

2026 年報



股份代號: 247

St. George's Mansions

建構更美好生活

 尖沙咀置業集團有限公司

此年報(英文及中文版)已於本公司網站 www.sino.com 及香港交易及結算所有限公司網站 www.hkexnews.hk 登載。

股東如欲收取本公司之公司通訊(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)印刷本，請按照本公司網站「投資者關係」下「發布公司通訊的安排」欄目內之指示填妥相關申請表，並將填妥之申請表交回本公司股票登記處，卓佳證券登記有限公司。

股東之任何該等要求將一直有效，直至被撤銷或取代，或直至本公司於翌年刊發下一份年報為止(以較早者為準)。股東如欲於原有要求失效後繼續收取公司通訊印刷本，股東必須交回一份填妥之新申請表。

凡選擇印刷本之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，要求更改其收取公司通訊的語言版本的選擇。

目 錄

2	公司資料
3	集團財務摘要
7	主席報告
20	可持續發展
29	企業管治報告
59	風險管理報告
67	董事會報告
82	董事及高級管理層之個人資料
86	獨立核數師報告
92	綜合損益表
93	綜合損益及其他全面收益表
94	綜合財務狀況表
96	綜合權益變動表
97	綜合現金流動表
100	綜合財務報告書附註
203	根據《上市規則》第 13.22 條之披露
204	本集團擁有之主要物業

公司資料

董事會

執行董事

黃永光，SBS, JP (主席)

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

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

提名委員會

黃永光，SBS, JP (主席)
盛智文，GBM, GBS, JP
李民橋，BBS, JP
黃敏華
陳仲尼，NPC Deputy, SBS, BBS, JP

薪酬委員會

李民橋，BBS, JP (主席)
盛智文，GBM, GBS, JP
黃永光，SBS, JP

法定代表

黃永光，SBS, JP
鄭小琼

公司秘書

鄭小琼

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
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
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

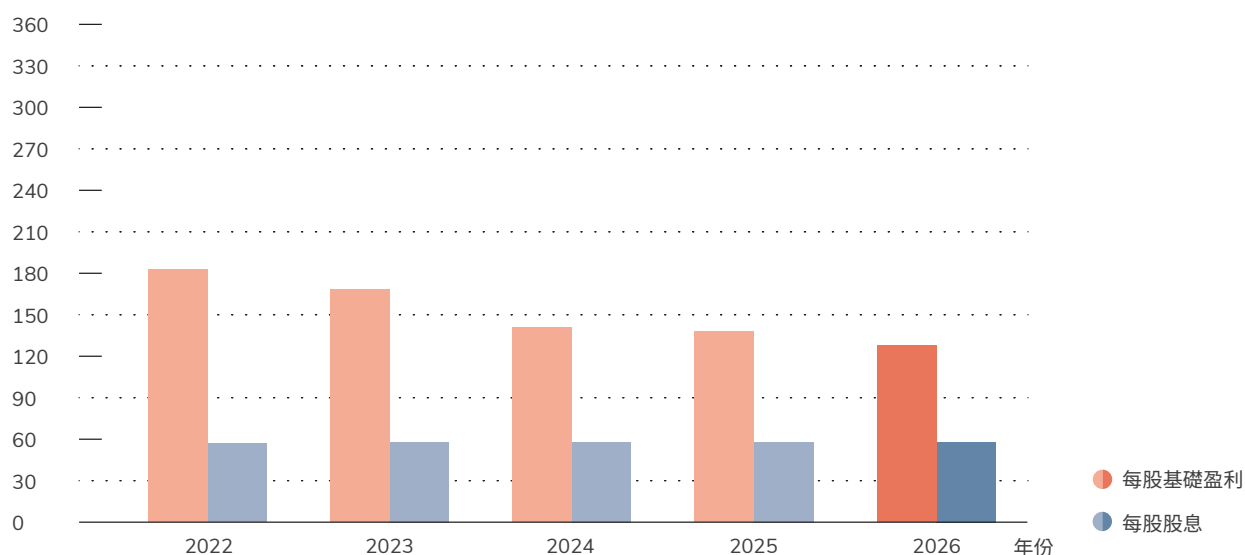
股東時間表

為確定有權出席及 於股東周年大會投票之 截止過戶日期	二零二六年十月二十二日至 二零二六年十月二十七日 (首尾兩天包括在內)
股東周年大會	二零二六年十月二十七日
應收股息之截止過戶日期	二零二六年十一月二日至 二零二六年十一月三日 (首尾兩天包括在內)
應收末期股息之記錄日期	二零二六年十一月三日
遞交以股代息 選擇表格之最後日期	二零二六年十一月二十五日 下午四時三十分
中期股息 已派發日期	每股十五港仙 二零二六年四月二十四日
末期股息 擬派發日期	每股四十三港仙 二零二六年十二月七日

	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	二零二六年 百萬港元
營業額	15,598	11,929	8,816	8,236	9,333
基礎營運純利	3,600	3,419	2,943	2,960	2,838
本公司股東應佔溢利	3,159	3,287	2,508	2,331	2,724
每股基礎盈利 (港元)	1.82	1.68	1.41	1.38	1.28
賬目所示之每股盈利 (港元)	1.60	1.61	1.20	1.08	1.23
每股股息 (仙)					
中期股息	15	15	15	15	15
末期股息	42	43	43	43	43
	57	58	58	58	58

每股基礎盈利及股息

港仙計

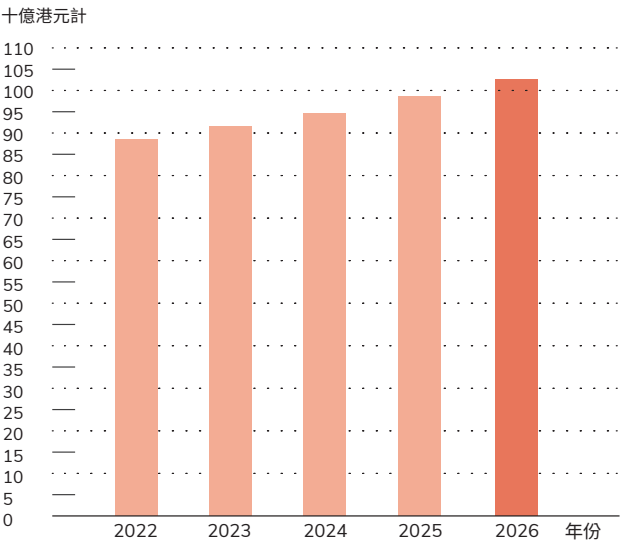


集團財務摘要 (續)

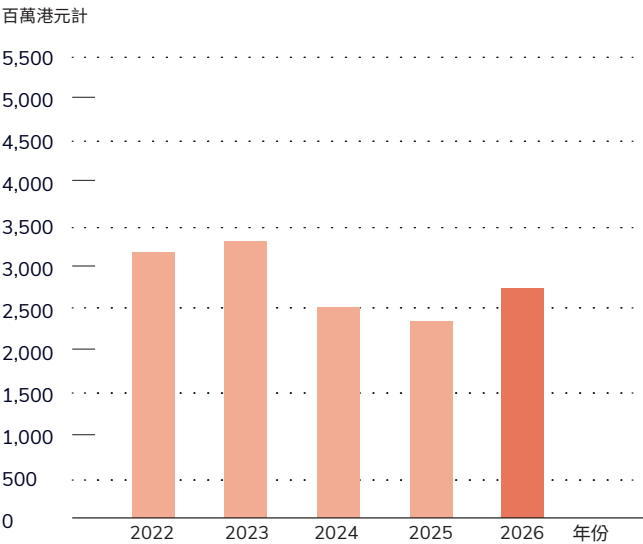
綜合財務狀況表

	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	二零二六年 百萬港元
非流動資產	108,335	112,404	110,695	111,408	114,174
流動資產	72,382	68,645	71,478	74,106	79,502
流動負債	(15,176)	(10,976)	(7,893)	(9,831)	(10,313)
	<u>165,541</u>	<u>170,073</u>	<u>174,280</u>	<u>175,683</u>	<u>183,363</u>
股本	16,968	18,110	19,305	20,535	21,802
儲備	<u>71,291</u>	<u>73,480</u>	<u>75,563</u>	<u>77,980</u>	<u>80,347</u>
股東權益總額	88,259	91,590	94,868	98,515	102,149
非控股權益	70,874	72,398	72,319	72,292	73,141
非流動負債	<u>6,408</u>	<u>6,085</u>	<u>7,093</u>	<u>4,876</u>	<u>8,073</u>
	<u>165,541</u>	<u>170,073</u>	<u>174,280</u>	<u>175,683</u>	<u>183,363</u>
每股股東權益 (港元)	<u>44.00</u>	<u>44.51</u>	<u>44.72</u>	<u>45.06</u>	<u>45.42</u>

股東權益總額

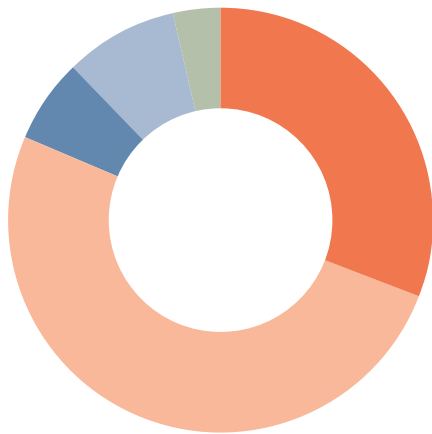


本公司股東應佔溢利



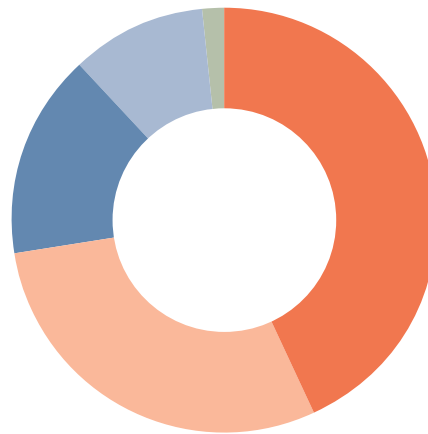
本公司及其附屬公司 (「本集團」)

分部業績之組合
截至二零二六年六月三十日止年度



- 物業銷售 31.0%
- 物業租賃 50.6%
- 物業管理及其他服務 6.3%
- 酒店經營 8.7%
- 證券投資及財務 3.4%

分部收入之組合
截至二零二六年六月三十日止年度



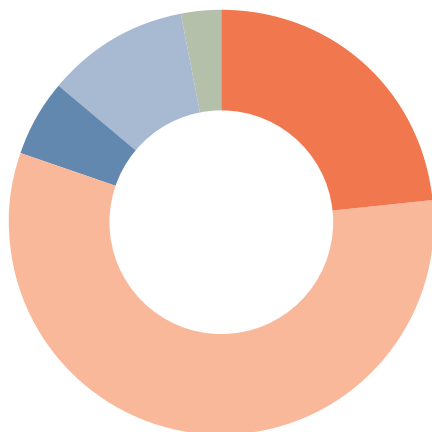
- 物業銷售 43.2%
- 物業租賃 29.5%
- 物業管理及其他服務 15.4%
- 酒店經營 10.5%
- 證券投資及財務 1.4%

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

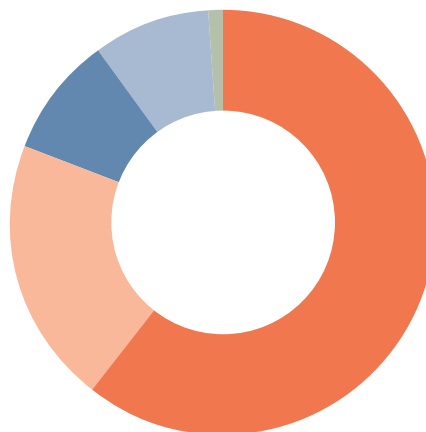
截至二零二六年六月三十日止年度



- 物業銷售 23.6%
- 物業租賃 56.9%
- 物業管理及其他服務 5.8%
- 酒店經營 10.7%
- 證券投資及財務 3.0%

分部收入之組合

截至二零二六年六月三十日止年度



- 物業銷售 60.6%
- 物業租賃 20.4%
- 物業管理及其他服務 9.0%
- 酒店經營 9.1%
- 證券投資及財務 0.9%

本人謹向股東提交二零二五／二零二六年度之年報。

業績

截至二零二六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二十八億三千八百萬港元（二零二四／二零二五：二十九億六千萬港元）。每股基礎溢利為一點二八港元（二零二四／二零二五：一點三八港元）。

計及為非現金項目的投資物業重估虧損（扣減遞延稅項）一億零九百萬港元（二零二四／二零二五：重估虧損六億二千一百萬港元），本財政年度集團股東應佔淨溢利為二十七億二千四百萬港元（二零二四／二零二五：二十三億三千一百萬港元）。本財政年度每股溢利為一點二三港元（二零二四／二零二五：一點零八港元）。

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。末期股息將給予在二零二六年十一月三日名列於本公司股東名冊之股東。連同已於二零二六年四月二十四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）二零二六年十月二十七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，將約於二零二六年十一月十日寄予各股東。預計末期股息單及股票將約於二零二六年十二月七日發送給股東。

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。於二零二六年六月三十日，尖沙咀置業集團有限公司持有信和置業百分之五十八點二八權益。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）為一百零四億一千萬港元（二零二四／二零二五：一百零八億一千三百萬港元）。

物業銷售收入主要來自出售於二零二四／二零二五財政年度完成項目，包括位於將軍澳的凱柏峰I、II及III、元朗的柏瓏I及II，以及出售於過往財政年度完成項目的餘下住宅單位及車位，包括位於何文田的St. George's Mansions、黃竹坑的海盈山、西南九龍的維港滙及黃竹坑的揚海。此外，位於新加坡的青麓尚居之銷售收入已按照現行會計準則入帳。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(一) 銷售活動 (續)

本財政年度內，信和置業於香港推售三個新住宅項目，包括位於元朗的柏瓏III (售出百分之六十九點七)、油塘的柏景峰 (售出百分之六十二點六) 及將軍澳的海堤灣I (售出百分之六十八)。此外，信和置業出售於過往推售項目的部分餘下單位，包括位於何文田的St. George's Mansions (售出百分之九十二點六)、將軍澳的凱柏峰I及II (售出百分之九十九點五)、元朗的柏瓏I及II (售出百分之九十九點六) 及西南九龍的維港匯 (售出百分之九十九點四)。

展望未來，信和置業計劃推售位於土瓜灣的榮光街／崇安街發展項目，預計將於二零二六年內獲發預售樓花同意書，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，信和置業自二零二六年七月推售位於將軍澳的海堤灣II的部分單位。

(二) 土地儲備

於二零二六年六月三十日，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一千九百四十萬平方呎，各類型物業比例均衡：商業佔百分之四十九點一、住宅佔百分之二十七點一、工業佔百分之九點七、停車場佔百分之八點一及酒店佔百分之六。以土地狀況劃分，發展中物業為三百九十萬平方呎、投資物業和酒店為一千三百六十萬平方呎，及已完成之銷售物業為一百九十萬平方呎。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。

本財政年度內，信和置業從香港特區政府購入兩幅香港地皮，以及從港鐵公司投得一個物業發展項目的發展權。該等項目之應佔樓面面積合共一百零三萬一千八百二十六平方呎。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%	282,102
新九龍內地段第 6674 號 香港九龍 佐敦谷 彩興路	住宅／商用	85%	315,379

業務回顧 (續)

(二) 土地儲備 (續)

地點	用途	集團 所佔權益	應佔 樓面面積 (平方呎)
丈量約份第 106 約地段 第 2329 號 香港新界 元朗 錦上路站第二期物業發展項目	住宅／商用	合作發展	434,345
			1,031,826

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)
洪水橋市地段第 18 至 21 號 香港新界 元朗 洪水橋／厦村新發展區	住宅／商用／ 企業及科技園	17%	365,332

主席報告 (續)

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)
柏瓏 III 香港新界 元朗 錦河路 29 號	住宅	合作發展	120,537

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」)。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，信和置業應佔總租金收益（連同所佔聯營公司及合營企業）為三十四億三千二百萬港元（二零二四／二零二五：三十四億八千六百萬港元），按年下降百分之一點五。租金收入減少主要是由於零售業及工業物業市場持續面臨挑戰。住宅物業的租金收益增長，包括ONE CENTRAL PLACE 的首次租金收入，以及寫字樓物業出租率改善，抵銷部分影響。本財政年度淨租金收益為二十七億一千五百萬港元（二零二四／二零二五：二十七億八千二百萬港元），按年下降百分之二點四。淨租金收益比總租金收益錄得較大跌幅，主要由於前海嘉里中心三期及ONE CENTRAL PLACE 的全年營運影響，以及零售租戶組合持續調整，導致營運開支上升所致。

本財政年度內，信和置業投資物業組合整體出租率為百分之九十（二零二四／二零二五：百分之八十九點六），較去年同期上升零點四個百分點。住宅物業租賃表現持續強勁，出租率上升兩個百分點至百分之九十二點七（二零二四／二零二五：百分之九十點七）。寫字樓物業及商舖物業出租率亦錄得理想增長，出租率分別上升零點八個百分點至百分之八十四點七及零點七個百分點至百分之九十三點三。工業物業則較受經營環境影響，出租率回落至百分之八十六點五（二零二四／二零二五：百分之八十八點五）。

年內，零售業持續面對市場波動。雖然香港整體零售業自二零二五年五月以來呈現穩步復甦跡象，惟消費模式結構性轉變、電商平台迅速普及，增長速度領先於傳統零售渠道，加上本地居民於長假期期間出境活動仍然高企，使市場復甦尚未能即時轉化為信和置業主要商場的租金增長。令人鼓舞的是，信和置業商場出租率持續改善，反映租戶信心及營商氣氛改善。信和置業繼續積極透過精準行銷策略、推廣活動及資產優化計劃，吸引人流及帶動商戶銷售增長。本財政年度內，信和置業屯門市廣場的優化戶外活動空間tmtp commons 啟用，增設匹克球設施，支持精英運動員及推廣這項全球迅速普及的運動。此外，奧海城全新社區地標OC Commons 戶外社區空間亦正式啟用，提供一個支持兒童發展身心、感官、社交和認知的遊樂空間。為響應及支持政府推動體育經濟的政策，鼓勵社區參與，信和置業於主要旗艦商場安裝高清大屏幕全程免費播放FIFA世界盃賽事。商場更與商戶緊密合作，延長營業時間，並推出一系列極具吸引力的購物及餐飲優惠，與全港球迷投入世界盃盛事。這些以客為本的活動，不僅豐富消閒購物體驗，為顧客增值，亦加強「S+ REWARDS」會員獎賞計劃的忠誠度。在各項活動推動下，儘管零售市道仍然滿有挑戰，信和置業主要旗艦商場的客流量錄得不俗的按年增長。信和置業將繼續密切注視市場趨勢，繼續引入更多匹克球、籃球及劍擊等體育活動，以推廣社區參與及帶動商場人流。

