

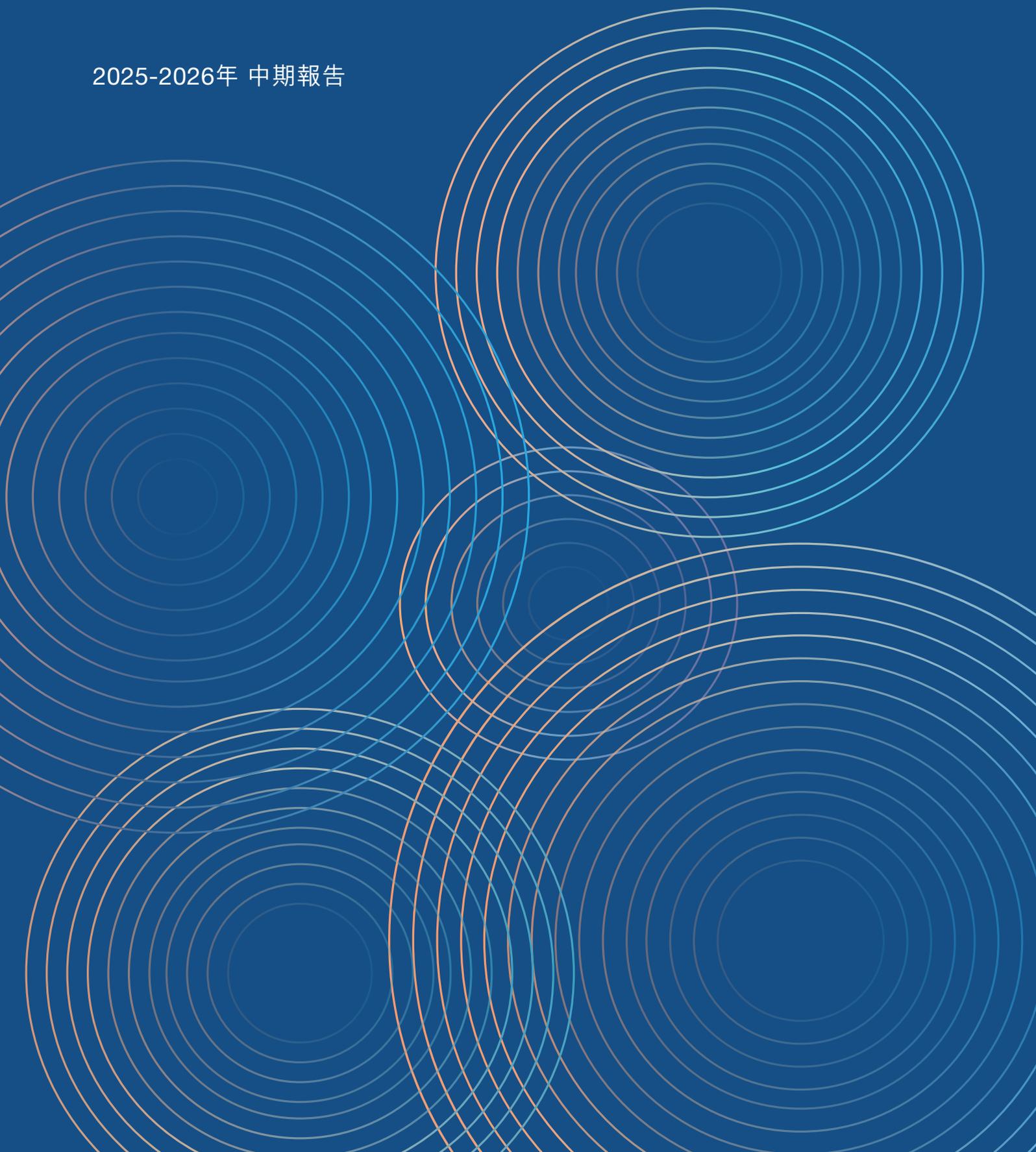
# 周大福創建 有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
股份代號：00659



周大福創建

2025-2026年 中期報告



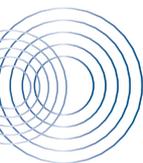
# 目錄

<b>2</b> 集團簡介	<b>3</b> 主席報告	<b>4</b> 財務摘要
<b>5</b> 管理層論述及分析	<b>21</b> 獨立核數師審閱報告	<b>22</b> 簡明綜合收益表
<b>23</b> 簡明綜合全面收益表	<b>24</b> 簡明綜合財務狀況表	<b>26</b> 簡明綜合權益變動表
<b>28</b> 簡明綜合現金流量表	<b>30</b> 簡明綜合中期 財務報表附註	<b>71</b> 財務資源
<b>74</b> 中期股息	<b>75</b> 其他資料	<b>87</b> 公司資料

中、英文版如有歧異，概以英文版本作準。

本中期報告亦可於公司網站[www.ctfs.com.hk](http://www.ctfs.com.hk) 下載。

©周大福創建有限公司2026年



# 集團簡介

周大福創建有限公司(「本公司」及其附屬公司，統稱「周大福創建」或「本集團」，香港股份代號：**00659**)在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)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。集團業務包括收費公路、金融服務、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。

# 主席報告



各位股東：

## 打造韌性價值平台：鑄就長久力量，共塑可持續未來

在跨越市場週期中創造並提升價值，始終是本集團實現穩健而長久發展的基石。在市場波動加劇及宏觀經濟持續不明朗的一年裡，本集團依然憑藉清晰的策略目標、嚴謹的執行力，以及對可持續價值創造的堅定承諾，交出了穩健的業績。憑藉多元化的業務組合及對卓越營運的長期堅守，我們持續鞏固發展根基以應對複雜局勢，並充滿信心地推進長期策略。這些歷經多次週期考驗並持續深化的原則，依然是我們資本管理與審慎風險管理方法的核心。

我們致力將資本投放於具備優厚風險調整後回報的機遇，同時持續優化業務組合，加強策略聚焦以提升未來現金流及盈利能力。本集團將繼續專注於金融服務及物流兩大核心增長動能，並進一步拓展及深化這兩大關鍵業務板塊，以捕捉持續、可複合增長的價值。

今年亦標誌著本集團連續第23年派發股息，充分彰顯我們為股東帶來穩健及可持續回報的長期承諾。這項多年來堅持不懈的派息記錄，不僅反映了本集團的強勁及穩定現金流，亦展示了我們對審慎財務管理及創造長期股東價值的承諾。

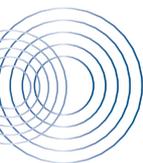
作為長期策略部署的一部分，我們持續推進可持續發展理念與營運模式的深度融合，不斷鞏固社區互信，提升業務競爭力。我們深化與供應鏈夥伴及投資組合公司的協作，加強環境、社會及管治的數據治理與內部控制，以提升監督與風險管理。我們亦推進對氣候相關風險和機遇的評估，以確保能夠就不斷變化的監管要求做好準備，並為嚴謹、前瞻性的決策提供支持。

展望未來，我們將持續密切關注區域發展動向，靈活應對外部變化，並堅定不移地貫徹本集團的策略重點。憑藉穩健的發展根基、著眼未來的業務組合佈局以及清晰的長期願景，本集團已做好充分準備，將積極把握新機遇，繼續為全體股東創造長久而可持續的價值。

主席

鄭家純博士 大紫荊勳章、金紫荊星章

香港，2026年2月26日



# 財務摘要

	截至12月31日止六個月	
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
收入	<b>12,826.8</b>	12,109.7
本公司股東應佔溢利	<b>1,334.3</b>	1,157.6
應佔經營溢利 <sup>(1)</sup>	<b>2,283.9</b>	2,225.3
經調整EBITDA <sup>(2)</sup>	<b>3,591.4</b>	3,556.8
每股股息		
— 中期普通股息	<b>0.28 港元<sup>(6)</sup></b>	0.30 港元
— 特別股息	—	0.30 港元
	於2025年 12月31日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
總資產	<b>182,161.2</b>	172,895.6
淨資產 <sup>(3)</sup>	<b>41,184.6</b>	39,881.7
現金及銀行結存	<b>20,919.6</b>	20,210.7
債務淨額 <sup>(4)</sup>	<b>13,809.9<sup>(7)</sup></b>	14,651.1
淨負債比率 <sup>(5)</sup>	<b>34%<sup>(7)</sup></b>	37%

備註：

- (1) 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(詳情載於簡明綜合中期財務報表附註4)的非香港財務報告準則計量的指標。本集團的整體應佔經營溢利指未計及非經營及不被分配的總辦事處項目前可供分配的溢利。此項目或不能與其他公司所呈報類似項目作比較。
- (2) 經調整的稅息折舊及攤銷前利潤(「經調整EBITDA」)是一項衡量本集團經營盈利能力的非香港財務報告準則計量的指標，乃按經營溢利，扣除折舊及攤銷及其他非經營／非現金項目，加上自聯營公司及合營企業收取的股息，以及任何其他相關調整計算。計算詳情載於本中期報告第9頁內。此項目或不能與其他公司所呈報類似項目作比較。
- (3) 總資產減總負債。
- (4) 借貸及其他計息負債的總額減現金及銀行結存。
- (5) 債務淨額除以總權益。
- (6) 由於本公司於2025年12月發行「十送一」紅股後股份基數擴大，截至2026年6月30日止財政年度(「2026財政年度」)中期普通股息每股0.28港元與截至2025年6月30日止財政年度(「2025財政年度」)的中期普通股息每股0.30港元並不具有直接可比性。然而，按可比較基礎計算，2026財政年度的中期股息按年增加約3%，該可比較基礎為2025財政年度的中期普通股息並予以調整，以反映本公司於發行紅股後擴大的股份基數。
- (7) 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2025年12月31日的債務淨額及淨負債比率將分別為161億港元及39%。

# 管理層論述 及分析



## 業務回顧

### 集團概覽

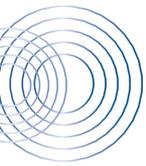
本財政年度在全球經濟持續不明朗及市況低迷的背景下展開。於截至2025年12月31日止六個月（「本期間」），本集團的多元化業務組合展現出韌性，應佔經營溢利按年增加3%至22.839億港元。本集團的業務在嚴格的成本控制及靈活的營運策略支持下，整體表現穩定；然而，各業務板塊表現不一，若干業務強勁的表現被其他業務較疲弱的業績部分抵銷。本集團整體應佔經營溢利的增長主要受以下因素帶動：(i) 金融服務板塊的盈利增長持續強勁；及(ii) 設施管理板塊中，本集團已於2024年12月出售虧損的「免稅」店業務，以及港怡醫院由截至2024年12月31日止六個月（「去年同期」）的應佔經營虧損轉為錄得應佔經營溢利。但建築板塊及物流板塊在具挑戰性的經濟環境下表現疲弱，部分抵銷了上述正面影響。

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

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

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

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



## 管理層論述及分析

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

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

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

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

本集團堅持審慎的財務管理方針，並持續獲得穩健的信貸評級。於2026年1月，聯合資信評估股份有限公司再次確認本公司「AAA」評級，評級展望為穩定。於2025年5月，株式會社日本格付研究所有限公司授予本集團外幣及本地貨幣長期發行人「A+」評級，評級展望亦為穩定，這是本集團連續第二年獲得該機構的肯定。上述評級進一步提升本集團的融資能力，有助本集團持續獲取具競爭力的融資渠道。

