

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



新鴻基地產發展有限公司

Sun Hung Kai Properties Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

股份代號：16 (港幣櫃台) 及 80016 (人民幣櫃台)

二〇二四/二五年度全年業績

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇二五年六月三十日止的年度，本集團在撇除投資物業公平值變動的影響後，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣二百一十八億五千五百萬元，去年為港幣二百一十七億三千九百萬元。每股基礎溢利為港幣七元五角四仙，去年為港幣七元五角。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣一百九十二億七千七百萬元及港幣六元六角五仙，去年為港幣一百九十億四千六百萬元及港幣六元五角七仙。賬目所示溢利包括扣除了遞延稅項及非控股權益後之投資物業公平值減少的金額港幣七億四千二百萬元，去年公平值減少的金額為港幣二十四億一千二百萬元。

股息

董事局議決派發截至二〇二五年六月三十日止年度的末期股息每股港幣二元八角，派發日期為二〇二五年十一月二十日。連同中期股息每股港幣九角五仙，全年每股派息港幣三元七角五仙，與去年相同。

業務回顧

物業發展溢利及租金收入

物業發展溢利

回顧年內，來自物業銷售的溢利為港幣八十二億九千萬元，去年為港幣七十八億五千萬元。按所佔權益計算，年內錄得的合約銷售總額約港幣四百六十六億元。

租金收入

連同所佔合營企業及聯營公司的租金收入計算，集團年內的總租金收入按年下跌百分之二至港幣二百四十四億六千一百萬元，淨租金收入按年下跌百分之三至港幣一百八十三億九千二百萬元。

香港地產業務

土地儲備

一如既往，集團在補充土地儲備時，恪守其審慎的理財原則。回顧年內，集團透過公開招標及換地，為其土地儲備增添了五幅住宅用地，可建總樓面面積約一百六十萬平方呎。其中，集團在二〇二五年四月就一幅土地的換地安排達成補地價協議，該地皮毗鄰未來港鐵洪水橋站，總樓面面積約一百萬平方呎，將發展為住宅暨零售項目，集團佔該項目百分之五十的權益。新增項目的詳情可參閱下表：

地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
洪水橋市地段第 5 號	住宅/商場	50	524,000
東涌市地段第 55 號	住宅	100	401,000
粉嶺北粉嶺上水市地段第 307 號	住宅/商舖	100	308,000
大圍沙田市地段第 651 號	住宅	100	194,000
沙田小瀝源沙田市地段第 623 號	住宅	100	157,000
總計			1,584,000

截至二〇二五年六月三十日，按所佔樓面面積計算，集團在香港的土地儲備約有五千七百四十萬平方呎，當中約一千三百三十萬平方呎為發展中且可供出售的住宅。集團發展項目充裕，足夠未來六至七年的發展所需。餘下部分中，約三千七百七十萬平方呎為多元化的已落成物業，其中絕大部分用作出租及長線投資，為集團帶來可觀的經常性收入。集團將繼續秉承其一貫嚴謹的理財守則，在合適時機補充香港的土地儲備，以推動集團未來的業務增長。

在財政年度年結日後，集團就重建長沙灣的貨倉為住宅項目完成補地價。該住宅項目的總樓面約四十六萬平方呎，而集團佔該項目百分之五十的權益。

回顧年內，香港特區政府收回一批由集團持有的土地，其中包括位於洪水橋/厦村新發展區、面積約二百五十萬平方呎的土地。集團預期可收取政府的現金補償額約港幣三十億元，相關收益已在二〇二四/二五財政年度入賬。此外，集團一批主要位於新田和北環線主線沿線的土地亦將被收回。該批土地面積約一百一十萬平方呎，涉及的補償金額約港幣十二億元，將在二〇二五/二六財政年度入賬。

地產發展

回顧年內，隨著按揭限制放寬及本地按揭息率回落，香港住宅市場進一步呈現回穩跡象。專才和學生持續流入，帶動住宅租金和租金回報率穩步上升，增強了用家和長線投資者的入市信心。一手住宅成交活躍，尤其是配套齊全、交通便利的全新大型項目。

年內，按所佔權益計算，集團在香港錄得的合約銷售額約港幣四百二十三億元，為過去五個財政年度的最高水平，主要來自啟德天璽・天第1期、西沙灣發展項目第1A(2)期及第1B期 Sierra Sea、北角海璇 II、天水圍 YOHO WEST PARKSIDE 和屯門 NOVO LAND 第3B期，以及元朗 The YOHO Hub II 和沙田瓏珀山等多個已落成項目的貨尾單位。此外，集團繼續推售中半山帝景園的優質單位，市場反應理想，並為集團的銷售額帶來貢獻。集團在二〇二五年七月推售屯門 NOVO LAND 第3A期，銷情令人鼓舞。

集團秉承「以心建家」的信念，致力在香港發展優質物業，以滿足買家不斷變化的需求和期望。集團透過專屬平台新地會與客戶直接互動，緊貼最新的市場趨勢和客戶喜好，展現集團以客為先的文化。多年來，集團在發展大型綜合項目方面建立了強大的優勢，項目均以創新的發展理念、完善的配套設施以及便捷的交通著稱，而集團的最新地標西沙灣發展項目正是其中典範。該項目提供融合自然環境與現代便利的海岸生活，備受香港市場歡迎，正計劃分期發展，策略性地分多年落成。項目率先推出的期數獲市場熱烈追捧，認購率創近年新高，足證市場對集團優質品牌的信任。

回顧年內，集團在香港有四個項目可交樓，按所佔樓面面積計算，約有一百七十萬平方呎，其中可供出售的住宅物業約一百五十萬平方呎，其餘為保留作長線投資的零售樓面。相關的項目詳情可參閱下表：

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
YOHO WEST 第 1 期	天水圍天恩路 1 號	住宅/商舖	合作發展	748,000
NOVO LAND 第 3A 期及第 3B 期	屯門欣寶路 8 號	住宅	100	694,000
西沙 GO PARK	西沙海映路 9 號	商場	100	108,000
飛揚第 2 期	青山公路大欖段 170 號	住宅	59.1	104,000
總計				1,654,000

截至二〇二五年六月三十日，集團未入賬的香港合約銷售額約港幣三百五十六億元，預計當中約港幣三百零一億元將於二〇二五/二六財政年度確認入賬。

物業投資

回顧年內，集團在香港的租賃業務難免受到經濟不確定因素所影響。連同所佔合營企業及聯營公司的貢獻，集團物業投資組合的總租金收入按年輕微下跌百分之二至港幣一百七十五億三千一百萬元。年內集團物業組合的整體出租率維持在滿意水平。

面對本地居民和遊客消費模式的轉變，香港零售業正經歷轉型。在充滿挑戰的環境下，集團旗下商場積極擁抱市場變化，透過創

新及快速應變，成功保持高人流及消費者熱度。年內，集團多元化的零售物業組合錄得約百分之九十五的出租率，水平相對穩定，而二〇二五年上半年租戶銷售額的跌幅亦顯著收窄。

集團保持靈活變通，致力以創新的零售模式發掘新機遇。西沙 **GO PARK** 是香港首個運動商業綜合體，以推動運動與健康為重點，設計打破室內與戶外空間的界線，整體建築由多條互相連接的步道貫通，在市場上別樹一幟。該綜合體經精心設計，建築群與周邊大自然環境融合，並嚴選多間餐廳、外帶美食、運動設施和時尚生活商店，在推動全民運動外，亦可讓訪客盡情享受悠閒的都市假期。該地標自二〇二五年初正式開幕以來，到訪的本地居民及遊客人次已超過二百萬。集團將家庭和寵物友善的設施及服務從旗艦商場擴展至西沙 **GO PARK**，以滿足寵物主人和多代同堂家庭的需要，共同打造充滿活力的社區。鄰近的 **GO PARK Aqua** 打造全方位的海岸體驗，包括舉辦水上運動及不同類型的導賞團，足證集團致力為訪客創造獨特體驗的決心，讓他們從多角度探索西沙之美。

集團積極以多方面措施鞏固其市場地位。新地商場會員計劃 **The Point** 會員超過三百萬人，其中活躍會員及高消費客群的消費額於年內穩步增長，突顯該客群的消費韌性。該會員計劃的貴賓會籍「**The Point Gold**」於二〇二五年七月正式推出，整合集團旗下商場、酒店、超市、電訊公司等資源，為忠實會員提供全方位的專屬禮遇。除提供額外免費泊車時數和特快電動車充電免費預約服務外，相關禮遇亦包括新地商場服務櫃檯和一田優先排隊專線、額外積分獎賞和近日開放的貴賓室，藉此進一步提升顧客忠誠度。

憑藉集團在內地的業務基礎，以及與租戶的良好合作關係，集團旗下多個大型商場成功引入首次進駐香港的內地知名品牌和餐飲連鎖店。這些新品牌不但為顧客帶來新鮮感，亦可令商場內的選擇更多元化，滿足市場的相關需求。此外，多個商場正提升資產質素、重新規劃商場佈局，並優化行業和租戶組合。沙田新城市廣場、大埔超級城和屯門 **V City** 重新規劃其大型商店，以吸納更多新租戶和首店。為了把握增長迅速的「谷子經濟」，即由動漫和偶像等知識產權(IP)相關商品帶動的市場，多個商場引入銷售潮流周邊商品的店舖，並在公共空間舉辦主題推廣活動和開設期間限定店。商場亦引入更多娛樂選擇，在商場營造活力氣氛，以迎合顧客追求傳統購物以外的體驗。

集團旗下多個商場均位於住宅區的核心位置，能充分把握區內龐大人口帶來的潛在需求。集團商場積極配合鼓勵善用公共空間的政策，其中將軍澳東港城等多個商場的室內及戶外空間不時舉辦現場表演及推廣活動，不斷豐富顧客體驗。其他焦點活動包括引入於央視春晚節目中備受全國矚目的人工智能人形機械人，在觀塘 APM 進行表演並擔任購物大使。此外，訪港遊客持續回升，加上香港有多項精彩的大型活動，帶動旺角 MOKO 和中環國際金融中心商場等旅遊區商場的人流。