業務回顧 (續)

(四) 租賃活動 (續)

另一方面，香港寫字樓市場在經歷數年挑戰後，呈現令人鼓舞的回穩跡象。政府的多項支持措施，包括暫停推售商業用地，以及鼓勵將酒店和商廈改裝為學生宿舍的相關計劃，讓市場有空間消化現有供應及改善市場氣氛。同時，本地資本市場交投漸趨活躍，亦帶動寫字樓物業的需求。於本財政年度，信和置業寫字樓物業組合的出租率錄得零點八個百分點的增長。展望未來，雖然寫字樓市場短期內仍面對新增供應的壓力，但香港作為國際金融中心，定將繼續受惠於中央政府對深化香港和中國內地經濟融合的持續支持，藉著粵港澳大灣區發展以及北部都會區建設帶來的全新經濟增長動力，把握機遇。隨著商業活動重拾增長勢頭，中國內地企業的租賃需求將逐步回穩。信和置業正積極把握資本市場復甦及租戶查詢上升的契機，全力填補物業組合之空置樓面。信和置業的寫字樓物業組合配備頂尖建築規格和良好信譽，吸引追求優質和可持續發展辦公空間的租戶。

本財政年度內，受惠於大量專才及海外留學生抵港，持續帶動剛性住屋需求，住宅租務表現維持穩健。信和置業策略性地將ONE CENTRAL PLACE 重新定位成為提供優質配套服務的高端住宅，吸引追求生活品質的租客，把握市場機遇。自二零二五年七月推出以來，項目備受市場青睞，截至本財政年度錄得達百分之九十四點六的出租率。在各項吸納人才政策持續推進，以及海外學生和專業人士需求支持下，信和置業預期住宅租賃業務將繼續展現韌性，帶來穩定租金增長。

於二零二六年六月三十日，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一千三百六十萬平方呎。當中，商業（商舖及寫字樓）佔百分之六十三點二、工業佔百分之十一點六、停車場佔百分之十一點六、酒店佔百分之八點八及住宅佔百分之四點八。

業務回顧 (續)

(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）為十五億六千五百萬港元，去年為十五億零六百萬港元，經營溢利為五億一千九百萬港元（二零二四／二零二五：四億七千五百萬港元）。

二零二六年上半年，訪港旅客人數持續穩步復甦，整體訪港旅客按年增長百分之十三，突破二千六百七十萬人次。中國內地旅客繼續為主要增長動力；同時，長途市場旅客錄得顯著升幅，其中來自美國、加拿大、法國、德國、英國和澳洲訪港旅客量按年增加百分之十九點三，有助帶動過夜住宿需求，並為本港旅遊及酒店業帶來實質支持。香港特區政府持續推動「文化、體育及旅遊」融合發展，以及一系列盛事活動、國際體育賽事與世界級娛樂節目，振興本地旅遊業。全新擴建的香港國際機場新二號客運大樓啟用，加上香港旅遊發展局積極拓展高增值過夜旅客客源市場，以及一系列盛事活動接踵舉行，將進一步支持訪港旅客持續增長，鞏固香港作為國際旅遊目的地和盛事之都的地位。信和置業於新加坡的業務持續面臨挑戰。到訪旅客人次自二零二六年一月的高位後按月放緩，加上酒店客房供應持續增加，令市場競爭進一步加劇。與此同時，地緣

政治不明朗因素及新加坡元匯價持續強勢的影響下，當地房價及旅遊需求均面臨壓力。儘管市場環境充滿挑戰，信和置業旗下兩間新加坡酒店之入住率均較去年同期提升，每間可用客房收益 (RevPAR) 表現繼續優於同業，反映品牌定位與有效的營運策略。

信和置業積極應對市場趨勢及旅客偏好的轉變。在持續通脹環境下，信和置業繼續審慎控制成本，同時推行多項措施提升營運效率及服務質素，為賓客提供卓越體驗，進一步提升酒店業務的長遠競爭力。香港港麗酒店受惠於商務及休閒旅遊需求增長，客房及餐飲業務利潤提升，帶動整體業績顯著改善。香港富麗敦海洋公園酒店在暑假及節慶旺季強勁需求，加上長期住宿客源增長的帶動下，入住率按年錄得顯著增長。香港遨凱酒店自二零二三年九月重新開業後，透過實施全新的商業及營運策略，成功把握更多市場機遇，帶動入住率及平均房價同步上升。

截至二零二六年六月三十日，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。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(六) 中國內地業務

於二零二六年六月三十日，信和置業在中國內地擁有土地儲備應佔樓面面積約三百三十萬平方呎，當中約七十萬平方呎為發展中項目，其餘主要為投資物業。發展中項目為位於成都的信和•御龍山 (佔百分之二十權益)。

除上述事項外，其他資料對比二零二五年六月三十日止之年報並無其他重大轉變。

財務

集團財政穩健。於二零二六年六月三十日，集團在附屬公司層面擁有現金及銀行存款五百九十億七千二百萬港元。扣除借貸總額三十八億三千八百萬港元，集團於二零二六年六月三十日擁有淨現金五百五十二億三千四百萬港元。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。集團債務以港元計值及以浮息為基礎。借貸總額中，百分之二十四點七於一至兩年內償還，百分之二十六點一於兩至三年內償還，其餘於四至五年內償還。集團資產總值及股東權益總額分別為一千九百三十六億七千六百萬港元及一千零二十一億四千九百萬港元。於二零二六年六月三十日，本公司股東應佔集團賬面淨值為每股四十五點四二港元 (於二零二五年六月三十日為每股四十五點零六港元)。

集團大部分現金及銀行存款為美元及港元，一部分為人民幣及新加坡元。

集團一貫恪守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

集團高度重視企業誠信、商業道德操守及良好管治。為實踐企業管治最佳守則，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，貫徹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。管理層亦透過定期監察，確保物業及所提供的服務質素日臻完善。

可持續發展

信和置業致力實踐「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，同時致力為持份者和業務所在的社區創造長遠的環境、社會及管治價值。

信和置業每年發表《可持續發展報告》，闡述在可持續發展方面的表現及舉措。報告依循全球報告倡議組織 (GRI) 標準編撰，同時亦符合《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。報告亦參考世界經濟論壇 (WEF)《持份者資本指標》、可持續發展會計準則委員會 (SASB) 的《房地產行業標準》、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) 匯報。此外，信和置業參照氣候相關財務信息披露工作組 (TCFD) 的建議披露氣候行動相關信息，並參考自然相關財務披露工作組 (TNFD) 框架披露與自然相關的表現。作為聯合國全球契約 (UNGC) 的簽署成員，我們亦於報告中闡述實踐遵循契約關於環境、社會和道德原則的十項原則。

本地及國際環境、社會及管治評級及殊榮

信和置業在推動可持續發展的努力，獲多個本地及國際的環境、社會及管治評級肯定，對此我們深感榮幸。本財政年度內，信和置業連續第三年獲《時代》雜誌和 Statista 評選為全球最可持續發展企業之一。於標普全球《可持續發展年鑑 2026》中，信和置業在房地產管理與開發行業獲評為「標普全球企業可持續發展評估 (CSA) 評分最佳 5%」；同時，信和置業於標普全球《可持續發展年鑑 (中國版) 2026》中，獲評為「中國企業標普全球 CSA 評分最佳 1%」，成為房地產管理與開發行業內唯一獲得最高表彰級別的企業。此外，信和置業榮獲 MSCI 環境、社會及管治評級之最高「AAA」級，以及連續第二年獲納入 CDP 氣候變化 A 級別名單，並連續第二年獲納入道瓊斯領先全球指數成份股。

信和置業亦在全球房地產可持續標準 (Global Real Estate Sustainability Benchmark,GRESB) 房地產評估中，獲評選為發展基準「全球業界領導者」 – 住宅類別，並獲頒發發展基準及常設投資基準最高的五星級別。在區域層面，信和置業於「大中華區房地產業可持續發展指數」(REBSI) 中名列榜首，並連續第六年維持在「粵港澳大灣區企業可持續發展指數」(GBABSI) 的前十名。在二零二五／二零二六年度恒生可持續發展企業指數系列的可持續發展評級中，信和置業榮獲最高的「AAA」評級，並獲納入恒生可持續發展企業指數、恒生內地及香港可持續發展企業指數及恒生 ESG50 指數，以及連續第二年獲納入 FTSE4Good 指數系列。

主席報告 (續)

可持續發展 (續)

環境、社會及管治獎項

本財政年度內，信和置業在推動環境、社會及管治和可持續發展方面的努力，共獲得逾二百項獎項。其中，在「聯合國可持續發展目標香港成就獎 2025」中，信和置業憑藉「珍『識』水口」計劃榮獲「可持續發展目標獎」，亦在「2025 香港 ESG 報告大獎」(HERA) 中獲得「卓越環境成效獎」— 大獎等三項殊榮。此外，信和置業在「環境、社會及企業管治成就大獎 2024/2025」中榮獲五項殊榮、在「香港公司管治與環境、社會及管治卓越獎 2025」中榮獲兩項殊榮、在「TVB《環境、社會及管治大獎》2025」榮獲「ESG 最佳表現大獎 (大市值)」等三項殊榮，以及在《亞洲企業管治》雜誌主辦的「第 16 屆亞洲卓越大獎」中榮獲七項殊榮。

管治

信和置業致力提高供應商應對氣候變化的關注，並連續第二年入選 CDP 供應商合作評估 A 級別名單。

為鼓勵同事及其家人實踐可持續發展原則，信和置業聯同環保社企、綠色科創公司、學術機構及專業團體等近十五個合作夥伴舉辦「信和可持續發展月」，為員工安排一系列參觀、工作坊及實地體驗等多元化活動。活動進一步由香港推展至新加坡及悉尼，吸引近三百名員工參與，透過「可持續發展學堂」累計培訓時數逾六百五十小時。

綠色生活

信和置業於二零二五年五月啟動《供應商氣候夥伴計劃》，旨在提高供應商對應對氣候變化意識及推動碳管理。過去一年內舉辦涵蓋綠色科技、生物多樣性和環境、社會及管治等主題的培訓及能力提升計劃，獲超過一百二十人士參與。為慶祝計劃推出一週年，以及迎接第二批供應商加入，信和置業舉辦年度知識交流分享會，邀請近八十位供應商代表參與。

為推動生態優化及海洋保育教育，信和置業聯同香港城市大學推出「蠔創探索」教育計劃，以蠔礁修復為主題，結合科研、科技與實踐，透過體驗式學習，讓參加者認識海洋生態及修復工作。由參加者親手製作的近三百組蠔殼串，已實地投放於黃金海岸鄉村俱樂部·遊艇會的遊艇碼頭，成為蠔礁修復及相關教育活動的實踐場景，同時就生態效益提供科學參考。計劃至今已吸引近一千名中小學生、黃金海岸鄉村俱樂部·遊艇會與 Sino Club 會員，以及信和置業員工參與。

為推動公眾參與實踐循環經濟，信和置業啟動首個跨地區及跨界別的「GoCircular | 好物共享」企劃，在旗下五大商場夥拍逾三十個本地品牌、十二個綠色科技伙伴、年輕創作人、升級再造設計師及本地初創，透過舉辦多元活動向公眾推廣將循環經濟融入日常生活。另外，信和置業聯同信和管業優勢及基督教勵行會，於旗下近一百四十個住宅項目、寫字樓及商場舉行為期一個月的舊物回收行動，共收集八千八百七十公斤的物品。所收集的物品經信和置業義工整理及分類後作慈善義賣，收益撥捐慈善機構，同時以行動實踐「重用、再生、共享」的理念。

可持續發展 (續)

創新構思

信和創意研發室及 The Spark 迎來兩週年，期內展示逾七十項房地產科技、建築科技、綠色科技及健康科技的創新解決方案，以及舉辦了二百一十場活動，接待逾五千七百位來自世界各地的訪客。此外，信和創意研發室於「Tech Fest Hong Kong Awards」榮獲「Tech Impact Company of the Year (Large Enterprise)」，肯定在推動創新方面的努力。

於二零二五年八月，信和創意研發室、The Spark 聯同香港社會創投基金，以及逾三十名來自多個界別的合作夥伴，一同舉辦「One North 創科 AI 夏令營」。這個北部都會區首個以 AI 為主題的大型教育體驗活動，吸引逾四萬人次參與，現場並展出十多項由大專院校、創科企業及青年發明家研發的作品。

信和置業亦致力培育新一代的創新思維。信和置業續第八年與香港科技大學合辦「科大 – 信和百萬獎金創業大賽 2025」。今屆比賽吸引來自全球的三百四十八支隊伍參賽，競逐及交流創新理念，涵蓋醫療健康、可持續發展、人工智能解決方案、機械人及創新科技等多個範疇，研發推動可持續未來的實用方案。

「信·共創」計劃自二零一九年推出，成為推動員工協作的重要平台，旨在鼓勵員工探索實用的人工智能應用解決方案，應對業務面對的挑戰。今年獲獎的團隊提出的創新方案圍繞提升營運效率與顧客體驗，包括人工智能酒店管理、自動化電子指南、AI 租戶滿意度分析，以及全自助停車場等。此外，計劃透過聯同香港科技大學「可持續發展智慧校園」計劃、香港科技園公司及香港生產力促進局，為參賽同事舉辦一系列 AI 培訓工作坊，進一步提升計劃的成效。

信和置業支持本地創新與人才培育，信和置業作為首席贊助，支持香港創新基金舉辦第五屆「香港創科展」。展覽吸引超過六萬人次入場，並展出近一百二十隊來自中小學入圍隊伍，將日常挑戰轉化為實用解決方案的創意發明。

心繫社區

自二零零八年起，信和置業義工團隊「信和友心人」一直致力加強與香港各區基層家庭的聯繫，提供支援。適逢新春佳節，信和置業聯同十三個社區夥伴及逾百位「信和友心人」成員走訪社區，透過團年聚餐、上門探訪及種植工作坊等多元化活動，為約一千四百位基層人士、兒童及長者送上佳節祝福和關懷。

信和置業贊助約三百名同事及其親友參與 2026 公益金新界區百萬行。活動所籌得之善款，將用作支持公益金轄下提供家庭及兒童福利服務的社會福利機構。

此外，信和置業與黃廷方慈善基金一直支持香港特區政府推動的「社區客廳試行計劃」，提供場地及配套設施，同時為社區客廳會員提供免費中醫藥服務。信和置業並繼續支持第四個社區客廳，位於佐敦上海街的佐敦社區客廳於今年正式投入服務，透過共享設施與服務支援居住於劏房的家庭及少數族裔群體，提升生活質素，加強鄰里間的連繫。

展望

香港經濟於二零二六年上半年展現令人鼓舞的增長勢頭。受惠於金融市場活躍、對外貿易保持韌性，以及訪港旅客人次持續增長，實質本地生產總值按年增長百分之五點一，創下近五年以來最強勁的半年度表現，同期，新股集資 (IPO) 總額亦創五年新高。宏觀經濟環境改善，帶動本港關鍵經濟板塊維持穩定表現。

儘管整體營商環境有所改善，市場前景仍存有不確定因素。全球地緣政治環境依然複雜多變，任何局勢升溫亦可能加劇市場波動、拖累環球經濟增長、推高商品價格及造成通脹壓力。此外，市場對利率走勢預期的轉變，亦將影響融資成本、投資活動及市場情緒。面對不斷變化的經營環境，集團將繼續密切注視宏觀經濟、地緣政治及金融市場的動態，同時恪守審慎理財原則，嚴控成本及保持營運靈活性，在不斷變化的市場環境中把握機遇、穩步前行。

香港特區政府著手制定首份香港五年規劃，為長遠發展、經濟規劃及政策方向提供更清晰的藍圖，透過更好融入國家發展大局、鞏固香港競爭優勢、支持創新科技發展，以及為北部都會區的長遠建設提供重要指引，將為香港創造新發展機遇。

信和置業歡迎並全力支持這項重要規劃。為配合國家「十五五」規劃及香港長遠發展目標，於本財政年度後，信和置業非常榮幸能夠聯同優秀的跨界別企業夥伴成功投得洪水橋／厦村新發展區內的「片區」，是北部都會區首個「片區開發」招投項目。項目將結合創新科技及跨界協作，打造大型智慧物流及產業樞紐、高端產業與宜居社區並存的項目，助力產業升級及北部都會區長遠發展，進一步鞏固香港作為國際物流及貿易中心的地位。項目充分體現信和置業對香港長遠發展前景的信心，以及致力貢獻香港可持續發展的堅定信心。

香港特區政府持續推出支持樓市的措施，創造更穩定健康的經營環境。各項引進人才計劃的成功推行，配合本地大學進一步擴大非本地學生名額，持續帶動住宅市場的置業與租賃需求。受惠於市場氣氛改善，住宅物業成交量逐步回暖，推動住宅市場穩步復甦。

本財政年度內，信和置業推出三個主要住宅項目，分別為柏瓏III、柏景峰及海堤灣I，市場反應理想。連同由合營夥伴主導銷售的項目計算，信和置業於香港錄得超過三千五百個住宅單位的合約銷售，帶動信和置業應佔物業銷售總收入達一百二十一億港元。理想的銷售表現再次印證香港住宅市場的韌性。信和置業將繼續堅定投資香港，積極把握市場發展機遇。

展望 (續)

為支持信和置業中期發展，信和置業於本財政年度透過公開招標成功購入三幅具發展潛力的優質地皮，包括佐敦谷彩興路(新九龍內地段第6674號)、屯門海珠路(屯門市地段第569號)，以及元朗錦上路站第二期物業發展項目。其中，錦上路站第二期物業發展項目標誌著信和置業進一步拓展北部都會區布局的重要里程碑。信和置業貫徹維持穩健財務的同時，以審慎而具選擇性的策略補充土地儲備，積極物色具發展潛力的項目。

人工智能(AI)為當前最具影響力的科技趨勢之一。信和置業深信人才是推動轉型的關鍵，為迎接人工智能時代，信和置業投放資源提升員工相關知識及應用技能，並成立人工智能轉型委員會(AI Transformation Committee)制定發展方向及提供指引，推動人工智能的負責任應用，促進創新、提升生產力，進一步鞏固信和置業的長遠競爭優勢。