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



為履行其「突破2050」框架中推動可持續金融及投資的承諾，本集團繼續尋求綠色金融方案。於2025年12月31日，可持續發展表現掛鈎及綠色信貸融資總額約為192億港元(2025年6月30日：約186億港元)，佔本集團債券及貸款融資總額約41%(2025年6月30日：約39%)。

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

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

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

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

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

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



## 管理層論述及分析

### 溢利貢獻

截至12月31日止六個月

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

附註：

- (1) 應佔經營溢利與期內除稅後及非控股權益後溢利的調節，以及與簡明綜合收益表及其附註的調節的相關資料載於簡明綜合中期財務報表附註4。



## 經調整 EBITDA

截至12月31日止六個月

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
經營溢利	<b>1,844.9</b>	1,846.6
調整		
折舊及攤銷 <sup>(2)</sup>	<b>958.9</b>	903.2
其他非經營／非現金項目		
投資物業公平值虧損 <sup>(3)</sup>	<b>70.0</b>	223.2
無形特許經營權的減值虧損 <sup>(3)</sup>	<b>105.0</b>	–
出售待售資產的溢利 <sup>(3)</sup>	<b>–</b>	(42.7)
以股份支付的開支 <sup>(4)</sup>	<b>36.4</b>	–
自聯營公司及合營企業收取的股息 <sup>(5)</sup>	<b>442.3</b>	581.0
其他調整 <sup>(6)</sup>	<b>133.9</b>	45.5
<b>經調整 EBITDA</b>	<b>3,591.4</b>	3,556.8

附註：

- (2) 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（分別於簡明綜合中期財務報表附註5披露）的合計金額。
- (3) 於簡明綜合中期財務報表附註6披露。
- (4) 於簡明綜合中期財務報表附註5(a)披露。
- (5) 於簡明綜合現金流量表中披露。
- (6) 調整為本集團已作出再投資的一間合營企業的股息。



### 營運回顧

#### 按板塊劃分的應佔經營溢利貢獻

截至12月31日止六個月

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

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

### 道路

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

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

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



## 金融服務

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

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

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

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

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

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

新業務價值隨年化保費增長而擴大，於本期間上升39%至7.333億港元。由於保費增長強勁和成本效益提升，新業務價值利潤率（即新業務價值佔年化保費總額的百分比）由2025年上半年的27%增長至本期間的32%（去年同期：34%）。

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

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



周大福人壽亦保持穩健的財務實力。於2025年12月31日，周大福人壽在香港保險業風險為本資本基準下的償付能力充足率為282%，遠高於最低監管所要求的100%，突顯其資本實力。在內含價值預期回報、新業務增長及股市表現理想的支持下，於2025年12月31日，周大福人壽的內含價值較2025年6月30日上升10%至278億港元。穆迪對周大福人壽的保險公司財務實力評級維持在「A3」(穩定)，惠譽則確認其「A-」(穩定)評級。

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

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

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

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



## 物流

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

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

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

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

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

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



### 建築

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

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

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

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

### 設施管理

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

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



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

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

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

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

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

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



### 策略性投資

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

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

### 業務展望

#### 道路

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

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

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



## 金融服務

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

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

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

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

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



### 物流

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

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

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

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

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



## 建築

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

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

## 設施管理

本集團對設施管理板塊的長遠前景抱有信心。

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

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

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



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

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

### 展望未來

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

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

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



羅兵咸永道

## 中期財務報表的審閱報告

致周大福創建有限公司董事會

(於百慕達註冊成立的有限公司)

### 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第22至70頁的中期財務報表，此中期財務報表包括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」)於2025年12月31日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表，以及附註，包括重大會計政策信息和其他解釋信息。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務報表擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務報表作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，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。

### 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務報表包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

### 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務報表未有在各重大方面根據香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2026年2月26日

羅兵咸永道會計師事務所

中國香港特別行政區

中環太子大廈22樓

總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888

[www.pwchk.com](http://www.pwchk.com)



# 簡明綜合收益表

(未經審核)

截至12月31日止六個月

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

\* 已就2025年12月配發及發行的紅股作出調整。

# 簡明綜合全面收益表



	(未經審核)	
	截至12月31日止六個月	
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
期內溢利	<b>1,428.5</b>	1,265.0
其他全面收益／(虧損)		
將不會重列往損益的項目		
按公平值計入其他全面收益的金融資產之股本工具的公平值變動淨額	<b>309.3</b>	(80.9)
重新計量離職後福利責任	-	0.5
已予重列／最終可能會重列往損益的項目		
按公平值計入其他全面收益的金融資產之債務工具的		
公平值變動及其他變動淨額	<b>194.8</b>	7.6
出售按公平值計入其他全面收益的金融資產之債務工具時撥回的儲備	<b>81.2</b>	66.9
應佔聯營公司及合營企業的其他全面虧損	<b>(4.0)</b>	(1.2)
現金流量對沖	<b>47.8</b>	(113.6)
保險財務開支	<b>(41.8)</b>	(2.3)
貨幣匯兌差異	<b>145.5</b>	(66.8)
期內除稅後其他全面收益／(虧損)	<b>732.8</b>	(189.8)
期內總全面收益	<b>2,161.3</b>	1,075.2
應佔總全面收益／(虧損)		
本公司股東	<b>2,066.9</b>	967.9
永續資本證券持有者	<b>94.1</b>	109.0
非控股權益	<b>0.3</b>	(1.7)
	<b>2,161.3</b>	1,075.2



## 簡明綜合財務狀況表

		(未經審核) 於2025年 12月31日 百萬港元	(經審核) 於2025年 6月30日 百萬港元
<b>資產</b>			
無形資產	10	<b>6,167.2</b>	6,186.8
無形特許經營權	11	<b>10,430.7</b>	10,961.9
投資物業	12	<b>5,280.9</b>	4,949.6
物業、廠房及設備	13	<b>1,115.8</b>	1,226.9
使用權資產		<b>871.7</b>	949.9
聯營公司	14	<b>5,259.6</b>	4,720.1
合營企業	15	<b>16,493.3</b>	16,151.7
保險合約資產	23	<b>1,387.4</b>	1,418.6
再保險合約資產	23	<b>115.6</b>	97.4
按攤銷成本計量的金融資產之債務工具	16	<b>1,324.3</b>	1,419.7
按公平值計入其他全面收益的金融資產	17	<b>13,714.5</b>	13,236.1
按公平值計入損益的金融資產	18	<b>79,551.2</b>	69,888.4
衍生金融工具		<b>258.9</b>	255.8
存貨		<b>23.0</b>	20.8
貿易及其他應收款項	19	<b>8,655.5</b>	11,491.1
與投資相連合約相關的投資	20(a)	<b>10,592.0</b>	9,710.1
現金及銀行結存		<b>20,919.6</b>	20,210.7
<b>總資產</b>		<b>182,161.2</b>	172,895.6



		(未經審核) 於2025年 12月31日 百萬港元	(經審核) 於2025年 6月30日 百萬港元
	附註		
<b>權益</b>			
股本	21	<b>4,500.6</b>	4,009.8
儲備	22	<b>34,318.6</b>	33,507.0
股東權益		<b>38,819.2</b>	37,516.8
永續資本證券		<b>2,348.2</b>	2,347.8
非控股權益		<b>17.2</b>	17.1
<b>總權益</b>		<b>41,184.6</b>	39,881.7
<b>負債</b>			
遞延稅項負債		<b>1,089.1</b>	1,152.1
保險合約負債	23	<b>85,788.6</b>	77,481.8
與投資相連合約相關的金融負債	20(b)	<b>4,391.0</b>	4,183.6
借貸及其他計息負債	24	<b>34,729.5</b>	34,861.8
按公平值計入損益的金融負債	25	<b>2,253.5</b>	–
衍生金融工具		<b>1,305.7</b>	1,267.2
貿易及其他應付款項	26	<b>10,360.9</b>	12,907.2
租賃負債		<b>635.3</b>	716.9
稅項		<b>423.0</b>	443.3
<b>總負債</b>		<b>140,976.6</b>	133,013.9
<b>總權益及負債</b>		<b>182,161.2</b>	172,895.6



# 簡明綜合權益變動表

(未經審核)

截至2025年12月31日止六個月

百萬港元	附註	股東權益				總計	永續		總計
		股本	股份溢價	收益儲備	其他儲備		資本證券	非控股權益	
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
期內總全面收益		-	-	1,334.3	732.6	2,066.9	94.1	0.3	2,161.3
與權益持有者的交易									
已付股息予									
本公司股東	22, 27	-	-	(1,422.5)	-	(1,422.5)	-	-	(1,422.5)
非控股權益		-	-	-	-	-	-	(0.2)	(0.2)
向永續資本證券持有者作出分派		-	-	-	-	-	(93.7)	-	(93.7)
以股代息									
已發行新股份	21, 22	7.1	43.9	-	-	51.0	-	-	51.0
以股份支付的開支									
所提供服務的價值	5(a)	-	-	-	36.4	36.4	-	-	36.4
轉換可換股債券	21, 22	77.3	488.7	-	-	566.0	-	-	566.0
發行紅股	21, 22	406.4	(406.4)	-	-	-	-	-	-
應佔一間聯營公司的儲備		-	-	4.6	-	4.6	-	-	4.6
儲備轉撥	22	-	-	12.6	(12.6)	-	-	-	-
與權益持有者的交易總額		490.8	126.2	(1,405.3)	23.8	(764.5)	(93.7)	(0.2)	(858.4)
於2025年12月31日		4,500.6	18,513.5	11,843.5	3,961.6	38,819.2	2,348.2	17.2	41,184.6



(未經審核)

截至2024年12月31日止六個月

百萬港元	附註	股東權益				總計	永續		總計
		股本	股份溢價	收益儲備	其他儲備		資本證券	非控股權益	
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
期內總全面收益/(虧損)		-	-	1,158.1	(190.2)	967.9	109.0	(1.7)	1,075.2
<b>與權益持有者的交易</b>									
<b>已付股息予</b>									
本公司股東	27	-	-	(1,399.1)	-	(1,399.1)	-	-	(1,399.1)
非控股權益		-	-	-	-	-	-	(0.1)	(0.1)
向永續資本證券持有者作出分派		-	-	-	-	-	(104.3)	-	(104.3)
應佔一間聯營公司的儲備		-	-	4.6	-	4.6	-	-	4.6
贖回永續資本證券		-	-	-	-	-	(2,092.0)	-	(2,092.0)
儲備轉撥		-	-	(384.3)	384.3	-	-	-	-
與權益持有者的交易總額		-	-	(1,778.8)	384.3	(1,394.5)	(2,196.3)	(0.1)	(3,590.9)
於2024年12月31日		3,997.5	18,303.6	13,843.8	2,324.7	38,469.6	2,349.1	17.3	40,836.0