年內，本港甲級寫字樓市場仍處於整固階段。集團寫字樓組合的平均出租率約為百分之九十，續租租金下調。然而，集團憑藉龐大且多元化的物業組合，涵蓋不同的地點、單位大小、樓層面積和租金水平，成功達至高續租率。集團對留住租戶和吸納新租戶相當重視，積極主動並不時為寫字樓設施升級和提升物業管理服務，並繼續與租戶建立長期合作關係。

集團繼續專注於加強其寫字樓物業組合的競爭優勢，包括四通八達的交通網絡、細心周到的物業管理服務、高水平的綠色建築標準，以及由集團商場和酒店提供的完善商業配套設施。地標項目國際金融中心和環球貿易廣場佔市場之利，能充分把握當前升級搬遷的趨勢，出租率約為百分之九十二。創紀之城寫字樓群不時定期翻新和升級，在市場保持競爭力。此外，政府暫停出售商業用地的措施應有助緩解供應偏多的問題。

為增加經常性收入，集團繼續把握來港人才及學生對優質住宿需求日增的機遇。TOWNPLACE WEST KOWLOON 提供靈活的住宿組合，年內有更多長期住宿客人遷入，入住率有所上升，為集團帶來新增的租金收入。為支持「留學香港」品牌及增加學生宿位的供應，將軍澳星峰薈正分階段升級其部分服務式套房，預計工程將於二〇二六年初全部完成。首兩期超過一百五十間客房的升級工程已經完工。

在未來兩三年，隨著多個興建中的項目相繼落成，集團的經常性收入基礎將進一步擴大，並陸續為集團貢獻新增收入。承接集團標誌性商場 APM 的成功經驗，新商場 Scramble Hill(三布目)將於二〇二五年下半年起分階段開業，預計與 APM 和集團附近的寫字樓群產生協同效應。商場名字以東京涉谷著名地標為靈感，象徵人潮聚集的活力氛圍，並結合九龍東的地理特色，打造全新著重多元和活力的時尚生活。商場位於觀塘 The Millennity 的基

座，總樓面面積約五十萬平方呎，除了設有佔地一萬五千平方呎的寵物友善空中花園，更網羅熱門餐廳以及時尚生活和娛樂選擇，包括部分首次落戶香港的商戶，勢將成為吸引年輕家庭、寵物主人和新世代的創意空間。集團正計劃興建一條連接商場與港鐵牛頭角站的全天候行人天橋，預計可進一步加強集團在區內項目的通達性。

位於啟德的天璽・天 Mall 是集團優質住宅項目天璽・天的基座商場，計劃自二〇二五年第四季起分期開業。商場總樓面約二十二萬平方呎，可直通港鐵啟德站，將提供各式各樣的商店和餐廳，包括戶外餐飲食肆和新興的輕餐選擇。隨著天璽・天住戶遷入，以及啟德的體育及商業活動增多，商場可把握該區發展日趨成熟所帶來的機遇。

集團致力推動並擴大西九龍的發展，鞏固該區成為本港在中環以外的另一個核心商業區，打造一個突破傳統寫字樓界限的策略性商業樞紐。高鐵西九龍總站發展項目和西九文化區的藝術廣場大樓項目，將與集團已落成、位處港鐵九龍站上蓋的環球貿易廣場和酒店，組成一個集商業、旅遊、零售、藝術與文化元素於一身的綜合樞紐，總樓面面積將逾七百萬平方呎，滿足企業和旅客的不同的需求。該商業樞紐設有大量戶外空間及架空有蓋行人通道，無縫連接各項目及西九龍海濱長廊，營造開放且充滿活力的社區。該綜合商業群的交通配套完善，租戶前往乘搭高鐵、機場快線及其他港鐵線均十分方便，與香港各區、大灣區和其他內地城市及世界各地的交通連繫極佳。

集團位於西九龍的發展項目勢將為現代辦公室定下新標準。高鐵西九龍總站發展項目涵蓋優質寫字樓及商場，採用尖端的可持續建築規格，融合親自然設計及以健康為本的元素，如開放式空間及大量綠化區域。其寫字樓部分 IGC 現正進行預租，計劃於二〇二六年初開始交付租戶。項目的商場部分總樓面面積約六十萬零三千平方呎，將匯聚多元化的時尚生活店舖和嶄新形式的餐飲選擇。藝術廣場大樓項目位於西九文化區的臨海地段，毗鄰 M+博物館，坐擁維港的壯麗景致，並將提供佈局靈活及設有露台的優質寫字樓。這兩個地標項目落成後將進一步豐富集團在該區的多元化物業組合。

內地地產業務

土地儲備

截至二〇二五年六月三十日，按所佔樓面面積計算，集團在內地的土地儲備合共約六千五百三十萬平方呎。土地儲備中，約四千四百二十萬平方呎為發展中物業，當中逾百分之五十將發展為可供出售的優質住宅和寫字樓。餘下約二千一百一十萬平方呎為已落成物業，主要用作出租及長線投資，絕大部分是分佈在一線和主要二線城市核心商業地段的地標綜合物業，位置優越。

集團將繼續發展內地的現有項目，專注提供優質的物業和服務，以適應顧客持續轉變的需求。

地產發展

自二〇二四年第四季起，貸款市場報價利率和存款準備金率下調，加上購房限制放寬，種種積極政策為內地主要城市的住宅市場提供支持。此外，上海和杭州等部分城市的土地市場亦有進一步改善的跡象。

回顧年內，按所佔權益計算，集團在內地錄得合約銷售額約人民幣四十億元，銷售額主要來自合作發展項目蘇州湖濱四季第 2 期，以及廣州御華園和峻鑾的新一批住宅單位。湖濱四季第 2 期位處蘇州金雞湖南岸，共提供七十四間獨棟別墅，住客可享恬靜湖景及寧謐的生活體驗，其中五十間優質別墅在年內推售，市場反應令人鼓舞並迅即沽清。

年內，集團在內地竣工的物業，按所佔樓面面積計算約有一百五十萬平方呎，有關項目的詳情可參閱下表。位於上海的濱江凱旋門第 3 期的江畔住宅已於二〇二五年上半年交樓，其壯麗的外灘景致備受讚譽。

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
御華園第 3A 期	廣州市花都區	住宅	100	477,000
濱江凱旋門第 3 期	上海市陸家嘴	住宅	100	465,000
峻鑾第 1A 期及第 1B 期	廣州市番禺區	住宅	100	347,000
瀧景第 6B 期	佛山市禪城區	住宅	50	245,000
總計				1,534,000

截至二〇二五年六月三十日，集團未入賬的內地合約銷售額達人民幣八十一億元，預計大部分將於二〇二五/二六財政年度確認入賬。

物業投資

回顧年內，連同所佔合營企業及聯營公司的收入，集團在內地收租物業組合的總租金收入按年下跌百分之二至人民幣五十七億一千三百萬元。儘管新落成項目為集團帶來新增貢獻，但零售物業組合的營業額租金減少及寫字樓租金受壓，導致整體租金收入輕微下跌。

隨著消費者喜好轉變與經濟結構調整，內地零售市場正在轉型。集團因應市場變化，推行各種積極措施，透過市場趨勢分析、與租戶合作，以及採納顧客意見，優化旗下商場的店舖服務及租戶組合，有效提升客流量和刺激消費，令集團旗下主要商場得以保持競爭優勢，年內維持高出租率。而便利購物離境退稅等利好政策亦進一步帶動集團旗下商場國際旅客的人流，鞏固其作為重要時尚休閒中心的地位。

上海國金中心商場緊貼市場脈搏，持續創新，突破傳統零售模式。商場透過提供優質服務、增設藝術裝置和舉辦多元化的活動，為訪客打造沉浸式體驗，重點活動包括知名的藝術和音樂表演節目，以及展示最新的數碼科技。除了集合一線國際名牌旗艦店及一眾高端海外及生活品牌，商場網羅更多元化的餐飲選擇，亦在商場會員計劃下提供針對尊貴顧客的獨特個人化服務，進一步提升其吸引力。位於上海的環貿 IAPM 連接多條地鐵線，交通便利，透過引進首店以及各式各樣的咖啡店和餐飲選擇，進一步強化其作為潮流集中地的地位。

集團位於廣州的合作發展商場，充分體現其善用戶外空間和拓展寵物經濟的策略方針。天環的戶外廣場綠意盎然，是展覽裝置藝術和舉辦互動體驗的重點場地，曾舉行包括全球知名 IP 角色在華南地區的獨家首展等活動，成功帶動人流外，亦鞏固了商場作為流行文化中心的地位。商場 IGC 不僅配合市場對寵物友善餐飲和服務日增的需求，亦為養寵家庭舉辦主題活動。此外，南京國金中心商場自二〇二四年七月開業以來，憑藉精挑細選的零售選擇和精彩活動，已成為南京的熱門好去處。年內，商場的出租率上升，為集團帶來新增收入。

儘管內地的寫字樓市場面對環球經濟不明朗和新供應充裕等挑戰，集團寫字樓物業組合憑藉其競爭優勢，繼續受惠於升級搬遷的趨勢。其主要優勢包括卓越的建築標準、便捷的交通、專業的物業管理服務，以及集團綜合項目內商場和酒店所提供的完善配套設施，使集團能夠有效吸納及留住租戶，在行業的激烈競爭中突圍而出。集團在上海的甲級寫字樓憑藉卓越的 ESG 表現，能充分把握便利企業遷移措施所帶來的機遇。ITC 第三期 A 座的出租率上升至近百分之八十，為集團的經常性收入帶來貢獻。

