

2025 年報



股份代號: 247

凱柏峰

建構更美好生活

 尖沙咀置業集團有限公司

此年報(「年報」)備有英文及中文版。已收取英文或中文版年報之股東，均可向本公司股票登記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)提出書面要求，索取以另一種語言編製的年報版本。

年報(英文及中文版)已於本公司網站 www.sino.com 登載。凡選擇以本公司網站瀏覽所登載之公司通訊(其中包括但不限於年報、財務摘要報告(如適用)、中期報告、中期摘要報告(如適用)、會議通告、上市文件、通函及代表委任表格)以代替任何或所有印刷本之股東，均可要求索取年報之印刷本。

凡選擇或被視為已同意以透過本公司網站之電子方式收取公司通訊之股東，如在本公司網站收取或瀏覽年報時遇有困難，可於提出要求下即獲免費發送年報印刷本。

股東可隨時發出書面通知予本公司股票登記處，卓佳證券登記有限公司，郵寄地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，或透過電郵地址 tst247-ecom@vistra.com，要求更改所選擇收取公司通訊的語言版本及收取方式(印刷方式或以透過本公司網站之電子方式)。

目 錄

2	公司資料
3	集團財務摘要
7	主席報告
21	可持續發展
30	企業管治報告
53	風險管理報告
61	董事會報告
83	董事及高級管理層之個人資料
87	獨立核數師報告
94	綜合損益表
95	綜合損益及其他全面收益表
96	綜合財務狀況表
98	綜合權益變動表
99	綜合現金流動表
102	綜合財務報告書附註
207	根據《上市規則》第 13.22 條之披露
208	本集團擁有之主要物業

公司資料

董事會

執行董事

黃志祥 (主席) (於二零二五年八月三十一日退任)
黃永光, SBS, JP (主席) (於二零二五年八月三十一日生效)

非執行董事

夏佳理, GBM, CVO, GBS, OBE, JP
黃敏華

獨立非執行董事

盛智文, GBM, GBS, JP
李民橋, BBS, JP
陳仲尼, NPC Deputy, SBS, BBS, JP
(於二零二五年七月一日生效)

審核委員會

李民橋, BBS, JP (主席)
盛智文, GBM, GBS, JP
陳仲尼, NPC Deputy, SBS, BBS, JP
(於二零二五年七月一日生效)

提名委員會

黃永光, SBS, JP (主席) (於二零二五年八月三十一日生效)
盛智文, GBM, GBS, JP
李民橋, BBS, JP
黃敏華 (於二零二五年七月一日生效)
陳仲尼, NPC Deputy, SBS, BBS, JP
(於二零二五年七月一日生效)

薪酬委員會

李民橋, BBS, JP (主席) (於二零二五年七月一日生效)
盛智文, GBM, GBS, JP
黃永光, SBS, JP

法定代表

黃永光, SBS, JP
鄭小琮 (於二零二五年八月三十一日生效)

公司秘書

鄭小琮

核數師

畢馬威會計師事務所
於《會計及財務匯報局條例》下的
註冊公眾利益實體核數師

律師

胡關李羅律師行
高偉紳律師行

股票登記處

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
電話 : (852) 2980 1333
圖文傳真 : (852) 2810 8185
電子郵件 : tst247-ecom@vistra.com

主要銀行

中國銀行(香港)有限公司
星展銀行香港分行
香港上海滙豐銀行有限公司
三菱UFJ銀行
瑞穗銀行
三井住友銀行
華僑銀行(香港)有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
恒生銀行有限公司
法國巴黎銀行
UBS AG
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

投資者聯絡方法

電話 : (852) 2132 8480
圖文傳真 : (852) 2137 5907
電子郵件 : investorrelations@sino.com

註冊辦事處

香港九龍尖沙咀梳士巴利道
尖沙咀中心12字樓
電話 : (852) 2721 8388
圖文傳真 : (852) 2723 5901
國際互聯網站 : www.sino.com
電子郵件 : info@sino.com

上市資料

股份代號 247

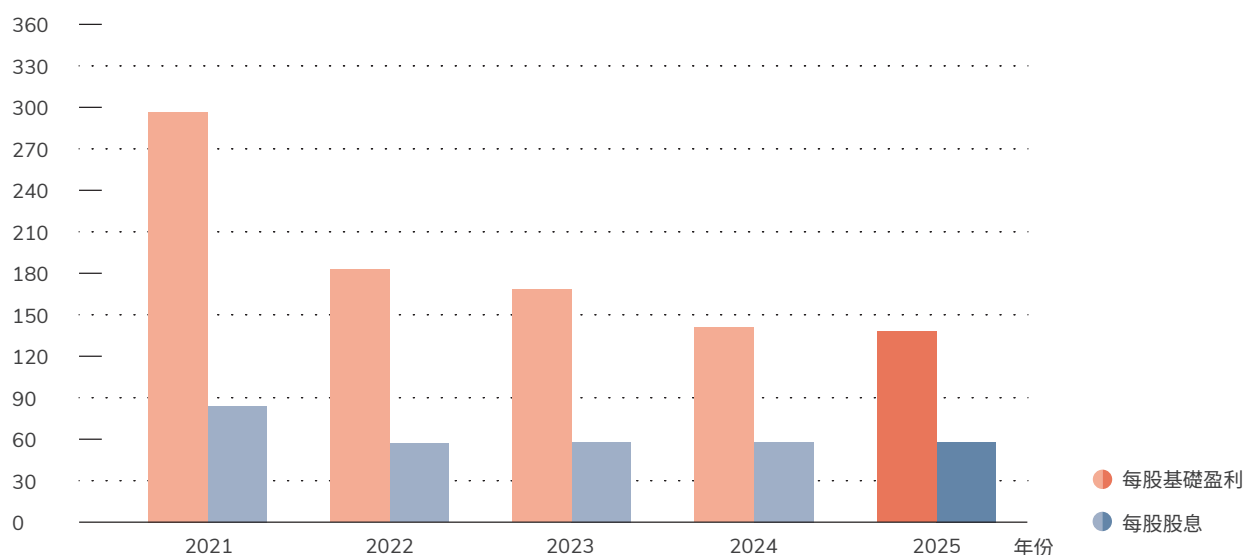
股東時間表

為確定有權出席及 於股東周年大會投票之 截止過戶日期	二零二五年十月十七日至 二零二五年十月二十二日 (首尾兩天包括在內)
股東周年大會	二零二五年十月二十二日
應收股息之 截止過戶日期	二零二五年十月二十八日至 二零二五年十月三十日 (首尾兩天包括在內)
應收末期股息之記錄日期	二零二五年十月三十日
遞交以股代息 選擇表格之最後日期	二零二五年十一月二十一日 下午四時三十分
中期股息 已派發日期	每股十五港仙 二零二五年四月二十三日
末期股息 擬派發日期	每股四十三港仙 二零二五年十二月三日

	二零二一年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	二零二三年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
營業額	24,585	15,598	11,929	8,816	8,236
基礎營運純利	5,672	3,600	3,419	2,943	2,960
本公司股東應佔溢利	5,305	3,159	3,287	2,508	2,331
每股基礎盈利 (港元)	2.96	1.82	1.68	1.41	1.38
賬目所示之每股盈利 (港元)	2.77	1.60	1.61	1.20	1.08
每股股息 (仙)					
中期股息	14	15	15	15	15
末期股息	41	42	43	43	43
特別股息	28	—	—	—	—
	83	57	58	58	58

每股基礎盈利及股息

港仙計

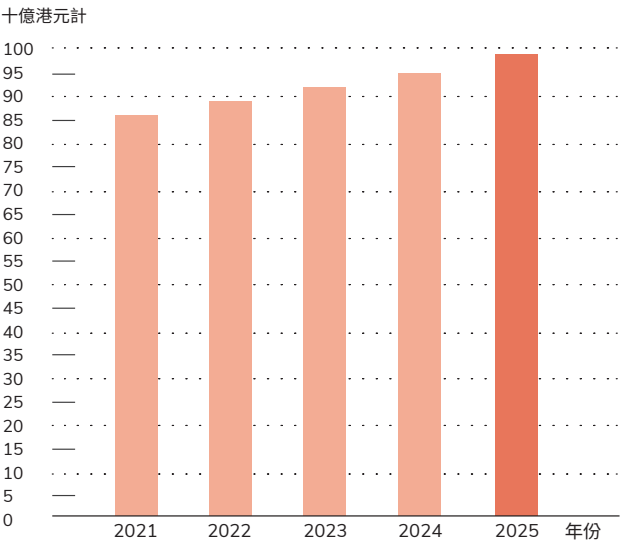


集團財務摘要 (續)

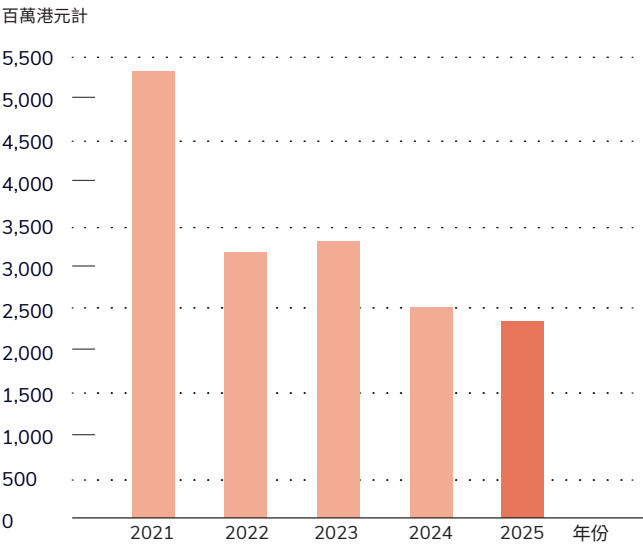
綜合財務狀況表

	二零二一年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	二零二三年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
非流動資產	107,684	108,335	112,404	110,695	111,408
流動資產	74,979	72,382	68,645	71,478	74,106
流動負債	(18,036)	(15,176)	(10,976)	(7,893)	(9,831)
	<u>164,627</u>	<u>165,541</u>	<u>170,073</u>	<u>174,280</u>	<u>175,683</u>
股本	15,342	16,968	18,110	19,305	20,535
儲備	<u>69,724</u>	<u>71,291</u>	<u>73,480</u>	<u>75,563</u>	<u>77,980</u>
股東權益總額	85,066	88,259	91,590	94,868	98,515
非控股權益	71,252	70,874	72,398	72,319	72,292
非流動負債	<u>8,309</u>	<u>6,408</u>	<u>6,085</u>	<u>7,093</u>	<u>4,876</u>
	<u>164,627</u>	<u>165,541</u>	<u>170,073</u>	<u>174,280</u>	<u>175,683</u>
每股股東權益 (港元)	<u>43.95</u>	<u>44.00</u>	<u>44.51</u>	<u>44.72</u>	<u>45.06</u>

股東權益總額



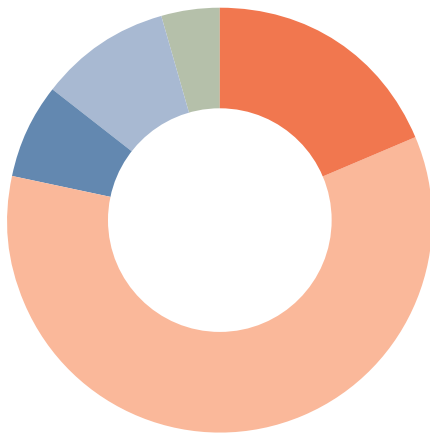
本公司股東應佔溢利



本公司及其附屬公司(「本集團」)

分部業績之組合

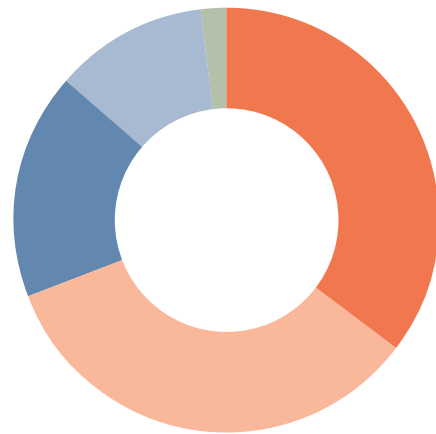
截至二零二五年六月三十日止年度



- 物業銷售 18.8%
- 物業租賃 59.7%
- 物業管理及其他服務 7.2%
- 酒店經營 10.0%
- 證券投資及財務 4.3%

分部收入之組合

截至二零二五年六月三十日止年度



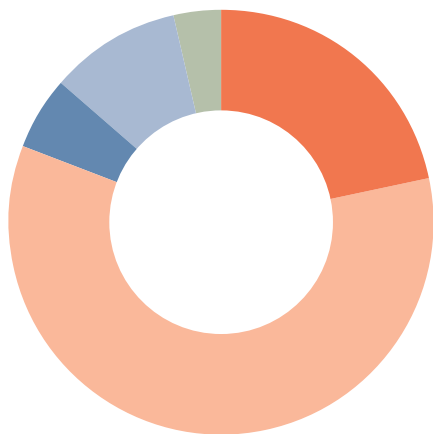
- 物業銷售 35.4%
- 物業租賃 34.0%
- 物業管理及其他服務 17.2%
- 酒店經營 11.5%
- 證券投資及財務 1.9%

集團財務摘要 (續)

本集團及應佔聯營公司及合營企業

分部業績之組合

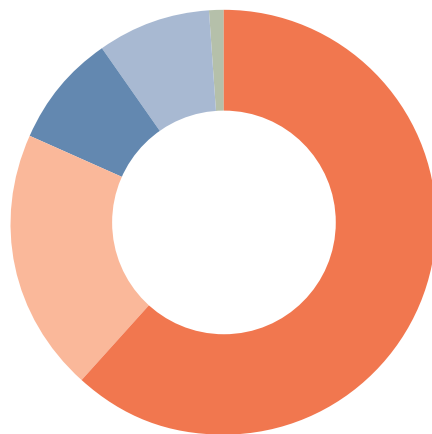
截至二零二五年六月三十日止年度



- 物業銷售 21.7%
- 物業租賃 59.2%
- 物業管理及其他服務 5.6%
- 酒店經營 10.0%
- 證券投資及財務 3.5%

分部收入之組合

截至二零二五年六月三十日止年度



- 物業銷售 61.8%
- 物業租賃 20.1%
- 物業管理及其他服務 8.6%
- 酒店經營 8.5%
- 證券投資及財務 1.0%

本人謹向股東提交二零二四／二零二五年度之年報。

業績

截至二零二五年六月三十日止之年度（「本財政年度」），在撇除投資物業公平值變動的影響後，集團股東應佔基礎溢利為二十九億六千萬港元（二零二三／二零二四：二十九億四千三百萬港元）。每股基礎溢利為一點三八港元（二零二三／二零二四：一點四一港元）。

計及為非現金項目的投資物業重估虧損（扣減遞延稅項）六億二千一百萬港元（二零二三／二零二四：重估虧損三億二千七百萬港元），本財政年度集團股東應佔淨溢利二十三億三千一百萬港元（二零二三／二零二四：二十五億零八百萬港元）。本財政年度每股溢利為一點零八港元（二零二三／二零二四：一點二港元）。

末期股息

董事會建議派發本財政年度之末期股息每股四十三港仙。末期股息將給予在二零二五年十月三十日名列於本公司股東名冊之股東。連同已於二零二五年四月二十三日派發之中期息每股十五港仙，本財政年度每股派息共五十八港仙。董事會建議股東有權選擇收取新發行股份代替以現金方式收取末期股息。此項以股代息建議須待（一）二零二五年十月二十二日召開之股東周年大會批准及（二）香港聯合交易所有限公司批准依據此項建議所發行之新股上市及買賣，方可作實。

載有關於以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息之表格，將約於二零二五年十一月六日寄予各股東。預計末期股息單及以股代息之股票將約於二零二五年十二月三日發送給股東。

業務回顧

信和置業有限公司（「信和置業」）之業務於集團整體業務佔很大比重。於二零二五年六月三十日，尖沙咀置業集團有限公司持有信和置業百分之五十七點六七權益。因此，我們於闡述集團之業務時將集中談論信和置業之業務。

（一）銷售活動

本財政年度內，信和置業應佔物業銷售總收入（連同所佔聯營公司及合營企業）為一百零八億一千三百萬港元（二零二三／二零二四：八十八億九千三百萬港元）。

物業銷售收入主要來自出售於本財政年度內完成的住宅單位，包括位於元朗的柏瓏I及II、將軍澳的凱柏峰及黃竹坑的海盈山，以及出售於過往財政年度完成的項目餘下住宅單位及車位，包括位於何文田的St. George's Mansions、西南九龍的維港滙、黃竹坑的揚海、馬鞍山的Silversands、新加坡的青麓尚居及旺角的ONE SOHO。

本財政年度內，信和置業出售於過往推售項目的餘下單位，包括位於何文田的St. George's Mansions（售出百分之七十四點九）、西南九龍的維港滙（售出百分之九十五點八）、馬鞍山的Silversands（售出百分之九十一點九）、元朗的柏瓏II（售出百分之八十五）及黃竹坑的揚海（售出百分之九十六點五）。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(一) 銷售活動 (續)

展望未來，信和置業將有多個新項目推售，包括油塘通風樓物業發展項目、位於元朗的柏瓏III及將軍澳的日出康城第十三期物業發展項目，這些項目已取得預售樓花同意書。此外，信和置業預期位於土瓜灣的榮光街／崇安街發展項目可於二零二五年取得預售樓花同意書，推售計劃視乎獲發預售樓花同意書的時間及市況。本財政年度後，信和置業自二零二五年七月推售位於元朗的柏瓏I及II、將軍澳的凱柏峰及何文田的St. George's Mansions的部分單位。

(二) 土地儲備

於二零二五年六月三十日，信和置業在中國內地、香港，新加坡及澳洲悉尼擁有土地儲備應佔樓面面積約一千八百九十萬平方呎，各類型物業比例均衡：商業佔百分之四十八點八、住宅佔百分之二十六點二、工業佔百分之十點五、停車場佔百分之八點三及酒店佔百分之六點二。以土地狀況劃分，發展中物業為四百萬平方呎、投資物業和酒店為一千三百四十萬平方呎，及已完成之銷售物業為一百五十萬平方呎。土地儲備足以支持信和置業未來數年的發展需要。信和置業將繼續以選擇性的策略增添土地儲備，提升盈利潛力。

本財政年度後，信和置業從香港特區政府購入一幅香港地皮。項目的詳細資料如下：

地點	用途	集團 所佔權益	應佔 樓面面積 (平方呎)
屯門市地段第569號 香港新界 屯門 海珠路	住宅	100%	282,103

業務回顧 (續)

(三) 物業發展

本財政年度內，信和置業取得以下香港項目佔用許可證 (俗稱「入伙紙」)。項目的詳細資料如下：

地點	用途	集團 所佔權益	應佔 樓面面積 (平方呎)
丈量約份第332約地段第765號 香港新界 大嶼山 長沙 嶼南道39號	住宅	100%	11,582
柏瓏I及II 香港新界 元朗 錦河路29號	住宅	合作發展	291,710
凱柏峰 香港新界 將軍澳 康城路1號	住宅	合作發展	382,587
海盈山 香港 黃竹坑 香葉道11號	住宅	合作發展	159,576
ONE CENTRAL PLACE 香港 結志街33號 卑利街23及25號	住宅	100%	84,261
			929,716

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(三) 物業發展 (續)

本財政年度內，信和置業取得以下香港項目合約完成證明書（俗稱「滿意紙」）或轉讓同意書。項目的詳細資料如下：

地點	用途	集團 所佔權益	應佔 樓面面積 (平方呎)
丈量約份第332約地段第765號 香港新界 大嶼山 長沙 嶼南道39號	住宅	100%	11,582
柏瓏I及II 香港新界 元朗 錦河路29號	住宅	合作發展	291,710
凱柏峰 香港新界 將軍澳 康城路1號	住宅	合作發展	382,587
海盈山 香港 黃竹坑 香葉道11號	住宅	合作發展	159,576
			845,455

業務回顧 (續)

(三) 物業發展 (續)

中國內地方面，信和置業在本財政年度內完成了以下項目。項目的詳細資料如下：

地點	用途	集團 所佔權益	應佔 樓面面積 (平方呎)
前海嘉里中心第三期 中華人民共和國 深圳市南山區 前海深港合作區 前灣片區道 前海大道	商業	30%	261,983

本財政年度後，信和置業取得以下香港項目合約完成證明書 (俗稱「滿意紙」)。項目的詳細資料如下：

地點	用途	集團 所佔權益	應佔 樓面面積 (平方呎)
ONE CENTRAL PLACE 香港 結志街 33 號 卑利街 23 及 25 號	住宅	100%	84,261

業務回顧 (續)

(四) 租賃活動

本財政年度內，信和置業總租金收益（連同所佔聯營公司及合營企業）為三十四億八千六百萬港元（二零二三／二零二四：三十五億五千萬元），按年下降百分之一點八，這主要是由於零售業面對挑戰，以及寫字樓物業出租率下降。住宅物業的租金收益增長抵銷了部分影響。本財政年度淨租金收益為二十七億八千二百萬港元（二零二三／二零二四：二十九億一千萬元），按年下降百分之四點四。淨租金收益較總租金收益跌幅較大，主要是由於香港特區政府先前提供的政府收費豁免／寬減終止，以及支付新物業的首張地稅及差餉繳款通知書所帶來的全年影響。

信和置業於本財政年度投資物業組合整體出租率為百分之八十九點六（二零二三／二零二四：百分之九十點八），較去年同期下降一點二個百分點。投資物業組合中，住宅物業錄得顯著增幅，出租率上升三點九個百分點至百分之九十點七（二零二三／二零二四：百分之八十六點八）。另一方面，寫字樓物業、工業物業及商舖物業表現疲軟，出租率分別為百分之八十三點九（二零二三／二零二四：百分之八十六點五）、百分之八十八點五（二零二三／二零二四：百分之九十）及百分之九十二點六（二零二三／二零二四：百分之九十三點五）。

年內市場環境持續變化。啟德體育園落成啟用，舉辦備受矚目的體育和娛樂活動，帶動入境旅遊，然而整體消費依然偏軟。這主要是因為中國內地旅客的消費模式顯著轉變，注重體驗式活動而非傳統的零售購物，以及假期期間本港市民外遊增加。這些不斷轉變的消費模式重塑香港的零售環境。就此，信和置業積極響應香港特區政府的振興旅遊計劃，透過實施針對目標客群的宣傳和推廣活動，吸引顧客到信和置業旗下的商場。我們深化與租戶及商業夥伴的策略合作，推出具吸引力的獎勵計劃以及與特定支付方式合作推出專屬購物禮遇。這些以客為本的舉措不僅豐富了整體購物體驗，更為顧客增值，進一步增強「S+ REWARDS」會員計劃的吸引力，信和置業旗下主要旗艦商場的客流量按年錄得增長。

業務回顧 (續)

(四) 租賃活動 (續)

面對寫字樓物業市場供應過剩和需求放緩的挑戰，信和置業繼續專注保持出租水平。本財政年度內，寫字樓物業出租率下降二點六個百分點。應對市場形勢，香港特區政府暫停在來年推售商業用地，並推出計劃鼓勵把酒店和商廈改裝為學生宿舍，讓市場有空間消化現有供應，同時，也為日益增多的國際學生提供更多住宿選擇。儘管短期內仍會有挑戰，香港將繼續受惠中央政府對深化經濟整合和粵港澳大灣區發展的支持。人才入境計劃申請反應踴躍和首次公開招股市場回升，反映企業信心增強，帶動辦公空間的租賃查詢。隨著商業活動增加，來自中國內地企業租賃需求預計將逐步復甦。團隊正積極把握金融市場及經濟活動復甦的契機，提高出租率。信和置業投資物業組合配備頂尖建築規格和獲認證的環保配套，吸引追求優質和可持續發展辦公空間的租戶。

於二零二五年六月三十日，信和置業在中國內地、香港，新加坡及澳洲悉尼的投資物業及酒店應佔樓面面積約一千三百四十萬平方呎。當中，商業（商舖及寫字樓）佔百分之六十三點七、工業佔百分之十一點七、停車場佔百分之十一點七、酒店佔百分之八點七及住宅佔百分之四點二。

(五) 酒店

本財政年度內，信和置業酒店經營收入（連同所佔聯營公司及合營企業）為十五億零六百萬港元，去年為十五億二千七百萬港元，經營溢利為四億七千五百萬港元（二零二三／二零二四：四億八千七百萬港元）。

於本財政年度，香港旅遊業復甦，令人鼓舞，訪港旅客人數顯著上升。可容納五萬名觀眾的啟德體育園核心設施「啟德主場館」於二零二五年三月啟用，舉辦一系列備受矚目的大型盛事和演唱會，為香港帶來新活力。根據香港旅遊發展局數據，訪港旅客人數顯著增加，在二零二四年七月一日至二零二五年六月三十日期間，旅客人數接近四千七百萬人次，而早一年則為接近四千二百三十萬人次。然而，中國內地旅客即日來回和即興訂房等不斷變化的模式為酒店客房價格帶來壓力。儘管如此，酒店業依然保持樂觀，二零二五年餘下的眾多盛事活動將繼續為酒店業帶來動力。另一方面，我們在新加坡業務也面對類似挑戰。由於市場競爭加劇、地緣政治緊張，以及去年大型音樂會帶來的基數效應影響，酒店客房價格受壓。雖然面對這些挑戰，但集團新加坡酒店入住率仍高於去年同期。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(五) 酒店 (續)

信和置業繼續保持警惕，積極應對不斷變化的市場動態和消費模式。在持續通脹壓力下，審慎管理成本繼續是信和置業策略重點。同時，我們積極制定和實施新策略，提高酒店服務品質和營運效率，旨為確保客人得到愉悅體驗。香港港麗酒店在長週末、長假期，以及舉辦金融峰會和大型活動期間表現繼續強勁。香港富麗敦海洋公園酒店的需求增加，尤其是在夏季和節慶期間。香港遨凱酒店於二零二三年九月重開，採用新商業營運策略，成功吸引新客源並錄得滿意的入住率和房價。

於二零二五年六月三十日，信和置業旗下酒店包括新加坡富麗敦酒店、新加坡富麗敦海灣酒店、香港富麗敦海洋公園酒店、香港港麗酒店、悉尼富麗敦酒店及香港遨凱酒店。

(六) 中國內地業務

於二零二五年六月三十日，信和置業在中國內地擁有土地儲備應佔樓面面積約三百五十萬平方呎，當中約一百七十萬平方呎為發展中項目，其餘主要為投資物業。發展中項目主要為兩個，有位於漳州的信和●御龍天下第四期（全資擁有）及成都的信和●御龍山（佔百分之二十權益）。

除上述事項外，其他資料對比二零二四年六月三十日止之年報並無其他重大轉變。

財務

集團財政狀況維持穩健。於二零二五年六月三十日，集團在附屬公司層面擁有現金及銀行存款五百二十二億五千六百萬港元。扣除借貸總額二十六億八千三百萬港元，集團於二零二五年六月三十日擁有淨現金四百九十五億七千三百萬港元。集團錄得淨現金，因此以淨債項與本公司股東應佔權益比率計算之資產負債率並不適用。借貸總額中，百分之六十七點一於一年內償還，其餘於一至兩年內償還，集團全部借貸以浮息為基礎。集團資產總值及股東權益總額分別為一千八百五十五億一千四百萬港元及九百八十五億一千五百萬港元。於二零二五年六月三十日，本公司股東應佔集團賬面淨值為每股四十五點零六港元（於二零二四年六月三十日為每股四十四點七二港元）。於二零二五年六月三十日，集團全部債務以港元計值。除上述事項外，集團於本財政年度在借貸及資本結構上並沒有重大轉變。集團大部分現金及銀行存款為港元，一部分為美元、人民幣及新加坡元。

集團維持一貫穩健的財務管理政策，外匯風險審慎地維持於低水平。

企業管治

集團非常重視企業誠信、商業道德操守及良好管治。為實現企業管治最佳守則，集團成立了審核委員會、遵守規章委員會、薪酬委員會及提名委員會。集團將繼續維持高透明度，並透過不同渠道，包括新聞稿、集團網站、業績簡報、非交易路演、實地考察及投資者研討會，發布集團的最新動向和資訊。

顧客服務

集團致力發展優質物業，結合最佳的設計概念和特色，以符合環保的原則發展項目，提升顧客滿意度。管理層定期監察，使物業及服務質素日臻完善。

可持續發展

信和置業致力建構更美好生活，透過三大相輔相成的元素 – 「綠色生活」、「創新構思」和「心繫社區」，將可持續發展融入業務各層面。信和置業非常重視企業管治、誠信及商業道德，此乃信和置業為持份者創造長遠價值的基石。信和置業每年發表《可持續發展報告》，闡述可持續發展方面的表現及舉措，並依循全球報告倡議組織 (GRI) 標準編撰，同時亦符合適用於信和置業截至二零二五年六月三十日止年度的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄C2《環境、社會及管治報告守則》之要求，惟新的氣候相關披露規定除外，有關規定適用於二零二五年一月一日或之後開始之財政年度，並將於信和置業下一份《可持續發展報告》中披露。報告亦參考世界經濟論壇《持份者資本指標》及可持續發展會計準則委員會 (SASB) 的《房地產行業標準》匯報。《可持續發展報告》並參照氣候相關財務信息披露工作組 (TCFD) 的建議及《聯合國全球契約》(UNGC) 十項原則編製，以及參考與自然相關財務披露工作組 (TNFD) 框架披露與自然相關的表現。《可持續發展報告》亦參照國際可持續準則理事會 (ISSB) 的《國際財務報告可持續披露準則第1號 – 可持續相關財務信息披露一般要求》(IFRS S1)，以及《國際財務報告可持續披露準則第2號 – 氣候相關披露》(IFRS S2) 編撰。

主席報告 (續)

可持續發展 (續)

本地及國際環境、社會及管治評級及殊榮

信和置業致力推動企業可持續發展，並獲多個領先的環境、社會及管治評級肯定。本財政年度內，信和置業連續第二年獲《時代》雜誌和 Statista 評選為全球最可持續發展企業之一。本公司亦首次獲納入 FTSE4Good 指數系列的成份股，並入選 CDP 二零二四年度「A 級別名單」，於企業可持續發展及氣候行動的領導地位備受肯定。本公司同時在 MSCI 環境、社會及管治評級中維持「AA」評級，並獲 Sustainalytics 評級為「亞太區域 ESG 最高評級企業」。此外，本公司獲納入道瓊斯領先全球指數，以及連續第三年獲納入道瓊斯領先亞太區指數。本公司於標普全球《可持續發展年鑑 2025》中標普全球企業可持續發展評估 (CSA) 獲得「最佳 10%」評分。本公司於二零二四年全球房地產可持續標準 (Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB) 房地產評估中獲頒發可持續發展標準最高的五星級別，亦於恒生可持續發展企業指數系列連續第二年獲得「AA+」評級。

環境、社會及管治獎項

我們在環境、社會及管治和可持續發展方面的努力獲得業界肯定，於本財政年度內榮獲超過一百八十個獎項，當中包括多項國際殊榮，如世界綠色建築委員會「亞太區綠色建築領袖大獎 2024」，以及「2024 年度聯合國婦女署亞太區賦權予婦女原則獎項」。其他獎項包括「香港公司管治與環境、社會及管治卓越獎 2024」、「第 15 屆亞洲卓越獎」、「CTgoodjobs Best HR Awards 2024 年度僱主大獎」、「2025 香港可持續發展創新科技大獎」及「Hubexo Asia Awards 2025 香港十大地產發展商」等。

管治

信和置業積極推動可持續採購，成為香港首批獲得 ISO 20400:2017 可持續採購指南證書的發展商，反映信和置業將可持續理念貫徹於供應鏈管理。此外，信和置業亦入選 CDP 二零二四年度供應商合作評估「A 級別名單」，成為供應商參與領導者。

為幫助同事培養可持續發展思維，信和置業於四月舉辦「信和可持續發展月」，提升同事對可持續發展的認識及培養綠色生活習慣，透過參觀、工作坊及體驗活動，啟發可持續發展思維，推動日常實踐，獲超過二百位同事參與。

綠色生活

信和置業致力提升氣候抗禦力。本財政年度，信和置業的科學基礎減量長期目標獲科學基礎目標倡議組織 (SBTi) 認證。科學基礎目標倡議組織根據最新的氣候科學指引，為企業和金融機構就《巴黎氣候協定》制定的減少溫室氣體排放目標，提供清晰的路線圖。

隨著企業碳排放管理及可持續信息披露日益受到重視，信和置業推出《供應商氣候夥伴計劃》，成為本地首批旨在提高供應商應對氣候變化意識的行動。計劃透過業界、學界及商界等跨界別合作，凝聚理念相同的供應商，定期舉辦碳管理及訊息披露研討會、工作坊及交流活動，並鼓勵合資格供應商簽署加入《碳管理約章》，提供營運相關碳管理及披露溫室氣體排放數據，並由第三方專業驗證。現時已有約五十家供應商加入計劃，當中逾半數已簽署約章。

可持續發展 (續)

綠色生活 (續)

為加強水口生態保育，信和置業聯同世界自然基金會 (WWF) 香港分會及本地初創企業海洋清潔機械人 (Clearbot) 展開「珍『識』水口」計劃。計劃包括沙灘清潔、生態導賞及教育活動，展開至今已邀請近五百名訪客及學生參與。信和置業亦與水口村民及本地藝術家合作，在水口村完成五幅壁畫。此外，海洋清潔機械人已清走逾六百公斤廢棄物，當中約半數為塑膠廢料。

作為推動海洋保育的重要一環，「活化珊瑚中心」提供導賞活動、互動 STEAM 體驗及各種教育活動，開放至今已接待超過三千二百名本地和國際訪客。此外，已有近四百五十塊獲拯救的珊瑚碎片被移植到熨波洲，面積達二十平方米，保護海洋生物多樣性。

創新構思

信和置業積極於旗下物業融入可持續發展元素。本財政年度內，三十五座管理物業已取得國際 WiredScore 認證評級，為香港最大規模的認證組合，肯定信和置業在提供卓越數碼基建的努力。此外，信和置業為香港及中國內地首家同時獲 ModeScore 及 ActiveScore 認證的發展商，肯定信和置業在可持續交通及主動出行模式設施的表現 – 尖沙咀中心為首座獲 ModeScore「金級」認證之建築，而朗壹廣場則為首座獲 ActiveScore「金級」認證項目。

為促進創新科技生態系統發展，同時慶祝一周年誌慶，The Spark 首辦「社區健康科技日」，吸引逾五百人次參加，包括北區基層家庭及兒童，其後舉辦「樂齡創科月」，邀請逾一百名北部都會區基層長者體驗科技融入生活。

為鼓勵全球人才之間的創新意念交流，信和置業與香港科技大學合辦「科大 – 信和百萬獎金創業大賽 2024」，吸引來自香港及世界各地合共三百四十隊隊伍參賽，並新增「國際學生組賽道」讓海外學生組隊參與，當中有近四分之一的參賽隊伍來自十五個國家。國際參與有助豐富比賽的多樣性，促進多元化交流。

為培養創新思維，信和置業作為策略夥伴，支持香港創新基金舉辦第四屆「香港創科展」。活動吸引超過五萬八千人次參觀，並展出約一百二十隊香港中小學生隊伍提交的創新發明。

可持續發展 (續)

心繫社區

自二零零八年起，信和置業義工隊「信和友心人」一直致力與香港各區的基層家庭加強聯繫及提供支援。信和置業及黃廷方慈善基金與社區夥伴攜手，與超過六千基層人士及兒童共慶新歲。義工隊走訪多區探訪長者及基層家庭，送上賀年福袋，並透過各類活動讓本地及多元族裔學童認識農曆新年傳統習俗。

為促進社會共融，信和置業及黃廷方慈善基金與非政府教育機構匯成教育 (Integrated Brilliant Education) 合作，支援本港多元族裔學生，包括為全新的共融幼稚園提供教學資源，助學童從小培養中文語言能力，以及舉辦跨教育和文化體驗活動。

除深水埗社區客廳外，於本財政年度，信和置業與黃廷方慈善基金合作，支持香港特區政府的社區客廳計劃，為紅磡及筲箕灣社區客廳提供場地及室內裝修。我們亦與香港浸會大學中醫藥學院合作推出「關愛社區中醫健康計劃」，為深水埗、紅磡及筲箕灣社區客廳會員提供免費中醫會診及處方中藥，為社區客廳提升會員健康水平及生活質素提供便捷及全面支援。

展望

香港地產市場受多項利好因素支持，展現穩健復甦的勢頭。其中，最為顯著的是香港銀行同業拆息(HIBOR)回落，從二零二三年十二月高位的百分之五點六三，下降至二零二五年七月的平均水平百分之一，帶動置業信心。此外，香港特區政府於二零二二年底推出各項人才入境計劃，廣受歡迎，至今吸引超過五十一萬宗申請，超過二十二萬名人才及其家眷抵港。近期，本地高等院校積極擴展海外學生名額，吸引越來越多國際學生來港升學，進一步帶動本地住宅物業市場需求。此外，香港成功舉辦多項大型國際盛事，旅客人數錄得顯著增長，提振整體市場信心，加上恒生指數呈上升趨勢，以及新股市場表現活躍，進一步鞏固整體經濟及地產市場的積極趨勢。

儘管市場有多項利好因素，外圍環境仍面對若干挑戰。地緣政治緊張影響全球貿易活動、供應鏈穩定性和投資者信心。同時，消費模式轉變持續重塑並影響零售和旅遊相關款待業的營運格局，企業需保持高度敏捷和具適應能力，持續推動創新和改進，才能在瞬息萬變的市場中維持競爭力。

香港特區政府近年積極加強人才引進計劃，吸引中國內地和海外的專才。由二零二四／二零二五學年起，政府資助的專上院校非本地學生限額倍增至百分之四十。這些措施吸引大量專業技能人才和高等院校學生來港升學，推動經濟成長，提升競爭力，並刺激住宅市場需求。

展望 (續)

在高端人才通行證計劃下，來港人才的平均年齡僅三十五歲，近九成隨行子女為十四歲以下，這人口結構轉變不但有助紓緩人口老化和低生育率問題，亦對香港整體人口結構帶來正面影響。由於寫字樓物業需求疲軟，預計未來數年商用物業供應過剩，香港特區政府已宣布來年暫停推售商業用地。此外，政府推出利便措施，鼓勵將酒店和其他商廈改裝為學生宿舍。這些措施有助消化現有寫字樓物業庫存，同時增加學生宿位供應，以應對日益增多的國際學生住宿需求。

二零二五年上半年，一手住宅市場活動保持韌性，受惠新推售住宅項目穩健需求支持，成交宗數達九千三百三十四宗，與去年同期的九千四百一十九宗相若。這股勢頭部分是因為香港特區政府由二零二五年二月二十六日起徵收一百元印花稅的物業價值上限由三百萬元提高至四百萬元，減輕購買中小型住宅及非住宅物業人士的負擔。同時，二手住宅物業價格趨穩定。踏入二零二五年，多間銀行恢復提供具吸引力的按揭優惠計劃，包括高達百分之一的現金回贈，進一步提振置業信心。這些發展有助鞏固本地地產市場的中長期韌性。集團對市場前景保持謹慎樂觀。

集團秉持「建構更美好生活」的使命，在可持續發展的旅程穩步前行，致力推動綠色建築規劃、減碳措施、應對氣候變化、創新和關懷社群。我們的努力獲國際和本地機構肯定，對此我們深感榮幸。

面對不斷變化的宏觀經濟環境，集團保持警惕和靈活應對。管理層強調穩健基礎、深入了解客戶需求、秉持可持續發展及追求卓越的核心價值至關重要。我們將繼續提高生產力和營運效率，同時審慎管理財務。集團財政穩健，加上可持續的業務策略，有助應對挑戰和把握機遇。

本人將於二零二五年八月三十一日退任本公司主席。回顧過去四十七年為董事會服務，本人深感榮幸並謹此衷心感謝股東一直以來的堅定信任與支持，這份信任是推動公司持續成長和發展的關鍵支持。

董事會提名並選出黃永光先生接任本公司主席。過去二十年，黃永光先生與本人在董事會並肩共事，展現卓越領導才能，並恪守集團價值觀和策略願景。

管理層將繼續與黃永光先生緊密合作，攜手引領公司推展另一階段的發展。本人衷心希望各位股東能一如以往，給予黃永光先生堅定不移的支持。

本人對公司未來前景及其持續為持份者創造長遠價值的能力充滿信心。

主席報告 (續)

員工與管理層

本人欣然歡迎陳仲尼議員於二零二五年七月一日加入董事會出任獨立非執行董事。

王繼榮先生於二零二五年七月一日退任，王先生自二零零五年七月加入董事會出任獨立非執行董事。本人謹此衷心感謝王先生於在任期間對公司所作出的貢獻。

本人謹藉此機會代表董事會，感謝所有員工的努力、貢獻及支持。本人亦對董事會同寅的指導及睿智建議，深表謝意。

主席

黃志祥

香港，二零二五年八月二十七日

本節「可持續發展」概述集團於二零二五年六月三十日止之財務年度內在可持續發展方面的表現。由於本公司的主要上市附屬公司信和置業有限公司（「信和置業」）之業務佔本集團整體業務很大比重，因此本節將集中介紹信和置業的相關項目及活動。有關集團環境、社會及管治策略及表現的詳情，載於截至二零二五年六月三十日止財務年度獨立刊發的《可持續發展報告》。該報告乃依循全球報告倡議組織 (GRI) 編撰，同時亦符合適用於本公司截至二零二五年六月三十日止年度的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄 C2《環境、社會及管治報告守則》之要求，惟新的氣候相關披露規定除外，有關規定適用於二零二五年一月一日或之後開始之財政年度，並將於本公司下一份《可持續發展報告》中披露。報告亦參考世界經濟論壇《持份者資本指標》及可持續發展會計準則委員會 (SASB) 的《房地產行業標準》匯報。報告同時參照氣候相關財務信息披露工作組 (TCFD) 的建議及《聯合國全球契約》(UNGC) 十項原則編製。此外，報告中與自然相關的表現披露，則參考自然相關財務披露工作組 (TNFD) 框架。報告亦同時參照國際可持續準則理事會 (ISSB) 的《國際財務報告可持續披露準則第 1 號 – 可持續相關財務信息披露一般要求》(IFRS S1)，以及《國際財務報告可持續披露準則第 2 號 – 氣候相關披露》(IFRS S2) 編撰。《可持續發展報告》可於本公司網站 www.sino.com「可持續發展」部分的「可持續發展報告」查閱。

在有效及負責任的管治下，我們的營運模式與以「建構更美好生活」為願景的可持續發展策略結合，為持份者創造長遠的環境、社會及管治價值。我們的可持續發展目標致力配合並達成信和集團《可持續發展願景 2030》，在「綠色生活」、「創新構思」和「心繫社區」的三大元素和管治方面取得進展。

集團非常重視可持續發展管治。本公司董事會（「董事會」）通過環境、社會及管治督導委員會每年兩次的匯報，監督集團整體環境、社會及管治策略的管理及披露。環境、社會及管治督導委員會由本公司董事及各業務單位的管理層組成，協助董事會督導及監察集團可持續發展方針的規劃與執行，亦協助整體管理、制定方向、策略、政策及目標，並促進各項目的實施。

