

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文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

尖沙咀置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：247)

主席報告

本人謹向股東提交二零二四／二零二五年度之年報。

業績

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

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

末期股息

董事會建議派發本財政年度之末期股息每股四十三港仙。

末期股息將給予在二零二五年十月三十日名列於本公司股東名冊之股東。連同已於二零二五年四月二十三日派發之中期息每股十五港仙，本財政年度每股派息共五十八港仙。

董事會建議股東有權選擇收取新發行股份代替以現金方式收取末期股息。此項以股代息建議須待（一）二零二五年十月二十二日召開之股東周年大會批准及（二）香港聯合交易所

有限公司批准依據此項建議所發行之新股上市及買賣，方可作實。

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

業務回顧

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

（一）銷售活動

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

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

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

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

(二) 土地儲備

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

本財政年度後，信和置業從香港特區政府購入一幅香港地皮。項目的詳細資料如下：

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

(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：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>應佔 樓面面積</u> (平方呎)
丈量約份第 332 約地段第 765 號 香港新界 大嶼山 長沙 嶼南道 39 號	住宅	100%	11,582
柏瓏 I 及 II 香港新界 元朗 錦河路 29 號	住宅	合作發展	291,710

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>應佔 樓面面積</u> (平方呎)
凱柏峰 香港新界 將軍澳 康城路 1 號	住宅	合作發展	382,587
海盈山 香港 黃竹坑 香葉道 11 號	住宅	合作發展	159,576
ONE CENTRAL PLACE 香港 結志街 33 號 卑利街 23 及 25 號	住宅	100%	84,261
			929,716

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

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

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>應佔 樓面面積</u>
海盈山 香港 黃竹坑 香葉道 11 號	住宅	合作發展	159,576
			845,455

中國內地方面，信和置業在本財政年度內完成了以下項目。項目的詳細資料如下：

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

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

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>應佔 樓面面積</u> (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

(四) 租賃活動

本財政年度內，信和置業總租金收益（連同所佔聯營公司及合營企業）為三十四億八千六百萬港元（二零二三／二零二四：三十五億五千萬港元），按年下降百分之一點八，這主要是由於零售業面對挑戰，以及寫字樓物業出租率下降。住宅物業的租金收益增長抵銷了部分影響。本財政年度淨租金收益為二十七億八千二百萬港元（二零二三／二零二四：二十九億一千萬港元），按年下降百分之四點四。淨租

金收益較總租金收益跌幅較大，主要是由於香港特區政府先前提供的政府收費豁免／寬減終止，以及支付新物業的首張地稅及差餉繳款通知書所帶來的全年影響。

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

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

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

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

(五) 酒店

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

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

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

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

(六) 中國內地業務

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

除上述事項外，其他資料對比二零二四年六月三十日止之年報並無其他重大轉變。

財務

集團財政狀況維持穩健。於二零二五年六月三十日，集團在附屬公司層面擁有現金及銀行存款五百二十二億五千六百萬港元。扣除借貸總額二十六億八千三百萬港元，集團於二零二五年六月三十日擁有淨現金四百九十五億七千三百萬港元。集團錄得淨現金，因此以淨債項與本公司股東應佔權益比率計算之資產負債率並不適用。借貸總額中，百分之六十七點一於一年內償還，其餘於一至兩年內償還，集團全部借貸以浮息為基礎。集團資產總值及股東權益總額分別為一千八百五十五億一千四百萬港元及九百八十五億一千五百萬港元。於二零二五年六月三十日，本公司股東應佔集團賬面淨值為每股四十五點零六港元（於二零二四年六月三十日為每股四十四點七二港元）。

於二零二五年六月三十日，集團全部債務以港元計值。除上述事項外，集團於本財政年度在外匯借貸及資本結構上並沒有重大轉變。集團大部分現金及銀行存款為港元，一部分為美元、人民幣及新加坡元。

