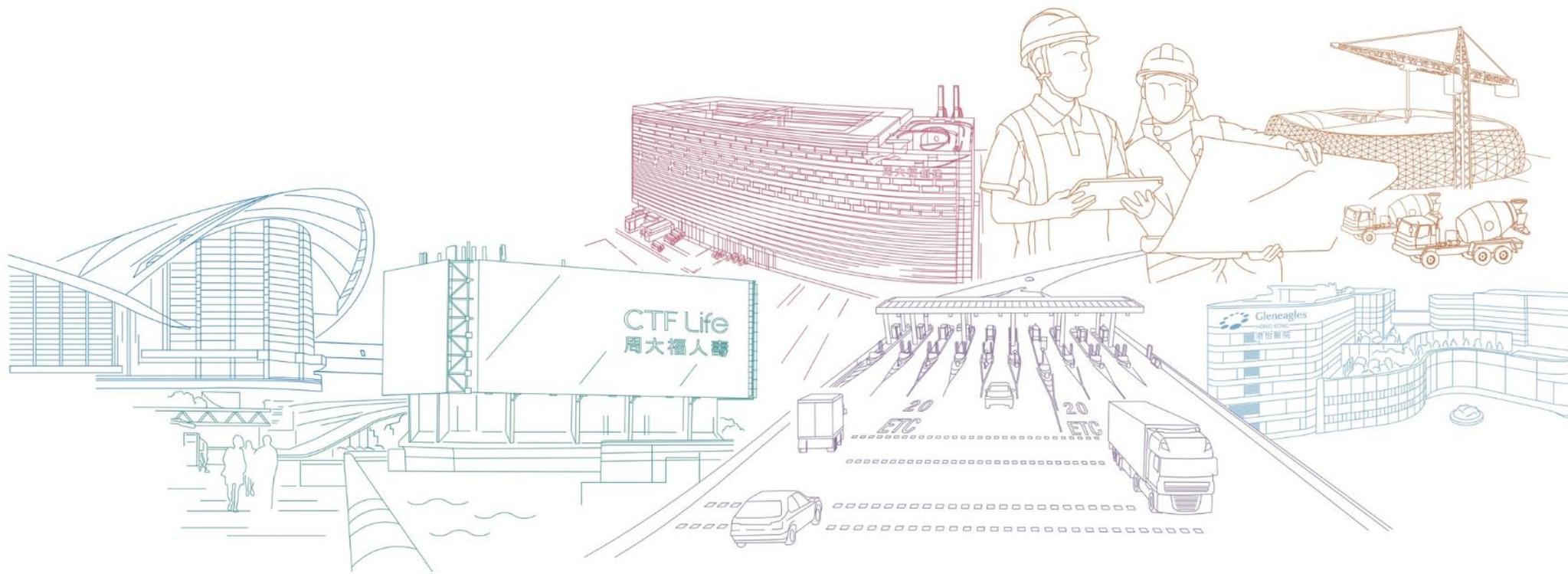




周大福 創建

周大福创建有限公司 (659.HK)

2025财政年度全年业绩简报





周大福創建

第一部分

公司概覽

第二部分

財務表現

第三部分

業務營運表現

第四部分

環境、社會及管治 (ESG)

- ❖ 持续努力优化并加强集团的业务组合，以提升长期价值创造
- ❖ 将保险板块更名为**金融服务板块**，并进行**策略性收购**，以推动集团重点业务之一及**快速成长的财富管理业务**
- ❖ 将于内地的物流仓储业务重塑为「**周大福物流**」，利用周大福强大的品牌价值推动业务的增长和加强业务组合的协同效应
- ❖ 发行**可换股债券**，以促进符合**最低25%公众持股量的要求**，同时提高股份流动性
- ❖ 维持**可持续及渐进的股息政策**，拥有持续向股东派发股息的往绩记录

优化投资组合以实现长期增长及策略重点

- 透过出售非核心资产或业务前景不明朗的资产，优化业务组合
- 根据我们的策略重点，加强资本配置至具韧性、可产生稳定现金流及具增长潜力的板块



出售

- 免税店业务
- Hyva Group
- ForVEI II S.r.l.



策略性提升



金融服务

- 为反映服务范围的扩展，保险板块已更名为金融服务板块
- 周大福人寿建立百慕达业务打造为专业的离岸保险中心，为高净值人士提供度身定制的保险产品
- 透过已宣布收购的uSmart Inlet Group 43.93%权益(2025年3月)及晋羚集团有限公司 65%权益(2025年8月)¹，加强该板块在大中华区及东南亚的财富管理能力



物流

- 将于内地的物流仓储业务重塑为「周大福物流」，以更好地利用「周大福」强大的品牌价值
- 专注于位于香港、成都、武汉和苏州等主要枢纽物流仓库的营运灵活性、效率和可持续发展
- 发掘内地黄金地段价值被低估的物流资产，尤其着眼于大湾区及长三角地区，以推动长远增长

附注：

1. 这两项收购均有待监管部门批准

投资亮点

灵活管理多元化业务，以推动稳定现金流，为股东带来长远回报



凭借多元化的业务组合及卓越的营运表现带来**稳定现金流**，即使在不明朗的宏观经济环境下亦能维持**稳健盈利**



拓展金融服务板块，其借助周大福集团内具凝聚力体系的协同效益，增长前景亮丽



策略性优化资产组合，争取股东**长远价值**的最大化



积极审慎的财务管理及**多元化**融资渠道



可持续及渐进的股息政策

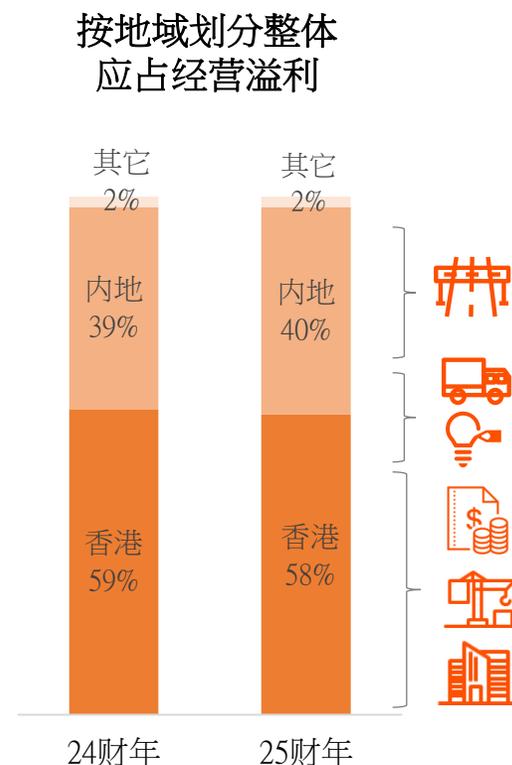
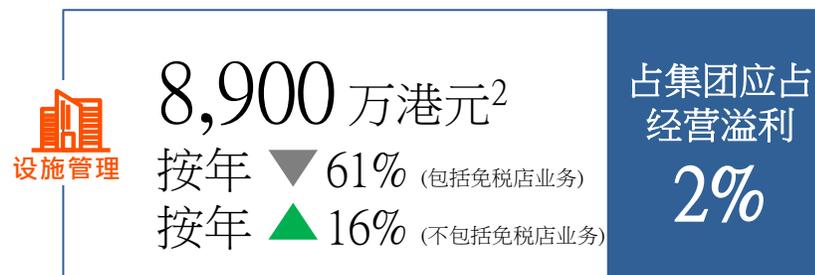
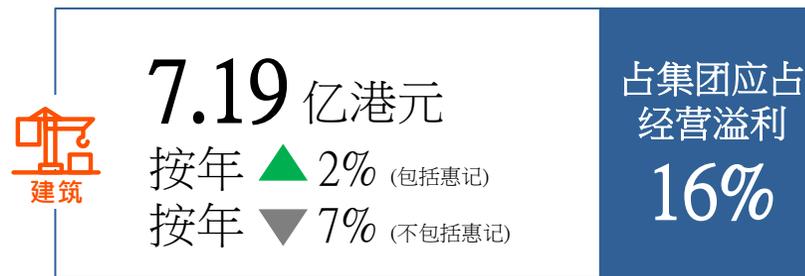


经验丰富、独立决策的管理团队，执行力和创造价值的卓越往绩

25 财年应占经营溢利¹按年上升7% 至 44.66 亿港元

25 财年应占经营溢利按年上升9% 至 45.05 亿港元 (不包括免税店业务及惠记)

在不断变化的环境中保持强劲的基本面



附注：

1. 应占经营溢利／（亏损）指一项本公司执行委员会用作评估经营分部表现的非香港财务报告准则计量的指标。本集团的整体应占经营溢利指未计及非经营及不被分配的总办事处项目前可供分配的溢利。此项目或不能与其他公司所呈报类似项目作比较
2. 倘不包括「免税」店业务，设施管理板块于 25 财年的应占经营溢利为 1.28 亿港元 (24 财年: 1.10 亿港元)
3. 上述占集团应占经营溢利的百分比及按年百分比变动，乃根据包括免税店业务及惠记的集团应占经营溢利或板块应占经营溢利计算

业务策略及前景

于投资决策及业务经营中保持警惕



道路

- 行业增长面临交通模式转变和新建道路网络竞争加剧，可能会削弱长期回报
- 在新投资受限的环境中，我们的首要任务是保持灵活性、主动管理收入波动性风险，以及优化我们现有的资产组合



金融服务

- 周大福人寿将百慕达业务打造为专业的离岸保险中心，为高净值人士提供度身定制的保险产品
- 周大福人寿将继续加强其代理团队，并利用数位工具提高分销和销售效率
- 即将完成uSMART和晋羚的收购，将与我们的保险业务形成互补，并使集团能够建立一个全面整合的财富管理服务平台
- 周大福集团内部以及保险、财富管理和证券经纪业务的交叉销售将推动收入增长



物流

- 亚洲货柜物流中心 – 吸引稳定行业的客户，使其租户基础多元化，并提高租用率
- 内地的物流物业
 - 在经济持续复苏的情况下，主动为租户推出灵活的租赁方案，以提高租用率及优化租金
 - 积极在大湾区及长三角地区等策略性地点物色价值被低估的优质物流资产



建筑

- 准备就绪，在香港正在复苏的建筑市场中把握增长机遇，争取市场份额
- 政府举措，尤其是北部都会区的发展，推动了长期前景
- 推动技术创新，提供更智能、更安全、更可持续的建筑方案



设施管理

- 会展中心 – 「定期展览奖励计划 2.0」支持新的和大型的国际展览
- 港怡医院 – 扩展其在香港的综合医疗网络，以加强服务范围，并透过把握对优质及跨境医疗服务日益增长的需求，实现收入来源多元化
- 启德体育园 – 更多体育及娱乐盛事，包括盛大的第十五届全国运动会（香港赛区）部份主要赛事，将于启德体育园举办



周大福創建

第一部分

公司概覽

第二部分

財務表現

第三部分

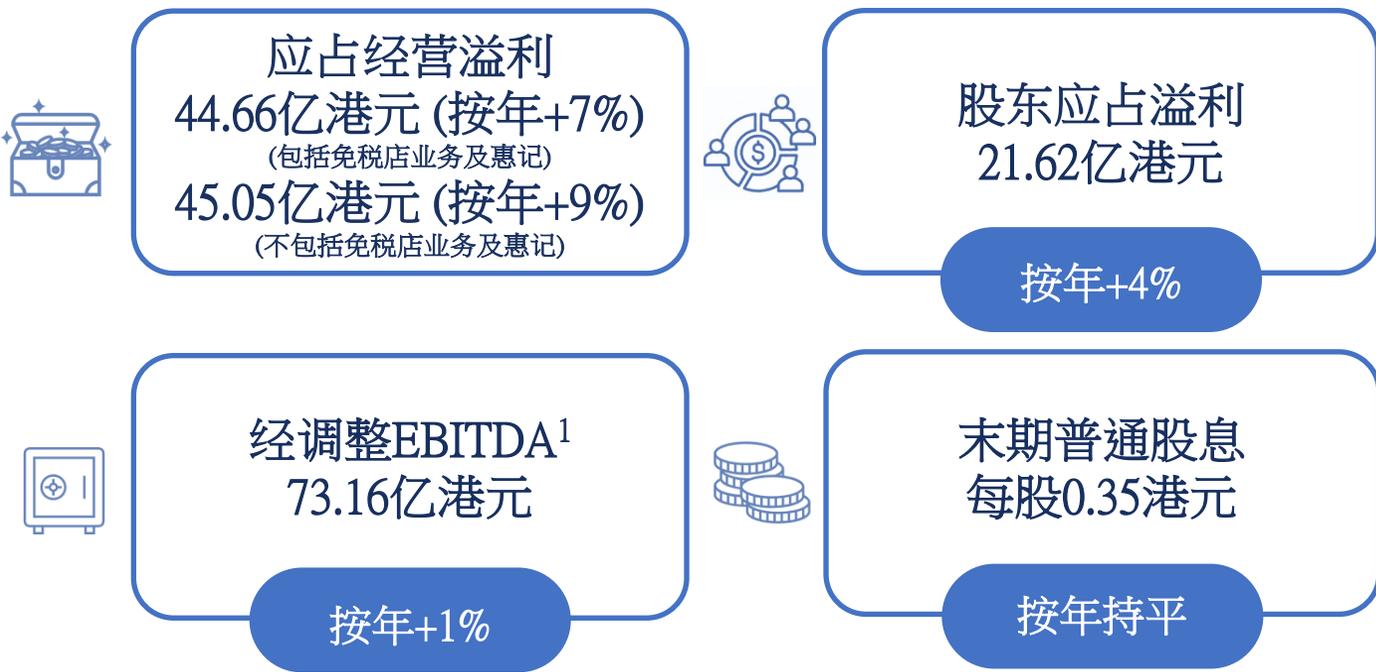
業務營運表現

第四部分

環境、社會及管治 (ESG)

