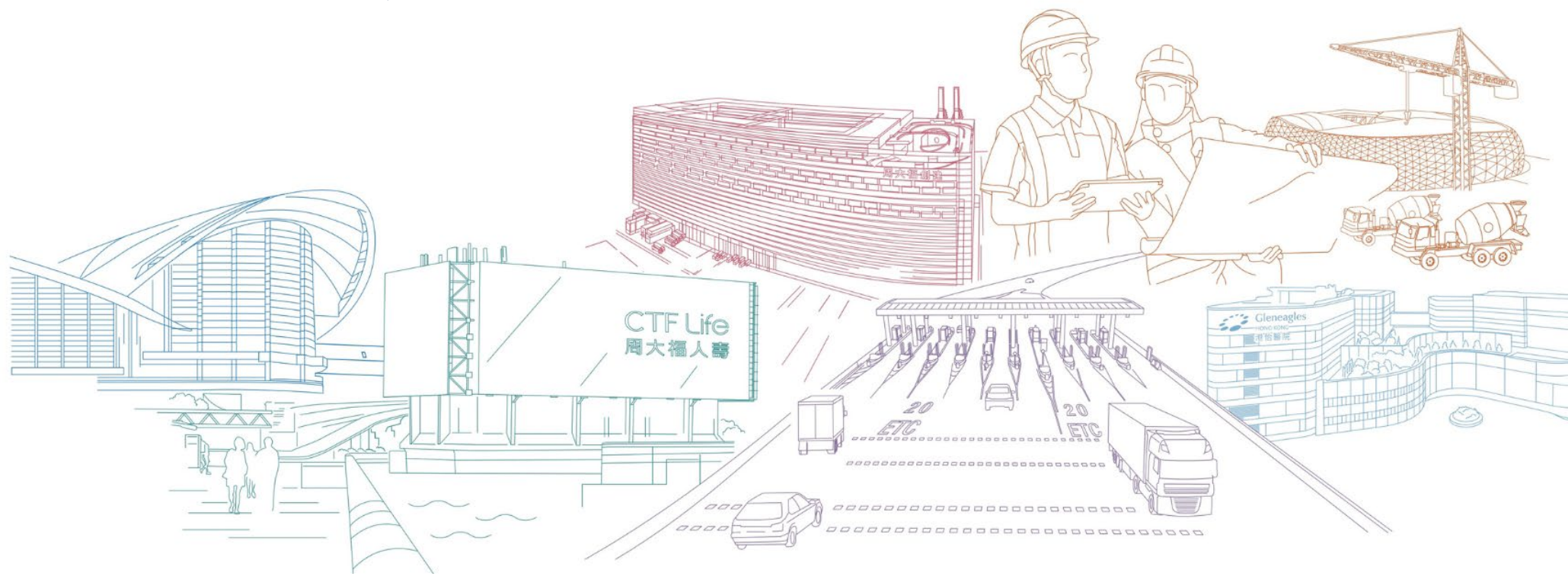




周大福 創建

周大福創建有限公司 (659. HK)

2025財政年度全年業績簡報





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）

- ❖ 持續努力**優化並加強集團的業務組合**，以提升長期價值創造
- ❖ 將保險板塊更名為**金融服務板塊**，並**進行策略性收購**，以推動集團重點業務之一及**快速成長的財富管理業務**
- ❖ 將於內地的物流倉儲業務重塑為「**周大福物流**」，利用周大福強大的品牌價值推動業務的增長和加強業務組合的協同效應
- ❖ 發行**可換股債券**，以促進符合**最低25%公眾持股量的要求**，同時提高股份流動性
- ❖ 維持**可持續及漸進的股息政策**，擁有持續向股東派發股息的往績記錄



優化投資組合以實現長期增長及策略重點

- 透過出售非核心資產或業務前景不明朗的資產，優化業務組合
- 根據我們的策略重點，加強資本配置至具韌性、可產生穩定現金流及具增長潛力的板塊



出售

- 免稅店業務
- Hyva Group
- ForVEI II S.r.l.



策略性提升



金融服務

- 為反映服務範圍的擴展，保險板塊已更名為金融服務板塊
- 周大福人壽建立百慕達業務打造為專業的離岸保險中心，為高淨值人士提供度身定制的保險產品
- 透過已宣佈收購的uSmart Inlet Group 43.93%權益(2025年3月)及晉羚集團有限公司 65%權益(2025年8月)¹，加強該板塊在大中華區及東南亞的財富管理能力



物流

- 將於內地的物流倉儲業務重塑為「周大福物流」，以更好地利用「周大福」強大的品牌價值
- 專注於位於香港、成都、武漢和蘇州等主要樞紐物流倉庫的營運靈活性、效率和可持續發展
- 發掘內地黃金地段價值被低估的物流資產，尤其著眼於大灣區及長三角地區，以推動長遠增長

附註：

1. 這兩項收購均有待監管部門批准

投資亮點

靈活管理多元化業務，以推動穩定現金流，為股東帶來長遠回報



憑藉多元化的業務組合及卓越的營運表現帶來穩定現金流，即使在不明朗的宏觀經濟環境下亦能維持穩健盈利



拓展金融服務板塊，其借助周大福集團內具凝聚力體系的協同效益，增長前景亮麗



策略性優化資產組合，爭取股東長遠價值的最大化



積極審慎的財務管理及多元化融資渠道



可持續及漸進的股息政策

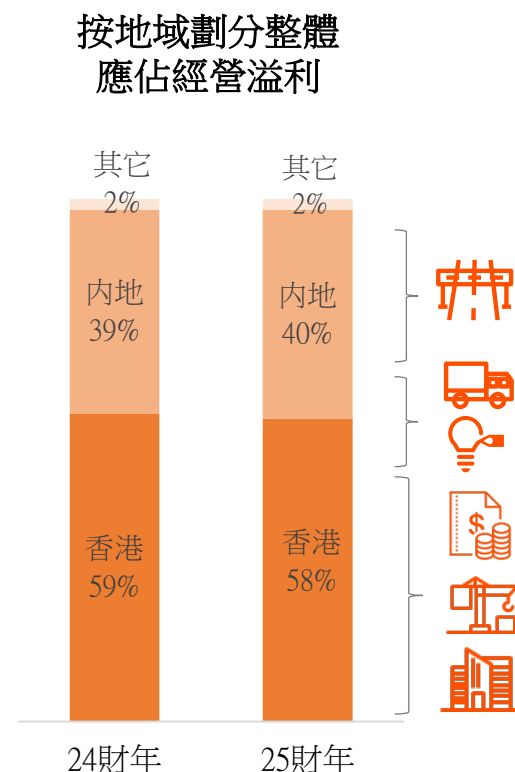
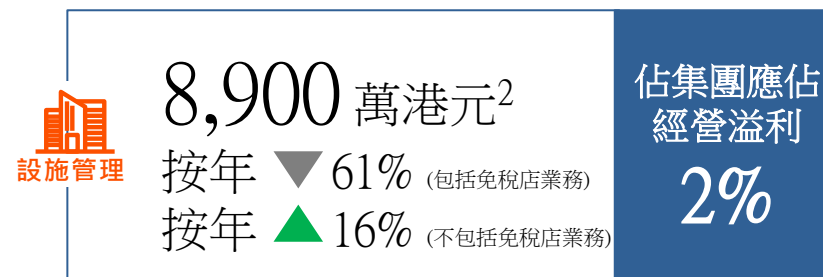
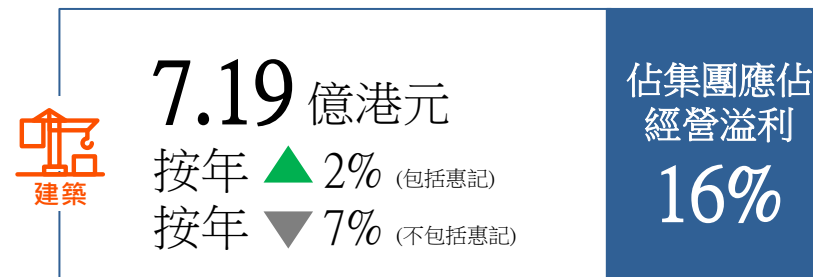


經驗豐富、獨立決策的管理團隊，執行力和創造價值的卓越往績

25 財年應佔經營溢利¹按年上升7% 至 44.66 億港元

25 財年應佔經營溢利按年上升9% 至 45.05 億港元 (不包括免稅店業務及惠記)

在不斷變化的環境中保持強勁的基本面



附註：

- 應佔經營溢利／（虧損）指一項本公司執行委員會用作評估經營分部表現的非香港財務報告準則計量的指標。本集團的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
- 倘不包括「免稅」店業務，設施管理板塊於 25 財年的應佔經營溢利為 1.28 億港元 (24 財年: 1.10 億港元)
- 上述佔集團應佔經營溢利的百分比及按年百分比變動，乃根據包括免稅店業務及惠記的集團應佔經營溢利或板塊應佔經營溢利計算



道路

- 行業增長面臨交通模式轉變和新建道路網絡競爭加劇，可能會削弱長期回報
- 在新投資受限的環境中，我們的首要任務是保持靈活性、主動管理收入波動性風險，以及優化我們現有的資產組合



金融服務

- 周大福人壽將百慕達業務打造為專業的離岸保險中心，為高淨值人士提供度身定制的保險產品
- 周大福人壽將繼續加強其代理團隊，並利用數位工具提高分銷和銷售效率
- 即將完成uSMART和晉羚的收購，將與我們的保險業務形成互補，並使集團能夠建立一個全面整合的財富管理服務平台
- 周大福集團內部以及保險、財富管理和證券經紀業務的交叉銷售將推動收入增長



物流

- 亞洲貨櫃物流中心 – 吸引穩定行業的客戶，使其租戶基礎多元化，並提高租用率
- 內地的物流物業
 - 在經濟持續復甦的情況下，主動為租戶推出靈活的租賃方案，以提高租用率及優化租金
 - 積極在大灣區及長三角地區等策略性地點物色價值被低估的優質物流資產

業務策略及前景

於投資決策及業務經營中保持警惕



建築

- 準備就緒，在香港正在復甦的建築市場中把握增長機遇，爭取市場份額
- 政府舉措，尤其是北部都會區的發展，推動了長期前景
- 推動技術創新，提供更智能、更安全、更可持續的建築方案



設施管理

- 會展中心 – 「定期展覽獎勵計劃 2.0」支持新的和大型的國際展覽
- 港怡醫院 – 擴展其在香港的綜合醫療網絡，以加強服務範圍，並透過把握對優質及跨境醫療服務日益增長的需求，實現收入來源多元化
- 啟德體育園 – 更多體育及娛樂盛事，包括盛大的第十五屆全國運動會（香港賽區）部份主要賽事，將於啟德體育園舉辦



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財年財務業績亮點

具韌性增長；保持靈活性以支持未來增長和策略舉措

應佔經營溢利

44.66億港元 (按年+7%)

(包括免稅店業務及惠記)

45.05億港元 (按年+9%)

(不包括免稅店業務及惠記)



股東應佔溢利

21.62億港元

按年+4%

經調整EBITDA¹

73.16億港元

按年+1%



末期普通股息

每股0.35港元

按年持平

	港元/每股
中期普通股息	0.30
末期普通股息	0.35
一次性特別股息	0.30
25財年股息總額	0.95



現金及銀行結存
約202億港元²



備用已承諾銀行信貸額
約96億港元²

可動用流動資金總額：約298億港元

	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
債務淨額 / 經調整EBITDA	2.0倍	2.3倍 ³	2.1倍
淨負債比率 ⁴	37%	39%	35%
債務淨額 (億港元)	147	161	151
總資產 (億港元)	1,729	1,617	1,551

附注：

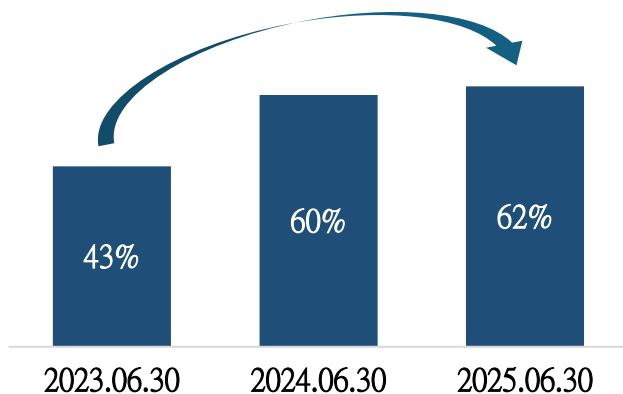
- 經調整EBITDA是一項衡量本集團經營盈利能力的非香港財務報告準則計量的指標，乃按經營溢利，扣除折舊及攤銷及其他非經營／非現金項目，加上自聯營公司及合營企業收取的股息，以及任何其他相關調整計算。此項目或不能與其他公司所呈報類似項目作比較
- 截至2025年6月30日
- 年化
- 債務淨額除總權益