二零二五年六月三十日止財務年度的可持續發展摘要

管治 – 本地及國際環境、社會及管治評級及殊榮

- 信和置業獲納入恒生可持續發展企業基準指數成份股，並獲「AA+」評級
- 信和置業於二零二四年全球房地產可持續標準 (Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB) 房地產評估中獲評選為全球業界領導者 – 住宅類別，並獲頒發最高的五星級別
- 信和置業首次獲納入 FTSE4Good 指數系列的成份股
- 信和置業獲納入道瓊斯領先全球指數，並連續第三年獲納入道瓊斯領先亞太區指數
- 信和置業連續第四年獲 Sustainalytics 評級為「亞太區域 ESG 最高評級企業」
- 信和置業首次入選 CDP 二零二四年度「A 級別名單」，於企業可持續發展及氣候行動的領導地位備受肯定，以及入選 CDP 二零二四年度供應商合作評估「A 級別名單」，成為供應商參與領導者
- 信和置業連續第三年於 MSCI 環境、社會及管治評級中維持「AA」評級
- 信和置業於標普全球《可持續發展年鑑 2025》中標普全球企業可持續發展評估 (CSA) 的房地產管理與開發行業獲得「最佳 10%」評分
- 信和置業連續第二年獲《時代》雜誌和 Statista 評為全球最可持續發展企業之一
- 信和置業成為香港首批獲得 ISO 20400:2017 可持續採購指南證書的發展商

綠色生活

- 信和置業獲科學基礎目標倡議組織 (SBTi) 認證其科學基礎減量長期目標，以減少溫室氣體排放量
- 聯同世界自然基金會香港分會 (WWF) 及本地初創企業 Clearbot 攜手展開「珍『識』水口」計劃，透過藝術、科技與教育元素，傳遞可持續發展的保育意識
- 推出《供應商氣候夥伴計劃》– 本地首批旨在透過業界、學界及商界等跨界別合作，提高供應商應對氣候變化意識的行動

創新構思

- 信和置業成為香港及中國內地首家榮獲 ModeScore 及 ActiveScore 認證的發展商，尖沙咀中心成為香港及中國內地首個獲得 ModeScore 金級認證的建築項目，而 One North 則成為區內首個獲得 ActiveScore 金級認證的建築項目
- 集團管理的三十五項物業已獲國際 WiredScore 樓宇通訊認證
- 與香港科技大學合作推出「科大 – 信和百萬獎金創業大賽」，吸引近三百四十隊來自本港及海外的隊伍競逐獎項
- 「信和創意研發室」(Sino Inno Lab) 及 The Spark 推動創科融入生活。為慶祝一周年，The Spark 舉辦「社區健康科技日」，吸引逾五百人次參加，包括來自北部都會區的基層家庭及兒童

二零二五年六月三十日止財務年度的可持續發展摘要(續)

心繫社區

- 推出「啟動全城 齊撐運動員」活動為二零二四年巴黎奧運體壇盛事的本港運動員打氣
- 夥拍本地非牟利藝術團體 HKwalls 透過信和光影藝術幕牆呈獻二零二五年「Lightwaves 藝光動影」藝術展，響應香港藝術三月
- 與黃廷方慈善基金及社區夥伴攜手，趁著佳節與超過六千名基層人士及兒童共慶新歲
- 與黃廷方慈善基金合作，為香港特區政府推動的紅磡及筲箕灣社區客廳提供場地及室內裝修，亦與香港浸會大學中醫藥學院合作，為深水埗、紅磡及筲箕灣的社區客廳會員推出「關愛社區中醫健康計劃」

主要獎項

- 信和置業於「香港公司管治與環境、社會及管治卓越獎 2024」獲頒兩個獎項，當中包括「公司管治卓越獎」及「環境、社會及管治卓越獎」
- 信和集團於「聯合國可持續發展目標香港成就獎 2024」榮獲兩個獎項，當中包括「項目獎項 – 可持續發展目標獎」以及「項目獎項 – 擴展性」
- 信和置業於「香港 ESG 報告大獎 2024」中榮獲五個獎項，包括「最佳 ESG 報告獎」、「最佳 GRI 報告獎」、「卓越碳中和獎」、「卓越環境成效獎」及「GRESB x HERA: 發展基準獎」
- 信和集團於世界綠色建築委員會「亞太區綠色建築領袖大獎 2024」獲得「可持續發展企業領袖獎」
- 信和置業於「2024 年度聯合國婦女署亞太區《賦權予婦女原則》獎項」中獲頒「透明度和報告獎」
- 信和置業於「2025 香港可持續發展創新科技大獎」榮獲三個獎項，當中包括「生態保育創新科技 – 卓越獎」、「優質教育創新科技 – 傑出獎」及「資源再生創新科技 – 傑出獎」
- 信和置業於「Hubexo Asia Awards 2025」獲頒「十大地產發展商」，並榮獲「Elite Award」，以嘉許過去二十年內累計十次或以上入選「十大」的企業
- 信和置業於「第 15 屆亞洲卓越獎」獲頒六個獎項，當中包括「亞洲最佳行政總裁」、「最佳投資者關係專業人士」、「亞洲可持續發展獎」、「亞洲最佳企業社會責任」、「最佳投資者關係企業」及「最佳環境責任」

可持續發展 (續)

管治

可持續發展學堂

為確保管理層以至前線員工在業務能貫徹實踐可持續發展，集團於二零二零年成立「可持續發展學堂」。學堂廣泛地涵蓋業務各層面的員工，提升他們在各類與業務相關的可持續發展議題上的認知。

為培養同事的可持續發展思維，集團於四月舉辦「信和可持續發展月」。超過二百名參加者積極參與多項參觀、工作坊及體驗活動，當中包括參觀 EcoBricks 工廠、「起動循環」策略分享會、農圃導賞與收成體驗、升級再造工作坊等。我們致力繼續為員工提供環境、社會及管治教育，並已實現於二零二五年前，百分之一百員工接受環境、社會及管治相關培訓的目標。

可持續採購

集團的《可持續採購政策》及《承辦商／供應商行為守則》明確概述我們對承辦商及供應商採購方式和環境表現的要求，以確保其在價值鏈中提供優質、可持續的產品和服務。信和置業成為香港首批獲得 ISO 20400:2017 可持續採購指南證書的發展商，反映其將可持續理念融入供應鏈管理。此外，信和置業入選 CDP 二零二四年度供應商合作評估「A 級別名單」，成為供應商參與領導者。

綠色生活

綠色低碳

集團致力將可持續發展融入業務及營運的各個層面。我們致力在旗下管理的物業推動使用可再生能源、促進生物多樣性，及有效的廢物管理。

應對氣候變化及溫室氣體排放

信和置業獲科學基礎目標倡議組織 (SBTi) 認證其科學基礎減量長期目標。科學基礎目標倡議組織 (SBTi) 根據最新的氣候科學指引，為企業和金融機構就《巴黎氣候協定》制定的減少溫室氣體排放目標提供清晰的路線圖。

隨著企業碳排放管理及氣候信息披露日益受到重視，集團推出《供應商氣候夥伴計劃》，透過業界、學界及商界等跨界別合作，成為本地首批旨在提高供應商應對氣候變化意識的行動。計劃分為三個部分，當中包括定期舉辦碳管理報告相關的研討會及工作坊，舉行交流活動，並鼓勵合資格供應商簽署加入《碳管理約章》，優化氣候相關信息披露，提供營運相關的溫室氣體排放數據，並由第三方專業驗證。目前約有五十家供應商加入計劃，逾半已簽署約章。

綠色生活(續)

綠色低碳(續)

減碳行動

我們積極推動使用可再生能源，在旗下管理的物業加入光伏電板及混合式太陽能風力發電機。截至二零二五年六月三十日，我們於香港管理的物業已安裝超過四千塊光伏電板。此外，我們已從二零一二年水平起產生合共五百一十六萬八千八百千瓦時的可再生能源，避免的溫室氣體排放量相等於種植了十五萬七千三百一十一棵樹一年所消除的二氧化碳量。

集團積極與不同的業務夥伴合作，於旗下管理的物業安裝電動汽車充電站，以擴大覆蓋範圍。截至二零二五年六月三十日，我們已於旗下管理的物業和酒店設置超過二千個充電站。

推廣城市生物多樣性

珍『識』水口

為加強水口生態保育，集團聯同世界自然基金會香港分會及本地初創企業 Clearbot 攜手展開「珍『識』水口」計劃。自計劃展開，近五百名訪客及學生參與沙灘清潔、生態導賞及教育攤位等活動。此外，我們與村民及本地藝術家合作，在水口村完成五幅壁畫。海洋清潔機械人亦成功清理逾六百公斤廢棄物，當中約半數為塑膠廢物。

活化珊瑚行動

為繼續提升生物多樣性，「活化珊瑚中心」自開放以來已接待超過三千二百名本地和國際訪客，提供導賞活動、互動 STEAM 體驗及各種教育活動。此外，二十平方米的珊瑚礁盤及接近四百五十塊獲拯救的珊瑚碎片已移植至熨波洲，以保育海洋棲息地。

一喜種田

我們的綜合綠色社區項目「一喜種田」設立於二零二零年三月，推廣可持續發展及生物多樣性。項目共有二十二個位於香港及新加坡的農莊，總面積逾五萬七千平方呎，種植超過三百八十種植物及農作物品種。

廢物管理

起動循環

為推動循環經濟，集團的「起動循環」平台向同事、合作夥伴和社區推廣減廢、重用和回收再造。我們設置了方便易用的中央回收站收集物品，包括紙包飲品盒、碳粉盒、紙張及塑膠等。

廚餘管理

為推廣惜食文化，我們積極邀請持份者使用「智能回收箱」收集及回收廚餘，並透過食物捐贈機捐贈剩食。此外，集團作為長期策略伙伴，響應惜食堂舉辦的「豐膳罐愛心 2024」，目標籌募逾七萬五千件罐頭食品予有需要人士。我們亦鼓勵 S+ REWARDS 會員於指定食物捐贈機捐贈食物，以賺取獎賞點數。

可持續發展 (續)

綠色生活 (續)

健康舒泰

秉持信和成為顧客、投資者及僱員的首選的願景，集團致力提供安全、公平和共融的工作環境，同時致力保障所有員工的身心健康和福祉。

與員工溝通

集團致力和員工保持開放的溝通渠道，並確保能適時回應其意見和疑慮。員工可以透過各種渠道與管理層雙向溝通，包括員工溝通大會、小型員工溝通會議、與前線員工溝通會議、定期實地考察、內聯網和公司通訊。超過九百名參加者親身或在網上參加二零二四年十一月的員工溝通大會。

多元與平等機會

集團深明工作環境多元共融的重要性，與本地非政府組織和社會企業合作舉辦多元共融月。同事及其親友參與一系列與精神健康、傷健共融、跨代共融及多元文化有關的活動。

集團推出「信和女性連繫計劃」，持續連繫不同年齡及職位的女性員工。計劃提供一系列活動，包括有關工作與生活平衡的講座、於香港富麗敦海洋公園酒店舉行的身心健康體驗活動，以及與香港單親協會合辦的工作坊。「信和女性連繫計劃」的師友計劃定期舉辦會面及交流活動，深化師友彼此之間的聯繫。

培訓與發展

集團致力促進持續學習的文化，並透過全面的培訓及發展課程，配合員工職業發展的需要。我們的培訓涵蓋領導才能、顧客服務、財務知識、資訊科技、語言等方面的課程、研討會和工作坊。我們以二零一九年為基準年，訂立目標於二零二五年及二零三零年前分別增加員工總培訓時數百分之五十及百分之一百。本財政年度內，我們舉辦了超過二十四萬四千六百小時的員工培訓，較基準年增加百分之一百三十點八。

顧客

集團以「顧客至上」、「卓越品質」和「不斷求進」的核心價值為本，致力提升顧客滿意度。我們積極透過各種溝通渠道，例如年度顧客滿意度調查及日常顧客互動交流等，收集顧客意見。我們的質量管理體系已獲ISO 10002 (顧客滿意度) 認證，指引我們更有效地處理顧客意見並持續提升顧客體驗。

創新構思

匠心設計

集團致力將可持續發展元素融入到樓宇設計、建築及物業管理中，以達至保護環境，提升氣候抗禦力，以及提升住戶、租戶及廣大社區的健康福祉。

可持續發展建築物

我們致力於旗下管理的物業中引入可持續生活元素，優先考慮我們持份者的身心健康和福祉，以及節約能源和用水的解決方案。

創新構思 (續)

匠心設計 (續)

可持續發展建築物 (續)

本財政年度內，三十五項旗下管理的物業已取得國際 WiredScore 認證評級，為香港最大規模獲得認證的物業組合，肯定我們在提供卓越數碼基建的努力。

此外，信和置業為香港及中國內地首家同時獲得 ModeScore 及 ActiveScore 認證的發展商，印證我們致力於旗下物業提供可持續交通及主動出行設施。尖沙咀中心為香港及中國內地首座獲 ModeScore「金級」認證的建築項目，而朗壹廣場則為區內首座獲 ActiveScore「金級」認證項目。

新加坡富麗敦酒店及新加坡富麗敦海灣酒店繼續獲得全球可持續旅遊委員會的酒店行業標準認證。此外，香港富麗敦海洋公園酒店於「2024 香港環境卓越大獎」酒店及康樂會所類別中獲得金級獎項。

創意革新

集團致力與內部和外界持份者合作，並投入資源推動創新，為房地產行業帶來新思維，同時為業務和社區推動積極影響。

信和創意研發室及 The Spark

「信和創意研發室」(Sino Inno Lab) 及 The Spark 支持創新科技生態圈，The Spark 開放至今已接待超過三千四百一十位來自本地大學和大灣區與海外初創企業的訪客。

為推動創新科技融入生活，The Spark 首次舉辦「社區健康科技日」，以慶祝一周年，吸引逾五百人次參加，包括北區基層家庭及兒童，其後舉辦之「樂齡創科月」招待逾一百名北部都會區的基層長者參與。

本財政年度內，The Spark 於香港設計師協會主辦的「品牌設計大獎 2025」中榮獲年度最佳品牌大獎及最佳可持續發展品牌大獎，以及在「環球設計大獎 2025」平面設計及室內設計類別中獲得獎項。

科大 – 信和百萬獎金創業大賽

為培育新一代創意人才，集團與香港科技大學(科大)合辦「科大 – 信和百萬獎金創業大賽 2024」，共三百四十隊來自香港及世界各地的隊伍參賽，並新增「國際學生組賽道」讓海外學生組隊參與。今屆有近四分之一的參賽隊伍來自十五個國家，國際參與有助豐富比賽的多樣性，亦促進多元的思想交流。

可持續發展 (續)

創新構思 (續)

創意革新 (續)

香港創科展

由香港創新基金主辦的第四屆香港創科展(創科展)在香港會議展覽中心舉行，一連兩日吸引逾五萬八千人次入場，見證這年度創科盛事。今屆創科展獲香港特區政府創新科技及工業局作為支持政策局，集團及香港檢測和認證局為策略夥伴。約一百二十隊來自本港中小學的參展隊伍，融合人工智能與多元科技，解決日常生活難題，扶助弱勢社群，以至推動可持續發展，充分展現年輕一代的創新思維。

EcoBricks

我們繼續於旗下管理的物業擴大由塑膠廢料升級再造而成的創新建築材料EcoBricks的使用。至今，集團旗下管理的物業共有十個EcoBricks項目，使用超過八萬一千塊EcoBricks，回收再造超過二十五公噸塑膠廢料。

心繫社區

文化傳承

集團致力通過支持藝術與文化以豐富社區生活，並於香港、新加坡和悉尼提倡文物建築的保育及活化，為持份者傳承文化。悉尼富麗敦酒店為前悉尼郵政總局大樓及標誌性地標，亦曾是悉尼及澳洲的主要通訊樞紐，酒店迎來一百五十週年誌慶，並舉行多項慶祝活動。

香港藝術三月

為響應年度香港藝術三月，集團夥拍本地非牟利藝術團體HKwalls呈獻二零二五年「Lightwaves 藝光動影」藝術展，透過尖沙咀中心及帝國中心的四千平方米信和光影藝術幕牆，展出六幕由海外及本地藝術家所設計的原創數碼藝術作品，為「HKwalls街頭藝術節」帶來壓軸表演。

支持運動盛事

為支持體壇盛事及本港運動員，集團推出「啟動全城齊撐運動員」活動為二零二四年巴黎奧運體壇盛事的本港運動員打氣。集團更聯同HOY TV，於奧海城舉辦大型打氣大會，邀得多名本港過往運動名將出席，與現場五百名市民齊撐本港出戰運動員奪佳績。信和商場包括奧海城、屯門市廣場、荃新天地及朗壹廣場在比賽期間舉辦直播活動。

連繫社群

投資於我們的社區是建構更美好生活的重要一環。集團透過與慈善團體和非政府組織合作籌劃活動，接觸社會上的不同階層，包括兒童、青少年以至長者。同時，集團積極鼓勵員工參加義工服務及社區活動，利用其專業知識幫助有需要人士。

信和友心人

自二零零八年起，集團義工隊「信和友心人」一直致力與社區建立聯繫，並為香港各區的基層家庭提供協助。計劃鼓勵員工及其親友參與由我們和社區夥伴合作舉辦的義工活動。

心繫社區 (續)

連繫社群 (續)

信和友心人 (續)

集團及黃廷方慈善基金與社區夥伴攜手，與超過六千名基層人士及兒童共慶新歲。集團義工隊走訪多區探訪長者及基層家庭，派發賀年禮物包，並透過各類活動讓本地及不同種族背景的學童認識農曆新年傳統習俗。

本財政年度內，「信和友心人」舉辦逾五百項活動，超過一千七百名義工參與服務，於香港的義工服務時數超過二十四萬小時。集團在「香港義工獎 2024」中獲頒「年度十大最高義工時數」、「卓越金獎」及「最積極參與獎——企業」。

支援非華語兒童及推動社會共融

集團及黃廷方慈善基金與非政府教育機構匯成教育 (Integrated Brilliant Education) 合作，支援本港多元族裔學生，包括為共融幼稚園提供教學資源，助學童從小培養中文語言能力，以及舉辦連繫教育及文化體驗的活動。

公益金新界區百萬行

集團支持「公益金新界區百萬行」，超過二百名同事及其親友參與。是次百萬行籌得的善款，將全數資助二十四間提供「家庭及兒童福利服務」的社會福利會員機構。服務旨在強化家庭關係，鼓勵家庭成員互愛互勉。

社區客廳及關愛社區中醫健康計劃

自二零二三年十二月在深水埗福華街推出全港首個社區客廳以來，集團及黃廷方慈善基金一直支持「社區客廳試行計劃」，以免租金、免管理費形式，為政府提供場地和裝修。報告期內，我們支持紅磡社區客廳和筲箕灣社區客廳項目。集團與黃廷方慈善基金亦與香港浸會大學中醫藥學院合作推出「關愛社區中醫健康計劃」，為深水埗、紅磡及筲箕灣社區客廳的會員提供免費中醫會診及處方中藥，配合社區客廳提升會員健康水平及生活質素的目標，提供便捷及全面支援。

董事會（「董事會」）致力為本公司提供有效的管理及穩健的監控，為股東帶來最佳回報。本公司之企業管治原則，強調建立及維持高水平之企業管治常規及程序、一個高質素的董事會、良好的內部監控措施，以及高透明度並向股東負責的體制。本公司採納了以《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄C1（「企業管治守則」）第二部分的原則及守則條文為基礎而制訂的自身企業管治守則。除本報告所披露者外，本公司已遵守載於《上市規則》企業管治守則適用於本公司截至二零二五年六月三十日止財政年度之所有守則條文。於本報告所述財政年度內，謹遵《上市規則》企業管治守則之本公司企業管治常規，及有關偏離該等守則之理由，詳載於本報告內文。

企業文化框架

我們的願景和使命

本公司於一九七二年在香港註冊成立。本公司及其附屬公司（連同其主要上市附屬公司 — 信和置業有限公司（「信置」），統稱「本集團」）以發展供銷售及投資的物業為核心業務，並輔以酒店投資和管理，以及物業管理、保安及環境服務的全方位物業服務，提供全面的「信和體驗」。信置與業務營運所在社區同心發展，成為香港主要發展商之一。

集團的企業願景「信和成為顧客、投資者及僱員的首選」和使命「建構更美好生活」，是集團企業文化及價值的基石，並規劃集團業務策略，引領集團成長和發展，為持分者創造長遠價值。

本集團採取全面方針，透過綠色生活、創新構思及心繫社區三大相輔相成的元素，將可持續發展理念融入業務及營運的各層面，把健康舒泰及可持續發展理念和實踐融入建築規劃和綠色物業管理當中、引入科技和創新方案、推動文化保育傳承，以及關心員工和支援社會上有需要人士，實踐「建構更美好生活」的使命。

企業文化框架 (續)

我們的企業核心價值

我們恪守以下企業核心價值，與持份者建立長期關係，發展業務：

- 誠信可靠 — 以誠信可靠作為我們的核心理念
- 顧客至上 — 細心洞察顧客及社區的多元需求，以達至顧客至上
- 尊重共融 — 心懷謙卑，互相尊重共融
- 團隊精神及卓越品質 — 本著團隊精神，從業務發展以至建設社區，我們都致力追求卓越品質
- 不斷求進及急迫意識 — 為顧客成就更多，保持急迫意識及不斷求進
- 充分準備 — 未雨綢繆並積極行動，確保時刻都有充分準備

當中，管理層尤其著重「值得信賴 • 誠信 • 可靠」(TIR) 價值主張。TIR 價值主張是本集團和客人建立關係和業務發展的基石，建立於切實了解顧客和持份者的需要，做好本份，力臻至善，要成為客人珍視且信賴的長期合作夥伴。

本集團將 TIR 價值主張融入日常營運，帶領我們選擇同樣秉持「值得信賴、誠信、可靠」價值主張的供應商、承辦商和業務夥伴，因為他們是我們提供卓越產品和服務的品質生態系統不可或缺的部分。

企業文化必須得到各級員工的支持和實踐，共同推動信和成為顧客、投資者及僱員的首選的願景。溝通透過由上而下、由下而上及橫向互動，以及董事會、員工和本集團運營所在社區之間的密切合作，通過多管齊下的方式進行管理。我們為僱員提供入職培訓和定期培訓，以灌輸及強化本集團的願景、使命和核心價值。

業務模式與策略

本集團業務模式多元化，涵蓋於香港、新加坡、澳洲及中國內地的物業發展、物業投資、物業管理、酒店管理、酒店投資及會所管理，提供全面的「信和體驗」。

本集團繼續以務實方式經營以應對市場變化，重視長期可持續增長，同時為短期週期性波動做好準備，繼續採取選擇性策略補充土地儲備。在物業銷售方面，本集團將繼續致力確保優質產品及為顧客提供最佳服務，為顧客增值並贏取其信任，這對本集團品牌至關重要。本集團繼續以其經常性業務，當中包括物業租賃、物業管理服務及酒店服務作為核心支柱，以確保帶來可觀及穩定收益。

可持續發展是本集團「建構更美好生活」之使命的核心。本集團秉持良好企業公民的精神，致力建構可持續發展的建築環境，這體現於本集團在以下方面的努力及目標：減碳、應對氣候變化、促進循環經濟、歷史建築及文化保育、建設支持康泰生活和充滿關愛和活力的社區、發展獲環保認證的建築，以及幫助有需要人士，傳揚關愛。

企業管治報告 (續)

企業文化框架 (續)

業務模式與策略 (續)

董事會相信本集團良好的企業文化是本集團取得成功和可持續增長的關鍵，並與其願景、使命、價值和策略一致。本集團的文化和價值為其核心管治奠定堅實的基礎，並透過協同發展，使本集團能在業務挑戰、不斷變化的監管及市場環境中保持長期發展。本集團的願景、使命、價值和策略與其宗旨及業務營運密不可分，並將繼續作為在提高股東價值及創造回報方面的基石。

企業管治

原則

本集團致力於遵守最高標準的商業道德和企業管治。這對於本集團努力成為顧客、投資者和僱員的首選以及就本集團「建構更美好生活」的使命而言至關重要。董事會及本集團管理層致力維持良好的企業管治常規及程序，因為董事會相信良好的企業管治為審慎的財務管理、可持續的業務增長及長遠成功奠定了堅實的基礎。

董事會將繼續致力於提升良好企業管治常規，在各個層面推廣「建構更美好生活」的企業價值和文化之精髓，並確保優質產品及為顧客提供最佳服務。

董事會領導

為盡量提升本公司之財務表現及股東權益，董事會以有效及負責任的態度，全面領導及監控本公司。董事會於業務策略、企業管治常規、確立本公司目標、價值及標準等範疇內作出決策，並透過本公司的監控及委派架構監督並檢測其管理表現。上述範疇涵蓋本公司的財務報告書、股息政策、任何重大之會計政策轉變、企業管治常規及程序的採納，以及風險管理及內部監控策略。

董事會組成

截至本年報日期，董事會有七名董事，由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。本公司已於本年報日期超越獨立非執行董事佔董事會人數至少三分之一的目標。董事的個人資料及彼等之間的關係(如適用)已載列於本年報「董事及高級管理層之個人資料」一節內。本公司網站及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站已刊登了最新之董事名單、其角色及職能，並清楚列明獨立非執行董事身份。本公司在所有載有董事姓名的公司通訊中，均明確說明獨立非執行董事身份。

企業管治(續)

董事會組成(續)

於本報告所述財政年度及截至本年報日期期間，本公司宣布以下董事會成員組成之變更：

- 王繼榮先生於二零二五年七月一日退任獨立非執行董事；
- 陳仲尼議員於二零二五年七月一日獲委任為獨立非執行董事；及
- 黃志祥先生決定退任主席及執行董事之職務，以及黃永光先生將於黃志祥先生退任後，繼任為主席，生效日期為二零二五年八月三十一日。

在作為新任董事委任生效前，陳仲尼議員於二零二五年六月十九日，向高偉紳律師行取得根據《上市規則》第3.09D條規定的法律意見，並確認明白其身為本公司董事之責任。

職責劃分

董事會由主席領導，負責本公司未來發展方向、整體策略與政策、評估本公司財務表現及審批重大或重要性質的事宜，包括確保財務、風險管理及內部監控系統健全，以及業務運作符合適用之法律及規例。本公司之高級管理層由執行董事組成，彼等按本公司之監控及委派架構，獲委派負責本公司之日常管理，並作出營運及業務上之決策。董事會已給予管理層清晰指引，明確界定須先獲董事會批准方可代表本公司作出決定的事項。董事會的策略及政策之執行，以及每一業務單位之營運，均由獲委派之

執行董事及各業務單位主管所監督及檢測。董事會認為現行安排一直行之有效，能協助董事會完滿履行職責。董事會授權管理層可作出決定的事項包括：執行董事會決定之策略和方針、本集團之業務運作、編製財務報告書及營運預算案、以及遵守適用之法律和規例。

主席確保董事會有效地運作，於符合本公司的最佳利益下履行應有職責，及制定良好企業管治常規及程序。他還確保所有重要及適當事項及時進行討論，並鼓勵所有董事全力及積極投入董事會事務，及讓持有不同觀點的董事發表意見，並給予董事充分時間討論事宜，以確保董事會的決定能公平地反映董事會的共識。董事會提倡公開及積極的討論文化，以推動非執行董事及獨立非執行董事作出有效貢獻，並確保執行、非執行及獨立非執行董事之間存在建設性的關係。於本報告所述財政年度內，主席於二零二四年十一月在沒有其他董事出席下與獨立非執行董事舉行會議，以遵守《上市規則》企業管治守則的適用守則條文。

本公司主席及行政總裁的角色並無區分。董事會主席負責領導董事會，且同時擔任主席及行政總裁之角色。董事會認為現行的管理架構一直有助促進本公司之營運及業務發展，而且具備良好企業管治常規之必要監控及制衡機制。此外，所有獨立非執行董事亦一直貢獻寶貴的觀點及建議，供董事會考慮及決定。董事會定期檢討管理架構，確保其一直符合有關目標，並與業內常規看齊。

企業管治報告 (續)

企業管治 (續)

職責劃分 (續)

為加強董事會功能，董事會成立了四個董事會轄下委員會，包括薪酬委員會、提名委員會、審核委員會及遵守規章委員會，負責不同的工作。所有董事會轄下委員會均有訂立特定職權範圍，清楚列明其職權和責任。所有董事會轄下委員會均須按照其職權範圍規定向董事會匯報其決定、調查結果或建議；並且在若干特定的情況下，董事會轄下委員會須在採取任何行動前徵求董事會之批准。

非執行董事（包括獨立非執行董事）為公司帶來多元化的技能、專門知識以及不同背景及專業資格。他們參與董事會／董事會轄下委員會（包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會）會議，為本公司在策略、政策及財政表現各方面的重要事宜提供獨立意見、建議及判斷；亦就可能涉及利益衝突的事宜發揮牽頭引導作用。彼等亦出席本公司股東周年大會以聆聽股東意見。此外，彼等亦透過提供獨立、具建設性及知情的意見，為本公司策略及政策的發展作出正面貢獻。

於本報告所述財政年度，每名董事均被視為已付出足夠時間及關注以處理本公司之事務，以及並無同時擔任超過六間於聯交所上市的公司董事職位。每名董事須向本公司披露彼於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質和其他重大承擔，以及該等公眾公司或組織的名稱。

董事及高級人員責任保險

本公司均有為本公司董事及高級人員安排適當的董事及高級人員責任保險。

董事會會議及資料提供及索取

董事會每年舉行最少四次常規會議，並於上一年度第四季預定下年度常規會議舉行日期。於本報告所述財政年度內，董事會舉行了四次會議，出席率為100%，並已超越本公司自身企業管治守則所訂不少於75%出席率的目標。各董事出席該等董事會會議的紀錄載列如下：

董事	出席次數／ 會議舉行次數
執行董事	
黃志祥先生 (主席)	4/4
黃永光先生 (副主席)	4/4
非執行董事	
夏佳理先生	4/4
黃敏華女士	4/4
獨立非執行董事	
盛智文博士	4/4
李民橋先生	4/4
王繼榮先生	4/4

所有董事會或董事會轄下委員會會議通告及議程均在召開會議不少於十四天前送達全體董事或董事會轄下委員會成員，而全體董事或董事會轄下委員會成員均有機會提呈商討事項列入會議議程。全體董事／董事會轄下委員會成員均有權索取充分及詳細的董事會／董事會轄下委員會文件及相關資料，致使彼等可於董事會／董事會轄下委員會會議上就將討論的事宜作出知情決定。有關會議文件通常在舉行董事會常規會議或董事會轄下委員會會議日期不少於五天前送達全體董事或董事會轄下委員會成員。

企業管治 (續)

董事會會議及資料提供及索取 (續)

公司秘書協助董事會主席及各董事會轄下委員會主席編製會議議程，確保妥為遵守《上市規則》企業管治守則及所有適用的法律及規例。會議上所考慮的事宜及達致的決定均會詳細記錄於董事會會議及董事會轄下委員會會議紀錄內。董事會會議及董事會轄下委員會會議紀錄的初稿及最終定稿於會議後一段合理時間內先後發送全體董事或董事會轄下委員會成員，初稿供董事或董事會轄下委員會成員給予意見，最終定稿供其存檔之用。所有會議紀錄由公司秘書備存，以供各董事或董事會轄下委員會成員查閱。

全體董事均可無限制地取得公司秘書的意見及服務。公司秘書負責確保董事會運作符合程序及遵守所有適用法律、規則及規例。公司秘書的遴選、委任或解僱均須經董事會會議批准。

所有董事均可以適時掌握本公司業務資料，並在需要時作進一步查詢或尋求獨立專業意見。管理層會向董事會提供所有相關說明及資料，給予董事會相關資料以助其履行職責。於本報告所述財政年度，管理層向全體董事提供各主要業務營運有關的最新資訊，以便對本公司的表現、狀況及前景作出均衡及合理的評估。

董事之委任、重選及罷免

本公司與所有非執行董事及獨立非執行董事均簽訂任期為三年之委任書。按本公司的組織章程細則，各董事每三年須輪值告退一次惟可膺選連任，而為數三分之一（或最接近三分之一人數）的董事成員每年須於股東周年大會上退任。新委任加入董事會的董事須於下屆股東周年大會上尋求重選連任。再者，凡任職董事會超逾九年之獨立非執行董事，須獲股東以獨立決議案批准方可連任。董事會會於股東通函（隨年報附上）中，向股東列明董事會認為獨立非執行董事仍屬獨立人士的原因，以及董事會向股東提議就該獨立非執行董事之重選投贊成票。

將於二零二五年股東周年大會上輪值告退及膺選連任之董事名單載列於本年報第62頁。

依照本公司組織章程細則，董事會有權並共同負責委任任何人士出任董事，以填補空缺或作為董事會新增成員。只有具豐富經驗及才能，且有能力履行受信責任及以技巧、謹慎和努力行事之最佳候選人士，方獲推薦出任董事。

企業管治 (續)

確認獨立性

按適用之《上市規則》，獨立非執行董事之獨立性已獲審核。根據《上市規則》第3.13條，每位獨立非執行董事已各自提交周年書面確認書，確認彼等之獨立性。本公司認為所有獨立非執行董事均符合《上市規則》第3.13條所載列的獨立性審核指引，並確屬獨立人士。

於本報告所述財政年度內，所有獨立非執行董事均已於董事會在任超過九年。本公司已遵照《上市規則》企業管治守則之守則條文第B.2.4(b)條，委任陳仲尼議員為新的獨立非執行董事，生效日期為二零二五年七月一日。

確保獨立觀點和意見的企業管治機制

本公司已根據《上市規則》企業管治守則採納了一套自訂的企業管治機制，以確保董事會可獲得獨立的觀點和意見，並於每年檢討其實施及有效性。所有董事須每半年提供確認書以確認彼等能夠付出足夠時間和精力處理本公司事務。董事有權適時獲取有關本公司業務的資料並作進一步查詢，並且可向主席提呈合理要求以尋求獨立專業意見以協助彼等履行對本公司的職責，有關開支由本公司承擔。

董事均可無限制地取得公司秘書的意見及服務。公司秘書負責確保董事會運作符合程序及遵守所有適用法律、規則及規例。董事亦獲提供每月業務更新資料，以掌握本集團的營運表現。本公司制定適當的會議安排及程序，以促進就本集團相關事項進行公開、具建設性和知情的討論。

本公司已設立獨立非執行董事向董事會表達獨立意見和建議的渠道。主席每年在沒有其他董事及管理層在場情況下與獨立非執行董事（佔董事會三分之一以上）會面，會上主席可以借助有效的獨家平台就涉及本集團的各事務聽取獨立意見。

董事培訓及專業發展

各董事充分瞭解作為董事的職責以及本公司的經營方式、業務活動及發展。各新委任董事均會接獲一份全面的就任啟導，內容包括董事的法定及監管責任、本公司的組織架構、政策、程序及守則、董事會轄下委員會的職權範圍，以及內部審核憲章。公司秘書不時向董事更新並提供書面培訓資料，並就有關《上市規則》最近發展以及適用於董事職務及職責的法例、規則及規例等專題安排進行內部研討會／網絡研討會。

企業管治 (續)

董事培訓及專業發展 (續)

公司秘書保存董事之培訓紀錄。於本報告所述財政年度內，董事參與培訓的情況如下：

董事

培訓事項 (附註)

執行董事

黃志祥先生

a, b

黃永光先生

a, b, c, d, e

非執行董事

夏佳理先生

a, b, e

黃敏華女士

a, b

獨立非執行董事

盛智文博士

a, b

李民橋先生

a, b, c, d, e

王繼榮先生

a, b, d

附註：

- a. 企業管治／環境、社會及管治
- b. 監管規定
- c. 金融財務
- d. 管理層面
- e. 風險管理

於本報告所述財政年度內，本公司公司秘書鄭小琮女士，已按《上市規則》第3.29條接受不少於十五小時的專業培訓。

董事及高級管理層之薪酬

薪酬政策

本公司之薪酬政策確保僱員（包括執行董事及高級管理層）之薪酬乃根據僱員之技能、知識、對本公司事務之責任及投入程度而釐定。執行董事之薪酬待遇，乃參照本公司業績與盈利狀況、現行市場環境及各董事之表現或貢獻而釐定。非執行董事及獨立非執行董事之薪酬政策則確保彼等按其參與本公司事務（包括參與董事會轄下委員會）所付出之努力及時間而獲合適的報酬。個別董事及高級管理層並沒有參與釐定其本身之薪酬。

薪酬委員會

本公司於二零零五年六月二十三日成立薪酬委員會並採納書面職權範圍。現行的書面職權範圍可於本公司網站 www.sino.com 及聯交所網站瀏覽。

企業管治報告 (續)

企業管治 (續)

董事及高級管理層之薪酬 (續)

薪酬委員會 (續)

薪酬委員會須就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構，及就設立正規及具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提交建議。委員會在制定其建議時，會諮詢董事會主席，並考慮以下因素，包括同類公司支付的薪酬、本集團內其他職位的僱用條件及按表現釐定薪酬的可取性。委員會就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提交建議，亦就非執行董事及獨立非執行董事的薪酬向董事會提交建議。委員會每年最少舉行一次會議並獲提供充足資源以履行其職責。

於本報告所述財政年度內，薪酬委員會由四名成員組成，其中三名為獨立非執行董事，佔委員會之大多數，並由一名獨立非執行董事擔任主席。截至本年報日期，繼王繼榮先生於二零二五年七月一日退任委員會主席，並由李民橋先生於王先生退任後於二零二五年七月一日繼任薪酬委員會主席，薪酬委員會現由三名成員組成，其中兩名為獨立非執行董事。

本報告所述財政年度內，薪酬委員會履行以下事務：

- 審閱董事之現行薪酬政策；
- 審閱執行董事之薪酬待遇；及
- 就非執行董事及獨立非執行董事之袍金作出建議。

概無董事於薪酬委員會會議席上參與訂定其本身之薪酬。各成員出席本財政年度內舉行的委員會會議的記錄載列如下：

委員會成員	出席次數／ 會議舉行次數
王繼榮先生* (委員會主席)	1/1
盛智文博士*	1/1
李民橋先生*	1/1
黃永光先生	1/1

* 獨立非執行董事

本報告所述財政年度內之董事薪酬詳情載列於綜合財務報告書附註12內。

企業管治 (續)

董事及高級管理層的提名

提名政策

本公司已於二零一九年一月一日起採納董事提名政策 (「提名政策」)，補充提名委員會的職權範圍，並載列提名本公司董事候選人的程序及準則。該政策確保董事的所有提名均公平及透明，使董事會的組成根據本公司的業務而具備適當所需技巧、經驗及多樣的觀點與角度。

提名政策載有提名委員會在評估擬提名候選人是否適合時須考慮的若干因素，其中包括候選人的誠信、成就及專業知識以及可能與公司相關的行業經驗、可投入時間、長處及參考董事會成員多元化政策而評估其對董事會的潛在貢獻，如候選人擬被提名為獨立非執行董事，則參考《上市規則》第3.13條所載之獨立性準則。該政策亦載列委任或重新委任董事的提名程序。提名委員會將就提名候選人出任新董事或膺選連任之董事進行相關甄選程序 (連同相關甄選準則)，並向董事會提出建議以供考慮。董事會將分別就提名候選人或膺選連任之董事是否合資格被委任為本公司董事或獲重新委任為本公司董事作出決定。

董事會成員多元化政策

為達致可持續及均衡的發展，本公司視董事會層面日益多元化為支持其達到策略性目標及維持可持續發展的關鍵元素。董事會成員多元化政策使本公司在決定董事會的新委任及續任時考慮多項因素，以達致董事具備多樣的觀點與角度。此等因素包括但不限於董事的性別、年齡、種族、文化及教育背景、專業或行業經驗、技能、知識及其他素質。提名委員會應考慮候選人的長處及這些可計量目標時應參照董事會內適當多元化的觀點及候選人可為董事會提供的貢獻而作出決定。

董事會全體共同負責根據董事會成員多元化所帶來的潛在優點，檢討董事會的架構、規模及組成。董事會認為目前董事會成員的多元化處於合適水平，並能就董事會層面審議的事項提供平衡和廣泛的考量。董事會的目標是至少維持當前的女性董事比例，並可能在適當的時候調整女性董事的比例。執行、非執行及獨立非執行董事之人數現時比例均稱，有效確保董事會作出獨立判斷，並充分發揮制衡作用，以保障本公司及其股東之利益。本公司相信董事會現時組成平均且多元化，有利本公司業務發展。董事會就董事會成員多元化進行定期檢討，以釐定董事會的最佳組成組合。

企業管治報告 (續)

企業管治 (續)

董事及高級管理層的提名 (續)

董事會成員多元化政策 (續)

截至本年報日期，董事會由七名董事組成。下列圖表展示董事會的多元化概況及各董事的技能組合：

職銜



年齡

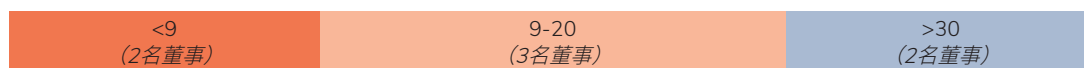


附註：並無董事在61-70 範圍內

性別



於本公司
之董事任期
(年資)



附註：並無董事在21-30 範圍內

擔任其他香港
上市公司董事
(公司數目)

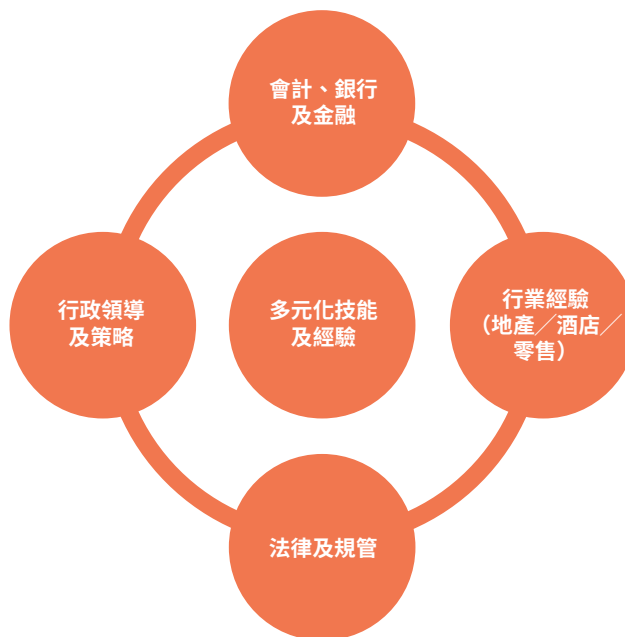


企業管治 (續)

董事及高級管理層的提名 (續)

董事會成員多元化政策 (續)

技能及經驗



僱員多元化

於二零二五年六月三十日，51%的僱員(包括高級管理層)為女性。擔任管理職務的女性佔管理人員總數的比例為41%。本集團設立的目標是於二零三零年或之前，在所有管理職位上保持性別平衡。本集團將為僱員舉辦更多有關性別平等的培訓、工作坊和研討會。業務部門將定期向綠色生活小組委員會提供有關性別多元化的最新信息，以供討論及進一步改進。