25财年财务业绩亮点

具韧性增长；保持灵活性以支持未来增长和策略举措



	港元/每股
中期普通股息	0.30
末期普通股息	0.35
一次性特别股息	0.30
25财年股息总额	0.95



	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
债务净额 / 经调整EBITDA	2.0倍	2.3倍 ³	2.1倍
净负债比率 ⁴	37%	39%	35%
债务净额 (亿港元)	147	161	151
总资产 (亿港元)	1,729	1,617	1,551

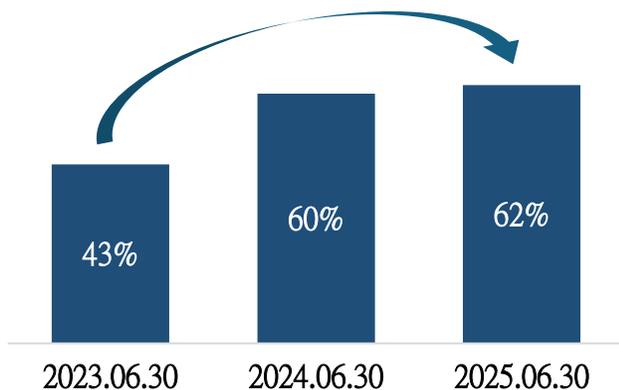
附注：
 1. 经调整EBITDA是一项衡量本集团经营盈利能力的非香港财务报告准则计量的指标，乃按经营溢利，扣除折旧及摊销及其他非经营/非现金项目，加上自联营公司及合营企业收取的股息，以及任何其他相关调整计算。此项目或不能与其他公司所呈报类似项目作比较
 2. 截至2025年6月30日
 3. 年化
 4. 债务净额除总权益

积极及策略性财务管理

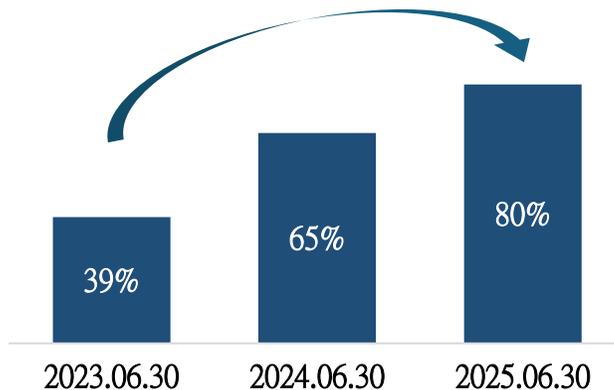
健康的债务状况以应对市场波动

- 策略性地将大部分债务置换成成本较低的人民币债务
- 为本集团人民币资产提供自然对冲，有助于控制人民币贬值风险和财务成本

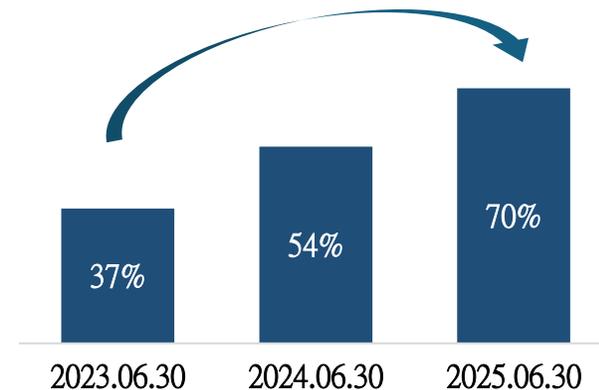
人民币债务占债务总额比例



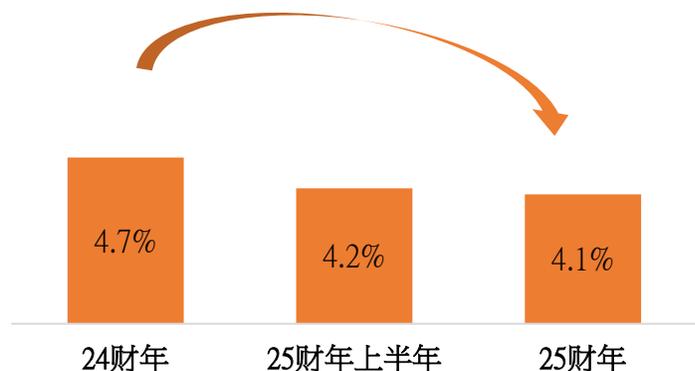
人民币负债占人民币资产比例



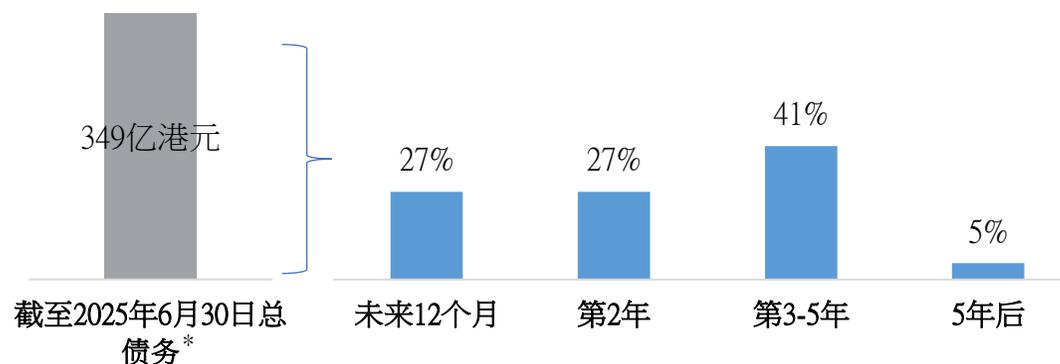
固定利率债务占债务总额比例



进一步优化财务成本



债务到期情况（截至2025年6月30日）



*包括有抵押银行贷款38.61亿港元，占总债务约11%
再融资/新造银行贷款进度理想，目标是在2025年12月31日前完成约90亿港元的贷款，相当于几乎全部于未来12个月到期的债务

多样化融资渠道

良好的债务结构支持健康的信用评级



银行信贷 (境内 + 境外)

备用已承诺额约96亿港元



已使用额约254亿港元

■ 总已使用及备用已承诺额约350亿港元



可换股债券

7.8亿港元4.0%2025年7月到期可换股债券

- 到期日：6个月 (2025年1月发行)
- 初始换股价：8.043港元
- 较2025年1月15日的收市价7.660港元溢价约5%

8.5亿港元2.8%2027年1月到期可换股债券

- 到期日：18个月 (2025年7月发行)
- 初始换股价：7.67港元
- 较2025年7月10日的收市价7.520港元溢价约2%



美元债券

4亿美元2028年到期优先票据

- 发行价：99.265%
- 票息率：每年6.375%
- 期限：4年

6.5亿美元2029年到期优先票据

- 发行价：99.718%
- 票息率：每年4.25%
- 期限：10年
- 剩余金额：2.436亿美元



熊猫债券

- 自2023年于中国银行间市场交易商协会发行熊猫债券总额：人民币36亿元
- 票息率：每年3.55%-3.9%

信用评级

境外



株式会社 日本格付研究所

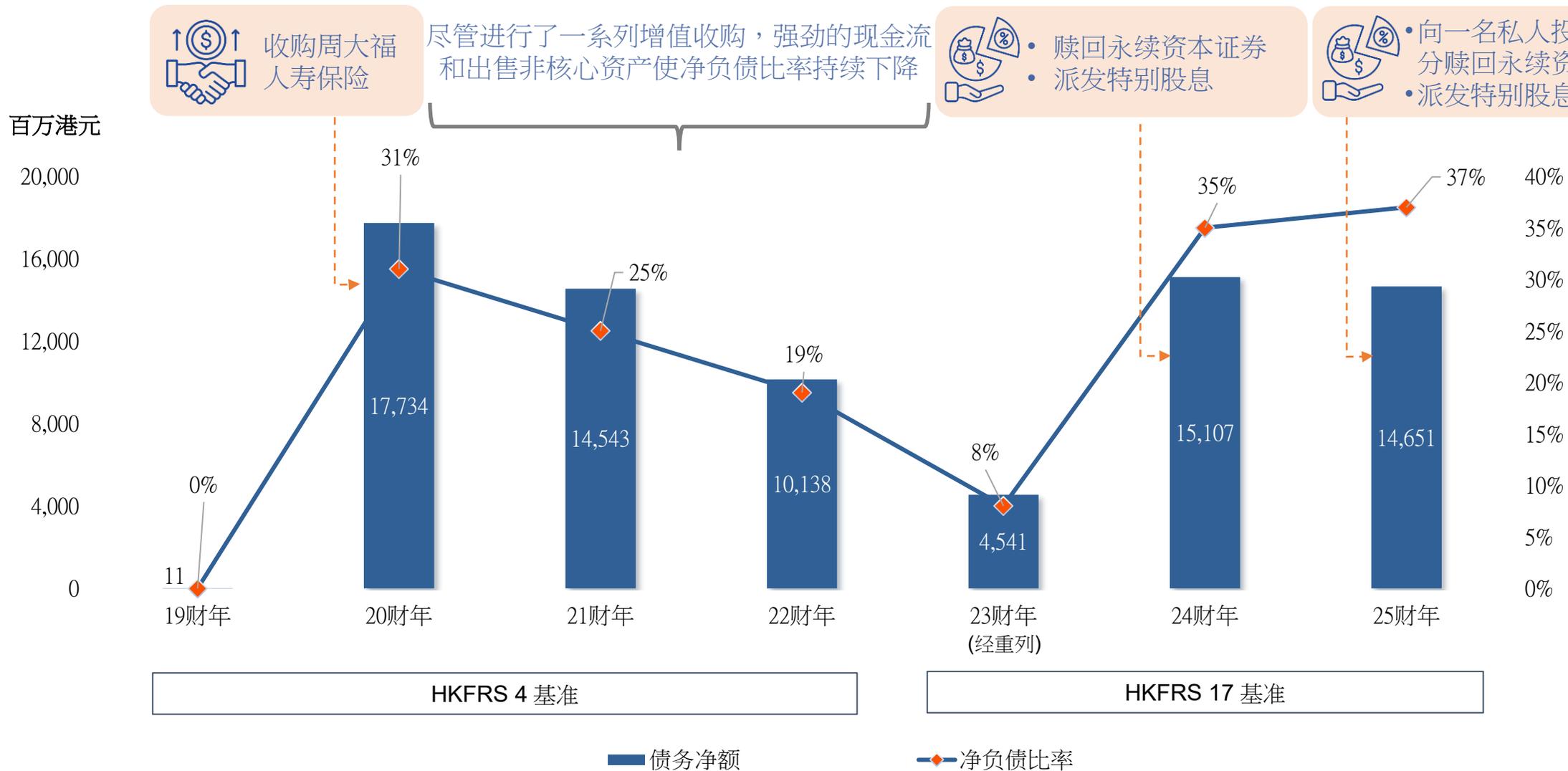
境内



联合资信评估股份有限公司
China Lianhe Credit Rating Co., Ltd.