## 簡明綜合現金流量表

(未經審核)			
截至12月31日止六個月			
		2025年	2024年
	附註	百萬元	百萬元
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營業務產生的現金淨額	30(a)	<b>6,605.8</b>	5,013.0
已付財務費用		<b>(730.8)</b>	(660.8)
已收利息		<b>1,750.6</b>	1,644.0
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		<b>434.7</b>	319.5
已繳香港利得稅		<b>(129.0)</b>	(391.5)
已繳中國內地及海外稅項		<b>(240.5)</b>	(243.5)
		<b>7,690.8</b>	5,680.7
<hr style="border-top: 1px dashed #000;"/>			
購買保險業務相關的金融資產		<b>(38,440.6)</b>	(24,176.7)
出售保險業務相關的金融資產		<b>30,830.8</b>	20,085.6
		<b>(7,609.8)</b>	(4,091.1)
<hr style="border-top: 1px dashed #000;"/>			
經營活動產生的現金淨額		<b>81.0</b>	1,589.6
<hr style="border-top: 1px dashed #000;"/>			
<b>投資活動的現金流量</b>			
自聯營公司及合營企業收取的股息		<b>442.3</b>	581.0
於聯營公司投資及墊款(增加)/減少		<b>(422.4)</b>	305.6
於合營企業投資及墊款增加		<b>(2.6)</b>	(123.2)
就收購附屬公司已付的按金		<b>(129.7)</b>	-
出售附屬公司·扣除所出售的現金		-	214.4
出售附屬公司及聯營公司權益收取的款項		<b>235.6</b>	115.0
添置無形資產、投資物業以及物業、廠房及設備		<b>(456.5)</b>	(216.7)
購買按公平值計入損益的金融資產		<b>(339.5)</b>	(189.1)
出售按攤銷成本計量的金融資產之債務工具		<b>85.8</b>	-
出售按公平值計入其他全面收益的金融資產		<b>89.0</b>	20.0
出售按公平值計入損益的金融資產		<b>128.2</b>	0.7
結算衍生金融工具		<b>(28.4)</b>	9.7
自按公平值計入其他全面收益的金融資產收取的股息		<b>6.5</b>	-
其他		<b>(6.7)</b>	20.7
		<b>(398.4)</b>	738.1
<hr style="border-top: 1px dashed #000;"/>			
投資活動(動用)/產生的現金淨額		<b>(398.4)</b>	738.1



(未經審核)			
截至12月31日止六個月			
	附註	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
<b>融資活動的現金流量</b>			
新增銀行貸款及其他借貸		<b>2,679.5</b>	5,940.9
發行固定利率債券	24(b)	<b>277.7</b>	3,074.1
發行可交換債券	25	<b>2,253.5</b>	-
償還銀行貸款及其他借貸		<b>(2,669.4)</b>	(4,005.8)
償還財務再保險安排下獲取的融資		-	(155.7)
結算衍生金融工具		-	261.5
向永續資本證券持有者作出分派		<b>(93.7)</b>	(104.3)
贖回永續資本證券		-	(2,092.0)
支付租賃負債的資本部分		<b>(126.6)</b>	(123.2)
已付本公司股東股息		<b>(1,371.5)</b>	(1,399.1)
已付非控股權益股息		<b>(0.2)</b>	(0.1)
自交易對手收取的現金抵押品增加/(減少)		<b>4.6</b>	(1.6)
<b>融資活動產生的現金淨額</b>		<b>953.9</b>	1,394.7
<b>現金及現金等價物的淨增加</b>			
於期初的現金及現金等價物		<b>20,223.5</b>	14,950.7
貨幣匯兌差異		<b>72.4</b>	(29.6)
<b>於期末的現金及現金等價物</b>		<b>20,932.4</b>	18,643.5
<b>現金及現金等價物的分析</b>			
現金及銀行結存		<b>20,919.6</b>	18,612.2
歸屬於與投資相連合約相關的投資的現金及銀行結存	20(a)	<b>26.8</b>	44.2
原到期日超過三個月的定期存款		<b>(14.0)</b>	(12.9)
		<b>20,932.4</b>	18,643.5



# 簡明綜合中期財務報表附註

## 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Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

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。

本公司於香港聯交所主板上市。

未經審核簡明綜合中期財務報表（「中期財務報表」）已於2026年2月26日獲董事會批准刊發。

## 2. 編製基準及會計政策

中期財務報表已按照香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」及上市規則附錄D2而編製。中期財務報表應與2025財政年度的年度財務報表一併閱讀。

除下文附註2(a)所述外，編製中期財務報表所採用的會計政策與2025財政年度的年報所載列者一致。

### (a) 採納準則的修訂

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

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

採納準則的修訂並無對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。



## 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
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則會計準則的年度改進 — 第11冊

本集團已開始評估採納新訂準則及準則的修訂的影響，其中若干新訂準則及準則的修訂可能與本集團的營運有關，並可能引致會計政策變動、披露的變動以及於綜合財務報表內若干項目的重新計量。

## 3. 財務及保險風險管理及公平值估計

### (a) 財務及保險風險

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。

中期財務報表並無載入年度財務報表規定的所有財務及保險風險管理資料及披露，故應與本集團2025財政年度的年度財務報表一併閱讀。

風險管理政策自上一個財政年結日以來並無任何重大變動。



### 3. 財務及保險風險管理及公平值估計(續)

#### (b) 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16(a)詳述。
- (v) 下表呈列本集團分別於2025年12月31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」、「按公平值計入損益的金融負債」、「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及「與投資相連合約相關的金融負債」：
  - 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)。



### 3. 財務及保險風險管理及公平值估計(續)

#### (b) 公平值估計(續)

(v) (續)

於2025年12月31日

百萬港元	第一級	第二級	第三級	總計
<b>資產</b>				
按公平值計入其他全面收益的金融資產				
— 股本工具	824.3	—	23.6	847.9
— 債務工具	9,717.8	3,148.8	—	12,866.6
按公平值計入損益的金融資產				
— 股本工具	5,622.1	—	140.8	5,762.9
— 債務工具	44,373.4	3,850.7	1,366.3	49,590.4
— 投資基金	18,074.2	0.4	6,123.3	24,197.9
衍生金融工具	—	56.2	202.7	258.9
與投資相連合約相關的投資				
— 投資基金	10,514.7	50.5	—	10,565.2
	<b>89,126.5</b>	<b>7,106.6</b>	<b>7,856.7</b>	<b>104,089.8</b>
<b>負債</b>				
按公平值計入損益的金融負債	—	—	(2,253.5)	(2,253.5)
衍生金融工具	—	(1,305.7)	—	(1,305.7)
與投資相連合約相關的金融負債	—	(4,391.0)	—	(4,391.0)
	<b>—</b>	<b>(5,696.7)</b>	<b>(2,253.5)</b>	<b>(7,950.2)</b>



### 3. 財務及保險風險管理及公平值估計(續)

#### (b) 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
<b>資產</b>				
按公平值計入其他全面收益的金融資產				
— 股本工具	555.6	—	23.6	579.2
— 債務工具	9,624.9	3,032.0	—	12,656.9
按公平值計入損益的金融資產				
— 股本工具	1,954.8	—	140.7	2,095.5
— 債務工具	43,543.4	3,227.0	1,420.6	48,191.0
— 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
<b>負債</b>				
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)



### 3. 財務及保險風險管理及公平值估計(續)

#### (b) 公平值估計(續)

(v) (續)

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。於本期間，與本集團保險業務相關的資產中，公平值為6,600萬港元的按公平值計入損益的金融資產，已由公平值層級的第二級轉撥至第一級。於去年同期，與本集團保險業務相關的資產中，公平值為1.366億港元的按公平值計入其他全面收益的金融資產及公平值為6.058億港元按公平值計入損益的金融資產，已由公平值層級的第一級轉撥至第二級。

下表呈列第三級金融工具之變動：

百萬港元	資產			負債
	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6月30日及 2025年7月1日	23.6	6,686.3	195.0	-
匯兌差異	-	12.7	-	-
購買/發行	-	939.9	-	(2,253.5)
出售/終止確認	-	(313.0)	-	-
於簡明綜合收益表中確認的 公平值變動淨額	-	304.5	7.7	-
<b>於2025年12月31日</b>	<b>23.6</b>	<b>7,630.4</b>	<b>202.7</b>	<b>(2,253.5)</b>
於簡明綜合收益表中確認與 於2025年12月31日所持結餘 相關的未變現公平值收益淨額	-	318.5	7.7	-



### 3. 財務及保險風險管理及公平值估計(續)

#### (b) 公平值估計(續)

(v) (續)

於2025年12月31日，歸類為第三級公平值層級的金融工具包括投資基金、非上市債務及股本工具、衍生金融工具以及可交換債券。該等金融工具的公平值乃使用下述估值技術釐定：

- 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後的貼現現金流量，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；
- 分類為衍生金融工具的應收或有代價的公平值乃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；及
- 分類為按公平值計入損益的金融負債之可交換債券，其公平值及使用二項式模型所估算，該模型經計及無風險年利率、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25詳述)價值於可交換債券年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。



#### 4. 收入及分部資料

本集團的收入分析如下：

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

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



#### 4. 收入及分部資料(續)

保險業務的收入進一步分析如下：

	截至12月31日止六個月	
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
就所提供服務確認的合約服務邊際	664.6	570.2
就已過期風險的非財務風險的風險調整變動	15.1	2.9
預期的已發生索償及其他保險服務費用	878.4	809.2
所收回獲取保險現金流量	587.7	429.0
其他	104.7	85.7
未到期責任負債變動的相關金額	2,250.5	1,897.0
保險及投資合約費用收入	88.5	88.7
代理協議下的一般保險佣金	2.5	3.1
其他	-	0.1
費用及佣金收入	91.0	91.9
	2,341.5	1,988.9

管理層已根據香港財務報告準則第8號「經營分部」按照本公司執行委員會審閱以作出策略性決定的報告以釐定經營分部。執行委員會審閱本集團的內部報告，以評估表現及分配資源。執行委員會認為從產品及服務層面而言，本集團的業務包括(i) 道路；(ii) 金融服務；(iii) 物流；(iv) 建築；(v) 設施管理；及(vi) 策略性投資。

執行委員會採用應佔經營溢利為指標以評估經營分部的表現(包括應佔聯營公司及合營企業的業績)。此衡量基準不包括非經營及不被分配的總辦事處項目的影響。總辦事處的利息收入、財務費用及開支不會被分配予各分部。



#### 4. 收入及分部資料(續)

(a) 向執行委員會提供的本期間可報告分部資料及相關比較數字載列如下：

百萬港元	道路	金融服務	物流	建築	設施管理	策略性投資	總計	
截至2025年12月31日止六個月								
總收入	1,415.2	2,343.2	58.1	8,240.4	773.2	-	12,830.1	
分部之間	-	(1.7)	-	-	(1.6)	-	(3.3)	
收入 — 對外	1,415.2	2,341.5	58.1	8,240.4	771.6	-	12,826.8	
來自客戶合約的收入								
於某一時點確認	1,415.2	-	-	-	96.7	-	1,511.9	
於一段時間內確認	-	91.0	-	8,240.4	674.9	-	9,006.3	
	1,415.2	91.0	-	8,240.4	771.6	-	10,518.2	
來自其他來源的收入	-	2,250.5	58.1	-	-	-	2,308.6	
	1,415.2	2,341.5	58.1	8,240.4	771.6	-	12,826.8	
應佔經營溢利/(虧損)								
本公司及附屬公司	451.8	725.8	34.2	274.5	93.1	62.0	1,641.4	
聯營公司	93.3	3.0	8.5	35.5	(50.3)	101.5	191.5	
合營企業	226.0	-	289.1	-	-	(64.1)	451.0	
	771.1	728.8	331.8	310.0	42.8	99.4	2,283.9	
調整								
非經營項目								
投資物業公平值虧損							(37.8)	(i)
減值(附註11)							(105.0)	
分佔合營企業非經營項目收益淨額							7.9	
以股份支付的開支							(27.7)	(ii)
不被分配的總辦事處項目								
財務費用淨額							(495.4)	
開支及其他							(197.5)	
期內除稅後及非控股權益後溢利							1,428.4	
永續資本證券持有者應佔溢利							(94.1)	
本公司股東應佔溢利							1,334.3	

