

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：363)

二零二五年度全年業績公佈

業務回顧

上海實業控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零二五年十二月三十一日止年度的全年業績。本集團營業額為208.32億港元，比上年度下跌28.0%。實現淨利潤20.20億港元，同比下跌28.1%。

二零二五年，全球經濟受到關稅摩擦、地緣局勢緊張與金融市場波動等多重壓力的影響，但同時人工智能領域投資激增，綠色轉型與低碳產業加速發展，共同成為推動全球經濟增長的重要引擎。與此同時，中國經濟穩中有進，基礎設施投資持續深化，為內需注入穩定支撐。

董事會建議，就截至二零二五年十二月三十一日止年度派發末期股息每股50港仙（二零二四年：每股52港仙），為慶祝股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市30週年，派發特別股息每股20港仙。加上本年度內已派發的中期股息每股42港仙（二零二四年：每股42港仙），全年股息為每股112港仙（二零二四年：每股94港仙）。

基建環保

基建環保業務本年度盈利為 18.01 億港元，較上年度下跌 31.5%，佔本集團業務淨利潤*約 93.4%，主要是由於去年度錄得出售所持有的杭州灣大橋股權利潤。年內，本集團積極回應國家政策導向，聚焦水處理與水資源利用主業，致力拓展市場份額，優化業務佈局，不斷提升規模與效益，鞏固本集團在中國水務及環保產業的領先地位。

收費公路

本集團旗下三條收費公路，截至二零二五年十二月三十一日止年度，總體收入及車流量同比有所增長。年內，各公路項目公司穩步推進各項重點任務。為迎接全國幹線公路養護管理評價（簡稱「國評」），相關公司制定並落實專項迎檢方案，重點開展專項整治工作，做好全面

充分的準備。同時，公司積極做好防汛防颱工作，確保安全渡汛；為應對節假日及進博會等重大活動期間的交通壓力，公司完善保障體系，優化應對預案，切實保障節假日和重大活動期間高速公路的運營保障工作。

年內，滬渝高速公路（上海段）在兩個收費站試點無介質通行模式，利用車牌識別、預交易門架等設備實現車輛與收費系統間的無縫對接，有效縮短車輛等待時間，明顯改善高峰時段的擁堵情況；該路段西岑東出入口工程已順利完成，收費站已于二月開通運行，而拓寬改建主線工程項目亦在穩步推進中。此外，京滬高速公路（上海段）和滬昆高速公路（上海段）的改擴建規劃，目前正與相關政府部門積極溝通協調中。

本集團旗下各收費公路本年度的主要經營數據如下：

收費公路	本集團所佔權益	本集團所佔淨利潤	同比變幅	通行費收入	同比變幅	車流量（架次）	同比變幅
京滬高速公路（上海段）	100%	3.60 億港元	+0.4%	6.37 億港元	+8.0%	4,455 萬	+5.6%
滬昆高速公路（上海段）	100%	5.51 億港元	-0.4%	9.25 億港元	-0.9%	7,482 萬	-1.5%
滬渝高速公路（上海段）	100%	1.42 億港元	-16.2%	5.41 億港元	+6.9%	3,889 萬	+6.5%
總計		10.53 億港元	-2.63%	21.03 億港元	+3.6%	15,826 萬	+2.3%

水務／清潔能源

本集團旗下水務及固廢業務穩步增長，運營規模持續擴大。未來將積極發掘環保領域的優質投資機會，實施精準佈局，全面落實滬港聯動戰略，並以香港為核心樞紐，推動海內外業務實現實質性突破。

上實環境

上海實業環境控股有限公司（「上實環境」）二零二五年實現收入人民幣 70.73 億元，股東應佔淨利潤為人民幣 6.10 億元，同比上升 0.9%，財務費用同比下降 13.9%，整體業績表現穩健可控。年內，服務特許經營安排運營維護收入作為核心業務收入板塊，繼續保持穩健增長，為整體業績提供堅實支撐；與此同時，輕資產業務持續拓展，服務收入實現同比 49.6% 的顯著增長，在存量項目競爭激烈的市場環境下，成為業務結構優化的重要動力。此外，上實環境在報告年度內進一步優化融資結構，降低財務費用，令整體資本結構更趨穩健，償債能力與風險防控水平同步提升。

上實環境本年度積極擴展項目，擴大市場份額。年內，成功簽約廣西壯族自治區北流市污水三期項目（60,000 噸／日）、濰坊市坊子區淨水廠項目（60,000 噸／日）以及中標郴州第一污水廠 TOT 項目（120,000 噸／日）；上海、黑龍江、四川、江西、江蘇、山東等多地 8 個污水處理項目陸續投運（合計 201,000 噸／日）；新簽約上海及黑龍江 2 個污水委託運營項目（合

計 107,100 噸／日) 已同步投運；股權交易鎖定遼寧省大連市 2 個項目，設計處理規模合計 60,000 噸／日，擬簽遼寧鞍山 2 個項目（合計 230,000 噸／日）；廣西 1 個項目獲特許經營權延期（80,000 噸／日）。

二零二五年，中國政府明確提出，加快經濟社會發展全面綠色轉型，建設美麗中國。上實環境將精準把握行業利好政策窗口期，在穩步推進存量項目建設及升級改造、築牢業務根基的同時，主動發掘並佈局優質新增項目，持續擴充業務增長動能。目前，上海寶山再生能源利用中心作為公司的標杆固廢處理項目，保持穩定高效運行，各項指標均達行業先進水平；而重點污水處理項目青浦西岑水質淨化廠已正式投入商業運營，實現產能與效益的同步落地。

未來，上實環境將持續優化業務佈局，深耕核心市場、拓展外延空間，穩步擴大市場份額，進一步鞏固並提升在行業的領先地位，為行業高質量發展注入強勁動力。

中環水務

截至二零二五年十二月三十一日止年度，中環水務股份有限公司（「中環水務」）實現營業收入 20.32 億港元，同比增加 4.6%；淨利潤為 2.95 億港元，同比增加 5.5%。