强韧的财务表现

稳健的财务管理和策略性的财务杠杆

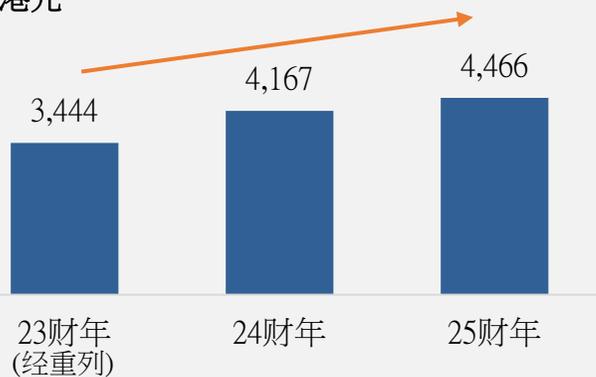


稳固的财务状况

可持续的增长保障了扎实的盈利质量

尽管市场波动应占经营溢利仍在增长

百万港元



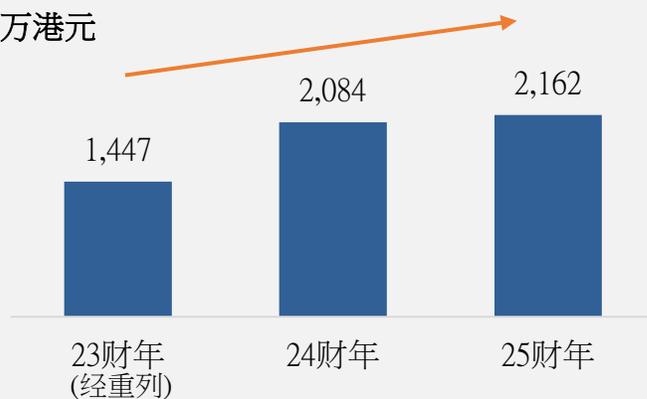
经调整EBITDA为经营现金流的代表

百万港元

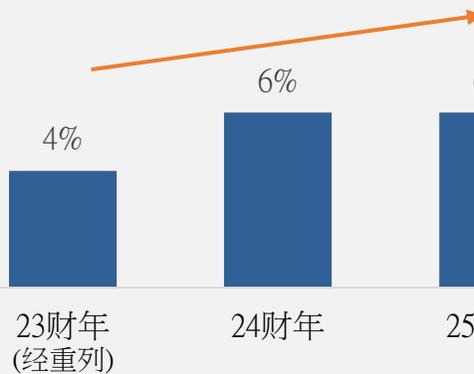


股东应占溢利持续增长

百万港元



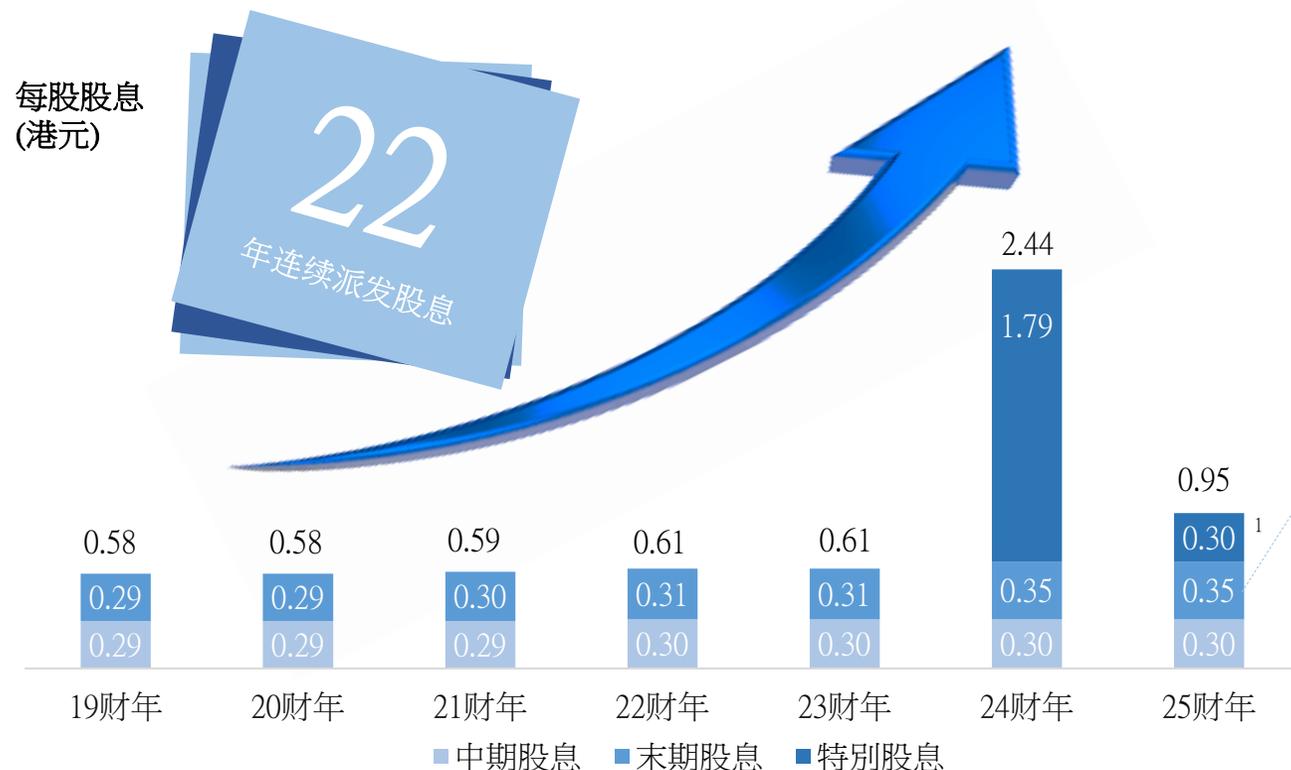
股本收益率持续上升



*附注：股本收益率= 年内溢利/总权益

自19财年致力维持可持续及渐进的股息政策

连续向股东返还现金的良好记录



25财年末期普通股息
(现金及/或以股代息)
+
每10股获发1股红股

➤ 以股代息

- ✓ 增加于本公司的投资，而无需支付经纪佣金、印花税及相关交易成本
- ✓ 提升股份的流动性及成交量
- ✓ 若独立股东选择以股代息，可增加公众持股量

➤ 按每10股获发1股红股的基准发行红股

- ✓ 按比例增加其持有的股份，而无需承担任何额外成本
- ✓ 提升股份在市场上的流动性，亦回馈股东多年的支持

有吸引力的现金股息：25财年每股普通股息/当前股价² 计算股息率约8%
(相较10年期美国国债收益率为4.1%³)

附注：

1. 25财年上半年，本集团透过多项交易获得约20亿港元现金。这包括出售「免税」店业务(2.57亿港元)，Hyva集团(约12亿港元)，以及Goshawk就六架飞机的损失收到保险公司的理赔金(约12亿港元，其中本集团应占50%)。鉴于这些良好的进展，董事会已通过决议宣派特别股息每股0.30港元
2. 7.77港元为于2025年9月23日的收市价
3. 来源：彭博：于2025年9月23日

发行可换股债券

主要目的：提高公众持股量及流动性

2025年1月发行7.8亿港元4.0%可换股债券

- 到期日：6个月至2025年7月
- 初始换股价：8.043港元
- 较2025年1月15日的收市价7.660港元溢价约5%

- 于2025年7月，约27%的可换股债券已转换，公众持股量由 23.83%增至 24.37%
- 2025年7月回购了剩余4.0%可换股债券

2025年7月发行8.5亿港元2.8%可换股债券

- 到期日：18个月至2027年1月
 - 初始换股价：7.67港元
 - 较2025年7月10日的收市价7.520港元溢价约2%
- 待可换股债券全部转换为新股后，本公司的公众持股量将增加至**26.4%**（假设股本没有其他变化）

于2025年9月23日，本公司的公众持股量约为 **24.47%**，接近 25% 的最低要求

恢复公众持股量¹

提高股份流动性及交易量

摊薄极少

低资金成本

附注：

1. 为符合香港联合交易所有限公司证券上市规则之最低 25%公众持股量要求



周大福創建

第一部分

公司概覽

第二部分

財務表現

第三部分

業務營運表現

第四部分

環境、社會及管治 (ESG)



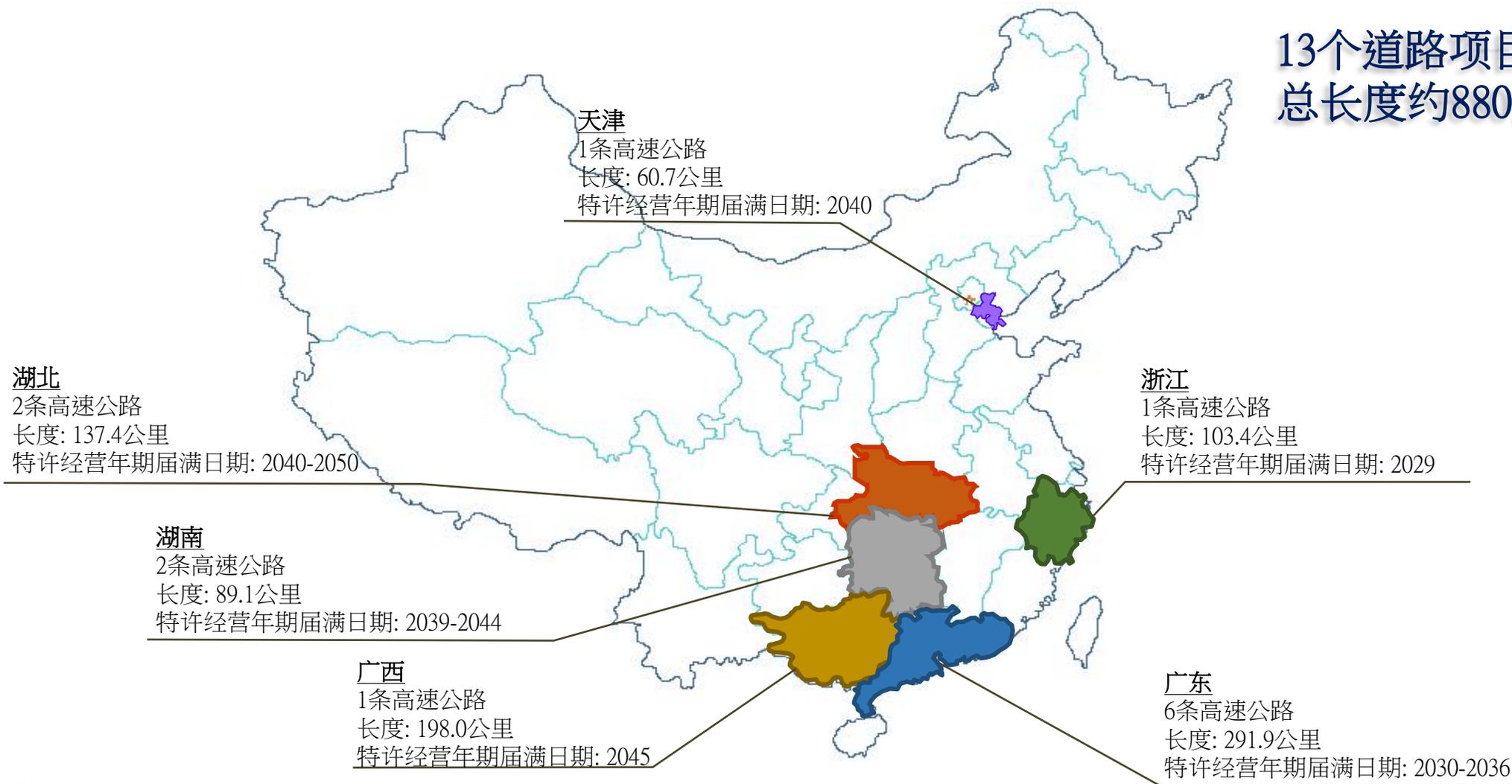
道路

多元化收费公路组合分布于内地六个策略位置



周大福 創建

13个道路项目遍布内地
总长度约880公里



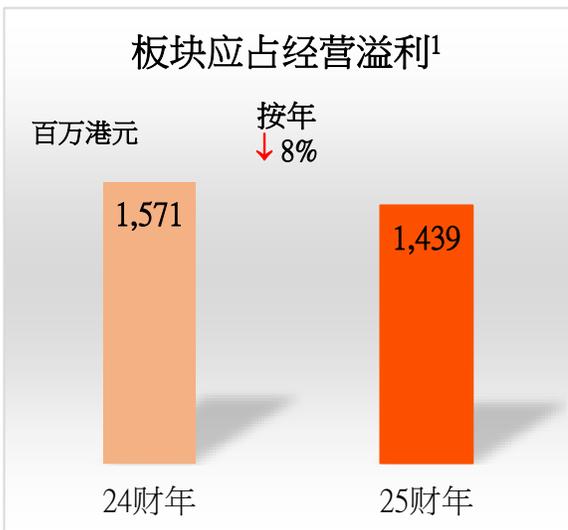
附注：

1. 于 2025 年 4 月，本集团完成出售特许经营年期临近届满的山西太原至古交公路（古交段）。该公路对道路板块的整体应占经营溢利影响甚微
2. 本集团已就若干高速公路进行评估，并于 25 财年因交通流量预测下降而确认减值亏损合共 6.4 亿港元



道路

尽管面临挑战，表现稳定



- 总应占经营溢利按年减少主要由于：1) 广州市北环高速公路的特许经营年期已于 2024 年 3 月届满；以及 2) 若干道路项目的交通流量复苏较预期慢和竞争加剧。上述负面因素被杭州绕城公路的表现因去年较低的基数（于 24 财年亚运会期间受到临时交通管制措施的影响）部份抵销
- 撇除广州市北环高速公路及3条位于山西省的收费公路的特许经营年期届满的影响，有全年贡献的 13 条收费公路的应占经营溢利按年+1%
- 由于短程交通量的增加，可比较日均交通流量按年+2%
- 由于长途交通量的减少，可比较日均路费收入按年-2%
- 于2025年6月30日，本集团道路组合的整体平均剩余特许经营年期约为12年



