



周大福创建

周大福创建有限公司 (659.HK)

2026财政年度中期业绩简报





周大福创建

第一部分

公司概况

第二部分

财务表现

第三部分

业务营运表现

第四部分

环境、社会及管治 (ESG)

26 财年上半年综合重点



整体盈利稳健，稳定增长



金融服务板块作为核心盈利驱动力，实现了强劲的增长势头



通过对发展空间有限的资产作出策略性出售，持续优化业务组合，以增强财务灵活性，并支持金融服务板块及物流板块的增长



通过发行可换股债券及后续转换，成功将公众持股比例恢复至超过25%，从而增强了市场流动性



自2026年3月9日起，重新被纳入恒生综合指数及获得港股通资格，并扩大公司的投资者覆盖面



优化投资组合以实现可持续的长期增长

- 通过出售发展空间有限的资产来优化投资组合
- 将资金配置于具有吸引力回报和现金流增长潜力的板块，以强化我们的核心策略重点

收购



金融服务

- 2025年11月完成收购uSmart Inlet Group 13.05%的权益，该公司是一家科技主导的金融服务供应商 (盈立证券)
- 2025年8月宣布收购一家外部资产管理公司晋羚集团65%权益¹
- 这些收购项目在自身产生盈利的同时，也将推动我们的金融服务平台向保险以外的领域拓展，引入数字化及多元资产的财富管理能力，有助促成更深层次的跨业务协同效应



物流

- 2025年12月收购一个位于东莞的物流物业
- 2026年1月完成上海、宁波和常州三个物流物业的收购，将开始为本年度应占经营溢利做出贡献。
- 物流资产组合扩展至12个物流物业 (合共可出租总面积约 1,450 万平方呎)，加强集团在内地核心经济区域的布局

出售



策略性投资

- 于2025年10月通过发行22.18亿港元、票息0.75%、于2028年到期的可交换债券，潜在出售本集团在首程控股 (0697.HK) 的权益，从而释放投资价值
- 期内，本集团出售了该板块其中价值逾3亿港元的数项投资

附注：

1. 待监管机构批准后完成

投资亮点

灵活管理多元化业务，推动强劲现金流并提升长期股东回报

在寻求增长的过程中遵循严谨的资本管理原则，聚焦于基本面稳健、具备现金流能力且长期前景良好的业务

强大的财务灵活性和稳健的风险管理，提升了集团应对市场不确定性的能力

策略性优化业务组合，提升盈利基础的整体质量和可持续性



金融服务板块及物流板块的扩展，强化了盈利增长，提升了经常性收入，并延长了现金流的可持续性

持续稳定的股息派发记录，体现了管理层对现金流可持续性的信心以及对股东的承诺

经验丰富且独立的管理团队确保股东利益的一致性，并致力于实现长期回报最大化

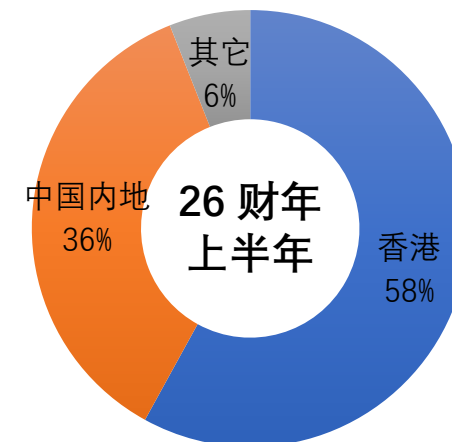
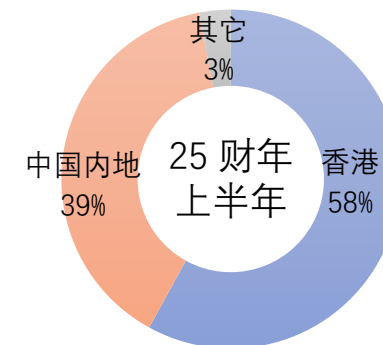
26财年上半年集团的应占经营溢利¹按年上升3%至22.84亿港元

尽管市场环境低迷，集团表现稳健

占集团应占经营溢利的百分比



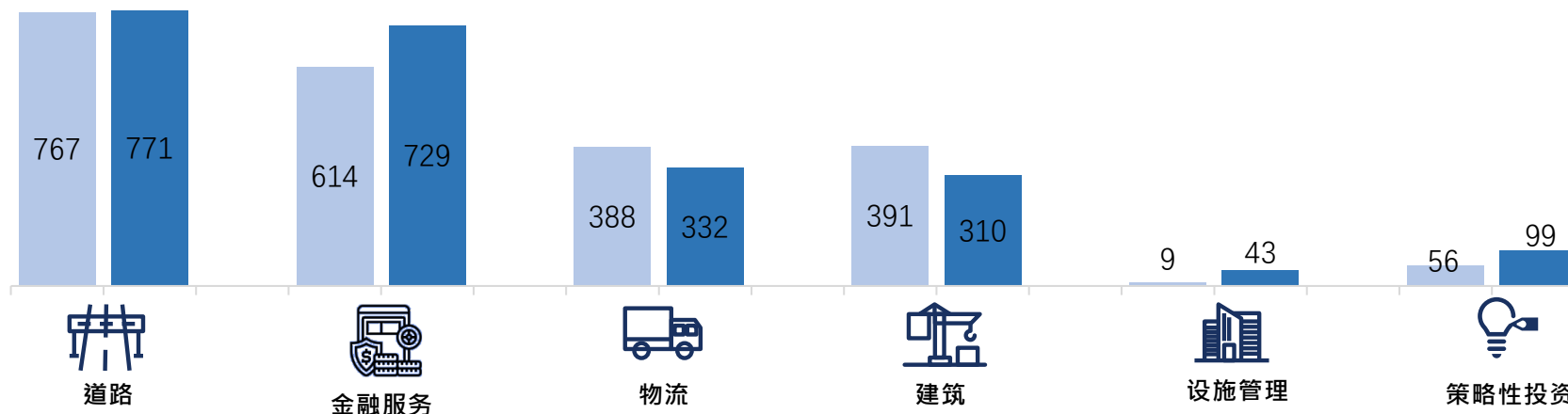
按地域划分应占经营溢利



按板块划分应占经营溢利



百万港元



■ 25 财年上半年 ■ 26 财年上半年

附注:

1. 应占经营溢利 / (亏损) 是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

业务策略及前景

在资本配置及运营管理方面秉持审慎且严守纪律的态度

道路

- 提升运营灵活性，以应对不断变化的交通流量格局及竞争势态
- 鉴于行业整体面临的逆风以及符合回报标准的新项目有限，将持续对投资组合进行审视



金融服务

- 把握中国内地旅客及跨境财富流动带来的持续需求，以保险为核心驱动力，创造持续、长期的收益
- 通过拓宽产品种类、强化分销网络，并加强在更广阔周大福集团生态圈内的转介流量，推进综合财富管理策略
- 运用uSMART (盈立证券) 数码化能力，并在完成对晋羚的收购后，增强财务顾问能力及令其产品供应更多元化



物流

- 亚洲货柜物流中心 — 通过租户多元化、精准营销以及更严格的成本和空置率控制来提升运营绩效
- 内地的物流物业 — 在大湾区、长江三角洲及中国西部主要大都市甄选优质资产进行收购，以扩大规模并提升投资组合的长期质量
- 中铁联集 — 受益于有利的国家铁路政策及日益增长的跨境铁路需求，具备良好的增长前景
- 探索**新世代数码基础设施**的投资机会，以把握人工智能应用和快速普及、主权云端需求增加及数码化进程加快所带动的增长需求。数据中心可提供稳健及长期回报，并为投资组合扩张提供可规模化的路径

业务策略及前景

在资本配置及运营管理方面秉持审慎且严守纪律的态度

建筑

- 凭借强大的市场定位，捕捉香港特区政府及机构项目带来的机遇，并拓展至利润较高的客户群
- 继香港特区政府为先导区展开首次公开招标后，北部都会区的发展为中长期项目储备带来更明确的能见度
- 受益于私人住宅市场逐步改善，政策措施放宽及行业基本面稳定，增强了中期信心

设施管理

- 会展中心 — 通过吸引高价值大型活动、利用政府激励措施以及深化大湾区整合，扩展活动项目
- 港怡医院 — 通过服务拓展、数码化转型及重大设施升级来提升病患体验和临床能力，从而推动增长
- 启德体育园 — 通过场地优化、运营提升及拓展合作伙伴关系，强化香港作为「亚洲盛事之都」的地位



周大福创建

第一部分

公司概况

第二部分

财务表现

第三部分

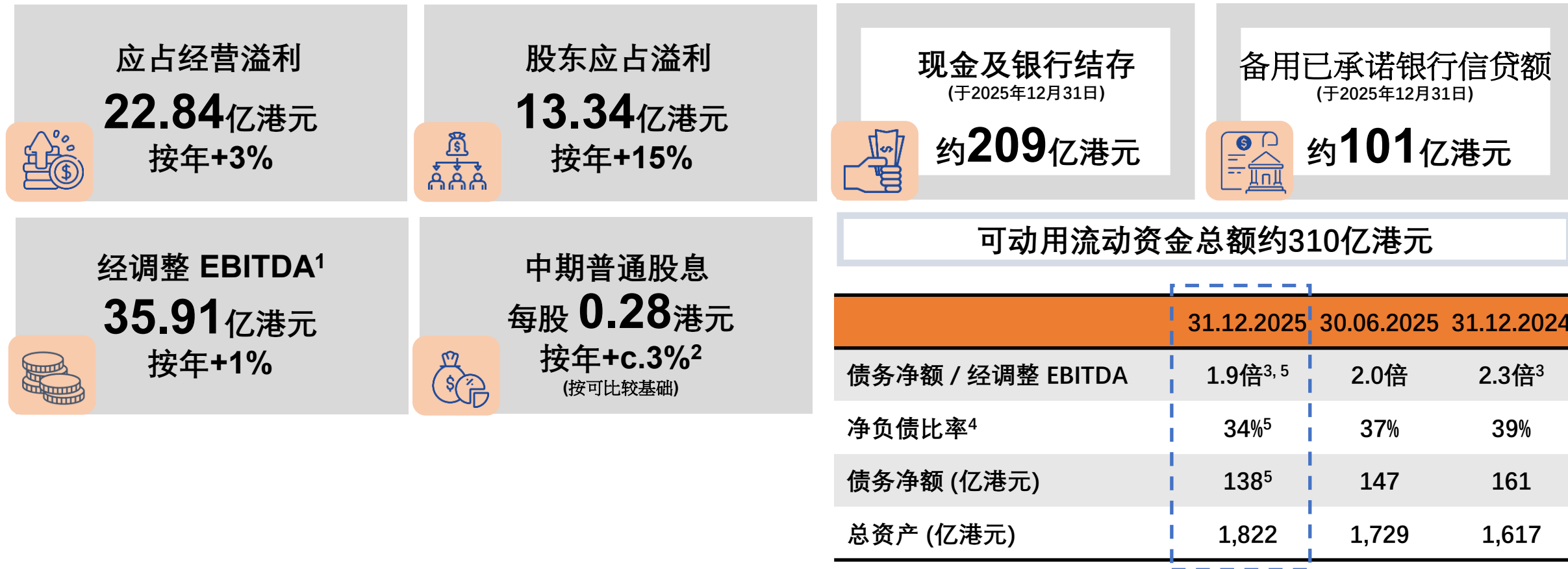
业务营运表现

第四部分

环境、社会及管治 (ESG)

26财年中期财务业绩亮点

持续增长;保持灵活性以支持未来增长和策略举措



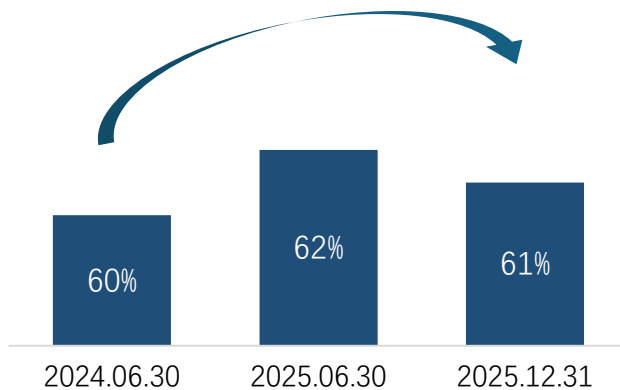
附注:

- 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
- 由于发行红股的影响, 26财年中期股息每股0.28港元与25财年的中期普通股息每股 0.30 港元并不具有直接可比性。按可比较基础计算, 每股股息按年增加约3%, 该可比较基础为25财年的中期普通股息并予以调整, 以反映本公司于2025年12月发行「十送一」红股后扩大的股份基数
- 年化
- 债务净额除总权益
- 于2028年到期的22.18亿港元0.75%可交换债券以按公允价值计入损益的金融负债入账, 因此并不纳入债务净额及净负债比率的计算中