年內，新增／新簽項目共 9 個，涉及總的水處理規模約 658,000 噸／日，合同總額超過人民幣 27 億元，其中包括：(1) 固鎮縣谷陽水廠製水生產委託運營服務項目；(2) 大同污水設備更新項目；(3) 鄂邑一污資源綜合利用示範項目；(4) 建甌市城西污水處理廠二期擴建工程；(5) 蚌埠高新區工業污水處理廠運營技術服務項目；(6) 湖州原水微污染治理項目；(7) 襄陽城市水源替代工程；(8) 什邡市工業污水處理廠委託運營項目；以及 (9) 綏芬河污水磁混凝一體化設備特許經營權轉讓項目。

中環水務經營發展態勢穩健向好，質量與效益同步提升，並連續 22 年蟬聯「中國水業十大影響力企業」稱號。

粵豐環保

粵豐環保電力有限公司（「粵豐環保」）的私有化計劃已完成，並於二零二五年六月二日在聯交所撤銷上市地位。因粵豐環保成功私有化，連同提前贖回的可交換債券，本公司合共收回現金約 40.29 億港元。

此外，年內，本公司持有 50% 股權的上實長三角生態發展有限公司將其所持有的上海醫藥(集團)有限公司（「上藥集團」）和上海康恒環境股份有限公司（「康恒環境」）股份悉數出售，作價分別為約人民幣 67.20 億元和人民幣 65.87 億元，淨套現合共約人民幣 52 億元。通過該等出售，本公司將累計應佔上藥集團和康恒環境的利潤變現，提早收回投資資金，為本公司中長期的戰略規劃提供靈活性，為未來發展做好板塊分工，為資產和資金配置創造條件。

新能源業務

截至二零二五年底，上海上實新能源發展有限公司（原上海星河數碼投資有限公司）及其控股的公司持有的光伏電站資產規模達到 740 兆瓦，其經營的 15 個光伏發電項目已完成上網電量約 863,380,000 千瓦時，受持續限電的影響，較上年度減少 10%。公司繼續加強對宏觀政策、行業動態、資本市場研究、項目收購相關工作，迎接市場化挑戰。

年內，國家出台政策，明確新能源上網電價形成機制將從過去由政府定價或「保量保價」模式進入市場交易，由供需關係決定價格。這一調整短期內或將給新能源產業帶來一定衝擊，但從長遠來看，有利於促進電力市場的健康發展。公司將進一步加強電力交易能力和運營管理能力，積極應對市場化挑戰。

房地產

房地產業務二零二五年虧損 6.32 億港元，佔本集團業務淨利潤*約負 32.7%，下跌主要由於本年度交房結轉銷售較去年減少，以及房地產存貨跌價計提撥備及投資物業公允值減少。

上實發展

上海實業發展股份有限公司（「上實發展」）本年度以「穩經營、去庫存、控風險、促轉型」為核心，積極應對行業挑戰。公司通過深化業務結構調整、強化資產盤活、優化管理效能，實現經營基本面的總體穩定。房地產市場方面，上實發展積極分析項目所在地的房地產政策及行情，因城施策有效針對，盤活存量庫存；物業服務方面，以「質效攻堅、格局突破」為主線和引領，鞏固行業地位，營收與利潤保持穩健增長，展現了強勁的發展動能。

上實發展本年度錄得營業收入人民幣33.88億元，同比上升35.9%；股東應佔虧損為人民幣6.18億元，主要為房地產存貨跌價計提撥備。年內，公司繼續加強內控管理，應對行業挑戰。房地產項目全年簽約金額超逾人民幣29.08億元，簽約面積約187,100平方米，簽約項目主要包括泉州「上實·海上海」、蘇州「上實·海上都薈」、上海寶山「吳淞道一號」等。本年度交房金額約人民幣13.31億元，交房項目主要包括泉州「上實·海上海」、蘇州「上實·海上都薈」、上海青浦「海源別墅」。全年租金收入約人民幣3.63億元。年內在建項目5個，在建面積約373,900平方米，竣工項目1個，竣工面積約19,000平方米。

上實城開

上海實業城市開發集團有限公司（「上實城開」）二零二五年全年營業額為 36.68 億港元，較上年度下跌 70.5%。本年度股東應佔虧損為 9.62 億港元，主要由於交房結轉銷售較去年減少所致。年內交房建築面積約 122,000 平方米，項目主要包括上海「上實望海」、天津「上實仰山」、上海「上實聽海」、西安「上實啟元」、煙台「上實雲麓」及西安「自然界」等。年內租金收入約為 8.04 億港元。合約銷售金額達人民幣 18.32 億元，佔建築面積約 109,000 平方米，

項目主要包括上海「上實望海」、西安「上實啟元」、上海「上實聽海」、天津「上實仰山」、煙台「上實雲麓」及上海「萬源城」等。本年度在建項目 6 個，在建面積 906,000 平方米。

消費品

消費品業務本年度盈利貢獻為 7.56 億港元，較上年度上升 17.5%，佔本集團業務淨利潤*約 39.2%。在二零二五年宏觀經濟持續承壓、消費品市場競爭加劇以及成本不確定性增加的背景下，南洋兄弟煙草股份有限公司（「**南洋煙草**」）圍繞「固本強基、不斷創新」的發展方針，全面推進新品開發與現有產品改良，積極應對市場變化，實現全年整體銷售額穩中有進。永發印務有限公司（「**永發印務**」）則秉持穩健經營的理念，通過加強成本控制、提升產能利用率、推動管理提效等措施，保障各板塊穩步向好發展。

煙草

二零二五年，面對整體市場下行與監管政策趨嚴帶來的壓力，南洋煙草秉持積極進取的市場策略，以數字化轉型與智能化升級為重要發展路徑；在保障傳統產品穩健經營的基礎上，著力推進新品研發與工藝優化，同時持續深化內部改革與效能提升。公司全年的整體經營業績實現穩健增長。增長動力主要源於出口市場的有效拓展，以及貫穿全過程的成本與費用控制。

在整體市場面臨壓力的背景下，公司營收受到一定影響。其中，港澳有稅市場受香港政府連續兩年大幅上調煙草稅及嚴格控煙政策衝擊，銷量與銷售額均出現下滑，但第四季度憑藉新品上市帶動單季銷售額創下年內新高，使全年同比跌幅收窄。中專市場雖面臨動銷放緩等挑戰，仍全部完成全年銷售目標，同比有所增長。中港澳及海外免稅市場，年初表現良好，五月後同樣受到政策壓力影響，公司通過供需協調推動下半年銷售額回穩，最終超額完成預算，同比小幅增長。出口及船煙市場整體雖較為低迷，公司通過渠道整合與出貨調控，實現銷售額逆勢增長。

