周大福創建

周大福創建有限公司

（於百慕達註冊成立之有限公司）

股份代號：00659

2026年年報

集團簡介

周大福創建有限公司（香港股份代號：00659）在香港聯合交易所有限公司上市，是一家主要在香港和中國內地擁有多元化及市場領先業務的綜合企業。集團業務包括金融服務、收費公路、物流、建築及設施管理。集團實踐可持續的商業模式，致力為所有持份者和社會創造更多價值。



*於2026年7月完成收購

目錄

2 主席報告

4 業務板塊及公司概況

6 財務摘要

8 管理層論述及分析

32 董事會及高級管理人員

42 企業管治報告

92 風險管理報告

118 環境、社會及管治報告摘要

133 董事會報告

162 報告及財務報表

323 五年財務摘要

325 項目摘要

330 詞彙釋義

335 公司資料

中、英文版如有歧異，概以英文版本作準。

本年報亦可於公司網站www.ctfs.com.hk下載。

©周大福創建有限公司2026年

主席報告





各位股東：

恪守嚴謹管治　鋪就前瞻之路　積極把握策略機遇

在充滿複雜結構性轉變與新興機遇並存的一年裡，本集團穩中有進。面對地緣政治格局重塑、貨幣政策走向各異，以及不同行業復甦步伐不均的大環境，我們受惠於資本市場穩定回暖，並積極把握人工智能為整體營運環境帶來的變革性潛力。憑藉審慎管治與卓越營運能力，本集團果斷抓緊結構性增長機遇，將資源投放於我們深具信心的核心業務平台，進一步鞏固經常性盈利基礎，推動可持續的長遠增長。

本集團的業務組合優化策略已取得清晰且切實的成效。金融服務板塊首次成為本集團最主要的盈利引擎，印證了我們自2019年收購周大福人壽保險有限公司(前稱富通保險有限公司)以來推行多年的策略方向轉型，以及持續構建更全面金融生態圈的成效。物流板塊方面，建基於2022年在國內所收購的優質物流平台及資產所奠定的堅實基礎，我們將業務進一步拓展至長三角及大灣區，管理資產規模倍增。此外，本集團正邁出布局數碼基礎設施領域的第一步，投資於具公用事業特性及帶穩定合約現金流的資產，以把握人工智能技術發展所帶動的指數級需求增長。

積極優化資產組合的核心，在於我們秉持動態資本循環與審慎風險管理。我們一方面將資本配置於契合長期市場趨勢的增長引擎，同時繼續以嚴謹紀律，把握有利時機以具吸引力的估值變現成熟資產。這套系統化的運作模式不僅提升本集團的回報質素，亦維持其充裕流動性，並確保我們具備於不同經濟週期中果斷決策的靈活性。憑藉多元化的業務，本集團得以在不斷演變的經濟環境下持續提升未來盈利質量，從而增強現金流的可預期性，並鞏固整體業務韌性。

本集團的財務實力仍然穩健。透過積極的資產負債表管理、多元化的融資渠道，以及嚴格的財務紀律，本集團穩固的資本基礎為提升股東回報提供了堅實支撐。我們欣然迎來連續23年派發普通股股息，這項紀錄彰顯了本集團強勁的現金流創造能力，以及我們一直致力奉行的可持續及漸進的股息政策，同時也保留了充足的流動性，以支持未來策略發展。

持久價值創造不應僅以財務表現衡量。我們深信，要實現可持續的成功，就必須跳出傳統績效指標衡量框架。在周大福創建，環境、社會及管治理念已深度融入資本配置、投資組合構建及風險管理之中。每項新投資均須通過嚴謹的可持續發展準則評估，確保我們實現具韌性及負責任的長遠增長。透過善用我們的資源、專業知識及合作夥伴網絡，我們致力創造超越財務回報的價值，鞏固業務根基、支持社區發展，並為所有持份者帶來更長遠而持久的成果。

展望未來，我們將繼續與市場同步演進，聚焦發展本集團憑藉獨特營運專長、雄厚財務實力及堅定市場信念所建立的核心業務平台。在穩定的現金流、審慎的資本配置及規範的資本循環策略下，本集團具備充分條件應對短期市場波動，並為股東創造可持續的長遠價值。



主席
鄭家純博士*大紫荊勳章、金紫荊星章*
香港，2026年9月24日

業務板塊及公司概況

業務板塊概況

（截至2026年6月30日止財政年度）

金融服務

周大福人壽保險有限公司
（扎根香港四十載）

內含價值達
284億港元

香港風險為本資本制度下的償付能力充足率達
285%
（在香港保險業中名列前茅）

優秀的環球信貸評級

FitchRatings **A-**
Moody's **A3**

uSmart Inlet Group Ltd

領先的科技主導金融服務公司

道路

在內地營運**13**個收費公路項目，總長度約880公里

集團道路組合整體平均剩餘特許經營年期約**11**年

建築

由協興集團、惠保集團、港興集團及新昌亞仕達共同組成周大福創建建築集團

手頭合約總值約**627億港元**

物流

亞洲貨櫃物流中心
— 位於香港**便利位置**，所有樓層均設有**坡道通道**

11個物流物業
分別位於成都、武漢、蘇州、東莞、上海、寧波及常州

中鐵聯合國際集裝箱有限公司
— 營運內地**13個大型鐵路集裝箱中心站**

設施管理

香港會議展覽中心 —
世界一流的會議及展覽場地

港怡醫院 — 設有
逾35個專科和分科服務的頂級私營醫院

啟德體育園 — 香港
首個多用途體育、娛樂及休閒園區

公司概況

（截至2026年6月30日止的財政年度）

周大福創建如何為股東創造長遠價值

多元化業務的營運表現卓越，帶來**穩健盈利**與**強勁的現金流**

嚴謹的資本循環運用，透過將資本重新配置到更高增長、可擴展及具經常性收入的業務，提升業務組合質素

集團將策略重點放在**金融服務**及**物流**板塊，旨在把握長期增長機會並創造可持續價值

審慎管理資產負債表，多元化融資渠道，構成了**財務韌性及靈活性**的堅實基礎

連續23年派發股息，彰顯了集團的財務實力及對**可持續及漸進的股息政策**的長期承諾

恢復滬深港通資格，擴闊投資者參與渠道、提升股份交易流通性，並推動股東基礎多元化

本地及國際評級

MSCI ESG RATINGS AA* As of Jun 2026

恒生可持續發展企業指數 AAA SUSTAINABILITY HKQAA 2026-2027

A+ 評級展望正面 JCR 株式会社日本格付研究所

AAA 評級展望穩定 联合资信评估股份有限公司 China Lianhe Credit Rating Co.,Ltd.

* 周大福創建有限公司使用任何MSCI Solutions LLC或其關聯企業（「MSCI」）的數據，以及在本報告中使用MSCI的標誌、商標、服務標識或指數名稱，均不代表MSCI對周大福創建有限公司作出贊助、背書、推薦或推廣。MSCI的服務及數據均屬MSCI或其資訊提供者所有，並按「現狀」提供，不附帶任何保證。MSCI的名稱及標誌均為MSCI的商標或服務標識。

財務摘要

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元	變動百分比 增加／(減少)
收入	**27,099.7**	24,285.3	12
本公司股東應佔溢利	**2,392.6**	2,162.0	11
應佔經營溢利	**4,590.6**	4,466.2	3
經調整EBITDA	**7,394.5**	7,315.8	1
每股股息			
– 普通股息	**0.61港元[1]**	0.65港元	3[2]
– 特別股息	**–**	0.30港元	不適用
股息總額			
– 普通股息	**2,785.4**	2,624.1	6
– 特別股息	**–**	1,201.6	不適用

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元	變動百分比 增加／(減少)
總資產	**191,157.6**	172,895.6	11
淨資產	**42,091.4**	39,881.7	6
淨資產基礎回報率	**8%**	8%	–
現金及銀行結存	**20,760.7**	20,210.7	3
債務淨額	**11,654.5[3]**	14,651.1	(20)
淨負債比率	**28%[3]**	37%	↓9個百分點

備註：

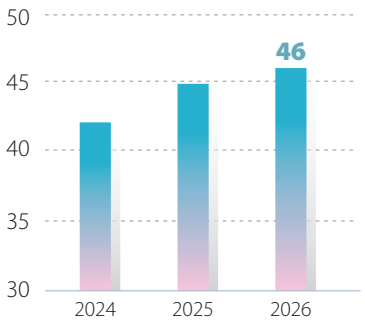
(1) 由於在2025年12月發行「十送一」紅股後股份基數擴大，2026財政年度普通股息總額每股0.61港元與2025財政年度的普通股息總額每股0.65港元並不具有直接可比性。

(2) 按可比較基礎計算，按年增加約3%。該可比較基礎為2025財政年度的全年每股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。

(3) 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」)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2026年6月30日的債務淨額及淨負債比率將分別為138億港元及33%。

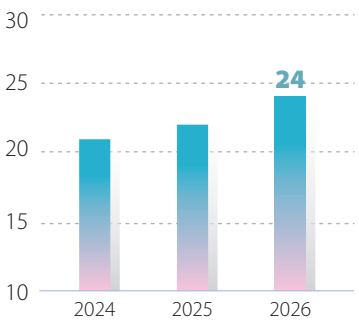
應佔經營溢利

截至6月30 日止年度



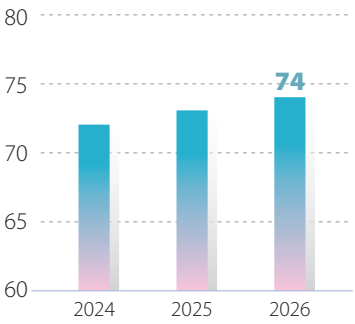
本公司股東應佔溢利

截至6月30日止年度



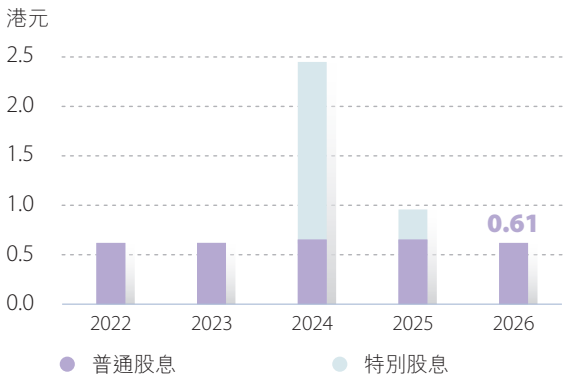
經調整EBITDA

截至6月30日止年度



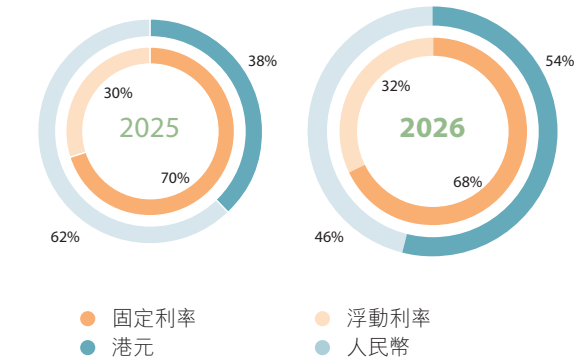
每股股息

截至6月30 日止年度



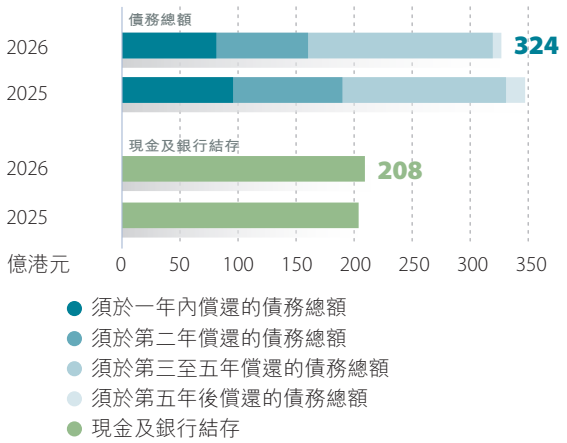
債務狀況

於6月30 日



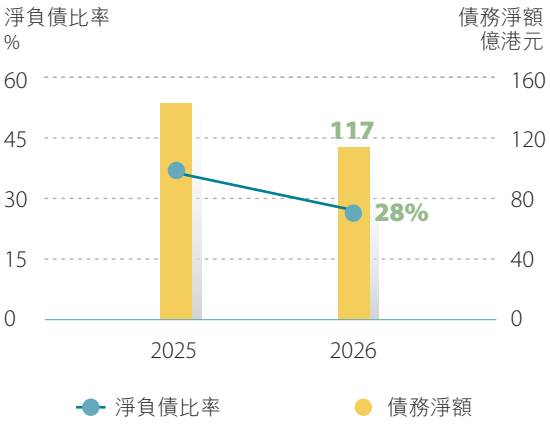
現金及銀行結存及債務總額

於6月30 日



淨負債比率及債務淨額

於6月30 日



管理層論述及分析

業務回顧

集團概覽

在宏觀經濟持續不明朗及市況低迷的背景下，本集團於2026財政年度錄得穩健表現。應佔經營溢利按年增加3%至45.906億港元。2026財政年度非經營項目的虧損淨額主要包括投資物業公平值虧損、與道路板塊相關的減值／重新計量虧損，以及與出售一項策略性投資板塊內的投資相關的虧損。本公司股東應佔溢利按年上升11%至23.926億港元。整體而言，有關業績展現出本集團多元化業務組合的質素、其持續優化業務組合策略的有效執行，以及穩健的財務管理。

於2026財政年度，本集團的盈利結構持續演變。在保險業務穩健增長帶動下，金融服務板塊首度成為本集團應佔經營溢利的最大貢獻來源。然而受到遞延稅項撥備的影響，加上市況雖已呈現趨穩跡象，惟整體經營環境仍然充滿挑戰，物流板塊的應佔經營溢利貢獻減少，部分抵銷了上述增長。本集團盈利維持地域多元化，涵蓋兩大核心地區：於2026財政年度香港貢獻63%的應佔經營溢利(2025財政年度：58%)，而中國內地則貢獻33%的應佔經營溢利(2025財政年度：40%)。經調整EBITDA按年上升1%至73.945億港元，而每股基本盈利則上升至0.53港元，按年增長8%[1]。

本集團於2026財政年度繼續推進優化其業務組合策略，將從成熟傳統基建資產回收所得的資本，重新投放至長遠增長前景更佳、更高可拓展性及更大經常性收入潛力的業務。為貫徹此策略，本集團透過收購位於大灣區及長三角的四個物流物業，拓闊其物流平台，進一步深化其在中國內地主要經濟地區的布局。於2026年9月，本集團完成收購另一個位於浙江省嘉興市的物流物業，於長三角建立更具規模的資產群，並進一步提升營運效率、業務組合協同效益及租戶服務能力。作為建立具擴展性並具有吸引力經常性收入特性業務之策略一環，直至本年報日期，本集團亦已訂立協議，收購位於河北省的一個人工智能數據中心項目的70%權益，以及位於馬來西亞的一個人工智能數據中心項目的40%權益，從而擴大其於人工智能相關基建領域的布局。上述投資強化本集團於物流及數碼基建領域的發展，使本集團能把握高標準倉庫及人工智能相關基建需求增長所帶來的機遇。

在擴展物流平台的同時，本集團亦透過拓展財富管理業務，強化其金融服務板塊。於2026財政年度，本集團已收購一家科技主導的金融服務供應商uSMART的13.05%權益。於2026年7月，本集團完成收購一家外部資產管理公司晉羚的65%權益。整體而言，該等投資透過豐富產品組合、擴大客戶覆蓋範圍，以及增添顧問與資產管理能力，顯著拓展本集團的財富管理平台，以更有效地吸納及服務日益增長的高淨值客戶。

[1] 與2025財政年度經調整的每股基本盈利0.49港元比較，有關調整已反映2025年12月配發及發行的紅股的影響。

除物流及金融服務板塊外，本集團亦審慎投資於符合長期結構性增長趨勢的新一代基建。於2026財政年度，本集團與聯盛新能源合作，於芬蘭開展電池儲能系統項目，以應對大規模轉型至綠色能源所衍生的能源供應間歇性問題。該項投資反映本集團秉持嚴謹的方針，物色具可持續長期需求動力及拓展潛力的投資機遇。

與該等新投資相關的資本開支需求，已從／將從本集團的內部資源及／或可動用的外部融資撥付。

在進行新投資的同時，本集團亦持續推行其資本回收舉措，以提升投資組合質素及改善資本效益。於2026財政年度，本集團透過發行0.75%可交換債券，旨在將其於策略性投資板塊內的首程的投資變現，於釋放價值的同時提升其財務靈活性，以支持未來增長計劃。本集團亦於2026年5月宣布出售其於湖南長瀏高速公路的全部權益，讓資本得以由一項成熟基建資產重新投放至更符合本集團策略方向及具增長前景的業務。於2026年6月30日，湖南長瀏高速公路的資產連同其相關負債已被分類為待售，該交易其後已於2026年7月完成。

該等策略性舉措均建基於穩健的資產負債表及審慎的財務管理。於2026財政年度，儘管利率環境多變，本集團的平均借貸成本仍穩定維持於年利率約4.1%（2025財政年度：約4.1%），同時優化其債務組合及風險狀況。有擔保隔夜融資利率的有利走勢令永續資本證券持有者應佔溢利按年減少11%。年內，鑑於預期人民幣兑港元升值，本集團積極減少用作自然對沖人民幣計值資產的人民幣借貸。因此，於2026年6月30日，人民幣債務佔債務總額的比例由去年的約62%下降至約46%。人民幣負債對人民幣資產的比率亦由2025年6月30日約80%下降至於2026年6月30日的約62%，使本集團既能受益於更高的人民幣資產淨額敞口，又能維持審慎的資產負債表管理。

本集團繼續維持多元化的融資渠道，並具備穩健的資本市場融資能力。配合本集團降低人民幣借貸風險敞口的策略，本公司已於2026年5月首批人民幣15億元熊貓債券到期時，以內部資源悉數贖回該批債券。本公司已就「2026年熊貓債券計劃」獲得批准，可發行不高於人民幣50億元的債務融資工具，為日後於境內債券市場融資提供更大的靈活性。此外，本公司透過發行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」）及其後該等債券獲轉換為本公司股份，令本公司的公眾持股量於2026年6月30日增至約26.63%，高於上市規則規定的最低百分比。此舉有助進一步提升股份流通性，並吸引更廣泛的優質投資者。

本集團嚴謹的財務管理進一步反映於其穩健的信貸評級。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」。株式會社日本格付研究所有限公司亦連續第三年授予本公司外幣及本地貨幣長期發行人「A+」評級，並將評級展望由「穩定」上調至「正面」。該等評級反映了外界對本集團財務韌性、日益改善的業務結構及持續具備多元化融資渠道的認可。

為體現對ESG原則的承諾，本集團擴大了其可持續融資平台。本集團在可持續融資方面取得穩健進展，並正穩步朝向實現「突破2050」目標。於2026年6月30日，可持續發展表現掛鈎及綠色信貸融資總額約為202億港元(2025年6月30日：約186億港元)，佔債券及貸款融資總額約45%(2025年6月30日：約39%)。

憑藉持續推進的優化業務組合舉措、嚴謹的資本配置及審慎的槓桿管理，本集團的財務狀況於2026財政年度進一步鞏固。一年內到期的債務按年減少16%，由2025年6月30日的約94億港元下降至2026年6月30日的約79億港元。可動用流動資金總額約為313億港元，包括現金及銀行結存約208億港元及備用已承諾銀行信貸額約105億港元。債務淨額按年減少20%至約117億港元，而淨負債比率由2025年6月30日的37%降至28%[2]，進一步鞏固本集團的財務韌性，並提升其把握未來增長機遇的能力。

在多元化盈利的基礎上所產生的穩健經常性現金流、強健的資產負債表及充裕的流動資金支持下，本集團繼續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價值。然而，未來股息總額增長仍取決於本集團的財務表現及其未來的資金需求。

就2026財政年度，董事會已議決建議派發末期普通股息每股0.33港元[3](按可比較基礎計算，按年增加約4%。該可比較基礎為2025財政年度的每股末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)。連同本年度較早時派發的中期普通股息每股0.28港元，2026財政年度的普通股息總額將為每股0.61港元[3]。這標誌著本集團連續第23年派發普通股息，體現了本集團對可持續及漸進股東回報的承諾。2026財政年度的普通股息總金額按年增加約6%至28億港元，彰顯本集團憑藉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。

此外，董事會建議派發紅股，發放基準為2026年11月23日名列於本公司股東名冊的股東，每持有十股現有股份，可獲發一股紅股(「紅股發行」)。紅股發行的目的是讓股東按比例增加其持有的本公司股份，而無需承擔任何額外成本。董事會相信，紅股發行不僅能提升本公司股份在市場上的流通性，亦是回饋股東多年支持的一種恰當且平衡的方式。

[2] 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2026年6月30日的淨負債比率將為33%。

[3] 由於在2025年12月發行「十送一」紅股的影響，2026財政年度的建議末期普通股息每股0.33港元及普通股息總額每股0.61港元，分別與2025財政年度的末期普通股息每股0.35港元及普通股息總額每股0.65港元，並不具有直接可比性。

溢利貢獻

截至6月30日止年度

	2026年 **百萬港元**	2025年 百萬港元
應佔經營溢利	**4,590.6**	4,466.2
非經營項目		
投資物業公平值除税後虧損	**(268.6)**	(447.9)
重新計量、減值及撥備淨額	**(235.8)**	(645.5)
出售項目虧損淨額	**(116.3)**	(152.8)
分佔一間聯營公司及合營企業非經營項目收益淨額	**25.4**	575.7
可交換債券公平值收益	**70.0**	–
以股份支付的開支	**(77.0)**	(24.3)
不被分配的總辦事處項目		
財務費用淨額	**(1,048.8)**	(1,010.1)
開支及其他	**(367.7)**	(397.0)
	(2,018.8)	(2,101.9)
年內除税後及非控股權益後溢利[1]	**2,571.8**	2,364.3
應佔溢利：		
本公司股東	**2,392.6**	2,162.0
永續資本證券持有者	**179.2**	202.3
	2,571.8	2,364.3

附註：

(1) 應佔經營溢利與年內除税後及非控股權益後溢利的調節，以及與綜合收益表及其附註的調節的相關資料載於綜合財務報表附註6。

經調整EBITDA

截至6月30日止年度

	2026年 **百萬港元**	2025年 百萬港元
經營溢利	**3,731.5**	3,232.6
調整		
折舊及攤銷[1]	**1,919.8**	1,813.7
其他非經營／非現金項目		
投資物業公平值虧損[2]	**115.5**	582.7
無形特許經營權的減值虧損[2]	**105.0**	311.9
資產分類為待售的重新計量虧損[2]	**73.7**	–
與一間聯營公司相關的減值虧損[2]	**37.2**	–
部分出售一間聯營公司權益的虧損[2]	**116.3**	–
出售待售資產的溢利[2]	**–**	(42.7)
按公平值計入損益的金融負債的公平值變動[2]	**(70.0)**	–
以股份支付的開支[3]	**77.0**	24.3
自聯營公司及合營企業收取的股息[4]	**1,112.0**	1,201.2
其他調整[5]	**176.5**	192.1
經調整EBITDA	**7,394.5**	7,315.8

附註：

(1) 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（分別於綜合財務報表內的附註7披露）的合計金額。

(2) 於綜合財務報表的附註8披露。

(3) 於綜合財務報表的附註10(a)披露。

(4) 於綜合現金流量表中披露。

(5) 調整主要包括本集團已作出再投資的一間聯營公司及一間合營企業的股息，分別於綜合財務報表內的附註21(f)及22(g)披露。

營運回顧

按板塊劃分的應佔經營溢利貢獻

截至6月30日止年度

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元	變動百分比 順差／(逆差)
金融服務	**1,474.7**	1,242.1	19
道路	**1,442.8**	1,439.4	–
物流	**645.0**	740.4	(13)
建築	**688.9**	719.3	(4)
設施管理	**87.8**	88.5	(1)
策略性投資	**251.4**	236.5	6
總計	**4,590.6**	4,466.2	3

金融服務

於2026財政年度，金融服務板塊成為本集團應佔經營溢利的最大貢獻來源，反映本集團業務組合正持續轉向具更高增長潛力及更多經常性收益來源的業務。金融服務板塊應佔經營溢利上升19%至14.747億港元，主要受惠於周大福人壽合約服務邊際釋放增加。該業績反映保險業務的規模及盈利貢獻持續增長，以及該板塊整體貫徹嚴謹的執行力。受惠於保險業務帶來的經常性盈利貢獻，盈利質素亦保持穩健。

年內，周大福人壽的盈利質素進一步提升。受惠於具盈利的新業務增長及良好的投資表現，合約服務邊際釋放按年上升21%至13.68億港元，而於2026年6月30日扣除再保險後的合約服務邊際結餘則增加22%至113億港元。此外，新業務價值按年增加30%至13.08億港元，而新業務價值利潤率(按新業務價值除以年化保費計算)則由2025財政年度的30%上升至2026財政年度的37%，反映其更有利的產品組合及成功的產品重新定價措施。整體而言，該等指標顯示周大福人壽的盈利能力持續增強，並為未來盈利提供更高的可預見性。

業務增長動力遍及產品、分銷渠道及客戶群，呈現全面而廣泛的增長勢頭。年化保費按年增長7%至35.40億港元，而新業務保費則按年增加74%至93.33億港元。新業務保費增長較為強勁，主要反映年內整付保費產品貢獻增加，以及客戶對各類產品組合的需求持續。周大福人壽持續優化其多元化分銷平台，亦為業務增長提供進一步支持。

代理渠道業績錄得顯著增長，年化保費按年增長10%至11.06億港元，而新業務保費則按年增加85%至29.45億港元。新業務保費的增幅顯著高於代理人人數的增幅。於2026年6月30日，代理人人數增加6%至超過2,200名，反映代理生產力提升、銷售執行更具成效及代理團隊質素持續提高。按新業務保費計算的代理人均生產力按年提升73%。於2025年12月31日，百萬圓桌會註冊會員人數按年增加29%，進一步印證代理模式的專業水準及成效日益提升。

合作夥伴渠道的業績亦錄得強勁增長，年化保費按年增長16%至22.41億港元，新業務保費則按年飆升138%至51.35億港元。強勁表現主要受惠於與新經紀公司更為深度的合作、銷售支援能力提升，以及進一步滲透主要本地經紀策略夥伴網絡。

於2026財政年度，來自本地客戶、中國內地訪客及海外客戶的需求呈現多元化趨勢。來自本地及海外客戶的年化保費分別按年增加12%及40%，而來自中國內地訪客的年化保費按年維持平穩。受惠於與經紀公司的緊密合作加上更廣泛的周大福集團生態圈支持下，周大福人壽得以提升客戶吸納能力、客戶忠誠度及整體客戶體驗。廣泛且具韌性的客戶群所帶來的貢獻，充分體現周大福人壽客戶基礎的穩固實力及其多元化分銷策略的成效。

周大福人壽強勁的業務增長，得益於其嚴謹且多元化的投資策略，重點在於創造可持續的長期回報、維持審慎的資產負債管理及鞏固資本實力。於2026年6月30日，資產管理規模按年上升17%至約1,064億港元(2025年6月30日：約908億港元)，主要受業務擴張及良好投資表現的推動。周大福人壽的投資策略旨在長遠創造可持續的風險調整後回報，同時維持資本實力，並支持其履行對保單持有人的責任。該策略致力於在投資回報目標與審慎的風險管理之間取得平衡，務求降低盈利波動，控制並分散風險敞口，並在不同的市場週期中維持財務韌性。為此，周大福人壽採取與其長期負債性質匹配的審慎投資策略。固定收益投資組合佔周大福人壽整體投資組合(不包括與投資相連合約相關的投資)約70%(2025年6月30日：約70%)，其中投資級別證券約佔債券總持倉約90%(2025年6月30日：約90%)，而固定收益投資組合的投資收益年利率維持於4.6%(2025財政年度：4.6%)。資產負債管理繼續保持審慎，香港風險為本資本制度下的有效久期缺口亦維持於審慎範圍內。

周大福人壽亦保持穩健的財務實力。於2026年6月30日，其於香港風險為本資本制度下的償付能力充足率微升至285%(2025年6月30日：279%)，接近最低監管要求100%的三倍，在香港保險業中名列前茅，並於派付股息後仍維持穩定的償付能力水平。穩健的資本狀況不僅支持了股息分派能力，亦為未來業務增長保留充裕的資本空間。受現有業務的預期回報、新業務增長及正面的市場表現所帶動，內含價值按年增加12%至284億港元。周大福人壽穩健的資產負債表持續獲得評級機構的認可，穆迪對周大福人壽的財務實力評級維持在「A3」(穩定)，惠譽則確認其「A–」(穩定)評級。



周大福人壽推出大型品牌宣傳活動

憑藉穩健的資本基礎及不斷擴大的業務版圖，周大福人壽於2026財政年度積極投資於產品創新及提升客戶價值。周大福人壽長期秉持為保單持有者創造價值的承諾，充分體現在旗下三大皇牌產品系列連續10年達成100%或以上的分紅實現率，以及美元分紅保單週年紅利累積利率連續14年維持於每年4.25%。基於此優秀往績，周大福人壽進一步豐富其產品組合，推出全新的儲蓄及指數型萬用壽險產品。該等產品進一步提升周大福人壽滿足客戶在財富累積、傳承規劃及高淨值方案方面日益複雜需求的能力。

除產品創新外，周大福人壽透過數碼及醫療保健生態圈舉措，深化與客戶互動及服務能力。年內，周大福人壽成為香港首家支援客戶透過支付寶香港繳付保費的人壽保險公司，為客戶帶來更便捷的服務體驗。周大福人壽亦積極將其醫療保健生態圈擴展至覆蓋香港及大灣區合共23間夥伴醫療機構，為客戶提供優先預約及直付服務。該等舉措強化了周大福人壽以客戶為中心的策略。

於2026財政年度，金融服務板塊的實力進一步獲得業界廣泛認可。周大福人壽於產品創新、客戶服務、人才發展、數碼轉型、市場推廣及ESG舉措等範疇，獲頒超過80項企業及保險從業人員獎項。該等殊榮彰顯周大福人壽秉持追求卓越、推動創新及開創保險新價值的持續承諾。

除自身增長外，本集團亦策略性拓展其財富管理平台。本集團於2025年11月完成收購uSMART後，將其持有的13.05%權益入賬列作聯營公司。uSMART於2026財政年度為本集團的應佔經營溢利作出正面貢獻。受惠於市場交投活躍帶動成交額上升，uSMART於年內展現出強勁業務動力，收入按年增至約四倍，盈利亦顯著改善。該項投資與本集團的保險平台相輔相成，不僅使本集團從全球獨立數碼證券經紀業務日益普及的趨勢中獲益，並進一步增強其更廣泛的財富管理生態圈。

道路

於2026年6月30日，本集團經營的收費公路組合包括分布於廣東省、浙江省、湖北省、湖南省、天津直轄市及廣西壯族自治區的十三個項目，公路總長度約880公里。

於2026財政年度，道路板塊錄得應佔經營溢利14.428億港元，按年大致持平。穩定表現主要受惠於人民幣匯率正面波動、融資成本下降，以及唐津高速公路(天津北段)自2025年10月一條關鍵連接道路完成擴建後其交通流量穩步上升所帶來的盈利增長。然而，不同區域交通流量復甦步伐不均，令若干收費公路表現較為疲弱，加上山西太原至古交公路(古交段)自2025年4月完成出售後不再提供盈利貢獻，部分抵銷上述利好因素。

2026財政年度的經營環境仍然充滿挑戰。可比較日均交通流量及路費收入按年減少約1%。相關下跌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導致交通暫時受阻。此外，隨岳南高速公路的交通流量自2025財政年度的相對高基數回復正常，該高基數源於鄰近道路網絡進行維修工程期間，令交通流量暫時分流至隨岳南高速公路。整體而言，收費道路組合的交通流量增長維持平穩，而周邊交通網絡的擴張亦持續影響個別資產的交通流量分布。

於2026年6月30日，收費道路組合的整體平均剩餘特許經營年期約為11年。京珠高速公路(廣珠段)及廣肇高速公路的擴建工程按計劃如期推進，目前預計於截至2028年6月30日止財政年度內完成，屆時本集團將符合資格申請延長其特許經營年期。該等項目有助延長本集團整體道路組合的收費年限，並提升其競爭力。

與此同時，本集團透過審慎的資本回收，持續落實優化業務組合策略。於2026年5月，本集團宣布以約人民幣16.1億元出售其於湖南長瀏高速公路的全部權益，有關股權代價與本集團於該項目股權中的現金投資淨額大致相若。是次交易乃經管理層對本集團資本配置優先次序進行全面評估後作出，當中考慮包括該資產對道路板塊應佔經營溢利及現金流的貢獻相對有限、其增長前景放緩，以及營運挑戰日益增加等因素。該交易已於2026年7月完成，有助鞏固本集團的資產負債表，並促進資本重新配置至更符合本集團策略重點、具備更吸引的長期增長潛力及經風險調整後回報的業務。交易完成後，湖南長瀏高速公路的資產及其相關負債不再併入本集團的財務報表內。

物流

物流板塊於2026財政年度錄得應佔經營溢利6.45億港元，按年減少13%。撇除中國內地物流物業遞延稅項撥備的影響後，應佔經營溢利按年下降10%。中鐵聯集的盈利貢獻持續增長，有助緩解香港的亞洲貨櫃物流中心的溢利下降。若不計及遞延稅項的影響，中國內地物流物業的貢獻隨著新收購四個物流物業而有所增加。於本財政年度內，香港及中國內地的市場環境均逐步改善，帶動資產組合內部分物流物業的租賃活動及客戶需求回升。

於2026年6月30日，本集團的物流資產與管理組合包括在香港的亞洲貨櫃物流中心及位於中國內地的十一個物流物業，可出租總面積約1,450萬平方呎，其中香港及中國內地分別佔約590萬平方呎及860萬平方呎。



周大福物流在中國內地新收購的物流物業

於香港方面，亞洲貨櫃物流中心在對等關稅所帶來的市場波動下營運，而香港經濟逐步復甦則為租賃活動提供一定支持。亞洲貨櫃物流中心的出租率在推行更積極的市場推廣及租賃措施後開始改善。該等措施包括吸引來自更具韌性行業的租戶、提供靈活租賃安排、提升配套設施，以及與租賃代理建立更緊密合作關係。於2026年6月30日，亞洲貨櫃物流中心的出租率由2025年12月31日的75.2%顯著回升至84.5%（2025年6月30日：80.7%）。然而，由於本財政年度上半年的出租率仍處於較低水平，於下半年復甦逐步增強後始見改善，因此2026財政年度的平均出租率仍低於2025財政年度。香港經濟環境改善，特別是旅遊及零售相關活動的強勁復甦，亦帶動亞洲貨櫃物流中心核心租戶的需求，包括第三方物流營運商、電子商務企業、分銷商及零售商。憑藉其優越地理位置及貫通整幢大樓各樓層的坡道通道，亞洲貨櫃物流中心進一步鞏固其作為香港物流及配送樞紐的領先地位。

本集團位於中國內地的物流資產不僅提供經常性收入來源，亦提升物流資產組合的多元化程度，與香港的亞洲貨櫃物流中心相輔相成。於2026財政年度，中國內地物流物業市場逐步呈現復甦跡象，惟市場趨穩的步伐因地區而異。撇除遞延稅項的影響後，中國內地物流物業的應佔經營溢利於2026財政年度錄得按年11%增長，反映新收購物流資產帶來的即時應佔經營溢利貢獻。於2026年6月30日，位於成都、武漢及蘇州的七個物流資產的平均出租率為86.3%（2025年6月30日：87.5%）。面對持續變化的經營環境，本集團透過靈活的租賃策略及積極的資產管理，於維持出租率與租金表現之間取得平衡。

於2026財政年度，本集團透過收購位於東莞、上海、寧波及常州的四個物流物業，進一步擴展其於中國內地的物流資產版圖，並強化物流資產組合的協同效益。該等資產均位於經濟活動活躍及具備良好長期發展基礎的地區，擁有穩固的租戶基礎，並於本財政年度貢獻經常性現金流。完成上述收購後，於2026年6月30日，本集團位於中國內地的十一個物流資產的整體平均出租率為86.2%。

除物流物業投資外，本集團亦透過持有中鐵聯集的30%權益，布局持續增長的鐵路物流行業。中鐵聯集於中國內地主要物流樞紐上，營運覆蓋全國的十三個鐵路集裝箱中心站網絡。於2026財政年度，受惠於鐵路貨運服務與配套物流服務需求的增長，以及中心站處理量的增加，中鐵聯集應佔經營溢利按年增長2%，吞吐量亦按年增長8%至756.4萬個標準箱。此外，國家持續推動多式聯運發展、降低物流成本及提升供應鏈效率等有利政策措施，亦為該業務發展提供支持。為提升營運效率，中鐵聯集投資升級其中心站基礎設施，包括已於2026年6月完成的青島及武漢中心站的自動化項目。

建築

建築板塊以周大福創建建築集團為代表，由四家根基深厚且具備互補的專業能力的營運團隊組成，分別為：(i)協興集團，香港頂尖的建築承建商之一，憑藉其全面的項目管理能力、卓越的設計專業知識及悠久的項目執行往績，屢獲委任承接技術要求複雜及具代表性的優質項目；(ii)惠保集團，專注於地基及專業岩土工程，使周大福創建建築集團得以從大型發展項目的早期階段起參與其中；(iii)港興集團，專責預拌混凝土業務；以及(iv)新昌亞仕達，提供機電工程服務。整體而言，上述各營運團隊使周大福創建建築集團能夠於建築產業鏈的各主要環節，為公營、機構及私營界別客戶提供服務。其整合平台不僅提升投標競爭力，更有助促進項目交付並強化建築板塊的韌性。



協興集團承建立法會綜合大樓擴建工程

於2026財政年度，周大福創建建築集團在充滿挑戰的市場環境中展現韌性及訂單增長動力，取得總值約169億港元的新合約。於2026年6月30日，手頭合約總值按年增加7%，由約585億港元增至627億港元。隨著現有項目於年內推進及確認收入，並受惠於新合約的持續補充，剩餘待完成工程總值維持於349億港元的健康水平。

年內，周大福創建建築集團維持高質素的訂單及強勁的收入可預見性。於2026年6月30日，剩餘待完成工程中，66%來自政府及機構項目（去年同期：61%），餘下的34%則為私營項目。於本財政年度獲授的主要合約包括：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、安達臣道石礦場R2–2用地資助房屋發展項目的保養及完工管理合約，以及將軍澳地段第132號昭信路百勝角通風樓物業發展的工程主合約。該等合約涵蓋公營、機構、私營及專項工程，展現周大福創建建築集團持續的競爭優勢，並為其中短期收入提供良好可預見性。

儘管周大福創建建築集團進一步強化其手頭合約及項目組合，惟於2026財政年度，盈利能力受到項目利潤率受壓所影響，應佔經營溢利溫和下降4%至6.889億港元。在此背景下，周大福創建建築集團繼續加強項目資源調配及成本管控，並提升項目執行與投標活動方面的營運效率，同時維持嚴謹的應收賬款管理，以支持現金回籠、營運資金管控及整體現金流的穩健性。於2026財政年度進行的主要項目包括銅鑼灣加路連山道商業發展項目、古洞北第24區專用安置屋邨項目，以及大埔馬窩路住宅發展項目。

周大福創建建築集團的項目執行能力及對創新的重視，有助其在競爭激烈的市場環境中脫穎而出，並體現於2026財政年度獲得的多項業界殊榮。協興集團憑藉兩項地標性項目榮獲嘉許：啟德體育園於「優質建築大獎」(QBAHK)中，囊括了優質卓越大獎及香港非住宅項目（新建築物 — 政府、機構或社區）類別的優質建築大獎；而立法會綜合大樓擴建工程則贏得香港建築項目（翻新及活化）類別的優質建築大獎。在創新方面的成就亦獲「建造業議會創新獎」肯定，其中協興集團的遠程駕駛天秤系統及惠保集團的多模態大型語言模型驅動的建築安全機械狗分別獲頒獎項，反映集團在建築安全、工地效率及技術創新方面持續取得進展。周大福創建建築集團亦繼續投放資源，提升其項目管理及投標團隊的專業質素及技術能力，以支持其承接及執行日益複雜項目的能力。

設施管理

設施管理板塊涵蓋會議、展覽及場地管理服務、醫療服務以及體育、娛樂及零售營運業務。於2026財政年度，該板塊錄得應佔經營溢利8,780萬港元，按年減少1%。港怡醫院錄得穩健增長，有助緩解會展中心因折舊及資本開支增加而導致應佔經營溢利貢獻減少，以及本集團持有25%權益的啟德體育園有限公司因啟德體育園於營運初期所錄得應佔經營虧損的影響。



啟德體育園的活動帶動啟德零售館的人流及銷售

受惠於商務出行及會展產業(會議、獎勵旅遊、大型會議及展覽)活動持續復甦，會展中心於2026財政年度加強市場推廣及業務拓展舉措，積極吸引新的大型活動及原有大型活動重返香港舉辦。撇除折舊及資本開支增加的影響，得益於展覽及會議場地租金收入增加，以及餐飲收入上升所帶動，應佔經營溢利按年增長8%。會展中心維持多元化的活動組合，包括展覽、會議、企業會議、娛樂活動、研討會及宴會。於2026財政年度，會展中心共舉辦786場活動，總入場人次達約770萬，與去年大致相若。

於2026財政年度，受香港醫療保健行業穩健需求及私營醫療服務結構性增長所帶動，港怡醫院繼續成為設施管理板塊的主要增長動力。作為一間香港頂級私營綜合專科醫院，港怡醫院於本財政年度內錄得穩健的營運及財務表現。收入保持上升態勢，EBITDA按年顯著上升15%，而對本集團應佔經營溢利貢獻則增至超過四倍。病患數量持續增加，住院、門診及日間手術人次分別按年上升3%、1%及9%。為配合持續增長的服務需求並提升未來服務容量，於2026年6月30日，經常使用的病床數量增加至365張（2025年6月30日：337張），平均使用率維持在60%（2025年6月30日：64%）。

除強勁的營運表現外，港怡醫院亦透過醫療創新及數碼化發展，進一步加強其長期增長的平台。繼2025年3月引入用於治療肝癌的組織碎化技術後，醫療團隊開展胰臟癌臨床試驗，並於2026年4月成功完成亞洲首宗結合胰臟及肝臟治療的組織碎化技術治療。於2026年6月30日，港怡醫院已累計為本地及海外病患進行超過140宗組織碎化技術治療個案，進一步鞏固其於創新癌症治療領域的領先地位。此外，港怡醫院亦於2026年3月與中國科學院香港創新研究院人工智能與機器人創新中心建立策略合作關係，以促進人工智能及機械人技術的臨床應用。

港怡醫院亦持續擴展其醫療保健生態圈及門診服務網絡。港怡醫院推出數碼藥房平台「港怡e-藥」，提供網上購藥及送藥上門服務，提升了病患的便利性，並擴大醫療服務的覆蓋範圍。同時，IHH Healthcare Berhad與本集團成立的合資企業Parkway Medical，進一步擴展港怡醫院的綜合醫療網絡。於2025年10月，位於金鐘的港怡日間醫療中心開業，提供涵蓋多項專科的日間護理服務，進一步完善病患服務網絡及轉介渠道。連同港怡醫院現有的診所網絡及醫療設施，包括七間診所及一間化驗所，上述平台於2026財政年度透過直接及間接病患轉介及相關醫療服務，為港怡醫院貢獻約10%的毛利。該等舉措有助拓展病患來源、提升服務能力，並為未來增長奠定基礎。

除醫療保健業務外，本集團透過啟德體育園參與香港體育、娛樂、零售及大型盛事經濟方面的發展。於其首個完整營運年度內，啟德體育園已確立其作為香港首屈一指的綜合體育、娛樂及生活時尚新地標，匯聚世界級活動場地、零售項目及社區設施於同一園區。自2025年3月正式開幕至2026年6月30日，啟德體育園已吸引超過2,000萬人次到訪，舉辦近150項主要國際及本地體育及娛樂活動，並承辦超過250日的體育活動場次。重點活動包括香港國際七人欖球賽、國際足球賽事，以及Coldplay及BLACKPINK等國際知名藝人的演唱會。啟德主場館及啟德體藝館的使用率接近90%，反映場館需求強勁及園區吸引力持續提升。啟德零售館亦受惠於強勁的訪客流量及零售業務與活動之間的協同效益，錄得令人鼓舞的營運表現。於2026年6月30日，啟德零售館的出租率達約87%（2025年6月30日：約80%）。儘管啟德體育園有限公司仍處於營運初期階段，於2026財政年度錄得應佔經營虧損，惟啟德體育園的各項營運指標持續向好，顯示到訪人次增長、場地使用率維持較高水平及市場認受性不斷提高。

於2026財政年度，啟德體育園憑藉其日益提升的國際知名度及卓越的營運表現，獲得多項業界殊榮。主要成就包括於TheStadiumBusiness Awards 2026獲評為「年度最佳場地」，以及入選《時代雜誌》2026年「世界最佳勝地」。根據業界權威雜誌《Pollstar》，儘管啟德體育園僅於2025年3月才開始營運，其2025年門票銷售量已位居全球第三及亞洲第一。該等成就進一步鞏固啟德體育園作為區域內領先體育及娛樂場地的地位。

策略性投資

此板塊涵蓋對本集團具有策略價值及增長潛力、有助提升股東價值的投資項目。本集團一貫秉持嚴謹的資本配置策略，根據本集團的策略重點、回報目標及風險狀況評估投資機會，並按照本集團的管治架構及授權限額進行審批與監管。於2026年6月30日及2025年6月30日，該等投資的總賬面價值均約佔本集團總資產的3%。該多元化組合主要包括(i)上市股權、私募股權、創業投資及首次公開招股前的多項少數股權投資，並策略性配置於包括金屬及礦業、基建資產服務、數碼醫療保健、先進資訊科技及人工智能等具高增長潛力的新興及變革型行業；及(ii)電池儲能系統的新投資。於2026財政年度，策略性投資板塊的應佔經營溢利增加6%至2.514億港元，主要包括多項投資的分佔業績、公平值變動淨額，以及利息及股息收入。

年內，本集團積極出售策略性投資板塊內若干被認為已達預期回報潛力的投資項目。該等出售事項產生所得款項總額約13億港元。此外，本集團透過發行本金總額22.18億港元的0.75%可交換債券，旨在將其持有的約10%首程股份變現。該批債券按面值的103.0%發行，使本集團能夠以具吸引力的條款取得融資，同時保留在債券持有人行使交換權時進一步釋放投資價值的潛力。該交易有助強化本集團的流動資金狀況、拓寬其融資渠道，並增強日後資本部署的財務靈活性。

在進行資本回收舉措的同時，本集團繼續審慎投資於符合長期結構性增長趨勢的機遇。於2026財政年度，本集團與全球領先的可再生能源解決方案服務供應商聯盛新能源合作，於歐洲開展電池儲能系統項目。該等項目旨在透過提供有助維持電網穩定性及可靠性的儲能解決方案，應對大規模轉型至可再生能源所產生的間歇性問題。本集團首個電池儲能系統項目位於芬蘭伊薩爾米市，該項目的裝機容量為30兆瓦／65.2兆瓦時，其中本集團持有該項目75%的權益，而聯盛新能源則持有餘下25%權益並擔任技術主導方，該項目預期將於2027年第一季度投入營運，並自2027財政年度起為本集團的應佔經營溢利作出貢獻。基於此次合作，本集團預計將在芬蘭佩泰耶韋西開發第二個電池儲能系統項目，該項目的裝機容量為125兆瓦／250兆瓦時，而本集團將間接持有該項目87.5%的股權。該等項目體現了本集團以嚴謹的投資方針，發掘具備可持續長期需求動力的機會，並進一步擴大其在歐洲儲能市場的布局。

業務展望

金融服務

作為本集團的核心增長引擎，金融服務板塊具備實現可持續長期增長的良好條件。憑藉穩健的資本狀況、多元化的分銷能力及不斷擴展的財富管理平台，預期周大福人壽將繼續成為本集團盈利的重要貢獻來源。周大福人壽將繼續恪守審慎的承保標準、維持健全的管治及嚴謹的合規管理，同時因應不斷演化的客戶需求及監管環境持續調整業務發展。

本地、中國內地及海外客戶群對保障、儲蓄、醫療保健、財富保值及傳承規劃方案的需求仍然穩健。香港保險產品憑藉其多幣種特點、環球投資機遇及具吸引力的財富規劃特質，持續受到客戶青睞。預期中國內地客戶的需求將繼續受香港與中國內地之間的利率差異、保障意識日益提高及相對較低的保險滲透率所支持，而多項人才入境計劃亦繼續支持香港客戶的需求。同時，隨著家庭財富逐步由現金及房地產重新配置至金融資產，預期將進一步支持保險及財富管理產品的長期需求。

繼設立百慕達營運據點後，周大福人壽正擴展其國際保險平台，專注於服務高淨值客戶，並回應市場對跨司法管轄區保險方案的需求。透過善用策略性分銷夥伴關係，周大福人壽(百慕達)已具備良好條件可觸達主要財富管理市場中具有國際流動性的客戶，並在中長期逐步擴大海外客戶基礎。

為把握該等機遇，周大福人壽將繼續完善其多渠道分銷平台、提升代理團隊生產力、深化與經紀公司的合作關係，並拓展產品組合。周大福人壽亦將繼續透過重點投資於人才招募及入職培訓能力，持續推動代理人渠道的數碼化進程。透過運用數據分析、數碼科技及人工智能技術，將優化端到端的人才招聘與培訓流程，為代理提供更高效且以數據為導向的體驗，從而提高招募成效、提升新加入理財策劃師的生產力，並加強人才留任。憑藉持續的產品創新及嚴謹執行力，周大福人壽具備良好條件，可在進一步鞏固其市場地位的同時，實現盈利增長。

除保險業務外，本集團繼續拓展其財富管理平台，以滿足香港及海外富裕及高淨值客戶不斷轉變的需求。本集團於2026年7月完成收購晉羚65%的權益，進一步擴展本集團的外部資產管理能力，並預期即時為本集團帶來盈利貢獻。晉羚將成為本集團的附屬公司，其業績亦將計入本集團的綜合財務報表。連同周大福人壽的保險平台、uSMART的數碼證券經紀能力及更廣泛的周大福集團生態圈，晉羚進一步強化本集團提供全方位財富管理方案的能力，可提供涵蓋保險、投資、證券交易、財務策劃及資產管理服務。此綜合平台拓闊了本集團的客戶價值，有助吸納客戶及交叉銷售，並透過連繫保險與更廣泛的財富管理及生活相關服務，使周大福人壽有別於傳統保險公司。

本集團將繼續審慎評估業務擴張機遇，並充分考慮市場潛力、執行能力及監管規定等因素。在財富管理方案需求日益增長、多元化分銷平台以及不斷拓展的產品及服務組合支持下，金融服務板塊已具備良好發展優勢，將繼續推動本集團的長期盈利增長。

道路

收費公路行業的經營環境仍然充滿結構性及週期性挑戰。收費公路資產持續面對不同地區交通流量復甦步伐不均、道路網絡持續擴張令競爭加劇、交通模式不斷變化，以及日益複雜的營運及監管要求。該等因素導致行業盈利波動加大，長期增長前景更趨不明朗。

儘管收費公路仍能帶來穩定現金流，惟該行業日漸呈現增長空間放緩及特許經營年期有限的特徵。因此，本集團將持續優化其資產組合，透過出售成熟資產回收資本，並重新配置至具備更佳長遠增長潛力及回報的業務，同時適時出售經風險調整後回報前景吸引力相對較低的資產。

物流

儘管宏觀經濟仍存在不確定性，香港租賃市場需求已呈現令人鼓舞的復甦跡象。憑藉其策略性地理位置、多元化的客戶基礎及獨特的資產優勢，亞洲貨櫃物流中心具備良好條件，可受惠於旅遊、零售及消費相關需求復甦所帶動的物流及配送活動增長。本集團將專注於維持健康的出租率、延長加權平均租賃到期年期及提升租賃質素，進一步增強其收入基礎的韌性。

除香港業務外，本集團對中國內地經濟活動活躍地區的現代物流物業的前景保持樂觀態度，特別是大灣區、長三角地區及中國西部主要大都市。儘管不同地區的市場狀況各有不同，但受惠於同城配送需求增長、電子商務持續滲透，以及製造業及出口活動展現韌性所支持，部分市場已開始趨於穩定。此外，主要物流樞紐的優質物流設施新增供應仍然相對有限。本集團將繼續精心物色符合其審慎投資標準的現代化、地理位置優越及可產生收益的物流資產，並聚焦於具吸引力的估值、穩定的租戶基礎及強勁可預見性現金流的投資機會。

於2026年9月，本集團完成收購另一個位於浙江省嘉興市的物流物業。該物業鄰近本集團於長三角地區的現有資產，透過提升營運效率、租戶服務能力及資產組合協同效益，此項收購有助進一步推進區域資產集群策略。交易完成後，本集團的物流物業組合擴展至十三項物流物業，總可出租面積約1,505萬平方呎。

中鐵聯集繼續受惠於中國內地鐵路貨運市場的結構性增長。在國家鼓勵多式聯運、提升物流效率及促進跨境貿易的有利政策支持下，預期鐵路貨運需求將保持長期增長趨勢。此外，「一帶一路」運輸走廊的持續發展及區域貿易一體化的進一步深化，預期為跨境貨運流量提供支持。憑藉遍布於中國內地十三個具策略性位置的鐵路集裝箱中心站，中鐵聯集已具備有利條件，可持續受惠於該等長遠發展趨勢。

憑藉現有的物流設施及鐵路物流網絡的基礎，本集團亦正積極拓展數碼基建領域。人工智能算力需求正日益增長，連同由此帶動的數據存儲需求亦快速上升，進一步提升數據中心作為數碼經濟關鍵基礎設施的重要性。在超大規模雲端服務供應商持續增加資本開支，以及支持算力發展的利好政策推動下，預期數據中心容量的需求將持續上升。基於對行業長遠發展前景的信心，本集團將以審慎資本配置為原則，重點投資於具備穩定客戶基礎、人工智能擴容潛力及經風險調整後回報具吸引力的人工智能數據中心項目，旨在建立優質的數碼基建資產組合，以提供經常性收入來源並推動長期增長。

作為上述策略的一部分，本集團已承諾投資一個位於懷來的人工智能數據中心(「懷來人工智能數據中心」)，並將取得其70%的權益。該項目位於河北省懷來縣，屬國家「東數西算」策略的關鍵節點之一，計劃機櫃電力容量達50兆瓦，其中30兆瓦已建成及已與領先的國內互聯網企業簽訂長期租賃協議。該項收購令本集團得以即時把握人工智能算力市場快速增長所帶來的機遇，同時憑藉已簽訂的租賃安排，提供可持續的收入來源。該項投資標誌著本集團拓展數碼基建業務的重要里程碑。該項交易預計將於2026年第四季度完成，而懷來人工智能數據中心的財務業績預期將自2027財政年度起併入本集團的財務報表內。此外，本集團亦已投資於江蘇省的一個人工智能數據中心項目，該項目已全面投入營運，擁有超過50兆瓦機櫃電力容量，並已與領先互聯網企業簽訂租約。

除中國內地外，本集團亦積極在海外市場探索人工智能數據中心領域的機遇。就此，本集團已訂立協議以收購一個位於馬來西亞柔佛州的人工智能數據中心(「柔佛人工智能數據中心」)項目的40%權益。柔佛州為東南亞領先的數據中心樞紐之一，而該柔佛人工智能數據中心的設計可支援超過70兆瓦的機櫃電力容量，其大部分容量已訂立長期承租安排。該項目預計於2027年第一季度投入營運。

總體而言，該等投資標誌著本集團正式進入數據中心領域，使其得以受惠於亞洲市場對人工智能算力、數據儲存及數碼基建服務日益增長的需求，同時強化其經常性收益資產組合。

建築

建築板塊預期將在逐步改善的市場環境下營運。住宅市場方面，成交量回暖及地產發展商重新參與土地招標，均顯示市場情緒已開始復甦。與此同時，政府及機構項目預期將繼續成為推動行業活動的主要動力。香港政府表示，在大型基建、公共房屋及其他公共工程項目的支持下，基本工程開支預計直至2030至2031財政年度將維持在每年約1,280億港元水平。此外，預期北部都會區將於未來十年在土地平整、地基、基建及建築工程方面創造大量機遇。該等發展為具備卓越執行能力的資深承建商提供有利的需求環境及更清晰的長期項目前景。

受惠於需求環境向好，周大福創建建築集團憑藉其涵蓋樓宇建築、地基工程、混凝土供應及機電工程服務的綜合能力，能夠把握來自公營、機構及私營領域機遇。周大福創建建築集團在項目管理、工程及設計方面的專業知識，連同對創新建築技術及數據驅動解決方案的持續投資，增強了其承接技術要求較高項目的能力，同時提升其工地安全、生產效率、執行品質及ESG表現。更重要的是，該等創新能力為周大福創建建築集團建立有別於同業的明確優勢，有助提升其競爭力，並支持其審慎的項目篩選策略。隨着營運效率、資源配置以及其項目及投標團隊的技術水平持續提升，加上充裕的手頭合約及清晰可見的項目訂單，周大福創建建築集團具備良好條件，可於中長期創造現金流並實現優質增長。

設施管理

受惠於旅遊業、商務出行及醫療保健需求的持續復甦，體驗式消費的日趨普及，以及香港政府積極推動盛事經濟發展的多項舉措，本集團對其設施管理板塊的長遠前景充滿信心。透過會展中心、港怡醫院及啟德體育園三大平台，該板塊受益於香港作為國際商業、醫療保健及盛事樞紐的獨特地位，以及多項結構性增長動力。

面對持續演變的行業格局，會展中心將繼續因應市場需求調整其活動組合，同時把握香港政府支持會展產業發展所帶來的機遇。文化體育及旅遊局於2026年3月與巴塞爾藝術展簽訂為期五年的合作安排，彰顯這項全球頂尖藝術盛事對香港的堅定承諾，進一步提升市場對香港作為領先國際盛事之都的信心。在此背景下，會展中心在展覽及會議的傳統優勢以外不斷拓展，除了鞏固其於傳統展覽及會議的地位，亦積極拓展加密貨幣、Web3、金融科技及創新科技等高增長領域，並致力吸引新的國際主辦機構來港舉辦活動，推動受歡迎的單次活動發展為定期舉辦的系列活動，並積極開拓中東等新興市場，以拓展地域覆蓋範圍。貫徹此項策略，連接中東及亞洲的LEAP East國際科技與信息技術展已於2026年7月首次在會展中心舉行，標誌著一項為期三年合作協議的啟動，並確立香港成為該活動於亞洲的唯一主辦城市。此外，亞洲領先的葡萄酒及烈酒行業貿易展覽「香港國際美酒展」，將於2026年11月舉行，並將由兩年一度改為每年舉辦。隨着新活動及定期舉辦的活動持續增加，預期該等舉措將進一步豐富會展中心的活動組合，並鞏固香港作為國際會議及展覽首選目的地的地位。

作為設施管理板塊增長策略的重要支柱，港怡醫院將繼續提升其臨床服務能力及拓展更廣泛的醫療保健生態圈。除引入幹細胞治療及CAR-T細胞治療等先進療法外，港怡醫院亦將推行多項設施升級計劃，包括擴建教授專科診所、提升門診設施及改善住院設施，以提升營運效率、優化病患就診流程及整體服務體驗。隨著醫院主要基礎設施現已大致建成，管理層將更著重提升醫療設施使用率、營運效率及醫療服務強度。Parkway Medical計劃將專科醫療服務進一步拓展至院外網絡。一間位於中環的全新腸胃、肝臟及胰臟專科診所預計將於2027財政年度投入營運，進一步擴大其門診服務網絡。同時，港怡醫院亦將透過策略夥伴關係，包括與香港富麗敦海洋公園酒店的合作，拓展其於養生旅遊及預防醫學領域的業務布局。整體而言，預期該等舉措將有助拓闊客源、提升服務能力，並支持業務的長遠增長。

作為本集團拓展體育、娛樂、零售及體驗式消費領域的重要平台，啟德體育園預期將受惠於香港政府持續推動盛事經濟的支持。憑藉2027財政年度一系列的國際活動，包括於2026年7月至8月期間成功舉辦的香港足球盛會2026、奧迪足球峰會2026、周大福人壽獨家冠名贊助的2026 TMElive國際音樂大賞，以及即將舉行的BIGBANG 2026–2027世界巡迴演唱會及BTS世界巡迴演唱會，啟德體育園具備有利條件，持續鞏固其市場領導地位及提升區域知名度。作為一個新近啟用的綜合園區，啟德體育園仍處於營運初期階段，預期透過提高場地使用率、增加活動舉辦頻率及配套商業活動而帶來進一步增長。同時，啟德體育園將繼續提升場地及零售組合的商業收益、促進體育、娛樂、零售及餐飲設施之間的協同效益，並豐富整體訪客體驗，以支持長期增長及提升盈利能力。透過上述舉措，啟德體育園有望鞏固香港作為體育、娛樂活動及大型盛事首選目的地的地位，同時帶來更廣泛的旅遊及經濟效益。

展望未來

本集團將繼續憑藉其多元化業務組合、專業營運知識及嚴謹的資本配置策略，應對不斷演變的市場環境，並把握長期結構性增長趨勢所帶來的機遇。在2026財政年度所取得進展的基礎上，本集團將進一步優化其業務組合，將資本由成熟業務重新配置至增長較高及更具規模效益的業務領域。本集團將繼續擴展金融服務及物流板塊的布局，該等板塊受惠於有利的長期需求動力，預期將提升本集團盈利的質素、韌性及增長前景。

儘管宏觀經濟環境不確定性、利率變動及個別行業面對的挑戰預期仍將存在，惟本集團具備良好條件有效管理風險並推動可持續增長。憑藉穩健的資產負債表、充裕的流動資金、多元化的融資渠道及審慎的財務管理，本集團將秉持嚴謹的資本配置及投資篩選方針。加上持續擴大且具經常性收入的業務組合，以及對卓越營運的不懈追求，該等優勢將提供充分靈活性，讓本集團在維持財務韌性的同時，把握策略性增長機遇。

此外，本公司獲重新納入恒生綜合指數，並符合「滬港通」及「深港通」計劃資格，進一步提升了其於資本市場的定位。自重新獲納入以來，南向投資者持倉量顯著增加，反映中國內地投資者的參與更為廣泛，以及市場對本集團持續優化的業務組合及盈利質素的認可度日益提高。在優化業務組合策略、嚴謹財務管理及持續擴展的增長平台支持下，本集團將繼續致力於為股東創造可持續的長期價值。

財務資源

庫務管理及融資結構

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。本集團透過庫務部門中央統籌，主動積極管理其現金狀況、現金流量和債務組合，以優化其資金效益並控制融資成本。本集團已建立穩健且多元化的資金基礎，並會繼續拓展資金來源(包括於資本市場發行永續資本證券及債券，以及在境外及境內銀行借貸，其組合將視乎金融市場狀況而不時作出調整)，為本集團的營運、潛在投資及發展計劃維持充足的財務靈活性及充足的流動資金狀況。本集團於2026年6月30日的資本結構為債務佔44%及權益佔56%[4]，而於2025年6月30日則為債務佔47%及權益佔53%。

於2025年7月，本公司購回7.8億港元於2025年到期的4.0%可換股債券(「4.0%可換股債券」)的餘下未償還本金總額5.66億港元，及同時發行2.8%可換股債券。年內，2.8%可換股債券已獲全部轉換為本公司普通股。此次發行及後續轉換使本公司的公眾持股量增至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通量及交易量。

於2025年10月，本公司發行了0.75%可交換債券，旨在變現其在首程的投資，並利用有利的資本市場條件以優惠的條款籌集資金。

[4] 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。

於2026年3月，本公司就「2026年熊貓債券計劃」接獲中國銀行間市場交易商協會就債務融資工具發出的註冊受理通知書，註冊額度總額不超過人民幣50億元。該等債務融資工具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。

本集團密切管理其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短期利率變動風險，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。本集團的金融服務板塊則分別訂立交叉貨幣掉期及債券遠期合約以對沖其債券投資的外匯風險及利率風險。於本年度，本集團主要在香港及中國內地營運，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(包括境外及境內人民幣銀行貸款、熊貓債券及交叉貨幣掉期合約)，於2026年6月30日，本集團約62%人民幣計值的資產已獲得自然對沖(2025年6月30日：約80%)。於2026年6月30日，以港元及人民幣計值的借貸分別佔本集團的債務總額54%及46%(2025年6月30日：38%及62%)。降低對沖比例乃本集團因應當前人民幣匯率走勢及市場動態而採取的策略性措施。本集團採取靈活且審慎的外匯風險管理方式，根據市場發展不時調整其對沖比例，同時對外匯風險保持審慎控制。

流動資金及資本來源

於2026年6月30日，本集團現金及銀行結存總額為207.607億港元，而於2025年6月30日則為202.107億港元。於2026年6月30日，現金及銀行結存中的29%以港元計值、53%以美元計值及18%以人民幣計值。本集團於2026年6月30日的債務淨額為116.545億港元，較2025年6月30日的146.511億港元下降20%。債務淨額減少主要由於發行0.75%可交換債券所得款項、將湖南長瀏高速公路的債務淨額分類為待售資產及負債、2.8%可換股債券獲悉數轉換、出售若干非核心投資所得款項及經營活動產生的淨現金流入，惟部分被本年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2026年6月30日的28%[5]。淨負債比率下降反映本集團的資產負債表進一步鞏固，為集團的發展計劃提供堅實基礎，同時保持集團的財務靈活性及抵禦市場波動的能力。於2026年6月30日，本集團有備用已承諾銀行信貸額約105億港元(2025年6月30日：約96億港元)。

5 倘若將該0.75%可交換債券納入債務餘額，於2026年6月30日，淨負債比率為33%。

債務狀況及到期日

本集團繼續維持穩健的固定利率和浮動利率融資組合，以優化融資成本並控制利率風險。於2026年6月30日，固定利率債務佔總債務的比例維持在68%的有效水平(2025年6月30日：70%)，實現了均衡的債務結構，並降低了集團受利率波動的影響。

於2026年6月30日，本集團的債務總額由2025年6月30日的348.618億港元減少至324.152億港元。本集團透過分散其債務到期狀況，以降低再融資風險。於2026年6月30日，債務總額當中24%將於未來12個月到期，25%將於第二年到期，49%將於第三至第五年到期及2%將於第五年後到期。

本集團在市場利率波動的情況下持續積極管理債務組合，其債務組合於2026財政年度的平均借貸成本年利率維持約4.1%(2025財政年度：4.1%)。

於2026年6月30日，本集團已質押若干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，本集團已將若干位於中國內地的物流中心、以及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。

承擔

於2026年6月30日，本集團資本開支承擔總額為16.466億港元，而於2025年6月30日則為30.065億港元。該等款項主要為注資若干聯營公司及合營企業及收購附屬公司的13.635億港元以及添置物業、廠房及設備／無形資產的1.602億港元承擔。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2026年6月30日，本集團的保險業務對於金融投資的承擔為60.727億港元(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2026年6月30日，本集團的財務擔保為45.397億港元，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出售飛機租賃業務予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2026年6月30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。

董事會



鄭家純博士 *大紫荊勳章、金紫荊星章*
主席
任期：26.5年
當前任期*：2026年7月1日至2029年6月30日

鄭博士(79歲)於2000年3月獲委任為執行董事，並由2001年3月起出任主席一職。彼亦為本公司執行委員會主席及本集團一間附屬公司之董事。鄭博士為新世界發展、周大福珠寶及新世界百貨中國有限公司主席兼執行董事、豐盛生活服務有限公司及周大福媒體娛樂有限公司(前稱有線寬頻通訊有限公司)主席兼非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼亦為新世界中國地產有限公司董事兼榮譽主席及本公司若干主要股東包括Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited、CTFC、周大福(控股)及周大福企業的董事。鄭博士為香港明天更好基金顧問委員會主席。彼曾為中國第十二屆全國政協常務委員。鄭博士分別於2001年及2017年獲香港特區政府頒授金紫荊星章及大紫荊勳章。鄭博士為鄭志明先生及鄭志亮先生的父親，以及杜家駒先生的舅父及曾安業先生配偶的舅父。



鄭志明先生
執行董事兼集團聯席行政總裁
任期：17.2年
當前任期*：2024年1月1日至2026年12月31日

鄭先生(43歲)於2008年1月加入本公司及於2009年7月獲委任為執行董事，並於2024年1月起獲委任為聯席行政總裁。彼為本公司執行委員會、提名委員會、薪酬委員會及環境、社會及管治委員會成員。彼亦為本集團若干附屬公司董事。鄭先生為新世界發展非執行董事及綜合環保集團有限公司主席兼非執行董事，該兩家公司均為香港上市公眾公司。彼為PBA International Pte. Ltd.及中國內地多家公司董事。彼亦曾任海通國際證券集團有限公司(於2024年3月13日辭任)(該公司於2024年1月11日於香港聯交所除牌)及惠記的非執行董事(於2024年6月26日辭任)(該公司為香港上市公眾公司)。鄭先生現為中國人民政治協商會議上海市第十四屆委員會委員。於加入本公司前，鄭先生曾於里昂證券有限公司亞太區市場的基建及財團部任職研究分析師。鄭先生持有美國馬薩諸塞州巴布森學院理學學士學位。鄭先生為鄭家純博士的兒子、鄭志亮先生的兄長及杜家駒先生和曾安業先生的表親。

* *根據本公司的章程細則，董事須輪值告退及可膺選連任。每名董事須至少每三年輪值告退一次。根據董事會的成員人數，在若干情況下，董事於其獲重選後的實際任期可能少過三年。*



何智恒先生

執行董事兼集團聯席行政總裁
任期：8.2年
當前任期*：2024年1月1日至2026年12月31日

何先生(50歲)於2018年1月加入本公司為高級總監及自2018年7月起擔任執行董事。彼於2022年2月獲委任為首席營運總監，並於2024年1月出任聯席行政總裁。彼為本公司執行委員會、提名委員會、薪酬委員會及環境、社會及管治委員會成員。彼亦為本集團若干附屬公司的董事。何先生為本公司控股公司及主要股東周大福企業的董事及聯席行政總裁。何先生為新世界發展的執行董事，該公司為香港上市公眾公司。於加入本集團前，何先生曾於多家香港上市公眾公司擔任董事及／或高級管理人員。彼曾為新世界發展的高級投資總監及新世界策略投資有限公司的執行董事。彼亦曾為一家國際律師事務所法朗克律師行(Fried, Frank, Harris, Shriver & Jacobson LLP)的合夥人。何先生現為亞洲聯合基建控股有限公司及錦興國際控股有限公司的獨立非執行董事，以及首程的非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼亦曾為惠記的非執行董事(於2024年6月26日辭任)(該公司為香港上市公眾公司)。彼現為香港總商會理事會理事、香港上市公司商會副主席、澳洲會計師公會大灣區委員會副主席、香港大學校董會委員、香港科技大學職業發展顧問委員會成員及內蒙古自治區青年聯合會常務委員。彼亦曾於2024年1月至2025年12月期間出任香港物流發展局成員、2020年6月至2022年5月期間出任保險業監管局業界諮詢委員會成員，以及於2007年12月至2021年12月期間出任中國人民政治協商會議瀋陽市委員會委員。何先生持有澳洲悉尼大學商業學士及法律學士學位，並為澳洲新南威爾斯省、英格蘭及威爾斯認可的律師以及澳洲高等法院認可的律師及大律師。彼亦為澳洲會計師公會資深會員。



林戰先生

執行董事兼集團首席營運及財務總監
任期：2.7年
當前任期*：2024年1月1日至2026年12月31日

林先生(56歲)於2024年1月獲委任為執行董事，並為本公司執行委員會及環境、社會及管治委員會成員。林先生於2021年1月加入本公司擔任首席財務總監，負責監督本集團整體財務及會計和投資者關係工作。林先生於2024年10月1日獲委任為本公司的首席營運及財務總監。彼亦為本集團若干附屬公司的董事。於加入本公司前，彼曾於新世界發展(一家香港上市公眾公司)擔任財務及會計總監一職。於加入新世界發展前，林先生曾分別為安踏體育用品有限公司的首席財務官及SOHO中國有限公司的執行董事及首席財務官，該兩家公司均為香港上市公眾公司。林先生為香港會計師公會會員。彼持有香港中文大學工商管理學士學位及英國倫敦政治經濟學院會計及財務碩士學位。林先生亦於投資者關係及股票分析方面擁有豐富經驗。彼曾獲《香港投資者協會》選為香港大型公司及香港中型公司投資者關係 — 最佳CFO、獲《機構投資者》選為由買方(多元化消費品公司)挑選的最佳CFO及由賣方(工業)挑選的最佳CFO、獲《亞洲金融》選為香港特區最佳CFO、獲《Extel》選為最佳管理團隊評選 — 最佳首席財務官以及獲《亞洲企業管治》選為亞洲最佳CFO。

* *根據本公司的章程細則，董事須輪值告退及可膺選連任。每名董事須至少每三年輪值告退一次。根據董事會的成員人數，在若干情況下，董事於其獲重選後的實際任期可能少過三年。*



鄭志亮先生
執行董事
任期：5.8年
當前任期*：2023年12月1日至2026年11月30日

鄭先生(37歲)於2020年12月獲委任為執行董事，並為本公司執行委員會成員。彼亦為本集團若干附屬公司董事。彼於2019年1月起加入本公司，主要負責監督本集團的業務發展及策略性投資。鄭先生為本公司控股公司及主要股東周大福企業的董事、聯席行政總裁及首席投資官。彼亦為香港上市公眾公司周大福珠寶之集團鐘錶董事總經理及佐丹奴國際有限公司之非執行董事。鄭先生現為中國人民政治協商會議浙江省第十三屆委員會委員。於加入本公司前，鄭先生在企業管理及環球股票投資擁有豐富經驗。鄭先生持有哈佛大學經濟學學士學位。彼為鄭家純博士的兒子、鄭志明先生的胞弟，以及杜家駒先生和曾安業先生的表親。



杜家駒先生 *銅紫荊星章、太平紳士*
非執行董事
任期：20.7年
當前任期*：2026年7月1日至2029年6月30日

杜先生(52歲)於2005年12月獲委任為董事，並於2014年7月由執行董事調任為非執行董事。杜先生為豐盛生活服務有限公司執行董事，以及東亞銀行有限公司獨立非執行董事，該兩家公司均為香港上市公眾公司。彼亦為廣東生益科技股份有限公司之獨立董事，該公司為上海上市公司。杜先生取得香港特區律師資格，現為英格蘭及威爾斯的非執業律師。彼曾在其中一家全球最大的律師事務所工作，擁有財務及公司交易法律實務經驗。彼為中國人民政治協商會議第十四屆全國委員會委員。杜先生獲委任為太平紳士，並獲香港特區政府頒授銅紫荊星章。杜先生為鄭家純博士的外甥，以及鄭志明先生和鄭志亮先生的表兄及曾安業先生的表親。

* *根據本公司的章程細則，董事須輪值告退及可膺選連任。每名董事須至少每三年輪值告退一次。根據董事會的成員人數，在若干情況下，董事於其獲重選後的實際任期可能少過三年。*



林煒瀚先生

杜家駒先生的替任董事

任期：5.8年

當前任期：其任期受限於杜家駒先生於本公司的董事任期或杜家駒先生發出終止委任通知時終止，以較早者為準

林先生(64歲)於2003年1月獲委任為執行董事，並於2016年1月調任為非執行董事及於2020年11月25日退任。彼於2020年11月25日獲委任為本公司非執行董事杜家駒先生的替任董事。林先生現為豐盛創建控股有限公司執行董事兼行政總裁。彼亦為香港上市公眾公司豐盛生活服務有限公司執行董事、董事會執行副主席兼首席執行官。林先生為香港會計師公會、英格蘭與威爾斯特許會計師公會及加拿大安大略省特許專業會計師協會資深會員。彼現為香港管理專業協會理事會委員及香港高等教育科技學院(高科院)校董會成員，並為加拿大韋仕敦大學毅偉商學院的亞洲顧問委員會委員代理主席、愛丁堡大學香港基金會創辦董事及艾塞克斯大學香港艾塞克斯全球領袖網絡成員。此外，林先生亦為香港加拿大商會總監。於2021年，彼獲頒授「法國國家榮譽勳章」。



曾安業先生 *銅紫荊星章*

非執行董事

任期：2.7年

當前任期*：2024年1月1日至2026年12月31日

曾先生(55歲)於2024年1月獲委任為非執行董事。曾先生為周大福企業、Century Acquisition Limited及周大福(控股)董事，該等公司各自為本公司控股公司及主要股東。彼亦為周大福媒體娛樂有限公司(前稱有線寬頻通訊有限公司)副主席兼執行董事、萬邦投資有限公司及聯合醫務集團有限公司執行董事，以及佐丹奴國際有限公司及澳門博彩控股有限公司非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。曾先生為鄭裕彤慈善基金有限公司及周大福企業社會方案有限公司董事、周大福慈善基金有限公司理事、香港特區選舉委員會委員及香港僱主聯合會副主席。彼自2023年起擔任中國人民政治協商會議第十四屆北京市委員會委員。曾先生於2023年獲香港特區政府頒授銅紫荊星章。曾先生於美國紐約哥倫比亞大學哥倫比亞學院取得經濟學學士學位。曾先生的配偶為鄭家純博士的外甥女，及彼為鄭志明先生、鄭志亮先生及杜家駒先生的表親。

