

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，概不對因本公告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。



Hysan Development Company Limited 希慎興業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00014)

截至 2025 年 12 月 31 日止年度全年業績公告

- 營業額按年增長 1.6%，經常性基本溢利則按年下跌 1.9%。受惠於出售竹林苑住宅單位的公平值收益所帶動，基本溢利按年上升 28.3%。
- 商舖業務營業額按年增長 2.6%。受惠於奢華品牌旗艦店的進駐及擴充，續租租金水平維持上升。2025 年下半年租戶銷售額錄得雙位數按年增長。
- 寫字樓業務營業額維持平穩。在香港寫字樓租賃市場持續面對挑戰的情況下，我們的香港寫字樓出租率由 90% 提升至 94%，紓緩續租租金水平向下的影響。
- 香港住宅市場於 2025 年錄得穩健回升，為本集團帶來更強勁的租賃及銷售動力。
- 利園區連接項目及利園八期項目正按計劃順利推展，全面煥新的利園區將於 2026 年下半年隆重揭幕。
- 啟動 80 億港元的五年期資本循環計劃，以充實財務狀況及提升長遠價值。於 2025 年內，已完成資本循環目標的 26% 並收取 21 億港元。
- 本集團維持第二次中期股息為每股 81 港仙。

業績

		截至 12 月 31 日止年度			
		附註	2025 年	2024 年	變動
營業額	百萬港元	1	3,464	3,409	+1.6%
經常性基本溢利	百萬港元	2	1,918	1,956	-1.9%
基本溢利	百萬港元	3	2,510	1,956	+28.3%
公布溢利	百萬港元	4	315	35	n/m
每股基本盈利	港仙		31	3	n/m
全年每股股息	港仙		108	108	-
		於 12 月 31 日			
			2025 年	2024 年	
股東權益	百萬港元	5	65,456	65,993	-0.8%
每股資產淨值	港元	6	63.7	64.3	-0.9%

n/m: 並無意義

附註：

1. **營業額**包括本集團於年內從香港及內地租賃投資物業組合所得的總租金收入及從物業管理服務所得的管理費收入。
2. **經常性基本溢利**，非香港財務報告準則計量，為希慎興業有限公司（「本公司」或「希慎」）及其附屬公司（「本集團」）的核心物業投資業務的表現指標，是從基本溢利中扣除非經常性項目。
3. **基本溢利**，非香港財務報告準則計量，是(i)從公布溢利中扣除未變現投資物業之公平值變動及非來自本集團核心物業投資業務的項目；以及(ii)永續資本證券持有者應佔溢利之總和。
4. **公布溢利**是本公司擁有人應佔溢利。此乃根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則，以及香港公司條例編製。
5. **股東權益**是本公司擁有人應佔權益。
6. **每股資產淨值**是股東權益除以於年末時已發行的股份數目。

主席報告

2025 年對於希慎而言，是標誌著進步與轉型的關鍵一年。充滿不明朗因素的市場環境，既考驗我們的應變能力，亦彰顯我們團隊的敬業精神，展現我們「社區商業模式」之優勢與韌力。我們在過去一年的成就，不僅反映於財務表現上，更體現於我們所秉持的創新精神、團隊合作及對卓越的追求，這正是希慎與利園區的共享理念。

傳承百年願景

希慎的發展歷程植根於逾百年的傳承，以堅守核心價值觀及矢志對社區的承擔為基石。自二十世紀初創立以來，利園區發展至今全面升級，我們一直與時並進，積極回應社會不斷變化的需求。我們以勤勉務實、謙遜自持、和諧共融及以責任為本為原則，深植於希慎的企業文化及策略方向。

面對世代更迭與社會變遷，我們繼續專注於締造一個促進連繫、共融及可持續經濟發展的社區，為所有持份者及城市創造長遠價值。

應對多變格局

2025 年香港經濟環境既迎來不少機遇，亦面對諸多挑戰。地緣政治及全球貿易緊張局勢為經濟與金融環境帶來的不明朗因素、本地市民及旅客消費模式劇變、來自亞太區與內地主要城市的競爭，以及持續疲弱的寫字樓租賃市場，均為商業寫字樓及零售行業帶來考驗。

在此形勢下，我們加強與持份者的聯繫與合作，優化營運環境與服務質素，充分發揮我們獨有的資產組合優勢，成功保留租戶與顧客，同時把握市場新興需求，致力維持業務增長動力及利園區的競爭優勢。我們堅守嚴謹策略，專注於高效執行、嚴格的時間與成本控制，以及審慎的風險管理，於核心業務範疇表現優於大市，鞏固希慎的領導地位並取得穩健成果。

利園區優化計劃：逐步實現願景

希慎的轉型之路繼續帶來豐碩成果，對集團的財務貢獻逐步體現，印證利園區優化計劃恰逢其時，成效顯著，亦充分體現我們的前瞻性願景及百年基業的傳承。

利園區優化計劃已步入重大「收成期」，多個奢華品牌包括 Hermès、Dior、Cartier、Chanel、Tiffany 及 Louis Vuitton 的旗艦店，經全新裝修和擴建後已重新開業，為顧客帶來嶄新的店內體驗，結合希慎廣場及利園區引入其他新品牌進駐，進一步鞏固利園區作為全城必訪之地的名譽。

利園八期：可持續發展典範

我們於 2025 年第四季慶祝利園八期封頂，標誌集團最新里程碑。利園八期為優質商業發展項目，總面積逾 100 萬平方呎，預計於 2026 年第三季竣工。項目落成後，利園區的可出租總面積將擴大近 30%。隨着新區域法院落成，該區每日將新增數以萬計的上班人流，預期帶動利園區商舖人流增長逾 20%。然而，利園八期之真正意義，遠超其自身規模。

利園八期由國際知名的建築事務所 Foster + Partners 設計，作為新一代商業社區典範，於建築質素、可持續發展及連通性方面樹立全新標準，當中涵蓋先進環保元素、60,000 平方呎大型綠化開放空間，以及專為表演藝術與文化體驗而設的空間。利園八期擁有逾 600 個配備電動車充電設施的車位，進一步鞏固利園區作為商業樞紐之地位，並吸引來自大灣區的旅客。作為共融的利園區版圖之延伸，利園八期環境宜人，方便步行，匯聚商務、購物及休閒設施，實為適合各界人士的理想之地。

行人通道系統：開創連通新時代

預計將與利園八期同步竣工的行人通道系統，將連接利園區至銅鑼灣港鐵站，將利園區打造為全天候行人友善社區。

高架行人通道將創造第二層「街道」，連接及開拓更多零售空間，打造充滿活力、以人為本及適宜步行的社區，融合工作、休閒與社區生活。

策略支柱：促進多元化業務與地域拓展

我們的策略支柱推動業務及地域的多元化發展。利園品牌透過上海利園進駐內地市場，成功吸引高質素租戶，包括知名金融機構、跨國企業及零售品牌，配以充滿時尚生活氣息的零售街區式空間，營造濃厚的商務社交氣氛。