發展中項目方面，上海大型項目 ITC 即將完工，將為集團的內地業務寫下另一里程碑。ITC 第三期的餘下部分包括 B 座辦公大樓、旗艦商場 ITC Maison 和上海徐家匯中心安達仕酒店，預計將於二〇二五年底前完工。B 座的預租工作正在進行。隨著位於 ITC 的優質酒店快將開幕，項目的配套更趨完善，將有利帶動寫字樓的租務活動。ITC Maison 第一期將於二〇二五年下半年開業，屆時將提供眾多餐飲選擇，包括供應全日餐單和首次落戶徐家匯的餐廳。ITC 第三期以行人天橋和戶外廣場連接周邊社區，在最後一期落成後，整個 ITC 項目將成為上海矚目的商業地標。

集團位於杭州錢江新城中央商務區的合作發展項目杭州國際金融中心正分期發展。位於匯西的甲級寫字樓杭州國際金融中心匯西辦公樓一座，總樓面面積約三十七萬八千平方呎，預租進展良好，並已於二〇二五年七月開始交付租戶。集團另一個綜合項目蘇州環貿廣場，可俯瞰蘇州金雞湖，將包括優質寫字樓、基座商場以及住宅環貿匯。該項目已經平頂，現正進行內部裝修。

其他業務

酒店

回顧年內，海外及內地旅客增加，大型盛事及商務高峰會等活動再度活躍，加上「演唱會經濟」興起，帶動集團在香港的酒店業務取得滿意表現。受惠於商務旅客回歸及新股上市活動增加，香港四季酒店表現良好。年內，集團旗下香港酒店的客房收入持續改善，入住率亦維持在高水平，但消費模式的轉變對酒店的餐飲業務收入造成壓力。

集團酒店的管理團隊採取措施，讓享有協同效應的各酒店提升營運效率。此外，「帝賞」會員計劃持續擴大，會員人數已超過二十三萬。該計劃與 The Point 緊密合作，成功吸引顧客多次消費，並為集團的地產和酒店業務帶來協同效應。

在內地擴大免簽政策的帶動下，國際旅客增加，上海浦東麗思卡爾頓酒店維持高入住率。南京河西安達仕酒店和蘇州四季酒店的業務持續穩定增長。展望未來，ITC 第三期綜合項目內的上海徐家匯中心安達仕酒店將提供超過二百六十間高級客房，預計於二〇二五年底前開業。

電訊及資訊科技

數碼通

儘管市場競爭越趨激烈，數碼通於回顧年內的表現保持穩健，亦進一步提升盈利能力。該公司致力為客戶提供卓越的網絡和服務，以提升他們的生活質素，網絡提供給每位客戶的人均可用頻譜資源為全港最多，使其躋身本地頂尖網絡之列。由知名機構進行的第三方測試顯示，該網絡在港鐵站內的表現尤其出色。為了進一步提升網絡質素，該公司持續投放資源優化郊野公園和戶外場地的網絡連接，其中包括啟德一帶的活動場地。該公司近期運用人工智能技術測試網絡連接盲點，並取得顯著成效。

數碼通為顧客推出多項新服務，包括支援 WiFi 7 標準的高速 5G 家居寬頻服務。該公司亦特別為身在海外的漫遊服務客戶提供支

援服務，推出免費熱線電話，為他們解答電訊相關或其他方面的疑問。

集團對數碼通的前景一直抱有信心，並將繼續持有該公司的股權，作為對香港關鍵數碼基建的長線投資。數碼通亦會繼續發揮其作為集團通訊科技部門的角色，以技術進一步提升客戶體驗。

新意網

回顧年內，新意網的業務有強勁增長。自 DeepSeek 在今年初冒起以來，雲端和人工智能技術應用快速增長，新意網的數據中心服務繼而錄得穩健的需求。位於將軍澳的 MEGA IDC 是行內最先進的數據中心，第一期已於二〇二四年第二季啟用，提供一流的基礎設施和充足的電力供應，可支援最先進的雲端和人工智能技術應用。新意網營運的 MEGA IDC 和其他一系列數據中心，均具備充足的基礎設施和電力供應，為其業務的持續增長奠定基礎。

儘管人工智能的發展將繼續帶動對數據中心的需求，但環球經濟持續不明朗將影響市場的短期前景。鑑於宏觀環境充滿挑戰，地緣政治局勢緊張，新意網將繼續奉行最嚴謹的成本控制守則管理所有資本和營運支出，務求為股東爭取最佳的資金回報。

關於有數據中心營運商於未經授權的情況下在香港科技園公司(科技園)轄下工業村內分租物業，新意網自二〇二二年在對科技園的訴訟中勝訴後，作為法定機構的科技園仍未公布針對違規行為的具體方案。新意網促請科技園以香港創科發展的長遠利益為依歸，切實提高處理事件的透明度。

基建及其他業務

回顧年內，集團的基建及運輸業務表現持續強韌。儘管經濟環境充滿挑戰，威信集團的停車場及隧道管理業務仍錄得穩健的業績。香港商用航空中心業務表現穩定，航班升降量接近疫情前水平。該中心的大型航廈升級工程快將完成，屆時可為顧客提供高效率、尊貴和私隱度高的世界級服務。機場空運中心的業務雖有起伏但仍保持韌性，進一步突顯香港作為航空貨運樞紐的實力，其專營權已延續至二〇四三年，目前亦正進行大規模翻新，以提

升其設施至國際級水平，預計相關工程將於二〇二六年底前竣工。內河碼頭表現穩健，其管理層採取嚴格的成本控制措施，以維持營運效率和盈利能力。三號幹線(郊野公園段)的專營權已於二〇二五年五月屆滿。

為應對消費模式的轉變，一田已調整其經營模式，以更好地服務顧客。該公司正進行轉型，將焦點集中在表現較穩健的超市業務，並優化產品組合，推出全新特色產品，例如從日本直接採購新鮮水果。公司同時引進多家來自日本、內地和香港的新食肆，為顧客帶來更多驚喜。隨著沙田旗艦店的翻新工程即將完工，顧客將可享一系列全新體驗。一田同時與集團旗下商場及 The Point 會員計劃緊密合作，既可提升會員忠誠度，亦能增強集團內的協同效應。

集團財務

集團對審慎理財的堅持為持續增長奠下基礎，有助集團應對未來的挑戰和把握良機。集團的財務狀況保持穩健，擁有低借貸比率、充裕的流動資金、有序的債務償還時間表和高還款能力。截至二〇二五年六月三十日，集團的淨債項與股東權益比率為百分之十五點一，利息覆蓋率達六倍。淨債項和借貸成本下跌，推動集團的財務比率較去年有所改善。

集團繼續成為本港信貸評級最高的地產商之一，年內獲穆迪確認 A1 評級，展望上調為穩定，而標準普爾則維持集團的 A+ 評級(展望為負面)，顯示集團維持審慎理財原則的決心。

集團成功取得足夠的人民幣融資，以達成降低借貸成本的目標，以及更有效地平衡其人民幣資產和負債。集團於年內發行了人民幣七億元的三年期離岸人民幣債券。在二〇二四年八月，集團藉著內地較寬鬆的融資環境，以極具競爭力的息率發行總值人民幣二十億元的第二批商業抵押擔保債券。集團獲銀行業界鼎力支持，為其內地項目提供充裕的信貸額。

集團並無參與買賣任何投機性的衍生工具或結構性產品，其大部分借貸以港元為單位，其餘則以人民幣和美元為單位。所有美元借貸已以交叉貨幣掉期進行對沖，而人民幣債務則能與集團在內地的資產達到自然對沖的效果。

企業管治

集團堅決維持高水平的企業管治，以維護所有持份者的利益，為他們創造長遠持久的價值。董事局負責監督集團的整體策略，包括可持續發展事宜。董事局由十八名成員組成，其中七名為獨立非執行董事，成員組合在經驗、專長和背景多樣性各方面，均能切合集團的策略、管治和業務需要。所有獨立非執行董事均具備履行其職責所需的聲望、威信、資歷、專業技能和經驗，他們大部分已加入公司較長時間，能深入了解集團的運作。任期內他們一直提出公正的觀點和見解，始終表現出較強的獨立性，為集團發展作出寶貴的貢獻。

此外，董事局將特定的角色授予四個委員會，包括執行委員會、薪酬委員會、提名委員會和審核及風險管理委員會，各委員會均有清晰界定的職權範圍。執行委員會定期開會，制定業務策略，就重要事宜作出決定，並行使董事局賦予的權力。審核及風險管理委員會、薪酬委員會和提名委員會皆由獨立非執行董事擔任主席，其中薪酬委員會和提名委員會大部分成員為獨立非執行董事，而審核及風險管理委員會的全體成員均為獨立非執行董事。

集團擁有經驗豐富的管理團隊，一直致力維持高水平的企業管治，年內獲得主要財經刊物頒發多個重要獎項，包括獲《Euromoney》評為香港、中國、亞太區以及全球的「整體最佳地產公司」，以及在《Finance Asia》舉辦的「2025亞洲最佳公司」選舉中榮獲多個大獎，包括香港組別的「最佳管理公司」和「最佳地產公司」獎項。

可持續發展

集團致力推動可持續發展，其努力廣受業界認同。年內，集團的 MSCI ESG 評級獲提升為 AA 級，足證其環境、社會和管治方面的出色表現。集團亦獲得主要全球指數的認可，包括入選道瓊斯領先亞太區指數和《標普全球可持續發展年鑑 2025》及其中國版。此外，集團獲 Morningstar Sustainalytics 評為「ESG 亞太區域最高評級企業」之一，亦在「恒生可持續發展企業指數」中名列前三位，並繼續取得最高的 AAA 評級。