(i) 於簡明綜合收益表內確認的投資物業公平值虧損為7,000萬港元(附註6)，其中4,900萬港元虧損已於各可報告分部的應佔經營溢利中確認。此款額亦包括分佔一間聯營公司的投資物業公平值虧損1,680萬港元(包括在「應佔聯營公司的業績」內)。

(ii) 於簡明綜合收益表內確認的以股份支付的開支總額為3,640萬港元(附註5(a))，其中上述2,770萬港元(附註21)為與本公司授出的購股權相關以股份支付的開支，及870萬港元已於各報告分部的應佔經營溢利中確認。



#### 4. 收入及分部資料(續)

(a) 向執行委員會提供的本期間可報告分部資料及相關比較數字載列如下：(續)

百萬元	道路	金融服務	物流	建築	設施管理	策略性投資	總辦事處	總計
<b>截至2025年12月31日止六個月</b>								
無形資產攤銷	-	54.1	-	3.3	15.6	-	-	73.0
無形特許經營權攤銷	598.9	-	-	-	-	-	-	598.9
物業、廠房及設備折舊	49.2	11.9	-	27.8	68.4	-	7.3	164.6
使用權資產折舊	0.2	50.9	0.3	22.4	44.1	-	4.5	122.4
保險財務開支	-	4,081.5	-	-	-	-	-	4,081.5
按公平值計入損益的金融資產的 公平值(收益)/虧損淨額	-	(2,084.6)	-	1.0	-	(66.9)	-	(2,150.5)
利息收入	(31.8)	(1,573.4)	(2.3)	(9.7)	(37.4)	(14.0)	(169.4)	(1,838.0)
財務費用	43.6	4.6	3.4	19.1	7.2	0.8	664.8	743.5
所得稅開支	146.2	71.2	9.5	39.8	11.8	2.9	-	281.4
資產的增加(備註)	10.6	61.9	215.7	189.6	21.3	-	2.2	501.3
<b>於2025年12月31日</b>								
本公司及附屬公司	13,700.1	117,331.5	3,689.3	10,556.4	2,537.0	3,411.9	9,182.1	160,408.3
聯營公司	2,621.5	315.2	235.6	188.1	151.5	1,744.9	2.8	5,259.6
合營企業	5,794.5	-	9,620.1	-	-	827.0	251.7	16,493.3
總資產	22,116.1	117,646.7	13,545.0	10,744.5	2,688.5	5,983.8	9,436.6	182,161.2
總負債	4,646.9	91,580.3	333.1	8,773.3	838.0	75.3	34,729.7	140,976.6

備註：相當於預計於報告期間後12個月以上的可收回資產(不包括金融工具、遞延稅項資產、離職後福利資產、保險合約資產及再保險合約資產)。



#### 4. 收入及分部資料(續)

(a) 向執行委員會提供的本期間可報告分部資料及相關比較數字載列如下：(續)

百萬港元	道路	金融服務	物流	建築	設施管理	策略性投資	總計
截至2024年12月31日止六個月							
總收入	1,439.6	1,990.3	75.7	7,365.8	1,243.7	-	12,115.1
分部之間	-	(1.4)	-	-	(4.0)	-	(5.4)
收入 - 對外	1,439.6	1,988.9	75.7	7,365.8	1,239.7	-	12,109.7
來自客戶合約的收入							
於某一時點確認	1,439.6	-	-	-	619.6	-	2,059.2
於一段時間內確認	-	91.9	-	7,365.8	620.1	-	8,077.8
	1,439.6	91.9	-	7,365.8	1,239.7	-	10,137.0
來自其他來源的收入	-	1,897.0	75.7	-	-	-	1,972.7
	1,439.6	1,988.9	75.7	7,365.8	1,239.7	-	12,109.7
應佔經營溢利/(虧損)							
本公司及附屬公司	448.2	614.3	46.6	356.9	86.5	32.2	1,584.7
聯營公司	129.2	-	(1.9)	34.0	(77.2)	43.3	127.4
合營企業	189.7	-	343.1	-	-	(19.6)	513.2
	767.1	614.3	387.8	390.9	9.3	55.9	2,225.3
調整							
非經營項目							
投資物業公平值除稅後虧損淨額							(89.7) (iii)
減值、重新計量及撥備淨額							(307.4) (iv)
出售一個項目的收益							42.7 (v)
分佔一間合營企業非經營項目							
收益淨額							81.1 (vi)
不被分配的總辦事處項目							
財務費用淨額							(505.3)
開支及其他							(180.1)
期內除稅後及非控股權益後溢利							1,266.6
永續資本證券持有者應佔溢利							(109.0)
本公司股東應佔溢利							1,157.6

(iii) 於簡明綜合收益表內確認的投資物業公平值虧損為2.232億港元(附註6)，其中3,760萬港元虧損已於各可報告分部的應佔經營溢利中確認。此款額亦包括分佔一間合營企業的投資物業公平值除稅後收益9,350萬港元(包括在「應佔合營企業的業績」內)。

(iv) 此款額主要為包括在「應佔合營企業的業績」內的分佔一間合營企業的重新計量虧損3.199億港元。

(v) 此款額為包括在「其他收入及收益·淨額」內的出售待售資產的溢利4,270萬港元(附註6)。

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



#### 4. 收入及分部資料(續)

(a) 向執行委員會提供的本期間可報告分部資料及相關比較數字載列如下：(續)

百萬港元	道路	金融服務	物流	建築	設施管理	策略性投資	總辦事處	總計
截至2024年12月31日止六個月								
無形資產攤銷	-	41.0	-	1.4	15.6	-	-	58.0
無形特許經營權攤銷	570.8	-	-	-	-	-	-	570.8
物業、廠房及設備折舊	50.4	15.8	-	26.3	52.4	-	7.4	152.3
使用權資產折舊	0.2	53.8	-	18.6	45.1	-	4.4	122.1
保險財務開支	-	890.5	-	-	-	-	-	890.5
按公平值計入損益的金融資產 的公平值虧損/(收益)淨額	-	224.3	-	1.4	-	(0.9)	-	224.8
利息收入	(27.0)	(1,482.8)	(1.0)	(22.1)	(53.1)	(44.9)	(123.1)	(1,754.0)
財務費用	54.1	9.9	4.2	20.2	10.2	0.2	628.4	727.2
所得稅開支	155.2	60.0	12.0	69.5	21.1	5.5	-	323.3
資產的增加(備註)	47.3	163.1	0.1	35.7	14.8	-	2.4	263.4
於2025年6月30日								
本公司及附屬公司	14,130.6	110,327.9	2,950.2	10,107.6	2,558.1	3,202.3	8,747.1	152,023.8
聯營公司	2,392.6	-	264.2	167.8	183.4	1,709.4	2.7	4,720.1
合營企業	5,543.2	-	9,454.8	-	-	893.9	259.8	16,151.7
總資產	22,066.4	110,327.9	12,669.2	10,275.4	2,741.5	5,805.6	9,009.6	172,895.6
總負債	4,810.6	85,582.9	317.8	8,873.4	864.5	72.2	32,492.5	133,013.9

備註：相當於預計於報告期間後12個月以上的可收回資產(不包括金融工具、遞延稅項資產、離職後福利資產、保險合約資產及再保險合約資產)。



#### 4. 收入及分部資料(續)

(b) 按以下項目呈列的資產及負債的附加資料：

於2025年12月31日

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

(c) 按地區劃分的資料：

百萬港元	預計於12個月以上 可收回的資產(備註)	
	於2025年 12月31日	於2025年 6月30日
香港	10,236.9	10,345.5
中國內地	13,602.1	13,902.2
其他	27.3	27.4
	<b>23,866.3</b>	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)。



## 5. 經營溢利

本集團的經營溢利已計入及扣除下列各項：

		截至12月31日止六個月	
		2025年	2024年
		百萬港元	百萬港元
	附註		
<b>計入</b>			
投資物業租金的總收入		99.8	117.3
減：支出		(28.5)	(29.0)
		<b>71.3</b>	88.3
<b>扣除</b>			
出售存貨成本		42.1	505.8
建築成本		6,927.0	6,156.5
無形資產攤銷	10	73.0	58.0
無形特許經營權攤銷	11	598.9	570.8
物業、廠房及設備折舊	13	164.6	152.3
使用權資產折舊		122.4	122.1
代理佣金及津貼		1,581.9	1,164.8
短期租賃開支		4.4	4.8
可變租賃付款開支		78.3	68.9
員工成本(包括董事酬金及以股份支付的開支)	(a)	1,712.5	1,484.0
其他成本及費用		747.2	701.0
		<b>12,052.3</b>	10,989.0
保險合約應佔金額		(2,248.8)	(1,726.3)
獲取保險現金流量攤銷		601.3	442.8
已發生索償及其他直接應佔開支		1,024.0	917.7
虧損性合約的虧損(已扣除撥回)淨額		(4.5)	60.2
		<b>11,424.3</b>	10,683.4
<b>相當於</b>			
銷售成本	7	9,279.5	8,770.6
保險服務費用		1,620.8	1,420.7
銷售及推廣費用		36.6	85.7
一般及行政費用		487.4	406.4
		<b>11,424.3</b>	10,683.4

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



## 6. 其他收入及收益，淨額

		截至12月31日止六個月	
		2025年	2024年
		百萬港元	百萬港元
	附註		
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益／(虧損)淨額		<b>2,150.5</b>	(224.8)
與投資相連合約相關的投資有關的收益淨額		<b>1,121.8</b>	191.1
出售待售資產的溢利		–	42.7
利息收入			
— 按公平值計入損益的金融資產之債務工具		<b>1,213.3</b>	1,160.9
— 按公平值計入其他全面收益的金融資產之債務工具		<b>330.8</b>	279.8
— 按攤銷成本計量的金融資產之債務工具		<b>25.8</b>	29.4
— 銀行存款及其他		<b>268.1</b>	283.9
股息收入		<b>322.8</b>	202.7
其他		<b>97.7</b>	102.5
與投資相連合約相關的金融負債有關的開支		<b>(509.8)</b>	(89.9)
匯兌虧損淨額		<b>(173.9)</b>	(67.5)
無形特許經營權的減值虧損	11	<b>(105.0)</b>	–
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		<b>(81.2)</b>	(66.9)
投資物業公平值虧損	12	<b>(70.0)</b>	(223.2)
衍生金融工具公平值虧損淨額		<b>(44.9)</b>	(304.6)
預期信貸虧損撥備(已扣除撥回)淨額			
— 按公平值計入其他全面收益的金融資產之債務工具		<b>(0.2)</b>	(8.0)
— 按攤銷成本計量的金融資產之債務工具		<b>(0.2)</b>	(0.3)
— 貿易及其他應收款項		<b>(3.7)</b>	21.9
		<b>4,541.9</b>	1,329.7
相當於			
來自保險業務投資收入及收益淨額		<b>4,246.4</b>	1,089.0
其他		<b>295.5</b>	240.7
		<b>4,541.9</b>	1,329.7