我們與全球領先的共享工作間營運商 IWG 的合營公司，其於大灣區的業務持續增長，表現令人鼓舞。連同我們的醫療保健投資項目新風天域集團業務的增長動力，我們正穩步推動希慎業務於地區及領域上的擴展。

商舖業務組合：締造體驗 帶動人流

我們的商舖業務組合於 2025 年繼續蓬勃發展，人流及租戶銷售自第二季起錄得超過 10% 增長，領先本地零售市場復甦，主要受惠於本地消費氣氛改善，以及內地與國際旅客人數上升。我們持續締造獨特且具原創性的品牌組合與體驗，吸引不同年齡層的顧客，並引發其共鳴。

回顧年內，我們引入逾 50 個新品牌進駐利園區，豐富現有品牌組合，滿足更廣泛的消費需求，此乃我們過去一年的一項重大成就。透過引入更多全球知名品牌及創新時尚生活概念，利園區的吸引力進一步提升，成為本地市民及旅客的必訪之地。

希慎廣場在最新的優化階段引入全新零售及餐飲品牌，並推出吸引年輕消費者和國際訪客的快閃店與活動。透過精心策劃租戶組合及體驗式互動，持續推動人流及租戶銷售強勁增長，鞏固希慎廣場作為本地潮流領導者之地位。

寫字樓業務組合：提升辦公空間價值與靈活性

我們的寫字樓業務組合憑藉優越地段、優質建築規格及完善配套設施，年內出租率上升 4%，彰顯其韌性及市場吸引力。

我們與全球領先的共享工作間營運商 IWG 的長期合作，成功應對寫字樓市場的結構性變化，捕捉大灣區各城市對靈活辦公空間的需求，於利園區構建可持續發展的辦公空間生態圈。隨著營運網絡不斷擴大，我們相信該業務將持續以輕資產模式增長。

滿懷信心 開拓未來

展望 2026 年，縱然挑戰仍在，但我們歷經考驗，做好準備。我們有信心能駕馭變化、把握機遇，而希慎團隊的專業知識與團結精神，將繼續引領我們向前邁進。憑藉深厚的價值傳承，以及為社區帶來獨特體驗、創新精神與可持續發展的承諾，我們已為持續增長奠定穩固基礎。

我們一如既往，秉持審慎的財務管理。我們的資本循環計劃釋放成熟住宅資產的價值，將資本重新部署至策略重點領域，並透過去槓桿化優化集團資本結構。受惠於豪華住宅市場氣氛持續改善，資本循環計劃取得良好進展，我們於年內已完成 80 億港元資本循環目標的 26%。在推行計劃的過程中，我們將堅守靈活、嚴謹及目標為本的原則，積極塑造利園區的未來，並為香港作為國際城市的持續發展作出貢獻。

本人謹代表董事會，衷心感謝全體員工克盡己任、堅定承擔，對利園區發展作出重要貢獻。他們的專業知識與不懈努力，是推動希慎取得佳績及穩步發展的動力來源。展望未來，我們將攜手迎接新機遇，致力邁向更高峰。

主席
利蘊蓮

香港，2026 年 2 月 26 日

管理層的討論與分析

策略

希慎持續專注於策劃及拓展其資產組合，主要集中於位處香港核心商業區之一的銅鑼灣利園區。為配合我們的核心業務，我們亦投資於具增長的「策略支柱」，以打造更均衡及多元化的組合。

業績回顧

百萬港元	2025 年	2024 年	變動
營業額	3,464	3,409	+1.6%
- 商舖	1,727	1,684	+2.6%
- 寫字樓	1,508	1,507	+0.1%
- 住宅	229	218	+5.0%
經常性基本溢利	1,918	1,956	-1.9%
基本溢利	2,510	1,956	+28.3%

於 2025 年 12 月 31 日，希慎在香港的投資物業組合總樓面面積合計約 4.4 百萬平方呎，涵蓋寫字樓、商舖及住宅三大類。在本集團的投資物業組合中，按總樓面面積計算，約 55% 為寫字樓物業，而約 30% 則為商舖物業。這些寫字樓及商舖物業均位於銅鑼灣利園區。本集團投資物業組合中另有約 15% 的樓面面積為住宅，主要是位於香港半山區的竹林苑公寓。利園八期預計於 2026 年落成，將為利園區增添約 1 百萬平方呎的寫字樓及商舖物業空間。

希慎在內地的投資物業上海利園為一座甲級商廈，位於全球最繁華城市之一。自 2024 年起開始為集團貢獻新的經常性溢利。該物業定位為精緻時尚生活熱點，商業樓面面積約 90 萬平方呎，設有 375 個停車位。

營業額按年增長 1.6%，主要受惠於核心業務板塊的穩健表現。商舖業務於人流及租戶銷售方面均錄得強勁增長，表現優於整體香港市場。奢華品牌旗艦店的進駐及擴充，以及精心策劃的多元化租戶組合，持續提升租金收入。整體商舖業務續租租金水平維持向上，出租率由 92% 提升至 95%。年內，平均約有 4% 的商舖樓面面積因利園區的重大優化工程而關閉，相應的影響已反映在我們的商舖營業額之中。寫字樓出租率由 90% 提升至 94%，有助於緩解租金調降的影響。上海利園的強勁擴張以及竹林苑自去年以來出租率的回升，亦為年內整體營業額增長作出貢獻。

基本溢利按年增長 28.3%，主要由於出售竹林苑兩座住宅大樓所錄得的收益所帶動。經常性基本溢利則按年下跌 1.9%，反映利園區重大優化工程所帶來的財務支出及借貸上升的影響。

本公司董事會（「董事會」）宣布派發本年度第二次中期股息每股 81 港仙（2024 年：81 港仙）。股息將以現金派發。

經常性基本溢利、基本溢利及公布溢利對賬如下：

	<u>2025 年</u> 百萬港元	<u>2024 年</u> 百萬港元
公布溢利	315	35
物業之公平值變動	780	1,229
投資物業	1,405	1,506
減:其他非控股權益之影響	(654)	(316)
應佔聯營公司 (除稅)	29	39
其他金融投資之公平值變動	87	19
合營公司之減值虧損	805	258
其他收益及虧損	(2)	(3)
永續資本證券持有者應佔溢利	525	418
基本溢利	2,510	1,956
出售投資物業之公平值收益	(592)	-
經常性基本溢利	1,918	1,956