環境

集團對發展可持續建築十分重視，力求所有新建核心商業項目均獲得 LEED 金級或鉑金認證。截至二〇二五年六月底，集團已在香港獲得約一百五十項綠色建築認證，其中環球貿易廣場更成為亞洲首個榮獲「LEED v5.0 既有建築：營運與維護」鉑金級認證的建築物，全球僅有少數建築物獲得此認證。

集團在實現十年環保目標方面取得進展，並在去年設定了更高的溫室氣體排放目標。集團致力推廣可再生能源的應用，並已在由集團管理的物業及建築工地安裝了約二萬塊太陽能板，組成目前全港最大的太陽能發電網絡。此外，接近一半的九巴巴士已在車頂安裝太陽能板。集團與合營夥伴合作興建本港首個建於堆填區上的私人太陽能發電場，佔地約十萬平方呎，工程已經完成。

電動車在香港的普及程度迅速提升，但充電基礎設施的發展仍相對滯後。為推動本地低碳交通的進一步發展，集團已在全港十八區安裝近一百個電動車特快充電裝置，裝置的使用率持續高企。商場會員計劃 The Point 的會員可透過兌換消費積分，享受便捷的充電服務。展望未來，集團會努力進一步擴展其特快電動車充電網絡，以便利更多駕駛者和在香港推廣綠色出行。

社會

集團致力履行良好企業公民責任，積極透過各項措施回應社會需求。為支持政府建設關愛社區，集團免費借出場地用作營運「高山道社區客廳」。該設施於二〇二五年四月啟用，提供約四千六百平方呎的共享空間，為居住在劏房的家庭提供設施及服務。

集團繼續透過新閱會向青少年推廣閱讀以及科學、技術、工程和數學(STEM)教育。在二〇二四年，集團與香港教育工作者聯會屬下愛國教育支援中心聯合主辦「新地齊讀好書」計劃，在香港書展為一千名基層學生提供書籍津貼，另外亦在二〇二四/二五學年舉辦以航天為主題的活動，藉此加深青少年對國家航天事業發展的認識，並增強他們的身份認同感。

年內，集團進一步推動全民運動及提倡運動行善。集團旗下別具特色的運動商業綜合體西沙 GO PARK，總樓面面積約一百三十萬平方呎，為超過十種熱門及新興運動提供符合國際標準的專業設施，亦設有其他適合一家大小的休閒娛樂設施。西沙 GO PARK 聯同毗鄰的水上活動中心 GO PARK Aqua，與不同的運動團體和體育學院合作，舉辦各式各樣的體育及水上活動，自二〇二四年中開始試業以來，已有逾一百六十項體育活動在此風景優美的場地舉行。西沙 GO PARK 不僅是為運動愛好者而設，更讓家庭及其寵物成員一同享受優質時光，成為倡導健康生活模式和促進社區參與的新焦點。

集團繼續冠名及慈善贊助全港最大型的單車活動「新鴻基地產香港單車節」，同時亦贊助「新鴻基地產香港十公里錦標賽」、「公益慈善馬拉松」和「匡智慈善跑樓梯大賽」。此外，集團亦是「公益金新界區百萬行 - 西沙 GO PARK」的場地贊助商。

馬灣公園第二期於本年度正式開幕，並正式命名為馬灣 1868。該獨特的地標佔地五十萬平方呎，集保育、自然、藝術、文化和休閒娛樂於一身。集團透過馬灣 1868，促進文化交流，並為本地居民和遊客提供豐富的休閒和藝術體驗。與此同時，集團透過參與「共築・創業家 2.0」計劃，在園內提供兩間免租店舖予創業的年輕人，讓他們獲得寶貴的零售經驗。

展望

在地緣政治緊張和國際貿易爭端持續的影響下，預計環球經濟環境仍將會較動盪及不明朗。然而，部分主要經濟體維持較寬鬆的貨幣政策，加上市場對美國減息的預期升溫，均有利經濟增長。人工智能和機械人應用日益普及亦將有助提升生產力，並創造經濟機遇。

在二〇二五年上半年，內地經濟主要指標表現良好，預期未來發展穩中向好。中央政府落實更加積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，並提高措施的靈活性及穩定性，加上支持人工智能及新能源等行業推動高質量發展，持續擴大高水平對外開放和促進國內外雙循環，將有助進一步創造有利的營商環境，提高經濟韌性。一系列惠民和旨在培育新增長點的政策將釋放內需及帶動消費。限購措施陸續放寬，將為主要城市優質住宅物業的需求帶來支持。

在國際政經形勢越趨複雜的背景下，香港經濟正處於轉型的階段。金融市場活躍和旅遊業向好將繼續在短期內帶動經濟溫和增長。香港致力發展為國際高端人才集聚高地，有助促進社會和經濟發展，而吸引內地和海外企業來港的措施，使本地註冊公司總數創下新高，帶動更多經濟活動，並鞏固香港作為協助內地企業「走出去」的跳板角色。基於以上的正面因素，加上住宅租金上升和預期息率回落，預計買家信心和住宅成交量將繼續有改善。

在祖國的堅定支持和「一國兩制」的原則下，香港將強化其作為國際金融中心以及交通、貿易和航空樞紐的地位，並進一步提升其作為全球主要財富管理中心的競爭優勢。在此經濟轉型的關鍵時刻，香港將發揮其固有優勢，迅速而靈活地應對各種變化。集團對內地和香港的長遠前景依然充滿信心。

在住宅市場氣氛改善的情況下，集團致力提高物業發展業務的資產周轉以維持強健的現金流；同時會透過多元化的收租物業組合和非地產業務，保持可觀的經常性收入，鞏固財務穩健這項關鍵競爭優勢。隨著多個大型項目陸續落成，集團的整體資本開支已在回顧年內顯著回落。集團將繼續減少資本開支和控制營運開支，並利用創新科技提升營運效率。

展望將來，集團會繼續在新住宅項目準備就緒後推出市場，亦會推售已落成的貨尾住宅單位和其他非核心物業。在未來十個月，集團計劃在香港推售啟德天璽·天和天璽·海兩個項目第2期的現樓單位，其他預計推售的主要住宅項目包括西沙灣發展項目第2A期及第2B期、鄰近港鐵荃灣西站的項目，以及港鐵古洞站旁大型項目的第1期。內地方面，集團計劃推售上海濱江凱旋門的尊貴別墅，以及蘇州湖濱四季、杭州國際金融中心和佛山瀧景等多個合作發展項目的新批次。集團可供銷售的項目充足，足以支持未來的業務發展。此外，集團將繼續不時檢視其物業組合，力求增加回報和提高資產周轉。

在物業投資方面，集團將持續強化其多元化的投資物業組合，以維持穩定及可觀的經常性收入，同時致力透過新落成項目獲得新增收入。在積極創新和實施多管齊下的租務策略外，集團亦十分重視與租戶和顧客建立長遠互惠的關係，從而配合他們不斷轉變的喜好。此舉亦有利集團充分把握升級搬遷的市場趨勢，並將其收租物業組合的出租率維持在高水平。

未來兩至三年，集團在香港和內地新落成的投資物業將陸續為集團的經常性收入帶來新增貢獻。在香港，觀塘全新商場 **Scramble Hill** 計劃自二〇二五年下半年起分階段開業。位於啟德的天璽·天 **Mall** 直通港鐵啟德站，計劃自二〇二五年第四季開始營業。坐落高鐵西九龍總站上蓋的 **IGC** 寫字樓將於二〇二六年開始交付租戶。至於上海徐家匯綜合項目 **ITC** 第三期的餘下部分，**B**座摩天辦公大樓和上海徐家匯中心安達仕酒店計劃於二〇二五年底竣工，而旗艦商場 **ITC Maison** 則預計於二〇二五年下半年起分階段開業。

集團堅持與時俱進，一直積極求變，緊貼不斷變化的市場趨勢。在過去半個世紀，集團藉著強韌的實力和具前瞻性的洞察力，與香港共同度過高低起伏。集團將憑藉其穩固的基礎、豐富的經驗和一貫審慎的財務管理原則，積極應對當前的經濟轉型。集團的管理層及團隊具備強大的執行力，將恪守其行之有效的原則和策略，帶領集團穩步邁向可持續發展，同時探索人工智能的潛在應用，以進一步了解市場趨勢，並提升效率與服務品質。憑藉穩健的財務狀況，集團能夠於合適時機把握機遇，為長遠發展作出投資。一如既往，集團將繼續支持香港不斷轉變的需求，並發展以優質生活為依歸的物業。

致謝

本人謹藉此機會衷心感謝全體員工。集團能在瞬息萬變的市場環境中展現韌性，全賴各員工的盡忠職守和不懈努力。本人亦對董事局各成員的英明指導，以及各位股東和顧客對集團持久的信賴和支持深表謝意。

郭炳聯

主席兼董事總經理

香港，二〇二五年九月四日

通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二〇二五年六月三十日止年度之經審核綜合業績如下，並附列二〇二四年度之比較數字：

綜合收益表

截至二〇二五年六月三十日止年度

(以港幣百萬元計)

	說明	二〇二五年	二〇二四年
收入	2	79,721	71,506
直接成本		(45,531)	(39,292)
其他淨收益	3	288	1,766
銷售及推銷費用		(5,064)	(3,906)
行政費用		(3,336)	(3,322)
營業溢利	2	26,078	26,752
投資物業之公平價值變動		(2,730)	(1,481)
財務支出		(2,856)	(4,046)
財務收入		371	479
淨財務支出	4	(2,485)	(3,567)
所佔業績：			
聯營公司		194	259
合營企業		3,696	1,620
	2	3,890	1,879
稅前溢利	5	24,753	23,583
稅項	6	(4,869)	(3,978)
本年度溢利		19,884	19,605
本年度溢利應佔：			
公司股東		19,277	19,046
非控股權益		607	559
		19,884	19,605
(以港幣為單位)			
公司股東應佔每股溢利 (賬目所示每股溢利)	7(a)		
基本及攤薄後		\$6.65	\$6.57
每股溢利 (不包括扣除遞延稅項後 之投資物業公平價值變動) (每股基礎溢利)	7(b)		
基本及攤薄後		\$7.54	\$7.50