* *根據本公司的章程細則，董事須輪值告退及可膺選連任。每名董事須至少每三年輪值告退一次。根據董事會的成員人數，在若干情況下，董事於其獲重選後的實際任期可能少過三年。*



石禮謙先生 *金紫荊星章、銀紫荊星章、太平紳士*
獨立非執行董事
任期：22.0年
當前任期*：2026年7月1日至2029年6月30日

石先生(81歲)於2004年9月獲委任為獨立非執行董事，現為本公司薪酬委員會主席及審核委員會和提名委員會成員。石先生為景業名邦集團控股有限公司主席兼非執行董事，該公司為香港上市公眾公司。彼亦為莊士中國投資有限公司(兼任榮譽主席)、莊士機構國際有限公司、四海國際集團有限公司、資本策略地產有限公司、光大永年有限公司、遠東發展有限公司、昊天國際建設投資集團有限公司、麗豐控股有限公司、百利保控股有限公司及神話世界有限公司的獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司，以及鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託的管理人，該信託於香港聯交所上市)的獨立非執行董事。石先生曾出任高銀金融(集團)有限公司的執行董事兼主席(清盤中及於2023年10月31日於香港聯交所除牌)，彼亦曾出任碧桂園控股有限公司的獨立非執行董事(於2024年3月15日辭任)、華潤建材科技控股有限公司的獨立非執行董事(於2025年10月24日辭任)、友聯國際教育租賃控股有限公司的獨立非執行董事(於2026年4月30日辭任)及德祥地產集團有限公司的獨立非執行董事(於2026年8月21日退任)，該等公司均為香港上市公眾公司，以及富豪資產管理有限公司(富豪產業信託的管理人，該信託於香港聯交所上市)的獨立非執行董事(於2026年5月19日退任)。石先生曾於2000年至2021年為香港特區立法會代表地產及建造功能界別議員。彼於1995年獲委任為太平紳士，並分別於2007年及2013年獲頒授銀紫荊星章及金紫荊星章。石先生畢業於悉尼大學，持有文學士學位及於香港城市大學取得法律博士學位。



李耀光先生
獨立非執行董事
任期：13.9年
當前任期*：2024年10月1日至2027年9月30日

李先生(82歲)於2012年10月獲委任為獨立非執行董事，彼亦為本公司提名委員會主席，以及本公司審核委員會、薪酬委員會及環境、社會及管治委員會成員。李先生為本集團一家附屬公司之獨立非執行董事。

此前，李先生擔任環球貨櫃碼頭香港有限公司及亞洲貨櫃物流中心的行政總裁。彼於航運及物流業擁有逾40年經驗，包括於美國、荷蘭、馬來西亞、新加坡及泰國逾15年的國際營運及管理經驗。

李先生亦為香港貨櫃碼頭商會前主席。彼亦曾出任若干委員會之成員：香港商貿諮詢委員會、香港貿易發展局物流顧問委員會、香港港口發展局、香港物流發展局及香港海員俱樂部的委員會成員。

李先生為會計師，並於畢馬威會計師事務所擁有逾六年的工作經驗。

* *根據本公司的章程細則，董事須輪值告退及可膺選連任。每名董事須至少每三年輪值告退一次。根據董事會的成員人數，在若干情況下，董事於其獲重選後的實際任期可能少過三年。*



黃馮慧芷女士

獨立非執行董事
任期：10.7年
當前任期*：2025年1月1日至2027年12月31日

黃女士(73歲)於2016年1月獲委任為獨立非執行董事，並為本公司提名委員會及環境、社會及管治委員會成員。彼自2008年9月起出任香港麥當勞叔叔之家慈善基金主席，並自2015年1月1日起獲選為芝加哥全球麥當勞叔叔之家慈善基金董事會委員。黃女士從事投資銀行業務及批發銀行業務達36年。彼於2014年11月退休時，為香港渣打銀行的企業及機構客戶部副主席。於2002年加入渣打銀行前，彼於瑞銀集團服務達九年，其中包括擔任董事總經理，負責企業融資及固定收益業務。彼於瑞銀集團工作期間，黃女士曾負責區域性機構銷售、固定收益和監督香港及新加坡團隊，當中覆蓋13個亞洲國家(日本除外)。其團隊就固定收益投資及利率和貨幣對沖策略向中央銀行及其他亞洲機構投資者提出建議。黃女士過往曾參與多項公共事務，其中包括出任證券及期貨事務監察委員會的收購及合併委員會和收購上訴委員會的成員，以及香港房屋委員會的財務小組委員會成員。黃女士畢業於倫敦大學倫敦政治經濟學院，並持有經濟學理學士學位，主修會計及財務。



王桂壎先生 *銀紫荊星章、銅紫荊星章、太平紳士*

獨立非執行董事
任期：8.2年
當前任期*：2024年7月9日至2027年7月8日

王先生(74歲)於2018年7月獲委任為獨立非執行董事，並為本公司環境、社會及管治委員會主席。彼現為Huen Wong Consultancy的主理人。彼曾為法朗克律師行(Fried, Frank, Harris, Shriver & Jacobson)(中國辦公室)的主理人及曾於2006年至2011年期間出任其亞洲區管理合夥人。彼亦為華虹宏力半導體有限公司(前稱華虹半導體有限公司)及中國國際海運集裝箱(集團)股份有限公司的獨立非執行董事，該兩家公司均為香港上市公眾公司。彼曾為維達國際控股有限公司獨立非執行董事(於2024年8月31日辭任)(該公司於2024年8月16日於香港聯交所除牌)。王先生持有香港中文大學文學學士學位及英國倫敦大學法律學士學位。彼於香港、英國及新加坡均取得執業律師資格。王先生為香港國際仲裁中心榮譽主席，彼亦為稅務上訴委員會(稅務條例)主席、浸大中醫醫院有限公司董事局主席及香港商界會計師協會義務法律顧問。彼為香港律師會及環太平洋律師協會前任會長、版權審裁處前主席、財務匯報局前名譽顧問及香港董事學會理事會前成員。王先生在香港大學、香港中文大學、香港城市大學、香港恒生大學及香港樹仁大學擔任名譽講師、校外評審員及教授。彼於2010年獲委任為太平紳士，並分別於2014年及2022年獲香港特區政府頒授銅紫荊星章及銀紫荊星章。

* *根據本公司的章程細則，董事須輪值告退及可膺選連任。每名董事須至少每三年輪值告退一次。根據董事會的成員人數，在若干情況下，董事於其獲重選後的實際任期可能少過三年。*



陳家強教授 *金紫荊星章、銀紫荊星章、太平紳士*
獨立非執行董事
任期：4.7年
當前任期*：2025年1月1日至2027年12月31日

陳家強教授(69歲)於2022年1月獲委任為獨立非執行董事，並為本公司審核委員會主席以及提名委員會及薪酬委員會成員。陳家強教授目前為匯立銀行有限公司主席及非執行董事，並擔任WeLab Holdings Limited資深顧問。WeLab是一家亞洲領先金融科技公司，亦是首批香港虛擬銀行營運者之一。彼亦為朗廷酒店投資和朗廷酒店投資有限公司、國泰君安國際控股有限公司及中國海外發展有限公司的獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公司，以及鷹君資產管理(冠君)有限公司(作為於香港上市的冠君產業信託的管理人)的獨立非執行董事。陳家強教授曾為洲際航天科技集團有限公司(已更名為中國技術集團有限公司)(其股份於香港聯交所上市)的獨立非執行董事(於2023年11月28日辭任)。彼亦曾為大灣區共同家園投資有限公司的獨立非執行董事(於2026年1月17日辭任)。

於2007年7月至2017年6月，陳家強教授擔任香港特區政府財經事務及庫務局局長。加入香港特區政府前，彼為香港科技大學(「香港科大」)工商管理學院院長。彼目前為香港科大商學院兼任教授。陳家強教授畢業於美國Wesleyan大學，獲授經濟學學士學位，其後在芝加哥大學獲授工商管理碩士和財務學哲學博士學位。彼專長研究資產定價、交易策略評估及市場效率並曾發表不少有關文章。陳家強教授目前為香港上市公司商會主席、一國兩制研究中心理事會成員及恒生指數顧問委員會委員。彼過去曾擔任多項重要公職，包括消費者委員會主席、香港期貨交易所董事、香港按揭證券有限公司非執行董事，以及策略發展委員會、扶貧委員會、競爭事務委員會、外匯基金諮詢委員會及香港學術評審局的委員。



伍婉婷女士 *榮譽勳章*
獨立非執行董事
任期：3.8年
當前任期*：2025年12月1日至2028年11月30日

伍女士(51歲)於2022年12月獲委任為獨立非執行董事，並為本公司環境、社會及管治委員會成員。她是一名資深傳媒人及多媒體工作者，並擔任多項公職。

伍女士現為西九文化區管理局(「西九管理局」)、香港故宮文化博物館及香港文化古蹟資源中心董事局成員及西九管理局青少年及社區參與工作小組召集人，亦為香港女工商及專業人員聯會文化藝術委員會聯席主席、團結香港基金及香港珠海學院藝創科技及數碼傳播文學碩士學位顧問、文化力量主席、香港中華文化促進中心及非遺六月副主席、文化藝術盛事委員會、兒童事務委員會和香港演藝學院校董會成員。彼亦為勵仝堂的創辦人及駿盈數碼有限公司業務發展部的董事。伍女士自2008年至2019年出任灣仔區區議員十二年，並曾擔任灣仔區文化及體育委員會主席。

伍女士活躍於創意媒體產業。伍女士曾經擔任記者、節目主持、廣播劇及新媒體節目編劇，曾主持香港電台及香港開電視數個時事節目。她的已出版著作的主題包括現代女性社會及社區參與、香港地區風物誌、文化研究以及青少女懷孕等社會議題。

* *根據本公司的章程細則，董事須輪值告退及可膺選連任。每名董事須至少每三年輪值告退一次。根據董事會的成員人數，在若干情況下，董事於其獲重選後的實際任期可能少過三年。*

高級管理人員

鄭志國先生

高級總監 — 道路
周大福創建有限公司

鄭先生(62歲)於1993年加入新世界集團，現為本公司的高級總監(道路)，彼亦為本公司全資附屬公司新創建基建管理有限公司的董事。鄭先生持有工商管理學士學位，並對中國內地基建及公路業務的項目拓展、投資及管理擁有逾30年經驗。

鄧偉猷先生

集團法務總監兼公司秘書
周大福創建有限公司

鄧先生(56歲)於2018年11月加入本公司出任法律總監，現為本公司集團法務總監兼公司秘書。彼為合資格於香港以及英格蘭及威爾斯執業的律師。於加入本公司前，鄧先生曾任職於國際律師事務所、企業及機構。彼於法律、合規監察及公司秘書範疇擁有逾30年經驗。

鄧先生持有阿爾斯特大學文學士(公共政策及管理)學位、香港大學社會科學碩士學位及法學專業證書、曼徹斯特城市大學法學學士學位、倫敦大學學院法學碩士學位、北京大學法學學士學位及法律大學理學碩士學位(法律、管治、風險及合規)。鄧先生為香港證券及投資學會資深會員。

朱達慈先生

董事總經理
協興建築有限公司

朱先生(69歲)於1979年加入本公司全資附屬公司協興建築有限公司，現為其董事總經理。朱先生在1978年畢業於香港理工學院並取得建築學文憑，彼在土木工程和建造業擁有逾40年經驗。朱先生亦為港興混凝土有限公司的董事。於加入協興建築有限公司前，彼曾任職於香港政府工務局。

李玉霞女士 *榮譽勳章*

董事總經理
香港會議展覽中心(管理)有限公司

李女士(61歲)於1994年加入本公司全資附屬公司會展管理公司,現為該公司董事總經理。李女士於酒店服務及場地管理業擁有逾30年的豐富經驗。彼現為香港展覽會議業協會執委會成員,並現任國際展覽會議業協會2023–2026年度副主席,領導該協會來自85個國家及地區的895個機構會員。李女士獲香港理工大學酒店及旅遊業管理學院委任為2022–2028年度業界顧問委員會副主席。李女士於2016年獲職業訓練局(「職訓局」)頒授榮譽院士榮銜,並獲委任為職訓局2023–2027年度理事會成員,同時現為職訓局工商資訊學院董事局董事。李女士持有澳洲雪梨麥格理大學的管理碩士學位及由美國喬治華盛頓大學商業及公共管理學院所頒發的專案管理專業證書。

葉文傑先生

執行董事兼行政總裁
周大福人壽保險有限公司

葉先生(62歲)於2022年2月加入本公司全資附屬公司周大福人壽,現為該公司執行董事兼行政總裁。

葉先生曾於友邦香港工作,擁有超過30年的人壽保險行業經驗。葉先生曾在香港和中國內地於資訊科技、營運、項目管理、轉型以及健康和保健業務發展方面擔任多個高級行政職務。

此外,葉先生亦積極參與行業協會,制定行業標準,包括於醫療保險協會及香港保險業聯會擔任主席及/或成員。近年來,葉先生高度參與行業的醫療保險改革以及友邦香港的數碼化轉型發展。

在加入周大福人壽前,葉先生為友邦香港首席營運官。

葉先生持有加拿大多倫多大學商業、經濟和計算機科學學士學位。

陳建華先生

董事兼總裁
周大福物流控股有限公司

陳先生(55歲)於2007年加入本公司，現為本公司物流及設施管理總監，負責本集團物流、設施管理及醫療業務。陳先生為周大福物流控股有限公司的董事兼總裁，彼亦為本集團若干附屬公司的董事。於加入本公司前，陳先生曾任職於多家包括電訊、貨櫃碼頭、鐵路公司及公路基建業務的香港大型企業。彼於香港和中國內地項目管理、拓展、投資、會計及財務擁有逾30年經驗。陳先生持有澳洲伍倫貢大學商業(會計)學士學位。彼亦為香港會計師公會及澳洲會計師公會資深會員。

徐志堅先生 *太平紳士*

執行董事兼副行政總裁暨首席財務官
周大福人壽保險有限公司

徐先生(63歲)於2020年12月加入本公司全資附屬公司周大福人壽，現為該公司執行董事兼副行政總裁暨首席財務官。徐先生在保險業擁有超過40年的豐富經驗，涵蓋不同業務範疇，包括於中國內地、印度、印尼及菲律賓的區域業務拓展、市場推廣、品牌發展、產品開發及定價、投資、資產負債管理、估值、資本管理及風險等領域。他曾於中銀集團人壽保險、滙豐人壽、永明金融及宏利擔任管理職位。1999年回港前，徐先生在多倫多的Canada Life工作近10年，擁有豐富的海外經驗。

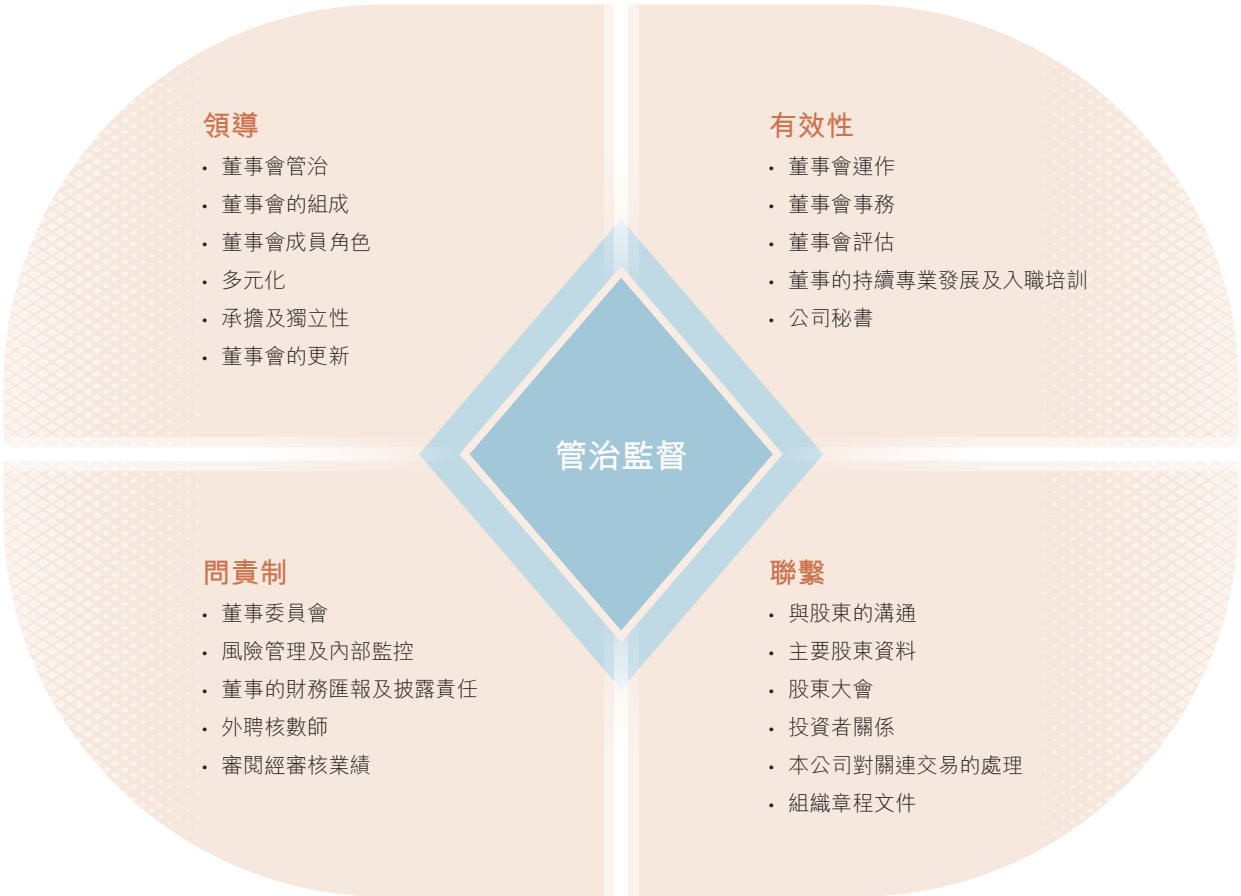
徐先生曾任2025/2026香港保險業聯會(「保聯」)管治委員會主席及現任壽險總會委員。他同時擔任保聯轄下優化風險為本資本專責小組主席及大中華事務專責小組成員。徐先生亦代表保聯擔任香港會計師公會保險監管諮詢小組成員。此外，徐先生現為金融發展局轄下有關促進經濟和社會持續發展的工作小組會員及香港總商會金融及財資服務委員會成員。他亦是亞洲金融論壇指導委員會成員、香港精算學會壽險委員成員、以及香港中文大學商學院保險、金融與精算課程諮詢委員會會員。

徐先生持有加拿大多倫多大學電腦和精算科學學士學位。他現為加拿大精算學會、美國精算學會及香港精算學會資深會員。加入周大福人壽前，徐先生為中銀集團人壽保險有限公司副行政總裁兼首席財務官。

企業管治報告

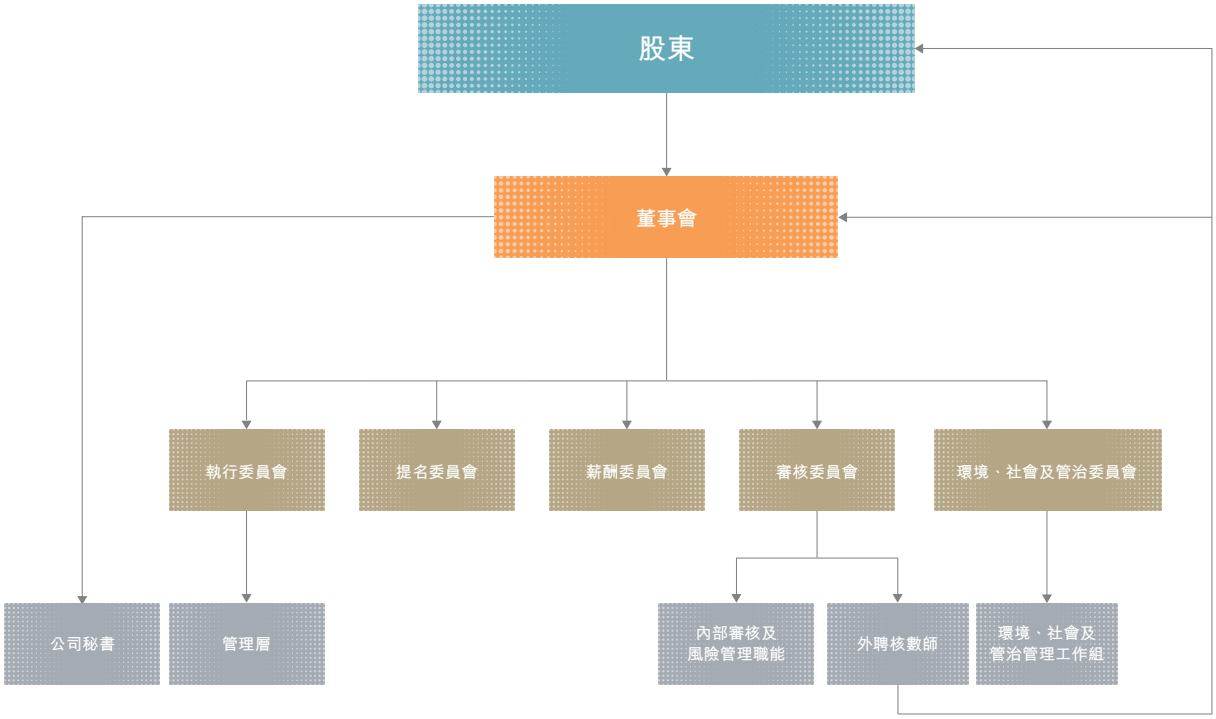
本公司一直致力追求達成良好的企業管治 — 即透過一系列守則、程序和常規來管理和監督本公司，旨在讓本公司於股東、社區及其他持份者的利益之間取得平衡。良好企業管治有助獲取長遠成果，並達致本公司的可持續發展。

於2026財政年度，本公司已遵守上市規則附錄C1所載的《企業管治守則》(「企業管治守則」)的所有適用守則條文。董事會致力應用良好企業管治原則(「該等原則」)，並認為本報告所述的管治常規已說明本公司如何應用該等原則。該等原則的採用可從本公司有關企業宗旨、核心價值、策略及其與文化及管治的契合、董事會的組成及提名、董事職責、授權及董事會議事程序、審計、內部監控及風險管理、薪酬以及股東參與的各方面披露中呈現。



管治框架

設立企業管治架構的宗旨是持續提高董事會效率，協助監督管理層對本公司策略的執行情況，並確保問責性、透明度及行事符合道德標準。各董事委員會之間權責分明。



此框架的設計經參考適用法例及上市規則，並建基於董事會制訂的一系列指引、政策及程序。董事會及／或相關董事委員會因應適用法例及上市規則、外部環境、市場慣例及／或內部規定的變動而定期檢討該等指引、政策及程序，並於適當時候予以更新。

政策及指引

管治	環境、社會及管治
o 董事手冊 o 企業管治手冊 o 董事會提名及多元化政策 o 各董事委員會的職權範圍 o 內幕消息披露政策	o 環境、社會及管治董事會監督聲明 o 環境、社會及管治政策 o 氣候變化與生物多樣性政策 o 投資相關的ESG盡職審查指引
風險管理及內部監控	**持份者**
o 風險管理及內部監控系統管治政策 o 企業風險管理政策 o 企業風險管理程序 o 防詐騙及防貪污政策 o 舉報政策 o 內部審核政策	o 股東溝通政策 o 行為準則政策 o 道德準則 o 平等機會政策 o 員工多元化政策 o 股息政策

領導

董事會管治

董事會的主要角色及職責

- 為助力本集團取得長遠成功及提升股東價值，董事會營造企業文化、制訂整體策略、為本集團事務作出指引，並監督管理層，確保於本集團內實行良好的企業管治政策及常規。

- 於執行其職責期間，董事會秉承誠信及真誠、勤勉及盡責的態度，並以本公司及其股東的整體最佳利益為依歸。

- 董事會保留決策權的事項其中包括：批准本集團的策略目標及業務計劃、年度預算、重大投資、主要收購及出售事項、財務匯報、股息政策及宣派股息、風險管理及內部監控系統、企業管治事項，以及董事會及高級管理人員的委任等。

董事會授權

- 董事會保留對本集團整體領導、策略方向、監督及管治的責任，包括制定本集團企業文化、價值觀、風險承受水平及長遠發展目標。管理層則負責執行董事會批准的策略及政策、管理本集團日常營運，並就本集團表現及業務發展向董事會匯報。董事會與管理層緊密合作，確保本集團策略目標得以有效落實，同時維持適當的問責及監督機制。

- 本公司的日常業務運作乃授權管理層負責，而管理層由執行委員會監督。管理層受到董事會密切監察，並須按董事會訂立的企業宗旨及業務指標作為衡量的標準，對本公司的表現負責。

- 董事會透過其委員會履行其若干監督職責，以便對須監督的主要事項深入研究。

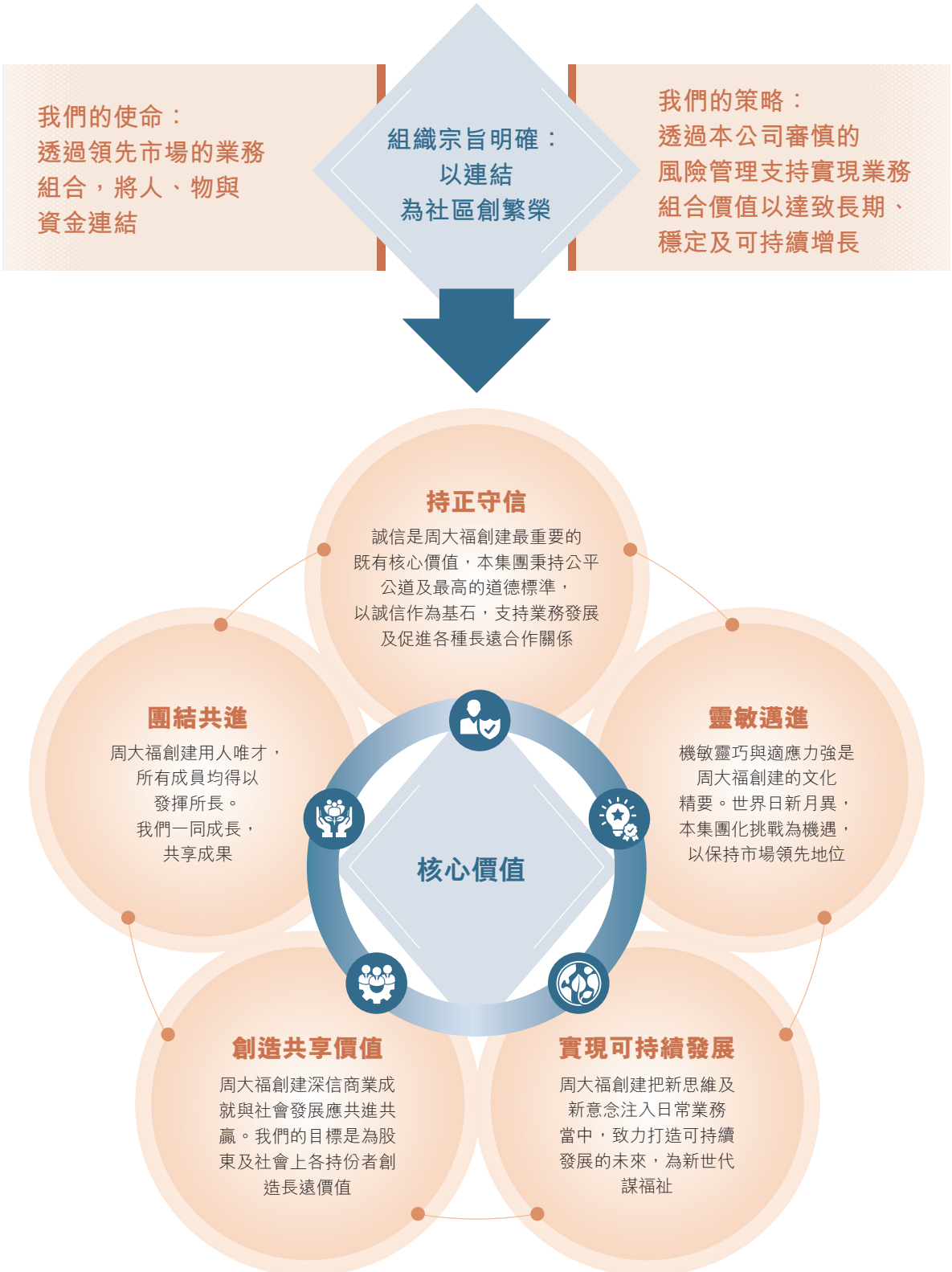
- 董事會不時檢討所授予的權限，以確保該等權限在考慮本集團的業務需要及管治框架後仍屬適當。

主席及聯席行政總裁

- 主席為鄭家純博士，聯席行政總裁為鄭志明先生及何智恒先生。此兩項職務乃有所區分，以確保主席管理董事會的職責和聯席行政總裁管理本公司日常業務營運的職責有清晰的區別。

- 主席與聯席行政總裁的職責分工乃清晰確立，並以書面形式載列。

我們的宗旨、核心價值、策略與文化環環相扣



董事會相信，健全的企業文化是爭取業務成功的基石，決心培育能驅使我們實現目標、達成使命和實施策略的文化。要有良好的企業管治，就必須發展和推廣企業文化，以支持多元化的強勁業務表現，同時避免過度承擔風險。經多年發展，我們自發培育出以目標為本的文化，並由董事和員工付諸實行。這種文化已深入我們的思想、信念、態度、規範和處事風格，鮮明地體現於五項環環相扣、相輔相成的核心價值：「***持正守信***」、「***團結共進***」、「***靈敏邁進***」、「***創造共享價值***」及「***實現可持續發展***」。由董事會開始，這套價值觀層層下達，傳遞至每一位同仁，描繪出推動並使理想文化積累豐厚的應有行為。董事會在頂層定下文化基調，負責維護我們的文化和核心價值，確保企業文化與策略契合，並監督我們的操守和業務，推動本集團取得成功，從而令股東、其他持份者乃至社會大眾受惠。構成企業文化的五大核心價值已完全融入我們的業務常規和企業營運，其中尤以推動可持續發展和持續業務增長為重點。更多相關資訊請參閱我們的ESG報告。

我們的核心價值

持正守信

本公司致力維護最高誠信標準，以持正守信為核心價值，作為整個組織在決策、行動及處事方面的指導原則，並為我們如何營運業務奠定基礎。董事、管理層及其他僱員須遵守法律、合乎道德和負責任地行事。我們已為此制訂多項政策、指引、監控措施及機制，並配合最新監管發展不時予以更新，當中包括但不限於《員工手冊》內的《行為準則政策》、《道德準則》及《員工申訴政策》、《防詐騙及防貪污政策》、《利益衝突政策》及《舉報政策》。於2026財政年度，我們為本公司董事及員工舉辦了防貪污培訓課程。《舉報政策》持續為員工及外部人士提供渠道，供彼等在保密情況下提出疑慮。請參閱ESG報告所載與本核心價值有關的其他措施。上述舉措均可加強既有措施，讓董事和員工持正守信行事。

團結共進

我們深信企業要和員工團結共進，而要樹立健全的企業文化，以確保領導團隊具備合適技能和品質，就必須以不同計劃和措施協助員工成長和增進其福祉，以及加強彼等的歸屬感。我們大力投資領導力發展，透過一對一教授或小組工作坊提高其管理能力。我們推動「團結共進」核心價值的相關工作載於ESG報告。

靈敏邁進

經濟、社會、地緣政治和監管環境瞬息萬變，要降低相關風險並把握當中機遇，就必須在應對眼前挑戰時保持靈敏。為讓董事了解業務板塊當前面臨的機遇和挑戰，我們安排了業務簡報會和實地考察，促進董事和高級管理人員之間互動，有助董事履行監督職責。為配合「靈敏邁進」的核心價值，我們亦積極推動可持續發展融資，並將ESG盡職審查融入投資分析評估和決策過程。請參閱ESG報告所載與此核心價值有關的工作、措施及行動。

創造共享價值

我們群策群力，與價值鏈上各供應商、業務夥伴、本地社區和客戶合力促進經濟增長和社會進步，體現出我們「創造共享價值」的核心價值。在上述各項努力中，我們與本地社區合作時設立了慈善基金和愛心聯盟，以「賦能改變」、「建立支援」和「驅動未來」為宗旨，為社會帶來正面影響。有關此核心價值的進一步資料，請參閱ESG報告。

實現可持續發展

各持份者均期望本公司積極推進為環境帶來正面變化，充分遵守相關法規。「實現可持續發展」此核心價值要求本公司精益求精，致力推動營運優化，提供最卓越產品。相關工作已融入我們的信念以及各業務及板塊的營運。作為一個亮點，「Evolve Conference」給予管理層和各業務單位寶貴機會互相分享創新的可持續發展常規之觀點，而爐邊對話則能提升員工對ESG各個層面的了解。請參閱ESG報告所載與此核心價值有關的措施和披露。

董事會的組成

- 於本報告日期，董事會為一個由13名成員組成的多元化董事會，反映董事任期均衡，使董事會除了受益於服務已久的董事的經驗外，亦獲得新任董事帶來的新觀點：

執行董事(5名)	非執行董事(2名)	獨立非執行董事(6名)
• 鄭家純博士 • 鄭志明先生 • 何智恒先生 • 林戰先生 • 鄭志亮先生	• 杜家駒先生(*杜家駒先生的替任董事：林煒瀚先生*) • 曾安業先生	• 石禮謙先生 • 李耀光先生 • 黃馮慧芷女士 • 王桂壎先生 • 陳家強教授 • 伍婉婷女士

- 董事的履歷資料(包括彼等的關係(如有)、任期、當前任期、於本集團擔任的職位、主要外部職務、專業資格(如適用)，以及有助董事會運作的相關技能、知識、經驗及多元化觀點，連同根據上市規則第13.51B條須予披露的最新資料)均載列於本年報「董事會及高級管理人員」一節。

- 獨立非執行董事積極參與本公司的董事委員會，以彼等的技能及專業知識向該等委員會作出重要貢獻。獨立非執行董事具備廣泛業務及專業背景，並向董事會分享彼等的寶貴經驗，以促進本公司及其股東的最佳利益。

董事會成員角色



董事會主席

- 帶領及管理董事會，確保其高效運作
- 牽頭討論本公司整體策略
- 負責制訂完善的企業管治常規和程序
- 確保董事會及委員會架構清晰，運作高效
- 在董事會成員之間推廣公開溝通的文化
- 定期會見全體獨立非執行董事(其他董事須避席)
- 確保與股東及其他持份者保持有效溝通，與彼等維持關係



執行董事

- 主導及管理本集團的日常業務營運事宜
- 擬訂策略及政策供董事會考慮及審批
- 主導及執行本集團策略和董事會決策
- 推動業務及財務表現和本集團發展
- 於集團內部推廣企業文化
- 落實及監督內部監控工作
- 主導管理層繼任計劃



非執行董事

- 就策略、政策及績效提供建議及指引
- 在實現企業目標的過程中為管理層提供建設性建議
- 檢討執行董事及管理人員表現
- 如存在利益衝突風險，必須放棄就決議案投票



獨立非執行董事

- 對董事會決策、問責性、重要任命和行為準則進行獨立監督
- 向管理層提出詢問並讓其承擔責任
- 推動最高誠信標準和企業管治
- 出現潛在利益衝突情況時牽頭處理
- 擔任董事委員會成員
- 確保少數股東權益得到保障
- 讓執行董事承擔其責任，支援董事會作出明智決策
- 審查本公司在達致協定企業目標方面的表現，並監察業績匯報工作
- 決定是否信納財務資料的完整性，並檢討本集團面對的風險和監控工作

多元化

董事會提名及多元化

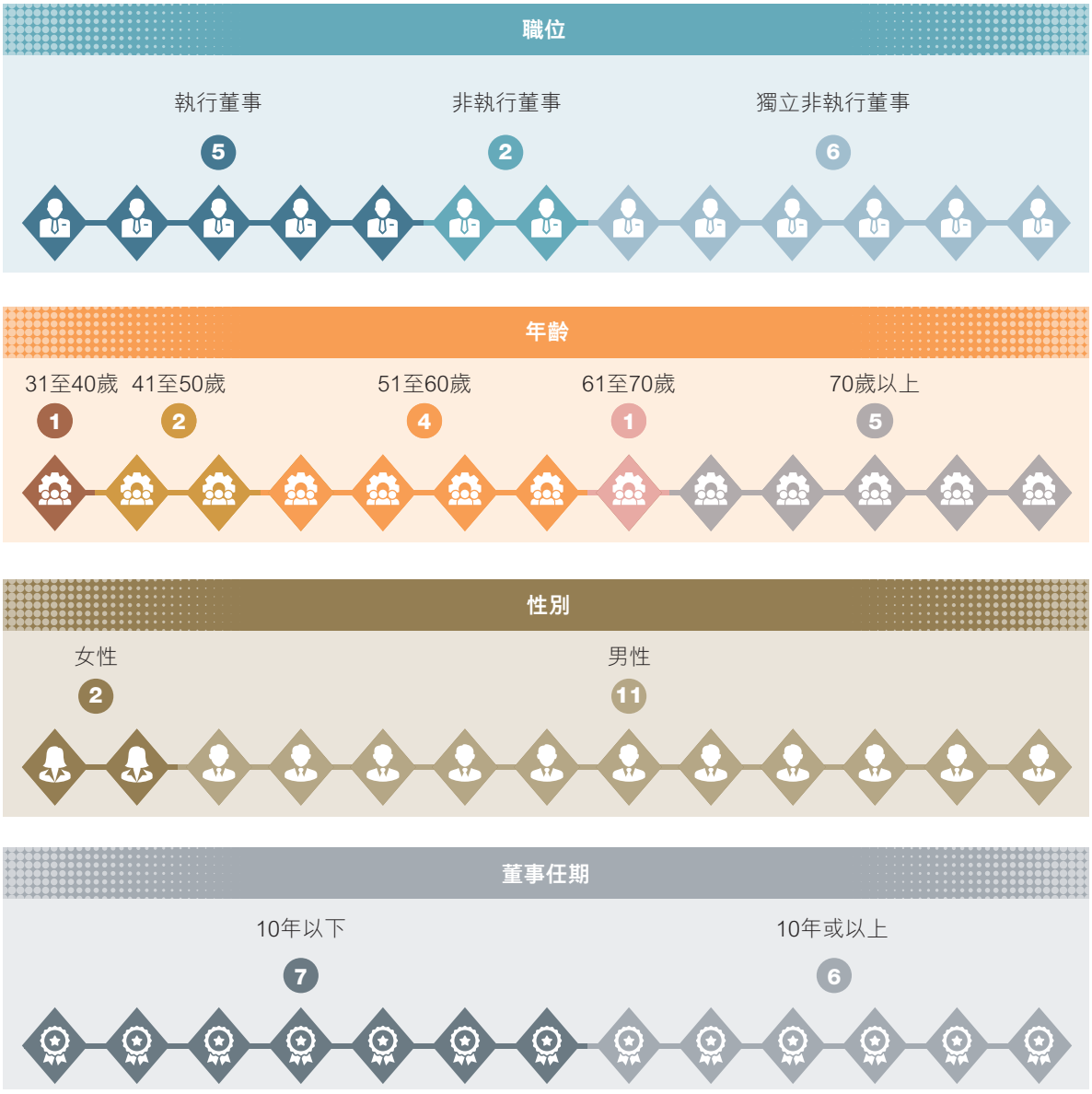
- 董事會於2013年6月採納《董事會多元化政策》(於2022年9月經修訂及更新),當中訂明董事會多元化的方向,善用廣泛的董事背景,於制訂董事會決策時作出全面考慮,並為實現本公司長遠目標作出貢獻。於2025年2月,《董事會多元化政策》經進一步修訂並更名為《董事會提名及多元化政策》,以清晰闡明董事會性別多元化之數值目標及董事提名程序。

- 根據《董事會提名及多元化政策》,一個真正多元化的董事會應包括並善用董事會成員於技能、地區及行業的經驗、背景、種族、性別及其他素質等方面的多元化。在制訂董事會成員的最佳組成及技能矩陣時將考慮如何達至多元化。

- 《董事會提名及多元化政策》亦訂明提名委員會負責制訂落實董事會多元化的年度可計量目標,並建議董事會通過採納。提名委員會每年檢討《董事會提名及多元化政策》,以確保其成效。提名委員會認為董事會成員具備符合《董事會提名及多元化政策》所規定的技能、經驗、知識、專長、文化背景、獨立性、年齡及性別的適當組合。董事會:(a)已於2026財政年度檢討董事會多元化政策的實施情況及成效;(b)認為目前董事會在技能、經驗及多元觀點方面維持適當平衡;及(c)確認《董事會提名及多元化政策》已得到有效落實。

- 任命董事會成員時,董事會會考慮現時董事會組成、支持本集團策略所需的技能與經驗,及維持多元觀點等因素,按用人唯才的原則進行委任。董事會定期檢討支持本集團策略及長遠發展所需的技能、經驗及多元化背景。

- 董事會的任期、多元化及年齡組合平衡，並有效融合了經驗及嶄新視野。以下及「董事會專業知識」一節顯示於本報告日期董事會成員多元化概況：



- 於考慮新委任董事或更換董事時，本公司物色合適人選，以提升董事會的性別多元化。為建立董事會繼任人才庫，提名委員會於董事會繼任規劃過程中將多元化因素(包括性別多元化)納入考慮範圍。潛在候選人將從內部及外部渠道物色，並根據董事會所需的技能、經驗、專業知識及多元化特質進行甄選。目前，女性董事佔董事會成員的約15%。本公司致力維持董事會中每一個性別的董事比例不少於10%。

董事會專業知識

- 董事根據彼等的獨特背景及經驗為董事會帶來不同的觀點。以下技能矩陣列出董事的特質 — 彼等的能力與我們業務的規模、複雜性及策略定位相符，並概述現時董事會所具備的主要技能及經驗：

專業知識	與本公司的相關性
(A) 豐富的董事會及行政管理經驗	擔任領導職務的經驗有助了解本集團在策略、財務匯報及合規、風險監督等各個工作範疇。
(B) 具備本集團相關行業經驗，包括收費道路營運、金融服務、物流、建築、設施管理及策略投資	深厚的行業知識有助了解本集團所面臨的問題，並可帶領本公司專注於提升價值的事宜。
(C) 其他上市公司董事職務	理解適用於上市公司的財務、法律及監管要求對於維持高水平的企業管治標準至關重要。
(D) 具備於政府組織、公共機構及／或監管機構及其各委員會任職的經驗	相關經驗有助於遵守多項監管要求並與公共機構或組織建立具建設性關係。
(E) 於亞洲市場以及經濟、政治及監管發展方面的深入認識	由於我們大部份業務均位於亞洲地區，此方面知識尤其重要。
(F) 領導架構複雜的大型組織的經驗	提供有關企業集團在不同營商環境及市況下所遇到挑戰及機遇以及應變管理的寶貴意見。
(G) 豐富的風險管理經驗	董事會於風險監督及管理本公司所面對最重大風險方面扮演著舉足輕重的角色。
(H) ESG方面的專長	相關經驗和知識對董事會履行其ESG職責和推動本公司可持續發展的工作非常重要。
(I) 投資銀行、商業銀行及投資 **(J) 會計及財務** **(K) 法律及上市公司管治** **(L) 學術**	我們的業務性質複雜及多元化，需要具有監督、諮詢及營運經驗的專業人士提供寶貴意見。

董事姓名	專業知識											
	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	(H)	(I)	(J)	(K)	(L)
鄭家純博士	✓	✓	✓	✓	✓	✓						
鄭志明先生	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓			
何智恒先生	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
林戰先生	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
鄭志亮先生	✓	✓	✓	✓	✓	✓			✓			
杜家駒先生	✓	✓	✓	✓	✓	✓					✓	
曾安業先生	✓	✓	✓	✓	✓	✓			✓			
石禮謙先生	✓	✓	✓	✓	✓	✓						
李耀光先生	✓	✓		✓	✓	✓		✓		✓		
黃馮慧芷女士	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓			
王桂壎先生	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓			✓	
陳家強教授	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓		✓
伍婉婷女士	✓	✓		✓	✓	✓		✓				

- 董事會對其現時的組成在技能、經驗、背景及觀點多元化方面取得適當平衡感到滿意，足以支持本公司的宗旨、價值觀、長遠策略及企業文化。提名委員會及董事會於2026財政年度內對董事會的組成及專業知識進行檢討後，認為董事會整體具備有效履行其職責及監督本集團多元化業務營運所需的領導、行業、財務、風險管理、監管及ESG專業知識。

- 董事會仍致力持續提升其整體技能及能力，並將繼續在提名委員會的協助下每年檢討其技能矩陣。為應對不斷演變的業務重點及監管發展，董事參與針對性的專業發展及持續知識共享活動，包括但不限於數碼轉型、數據管治及可持續發展。該等活動有助支持董事會在日益多變的環境中作出有效監督及知情判斷的能力，同時為本集團提供策略性指導。

員工團隊的多元和包容性

- 董事會於2025年6月採納《員工多元化政策》，闡述本公司在員工(包括本公司高級管理人員)趨向多元化方面的方針和承諾。於2026年5月，本公司修訂《員工多元化政策》，以清楚列明本公司對高級管理人員及員工(不包括高級管理人員)多元化方面的方針及承諾。

- 於員工層面(包括高級管理人員)，關於達致多元化的各項目標，其一為在招聘過程中促進平等機會，其二為建構多元共融的職場。我們致力推動平等機會，追求構建一個共融的工作環境，讓員工盡展所長。我們採用才能評核工具以減少於招聘過程中出現偏頗。為提高員工對多元及共融的認知，促進員工對多元觀點的理解及賞識，我們為全體員工提供相關培訓。透過融合適當的經驗與能力，我們決心在員工團隊中實現性別與管治間的平衡。

- 透過匯集不同背景的員工，讓每個人均有機會分享專業知識、經驗及觀點，我們得以制訂最佳解決方案以應對挑戰，並為本公司及其股東創造價值。我們不斷優化性別比例並與招聘公司合作，以增加適合候選人及其他人才。

- 我們致力推動達致50：50的性別比例，並力求將本集團員工團隊(不包括高級管理人員)中男性與女性員工比例的差距維持在20個百分點內，惟建築板塊由於工作性質使然，性別多元要求對其適切性或許較低。

- 在考慮高級管理人員的新任或替補任命時，本公司會尋求合適人選以促進性別多元化，並力求確保每個性別最少有一(1)名代表。具備多元化背景、經驗及履職年期的高級管理團隊，有助確保組織的韌性、適應力及可持續發展。

- 於2026年6月30日，員工(不包括本公司董事及高級管理人員)和高級管理人員(不包括本公司董事)當中女性代表的比例分別為31%及14%。有關性別分佈的詳情，請參閱獨立的ESG報告。

- 年內董事會檢討了員工多元化統計數據及相關措施。多元化考量已被納入招聘、晉升、繼任規劃及領導人才發展程序。本集團將繼續監察員工多元化指標，並每年評估其實現多元化目標的進展。

承擔及獨立性

董事的出席次數

- 本公司董事透過提供彼等的專業意見及彼等在積極參與本公司事務方面發揮正面作用。

- 各董事於2026財政年度舉行的董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席記錄如下：

	出席／舉行會議次數					
董事姓名	**董事會會議**	**審核委員會會議**	**提名委員會會議**	**薪酬委員會會議**	**環境、社會及管治委員會會議**	**股東大會**
執行董事：						
鄭家純博士(*董事會主席*)	4/5	–	–	–	–	1/2
鄭志明先生	5/5	2/2[1,2]	1/1	1/1	2/2	1/2
何智恒先生	5/5	2/2[1,2]	1/1	1/1	2/2	2/2
林戰先生	5/5	2/2[1,2]	–	–	2/2	2/2
鄭志亮先生	3/5	–	–	–	–	1/2
非執行董事：						
杜家駒先生	5/5	–	–	–	–	2/2
曾安業先生	5/5	–	–	–	–	2/2
獨立非執行董事：						
石禮謙先生	5/5	2/2	1/1	1/1	–	2/2
李耀光先生	5/5	2/2	1/1	1/1	2/2	2/2
黃馮慧芷女士	5/5	–	1/1	–	2/2	2/2
王桂壎先生	5/5	–	–	–	2/2	2/2
陳家強教授	5/5	2/2	1/1	1/1	–	2/2
伍婉婷女士	5/5	–	–	–	2/2	1/2

附註：

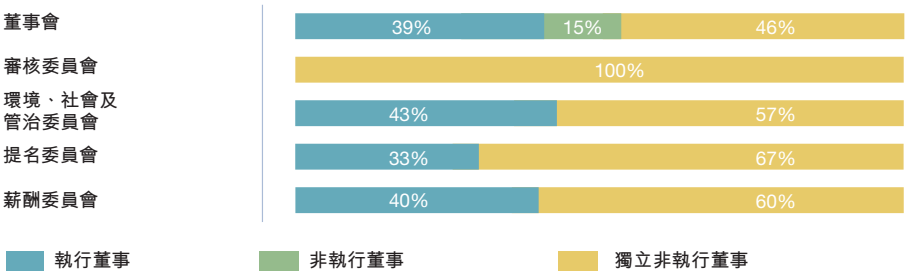
1. 以應邀者身份出席會議。

2. 以應邀者身份出席相關委員會會議並不代表該董事為該委員會成員。

董事會獨立性

- 於2026年6月30日，本公司13名董事中有6名為獨立非執行董事，優於上市規則第3.10(1)及3.10A條的規定，即董事會須至少有三分一成員(且不少於三名)為獨立非執行董事。本公司亦符合上市規則的要求，有至少一名獨立非執行董事具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專長。高水平的獨立性有助為董事會引入獨立的意見及判斷。

- 除執行委員會僅由執行董事組成外，所有其他董事委員會均由獨立非執行董事佔大多數，並由獨立非執行董事擔任主席。



- 評估獨立性時，董事會已考慮上市規則第3.13條所訂明的所有因素、獨立非執行董事的任職年期、其與本集團關係的性質及程度、其參與董事會審議的情況、提出客觀質詢的能力，以及對作出獨立判斷的貢獻。董事會信納各獨立非執行董事繼續展現其品格及判斷方面的獨立性。

- 石禮謙先生、李耀光先生及黃馮慧芷女士(皆為本公司獨立非執行董事)已服務董事會逾九年。儘管彼等長期擔任該職位，但石先生、李先生及黃女士在各自履行其本公司獨立非執行董事職能的期間從未參與本集團任何行政管理職務，而經考慮上市規則第3.13條載列的所有因素、彼等並無參與日常業務管理、其參與董事會審議的情況、提出客觀質詢的能力以及作出獨立判斷的貢獻，董事會信納彼等即使長期擔任職務亦無損其各自的獨立性。董事會亦考慮彼等的技能、經驗、行業知識及多元觀點對董事會的持續相關性，並認為彼等長期任職仍然為董事會的有效運作帶來正面貢獻。

確保獨立性的機制

- 本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載條件向本公司發出的書面確認。經考慮全體獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條載列用以評估獨立性的所有指引及其他情況後，董事會認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

- 董事會可隨時自行和單獨接觸高級管理人員及公司秘書。高級管理人員或部門主管亦應邀就不同議題向董事會作出匯報。董事可要求管理人員向董事會提供進一步資料。此外，於其認為適當的任何時候可獲取獨立專業意見。

- 全體董事均須於董事會會議上申報與審議事項有關的任何實際或潛在利益衝突。如出現有關衝突，相關董事須放棄就該審議事項投票。

- 本公司已為本公司董事安排適當的責任保險，就企業活動導致彼等須承擔的責任給予彌償。此保險保障範圍會每年作出檢討。

確保董事會獲得獨立觀點及意見的機制

- 提名委員會在評估董事候選人時會考慮彼等的履歷背景，包括可影響其時間投入的外聘職位、所擁有的各種才能、任何潛在利益衝突及其個人情況，確保不存在可能影響其判斷的關係或事宜。

- 經考慮獨立非執行董事於董事當中的比例(共13位董事中佔6位)、年度獨立性確認、獨立非執行董事不會參與日常運作以及主席與聯席行政總裁職能有所區別，董事會的架構乃屬有效及恰當。

- 董事會樹立了鼓勵公開討論和發表意見的文化，藉以對董事會決策進行有效監督。

- 提名委員會每年評估各董事投入的時間及作出的貢獻，並信納彼等其他重大外部承擔(如有)並不影響其有效履行職責的能力。

- 透過董事會評估、獨立非執行董事的定額酬金方案(並不參照本公司表現)、可獲取獨立意見以及董事會電子通訊平台的使用，達致效能提升、增加透明度及改善企業管治實務。

- 獨立非執行董事藉其廣泛才能、經驗、背景及知識，與董事會分享寶貴見解，以促進本公司及其股東的最佳利益。

- 董事會每年檢討獨立意見機制的執行情況，以確保其成效。

董事的薪酬

- 各董事均會收取由本公司股東於本公司股東周年大會上授權董事會釐定的董事袍金。

- 本公司執行董事及高級管理人員的薪酬乃參照其各自的角色、職務及責任，並以業界基準和當時市況及本公司的表現及盈利能力而釐定。集團人力資源及企業服務部協助提供相關薪酬數據及市場情況，以供薪酬委員會考慮。薪酬以表現為基準，並輔以具競爭力的獎勵制度，以吸引及挽留優秀僱員。

- 本公司設有購股權計劃，以激勵董事及員工。購股權旨在表彰貢獻並加強長期承諾，因此不設表現目標。相關購股權的價值在本質上與本公司股份市價掛鈎，能夠將參與者的利益與股東保持一致。

- 非執行董事不收取薪酬、酌情花紅或退休福利，其酬金僅包括反映其職責及時間投入的定額袍金。授予非執行董事的購股權並不附帶任何表現條件，亦不屬於表現為本酬金架構的一部分。授出購股權的規模有限，主要旨在表彰其過往及未來貢獻，並使其長期利益與股東保持一致。

- 在考慮向非執行董事授出購股權時，薪酬委員會及董事會已考慮授出規模、並無採納與表現掛鈎的薪酬架構、表彰過往及未來貢獻的需要，以及維持獨立非執行董事獨立性的重要性。

- 於2026財政年度支付予各董事的酬金載列於本年報的財務報表附註15。

董事會的更新

- 本公司致力使董事會具備各類與策略願景相關的領導力、技能和經驗，留意本公司的情況、近期及長遠的策略目標及期望、行業及監管措施的變動、全球政治、經濟及管治趨勢，以及股東與其他主要持份者的意見。考慮到預期出現的退休及離職狀況，本公司繼續積極評估董事會的組成，以便董事會的技能、經驗及多元化達成順利過渡。

提名、委任及重選董事

提名

- 提名委員會因應本公司業務的持續發展評估董事的觀點，並優先考慮多元化，以確保實現有效的董事會監管。董事會深明挑選合資格董事對本公司的長遠成就至關重要，因此採納了正式的提名程序，以規管董事提名。提名委員會識別及推薦人選的程序如下：

1	**審閱** 考慮本公司的商業模式、現有需要及未來計劃以及本公司面臨的挑戰和機遇，以確定有助於董事會及委員會整體有效性的技能、專業知識、經驗及特徵
2	**識別** 參考本公司的《董事會提名及多元化政策》，識別具備理想背景及技能的潛在人選
3	**評估** 物色具備以下特質的人選： ✓ 展現誠信、知情判斷、遠見、領導思維及對本公司股東長遠利益有承擔 ✓ 具備與現有董事相輔相成的技能及經驗 ✓ 充分準備可投入足夠時間及努力參與董事會及委員會事務 ✓ 如為獨立非執行董事，符合上市規則所載獨立性指引，以及評估任何可能影響其獨立性的狀況
4	**推薦** 提名委員會基於資格、經驗及背景合適性就任何董事提名進行審閱及討論後，會以平衡知識、經驗及多元化組成為目標，向董事會推薦董事人選

委任

- 考慮提名委員會的推薦建議後，董事會將決定是否批准建議的委任。

- 凡獲得提名擬於本公司股東大會上參選董事的任何人士，提名委員會及董事會將審議該候選人是否具備擔任董事的資格。在適當情況下，董事會亦會就擬在股東大會上選任董事的事宜向股東作出建議。

- 本公司董事概無訂立本公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止的服務合約。

- 所有董事(包括非執行董事)的委任均有三年固定任期，並須根據本公司的章程細則輪值告退。

重選

- 提名委員會將根據《董事會提名及多元化政策》所列準則去評估參與重選的董事，並於考慮尋求重選的董事的履歷、本公司策略以及於相關時間的董事會架構、規模及組成後，就董事的重選和重新委任向董事會提供建議。

- 董事會將考慮是否提出重選董事的議案供股東考慮。

    - 新委任董事
      所有為填補董事會臨時空缺或增加現有董事名額而獲委任的董事任期僅至本公司下屆股東周年大會為止，且符合資格於該大會上膺選連任。

    - 現任董事
      於每屆股東周年大會上，不少於三分之一的董事(且其任職時間為上次獲選連任或委任以來最長)須輪值告退，並有資格膺選連任。每名董事須至少每三年輪值告退一次。

      任何已服務董事會超過九年的獨立非執行董事，其是否獲續任必須由股東以獨立決議案形式批准。提名委員會及董事會考慮有關因素及討論究竟建議董事是否仍可被視為獨立。

鄭家純博士、林戰先生、鄭志亮先生、杜家駒先生及陳家強教授將於應屆股東周年大會(「2026年股東周年大會」)上輪值退任。上述各董事均有資格並願意於2026年股東周年大會上膺選連任。

有效性

董事會運作

董事會會議

- 董事會每年定期舉行最少四次的季度會議，並會在董事會認為合適時召開額外會議。於2026財政年度，共舉行五次董事會會議。

- 於舉行定期董事會會議前已向全體董事發出不少於14天的通知。董事會會議議程草稿由公司秘書編撰，並於每次會議前向全體董事傳閱，以供彼等提供意見。董事亦有機會就該議程提出其他商議事項。董事會文件應在切實可行的情況下於董事會會議計劃舉行日期不少於三個營業日前提呈董事。

- 董事會會議記錄由公司秘書編撰，記錄所達成決定的詳情、任何所提出的關注事項及所發表的異議。會議記錄的草稿於每次會議後的合理時間內送交全體董事，以供彼等提供意見，然後呈交會議主席正式簽署。董事會會議記錄的最終定稿會供董事參考及存檔。

- 於各定期董事會會議上，本公司執行董事或管理人員就各方面事務向董事會作出匯報，包括業務表現、財務表現、企業管治及前景等。

- 於2026財政年度，本公司董事亦透過傳閱書面決議案形式，參與審議及批准本公司事項。本公司在傳閱決議案時已提供書面參考資料，而在需要時則由負責的執行董事或公司秘書作出口頭陳述。

- 根據本公司的章程細則，如董事於與本公司所訂立的合約或安排或建議的合約或安排中(不論直接或間接)擁有利益，則須於首次提呈考慮訂立有關合約或安排的董事會會議上披露其利益性質。此外，董事不得就彼或就彼所知悉其任何緊密聯繫人擁有重大利益的任何合約或安排或其他建議的任何董事會決議案投票(亦不得計入法定人數)。於董事會會議上決定的事項均由有權投票的董事以大多數票議決。於2026財政年度，該等章程細則已獲嚴格遵守。

董事及有關僱員進行證券交易

- 本公司已採納《本公司董事及本集團有關僱員進行本公司證券交易的守則》(「交易守則」)作為其本身的操守準則，以規管董事及特定僱員(「有關僱員」)進行證券交易，而該等人士因其職位可能接觸未公佈的內幕消息。經向本公司全體董事及有關僱員作出具體查詢後，確認彼等於2026財政年度內均已遵守交易守則所規定的標準。

- 僱員須遵守本公司制訂的企業政策，其中包括將尚未公佈的內幕消息保密，以及彼等如知悉該內幕消息，須避免買賣本公司證券。

- 本公司會向全體董事及有關僱員發出正式通知，提醒彼等不得於交易守則所指的「禁止買賣期」內買賣本公司證券。

董事會事務

- 董事會致力對本公司事務進行適當的監督及領導，尤其重視策略、業務表現、領導力、管治及風險等範疇。以下為董事會於2026財政年度的工作重點：

策略

- 審議應對挑戰與相關風險的策略重點及解決方案，包括充分利用周大福集團生態圈的優勢
- 保持靈敏，以回應地緣政治緊張局勢、宏觀經濟環境、競爭、政府政策及風險(包括ESG風險)對業務的持續影響
- 緊貼市場趨勢及行業動態
- 透過收購總部位於香港的專業私人財富管理集團晉羚，擴展金融服務板塊
- 鞏固本集團於中國內地的物流資產組合
- 透過發行可交換債券及出售於中國內地的一個高速公路項目，進一步優化業務組合
- 審閱流動資金狀況及再融資計劃
- 同步購回及發行可換股債券，旨在恢復最低公眾持股量

業務及財務表現

- 審閱2025財政年度初步業績及年報
- 審閱2026財政年度中期及季度業績
- 監察業務營運、面對的挑戰與發展機遇
- 股息宣派或建議，包括2025財政年度末期普通股息的以股代息選項
- 審閱管理層提供的月度管理賬目及更新資料
- 本公司發行紅股以回饋股東及提升股份流通量

領導力

- 主席與獨立非執行董事的年度會議
- 開展董事會評估
- 檢討董事會組成及建議董事膺選連任
- 推動董事持續專業發展
- 年度評估董事投入的時間及作出的貢獻

管治

- 審閱2025財政年度ESG報告
- 授出購股權
- 修訂《股息政策》、《員工多元化政策》及《氣候變化與生物多樣性政策》
- 重續與若干關連人士的服務協議
- 修訂2021年購股權計劃及更新計劃授權限額
- 修訂新世界發展主服務協議項下的2026財政年度年度出售上限
- 修訂環境、社會及管治委員會的職權範圍

風險

- 審視風險管理及內部監控系統
- 修訂有關反貪污、風險管理及內部監控的政策及程序

董事會評估

- 董事會評估為整個董事會、各董事及董事委員會提供寶貴意見，從而提高董事會的領導力、成效及聚焦力。董事會評估亦是確保董事會可獲取獨立意見及見解的機制的重要構成部份。

2025財政年度就董事會評估取得的進展

為回應2025財政年度董事會評估的重點領域，我們已採取下述措施：

主要建議	所採取行動
1. 董事會／董事委員會的角色及董事職責 • 提升董事會對經濟波動的敏銳度及應變能力	• 本公司已安排有關宏觀經濟趨勢的研討會，以支持董事會的策略討論，並加深其就經濟發展對本集團業務產生潛在影響的了解。 • 已提供業務簡報會，使董事會掌握不斷變化的宏觀經濟狀況及市場發展，從而加強其應對新興機遇及挑戰的能力。
2. 董事會的互動情況 • 非正式場合會面有助建立信任，促進董事會與管理層之間的溝通 • 更頻密提供有關行業發展狀況及競爭力的資訊更新	• 本公司已安排參觀亞洲貨櫃物流中心及港怡醫院，以加深董事對該等業務的營運環境、業務動態及行業趨勢的了解。此外，本公司亦安排了董事參觀香港中醫醫院，以加深對整體醫療生態系統的認識，並從公共醫療服務體系獲得更廣濶的行業視角。 • 董事已獲提供有關香港建造業競爭格局，以及協興建築集團的營運表現及業務前景的最新資料。 • 已舉行有關周大福人壽保險產品及業務發展的網上研討會，以拓闊董事對保險業務的了解。
3. 績效監察 • 建議考慮納入資料私隱保護、網絡安全、風險管理以及不斷演變的監管環境的最佳常規 • 讓董事會及時掌握可持續發展報告相關要求	• 董事已接受有關資料私隱保護、網絡安全、風險管理及監管發展的簡報及培訓，以加強董事會對新興風險及不斷演變的管治期望的監督。 • 已舉行有關氣候情景分析及董事會在監督氣候相關風險及機遇方面的角色的網上研討會，以加深董事對可持續發展相關事宜及報告要求的了解。

主要建議	所採取行動
4. 董事會組成與多元化 • 提升性別多元化並招攬具科技及資訊科技專業背景的成員 • 加強董事會層級行政管理人員繼任規劃的討論	• 在識別及評估潛在董事候選人時，於適當時候將繼續考慮觀點、專業背景、行業經驗、技能及性別多元化。 • 因應本集團的長期發展及領導層需求，董事會及高級管理人員的繼任規劃將繼續成為董事會及提名委員會的討論重點。
5. 戰略決策過程 • 加強戰略討論，涵蓋個別業務板塊所面對的考驗及長期經濟不景下的財務挑戰	• 本公司已安排有關宏觀經濟趨勢及市場發展的研討會及簡報會，以促進就當前營商環境所帶來的機遇、挑戰及影響進行知情策略討論。 • 有關重大交易的董事會文件已包括對主要下行風險的評估及建議的緩解措施，以支持董事會評估策略機遇及相關風險。

2026財政年度董事會評估

董事會於2026財政年度在提名委員會的監督下，透過由董事填寫的匿名及保密問卷進行內部董事會效能評估。問卷包括32項採用五分制的評分陳述，並輔以開放式問題及涵蓋多個範疇，包括董事會組成、技能及獨立性、董事會文化及互動、董事會及委員會的效能、所獲資料及支援的質素、策略、風險管理及內部監控、股東及持份者參與、董事培訓，以及董事會整體效能。評估重點為董事會的整體效能，包括董事委員會架構及運作的效能，並不構成對個別董事的評核或排名。提名委員會審閱評估所得的綜合結果及建議，並向董事會匯報有關結果，以供董事會考慮及制定後續跟進措施。董事會已考慮及確認評估結果，認同其主要建議，並支持推行所識別的後續跟進措施。

評估結果顯示，董事對董事會及其委員會的效能抱有高度信心。董事認為，董事會持續有效運作，並指出其在管治及道德領導、風險監督、董事會文化、會議效能、董事發展及公司秘書支援質素等方面的主要優勢。

儘管整體評估結果正面，評估亦識別若干可持續提升的範疇，包括長期策略、董事會更新及繼任規劃、股東及持份者參與、新興科技(包括人工智能)、網絡安全、ESG事宜，以及董事會文件中策略及風險資料的呈列方式。

本集團已因應評估結果制定跟進措施，並將納入董事會及相關董事委員會於2027財政年度的工作計劃。董事會及相關董事委員會將監察該等措施的進展，並在下次董事會效能評估時加以考慮。

董事會認為，董事會評估程序屬本公司整體管治框架的重要組成部分，有助持續提升董事會效能、決策質素、繼任規劃、風險監督及持份者參與工作。

所得結果摘要

- 董事會評估確認本公司繼續維持穩健有效的管治架構。董事對董事會的整體效能表示高度信任，所有評估回應均屬正面，且全部落入最高兩個評級類別之內。該等評估結果反映董事會對其集體能力、管治常規、決策環境及本集團事務的監督抱有高度信心。

- 董事認同董事會具備多元化且互補的技能、經驗及觀點，有助於提供有效的戰略領導並做出明智決策。董事會受惠於建設性的對話、積極的參與，以及董事於適當時候貢獻不同意見並挑戰管理層的意願。

- 評估特別強調了董事會在道德領導、會議成效、管治支援及董事發展方面的優勢。董事一致認為董事會提倡良好的誠信與合規文化，董事會會議能有效進行，且董事獲得充足的培訓以履行其職責。

- 董事確認，在及時資訊、定期管理層參與及董事持續培訓發展的支持下，董事會對風險管理、內部監控、合規及財務匯報維持有效監督。

- 董事會持續營造開放、尊重及合作的文化，促進有意義的討論及均衡的判斷。董事注意到，董事會受惠於強大的市場洞察力、行業專業知識，以及董事會成員與管理層之間的建設性互動。

- 儘管評估並未發現任何重大問題，董事承認在若干領域仍有進一步提升的機會，包括持續加強董事會對長期戰略方向及價值創造的關注、董事會更新及繼任規劃、持份者參與、新興科技相關風險及ESG事宜的監督，以及進一步發展前瞻性風險評估及決策支援流程。

- 董事亦認為，因應本集團不斷演變的業務狀況、策略優先次序，以及數碼化、人工智能、網絡安全及可持續發展等新興領域，應持續關注並透過定期檢討董事會技能矩陣、繼任規劃及具針對性的董事培訓，以確保董事會能夠與時俱進。

- 基於對2025財政年度董事會評估所採取的回應行動及對2026財政年度審視所得結果，本公司將聚焦以下主要優先事項，以提升董事會效能：

識別範圍	建議跟進措施
長期戰略管理	在董事會會議議程中撥出適當時間，討論本集團的長期戰略方向、投資組合優先次序、風險回報考量及本集團內部的潛在協同效益
董事會技能及繼任	根據本集團不斷演變的戰略，檢討董事會技能矩陣，並識別是否有任何技能需透過培訓、繼任規劃或未來聘任加以強化
持份者參與	加強向董事會匯報來自股東及其他主要持份者的重大意見反饋及新興議題
科技及新興風險	安排有關人工智能、網絡安全、數碼轉型及其他重大新興風險的專題簡報會，並檢討監督職責的分配
ESG與氣候監督	檢討環境、社會及管治委員會的職權範圍，並加強對具有重大財務影響的ESG、氣候及供應鏈風險進行匯報
董事會資訊及決策	鼓勵就重大事項提交的董事會文件識別關鍵假設、替代方案、下行情景及主要風險考量

- 上述措施的進展將作為董事會持續管治及表現檢討流程的一部分予以監察。

董事的持續專業發展及入職培訓

持續專業發展

- 為協助董事履行職務及責任，我們為彼等提供培訓，讓董事持續掌握相關知識及技能。根據本公司存置的培訓記錄，本公司於2026財政年度以最適合各董事個人情況的方式向彼等提供以下培訓：

董事會及董事的職責	• 由監管機構或組織舉辦的網上研討會及傳閱其指引材料，涵蓋董事的角色、職能及責任、董事會效能及董事培訓 • 分享有關財務及內部監控監督、職責授權、處理利益衝突、董事監察交易及證券投資和附屬公司活動的職責，以及內幕消息披露等議題的執法個案、監管機構的通訊及錄像
上市規則及香港法律合規	• 定期傳閱有關最新法律及監管發展的更新資料，包括無紙化證券市場制度、公眾持股量要求、每手買賣單位框架及年報編製指引 • 有關庫存股份制度關鍵最新發展的網上研討會
企業管治及可持續發展	• 舉辦Evolve Conference — 由企業及商界領袖分享透過協作實現可持續增長 • 外部ESG顧問就氣候情景分析進行簡報 • 定期傳閱有關最新法律及監管發展概況的資料，包括可持續發展及氣候相關披露準則的指引、建議的可持續發展鑑證監管框架、董事會及董事企業管治指引，以及對發行人年報及ESG報告的審閱
風險管理及內部監控	• 由本公司集團審核及風險評估部主持有關《防詐騙及防貪污政策》及《舉報政策》最新修訂的網絡研討會 • 涵蓋反貪污、網絡安全及人工智能管治的培訓影片及最新資料 • 定期傳閱有關最新法律及監管發展的審計重點及私隱合規方面的動態更新及執法個案
行業及業務最新消息	• 有關建築及金融服務板塊的業務簡報會 — 董事與管理層之間的雙向溝通，並促進董事積極參與 • 有關宏觀經濟趨勢的網上研討會 • 參觀亞洲貨櫃物流中心、港怡醫院及香港中醫醫院，以加深董事對業務及行業發展的了解

- 全體董事於2026財政年度均已參與與其職能及責任相關的持續專業發展。根據本公司董事提供的培訓記錄，年內全體董事完成合共約516小時培訓，平均每名董事完成約36.9小時培訓(不包括審閱與本公司或其業務相關的資料或出席本集團企業活動所付出的時間)。董事會認為，董事所接受的培訓讓彼等能夠持續更新及鞏固其知識和技能，並有效地為董事會作出貢獻。董事於2026財政年度接受按上市規則第3.09G條分類的培訓，詳情載列如下：

董事姓名	董事會及董事的職責	上市規則及香港法律合規	企業管治及可持續發展	風險管理及內部監控	行業及業務發展動向	總時數
執行董事：						
鄭家純博士	0.2 0.9 1.9	0.3 1.9 3.2	0.2 0.9 2.1	0.6 1.2 1.8	1.0 1.6	17.8
鄭志明先生	0.2 1.9 1.9	0.3 2.4 3.2	0.3 2.9 2.1	0.7 2.2 1.8	3.3 3.1	26.3
何智恒先生	0.2 0.9 3.15	0.3 5.9 13.7	2.3 0.9 3.1	1.2 2.2 3.05	3.3 12.1	52.3
林戰先生	0.2 0.9 1.9	0.3 1.9 3.2	1.8 0.9 2.1	1.2 1.2 1.8	1.8 53.6	72.8
鄭志亮先生	0.2 0.9 1.9	0.3 1.9 3.2	0.3 0.9 2.1	0.7 1.2 1.8	1.8 1.6	18.8
非執行董事：						
杜家駒先生	0.2 10.4 3.4	0.3 2.9 3.2	0.3 5.4 4.6	0.7 1.2 13.8	1.8 15.1 7.5	70.8
林煒瀚先生 *(杜家駒先生的替任董事)*	5.5 1.9	2.5 3.2	28.0 2.1	1.0 1.8	35.5	81.5
曾安業先生	0.2 0.9 1.9	0.3 1.9 3.2	0.3 0.9 2.1	0.7 1.2 1.8	3.3 1.6	20.3
獨立非執行董事：						
石禮謙先生	0.2 0.9 1.9	0.3 1.9 3.2	0.3 0.9 2.1	0.7 1.2 1.8	4.8 1.6	21.8
李耀光先生	0.2 1.7 1.9	0.3 2.6 3.2	1.8 1.5 2.1	1.2 1.5 1.8	6.8 2.2	28.8
黃馮慧芷女士	0.2 2.7 1.9	0.3 3.1 3.2	1.8 3.5 2.1	1.2 2.5 1.8	4.8 3.7	32.8
王桂壎先生	0.2 0.9 1.9	0.3 1.9 3.2	1.8 0.9 2.1	1.2 1.2 1.8	6.8 1.6	25.8
陳家強教授	0.2 0.9 1.9	0.3 1.9 3.2	0.3 0.9 2.1	0.7 1.2 1.8	3.3 1.6	20.3
伍婉婷女士	0.2 0.9 1.9	0.3 1.9 3.2	1.8 0.9 2.1	1.2 1.2 1.8	6.8 1.6	25.8

附註：

1. 「內部培訓」主要包括本集團管理層或業務單位舉辦的培訓、活動或工作坊(內容主要針對公司自身或特定行業)及實地考察。
2. 「外部培訓」主要包括外部機構(例如監管機構、專業事務所、行業協會或外聘顧問)舉辦的培訓、座談會、會議及網絡研討會，包括本公司組織或贊助的活動。
3. 「自我研習」主要包括董事透過外部學習資源進行的自主學習，包括本公司供董事自我研習而編選及傳閱之指引材料、機構通訊、諮詢文件、監管機構報告及新聞稿，內容提供者主要為外部機構(例如監管部門、專業事務所、行業協會或外聘顧問)。

有關董事所接受培訓的概述，請參閱第65頁的資料表。

董事入職

- 本公司於新上任董事獲委任後隨即向其提供迎新介紹，包括本公司業務策略及營運、財務狀況、法律及監管框架以及其他相關議題的概覽。

- 彼等亦獲派發一本載有一套有關本集團營運及業務的迎新資料的董事手冊，以及有關監管規定及上市規則項下董事職責及責任有關的資訊。

- 新委任董事須根據上市規則第3.09H條完成指定時數的專業培訓。

- 於2026財政年度期間，並無作出任何首度獲委任董事者的任命。

公司秘書

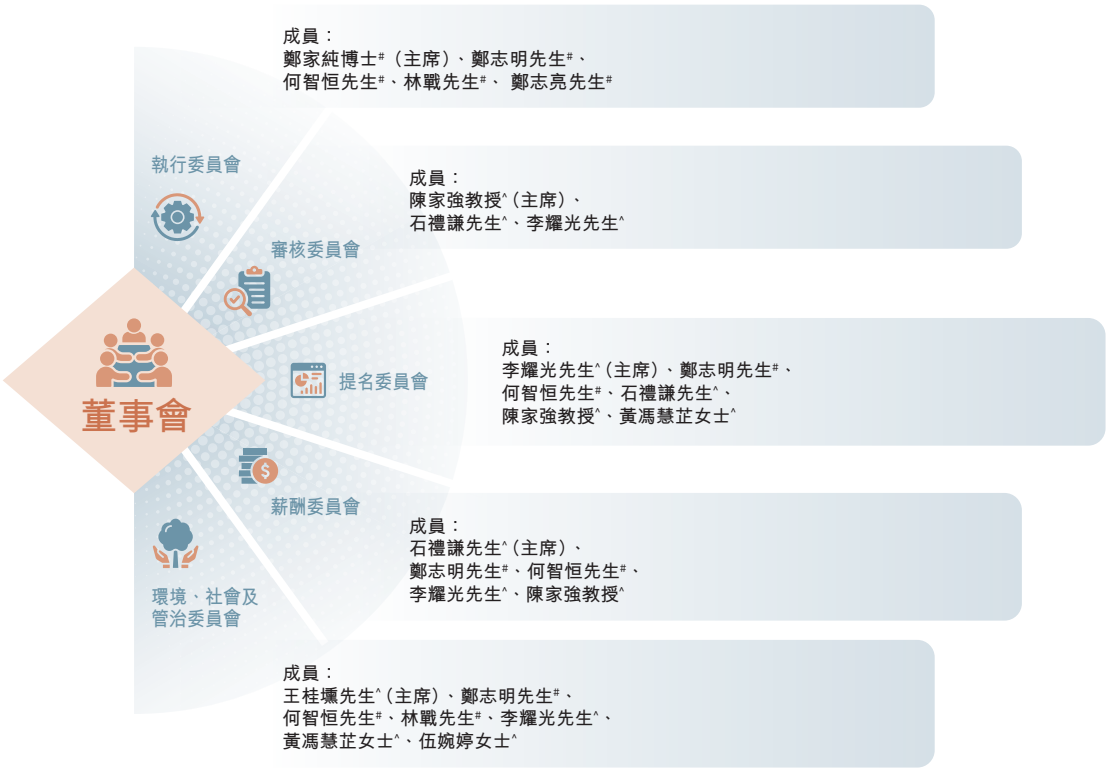
- 作為本集團僱員，公司秘書向聯席行政總裁及董事會匯報。彼負責就合規及企業管治事宜提供意見，並確保會議有效進行及遵循適當的程序。