信和置業在可持續發展方面的努力繼續獲得本地及國際肯定。本財政年度內，信和置業於標普全球《可持續發展年鑑(中國版)2026》中，獲評為「中國企業標普全球可持續發展評估(CSA)評分最佳1%」，並連續第三年獲《時代》雜誌和Statista評選為全球最可持續發展企業之一，肯定信和置業在致力「建構更美好生活」方面持續取得進展，並將可持續發展理念全面融入業務策略，營運及服務社區的項目中。

展望未來，香港經濟前景仍具韌性。面對科技革新、地緣政治變化、人口結構轉變及宏觀經濟不明朗因素所帶來的挑戰，集團將繼續保持靈活應變及具前瞻性的發展部署。秉持審慎財務、卓越營運、可持續發展及堅守卓越品質的堅定承諾，集團將持續提升競爭優勢，推動長遠增長。憑藉穩健財務基礎及清晰的發展方向，集團已作好充分準備應對市場周期變化，把握未來新機遇，為股東及各持份者創造可持續的長遠價值。

員工與管理層

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

黃永光

香港，二零二六年九月一日

可持續發展

本節「可持續發展」重點闡述集團截至二零二六年六月三十日止財政年度的可持續發展表現。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、社會及管治策略表現的詳細內容，載於同一財政年度獨立刊發的《可持續發展報告》。該報告乃依循全球報告倡議組織 (GRI) 標準編撰，同時亦符合《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。報告亦參考世界經濟論壇《持份者資本指標》、可持續發展會計準則委員會 (SASB) 的《房地產行業標準》，以及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) 匯報。此外，集團參照氣候相關財務信息披露工作組 (TCFD) 的建議披露氣候行動相關信息，而與自然相關的表現則參考自然相關財務披露工作組 (TNFD) 框架。作為《聯合國全球契約》(UNGC) 的簽署方，我們也說明了公司如何遵循契約的十項環境、社會和道德原則。《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。

集團把可持續發展融入業務各個層面。我們致力為顧客、員工、業務夥伴、股東、投資者及廣大社區創造長遠價值，共建更可持續發展的未來。本公司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。

可持續發展管治是推動可持續發展策略的重要元素。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至少兩次的匯報，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，協助董事會監察及督導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。

二零二六年六月三十日止財政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

- 信和置業連續第三年獲《時代》雜誌和 Statista 評選為全球最可持續發展企業之一
- 信和置業連續第二年獲納入道瓊斯領先全球指數成份股
- 信和置業於標普全球《可持續發展年鑑 (中國版) 2026》中，獲評為「中國企業標普全球可持續發展評估 (CSA) 評分最佳 1%」，成為房地產管理與開發行業內唯一獲得最高表彰級別的企業
- 信和置業於標普全球《可持續發展年鑑 2026》中，在房地產管理與開發行業獲評為「標普全球企業可持續發展評估 (CSA) 評分最佳 5%」
- 信和置業連續第二年獲納入 CDP 氣候變化 A 級別名單及供應商合作評估 A 級別名單
- 信和置業在 MSCI 環境、社會及管治評級中榮獲最高「AAA」級
- 信和置業在全球房地產可持續標準 (Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB) 房地產評估中，獲評選為發展基準「全球業界領導者」– 住宅類別，並獲頒發發展基準及常設投資基準最高的五星級別
- 信和置業於大中華區房地產業可持續發展指數 (REBSI) 中名列榜首，並連續第六年躋身粵港澳大灣區企業可持續發展指數前十名
- 信和置業在 2025/2026 年度恒生可持續發展企業指數系列的可持續發展評級中，榮獲最高的「AAA」評級
- 信和置業獲納入恒生可持續發展企業指數、恒生內地及香港可持續發展企業指數及恒生 ESG50 指數
- 信和置業連續第二年獲納入 FTSE4Good 指數系列

綠色生活

- 聯同香港城市大學推出「蠔創探索」教育計劃，至今已吸引近一千名參加者認識蠔礁修復工作，並於黃金海岸鄉村俱樂部·遊艇會的遊艇碼頭實地投放約三百組蠔殼串
- 首次舉辦跨區跨界別的「GoCircular | 好物共享」企劃，聯動旗下五大商場，匯聚逾三十個本地品牌，透過產品及工作坊推動循環經濟，並於旗下近一百四十個住宅項目、寫字樓及商場舉行為期一個月的舊物回收行動，總回收量重達八千八百七十公斤
- 信和體育隊招募共二百七十五名成員，向同事推廣健康生活和團隊精神

二零二六年六月三十日止財政年度的可持續發展摘要(續)

創新構思

- 集團旗下管理的三十四項物業獲香港綠色建築議會「零碳就緒建築認證」計劃認證
- 自二零一九年起推行「信・共創」，作為協作平台，鼓勵員工探索人工智能應用方案。獲獎團隊提出多項創新方案，涵蓋人工智能酒店管理、自動化電子目錄設計、人工智能租戶滿意度分析及全自助停車場等
- 與香港科技大學聯合主辦「科大－信和百萬獎金創業大賽2025」，比賽共接獲來自全球的三百四十八支隊伍參賽，為可持續未來開發實用解決方案
- 信和創意研發室及The Spark聯同香港社會創投基金，舉辦北部都會區首個以AI為主題的大型教育體驗活動「One North創科AI夏令營」。活動共吸引逾四萬人次參與，並展出十多項科技作品

心繫社區

- 於旗下商場舉辦超過三十項體育主題活動，迎接第十五屆全國運動會，帶動全城「齊撐運動員 主場出擊」
- 夥拍本地非牟利藝術團體HKwalls，透過信和光影藝術幕牆呈獻二零二六年「Lightwaves藝光動影」藝術展，展出七幕原創數碼藝術作品
- 「信和友心人」舉辦逾三百項活動，超過一千五百名義工參與服務，為超過十萬三千名來自基層的長者、兒童和青少年，以及超過二千個家庭提供服務，於香港的義工服務時數超過二十五萬小時
- 集團與黃廷方慈善基金支持香港特區政府推動的「社區客廳試行計劃」，提供場地及裝修，同時為會員提供免費中醫藥服務。我們第四度支持社區客廳項目，位於佐敦上海街的佐敦社區客廳為居住於劏房的家庭及少數族裔提供支援，透過共享設施與服務提升其生活質素，加強鄰里間的連繫

主要獎項

- 信和集團於「珍『識』水口」計劃榮獲「聯合國可持續發展目標香港成就獎2025」的可持續發展目標獎
- 信和置業於「香港ESG報告大獎(HERA)2025」中榮獲三項殊榮，包括「卓越環境成效獎」－大獎、「最佳ESG報告獎(大市值)」－嘉許獎，以及「GRESB × HERA發展基準獎」－嘉許獎
- 信和置業在「環境、社會及企業管治成就大獎2024/2025」中榮獲五項殊榮，包括「傑出持續派息獎」－榮譽大獎、「環境、社會、企業管治基準大獎」－鑽石獎、「環境、社會、企業管治基準大獎」－社會責任傑出表現、「傑出可持續發展願景獎」－傑出獎，以及「傑出環境、社會、企業管治創新項目大獎」－傑出獎
- 信和置業於香港上市公司商會及香港浸會大學公司管治與金融政策研究中心舉辦的「香港公司管治與環境、社會及管治卓越獎2025」中獲頒兩個獎項，當中包括「公司管治卓越獎」及「環境、社會及管治卓越獎」
- 信和置業於「TVB《環境、社會及管治大獎》2025」中榮獲三個獎項，當中包括「ESG最佳表現大獎(大市值)」、「ESG最佳報告大獎(大市值)」及「ESG環境創新科技大獎(大市值)」三項殊榮
- 信和置業於「第16屆亞洲卓越獎」獲頒七個獎項，當中包括「亞洲最佳行政總裁」、「亞洲最佳財務總監」、「亞洲最佳企業社會責任」、「最佳投資者關係團隊」、「最佳投資者關係專業人士」、「亞洲可持續發展獎」及「最佳環境責任」

管治

可持續發展學堂

為確保領導層以至前線員工能貫徹實踐可持續發展的精神，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識。

透過「可持續發展學堂」，集團聯同環保社企、綠色科技初創、學界代表及專業機構等近十五個合作夥伴，於二零二六年四月及五月舉辦「信和可持續發展月」，推出一系列參觀、工作坊及實地體驗等多元化活動。活動進一步由香港推展至新加坡及悉尼，吸引近三百名員工的參與，並透過「可持續發展學堂」累計培訓時數逾六百五十小時，凝聚三地團隊共同推動可持續行動。

可持續採購

我們的《可持續採購政策》確保在承辦商和供應商甄選過程和所有採購工作均以負責任的環境、社會及管治常規為優先考慮原則，務求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，信和置業連續第二年入選CDP供應商合作評估A級別名單。

綠色生活

綠色低碳

集團致力將環境保護和節省資源融入業務各個層面。我們在旗下管理物業推動減碳、促進生物多樣性及推動有效的廢物管理。

應對氣候變化

為鼓勵碳排放管理及氣候信息披露，集團於二零二五年五月推出《供應商氣候夥伴計劃》，旨在提高供應商應對氣候挑戰的意識。過去一年，計劃已有逾一百二十名參與者參加了涵蓋綠色科技、生物多樣性及環境、社會及管治等主題的培訓及技術實踐。為慶祝計劃一週年並歡迎第二批參與供應商，集團凝聚價值鏈近八十位代表，舉辦年度知識交流與分享會。

減碳行動

為支持可再生能源，我們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。截至二零二六年六月三十日，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六百五十五萬一千八百千瓦時的可再生能源，避免的溫室氣體排放量相等於種植了十九萬九千四百零二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。截至二零二六年六月三十日，我們已於旗下管理的物業和酒店設置約二千二百個充電器。

可持續發展 (續)

綠色生活 (續)

綠色低碳 (續)

推廣城市生物多樣性

蠔創探索

為推動生態優化及海洋教育，集團聯同香港城市大學推出「蠔創探索」教育計劃，以蠔礁修復為主題，結合科研與實踐，透過體驗式學習，讓參加者更深入認識海洋生態。約三百組由參加者親手製作的蠔殼串，已於黃金海岸鄉村俱樂部·遊艇會的遊艇碼頭進行實地投放。此計劃亦於「信和創意研發室」舉辦一系列STEAM教育工作坊，涵蓋講座、生物展示及物種辨識等環節，並引入本地科技初創企業，以創新科技提升學習體驗。計劃至今已吸引近一千名學生及公眾人士參與。

珍『識』水口

為進一步推廣生態保育，自「珍『識』水口」計劃推出以來，已有近五百五十名訪客及學生參與沙灘清潔、生態導賞及教育攤位活動，讓公眾認識水口一帶的高生態價值和豐富的生物多樣性。

一喜種田

集團於二零二零年三月推出綜合綠色社區項目「一喜種田」推廣可持續發展及生物多樣性。項目共有超過二十個位於香港及新加坡的農莊，總面積逾五萬七千平方呎。本財政年度內，我們透過項目舉辦共五十七場工作坊和綠色導賞團，吸引超過一千四百名參加者。

廢物管理

起動循環

為鼓勵大眾共同實踐循環經濟，集團首次舉辦跨區跨界別的「GoCircular | 好物共享」企劃，聯動旗下五大商場，匯聚逾三十個綠色科技夥伴、年輕創作人、升級再造設計師及本地初創品牌，透過產品及工作坊，向公眾展示如何將循環經濟融入日常生活。另外，集團聯同信和管業優勢及基督教勵行會，於旗下近一百四十個住宅項目、寫字樓及商場舉行為期一個月的舊物回收行動，總回收量重達八千八百七十公斤。所收集的舊物在活動期間作慈善義賣，讓公眾在輕鬆愉悅的氛圍中體驗資源循環再用。

廚餘管理

作為「智·惜食夥伴」計劃策略夥伴的一份子，我們協助旗下八個管理物業推動食物捐贈活動，並於財政年度內合共收集四千七百公斤剩食。我們亦於四個管理商場設置智能食物捐贈機。

綠色生活(續)

健康舒泰

秉持信和成為顧客、投資者及僱員首選的願景，集團致力營造安全、公平和共融的工作環境。集團亦致力保障所有員工的身心健康和福祉。

與員工溝通

我們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，包括電子郵件、內聯網、公司通訊和員工溝通大會。員工溝通大會一直是我們與員工溝通的基石。近八百名員工親身參加二零二五年十一月的員工溝通大會。

多元與平等機會

為促進社會共融，集團於二零二五年十月聯同本地非政府組織及社會企業舉辦「多元共融月」。活動涵蓋新生精神康復會的蠟藝創作工作坊，讓同事學習「五種促進身心靈健康的方法」，以及參觀香港首個位於青山醫院的「精神健康體驗館」，透過沉浸式體驗了解精神病患者所面對的挑戰，從而培養同理心。

同事亦與東華三院賽馬會大角咀綜合服務中心的家庭一同參觀喜樂餐飲教室，餐廳透過聘用傷健員工協助他們融入社會。此外，同事與深水埗社區客廳的家庭一同觀看電影《無拘飛祥》，電影講述已故殘疾平權先鋒羅偉祥的故事。

「信和女性連繫計劃」透過連繫女性員工，營造更友善、平等的工作環境。計劃自二零二四年推行以來，我們已舉辦一系列活動促進健康福祉。本財政年度內，我們與香港中華基督教青年會旗下社會企業「花樂誰家」合作，舉辦永生花花瓶工作坊，藉此放鬆身心及促進交流。我們亦與精神健康慈善機構「香港心聆」合作舉辦「女性講座」，以提升家長對青少年心理健康的認識。講座探討青少年的情緒需要及心理健康挑戰，並分享實用的自我照顧建議及本地支援資源。

培訓與發展

我們積極鼓勵員工學習新技能和考取專業資格，以滿足員工職業發展上的需要。我們定期提供涵蓋領導才能、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，我們舉辦了超過二十一萬一千小時的員工培訓，較基準年增加百分之九十九。

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。我們透過各種溝通渠道，例如年度顧客滿意度調查及日常顧客接觸等，收集顧客意見。我們的質量管理體系已獲國際標準ISO 10002（顧客滿意度）認證，為我們更有效地處理顧客意見提供指引。

可持續發展(續)

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、建築及物業管理的流程中。可持續設計元素亦有助提升氣候抗禦力，並促進住戶、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促進可持續生活，優先考慮我們持份者的身心健康和福祉，並納入節能和節水的解決方案。

本財政年度內，八項管理物業及一間酒店獲得綠建環評既有建築認證，當中包括五項鉑金級、兩項金級、一項銀級及一項銅級評級，反映我們持續致力提升物業組合的環境表現。

我們致力推進碳中和，集團旗下管理的三十四項物業已獲「零碳就緒建築認證」計劃頒發證書。全部三十四項管理物業均獲頒「能源表現證書」，當中八項管理物業獲頒「目標設定證書」，肯定了我們於提升能源效益的努力。

新加坡富麗敦酒店及新加坡富麗敦海灣酒店榮獲新加坡酒店協會頒發「新加坡酒店可持續發展大獎 2025」。此外，新加坡富麗敦酒店及新加坡富麗敦海灣酒店均繼續獲得全球可持續旅遊委員會的酒店行業標準認證。

創意革新

集團致力於投資創新，不僅為房地產行業帶來新思維，同時為業務和社區帶來積極影響。我們與內部和外界持份者合作，共同在社區創造和推廣創新方案。

信和創意研發室及 The Spark

由信和創意研發室成立的 The Spark 迎來兩週年。過去兩年間，The Spark 展示了逾七十項房地產科技、建築科技、綠色科技及健康科技。自成立以來，The Spark 透過二百一十場活動接待超過五千七百名來自全球的訪客。此外，信和創意研發室更於「Tech Fest Hong Kong Awards」榮獲「Tech Impact Company of the Year (Large Enterprise)」，體現其在推動創新方面的努力。

信和創意研發室及 The Spark 於二零二五年八月聯同香港社會創投基金，舉辦北部都會區首個以 AI 為主題的大型教育體驗活動「One North 創科 AI 夏令營」，為期兩星期。活動吸引逾四萬人次參與，並展出十多項由大專院校、創科企業、學生及年輕人研發的科技作品。是次活動匯聚了三十間來自產學研各界的合作夥伴，包括多所本地大專院校、中國內地和香港的創科企業。

信・共創

自二零一九年推出以來，「信・共創」一直擔當協作平台的角色，鼓勵員工發掘人工智能應用解決方案，協助我們應對業務挑戰。今年獲獎員工團隊提出多項創新方案，涵蓋人工智能酒店管理、自動化電子目錄設計、人工智能租戶滿意度分析及自助停車場等，提升營運效率與顧客體驗。此外，計劃更聯同香港科技大學「可持續發展智慧校園」計劃、香港科技園公司及香港生產力促進局，舉辦一系列培訓工作坊，進一步提升計劃的成效。

創新構思 (續)

創意革新 (續)

科大 – 信和百萬獎金創業大賽

秉持培養創新思維的理念，香港科技大學與集團聯合主辦「科大 – 信和百萬獎金創業大賽 2025」，比賽共接獲來自全球的三百四十八支隊伍參賽，促進創新理念交流，並在醫療健康、可持續發展、人工智能、機械人及創新科技等多個範疇，為可持續未來開發實用解決方案。

香港創科展

集團一直致力培育青年人才，並於香港創新基金主辦的第五屆香港創科展擔任首席贊助。創新科技及工業局繼續擔任支持機構，香港檢測和認證局出任策略夥伴，中國科技發展基金會亦首次擔任指導機構。

活動一連兩日，共吸引逾六萬人次入場，並展出近一百二十隊來自全港中小學入圍隊伍的創意作品。作品結合人工智能及多元科技應用，體現學生的創意、執行力與研究能力。

EcoBricks

我們繼續於旗下管理的物業採用由塑膠廢料升級再造而成的創新建築材料EcoBricks。至今，集團旗下管理的物業共有十一個EcoBricks項目，使用超過二十六萬五千五百塊EcoBricks，回收再造超過七十公噸塑膠廢料。

心繫社區

文化傳承

集團致力於傳頌所在社區的深厚文化。集團著重保育並展現旗下於香港、新加坡和悉尼管理物業的歷史建築特色，為當下和未來的持份者傳承文化。

香港藝術三月

為響應香港藝術三月，集團夥拍本地非牟利藝術團體HKwalls呈獻二零二六年「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，展出七幕由海外及本地藝術家所設計的原創數碼藝術作品。