- ❖ 扩建工程进行中，预计于28财年完成后将延长特许经营期：
 - ✓ 京珠高速公路（广珠段）的扩建工程已于2022年年底启动
 - ✓ 广肇高速公路的扩建工程已于2023年年底启动
- ❖ 收费公路行业处于动态环境中，受不断变化的交通模式、新投资项目回报率下降以及新建道路网络竞争加剧的影响，可能导致整体板块的收入波动

附注:

1. 主要高速公路：杭州绕城公路（100%）、唐津高速公路（天津北段）（60%）、京珠高速公路（广珠段）（25%）和中部地区3条高速公路（即随岳南高速公路（30%）、随岳高速公路（100%）及长浏高速公路（100%）），合共为道路业务贡献了约80%的应占经营溢利，整体可比较日均交通流量和日均路费收入分别按年+3%及-3%

金融服务

更名为周大福人寿 – 建立在传承信任之上，获得周大福集团鼎力支持



- 利用周大福集团的知名品牌（包括周大福珠宝在华人地区的95年经营历史），为周大福人寿的发展奠定坚实的基础
- 利用周大福集团的多元业务体系，提供独特、综合的财富管理方案，释放整个网络的交叉销售和推荐协同效应
- 周大福人寿是香港唯一一间背靠综合企业的保险公司，具备独特竞争优势
- 推出「周大福人寿生活圈」会员计划，透过与周大福集团旗下其他业务合作，为客户提供多元化体验、生活品味礼遇及会员联盟
- 透过经纪渠道扩大东南亚地区的客户足迹（如马来西亚、印度尼西亚等）

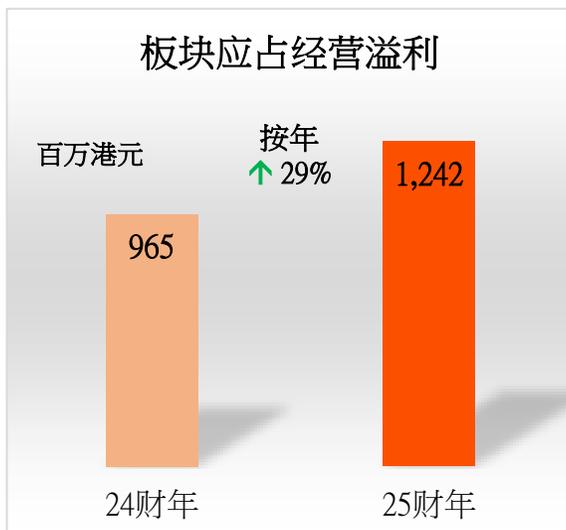


金融服务

周大福人寿 – 显著的应占经营溢利和合约服务边际成就



周大福 創建

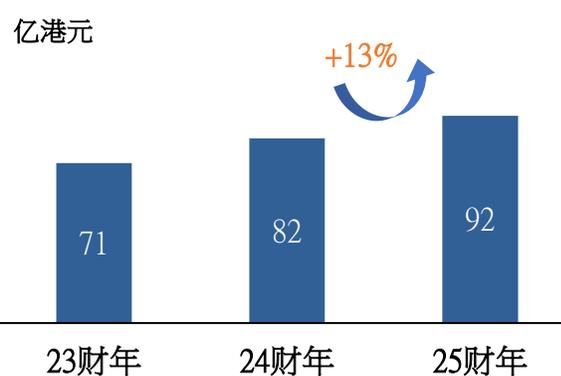


- 应占经营溢利按年+29%至12.42亿港元主要得益于盈利业务增长及有利的金融市场因素，带动合约服务边际释放增加
- 合约服务边际释放按年+28%至11.30亿港元是应占经营溢利的主要组成部分
- 扣除再保险后的合约服务边际结余按年+13%至约92亿港元，为本集团在保险合约存续期间持续录得盈利奠定了基础
- 固定收益投资组合的投资收益年利率增至4.6%（24财年：4.5%），原因是新购债券的收益率较高，以及重新平衡投资组合以提高未来的经常性收益率

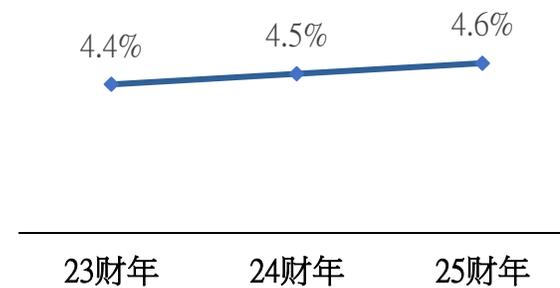
强劲的合约服务边际释放



合约服务边际余额¹复合年增长率为14%



投资收益²不断提升



附注:

1. 扣除再保险后的合约服务边际余额

2. 这包括周大福人寿分红、非分红及盈余投资组合中固定收益投资的利息收入，但不包括投资相连合约相关的资产。这包括总回报资产，例如，旨在在投资收益以外提供长期资本回报的上市股票和另类投资基金等



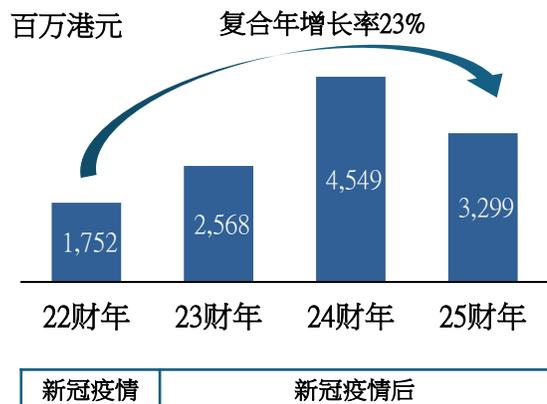
金融服务

周大福人寿 – 营运指标持续增长

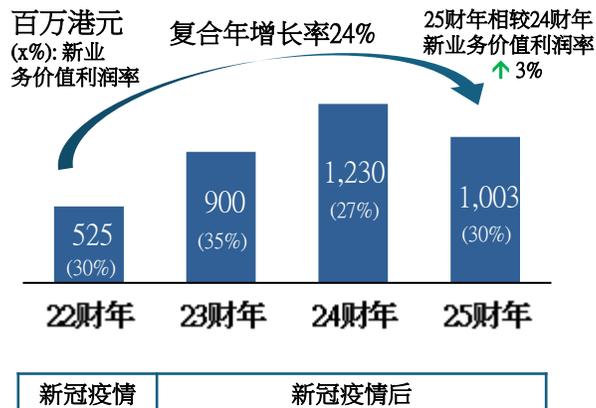


周大福 創建

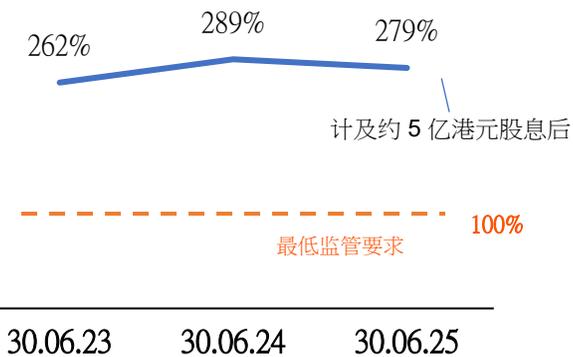
新冠疫情后年化保费增长强劲



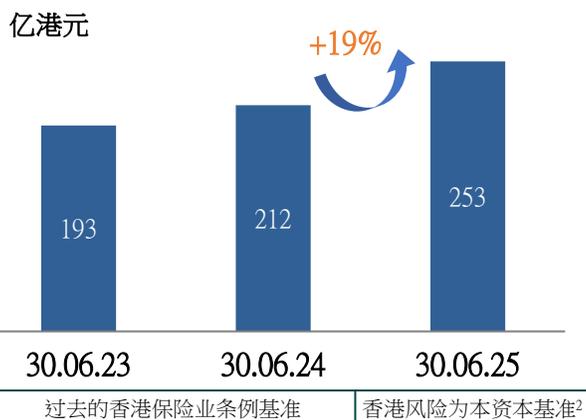
新冠疫情后新业务价值增长强劲



较高的香港风险为本资本偿付能力充足率¹



内含价值复合年增长率14%



- 年化保费总额按年-27% 至 32.99 亿港元，这主要由于24 财年在新冠疫情后的反弹下表现异常强劲，但代理渠道较去年同期大幅增长 48%，抵销了部分影响。年化保费总额继续保持稳健的中期成长轨迹，过去三年的复合年增长率为23%
- 由于年化保费总额下滑，新业务价值按年减少 18%至 10.03 亿港元，但过去三年的复合年增长率仍维持在 24%
- 受惠于有效的资本管理、符合香港风险为本资本制度的产品设计及更优秀的产品组合，新业务价值利润率按年+3%至 30%
- 香港风险为本资本偿付能力充足率仍然强劲，为279%，即使在25财年派发约5亿港元的股息后令该比率下降了7%
- 内含价值按年+19%至 253 亿港元，受新业务价值、利好的股市表现及2024 年 7 月 1 日过渡至新偿付能力基准下资本效益增加所带动
- 于 2025 年首三个月，按年化保费总额表现在香港人寿保险公司中排名第 11 位
- 稳健的资产及负债管理，自 2024 年 7 月 1 日香港风险为本资本基准正式生效以来，以该基准为基础的有效久期缺口维持在审慎范围内

附注:

1. 2024年7月1日前的香港保险业风险为本资本基准下的偿付能力充足率为并行运行下的数字
2. 偿付能力制度于2025财年从过去的香港保险业条例基准过渡至香港风险为本资本基准

渠道

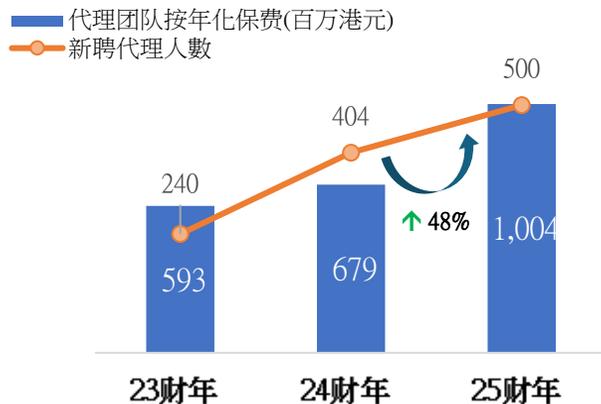
保险代理人 约2,100
公司经纪 350+

财务实力评级

Fitch Ratings **A-**
Moody's **A3**



代理渠道强劲增长



- 专注于**优质的代理招聘**和结构化培训，以提升能力和绩效
- 经过近年来的代理整合，透过选择性新聘代理人數强劲增长，建立**高效的代理团队**
- 采用强调多元化背景的招聘策略，以建立更具弹性和覆盖范围广泛的代理网络

关键绩效指标显着增长，反映成功振兴团队的努力

代理团队按年化保费

按年 +48%

代理团队按年化保费计算的生产力¹

按年 +48%

代理渠道续保率²

按年 +23%

周大福人寿整体续保率²

按年 +8%

新聘代理人數

按年 +24%

附注:

1. 平均每位代理人的年化保费

2. 按保费计算，支付第19个月保费的保单的百分比



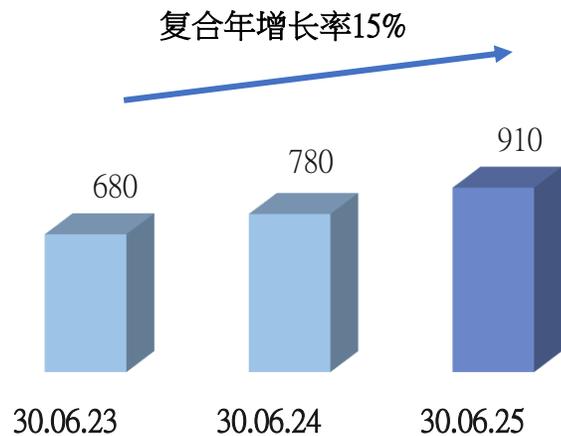
金融服务

周大福人寿 – 投资组合(截至2025年6月30日)



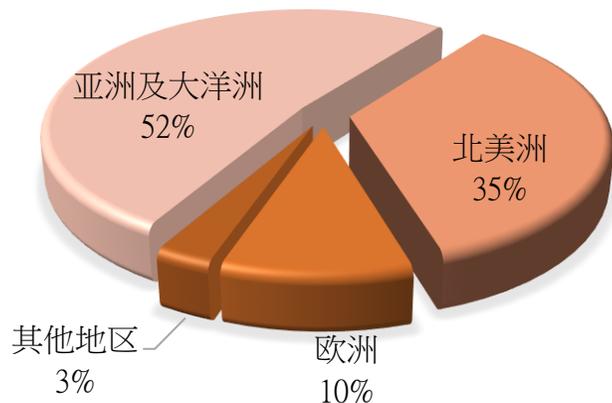
周大福 創建

快速增长的投资组合资产管理价值* (亿港元)