- 於2026財政年度，公司秘書已接受不少於15小時的專業培訓，以更新其技能及知識。

問責制

董事委員會

- 董事會不時授予委員會權力及職權以確保運作效率，且特定事宜可由具相關專長的人士處理。
- 董事會下設執行委員會、審核委員會、提名委員會、薪酬委員會和環境、社會及管治委員會五個委員會，其各自的特定職責及職權載於其職權範圍(須不時進行檢討)。
- 根據上市規則的規定，審核委員會、提名委員會及薪酬委員會各自的書面職權範圍均可於香港聯交所及本公司各自的網站查閱。環境、社會及管治委員會的書面職權範圍則可於本公司網站查閱。
- 年內定期舉行的董事委員會會議、會議次數及個別委員會成員的出席次數載於本年報第53頁。
- 所有董事委員會均獲提供充足資源以便彼等履行職責，彼等亦有權獲取獨立的法律或其他專業意見，費用由本公司支付。



\# 執行董事
^ 獨立非執行董事

附註：於本報告日期的委員會組成

執行委員會

會議時間表

- 按需要不時舉行會議

主要角色及職能

- 在董事會授予的權限之內審議本集團的表現、為其日常營運作出指示以及管理其資產及負債
- 在董事會的一般授權範圍內考慮並酌情批准本集團的交易
- 就本集團的整體策略不時向董事會提供建議

審核委員會

會議時間表

- 於2026財政年度舉行兩次會議
- 在本公司管理層避席的情況下，於2026財政年度與本公司的外聘核數師進行會談

主要角色及職能

- 監察本公司的財務匯報程序，並確保其財務報表遵循相關會計準則
- 檢討本公司的財務監控、風險管理及內部監控系統、內部審計職能，以及本公司《舉報政策》下的安排
- 規管外聘核數師的聘任，以及其表現及獨立性

2026財政年度的相關工作

審核委員會於2026財政年度的工作重點是維護本集團財務報告的完整性、風險管理及內部監控系統的有效性、監督內部審核職能、監察持續關連交易，以及維持外聘核數師的獨立性及審核工作的有效性，當中包括：

- 審閱本集團2025財政年度的經審核綜合財務報表及本集團截至2025年12月31日止六個月的中期業績，尤其集中於重大會計判斷、主要估計、非香港財務報告準則表現計量、披露事項及財務報告的質素
- 審閱本公司2025財政年度及截至2025年12月31日止六個月的持續關連交易報告，並考慮有關遵守上市規則第14A章、年度上限及相關內部監察程序的報告
- 檢討本集團的風險管理及內部監控系統的有效性，包括財務、營運、合規、網絡安全及ESG相關監控，並考慮管理層的確認，以及集團審核及風險評估部及外聘核數師的報告
- 檢討並批准本公司經修訂的《非核證服務批准政策》
- 就本公司對《風險管理及內部監控系統管治政策》、《舉報政策》、《防詐騙及防貪污政策》及《企業風險管理程序》的修訂向董事會提供建議，以納入香港聯交所發佈的《董事會及董事企業管治指引》(更新版)中所訂明的相關企業管治提升措施

- 審閱由集團審核部編製的本集團2027財政年度內部審計計劃，以及2026財政年度內部審計報告
- 檢討內部審核職能的有效性、獨立性、資源、員工資歷及表現
- 審閱外聘核數師的審計計劃及檢討其酬金
- 與外聘核數師討論審核策略、重大審核發現、關鍵審計事項、重大會計判斷及估計，以及審核程序的有效性
- 就重新委任外聘核數師向董事會提供建議
- 檢討集團審核及風險評估部及本集團財務團隊的資源

提名委員會

會議時間表

- 於2026財政年度舉行一次會議

主要角色及職能

- 檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)，亦包括多元化的考慮，並協助董事會維持董事會技能矩陣
- 物色合資格人選，以及就董事的委任或重新委任向董事會提供建議
- 檢討董事投入董事會的時間及作出的貢獻
- 支持本公司定期評估董事會的表現

2026財政年度的相關工作

提名委員會於2026財政年度的工作重點為提升董事會效能，以及支持董事會的長遠的繼任及成員更新規劃。所履行的工作包括：

- 檢討董事會的架構、人數及組成
- 對《董事會提名及多元化政策》的實施及有效性進行檢討，並參照本集團的策略、業務概況及未來技能需求，監察實現董事會多元化目標的進展，及檢討董事會技能矩陣
- 檢討董事會評估工作的結果並向董事會作出跟進行動建議
- 參照上市規則所載的獨立性準則及獨立非執行董事作出客觀及獨立判斷的能力，評估彼等的獨立性
- 以董事會的成員更新及繼任規劃作為大前提，因應本公司整體需要，按照技能、專業知識、經驗、種族、性別及特質物色及評估董事人選
- 就重新委任退任董事向董事會提供建議
- 評核各董事對董事會投放的時間及所作出的貢獻，以及彼有效履行董事責任之能力，當中已考慮(其中包括)其出席及參與董事會及董事委員會會議的情況、對討論事項的參與程度、持續專業發展、對本集團業務及策略的理解，以及其他重大外部職務承擔

薪酬委員會

會議時間表

- 於2026財政年度舉行一次會議

主要角色及職能

- 檢討並就本公司董事及高級管理人員薪酬政策及架構，以及就設立正規而具透明度的程序以制訂該薪酬政策向董事會提供建議
- 就個別董事的薪酬待遇(包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額)向董事會提供建議
- 釐定高級管理人員的薪酬待遇
- 檢討及／或批准股份計劃相關事宜

2026財政年度的相關工作

薪酬委員會於2026財政年度的工作重點為維持有助支持本集團長期策略及可持續增長的薪酬框架。委員會檢討薪酬政策及常規、評估與表現掛鈎的薪酬安排，並考慮與董事及高級管理人員薪酬和人才挽留有關的事項。

- 檢討董事及高級管理人員的薪酬政策、架構及待遇
- 就2026財政年度的董事袍金及其他津貼向董事會提供建議，並在評估個別執行董事的表現後，就其薪酬待遇提供建議；以及在得到有關責任的授權下，釐定高級管理人員的薪酬待遇
- 批准或就2021年購股權計劃的修訂向董事會作出建議
- 就2026年1月向董事及高級管理人員授出購股權事宜，批准或向董事會提供建議，而薪酬委員會就此已考慮(其中包括)下列事項：

  (i) 經薪酬委員會批准，購股權的歸屬期自授予日起不少於12個月，且該等購股權將分三批歸屬，並於歸屬後可予行使

  (ii) 在決定授予購股權時，薪酬委員會綜合考慮了承授人在近幾年對本集團業務發展及營運的過往貢獻，尤其鑑於當前嚴峻的經營環境。基於此，並考慮以下原因：

    (a) 向董事及高級管理人員授予購股權，旨在肯定其在引領本公司管理及策略發展中的重要角色及責任；

    (b) 授予購股權為承授人提供寶貴機會，使其個人持有本公司股份，從而加強其對本集團整體業績、可持續發展、價值提升及良好企業管治的堅持；

(c) 購股權的價值很大程度取決於本集團未來的表現；

(d) 購股權分三批歸屬，旨在激勵承授人推動本集團的未來成長及發展；

(e) 購股權受限於本公司購股權計劃條款，該等條款已涵蓋在承授人終止為本集團僱員時購股權將失效的情況；及

(f) 根據企業管治守則建議的最佳實務，發行人一般不應向獨立非執行董事授予含有績效相關元素的股權報酬，

薪酬委員會認為，經考慮本集團業務的多元性質，以及現行購股權計劃項下設有的追回條文，並無必要定下績效目標，此舉符合購股權計劃提供靈活的激勵及獎勵予購股權計劃參與者的宗旨。

環境、社會及管治委員會

會議時間表

- 於2026財政年度舉行兩次會議

主要角色及職能

環境、社會及管治委員會亦履行董事會根據企業管治守則守則條文第A.2.1條授予的企業管治職能，並協助董事會監察本公司的企業管治政策及常規。

- 制訂、檢討、設置及認可本集團在ESG方面的準則、優先事項、目標和目的、就本集團的ESG方針和實務向董事會提供建議、檢討及評估本集團層面的ESG框架是否充分及有效以及制訂、檢討及監察本公司的ESG政策、程序及行為準則
- 檢討為僱員、管理人員及董事會舉辦ESG相關的培訓、教育及認知課程
- 檢討ESG相關風險和機遇
- 檢討本公司有關ESG績效的公開報告，並就此向董事會提供建議
- 監督慈善活動的策略規劃、界定優先關注領域、目標成果和評估慈善捐款的影響力的方法
- 制訂及檢討本公司的企業管治政策和常規，並向董事會提供建議
- 檢討及監督本公司董事和高級管理人員的持續專業發展
- 檢討及監督本公司有關法律及監管合規的政策和實務

2026財政年度的相關工作

環境、社會及管治委員會於2026財政年度的工作重點為監督本集團的可持續發展策略、氣候相關措施、ESG管治框架、持份者參與、員工相關事宜及監管發展，並就ESG相關政策、目標及披露向董事會提供建議。所履行的工作包括：

- 檢討並就環境、社會及管治委員會職權範圍修訂事宜向董事會提供建議，以符合公認的良好常規，並清楚列明委員會就ESG相關風險及機遇所擔當的監督角色
- 檢討本集團ESG發展的整體進展，包括氣候策略、設定溫室氣體減排目標、減碳行動、Imp[ACT] Fund及能力建構活動等重點措施、可持續融資、ESG匯報及本集團ESG團隊的資源
- 檢討ESG重要性評估程序及重要議題、ESG表現及實現目標的進展(包括氣候相關目標)；向僱員、管理層及董事會提供的ESG相關培訓及意識提升活動；以及本集團就適用的本地及國際ESG報告規定、指引及準則所作的準備
- 檢討ESG相關風險及機遇，包括氣候相關、員工、健康與安全、人力資本、聲譽及監管事宜，以及該等風險及機遇如何整合至本集團的風險管理及內部監控系統
- 檢視周大福創建慈善基金的資金狀況以及義工服務、慈善活動及社區夥伴合作的績效和發展
- 檢討並就修訂《員工多元化政策》向董事會提供建議，以及監察該政策的實施及有效性
- 檢討員工投入度及福祉、培訓發展及其他人力資源事宜的績效和發展
- 檢討投資者關係策略和活動、ESG相關風險概況、無紙化證券市場制度的主要發展及遵守經修訂企業管治守則的狀況
- 對確保董事會可獲得獨立意見及見解的機制的實施及有效性進行檢討，並評估該等機制是否繼續有效促進獨立判斷及提出質詢
- 檢討及監察董事培訓
- 檢討《股東溝通政策》及本公司股東參與常規的實施及有效性
- 批准對ESG相關政策及指引的修訂，或就此向董事會提供建議
- 檢討ESG報告，並建議董事會批准該報告
- 檢討企業管治報告，並建議董事會批准該報告

於2013年在執行委員會轄下設立披露委員會(屬其小組委員會)，以就本集團內幕消息的披露及合規程序提供指引。

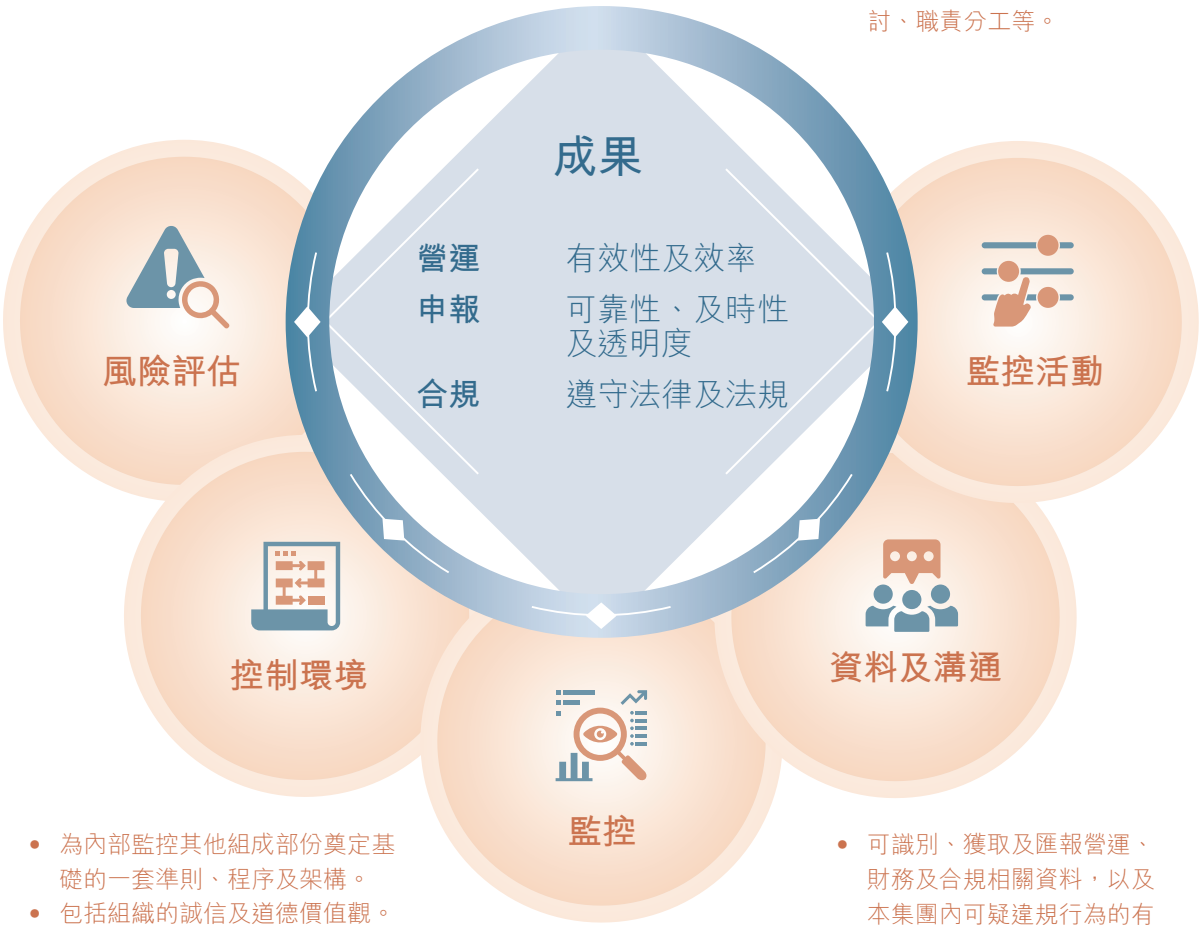
風險管理及內部監控

於2026財政年度，董事會透過審核委員會及集團審核及風險評估部，致力維持有效的風險管理及內部監控框架，以支持本集團實現其策略目標、保障資產、促進合規，並提升財務及非財務報告的質素。

- 風險管理及內部監控是企業管治的重要一環。參照Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission(「COSO」)頒佈的「內部監控 — 綜合框架」、國際標準組織(「ISO」)的ISO 31000風險管理標準及香港會計師公會頒佈的「內部監控與風險管理 — 基本架構」，本集團的風險管理及內部監控系統的主要特點如下圖所示：

- 透過動態及漸進的程序來確定及評估風險，以實現目標。
- 為釐定如何緩解及管理風險提供基礎。

- 協助確保執行管理層緩解風險指示的一系列政策及程序。
- 屬預防或偵測性質，包括授權及批准、核實、對賬、業務表現檢討、職責分工等。



- 為內部監控其他組成部份奠定基礎的一套準則、程序及架構。
- 包括組織的誠信及道德價值觀。
- 涵蓋組織架構及授權和責任的分配。

- 進行持續評估以評價內部監控的績效。
- 高級管理人員及審核委員會在集團審核及風險評估部協助下監督監控程序。

- 可識別、獲取及匯報營運、財務及合規相關資料，以及本集團內可疑違規行為的有效程序及系統。
- 確保員工清楚知悉高級管理人員的指示，嚴格認真履行監控責任。

風險管理

- 董事會負責監督風險管理及內部監控系統(包括ESG及氣候相關風險),而集團風險管理團隊則通過建立及維持一個合適而有效的企業風險管理框架,以促進業務單位和總辦事處部門的風險管理過程。有關三線模型、企業風險管理框架及風險管理程序的詳情,於本年報的「風險管理報告」描述。

- 本公司於2026年2月檢討及修訂《風險管理及內部監控系統管治政策》及《企業風險管理程序》。

內部審計

內部審計框架

- 內部審計政策及內部審計章程(「審計章程」)訂明內部審計框架、內部審計職能的角色和職責,二者均符合國際內部審計師協會最新發佈的《全球內部審計準則》。

- 內部審計職能由作為第三線且獨立於管理層的集團審核部執行並直接向審核委員會報告。集團審核部的主要職責為就風險管理及內部監控系統的成效提供獨立鑑證。此外,集團審核部提供增值諮詢服務,以協助管理層達成本集團的使命及目標,並履行其義務且為其持份者創造共享價值。集團審核部亦於本集團上下應用及分享專業知識與見解,推動持續改進。

- 審計章程使集團審核部於履行職能過程中不受限制地查閱本集團所有記錄、資料、資產、人事及實物財產,以及與所有人員接洽。

保證及諮詢服務

- 就本集團日常管理的業務單位以及總辦事處部門,集團審核部會對其企業管治、風險管理及內部監控系統(包括ESG風險)的充分性及有效性提供獨立及客觀的保證。

- 集團審核部採用以風險為基礎的方法,關注涉及有重大風險或有重大變化的領域,在制定5年滾動審核計劃時,審計頻率及範圍乃經考慮到風險因素(其中包括業務營運的重要性及不斷變化的業務環境)以及集團風險管理團隊定期更新的風險狀況後釐定。各業務板塊及主要業務至少每年進行一次審計,而其他業務單位及總辦事處部門則大約每三年進行一次審計。

- 向管理層發佈審計或檢討報告,當中包括已識別的審計結果及建議,以便管理層執行糾正措施。集團審核部會跟進協定行動的執行情況,並進行追蹤及審查。定期向高級管理人員及審核委員會匯報主要審計結果及糾正情況。

- 根據審計報告評級，對先前就上一個半年執行的審計進行跟進審查。此外，集團審核部通過提供審計後服務擴大諮詢組合，並向被審計單位提供諮詢並建議最佳做法，以糾正具有高風險或重大缺陷的特定領域。

- 鑑於各界對ESG方面的關注及需求日益增加，因此企業層面上，遵守ESG相關政策及指引已納入並作為各業務週期內部審計範圍的一部份。集團審核部與集團ESG部門就ESG相關事宜保持定期對話，並向高級管理人員就遵守相關政策及指引的情況等事宜不時更新及匯報狀況。

- 集團審核部對業務單位的內部審核團隊或外聘顧問所提供的內部審計結果進行高級別審查。

- 在適當的情況下，集團審核部聯同業務單位的內部審核團隊或外聘顧問執行聯合審計，亦根據高級管理人員及／或審核委員會的要求對特別項目進行同類審查。特別項目包括但不限於詐騙調查、程序審查、合規審查及特殊項目審查。

- 2026財政年度的審計計劃已執行完成，且2027財政年度的年度審計計劃已獲審核委員會批准。除年度審計計劃外，年內亦完成三項應管理層要求的臨時審計。

政策、指引及常規

風險管理及內部監控系統管治政策

- 《風險管理及內部監控系統管治政策》（前稱《風險管理及內部監控系統指引》）訂明企業管治的監管規定，並闡述本集團的風險管理及內部監控系統。該政策為本集團業務單位以及總辦事處部門提供推行風險管理及內部監控常規的指引。

- 為加強對風險管理及內部監控系統的檢討，於2026年6月在本集團推行重大監控措施資料庫，以識別及追蹤重大內部監控措施。

舉報政策

- 《舉報政策》載列舉報及處理舉報個案的一般原則。該政策的制訂是為使任何人士（員工或第三方）能夠對任何受高度關注的有關本集團及／或其員工涉嫌或證實的詐騙、貪污、違約、瀆職、不當或違規行為，以保密及匿名形式直接向集團審核部作出匯報。舉報個案將以保密方式及時進行調查，集團審核部將向審核委員會及執行委員會匯報調查結果。

- 於2026財政年度，集團審核部接獲兩宗舉報個案，所有調查工作均已完成，有關個案被認為已獲得妥善解決或查無實據。

防詐騙及防貪污政策

- 本公司透過執行《防詐騙及防貪污政策》及企業管治，奉行及支持反貪污的法例及法規。該政策與本公司其他相關企業政策（包括《舉報政策》、《風險管理及內部監控系統管治政策》及《行為準則政策》）並行運作，亦是本公司企業管治框架的一部份。該政策訂明防詐騙及防貪污監控框架以及本公司關於預防、察覺、舉報及調查任何涉嫌或證實的詐騙、貪污及其他類似違規行為的文化、期望及要求。

- 《防詐騙及防貪污政策》及《舉報政策》已於2026年2月進行檢討及修訂，以符合香港聯交所發出的《董事會及董事企業管治指引》所載的最新指引。已舉辦網絡研討會培訓，向董事及總辦事處部門及指定業務單位的僱員講解政策最新消息及內部監控要點。

- 本公司電子學習平台內有關上述兩份政策的三語簡介影片亦已修訂。周大福創建總辦事處的新員工須進一步完成相關培訓影片。

環境、社會及管治政策

- 在聯合國全球契約十項原則的指導下，周大福創建致力透過負責任的營商方式創造長期價值，減少對環境的影響、支持社區，以及秉持高水平的管治及道德標準。我們的ESG方針以五項核心價值「持正守信」、「靈敏邁進」、「實現可持續發展」、「團結共進」及「創造共享價值」為基礎，指導我們將可持續發展融入策略、營運及持份者參與。我們透過「*突破2050*」框架將該等承諾付諸行動，訂立目標、推動計劃，並根據可持續發展重點監察進度，以帶來有意義及持久的影響。

行為準則政策／道德準則／人權政策

- 全體員工維持高道德及誠信水平是成就本公司業務的關鍵。本公司已制訂《行為準則政策》及《道德準則》（收錄於《員工手冊》）以及《人權政策》，為最佳管理及個人誠信提供指引及指示。

- 該等政策確保本集團的業務按照適用法律及法規進行，包括有關工作環境的健康與安全、平等機會、社會責任、保護公司資料及資產、避免利益衝突，以及打擊敲詐、欺詐及賄賂等各種形式的貪腐行為。

- 每位員工均有責任遵守這些政策。該等政策根據本集團的管治框架定期進行檢討及批准，視乎情況由執行委員會或經相關董事委員會推薦後由董事會批准。員工及管理層之間已設有既定申報機制及溝通渠道，確保本集團全面遵守有關政策。

內幕消息披露政策

- 本公司在執行委員會的授權下已採納此政策及成立披露委員會，以促進一致的披露常規。多項內部監控措施（例如管理層評審、使用項目代碼及指派項目協調人員）已列入匯報程序。此外，集團審核部就遵守此政策的情況進行審查並將審查結果向審核委員會報告。

集團業務連續性管理政策

- 《集團業務連續性管理政策》於2024年10月首次制訂，為本公司及其附屬公司建立並維持切合其需要的業務連續性管理（「BCM」）系統提供正式而結構完整的框架，同時與本集團的BCM策略保持一致。

- 業務連續性管理委員會（「BCMC」）負責推動本集團和各業務單位層面的BCM系統的策略發展和執行，確保整個集團貫徹落實業務連續性原則及營運韌性。

檢討風險管理及內部監控系統的成效

- 董事會確認其對本集團風險管理及內部監控系統承擔整體責任。

- 在審核委員會及環境、社會及管治委員會的協助下，董事會於2026財政年度進行半年度檢討，並透過與管理層、集團審核及風險評估部及外聘核數師的溝通，以及審閱彼等的報告，評估本集團風險管理及內部監控系統的有效性。

- 管理層亦透過《整合內部監控自我評估證書》向董事會確認風險管理及內部監控系統的有效性，而該等系統於年內被認為仍然有效及足夠。2026財政年度並無發現可能對本集團造成重大影響的重大問題。

- 作為其於2026財政年度檢討本集團風險管理及內部監控系統有效性的一部分，董事會在審核委員會及環境、社會及管治委員會的協助下，檢討管理層對風險及內部監控系統進行持續監察的範圍及質量；內部審核職能的工作與發現；有否於年內識別出重大監控弱點（如適用）及已採取的糾正行動；以及本集團有關財務報告及遵守上市規則的程序有效性。有關檢討涵蓋所有重要監控，包括財務、營運、合規、ESG及氣候相關之監控。董事會亦已檢討本集團會計、內部審計、風險管理、財務報告以及ESG表現及報告職能的資源、員工資歷及經驗、培訓計劃及預算是否足夠。

- 董事會確認，截至2026年6月30日止年度，本集團的風險管理及內部監控系統(包括ESG風險及氣候相關風險)均屬充足及有效。支持董事會作出上述結論的資料詳載於本年報的風險管理報告。經考慮管理層及相關職能提供的資料後，董事會信納相關職能的資源、員工資歷、經驗、培訓及預算足夠及適當，能支持本集團於2026財政年度的營運、財務報告、合規及ESG報告要求。

董事的財務匯報及披露責任

- 本公司董事確認其有責任編製各半年度及全年度賬目以真實而公平地反映本集團的事務狀況。董事認為，編製財務報表時，本集團會確保符合法定規定，使用一貫採納的適當會計政策，並按適用會計準則作出合理及審慎的判斷及估計。

- 董事負責採取一切合理及必要措施以保障本集團的資產，並防止及識別本集團內的欺詐及其他違規行為。彼等認為，本集團有足夠資源在可見將來繼續運作，亦不知悉與任何事件或情況有關的重大不確定因素可能對本公司持續經營的能力造成重大影響。因此，本集團的財務報表是按持續經營的基礎予以相應編製。

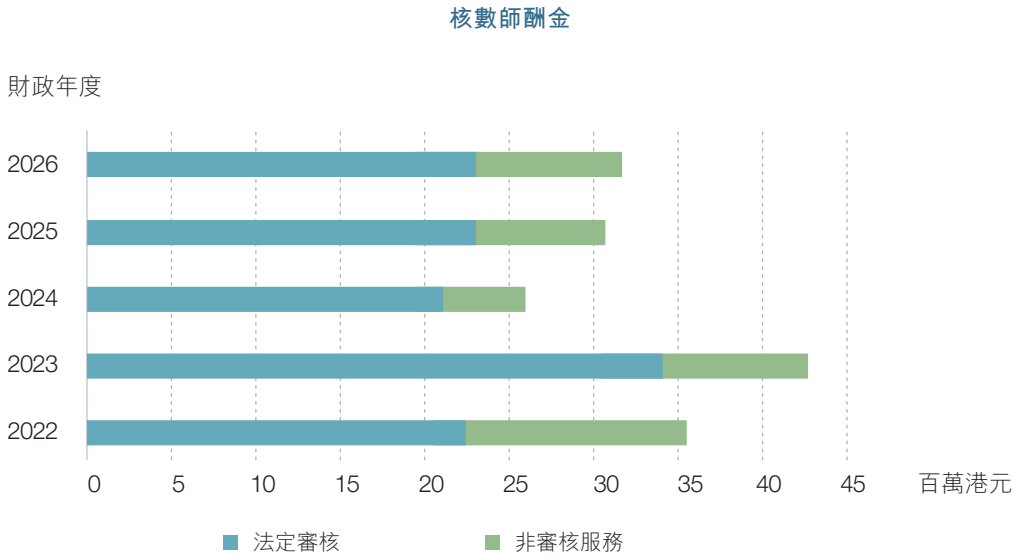
- 董事有責任確保妥善保存適當的會計紀錄，以便本集團能夠按照法定要求及本集團會計政策編製財務報表。董事會已知悉有關適時妥善披露內幕消息、公告及財務披露的適用上市規則及法定規例之要求，並授權適時刊發。

外聘核數師

- 審核委員會負責審議外聘核數師的委任、重新委任及罷免，並須提交董事會批准及本公司股東於股東大會上作出最終批准及授權。

- 羅兵咸永道會計師事務所於2000年起首度獲聘任為本公司現任核數師(亦為本集團的主要核數師)。羅兵咸永道會計師事務所的報告責任載列於本年報第162至167頁的獨立核數師報告。

- 於2026財政年度，有關本集團法定審核工作的核數師總酬金為2,290萬港元(2025年：2,290萬港元)，其中合共2,080萬港元(2025年：2,090萬港元)已支付／應付予羅兵咸永道會計師事務所。於2026財政年度，就羅兵咸永道會計師事務所向本集團提供的非審核服務已支付／應付合共870萬港元(2025年：780萬港元)。就羅兵咸永道會計師事務所及其聯屬公司提供的服務所支付／應付的酬金列示如下：



附註：於本年度的非審核服務主要包括中期財務資料審閱、稅務顧問、其他諮詢及資本市場交易相關的服務。

- 審核委員會經考慮核數師的經驗、專業知識、資源、審核方法，以及其與審核委員會及管理層的溝通後，已評估審核程序的有效性及質素，亦評估了核數師的獨立性。審核委員會亦與外聘核數師討論審核策略、重大審核發現、關鍵審計事項，以及於審核中產生的重大會計判斷及估計。本公司將於2026年股東周年大會上提呈決議案以重新委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司的核數師。

- 審核委員會已檢討外聘核數師提供的非審核服務的性質及範圍，並信納提供該等服務不會損害外聘核數師的獨立性或客觀性。

審閱經審核業績

- 審核委員會已審閱本集團採納的會計原則與常規及本集團2026財政年度的經審核綜合財務報表。

聯繫

與股東的溝通

股東溝通政策

- 董事會認同與本公司股東進行溝通的重要性。董事會採納了《股東溝通政策》，並已於本公司網站發佈，以確保本公司與其股東之間保持有效及具透明度的溝通。

- 根據《股東溝通政策》：

  - 本公司會根據適用的相關法例及監管規定刊發載有本公司的監管披露和通知的企業通訊。本公司會把有關本公司和其業務的企業通訊及其他一般訊息適時在公司網頁(www.ctfs.com.hk)上發放及／或發送予傳播媒體。

  - 本公司鼓勵股東參與股東大會，如未克出席，可委派代表出席並於會上票選時代其投票。股東大會主席會給予股東合理時間在會上提問及發表意見。

  - 本公司的投資者關係團隊由執行董事及高級管理人員組成，定期安排或參與單獨會面、路演、會議、論壇、實地考察及簡報會，以維持本公司與香港及海外的財經分析員及機構投資者的公開對話。

  - 為加強有效溝通，本公司鼓勵股東將其就各項對本公司有影響的事宜的查詢及見解，以電郵方式傳送至本公司的集團投資者關係部(ir@ctfs.com.hk)。

  - 董事會(包括獨立非執行董事)可透過股東大會及本公司既定的股東溝通渠道與股東交流。股東可經公司秘書或集團投資者關係部，將問題或意見轉交董事會、任何董事委員會或獨立非執行董事。透過該等渠道收到的重大股東意見及關注事項，將視情況向相關董事、董事委員會或董事會匯報。

- 董事會於2026財政年度檢討了《股東溝通政策》的實施情況及成效，當中已考慮股東意見、投資者關係活動、透過股東大會進行的溝通，以及本公司維持的各種溝通渠道。董事會認為該政策有效及足夠。相關措施包括：

  - 年報及中期報告、公告及通函按上市規則的規定適時刊發。

  - 2025年11月18日舉行的股東周年大會(「2025年股東周年大會」)以及本公司就批准若干持續關連交易而於2026年6月22日舉行的股東特別大會(「股東特別大會」)均以混合形式舉行，以鼓勵股東參與。股東大會的電子投票方式有助點票。

  - 我們透過不同的通訊方式與機構投資者、分析員及投資經理維持定期聯繫。於本年度，我們舉行了會議、網絡研討會、路演及簡報會。進一步詳情請參閱「投資者關係」一節。

  - 於本公司網站發佈新聞公告及簡報資料，有助股東及其他持份者了解及評估本集團不同範疇的最新發展，包括收購、出售及財務活動和可持續發展措施。

  - 透過電話或電郵接獲的股東查詢均獲妥善處理，並於有需要時提交予適當的委員會或董事會。

  - 持有10%或以上投票權的股東可召開股東大會，詳情於下文「股東權利」一節說明。

- 經考慮透過投資者會議、分析師交流、股東查詢及股東大會所收到的意見反饋後，董事會並無發現任何有關2026財政年度股東溝通方面的重大關注事項。

本公司網站及年報

- 為確保所有股東均能適時獲取公司的重要資料，本公司充分利用其網站發放最新資料。有關本集團最新動向及出版資訊(包括財務報告、企業管治及ESG相關政策、媒體資源，以及管理層作出的簡報及網上直播)可隨時於本公司網站(www.ctfs.com.hk)瀏覽。

- 本公司年報以中英文印刷，並可於本公司網站查閱。股東可隨時以書面通知本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，免費更改其收取本公司的公司通訊方式。

股東權利

- 董事會及管理層應確保股東的權利及所有股東均獲得公平和公正的對待。根據本公司的章程細則，任何有權出席本公司股東大會並於會上投票的股東，均有權委任其他人士為其代表，代其出席會議及投票。持有本公司已繳足股本不少於十份之一的股東，應有權向董事會或公司秘書提出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該請求所列明的任何事務。

- 股東於股東大會上提呈議案的程序列示如下：

  1. 書面要求必須列明會議的目的，並經所有相關股東簽署，書面要求可由若干份格式相同的文件組成，每份文件由一名或多名相關股東簽署。

  2. 書面要求必須送達本公司位於百慕達的註冊辦事處及位於香港的主要營業地點(地址為香港九龍長沙灣荔枝角道888號南商金融創新中心21樓)，註明公司秘書收啟。

  3. 本公司股份過戶登記分處將核實該書面要求，在確定該要求為適當及符合程序後，公司秘書會要求董事會將有關決議案納入該股東大會的議程中，惟有關股東須已繳存一筆合理足夠的款項，以支付本公司根據法定要求向所有登記股東送達決議案通知及傳閱有關股東呈交的陳述書所產生的開支。該股東大會須於送達該要求後兩個月內舉行。

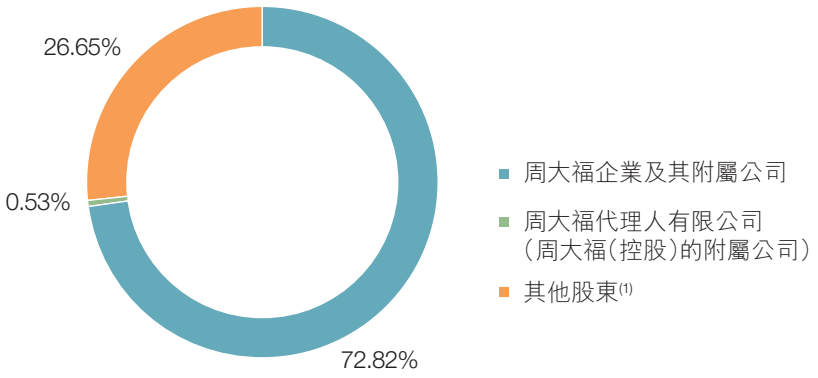
  4. 倘若董事會於送達該要求日期起計21天內未能召開該股東大會，則有關股東或其中任何持有該等股東總投票權的半數以上的股東可自行召開股東大會，惟任何因此召開的股東大會須自上述日期起計三個月內舉行。

- 上述程序的詳情亦上載於本公司網站。股東於股東大會的任何投票須按股數投票方式進行表決，而本公司將按上市規則規定的方式公佈投票表決的結果。

- 各董事委員會主席或(如主席未能出席)各委員會的任何成員必須出席本公司股東周年大會以解答股東的提問。外聘核數師亦獲邀出席本公司的股東周年大會，並協助董事回答股東就有關審計工作、其核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性的提問。

主要股東資料

於2026年6月30日的股權架構



附註：

(1) 包括個人、機構、企業及代理人。

- 本公司的持股詳情載於本年報董事會報告所披露的「公眾持股量充足水平」。

股份代號

- 00659(於香港聯交所主板上市)

買賣單位

- 1,000股

股東服務

- 任何有關股份轉讓、更改姓名或地址、或遺失股票或股息單、登記及索取年報／中期報告印刷本的事宜，可聯絡本公司的股份過戶登記分處，地址為：

  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：2980 1333
  傳真：2810 8185

股息政策

- 董事會已於2019年採納本公司新股息政策，其於2026年2月經修訂及進一步更新。
- 本公司致力於實現可持續發展及漸進的股息政策。其股息政策旨在每年穩步提高或至少維持全部普通股息的港元價值。然而，預期的股息增長仍取決於本公司的財務表現及未來的資金需求。
- 董事會一切有關股息的決定均按照本公司的股息政策作出。
- 本公司預期於每個財政年度將分派兩次股息，惟須視乎本公司的財務表現而定。

財務年誌

2026財政年度全年業績公佈	2026年9月24日

為釐定出席2026年股東周年大會並於會上投票的權利：

• 遞交過戶文件以作登記的最後時間	2026年11月11日下午四時三十分
• 暫停辦理股份過戶登記	2026年11月12日至17日(包括首尾兩天)
• 記錄日期	2026年11月17日
• 2026年股東周年大會日期	2026年11月17日

為釐定收取建議末期普通股息及紅股的權利：

• 遞交過戶文件以作登記的最後時間	2026年11月20日下午四時三十分
• 暫停辦理股份過戶登記	2026年11月23日
• 記錄日期	2026年11月23日
• 分發紅股股票	約於2026年12月15日
• 派發末期普通股息日期	約於2026年12月15日

股東大會

以混合形式舉行的股東大會

本公司的股東大會為董事會與本公司股東提供了溝通的機會。2025年股東周年大會及股東特別大會以混合(親身及透過網上直播以虛擬方式)形式舉行。股東除了以傳統方式親身出席股東大會，亦可在連接網絡的情況下，於任何地方以方便有效的方式透過網上參與股東大會。所有股東均可於大會上親身及經網上提交問題及投票。為便利投票程序，除親身提交代表委任表格外，股東亦可選擇以電子方式提交代表委任表格。

通過利用股東大會支援技術，該會議形式方便全體股東參與，提高及促進了出席率，從而鼓勵股東參與、保護股東出席股東大會的權利並增強透明度。

2025年股東周年大會	
已議決的事項	(i) 省覽及通過2025財政年度的經審核財務報表與董事會及獨立核數師報告。 (ii) 宣派2025財政年度的末期股息每股0.35港元，可選擇以股代息。 (iii) 重選鄭志明先生、何智恒先生、石禮謙先生、王桂壎先生、伍婉婷女士為董事，並授權董事會釐定董事酬金。 (iv) 重新委聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師及授權董事會釐定核數師酬金。 (v) 批准向董事授出一般授權以發行、配發和處理本公司額外股份以及銷售和轉讓本公司任何庫存股份，涉及數目不超過本公司當時已發行股份總數的20%。 (vi) 擴大董事根據上文第(v)項決議案獲授的一般授權，方式為加入本公司所購回本公司股份總數。 (vii) 批准按每持有十股現有股份獲發一股紅股的基準發行紅股。 (viii) 批准修訂2021年購股權計劃及採納經修訂的2021年購股權計劃。 (ix) 更新2021年購股權計劃項下的10%限額，惟根據經修訂及更新的限額，2021年購股權計劃及本公司任何其他股份計劃項下將授出的所有購股權獲行使時可予發行的股份總數，不得超過本公司當時已發行股本的10%(不包括庫存股份)。 (x) 批准截至2026年6月30日止財政年度本公司及其附屬公司根據新世界發展主服務協議向新世界發展集團(定義見新世界發展主服務協議)成員公司提供若干營運服務的經修訂年度上限。

股東特別大會	
已議決的事項	(i) 批准、追認及／或確認新世界發展與本公司於2026年4月24日訂立的新主服務協議、其項下擬進行的交易及有關截至2029年6月30日止三個財政年度各年該等交易的建議年度上限，並授權董事共同或透過委員會或任何董事個別代表本公司簽立一切協議及文件以及採取一切步驟以使或關乎上述事宜實行及／或生效。 (ii) 批准、追認及／或確認杜惠愷先生與本公司於2026年4月24日訂立的新主服務協議、其項下擬進行的交易及有關截至2029年6月30日止三個財政年度各年該等交易的建議年度上限，並授權董事共同或透過委員會或任何董事個別代表本公司簽立一切協議及文件以及採取一切步驟以使或關乎上述事宜實行及／或生效。
通告、程序、出席及結果	• 根據本公司章程細則，通告已分別於2025年股東周年大會及股東特別大會舉行前最少21個整日及14個整日發出。 • 各項決議案均以股數投票方式進行表決。 • 投票表決程序已向股東作出詳盡解釋。 • 該大會主席已就各項單獨議題提呈獨立決議案。 • 本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司已獲委任為監票人，以監察於該些大會上進行的投票表決並點算票數。 • 董事委員會主席及成員及本公司外聘核數師或獨立財務顧問的代表均已出席2025年股東周年大會及／或股東特別大會以回答股東的相關提問。 • 上述股東大會上提呈的所有決議案均獲本公司股東通過。

2026年股東周年大會

- 2026年股東周年大會將於2026年11月17日舉行。會議的詳情載於2026年股東周年大會通告，該通告構成股東通函的一部份。2026年股東周年大會通告及代表委任表格已刊載於「披露易」網站及本公司網站。

投資者關係

- 與投資社區進行有效溝通仍是本公司對企業管治、問責及創造長期價值承諾的基石。投資者關係(「投資者關係」)職能在確保重大資料及企業策略以清晰、一致、準確及適時的方式傳達方面發揮重要作用，使投資者能作出充分知情的投資決定。透過多元化的溝通渠道，包括業績簡報、一對一及小組會議、投資者會議、非交易路演、實地考察及媒體交流，本公司與不同地區的持份者及多元化的投資者基礎保持積極對話。

- 投資者關係活動由集團投資者關係主管集中協調，確保與投資社區的所有溝通保持一致及協調。公佈業績後隨即舉行記者會，由集團聯席行政總裁及集團首席營運及財務總監出席。分析師簡報以混合形式及以英文和普通話進行，讓參與者可親身或透過網絡直播參與，並由集團聯席行政總裁及集團首席營運及財務總監主持。此方式方便投資者直接接觸高級管理人員，並提高集團策略、財務表現及長期展望的透明度。管理團隊亦與媒體保持開放溝通，確保及時回應查詢及有效與持份者溝通。

- 投資者關係職能在本公司、股東及更廣泛投資社區之間發揮重要橋樑作用。本公司高度重視與投資者的雙向溝通，並透過定期互動及投資者關係活動收集意見及市場資訊。該等洞察為股東期望、市場情緒及改善領域提供寶貴觀點。投資者及分析師的意見，以及有關股東組成、交易動態及投資者主要關注領域的最新資料，均經系統性整合後向高級管理人員及董事會匯報。此舉使董事會能更了解股東觀點、市場預期及新出現的關注事項，確保外部意見在策略規劃及決策過程中獲適當考慮。

- 為確保各方均能平等及便利地獲取資訊，本公司採用多渠道披露方式，包括公告、新聞稿、簡報、財務報告、企業網站及數碼平台。此框架支持向不同市場及具有不同溝通偏好的持份者廣泛及具包容性地發佈資訊。

- 2026財政年度標誌著本公司的市場地位顯著加強。成功重新納入港股通計劃擴大了中國內地資本的投資渠道，並有助改善股份流動性。配合持續的投資者溝通工作，這推動股價表現改善及交易活動增加，反映市場對本集團策略及基本面的認同日益提高。為進一步擴大對中國內地投資者的覆蓋範圍，2026財政年度中期業績分析師簡報透過一家領先的中國內地投資平台進行網絡直播，吸引大量網上關注，進一步提高本集團在內地投資者中的知名度。

- 年內，投資者關係團隊在香港、中國內地、日本、新加坡及英國推行多元化的全球推廣計劃。於2026財政年度，本公司參與32場非交易路演及投資者會議，與全球超過600名機構投資者及分析師進行約160場會議。溝通活動超越傳統形式，包括投資者午餐會及精心安排的實地考察，包括參觀亞洲貨櫃物流中心及啟德體育園，讓持份者直接了解本集團的主要資產及營運能力。該等互動提高了透明度，並加深了對本集團商業模式、策略重點及增長前景的了解。

- 市場對本集團的投資者情緒在股票及信貸市場均持續改善。彭博行業研究的正面評論突顯本公司信貸狀況有所加強。與投資社區持續溝通亦有助擴大研究覆蓋範圍，包括交銀國際及花旗研究的新分析師首次覆蓋。此外，本公司繼續獲得包括中信里昂證券及滙豐銀行在內的領先金融機構認可，彰顯其投資者關係計劃的成效。

- 本公司對透明度及有效溝通的承諾於2026財政年度繼續獲投資社區認可。我們很榮幸獲香港投資者關係協會頒發投資者關係承諾證書，再次肯定我們遵循投資者溝通的最佳常規。我們亦在Extel亞洲區（日本除外）公司管理團隊調查的全部七個類別中獲得認可，即最佳公司董事會、最佳行政總裁、最佳首席財務主管、最佳投資者關係專員、最佳投資者關係項目、最佳投資者關係團隊及最佳ESG。此外，我們獲評為「最受尊崇公司」，並在建築、工程及機械行業排名第一。我們亦獲香港投資者關係協會第12屆投資者關係大獎進一步肯定，我們在頒獎典禮上獲得四項殊榮：最佳投資者關係公司、最佳首席財務主管、最佳投資者關係團隊及最佳投資者簡報材料。該等成就彰顯我們對透明度、持份者溝通以及將可持續發展考慮因素融入業務策略及營運的堅定承諾，同時進一步鞏固投資社區對本公司的信任及信心。

本公司對關連交易的處理

- 遵從有關關連交易的規則及要求對保障包括少數股東在內的權益最為重要。該等具體規限及要求可確保交易的公平性及透明度。本公司已實施程序以遵守上市規則第14A章適用的規定，包括(視情況而定)在公告及年報內披露有關資料，在若干情況下亦取得獨立股東的批准。

- 除根據上市規則獲得全面豁免或已納入下文所述主服務協議的關連交易外，所有擬議關連交易均須提交董事會審批。本公司已實施程序以確保關連交易應屬本集團日常一般業務範圍內(如適用)，並按正常商業條款或更優厚的條款進行，並且當中的條款均為公平合理，符合本公司及全體股東的整體利益。董事會審議擬議關連交易時，亦會考慮所有相關因素，視情況而定，可包括：(i)進行交易的理據；(ii)交易條款是否與獨立第三方在相同或類似情況下一般可獲的條款相當；(iii)關連人士在交易中涉及利益的程度；及(iv)如適用，獨立估值師或(當需要獨立股東批准時)獨立財務顧問的建議／意見。即使某宗交易毋需獨立股東批准因而不必徵詢獨立財務顧問的意見，本公司仍可基於交易規模或其他原因尋求外部財務顧問的意見。董事須申報其於該交易中的利益(如有)。若然任何董事在交易中有潛在利益(例如以董事身份代表交易對手而不論其是否有任何持份)或被視為有利益衝突，均須在投票時避席，且不計入法定人數。

- 獨立非執行董事已遵照上市規則對持續關連交易進行年度審閱。此外，本公司已委聘外部核數師每年審視該等交易，其已向董事會確認，並無任何事項引致其認為：(i)有關交易未經董事會批准；(ii)有關交易在所有重大方面未有遵守本集團的定價政策；(iii)有關交易在所有重大方面未按照管轄交易的相關協議進行；及(iv)交易金額超出年度上限。

- 本公司與新世界發展、周大福企業及杜惠愷先生(「杜先生」)各自已訂立主服務協議(「主服務協議」)，其涉及於協議期限內多項營運服務的提供。鑑於上述各方為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章有關協議構成本公司的持續關連交易。各份協議的期限為三年，並已不時於期限屆滿前重續。由於與新世界發展及杜先生所訂立的主服務協議須經獨立股東批准方可作實，董事會已委聘獨立財務顧問向獨立股東就該等協議的條款提供意見。獨立財務顧問的結論為：(i)與新世界發展訂立主服務協議及與杜先生訂立主服務協議，屬本集團的日常一般業務範圍，而且協議條款為正常商業條款或較之更加優厚，並為公平合理；(ii)與新世界發展訂立主服務協議及與杜先生訂立主服務協議，符合本公司及其股東的整體利益；及(iii)有關協議的最高年度交易總值(年度上限)為公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

組織章程文件

- 本公司於2026財政年度並無對其組織章程文件作出任何修改。然而，為使本公司的章程細則符合上市規則的相關要求以及百慕達有關庫存股份的適用法律，並為無紙化證券市場制度作準備，本公司建議股東於2026年股東周年大會上通過一項特別決議案，批准採納本公司的經修訂及重列章程細則。

- 本公司組織章程文件的綜合版本已刊載於香港聯交所及本公司網站。

風險管理報告

有效的風險管理對本集團達成業務目標及可持續增長極為重要

董事會深明有效之風險管理及內部監控系統的重要性。審核委員會在董事會的授權下負責監督整體風險管理及內部監控系統，包括企業風險管理框架的實施，並檢視該等系統之成效。

我們的企業風險管理框架

本集團參照Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission（「COSO」）及國際標準組織（「ISO」）頒布的國際標準，度身制訂企業風險管理框架，以符合本集團的業務性質、架構、持續增長及發展。企業風險管理框架由以下三個部分組成：



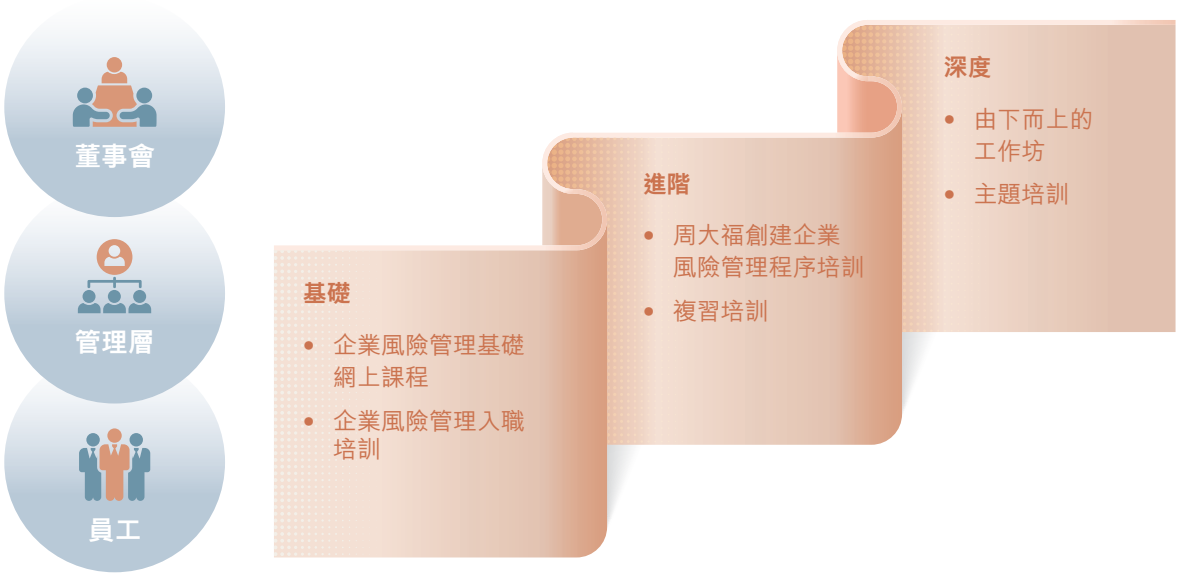
企業風險管理原則

風險文化

本集團奉行風險意識文化，並深信根深蒂固的風險文化為有效推行風險管理的關鍵。同時，培訓亦可作為有效的工具以推動並促進管理層及員工實施企業風險管理。本集團根據以下主旨宣揚風險文化：

- 有效的企業風險管理不止於程序和形式，更是思維及行為的文化轉變。
- 企業風險管理並非一個獨立執行的計劃，而是應為本集團度身制訂，並融入至本集團的業務過程中。
- 企業風險管理為應對風險與機遇而設，適當的風險處理除了控制風險，更可把握更多創造價值的機會。

透過培訓培養風險意識



有效的企業風險管理能改變思維及行為，繼而形成風險意識文化。其引導及指示員工面對風險的意識、態度及行為。培訓是提升整體風險管理能力及保持風險意識文化的重要舉措。因此，本集團投放資源予企業風險管理的系統化培訓計劃。

本集團考慮到不同員工的崗位，制訂由淺入深的培訓課程，為員工量身定制培訓方法及內容。培訓分為基礎、進階及深度級別，傳授重要知識以支援員工執行風險管理職責。於基礎級別，企業風險管理基礎課程及入職培訓向一般員工傳授風險及企業風險管理入門知識。同時，進階級別培訓有助總辦事處不同部門及各業務單位的關鍵人員掌握定期風險評估及監察的所需知識。深度級別培訓包括由下而上的工作坊及主題培訓。工作坊針對特定業務單位而設，並透過與高級管理層及風險負責人進行小組活動，詳細示範風險評估技巧；而主題培訓則深入探討特定風險主題，尤其是年內特別關注的主要風險或新興風險，以提高風險意識，及分享最佳常規。

參加者藉此機會分享過往經驗所得的寶貴風險見解，加強業務單位及部門之間的合作。集團風險管理團隊負責安排風險培訓，並繼續於本集團內培養風險意識。

數碼新局：洞察網絡風險與監管趨勢

隨著科技迅速發展、數碼互聯程度逐步提高，以及監管要求持續演變，網絡安全風險格局正不斷改變。鑑於網絡安全意識及應變能力對集團的長遠韌性至關重要，我們舉辦了以「數碼新局：洞察網絡風險與監管趨勢」為主題的專項活動。活動匯聚了來自不同業務單位的同事及業界專家，透過分享及互動環節促進參與者對網絡安全風險、監管發展趨勢及網絡韌性策略的認知。



活動首先由畢馬威科技風險諮詢合夥人發表主題演講，分享有關網絡安全監管趨勢的見解，當中包括關鍵基礎設施相關法規的最新發展，以及不同行業在網絡安全方面的良好實踐經驗。其後，由集團審核及風險評估部主管主持專題討論，聯同啟德體育園科技及數碼總經理，以及周大福人壽首席資訊安全總監，探討不斷演變的網絡威脅形勢及實際緩解方法，以進一步增強企業韌性。

在專題討論環節結束後，活動亦設有一系列現場互動遊戲，參與者透過模擬情境化身為網絡攻擊者，嘗試獲取指定虛構資料：

- **突破智能體** — 參與者需要與特設的人工智能代理對話，透過提示詞注入技術以嘗試獲取指定的虛構資料。活動突顯資料私隱保護、存取權限管理及安全部署人工智能工具的重要性。
- **潛行跟蹤** — 參與者需要在不同社交媒體平台分析一系列虛構的個人檔案，並回答一些常見的密碼重置驗證問題。透過該遊戲，參與者能夠了解到於社交媒體上分享的資訊如何被利用作社交工程攻擊，從而強調負責任使用社交媒體及妥善設定私隱權限的重要性。
- **凌亂辦公桌** — 參與者需要在一個模擬實景辦公環境中，嘗試獲取指定的虛構資料。該活動展示了實體資安漏洞如何導致資訊外洩，並提醒參與者即使人工智能相關網絡威脅日益受到關注，維持良好的實體資安習慣及安全意識也同樣重要。

為進一步提升參與度，活動同時設有供現場及線上參與者參加的密碼安全挑戰遊戲，展示密碼如何在暴力破解攻擊下被成功破解，從而強調採用高強度密碼及良好密碼管理措施對保障資訊資產的重要性。



透過結合專家對話與體驗式學習，活動成功將複雜的網絡安全及法規發展議題轉化為與各業務單位實際營運相關的風險管理考量，並獲得參與者的積極回饋。展望未來，我們將持續提升全體員工的風險意識、強化風險管理共同責任文化，並進一步提升集團面對日益複雜風險環境的整體韌性。

風險管理目標

本集團的企業風險管理框架旨在增強我們實現願景和達成使命的能力，並實踐五大核心價值。為此，本集團已按下列風險管理目標建立穩健的企業風險管理框架：

- 履行誠信、商業道德及遵循法規的承諾，以作為我們的企業管治中不可或缺的部分
- 提高在瞬息萬變的營商環境下應對不明朗因素的靈活性及應變能力
- 促進本集團能在掌握風險資料的情況下作出決定，使其目標、策略及營運與風險偏好相符
- 加強把握機遇及保障資產的能力，以支持可持續發展及創造共享價值

風險偏好

風險偏好為本集團為實現願景和達成使命而願意承受的風險程度和性質。本集團的風險偏好聲明傳達至本集團上下，並納入至風險評估準則，以確保與我們的業務目標、核心價值、策略及風險管理活動保持一致。風險偏好聲明由董事會定期檢討，以緊貼瞬息萬變的營商環境和本集團的最新發展。本集團的風險偏好如下：

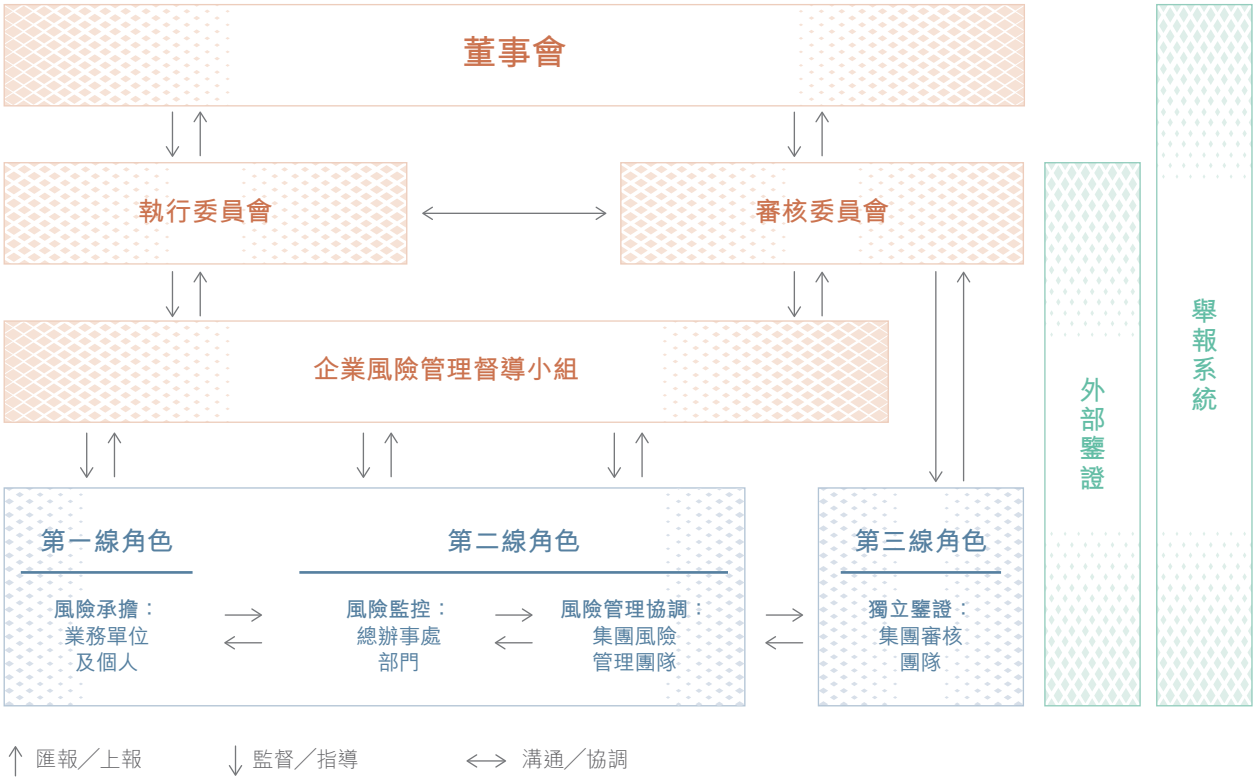
- 本集團堅守最高水平的誠信、合規及商業道德標準，絕不容忍任何嚴重違反法律和法規的行為。
- 本集團對任何可能嚴重影響僱員健康及安全的威脅絕不妥協。
- 本集團避免任何可能對我們聲譽或品牌造成嚴重損害的情況。
- 本集團致力透過將環境考量融入整個價值鏈、推進淨零轉型進程，以及避免從事可能對環境造成重大損害的活動，以持續減少環境足跡。
- 本集團尊重人權，並在營運及供應鏈管理中推動共融及公平實踐。我們致力透過負責任的慈善夥伴合作創造正面的社會價值，同時避免從事可能對員工、持份者或社區造成重大損害的活動。
- 本集團盡力減少業務中斷情況，及對業務連續性造成重大影響的營運事件。另外，本集團對氣候變化所衍生的營運風險保持警覺，並持續加強氣候適應措施，以提升營運韌性。
- 為履行財務承諾，本集團在作出可能影響長遠財務穩健性及流動性的決策時，會審慎行事。
- 本集團平衡風險與機遇，並實施適當策略，以減少業務決策失利、降低未能達成ESG承諾及淨零排放進程的可能性，並提升本集團的長期價值。



企業風險管理管治

風險管治架構

董事會負責監督整體的風險管理程序。本集團重視創造和保障價值，並採用三線模型作為其風險管治架構。該模型明確界定不同角色的職責，加強彼此之間的合作與溝通，以促進風險管理活動之間的一致性，並為董事會提供鑒證。



管治角色

董事會

- 對本集團的風險管理及內部監控系統承擔最終責任
- 透過審核委員會的檢討，確保本集團的風險管理及內部監控系統的適當性、充足性及有效性
- 釐定及檢討風險偏好，確保與本集團的核心價值、策略目標、業務環境、風險承受能力及不斷演變的風險格局繼續保持一致
- 授予審核委員會監督風險管理及內部監控系統的權力

審核委員會

- 對風險管理及內部監控系統提供獨立監督，並檢討其適當性、充足性及有效性
- 檢討本集團的風險狀況，並就現有與潛在風險及其相應的風險處理計劃向董事會提出建議

執行委員會

- 決定及分配充足的資源以確保企業風險管理體系能有效運作
- 檢討本集團的主要風險及釐定其優先次序，並審批風險處理計劃
- 確保風險管理及內部監控系統的成效

企業風險管理督導小組

- 領導及監督本集團風險管理及內部監控系統的執行狀況
- 就所有與企業風險管理有關的事宜向審核委員會及執行委員會提供意見
- 加強本集團上下的風險意識及推廣風險意識文化

企業風險管理督導小組於2026財政年度完成的工作

由集團首席營運及財務總監擔任主席，成員包括來自業務單位以及總辦事處部門的代表

- 檢討半年期的風險狀況、主要風險（包括ESG以及氣候相關風險）排序及風險趨勢，以向審核委員會及執行委員會匯報
- 檢討主要風險指標框架的改進、指標結果，及就超過預定水平的指標所實施的主要緩解措施
- 檢討企業風險管理框架優化的成效及其實施情況
- 檢討整合內部監控自我評估的修訂，及重大監控措施資料庫的實施
- 檢討《企業風險管理程序》的修訂
- 檢討經修訂的風險偏好及風險評估準則框架，當中增強融入ESG考量，以強化對ESG相關風險的識別、評估及監察
- 檢討新開發數碼化風險管理基礎設施 — 企業風險管理應用程式（「ERMApps」）的進度
- 就風險文化培訓的重點課題及風險管理系統功能提出建議

第一線角色

業務單位及個人（前線員工及營運管理團隊）

- 於日常營運及其負責的範疇中擔任風險負責人，並執行風險評估，以識別、分析及評核風險
- 設計、執行及評估風險處理計劃，並定期於風險登記表內匯報
- 設立重大監控措施資料庫，並定期對內部監控系統進行自我評估，以檢討成效
- 充分考慮組織獨有的業務性質、風險狀況及監管環境，設立適當的管治架構，對重大風險進行有效監督，確保該等風險維持於既定的風險偏好內

第二線角色

總辦事處部門

- 擔任其負責部門的風險負責人，並執行企業風險管理職責
- 維持最佳常規並向企業風險管理督導小組提供建議

集團風險管理團隊

- 協助管理層設計及制訂企業風險管理程序及風險緩解計劃
- 促進風險管理程序，包括識別及監察已知及新興風險，匯集本集團已識別的主要風險並釐定其優先次序，以及向高級管理層及委員會匯報
- 於本集團內宣揚風險意識文化
- 監察主要風險指標及檢討風險緩解計劃的執行狀況

第三線角色

集團審核團隊

- 評估風險管理及內部監控系統的充足性、適當性、成效及其效率
- 於制訂年度審計計劃及規劃每項審計工作時，考慮各項主要及新興風險以及主要監控流程
- 以風險為本的原則進行風險處理計劃的核實工作

外部鑒證

外聘核數師

- 對本集團的財務報告程序及監控提供獨立的觀察及建議

不同專業範疇的獨立專家

- 視乎評估範圍，根據相關監管規定或風險管理標準（例如ISO 31000:2018風險管理標準），對企業風險管理系統的流程及程序進行獨立評估
- 於需要時就最佳常規提供意見及／或對合規性提供鑒證

監管機構

- 對相關單位、範疇或活動執行規管監督

舉報系統

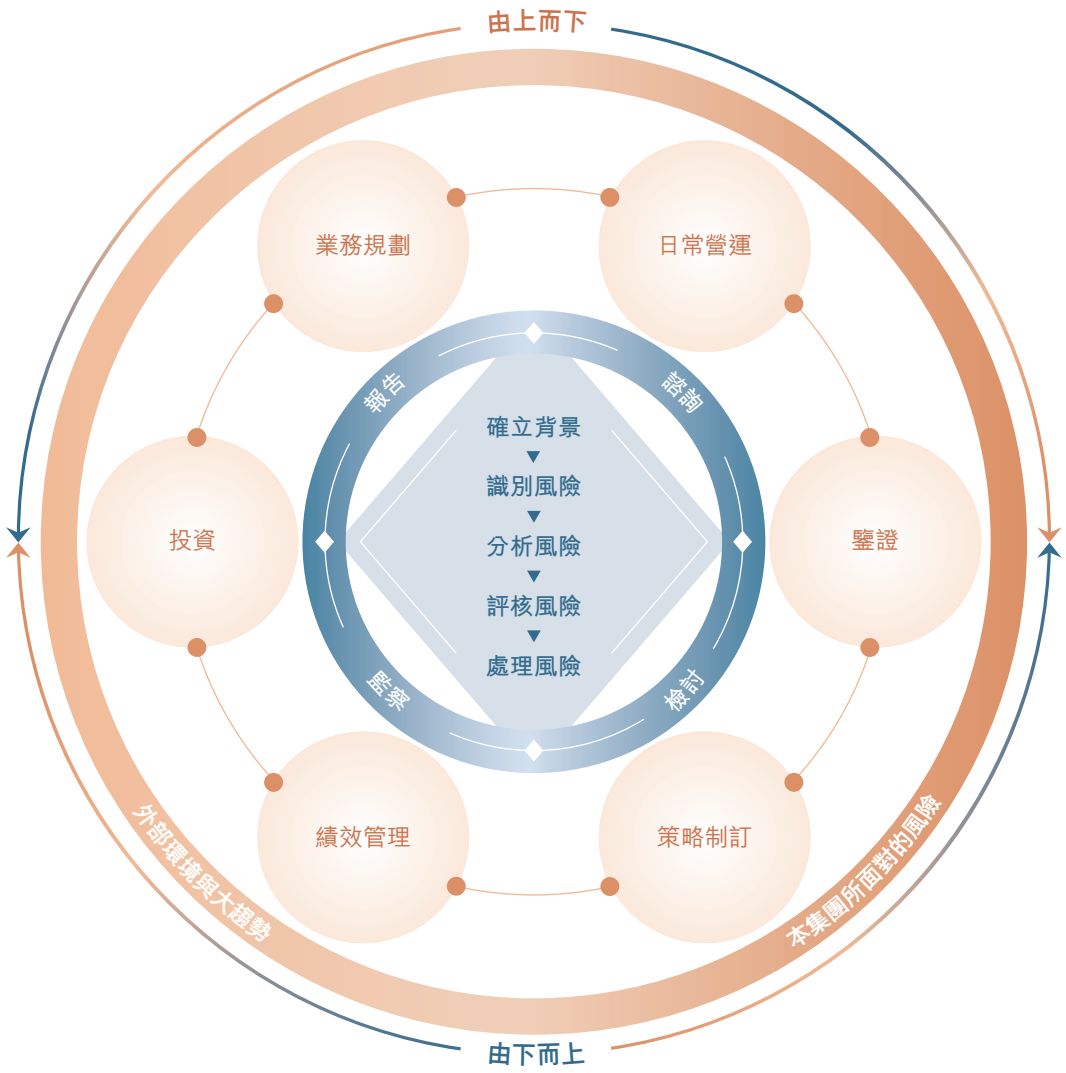
- 為持份者提供獨立及保密渠道，以便向集團審核部直接報告任何嚴重事項，包括任何受高度關注的有關本集團／或其員工涉嫌或證實的詐騙、貪污、違約、瀆職、不當或違規行為。有關詳情，請參閱載於本年報的企業管治報告

風險管理程序

風險管理程序由確立背景開始，當中考慮外部環境與大趨勢及本集團所面對的風險。風險繼而被識別、分析、評核並以適當的措施應對。透過持續檢討、監察、報告及諮詢，風險管理程序整合至各個業務過程及活動，以優化風險與回報。

為建立全面而穩健的風險管理程序，本集團採用由上而下及由下而上的方式收集風險見解，及監察與管理風險，同時以《企業風險管理政策》及《企業風險管理程序》提供適當指引。此外，風險負責人與集團風險管理團隊之間保持交流，使各方能夠緊貼最新風險狀況。

風險管理程序



風險評估及處理

1

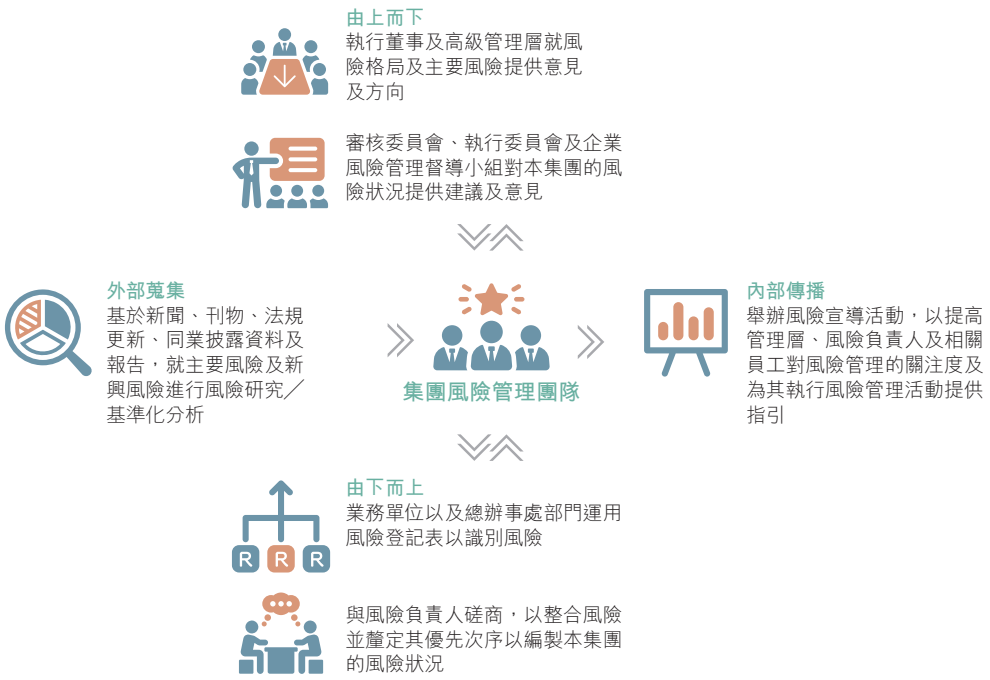
確立背景

本集團明確界定風險的內外背景(例如企業目標、核心價值、組織架構、持份者、業務板塊、營運地區、監管環境),並釐定風險評估準則的要素。

2

風險識別

本集團採納由上而下及由下而上的方式,配合外部蒐集及內部傳播的機制,以促進全面的風險識別過程。



3

風險分析

本集團採用兩階段的評估方法,業務單位及總辦事處部門需進行初步風險評估,並篩選出主要風險進行全面風險分析。我們在整個過程中採用了多元的風險評估準則,涵蓋發生可能性、影響程度、風險速度、風險變動預測、固有風險水平及剩餘風險水平。

4

風險評核

風險分析結果與風險偏好及容忍程度作比較。此舉讓管理層能夠按每項風險制訂風險應對策略,並對風險處理計劃的優先度排序。

5

風險處理

基於風險的優先次序及性質,各業務單位以及總辦事處部門制訂風險處理計劃,以執行風險緩解措施。

監控及檢討

本集團持續跟進、檢討及核實企業風險管理框架的執行情況，以監察各項風險、風險變化、其剩餘風險水平，並確保及提升企業風險管理框架的成效、質素以及成果。

由上而下的管理層面談 （每年）	集團風險管理團隊與本集團及其業務單位的高級管理層就業務環境的新興政治、經濟、社會、科技、法律及環境（「PESTLE」）趨勢進行深入風險討論，以收集彼等對本集團所面臨風險形勢的見解。
由下而上的風險登記表審閱 （每半年）	業務單位以及總辦事處部門審閱風險評估及風險處理計劃，並向集團風險管理團隊提交風險登記表，以整合為本集團的整體風險狀況。
主要風險指標監察 （每季匯報，但若發現任何數值超過預定水平，須馬上作出通知）	本集團採用由核心指標及靈活指標組成的兩層制主要風險指標架構，以監控主要風險的風險變化。其中，核心指標為應用於各業務單位的標準化指標，以一致性的方式監察潛在超出風險偏好的情況；靈活指標則為根據各業務單位的獨特風險特徵而設的定制化指標，以因應其風險狀況變化進行更具靈活性的監察。倘若任何主要風險指標數值超過預定水平，管理層會收到風險警報以便及時作出應對，並適當匯報予執行董事。集團風險管理團隊亦會監察主要風險指標及超限指標的相應跟進行動。
風險處理核實 （每年）	集團風險管理團隊檢討風險登記表或主要風險指標報告所載的風險處理措施的執行情況。集團審核團隊亦於內部審計過程中以風險為本進行核實，以測試主要風險的風險處理措施。
重大監控措施資料庫及整合內部監控自我評估 （每半年）	業務單位及總辦事處部門審閱主要業務流程及相關重大監控措施的資料庫，並進行整合內部監控自我評估，參考COSO框架評估及確定其風險管理及內部監控系統的有效性。
預警機制 （持續）	本集團採用風險預警機制，以主動識別及評估新興風險與可能突然加劇的風險，如質量、健康與安全、災害以及公關事件。當意識到會造成嚴重影響的潛在風險時，員工需對有關風險作出預警，並向相關直屬主管及風險監督方呈報。

舉報機制 （持續）	本集團已為內部及外部的持份者制訂舉報政策及提供舉報渠道，舉報個案會匯報予執行委員會及審核委員會。有關詳情，請參閱本年報的企業管治報告。
企業風險管理系統獨立審閱 （每年）	企業風險管理系統的過程及程序每年由獨立合資格外部評估機構或集團審核團隊進行獨立檢討。年內，本集團委聘香港通用檢測認證有限公司根據ISO 31000：2018風險管理指引評估其企業風險管理實施情況。

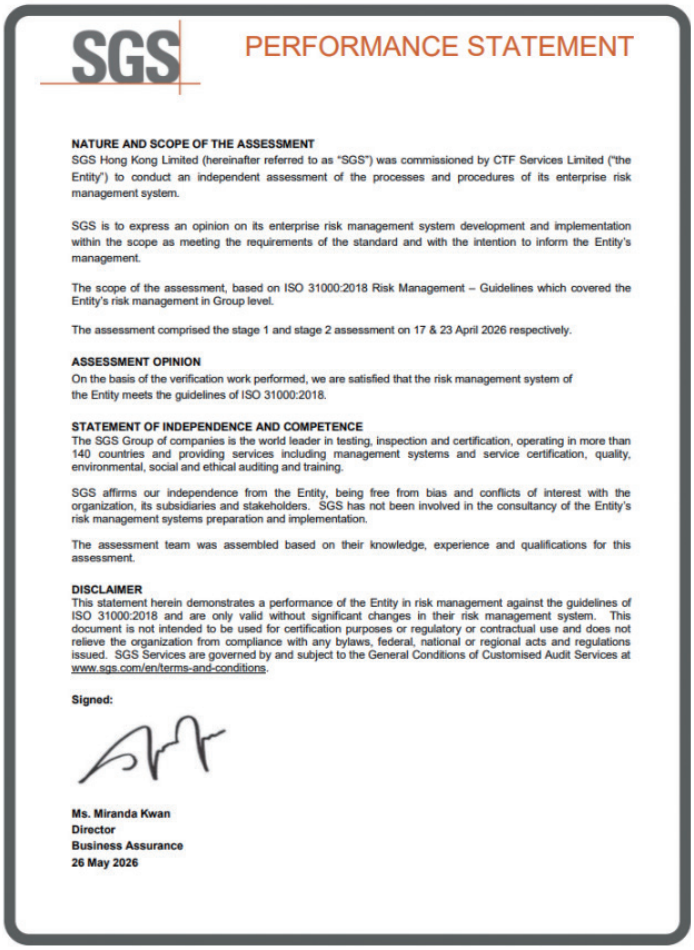
諮詢及匯報

集團風險管理團隊定期向管理層、企業風險管理督導小組、執行委員會、審核委員會以及環境、社會及管治委員會匯報已識別的風險及風險管理活動的狀況，以促進風險管理程序的執行及決策。企業風險管理督導小組每半年舉行一次會議，討論主要風險事項及最新情況。

企業風險管理框架獨立評估

於2026財政年度，本集團委託香港通用檢測認證有限公司根據ISO 31000：2018風險管理指引對周大福創建的企業風險管理體系的流程及程序進行獨立評估。獨立評估員認為周大福創建企業風險管理體系符合ISO 31000：2018的指引。

有關評估的更多詳情，請參閱隨附的Performance Statement。



SGS PERFORMANCE STATEMENT

NATURE AND SCOPE OF THE ASSESSMENT
SGS Hong Kong Limited (hereinafter referred to as "SGS") was commissioned by CTF Services Limited ("the Entity") to conduct an independent assessment of the processes and procedures of its enterprise risk management system.