支持運動盛事

為迎接第十五屆全國運動會，並帶動全城「齊撐運動員主場出擊」，集團旗下商場舉辦超過三十項體育主題活動。奧海城、屯門市廣場、荃新天地及朗壹廣場亦同步直播賽事，與市民一同支持本港運動員。

集團一向支持本地運動發展，並與中國香港網球總會合作，推出「香港匹克球精英培育及社區推廣」計劃，將集團旗下匹克球場打造成「匹克球港隊主場」，並透過社區推廣及系統化培育，支持本地精英運動員參與國際賽事，推動匹克球的長遠發展。

可持續發展 (續)

心繫社區 (續)

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，集團義工團隊「信和友心人」一直致力與香港各區的基層家庭建立聯繫及提供支援。計劃鼓勵員工及其親友參與由集團和社區夥伴合作舉辦的義工活動。

集團與十二家社區夥伴攜手合作，展開一系列中秋佳節義工服務，惠及超過一千三百名基層人士、長者及兒童。集團邀請逾二百位傷健人士及基層兒童在香港富麗敦海洋公園酒店及香港黃金海岸酒店共享聖誕自助午餐。此外，「信和友心人」向「寶血兒童村」、社區客廳、學校和過渡性房屋項目「普綠軒」傳遞關懷，派發超過七百份聖誕禮物。

集團聯同十三個社區夥伴，組織過百名集團義工，趁著新春佳節走進社區，為約一千四百名基層人士、兒童及長者送上節日祝福，讓他們在佳節中感受到溫暖和關懷。此外，義工隊探訪「普綠軒」過渡性房屋的居民，共度溫馨時光。義工隊亦先後走訪位於筲箕灣、深水埗及紅磡的社區客廳，並前往深水埗區探訪劏房戶，為他們送上福袋。

本財政年度內，「信和友心人」舉辦逾三百項活動，超過一千五百名義工參與服務，為超過十萬三千名來自基層的長者、兒童和青少年，以及超過二千個家庭提供服務，於香港的義工服務時數超過二十五萬小時。在民政及青年事務局與義務工作發展局合辦的「香港義工獎2025」中，信和集團獲頒「最積極參與獎」、「年度十大最高義工時數獎」及「卓越金獎」。

公益金新界區百萬行

二零二六年三月，信和集團贊助約三百名同事及其親友參與「2026公益金新界區百萬行」。活動所籌得之善款，用作支持公益金轄下提供家庭及兒童福利服務的社會福利會員機構。

社區客廳

集團與黃廷方慈善基金一直支持香港特區政府推動的「社區客廳試行計劃」，提供場地及裝修，同時為會員提供免費中醫藥服務。我們支持的第四個社區客廳位於佐敦，於二零二六年五月正式投入服務，佐敦社區客廳為居住於劏房的家庭及少數族裔提供支援，透過共享設施與服務提升其生活質素，加強鄰里間的連繫。

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二零二六年六月三十日止財政年度之所有守則條文。於回顧財政年度內，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」）的核心業務為發展物業供銷售及投資，並輔以酒店投資和管理，以及物業管理、護衛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，引領集團成長和發展，規劃集團業務策略，為持份者創造長遠價值。

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、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和期望，恪守本份，力臻至善，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，以多管齊下的方式管理。我們為僱員提供入職培訓和定期培訓，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，涵蓋位於香港、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」。

本集團繼續以負責任及務實方式營運應對市場變化，創造長期價值，同時為短期波動做好準備，繼續採取選擇性策略補充具良好發展價值的土地儲備。物業銷售方面，本集團一貫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。本集團的經常性業務，包括物業租賃、物業管理服務及酒店服務，繼續作為核心支柱，帶來可觀及穩定收益。

企業文化框架 (續)

業務模式與策略 (續)

可持續發展是本集團「建構更美好生活」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、推廣可再生能源、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。

本集團成立人工智能轉型委員會，為AI時代做好準備。人工智能轉型委員會，制定策略方向和提供AI應用指導，同時提升僱員對AI的認識，提升生產力及加強集團的長遠競爭力。

董事會深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。

企業管治報告 (續)

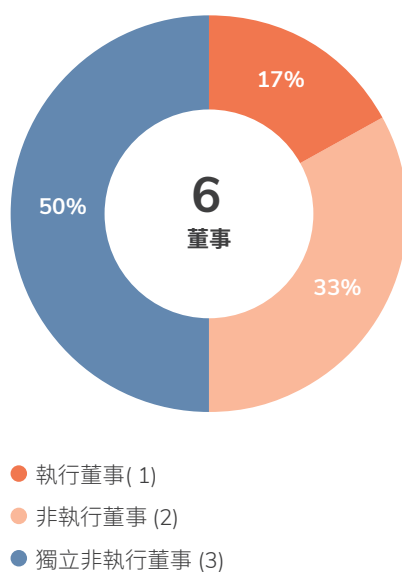
企業管治 (續)

董事會組成

截至二零二六年六月三十日，董事會有六名董事，由一名執行董事、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、其角色及職務，以及董事類別。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。

董事會組成



企業管治 (續)

董事會組成 (續)

截至二零二六年六月三十日，各董事於董事會的服務年期及其現行委任期如下：

	服務年期 (年)	自上一次重選起 計的現行委任期 (年)
執行董事		
黃永光先生 (主席，於二零二五年八月三十一日獲委任)	21.2	1
非執行董事		
夏佳理先生	32.5	1
黃敏華女士	2.9	3
獨立非執行董事		
盛智文博士	21.8	2
李民橋先生	21.2	3
陳仲尼議員	1	1

企業管治 (續)

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、副行政總裁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：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，並確保執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之間存在建設性的關係。於回顧財政年度內，主席於二零二五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。

本公司並無區分主席與行政總裁的角色。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向管理層提供獨立判斷及建設性意見，並就董事會的審議及決策過程作出寶貴的觀點及建議。董事會定期檢討管理架構，確保其一直符合本公司營運需要，並與業內常規看齊。

為加強董事會功能，董事會成立了董事會轄下委員會，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。

企業管治 (續)

職責劃分 (續)

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。

於回顧財政年度，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。於回顧財政年度內，董事會舉行了四次會議，出席率為 96%，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 (於二零二五年八月三十一日退任)	1/1
黃永光先生 (主席，於二零二五年八月三十一日獲委任)	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
陳仲尼議員	3/4

所有董事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，而全體董事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。

企業管治報告 (續)

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。於回顧財政年度內，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。

將於二零二六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 68 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。

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。

企業管治報告 (續)

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。於回顧財政年度內，全體董事均已按照《上市規則》第3.09F條及第3.09G條的規定，參與持續專業發展（「持續專業發展」）活動。現任董事於回顧財政年度內所參與持續專業發展的方式、主題及培訓時數詳情載列如下：

董事	內部培訓 時數／主題	外部培訓 時數／主題	自學培訓 時數／主題	培訓總時數
執行董事				
黃永光先生 (主席)	15 A, B, C, D, E, F ⁽ⁱⁱ⁾	—	—	15
非執行董事				
夏佳理先生	15 A, B, C, D, E, F ^{(i), (ii)}	34 A, B, C, D, E, F ^{(i), (ii)}	—	49
黃敏華女士	15 A, B, C, D, E, F ⁽ⁱⁱ⁾	—	—	15
獨立非執行董事				
盛智文博士	15 A, B, C, D, E, F ⁽ⁱⁱ⁾	2 B, C, D, F ⁽ⁱ⁾	—	17
李民橋先生	15 A, B, C, D, E, F ⁽ⁱⁱ⁾	35 A, C, E ⁽ⁱ⁾	10 C, D, E, F ⁽ⁱⁱ⁾	60
陳仲尼議員	15 A, B, C, D, E, F ⁽ⁱⁱ⁾	6 A, E ^{(i), (ii)}	—	21

主題

- A 董事會、其轄下委員會以及董事的角色、職能及責任，以及董事會效能
- B 上市發行人責任及董事職責
- C 企業管治／環境、社會及管治
- D 風險管理及內部監控
- E 行業發展、業務趨勢及策略
- F 其他 (即財務／管理／領導)

附註

- (1) 上述培訓活動均由專業團體、監管機構、政府機關、行業協會或其他合資格或具備良好聲譽的機構舉辦。
- (2) 上表所載的培訓時數已作整數調整。

參與方式

- (i) 出席網絡研討會／研討會／會議／論壇／業界活動
- (ii) 閱讀資料／觀看影片

於回顧財政年度內，本公司公司秘書鄭小琮女士，已按《上市規則》第3.29條參與不少於十五小時的持續專業發展。

企業管治 (續)

董事會評估及董事自我評估

本公司認為定期評估董事會乃良好企業管治的重要元素，亦是評估董事會表現及整體效能的重要方式。本公司已建立評估機制，據此每年進行正式董事會評估。於截至二零二六年六月三十日止財政年度內，本公司就董事會及董事委員會的表現及效能，以及個別董事的貢獻及參與情況進行內部評估。是次評估並無委聘外部服務提供者協助進行。

評估以問卷形式進行，並由全體董事個別填寫。問卷包括評分項目及開放式問題，涵蓋(其中包括)董事會及董事委員會的組成及架構、董事會程序及效能、企業管治及監督、風險管理及內部監控、董事會對策略性事務的參與，以及個別董事的職責、責任、貢獻及參與情況等範疇。公司秘書因應企業管治的最新發展檢討問卷內容，並提交提名委員會審閱及批准。公司秘書其後分析已填妥的問卷，並將評估結果提交提名委員會審閱，再向董事會匯報。

全體六名董事均參與是次評估。整體評估結果非常正面，顯示董事會及董事委員會持續有效運作，而各董事亦有效履行其各自的角色及責任。

評估中並無發現任何需要採取補救措施的重大範疇，所提出的意見均屬非重大事項。儘管如此，本公司將繼續檢討有關董事會更新及繼任規劃的安排，確保董事有充分機會將事項納入董事會會議議程，並檢視董事會在策略性計劃及重大交易(包括合併及收購項目)中的參與程度，以持續提升董事會效能，並確保其常規與良好企業管治標準保持一致。

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。

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。支付予本公司董事及高級管理層的薪酬詳情分別載於第142至144頁的綜合財務報告書附註12及13。

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

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。

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。

於回顧財政年度內，薪酬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，並由一名獨立非執行董事擔任主席。

於回顧財政年度內，薪酬委員會履行以下事務：

- 審閱董事之現行薪酬政策；
- 審閱及批准執行董事之薪酬待遇；
- 就執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之袍金作出建議；及
- 審閱有關薪酬委員會的披露草擬內容，以納入中期報告及年報。

概無董事於薪酬委員會會議席上參與訂定其本身之薪酬。於回顧財政年度內舉行的委員會會議，各成員的會議出席記錄載列如下：

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)	1/1
盛智文博士 *	1/1
黃永光先生	1/1
* 獨立非執行董事	

於回顧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、委任及重新委任公司董事候選人的程序、流程及準則。該政策確保董事的所有提名均正式、公平及透明，使董事會的組成根據本公司的業務及企業策略需要的情況下，維持技能、經驗、知識及觀點多元化方面的適當平衡。

提名委員會於評估候選人是否適合獲委任或重選連任時，將考慮其品格及誠信聲譽、專業資格、技能、知識、成就及相關行業或其他經驗、是否有能力及願意投入足夠時間履行其於本公司的職務，以及其他重要的外部職務承擔、對董事會的潛在貢獻，以及經考慮董事會多元化政策、董事會技能表、繼任規劃及董事會現有組成及需要後，其可為董事會帶來的觀點及特質。倘候選人獲提名出任獨立非執行董事，提名委員會亦會根據《上市規則》第3.13條及其他相關因素或情況評估其獨立性。

提名委員會將按照上述甄選準則評估每名新董事候選人或重選連任的董事，並向董事會提出建議，以供審議及考慮。董事會將分別就提名候選人或膺選連任之董事是否符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。於回顧財政年度內，董事會的女性董事比例維持於17%。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。執行董事、非執行董事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。

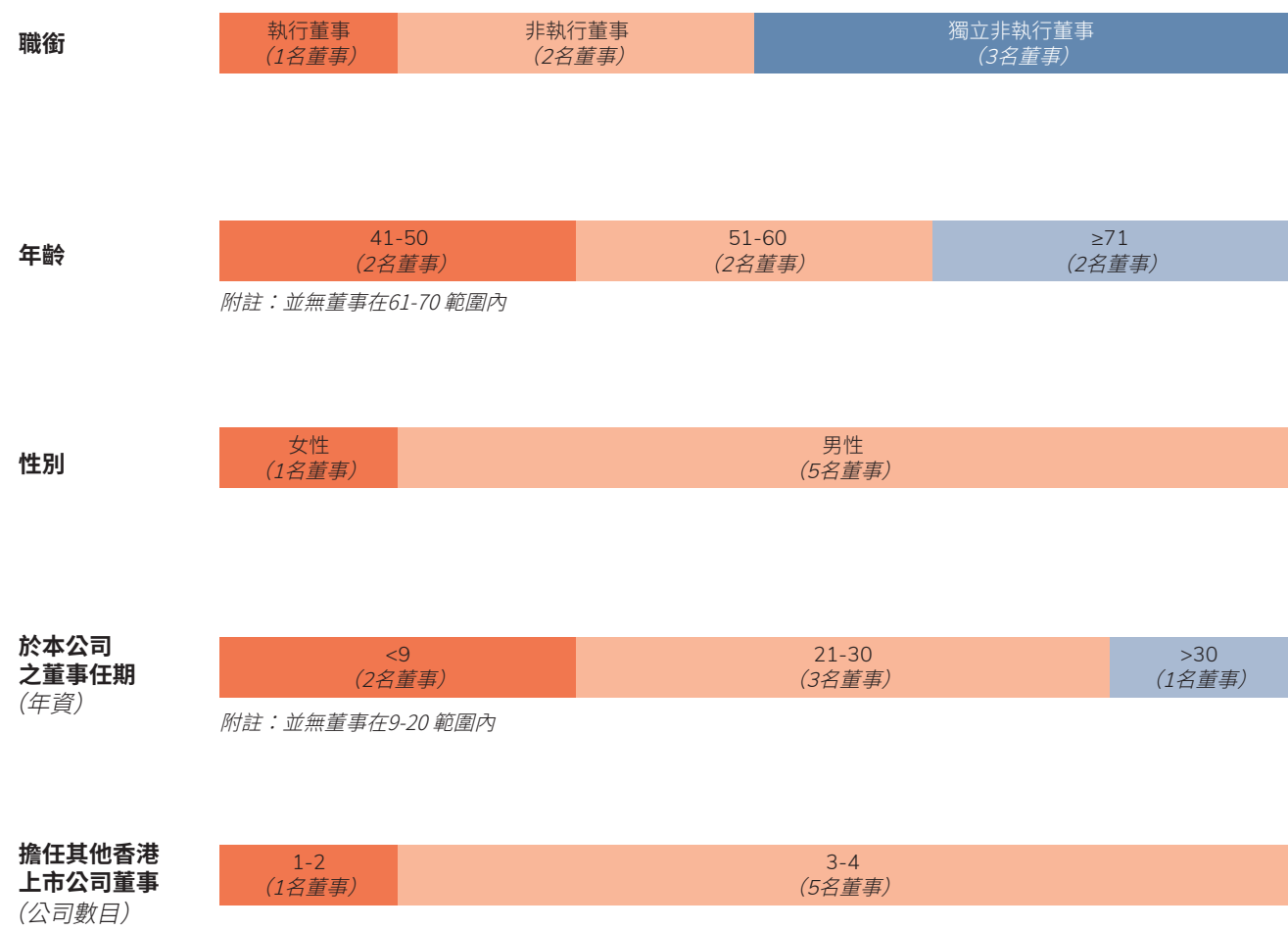
企業管治報告 (續)

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)

截至二零二六年六月三十日，董事會由六名董事組成。下列圖表展示董事會的多元化概況及各董事的技能組合：

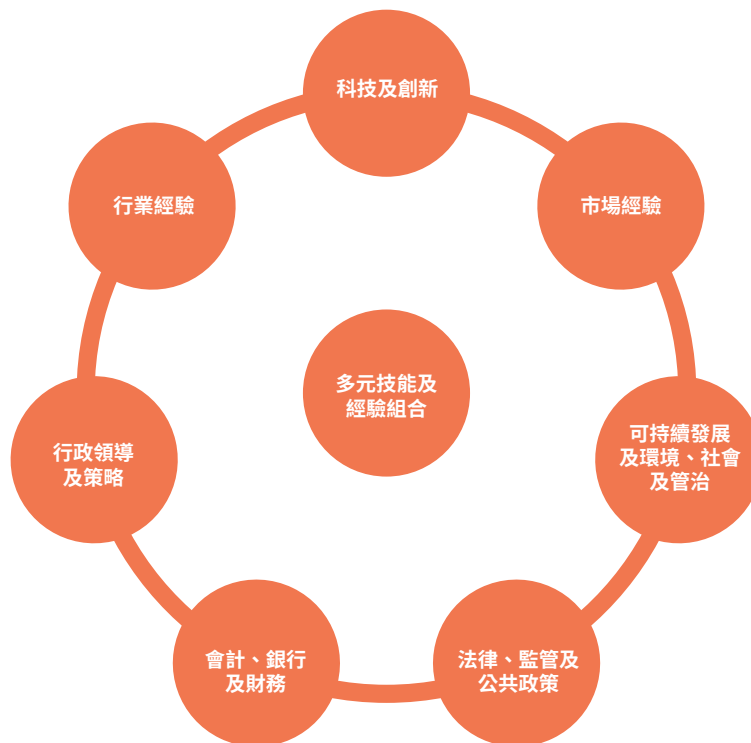


企業管治 (續)

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



企業管治報告 (續)

企業管治 (續)

董事及高級管理層的提名 (續)