積極及策略性財務管理

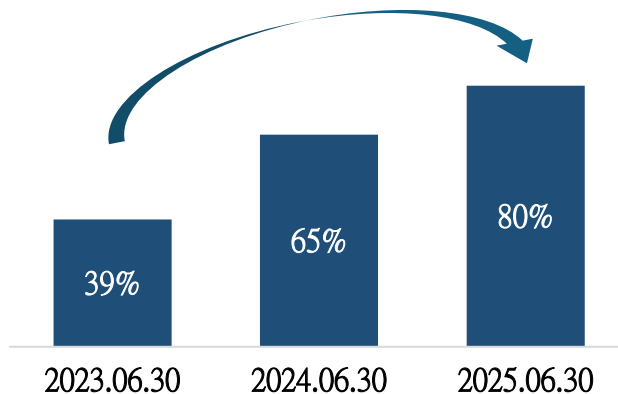
健康的債務狀況以應對市場波動

- 策略性地將大部分債務置換成成本較低的人民幣債務
- 為本集團人民幣資產提供自然對沖，有助於控制人民幣貶值風險和財務成本

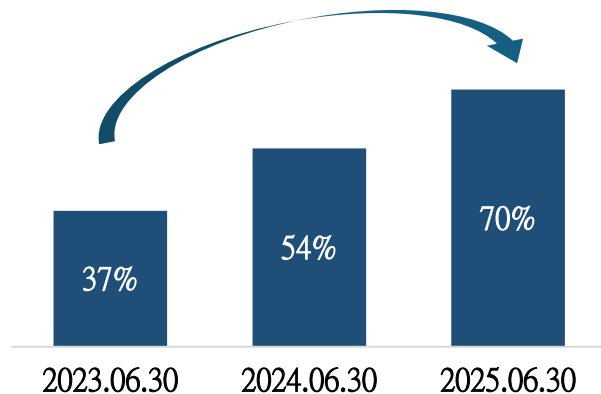
人民幣債務佔債務總額比例



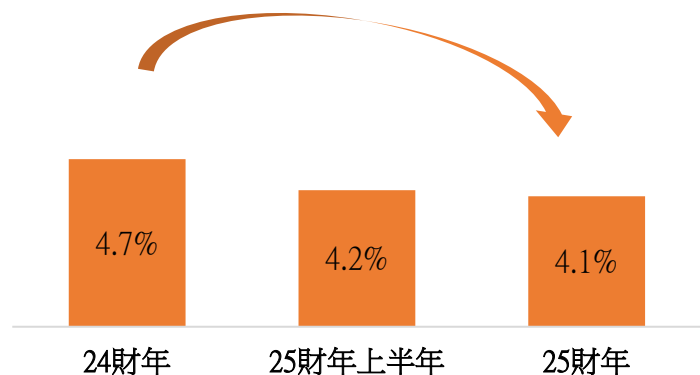
人民幣負債佔人民幣資產比例



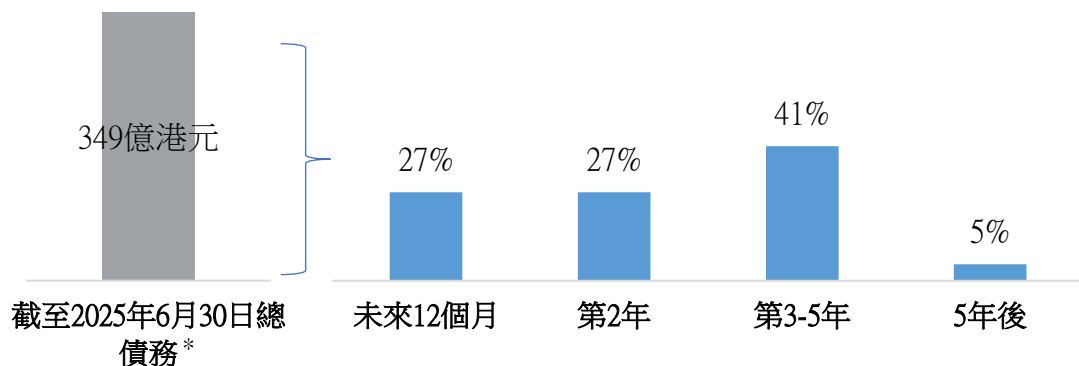
固定利率債務佔債務總額比例



進一步優化財務成本



債務到期情況（截至2025年6月30日）



*包括有抵押銀行貸款38.61億港元，佔總債務約11%
再融資/新造銀行貸款進度理想，目標是在2025年12月31日前完成約90億港元的貸款，相當於幾乎全部於未來12個月到期的債務

多樣化融資渠道

良好的債務結構支持健康的信用評級



銀行信貸 (境內 + 境外)

備用已承諾額約96億港元



已使用額約254億港元

■ 總已使用及備用已承諾額約350億港元



美元債券

4億美元2028年到期優先票據

- 發行價：99.265%
- 票息率：每年6.375%
- 期限：4年

6.5億美元2029年到期優先票據

- 發行價：99.718%
- 票息率：每年4.25%
- 期限：10年
- 剩餘金額：2.436億美元



可換股債券

7.8億港元4.0%2025年7月到期可換股債券

- 到期日：6個月 (2025年1月發行)
- 初始換股價：8.043港元
- 較2025年1月15日的收市價7.660港元溢價約5%

8.5億港元2.8%2027年1月到期可換股債券

- 到期日：18個月 (2025年7月發行)
- 初始換股價：7.67港元
- 較2025年7月10日的收市價7.520港元溢價約2%



熊貓債券

- 自2023年於中國銀行間市場交易商協會發行熊貓債券總額：人民幣36億元
- 票息率：每年3.55%-3.9%

信用評級

境外



株式
会社 日本格付研究所

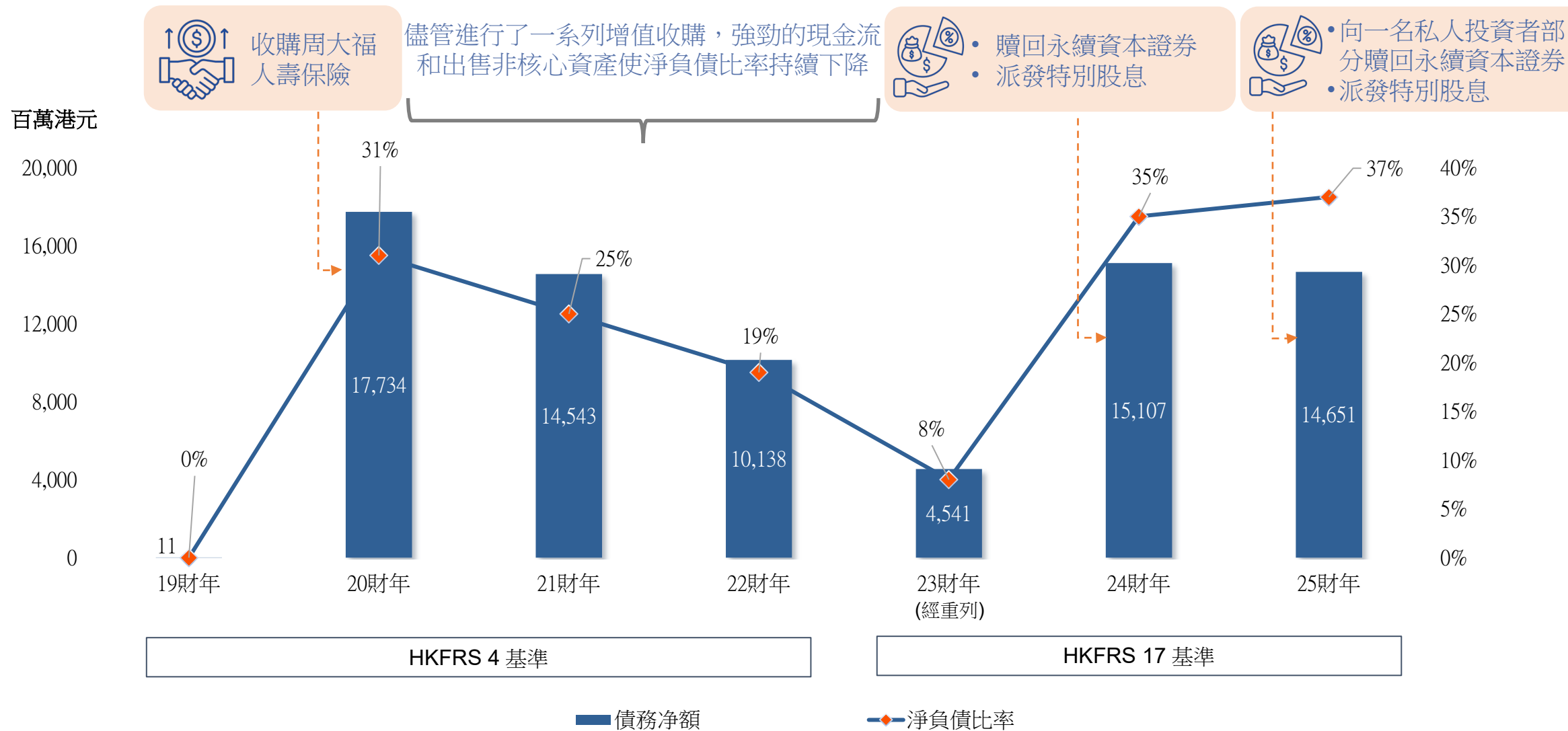
境內



聯合資信評估股份有限公司
China Lianhe Credit Rating Co., Ltd.

強韌的財務表現

穩健的財務管理和策略性的財務槓桿

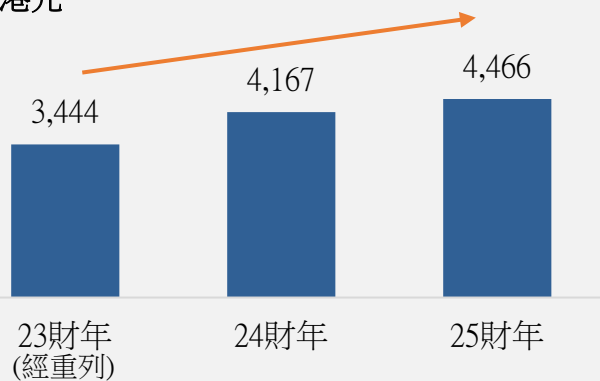


穩固的財務狀況

可持續的增長保障了扎實的盈利質量

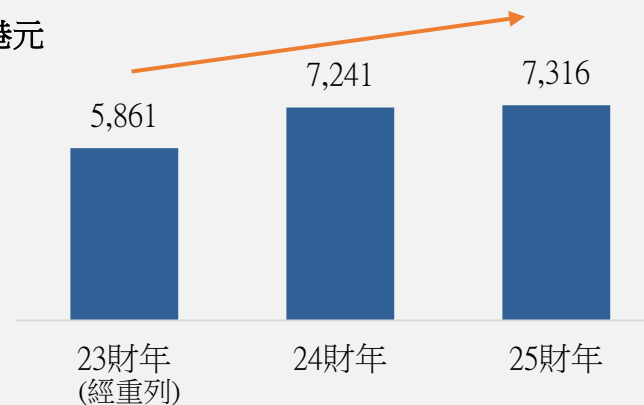
儘管市場波動應佔經營溢利仍在增長

百萬港元



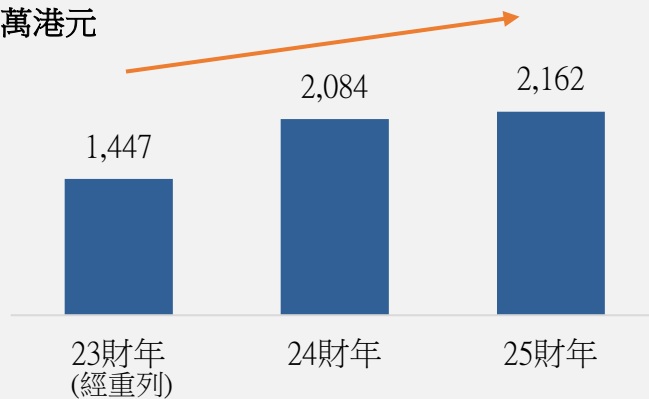
經調整EBITDA為經營現金流的代表

百萬港元

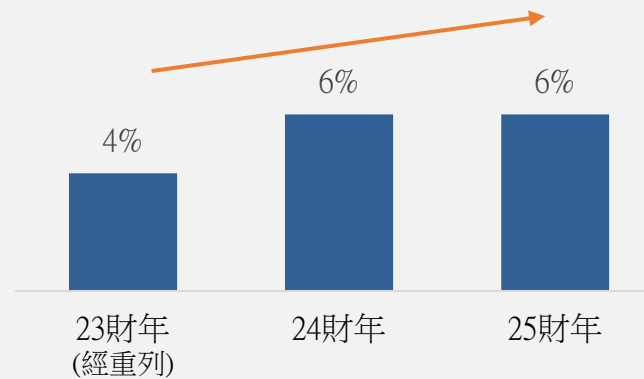


股東應佔溢利持續增長

百萬港元



股本收益率持續上升



*附注：股本收益率= 年內溢利/總權益

自19財年致力維持可持續及漸進的股息政策

連續向股東返還現金的良好記錄



有吸引力的現金股息：25財年每股普通股息/當前股價² 計算股息率約8%
(相較10年期美國國債收益率為4.1%³)

附注：

- 25財年上半年，本集團透過多項交易獲得約20億港元現金。這包括出售「免稅」店業務(2.57億港元)，Hyva集團 (約12億港元)，以及Goshawk就六架飛機的損失收到保險公司的理賠金 (約12億港元，其中本集團應佔50%)。鑒於這些良好的進展，董事會已通過決議宣派特別股息每股0.30港元
- 7.77港元為於2025年9月23日的收市價
- 來源：彭博：於2025年9月23日