未來，南洋煙草將聚焦主業升級與創新突破，堅持以創新驅動發展，通過優化產品結構、推進數字化轉型及佈局新產能，持續鞏固核心產業競爭力，積極培育面向未來的新質生產力。

印務

永發印務二零二五年錄得營業額同比略降；全年淨利潤和綜合盈利水平顯著提升。

年內，永發印務的收入結構持續優化，煙包業務企穩、藥包業務保持增長以及電子煙包裝業務加速放量共同支撐了公司整體經營的穩定性；但模塑業務受量價因素制約以及酒類包裝市場需求延續疲軟，對整體收入產生了一定影響。然而，新興業務增長迅速，整體營收預算仍然按預期實現。通過深化降本增效、優化業務結構及鞏固主要客戶戰略合作，公司綜合毛利率穩步提升，並在成本控制、產能利用率提升及管理提效方面取得進展。

展望二零二六年，宏觀環境預計仍將承壓，行業競爭加劇，成本不確定性存在，市場需求復蘇節奏呈現分化。在此背景下，永發印務將繼續推進業務結構優化、成本費用精細化管理和低效資產調整，力爭在複雜環境中實現經營質量與規模的相對平衡，確保完成整體經營目標。

**不包括總部支出淨值之淨利潤。*

展望

展望二零二六年，全球經濟將呈現增長分化、通脹回落、風險交織的複雜格局。而作為「十五五」規劃的開局之年，中國經濟將致力於在穩健增長與結構優化間尋求新平衡。經濟增長的動力將更趨多元，在基建投資和製造業保持韌性的同時，政策核心將轉向「內需攻堅」，努力激發消費潛能以對沖外部貿易挑戰；而物價溫和回升與房地產市場企穩仍需時間。本集團管理層將二零二六年定為「聚力奮鬥年」，依託集團立足滬港、聯動國際的產業佈局與資本運作優勢，聚焦環境健康核心賽道，著力構建「產品卓越、品牌卓越、創新領先、治理現代」的發展格局，全力躋身世界一流企業行列，為股東和所有持份者創造最大價值。

基建環保業務方面，中國政府明確提出，加快經濟社會發展全面綠色轉型，建設美麗中國。上實環境將精準把握行業利好政策窗口期，在穩步推進存量項目建設及升級改造、築牢業務根基的同時，主動發掘並佈局優質新增項目，持續擴充業務增長動能，進一步鞏固並提升在中國水務及環保產業的領先地位。收費公路持續做好日常保通保暢工作，合理規劃高速公路專項整治項目，提升道路及設施狀況的同時降低管養成本；繼續推進高速公路數字化建設，提升運營效率並節約成本。另外，本集團在新能源業務板塊的投資，將為本集團的盈利持續作出貢獻。

房地產業務，二零二五年中央政府推出多重政策，通過放鬆限制、降低購房成本和加快存量收儲來穩定房地產市場。在當前市場環境下，儘管部分城市已呈現出回穩的跡象，但整體市場的不確定仍然較高，市場依然處於調整期。展望未來，房地產行業政策仍將繼續保持寬鬆狀態，行業將聚焦「好城市+好房子」的結構性機會，並在「控制增量、盤活存量」的導向下，逐步構建房地產發展新模式。

二零二六年，南洋煙草將以「固本強基、提質增效、創新轉型」為年度工作主線，深化核心產業轉型升級，推動產品結構向高端化、特色化進階，鞏固並擴大主業的盈利基礎；同時，以效率提升為核心，系統推進生產運營、管理決策的深度變革，積極佈局新賽道，培育面對未來的增長點。

在宏觀環境預計仍將承壓的背景下，永發印務將秉持「綠色低碳的科技型製造企業」願景，實施「祖業煥新」行動，向綠色化、智能化方向轉型，推動業務結構優化、成本費用精細化管理和低效資產調整，力爭實現經營質量與規模的相對平衡。

最後，本人謹藉此機會代表董事會，對本公司全體股東和業務夥伴多年來的堅定支持和愛護，以及管理團隊和全體員工的辛勤努力和貢獻，致以由衷的感謝。

冷偉青

董事長

香港，二零二六年三月三十日

末期股息及特別股息

董事會建議，就截至二零二五年十二月三十一日止年度派發末期股息每股50港仙（二零二四年：每股52港仙），為慶祝股份在聯交所主板上市30周年，派發特別股息每股20港仙。加上本年度內已派發的中期股息每股42港仙（二零二四年：每股42港仙），全年股息為每股112港仙（二零二四年：每股94港仙）。

待股東於股東週年大會上批准後，末期股息及特別股息將於二零二六年六月十八日（星期四）或前後派發予二零二六年六月五日（星期五）名列股東名冊之股東。

股東週年大會

股東週年大會將於二零二六年五月二十一日（星期四）下午三時正，假座香港灣仔告士打道39號夏慤大廈26號樓本公司會議室舉行股東週年大會（「股東週年大會」）。股東週年大會通告將於二零二六年四月中旬寄發予股東，並登載於聯交所「披露易」網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.sihl.com.hk 內。

暫停辦理股份過戶登記

股東週年大會

為確定合資格出席股東週年大會並於會上投票之股東之身份，本公司將於二零二六年五月十三日（星期三）及二零二六年五月十四日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記，在該期間不會辦理股份過戶登記。就此，股東須於二零二六年五月十二日（星期二）下午四時三十分前將所有過戶表格連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。

末期股息及特別股息

為確定股東享有獲派發末期股息及特別股息的權利，本公司將於二零二六年六月五日（星期五）暫停辦理股東登記，在該日不會辦理股份過戶登記。就此，股東須於二零二六年六月四日（星期四）下午四時三十分前將所有過戶表格連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。

審閱全年業績

審核委員會已審閱本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合全年業績。

本公司核數師安永會計師事務所（「安永」）的工作範疇

本公司核數師安永已就本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業績公告中的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註所列的數字，與經董事會於二零二六年三月三十日批准之本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表所載列金額核對一致。安永就此執行的工作並不構成核證聘用，因此安永並無對業績公告發表任何意見或核證結論。

企業管治

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司已遵守載於聯交所《上市規則》附錄 C1 的《企業管治守則》第二部分所有守則條文，惟以下偏離除外：