董事會技能

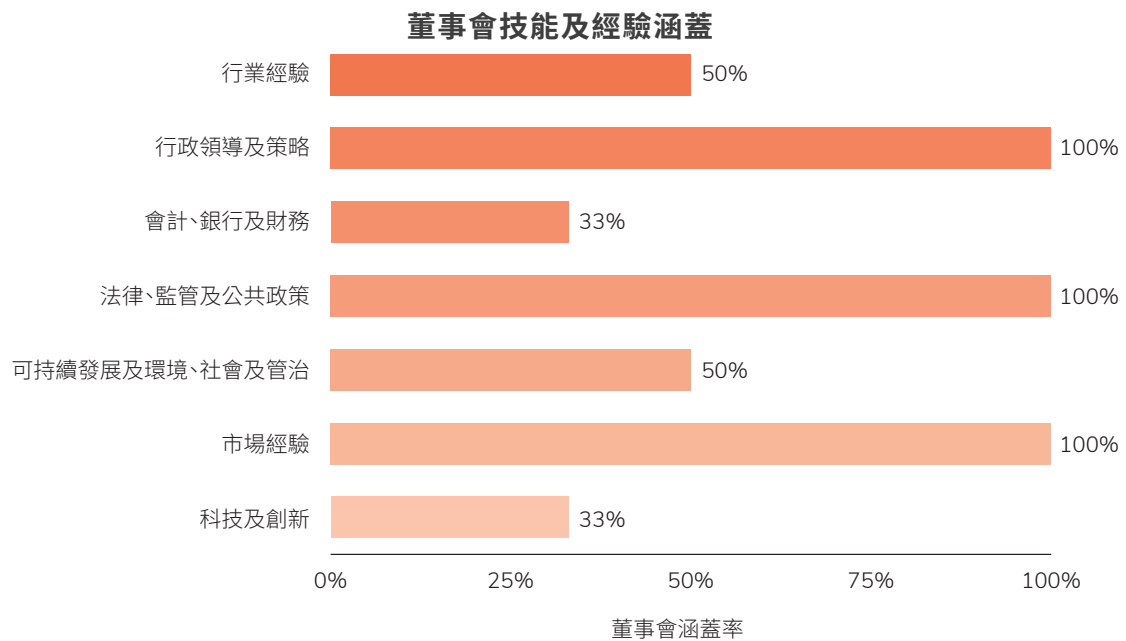
董事會備有技能表，以評估董事會整體所具備的技能、經驗及多元化觀點，從而確保董事會能有效履行其職責，並對本集團的營運及發展作出有效監督。

技能與經驗	與本公司的相關性	董事會覆蓋率
行業經驗 (房地產／酒店／零售)	支持董事會監督本集團的物業投資、物業發展及資產管理業務，並就投資機會及新興市場趨勢提供具價值的見解及意見。	50%
行政領導及策略／ 於其他上市公司擔任 董事或高級管理層的經驗	有助董事會深入了解上市公司適用的財務、法律及監管規定，並支持維持高水平的企業管治及策略問責性。	100%
會計、銀行及財務	加強董事會對業務表現及資本管理的監督，支持對財務報告書、重大投資及交易，以及本集團整體財務策略進行嚴謹評估。	33%
法律、監管及公共政策	支持本集團遵守《上市規則》及適用法律法規，並促進與監管機構及公共機關之間的建設性溝通與互動。	100%
可持續發展及環境、社會 及管治	支持董事會監督本集團的可持續發展策略、管理與環境、社會及管治相關的風險及機遇，以及維持高水平的非財務匯報及披露標準。	50%
市場經驗 (中國內地／香港／ 新加坡／澳洲)	為董事會提供對本集團主要營運市場的直接了解，從而有效監督其資產組合、評估特定行業風險及識別增長機遇。	100%
科技及創新	提升董事會監督本集團數碼轉型策略、網絡安全狀況、數據管治框架及創新措施的能力，支持長遠價值創造。	33%

企業管治 (續)

董事及高級管理層的提名 (續)

董事會技能 (續)



董事會現有的技能、經驗及多元化觀點組合與本集團的願景、使命、價值觀及長遠策略相符。董事會整體具備的專業知識及經驗，使其能夠有效監督本集團的營運、風險管理、企業管治及持份者參與工作。董事會認為，其現有組

成在技能、經驗及觀點方面具備適當平衡，足以支持本集團「建構更美好生活」的宗旨、業務策略及長遠可持續發展。提名委員會將每年檢討董事會技能，以評估董事會組成、繼任規劃及未來董事委任事宜。

企業管治報告 (續)

企業管治 (續)

董事及高級管理層的提名 (續)

僱員多元化

僱員多元化為本集團人才策略的重要一環。本集團致力營造多元、平等及共融的工作環境，並透過以能力為本的人才管理制度，為所有員工提供公平的招聘、發展及晉升機會，不論其性別、年齡、種族、族裔、國籍、殘疾、家庭狀況、宗教或政治信仰，或任何受法律保障的個人特徵。本集團透過人才培育、領導力發展、共融人力資源措施、公平僱傭政策及定期檢視多元化指標，持續推動員工多元化。

截至二零二六年六月三十日，女性佔本集團員工總數（不包括高級管理層）51%。女性佔本集團管理層職位總數的42%。

本集團以二零三零年為目標年期，致力在僱員及相關管理層實現及維持均衡的性別比例。有關目標乃參考僱員（不包括高級管理層）、管理層職位及高級管理層的年度性別比例進行評估。為推動達成有關目標，本集團透過人才培育、領導力發展培訓及推行共融的人力資源措施，並由綠色生活小組委員會定期檢視員工多元化數據及相關措施的推行情況。本集團將持續每年檢視進展，並評估各項計劃及措施的成效。由於高級管理層僅由一名執行董事組成，其性別比例或會受到董事會組成變動的影響。

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。

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。

於回顧財政年度內，提名委員會由五名成員組成，其中三名為獨立非執行董事，佔委員會之大多數，並由董事會主席擔任委員會主席。

企業管治 (續)

董事及高級管理層的提名 (續)

提名委員會 (續)

於回顧財政年度內，提名委員會履行以下事務：

- 審閱及批准本公司董事會之架構、規模及組成，以及董事會多元化情況；
- 考慮董事候選人的委任事宜，並建議於股東周年大會上膺選連任的退任董事重選連任；
- 審核獨立非執行董事的獨立性，包括彼等之獨立性審閱周年確認書，並信納彼等持續向董事會提供獨立、均衡及客觀的意見，以及符合《上市規則》有關評估獨立性的指引；
- 審閱企業管治機制，以確保董事會可獲得獨立的觀點和意見，並信納有關機制維持有效運作；
- 評估各董事對董事會投入的時間及所作貢獻，以及其有效履行職責的能力，當中已考慮彼等的技能、知識、專業素養及經驗、於其他公司擔任職務所涉及的重要時間承擔，以及彼等就已投入足夠時間及精力處理本公司事務，並履行其作為本公司董事職責所作出的確認，並信納全體董事均具備足夠的時間投入及適當的技能組合；及
- 審閱及批准董事會評估機制及評估問卷。

於回顧財政年度內舉行的委員會會議，各成員的會議出席記錄載列如下：

委員會成員	出席次數／ 會議舉行次數
黃永光先生 (委員會主席)	1/1
黃敏華女士	1/1
盛智文博士*	1/1
李民橋先生*	1/1
陳仲尼議員*	1/1

* 獨立非執行董事

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。截至二零二六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。

企業管治 (續)

問責及審核 (續)

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 59 頁至第 66 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。

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。

企業管治 (續)

問責及審核 (續)

風險管理及內部監控 (續)

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

就截至二零二六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。

企業管治報告 (續)

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。就截至二零二六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報告以及審核報告），並持續監督風險管理系統。

就截至二零二六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；
- 於回顧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；

- 於回顧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二零二六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。

於回顧財政年度內，審核委員會由三名獨立非執行董事組成。

外聘核數師及內部審核部主管均恆常出席委員會會議。於回顧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：

- 本公司的二零二五年年報及經審核財務報告書以及二零二五／二零二六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二零二五年六月三十日止之年度財務報告書以及審閱本公司截至二零二五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；
- 本公司截至二零二六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；
- 審核報告及風險管理及內部監控制度的企業風險管理報告，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；
- 二零二六／二零二七年內部審核年度計劃；
- 本公司若干持續關連交易的年度上限的使用情況；
- 重聘本公司核數師，以提呈董事會考慮；及
- 本公司新組織章程細則。

企業管治報告 (續)

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*	4/4
陳仲尼議員*	3/4

* 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，彼等已於回顧財政年度內，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

截至二零二六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6百萬港元及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。

於回顧財政年度內，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；
- 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；及
- 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。

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。截至二零二六年六月三十日，遵守規章委員會成員包括陳榮光先生(委員會主席)、本公司其他執行董事、財務總監、公司秘書、法律及公司秘書部主管、內部審核部主管、獲委任為遵守規章主任的法律顧問及未設執行董事督導的部門主管或其代表。委員會定期舉行會議，以審閱管理層提交有關持續合規情況的報告，內容涵蓋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，所有投資社群均可充分、平等及適時地取得全面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。本公司定期檢討股東溝通政策，以確保其有效性。

審核委員會審閱了本公司於回顧財政年度內就股東及投資者參與及溝通已進行之活動，經考慮本公司採用的各種溝通渠道及持份者參與活動，以及就持份者查詢的處理及跟進情況後，審核委員會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於回顧財政年度內可獲恰當地執行及有效。

企業管治報告 (續)

企業管治 (續)

與股東的溝通 (續)

與股東及投資者的交流活動

股東大會

董事會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。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、其他董事 (包括獨立非執行董事) 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。

本公司最近一次股東周年大會為二零二五年股東周年大會 (「二零二五年股東周年大會」)，於二零二五年十月二十二

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。董事會主席黃永光先生擔任二零二五年股東周年大會之主席，並於大會上回答提問。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主席)，以及本公司外聘核數師畢馬威會計師事務所均出席二零二五年股東周年大會。董事出席二零二五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
陳仲尼議員	1/1
二零二五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。有關二零二五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，並與二零二五年年報一併寄予股東，亦有在二零二五年股東周年大會開始投票前加以解釋。於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 (續)

與股東的溝通 (續)

與股東及投資者的交流活動 (續)

股東大會 (續)

於二零二五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 (於本公司二零二五年十月二十二日的公告中披露) 載列如下：

於二零二五年

股東周年大會上提呈的決議案

投票百分比

普通決議案

1	接納截至二零二五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書	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)	選舉黃永光先生連任董事	100%
3(ii)	選舉夏佳理先生連任董事	99.99%
3(iii)	選舉陳仲尼議員連任董事	99.99%
3(iv)	授權董事會釐定截至二零二六年六月三十日止財務年度之董事酬金	99.99%

於二零二五年

股東周年大會上提呈的決議案

投票百分比

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	100%
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%

特別決議案

6	修訂本公司組織章程細則	99.99%
---	-------------	--------

所有於二零二五年股東周年大會上提呈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 (於二零二五年股東周年大會上通過的特別決議案採納) 可於本公司網站及聯交所網站瀏覽。於回顧財政年度內，本公司並未對本公司組織章程細則作出進一步修訂。

企業管治報告 (續)

企業管治 (續)

與股東的溝通 (續)

與股東及投資者的交流活動 (續)

其他參與活動

根據股東溝通政策，截至二零二六年六月三十日止年度內，本公司進行了以下股東及投資者參與活動：

- 參與活動的性質及頻率：本集團透過本公司網站、投資者會議、非交易路演、單獨及小組會議，以及實地考察 (包括示範單位參觀及已落成項目考察) 等渠道，向投資者及股東傳達本集團的最新發展情況。年內，共舉辦十三場線上或實體投資者會議、十一次非交易路演，以及一百一十二場一對一或小組會議。
- 參與的股東及投資者群體：有關活動涵蓋香港及海外的機構投資者、基金經理、投資顧問及股票研究分析員。
- 參與活動的公司代表：本公司財務總監及企業財務及投資者關係總經理 (「投資者關係團隊」) 代表本公司參與有關活動。

- 跟進方式：投資者關係團隊透過電郵及電話跟進後續查詢，並維持與投資者及股東的持續溝通。透過上述渠道收集的意見及查詢均由管理層考慮，並在適當情況下提交董事會審議及跟進。
- 本公司於其網站刊載投資者常見問題 (FAQs)，並定期更新相關內容，以提升透明度。
- 本公司於其網站刊載新聞稿及簡報材料，以協助持份者了解本公司的最新發展，並提高透明度。
- 本公司於二零二五年十月二十二日舉行二零二五年股東周年大會後隨即舉辦傳媒簡報會，讓持份者了解本公司的最新發展情況。

查詢

股東可就其持股事宜向本公司的股票登記處提出查詢。股東及投資界人士亦可隨時索取有關本公司的公開資料。本公司的聯絡資料載於本年報「公司資料」一節及本公司網站，以便有關本公司的查詢及意見能獲適當處理。

於回顧財政年度內，投資者關係團隊及時處理約二十項來自持份者的查詢。

企業管治 (續)

與股東的溝通 (續)

與股東及投資者的交流活動 (續)

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。

公司網站

本公司網站(www.sino.com)設有「投資者關係」專頁，並定期更新相關資料。根據《上市規則》的規定，本公司向聯交所刊發的資料亦會適時登載於本公司網站，包括財務報告書、公告、致股東通函及股東大會通告等。

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百分之五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。

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百分之二點五之股東，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六個星期之前；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。

企業管治 (續)

與股東的溝通 (續)

股東權利 (續)

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七天，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七天終止。

本公司採用股東溝通政策來處理向董事會提出的查詢，政策檢討定期進行，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。

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。

本公司股息政策的宗旨及目標，是在考慮本公司業務於相關報告期間的基本盈利表現後，向股東提供相對穩定的普通股息，並在適當情況下提升股息水平。董事會於釐定是否建議派付股息及擬派付股息金額時，將考慮多項因素，包括：(i) 經營業績及現金流量；(ii) 營運及資本需求；(iii) 全體股東的整體利益；(iv) 整體營商環境；及(v) 本公司的財務狀況及未來前景。

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。

於回顧財政年度內，董事會所作出的所有股息決定均符合本公司的股息政策。

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。

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。

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

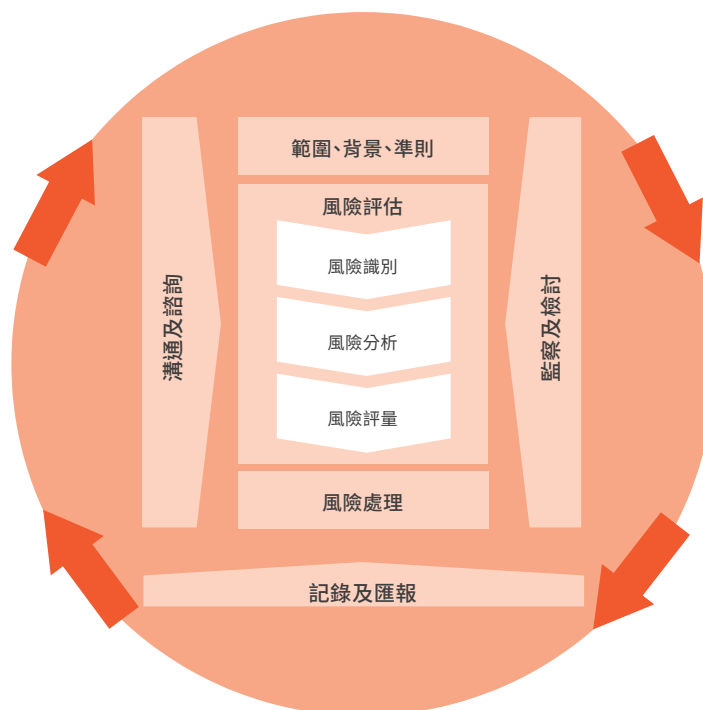
理框架綜合了「由上而下」的策略觀點，以及由各部門所進行「由下而上」的營運評估。高級管理層成員討論由下向上匯報的重大風險，以及彼等認為重要的其他風險。此綜合性方式得以確保所有需要納入考量的重大風險均獲識別及妥善管理。

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. 消防及安全	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 - 透過定期進行消防演習及檢查，提升消防安全意識及緊急應變準備能力 - 採用人工智能技術 (如智慧工地安全系統 (4S))，以加強建築工地的安全措施		

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		
- 持續檢討及提升資訊科技基礎設施、資訊系統及相關技術平台 - 持續加強資訊保安及網絡安全措施，包括互聯網通訊閘防護、網絡入侵偵測、終端用戶設備保安、電郵保安及端點保護 - 定期透過內部宣傳及培訓提升員工的網絡安全意識，包括定期網絡釣魚模擬測試及全員強制性網絡安全培訓 - 委聘獨立專業顧問進行保安風險評估及技術保安評估，包括滲透測試及入侵評估，以識別及評估網絡安全風險 - 採用網絡安全營運中心服務，就網絡威脅進行全天候監察、偵測、分析及應變 - 維持 ISO/IEC 27001：2022 資訊安全管理系統認證		

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 *
4. 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 *
5. 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 *
6. 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 - 制定《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集政策》，以防範金融罪行風險		

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 *
7. 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／職能及系統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 *
8. 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		

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	↔
主要監控／緩解措施		
- 成立人工智能轉型委員會，推動及監督集團各項人工智能轉型計劃 - 制定《人工智能管治政策及控制框架》及《人工智能技術使用指引》，以促進負責任地使用人工智能，並為員工使用人工智能技術及工具提供實務指引 - 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 172 頁至第 180 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)

↔ 風險評級與去年相若

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 48 頁至第 50 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功效。有關上述有效性檢討的詳情載於第 50 頁的「企業管治報告」。

董事會謹向各位股東呈交截至二零二六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19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59頁至第66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。於二零二六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20頁至第28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29頁至第58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92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335百萬港元，包括2百萬港元以現金股息支付及333百萬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967百萬港元，給予在二零二六年十一月三日名列於本公司股東名冊之股東。

主要物業

本集團於二零二六年六月三十日持有之主要物業資料刊於第204頁至第215頁。

附屬公司、聯營公司及合營企業

有關本公司於二零二六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

於二零二六年六月三十日，集團僱用約八千八百名員工。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

於二零二六年六月三十日，本公司可供分配予股東之儲備乃保留溢利為 18,103 百萬港元 (二零二五年：16,323 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。銀行借貸於二零二六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 93 百萬港元 (二零二五年：39 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 (於二零二五年八月三十一日退任)

黃永光先生 (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

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，黃敏華女士將於應屆股東周年大會輪值告退，惟彼願膺選連任。李民橋先生亦將會於應屆股東周年大會輪值告退，但將不會膺選連任。

於本年度內及截至本報告日期止，所有出任本公司截至二零二六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」)，本公司董事於二零二六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
黃永光先生	—	—	—
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	—	—	—
陳仲尼議員	—	—	—

(乙) 相聯法團股份之好倉

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
黃永光先生	2,698,422	實益擁有人	0.02%
夏佳理先生	1,191,997	實益擁有人	0.01%
黃敏華女士	155,601	實益擁有人	≈ 0%
盛智文博士	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
陳仲尼議員	—	—	—

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，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，本集團能獨立地於上述公司經營其業務，並與該等公司保持公平磋商關係。