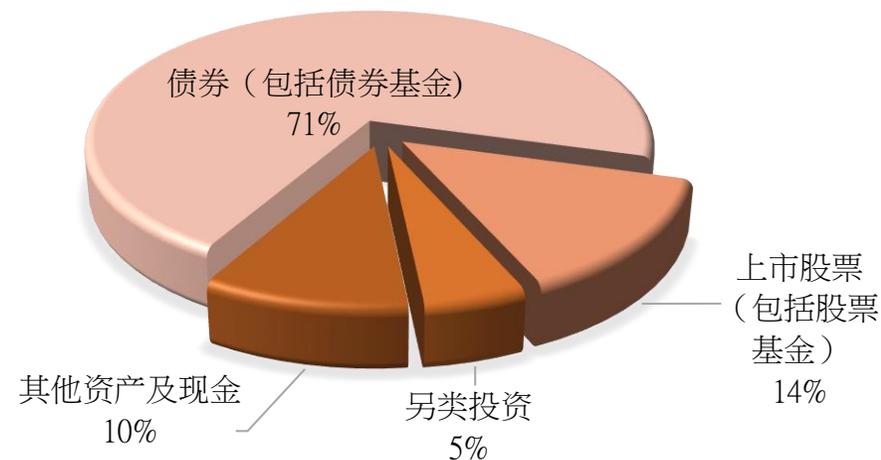


*不包括投资连结寿险计划业务

多元化的投资地区分布

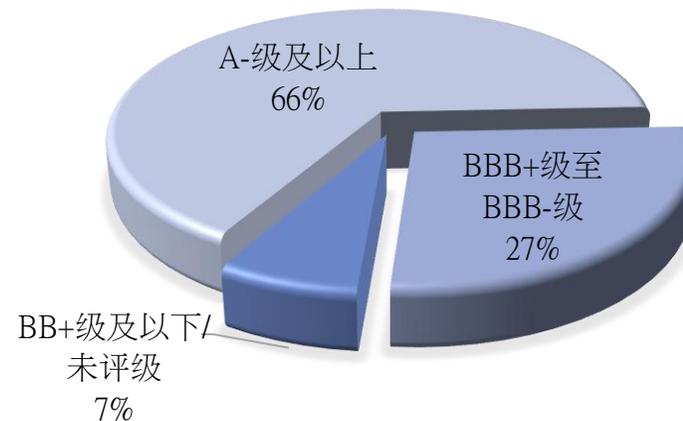


审慎的资产配置*



* 关联方资产 ~1%

债券组合信用评级大部分是投资级





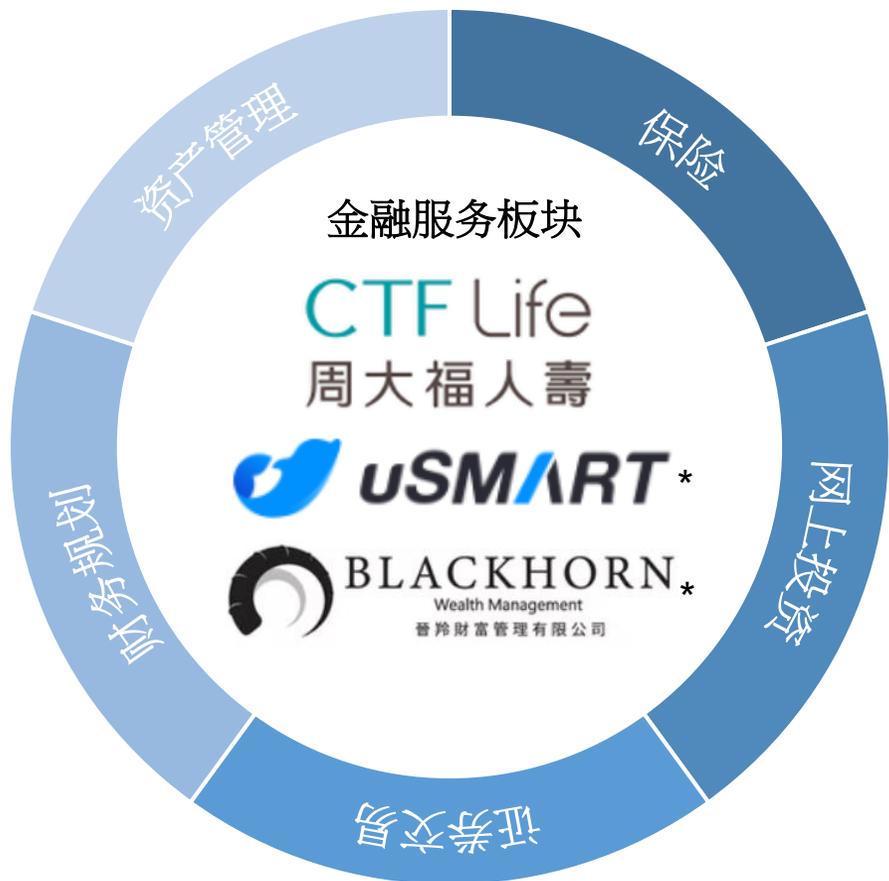
金融服务

策略性收购增强综合财富管理和金融科技能力



周大福 創建

结合的力量：1+1+1 > 3



公告日期

2025 年 3 月

2025 年 8 月

交易

uSmart Inlet Group
43.93%权益¹, 一家领先的科技主导金融服务公司

晋羚集团有限公司
65%权益, 一家外部资产管理公司

理由及裨益

透过结合周大福人壽的保障专业知识、uSMART的数字经纪优势和晋羚的策略能力，集团将提供无缝的一站式金融和财富管理平台

附注:

1: 代价约1亿3千万美元 (相等于约10亿港元)

*有待监管部门批准



物流

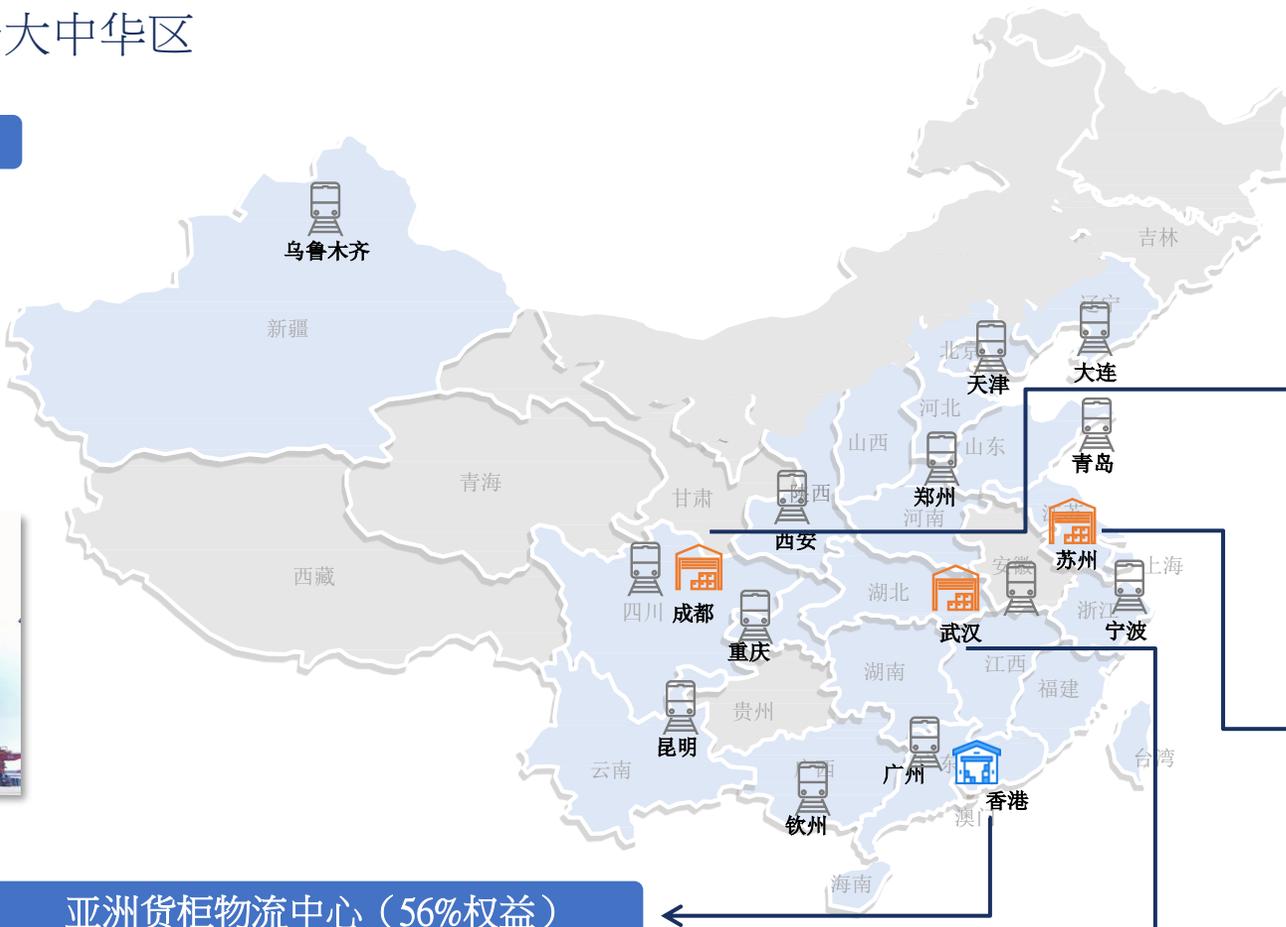
多元化物流投资布局大中华区



周大福 創建

中铁联集 (30%权益)

- 与中国国家铁路集团、PSA、中集集团和德国铁路成立合营企业
- 在内地有13个大型铁路集装箱中心站
- 铁路多式联运和国际运输



7个位于成都、武汉
(100%权益)和苏州的
物流物业 (90%权益)

可出租总面积：650万平方
方尺



亚洲货柜物流中心 (56%权益)

- 策略性优越位置：位于香港中心（葵涌）
- 可出租总面积：590万平方尺
- 所有楼层均设有坡道通道，提升租户经营效益
- 香港主要零售商和第三方物流供应商的首选配送枢纽





物流

亚洲货柜物流中心 – 尽管在香港宏观经济不确定下表现稳健

周大福 物流



我们于内地的物流仓储业务已策略性地**重塑**为「周大福物流」，锐意打造为内地「**值得信赖的高端物流仓储和服务合作伙伴**」

➤ 物流资产与管理的组合

- 亚洲货柜物流中心 - 可出租总面积约为590万平方尺

租用率

80.7% (2024年6月30日：96.3%)

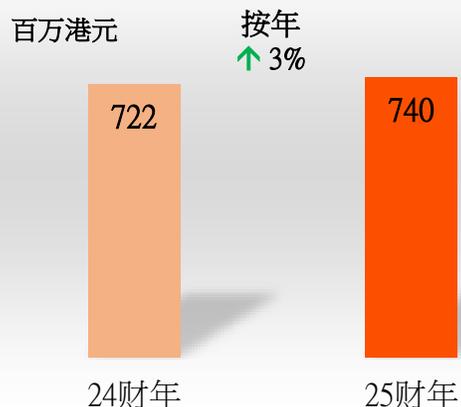
平均租金

按年+8%

尽管因对等关税及香港零售市场放缓所引致租赁市场疲弱，亚洲货柜物流中心的应占经营溢利仍保持稳定

❖ 亚洲货柜物流中心正实行双重点策略，着力推动**租户多元化**，并针对**升级设施**进行策略性资本投资

板块应占经营溢利



- 亚洲货柜物流中心的表现稳定
- 中铁联集盈利显著上升
- 部分被内地物流物业溢利的下跌抵销



物流

内地物流资产组合位于优越的地理位置

➤ 物流资产与管理的组合

- 7个位于成都、武汉和苏州的物流物业 - 可出租总面积约为650万平方尺

7个位于成都、武汉和苏州的物流物业平均租用率 **约87.5%** (2024年6月30日：约87.4%)

6个位于成都和武汉的物流物业平均租用率 **约94.7%** (2024年6月30日：约85.4%)

位于苏州的物流物业的租用率 **40.7%**¹



关税相关的不利因素和去库存的压力持续抑制租赁需求

- ❖ 本集团主动**调整租金水平并推出灵活租赁方案**，以维持租用率及强化物业组合的韧性
- ❖ 随着**消费者信心预期回升**，物流业有望从中受惠。**电子商务**的持续扩张将推动对高效物流服务的长期需求，从而进一步巩固现代物流地产的战略地位
- ❖ 本集团正积极发掘内地价值被低估的物流项目，尤其着眼于**大湾区及长三角地区已投入营运的优质仓储资产**

附注：

1. 本集团于 2025 年 4 月主动终止与转租方的租约（该租约在我们于 2023 年 6 月收购前已存在），此举令我们得以提供卓越服务，并直接与租户建立更稳固的长期合作关系。本集团确信在接管后，凭借优质的服务及庞大的租户网络，租用率将恢复至正常水平