提名委員會

本公司於二零一二年二月二十日成立提名委員會並採納書面職權範圍。現行的書面職權範圍可於本公司網站 www.sino.com 及聯交所網站瀏覽。

企業管治報告 (續)

企業管治 (續)

董事及高級管理層的提名 (續)

提名委員會 (續)

提名委員會向董事會匯報並舉行定期會議，以協助董事會履行其職責，參照本公司的董事會成員多元化政策來檢討董事會的架構、規模及組成，並協助董事會編製董事會技能表。委員會就任何為配合本公司企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議。其職責包括就甄選獲提名人士出任董事、董事委任或重新委任以及董事繼任計劃，向董事會提供意見，並定期檢討及評核各董事對董事會所投放之時間與貢獻以及董事能否有效地履行其職責。

委員會亦負責審核獨立非執行董事的獨立性，並就彼等之獨立性審閱周年確認書。委員會每年最少舉行一次會議並獲提供充足資源以履行其職責。

於本報告所述財政年度內，提名委員會由三名成員組成，其中兩名為獨立非執行董事，佔委員會之大多數，並由董事會主席擔任委員會主席。緊隨本財政年度之終結日期，非執行董事黃敏華女士及獨立非執行董事陳仲尼議員獲委任為提名委員會的新增成員，生效日期為二零二五年七月一日。黃志祥先生決定退任其董事會之職務，以及黃永光先生將於黃志祥先生退任後，繼任為董事會主席及提名委員會主席，生效日期為二零二五年八月三十一日。截至本年報日期，提名委員會由五名成員組成，其中三名為獨立非執行董事。

本報告所述財政年度內，提名委員會履行以下事務：

- 建議董事會委任黃永光先生於黃志祥先生退任後，繼任為董事會主席，其委任已隨後獲董事會批准，由二零二五年八月三十一日起生效；
- 參考提名政策及董事會成員多元化政策所載的董事甄選準則，建議董事會委任陳仲尼議員為獨立非執行董事，其委任已獲董事會批准，由二零二五年七月一日起生效；
- 審閱本公司董事會之架構、規模及組成並建議重新委任依章告退之董事；
- 審閱董事會成員多元化政策的實施及有效性；
- 審核獨立非執行董事的獨立性，及就彼等之獨立性審閱周年確認書；
- 審閱企業管治機制並對其感到滿意，以確保董事會可獲得獨立的觀點和意見；及
- 審閱董事對公司事務所付出的時間。

各成員出席本財政年度內舉行的委員會會議的記錄載列如下：

委員會成員	出席次數／
	會議舉行次數
黃志祥先生 (委員會主席)	1/1
盛智文博士 *	1/1
李民橋先生 *	1/1
* 獨立非執行董事	

企業管治 (續)

問責及審核

董事於財務報告書的責任

董事會負責編製財務報告書，真實及公平地反映本公司於該報告期內的業務狀況、業績及現金流量。於編製財務報告書時，董事會已採納並持續應用在香港普遍認可之會計準則及合宜之會計政策，作出審慎、公平及合理之判斷及評估，並按持續經營之基準，編製財務報告書。董事會亦負責確保本公司時常妥善地保存會計紀錄，正確及合理準確地披露本公司的財務狀況。

董事會並未察覺任何造成重要不明朗之事件或情況，以致對本公司持續經營之能力構成重大疑慮。因此，董事會已繼續採用持續經營基準以編製財務報告書。

核數師負責審核本公司的財務報告書及匯報其意見。截至二零二五年六月三十日止財政年度之獨立核數師報告載列於本年報「獨立核數師報告」一節內。

風險管理及內部監控

董事會全面負責評估及釐定本公司於達成策略目標過程中所願意接納的風險性質及程度，並確保本公司設立及維持合適及有效之風險管理及內部監控系統。審核委員會獲董事會授權，負責監督風險管理及內部監控系統。

有效的風險管理對本公司達成策略目標至關重要。有鑒於此，本公司採納一套企業風險管理系統，以便董事會能履行其風險管理職責，及協助各業務單位管理本公司所面對的主要風險。有關企業風險管理系統的主要特點，以及用於識別、評估及管理重大風險的流程，載於第53頁至第60頁的「風險管理報告」。

本公司的內部監控系統乃建基於一個恪守道德價值觀的完善監控環境之上。本公司的核心價值其中一項是「員工誠信可靠」。本公司已訂立《紀律守則》，當中包括防止賄賂和利益衝突等相關政策。透過迎新活動，向員工介紹本公司的核心價值及《紀律守則》，而有關資料亦已列明於僱員手冊內及上載於集團內聯網。高級管理層通過定期培訓和研討會重申誠信可靠的重要性。本公司亦已成立商業操守委員會，作為員工及相關人士舉報違反操守個案的渠道。每個舉報個案都會在保密的情況下處理，並按既定政策及程序作出跟進。

內部監控系統包括一套妥善的組織架構，清晰地界定職務、問責性及權限，以達致職責妥善劃分，並輔以監察及匯報機制以確保有足夠制衡。本公司已建立並向全體員工傳達一套涵蓋重要業務流程的政策與程序。本公司亦會定期檢討並不斷改進有關政策與程序，以確保其持續合適和有效。

企業管治報告 (續)

企業管治 (續)

問責及審核 (續)

風險管理及內部監控 (續)

本公司的內部監控系統已與風險管理框架完全融合。在管理企業風險過程中，會持續識別、評估、衡量和檢討各項風險及其相關監控措施；所有已識別之重大風險亦會被納入年度內部審核計劃中，相關的主要監控措施會由內部審核部不時作獨立審查及檢測，以評估其足夠性及有效性。

內部審核

內部審核部就本公司各業務單位是否足夠地及有效地監控其營運提供獨立保證。內部審核部主管向審核委員會直接匯報。內部審核規章訂明，內部審核部於執行職責時，可全面及不受限制地查閱資料，並可晤見任何部門主管或負責人。

內部審核部採用風險為本的策略以制訂其工作計劃，每年進行風險評估，並按年制定一份三年期的內部審核計劃予審核委員會審批。內部審核部會按個別業務單位的風險性質及程度，對該單位進行審核，並就選定之風險範疇作定期及突擊實地調查，以評估有關業務單位所採取的監控措施是否行之有效。內部審核部會將查察所得的監控缺失知會有關業務單位，並將審核中發現的主要問題及相關建議向審核委員會報告，再由審核委員會向董事會匯報。對於各業務單位就內部審核報告中提出的問題所同意執行之措施，內部審核部會定期追蹤及跟進其施行情況，並向審核委員會匯報。

內部監控自我評估

為進一步加強風險管理及內部監控系統，各業務單位主管參照一份按COSO (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 二零一三年《內部監控綜合框架》17項原則所制定的內部監控自我評估問卷，每年進行一次自我評估。通過使用該內部控制自我評估問卷，各業務單位主管有系統地檢討及評估其業務營運之現行主要監控措施是否有效；並識別與其業務營運有關的潛在新及冒起的風險，設計和執行監控計劃以應對此等新風險。自我評估的結果由內部審核部向審核委員會作出報告，審核委員會繼而向董事會匯報，整個流程構成風險管理及內部監控成效年度檢討的一部分。

檢討本公司會計及財務匯報職能以及內部審核職能方面的資源足夠性

就截至二零二五年六月三十日止的財政年度，內部審核部已檢討並認為本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、員工所接受的培訓課程及有關預算充足。內部審核部主管亦聯同人力資源部檢討內部審核職能，結論是其資源、員工資歷及經驗、員工所接受的培訓課程及有關預算亦是充足。內部審核部已將檢討結果向審核委員會匯報。

據此，董事會及審核委員會對於本公司在會計、財務匯報職能以及內部審核職能方面的資源、員工資歷及經驗、員工所接受的培訓課程及有關預算足夠性表示滿意。

企業管治(續)

問責及審核(續)

風險管理及內部監控(續)

檢討風險管理及內部監控系統之有效性

董事會全面負責本公司的風險管理及內部監控系統，並檢討該等系統的成效。該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

審核委員會代表董事會對本公司風險管理與內部監控系統的有效性每年最少作一次檢討。就截至二零二五年六月三十日止之財政年度，審核委員會在風險及監控委員會的協助下，對本集團風險管理及內部監控系統的有效性進行了檢討，範疇涵蓋所有重大的風險，包括策略、財務、營運、合規，以及環境、社會及管治的風險。審核委員會亦於年內履行各項工作(包括審批《企業風險管理政策及框架》的更新版，以及企業風險管理報告)，並持續監督風險管理系統。

就截至二零二五年六月三十日止之財政年度，董事會收到一份由管理層提交的關於風險管理及內部監控系統有效性的確認書。該確認書的結論乃基於下列工作的成效：

- 管理層持續進行工作，以識別、評估、監測及管理現存、新出現和正當冒起的風險；
- 於本報告所述財政年度內根據既定的《企業風險管理政策及框架》所進行的季度風險評估的結果；
- 於本報告所述財政年度內的內部監控自我評估中，集團內各業務單位對其內部監控自我評估問卷的回應；及
- 外聘核數師及內部審核部的獨立核查工作所提供的保證。

鑒此，董事會及審核委員會確認本集團之整體風險管理與內部監控系統就截至二零二五年六月三十日止的財政年度是充足且有效的。

處理及發布內幕消息之政策及程序

本公司根據《證券及期貨條例》及《上市規則》，並參照證券及期貨事務監察委員會刊發之《內幕消息披露指引》處理及發布內幕消息。潛在內幕消息經已建立之匯報渠道由業務單位獲取，並上報高級管理層予以考慮消息的股價敏感度。內幕消息絕對保密，並僅按照需要知曉的準則局限於相關人士知悉，以確保其保密性，直至本公司以平等適時的方式透過公司公告一致及適時地向公眾披露。本公司《紀律守則》嚴格禁止未經授權使用機密資料，並適用於本集團所有僱員。

反貪污法律和規例相關之政策及系統

本公司已制定促進和支持反貪污法律和規例的政策和系統，以確保所有員工以誠信可靠、道德和適當的方式行事。

企業管治 (續)

問責及審核 (續)

審核委員會

本公司於一九九八年九月二十三日成立審核委員會並採納書面職權範圍。現行的書面職權範圍可於本公司網站 www.sino.com 及聯交所網站瀏覽。

審核委員會向董事會匯報並定期舉行會議，以協助董事會履行其職責，確保財務匯報監控、風險管理及內部監控制行之有效。委員會監察本公司的財務報告書、年報及賬目以及半年度報告之完整性，並審閱其中所載有關財務申報的重大意見。其檢討有關財務報告書、報告及賬目、風險管理及內部監控制度，以及規章事宜的結果，並就此向董事會作出建議及匯報。委員會亦監察本公司與外聘核數師的關係、審閱核數師的委聘書，並就外聘核數師的委任及重新委任向董事會作出建議。其獲授權檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀，以及根據適用準則，審核程序是否有效。其亦審閱外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》及核數師向管理層提出的任何重大疑問，以及管理層作出的回應。委員會每年最少舉行四次會議並獲提供充足資源以履行其職責。

於本報告所述財政年度及截至本年報日期期間，審核委員會由三名獨立非執行董事組成。緊隨本財政年度之終結日期，陳仲尼議員已於王繼榮先生退任後，獲委任為審核委員會成員，生效日期為二零二五年七月一日。

外聘核數師及內部審核部主管均恆常出席委員會會議。

委員會於本報告所述財政年度內在沒有其他管理層出席下與外聘核數師及內部審核部主管各自舉行會議，以及舉行了四次會議並考慮 (其中包括) 以下事宜：

- 本公司的二零二四年年報及經審核財務報告書以及二零二四／二零二五中期報告及未經審核中期財務報告書，包括本公司所採納的會計政策及實務，以提呈董事會考慮；
- 外聘核數師向審核委員會提交的關於審核本公司截至二零二四年六月三十日止之年度財務報告書以及審閱本公司截至二零二四年十二月三十一日止期間之未經審核中期財務報告書的報告；
- 本公司截至二零二五年六月三十日止之財政年度審核計劃；
- 本公司的企業風險管理政策及框架，以優化風險管理系統；
- 風險管理及內部監控制度的內部審核報告及企業風險管理報告，包括本集團的風險管理及內部監控系統是否有效，本公司在會計及財務匯報、內部審核職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足，以及本集團的網絡安全；
- 二零二五／二零二六內部審核年度計劃；
- 本公司若干持續關連交易的年度上限的使用情況；
- 訂立本公司截至二零二八年六月三十日止三個年度若干持續關連交易的新年度上限；及
- 重聘本公司核數師，以提呈董事會考慮。

企業管治 (續)

問責及審核 (續)

審核委員會 (續)

本公司外聘核數師均有出席所有會議。委員會成員出席該等委員會會議的紀錄載列如下：

委員會成員	出席次數／ 會議舉行次數
李民橋先生* (委員會主席)	4/4
盛智文博士*	3/4
王繼榮先生*	4/4

* 獨立非執行董事

證券交易守則

本公司已採納一套自訂的董事證券交易守則 (「董事交易守則」)，其所訂的標準不低於《上市規則》所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則 (「標準守則」)。本公司已向全體於本報告所述財政年度在任之董事作出特定查詢。全體董事均已確認，彼等已於本報告所述財政年度內，遵守董事交易守則規定之標準。本公司亦已採納一套不低於標準守則所訂標準的有關僱員買賣本公司證券守則，適用於可能擁有與本公司證券有關而未經公布的內幕消息之有關僱員。

核數師酬金

截至二零二五年六月三十日止財政年度，本公司外聘核數師對本集團提供的核數和非核數服務所得之酬金分別為7百萬港元及1百萬港元。非核數服務主要包括審閱、諮詢及稅務服務。

企業管治職能

董事會負責履行《上市規則》企業管治守則規定的企業管治職責如下：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊；及
- 檢討本公司遵守《上市規則》企業管治守則及在企業管治報告內的披露情況。

本報告所述財政年度內，董事會履行以下企業管治事務：

- 檢討本公司若干持續關連交易的年度上限的使用情況；
- 批准本公司截至二零二八年六月三十日止三個年度就若干持續關連交易所訂立的新年度上限；
- 透過遵守規章委員會，檢討《上市規則》企業管治守則是否已經遵守；
- 透過風險及監控委員會及審核委員會，檢討本集團實施的風險管理及內部監控系統是否有效；
- 批准本公司董事會成員多元化政策及企業管治守則之修訂，由二零二五年七月一日起生效；及
- 批准於二零二五年七月一日生效之提名委員會之經修訂職權範圍。

企業管治報告 (續)

企業管治 (續)

企業管治職能 (續)

遵守規章委員會

為加強本公司的企業管治水平，本公司於二零零四年八月三十日成立遵守規章委員會並採納書面職權範圍。遵守規章委員會設有兩種匯報機制，主要匯報機制乃透過委員會主席向董事會匯報，而次要匯報機制則向審核委員會匯報。截至本年報日期遵守規章委員會成員包括董事會副主席黃永光先生 (委員會主席)、本公司其他執行董事、財務總監、集團總法律顧問、公司秘書、內部審核部主管、其他各部門主管及遵守規章主任。委員會每兩個月舉行定期會議，檢討每兩個月一次的管理層報告內有關持續關連交易及年度上限使用情況的持續合規性、為管理層提供更新監管規定的平台、考慮企業管治事宜，並就本公司之企業管治及遵守《上市規則》事宜，向董事會及審核委員會提交有關建議。

與股東的溝通

本公司致力維持公司高透明度，定期與其股東溝通，確保在適當情況下，所有投資社群均可適時取得全面、相同及容易理解的本公司資料 (包括其財務表現、策略性目標及計劃、重大發展、管治、風險概況及其他重要資料)，使股東可在知情情況下行使權利。

傳訊策略

原則

董事會竭力與本公司股東及投資社群保持對話。與股東及投資社群傳達資訊的主要渠道為本公司的財務報告書 (中期報告及年報)、股東周年大會及與研究分析員及基金經理的定期會面，所有呈交予聯交所的披露資料，以及登載在本公司網站的公司通訊及其他公司刊物。本公司持續提升其網站的質素，以加強與股東的溝通。為促進本公司、股東與投資社群之間有效地溝通，本公司定期舉行投資者／分析員簡報會及個別單獨會議、投資者會議、實地視察及業績發布會等。董事會力求確保在任何時候向股東及投資社群適時和有效地發布資訊。政策檢討將定期進行，以確保其有效性。

審核委員會審閱了本公司於本報告所述財政年度就股東及投資者參與及溝通已進行之活動，並對本公司股東溝通政策的實施及有效性表示滿意。董事會認同審核委員會的意見，並認為其股東溝通政策在本報告所述財政年度內可獲恰當地執行及有效。

企業管治 (續)

與股東的溝通 (續)

傳訊策略 (續)

股東大會

董事會致力與本公司股東保持緊密聯繫和對話，鼓勵股東參與股東大會，如未能出席，可委派代表代其出席並於會上投票。本公司會監察並定期檢討股東大會程序，如有需要會作出改動，以確保其切合股東需要。

本公司以股東周年大會作為與股東溝通的主要渠道之一。本公司確保股東的意見能向董事會反映。於股東周年大會席上，包括選舉個別董事在內之每一項重要議程皆以單獨決議案提呈。董事會主席、各董事會轄下委員會主席及外聘核數師，一般會親自出席股東周年大會，以便與股東接觸並回答其垂詢。

本公司上屆股東周年大會為二零二四年股東周年大會（「二零二四年股東周年大會」），於二零二四年十月二十三日假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店大堂低座港麗大禮堂舉行。《上市規則》企業管治守則訂明，董事會主席應出席股東周年大會。董事會主席黃志祥先生因當時正身處海外陪同妻子就醫，而未能出席二零二四股東周年大會。

董事會副主席黃永光先生擔任二零二四股東周年大會之主席，並於二零二四股東周年大會上回答提問。其他所有董事（包括審核委員會主席、薪酬委員會主席及提名委員會成員），以及本公司外聘核數師畢馬威會計師事務所均出席二零二四年股東周年大會。當時在任的董事出席二零二四年股東周年大會的紀錄載列如下：

董事	出席次數／ 會議舉行次數
執行董事	
黃志祥先生	0/1
黃永光先生	1/1
非執行董事	
夏佳理先生	1/1
黃敏華女士	1/1
獨立非執行董事	
盛智文博士	1/1
李民橋先生	1/1
王繼榮先生	1/1
本公司二零二四年股東周年大會之通告已於會議舉行前不少於二十一日送予各股東。大會主席行使本公司組織章程細則所賦予之權力，就各項提呈之決議案按股數投票方式進行表決。本公司採用按股數投票方式就於股東周年大會上提呈之所有決議案進行表決。有關二零二四年股東周年大會席上按股數投票方式表決之程序，已載列於本公司致股東的通函內，並與二零二四年年報一併寄予股東，亦有在二零二四年股東周年大會開始投票前加以解釋。於二零二四年股東周年大會上亦有提供即時傳譯（英語傳譯為廣東話）服務。	

企業管治報告 (續)

企業管治 (續)

與股東的溝通 (續)

傳訊策略 (續)

股東大會 (續)

於二零二四年股東周年大會上各重大事宜均以單獨決議案提呈，及就該等決議案投贊成票的百分比詳情 (於本公司二零二四年十月二十三日的公告中披露) 載列如下：

於二零二四年股東周年大會上提呈的

普通決議案	投票百分比
1 接納截至二零二四年六月三十日止年度之經審核財務報告書與董事會及獨立核數師報告	100%
2 宣派末期股息每普通股 0.43 港元或可選擇以股代息	100%
3(i) 選舉黃志祥先生連任董事	99.99%
3(ii) 選舉盛智文博士連任董事	99.99%
3(iii) 授權董事會釐定截至二零二五年六月三十日止財務年度之董事酬金	99.99%
4 重聘畢馬威會計師事務所為核數師及授權董事會釐定核數師酬金	99.99%
5(i) 不得超過本公司已發行股份 10% 之股份回購授權	99.99%
5(ii) 不得超過本公司已發行股份 20% 之股份發行授權	99.99%
5(iii) 擴大股份發行授權至根據股份回購授權所回購之股份	99.99%

所有於二零二四年股東周年大會上提呈股東的決議案全部獲得通過。本公司的股票登記處獲委任為監票人以監察及點算在該會議上所投的票數。按股數投票方式進行表決的結果已於本公司及聯交所的網站刊登。

本公司組織章程細則的最新版本可於本公司網站 www.sino.com 及聯交所網站瀏覽。於本報告所述財政年度內，本公司並未對本公司組織章程細則作出修訂。

查詢

股東如對股權有任何問題，可向本公司的股票登記處提出。股東及投資社群可隨時聯繫本公司投資者關係部要求索取本公司的公開資料。本公司投資者關係部的聯絡方法已載於本年報「公司資料」一節內，以便股東及投資社群提出任何有關本公司的查詢。

股東私隱

本公司明白保障股東私隱的重要性，除法例規定者外，不會在未經股東同意的情況下擅自披露股東資料。

公司通訊

本公司已向股東發放中英文版的公司通訊，以便股東瞭解通訊內容。股東有權選擇收取公司通訊的語言 (英文版或中文版或中英文版) 或收取方式 (印刷本或透過電子形式)。股東宜向本公司提供 (其中包括) 電郵地址，以助本公司為股東提供適時、有效及環保的通訊方式。

企業管治 (續)

與股東的溝通 (續)

傳訊策略 (續)

公司網站

本公司網站 www.sino.com 設有「投資界資訊」一欄，並定期更新本公司網站資料。本公司發送予聯交所的資料亦會根據《上市規則》隨即在本公司網站登載。有關資料包括財務報告書、公告、致股東通函及股東大會通告等。

股息政策

董事會正式制定並採納股息政策並於二零一九年一月一日生效，以確立本公司向股東派發股息的框架。本公司的股息政策與其業務狀況一致，向股東派發穩定的股息時亦會保持良好的信貸狀況。本公司旨在於本報告所述期間提供相對一致並在適當情況下增加與本公司業務收益表現掛鈎的普通股股息。本公司將以港元宣派及支付股息。

本公司股東亦可選擇以本公司新股形式收取股息，並以收取入賬繳足股份以代替現金股息。以股代息的選擇能使股東增加其在本公司之投資機會而毋須承擔經紀佣金、印花稅及有關之買賣成本。本公司可由董事會酌情決定以董事會認為適合的及其組織章程細則規定的任何其他形式宣派及支付股息。

董事會將不時檢討股息政策，並可能在相關時間採取適當的變更以確保政策的有效性。

股東權利

根據香港法例第622章《公司條例》第566條，佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權不少於5%之股東可向本公司提出召開股東大會的要求。該要求書須述明有待在該大會上處理之事務的一般性質及可包含可在該大會上恰當地動議並擬於該大會上動議的決議文本。該要求書必須經提出之股東認證。要求書可以印刷本形式送達至本公司註冊辦事處（地址為香港九龍尖沙咀梳士巴利道尖沙咀中心12字樓）供公司秘書垂注或以電郵方式傳送至本公司之電郵地址 investorrelations@sino.com。

企業管治報告 (續)

企業管治 (續)

與股東的溝通 (續)

股東權利 (續)

就有關公司須舉行之股東周年大會，根據《公司條例》第615條及第616條，公司如收到佔全體有權在該要求所關乎的股東周年大會上就相關決議表決的股東的總表決權至少2.5%之股東，或至少五十名有權在該要求所關乎的股東周年大會上就該決議有表決權之股東的要求，要求發出某決議的通知，則須發出該通知。該要求書(a)必須經提出之股東認證；(b)可以印刷本形式送交上述本公司註冊辦事處或以電郵方式傳送至上述本公司之電郵地址；(c)須指出有待發出通知所關乎的決議；及(d)須於(i)該要求所關乎的股東周年大會舉行前的6個星期之前；或(ii)(如在上述時間之後送抵本公司的話)該股東大會的通知發出之時，送抵本公司。

股東如有意在本公司股東大會上推薦一名人士(並非告退董事)參選董事(「候選人」)須(a)遞交一份經合資格出席股東大會並可於會上投票之股東簽署有關該推薦的書面通知予本公司註冊辦事處交公司秘書收；(b)按《上市規則》第13.51(2)(a)至(x)條之規定，提供候選人的履歷資料；及(c)提供經候選人簽署的書面同意書，說明其願意膺選。遞交該書面通知的期限須不少於7天，由不早於寄發該股東大會通知的翌日起開始計算及不得遲於股東大會召開前7天終止。

本公司一直採用以上的股東溝通政策來處理向董事會提出的查詢，政策檢討將定期進行，以確保其有效性。股東如有特別查詢及提議，可以書面形式寄至註冊辦事處地址供董事會或公司秘書垂注或以電郵方式向本公司提出。

風險政策聲明

穩健及有效的風險管理是良好企業管治必要及不可或缺的元素之一，有助本集團將在達成策略目標過程中遇到的風險控制在可接受的程度之內。

就此，本集團採用一套企業風險管理系統以識別、評估、應對及匯報可能影響本集團在實現其目標過程中所遇到的風險。實行企業風險管理的目的如下：



本集團致力於不斷改善其企業風險管理框架和流程及建立風險意識文化，以達致可持續及均衡的發展。

風險管理報告(續)

風險管治及管理

《企業風險管理政策及框架》是按照國際標準《ISO 31000：2018風險管理—指引》制定。本集團會定期檢討及更新《企業風險管理政策及框架》，以確保其持續適切及得以不斷改進。審核委員會於二零二五年五月批准了更新版本的《企業風險管理政策及框架》。

本集團採用「三道防線」的風險管治模式，由董事會、審核委員會和風險及監控委員會監督及領導。本集團之風險管

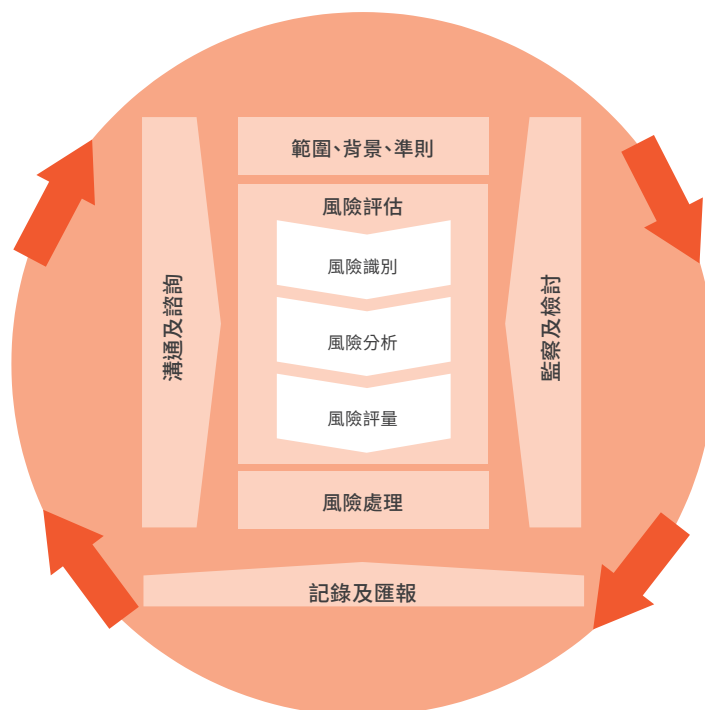
理框架綜合了「由上而下」的策略觀點，以及由各部門所進行「由下而上」的營運評估。高級管理層成員討論由下向上匯報的重大風險，以及彼等認為重要的其他風險。此綜合性方式得以確保所有需要納入考量的重大風險均獲識別及妥善管理。

下圖闡述本集團之風險管治及管理框架：



風險管理流程

企業風險管理流程概括於下圖：



(來源：國際標準 ISO 31000：2018 風險管理流程)

溝通及諮詢

於企業風險管理流程的各個階段，均會與相關的外部及內部持份者保持溝通和進行諮詢。例如，在每天舉行的會議中，集團管理層會提出需要關注的風險議題，檢視及評估正當冒起的風險，並採取相應行動。

範圍、背景、準則

風險管理程序適用於所有業務及決策過程，包括制定策略目標、業務規劃及日常營運。風險管理程序建基於對集團業務所處的外在和內在環境的了解，並考慮相關的內外因素如與外部及內部持份者的關係、合約關係和承諾，以確保所採用的風險管理模式切合集團需要。同時，為確保有劃一的評估準則，集團已訂立一套風險評分標準以量度風險的相關重要性。

風險識別

各部門就其業務及作業流程進行分析，透過採用「由下而上」的方式以識別營運風險。高級管理層亦同時採用「由上而下」的方式識別業務／策略風險。綜合該兩種方法得出的結果，可得以編製一份全面的、涵蓋所有個別業務單位及至整個集團的風險清單。本集團亦採用風險分類系統，將各種風險加以識別、分類並記錄。

風險管理報告 (續)

風險管理流程 (續)

風險分析

風險分析的目的是要理解風險的性質及其特性。風險分析包括詳細考慮風險的根源、後果和發生的可能性、現行監控措施及其有效性。

風險評級

各部門按既定的評估準則為已識別的風險評分，並參考風險矩陣（綜合後果的嚴重性及發生的可能性得出的總分數），以釐定風險評級（即低風險、中風險、高風險或極高風險）。風險評級反映了管理層需要關注及處理風險的力度，訂立評級時亦已考慮本集團的可接受風險程度。

風險處理

本集團會評估現行監控措施的足夠性，以決定是否需要採取額外措施，將剩餘風險降至可接受程度。於制定適當的風險處理計劃時，一般可採用以下四類風險對策的其中一項或多項：

- 避免（不開始或中止進行衍生該風險的活動）；
- 減輕（減低其發生的可能性或後果的嚴重性）；
- 轉移（將風險轉嫁他方或與之分擔，如購買保險）；及
- 接受（經審慎評估後決定保留風險）。

監察及檢討

本集團每一季度進行一次風險評估。所有部門需評估業務運作的改變及考量內外環境因素對風險水平的影響。部門亦會檢視任何新及正當冒起的風險，並監察自上一次檢討以來落實風險處理措施的進度及效果。

記錄及匯報

風險評估結果以統一及有系統的方式記錄於風險登記冊。所有已識別的風險及其評分和等級，現行監控措施的細節及擬採用的處理計劃（如有），均記錄在風險登記冊中。

風險管理職能會編製季度企業風險管理報告，呈交風險及監控委員會及審核委員會。所有重大風險均列於集團風險熱度圖上，並以一種動態及具前瞻性的圖像顯示本集團的風險狀況。企業風險管理報告中載有自上次審視後的風險狀況變化、主要相應監控措施、處理計劃及預計完成日期和完成計劃後的目標風險評級。若干風險（如正當冒起的風險）的潛在／預期趨勢亦會顯示於企業風險管理報告內。

本集團所面對的主要風險

作為風險管理流程的一部分，集團已對包括環境、社會及管治 (ESG) 相關風險的主要風險進行風險評估。以下是包括 ESG 和非 ESG 風險類別的主要風險：

策略風險

風險描述	ESG 類別	風險變化 *
1. 宏觀經濟、政治及政府政策變更	非 ESG 風險	↔
主要監控／緩解措施		
- 密切監察市況並從速採取適當策略 - 定期檢視及監察個別業務單位／項目的業績 - 在不影響服務質素的前提下，嚴格實施成本控制		

營運風險

風險描述	ESG 類別	風險變化 *
2. 成本控制	非 ESG 風險	↔
主要監控／緩解措施		
- 制定預算監控機制 - 進行建築成本及營運成本分析，並與業界基準作比較 - 制定招標及報價程序，透過競投以確保取得最佳價格 - 增加認可承辦商及供應商數量 - 就常用及經常採購的物品訂立大量採購合約，以減低成本		

風險管理報告 (續)

本集團所面對的主要風險 (續)

營運風險 (續)

風險描述	ESG 類別	風險變化 *
3. 網絡安全及系統可用性	管治風險	↑

主要監控／緩解措施

- 持續檢討及升級資訊科技基礎設施和系統
- 實施保安措施，如安裝防火牆、網絡入侵偵測系統、終端使用者電腦防護、防垃圾郵件及防毒軟件
- 定期提供有關網絡攻擊威脅的內部通訊及培訓，例如進行網絡釣魚測試及強制性網絡安全常識培訓
- 外聘獨立顧問公司進行網絡攻擊／滲透測試及評估網絡安全風險
- 透過採納資訊安全監控中心的方案，實時監控、分析及處理網絡安全的威脅
- 維持國際標準 ISO 27001 (資訊安全管理體系) 認證

風險描述	ESG 類別	風險變化 *
4. 建築的質量控制	社會風險	↔

主要監控／緩解措施

- 推行質量保證及品質監控系統，確保能持續提供高質量的樓宇及服務
- 向承建商收取工程項目保留金及履約保證金，確保有問題的建築項目會被適時修復
- 聘用建築工程顧問進行檢查以確保質量
- 對混凝土施工工序的每個環節嚴格監控

風險描述	ESG 類別	風險變化 *
5. 道德和誠信	管治風險	↔

主要監控／緩解措施

- 本集團核心價值之一為「以誠信可靠作為我們的核心理念」，致力推動堅守高道德價值的企業文化
- 透過溝通和培訓向員工及外部持份者 (包括承辦商和供應商) 強調「誠信」的核心價值
- 每年員工必須參加《紀律守則》的培訓，並申報遵守《紀律守則》
- 制定舉報及申訴程序
- 現行的政策及程序已包涵適當的職責分工安排及制衡措施

本集團所面對的主要風險 (續)

營運風險 (續)

風險描述	ESG 類別	風險變化 *
6. 自然災害事件	環境風險	↔
主要監控／緩解措施 - 為本集團旗下物業及業務營運投保 - 如發現潛在危險，立即採取行動 - 為關鍵業務流程／職能制定業務持續營運及資訊科技災難復原計劃及進行演練		
風險描述	ESG 類別	風險變化 *
7. 資料私隱及保障	管治風險	↑
主要監控／緩解措施 - 制定個人資料私隱管理的政策及程序 - 加強資訊保護措施，防止企業資料和個人資料外洩 - 提供有關資料私隱及保障的培訓		
風險描述	ESG 類別	風險變化 *
8. 生命及安全	社會風險	↔
主要監控／緩解措施 - 實施各種措施保障客戶及員工的健康及安全 - 在建築地盤實施嚴格的建築質量及安全監控措施，以防止潛在的安全隱患		

環境風險

風險描述	ESG 類別	風險變化 *
9. 能源、物料及廢物管理	環境風險	↔
主要監控／緩解措施 - 實施創新的節能技術解決方案及採用可再生能源 - 投資創新和可持續的建築材料 - 制定政策及程序，指引有效使用資源的方法及善用、回收和處置廢物的要求 - 推行廚餘管理計劃及減少使用即棄塑膠		

風險管理報告 (續)

本集團所面對的主要風險 (續)

正在冒起的風險

風險描述	ESG 類別	風險變化 *
10. 數碼轉型風險	非 ESG 風險	新
主要監控／緩解措施		

- 成立「信和創意研發室」，作為孕育新科技項目的平台，以推動創新文化
- 推行新系統及應用程式，以簡化跨部門核心業務流程、提升營運效率，並透過應變計劃確保業務韌性
- 為員工提供持續培訓及技能提升，以加強在應用新興科技方面的能力

有關本集團的財務風險請參閱第 175 頁至第 183 頁的「綜合財務報告書附註」。

有關本集團的環境、社會及管治 (ESG) 相關的風險，請參閱集團獨立刊發的《可持續發展報告》。

附註：

* 風險變化 (自去年之變動)

新 新風險

↔ 風險評級與去年相若

↑ 風險評級上升

除上述主要風險外，本集團還識別了其他風險，並加以定期監控和審視。

風險管理與內部監控系統的融合

風險管理與本集團的內部監控框架完全融合。所有為緩減高風險事項而採取之主要監控措施，皆須由內部審核部作獨立審查及檢測，以評估此等監控措施是否足夠和有效。有關集團內部監控系統的詳情載於第 43 頁至第 45 頁的「企業管治報告」。

檢討風險管理及內部監控系統之有效性

於本報告所述財政年度內，審核委員會代表董事會檢討本集團風險管理及內部監控系統的成效。有關上述有效性檢討的詳情載於第 45 頁的「企業管治報告」。

董事會謹向各位股東呈交截至二零二五年六月三十日止年度本公司及其附屬公司（以下合稱「本集團」）之年報及經審核綜合財務報告書。

主要業務

本公司為一間投資控股公司。主要附屬公司之主要業務概況刊於綜合財務報告書附註49。

業務審視

有關本集團年內業務的中肯審視與對未來發展的論述均載於第7頁至第20頁的「主席報告」，而有關本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述，則載於第53頁至第60頁的「風險管理報告」，綜合財務報告書附註44還刊載了本集團的財務風險管理目標及政策。於二零二五年六月三十日止年度終結後發生，並對本集團有影響的重大事件（如有），其詳情刊載於「綜合財務報告書附註」。第3頁至第6頁則刊載「集團財務摘要」，以財務關鍵表現指標分析本集團年內表現。

關於本集團環保政策、表現及與主要持份者關係的論述，載於第21頁至第29頁的「可持續發展」，及由本公司獨立刊發的可持續發展報告。有關遵守對本集團有重大影響的相關法律及規例的情況之論述，則載於本報告、第30頁至第52頁的「企業管治報告」，以及本公司的可持續發展報告。上述討論構成本報告的一部分。

業績及盈利分配

集團本年度業績刊於第94頁之綜合損益表。

本年度已向股東派發中期息每股15港仙折合325百萬港元，包括1百萬港元以現金股息支付及324百萬港元以以股代息方式支付。董事會建議派發末期息每股43港仙折合940百萬港元，給予在二零二五年十月三十日名列於本公司股東名冊之股東。

主要物業

本集團於二零二五年六月三十日持有之主要物業資料刊於第208頁至第219頁。

附屬公司、聯營公司及合營企業

有關本公司於二零二五年六月三十日之主要附屬公司、聯營公司及合營企業之詳情分別刊於綜合財務報告書附註49、50及51。

股本

本公司於本年度內所發行之股份詳情刊於綜合財務報告書附註34。於本年度內所發行之股份用以代替現金股息。

董事會報告 (續)

購買、售賣或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司及其各附屬公司並無購買、售賣或贖回本公司之任何上市證券。

僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，集團僱用約9,700名員工。集團透過具市場競爭力的薪酬福利、按員工表現釐定薪酬政策及具關懷扶持特質的工作環境吸引及留住人才。集團在聘用、薪酬審查和晉升方面設立了開放及標準化的框架。集團定期審視僱員的薪酬待遇，包括退休保障及按員工表現釐定的酌情花紅，以確保其在市場狀況下具競爭力並符合相關條例規定。員工歸屬感、培訓及發展同樣也是集團的首要目標。集團並為各級僱員提供專業的優質培訓計劃。有關員工培訓的詳情，請參閱本年報「可持續發展」的章節。

本公司之可分配儲備

於二零二五年六月三十日，本公司可供分配予股東之儲備乃保留溢利為16,323百萬港元（二零二四年：14,703百萬港元）。

庫務、集團借貸及利息撥充資本

本集團維持穩健之庫務管理，保持最低之外匯風險及利率以浮動為基礎。有關須於一年內償還之銀行借貸分類為流動負債。銀行借貸於二零二五年六月三十日之償還分析資料刊於綜合財務報告書附註32。

本年度內，本集團撥充發展中物業之資本利息數額為39百萬港元（二零二四年：51百萬港元）。

董事

本年度內及截至本報告日期止，本公司之董事為：

執行董事

黃志祥先生（主席）
黃永光先生（副主席）

非執行董事

夏佳理先生
黃敏華女士

獨立非執行董事

盛智文博士
李民橋先生
陳仲尼議員（於二零二五年七月一日履新）
王繼榮先生（於二零二五年七月一日退任）

本公司於二零二五年八月一日宣布黃志祥先生決定退任本公司主席及執行董事之職務，以及黃永光先生將於黃志祥先生退任後，繼任為本公司主席，生效日期為二零二五年八月三十一日。

依據本公司組織章程細則之規定及《上市規則》附錄C1《企業管治守則》之要求，夏佳理先生、黃永光先生及陳仲尼議員將於應屆股東周年大會輪值告退，惟均願膺選連任。

於本年度內及截至本報告日期止，所有出任本公司截至二零二五年六月三十日止財務年度的周年綜合財務報告書所涵蓋的附屬公司董事會的董事名單已載於本公司網站www.sino.com之「投資者關係」項下的「企業管治」內。

董事權益

根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)(「《證券條例》」)第352條規定備存的登記冊記載，或依據載於《上市規則》內

上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)，本公司董事於二零二五年六月三十日在本公司及《證券條例》第XV部下所指相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉載列如下：

(甲) 本公司股份之好倉

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志祥先生	1,577,077,274 (附註)	846,924股為實益擁有 及1,576,230,350股為已故 黃廷方先生之其中一位遺產共同 遺囑執行人之受託人權益	72.13%
夏佳理先生	60,000	實益擁有人	≈ 0%
黃敏華女士	—	—	—
盛智文博士	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
*王繼榮先生	—	—	—
黃永光先生	—	—	—

* 於二零二五年七月一日退任

附註：

1,576,230,350股之受託人權益包括：

(a) 1,451,830,227股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人100%控權之公司所持有 — 150,482,171股由Fanlight Investment Limited持有，203,925,299股由Nippomo Limited持有，4,685,977股由Orient Creation Limited持有，401,078,164股由Strathallan Investment Limited持有，598,517,519股由Tamworth Investment Limited持有及93,141,097股由Transpire Investment Limited持有；及

(b) 124,400,123股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。

董事會報告 (續)

董事權益 (續)

(乙) 相聯法團股份之好倉

(i) 附屬公司

信和置業有限公司

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志祥先生	5,534,456,977 (附註)	327,309 股為實益擁有、 6,584,640 股為配偶權益及 5,527,545,028 股為已故 黃廷方先生之其中一位遺產共同 遺囑執行人之受託人權益	60.48%
夏佳理先生	1,191,997	實益擁有人	0.01%
黃敏華女士	147,123	實益擁有人	≈ 0%
盛智文博士	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
* 王繼榮先生	—	—	—
黃永光先生	2,687,611	實益擁有人	0.02%
* 於二零二五年七月一日退任			
附註：			
5,527,545,028 股之受託人權益包括：			
(a) 2,317,868,873 股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人擁有 72.09% 股份權益之尖沙咀置業集團有限公司所持有；			
(b) (i) 70,142,979 股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司南隆地產發展有限公司控權 95.23% 之 Orchard Centre Holdings (Private) Limited 所持有；及			
(ii) 2,889,460,252 股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司所持有；			
(c) 184,281,498 股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人控權 100% 之公司所持有 — 308,578 股由 Fanlight Investment Limited 持有，294,617 股由 Garford Nominees Limited 持有，66,303,890 股由 Karaganda Investments Inc. 持有，28,596,584 股由 Orient Creation Limited 持有，13,898,624 股由 Strathallan Investment Limited 持有，41,890,750 股由 Strong Investments Limited 持有，32,100,947 股由 Tamworth Investment Limited 持有及 887,508 股由 Transpire Investment Limited 持有；及			
(d) 65,791,426 股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。			