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

截至二零二六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」))於二零二五年六月二日聯合公布，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)，涉及由二零二五年七月一日起至二零二八年六月三十日止三個年度內所進行之以下持續關連交易，於二零二五年六月二日訂立協議(「該等協議」或個別稱為「該協議」)並設定每年年度上限。按《上市規則》之要求，披露該等協議之適用詳情，並載列截至二零二六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	截至二零二六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 (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，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	113.68百萬港元

董事會報告 (續)

關連交易 (續)

截至二零二六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	截至二零二六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，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	33.9 百萬港元

關連交易 (續)

截至二零二六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	截至二零二六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，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	28.63百萬港元

關連交易 (續)

截至二零二六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	截至二零二六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，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	82.54百萬港元

關連交易 (續)

截至二零二六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	截至二零二六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鉤之可變提成租金 (「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) 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	(i) 16.02 百萬港元

董事會報告 (續)

關連交易 (續)

截至二零二六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	(ii) 31.76 百萬港元

關連交易 (續)

截至二零二六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)

(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)

截至二零二六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。

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

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：

於二零二六年六月三十日，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《證券條例》第XV部

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	1,612,259,685 (附註1、2、3、4及5)	3,079,460股為受控法團權益及 1,609,180,225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%
黃志祥先生	1,610,044,853 (附註2、3、4及5)	864,628股為實益擁有及 1,609,180,225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	72.14%
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%

董事會報告 (續)

主要股東及其他股東權益 (續)

本公司股份之好倉 (續)

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	153,627,884 (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。
- 1,609,180,225 股之受託人權益包括：
 - 1,482,179,614 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 — 153,627,884 股由 Fanlight Investment Limited 持有，208,188,200 股由 Nippomo Limited 持有，4,783,933 股由 Orient Creation Limited 持有，409,462,393 股由 Strathallan Investment Limited 持有，611,029,065 股由 Tamworth Investment Limited 持有及 95,088,139 股由 Transpire Investment Limited 持有；及
 - 127,000,611 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。
- 黃志達先生與黃志祥先生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。

除上文所披露者外，據本公司董事所知，於二零二六年六月三十日，概無其他人士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 23 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六十一，而本集團於本年度內最大之供應商佔本集團之採購總額大約百分之三十七。

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百分之五以上之已發行股份（不包括庫存股份）數目）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 29 頁至第 58 頁。

公眾持股量

截至二零二六年六月三十日及直至本報告日期止，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，本公司一直遵守《上市規則》第 13.32B 條及維持所訂明之公眾持股量（即佔本公司已發行股份總數至少 25%）。

核數師

畢馬威會計師事務所已審核本集團截至二零二六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
黃永光

香港，二零二六年九月一日

董事及高級管理層之個人資料

(I) 執行董事

黃永光先生^{N+ R}，SBS, JP，48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，並自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、香港僱主聯合會副主席、大灣區共同

家園青年公益基金會有限公司主席、東盟商會（香港）有限公司創始贊助人、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及中美交流基金會理事。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副主席、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）。

黃先生為本公司前主要股東已故黃廷方先生之長孫、黃志祥先生之長子及黃志達先生之姪兒，黃志祥先生及黃志達先生為已故黃廷方先生遺產共同遺囑執行人；黃先生並為本公司非執行董事黃敏華女士之胞兄。

(II) 非執行董事

夏佳理先生，GBM, CVO, GBS, OBE, JP，87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，46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。她是精準扶貧委員會非官方委員，及該會旗下關愛基金專責小組成員，以及個人資料(私隱)諮詢委員會委員、香港旅遊發展局成員及創新科技署創科加速器先導計劃評審委員會成員。她亦為啟德醫院及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、啟德醫院及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。黃女士為本公司前主要股東已故黃廷方先生之孫女、黃志祥先生之女兒及黃志達先生之姪女，黃志祥先生及黃志達先生為已故黃廷方先生遺產共同遺囑執行人；黃女士並為本集團主席黃永光先生之胞妹。

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，78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無綫集團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及香港特區政府文化委員會成員。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。盛博士曾為复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，53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香港上海大酒店有限公司及中國海外發展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遠海運港口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。

(III) 獨立非執行董事(續)

陳仲尼議員^{A N}，NPC Deputy, SBS, BBS, JP，60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。陳議員是誠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、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。

獨立核數師報告



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92頁至第202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二零二六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 貴集團於二零二六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」)，守則適用於公眾利益實體的財務報表審核，我們獨立於 貴集團，我們亦已履行該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。

我們對綜合財務報表出具的意見並不涵蓋其他信息，且在審計綜合財務報表的工作中，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。我們已經對構成其他信息一部分的持續關連交易執行了鑒證業務，同時單獨出具了鑒證從業人員的結論，並納入其他信息。

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。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性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 貴集團內實體或業務單位財務信息的充足和適當的審核憑證，作為對綜合財務報告書形成審核意見的基礎。我們負責指導、監督和覆核為集團審核而執行的審核工作。我們為審核意見承擔全部責任。

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 (如適用)。

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

二零二六年九月一日

綜合損益表

截至二零二六年六月三十日止年度

	附註	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
收入	5	9,333	8,236
銷售成本		(2,428)	(1,824)
直接費用		(2,651)	(2,500)
毛利		4,254	3,912
投資物業公平值變動	17	337	(653)
其他收益及其他利益或虧損		431	236
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動		35	10
行政費用		(986)	(907)
其他營運費用		(391)	(349)
財務收益	7	1,962	2,296
財務成本	8	(139)	(106)
減：已撥充成本之利息	8	93	39
財務收益淨額		1,916	2,229
應佔聯營公司業績	9	416	107
應佔合營企業業績	10	(535)	(75)
除稅前溢利	11	5,477	4,510
所得稅項	14	(779)	(474)
本年度溢利		4,698	4,036
應佔溢利：			
本公司股東		2,724	2,331
非控股權益		1,974	1,705
		4,698	4,036
每股盈利（賬目所示之每股盈利）			
基本	16(a)	1.23 港元	1.08 港元

第 100 頁至第 202 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

截至二零二六年六月三十日止年度

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
本年度溢利	4,698	4,036
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	386	309
重新計量長期服務金負債	16	(7)
	402	302
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	402	437
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
	402	440
本年度其他全面收益	804	742
本年度全面收益總額	5,502	4,778
應佔全面收益總額：		
本公司股東	3,194	2,762
非控股權益	2,308	2,016
	5,502	4,778

第 100 頁至第 202 頁之附註屬本綜合財務報告書之一部分。

綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
非流動資產			
投資物業	17	68,496	66,044
酒店物業	18	1,651	1,708
物業、廠房及設備	19	239	209
使用權資產	21	1,134	1,168
商譽	20	739	739
投資聯營公司權益	22	16,911	16,662
投資合營企業權益	23	7,943	7,234
股本權益及債務工具	24	1,777	1,618
借予聯營公司款項	22	2,831	4,766
借予合營企業款項	23	8,960	8,782
長期應收貸款	26	3,489	2,459
遞延稅項	35	3	18
其他資產		1	1
		114,174	111,408
流動資產			
發展中物業	42	11,972	9,963
已完成物業存貨	42	2,716	4,721
酒店存貨		3	4
股本權益及債務工具	24	14	12
應收聯營公司款項	22	1,495	1,800
應收合營企業款項	23	2,188	3,403
應收非控股權益款項	25	41	20
應收貿易賬款及其他應收	27	1,414	1,556
長期應收貸款之本期部分	26	584	368
可收回稅款		3	3
定期存款	28	56,272	49,853
銀行存款及現金	28	2,800	2,403
		79,502	74,106
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付	29	4,172	4,130
租賃負債	30	32	35
合約負債	31	2,227	329
應付聯營公司款項	22	1,229	1,035
應付非控股權益款項	25	1,843	2,032
應付稅項		810	471
銀行借貸－於一年內到期	32	–	1,799
		10,313	9,831
流動資產淨額		69,189	64,275
資產總值減流動負債		183,363	175,683

綜合財務狀況表(續)

於二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
資本及儲備			
股本	34	21,802	20,535
儲備		80,347	77,980
本公司股東應佔權益		102,149	98,515
非控股權益	38	73,141	72,292
權益總額		175,290	170,807
非流動負債			
銀行借貸－到期日超過一年	32	2,892	–
租賃負債	30	19	15
其他貸款－到期日超過一年	33	946	884
遞延稅項	35	2,884	2,800
聯營公司提供之借款	36	1,137	1,107
非控股權益提供之借款	37	195	70
		8,073	4,876
		183,363	175,683

第92頁至第202頁之綜合財務報告書已於二零二六年九月一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：

黃永光
主席

黃敏華
董事

第100頁至第202頁之附註屬本綜合財務報告書之一部分。

綜合權益變動表

截至二零二六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 及二零二五年七月一日	20,535	5,067	(52)	(20)	72,985	98,515	72,292	170,807
本年度溢利	-	-	-	-	2,724	2,724	1,974	4,698
其他全面收益	-	-	225	236	9	470	334	804
本年度全面收益總額	-	-	225	236	2,733	3,194	2,308	5,502
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	-	-	37	-	(37)	-	-	-
代替現金股息所發行之股份	1,267	-	-	-	-	1,267	-	1,267
增購一上市附屬公司權益	-	448	-	-	-	448	(514)	(66)
非控股權益以股代息之投資	-	-	-	-	-	-	(2,295)	(2,295)
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	1,350	1,350
二零二五年度末期股息	-	-	-	-	(940)	(940)	-	(940)
二零二六年度中期股息	-	-	-	-	(335)	(335)	-	(335)
於二零二六年六月三十日	21,802	5,515	210	216	74,406	102,149	73,141	175,290

第 100 頁至第 202 頁之附註屬本綜合財務報告書之一部分。

綜合現金流動表

截至二零二六年六月三十日止年度

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
經營業務		
除稅前溢利	5,477	4,510
調整：		
財務成本	46	67
物業、廠房及設備與酒店物業之折舊	107	94
使用權資產折舊	63	64
使用權資產撇銷	—	21
發展中物業(撇減撥回)／撇減	(275)	55
應收貿易賬款之減值虧損(已扣除撥回)	65	43
應佔聯營公司業績	(416)	(107)
應佔合營企業業績	535	75
投資物業公平值變動	(337)	653
財務收益	(1,962)	(2,296)
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動	(35)	(10)
非流動免息無抵押其他貸款之公平值收益	(8)	—
應收貸款之利息收益	(60)	(90)
來自上市及非上市投資之股息收益	(80)	(68)
營運資本變動前之經營現金流動	3,120	3,011
長期應收貸款(增加)／減少	(1,246)	472
發展中物業增加	(3,952)	(962)
已完成物業存貨減少	2,419	2,167
酒店存貨減少	1	2
應收貿易賬款及其他應收增加	(85)	(86)
應付貿易賬款及其他應付增加／(減少)	57	(296)
合約負債增加	1,898	216
來自經營之現金	2,212	4,524
已付香港利得稅	(275)	(505)
已付海外稅項	(104)	(345)
應收貸款之利息收益	60	90
來自上市及非上市投資之股息收益	80	68
來自經營業務之現金淨額	1,973	3,832

綜合現金流動表 (續)

截至二零二六年六月三十日止年度

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
投資業務		
聯營公司還款	2,165	1,672
合營企業還款	3,740	3,527
收取聯營公司股息	350	243
收取合營企業股息	329	131
有限制銀行存款減少	—	24
利息收入	2,125	2,644
出售物業、廠房及設備所得款項	1	1
聯營公司借款	(139)	(1,851)
合營企業借款	(4,008)	(3,037)
非控股權益借款	(21)	(6)
增添之投資物業	(118)	(314)
增添之物業、廠房及設備	(104)	(113)
增添之使用權資產	(4)	—
原訂超過三個月到期之定期存款及抵押存款減少	8,022	5,237
購入股本權益及債務工具	(38)	(243)
出售股本權益及債務工具所得款項	308	194
注資於合營企業	—	(597)
來自投資業務之現金淨額	12,608	7,512
融資業務		
新增之銀行借貸	1,925	967
新增之其他貸款	70	18
償還銀行借貸	(832)	—
償還租賃負債	(41)	(42)
聯營公司提供之借款	282	273
償還聯營公司提供之借款	(22)	(599)
償還非控股權益提供之借款	(307)	(670)
非控股權益提供之借款	243	111
已付本公司之普通股股東股息	(8)	(7)
已付利息及其他財務成本	(98)	(44)
已付非控股權益股息	(945)	(1,117)
來自／(用於)融資業務之現金淨額	267	(1,110)

綜合現金流動表(續)

截至二零二六年六月三十日止年度

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
現金及現金等值增加淨額	14,848	10,234
承前現金及現金等值	16,934	6,724
匯兌率改變之影響	70	(24)
現金及現金等值結轉	31,852	16,934
現金及現金等值結餘之分析		
定期存款	56,272	49,853
銀行存款及現金	2,800	2,403
於綜合財務狀況表之定期、銀行存款及現金	59,072	52,256
減：原訂超過三個月到期之定期存款及抵押存款	(27,220)	(35,322)
於綜合現金流動表之現金及現金等值	31,852	16,934

第 100 頁至第 202 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

截至二零二六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二零二五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21號之修訂

外匯匯率變動之影響：缺乏可兌換性

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

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂「涉及依賴自然能源生產電力之合約」 二零二六年一月一日

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，惟以下除外。

香港財務報告準則第18號「財務報告書之呈列及披露」

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號「財務報告書之呈列」，旨在提升有關實體財務報告書資料之透明度及可比性。香港財務報告準則第18號於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並須追溯應用。

除其他變動外，根據香港財務報告準則第18號，實體須於損益表內將所有收入及支出劃分為五個類別，即經營類別、投資類別、融資類別、已終止經營業務類別及所得稅類別。此外，實體須於財務報告書之單一附註中，就管理層界定之表現衡量指標作出特定披露。

本集團無意提早採納香港財務報告準則第18號，並現正評估採納該準則所帶來之影響。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二六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)

截至二零二六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)

截至二零二六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)

截至二零二六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)

截至二零二六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)

截至二零二六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)

截至二零二六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)

截至二零二六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)

截至二零二六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、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)

截至二零二六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)

截至二零二六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)

截至二零二六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)

截至二零二六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)

截至二零二六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)

截至二零二六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或撥回，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，而與預期有所不同及／或預期發展成本有重大變動，則須作出撥備或撥回。

5. 收入

(a) 收益之分類

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
物業銷售	4,032	2,912
物業管理及其他服務	1,435	1,414
酒店經營	977	950
來自貨品及服務之收入	6,444	5,276
來自經營租賃之租金收益	2,749	2,802
應收貸款之利息收益	60	90
來自上市及非上市投資之股息收益	80	68
	9,333	8,236

截至二零二六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1,435百萬港元及569百萬港元(二零二五年：1,414百萬港元及558百萬港元)。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4,032百萬港元及408百萬港元(二零二五年：2,912百萬港元及392百萬港元)。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二六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。於二零二六年六月三十日，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為2,735百萬港元(二零二五年：無)，並預計於一年內確認收入。

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

截至二零二六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	4,032	1,321	6,379	(170)	10,411	1,151
物業租賃	2,749	2,152	763	616	3,512	2,768
	6,781	3,473	7,142	446	13,923	3,919
物業管理及其他服務	1,435	269	114	13	1,549	282
酒店經營	977	372	588	147	1,565	519
證券投資	80	80	–	–	80	80
財務	60	60	8	8	68	68
	9,333	4,254	7,852	614	17,185	4,868

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二六年六月三十日止年度

6. 營運分部 (續)

分部資產

於二零二六年六月三十日

	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	15,542	6,644	22,186
物業租賃	69,029	13,607	82,636
	84,571	20,251	104,822
物業管理及其他服務	616	2	618
酒店經營	2,944	1,700	4,644
證券投資	1,959	2,860	4,819
財務	19,654	41	19,695
分部資產	109,744	24,854	134,598
定期存款、銀行存款及現金			59,072
遞延稅項及可收回稅款			6
資產總值			193,676

6. 營運分部(續)

其他資料

截至二零二六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	9	46	48	—	—	104
— 投資物業	—	118	—	—	—	—	118
— 酒店物業	—	—	—	—	—	—	—
— 使用權資產	—	—	43	4	—	—	47
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	—	337	—	—	—	—	337
折舊							
— 物業、廠房及設備	(1)	(3)	(24)	(44)	—	—	(72)
— 酒店物業	—	—	—	(35)	—	—	(35)
— 使用權資產	—	—	(40)	(23)	—	—	(63)

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二六年六月三十日止年度

6. 營運分部(續)

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 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	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

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)

截至二零二六年六月三十日止年度

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、財務成本淨額及所得稅項。

除稅前溢利之對賬

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
分部溢利	4,868	4,754
投資物業公平值變動	337	(653)
其他收益及其他利益或虧損	152	233
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動	35	10
行政費用及其他營運費用	(1,094)	(985)
財務收益淨額	1,912	2,223
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	470	141
— 投資物業公平值變動	(604)	(491)
— 行政費用及其他營運費用	(244)	(256)
— 財務成本淨額	(266)	(270)
— 所得稅項	(89)	(196)
	(733)	(1,072)
除稅前溢利	5,477	4,510

截至二零二六年六月三十日止年度內，內部分部銷售為160百萬港元(二零二五年：145百萬港元)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。

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	
	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
中國內地及香港	8,211	7,147	7,059	9,263	90,543	88,233
新加坡及澳洲	1,122	1,089	793	182	6,570	5,531
	<u>9,333</u>	<u>8,236</u>	<u>7,852</u>	<u>9,445</u>	<u>97,113</u>	<u>93,764</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

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
銀行存款利息收益	1,867	2,083
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>95</u>	<u>213</u>
	<u>1,962</u>	<u>2,296</u>

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二六年六月三十日止年度

8. 財務成本

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
利息及其他財務成本支出：		
銀行借貸	93	39
其他貸款	5	5
租賃負債	2	2
聯營公司提供之非流動免息借款之估算利息費用	39	53
非流動免息無抵押其他貸款之估算利息費用	—	7
	<u>139</u>	<u>106</u>
減：已撥充發展中物業之成本之利息	(93)	(39)
	<u>46</u>	<u>67</u>

9. 應佔聯營公司業績

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
應佔聯營公司業績包括：		
應佔聯營公司溢利	527	193
應佔聯營公司稅項	(111)	(86)
	<u>416</u>	<u>107</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增加11百萬港元(二零二五年：應佔聯營公司投資物業公平值減少324百萬港元)已確認於聯營公司之損益表內。

10. 應佔合營企業業績

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
應佔合營企業業績包括：		
應佔合營企業(虧損)/溢利	(557)	35
應佔合營企業稅項	22	(110)
	<u>(535)</u>	<u>(75)</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615百萬港元(二零二五年：167百萬港元)已確認於合營企業之損益表內。