主要表現指標

本集團以營業額增長及出租率作為評估核心租賃業務表現的主要指標。管理層亦以毛利率（佔營業額的百分比）來評估成本效益。

主要表現指標	定義	業務表現		
		業務	2025 年	2024 年
營業額增長	本年租金收入與去年對比	商舖	+2.6%	+9.8%
		寫字樓	+0.1%	+2.4%
		住宅	+5.0%	+6.3%
出租率	各物業組合中於年末已出租總樓面面積佔可供出租總樓面面積的百分比	香港		
		商舖	95%	92%
		寫字樓	94%	90%
		住宅	87%	73%
		內地		
		商舖	72%	41%
寫字樓	72%	66%		
毛利率	毛利佔營業額百分比		80.2%	81.1%

業務回顧

商舖

集團商舖業務組合的營業額上升 2.6%至 1,727 百萬港元 (2024 年：1,684 百萬港元)。

百萬港元	2025 年	2024 年	變動
商舖	1,727	1,684	+2.6%
- 香港	1,704	1,678	+1.5%
- 內地	23	6	n/m

n/m: 並無意義

香港業務組合

營業額上升 1.5%至 1,704 百萬港元 (2024 年：1,678 百萬港元)，其中包括按營業額收取的租金 118 百萬港元 (2024 年：127 百萬港元)。

於 2025 年 12 月 31 日，商舖出租率上升至 95% (2024 年：92%)。2025 年的續約、租金檢討及新出租物業的租金水平維持顯著上升趨勢。

年內，受持續的跨境購物趨勢及旅客審慎消費影響，香港零售市場繼續受壓。儘管如此，在市場勢頭逐步增強的支持下，市場呈現回穩跡象。為吸引國際旅客並帶動旅客消費，香港特區政府推廣多項大型盛事及世界級演唱會，刺激訪港旅客人數上升，第三季的增幅尤為顯著。我們預期旅客人數回升及消費信心好轉，將為零售市場於 2026 年的進一步增長提供支持。

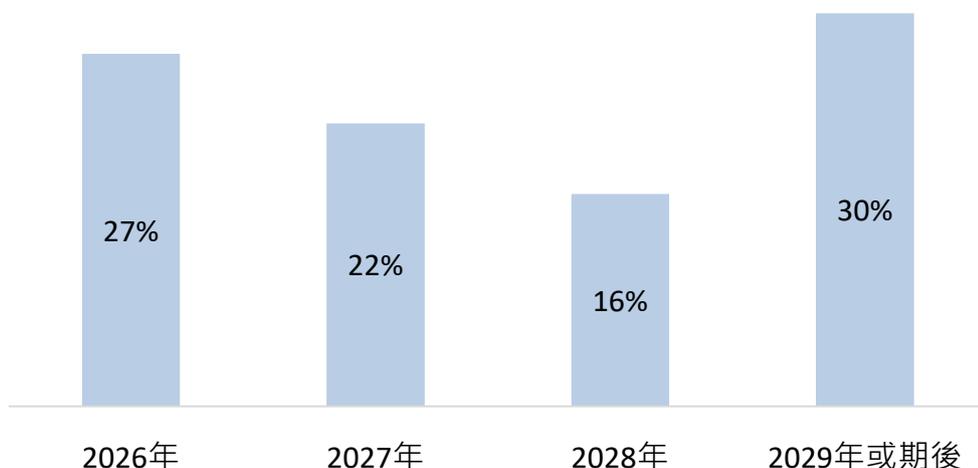
市道出現令人鼓舞的回穩趨勢之時，我們優化商舖業務組合，以擴建後的奢華品牌旗艦店為顧客締造更獨特的消費體驗。我們與主要租戶緊密合作，打造煥然一新、更有活力的零售場景，鞏固利園區作為購物首選熱點之地位，提升利園區的整體吸引力。為達致此目標，我們同時引進更多嶄新的高端食府，為訪客提供更豐富的餐飲選擇。

利園區年內的另一項重大舉措，乃引進逾 50 個全新品牌，與現有的品牌組合相輔相成。我們提供更豐富多元的零售組合，滿足利園區內更廣泛的消費喜好和生活方式。為迎接新品牌落戶，希慎廣場推出一系列快閃店及精彩活動，為利園區持續演變的零售環境增添活力。在新品牌、快閃店及策劃活動的帶動下，利園區以新穎而引人入勝的消費體驗見稱，購物勝地美譽更見鞏固。

利園區分階段進行的優化工程，以及利園八期和行人通道系統的建造工程，均取得重大進展。以上項目將提升利園區的整體購物體驗和暢達度，同時提升零售商於利園區內的投入和參與。

憑藉精心策劃的零售組合與創新精神，希慎打造別具特色的零售環境，滿足消費者日新月異的期望，亦為成熟與新興品牌提供可以蓬勃發展的平台。

按出租面積分析之商舖租約到期概況 (於 2025 年 12 月 31 日)



內地業務組合

在內地，上海利園定位為周邊寫字樓商圈的商業及社交樞紐。於 2025 年 12 月 31 日，上海利園商舖業務部分的出租率為 72% (2024 年：41%)。

商舖業務部分錄得租金收入 23 百萬港元 (2024 年：6 百萬港元)。儘管受到宏觀市場因素影響，包括區內新增供應及消費行為的結構性轉變，上海利園的租賃活動預計仍將穩步增長，租戶組合更趨多元化，提升韌性，並帶動銷售表現增長。

市場推廣活動及常客獎勵計劃

年內，我們的市場推廣策略與入境旅遊逐步復甦及本地消費維持穩健的趨勢保持一致。為把握消費需求回升帶來的商機，我們推出一系列成效卓越的主題活動，進一步強化希慎商舖業務組合作為「薈萃多元體驗的理想之地」的品牌定位。與傳統推廣活動相比，這些沉浸式體驗活動結合文化與生活元素，有助提升社區參與，促進商業表現。

備受矚目的重點活動包括文化色彩濃厚的新春街頭市集，以及結合現代健身理念、傳統舞獅體驗課程及天台武館展覽的「hy! Up Your Balance 平衡·時空」健康生活企劃。另一重點活動為希慎與年度國際潮流文化節 ComplexCon 合辦的「hy! Chill 希慎潮流祭」，當中包括限量版球鞋展覽及快閃店。

我們於年內夏季期間聯乘泰國著名藝術家 Wisut Ponnimit，推出以其創作的人氣角色 Mamuang 芒果妹為主角的「hy! & Seek 希慎 Inside 捉」企劃，進一步鞏固希慎廣場作為城市文化潮流樞紐之地位。以上精彩活動展現香港的文化特色與國際潮流，充分體現我們致力將藝術文化融入零售體驗的理念。

我們亦與不同租戶合辦多項活動，包括推廣正宗環球風味的「Celebrate Every Bite 利園饌禮」、與多個美妝品牌合辦、以「愛自己」為主題的「Threads of Beauty」美妝盛會，以及刺激奢華品消費的「Shining Moments」活動，吸引逾 600 名高價值客戶參與當中的 VIP 購物之夜。