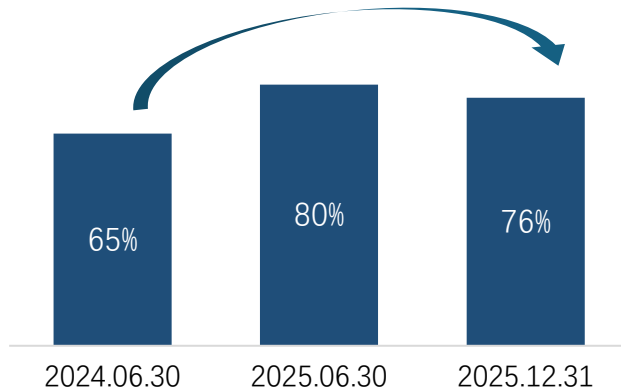
积极及策略性财务管理

健康的债务状况以增强财务韧性

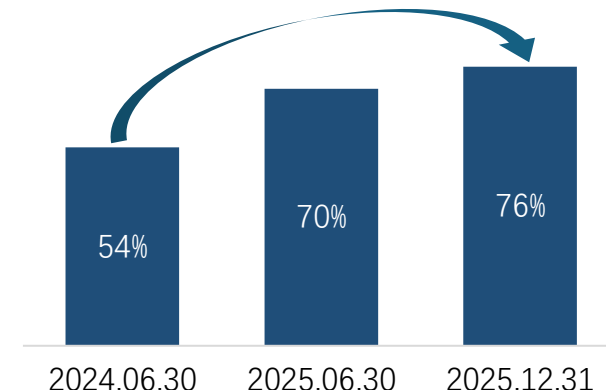
人民币债务占债务总额比例



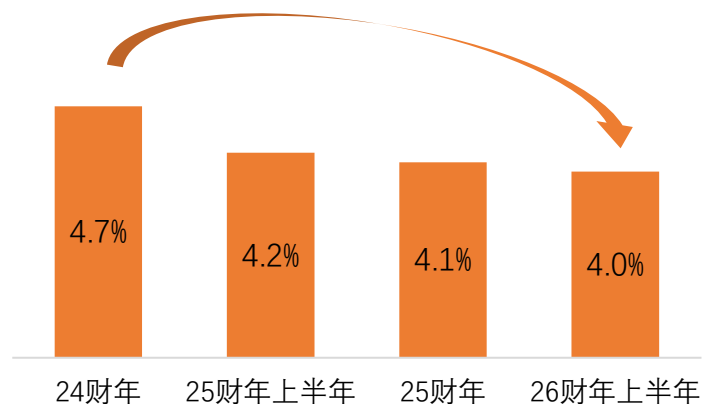
以人民币负债为人民币资产提供自然对冲



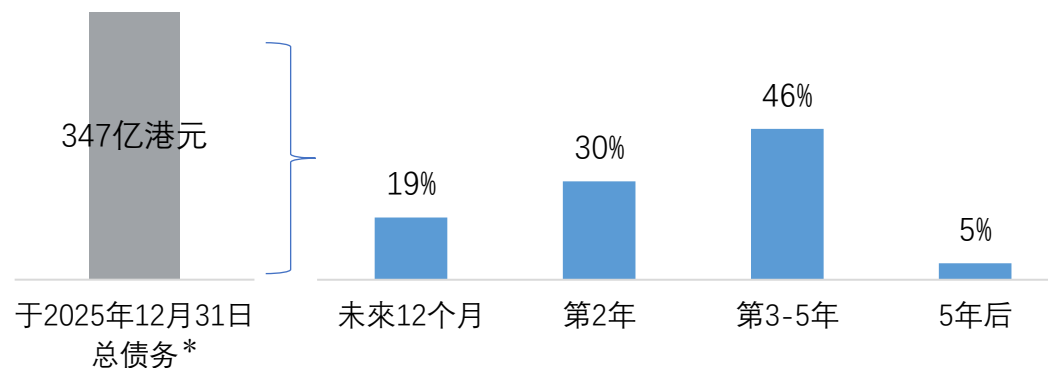
固定利率债务占债务总额比例



进一步优化财务成本



稳健的债务到期情况(于2025年12月31日)




*包括有抵押/质押银行贷款37.7亿港元，占总债务约11%

*于2025年12月31日一年内到期的债务已由2025年6月30日的约94亿港元减少28%至约68亿港元

多样化融资渠道

稳健的债务结构支持良好的信用评级




银行信贷 (境内 + 境外)

备用已承诺额约101亿港元

+

已使用额约254亿港元


■ 总已使用及备用已承诺额约**355亿港元**



可换股债券

8.5亿港元 2.8% 2027年1月到期可换股债券

- 期限：18个月 (2025年7月发行)
- 初始换股价：7.67港元 (因发行红股及2025财年末期股息，换股价由7.67港元调整为6.69港元)
- 提高公众持股量及股票流动性
- 剩余金额 (截至2026年2月26日): **2.12亿港元**




美元债券

4亿美元 6.375% 2028年到期优先票据

- 发行价：99.265%
- 期限：4年

6.5亿美元 4.25% 2029年到期优先票据

- 发行价：99.718%
- 期限：10年
- 剩余金额 (截至2025年12月31日): **2.436亿美元**



熊猫债券

- 自2023年五月起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%
- 随着2023年熊猫债券计划*届满后，本集团已于2026年1月向中国银行间市场交易商协会申请注册不高于人民币50亿元的债务融资工具

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.

*2023年和2026年的熊猫债券计划遵循相同的框架

发行可交换债券



发行日期: 2025年10月3日
发行规模: **22.18亿港元**
票面息率: 每年0.75%
发行价: 103%
到期日: 3年期至2028年

交换资产

首程控股 (0697.HK) 普通股股份

初始交换价: 2.6565港元, 其后获调整以计入相当于每股首程控股股份0.0633港元的现金 (该金额为首程控股派付的股息)

目的

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

发行所得款项

约22.5亿港元

税前会计
出售收益

约11.6亿港元¹

附注:

1. 假设在债券获悉数交换后, 预期本集团将于相关交换权获行使后于交换期内确认, 该金额为发行事项的所得款项净额、本集团持有834,933,183股首程股份的权益的账面值与相关储备拨回 (于2025年6月30日) 之间的差额

强韧的财务表现

在审慎的财务管理下发挥策略性的财务杠杆



收购周大福人寿保险

尽管进行了一系列增值收购，强劲的现金流和出售非核心资产使净负债比率持续下降

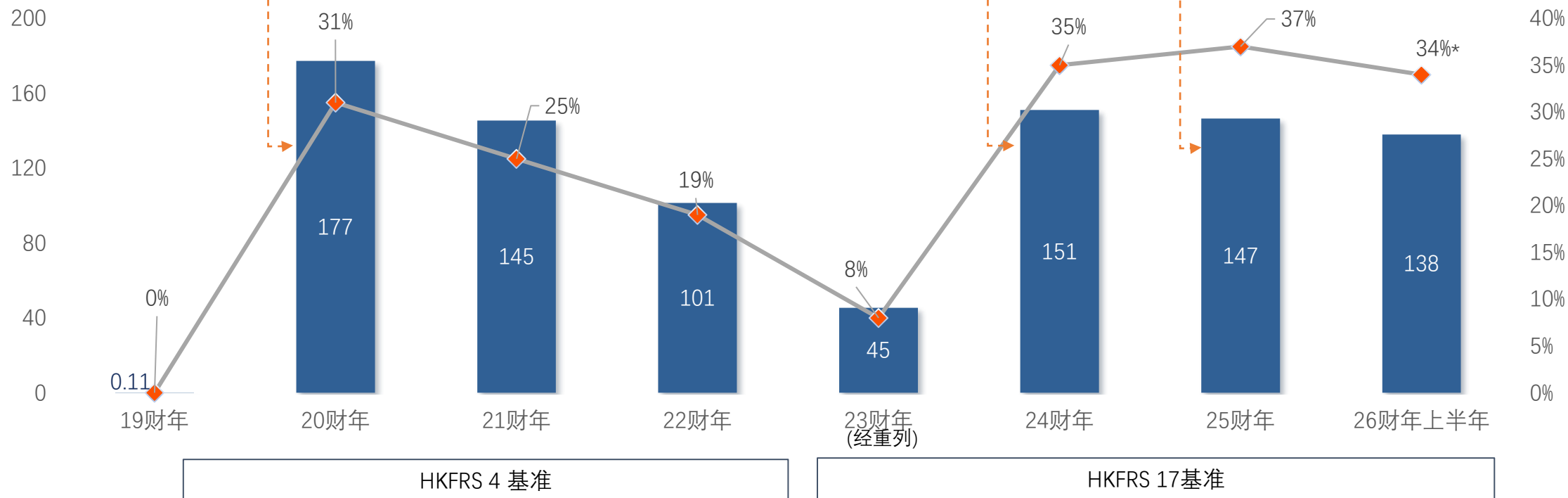


- 赎回永续资本证券
- 为优化资本结构和提高股本收益率，派发特别股息



- 向一名私人投资者部分赎回永续资本证券
- 出售非核心资产后，向股东派发特别股息以返还资本

亿港元



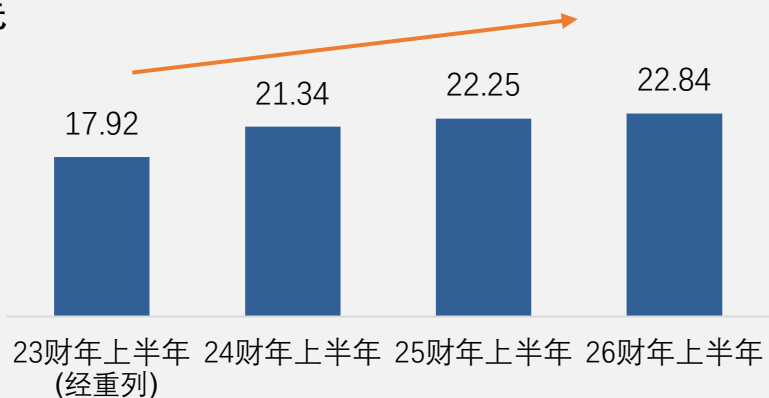
*若将该0.75%可交换债券纳入债务计算，则于2025年12月31日的净负债比率将为39%