25財年末期普通股息
(現金及/或以股代息)
+
每10股獲發1股紅股

➤ 以股代息

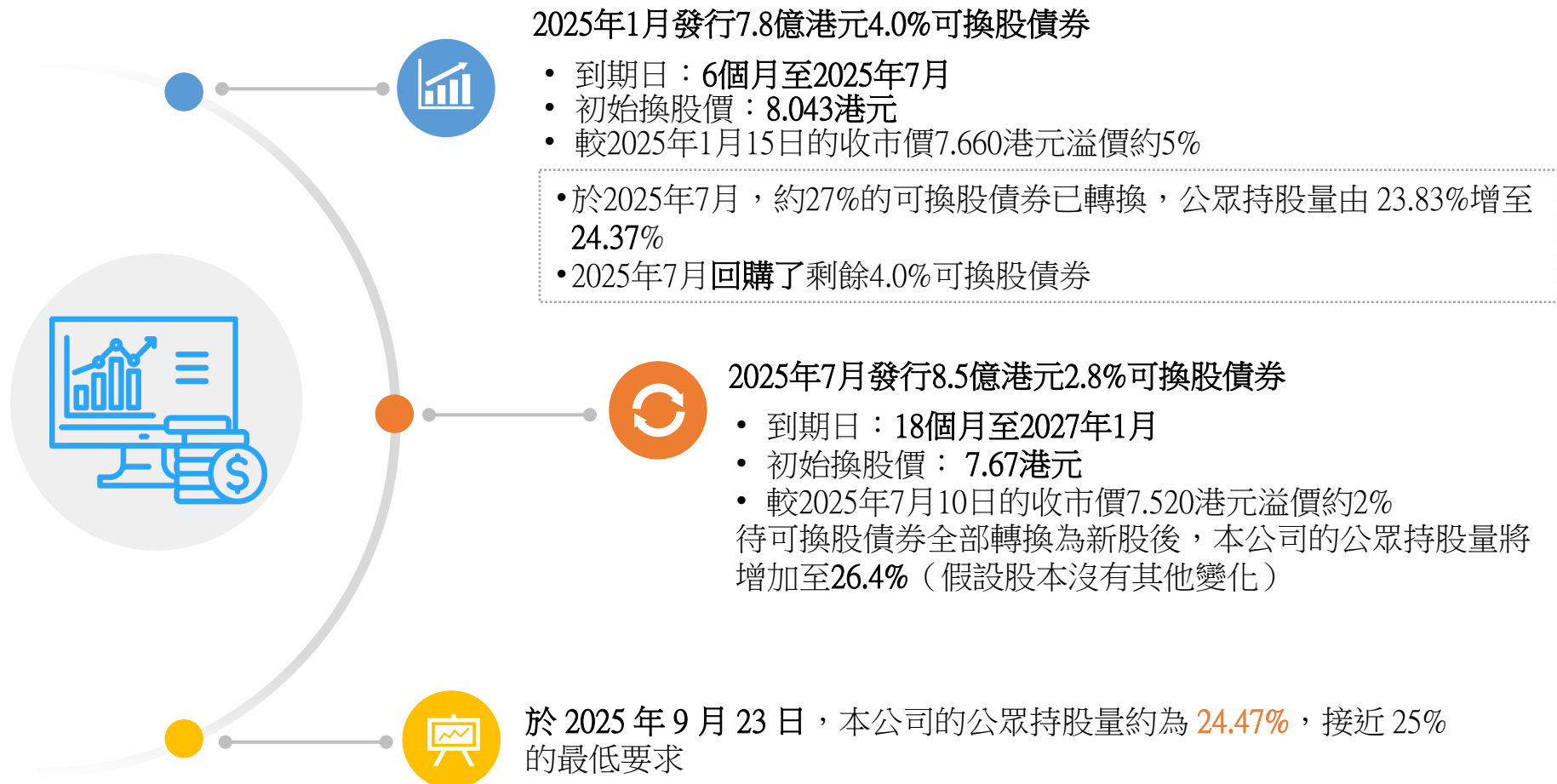
- ✓ 增加於本公司的投資，而無需支付經紀佣金、印花稅及相關交易成本
- ✓ 提升股份的流動性及成交量
- ✓ 若獨立股東選擇以股代息，可增加公眾持股量

➤ 按每10股獲發1股紅股的基準發行紅股

- ✓ 按比例增加其持有的股份，而無需承擔任何額外成本
- ✓ 提升股份在市場上的流動性，亦回饋股東多年的支持

發行可換股債券

主要目的：提高公眾持股量及流動性



恢復公眾持股量¹

提高股份流動性及交易量

攤薄極少

低資金成本

附注：

1. 為符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之最低 25%公眾持股量要求



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）



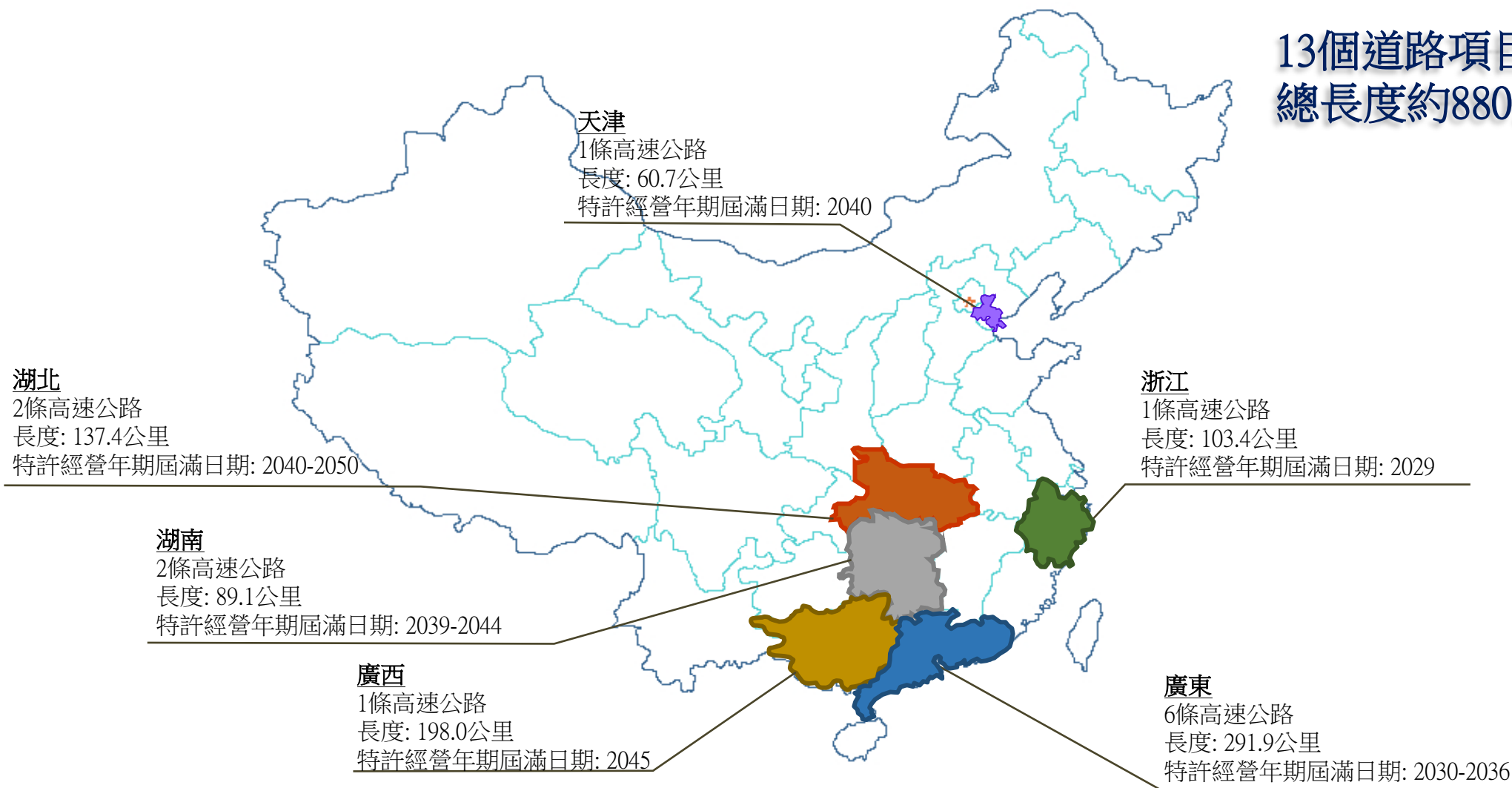
道路

多元化收費公路組合分佈於內地六個策略位置



周大福 創建

13個道路項目遍佈內地
總長度約880公里



附注：

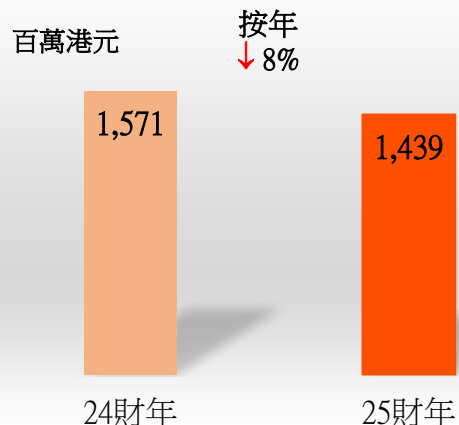
1. 於 2025 年 4 月，本集團完成出售特許經營年期臨近屆滿的山西太原至古交公路（古交段）。該公路對道路板塊的整體應佔經營溢利影響甚微
2. 本集團已就若干高速公路進行評估，並於 25 財年因交通流量預測下降而確認減值虧損合共 6.4 億港元



道路

儘管面臨挑戰，表現穩定

板塊應佔經營溢利¹



- 總應佔經營溢利按年減少主要由於：1) 廣州市北環高速公路的特許經營年期已於 2024 年 3 月屆滿；以及 2) 若干道路項目的交通流量復甦較預期慢和競爭加劇。上述負面因素被杭州繞城公路的表現因去年較低的基數（於 24 財年亞運會期間受到臨時交通管制措施的影響）部份抵銷
- 撇除廣州市北環高速公路及3條位於山西省的收費公路的特許經營年期屆滿的影響，有全年貢獻的 13 條收費公路的應佔經營溢利按年+1%
- 由於短程交通量的增加，可比較日均交通流量按年+2%
- 由於長途交通量的減少，可比較日均路費收入按年-2%
- 於2025年6月30日，本集團道路組合的整體平均剩餘特許經營年期約為12年



- ❖ 擴建工程進行中，預計於28財年完成後將延長特許經營期：
 - ✓ 京珠高速公路（廣珠段）的擴建工程已於2022年年底啟動
 - ✓ 廣肇高速公路的擴建工程已於2023年年底啟動
- ❖ 收費公路行業處於動態環境中，受不斷變化的交通模式、新投資項目回報率下降以及新建道路網絡競爭加劇的影響，可能導致整體板塊的收入波動

附註：

1. 主要高速公路：杭州繞城公路（100%）、唐津高速公路（天津北段）（60%）、京珠高速公路（廣珠段）（25%）和中部地區3條高速公路（即隨岳南高速公路（30%）、隨岳高速公路（100%）及長瀏高速公路（100%）），合共為道路業務貢獻了約80%的應佔經營溢利，整體可比較日均交通流量和日均路費收入分別按年+3%及-3%



金融服務

更名為周大福人壽 – 建立在傳承信任之上，獲得周大福集團鼎力支持



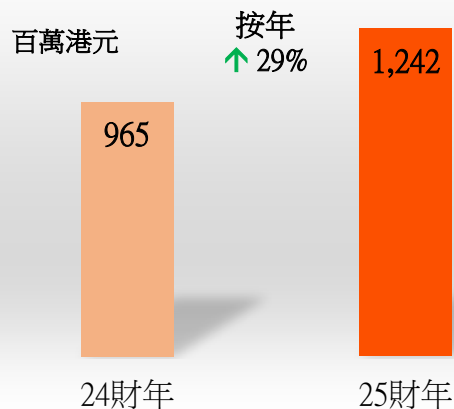
- 利用周大福集團的知名品牌（包括周大福珠寶在華人地區的95年經營歷史），為周大福人壽的發展奠定堅實的基礎
- 利用周大福集團的多元業務體系，提供獨特、綜合的財富管理方案，釋放整個網絡的交叉銷售和推薦協同效應
- 周大福人壽是香港唯一一間背靠綜合企業的保險公司，具備獨特競爭優勢
- 推出「周大福人壽生活圈」會員計劃，透過與周大福集團旗下其他業務合作，為客戶提供多元化體驗、生活品味禮遇及會員聯盟
- 透過經紀渠道擴大東南亞地區的客戶足跡（如馬來西亞、印尼等）



金融服務

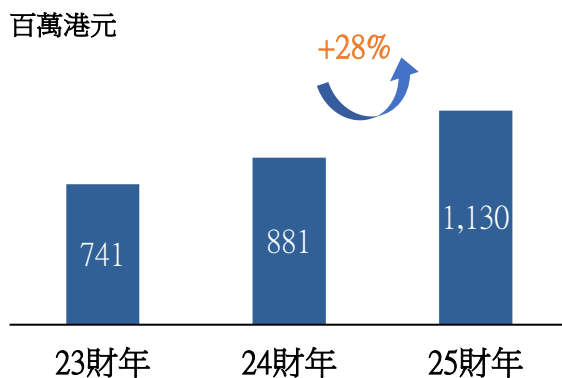
周大福人壽 – 顯著的應佔經營溢利和合約服務邊際成就

板塊應佔經營溢利

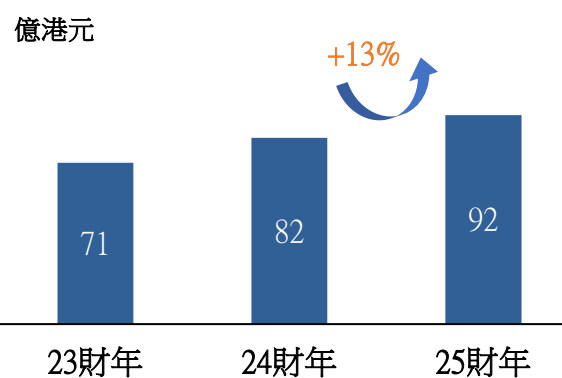


- 應佔經營溢利按年+29%至12.42億港元主要得益於盈利業務增長及有利的金融市場因素，帶動合約服務邊際釋放增加
- 合約服務邊際釋放按年+28%至11.30億港元是應佔經營溢利的主要組成部分
- 扣除再保險後的合約服務邊際結餘按年+13%至約92億港元，為本集團在保險合約存續期間持續錄得盈利奠定了基礎
- 固定收益投資組合的投資收益年利率增至4.6%（24財年：4.5%），原因是新購債券的收益率較高，以及重新平衡投資組合以提高未來的經常性收益率