11. 除稅前溢利

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 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	1,832	1,779
退休保障計劃供款	80	70
員工成本總額	<u>1,912</u>	<u>1,849</u>
核數師酬金		
— 核數服務	6	8
— 非核數服務	1	1
酒店存貨消耗之成本(包括於直接費用內)	98	95
出售物業成本	2,428	1,824
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)	170	158
使用權資產撇銷	—	21
應收貿易賬款之減值虧損(已扣除撥回)	65	43
政府補貼	(2)	(13)

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二六年六月三十日止年度

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(二零二五年：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：

二零二六年

	黃志祥 先生 [^] 千港元 (附註ii)	黃永光 先生 [^] 千港元 (附註iii)	夏佳理 先生 [#] 千港元 (附註iv)	黃敏華 女士 [#] 千港元	盛智文 博士 [*] 千港元	李民橋 先生 [*] 千港元	陳仲尼 議員 [*] 千港元 (附註vi)	合計 千港元
袍金	–	174	400	460	760	840	670	3,304
薪金及其他福利	–	5,300	–	–	–	–	–	5,300
退休保障計劃供款	–	18	–	–	–	–	–	18
酌情花紅(附註i)	–	168	–	–	–	–	–	168
總酬金	–	5,660	400	460	760	840	670	8,790

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iv)	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

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： 黃志祥先生於二零二五年八月三十一日退任本公司主席及執行董事。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二零二六年六月三十日止年度之酬金，金額為0.226百萬港元(二零二五年：1.336百萬港元)。

附註 iii： 黃永光先生於二零二五年八月三十一日獲委任為本公司主席。以上所披露之酬金已包括以其主席身份提供服務之酬金。

附註 iv： 支付予 Ronald Arculli and Associates 之顧問費為 2.083 百萬港元(二零二五年：2.083 百萬港元)，當中包括 1.667 百萬港元(二零二五年：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 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： 陳仲尼議員於二零二五年七月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。

附註 vii： 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(二零二五年：無)本公司之董事，其酬金已於附註 12 內披露。五位(二零二五年：五位)僱員之酬金根據上市規則披露如下：

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 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	33
退休保障計劃供款	—	—
酌情花紅	10	7
	<u>43</u>	<u>40</u>

酌情花紅乃根據每位僱員之表現及本集團盈利水平釐定。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二六年六月三十日止年度

13. 僱員酬金(續)

其酬金幅度如下：

	僱員人數	
	二零二六年	二零二五年
港元		
6,500,001－7,000,000	2	2
7,500,001－8,000,000	—	1
8,500,001－9,000,000	—	1
9,000,001－9,500,000	1	—
9,500,001－10,000,000	1	1
11,000,001－11,500,000	1	—
	<u>1</u>	<u>—</u>

截至二零二六年及二零二五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

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 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	604	352
以往年度超額撥備	(3)	(1)
	<u>601</u>	<u>351</u>
海外稅項		
本年度撥備	89	78
以往年度不足撥備	1	—
於中國內地之土地增值稅	26	4
	<u>116</u>	<u>82</u>
	717	433
遞延稅項(附註35)	62	41
	<u>779</u>	<u>474</u>

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%（二零二五年：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：

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
除稅前溢利	5,477	4,510
按香港利得稅稅率計算之稅項	904	744
應佔聯營公司及合營企業業績之稅務影響	20	(5)
不可扣稅開支之稅務影響	19	123
毋須課稅收入之稅務影響	(371)	(421)
以往年度超額撥備	(2)	(1)
未確認之稅項虧損之稅務影響	23	79
動用先前未確認之稅項虧損	(52)	(20)
動用先前未確認之可扣減之暫時差額	(21)	(4)
各實體適用稅率差異之影響及其他	233	(25)
於中國內地之土地增值稅	26	4
本年度稅項支出	779	474

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二六年六月三十日止年度

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。於二零二五年六月，香港頒布與第二支柱相關的法例，以實施本地最低補足稅。該法例於本財政年度首次生效。本集團已確認其於截至二零二六年六月三十日止年度第二支柱所得稅之稅務影響。

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

年度內已確認股息之分配：

二零二五年六月三十日止年度之末期股息：每股 43 港仙

(二零二五年：二零二四年六月三十日止年度每股 43 港仙)

940

912

二零二六年六月三十日止年度之中期股息：每股 15 港仙

(二零二五年：二零二五年六月三十日止年度每股 15 港仙)

335

325

1,275

1,237

本年度內，就二零二五年度之末期股息與二零二六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：

	二零二六年 中期股息 百萬港元	二零二五年 末期股息 百萬港元
現金股息	2	6
代息股份	333	934
	335	940

15. 股息(續)

董事擬派發二零二六年六月三十日止年度之末期股息每股43港仙(二零二五年：43港仙)，按2,249,048,488股，合共末期股息為967百萬港元(二零二五年：按2,186,420,279股，合共末期股息為940百萬港元)，並將於應屆股東周年大會上議決。預計末期股息將約於二零二六年十二月七日發送給股東。

於二零二五年十二月三日，本公司按每股發行價20.570港元(二零二五年：18.588港元)，合共發行及配發45,405,243股(二零二五年：48,743,624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末期股息(二零二五年：二零二四年度之末期股息)。

於二零二六年四月二十四日，本公司按每股發行價19.350港元(二零二五年：19.650港元)，合共發行及配發17,222,966股(二零二五年：16,489,000股)之普通股股份予股東，以代替現金股息，作為二零二六年度之中期股息(二零二五年：二零二五年度之中期股息)。

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：

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>2,724</u>	<u>2,331</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>2,215,752,505</u>	<u>2,152,349,031</u>

因本年度及以往年度內並沒有可攤薄之普通股，截至二零二六年及二零二五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2,838百萬港元(二零二五年：2,960百萬港元)，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。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二六年六月三十日止年度

16. 每股盈利(續)

(b) 每股基礎盈利(續)

溢利之對賬如下：

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
用以計算每股基本盈利之盈利	2,724	2,331
投資物業公平值變動	(337)	653
相關遞延稅項之影響	(48)	(38)
應佔聯營公司業績		
— 投資物業公平值變動	(11)	324
— 相關遞延稅項之影響	36	6
應佔合營企業業績		
— 投資物業公平值變動	615	167
— 相關遞延稅項之影響	(44)	5
	211	1,117
非控股權益應佔數額	(102)	(496)
本公司股東應佔投資物業未變現公平值變動	109	621
於年內出售之投資物業已變現公平值收益(已扣除稅項)	8	10
一聯營公司於年內銷售相關物業之已變現公平值收益	—	5
非控股權益應佔數額	(3)	(7)
	114	629
本公司股東應佔基礎溢利	2,838	2,960
每股基礎盈利	1.28港元	1.38港元

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及 二零二五年七月一日	62,398	81	2,119	1,446	66,044
匯兌差額	-	-	107	(21)	86
增添	101	1	-	16	118
轉撥自己完成發展中物業	1,820	-	91	-	1,911
公平值變動	380	(1)	(32)	(10)	337
於二零二六年六月三十日	64,699	81	2,285	1,431	68,496

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。

截至二零二六年及二零二五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。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二六年六月三十日止年度

17. 投資物業(續)

投資物業公平值之計量(續)

估值過程及方法

於二零二六年及二零二五年六月三十日，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% (二零二五年：3% – 6%)
— 住宅	2% – 4% (二零二五年：2% – 4%)
— 零售	3% – 6% (二零二五年：3% – 6%)
位於香港以外地區	
— 辦公室	4% – 7% (二零二五年：4% – 7%)
— 零售	6% (二零二五年：6%)

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)。

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及二零二五年七月一日	220	2,069	2,289
匯兌差額	—	(30)	(30)
於二零二六年六月三十日	220	2,039	2,259
折舊			
於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及二零二五年七月一日	57	524	581
匯兌差額	—	(8)	(8)
本年度撥備	6	29	35
於二零二六年六月三十日	63	545	608
賬面值			
於二零二六年六月三十日	157	1,494	1,651
於二零二五年六月三十日	163	1,545	1,708

酒店物業乃按有關租約年期為36年至96年以直線法折舊。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二六年六月三十日止年度

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及 二零二五年七月一日	193	809	41	33	8	1,084
匯兌差額	(1)	(11)	–	–	–	(12)
增添	29	52	14	3	6	104
出售	(1)	(5)	–	(1)	–	(7)
於二零二六年六月三十日	220	845	55	35	14	1,169
折舊						
於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及 二零二五年七月一日	109	715	17	28	6	875
匯兌差額	(2)	(10)	–	1	–	(11)
本年度撥備	24	38	6	1	3	72
出售時撥回	(1)	(4)	–	(1)	–	(6)
於二零二六年六月三十日	130	739	23	29	9	930
賬面值						
於二零二六年六月三十日	90	106	32	6	5	239
於二零二五年六月三十日	84	94	24	5	2	209

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 $\frac{1}{3}$ %

於二零二六年六月三十日，包括於傢俬、裝置、設備及酒店經營設備中賬面值為92百萬港元(二零二五年：81百萬港元)，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

於二零二四年七月一日、二零二五年六月三十日及二零二六年六月三十日

739

於二零二六年及二零二五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。

截至二零二六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，管理層對二零二六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)

截至二零二六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及二零二五年七月一日	1,507	302	1,809
增添	4	43	47
撇銷	–	(18)	(18)
匯兌差額	(20)	–	(20)
於二零二六年六月三十日	1,491	327	1,818
折舊			
於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及二零二五年七月一日	388	253	641
本年度撥備	23	40	63
撇銷	–	(15)	(15)
匯兌差額	(5)	–	(5)
於二零二六年六月三十日	406	278	684
賬面值			
於二零二六年六月三十日	1,085	49	1,134
於二零二五年六月三十日	1,119	49	1,168
有關短期租賃之費用	10	6	
租賃現金流出總額	51	48	

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

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
投資聯營公司權益	<u>16,911</u>	<u>16,662</u>
借予聯營公司款項	4,166	6,215
減：撥備	<u>(1,335)</u>	<u>(1,449)</u>
	<u>2,831</u>	<u>4,766</u>

本集團借予聯營公司款項乃無抵押及無固定還款期。於二零二六年六月三十日，本集團借予聯營公司之款項(已扣除撥備)中1,513百萬港元(二零二五年：1,430百萬港元)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。

截至二零二六年及二零二五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。

於二零二六年及二零二五年六月三十日主要聯營公司詳情刊於附註50。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二六年六月三十日止年度

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

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
本集團應佔本年度溢利及全面收益總額	416	107
本集團於此等聯營公司之權益之合共賬面值	16,911	16,662

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

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
投資合營企業權益	7,943	7,234
借予合營企業款項	9,805	9,542
減：撥備	(845)	(760)
	8,960	8,782

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。於二零二六年六月三十日，本集團借予合營企業之款項中6,355百萬港元(二零二五年：5,097百萬港元)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。

截至二零二六年及二零二五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。

於二零二六年及二零二五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

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
本集團應佔本年度虧損及全面收益總額	(535)	(75)
本集團於此等合營企業之權益之合共賬面值	7,943	7,234

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二六年六月三十日止年度

24. 股本權益及債務工具

股本權益及債務工具包括：

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 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	1,277	1,178
新加坡	117	127
	<u>1,394</u>	<u>1,305</u>
按公平值列賬及計入其他全面收益之非上市投資	<u>3</u>	<u>3</u>
	<u>1,397</u>	<u>1,308</u>
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	<u>30</u>	<u>30</u>
	<u>1,427</u>	<u>1,338</u>
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	10	9
於其他地區上市之產權證券	4	3
	<u>14</u>	<u>12</u>
按公平值列賬及計入損益之非上市投資	<u>350</u>	<u>280</u>
	<u>364</u>	<u>292</u>
合計	1,791	1,630
減：本期部分	<u>(14)</u>	<u>(12)</u>
非本期部分	<u>1,777</u>	<u>1,618</u>

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。

24. 股本權益及債務工具(續)

於二零二六年六月三十日，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(二零二五年：3.5厘至5.0厘)及於二零二八年五月至二零三零年一月(二零二五年：二零二八年五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。

於二零二六年及二零二五年六月三十日，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。

截至二零二六年及二零二五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

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
長期應收浮息貸款總賬面值	4,073	2,827
減：列於流動資產之本期部分	(584)	(368)
	<u>3,489</u>	<u>2,459</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。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二六年六月三十日止年度

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：

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
一年內	584	368
一年以上但不多於五年	2,941	1,510
五年以上	548	949
	<u>4,073</u>	<u>2,827</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二十二年(二零二五年：由一年內至二十三年)。

截至二零二六年及二零二五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。

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
應收貿易賬款	443	447
減：信貸虧損撥備	<u>(148)</u>	<u>(109)</u>
	295	338
其他應收及預付款項	<u>1,119</u>	<u>1,218</u>
	<u>1,414</u>	<u>1,556</u>

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。

於二零二六年六月三十日、二零二五年六月三十日及二零二四年七月一日，客戶合約之應收貿易賬款(扣除信貸虧損撥備)分別為169百萬港元、199百萬港元及177百萬港元。

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。

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
即期或30日內	164	170
31–60日	22	12
61–90日	13	18
超過90日	96	138
	295	338

於二零二六年及二零二五年六月三十日，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)96百萬港元(二零二五年：138百萬港元)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208百萬港元(二零二五年：186百萬港元)、主要與地產發展項目有關之其他預付款項201百萬港元(二零二五年：150百萬港元)及應收利息260百萬港元(二零二五年：437百萬港元)。

截至二零二六年及二零二五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。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二六年六月三十日止年度

28. 定期存款／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1,433百萬港元(二零二五年：1,151百萬港元)，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。

定期存款及銀行存款以浮動年利率計算介乎0.001厘至4.60厘(二零二五年：0.001厘至4.90厘)。

於二零二六年六月三十日，定期存款241百萬港元(二零二五年：156百萬港元)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。

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止年度，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

於二零二六年六月三十日，本集團之應付貿易賬款及其他應付包括應付貿易賬款101百萬港元(二零二五年：71百萬港元)。

於報告日之應付貿易賬款按發票日之賬齡分析呈列如下：

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
1-30日	94	58
31-60日	1	2
61-90日	-	3
超過90日	6	8
	101	71

其他應付主要包括應計建築成本767百萬港元(二零二五年：811百萬港元)、已收租金訂金與公用事務訂金851百萬港元(二零二五年：824百萬港元)、主要與地產發展項目有關之預收款項1,631百萬港元(二零二五年：1,579百萬港元)及預收租金168百萬港元(二零二五年：144百萬港元)。

除數額346百萬港元(二零二五年：489百萬港元)(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。

30. 租賃負債

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
應付租賃負債：		
一年內	32	35
超過一年但不超過兩年	9	14
超過兩年但不超過五年	10	1
	51	50
減：數額於十二個月內清償列於流動負債	(32)	(35)
數額超過十二個月後清償列於非流動負債	19	15

31. 合約負債

於二零二六年六月三十日，本集團確認有關物業銷售之合約負債2,227百萬港元(二零二五年六月三十日：329百萬港元)。於二零二六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。於二零二六年及二零二五年六月三十日，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。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二六年六月三十日止年度

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：

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 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	<u>329</u>	<u>113</u>

32. 銀行借貸

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 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	<u>2,892</u>	<u>–</u>
	2,892	1,799
減：列於流動負債之本期部分	<u>–</u>	<u>(1,799)</u>
銀行借貸總額—到期日超過一年	<u>2,892</u>	<u>–</u>

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。於二零二六年六月三十日，銀行借貸2,087百萬港元以信和置業之附屬公司之股份作為抵押。

除上文所披露外，於二零二六年六月三十日，本集團並無就其資產作抵押，亦無重大或有負債未撥備於綜合財務報告書。

33. 其他貸款

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
無抵押其他貸款		
一年以上但不多於兩年	946	884

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

	二零二六年		二零二五年	
	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	2,186,420,279	20,535	2,121,187,655	19,305
代替現金股息所發行之股份	62,628,209	1,267	65,232,624	1,230
於六月三十日一無面值之普通股	2,249,048,488	21,802	2,186,420,279	20,535

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，作為二零二五年度之末期股息及二零二六年度之中期股息（二零二五年：二零二四年度之末期股息及二零二五年度之中期股息）。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。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二六年六月三十日止年度

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及 二零二五年七月一日	1,194	1,255	426	(97)	4	2,782
匯兌差額	-	39	1	-	(3)	37
年度內於損益中扣除／(計入)	140	(48)	5	(40)	5	62
於二零二六年六月三十日	1,334	1,246	432	(137)	6	2,881

淨額包括遞延稅項負債2,884百萬港元(二零二五年：2,800百萬港元)及遞延稅項資產3百萬港元(二零二五年：18百萬港元)。

於二零二六年六月三十日，本集團有為數2,408百萬港元(二零二五年：2,440百萬港元)之未動用稅項虧損可用以抵銷未來溢利，其中731百萬港元(二零二五年：589百萬港元)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1,677百萬港元(二零二五年：1,851百萬港元)之虧損確認為遞延稅項資產。此等虧損可能會無限期地結轉。

於二零二六年六月三十日，本集團有為數54百萬港元(二零二五年：182百萬港元)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。

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194百萬港元(二零二五年：69百萬港元)乃無抵押、須繳付以年利率介乎2.00厘至6.25厘(二零二五年：6.25厘)計算之利息及無固定還款期，餘額1百萬港元(二零二五年：1百萬港元)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	
		二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年
		%	%	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	41.8	42.4	1,927	1,720	72,599	71,757

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二六年六月三十日止年度

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

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
流動資產	78,330	72,995
非流動資產	113,399	110,618
流動負債	10,234	9,752
非流動負債	7,112	3,964
本公司股東應佔權益	173,875	169,397
非控股權益	508	500

	截至六月三十日止年度 二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
收入	9,273	8,183
本公司股東應佔全面收益總額	5,400	4,756
非控股權益應佔全面收益總額	44	(18)
本年度全面收益總額	5,444	4,738
已付非控股權益股息	2,259	2,183

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：

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

— 未動用

二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
4,730	6,144
2,974	806
7,704	6,950

於二零二六年及二零二五年六月三十日，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。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二六年六月三十日止年度

40. 經營租賃安排

本集團作為出租人

本年度扣除597百萬港元(二零二五年：623百萬港元)開支後之物業租金收入為2,152百萬港元(二零二五年：2,179百萬港元)。所持大部分物業，擁有平均三年期(二零二五年：兩年期)之承擔租戶。