## 7. 銷售成本

	附註	截至12月31日止六個月	
		2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
出售存貨成本		42.1	505.8
建築成本		6,927.0	6,156.5
提供服務成本		2,310.4	2,108.3
	5	9,279.5	8,770.6

## 8. 所得稅開支

香港利得稅乃按本期間估計應課稅溢利以16.5% (2024年：16.5%) 稅率撥備。中國內地及海外溢利的稅項乃根據本期間估計應課稅溢利按本集團經營業務所在地區的現行稅率計算。此等稅率由12%至25% (2024年：12%至25%) 不等。股息預扣稅主要以5%或10% (2024年：5%或10%) 稅率撥備。

本集團保險業務的應課稅溢利根據香港稅務條例的特別規定計算。香港稅務條例所界定人壽保險業務的利得稅根據香港稅務條例第23(1)(a)條按人壽保險業務的保費淨額(已收的保費總額扣除已分出至再保險的保費)的5%以16.5% (2024年：16.5%) 稅率計算，而非壽險長期保險業務的利得稅，則根據保險業條例第41章的規定，採用香港保險業風險為本資本基準下推行的盈餘制度方法計算。



## 8. 所得稅開支(續)

於簡明綜合收益表扣除的所得稅款額為：

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

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

### 支柱二所得稅

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各個稅收管轄區計算其 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大型跨國企業集團的附屬公司，須遵守相關稅務改革之規定。

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

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



## 9. 每股盈利

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

每股攤薄盈利乃按上述的盈利13.343億港元及已發行普通股的加權平均數經調整所有攤薄性潛在普通股的影響後計算。本期間，每股攤薄盈利的普通股加權平均數計算如下：

	股份數目
計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<b>4,449,467,410</b>
具攤薄性潛在普通股的影響	
於2025年7月到期的7.8億港元4.0%可換股債券(「4.0%可換股債券」)	<b>9,424,458</b>
2.8%可換股債券	<b>89,408,983</b>
購股權	<b>1,580,567</b>
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<b>4,549,881,418</b>

於本期間，倘本公司於期末的尚未償還可換股債券已於發行當日按假設轉換法轉換為普通股，將對每股盈利造成潛在攤薄影響，使其由每股基本盈利0.300港元降至每股攤薄盈利0.294港元。

於去年同期，並無已發行具潛在攤薄性的普通股。



## 10. 無形資產

百萬港元	附註	商譽	經營權 及其他	總計
<b>成本</b>				
於2025年6月30日及2025年7月1日		<b>5,745.6</b>	<b>1,285.0</b>	<b>7,030.6</b>
添置		-	53.4	53.4
<b>於2025年12月31日</b>				
<b>累計攤銷及減值</b>				
於2025年6月30日及2025年7月1日		-	843.8	843.8
攤銷	5	-	73.0	73.0
<b>於2025年12月31日</b>				
<b>賬面淨值</b>				
於2025年12月31日		<b>5,745.6</b>	<b>421.6</b>	<b>6,167.2</b>
於2025年6月30日		5,745.6	441.2	6,186.8



## 11. 無形特許經營權

	附註	百萬港元
<b>成本</b>		
於2025年6月30日及2025年7月1日		<b>24,246.6</b>
匯兌差異		<b>407.6</b>
<b>於2025年12月31日</b>		<b>24,654.2</b>
<b>累計攤銷及減值</b>		
於2025年6月30日及2025年7月1日		<b>13,284.7</b>
攤銷	5	<b>598.9</b>
減值虧損	6	<b>105.0</b>
匯兌差異		<b>234.9</b>
<b>於2025年12月31日</b>		<b>14,223.5</b>
<b>賬面淨值</b>		
<b>於2025年12月31日</b>		<b>10,430.7</b>
於2025年6月30日		10,961.9

## 12. 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6月30日及2025年7月1日		<b>2,405.0</b>	<b>2,513.7</b>	<b>4.8</b>	<b>26.1</b>	<b>4,949.6</b>
添置		<b>140.0</b>	<b>215.7</b>	-	-	<b>355.7</b>
公平值變動	6	<b>(70.0)</b>	-	-	-	<b>(70.0)</b>
匯兌差異		-	<b>45.5</b>	<b>0.1</b>	-	<b>45.6</b>
<b>於2025年12月31日</b>		<b>2,475.0</b>	<b>2,774.9</b>	<b>4.9</b>	<b>26.1</b>	<b>5,280.9</b>



## 13. 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
<b>成本</b>					
於2025年6月30日及2025年7月1日		252.0	3,473.9	27.1	3,753.0
添置		-	45.4	2.0	47.4
出售		-	(5.3)	-	(5.3)
匯兌差異		0.1	14.8	-	14.9
<b>於2025年12月31日</b>		<b>252.1</b>	<b>3,528.8</b>	<b>29.1</b>	<b>3,810.0</b>
<b>累計折舊及減值</b>					
於2025年6月30日及2025年7月1日		45.3	2,459.5	21.3	2,526.1
折舊	5	3.4	160.1	1.1	164.6
出售		-	(5.1)	-	(5.1)
匯兌差異		-	8.6	-	8.6
<b>於2025年12月31日</b>		<b>48.7</b>	<b>2,623.1</b>	<b>22.4</b>	<b>2,694.2</b>
<b>賬面淨值</b>					
<b>於2025年12月31日</b>		<b>203.4</b>	<b>905.7</b>	<b>6.7</b>	<b>1,115.8</b>
於2025年6月30日		206.7	1,014.4	5.8	1,226.9



## 14. 聯營公司

	附註	於2025年 12月31日 百萬港元	於2025年 6月30日 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)	<b>936.4</b>	1,009.0
上市公司股份 — 海外	(a)	<b>789.6</b>	681.6
非上市公司股份		<b>3,418.6</b>	2,910.3
		<b>5,144.6</b>	4,600.9
應收款項			
總額		<b>2,130.4</b>	2,120.8
減：撥備		<b>(2,015.4)</b>	(2,001.6)
	(b), (c)	<b>5,259.6</b>	4,720.1

- (a) 於2025年12月31日，本集團應佔其上市聯營公司的市值為22.517億港元(2025年6月30日：16.92億港元)。
- (b) 於2025年12月31日，賬面值主要包括本集團於多個公路、金融服務、物流、醫療、策略性投資及其他項目的投資。
- (c) 管理層認為，本集團於2025年12月31日於聯營公司的投資並無出現任何重大減值。



## 15. 合營企業

	於2025年 12月31日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
本集團應佔淨資產(包括商譽)	<b>14,906.6</b>	14,619.0
應收款項		
總額	<b>2,829.9</b>	2,779.5
減：撥備	<b>(1,243.2)</b>	(1,246.8)
	<b>16,493.3</b>	16,151.7

(a) 於2025年12月31日，賬面值主要包括本集團於多個公路、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2025年12月31日於合營企業的投資並無出現重大減值。

(c) 於2025年12月31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11.977億港元(2025年6月30日：11.668億港元)。

## 16. 按攤銷成本計量的金融資產之債務工具

	於2025年 12月31日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
於海外上市	<b>1,266.3</b>	1,283.0
非上市	<b>58.0</b>	136.7
	<b>1,324.3</b>	1,419.7
預期將於12個月後收回	<b>1,266.3</b>	1,325.9
預期將於12個月內收回	<b>58.0</b>	93.8
	<b>1,324.3</b>	1,419.7

(a) 按攤銷成本計量的金融資產之債務工具的公平值總額為10.402億港元(2025年6月30日：11.242億港元)。



### 17. 按公平值計入其他全面收益的金融資產

	於2025年 12月31日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
股本工具		
於香港上市	661.3	505.7
於海外上市	163.0	49.9
非上市	23.6	23.6
	847.9	579.2
債務工具		
於香港上市	1,308.1	1,331.3
於海外上市	8,884.4	8,952.8
非上市	2,674.1	2,372.8
	12,866.6	12,656.9
	13,714.5	13,236.1
預期將於12個月後收回	11,552.2	12,442.5
預期將於12個月內收回	2,162.3	793.6
	13,714.5	13,236.1


**18. 按公平值計入損益的金融資產**

	於 2025 年 12 月 31 日 百萬港元	於 2025 年 6 月 30 日 百萬港元
股本工具		
於香港上市	<b>4,840.2</b>	1,393.1
於海外上市	<b>781.9</b>	561.7
非上市	<b>140.8</b>	140.7
	<b>5,762.9</b>	2,095.5
債務工具		
於香港上市	<b>5,466.9</b>	5,220.7
於海外上市	<b>39,990.5</b>	39,407.2
非上市	<b>4,133.0</b>	3,563.1
	<b>49,590.4</b>	48,191.0
投資基金		
上市	<b>14,515.5</b>	11,858.0
非上市	<b>9,682.4</b>	7,743.9
	<b>24,197.9</b>	19,601.9
	<b>79,551.2</b>	69,888.4
預期將於 12 個月後收回	<b>78,649.1</b>	69,276.9
預期將於 12 個月內收回	<b>902.1</b>	611.5
	<b>79,551.2</b>	69,888.4

與投資相連合約相關的按公平值計入損益的金融資產於附註 20(a) 詳述。



## 19. 貿易及其他應收款項

	附註	於2025年 12月31日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
應收貿易款項	(a)	<b>1,752.5</b>	1,853.2
其他應收款項、按金及預付款項	(b)	<b>1,222.7</b>	1,597.7
應收保留款項		<b>2,263.3</b>	2,225.6
應收證券交易結算款項		<b>128.2</b>	1,917.3
合約資產		<b>3,114.4</b>	3,625.5
遞延稅項資產		<b>45.4</b>	60.7
聯營公司欠款		<b>40.8</b>	27.5
合營企業欠款		<b>88.2</b>	183.6
		<b>8,655.5</b>	11,491.1
預期將於12個月後收回		<b>2,558.0</b>	2,439.1
預期將於12個月內收回		<b>6,097.5</b>	9,052.0
		<b>8,655.5</b>	11,491.1

(a) 應收貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

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

(b) 結餘包括於期／年末與建築相關而尚未開具發票的應收款項1.618億港元(2025年6月30日：1.524億港元)。



## 20. 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：

	於 2025 年 12 月 31 日 百萬港元	於 2025 年 6 月 30 日 百萬港元
按公平值計入損益的金融資產 — 投資基金	<b>10,565.2</b>	9,683.4
現金及銀行結存	<b>26.8</b>	26.7
	<b>10,592.0</b>	9,710.1

結餘預期將於 12 個月內收回。

(b) 與投資相連合約相關的金融負債分析如下：

	於 2025 年 12 月 31 日 百萬港元	於 2025 年 6 月 30 日 百萬港元
預期將於 12 個月後結算	<b>124.3</b>	124.2
預期將於 12 個月內結算	<b>4,266.7</b>	4,059.4
	<b>4,391.0</b>	4,183.6