SGS is to express an opinion on its enterprise risk management system development and implementation within the scope as meeting the requirements of the standard and with the intention to inform the Entity's management.

The scope of the assessment, based on ISO 31000:2018 Risk Management – Guidelines which covered the Entity's risk management in Group level.

The assessment comprised the stage 1 and stage 2 assessment on 17 & 23 April 2026 respectively.

ASSESSMENT OPINION
On the basis of the verification work performed, we are satisfied that the risk management system of the Entity meets the guidelines of ISO 31000:2018.

STATEMENT OF INDEPENDENCE AND COMPETENCE
The SGS Group of companies is the world leader in testing, inspection and certification, operating in more than 140 countries and providing services including management systems and service certification, quality, environmental, social and ethical auditing and training.

SGS affirms our independence from the Entity, being free from bias and conflicts of interest with the organization, its subsidiaries and stakeholders. SGS has not been involved in the consultancy of the Entity's risk management systems preparation and implementation.

The assessment team was assembled based on their knowledge, experience and qualifications for this assessment.

DISCLAIMER
This statement herein demonstrates a performance of the Entity in risk management against the guidelines of ISO 31000:2018 and are only valid without significant changes in their risk management system. This document is not intended to be used for certification purposes or regulatory or contractual use and does not relieve the organization from compliance with any bylaws, federal, national or regional acts and regulations issued. SGS Services are governed by and subject to the General Conditions of Customised Audit Services at www.sgs.com/en/terms-and-conditions.

Signed:

Ms. Miranda Kwan
Director
Business Assurance
26 May 2026

檢討風險管理及內部監控系統的成效

董事會在審核委員會和環境、社會及管治委員會的協助下，於本財政年度內每半年一次檢討及評核本集團風險管理及內部監控系統的成效(包括環境、社會及管治以及氣候相關風險)，當中已考慮以下匯報及佐證資料：

集團審計報告

- 根據年度審計計劃進行的審核工作進度，重大審計結果及管理層採取的相應糾正措施，以及過往審計結果的糾正情況
- 各項內部審計報告，包括審計範圍、審計結果詳情及其風險影響(例如對財務績效、營運、合規及聲譽的潛在影響)，以及管理層的相應意見及改進計劃

舉報報告(如有)

- 已接獲的舉報個案的詳情、調查結論及管理層採取的緩解措施(如適用)

集團風險管理報告

- 本集團及各業務板塊的風險狀況(包括ESG及氣候相關風險)，主要風險及其因業務、營運、外部環境及新興大趨勢變化而產生的重大變動，所採取的應對措施相對我們風險容忍程度的剩餘風險水平
- 主要風險指標的監察狀況，包括任何超出既定水平的指標情況及相應的跟進行動
- 風險處理核實的結果，包括主要核實結果及相應的跟進行動
- 就於業界觀察到的新興風險或事件進行專項檢視，以評估相關業務單位應對有關風險或事件的準備情況
- 主要企業風險管理活動，例如用以發掘優化機會的市場調研、已舉辦的風險培訓及活動、企業風險管理框架及流程(包括融入ESG考量)的優化工作、以及即將開展的企業風險管理工作計劃
- 由獨立合資格外部評估機構或集團審核團隊對本集團企業風險管理系統的過程及程序所進行的獨立評估結果

檢討風險管理及內部監控系統

- 檢討風險管理及內部監控系統相關框架及過程的任何變動，包括為符合適用監管規定變更而需要作出的調整
- 修訂風險管理及內部監控相關政策及程序，以反映所採納的變動(例如《防詐騙及防貪污政策》、《舉報政策》、《企業風險管理政策》及《企業風險管理程序》)
- 檢討會計、內部審計、風險管理及財務匯報職能的資源、資歷及經驗是否充足
- 檢討內部審計職能的獨立性
- 檢討為不同職能人員提供的風險管理及內部監控相關培訓計劃是否充足

透過整合內部監控自我評估作出的管理層確認

- 檢討本集團及其附屬公司的主要業務流程及所有相關重大監控措施的資料庫，包括財務、營運及合規監控措施
- 檢討就任何欺詐、重大不當行為、違規及不合規事故所採取的跟進行動
- 參考COSO框架，管理層檢討及確定風險管理及內部監控系統的有效性

外聘核數師報告

- 就本集團財務報表相關流程及監控措施提出的任何獨立觀察及建議(如適用)

有關風險管理及內部監控系統成效的檢討結果，請參閱本年報的企業管治報告，以了解詳情。

風險管理的整合

企業風險管理並非一個獨立執行的計劃，
而是融入至決策及業務過程中，包括但不限於以下主要流程

業務規劃

於策略規劃及項目與營運計劃中識別及考慮可能會影響達成業務目標的潛在風險。此舉有助業務策略及流程與早期制訂的風險偏好保持一致。

投資

於決策前審閱投資計劃，過程中充分考慮風險(包括ESG以及氣候相關風險)，同時根據本集團的風險偏好就不同類別的投資設立適當的投資及審批限額，並且進行可行性研究及／或盡職調查以識別及評估潛在風險及風險處理的相關成本。本集團已制訂檢討及匯報流程，以在整個投資管理週期中分析及監察風險變化。本集團制訂及適時執行應對策略以應對投資項目風險的任何重大轉變。本集團大部分金融投資均源自其保險業務，其投資風險管理框架的進一步資料載於「業務風險分析」一節。

日常營運

本集團為業務單位以及總辦事處部門建立了一套管理框架，以便其有系統地了解並評核其風險狀況(包括ESG以及氣候相關風險)。在企業風險管理過程中設計的風險處理計劃已經融入至營運計劃及加以執行，並且定期監察。主要風險指標機制亦用以偵測風險的異常變化，從而及時上報和處理。

業務韌性及連續性管理

在當今複雜的營商環境及不斷變化的氣候狀況下，企業面臨各種可能干擾其營運的事件。有效管理這些中斷事件並迅速恢復營運的能力，對企業的韌性、聲譽及長遠成功十分重要。為此，本集團維持一套業務連續性管理系統，以提升營運韌性，並在發生突發事件時確保關鍵業務活動得以持續運作。該系統為集團各業務單位提供一致的方針，以識別、評估及管理中斷風險，同時強化應變準備、適時應對及中斷恢復的能力。本集團亦成立專責的業務連續性管理委員會，由集團聯席行政總裁和集團首席營運及財務總監領導，成員包括總辦事處及各業務單位的代表，以提供管治監督、促進跨職能協調，並確保本集團各業務單位的業務連續性管理目標保持一致。

業務連續性管理系統的核心要素

業務連續性管治

建立管治框架，並訂明清晰的角色、職責及監督機制，以支持業務連續性管理在整個集團內有效實施

集團業務連續性管理框架

訂明規範本集團業務連續性管理能力建設及規劃的制訂、實施及持續維護的原則、標準及要求

危機溝通計劃

建立一套適用於全集團的系統化機制，以確保在危機及中斷事件發生期間，能及時進行危機匯報、啟動危機管理團隊，並與主要持份者進行適當溝通

業務連續性管理方針及方法

透過業務影響分析及中斷風險評估方法，識別關鍵業務活動、評估中斷風險及業務連續性準備程度，並強調定期培訓、測試、演練及檢討的重要性

ESG風險整合及氣候韌性

ESG事項以及氣候變化會對業務增長的可持續性及社會發展造成多方面的影響，各行各業均需應對，因此被公認為關鍵議題。為支持實現本集團的可持續發展目標，並提升應對實體及過渡氣候風險的韌性，本集團已將ESG及氣候相關風險納入其企業風險管理框架。

董事會對本集團的ESG及可持續發展事項進行整體監督，並就本集團ESG策略的制訂及其目標與指標的達成進度肩負最終責任。審核委員會在董事會的授權下負責監督風險，包括ESG風險以及氣候相關風險在內的各項風險，並評估緩解措施對管理風險的成效。

本集團採用其企業風險管理流程評估、管理、監察及匯報ESG及氣候相關風險，並定期向企業風險管理督導小組、執行委員會、審核委員會及環境、社會及管治委員會匯報ESG風險狀況(包括氣候相關風險)及整合措施。

將ESG融入風險管理程序

風險識別

配合本集團的ESG策略重點，重大ESG議題以及氣候變化相關的實體和過渡風險，均已整合至本集團的風險數據庫以促進ESG相關風險的系統化識別、評估及管理。集團風險管理團隊亦與集團ESG團隊保持緊密合作，將ESG相關觀點納入風險識別過程，並與風險負責人就相關ESG風險因素進行評估及交流。

風險評估

本集團致力將對環境和社會造成的負面影響降到最低，並已將ESG考量融入風險評估程序：

- 可能性準則 — 採用較長的時間跨度評估氣候風險，使氣候相關風險的長遠影響能夠在評估中得到充分反映；
- 影響準則 — 制訂ESG相關的準則，涵蓋健康與安全、持份者、環境、氣候及合規等方面，並與本集團核心價值保持一致。

為了加強氣候變化相關的實體和過渡風險的財務影響評估，我們已委託外部顧問，對主要業務單位進行氣候情境分析。相關分析結果有助於風險優先排序及制訂氣候適應與韌性策略，並已納入風險登記表以便持續監察和管理氣候相關風險及緩解措施。

風險處理及監控

與本集團的企業風險管理方式一致，各個業務單位和總辦事處部門需要根據已識別風險與其相連ESG事項的性質和優先次序，就ESG相關風險制訂主要風險指標和緩解措施。為進一步加強氣候風險監察，本集團將利用氣候情境分析，識別具意義的風險指標，以追蹤主要氣候風險驅動因素，並促進及時採取緩解措施。

集團風險管理團隊亦與集團ESG團隊緊密協作，透過分享集團的ESG風險洞察，以支持ESG相關風險的有效管理和ESG行動計劃的制訂。有關ESG相關事項的進一步資料，請參閱本年報的企業管治報告及獨立的2026財政年度環境、社會及管治報告。

風險意識建立

我們定期舉辦培訓課程，與管理層、風險負責人和相關人士分享我們管理ESG相關風險的方法，以及有關新興趨勢和廣受關注的ESG和氣候相關議題的資訊及知識。我們亦於常規的風險基礎課程和深入的風險評估工作坊加入有關ESG及氣候變化考量的章節。我們亦積極邀請集團ESG團隊和外部專家分享對ESG相關風險管理的見解及最佳常規。所有相關培訓材料連同本集團與風險管理及內部監控相關的政策、程序及指引材料，均載列於本集團ERMApps內的「ERM知識庫」專區，以提升風險管理知識、要求及實務在集團內的可獲取性，並促進一致理解及知識共享。

2026財政年度主要風險管理活動

本集團持續檢討及提升企業風險管理框架及相關活動的成效，以應對瞬息萬變的營商環境所帶來的不明朗因素。在董事會及審核委員會的監督下，憑藉其專業知識，年內已進行以下風險管理活動。

由獨立顧問評估企業風險管理的實施情況

- 委聘獨立顧問香港通用檢測認證有限公司評估我們的企業風險管理體系。獲該檢測認證公司認可我們的企業風險管理體系表現穩健，且符合廣受採納的國際標準ISO 31000：2018風險管理指引。
- 藉該檢測認證公司的建議，最大化我們在實施企業風險管理方面的優勢。在評估報告中，該檢測認證公司特別指出我們的企業風險管理架構系統化且全面，並在將ESG及氣候相關風險整合至其風險管理流程方面取得顯著進展。同時，我們持續優化相關框架，使之更具實用性、方便使用並更容易在各業務職能中應用，從而更有效地實施風險管理實務，並進一步將風險管理實務融入日常營運。

加強風險管理及內部監控框架

- 檢討並更新本集團的《企業風險管理政策》及《企業風險管理程序》，以確保與組織架構、企業風險管理框架、方法、流程和系統功能的變動保持一致。
- 定期檢討本集團的風險偏好，確保其持續符合本集團的策略願景及核心價值、符合不斷演變的監管要求，並與市場最佳實務保持一致。經檢討後，進一步完善了風險偏好聲明，加強融入ESG及氣候相關考量，並透過明確訂立各風險偏好範疇所期望的行為準則，進一步深化整個集團的風險意識文化。
- 檢討風險評估準則框架，並採用以業務板塊為導向的方法，由板塊標準準則及主要業務單位特定準則組成。經修訂的框架旨在更有效地應對本集團多元業務板塊所面對的不同風險環境，同時在各板塊中維持一致的管治基準，並為對本集團具有重大影響力的主要業務單位提供更具針對性的風險評估。我們亦進一步深化於風險評估程序中ESG元素的整合，並完善ESG相關評估準則，包括增設專項「環境損害」影響準則、將以能源消耗為基礎的評估準則轉為採用碳排放指標，以及於可能性準則中就氣候風險採用更長的評估時間跨度以更充分地反映其長遠特性。

加強風險管理及內部監控框架（續）

- 檢討及改進主要風險指標框架，以強化風險監察能力，並深化ESG及氣候相關考量的整合。經修訂的框架引入由核心指標及靈活指標組成的兩層制架構。核心指標為應用於各業務單位的標準化指標，以一致性的方式監察潛在超出風險偏好的情況；靈活指標則為根據各業務單位的獨特風險特徵而設定的定制化指標，以因應其風險狀況變化進行更具靈活性的監察。此次優化亦進一步加強主要風險指標與主要業務板塊風險、重大ESG議題，以及透過氣候情境分析識別的主要氣候風險之間的聯繫與一致性，從而提升對新興風險敞口的及時識別、上報及管理能力。
- 持續完善ERMApps，以精簡風險管理流程，並提升本集團風險管理活動的效率、一致性及數碼化程度。年內，本集團於ERMApps推出「ERM知識庫」專區，作為風險管理及內部監控相關政策、程序、指引材料、培訓資源及參考文件的中央資料庫，提高取得風險管理知識的便利性，並促進集團內最佳實踐的交流與分享。
- 完善整合內部監控自我評估，加強業務連續性、氣候風險、數據完整性及私隱等範疇的評估內容。此外，本集團新建重大監控措施資料庫，作為各業務單位主要業務流程及重大監控措施的中央資料庫，從而提高監控措施的透明度及履責清晰度，並支援重大監控措施的定期檢討。整體而言，該等優化措施加強了本集團對風險管理及內部監控系統的管治及監督。

透過培訓宣揚風險文化

- 為風險負責人及風險匯報人舉辦複習培訓，以提供風險管理或內部監控框架的最新更新，包括重新制訂的主要風險指標及風險評估準則框架、ERMApps的功能提升、《企業風險管理程序》的修訂，以及重大監控措施資料庫的實施。
- 舉辦涵蓋全集團的網絡安全活動「數碼新局：洞察網絡風險與監管趨勢」，內容包括新興網絡安全威脅、監管要求發展，以及提升網絡韌性的實務方案分享；活動亦設以「秘密入侵」為主題的互動式資訊安全模擬挑戰，涵蓋人工智能數據洩漏、社交工程及密碼破解等情境。該活動提升參加者對網絡風險、監管發展、潛在資訊安全漏洞及資訊保安實務重要性的認知，同時讓參加者對不斷演變的網絡威脅形勢及韌性措施獲得實用見解。
- 為不同業務單位舉辦深入的工作坊，提供有關風險評估與評核、氣候因素的相互關聯、業務影響分析以及中斷風險評估等實用技巧。這些工作坊增強了參加者主動識別風險及決策的能力，並加強應對潛在中斷事故的整體韌性。

2026財政年度風險重點

本集團經營及投資的多元化業務主要位於香港及中國內地，主要包括金融服務、收費公路、物流、建築及設施管理。

透過前節所述的全面風險管理流程，本集團已識別可能影響其達成業務目標的主要風險。然而，風險會隨著營商環境中各種動態力量及因素的相互作用而變化。部分現時並不顯著的風險日後或會演變為主要風險，而部分風險亦可能尚未被識別。因此，本集團會定期檢討及更新風險狀況以適時應對不斷變化的風險格局。

整體風險趨勢及新興的風險驅動因素

於2026財政年度，本集團所面對的風險格局繼續受到香港及中國內地經濟復甦步伐、地緣政治緊張局勢、貿易政策不確定性以及日益嚴格的監管要求所影響。雖然利率波動已逐步緩和，而通脹水平大致受控，但區內經濟增長仍然不均衡。官方預測香港2026年的本地生產總值增長介乎2.5%至3.5%，而中國內地則預期在經濟結構轉型過程中維持溫和增長。

儘管上述發展或會對消費開支、投資決策及融資環境帶來影響，但憑藉穩健的資產負債表、充裕的流動資金及審慎的財務管理，本集團仍具備良好的抗逆能力。現有的流動資金及融資能力足以支持本集團在正常及受壓情況下的業務營運及策略性發展。儘管外部環境仍存在不確定性，本集團的整體風險狀況仍維持在風險偏好範圍內。

科技轉型依然是提升本集團競爭優勢的策略重點。人工智能、自動化及數碼技術的發展，為提升營運效率、客戶體驗及決策效能帶來了重大機遇。集團旗下的業務單位正加快推動新興科技的應用，而相關投資均需經過試點驗證及持續評估，以確保其在廣泛應用前具備明確的商業價值、合適的應用場景，以及審慎的成本效益考量。例如，保險業務正透過數碼平台、數據分析及人工智能等方案，以提升客戶體驗、優化營運流程及強化分銷效能。與此同時，建築業務正進一步應用智慧工地技術及建築機械人，以提升工程質量、生產力、安全表現及成本控制能力，並營造更現代化及科技化的工作環境，藉此吸引及挽留新一代人才。

隨著對科技的依賴日益增加，本集團面臨的網絡安全威脅、數據私隱及人工智能管治等相關風險亦有所增加。為此，本集團將持續加強科技風險管理、網絡安全防護能力及相關的管治框架，確保各項科技轉型措施能以安全、可靠及負責任的方式推進。同時，集團部分業務單位亦已制訂專屬的人工智能管治框架，以支持人工智能的負責任應用，其重點涵蓋問責機制、風險評估、人工監督、持續驗證及定期培訓等範疇。此外，本集團亦透過培訓計劃提升員工意識及技術能力，促進有效運用生成式人工智能等新興技術，同時提升員工對網絡安全、數據保護，以及道德及合規要求的認識及重視。此外，集團拓展數碼基建領域所帶來的科技、營運及監管風險，將持續納入集團的風險評估及監察程序。

另外，氣候相關風險的重要性持續上升。極端天氣事件的發生頻率及嚴重程度日益增加、與減碳措施相關的轉型要求不斷演變，以及市場對ESG披露要求持續提高，均可能對本集團的業務營運、資產價值、項目交付及持份者期望帶來影響。有見及此，本集團將繼續透過氣候情境分析、業務連續性規劃、基礎設施韌性提升措施，以及在ESG策略重點下推動各項可持續發展工作，進一步提升氣候風險管理能力。

展望未來，本集團將繼續保持警覺，密切監控不斷演變的風險形勢與機遇。透過提升風險意識、增強業務韌性及推動創新，本集團有信心有效應對各項不確定因素帶來的挑戰，並持續為持份者創造可持續價值。請參閱下列本集團已識別的主要風險及其應對措施。下表內容不旨在詳盡無遺或全面地列出所有風險及應對措施。

風險描述	風險趨勢	應對措施
宏觀經濟風險 全球經濟不明朗及復甦緩慢，有礙業務增長及財務表現	◀▶	• 分析財務表現並持續監察業務及經濟數據，以評估經濟帶來的潛在影響 • 優化業務／客戶組合，減少經濟波動帶來的影響，分散風險 • 物色業務合作及合夥關係的機會，發揮周大福集團多元化業務網絡中的協同效應 • 對可導致估值下調的經濟狀況之潛在影響進行敏感性評估 • 探索新業務機遇或新收入來源作為新增長動力 • 密切關注外幣匯率變動，考慮在有需要時安排貨幣對沖合約
競爭風險 🌱 現有競爭者及／或新加入市場者對本集團所經營的業務行業造成激烈競爭 **相關的ESG事項：** 創新及數碼化	◀▶	• 通過有效的客戶激勵計劃和完善的客戶關係管理，擴大並保持市場份額 • 進行市場及競爭對手分析以評估我們的競爭地位，並制訂相應的策略計劃 • 利用科技優化客戶體驗及營運效率 • 獲取進階資格及業界認可的認證，以提升我們的技術能力及競爭優勢 • 利用周大福集團的協同效應，加強競爭優勢
政府政策及干預風險 政府干預、或實施政策、法律或法規，使本集團面臨法律或監管責任、業務中斷、聲譽受損及／或財務損失	◀▶	• 密切監察適用之政府政策及法律法規的變動，並制訂合適的應變策略及計劃 • 向員工提供最新資訊及／或培訓以配合政府新政策及常規 • 與外部機構（如相關委員會或協會）積極溝通以了解變動並共同發表意見 • 與顧問、學者及大學合作，以就適應政府政策的變動獲取意見

▲ 2026財政年度內風險水平上升　▼ 2026財政年度內風險水平下降　◀▶ 風險水平維持不變
🌱 ESG相關風險

風險描述	風險趨勢	應對措施
地緣政治風險 各國之間的衝突、個別業務面對的政治問題、政治動盪等因素影響本集團維持盈利的能力	▲	• 密切關注最新地緣政治議題發展並評估有關議題的影響 • 就制裁等政治因素導致的任何監管要求的轉變尋求專業意見 • 考慮不同背景(如行業、國籍、資金來源)的投資者和資產，擴大投資範圍 • 根據情況推遲在相關地區的資本開支 • 透過投資在不同地區和市場的業務機遇，分散地緣政治問題的影響
網絡安全風險 🌱 網絡安全問題或會威脅數據完整性、保密性以及系統可用性，可能對聲譽、財務狀況和營運表現造成不利影響 **相關的ESG事項：** 網絡安全及資訊安全	◆	• 建立全面的資訊安全防護，制訂明確的政策及安全管控措施，如授權及認證機制、具有進階威脅防護功能的防火牆、網絡免疫系統及適切訪問管控 • 定期提供培訓和進行網絡釣魚演習，提高網絡安全意識 • 購買網絡安全保險以涵蓋因網絡安全事故或數據遺失事故造成的損失 • 聘請資訊安全專家評估網絡安全漏洞及監控措施 • 確保符合法規和標準。定期更新安全規格，以維持高標準及應對新出現的威脅
項目管理風險 因重大項目的規劃、執行、監察或控制不當而產生的風險，可能影響本集團實現策略目標及財務表現	◆	• 進行全面的項目規劃、風險評估及資源分配，以支持有效的項目交付 • 透過定期會議、現場巡查及管理層審查，以監察項目進度、成本、質量、安全及營運表現 • 實施預警、變更管理、匯報及上報機制，以迅速處理項目問題、延誤及成本超支 • 透過員工培訓、人才發展、挽留人才措施及充足的人力規劃，加強項目管理能力 • 透過供應商多元化、績效評估、策略性備用安排和及時付款措施，加強供應鏈及分判商管理

▲ 2026財政年度內風險水平上升　▼ 2026財政年度內風險水平下降　◆ 風險水平維持不變
🌱 ESG相關風險

風險描述	風險趨勢	應對措施
質量、健康與安全風險 產品、服務或業務活動不符標準或不安全，有礙本集團達致質量、健康與安全目標 **相關的ESG事項：** 負責任產品及服務、健康與安全	▼	• 推行質量保證計劃並檢討績效數據，確保表現和服務質量保持一貫水準 • 制訂程序和指引，設立質量、健康與安全標準，並定期為員工提供培訓，提高其安全意識和服務表現 • 安排客戶滿意度調查，收集客戶意見 • 對每宗意外或投訴進行評估，識別需改進的地方，並採取跟進措施 • 設立專門委員會，加強對投訴處理的管理 • 建立全面的安全管理系統，定期進行安全檢查及審核 • 運用先進的技術來改善品質、健康與安全標準
人才吸引及挽留風險 未能吸引及／或挽留人才以支持營運，影響業務目標的實現 **相關的ESG事項：** 人才吸引、挽留及發展	◆	• 定期檢討現有薪酬待遇，並與業界基準進行比較 • 提供發展及培訓計劃，以提升員工的能力並推動其事業發展 • 通過提供各種健康促進計劃、與員工溝通及提升其參與度的活動和渠道，促進公司的關懷文化，增強本集團與員工之間的凝聚力，並聆聽員工意見及滿足其需求 • 拓展招聘渠道，推廣本集團的僱主品牌，提升本集團於人才市場的競爭力 • 利用自動化及機器人技術緩解勞動力老化問題，同時培養以創新為導向的文化來吸引及挽留新一代人才

▲ 2026財政年度內風險水平上升
▼ 2026財政年度內風險水平下降
◆ 風險水平維持不變
ESG相關風險

風險描述	風險趨勢	應對措施
信貸／違約風險 與公司有業務往來的義務人（如債務人、客戶、租戶）違約或任何未履行其目前或未來義務的其他情況	◀▶	• 在建立合作關係前對客戶、分判商和供應商進行全面的信用評估和背景調查 • 對相關方施加限制或要求按金或保證金，並維持多樣化的客戶組合以降低風險 • 持續監控應收賬款，並編製定期報告，追蹤逾期款項以採取追討行動 • 實施健全的債務追收程序，並應用科技自動化逾期付款的警告和追收提醒 • 確保遵循信用管控程序，並與客戶保持定期溝通
氣候風險 🌱 因氣候變化產生不利影響的風險，包括自然災害及極端天氣事件所帶來的實體風險，以及與向低碳經濟轉型相關的過渡風險 **相關ESG事項：** 氣候變化	◀▶	• 開展氣候情境分析，以評估氣候相關風險的財務影響，以支援氣候適應策略的優先排序及制訂 實體風險 • 建立必要程序，包括業務連續性及恢復計劃，以應對各類自然災害，並透過定期進行演習及培訓支持有關工作 • 利用科技加強巡查易受自然災害及極端天氣影響的實體資產和設施，並進行改善工程 • 實施預防中暑的安全措施，並透過先進建築方法減少戶外工作 • 評估並確保保險的保障範圍足夠，盡量減低潛在經濟損失 過渡風險 • 密切監察及跟進氣候相關監管及披露方面的發展 • 將負責任投資要求融入投資政策，當中包括行業排除機制，以及涵蓋氣候相關風險考量的ESG盡職審查 • 定期檢討及更新氣候過渡計劃及實施路線圖 • 實施能源管理及碳排放監測措施，以及探索及採用具成本效益的低碳技術、產品及材料

有關ESG以及氣候相關事項的應對措施的進一步詳情，請參閱本年報的企業管治報告及獨立的2026財政年度環境、社會及管治報告。

▲ 2026財政年度內風險水平上升　▼ 2026財政年度內風險水平下降　◀▶ 風險水平維持不變
🌱 ESG相關風險

業務風險分析

金融服務

宏觀經濟、競爭及投資風險

全球經濟持續面對充滿挑戰的經營環境，地緣政治緊張局勢升溫、貿易及關稅不確定性持續、貨幣政策走向變化，以及市場波動加劇，均為營商環境帶來挑戰。此外，監管政策及監管要求持續演變，亦可能於短期內影響客戶情緒及市場需求。在此背景下，金融市場或將持續出現波動及不確定性。然而，周大福人壽憑藉審慎的資產負債管理框架及穩健的投資策略，有效地管理資產負債表風險。公司同時建立完善的投資風險管理框架，以規範投資活動。該框架涵蓋相關政策及程序、定期監察機制，以及清晰訂立的風險指標，包括交易對手、地域及行業集中度限額、市場風險敏感度限額，以及流動性風險承擔限額。而投資風險、交易對手風險及流動性風險等財務風險亦均納入企業風險管理框架，並透過風險識別、評估、管理及匯報程序進行持續監控。董事會及其轄下相關委員會（包括風險委員會及投資委員會）負責監督投資活動，並向管理層及投資團隊授予適當權限，以有效管理日常投資業務。在香港風險為本資本制度下，周大福人壽於不同壓力情景下的償付能力水平均保持韌性，充分反映其雄厚的資本實力、資產負債管理能力及完善的風險管理措施。儘管短期市場環境存在不確定性，保險行業的長期基本面及本集團的策略定位，仍將支持可持續增長。

年內，人壽保險市場的競爭依然激烈，競爭主要來自產品創新、定價策略、中介人激勵措施、數碼化能力以及透過代理人、合作夥伴及尊尚業務渠道進行的客戶拓展。市場在爭奪高淨值客戶及跨境客戶市場的競爭亦進一步加劇。為此，周大福人壽將持續密切關注市場發展及客戶需求變化，不斷優化業務策略、產品方案及分銷能力。進一步強化其數碼化銷售及服務平台，簡化客戶流程，並提升營運效率，以更有效支援中介人及改善客戶體驗。

展望未來，周大福人壽將繼續因應市場環境變化調整業務策略，在推動業務增長與審慎風險管理之間取得平衡。面對日益激烈的市場競爭環境，公司正積極評估及推動多項措施以提升競爭力，包括強化客戶價值主張、拓展產品能力、善用醫療保健及生態圈合作夥伴資源、加強數碼化互動，以及透過其百慕達平台拓展區域業務機遇。

周大福人壽將持續密切關注監管及宏觀經濟環境的發展，包括對客戶流動及需求帶來影響的政策變化，並適時調整業務策略，以支持長遠可持續增長及盈利能力。

道路

宏觀經濟、政府政策及地緣政治風險

若干因素可能影響收費公路的交通流量，包括中國內地消費水平、出口活動、鄰近基礎設施發展及相關運輸需求。另外，地緣政治不確定性持續升溫，例如全球貿易緊張局勢及中東地區的地緣政治緊張局勢，均對國際貿易造成不利影響，並推高柴油、汽油等大宗商品價格，從而影響物流運輸活動。在上述因素影響下，中國內地的經濟環境仍將面臨挑戰，為交通模式和路費收入帶來不確定因素。

為評估經濟及地緣政治不確定性所帶來的潛在影響，管理層密切監察相關政府政策及監管要求的變化，以及相關商業及經濟指標，並持續分析財務表現，以評估有關發展可能產生的影響。管理層亦會密切關注鄰近基建項目、工業園區和旅遊景點的開發進度，物色可為項目提升交通流量的合作機會。此外，管理層亦已實施成本優化措施，並採取審慎的資本開支管理方針，以減輕經濟波動帶來的影響。目前，我們的道路組合策略性地覆蓋了中國內地多個核心地段的收費道路，這些道路具有不同的交通流量特徵及經濟驅動因素。此多元化的地域布局及交通流量組合有助提升業務韌性，並減輕市場環境變化對路費收入表現所帶來的影響。

收費道路營運受各項政府政策影響。除現有政策，例如對運輸鮮活農產品的貨車實施免收通行費外，政府當局未來亦可能推出新政策以支持經濟和市場發展，任何類似政策均可能影響路費收入及限制項目回報。我們一直與相關政府部門保持密切溝通，以掌握其制訂和實施相關政策的最新動向。過去，我們曾就影響路費收入的主要政策與政府進行磋商，並成功爭取補償或財政資助。這些政策包括因新型冠狀病毒而實施的路費減免，以及於2025年5至12月週末期間就進入廣西壯族自治區的跨省小客車提供折扣。

在持續管理與政策相關風險的同時，我們亦同步布局，積極把握政府倡議所帶來的新興機遇。為配合近期全國性收費道路產業的基礎設施與設備數碼化升級計劃，我們與相關政府部門保持緊密合作，共同推進系統的升級工程，以提升道路安全、優化交通流量、改善道路使用者的整體駕乘體驗，並同時強化我們的營運效率。此外，我們亦成功爭取到政府提供的財政激勵措施，抵銷了投資這些基礎設施所需的部分資本支出。透過與政府部門的主動合作，我們持續展現出維護持份者權益的承諾，並同時強化我們的營運能力及服務標準。

物流

宏觀經濟及競爭風險

物流行業目前仍處於競爭激烈的經營環境中，並受到宏觀經濟不確定性、地緣政治發展及全球貿易格局演變等因素影響。儘管中國經濟持續受惠於支持性政策及內需消費增長，惟各行業與地區之間的復甦步伐仍見不均。地緣政治緊張局勢、貿易政策變化及供應鏈重組等外部不確定因素，或將繼續影響倉儲需求、跨境電子商務活動及物流投資決策。此外，物流地產市場競爭加劇，亦可能對行業整體出租率、租金水平及客戶留存帶來一定壓力。

面對上述挑戰，本集團將持續密切關注市場發展、客戶需求趨勢以及行業的新興機遇。我們正積極加強與第三方物流服務供應商、電子商務營運商及其他高增長行業客戶的戰略合作，以優化租戶組合、提升出租率及拓展客戶基礎。同時，本集團亦致力深化與現有客戶的合作關係，以發揮業務網絡的協同效應，吸引其上下游供應鏈參與者進駐，從而在旗下物業組合內打造更完善及一體化的物流生態系統。

在持續的經濟不明朗環境下，本集團將繼續專注於租戶留存、出租率穩定及資產長遠競爭力的提升。我們將透過提供度身訂造的客戶解決方案及增值服務，靈活滿足租戶不斷轉變的需求。此外，本集團亦將持續審慎投資於設施升級、營運效率提升及服務質素優化，以強化資產差異化優勢，增強客戶忠誠度，並鞏固市場競爭力。

儘管短期市場競爭依然激烈，物流市場於2026財政年度已逐步呈現穩定趨勢。本集團對物流行業的長遠發展前景仍維持信心。憑藉「周大福物流(CTF Logistics)」的品牌優勢及集團豐富的營運經驗，我們將進一步提升物流物業組合的競爭力，並深化與客戶的合作關係。電子商務持續增長、本地製造業(尤其是汽車及先進製造業)的強韌表現，以及現代化供應鏈基礎設施的發展，預期將持續支持對優質物流設施的需求。

本集團將繼續審慎把握與其策略目標相符的投資與收購機遇，在維持穩健財務管理、強韌營運能力及均衡風險狀況的同時，推動可持續增長。

建築

宏觀經濟、工作安全及項目管理風險

雖然北部都會區發展為建造業的長遠前景提供支持，惟受市場氣氛審慎、競爭激烈，以及建築材料和勞工成本持續受壓所影響，建造業近年仍然面對利潤率收窄及現金流回收週期延長等挑戰。為應對上述挑戰，協興建築集團繼續專注於業務組合的多元化發展，積極拓展公共工程等具較強韌性的市場領域。同時，我們積極尋求與具備專業項目經驗或技術資格的本地及中國內地合作夥伴建立策略性合營合作，以擴闊市場覆蓋範圍、提升項目承接能力及優化資源配置。此外，本集團持續透過採用先進建築技術及創新施工方法提升競爭優勢，從而提高營運效率及成本效益。我們亦透過簽訂定價合約提早鎖定物料採購價格，以減低原材料價格波動帶來的影響，加強營運資金管理，並保障項目盈利能力。

建築工程活動本質上存在較高風險，因此安全始終是協興建築集團於各項業務營運中的首要考量。我們深明安全不僅是保障員工福祉的基礎，更是維繫持份者信任、實現卓越營運及支持業務可持續發展的關鍵。為預防事故發生及持續提升安全表現，本集團已建立全面的安全管理框架，並著力於安全文化、規劃、科技及管治四大範疇推動相關措施：

- **安全為先文化**：致力建立共融的安全文化，將工友安全置於首位，強化管理層監督責任、完善及標準化安全管理制度，並嘉許隱患舉報。我們亦深信推動行業安全水平提升有賴業界共同協作，因此積極舉辦安全論壇及參與各類業界活動，以推廣安全意識及最佳實務。
- **安全融入設計**：透過在項目規劃及設計初期納入安全考量，並進行全面的安全風險評估，識別潛在風險，以支持制訂有效的安全控制措施及應急方案。
- **智慧安全科技**：善用科技提升安全管理水平及改善工地作業環境，例如應用人工智能及物聯網驅動的智慧工地安全系統，以監測及預警不安全狀況；採用數碼化工作許可證系統，加強落實安全責任及合規；以及引入先進建築科技及機械人設備，減少工友參與高風險工序，例如我們自主研發的「遠程駕駛天秤系統」。
- **嚴謹培訓與監督**：為員工及分判商代表提供強制性及互動式安全培訓(例如「7小時安全文化及安全行為培訓課程」)，並透過加強工地監督及獨立安全審核，持續提升安全意識及安全管理成效。

建築項目的成功交付有賴於對資源、施工計劃及各持份者的有效協調。然而，複雜的項目要求、工地限制、不斷變化的施工環境以及未能預見的工程變更，均可能導致工程延誤及成本超支。就此，協興建築集團在項目整個生命周期內維持全面的項目管控機制，並透過及早明確項目要求、預先識別項目限制、嚴謹的項目及資源規劃，以及完善的變更管理程序，有效管理相關風險。本集團透過定期工地巡查、多方進度協調會議及預警指標，持續監察工程進度及成本偏差情況，並及時採取適當的糾正措施。此外，本集團於項目執行期間及完工後進行項目評估，分析工程延誤及成本超支的根本原因，以促進持續營運改善。透過嚴謹的項目管治及執行管理，本集團致力實現穩定可靠的項目交付，同時維持營運效率及保障企業聲譽。

設施管理

策略及氣候風險

在政策及監管發展、科技日益進步、市場趨勢轉變和全球供應鏈布局重組的推動下，香港市場的轉型進程持續加速。與此同時，近年來地緣政治緊張局勢升溫，亦為國際合作及貿易往來增添不確定性及複雜性。隨著這些因素重塑我們的營商環境，它們將從根本上改變我們的客戶結構和服務需求，並對我們的競爭優勢和收入來源構成潛在影響，因此，深入掌握並主動適應這些變化對鞏固香港會議展覽中心的策略定位至關重要。

為應對不斷演變的市場環境並把握新興機遇，會展管理公司採取全面性的策略以應對相關轉變。我們持續密切監察政策及監管發展、市場狀況和競爭對手動向，以預測市場趨勢並不斷優化策略定位。我們亦會繼續致力於促進創新和提升增值服務，以在日益激烈的競爭環境中保持優勢。

為實現可持續增長，除了持續鞏固現有展覽和活動組合外，會展管理公司亦不斷探索新的業務機遇。同時，我們亦配合香港的策略發展重點推動業務拓展，積極引入來自醫療及健康服務、創新科技、金融科技及教育等高增長產業的活動主辦機構。此外，我們亦透過開拓新興地區，例如中東和東南亞，以強化我們應對市場波動的韌性。於2026年，會展管理公司成功引進沙特阿拉伯頂尖科技會議品牌LEAP East首度落戶亞洲，並於香港會議展覽中心舉辦其首個中東以外的旗艦活動。該活動不僅反映會展管理公司積極回應新興市場需求的努力，亦印證其引入穆斯林友善設施及服務的策略性部署，促使香港會議展覽中心成為全港首個獲「新月評等(CrescentRating)」頒發金級穆斯林友善認證的會議展覽場地。這些策略使我們能夠把握新興產業和市場的增長機遇，同時有助我們構建更多元化的收入基礎。

氣候變化持續為我們的場地營運帶來長遠挑戰。隨著氣溫上升，能源需求及營運成本預期將有所增加。此外，極端天氣事件的發生頻率及嚴重程度持續上升，並可能干擾既定活動日程，造成財物損毀，甚至危及訪客、參展商及員工的安全。

為降低這些與氣候相關的風險並確保營運韌性，會展管理公司持續投放資源於節能設施及基礎設施提升項目，包括安裝天台太陽能板、智能空調系統、防水系統和防洪措施等，並配合定期預防性維修及保養計劃，以確保設施維持良好運作。此外，我們成立了由高級管理層領導的應急管理團隊，以便在緊急情況下迅速作出決策和協調。我們已就不同天氣情境制訂了詳細的應急計劃，並定期對員工進行應急程序培訓。我們亦就天氣發展動態與持份者保持一致且透明的溝通渠道，以確保及時應對、保障安全和維持營運。

有關各業務的進一步分析，請參閱本年報的管理層論述及分析部分。

環境、社會及管治報告摘要

環境、社會及管治管理工作組主席的話

各位持份者：

營商環境正以前所未有的步伐持續演變。氣候相關的挑戰、科技進步、監管變化、持份者期望的轉變以及全球經濟的變化，正重塑企業營運、競爭及創造價值的方式。在此環境下，可持續發展已不再是一項單獨的議程，而是企業建立韌性、把握機遇以及為長遠成功奠定基礎的關鍵一環。

堅守宗旨　駕馭變革

周大福創建深知，創造可持續價值不僅僅在於管理風險，更要求我們預判變化、擁抱新思維，並作出明智決策，為持份者、社區以至子孫後代創造正面成果。過去一年，我們不斷加深理解對業務最息息相關的環境及社會議題，並進一步將ESG考量融入我們的管治、投資與營運方式。這使我們不僅能夠應對新出現的挑戰，更能發掘有利於可持續增長及長遠競爭力的機遇。

將可持續發展融入業務營運

我們的可持續投資議程正是此進展的最佳例證之一。我們在各類建築項目中採用「遠程駕駛天秤系統」，並在倉庫更廣泛使用現場產生的可再生能源，充分展現了創新與可持續發展如何相輔相成，從而帶來切實的環境、社會及營運效益。

年內，我們推出《可持續發展掛鈎融資框架》，以結構化方針將融資活動與可持續發展願景緊密對接。截至2026年6月30日，綠色及可持續發展掛鈎融資佔集團總債務組合的45%。

我們亦繼續透過策略投資部署資本以支持低碳轉型，當中包括芬蘭的電池儲能系統項目，該項目有助加強可再生能源的轉型並提升電網可靠性。在我們的投資組合中，融入ESG考量促使周大福人壽的投資組合碳足跡較2023財政年度科學基礎目標基準減少12%。

這些成果足證可持續發展正日益塑造我們的業務融資方式與未來投資決策之中。

將創新轉化為機遇

在管理風險以外，我們同樣專注把握科技進步及可持續經濟轉型所帶來的機遇。集團上下正利用數據、數碼技術及人工智能等新興工具來提升營運效率與安全、強化決策過程，並發掘新價值來源。無論是數據驅動的減碳規劃、智能基建監控，還是提升氣候韌性的數碼解決方案，科技均讓我們得以預視變化、更有效地應對不斷演變的挑戰，並釋放可持續增長的機遇。

賦能員工　締造影響

進步有賴全體員工的共同努力。透過領導層的參與、ESG能力建設計劃以及Imp[ACT] Fund，我們不斷深耕協作、持續學習與創新的文化。我們深信，唯有全員賦能，將願景化為行動、將意念化為切實成果，方能締造深遠而持久的影響。

築建未來

我們在恒生可持續發展企業指數中首獲AAA評級，這不僅反映我們在可持續發展歷程上的一大進展，亦印證我們的ESG方針日趨成熟，以及將可持續發展考量融入各項業務方面所取得的進展。

這項里程亦進一步鞏固我們致力於加強管治、將可持續發展融入業務決策並實現可衡量成果的承諾。更重要的是，我們始終專注於將可持續發展願景轉化為實際的行動，從而增強業務韌性，建立持份者信任，並支持長遠價值創造。

展望未來，我們將繼續致力強化韌性、擁抱創新，為持份者創造共享價值。在「突破2050」願景的指引下，我們將化洞見為行動、化創新為成果、化挑戰為機遇。透過將可持續發展融入當下決策，我們正建構一個更強大、更具前瞻性的企業，並為業務所在的社區和環境帶來正面貢獻。

林戰先生
執行董事兼集團首席營運及財務總監
以及環境、社會及管治管理工作組主席

我們的可持續發展表現詳述於獨立的環境、社會及管治報告(「ESG報告」),該報告可於集團網站查閱。這份報告乃按照上市規則附錄C2所載的《環境、社會及管治報告守則》(《ESG守則》)編製。報告乃遵循當中所載的重要性、量化、一致性和平衡的匯報原則而編製。

該報告亦參考GRI 2021年準則,以及由香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則S1號 — 可持續相關財務信息披露一般要求》(「HKFRS S1」)及《香港財務報告準則S2號 — 氣候相關披露》(「HKFRS S2」)。HKFRS S1及S2與國際可持續準則理事會(「ISSB」)頒布的IFRS S1及S2完全一致。

查閱ESG報告全文:

於編製本報告中的氣候相關披露時,周大福創建已應用HKFRS S1及HKFRS S2的相關規定,以符合《ESG守則》D部分項下的氣候相關披露要求。

本公司已委託羅兵咸永道根據國際審計與鑒證準則理事會頒布的《國際鑒證業務準則(「ISAE」)第3000號(修訂版)》「歷史財務信息的審計或審閱以外的鑒證業務」,以及就溫室氣體排放而言,根據《國際鑒證業務準則第3410號》「溫室氣體排放聲明的鑒證業務」的規定,對若干經識別的綜合可持續發展資料執行了有限保證的鑒證工作。

另外,香港品質保證局對範圍三溫室氣體排放清單進行了獨立驗證。此驗證根據《溫室氣體核算體系:企業價值鏈(範圍三)核算與報告標準》,及國際審計與鑒證準則理事會頒布的ISAE第3000號(修訂版)「歷史財務信息的審計或審閱以外的鑒證業務」進行,對基於對間接排放的財務影響的綜合數據提供了有限保證。

獨立執業機構的有限保證報告及意見載於我們的ESG報告。

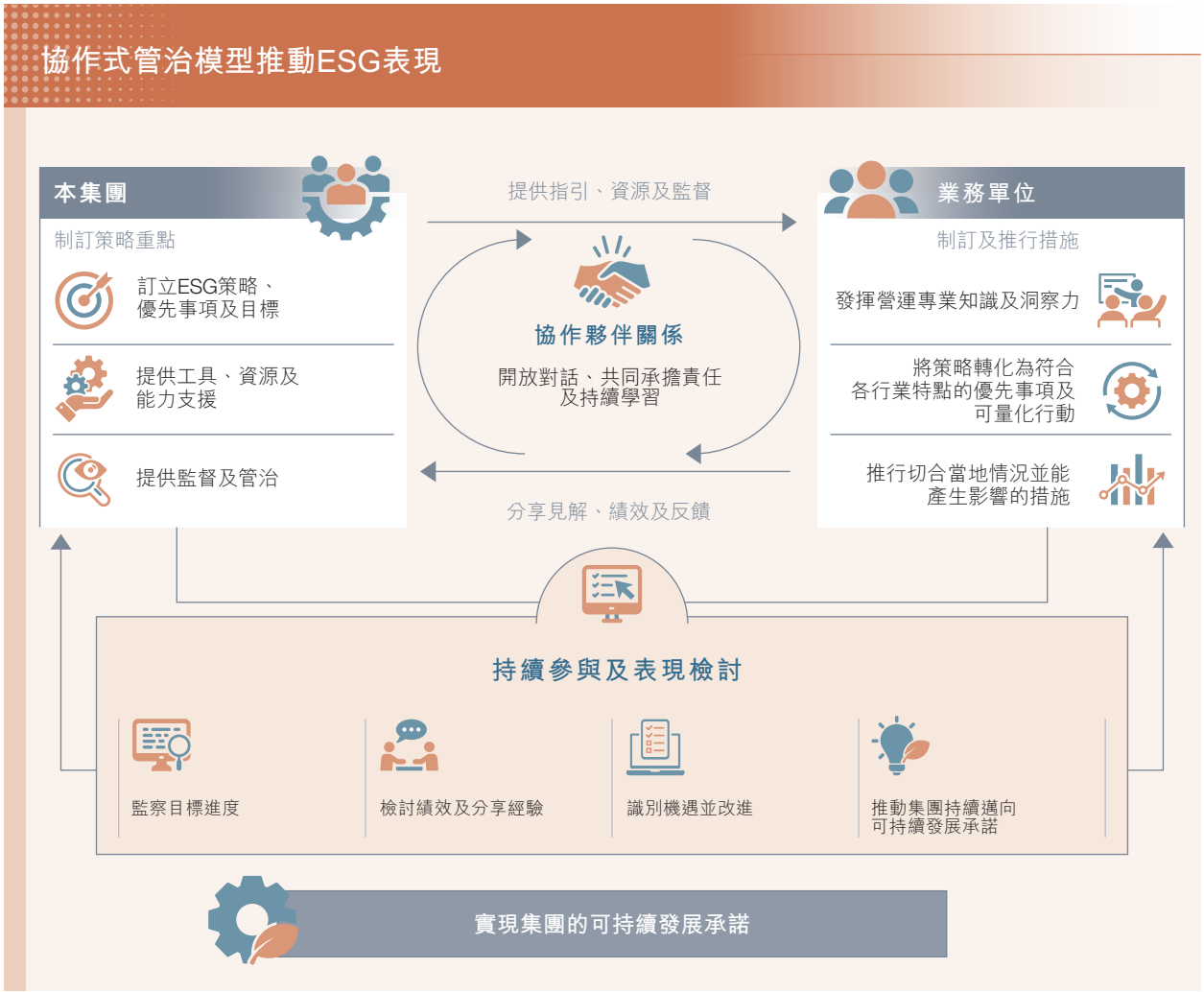
表達意見

我們重視您對報告所闡述重要議題及ESG策略的回饋,因為它們對幫助本公司優化匯報及ESG實踐相當重要。歡迎透過esg@ctfs.com.hk隨時向我們表達建議及意見。

如本報告中英文版本出現差異或不一致,概以英文版本為準。

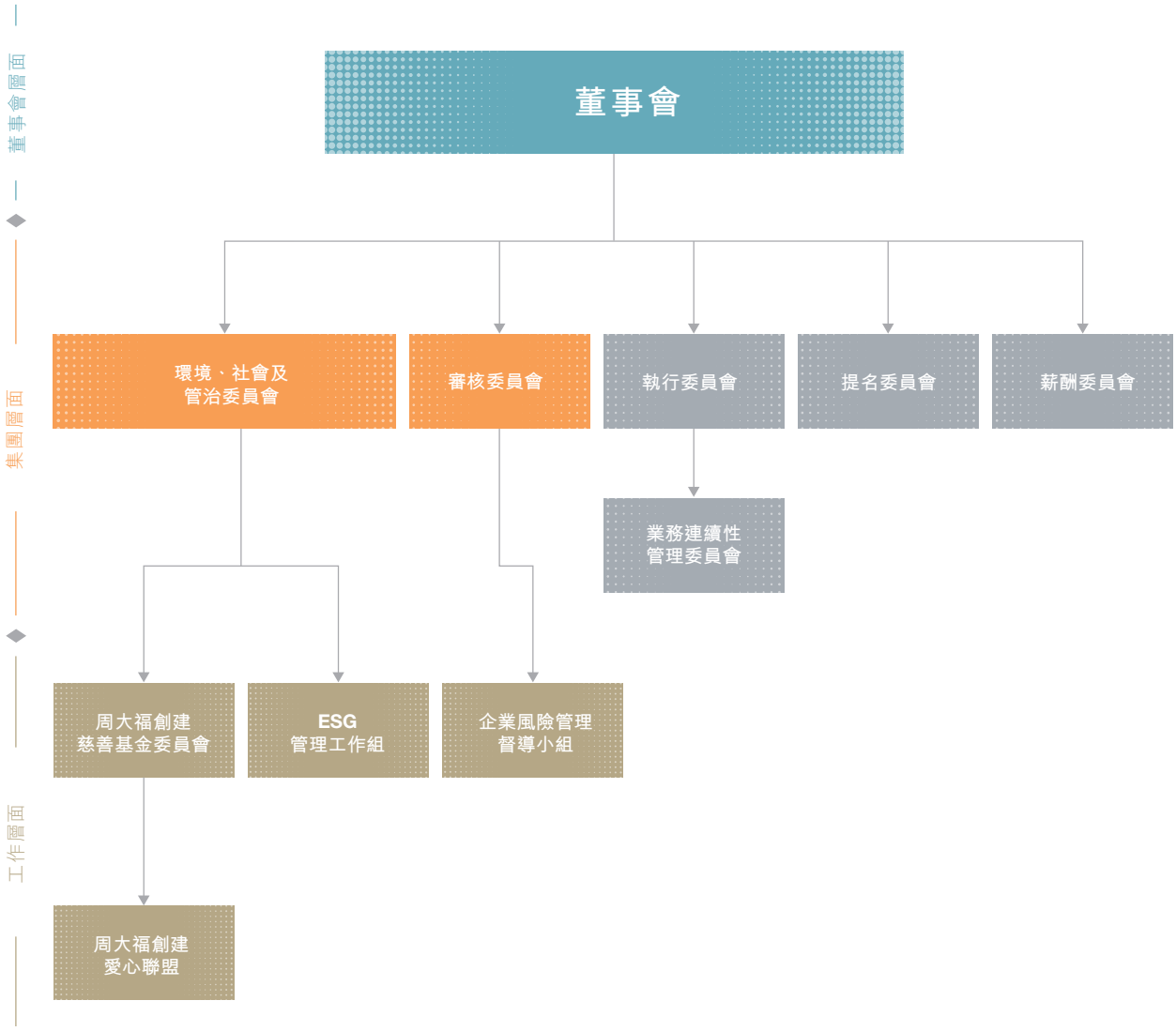
突破2050

「突破2050」是周大福創建的整體可持續發展框架，以五大核心價值為基礎，引領本集團履行長遠承諾。該框架採用協作式管治模式，由本集團及各業務單位共同推動ESG表現。本集團制訂策略重點並提供監督，同時為業務單位提供所需工具及資源；業務單位則積極根據自身營運情況制訂及推行措施，將其轉化為符合各行業特點的優先事項及可量化行動。透過持續參與及表現檢討，兩個層面共同監察進展並推進本集團的可持續發展承諾。



ESG管治

ESG及氣候相關考量已融入周大福創建的管治框架，在董事會、董事委員會及管理層各級均設立清晰的監督及問責機制。董事會對監督本集團之可持續發展策略及ESG表現負有整體責任，並由環境、社會及管治委員會及審核委員會協助，而環境、社會及管治管理工作組則負責推動在整個集團實施有關政策。



我們的ESG策略及進展

我們的可持續發展願景

周大福創建的可持續發展願景是支援旗下各公司、價值鏈及社區過渡至低碳、具韌性的經濟模式。「突破2050」透過五大核心價值將願景轉化為行動，每項核心價值均於集團及業務單位兩個層面設有明確的目標及清晰的問責機制。

「突破2050」：五大核心價值及目標

「突破2050」的五大核心價值代表了我們透過持份者參與及重要性評估流程所識別的重要ESG議題。每項核心價值均與具體目標掛鈎，且每年於集團及各分部層面追蹤成果。

五大核心價值	我們的目標	2026財政年度進展
持正守信 誠信是周大福創建的核心價值，集團秉持公平公道及最高的道德標準，以誠信作為基石，支持業務發展及促進各種長遠合作關係。	**商業道德與反貪污** • 將定罪貪污個案維持於0宗	**零宗貪污定罪案件** ☑ 符合預期
靈敏邁進 機敏靈巧與適應力強是周大福創建的文化精要。世界日新月異，集團化挑戰為機遇，以保持市場領先地位。	**可持續融資及投資** • 在2030年前將債券及貸款融資的綠色融資佔比提升至50%	**45%** 的債券和貸款融資透過綠色融資籌集（截至2026年6月30日） ☑ 符合預期
實現可持續發展 把新思維及新意念注入日常業務當中，致力打造可持續發展的未來，為新世代謀福祉。	**氣候變化** • 在2035年前將溫室氣體排放量較2023年的水平降低50%，在2050前達到淨零排放，或對準1.5°C目標路徑達到行業水平	**範圍一和二的溫室氣體排放量**較2023財政年度**減少17%** ☑ 符合預期
團結共進 周大福創建用人唯才，所有成員均得以發揮所長。我們一同成長，共享成果。	**吸納及保留人才** • 重新設計技能增長培訓、追求靈活變通，以目標為本執行工作，以建立信任	關於2026財政年度的表現摘要及進展，請參閱ESG報告中的**「團結共進」**一節
創造共享價值 周大福創建深信，集團與社會發展共進共贏。我們的目標是為股東及社會上各持份者創造長遠價值。	**社區投資** • 於2024年至2030年支援40個可擴展、有持續性的社區項目和解決方案，包括內部和外部項目	**2026財政年度支援7個社區項目**[1]；迄今支援22個項目 ☑ 符合預期

[1] 2026財政年度支援的七個項目包括三個Imp[ACT] Fund項目和四個社區項目。更多詳情請參閱2026財政年度ESG報告「透過創新將ESG實踐融入業務各個層面」及「社區」兩個章節。

由策略到實踐

周大福創建涉足不同行業，監管環境各不相同。本集團不採取一刀切的方式，而是與各業務單位緊密合作，配合各行業特點，將「突破2050」轉化為具體的優先事項、目標及行動。於2026財政年度，我們繼續在管治、策略、風險管理、指標和目標，以及能力建設等方面加強ESG的整合。有關舉措及其落實情況的進一步詳情，載於我們的2026財政年度ESG報告。

2026財政年度重要倡議及進一步資料

	重要2026財政年度倡議	透過閱覽2026財政年度ESG報告以了解更多
管治	重要性評估及持份者參與	重要性評估及持份者參與
	完善範圍三溫室氣體數據	周大福創建的2050年淨零排放宏願
策略	可持續發展相關影響、風險及機遇管理	可持續發展相關影響、風險及機遇(「SIROs」)討論
風險管理	氣候情景分析並將結果納入ERM	• 氣候情景分析 • 氣候風險管理
	評估自然相關風險及機遇	自然相關風險：TNFD LEAP評估
指標及目標	建築項目減碳規劃工具	周大福創建的2050年淨零排放宏願
能力建設	Imp[ACT] Fund 2026	透過創新將ESG實踐融入業務各個層面
	Imp[ACT] Leader領導力工作坊	對員工發展的投入

持正守信

營商操守及完善管治是周大福創建負責任營運、管理風險及繼續得到持份者信任的基礎。透過我們的《營商操守及管治風險管理框架》，我們將管治監督、政策、風險評估、內部監控、培訓、舉報機制以及持續監察集為一體，並特別關注與我們業務相關的領域，包括反賄賂、合約誠信、利益衝突、客戶保障及數據私隱。

2026財政年度的主要更新

透過集團報告渠道接獲的特定不當行為舉報個案維持**零宗**

全集團內推行欺詐及不當行為風險評估

就《防詐騙及防貪污政策》及《舉報政策》進行**兩次培訓**

制定**全新**《事故應變政策》及《事故應變清單》

在恒生可持續發展企業指數**首次獲得AAA評級**及獲得MSCI[2]**AA級ESG評級**





靈敏邁進

科技、經濟及可持續發展相關的快速轉變，正重塑企業營運、投資及創造價值的方式。周大福創建為此積極應對，致力加強可持續金融與投資，同時引入創新及數碼化轉型，將ESG考量納入融資、投資及資本配置決策中，並善用科技提升效率、韌性及長遠競爭力。

2026財政年度的主要更新

新制訂《可持續發展掛鈎融資框架》，並與《2025年可持續發展掛鈎貸款原則》保持一致

202億港元可持續發展掛鈎貸款及綠色債務融資總額，截至2026年6月30日，佔集團總債務組合45%

擴展Imp[ACT] Fund支持的創新項目規模，超越試點推行階段

2 周大福創建有限公司使用任何MSCI Solutions LLC或其關聯企業（「MSCI」）的數據，以及在本報告中使用MSCI的標誌、商標、服務標識或指數名稱，均不代表MSCI對周大福創建有限公司作出贊助、支持、推薦或推廣。MSCI的服務及數據均屬MSCI或其資訊提供者所有，並按「現狀」提供，不附帶任何保證。MSCI的名稱及標誌均為MSCI的商標或服務標識。

ESG行動

推動能源轉型

周大福創建首次涉足歐洲儲能市場，投資芬蘭一個電池儲能系統項目（容量30兆瓦／65.2兆瓦時）的75%權益。項目預計於2027年第一季投入營運，預料將有助加強可再生能源的整合並提升電網穩定性。該投資項目反映周大福創建聚焦面向未來、低碳基礎設施的資本部署策略，將長遠投資機遇與支持能源轉型相互結合。

項目概述

容量：	周大福創建所佔權益：	地點：	預計投入營運：
30兆瓦／65.2兆瓦時	75%	芬蘭	2027年第一季

實現可持續發展

周大福創建將氣候及環境考慮因素融入業務策略、營運及決策當中，藉此提升韌性並支持低碳經濟轉型。在「突破2050」導引下，我們的方針將氣候風險管理、減碳及適應，與提升能源效益、採用可再生能源、負責任資源管理、推動循環經濟，以及考量對自然與生物多樣性的影響互相結合。

2026財政年度的主要更新

- **實施**範圍三數據品質評估流程
- **評估**協興及會展管理公司的溫室氣體排放概況，以識別排放熱點
- **完成**涵蓋四個業務板塊的氣候情境分析
- 根據自然相關財務披露工作組(TNFD)的建議**開展**自然相關評估
- **17%**↓溫室氣體排放，以2023財政年度作比照
- **擴大**現場可再生能源發電規模至物流營運
- **13千兆瓦時**已採購的綠色電力證書，預計可實現>4,400噸二氧化碳當量減排

從宏願到整合

周大福創建的減碳之旅建基於本集團的持續減排工作，而我們的淨零承諾則進一步明確方向並加強問責。繼獲SBTi驗證後，我們持續強化管治，並將氣候目標融入業務營運、決策及績效管理。

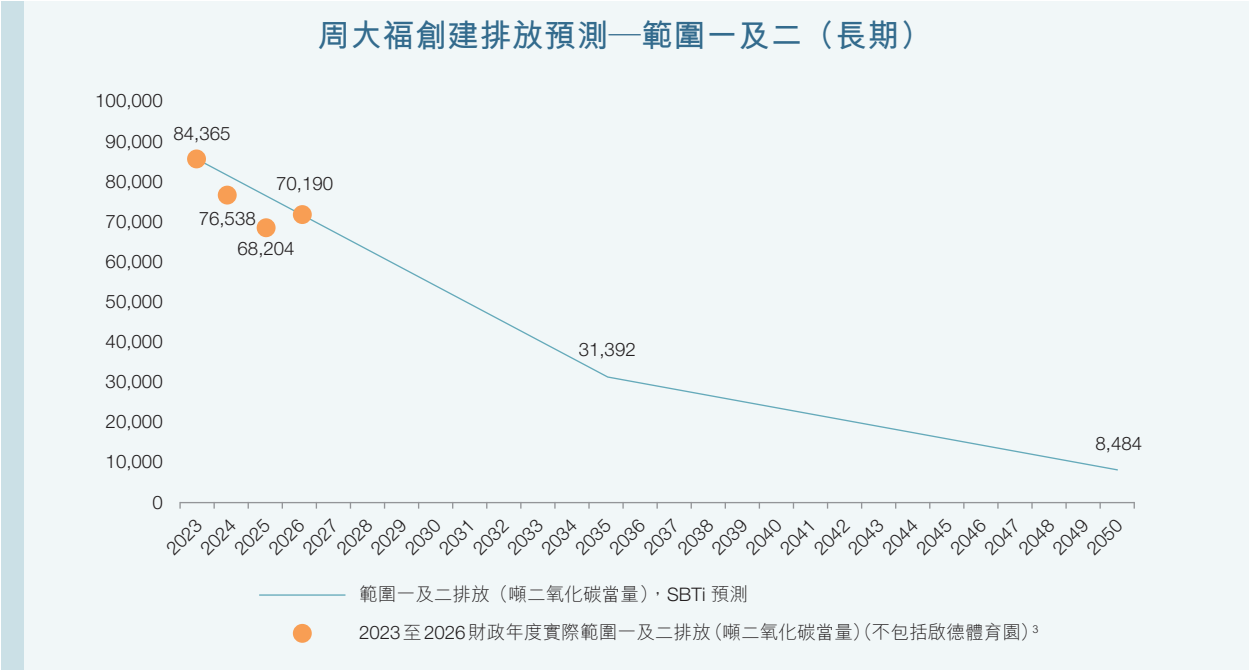
目標進度

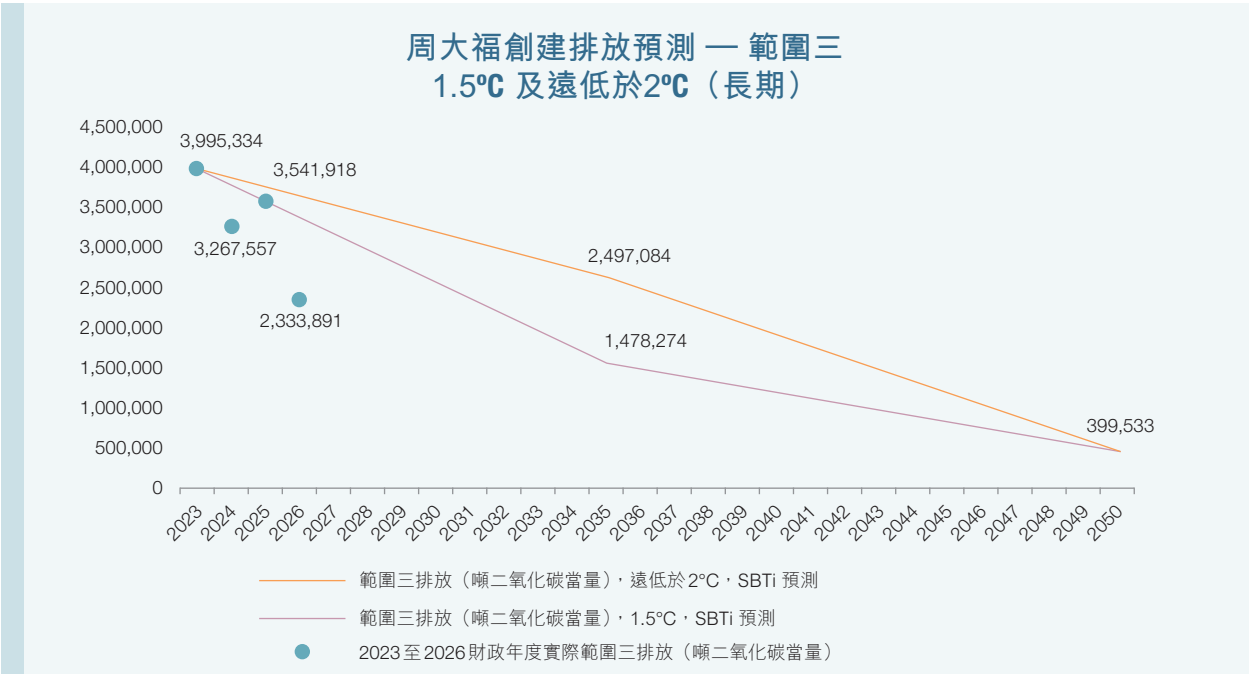
業務單位	指標	2023財政年度基準	2026財政年度實際	目標	目標達成進度
周大福人壽	範圍一及二溫室氣體排放量（噸二氧化碳當量）	435	318	於2029財政年度前減少37.8%	已減少26.9%
	發電行業組合溫室氣體排放量（噸二氧化碳當量／兆瓦時）	0.2674	0.1508	於2029財政年度前減少59%	已減少43.6%
	其上市股票及公司債券投資組合中，投資於已制訂經SBTi驗證目標的公司的價值百分比	14.7	34.4	於2029財政年度前至少達44.8%	已達34.4%
協興	範圍一及二溫室氣體排放量（噸二氧化碳當量）	39,356	29,962	於2034財政年度前減少58.8%	已減少23.9%
	購入貨品及服務產生的範圍三溫室氣體排放量（噸二氧化碳當量）	956,235	946,866	於2034財政年度前減少35%	已減少1.0%

本表中呈列的範圍二溫室氣體排放量採用基於市場的方法計算，該方法已計入與所購入綠色電力證書（「綠證」）相關的環境屬性。

集團減碳軌跡

下圖比較了本集團範圍一及二(基於市場的方法)以及範圍三排放的實際表現，與2025財政年度建模的SBTi路徑，透明地顯示我們邁向集團長遠減碳軌跡的進展及任何差異。





3 於2024財政年度及2025財政年度，範圍一及二排放數據不包含啟德體育園。隨著啟德體育園項目完工並於2025財政年度轉入營運階段，該項目自2026財政年度起不再計入範圍一及二排放數據中。

我們以2023財政年度及2024財政年度的估算溫室氣體排放清單，以及SBTi短期及長期目標設定工具，建立集團層面範圍一、二及三排放的初步減排路徑。根據周大福創建2023財政年度基準年及短期2035財政年度目標，為符合淨零排放軌跡，本集團應於2023年至2035年就範圍一及二排放達成5%的平均年度減排，達成短期目標後每年再減2%。

實現淨零排放的減碳策略

在我們的《環境、社會及管治政策》指引下，周大福創建將環境及社會考量融入產品及服務的交付中。周大福創建明白氣候變化帶來風險及機遇，致力透過創新、卓越營運、負責任商業實務及協作，減少營運、價值鏈及投資組合的排放。

周大福創建減碳策略

推動營運減碳

- 電氣化
- 低碳燃料
- 能源效益
- 可再生能源
- 可再生電力採購

推動價值鏈減碳

- 可持續採購
- 低碳建築材料
- 供應商參與

推動投資組合減碳

- 負責任投資
- 投資參與

強化氣候數據及管治

- 範圍三數據質量提升
- 基於活動的排放估算
- 原始數據收集
- 排放核證

ESG行動

透過創新實現天秤操作變革

在Imp[ACT] Fund的支持下，協興的遠程駕駛天秤系統運用人工智能、物聯網感測器及先進視覺技術，讓天秤可於地面遙距操作，從而提升安全性、營運效率及員工工作可持續性。自首次部署以來，該系統持續演進，並已超越內部創新階段。協興聯同業界及學術夥伴在制訂政府及業界遙控天秤技術指引時貢獻其經驗專長，支持香港更廣泛採用建築機械人技術。



項目概覽

地面操作	人工智能+物聯網	從試點到實踐	業界影響	下一步創新
減少操作員處於高空工作環境	支援實時監測，以及更安全、更精準的天秤操作	成功用於在建工程項目	為遙控天秤的政府及業界技術標準制訂作出貢獻	開發具備遙距負載定位功能的智慧旋轉吊鈎系統

團結共進

員工是支撐周大福創建長期業績及韌性的基礎。我們以人為本，專注於培育面向未來的人才、保障健康與安全，以及營造共融和具凝聚力的工作環境，並根據不同業務的員工特點及營運風險，制訂相應的優次及管理措施。

2026財政年度的主要更新

- **0.4** 工傷損失工時率，我們的目標為≤3.0
- 損失日率下降至**每100名員工28.7**，而2025財政年度為41.9
- 每位員工的平均受訓時數增加至**13小時**，而2025財政年度為11.7小時
- 總辦事處及各業務單位在人才及職場環境上表現卓越，**獲業界組織肯定**

踐行ESG宏願

周大福創建持續強化集團的ESG能力，委任45名Imp[ACT] Leader擔任可持續發展倡導者，並透過學習及能力建設活動吸引超過1,230人次的員工參與。100萬港元Imp[ACT] Fund進一步支持三個由員工主導的項目，協助將創新理念轉化為實際方案，創造商業、環境及社會價值。

2026財政年度成效

項目概覽

45名	1,230+	17個	100萬港元	3個
Imp[ACT] Leader	**參與員工人次**	**ESG培訓及活動**	**Imp[ACT] Fund**	**獲支持的Imp[ACT] Fund項目**

創造共享價值

周大福創建的長期成功與我們所服務的客戶、供應商、業務夥伴及社區息息相關。我們透過以客為本的方案、負責任採購、業界合作及有針對性的社區投資，加強價值鏈中負責任及具韌性的持份者關係，並投資於我們營運所在的社區，創造共享價值。

在持份者生態系統創造價值

持份者	我們的焦點	2026財政年度摘要
客戶	透過產品、服務及客戶互動回應不斷變化的需求	• 周大福人壽及會展管理公司提供可持續及共融的客戶方案 • 持續聚焦於公平對待客戶及改善服務
供應商	建立負責任及具韌性的供應鏈	《供應商守則》及《可持續辦公室指引》將ESG考慮因素融入採購及供應商管理
業務夥伴	合作、創新及業界發展	與政府、業界及科技夥伴分享知識及合作
社區	建設共融及具韌性的社區	• 周大福創建慈善基金捐出540萬港元 • 於2026財政年度支持4個社區項目
員工及義工	讓員工能貢獻社區	「VA25社區夥伴計劃」及周大福創建愛心聯盟數碼平台擴大參與度，接觸更多社區群體

2026財政年度的主要更新

周大福創建慈善基金作出
540萬港元
社區捐獻

周大福創建愛心聯盟透過「VA25社區夥伴計劃」，
動員60+名義工投入
300+小時服務並
惠及6,000+名人士

升級周大福創建愛心聯盟數碼平台

會展中心成為**香港首個**
獲「新月評等」穆斯林友善設施
最高級別認證的會議展覽場地

2026財政年度義工活動精彩回顧













周大福創建有限公司董事謹此提呈其報告連同本集團2026財政年度的經審核綜合財務報表。

主要業務及按地區劃分的業務分析

本公司的主要業務為投資控股。其附屬公司的主要業務包括發展、投資及／或經營收費公路、金融服務、物流、建築及設施管理業務。

本集團於年內按業務及地區板塊劃分的表現分析載於財務報表附註6。

業務回顧

有關本集團業務的中肯回顧及本集團於年內的表現及影響其業績及財務狀況的重大因素的討論及分析，以及本集團的業務前景，載列於「主席報告」（第2及3頁）及「管理層論述及分析」（第8至31頁）各節。自2026財政年度結束後所發生影響本集團的重大事件（倘適用）詳情亦載於上述各節。有關本集團所面對的主要風險及不明朗因素的描述載於本年報，尤其於「風險管理報告」（第92至117頁）。以主要財務表現指標呈列的分析載列於「財務摘要」一節（第6及7頁）。有關本集團與其主要持份者關係的詳情載於「企業管治報告」（第42至91頁）及「環境、社會及管治報告摘要」（第118至132頁）各節，以及獨立的2026年環境、社會及管治報告。此外，本集團環保政策及表現載於「環境、社會及管治報告摘要」一節（第118至132頁）及獨立的2026年環境、社會及管治報告，而有關本集團遵守對其有重大影響的相關法律及規例的詳情則載於「企業管治報告」（第42至91頁）及「環境、社會及管治報告摘要」（第118至132頁）各節，以及獨立的2026年環境、社會及管治報告。

上述討論構成本董事會報告的一部份。

業績及分派

本集團於本年度的業績以及本公司及本集團於2026年6月30日的事務狀況載於財務報表內第168至322頁。

董事會議決建議向於2026年11月23日名列本公司股東名冊的股東以現金派付2026財政年度的末期普通股息（「2026財政年度末期股息」）每股0.33港元（2025年：每股0.35港元，以現金派付，股東亦可選擇以股代息）。連同2026年4月派付的2026財政年度中期普通股息每股0.28港元（2025年：中期普通股息每股0.30港元及特別股息每股0.30港元），本公司於2026財政年度的分派股息總額將為每股0.61港元（2025年：每股0.95港元）。

待相關決議案於2026年股東周年大會上獲得通過後，預期2026財政年度末期股息將約於2026年12月15日派付。

附屬公司

本公司的主要附屬公司詳情載於財務報表附註46。

聯營公司及合營企業

本集團的主要聯營公司及合營企業的詳情分別載於財務報表附註47及48。

儲備

本公司及本集團於年內的儲備變動詳情分別載於財務報表附註45及31。

可供分派儲備

於2026年6月30日，本公司可供分派的儲備為120.155億港元(2025年：137.832億港元)。

捐款

年內，本集團作出慈善捐款1,120萬港元(2025年：60萬港元)。

投資物業

本集團投資物業於年內的變動詳情載於財務報表附註18。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於年內的變動詳情載於財務報表附註19。