董事權益(續)

(乙) 相聯法團股份之好倉(續)

(ii) 聯營公司及合營企業

由於黃志祥先生經受控公司持有下列公司股份權益，因而被視為擁有下列公司權益：

公司名稱	普通股數目		所佔已發行股份百分比
Brighton Land Investment Limited	1,000,002	(附註1及2)	100%
霸滔有限公司	1	(附註1及3)	50%
Erleigh Investment Limited	110	(附註1及3)	55%
長誠財務有限公司	1	(附註1及3)	50%
霸都置業有限公司	5,000	(附註1及4)	50%
FHR International Limited	1	(附註5)	33.33%
藍灣半島物業管理有限公司	10	(附註1及3)	50%
旋翠有限公司	500,000	(附註1及3)	50%
Murdoch Investments Inc.	2	(附註1及2)	100%
允傑發展有限公司	20,000	(附註1及6)	10%
Rich Century Investment Limited	500,000	(附註1及3)	50%
韻龍有限公司	70	(附註1及3)	70%
銀寧投資有限公司	10	(附註1及3)	50%
Sino Club Limited	2	(附註7)	100%
信和停車場管理有限公司	450,000	(附註8)	50%
信和地產代理有限公司	50,000	(附註8)	50%

附註：

1. Osborne Investments Ltd. (「Osborne」) 乃 Seaview Assets Limited 全資附屬公司。Seaview Assets Limited 是由黃志祥先生控權 50% 的 Boswell Holdings Limited 全資擁有。
2. 股份由 Osborne 控權 55% 的 Erleigh Investment Limited 所持有。
3. 股份由 Osborne 所持有。
4. 股份由 Osborne 全資附屬公司城姿有限公司所持有。
5. 股份由黃志祥先生控權 100% 的新威隆有限公司所持有。
6. 股份由 Osborne 全資附屬公司 Goegan Godown Limited 所持有。
7. 股份由 Deansky Investments Limited 控權 50% 的信和地產代理有限公司所持有。Deansky Investments Limited 由黃志祥先生 100% 控權。
8. 股份由 Deansky Investments Limited 所持有。

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，概無本公司董事於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債權證中，擁有或被視作擁有任何權益或淡倉，並載於

本公司依據《證券條例》第 352 條規定備存之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

認購股份期權計劃

本公司及其附屬公司並無認購股份期權計劃。

購買股份或債券之安排

在本年度內，本公司或任何其附屬公司並無參與任何安排，致令本公司董事可藉認購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而從中獲益。

董事於具競爭性業務之權益

本公司依據《上市規則》第8.10(2)條作出以下披露，在本年度內，下述董事在本集團以外的公司持有股份權益及／或身為該等公司之董事，而該等公司的業務與本集團之業務直接或間接競爭或可能存在競爭。

黃志祥先生、黃永光先生及黃敏華女士於黃氏家族(包括黃志祥先生、黃志達先生、以及彼等作為已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人，及／或彼等各自之聯繫人)之公司擁有股份權益及身為該等公司之董事。該等公司從事物業投資、發展及管理，及／或酒店營運之業務。

由於本公司董事會乃獨立於上述公司之董事會，且有三名獨立非執行董事，配合本公司獨立非執行董事及審核委員會之仔細審閱，本集團能獨立地基於各自利益來經營其業務。

董事於交易、安排或合約中之重大權益

在本年度年結日或年內任何時間，除載於本年報綜合財務報告書附註47之「關連人士披露」所披露之交易外，本公司或任何其附屬公司並無訂立與本公司董事或其關連實體直接或間接擁有重要權益而與本集團業務有重大聯繫之其他交易、安排或合約。

管理合約

本年度內，本公司並無就本公司全部或任何重大部分業務訂立或現存任何管理及行政合約。

獲准許的彌償條文

根據本公司組織章程細則的規定，在《公司條例》最大程度准許之情況下，公司的每位董事就履行其職務或職責或有關的其他事情而蒙受或招致任何損失或責任，均有權獲得公司以其資產賠償。在本年度內，本公司有為本集團董事及高級人員安排適當的董事及高級人員責任保險，且相關保險維持有效。

服務合約

本公司董事並無與本公司或任何其附屬公司訂立服務合約，而該合約屬僱主公司在一年內不可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止。

關連交易

(甲) 截至二零二五年六月三十日止年度之持續關連交易

本公司及其主要附屬公司(信和置業有限公司(「信置」))於二零二二年六月一日聯合公布,就信置及／或其附屬公司(「信置集團」),與黃氏家族(包括黃志祥先生、黃志達

先生、以及彼等作為已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人,及／或彼等各自之聯繫人),涉及二零二二年七月一日起至二零二五年六月三十日止三個年度內所進行之以下持續關連交易,於二零二二年六月一日訂立協議(「該協議」)並設定每年年度上限。按《上市規則》之要求,披露該協議之適用詳情,並載列截至二零二五年六月三十日止年度就交易所收取／繳付的總額如下:

該協議下提供的服務性質	交易雙方	交易性質	代價基準	該協議下之適用年度上限	截至二零二五年六月三十日止年度收取／繳付總額
1. 樓宇清潔服務	服務提供者 恒毅環衛服務有限公司 (「恒毅環衛服務」) (信置之全資附屬公司) 服務接受者 黃氏家族	由信置集團向黃氏家族所發展／擁有／部分擁有或即將發展／擁有／部分擁有之物業提供樓宇清潔服務及清潔顧問服務	經雙方同意之一筆過費用,該費用須參考成本加邊際利潤(約佔其金額的5%至25%)釐定,並以後付形式於每月最後一日按月支付。雙方在釐定各個別合約就其項下擬提供的服務收取之一筆過費用時,將考慮樓宇的面積、性質、地點、工作的複雜程度、形象、競爭及合約期限等因素	根據該協議,二零二四年七月一日起至二零二五年六月三十日止由黃氏家族相關成員支付之合計金額不得超過218百萬港元	109.24百萬港元

關連交易 (續)

(甲) 截至二零二五年六月三十日止年度之持續關連交易 (續)

該協議下提供的服務性質	交易雙方	交易性質	代價基準	該協議下之適用年度上限	截至二零二五年六月三十日止年度收取／繳付總額
2. 停車場管理服务	服務提供者 信和停車場管理有限公司 (「信和停車場」) (一家分別由信置及黃氏家族各持有 50% 的公司) 服務接受者 信置集團	由信和停車場及／或黃氏家族向信置集團所擁有／發展或即將擁有／發展之物業提供停車場管理服务	經雙方同意之一筆過費用，該費用須參考信和停車場及／或黃氏家族之相關成員所管理之相關物業之停車場營運所產生之合共總收益之比率 (約 12% 至 20%) 釐定，並以後付形式於每半年的最後一日每半年支付。雙方在釐定各個別合約就其項下擬提供的服務收取之一筆過費用時，將考慮樓宇的面積、性質、地點、工作的複雜程度、形象、競爭及合約期限等因素	根據該協議，二零二四年七月一日起至二零二五年六月三十日止由信置集團相關成員支付之合計金額不得超過 79 百萬港元	34.06 百萬港元

關連交易 (續)

(甲) 截至二零二五年六月三十日止年度之持續關連交易 (續)

該協議下提供的服務性質	交易雙方	交易性質	代價基準	該協議下之適用年度上限	截至二零二五年六月三十日止年度收取／繳付總額
3. 物業管理及一般行政服務	服務提供者 信和物業管理有限公司 (「信和物業管理」) (信置之全資附屬公司) 服務接受者 黃氏家族	由信置集團向黃氏家族所發展／擁有／部分擁有或即將發展／擁有／部分擁有之物業提供物業管理服務、生活時尚服務、家居維修服務、貼心服務及一般行政服務	經雙方同意之一筆過費用，該費用須為固定款額或參考黃氏家族相關成員之年度預算所示就信和物業管理管理之物業之管理開支的比率(約2%至15%)或實際產生金額釐定，並以預先支付或後付形式定期支付(例如每月、每季或每半年)。雙方在釐定各個別合約就其項下擬提供的服務收取之一筆過費用時，將考慮樓宇的面積、性質、地點、工作的複雜程度、形象、競爭及合約期限等因素	根據該協議，二零二四年七月一日起至二零二五年六月三十日止由黃氏家族相關成員支付之合計金額不得超過63百萬港元	29.67百萬港元

關連交易 (續)

(甲) 截至二零二五年六月三十日止年度之持續關連交易 (續)

該協議下提供的服務性質	交易雙方	交易性質	代價基準	該協議下之適用年度上限	截至二零二五年六月三十日止年度收取／繳付總額
4. 保安服務	服務提供者 信和護衛有限公司 (「信和護衛」)(信置之全資附屬公司) 服務接受者 黃氏家族	由信置集團向黃氏家族所發展／擁有／部分擁有或即將發展／擁有／部分擁有之物業提供保安服務	經雙方同意之一筆過費用，該費用須參考成本加邊際利潤(約佔其金額的5%至25%)釐定，並以後付形式於每月的最後一日按月支付。雙方在釐定各個別合約就其項下擬提供的服務收取之一筆過費用時，將考慮樓宇的面積、性質、地點、工作的複雜程度、形象、競爭及合約期限等因素	根據該協議，二零二四年七月一日起至二零二五年六月三十日止由黃氏家族相關成員支付之合計金額不得超過158百萬港元	79.98百萬港元

關連交易 (續)

(甲) 截至二零二五年六月三十日止年度之持續關連交易 (續)

該協議下提供的服務性質	交易雙方	交易性質	代價基準	該協議下之適用年度上限	截至二零二五年六月三十日止年度收取／繳付總額
5. 租賃物業	服務提供者 (i) 信置集團 服務接受者 (i) 黃氏家族	(i) 由黃氏家族 (作為承租人) 租賃信置集團 (作為出租人) 擁有或即將擁有之物業	(i) 經雙方同意不包括差餉、地租、管理費及其他支出 (如有) 之一筆過基本租金及與特定物業的承租人之銷售營業總額掛鈎之可變提成租金 (「浮動租賃款項」) (如有)，金額須參考特定物業之現行市值租金釐定。基本租金於每曆月的首日支付，而浮動租賃款項 (如有) 則按經雙方同意之條款支付	(i) 二零二四年七月一日起至二零二五年六月三十日止全年應付之總基本租金及浮動租賃款項 (如有) 不得超過 68.8 百萬港元	(i) 16.18 百萬港元

關連交易 (續)

(甲) 截至二零二五年六月三十日止年度之持續關連交易 (續)

該協議下提供的服務性質	交易雙方	交易性質	代價基準	該協議下之適用年度上限	根據香港財務報告準則第16號「租賃」確認入賬為使用權資產之總基本租金
5. 租賃物業 (續)	服務提供者 (ii) 黃氏家族 服務接受者 (ii) 信置集團	(ii) 由信置集團 (作為承租人) 租賃黃氏家族 (作為出租人) 擁有或即將擁有之物業	(ii) 經雙方同意不包括差餉、地租、管理費及其他支出 (如有) 之一筆過基本租金及浮動租賃款項 (如有)，金額須參考特定物業之現行市值租金釐定。基本租金於每曆月的首日支付，而浮動租賃款項 (如有) 則按經雙方同意之條款支付	(ii) 該等於二零二四年七月一日起至二零二五年六月三十日止訂立的租賃合約或特許權於整個租賃／特許權期內，須根據香港財務報告準則第16號「租賃」確認入賬為使用權資產之總基本租金不得超過196百萬港元	(ii) 86.71百萬港元

關連交易(續)

(甲) 截至二零二五年六月三十日止年度之持續關連交易(續)

由於黃氏家族為本公司及信置之控股股東，故黃氏家族及信和停車場(作為黃氏家族之聯繫人)被視為本公司及信置之關連人士。據此，上述交易根據《上市規則》構成本公司及信置各自之持續關連交易。

年內，上述持續關連交易均在各自之適用年度上限內進行。內部審核部已檢視上述持續關連交易並認為該等持續關連交易的內部監控足夠有效。有關結果已提交予本公司之審核委員會。

獨立非執行董事已審閱及確認於年內進行之上述持續關連交易：

- (i) 實屬本集團的日常業務；
- (ii) 是按照一般商務條款進行；及
- (iii) 是根據有關交易的協議進行，條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

本公司之核數師乃按照香港會計師公會發出之《香港鑒證業務準則》第3000號(經修訂)之「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」規定，並參照《實務說明》第740號(經修訂)「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，匯報上述之持續關連交易。根據《上市規則》第14A.56條，核數師已就本年報內披露本集團之持續關連交易之審驗結果及結論，發出無保留意見之函件。

關連交易 (續)

(乙) 重續持續關連交易

參照以上 (甲) 部所載之持續關連交易，該協議已於二零二五年六月三十日屆滿，持續關連交易亦已按當中的

條款進行。為繼續於二零二五年七月一日起至二零二八年六月三十日止三年期間進行該等持續關連交易，設有每年新年度上限之新協議 (下稱「新協議」) 已於二零二五年六月二日簽訂。謹此披露新協議的詳情如下：

新協議下提供的服務性質	交易雙方	交易性質	代價基準	新協議下之年度上限
1. 樓宇清潔服務	服務提供者 恒毅環衛服務	由信置集團向黃氏家族所發展／擁有／部分擁有或即將發展／	經雙方同意之一筆過費用，該費用須參考成本加邊際利潤 (約佔其金額的 5% 至 25%) 釐定，並以後付形式於每月最後一日按月支付。雙方在釐定各個別合約就其項下擬提供的服務收取之一筆過費用時，將考慮樓宇的面積、性質、地點、工作的複雜程度、形象、競爭及合約期限等因素	根據新協議，由黃氏家族相關成員支付之合計金額不得超過： (i) 二零二五年七月一日起至二零二六年六月三十日止為 218 百萬港元； (ii) 二零二六年七月一日起至二零二七年六月三十日止為 218 百萬港元；及 (iii) 二零二七年七月一日起至二零二八年六月三十日止為 218 百萬港元
	服務接受者 黃氏家族	擁有／部分擁有之物業提供樓宇清潔服務及清潔顧問服務		

關連交易(續)

(乙) 重續持續關連交易(續)

新協議下提供的服務性質	交易雙方	交易性質	代價基準	新協議下之年度上限
2. 停車場管理服务	服務提供者 信和停車場 服務接受者 信置集團	由信和停車場及／或黃氏家族向信置集團所擁有／發展或即將擁有／發展之物業提供停車場管理服务	經雙方同意之一筆過費用，該費用須參考信和停車場及／或黃氏家族之相關成員所管理之相關物業之停車場營運所產生之合共總收益之比率(約12%至20%)釐定，並以後付形式於每半年的最後一日每半年支付。雙方在釐定各個別合約就其項下擬提供的服務收取之一筆過費用時，將考慮樓宇的面積、性質、地點、工作的複雜程度、形象、競爭及合約期限等因素	根據新協議，由信置集團相關成員支付之合計金額不得超過： (i) 二零二五年七月一日起至二零二六年六月三十日止為79百萬港元； (ii) 二零二六年七月一日起至二零二七年六月三十日止為79百萬港元；及 (iii) 二零二七年七月一日起至二零二八年六月三十日止為79百萬港元

董事會報告 (續)

關連交易 (續)

(乙) 重續持續關連交易 (續)

新協議下提供的服務性質	交易雙方	交易性質	代價基準	新協議下之年度上限
3. 物業管理及一般行政服務	服務提供者 信和物業管理 服務接受者 黃氏家族	由信置集團向黃氏家族所發展／擁有／部分擁有或即將發展／擁有／部分擁有之物業提供物業管理服務、生活時尚服務、家居維修服務、貼心服務及一般行政服務	經雙方同意之一筆過費用，該費用須為固定款額或參考黃氏家族相關成員之年度預算所示就信和物業管理管理之物業之管理開支的比率(約2%至15%)或實際產生金額釐定，並以預先支付或後付形式定期支付(例如每月、每季或每半年)。雙方在釐定各個別合約就其項下擬提供的服務收取之一筆過費用時，將考慮樓宇的面積、性質、地點、工作的複雜程度、形象、競爭及合約期限等因素	根據新協議，由黃氏家族相關成員支付之合計金額不得超過： (i) 二零二五年七月一日起至二零二六年六月三十日止為63百萬港元； (ii) 二零二六年七月一日起至二零二七年六月三十日止為63百萬港元；及 (iii) 二零二七年七月一日起至二零二八年六月三十日止為63百萬港元

關連交易 (續)

(乙) 重續持續關連交易 (續)

新協議下提供的服務性質	交易雙方	交易性質	代價基準	新協議下之年度上限
4. 保安服務	服務提供者 信和護衛 服務接受者 黃氏家族	由信置集團向黃氏家族所發展／擁有／部分擁有或即將發展／擁有／部分擁有之物業提供保安服務	經雙方同意之一筆過費用，該費用須參考成本加邊際利潤 (約佔其金額的 5% 至 25%) 釐定，並以後付形式於每月的最後一日按月支付。雙方在釐定各個別合約就其項下擬提供的服務收取之一筆過費用時，將考慮樓宇的面積、性質、地點、工作的複雜程度、形象、競爭及合約期限等因素	根據新協議，由黃氏家族相關成員支付之合計金額不得超過： (i) 二零二五年七月一日起至二零二六年六月三十日止為 158 百萬港元； (ii) 二零二六年七月一日起至二零二七年六月三十日止為 158 百萬港元；及 (iii) 二零二七年七月一日起至二零二八年六月三十日止為 158 百萬港元

董事會報告 (續)

關連交易 (續)

(乙) 重續持續關連交易 (續)

新協議下提供的服務性質	交易雙方	交易性質	代價基準	新協議下之年度上限
5. 租賃物業	服務提供者 (i) 信置集團 服務接受者 (i) 黃氏家族	(i) 由黃氏家族(作為承租人)租賃信置集團(作為出租人)擁有或即將擁有之物業	(i) 經雙方同意不包括差餉、地租、管理費及其他支出(如有)之一筆過基本租金及浮動租賃款項(如有)，金額須參考特定物業之現行市值租金釐定。基本租金於每曆月的首日支付，而浮動租賃款項(如有)則按經雙方同意之條款支付	(i) 每年應付之總基本租金及浮動租賃款項(如有)不得超過： (a) 二零二五年七月一日起至二零二六年六月三十日止為68.8百萬港元； (b) 二零二六年七月一日起至二零二七年六月三十日止為68.8百萬港元；及 (c) 二零二七年七月一日起至二零二八年六月三十日止為68.8百萬港元

關連交易 (續)

(乙) 重續持續關連交易 (續)

新協議下提供的服務性質	交易雙方	交易性質	代價基準	新協議下之年度上限
5. 租賃物業 (續)	服務提供者 (ii) 黃氏家族 服務接受者 (ii) 信置集團	(ii) 由信置集團 (作為承租人) 租賃黃氏家族 (作為出租人) 擁有或即將擁有之物業	(ii) 經雙方同意不包括差餉、地租、管理費及其他支出 (如有) 之一筆過基本租金及浮動租賃款項 (如有)，金額須參考特定物業之現行市值租金釐定。基本租金於每曆月的首日支付，而浮動租賃款項 (如有) 則按經雙方同意之條款支付	(ii) 該等於相應年度訂立的租賃合約或特許權於整個租賃／特許權期內，須根據香港財務報告準則第16號「租賃」確認入賬為使用權資產之總基本租金不得超過： (a) 二零二五年七月一日起至二零二六年六月三十日止為196百萬港元； (b) 二零二六年七月一日起至二零二七年六月三十日止為196百萬港元；及 (c) 二零二七年七月一日起至二零二八年六月三十日止為196百萬港元。 該等於相應年度訂立的租賃合約或特許權於整個租賃／特許權期內之總浮動租賃款項 (如有) 須根據香港財務報告準則第16號「租賃」確認入賬為相關租賃／特許權期內之支出，並在考慮所有適用百分比率後，預計截至二零二八年六月三十日止三年每年應付之總浮動租賃款項 (如有) 均符合「最低豁免水平」

關連交易 (續)

(乙) 重續持續關連交易 (續)

就有關提供樓宇清潔服務、停車場管理服務、物業管理及一般行政服務、保安服務，以及黃氏家族租賃信置集團物業之持續關連交易而言，以上新年度上限之基準乃參考(如適用)當時之業務規模及營運、可能上漲之員工成本、管理層對未來三年該等業務之發展、增長及整體經濟環境轉變之合理預期，以及涉及的特定物業於截至二零二五年六月三十日止三年之過往續租租金收入之平均增長率而釐定。

就有關信置集團租賃黃氏家族物業之持續關連交易而言，以上新年度上限之基準乃參考該等於相應年度訂立的租賃

合約或特許權於整個租賃／特許權期內，須根據香港財務報告準則第16號「租賃」確認入賬為使用權資產之估計總基本租金而釐定。整個租賃／特許權期內之估計總基本租金則由訂約雙方參考涉及的特定物業於截至二零二五年六月三十日止三年之過往續租租金收入之平均增長率及管理層對未來三年該等業務之發展及增長之合理預期而釐定。

上述持續關連交易之詳情已按《上市規則》第14A章披露，並載於本公司有關公告內。有關公告在聯交所網站及本公司網站 www.sino.com 中可供查閱。

其他關連人士交易之詳情載於綜合財務報告書附註47。

主要股東及其他股東權益

《證券條例》第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露及須根據《證券條例》第336條規定所存置之登記冊內的權益及淡倉載列如下：

於二零二五年六月三十日，除本公司董事外，下列主要股東及其他股東於本公司股份及相關股份中，擁有須根據

本公司股份之好倉

主要股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志達先生	1,567,368,676 (附註1、2、3、4及5)	3,079,460股為受控法團權益及 1,564,289,216股為已故黃廷方先生 之其中一位遺產共同遺囑執行人之 受託人權益	72.23%
Tamworth Investment Limited	593,983,297 (附註3及5)	實益擁有人	27.37%
Strathallan Investment Limited	317,920,220 (附註3及5)	實益擁有人	18.32%
其他股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
Nippomo Limited	161,644,248 (附註3及5)	實益擁有人	9.31%
Fanlight Investment Limited	149,342,155 (附註3及5)	實益擁有人	6.88%

附註：

- 3,079,460股由黃志達先生100%控權之公司所持有 — 2,682,875股由Far East Capital Pte. Ltd. 持有及396,585股由Western Properties Pte Ltd 持有。
- 1,564,289,216股之受託人權益包括：
 - 1,440,831,518股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人100%控權之公司所持有 — 149,342,155股由Fanlight Investment Limited 持有，202,380,411股由Nippomo Limited 持有，4,650,478股由Orient Creation Limited 持有，398,039,694股由Strathallan Investment Limited 持有，593,983,297股由Tamworth Investment Limited 持有及92,435,483股由Transpire Investment Limited 持有；及
 - 123,457,698股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。
- Tamworth Investment Limited、Strathallan Investment Limited、Nippomo Limited 及 Fanlight Investment Limited 所擁有之股份權益，於已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人之股份權益內是重複的。
- 黃志達先生與載列於「董事權益」中的黃志祥先生，彼等作為已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有之受託人權益是重複的。
- 股份數目及所佔股份百分比均依據提交予聯交所之主要股東通知披露。

董事會報告 (續)

主要股東及其他股東權益 (續)

除上文所披露者外，據本公司董事所知，於二零二五年六月三十日，概無其他人士（本公司董事除外）於本公司之股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉，並根據《證券條例》第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露及載於本公司依據《證券條例》第336條規定備存之登記冊內，或是本公司之主要股東。

捐款

本年度內，本集團之慈善及其他捐款約為11百萬港元。

股票掛鈎協議

本公司於本年度內並無訂立任何股票掛鈎協議，於年結日時亦無該等協議存在。

主要供應商及客戶

本集團於本年度內之五大供應商佔本集團之採購總額大約百分之五十六，而本集團最大之供應商佔本集團之採購總額大約百分之二十三。

本集團於本年度內之五大客戶所佔銷售貨品或提供服務之收入佔本集團之收入總額不足百分之三十。

本年度內，本公司之董事、其緊密聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司之已發行股份數目（不包括庫存股份）超過百分之五）並無擁有任何本集團之五大供應商之權益。

企業管治

企業管治報告載於本年報第30頁至第52頁。

公眾持股量

於本年報日期，根據本公司所得悉的公開資料及本公司董事所知的情況下，本公司一直維持《上市規則》所訂明之公眾持股量。

核數師

畢馬威會計師事務所已審核本集團截至二零二五年六月三十日止年度之綜合財務報告書，並將於應屆之股東周年大會上告退，惟符合資格並願膺聘連任。

代表董事會

主席

黃志祥

香港，二零二五年八月二十七日

(I) 執行董事

黃志祥先生^{N+}，73歲，

自一九七八年出任執行董事，及自一九九一年出任本集團主席，並將於二零二五年八月三十一日退任董事會。

黃先生於一九七五年取得大律師資格。黃先生在過去49年內活躍於香港物業投資及發展，並為本公司一些附屬公司及聯營公司之董事。黃先生出任本公司之主要附屬公司信和置業有限公司主席，亦為信和酒店(集團)有限公司之主席。此外，黃先生同時擔任香港地產建設商會第一副會長及副主席、中國人民政治協商會議第十一屆、第十二屆、第十三屆及第十四屆全國委員會委員及中國人民政治協商會議第十三屆及第十四屆全國委員會經濟委員會副主任。黃先生乃本公司副主席黃永光先生及本公司非執行董事黃敏華女士之父親。他是本公司前主要股東已故黃廷方先生之兒子，及已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人黃志達先生之兄長。

黃永光先生^{N+ R}，SBS, JP，47歲，

自二零零五年四月出任執行董事，及自二零一七年十一月出任本集團副主席，並將於二零二五年八月三十一日起擔任本集團主席之職務，持有紐約哥倫比亞大學經濟學文學學士學位及房地產發展理學碩士學位、薩凡納藝術設計學院榮譽人文科學博士學位及香港都會大學榮譽工商管理學博士。他並為香港科技大學及香港都會大學榮譽大學院士。黃先生於二零零三年加入本公司擔任專員(項目發展)。他是本公司一些附屬公司及聯營公司之董事。黃先生是於香港聯合交易所主板上市之信和置業有限公司及信和酒店(集團)有限公司之執行董事及副主席，以及東亞銀行

有限公司之非執行董事。他曾出任於新加坡證券交易所主板上市之楊協成有限公司之主席及非獨立非執行董事。

黃先生現擔任多項公職及榮譽職務。他是第十四屆中國人民政治協商會議北京市委員會常務委員。他是碳中和及可持續發展委員會委員、文化委員會成員、環境諮詢委員會成員及創新科技署產學研1+計劃督導委員會委員及香港貿易發展局基建發展服務諮詢委員會委員。他是香港地產建設商會董事、香港公益金名譽副會長、香港青年聯會會長、聯合國兒童基金香港委員會委員、香港管理專業協會理事會委員、團結香港基金有限公司理事、香港地方志中心有限公司理事、香港僱主聯合會諮議會成員、香港科技園公司董事會成員、香港科技園基金有限公司主席、大灣區共同家園青年公益基金會有限公司主席、香港故宮文化博物館有限公司之董事局成員、聯合國教科文組織亞太區文化遺產保護獎特別顧問。他亦是香港大學職業退休計劃受託人、香港科技大學顧問委員會成員、香港金融發展局香港財富傳承學院董事會成員、新加坡國立大學楊潞齡醫學院NUS Medicine International Council成員、新加坡管理大學之International Advisory Council成員及紐約哥倫比亞大學Global Leadership Council會員。

黃先生獲北京市人民政府頒發京華獎及獲法國政府頒授國家榮譽騎士勳章(Chevalier de l'Ordre National du Mérite)。

黃先生為本集團主席黃志祥先生之長子、本公司非執行董事黃敏華女士之胞兄及本公司前主要股東已故黃廷方先生之長孫。

N+: 黃志祥先生將於二零二五年八月三十一日退任提名委員會主席，而黃永光先生將繼任為提名委員會主席。

R: 薪酬委員會成員

董事及高級管理層之個人資料(續)

(II) 非執行董事

夏佳理先生，GBM, CVO, GBS, OBE, JP，86歲，

自一九九四年起出任本公司董事，並於二零零五年七月起由獨立非執行董事轉任為非執行董事。他經 Ronald Arculli and Associates 向本公司提供顧問服務。他亦是信和置業有限公司及信和酒店(集團)有限公司之非執行董事。

夏佳理先生於二零零六年至二零一三年四月期間出任香港交易及結算所有限公司(「港交所」)之獨立非執行董事，並於二零零六年至二零一二年四月期間出任港交所獨立非執行主席一職。他服務於多個政府委員會及諮詢組織。夏佳理先生於二零零二年至二零零六年八月期間出任香港賽馬會主席。他是香港執業律師，並於一九八八年至二零零零年期間擔任立法會議員。他於二零零五年十一月至二零一二年六月期間出任行政會議非官守議員，並於期內自二零一一年十二月起擔任行政會議非官守議員召集人。他現任香港社會創投慈善基金會有限公司顧問委員會主席。他亦出任亞洲藝術文獻庫有限公司非執行董事。夏佳理先生是港燈電力投資管理人有限公司(港燈電力投資之受託人 — 經理)及港燈電力投資有限公司之非執行董事(均於香港聯合交易所有限公司上市，唯港燈電力投資管理人有限公司除外)。

黃敏華女士^N，45歲，

自二零二三年八月出任非執行董事。她亦是信和置業有限公司及信和酒店(集團)有限公司之非執行董事。她於二零零二年加入本集團及曾擔任集團總經理參與管理本集團之租務營運及酒店業務。她是本公司之環境、社會及管治督導委員會成員及慈善事務董事，並為本公司若干附屬公司及聯營公司之董事。黃女士持有美國耶魯大學文學學士學位，以及英國倫敦大學東方及非洲文化研究碩士學位。她是第十二屆、第十三屆及第十四屆中國人民政治協商會議上海市委員會委員，亦是香港總商會理事會副主席。她是扶貧委員會非官方委員，及該會旗下關愛基金專責小組及社會創新及創業發展基金專責小組成員，以及個人資料(私隱)諮詢委員會委員及香港旅遊發展局成員。她亦為伊利沙伯醫院之醫院管治委員會成員及旗下財務小組委員會及優化以病人為本服務專責小組成員、伊利沙伯醫院慈善信託基金受託人、青山醫院精神健康學院顧問、心聆精神健康香港有限公司董事會成員及香港情緒健康學會榮譽顧問。她同時擔任包玉剛教育基金會信託人、大館文化藝術有限公司董事及香港公益金董事會董事。黃女士為本集團主席黃志祥先生之女兒及本集團副主席黃永光先生之胞妹，並為本公司前主要股東已故黃廷方先生之孫女。

N: 提名委員會成員

(III) 獨立非執行董事

盛智文博士^{A N R}，GBM, GBS, JP，77歲，

自二零零四年九月出任獨立非執行董事，他同時亦出任信和置業有限公司的獨立非執行董事。盛博士為香港蘭桂坊集團主席；也是多間在香港聯合交易所有限公司主板上市的公司的董事，包括是永利澳門有限公司之獨立非執行董事及主席、盈科大衍地產發展有限公司之非執行董事及電視廣播有限公司之獨立非執行董事。盛博士為香港特別行政區政府（「香港特區政府」）特首顧問團成員、香港特區政府推廣香港新優勢專責小組非官方成員、香港特區政府文化委員會成員及香港特區政府旅遊業策略委員會成員。盛博士曾於二零零三年七月至二零一四年六月期間擔任香港海洋公園主席。盛博士亦出任阿里巴巴創業者基金、團結香港基金理事及西九文化區企業有限公司董事局成員；也是香港加拿大商會理事會成員，以及香港公益金名譽副會長。盛博士持有加拿大The University of Western Ontario榮譽法律博士學位；彼亦於二零一二年獲香港城市大學及香港科技大學頒發榮譽工商管理博士學位。盛博士曾為復星旅游文化集團之獨立非執行董事。

李民橋先生^{A+ N R+}，BBS, JP，52歲，

於二零零五年四月出任獨立非執行董事，現任東亞銀行有限公司聯席行政總裁。他同時亦出任信和置業有限公司的獨立非執行董事。李先生為中國人民政治協商會議上海市委員會委員、深港金融合作委員會非官方委員及香港青年聯會參事。他是香港華商銀行公會主席、香港銀行學會理事會副主席，世界儲蓄與零售銀行協會的替任董事，以及香港強制性公積金行業計劃委員會委員。他同時擔任香港公益金董事、救世軍港澳地域顧問委員會成員，以及香港大學職業退休計劃受託人。此外，李先生為負責推選香港特別行政區行政長官及立法會議員之選舉委員會委員，及香港特別行政區第十四屆全國人民代表大會代表選舉會議成員。現時，李先生為於香港聯交所上市的中遠海運港口有限公司之獨立非執行董事。他曾出任於香港聯交所上市的中國建築國際集團有限公司之獨立非執行董事。李先生持有美國西北大學凱洛格管理學院工商管理碩士學位、英國劍橋大學法學院碩士及學士學位。他是英國律師會及香港律師會會員，亦是香港金融學院會員，更獲香港銀行學會頒授榮譽銀行專業會士名銜。李先生獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章，以表揚其對社會的貢獻。

董事及高級管理層之個人資料(續)

(III) 獨立非執行董事(續)

陳仲尼議員^{A N}，NPC Deputy, SBS, BBS, JP，59歲，自二零二五年七月出任獨立非執行董事，他同時亦出任信和置業有限公司及信和酒店(集團)有限公司的獨立非執行董事。陳議員是凝智資本有限公司的創始股東，在金融投資範疇擁有超過30年的工作經驗，並獲香港證券及期貨事務監察委員會發牌作為持牌負責人超過15年。他為現任立法會議員(選委會界別)。陳議員是香港學術及職業資歷評審局主席、香港大學校委會成員、香港機場管理局董事局成員、東亞銀行(中國)有限公司獨立非執行董事、於香港聯合交易所有限公司主板上市之珠江船務企業(股份)有限公司獨立非執行董事、及中華人民共和國第十四屆全國人民代表大會代表。他曾任中國人民政治協商會議第十二屆及十三屆全國委員會委員。陳議員持有美國賓夕凡尼亞大學沃頓學院經濟學學士及美國西北大學凱洛格商學院工商管理碩士學位。

(IV) 高級管理層

本公司各項業務及職責分別由執行董事直接負責，彼等被視為本公司的高級管理層。



致尖沙咀置業集團有限公司各成員

(於香港註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第94頁至第206頁的尖沙咀置業集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報告書，此綜合財務報告書包括於二零二五年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流動表，以及附註，包括重大會計政策資訊及其他解釋資訊。

我們認為，該等綜合財務報告書已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告會計準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零二五年六月三十日的綜合財務狀況及其於截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核綜合財務報告書承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本年度綜合財務報告書的審核最為重要的事項。這些事項是在我們審核整體綜合財務報告書及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審核事項 (續)

投資物業估值

參閱綜合財務報告書附註 3.2 及 17。

關鍵審核事項

貴集團直接或通過其合營企業及聯營公司持有位於香港、中國內地和新加坡之投資物業。該等投資物業主要包括商場、寫字樓、工業大廈、住宅及停車場。該等投資物業以公平值列賬，就其價值而言對 貴集團屬重大。

管理層對投資物業公平值之評估均按外部物業估值師根據公認之行業標準進行估值。

該等估值較為複雜，涉及對資本化比率及市場租金之重大判斷及估計，尤其是考慮到投資物業地點之數量及多樣性及性質。

由於估值之複雜性以及需要作出重大判斷及估計，我們將評估 貴集團及其被投資方擁有的投資物業之估值識別為關鍵審核事項。

我們的審核如何處理該事項

我們評估 貴集團及其被投資方擁有的投資物業之估值之審核程序包括：

- 獲取管理層評估投資物業公平值所依據之外部物業估值師編製之估值報告；
- 檢查估值報告並會見編製此等估值報告之外部物業估值師，討論估值及參考現行會計準則評估所採用之估值方法，並考慮估值師之資歷、對被估值物業之專業知識及客觀性；
- 在我們房地產估值專家之協助下，對關鍵估計及估值中採用之假設提出質疑，包括資本化比率及市場租金，通過與市場可用數據進行抽樣比較；和
- 將管理層提供給外部物業估值師之租賃信息，包括承諾租金，與相關合同及相關文件進行抽樣比較。

關鍵審核事項 (續)

發展中物業及已完成物業存貨之可變現淨值評估

參閱綜合財務報告書附註 3.2 及 42。

關鍵審核事項

貴集團直接或通過其合營企業及聯營公司持有位於香港、中國內地和新加坡的發展中物業及已完成物業存貨。該等物業按成本與可變現淨值之較低者列賬，就其價值而言對 貴集團屬重大。

管理層對物業之可變現淨值之評估均按預期售價及完成開發的成本 (如有) 以及銷售成本。該評估亦參考外部物業估值師對若干物業進行之估值。

該等可變現淨值評估較為複雜，涉及對預期售價及預期開發成本之重大判斷及估計。

由於對可變現淨值的評估具有內在的主觀性，需要作出重大判斷和估計，我們將評估發展中建物業及已完成物業存貨之可變現淨值識別為關鍵審核事項。

我們的審核如何處理該事項

我們評估 貴集團及其被投資方擁有的發展中物業及已完成物業存貨之可變現淨值之審核程序包括：

- 進行抽樣獲取及檢查管理層評估發展中物業及已完成物業存貨之可變現淨值所依據之管理層評估及／或外部物業估值師編製之估值報告；
- 與管理層和／或外部物業估值師進行抽樣討論可變現淨值評估，並參考現行會計準則評估所採用之評估方法，並考慮管理層和／或估值師的資歷、對被估物業之專業知識以及估值師的客觀性；
- 在我們物業估值專家之協助下，通過與市場可用數據和管理層之開發預算進行抽樣比較，對可變現淨值評估中採用之主要估計和假設提出質疑，包括預期售價及完成開發之成本。

綜合財務報告書及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報告書及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報告書的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報告書的審核，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報告書或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報告書須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告會計準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報告書，並對其認為使綜合財務報告書的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報告書時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審核綜合財務報告書承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報告書整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體成員報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報告書使用者依賴綜合財務報告書所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審核的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤陳述而導致綜合財務報告書存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。

獨立核數師報告 (續)

核數師就審核綜合財務報告書承擔的責任 (續)

- 評價董事所採用會計政策的恰當性以及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報告書中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報告書的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報告書是否中肯反映交易和事項。
- 計劃和執行集團審計，以獲取關於集團內實體或業務單位財務信息的充足、適當的審計憑證，作為對綜合財務報告書形成意見的基礎。我們負責指導、監督和覆核就集團審計目的而執行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

核數師就審核綜合財務報告書承擔的責任 (續)

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已經符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及為消除對獨立性的威脅所採取的行動或防範措施 (若適用)。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本年度綜合財務報告書的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是陳芷琪 (執業證書編號：P07071)。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二零二五年八月二十七日

綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止年度

	附註	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
收入	5	8,236	8,816
銷售成本		(1,824)	(2,933)
直接費用		(2,500)	(2,447)
毛利		3,912	3,436
投資物業公平值變動	17	(653)	(193)
其他收益及其他利益或虧損		236	(299)
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動		10	(9)
行政費用		(907)	(885)
其他營運費用		(349)	(207)
財務收益	7	2,296	2,375
財務成本	8	(106)	(101)
減：已撥充成本之利息	8	39	51
財務收益淨額		2,229	2,325
應佔聯營公司業績	9	107	466
應佔合營企業業績	10	(75)	173
除稅前溢利	11	4,510	4,807
所得稅項	14	(474)	(520)
本年度溢利		4,036	4,287
應佔溢利：			
本公司股東		2,331	2,508
非控股權益		1,705	1,779
		4,036	4,287
每股盈利（賬目所示之每股盈利）			
基本	16(a)	1.08 港元	1.20 港元

第 102 頁至第 206 頁之附註屬本綜合財務報告書之一部分，有關應付予本公司股東之股息詳情刊於附註 15。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年六月三十日止年度

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
本年度溢利	4,036	4,287
其他全面收益		
將不會重新分類至損益之項目：		
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具公平值變動	309	36
重新計量長期服務金負債	(7)	—
	302	36
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外地區業務之匯兌差額	437	(53)
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具公平值變動	3	2
	440	(51)
本年度其他全面收益	742	(15)
本年度全面收益總額	4,778	4,272
應佔全面收益總額：		
本公司股東	2,762	2,499
非控股權益	2,016	1,773
	4,778	4,272

第 102 頁至第 206 頁之附註屬本綜合財務報告書之一部分。

綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
非流動資產			
投資物業	17	66,044	66,289
酒店物業	18	1,708	1,641
物業、廠房及設備	19	209	150
使用權資產	21	1,168	1,114
商譽	20	739	739
投資聯營公司權益	22	16,662	16,737
投資合營企業權益	23	7,234	6,638
股本權益及債務工具	24	1,618	1,243
借予聯營公司款項	22	4,766	4,020
借予合營企業款項	23	8,782	9,027
長期應收貸款	26	2,459	3,076
遞延稅項	35	18	20
其他資產		1	1
		111,408	110,695
流動資產			
發展中物業	42	9,963	9,403
已完成物業存貨	42	4,721	6,494
酒店存貨		4	6
股本權益及債務工具	24	12	16
應收聯營公司款項	22	1,800	2,378
應收合營企業款項	23	3,403	3,567
應收非控股權益款項	25	20	14
應收貿易賬款及其他應收	27	1,556	2,023
長期應收貸款之本期部分	26	368	223
可收回稅款		3	3
定期存款及有限制銀行存款	28	49,853	45,477
銀行存款及現金	28	2,403	1,874
		74,106	71,478
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付	29	4,130	4,420
租賃負債	30	35	20
合約負債	31	329	113
應付聯營公司款項	22	1,035	797
應付非控股權益款項	25	2,032	1,660
應付稅項		471	883
銀行借貸－於一年內到期	32	1,799	–
		9,831	7,893
流動資產淨額		64,275	63,585
資產總值減流動負債		175,683	174,280

綜合財務狀況表(續)

於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
資本及儲備			
股本	34	20,535	19,305
儲備		77,980	75,563
本公司股東應佔權益		98,515	94,868
非控股權益	38	72,292	72,319
權益總額		170,807	167,187
非流動負債			
銀行借貸－到期日超過一年	32	—	832
租賃負債	30	15	2
其他貸款－到期日超過一年	33	884	859
遞延稅項	35	2,800	2,781
聯營公司提供之借款	36	1,107	1,618
非控股權益提供之借款	37	70	1,001
		4,876	7,093
		175,683	174,280