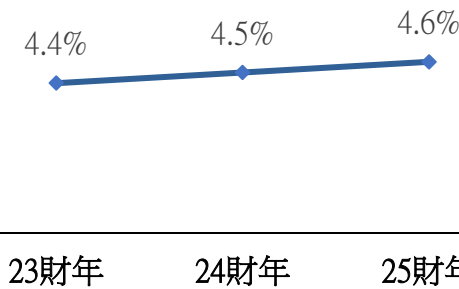
強勁的合約服務邊際釋放



合約服務邊際餘額¹複合年增長率為14%



投資收益²不斷提升

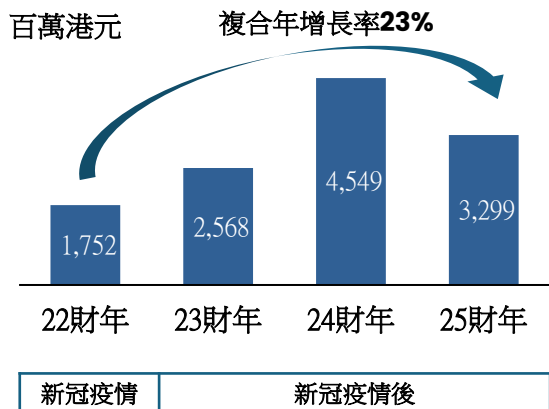


附註：

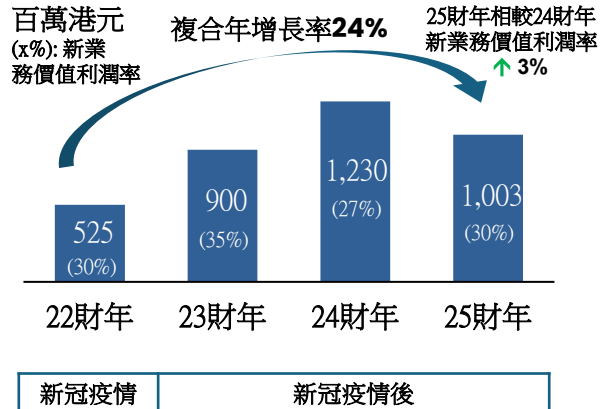
1. 扣除再保險後的合約服務邊際餘額

2. 這包括周大福人壽分紅、非分紅及盈餘投資組合中固定收益投資的利息收入，但不包括投資相連合約相關的資產。這不包括總回報資產，例如，旨在於投資收益以外提供長期資本回報的上市股票和另類投資基金等

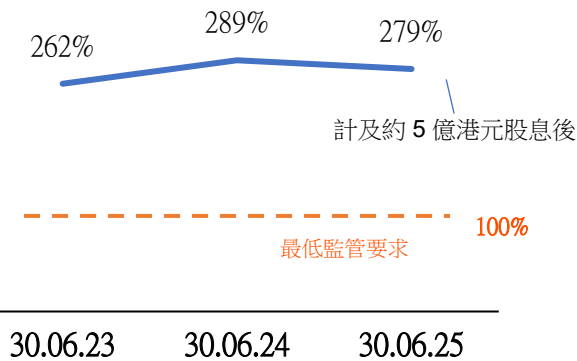
新冠疫情後年化保費增長強勁



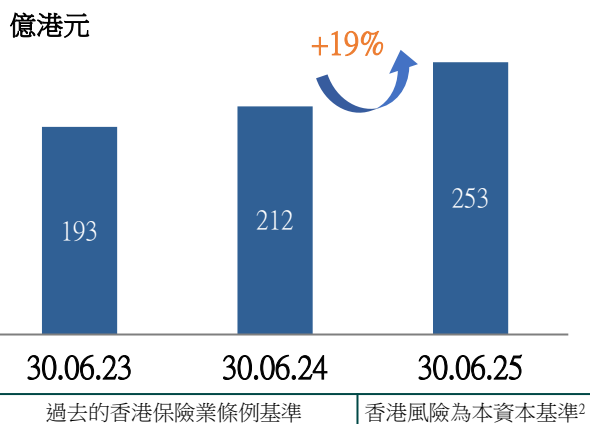
新冠疫情後新業務價值增長強勁



較高的香港風險為本資本償付能力充足率¹



內含價值複合年增長率14%



- 年化保費總額按年-27%至**32.99 億港元**，這主要由於24 財年在新冠疫情後的反彈下表現異常強勁，但代理渠道較去年同期大幅**增長 48%**，抵銷了部分影響。年化保費總額繼續保持穩健的中期成長軌跡，過去三年的**複合年增長率為23%**
- 由於年化保費總額下滑，新業務價值按年減少 18%至**10.03 億港元**，但過去三年的**複合年增長率仍維持在 24%**
- 受惠於有效的資本管理、符合香港風險為本資本制度的產品設計及更優秀的產品組合，新業務價值利潤率**按年+3%至 30%**
- 香港風險為本資本償付能力充足率仍然強勁，**為279%**，即使在25財年派發約5億港元的股息後令該比率下降了7%
- 內含價值**按年+19%**至**253 億港元**，受新業務價值、利好的股市表現及2024 年 7 月 1 日過渡至新償付能力基準下資本效益增加所帶動
- 於 2025 年首三個月，按年化保費總額表現在香港人壽保險公司中排名第 11 位
- 穩健的資產及負債管理，自 2024 年 7 月 1 日香港風險為本資本基準正式生效以來，以該基準為基礎的有效久期缺口維持在審慎範圍內

附註:

1. 2024年7月1日前的香港保險業風險為本資本基準下的償付能力充足率為並行運行下的數字
2. 償付能力制度於2025財年從過去的香港保險業條例基準過渡至香港風險為本資本基準

渠道

保險代理人	約2,100
公司經紀	350+

財務實力評級

Fitch Ratings	A-
Moody's	A3



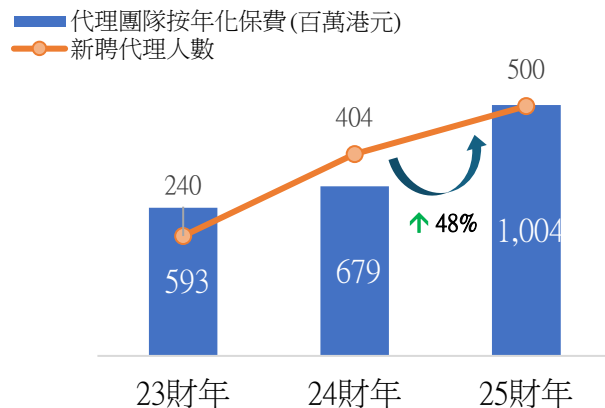
金融服務

周大福人壽 – 透過代理團隊轉型推動可持續增長



周大福 創建

代理渠道強勁增長



- 專注於**優質的代理招聘**和結構化培訓，以提升能力和績效
- 經過近年來的代理整合，透過選擇性新聘代理人數強勁增長，建立**高效的代理團隊**
- 採用強調多元化背景的招聘策略，以建立更具彈性和覆蓋範圍廣泛的代理網絡

關鍵績效指標顯著增長，反映成功振興團隊的努力

代理團隊按年化保費

按年 +48%

代理團隊按年化保費計算的生產力¹

按年 +48%

代理渠道續保率²

按年 +23%

周大福人壽整體續保率²

按年 +8%

新聘代理人數

按年 +24%

附註：

1. 平均每位代理人的年化保費

2. 按保費計算，支付第19個月保費的保單的百分比



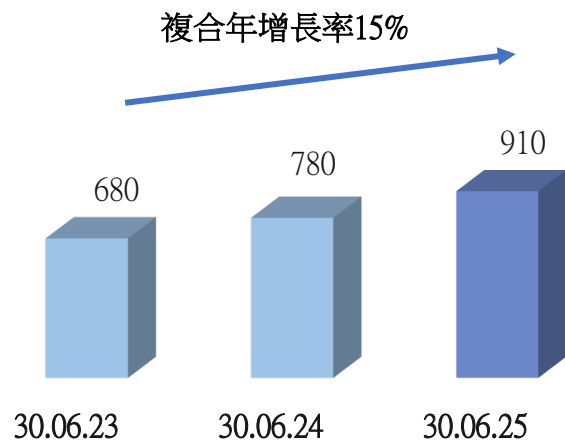
金融服務

周大福人壽 - 投資組合(截至2025年6月30日)



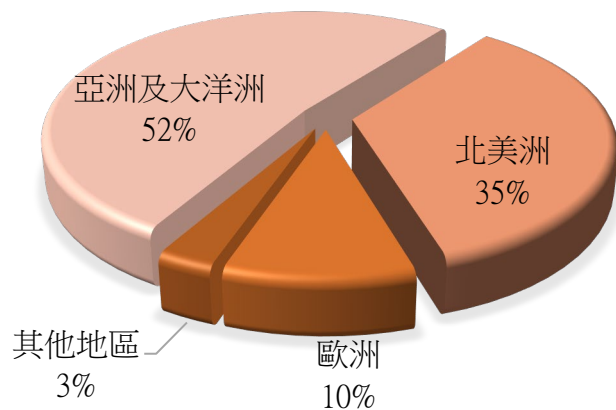
周大福 創建

快速增長的投資組合資產管理價值* (億港元)

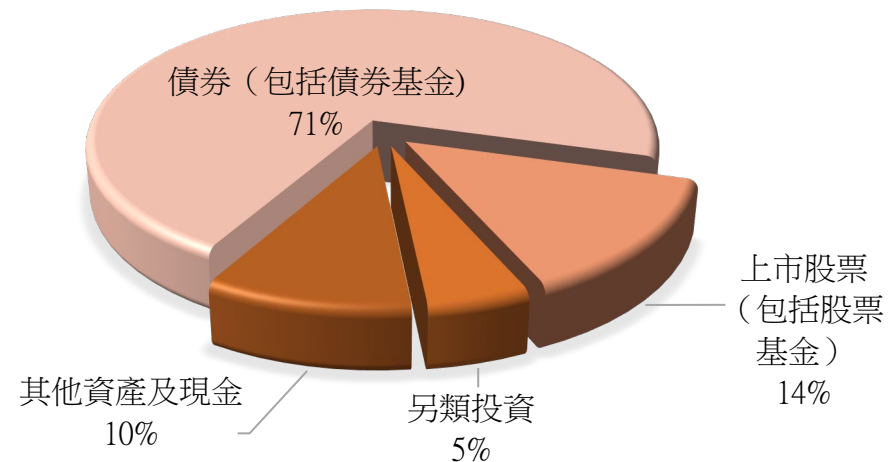


*不包括投資連結壽險計劃業務

多元化的投資地區分佈

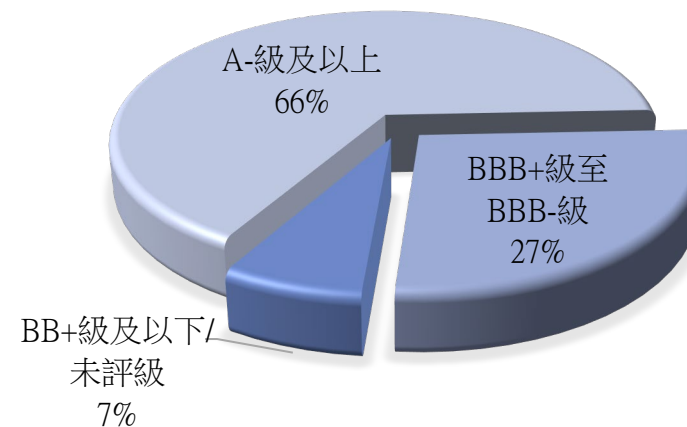


審慎的資產配置*



* 關聯方資產 ~1%

債券組合信用評級大部分是投資級





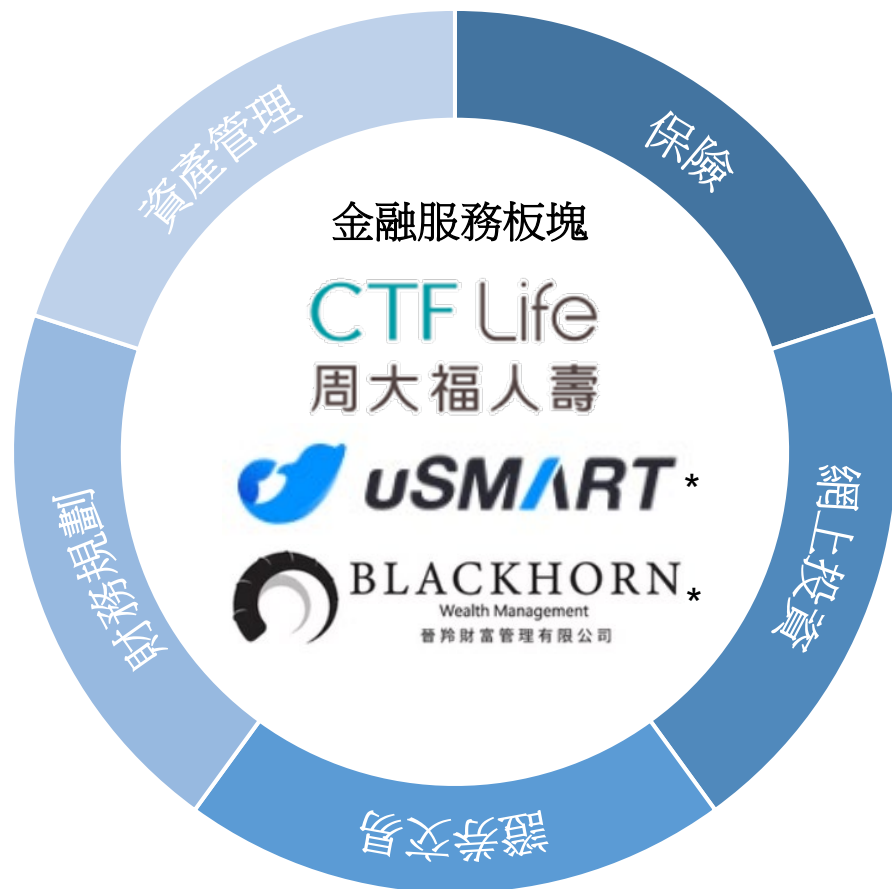
金融服務

策略性收購增強綜合財富管理和金融科技能力



周大福 創建

結合的力量：1+1+1 > 3



公告日期

2025 年 3 月

2025 年 8 月

交易

uSmart Inlet Group
43.93%權益¹, 一家領先的科技主導金融服務公司

晉羚集團有限公司
65%權益, 一家外部資產管理公司

理由及裨益

透過結合周大福人壽的保障專業知識、uSMART的數字經紀優勢和晉羚的策略能力，集團將提供無縫的一站式金融和財富管理平台

附註:

1: 代價約1億3千萬美元（相等於約10億港元）

*有待監管部門批准



物流

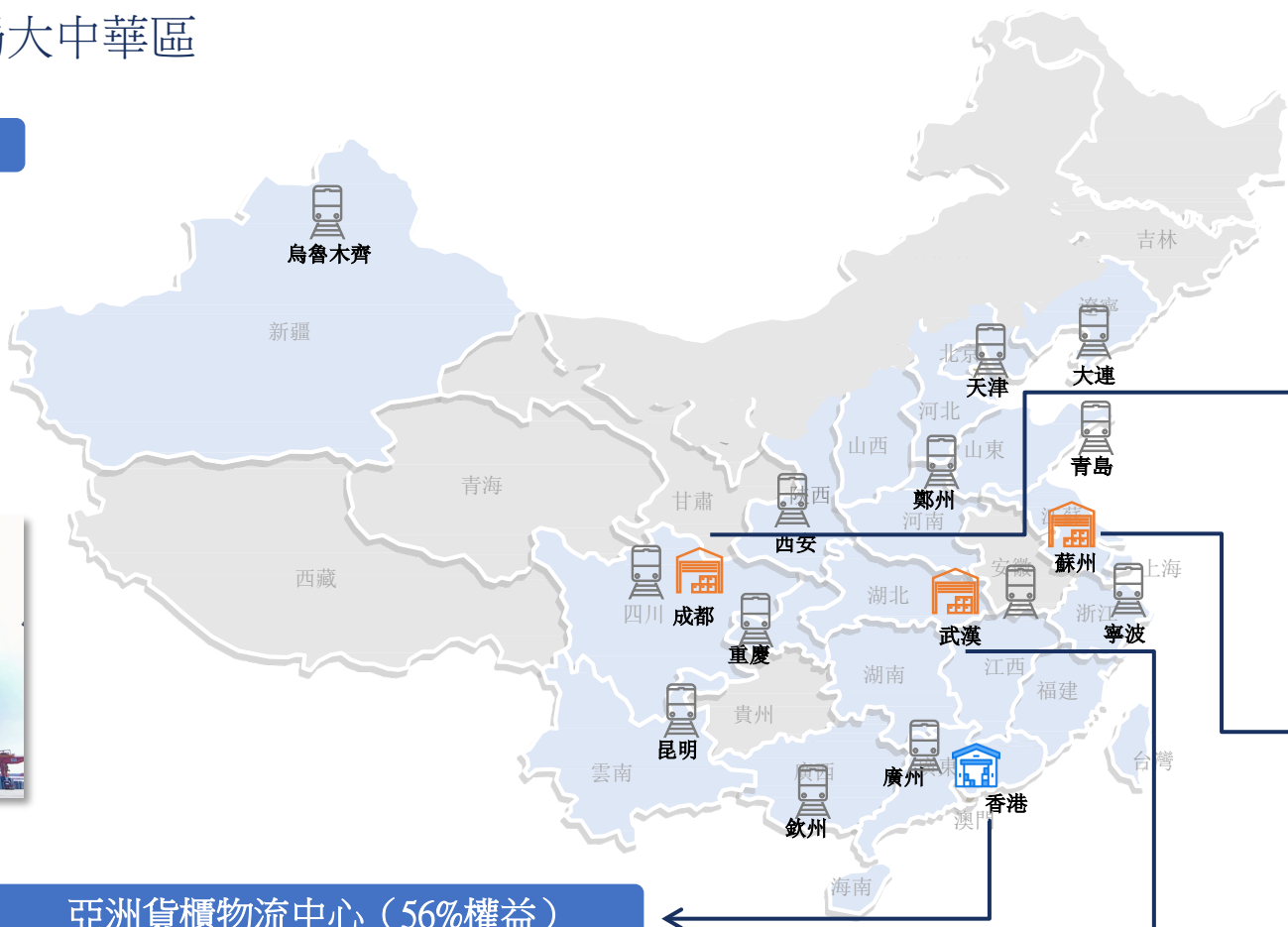
多元化物流投資佈局大中華區



周大福 創建

中鐵聯集 (30%權益)

- 與中國國家鐵路集團、PSA、中集集團和德國鐵路成立合營企業
- 在內地有**13個**大型鐵路集裝箱中心站
- 鐵路多式聯運和國際運輸



7個位於成都、武漢（100%權益）和蘇州的物流物業（90%權益）

可出租總面積：650萬平方尺



亞洲貨櫃物流中心（56%權益）

- 策略性優越位置：位於香港中心（葵涌）
- 可出租總面積：590萬平方尺
- 所有樓層均設有坡道通道，提升租戶經營效益
- 香港主要零售商和第三方物流供應商的首選配送樞紐





物流

亞洲貨櫃物流中心 - 儘管在香港宏觀經濟不確定下表現穩健

周大福 物流



板塊應佔經營溢利

百萬港元

按年
↑ 3%

722

740

24財年

25財年

我們於內地的物流倉儲業務已策略性地重塑為「周大福物流」，銳意打造為內地「值得信賴的高端物流倉儲和服務合作伙伴」

➤ 物流資產與管理的組合

- 亞洲貨櫃物流中心 - 可出租總面積約為590萬平方尺

租用率

80.7% (2024年6月30日：96.3%)

平均租金

按年+8%

儘管因對等關稅及香港零售市場放緩所引致租賃市場疲弱，亞洲貨櫃物流中心的應佔經營溢利仍保持穩定

- 亞洲貨櫃物流中心的表現穩定
- 中鐵聯集盈利顯著上升
- 部分被內地物流物業溢利的下跌抵銷

❖ 亞洲貨櫃物流中心正實行雙重點策略，著力推動租戶多元化，並針對升級設施進行策略性資本投資



物流

內地物流資產組合位於優越的地理位置

➤ 物流資產與管理的組合

- 7個位於成都、武漢和蘇州的物流物業 - 可出租總面積約為650萬平方尺

7個位於成都、武漢和蘇州的物流物業平均租用率 **約87.5%** (2024年6月30日：約87.4%)

6個位於成都和武漢的物流物業平均租用率 **約94.7%** (2024年6月30日：約85.4%)

位於蘇州的物流物業的租用率 **40.7%**¹

關稅相關的不利因素和去庫存的壓力持續抑制租賃需求

- ❖ 本集團主動**調整租金水平並推出靈活租賃方案**，以維持租用率及強化物業組合的韌性
- ❖ 隨著**消費者信心預期回升**，物流業有望從中受惠。**電子商務**的持續擴張將推動對高效物流服務的長期需求，從而進一步鞏固現代物流地產的戰略地位
- ❖ 本集團正積極發掘內地價值被低估的物流項目，尤其著眼於**大灣區及長三角地區**已投入營運的優質倉儲資產



附註：

1. 本集團於 2025 年 4 月主動終止與轉租方的租約（該租約在我們於 2023 年 6 月收購前已存在），此舉令我們得以提供卓越服務，並直接與租戶建立更穩固的長期合作關係。本集團確信在接管後，憑藉優質的服務及龐大的租戶網絡，租用率將恢復至正常水平



物流

中鐵聯集於25財年展現強勁的營運表現

➤ 中鐵聯集 - 於內地經營 13 個鐵路集裝箱中心站



政府大力支持鐵路運輸發展



多式聯運服務需求持續增長（特別是中歐班列）



配套物流服務需求增加



中心站處理能力擴大

應佔經營溢利

按年+23%

吞吐量

按年+10%

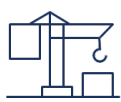
標準箱(個)

7百萬

2025 年 3 月，天津中心站增倍處理能力的工程已竣工

- ❖ 憑藉其於「一帶一路」沿線策略位置設立的中心站，中鐵聯集將抓住不斷增長的跨境鐵路需求，促進區域經濟互聯互通
- ❖ 烏魯木齊中心站的擴建工程正在進行中，預計將於 2025 年底前竣工並投入營運





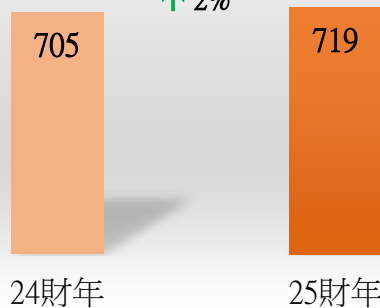
建築

在香港擁有良好往績的優質建築公司

板塊應佔經營溢利

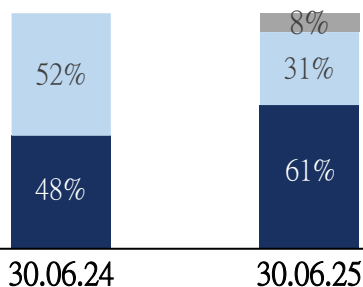
百萬港元

按年
↑ 2%



- 儘管面臨項目推出進度放緩和材料成本上漲的不利因素，周大福創建建築集團的業績仍保持穩定的應佔經營溢利
- 新昌亞仕達於2025年3月併入周大福創建建築集團後，對盈利能力作出正面貢獻
- 惠保集團鞏固了其在地基工程領域的領導地位，並成功取得大量新項目的市場份額
- 為應對私營項目機會收縮的情況，策略性轉向政府及機構相關項目(61%) (24財年: 48%)

項目類型



- 新世界集團項目
- 私營項目 (包括商業和住宅)
- 香港政府及機構客戶相關項目



手頭合約總值
約**585**億港元
按年 ▼ 8%
(於2025年6月30日)



剩餘待完成工程總值
約**385**億港元
按年 ▲ 24%
(於2025年6月30日)



25財年獲授的新合約¹
約**239**億港元
按年 ▲ 9%

附註:

1. 周大福創建建築集團於25財年獲授的新合約包括包括亞洲博覽館二期發展項目、大埔馬窩路住宅發展項目、西九文化區 2A、2B 及 2C 區綜合地庫及地下道路挖掘及橫向支撐工程 (第一期及第二期)、馬頭角房協專用安置屋邨，及落馬洲河套區港深創新及科技園 1 號大樓



建築

周大福創建建築集團 - 透過創新推動卓越營運



周大福創建

周大福創建
建築集團



► 協興集團成立於1961年，為客戶提供全面的項目管理服務，包括設計、採購、工程和施工



► 惠保集團成立於1929年，是香港歷史最悠久的地基承建商



► 港興集團成立於1985年，是香港最大的混凝土產品供應商之一



► 新昌亞仕達成立於1988年，是一間領先的機電工程服務承包商

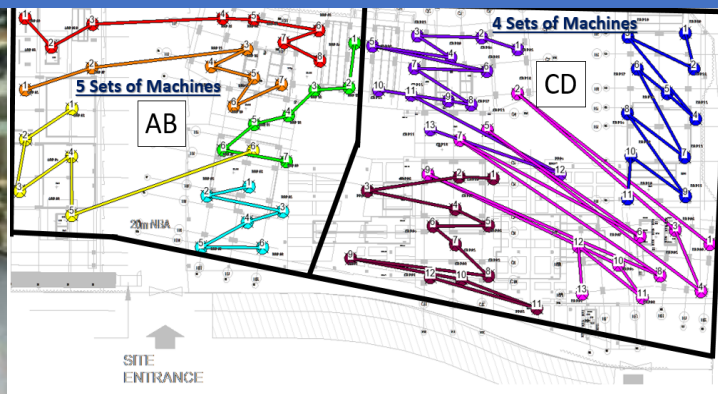
成功推出多項尖端技術



香港首隻多模態建築安全機械狗



自主研發的遠程駕駛天秤系統



人工智能的打樁順序規劃



香港首個可移動的 BIM CAVE 系統

鑑於競爭格局相對緩和，憑藉其卓越的執行往績及擴大後的服務範圍，周大福創建建築集團已準備就緒，預計將在即將推出的項目中獲得更多機會。

短至中期的機遇

主要項目類型



大學學生宿舍



醫院重建及擴建



資助房屋（如房協項目）



大型基建
（如亞洲國際博覽館第二期）

中長期的機遇(北部都會區)

主要項目類型



北都大學教育城



藝文康體和青年設施



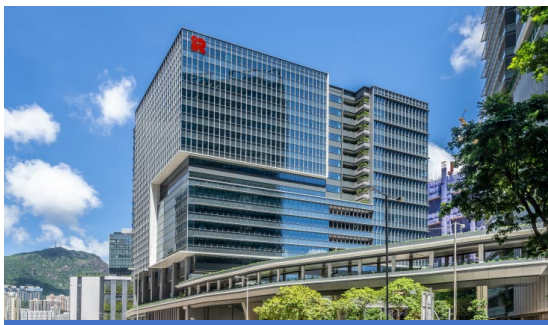
政府辦公樓、公立醫院和
數據中心



住宅項目



入境事務處總部



稅務局



設施管理

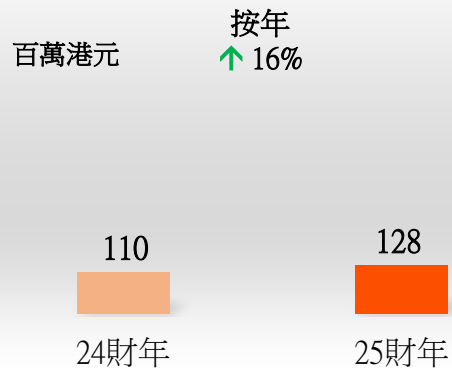
港怡醫院 – 一流的醫療服務和不斷提升的聲譽推動持續進步



周大福創建

板塊應佔經營溢利

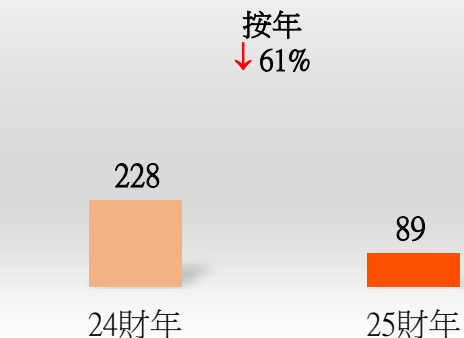
不包括免稅店業務
(於2024年12月出售)