《上市規則》第 3.10、3.21、3.25 及 3.27A 條

於本公司前獨立非執行董事吳家瑋教授離世後，本公司短暫未能滿足：

- (i) 《上市規則》第 3.10 條的規定，即董事會必須包括至少三名獨立非執行董事；
- (ii) 《上市規則》第 3.21 條的規定，即審核委員會至少要有三名成員；
- (iii) 《上市規則》第 3.25 條的規定，即由獨立非執行董事擔任薪酬委員會主席，成員須以獨立非執行董事佔大多數；及
- (iv) 《上市規則》第 3.27A 條的規定，即由董事會主席或獨立非執行董事擔任提名委員會主席，成員須以獨立非執行董事佔大多數。

於二零二五年八月二十九日，張黔教授和唐嘉盛先生獲委任後，本公司已遵守《上市規則》第 3.10、3.21、3.25 及 3.27A 條的規定。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回其各自的上市證券。

刊發年報

二零二五年年報將於二零二六年四月中旬寄發給各位股東，並登載於聯交所「披露易」網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.sihl.com.hk 內。

董事會

於本公告日期，本公司董事會成員包括四位執行董事，分別為冷偉青女士、張芊先生、姚嘉勇先生及徐有利先生；四位獨立非執行董事，分別為梁伯韜先生、袁天凡先生、張黔教授及唐嘉盛先生。

全年業績

上海實業控股有限公司（「本公司」）董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	<i>附註</i>	2025 千港元	2024 千港元
營業額	3	20,831,514	28,917,697
銷售成本		(14,629,646)	(21,016,595)
毛利		6,201,868	7,901,102
淨投資收入		833,043	695,979
其他收入、溢利及虧損		451,331	(440,228)
銷售及分銷費用		(969,704)	(858,838)
行政及其他費用		(2,295,863)	(2,229,550)
財務費用		(1,617,424)	(2,025,003)
分佔合營企業業績		233,410	276,559
分佔聯營公司業績		14,789	233,443
出售聯營公司/合營企業/附屬公司權益 及清算一家附屬公司之淨溢利/（虧損）		(30,458)	1,348,905
除稅前溢利		2,820,992	4,902,369
稅項	4	(1,049,082)	(1,900,045)
年度溢利	5	1,771,910	3,002,324
年度溢利/（虧損）歸屬於			
- 本公司擁有人		2,019,868	2,807,653
- 非控制股東權益		(247,958)	194,671
		1,771,910	3,002,324
每股盈利	7	港元	港元
- 基本		1.858	2.582
- 攤薄		1.858	2.582

綜合損益及其他全面收益表
截至二零二五年十二月三十一日止年度

	<u>2025</u> 千港元	<u>2024</u> 千港元
年度溢利	1,771,910	3,002,324
其他全面收益/（支出）		
<i>其後或會重分至損益之項目</i>		
折算海外業務匯兌差額		
- 附屬公司	2,187,456	(1,924,456)
- 合營企業	756,555	(554,175)
- 聯營公司	117,368	(131,182)
<i>其後將不會重分至損益之項目</i>		
附屬公司持有於其他全面收益按公允值列賬之 股本工具之已扣稅公允值變動	(24,898)	(70)
於轉撥物業、廠房及設備至投資物業時 重估物業（已扣稅）	5,159	10,541
年度其他全面收益/（支出）	3,041,640	(2,599,342)
年度全面收益總額	4,813,550	402,982
年度全面收益/（支出）總額歸屬於		
- 本公司擁有人	3,615,694	1,404,841
- 非控制股東權益	1,197,856	(1,001,859)
	4,813,550	402,982

綜合財務狀況表
於二零二五年十二月三十一日

	<u>附註</u>	<u>2025</u> 千港元	<u>2024</u> 千港元
非流動資產			
投資物業		30,264,422	34,681,718
物業、廠房及設備		5,732,706	6,244,781
使用權資產		655,252	728,106
收費公路經營權		3,323,880	3,740,466
商譽		539,816	517,743
其他無形資產		14,073,442	12,143,540
於合營企業權益		11,347,828	10,791,679
於聯營公司權益		3,467,994	5,829,427
投資		1,762,865	3,375,350
服務特許權安排應收款項		19,984,403	22,554,450
收購非流動資產之已付訂金		601,118	62,817
遞延稅項資產		246,848	173,110
銀行存款		1,273,942	1,679,438
		93,274,516	102,522,625
流動資產			
存貨		28,932,275	25,260,917
貿易及其他應收款項	8	10,468,472	11,731,030
合約資產		29,307	57,035
投資		193,729	225,532
服務特許權安排應收款項		978,806	968,486
預付稅項		838,202	797,875
作抵押之銀行存款		228,934	211,619
銀行存款		1,780,135	5,781,414
現金及等同現金項目		28,241,335	20,841,493
		71,691,195	65,875,401
分類為持作出售資產		-	114,667
		71,691,195	65,990,068

	<u>附註</u>	<u>2025</u> 千港元	<u>2024</u> 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	13,308,977	16,091,478
租賃負債		50,820	51,606
合約負債		2,347,191	1,395,294
遞延收益		504,291	466,506
應付稅項		2,177,799	2,958,783
銀行及其他貸款		17,207,123	19,205,072
		35,596,201	40,168,739
流動資產淨值		36,094,994	25,821,329
資產總值減流動負債		129,369,510	128,343,954
股本及儲備			
股本		13,649,839	13,649,839
儲備		36,505,704	33,920,666
本公司擁有人應佔權益		50,155,543	47,570,505
非控制股東權益		31,574,123	30,722,825
總權益		81,729,666	78,293,330
非流動負債			
大修撥備		88,170	78,126
遞延收益		1,357,408	1,757,258
銀行及其他貸款		38,413,985	40,274,021
遞延稅項負債		7,567,685	7,705,109
租賃負債		212,596	236,110
		47,639,844	50,050,624
總權益及非流動負債		129,369,510	128,343,954

附註:

(1) 一般資料

本業績公告所載的有關截至二零二五年十二月三十一日止年度及截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司截至該等年度的法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。根據香港公司條例（第 622 章）第 436 條，要求披露有關該等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按照香港公司條例（第 622 章）第 622（3）條及附表 6 第 3 部的規定將截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務報表送呈公司註冊處，以及將會將截至二零二五年十二月三十一日止年度的財務報表在適當的時候送呈。