作為市場推廣策略的一部分，我們與國際名人合作，包括與韓國藝人金智秀和大熱劇集《魷魚遊戲》合作呈獻的獨家快閃活動。透過年底的聖誕推廣活動，我們將希慎廣場 Urban Park 打造為藝術嘉年華，讓訪客沉浸於日本當代藝術家村上隆的藝術宇宙。該活動的周邊商品於希慎廣場獨家發售，而利園一期及二期則呈獻璀璨燈飾裝置藝術展，增添節日氣氛。以上活動受到熱烈歡迎，訪客人數與銷售額顯著上升，強化利園區作為潮流先驅之形象。

2025 年，我們透過與銀行及財富管理機構建立策略合作夥伴關係，於加強高價值客戶的互動策略上取得突破。此項合作以銀行尊貴客戶為目標，為他們提供 Club Avenue 會籍的預先批核，藉此吸引潛在的高消費人士。我們透過此項會員招募計劃，成功吸納逾 1,500 名客戶加入 Club Avenue，直接擴大我們的高潛力會員客群，充分展現精準推廣模式之成效。

我們將繼續銳意創新，以時尚潮流和 Z 世代啟發的主題結合傳統文化元素，擴展沉浸式市場推廣體驗。我們深信，透過原創敘事與互動方式，我們將持續與不同世代的多元客群保持聯繫。

寫字樓

集團寫字樓業務組合的營業額上升 0.1%至 1,508 百萬港元 (2024 年：1,507 百萬港元)。

百萬港元	2025 年	2024 年	變動
寫字樓	1,508	1,507	+0.1%
- 香港	1,407	1,440	-2.3%
- 內地	101	67	n/m

n/m: 並無意義

香港業務組合

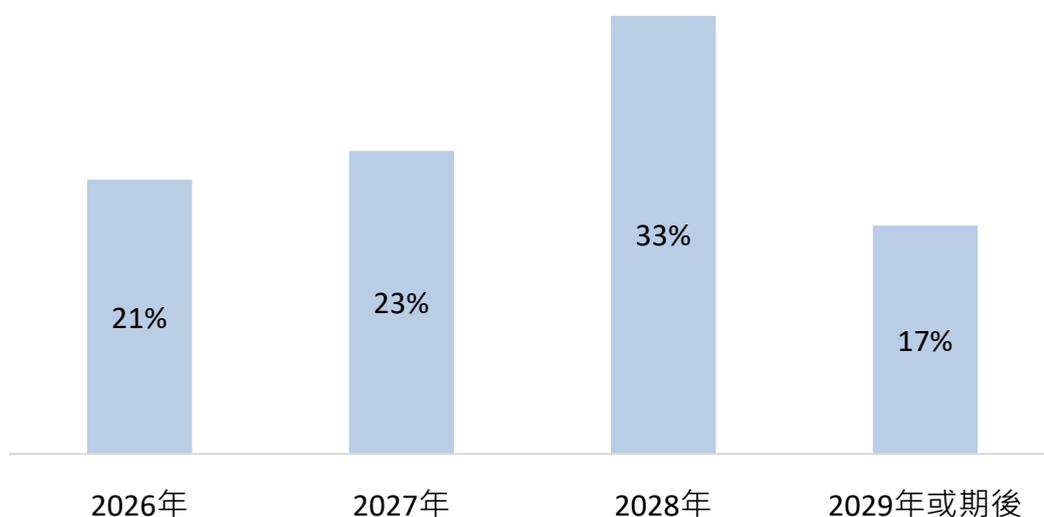
營業額下降 2.3%至 1,407 百萬港元 (2024 年：1,440 百萬港元)，其中包括按營業額收取的租金 9 百萬港元 (2024 年：9 百萬港元)。

年內，香港寫字樓市場持續面對挑戰，租賃活動反映租戶持續偏好黃金地段及設施完善的寫字樓。有見及此，我們提供靈活租賃方案、裝修支援及提早續約等，重點推廣設備齊全、配備環保設施、可供即時使用的寫字樓空間。

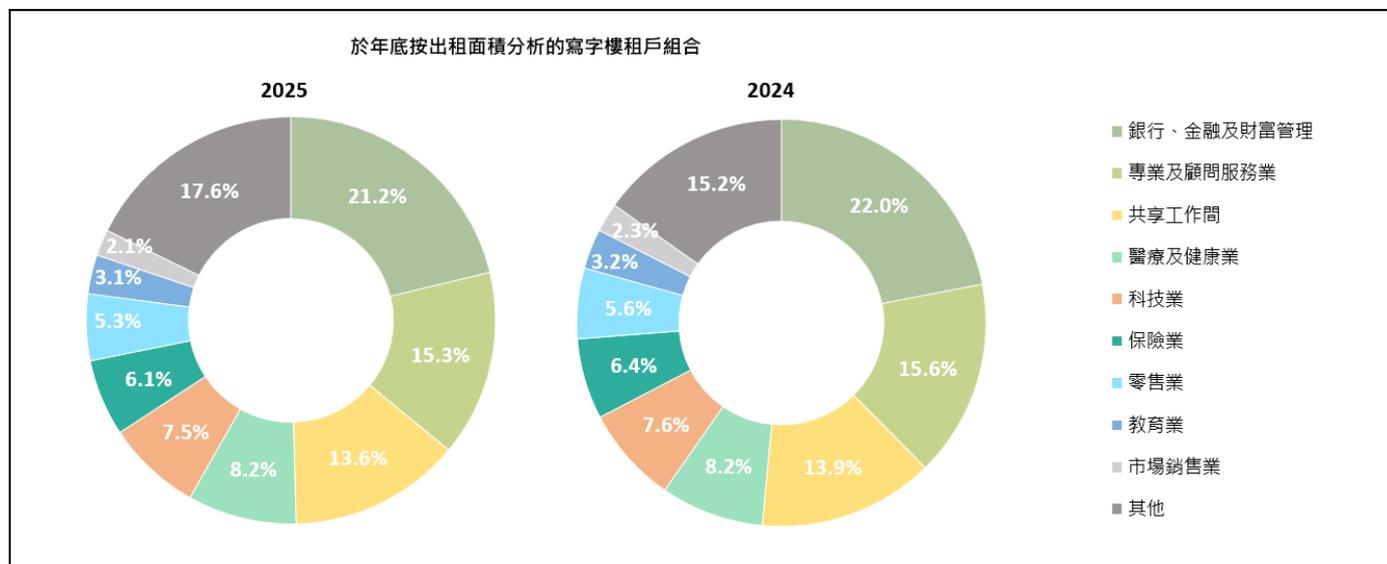
希慎利園區寫字樓組合的續約、租金檢討及新出租物業的平均租金水平仍然向下。然而，寫字樓業務組合於 2025 年 12 月 31 日的出租率上升至 94% (2024 年：90%)，彰顯希慎寫字樓業務組合面對市場逆風時的韌性。