第94頁至第206頁之綜合財務報告書已於二零二五年八月二十七日經董事會批准及授權發出，並由下列董事代表董事會簽署：

黃志祥
主席

黃永光
副主席

第102頁至第206頁之附註屬本綜合財務報告書之一部分。

綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止年度

	本公司股東應佔權益						非控股權益 百萬港元	合計 百萬港元
	股本 百萬港元	資本儲備 百萬港元	投資 重估儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	保留溢利 百萬港元	合計 百萬港元		
於二零二三年七月一日	18,110	3,390	(250)	(246)	70,586	91,590	72,398	163,988
本年度溢利	-	-	-	-	2,508	2,508	1,779	4,287
其他全面收益	-	-	21	(30)	-	(9)	(6)	(15)
本年度全面收益總額	-	-	21	(30)	2,508	2,499	1,773	4,272
代替現金股息所發行之股份	1,195	-	-	-	-	1,195	-	1,195
增購一上市附屬公司權益	-	785	-	-	-	785	(825)	(40)
非控股權益以股代息之投資	-	-	-	-	-	-	(2,184)	(2,184)
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	1,157	1,157
二零二三年度末期股息	-	-	-	-	(885)	(885)	-	(885)
二零二四年度中期股息	-	-	-	-	(316)	(316)	-	(316)
於二零二四年六月三十日 及二零二四年七月一日	19,305	4,175	(229)	(276)	71,893	94,868	72,319	167,187
本年度溢利	-	-	-	-	2,331	2,331	1,705	4,036
其他全面收益	-	-	180	256	(5)	431	311	742
本年度全面收益總額	-	-	180	256	2,326	2,762	2,016	4,778
於出售按公平值列賬及計入其他全面 收益之股本權益工具時重新分類	-	-	(3)	-	3	-	-	-
代替現金股息所發行之股份	1,230	-	-	-	-	1,230	-	1,230
增購一上市附屬公司權益	-	892	-	-	-	892	(926)	(34)
非控股權益以股代息之投資	-	-	-	-	-	-	(2,191)	(2,191)
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	1,074	1,074
二零二四年度末期股息	-	-	-	-	(912)	(912)	-	(912)
二零二五年度中期股息	-	-	-	-	(325)	(325)	-	(325)
於二零二五年六月三十日	20,535	5,067	(52)	(20)	72,985	98,515	72,292	170,807

第 102 頁至第 206 頁之附註屬本綜合財務報告書之一部分。

綜合現金流動表

截至二零二五年六月三十日止年度

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
經營業務		
除稅前溢利	4,510	4,807
調整：		
財務成本	67	50
物業、廠房及設備與酒店物業之折舊	94	94
使用權資產折舊	64	66
使用權資產撇銷	21	—
發展中物業撇減	55	748
應收貿易賬款之減值虧損(已扣除撥回)	43	16
應佔聯營公司業績	(107)	(466)
應佔合營企業業績	75	(173)
投資物業公平值變動	653	193
財務收益	(2,296)	(2,375)
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動	(10)	9
非流動免息無抵押其他貸款之公平值收益	—	(7)
應收貸款之利息收益	(90)	(80)
來自上市及非上市投資之股息收益	(68)	(64)
營運資本變動前之經營現金流動	3,011	2,818
長期應收貸款減少	472	250
發展中物業增加	(962)	(2,912)
已完成物業存貨減少	2,167	2,755
酒店存貨減少	2	3
應收貿易賬款及其他應收(增加)/減少	(86)	8
應付貿易賬款及其他應付減少	(296)	(297)
合約負債增加/(減少)	216	(714)
來自經營之現金	4,524	1,911
已付香港利得稅	(505)	(825)
已付海外稅項	(345)	(78)
應收貸款之利息收益	90	80
來自上市及非上市投資之股息收益	68	64
來自經營業務之現金淨額	3,832	1,152

綜合現金流動表 (續)

截至二零二五年六月三十日止年度

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
投資業務		
聯營公司還款	1,672	37
合營企業還款	3,527	4,011
非控股權益還款	–	19
收取聯營公司股息	243	569
收取合營企業股息	131	277
有限制銀行存款減少	24	–
利息收入	2,644	2,016
出售投資物業所得款項	–	1
出售物業、廠房及設備所得款項	1	1
聯營公司借款	(1,851)	(330)
合營企業借款	(3,037)	(3,281)
非控股權益借款	(6)	(1)
增添之投資物業	(314)	(427)
增添之物業、廠房及設備	(113)	(70)
原訂超過三個月到期之定期存款及抵押存款減少／(增加)	5,237	(9,618)
購入股本權益及債務工具	(243)	(21)
出售股本權益及債務工具所得款項	194	–
注資於合營企業	(597)	(35)
來自／(用於)投資業務之現金淨額	7,512	(6,852)
融資業務		
新增之銀行借貸	967	–
新增之其他貸款	18	52
償還銀行借貸	–	(1,132)
償還租賃負債	(42)	(44)
聯營公司提供之借款	273	75
償還聯營公司提供之借款	(599)	(70)
償還非控股權益提供之借款	(670)	(115)
非控股權益提供之借款	111	972
已付本公司之普通股股東股息	(7)	(6)
已付利息及其他財務成本	(44)	(62)
已付非控股權益股息	(1,117)	(1,027)
用於融資業務之現金淨額	(1,110)	(1,357)

綜合現金流動表(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
現金及現金等值增加／(減少)淨額	10,234	(7,057)
承前現金及現金等值	6,724	13,816
匯兌率改變之影響	(24)	(35)
現金及現金等值結轉	16,934	6,724
現金及現金等值結餘之分析		
有限制銀行存款	—	24
定期存款	49,853	45,453
銀行存款及現金	2,403	1,874
於綜合財務狀況表之定期、銀行存款及現金	52,256	47,351
減：原訂超過三個月到期之定期存款及抵押存款	(35,322)	(40,603)
有限制銀行存款	—	(24)
於綜合現金流動表之現金及現金等值	16,934	6,724

第 102 頁至第 206 頁之附註屬本綜合財務報告書之一部分。

綜合財務報告書附註

截至二零二五年六月三十日止年度

1. 一般事項

本公司為一間在香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點位於香港九龍尖沙咀梳士巴利道尖沙咀中心12字樓。

本公司為一間投資控股公司。主要附屬公司之主要業務概況刊於附註49。

本公司及其附屬公司（以下合稱「本集團」）之綜合財務報告書乃以本公司之功能貨幣港元編製。

2. 應用新及經修訂之香港財務報告會計準則

本年度強制性生效之經修訂之香港財務報告會計準則

於本年度，就編製綜合財務報告書，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒布並於二零二四年七月一日或之後開始之年度期間生效之經修訂之香港財務報告會計準則：

香港會計準則第1號之修訂

財務報告書之呈列 — 將負債分類為流動或非流動
(二零二零年修訂)

香港會計準則第1號之修訂

財務報告書之呈列 — 具契據之非流動負債 (二零二二年修訂)

香港財務報告準則第16號之修訂

租賃 — 售後回租之租賃負債

香港會計準則第7號之修訂及

現金流動表及金融工具：披露 — 供應商融資安排

香港財務報告準則第7號

於本年度應用經修訂之香港財務報告會計準則對本集團本期及前期之財務狀況及表現及／或於本綜合財務報告書內所呈報之披露並無重大影響。

2. 應用新及經修訂之香港財務報告會計準則(續)

已頒布惟尚未生效之經修訂、新準則及詮釋之香港財務報告會計準則

本集團並無提前採納下列已頒布惟尚未生效之新及經修訂準則：

生效於此日或之後
開始之年度期間

香港會計準則第21號之修訂「外匯匯率變動之影響：缺乏可兌換性」	二零二五年一月一日
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂「金融工具之分類及計量之修訂」	二零二六年一月一日
香港財務報告會計準則之年度改進 — 第11卷	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第18號「財務報告書之呈列及披露」	二零二七年一月一日
香港財務報告準則第19號「不具公眾問責性之附屬公司：披露」	二零二七年一月一日

本集團正在評估該等發展於首次應用期間預期之影響。迄今為止，其結論為應用該等發展將不大可能對綜合財務報告書造成重大影響，惟香港財務報告準則第18號除外，本集團之綜合財務報告書之呈列及披露預期地作出變動。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

3. 編製綜合財務報告書基準及重大會計政策

3.1 編製綜合財務報告書基準

本綜合財務報告書是根據香港會計師公會頒布之香港財務報告會計準則，該準則統稱包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋，以及香港《公司條例》之要求而編製，惟第381條除外，該條規定公司必須於其年度綜合財務報告書中包括其所有附屬企業（按香港《公司條例》附表1之定義）。第381條與香港財務報告準則第10號「綜合財務報告書」之規定不一致，當中第381條適用於根據香港財務報告準則第10號並非由集團控制之附屬企業。據此，根據第380(6)條下之條文，本公司不符合第381條之規定，並未有將該等公司視為附屬公司，但已按附註3.2所述之會計政策將該等公司入賬。本集團之該等除外附屬企業刊於附註51。就編製綜合財務報告書而言，倘該資料合理預期地會影響主要使用者作出之決定，則此等資料被視為重大。此外，本綜合財務報告書亦包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定之適當披露。

本綜合財務報告書乃按歷史成本法編製，惟投資物業及金融工具乃按公平值計算，有關之會計政策刊列如下。歷史成本一般按貨物及服務交換之代價之公平值計算。

公平值乃於計量日市場參與者於公平交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接可觀察或估計。於估計資產或負債之公平值時，本集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮之資產或負債特點。綜合財務報告書中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟根據香港財務報告準則第16號「租賃」範圍內之租賃交易，以及與公平值相似但並非公平值之項目計量（例如香港會計準則第2號「存貨」之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」之使用價值）除外。

非金融資產之公平值計量乃考慮市場參與者通過使用其資產之最高及最佳用途或將其出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者，而能夠產生經濟利益之能力。

3. 編製綜合財務報告書基準及重大會計政策(續)

3.1 編製綜合財務報告書基準(續)

此外，就財務呈報而言，公平值之計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體之重要性分類為第1、第2或第3級，詳情如下：

- 第1級公平值計量按相同之資產或負債於活躍市場之報價(無調整)計算；
- 第2級公平值計量乃除第1級計入之報價外，就資產或負債可直接或間接觀察輸入數據得出；及
- 第3級公平值計量乃計入並非根據可觀察市場數據之資產或負債之估值方法得出。

3.2 重大會計政策

綜合賬目基準

本綜合財務報告書包括本公司及本公司所控制之實體(包括結構性實體)及其附屬公司之財務報告書。本公司於以下情況即視為取得控制權：

- 擁有對被投資者行使之權力；
- 擁有對被投資者各種回報之風險及權利；及
- 擁有對被投資者行使權力以影響其回報能力。

倘事項及狀況顯示上文列示三項控制元素之一項或多項有變，本集團會重新評估其是否控制投資對象。

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之附屬公司之收入及開支，按自本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益表內。

附屬公司之財務報告書會應需要作出調整，使其與本集團之會計政策一致。

所有集團內成員間資產及負債、權益、收入、支出及現金流(與本集團成員公司間之交易有關)均於綜合賬目時悉數抵銷。

附屬公司之非控股權益與本集團權益分開列報，指目前擁有權權益之持有人可於相關附屬公司清盤時按比例取得相關附屬公司資產淨值部分。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

3. 編製綜合財務報告書基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

綜合賬目基準(續)

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則於損益內確認收益或虧損，並按(i) 確認已收取代價之公平值及任何保留權益之公平值之總和及(ii) 附屬公司之資產(包括商譽)及本公司股東應佔附屬公司之負債之賬面值之差額計算。所有有關該附屬公司先前確認於其他全面收益之數額，猶如本集團已直接出售有關附屬公司之相關資產或負債予以入賬(即按適用之香港財務報告會計準則之規定／允許重新分類至損益或轉撥至另一個權益類別)。於控制權失去當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值，根據香港財務報告準則第9號「金融工具」於往後之會計處理中被視為首次確認於聯營公司或合營企業之投資之公平值，或其首次確認時之成本(按適用)。

全面收益及支出總額分配至非控股權益

倘若附屬公司之全面收益及支出總額歸屬於本公司股東及非控股權益會導致非控股權益產生虧損結餘，全面收益及支出總額仍然必須歸屬於本公司股東及非控股權益。

商譽

於二零零五年一月一日前收購時所產生之商譽

於協議日期為二零零五年一月一日以前，收購其他實體之淨資產及營運所產生之商譽指收購成本高於本集團在收購日應佔相關被收購公司之可識別資產及負債之公平值之數額。

於二零零一年七月一日後收購其他實體之淨資產及營運時所產生之商譽已被資本化，本集團已由二零零五年七月一日起終止攤銷，該商譽會每年及於有跡象顯示與商譽有關之現金產生單位可能出現減值時進行測試。

於二零零五年一月一日或之後收購所產生之商譽

收購業務所產生之商譽按成本減累計減值虧損(如有)分開呈列於綜合財務狀況表中。

3. 編製綜合財務報告書基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

商譽(續)

就減值測試而言，收購時所產生之商譽會分配至各預期可受惠於合併之協同效益之有關現金產生單位。商譽所屬之現金產生單位會每年或更頻繁倘於有跡象顯示與商譽有關之現金產生單位可能出現減值時進行減值測試。倘現金產生單位之可收回數額低於其賬面值，則減值虧損會先分配以調減該單位任何商譽之賬面值，其後則按該單位內各項資產之賬面值之比例分配至該單位之其他資產。任何商譽之減值虧損會即時確認為損益中。商譽之減值虧損不會於其後期間撥回。

其後出售有關現金產生單位時，釐定出售盈虧時會計入該資本化商譽應佔數額。

投資聯營公司及合營企業

聯營公司乃投資者具有重大影響力。重大影響力乃指參與被投資方財務及營運決策之權力，而非該等政策之控制權或共同控制權。

合營企業為一項共同協議，擁有共同控制權之投資者享有該項協議淨資產之權利。共同控制乃按照合約約定對某項安排所共有之控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

聯營公司及合營企業之業績及資產與負債均採用權益會計法計入綜合財務報告書內。以權益入賬用途編製之聯營公司及合營企業之財務報告書乃與本集團之交易及同類情況事件之會計政策一致。根據權益法，投資聯營公司或合營企業按成本值首次確認於綜合財務狀況表內，並就本集團應佔聯營公司或合營企業收購後之溢利或虧損及其他全面收益作出調整。損益及其他全面收益以外之聯營公司及合營企業之資產淨值變動不予列賬，除非有關變動導致本集團所持有之擁有權權益改變。倘本集團應佔聯營公司或合營企業之虧損超過本集團於該聯營公司或合營企業之權益（包括實質上構成本集團於該聯營公司或合營企業淨投資之任何長期權益），則本集團會終止確認其應佔進一步之虧損。如本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司或合營企業支付款項，則就額外應佔之虧損作出撥備。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

3. 編製綜合財務報告書基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

投資聯營公司及合營企業(續)

於被投資方成為聯營公司或合營企業當日，於聯營公司或合營企業之投資採用權益法入賬。於收購聯營公司或合營企業之投資時，投資成本超過本集團應佔投資對象之已確認可識別之資產及負債中所佔公平淨值之任何差額均確認為商譽。有關商譽乃計入投資之賬面值。倘本集團所佔可識別之資產及負債於重新評估後之公平值淨額高於投資成本，則會於收購投資之期間即時確認於損益中。

本集團評估是否有客觀證據表明於聯營公司或合營企業之權益可能出現減值。如存在任何客觀證據，投資之整項賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號作為一項獨立資產，透過比較其可收回金額(使用價值及公平值減銷售成本之較高者)及其賬面值作減值測試。任何已確認之減值虧損構成投資賬面值一部分。根據香港會計準則第36號，任何減值虧損之撥回乃按投資之可收回數額於日後增幅為限而予確認。

於投資停止為聯營公司或合營企業，或投資(或部分投資)被分類為持作出售當日起，本集團終止使用權益法。當本集團保留於前聯營公司或合營企業之權益，而保留權益為金融資產時，本集團按當日之公平值計量保留權益，公平值則被視為根據香港財務報告準則第9號首次確認時之公平值。聯營公司或合營企業於終止使用權益法當日之賬面值與任何保留權益之公平值及出售聯營公司或合營企業相關權益所得任何款項之間之差額，乃計入釐定出售聯營公司或合營企業之損益。此外，本集團就該聯營公司或合營企業先前確認於其他全面收益之所有數額(按相同基準)，猶如直接出售該聯營公司或合營企業之相關資產或負債予以入賬。因此，倘該聯營公司或合營企業先前確認於其他全面收益之收益或虧損會在相關資產或負債出售時會重新分類至損益中，則本集團會在不再使用權益法時將此收益或虧損由權益中重新分類至損益中(如重新分類之調整)。因此，倘該聯營公司或合營企業先前已於其他全面收入確認之收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團終止使用權益法時會將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

3. 編製綜合財務報告書基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

投資聯營公司及合營企業(續)

倘聯營公司投資變成合營企業投資或合營企業投資變成聯營公司投資，本集團會繼續採用權益法。於擁有權改變時，毋須對公平值重新計量。

倘本集團減少擁有聯營公司或合營企業之權益，但本集團繼續採用權益法時，本集團則會將先前就該項擁有權削減確認於其他全面收益之收益或虧損部分重新分類至損益中，前提為該收益或虧損於有關資產或負債出售時亦會重新分類至損益中。

倘一集團實體與本集團之聯營公司或合營企業進行交易時(例如出售或投入資產)，所產生之溢利及虧損僅於有關聯營公司或合營企業之權益與本集團無關之情況下，則會確認於本集團之綜合財務報告書中。

倘聯營公司及合營企業與本集團之結算日期不同，則本集團之財務報告書所列入之聯營公司及合營企業業績乃根據該聯營公司及合營企業截至每年六月三十日止之管理賬目計算。

於二零零五年一月一日前收購時所產生之商譽

任何收購成本高於本集團在收購當日應佔相關聯營公司可識別資產及負債之公平淨值之數額已確認為商譽。本集團已由二零零五年七月一日起終止攤銷商譽，及該商譽已包括在投資之賬面值，並評估投資減值。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

3. 編製綜合財務報告書基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

投資聯營公司及合營企業(續)

於二零零五年一月一日或之後收購時所產生之商譽

任何收購成本高於本集團在收購當日應佔相關聯營公司可識別資產及負債之公平淨值之數額已確認為商譽。該商譽已包括在投資之賬面值及評估投資減值。任何已確認之減值虧損不會分配於構成投資聯營公司之賬面值一部分之任何資產(包括商譽)。任何減值虧損之撥回乃按投資之可收回數額於日後增幅為限而予以確認。

經重估後，本集團應佔可識別資產及負債之公平淨值高於收購成本，即時確認於損益中。

投資共同營運權益

共同營運乃擁有共同控制權之投資者享有與該項協議相關之資產權利及負債義務之共同協議。共同控制乃按照合約約定對某項安排所共有之控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

倘一集團實體於共同營運中進行其業務，本集團乃共同營運者則確認與其於共同營運權益相關之：

- 其資產，包括其應佔共同持有之任何資產；
- 其負債，包括其應佔共同承擔之任何負債；
- 其銷售應佔於共同營運產生中獲得之收入；
- 其應佔於共同營運產生之銷售收入；及
- 其支出，包括其應佔共同發生之任何支出。

本集團根據適用於相關資產、負債、收入及支出之香港財務報告會計準則，計算與其於共同營運權益之相關資產、負債、收入及支出。

倘一集團實體出售或投入資產於共同營運而該集團實體乃共同營運者，本集團則被考慮為出售或投入資產於其他參與方，而出售或投入之資產產生之利益與虧損則僅以其他參與方於該共同營運之權益為限確認於本集團之綜合財務報告書內。

倘一集團實體向共同營運購買資產而該集團實體乃共同營運者，本集團則不會確認其應佔利益與虧損，直至重新出售該資產予第三方。

3. 編製綜合財務報告書基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

投資物業

投資物業(包括重建中投資物業)乃持有之物業以作賺取租金及／或資本增值。

於首次確認時，投資物業乃按成本(包括任何直接應佔之開支)計算。於首次確認後，投資物業乃按公平值計算，並予以調整以扣除任何預付或應計之經營租賃收入。

投資物業公平值變動所產生之損益會於產生期間計入損益內。

重建中投資物業於報告日按公平值計算。重建中投資物業之建築成本被撥充成本並作為重建中投資物業之賬面值其中部分。重建中投資物業之公平值與其賬面值之任何差額於產生期內確認於損益中。

投資物業於出售或其被永久終止使用或預期出售時將不會產生未來經濟利益時終止確認。因終止確認該資產所產生之任何損益(按出售該資產所得款項淨額與其賬面值之差額計算)將計入終止確認該項目年度之損益內。

酒店物業與物業、廠房及設備

酒店物業與物業、廠房及設備及持有之樓宇用於生產或供應貨物或服務或用作行政用途乃按成本值減其後累計攤銷及折舊與累計減值虧損(如有)列賬於綜合財務狀況表內。

物業、廠房及設備與酒店物業乃按其可使用年期及考慮其估計剩餘價值後以直線法攤銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法會每年檢討，而任何估計變動之影響將於未來入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期繼續使用該資產時將不會產生未來經濟利益時終止確認。因終止確認資產而產生之任何收益或虧損(按出售該資產所得款項淨額與其賬面值之差額計算)將計入終止確認該項目年度之損益中。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

3. 編製綜合財務報告書基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

酒店物業與物業、廠房及設備(續)

於租賃土地及樓宇之擁有權權益

倘本集團就物業之擁有權權益(包括租賃土地及樓宇部分)付款時，全部代價乃按首次確認時租賃土地及樓宇部分之間之相對公平值之比例分配。

於相關付款可作可靠分配之情況下，租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「使用權資產」，惟該等按公平值模式以投資物業分類及入賬者除外。倘代價無法於相關租賃土地之非租賃樓宇部分及未分割權益之間作可靠分配時，整項物業分類為酒店物業或物業、廠房及設備。

酒店物業、物業、廠房及設備、使用權資產與合約成本(商譽除外)之減值虧損

本集團會於報告日審閱其酒店物業、物業、廠房及設備、使用權資產與合約成本之賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產或屬於該資產之現金產生單位蒙受任何減值虧損。若出現任何有關跡象，則須估計資產之可收回數額以釐定減值虧損(如有)之程度。若資產之估計可收回數額低於其賬面值，則該資產賬面值須減低至其可收回數額。減值虧損會即時確認於損益中。

凡減值虧損其後出現逆轉，則資產賬面值須調升至經修訂之估計可收回數額，惟該調升之賬面值不得高於以往年度並無確認任何資產減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損逆轉即時確認於損益中。

可收回金額乃公平值減出售成本及使用價值，兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃按除稅前折現率折現為現值，該折現率反映對金錢之時間價值之現有市場評估，以及專屬於該資產(對未來現金流量之估計不予調整)之風險。

3. 編製綜合財務報告書基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

發展中物業及已完成物業存貨

發展中物業乃指於發展完成後作為日常業務用途之物業及已完成物業存貨被分類為流動資產。除根據使用權資產之會計政策以成本模型計量之租賃土地部分外，發展中物業及已完成物業存貨之價值乃按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本按特定辨識基準釐定，包括分配已發生之相關發展支出以及於適當情況下撥充成本之借貸成本。可變現淨值乃指物業估計銷售價格減估計完成成本及估計需支付以完成銷售之成本。

發展中物業轉撥至按公平值列賬之投資物業

當物業之用途變為持有物業以賺取租金或／及資本增值而非於日常業務過程中出售時，本集團將發展中物業轉撥至按公平值列賬之投資物業。其證據為與另一方訂立經營租賃，本集團將物業由存貨轉為投資物業。物業於改變用途當日之公平值與其先前賬面值之任何差異於損益中確認。

酒店存貨

酒店存貨以成本值或可變現淨值兩者中較低值列賬於綜合財務狀況表內。成本值按加權平均法計算。

借貸成本

與收購、興建或生產必需長時間預備擬定用途或銷售之合資格資產之直接有關之借貸成本均加入為該等資產之成本，直至該等資產作擬定用途或可出售。從特定借貸待支付符合規定資產之經費前而作出之短暫投資所賺取之投資收益從撥充資本之借貸成本中扣除。

一切其他借貸成本均在其產生之年度內被確認為支出。

政府補貼

當能夠合理保證本集團符合政府補貼附帶之條件，並且將會收取有關補貼時，方會確認政府補貼。

與收入有關之政府補貼作為已產生開支或虧損之應收補償或用作給予本集團即時財務資助目的而無未來相關成本之政府補貼，於成為應收款項之期間內於損益內確認。

以低於市場利率撥出之政府貸款之收益視為政府補貼，按已收所得款項與按現行市場利率計算之貸款之公平值之間之差額計量。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

3. 編製綜合財務報告書基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

租賃

租賃之定義

倘合約為換取代價而授予於一段期間內可識別資產之使用控制權，則該合約為租賃或包含租賃。

就訂立或修訂之合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號之定義於初始或修訂日期評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約之條款及條件其後出現變動，否則該合約將不予重新評估。作為可行權宜方法，倘本集團合理預期對財務報告書造成之影響與組合內個別租賃並無重大差異時，則具有類似特徵之租賃按組合基準入賬。

本集團作為承租人

分配代價至合約之組成部分

就包含租賃部分以及一項或以上額外租賃或非租賃部分之合約而言，本集團按照租賃部分之相對獨立價格及非租賃部分之合計獨立價格基準，將合約代價分配至各租賃部分。

非租賃組成部分乃按照彼等之相對獨立價格基準與租賃組成部分分開。

短期租賃

對於租期自開始日期起計為十二個月或以內且並無包含購買選擇權之物業租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。短期租賃之租賃款項按直線基準於租期內確認為開支。

使用權資產

使用權資產之成本包括：

- 首次計量租賃負債之數額；
- 於開始日期或之前作出之任何租賃款項減任何已收取之租賃優惠；及
- 本集團已產生之任何初始直接成本。

除分類為投資物業並按公平值模式計算之資產外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並於任何租賃負債重新計量時作出調整。

使用權資產以直線法於其估計使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

3. 編製綜合財務報告書基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產(續)

本集團將不符合投資物業或存貨之定義之使用權資產單獨成列於綜合財務狀況表中呈列。使用權資產符合投資物業及存貨之定義將分別呈列於「投資物業」及「發展中物業」／「已完成物業存貨」。

可退回租賃按金

已付之可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。初步確認之公平值調整被視為額外租賃款項，並計入使用權資產之成本內。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日尚未支付之租賃款項現值確認及計量租賃負債。於計算租賃款項現值時，本集團使用租賃開始日之增量借款利率計算。租賃付款包括固定付款(包括實質上之固定付款)，減去任何應收租賃優惠。

於開始日期後，租賃負債按利息增長及租賃款項作出調整。

倘租期有所變動，本集團重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)。於此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日之經修訂貼現率貼現經修訂租賃款項而重新計量。

於綜合財務狀況表中，長期租賃負債之本期部分釐定為報告期後十二個月內到期結付合約付款之本金部分。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

3. 編製綜合財務報告書基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃之修訂

倘出現以下情況，本集團將租賃之修訂作為一項單獨之租賃入賬：

- 該項修訂通過增加使用一項或多項相關資產之權利擴大租賃範圍；及
- 租賃代價增加，增加之數額相當於範圍擴大對應之單獨價格，加上為反映特定合約之實際情況而對單獨價格進行之任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬之租賃修訂而言，本集團於修訂生效日基於已修訂租期重新計量租賃負債，並使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃款項。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，對出租人之租賃負債及租賃優惠之重新計量進行會計處理。倘修訂後之合約包含租賃組成部分以及一個或多個額外租賃時，本集團會根據租賃組成部分之相對獨立價格將修訂後之合約中之代價分配至各租賃組成部分。

本集團作為出租人

租賃之分類及計量

本集團為出租人之租賃分類為融資租賃或經營租賃。每當租賃之條款將相關資產之擁有權所附帶之絕大部分風險及回報轉移予承租人，則合約分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

經營租賃之租金收入於相關租賃期內按直線基準於損益確認。磋商及安排經營租賃時產生之初始直接成本計入租賃資產之賬面值，有關成本於租賃期內按直線基準確認為支出，除投資物業則按公平值模式計量。並非根據某一指數或比率之浮動租賃款項於產生時確認為收入。

倘租賃合約載有特定條文規定於相關資產(或其任何部分)因本集團及承租人無法控制之不利事件遭受影響，致使相關資產不適合或無法使用時，可享有減租或暫時免租，因特定條文引致之相關減租或暫時免租入賬列為原租賃之一部分而非租賃修訂。有關減租或暫時免租於觸發該等付款之事件或情況發生期間內於損益中確認。

於本集團一般業務過程中產生之租金收入呈列為收益。

3. 編製綜合財務報告書基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

分配代價至合約之組成部分

本集團應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」分配合約代價至租賃及非租賃部分。非租賃組成部分按其相關獨立銷售價格從租賃組成部分中分拆。

可退回租賃按金

已收之可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。初步確認之公平值調整被視為從承租人收取之額外租賃款項。

租賃之修訂

不屬於原始條款及條件之租賃合約之代價變更將作為租賃修訂處理，包括透過減免或減少租金提供租賃優惠。

本集團自修訂生效日起將經營租賃之修訂作為新租約入賬，並將與原租約相關之任何預付或應計租賃款項視為新租約之租賃款項之一部分。

金融工具

倘本集團實體訂立金融工具之合約，該金融資產及金融負債則須被確認。所有常規買賣之金融資產會於交易日確認及終止確認。常規買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時限內交收資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債首次按公平值計算，惟根據香港財務報告準則第15號首次計量之客戶合約而產生之應收貿易賬款除外。

應收款項於本集團擁有無條件收取代價之權利時確認。倘於支付該代價到期之前僅需要經過一段時間，則視為收取該代價之權利為無條件。倘於本集團有無條件收取代價之權利前確認收入，則該數額呈列為合約資產。

不包含重大融資成分之應收貿易賬款按其交易價格初始計量。包含重大融資成分之應收貿易賬款及其他應收按公平值加交易成本初始計量。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

3. 編製綜合財務報告書基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

因收購或發行金融資產及金融負債(按公平值列賬及計入損益之金融資產除外)而直接產生之交易成本，於首次確認該金融資產或金融負債之公平值時加入或扣除(按適用)。因收購按公平值列賬及計入損益之金融資產而直接產生之交易成本即時確認於損益內。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債攤銷成本及將利息收益或利息支出按有關期間予以分配之方法。實際利率為於金融資產或金融負債之預計年期或較短期間內(按適用)，將估計未來收取及付款之現金(包括支付或收取屬整體實際利率之所有費用、交易成本及其他溢價或折扣)準確貼現至首次確認時之賬面淨值之利率。

本集團日常業務過程中所產生之股息收益及應收貸款之利息收入乃呈列為收入。

金融資產

金融資產之分類及其後計量

符合以下條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流動為目的之業務模式下持有之金融資產；及
- 金融資產之合約條款於指定日期產生之現金流動主要用作支付本金及未付本金之利息。

符合以下條件之金融資產其後按公平值列賬及計入其他全面收益計量：

- 以出售及收取合約現金流動為目的之業務模式下持有之金融資產；及
- 金融資產之合約條款於特定日期產生之現金流動主要用作支付本金及未付本金之利息。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量，倘該股本投資並非持作買賣，亦非收購方應用香港財務報告準則第3號「業務合併」於業務合併中確認之或然代價，則本集團於首次確認日期可作不可撤回選擇於其他全面收益內呈列股本投資其後之公平值變動除外。

3. 編製綜合財務報告書基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及其後計量(續)

倘出現下列情況，金融資產被分類為持作買賣：

- 其主要收購目的為於短期內出售；或
- 於初步確認時，其構成本集團共同管理之可識別金融工具組合之一部分，並具有近期實際短期獲利之模式；或
- 其未被指定及可有效作為對沖工具之衍生工具。

(i) 攤銷成本及利息收益

就其後按攤銷成本計量之金融資產及按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具而言，利息收益乃使用實際利率法確認。利息收益乃透過對金融資產之賬面總值應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值之金融資產除外(見下文)。就隨後出現信貸減值之金融資產而言，利息收益乃透過對金融資產於下個報告期之攤銷成本應用實際利率予以確認。倘已予信貸減值之金融工具之信貸風險減低，致使有關金融資產不再出現信貸減值，則利息收益乃透過對金融資產獲確定不再出現信貸減值後之報告期開始之賬面總值應用實際利率予以確認。

(ii) 指定為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具

投資於按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具其後按公平值計量，其公平值變動產生之收益及虧損確認於其他全面收益中及累計於投資重估儲備中，且無須作減值評估。倘出售股本權益投資時，累計收益或虧損將不重新分類至損益中，並將轉撥至保留溢利。

倘本集團確立收取股息之權利時，該等投資於股本權益工具之股息確認於損益中，除非股息明確表示為投資成本之可收回部分。股息乃包括於損益內之「收入」。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

3. 編製綜合財務報告書基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及其後計量(續)

(iii) 按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具

分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具，其賬面值之其後變動及匯兌損益會於損益中確認，有關變動乃因採用實際利率法計算之利息收入所致。該等債務工具之賬面值之所有其他變動會於其他全面收益確認並於投資重估儲備中累計。於損益中確認之減值撥備連同其他全面收益之相應調整並無減少該等債務工具之賬面值。而於損益中確認之金額則與債務工具若按攤銷成本計量而需於損益中確認之金額相同。倘該等債務工具取消確認，則先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損將重新被分類至損益。

(iv) 按公平值列賬及計入損益之金融資產

不符合以攤銷成本或指定為按公平值於其他全面收益計量之金融資產均按公平值列賬及計入損益計量。

按公平值列賬及計入損益之金融資產按各報告日之公平值計量，任何公平值收益或虧損確認於損益中。於損益內確認之收益或虧損淨額已撇除任何於金融資產中所賺取之股息或利息。

根據香港財務報告準則第9號之金融資產及就作減值評估之其他項目之減值

根據香港財務報告準則第9號，本集團就作減值之金融資產(包括應收貿易賬款及其他應收、借予聯營公司／合營企業款項、按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具、應收貸款、應收聯營公司／合營企業／非控股權益款項、有限制銀行存款、定期存款及銀行存款)及財務擔保合約按預期信貸虧損進行減值評估。預期信貸虧損之數額於各報告日更新，以反映自首次確認後信貸風險之變化。

存續期預期信貸虧損乃相關工具於預計年期內所有可能產生違約事件而導致之預期信貸虧損。相反，十二個月預期信貸虧損乃於報告日後於十二個月內預期可能發生違約事件而導致之存續期預期信貸虧損部分。評估乃根據本集團之歷史信貸虧損經驗、調整債務人特有之因素、一般經濟狀況以及對報告日當前狀況之評估以及對未來狀況之預測進行。

3. 編製綜合財務報告書基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號之金融資產及就作減值評估之其他項目之減值(續)

本集團總能就應收貿易賬款確認存續期預期信貸虧損。該等資產之預期信貸虧損乃就具有重大結餘之債務人進行個別評估及／或使用適當分類進行共同評估。

就所有其他工具而言，本集團計量之虧損準備相等於十二個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自首次確認後顯著增加，則本集團確認存續期預期信貸虧損。應否確認存續期預期信貸虧損之評估乃基於自首次確認以來發生違約之可能性或風險之顯著增加。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估信貸風險自首次確認以來是否顯著增加時，本集團將金融工具於報告日發生違約之風險與首次確認當日金融工具發生違約之風險進行比較。於進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持之定量和定性資料，包括無需付出不必要之成本或努力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

特別於評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具之外部(如有)或內部信貸評級之實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標之顯著惡化，如信貸利差大幅增加；
- 預計會導致債務人履行債務責任之能力大幅下降之業務、財務或經濟狀況之現有或預測之不利變化；
- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；及
- 導致債務人履行債務責任之能力大幅下降之債務人監管、經濟或技術環境之實際或預期之重大不利變化。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

3. 編製綜合財務報告書基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號之金融資產及就作減值評估之其他項目之減值(續)

(i) 信貸風險顯著增加(續)

不論上述評估結果，本集團假設合約付款逾期超過30日，則信貸風險自首次確認以來有顯著增加，除非本集團有合理且可支持之資料證明並非如此。

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告日期釐定為具有低信貸風險，本集團假設債務工具之信貸風險自首次確認後並無顯著增加。倘(i)其違約風險偏低，(ii)借方有強大能力於短期滿足其合約現金流動責任；及(iii)較長期之經濟及業務狀況存在不利變動，惟將未必削弱借方履行其合約現金流動責任之能力，則債務工具之信貸風險會被釐定為偏低。根據全球理解之定義，本集團認為債務工具之內部或外部信用評級為投資級別時，信用風險較低。

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤回承擔一方當日即被視為就評估金融工具減值進行首次確認之日期。於評估信貸風險自首次確認財務擔保合約後有否顯著增加時，本集團會考慮特定債務人將違反合約之風險變化。

(ii) 違約之定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為當內部建立或自外部取得之資料顯示，債務人不大可能支付全額款項予債權人(包括本集團)(並未考慮本集團所持有之任何抵押品)，即產生違約事件。

不論上文所述，本集團認為，倘金融資產逾期超過90日，則會發生違約，除非本集團有合理且可支持之資料證明更滯後之違約標準屬更合適。

3. 編製綜合財務報告書基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號之金融資產及就作減值評估之其他項目之減值(續)

(iii) 信貸減值之金融資產

當發生一項或多項違約事件對金融資產之估計未來現金流動造成不利影響時，則金融資產發生信貸減值。金融資產信貸出現減值之憑據包括下列事項中之可觀察數據：

- (a) 發行人或借貸人出現重大財政困難；
- (b) 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- (c) 由於與借貸人財務困難相關之經濟或合約原因，借貸人之貸款人已向借貸人授出貸款人原應概不考慮之優惠；
- (d) 借貸人可能面臨破產或進行其他財務重組；或
- (e) 該金融資產之活躍市場因財政困難而消失。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示交易對手有嚴重財政困難及沒有實際可收回預期，例如，當交易對手破產時，本集團會將該金融資產撤銷。已撤銷之金融資產仍可能受到本集團追回程序(考慮到法律意見(如適用))之強制執行活動之制約。撤銷構成終止確認事項。任何後續收回均於損益中確認。

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量乃違約概率、違約虧損(即如有違約時虧損之程度)及違約時風險之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據及前瞻性資料。預期信貸虧損之估計反映無偏頗及概率加權之相應違約風險而確定。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

3. 編製綜合財務報告書基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號之金融資產及就作減值評估之其他項目之減值(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認(續)

一般而言，預期信貸虧損乃根據合約應付本集團之所有合約現金流動與本集團預期收取之所有現金流動之間之估計差額，按首次確認時釐定之實際利率貼現。就租賃應收賬款而言，用於釐定預期信貸虧損之現金流動與根據香港財務報告準則第16號計量之租賃應收賬款(包括於應收貿易賬款)所用之現金流動一致。

就財務擔保合約而言，本集團僅須於債務人發生違約事件時，根據獲擔保之工具條款付款。因此，預期信貸虧損相當於預期支付予合約持有人作為發生信貸虧損之補償減去任何本集團預期從債務人、合約持有人或其他各方所收取之金額之現值。

就財務擔保合約之預期信貸虧損而言，由於實際利率無法釐定，本集團將應用可反映貨幣時間價值及現金流動特有風險之目前市場評估之貼現率，惟僅在透過調整貼現率而非調整貼現現金差額之方式計及風險之情況下，方應用有關貼現率。

倘預期信貸虧損按整體基準計量或針對個別工具層面之證據可能尚未提供之情況，則金融工具按以下基準分組：

- 金融工具之性質(本集團之每個應收貿易賬款及其他應收與長期應收貸款作為單獨組別進行評估。借予及應收關連人士款項作個別預期信貸虧損評估)；及
- 逾期狀態。

管理層定期分組檢討，以確保各組之組成繼續具有類似之信貸風險特徵。

利息收入乃按金融資產之賬面總額計算，除非金融資產發生信貸減值，於此情況下，利息收入按金融資產之攤銷成本計算。

3. 編製綜合財務報告書基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號之金融資產及就作減值評估之其他項目之減值(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認(續)

除財務擔保合約及按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具外，本集團調整所有金融工具之賬面值確認減值收益或虧損於損益中，惟應收貿易賬款及長期應收貸款之相應調整確認於虧損撥備賬除外。就投資於按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具而言，虧損撥備於其他全面收益確認，並於不減少此等債務工具之賬面值情況下於投資重估儲備內累計。該數額乃有關累計虧損撥備計入投資重估儲備之變動。

金融負債及股本權益工具

分類為債務或股本權益

由本集團實體發行之債務及股本權益工具，按所訂立合約安排之性質以金融負債及股本權益工具之定義而分類為金融負債或股本。

股本權益工具

股本權益工具為帶有本集團資產經扣除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之股本權益工具以扣減直接發行成本後所收取之款項確認。

按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債(包括應付貿易賬款及其他應付、應付聯營公司／非控股權益款項、銀行借貸、其他貸款與聯營公司／非控股權益提供之借款)初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計算。除非應付貿易賬款及其他應付之貼現影響不重大，於此情況下，該等款項按發票金額列賬。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

3. 編製綜合財務報告書基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

財務擔保合約

財務擔保合約乃合約發行者根據某項債務工具原有或經修改之條款，因某特定債務人於到期日未能償還款項而需支付特定款項以補償合約持有者招致之損失之合約。由本集團所發行而非指定為透過損益賬以公平值釐定之財務擔保合約，於首次確認時以其公平值減應佔發行財務擔保合約之交易成本列賬。於首次確認後，本集團以下列較高者計算財務擔保合約：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定之虧損撥備數額；及
- 首次確認之數額減於擔保期間確認之累計攤銷(按適用)。

剔除確認

倘自資產收取現金流量之合約權利已屆滿，則本集團剔除確認該金融資產。

於剔除確認以攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之差額，將確認於損益中。

於剔除確認股本工具投資(本集團已選擇於初始確認時按公平值列賬及計入其他全面收益)時，先前累計於投資重估儲備之累計收益或虧損不會重新分類至損益，惟會轉撥至保留溢利。

於剔除確認分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具時，先前累計於投資重估儲備之累計收益或虧損將重新分類至損益。

僅當本集團之責任獲解除、取消或屆滿時，則本集團剔除確認該金融負債。剔除確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額將確認於損益中。

3. 編製綜合財務報告書基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

衍生金融工具

衍生工具首次按公平值，於訂立衍生工具合約日確認，隨後於報告期末按公平值重新計量。所得收益或虧損即時於損益確認，除非衍生工具指定為有效對沖工具，於此情況下，於損益確認之時間視乎對沖關係之性質而定。

來自客戶合約之收入

本集團於(或當)完成履約責任時確認收入(即於特定之履約責任下相關貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時)。

履約責任指個別之貨品及服務(或一組貨品或服務)或一系列大致相同之個別貨品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉讓，而收益則參照完成履行相關履約責任之進度而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益；
- 本集團之履約產生或提升資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團之履約並未產生讓本集團有替代用途之資產，且本集團對至今已完成履約之付款具有可強制執行權利。

否則，收入於客戶取得個別貨品或服務控制權時確認。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或已到期收取代價)，而須向客戶轉讓貨品或服務之責任。

具多項履約責任之合約(包括分配交易價格)

就包含多於一項履約責任之合約(包括酒店房間收入及其他附帶服務)而言，本集團按照相對獨立售價基準將交易價格分配至各履約責任。

有關各履約責任之可區分商品或服務之獨立售價於合約開始時釐定。該價格指本集團將單獨向客戶出售承諾商品或服務之價格。倘獨立售價不可直接觀察，本集團將使用適當技術進行估計，以使最終分配至任何履約責任之交易價格可反映本集團向客戶轉讓承諾商品或服務預期有權獲得之代價金額。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