物流

中铁联集于25财年展现强劲的营运表现

➤ 中铁联集 - 于内地经营 13 个铁路集装箱中心站



政府大力支持铁路运输发展



多式联运服务需求持续增长（特别是中欧班列）



配套物流需求增加



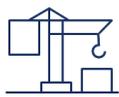
中心站处理能力扩大

2025 年 3 月，天津中心站增倍处理能力的工程已竣工

- ❖ 凭借其于「一带一路」沿线策略位置设立的中心站，中铁联集将抓住不断增长的跨境铁路需求，促进区域经济互联互通
- ❖ 乌鲁木齐中心站的扩建工程正在进行中，预计将于 2025 年底前竣工并投入营运

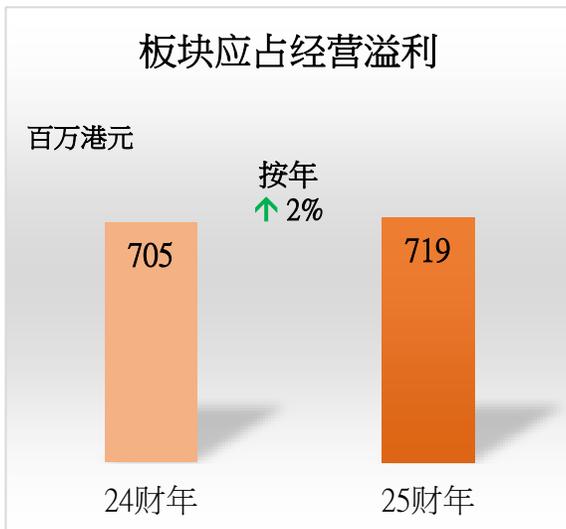
应占经营溢利
 按年+23%
 吞吐量
 按年+10%
 标准箱(个)
 7百万



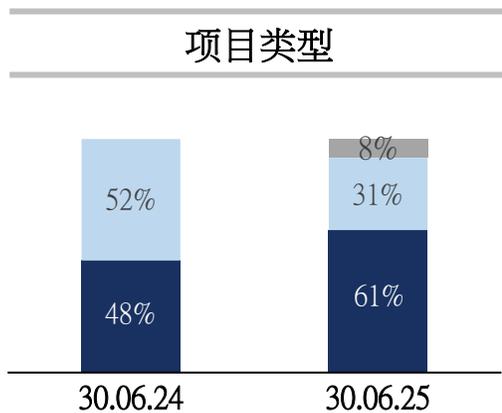


建筑

在香港拥有良好往绩的优质建筑公司



- 尽管面临项目推出进度放缓和材料成本上涨的不利因素，周大福创建建筑集团的业绩仍保持稳定的应占经营溢利
- 新昌亚仕达于2025年3月并入周大福创建建筑集团后，对盈利能力作出正面贡献
- 惠保集团巩固了其在地基工程领域的领导地位，并成功取得大量新项目的市场份额
- 为应对私营项目机会收缩的情况，策略性转向政府及机构相关项目(61%) (24财年: 48%)



- 新世界集团项目
- 私营项目 (包括商业和住宅)
- 香港政府及机构客户相关项目



手头合约总值
约**585**亿港元
按年 ▼ 8%
(于2025年6月30日)



剩余待完成工程总值
约**385**亿港元
按年 ▲ 24%
(于2025年6月30日)



25财年获授的新合约¹
约**239**亿港元
按年 ▲ 9%

附注:

1. 周大福创建建筑集团于25财年获授的新合约包括包括亚洲博览馆二期发展项目、大埔马窝路住宅发展项目、西九文化区 2A、2B 及 2C 区综合地库及地下道路挖掘及横向支撑工程 (第一期及第二期)、马头角房协专用安置屋邨, 及落马洲河套区港深创新及科技园 1 号大楼

周大福创建
建筑集团



▶ 协兴集团成立于1961年，为客户提供全面的项目管理服务，包括设计、采购、工程和施工



▶ 惠保集团成立于1929年，是香港历史最悠久的地基承建商



▶ 港兴集团成立于1985年，是香港最大的混凝土产品供应商之一



▶ 新昌亚仕达成立于1988年，是一间领先的机电工程服务承包商

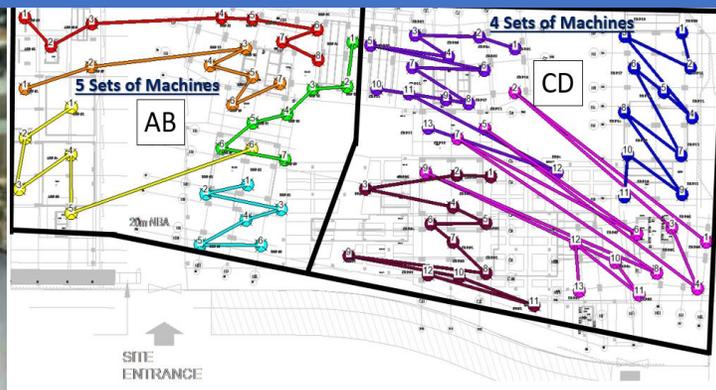
成功推出多项尖端技术



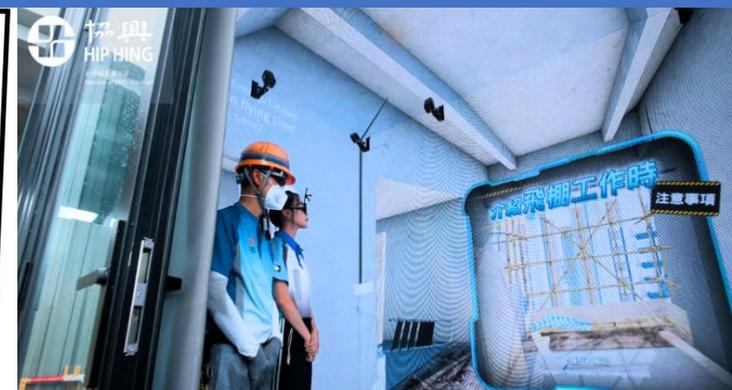
香港首只多模态建筑安全机械狗



自主研发的远程驾驶天秤系统



人工智能的打桩顺序规划



香港首个可移动的 BIM CAVE 系统

鉴于竞争格局相对缓和，凭借其卓越的执行往绩及扩大后的的服务范围，周大福创建建筑集团已准备就绪，预计将在即将推出的项目中获得更多机会。

短至中期的机遇

主要项目类型



大学学生宿舍



医院重建及扩建



资助房屋（如房协项目）



大型基建
（如亚洲国际博览馆第二期）

中长期的机遇(北部都会区)

主要项目类型



北都大学教育城



艺文康体和青年设施



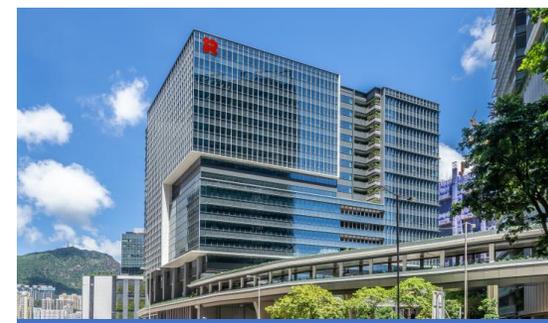
政府办公楼、公立医院和
数据中心



住宅项目



入境事务处总部

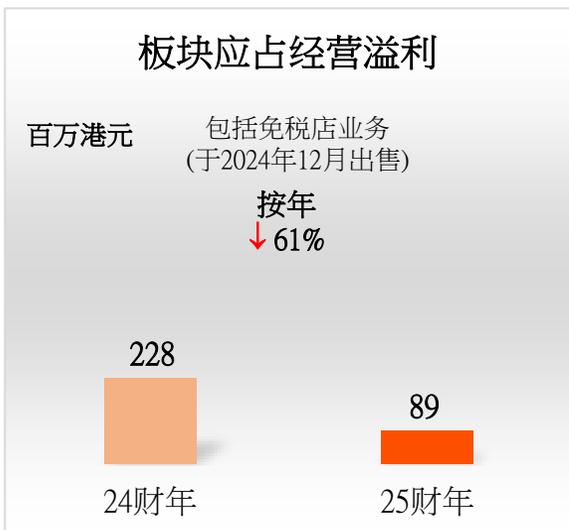


税务局



设施管理

港怡医院 – 一流的医疗服务和不断提升的声誉推动持续进步



港怡医院

(周大福创建 - 40%权益 及 IHH Healthcare Berhad - 60%权益)



- 成功推进业务发展，并于25财年首次为本集团盈利作出正面贡献
- EBITDA按年+23%，EBITDA利润率持续上升
- 病人数量持续增长，住院服务收入表现强劲
- 经常使用的病床数量：337 (2024年6月30日：313)
- 平均使用率：64% (2024年6月30日：65%)

Parkway Medical Services

- 港怡日间医疗中心，预计将于 2025 年底前在金钟开设





设施管理

港怡医院及PMS – 提供多项专科医院、诊所和实验室服务



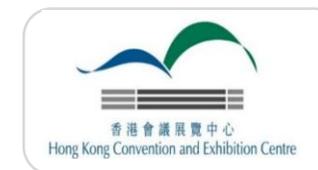
周大福 创建



*25财年新开业

会展中心

- 应占经营溢利下降主要是由于宴会活动数量减少以及贸易展览规模缩减，导致餐饮收入下降
- 活动数量达到 786 场（24 财年：823 场），总入场人数按年**+7% 至 780 万人次**
- 凭借其世界一流的设施，会展中心将继续提供卓越的体验，同时提升香港作为充满活力的商业、文化和全球交流枢纽的声誉



启德体育园有限公司（25%的权益）

- 录得应占经营亏损，主要由于营运前开支所致
- 于 2018 年底获香港政府授予一份为期 **25 年的设计、建造及营运合约**
- 自**2025年3月开幕**以来，启德体育园进一步巩固了香港作为「**亚洲盛事之都**」的地位
- 超过 **30 场**本地和国际体育、娱乐盛事及社区活动在启德体育园举行，吸引**超过 100 万名观众人次**到访主场馆，到访园区的总人数达 **700 万人次**
- 包括一个 70 万平方英尺的启德零售商场，于 2025 年 6 月 30 日，其租用率**超过 80%**。该商场汇聚逾 **30 家**高端运动品牌及 **70 家**食肆





周大福創建

第一部分

公司概覽

第二部分

財務表現

第三部分

業務營運表現

第四部分

環境、社會及管治 (ESG)

2025财政年度 ESG报告

突破2050



2025财政年度状况

	目标	2025财政年度状况
持正守信 <ul style="list-style-type: none">秉持公平公道及最高的道德标准支持业务发展及促进各种长远合作关系	商业道德与反贪污 <ul style="list-style-type: none">将定罪贪污个案维持于0宗	0 宗贪污定罪案件
灵敏迈进 <ul style="list-style-type: none">机敏灵巧与适应力强是我们的文化精要集团化挑战为机遇，以保持市场领先地位	可持续融资及投资 <ul style="list-style-type: none">在2030年前将债券及贷款融资的绿色融资占比提升至50%	39% 的债券和贷款融资来自绿色融资（截至2025年6月30日）
实现可持续发展 <ul style="list-style-type: none">把新思维及新意念注入日常业务当中致力打造可持续发展的未来，为新生代谋福祉	气候变化 <ul style="list-style-type: none">在2035年前将范围一及二温室气体排放量降低50%，在2050前达到全球净零排放，或对准1.5°C目标路径达到行业水平	-19% 范围一及二温室气体排放量（与2023财政年度比较）
团结共进 <ul style="list-style-type: none">用人唯才，所有成员均得以发挥所长。我们一同成长，共享成果	吸纳及保留人才 <ul style="list-style-type: none">重新设计技能增长培训、追求灵活变通，以目标为本执行工作，以建立信任	周大福人寿到访5间大学，与学生互动及吸引潜在人才
创造共享价值 <ul style="list-style-type: none">为股东及社会上各持份者创造长远价值，与社会发展共进共赢	社区投资 <ul style="list-style-type: none">于2024年至2030年支持40个可扩展、有持续性的解决方案	15 个项目获得支持（自2024年）

S&P Global

S&P Global ESG Score

52/100

Data Availability: ■ Very High

Last updated: February 21, 2025
Updated annually or in response to major developments