板塊應佔經營溢利

百萬港元

包括免稅店業務
(於2024年12月出售)



港怡醫院

(周大福創建 - 40%權益 及 IHH Healthcare Berhad - 60%權益)



- 成功推進業務發展，並於25財年首次為本集團盈利作出正面貢獻
- EBITDA按年+23%，EBITDA利潤率持續上升
- 病人數量持續增長，住院服務收入表現強勁
- 經常使用的病床數量：337 (2024年6月30日：313)
- 平均使用率：64% (2024年6月30日：65%)

Parkway Medical Services

- ❖ 港怡日間醫療中心，預計將於 2025 年底前在金鐘開設





設施管理

港怡醫院及PMS – 提供多項專科醫院、診所和實驗室服務



周大福 創建

港怡醫療(翰林匯)診所*

- 普通科門診
- 健康檢查
- 疫苗接種

港怡醫院醫健診所(中環)

- 普通科和專科門診
- 健康檢查
- 疫苗接種

港怡迎康外科中心*

- 頭頸腫瘤的診斷和治療服務
- 整形及重建手術
- 乳腺外科和耳鼻喉相關疾病
- 小型外科手術服務

港怡醫療(海怡)診所

- 普通科和專科門診
- 健康檢查
- 疫苗接種

港怡德臻心臟中心

- 心臟健康相關醫療保健服務

港怡醫療(黃竹坑)診所

- 普通科和專科門診
- 健康檢查
- 影像診斷
- 疫苗接種

百匯化驗服務(中環)

- 化驗及病理科服務，涵蓋包括解剖病理學、化學病理學等多個專科範疇

港怡醫院

- 提供多個專科醫療服務的私營醫院
- 提供全面的臨床服務，涵蓋超過35個專科及分科

港怡醫院臨床試驗中心(與香港大學醫學院合作)*

- 港怡醫院設立
- 臨床試驗及研究，包括治療、手術、藥物、疫苗、醫療設備等方面的項目

港怡藥房*

- 藥品、保健品、家用醫療設備及一般健康諮詢服務的一站式中心

港怡醫院
Parkway Medical Services

*25財年新開業



設施管理

管理及營運香港的多種設施

會展中心

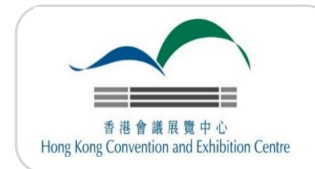
- 應佔經營溢利下降主要是由於宴會活動數量減少以及貿易展覽規模縮減，導致餐飲收入下降
- 活動數量達到 786 場（24 財年：823 場），總入場人數按年**+7% 至 780 萬人次**
- 憑藉其世界一流的設施，會展中心將繼續提供卓越的體驗，同時提升香港作為充滿活力的商業、文化和全球交流樞紐的聲譽

啟德體育園有限公司（25%的權益）

- 錄得應佔經營虧損，主要由於營運前開支所致
- 於 2018 年底獲香港政府授予一份為期 **25 年**的設計、建造及營運合約
- 自**2025年3月開幕**以來，啟德體育園進一步鞏固了香港作為「亞洲盛事之都」的地位
- 超過 **30 場**本地和國際體育、娛樂盛事及社區活動在啟德體育園舉行，吸引**超過 100 萬名觀眾人次**到訪主場館，到訪園區的總人數達 **700 萬人次**
- 包括一個 70 萬平方英尺的啟德零售商場，於 2025 年 6 月 30 日，其租用率**超過 80%**。該商場匯聚逾 **30 家**高端運動品牌及 **70 家**食肆



周大福 創建





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財政年度ESG報告

突破2050



周大福 創建

目標

2025財年狀況

持正守信	- 秉持公平公道及最高的道德標準 - 支持業務發展及促進各種長遠合作關係	商業道德與反貪污 將定罪貪污個案維持於0宗	0 宗貪污定罪案件
靈敏邁進	- 機敏靈巧與適應力強是我們的文化精要 - 集團化挑戰為機遇，以保持市場領先地位	可持續融資及投資 在2030年前將債券及貸款融資的綠色融資佔比提升至50%	39% 的債券和貸款融資來自綠色融資（截至2025年6月30日）
實現可持續發展	- 把新思維及新意念注入日常業務當中 - 致力打造可持續發展的未來，為新世代謀福祉	氣候變化 在2035年前將範圍一及二溫室氣體排放量降低50%，在2050前達到全球淨零排放，或對準1.5°C目標路徑達到行業水平	-19% 範圍一及二溫室氣體排放量（與2023財政年度比較）
團結共進	用人唯才，所有成員均得以發揮所長。我們一同成長，共享成果	吸納及保留人才 重新設計技能增長培訓、追求靈活變通，以目標為本執行工作，以建立信任	周大福人壽到訪5間大學，與學生互動及吸引潛在人才
創造共享價值	為股東及社會上各持份者創造長遠價值，與社會發展共進共贏	社區投資 於2024年至2030年支援40個可擴展、有持續性的解決方案	15 個項目獲得支持（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

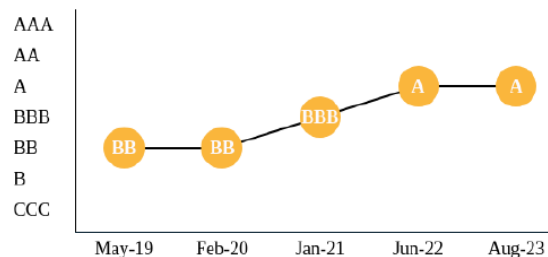
CSA Score 56 | ESG Score 58 | Industry Average 39

MSCI ESG RATINGS



CCC B BB BBB A AA AAA

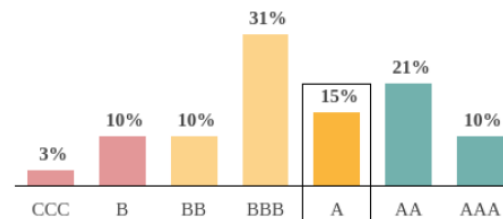
ESG Rating history



ESG Rating history shows five most recent rating actions

ESG Rating distribution

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



恒生可持續發展企業指數評核



- 整體分數 82.26
- 維持 AA+ 評級



周大福創建集團溫室氣體排放熱點分析

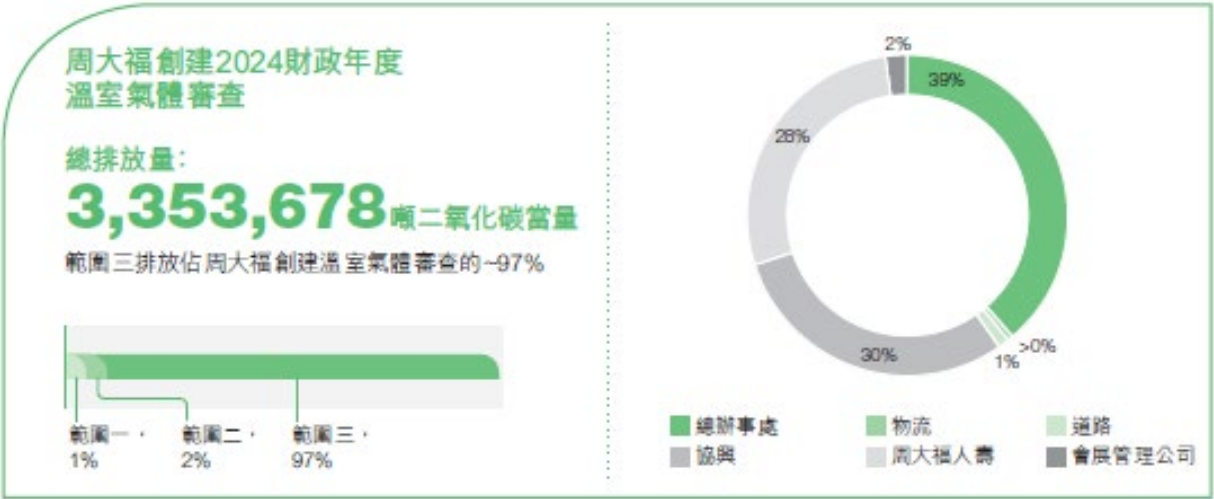
我們的溫室氣體排放熱點總覽

範圍一及二

周大福創建範圍一及二排放約86%來自協興及會展管理公司的現場經營

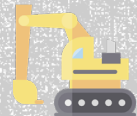
範圍三

範圍三排放佔周大福創建溫室氣體排放約97%



範圍二

外購電力，用於
現場營運



範圍一

柴油消耗，用於
大型現場機械



範圍三

外購商品和服務



投資



我們的承諾

：在2035年前將溫室氣體排放量較2023年的水平降低50%，在2050前達到全球淨零排放，或對準1.5°C目標路徑達到行業水平

進度

：溫室氣體排放量較2023財政年度減少19%

減碳槓桿	詳情	主要實體
電氣化	配置高能源效益的電動機械（推土機、挖掘機、裝載機等）。主要重點範圍包括電池電動／混合方案、再生煞車、車隊管理、充電基礎設施及替換舊式柴油機。	協興、道路
低碳燃料	以生物柴油、氫能及LNG等低碳替代燃料取代傳統燃料，如柴油及汽油。	全部
能源效益	推行能源效益措施，如優化燃料效率及用電，並安裝LED照明、HVAC系統及其他提升效益的措施。	全部
可再生能源	最大化現場可再生能源發電及儲能。	協興、道路
低碳營建	採用場外施工常規（如「組裝合成」建築法）減少工地排放及廢棄物；標準化構件、最佳化物流及與供應商合作採購低碳材料。	協興、道路

成功核實SBTi短期
溫室氣體減排目標

周大福人壽及協興就其短期溫室氣體減排目標獲科學基礎目標倡（「SBTi」）的正式核證。

ESG重大議題

負責任產品及服務；創新及數碼化

業務分部

建築

持份者

僱員、客戶、政府／監管機構、承包商、行業協會

機遇槓桿

產品／服務；韌性

財務影響

經營成本、投資及收入

時間範圍

中至長期

優化工程及施工流程：遙距天秤控制系統

該系統可使操作員於地面室控制天秤，並存取即時數據（如風速及荷重），顯著降低高空作業風險。

關鍵技術



人工智能(AI)
超低延遲網路
物聯網(IoT)