## 21. 股本

	附註	普通股	
		股份數目	百萬港元
法定			
於2025年6月30日、2025年7月1日及2025年12月31日		6,000,000,000	6,000.0
已發行及繳足			
於2025年6月30日及2025年7月1日		4,009,849,458	4,009.8
透過以股代息方式發行		7,043,779	7.1
轉換可換股債券		77,279,903	77.3
發行紅股	(a)	406,440,888	406.4
於2025年12月31日		4,500,614,028	4,500.6

- (a) 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。



## 21. 股本(續)

### 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日採納購股權計劃(於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。

本集團於本期間確認與本公司授出的購股權相關以股份支付的開支總額為2,770萬港元(2024年：無)。

本期間購股權數目變動如下：

	購股權數目	各類別之 加權平均 每股行使價 港元
於2025年6月30日及2025年7月1日尚未行使	98,486,351	7.464
已失效	(1,182,369)	7.387
已調整	9,762,074	6.785
<b>於2025年12月31日尚未行使</b>	<b>107,066,056</b>	<b>6.784</b>
<b>於2025年12月31日可行使</b>	<b>-</b>	<b>-</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。



## 22. 儲備

百萬元	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		-	-	-	-	-	-	-	-	1,334.3	1,334.3
派付股息予本公司股東	27	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,422.5)	(1,422.5)
出售按公平值計入其他全面 收益的金融資產之債務工具時 撥回的儲備		-	-	-	-	-	81.2	-	-	-	81.2
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		-	-	-	-	323.6	-	-	-	-	323.6
本公司及附屬公司 聯營公司		-	-	-	-	(14.3)	-	-	-	-	(14.3)
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		-	-	-	-	-	194.8	-	-	-	194.8
貨幣匯兌差異		-	-	-	-	-	-	-	145.3	-	145.3
以股代息											
已發行新股份		43.9	-	-	-	-	-	-	-	-	43.9
轉換可換股債券		488.7	-	-	-	-	-	-	-	-	488.7
發行紅股		(406.4)	-	-	-	-	-	-	-	-	(406.4)
以股份支付的開支											
所提供服務的價值											
本公司及附屬公司	5(a)	-	36.4	-	-	-	-	-	-	-	36.4
應佔聯營公司及合營企業的儲備		-	(4.0)	-	-	-	-	-	-	4.6	0.6
保險財務開支		-	-	-	-	-	-	(41.8)	-	-	(41.8)
現金流量對沖		-	-	-	47.8	-	-	-	-	-	47.8
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 的儲備轉發		-	-	-	-	(24.7)	-	-	-	24.7	-
其他儲備轉發		-	12.1	-	-	-	-	-	-	(12.1)	-
於2025年12月31日		18,513.5	555.4	6,335.3	(243.7)	(67.1)	(1,123.3)	(72.2)	(1,422.8)	11,843.5	34,318.6

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中國內地相關的法律及法規規定及／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。



## 23. 保險合約及所持再保險合約

保險合約的計量成份分析如下：

	於2025年 12月31日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
未來現金流量的估計現值	<b>72,270.2</b>	65,615.7
非財務風險的風險調整	<b>1,226.8</b>	1,174.5
合約服務邊際	<b>10,904.2</b>	9,273.0
	<b>84,401.2</b>	76,063.2
保險合約資產	<b>(1,387.4)</b>	(1,418.6)
保險合約負債	<b>85,788.6</b>	77,481.8
	<b>84,401.2</b>	76,063.2
預期將於12個月後結算	<b>84,401.0</b>	75,739.8
預期將於12個月內結算	<b>0.2</b>	323.4
	<b>84,401.2</b>	76,063.2

所持再保險合約的計量成份分析如下：

	於2025年 12月31日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
未來現金流量的估計現值	<b>(17.5)</b>	(6.8)
非財務風險的風險調整	<b>(16.9)</b>	(20.8)
合約服務邊際	<b>(81.2)</b>	(69.8)
	<b>(115.6)</b>	(97.4)
再保險合約資產	<b>(115.6)</b>	(97.4)
預期將於12個月後收回	<b>(9.1)</b>	(5.6)
預期將於12個月內收回	<b>(106.5)</b>	(91.8)
	<b>(115.6)</b>	(97.4)



## 24. 借貸及其他計息負債

	附註	於2025年 12月31日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
有抵押／質押長期銀行貸款	(a)	<b>3,769.9</b>	3,861.0
無抵押／質押長期銀行貸款		<b>21,394.9</b>	21,378.1
無抵押／質押短期銀行貸款		<b>188.3</b>	41.5
無抵押／質押固定利率債券	(b)	<b>9,371.8</b>	9,581.2
就衍生金融工具收取的現金抵押品		<b>4.6</b>	—
		<b>34,729.5</b>	34,861.8
預期將於12個月後結算		<b>27,959.0</b>	25,421.5
預期將於12個月內結算		<b>6,770.5</b>	9,440.3
		<b>34,729.5</b>	34,861.8

(a) 於2025年12月31日，本集團已質押賬面淨值為59.252億港元(2025年6月30日：60.404億港元)的湖南兩條高速公路的無形特許經營權，以及抵押結餘為10.558億港元(2025年6月30日：10.958億港元)的香港和蘇州若干投資物業，作為該等銀行貸款的質押／抵押品。

(b) 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%(2.8%可換股債券)，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，到期日為2027年1月，為期18個月，並於維也納證券交易所運營的Vienna MTF上市。該等債券包含贖回選擇權，本公司可選擇及債券持有人可要求本公司於2026年4月18日按本金連同應計但未付利息贖回債券。

債券持有人有權於發行日期或之後及直至到期日之前五日之當日營業時間結束時的任何時間按初始換股價每股7.67港元(可予調整)轉換可換股債券為本公司普通股。於派付股息及發行紅股後，換股價自2025年11月25日起獲調整為每股6.69港元。

於本期間，本金總額4.48億港元的2.8%可換股債券及本金總額1.18億港元的4.0%可換股債券獲轉換為本公司股份。



## 25. 按公平值計入損益的金融負債

於2025年12月31日的結餘為本公司於2025年10月按其本金總額103.0%發行的22.18億港元，票面息率為每年0.75%的可交換債券，該等債券屬無抵押債券，期限為三年，將於2028年10月到期。債券持有人有權於2027年10月3日要求本公司按其本金金額連同應計但未支付的利息贖回全部或部分債券。

債券持有人亦獲授交換權，可於發行日當日或之後，直至到期日前，將其所持債券交換為交換資產，交換資產初始由本集團所持有的首程股份組成，初始交換價格為每股首程股份2.6565港元，其後獲調整以計入相當於每股首程股份0.0633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。

於本期間內，概無任何可交換債券被交換為首程股份。

## 26. 貿易及其他應付款項

	附註	於2025年 12月31日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
應付貿易款項	(a)	307.8	943.0
其他應付款項及應計費用	(b)	7,363.5	7,356.2
應付保留款項		1,957.8	1,858.4
應付證券交易結算款項		58.1	2,215.2
合約負債		421.5	280.0
欠一間聯營公司的款項		10.7	12.9
欠一間合營企業的款項		241.5	241.5
		<b>10,360.9</b>	12,907.2
預期將於12個月後結算		3,653.9	2,261.9
預期將於12個月內結算		6,707.0	10,645.3
		<b>10,360.9</b>	12,907.2



## 26. 貿易及其他應付款項(續)

(a) 應付貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

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

(b) 結餘包括建築相關應計費用及撥備52.548億港元(2025年6月30日：50.937億港元)。

## 27. 股息

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

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



## 28. 承擔

(a) 未清付資本開支承擔如下：

	附註	於 2025 年 12 月 31 日 百萬港元	於 2025 年 6 月 30 日 百萬港元
已訂約但未撥備			
物業、廠房及設備		178.0	206.7
無形資產		8.6	14.5
向聯營公司及合營企業的注資及 貸款／收購聯營公司及合營企業	(i)	1,107.6	2,447.2
收購附屬公司		725.1	–
投資基金、金融及其他投資		77.2	338.1
		<b>2,096.5</b>	3,006.5

(i) 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 2025 年 12 月 31 日，本集團的保險業務對於投資基金的承擔為 42.987 億港元（2025 年 6 月 30 日：29.055 億港元）。

(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：

	於 2025 年 12 月 31 日 百萬港元	於 2025 年 6 月 30 日 百萬港元
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	125.8	203.9

於 2025 年 12 月 31 日，本集團分佔合營企業對無形特許經營權的開發承擔 12.297 億港元（2025 年 6 月 30 日：12.737 億港元），該承擔將由合營企業訂立的貸款安排融資。



## 29. 財務擔保

本集團的財務擔保如下：

	於2025年 12月31日 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元
下列公司獲授信貸的擔保		
聯營公司	<b>2,033.2</b>	2,272.5
合營企業	<b>2,761.8</b>	2,860.8
	<b>4,795.0</b>	5,133.3

根據有關Goshawk Aviation Limited (「Goshawk」) 出售飛機租賃業務予SMBC Aviation Capital Limited (「SMBC」) 的主要交易協議及相關交易文件，本集團為Goshawk向SMBC提供一項財務擔保以支持可能對Goshawk提出的索償而引致的付款責任。本集團於2025年12月31日及2025年6月30日就此項財務擔保的潛在責任總額以1.971億美元(相當於約15.374億港元)為限。



### 30. 簡明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：

	截至12月31日止六個月	
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
經營溢利	<b>1,844.9</b>	1,846.6
折舊及攤銷	<b>958.9</b>	903.2
保險財務開支	<b>4,081.5</b>	890.5
按公平值計入損益的金融資產的公平值(收益)/虧損淨額	<b>(2,150.5)</b>	224.8
與投資相連合約相關的投資有關的收益淨額	<b>(1,121.8)</b>	(191.1)
出售待售資產的溢利	-	(42.7)
利息收入	<b>(1,838.0)</b>	(1,754.0)
股息收入	<b>(322.8)</b>	(202.7)
無形特許經營權的減值虧損	<b>105.0</b>	-
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	<b>81.2</b>	66.9
投資物業公平值虧損	<b>70.0</b>	223.2
衍生金融工具公平值虧損淨額	<b>44.9</b>	304.6
預期信貸虧損撥備(已扣除撥回)淨額	<b>4.1</b>	(13.6)
以股份支付的開支	<b>36.4</b>	-
匯兌虧損淨額	<b>146.6</b>	78.3
其他非現金項目	<b>(9.5)</b>	-
未計營運資金變動的經營溢利	<b>1,930.9</b>	2,334.0
存貨增加	<b>(2.2)</b>	(2.8)
貿易及其他應收款項減少/(增加)	<b>2,738.7</b>	(345.3)
貿易及其他應付款項減少	<b>(2,576.9)</b>	(193.8)
保險合約變動	<b>4,217.5</b>	3,161.7
所持再保險合約變動	<b>(21.0)</b>	117.1
與投資相連合約相關的金融負債增加/(減少)	<b>207.4</b>	(194.4)
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	<b>(4,953.4)</b>	(4,281.3)
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	<b>5,080.3</b>	4,420.1
聯營公司、合營企業及關聯公司的結餘變動	<b>(15.5)</b>	(2.3)
經營業務產生的現金淨額	<b>6,605.8</b>	5,013.0