綜合全面收益表

截至二〇二五年六月三十日止年度

(以港幣百萬元計)

	二〇二五年	二〇二四年
本年度溢利	19,884	19,605
其後可能重新分類至損益的項目：		
內地附屬公司折算賬項之匯兌差額	1,810	(355)
現金流量對沖		
— 年內直接於其他全面收益內確認之公平價值虧損	(96)	(236)
— 公平價值收益撥入綜合收益表	(32)	(53)
	(128)	(289)
債務證券		
— 年內直接於其他全面收益內確認之公平價值收益	2	2
— 公平價值虧損撥入綜合收益表	-	1
	2	3
所佔聯營公司及合營企業之其他全面收益/(虧損)	1,019	(62)
其後不會重新分類至損益的項目：		
按公平價值計入其他全面收益的股本證券之公平價值虧損	(110)	(227)
所佔聯營公司之其他全面收益/(虧損)	42	(14)
本年度其他全面收益/(虧損)	2,635	(944)
本年度全面收益總額	22,519	18,661
本年度應佔全面收益總額：		
公司股東	21,889	18,089
非控股權益	630	572
	22,519	18,661

綜合財務狀況表

於二〇二五年六月三十日

(以港幣百萬元計)

	說明	二〇二五年	二〇二四年
非流動資產			
投資物業	9	417,045	408,424
物業、機器及設備		50,689	50,190
聯營公司		8,136	7,954
合營企業		96,551	93,101
金融投資		1,197	1,681
無形資產		3,839	4,338
其他非流動資產		3,724	3,743
		<u>581,181</u>	<u>569,431</u>
流動資產			
供出售物業		197,452	214,077
存貨		417	502
業務及其他應收賬項	10	20,060	17,115
金融投資		864	748
銀行存款及現金		16,919	16,221
		<u>235,712</u>	<u>248,663</u>
流動負債			
銀行及其他借項		(14,384)	(10,498)
業務及其他應付賬項	11	(32,412)	(32,412)
已收取售樓訂金		(14,300)	(11,226)
應付稅項		(8,996)	(7,876)
		<u>(70,092)</u>	<u>(62,012)</u>
流動資產淨值		<u>165,620</u>	<u>186,651</u>
資產總額減流動負債		<u>746,801</u>	<u>756,082</u>
非流動負債			
銀行及其他借項		(95,833)	(116,589)
遞延稅項負債		(24,031)	(23,905)
其他非流動負債		(4,563)	(4,517)
		<u>(124,427)</u>	<u>(145,011)</u>
資產淨值		<u>622,374</u>	<u>611,071</u>
資本及儲備			
股本		70,703	70,703
儲備金		547,148	536,014
股東權益		<u>617,851</u>	<u>606,717</u>
非控股權益		<u>4,523</u>	<u>4,354</u>
權益總額		<u>622,374</u>	<u>611,071</u>

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

(1) 編製基準

於本年度業績初步公佈中載有有關截至二〇二五年及二〇二四年六月三十日止兩個年度之財務資料雖不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該綜合財務報表。本公司已遞交截至二〇二四年六月三十日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及將於適當時間遞交截至二〇二五年六月三十日止年度之綜合財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之綜合財務報表發出報告書。該等核數師報告書並無保留意見，並無載有核數師在不對其報告作出保留意見的情況下，以強調方式提述需予注意的任何事項，及並無載有香港公司條例第 406(2)、407(2) 或 407(3) 條作出的聲明。

本綜合財務報表已按照香港會計師公會已頒佈的香港財務報告準則會計準則，及香港公司條例（第622章）及香港聯合交易所有限公司的證券上市規則（「上市規則」）之披露規定編製。除了投資物業及若干金融工具按公平價值計量外，本綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製而成。

在本年度內，本集團已採納多項由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則修訂本。該等首次生效的修訂本適用於本集團二〇二四年七月一日開始之財政年度。採納該等修訂本對集團的財務報表並無重大影響。

本集團並未採納任何於本年度尚未生效的新訂準則或修訂本。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

(2) 分部資料

分部收入及業績用於就資源分配及評核分部表現向本集團管理層匯報。該等收入及業績計算並不包括中央行政費用、其他淨收益、淨財務支出及投資物業之公平價值變動。

(a) 分部收入及業績

本集團及所佔聯營公司及合營企業於年內按報告及經營分部劃分收入及業績之分析如下：

截至二〇二五年六月三十日止年度

	本公司及附屬公司		聯營公司及 合營企業		合併收入	綜合業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業發展						
香港	26,139	3,200	-	-	26,139	3,200
內地	7,741	4,807	676	283	8,417	5,090
	33,880	8,007	676	283	34,556	8,290
物業租賃						
香港	14,883	10,900	2,648	2,056	17,531	12,956
內地	4,972	3,992	1,201	872	6,173	4,864
新加坡	-	-	757	572	757	572
	19,855	14,892	4,606	3,500	24,461	18,392
酒店業務	4,416	486	834	129	5,250	615
電訊	6,253	752	-	-	6,253	752
運輸基建及物流	4,441	1,188	4,181	478	8,622	1,666
數據中心業務	2,938	1,489	-	-	2,938	1,489
其他業務	7,938	959	101	25	8,039	984
分部總額	79,721	27,773	10,398	4,415	90,119	32,188
其他淨收益/(虧損)		288		(192)		96
未分配的行政費用		(1,983)		-		(1,983)
營業溢利		26,078		4,223		30,301
投資物業之公平價值變動						
香港		(1,790)		685		(1,105)
內地		(940)		(292)		(1,232)
新加坡		-		780		780
		(2,730)		1,173		(1,557)
淨財務支出		(2,485)		(678)		(3,163)
稅前溢利		20,863		4,718		25,581
稅項						
— 集團		(4,869)		-		(4,869)
— 聯營公司		-		(54)		(54)
— 合營企業		-		(774)		(774)
本年度溢利		15,994		3,890		19,884

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

截至二〇二四年六月三十日止年度

	本公司及附屬公司		聯營公司及 合營企業		合併收入	綜合業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業發展						
香港	24,745	6,513	-	-	24,745	6,513
內地	361	50	2,316	1,287	2,677	1,337
	25,106	6,563	2,316	1,287	27,422	7,850
物業租賃						
香港	15,212	11,293	2,730	2,130	17,942	13,423
內地	5,154	4,211	1,151	816	6,305	5,027
新加坡	-	-	744	550	744	550
	20,366	15,504	4,625	3,496	24,991	19,000
酒店業務	4,421	521	840	129	5,261	650
電訊	6,221	701	-	-	6,221	701
運輸基建及物流	4,571	1,294	4,041	418	8,612	1,712
數據中心業務	2,674	1,266	-	-	2,674	1,266
其他業務	8,147	1,125	308	55	8,455	1,180
分部總額	71,506	26,974	12,130	5,385	83,636	32,359
其他淨收益/(虧損)		1,766		(95)		1,671
未分配的行政費用		(1,988)		-		(1,988)
營業溢利		26,752		5,290		32,042
投資物業之公平價值變動						
香港		(565)		(1,449)		(2,014)
內地		(916)		(114)		(1,030)
新加坡		-		264		264
		(1,481)		(1,299)		(2,780)
淨財務支出		(3,567)		(714)		(4,281)
稅前溢利		21,704		3,277		24,981
稅項						
— 集團		(3,978)		-		(3,978)
— 聯營公司		-		(36)		(36)
— 合營企業		-		(1,362)		(1,362)
本年度溢利		17,726		1,879		19,605

物業發展業績包括香港及內地有關預售興建中物業項目之銷售及推銷費用，分別為港幣十一億三千九百萬元（二〇二四年：港幣三億四千九百萬元）及港幣一億八千五百萬元（二〇二四年：港幣一億七千五百萬元）。

其他業務包括物業管理、百貨公司業務及金融服務的收入及溢利。

綜合財務報表說明
(以港幣百萬元計)

(b) 地區資料

本集團按主要市場之地區劃分收入之分析如下：

	二〇二五年	二〇二四年
香港	66,165	65,267
內地	13,495	6,187
其他	61	52
	<u>79,721</u>	<u>71,506</u>

(3) 其他淨收益

	二〇二五年	二〇二四年
收回土地之收益 ^(a)	1,137	1,095
出售投資物業之溢利 ^(b)	390	343
發展物業之減值撥備 ^(c)	(1,384)	-
其他	145	328
	<u>288</u>	<u>1,766</u>

(a) 集團年內錄得由政府收回土地之收益港幣十一億三千七百萬元，主要來自收回集團持有若干位於洪水橋/廈村新發展區之土地地塊。

(b) 出售投資物業之溢利主要來自出售帝景園第二座及第三座五十一個單位，溢利按銷售所得淨收入減公平價值來計算。計入公平價值已變現收益港幣十八億三千六百萬元後，基礎溢利為港幣二十二億二千六百萬元。

(c) 減值撥備主要是由天璽・天住宅項目所致。該撥備是根據預期銷售所得收入減去完成及出售項目所需之成本（不包括已支出之銷售及推銷成本）。

(4) 淨財務支出

	二〇二五年	二〇二四年
銀行及其他借項之利息及 其他財務支出	4,604	6,090
名義非現金利息	62	65
租賃負債之財務支出	85	90
減：撥作資本性支出之金額	(1,895)	(2,199)
	<u>2,856</u>	<u>4,046</u>
銀行存款之利息收入	(371)	(479)
	<u>2,485</u>	<u>3,567</u>

綜合財務報表說明
(以港幣百萬元計)