關鍵影響



改善工作環境



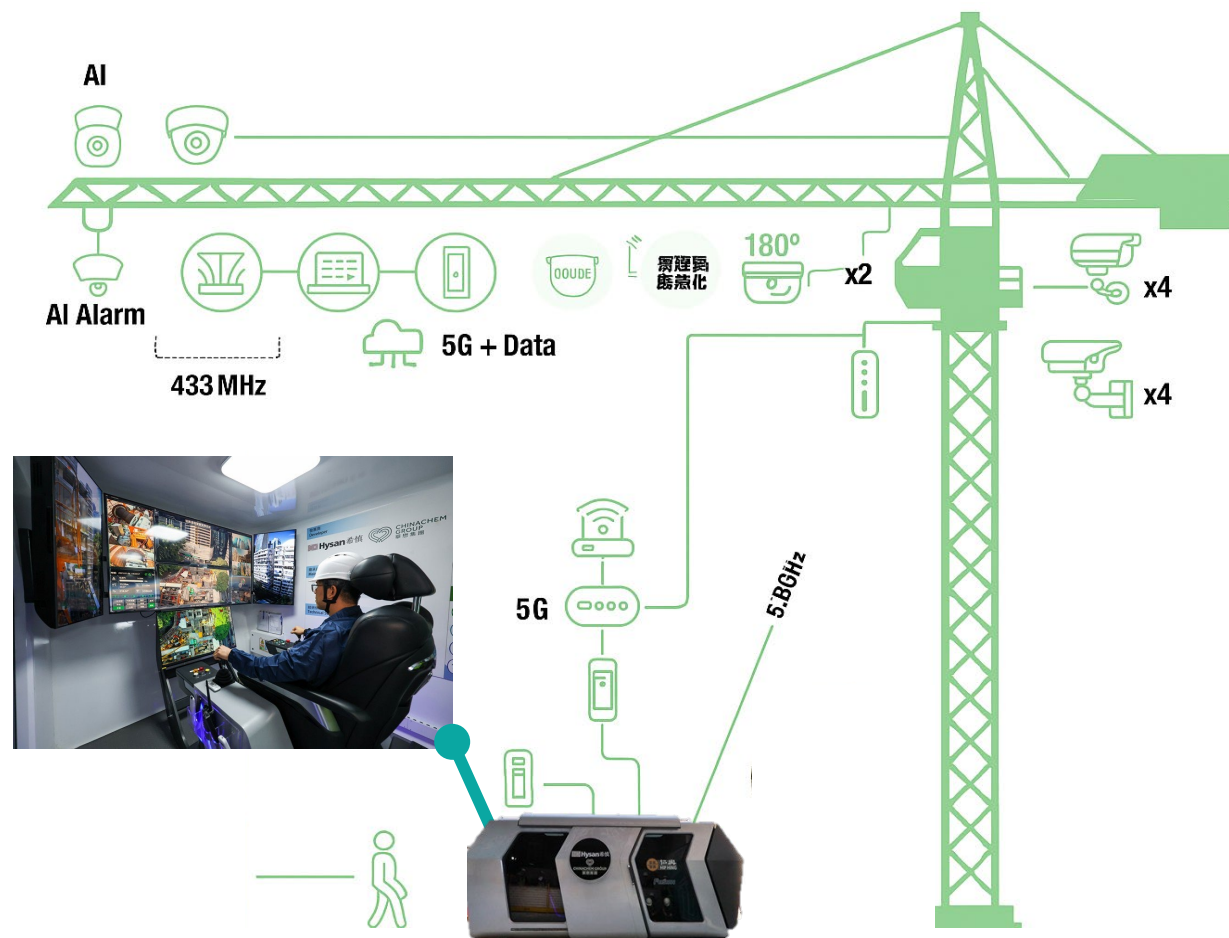
推動建造業
數碼化



提升安全性與便利性



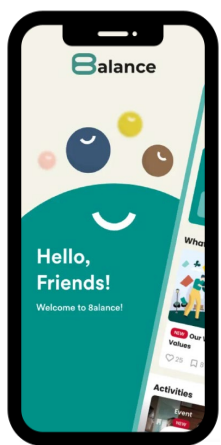
吸引年輕人才



為了加強我們對員工福祉和環境管理的承諾，我們採用了科技輔助的溝通渠道。

提升各級員工的參與度

8alance



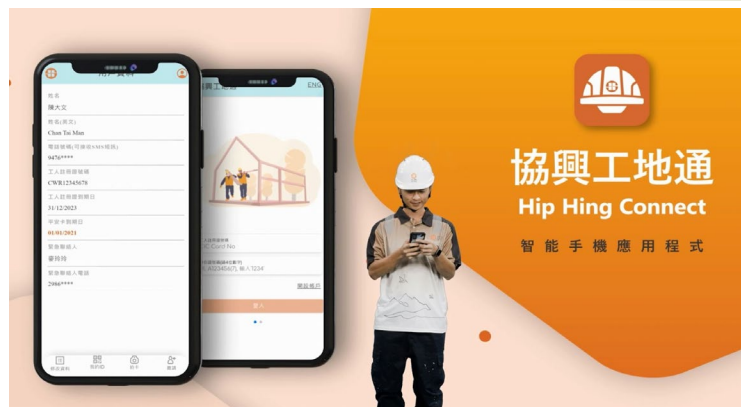
傳遞公司資訊：提供公司新聞及健康相關內容

認可僱員：表達對同事感謝的渠道

收集意見：收集員工對滿意度、政策及福利的意見

社交活動：報名及參加

加強建築工人的健康和 safety



~77%

的註冊建築工人已登記協興工地通



- 地盤出入許可證登記和安全培訓記錄
- 觀察建築工人的工作模式與行為
- 實施安全獎懲制度

保護週邊社區與環境



Go HKCEC

- 司機可虛擬排隊，在有裝卸區可用時才前往現場
- 提供有彈性的行程安排，減少司機的閒置時間，並改善香港會議展覽中心的交通流量

ESG重大議題
創新及數碼化
業務分部
道路
持份者
客戶、政府／監管機構及社區
機遇槓桿
產品／服務
財務影響
經營成本；能源及碳成本；及收入
時間範圍
長期

在道路業務實施智慧系統

周大福創建持續提升高速公路營運的安全、智慧及可持續性。

特點
- 高解析度視像監控 - 綜合監測及預警系統與路側主動安全預警控制系統 - 全線收費站已設置電子收費(ETC) 車道

擴充電動車充電設施
 下沙服務區－杭州環線高速公路
 於2025年安裝 56 個新電動車充電器
 總計: 179 個充電器



關鍵影響
 提升道路安全及效率
 擴充充電設施，推動綠色交通



我們的承諾

：在2030年前，將債券及貸款融資的綠色融資佔比提升至50%

進度

：39%的債券和貸款融資來自可持續發展掛鈎或綠色融資（截至2025年6月30日）

ESG重要議題

可持續金融及投資

持份者

投資者及客戶

財務影響

能源及碳成本；融資成本

時間範圍

中至長期

加速區域低碳轉型



可再生能源
資產擁有者

實際電力輸出至
電網或自用



顧問及統籌人

- 綠證採購模式建議
- 平台支援
- 綠證篩選準則
- 項目篩選與統籌
- 促成簽約及轉移



周大福 創建

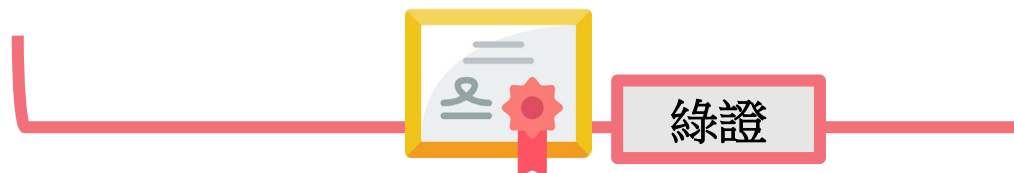
企業買家

就所產生的可再生
能源主張綠色屬性
擁有權



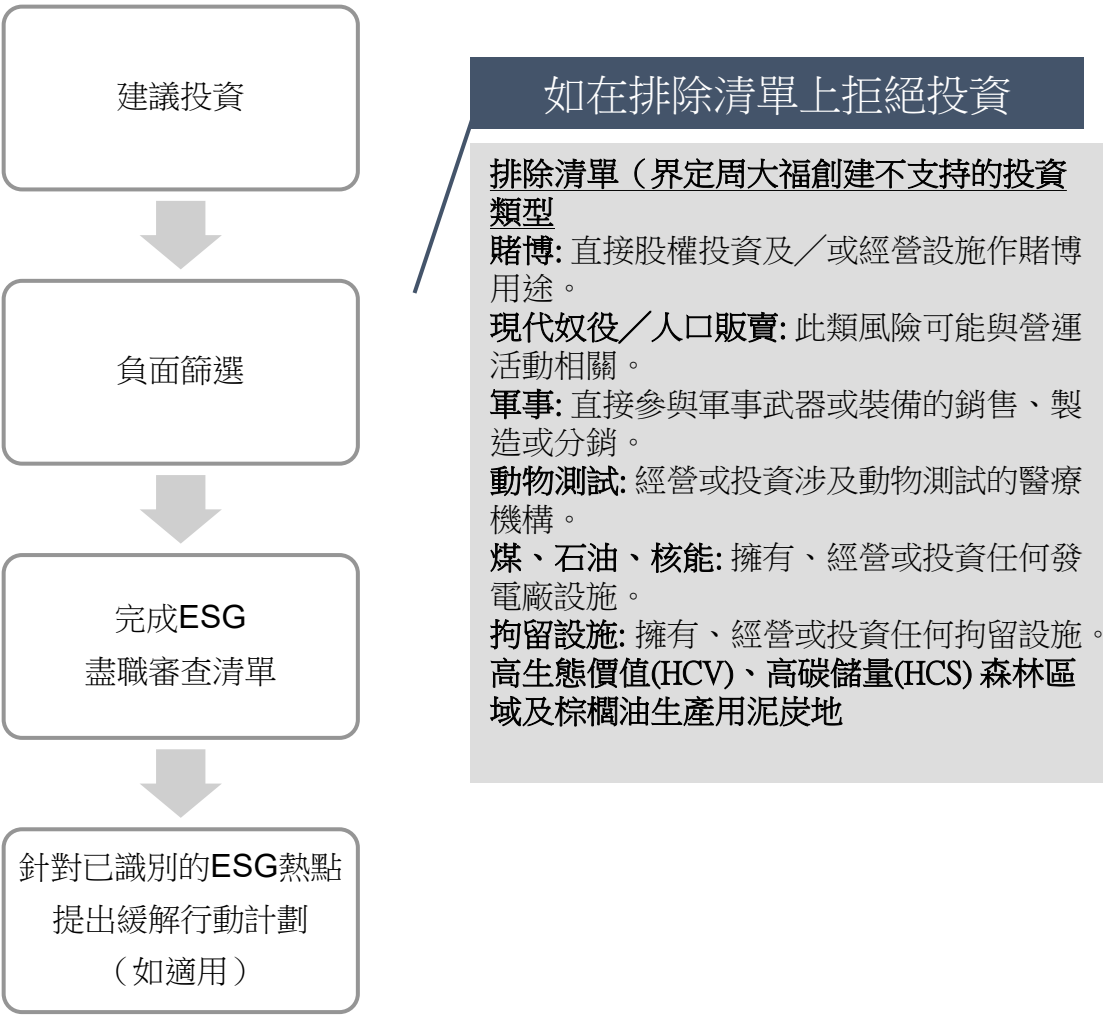
成果：

- 可信賴的綠證採購
- 減少範圍二排放量
- 符合RE100及保證標準
- 具成本效益的解決方案





周大福創建集團

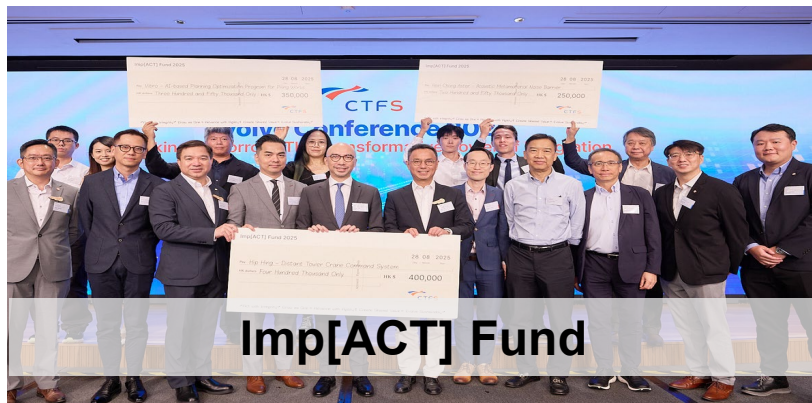


周大福人壽

周大福人壽的《負責任投資標準》以聯合國負責任投資原則（「UNPRI」）為指引，並圍繞六大實踐支柱：

實踐支柱	2025財政年度摘要
1. 排除	0%投資於非ESG對應行業（如煤炭及煙草）
2. 包括	30億港元 的ESG標籤債券 （5.2%債券*投資於ESG標籤債券，其中包括在香港發行的首批可持續基建貸款抵押證券，以及其他由政府、銀行及企業發行的債券） 45億港元 的ESG基金 （截至2025年6月，一般賬戶投資了34%互惠基金及交易所買賣基金）
3. 基础研究	在2024財政年度，100%的信貸及股票研究報告包含ESG評估
4. 投資組合分析	•投資相連壽險平台上有 19 款獲證監會認可的ESG基金 •對比 2023財政年度 基准，投資組合的碳強度在2025財政年度減少 31%
5. 積極管理與合夥	•直接透過代理投票，以及間接透過基金經理 •透過評估資產經理的ESG能力和參與程度進行間接參與 •在行業網絡中推動ESG融合
6. 報告與披露	•定期向投資管理委員會發表負責任投資報告

提高意識 · 培養實務技能 · 將**ESG**思維融入日常決策
培育有承擔與可持續成長的文化



附錄

集團架構

主要股東各業務具凝聚力及協同效應

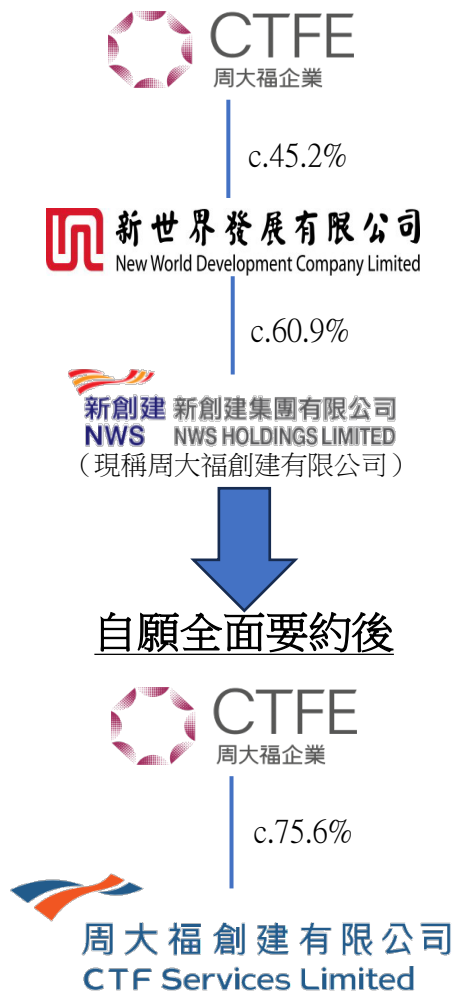
自2023年11月中起，周大福創建由周大福企業有限公司控股，相應地由前全國政協常務委員鄭家純博士的家族所持有。鄭氏家族的多元化投資策略性地相互交織，提供全面和綜合的服務組合，有效滿足客戶的多種需求。



周大福創建：明確的前進道路

股權、治理和營運框架

2023年自願全面要約前



股權結構

- **股權結構**：不再為新世界發展的附屬公司；由周大福企業有限公司直接擁有，並無交叉持股



公司治理

- **透明度**：參與最少的關聯交易，並在年報中全面披露
- **公平性**：關連交易受穩健的內部企業管治準則及上市規則所規管。它們必須得到獨立股東的批准，所有相關董事和股東必須放棄投票。這些交易都是以公平的條款和代價，按公平原則進行，以防止利益衝突並保護少數股東