應收租賃款項如下：

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
一年內	1,894	1,971
兩年內	1,099	1,103
三年內	544	523
四年內	262	269
五年內	133	120
五年後	51	260
	<u>3,983</u>	<u>4,246</u>

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。

42. 發展中物業／已完成物業存貨

於報告日，發展中物業數額7,891百萬港元(二零二五年：7,813百萬港元)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11,388百萬港元(二零二五年：11,706百萬港元)。剩餘價值釐定為租賃土地部分之估計出售價值。於二零二六年及二零二五年六月三十日，考慮到估計剩餘價值，租賃土地並無產生折舊開支。

截至二零二六年六月三十日止年度內，發展中物業之撇減撥回275百萬港元(二零二五年：撇減55百萬港元)乃按估計可變現淨值計算。有關金額已於損益中確認並計入其他收益及其他利益或虧損內。

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。

二零二六年內，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。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二六年六月三十日止年度

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、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：

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
資產		
人民幣	838	573
美元	29,874	15,990
澳元	414	378
紐西蘭幣	26	27
新加坡元	1,740	1,373
負債		
人民幣	310	134

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。

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
人民幣	22	18
澳元	17	16
紐西蘭幣	1	1
新加坡元	73	57

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，於二零二六年六月三十日數額為112百萬港元(二零二五年：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6百萬港元(二零二五年：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，於二零二六年六月三十日數額為14百萬港元(二零二五年：14百萬港元)，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(二零二五年：1百萬港元)。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二六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)

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41百萬港元(二零二五年：31百萬港元)。

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。

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。

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 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	71	67
— 由於價格減少	(71)	(67)
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	15	12
— 由於價格減少	(15)	(12)

信貸風險及減值評估

於二零二六年及二零二五年六月三十日，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，65百萬港元(二零二五年：45百萬港元)確認減值。量化披露之詳情刊於本附註下文。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二六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)

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 148 百萬港元(二零二五年：109 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、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。

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。於二零二六年及二零二五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，除已作個別評估之租金應收款項以及物業管理及其他服務應收款項外，本集團透過債務人賬齡評估其客戶之減值，因為該等客戶中有大量具有共同風險特徵之小型客戶，而該等風險特徵代表客戶根據合約條款悉數支付到期款項之能力。

截至二零二六年六月三十日止年度內，本集團根據組合評估考慮應收貿易賬款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。

綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二六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)

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及二零二五年七月一日	109
減值虧損之確認	65
撤銷	(26)
於二零二六年六月三十日	148

於二零二六年六月三十日，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（二零二五年：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。

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。

	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		
二零二六年									
應付貿易賬款及 其他應付									
免息	不適用	2,310	24	130	96	135	69	2,764	2,764
其他負債									
免息	不適用	1,229	1,843	–	1,138	–	–	4,210	4,210
固定利率	3.54	1	1	5	194	–	–	201	194
借貸									
免息	不適用	–	–	–	946	–	–	946	946
浮動利率	3.50	8	17	76	101	3,081	–	3,283	2,892
財務擔保合約	不適用	–	19	1,545	79	3,087	–	4,730	–
		<u>3,548</u>	<u>1,904</u>	<u>1,756</u>	<u>2,554</u>	<u>6,303</u>	<u>69</u>	<u>16,134</u>	<u>11,006</u>
租賃負債	4.86	<u>4</u>	<u>7</u>	<u>22</u>	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>–</u>	<u>53</u>	<u>51</u>

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二六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(續)

	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	–
		2,978	2,002	6,690	3,543	537	13	15,763	9,602
租賃負債	4.86	3	6	28	14	1	–	52	50

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。

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。

44. 金融工具(續)

公平值之計量(續)

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。

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 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)	1,394	1,305	第1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	30	第2級
非上市投資(附註c)	353	283	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)	14	12	第1級

附註：

- (a) 所有上市之產權證券之公平值乃參考於二零二六年及二零二五年六月三十日於活躍市場之報價釐定。
- (b) 所有債務證券之公平值乃參考於二零二六年及二零二五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二零二六年及二零二五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。

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及二零二五年七月一日	283
淨投資	27
公平值變動	33
匯兌差額	10
於二零二六年六月三十日	353

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二六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								合計 百萬港元
	其他應付 財務成本	聯營公司 提供之借款	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	
	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及 二零二五年七月一日	-	1,107	1,035	70	2,032	1,799	884	50	6,977
融資現金流	(98)	66	194	125	(189)	1,093	70	(41)	1,220
財務成本	98	-	-	-	-	-	-	2	100
公平值調整	-	(36)	-	-	-	-	(8)	-	(44)
新訂立之租賃	-	-	-	-	-	-	-	43	43
撤銷	-	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)
於二零二六年六月三十日	-	1,137	1,229	195	1,843	2,892	946	51	8,293

46. 承擔

於二零二六年六月三十日，未撥備於綜合財務報告書之未償還資本承擔如下：

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
已簽約	<u>61</u>	<u>77</u>

於二零二六年六月三十日，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：

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
已簽約	310	273
已授權但尚未簽約	<u>377</u>	<u>480</u>
	<u>687</u>	<u>753</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

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
服務費收益(附註i)	241	235
租金／租賃支出(附註i)	10	36
顧問費支出(附註ii)	<u>2</u>	<u>2</u>

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二六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

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
服務費用(附註i)	34	34
行政及服務費收益(附註iii)	143	50
利息收益(附註iv)	96	53

附註i：本公司前董事及控股股東黃志祥先生及／或其聯繫人亦擁有此等交易之關連公司之控股權益及／或為該等公司之董事，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71頁至第78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：包括於行政及服務費收益中，48百萬港元(二零二五年：50百萬港元)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控股權益及／或為該等公司之董事。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：截至二零二五年六月三十日止年度，包括於利息收益中，22百萬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控股權益。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1,959百萬港元(二零二五年：1,996百萬港元)、14百萬港元(二零二五年：6百萬港元)、1,105百萬港元(二零二五年：1,043百萬港元)、1,128百萬港元(二零二五年：1,121百萬港元)、713百萬港元(二零二五年：710百萬港元)及2百萬港元(二零二五年：1百萬港元)乃與聯營公司及合營企業之結餘，本公司前董事及控股股東黃志祥先生及／或其聯繫人擁有該等公司之控股權益及／或為此等公司之董事。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：

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
短期福利	9	4
退休保障計劃供款	—	—
	<u>9</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)

截至二零二六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

	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	—	1
投資附屬公司(附註)	16,414	15,054
借予附屬公司款項	22,536	20,889
	38,950	35,944
流動資產		
應收貿易賬款及其他應收	9	7
定期存款、銀行存款及現金	964	912
	973	919
流動負債		
應付貿易賬款及其他應付	6	5
	967	914
資產總值減流動負債	39,917	36,858
資本及儲備		
股本	21,802	20,535
保留溢利	18,103	16,323
權益總額	39,905	36,858
非流動負債		
附屬公司提供之借款	12	—
	39,917	36,858

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。

已於二零二六年九月一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：

黃永光
主席

黃敏華
董事

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及二零二五年七月一日	16,323
本年度溢利及全面收益總額	3,055
二零二五年度末期股息	(940)
二零二六年度中期股息	(335)
於二零二六年六月三十日	18,103

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)

截至二零二六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，故此只將於二零二六年及二零二五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
			二零二六年			二零二五年			
			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	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
沛溢有限公司	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
			二零二六年			二零二五年			
			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	—	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	地產投資
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)

截至二零二六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
			二零二六年			二零二五年			
			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
富利恒有限公司	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
			二零二六年			二零二五年			
			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)

截至二零二六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
			二零二六年			二零二五年			
			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
君緯有限公司	香港	1港元	–	85	85	–	–	–	地產發展
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
			二零二六年			二零二五年			
			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	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)

截至二零二六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
			二零二六年			二零二五年			
			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
			二零二六年			二零二五年			
			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	72,644,814,512 港元	25.6	32.7	58.3	25.3	32.3	57.6	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
天衡有限公司	香港	1 港元	–	100	100	–	–	–	地產發展
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)

截至二零二六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
			二零二六年			二零二五年			
			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	地產買賣
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
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
			二零二六年			二零二五年			
			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
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：

- 成立於中國內地之全資海外企業。
- 於二零二六年及二零二五年六月三十日，並無附屬公司發行任何債務證券。

綜合財務報告書附註(續)

截至二零二六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，故此只將於二零二六年及二零二五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
		二零二六年	二零二五年	
		%	%	
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	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	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
		二零二六年	二零二五年	
		%	%	
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	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)

截至二零二六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
		二零二六年	二零二五年	
		%	%	
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	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，故此只將於二零二六年及二零二五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
		二零二六年	二零二五年	
		%	%	
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
倬富有限公司	香港	36	–	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
豐威有限公司	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	地產發展及買賣
宏鍵有限公司	香港	33.3	33.3	地產發展
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
創衛有限公司	香港	36	–	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)

截至二零二六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
		二零二六年	二零二五年	
		%	%	
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 二零二六年 六月三十日 百萬港元	於 二零二五年 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	4,730	6,144
信和置業及其附屬公司提供之借款	20,063	23,444
	24,793	29,588
信和置業應佔其聯屬公司之資本承擔		
— 已簽約	310	273
— 已授權但尚未簽約	377	480
	687	753
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
One Central Place	中環結志街33號，卑利街23及25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	58.2%	4,543	4,543	—	—	—	—	—
2084	58.2%	7,063	7,063	—	—	—	—	—
2047	58.2%	114,978	—	114,978	—	—	—	—
2047	58.2%	8,085	—	8,085	—	—	—	—
2047	5.8%	81,545	—	81,545	—	—	—	—
2047	58.2%	99,704	—	99,704	—	—	—	—
2047	40.8%	7,266	—	7,266	—	—	—	—
2047	17.5%	96,401	—	—	—	96,401	—	—
2047	34.9% ⁽¹⁾	152,617	—	—	—	152,617	—	—
2128	10.2%	24,516	—	24,516	—	—	—	—
2127	58.2%	41,857	—	41,857	—	—	—	—
2063	58.2%	6,521	6,521	—	—	—	—	—
2128	30.7%	30,832	—	30,832	—	—	—	—
2047	26.2%	84,713	—	49,589	—	—	35,124	315
2047	58.2%	33,846	26,986	6,860	—	—	—	—
2066	34.9%	82,534	—	82,534	—	—	—	—
2060	29.1% ⁽¹⁾	25,547	—	25,547	—	—	—	—
2047	58.2%	65,824	—	65,824	—	—	—	—
2127	58.2%	42,778	—	42,778	—	—	—	—
2067	58.2% ⁽¹⁾	49,079	49,079	—	—	—	—	—
2047	11.6%	54,490	54,490	—	—	—	—	—
2860	58.2%	97,620	—	97,620	—	—	—	—
2879	58.2%	8,213	8,213	—	—	—	—	—
2844	58.2%	21,918	16,565	5,353	—	—	—	—
2128	29.1%	5,956	—	5,956	—	—	—	—
2047	19.4%	102,130	—	—	102,130	—	—	—
2047	58.2%	5,738	5,738	—	—	—	—	—
2047	58.2%	6,090	—	6,090	—	—	—	—
2038	58.2%	37,332	—	37,332	—	—	—	—
2863	58.2%	8,240	7,277	963	—	—	—	—
2135	14.6%	179,578	—	179,578	—	—	—	—
2057	26.2%	22,740	—	22,740	—	—	—	—
2047	58.2%	90,812	—	—	90,812	—	—	—
2055	58.2%	102,030	—	102,030	—	—	—	—
2047	58.2%	66,595	—	66,595	—	—	—	—
2047	58.2%	131,285	—	131,285	—	—	—	—
2039	58.2%	128,056	—	128,056	—	—	—	—
2047	58.2%	198,665	—	76,144	—	—	122,521	276
2047	58.2%	89,580	—	—	—	—	89,580	213

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	樺樹街 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	58.2%	4,003	—	4,003	—	—	—	—
2047	58.2% ⁽¹⁾	81,505	—	81,505	—	—	—	—
2047	58.2% ⁽¹⁾	297,806	—	297,806	—	—	—	—
2055	29.1%	34,612	—	34,612	—	—	—	—
2052	58.2%	65,373	—	39,873	—	25,500	—	—
2047	58.2%	47,049	—	47,049	—	—	—	—
2061	58.2% ⁽¹⁾	5,267	—	5,267	—	—	—	—
2058	58.2% ⁽¹⁾	21,894	—	21,894	—	—	—	—
2047	58.2%	66,461	—	66,461	—	—	—	—
2047	29.1%	240,093	—	240,093	—	—	—	—
2047	58.2%	31,722	—	31,722	—	—	—	—
2127	26.2%	134,729	—	134,729	—	—	—	—
2054	58.2% ⁽¹⁾	13,009	—	13,009	—	—	—	—
2047	58.2%	138,735	—	—	138,735 ⁽²⁾	—	—	—
2047	52.4%	270,629	—	—	270,629	—	—	—
2067	58.2%	103,041	—	—	103,041	—	—	—
2047	58.2%	59,197	—	59,197	—	—	—	—
2052	58.2% ⁽¹⁾	142,948	—	142,948	—	—	—	—
2054	58.2% ⁽¹⁾	105,220	—	105,220	—	—	—	—
2064	58.2%	43,113	—	20,093	—	—	23,020	69
2047	17.5%	71,473	—	71,473	—	—	—	—
2062	34.9%	24,293	—	24,293	—	—	—	—
2047	58.2%	118,509	—	18,743	—	—	99,766	255
2057	29.1%	6,285	—	6,285	—	—	—	—
2049	58.2%	127,999	—	41,624	—	—	86,375	242
2047	58.2%	64,801	—	—	64,801	—	—	—
2059	49.5%	22,259	—	22,259	—	—	—	—
2059	58.2%	26,209	—	26,209	—	—	—	—
2052	58.2%	16,583	—	16,583	—	—	—	—
2066	58.2%	289,846	—	289,846	—	—	—	—
2062	58.2%	21,461	21,461	—	—	—	—	—
2062	58.2%	8,371	8,371	—	—	—	—	—
2053	58.2% ⁽¹⁾	12,539	—	12,539	—	—	—	—
2047	58.2%	146,758	—	—	46,726	—	100,032	68
2047	58.2%	112,133	—	11,568	—	—	100,565	262
2062	58.2%	27,730	18,872	8,858	—	—	—	—
2047	58.2%	18,517	—	18,517	—	—	—	—
2047	58.2%	210,714	—	153,664	—	—	57,050	156

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	福建省漳州市薌城區騰飛路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	58.2%	73,836	—	23,558	—	—	50,278	152
2047	58.2%	96,072	—	—	96,072	—	—	—
2047	58.2%	648,131	—	498,852	—	—	149,279	306
2047	29.1%	16,475	—	16,475	—	—	—	—
2046	58.2%	18,367	—	18,367	—	—	—	—
2045	58.2%	81,849	—	81,849	—	—	—	—
2054	58.2%	8,846	—	8,846	—	—	—	—
2057	29.1%	147,021	131,576	15,445	—	—	—	—
2041	58.2%	9,307	—	9,307	—	—	—	—
2039	58.2%	6,322	—	6,322	—	—	—	—
2058	17.5%	142,251	—	142,251	—	—	—	—
2045	13.0%	175,406	—	175,406	—	—	—	—
2059	58.2%	287,258	—	287,258	—	—	—	—
2067	58.2%	7,998	—	7,998	—	—	—	—
2067	58.2%	8,633	—	8,633	—	—	—	—
2096	58.2%	271,675	—	—	—	271,675	—	—
2067	58.2%	46,065	—	—	—	46,065	—	—
2032	58.2%	12,665	—	12,665	—	—	—	—
2096	58.2%	46,849	—	46,849	—	—	—	—
永久業權	29.1%	107,635	—	17,312	—	90,323	—	—

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
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	新界大嶼山南長沙
承峰	新界大埔馬成徑 1 號
劍橋廣場	新界上水新運路 188 號
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	29.1% ⁽¹⁾	4,911	4,911 ⁽³⁾	—	—
2067	14.6% ⁽¹⁾	50,408	50,408 ⁽³⁾	—	—
2065	17.5%	45,284	—	45,284	—
2047	19.4%	6,689	—	6,689	—
2047	58.2%	8,795	—	—	8,795
2047	58.2%	14,970	—	—	14,970
2047	58.2%	10,371	—	—	10,371
2047	58.2%	36,612	—	36,612	—
2081	58.2% ⁽¹⁾	17,379	17,379 ⁽³⁾	—	—
2047	29.1%	60,256	—	60,256	—
2069	58.2%	6,746	6,746	—	—
2055	58.2%	9,777	9,777 ⁽³⁾	—	—
2047	58.2%	101,557	—	—	101,557
2047	58.2%	35,614	—	—	35,614
2067	58.2%	8,647	8,647 ⁽³⁾	—	—
2052	23.3% ⁽¹⁾	5,080	5,080 ⁽³⁾	—	—
2038/2066	58.2%	13,778	1,978	11,800	—
2045/2075	58.2%	601,449	585,560	15,889	—
2058	17.5%	10,345	—	10,345	—
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	58.2%	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	29.1%	145,303
佐敦谷彩興路，新九龍內地段6674號		2076	49.5%	41,226
屯門海珠路，屯門市地段569號		2075	58.2%	47,017
中國內地				
四川省成都市東部成華區御風二路9號	信和●御龍山	2048/2078	11.6%	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	11.6%	346,439
Lot No. 00622M and 00623W of TS15, Beach Road	The Golden Mile and Aurea	2123	14.6%	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		
47,649	47,649	–	–	地盤平整工程現正施工	二零二九年九月
288,983	249,366	39,617	–	地基工程現正施工	二零二九年十二月
183,697	153,081	30,616	–	探土工程完成	二零三零年十月
164,314	164,314	–	–	探土工程現正施工	二零三零年十二月
415,875	409,605	6,270	–	上蓋工程現正施工	二零二六年十二月
117,008	90,227	26,781	–	上蓋工程現正施工	二零二八年三月
121,805	36,561	85,244	–	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				
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	海琨灣	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	柏景峰	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
錦上路站第二期物業發展項目，丈量約份 第106約地段2329號		2076	267,259	1,206,515

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		
361,611	–	–	上蓋工程現正施工	二零二七年四月
1,546,722	–	–	上蓋工程現正施工	二零二七年六月
325,342	–	–	上蓋工程現正施工	二零二七年六月
232,179	46,436	–	上蓋工程現正施工	二零二八年七月
345,772	69,148	–	地基工程現正施工	二零二九年九月
767,882	438,633	–	籌劃階段	二零三二年六月