(5) 稅前溢利

	二〇二五年	二〇二四年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	22,612	16,480
其他存貨銷售成本	2,822	2,672
物業、機器及設備折舊	3,105	3,088
攤銷		
無形資產 (包括在直接成本內)	710	735
獲取合約成本	1,242	982
金融資產及合約資產之信貸虧損撥備	212	72
租賃支出		
短期及低價值資產租賃	146	142
可變租賃	33	35
僱員開支 (包括董事酬金及退休計劃供款)	10,559	10,605
股權支付	9	11
核數師酬金	31	29
出售按公平價值計入損益的金融投資虧損	27	26
出售物業、機器及設備虧損	59	12
及計入：		
投資股息收入	67	75
投資利息收入	32	69
按公平價值計入損益的金融投資之 公平價值收益	63	25

綜合財務報表說明
(以港幣百萬元計)

(6) 稅項

	二〇二五年	二〇二四年
本期稅項支出		
香港利得稅	2,439	2,549
往年準備之(高估)/低估	(16)	14
	<u>2,423</u>	<u>2,563</u>
香港以外稅項	3,372	1,336
本期稅項總額	<u>5,795</u>	<u>3,899</u>
遞延稅項(抵減)/支出		
投資物業之公平價值變動	(713)	(353)
其他暫時差異之產生及回撥	(213)	432
遞延稅項總額	<u>(926)</u>	<u>79</u>
所得稅項總支出	<u>4,869</u>	<u>3,978</u>

香港利得稅根據年度內預算須課稅溢利按稅率 16.5%（二〇二四年：16.5%）計算。香港以外之稅項準備，其中包括內地土地增值稅及收入分派之扣繳稅，乃根據該地之適用稅率計算。

(7) 每股溢利

(a) 賬目所示每股溢利

每股基本及攤薄後溢利是以本集團可撥歸公司股東溢利港幣一百九十二億七千七百萬元（二〇二四年：港幣一百九十億四千六百萬元）計算。

每股基本溢利是按年內已發行加權平均股數二十八億九千七百七十八萬零二百七十四股（二〇二四年：二十八億九千七百七十八萬零二百七十四股）計算。

每股基本溢利及攤薄後溢利相同，因年內並沒有任何被攤薄後的潛在普通股。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

(b) 每股基礎溢利

此外，本集團以可撥歸公司股東之基礎溢利港幣二百一十八億五千五百萬元（二〇二四年：港幣二百一十七億三千九百萬元）來計算每股基本及攤薄後溢利作為評估集團的業務表現，該基礎溢利已撇除投資物業公平價值之變動及計入出售投資物業已變現公平價值之收益。溢利之對賬如下：

	二〇二五年	二〇二四年
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	<u>19,277</u>	<u>19,046</u>
投資物業之公平價值減少/(增加)		
附屬公司	2,730	1,481
聯營公司	112	(53)
合營企業	(1,285)	1,352
	<u>1,557</u>	<u>2,780</u>
相關遞延稅項支出之影響		
附屬公司	(713)	(353)
合營企業	(86)	8
非控股權益	<u>(16)</u>	<u>(23)</u>
扣除遞延稅項後之投資物業		
公平價值未變現虧損	742	2,412
出售投資物業扣除遞延稅項後之已變現		
公平價值收益	<u>1,836</u>	<u>281</u>
投資物業公平價值變動淨額之影響	<u>2,578</u>	<u>2,693</u>
公司股東應佔基礎溢利	<u><u>21,855</u></u>	<u><u>21,739</u></u>

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

(8) 股息

(a) 應付予公司股東本年度之股息

	二〇二五年	二〇二四年
已宣佈及派發之中期股息 每股港幣九角五仙 (二〇二四年：每股港幣九角五仙)	2,753	2,753
於報告日後建議派發之末期股息 每股港幣二元八角 (二〇二四年：每股港幣二元八角)	8,114	8,114
	<u>10,867</u>	<u>10,867</u>

於報告日後擬派發之末期股息尚未於報告日確認為負債。

(b) 本年度內批准及支付予公司股東上一財政年度之股息

	二〇二五年	二〇二四年
本年度內批准及支付上一財政年度之 末期股息每股港幣二元八角 (二〇二三年：每股港幣三元七角)	<u>8,114</u>	<u>10,722</u>

(9) 投資物業

(a) 本年度變動情況

	已落成	發展中	總值
估值			
於二〇二四年七月一日	349,214	59,210	408,424
添置	1,213	7,015	8,228
落成後轉撥	13	(13)	-
撥自供出售物業	2,836	-	2,836
撥自物業、機器及設備	63	-	63
出售	(2,335)	-	(2,335)
匯兌差額	1,744	815	2,559
公平價值之減少	(1,354)	(1,376)	(2,730)
於二〇二五年六月三十日	<u>351,394</u>	<u>65,651</u>	<u>417,045</u>

綜合財務報表說明
(以港幣百萬元計)

(b) 投資物業估值

集團投資物業已於二〇二五年六月三十日及二〇二四年六月三十日由萊坊測量師行有限公司（獨立合資格之測量師）以市值為基準作出重估，此乃按照由香港測量師學會頒佈物業估值準則進行。

本集團已落成投資物業採用收入資本化方法估值，按各自物業合適之資本化率將現行租約之淨收入及潛在重訂租金收入予以資本化計算。所採用之資本化率參考可比較物業投資交易之回報及測量師對現行投資者預期租金增長及風險的看法而得出。

本集團發展中投資物業使用餘值估價法計算。其估值假設物業在估值日已按當時的發展計劃落成及以收入資本化方法計算及參考可比較之銷售交易估算物業落成後的公平價值，並扣除日後發展之建築成本及適當的利潤與風險因素。

以下為公平價值計量所使用的重大非可觀察的數據：

	公平價值		加權平均資本化率	
	二〇二五年	二〇二四年	二〇二五年	二〇二四年
已落成				
香港	275,417	274,585	5.0%	5.1%
內地	75,977	74,629	6.6%	6.6%
	<u>351,394</u>	<u>349,214</u>		
	公平價值 (餘值估價法)		資本化率	
	二〇二五年	二〇二四年	二〇二五年	二〇二四年
發展中				
香港	29,662	25,578	3.3%-5.5%	3.5%-5.5%
內地	35,989	33,632	5.0%-8.8%	5.0%-8.8%
	<u>65,651</u>	<u>59,210</u>		

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

(10) 業務及其他應收賬項

包括在本集團業務及其他應收賬項內的業務應收賬項為港幣三十二億五千二百萬元（二〇二四年：港幣三十六億四千五百萬元），其賬齡為：少於三十天佔百分之五十九（二〇二四年：百分之六十三），三十一天至六十天佔百分之十三（二〇二四年：百分之十一），六十一天至九十天佔百分之十（二〇二四年：百分之七），而超過九十天則為百分之十八（二〇二四年：百分之十九）。

(11) 業務及其他應付賬項

包括在本集團業務及其他應付賬項內的業務應付賬項為港幣二十四億七千六百萬元（二〇二四年：港幣三十億七千萬元），其賬齡為：少於三十天佔百分之五十九（二〇二四年：百分之五十七），三十一天至六十天佔百分之七（二〇二四年：百分之九），六十一天至九十天佔百分之三（二〇二四年：百分之五），而超過九十天則為百分之三十一（二〇二四年：百分之二十九）。

財務檢討

二〇二四/二五年度業績檢討

截至二〇二五年六月三十日止，撇除投資物業公平價值之變動及計入出售投資物業已變現公平價值之收益，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣二百一十八億五千五百萬元，較去年港幣二百一十七億三千九百萬元增加港幣一億一千六百萬元。

計入投資物業重估之影響後，賬目所示可撥歸公司股東溢利增加港幣二億三千一百萬元至港幣一百九十二億七千七百萬元（二〇二四年：港幣一百九十億四千六百萬元）。集團錄得投資物業公平價值淨減少（已扣除遞延稅項及非控股權益）為港幣七億四千二百萬元（二〇二四年：港幣二十四億一千二百萬元）。

	二〇二五年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元
賬目所示可撥歸公司股東溢利	19,277	19,046
投資物業之調整		
扣除稅項及非控股權益後之公平價值減少	742	2,412
年內出售投資物業已變現之公平價值收益	1,836	281
	2,578	2,693
可撥歸公司股東基礎溢利	21,855	21,739

基礎溢利增加主要是由於發展物業及投資物業銷售之基礎溢利增加，及財務支出減少所致。該等收益部分被發展物業之減值撥備所抵銷。儘管經營環境充滿挑戰和競爭越趨激烈，集團租務及其他經常性收入仍然保持穩健。

集團各業務分部（包括所佔合營企業和聯營公司）的總收入按年增加百分之八至港幣九百零一億一千九百萬元，主要是由於物業發展收入增加百分之二十六至港幣三百四十五億五千六百萬元。整體租金收入減少百分之二至港幣二百四十四億六千一百萬元。

業務分部總營業溢利為港幣三百二十一億八千八百萬元（二〇二四年：港幣三百二十三億五千九百萬元）。物業發展溢利增加百分之六至港幣八十二億九千萬元，主要是由於內地物業發展溢利增加所致。經常性溢利為港幣二百三十八億九千八百萬元（二〇二四年：港幣二百四十五億零九百萬元），其中淨租金收入貢獻港幣一百八十三億九千二百萬元（二〇二四年：港幣一百九十億元）。

截至六月三十日止年度分部收入及營業溢利
(包括所佔合營企業及聯營公司)

	收入		營業溢利	
	二〇二五年	二〇二四年	二〇二五年	二〇二四年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
物業發展				
香港	26,139	24,745	3,200	6,513
內地	8,417	2,677	5,090	1,337
	34,556	27,422	8,290	7,850
物業租賃				
香港	17,531	17,942	12,956	13,423
內地	6,173	6,305	4,864	5,027
新加坡	757	744	572	550
	24,461	24,991	18,392	19,000
酒店業務	5,250	5,261	615	650
電訊	6,253	6,221	752	701
運輸基建及物流	8,622	8,612	1,666	1,712
數據中心業務	2,938	2,674	1,489	1,266
其他業務	8,039	8,455	984	1,180
分部總額	90,119	83,636	32,188	32,359