稳固的财务状况

可持续的增长保障了扎实的盈利质量

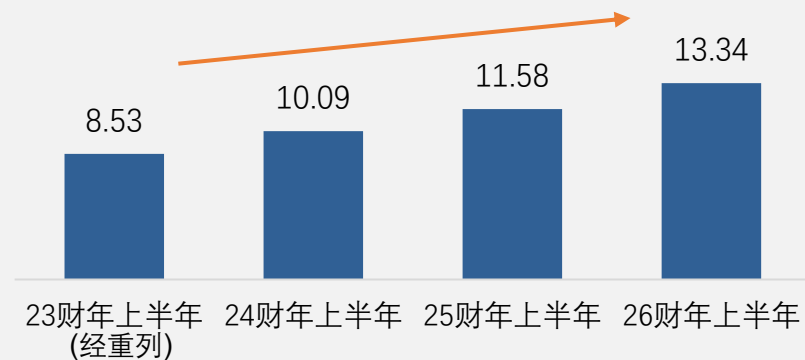
尽管市场波动应占经营溢利仍在增长

亿港元

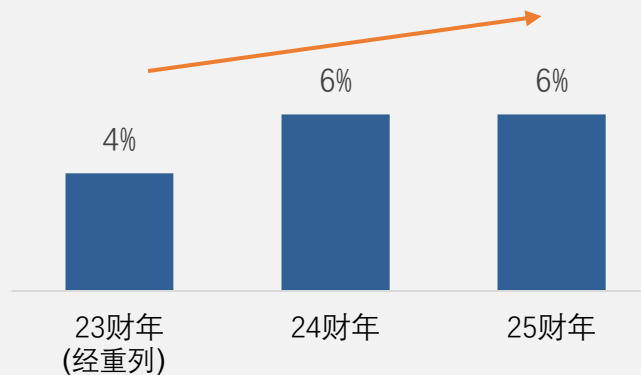


股东应占溢利持续增长

亿港元



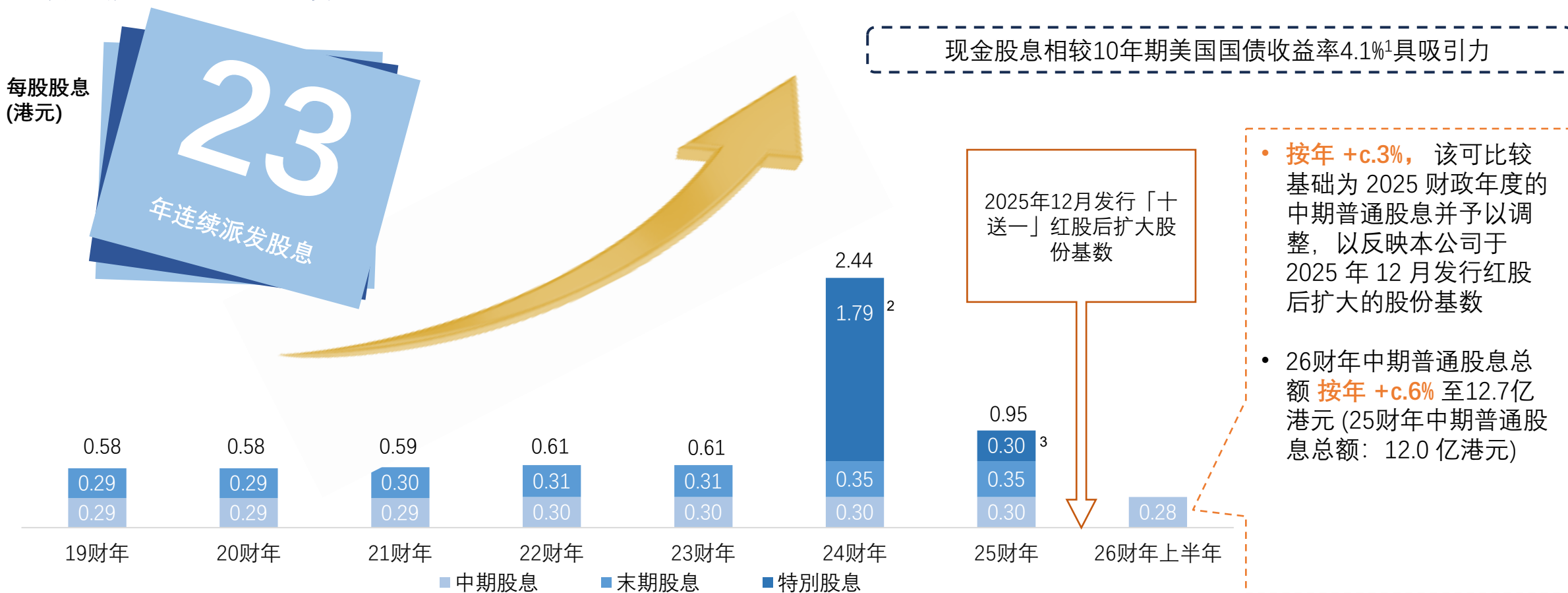
股本收益率持续上升



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



附注：

- 来源：彭博；于2026年2月25日
- 24财年上半年，本集团宣派每股1.79港元的特别股息，以将净负债比率从在进行多项资产出售后的8%提高，优化资本结构和效率，并对股东持续的支持表示感谢并致力于为股东创造价值
- 25财年上半年，本集团透过数项交易获得约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11亿港元，其中本集团应占50%)。鉴于这些良好的进展，董事会宣派特别股息每股0.30港元

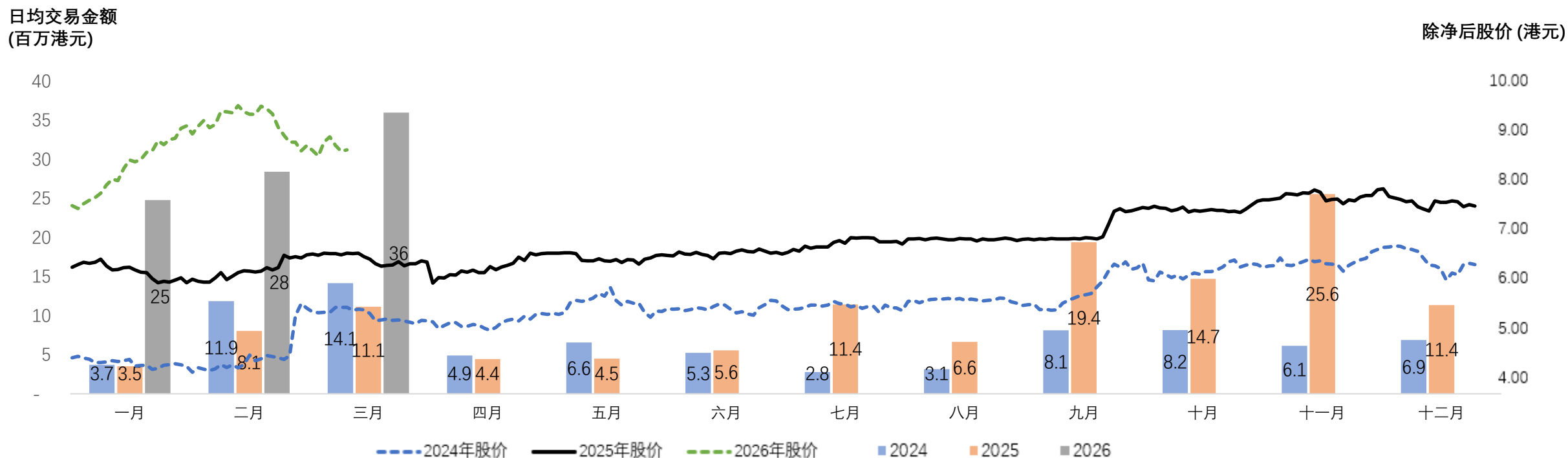


强劲的股份表现得益于交易量的持续增长

	2024	2025	变动	2025年 1月至2月	2026年 1月至2月	变动
日均交易金额 (百万港元)	6.8	10.5	+55%	5.8	26.4	+352%

2026年初至今股价回报 (截至2026年3月16日)	+15%
2025年投资总回报	21%

• 2023年11月23日，公众持股比例由22.17%增至>25%，恢复符合上市规则的最低监管要求。截至2026年2月24日，公众持股比例进一步升至26.05%



- ❖ 659.HK于2025年3月被调出港股通名单，因为公司在完成自愿全面要约收购后，可供公开交易的股票数量减少，导致交易量低，因此未能通过有关流通测试
- ❖ 恒生指数公司宣布，659.HK于2026年3月9日起重获纳入恒生综合指数。因此659.HK也重获调入港股通名单，有望进一步提升公司股票的交易量，同时吸引更多来自中国内地投资者的关注



周大福创建

第一部分

公司概况

第二部分

财务表现

第三部分

业务营运表现

第四部分

环境、社会及管治 (ESG)



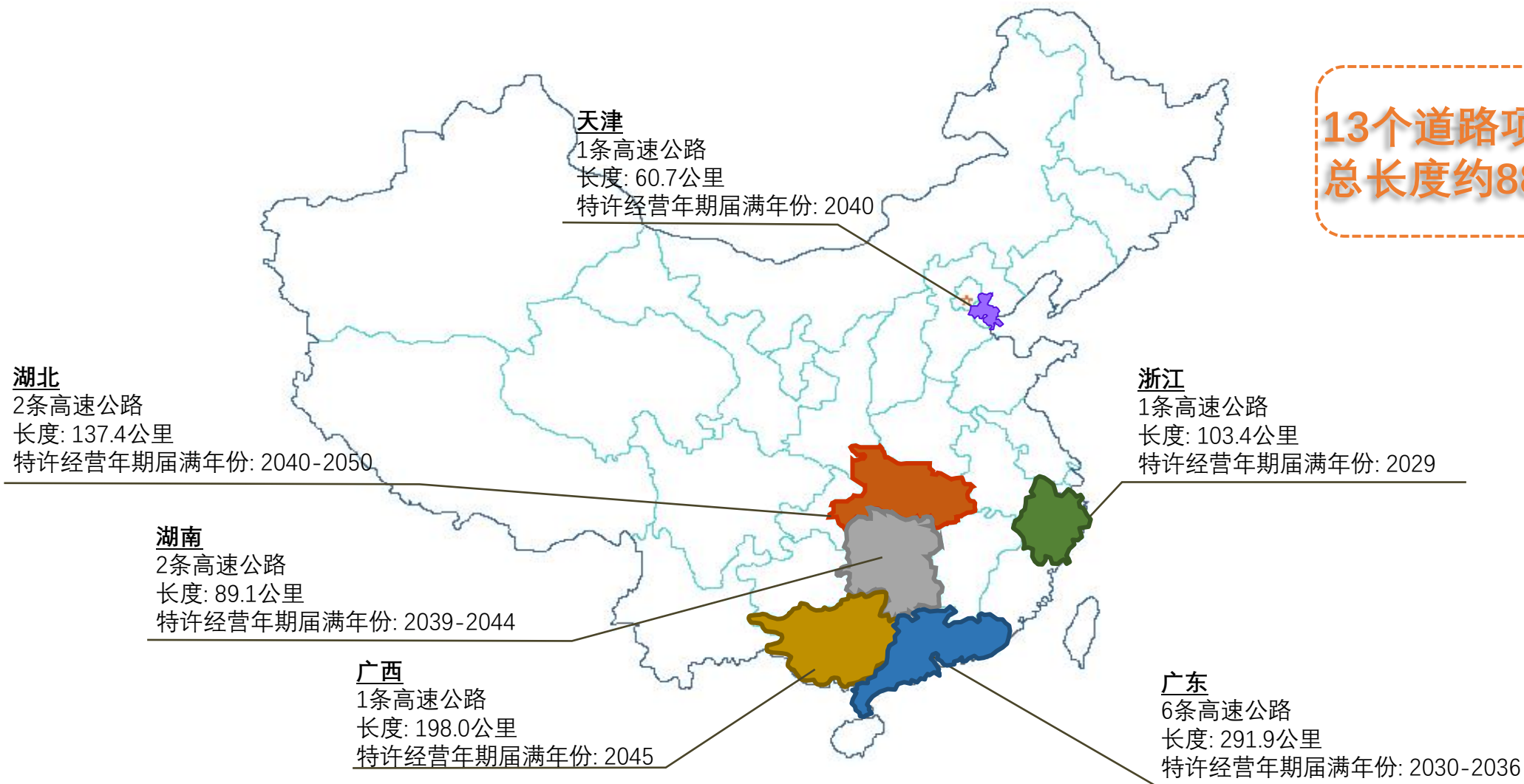
道路

多元化收费公路组合分布于内地六个策略位置



周大福 创建

13个道路项目
总长度约880公里

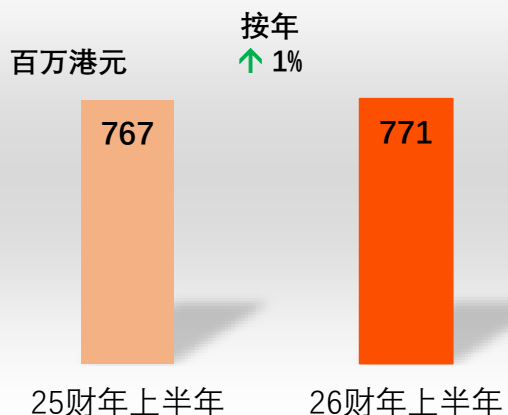




道路

尽管面临挑战，表现稳定

板块应占经营溢利



- 道路板块应占经营溢利按年微升，主要由于**融资成本下降**，但部分被不均衡的交通流量复苏所抵销
- 撇除本集团已于2025年4月出售的山西太原至古交公路(古交段)，余下十三条收费公路的应占经营溢利按年**+4%**
- 可比较日均交通流量及路费收入按年-1%，主要由于：
 - 1) 两条高速公路在扩建工程期间部分路段封闭；
 - 2) 一条与杭州绕城公路竞争的高速公路于2025年7月开通后，分流了部分货车交通流量；
 - 3) 被唐津高速公路(天津北段)路费收入增加而部分抵销，其交通流量自2025年10月一条关键连接路段完成扩建后稳步回升
- 于2025年12月31日，道路组合的整体平均剩余特许经营年期约为**11.4年**



- ❖ 扩建工程进行中，预计于28财年完成后将申请延长特许经营期：
 - ✓ 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
- ❖ 交通模式持续变化、替代交通方式的竞争日益加剧，以及新建道路网络对出行流向的重塑，均令营运环境更具挑战
- ❖ 本集团亦将持续检视及优化现有收费公路组合，并审慎地将资本配置于具长远策略价值及能带来持续财务回报的项目



金融服务

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
- 竞争优势：周大福人寿是香港唯一一间背靠综合企业的保险公司
- 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的协同效应
- 加强数码服务能力（如与香港支付宝的策略合作，提供保费支付服务），并通过与香港及大湾区领先医院和医疗中心建立合作关系，扩展医疗保健协作网络