股本

年內，本公司發行合共556,408,563股普通股，詳情載列如下：

- 本公司分別因本公司發行的4.0%可換股債券及2.8%可換股債券獲轉換而發行合共15,967,518股及121,402,061股普通股。有關4.0%可換股債券及2.8%可換股債券的進一步詳情，請參閱本董事會報告「發行及贖回債權證」一節。

- 於2025年12月9日，本公司按每十股現有股份獲發一股紅股的比例發行合共406,440,888股紅股，該等紅股在所有其他方面與本公司現有已發行股份享有同等地位。

- 根據就宣派2025財政年度末期股息每股0.35港元(以現金支付並可選擇以股代息方式收取)(「2025財政年度末期股息」)的以股代息計劃,本公司於2025年12月23日發行合共7,043,779股以股代息股份。

- 由於根據本公司的購股權計劃行使購股權,本公司發行合共5,554,317股已繳足普通股,總代價為37,680,486港元。

本公司已發行股本於年內變動的詳情載於財務報表附註30。

為感謝股東的鼎力支持及為股東創造長遠價值,董事會亦建議按每十股送一紅股的比率派發紅股予於2026年11月23日名列本公司股東名冊的股東。該等紅股將不能享有2026財政年度末期股息,但其他方面的權益均與本公司現時已發行的股份相同。

待相關決議案於2026年股東周年大會上獲得通過後,預期紅股將約於2026年12月15日派發予股東。

發行及贖回債權證

截至2026年6月30日止年度,本公司已發行、轉換、購回及註銷可換股債券,詳情如下:

1. 4.0%可換股債券

於2025年1月22日,為恢復本公司的公眾持股量,以符合上市規則項下25%的最低公眾持股量規定,本公司發行4.0%可換股債券,到期日為2025年7月22日,可按初步換股價每股8.043港元轉換為本公司普通股。由於宣派截至2024年12月31日止六個月的中期普通股息每股0.30港元及特別股息每股0.30港元,換股價於2025年3月22日調整至每股7.39港元。

年內,4.0%可換股債券中本金總額1.18億港元按經調整換股價每股7.39港元進行轉換,本公司因此發行15,967,518股普通股。根據同步購回(定義見本公司日期為2025年7月10日及2025年7月21日的公告),4.0%可換股債券中本金總額5.66億港元的未償還部分已於2025年7月18日購回及註銷。於有關轉換及購回後,4.0%可換股債券概無任何尚未償還之餘額,並於2025年7月22日自維也納證券交易所除牌。

2. 2.8%可換股債券

鑑於4.0%可換股債券獲轉換後，恢復公眾持股量之工作持續取得進展，而4.0%可換股債券於2025年7月22日到期，本公司於2025年7月18日同步購回未償還的4.0%可換股債券及發行2.8%可換股債券，該等債券已配售予不少於六名獨立承配人，彼等皆為從事買賣或投資美國境外證券業務的專業投資者。2.8%可換股債券發行價為本金總額8.5億港元的100%，於維也納證券交易所上市，年息率為2.8%，並可按每股7.67港元的初步換股價轉換為最多110,821,382股本公司已繳足普通股，前提為須符合並遵守2.8%可換股債券的條款及條件。於2025年7月10日(即簽訂2.8%可換股債券認購協議的交易日)，本公司股份的收市價為7.520港元。

發行2.8%可換股債券所得款項總額及所得款項淨額分別為8.5億港元及約8.43億港元。所得款項淨額用途載列於下表：

所得款項擬定用途	初步擬定分配	截至2026年6月30日止年度已動用金額 百萬港元	於2026年6月30日尚未動用金額 百萬港元	動用餘下所得款項預期時間表
(i) 為同步購回尚未償還的4.0%可換股債券提供資金	約5.71億港元	571.0	–	不適用
(ii) 一般企業用途	約2.72億港元	272.0	–	不適用

根據2.8%可換股債券之條款及條件，債券持有人可選擇於2026年4月18日(「選擇權日期」)贖回債券，或於發生除牌或控制權變更時贖回；或本公司可選擇於2026年4月18日贖回債券，或因稅務原因贖回，或當原發行債券本金總額90%或以上已被轉換、贖回或購回及註銷時贖回。任何尚未償還的2.8%可換股債券將由本公司於到期日(即2027年1月18日)連同應計及未付利息一併贖回。

根據條款及條件，於行使轉換權時，本公司須以現金向債券持有人支付一筆款項，金額相等於倘相關被轉換債券於緊接轉換日期前之付息日(或如轉換日期早於首個付息日，則自發行日起計)至以下日期止期間仍然尚未償還而原應支付之餘下預定利息總額：(a)如轉換日期為或早於選擇權日期，則為選擇權日期；或(b)如轉換日期為選擇權日期之後，則為到期日。

本公司於轉換2.8%可換股債券時發行的股份，乃根據本公司股東於2024年11月22日舉行的本公司股東周年大會上授予本公司董事的一般授權(據此可發行、配發及處理不超過本公司已發行股份總數20%的額外股份)而發行。配發及發行該等新股份概無需要本公司股東另行批准。

由於宣派2025財政年度末期股息，以及本公司股東於2025年股東周年大會上批准按每持有十股現有本公司普通股獲發一股紅股之基準發行紅股，2.8%可換股債券之換股價已根據其條款及條件於2025年11月25日由每股7.67港元調整至每股6.69港元。根據當時剩餘尚未償還的2.8%可換股債券本金額5.54億港元計算，可由2.8%可換股債券轉換的本公司新股份數目上限由72,229,465股增至82,810,164股。由於根據2025財政年度末期股息的以股代息計劃發行本公司代息股份，僅導致2.8%可換股債券的換股價調整幅度少於1%(「輕微調整」)，根據2.8%可換股債券之條款及條件，概無就已結轉輕微調整對換股價作出調整。根據相關條款及條件，2.8%可換股債券的換股價於2026年3月21日由每股6.69港元進一步調整至每股6.48港元，乃由於(i)輕微調整及(ii)本公司於2026年2月26日宣派截至2025年12月31日止六個月的中期股息每股0.28港元。根據2026年2月27日2.8%可換股債券當時剩餘未償還本金額2.12億港元計算，可由2.8%可換股債券轉換的本公司新股份最高數目由31,689,088股增加至32,716,049股。

於2026年2月27日，本公司根據2.8%可換股債券的條款及條件行使其權利，於2026年4月18日按本金額連同應計及未付利息(如有)贖回全部未償還的2.8%可換股債券。債券持有人有權於2026年4月14日前行使其換股權。

發出贖回通知後，本公司收到有關全部未償還2.8%可換股債券的轉換通知。因此，所有剩餘的2.8%可換股債券已於2026年3月10日前悉數轉換為本公司的新股份，且並無已發行而未償還的2.8%可換股債券。2.8%可換股債券已於2026年3月10日自維也納證券交易所除牌。

於年內，本金總額為8.5億港元之2.8%可換股債券已獲轉換，從而發行121,402,061股本公司普通股，其中38,591,907股按每股7.67港元轉換，82,810,154股按每股6.69港元轉換。

有關4.0%可換股債券及2.8%可換股債券之進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年1月15日、2025年1月22日、2025年2月26日、2025年7月10日、2025年7月21日、2025年11月24日、2025年12月23日、2026年2月27日及2026年3月6日之公告。

除上文所披露者外，本集團於年內並無發行或贖回任何債權證。

借貸及其他計息負債

有關本集團借貸及其他計息負債的詳情載於財務報表附註35。

股票掛鈎協議

除本董事會報告「發行及贖回債權證」一節及「購股權計劃」一節，以及財務報表附註30及35所披露的4.0%可換股債券、2.8%可換股債券及本公司購股權計劃(於2025年1月13日及2025年11月18日作出修訂)(「2021年購股權計劃」)外，本集團於年內概無訂立亦不存有與本公司股份有關的股票掛鈎協議。

優先購買權

本公司的章程細則或百慕達法例均無優先購買權條款。

購買、出售或贖回上市證券

於2025年7月18日，本公司完成以相等於本金額的100%價格購回4.0%可換股債券。合共已購回5.66億港元之尚未償還本金額之4.0%可換股債券。於2026年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券(包括出售庫存股份)。

主要顧客及供應商

本集團五大客戶合計及本集團最大客戶應佔收入分別佔本集團截至2026年6月30日止年度總收入的35%及14%。該第五大客戶為本公司最終控股公司的聯營公司。來自該客戶的收入涉及本集團的建築業務。

除上文及「董事於證券的權益」一節所披露的權益外，概無董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東(就董事所知，擁有本公司已發行股份5%以上者)於該等主要客戶中擁有權益。截至2026年6月30日止年度，本集團五大供應商合計採購總額佔本集團總採購額少於30%。

與控股股東簽訂的重大合約

除本董事會報告「關連交易」一節所披露，本集團與本公司控股股東於年內並無簽訂任何重大合約。

管理合約

本公司於年內概無訂立亦不存有任何有關本公司全部或任何主要部份業務的管理及行政合約。

獲准許的彌償條文

本公司章程細則規定本公司董事、秘書或其他高級職員就按其本身職位執行職務時或與此相關而可能蒙受或招致的所有損失或責任，可從本公司資產及溢利獲得彌償。

此外，保障(其中包括)本集團成員公司的董事及高級管理人員，以及代表本集團在聯營公司中作為董事或高級管理人員的人士被提出申索的董事及高級職員責任保險保單於2026財政年度內一直有效，且於截至本報告日期仍然有效。

董事

於年內及直至本報告日期的本公司董事如下：

執行董事

鄭家純博士*(主席)*
鄭志明先生*(集團聯席行政總裁)*
何智恒先生*(集團聯席行政總裁)*
林戰先生*(集團首席營運及財務總監)*
鄭志亮先生

非執行董事

杜家駒先生
(杜家駒先生的替任董事：
林煒瀚先生)
曾安業先生

獨立非執行董事

石禮謙先生
李耀光先生
黃馮慧芷女士
王桂壎先生
陳家強教授
伍婉婷女士

根據本公司的章程細則第84條，鄭家純博士、林戰先生、鄭志亮先生、杜家駒先生及陳家強教授將於2026年股東周年大會上輪值退任。全體前述董事符合資格並願意於2026年股東周年大會上膺選連任。

董事的服務合約

概無董事與本公司訂立不可由本公司於一年內在毋須賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。

董事於交易、安排或合約的權益

除於本董事會報告「關連交易」一節及財務報表附註42所披露，以及本集團成員公司之間訂立的合約外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂立任何其他就本集團的業務而言屬重大而本公司任何董事或董事的關連實體於當中直接或間接擁有重大權益，且於年終或於年內任何時間仍然有效的交易、安排或合約。

董事於競爭業務的權益

於年內及直至本報告日期，除本公司董事獲委任為有關業務的董事以代表本公司及／或本集團的利益外，根據上市規則第8.10(2)條，下列本公司董事被視為於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中持有如下權益：

姓名	其業務被視為與本集團業務構成或可能構成競爭的實體	被視為與本集團業務構成或可能構成競爭的實體的業務描述	董事於該實體的權益性質
鄭家純博士	周大福企業旗下集團	設施管理、經營餐飲、投資醫療保健業務及金融服務	董事
	豐盛生活服務有限公司旗下集團	停車場管理及機電工程	董事
	新世界發展旗下集團	設施管理、經營餐飲及策略性投資	董事
鄭志明先生	新世界發展旗下集團	設施管理、經營餐飲及策略性投資	董事
何智恒先生	周大福企業旗下集團	設施管理、經營餐飲、投資醫療保健業務及金融服務	董事
	新世界發展旗下集團	設施管理、經營餐飲及策略性投資	董事

姓名	其業務被視為與本集團業務構成或可能構成競爭的實體	被視為與本集團業務構成或可能構成競爭的實體的業務描述	董事於該實體的權益性質
鄭志亮先生	周大福企業旗下集團	設施管理、經營餐飲、投資醫療保健業務及金融服務	董事
杜家駒先生	豐盛創建控股有限公司旗下集團	停車場管理及機電工程	董事
林煒瀚先生	豐盛創建控股有限公司旗下集團	停車場管理及機電工程	董事
曾安業先生	周大福企業旗下集團	設施管理、經營餐飲、投資醫療保健業務及金融服務	董事
	聯合醫務集團有限公司旗下集團	投資醫療保健業務	董事

由於董事會乃獨立於上述實體的董事會，且上述本公司董事概無對董事會擁有控制權，故本集團能獨立於該等實體的業務及基於各自利益經營其業務。

董事購買股份或債權證的權利

除本董事會報告「董事於證券的權益」一節所披露的權益外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司於年內概無訂立任何安排，致使本公司董事或主要行政人員或彼等各自的配偶或未滿18歲的子女可藉購買本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲得利益。

董事於證券的權益

於2026年6月30日，本公司董事於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部已知會本公司及香港聯交所（包括彼等根據《證券及期貨條例》的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉）或已記錄於本公司按《證券及期貨條例》第352條須存置的登記冊內或根據標準守則規定已知會本公司及香港聯交所的權益如下：

(a) 於股份的好倉

	股份數目				佔於**2026**年**6**月**30**日股權的概約百分比
姓名	**個人權益**	**家族權益**	**公司權益**	**總計**	
本公司					
（普通股）					
杜家駒先生	–	138,525[1]	–	138,525	0.003%
相聯法團：					
周大福珠寶					
（普通股）					
鄭家純博士	21,635,200	450,000[2]	400,000[3]	22,485,200	0.228%

附註：

(1) 該等股份由杜家駒先生的配偶持有。

(2) 該等股份由鄭家純博士的配偶持有。

(3) 該等股份由一間鄭家純博士全資擁有的公司持有。

(b) 於相關股份的好倉

(I) 本公司 – 購股權

以下本公司董事於可認購本公司股份的購股權中擁有的個人權益詳情如下：

2025年購股權

姓名	授出日期（附註1）	歸屬期／行使期	購股權數目 於2025年7月1日的結餘	年內行使	年內失效	年內註銷	年內調整（附註5）	於2026年6月30日的結餘	每股行使價 港元（附註5）
鄭家純博士	2025年1月24日	（附註2）	12,375,800	–	–	–	1,239,913	13,615,713	6.784
鄭志明先生	2025年1月24日	（附註2）	8,380,450	–	–	–	839,625	9,220,075	6.784
何智恒先生	2025年1月24日	（附註2）	8,380,450	–	–	–	839,625	9,220,075	6.784
林戰先生	2025年1月24日	（附註2）	8,161,110	(1,795,751)[3]	–	–	817,649	7,183,008	6.784
鄭志亮先生	2025年1月24日	（附註2）	7,753,950	–	–	–	776,856	8,530,806	6.784
杜家駒先生	2025年1月24日	（附註2）	867,100	–	–	–	86,873	953,973	6.784
曾安業先生	2025年1月24日	（附註2）	867,100	–	–	–	86,873	953,973	6.784
石禮謙先生	2025年1月24日	（附註2）	1,856,400	–	–	–	185,990	2,042,390	6.784
李耀光先生	2025年1月24日	（附註2）	1,856,400	–	–	–	185,990	2,042,390	6.784
黃馮慧芷女士	2025年1月24日	（附註2）	1,856,400	–	–	–	185,990	2,042,390	6.784
王桂壎先生	2025年1月24日	（附註2）	1,856,400	–	–	–	185,990	2,042,390	6.784
陳家強教授	2025年1月24日	（附註2）	1,856,400	–	–	–	185,990	2,042,390	6.784
伍婉婷女士	2025年1月24日	（附註2）	1,856,400	–	–	–	185,990	2,042,390	6.784

附註：

(1) 緊接授出日期前一個交易日之每股收市價為7.27港元。

(2) 歸屬時間表的詳情如下：

	歸屬日期	行使期
(i) 已授出購股權的20%（第一批）	2026年1月24日	2026年1月24日至2035年1月23日
(ii) 已授出購股權的30%（第二批）	2027年1月24日	2027年1月24日至2035年1月23日
(iii) 已授出購股權的50%（第三批）	2028年1月24日	2028年1月24日至2035年1月23日

(3) 截至2026年6月30日止年度，緊接購股權獲行使日期前的股份加權平均收市價約為每股8.514港元。

(4) 各董事就獲授購股權所支付的現金代價為10港元。

(5) 授予董事之尚未行使購股權之行使價及數目已因應本公司分別於2025年11月20日及2025年12月23日發行紅股及根據以股代息計劃發行本公司代息股份而作出調整。購股權的每股行使價於2025年11月20日由7.464港元調整至6.785港元，並於2025年12月23日進一步調整至6.784港元。

(6) 鄭家純博士為鄭志明先生及鄭志亮先生的父親以及杜家駒先生及曾安業先生配偶的舅父。

2026年購股權

姓名	授出日期（附註7）	歸屬期／行使期	購股權數目						每股行使價
			於2025年7月1日的結餘	年內授出	年內行使	年內失效	年內註銷	於2026年6月30日的結餘	港元
鄭家純博士	2026年1月19日	（附註8）	–	13,615,800	–	–	–	13,615,800	8.39
鄭志明先生	2026年1月19日	（附註8）	–	9,220,200	–	–	–	9,220,200	8.39
何智恒先生	2026年1月19日	（附註8）	–	9,220,200	–	–	–	9,220,200	8.39
林戰先生	2026年1月19日	（附註8）	–	8,978,900	–	–	–	8,978,900	8.39
鄭志亮先生	2026年1月19日	（附註8）	–	8,530,900	–	–	–	8,530,900	8.39
杜家駒先生	2026年1月19日	（附註8）	–	954,000	–	–	–	954,000	8.39
曾安業先生	2026年1月19日	（附註8）	–	954,000	–	–	–	954,000	8.39
石禮謙先生	2026年1月19日	（附註8）	–	2,042,400	–	–	–	2,042,400	8.39
李耀光先生	2026年1月19日	（附註8）	–	2,042,400	–	–	–	2,042,400	8.39
黃馮慧芷女士	2026年1月19日	（附註8）	–	2,042,400	–	–	–	2,042,400	8.39
王桂壎先生	2026年1月19日	（附註8）	–	2,042,400	–	–	–	2,042,400	8.39
陳家強教授	2026年1月19日	（附註8）	–	2,042,400	–	–	–	2,042,400	8.39
伍婉婷女士	2026年1月19日	（附註8）	–	2,042,400	–	–	–	2,042,400	8.39

附註：

(7) 緊接授出日期前一個交易日之每股收市價為8.43港元。

(8) 歸屬時間表的詳情如下：

	歸屬日期	行使期
(i) 已授出購股權的20%（第一批）	2027年1月19日	2027年1月19日至2036年1月18日
(ii) 已授出購股權的30%（第二批）	2028年1月19日	2028年1月19日至2036年1月18日
(iii) 已授出購股權的50%（第三批）	2029年1月19日	2029年1月19日至2036年1月18日

(9) 各董事就獲授購股權所支付的現金代價為10港元。

(10) 鄭家純博士為鄭志明先生及鄭志亮先生的父親以及杜家駒先生及曾安業先生配偶的舅父。

(II) 周大福珠寶 — 股份獎勵

根據本公司相聯法團周大福珠寶的股份獎勵計劃，本公司董事鄭家純博士於周大福珠寶普通股的未歸屬獎勵中擁有個人權益。周大福珠寶授予該董事的股份獎勵詳情如下：

姓名	於2025年7月1日的結餘	年內授出（附註3）	年內歸屬	年內失效／註銷	於2026年6月30日的結餘
鄭家純博士	1,190,000	399,200	–	–	1,589,200

附註	授出日期	歸屬日期
(1)	2023年8月10日（代價為零）	2026年7月1日（須待達成績效目標和其他要求）
(2)	2024年10月7日（代價為零）	2027年7月1日（須待達成績效目標和其他要求）
(3)	2025年9月1日（代價為零）	2028年7月1日（須待達成績效目標和其他要求）

除上文所披露外，於2026年6月30日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司及其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》）的股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部已知會本公司及香港聯交所或已記錄於本公司按《證券及期貨條例》第352條須存置的登記冊內或根據標準守則規定已知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

購股權計劃

2021年購股權計劃已於本公司及新世界發展（直至2023年11月17日營業時間結束為本公司的控股公司）各自的股東周年大會上獲股東批准，2021年購股權計劃於2021年11月23日生效。於2025年1月13日，董事會通過一項決議案修訂有關2021年購股權計劃的規則，以反映本公司更改名稱及本公司的控股公司變更。於2025年11月18日，2021年購股權計劃已作進一步修訂，以（其中包括）：(i)擴大合資格參與者的範圍，納入本公司任何聯營公司的董事及僱員；(ii)在遵守上市規則適用規定的前提下，允許董事會在特定情況下釐定較短的歸屬期；(iii)釐清購股權在何等情況下會因故失效；(iv)除根據現行條款發行及配發新股外，允許以轉讓庫存股份的方式滿足購股權的授出；及(v)使2021年購股權計劃條款符合上市規則第17章（在新規定於2023年1月1日生效後）的適用規定。上述修訂已於2025年股東周年大會上獲本公司股東批准。

根據上市規則，2021年購股權計劃的概要披露如下：

2021年購股權計劃的目的	作為對本集團董事及僱員過往服務或表現的回報；激勵、獎勵或回報合資格參與者以優化彼等的績效或對本集團作出貢獻；吸引及挽留高質素及具所需經驗為本集團工作或對本集團作出貢獻的人員；以及增強對公司的認同感；並使合資格參與者分享彼等透過與本公司的關係、努力及／或貢獻而為本公司取得的成果。
2021年購股權計劃的參與者	本公司、本集團任何附屬公司或成員公司或本公司任何聯營公司的任何董事（包括任何執行董事、非執行董事或獨立非執行董事）及僱員（不論全職或兼職）。
根據2021年購股權計劃可予發行的股份總數及其於本報告日期佔已發行股份的百分比	直至本報告日期，本公司根據2021年購股權計劃向若干合資格參與者要約授出可認購合共298,991,892股本公司普通股的購股權。 根據2021年購股權計劃可供發行的股份總數為293,618,493股普通股，佔本公司於本報告日期已發行股份總數約6.43%。
根據2021年購股權計劃每名參與者可獲授權益上限	除非經本公司股東的批准，否則在任何12個月期間內因行使各合資格參與者獲授的購股權（包括已行使及未行使的購股權）而發行及將發行的股份總數不得超過本公司已發行股份總數的1%（不包括庫存股份）。
可根據購股權認購股份的期間	董事所指明的期間內任何時間，惟在任何情況下購股權須於授出當日起10年內行使。
購股權可行使前必須持有的最短期間	購股權的歸屬期應自購股權獲接納之日起計不少於12個月，惟董事（或如有關安排涉及向本公司董事及／或高級管理人員授出購股權，則本公司薪酬委員會）可酌情決定，根據2021年購股權計劃所載的特定情況，對並非本公司的任何聯營公司董事或僱員的合資格參與者釐定較短的歸屬期。

追回機制	授出的購股權可於2021年購股權計劃規則所訂明的情況下被追回及／或失效，包括失當行為或其他訂明的事件。
申請或接納購股權應付的金額及必須或可能付款或通知付款的期限或須償還就此用途的貸款的期限	接納授出的購股權應支付代價為10港元，須於建議授出購股權當日起14天內支付。
釐定行使價的基準	行使價由董事釐定，至少須為下列的最高者：(i)授出日期當天股份在香港聯交所每日報價表所報收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日股份在香港聯交所每日報價表所報平均收市價；及(iii)股份的面值。
2021年購股權計劃的剩餘期限	2021年購股權計劃自採納當日（即2021年11月23日）起計，有效期為10年。2021年購股權計劃的剩餘期限約為5年2個月。

於截至2026年6月30日止年度，本公司根據2021年購股權計劃授出購股權的變動如下：

(1) 向本公司董事授出的購股權的變動詳情已於本董事會報告「董事於證券的權益」一節披露。

(2) 向其他合資格參與者（彼等為本集團的員工（不包括本公司董事））授出的購股權的變動詳情如下：

		購股權數目							
授出日期（附註1）	**歸屬期／行使期**	**於2025年7月1日的結餘**	**年內授出**	**年內行使**	**年內失效**	**年內註銷**	**年內調整**	**於2026年6月30日的結餘**	**每股行使價** 港元
2025年1月24日	（附註2a）	40,561,991	–	(3,758,566)	(2,314,170)	–	3,958,720	38,447,975	6.784（附註4）
2026年1月19日	（附註2b）	–	49,316,100	–	(802,200)	–	–	48,513,900	8.39

附註：

(1) 緊接授出2025年購股權及2026年購股權日期前一個交易日之每股收市價分別為7.27港元及8.43港元。

(2) 歸屬時間表的詳情如下：

(a) 2025年購股權

	歸屬日期	行使期
(i) 已授出購股權的20%（第一批）	2026年1月24日	2026年1月24日至2035年1月23日
(ii) 已授出購股權的30%（第二批）	2027年1月24日	2027年1月24日至2035年1月23日
(iii) 已授出購股權的50%（第三批）	2028年1月24日	2028年1月24日至2035年1月23日

(b) 2026年購股權

	歸屬日期	行使期
(i) 已授出購股權的20%（第一批）	2027年1月19日	2027年1月19日至2036年1月18日
(ii) 已授出購股權的30%（第二批）	2028年1月19日	2028年1月19日至2036年1月18日
(iii) 已授出購股權的50%（第三批）	2029年1月19日	2029年1月19日至2036年1月18日

(3) 各合資格參與者就上述每次獲授購股權所支付的現金代價為10港元。

(4) 授予合資格參與者之尚未行使購股權之行使價及數目已因應本公司分別於2025年11月20日及2025年12月23日發行紅股及根據以股代息計劃發行本公司代息股份而作出調整。購股權的每股行使價於2025年11月20日由7.464港元調整至6.785港元，並於2025年12月23日進一步調整至6.784港元。

(5) 概無參與者（包括本公司董事及其他合資格參與者）獲授超過個人上限1%的購股權。

(6) 於截至2026年6月30日止年度授出的購股權不受任何表現目標規限。薪酬委員會認為，授出購股權的主要目的是使承授人的利益與股東利益保持一致及促進長遠價值創造，因此認為毋須設定表現目標。請參考本公司日期為2026年1月19日的公告。

(7) 就於截至2026年6月30日止年度授出的購股權，授予本公司董事及其他合資格參與者的該等購股權公平值，根據香港財務報告準則第2號「以股份支付的開支」採用二項式期權定價模型釐定，於授出日期分別為每份1.13港元及1.11港元。該價值乃基於以下因素釐定：本公司於授出日期每股的普通股收市價8.39港元、參考到期日最接近購股權屆滿日期的香港政府債券的現行市場收益率而採納的無風險利率每年3.16%、基於過往約十年期間的股價波幅推算的預期波幅30.0%，及基於管理層經考慮本公司股息政策後作出的最佳估計而假設的股息率每年8.28%，以及購股權的預期期限為十年。

(8) 於截至2026年6月30日止年度，本年度內股份於緊接購股權獲行使日期前的加權平均收市價（不包括本公司董事已行使的購股權）約為每股8.857港元。

於截至2026年6月30日止年度年初及年末根據2021年購股權計劃可授出的購股權數目分別為208,730,583股及293,338,093股。

於2026年6月30日，因截至2026年6月30日止年度內根據2021年購股權計劃授出的購股權而可能發行的股份數目，除以截至2026年6月30日止年度本公司股份的加權平均數，計算如下：

$$= \frac{(a)}{(b)} = \frac{112,242,300}{4,498,425,294} = 2.50\%$$

當中，

(a) 代表於2026年6月30日，因截至2026年6月30日止年度內授出的購股權而可予發行的股份數目。

(b) 代表截至2026年6月30日止年度的已發行股份加權平均數。

除上文所披露外，於2026年6月30日，本公司並無根據2021年購股權計劃授出或行使或失效或註銷的購股權。

主要股東於證券的權益

於2026年6月30日，據本公司董事所知，以下各方(不包括本公司董事或主要行政人員)於本公司直接或間接擁有或被視為擁有本公司已發行股本5%或以上權益，而根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露，或該等權益已根據《證券及期貨條例》第336條記錄於本公司存置的登記冊內：

	股份數目			佔2026年6月30日本公司已發行股本
名稱	實益權益	公司權益	總計	的概約百分比
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited	–	3,349,223,301[1]	3,349,223,301	73.35%
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited	–	3,349,223,301[2]	3,349,223,301	73.35%
CTFC	–	3,349,223,301[3]	3,349,223,301	73.35%
周大福(控股)	–	3,349,223,301[4]	3,349,223,301	73.35%
周大福企業	106,737,866	3,218,271,685[5]	3,325,009,551	72.82%
Century Acquisition Limited(「CAL」)	3,218,271,420	265[6]	3,218,271,685	70.48%

附註：

(1) Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited直接持有CTFC約48.98%權益，因此被視為於CTFC被視為擁有權益的股份中擁有權益。

(2) Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited直接持有CTFC約46.65%權益，因此被視為於CTFC被視為擁有權益的股份中擁有權益。

(3) CTFC直接持有周大福(控股)約90.52%權益，因此被視為於周大福(控股)被視為擁有權益的股份中擁有權益。

(4) 周大福(控股)直接持有周大福企業的全部權益，因此被視為於周大福企業所擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。周大福(控股)亦實益擁有周大福代理人有限公司(「周大福代理人」)100%已發行股份的權益，因此被視為於周大福代理人擁有權益的24,213,750股股份中擁有權益。

(5) 周大福企業直接持有CAL的100%權益，因此被視為於CAL所擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。

(6) CAL的間接附屬公司Financial Concepts Investment Limited(「FCIL」)持有265股股份，CAL因而被視為於FCIL擁有權益的股份中擁有權益。

(7) 上述所有權益均為好倉。

除上文所披露外，於2026年6月30日，概無其他人士(不包括本公司董事或主要行政人員，彼等於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益載於第142至145頁)於本公司股份或相關股份中擁有(或被視為擁有)或持有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文須向本公司作出披露，或已記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條須存置的登記冊內的任何權益或淡倉。

公眾持股量充足水平

本公司適用的公眾持股量門檻為初始指定門檻，即本公司已發行股份總數(不包括庫存股份(如有))至少25%由公眾人士持有。

茲提述本公司日期為2023年11月23日、2024年4月19日、2024年5月23日及30日、2025年3月24日及2025年9月16日的公告，內容有關(其中包括)本公司當時的公眾持股量狀況。於2025年7月1日，本公司由公眾人士持有的股份百分比為24.07%，仍略低於最低公眾持股量規定。其後，隨著本公司若干次因轉換4.0%可換股債券及2.8%可換股債券而發行及配發額外股份，本公司的公眾持股量於2025年11月21日恢復至符合上市規則項下最低25%以上。

根據本公司所獲得的資料或董事所知悉的其他資料，於本報告日期，本公司由公眾人士持有的股份百分比約為26.63%，而本公司符合上市規則第13.32B條所規定的最低公眾持股量要求。

本公司已建立持續監察公眾持股量的程序。

於2026年6月30日，本公司的已發行股本總額為4,566,258,021港元，包括4,566,258,021股每股面值1.00港元的普通股。本公司僅有一類已發行股份，而該等股份在各方面均享有同等地位。

於2026年6月30日的持股情況[1]

股東名稱／類別	持有股份數目	佔已發行股份概約百分比[4]
(a) 根據上市規則不屬於「公眾人士」的股東		
(i) 本公司主要股東及彼等的緊密聯繫人[2]		
— CAL	3,218,271,420	70.48%
— 周大福企業	106,737,866	2.34%
— 周大福代理人	24,213,750	0.53%
— FCIL	265	0.000006%
(ii) 本公司董事及其緊密聯繫人		
— 杜蕭嘉妍女士(杜家駒先生的配偶[3])	138,525	0.003%
(iii) 任何其他不屬於「公眾人士」定義的人士		
— 本公司附屬公司的董事或彼等任何一人的緊密聯繫人	1,014,565	0.022%
小計：非公眾股東	**3,350,376,391**	**73.37%**
(b) 根據上市規則屬於「公眾人士」的股東	1,215,881,630[5]	26.63%
小計：公眾股東	**1,215,881,630**	**26.63%**
總計	**4,566,258,021**	**100.00%**

附註：

(1) 本表格乃根據截至本年報日期按證券及期貨條例第XV部提交的權益披露通知(權益披露通知)所披露的資料及本公司收到的其他相關資料編製，並假設權益披露通知所披露或本公司收到的所有該等資料均屬準確及完整。

(2) CAL及周大福企業為本公司的主要股東。周大福代理人及FCIL為彼等的緊密聯繫人。

(3) 杜家駒先生為本公司董事。

(4) 由於四捨五入，百分比相加後可能不等於總數。

(5) 此乃根據主板上市規則，被視為本公司已發行股份總數與並非由「公眾人士」的本公司股東持有的股數總數之差額。

重大收購及出售以及重大投資

1. 於2025年10月3日，本公司發行本金總額22.18億港元票息率為每年0.75%的可交換債券，發行價相當於其本金金額的103.0%。該等債券屬無抵押債券，年期為三年，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。

   債券持有人亦有權(「交換權」)於發行日期當日或之後任何時間，直至到期日前十個工作日的當日營業時間結束為止，將債券交換為最初由首程(一間香港聯交所上市公司)的普通股組成的可交換資產，初步交換比率為每200萬港元本金金額的債券交換為752,870.32股首程股份(「首程股份」)，初步交換價為每股首程股份2.6565港元，可予調整。

   截至本報告日期，本集團持有首程已發行股份總數約10%，並將其作為本集團聯營公司入賬。根據債券的條款及條件，倘債券持有人悉數行使所有債券所附的交換權，將債券交換為首程股份，則本集團可出售最多834,933,183股首程股份，接近其持有的全部首程股權。

   於年內，概無任何可交換債券被交換為首程股份。

   有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年9月25日及2025年10月3日的公告。

2. 於2026年5月13日，本公司一間間接全資附屬公司訂立股權轉讓協議，以出售其於湖南周大福創建(主要從事中國湖南省長瀏高速公路的營運)的100%股權，總代價約為人民幣16.1億元，而湖南周大福創建同意於完成日期後償還全部未償還股東貸款約人民幣2.12億元。股權出售已於2026年7月24日完成，而湖南周大福創建自此不再為本公司的附屬公司，及截至本報告日期，湖南周大福創建的貸款及其應計利息已悉數償還。

   有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2026年5月13日的公告。

除上文所披露者外，於截至2026年6月30日止年度內並無重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業，亦無持有重大投資。

關連交易

本集團的下列關連交易於年內及直至本報告日期訂立或持續生效：

(1) 於2022年10月1日，富通保險有限公司(現稱為周大福人壽)與聯合醫務專業管理有限公司(「聯合醫務專業」)(為聯合醫務集團有限公司(「聯合醫務集團」)的一間間接全資附屬公司)訂立一份醫療服務協議(「2022年醫療服務協議」)，據此，聯合醫務專業同意(或促使其適用的聯屬公司)向周大福人壽的受保人及／或保單持有人及／或周大福人壽保單持有人各自的家庭成員(包括配偶及子女)安排或提供及管理醫療服務。

於2022年醫療服務協議簽訂日，新世界發展連同其附屬公司持有本公司全部已發行股本約60.9%。周大福企業連同其附屬公司持有新世界發展全部已發行股本約45.2%，及周大福企業持有本公司全部已發行股本約2.5%。周大福企業連同其附屬公司持有聯合醫務集團全部已發行股本約15.3%。孫耀江醫生為鄭家純博士的妹夫，亦為鄭志剛博士、鄭志明先生及鄭志亮先生的姑丈以及杜家駒先生的姨丈，彼持有聯合醫務集團全部已發行股本約36.8%。因此，根據上市規則，聯合醫務專業被視為本公司的關連人士。據此，2022年醫療服務協議根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

2022年醫療服務協議自2022年10月1日開始，固定年期為三年，除非根據2022年醫療服務協議的條款予以終止。2022年醫療服務協議已於2025年9月30日屆滿。為確保2022年醫療服務協議屆滿後醫療服務供應不間斷，周大福人壽與聯合醫務專業同意以短期方式延續有關安排，並於2025年9月30日訂立新的醫療服務協議(「2025年醫療服務協議」)，該協議條款大致與2022年醫療服務協議相同，且涵蓋類似的服務範圍。2025年醫療服務協議的年期自2025年10月1日開始，並於2025年12月31日屆滿。於訂立2025年醫療服務協議時，根據2025年醫療服務協議項下交易的預期最高總值計算的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)低於0.1%，因此，訂立2025年醫療服務協議及2025年醫療服務協議項下的交易構成本公司根據上市規則符合最低豁免水平的持續關連交易，且毋須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。因此，2025年醫療服務協議並無訂定年度上限。

落實較長期的合約安排後，周大福人壽與聯合醫務專業於2025年10月9日訂立新的醫療服務協議(「2026年醫療服務協議」)，條款大致與2025年醫療服務協議相同，且涵蓋類似的服務範圍。2026年醫療服務協議的年期於2025年醫療服務協議的年期屆滿後(即2026年1月1日)開始。2026年醫療服務協議項下醫療服務的建議年度上限已就截至2026年6月30日止六個月、截至2027年6月30日止年度及截至2028年6月30日止年度訂定。

於簽署2025年醫療服務協議及2026年醫療服務協議當日，周大福人壽為本公司的間接全資附屬公司。周大福企業連同其附屬公司持有本公司全部已發行股本約74.58%。周大福企業為本公司的主要股東，因此根據上市規則為本公司的關連人士。周大福企業透過其附屬公司持有聯合醫務集團全部已發行股本約15.26%。孫耀江醫生為(i)鄭家純博士的妹夫；(ii)鄭志明先生、鄭志亮先生的姑丈及杜家駒先生的姨丈；及(iii)曾安業先生的岳父。孫耀江醫生直接及間接合共持有聯合醫務集團全部已發行股本約37.14%。聯合醫務專業為聯合醫務集團的間接全資附屬公司。因此，根據上市規則，聯合醫務專業被視為本公司的關連人士。據此，2025年醫療服務協議及2026年醫療服務協議項下擬進行的交易構成本公司根據上市規則第14A章的持續關連交易。

2026年醫療服務協議的年期為三十(30)個月，自2026年1月1日開始至2028年6月30日止，除非根據2026年醫療服務協議的條款予以終止。

於截至2026年6月30日止年度內，2022年醫療服務協議及2026年醫療服務協議項下醫療服務的合約金額概述如下：

類別	**概約合約總額** 百萬港元	**年度上限** 百萬港元
聯合醫務專業(或其適用聯屬公司)根據2022年醫療服務協議向周大福人壽提供的醫療服務	9.4	28.0
聯合醫務專業(或其適用聯屬公司)根據2026年醫療服務協議向周大福人壽提供的醫療服務	26.5	37.0

(2) 於2023年4月28日，本公司與周大福企業訂立主服務協議(「周大福企業主服務協議」)，據此，本公司及周大福企業同意及同意促使本集團或周大福企業集團(定義見周大福企業主服務協議)旗下成員公司(在實際可行的情況下)於周大福企業主服務協議年期內，委聘周大福企業集團或本集團旗下有關成員公司向本集團或周大福企業集團旗下有關成員公司(視情況而定)提供若干營運服務。

於簽訂周大福企業主服務協議當日，新世界發展連同其附屬公司持有本公司全部已發行股本約60.9%。周大福企業連同其附屬公司持有新世界發展全部已發行股本約45.2%，及周大福企業持有本公司全部已發行股本約2.5%。因此，根據上市規則，周大福企業被視為本公司的關連人士，而周大福企業主服務協議根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

周大福企業主服務協議自2023年7月1日起開始，初步為期三年。待於相關時間重新遵守適用上市規則後，周大福企業主服務協議可於初步期限屆滿時，再續期三年(或上市規則允許的其他期限)。

於截至2026年6月30日止年度內，周大福企業主服務協議下營運服務的合約金額概述如下：

類別	**概約合約總額** 百萬港元	**年度上限** 百萬港元
本集團旗下成員公司向周大福企業集團旗下成員公司提供的營運服務	29.8	117.0
周大福企業集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供的營運服務	38.4	646.0

(3) 於2023年4月28日，本公司與新世界發展訂立主服務協議(「新世界發展主服務協議」)，據此，本公司及新世界發展同意及同意促使本集團或新世界發展集團(定義見新世界發展主服務協議)旗下成員公司(在實際可行的情況下)於新世界發展主服務協議年期內，委聘新世界發展集團或本集團旗下有關成員公司向本集團或新世界發展集團旗下有關成員公司(視情況而定)提供若干營運服務。

於簽訂新世界發展主服務協議當日，新世界發展連同其附屬公司持有本公司全部已發行股本約60.9%。因此，根據上市規則，新世界發展為本公司的關連人士，而新世界發展主服務協議根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

新世界發展主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限已獲獨立股東於本公司在2023年6月26日舉行的股東特別大會(「2023年股東特別大會」)上批准。新世界發展主服務協議自2023年7月1日開始，初步為期三年。待於相關時間重新遵守適用上市規則後，新世界發展主服務協議可於初步期限屆滿時，再續期三年(或上市規則允許的其他期限)。

自2023年11月17日起，新世界發展已出售其及其附屬公司持有的本公司所有股份，而周大福企業已成為本公司的控股公司。由於周大福企業連同其附屬公司持有新世界發展已發行股本的約45.2%，故新世界發展為周大福企業的聯繫人。因此，新世界發展及其附屬公司繼續為本公司的關連人士。

鑑於與新世界發展集團進行的若干交易的現有及預期業務增長，因此本集團成員公司於截至2026年6月30日止財政年度根據新世界發展主服務協議向新世界發展集團成員公司提供營運服務的年度上限(「2026財政年度年度出售上限」)將不敷應用，本公司於2025年9月29日公佈建議將2026財政年度年度出售上限由24.07億港元修訂至29.91億港元。經修訂的2026財政年度年度出售上限已於2025年股東周年大會上獲本公司獨立股東批准。

於截至2026年6月30日止年度內，新世界發展主服務協議下營運服務的合約金額概述如下：

類別	概約合約總額 百萬港元	年度上限 百萬港元
本集團旗下成員公司向新世界發展集團旗下成員公司提供的營運服務	1,874.5	2,991.0
新世界發展集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供的營運服務	17.5	216.0

(4) 於2023年4月28日，本公司與杜惠愷先生(「杜先生」)訂立主服務協議(「杜先生主服務協議」)，據此，本公司及杜先生同意及同意促使本集團或服務集團(定義見杜先生主服務協議)旗下成員公司(在實際可行的情況下)於杜先生主服務協議年期內，委聘服務集團或本集團旗下有關成員公司向本集團或服務集團旗下有關成員公司(視情況而定)提供若干營運服務。

於簽訂杜先生主服務協議當日，杜先生為杜家駒先生的父親、鄭家純博士的妹夫以及鄭志剛博士、鄭志明先生及鄭志亮先生的姑丈，除杜先生外，彼等均為本公司董事。因此，根據上市規則，杜先生為本公司的關連人士。服務集團旗下若干成員公司為杜先生及／或其直系家屬佔多數控制權的公司，故此亦為本公司的關連人士。據此，杜先生主服務協議根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

杜先生主服務協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限已獲獨立股東於2023年股東特別大會上批准。杜先生主服務協議自2023年7月1日開始，初步為期三年。待於相關時間重新遵守適用上市規則後，杜先生主服務協議可於初步期限屆滿時，再續期三年(或上市規則允許的其他期限)。

於截至2026年6月30日止年度，杜先生主服務協議下營運服務的合約金額概述如下：

類別	概約合約總額 百萬港元	年度上限 百萬港元
本集團旗下成員公司向服務集團旗下成員公司提供的營運服務	1.0	41.0
服務集團旗下成員公司向本集團旗下成員公司提供的營運服務	920.2	3,146.0

(5) 鑑於周大福企業主服務協議、新世界發展主服務協議及杜先生主服務協議於2026年6月30日屆滿，本公司於2026年4月24日訂立三份新的主服務協議，詳情如下：

(a) 本公司與周大福企業訂立一份新的主服務協議(「新周大福企業主服務協議」)，據此，本公司及周大福企業同意及同意促使本集團或周大福企業集團(定義見新周大福企業主服務協議)旗下成員公司(在實際可行的情況下)於新周大福企業主服務協議年期內，委聘周大福企業集團或本集團旗下有關成員公司向本集團或周大福企業集團旗下有關成員公司(視情況而定)提供若干營運服務；

(b) 本公司與新世界發展訂立一份新的主服務協議(「新新世界發展主服務協議」)，據此，本公司及新世界發展同意及同意促使本集團或新世界發展集團(定義見新新世界發展主服務協議)旗下成員公司(在實際可行的情況下)於新新世界發展主服務協議年期內，委聘新世界發展集團或本集團旗下有關成員公司向本集團或新世界發展集團旗下有關成員公司(視情況而定)提供若干營運服務；及

(c) 本公司與杜先生訂立一份新的主服務協議(「新杜先生主服務協議」)，據此，本公司及杜先生同意及同意促使本集團或服務集團(定義見新杜先生主服務協議)旗下成員公司(在實際可行的情況下)於新杜先生主服務協議年期內，委聘服務集團或本集團旗下有關成員公司向本集團或服務集團旗下有關成員公司(視情況而定)提供若干營運服務，

(新周大福企業主服務協議、新新世界發展主服務協議及新杜先生主服務協議統稱「新主服務協議」)。

於簽署新主服務協議當日，

(a) 周大福企業連同其附屬公司持有本公司全部已發行股本約72.82%。因此，根據上市規則，周大福企業為本公司的主要股東及本公司的關連人士。周大福企業連同其附屬公司亦持有新世界發展全部已發行股本約45.24%。因此，新世界發展被視為本公司的關連人士；及

(b) 杜先生為杜家駒先生的父親、鄭家純博士的妹夫，以及鄭志明先生及鄭志亮先生的姑丈。除杜先生外，上述所有人士均為本公司董事。因此，根據上市規則，杜先生為本公司的關連人士。

因此，各新主服務協議均構成本公司根據上市規則的持續關連交易。新新世界發展主服務協議及新杜先生主服務協議須遵守上市規則項下獨立股東批准的規定。本公司已於2026年6月22日舉行的股東特別大會上取得獨立股東對該等協議、其項下擬進行的交易及相關年度上限的批准。各新主服務協議初步為期三年，自2026年7月1日起生效。在相關時間遵守適用上市規則的前提下，除非任何一方在初步年期或任何其後重續年期結束前不少於30個營業日向另一方發出書面通知，終止新主服務協議，否則新主服務協議可於初步年期或其後重續年期屆滿時續期再續期三年(或上市規則所允許的其他年期)。

上文第(1)至(4)項所述持續關連交易的價格及條款已根據本公司日期為2023年4月28日、2023年5月29日、2025年9月29日及2025年10月9日的公告及本公司日期為2023年6月5日及2025年10月24日的通函載列的定價政策及指引釐定。該等持續關連交易已由本公司獨立非執行董事審閱，彼等已確定該等交易乃：

(a) 於本集團日常業務中訂立；

(b) 按一般商務條款或更佳條款訂立；

(c) 按規管該等交易的有關協議訂立，而條款屬公平合理，並且符合本公司股東的整體利益；及

(d) 按有關公告及通函所載上限訂立。

本公司核數師獲委聘根據香港會計師公會頒佈的《香港核證聘用準則第3000號》(修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用」及參照《實務説明第740號(修訂)》「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」對本集團的持續關連交易作出報告。核數師已根據上市規則第14A.56條就本公司於本年報內所披露的持續關連交易的發現及結論，發出無保留意見的函件。

本集團已建立監察持續關連交易的內控程序。相關業務單位及部門定期監察交易金額及適用年度上限使用情況。倘預期可能超出年度上限，有關事項將及時向上報高級管理層匯報，並於適當情況下提呈董事會考慮。

除上文所披露者外，在年內進行的重大關聯方交易(包括上述本公司的關連交易)的概要於財務報表附註42予以披露(倘適用)。就該等關連交易而言，本公司已遵守上市規則第14A章項下的披露規定。

員工及薪酬政策

於2026年6月30日，本集團旗下管理的公司聘用約10,700名員工，其中於香港聘用約3,800名員工。2026財政年度的員工相關成本(包括公積金、員工花紅及被視作購股權福利，但不包括董事酬金及彼等的被視作購股權福利)合共為34.20億港元(2025財政年度：31.05億港元)。酬金待遇包括根據員工個別表現授予員工的薪酬、花紅及購股權，並於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。

界定利益計劃 — 根據上市規則附錄D2第26(3)段作出的披露

本集團若干附屬公司在香港營運兩項界定利益計劃。為遵守職業退休計劃條例項下的定期認證要求及釐定應向退休金計劃作出的僱主供款，本集團委聘獨立精算顧問公司韜睿惠悅香港有限公司進行精算估值。該公司由澳洲精算師協會資深會員馬俊傑先生代表，並採用達致年齡法進行估值。就釐定現金資金需求而言：

- 一項退休金計劃於2024年6月30日進行精算估值，計劃資產的市值為4,760萬港元。按持續基準計算，其資金水平約為累計過往服務負債的96%(或約為累計既得負債的105%，於估值日該計劃仍具償付能力)，所採用的主要假設包括扣除薪酬增長後的長期投資回報率為每年3%；及

- 一項退休金計劃於2025年6月30日進行精算估值，計劃資產的市值為1,430萬港元。按持續基準計算，其資金水平約為累計過往服務負債的107%，所採用的主要假設包括扣除薪酬增長後的長期投資回報率為每年2.5%。

五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度的業績、資產及負債概要載於第323及324頁。

核數師

截至2026年6月30日止年度的財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審計。羅兵咸永道會計師事務所將於2026年股東周年大會任滿退任，且符合資格並願意在該大會上膺聘續任。

代表董事會

主席
鄭家純博士

香港，2026年9月24日

獨立核數師報告

羅兵咸永道

致周大福創建有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

周大福創建有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第168至322頁的綜合財務報表,包括:

- 於2026年6月30日的綜合財務狀況表;
- 截至該日止年度的綜合收益表;
- 截至該日止年度的綜合全面收益表;
- 截至該日止年度的綜合權益變動表;
- 截至該日止年度的綜合現金流量表;及
- 綜合財務報表附註,包括重大會計政策信息及其他解釋信息。

我們的意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告會計準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2026年6月30日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)中適用於公眾利益實體財務報表審計的相關要求,我們獨立於 貴集團。我們亦已履行守則中的其他專業道德責任。

PricewaterhouseCoopers
22/F Prince's Building, Central
Hong Kong SAR, China
T: +852 2289 8888, F: +852 2810 9888

www.pwchk.com

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 保險合約的估值；及
- 貴集團及其合營企業所持投資物業的估值。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
(i) 保險合約的估值 （參閱綜合財務報表附註34） 於2026年6月30日， 貴集團的保險合約負債淨額為924.02億港元。 保險合約的估值需要使用適當精算方法以及各種經濟及營運假設，該等假設需要管理層的高度判斷。用於計量保險合約的關鍵假設包括貼現率、死亡率、發病率、失效率及開支。 我們專注該範圍乃由於報告期末對保險合約進行估值時需要管理層作出重大判斷及估計。	我們在內部精算專家的支持下執行以下審核程序： • 了解管理層對保險合約的估值所作的監控及程序，並透過考慮估計不確定性的程度及其他固有風險因素的水平，評估重大錯誤陳述的固有風險； • 評估該等方法是否符合保險業公認的精算實務。以抽樣方式測試所應用精算模型中的演算法； • 基於 貴集團自身歷史數據與經驗研究以及我們的行業知識與經驗，評估管理層所用關鍵假設(包括貼現率、死亡率、發病率、失效率及開支)的合理性； • 分析保險合約的變動，以評估該等變化是否符合我們對估值所用關鍵假設的理解以及年內任何發展及變化；及 • 評估用於釐定合約服務邊際及識別虧損性合約之方法的適當性。就初始確認時合約服務邊際與虧損組成部分的計量而言，我們選取樣本進行獨立驗證。 基於上述已進行的程序，我們認為管理層用於保險合約負債的估值方法及關鍵假設屬合理。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
(ii) 貴集團及其合營企業所持投資物業的估值 (參閱綜合財務報表附註18及22) 於2026年6月30日， 貴集團所持投資物業按公平值63.14億港元列賬。 貴集團亦分佔合營企業持有重大投資物業的權益81.77億港元。 獨立外聘估值師已獲聘釐定 貴集團及其合營企業所持投資物業於2026年6月30日的公平值(如必要)。 公平值一般採用收入法及銷售比較法(如適用)得出。收入法基於通過採用適當的資本化率和現行市值租金或貼現現金流量預測，將收入淨額及收入變化潛力予以資本化。銷售比較法則以市場可比較交易為基礎，並根據個別物業之質量因素作出調整。 我們專注該範圍乃由於進行投資物業估值涉及重大判斷及估計不確定性。	我們執行以下審核程序： • 了解管理層對釐定投資物業估值所作的監控及程序，並透過考慮估計不確定性的程度及其他固有風險因素的水平，評估重大錯誤陳述的固有風險； • 評核獨立外聘估值師的資歷、能力及客觀性； • 取得估值報告並與獨立外聘估值師討論所使用的估值方法及關鍵假設； • 根據我們對物業行業的認識、資本化率研究證據、現行市值租金及類似物業的可比較市場交易、增長率及貼現率(如適用)，以抽樣方式在本所內部估值專家參與下評估投資物業估值所用估值方法的合適性及關鍵假設的合理性；及 • 以抽樣方式將現有租約租金等投資物業估值所用數據與和租戶訂立的相關協議進行對比，以對有關數據進行測試。 基於已進行的程序，我們根據可得證據認為擬備估值所用方法屬合適及評估所用關鍵假設屬可靠。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告會計準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估　貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將　貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督　貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照百慕達一九八一年《公司法》第90條向　閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對　貴集團內部控制的有效性發表意見。

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對　貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致　貴集團不能持續經營。

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。

- 計劃和執行集團審計，以獲取關於　貴集團內實體或業務單位財務信息的充足和適當的審計憑證，以對綜合財務報表形成審計意見提供基礎。我們負責指導、監督和覆核為集團審計而執行的審計工作，我們為審計意見承擔總體責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是龐飛浩先生(執業證書編號：P05268)。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2026年9月24日

綜合收益表

截至6月30日止年度

	附註	**2026年 百萬港元**	2025年 百萬港元
收入			
非保險		**22,347.3**	20,204.7
保險		**4,752.4**	4,080.6
	6	**27,099.7**	24,285.3
銷售成本	7, 9	**(19,844.2)**	(17,568.2)
保險服務費用	7, 34	**(3,236.3)**	(2,765.6)
所持再保險合約開支淨額		**(41.4)**	(68.2)
保險財務開支		**(6,553.3)**	(5,223.4)
其他收入及收益，淨額	8	**7,441.5**	5,587.8
銷售及推廣費用	7	**(102.8)**	(117.2)
一般及行政費用	7	**(1,031.7)**	(897.9)
經營溢利	7	**3,731.5**	3,232.6
財務費用	11	**(1,494.2)**	(1,470.3)
應佔業績			
聯營公司		**255.8**	210.4
合營企業		**780.0**	1,055.8
除所得稅前溢利		**3,273.1**	3,028.5
所得稅開支	12	**(702.2)**	(666.3)
年內溢利		**2,570.9**	2,362.2
應佔溢利／(虧損)			
本公司股東		**2,392.6**	2,162.0
永續資本證券持有者		**179.2**	202.3
非控股權益		**(0.9)**	(2.1)
		2,570.9	2,362.2
本公司股東應佔的每股盈利	14		
基本		**0.53港元**	0.49港元*
攤薄		**0.52港元**	0.49港元*

* 已就2025年12月配發及發行的紅股作出調整。

綜合全面收益表

截至6月30日止年度

	2026年 **百萬港元**	2025年 百萬港元
年內溢利	**2,570.9**	2,362.2
其他全面收益		
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	**384.3**	(74.0)
重新計量離職後福利責任	**10.9**	6.7
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	**(21.4)**	166.6
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	**361.9**	459.9
部分出售一間聯營公司權益時撥回的儲備	**33.7**	–
應佔聯營公司及合營企業的其他全面收益	**19.2**	6.9
應佔一間合營企業撥回的儲備	**–**	241.7
現金流量對沖	**257.6**	(373.3)
保險財務(開支)／收益淨額	**(147.1)**	106.7
貨幣匯兑差異	**482.6**	111.3
年內除税後其他全面收益	**1,381.7**	652.5
年內總全面收益	**3,952.6**	3,014.7
應佔總全面收益／(虧損)		
本公司股東	**3,773.5**	2,814.3
永續資本證券持有者	**179.2**	202.3
非控股權益	**(0.1)**	(1.9)
	3,952.6	3,014.7

綜合財務狀況表

於6月30日

	附註	**2026年 百萬港元**	2025年 百萬港元
資產			
無形資產	16	**6,177.4**	6,186.8
無形特許經營權	17	**6,178.4**	10,961.9
投資物業	18	**6,313.5**	4,949.6
物業、廠房及設備	19	**1,156.7**	1,226.9
使用權資產	20	**791.4**	949.9
聯營公司	21	**5,165.6**	4,720.1
合營企業	22	**16,538.1**	16,151.7
保險合約資產	34	**1,341.7**	1,418.6
再保險合約資產	34	**104.5**	97.4
按攤銷成本計量的金融資產之債務工具	23	**1,272.1**	1,419.7
按公平值計入其他全面收益的金融資產	23	**11,207.5**	13,236.1
按公平值計入損益的金融資產	23	**89,386.4**	69,888.4
衍生金融工具	24	**319.3**	255.8
存貨		**28.0**	20.8
貿易及其他應收款項	25	**8,784.8**	11,491.1
與投資相連合約相關的投資	27(a)	**11,148.1**	9,710.1
現金及銀行結存	28	**20,760.7**	20,210.7
待售資產	29	**4,483.4**	–
總資產		**191,157.6**	172,895.6

	附註	**2026年** **百萬港元**	2025年 百萬港元
權益			
股本	30	**4,566.3**	4,009.8
儲備	31	**35,151.5**	33,507.0
股東權益		**39,717.8**	37,516.8
永續資本證券	32	**2,347.1**	2,347.8
非控股權益		**26.5**	17.1
總權益		**42,091.4**	39,881.7
負債			
遞延税項負債	33	**1,103.4**	1,152.1
保險合約負債	34	**93,743.5**	77,481.8
與投資相連合約相關的金融負債	27(b)	**4,364.5**	4,183.6
借貸及其他計息負債	35	**32,415.2**	34,861.8
按公平值計入損益的金融負債	36	**2,183.5**	–
衍生金融工具	24	**1,224.4**	1,267.2
貿易及其他應付款項	37	**10,392.9**	12,907.2
租賃負債	38	**550.1**	716.9
税項		**589.2**	443.3
與待售資產直接相關的負債	29	**2,499.5**	–
總負債		**149,066.2**	133,013.9
總權益及負債		**191,157.6**	172,895.6

鄭家純博士
董事

何智恒先生
董事

綜合權益變動表

截至2026年6月30日止年度

		股東權益							
百萬港元	附註	股本	股份溢價	收益儲備	其他儲備	總計	永續資本證券	非控股權益	總計
於2025年6月30日及2025年7月1日		4,009.8	18,387.3	11,914.5	3,205.2	37,516.8	2,347.8	17.1	39,881.7
年內總全面收益／(虧損)		–	–	2,403.5	1,370.0	3,773.5	179.2	(0.1)	3,952.6
與權益持有者的交易									
已付股息予									
本公司股東	13, 31	–	–	(2,701.0)	–	(2,701.0)	–	–	(2,701.0)
非控股權益		–	–	–	–	–	–	(0.3)	(0.3)
以股代息									
已發行新股份	30, 31	7.1	43.9	–	–	51.0	–	–	51.0
向永續資本證券持有者作出分派		–	–	–	–	–	(179.9)	–	(179.9)
購股權									
所提供服務的價值	10(a)	–	–	–	77.0	77.0	–	–	77.0
已發行新股份	30, 31	5.6	37.6	–	(5.5)	37.7	–	–	37.7
轉換可換股債券	30, 31	137.4	830.6	–	–	968.0	–	–	968.0
發行紅股	30, 31	406.4	(406.4)	–	–	–	–	–	–
應佔一間聯營公司的儲備		–	–	4.6	–	4.6	–	–	4.6
與永續資本證券相關的交易成本	31	–	–	(9.8)	–	(9.8)	–	–	(9.8)
一間附屬公司綜合入賬		–	–	–	–	–	–	9.8	9.8
儲備轉撥	31	–	–	(155.8)	155.8	–	–	–	–
與權益持有者的交易總額		556.5	505.7	(2,862.0)	227.3	(1,572.5)	(179.9)	9.5	(1,742.9)
於2026年6月30日		4,566.3	18,893.0	11,456.0	4,802.5	39,717.8	2,347.1	26.5	42,091.4

		股東權益							
百萬港元	附註	股本	股份溢價	收益儲備	其他儲備	總計	永續資本證券	非控股權益	總計
於2024年7月1日		3,997.5	18,303.6	14,464.5	2,130.6	38,896.2	4,436.4	19.1	43,351.7
年內總全面收益／(虧損)		–	–	2,168.7	645.6	2,814.3	202.3	(1.9)	3,014.7
與權益持有者的交易									
已付股息予									
本公司股東	31	–	–	(3,802.3)	–	(3,802.3)	–	–	(3,802.3)
非控股權益		–	–	–	–	–	–	(0.1)	(0.1)
向永續資本證券持有者作出分派		–	–	–	–	–	(198.9)	–	(198.9)
購股權									
所提供服務的價值	10(a)	–	–	–	24.3	24.3	–	–	24.3
轉換可換股債券	30, 31	12.3	83.7	–	–	96.0	–	–	96.0
應佔一間聯營公司及一間合營企業的儲備		–	–	(510.8)	(0.9)	(511.7)	–	–	(511.7)
贖回永續資本證券		–	–	–	–	–	(2,092.0)	–	(2,092.0)
儲備轉撥	31	–	–	(405.6)	405.6	–	–	–	–
與權益持有者的交易總額		12.3	83.7	(4,718.7)	429.0	(4,193.7)	(2,290.9)	(0.1)	(6,484.7)
於2025年6月30日		4,009.8	18,387.3	11,914.5	3,205.2	37,516.8	2,347.8	17.1	39,881.7

綜合現金流量表

截至6月30日止年度

	附註	**2026年 百萬港元**	2025年 百萬港元
經營活動的現金流量			
經營業務產生的現金淨額	41(a)	**14,711.1**	10,843.7
已付財務費用		**(1,468.5)**	(1,317.4)
已收利息		**3,508.4**	3,302.7
自保險業務相關的金融資產及與投資相連合約相關的投資收取的股息		**882.5**	576.7
已繳香港利得稅		**(139.5)**	(391.6)
已繳中國內地及海外稅項		**(516.7)**	(512.5)
未計購買保險業務相關的金融資產淨額的經營活動產生的現金淨額		**16,977.3**	12,501.6
購買保險業務相關的金融資產		**(84,459.7)**	(59,442.3)
出售保險業務相關的金融資產		**69,111.5**	50,656.9
		(15,348.2)	(8,785.4)
經營活動產生的現金淨額		**1,629.1**	3,716.2
投資活動的現金流量			
收購附屬公司，扣除所收購的現金		**–**	(480.8)
自聯營公司收取的股息	21(f)	**237.6**	243.7
自合營企業收取的股息	22(g)	**874.4**	957.5
自一間合營企業收取的股息(就其保險索償後)	22(g)	**–**	600.6
於聯營公司投資及墊款(增加)／減少		**(686.6)**	278.8
於合營企業投資及墊款減少		**1.5**	1,026.4
出售附屬公司，扣除所出售的現金		**–**	214.4
出售附屬公司、聯營公司及合營企業權益收取的遞延所得款項／所得款項		**377.6**	342.6
收購附屬公司所支付的按金		**(70.4)**	–
出售一間附屬公司所收取的按金		**57.8**	–
添置無形資產、投資物業及物業、廠房及設備		**(1,743.0)**	(483.4)
購買按攤銷成本計量的金融資產之債務工具		**–**	(28.0)
購買按公平值計入損益的金融資產		**(383.8)**	(197.6)
出售按攤銷成本計量的金融資產之債務工具		**146.2**	19.5
出售按公平值計入其他全面收益的金融資產		**510.4**	67.5
出售按公平值計入損益的金融資產		**569.3**	294.1
結算衍生金融工具		**(107.3)**	4.9
自按公平值計入其他全面收益的金融資產及按公平值計入損益的金融資產收取的股息		**7.1**	0.6
其他		**26.6**	25.0
投資活動(動用)／產生的現金淨額		**(182.6)**	2,885.8

	附註	**2026年 百萬港元**	2025年 百萬港元
融資活動的現金流量			
因行使購股權而發行新股份		**37.7**	–
新增銀行貸款及其他借貸	41(b)	**6,687.4**	7,324.4
發行固定利率債券	41(b)	**277.7**	3,843.9
發行按公平值計入損益的金融負債	41(b)	**2,253.5**	–
償還銀行貸款及其他借貸	41(b)	**(4,862.5)**	(6,317.1)
贖回固定利率債券	41(b)	**(1,734.3)**	–
償還財務再保險安排下獲取的融資	41(b)	**–**	(155.7)
結算衍生金融工具		**(263.9)**	261.5
向永續資本證券持有者作出分派		**(179.9)**	(198.9)
與永續資本證券相關的交易成本		**(9.8)**	–
贖回永續資本證券		**–**	(2,092.0)
支付租賃負債的資本部分	41(b)	**(255.5)**	(242.5)
自交易對手收取的現金抵押品增加／(減少)	41(b)	**12.8**	(15.2)
已付本公司股東股息		**(2,650.0)**	(3,802.3)
已付非控股權益股息		**(0.3)**	(0.1)
融資活動動用的現金淨額		**(687.1)**	(1,394.0)
現金及現金等價物的淨增加		**759.4**	5,208.0
於年初的現金及現金等價物		**20,223.5**	14,950.7
貨幣匯兑差異		**218.2**	64.8
於年末的現金及現金等價物		**21,201.1**	20,223.5
現金及現金等價物的分析			
現金及銀行結存	28	**20,760.7**	20,210.7
歸屬於與投資相連合約相關的投資的現金及銀行結存	27(a)	**33.4**	26.7
分類為待售資產的現金及銀行結存	29	**424.2**	–
原到期日超過三個月的定期存款	28	**(17.2)**	(13.9)
		21,201.1	20,223.5

1 一般資料

周大福創建有限公司乃一間於百慕達註冊成立的有限公司。其註冊辦事處地址為Richmond House, 12 Par-la-Ville Road, Hamilton HM 08, Bermuda(自2026年8月3日起由Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda更改為上述地址)。

本公司的主要業務為投資控股。

其附屬公司的主要業務包括發展、投資及／或經營金融服務、收費公路、物流、建築及設施管理業務。

本公司於香港聯交所主板上市。

本綜合財務報表已於2026年9月24日獲董事會批准刊發。

2 編製基準及會計政策

綜合財務報表已按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋(統稱「香港財務報告準則會計準則」)而編製。綜合財務報表以歷史成本常規編製，並已就按公平值計量的投資物業、若干金融資產及金融負債(包括衍生金融工具)的重估而作出修訂。此外，已簽發的保險合約及所持有的再保險合約乃按附註3(ad)所述的當前價值為基準進行計量。

按照香港財務報告準則會計準則編製綜合財務報表時須使用若干關鍵會計估算。管理層在應用本集團的會計政策過程中亦需要行使其判斷。涉及較高判斷或複雜程度較高的範疇，或所作假設及估算對綜合財務報表有重大影響的範疇，於下文附註5披露。

(a) 採納準則的修訂

於2026財政年度，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)	缺乏可兑換性

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。

2 編製基準及會計政策(續)

(b) 尚未生效的準則及準則的修訂

下列新訂準則及準則的修訂須於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
香港會計準則第28號(修訂)	聯營公司及合營企業投資的公平值選擇權之修訂
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)	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	財務報表的呈列及披露
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)	非公共受託責任的附屬公司：披露
香港財務報告準則第20號	監管資產與監管負債
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

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」(「香港財務報告準則第18號」)

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」，並引入新規定，以提高類似實體財務表現的可比性，並為財務報表使用者提供更具相關性的資料及更高的透明度。採納香港財務報告準則第18號不會對本集團綜合財務報表內項目的確認或計量構成任何影響，惟預期將對財務報表的呈列及披露產生廣泛影響，特別是與綜合收益表相關的呈列，以及須於綜合財務報表內披露管理層定義的業績指標。香港財務報告準則第18號於2027年1月1日或之後開始的會計期間生效。

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。

3 重要會計政策

就編製此綜合財務報表採納的重要會計政策在所有呈列年度內貫徹應用，並載列如下：

(a) 綜合入賬

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司編製截至6月30日止的財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團擁有控制權的實體。當本集團因參與該實體的營運而獲得或有權享有其可變回報，並能夠運用其對實體的權力影響上述回報，本集團即對該實體擁有控制權。附屬公司由控制權轉移至本集團當日起全面綜合入賬，並於控制權終止之日起停止綜合入賬。

本集團的業務合併採用收購法入賬。收購附屬公司的轉讓代價為所轉讓資產、對被收購方的前擁有者所產生負債及本集團所發行股本權益的公平值。轉讓代價包括任何或然代價安排產生的資產或負債的公平值。在業務合併中所收購可識別資產以及所承擔的負債及或然負債初始以彼等於收購日期的公平值計量。本集團以個別收購基準按公平值或非控股權益應佔被收購方已確認可識別淨資產金額的比例，確認被收購方的任何非控股權益。

相關收購成本在產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，收購方過往於被收購方持有的股本權益的賬面值於收購日期按公平值重新計量；該等重新計量產生的任何收益或虧損於綜合收益表中確認。

本集團將轉讓的任何或然代價於收購日期按公平值確認。被視為資產或負債的或然代價的公平值其後變動於綜合收益表中確認。分類為權益的或然代價不予重新計量，其後結付則於權益中入賬。

所轉讓代價、於被收購方的任何非控股權益金額，及於被收購方任何原有股本權益於收購日期的公平值的總額超逾所收購可識別淨資產的公平值的差額列作商譽入賬。倘在議價收購中，所轉讓代價、已確認非控股權益及所計量原有權益的總額低於所收購附屬公司淨資產的公平值，有關差額會直接在綜合收益表中確認。

3 重要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(i) 附屬公司(續)

當本集團收購一組不構成業務的資產及負債時，本集團識別及確認個別可識別所收購的資產及所承擔的負債，並先將收購價分配至按公平值模型作後續計量的投資物業及金融資產／金融負債(按各自的公平值)，隨後將收購價餘額分配至其他可識別資產及負債(按於收購日期各自的相對公平值)。此類交易不會產生商譽或議價收購收益。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未變現收益或虧損均會對銷。附屬公司所呈報的金額已按需要作出調整，以符合本集團的會計政策。

不會導致失去控制權的非控股權益交易入賬列作權益交易 — 即以彼等為擁有人的身份與附屬公司擁有人進行交易。任何已付代價的公平值與所收購相關股份應佔附屬公司淨資產賬面值的差額於權益內入賬。向非控股權益出售的收益或虧損亦於權益內入賬。

當本集團不再擁有控制權，則於實體的任何保留權益於失去控制權當日按其公平值重新計量，而賬面值的變動於綜合收益表中確認。該公平值作為其後將保留權益入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的初始賬面值。此外，任何先前就該實體於其他全面收益中確認的款項按猶如本集團已直接出售相關資產或負債入賬。這可能導致先前於其他全面收益中確認的款項須重新分類至綜合收益表。

在本公司的財務狀況表中，於附屬公司的權益按成本減減值虧損列賬。成本包括投資直接應佔成本。本公司按已收及應收股息將附屬公司的業績入賬。

當確認來自附屬公司投資的股息時，倘有關股息超逾該附屬公司在宣派股息期間的全面收益總額，或倘有關投資於獨立財務報表的賬面值超逾被投資方的淨資產(包括商譽)在綜合財務報表的賬面值，則須對於附屬公司的權益進行減值測試。

3 重要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(ii) 聯營公司

聯營公司指本集團透過董事會代表對其有重大影響力，並為附屬公司及合營企業以外的公司。

於聯營公司的投資以權益會計法入賬，初始以成本確認。本集團於聯營公司的投資包括收購時已識別的商譽。本集團於聯營公司的權益包括向聯營公司提供的貸款及墊款，而該等貸款及墊款實質上組成本集團投資該聯營公司淨額的一部分。向聯營公司提供貸款及墊款乃各方之間為發展項目提供資金而作出的一種商業安排，被視為本集團投資相關項目的一個途徑。

本集團應佔收購後聯營公司的溢利或虧損於綜合收益表中確認，而應佔收購後其他全面收益的變動則於其他全面收益內確認。自聯營公司收取或應收的股息乃確認為投資賬面值的減少。

除非本集團已代聯營公司承擔法定及推定責任或付款，否則當本集團應佔一間聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益(包括任何實質上組成本集團投資該聯營公司淨額的一部分的長期權益)時，本集團不會確認更多虧損。

本集團與其聯營公司之間交易的未變現收益按本集團於聯營公司權益比例對銷。除非交易顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。

就權益會計而言，聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策一致。

於聯營公司的投資所產生的攤薄收益或虧損於綜合收益表中確認。

分階段收購的聯營公司的成本，按每次收購支付的代價加上分佔被投資方的溢利及其他股權變動的總和計算。

由某項投資不再是本集團的聯營公司時，本集團自該日終止採用權益法。

3 重要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(iii) 合營安排

合營安排指兩名或以上人士擁有共同控制權而任何其中一方並無單方面控制權的安排。

於合營安排的投資按每位投資者擁有的合約權益與義務分類為共同經營或合營企業。

(1) 共同經營

共同經營為一種合營安排，投資者對其有資產權利與債務責任。於共同經營的投資的入賬方法為各共同經營者均確認其資產(包括應佔任何共同持有資產)、其負債(包括應佔任何共同產生負債)、其收入(包括應佔共同經營銷售產品的收入)及其開支(包括應佔任何共同產生開支)。各共同經營者根據適用準則就其於共同經營的權益將資產及負債以及收入及開支入賬。

(2) 合營企業

合營企業為一種合營安排，據此，各方享有該安排下的淨資產。

於合營企業的投資採用權益法入賬，並初始以成本確認。本集團於合營企業的投資包括收購時已識別的商譽。本集團於合營企業的權益包括向合營企業提供的貸款及墊款，而該等貸款及墊款實質上組成本集團投資該合營企業淨額的一部分。向合營企業提供貸款及墊款乃各方之間為發展項目提供資金而作出的一種商業安排，被視為本集團投資相關項目的一個途徑。

本集團應佔收購後合營企業的溢利或虧損於綜合收益表中確認，而應佔收購後其他全面收益的變動則於其他全面收益內確認。自合營企業收取或應收的股息乃確認為投資賬面值的減少。

除非本集團已代合營企業承擔法定及推定責任或付款，否則當本集團應佔一間合營企業的虧損等於或超過其在該合營企業的權益(包括任何實質上組成本集團投資該合營企業淨額的一部分的長期權益)時，本集團不會確認更多虧損。

3 重要會計政策(續)

(a) 綜合入賬(續)

(iii) 合營安排(續)

(2) 合營企業(續)

本集團與其合營企業之間交易的未變現收益按本集團於合營企業權益比例對銷。除非交易顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。

就權益會計而言，合營企業的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策一致。

於合營企業的投資所產生的攤薄收益或虧損於綜合收益表中確認。

分階段收購的合營企業的成本，按每次收購支付的代價加上分佔被投資方的溢利及其他股權變動的總和計算。

由某項投資不再是本集團的合營企業時，本集團自該日終止採用權益法。

(b) 非控股權益

非控股權益乃指並非由母公司直接或間接應佔的附屬公司權益。本集團視與非控股權益的交易(即增購附屬公司權益及在不導致失去控制權的情況下出售部分附屬公司權益)為與本集團權益持有者的交易。向非控股股東增購附屬公司權益所支付的代價與相關應佔所購入附屬公司淨資產賬面值的差額於權益中入賬。向非控股股東出售部分權益的收益或虧損亦於權益中入賬。

(c) 無形資產

(i) 商譽

收購附屬公司所產生的商譽列入無形資產內。收購聯營公司及合營企業所產生的商譽分別列入於聯營公司及合營企業的權益，並作為整體結餘的一部分進行減值測試。分開確認的商譽每年作減值測試，並按成本減累計減值虧損入賬。商譽減值虧損不予撥回。出售全部或部分實體的收益及虧損包括有關所出售實體商譽的賬面值。

商譽被分配至現金產生單位以作減值測試用途。商譽已被分配至預計可於自業務合併中產生該商譽而獲益的現金產生單位或現金產生單位組別。

3 重要會計政策(續)

(c) 無形資產(續)

(ii) 經營權

經營權主要來自收購營運設施管理業務的權利。分開收購的經營權初始按成本確認。在業務合併中購入的經營權初始按收購日期的公平值確認。經營權按成本減累計攤銷及減值列賬。經營權的成本於經營權期限內以直線法攤銷。

(iii) 無形特許經營權

本集團與地方政府部門簽訂多項服務特許權，以參與多項基建項目的發展、融資、經營及維修保養。本集團獲授權開展基建建造或改造工程，以換取有關基建的經營權，並有權向各基建使用者收取費用。於經營期間所收取的費用屬本集團所有。該等基建於經營權屆滿後須歸還予地方政府部門，而毋須給予本集團任何重大補償。