香港物業發展收入（包括所佔合營企業）增加百分之六至港幣二百六十一億三千九百萬港元，主要來自出售 YOHO WEST 第一期、The YOHO Hub II、NOVO LAND 第 3B 期、瓏珀山、雲海及飛揚第二期的住宅項目。物業發展溢利減少百分之五十一至港幣三十二億元，主要是由於毛利率下跌。毛利率為百分之十二，而去年毛利率為百分之二十六。此外，集團於年內出售帝景園（位於舊山頂道的住宅投資物業）五十一個單位銷售所得淨收入為港幣二十八億四千四百萬元。計入公平價值已變現收益後，出售該物業之基礎溢利為港幣二十二億二千萬元，毛利率為百分之七十八。年內出售包括帝景園單位之香港住宅物業基礎溢利總額為港幣五十四億二千萬元，整體毛利率為百分之十九。

內地物業發展收入（包括所佔合營企業）增加百分之二百一十四至港幣八十四億一千七百萬元，主要是由於住宅單位銷售量增加。物業發展溢利增加港幣三十七億五千三百萬元或百分之二百八十一至港幣五十億九千萬元，主要來自出售濱江凱旋門第三期住宅單位之溢利增加所致。其他溢利貢獻包括來自出售峻鑾第 1A 期及第 1B 期、瀧景、御華園、奕翠園及瓏匯的住宅項目。

於二〇二五年六月三十日，集團尚未確認收入的物業（包括投資物業）之合約銷售收入金額（包括所佔合營企業）為港幣四百四十四億元，包括港幣三百五十六億元來自香港（其中預計約港幣三百零一億元於下一個財政年度確認為收入）及港幣八十八億元來自內地（其中大部分於下一個財政年度確認為收入）。

香港物業投資包括所佔合營企業和聯營公司之租金收入減少百分之二至港幣一百七十五億三千一百萬元。淨租金收入減少百分之三至港幣一百二十九億五千六百萬元。寫字樓物業組合之收入因續租租金下調減少百分之五至港幣五十六億七千九百萬元（二〇二四年：港幣六十億元）。持續的經濟挑戰繼續對顧客消費意欲造成影響，零售物業組合之收入減少百分之二至港幣九十億八千五百萬元（二〇二四年：港幣九十二億八千三百萬元）。集團住宅及服務式住宅物業組合之租金收入按年增加百分之十二，主要是由於租金上升及來自 **TOWNPLACE WEST KOWLOON** 之全年貢獻所致。

內地投資物業組合包括所佔合營企業之租金收入及淨租金收入以港幣計算分別減少百分之二及百分之三至港幣六十一億七千三百萬元及港幣四十八億六千四百萬元。以人民幣計算，租金收入減少百分之二至人民幣五十七億一千三百萬元（二〇二四年：人民幣五十八億二千二百萬元）。零售物業組合之收入減少百分之三至港幣四十億七千九百萬元（二〇二四年：港幣四十一億九千九百萬元），主要是由於營業額租金下跌。寫字樓物業組合錄得租金收入減少百分之一至港幣十七億四千三百萬元（二〇二四年：港幣十七億六千二百萬元），主要是由於續租租金下調所致，惟租金下調之影響部分被 **ITC 第三期 A 座** 之貢獻增加所抵銷。該物業的入住率自去年落成後穩健上升。

酒店分部（包括所佔合營企業）錄得穩定收入港幣五十二億五千萬元（二〇二四年：港幣五十二億六千一百萬元）。儘管消費模式轉變影響餐飲銷售收入，受惠於海外及內地旅客回歸，客房收入改善，入住率維持在高水平。集團旗下香港酒店年內之平均入住率為百分之九十（二〇二四年：百分之八十四）。營業溢利減少百分之五至港幣六億一千五百萬元（已扣除折舊費用港幣七億四千一百萬元）。

數碼通收入維持在港幣六十二億五千三百萬元（二〇二四年：港幣六十二億二千一百萬元），而營業溢利增加百分之七至港幣七億五千二百萬元，主要是來自出售其澳門業務之一次性收益，以及透過成本控制和效率提升措施降低服務成本和營運支出，致使毛利率得以改善。

集團運輸基建及物流業務分部（包括所佔合營企業和聯營公司）保持穩健，收入維持在港幣八十六億二千二百萬元（二〇二四年：港幣八十六億一千二百萬元）。營業溢利減少百分之三至港幣十六億六千六百萬元，因三號幹線（郊野公園段）的專營權已於二〇二五年五月屆滿。商用航空中心業務、收費道路、停車場及特許經營巴士之業務表現平穩。

新意網之收入增加百分之十至港幣二十九億三千八百萬元，而營業溢利增加百分之十八至港幣十四億八千九百萬元，主要是由於新客戶進駐新落成的數據中心，提升了使用率，同時現有設施之收入也因續租租金上升而穩定增長。

集團其他業務（包括所佔合營企業和聯營公司）主要包括物業管理、百貨公司業務及金融服務業務，錄得收入減少百分之五至港幣八十億三千九百萬元及營業溢利減少百分之十七至港幣九億八千四百萬元。

其他淨收益

其他淨收益（包括所佔合營企業和聯營公司）為港幣九千六百萬元（二〇二四年：港幣十六億七千一百萬元），主要包括來自政府收回土地之收益港幣十一億三千七百萬元及出售投資物業之賬目所示溢利港幣三億九千萬元。該等收益被與發展物業相關的港幣十三億八千四百萬元減值撥備部分抵銷。

土地收回涉及集團持有包括位於洪水橋/廈村新發展區約二百五十萬平方呎之土地，合共現金補償約港幣三十億元。

出售投資物業之賬目所示溢利為港幣三億九千萬元（按銷售所得淨收入減公平價值的基礎來計算），主要是來自出售帝景園第二座及第三座五十一個單位。計入公平價值已變現收益港幣十八億三千六百萬元後，基礎溢利為港幣二十二億二千六百萬元。

發展物業之減值撥備主要是由天璽·天住宅項目所致。該項目分為兩期共一千四百九十個單位，總建築面積約為一百零六萬平方呎。第一期九百零六個單位，其中八百八十七個單位經已預售，所產生之合約銷售額約為港幣一百一十一億元，預計於二〇二五年七月交付。

投資物業之公平價值變動

投資物業是按二〇二五年六月三十日之獨立估值以公平價值列賬，包括已落成及發展中投資物業。

集團（包括所佔合營企業和聯營公司）錄得投資物業之公平價值淨減少港幣十五億五千七百萬元（二〇二四年：港幣二十七億八千萬元），其中香港投資物業之公平價值減少港幣十一億零五百萬元（二〇二四年：港幣二十億一千四百萬元），內地投資物業之公平價值減少港幣十二億三千二百萬元（二〇二四年：港幣十億三千萬元），及位於新加坡 ION Orchard 商場之公平價值增加港幣七億八千萬元（二〇二四年：港幣二億六千四百萬元）。

公司股東應佔投資物業之公平價值淨減少（扣除相關遞延稅項及非控股權益後）為港幣七億四千二百萬元（二〇二四年：港幣二十四億一千二百萬元），並確認於綜合收益表內。

財務支出及利息覆蓋率

截至二〇二五年六月三十日止，集團利息資本化前的淨財務支出減少港幣十三億八千六百萬元或百分之二十四至港幣四十三億八千萬元（二〇二四年：港幣五十七億六千六百萬元），反映淨債項減少及較低之平均債項成本。由於香港銀行同業拆息下降，集團平均債項成本下降至百分之三點七（二〇二四年：百分之四點四）。確認於收益表的淨財務支出（利息資本化後）減少港幣十億八千二百萬元或百分之三十至港幣二十四億八千五百萬元（二〇二四年：港幣三十五億六千七百萬元）。

本年之利息覆蓋率（按基礎營業溢利及撥作資本性支出前的淨利息支出的比例來計算）為六倍（二〇二四年：四點六倍）。

截至二〇二五年六月三十日止，集團債項的平均實際利率分析如下：

	截至六月三十日止年度	
	二〇二五年	二〇二四年
定息率	2.8%	2.7%
浮息率	4.2%	5.1%
加權平均利率	3.7%	4.4%

財務管理

集團繼續採取積極和嚴謹的財務管理方法，維持穩健的資產負債表及多元化的資金來源基礎以提供充裕的財務資源支持營運及業務增長。集團經常審閱其資本結構及財政狀況以確定其財務狀況維持良好，以確保集團可持續提供回報給股東並維持審慎的財務槓桿水平。

集團整體的金融風險管理、融資及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。

負債比率

集團的資產負債表維持雄厚。於二〇二五年六月三十日的股東權益總額為港幣六千一百七十九億元或每股港幣二百一十三元二角，於二〇二四年六月三十日的股東權益總額為港幣六千零六十七億元。其增加主要是來自可撥歸股東溢利港幣一百九十三億元及換算內地及海外業務的財務報表時所產生之外匯收益港幣二十七億元，被年內股息支付港幣一百零九億元所抵銷。

於二〇二五年六月三十日，集團的淨債項為港幣九百三十二億九千八百萬元（二〇二四年六月三十日：港幣一千一百零八億六千六百萬元），減少港幣一百七十五億六千八百萬元或百分之十六，主要是由於年內物業銷售現金流入及建築開支減少所致。負債比率（按淨債項相對公司股東權益比例來計算）為百分之十五點一（二〇二四年六月三十日：百分之十八點三）。