本公司的核數師已就本集團兩個年度的財務報表提交報告。核數師報告並無保留意見，亦無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意的事項，也沒有任何根據香港公司條例（第 622 章）第 406（2）條、407（2）或（3）條的表述。

(2) 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料

(i) 綜合財務報表編製基準

綜合財務報表乃根據由香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》編製。就編製綜合財務報表之目的而言，當可合理預期某項資料會影響主要使用者之決策，該等資料則被視為重大。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露事項。

(ii) 重大會計政策資料

應用新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本

於本年度強制生效之《香港財務報告準則》修訂本

本集團已於本年度財務報表首次採納香港會計準則第 21 號之修訂「缺乏可兌換性」。本集團並無提早採納任何其他已頒佈但尚未生效的準則或修訂。

香港會計準則第 21 號之修訂訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計於計量日期的即期匯率。該修訂要求披露使財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響的資料。由於本集團交易的貨幣及海外附屬公司、合營企業及聯營公司換算本集團列報貨幣的功能貨幣均可兌換，因此該修訂對本集團的財務報表並無任何影響。

此外，香港會計師公會已頒佈香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 18 號、香港會計準則第 1 號、香港會計準則第 8 號、香港會計準則第 36 號及香港會計準則第 37 號「財務報表不確定性的披露」範例修訂，在相應的香港財務報告準則會計準則中新增了範例。此等範例反映了相應香港財務報告準則會計準則中關於使用氣候相關範例報告財務報表不確定性影響的現有要求。因此，此等修訂並無生效日期或過渡條文。

已頒佈但尚未生效之新訂《香港財務報告準則》及《香港財務報告準則》修訂本

本集團並無於此等財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。本集團擬於該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則生效後應用該等新訂及經修訂準則（如適用）。

香港財務報告準則第 18 號	於財務報表呈列及披露 ²
香港財務報告準則第 19 號及其修訂	無公共問責性的附屬公司：披露 ²
香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 7 號的修訂	財務工具的分類及計量修訂 ¹
香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 7 號的修訂	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ¹
香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港會計準則第 21 號的修訂	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 ²
香港財務報告準則會計準則的年度改進 — 第 II 卷	香港財務報告準則第 1 號、香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 9 號、香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 7 號的修訂 ¹

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或之後開始之年度／報告期間生效

³ 並無釐定強制生效日期，惟可供採納

有關預期將適用於本集團的香港財務報告準則會計準則的進一步資料說明如下。

香港財務報告準則第 18 號取代香港會計準則第 1 號「財務報表的呈報」。儘管香港會計準則第 1 號的多個章節已被納入而變動有限，香港財務報告準則第 18 號就損益表內呈列方式引入新規定，包括指定的總計及小計。實體須將損益表內所有收益及開支分類為以下五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩項新界定小計。其亦規定於單一附註中披露管理層界定的績效指標，並對主要財務報表及附註中資料的組合（合併及分類）和位置提出更嚴格的要求。若干早前已納入香港會計準則第 1 號的規定移至香港會計準則第 8 號「會計政策、會計估計變更及差錯」，並更名為香港會計準則第 8 號「財務報表的編製基準」。

由於頒佈香港財務報告準則第 18 號，對香港會計準則第 7 號「現金流量表」、香港會計準則第 33 號「每股盈利」及香港會計準則第 34 號「中期財務報告」作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他香港財務報告準則會計準則亦有輕微的相應修訂。香港財務報告準則第 18 號及其他香港財務報告準則會計準則的相應修訂於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，須追溯應用，並可提早應用。本集團現正分析新訂規定並評估香港財務報告準則第 18 號對本集團財務報表的呈列及披露的影響。

香港財務報告準則第 19 號允許符合資格的實體選擇採用較低的披露要求，同時仍採用其他香港財務報告準則會計準則中的確認、計量和列報要求。要符合資格，於報告期末，實體必須是香港財務報告準則第 10 號「綜合財務報表」中定義的附屬公司，不得具有公眾責任，且必須有一間編製符合香港財務報告準則會計準則或國際財務報告準則會計準則的可供公眾使用的綜合財務報表的母公司（最終母公司或中間母公司）。香港財務報告準則第 19 號於二零二五年四月修訂，將國際財務報告準則會計準則納入採用該準則的資格標準。該準則於二零二五年十月進一步修訂，以(i)從香港財務報告準則第 19 號中移除披露目標；(ii)降低與供應商融資安排和特定類別財務負債相關的披露要求；及(iii)將與管理層定義的業績指標相關的披露要求替換為對香港財務報告準則第 18 號的交叉參照以供使用有關指標的實體採用。允許提早應用。由於本公司為上市公司，因此並不符合資格選擇採用香港財務報告準則第 19 號及其修訂。本公司部分附屬公司正考慮在其特定財務報表中，採用香港財務報告準則第 19 號及其修訂。

香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 7 號的修訂「財務工具的分類及計量修訂」闡明終止確認財務資產或財務負債的日期，並引入一項會計政策選擇，在符合特定條件的情況下，終止確認於結算日前透過電子付款系統結算的財務負債。該等修訂釐清如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或然特徵的財務資產的合同現金流量特徵。此外，該等修訂釐清具有無追索權特徵的財務資產及合同掛鈎工具的分類規定。該等修訂亦包括投資指定以公平值計量並計入其他全面收入的股本工具及具有或然特徵的財務工具的額外披露。該等修訂須追溯應用，並於首次應用日期對期初保留溢利（或權益的其他組成部分）進行調整。過往期間毋須重列，且僅可在不作出預知的情況下重列。允許同時提早應用所有修訂，或僅允許提早應用與財務資產分類相關的修訂。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號的修訂旨在解決香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號在處理投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或出資方面的不一致之處。修訂要求，當資產出售或出資構成一項業務時，下游交易產生的損益必須全額確認。對於不構成一項業務的涉及資產的交易，該交易產生的損益僅在非關聯投資者於該聯營公司或合營企業中的權益範圍內在投資者的損益內確認。修訂將適用於未來。香港會計師公會已取消香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號修訂的先前強制生效日期。然而，修訂現已可供採納。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