Score breakdown

■ ESG Score | ■ Industry ESG Score Average

Environmental
CSA Score 42 | ESG Score 48 | Industry Average 38

Social
CSA Score 47 | ESG Score 51 | Industry Average 39

Governance & Economic
CSA Score 56 | ESG Score 58 | Industry Average 39

MSCI ESG RATINGS

A

CCC B BB BBB A AA AAA

ESG Rating history

ESG Rating history shows five most recent rating actions

ESG Rating distribution

Universe: MSCI ACWI Index constituents, Industrial Conglomerates, n=39

恒生可持续发展企业指数评核

- 整体分数82.26
- 维持AA+评级



周大福创建集团 温室气体排放热点分析

我们的温室气体排放热点总览

范围一及二

周大福创建范围一及二排放约86%来自协兴及会展管理公司的现场经营

范围三

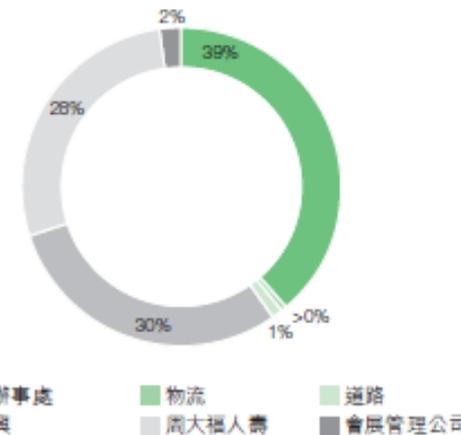
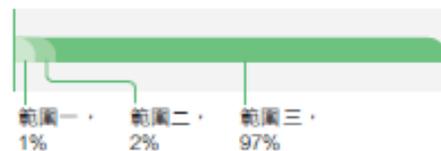
范围三排放占周大福创建温室气体排放约97%

周大福创建2024财政年度 温室气体审查

总排放量:

3,353,678 吨二氧化碳当量

范围三排放佔周大福创建温室气体审查的~97%



范围二

外购电力，用于现场营运

范围一



柴油消耗，用于大型现场机械

范围三



外购商品和服务



投资

我们的承诺：在2035年前将温室气体排放量较2023年的水平降低50%，在2050前达到全球净零排放，或对准1.5°C目标路径达到行业水平

进展：温室气体排放量较2023财政年度减少19%

减碳杠杆	详情	主要实体
电气化	配置高能源效益的电动机械（推土机、挖掘机、装载机等）。主要重点范围包括电池电动/混合方案、再生煞车、车队管理、充电基础设施及替换旧式柴油机。	协兴、道路
低碳燃料	以生质柴油、氢能及LNG等低碳替代燃料取代传统燃料，如柴油及汽油。	全部
能源效益	推行能源效益措施，如优化燃料效率及用电，并安装LED照明、HVAC系统及其他提升效益的措施。	全部
可再生能源	最大化现场可再生能源发电及储能。	协兴、道路
低碳营建	采用场外施工常规（如「组装合成」建筑法）减少工地排放及废弃物；标准化构件、优化物流及与供应商合作采购低碳材料。	协兴、道路

成功核实SBTi短期 温室气体减排目标

周大福人寿及协兴就其短期温室气体减排目标获科学基础减量目标倡议（「SBTi」）的正式核证。

ESG重大议题

负责任产品及服务; 创新及数码化

业务分部

建筑

持份者

雇员、客户、政府/监管机构、承包商、行业协会

机遇杠杆

产品/服务; 韧性

财务影响

经营成本、投资及收入

时间范围

中至长期

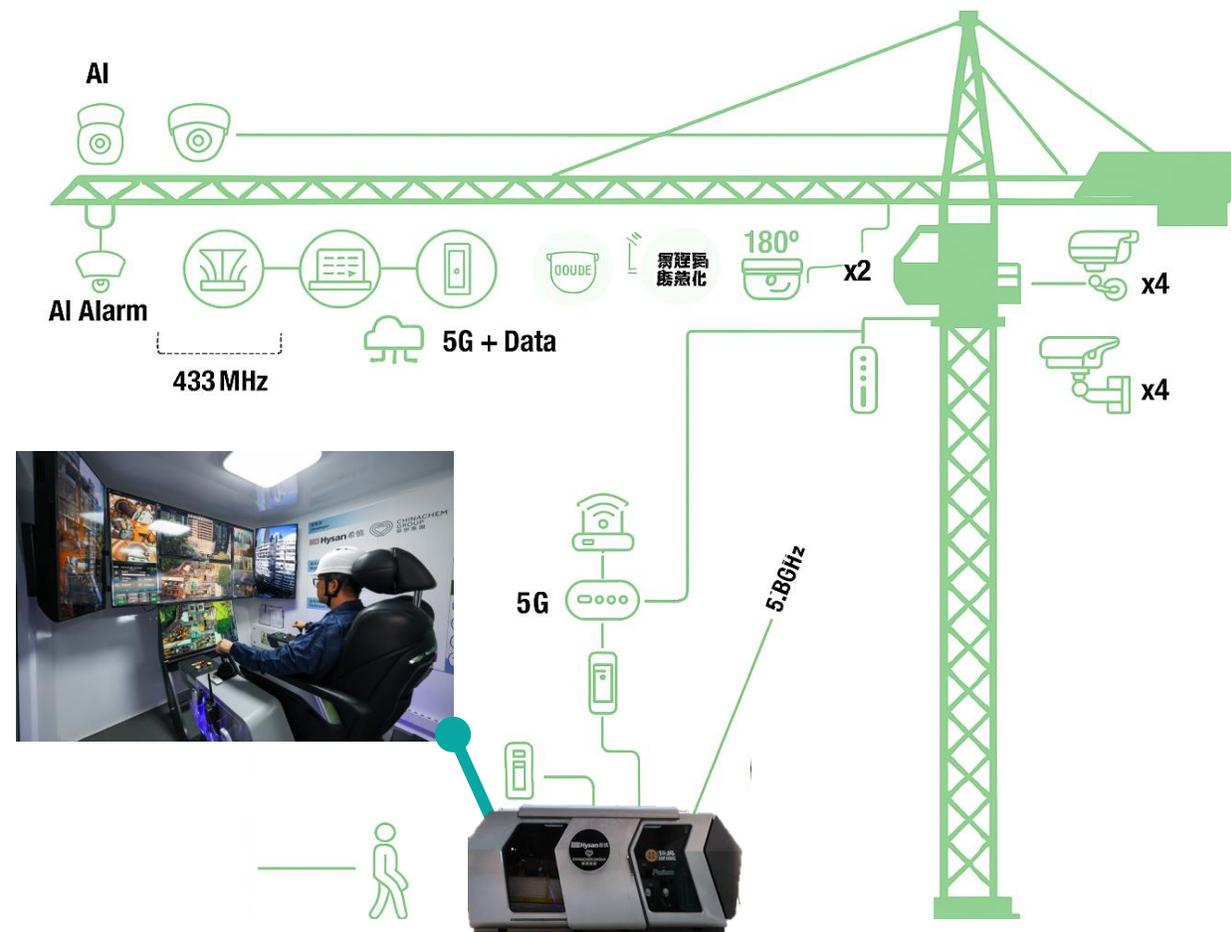
优化工程及施工流程：遥距天秤控制系统

该系统可使操作员于地面室控制天秤，并存取实时数据（如风速及荷重），显着降低高空作业风险。

关键技术	
	人工智能(AI)
	超低延迟网路
	物联网(IoT)

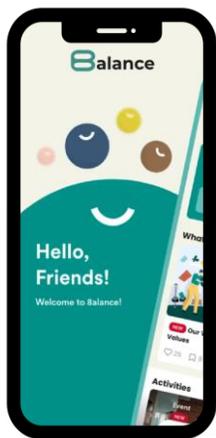
关键影响

- 改善工作环境
- 推动建造业数码化
- 提升安全性与便利性
- 吸引年轻人才



为了加强我们对员工福祉和环境管理的承诺，我们采用了科技辅助的沟通渠道。

提升各级员工的参与度



8alance

传递公司信息：提供公司新闻及健康相关内容

认可雇员：表达对同事感谢的渠道

收集意见：收集员工对满意度、政策及福利的意见

社交活动：报名及参加

加强建筑工人的健康和安



~77%

的注册建筑工人已登记协兴工地通



- 地盘出入许可证登记和安全培训记录
- 观察建筑工人的工作模式与行为
- 实施安全奖惩制度

保护周边社区与环境



Go HKCEC

- 司机可虚拟排队，在有装卸区可用时才前往现场
- 提供有弹性的行程安排，减少司机的闲置时间，并改善香港会议展览中心的交通流量

ESG重大议题	
创新及数码化	
业务分部	
道路	
持份者	
客户、政府/监管机构及社区	
机遇杠杆	
产品/服务	
财务影响	
经营成本; 能源及碳成本; 及收入	
时间范围	
长期	

在道路业务实施智能系统

周大福创建持续提升高速公路营运的安全、智慧及可持续性。

特点

- 高分辨率视像监控
- 综合监测及预警系统与路侧主动安全预警控制系统
- 全线收费站已设置电子收费（ETC）车道

扩充电动车充电设施

下沙服务区 - 杭州环线高速公路
于2025年安装 56 个新电动车充电器
总计：179 个充电器



关键影响

 提升道路安全及效率

 扩充充电设施，推动绿色交通



我们的承诺 : 在2030年前，将债券及贷款融资的绿色融资占比提升至50%

进展 : 39%的债券和贷款融资来自可持续发展挂钩或绿色融资（截至2025年6月30日）

ESG重要议题
可持续金融及投资
持份者
投资者及客户
财务影响
能源及碳成本; 融资成本
时间范围
中至长期

加速区域低碳转型



可再生能源
资产拥有者

实际电力输出至
电网或自用

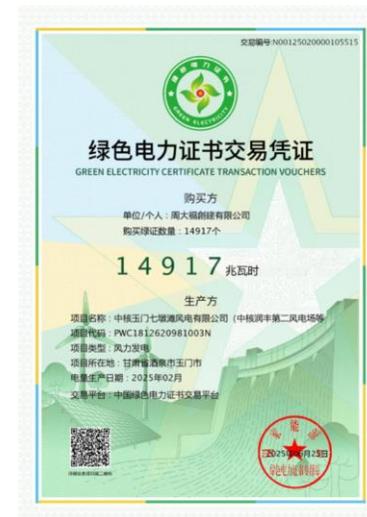


顾问及统筹人

- 绿证采购模式建议
- 平台支持
- 绿证筛选条件
- 项目筛选与统筹
- 促成签约及转移



就所产生的可再生
能源主张绿色属性
所有权



成果:

- 可信赖的绿证采购
- 减少范围二排放量
- 符合RE100及保证标准
- 具成本效益的解决方案

周大福创建集团



如在排除清单上拒绝投资

排除清单（界定周大福创建不支持的投资类型）

赌博：直接股权投资及/或经营设施作赌博用途。

现代奴役/人口贩卖：此类风险可能与营运活动相关。

军事：直接参与军事武器或装备的销售、制造或分销。

动物测试：经营或投资涉及动物测试的医疗机构。

煤、石油、核能：拥有、经营或投资任何发电厂设施。

拘留设施：拥有、经营或投资任何拘留设施。

高生态价值 (HCV)、高碳储量 (HCS) 森林区域及棕榈油生产用泥炭地

周大福人寿

周大福人寿的《负责任投资标准》以联合国负责任投资原则（「UNPRI」）为指引，并围绕六大实践支柱：

实践支柱	2025财政年度摘要
1. 排除	0%投资于非ESG对应行业（如煤炭及烟草）
2. 包括	<p>30亿港元的ESG标签债券 （5.2%债券*投资于ESG标签债券，其中包括在香港发行的首批可持续基建贷款抵押证券，以及其他由政府、银行及企业发行的债券）</p> <p>45亿港元的ESG基金 （截至2025年6月，一般账户投资了34%互惠基金及交易所买卖基金）</p>
3. 基础研究	在2024财政年度，100%的信贷及股票研究报告包含ESG评估
4. 投资组合分析	<ul style="list-style-type: none"> 投资相连寿险平台上有19款获证监会认可的ESG基金 对比2023财政年度基准，投资组合的碳强度在2025财政年度减少31%
5. 积极管理与合伙	<ul style="list-style-type: none"> 直接通过代理投票，以及间接通过基金经理 透过评估资产经理的ESG能力和参与程度进行间接参与 在行业网络中推动ESG融合
6. 报告与披露	<ul style="list-style-type: none"> 定期向投资管理委员会发表负责任投资报告

提高意识 · 培养实务技能 · 将ESG思维融入日常决策
培育有承担与可持续成长的文化



Imp[ACT] Fund



Evolve Conference



可持续发展茶话会



领导力工作坊



Imp[ACT] Leaders

附录

集团架构

主要股东各业务具凝聚力及协同效应

自2023年11月中起，周大福创建由周大福企业有限公司控股，相应地由前全国政协常务委员郑家纯博士的家族所持有。郑氏家族的多元化投资策略性地相互交织，提供全面和综合的服务组合，有效满足客户的多种需求。



周大福创建: 明确的前进道路

股权、治理和营运框架

2023年自愿全面要约前



股权结构

- **股权结构**：不再为新世界发展的附属公司；由周大福企业有限公司直接拥有，并无交叉持股



公司治理

- **透明度**：参与最少的关联交易，并在年报中全面披露
- **公平性**：关联交易受稳健的内部企业管治准则及上市规则所规管。它们必须得到独立股东的批准，所有相关董事和股东必须放弃投票。这些交易都是以公平的条款和代价，按公平原则进行，以防止利益冲突并保护少数股东