利園八期的示範單位備受好評，預租推廣活動持續進行。利園八期擁有寬敞的樓面空間、高實用率設計、糅合先進的可持續元素，對機構及專業服務公司租戶極具吸引力。

按出租面積分析之寫字樓租約到期概況 (於 2025 年 12 月 31 日)



於 2025 年末，銀行、金融及財富管理業持續成為最大的租戶類別，佔用租戶組合中 21.2% (2024 年：22.0%) 的出租面積。專業及顧問服務業和共享工作間分別是第二及第三大租戶類別。



隨著金融業逐步復甦，首次公開招股保持活躍，寫字樓需求預期將會上升。憑藉甲級寫字樓設施、卓越的零售配套及專業管理服務，位處黃金地段的利園區打造出完善且極具吸引力的生態圈。該等優勢配合我們靈活的租賃策略及行業專注的推廣方針，將有助我們吸引及保留優質的跨國及本地租戶，同時支持希慎於高端寫字樓領域的長遠增長策略。

內地業務組合

上海利園錄得強勁的租務增長，其寫字樓總面積的 81% 已獲優質租戶承租。內地寫字樓業務組合的營業額上升至 101 百萬港元（2024 年：67 百萬港元），主要由於出租率上升至 72%（2024 年：66%）。面對內地寫字樓租賃市場的激烈競爭，我們一直積極物色新租戶，持續優化租戶組合，提升我們的寫字樓之市場吸引力。

住宅

隨著愈來愈多外籍專才來港發展，包括派駐香港的外籍人士，以及透過各項人才入境計劃來港的專才，香港高端住宅租賃市場於 2025 年穩步增長。赴港的行政人員、專業人士和畢業生涵蓋各行各業，包括但不限於金融服務業。

希慎的住宅租賃業務組合營業額上升 5.0% 至 229 百萬港元（2024 年：218 百萬港元）。於 2025 年 12 月 31 日，出租率為 87%（2024 年：73%）。住宅業務的續約、租金檢討及新出租物業的平均租金水平錄得上升趨勢。

集團的資本循環計劃目前涵蓋出售竹林苑兩座住宅大樓（包括 124 個公寓）。隨著市場氣氛改善，有關物業深受買家青睞。截至 2025 年 12 月 31 日，集團已就 92 個單位簽訂合同。

擴展核心業務及策略支柱

商業物業發展 - 利園八期

利園八期為希慎與華懋集團於加路連山道合資進行的策略性發展項目，上蓋工程於年內取得滿意進展，封頂儀式已於 2025 年 11 月舉行。項目預計將於 2026 年內竣工，標誌著希慎長遠發展計劃的重要里程碑。項目竣工後，將進一步鞏固利園區作為香港其中一個最獨特、最具吸引力的必訪熱點之定位。

利園八期在享負盛名的「2025 至 2026 年度亞太區房地產大獎」（屬於「國際房地產大獎」項目之一）榮獲「最佳綜合發展項目（香港）」及「最佳可持續商業發展項目（香港）」兩項殊榮，表揚希慎以追求卓越的精神及可持續發展的設計理念，成功開創新世代的寫字樓及零售核心項目。利園八期亦榮獲 2025 年「MIPIM Asia Awards」的「最佳新發展項目」銀獎。

利園八期亦榮獲多個專業機構頒發的設計獎項，包括於「環保建築大獎 2025」中獲頒「新建建築類別：興建及 / 或設計中項目 - 商業」大獎、於「2024 年度香港園境師學會大獎」中獲頒「園境規劃及研究組別優異獎」，以及於「2024 年度香港測量師學會工料測量大獎」中獲頒「項目大獎（可持續發展）」優異獎。

憑藉利園八期項目，希慎於「Hubexo Asia Awards 2025」中獲選為「香港十大地產發展商」之一。以上獎譽印證我們致力實踐願景，打造市區綠洲及建設適宜生活、工作和發展的活力社區。

利園八期項目在綜合財務狀況表中於「投資物業」披露。

住宅發展 - 大埔林海山城及土瓜灣住宅項目

希慎在大埔合資發展的高端住宅項目 – 林海山城提供 262 間花園別墅及公寓。截至 2025 年 12 月 31 日，該項目已就 164 個單位簽訂合同。

香港高端住宅市場氣氛於 2025 年有所改善，主要受按揭成數放寬及利率回落所帶動。政府推出的利好政策，如調低資本投資者入境計劃的住宅物業投資門檻，引起內地買家的濃厚興趣。

林海山城於 2025 年錄得的累計租售業績符合預期，反映市場對標準公寓及高端別墅的需求持續暢旺。定價策略及優惠措施亦有助促進銷情。

展望 2026 年，高端住宅市場預計將維持活躍但分化。持續不明朗的經濟環境及地緣政局，或將繼續影響買家的入市意欲，市場將趨向價值主導，著重優質物業所帶來的差異化特色。我們將繼續因應買家情緒和價格敏感度，提供靈活銷售方案及精準折扣優惠，尤其適用於大額交易。

大眾住宅市場方面，希慎持有一間合資公司的 25% 權益，以共同發展一個位於九龍土瓜灣庇利街及榮光街交界的市區重建局（市建局）住宅項目。該優質地段將重建為三幢 24 層高、總樓面面積超過 700,000 平方呎、集商業、住宅和公共設施於一體的綜合發展項目。希慎將肩負項目商舖部分的設計和營運。

該項目由市建局牽頭與多家知名發展商合作推動，是土瓜灣「小區重建新社區」創新模式下的八大項目之一。該模式的共同願景是在舊區內打造一個交通便捷、充滿活力的新型社區，提升各項目之間的協同效應；同時配合市建局在「土瓜灣海濱研究」中提出的構想，參與共建「東維港灣區」。

作為上述發展計劃的一部分，土瓜灣住宅項目將為日後的市區重建策略樹立新標準，並有助我們將專業知識應用至香港其他地區。

年內，項目上蓋工程如期進行，住宅大廈預計於 2026 年第一季封頂，締造重要里程碑。項目預計於 2026 年第四季至 2027 年第一季獲發入伙紙。住宅單位的預售樓花同意書已於 2025 年第四季獲政府批出，預售籌備工作正在進行。

林海山城項目及土瓜灣住宅項目在綜合財務狀況表中於「合營公司投資」中披露。

上海投資物業 - 港匯廣場

希慎於此項投資物業持有 26%權益。年內，港匯廣場表現強韌。該項投資在綜合財務狀況表中於「聯營公司投資」中披露。

大灣區共享工作間 - 與 IWG plc 成立合營公司

所有 IWG 共享工作間品牌於香港及大灣區的據點均由希慎及 IWG 的合營公司獨家經營。

該合營公司年內錄得強勁而穩定的出租率及業務表現，反映市場對共享工作間的需求持續。透過與全球領先的共享工作間平台 IWG 合作，我們對大灣區共享工作間業務的發展前景倍感樂觀。