當特許權授予方(有關地方政府)未就建造成本的可收回金額提供任何合約性保證而本集團可向基建使用者收費時，本集團會以無形資產模型為基建入賬。建造或改造工程期內將收取的代價分類為合約資產，完工後則重新分類為無形特許經營權。

連同服務特許權一併購入的土地使用權(本集團無酌情權或自由將其調配用於服務特許權以外的其他服務)被視為根據服務特許權收購的無形資產。

就道路而言，無形特許經營權攤銷按經濟使用基準分攤其成本(如適用)計算，攤銷數額按實際流量對比預計總流量比率計算得出。各基建的預計總流量參考內部及外部資料來源進行定期檢討並於出現任何重大變動時作出適當調整。

3 重要會計政策(續)

(c) 無形資產(續)

(iv) 其他無形資產

其他無形資產主要包括(i)於三至十年或估計可使用年期(以較短者為準)內攤銷的電腦軟件及(ii)本集團建築業務的建築牌照、商標及未完成工程合同，初步按成本確認，而於業務合併中所收購的則按公平值確認，並分別於估計可使用年限或特定合約期間內攤銷。

如果產品或過程在技術上及商業上可行及本集團有足夠的資源和意圖完成開發，則開發活動產生的開支會被資本化。資本化開支包括(倘適用)材料成本、直接勞工成本及按適當比例計算的間接開支和借貸成本。資本化開發成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。

經營權及其他無形資產在出現減值跡象時會進行減值測試。

(d) 收入確認

收入於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。貨品或服務的控制權在一段時間內或某一時點轉移，取決於合約條款與適用於合約的法律規定。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，則貨品或服務的控制權在一段時間內轉移：

- 客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的利益；
- 本集團履約時創建或提升客戶控制的資產；或
- 並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可執行權利以收回迄今已完成履約部分的款項。

倘貨品或服務的控制權在一段時間內轉移，收入會按整個合約期間已完成履約責任的進度確認。否則，收入會在客戶獲得貨品或服務的控制權的時點確認。

完成履約責任的進度按下列最能描述本集團完成履約責任表現的其中一種方法計量：

- 直接計量本集團已轉移予客戶的價值；或
- 按本集團為完成履約責任而產生的支出或投入(相對於預期總支出或投入)。

3 重要會計政策(續)

(d) 收入確認(續)

獲取合約所產生的增量成本(倘可收回)資本化為合約資產，其後於確認相關收入時攤銷。

本集團對於來自客戶合約的收入、來自其他來源的收入及其他收入的確認政策進一步闡述如下：

(i) 路費收入

道路經營的路費收入在提供服務的某一時點確認。

(ii) 服務費收入

物業及設施管理服務費和物業租賃代理費在提供服務時分別在一段時間內及於某一時點確認。

(iii) 租金收入

投資物業的租金收入根據租賃協議條款按直線法確認。

(iv) 建築收入

建築服務合約收入採用投入法，並參考已完成履約責任的進度，在合約期內確認。

(v) 銷售貨品

銷售貨品收入於貨品送抵客戶及擁有權移交的某一時點確認。

(vi) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例確認。倘應收款項減值，本集團會將賬面值減至可收回款額(即按該工具原實際利率貼現的估計未來現金流量)，並繼續計算貼現作為利息收入。已減值貸款的利息收入採用原定實際利率確認。

(vii) 股息收入

股息收入在確立收取股息的權利時確認。

(viii) 與保險業務相關的收入

與保險業務相關的收入確認的會計政策載於附註3(ad)。

3 重要會計政策(續)

(e) 政府補貼

來自政府的補貼在有合理保證下將會收到補貼且本集團符合所有附帶條件時按公平值確認。

(f) 租賃

本集團租賃多處土地、辦公樓及場所。租賃合約設有固定期限，但可能有續租選擇。租賃條款均為個別磋商，且包括眾多不同的條款及條件。租賃協議不包含任何契諾，但租賃資產不能用作借款抵押。

於租賃資產可供本集團使用之日便會確認租賃為使用權資產及其相應負債。每期租金均按負債及財務費用分配。財務費用於租賃期間計入綜合收益表，以令每期餘下的負債結餘達至固定的週期利率。使用權資產乃按資產可使用年期及租期(以較短者為準)以直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初始按現值計量。租賃負債主要包括固定款項的淨現值減任何應收租賃優惠。

租金採用租賃所隱含的利率貼現。倘若無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即承租人在類似經濟環境中以類似條款及條件借入所需資金以獲得相近價值資產而須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括以下項目：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前支付的任何租賃付款減去獲得的租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款於綜合收益表中按直線法確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或以內的租賃。

某些租賃包含與產生的銷售額掛鈎的可變支付條款。取決於銷售額的可變租賃付款在觸發該等付款的條件發生當期在綜合收益表中確認。大部分租賃為固定付款。

3 重要會計政策(續)

(g) 投資物業

投資物業(主要包括土地及樓宇)為以賺取長期租金收益或資本升值或兩者兼備為目的而持有但並非由本集團佔用。投資物業亦包括日後用作投資物業的在建或發展中物業。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本及(如適用)借貸成本)計量。初步確認後,投資物業按公平值列賬。公平值於各報告期末由專業估值師或管理層估算釐定。公平值變動於綜合收益表中確認。

日後用作投資物業的在建或發展中物業按公平值列賬。

其後開支僅於與資產有關的未來經濟利益很有可能會流入本集團且能可靠地計量資產的成本時,方會計入資產的賬面值。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間於綜合收益表中支銷。

若投資物業變成業主自用,則重新分類為物業、廠房及設備,而就會計處理而言,其於重新分類當日的公平值成為其成本。

若物業因其用途改變而成為投資物業,該物業於轉撥日期的賬面值與公平值的差額於其他全面收益中確認,並累計計入物業重估儲備。然而,若該公平值差額導致以往的減值虧損撥回,該撥回則於綜合收益表中確認。

(h) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購資產直接引致的開支。其後成本僅在與該資產相關的未來經濟效益很有可能流入本集團且能可靠地計量該資產的成本時,方會計入資產賬面值內或確認為一項獨立資產(若適用)。已更換部分的賬面值則被終止確認。所有其他維修及保養費用則在產生期間於綜合收益表中支銷。倘資產的賬面值高於估計可收回金額,則該資產的賬面值將即時減至可收回金額。

(i) 在建資產

於建築期間,有關建築物業、廠房及設備的所有直接成本(包括借貸成本)均資本化為資產成本。

3 重要會計政策(續)

(h) 物業、廠房及設備(續)

(ii) 折舊

在建工程在相關資產完工並可用作預定用途前不予折舊。

物業、廠房及設備的折舊於其估計可使用年期或租期內按直線法分配其成本至估計剩餘價值計算，年率如下：

物業	2.5%–5%
其他廠房及設備	4%–50%
汽車	20%–25%

資產的剩餘價值及可使用年期均於各報告期末進行檢討，並在適當情況下作出調整。

(iii) 出售的收益或虧損

出售物業、廠房及設備的收益或虧損根據有關資產的出售所得款項淨額與其賬面值之間的差額釐定，並於綜合收益表中確認。

(i) 聯營公司、合營企業權益及其他非金融資產的減值

具有無限使用年期的非金融資產(例如商譽)或尚未可供使用的非金融資產毋須作攤銷，但須每年進行減值測試。其他資產在情況或環境變化顯示賬面值可能無法收回時作減值檢討。若資產的賬面值高於估計可收回金額，則資產賬面值即時撇減至可收回金額。倘資產的賬面值超過可收回金額，差額將於綜合收益表中確認為減值虧損。可收回金額為其公平值減出售成本及使用價值兩者中的較高者。商譽的減值虧損不予撥回。為評估減值，資產會按獨立可識別的現金流量分類為現金產生單位。除商譽外，已減值的非金融資產於各報告期末檢討是否可作減值撥回。

3 重要會計政策(續)

(j) 投資及其他金融資產

(i) 分類

本集團按以下計量類別分類金融資產：

- 其後將按公平值計量(計入其他全面收益或損益)；及
- 將按攤銷成本計量。

有關分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

就按公平值計量的資產而言，收益及虧損將於綜合收益表或其他全面收益中入賬。對債務工具投資而言，將取決於持有投資的業務模式。對並非持作買賣的股本工具投資而言，將取決於本集團在初始確認時，是否已作出不可撤銷的選擇將股本工具以按公平值計入其他全面收益方式入賬。

此外，於初始確認時，本集團可將原本符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量條件的金融資產，不可撤銷地指定為按公平值計入損益計量，前提是此舉可消除或大幅減少原本可能產生的會計錯配。

就債務工具投資而言，本集團僅會於管理該等資產的業務模式有變動時將其重新分類。

(ii) 確認及終止確認

金融資產的常規買賣均於交易日(即本集團承諾購入或出售資產當日)確認入賬。當從金融資產收取現金流量的權利已屆滿或被轉讓且本集團已將擁有權的絕大部分風險及回報轉移時，則會終止確認金融資產。

3 重要會計政策(續)

(j) 投資及其他金融資產(續)

(iii) 計量

本集團的金融資產於初始確認時以公平值計量(倘為並非按公平值計入損益的金融資產，購買金融資產的直接應佔交易成本一併計入初始確認金額)。按公平值計入損益的金融資產的交易成本於綜合收益表中支銷。

在釐定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流量是否僅為支付本金及利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

(1) 債務工具

債務工具投資的後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。本集團將債務工具劃分為三個計量類別：

攤銷成本

當持有資產的目的為收取合約現金流量且該等現金流量僅為支付本金及利息，有關資產會按攤銷成本計量。對於其後按攤銷成本計量且不屬於對沖關係一部分的債務工具投資而言，於資產終止確認或減值時的收益或虧損於綜合收益表中確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入利息收入。

按公平值計入其他全面收益的金融資產

當持有資產的目的為收取合約現金流量及出售且資產的現金流量僅為支付本金及利息時，有關資產會按公平值計入其他全面收益計量。賬面值變動計入其他全面收益，惟減值虧損、利息收入及匯兑收益及虧損於綜合收益表中確認。當終止確認金融資產時，先前於其他全面收益中確認的累計收益或虧損會由權益重新分類至綜合收益表，並於「其他收入及收益，淨額」內確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入利息收入。匯兑收益及虧損及減值虧損於「其他收入及收益，淨額」內呈列。

按公平值計入損益的金融資產

不符合以攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益標準的資產會按公平值計入損益計量。其後按公平值計入損益計量且不屬於對沖關係一部分的債務工具投資的收益或虧損於綜合收益表中確認，並於產生期間以淨值在「其他收入及收益，淨額」內呈列。

3 重要會計政策(續)

(j) 投資及其他金融資產(續)

(iii) 計量(續)

(2) 股本工具

本集團的所有股本工具投資其後按公平值計量。倘本集團管理層已選擇於其他全面收益中呈列股本工具投資的公平值收益及虧損，於終止確認有關投資後亦不會將公平值收益及虧損重新分類至綜合收益表。股息於本集團確立收款權利時於綜合收益表中確認，並計入「其他收入及收益，淨額」。

按公平值計入損益的股本工具投資的公平值變動於綜合收益表中確認，並計入「其他收入及收益，淨額」。按公平值計入其他全面收益的股本工具投資毋須進行減值評估。

(k) 金融資產減值

本集團按攤銷成本計量的金融資產(包括貿易及其他應收款項、應收聯營公司及合營企業的款項以及現金及銀行結存)、按公平值計入其他全面收益的金融資產之債務工具以及合約資產均須採用香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)的預期信貸虧損模型。

就應收貿易款項、應收保留款項及合約資產而言，本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法，須就該等資產計提全期預期信貸虧損撥備。

就所有其他工具而言，本集團以相當於12個月預期信貸虧損計量虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來顯著增加，本集團將按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。所應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。附註4(b)詳述本集團如何釐定信貸風險是否顯著增加。

3 重要會計政策(續)

(l) 衍生金融工具和對沖活動

衍生工具初始以衍生工具合約簽訂日的公平值確認，其後於各報告期末以公平值計量。公平值後續變動的會計處理視乎該衍生工具是否指定為對沖工具，如是，則視乎對沖項目的性質而定。本集團指定若干衍生工具對沖已確認資產或負債或非常可能進行之預測交易的現金流量(現金流量對沖)、已確認資產或負債的公平值變動(公平值對沖)或海外業務投資淨額(投資淨額對沖)的特定風險。

於對沖關係開始時，本集團記錄對沖工具與對沖項目之間的經濟關係，包括對沖工具的現金流量變動是否預期抵銷對沖項目的現金流量變動。本集團記錄進行對沖交易的風險管理目的與策略。

(i) 合資格作對沖會計處理的現金流量對沖

被指定並符合資格作現金流量對沖的衍生工具公平值變動的有效部分於其他全面收益中確認並於權益中現金流量對沖儲備內累計。與無效部分相關的收益或虧損即時在綜合收益表中確認。

於權益內累計的金額在對沖項目影響損益的期間重新分類如下：

- 倘對沖項目其後導致確認一項非金融資產，則於權益內的遞延對沖收益及虧損將從權益轉撥，並計入該資產的初始成本。由於對沖項目影響損益，遞延金額最終於綜合收益表中確認。

- 與對沖工具有效部分相關的收益或虧損在對沖項目產生開支時一同於綜合收益表中確認。

- 當對沖工具期滿、售出或終止，或對沖不再符合對沖會計的條件時，當時在權益內的任何累計遞延收益或虧損及遞延對沖成本仍保留於權益內，直至發生預測交易為止。當預計不會再發生預測交易，則已在權益內呈報的累計收益或虧損及遞延對沖成本即時重新分類至綜合收益表。

3 重要會計政策(續)

(l) 衍生金融工具和對沖活動(續)

(ii) 公平值對沖

當對沖項目為本集團選擇於其他全面收益中呈列公平值變動的股本工具時，對沖工具的公平值變動於其他全面收益中確認並於公平值對沖儲備中累計。

(iii) 投資淨額對沖

海外業務投資淨額對沖的會計處理與現金流量對沖相若。

對沖工具中與對沖有效部分相關的任何收益或虧損於其他全面收益中確認，並於權益內的匯兑儲備中累計。與無效部分相關的收益或虧損即時於綜合收益表中確認。

(iv) 不符合資格作對沖會計處理的衍生工具

不符合資格作對沖會計處理的任何衍生工具的公平值變動即時於綜合收益表中確認。

(m) 貿易及其他應收款項

應收貿易款項乃在日常業務過程中就已售商品或已提供服務應收客戶的款項。

貿易及其他應收款項初始以無條件的代價款項確認，惟包含重大融資成分除外，在此情況下則按公平值確認。本集團持有貿易及其他應收款項的目的為收取合約現金流量，因此其後以實際利率法按攤銷成本計量。本集團的減值政策於附註3(k)及4(b)進一步闡述。

3 重要會計政策(續)

(n) 存貨

存貨包括庫存及在建工程，按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本視乎經營業務按加權平均或先進先出法計算。可變現淨值按預計出售所得款項減估計銷售開支釐定。

(o) 合約資產及合約負債

與客戶訂立合約後，本集團有權向客戶收取代價並承擔向客戶轉讓貨物或提供服務的履約責任。

該等權利與履約責任組合會產生合約資產淨值或合約負債淨額，視乎餘下權利與履約責任之關係而定。如於綜合收益表中確認的累計收入超出客戶作出的累計付款，合約屬資產且確認為合約資產。相反，如客戶作出的累計付款超出於綜合收益表中確認的收入，合約屬負債且確認為合約負債。

合約資產以按應收貿易款項減值評估所採用的相同方法進行減值評估，如附註3(k)及4(b)所述。當本集團將貨物或服務轉讓予客戶因而完成履約責任時，合約負債會確認為收入。

如為獲取客戶合約而產生增量成本，而本集團預期可收回該等成本，有關成本將撥充資本並呈列為合約相關資產，其後按與轉讓資產相關貨物或服務予客戶一致的系統性基準攤銷。如已確認合約相關資產的賬面值超出本集團預計收取代價餘額減直接與提供貨物或服務有關而尚未確認為開支的成本，本集團會於綜合收益表中確認減值虧損。

3 重要會計政策(續)

(p) 待售資產(或出售組別)及已終止經營業務

當資產(或出售組別)的賬面值將主要透過一項出售交易收回而非持續使用，且該項出售被視為極可能進行，有關資產分類為待售，並按賬面值與公平值減出售成本兩者中的較低者列賬。就遞延稅項資產、為僱員福利產生的資產、按公平值入賬的金融資產及投資物業等資產而言，將繼續按照附註3其他部分所載的政策計量。

資產(或出售組別)初始或其後撇減至公平值減出售成本時確認重新計量虧損。倘資產(或出售組別)的公平值減出售成本其後有任何增加，則確認收益，惟不得超過先前已確認的任何累計重新計量虧損。資產(或出售組別)於出售日期前尚未確認的收益或虧損於終止確認日期確認。

資產(包括作為出售組別的一部分資產)在分類為待售時不予折舊或攤銷。分類為待售的出售組別內的負債產生的利息及其他開支繼續予以確認。

分類為待售的資產及分類為待售的出售組別內的資產於綜合財務狀況表中與其他資產分開呈列。分類為待售的出售組別內的負債於綜合財務狀況表中與其他負債分開呈列。

(q) 現金及現金等價物

於綜合現金流量表中，現金及現金等價物包括手頭現金、持有的銀行通知存款、原到期日為三個月或以內的其他短期高流通投資及銀行透支。銀行透支已列在綜合財務狀況表中的借貸內。

(r) 貿易及其他應付款項

應付貿易款項乃在日常業務過程中就自供應商獲取貨物或服務付款的責任。

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

3 重要會計政策(續)

(s) 按公平值計入損益的金融負債

倘金融負債持作買賣用途、或為衍生金融工具(惟不包括指定為有效對沖關係中(如附註3(l)所述)的衍生金融工具),或於初始確認時指定為按公平值計入損益,則金融負債分類為按公平值計入損益計量。

於初始確認時,本集團可將金融負債指定為按公平值計入損益計量,前提是該指定可消除或大幅減少會計錯配;或倘該金融負債構成一組金融資產及/或金融負債的一部分,而該組金融資產及/或金融負債乃根據有文件記錄的風險管理或投資策略,按公平值基準進行管理及評估其表現;或倘該金融負債包含一項或多項嵌入式衍生工具,而該等嵌入式衍生工具在其他情況下須獨立入賬。

按公平值計入損益計量的金融負債於初始確認時及其後均按公平值計量。因公平值變動而產生的收益或虧損於其產生期間於損益中確認。

(t) 撥備

倘本集團目前因過往事件而須承擔法定或推定責任,以致很有可能引發資源流出以履行該責任,且有關款額能可靠估算,則會確認撥備。

倘出現多項類似責任,於釐定其須流出資源以清償責任的可能性時,會整體考慮該責任類別。即使在同一類別內任何一項責任會出現資源外流的可能性很低,亦須作出撥備確認。

撥備按採用稅前利率計算預期須就履行責任支付開支的現值計量,有關利率反映市場當時對貨幣時間價值及該責任特定風險的評估。因時間流逝而產生的撥備增加確認為利息開支。

(u) 股本及永續資本證券

普通股分類為權益。

發行新股份或購股權的直接應佔新增成本於權益中入賬為所得款項的扣減項(除稅後)。

並無合約責任償還本金或支付任何分派的永續資本證券分類為權益的一部分。

3 重要會計政策(續)

(v) 或然負債及或然資產

或然負債乃因過往事件而可能引起的責任，該等責任僅會就某一項或多項不確定未來事件發生與否予以確認，而本集團無法完全控制該等未來事件會否發生。或然負債亦可能是因過往事件引致的現有責任，但由於經濟資源可能毋須外流或有關責任金額未能可靠衡量而未予確認。

或然負債雖不予確認，但會在財務報表附註中披露。若資源外流的可能性改變致使很有可能出現資源外流，或然負債則會確認為撥備。

或然資產乃因過往事件而可能產生的資產，該等資產僅會就某一項或多項不確定未來事件發生與否予以確認，而本集團無法完全控制該等未來事件會否發生。

或然資產雖不予確認，但會於很有可能獲得經濟利益時在財務報表附註中披露。當經濟利益實質確定獲得時，則會確認為資產。

(w) 即期及遞延稅項

年度稅項支出包括即期及遞延稅項。稅項於綜合收益表中確認，惟倘與於其他全面收益或直接於權益內確認的項目相關則除外，在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

即期所得稅

即期所得稅支出根據本集團、聯營公司及合營企業營運及產生應課稅收入所在地區於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

3 重要會計政策(續)

(w) 即期及遞延稅項(續)

遞延稅項

遞延稅項乃就資產及負債的稅基與綜合財務報表所載賬面值兩者間的暫時差額以負債法全數撥備。然而，倘遞延稅項負債因初始確認商譽而產生，則不予確認。倘遞延稅項來自業務合併以外的交易中初始確認資產或負債而產生，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不予入賬。遞延稅項按報告期末已頒佈或實質頒佈並在有關遞延稅項資產變現或遞延稅項負債結算時預期適用的稅率及法例釐定。

遞延稅項資產只會在很可能有未來應課稅溢利可用作抵銷暫時差額的情況下方予以確認。

本集團須就於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資引致的暫時差額計提遞延稅項，惟倘可控制暫時差額的撥回時間且暫時差額可能不會於可預見未來撥回的情況除外。

本集團已應用臨時強制性豁免，毋須確認及披露與支柱二所得稅相關的遞延稅項資產及負債資料。

倘有合法可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及負債與同一稅務機關就一個或不同應課稅實體徵收的所得稅有關，而有關實體有意按淨額基準結算結餘時，遞延稅項資產與負債互相抵銷。

(x) 借貸成本

建造任何合資格資產所產生的借貸成本於籌備該資產以達致預定用途的建築期內資本化。其他借貸成本在產生時支銷。

3 重要會計政策(續)

(y) 外幣

(i) 功能貨幣與列賬貨幣

本集團旗下各實體的財務報表所列項目均採用有關實體營運所在地的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計算。財務報表以港元列賬，港元為本公司的功能貨幣及列賬貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易當日的匯率兑換為功能貨幣。因結算此類交易及按報告期末當日的匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債所產生的匯兑收益及虧損均於綜合收益表中確認。

以外幣計值並按公平值計算的非貨幣性項目，採用公平值釐定日的匯率換算。

所持有按公平值計入損益的金融資產及負債的匯兑差額於綜合收益表中確認為公平值收益或虧損的一部分。非貨幣性金融資產(例如按公平值計入其他全面收益的金融資產之股本工具)的匯兑差額計入其他全面收益。

(iii) 集團公司

本集團旗下所有實體的功能貨幣倘有別於列賬貨幣，其業績及財務狀況須按以下方式兑換為列賬貨幣：

(1) 各財務狀況表中所列的資產及負債按該綜合財務狀況表當日的匯率換算；

(2) 各收益表中所列的收支於綜合收益表所包含的期間內按平均匯率換算；及

(3) 所有因此產生的匯兑差額均確認為權益的獨立部分。

在綜合賬目時，因換算海外業務的投資淨額而產生的匯兑差額均撥入權益。

收購海外實體所產生的商譽及公平值調整，均視為海外實體的資產與負債並按期末匯率換算。所產生的匯兑差額於權益內確認。

3 重要會計政策(續)

(y) 外幣(續)

(iv) 出售海外業務及部分出售

於出售本集團海外業務的全部權益，或出售涉及失去包括海外業務的附屬公司的控制權時，所有於權益內累計的有關本公司權益持有者應佔該業務的匯兑差額重新分類至綜合收益表。

倘部分出售不會導致本集團失去對包括海外業務的附屬公司的控制權時，所佔累計匯兑差額份額將重新歸屬於非控股權益且不會在綜合收益表中確認。至於所有其他部分出售(即本集團在聯營公司或合營企業中的擁有權權益減少且不會導致本集團失去重大影響力或共同控制權)，所佔累計匯兑差額份額將重新分類至綜合收益表。

(z) 僱員福利

(i) 僱員休假權利

僱員享有的年假於僱員有權享有該等權利時確認。截至報告期末因僱員已提供服務而產生的估計年假責任已作撥備。僱員的病假及產假於休假時方予確認。

(ii) 獎金計劃

獎金計劃撥備於本集團因僱員提供服務而承擔現有的法定或推定責任且有關責任能夠可靠估算時確認。

(iii) 界定供款計劃

界定供款計劃為由本集團向獨立實體供款的退休金計劃。倘基金並無足夠資產支付所有僱員於目前及過往期間有關僱員服務的福利，本集團亦無法定或推定責任作進一步供款。向界定供款計劃(包括強制性公積金(「強積金」)計劃及由中國內地市政府成立的僱員退休計劃)作出的供款於發生時支銷，並已扣減因僱員在供款全數撥歸其所有前退出有關計劃而沒收的供款(如適用)。

3 重要會計政策(續)

(z) 僱員福利(續)

(iv) 界定利益計劃

界定利益計劃界定一名僱員於退休時可取得的退休福利金，一般按一個或多個因素而釐定，如年齡、服務年期及薪酬等。

於綜合財務狀況表中就界定利益退休金計劃確認的負債，為於報告期末的界定利益承擔的現值，減去計劃資產的公平值。界定利益承擔每年由獨立精算師根據預計單位信託成本法計算。界定利益承擔的現值乃採用參照與支付福利同一貨幣及其到期日與相關退休福利承擔的到期日相若的高質素公司債券於報告期末市場收益率釐定的利率，以估計未來現金流出貼現計算。

因過往調整及精算假設改變而產生的精算收益及虧損在其產生期間於其他全面收益中計入或扣除。

(v) 以股份支付的報酬

本集團採納股本結算以股份支付的報酬計劃。就授出購股權所換取僱員服務的公平值確認為開支。於歸屬期間內支銷的總額乃經參考於授出日期所授出購股權的公平值(不包括任何非市場歸屬情況的影響)後釐定。於各報告期末，本集團修訂其對預期將予歸屬的購股權數目的估計，並於綜合收益表中確認修訂原有估計(如有)的影響及就權益作出相應調整。

於購股權屆滿後，就該等購股權確認的特別儲備的累計結餘重新分類至收益儲備。

當購股權獲行使時，所收取的所得款項在扣除任何直接應佔的交易成本後計入股本(面值)及股份溢價中。

3 重要會計政策(續)

(aa) 借貸及其他計息負債

借貸及其他計息負債初始按公平值(扣除已產生的交易成本)確認。借貸及其他計息負債其後按已攤銷成本列賬;所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額於綜合收益表中確認或根據附註3(x)所載於借貸期內使用實際利率法資本化。

可換股債券負債部分的公平值乃按條款相若的不可換股債券的市場利率釐定。該金額按攤銷成本基準入賬為負債,直至債券獲轉換或到期時註銷為止。所得款項的餘額分配至可換股權,並在扣除所得稅影響後確認及計入股東權益。

(ab) 分部報告

經營分部的報告方式與向主要營運決策人進行內部報告的方式一致。主要營運決策人負責分配資源及評估經營分部的表現,乃界定為作出策略決定的執行委員會。

分部資產主要包括無形資產、無形特許經營權、投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產、保險合約資產、再保險合約資產、按攤銷成本計量的金融資產之債務工具、按公平值計入其他全面收益的金融資產、按公平值計入損益的金融資產、衍生金融工具、存貨、應收款項、與投資相連合約相關的投資以及現金及銀行結存。分部負債主要包括遞延稅項負債、保險合約負債、再保險合約負債、與投資相連合約相關的金融負債、借貸及其他計息負債、衍生金融工具、應付款項、租賃負債及稅項。預計於報告期後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)的增加,包括投資物業、物業、廠房及設備、無形特許經營權、無形資產及使用權資產的增加。

(ac) 股息分派

當本公司股東及/或董事(倘適用)批准向本公司股東分派股息時,股息將於獲批准的財政期間的綜合財務報表中確認為負債。

3 重要會計政策(續)

(ad) 保險及投資合約

保險合約、具酌情分紅特徵的投資合約及所持再保險合約

本集團根據合約類型採用不同計量方式如下：

	產品分類	計量模型
已簽發的合約		
傳統分紅人壽及年金合約	保險合約或具酌情分紅特徵的投資合約	變動收費法
非分紅傳統人壽合約及保障產品	保險合約	一般計量模型或保費分配法
萬用壽險	保險合約	一般計量模型
投資相連保險合約	保險合約	變動收費法
不具酌情分紅特徵的投資相連投資合約	投資合約	香港財務報告準則第9號下按公平值計入損益的金融負債
所持的合約		
再保險合約	再保險合約	一般計量模型或保費分配法

(i) 定義及分類

保險合約指本集團為保單持有人承擔重大保險風險的合約，倘某一特定未來不確定事件對保單持有人產生不利影響時，本集團同意賠償該保單持有人。

具有保險合約法律形式但並無轉移重大保險風險的合約則分類為投資合約，並根據香港財務報告準則第9號按金融工具入賬。本集團所簽發不具酌情分紅特徵的投資合約屬於此類別，並分類為金融負債。

本集團簽發的部分投資合約具酌情分紅特徵，據此，投資者有權並預期能在並非本集團酌情派發的款項之外，根據特定投資資產組合的回報收取潛在的重大額外收益。本集團按香港財務報告準則第17號「保險合約」將該等合約入賬。

3 重要會計政策(續)

(ad) 保險及投資合約(續)

(i) 定義及分類(續)

本集團簽發的若干保險合約，屬於與投資有重大關連的服務合約，據此，保單持有人享有相關項目的回報。相關項目是由特定投資資產組合組成，而應付予保單持有人的金額是根據該等組合釐定。本集團的政策是持有該類投資資產。

所持再保險合約若能將本集團所簽發的相應保險合約之承保的部分中幾乎所有的保險風險轉移給再保險公司，則該再保險合約已轉移重大保險風險。

除另有明確説明外，綜合財務報表中提及的保險合約泛指已簽發保險合約、所持再保險合約及具酌情分紅特徵的投資合約。

(ii) 保險成分的匯總及區別層級

本集團將具相似風險以及一併管理的保險合約匯總為組別，再由組別匯總為組合。每個組合進一步細分為半年組，再根據各半年組的盈利能力將之分成三個組別：(i)初始確認時已虧損的合約；(ii)初始確認時並無顯著可能性會變成虧損的合約；或(iii)組合中的餘下合約。該等組別為保險合約於初始確認及計量時的匯總層級。後續不再重新分組。

(iii) 履約現金流量

履約現金流量包括：

- 未來現金流量的估計值；
- 為反映貨幣時間價值以及與未來現金流量有關的財務風險而作出的調整(前提為未來現金流量的估計未計入該等財務風險)；及
- 非財務風險的風險調整。

非直接歸屬於保險合約組合的現金流量(例如部分推廣及培訓成本)於產生時在一般及行政費用或銷售及推廣費用中確認。

3 重要會計政策(續)

(ad) 保險及投資合約(續)

(iv) 獲取保險現金流量

獲取保險現金流量指一組保險合約(已簽發或預計簽發)的銷售、承保及啟動合約組別所產生的成本並可直接歸屬於其所屬保險合約組合的現金流量。

獲取保險現金流量按系統及合理基準分配至保險合約組別，並以無偏的方式計及所有毋須投入不必要成本或努力即可獲得的合理及可靠資料。於各報告日期，本集團修訂分配至尚未確認的保險合約組別的金額，以反映假設(用於釐定已使用的分配方法的參數)的任何變動。

(v) 非財務風險的風險調整

非財務風險的風險調整適用於未來現金流量現值的估算，可反映本集團於履行保險合約時因承擔非財務風險所產生的現金流量金額及時間方面的不確定性所需的補償。

(vi) 初始計量 — 並非按保費分配法計量的合約組別

本集團按以下各項的總和計量一組組合：(a)履約現金流量(包括未來現金流量的估計、為反映貨幣時間價值所作出的調整、以及非財務風險的風險調整)；及(b)合約服務邊際。

合約服務邊際為已簽發保險合約組別中資產或負債賬面值的一部分，反映本集團因在未來提供保險合約服務而將確認的未賺取溢利。

於初始確認合約組別時，如果履約現金流量、於該日產生的任何現金流量、以及終止確認先前就該組別的相關現金流量確認的任何資產或負債(包括獲取保險現金流量資產)所產生的任何金額之總和為淨流入，則該組別不屬於虧損性。在此情況下，合約服務邊際按淨流入的等額及相反金額計量，因此不會於初始確認時產生收入或開支。

倘上述計算結果產生淨流出，則該合約組別屬虧損性。虧損性保險合約產生的虧損即時於損益中確認，於初始確認時不會於綜合財務狀況表中確認合約服務邊際，並按已確認的虧損金額確立虧損的部分。

3 重要會計政策(續)

(ad) 保險及投資合約(續)

(vii) 後續計量 — 並非按保費分配法計量的合約組別

於各報告期末，已簽發保險合約組別的賬面價值為未到期責任負債及已索償負債之總和。未到期責任負債包括(a)分配至該合約組別於當日的未來服務相關履約現金流量；及(b)該合約組別於當日的合約服務邊際。已索償負債包括於報告期末分配至該合約組別已發生索償但尚未支付開支相關的履約現金流量。

本集團於各報告期末根據當前的假設更新履約現金流量，其中使用當前對未來現金流量的金額、時間及不確定性、貼現率及非財務風險的估計。對於按變動收費法計量的保險合約，本集團的應佔於相關項目的投資回報及對使用的假設作出的變化，將由合約服務邊際吸收，並隨著時間撥回至損益。對於按一般計量模型計量的保險合約，以作支持此類保險合約的投資資產的公平價值變動，將不會影響保險合約的計量。

(viii) 初始計量及後續計量 — 按保費分配法計量的合約組別

於以下情況，本集團應用保費分配法以簡化合約組別的計量：

- 本集團合理預期，按保費分配法計量的合約之未到期責任負債的計量，與並非按保費分配法計量的合約所應用的會計政策之結果，兩者並無大幅差異；或
- 每份合約的保障期限為一年或更短。

(ix) 所持再保險合約

按一般計量模型計量的所持再保險合約

本集團應用的會計政策與相應的保險合約相同，但須作如下修改。

所持再保險合約組別於各報告日期的賬面值，為未到期責任資產與已索償資產之總和。未到期責任資產包括(a)未來期間將根據合約獲得的服務之相關履約現金流量；及(b)於該日的任何餘下合約服務邊際。

本集團計量未來現金流量現值的估算時，所使用的假設與計量相應的保險合約未來現金流量現值的估算時一致，但須就再保險公司的任何不履約風險作出調整。再保險公司的不履約風險之影響於各報告日期進行評估，而不履約風險變動的影響於損益中確認。

3 重要會計政策(續)

(ad) 保險及投資合約(續)

(ix) 所持再保險合約(續)

按一般計量模型計量的所持再保險合約(續)

非財務風險的風險調整指本集團轉移給再保險公司的風險金額。

倘相應的保險合約與其他已簽發但並未有再保險的保險合約屬同一組別，則本集團應用系統及合理的分配方法釐定相應的保險合約涉及的虧損部分。

按保費分配法計量的所持再保險合約

本集團計量按保費分配法下的所持再保險合約應用的會計政策與相應的保險合約相同。

倘於初始確認時相應的虧損性保險合約組別或該組別內新增相應的虧損性保險合約時確認虧損，按保費分配法計量的所持再保險合約內未到期責任資產的賬面值，將會按損益中確認的收入金額增加，並就已確認的收入金額確立或調整彌補虧損部分。

(x) 終止確認及修訂

於保險合約以下情況終止確認：

- 終止合約時，即保險合約規定的責任到期或獲解除或取消時；或
- 合約條款被修訂時。假設新條款處於一直以來都存在的情況下會顯著改變合約的會計處理，則本集團會終止確認該合約，同時基於經修訂條款確認一項新合約。倘若合約的修改不會導致終止確認合約，則本集團會將修改導致的現金流量變動視作履約現金流量估計的變動。

3 重要會計政策(續)

(ad) 保險及投資合約(續)

(xi) 保險合約呈列

保險合約組合和所持再保險合約組合的資產及負債分別呈列。已簽發的保險合約組合與所持再保險合約組合分別呈列。

本集團將於綜合收益表及綜合全面收益表確認的金額分類為(a)保險收入及保險服務費用；及(b)保險財務收入或開支。

所持再保險合約的收入及開支與保險合約的收入及開支分別呈列。所持再保險合約的收入及開支(保險財務收入或開支除外)以淨額基準呈列為「所持再保險合約(開支)／收入淨額」。本集團並無將非財務風險的風險調整變動在保險服務業績與保險財務收入或開支之間進行分類。非財務風險的風險調整的所有變動均計入保險收入。

保險收入及保險服務費用不包括任何投資成分並按以下方式確認：

保險收入 — 並非按保費分配法計量的保險合約

由於本集團按保險合約組別提供保險合約服務，故將會減少未到期責任負債並確認為保險收入。於報告期內確認的保險收入金額反映已承諾服務的轉移，其金額反映本集團預計因該等服務而獲取的代價部分。

對於並非按保費分配法計量的合約，保險收入包括以下各項：

- 按期初預計金額計量的期內已發生索償及其他直接應佔開支；
- 有關現有服務之非財務風險的風險調整變動；
- 就期內所提供服務確認的合約服務邊際金額；及
- 其他金額，包括對當前或過往服務的保費收入所作之經驗調整。

所收回的獲取保險現金流量，乃根據時間流逝在合約組別的預期保障範圍內分配與收回該等現金流量相關的部分保費，藉以釐定。分配的金額確認為保險收入，並以相同金額確認為保險服務費用。

3 重要會計政策(續)

(ad) 保險及投資合約(續)

(xi) 保險合約呈列(續)

釋放合約服務邊際 — 並非按保費分配法計量的保險合約

於各報告期間釐訂保險合約組別內確認為保險收入的合約服務邊際金額時，將通過識別組別的保障單位，將報告期末的餘下合約服務邊際(在任何分配前)平均分配至當期已提供及預期未來期間將提供的每個保障單位，再於損益確認分配至當期已提供保障單位的合約服務邊際金額。保障單位數目為該組別各項合約所提供服務的數量，經考慮各項合約所提供的給付數量及預期保障期間而釐定。

保險收入 — 按保費分配法計量的保險合約

對於按保費分配法計量的保險合約組別，本集團按照以下基準將預期保費分配至保險收入：(a)時間流逝；或(b)倘保障期間的預期風險釋放模式與時間流逝有顯著差異，則按所產生開支的預期發生時間。

虧損部分 — 並非按保費分配法計量的保險合約

對於並非按保費分配法計量的合約，本集團為虧損的合約組別確立未到期責任負債的虧損部分。虧損部分決定隨後在發生時自保險收入中剔除的履約現金流量金額。當履約現金流量發生時，會在虧損部分與不包括虧損部分的未到期責任負債之間進行分配。

保險服務費用

保險合約產生的保險服務費用一般於發生時在損益確認。該等開支不包括投資成分的還款，但包括以下各項：

- 已發生索償、給付及其他已發生直接應佔開支；
- 獲取保險現金流量攤銷；
- 虧損合約的虧損或該等虧損的撥回；及
- 與過往服務有關的變動。

對於並非按保費分配法計量的合約，獲取保險現金流量攤銷於保險服務費用反映，金額與上文所述保險收入中反映的所收回獲取保險現金流量相同。對於按保費分配法計量的合約，獲取保險現金流量乃隨著時間流逝攤銷。

不屬於上述類別的其他開支列入損益中的一般及行政費用或銷售及推廣費用。

3 重要會計政策(續)

(ad) 保險及投資合約(續)

(xi) 保險合約呈列(續)

所持再保險合約(開支)／收入淨額

本集團根據已付再保險保費(減去從再保險公司收回的金額)之分配呈列所持再保險合約組別的財務業績。

本集團就所持再保險合約組別下獲得的保障或其他服務，在所持再保險合約淨開支中，將獲分配的已付再保險保費確認為再保險開支。

就並非按保費分配法計量的合約而言，各期間已獲取服務的相關獲分配已付再保險保費，相當於本集團預計支付代價的服務之相關餘下保障資產變動總額。

就按保費分配法計量的所持再保險合約組別而言，本集團根據時間流逝在合約組別的保障期限內確認再保險開支。

保險財務收入或開支

保險財務收入或開支包括因貨幣時間價值的影響及貨幣時間價值的變動、財務風險的影響及財務風險的變動而導致的保險合約及所持再保險合約組別的賬面值變動。

本集團按變動收費法計量的保險合約的保險財務收入或開支計入損益中。該等保險財務收入或開支包括就相關項目價值變動(不包括增減項目)引起的合約組別的計量變動。因此，對支持保險合約的相應資產所賺取的投資收入具有抵銷影響，其中包括按公平值計入損益計量的資產所產生的收益或虧損，計入於「其他收入及收益，淨額」內。

對於按一般計量模型計量的保險合約，本集團將保險財務收入或開支總額分拆，分別計入損益及其他全面收益。本集團通過將預期保險財務收入或開支總額有系統地分攤至合約組別各期間，以釐定計入損益的金額。於其他全面收益呈列的保險財務收入或開支反映折現率變動對此類保險合約計量的影響，並累計計入保險財務儲備。若本集團終止確認此類保險合約，則其累計保險財務儲備的相關剩餘金額將被重分類至損益。

4 財務及保險風險管理及公平值估計

綜合財務狀況表內的金融資產包括按攤銷成本計量的金融資產之債務工具、按公平值計入其他全面收益的金融資產、按公平值計入損益的金融資產、應收聯營公司及合營企業的款項、衍生金融工具、貿易及其他應收款項、與投資相連合約相關的投資以及現金及銀行結存。此等金融資產全部使用實際利率法按攤銷成本列賬，惟「按公平值計入其他全面收益的金融資產」、「按公平值計入損益的金融資產」、「衍生金融工具」及「與投資相連合約相關的投資」內按公平值計入損益的金融資產以公平值列賬除外。

綜合財務狀況表內的金融負債包括借貸及其他計息負債、與投資相連合約相關的金融負債、按公平值計入損益的金融負債、衍生金融工具、租賃負債以及貿易及其他應付款項。此等金融負債全部使用實際利率法按攤銷成本列賬，惟「與投資相連合約相關的金融負債」、「按公平值計入損益的金融負債」及「衍生金融工具」按公平值列賬除外。

本集團的業務涉及多種財務風險：市場風險(利率風險、外匯風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團亦承受與其保險業務活動相關的保險風險。

本集團已遵循本集團整體政策對旗下所有附屬公司的庫務職能實施集中管理。

(a) 市場風險

(i) 利率風險

本集團因計息資產及負債的利率變動影響而承受利率風險。現金流量利率風險乃市場利率變動影響由浮息金融工具產生的現金流量所引致的風險。本集團以浮動利率計息的資產主要包括現金存款以及應收聯營公司及合營企業款項。本集團的若干借貸以浮動利率計息，會受當前市場利率波動影響，使本集團承受現金流量利率風險。

本集團亦承受主要與分類為按公平值計入其他全面收益的金融資產及按公平值計入損益的金融資產之債券投資、衍生金融工具、保險合約及按公平值計入損益的金融負債相關的公平值利率風險。公平值利率風險為金融工具的未來現金流量的公平值因市場利率變動而波動的風險。

本集團以交叉貨幣掉期合約、利率掉期合約及債券遠期合約降低相關利率風險。

本集團的利率風險政策規定其透過維持適當的固定及浮動利率工具組合管理利率風險。

4 財務及保險風險管理及公平值估計(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 利率風險(續)

本集團的資產及負債管理政策要求其透過配對資產與負債來管理利率風險，包括管理對利率敏感的金融資產及金融負債的有效久期。

浮息金融資產及負債主要承受一年或以內的利率重新定價風險。

倘利率上調／下調100個基點(2025年：100個基點)，而所有其他可變因素維持不變，本集團的年內溢利將分別增加／減少7,380萬港元(2025年：增加／減少9,220萬港元)，而本集團其他儲備將分別減少／增加約10億港元(2025年：減少／增加11億港元)。

此敏感度分析乃假設利率於年內出現變動而釐定，並應用於計算報告期末現存的金融工具所承受的利率風險。100個基點的升幅或跌幅乃於下一年度報告期末止期間利率的合理可能變動。

(ii) 外匯風險

本集團的主要營業地點為香港及中國內地。本集團旗下實體承受來自並非以該實體功能貨幣計值的未來商業交易以及貨幣資產及負債，以及於海外業務的投資淨額所帶來的外匯風險。

本集團密切監察外幣匯率變動來管理外匯風險，並於有需要時透過訂立外匯遠期合約及交叉貨幣掉期合約以降低外匯風險敞口。

於2026年6月30日，本集團旗下以港元為功能貨幣的實體擁有以美元計值的貨幣資產淨值為207.273億港元(2025年：209.709億港元)。根據香港的聯繫匯率制度，港元與美元掛鈎，管理層因此認為本集團並無與美元有關的重大外匯風險。本集團亦透過訂立交叉貨幣掉期合約及外匯遠期合約管理對美元的貨幣風險。

4 財務及保險風險管理及公平值估計(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 外匯風險(續)

於2026年6月30日，本集團旗下以港元為功能貨幣的實體擁有以人民幣計值而相關外匯風險並未進行對沖的貨幣資產淨值為2.338億港元(2025年：貨幣負債淨值9,100萬港元)。倘港元兑人民幣升值／貶值5%，而所有其他可變因素維持不變，則本集團的年內溢利將分別減少／增加1,170萬港元(2025年：增加／減少450萬港元)。

此敏感度分析不考慮任何抵銷性的外匯因素，並假設外匯匯率於報告期末已出現變動而釐定。所述變動指下一報告期末止期間外匯匯率的合理可能變動。外匯風險乃因貨幣資產及負債以非功能貨幣的貨幣計值而產生，但並無考慮將財務報表換算為本集團的列賬貨幣所產生的差額。

(iii) 價格風險

本集團持有上市及非上市投資，其公平值受市場價格變動影響，本集團因而承受證券價格風險。因按公平值計入其他全面收益與按公平值計入損益的金融資產的公平值變動而產生的損益分別計入其他全面收益或綜合收益表內。本集團定期監察上市及非上市投資的表現，並會評估它們與本集團策略計劃的相關程度。

於2026年6月30日，倘分類為按公平值計入其他全面收益的金融資產與按公平值計入損益的金融資產(附註23)的上市及非上市投資(不包括債券投資)的價格上升／下降25%，而所有其他可變因素維持不變，本集團按公平值計入其他全面收益儲備將分別增加／減少1.319億港元(2025年：1.468億港元)，而年內溢利將分別增加／減少8.742億港元(2025年：8.881億港元)。此敏感度分析根據合理預期未來12個月可能出現的估值波動而釐定。

4 財務及保險風險管理及公平值估計(續)

(b) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自債務工具、銀行存款、貿易及其他應收款項及應收集團內公司款項結餘(包括應收聯營公司及合營企業款項)。本集團取決於市場要求及附屬公司所經營的業務而對不同類別的業務營運採納不同的信貸政策。

本集團會考慮各業務的資產在初始確認時違約的可能性並就其制訂信貸政策，持續緊密監控信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，本集團一般將個別評估各資產於報告日時存在的違約風險與初始確認時的違約風險進行比較。同時也考慮可獲得的合理且有依據的前瞻性資料。以下為普遍通用的指標：

- 外部信貸評級(如有)；
- 獨立外界人士的平均違約率；
- 業務、財務或經濟狀況實際或預期重大不利變化而預期導致對方的償還債務的能力產生重大變化；及
- 對方的表現及行為的實際或預期重大變化，包括對方向本集團付款情況的變化及對方經營業績的變化。

金融資產違約是指對方未能於到期時支付合約款項。倘無合理預期可收回款項時，金融資產被視作信用受損及撇銷。

銀行存款主要存放於信貸質素良好的金融機構，該等結餘被視為低信貸風險。債務工具主要由信貸質素良好的金融機構或投資對手發行。有關債務工具信貸評級的進一步詳情於財務報表附註23披露。

應收貿易款項、應收保留款項及合約資產方面，本集團經參考對方過往的信貸虧損記錄及賬齡分析，並就對方及經濟環境的前瞻性因素調整後，作出個別全期預期信貸虧損評估，從而計提預期信貸虧損撥備。由於客戶群來自廣泛的不同行業，從第三方客戶應收貿易款項、應收保留款項及合約資產並無信貸風險集中情況。

4 財務及保險風險管理及公平值估計(續)

(b) 信貸風險(續)

為釐定預期信貸虧損，本集團主要參考了穆迪的研究所提供按相同信貸評級債務人的過往違約記錄得出的違約概率及收回率表格。本集團亦已考慮納入穆迪所制訂關於不同經濟情況的一組加權平均數值的前瞻性資料。

此外，本集團透過共同控制合營企業及或影響聯營公司的財務及營運政策決定，並定期審閱其財務狀況，以監控向其提供應收款項的相關信貸風險。本集團根據相關財務資料、業務表現的實際和預期變化，以及整體市場違約概率和收回率以釐定違約概率和收回率。本集團也考慮已納入一系列不同的經濟情況的前瞻性資料。

債務工具、現金及銀行結存、應收聯營公司及合營企業款項以及其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初始確認以來有否顯著增加而定。倘應收款項的信貸風險自初始確認以來顯著增加，按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。

所承擔的最大信貸風險為綜合財務狀況表中的金融資產的賬面值及於財務報表附註40披露的財務擔保。

(c) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理包括管理債務到期日的情況及資金來源、維持充足現金及有價證券、透過取得足夠的已承諾備用信貸以確保資金充足，以及維持平倉的能力。本集團的政策為定期監控即期及預期的流動資金需求，以確保有充裕資金進行經營、投資及融資活動。本集團亦會維持未支取但已承諾的信貸融資，以進一步減低流動資金風險，應付資金需求(包括為本集團資本承擔提供融資(詳情見附註39))。本公司董事認為本集團有充足資源可應付本集團到期的承擔及負債。

下表顯示本集團的金融負債按照相關到期組別，根據報告期末至合約到期日的剩餘期間進行的分析，惟與投資相連合約相關的金融負債除外，該等投資相連合約通常載有保單持有者可提早退保的選擇權，但保單持有者一般須繳付退保費或其他罰款。本集團持有與投資相連合約相關的投資乃為支持向保單持有者的負債。

表內所披露的金額為合約未貼現現金流出／(流入)。

4 財務及保險風險管理及公平值估計(續)

(c) 流動資金風險(續)

於2026年6月30日

非衍生金融負債

百萬港元	附註	賬面值	合約未貼現現金流量總額	於一年內或按要求時	一年以上但五年以下	五年以上	投資相連
應付貿易款項	37	985.8	985.8	985.8	–	–	–
應付保留款項及其他應付款項		8,218.4	8,218.4	5,382.4	2,822.3	13.7	–
應付一間聯營公司款項	37	9.9	9.9	9.9	–	–	–
應付一間合營企業款項	37	264.6	264.6	264.6	–	–	–
應付非控股權益款項	37	26.4	26.4	26.4	–	–	–
與投資相連合約相關的金融負債	27(b)	4,364.5	4,364.5	–	–	–	4,364.5
借貸及其他計息負債	35	32,415.2	35,218.0	8,979.0	25,567.7	671.3	–
按公平值計入損益的金融負債	36	2,183.5	2,243.0	16.7	2,226.3	–	–
租賃負債	38	550.1	575.6	254.3	321.3	–	–

衍生金融負債

百萬港元	合約未貼現現金流量總額	於一年內或按要求時	一年以上但五年以下	五年以上
交易及非對沖工具	122.8	46.8	(18.4)	94.4
對沖工具(以淨額結算)	910.2	578.2	332.0	–

除上述披露的衍生金融負債外，本集團的保險業務亦持有債券遠期合約，詳情載於附註24(c)。

4 財務及保險風險管理及公平值估計(續)

(c) 流動資金風險(續)

於2025年6月30日

非衍生金融負債

百萬港元	附註	賬面值	合約未貼現現金流量總額	於一年內或按要求時	一年以上但五年以下	五年以上	投資相連
應付貿易款項	37	943.0	943.0	943.0	–	–	–
應付保留款項及其他應付款項		11,229.3	11,229.3	8,997.3	2,230.3	1.7	–
應付一間聯營公司款項	37	12.9	12.9	12.9	–	–	–
應付一間合營企業款項	37	241.5	241.5	241.5	–	–	–
與投資相連合約相關的金融負債	27(b)	4,183.6	4,183.6	–	–	–	4,183.6
借貸及其他計息負債	35	34,861.8	37,344.7	10,269.7	25,122.2	1,952.8	–
租賃負債	38	716.9	761.1	265.3	495.4	0.4	–

衍生金融負債

百萬港元	合約未貼現現金流量總額	於一年內或按要求時	一年以上但五年以下	五年以上
交易及非對沖工具	86.7	36.1	(43.3)	93.9
對沖工具(以淨額結算)	766.5	186.9	579.6	–
對沖工具(以總額結算)				
現金流入	(5.3)	(0.4)	(4.9)	–
現金流出	5.5	0.4	5.1	–

4 財務及保險風險管理及公平值估計(續)

(c) 流動資金風險(續)

本集團保險業務面臨的主要流動資金風險為就保險及投資合約的給付對其可動用現金資源的每日需求。

下表呈列保險合約負債及再保險合約負債所產生的估計現金流出／(流入)金額(按貼現基準)及時間。本集團保險業務須應付其日常現金需求，主要是源於保險及再保險合約所產生的付款，因此存在於負債到期時未有足夠現金以合理成本償付的風險。本集團保險業務透過監控及維持適當現金狀況以管理該風險，確保其能履行該等義務。

於2026年6月30日

百萬港元	**貼現現金流量總額**	**於一年內**	**一年以上但五年以下**	**五年以上**
保險合約負債	**82,629.6**	**1,160.4**	**2,942.0**	**78,527.2**

於2025年6月30日

百萬港元	貼現現金流量總額	於一年內	一年以上但五年以下	五年以上
保險合約負債	68,249.2	522.6	(2,392.2)	70,118.8

4 財務及保險風險管理及公平值估計(續)

(d) 資產負債管理框架

利率、貨幣和權益性產品投資的未平倉狀況為本集團的保險業務帶來財務風險，並受一般及特定的市場轉變影響。就投資及負債性質而言，本集團的保險業務面臨的其中一個主要風險為利率風險。本集團的保險業務根據資產負債管理框架管理該等持倉量，有關框架的制訂是於風險承受範圍內管理保險及投資合約所承擔的財務風險與流動性風險。資產負債管理的主要技巧，是根據保單持有者可得的給付種類計算保險及投資合約所產生的負債，然後配以相應的資產。

資產負債管理亦構成保險風險管理政策的一部分，以確保於各期間持有充足現金流量以滿足保險及投資合約產生的負債。

(e) 本集團的保險業務的監管框架

本集團的保險業務的營運須受監管規定所規限。本集團的保險業務須維持適當的償付能力，以應付因經濟動盪及／或自然災害引起的不可預見的負債。

(f) 投資目標及政策

本集團保險業務採取的投資策略旨在長期提供可持續的經風險調整回報，同時維持資本實力及支持履行對保單持有人的責任。該策略尋求在投資回報目標與審慎風險管理之間取得平衡，致力降低盈利波動，並在不同市場週期維持財務韌性。

固定收益證券繼續為本集團保險業務投資組合的核心部分，並作為經常性投資收益的主要來源。鑑於保險負債的長期性質，固定收益投資組合在資產負債管理中發揮關鍵作用，提供穩定的現金流、支持償付能力要求及提高投資回報的可預測性。投資組合分散於不同發行人、行業及到期年期，重點在於在提升收益率、信貸質素及流動性之間維持適當平衡。為進一步提升長期回報及支持多元化的投資組合，本集團的保險業務選擇性地投資於其他資產類別，例如上市股票、投資基金、另類投資及其他金融工具。該等投資提供更廣泛的回報來源，並旨在透過提高整體投資組合效率及多元化程度，補充固定收益投資組合。各資產類別的配置乃參考當前市場狀況、預期風險回報特徵、流動性考慮因素及業務的負債狀況而釐定。ESG考慮因素已全面納入投資決策過程。透過負面篩選，不符合ESG原則的行業，例如煙草、具爭議性武器及煤炭業務的投資，均排除在外。

4 財務及保險風險管理及公平值估計(續)

(f) 投資目標及政策(續)

本集團的保險業務亦維持健全的投資風險管理框架，以確保投資活動以有紀律及審慎的方式進行。該框架包括全面的政策及程序、明確界定的風險偏好及限額、定期監察及報告，以及獨立監督機制。主要風險指標涵蓋交易對手集中度、地域風險敞口、行業集中度、市場風險敏感度及流動性風險等範疇。該等控制措施旨在維持投資組合質素、限制過度的風險集中，並維持其在不同市場狀況下履行對保單持有人的責任。與投資相關的風險，包括市場風險、信貸風險、交易對手風險及流動性風險，均在更廣泛的企業風險管理框架內進行管理。透過既定的風險管治流程，該等風險獲系統性地識別、評估、監察及報告，以便在有需要時及時採取管理措施。

投資活動受既定限額規限，包括單一交易對手風險敞口、國家集中度及行業集中度的限額。該等限額的遵守情況會定期受到監察，並向相關管治委員會報告。交易對手風險敞口一般參考包括信貸評級、財務實力及市值變動等因素進行監察。風險偏好及風險容忍度的遵守情況亦會定期受到監察。

本集團保險業務的投資活動及風險概況透過其獲授權的委員會進行監督，包括風險委員會及投資委員會。該等委員會定期審閱投資表現、投資組合配置、風險敞口，以及遵守已批准的投資政策及風險偏好限額的情況。日常投資管理職責在明確界定的授權限額內授予管理團隊及投資職能部門。投資決策按照既定政策、管治標準及風險參數執行，以確保採取有紀律的投資方針，支持其長期增長、財務實力，以及持續為其保單持有人及股東創造價值的能力。

(g) 資本管理

本集團的資本管理目的是保障本集團持續營運的能力以為股東帶來回報，同時兼顧其他持份者的利益，並維持最佳的資本結構以減低資金成本。

本集團積極定期檢討及管理資本架構，力求達到最佳資本架構及最大股東回報，當中會考慮本集團日後的資本需求與資本效率、當前及預期的盈利能力、預期營運現金流量、預期資本開支及預期策略投資機會等。為了維持或調整資本結構，本集團可能發行或購回股份、發行或贖回永續資本證券或籌措新的債務融資。

4 財務及保險風險管理及公平值估計(續)

(g) 資本管理(續)

於6月30日的淨負債比率如下：

	附註	**2026年 百萬港元**	2025年 百萬港元
總借貸及其他計息負債	35	**(32,415.2)**	(34,861.8)
加：現金及銀行結存	28	**20,760.7**	20,210.7
債務淨額*		**(11,654.5)**	(14,651.1)

債務淨額減少主要由於發行0.75%可交換債券所得款項、將湖南長瀏高速公路的債務淨額分類為待售資產及負債、2.8%可換股債券獲悉數轉換、出售若干非核心投資所得款項及經營活動產生的淨現金流入，惟部分被本年內若干收購及資本開支以及支付股息所抵銷。

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
上述債務淨額	**(11,654.5)**	(14,651.1)
總權益	**42,091.4**	39,881.7
淨負債比率*	**28%**	37%

本集團的保險業務設有內部風險管理框架以識別其面臨的風險。內部框架透過對業務資本狀況進行若干測試，估計及定出將無力償債風險降低至選定的絕低風險水平而所需的資本金額。

本集團的保險業務致力維持高於保險業監管局所規定最低監管要求的100%的償付能力狀況，以確保足夠的償付能力狀況。本集團的保險業務設定進一步目標，以維持良好的信貸評級及穩健的資本比率以支持其業務。

* 倘若按公平值計入損益的金融負債計入作為債務，於2026年6月30日，債務淨額及淨負債比率將分別為138.38億港元及33%。

4 財務及保險風險管理及公平值估計(續)

(g) 資本管理(續)

本集團的保險業務定期評估報告的資本水平與所需的資本水平之間是否有任何不足，以此來管理其資本需求。當前資本水平乃根據經濟狀況及本集團保險業務活動的風險特徵發生變化時作出調整。

本集團的保險業務於報告期間全面遵守保險業監管局施加的資本規定。

(h) 保險風險

本集團的保險業務旨在為客戶提供死亡、疾病、殘疾、重大疾病、意外事故及相關風險的保障。保險風險指承保風險偏離預期結果的風險，亦包含精算假設對未來風險經驗變動的影響。

本集團的保險業務在享有盛譽的國際再保險公司支持下，建立符合業界最高標準的承保與理賠實務及程序。

本集團的保險業務透過設立自留限額及簽訂巨災再保險，有效管理索賠波動性與保險風險集中所帶來的衝擊，藉此限制單一受保人或受保事件所引發的大額索賠風險，作為保險風險緩解的有效手段。其承保的每項風險最高保留額為150,000美元，超額部分則透過與國際知名的再保險公司簽訂的盈餘再保險契約、共同保險契約、臨時再保險及配額分保安排進行轉保。治理流程已建立以核准例外情況。現行的巨災再保險彌補因單一災難事件導致的虧損超過預先釐定的部分。

4 財務及保險風險管理及公平值估計(續)

(h) 保險風險(續)

(i) 關鍵假設

本集團提供的保險合約負債主要為傳統終身人壽保險，有關保險須繳付一定年期或終身保費，並於身故後獲付固定賠償，而退保給付會隨著保單年期增加。

部分計劃提供保證定期給付。大部分終身壽險產品可收取年度紅利，部分產品可於保單終止時收取契約終止紅利。

釐定大部分產品未來負債所採用的關鍵假設詳述如下：

於2026年6月30日

死亡率	就全數承保的產品而言，按2018年香港人壽保險受保人死亡率表格中男性及女性的78%，並按選擇因數第一年為50%，第二年則為75%。 就並無全數承保的產品而言，2018年香港人壽保險受保人死亡率表格中男性及女性的78%。
發病率	基於本集團經驗
失效率	基於本集團經驗
開支	基於本集團經驗

於2025年6月30日

死亡率	就全數承保的產品而言，按2018年香港人壽保險受保人死亡率表格中男性及女性的81%，並按選擇因數第一年為50%，第二年則為75%。 就並無全數承保的產品而言，2018年香港人壽保險受保人死亡率表格中男性及女性的81%。
發病率	基於本集團經驗
失效率	基於本集團經驗
開支	基於本集團經驗

4 財務及保險風險管理及公平值估計(續)

(h) 保險風險(續)

(ii) 敏感度

以下敏感度分析基於報告期末相關假設出現合理可能變動而所有其他假設維持不變而釐定。

2026年6月30日

		除所得稅前溢利增加／(減少) 百萬港元	總權益增加／(減少)(未計及稅項影響) 百萬港元
再保險風險緩解前的敏感度分析			
死亡率	+10%	**(27.8)**	**(25.6)**
發病率	+10%	**(22.9)**	**(15.2)**
開支	+10%	**(12.2)**	**(5.6)**
失效率及退保率	+10%	**(37.8)**	**(27.6)**
再保險風險緩解後的敏感度分析			
死亡率	+10%	**(17.8)**	**(20.1)**
發病率	+10%	**(10.2)**	**(26.9)**
開支	+10%	**(12.1)**	**(5.5)**
失效率及退保率	+10%	**(37.2)**	**(26.7)**

4 財務及保險風險管理及公平值估計(續)

(h) 保險風險(續)

(ii) 敏感度(續)

2025年6月30日

		除所得稅前溢利增加／(減少)百萬港元	總權益增加／(減少)(未計及稅項影響)百萬港元
再保險風險緩解前的敏感度分析			
死亡率	+10%	(25.3)	(24.1)
發病率	+10%	(21.5)	(17.6)
開支	+10%	(12.6)	(8.7)
失效率及退保率	+10%	(45.6)	(39.0)
再保險風險緩解後的敏感度分析			
死亡率	+10%	(14.9)	(14.6)
發病率	+10%	(4.9)	(22.6)
開支	+10%	(12.5)	(8.7)
失效率及退保率	+10%	(43.6)	(37.4)

(i) 公平值估計

本集團的金融工具的賬面值及公平值披露如下：

(i) 上市投資按市場價值入賬。本集團所持金融資產的市場報價乃報告期末的買入價。非上市投資按公平值入賬，其公平值乃根據市場報價或根據近期的其他成交價估算，倘若市場交投疏落，則以估值技術估算。

(ii) 非上市長期金融資產及負債公平值的估計，乃按未來合約現金流量以本集團相類似金融工具的可得現行市場利率貼現計算。

(iii) 由於銀行結存、短期應收款項及應付款項將於短期內到期，因此該等資產及負債的賬面值與其公平值相若。

(iv) 按攤銷成本計量的金融資產之債務工具的公平值於附註23(a)(i)詳述。

4 財務及保險風險管理及公平值估計(續)

(i) 公平值估計(續)

(v) 下表呈列本集團分別於2026年6月30日及2025年6月30日按公平值計量的金融工具，包括「按公平值計入其他全面收益的金融資產」、「按公平值計入損益的金融資產」、「衍生金融工具」、「與投資相連合約相關的投資」內的按公平值計入損益的金融資產、「與投資相連合約相關的金融負債」及「按公平值計入損益的金融負債」：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)(第一級)。
- 除第一級的報價以外的資產或負債的可觀察參數(無論直接(即價格)或間接(即按價格推算)觀察到的參數)(第二級)。
- 並非基於可觀察市場數據的資產或負債參數(即不可觀察的參數)(第三級)。

管理層按下述方法釐定第二級及第三級內金融資產的公平值：

- 遠期合約的公平值透過貼現合約未來現金流量而釐定。所用貼現率來自報告日期的相關掉期曲線，並就多份抵押擔保協議作出潛在調整(當適用時)；
- 交叉貨幣掉期合約的公平值透過貼現合約未來現金流量而釐定。所用匯率及貼現率來自報告日期的相關外匯遠期匯率及掉期曲線，並就多份抵押擔保協議作出潛在調整(當適用時)；
- 就非上市投資基金投資而言，管理層與各基金經理進行討論，了解相關投資的表現及各基金經理計量公平值的基準，以評估報告期末於基金報表列示的公平值是否恰當；
- 就有近期交易的股本及債務工具投資而言，管理層於報告期末參照該等金融資產近期交易價格釐定其公平值。就債券投資而言，倘並無活躍市場，將被分類為第二級金融工具；
- 就並無近期交易的股本及債務工具投資而言，管理層已運用適當估值技術確定該等投資的公平值，如就債券投資經計及發行機構的信貸風險的貼現現金流量及本集團支付的購買價，並考慮投資對象的最新財務資料、市場可比較對象／市場指數變動及最新業務發展(倘適用)。當適用時，獨立外聘估值師已參與釐定公平值；

4 財務及保險風險管理及公平值估計(續)

(i) 公平值估計(續)

(v) (續)

- 分類為衍生金融工具的應收或有代價的公平值乃由獨立外部估值師透過貼現估計未來現金流量所估算，該估算經計及被收購方的最近期的財務資料、業務發展狀況，以及波動率及漂移率，其貼現率則依據被收購方的估計加權平均資本成本所釐定。衍生工具的公平值計量與被收購方的估計未來現金流量呈負相關；

- 分類為按公平值計入損益的金融負債之可交換債券，其公平值乃使用二項式模型所估算，該模型經計及無風險利率、可交換資產最新市值及市值波動性以反映可交換資產(於附註36詳述)價值於可交換債券年期內可能呈現的各種路徑。可交換債券的公平值計量與可交換資產的市值呈正相關；及

- 「與投資相連合約相關的金融負債」的公平值經參考累計價值而釐定。

於2026年6月30日

百萬港元	第一級	第二級	第三級	總計
資產				
按公平值計入其他全面收益的金融資產				
一 債務工具	**7,730.5**	**2,937.5**	**–**	**10,668.0**
一 股本工具	**515.9**	**–**	**23.6**	**539.5**
按公平值計入損益的金融資產				
一 債務工具	**50,729.9**	**4,152.3**	**1,264.5**	**56,146.7**
一 股本工具	**2,128.3**	**–**	**155.1**	**2,283.4**
一 投資基金	**24,089.3**	**–**	**6,867.0**	**30,956.3**
衍生金融工具	**–**	**108.6**	**210.7**	**319.3**
與投資相連合約相關的投資				
一 投資基金	**11,114.7**	**–**	**–**	**11,114.7**
	96,308.6	**7,198.4**	**8,520.9**	**112,027.9**
負債				
按公平值計入損益的金融負債	**–**	**–**	**(2,183.5)**	**(2,183.5)**
衍生金融工具	**–**	**(1,224.4)**	**–**	**(1,224.4)**
與投資相連合約相關的金融負債	**–**	**(4,364.5)**	**–**	**(4,364.5)**
	–	**(5,588.9)**	**(2,183.5)**	**(7,772.4)**

4 財務及保險風險管理及公平值估計(續)

(i) 公平值估計(續)

(v) (續)

於2025年6月30日

百萬港元	第一級	第二級	第三級	總計
資產				
按公平值計入其他全面收益的金融資產				
— 債務工具	9,624.9	3,032.0	–	12,656.9
— 股本工具	555.6	–	23.6	579.2
按公平值計入損益的金融資產				
— 債務工具	43,543.4	3,227.0	1,420.6	48,191.0
— 股本工具	1,954.8	–	140.7	2,095.5
— 投資基金	14,476.5	0.4	5,125.0	19,601.9
衍生金融工具	–	60.8	195.0	255.8
與投資相連合約相關的投資				
— 投資基金	9,632.4	51.0	–	9,683.4
	79,787.6	6,371.2	6,904.9	93,063.7
負債				
衍生金融工具	–	(1,267.2)	–	(1,267.2)
與投資相連合約相關的金融負債	–	(4,183.6)	–	(4,183.6)
	–	(5,450.8)	–	(5,450.8)

資產轉撥至第一級或從第一級轉出乃基於資產的交易頻率及成交量是否足以被視為交投活躍。於本年度，與本集團保險業務相關的資產自第二級轉撥至第一級層級，按公平值計入損益的金融資產之公平值為6,580萬港元。於2025財政年度，與本集團保險業務相關的資產自第一級轉撥至第二級層級，按公平值計入損益的金融資產之公平值為6.008億港元，而按公平值計入其他全面收益的金融資產之公平值為6.769億港元。

4 財務及保險風險管理及公平值估計(續)

(i) 公平值估計(續)

(v) (續)

下表呈列第三級金融工具的變動：

	資產			負債
百萬港元	按公平值計入其他全面收益的金融資產	按公平值計入損益的金融資產	衍生金融工具	按公平值計入損益的金融負債
於2025年7月1日	**23.6**	**6,686.3**	**195.0**	**–**
匯兑差異	**–**	**45.9**	**–**	**–**
購買／發行	**–**	**2,112.4**	**–**	**(2,253.5)**
出售／終止確認	**–**	**(1,177.9)**	**–**	**–**
於綜合收益表中確認的公平值變動淨額	**–**	**619.9**	**15.7**	**70.0**
於2026年6月30日	**23.6**	**8,286.6**	**210.7**	**(2,183.5)**
於綜合收益表中確認與於2026年6月30日所持結餘相關的未變現公平值收益淨額	**–**	**653.8**	**15.7**	**70.0**

4 財務及保險風險管理及公平值估計(續)

(i) 公平值估計(續)

(v) (續)

	資產		
百萬港元	按公平值計入其他全面收益的金融資產	按公平值計入損益的金融資產	衍生金融工具
於2024年7月1日	4.5	6,058.4	–
匯兑差異	–	14.0	–
收購附屬公司	–	–	195.0
購買	–	1,018.6	–
出售／終止確認	–	(756.9)	–
於其他全面收益中確認的公平值變動淨額	19.1	–	–
於綜合收益表中確認的公平值變動淨額	–	352.2	–
於2025年6月30日	23.6	6,686.3	195.0
於綜合收益表中確認與於2025年6月30日所持結餘相關的未變現公平值收益淨額	–	366.3	–

5 關鍵會計估算及判斷

本集團持續對估算和判斷進行評估，並以過往經驗及其他因素作為依據，包括預測日後在若干情況下相信會合理發生的事件。對資產及負債賬面值構成重大影響的估算及假設如下：

(a) 按公平值計入其他全面收益的金融資產及按公平值計入損益的金融資產的公平值

就具有市場報價的按公平值計入其他全面收益的金融資產及按公平值計入損益的金融資產而言，管理層根據市場報價釐定公平值。對於並無於活躍市場上買賣的按公平值計入其他全面收益或按公平值計入損益的金融資產，其公平值乃使用估值技術釐定。本集團使用其判斷選擇各種方法，詳情載於附註4(i)(v)。

(b) 並非按保費分配法計量的保險合約計量

未來現金流量的現值估算

對未來現金流量的估算需要使用適當的精算方法及多種經濟及營運假設。所用的假設包括貼現率、死亡率和發病率、失效與部分失效率、持續率、開支、通脹、保單紅利及基金增長率。本集團對其面臨風險的各年度的預期死亡人數作出估計。本集團的估計根據該等反映歷史死亡率經驗的標準行業及國家死亡率表而定，並於適當時作出調整以反映本集團面臨的特有風險。估計死亡人數用以釐定將予支付的可能未來賠償價值，該等賠償價值將計入為確保充足儲備的因素，而儲備是否充足則根據當前及未來保費予以監督。失效率基於本集團的歷史經驗計算。開支基於本集團的續保賠償成本結構及續保開支水平計算。

未來現金流量的估計採用貼現率進行調整，以反映未包括在現金流量的估計中的貨幣時間價值及與該等現金流量有關的財務風險。貼現率採用由下而上的方式而推算。據此，貼現率乃按無風險收益率釐定，並根據推算出無風險收益率的金融資產與相關負債現金流量之間的流動性特徵差異進行調整(稱為「非流動性溢價」)。無風險收益率乃根據市場上的掉期利率或以同一貨幣計價的主權債券計算。管理層就評估負債現金流量的流動性特徵須使用判斷。

貼現率、死亡率、發病率、失效率及開支的估計於收購日(如適用)及於初始確認保險合約時釐定，並用於計算合約期限內的負債。於各報告日期，該等估計會被重新估計，其變動將反映於負債調整(如適用)。關鍵假設之詳情於附註4(h)(i)及34中披露。

5 關鍵會計估算及判斷(續)

(b) 並非按保費分配法計量的保險合約計量(續)

非財務風險的風險調整

非財務風險的風險調整指履行保險合約時因承擔非財務風險產生之現金流量金額及時間的不確定性而須支付的賠償。

風險調整乃使用置信水平技術，與未來現金流量的現值估算分開釐定。本集團於各報告日期估算就保險合約未來現金流量預期現值的概率分佈，並按第75個百分位的風險價值超出未來現金流量預期現值的部分計算為非財務風險的風險調整。

(c) 投資物業的估值

每項投資物業的公平值由管理層或獨立外聘估值師於每個報告期末按認可估值方法個別釐定。根據銷售比較法，公平值以活躍市場價格為基準，並在有需要的情況下根據特定資產的性質、地點或狀況的任何差異調整公平值。如未能獲取該等資料，本集團採用備選估值方法，例如較不活躍市場的近期價格、收益法或其他方法(倘適用)。此等方法乃以日後業績估算及反映各物業的租賃及現金流量模式的一系列特定假設為依據。每項投資物業的公平值反映出包括現行租賃的租金收入及按照現行市況就有關未來租賃的租金收入的假設。公平值亦反映在類似基準下有關物業可預期的任何現金流出。

(d) 本集團於聯營公司及合營企業投資的減值

根據香港會計準則第28號「於聯營公司及合營企業投資」及香港會計準則第36號「資產減值」的規定，管理層根據使用價值計算方法或公平值減出售成本法(如適用)，定期檢討本集團於聯營公司及合營企業的投資是否出現任何減值蹟象以及評估可收回金額。於釐定使用價值時，管理層評估預期來自有關公司的業務所產生的估計未來現金流量現值。於釐定該等未來現金流量及貼現率時需作出估算及判斷。有關假設包括貼現率及未來收入增長，其可能受售價、市場發展及其他相關經濟因素影響。

5 關鍵會計估算及判斷(續)

(e) 物業、廠房及設備、商譽以及按公平值計入其他全面收益及按攤銷成本計量的金融資產減值

物業、廠房及設備在情況或環境變化顯示賬面值可能無法收回時作減值評估。物業、廠房及設備的可收回金額經考慮最新市場資料及過往經驗後根據公平值減出售成本及使用價值兩者中的較高者釐定。

本集團每年根據以公平值減出售成本或使用價值計算法兩者中的較高者計算的現金產生單位而釐定的可收回金額進行測試，藉以釐定商譽有否出現任何減值。有關計算須使用隨未來經濟環境變動而變化的估計。

按公平值計入其他全面收益及按攤銷成本計量的金融資產虧損撥備乃基於有關違約風險及預期虧損率的假設而定。本集團於作出該等假設時使用判斷，並基於本集團的歷史情況、現行市場狀況及各報告期末的前瞻性估算挑選減值計算的參數。

(f) 公營服務基建的估計用量

無形特許經營權的攤銷及採用貼現現金流量模型對公營服務基建進行的減值評估受公營服務的估計用量影響。管理層會對估計用量是否恰當進行年度檢討，如有需要，亦會參考獨立專業研究。

交通流量直接及間接受若干因素影響，包括通行情況、路況、方便程度及與其他道路的收費差異以及是否存在其他交通方式。交通流量的增長與基建所處地區的未來經濟及交通網絡發展亦有莫大關連。管理層對未來交通流量增長的預測極為取決於上述因素的落實情況。