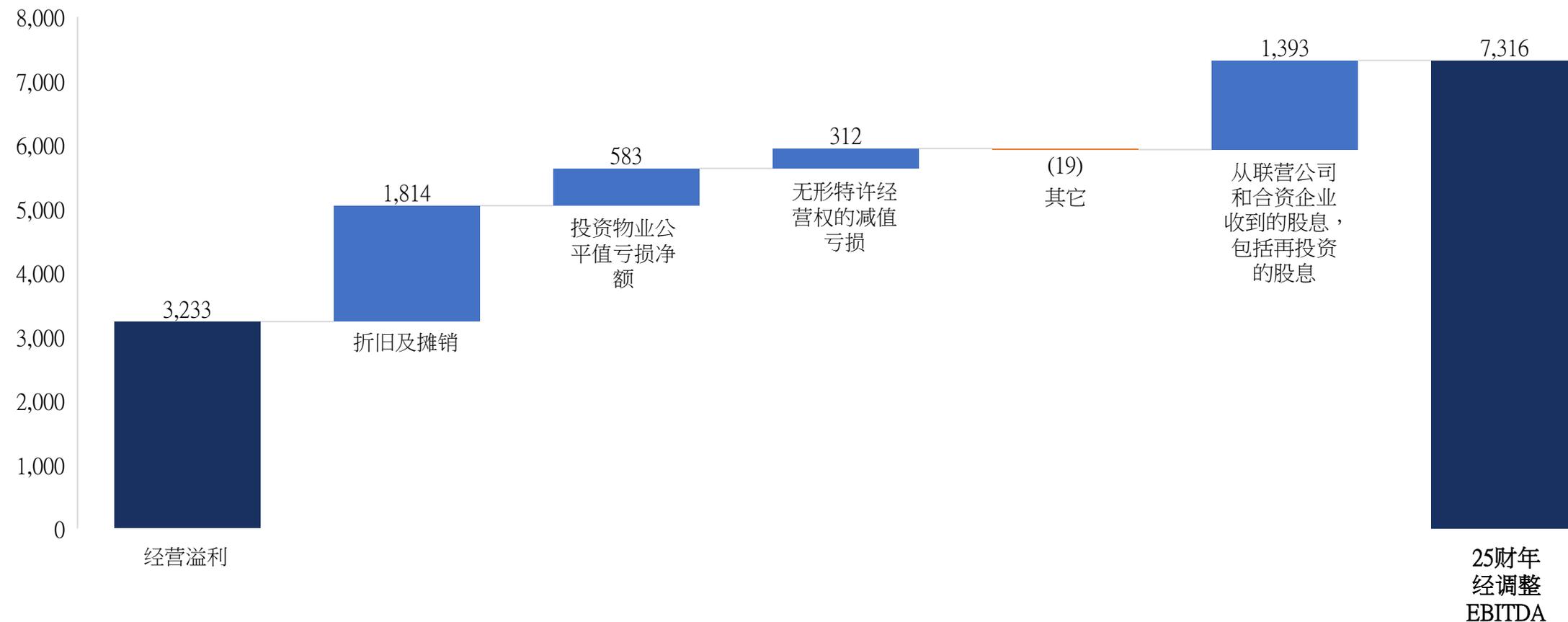
财务管理

- **会计独立性**：维持独立的财务报告系统
- **融资与债务独立性**：依据自身信用度取得资金，并维持独立的负债结构以避免交叉违约风险

25财年经调整EBITDA分析

经调整EBITDA(包括来自合营企业/联营公司的股息)为经营现金流的代表数

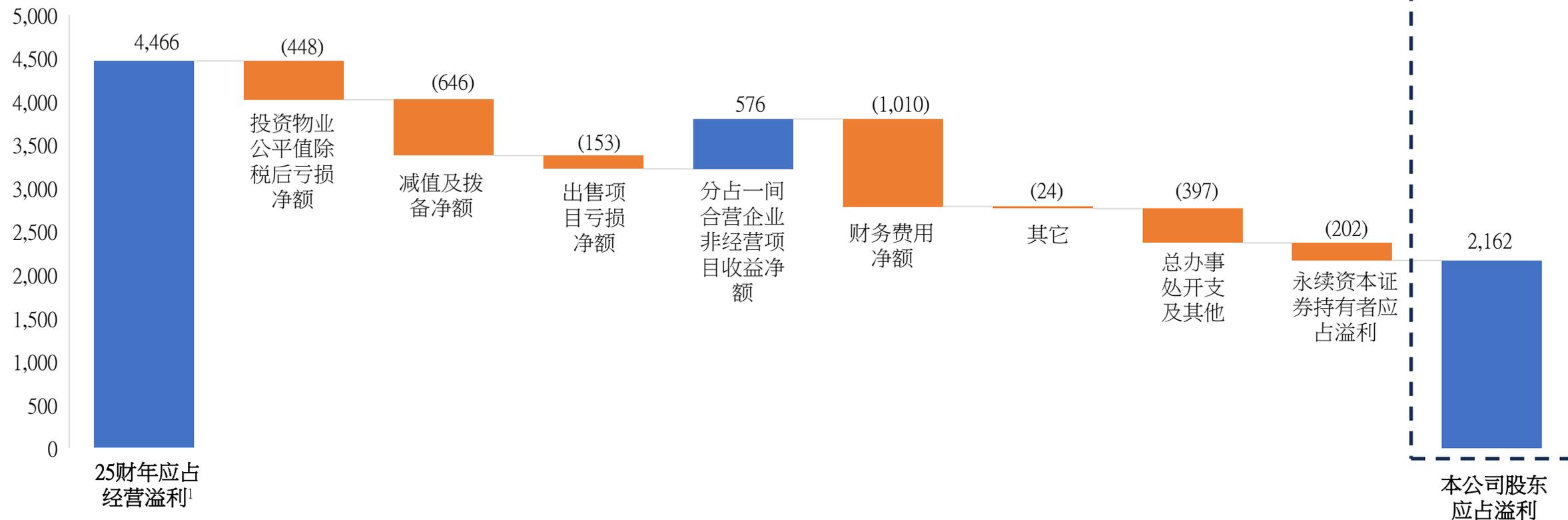
百万港元



25财年财务摘要

公司股东应占溢利按年温和上升4%

百万港元



附注：

1. 应占经营溢利／（亏损）指一项本公司执行委员会用作评估经营分部表现的非香港财务报告准则计量的指标（详情载于业绩公告内的附注2）。本集团的整体应占经营溢利指未计及非经营及不被分配的总办事处项目可供分配的溢利。此项目或不能与其他公司所呈报类似项目作比较

发行可交换债券

发行规模: 约22亿港元
利息: 年利率0.75%
发行价: 103%
到期日: 3年至2028年
可交换股份: 首程控股 (0697.HK)

初始交换价: 2.6565港元
(较2025年9月24日收市价2.53港元
溢价约5%)

目的:

1. 若交换权获行使，以溢价出售首程股份，将投资回报变现
2. 按具吸引力条款筹集资金
3. 进一步优化及加强业务组合

发行可交换债券
所得款项

约**23**亿港元

税前会计
出售收益

约**11.6**亿港元

* 若行使交换权，则于交换期内确认

* 假设完全交换并基于于2025年6月30日的帐面价值

持续优化策略投资业务组合，创造长期价值

为可扩展成长奠定更坚实的基础

*有待监管部门批准

18财年至24财年

25财年至26财年

主要收购

- 随岳南高速公路
- 随岳高速公路
- 长浏高速公路
- 老谷高速公路
- 贵梧高速公路

- 周大福人寿保险有限公司（前称富通保险）
位于成都、武汉和苏州的7个物流物业
- 新昌亚仕达屋宇设备有限公司

- 晋羚集团有限公司*

- uSmart Inlet Group Ltd*

稳健、拥有强劲现金流及增长潜力的业务

主要出售

- 协盛集团
- 新世界第一渡轮
- 「免税」店业务
- 惠记（部分权益）
- 新创建交通
- Hyva Group
- 富城（北京）停车管理有限公司
- 苏伊士新创建+德润环境
- ForVEI II S.r.l.
- 天津东方海陆集装箱码头
- 成都金堂电厂
- 天津五洲国际集装箱码头
- 珠江电站II期
- 厦门集装箱码头集团
- 医疗资产管理有限公司
- 北京首都国际机场权益
- 飞机租赁业务

周期性较强或现金流较弱或前景较不确定的非控股业务



「匠心·传承」储蓄寿险计划 2

透过保障和遗产规划累积财富

- 2/5/10年保费年期，8种货币选择
- 非保证复归红利及非保证终期分红: 财富积累
- 财富跃进选项: 调整投资以获得更高回报
- 财富增值调配选项: 灵活挑选稳健资产
- 保单分拆、无限次更改投保人、保单延续选项：跨代无缝财富转移




「迎尚」保障相连保险计划

灵活的投资相连计划，连人寿保障

- 人寿保障高达总保费的500%
- 170+ 投资选择，包括 ESG 基金
- 保费假期选择：满足客户需求
- 简化承保高达150万美元
- 自由基金转换，直接管理：最合适的投资策略



「守护家倍198」危疾保障计划



全家多阶段疾病保障

- 怀孕 18 周起的婴儿保险，为准妈妈提供额外保险
- 精神健康及特殊教育需要门诊保障
- 癌症、心脏病发作及中风无限次加保
- 涵盖 198 种疾病，包括罕见疾病
- 为家庭成员提供保障，无需核保

「世逸」特级医疗保障计划



广泛的医疗覆盖范围，全球覆盖

- 全住院及手术保障
- 3种亚洲及全球保障范围，4种年度自付额选项
- 保证续保至投保人128岁
- 终身限额高达 1,750 万美元
- 危疾保障 + 免费检查
- 全面的增值医疗服务

执行董事



郑志明先生
集团联席行政总裁



何智恒先生
集团联席行政总裁



郑家纯博士
大紫荆勋章、金紫荆星章
主席



林战先生
集团首席营运及财务总监



郑志亮先生

非执行董事



杜家驹先生
铜紫荆星章、太平绅士



林伟瀚先生
杜家驹先生的替任董事



曾安业先生
铜紫荆星章

独立非执行董事



石礼谦先生
金紫荆星章、太平绅士



李耀光先生



黄冯慧芷女士



王桂斌先生
银紫荆星章、铜紫荆星章、
太平绅士



陈家强教授
金紫荆星章、银紫荆星章、
太平绅士



伍婉婷女士
荣誉勋章

简明综合收益表

	截至 6 月 30 日止年度	
	2025 百万港元	2024 百万港元
收入		
非保险	20,204.7	22,968.5
保险	4,080.6	3,453.1
	24,285.3	26,421.6
销售成本	(17,568.2)	(19,977.7)
保险服务费用	(2,765.6)	(2,508.0)
所持再保险合同（开支）／收入净额	(68.2)	79.9
保险财务开支净额	(5,223.4)	(1,431.0)
其他收入及收益，净额	5,587.8	2,217.8
销售及推广费用	(117.2)	(194.4)
一般及行政费用	(897.9)	(945.6)
经营溢利	3,232.6	3,662.6
财务费用	(1,470.3)	(1,198.8)
应占业绩		
联营公司	210.4	14.8
合营企业	1,055.8	842.0
除所得税前溢利	3,028.5	3,320.6
所得税开支	(666.3)	(700.6)
年内溢利	2,362.2	2,620.0
应占溢利／（亏损）		
本公司股东	2,162.0	2,084.2
永续资本证券持有者	202.3	457.9
非控股权益	(2.1)	77.9
	2,362.2	2,620.0
本公司股东应占的每股基本及摊薄盈利	0.54港元	0.56港元



周大福 創建

谢谢



周大福創建

免责声明

周大福创建有限公司（「周大福创建」）对所含信息的准确性或完整性不作任何明示、暗示或法定的陈述或保证。周大福创建并无意透过本简报提供，而您也不应把本简报视作提供，有关周大福创建或其任何附属公司的所有重要信息。本简报中的信息仅供参考。

本简报可能包含前瞻性陈述。此类前瞻性陈述基于多种假设。此类假设的有效性受到多种已知和未知因素的影响，其中包括周大福创建无法控制的因素，而这些因素可能导致周大福创建的实际业绩与此类前瞻性声明中明示或暗示的业绩之间存在重大偏差。请您注意不要依赖这些前瞻性陈述，因为这些陈述存在已识别和未知的风险，涉及固有的不确定性，并且仅代表截至其作出之日的情况，实际结果可能与在此任何前瞻性陈述中设定的结果存在重大差异。周大福创建或其任何附属公司、其各自的雇员代理、顾问或代表没有义务更新或修改任何前瞻性陈述以反映本简报发布后发生的事件或情况。

本简报不应被视为或依赖于构成任何投资决策的基础。它也不构成或形成任何出售建议或认购、持有或购买任何证券的邀请，或任何其他投资邀请的一部分。

周大福创建或其附属公司，或其各自的任何雇员、代理、顾问或代表均不对因使用、依赖或分发本简报或其内容或与本简报相关的任何其他原因而直接或间接引起的任何损害或损失承担任何责任（不论是疏忽或其他原因）。