截至 2025 年末，該合營公司於大灣區經營 47 個中心。隨著業務版圖持續擴張，該合營公司已具備有利條件，把握大灣區各地城市對共享工作間需求上升所帶來的機遇。

該項投資在綜合財務狀況表中於「合營公司投資」中披露。

醫療及保健 - 新風天域集團

新風天域集團為內地領先的私營醫療服務供應商，於全國營運完善的醫療生態系統，覆蓋高端醫院和診所，以及康復護理與家庭醫療服務等領域。

受惠於國家政策，新風天域集團於 2025 年保持增長勢頭。其全面的醫院及診所網絡目前覆蓋內地 19 個城市，家庭醫療服務版圖擴展至 45 個城市。新風天域集團亦積極拓展新興領域的全新增長動力，包括綜合腫瘤治療中心、健康保險、國際醫療服務、臨床試驗及受託研究機構等。

透過對新風天域集團的少數股權投資，希慎得以涉足內地快速增長的醫療保健行業，充分把握市場對優質醫療保健服務需求殷切所帶來的機遇。

該項投資在綜合財務狀況表中作為「其他金融投資」的一部分披露。

資本循環計劃

本集團已啟動一項為期五年、總額達 80 億港元的資本循環計劃。該計劃與我們審慎的資本配置策略一致，進一步鞏固我們的財務狀況，並使我們具備條件創造更高的可持續價值。目標資產涵蓋出售竹林苑兩座住宅大樓，以及林海山城及土瓜灣住宅項目的建售單位。受惠於豪華住宅市場氣氛持續改善，本集團已取得良好進展。於 2025 年 12 月 31 日，本集團已收取 21 億港元或相等於 80 億港元的資本循環目標的 26%。截至 2025 年 12 月 31 日，已就額外 16 億港元的出售所得款項訂立合約，並預期於 2026 年完成交付。集團將優先去積桿並把資本重新配置至策略性重點領域。

財務回顧

上文回顧了本集團的業績及業務，本節將討論其他重大財務事宜。

營運支出

本集團的營運支出一般分為物業支出（直接成本及前線員工工資和福利）及行政支出（間接成本，大部分為管理層及總部員工的薪酬相關支出）。本集團的毛利率為 80.2%（2024 年：81.1%）。

	2025 年 百萬港元	2024 年 百萬港元	變動
營運支出	995	954	+4.3%
- 香港	927	886	+4.6%
- 內地	68	68	-

財務支出

財務支出上升至 549 百萬港元，2024 年則為 450 百萬港元，反映利園區重大優化工程所帶來的財務支出及借貸上升的影響。年內本集團的實際利率為 3.7%，而 2024 年則為 4.3%。

有關集團庫務活動及政策，包括債務及利率管理的進一步論述，載列於「庫務政策」一節。

投資物業價值重估

本集團的投資物業組合於 2025 年 12 月 31 日之估值為 96,157 百萬港元，較去年年底的 96,547 百萬港元下跌 0.4%。

此估值經由獨立專業估值師萊坊測量師行有限公司按市值進行重估。撇除用於本集團投資物業的資本開支，投資物業的公平值虧損 1,405 百萬港元（2024 年：1,506 百萬港元）已於本集團年內的綜合損益表中確認。此虧損主要反映受行業結構性變化而導致寫字樓業務的市場風險增加。

各物業組合於年末的估值如下：

	2025 年 百萬港元	2024 年 百萬港元	變動
商舖	32,667	33,094	-1.3%
寫字樓	33,077	34,109	-3.0%
住宅	8,133	8,664	-6.1%
發展中物業	22,280	20,680	+7.7%
	96,157	96,547	-0.4%

年內，54 個竹林苑住宅單位已出售並交付予買家。於 2025 年 6 月 30 日，該 54 個住宅單位的賬面值為 1,224 百萬港元；扣除出售成本後的代價為 1,816 百萬港元，從而產生 592 百萬港元的出售投資物業之公平值收益。

聯營及合營公司投資

本集團於聯營公司的投資主要為位於中國上海的上海港匯廣場（為零售、寫字樓及住宅綜合項目）之權益。本集團應佔聯營公司業績下跌至 202 百萬港元（2024 年：204 百萬港元）。本集團應佔聯營公司投資物業之公平值虧損（扣除相關的遞延稅項）達 29 百萬港元（2024 年：39 百萬港元公平值虧損）。上海港匯廣場的物業估值均由獨立專業估值師於截至 2024 年及 2025 年 12 月 31 日止年度按公平值重估。

本集團於合營公司的投資為大埔住宅項目、土瓜灣住宅項目及 IWG 共享工作間業務的權益。本集團應佔合營公司虧損為 783 百萬港元（2024 年：287 百萬港元），虧損主要反映住宅項目中供出售待發展物業之減值虧損。

其他金融投資

其中一項重要舉措為投資新風天域集團，為本集團在內地快速增長的醫療保健行業提供戰略性投資機會。於 2025 年 12 月 31 日，其他金融投資總額為 1,652 百萬港元（2024 年：1,657 百萬港元）。此下跌主要由於其公平值重估。

現金及銀行存款

於 2025 年 12 月 31 日，定期存款、現金及現金等值總額為 3,831 百萬港元（2024 年：2,211 百萬港元）。該增加主要反映本集團透過資本循環計劃所取得的現金。

利息收入減少至 112 百萬港元（2024 年：134 百萬港元），此乃由於銀行存款利率下跌，且大部分資本循環所得款項於 2025 年 12 月才收取，致使該等資金於年內所產生的利息收入有限。

現金流量

集團年內的現金流量概述如下。現金包括流動資金和期限少於三個月的銀行存款。

	2025 年	2024 年
	百萬港元	百萬港元
經營業務所得現金	2,531	2,543
淨還款自 (預支予)合營公司 及其他金融投資	100	(454)
出售竹林苑物業所得款項及訂金	2,030	-
淨借貸	1,953	1,210
永續資本證券的發行、購回及分派	(555)	(1,156)
已到期的銀行存款及債務證券	1,179	948
利息及稅項	(1,129)	(1,006)
購回股份代價	(2)	-
支付股息	(1,210)	(1,213)
資本開支	(2,633)	(1,890)
現金流入(流出)淨額	2,264	(1,018)

淨還款自合營公司及其他金融投資為 100 百萬港元 (2024 年：淨預支 454 百萬港元)，這主要由於本集團的合營住宅發展項目林海山城於年內償還項目融資款項後，將其後出售所得款項返還予股東所致。