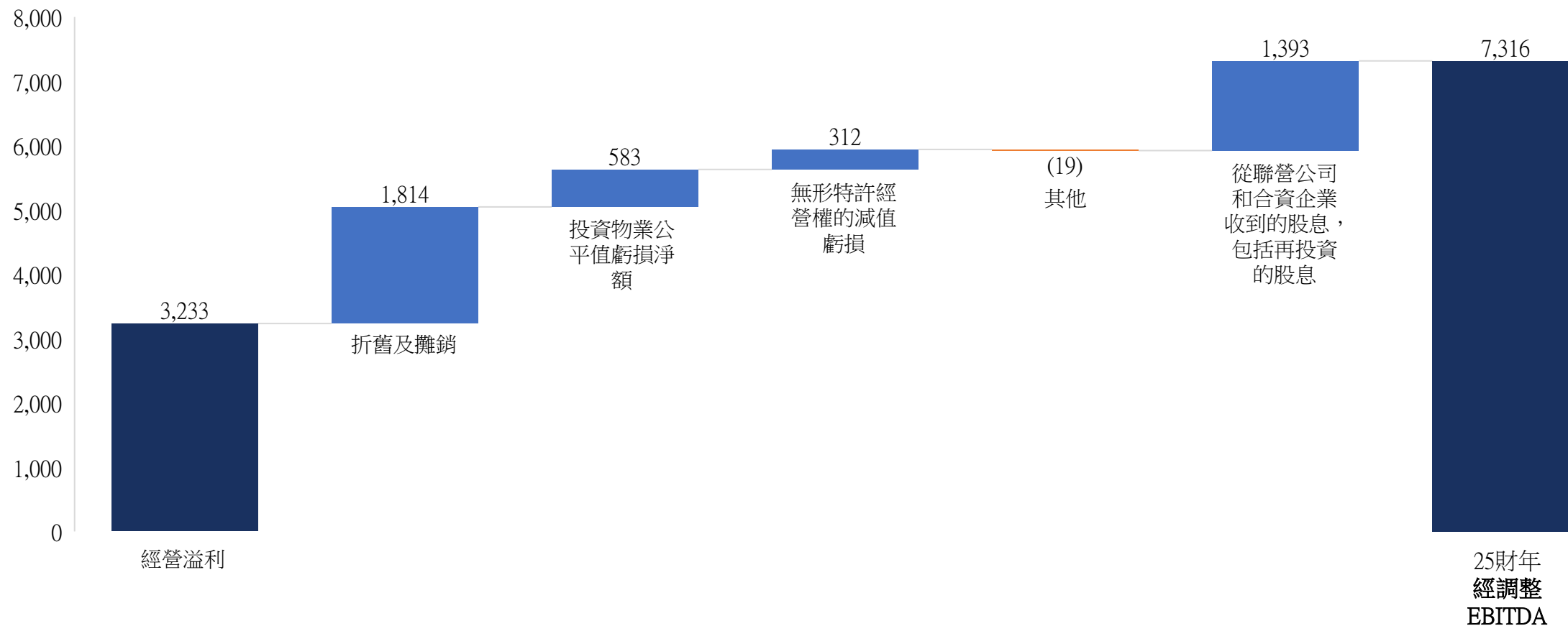
財務管理

- **會計獨立性**：維持獨立的財務報告系統
- **融資與債務獨立性**：依據自身信用度取得資金，並維持獨立的負債結構以避免交叉違約風險

25財年經調整EBITDA分析

經調整EBITDA(包括來自合營企業/聯營公司的股息)為經營現金流的代表數

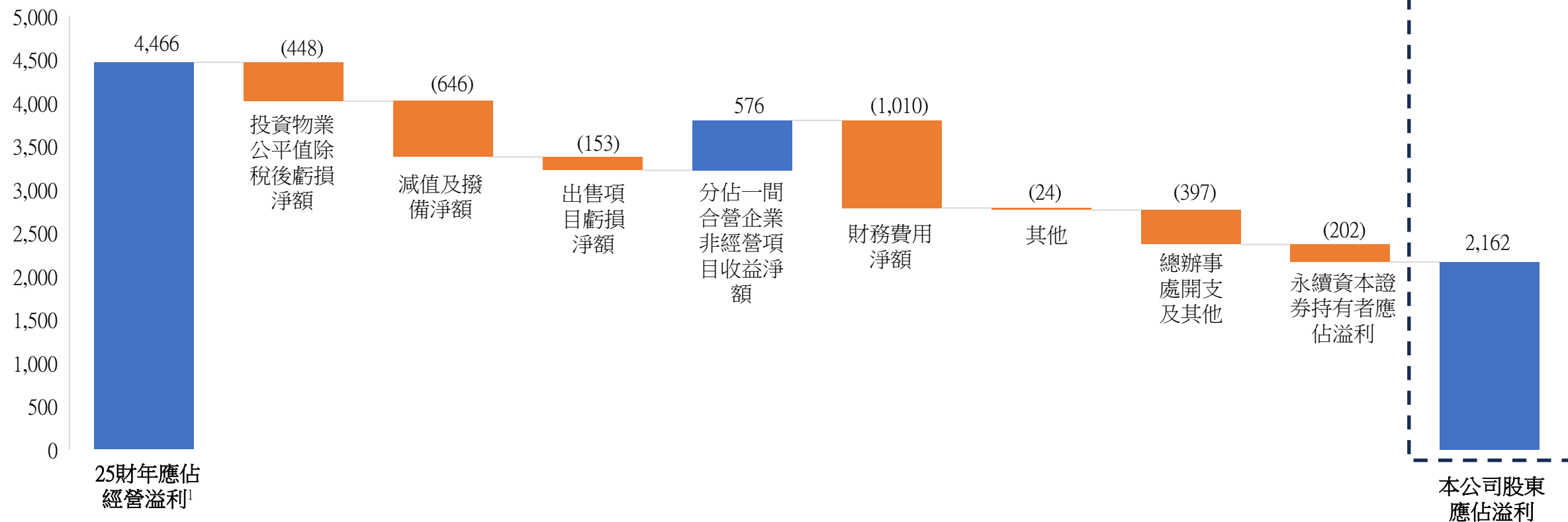
百萬港元



25財年財務摘要

公司股東應佔溢利按年溫和上升4%

百萬港元

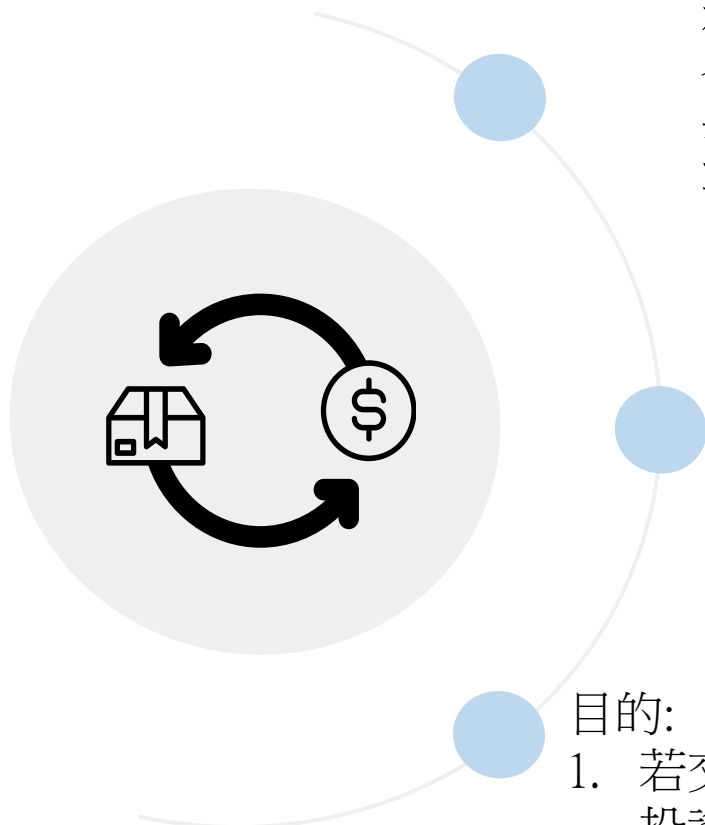


附註：

- 應佔經營溢利／（虧損）指一項本公司執行委員會用作評估經營分部表現的非香港財務報告準則計量的指標（詳情載於業績公告內的附註2）。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



發行可交換債券



發行規模: 約22億港元
利息: 年利率0.75%
發行價: 103%
到期日: 3年至2028年
可交換股份: 首程控股 (0697.HK)

初始交換價: 2.6565港元
(較2025年9月24日收市價2.53港元
溢價約5%)

目的:

1. 若交換權獲行使，以溢價出售首程股份，將投資回報變現
2. 按具吸引力條款籌集資金
3. 進一步優化及加強業務組合

發行可交換債券
所得款項

約23億港元

稅前會計
出售收益

約11.6億港元

* 若行使交換權，則於交換期內確認

* 假設完全交換並基於於2025年6月30日的帳面價值

持續優化策略投資業務組合，創造長期價值

為可擴展成長奠定更堅實的基礎

*有待監管部門批准

18財年至24財年

25財年至26財年

主要收購

- 隨岳南高速公路
- 隨岳高速公路
- 長瀏高速公路
- 老谷高速公路
- 貴梧高速公路

- 周大福人壽保險有限公司（前稱富通保險）
位於成都、武漢和蘇州的7個物流物業
- 新昌亞仕達屋宇設備有限公司

- 晉羚集團有限公司*

- uSmart Inlet Group Ltd*

穩健、擁有強勁現金流及增長潛力的業務

主要出售

- 協盛集團
- 惠記（部分權益）
- 富城（北京）停車管理有限公司
- 天津東方海陸集裝箱碼頭
- 天津五洲國際集裝箱碼頭
- 廈門集裝箱碼頭集團
- 北京首都國際機場權益
- 飛機租賃業務

- 新世界第一渡輪
- 新創建交通
- 蘇伊士新創建+德潤環境
- 成都金堂電廠
- 珠江電站II期
- 醫療資產管理有限公司

- 「免稅」店業務
- Hyva Group
- ForVEI II S.r.l.

週期性較強或現金流較弱或前景較不確定的非控股業務



「匠心・傳承」儲蓄壽險計劃 2

透過保障和遺產規劃累積財富

- 2/5/10年保費年期，8種貨幣選擇
- 非保證複歸紅利及非保證終期分紅: 財富積累
- 財富躍進選項: 調整投資以獲得更高回報
- 財富增值調配選項: 靈活挑選穩健資產
- 保單分拆、無限次更改受保人、保單延續選項: 跨代無縫財富轉移



「迎尚」保障相連保險計劃

靈活的投資相連計劃，連人壽保障

- 人壽保障高達總保費的500%
- 170+ 投資選擇，包括 ESG 基金
- 保費假期選擇: 滿足客戶需求
- 簡化承保高達150萬美元
- 自由基金轉換，直接管理: 最合適的投資策略



「守護家倍198」危疾保障計劃



全家多階段疾病保障

- 懷孕 18 週起的嬰兒保險，為準媽媽提供額外保險
- 精神健康及特殊教育需要門診保障
- 癌症、心臟病發作及中風無限次加保
- 涵蓋 198 種疾病，包括罕見疾病
- 為家庭成員提供保障，無需核保

「世逸」特級醫療保障計劃



廣泛的醫療覆蓋範圍，全球覆蓋

- 全住院及手術保障
- 3種亞洲及全球保障範圍，4種年度自付額選項
- 保證續保至受保人128歲
- 終身限額高達 1,750 萬美元
- 危疾保障 + 免費檢查
- 全面的增值醫療服務

執行董事



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



鄭家純博士
大紫荊勳章、金紫荊星章
主席



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
銅紫荊星章、太平紳士



林煒瀚先生
杜家駒先生的替任董事



曾安業先生
銅紫荊星章

獨立非執
行董事



石禮謙先生
金紫荊星章、太平紳士



李耀光先生



黃馮慧芷女士



王桂埧先生
銀紫荊星章、銅紫荊星章、
太平紳士



陳家強教授
金紫荊星章、銀紫荊星章、
太平紳士



伍婉婷女士
榮譽勳章

簡明綜合收益表

	截至 6 月 30 日止年度	
	2025 百萬港元	2024 百萬港元
收入		
非保險	20,204.7	22,968.5
保險	4,080.6	3,453.1
	24,285.3	26,421.6
銷售成本	(17,568.2)	(19,977.7)
保險服務費用	(2,765.6)	(2,508.0)
所持再保險合約（開支）／收入淨額	(68.2)	79.9
保險財務開支淨額	(5,223.4)	(1,431.0)
其他收入及收益，淨額	5,587.8	2,217.8
銷售及推廣費用	(117.2)	(194.4)
一般及行政費用	(897.9)	(945.6)
經營溢利	3,232.6	3,662.6
財務費用	(1,470.3)	(1,198.8)
應佔業績		
聯營公司	210.4	14.8
合營企業	1,055.8	842.0
除所得稅前溢利	3,028.5	3,320.6
所得稅開支	(666.3)	(700.6)
年內溢利	2,362.2	2,620.0
應佔溢利／（虧損）		
本公司股東	2,162.0	2,084.2
永續資本證券持有者	202.3	457.9
非控股權益	(2.1)	77.9
	2,362.2	2,620.0
本公司股東應佔的每股基本及攤薄盈利	0.54港元	0.56港元



周大福創建

謝謝



周大福創建

免責聲明

周大福創建有限公司（「周大福創建」）對所含資訊的準確性或完整性不作任何明示、暗示或法定的陳述或保證。周大福創建並無意透過本簡報提供，而您也不應把本簡報視作提供，有關周大福創建或其任何附屬公司的所有重要資訊。本簡報中的資訊僅供參考。

本簡報可能包含前瞻性陳述。此類前瞻性陳述基於多種假設。此類假設的有效性受到多種已知和未知因素的影響，其中包括周大福創建無法控制的因素，而這些因素可能導致周大福創建的實際業績與此類前瞻性聲明中明示或暗示的業績之間存在重大偏差。請您注意不要依賴這些前瞻性陳述，因為這些陳述存在已識別和未知的風險，涉及固有的不確定性，並且僅代表截至其作出之日的情况，實際結果可能與在此任何前瞻性陳述中設定的結果存在重大差異。周大福創建或其任何附屬公司、其各自的僱員代理、顧問或代表沒有義務更新或修改任何前瞻性陳述以反映本簡報發佈後發生的事件或情况。

本簡報不應被視為或依賴於構成任何投資決策的基礎。它也不構成或形成任何出售建議或認購、持有或購買任何證券的邀請，或任何其他投資邀請的一部分。

周大福創建或其附屬公司，或其各自的任何僱員、代理、顧問或代表均不對因使用、依賴或分發本簡報或其內容或與本簡報相關的任何其他原因而直接或間接引起的任何損害或損失承擔任何責任（不論是疏忽或其他原因）。