債項到期組合及組成

於二〇二五年六月三十日，集團的債項總額為港幣一千一百零二億一千七百萬元，其中百分之六十三為銀行借款及百分之三十七為票據及債券，該等票據及債券有不同的償還期但不超過二〇三三年六月。百分之六十八的集團債項是經由其全資擁有的財務附屬公司借入，而餘下百分之三十二是經由業務性附屬公司借入。

集團債項到期組合狀況維持良好，大約百分之七十的債項逾兩年後償還。於二〇二五年六月三十日，總債項組合的加權平均償還期為三點一年（二〇二四年六月三十日：三點三年）。

集團總債項的到期組合如下：

	於二〇二五年 六月三十日		於二〇二四年 六月三十日	
	港幣百萬元	佔總額之 百分比	港幣百萬元	佔總額之 百分比
償還期為：				
一年內	14,384	13%	10,498	8%
一年後及兩年內	19,071	17%	20,052	16%
兩年後及五年內	63,908	58%	74,816	59%
五年後	12,854	12%	21,721	17%
銀行及其他借項總額	110,217	100%	127,087	100%
銀行存款及現金	16,919		16,221	
淨債項	93,298		110,866	

集團債項之組成如下：

(i) 按貨幣（貨幣掉期後）

	於二〇二五年 六月三十日		於二〇二四年 六月三十日	
	港幣百萬元	佔總額之 百分比	港幣百萬元	佔總額之 百分比
港幣	77,834	70%	99,867	79%
人民幣	30,411	28%	25,527	20%
英鎊	1,972	2%	1,693	1%
債項總額	110,217	100%	127,087	100%

在香港以外之業務的融資，集團會以相關資產相同的貨幣融資或在可行的情況下運用跨貨幣掉期合約對沖外匯風險。於二〇二五年六月三十日，集團總債項約百分之二十八為人民幣借款作為內地投資淨值的自然對沖。

(ii) 按定息或浮息（利率掉期後）

	於二〇二五年 六月三十日		於二〇二四年 六月三十日	
	港幣百萬元	佔總額之 百分比	港幣百萬元	佔總額之 百分比
定息	42,151	38%	39,660	31%
浮息				
— 港幣	47,324	43%	67,007	53%
— 人民幣	18,770	17%	18,727	15%
— 英鎊	1,972	2%	1,693	1%
債項總額	110,217	100%	127,087	100%

財務資源

集團財務實力雄厚使其能以具競爭力的利率透過多種渠道籌集長期資金。作為審慎債務管理政策的一部分，集團一直確保有充裕未提取的承諾銀行融資，其中大部分在中長期基礎上安排的，期限結構均衡，有助於減低再融資風險並增強融資靈活性，同時優化融資成本。集團經常審閱其資金流動性及融資需求以確定可動用之財務資源足以應付融資需要。

集團的經常性收益根基穩固，加上持續的物業銷售現金流入及現有的大量銀行備用信貸額，集團有充裕財務資源以應付資金需求及作好準備把握將來的投資機遇。

外匯風險管理

集團因擁有大量以港元為單位的資產基礎及業務現金流量，外匯風險極少。而港元乃集團之呈列貨幣。

集團須承擔主要來自換算內地附屬公司及合營企業之財務報表時所產生的換算風險。集團並沒有以外幣衍生工具來對沖內地投資淨值之換算風險，並維持適度以人民幣為單位的財務資源以滿足資金需求。內地項目的土地收購主要以注入資本方式以集團權益及內部產生資金支付。內地之持續業務發展透過內部資源及人民幣借款融資。於二〇二五年六月三十日，集團的淨資產約百分之十七以人民幣結算。與二〇二四年六月三十日比較，人民幣兌港元升值約百分之二點三。該等人民幣資產按二〇二五年六月三十日之匯率換算為港元後產生匯兌收益約為港幣二十四億元（二〇二四年：匯兌虧損為港幣四億五千萬元）並確認於匯兌儲備內。

集團以若干其他貨幣為單位的金融資產及負債相關之外匯風險極少。在可行及有成本效益時集團會運用外匯遠期合約減低外匯風險。

衍生工具

於二〇二五年六月三十日，集團訂定若干利率掉期合約、跨貨幣利率掉期合約及外匯遠期合約之名義本金總額合共港幣一百六十三億八千九百萬元用以管理利率風險及外匯風險。衍生工具的運用均受到嚴格監控並只用作管理集團於核心業務運作上的基本風險。集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具或結構性產品之交易。

銀行存款及現金

於二〇二五年六月三十日，集團的銀行存款及現金為港幣一百六十九億一千九百萬元，其中百分之六十一為港元，百分之二十八為人民幣，及餘下百分之十一主要為美元。人民幣存款主要為內地附屬公司持有以應付內地項目資金需要。

所有存款均存放於高信貸評級的銀行，並按其信貸評級設定適當的信貸額度，及定期監察各金融交易對手之風險。

資產抵押

於二〇二五年六月三十日，集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣四千五百萬元作為銀行擔保保證。此外，集團附屬公司抵押若干資產賬面總值港幣一百七十四億九千二百萬元作為銀行借款之保證。除上述資產抵押外，集團其他資產均無抵押。

或然負債

於二〇二五年六月三十日，集團的或然負債是關於銀行給予合營企業的借款所作保證承擔及其他擔保總額合共港幣十九億五千五百萬元（二〇二四年六月三十日：港幣十九億零七百萬元）。

集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇二五年六月三十日之僱員人數超越三萬八千人，本年度之僱員總酬金於報銷前的費用約為港幣一百五十一億二千二百萬元。本集團之薪酬計劃乃根據市場水平以及個別員工之表現和貢獻而釐定；並廣泛採用按員工表現而發放花紅的獎賞方式。本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。本公司若干附屬公司亦已採納購股權及股份獎勵計劃，為本集團之主要員工提供長期獎勵。本集團之購股權及股份獎勵計劃之詳情載於本公司年報之「購股權及股份獎勵計劃」項內。

釐定董事薪酬之準則

本公司之薪酬理念亦適用於本公司董事。在釐定每位董事薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力和貢獻以及本公司的負擔能力。本公司亦向執行董事提供適當之福利計劃。

股息

本公司董事局（「董事局」）建議派發截至二〇二五年六月三十日止年度之末期股息每股港幣二元八角（二〇二四年：每股港幣二元八角）。連同於二〇二五年三月二十日派發之中期股息每股港幣九角五仙，截至二〇二五年六月三十日止全年共派發股息每股港幣三元七角五仙（二〇二四年：每股港幣三元七角五仙）。

若建議的末期股息在即將舉行的本公司股東週年大會（「二〇二五年股東週年大會」）上獲得通過，末期股息將以現金方式於二〇二五年十一月二十日（星期四）派發予於二〇二五年十一月十二日（星期三）名列在本公司股東名冊內之本公司股東（「股東」）。本公司之股份交易將由二〇二五年十一月十日（星期一）起除息。

股東週年大會

二〇二五年股東週年大會將於二〇二五年十一月六日（星期四）舉行。二〇二五年股東週年大會通告將在適當時間登載及發送予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

- (1) 釐定有權出席二〇二五年股東週年大會並於會上投票之股東身份的記錄日期為二〇二五年十一月六日（星期四），本公司將由二〇二五年十一月三日（星期一）至二〇二五年十一月六日（星期四）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。於該段期間內，將不會登記股份過戶。為確保合資格出席二〇二五年股東週年大會並於會上投票，股東須於二〇二五年十月三十一日（星期五）下午四時三十分或之前呈交所有過戶文件連同有關股份證明書（統稱「股份過戶文件」），辦理登記。
- (2) 釐定股東享有建議之末期股息之權利的記錄日期為二〇二五年十一月十二日（星期三），本公司將於當日暫停辦理股份過戶登記手續；並將不會登記股份過戶。為確保享有建議之末期股息之權利，股東須於二〇二五年十一月十一日（星期二）下午四時三十分或之前呈交股份過戶文件，辦理登記。
- (3) 股份過戶文件須呈交至香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓一七一二至一七一六號舖。

購入、出售或贖回上市證券

於截至二〇二五年六月三十日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司上市證券（包括出售庫存股份（如有））。

審核及風險管理委員會

截至二〇二五年六月三十日止年度之全年業績經已由本公司審核及風險管理委員會審閱，而本集團綜合財務報表經已由本公司核數師德勤・關黃陳方會計師行作出審核，而核數師並已發出無修訂意見。

遵守企業管治守則

於截至二〇二五年六月三十日止年度內，本公司已遵守載於上市規則附錄 C1 之企業管治守則中所適用的守則條文（「守則條文」），惟本公司沒有根據守則條文 C.2.1 條分開主席及行政總裁之職位。儘管如此，權力及職權一直並非集中於一人，因所有重大決定均經由董事局及合適之董事局委員會以及高級管理層商議後才作出。此外，董事局有兩名非執行董事及七名獨立非執行董事，彼等提供不同之經驗、專長、獨立意見及觀點，因此，董事局認為權力分佈是平衡並具備足夠的保障。

年報

載有本公司根據上市規則所規定須詳列所有財務及其他有關資料的二〇二四至二五年年報，將於二〇二五年十月底前登載於香港交易及結算所有限公司的網站 www.hkexnews.hk 及本公司的網站 www.shkp.com，並送交予股東。

承董事局命
公司秘書
容上達

香港，二〇二五年九月四日

於本公告所載之日，董事局由九名執行董事郭炳聯(主席兼董事總經理) (郭顯禮為其替代董事)、黃植榮(副董事總經理)、雷霆(副董事總經理)、郭基輝、郭基泓、董子豪、馮玉麟、馮秀炎及陳康祺；兩名非執行董事關卓然及郭基俊；以及七名獨立非執行董事葉迪奇、王于漸、李家祥、馮國綸、梁乃鵬、梁高美懿及范鴻齡組成。