年內，淨借貸額為 1,953 百萬港元 (2024 年：1,210 百萬港元)，反映銀行貸款、定息票據及從非控股權益取得的貸款。

2025 年，本集團發行 750 百萬美元 (相當於約 5,800 百萬港元) 7.20% 次級擔保永續資本證券。本集團以 5,865 百萬港元 (2024 年：728 百萬港元) 的現金代價購回永續資本證券款項。年內，支付給永續資本證券持有人的款項為 490 百萬港元 (2024 年：428 百萬港元)。

2025 年內，本集團於聯交所合共購回 156,000 股本公司普通股股份，總代價約為 2 百萬港元，用於 2024 年股份獎勵計劃。

本集團支付股息 1,109 百萬港元 (2024 年：1,109 百萬港元)，包括 2024 年第二次中期股息每股 81 港仙 (2024 年：81 港仙) 及 2025 年第一次中期股息每股 27 港仙 (2024 年：27 港仙)。

資本開支及管理

年內，資本開支總現金支出增加至 2,633 百萬港元 (2024 年：1,890 百萬港元)。資本開支主要來自利園八期建築工程及利園區優化工程。本集團透過持續的資產增值及重建，提升旗下投資物業組合資產價值。

庫務政策

為確保穩健的流動性、強健的財務狀況，並維持合適的資本架構以配合融資需要和持續增長，本集團致力使融資來源多元化、維持還款期組合與整體資金運用的合適配置。本集團亦致力保持與市場狀況相配合的低借貸息差，以及採取適當的對沖和外匯管理策略。

資金來源

於 2025 年 12 月 31 日，本集團的債務總額¹上升至 28,737 百萬港元 (2024 年：26,717 百萬港元)，主要是策略性項目的資本開支所致。

於 2025 年 12 月 31 日，銀行貸款佔本集團債務總額約 51%，餘下的 49% 從資本市場籌得 (2024 年：42%：58%)。

下表列有於 2025 年 12 月 31 日的本集團債務融資來源 (百萬港元)：

	可提取	已提取	備用
抵押銀行貸款 ²	12,951	10,218	2,733
無抵押銀行貸款	4,200	4,200	-
已承諾循環貸款	7,923	154	7,769
資本市場發債	14,165	14,165	-
總承諾信貸	39,239	28,737	10,502
非承諾貸款	2,180	-	2,180
債務融資總來源	41,419	28,737	12,682

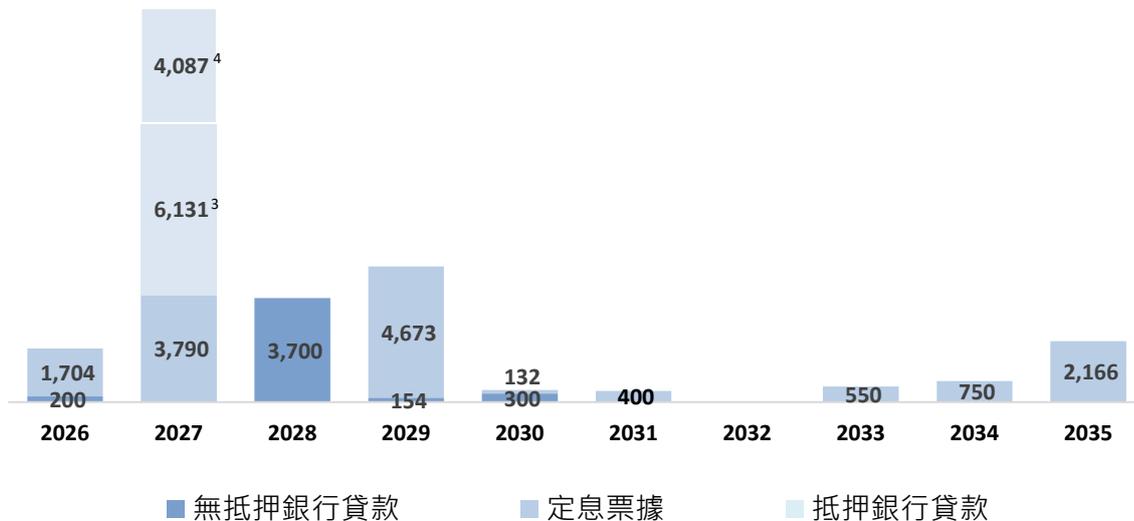
還款期概況

本集團維持結構合理的後續 10 年內之債務還款期概況，以適配集團資產與營運業務的性質。於 2025 年 12 月 31 日，債務組合的平均還款期為 2.8 年 (2024 年：3.4 年)。

¹ 債務總額是指於 2025 年 12 月 31 日按合約規定的本金償付責任。然而，根據本集團的會計政策，債務是採用實際利率法按攤銷成本計算。因此，本集團於 2025 年 12 月 31 日綜合財務狀況表披露的未償還債務賬面值為 28,524 百萬港元 (2024 年：26,514 百萬港元)。

² 抵押銀行貸款是指利園八期項目融資的按合約規定的本金償付責任。

下列為本集團於 2025 年年末的債務還款期概況 (百萬港元) :



負債率及淨利息償付率

本集團按淨債務與權益比率⁵計算的負債率於 2025 年年末為 32.4% (2024 年 : 31.4%)。集團的淨利息償付率⁶於 2025 年下跌至 6.3 倍 (2024 年 : 8.8 倍)。

信貸評級

本集團致力維持投資級別的信貸評級，並保持與信貸評級機構的積極對話。於 2025 年 12 月 31 日，本集團於穆迪及惠譽的信貸評級分別為 Baa2 及 BBB，展望均為穩定。

流動資金管理

於 2025 年 12 月 31 日，本集團持有的現金及銀行結存總值約 3,831 百萬港元 (2024 年 : 2,211 百萬港元)，並投資 579 百萬港元 (2024 年 : 896 百萬港元) 於投資級別的債務證券。

本集團亦維持由銀行提供的備用承諾融資額，作為額外的流動資金緩衝。

憑藉充裕的現金儲備以及備用的銀行融資額度，本集團擁有足夠的財務資源履行承諾並滿足營運資金需求。

利率管理

利息支出是本集團其中一項主要的經營成本。本集團密切監察利率風險，並因應市場狀況採取適當的對沖策略。於 2025 年 12 月 31 日的定息債務比率 (計入利率掉期後) 為 54% (2024 年 : 61%)。實際利率由去年之 4.3% 稍微下降至 2025 年的 3.7%，主要由於香港銀行同業拆息利率下降。