「香港財務報告準則會計準則的年度改進 — 第 II 卷」載列香港財務報告準則第 1 號、香港財務報告準則第 7 號（及隨附之「實施香港財務報告準則第 7 號的指引」）、香港財務報告準則第 9 號、香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 7 號的修訂。預期適用於本集團的該等修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第 7 號「財務工具：披露」：該等修訂已更新香港財務報告準則第 7 號第 B38 段及「實施香港財務報告準則第 7 號的指引」第 IG1、IG14 及 IG20B 段的若干措辭，以簡化或與標準的其他段落及／或其他標準所用的概念及術語達致一致性。此外，該等修訂釐清「實施香港財務報告準則第 7 號的指引」未必說明香港財務報告準則第 7 號參考段落的所有規定，亦未必增設額外規定。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

- 香港財務報告準則第 9 號「*財務工具*」：該等修訂釐清當承租人釐定租賃負債已根據香港財務報告準則第 9 號終止時，承租人須應用香港財務報告準則第 9 號第 3.3.3 段，並於損益中確認所產生的任何收益或虧損。然而，該等修訂並無處理承租人如何分辨香港財務報告準則第 16 號界定的租賃修訂與根據香港財務報告準則第 9 號租賃負債終止。此外，該等修訂已更新香港財務報告準則第 9 號第 5.1.3 段及香港財務報告準則第 9 號附錄 A 的若干措辭，以消除潛在混淆。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 香港財務報告準則第 10 號「*綜合財務報表*」：該等修訂釐清香港財務報告準則第 10 號第 B74 段所述的關係僅為投資者與作為投資者實際代理的其他各方之間可能存在的各種關係的其中一個例子，移除與香港財務報告準則第 10 號第 B73 段規定不一致之處。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 香港會計準則第 7 號「*現金流量表*」：於先前刪除「*成本法*」的定義後，該等修訂於香港會計準則第 7 號第 37 段以「*按成本*」一詞取代「*成本法*」。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何影響。

(3) 分部信息

本集團之經營分部乃根據向主要經營決策人（即本公司董事會）呈報以進行資源分配及評估表現為目的之資料劃分，如下：

基建環保 - 投資於收費公路/大橋項目及水務/清潔能源業務

房地產 - 物業發展及投資及經營酒店

消費品 - 製造及銷售香煙、包裝材料及印刷產品

大健康 - 製造及銷售製藥品及保健品、提供藥品分銷及供應鏈解決服務及零售藥店的網絡的經營及特許經營

基建環保、房地產、消費品及大健康亦代表本集團之可呈報分部。

分部收入及業績

以下為本集團按經營分部劃分之收入及業績分析：

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	基建環保	房地產	消費品	大健康	抵銷及未分攤	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入						
分部收入 - 對外銷售	9,773,062	7,342,488	3,715,964	-	-	20,831,514
分部經營溢利/(虧損)	3,347,653	(236,437)	918,523	-	190,936	4,220,675
財務費用	(692,466)	(867,367)	(2,886)	-	(54,705)	(1,617,424)
分佔合營企業業績	257,545	(26,479)	-	2,344	-	233,410
分佔聯營公司業績	53,614	(38,825)	-	-	-	14,789
出售聯營公司/合營企業/一家附屬公司權益之淨溢利/(虧損)	(42,437)	11,979	-	-	-	(30,458)
分部除稅前溢利/(虧損)	2,923,909	(1,157,129)	915,637	2,344	136,231	2,820,992
稅項	(434,891)	(427,112)	(142,368)	-	(44,711)	(1,049,082)
分部除稅後溢利/(虧損)	2,489,018	(1,584,241)	773,269	2,344	91,520	1,771,910
扣減: 歸屬於非控制股東權益之分部(溢利)/虧損	(687,727)	952,694	(17,009)	-	-	247,958
歸屬於本公司擁有人之分部除稅後溢利/(虧損)	1,801,291	(631,547)	756,260	2,344	91,520	2,019,868

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	基建環保	房地產	消費品	大健康	抵銷及未分攤	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入						
分部收入 - 對外銷售	10,262,620	15,152,043	3,503,034	-	-	28,917,697
分部經營溢利	3,468,343	713,665	836,496	-	49,961	5,068,465
財務費用	(844,945)	(959,744)	(4,396)	-	(215,918)	(2,025,003)
分佔合營企業業績	233,921	(11,595)	-	54,233	-	276,559
分佔聯營公司業績	139,142	94,301	-	-	-	233,443
出售聯營公司/一家合營企業/一家附屬公司權益及清算一家附屬公司之溢利	1,173,681	175,224	-	-	-	1,348,905
分部除稅前溢利/(虧損)	4,170,142	11,851	832,100	54,233	(165,957)	4,902,369
稅項	(936,320)	(677,400)	(169,698)	-	(116,627)	(1,900,045)
分部除稅後溢利/(虧損)	3,233,822	(665,549)	662,402	54,233	(282,584)	3,002,324
扣減: 歸屬於非控制股東權益之分部(溢利)/虧損	(604,828)	429,191	(19,034)	-	-	(194,671)
歸屬於本公司擁有人之分部除稅後溢利/(虧損)	2,628,994	(236,358)	643,368	54,233	(282,584)	2,807,653

分部資產及負債

以下為本集團按經營分部劃分之資產及負債分析：

於二零二五年十二月三十一日

	基建環保	房地產	消費品	大健康	抵銷及未分攤	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部資產	66,621,387	84,565,248	7,366,843	-	6,412,233	164,965,711
分部負債	31,621,493	48,761,278	1,038,945	-	1,814,329	83,236,045

於二零二四年十二月三十一日

	基建環保	房地產	消費品	大健康	抵銷及未分攤	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部資產	68,631,942	85,362,961	7,776,387	11,429	6,729,974	168,512,693
分部負債	34,949,104	49,949,715	1,065,701	-	4,254,843	90,219,363

(4) 稅項

	2025	2024
	千港元	千港元
本年度稅項		
- 香港	129,196	125,190
- 中國土地增值稅（「中國土增稅」）	486,544	414,270
- 中國企業所得稅 （包括中國預扣稅98,867,000港元 （二零二四年:88,009,000港元）	999,797	1,357,421
- 其他司法管轄區	1,064	4,824
	1,616,601	1,901,705
以往年度（多提）/少提撥備		
- 香港	(3,868)	(232)
- 中國土增稅	(52,511)	(145,615)
- 中國企業所得稅	(34,854)	19,735
	(91,233)	(126,112)
本年度遞延稅項	(476,286)	124,452
	1,049,082	1,900,045