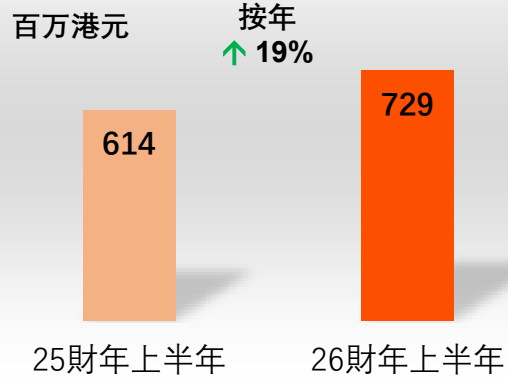


金融服务

周大福人寿 – 强劲的应占经营溢利及合约服务边际增长势头

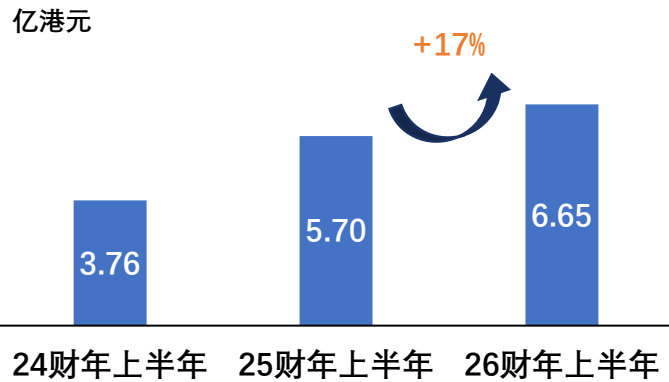


板块应占经营溢利

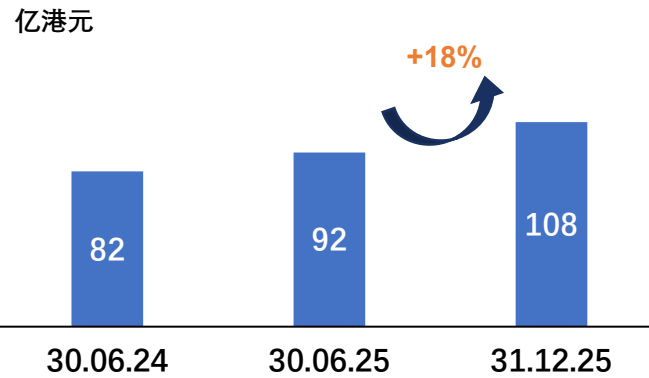


- 板块应占经营溢利按年+19%至7.29亿港元，主要由具盈利的新业务增长及有利的金融市场变动所带动令周大福人寿的合约服务边际释放有所增加
- 合约服务边际释放按年+17%至6.65亿港元，是应占经营溢利的主要驱动因素
- 截至2025年12月31日，扣除再保险后的合约服务边际结余较2025年6月30日+18%至约108亿港元，反映金融市场正面的变动及稳健的新业务增长动力，及持续累积未来盈利的基础
- 固定收益投资组合的投资收益年利率提升至4.7% (25财年上半年: 4.6%)，主要得益于新购债券锁定更高收益率以及为提高未来经常性收益率而进行的投资组合再平衡

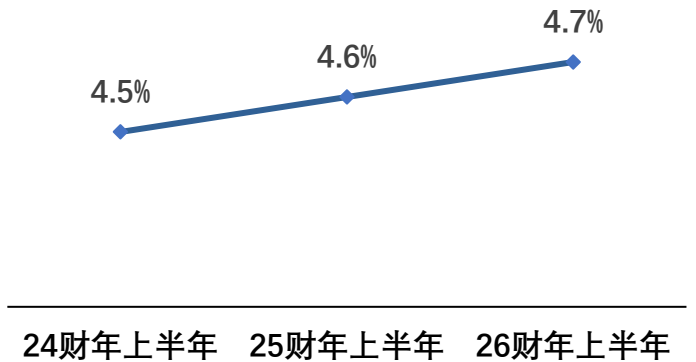
强劲的合约服务边际释放



合约服务边际余额¹复合年增长率为21%



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. 固定收益投资组合的投资收益包括周大福人寿分红、非分红及盈余投资组合 (但不包括投资相连合约相关的资产) 中固定收益投资的利息收入。这包括总回报资产, 例如, 旨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



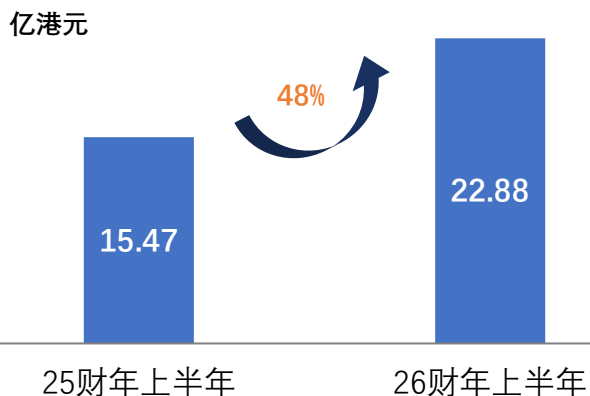
金融服务

周大福人寿 – 运营指标的结构强度

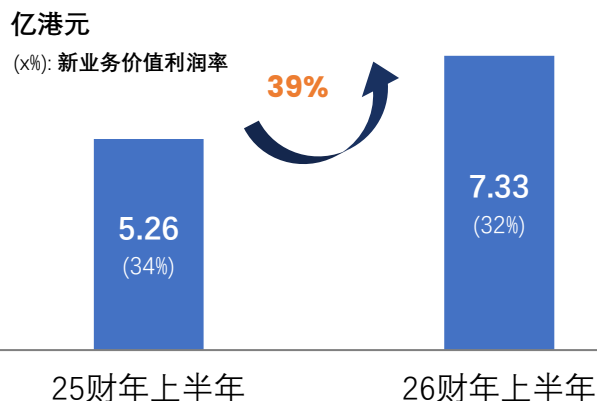


周大福 创建

年化保费增长强劲



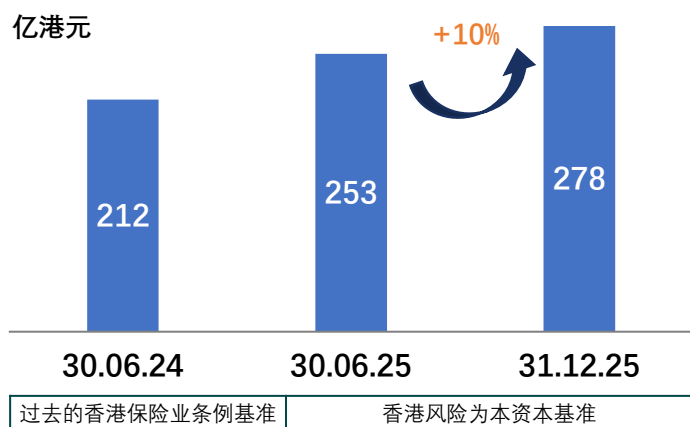
新业务价值增长强劲



高且稳定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20%



- 年化保费总额按年+48%至22.88亿港元，主要受惠于广泛的市场需求、具吸引力的产品组合以及分销执行能力的提升
- 新业务价值随年化保费增长而扩大，按年+39%至7.33亿港元
- 由于保费增长强劲和成本效益提升，新业务价值利润率由2025年上半年的27%增长至本期间的32%
- 内含价值较2025年6月30日+10%至278亿港元，主要得益于新业务增长及股市表现理想
- 于2025年首九个月，周大福人寿按年化保费表现在香港人寿保险公司中排名第12位
- 稳健的资产负债管理，自2024年7月1日制度生效以来，建基于香港保险业风险为本资本基准的有效久期缺口维持在审慎范围内
- 优良的分红实现率²

渠道

保险代理人 约2,100
 公司经纪 370+

信用评级

Fitch Ratings A-
 Moody's A3

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. 涵盖三大皇牌产品系列，包括「盛世」／「传家宝」系列、「守护 168」系列及「爱丰盛」系列。此外，美元分红保单的周年红利累积利率已连续十三年维持在每年4.25%

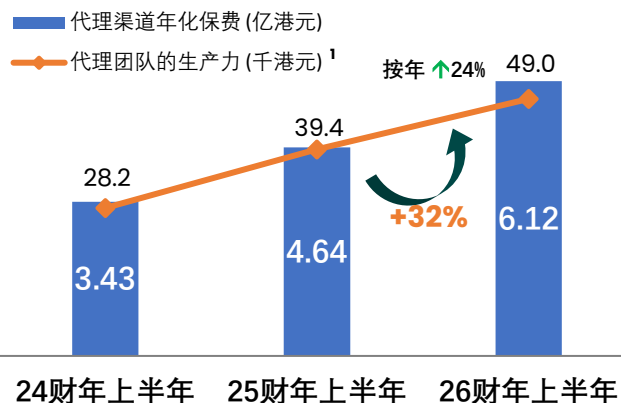


金融服务

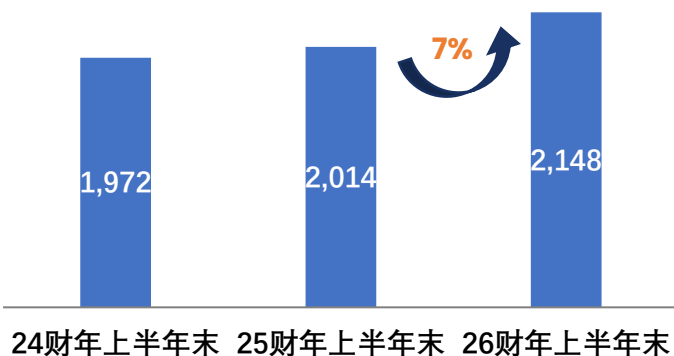
周大福人寿 - 通过代理团队转型与海外业务拓展推动可持续增长



代理渠道年化保费强劲增长



代理人数量日益增加



附注:

1. 平均每位代理人的年化保费

2. 保单于第19个月后仍维持有效 (即未失效或未退保) 的比率

3. 于2025年12月31日

• 过去两年间, 代理团队的生产力和代理人数量均有所增

→ 代理团队的生产力 按年+24%

→ 代理渠道的续保率² 按年+13%

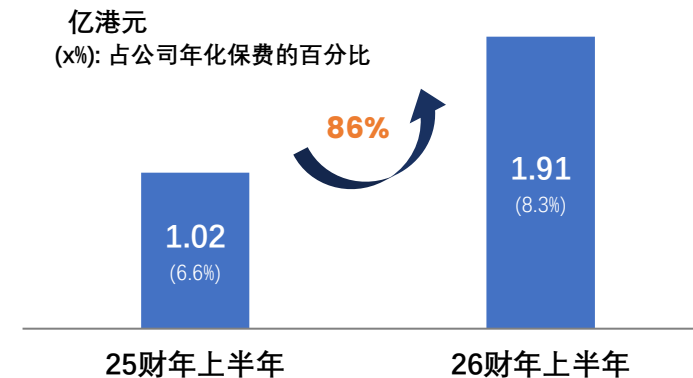
→ 百万圆桌会注册会员人数³ 按年+29%

• 专注于优质人才代理招聘与结构化培训, 以提升能力和绩效

• 经过近年来的代理整合, 通过选择性招募新成员实现强劲增长, 建立了一支高效的代理团队

• 采纳了注重多元化背景的招聘策略, 以构建更具韧性与包容性的代理网络

海外业务年化保费³



• 拓展海外业务, 以分散对中国内地旅客业务 (占总年化保费的61%) 的依赖, 并打造新的增长引擎

• 强劲的海外业务年化保费同比增长86%, 达1.91亿港元

• 通过加强经纪商合作以及利用更广泛的周大福集团生态圈, 实现增长

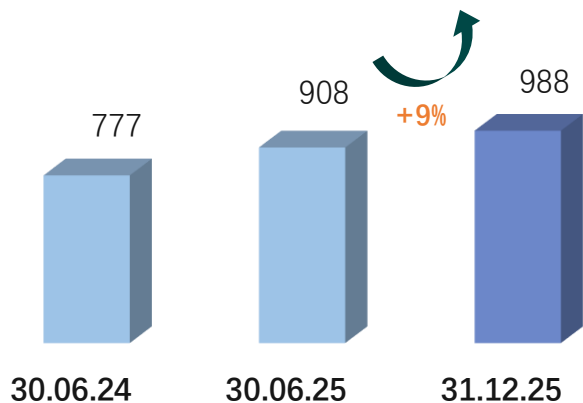
• 透过经纪渠道扩大东南亚地区的覆盖范围 (如马来西亚、印度尼西亚等), 同时结合重点服务高净值客户群的新设百慕达业务