### 31. 關聯方交易

(a) 除該等已披露外，本集團於本期間在日常業務過程中與關聯方的重大交易概述如下：

	附註	截至12月31日止六個月	
		2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
<b>與聯屬公司交易</b>	(i)		
提供其他服務	(iii)	<b>0.3</b>	0.3
利息收入	(iv)	<b>56.1</b>	66.0
管理費收入	(v)	-	12.8
租金及其他相關開支	(vi)	-	(0.7)
其他開支	(viii)	<b>(185.0)</b>	(92.1)
<b>與其他關聯方交易</b>	(i)		
提供建築工程服務	(ii)	<b>815.1</b>	72.1
提供其他服務	(iii)	<b>38.6</b>	27.8
利息收入	(iv)	<b>61.1</b>	61.1
租金及其他相關開支	(vi)	<b>(2.2)</b>	(1.2)
機電工程服務	(vii)	<b>(188.2)</b>	(344.6)
其他開支	(viii)	<b>(124.6)</b>	(112.7)

(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。

與其他關聯方交易包括與周大福企業有限公司(「周大福企業」)旗下集團、與新世界發展有限公司(「新世界發展」)旗下集團及與杜惠愷先生(「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。

Chow Tai Fook Capital Limited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。

(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。



### 31. 關聯方交易（續）

(a) （續）

- (iv) 利息收入乃就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) 主要管理層酬金

本公司董事（作為主要管理人員）的酬金總額如下：

	截至 12 月 31 日止六個月	
	2025 年 百萬港元	2024 年 百萬港元
薪酬	25.5	25.4

除上文所述者外，於本期間，被視作董事的購股權福利之價值為 1,690 萬港元（2024 年：無）。

- (c) 應收聯營公司及合營企業的總額（撥備前）為 50.893 億港元（2025 年 6 月 30 日：51.114 億港元）。該等結餘為無抵押，而其中 18.007 億港元（2025 年 6 月 30 日：17.939 億港元）為計息。該等結餘亦包括一筆 1.975 億港元（2025 年 6 月 30 日：1.975 億港元）的款項，較一間合營企業若干債務後償。應付聯營公司及合營企業的總額為 2.522 億港元（2025 年 6 月 30 日：2.544 億港元）。該等結餘為無抵押及免息。於 2025 年 12 月 31 日及 2025 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（於附註 15(c) 披露）。
- (d) 於 2025 年 12 月 31 日，本集團持有由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 2025 年 12 月 31 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 12.667 億港元（2025 年 6 月 30 日：10.496 億港元）。



### 32. 結算日後事項

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

### 33. 比較數字

去年同期的若干比較數字已作重新分類以配合本期間的呈列。



## 庫務管理及融資

本集團採納維持分散和均衡債務組合及財務架構的融資及庫務政策。本集團設有庫務部門中央統籌監控其現金狀況、現金流量和債務組合，以及優化其融資成本效益。本集團已建立雄厚的資金來源基礎，並會繼續拓展資金來源（包括在境外及境內於資本市場發行永續資本證券及債券，以及銀行借貸，其比例將視乎金融市場狀況而作出改變），為本集團的營運、潛在投資及發展計劃維持最大的財務靈活性及充足的流動資金狀況。本集團於2025年12月31日的資本結構為債務佔46%及權益佔54%<sup>o</sup>，而於2025年6月30日則為債務佔47%及權益佔53%。

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

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

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

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



本集團管理的財務風險主要包括利率風險及外匯風險。本集團以利率掉期合約對沖利率變動風險，而本集團涉及外幣的業務則以外匯遠期合約對沖外匯風險。本集團以交叉貨幣掉期合約及人民幣借貸對沖主要來自以人民幣計值資產的外匯風險。本集團的保險業務則分別訂立交叉貨幣掉期及債券遠期合約以對沖其債券投資的外匯風險及利率風險。於本期間，本集團主要在香港及中國內地營運，除人民幣及美元外，本集團並無任何重大外匯風險。透過人民幣借貸（包括已發行的熊貓債券、境外及境內人民幣銀行貸款及交叉貨幣掉期合約），於2025年12月31日，本集團約76%人民幣計值的資產已獲得對沖（2025年6月30日：約80%）。

### 流動資金及資本來源

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

### 債務狀況及到期日

於2025年12月31日，本集團的債務總額為347.295億港元，與2025年6月30日的348.618億港元維持在相約水平。本集團透過分散其債務到期狀況，以降低再融資風險。於2025年12月31日，債務總額當中19%將於未來12個月到期，30%將於第二年到期，46%將於第三至第五年到期及5%將於第五年後到期。

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

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



於2025年12月31日，本集團已質押長瀏高速公路和隨岳高速公路的特許經營權，作為持有和營運該等高速公路的附屬公司的銀行貸款質押品。本集團亦已質押一間合營企業的部分股權，作為該合營企業銀行貸款的質押品。此外，本集團以包括位於蘇州的物流物業、若干位於香港的辦公室及停車位等投資物業，作為本集團若干銀行貸款的抵押品。於2025年12月31日，有抵押／質押貸款佔本集團債務總額11%（2025年6月30日：11%）。

## 承擔

於2025年12月31日，本集團資本開支承擔總額為20.965億港元，而於2025年6月30日則為30.065億港元。該等款項主要為收購附屬公司、注資若干聯營公司及合營企業的18.327億港元以及添置物業、廠房及設備／無形資產的1.866億港元承擔。資本開支的資金來源包括本集團內部資源以及由知名國際銀行已承諾提供的外部融資。此外，於2025年12月31日，本集團的保險業務對於投資基金的承擔為42.987億港元（2025年6月30日：29.055億港元），相關資金將由其內部資源撥付。

## 財務擔保

於2025年12月31日，本集團的財務擔保為47.95億港元，而於2025年6月30日則為51.333億港元。該等款項包括為聯營公司及合營企業的銀行信貸提供的擔保。

根據有關Goshawk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2025年12月31日及2025年6月30日就此項財務擔保的潛在責任總額以1.971億美元（相當於約15.374億港元）為限。



## 中期股息

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

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

### 暫停辦理股份過戶登記手續

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

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

於上述暫停辦理股份過戶登記手續之日，將不會登記任何股份過戶。為符合資格享有中期股息，所有填妥的過戶表格連同相關股票須於上述最後期限前送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理股份過戶登記手續。



### 企業管治常規

本公司一直致力追求達成良好的企業管治 — 即管理和監督本公司的一系列守則、程序和常規，旨在讓本公司於股東、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。

於本期間，本公司已遵守上市規則附錄C1所載的《企業管治守則》的所有適用守則條文。

### 董事及有關僱員買賣本公司證券

本公司已採納上市規則附錄C3所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為其董事證券交易的操守準則。經向本公司全體董事作出特定查詢後，確認彼等於本期間已遵守標準守則的規定標準。

本公司亦已採納一套不較標準守則寬鬆的守則，以規管指定僱員（「有關僱員」）的證券交易，由於彼等所擔任的職位，令其可能接觸到尚未公佈的內幕消息。經本公司作出特定查詢後，所有有關僱員均已確認於本期間已遵守該守則所載的標準。

### 更新董事資料

自本公司2025年年報作出的披露以來及截至本報告日期，根據上市規則第13.51B(1)條而須予披露有關本公司董事資料的變動載列如下：

- 鄭家純博士獲委任為香港上市公司新世界百貨中國有限公司主席兼執行董事，自2026年1月9日起生效。
- 何智恒先生已完成作為香港物流發展局成員的任期，即2024年1月1日至2025年12月31日。
- 曾安業先生自2026年2月1日起不再擔任周大福企業有限公司聯席行政總裁。
- 石禮謙先生於2025年10月24日辭任香港上市公司華潤建材科技控股有限公司獨立非執行董事。
- 陳家強教授獲委任為恒生指數顧問委員會委員，自2026年1月1日起生效，並於2026年1月17日辭任大灣區共同家園投資有限公司獨立非執行董事。
- 伍婉婷女士獲委任為香港演藝學院校董會成員，自2026年1月1日起生效。她亦已獲委任為文化力量的主席，以及香港中華文化促進中心及非遺六月的副主席。



## 審核委員會及審閱中期業績

本公司審核委員會由董事會設立並訂明其職權範圍，負責檢討及監督（其中包括）本集團的財務匯報程序，以及風險管理及內部監控系統。該委員會現由本公司三名獨立非執行董事組成。審核委員會已與管理層及外聘核數師審閱本集團所採納的會計原則與實務及本集團於本期間的未經審核簡明綜合中期財務報表。審核委員會亦已審閱本中期報告。

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

## 董事於證券的權益

於2025年12月31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

姓名	股份數目			總計	佔於2025年 12月31日 股權的 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益		
本公司 (普通股)					
杜家駒先生	-	138,525 <sup>(1)</sup>	-	138,525	0.003%
相聯法團：					
周大福珠寶集團有限公司（「周大福珠寶」） (普通股)					
鄭家純博士	21,635,200	420,000 <sup>(2)</sup>	-	22,055,200	0.224%

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。



## 董事於證券的權益(續)

### (b) 於相關股份的好倉

#### (i) 本公司 — 購股權

本公司以下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：

姓名	授出日期 (附註1)	歸屬期/ 行使期 (附註2)	購股權數目						於2025年 12月31日 的結餘 (附註3)	每股 行使價 港元 (附註3)
			於2025年 7月1日							
			的結餘	期內授出	期內行使	期內失效	期內註銷	期內調整		
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	-	-	-	-	817,649	8,978,759	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
王桂壘先生	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) 緊接授出日期前交易日每股收市價為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) 授予本公司董事之尚未行使購股權之行使價及數目已因應本公司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，兩者分別於2025年11月20日及2025年12月23日生效。進一步詳情請參閱本公司日期為2025年11月24日及2025年12月23日的公告。

(4) 各董事就獲授購股權所支付的現金代價為10港元。

(5) 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。



## 董事於證券的權益(續)

### (b) 於相關股份的好倉(續)

#### (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：

		股份獎勵數目							
		於2025年			於2025年				
		7月1日			12月31日			就授出	
授出日期	歸屬日期	的結餘	期內授出	期內歸屬	期內失效	期內註銷	期內調整	的結餘	應付代價
2023年8月10日	2026年7月1日(附註)	335,600	-	-	-	-	-	335,600	無
2024年10月7日	2027年7月1日(附註)	854,400	-	-	-	-	-	854,400	無
2025年9月1日	2028年7月1日(附註)	-	399,200	-	-	-	-	399,200	無
								1,589,200	

附註：股份獎勵須待完成績效目標及其他要求，方可歸屬。

除上文所披露者外，於2025年12月31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

本公司及新世界發展的股東已於其各自的股東周年大會上批准本公司的一項購股權計劃(「2021年購股權計劃」)，2021年購股權計劃已於2021年11月23日生效。於2025年1月13日，董事會通過決議案修訂2021年購股權計劃的相關規則，以反映本公司名稱及本公司控股公司的變更。於2025年11月18日，2021年購股權計劃被進一步修訂，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予；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11月18日舉行之股東週年大會上獲本公司股東批准。



## 購股權計劃(續)

於本期間，本公司根據2021年購股權計劃授出的購股權變動如下：

- (1) 授予本公司董事之購股權變動詳情載於上文「董事於證券的權益」一節內。
- (2) 授予其他合資格參與者(即本集團僱員，不包括本公司董事)之購股權變動詳情如下：