3. 編製綜合財務報告書基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

來自客戶合約之收入(續)

隨時間確認收入：計量履行履約責任之完成進度

輸出量法

完成履行履約責任之進度按輸出量法計量，即根據直接計量至今已轉讓予客戶之貨品或服務價值與合約項下承諾之餘下貨品或服務相比較確認收益，有關方法最能反映本集團轉讓貨品或服務控制權之履約情況。

存在重大融資成分

於釐定交易價格時，倘協定之付款時間(不論以暗示或明示方式)為客戶或本集團帶來向客戶轉讓貨品或服務之重大融資利益，則本集團就資金時間值之影響而調整已承諾之代價金額。於該等情況下，合約即包含重大融資成分。不論融資承諾是否明確列於合約或隱含於訂約方協定之付款條款中，合約中亦可能存在重大融資成分。

就付款與轉讓相關貨品或服務相隔期間不足一年之合約而言，本集團應用可行權宜方法，不就任何重大融資成分調整交易價格。

就本集團轉讓貨品或服務前已向客戶收取之預付款項，本集團已就重大融資成分而調整已承諾之代價金額，並應用本集團與客戶之間於合約開始之獨立融資交易中反映之折現率。於收取預付款項與轉讓相關貨品及服務相隔期間之相關利息開支按相同基準入賬列作其他借貸成本。

3. 編製綜合財務報告書基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

來自客戶合約之收入(續)

取得合約之增額成本

取得合約之增額成本乃本集團為取得客戶合約而產生之該等成本，倘並無取得合約則不會產生該等成本。

倘本集團預期可收回該等成本，則本集團將該等成本(銷售佣金)確認為一項資產。其後該資產按系統化基準攤銷至損益，該基準與向客戶轉讓該資產相關之貨品或服務一致。該資產包括於應收貿易賬款及其他應收內並須作減值審查。

倘該等成本將於一年內悉數攤銷至損益，本集團則應用可行權宜方法，將取得合約之所有增額成本支銷。

稅項

所得稅項指現行應繳稅項及遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表所報除稅前溢利不同，乃由於前者不包括其他年度之應課稅或可扣稅之收入或支出，並且不包括毋須課稅或不能扣稅之項目。本集團之現行稅項債務乃根據於報告日已頒布或實質頒布之稅率計算。

遞延稅項乃按用於財務呈報目的之資產和負債賬面值及用於稅務目的之數額之暫時差額予以確認。於非業務合併及既不影響會計亦不影響應課稅溢利或虧損，且不產生同等應課稅暫時差額和可扣減暫時差額之交易中，資產及負債於首次確認時之暫時差額，遞延稅項則不予確認。

本集團就其租賃負債及使用權資產分別確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資及投資聯營公司與共同協議之權益所產生應課稅暫時差額予以確認，惟若本集團可控制撥回暫時差額之時間及暫時差額有可能於可見未來不會撥回之情況除外。與該等投資及權益相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額之利益且預計於可見未來可以撥回時確認。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

3. 編製綜合財務報告書基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項資產之賬面值於報告日審閱，並於可能不再有足夠應課稅溢利收回該項資產全部或部分之情況下調低。

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變現資產之期內所預期之適用稅率，根據報告日已頒布或實際頒布之稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債及資產之計算反映按照本集團預期於報告日可收回或結算其資產及負債之賬面值方式計算而得出之稅務結果。

就計量以公平值模式計算之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，其賬面值乃假設透過出售而全數收回，除非有關假設被駁回。當投資物業可予折舊及以使用該等投資物業所包含之絕大部分經濟利益之商業模式下持有，而非透過出售時，有關假設會被駁回。

當有合法執行權利許可將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，又與同一稅務機關對同一稅務實體徵收之所得稅有關，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

現行及遞延稅項乃於損益賬中確認，惟當涉及確認於其他全面收益中或於權益中直接確認之項目除外，屆時現行及遞延稅項亦分別確認於其他全面收益中或於權益中直接確認。

外幣換算

編製集團旗下個別實體之財務報告書時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易，按交易日期之適用匯率折算為相關之功能貨幣(即該實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣)入賬。於報告日，以外幣列值之貨幣項目按該報告日之適用匯率重新換算。按公平值入賬之以外幣列值之非貨幣項目，按釐定其公平值當日之適用匯率重新換算。按歷史成本計算之外幣列值非貨幣項目不予重新換算。

3. 編製綜合財務報告書基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

外幣換算(續)

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生匯兌差額，於該等差額產生期間於損益中確認。重新換算按公平值入賬之非貨幣項目所產生匯兌差額計入期內損益，惟重新換算及其損益直接確認於其他全面收益中之非貨幣項目所產生之匯兌差額除外，於此情況下，匯兌差額亦直接確認於其他全面收益中。

就綜合財務報告書之呈列方式而言，本集團海外地區業務之資產與負債按於報告日適用之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，而其收入及支出則按該年度之平均匯率換算，惟匯率於該期間大幅波動則除外，於此情況下，則按各交易日期適用之匯率換算。產生之匯兌差額(如有)確認於其他全面收益中並於權益中之匯兌儲備項目下累計(歸屬於非控股權益(按適用))。

就出售海外地區業務(即出售本集團於海外地區業務之全部權益、或出售附屬公司包括其海外地區業務而導致失去其控制權、或出售共同協議或聯營公司包括其海外地區業務)而言，本公司股東應佔有關此業務之全部匯兌差額已累計於權益中並重新分類至損益中。

退休保障成本

對界定供款退休計劃之供款責任在提供相關服務時列為開支。

本集團具有根據香港僱傭條例訂立長期服務金之界定利益計劃。本集團就界定利益計劃承擔之責任淨額乃按估計僱員於本期和以往期間提供服務所賺取未來福利之數額計算，並將該數額折現。未來福利之估計數額於扣除本集團向已經歸屬於僱員之退休計劃作出之強積金供款得出之應計福利產生之負值服務成本後釐定，而有關供款則視作相關僱員之供款。

撥備及或有負債

當本集團須就已發生之事件承擔法律或推定義務，並因履行該義務預期會導致含有經濟利益之資源外流並可作出可靠之估計時，則需確認撥備。當貨幣時間價值重大時，則按預計履行義務所需資源之現值計提撥備。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

3. 編製綜合財務報告書基準及重大會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

撥備及或有負債(續)

當含有經濟利益之資源外流之可能性較低，或無法對有關金額作出可靠之估計時，則該義務應披露為或有負債，除經濟利益資源外流之可能性極低者以外。就須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否之潛在負債，亦需披露為或有負債，除經濟利益資源外流之可能性極低者以外。

倘結算撥備所需之部分或全部支出預計將由另一方償還，則為幾乎確定之任何預期償還確認為一單獨資產。就償還確認之數額以撥備之賬面值為限。

4. 重大會計判斷及估計不確定因素主要來源

於應用本集團於附註3.2之會計政策時，董事須對目前無法從其他來源得悉之資產及負債之賬面值作出多項判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為相關之其他因素決定。實際結果與該等估計可能存在差異。

估計及相關假設乃以持續基準審閱。倘對會計估計之修訂只對該期間有影響，有關修訂乃於修訂有關估計之期間確認，或倘有關修訂對本期間及未來期間均有影響，則於該修訂期間及未來期間確認。

估計不確定因素主要來源

以下為有關未來之主要假設以及於報告期末之估計不確定因素之其他主要來源，其帶有對下一個財政年度內之資產及負債賬面值造成重大調整之重大風險。

投資物業之公平值

投資物業以公平值列賬於綜合財務狀況表內。公平值乃根據獨立專業估值師運用涉及若干假設於市場狀況之物業估值技巧對物業作出之估值，包括使用現時市場之租金及收益率作為輸入估計未來物業租金收入。此假設之有利或不利之改變會導致本集團之投資物業公平值改變及相應調整之收益或虧損會報告於綜合損益表內。投資物業之公平值計量詳情刊於附註17。

4. 重大會計判斷及估計不確定因素主要來源(續)

估計不確定因素主要來源(續)

發展中物業及已完成物業存貨之估計可變現淨值

釐定本集團之發展中物業及已完成物業存貨是否需要撥備，本集團考慮此等物業之最近市場狀況及估計此物業之可變現值(相同於作為日常業務用途之過往／估計銷售價減估計完成成本及估計需支付以完成銷售之成本(如有))。若發展中物業及已完成物業存貨之估計或實際可變現淨值，由於市場狀況之改變，而少於預期及／或預期發展成本有重大變動，則須作出撥備。

5. 收入

(a) 收益之分類

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
物業銷售	2,912	3,580
物業管理及其他服務	1,414	1,304
酒店經營	950	953
來自貨品及服務之收入	5,276	5,837
來自經營租賃之租金收益	2,802	2,835
應收貸款之利息收益	90	80
來自上市及非上市投資之股息收益	68	64
	8,236	8,816

截至二零二五年六月三十日止年度內，來自客戶合約隨時間確認之收入，主要包括物業管理及其他服務費收益與酒店房間收入分別為1,414百萬港元及558百萬港元(二零二四年：1,304百萬港元及550百萬港元)。於某一時點確認之收入主要包括物業銷售收益及酒店餐飲收益分別為2,912百萬港元及392百萬港元(二零二四年：3,580百萬港元及403百萬港元)。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

5. 收入(續)

(b) 與客戶合約之履約責任

銷售物業收入於客戶獲得完成物業控制權時確認。

由於客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益，因此物業管理及服務費收入與酒店房間收入之確認，乃參考完成履約責任之進度隨時間確認。

酒店餐飲收入於提供餐飲服務之時點確認。

(c) 分配至與客戶合約之餘下履約責任之交易價

本集團已將香港財務報告準則第15號第121(a)段之實際權宜手段用於物業銷售，故此，本集團概不披露有關確認銷售物業原訂期為一年或以下之合約所產生之收入。於二零二五年六月三十日，並無根據本集團現有合約分配至餘下履約責任之交易價格總金額(二零二四年：無)。

物業管理及服務費收入之合約均有不同之合約年期，本集團為每月提供之服務開出固定金額賬單。本集團選擇可行權宜方法按其有權開具發票之金額確認收入。按照香港財務報告準則第15號所允許，並未披露分配至該等未履行合約之交易價。

所有有關酒店經營收入之年期均為一年或以下，按照香港財務報告準則第15號所允許，並未披露分配至該等未履行合約之交易價。

(d) 租賃

所有租賃收益均來自經營租賃。本公司董事考慮包括於經營租賃收益之並非根據某一指數或比率之浮動租賃款項，對本集團而言並不重大，因此相關財務信息並未披露。

6. 營運分部

本集團之營運分部呈報為六個營運分區－物業銷售、物業租賃、物業管理及其他服務、酒店經營、證券投資及財務。此乃就資源分配與評估表現向主要營運決策者(即本公司董事)呈報之計算準則。主要營運決策者鑑別之營運分部並無合計於本集團之可呈報分部內。

分部業績

截至二零二五年六月三十日止年度

	本公司及其附屬公司		聯營公司及合營企業		合計	
	來自外間之收入	業績	應佔收入	應佔業績	分部收入	分部業績
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
物業銷售	2,912	685	8,008	345	10,920	1,030
物業租賃	2,802	2,178	759	637	3,561	2,815
	5,714	2,863	8,767	982	14,481	3,845
物業管理及其他服務	1,414	264	114	4	1,528	268
酒店經營	950	365	556	110	1,506	475
證券投資	68	68	–	–	68	68
財務	90	90	8	8	98	98
	8,236	3,650	9,445	1,104	17,681	4,754

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

6. 營運分部(續)

分部資產

於二零二五年六月三十日

	本公司及 其附屬公司 百萬港元	聯營公司及 合營企業 百萬港元	合計 百萬港元
物業銷售	15,555	6,853	22,408
物業租賃	66,522	13,662	80,184
	82,077	20,515	102,592
物業管理及其他服務	781	6	787
酒店經營	3,047	641	3,688
證券投資	1,772	2,697	4,469
財務	21,664	37	21,701
分部資產	109,341	23,896	133,237
定期存款、銀行存款及現金			52,256
遞延稅項及可收回稅款			21
資產總值			185,514

6. 營運分部(續)

其他資料

截至二零二五年六月三十日止年度

	物業銷售 百萬港元	物業租賃 百萬港元	物業管理及 其他服務 百萬港元	酒店經營 百萬港元	證券投資 百萬港元	財務 百萬港元	綜合 百萬港元
已包括於計算分部資產 之數額：							
資本增加							
— 物業、廠房及設備	1	1	75	36	—	—	113
— 投資物業	—	314	—	—	—	—	314
— 酒店物業	—	—	—	—	—	—	—
— 使用權資產	—	—	69	—	—	—	69
主要營運決策者定期審閱 之數額但不包括於計算 分部損益內：							
投資物業公平值變動	—	(653)	—	—	—	—	(653)
折舊							
— 物業、廠房及設備	(1)	(2)	(16)	(40)	—	—	(59)
— 酒店物業	—	—	—	(35)	—	—	(35)
— 使用權資產	—	—	(41)	(23)	—	—	(64)

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

6. 營運分部(續)

分部業績

截至二零二四年六月三十日止年度

	本公司及其附屬公司		聯營公司及合營企業		合計	
	來自外間之收入 百萬港元	業績 百萬港元	應佔收入 百萬港元	應佔業績 百萬港元	分部收入 百萬港元	分部業績 百萬港元
物業銷售	3,580	278	6,133	524	9,713	802
物業租賃	2,835	2,277	788	667	3,623	2,944
	6,415	2,555	6,921	1,191	13,336	3,746
物業管理及其他服務	1,304	227	121	12	1,425	239
酒店經營	953	368	574	119	1,527	487
證券投資	64	64	–	–	64	64
財務	80	80	8	8	88	88
	8,816	3,294	7,624	1,330	16,440	4,624

6. 營運分部(續)

分部資產

於二零二四年六月三十日

	本公司及 其附屬公司 百萬港元	聯營公司及 合營企業 百萬港元	合計 百萬港元
物業銷售	16,800	5,349	22,149
物業租賃	66,763	14,986	81,749
	83,563	20,335	103,898
物業管理及其他服務	883	28	911
酒店經營	2,937	430	3,367
證券投資	1,701	2,545	4,246
財務	22,340	37	22,377
分部資產	111,424	23,375	134,799
有限制銀行存款、定期存款、銀行存款及現金			47,351
遞延稅項及可收回稅款			23
資產總值			182,173

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

6. 營運分部(續)

其他資料

截至二零二四年六月三十日止年度

	物業銷售 百萬港元	物業租賃 百萬港元	物業管理及 其他服務 百萬港元	酒店經營 百萬港元	證券投資 百萬港元	財務 百萬港元	綜合 百萬港元
已包括於計算分部資產 之數額：							
資本增加							
－ 物業、廠房及設備	1	2	18	48	1	－	70
－ 投資物業	－	427	－	－	－	－	427
－ 酒店物業	－	－	－	－	－	－	－
－ 使用權資產	－	－	9	－	－	－	9
主要營運決策者定期審閱 之數額但不包括於計算 分部損益內：							
投資物業公平值變動	－	(193)	－	－	－	－	(193)
折舊							
－ 物業、廠房及設備	(1)	(2)	(15)	(43)	－	－	(61)
－ 酒店物業	－	－	－	(33)	－	－	(33)
－ 使用權資產	－	－	(43)	(23)	－	－	(66)

6. 營運分部(續)

計量

可呈報及營運分部之會計政策與本集團於附註3.2所敘述之會計政策相同。

分部業績乃指各分部所賺取之除稅前溢利，並無分配若干其他收益及其他利益或虧損、若干行政費用及其他營運費用、投資物業與按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值之變動及若干財務收益淨額。各分部所賺取之除稅前溢利亦包括本集團應佔聯營公司及合營企業之業績，並無分配聯營公司及合營企業之若干其他收益及其他利益或虧損、若干行政費用及其他營運費用、投資物業公平值之變動、財務(成本)／收益淨額及所得稅項。

除稅前溢利之對賬

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
分部溢利	4,754	4,624
投資物業公平值變動	(653)	(193)
其他收益及其他利益或虧損	233	(305)
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動	10	(9)
行政費用及其他營運費用	(985)	(940)
財務收益淨額	2,223	2,321
應佔聯營公司及合營企業業績		
— 其他收益及其他利益或虧損	141	51
— 投資物業公平值變動	(491)	(412)
— 行政費用及其他營運費用	(256)	(272)
— 財務(成本)／收益淨額	(270)	289
— 所得稅項	(196)	(347)
	(1,072)	(691)
除稅前溢利	4,510	4,807

截至二零二五年六月三十日止年度內，內部分部銷售為145百萬港元(二零二四年：147百萬港元)並不包括於「物業管理及其他服務」之分部內。於其他營運分部內並無內部分部銷售。內部分部銷售乃按照涉及之對手協定之成本加邊際利潤基準計算。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

6. 營運分部(續)

主要產品及服務之收入

本集團於本年度內主要產品及服務之收入分析刊於附註5。

地域資料

本集團於四個主要地區進行業務—香港、中國內地、新加坡及澳洲。

本集團按業務地區劃分之來自外間客戶之收入與應佔聯營公司及合營企業收入與按資產地區劃分之非流動資產(不包括股本權益及債務工具、借予聯營公司款項、借予合營企業款項、長期應收貸款、遞延稅項及其他資產)詳述如下：

	本公司及其附屬公司之 來自外間之收入		應佔聯營公司及 合營企業收入		本集團之非流動資產	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
中國內地及香港	7,147	7,724	9,263	7,422	88,233	88,362
新加坡及澳洲	1,089	1,092	182	202	5,531	4,946
	<u>8,236</u>	<u>8,816</u>	<u>9,445</u>	<u>7,624</u>	<u>93,764</u>	<u>93,308</u>

主要客戶資料

於兩個年度內，並無客戶所佔來自六個營運分區之總收入超過百分之十。

7. 財務收益

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
銀行存款利息收益	2,083	2,210
借予聯營公司及合營企業之款項之利息收益與借予聯營公司及 合營企業之非流動免息款項之估算利息收益	<u>213</u>	<u>165</u>
	<u>2,296</u>	<u>2,375</u>

8. 財務成本

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
利息及其他財務成本支出：		
銀行借貸	39	52
其他貸款	5	5
租賃負債	2	1
聯營公司提供之非流動免息借款之估算利息費用	53	36
非流動免息無抵押其他貸款之估算利息費用	7	7
	<u>106</u>	<u>101</u>
減：已撥充發展中物業之成本之利息	(39)	(51)
	<u>67</u>	<u>50</u>

9. 應佔聯營公司業績

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
應佔聯營公司業績包括：		
應佔聯營公司溢利	193	747
應佔聯營公司稅項	(86)	(281)
	<u>107</u>	<u>466</u>

本集團應佔聯營公司業績包括本集團應佔聯營公司投資物業公平值減少324百萬港元(二零二四年：232百萬港元)已確認於聯營公司之損益表內。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

10. 應佔合營企業業績

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
應佔合營企業業績包括：		
應佔合營企業溢利	35	239
應佔合營企業稅項	(110)	(66)
	<u>(75)</u>	<u>173</u>

本集團應佔合營企業業績包括本集團應佔合營企業投資物業公平值減少167百萬港元(二零二四年：180百萬港元)已確認於合營企業之損益表內。

11. 除稅前溢利

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
除稅前溢利已扣除／(計入)下列項目：		
員工成本，包括董事酬金(附註12)：		
員工薪金及其他福利	1,779	1,734
退休保障計劃供款	70	61
員工成本總額	<u>1,849</u>	<u>1,795</u>
核數師酬金		
— 核數服務	8	6
— 非核數服務	1	1
酒店存貨消耗之成本(包括於直接費用內)	95	95
出售物業成本	1,824	2,933
物業、廠房及設備、酒店物業與使用權資產之折舊 (包括於行政及其他營運費用內)	158	160
使用權資產撇銷	21	—
應收貿易賬款之減值虧損(已扣除撥回)	43	16
政府補貼	(13)	(6)

12. 董事及主席酬金

按照香港《公司條例》第383條第(1)至(4)款及香港《公司(披露董事利益資料)規例》規定所披露已付或應付七位(二零二四年：七位)董事(包括主席)之酬金。董事就提供合資格服務所獲得的酬金如下：

二零二五年

	黃志祥 先生 [^] 千港元 (附註ii)	黃永光 先生 [^] 千港元	夏佳理 先生 [#] 千港元 (附註iii)	黃敏華 女士 [#] 千港元	盛智文 博士 [*] 千港元	李民橋 先生 [*] 千港元	王繼榮 先生 [*] 千港元 (附註v)	合計 千港元
袍金	–	96	400	400	760	760	700	3,116
薪金及其他福利	–	1,000	–	–	–	–	–	1,000
退休保障計劃供款	–	18	–	–	–	–	–	18
酌情花紅(附註i)	–	170	–	–	–	–	–	170
總酬金	–	1,284	400	400	760	760	700	4,304

二零二四年

	黃志祥 先生 [^] 千港元 (附註ii)	黃永光 先生 [^] 千港元	夏佳理 先生 [#] 千港元 (附註iii)	黃敏華 女士 [#] 千港元 (附註iv)	盛智文 博士 [*] 千港元	李民橋 先生 [*] 千港元	王繼榮 先生 [*] 千港元	合計 千港元
袍金	–	96	400	367	760	760	700	3,083
薪金及其他福利	–	1,005	–	–	–	–	–	1,005
退休保障計劃供款	–	18	–	–	–	–	–	18
酌情花紅(附註i)	–	165	–	–	–	–	–	165
總酬金	–	1,284	400	367	760	760	700	4,271

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

12. 董事及主席酬金(續)

附註 i： 酌情花紅乃根據每位董事之表現及本集團盈利水平釐定。

附註 ii： 黃志祥先生並為本公司主席及以上所披露之酬金已包括以其主席身份提供服務之酬金。黃先生擁有作為已故黃廷方先生之其中一位遺產共同遺囑執行人之受託人權益，因此亦為本公司之主要股東。黃先生放棄收取截至二零二五年六月三十日止年度之酬金，金額為 1.336 百萬港元(二零二四年：1.336 百萬港元)。

附註 iii： 支付予 Ronald Arculli and Associates 之顧問費為 2.083 百萬港元(二零二四年：2.083 百萬港元)，當中包括 1.667 百萬港元(二零二四年：1.667 百萬港元)由信和置業有限公司(「信和置業」)直接支付，夏佳理先生為 Ronald Arculli and Associates 之獨資經營者。

附註 iv： 黃敏華女士於二零二三年八月十日獲委任為本公司非執行董事。

附註 v： 王繼榮先生於二零二五年七月一日退任本公司獨立非執行董事。

附註 vi： 上文所示執行董事的酬金乃作為彼等就本公司及本集團之管理事務提供服務的酬金。上文所示非執行董事及獨立非執行董事的酬金乃作為彼等擔任本公司董事而提供服務的酬金。

(^ 執行董事)

(# 非執行董事)

(* 獨立非執行董事)

13. 僱員酬金

本集團五位薪酬最高僱員中，並無(二零二四年：無)本公司之董事，其酬金已於附註 12 內披露。五位(二零二四年：五位)僱員之酬金根據上市規則披露如下：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
薪金及其他酬金(包括基本薪金、房屋津貼及其他津貼)	33	32
退休保障計劃供款	—	—
酌情花紅	7	7
	40	39

酌情花紅乃根據每位僱員之表現及本集團盈利水平釐定。

13. 僱員酬金(續)

其酬金幅度如下：

	僱員人數	
	二零二五年	二零二四年
港元		
6,000,001－6,500,000	–	2
6,500,001－7,000,000	2	–
7,500,001－8,000,000	1	1
8,500,001－9,000,000	1	1
9,500,001－10,000,000	1	–
10,000,001－10,500,000	–	1
	<u>–</u>	<u>1</u>

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度內，本集團概無向五位薪酬最高之僱員及董事支付作為吸引其加盟或作為加盟本集團獎勵之酬金，且亦無支付任何酬金作為其失去職位之賠償。除附註12所提述外，並無其他董事於兩個年度內放棄或同意放棄收取任何酬金。

14. 所得稅項

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
稅項支出包括：		
本公司及其附屬公司應佔稅項		
香港利得稅		
本年度撥備	352	337
以往年度超額撥備	(1)	(3)
	<u>351</u>	<u>334</u>
海外稅項		
本年度撥備	78	101
以往年度不足撥備	–	2
於中國內地之土地增值稅	4	14
	<u>82</u>	<u>117</u>
	433	451
遞延稅項(附註35)	41	69
	<u>474</u>	<u>520</u>

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

14. 所得稅項(續)

根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體之首2百萬港元溢利將按8.25%之稅率徵稅，而超過2百萬港元之溢利將按16.5%之稅率徵稅。不符合該兩級制利得稅率制度資格之集團實體之溢利，將繼續按16.5%之劃一稅率徵稅。本集團考慮實行兩級制利得稅率制度對綜合財務報告書之數額並不重大。於兩個年度內，香港利得稅按稅率16.5%計算。

新加坡及中國內地附屬公司之稅項按相關國家現行適當稅率徵收。稅率於新加坡為17%及於中國內地為25%(二零二四年：於新加坡為17%及於中國內地為25%)。

土地增值稅撥備按有關稅務法律及規例所載之規定作出計算。土地增值稅乃按累進稅率以增值額減去若干許可扣減項目後作出撥備。

本年度稅項支出與綜合損益表所示之除稅前溢利之對賬如下：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
除稅前溢利	4,510	4,807
按香港利得稅稅率計算之稅項	744	793
應佔聯營公司及合營企業業績之稅務影響	(5)	(105)
不可扣稅開支之稅務影響	123	213
毋須課稅收入之稅務影響	(421)	(453)
以往年度超額撥備	(1)	(1)
未確認之稅項虧損之稅務影響	79	56
動用先前未確認之稅項虧損	(20)	(43)
動用先前未確認之可扣減之暫時差額	(4)	(3)
海外附屬公司稅率差異之影響	(25)	49
於中國內地之土地增值稅	4	14
本年度稅項支出	474	520

14. 所得稅項(續)

本集團受經濟合作與發展組織發布的全球反侵蝕稅機規則(「第二支柱示範規則」)之約束。二零二五年六月，香港發布了第二支柱立法草案，實施最低補充稅。該法例將於二零二六年六月三十日的第一個財政年度於本集團首次生效。根據當前可用信息，本集團預計此類風險敞口可能從二零二六年起出現。然而，該風險敞口仍存在一定程度的不確定性，因此截至二零二五年六月三十日的量化影響尚不清楚或無法合理估計。

本集團已將遞延所得稅會計中的臨時強制性例外用於補充稅，並在發生時將該稅作為當期稅進行會計處理。

15. 股息

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
年度內已確認股息之分配：		
二零二四年六月三十日止年度之末期股息：每股 43 港仙 (二零二四年：二零二三年六月三十日止年度每股 43 港仙)	912	885
二零二五年六月三十日止年度之中期股息：每股 15 港仙 (二零二四年：二零二四年六月三十日止年度每股 15 港仙)	325	316
	<u>1,237</u>	<u>1,201</u>

本年度內，就二零二四年度之末期股息與二零二五年度之中期股息發行代息股份。該等代息股份為大部分股東接納，如下列所示：

	二零二五年 中期股息 百萬港元	二零二四年 末期股息 百萬港元
現金股息	1	6
代息股份	<u>324</u>	<u>906</u>
	<u>325</u>	<u>912</u>

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

15. 股息(續)

董事擬派發二零二五年六月三十日止年度之末期股息每股43港仙(二零二四年：43港仙)，按2,186,420,279股，合共末期股息為940百萬港元(二零二四年：按2,121,187,655股，合共末期股息為912百萬港元)，並將於應屆股東周年大會上議決。預計末期股息將約於二零二五年十二月三日發送給股東。

於二零二四年十二月三日，本公司按每股發行價18.588港元(二零二四年：18.744港元)，合共發行及配發48,743,624股(二零二四年：46,959,426股)之普通股股份予股東，以代替現金股息，作為二零二四年度之末期股息(二零二四年：二零二三年度之末期股息)。

於二零二五年四月二十三日，本公司按每股發行價19.650港元(二零二四年：19.300港元)，合共發行及配發16,489,000股(二零二四年：16,290,389股)之普通股股份予股東，以代替現金股息，作為二零二五年度之中期股息(二零二四年：二零二四年度之中期股息)。

16. 每股盈利

(a) 賬目所示之每股盈利

本公司股東應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>2,331</u>	<u>2,508</u>

	股份數目	股份數目
用以計算每股基本盈利之普通股之加權平均數	<u>2,152,349,031</u>	<u>2,088,047,154</u>

因本年度及以往年度內並沒有可攤薄之普通股，截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度並沒有呈列每股攤薄後之盈利。

(b) 每股基礎盈利

作為評估本集團之基礎業務表現，本集團按本公司股東應佔之基礎溢利2,960百萬港元(二零二四年：2,943百萬港元)，已撇除本集團及其聯營公司與合營企業之投資物業公平值變動淨額之影響及包括於年內一聯營公司銷售相關物業之已變現公平值收益與出售之投資物業已變現公平值收益，並考慮稅項之影響及本公司股東應佔數額，而計算每股基本盈利並同時呈列。普通股加權平均數與用以計算賬目所示之每股盈利(如以上所詳述)相同。

16. 每股盈利(續)

(b) 每股基礎盈利(續)

溢利之對賬如下：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
用以計算每股基本盈利之盈利	2,331	2,508
投資物業公平值變動	653	193
相關遞延稅項之影響	(38)	(10)
應佔聯營公司業績		
— 投資物業公平值變動	324	232
— 相關遞延稅項之影響	6	(1)
應佔合營企業業績		
— 投資物業公平值變動	167	180
— 相關遞延稅項之影響	5	(9)
	1,117	585
非控股權益應佔數額	(496)	(258)
本公司股東應佔投資物業未變現公平值變動	621	327
於年內出售之投資物業已變現公平值收益(已扣除稅項)	10	1
一聯營公司於年內銷售相關物業之已變現公平值收益	5	188
非控股權益應佔數額	(7)	(81)
	629	435
本公司股東應佔基礎溢利	2,960	2,943
每股基礎盈利	1.38 港元	1.41 港元

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

17. 投資物業

本集團根據經營租賃租出不同辦公室、工業、住宅及零售物業，租金按月支付。若干零售店舖之租約載有按銷售額百分比計算之浮動租賃款項及於租期內按固定之最低年度租賃款項。

	香港 投資物業 百萬港元	香港重建中 投資物業 百萬港元	中國內地 投資物業 百萬港元	新加坡 投資物業 百萬港元	合計 百萬港元
公平值					
於二零二三年七月一日	62,553	96	2,141	1,217	66,007
匯兌差額	–	–	21	(6)	15
增添	425	1	–	1	427
轉撥自己完成物業存貨	–	–	34	–	34
出售	(1)	–	–	–	(1)
公平值變動	(253)	(8)	(20)	88	(193)
於二零二四年六月三十日及 二零二四年七月一日	62,724	89	2,176	1,300	66,289
匯兌差額	–	–	2	92	94
增添	313	1	–	–	314
公平值變動	(639)	(9)	(59)	54	(653)
於二零二五年六月三十日	62,398	81	2,119	1,446	66,044

投資物業公平值之計量

公平值層級

本集團經常性地於結算日計量投資物業之公平值，並根據香港財務報告準則第13號「公平值之計量」劃分為三級公平值等級。

所有本集團之投資物業按公平值計量劃分為第3級。

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度內，第1級、第2級及第3級之間並無轉撥。

17. 投資物業(續)

投資物業公平值之計量(續)

估值過程及方法

於二零二五年及二零二四年六月三十日，與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師Knight Frank Petty Limited及Knight Frank Pte Ltd.為本集團投資物業之公平值於該日進行估值計算。估值乃根據相若物業市場近期交易價格及／或根據使用現時市場之租金及收益率估計未來物業租金收入預測貼現現金流量作參考。在估計物業公平值時，物業的最大及最佳用途為其當前用途。

重建中投資物業之估值乃採用直接比較法，並參考可比較交易之地方及假設該投資物業將按照發展計劃完成及有關計劃已獲得批准。該估值亦考慮到未來相關發展成本(包括建築成本、財務費用、專業費用及發展商於完成時之溢利)，這充分反映發展中物業之相關風險。

本集團持有之所有物業權益用作賺取租金或資本增值，有關權益以公平值模式計算並列作投資物業且按此入賬。

第3級估值方法

下表乃主要非可觀察輸入：

投資物業	資本化比率範圍(%)
位於香港	
— 辦公室／工業	3% – 6% (二零二四年：3% – 6%)
— 住宅	2% – 4% (二零二四年：2% – 4%)
— 零售	3% – 6% (二零二四年：3% – 6%)
位於香港以外地區	
— 辦公室	4% – 7% (二零二四年：4% – 7%)

投資物業公平值之計量與資本化比率呈負數相關性(應用於現行市場租金)。輕微增加／減少之資本化比率將會導致公平值有重大減少／增加(反之亦然)。

重建中投資物業則按市場狀況估算物業至完成期成本以及發展商之溢利和風險邊際。該些估算大致上跟本集團管理層根據對市場狀況之經驗和知識而提供之內部預算一致。輕微增加／減少之成本及減少／增加風險邊際將會導致公平值有重大減少／增加(反之亦然)。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

18. 酒店物業

	香港 酒店物業 百萬港元	新加坡 酒店物業 百萬港元	合計 百萬港元
成本值			
於二零二三年七月一日	220	1,943	2,163
匯兌差額	—	(9)	(9)
於二零二四年六月三十日及二零二四年七月一日	220	1,934	2,154
匯兌差額	—	135	135
於二零二五年六月三十日	220	2,069	2,289
折舊			
於二零二三年七月一日	45	437	482
匯兌差額	—	(2)	(2)
本年度撥備	6	27	33
於二零二四年六月三十日及二零二四年七月一日	51	462	513
匯兌差額	—	33	33
本年度撥備	6	29	35
於二零二五年六月三十日	57	524	581
賬面值			
於二零二五年六月三十日	163	1,545	1,708
於二零二四年六月三十日	169	1,472	1,641

酒店物業乃按有關租約年期為36年至96年以直線法折舊。

19. 物業、廠房及設備

	電腦系統 百萬港元	傢俬、裝置、 設備及 酒店經營設備 百萬港元	租賃物業 裝修 百萬港元	汽車 百萬港元	廠房及機器 百萬港元	合計 百萬港元
成本值						
於二零二三年七月一日	174	753	76	42	18	1,063
匯兌差額	-	(3)	-	-	-	(3)
增添	15	42	7	5	1	70
撇銷	(58)	(46)	(36)	(3)	-	(143)
出售	(2)	(10)	(1)	(3)	(2)	(18)
於二零二四年六月三十日及 二零二四年七月一日	129	736	46	41	17	969
匯兌差額	5	49	-	1	-	55
增添	81	30	1	-	1	113
撇銷	(5)	(2)	(2)	(7)	(9)	(25)
出售	(17)	(4)	(4)	(2)	(1)	(28)
於二零二五年六月三十日	193	809	41	33	8	1,084
折舊						
於二零二三年七月一日	156	664	50	36	15	921
匯兌差額	-	(3)	-	-	-	(3)
本年度撥備	13	39	4	4	1	61
撇銷	(58)	(46)	(36)	(3)	-	(143)
出售時撥回	(2)	(10)	-	(3)	(2)	(17)
於二零二四年六月三十日及 二零二四年七月一日	109	644	18	34	14	819
匯兌差額	5	43	-	1	-	49
本年度撥備	17	33	5	2	2	59
撇銷	(5)	(2)	(2)	(7)	(9)	(25)
出售時撥回	(17)	(3)	(4)	(2)	(1)	(27)
於二零二五年六月三十日	109	715	17	28	6	875
賬面值						
於二零二五年六月三十日	84	94	24	5	2	209
於二零二四年六月三十日	20	92	28	7	3	150

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

19. 物業、廠房及設備(續)

以上之物業、廠房及設備按下列年率以直線法折舊：

電腦系統	20% – 33 $\frac{1}{3}$ %
傢俬、裝置、設備及酒店經營設備	10% – 33 $\frac{1}{3}$ %
租賃物業裝修	20%
汽車	20% – 25%
廠房及機器	10% – 33 $\frac{1}{3}$ %

於二零二五年六月三十日，包括於傢俬、裝置、設備及酒店經營設備中賬面值為81百萬港元(二零二四年：78百萬港元)，乃指本集團有關酒店經營之傢俬、裝置及設備。

20. 商譽／被視為出售／收購一上市附屬公司權益

百萬港元

毛額

於二零二三年七月一日、二零二四年六月三十日及二零二五年六月三十日

739

於二零二五年及二零二四年六月三十日之商譽，乃來自增加本集團一上市附屬公司之擁有權，乃透過該上市附屬公司回購其股份及於過往年度該上市附屬公司發行以股代息之股份，以作進一步收購權益。

截至二零二五年六月三十日止年度內，本集團之管理層就商譽作減值審閱。信和置業乃本公司主要經營骨幹，有關本集團之六個經營分區呈列於附註6。經營分區(亦相等於現金產生單位)之可收回數額乃考慮到上市附屬公司之資產及負債公平值不低於現金產生單位之賬面值。因此，管理層對二零二五年六月三十日之商譽決定不作減值。該商譽數額已分配於有關之營運分區並披露於附註6。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

21. 使用權資產

	租賃土地 百萬港元	租賃物業 百萬港元	合計 百萬港元
成本值			
於二零二三年七月一日	1,446	252	1,698
增添	–	9	9
撇銷	–	(10)	(10)
匯兌差額	(6)	–	(6)
於二零二四年六月三十日及二零二四年七月一日	1,440	251	1,691
增添	–	69	69
撇銷	(26)	(18)	(44)
匯兌差額	93	–	93
於二零二五年六月三十日	1,507	302	1,809
折舊			
於二零二三年七月一日	325	196	521
本年度撥備	22	44	66
撇銷	–	(10)	(10)
於二零二四年六月三十日及二零二四年七月一日	347	230	577
本年度撥備	23	41	64
撇銷	(5)	(18)	(23)
匯兌差額	23	–	23
於二零二五年六月三十日	388	253	641
賬面值			
於二零二五年六月三十日	1,119	49	1,168
於二零二四年六月三十日	1,093	21	1,114
有關短期租賃之費用	6	16	
租賃現金流出總額	48	60	

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

21. 使用權資產(續)

於兩個年度內，本集團租賃不同物業用於運營。租賃合約以固定期限一至五年訂立。租期乃於個別基礎上磋商，並包含各種不同之條款及條件。於釐定租期及評估不可撤回期間之長度時，本集團應用合約之定義並釐定合約可強制執行之期間。

此外，本集團擁有酒店物業用於運營。本集團之相關附屬公司為該等物業權益之註冊業主，包括相關租賃土地。本集團收購該等物業權益時作出一次性付款。由於支付租賃土地款項可獲可靠地識別，該等擁有物業之租賃土地部分分開列報為使用權資產。

22. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
投資聯營公司權益	16,662	16,737
借予聯營公司款項	6,215	5,532
減：撥備	(1,449)	(1,512)
	4,766	4,020

本集團借予聯營公司款項乃無抵押及無固定還款期。於二零二五年六月三十日，本集團借予聯營公司之款項(已扣除撥備)中1,430百萬港元(二零二四年：1,342百萬港元)為計息及餘額為免息。董事認為，本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已列作非流動性質。

本集團列為流動資產之應收聯營公司款項乃無抵押、免息及預期一年內償還。

本集團列為流動負債之應付聯營公司款項乃無抵押、免息及須於要求時還款。

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度，借予聯營公司款項及應收聯營公司款項之減值評估詳情刊於附註44。

於二零二五年及二零二四年六月三十日主要聯營公司詳情刊於附註50。

22. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項(續)

重大聯營公司之財務資料撮要

於兩個年度內，並無聯營公司考慮為對本集團個別重大。

個別不重大之聯營公司之合共資料

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
本集團應佔本年度溢利	107	466
本集團於此等聯營公司之權益之合共賬面值	16,662	16,737

23. 投資合營企業權益／借予合營企業款項／應收合營企業款項

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
投資合營企業權益	7,234	6,638
借予合營企業款項	9,542	9,665
減：撥備	(760)	(638)
	8,782	9,027

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

23. 投資合營企業權益／借予合營企業款項／應收合營企業款項(續)

本集團借予合營企業款項乃無抵押及無固定還款期。於二零二五年六月三十日，本集團借予合營企業之款項中5,097百萬港元(二零二四年：4,412百萬港元)為計息及餘額為免息。董事認為，本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已列作非流動性質。

本集團列為流動資產之應收合營企業款項乃無抵押、免息及預期於報告日起計一年內償還。

截至二零二四年六月三十日止年度，借予一合營企業款項之撥備204百萬港元已撥回及計入損益內。

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度，借予合營企業款項及應收合營企業款項之減值評估詳情刊於附註44。

於二零二五年及二零二四年六月三十日主要合營企業詳情刊於附註51。

重大合營企業之財務資料撮要

於兩個年度內，並無合營企業考慮為對本集團個別重大。

個別不重大之合營企業之合共資料

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
本集團應佔本年度(虧損)／溢利	(75)	173
本集團於此等合營企業之權益之合共賬面值	7,234	6,638

24. 股本權益及債務工具

股本權益及債務工具包括：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
按公平值列賬及計入其他全面收益之上市投資：		
產權證券上市於		
香港	1,178	696
新加坡	127	101
永續債券上市於		
香港	—	37
	1,305	834
按公平值列賬及計入其他全面收益之非上市投資	3	3
	1,308	837
於香港及新加坡上市之按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具	30	184
	1,338	1,021
按公平值列賬及計入損益之上市投資：		
於香港上市之產權證券	9	7
於其他地區上市之產權證券	3	2
	12	9
按公平值列賬及計入損益之非上市投資	280	229
	292	238
合計	1,630	1,259
減：本期部分	(12)	(16)
非本期部分	1,618	1,243

該等按公平值列賬及計入其他全面收益之股本投資並非持作買賣，而是出於長期策略之目的持有。由於董事認為將該等投資之公平值短期波動透過損益中確認，與本集團持有該等投資作長期用途並實現該等投資長遠表現潛力之策略不符，故董事已選擇將該等股本權益工具投資指定為按公平值列賬及計入其他全面收益類別。按公平值列賬及計入損益之股本投資並非出於長期策略之目的持有，因此分類為按公平值列賬及計入損益。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

24. 股本權益及債務工具(續)

於二零二五年六月三十日，按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具以固定年利率計算介乎3.5厘至5.0厘(二零二四年：3.5厘至6.2厘)及於二零二八年五月至二零三零年一月(二零二四年：二零二四年八月至二零三零年一月)到期。