金融服务

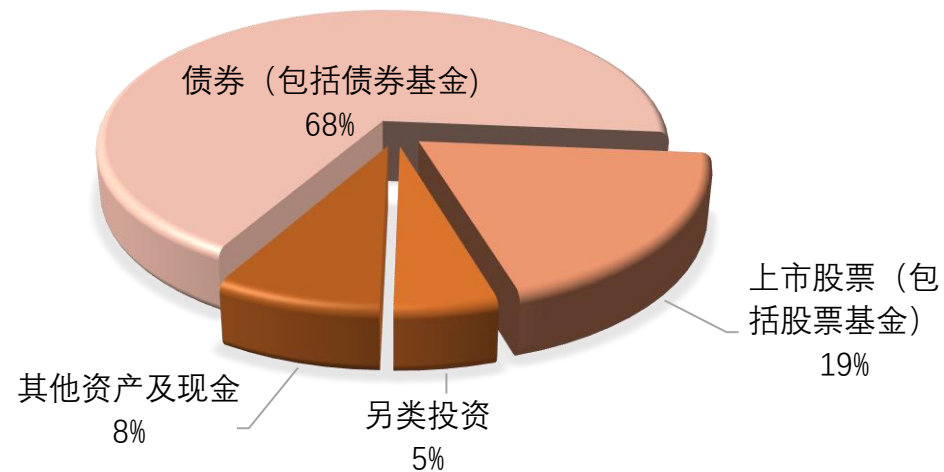
周大福人寿 – 快速增长且具有防御性的投资组合 (截至2025年12月31日)

快速增长的投资组合资产管理价值* (亿港元)

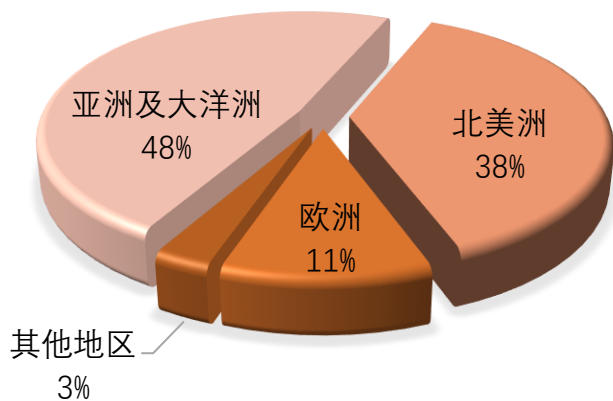


*不包括投资连结寿险计划业务

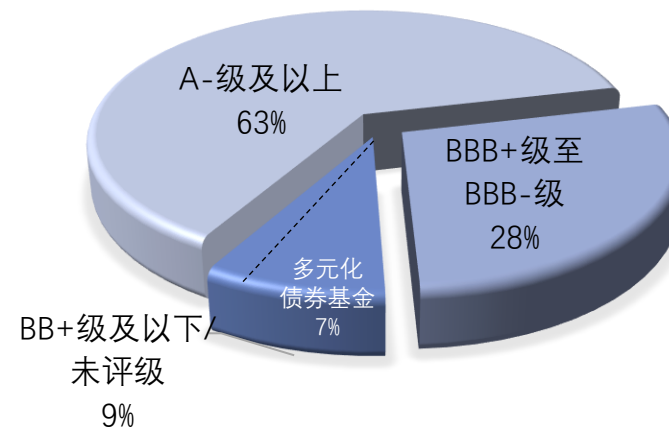
审慎的资产配置



多元化的投资地区分布



债券组合信用评级大部分是投资级





金融服务

以保险为核心的财富管理平台推动可扩展式增长

凭借多币种产品、具竞争力的回报、广泛的医疗保障以及持续的产品创新，周大福人寿已做好准备，以捕捉持续的市场需求

在保障意识提升、长寿趋势以及香港与别不同的保险产品支持下，中国内地旅客及跨境财富管理需求仍是关键增长引擎

保险在提供持续、稳定的收益以及深化长期客户关系（尤其是在富裕及高净值客户群体中）方面，发挥着策略核心作用

综合财富管理战略正稳步推进，核心聚焦于投资组合多元化、分销渠道优化，以及整个周大福集团生态圈的跨业务转介的协同效应

收购uSMART (盈立证券) 及晋羚拓宽了业务能力，在传统保险之外，新增了数码经纪、多元资产财富管理方案及财务顾问服务

预计更强的生态圈协同与数据驱动的客户互动，将加速获取优质的客户，实现可持续的长期增长



物流

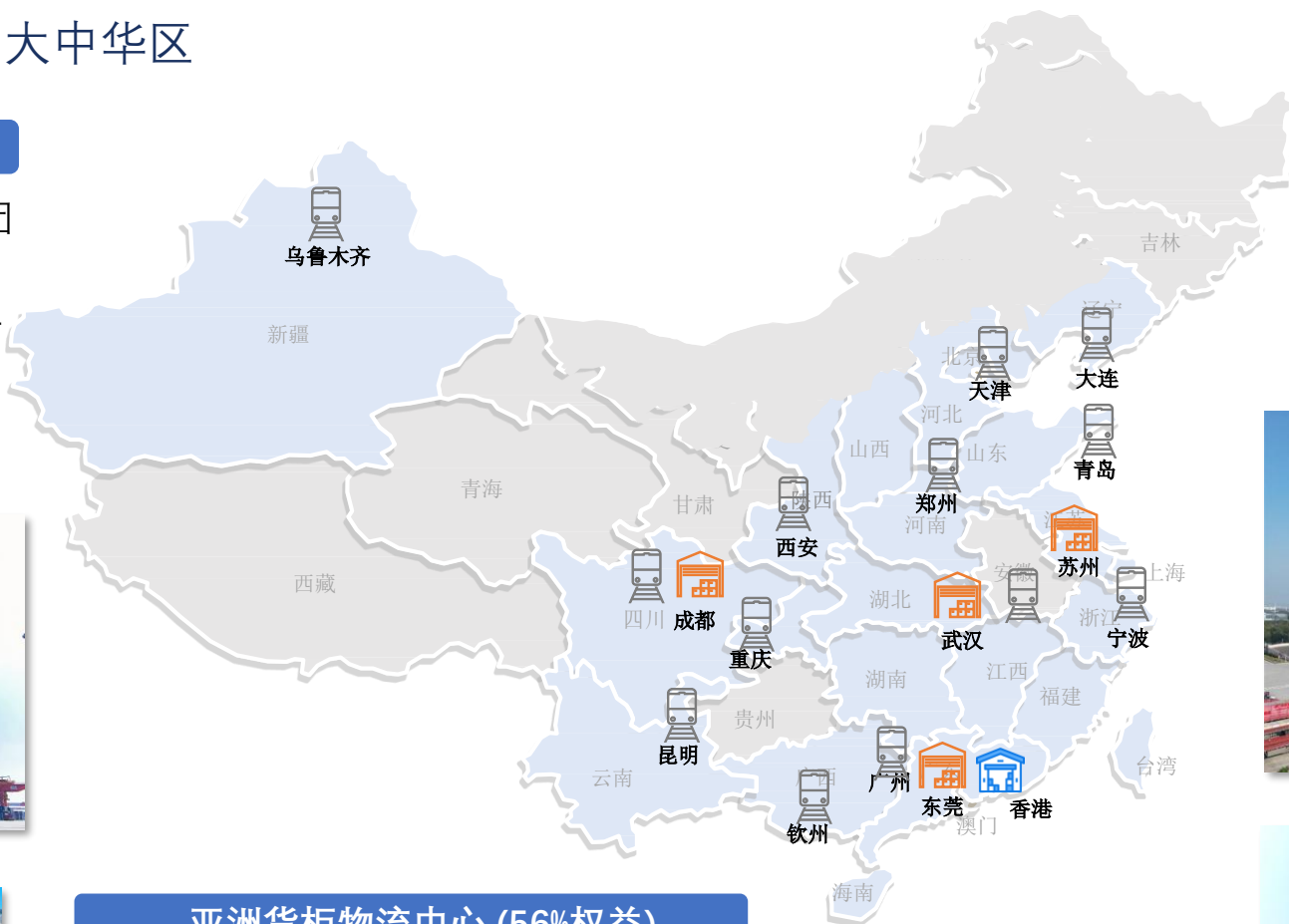
多元化物流投资布局大中华区



周大福 创建

中铁联集 (30%权益)

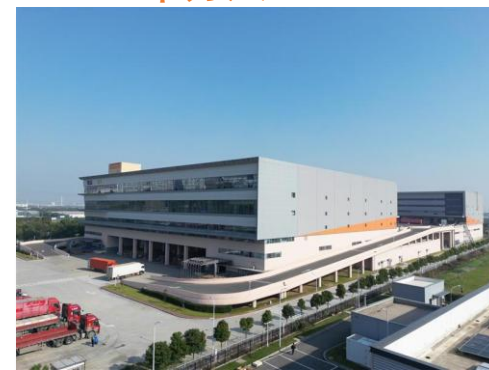
- 与中国国家铁路集团、PSA、中集集团和德国铁路成立合营企业
- 在内地有**13个**大型铁路集装箱中心站
- 铁路多式联运和国际运输



8个物流物业:

- 成都, 武汉及东莞 (100%权益)
- 苏州 (90%权益)

• 可出租总面积: **690万平方尺**



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 – 市场波动影响出租率；已采取措施强化业绩表现

板块应占经营溢利

百万港元

按年
↓ 14%

388

332

25财年上半年

26财年上半年

❑ 中铁联集录得稳健增长

❑ 被亚洲货柜物流中心以及中国内地物流物业的溢利下降所抵销

➤ 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

75.2% (2025年6月30日: 80.7%)

平均租金

按年 +3%

• 受对等关税带来的市场波动影响，亚洲货柜物流中心的营运表现暂时受压，惟香港经济环境逐渐改善，抵销部分相关影响



❖ 提升营运韧性的措施：

- 拓展及强化租户基础、着重电子商务等韧性较高的行业
- 加强市场推广及品牌建设以提升物业知名度
- 提升配套设施以提高服务质素
- 增强成本及空置率管控

进一步巩固亚洲货柜物流中心的基础，使其能于市场环境复常时更有效把握高端市场需求，并重新确立其长期领导地位



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 (于内地的物流物业可出租总面积约为690万平方尺)

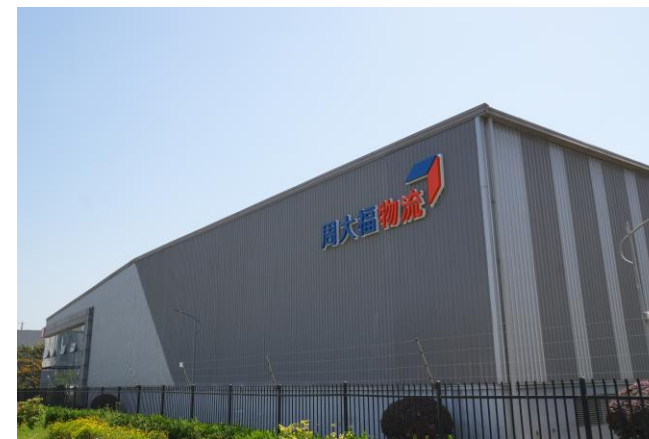
7个位于成都、武汉和苏州的物流物业平均出租率 **90.9%** (2025年6月30日: 87.5%)

位于苏州的物流物业的出租率 **75.7%**¹ (2025年6月30日: 40.7%)

本集团于2025年12月完成收购一项位于广东省东莞市的物流物业，标志着进军大湾区的首个投资项目

8个位于成都、武汉、苏州和东莞的物流物业平均出租率 **91.2%**

- ❖ 本集团对位于富裕地区的高标物流物业前景保持乐观，特别是大湾区、长三角地区及中国西部主要大都市。这些区域持续受惠于制造及出口营商环境改善、电子商务蓬勃发展，以及本地包裹递送市场的显著增长
- ❖ 由于物流物业售价调整幅度大于租金，本集团认为当前时点能从中发现具吸引力的投资机会，有选择地收购优质且已有稳定营运基础的资产，特别是位于核心物流城市、交通便利及具强大租户吸引力的项目。该等目前被低估的物流物业，有望带来可持续且具吸引力的长期回报
- ❖ 本集团于2026年1月收购了三个位于上海、宁波及常州的物流物业，可出租总面积约170万平方呎
- ❖ 为把握中国内地人工智能的快速普及、主权云端需求增加及数码化进程加快所带动的增长，本集团亦积极寻找位于数字经济发达地区及国家算力网络核心节点的新世代数码基础设施的投资机会



附注:

1. 本集团于2025年4月主动终止一项与转租人租赁合同后，凭借优质服务及稳固租户关系的支持下，出租率迅速回升，印证本集团于执行营运及优化价值方面的专业能力



物流

中铁联集于26财年上半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



多式联运服务需求持续增长 (特别是中欧班列)



配套物流服务需求增加



中心站处理能力扩大



有利的国家政策促进了货运量增长

- 中铁联集已积极地升级中心站基础设施，包括于2025年10月完成乌鲁木齐中心站的扩建工程



应占经营溢利

按年 +19%

吞吐量

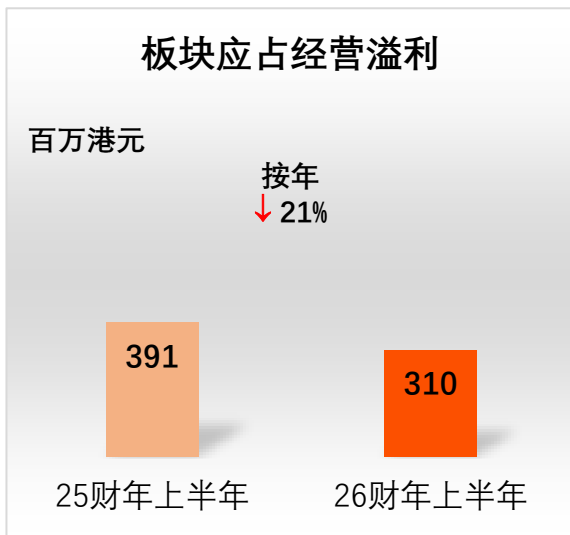
按年 +10%

标准箱(个)

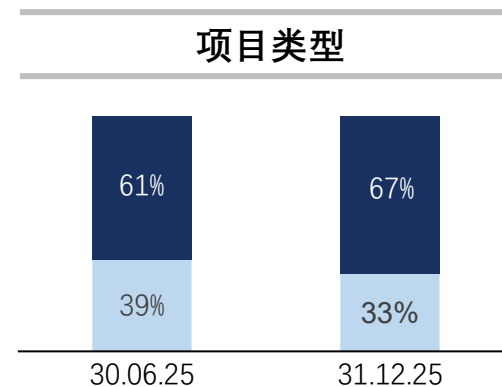
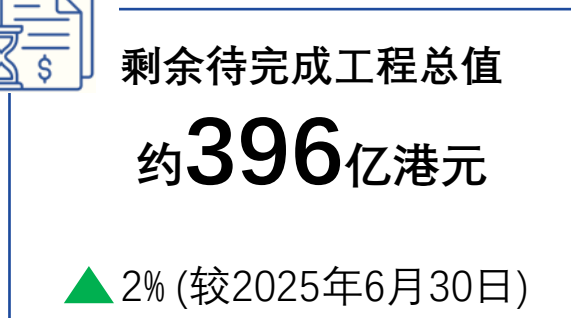
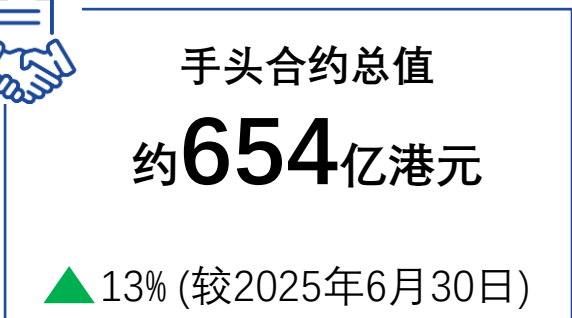
384.2万



- ❖ 凭藉其于「一带一路」沿线上策略性布局中心站，中铁联集有效捕捉日益增长的跨境铁路运输需求，同时强化区域经济互联互通
- ❖ 武汉及青岛中心站的自动化改造项目，两项工程均按计划将于26财年末前完成并投入营运



- 建筑板块的应占经营溢利按年下降主要由于在本期间入账的项目毛利率较低以及缺乏去年同期预期信贷亏损拨备的回拨，导致整体净利润率收窄
- 于2025年12月31日的手头合约总值较2025年6月30日 **+13%**，至**654亿港元**，其中剩余待完成工程总值为**396亿港元**，为未来收入提供了良好基础
- 在业界备受信赖的声誉带动下，获授的新合约按年 **+115%**至**97亿港元**
- 为应对在过去两年期间私营发展商项目储备短缺的挑战，重点转向仍积极推出项目的政府及机构客户



附注:

1. 获授的主要工程合约包括深水埗长沙湾道联用大楼及公众休憩空间的设计及建造工程、业安工厂大厦公营房屋发展项目的建造工程，以及安达臣道石场第R2-2号资助出售房屋发展项目的保养及完工管理合约

■ 政府及机构相关项目
■ 私营项目 (包括商业和住宅)



建筑

周大福创建建筑集团 – 凭借长久良好的建筑往绩和紮实经验创造长期价值



周大福创建建筑集团仅在香港运营，旗下设有以下成立已久经验丰富的子公司：



▶ 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

未来增长机遇：

- ▶ 私人住宅需求中出现的早期复苏迹象表明市场活动正逐步回升
- ▶ 政府及机构项目仍是主要增长动力，其中北部都会区首次公开招标为即将到来的项目机遇带来更明确的能见度
- ▶ 凭借卓越声誉、丰富经验及竞争优势，周大福创建建筑集团已做好充分准备，把握相关机遇



立法会综合大楼



2025年第十五届
全国运动会的运动鞋雕塑



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



周大福 创建



板块应占经营溢利

包括免税店业务
(于2024年12月出售)

百万港元

按年

↑ 360%

9

43

25财年上半年

26财年上半年

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

- 由去年同期的应占经营亏损转为应占经营溢利，为本集团盈利带来正面贡献
- EBITDA按年 **+11%**
- 住院、门诊及日间手术人次分别按年 **+1%**, **2%** 及 **8%**
- 经常使用的病床数量: **352** (2025年6月30日: 337)
- 平均使用率: 58% (2025年6月30日: 64%)

板块应占经营溢利

不包括免税店业务
(于2024年12月出售)

百万港元

按年

↓ 12%

48

43

25财年上半年

26财年上半年

❖ Parkway Medical 将持续拓展其社区诊所网络，并计划于 2026 年上半年在中环增设胃肠、肝胆及胰脏专科诊所



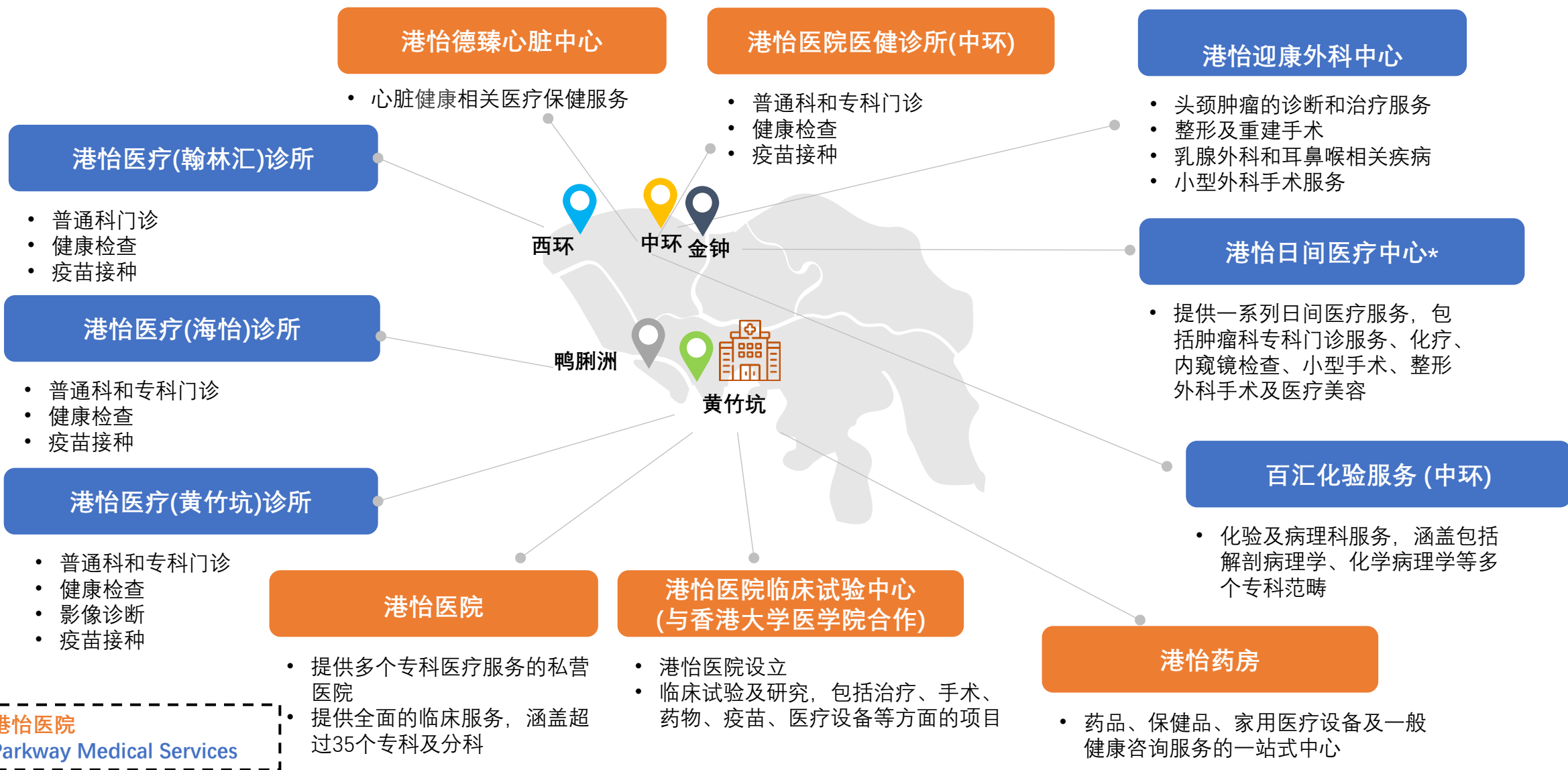


设施管理

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



港怡医院
Parkway Medical Services

*26财年新开业



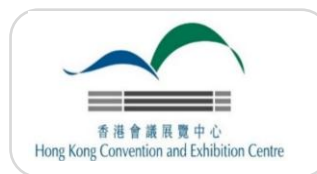
设施管理

管理及营运香港的标志性设施



香港会议展览中心 (管理) 有限公司 (100%的权益)

- 应占经营溢利下降，由于折旧增加及较高的资本开支，以及因活动场次减少导致餐饮收入下跌
- 举办**378场**活动 (25财年上半年: 426)
- 总入场人次按年-4%，至**约440万**
- 将专注于发展高价值大型活动，发挥作为促进大湾区融合的平台角色，提升与会者参与度，并进一步巩固香港的国际形象



启德体育园有限公司 (25%的权益)

- 因启德体育园仍处于营运初期导致营运开支较高，而录得应占经营亏损
- **自2025年3月正式开幕**，启德体育园是「体育+盛事」的旗舰场地
- **29项**体育赛事及**11项**娱乐活动在启德体育园举办，吸引了超过**700**万人次到访园区
- 尽管启德体育园仅于2025年3月开幕，但与其他场馆按全年营运的数据比较，其2025年**门票销售量仍高居全球第三及亚洲第一**¹
- 零售商场 (启德零售馆)，于2025年12月31日的出租率约为**90%**



附注:

1. 根据业界权威杂志《Pollstar》



周大福创建

- 第一部分 公司概况
- 第二部分 财务表现
- 第三部分 业务营运表现
- 第四部分 环境、社会及管治 (ESG)**

主要ESG评级表现

恒生可持续发展企业指数评核¹



- 整体分数82.26
- 维持AA+评级

标普全球ESG评分

S&P Global ESG Score

50/100

Data Availability: ■ Medium

Last updated: December 22, 2025
Updated annually or in response to major developments

Score breakdown

■ ESG Score | ■ Industry ESG Score Average

Environmental

CSA Score 39 | ESG Score 47 | Industry Average 40

Social

CSA Score 48 | ESG Score 50 | Industry Average 40

Governance & Economic

CSA Score 50 | ESG Score 52 | Industry Average 40

MSCI ESG评级

MSCI
ESG RATINGS



CCC	B	BB	BBB	A	AA	AAA
-----	---	----	-----	---	----	-----

ESG奖项及认可



(左) 香港可持续发展奖 2025

优异奖 (大型机构组别)

(中) TVB ESG 大奖 2025 (中市值上市公司)