集團維持一貫穩健的財務管理政策，外匯風險審慎地維持於低水平。

企業管治

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

顧客服務

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

可持續發展

信和置業致力建構更美好生活，透過三大相輔相成的元素－「綠色生活」、「創新構思」和「心繫社區」，將可持續發展融入業務各層面。信和置業非常重視企業管治、誠信及商業道德，此乃信和置業為持份者創造長遠價值的基石。信和置業每年發表《可持續發展報告》

，闡述可持續發展方面的表現及舉措，並依循全球報告倡議組織(GRI)標準編撰，同時亦符合適用於信和置業截至二零二五年六月三十日止年度的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄C2《環境、社會及管治報告守則》之要求，惟新的氣候相關披露規定除外，有關規定適用於二零二五年一月一日或之後開始之財政年度，並將於信和置業下一份《可持續發展報告》中披露。報告亦參考世界經濟論壇《持份者資本指標》及可持續發展會計準則委員會(SASB)的《房地產行業標準》匯報。《可持續發展報告》並參照氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)的建議及《聯合國全球契約》(UNGC)十項原則編製，以及參考與自然相關財務披露工作組(TNFD)框架披露與自然相關的表現。《可持續發展報告》亦參照國際可持續準則理事會(ISSB)的《國際財務報告可持續披露準則第1號 — 可持續相關財務信息披露一般要求》(IFRS S1)，以及《國際財務報告可持續披露準則第2號 — 氣候相關披露》(IFRS S2)編撰。

本地及國際環境、社會及管治評級及殊榮

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

環境、社會及管治獎項

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

管治

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

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

綠色生活

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

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

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

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

創新構思

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

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

為鼓勵全球人才之間的創新意念交流，信和置業與香港科技大學合辦「科大一信和百萬獎金創業大賽 2024」，吸引來自香港及世界各地合共三百四十隊隊伍參賽，並新增「國際學生組賽道」讓海外學生組隊參與，當中有近四分之一的參賽隊伍來自十五個國家。國際參與有助豐富比賽的多樣性，促進多元化交流。

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

心繫社區

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

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

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

展望

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

本人對公司未來前景及其持續為持份者創造長遠價值的能力充滿信心。

員工與管理層

本人欣然歡迎陳仲尼議員於二零二五年七月一日加入董事會出任獨立非執行董事。

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

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

主席
黃志祥

香港，二零二五年八月二十七日

尖沙咀置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：247)

全年業績

本集團截至二零二五年六月三十日止年度之經審核業績如下：

綜合損益表

	附註	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
收入	2	8,236	8,816
銷售成本		(1,824)	(2,933)
直接費用		(2,500)	(2,447)
毛利		3,912	3,436
投資物業公平值變動		(653)	(193)
其他收益及其他利益或虧損		236	(299)
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動		10	(9)
行政費用		(907)	(885)
其他營運費用		(349)	(207)
財務收益		2,296	2,375
財務成本		(106)	(101)
減：已撥充成本之利息		39	51
財務收益淨額		2,229	2,325
應佔聯營公司業績	3	107	466
應佔合營企業業績	4	(75)	173
除稅前溢利	5	4,510	4,807
所得稅項	6	(474)	(520)
本年度溢利		4,036	4,287
應佔溢利：			
本公司股東		2,331	2,508
非控股權益		1,705	1,779
		4,036	4,287
中期股息每股 15 港仙 (二零二四年：15 港仙)		325	316
擬派發末期股息每股 43 港仙 (二零二四年：43 港仙)		940	912
每股盈利（賬目所示之每股盈利）— 基本	7(a)	1.08 港元	1.20 港元
每股盈利（每股基礎盈利）— 基本	7(b)	1.38 港元	1.41 港元