非上市投資乃包括投資於香港、中國內地或開曼群島註冊之私人公司及私募基金所發行之非上市產權證券。

於二零二五年及二零二四年六月三十日，所有股本權益及債務工具均以公平值列賬。股本權益及債務工具之公平值計量及債務工具之預期信貸虧損評估詳情刊於附註44。

25. 應收／應付非控股權益款項

本集團之應收／應付非控股權益款項乃無抵押、免息及須於要求時收款／還款。

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度，應收非控股權益款項之減值評估詳情刊於附註44。

26. 長期應收貸款

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
長期應收浮息貸款總賬面值	2,827	3,299
減：列於流動資產之本期部分	(368)	(223)
	<u>2,459</u>	<u>3,076</u>

本集團提供貸款予購買本集團物業之買家，還款細則於相關貸款合約內定明。

本集團已制訂明確之信貸政策，以評估每名交易對手之信貸質素。本集團密切監察收款情況，務求盡量減低有關該等應收賬款之信貸風險。

26. 長期應收貸款(續)

根據貸款合約之合約到期日，應收浮息貸款(扣除信貸虧損撥備(如有))之到期情況如下：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
一年內	368	223
一年以上但不多於五年	1,510	1,531
五年以上	949	1,545
	<u>2,827</u>	<u>3,299</u>

本集團之長期應收貸款乃以港元計算並以利率(亦相等於約定利率)按最優惠年利率或最優惠年利率加／減邊際利潤計算及以買家之物業作為按揭之抵押。此結餘之約定到期日由一年內至二十三年(二零二四年：由一年內至二十四年)。

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度，長期應收貸款之減值評估詳情刊於附註44。

27. 應收貿易賬款及其他應收

應收貿易賬款主要包括應收租金與物業管理及其他服務款項。應收租金乃由租戶預先繳納。

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
應收貿易賬款	447	378
減：信貸虧損撥備	<u>(109)</u>	<u>(94)</u>
	338	284
其他應收及預付款項	<u>1,218</u>	<u>1,739</u>
	<u>1,556</u>	<u>2,023</u>

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

27. 應收貿易賬款及其他應收(續)

本集團已制訂明確之信貸政策，以評估每名交易對手之信貸質素。本集團密切監察收款情況，務求盡量減低有關該等應收貿易賬款之信貸風險。

於二零二五年六月三十日、二零二四年六月三十日及二零二三年七月一日，客戶合約之應收貿易賬款(扣除信貸虧損撥備)分別為199百萬港元、177百萬港元及175百萬港元。

於報告日之應收貿易賬款(已扣除信貸虧損撥備)之賬齡分析如下。未逾期數額主要為應收物業管理及其他服務款項。逾期數額主要為應收租金由租戶於租賃期間預先繳納之按月計費租金及應收物業管理和其他服務款項。

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
即期或30日內	170	172
31–60日	12	23
61–90日	18	15
超過90日	138	74
	338	284

於二零二五年及二零二四年六月三十日，就即期之應收賬款而言，雖然並無抵押，本集團已評估其信譽、過往還款記錄，並考慮客戶之特定信息及有關債務人經營所處之經濟環境。逾期超過90日之應收貿易賬款(已扣除信貸虧損撥備)138百萬港元(二零二四年：74百萬港元)足以被所收該等客戶之租金訂金所保障及並無考慮作出重大預期信貸虧損。

其他應收及預付款項主要包括有關應收公用事務與其他已付訂金186百萬港元(二零二四年：219百萬港元)、主要與地產發展項目有關之其他預付款項150百萬港元(二零二四年：92百萬港元)及應收利息437百萬港元(二零二四年：932百萬港元)。

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度，應收貿易賬款及其他應收之減值評估詳情刊於附註44。

28. 定期存款及有限制銀行存款／銀行存款及現金

定期存款與銀行存款及現金包括託管人持有之現金 1,151 百萬港元(二零二四年：843 百萬港元)，僅限用於與發展中物業相關之付款或將於完成相關之轉讓後由託管人發放。

並無有限制銀行存款(二零二四年：24 百萬港元)存放於銀行以提供擔保予建築合同之存款。

有限制銀行存款、定期存款及銀行存款以浮動年利率計算介乎 0.001 厘至 4.90 厘(二零二四年：0.001 厘至 6.30 厘)。

於二零二五年六月三十日，定期存款 156 百萬港元(二零二四年：1,632 百萬港元)已抵押予銀行發出金融承擔予信和置業之若干附屬公司、聯營公司及合營企業。

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度，有限制銀行存款、定期存款及銀行存款之減值評估詳情刊於附註 44。

29. 應付貿易賬款及其他應付

於二零二五年六月三十日，本集團之應付貿易賬款及其他應付包括應付貿易賬款 71 百萬港元(二零二四年：124 百萬港元)。

於報告日之應付貿易賬款按發票日之賬齡分析呈列如下：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
1-30 日	58	71
31-60 日	2	13
61-90 日	3	9
超過 90 日	8	31
	71	124

其他應付主要包括應計建築成本 811 百萬港元(二零二四年：1,188 百萬港元)、已收租金訂金與公用事務訂金 824 百萬港元(二零二四年：798 百萬港元)、主要與地產發展項目有關之預收款項 1,579 百萬港元(二零二四年：1,597 百萬港元)及預收租金 144 百萬港元(二零二四年：141 百萬港元)。

除數額 489 百萬港元(二零二四年：560 百萬港元)(主要為已收租金訂金及應付建築成本之款項)預計將於報告日起計一年後結付外，本集團所有應付貿易賬款及其他應付預計將於一年內結付或須於要求時還款。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

30. 租賃負債

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
應付租賃負債：		
一年內	35	20
超過一年但不超過兩年	14	2
超過兩年但不超過三年	1	—
	50	22
減：數額於十二個月內清償列於流動負債	(35)	(20)
數額超過十二個月後清償列於非流動負債	15	2

31. 合約負債

於二零二五年六月三十日，本集團確認有關物業銷售之合約負債329百萬港元(二零二四年六月三十日：113百萬港元及二零二三年七月一日：827百萬港元)。於二零二五年六月三十日之餘額增加主要由於年內已收物業銷售訂金多於物業銷售訂金確認為銷售收入。

本集團所有合約負債預期於本集團正常營業週期內結清，因此分類為流動負債。於二零二五年及二零二四年六月三十日，並無合約負債預計於一年以後結清。於兩個年度內，合約負債並無重大融資成分。

本集團與客戶在簽訂買賣協議時，一般收取客戶若干百分比合同金額作為訂金。銷售作價餘款一般會於法律轉讓完成時支付。於許多情況下，本集團於法律轉讓完成前，會向客戶收取加付訂金。於某些銷售安排下，客戶同意於建造工程仍在進行下提前支付銷售作價餘款。所有訂金產生之合約負債於整個物業工程期間確認，並於客戶取得已竣工物業之控制權時轉出。

31. 合約負債(續)

下表列出本年內確認之收入中與結轉合約負債有關之部分：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
包括於年初之合約負債結餘內並於本年度確認之收入	113	823

32. 銀行借貸

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
長期銀行借貸		
一年內	1,799	—
兩年以上但不多於五年	—	832
	1,799	832
減：列於流動負債之本期部分	(1,799)	—
銀行借貸總額—到期日超過一年	—	832

本集團之所有銀行借貸以年利率所計算之利息(亦相等於實際年利率)按香港銀行同業拆息加邊際利潤計算。

本集團之銀行借貸按有關信和置業於附屬公司之股本權益由信和置業提供擔保。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

33. 其他貸款

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
無抵押其他貸款		
一年以上但不多於兩年	884	859

本集團之其他貸款為無抵押、免息及已包括於非流動負債中，因報告日起計十二個月內貸款人將不會要求償還借款。估算利息費用之實際利率乃根據本集團之資金成本加邊際利潤而釐定。

34. 股本

	二零二五年		二零二四年	
	普通股 股份數目	股本 百萬港元	普通股 股份數目	股本 百萬港元
已發行及繳足普通股：				
於七月一日	2,121,187,655	19,305	2,057,937,840	18,110
代替現金股息所發行之股份	65,232,624	1,230	63,249,815	1,195
於六月三十日一無面值之普通股	2,186,420,279	20,535	2,121,187,655	19,305

於年內，本公司發行及配發普通股股份予股東，以代替現金股息，作為二零二四年度之末期股息及二零二五年度之中期股息（二零二四年：二零二三年度之末期股息及二零二四年度之中期股息）。詳情刊於附註15。

此等股份與其他已發行股份在各方面均享有同等權益。

35. 遞延稅項

本報告日及以往報告日已確認之主要遞延稅項負債及資產及相關變動如下：

	加速 稅項折舊 百萬港元	投資 物業重估 百萬港元	附屬公司、 聯營公司及 合營企業之 未分配溢利 百萬港元	稅項虧損 百萬港元	其他 百萬港元	合計 百萬港元
於二零二三年七月一日	1,088	1,258	407	(64)	2	2,691
匯兌差額	-	3	-	-	(2)	1
年度內於損益中扣除／(計入)	91	(16)	37	(42)	(1)	69
於二零二四年六月三十日及 二零二四年七月一日	1,179	1,245	444	(106)	(1)	2,761
匯兌差額	-	-	(25)	-	5	(20)
年度內於損益中扣除	15	10	7	9	-	41
於二零二五年六月三十日	1,194	1,255	426	(97)	4	2,782

淨額包括遞延稅項負債2,800百萬港元(二零二四年：2,781百萬港元)及遞延稅項資產18百萬港元(二零二四年：20百萬港元)。

於二零二五年六月三十日，本集團有為數1,844百萬港元(二零二四年：1,546百萬港元)之未動用稅項虧損可用以抵銷未來溢利，其中589百萬港元(二零二四年：646百萬港元)已確認為遞延稅項資產。由於未能預測未來溢利趨向，故並無就其餘為數1,255百萬港元(二零二四年：900百萬港元)之虧損確認為遞延稅項資產。此等虧損可能會無限定期地結轉。

於二零二五年六月三十日，本集團有為數182百萬港元(二零二四年：209百萬港元)之可扣減暫時差額。由於未能確定此等可扣減暫時差額會否被未來應課稅溢利所動用，故並無就此等可扣減暫時差額確認為遞延稅項資產。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二五年六月三十日止年度

36. 聯營公司提供之借款

本集團之聯營公司提供之借款乃無抵押、免息及無固定還款期。聯營公司同意於報告日起計十二個月內不會要求償還，因此，有關借款已列作非流動性質。免息貸款之估算利息費用之實際年利率乃按本集團之資金成本而釐定。

37. 非控股權益提供之借款

本集團之非控股權益提供之借款當中69百萬港元(二零二四年：61百萬港元)乃無抵押、須繳付以年利率6.25厘(二零二四年：6.25厘)計算之利息及無固定還款期，餘額1百萬港元(二零二四年：940百萬港元)乃無抵押、免息及無固定還款期。非控股權益之股東同意於報告日起計十二個月內不要求償還，因此，有關借款已列作非流動性質。

38. 非控股權益

下表列出本集團非全資而擁有重大非控股權益之附屬公司之詳情：

附屬公司名稱	註冊及 主要營業地	非控股權益持有 股本權益及投票權比例		溢利及全面收益總額 分配予非控股權益		累計非控股權益	
		二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
		%	%	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
信和置業 有限公司	香港	42.4	43.3	1,720	1,927	71,757	71,757

38. 非控股權益(續)

擁有重大非控股權益之本集團附屬公司之財務資料撮要如下。以下財務資料撮要乃於內部抵銷前之數額。

信和置業有限公司

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
流動資產	72,995	70,435
非流動資產	110,618	109,909
流動負債	9,752	7,818
非流動負債	3,964	6,210
本公司股東應佔權益	169,397	165,790
非控股權益	500	526

	截至六月三十日止年度	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
收入	8,183	8,765
本公司股東應佔全面收益總額	4,756	4,389
非控股權益應佔全面收益總額	(18)	(151)
本年度全面收益總額	4,738	4,238
已付非控股權益股息	2,183	2,104

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

39. 財務擔保合約

於報告日，本集團根據合約所擔保之最高數額如下：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
向銀行作出之擔保：		
本集團應佔就聯營公司及合營企業之銀行貸款融資		
— 已動用	6,144	7,777
— 未動用	806	1,521
	<u>6,950</u>	<u>9,298</u>

於二零二五年及二零二四年六月三十日，本集團就有關聯營公司及合營企業之銀行貸款融資，已向銀行發出企業財務擔保。本公司之董事考慮此等財務擔保合約於首次確認及於報告日之公平值並不重大，故本集團並無於兩個報告日就該等企業財務擔保確認任何負債。於報告日，根據香港財務報告準則第9號釐定虧損撥備之數額並不重大。

40. 經營租賃安排

本集團作為出租人

本年度扣除623百萬港元(二零二四年：559百萬港元)開支後之物業租金收入為2,179百萬港元(二零二四年：2,276百萬港元)。所持大部分物業，擁有平均兩年期(二零二四年：兩年期)之承擔租戶。

應收租賃款項如下：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
一年內	1,971	2,266
兩年內	1,103	1,349
三年內	523	659
四年內	269	319
五年內	120	185
五年後	260	332
	4,246	5,110

41. 退休保障計劃

本集團於香港為所有合資格僱員參與一強制性公積金計劃(「強積金」)。本強積金已根據香港強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局註冊。本強積金之資產與本集團之資產分開並存於由託管人控制之基金內。根據強積金之條款，僱主及其僱員均須根據條款內列明之比率而作出供款。根據該計劃而作出所需之供款為本集團唯一之責任。並無沒收供款可用以減低將來應付之供款。

本集團同時需要就於新加坡營業之附屬公司之員工以其月薪之相當百分比供款予國家退休計劃—中央公積金。本集團除此國家退休計劃之供款外，並無其他責任。

本公司設於中國內地之附屬公司合資格僱員為中國地方政府運作之退休計劃成員。該等附屬公司須按照該等僱員之有關基本薪金成本之若干百分比向該退休計劃供款，作為福利資金。本集團除此國家退休計劃之供款外，並無其他責任。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

42. 發展中物業／已完成物業存貨

於報告日，發展中物業數額7,813百萬港元(二零二四年：7,343百萬港元)不會預期於報告日起十二個月內變現。

發展中物業及已完成物業存貨包括根據香港財務報告準則第16號按成本減累計折舊及任何減值虧損計量之租賃土地之賬面值11,706百萬港元(二零二四年：12,919百萬港元)。剩餘價值釐定為租賃土地部分之估計出售價值。於二零二五年及二零二四年六月三十日，考慮到估計剩餘價值，租賃土地並無產生折舊開支。

截至二零二五年六月三十日止年度內，發展中物業之撇減55百萬港元(二零二四年：748百萬港元)乃按估計可變現淨值計算。

43. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團旗下實體可持續經營，並同時透過優化債務與股本平衡，盡量提高股東回報。

本集團之資本架構由債務(包括銀行借貸、其他貸款、聯營公司／非控股權益提供之借款及應付聯營公司／非控股權益款項)及本公司股東應佔權益(包括已發行股本、保留溢利及披露於綜合權益變動表內之其他儲備)。

本集團之管理層定期審閱資本架構。作為此審閱工作之一部分，本集團之管理層考慮資本成本及各資本類別之相關風險。本集團透過派發股息、發行新股份及回購股份與發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。

二零二五年內，本集團策略為維持淨現金狀況。為維持淨現金狀況，本集團可能會調整支付給股東之股息金額、發行新股份、向股東返還資本、發行新債務融資或出售資產以減少債務。

年度內，本集團對資本風險管理方法並無改變。

44. 金融工具

財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收貿易賬款及其他應收、借予聯營公司／合營企業款項、股本權益及債務工具、應收貸款、應收／應付聯營公司／合營企業／非控股權益款項、有限制銀行存款、定期存款、銀行存款及現金、應付貿易賬款及其他應付、銀行借貸、其他貸款與聯營公司／非控股權益提供之借款。

該等金融工具之詳情披露於相關附註內。與該等金融工具及租賃負債相關之風險及如何減低該等風險之政策刊於下文。管理層對該等風險進行管理及監察，以確保適當措施於適時及有效地實行。

市場風險

本集團業務使本集團主要承擔有關外幣匯率、利率及其他股本價格變動之財務風險。本集團承擔之市場風險或管理及計算有關風險之方式，並無任何變動。各類市場風險詳情概述如下：

外幣風險

本集團進行若干以外幣計算之交易，因此承擔匯率波動風險。本集團目前並沒有使用任何衍生合約對沖其外幣風險。本集團透過密切監察外幣匯率變動，管理其外幣風險。

本集團以外幣計算之貨幣資產(不包括按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具)及貨幣負債於相關報告日之賬面值如下：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
資產		
人民幣	573	366
美元	15,990	3,893
澳元	378	656
紐西蘭幣	27	26
新加坡元	1,373	993
負債		
人民幣	134	87

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

44. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

外幣風險敏感度分析

本集團之外幣風險主要集中於人民幣、美元、澳元、紐西蘭幣及新加坡元(「外幣」)兌港元(本集團相關實體之功能貨幣)之匯率波動。因港元乃聯繫於美元，美元兌港元之風險考慮並不重大，故此不包括於下列之敏感度分析。

下列乃根據外幣兌換港元上升及下降5%之敏感度分析，5%敏感率乃內部主要管理人員匯報外幣風險時使用，及代表管理層對外幣匯率合理地可能之變動作出之評估。敏感度分析僅包括未償還之以外幣計算之貨幣項目，並於報告日就外幣匯率之5%變動調整其換算。正數表示外幣兌港元轉強時，年度溢利有所增加。對於外幣兌港元轉弱時，則會對溢利造成相對及相反影響。

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
人民幣	18	12
澳元	16	27
紐西蘭幣	1	1
新加坡元	57	41

本集團實體之若干按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益及債務工具以新加坡元計算。就按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具而言，於二零二五年六月三十日數額為101百萬港元(二零二四年：101百萬港元)，新加坡元兌換有關本集團實體之功能貨幣上升／下降5%，可導致本集團之投資重估儲備增加／減少5百萬港元(二零二四年：5百萬港元)。就按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具而言，於二零二五年六月三十日數額為14百萬港元(二零二四年：13百萬港元)，新加坡元兌換有關本集團實體之功能貨幣上升／下降5%，可導致本集團之損益增加／減少1百萬港元(二零二四年：1百萬港元)。

44. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

利率風險

本集團因長期應收貸款、借予聯營公司款項、借予合營企業款項、應收合營企業款項、若干應付貿易賬款及其他應付、其他貸款、銀行借貸及銀行存款之浮動利率，承擔現金流量利率風險。非控股權益提供之定息借款、租賃負債及定期存款之定息利率使本集團面對公平值利率風險。

本集團之現金流量利率風險，主要集中來自銀行借貸所產生之香港銀行同業拆息、來自應收貸款之最優惠利率及來自其他貸款之市場利率波動。

於報告期末本集團之銀行借貸詳情刊於附註32。

利率風險敏感度分析

下列敏感度分析乃根據浮息長期應收貸款、借予聯營公司款項、借予合營企業款項、若干應付貿易賬款及其他應付、其他貸款及銀行借貸而釐定。銀行存款乃短期性質。因此，利率將來任何之變動將不會對本集團之業績造成重大影響。編製此分析時乃假設利率變動於相關報告日及只應用於該日未償還之金融資產及金融負債並於全年一直仍未償還。50基點乃代表直至下一個報告期間，利率有可能變動之最佳估計。

於相關報告日，若利率上升／下跌50基點及所有其他變項均維持不變，本集團於本年度溢利將會增加／減少31百萬港元(二零二四年：34百萬港元)。

其他價格風險

本集團透過投資產權及債務證券承受其他價格風險。管理層以設立不同風險水平及回報之投資組合管理有關風險。本集團之其他價格風險主要來自上市之產權證券，即主要集中於聯交所及新加坡證券交易所報價之藍籌股。就此，管理層考慮承受之其他價格風險已減少。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

44. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

其他價格風險之敏感度分析

下表列出股本權益及債務工具於報告日以公平值列賬之敏感度。5%之敏感率乃表示管理層按所有其他變項均維持不變下對股本權益及債務工具價格合理地可能之變動作出之評估。

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益及債務工具		
增加／(減少)於投資重估儲備		
— 由於價格增加	67	51
— 由於價格減少	(67)	(51)
按公平值列賬及計入損益之股本權益工具		
增加／(減少)於年度內之溢利		
— 由於價格增加	12	10
— 由於價格減少	(12)	(10)

信貸風險及減值評估

於二零二五年及二零二四年六月三十日，除其賬面值最能反映可承擔之最高信貸風險之金融資產外，將會引致本集團造成財務損失之最大信貸風險承擔為附註39所披露本集團所提供之財務擔保合約數額。

就減低信貸風險，本集團管理層已委任一支隊伍專責釐定信貸限額及信貸批核。本集團亦備有其他監控程序，以確保定期採取跟進措施收回逾期債務及定期跟進債務工具之信貸集中度。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

此外，本集團於組合評估之基礎上，對應收貿易賬款按預期信貸虧損進行減值評估。本年度內，45百萬港元(二零二四年：17百萬港元)確認減值。量化披露之詳情刊於本附註下文。

44. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

本集團之內部信貸風險評估級別包括以下類別：

內部信貸評級	詳述	應收貿易賬款	其他金融資產／其他項目
低風險	交易對手違約風險低，亦無任何逾期款項	存續期預期信貸虧損 － 未發生信貸減值	十二個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人經常於到期日後還款，但通常全數結清	存續期預期信貸虧損 － 未發生信貸減值	十二個月預期信貸虧損
可疑	透過內部產生之資料或外界資源得知，信貸風險自初始確認以來增加	存續期預期信貸虧損 － 未發生信貸減值	存續期預期信貸虧損 － 未發生信貸減值
虧損	有證據顯示該資產已出現信貸減值	存續期預期信貸虧損 － 信貸減值	存續期預期信貸虧損 － 信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人有嚴重財政困難，本集團並無收回款項之務實期望	款項予以撇銷	款項予以撇銷

本集團認為除應收貿易賬款109百萬港元(二零二四年：94百萬港元)存在信貸減值外，本集團之管理層認為其他金融資產(包括其他應收、應收貸款、借予聯營公司／合營企業款項、應收聯營公司／合營企業／非控股權益款項、有限制銀行存款、定期存款、銀行存款及按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具)風險較低，因為交易對手違約之可能性微不足道或者沒有任何逾期金額。因此，本集團根據十二個月預期信貸虧損單獨進行減值評估，並未提供信貸虧損撥備。

就其他應收而產生之信貸風險而言，由於交易對手過往良好還款紀錄及／或財務狀況良好，故本集團所承受因交易對手違約而產生之信貸風險有限。因此本集團預計不會因未收回之其他應收而蒙受重大損失。

就應收貸款而產生之信貸風險而言，由於每一筆未償還之貸款均由物業買家購買之物業作抵押及每一物業之公平值於個別基礎上均超過未償還之貸款額，故本集團所承受來自於交易對手所產生之信貸風險有限。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

44. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

就借予聯營公司／合營企業款項及應收聯營公司／合營企業／非控股權益款項而言，由於交易對手從事香港之地產投資或地產發展，而相關物業屬於高質素，故本集團所承受因交易對手違約而產生之信貸風險有限。因此本集團預計不會因未收回之借予聯營公司／合營企業款項及應收聯營公司／合營企業／非控股權益款項而蒙受重大損失。

就按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之信貸風險而言，本集團僅投資於低信貸風險之債務證券。本集團之按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具主要包括上市債券。於二零二五年及二零二四年六月三十日年度內，按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具之預期信貸虧損評估為不重要的。

由於往來銀行均由國際評級機構評為高信貸評級之銀行，故有限制銀行存款、定期存款及銀行存款之信貸風險有限。

就應收貿易賬款而言，本集團透過物業租賃相關之應收賬款之賬齡評估其客戶之減值，因為該等客戶中有多名具有共同風險特徵之小型客戶，而該風險特徵代表客戶根據合約條款悉數付款之能力。

截至二零二五年六月三十日止年度內，本集團根據組合評估考慮已逾期之應收貿易賬款賬面總值為331百萬港元(二零二四年：317百萬港元)之信貸虧損並不重大，故本集團並未為該等應收貿易賬款作信貸虧損撥備。

估計虧損率乃按應收賬款於預計年內觀察所得之過往違約率，並就毋須付出不必要成本或努力即可獲得之前瞻性資料進行估算。管理層定期檢討有關分類以確保涉及特定應收賬款之相關資料為最新資料。

44. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表列出就應收貿易賬款確認之虧損撥備之對賬。

	存續期預期 信貸虧損 (信貸減值) 百萬港元
於二零二三年七月一日	80
減值虧損之確認	17
減值虧損之撥回	(1)
撤銷	(2)
於二零二四年六月三十日及二零二四年七月一日	94
減值虧損之確認	45
減值虧損之撥回	(2)
撤銷	(28)
於二零二五年六月三十日	109

於二零二五年六月三十日，因無信貸減值貸款，故本集團並無為應收貸款提供信貸虧損撥備(二零二四年：無)。

除信貸風險集中於借予聯營公司／合營企業款項及應收聯營公司／合營企業／非控股權益款項外，本集團並無其他重大集中之信貸風險，並已將風險分散於大量交易對手。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

44. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

於管理流動資金風險，本集團通過監管及維持視作充足之現金及現金等值水平以應付本集團之營運及減低現金流量之波動影響。管理層已監管銀行借貸之運用及保證遵守貸款契約。

下表詳列本集團非衍生金融負債以根據協定還款條款之約定到期情況。該表以本集團最早須要還款之日期為基準，根據金融負債之未貼現現金流量編製。該表同時包括利息及本金現金流量。

	加權平均 實際年利率 %	須於要求時 還款或						未貼現現金	
		少於一個月	一至三個月	三個月至一年	一至兩年	兩至五年	多於五年	流量總額	賬面值
		百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
二零二五年									
應付貿易賬款及 其他應付									
免息	不適用	1,941	32	429	136	124	13	2,675	2,675
其他負債									
免息	不適用	1,035	1,965	67	1,108	–	–	4,175	4,175
固定利率	6.25	–	1	3	69	–	–	73	69
借貸									
免息	不適用	–	–	–	884	–	–	884	884
浮動利率	1.34	2	4	1,806	–	–	–	1,812	1,799
財務擔保合約	不適用	–	–	4,385	1,346	413	–	6,144	–
		<u>2,978</u>	<u>2,002</u>	<u>6,690</u>	<u>3,543</u>	<u>537</u>	<u>13</u>	<u>15,763</u>	<u>9,602</u>
租賃負債	4.86	<u>3</u>	<u>6</u>	<u>28</u>	<u>14</u>	<u>1</u>	<u>–</u>	<u>52</u>	<u>50</u>

44. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	須於要求時							未貼現現金 流量總額 百萬元	賬面值 百萬元
	加權平均 實際年利率 %	還款或 少於一個月 百萬元	一至三個月 百萬元	三個月至一年 百萬元	一至兩年 百萬元	兩至五年 百萬元	多於五年 百萬元		
二零二四年									
應付貿易賬款及 其他應付									
免息	不適用	1,403	34	926	202	165	17	2,747	2,747
其他負債									
免息	2.18	797	1,660	–	2,611	–	–	5,068	5,016
固定利率	6.25	–	1	3	61	–	–	65	61
借貸									
免息	不適用	–	–	–	859	–	–	859	859
浮動利率	4.99	3	7	31	860	–	–	901	832
財務擔保合約	不適用	–	–	4,841	2,162	2,295	–	9,298	–
		2,203	1,702	5,801	6,755	2,460	17	18,938	9,515
租賃負債	3.73	4	6	10	2	–	–	22	22

上述計入財務擔保合約之數額為擔保之交易對方就根據協議之擔保全額可能對本集團索償之最高數額，於報告日，財務擔保合約以下列最高者計算：(i) 根據香港財務報告準則第9號釐定之數額；及(ii) 首次確認之數額減於擔保期間確認之累計攤銷(按適用)。然而，是項估計將因應交易對手根據擔保提出索償之可能性作出變動，而有關可能性則與交易對手所持已擔保之財務應收賬款出現信貸虧損之可能性有關。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

44. 金融工具(續)

公平值之計量

本集團若干資產乃按公平值計量以用於財務呈報目的。董事就公平值計量釐定適用估值方法及輸入數據。

估計資產之公平值時，本集團視乎其可提供程度使用市場可觀察數據。倘未能提供第1級之輸入數據，則本集團會委任外聘估值師進行估值或本集團制訂合適之估值方法及輸入至模式之數據詳述於附註b及c。董事會與合資格外聘估值師緊密合作，制訂合適之估值方法及輸入至模式之數據。

下表提供金融工具於首次確認後以公平值計量之分析，按其公平值可觀察程度分類為第1級、第2級及第3級。

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	公平值層級
金融資產			
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具			
— 上市之產權證券(附註a)	1,305	797	第1級
— 上市之永續債券(附註b)	—	37	第2級
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具			
— 上市之債務證券(附註b)	30	184	第2級
非上市投資(附註c)	283	232	第3級
按公平值列賬及計入損益之金融資產			
— 上市之產權證券(附註a)	12	9	第1級

附註：

- (a) 所有上市之產權證券之公平值乃參考於二零二五年及二零二四年六月三十日於活躍市場之報價釐定。
- (b) 所有上市之永續債券及債務證券之公平值乃參考於二零二五年及二零二四年六月三十日由金融機構提供之市場報價釐定。
- (c) 除本公司董事認為成本與公平值相若之非上市投資外，所有按公平值列賬及計入損益及按公平值列賬及計入其他全面收益之非上市投資之公平值均以二零二五年及二零二四年六月三十日之資產淨值(即由相應基金管理人匯報之基金公平值)及認為必要之相關因素釐定。

44. 金融工具(續)

金融工具之公平值

於本年度及過往年度，公平值層級之不同層級之間並無轉撥。

金融資產以第3級公平值計量之對賬

百萬港元

非上市投資

於二零二三年七月一日	217
淨投資	18
公平值變動	(6)
匯兌差額	3
於二零二四年六月三十日及二零二四年七月一日	232
淨投資	44
公平值變動	7

於二零二五年六月三十日	283
-------------	-----------

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

45. 融資業務所產生負債之對賬

下表詳列本集團融資業務所產生之負債變動(包括現金及非現金變動)。融資業務所產生之負債乃已經或將會分類至本集團綜合現金流動表內列為融資業務之現金流動。

	應付利息及		應付聯營 公司款項	非控股權益 提供之借款	應付非控股 權益款項	銀行借貸	其他貸款	租賃負債	合計
	其他應付 財務成本	聯營公司 提供之借款							
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於二零二三年七月一日	5	1,600	827	132	1,672	1,964	807	56	7,063
融資現金流	(62)	35	(30)	869	(12)	(1,132)	52	(44)	(324)
財務成本	57	36	-	-	-	-	7	1	101
公平值調整	-	(53)	-	-	-	-	(7)	-	(60)
新訂立之租賃	-	-	-	-	-	-	-	9	9
於二零二四年六月三十日及 二零二四年七月一日	-	1,618	797	1,001	1,660	832	859	22	6,789
融資現金流	(44)	(564)	238	(931)	372	967	18	(42)	14
財務成本	44	53	-	-	-	-	7	2	106
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
新訂立之租賃	-	-	-	-	-	-	-	69	69
於二零二五年六月三十日	-	1,107	1,035	70	2,032	1,799	884	50	6,977

46. 承擔

於二零二五年六月三十日，未撥備於綜合財務報告書之未償還資本承擔如下：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
已簽約	<u>77</u>	<u>82</u>

於二零二五年六月三十日，未撥備於綜合財務報告書之本集團應佔合營企業及聯營公司之未償還資本承擔如下：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
已簽約	273	301
已授權但尚未簽約	<u>480</u>	<u>5</u>
	<u>753</u>	<u>306</u>

47. 關連人士披露

本集團與關連人士進行下列交易：

(a) 關連公司

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
服務費收益(附註i)	235	222
租金／租賃支出(附註i)	36	40
顧問費支出(附註ii)	<u>2</u>	<u>2</u>

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

47. 關連人士披露(續)

(b) 聯營公司及合營企業

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
服務費用(附註i)	34	34
行政費收益(附註iii)	50	53
利息收益(附註iv)	53	83

附註i：本公司之董事及控股股東黃志祥先生及／或其聯繫人亦為此等交易之關連公司之董事及／或擁有該等公司之控股權益，故於此等交易佔有權益。此等關連人士交易同時構成持續關連交易及已遵守《上市規則》第14A章之規定，其詳情刊於第67頁至第80頁之董事會報告內。

附註ii：支付予Ronald Arculli and Associates之顧問費為本公司之非執行董事夏佳理先生獨資經營。根據《上市規則》第14A章，此交易同時構成豁免關連交易。

附註iii：包括於行政費收益中，50百萬港元(二零二四年：53百萬港元)乃收取聯營公司及合營企業之行政費，黃志祥先生及／或其聯繫人擁有該等公司之權益。根據《上市規則》第14A章，此等關連人士交易同時構成豁免關連交易。

附註iv：包括於利息收益中，22百萬港元(二零二四年：24百萬港元)乃收取合營企業之利息收益，黃志祥先生及／或其聯繫人擁有該公司之權益。根據《上市規則》第14A章，此關連人士交易同時構成豁免關連交易。

47. 關連人士披露(續)

借予聯營公司款項、應付聯營公司款項、聯營公司提供之借款、應收聯營公司款項、借予合營企業款項及應收合營企業款項中，分別包括1,996百萬港元(二零二四年：2,039百萬港元)、6百萬港元(二零二四年：3百萬港元)、1,043百萬港元(二零二四年：1,013百萬港元)、1,121百萬港元(二零二四年：1,112百萬港元)、710百萬港元(二零二四年：708百萬港元)及1百萬港元(二零二四年：1百萬港元)乃與聯營公司及合營企業之結餘，本公司董事及控股股東黃志祥先生為此等公司之董事及／或擁有該等公司之控股權益。款項乃按聯營公司及合營企業股東之個別基準及股權比例而提供。除上述外，於報告日，與聯營公司、合營企業及非控股權益之未償還結餘與免息無抵押其他貸款詳情刊於本集團之綜合財務狀況表及附註22、23、25、33、36及37。

此外，本集團已抵押若干資產及承諾擔保予銀行以提供信和置業之附屬公司、聯營公司及合營企業之融資刊於附註32及39。

在本年度年結日或年內任何時間，除以上所披露之交易外，本公司或任何其附屬公司並無訂立與本公司董事或其關連實體直接或間接擁有重要權益而與本集團業務有重大聯繫之其他交易、安排或合約。

主要管理人員報酬

年度內董事酬金如下：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
短期福利	4	4
退休保障計劃供款	—	—
	<u>4</u>	<u>4</u>

董事酬金乃由薪酬委員會考慮個別表現及市場趨勢釐定。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

48. 本公司之財務狀況表及儲備變動

本公司之財務狀況表

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	1	1
投資附屬公司(附註)	15,054	13,786
借予附屬公司款項	20,889	19,349
	<u>35,944</u>	<u>33,136</u>
流動資產		
應收貿易賬款及其他應收	7	9
定期存款、銀行存款及現金	912	869
	<u>919</u>	<u>878</u>
流動負債		
應付貿易賬款及其他應付	5	6
	<u>914</u>	<u>872</u>
流動資產淨額	<u>914</u>	<u>872</u>
資產總值減流動負債	<u>36,858</u>	<u>34,008</u>
資本及儲備		
股本	20,535	19,305
保留溢利	16,323	14,703
	<u>36,858</u>	<u>34,008</u>
權益總額	<u>36,858</u>	<u>34,008</u>

附註：投資附屬公司在本公司之財務狀況表上均以成本值扣除任何可識別之減值虧損入賬。本公司以已收及應收股息作為基準計算附屬公司之業績。

已於二零二五年八月二十七日經董事會批准及授權發出，並由下列董事代表董事會簽署：

黃志祥
主席

黃永光
副主席

48. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

本公司之儲備變動

	保留溢利 百萬港元
於二零二三年七月一日	13,246
本年度溢利及全面收益總額	2,658
二零二三年度末期股息	(885)
二零二四年度中期股息	(316)
於二零二四年六月三十日及二零二四年七月一日	14,703
本年度溢利及全面收益總額	2,857
二零二四年度末期股息	(912)
二零二五年度中期股息	(325)
於二零二五年六月三十日	16,323

股本變動與披露於綜合權益變動表內之變動相同。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

49. 主要附屬公司

董事認為將本集團全部附屬公司資料列出則過於冗長，故此只將於二零二五年及二零二四年六月三十日對本集團之業績或資產及負債有主要影響之附屬公司列出。

附屬公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率						主要業務
			二零二五年			二零二四年			
			直接	間接	合共	直接	間接	合共	
			%	%	%	%	%	%	
Acclaim Investment Limited	香港	2 港元	100	–	100	100	–	100	證券投資
Accomplishment Investment Limited	香港	2 港元	100	–	100	100	–	100	證券投資
Ackerley Estates Limited	香港	20,000,000 港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
廣成發展有限公司	香港	2 港元	–	100	100	–	100	100	地產買賣及投資
盈丰有限公司	香港	2 港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
Alfaso Investment Limited	香港	20,000 港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
Allbright Global Investments, S.A.	英屬處女群島／ 香港	200 美元	100	–	100	100	–	100	證券投資
時信財務有限公司	香港	10 港元	–	100	100	–	100	100	按揭貸款
怡通興業有限公司	香港	2 港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
均傑有限公司	香港	1 港元	–	100	100	–	100	100	地產發展
明快有限公司	香港	2 港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
紀晉有限公司	香港	1 港元	–	100	100	–	100	100	諮詢服務
金威朗有限公司	香港	1 港元	–	55	55	–	55	55	地產發展
全滙發展有限公司	香港	1 港元	–	100	100	–	100	100	地產買賣
Beauty Plaza Limited	香港	20,000 港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
益燦有限公司	香港	2 港元	–	100	100	–	100	100	地產買賣及投資
毅將有限公司	香港	2 港元	100	–	100	100	–	100	投資控股
裕麒有限公司	香港	2 港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
恒毅環衛服務有限公司	香港	2 港元	–	100	100	–	100	100	清潔服務
智港發展有限公司	香港	1 港元	–	100	100	–	100	100	地產買賣
佳賢有限公司	香港	2 港元	–	100	100	–	100	100	地產買賣
沛益有限公司	香港	1 港元	–	100	100	–	100	100	投資控股
耀豪集團有限公司	香港	1 港元	–	100	100	–	100	100	財務
暉龍發展有限公司	香港	1 港元	–	100	100	–	100	100	地產買賣及投資
明煌投資有限公司	香港	400,000 港元	100	–	100	100	–	100	證券投資
暉誠發展有限公司	香港	2 港元	–	100	100	–	100	100	地產發展
佳發(香港)有限公司	香港	1 港元	–	52.6	52.6	–	52.6	52.6	地產投資
廣明有限公司	香港	2 港元	–	100	100	–	100	100	地產買賣

49. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率						主要業務
			二零二五年			二零二四年			
			直接	間接	合共	直接	間接	合共	
			%	%	%	%	%	%	
信朗(香港)有限公司	香港	1港元	–	52.6	52.6	–	52.6	52.6	地產投資
世晉有限公司	香港	2港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
創藝投資有限公司	香港	2港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
集陞有限公司	香港	2港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
健通發展有限公司	香港	2港元	–	100	100	–	100	100	地產發展
緯金有限公司	香港	1港元	–	100	100	–	100	100	定期存放
智星發展有限公司	香港	1港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
紹富有限公司	香港	1港元	–	100	100	–	–	–	地產投資
喜鴻有限公司	香港	2港元	–	100	100	–	100	100	地產買賣及投資
勵景集團有限公司	香港	1港元	–	100	100	–	100	100	地產發展
荃新天地管理有限公司	香港	2港元	–	100	100	–	100	100	物業管理
荃新天地2管理有限公司	香港	2港元	–	100	100	–	100	100	物業管理
帝景灣財務有限公司	香港	1港元	–	60	60	–	60	60	按揭貸款
帝景灣物業管理有限公司	香港	1港元	–	60	60	–	60	60	物業管理
Crenshaw Investment Limited	香港	2港元	100	–	100	100	–	100	證券投資
得輝發展有限公司	香港	1港元	–	100	100	–	100	100	地產發展
Deveron (SL) Secretaries Limited	香港	1港元	–	100	100	–	100	100	秘書服務
Deveron (TSTP) Secretaries Limited	香港	1港元	–	100	100	–	100	100	秘書服務
龍都(香港)有限公司	香港	2港元	–	100	100	–	100	100	地產買賣及投資
e.Sino Company Limited	香港	2港元	–	100	100	–	100	100	投資控股
雍廊有限公司	香港	2港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
億立發展有限公司	香港	1港元	–	100	100	–	100	100	地產發展及買賣
娛樂天地有限公司	香港	4,500,000 港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
詠冠發展有限公司	香港	2港元	–	100	100	–	100	100	地產買賣
加漢有限公司	香港	100 港元	–	55	55	–	55	55	投資控股
卓達發展有限公司	香港	1港元	–	52.6	52.6	–	52.6	52.6	地產投資
羚城有限公司	香港	2港元	–	100	100	–	100	100	地產買賣及投資
雄廣有限公司	香港	1港元	–	100	100	–	100	100	地產發展

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

49. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率						主要業務
			二零二五年			二零二四年			
			直接	間接	合共	直接	間接	合共	
			%	%	%	%	%	%	
譽將有限公司	香港	2港元	—	100	100	—	100	100	地產投資
譽殷置業有限公司	香港	20,000港元	—	100	100	—	100	100	地產投資
盈方有限公司	香港	10,000港元	—	100	100	—	100	100	地產投資
科連有限公司	香港	2港元	—	100	100	—	100	100	地產投資
豐僑投資有限公司	香港	1港元	—	100	100	—	100	100	地產投資
富利恆有限公司	香港	1港元	—	70	70	—	70	70	地產發展
快慧有限公司	香港	1港元	—	100	100	—	100	100	投資控股
Free Champion Limited	香港	2港元	—	100	100	—	100	100	地產投資
富景置業有限公司	香港	1,000,000港元	—	100	100	—	100	100	投資控股
富輝建業有限公司	香港	2港元	—	100	100	—	100	100	地產買賣及投資
Fullerton Hotels & Resorts Management Pty Ltd	澳洲	10,000澳元	—	100	100	—	100	100	管理服務
Fullerton Hotels & Resorts Pte. Ltd.	新加坡	10,000新加坡元	—	100	100	—	100	100	管理服務
逢源建築有限公司	香港	1,000,000港元	—	100	100	—	100	100	建築業務
富運投資有限公司	英屬處女群島	1美元	—	100	100	—	100	100	投資控股
萬誠財務有限公司	香港	2港元	—	100	100	—	100	100	按揭貸款
環域發展有限公司	香港	2港元	—	100	100	—	100	100	地產買賣及投資
Glorypark Limited	香港	1,000港元	—	100	100	—	100	100	地產投資
Golden Leaf Investment Limited	香港	20,000港元	—	100	100	—	100	100	地產投資
嘉澤發展有限公司	香港	2港元	—	100	100	—	100	100	地產投資
欣寧有限公司	香港	2港元	—	100	100	—	100	100	地產投資
凱滙財務有限公司	香港	10港元	—	90	90	—	90	90	按揭貸款
Grand Creator Investment (BVI) Limited	英屬處女群島／ 香港	10美元	—	60	60	—	60	60	投資控股
進宏投資有限公司	香港	2港元	—	60	60	—	60	60	地產買賣
Grand Empire Investment Limited	香港	2港元	—	100	100	—	100	100	項目管理
建偉投資有限公司	香港	1港元	—	52.6	52.6	—	52.6	52.6	地產投資

49. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率						主要業務
			二零二五年			二零二四年			
			直接 %	間接 %	合共 %	直接 %	間接 %	合共 %	
Grand Start Holdings Limited	英屬處女群島／ 香港	1 美元	—	100	100	—	100	100	投資控股
暢嘉有限公司	香港／ 中國內地	2 港元	—	100	100	—	100	100	地產買賣
Handsome Lift Investment (CI) Limited	開曼群島／ 香港	1 美元	—	100	100	—	100	100	地產投資
坑口站 (項目策劃) 有限公司	香港	2 港元	—	60	60	—	60	60	項目管理
Harley Investments Limited	香港	1 港元	—	52.6	52.6	—	52.6	52.6	地產投資
殷日有限公司	香港	2 港元	—	100	100	—	100	100	地產買賣及投資
彩銳投資有限公司	香港	20,000 港元	—	100	100	—	100	100	地產買賣及投資
HCP Hong Kong Fully Co Ltd	開曼群島／ 香港	1 美元	—	100	100	—	100	100	地產投資
Hickson Limited	香港	20 港元	—	100	100	—	100	100	地產投資
High Elite Finance Limited	香港	2 港元	—	100	100	—	100	100	按揭貸款
High Elite Limited	香港	2 港元	—	100	100	—	100	100	地產投資
港賢有限公司	香港	2 港元	—	100	100	—	100	100	地產投資
翠飛發展有限公司	香港	100,000 港元	—	100	100	—	100	100	地產買賣及投資
翠航有限公司	香港	2 港元	—	100	100	—	100	100	地產投資
麗賢有限公司	香港	2 港元	—	100	100	—	100	100	地產投資
碧松有限公司	香港	20,000 港元	—	100	100	—	100	100	地產投資
卓鋒 (香港) 有限公司	香港	1 港元	—	52.6	52.6	—	52.6	52.6	地產投資
特星有限公司	香港	2 港元	—	100	100	—	100	100	地產買賣及投資
俊宇發展有限公司	香港	1 港元	—	60	60	—	60	60	地產買賣及投資
焯邦有限公司	香港	1 港元	—	52.6	52.6	—	52.6	52.6	地產投資

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

49. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率						主要業務
			二零二五年			二零二四年			
			直接	間接	合共	直接	間接	合共	
			%	%	%	%	%	%	
卓宏發展有限公司	香港	1港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
悅紀有限公司	香港	1港元	–	100	100	–	100	100	地產買賣
嘉輝地產發展有限公司	香港	500,000 港元	100	–	100	100	–	100	證券投資
世聯有限公司	香港	2港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
會連發展有限公司	香港	2港元	–	100	100	–	100	100	投資控股
興雋有限公司	香港	1港元	–	85	85	–	85	85	地產買賣及投資
君煌投資有限公司	香港	2港元	–	100	100	–	100	100	地產買賣及投資
嘉輝國際投資有限公司	香港	1港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
陸勝發展有限公司	香港	2港元	–	100	100	–	100	100	地產買賣及投資
Lucky Fortress Inc.	英屬處女群島／ 香港	1美元	–	100	100	–	100	100	證券投資
Mailcoach Investment Limited	香港	2港元	100	–	100	100	–	100	證券投資
逸瓏灣一期財務有限公司	香港	100 港元	–	100	100	–	100	100	按揭貸款
兆華有限公司	英屬處女群島／ 香港	1美元	–	100	100	–	100	100	投資控股
萬輝發展有限公司	香港	1港元	–	100	100	–	100	100	財務
萬士輝有限公司	香港	1港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
Morbest Profits Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	–	100	100	–	100	100	證券投資
Multipurpose Investment Limited	香港	20,000 港元	–	100	100	–	100	100	地產買賣及投資
南隆地產發展有限公司	香港	10,000,001 港元	100	–	100	100	–	100	投資控股
Nam Lung (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	2 新加坡元	100	–	100	100	–	100	證券買賣
New Realm Enterprises Limited	英屬處女群島	1美元	–	100	100	–	100	100	投資控股
Nice Scene International Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	–	100	100	–	100	100	投資控股

49. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率						主要業務
			二零二五年			二零二四年			
			直接	間接	合共	直接	間接	合共	
			%	%	%	%	%	%	
海賓(香港)有限公司	香港	2港元	–	100	100	–	100	100	地產買賣及投資
培安企業有限公司	香港	20,000 港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
奧海城一期(項目策劃)有限公司	香港	2港元	–	100	100	–	100	100	項目管理
奧海城二期(項目策劃)有限公司	香港	2港元	–	100	100	–	100	100	項目管理
奧海城二期財務有限公司	香港	1,000 港元	–	100	100	–	100	100	按揭貸款
ONE SOHO Finance Company Limited	香港	10 港元	–	60	60	–	60	60	按揭貸款
Orchard Centre Holdings (Private) Limited	新加坡	8,400,000 新加坡元	–	95	95	–	95	95	地產買賣
Orchard Place (Pte.) Ltd.	新加坡	1,000,000 新加坡元	–	95	95	–	95	95	地產買賣
朗豐集團有限公司	香港	1 港元	–	52.6	52.6	–	52.6	52.6	地產投資
恆丰國際有限公司	香港	2 港元	–	100	100	–	100	100	地產買賣
恒泰昌有限公司	香港	1 港元	–	100	100	–	100	100	地產買賣
寶勢有限公司	香港	1 港元	–	100	100	–	100	100	地產買賣
奧柏御峯管理有限公司	香港	1 港元	–	100	100	–	100	100	物業管理
Peace Success Development Limited	香港	2 港元	–	100	100	–	100	100	地產買賣
綠玲瓏供應有限公司	香港	1 港元	–	100	100	–	100	100	清潔服務
彩日置業有限公司	香港	2 港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
Precious Land Pte. Limited	新加坡	2 新加坡元	–	100	100	–	100	100	地產投資
Precious Quay Pte. Ltd.	新加坡	10,000 新加坡元	–	100	100	–	100	100	酒店經營及 地產投資
Precious Treasure Pte Ltd	新加坡	20,000,000 新加坡元	–	100	100	–	100	100	酒店經營及 地產投資
Pridegate (CI) Limited	開曼群島／ 香港	1 美元	–	100	100	–	100	100	地產投資
迎豐(行政服務)有限公司	香港	2 港元	–	100	100	–	100	100	管理服務
迎豐發展有限公司	香港	2 港元	–	100	100	–	100	100	地產買賣及投資
寶勝置業有限公司	香港	2 港元	–	100	100	–	100	100	地產投資

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

49. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率						主要業務
			二零二五年			二零二四年			
			直接	間接	合共	直接	間接	合共	
			%	%	%	%	%	%	
培志企業有限公司	香港	1,000,000 港元	100	–	100	100	–	100	證券投資
廣璋有限公司	香港	2 港元	–	100	100	–	100	100	地產買賣及投資
Ramage Investment Limited	香港	2 港元	100	–	100	100	–	100	證券投資
Rankchief Company Limited	香港	200 港元	–	100	100	–	100	100	地產買賣
允傑發展有限公司	香港	200,000 港元	–	90	90	–	90	90	地產投資
得豪發展有限公司	香港	1 港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
一域投資有限公司	香港	2 港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
富利星有限公司	香港	1 港元	–	100	100	–	100	100	投資控股
Rich Tact International (CI) Limited	開曼群島／ 香港	1 美元	–	100	100	–	100	100	地產投資
裕昌投資有限公司	香港	1 港元	–	100	100	–	100	100	按揭貸款
Rickson Investment Limited	英屬處女群島／ 香港	1 美元	–	100	100	–	100	100	投資控股
Roystar Limited	英屬處女群島／ 香港	1 美元	–	100	100	–	100	100	投資控股
力民貿易有限公司	香港	100,000 港元	–	100	100	–	100	100	投資控股
Saky Investment (CI) Limited	開曼群島／ 香港	1 美元	–	100	100	–	100	100	地產投資
Santander Investment Limited	香港	2 港元	100	–	100	100	–	100	證券投資
太湖花園物業管理有限公司	香港	10 港元	–	100	100	–	100	100	物業管理
銳昇有限公司	香港	2 港元	–	100	100	–	100	100	地產買賣
新宜有限公司	香港	1 港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
順丰國際有限公司	香港	2 港元	–	100	100	–	100	100	地產買賣及投資
通富投資有限公司	香港	20,000 港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
Silver Palm Limited	香港	2 港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
輝信發展有限公司	香港	2 港元	–	100	100	–	100	100	地產買賣及投資
信和財務有限公司	香港	30,000,000 港元	–	100	100	–	100	100	財務
信和(福州)物業管理有限公司(附註i)	中國內地	13,210,583 港元	–	100	100	–	100	100	物業管理

49. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率						主要業務
			二零二五年			二零二四年			
			直接	間接	合共	直接	間接	合共	
			%	%	%	%	%	%	
信和(廈門)房地產發展有限公司 (附註i)	中國內地	290,000,000 港元	–	100	100	–	100	100	地產買賣及投資
信和行政服務有限公司	香港	3 港元	–	100	100	–	100	100	行政服務
信和物業管理有限公司	香港	6,500,000 港元	–	100	100	–	100	100	物業管理
信和物業服務有限公司	香港	20 港元	–	100	100	–	100	100	物業管理
Sino Fortune Garden Inc.	英屬處女群島／ 香港	1 美元	–	100	100	–	100	100	證券投資
信和置業(福州)有限公司 (附註i)	中國內地	50,000,000 港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
廣州尖置房地產開發有限公司 (附註i)	中國內地	3,200,000 美元	–	100	100	–	100	100	地產投資
信和置業(漳州)有限公司 (附註i)	中國內地	374,150,000 港元	–	100	100	–	100	100	地產發展、買賣 及投資
信和置業有限公司(香港上市)	香港	68,208,676,509 港元	25.3	32.3	57.6	24.9	31.8	56.7	投資控股
信和置業財務有限公司	香港	2 港元	–	100	100	–	100	100	定期存放
Sino Land Investment (Holdings) Ltd.	開曼群島／ 香港	6,000,000 美元	–	100	100	–	100	100	投資控股
信和護衛有限公司	香港	2 港元	–	100	100	–	100	100	保安服務
信和置業中國投資集團有限公司	香港	2 港元	–	100	100	–	100	100	投資控股
兆邦置業有限公司	香港	1 港元	–	100	100	–	100	100	投資控股
誠通(香港)有限公司	香港	1 港元	–	100	100	–	100	100	地產發展
兆盛發展有限公司	香港	1 港元	–	52.6	52.6	–	52.6	52.6	地產投資
駿澤(香港)有限公司	香港	1 港元	–	100	100	–	100	100	地產發展
Spangle Investment Limited	香港	2 港元	100	–	100	100	–	100	證券投資
輝煌投資有限公司	香港	200 港元	100	–	100	100	–	100	證券投資
均盟投資有限公司	香港	2 港元	–	100	100	–	100	100	證券投資
星泰發展有限公司	香港	1 港元	–	100	100	–	100	100	地產買賣及投資
盛霸投資有限公司	香港	2 港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
Sunair Investment Company Limited	香港	2 港元	–	100	100	–	100	100	投資控股

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二五年六月三十日止年度

49. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率						主要業務
			二零二五年			二零二四年			
			直接	間接	合共	直接	間接	合共	
			%	%	%	%	%	%	
Sunfairs International Limited	英屬處女群島／ 香港	1 美元	—	100	100	—	100	100	投資控股
暉權有限公司	香港	2 港元	—	100	100	—	100	100	地產投資
耀澤投資有限公司	香港	2 港元	—	100	100	—	100	100	地產投資
新一範投資有限公司	香港	2 港元	—	100	100	—	100	100	地產投資
千廣發展有限公司	香港	20,000 港元	—	100	100	—	100	100	地產投資
Timeshare Development (CI) Limited	開曼群島／ 香港	1 美元	—	100	100	—	100	100	地產投資
上建有限公司	香港	1 港元	—	100	100	—	100	100	地產買賣及投資
泰康發展有限公司	香港	10 港元	—	60	60	—	60	60	地產發展
騰洋有限公司	香港	1 港元	—	80	80	—	80	80	地產發展
中鐵發展有限公司	香港	2 港元	—	100	100	—	100	100	地產投資
兆汛有限公司	香港	1 港元	—	100	100	—	100	100	證券投資
Triple Reach International (CI) Limited	開曼群島／ 香港	1 美元	—	100	100	—	100	100	地產投資
嶺旋有限公司	香港	10,000 港元	—	100	100	—	100	100	地產買賣及投資
Turbolink International Limited	英屬處女群島／ 香港	1 美元	—	100	100	—	100	100	投資控股
裕順(香港)有限公司	香港	2 港元	—	100	100	—	100	100	地產投資
大聯發展有限公司	香港	2 港元	—	100	100	—	100	100	地產買賣
聯丰投資有限公司	香港	2 港元	—	100	100	—	100	100	地產發展
源誠發展有限公司	香港	2 港元	—	100	100	—	100	100	地產投資
溢順投資有限公司	香港	10 港元	—	90	90	—	90	90	地產買賣
遠東置業有限公司	香港	1 港元	—	52.6	52.6	—	52.6	52.6	地產投資
聯祐有限公司	香港	2 港元	—	100	100	—	100	100	地產投資
億惠投資有限公司	香港	2 港元	—	100	100	—	100	100	地產投資
Vantage Plus Investments Limited	英屬處女群島／ 香港	100 美元	—	85	85	—	85	85	投資控股
Vasilon Pte Ltd	新加坡	2 新加坡元	—	100	100	—	100	100	投資控股

49. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率						主要業務
			二零二五年			二零二四年			
			直接	間接	合共	直接	間接	合共	
			%	%	%	%	%	%	
凱泰置業有限公司	香港	1港元	–	52.6	52.6	–	52.6	52.6	地產投資
泓麗有限公司	香港	1港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
海峯管理有限公司	香港	2港元	–	100	100	–	100	100	物業管理
Weiland Development Company Limited	香港	33,140,000 港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
永豐裕有限公司	香港	1港元	–	100	100	–	100	100	投資控股
展茂國際有限公司	英屬處女群島／ 香港	1美元	–	100	100	–	100	100	投資控股
華聯通有限公司	香港	2港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
Wellord Investments Limited	香港	2港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
Wendia Limited	香港	20 港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
Will Glory Company (CI) Limited	開曼群島／ 香港	1美元	–	100	100	–	100	100	地產投資
永全發企業有限公司	香港	1,000,000 港元	–	52.6	52.6	–	52.6	52.6	地產投資
永丰 (香港) 有限公司	香港	2港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
滙詠有限公司	香港	2港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
偉隆有限公司	香港	1港元	–	100	100	–	100	100	投資控股
動智控股有限公司	英屬處女群島／ 香港	1美元	–	100	100	–	100	100	投資控股
南紀有限公司	香港	2港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
源穎有限公司	香港	1港元	–	52.6	52.6	–	52.6	52.6	地產投資
惠漢有限公司	香港	1港元	–	100	100	–	100	100	證券投資
偉能投資有限公司	香港	1港元	–	100	100	–	100	100	證券投資
世霖有限公司	香港	2港元	–	100	100	–	100	100	地產投資
World Empire Investment (CI) Limited	開曼群島／ 香港	1美元	–	100	100	–	100	100	地產投資
華德 (香港) 有限公司	香港	1港元	–	100	100	–	100	100	地產買賣
裕民坊管理有限公司	香港	1港元	–	100	100	–	100	100	物業管理

附註：

- i. 成立於中國內地之全資海外企業。
- ii. 於二零二五年及二零二四年六月三十日，並無附屬公司發行任何債務證券。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

50. 主要聯營公司

董事認為將本集團全部聯營公司資料列出則過於冗長，故此只將於二零二五年及二零二四年六月三十日對本集團之業績或資產淨額有主要影響之聯營公司列出。

聯營公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
		二零二五年	二零二四年	
		%	%	
間接控股：				
榮享有限公司	香港	25	25	地產買賣及投資
雅士花園物業管理有限公司	香港	50	50	物業管理
丰佳有限公司	香港	50	50	地產投資
Beverhill Limited	香港	20	20	地產投資
Boatswain Enterprises Limited	香港	20	20	地產投資
Brisbane Trading Company Limited	香港	50	50	地產買賣
尚賢有限公司	香港	50	50	地產買賣及投資
喜怡置業有限公司	香港	20	20	地產投資
C.H.K.C. Building Management Limited	香港	25	25	物業管理
國多有限公司	香港	50	50	地產投資
鈞宏有限公司	香港	20	20	地產買賣
勝榮發展有限公司	香港	33.3	33.3	地產買賣
泰衛有限公司	香港	25	25	地產發展
長誠財務有限公司	香港	50	50	按揭貸款
FE Landmark Pte. Ltd.	新加坡	20	20	地產發展
FEC Residences Trust	新加坡	20	20	地產發展
FEC Residences Trustee Pte. Ltd.	新加坡	20	20	信託
FEC Retail Trust	新加坡	20	20	地產發展
FEC Retail Trustee Pte. Ltd.	新加坡	20	20	信託
廣坤實業有限公司	香港	33.3	33.3	地產投資
富昇國際有限公司	英屬處女群島／香港	25	25	投資控股
Gloryland Limited	香港	33.3	33.3	地產投資
佳誌有限公司	香港	30	30	地產買賣
大埔寶馬山財務有限公司	香港	20	20	按揭貸款

50. 主要聯營公司(續)

聯營公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
		二零二五年	二零二四年	
		%	%	
間接控股：（續）				
明宏有限公司	香港	30	30	地產買賣
大灣區共同家園發展基金 (GP) 有限公司	開曼群島	12.3	12.3	普通合夥
大灣區共同家園投資有限公司	香港	12.3	12.3	投資控股
Greenroll Limited	香港	30	30	酒店經營
藍灣半島物業管理有限公司	香港	45	45	物業管理
悅景集團有限公司	香港	40	40	投資控股
導輝財務有限公司	香港	20	20	按揭貸款
導輝有限公司	香港	20	20	地產買賣
Lohas Park Package Eleven (Project Management) Limited	香港	40	40	項目管理
Lohas Park Package Thirteen (Project Management) Limited	香港	25	25	項目管理
坤貿有限公司	香港	25	25	地產投資
添隆有限公司	香港	25	25	地產投資
Murdoch Investments Inc.	英屬處女群島／香港	45	45	地產投資
Nimble Limited	英屬處女群島／香港	45	45	投資控股
唯邦有限公司	香港	35	35	地產買賣及投資
Pembroke Development Investments Limited	英屬處女群島／香港	40	40	地產買賣
天賦海灣財務有限公司	香港	50	50	按揭貸款
Providence Bay Property Management Company Limited	香港	35	35	物業管理
濶玥•天賦海灣財務有限公司	香港	25	25	按揭貸款
Providence Peak Property Management Company Limited	香港	25	25	物業管理
培熙企業有限公司	香港	50	50	地產買賣
韻龍有限公司	香港	30	30	地產投資

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

50. 主要聯營公司(續)

聯營公司名稱	註冊／成立／ 營業地點	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
		二零二五年	二零二四年	
		%	%	
間接控股：(續)				
銀寧投資有限公司	香港	45	45	地產買賣及投資
信和停車場管理有限公司	香港	50	50	停車場經營
信和地產代理有限公司	香港	50	50	地產代理
佳僑有限公司	香港	40	40	地產買賣
達利建築有限公司	香港	25	25	建築業務
天霸國際有限公司	香港	35	35	地產買賣
御金●國峯物業管理有限公司	香港	45	45	物業管理
海鑽●天賦海灣財務有限公司	香港	50	50	按揭貸款
The Graces – Providence Bay Property Management Company Limited	香港	50	50	物業管理
帝峯●皇殿物業管理有限公司	香港	50	50	物業管理
聯基(香港)有限公司	香港	45	45	地產投資
同佳香港有限公司	香港	40	40	地產買賣
凱旋世界有限公司	香港	50	50	地產買賣及投資
廣滔投資有限公司	香港	25	25	地產投資
Wisekey Investment Limited	英屬處女群島／香港	50	50	投資控股
中海信和(成都)物業發展有限公司(附註)	中國內地	20	20	地產發展及買賣
信和置業(成都)有限公司(附註)	中國內地	20	20	地產發展及買賣

附註：成立於中國內地之全資海外企業。

51. 主要合營企業

董事認為將本集團全部合營企業資料列出則過於冗長，故此只將於二零二五年及二零二四年六月三十日對本集團之業績或資產淨額有主要影響之合營企業列出。

合營企業名稱	註冊／成立／ 營業地點	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
		二零二五年	二零二四年	
		%	%	
間接控股：				
加耀發展有限公司	香港	29.3	29.3	投資控股
Best Profile Limited	英屬處女群島	50	50	投資控股
寶忻有限公司	香港	30	30	投資控股
耀寶物業有限公司	香港	30	30	投資控股
金得誠有限公司	香港	50	50	地產發展
霸滔有限公司	香港	50	50	地產買賣
Enterprico Investment Limited	香港	52.5	52.5	貸款財務
		(附註 i)	(附註 i)	
霸都置業有限公司	香港	50	50	地產買賣及投資
灃威有限公司	香港	50	50	投資控股
Far East Martin Trust	澳洲	50	50	酒店經營
Fortune Access Holdings Limited	英屬處女群島	25	25	投資控股
GMC Investments Pte. Ltd.	新加坡	50	50	投資控股
GMC Property Pte. Ltd.	新加坡	25	25	地產發展
宏鍵有限公司	香港	33.3	33.3	地產發展及買賣
佳恒有限公司	香港	60	60	地產投資
		(附註 i)	(附註 i)	
宏置發展有限公司	香港	50	50	地產投資
Grand Victoria Finance Company Limited	香港	29.3	29.3	按揭貸款
寰宇置業(深圳)有限公司 (附註 ii)	中國內地	30	30	地產發展
High Crown Holdings Limited	香港	50	50	地產買賣
Hua Qing Holdings Pte Ltd	新加坡	63.9	63.9	投資控股
錦上路站一期(項目策劃)有限公司	香港	33.3	33.3	項目管理

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年六月三十日止年度

51. 主要合營企業(續)

合營企業名稱	註冊／成立／ 營業地點	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率		主要業務
		二零二五年	二零二四年	
		%	%	
間接控股：(續)				
利東街管理有限公司	香港	50	50	物業管理
Martin Heritage Management Pty Ltd	澳洲	50	50	信託
栢聯(香港)有限公司	香港	60	60	酒店經營
		(附註 i)	(附註 i)	
Precious Heritage Pte. Limited	英屬處女群島	50	50	投資控股
Rich Century Investment Limited	香港	50	50	地產投資
天基置業有限公司	香港	29.3	29.3	地產買賣
得倫有限公司	香港	29.3	29.3	物業管理
禧滙財務有限公司	香港	50	50	按揭貸款
泰達集團有限公司	香港	33.3	33.3	投資控股
擎創有限公司	香港	50	50	投資控股
其晉有限公司	香港	50	50	投資控股
WCH Property Development Company Limited	香港	25	25	地產買賣
WCH Real Estate Agency Limited	香港	25	25	地產代理
永隆管理有限公司	香港	50	50	物業管理
深圳前晉置業有限公司 (附註 ii)	中國內地	50	50	地產投資

附註：

- (i) 信和置業透過其附屬公司持有該等合營企業權益超過50%。根據香港《公司條例》，該等合營企業被視為附屬企業。然而，根據各自合約安排，該等公司相關業務決策需要取得分佔控制權各方之一致同意，故本集團沒有取得該等合營企業之控制權。
- (ii) 成立於中國內地之全資海外企業。

根據《上市規則》第 13.22 條之披露

信和置業有限公司(「信和置業」)為本公司之附屬公司。根據綜合基準，本公司根據《上市規則》第 13.22 條對本公司(透過信和置業及／或其附屬公司)向聯屬公司提供之借款及給予聯屬公司擔保之利益有一般性披露責任。本公司根據《上市規則》第 13.22 條披露以下關於信和置業及／或其附屬公司之聯屬公司所呈報之最近財政期間結束時之債務、資本承擔及或有負債報告。此資料乃摘錄自相關聯屬公司之賬目。

	於 二零二五年 六月三十日 百萬港元	於 二零二四年 六月三十日 百萬港元
信和置業應佔其聯屬公司之總債務		
— 銀行貸款	6,144	7,777
信和置業及其附屬公司提供之借款	23,444	20,687
	29,588	28,464
信和置業應佔其聯屬公司之資本承擔		
— 已簽約	273	301
— 已授權但尚未簽約	480	5
	753	306
信和置業應佔其聯屬公司之或有負債	—	—

附註：上述之「聯屬公司」指本集團之聯營公司及合營企業。

本集團擁有之主要物業

(甲) 投資物業及酒店

物業名稱	地址
香港島	
No. 1 Chatham Path	半山
淺水灣道38號	香港南
電氣道148號	北角
美國銀行中心30樓	中環夏慤道12號
中環廣場	灣仔港灣道18號
中央廣場寫字樓	中環雲咸街60號
中央廣場商舖	中環雲咸街60號
香港港麗酒店	金鐘道88號太古廣場
香港富麗敦海洋公園酒店	香港仔海洋徑3號
海港中心	港灣道及菲林明道
The Hennessy	灣仔軒尼詩道256號
曉寓	灣仔適安街9號
荷李活商業中心	荷李活道233號
藍灣廣場	柴灣小西灣道28號
轄寓	灣仔莊士敦道74-80號
Landmark South	黃竹坑業勤街39號
利東街	灣仔皇后大道東200號
海天廣場	筲箕灣興民街68號
海德中心	灣仔盧押道18號
寶馬山花園	寶馬山道1號
太平洋廣場	德輔道西418號
夏蕙苑	羅便臣道101號
昇寓	中環士丹頓街22號
統一中心25樓	金鐘
九龍	
鴻圖道1號	觀塘
雅麗居	亞皆老街180號
The Avery Shopping Arcade	侯王道12,16及18號
金馬倫廣場	尖沙咀金馬倫道23號
柏寓	海防道51-52號
中港城	尖沙咀廣東道33號
中港薈	西南九龍友翔道1號
商業廣場	九龍灣臨樂街8號
國際交易中心	九龍灣宏照道33號
富登中心	觀塘鴻圖道19號
富利廣場	觀塘巧明街111-113號
亞太中心	尖沙咀漢口道28號
觀塘碼頭廣場	觀塘偉業街182號
觀塘廣場	觀塘開源道68號

本集團擁有之主要物業 (續)

滿約年份	集團所佔 權益	集團所佔 樓面面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)					集團所佔 車位數目
			住宅	商業	工業	酒店	多層停車場	
2072	57.6%	4,496	4,496	—	—	—	—	—
2084	57.6%	6,989	6,989	—	—	—	—	—
2047	57.6%	113,782	—	113,782	—	—	—	—
2047	57.6%	8,000	—	8,000	—	—	—	—
2047	5.8%	80,696	—	80,696	—	—	—	—
2047	57.6%	98,666	—	98,666	—	—	—	—
2047	40.3%	7,190	—	7,190	—	—	—	—
2047	17.3%	95,398	—	—	—	95,398	—	—
2047	34.6% ⁽¹⁾	151,029	—	—	—	151,029	—	—
2128	10.1%	24,261	—	24,261	—	—	—	—
2127	57.6%	41,421	—	41,421	—	—	—	—
2063	57.6%	6,453	6,453	—	—	—	—	—
2128	30.3%	30,511	—	30,511	—	—	—	—
2047	25.9%	83,830	—	49,072	—	—	34,758	311
2047	57.6%	33,493	26,705	6,788	—	—	—	—
2066	34.6%	81,675	—	81,675	—	—	—	—
2060	28.8% ⁽¹⁾	25,281	—	25,281	—	—	—	—
2047	57.6%	65,139	—	65,139	—	—	—	—
2127	57.6%	42,333	—	42,333	—	—	—	—
2047	11.5%	53,922	53,922	—	—	—	—	—
2860	57.6%	96,604	—	96,604	—	—	—	—
2879	57.6%	8,127	8,127	—	—	—	—	—
2844	57.6%	21,689	16,392	5,297	—	—	—	—
2128	28.8%	5,894	—	5,894	—	—	—	—
2047	19.2%	102,217	—	—	102,217	—	—	—
2047	57.6%	5,679	5,679	—	—	—	—	—
2047	57.6%	6,026	—	6,026	—	—	—	—
2038	57.6%	36,943	—	36,943	—	—	—	—
2863	57.6%	8,154	7,201	953	—	—	—	—
2135	14.4%	177,709	—	177,709	—	—	—	—
2057	25.9%	22,503	—	22,503	—	—	—	—
2047	57.6%	89,867	—	—	89,867	—	—	—
2055	57.6%	100,968	—	100,968	—	—	—	—
2047	57.6%	65,902	—	65,902	—	—	—	—
2047	57.6%	129,918	—	129,918	—	—	—	—
2039	57.6%	126,723	—	126,723	—	—	—	—
2047	57.6%	196,598	—	75,352	—	—	121,246	273
2047	57.6%	88,648	—	—	—	—	88,648	211

本集團擁有之主要物業 (續)

(甲) 投資物業及酒店 (續)

物業名稱	地址
九龍	
御滙	長沙灣長沙灣道 270 號
奧海城 1 期	港鐵奧運站海輝道 11 號
奧海城 2 期	港鐵奧運站海庭道 18 號
奧海城 3 期	西南九龍海泓道 1 號
香港遨凱酒店	海輝道 18 號
歐美廣場	登打士街 32 號
奧朗 • 御峯商場	埃華街 8 號
奧柏 • 御峯商場	櫟樹街 88 號
利登中心	觀塘鴻圖道 23 號
宏天廣場	九龍灣宏光道 39 號
陽光廣場商場	紅磡崇安街 17 號
尖沙咀中心	尖沙咀梳士巴利道
海峯商場	深水埗福華街 188 號
威利廣場	觀塘開源道 48 號
油塘工業城	油塘高輝道 17 號
新界	
永基路 38 號	葵涌永基路 38 號
碧湖商場	粉嶺一鳴路 15 號
荃新天地	荃灣楊屋道 1 號
荃新天地 2	荃灣楊屋道 18 號
囍逸商場	粉嶺聯和墟和豐街 28 號
企業中心	沙田安麗街 11 號
帝景灣商場	將軍澳唐賢街 23 號
萬金中心	元朗水車館街 28 號
海鑽 • 天賦海灣商場	大埔科進路 9 號
御庭軒購物商場	粉嶺和滿街 9 號
萬輝工業中心	元朗東頭康業街 19 號
逸瓏灣 I	大埔科進路 23 號
逸瓏坊	大埔科進路 21 號
海典軒購物商場	屯門海珠路 2 號
朗壹廣場	元朗康業街 8 號
雍澄灣	坪洲坪利路 18 號
雍澄海岸	坪洲好景街 8 號
御龍山商場	沙田樂景街 28 號
百利中心	屯門建榮街 25 號
屏會中心	元朗屏會街 13-17 號
銀河灣畔	梅窩銀礦灣路 6 號
玫瑰花園商場	屯門新墟青山公路 133 號
沙田商業中心	沙田火炭山尾街 18-24 號

本集團擁有之主要物業 (續)

滿約年份	集團所佔 權益	集團所佔 樓面面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)					集團所佔 車位數目
			住宅	商業	工業	酒店	多層停車場	
2047	57.6%	3,962	—	3,962	—	—	—	—
2047	57.6% ⁽¹⁾	80,656	—	80,656	—	—	—	—
2047	57.6% ⁽¹⁾	294,706	—	294,706	—	—	—	—
2055	28.8%	34,251	—	34,251	—	—	—	—
2052	57.6%	64,692	—	39,458	—	25,234	—	—
2047	57.6%	46,559	—	46,559	—	—	—	—
2061	57.6% ⁽¹⁾	5,212	—	5,212	—	—	—	—
2058	57.6% ⁽¹⁾	21,666	—	21,666	—	—	—	—
2047	57.6%	65,769	—	65,769	—	—	—	—
2047	28.8%	237,594	—	237,594	—	—	—	—
2047	57.6%	31,391	—	31,391	—	—	—	—
2127	25.9%	133,327	—	133,327	—	—	—	—
2054	57.6% ⁽¹⁾	12,874	—	12,874	—	—	—	—
2047	57.6%	137,291	—	—	137,291 ⁽²⁾	—	—	—
2047	51.9%	267,811	—	—	267,811	—	—	—
2067	57.6%	101,969	—	—	101,969	—	—	—
2047	57.6%	58,581	—	58,581	—	—	—	—
2052	57.6% ⁽¹⁾	141,460	—	141,460	—	—	—	—
2054	57.6% ⁽¹⁾	104,125	—	104,125	—	—	—	—
2064	57.6%	42,664	—	19,884	—	—	22,780	69
2047	17.3%	70,729	—	70,729	—	—	—	—
2062	34.6%	24,041	—	24,041	—	—	—	—
2047	57.6%	117,274	—	18,547	—	—	98,727	252
2057	28.8%	6,220	—	6,220	—	—	—	—
2049	57.6%	126,667	—	41,191	—	—	85,476	239
2047	57.6%	64,126	—	—	64,126	—	—	—
2059	49.0%	22,028	—	22,028	—	—	—	—
2059	57.6%	25,936	—	25,936	—	—	—	—
2052	57.6%	16,410	—	16,410	—	—	—	—
2066	57.6%	286,829	—	286,829	—	—	—	—
2062	57.6%	21,237	21,237	—	—	—	—	—
2062	57.6%	8,284	8,284	—	—	—	—	—
2053	57.6% ⁽¹⁾	12,409	—	12,409	—	—	—	—
2047	57.6%	145,231	—	—	46,240	—	98,991	67
2047	57.6%	110,967	—	11,448	—	—	99,519	259
2062	57.6%	27,440	18,675	8,765	—	—	—	—
2047	57.6%	18,324	—	18,324	—	—	—	—
2047	57.6%	208,521	—	152,065	—	—	56,456	154

本集團擁有之主要物業 (續)

(甲) 投資物業及酒店 (續)

物業名稱	地址
新界	
御庭居購物商場	元朗馬田路80號
崇利中心	荃灣永賢街9號
屯門市廣場1期	屯門屯順街1號及屯盛街1號
雅濤居購物商場	沙田馬鞍山鞍駿街15號
中國內地	
信和•中央廣場	福建省廈門市嘉禾路178-180號
信和•御龍天下	福建省漳州市鄉城區騰飛路298號
雍翠雅園	廣東省廣州經濟開發區西區創業路
可可苑	深圳市南山區前海深港合作區杜鵑巷一號
信和•上築	福建省廈門市嘉禾路279號
御園	福建省廈門市嘉禾路130號
前海嘉里中心三期	深圳市南山區前海深港合作區前灣片區道前海大道
來福士廣場	上海黃埔區西藏中路228號105A及B
信和廣場	福建省福州市五四路137號
海外 — 新加坡及澳洲	
紅燈碼頭	新加坡哥烈碼頭80號
富麗敦海韻樓	新加坡哥烈碼頭70號
新加坡富麗敦酒店	新加坡富麗敦廣場1號
新加坡富麗敦海灣酒店	新加坡哥烈碼頭80號
富麗敦船屋	新加坡富麗敦路3號
富麗敦一號	新加坡富麗敦路1號
悉尼富麗敦酒店	澳洲悉尼馬丁廣場1號

本集團擁有之主要物業 (續)

滿約年份	集團所佔 權益	集團所佔 樓面面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)					集團所佔 車位數目
			住宅	商業	工業	酒店	多層停車場	
2047	57.6%	73,068	–	23,313	–	–	49,755	150
2047	57.6%	95,072	–	–	95,072	–	–	–
2047	57.6%	641,384	–	493,659	–	–	147,725	303
2047	28.8%	16,304	–	16,304	–	–	–	–
2046	57.6%	18,176	–	18,176	–	–	–	–
2045	57.6%	79,378	–	79,378	–	–	–	–
2054	57.6%	8,754	–	8,754	–	–	–	–
2057	28.8%	145,490	130,206	15,284	–	–	–	–
2041	57.6%	9,210	–	9,210	–	–	–	–
2039	57.6%	6,256	–	6,256	–	–	–	–
2058	17.3%	140,770	–	140,770	–	–	–	–
2045	12.9%	173,580	–	173,580	–	–	–	–
2059	57.6%	284,268	–	284,268	–	–	–	–
2067	57.6%	7,915	–	7,915	–	–	–	–
2067	57.6%	8,543	–	8,543	–	–	–	–
2096	57.6%	268,847	–	–	–	268,847	–	–
2067	57.6%	45,586	–	–	–	45,586	–	–
2032	57.6%	12,533	–	12,533	–	–	–	–
2096	57.6%	46,362	–	46,362	–	–	–	–
永久業權	28.8%	106,515	–	17,132	–	89,383	–	–

本集團擁有之主要物業 (續)

(乙) 已完成之銷售物業

物業名稱	地址
香港	
揚海	香港島黃竹坑香葉道 11 號
海盈山	香港島黃竹坑香葉道 11 號
富臨中心	九龍九龍灣偉業街 38 號
其士商業中心	九龍九龍灣宏開道
維港滙	西南九龍荔盈街 6 號及荔盈街 8 號
豐利中心	九龍觀塘開源道 54 號
九龍廣場	九龍長沙灣青山道 485 號
美羅中心	九龍九龍灣臨興街 32 號
泛亞中心	九龍觀塘偉業街 137 號
St. George's Mansions	九龍何文田嘉道理道 24A 號
威登中心	九龍觀塘鴻圖道 26 號
嶼南道 39 號	新界大嶼山長沙
承峰	新界大埔馬成徑 1 號
劍橋廣場	新界上水新運路 188 號
柏瓏 I & II	新界錦田南錦河路 29 號
利亨中心	新界粉嶺業豐街 20 號
Silversands	新界馬鞍山耀沙路 8 號
凱柏峰	新界將軍澳康城路 1 號
中國內地	
信和 • 銀湖天峰	福建省廈門市湖濱北路 26 號
信和 • 御龍天下	福建省漳州市薌城區騰飛路 298 號
前海嘉里中心三期	深圳市南山區前海深港合作區前灣片區道前海大道
海外 — 新加坡	
遠東購物中心	烏節路 545 號
烏節廣場	烏節路 150 號
烏節購物中心	烏節路 321 號

本集團擁有之主要物業(續)

滿約年份	集團所佔 權益	集團所佔 樓面面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)		
			住宅	商業	工業
2067	28.8%	10,137 ⁽¹⁾	10,137 ⁽³⁾	—	—
2067	14.4%	64,749 ⁽¹⁾	64,749 ⁽³⁾	—	—
2065	17.3%	46,496	—	46,496	—
2047	19.2%	6,619	—	6,619	—
2067	16.9%	10,294	10,294 ⁽³⁾	—	—
2047	57.6%	8,703	—	—	8,703
2047	57.6%	14,815	—	—	14,815
2047	57.6%	10,263	—	—	10,263
2047	57.6%	36,231	—	36,231	—
2081	57.6%	73,791 ⁽¹⁾	73,791 ⁽³⁾	—	—
2047	28.8%	59,629	—	59,629	—
2069	57.6%	6,676	6,676	—	—
2055	57.6%	9,675	9,675 ⁽³⁾	—	—
2047	57.6%	100,500	—	—	100,500
2067	19.2%	46,937 ⁽¹⁾	46,937 ⁽³⁾	—	—
2047	57.6%	35,243	—	—	35,243
2067	57.6%	12,435	12,435 ⁽³⁾	—	—
2052	23.1%	127,020 ⁽¹⁾	127,020 ⁽³⁾	—	—
2038/2066	57.6%	13,634	1,957	11,677	—
2045/2075	57.6%	56,406	49,166	7,240	—
2058	17.3%	10,237	—	10,237	—
2870	95.0%	57,694	—	57,694	—
2076	95.0%	32,886	—	32,886	—
永久業權	95.0%	18,550	—	18,550	—

本集團擁有之主要物業 (續)

(丙) 在發展中物業

地點	物業名稱	滿約年份	集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)
香港				
大嶼山長沙，丈量約份第332約地段722號		2074	57.6%	204,516
啟德第2A區2號地盤及3號地盤， 新九龍內地段6590號		2073	28.8%	145,303
中國內地				
福建省漳州市薌城區騰飛路298號	信和•御龍天下	2045/2075	57.6%	962,939
四川省成都市東部成華區御風二路9號	信和•御龍山	2048/2078	11.5%	2,673,385
海外 — 新加坡				
Lot No. 2843M & 2852K of MK 16, Jalan Anak Bukit	青麓尚居、Bukit V and Oasia Residence Bukit Timah	2120	11.5%	346,439
Lot No. 00622M and 00623W of TS15, Beach Road	The Golden Mile and Aurea	2123	14.4%	144,908

本集團擁有之主要物業 (續)

集團所佔 樓面面積約數 (平方呎)	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)			完成階段	估計 完成日期
	住宅	商業	工業		
47,153	47,153	–	–	探土工程現正施工	二零二九年九月
285,975	246,770	39,205	–	地基工程現正施工	二零二九年十一月
591,249	581,145	10,104	–	上蓋工程完成	二零二五年八月
411,546	405,341	6,205	–	上蓋工程現正施工	二零二六年十二月
115,789	89,287	26,502	–	基礎結構工程及上蓋工程現正施工	二零二八年三月
120,538	36,181	84,357	–	基礎結構工程現正施工	二零二九年六月

本集團擁有之主要物業 (續)

(丁) 集團佔有發展權益之在發展中物業 ⁽¹⁾

地點	物業名稱	滿約年份	地盤面積約數 (平方呎)	總樓面 面積約數 (平方呎)
香港				
中環結志街33號、卑利街23及25號	ONE CENTRAL PLACE	2067	9,607	84,261
錦田南錦河路29號	柏瓏III	2067	448,719	361,611
將軍澳日出康城第十三期物業發展項目， 將軍澳市地段70號之餘段KL地盤		2052	130,675	1,546,722
油塘通風樓物業發展項目， 新九龍內地段6602號		2068	43,379	325,342
土瓜灣榮光街／崇安街發展項目， 九龍內地段11285號		2073	30,957	278,615
九龍城盛德街／馬頭涌道發展項目， 九龍內地段11290號		2074	46,102	414,920

主要物業表附註：

- (1) 本集團佔有發展權益之物業乃根據發展合約中的條款及細則分享該物業完成後的發展利潤
- (2) 工商綜合樓宇
- (3) 指該物業之實用面積

本集團擁有之主要物業 (續)

總樓面面積約數 (平方呎)			完成階段	估計 完成日期
住宅	商業	工業		
84,261	–	–	入伙紙發出	二零二五年七月
361,611	–	–	上蓋工程現正施工	二零二六年十月
1,546,722	–	–	上蓋工程現正施工	二零二六年十二月
325,342	–	–	上蓋工程現正施工	二零二七年三月
232,179	46,436	–	地基工程完成	二零二八年一月
345,772	69,148	–	地基工程現正施工	二零二九年九月