1. ESG最佳报告大奖
 2. ESG环境创新科技大奖
 3. ESG社会创新科技大奖
- (中市值上市公司)

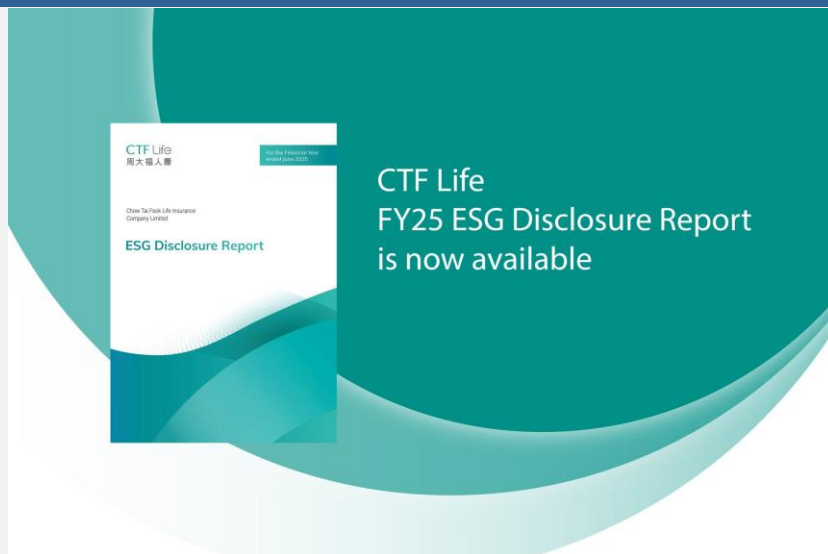
(右) 香港公司管治与环境、社会及管治卓越奖 2025

环境、社会及管治卓越奖 – 组别5. 其他及 GEM 公司



1. 自2025年3月10日起，我们未被纳入恒生可持续发展企业基准指数

加强业务单元ESG信息披露



周大福人寿发布首份自愿性ESG披露报告

通过发布首份自愿性ESG披露报告，周大福人寿提升了周大福创建集团在业务单元层面的ESG透明度，并加强了与集团整体报告实践的协同性。

投资可持续工业物流资产



收购了华东地区三处工业物流物业的全部股权

所有物业均采用可持续设计特色，并已获得LEED金级认证，从而提升了运营效率，并支持租户实现低碳转型。此次收购强化了周大福创建集团的ESG承诺，并与我们「突破2050」框架中的长期可持续发展愿景相契合。



ESG 亮点

社区参与奖项及认可



由民政及青年事务局及义务工作发展局颁发，以表彰我们在全机构范围内积极培育志愿服务文化的坚定承诺



「商界展关怀」企业及「照顾者友善」企业奖

该奖项授予周大福创建集团及其子公司周大福人寿、协兴建筑有限公司、香港会议展览中心（管理）有限公司、惠保和富城停車場管理有限公司，以表彰我们在可持续发展成就和社区参与方面所做出的持续努力

主要社区参与活动

周大福创建集团义工齐心协力支持第15届全国运动会

作为周大福创建集团义工计划的一部分，旗下多个业务单位，包括：周大福创建、周大福人寿、协兴及香港会议展览中心，的34名义工（包括：义工领袖）积极支持第十五届全国运动会，在多个体育场馆为赛事提供了赛事义工服务。



周大福创建集团义工在大埔火灾后提供支援

在12月5日至19日期间，逾90位来自周大福创建集团的同事于启德「启航1331」，为受大埔火灾影响的民众提供了累计919小时的支援服务。



庆祝义工精神传承24载

为庆祝周大福创建爱心联盟成立24周年，我们于11月在麦当劳叔叔之家沙田家舍举办了一场庆祝活动，安排了趣味桌上冰壶比赛。此次活动汇聚了80名活跃义工、爱心伙伴成员，以及麦当劳叔叔之家的受惠家庭。





周大福创建

附录

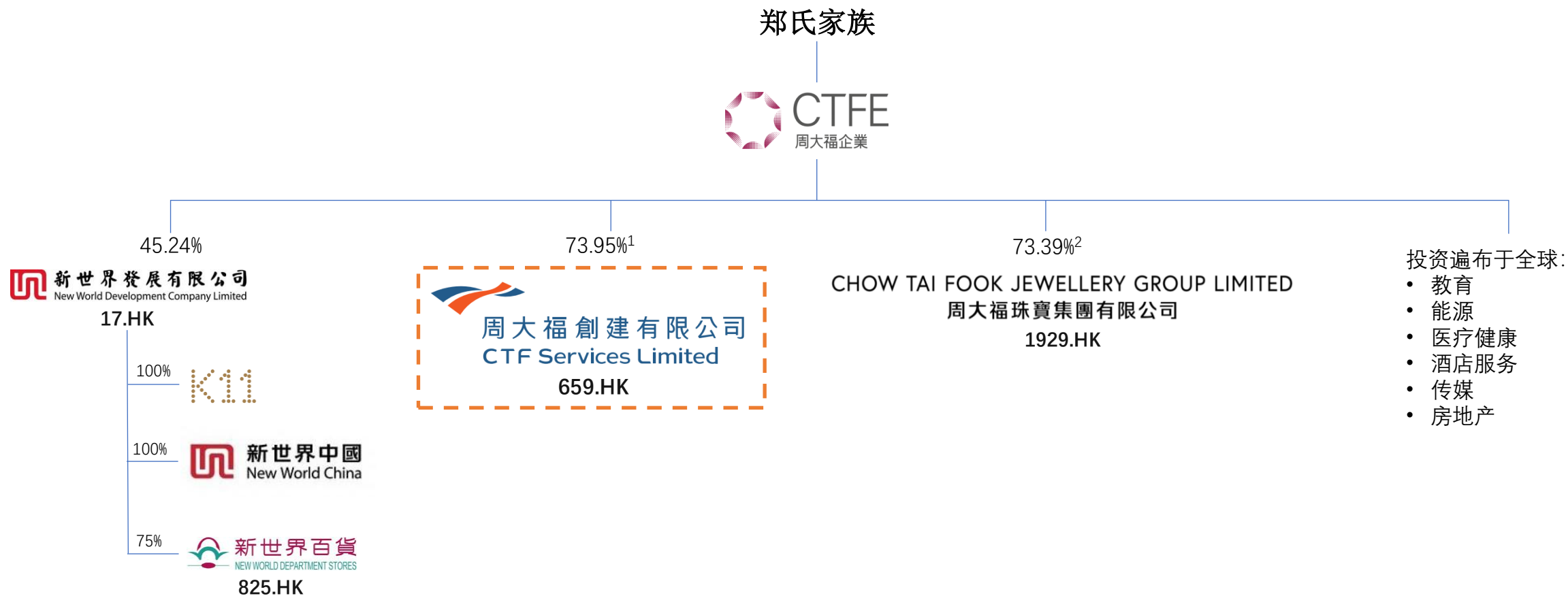


集团架构

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。



附注:

1. 截至2026年2月24日，包括Chow Tai Fook Enterprises Limited 及其关联实体所持有的权益
2. 资料来源：香港交易所股权披露，截至2025年12月5日，包括Chow Tai Fook Enterprises Limited 及其关联实体所持有的权益

周大福创建: 明确的前进道路

股权、治理和营运框架



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:** 参与极少的关联交易，并在年报中全面披露
- **公平性:** 关连交易受健全的内部企业管治准则及上市规则所规管。它们必须得到独立非执行董事及独立股东的批准，所有相关董事和股东必须放弃投票。这些交易都需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