綜合損益及其他全面收益表
截至二零二五年六月三十日止年度

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

綜合財務狀況表
於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		66,044	66,289
酒店物業		1,708	1,641
物業、廠房及設備		209	150
使用權資產		1,168	1,114
商譽		739	739
投資聯營公司權益		16,662	16,737
投資合營企業權益		7,234	6,638
股本權益及債務工具		1,618	1,243
借予聯營公司款項		4,766	4,020
借予合營企業款項		8,782	9,027
長期應收貸款		2,459	3,076
遞延稅項		18	20
其他資產		1	1
		111,408	110,695
流動資產			
發展中物業		9,963	9,403
已完成物業存貨		4,721	6,494
酒店存貨		4	6
股本權益及債務工具		12	16
應收聯營公司款項		1,800	2,378
應收合營企業款項		3,403	3,567
應收非控股權益款項		20	14
應收貿易賬款及其他應收	8	1,556	2,023
長期應收貸款之本期部分		368	223
可收回稅款		3	3
定期存款及有限制銀行存款	9	49,853	45,477
銀行存款及現金	9	2,403	1,874
		74,106	71,478
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付	10	4,130	4,420
租賃負債		35	20
合約負債		329	113
應付聯營公司款項		1,035	797
應付非控股權益款項		2,032	1,660
應付稅項		471	883
銀行借貸 — 於一年內到期		1,799	-
		9,831	7,893
流動資產淨額		64,275	63,585
資產總值減流動負債		175,683	174,280

綜合財務狀況表 — 續
於二零二五年六月三十日

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

附註：

1. 編製基準

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所編製，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，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例之要求作出適當披露。本綜合財務報告書乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計算。

於年度業績初步公布中載有有關截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度之財務資料雖不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報告書，惟皆來自於該財務報告書。根據香港《公司條例》第436條有關法定財務報告書須披露之進一步資料如下：

本公司已根據香港《公司條例》第662（3）條及附表6第3部分之要求遞交截至二零二四年六月三十日止年度之財務報告書予公司註冊處，及將會於適當時間遞交截至二零二五年六月三十日止年度之財務報告書。

本公司之核數師已就本公司及其附屬公司（「本集團」）兩個年度之財務報告書發出無保留意見之核數師報告；報告中並無提述任何核數師於不作保留意見之情況下，以關注事項之方式提請垂注之任何事宜；亦未載有根據香港《公司條例》第406（2）條、第407（2）或（3）條所指之聲明。

本年度強制性生效之經修訂之香港財務報告會計準則

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

香港會計準則第1號之修訂	<i>財務報告書之呈列－將負債分類為流動或非流動（二零二零年修訂）</i>
香港會計準則第1號之修訂	<i>財務報告書之呈列－具契據之非流動負債（二零二二年修訂）</i>
香港財務報告準則第16號之修訂	<i>租賃－售後回租之租賃負債</i>
香港會計準則第7號之修訂及香港財務報告準則第7號	<i>現金流動表及金融工具：披露－供應商融資安排</i>

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. 營運分部

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

分部業績

截至二零二五年六月三十日止年度

	本公司及其附屬公司		聯營公司及合營企業		合計	
	來自外間之收入 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

截至二零二四年六月三十日止年度

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

計量

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

2. 營運分部 — 續

除稅前溢利之對賬

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

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

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（不包括金融工具及遞延稅項）詳述如下：

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

3. 應佔聯營公司業績

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

4. 應佔合營企業業績

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

5. 除稅前溢利

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
除稅前溢利已扣除／（計入）下列項目：		
酒店存貨消耗之成本 （包括於直接費用內）	95	95
出售物業成本	1,824	2,933
物業、廠房及設備、酒店物業與使用權資產之 折舊（包括於行政及其他營運費用內）	158	160
使用權資產撇銷	21	-
應收貿易賬款之減值虧損（已扣除撥回）	43	16
政府補貼	(13)	(6)

6. 所得稅項

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

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

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

7. 每股盈利

(a) 賬目所示之每股盈利

本公司股東應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>2,331</u>	<u>2,508</u>
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本盈利之普通股之加權平均數	<u>2,152,349,031</u>	<u>2,088,047,154</u>