(g) 建築合約收入的估計

就在一段時間內確認的建築工程收入而言，本集團會參考於報告日期已完成履約責任的進度確認該收入。此乃根據本集團於報告日期前產生的成本及編製本集團完成履約責任的表現的預算成本計量。在確定預算的準確性時需要進行重大估計和判斷。在作出上述估計時，本集團定期檢討預算，並參考過往經驗及內部工料測量師的計算。

5 關鍵會計估算及判斷(續)

(h) 物業、廠房及設備以及投資物業的分類

本集團經考慮該物業最新收入組合及業務模式以及相關市場趨勢後，基於該物業是否更有可能賺取租金及配套服務相對整體安排而言是否重大，對物業、廠房及設備以及投資物業進行分類。

(i) 保障責任單元的釐定以確認合約服務邊際為保險收入

一組合約的合約服務邊際基於期內所提供的保障責任單元數量確認為於各期間的保險收入，而保障責任單位乃考量各個合約所提供服務數量、預期責任期限及貨幣時間價值而釐定。

保險合約所提供的服務數量可包括保險保障、投資回報服務及投資相關服務(如適用)。在評估保險合約所提供的服務時，應考慮合約的條款及給付特徵。就提供主要保險保障的合約而言，服務數量乃根據整個合約的預期最大給付減投資部分而釐定。

就提供多項服務的合約而言，服務數量乃根據各項服務向保單持有者提供的給付連同在計算中運用不同因素考量的相對權重而釐定。於釐定服務數量時將考慮相關因素，包括給付金額及保費等。本集團於該等釐定過程中使用判斷。

6 收入及分部資料

本集團的收入分析如下：

2026年

百萬港元	**香港**	**中國內地**	**總計**
金融服務	**4,752.4**	**–**	**4,752.4**
道路	**–**	**2,777.8**	**2,777.8**
物流	**–**	**144.2**	**144.2**
建築	**17,915.8**	**–**	**17,915.8**
設施管理	**1,492.6**	**16.9**	**1,509.5**
	24,160.8	**2,938.9**	**27,099.7**

2025年

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

6 收入及分部資料(續)

保險業務的收入進一步分析如下：

	附註	**2026年 百萬港元**	2025年 百萬港元
就所提供服務確認的合約服務邊際		**1,368.4**	1,130.1
就已過期風險的非財務風險的風險調整變動		**15.1**	(3.6)
預期的已發生索償及其他保險服務費用		**1,769.5**	1,652.7
所收回獲取保險現金流量		**1,234.7**	938.9
其他		**179.1**	172.9
未到期責任負債變動的相關金額	34	**4,566.8**	3,891.0
保險及投資合約費用收入		**173.9**	178.2
代理協議下的一般保險佣金		**11.7**	11.3
其他		**–**	0.1
費用及佣金收入		**185.6**	189.6
		4,752.4	4,080.6

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

6 收入及分部資料(續)

(a) 向執行委員會提供的2026財政年度可報告分部資料及相關比較數字載列如下：

百萬港元	金融服務	道路	物流	建築	設施管理	策略性投資	總計	
2026年								
總收入	**4,754.1**	**2,777.8**	**144.2**	**17,915.8**	**1,514.6**	**–**	**27,106.5**	
分部之間	**(1.7)**	**–**	**–**	**–**	**(5.1)**	**–**	**(6.8)**	
收入 – 對外	**4,752.4**	**2,777.8**	**144.2**	**17,915.8**	**1,509.5**	**–**	**27,099.7**	
來自客戶合約的收入								
於某一時點確認	**–**	**2,777.8**	**–**	**–**	**192.3**	**–**	**2,970.1**	
於一段時間內確認	**185.6**	**–**	**–**	**17,915.8**	**1,317.2**	**–**	**19,418.6**	
	185.6	**2,777.8**	**–**	**17,915.8**	**1,509.5**	**–**	**22,388.7**	
來自其他來源的收入	**4,566.8**	**–**	**144.2**	**–**	**–**	**–**	**4,711.0**	
	4,752.4	**2,777.8**	**144.2**	**17,915.8**	**1,509.5**	**–**	**27,099.7**	
應佔經營溢利／(虧損)								
本公司及附屬公司	**1,438.3**	**827.0**	**72.8**	**627.9**	**171.8**	**204.1**	**3,341.9**	
聯營公司	**36.4**	**161.5**	**8.7**	**61.0**	**(84.0)**	**141.8**	**325.4**	
合營企業	**–**	**454.3**	**563.5**	**–**	**–**	**(94.5)**	**923.3**	
	1,474.7	**1,442.8**	**645.0**	**688.9**	**87.8**	**251.4**	**4,590.6**	
調整								
非經營項目								
投資物業公平值除税後虧損							**(268.6)**	**(i)**
重新計量及減值							**(235.8)**	**(ii)**
出售一個項目虧損							**(116.3)**	**(iii)**
分佔一間聯營公司及合營企業非經營項目收益淨額							**25.4**	
可交換債券公平值收益							**70.0**	**(iv)**
以股份支付的開支(附註10(a))							**(77.0)**	
不被分配的總辦事處項目								
財務費用淨額							**(1,048.8)**	
開支及其他							**(367.7)**	
年內除税後及非控股權益後溢利							**2,571.8**	
永續資本證券持有者應佔溢利							**(179.2)**	
本公司股東應佔溢利							**2,392.6**	

(i) 於綜合收益表內確認的投資物業公平值虧損為1.155億港元(附註8)，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合營企業的投資物業公平值除税後虧損1.871億港元(包括在「應佔合營企業的業績」內)；及一間聯營公司的投資物業公平值虧損1,580萬港元(包括在「應佔聯營公司的業績」內)。

(ii) 此款額主要為於包括在「其他收入及收益，淨額」內的無形特許經營權的減值虧損1.05億港元(附註17)，資產重新分類為待售時的重新計量虧損7,370萬港元(附註29)及與一間聯營公司相關的減值虧損3,720萬港元(附註21(c))。

(iii) 此款額為包括在「其他收入及收益，淨額」內的部分出售一間聯營公司權益的虧損1.163億港元(附註21(c))。

(iv) 此款額為包括在「其他收入及收益，淨額」內的按公平值計入損益的金融負債的公平值變動(附註8)。

6 收入及分部資料(續)

(a) 向執行委員會提供的2026財政年度可報告分部資料及相關比較數字載列如下:(續)

百萬港元	金融服務	道路	物流	建築	設施管理	策略性投資	總辦事處	總計
2026年								
無形資產攤銷	100.1	–	–	6.5	31.2	–	–	137.8
無形特許經營權攤銷	–	1,195.8	–	–	–	–	–	1,195.8
物業、廠房及設備折舊	23.4	99.9	0.1	55.0	144.8	0.1	14.8	338.1
使用權資產折舊	103.0	0.4	0.6	46.4	88.6	–	9.1	248.1
保險財務開支	6,553.3	–	–	–	–	–	–	6,553.3
按公平值計入損益的金融資產的公平值(收益)/虧損淨額	(2,299.2)	–	–	1.7	–	(281.8)	–	(2,579.3)
利息收入	(3,164.5)	(67.1)	(19.4)	(20.1)	(69.6)	(20.4)	(291.9)	(3,653.0)
財務費用	11.9	75.6	10.4	40.6	13.4	1.6	1,340.7	1,494.2
所得稅開支	155.1	333.3	30.1	107.6	20.7	55.4	–	702.2
資產的增加(備註)	174.2	39.6	1,171.4	221.3	95.7	123.5	7.2	1,832.9
於2026年6月30日								
本公司及附屬公司	125,312.4	14,041.7	4,687.6	9,998.9	2,735.4	3,116.6	9,561.3	169,453.9
聯營公司	350.7	2,672.0	245.2	188.2	145.3	1,561.7	2.5	5,165.6
合營企業	–	5,967.9	9,450.7	15.0	–	828.4	276.1	16,538.1
總資產	125,663.1	22,681.6	14,383.5	10,202.1	2,880.7	5,506.7	9,839.9	191,157.6
總負債	99,556.4	4,652.7	696.5	8,733.9	773.8	216.2	34,436.7	149,066.2

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)。

6 收入及分部資料(續)

(a) 向執行委員會提供的2026財政年度可報告分部資料及相關比較數字載列如下:(續)

百萬港元	金融服務	道路	物流	建築	設施管理	策略性投資	總計	
2025年								
總收入	4,082.0	2,778.7	142.1	15,359.0	1,931.9	–	24,293.7	
分部之間	(1.4)	–	–	–	(7.0)	–	(8.4)	
收入 – 對外	4,080.6	2,778.7	142.1	15,359.0	1,924.9	–	24,285.3	
來自客戶合約的收入								
於某一時點確認	–	2,778.7	–	–	705.9	–	3,484.6	
於一段時間內確認	189.6	–	–	15,359.0	1,219.0	–	16,767.6	
	189.6	2,778.7	–	15,359.0	1,924.9	–	20,252.2	
來自其他來源的收入	3,891.0	–	142.1	–	–	–	4,033.1	
	4,080.6	2,778.7	142.1	15,359.0	1,924.9	–	24,285.3	
應佔經營溢利/(虧損)								
本公司及附屬公司	1,242.1	829.1	86.1	655.3	200.5	192.2	3,205.3	
聯營公司	–	216.3	(7.5)	64.0	(112.0)	79.4	240.2	
合營企業	–	394.0	661.8	–	–	(35.1)	1,020.7	
	1,242.1	1,439.4	740.4	719.3	88.5	236.5	4,466.2	
調整								
非經營項目								
投資物業公平值虧損							(447.9)	(v)
減值及撥備淨額							(645.5)	(vi)
出售項目虧損淨額							(152.8)	(vii)
分佔一間合營企業非經營項目收益淨額							575.7	(viii)
以股份支付的開支(附註10(a))							(24.3)	
不被分配的總辦事處項目								
財務費用淨額							(1,010.1)	
開支及其他							(397.0)	
年內除稅後及非控股權益後溢利							2,364.3	
永續資本證券持有者應佔溢利							(202.3)	
本公司股東應佔溢利							2,162.0	

(v) 於綜合收益表內確認的投資物業公平值虧損為5.827億港元(附註8),其中1.312億港元虧損已於各可報告分部的應佔經營溢利中確認。

(vi) 此款額主要為包括在「應佔合營企業的業績」內的分佔一間合營企業的減值虧損3.281億港元以及包括在「其他收入及收益,淨額」內的無形特許經營權的減值虧損3.119億港元(附註17)。

(vii) 此款額主要為包括在「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8)及在「應佔合營企業的業績」內包括本集團分佔一間合營企業與其出售附屬公司相關的虧損(包括相關儲備的撥回)2.063億港元。

(viii) 此款額為包括在「應佔合營企業的業績」內的分佔一間合營企業非經營項目收益6.078億港元減去已產生的專業費用。

6 收入及分部資料(續)

(a) 向執行委員會提供的2026財政年度可報告分部資料及相關比較數字載列如下:(續)

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

6 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2026年6月30日

百萬港元	非金融服務及總辦事處	金融服務	總計
資產			
無形資產	**270.2**	**5,907.2**	**6,177.4**
無形特許經營權	**6,178.4**	**–**	**6,178.4**
投資物業	**5,812.1**	**501.4**	**6,313.5**
聯營公司	**4,814.9**	**350.7**	**5,165.6**
合營企業	**16,538.1**	**–**	**16,538.1**
保險合約資產	**–**	**1,341.7**	**1,341.7**
再保險合約資產	**–**	**104.5**	**104.5**
按攤銷成本計量的金融資產之債務工具	**–**	**1,272.1**	**1,272.1**
按公平值計入其他全面收益的金融資產	**618.3**	**10,589.2**	**11,207.5**
按公平值計入損益的金融資產	**2,713.0**	**86,673.4**	**89,386.4**
貿易及其他應收款項	**8,279.9**	**504.9**	**8,784.8**
與投資相連合約相關的投資	**–**	**11,148.1**	**11,148.1**
現金及銀行結存	**13,782.9**	**6,977.8**	**20,760.7**
待售資產	**4,483.4**	**–**	**4,483.4**
其他	**2,003.3**	**292.1**	**2,295.4**
	65,494.5	**125,663.1**	**191,157.6**
負債			
保險合約負債	**–**	**93,743.5**	**93,743.5**
與投資相連合約相關的金融負債	**–**	**4,364.5**	**4,364.5**
借貸及其他計息負債	**32,102.4**	**312.8**	**32,415.2**
按公平值計入損益的金融負債	**2,183.5**	**–**	**2,183.5**
貿易及其他應付款項	**9,963.2**	**429.7**	**10,392.9**
與待售資產直接相關的負債	**2,499.5**	**–**	**2,499.5**
其他	**2,761.2**	**705.9**	**3,467.1**
	49,509.8	**99,556.4**	**149,066.2**

(c) 按地區劃分的資料：

	預計於12個月以上可收回的資產(備註)	
百萬港元	**2026年**	2025年
香港	**10,152.2**	10,345.5
中國內地	**10,316.0**	13,902.2
其他	**149.2**	27.4
	20,617.4	24,275.1

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)。

7 經營溢利

本集團的經營溢利已計入及扣除下列各項：

	附註	**2026年 百萬港元**	2025年 百萬港元
計入			
投資物業租金的總收入		**228.7**	223.2
減：支出		**(56.6)**	(57.1)
		172.1	166.1
扣除			
核數師酬金			
— 本年度撥備		**22.3**	22.3
— 往年的撥備不足		**0.6**	0.6
出售存貨成本		**90.9**	547.8
建築成本		**15,094.4**	12,776.3
無形資產攤銷	16	**137.8**	120.2
無形特許經營權攤銷	17	**1,195.8**	1,136.8
物業、廠房及設備折舊	19	**338.1**	310.0
使用權資產折舊	20(c)	**248.1**	246.7
代理佣金及津貼		**2,526.5**	2,506.9
短期租賃開支		**8.2**	7.2
可變租賃付款開支		**165.6**	120.3
員工成本（包括董事酬金（附註15）及以股份支付的開支）	10(a)	**3,539.8**	3,196.2
其他成本及費用		**1,443.2**	1,283.2
		24,811.3	22,274.5
保險合約應佔金額		**(3,832.6)**	(3,691.2)
獲取保險現金流量攤銷		**1,262.8**	964.6
已發生索償及其他直接應佔開支		**1,976.2**	1,828.9
虧損性合約的虧損（已扣除撥回）淨額		**(2.7)**	(27.9)
		24,215.0	21,348.9
相當於			
銷售成本	9	**19,844.2**	17,568.2
保險服務費用		**3,236.3**	2,765.6
銷售及推廣費用		**102.8**	117.2
一般及行政費用		**1,031.7**	897.9
		24,215.0	21,348.9

8 其他收入及收益，淨額

	附註	**2026年 百萬港元**	2025年 百萬港元
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益淨額		**2,579.3**	2,674.1
與投資相連合約相關的投資有關的收益淨額		**1,896.7**	1,002.6
按公平值計入損益的金融負債的公平值變動	36	**70.0**	–
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		**2,540.4**	2,350.0
— 按公平值計入其他全面收益的金融資產之債務工具		**589.4**	572.9
— 按攤銷成本計量的金融資產之債務工具		**44.1**	58.9
— 銀行存款及其他		**479.1**	569.9
股息收入		**739.1**	405.5
其他		**156.1**	168.0
與投資相連合約相關的金融負債有關的開支		**(712.5)**	(455.1)
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		**(361.9)**	(459.9)
衍生金融工具公平值虧損淨額		**(122.1)**	(541.0)
投資物業公平值虧損	18	**(115.5)**	(582.7)
部分出售一間聯營公司權益的虧損	21(c)	**(116.3)**	–
無形特許經營權的減值虧損	17	**(105.0)**	(311.9)
資產分類為待售的重新計量虧損	29	**(73.7)**	–
與一間聯營公司相關的減值虧損	21(c)	**(37.2)**	–
匯兑(虧損)／收益淨額		**(4.0)**	94.8
預期信貸虧損撥備(已扣除撥回)淨額			
— 按公平值計入其他全面收益的金融資產之債務工具		**(2.0)**	(13.5)
— 按攤銷成本計量的金融資產之債務工具		**2.1**	(0.2)
— 貿易及其他應收款項	25(d)	**(4.6)**	12.7
		7,441.5	5,587.8
相當於			
來自保險業務投資收入及收益淨額		**6,841.2**	5,477.2
其他		**600.3**	110.6
		7,441.5	5,587.8

9 銷售成本

	附註	**2026年 百萬港元**	2025年 百萬港元
出售存貨成本		**90.9**	547.8
建築成本		**15,094.4**	12,776.3
提供服務成本		**4,658.9**	4,244.1
	7	**19,844.2**	17,568.2

10 員工成本

(a) 員工成本

	附註	**2026年 百萬港元**	2025年 百萬港元
工資、薪金及其他福利		**3,306.6**	3,023.9
以股份支付的開支	31	**77.0**	24.3
退休成本 — 界定供款計劃		**154.8**	146.9
退休成本 — 界定利益計劃		**1.4**	1.1
	7	**3,539.8**	3,196.2

董事酬金已包括在員工成本內。

(b) 五名最高酬金人士

年內，本集團五名最高薪酬人士包括四名(2025年：五名)董事，該四名董事的薪酬已於附註15(a)列示。於年內，餘下的一名(2025年：無)人士的薪酬如下：

	2026年 百萬港元
基本薪金、津貼及其他福利	**5.5**
酌情花紅	**11.3**
退休福利計劃的僱主供款	**0.4**
以股份支付的開支	**0.6**
	17.8

10 員工成本(續)

(b) 五名最高酬金人士(續)

酬金介乎下列幅度之人士:

	人數
	2026年
酬金幅度(港元)	
17,500,001–18,000,000	**1**

五名最高酬金人士於2026財政年度的被視作購股權福利的總價值為3,030萬港元(2025年:1,130萬港元)。

(c) 高級管理人員的酬金

除附註10(b)及15(a)分別披露的五名最高酬金人士及董事的酬金外,高級管理人員的酬金資料如下:

	人數	
	2026年	2025年
酬金幅度(港元)		
2,000,001 – 2,500,000	**–**	1
2,500,001 – 3,000,000	**–**	1
4,500,001 – 5,000,000	**1**	–
5,000,001 – 5,500,000	**–**	2
6,000,001 – 6,500,000	**2**	–
6,500,001 – 7,000,000	**–**	1
7,000,001 – 7,500,000	**1**	–
13,000,001 – 13,500,000	**1**	1
13,500,001 – 14,000,000	**–**	1
16,500,001 – 17,000,000	**1**	–

11 財務費用

	附註	**2026年**	2025年
		百萬港元	百萬港元
借貸及其他計息負債利息		**968.8**	971.9
固定利率債券利息		**450.5**	423.4
租賃負債利息	41(b)	**24.3**	27.5
其他		**50.6**	47.5
		1,494.2	1,470.3

12 所得稅開支

香港利得稅乃按本年度估計應課稅溢利以16.5%(2025年：16.5%)稅率撥備。中國內地及海外溢利的稅項乃根據本年度估計應課稅溢利按本集團經營業務所在地區的現行稅率計算。該等稅率由12%至25%(2025年：12%至25%)不等。股息預扣稅主要以5%或10%(2025年：5%或10%)稅率撥備。

本集團保險業務的應課稅溢利根據香港稅務條例的特別規定計算。香港稅務條例所界定長期保險業務的利得稅根據香港稅務條例第23(1)(a)條按人壽保險業務的保費淨額(已收的保費總額扣除已分出至再保險的保費)的5%以16.5%(2025年：16.5%)稅率計算，而非壽險長期保險業務的應課稅溢利，則根據保險業條例第41章的規定，採用香港保險業風險為本資本制度推行的盈餘制度方法計算。

於綜合收益表扣除所得稅款額為：

	附註	**2026年** **百萬港元**	2025年 百萬港元
即期所得稅			
香港利得稅		**272.3**	247.7
中國內地及海外稅項		**514.5**	526.5
遞延稅項貸記	33	**(84.6)**	(107.9)
		702.2	666.3

來自應佔聯營公司及合營企業稅項分別為1.248億港元(2025年：7,480萬港元)及2.103億港元(2025年：1.985億港元)，分別以應佔聯營公司及合營企業的業績計入綜合收益表。

12 所得稅開支(續)

本集團以除所得稅前溢利計算稅項開支與假若採用香港利得稅率而產生的理論稅額的差額載列如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
除所得稅前溢利	**3,273.1**	3,028.5
扣除應佔聯營公司的業績	**(255.8)**	(210.4)
扣除應佔合營企業的業績	**(780.0)**	(1,055.8)
	2,237.3	1,762.3
以16.5%(2025年：16.5%)稅率計算	**369.2**	290.8
其他稅收管轄區不同稅率的影響	**98.9**	101.7
按人壽保險業務的保費淨額5%計算的稅項	**154.9**	117.8
人壽保險業務業績(並非按法定稅率計算)	**(265.4)**	(223.5)
毋須課稅的收入	**(66.5)**	(88.4)
不可作扣稅用途的開支	**344.3**	377.8
未確認的稅項虧損	**24.3**	28.9
動用早前未確認的稅項虧損	**(15.8)**	(28.0)
預扣稅	**61.6**	95.3
往年的撥備不足／(過度撥備)	**4.2**	(7.8)
其他	**(7.5)**	1.7
所得稅開支	**702.2**	666.3

支柱二所得稅

於2021年12月，經濟合作暨發展組織就新全球最低稅制改革發布了支柱二範本規則(全球反稅基侵蝕範本規則，或「GloBE」)，跨國企業集團須就其經營所在的稅收管轄區計算其GloBE實際稅率，並須就其各稅收管轄區的GloBE實際稅率與15%最低稅率之間的差額繳納補足稅。本集團作為支柱二稅制下受涵蓋之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。

13 股息

	2026年	2025年
	百萬港元	百萬港元
已派發中期普通股息每股0.28港元(2025年：0.30港元)	**1,278.5**	1,201.6
建議末期普通股息每股0.33港元(2025年：已派發0.35港元)	**1,506.9**	1,422.5
2025年：已派發特別股息每股0.30港元	**–**	1,201.6
	2,785.4	3,825.7

於2026年9月24日舉行的會議上，董事會建議派付末期普通股息每股0.33港元。該建議普通股息並無於綜合財務報表內確認為應付股息，惟將於2027財政年度的綜合財務報表內列作保留溢利分派。

待相關決議案於2026年股東周年大會上獲得通過後，預期末期普通股息將約於2026年12月15日派發。

14 每股盈利

於2026財政年度，每股基本盈利乃按盈利23.926億港元(2025年：21.62億港元)(為本公司股東應佔溢利)；及於年內已發行普通股的加權平均數4,498,425,294股(2025年：經調整2025年12月發行的紅股後為4,400,196,166股)計算。

每股攤薄盈利乃按上述的盈利23.926億港元(2025年：21.62億港元)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。每股攤薄盈利的股份加權平均數計算如下：

	股份數目	
	2026年	2025年*
計算每股基本盈利的股份加權平均數	**4,498,425,294**	4,400,196,166
具攤薄性潛在普通股的影響		
4.0%可換股債券	**4,750,959**	43,914,940
2.8%可換股債券	**53,210,834**	–
購股權	**6,212,420**	–
計算每股攤薄盈利的股份加權平均數	**4,562,599,507**	4,444,111,106

* 已就於2025年12月配發及發行的紅股作出調整。

14 每股盈利(續)

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

15 董事的福利及權益

(a) 本公司董事的酬金總額如下：

	附註	**2026年** **百萬港元**	2025年 百萬港元
薪酬	(i)	**73.7**	77.2

除上述者外，本公司向本公司董事授出購股權。被視作購股權福利的價值為4,620萬港元(2025年：1,450萬港元)。

薪酬福利包括董事袍金、基本薪金、津貼及其他福利、酌情花紅、退休福利計劃的僱主供款及購股權福利(如有)，乃根據個人表現、職責及年資而釐定，並參考市場情況予以檢討。

本集團於年內並無向董事支付任何酬金，作為彼等加盟本集團或於加盟後的獎勵或失去職位的補償。概無董事於年內放棄或同意放棄任何酬金。

15 董事的福利及權益(續)

(a) 本公司董事的酬金總額如下:(續)

(i) 各董事的薪酬載列如下:

	作為董事#		作為管理層##			
董事姓名	袍金 百萬港元	津貼及其他福利 百萬港元	基本薪金、津貼及其他福利 百萬港元	退休福利計劃的僱主供款 百萬港元	**2026年總計** **百萬港元**	2025年總計 百萬港元
鄭家純博士	1.00	0.05	10.77	0.66	**12.48**	12.47
鄭志明先生	0.83	0.09	15.60	0.96	**17.48**	17.48
何智恒先生	1.35	0.09	15.61	0.96	**18.01**	18.02
林戰先生	0.41	0.08	10.85	0.50	**11.84**	11.59
鄭志亮先生	0.30	0.04	8.70	0.47	**9.51**	12.92
杜家駒先生	0.30	0.04	–	–	**0.34**	0.35
曾安業先生	0.30	0.05	–	–	**0.35**	0.35
石禮謙先生	0.52	0.08	–	–	**0.60**	0.60
李耀光先生	1.03	0.10	–	–	**1.13**	1.21
黃馮慧芷女士	0.38	0.07	–	–	**0.45**	0.42
王桂壎先生	0.42	0.06	–	–	**0.48**	0.48
陳家強教授	0.55	0.08	–	–	**0.63**	0.63
伍婉婷女士	0.36	0.06	–	–	**0.42**	0.42
鄭志剛博士*	–	–	–	–	**–**	0.25
	7.75	0.89	61.53	3.55	**73.72**	77.19

* 於2024年9月26日辭任

\# 就某人作為董事(不論是本公司或其附屬公司的董事)而提供的服務,支付予該人的薪酬。

\## 某人在與管理本公司(或其附屬公司)的事務有關的情況下提供的其他服務,支付予該人的薪酬,包括基本薪金、酌情花紅、退休福利計劃的僱主供款、津貼及其他福利。

15 董事的福利及權益(續)

(a) 本公司董事的酬金總額如下:(續)

(ii) 各董事的視作購股權福利載列如下:

董事姓名	**2026年** **百萬港元**	2025年 百萬港元
鄭家純博士	**9.87**	3.11
鄭志明先生	**6.68**	2.10
何智恒先生	**6.68**	2.10
林戰先生	**6.50**	2.05
鄭志亮先生	**6.18**	1.94
杜家駒先生	**0.69**	0.22
曾安業先生	**0.69**	0.22
石禮謙先生	**1.48**	0.47
李耀光先生	**1.48**	0.46
黃馮慧芷女士	**1.48**	0.47
王桂壎先生	**1.48**	0.47
陳家強教授	**1.48**	0.46
伍婉婷女士	**1.48**	0.47
	46.17	14.54

視作購股權福利乃按香港財務報告準則第2號「以股份支付的開支」的規定計算。

(b) 董事於交易、安排或合約中的重大利益

於2023年4月28日,本公司與杜惠愷先生(「杜先生」)訂立主服務協議(「杜先生主服務協議」),據此,本公司及杜先生同意及同意促使本集團或服務集團(定義見杜先生主服務協議)旗下成員公司(在實際可行的情況下)於杜先生主服務協議年期內,委聘服務集團或本集團旗下有關成員公司向本集團或服務集團旗下有關成員公司提供若干營運服務。於杜先生主服務協議簽訂日期,杜先生為杜家駒先生的父親、鄭家純博士的妹夫以及鄭志剛博士、鄭志明先生及鄭志亮先生的姑丈,除杜先生外皆為本公司董事。杜先生主服務協議自2023年7月1日開始,初步為期三年。本公司與杜先生於2026年4月24日訂立新主服務協議,續期三年。於2026財政年度,合約總額約為9.212億港元(2025年:7.037億港元)。

除上述者外,本公司於年終或年內任何時間,概無有關本集團業務而本公司董事擁有直接或間接重大權益的重大交易、安排或合約。

16 無形資產

百萬港元	附註	**商譽**	**經營權及其他**	**總計**
成本				
於2025年7月1日		**5,745.6**	**1,285.0**	**7,030.6**
添置		**–**	**128.9**	**128.9**
出售／撇銷		**–**	**(12.8)**	**(12.8)**
於2026年6月30日		**5,745.6**	**1,401.1**	**7,146.7**
累計攤銷及減值				
於2025年7月1日		**–**	**843.8**	**843.8**
攤銷	7	**–**	**137.8**	**137.8**
出售／撇銷		**–**	**(12.3)**	**(12.3)**
於2026年6月30日		**–**	**969.3**	**969.3**
賬面淨值				
於2026年6月30日		**5,745.6**	**431.8**	**6,177.4**

百萬港元	附註	商譽	經營權及其他	總計
成本				
於2024年7月1日		5,576.3	1,078.1	6,654.4
收購附屬公司		169.3	20.3	189.6
添置		–	192.4	192.4
出售／撇銷		–	(5.8)	(5.8)
於2025年6月30日		5,745.6	1,285.0	7,030.6
累計攤銷及減值				
於2024年7月1日		–	725.6	725.6
攤銷	7	–	120.2	120.2
出售／撇銷		–	(2.0)	(2.0)
於2025年6月30日		–	843.8	843.8
賬面淨值				
於2025年6月30日		5,745.6	441.2	6,186.8

16 無形資產(續)

(a) 商譽

於2026年6月30日，商譽來自本集團位於香港的保險業務55.763億港元(2025年：55.763億港元)及建築業務1.693億港元(2025年：1.693億港元)。

於2026財政年度，本集團完成對所收購及所承擔新昌亞仕達及其附屬公司資產及負債於收購日期的公平值評估。

商譽的減值測試

商譽乃根據業務所在的國家及業務模式分配至本集團已識別的現金產生單位。就減值測試而言，業務單位的可收回款項乃按公平值減出售成本或使用價值計算方法釐定，以較高者為準。

就保險業務而言，使用價值根據現金產生單位有效業務的內含價值及預期未來新業務的現值釐定，並採用8.0%的風險貼現率以反映與此業務有關的特定風險，而五年以後的未來新業務現金流量則採用5%的增長率。評估顯示，於2026年6月30日，保險業務的商譽賬面值毋須進行減值。

就建築業務而言，該單位的可收回金額乃根據使用價值計算釐定。該計算採用常態化現金流量預測的現值，並假設除稅前貼現率為12.8%，該貼現率反映與該業務相關的特定風險，以及根據相關行業增長預測的終值增長率2.0%。評估顯示，於2026年6月30日，建築業務的商譽賬面值毋須進行減值。

賬面值評估所用的假設涉及高度判斷，並極為取決於所用貼現率及新業務價值／終值增長率的預測。舉例而言，風險溢價的任何上升或新業務價值／終值增長率預測的任何下跌，而其他可變因素維持不變，則該變動(如採納)將導致以使用價值計算法釐定的可收回金額減少。在合理可能的假設變動下不會導致減值，因此毋須披露敏感度分析。

17 無形特許經營權

	附註	**2026年 百萬港元**	2025年 百萬港元
成本			
於年初		**24,246.6**	23,858.9
分類為待售資產	29	**(5,284.4)**	–
匯兑差異		**1,405.2**	387.7
於年終		**20,367.4**	24,246.6
累計攤銷及減值			
於年初		**13,284.7**	11,632.8
攤銷	7	**1,195.8**	1,136.8
減值	8	**105.0**	311.9
分類為待售資產	29	**(1,218.1)**	–
匯兑差異		**821.6**	203.2
於年終		**14,189.0**	13,284.7
賬面淨值			
於年終		**6,178.4**	10,961.9

無形特許經營權乃指本集團於中國內地收費公路的投資及營運。於2026財政年度，本集團已參考若干現行市場狀況及過往表現所制定的假設，按使用價值法並採用折現現金流量計算方式，對相關無形特許經營權可收回性進行減值評估。根據評估，本集團於2026財政年度確認與無形特許經營權相關的減值虧損為1.05億港元(2025年：3.119億港元)，並將該金額計入「其他收入及收益，淨額」內。

18 投資物業

百萬港元	附註	香港商業物業	中國內地商業物業	中國內地住宅物業	其他	總計
於2025年7月1日		**2,405.0**	**2,513.7**	**4.8**	**26.1**	**4,949.6**
添置		**140.0**	**1,170.0**	**–**	**–**	**1,310.0**
公平值變動	8	**(70.0)**	**(44.9)**	**(0.3)**	**(0.3)**	**(115.5)**
匯兑差異		**–**	**169.2**	**0.2**	**–**	**169.4**
於2026年6月30日		**2,475.0**	**3,808.0**	**4.7**	**25.8**	**6,313.5**

百萬港元	附註	香港商業物業	中國內地商業物業	中國內地住宅物業	其他	總計
於2024年7月1日		2,608.0	2,839.8	4.9	26.4	5,479.1
添置		–	10.5	–	–	10.5
公平值變動	8	(203.0)	(379.2)	(0.2)	(0.3)	(582.7)
匯兑差異		–	42.6	0.1	–	42.7
於2025年6月30日		2,405.0	2,513.7	4.8	26.1	4,949.6

本集團按公平值計量的投資物業於公平值層級中被分類為第三級。本集團的政策是在導致轉移的事件或情況轉變發生當日確認公平值層級分類之間的轉入及轉出。年內，投資物業概無在第一、二及三級公平值層級之間轉撥。

18 投資物業(續)

(a) 本集團的估值過程

投資物業由獨立專業合資格估值師萊坊測量師行有限公司及仲量聯行企業評估及咨詢有限公司於2026年6月30日重估。如附註5(c)所詳述，物業乃按銷售比較或收入法進行估值。

本集團管理層審閱獨立估值師就財務報告用途而進行的估值。管理層與估值師每六個月會就估值過程及結果進行至少一次討論，與本集團的中期及年度報告日期一致。

(b) 估值方法

香港及中國內地若干商業物業的公平值一般採用收入資本化法或收入資本化法與貼現現金流量法的組合釐定。收入資本化估值方法乃採用合適的資本化率將收入淨額及租約期滿後的潛在收入資本化，而合適的資本化率乃以銷售交易的分析及估值師對投資者當時的要求或期望的詮釋為根據。估值所採用的現行市值租金乃以相關物業及其他可比較物業的近期租賃為參考。貼現現金流量法乃基於物業的預測未來現金流量，並按反映市場參與者所要求回報率的適當比率進行貼現。

中國內地住宅物業及香港若干商業物業的公平值一般採用銷售比較法釐定。此項估值方法是將予估值的物業與其他已成交及／或賣盤的可比較物業直接比較。然而，鑒於房地產物業的性質各異，通常須就任何或會影響估值物業可能取得的價格的質量差異作出適當調整。

除中國內地若干商業物業改為採用收入資本化法及貼現現金流量法的組合，以及香港若干商業物業改為採用收入資本化法，以最大程度運用可觀察市場輸入數據外，年內估值技術並無任何變動。載列於附註18(c)的不可觀察的參數範圍已反映估值技術的變動。

18 投資物業(續)

(c) 用以釐定公平值的重大而不可觀察的參數

	於2026年6月30日的公平值百萬港元	於2025年6月30日的公平值百萬港元	估值方法	不可觀察的參數	**2026年不可觀察的參數範圍**	2025年不可觀察的參數範圍	附註
香港商業物業	**2,394.0**	1,547.0	收入資本化	資本化率	**3.1%–5.2%**	4.2%–5.2%	(i)
				平均月租	**每平方呎12港元至250港元每個車位3,850港元**	每平方呎35港元至250港元每個車位3,850港元	(ii)
	81.0	858.0	銷售比較法	特定物業調整系數	**0.98–1.00**	0.90–1.10	(ii)
中國內地商業物業	**3,808.0**	2,513.7	收入資本化及貼現現金流量分析(2025年：收入資本化)	資本化率	**5.25%–6.25%**	5.55%–6.25%	(i)
				平均日租	**每平方米人民幣0.61元至人民幣1.44元**	每平方米人民幣0.61元至人民幣1.15元	(ii)
				貼現率	**8.25%–9.25%**	不適用	(i)
中國內地住宅物業	**4.7**	4.8	銷售比較法	特定物業調整系數	**0.97–1.10**	0.98–1.10	(ii)
其他	**25.8**	26.1					
	6,313.5	4,949.6					

附註：不可觀察參數及相互關係的敏感度描述：

(i) 公平值計量與不可觀察參數呈負相關，參數越低，公平值越高。

(ii) 公平值計量與不可觀察參數呈正相關，參數越高，公平值越高。

(d) 敏感度分析

於2026年6月30日，倘投資物業市值上升／下降5%(2025年：5%)，而所有其他可變因素維持不變，本集團的投資物業的賬面值將分別增加／減少3.157億港元(2025年：2.475億港元)。

18 投資物業(續)

(e) 本集團於2026年6月30日持有的主要投資物業詳情如下：

	地址	用途	土地租賃期限
(i)	香港灣仔港灣道1號香港會議展覽中心商場舖位及停車位	零售、會議室及停車位	2060年
(ii)	香港九龍荔枝角道888號南商金融創新中心18至20樓的辦公室單位及停車位	寫字樓及停車位	2067年
(iii)	香港九龍宏開道8號其士商業中心18樓	寫字樓	2047年
(iv)	四川省成都市雙流區會緣路633號	物流中心	2063年
(v)	四川省成都市成都經濟技術開發區(龍泉驛區)南四路333號	物流中心	2062年
(vi)	四川省成都市新津縣普興鎮西創大道3300號	物流中心	2064年／2065年
(vii)	四川省成都市新都區新都鎮拓源路1199號	物流中心	2064年
(viii)	四川省成都市新都區福海路525號及旃檀路920號	物流中心	2069年
(ix)	湖北省武漢市漢南區紗帽街通江二路北側	物流中心	2064年
(x)	江蘇省蘇州市蘇州工業園區錦江路92號	物流中心	2068年
(xi)	廣東省東莞市沙田鎮穗豐年路3號	物流中心	2063年
(xii)	上海松江區泗涇鎮九干路1300號	物流中心	2056年
(xiii)	浙江省餘姚市三七市鎮千科路28號	物流中心	2069年
(xiv)	江蘇省常州市武進區厚塘路1060號	物流中心	2070年

19 物業、廠房及設備

百萬港元	附註	土地及物業	其他廠房及設備	汽車	總計
成本					
於2025年7月1日		**252.0**	**3,473.9**	**27.1**	**3,753.0**
添置		**–**	**301.1**	**3.0**	**304.1**
出售		**–**	**(24.7)**	**(0.7)**	**(25.4)**
分類為待售資產	29	**–**	**(126.7)**	**–**	**(126.7)**
匯兑差異		**0.5**	**50.4**	**0.2**	**51.1**
於2026年6月30日		**252.5**	**3,674.0**	**29.6**	**3,956.1**
累計折舊及減值					
於2025年7月1日		**45.3**	**2,459.5**	**21.3**	**2,526.1**
折舊	7	**6.9**	**328.8**	**2.4**	**338.1**
出售		**–**	**(24.4)**	**(0.7)**	**(25.1)**
分類為待售資產	29	**–**	**(70.2)**	**–**	**(70.2)**
匯兑差異		**0.1**	**30.3**	**0.1**	**30.5**
於2026年6月30日		**52.3**	**2,724.0**	**23.1**	**2,799.4**
賬面淨值					
於2026年6月30日		**200.2**	**950.0**	**6.5**	**1,156.7**

19 物業、廠房及設備(續)

百萬港元	附註	土地及物業	其他廠房及設備	汽車	總計
成本					
於2024年7月1日		251.9	3,250.3	23.2	3,525.4
收購附屬公司		–	0.3	–	0.3
添置		–	276.0	4.5	280.5
出售		–	(66.7)	(0.6)	(67.3)
匯兑差異		0.1	14.0	–	14.1
於2025年6月30日		252.0	3,473.9	27.1	3,753.0
累計折舊及減值					
於2024年7月1日		38.6	2,214.2	20.4	2,273.2
折舊	7	6.7	301.8	1.5	310.0
出售		–	(63.5)	(0.6)	(64.1)
匯兑差異		–	7.0	–	7.0
於2025年6月30日		45.3	2,459.5	21.3	2,526.1
賬面淨值					
於2025年6月30日		206.7	1,014.4	5.8	1,226.9

20 使用權資產

	2026年 **百萬港元**	2025年 百萬港元
租賃土地	**387.1**	376.1
樓宇、廠房及設備	**201.3**	286.8
其他	**203.0**	287.0
	791.4	949.9

(a) 資本化為使用權資產的租賃合約一般就樓宇、廠房及設備以及其他合約的固定期限介乎13個月至19年(2025年：13個月至19年)，大部分續租選擇僅供本集團行使，而非由相應出租人行使。租賃土地的租期介乎32年至125年(2025年：32年至125年)。

租賃條款均為個別磋商，且包括眾多不同的條款及條件。除出租人所持有租賃資產的保證權益外，租賃協議不包含任何契諾。

(b) 於年內，添置使用權資產為8,990萬港元(2025年：2.257億港元)。

(c) 使用權資產折舊如下：

	附註	**2026年** **百萬港元**	2025年 百萬港元
租賃土地		**31.7**	27.0
樓宇、廠房及設備		**132.4**	135.7
其他		**84.0**	84.0
	7	**248.1**	246.7

21 聯營公司

	附註	**2026年 百萬港元**	2025年 百萬港元
本集團應佔淨資產(包括商譽)			
上市公司股份 — 香港	(a)	**979.3**	1,009.0
上市公司股份 — 海外	(a), (c)	**558.7**	681.6
非上市公司股份		**3,477.5**	2,910.3
		5,015.5	4,600.9
應收款項			
總額	(d)	**2,156.8**	2,120.8
減：撥備	(e)	**(2,006.7)**	(2,001.6)
	(b)	**5,165.6**	4,720.1

(a) 於2026年6月30日，本集團應佔其上市聯營公司的市值為16.069億港元(2025年：16.92億港元)。

(b) 於2026年6月30日，賬面值主要為本集團於多項金融服務、道路、物流、醫療、策略性投資及其他項目的投資。

(c) 於本年度，為優化業務組合以提升本公司股東的長期價值創造，本集團出售了策略性投資分部項下一間上市聯營公司的若干權益，賬面總值為2.58億港元，並於「其他收入及收益，淨額」中確認出售虧損(包括相關儲備的撥回)1.163億港元(附註8)。此外，就該上市聯營公司根據出售計劃處置的部分剩餘權益，本集團於「其他收入及收益，淨額」內確認減值虧損3,720萬港元(附註8)，主要參考本集團分佔上市股份的市值，根據公平值減出售成本釐定。

除上述外，管理層認為，本集團於2026年6月30日於聯營公司的投資並無出現重大減值。

21 聯營公司(續)

(d) 應收款項的分析如下：

	附註	**2026年 百萬港元**	2025年 百萬港元
計息	(i)	**1,682.0**	1,707.6
不計息		**474.8**	413.2
		2,156.8	2,120.8

(i) 此結餘包括一筆5,200萬港元(2025年：7,760萬港元)按年利率8%計息的款項及合共16.3億港元(2025年：16.3億港元)按一個月香港銀行同業拆息加0.75%年利率(2025年：按六個月香港銀行同業拆息加1.3%年利率)計息的款項。

於2026年6月30日，該等應收款項的賬面值與其公平值不存在重大差異。

(e) 於本年度，本集團確認若干聯營公司之應收款項的撥備為520萬港元(2025年：7,820萬港元)。該金額為本集團在相關聯營公司的投資中應佔的聯營公司業績。

(f) 本年度來自聯營公司的股息收入為3.14億港元(2025年：3.022億港元)。本年度已收取股息收入金額為2.376億港元(2025年：2.437億港元)，於綜合現金流量表中披露。此外，本集團已將股息收入4,260萬港元(2025年：5,850萬港元)以注資方式再投資於相應項目中。

(g) 主要聯營公司的詳情載於附註47。本公司董事認為，於2026年6月30日，概無個別聯營公司對本集團而言屬重大。

(h) 與聯營公司相關的財務擔保於附註40披露。

21 聯營公司(續)

(i) 本集團應佔聯營公司的收入及業績概述如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
收入	**4,069.5**	4,761.7
年內溢利	**255.8**	210.4
年內其他全面收益	**263.8**	36.2
年內總全面收益	**519.6**	246.6

(j) 本集團應佔聯營公司的資產及負債概述如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
總資產	**11,986.2**	10,299.3
總負債	**(9,382.4)**	(7,893.8)
淨資產	**2,603.8**	2,405.5

22 合營企業

	附註	**2026年 百萬港元**	2025年 百萬港元
本集團應佔淨資產(包括商譽)	(c), (d)	**14,936.5**	14,619.0
應收款項			
總額	(e)	**2,897.5**	2,779.5
減：撥備	(f)	**(1,295.9)**	(1,246.8)
	(a), (b)	**16,538.1**	16,151.7

22 合營企業(續)

(a) 於2026年6月30日，賬面值主要包括本集團於多個道路、物流、策略性投資及其他項目的投資。

(b) 管理層認為，本集團於2026年6月30日於合營企業的投資並無出現重大減值。

(c) 於2026年6月30日，本集團已質押一間合營企業的部分股權，作為該合營企業一項銀行貸款的質押品，質押部分的賬面值為12.634億港元(2025年：11.668億港元)。

(d) 於2026年6月30日，本集團應佔一間主要從事物流業務的合營企業所持投資物業公平值的金額為81.765億港元(2025年：84.005億港元)。倘此投資物業市值於2026年6月30日上升／下降5%(2025年：5%)，而所有其他可變因素維持不變，本集團應佔此投資物業的賬面值將分別增加／減少4.088億港元(2025年：4.2億港元)。

(e) 應收款項的分析如下：

	附註	**2026年 百萬港元**	2025年 百萬港元
計息	(i)	**115.6**	78.7
不計息	(ii)	**2,781.9**	2,700.8
		2,897.5	2,779.5

(i) 此結餘包括一筆1.156億港元(2025年：7,870萬港元)按年利率3.65%計息的款項。

(ii) 此結餘包括一筆1.975億港元(2025年：1.975億港元)的款項，較一間合營企業的若干債務後償。

於2026年6月30日，該等應收款項的賬面值與其公平值不存在重大差異。

(f) 於本年度，本集團確認若干合營企業之應收款項的撥備撥回淨額為3,480萬港元(2025年：3,530萬港元)。該金額主要為本集團在相關合營企業的投資中應佔的合營企業業績。

22 合營企業(續)

(g) 本年度來自合營企業的股息收入為9.456億港元(2025年：17.262億港元)。本年度已收取的股息收入金額8.744億港元(2025年：9.575億港元)於綜合現金流量表中披露(2025年：從一間合營企業就保險索償後收取的股息收入金額6.006億港元)。此外，本集團已將股息收入1.339億港元(2025年：1.336億港元)以注資方式再投資於相應項目中。

(h) 主要合營企業的詳情載於附註48。本公司董事認為，於2026年6月30日，概無個別合營企業對本集團而言屬重大。

(i) 與合營企業相關的財務擔保於附註40披露。

(j) 本集團應佔合營企業的收入及業績概述如下：

	2026年 **百萬港元**	2025年 百萬港元
收入	**3,594.7**	4,657.5
年內溢利	**780.0**	1,055.8
年內其他全面收益	**396.4**	322.3
年內總全面收益	**1,176.4**	1,378.1

(k) 本集團應佔合營企業的資產及負債概述如下：

	2026年 **百萬港元**	2025年 百萬港元
總資產	**25,823.1**	24,185.4
總負債	**(12,396.2)**	(11,018.0)
淨資產	**13,426.9**	13,167.4

23 金融資產

於2026年6月30日

百萬港元	分紅基金 按公平值計入損益	其他保單持有人及股東 按公平值計入損益	其他保單持有人及股東 按公平值計入其他全面收益	其他保單持有人及股東 按攤銷成本*	其他保單持有人及股東 小計	投資相連 按公平值計入損益	總計
債務工具							
於香港上市	**5,336.4**	**381.1**	**400.4**	**–**	**6,117.9**	**–**	**6,117.9**
於海外上市	**38,308.8**	**7,697.7**	**7,715.4**	**1,272.1**	**54,994.0**	**–**	**54,994.0**
非上市	**2,553.3**	**1,869.4**	**2,552.2**	**–**	**6,974.9**	**–**	**6,974.9**
	46,198.5	**9,948.2**	**10,668.0**	**1,272.1**	**68,086.8**	**–**	**68,086.8**
股本工具							
於香港上市	**2,128.0**	**0.1**	**264.8**	**–**	**2,392.9**	**–**	**2,392.9**
於海外上市	**–**	**0.2**	**251.1**	**–**	**251.3**	**–**	**251.3**
非上市	**–**	**155.1**	**23.6**	**–**	**178.7**	**–**	**178.7**
	2,128.0	**155.4**	**539.5**	**–**	**2,822.9**	**–**	**2,822.9**
投資基金							
上市	**19,192.4**	**6.5**	**–**	**–**	**19,198.9**	**–**	**19,198.9**
非上市	**10,317.7**	**1,439.7**	**–**	**–**	**11,757.4**	**11,114.7**	**22,872.1**
	29,510.1	**1,446.2**	**–**	**–**	**30,956.3**	**11,114.7**	**42,071.0**
	77,836.6	**11,549.8**	**11,207.5**	**1,272.1**	**101,866.0**	**11,114.7**	**112,980.7**

* 按攤銷成本：按攤銷成本計量的金融資產之債務工具

23 金融資產(續)

於2025年6月30日

	分紅基金	其他保單持有人及股東				投資相連	
百萬港元	按公平值計入損益	按公平值計入損益	按公平值計入其他全面收益	按攤銷成本*	小計	按公平值計入損益	總計
債務工具							
於香港上市	4,932.7	288.0	1,331.3	–	6,552.0	–	6,552.0
於海外上市	36,119.1	3,288.1	8,952.8	1,283.0	49,643.0	–	49,643.0
非上市	1,876.2	1,686.9	2,372.8	136.7	6,072.6	–	6,072.6
	42,928.0	5,263.0	12,656.9	1,419.7	62,267.6	–	62,267.6
股本工具							
於香港上市	1,393.1	–	505.7	–	1,898.8	–	1,898.8
於海外上市	561.4	0.3	49.9	–	611.6	–	611.6
非上市	–	140.7	23.6	–	164.3	–	164.3
	1,954.5	141.0	579.2	–	2,674.7	–	2,674.7
投資基金							
上市	11,852.5	5.5	–	–	11,858.0	–	11,858.0
非上市	6,156.3	1,587.6	–	–	7,743.9	9,683.4	17,427.3
	18,008.8	1,593.1	–	–	19,601.9	9,683.4	29,285.3
	62,891.3	6,997.1	13,236.1	1,419.7	84,544.2	9,683.4	94,227.6

* 按攤銷成本：按攤銷成本計量的金融資產之債務工具

23 金融資產(續)

(a) 債務工具

按類型劃分的債務工具包括以下各項：

於2026年6月30日

百萬港元	分紅基金 按公平值計入損益	其他保單持有人及股東 按公平值計入損益	其他保單持有人及股東 按公平值計入其他全面收益	其他保單持有人及股東 按攤銷成本[i]	其他保單持有人及股東 小計	投資相連 按公平值計入損益	總計
政府債券[ii]							
按司法權區							
美利堅合眾國	1,096.3	2,207.4	1,692.5	–	4,996.2	–	4,996.2
香港	447.9	12.6	302.6	–	763.1	–	763.1
卡塔爾	874.3	21.5	29.9	–	925.7	–	925.7
智利	791.1	–	116.7	–	907.8	–	907.8
沙特阿拉伯	701.8	82.9	88.8	–	873.5	–	873.5
阿拉伯聯合酋長國	364.6	64.1	36.9	–	465.6	–	465.6
印度尼西亞	133.9	82.1	78.4	–	294.4	–	294.4
	4,409.9	2,470.6	2,345.8	–	9,226.3	–	9,226.3
按信用評級[iv]							
A-級及以上	4,276.0	2,388.5	2,267.3	–	8,931.8	–	8,931.8
BBB+級至BBB-級	133.9	82.1	78.5	–	294.5	–	294.5
BB+級或以下／未評級	–	–	–	–	–	–	–
	4,409.9	2,470.6	2,345.8	–	9,226.3	–	9,226.3
政府機構債券[iii]							
按信用評級							
A-級及以上	1,190.4	12.1	–	123.4	1,325.9	–	1,325.9
BBB+級至BBB-級	–	–	–	–	–	–	–
BB+級或以下／未評級	–	–	–	–	–	–	–
	1,190.4	12.1	–	123.4	1,325.9	–	1,325.9
企業債券							
按信用評級							
A-級及以上	25,686.3	3,724.8	5,078.0	1,148.7	35,637.8	–	35,637.8
BBB+級至BBB-級	13,221.2	2,205.7	2,641.2	–	18,068.1	–	18,068.1
BB+級或以下／未評級	1,402.2	–	78.9	–	1,481.1	–	1,481.1
	40,309.7	5,930.5	7,798.1	1,148.7	55,187.0	–	55,187.0
其他							
按信用評級							
A-級及以上	288.5	–	467.7	–	756.2	–	756.2
BBB+級至BBB-級	–	–	–	–	–	–	–
BB+級或以下／未評級	–	1,535.0	56.4	–	1,591.4	–	1,591.4
	288.5	1,535.0	524.1	–	2,347.6	–	2,347.6
	46,198.5	9,948.2	10,668.0	1,272.1	68,086.8	–	68,086.8

23 金融資產(續)

(a) 債務工具(續)

於2025年6月30日

	分紅基金	其他保單持有人及股東				投資相連	
百萬港元	按公平值計入損益	按公平值計入損益	按公平值計入其他全面收益	按攤銷成本[i]	小計	按公平值計入損益	總計
政府債券[ii]							
按司法權區							
美利堅合眾國	1,152.4	–	–	–	1,152.4	–	1,152.4
香港	350.2	12.5	310.0	–	672.7	–	672.7
卡塔爾	910.9	21.2	45.2	–	977.3	–	977.3
智利	767.2	–	119.7	–	886.9	–	886.9
沙特阿拉伯	693.0	82.0	116.9	–	891.9	–	891.9
阿拉伯聯合酋長國	361.5	63.6	53.1	–	478.2	–	478.2
印度尼西亞	135.7	1.7	–	–	137.4	–	137.4
	4,370.9	181.0	644.9	–	5,196.8	–	5,196.8
按信用評級[iv]							
A–級及以上	4,235.1	179.3	644.9	–	5,059.3	–	5,059.3
BBB+級至BBB–級	135.8	1.7	–	–	137.5	–	137.5
BB+級或以下/未評級	–	–	–	–	–	–	–
	4,370.9	181.0	644.9	–	5,196.8	–	5,196.8
政府機構債券[iii]							
按信用評級							
A–級及以上	1,211.8	11.5	32.7	125.7	1,381.7	–	1,381.7
BBB+級至BBB–級	–	–	–	–	–	–	–
BB+級或以下/未評級	–	–	–	–	–	–	–
	1,211.8	11.5	32.7	125.7	1,381.7	–	1,381.7
企業債券							
按信用評級							
A–級及以上	25,590.0	2,407.2	6,363.1	1,157.3	35,517.6	–	35,517.6
BBB+級至BBB–級	10,350.4	1,266.5	4,898.9	–	16,515.8	–	16,515.8
BB+級或以下/未評級	1,119.8	–	111.7	136.7	1,368.2	–	1,368.2
	37,060.2	3,673.7	11,373.7	1,294.0	53,401.6	–	53,401.6
其他							
按信用評級							
A–級及以上	285.1	–	605.6	–	890.7	–	890.7
BBB+級至BBB–級	–	–	–	–	–	–	–
BB+級或以下/未評級	–	1,396.8	–	–	1,396.8	–	1,396.8
	285.1	1,396.8	605.6	–	2,287.5	–	2,287.5
	42,928.0	5,263.0	12,656.9	1,419.7	62,267.6	–	62,267.6

23 金融資產(續)

(a) 債務工具(續)

債務工具的到期情況如下：

於2026年6月30日

百萬港元	按公平值計入損益	按公平值計入其他全面收益	按攤銷成本	總計
一年內	**3,470.2**	**1,381.4**	**–**	**4,851.6**
第二年至第五年	**9,199.9**	**2,196.1**	**–**	**11,396.0**
五年後	**43,476.6**	**7,090.5**	**1,272.1**	**51,839.2**
	56,146.7	**10,668.0**	**1,272.1**	**68,086.8**

於2025年6月30日

百萬港元	按公平值計入損益	按公平值計入其他全面收益	按攤銷成本	總計
一年內	597.1	739.0	93.8	1,429.9
第二年至第五年	5,588.7	3,830.6	42.9	9,462.2
五年後	42,005.2	8,087.3	1,283.0	51,375.5
	48,191.0	12,656.9	1,419.7	62,267.6

(i) 按攤銷成本計量的金融資產之債務工具之公平值總額為9.761億港元(2025年：11.242億港元)。

(ii) 政府債券包括由相關業務單位經營所在司法權區的政府或其他政府以當地貨幣或外幣發行的債券。

(iii) 政府機構債券包括由政府支持機構(例如國家、省級及市級機構；政府相關實體)發行的債券。

(iv) 本集團將其於穆迪及標準普爾信用評級體系中評級低於Baa3級及BBB–級的債券投資分別分類為非投資級債券。於編製下表時，倘有可用之外部評級，則採用外部評級，並呈列如下：

穆迪	標準普爾	呈列為
A1級至Aaa級	A+級至AAA級	A–級以上
Baa1級至Baa3級	BBB+級至BBB–級	BBB+級至BBB–級
Baa3級以下	BBB–級以下	BB+級或以下／未評級

23 金融資產(續)

(b) 股本工具及投資基金

股本工具及投資基金包括以下項目：

於2026年6月30日

	分紅基金	其他保單持有人及股東				投資相連	
百萬港元	按公平值計入損益	按公平值計入損益	按公平值計入其他全面收益	按攤銷成本	小計	按公平值計入損益	總計
普通股	**2,128.0**	**155.4**	**539.5**	**–**	**2,822.9**	**–**	**2,822.9**
以債務工具作為標的之投資基金[ii]	**7,477.4**	**84.6**	**–**	**–**	**7,562.0**	**2,240.7**	**9,802.7**
以股本工具作為標的之投資基金[iii][iv]	**20,735.9**	**1,163.1**	**–**	**–**	**21,899.0**	**8,865.8**	**30,764.8**
以房地產作為標的之投資基金	**129.6**	**38.3**	**–**	**–**	**167.9**	**4.8**	**172.7**
貨幣市場基金	**1,167.2**	**160.2**	**–**	**–**	**1,327.4**	**–**	**1,327.4**
其他	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**3.4**	**3.4**
	31,638.1	**1,601.6**	**539.5**	**–**	**33,779.2**	**11,114.7**	**44,893.9**

於2025年6月30日

	分紅基金	其他保單持有人及股東				投資相連	
百萬港元	按公平值計入損益	按公平值計入損益	按公平值計入其他全面收益	按攤銷成本	小計	按公平值計入損益	總計
普通股	1,954.5	141.0	579.2	–	2,674.7	–	2,674.7
以債務工具作為標的之投資基金[ii]	4,577.7	333.3	–	–	4,911.0	1,918.6	6,829.6
以股本工具作為標的之投資基金[iii][iv]	13,124.8	1,156.5	–	–	14,281.3	7,699.3	21,980.6
以房地產作為標的之投資基金	306.3	103.3	–	–	409.6	5.0	414.6
貨幣市場基金	–	–	–	–	–	–	–
其他	–	–	–	–	–	60.5	60.5
	19,963.3	1,734.1	579.2	–	22,276.6	9,683.4	31,960.0

23 金融資產(續)

(b) 股本工具及投資基金(續)

(i) 本集團持有的投資基金涵蓋不同資產類別、行業及地域市場。本集團根據投資能力、投資往績、監管狀況及／或相關資產類別的專業知識，與多家國際知名外部資產管理公司合作，以獲取專項投資機會，從而支持投資組合多元化及實現長期投資目標。

(ii) 以債務工具作為標的之投資基金指僅投資於債務證券及由此產生的現金的投資基金。

(iii) 就以股本工具為標的之投資基金(不包括與投資相連合約相關的投資基金，其投資風險一般由保單持有人承擔)而言，約78%(2025年：約74%)的結餘為上市股票基金。

(iv) 於2026年6月30日，本集團持有賬面值總額67.964億港元(2025年：50.776億港元)的若干投資基金，本集團作為有限合夥人或參與股東參與基金，而所有基金由其普通合夥人或管理層股東及／或投資經理管理。管理層認為，本集團對該等基金並無重大影響力，亦無共同控制權，因此將該等基金以按公平值計入損益的金融資產入賬。

23 金融資產(續)

(c) 按貨幣劃分的結餘

金融資產以下列貨幣計值：

於2026年6月30日

百萬港元	按公平值計入損益	按公平值計入其他全面收益	按攤銷成本	投資相連按公平值計入損益	總計
港元	**8,793.4**	**623.9**	**–**	**210.4**	**9,627.7**
美元	**77,811.6**	**10,528.3**	**1,272.1**	**10,305.7**	**99,917.7**
人民幣	**921.0**	**–**	**–**	**–**	**921.0**
歐元	**938.8**	**–**	**–**	**453.9**	**1,392.7**
英鎊	**148.1**	**–**	**–**	**37.0**	**185.1**
澳元	**639.4**	**55.3**	**–**	**16.4**	**711.1**
新加坡元	**133.8**	**–**	**–**	**–**	**133.8**
其他	**0.3**	**–**	**–**	**91.3**	**91.6**
	89,386.4	**11,207.5**	**1,272.1**	**11,114.7**	**112,980.7**

於2025年6月30日

百萬港元	按公平值計入損益	按公平值計入其他全面收益	按攤銷成本	投資相連按公平值計入損益	總計
港元	5,305.5	815.6	28.0	252.4	6,401.5
美元	61,989.1	12,365.6	1,391.7	8,898.7	84,645.1
人民幣	970.8	–	–	–	970.8
歐元	1,010.5	–	–	405.8	1,416.3
英鎊	128.6	–	–	40.8	169.4
澳元	351.5	54.9	–	16.5	422.9
新加坡元	132.1	–	–	–	132.1
其他	0.3	–	–	69.2	69.5
	69,888.4	13,236.1	1,419.7	9,683.4	94,227.6

23 金融資產(續)

(d) 按流動性劃分的結餘

來自金融資產的現金流入的估計金額及時間如下：

於2026年6月30日

百萬港元	按公平值計入損益	按公平值計入其他全面收益	按攤銷成本	投資相連按公平值計入損益	總計
預期將於12個月後收回	**85,885.5**	**9,826.1**	**1,272.1**	**–**	**96,983.7**
預期將於12個月內收回	**3,500.9**	**1,381.4**	**–**	**11,114.7**	**15,997.0**
	89,386.4	**11,207.5**	**1,272.1**	**11,114.7**	**112,980.7**

於2025年6月30日

百萬港元	按公平值計入損益	按公平值計入其他全面收益	按攤銷成本	投資相連按公平值計入損益	總計
預期將於12個月後收回	69,276.9	12,442.5	1,325.9	–	83,045.3
預期將於12個月內收回	611.5	793.6	93.8	9,683.4	11,182.3
	69,888.4	13,236.1	1,419.7	9,683.4	94,227.6

本附註中的比較資料以一致方式呈列，以符合經優化的呈列方式。

24 衍生金融工具

	附註	**2026年 百萬港元**	2025年 百萬港元
衍生金融資產			
交叉貨幣掉期	(a)	**60.0**	42.7
利率掉期	(b)	**22.5**	–
債券遠期合約	(c)	**6.0**	–
外匯遠期合約		**2.2**	–
股票指數期權合約		**17.9**	18.1
其他		**210.7**	195.0
		319.3	255.8
相當於			
預期將於12個月後收回		**299.4**	237.7
預期將於12個月內收回		**19.9**	18.1
		319.3	255.8
衍生金融負債			
交叉貨幣掉期	(a)	**(897.6)**	(704.1)
利率掉期	(b)	**(7.9)**	(90.0)
債券遠期合約	(c)	**(256.6)**	(381.6)
外匯遠期合約		**(4.2)**	(29.4)
股票指數期權合約		**(58.1)**	(62.1)
		(1,224.4)	(1,267.2)
相當於			
預期將於12個月後結算		**(494.0)**	(968.6)
預期將於12個月內結算		**(730.4)**	(298.6)
		(1,224.4)	(1,267.2)

24 衍生金融工具(續)

(a) 交叉貨幣掉期

於2026年6月30日，本集團持有若干於2026年至2029年(2025年：2026年至2029年)到期的交叉貨幣掉期合約，該等合約旨在作為其外匯風險(分別與本金總額為60萬美元(2025年：60萬美元)的若干債券投資、與本金總額為75.057億港元(2025年：85.057億港元)的銀行貸款及與本金總額為6.4億美元(2025年：6.4億美元)的固定利率債券所產生的現金流量有關)的現金流量對沖。該等交叉貨幣掉期合約於場外與若干交易對手訂立。本集團尋求透過交換以指定貨幣計值的款項，應用1：1的對沖比率，藉此對沖外匯風險。交叉貨幣掉期合約與非常可能進行的預測交易／已進行的交易之間存在的經濟關係根據其貨幣金額及各自現金流量的時間釐定。交叉貨幣掉期合約的條款經磋商以與相關債券投資、銀行貸款及固定利率債券的條款相若。現金流量對沖獲評定為十分有效，而於對沖儲備的相關累計虧損為4,860萬港元(2025年：1.781億港元)。

於2026年6月30日，本集團亦持有若干交叉貨幣掉期合約，以對沖換算以人民幣計值的海外業務投資淨額所產生的外匯風險。投資淨額對沖的本金總額為20億港元(2025年：45億港元)。外匯儲備中投資淨額對沖的累計虧損為2.251億港元(2025年：5,040萬港元)。

(b) 利率掉期

於2026年6月30日，本集團持有若干於2027年至2029年(2025年：2026年至2029年)到期的利率掉期合約，該等合約旨在作為其與若干銀行貸款所產生的現金流量有關的利率風險的現金流量對沖，本金總額為38.7億港元(2025年：40億港元)。該等利率掉期合約於場外與若干交易對手訂立。本集團尋求以固定利率支付款項，並按以香港銀行同業拆息為基礎的浮動利率收取款項，應用1：1的對沖比率，藉此對沖利率風險。利率掉期合約與非常可能進行的預測交易之間存在的經濟關係根據其金額及各自現金流量的時間釐定。利率掉期合約的條款經磋商以與相關銀行貸款的條款相若。

該等現金流量對沖獲評定為十分有效，而於對沖儲備的相關累計收益為1,470萬港元(2025年：累計虧損1.134億港元)。

(c) 債券遠期合約

於2026年6月30日，本集團的保險業務持有債券遠期合約，旨在鎖定未來現金流入的收益率作自然對沖債券現金流量的利率風險。本金總額為4.3億美元(2025年：5.25億美元)，於一年內至五年內(2025年：相同)到期。由於相關證券按公平值計入損益之金融資產入賬，故未指定任何對沖會計處理。本集團可於到期日前提前終止債券遠期合約，並於終止日按公平值以淨額結算方式處理。

25 貿易及其他應收款項

	附註	**2026年 百萬港元**	2025年 百萬港元
應收貿易款項	(a)	**1,659.6**	1,853.2
其他應收款項、按金及預付款項	(b)	**1,104.3**	1,597.7
應收保留款項		**2,491.7**	2,225.6
應收證券交易結算款項		**87.6**	1,917.3
合約資產	26	**2,943.9**	3,625.5
遞延稅項資產	33	**37.7**	60.7
應收聯營公司款項	(c)	**327.9**	27.5
應收合營企業款項	(c)	**132.1**	183.6
	(d)	**8,784.8**	11,491.1
預期將於12個月後收回		**3,731.6**	2,439.1
預期將於12個月內收回		**5,053.2**	9,052.0
		8,784.8	11,491.1

(a) 應收貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
三個月內	**1,550.3**	1,711.3
四至六個月	**2.8**	22.9
六個月以上	**106.5**	119.0
	1,659.6	1,853.2

(b) 結餘包括於年終與建築相關而尚未開具發票的應收款項為5,270萬港元(2025年：1.524億港元)。

(c) 於2026年6月30日，本集團的應收聯營公司及合營企業款項乃免息、無抵押及須應要求償還或須於報告期末起的未來12個月內償還，惟一筆2.875億港元(2025年：無)的應收一間聯營公司款項乃按年利率4.5%計息。於2025年6月30日的結餘亦包括一筆按香港最優惠利率計息的應收一間合營企業款項760萬港元。

25 貿易及其他應收款項(續)

(d) 虧損撥備變動如下：

百萬港元	附註	應收貿易款項	其他應收款項及按金	應收保留款項	合約資產	應收合營企業款項	總計
於2025年7月1日		**2.9**	**230.2**	**119.4**	**5.4**	**–**	**357.9**
已確認預期信貸虧損撥備	8	**0.1**	**6.9**	**–**	**4.1**	**–**	**11.1**
撥回	8	**(0.4)**	**(5.7)**	**(0.4)**	**–**	**–**	**(6.5)**
撇銷款項		**–**	**(24.3)**	**–**	**–**	**–**	**(24.3)**
於2026年6月30日		**2.6**	**207.1**	**119.0**	**9.5**	**–**	**338.2**

百萬港元	附註	應收貿易款項	其他應收款項及按金	應收保留款項	合約資產	應收合營企業款項	總計
於2024年7月1日		5.0	232.1	143.5	4.1	–	384.7
已確認預期信貸虧損撥備	8	–	9.5	–	1.3	9.6	20.4
撥回	8	(2.1)	(6.9)	(24.1)	–	–	(33.1)
撇銷款項		–	(4.5)	–	–	(9.6)	(14.1)
於2025年6月30日		2.9	230.2	119.4	5.4	–	357.9

於本年度，管理層已根據附註4(b)所載方法評估正常金融資產的預期信貸虧損，撥回2,080萬港元的預期信貸虧損撥備(2025年：作出700萬港元的預期信貸虧損撥備)。不良資產包括若干建築項目的應收貿易款項、其他應收款項、應收保留款項及合約資產，管理層就此已根據全期預期信貸虧損方法，經參考特定交易對手的信用度後評估預期信貸虧損，作出2,540萬港元的預期信貸虧損撥備(2025年：撥回1,970萬港元的預期信貸虧損撥備)。

(e) 本集團貿易及其他應收款項包括以美元計值的2.235億港元(2025年：20.624億港元)及以人民幣計值的6.473億港元(2025年：4.902億港元)，餘額主要以港元計值。

26 合約資產及合約負債

合約資產及合約負債皆與本集團的建築業務相關，載列如下：

	附註	**2026年 百萬港元**	2025年 百萬港元
合約資產	25	**2,943.9**	3,625.5
合約負債	37	**(628.7)**	(280.0)
		2,315.2	3,345.5

下表載列本報告期間已確認與年初合約負債餘額及與往年已完成／部分完成履約責任有關的收入金額：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
包含在年初合約負債餘額中獲確認的收入金額	**142.9**	485.6
於往年已完成／部分完成履約責任而獲確認的收入金額	**9.7**	507.6

下表載列未完成履約責任的金額：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
預期將於一年後確認	**16,484.2**	17,622.9
預期將於一年內確認	**16,898.2**	20,831.3
	33,382.4	38,454.2

27 與投資相連合約相關的投資／金融負債

(a) 與投資相連合約相關的投資分析如下：

	附註	**2026年 百萬港元**	2025年 百萬港元
按公平值計入損益的金融資產 — 投資基金	23	**11,114.7**	9,683.4
現金及銀行結存		**33.4**	26.7
		11,148.1	9,710.1

(b) 與投資相連合約相關的金融負債分析如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
預期將於12個月後結算	**125.5**	124.2
預期將於12個月內結算	**4,239.0**	4,059.4
	4,364.5	4,183.6

28 現金及銀行結存

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
定期存款（原到期日為三個月或以內）	**11,370.8**	7,658.0
定期存款（原到期日超過三個月）	**17.2**	13.9
其他銀行存款及現金	**9,372.7**	12,538.8
	20,760.7	20,210.7

定期存款的實際年利率為3.15%（2025年：3.01%）；此等存款的平均到期日為25日（2025年：13日）。

結存包括33.306億港元（2025年：27.505億港元）存於中國內地銀行開立的銀行賬戶，有關資金匯款受外匯監管所限制。

現金及銀行結存以下列貨幣計值：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
港元	**5,992.1**	4,003.6
美元	**10,927.7**	12,970.4
人民幣	**3,691.5**	2,966.6
歐元	**122.7**	245.9
澳門幣	**5.5**	4.8
其他	**21.2**	19.4
	20,760.7	20,210.7

29 待售資產／與待售資產直接相關的負債

於2026年5月，本集團訂立股權轉讓協議，以出售其於湖南周大福創建(本集團的間接全資附屬公司，主要於湖南省經營一條高速公路)的全部股權，代價約為人民幣16.1億元(相當於18.613億港元)。於2026年6月30日，湖南周大福創建的資產及負債已分類為待售，並按賬面值與公平值減出售成本兩者中的較低者計量。經計及完善業權所需的成本後，本集團確認重新計量虧損7,370萬港元，並於2026財政年度計入「其他收入及收益，淨額」內。出售事項已於2026年7月24日完成，而截至本報告日期，向湖南周大福創建提供的股東貸款及其應計利息已悉數償還。

於2026年6月30日分類為待售的資產與負債已於綜合財務狀況表內分開呈列如下：

	附註	百萬港元
待售資產		
無形特許經營權	(a), 17	**4,066.3**
物業、廠房及設備	19	**56.5**
貿易及其他應收款項		**10.1**
現金及銀行結存		**424.2**
		4,557.1
減：資產分類為待售的重新計量虧損	8	**(73.7)**
		4,483.4
與待售資產直接相關的負債		
借貸及其他計息負債	41(b)	**(2,438.9)**
應付股東貸款及其應計利息		**(245.9)**
貿易及其他應付款項		**(60.3)**
稅項		**(0.3)**
		(2,745.4)
減：應付股東貸款及其應計利息		**245.9**
		(2,499.5)

(a) 於2026年6月30日，該高速公路的無形特許經營權已被質押，作為湖南周大福創建的銀行貸款的質押品。

30 股本

	普通股	
	股份數目	百萬港元
法定		
於2024年7月1日，2025年6月30日及2026年6月30日	**6,000,000,000**	**6,000.0**
已發行及繳足		
於2024年7月1日	3,997,540,085	3,997.5
轉換可換股債券	12,309,373	12.3
於2025年6月30日	4,009,849,458	4,009.8
行使購股權	**5,554,317**	**5.6**
透過以股代息方式發行	**7,043,779**	**7.1**
轉換可換股債券	**137,369,579**	**137.4**
發行紅股	**406,440,888**	**406.4**
於2026年6月30日	**4,566,258,021**	**4,566.3**

本公司已按每十股送一紅股的比率派發紅股予於2025年11月24日名列本公司股東名冊的本公司股東。該等紅股在所有其他方面的權益均與本公司其他已發行的股份相同。

購股權計劃

本集團採納股權結算以股份支付的報酬計劃。本公司於2021年11月23日採納一項購股權計劃(經2025年1月13日及2025年11月18日修訂)(「2021年購股權計劃」),自採納當日起計十年內有效。董事會可酌情向任何按2021年購股權計劃所界定的合資格參與者授出購股權以認購本公司股份。

30 股本(續)

購股權計劃(續)

於本年度尚未行使的購股權數目變動如下：

	附註	購股權數目		各類別之加權平均每股行使價	
		2026年	2025年	**2026年**	2025年
				港元	港元
於年初		**98,486,351**	–	**7.464**	–
已授出	(a)	**113,044,500**	99,969,342	**8.390**	7.464
已調整	(b)	**9,762,074**	–	**6.785**	–
已行使		**(5,554,317)**	–	**6.784**	–
已失效／註銷		**(3,116,370)**	(1,482,991)	**7.426**	7.464
於年終		**212,622,238**	98,486,351	**7.632**	7.464
於年終可行使		**15,811,934**	–	**6.784**	–

(a) 2026年1月19日，113,044,500份購股權已向本公司董事及若干合資格參與者授出，行使價為每股8.39港元。所授出購股權的歸屬期為一至三年，並將根據2021年購股權計劃及授出條款歸屬，惟承授人須於有關歸屬日期仍為合資格參與者。

就授予本公司董事及其他合資格參與者的每份購股權而言，於授出日期根據香港財務報告準則第2號「以股份支付的開支」使用二項式期權定價模式釐定的購股權公平值分別為1.13港元及1.11港元。該價值按以下各項釐定得出：本公司於授出日期的每股普通股收市價8.39港元；經參考與購股權到期日最接近到期的香港政府債券的現行市場收益率所得的無風險年利率3.16%；基於過往約十年期間的股價波動所得的預期波幅30%；基於管理層參考本公司股息政策的最佳估算而假設股息年收益率為8.28%；及購股權期限為十年。

(b) 根據2021年購股權計劃，倘本公司資本架構出現變動，未行使購股權數目及行使價可能須予調整。本公司於本期間發行及配發紅股及若干以股代息股份，據此須根據2021年購股權計劃調整未行使購股權數目及行使價。2025年1月24日授出的購股權之每股行使價，自2025年11月20日起獲調整為6.785港元，並自2025年12月23日起進一步獲調整為6.784港元。