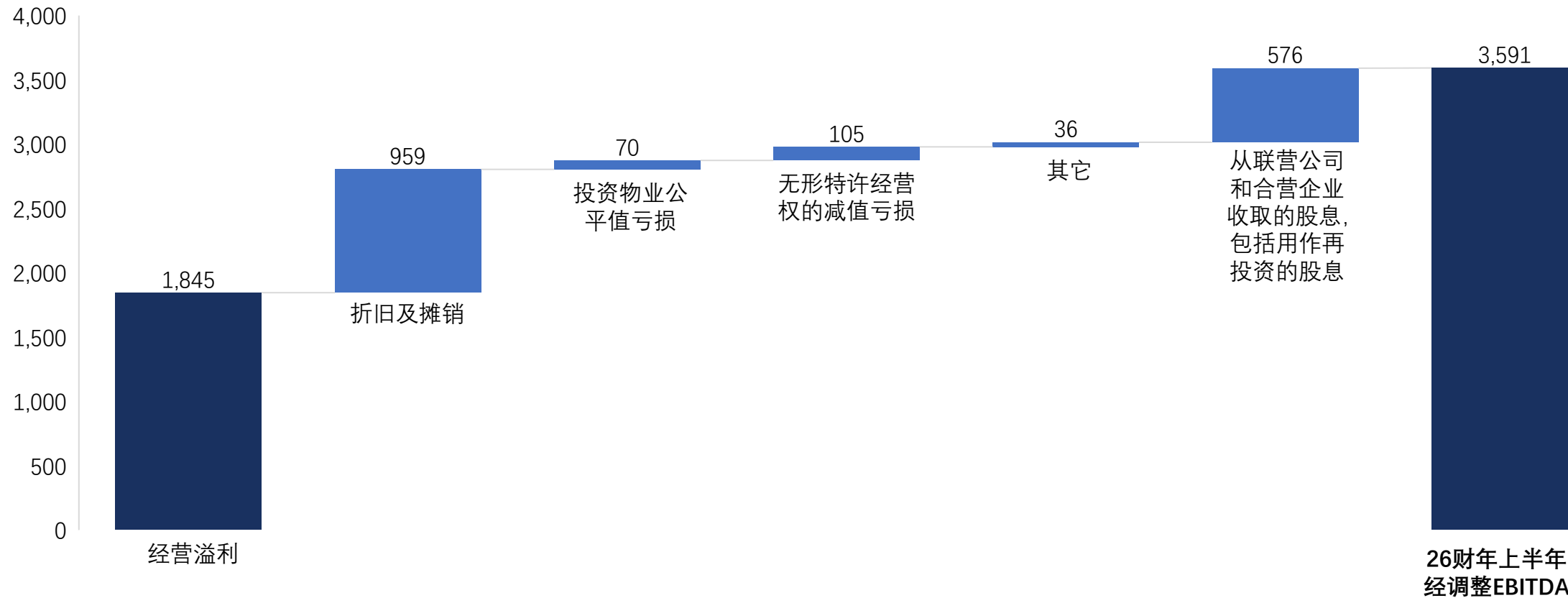
财务管理

- **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

26财年上半年经调整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

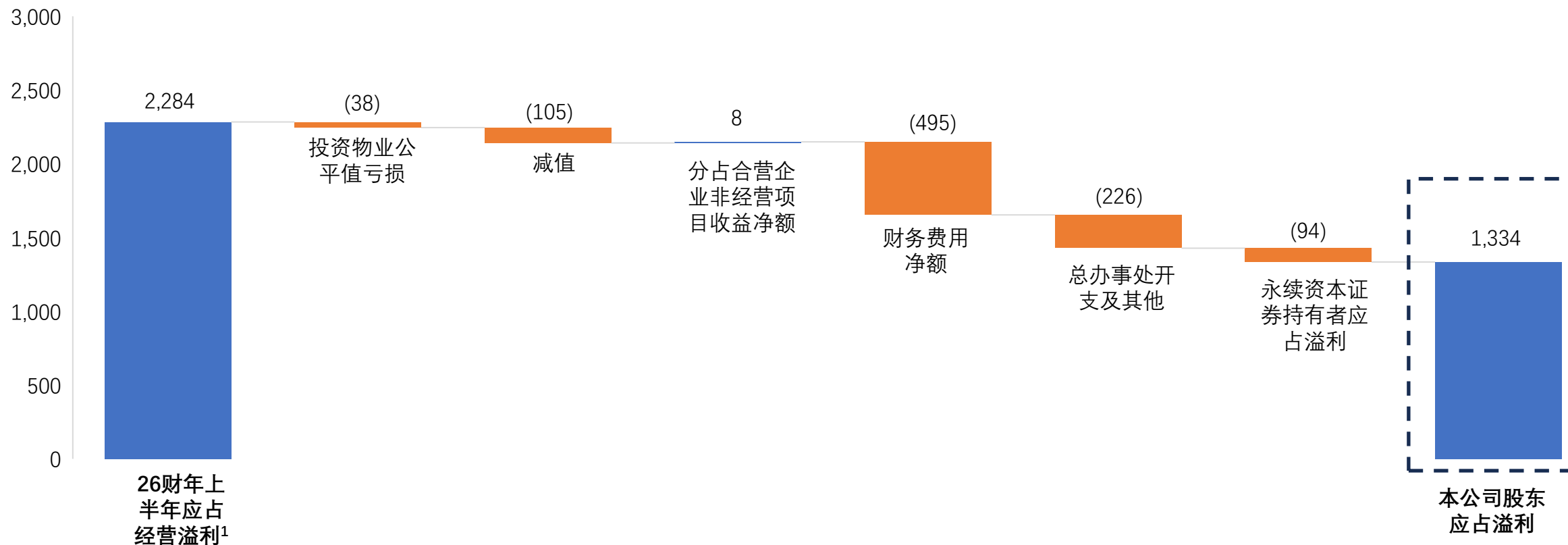
百万港元



26财年上半年财务摘要

公司股东应占溢利按年上升15%

百万港元

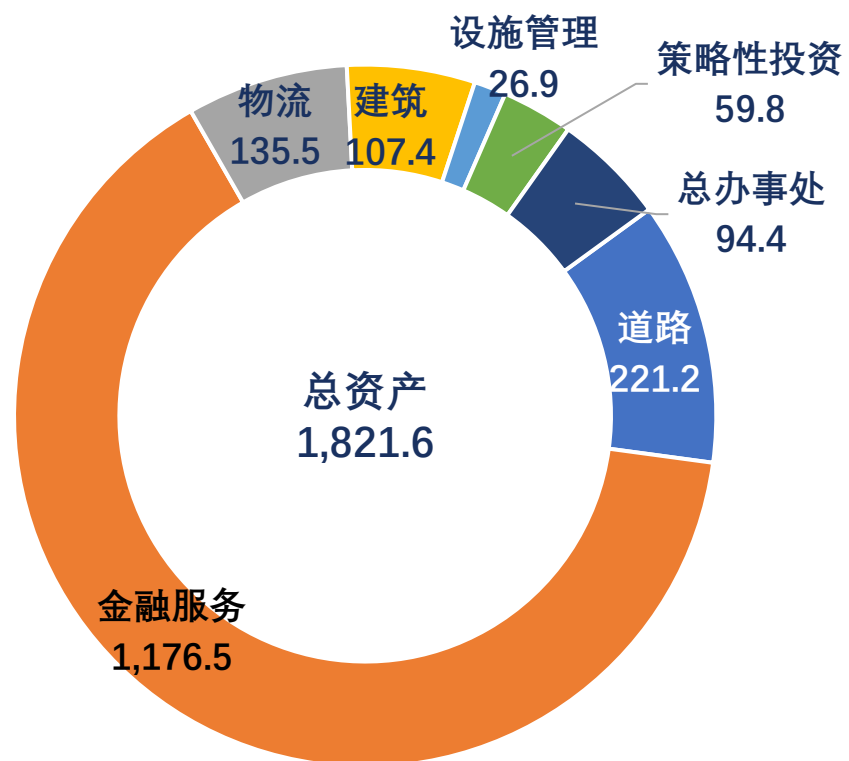


附注：

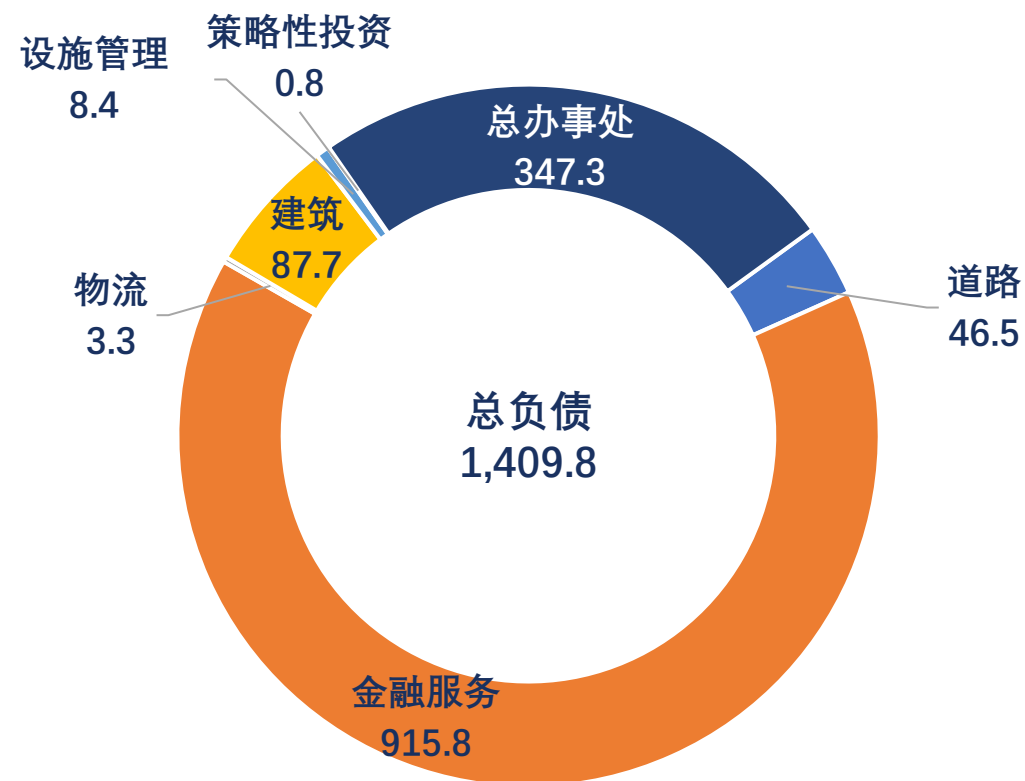
1. 应占经营溢利／（亏损）指一项本公司执行委员会用作评估经营分部表现的非香港财务报告准则计量的指标（详情载于业绩公告内的附注2）。本集团的整体应占经营溢利指未计及非经营及不被分配的总办事处项目可供分配的溢利。此项目或不能与其他公司所呈报类似项目作比较

26财年上半年按板块划分的资产和负债

按板块划分的资产(亿港元)



按板块划分的负债(亿港元)



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

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

18财年至24财年

- 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

25财年至26财年

- 新昌亚仕达屋宇设备有限公司
- uSmart Inlet Group Ltd (盈立证券)
- 晋羚集团有限公司 #
- 位于东莞的1个物流物业
- 位于上海、宁波和常州的3个物流物业

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

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



林炜瀚先生
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



王桂坝先生
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

附录

高速公路项目摘要

项目	地点	应占权益	长度	起点----终点	行车线	届满日期	26财年上半年 每日平均交通流量
京珠高速公路(广珠段) ¹	广东省	25%	第一段: 8.6公里 第二段: 49.59公里	广州----珠海	第一段: 双向六车道 第二段: 双向六至八车道	2030年	194,662
京珠高速公路(广珠北段)	广东省	15%	27公里	广州番禺----广州南沙	双向六车道	2032年	109,236
广肇高速公路 ¹	广东省	25%	第一期: 48公里 第二期: 5.39公里	佛山----肇庆	第一期: 双向四车道 第二期: 双向六车道	2031年	95,933
深圳惠州高速公路(惠州段) ²	广东省	38.5%	34.7公里	深圳----惠州	双向六至八车道	2036年	114,642
广州市东新高速公路	广东省	45.9%	46.22公里	广州东沙----南沙新联	双向六至八车道	2035年	226,049
广州市南沙港快速路	广东省	22.5%	72.4公里	广州----南沙	双向六至八车道	2030年	226,160
广西贵梧高速公路	广西壮族自治区	40%	198公里	贵港----梧州	双向四车道	2045年	40,143
杭州绕城公路	浙江省	100%	103.4公里	杭州	双向四至六车道	2029年	352,064
唐津高速公路(天津北段) ³	天津市	60%	第一段: 43.45公里 第二段: 17.22公里	天津----唐山	双向六车道	2040年	83,089
湖北随岳南高速公路	湖北省	30%	98.06公里	仙桃----监利	双向四车道	2040年	29,265
湖北老谷高速公路	湖北省	1%	39.31公里	老河口----谷城	双向四车道	2050年	6,757
湖南随岳高速公路	湖南省	100%	24.08公里	道仁矶----岳阳	双向六车道	2039年	37,409
湖南长浏高速公路	湖南省	100%	65公里	长沙----浏阳	双向四车道	2044年	37,654

附注:

1. 扩建工程预计于2028财年年底完工。扩建完成后，京珠高速公路(广珠段)为双向八至十车道，广肇高速公路为双向八车道
2. 延长特许经营期13年至2036年。于2023年9月，增持其股权约5.2%至38.5%
3. 唐津高速公路(天津北段)项目因道路于2024年12月完成扩建，其收费权获批准延长11年至2039年届满，另就2020年疫情防控期间收费公路免费通行79天对业主造成的损失，天津市交委及发改委于2023年9月6日发出通知顺延天津市收费公路收费期限79天，收费权延长至2040届满



周大福创建股票五年表现 (2021年-2026年3月)



(港元)

12.00

10.00

8.00

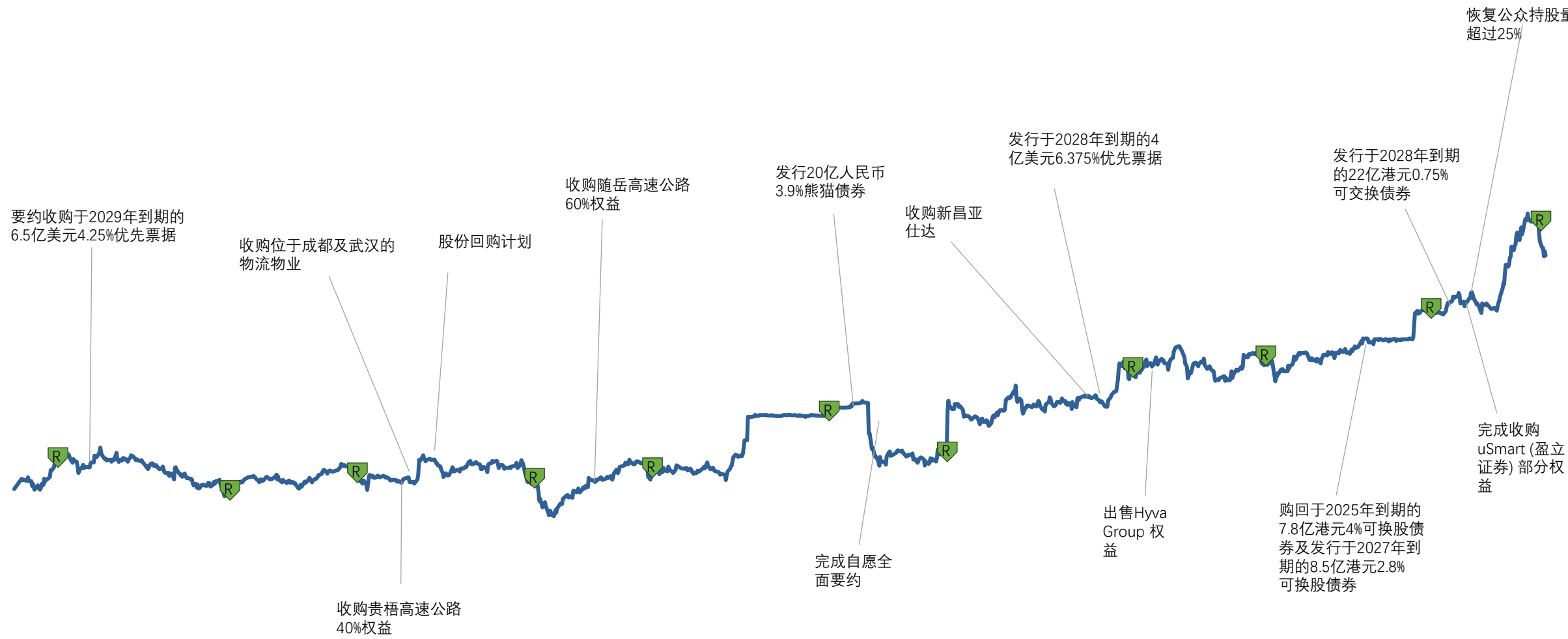
6.00

4.00

2.00

0

21年1月 21年2月 21年3月 21年4月 21年5月 21年6月 21年7月 21年8月 21年9月 21年10月 21年11月 21年12月 22年1月 22年2月 22年3月 22年4月 22年5月 22年6月 22年7月 22年8月 22年9月 22年10月 22年11月 22年12月 23年1月 23年2月 23年3月 23年4月 23年5月 23年6月 23年7月 23年8月 23年9月 23年10月 23年11月 23年12月 24年1月 24年2月 24年3月 24年4月 24年5月 24年6月 24年7月 24年8月 24年9月 24年10月 24年11月 24年12月 25年1月 25年2月 25年3月 25年4月 25年5月 25年6月 25年7月 25年8月 25年9月 25年10月 25年11月 25年12月 26年1月 26年2月 26年3月





周大福创建

免责声明

周大福创建有限公司（「周大福创建」）对所含资讯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资讯。本简报中的资讯仅供参考。

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）。