附註：

- (i) 香港利得稅乃按兩個年度估計應課稅溢利的 16.5%計算。
- (ii) 除 (i) 七家 (二零二四年：七家) 中國附屬公司因符合高新科技企業的資格而可於本年度享有 15%之優惠稅率 (優惠稅率適用於授予日起的連續三個年度內及須經批准續期) 及 (ii) 從事公共基礎建設項目之若干中國附屬公司可於首三個年度內享有中國企業所得稅全額豁免及於首個年度產生經營收入起計的三個年度內享有中國企業所得稅 50%的減免外，本集團於中國的附屬公司於兩個年度內均需繳納 25%之中國企業所得稅稅率。
- (iii) 中國土增稅按土地價值的升值 (物業銷售所得款項扣減可扣除開支，當中包括土地使用權的成本、借貸成本及所有合資格物業開發支出) 按累進稅率 30%至 60%徵稅。
- (iv) 於其他司法管轄區產生的稅項按各司法管轄區的現行稅率計算。

(5) 年度溢利

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	千港元	千港元
年度溢利已扣除：		
收費公路經營權攤銷（已包括在銷售成本內）	821,131	786,667
其他無形資產攤銷（已包括在銷售成本內）	920,928	585,289
物業、廠房及設備折舊	536,158	566,457
使用權資產折舊	82,709	77,707
於一家合營企業權益之減值損失 （已包括在其他收入、溢利及虧損內）	-	117,641
於聯營公司權益之減值損失 （已包括在其他收入、溢利及虧損內）	27,120	207,079
物業以外之存貨之減值損失（已包括在銷售成本內）	-	39,877
貿易應收款項之減值損失（已包括在其他收入、溢利及虧損內）	176,430	70,477
其他應收款項之減值損失 （已包括在行政及其他費用或其他收入、溢利及虧損內）	555,408	327,182
物業、廠房及設備之減值損失（已包括在其他收入、溢利及虧損內）	42,075	28,467
持有作出售之物業之減值損失 （已包括在銷售成本）	675,985	149,504
持有作出售之發展中物業之減值損失 （已包括在銷售成本）	555,072	757,709
投資物業之公允值淨減少（已包括在其他收入、溢利及虧損內）	631,865	779,480
匯兌淨虧損（已包括在其他收入、溢利及虧損內）	-	72,601
大修撥備（已包括在銷售成本內）	14,301	4,947
研究開支	96,329	98,756
及已計入：		
一個法律訴訟案件和解之賠償	12,623	100,028
收費公路經營權之政府補償（已包括在其他收入、溢利及虧損內）	452,925	437,750
利息收入	513,735	694,700
回撥物業以外之存貨之減值損失（已包括在銷售成本內）	8,862	-
匯兌淨溢利（已包括在其他收入、溢利及虧損內）	330,110	-

(6) 股息

	<u>2025</u> 千港元	<u>2024</u> 千港元
於本年度確認為分派之股息：		
二零二五年中期股息每股42港仙 (二零二四年: 二零二四年中期股息每股42港仙)	456,629	456,629
二零二四年末期股息每股52港仙 (二零二四年: 二零二三年年末期股息每股50港仙)	565,350	565,350
	<u>1,021,979</u>	<u>1,021,979</u>

董事建議派發有關截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息每股 50 港仙（二零二四年：每股 52 港仙）及特別股息每股 20 港仙（二零二四年：每股零港仙），合共金額約為 761.0 百萬港元（二零二四年：565.4 百萬港元），並有待股東在隨後的股東周年大會上投票通過。

(7) 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	<u>2025</u> 千港元	<u>2024</u> 千港元
本公司擁有人應佔年度溢利	<u>2,019,868</u>	<u>2,807,653</u>
股數：		
藉以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均股數	<u>1,087,211,600</u>	<u>1,087,211,600</u>

計算截至二零二四年十二月三十一日止年度每股攤薄盈利時並無假設行使本集團一家上市聯營公司粵豐環保電力有限公司（「粵豐環保」）發行之購股期權（由於在相關期間內該等購股期權之行使價高於平均市價）。

(8) 貿易及其他應收款項

	<u>2025</u> 千港元	<u>2024</u> 千港元
貿易應收款項		
- 貨品及服務	8,608,664	7,128,141
- 租賃應收款項	39,503	10,955
	8,648,167	7,139,096
扣減：信貸虧損準備	(574,948)	(376,352)
	8,073,219	6,762,744
應收有關人士款項	172,025	2,118,244
其他應收款項	1,244,180	2,054,866
預付其他稅項	859,369	694,818
應收代價款項	119,679	100,358
貿易及其他應收款項總額	10,468,472	11,731,030

除物業買家外，本集團一般提供三十天至一百八十天之信用期予貿易客戶。至於物業銷售，基於其業務性質，本集團一般未有對物業買家提供信用期（已獲特別批准除外）。以下為貿易應收款項（扣減信貸虧損準備）按發票或合約日期（接近相對之收入確認日期）呈列之賬齡分析。

	<u>2025</u> 千港元	<u>2024</u> 千港元
30天內	1,061,404	1,192,689
31-60天	875,591	548,503
61-90天	579,348	504,205
91-180天	1,245,530	1,180,031
181-365天	1,909,926	1,601,723
多於365天	2,401,420	1,735,593
	8,073,219	6,762,744

(9) 貿易及其他應付款項

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	千港元	千港元
貿易應付款項	4,663,886	5,728,857
應付票據款項	55,189	13,915
持有作出售之發展中物業預提開支	2,367,776	3,365,403
應付其他稅項	444,143	540,891
預提費用	1,796,613	1,116,028
其他應付款項	3,981,370	5,326,384
	<hr/>	<hr/>
貿易及其他應付款項總額	13,308,977	16,091,478
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

以下為本報告期期末貿易應付款項按發票日期呈列之賬齡分析。

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	千港元	千港元
30天內	1,766,974	3,071,754
31-60天	204,582	272,984
61-90天	91,311	125,802
91-180天	100,012	340,136
181-365天	1,067,412	447,631
多於365天	1,433,595	1,470,550
	<hr/>	<hr/>
	4,663,886	5,728,857
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

財務回顧

一. 財務業績分析

1. 營業額

截至二零二五年十二月三十一日止年度營業額約為 208 億 3,151 萬港元，比較去年度下跌 28.0%，主要因房地產業務交樓結轉銷售較去年度減少及上實環境因建設收入同比下跌，但消費品業務的香煙銷售增加抵銷部分營業額跌幅。