授出日期 (附註1)	歸屬期/ 行使期 (附註2)	購股權數目						於2025年 12月31日 的結餘	每股行使價 港元 (附註3)
		於2025年 7月1日 的結餘	期內授出	期內行使	期內失效	期內註銷	期內調整 (附註3)		
2025年1月24日	(附註2)	40,561,991	-	-	(1,182,369)	-	3,958,720	43,338,342	6.784

附註：

- (1) 緊接授出日期前的交易日之每股收市價為7.27港元。
  - (2) 歸屬時間表詳情如下：

	歸屬日期	可行使期間
(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) 授予本集團僱員之尚未行使購股權之行使價及數目已因應本公司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，兩者分別於2025年11月20日及2025年12月23日生效。進一步詳情請參閱本公司日期為2025年11月24日及2025年12月23日的公告。
  - (4) 各合資格參與者就獲授出購股權支付之代價為10港元。
- (3) 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1%個人上限之購股權。
  - (4) 由於本期間內概無購股權獲行使，故本期間內緊接購股權行使日期前股份之加權平均收市價並不適用。

於本期間之期初及期末，2021年購股權計劃項下可供授出之購股權數目分別為208,730,583份及405,580,393份。



## 購股權計劃(續)

於2025年12月31日，本期間根據2021年購股權計劃所授出之購股權而可予發行之股份數目除以本期間本公司之加權平均股數的計算如下：

$$= \frac{(a)}{(b)} = \frac{107,066,056}{4,449,467,410} = 2.41\%$$

其中，

(a) 指本期間授出之購股權於2025年12月31日可予發行之股份數目。

(b) 指本期間已發行股份之加權平均數。

除上文所披露者外，於2025年12月31日，2021年購股權計劃項下概無本公司購股權獲授出或行使或失效或註銷。

## 主要股東於證券的權益

於2025年12月31日，據本公司董事所知，下列各方(不包括本公司董事或主要行政人員)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，或按本公司根據《證券及期貨條例》第336條須存置的登記冊所記錄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：

名稱	股份數目			總計	佔於2025年 12月31日 本公司已發行 股份數目總額 的概約百分比
	實益權益	公司權益	其他權益		
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited	-	3,349,223,301 <sup>(1)</sup>	-	3,349,223,301	74.42%
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited	-	3,349,223,301 <sup>(2)</sup>	-	3,349,223,301	74.42%
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」)	-	3,349,223,301 <sup>(3)</sup>	-	3,349,223,301	74.42%
周大福(控股)有限公司 (「周大福(控股)」)	-	3,349,223,301 <sup>(4)</sup>	-	3,349,223,301	74.42%
周大福企業有限公司(「周大福企業」)	106,737,866	3,218,271,685 <sup>(5)</sup>	-	3,325,009,551	73.88%
Century Acquisition Limited (「CAL」)	3,185,271,420	265 <sup>(6)</sup>	33,000,000 <sup>(7)</sup>	3,218,271,685	71.51%



## 主要股東於證券的權益(續)

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)亦直接持有周大福代理人有限公司(「周大福代理人」)99.90% 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。周大福代理人持有本公司 24,213,750 股股份。
- (5) 周大福企業直接持有 CAL 100% 權益，因此被視為於 CAL 所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」) 持有本公司 265 股股份，CAL 因而被視為於 FCIL 擁有權益的股份中持有權益。
- (7) CAL 向瑞士銀行倫敦分行借出及交付本公司 33,000,000 股股份。
- (8) 上述所有權益均為好倉。

除上文所披露外，於 2025 年 12 月 31 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 76 至 78 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。

## 員工及薪酬政策

於 2025 年 12 月 31 日，本集團旗下管理的公司聘用約 10,800 名員工，其中於香港聘用約 3,800 名員工。本期間的員工相關成本(包括公積金、員工花紅及被視作購股權福利，但不包括董事酬金及彼等的被視作購股權福利)合共為 16.70 億港元(2024 年：14.59 億港元)。酬金福利包括根據員工個別表現授予員工的薪酬、花紅及購股權，並每年按整體市場檢討。本集團亦持續為員工提供有系統的培訓計劃。



### 重大收購及出售以及所持重大投資

於2025年10月3日，本公司發行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，期限為三年，將於2028年10月到期，並於維也納證券交易所營運的Vienna MTF上市。債券持有人有權要求本公司於2027年10月3日按其本金金額連同應計但未支付的利息贖回全部或部分債券。

債券持有人亦有權（「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香港聯交所上市公司首程的普通股組成的可交換資產，初步交換比率為每200萬港元本金債券交換為752,870.32股首程股份，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。

於本期間內，概無可交換債券被交換為首程股份。

除上文所披露者外，本期間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。

### 購買、出售或贖回證券

於2025年7月18日，本公司完成以相等於本金金額的100%價格購回本公司於2025年1月22日發行並於2025年到期的7.8億港元4.00%可換股債券（「4.00%可換股債券」）。合共已購回5.66億港元之尚未償還本金金額之4.00%可換股債券。進一步詳情請參閱下文「債券發行及贖回」一節。

除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司於本期間概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券（包括出售庫存股份）。於2025年12月31日，本公司並沒持有任何庫存股份。



## 債券發行及贖回

### (I) 4.00% 可換股債券

於2025年1月22日，本公司發行4.00%可換股債券，到期日為2025年7月22日，該債券可按初始換股價每股8.043港元轉換為本公司普通股。因宣派截至2024年12月31日止六個月之中期普通股息每股0.30港元及特別股息每股0.30港元，換股價已於2025年3月22日調整為每股7.39港元。

於本期間，本金總額1.18億港元的4.00%可換股債券按經調整換股價每股7.39港元轉換，從而發行15,967,518股本公司普通股。於2025年7月18日，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日之公告)合共購回及註銷未償還本金總額5.66億港元之4.00%可換股債券。經上述轉換及購回後，4.00%可換股債券已無未償還餘額，並於2025年7月22日自維也納證券交易所除牌。

### (II) 2.80% 可換股債券

鑒於轉換4.00%可換股債券後公眾持股量獲得持續恢復，以及4.00%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4.00%可換股債券及發行於2027年到期的8.5億港元2.80%可換股債券(「2.80%可換股債券」)，該債券已配售予不少於六名獨立承配人，彼等均為從事美國境外證券買賣或投資業務的專業投資者。2.80%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，年利率為2.80%，可按初始換股價每股7.67港元轉換為本公司繳足普通股，惟須符合並遵守2.80%可換股債券之條款及條件。本公司股份於2025年7月10日(即簽署2.80%可換股債券認購協議之交易日)之收市價為每股7.520港元。

發行2.80%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	於2025年		動用餘下所得 款項預期時間表
		本期間 已動用金額 百萬港元	12月31日 尚未動用金額 百萬港元	
(i) 為同步購回尚未償還的4.00% 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



## 債券發行及贖回(續)

### (III) 2.80% 可換股債券(續)

根據2.80%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2.80%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。

基於2.80%可換股債券的隱含內部回報率，並考慮到利息補足條款，在下列情況於財務上屬同等有利：

- (i) 倘在本公司股份市價接近換股價的情況下，債券持有人於不早於選擇權日期前60天及不遲於選擇權日期前30天的通知期內(可行使權利要求本公司於選擇權日期贖回債券)轉換2.80%可換股債券；或(假設債券毋須因上述其他原因被贖回)持有至由本公司於選擇權日期贖回；或
- (ii) 倘在本公司股份市價接近換股價的情況下，債券持有人於轉換期最後一日(即2027年1月18日到期日前第五天)轉換2.80%可換股債券；或(假設債券毋須於選擇權日期或因上述其他原因被贖回)持有至到期日由本公司贖回。

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)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。

2.80%可換股債券獲轉換後所發行之本公司股份乃根據於2024年11月22日舉行之本公司股東週年大會上由本公司股東通過授予本公司董事以發行、配發及處理不超過已發行股份總數20%之額外股份之一般授權發行。配發及發行新股份毋須取得本公司股東之額外批准。



## 債券發行及贖回(續)

### (II) 2.80% 可換股債券(續)

由於宣派截至2025年6月30日止財政年度之末期股息每股0.35港元(以現金支付並附有以股代息選擇權)(「2025年末期股息」)，以及本公司股東於2025年11月18日舉行之股東週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，2.80%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。根據當時尚未償還的2.80%可換股債券本金5.54億港元計算，可由2.80%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。根據2025年末期股息的以股代息計劃發行本公司代息股份，導致2.80%可換股債券的換股價調整幅度低於1%(「輕微調整」)。根據2.80%可換股債券之條款及條件，概無就輕微調整對換股價作出調整。然而，輕微調整已予結轉，並將計入換股價的任何後續調整中。因此，於2025年12月31日，換股價維持於每股6.69港元。

於本期間，本金總額4.48億港元之2.80%可換股債券已獲轉換，從而發行61,312,385股本公司普通股，其中38,591,907股按每股7.67港元轉換，22,720,478股按每股6.69港元轉換。於2025年12月31日，2.80%可換股債券之尚未償還本金總額為4.02億港元。按經調整換股價每股6.69港元計算，倘悉數轉換尚未償還之2.80%可換股債券，本公司將可發行60,089,686股股份。

經考慮本集團之財務及流動資金狀況，本公司董事預期本公司將能於到期時履行所有尚未償還2.80%可換股債券之贖回責任。

於本期間，倘本公司於期末的尚未償還可換股債券已於發行當日按假設轉換法轉換為普通股，將對每股盈利造成潛在攤薄影響，使其由每股基本盈利0.300港元降至每股攤薄盈利0.294港元。



## 債券發行及贖回(續)

## (III) 2.80% 可換股債券(續)

下表載列截至2025年12月31日對本公司已發行股份數目及本公司主要股東各自持股之攤薄影響：

主要股東名稱	持股權益			
	於2025年12月31日		假設尚未償還2.80% 可換股債券按經調整換股價 每股6.69港元悉數轉換	
	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
CAL	3,218,271,685	71.51%	3,218,271,685	70.57%
周大福企業	106,737,866	2.37%	106,737,866	2.34%
周大福代理人	24,213,750	0.54%	24,213,750	0.53%
其他股東(包括2.80%可換股債券之 持有人)	1,151,390,727	25.58%	1,211,480,413	26.56%
總計	4,500,614,028	100.00%	4,560,703,714	100.00%

附註：

- (1) 假設從2026年1月1日起至2.80%可換股債券獲悉數轉換前，本公司股本並無其他變動。
- (2) 有關本公司各主要股東之持股權益之進一步詳情，請參閱上文「主要股東於證券的權益」一節。

有關4.00%可換股債券及2.80%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日及2025年12月23日之公告。

除上文所披露者外，本集團於本期間概無發行或贖回任何債券。

主席

鄭家純博士

香港，2026年2月26日

# 公司資料



## 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  
王桂壩先生  
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

王桂壩先生(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



## 公司資料

### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
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  
星展銀行香港分行  
恒生銀行有限公司  
瑞穗銀行香港分行  
三菱UFJ銀行香港支店  
華僑銀行  
香港上海滙豐銀行有限公司

### 網站

[www.ctfs.com.hk](http://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。此中期報告由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](http://www.ctfs.com.hk)

電話 +852 2131 0600  
傳真 +852 2131 0611  
電郵 [news@ctfs.com.hk](mailto:news@ctfs.com.hk)