7. 每股盈利 — 續

(a) 賬目所示之每股盈利 — 續

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

(b) 每股基礎盈利

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

溢利之對賬如下：

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

8. 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。應收租金乃由租戶預先繳納。

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：

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

逾期超過 90 日之應收貿易賬款（已扣除信貸虧損撥備）138 百萬港元（二零二四年：74 百萬港元）足以被所收該等客戶之租金訂金所保障及並無考慮作出預期信貸虧損。

9. 定期存款及有限制銀行存款／銀行存款及現金

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

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

10. 應付貿易賬款及其他應付

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

於報告日之應付貿易賬款按發票日之賬齡分析呈列如下：

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

11. 財務擔保合約

於報告日，本集團根據合約所擔保之最高數額如下：

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

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

12. 承擔

於二零二五年六月三十日，未撥備於綜合財務報告書之未償還資本承擔如下：

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

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

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

暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期

本公司股東周年大會將於二零二五年十月二十二日(星期三)舉行。本公司將由二零二五年十月十七日(星期五)至二零二五年十月二十二日(星期三)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零二五年十月二十二日(星期三)為釐定有權出席及於股東周年大會上投票之股東名單之記錄日期。為符合資格出席股東周年大會及投票，各股東最遲須於二零二五年十月十六日(星期四)下午四時三十分前，提交所有股份過戶文件連同有關股票（「股份過戶文件」）以辦理登記手續。

擬派末期股息須待股東於股東周年大會上批准後，方可作實。本公司將由二零二五年十月二十八日(星期二)至二零二五年十月三十日(星期四)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零二五年十月三十日(星期四)辦公時間結束時為釐定有權收取擬派末期股息之股東名單之記錄日期。為符合資格收取擬派末期股息，各股東最遲須於二零二五年十月二十七日(星期一)下午四時三十分前，提交所有股份過戶文件以辦理登記手續。

股份過戶文件須送達本公司之股票登記處 — 卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記手續。

購買、售賣或贖回本公司之上市證券

本公司及其各附屬公司於本年度內並無購買、售賣或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治守則之遵守

本公司已採納了以《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。本公司亦已遵守載於《上市規則》《企業管治守則》適用於本公司本財政年度之所有守則條文，惟(i)主席及行政總裁的角色並無區分；及(ii)董事會主席未能出席本公司於二零二四年十月二十三日舉行的股東周年大會（「二零二四股東周年大會」）。

主席及行政總裁的角色現時均由董事會主席擔任，並無區分。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。董事會的策略及政策之執行，以及每一業務單位之營運，均由獲委派之執行董事及各業務單位主管所監督及監控。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。此外，所有獨立非執行董事亦一直貢獻寶貴的觀點及建議，供董事會考慮及決策。董事會定期檢討管理架構，確保其一直符合目標並與業內常規看齊。

根據《上市規則》《企業管治守則》，董事會主席應出席股東周年大會。董事會主席黃志祥先生因當時正身處海外陪同妻子就醫，而未能出席二零二四股東周年大會。董事會副主席黃永光先生擔任二零二四股東周年大會之主席，並於二零二四股東周年大會上回答提問。

審閱經審核財務報表

本集團截至二零二五年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表已經由本公司審核委員會審閱。

二零二五年年報

載有根據《上市規則》所規定須詳列全部資料的二零二五年年報，將於香港交易及結算所有限公司網站及本公司網站www.sino.com登載，並將約於二零二五年九月二十六日(星期五)寄發印刷本予股東。

承董事會命
公司秘書
鄭小琮

香港，二零二五年八月二十七日

於本公告日期，本公司之執行董事為黃志祥先生及黃永光先生，非執行董事為夏佳理先生及黃敏華女士，而獨立非執行董事為盛智文博士、李民橋先生及陳仲尼議員。