2. 各業務溢利貢獻

本年度基建環保業務淨利潤約 18 億 129 萬港元，佔業務淨利潤 93.4%，較去年度下跌 31.5%。主要因二零二四年底完成出售杭州灣大橋權益獲利 8 億 6,284 萬港元。

房地產業務錄得淨虧損約 6 億 3,155 萬港元，佔業務淨利潤負 32.7%。比較二零二四年度淨虧損約 2 億 3,636 萬港元，虧損年增 167.2%，主要因本年度交樓結轉物業銷售大幅減少，加上若干房地產項目存貨跌價計提撥備及若干投資物業減值，但上實發展本年度獲得北外灘 89 號代建淨利人民幣 1 億 6,500 萬元，抵銷部分虧損幅度。

本年度消費品業務的淨利潤 7 億 5,626 萬港元，佔業務淨利潤 39.2%，淨利潤年增 17.5%。南洋煙草的香煙銷售收入較去年度上升 12.6%，銷售上升帶動利潤同步上升。永發印務銷售雖然年減 5.1%，透過深化降本增效及優化業務結構，綜合毛利率穩定提升，毛利率年增 1.9 個百分點，致使淨利亦較去年度上升。

本年度大健康業務的淨利潤 234 萬港元，較去年度下跌 95.7%，佔業務淨利潤 0.1%，於 9 月完成出售所持 40% 上藥集團股權，未來不再分佔相關業務利潤貢獻。

3. 除稅前溢利

(1) 毛利率

本年度整體毛利率與二零二四年度比較上升 2.5 個百分點，主要因本年度較高毛利率的消費品業務收入佔比上升。

(2) 其他收入、溢利及虧損

本年度其他收入、溢利及虧損由虧轉盈，主要因本年度有匯兌收益及代建淨利，加上投資物業之公允值變動錄得之虧損較去年度減少。

(3) 出售聯營公司/合營企業/附屬公司權益及清算一家附屬公司之淨溢利/（虧損）

本年度出售虧損主要為出售一家聯營公司粵豐環保，而去年度溢利主要為出售聯營公司寧波市杭州灣大橋發展有限公司及上海實業養老投資有限公司權益。

4. 股息

本集團董事會建議派發末期股息每股 50 港仙（二零二四年：每股 52 港仙）及特別股息每股 20 港仙（二零二四年：每股零港仙），連同中期股息每股 42 港仙（二零二四年：每股 42 港仙），二零二五年度的總股息為每股 112 港仙（二零二四年：每股 94 港仙），年度股息派發比率為 60.3%（二零二四年：36.4%）。

二. 集團財務狀況

1. 資本及本公司擁有人應佔權益

於二零二五年十二月三十一日，本公司已發行股份共 1,087,211,600 股，與二零二四年度末的 1,087,211,600 股相同。

因本年度錄得淨溢利，在扣減本年度內實際派發的股息，於二零二五年十二月三十一日的本公司擁有人應佔權益為 501 億 5,554 萬港元。

2. 債項

(1) 借貸

於二零二五年十二月三十一日，本集團包括銀行貸款及其他貸款的總貸款約為 556 億 2,111 萬港元（二零二四年十二月三十一日：594 億 9,216 萬港元），其中 62.6%（二零二四年十二月三十一日：65.6%）為無抵押擔保的信貸額度。總貸款的美元和其他貨幣、人民幣及港元的比例分別為 0.1%、99.9%及零（二零二四年十二月三十一日：1%、93%及 6%）。

(2) 資產抵押

本集團有以下之資產已抵押予銀行，從而獲得該等銀行給予本集團之銀行信貸額度：

- (a) 賬面值合共為 13,080,387,000 港元（二零二四年十二月三十一日：17,007,157,000 港元）的投資物業；
- (b) 賬面值合共為 622,183,000 港元（二零二四年十二月三十一日：582,653,000 港元）的物業、廠房及設備；

- (c) 賬面值合共為 17,864,032,000 港元（二零二四年十二月三十一日：18,416,934,000 港元）的服務特許權安排應收款項/無形資產；
- (d) 賬面值合共為 13,961,767,000 港元（二零二四年十二月三十一日：8,338,620,000 港元）的持有作出售之發展中物業；
- (e) 賬面值合共為 95,628,000 港元（二零二四年十二月三十一日：91,394,000 港元）的持有作出售之物業；
- (f) 賬面值合共為 515,766,000 港元（二零二四年十二月三十一日：410,334,000 港元）的貿易應收款項；
- (g) 賬面值合共為 228,934,000 港元（二零二四年十二月三十一日：211,619,000 港元）的銀行存款；及
- (h) 賬面值合共為零港元（二零二四年十二月三十一日：467,000 港元）的土地使用權。

(3) 或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團為物業買家、聯營公司及一家合營企業使用之銀行信貸額度向銀行分別提供約 11 億 4,086 萬港元、5,111 萬港元及 18 億 1,748 萬港元（二零二四年十二月三十一日：12 億 3,228 萬港元、2 億 3,102 萬港元及 18 億 8,917 萬港元）的擔保。

3. 承諾

於二零二五年十二月三十一日，本集團已簽約的資本性承諾為 42 億 5,693 萬港元（二零二四年十二月三十一日：33 億 3,845 萬港元），主要涉及業務發展及固定資產的投資。本集團有充足的內部資源及／或透過借貸市場渠道，以支付資本性開支。

4. 銀行結存及短期投資

本集團於二零二五年十二月三十一日持有銀行結存（包括作抵押之銀行存款、銀行存款及現金及等同現金項目）及短期投資分別為 315 億 2,435 萬港元（二零二四年十二月三十一日：285 億 1,396 萬港元）及 1 億 9,373 萬港元（二零二四年十二月三十一日：2 億 2,553 萬港元）。銀行結存（包括作抵押之銀行存款、銀行存款及現金及等同現金項目）的美元和其他貨幣、人民幣及港元的比例分別為 2%、83%及 15%（二零二四年十二月三十一日：2%、86%及 12%）。短期投資中主要包括香港及國內上市公司股票等投資。

本集團擁有充裕的流動資金和穩健的利息覆蓋倍數，但將不時檢視市場情況及考慮業務發展對資金的需求，尋求優化資本結構的機會。