31 儲備

百萬港元	附註	股份溢價	特別儲備	物業重估儲備	對沖儲備	按公平值計入其他全面收益儲備（不可撥回）	按公平值計入其他全面收益儲備（可撥回）	保險財務儲備	外匯儲備	收益儲備	總計
於2025年6月30日及2025年7月1日		18,387.3	510.9	6,335.3	(291.5)	(351.7)	(1,399.3)	(30.4)	(1,568.1)	11,914.5	33,507.0
本公司股東應佔溢利		–	–	–	–	–	–	–	–	2,392.6	2,392.6
派付股息予本公司股東	13	–	–	–	–	–	–	–	–	(2,701.0)	(2,701.0)
出售按公平值計入其他全面收益的金融資產之債務工具時撥回的儲備		–	–	–	–	–	361.9	–	–	–	361.9
部分出售一間聯營公司權益時撥回的儲備		–	(1.0)	–	–	–	–	–	34.7	–	33.7
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											
本公司及附屬公司		–	–	–	–	429.5	–	–	–	–	429.5
聯營公司		–	–	–	–	(45.2)	–	–	–	–	(45.2)
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淨額及其他變動淨額		–	–	–	–	–	(21.4)	–	–	–	(21.4)
貨幣匯兑差異		–	–	–	–	–	–	–	481.8	–	481.8
以股代息											
已發行新股份		43.9	–	–	–	–	–	–	–	–	43.9
購股權所提供服務的價值											
本公司及附屬公司	10(a)	–	77.0	–	–	–	–	–	–	–	77.0
已發行新股份		37.6	(5.5)	–	–	–	–	–	–	–	32.1
轉換可換股債券		830.6	–	–	–	–	–	–	–	–	830.6
發行紅股		(406.4)	–	–	–	–	–	–	–	–	(406.4)
應佔聯營公司及一間合營企業的其他全面收益及儲備		–	19.2	–	–	–	–	–	–	4.6	23.8
保險財務開支		–	–	–	–	–	–	(147.1)	–	–	(147.1)
現金流量對沖		–	–	–	257.6	–	–	–	–	–	257.6
重新計量離職後福利責任		–	–	–	–	–	–	–	–	10.9	10.9
與永續資本證券相關的交易成本		–	–	–	–	–	–	–	–	(9.8)	(9.8)
出售按公平值計入其他全面收益的金融資產之股本工具時的儲備轉撥		–	–	–	–	23.6	–	–	–	(23.6)	–
其他儲備轉撥		–	132.2	–	–	–	–	–	–	(132.2)	–
於2026年6月30日		18,893.0	732.8	6,335.3	(33.9)	56.2	(1,058.8)	(177.5)	(1,051.6)	11,456.0	35,151.5

31 儲備(續)

百萬港元	附註	股份溢價	特別儲備	物業重估儲備	對沖儲備	按公平值計入其他全面收益儲備(不可撥回)	按公平值計入其他全面收益儲備(可撥回)	保險財務儲備	外匯儲備	收益儲備	總計
於2024年7月1日		18,303.6	444.3	6,335.3	81.8	(647.0)	(2,025.8)	(137.1)	(1,920.9)	14,464.5	34,898.7
本公司股東應佔溢利		–	–	–	–	–	–	–	–	2,162.0	2,162.0
派付股息予本公司股東		–	–	–	–	–	–	–	–	(3,802.3)	(3,802.3)
出售按公平值計入其他全面收益的金融資產之債務工具時撥回的儲備		–	–	–	–	–	459.9	–	–	–	459.9
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											
本公司及附屬公司		–	–	–	–	(25.2)	–	–	–	–	(25.2)
聯營公司		–	–	–	–	(48.8)	–	–	–	–	(48.8)
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淨額及其他變動淨額		–	–	–	–	–	166.6	–	–	–	166.6
貨幣匯兑差異		–	–	–	–	–	–	–	111.1	–	111.1
購股權所提供服務的價值											
本公司及附屬公司	10(a)	–	24.3	–	–	–	–	–	–	–	24.3
轉換可換股債券		83.7	–	–	–	–	–	–	–	–	83.7
應佔聯營公司及合營企業的其他全面收益及儲備		–	6.9	–	–	(0.9)	–	–	–	(510.8)	(504.8)
應佔一間合營企業撥回的儲備		–	–	–	–	–	–	–	241.7	–	241.7
保險財務收入淨額		–	–	–	–	–	–	106.7	–	–	106.7
現金流量對沖		–	–	–	(373.3)	–	–	–	–	–	(373.3)
重新計量離職後福利責任		–	–	–	–	–	–	–	–	6.7	6.7
出售按公平值計入其他全面收益的金融資產之股本工具時的儲備轉撥		–	–	–	–	370.2	–	–	–	(370.2)	–
其他儲備轉撥		–	35.4	–	–	–	–	–	–	(35.4)	–
於2025年6月30日		18,387.3	510.9	6,335.3	(291.5)	(351.7)	(1,399.3)	(30.4)	(1,568.1)	11,914.5	33,507.0

特別儲備包括於中國內地成立的附屬公司及合營企業根據相關中國內地的法律規定及／或合營協議條款規定而設立的法定儲備，並須保留於該等附屬公司及合營企業的財務報表作指定用途。特別儲備亦包括資本贖回儲備、繳入盈餘及購股權儲備。

32 永續資本證券

結餘為於2024年6月向一名私人投資者發行本金總額為3億美元的浮動票息率優先永續資本證券。

此等證券為永續，本集團可酌情遞延分派款項。該等證券於本集團的綜合財務報表分類為權益。

33 遞延稅項

倘稅項與同一稅收機構相關及可依法進行抵銷，遞延稅項資產及負債會被抵銷。以下款項乃於作出合適抵銷後計算，並於綜合財務狀況表獨立呈列。

	附註	**2026年 百萬港元**	2025年 百萬港元
遞延稅項資產	25	**37.7**	60.7
遞延稅項負債		**(1,103.4)**	(1,152.1)
		(1,065.7)	(1,091.4)

	附註	**2026年 百萬港元**	2025年 百萬港元
於年初		**(1,091.4)**	(1,181.6)
匯兑差異		**(58.9)**	(18.5)
收購附屬公司		**–**	0.8
於綜合收益表貸記淨額	12	**84.6**	107.9
於年終		**(1,065.7)**	(1,091.4)

(a) 遞延稅項資產只會在相關稅項利益很有可能透過未來應課稅溢利變現時才會就所結轉的稅項虧損作確認。本集團有未確認稅項虧損13.578億港元(2025年：12.027億港元)可結轉以抵銷未來應課稅收入。該等稅項虧損並無到期日，惟將於2031年(2025年：2030年)底前不同日期屆滿的稅項虧損5.202億港元(2025年：3.268億港元)除外。

33 遞延税項(續)

遞延税項資產及負債(未經抵銷相同司法管轄區結餘)於年內的變動如下:

遞延税項資產

	税項虧損		其他可扣減暫時差異		總計	
百萬港元	**2026年**	2025年	**2026年**	2025年	**2026年**	2025年
於年初	**33.9**	71.9	**42.0**	40.6	**75.9**	112.5
匯兑差異	**0.2**	–	**0.7**	0.3	**0.9**	0.3
收購附屬公司	**–**	–	**–**	4.1	**–**	4.1
於綜合收益表扣除	**(0.8)**	(38.0)	**(26.2)**	(3.0)	**(27.0)**	(41.0)
於年終	**33.3**	33.9	**16.5**	42.0	**49.8**	75.9

遞延税項負債

	加速税項折舊		特許經營權攤銷		附屬公司、聯營公司及合營企業的未分配溢利		其他		總計	
百萬港元	**2026年**	2025年	**2026年**	2025年	**2026年**	2025年	**2026年**	2025年	**2026年**	2025年
於年初	**(33.3)**	(40.4)	**(915.7)**	(1,047.0)	**(203.4)**	(194.4)	**(14.9)**	(12.3)	**(1,167.3)**	(1,294.1)
匯兑差異	**–**	–	**(47.4)**	(15.6)	**(11.0)**	(3.2)	**(1.4)**	–	**(59.8)**	(18.8)
收購附屬公司	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**–**	(3.3)	**–**	(3.3)
於綜合收益表貸記/(扣除)	**4.7**	7.1	**157.1**	146.9	**20.0**	(5.8)	**(70.2)**	0.7	**111.6**	148.9
於年終	**(28.6)**	(33.3)	**(806.0)**	(915.7)	**(194.4)**	(203.4)	**(86.5)**	(14.9)	**(1,115.5)**	(1,167.3)

34 保險合約及所持再保險合約

保險合約的計量成分分析如下：

	2026年 **百萬港元**	2025年 百萬港元
未來現金流量的估計現值	**79,824.3**	65,615.7
非財務風險的風險調整	**1,273.2**	1,174.5
合約服務邊際	**11,304.3**	9,273.0
結餘淨額	**92,401.8**	76,063.2
保險合約資產	**(1,341.7)**	(1,418.6)
保險合約負債	**93,743.5**	77,481.8
	92,401.8	76,063.2
預期將於12個月後結算	**91,458.6**	75,739.8
預期將於12個月內結算	**943.2**	323.4
	92,401.8	76,063.2

34 保險合約及所持再保險合約(續)

所持再保險合約的計量成分分析如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
未來現金流量的估計現值	**(26.4)**	(6.8)
非財務風險的風險調整	**(24.2)**	(20.8)
合約服務邊際	**(53.9)**	(69.8)
結餘淨額	**(104.5)**	(97.4)
再保險合約資產	**(104.5)**	(97.4)
再保險合約負債	**–**	–
	(104.5)	(97.4)
預期將於12個月後結算／(收回)	**50.9**	(5.6)
預期將於12個月內收回	**(155.4)**	(91.8)
	(104.5)	(97.4)

下列對賬顯示年內保險合約的賬面淨值如何因現金流量以及於綜合收益表及綜合全面收益表所確認的金額而變動。本集團呈列表格以個別分析未到期責任的負債變動及已發生索償的負債變動，並將該等變動與綜合收益表及綜合全面收益表的呈列項目對賬。第二項對賬乃為並非按保費分配法計量的合約而呈列，其分別分析未來現金流量的估計現值、非財務風險的風險調整及合約服務邊際的變動。

保險合約資產及再保險合約資產的未來現金流量的估計現值為本集團就該等資產所承擔的最大信貸風險。

34 保險合約及所持再保險合約(續)

並非按保費分配法計量的保險合約的未到期責任及已發生索償分析

2026年		未到期責任負債			
百萬港元	附註	不包括虧損部分	虧損部分	已發生索償負債	總計
年初資產		(1,422.5)	0.9	3.0	(1,418.6)
年初負債		76,951.9	13.5	453.7	77,419.1
年初結餘淨額		75,529.4	14.4	456.7	76,000.5
保險收入	6	(4,387.8)	–	–	(4,387.8)
保險服務費用					
已發生索償及其他保險服務費用		–	(4.1)	1,680.3	1,676.2
獲取保險現金流量攤銷		1,234.7	–	–	1,234.7
虧損性合約虧損及虧損撥回		–	1.4	–	1.4
已發生索償負債的調整		–	–	172.1	172.1
保險服務費用總額		1,234.7	(2.7)	1,852.4	3,084.4
投資成分		(2,720.6)	–	2,720.6	–
保險服務業績		(5,873.7)	(2.7)	4,573.0	(1,303.4)
保險合約的財務開支淨額		6,683.6	0.2	3.8	6,687.6
綜合全面收益表變動總額		809.9	(2.5)	4,576.8	5,384.2
現金流量					
已收保費		18,627.9	–	–	18,627.9
已付索償及其他保險服務費用，包括投資成分		–	–	(4,572.0)	(4,572.0)
獲取保險現金流量		(3,121.6)	–	–	(3,121.6)
其他已收款項		23.5	–	–	23.5
現金流量總額		15,529.8	–	(4,572.0)	10,957.8
年末結餘淨額		91,869.1	11.9	461.5	92,342.5
年末資產		(1,346.0)	0.9	3.4	(1,341.7)
年末負債		93,215.1	11.0	458.1	93,684.2
年末結餘淨額		91,869.1	11.9	461.5	92,342.5

34 保險合約及所持再保險合約(續)

並非按保費分配法計量的保險合約的未到期責任及已發生索償分析(續)

2025年		未到期責任負債			
百萬港元	附註	不包括虧損部分	虧損部分	已發生索償負債	總計
年初資產		(1,070.7)	0.6	521.8	(548.3)
年初負債		64,555.2	20.7	(91.3)	64,484.6
年初結餘淨額		63,484.5	21.3	430.5	63,936.3
保險收入	6	(3,718.2)	–	–	(3,718.2)
保險服務費用					
已發生索償及其他保險服務費用		–	(16.3)	1,529.0	1,512.7
獲取保險現金流量攤銷		938.9	–	–	938.9
虧損性合約虧損及虧損撥回		–	(11.6)	–	(11.6)
已發生索償負債的調整		–	–	173.5	173.5
保險服務費用總額		938.9	(27.9)	1,702.5	2,613.5
投資成分		(2,390.7)	–	2,390.7	–
保險服務業績		(5,170.0)	(27.9)	4,093.2	(1,104.7)
保險合約的財務開支／(收入)淨額		5,099.5	21.0	(38.6)	5,081.9
綜合全面收益表變動總額		(70.5)	(6.9)	4,054.6	3,977.2
現金流量					
已收保費		14,534.7	–	–	14,534.7
已付索償及其他保險服務費用，包括投資成分		–	–	(4,028.4)	(4,028.4)
獲取保險現金流量		(2,999.3)	–	–	(2,999.3)
其他已收款項		580.0	–	–	580.0
現金流量總額		12,115.4	–	(4,028.4)	8,087.0
年末結餘淨額		75,529.4	14.4	456.7	76,000.5
年末資產		(1,422.5)	0.9	3.0	(1,418.6)
年末負債		76,951.9	13.5	453.7	77,419.1
年末結餘淨額		75,529.4	14.4	456.7	76,000.5

34 保險合約及所持再保險合約(續)

並非按保費分配法計量的保險合約計量成分分析

2026年			合約服務邊際		
百萬港元	未來現金流量的估計現值	非財務風險的風險調整	公平值過渡法下的合約	其他合約	總計
年初資產	(2,633.5)	300.0	658.4	256.5	(1,418.6)
年初負債	68,186.5	874.5	4,215.4	4,142.7	77,419.1
年初結餘淨額	65,553.0	1,174.5	4,873.8	4,399.2	76,000.5
保險服務業績					
與當期服務有關的變動					
就已提供服務確認的合約服務邊際	–	–	(709.9)	(658.5)	(1,368.4)
非財務風險的風險調整變動	–	(15.7)	–	–	(15.7)
經驗調整	(92.8)	–	–	–	(92.8)
與未來服務有關的變動					
年內初始確認的合約	(1,216.8)	80.0	–	1,137.2	0.4
調整合約服務邊際的估計變動	(2,410.5)	35.3	1,627.6	747.6	–
導致虧損合約的虧損及虧損撥回的估計變動	1.9	(0.9)	–	–	1.0
與過往服務有關的變動					
已發生索償的資產調整	172.1	–	–	–	172.1
保險服務業績總額	(3,546.1)	98.7	917.7	1,226.3	(1,303.4)
保險合約的財務開支／(收入)淨額	6,800.3	–	(22.5)	(90.2)	6,687.6
綜合全面收益表變動總額	3,254.2	98.7	895.2	1,136.1	5,384.2
現金流量					
已收保費	18,627.9	–	–	–	18,627.9
已付索償及其他保險服務費用，包括投資成分	(4,572.0)	–	–	–	(4,572.0)
獲取保險現金流量	(3,121.6)	–	–	–	(3,121.6)
其他已收款項	23.5	–	–	–	23.5
現金流量總額	10,957.8	–	–	–	10,957.8
年末結餘淨額	79,765.0	1,273.2	5,769.0	5,535.3	92,342.5
年末資產	(2,805.3)	298.8	725.2	439.6	(1,341.7)
年末負債	82,570.3	974.4	5,043.8	5,095.7	93,684.2
年末結餘淨額	79,765.0	1,273.2	5,769.0	5,535.3	92,342.5

34 保險合約及所持再保險合約(續)

並非按保費分配法計量的保險合約計量成分分析(續)

2025年			合約服務邊際		
百萬港元	未來現金流量的估計現值	非財務風險的風險調整	公平值過渡法下的合約	其他合約	總計
年初資產	(1,650.4)	249.8	699.2	153.1	(548.3)
年初負債	56,037.8	939.9	5,599.0	1,907.9	64,484.6
年初結餘淨額	54,387.4	1,189.7	6,298.2	2,061.0	63,936.3
保險服務業績					
與當期服務有關的變動					
就已提供服務確認的合約服務邊際	–	–	(677.6)	(452.5)	(1,130.1)
非財務風險的風險調整變動	–	3.0	–	–	3.0
經驗調整	(139.4)	–	–	–	(139.4)
與未來服務有關的變動					
年內初始確認的合約	(1,129.0)	91.3	–	1,037.9	0.2
調整合約服務邊際的估計變動	(903.7)	(151.8)	(725.3)	1,780.8	–
導致虧損合約的虧損及虧損撥回的估計變動	(54.2)	42.3	–	–	(11.9)
與過往服務有關的變動					
已發生索償的資產調整	173.5	–	–	–	173.5
保險服務業績總額	(2,052.8)	(15.2)	(1,402.9)	2,366.2	(1,104.7)
保險合約的財務開支/(收入)淨額	5,131.4	–	(21.5)	(28.0)	5,081.9
綜合全面收益表變動總額	3,078.6	(15.2)	(1,424.4)	2,338.2	3,977.2
現金流量					
已收保費	14,534.7	–	–	–	14,534.7
已付索償及其他保險服務費用,包括投資成分	(4,028.4)	–	–	–	(4,028.4)
獲取保險現金流量	(2,999.3)	–	–	–	(2,999.3)
其他已收款項	580.0	–	–	–	580.0
現金流量總額	8,087.0	–	–	–	8,087.0
年末結餘淨額	65,553.0	1,174.5	4,873.8	4,399.2	76,000.5
年末資產	(2,633.5)	300.0	658.4	256.5	(1,418.6)
年末負債	68,186.5	874.5	4,215.4	4,142.7	77,419.1
年末結餘淨額	65,553.0	1,174.5	4,873.8	4,399.2	76,000.5

34 保險合約及所持再保險合約(續)

按保費分配法計量的保險合約未到期責任及已發生索償分析

2026年		未到期責任負債		已發生索償負債		
百萬港元	附註	不包括虧損部分	虧損部分	未來現金流量的估計現值	非財務風險的風險調整	總計
年初資產		–	–	–	–	–
年初負債		41.5	–	21.2	–	62.7
年初結餘淨額		41.5	–	21.2	–	62.7
保險收入	6	(179.0)	–	–	–	(179.0)
保險服務費用						
已發生索償及其他保險服務費用		–	–	112.7	–	112.7
獲取保險現金流量攤銷		28.1	–	–	–	28.1
虧損性合約虧損及虧損撥回		–	–	–	–	–
已發生索償負債的調整		–	–	11.1	–	11.1
保險服務費用總額		28.1	–	123.8	–	151.9
投資成分		0.1	–	(0.1)	–	–
保險服務業績		(150.8)	–	123.7	–	(27.1)
保險合約的財務收入淨額		(0.2)	–	–	–	(0.2)
綜合全面收益表變動總額		(151.0)	–	123.7	–	(27.3)
現金流量						
已收保費		177.9	–	–	–	177.9
已付索償及其他保險服務費用，包括投資成分		–	–	(129.3)	–	(129.3)
獲取保險現金流量		(24.7)	–	–	–	(24.7)
其他已收款項		–	–	–	–	–
現金流量總額		153.2	–	(129.3)	–	23.9
年末結餘淨額		43.7	–	15.6	–	59.3
年末資產		–	–	–	–	–
年末負債		43.7	–	15.6	–	59.3
年末結餘淨額		43.7	–	15.6	–	59.3

34 保險合約及所持再保險合約(續)

按保費分配法計量的保險合約未到期責任及已發生索償分析(續)

2025年		未到期責任負債		已發生索償負債		
百萬港元	附註	不包括虧損部分	虧損部分	未來現金流量的估計現值	非財務風險的風險調整	總計
年初資產		–	–	–	–	–
年初負債		85.1	–	(3.8)	–	81.3
年初結餘淨額		85.1	–	(3.8)	–	81.3
保險收入	6	(172.8)	–	–	–	(172.8)
保險服務費用						
已發生索償及其他保險服務費用		–	–	113.2	–	113.2
獲取保險現金流量攤銷		25.7	–	–	–	25.7
虧損性合約虧損及虧損撥回		–	–	–	–	–
已發生索償負債的調整		–	–	13.2	–	13.2
保險服務費用總額		25.7	–	126.4	–	152.1
投資成分		–	–	–	–	–
保險服務業績		(147.1)	–	126.4	–	(20.7)
保險合約的財務開支/(收入)淨額		0.2	–	(0.6)	–	(0.4)
綜合全面收益表變動總額		(146.9)	–	125.8	–	(21.1)
現金流量						
已收保費		127.8	–	–	–	127.8
已付索償及其他保險服務費用，包括投資成分		–	–	(100.8)	–	(100.8)
獲取保險現金流量		(24.5)	–	–	–	(24.5)
其他已收款項		–	–	–	–	–
現金流量總額		103.3	–	(100.8)	–	2.5
年末結餘淨額		41.5	–	21.2	–	62.7
年末資產		–	–	–	–	–
年末負債		41.5	–	21.2	–	62.7
年末結餘淨額		41.5	–	21.2	–	62.7

34 保險合約及所持再保險合約(續)

貼現率

下表載列用於貼現保險合約現金流量的當前利率：

	貼現率假設
於2026年6月30日	**3.66%–5.78%**
於2025年6月30日	2.74%–5.79%

35 借貸及其他計息負債

	附註	**2026年 百萬港元**	2025年 百萬港元
有抵押／質押長期銀行貸款	(a), (b), (c)	**1,586.4**	3,861.0
無抵押／質押長期銀行貸款	(b), (c)	**23,236.6**	21,378.1
無抵押／質押短期銀行貸款	(c)	**167.4**	41.5
無抵押／質押固定利率債券	(d)	**7,412.0**	9,581.2
就衍生金融工具收取的現金抵押品	(e)	**12.8**	–
		32,415.2	34,861.8
預期將於12個月後結算		**24,506.4**	25,421.5
預期將於12個月內結算		**7,908.8**	9,440.3
		32,415.2	34,861.8

(a) 於2026年6月30日，本集團已質押賬面淨值為20.003億港元的湖南一條高速公路(2025年：賬面淨值為60.404億港元的湖南兩條高速公路)的無形特許經營權，以及抵押結餘總額為21.726億港元(2025年：10.958億港元)的香港和中國內地若干投資物業，作為該等銀行貸款的質押／抵押品。

35 借貸及其他計息負債(續)

(b) 長期銀行貸款的屆滿期限如下：

	2026年	2025年
	百萬港元	百萬港元
一年內	**5,302.2**	7,080.0
第二年	**7,951.5**	7,210.1
第三至第五年	**11,004.6**	9,119.7
第五年後	**564.7**	1,829.3
	24,823.0	25,239.1

(c) 於報告期末銀行貸款的實際利率如下(計及已訂立的交叉貨幣掉期合約及利率掉期合約後)：

	2026年	2025年
港元	**3.87%**	1.87%
人民幣	**3.09%**	3.38%

(d) 固定利率債券

於2026年6月30日，固定利率債券指下列各項：

(i) 於2019年6月以本金的99.718%價格發行的6.5億美元債券，票息率為每年4.25%。該等債券無抵押，為期十年，於2029年屆滿且於香港聯交所上市。債券的實際利率為每年4.42%。於2026年6月30日，合共2.436億美元(2025年：2.436億美元)本金的債券尚未贖回；

(ii) 於2023年11月以本金的100.0%價格發行的人民幣20億元債券，票息率為每年3.90%。該等債券無抵押，期限為三年，於2026年屆滿，且於中國銀行間債券市場交易；

(iii) 於2024年3月以本金的100.0%價格發行的人民幣1億元債券，票息率為每年3.55%。該等債券無抵押，期限為三年，於2027年屆滿，且於中國銀行間債券市場交易；及

(iv) 於2024年8月以本金的99.265%價格發行的4億美元債券，票息率為每年6.375%。該等債券無抵押，期限為四年，於2028年屆滿，且於香港聯交所上市。適用的實際利率為每年6.80%。

35 借貸及其他計息負債(續)

(d) 固定利率債券(續)

於2025年6月30日，結餘包括於2023年5月以本金的100.0%價格發行的人民幣15億元債券，票息率為每年3.90%。該等債券無抵押，期限為三年，於2026年屆滿，且於中國銀行間債券市場交易。該等債券已於2026年5月到期並贖回。

於2025年6月30日，結餘亦包括於2025年1月以本金的100.0%價格發行的7.8億港元可換股債券，票息率為每年4.0%。該等債券無抵押，期限為6個月，於2025年7月屆滿，且於維也納證券交易所運營的Vienna MTF上市。於2025年6月30日，合共6.84億港元本金的債券尚未贖回。

於2025年7月，本公司以本金的100.0%價格發行8.5億港元可換股債券，票息率為每年2.8%，並同時購回餘下本金總額5.66億港元的4.0%可換股債券。該等債券為無抵押，於2027年1月屆滿，期限為18個月，且於維也納證券交易所運營的Vienna MTF上市。債券持有人有權於發行日至到期日前第五天營業時間結束前的任何時間，按初步換股價每股7.67港元(可予調整)轉換可換股債券為本公司普通股。換股價於派付股息及／或發行紅股後自2025年11月25日起獲調整為每股6.69港元，並自2026年3月21日起進一步獲調整至每股6.48港元。本公司已於2026年2月27日向債券持有人發出通知，於2026年4月18日按本金金額連同應計但未支付的利息贖回2.8%可換股債券。所有尚未行使的2.8%可換股債券已於2026年3月10日前悉數轉換為本公司股份。

於本年度，共有8.5億港元(2025年：無)的2.8%可換股債券本金金額及共有1.18億港元(2025年：9,600萬港元)的4.0%可換股債券本金金額獲轉換為本公司普通股。

於2026年6月30日，根據市場報價，債券的公平值為73.083億港元(2025年：92.504億港元)。

35 借貸及其他計息負債(續)

(e) 本集團的保險業務自交易對手收取現金和銀行餘額作為抵押品，該等抵押品應按要求償還。利息按隔夜聯邦基金利率計算，須付予交易對手。

(f) 除上文附註(d)所述固定利率債券外，借貸及其他計息負債的賬面值與其公平值相若。

(g) 於2026年6月30日，本集團若干以人民幣計值的銀行貸款及固定利率債券52.225億港元(2025年：60.285億港元)乃指定用於對沖換算以人民幣計值的海外業務投資淨額所產生的外匯風險。外匯儲備中投資淨額對沖的累計虧損為3.852億港元(2025年：840萬港元)。

(h) 借貸及其他計息負債的賬面值以下列貨幣計值(經計及已訂立的交叉貨幣掉期合約後)：

	2026年	2025年
	百萬港元	百萬港元
港元	**17,399.2**	13,338.5
人民幣	**14,983.5**	21,506.3
美元	**32.5**	17.0
	32,415.2	34,861.8

36 按公平值計入損益的金融負債

於2026年6月30日的結餘為本公司於2025年10月以本金的103.0%價格發行的22.18億港元可交換債券，票息率為每年0.75%。該等債券無抵押，期限為三年，於2028年10月屆滿。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付利息贖回全部或部分債券。

債券持有人亦獲授交換權，可於發行日至到期日當天，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，初始交換價格為每股2.6565港元，其後獲調整以計入相當於每股0.0969港元的現金(該金額為首程派付的股息)，並須於其後根據可交換債券的條款及條件予以調整。

於本年度，概無任何可交換債券被交換為首程的股份。

於2026年6月30日，可交換債券的公平值總額為21.835億港元，而本年度因公平值變動產生的收益7,000萬港元(附註8)已包括在「其他收入及收益，淨額」內。釐定可交換債券公平值所採用的估值技術於附註4(i)(v)描述。

37 貿易及其他應付款項

	附註	**2026年 百萬港元**	2025年 百萬港元
應付貿易款項	(a)	**985.8**	943.0
其他應付款項及應計費用	(b)	**6,392.8**	7,356.2
應付保留款項		**2,026.1**	1,858.4
應付證券交易結算款項		**58.6**	2,215.2
合約負債	26	**628.7**	280.0
應付一間聯營公司款項	(c)	**9.9**	12.9
應付一間合營企業款項	(c)	**264.6**	241.5
應付非控股權益款項	(c)	**26.4**	–
		10,392.9	12,907.2
預期將於12個月後結算		**3,748.2**	2,261.9
預期將於12個月內結算		**6,644.7**	10,645.3
		10,392.9	12,907.2

(a) 應付貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
三個月內	**945.2**	872.1
四至六個月	**3.0**	24.0
六個月以上	**37.6**	46.9
	985.8	943.0

(b) 結餘包括建築相關應計費用及撥備41.632億港元(2025年：50.937億港元)。

(c) 該等應付款項乃免息、無抵押和沒有固定還款期，惟一筆2,640萬港元(2025年：無)的應付非控股權益款項乃按年利率4.5%計息。

(d) 本集團的貿易及其他應付款項包括以美元計值的4.821億港元(2025年：26.226億港元)及以人民幣計值的5.604億港元(2025年：4.785億港元)。餘額主要以港元計值。

38 租賃負債

租賃負債的到期狀況如下：

	2026年	2025年
	百萬港元	百萬港元
一年內	**238.6**	242.6
第二年	**172.7**	212.1
第三至第五年	**138.8**	261.8
第五年後	**–**	0.4
	550.1	716.9
相當於		
預期將於12個月後結算	**311.5**	474.3
預期將於12個月內結算	**238.6**	242.6
	550.1	716.9

於2026財政年度，租賃現金流出總額(包括支付租賃負債、短期租賃及可變租賃款項)為4.473億港元(2025年：4.01億港元)。

39 承擔

(a) 未清付資本開支承擔如下：

	附註	**2026年 百萬港元**	2025年 百萬港元
已訂約但未撥備			
物業、廠房及設備		**154.9**	206.7
無形資產		**5.3**	14.5
對聯營公司及合營企業的資本及貸款注資／收購	(i), (ii)	**1,108.1**	2,447.2
收購附屬公司		**255.4**	–
投資基金、金融及其他投資		**122.9**	338.1
		1,646.6	3,006.5

(i) 本集團已承諾以資本及貸款注資方式為若干聯營公司及合營企業提供足夠資金以進行相關項目。本集團估計應佔該等項目的預計資金需求為11.081億港元(2025年：14.193億港元)，為應佔該等聯營公司及合營企業已承諾的資本及貸款注資部分。

(ii) 於2025年6月30日的結餘包括本集團以總代價1.318億美元(相當於10.279億港元)收購uSMART合共43.93%實際權益的承擔。其中uSMART 13.05%實際權益的收購已於2025年11月7日完成，總代價為3,920萬美元(相當於3.054億港元)，自此本集團將uSMART入賬為聯營公司。於2025年12月31日，由於餘下交易的先決條件尚未達成或獲豁免，且並無訂立協議延長截止日期，故買賣協議已失效及不再具進一步效力。

(b) 於2026年6月30日，本集團的保險業務對於投資基金的承擔為60.727億港元(2025年：29.055億港元)。

(c) 本集團應佔合營企業承諾的資本開支承擔(未於上文載列)如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	**119.2**	203.9

於2026年6月30日，本集團分佔合營企業對無形特許經營權的開發承擔10.707億港元(2025年：12.737億港元)，該承擔將由合營企業訂立的貸款安排融資。

39 承擔(續)

(d) 未來應收最低租金

根據不可撤銷的營運租賃而於未來應收的最低租金如下：

	2026年 **百萬港元**	2025年 百萬港元
第一年內	**155.5**	121.6
第二年內	**96.1**	71.4
第三年內	**49.8**	51.4
第四年內	**29.2**	27.7
第五年內	**16.3**	12.9
第五年後	**14.3**	8.3
	361.2	293.3

本集團營運租賃為期1個月至20年(2025年：5個月至15年)不等。

40 財務擔保

本集團的財務擔保載列如下：

	2026年 **百萬港元**	2025年 百萬港元
下列公司獲授信貸的擔保		
聯營公司	**1,680.0**	2,272.5
合營企業	**2,859.7**	2,860.8
	4,539.7	5,133.3

根據有關Goshawk出售飛機租賃業務予SMBC的主要交易協議及相關的交易文件，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2026年6月30日及2025年6月30日就此財務擔保的潛在責任總額以1.971億美元(相當於約15.374億港元)為限。

41 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利與經營業務產生的現金淨額對賬：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
經營溢利	**3,731.5**	3,232.6
折舊及攤銷	**1,919.8**	1,813.7
保險財務開支	**6,553.3**	5,223.4
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益淨額	**(2,579.3)**	(2,674.1)
與投資相連合約相關的投資有關的收益淨額	**(1,896.7)**	(1,002.6)
出售待售資產的溢利	**–**	(42.7)
分類為待售資產的重新計量虧損	**73.7**	–
部分出售一間聯營公司權益的虧損	**116.3**	–
按公平值計入損益的金融負債的公平值變動	**(70.0)**	–
利息收入	**(3,653.0)**	(3,551.7)
股息收入	**(739.1)**	(405.5)
投資物業公平值虧損	**115.5**	582.7
衍生金融工具公平值虧損淨額	**122.1**	541.0
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	**361.9**	459.9
無形特許經營權的減值虧損	**105.0**	311.9
與一間聯營公司相關的減值虧損	**37.2**	–
預期信貸虧損撥備(已扣除撥回)淨額	**4.5**	1.0
以股份支付的開支	**77.0**	24.3
匯兑虧損／(收益)淨額	**33.0**	(79.1)
其他非現金項目	**(10.6)**	11.9
未計營運資金變動的經營溢利	**4,302.1**	4,446.7
存貨增加	**(7.2)**	(2.4)
貿易及其他應收款項減少／(增加)	**2,954.9**	(3,193.6)
貿易及其他應付款項(減少)／增加	**(2,647.4)**	2,366.2
保險合約變動	**9,651.2**	6,964.1
所持再保險合約變動	**(20.1)**	33.1
與投資相連合約相關的金融負債增加／(減少)	**180.9**	(5.2)
購買與投資相連合約相關的投資有關的按公平值計入損益的金融資產	**(9,395.7)**	(8,872.8)
出售與投資相連合約相關的投資有關的按公平值計入損益的金融資產	**9,710.3**	9,128.6
與聯營公司、合營企業及關聯公司的結餘變動	**(18.7)**	(17.8)
其他	**0.8**	(3.2)
經營業務產生的現金淨額	**14,711.1**	10,843.7

41 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生負債的對賬：

百萬港元	附註	銀行貸款及其他計息負債	固定利率債券	按公平值計入損益的金融負債	租賃負債	總計
於2025年7月1日		**25,280.6**	**9,581.2**	**–**	**716.9**	**35,578.7**
融資活動的現金流量						
提取／發行		**6,687.4**	**277.7**	**2,253.5**	**–**	**9,218.6**
償還／贖回		**(4,862.5)**	**(1,734.3)**	**–**	**–**	**(6,596.8)**
自交易對手收取的現金抵押品增加		**12.8**	**–**	**–**	**–**	**12.8**
支付租賃負債的資本部分		**–**	**–**	**–**	**(255.5)**	**(255.5)**
新訂立租賃／租賃修改		**–**	**–**	**–**	**88.3**	**88.3**
租賃負債利息	11	**–**	**–**	**–**	**24.3**	**24.3**
支付租賃負債的利息部分		**–**	**–**	**–**	**(24.3)**	**(24.3)**
轉換為本公司股份		**–**	**(968.0)**	**–**	**–**	**(968.0)**
分類為與待售資產直接相關的負債	29	**(2,438.9)**	**–**	**–**	**–**	**(2,438.9)**
匯兑差異		**262.1**	**227.4**	**–**	**0.4**	**489.9**
其他非現金變動		**61.7**	**28.0**	**(70.0)**	**–**	**19.7**
於2026年6月30日		**25,003.2**	**7,412.0**	**2,183.5**	**550.1**	**35,148.8**

41 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生負債的對賬：(續)

百萬港元	附註	銀行貸款及其他計息負債	固定利率債券	租賃負債	總計
於2024年7月1日		24,152.8	5,742.6	738.9	30,634.3
融資活動的現金流量					
提取／發行		7,324.4	3,843.9	–	11,168.3
償還		(6,472.8)	–	–	(6,472.8)
自交易對手收取的現金抵押品減少		(15.2)	–	–	(15.2)
支付租賃負債的資本部分		–	–	(242.5)	(242.5)
收購附屬公司		58.8	–	1.6	60.4
新訂立租賃／租賃修改		–	–	218.4	218.4
租賃負債利息	11	–	–	27.5	27.5
支付租賃負債的利息部分		–	–	(27.2)	(27.2)
轉換為本公司股份		–	(96.0)	–	(96.0)
匯兑差異		169.7	63.3	0.2	233.2
其他非現金變動		62.9	27.4	–	90.3
於2025年6月30日		25,280.6	9,581.2	716.9	35,578.7

42 關聯方交易

(a) 本集團於本年度在日常業務過程中與關聯方的重大交易概述如下：

	附註	**2026年 百萬港元**	2025年 百萬港元
與聯屬公司交易	(i)		
提供其他服務	(iii)	**0.6**	0.6
利息收入	(iv)	**105.4**	117.1
管理費收入	(v)	**–**	13.1
租金及其他相關開支	(vi)	**–**	(0.7)
其他開支	(viii)	**(560.7)**	(278.9)
與其他關聯方交易	(i)		
提供建築工程服務	(ii)	**1,814.7**	722.6
提供其他服務	(iii)	**91.5**	82.4
利息收入	(iv)	**124.2**	121.3
租金及其他相關開支	(vi)	**(4.7)**	(29.1)
機電工程服務	(vii)	**(740.7)**	(618.1)
其他開支	(viii)	**(232.9)**	(217.3)

(i) 與聯屬公司交易包括與本集團的聯營公司及合營企業的交易，惟與啟德體育園有限公司的交易於「與其他關聯方交易」項下呈列。此等交易並不構成上市規則第14A章項下的本公司關連交易。

與其他關聯方的交易包括與周大福企業旗下集團、與新世界發展旗下集團及與杜先生及其聯繫人的交易，該等其他關聯方並不屬於本集團公司，而該等交易構成本公司的獲豁免或非豁免關連交易，且本公司已遵守上市規則第14A章項下的規定。根據上市規則第14A章規定須就該財政年度進行的關連交易作出的披露，載於本報告第153至160頁「關連交易」一節。

CTFC為本公司的最終控股公司，而周大福企業則為本公司的中間控股公司。

根據上市規則，周大福企業為新世界發展的主要股東。

杜先生乃新世界發展的非執行副主席兼非執行董事，並為本公司非執行董事杜家駒先生的父親。

42 關聯方交易(續)

(a) (續)

(ii) 提供建築工程服務的收入乃根據有關合約收取。

(iii) 本集團向若干聯屬公司及關聯方提供多項服務，包括設施管理、物業管理及其他服務。所提供的服務乃根據有關合約收取費用。

(iv) 利息收入乃就附註21、22及25所詳述聯屬公司應付的未償還結餘按有關利率或債務工具投資的相關收益率計算。

(v) 管理費乃根據有關合約的收費率收取。

(vi) 租金及其他相關開支乃根據各租約收取。

(vii) 機電工程服務乃根據有關合約收費。

(viii) 其他開支包括購買建築材料、洗衣、保安及護衛、園藝、清潔、物業管理及其他服務。該等服務乃按有關合約收費。

(b) 主要管理層薪酬

根據上市規則第14A章，主要管理人員薪酬構成本公司的獲豁免關連交易。除於附註15所披露支付予本公司董事(作為主要管理人員)的酬金(作為主要管理人員薪酬)外，本公司年內並無與彼等訂立重大薪酬安排。

(c) 於2026年6月30日，本集團持有新世界發展全資附屬公司NWD (MTN) Limited發行的若干非後償及無抵押優先票據。於2026年6月30日，以按公平值計入損益的金融資產入賬的該等票據的公平值為13.339億港元(2025年：10.496億港元)。

(d) 與聯營公司、合營企業及非控股權益的未償還結餘的款額於附註21、22、25及37披露。於2026年6月30日，以本集團於一間合營企業的部分股權質押作為該合營企業銀行貸款的質押品乃於附註22(c)披露。

43 比較數字

若干比較數字已作重新分類或延伸披露以配合本年度的呈列。

44 最終控股公司

CTFC(一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司)為本公司的最終控股公司。

45 本公司財務狀況表

	2026年 **百萬港元**	2025年 百萬港元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	**18.3**	22.0
附屬公司	**16,204.6**	15,830.2
其他非流動資產	**7.6**	3.3
	16,230.5	15,855.5
流動資產		
貿易及其他應收款項	**34,900.0**	35,845.9
現金及銀行結存	**7,328.6**	6,836.0
	42,228.6	42,681.9
總資產	**58,459.1**	58,537.4
權益		
股本	**4,566.3**	4,009.8
儲備	**30,908.5**	32,170.5
總權益	**35,474.8**	36,180.3
負債		
非流動負債		
借款及其他計息負債	**2,560.1**	3,677.8
	2,560.1	3,677.8
流動負債		
借款及其他計息負債	**2,552.6**	2,350.7
按公平值計入損益的金融負債	**2,183.5**	–
貿易及其他應付款項	**15,688.1**	16,328.6
	20,424.2	18,679.3
總負債	**22,984.3**	22,357.1
總權益及負債	**58,459.1**	58,537.4

鄭家純博士
董事

何智恒先生
董事

45 本公司財務狀況表(續)

儲備

百萬港元	股份溢價	繳入盈餘	特別儲備	收益儲備	總計
於2025年7月1日	**18,387.3**	**237.3**	**25.4**	**13,520.5**	**32,170.5**
年內溢利	**–**	**–**	**–**	**861.8**	**861.8**
透過以股代息方式發行新股份	**43.9**	**–**	**–**	**–**	**43.9**
發行紅股	**(406.4)**	**–**	**–**	**–**	**(406.4)**
購股權					
所提供服務的價值					
本公司及附屬公司	**–**	**–**	**77.0**	**–**	**77.0**
已發行新股份	**37.6**	**–**	**(5.5)**	**–**	**32.1**
可換股債券					
發行新股份的股份溢價	**830.6**	**–**	**–**	**–**	**830.6**
股息	**–**	**–**	**–**	**(2,701.0)**	**(2,701.0)**
於2026年6月30日	**18,893.0**	**237.3**	**96.9**	**11,681.3**	**30,908.5**

百萬港元	股份溢價	繳入盈餘	特別儲備	收益儲備	總計
於2024年7月1日	18,303.6	237.3	1.1	16,468.3	35,010.3
年內溢利	–	–	–	854.5	854.5
購股權					
所提供服務的價值					
本公司及附屬公司	–	–	24.3	–	24.3
可換股債券					
發行新股份的股份溢價	83.7	–	–	–	83.7
股息	–	–	–	(3,802.3)	(3,802.3)
於2025年6月30日	18,387.3	237.3	25.4	13,520.5	32,170.5

本公司繳入盈餘指本公司所發行普通股股本的面值與根據於1997年進行的集團重組所收購附屬公司於收購日期的綜合資產淨值兩者間的差額。根據百慕達1981年公司法(經修訂),本公司可在若干情況下自繳入盈餘撥款向其股東進行分派。

46 主要附屬公司

本公司董事認為，於2026年6月30日，概無個別附屬公司的非控股權益對本集團而言屬重大。

於2026年6月30日

	已發行及繳足股本#		本集團所持股份概約百分比	主要業務
	數目	金額 港元		
在香港註冊成立及經營				
AG Industrial A (HK) Limited	10	10	100.0	投資控股
AG Logistics B (HK) Limited	10	10	100.0	投資控股
AG Pacific E (HK) Limited	10	10	100.0	投資控股
Antinal Power Limited	125	125	–	投資控股
	875****	875	100.0	
萬爵投資有限公司	4,998	4,998	100.0	投資控股
	2*	2	100.0	
國匯有限公司	1,300,000,000	1,300,000,000	100.0	投資控股
周大福物流(成都機場)有限公司	100	100	100.0	投資控股
周大福物流(漢南)有限公司	99[i]	99	100.0	投資控股
	1[ii]	1		
周大福物流(虎門)有限公司	2	67,052,024	100.0	投資控股
周大福物流(龍泉)有限公司	100	100	100.0	投資控股
周大福物流(新都)有限公司	99[i]	99	100.0	投資控股
	1[ii]	1		
周大福物流(新都北)有限公司	99[i]	99	100.0	投資控股
	1[ii]	1		
周大福物流(新津)有限公司	99[i]	99	100.0	投資控股
	1[ii]	1		
CTF Logistics China (Eastern) Limited	1	1	100.0	投資控股
CTF Logistics China (Western) Limited	100	100	100.0	投資控股
Earning Star Limited	1	1	100.0	投資控股
Ever Honour (Hong Kong) Limited	1	1	100.0	物業投資
方永勝建築有限公司	1,330,000	133,000,000	100.0	建築
悅晶有限公司	1	1	100.0	投資控股
迅浩國際有限公司	1	1	100.0	投資控股
協興建業有限公司	40,000	40,000,000	100.0	建築
	10,000*	10,000,000	100.0	
協興建築有限公司	400,000	40,000,000	100.0	建築及土木工程
	600,000*	60,000,000	100.0	
協興工程有限公司	2,000,000	200,000,000	100.0	樓宇建築
香港會議展覽中心(管理)有限公司	3	3	100.0	管理會展中心
	1*	1	100.0	

46 主要附屬公司(續)

於2026年6月30日

	已發行及繳足股本#		本集團所持股份概約百分比	主要業務
	數目	金額 港元		
在香港註冊成立及經營(續)				
香港展覽會議場地管理中國有限公司	1	1	100.0	投資控股
新昌亞仕達屋宇設備有限公司	10,000	76,000,001	100.0	機電工程
i-Residence Management Limited	1	1	100.0	物業管理及諮詢
僑樂物業服務(中國)有限公司	2	2	100.0	物業代理、管理及諮詢
	2*	2	100.0	
Modern Elite (Hong Kong) Limited	1	1	100.0	物業投資
萊晉有限公司	1	1	100.0	物業投資
新粵公路建設有限公司	999,900	99,990,000	100.0	投資控股
	100*	10,000	50.0	
新世界港口投資有限公司	2	2	100.0	投資控股
新創建(財務)有限公司	2	2	100.0	金融服務
新創建環境(香港)有限公司	1	1	100.0	投資控股
NWS Holdings (Finance) Limited	1	1	100.0	融資
NWS Infrastructure Renewables (Italy) Limited	1	1	100.0	投資控股
新創建現代物流(香港)有限公司	1	1	100.0	投資控股、營運現代物流業務
寶利城有限公司	2	20	100.0	物業投資、經營、市場推
	100,000*	1,000,000	100.0	廣、宣傳及管理會展中心
迅堅有限公司	1	1	100.0	投資控股
Sentinel Power Limited	25,000	9,744,486	–	投資控股
	75,000****	39,686,130	100.0	
誠願投資有限公司	299,999,998	299,999,998	100.0	投資控股
	2*	2	100.0	
Tycoon Estate Investments (HK) Limited	1	1	100.0	物業投資
富城停車場管理有限公司	15,000,000	15,000,000	100.0	停車場管理
惠保建築有限公司	1,630,000	163,000,000	100.0	土木工程
	20,000*	2,000,000	100.0	
惠保(香港)有限公司	20,000,004	60,328,449	99.8 (a)	打樁、地基勘察及土木工程
惠鴻企業有限公司	2	2	100.0	投資控股

46 主要附屬公司(續)

於2026年6月30日

	已發行及繳足股本#		本集團所持股份概約百分比	主要業務
	數目	每股面值		
在百慕達註冊成立及在香港經營				
周大福人壽保險有限公司	506,100,141	1美元	100.0	人壽保險
	9,000,000§	1美元	100.0	
	10,000,000§§	1美元	100.0	
在開曼群島註冊成立及在香港經營				
周大福創建管理有限公司	1,323,943,165	0.10港元	100.0	投資控股
在英屬維爾京群島註冊成立及在香港經營				
Busy Bee Global Limited	1	1美元	100.0	投資控股
Celestial Dynasty Limited	1	1美元	100.0	債券發行人
Celestial Miles Limited	1	1美元	100.0	債券發行人
Century Charm Global Limited	1	1美元	100.0	投資控股
六脈資本有限公司	1	1美元	100.0	投資控股
周大福數據中心控股有限公司	1	1美元	100.0	投資控股
CTF Energy Limited	1	1美元	100.0	投資控股
周大福物流控股有限公司	1	1美元	100.0	投資控股
CTF Wealth Management Limited	1	1美元	100.0	投資控股
Eminent Circle Ventures Limited	1	1美元	100.0	投資控股
Glorious Hope Limited	5	1美元	100.0	投資控股
Hetro Limited	101	1美元	100.0	投資控股
NWS Financial Management Services Limited	1	1美元	100.0	投資控股
新創建基建管理有限公司	2	1美元	100.0	投資控股
NWS Infrastructure Roads Limited	1	1美元	100.0	投資控股
新創建港口管理有限公司	2	1美元	100.0	投資控股
Quality Vibe Limited	1	1美元	100.0	投資控股
Valiant Voice Limited	1	1美元	100.0	投資控股

46 主要附屬公司(續)

於2026年6月30日

	已發行及繳足股本#		本集團所持股份概約百分比	主要業務
	數目	每股面值		
在英屬維爾京群島註冊成立				
Gravy Train Investments Limited	1	1美元	100.0	投資控股
Ideal Global International Limited	1	1美元	100.0	投資控股
Moscan Developments Limited	1	1美元	100.0	投資控股
Natal Global Limited	1	1美元	100.0	投資控股
NWS CON Limited	1	1港元	100.0	投資控股
NWS Construction Limited	190,000	0.1美元	100.0	投資控股
	5,450**	0.1美元	–	
	3,820***	0.1美元	–	
NWS Infrastructure Power Limited	1	1美元	100.0	投資控股
Righteous Corporation	1	1美元	100.0	投資控股

	已繳足資本金額	本集團應佔權益概約百分比	主要業務
在中國內地註冊成立及經營			
^常州嶺郅供應鏈管理有限公司	12,300,151美元	100.0	經營物流物業
^成都大盛物流有限公司	人民幣82,000,000元	100.0	經營物流物業
^成都嘉超倉儲有限公司	人民幣96,000,000元	100.0	經營物流物業
^東莞市虎門港塑料商貿有限公司	人民幣66,000,000元	100.0	經營物流物業
^杭州周大福創建商業管理有限公司	人民幣8,100,000元	100.0	提供商用綜合設施、餐飲、酒店及物業管理服務
^湖南周大福創建公路有限公司	人民幣1,600,000,000元	100.0 (b)	經營收費公路
^嘉龍(成都)倉儲有限公司	18,500,000美元	100.0	經營物流物業
^嘉耀(成都)倉儲有限公司	24,200,000美元	100.0	經營物流物業
^嘉新(成都)倉儲有限公司	16,000,000美元	100.0	經營物流物業
^新創建現代物流投資(深圳)有限公司	人民幣749,144,444元	100.0	投資控股
^新創建現代物流(蘇州)有限公司	人民幣287,001,369元	100.0	投資控股
^周大福創建投資有限公司(前稱「新創建(廣東)投資有限公司」)	人民幣5,319,853,600元	100.0	投資控股
^上海谷水智慧物流倉儲有限公司	人民幣400,000,000元	100.0	經營物流物業
^蘇州綠地鉑選電子商務有限公司	人民幣260,000,000元	90.0	經營物流物業
^武漢嘉邁倉儲有限公司	30,000,000美元	100.0	經營物流物業

46 主要附屬公司(續)

於2026年6月30日

	已繳足資本金額	本集團應佔權益概約百分比	主要業務
在中國內地註冊成立及經營(續)			
^廈門六脈投資有限公司 (前稱「廈門六脈股權投資有限公司」)	人民幣280,000,000元	100.0	投資控股
^岳陽周大福創建高速公路經營管理有限公司 (前稱「湖南新創建隨岳高速公路有限公司」)	人民幣600,950,000元	100.0	經營收費公路
^余姚嶺郅智能供應鏈科技有限公司	13,315,680美元	100.0	經營物流物業
^浙江周大福創建公路有限公司 (前稱「浙江新創建高速公路有限公司」)	320,590,000美元	100.0	經營收費公路
在澳門註冊成立及經營			
協興工程(澳門)有限公司	澳門幣100,000元	100.0	建築
惠保(澳門)有限公司	澳門幣1,000,000元	99.8 (a)	地基工程
在意大利註冊成立及經營			
NWS Infrastructure Renewables (Italy) S.r.l.	2,958,700歐元	100.0	投資控股

	已發行股本#		本集團所持股份概約百分比	主要業務
	數目	每股面值		
在盧森堡註冊成立及經營				
Unisun Energy Investments S.A.	2[iii]	1歐元	75.0	投資控股
	749,998[iv]	1歐元	75.0	

46 主要附屬公司(續)

於2026年6月30日

	已發行及繳足股本#		本集團所持股份	
	數目	金額	概約百分比	主要業務
在芬蘭註冊成立及經營				
Kandalos Project 6 Oy	10,000	–	75.0	電池儲能系統

普通股(除非另有所指)
* 無投票權遞延股份
** 可贖回、不可兑換及無投票權A優先股
*** 可贖回、不可兑換及無投票權B優先股
**** 有投票權優先股
^ 按中國法律註冊的有限責任公司
§ A類可贖回優先股(不可兑換)
§§ C類可贖回優先股(可兑換)
i B類普通股
ii A類特別投票權股份
iii 有投票權A類股份
iv 無投票權B類股份

(a) 非控股權益持有的股份概約百分比為0.2%。

(b) 被分類為待售資產／與待售資產相關的負債。

47 主要聯營公司

於2026年6月30日以權益會計法入賬的主要聯營公司名單如下：

	已發行及繳足股本#		本集團所持股份	
	數目	金額	概約百分比	主要業務
		港元		
在香港註冊成立及經營				
GHK Hospital Limited	10	10	40.0	擁有、發展及管理私立醫院
志滔投資有限公司	10,000	10,000	50.0	投資控股
啟德體育園有限公司	300	906,666,900	25.0	發展及經營啟德體育園
Parkway Medical Services (Hong Kong) Limited	108,500,010	108,500,010	40.0	提供醫療及保健門診服務
港興混凝土有限公司	200,000	20,000,000	50.0	生產及銷售預拌混凝土
翼冠有限公司	150,000	15,000,000	42.0	經營採石場及集料及石材貿易
首程控股有限公司	8,026,221,161	14,985,191,000	10.4 (a)	投資控股

	已發行及繳足股本#		本集團所持股份	
	數目	金額	概約百分比	主要業務
在新加坡註冊成立及經營				
PBA International Pte. Ltd.	10,932	24,242,000 新加坡元	20.0	研發及製造高端機械人

47 主要聯營公司(續)

於2026年6月30日以權益會計法入賬的主要聯營公司名單如下：(續)

	已發行股本#		本集團所持股份	
	數目	金額	概約百分比	主要業務
在開曼群島註冊成立及經營				
uSmart Inlet Group Ltd	5,470,085,469	0.00001美元	13.0 (a)	投資控股
在英屬維爾京群島註冊成立及經營				
NW Live Company Limited	100	1美元	25.0	投資控股

	已發行及繳足股本#		本集團所持股份	
	數目	金額	概約百分比	主要業務
在塞浦路斯註冊成立及在南非經營				
Tharisa plc	296,290,377	0.001美元	9.3 (a)	鉻及鉑族金屬的開採、加工及貿易

47 主要聯營公司(續)

於2026年6月30日以權益會計法入賬的主要聯營公司名單如下：(續)

	已繳足資本金額	本集團應佔權益概約百分比	主要業務
在中國內地註冊成立及經營			
杭州繞城高速石油發展有限公司	人民幣10,000,000元	39.0	經營汽油站
湖北老谷高速公路開發有限公司	人民幣616,161,616元	1.0 (b), (c)	經營收費公路
湖北隨岳南高速公路有限公司	人民幣1,770,000,000元	30.0	經營收費公路
全球捷運(上海)供應鏈科技有限公司	人民幣81,452,529元	11.8 (a)	經營綜合物流業務
肇慶粵肇公路有限公司	人民幣2,621,500,000元	25.0	經營收費公路

普通股(除非另有所指)

(a) 本公司董事認為，本集團透過於該等公司董事會的代表對該等公司擁有重大影響力。

(b) 本公司董事認為，本集團透過於該公司董事會的代表及潛在投票權對該公司擁有重大影響力。

(c) 本集團同時持有該公司的可換股計息股東貸款，使本集團能夠增加其持有該公司不少於24%的股權。

48 主要合營企業

於2026年6月30日以權益會計法入賬的主要合營企業名單如下：

	已繳足資本金額	本集團應佔權益概約百分比	主要業務
在中國內地註冊成立及經營			
京珠高速公路廣珠段有限公司	人民幣2,872,500,000元	25.0	經營收費公路
中鐵聯合國際集裝箱有限公司	人民幣4,200,000,000元	30.0	經營鐵路集裝箱中心站及有關業務
廣西龍光貴梧高速公路有限公司	人民幣200,000,000元	40.0	經營收費公路
廣州北環智能交通科技有限公司	19,255,000美元	65.3 (b)	經營收費公路(c)
江蘇佳利達國際物流股份有限公司	人民幣83,734,464元	8.3 (b)	經營綜合物流業務
惠州市惠新高速公路有限公司	人民幣100,000,000元	49.0	投資控股
海南新創建資產管理股份有限公司	人民幣1,000,000,000元	80.0 (b)	不良資產管理
天津新展高速公路有限公司	人民幣2,539,100,000元	60.0 (a), (b)	經營收費公路
浙江湯氏供應鏈管理有限公司	人民幣69,444,444元	10.0 (b)	經營綜合物流業務
在澳門註冊成立及經營			
協興建鵬活動中心工程有限公司	澳門幣30,000元	60.0 (b)	建築工程
協興建鵬劇院工程有限公司	澳門幣30,000元	60.0 (b)	建築工程

48 主要合營企業(續)

於2026年6月30日以權益會計法入賬的主要合營企業名單如下：(續)

	已發行及繳足股本#		本集團所持股份概約百分比	主要業務
	數目	金額 港元		
在香港註冊成立及經營				
亞洲貨櫃物流中心香港有限公司	100,000 'A'	100,000	56.0 (b)	經營貨櫃裝卸及倉儲設施
	20,000 'B'**	20,000	79.6	
	54,918*	54,918	–	
永冠國際有限公司	300,000,000	300,000,000	50.0	投資控股

	已發行股本#		本集團所持股份概約百分比	主要業務
	數目	每股面值		
在英屬維爾京群島註冊成立				
創成投資有限公司	1,000	1美元	90.0 (b)	投資控股
在開曼群島註冊成立				
Goshawk Aviation Limited	362,026,264股 優先股	0.001美元	50.0	商務飛機租賃及管理

\# 普通股(除非另有所指)
* 無投票權遞延股
** 無投票權優先股

(a) 自營運日期起計首15年的現金分配比率為90%，其後為60%。

(b) 本公司董事認為，本集團對該等合營企業的財務及營運活動有聯合控制權。

(c) 於此合營企業下經營的收費公路的特許經營年期已於2025年3月22日屆滿。

五年財務摘要

	2026年	2025年	2024年	2023年（經重列）*	2022年
每股盈利 — 基本（港元）**	**0.53**	0.49	0.51	0.37	0.37
每股盈利 — 攤薄（港元）**	**0.52**	0.49	0.51	0.37	不適用
主要比率					
淨負債比率	**28%*** **	37%	35%	8%	19%
淨資產基礎回報率	**8%**	8%	7%	5%	7%
綜合收益表資料 （百萬港元）					
收入	**27,099.7**	24,285.3	26,421.6	27,121.4	31,138.6
按板塊劃分的收入					
金融服務	**4,752.4**	4,080.6	3,453.1	2,895.8	12,373.6
道路	**2,777.8**	2,778.7	2,807.0	2,731.8	2,717.5
物流	**144.2**	142.1	160.9	139.5	11.8
建築	**17,915.8**	15,359.0	17,265.2	19,638.5	15,240.9
設施管理	**1,509.5**	1,924.9	2,735.4	1,715.0	794.8
策略性投資	**–**	–	–	0.8	–
按地區劃分的收入					
香港	**24,160.8**	21,345.1	23,436.4	24,219.4	28,360.1
中國內地	**2,938.9**	2,940.2	2,985.2	2,902.0	2,778.5
本公司股東應佔溢利	**2,392.6**	2,162.0	2,084.2	1,446.9	1,586.8
應佔經營溢利	**4,590.6**	4,466.2	4,167.4	3,443.9	4,370.9
按板塊劃分的應佔經營溢利／（虧損）					
金融服務	**1,474.7**	1,242.1	964.9	624.7	1,074.9
道路	**1,442.8**	1,439.4	1,571.4	1,532.8	1,709.9
物流	**645.0**	740.4	722.3	678.5	592.6
建築	**688.9**	719.3	705.0	745.5	912.2
設施管理	**87.8**	88.5	228.3	(61.9)	(409.5)
策略性投資	**251.4**	236.5	(24.5)	(75.7)	(141.7)
航空#	**–**	–	–	–	511.5
環境#	**–**	–	–	–	121.0

* 本集團自2023年7月1日起採納香港財務報告準則第17號「保險合約」，該準則已取代香港財務報告準則第4號「保險合約」。截至2023年6月30日止財政年度的比較數據已據此重列。截至2022年6月30日止財政年度的比較數據乃按照香港財務報告準則第4號「保險合約」基準編製。

** 已就2025年12月配發及發行的紅股作出調整。

*** 22.18億港元於2028年到期的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，則於2026年6月30日的淨負債比率將為33%。

為已出售／已終止經營業務。

	2026年	2025年	2024年	2023年 （經重列）*	2022年
綜合收益表資料（續） （百萬港元）					
按地區劃分的應佔經營溢利					
香港	**2,885.7**	2,585.7	2,450.8	1,782.1	1,825.0
中國內地	**1,536.2**	1,794.4	1,627.9	1,660.1	1,778.2
其他	**168.7**	86.1	88.7	1.7	767.7
非經營項目					
投資物業公平值除稅後（虧損）／收益淨額	**(268.6)**	(447.9)	(342.6)	78.7	–
重新計量、減值及撥備淨額	**(235.8)**	(645.5)	(51.5)	(490.8)	(1,816.9)
出售項目除稅後（虧損）／收益淨額	**(116.3)**	(152.8)	12.3	(64.6)	243.9
分佔一間聯營公司及合營企業的非經營項目收益／（開支）淨額	**25.4**	575.7	(52.8)	–	–
可交換債券公平值收益	**70.0**	–	–	–	–
贖回優先票據收益淨額	**–**	–	–	88.6	97.5
以股份支付的開支	**(77.0)**	(24.3)	(44.4)	(51.8)	–
不被分配的總辦事處項目					
財務費用淨額	**(1,048.8)**	(1,010.1)	(744.1)	(538.7)	(375.0)
開支及其他	**(367.7)**	(397.0)	(402.2)	(406.4)	(350.5)
綜合財務狀況表資料 （百萬港元）					
總資產	**191,157.6**	172,895.6	155,083.7	154,505.1	148,770.8
總負債、永續資本證券及非控股權益	**151,439.8**	135,378.8	116,187.5	109,167.0	105,462.3
借貸及其他計息負債	**32,415.2**	34,861.8	29,895.4	23,796.9	23,590.9
股東權益	**39,717.8**	37,516.8	38,896.2	45,338.1	43,308.5

（於2026年6月30日）

金融服務

周大福人壽保險有限公司	
應佔權益	100%
服務範圍	為個人及機構提供多元化的保險及理財規劃服務，並提供全面的企業及僱員福利方案。
產品類別	人壽保險、醫療保險（包括自願醫保）、危疾保障、意外保險、儲蓄保險、投資相連保險、年金計劃（包括合資格延期年金保單）、團體醫療保險、團體人壽保險、強積金及一般保險。
uSmart Inlet Group Ltd	
應佔權益	13.05%
服務範圍	為零售和機構客戶提供專業的一站式金融及財富管理服務，綜合服務包括網上證券經紀服務及結合證券交易與財富管理的金融科技解決方案。
晉羚集團有限公司*	
應佔權益	65%
服務範圍	為專業私人財富管理公司，為客戶提供全面的財富及傳承規劃等服務。

* 於2026年7月完成收購

道路

	應佔權益	長度	行車線	屆滿日期
廣東省				
1 京珠高速公路（廣珠段）	25%	第一段：8.6公里 第二段：49.59公里	第一段：雙向六車道 第二段：雙向六至八車道	2030年
2 京珠高速公路（廣珠北段）	15%	27公里	雙向六車道	2032年
3 廣肇高速公路	25%	第一期：48公里 第二期：5.39公里	第一期：雙向四車道 第二期：雙向六車道	2031年
4 深圳惠州高速公路（惠州段）	38.5%	34.7公里	雙向六至八車道	2036年
5 廣州市東新高速公路	45.9%	46.22公里	雙向六至八車道	2035年
6 廣州市南沙港快速路	22.5%	72.4公里	雙向六至八車道	2030年
7 廣東聯合電子服務股份有限公司	1.02%	不適用	不適用	不適用
廣西壯族自治區				
8 廣西貴梧高速公路	40%	198公里	雙向四車道	2045年
浙江省				
9 杭州繞城公路	100%	103.4公里	雙向四至六車道	2029年
天津直轄市				
10 唐津高速公路（天津北段）	60%+	第一段：43.45公里 第二段：17.22公里	雙向六車道	2040年
湖北省				
11 湖北隨岳南高速公路	30%	98.06公里	雙向四車道	2040年
12 湖北老谷高速公路	1%#	39.31公里	雙向四車道	2050年
湖南省				
13 湖南隨岳高速公路	100%	24.08公里	雙向六車道	2039年
14 湖南長瀏高速公路	100%*	65公里	雙向四車道	2044年

備註：

+ 自營運日期起計首15年的現金分配比率為90%，其後為60%

集團另持有可轉為相當於24%股權的股東貸款

* 被分類為待售資產／與待售資產相關的負債。於2026年7月完成出售。

物流

	應佔權益	可出租總面積（平方米）	地點	營運日期	屆滿日期
亞洲貨櫃物流中心香港有限公司	56%	551,846	香港	第一期：1987年2月 第二期：1988年3月 第三期：1992年2月 第四期：1994年1月 第五期：1994年11月	2047年
成都大盛物流有限公司	100%	53,464	成都	2019年6月	2063年
嘉龍(成都)倉儲有限公司	100%	77,895	成都	第一期：2014年9月 第二期：2018年4月	2062年
嘉新(成都)倉儲有限公司	100%	27,599	成都	2018年2月	2064年
		39,711 (視乎最終設計)		待定	2065年
成都嘉超倉儲有限公司	100%	71,470	成都	第一期：2015年9月 第二期：2015年12月 第三期：2016年11月	2064年
嘉耀(成都)倉儲有限公司	100%	92,602	成都	2022年8月	2069年
武漢嘉邁倉儲有限公司	100%	169,287	武漢	第一期：2015年12月 第二期：2016年5月 第三期：2021年6月	2064年
蘇州綠地鉑選電子商務有限公司	90%	80,250	蘇州	2021年6月	2068年
東莞市虎門港塑料商貿有限公司	100%	25,047	東莞	2017年9月	2063年
上海谷水智慧物流倉儲有限公司	100%	78,613	上海	2024年9月	2056年
余姚嶺郅智能供應鏈科技有限公司	100%	46,331	寧波	2021年8月	2069年
常州嶺郅供應鏈管理有限公司	100%	33,477	常州	2021年7月	2070年
美郅(嘉興)科技有限公司*	100%	49,301	嘉興	2022年4月	2070年

* 於2026年9月完成收購

物流（續）

	應佔權益	投資範圍	地點及營運日期	屆滿日期
中鐵聯合國際集裝箱有限公司	30%	樞紐性鐵路集裝箱中心站網絡	昆明：2008年1月 重慶：2009年12月 成都：2010年3月 鄭州：2010年4月 大連：2010年7月 青島：2010年8月 武漢：2010年8月 西安：2010年12月 寧波：2011年1月 天津：2017年1月 烏魯木齊：2017年6月 欽州：2019年6月 廣州：2021年12月	2057年

建築

周大福創建建築集團（由協興集團、惠保集團、港興集團及新昌亞仕達組成）

應佔權益	100%（協興集團、惠保集團及新昌亞仕達）； 50%（港興集團）
服務範圍	管理及承辦樓宇建設、土木工程、地基工程、提供預拌混凝土及綜合機電工程服務。

設施管理

	香港會議展覽中心(管理)有限公司	瀋陽新世界博覽館管理有限公司
應佔權益	100%	100%
服務範圍	為展覽、大型會議、商務及文娛活動提供場地；提供餐飲及宴會服務等。	
可供租用的場地面積	91,500平方米	28,000平方米

	GHK Hospital Limited	Parkway Medical Services (Hong Kong) Limited
應佔權益	40%	40%
服務範圍	服務涵蓋超過35個專科及分科的私營醫院，提供全面的醫療服務與設施。 同時透過港怡醫院醫健診所(中環)提供基層醫療服務；並開設港怡藥房作為藥品、家用醫療設備及一般健康諮詢服務的一站式中心。	旗下設有三間港怡醫匯診所、港怡日間醫療中心、港怡德臻心臟中心、港怡迎康外科中心、港怡康仁肝膽胰中心及百匯化驗服務(中環)，提供基層醫療及專科服務、內窺鏡檢查、小型手術、整形外科手術、醫療美容及化驗服務等。

	啟德體育園有限公司
應佔權益	25%
佔地面積	28公頃
服務範圍	管理啟德體育園三個主要場地設施，包括一個設有50,000個座位，並配備開合式上蓋的全天候「啟德主場館」；一個可靈活配置座位、容納10,000名觀眾的「啟德體藝館」；以及一個設有5,000個座位的「啟德青年運動場」。體育園內亦有超過14公頃的休憩及公園用地，以及佔地700,000平方呎的三座零售商場(啟德零售館)。

詞彙釋義

於本年報內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有下列涵義：

一般詞彙

「亞洲貨櫃物流中心」	指	亞洲貨櫃物流中心香港有限公司
「晉羚」	指	晉羚集團有限公司
「董事會」	指	周大福創建董事會
「中國內地」	指	中國（不包括香港、澳門及台灣）
「周大福企業」	指	周大福企業有限公司
「周大福集團」	指	CTFC及其附屬公司
「周大福人壽」	指	周大福人壽保險有限公司
「CTFC」	指	Chow Tai Fook Capital Limited
「周大福（控股）」	指	周大福（控股）有限公司
「周大福珠寶」	指	周大福珠寶集團有限公司
「周大福創建」或「本公司」	指	周大福創建有限公司
「周大福創建建築集團」	指	涵蓋協興集團、惠保集團、港興集團及新昌亞仕達
「中鐵聯集」	指	中鐵聯合國際集裝箱有限公司
「ESG」	指	環境、社會及管治
「歐元」	指	歐元區共同使用的官方貨幣
「2023財政年度」	指	截至2023年6月30日止的財政年度
「2024財政年度」	指	截至2024年6月30日止的財政年度
「2025財政年度」	指	截至2025年6月30日止的財政年度
「2026財政年度」	指	截至2026年6月30日止的財政年度
「2027財政年度」	指	截至2027年6月30日止的財政年度

一般詞彙(續)

「2029財政年度」	指	截至2029年6月30日止的財政年度
「2034財政年度」	指	截至2034年6月30日止的財政年度
「2035財政年度」	指	截至2035年6月30日止的財政年度
「Goshawk」	指	Goshawk Aviation Limited
「大灣區」	指	粵港澳大灣區
「本集團」	指	周大福創建有限公司及其附屬公司
「協興建築集團」	指	協興集團及惠保集團
「港元」	指	香港的法定貨幣
「會展中心」	指	香港會議展覽中心
「會展管理公司」	指	香港會議展覽中心(管理)有限公司
「香港」或「香港特區」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「新昌亞仕達」	指	新昌亞仕達屋宇設備有限公司
「湖南周大福創建」	指	湖南周大福創建公路有限公司
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「物流資產與管理」	指	包括亞洲貨櫃物流中心，以及集團於中國內地的物流物業
「澳門」	指	中國澳門特別行政區

一般詞彙(續)

「標準守則」	指	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
「澳門幣」	指	澳門的法定貨幣
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司
「Parkway Medical」	指	Parkway Medical Services (Hong Kong) Limited
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國的法定貨幣
「首程」	指	首程控股有限公司
「SMBC」	指	SMBC Aviation Capital Limited
「聯盛新能源」	指	Unisun Energy Services GmbH
「美元」	指	美國的法定貨幣
「美國」	指	美利堅合眾國
「uSMART」	指	uSmart Inlet Group Ltd

技術詞彙

「AI」	指	人工智能
「機櫃電力容量」	指	可供資訊科技設備使用的電力容量
「兆瓦」	指	相等於1,000,000瓦
「兆瓦時」	指	相等於1,000,000瓦時
「標準箱」	指	計算貨櫃數目的標準單位，每一標準箱為20呎，長乘8呎闊乘8.5呎高，平均載重約為9噸
「噸」	指	相等於1,000千克

財務詞彙

「經調整EBITDA」	指	一項衡量本集團經營盈利能力的非香港財務報告準列計量的指標，乃按經營溢利，扣除折舊／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。該指標不應獨立於或替代本集團根據香港財務報告準則會計準則編製的財務資料而作考慮。此項目或不能與其他公司所呈報類似項目作比較
「應佔經營溢利／(虧損)」	指	一項本公司執行委員會用作評估經營分部表現的非香港財務報告準則計量的指標。本集團的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。應佔經營虧損指未計及非經營及不被分配的總辦事處項目前虧損。該指標不應獨立於或替代本集團根據香港財務報告準則會計準則編製的財務資料而作考慮。此項目或不能與其他公司所呈報類似項目作比較
「EBITDA」	指	税息折舊及攤銷前利潤
「淨資產」	指	總資產減總負債
「債務淨額」	指	債務總額減現金及銀行結存
「淨負債比率」	指	$\frac{\text{債務淨額}}{\text{總權益}}$
「債務總額」	指	借貸及其他計息負債的總額
「淨資產基礎回報率」	指	$\frac{\text{年內溢利扣除非經營項目}}{\text{總權益}}$

其他保險業務詞彙

「年化保費」	指	年度化保費等值，是一項衡量新保險業務活動的指標，按期內來自新業務的年化期繳保費加上新保險業務的整付保費10%計算
「合約服務邊際」	指	合約服務邊際代表保險合約未賺取溢利的估計，並根據在保險合約責任期間內提供的服務有系統地在保險收入中確認
「內含價值」	指	根據一系列特定假設，以精算方法釐定壽險業務的估計經濟價值，其相等於經調整資產淨值及有效保單業務價值的總和，不包括未來新保險業務帶來的任何經濟價值
「新業務保費」	指	一項衡量新保險業務活動的指標，按年內來自新保險業務所需付的首年年化保費與整付保費之總額計算，不論計等保費是否已在該年度內收取，並包括已累計的收入(如適用)
「新業務價值」	指	新業務的價值，即期內所售新保險業務的未來可供分派法定盈利的現值(扣除持有償付資本的成本)

董事會

執行董事

鄭家純博士(*主席*)
鄭志明先生(*集團聯席行政總裁*)
何智恒先生(*集團聯席行政總裁*)
林戰先生(*集團首席營運及財務總監*)
鄭志亮先生

非執行董事

杜家駒先生
(*杜家駒先生的替任董事：林煒瀚先生*)
曾安業先生

獨立非執行董事

石禮謙先生
李耀光先生
黃馮慧芷女士
王桂壎先生
陳家強教授
伍婉婷女士

董事委員會

執行委員會

鄭家純博士(*主席*)
鄭志明先生
何智恒先生
林戰先生
鄭志亮先生

審核委員會

陳家強教授(*主席*)
石禮謙先生
李耀光先生

薪酬委員會

石禮謙先生(*主席*)
鄭志明先生
何智恒先生
李耀光先生
陳家強教授

提名委員會

李耀光先生(*主席*)
鄭志明先生
何智恒先生
石禮謙先生
黃馮慧芷女士
陳家強教授

環境、社會及管治委員會

王桂壎先生(*主席*)
鄭志明先生
何智恒先生
林戰先生
李耀光先生
黃馮慧芷女士
伍婉婷女士

公司秘書

鄧偉猷先生

註冊辦事處

Richmond House
12 Par-la-Ville Road
Hamilton HM 08
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
九龍
長沙灣
荔枝角道888號
南商金融創新中心21樓

股份過戶及登記總處

Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited
Canon's Court, 22 Victoria Street
PO Box HM 1179
Hamilton HM EX
Bermuda

香港股份過戶及登記分處

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

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師
香港
中環
太子大廈22樓

主要往來銀行

美國銀行
中國銀行(香港)有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
招商銀行股份有限公司
東方匯理銀行
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
瑞穗銀行香港分行
華僑銀行
香港上海滙豐銀行有限公司
大華銀行有限公司

網站

www.ctfs.com.hk

周大福創建有限公司採取所有可行的措施，務求節省資源和儘量減少廢物。此年報由FSC®認證紙張和其他受控來源的材料、免化學沖洗版材及大豆油墨印刷。

FSC®標誌表示產品組源自負責任的森林資源；該等森林根據 Forest Stewardship Council®的規例獲得認可。







周大福創建有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)

香港九龍
長沙灣
荔枝角道888號
南商金融創新中心21樓
www.ctfs.com.hk

電話 +852 2131 0600
傳真 +852 2131 0611
電郵 news@ctfs.com.hk