³ 利園八期項目中 60% 的抵押銀行貸款是由希慎擔保。

⁴ 利園八期項目中 40% 的抵押銀行貸款是由華懋集團擔保。

⁵ 淨債務與權益比率定義為借貸減定期存款、現金及現金等值後除以權益總額。

⁶ 淨利息償付率定義為折舊前毛利減行政支出後再除以扣除資本化利息後的淨利息支出。

外匯管理

本集團盡量減低貨幣風險，亦不會透過外幣投機買賣來管理資產及負債。本集團監控及管理其外幣風險，包括美元及人民幣。如情況適用，通過採用系統性措施降低外幣風險。

大部分擔保永續資本證券已透過貨幣掉期衍生工具轉換為港元，以降低匯率波動的不確定性，並將其實際分派率減低。

資本管理

本集團定期檢討其資本結構及流動資金需求，並將再融資、招標、贖回或購回其已發行證券，作為其持續的資本管理策略，旨在優化融資成本、強化資產負債表，並維持審慎的資本結構。

年內，本集團選擇全面贖回本金總額為 750 百萬美元的可贖回的 4.1% 次級擔保永續資本證券，現金代價為 5,833 百萬港元。本集團發行 750 百萬美元（相當於約 5,800 百萬港元）的新次級擔保永續資本證券，旨在為於 2025 年可贖回的永續資本證券進行再融資。

年內，本集團購回部分 4.85% 優先永續資本證券，本金總額為 5 百萬美元（相當於約 37 百萬港元），現金代價為 32 百萬港元，約佔該等證券初次發行本金金額的 1%。該等購回的證券隨後已被註銷。註銷後，仍有本金金額為 440 百萬美元的此類證券在外流通。

使用衍生工具

於 2025 年 12 月 31 日，本集團所有未到期的衍生工具均用作對沖利率及外匯風險。我們訂立了嚴謹的內部指引，以確保衍生工具僅用以管理本集團庫務資產及負債的波動，或對庫務資產及負債的風險水平作出適當調整。

交易方信貸風險

所有存款均存放於信貸評級優異的銀行，並對交易方風險進行定期監察。在進行任何對沖交易之前，本集團將確保其交易方具有良好的投資評級以控制信貸風險。為管理風險，本集團基本上按每個交易方的信貸質素，對各交易方設定經風險調整後之最高信貸限額。

可持續金融舉措

可持續發展是我們融資策略的其中一個重要部分。透過綠色債券、綠色貸款及可持續發展表現掛鉤貸款等可持續金融，我們正在支持向可持續經濟轉型，並強化我們對可持續發展的承諾。年末可持續金融交易總額達約 18,159 百萬港元，佔本集團債務總額約 44%。

財務資料

本集團截至 2025 年 12 月 31 日止年度之全年業績已經由本公司審核及風險管理委員會及董事會審閱。載列於本公告截至 2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日止年度之財務資料並不構成本公司於該兩個年度內的法定綜合財務報表，但有關資料乃摘錄自該等綜合財務報表。有關此等法定財務報表之進一步資料須按照香港公司條例第 436 條披露如下。

本公司已按照公司條例第 662(3)條及附表 6 第 3 部，遞交截至 2024 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表予公司註冊處處長，及於適當時間遞交截至 2025 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之綜合財務報表發出報告書，該等核數師報告書並無保留意見，或提出重點事項，亦未有就公司條例第 406(2)，407(2)或(3)條提出其他意見。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

本集團的核數師德勤•關黃陳方會計師行已同意，本集團於初步公告中所載列於截至 2025 年 12 月 31 日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表及其他全面收益表及其相關附註內所載的數字乃與本集團於年內經董事會於 2026 年 2 月 26 日批准的經審核綜合財務報表所載列的金額相符。德勤•關黃陳方會計師行就此方面進行的工作並不構成核證委聘，故德勤•關黃陳方會計師行並無就初步公告發表任何意見或核證結論。

綜合損益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
營業額	3	3,464	3,409
物業支出		(686)	(646)
毛利		2,778	2,763
投資收入		151	167
其他收益及虧損		2	3
行政支出		(309)	(308)
財務支出		(549)	(450)
投資物業之公平值變動		(1,405)	(1,506)
其他金融投資之公平值變動		(87)	(19)
出售投資物業之公平值收益		592	-
應佔業績 (包括減值虧損) :			
聯營公司		202	204
合營公司		(783)	(287)
除稅前溢利		592	567
稅項	5	(296)	(296)
本年度溢利	6	296	271
應佔本年度溢利 (虧損) :			
本公司擁有人		315	35
永續資本證券持有者		525	418
其他非控股權益		(544)	(182)
		296	271
每股盈利 (以港仙列值)	7		
基本		31	3
攤薄		31	3

綜合全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	<u>2025年</u> 百萬港元	<u>2024年</u> 百萬港元
本年度溢利	<u>296</u>	<u>271</u>
其他全面收益(支出)		
<i>於其後不會重新分類至損益賬之項目：</i>		
自用物業除稅後之重估虧損	(11)	(10)
計入其他全面收益股本投資之公平值變動	<u>77</u>	<u>105</u>
	<u>66</u>	<u>95</u>
<i>於其後可以重新分類至損益賬之項目：</i>		
附屬公司匯兌差額	171	(124)
淨調整至對沖儲備	(123)	(25)
應佔聯營公司之匯兌儲備	<u>138</u>	<u>(115)</u>
	<u>186</u>	<u>(264)</u>
本年度除稅後之其他全面收益(支出)	<u>252</u>	<u>(169)</u>
本年度全面收益總額	<u>548</u>	<u>102</u>
應佔全面收益(支出)總額：		
本公司擁有人	567	(134)
永續資本證券持有者	525	418
其他非控股權益	<u>(544)</u>	<u>(182)</u>
	<u>548</u>	<u>102</u>

綜合財務狀況表
於2025年12月31日

	附註	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		96,157	96,547
物業、機器及設備		905	829
聯營公司投資		5,474	5,347
貸款予聯營公司		8	8
合營公司投資		364	342
貸款予合營公司		3,445	4,324
其他金融投資		1,652	1,657
債務證券		159	578
遞延稅項資產		100	100
其他金融資產		10	135
其他應收款項	9	945	1,315
		<u>109,219</u>	<u>111,182</u>
流動資產			
應收及其他應收款項	9	341	375
債務證券		420	318
其他金融資產		-	3
定期存款		-	647
現金及現金等值		3,831	1,564
		<u>4,592</u>	2,907
持作出售的投資物業		1,611	-
		<u>6,203</u>	<u>2,907</u>
流動負債			
應付賬款及應付費用	10	1,701	1,428
租戶按金		295	306
應付非控股權益款項		182	189
借貸		1,903	2,872
其他金融負債		4	-
應付稅款		49	67
		<u>4,134</u>	<u>4,862</u>
流動資產(負債)淨額		<u>2,069</u>	<u>(1,955)</u>
總資產減流動負債		<u>111,288</u>	<u>109,227</u>
非流動負債			
應付非控股權益款項		5,907	5,686
借貸		26,621	23,642
其他金融負債		563	587
租戶按金		597	566
遞延稅項負債		1,386	1,317
		<u>35,074</u>	<u>31,798</u>
資產淨額		<u>76,214</u>	<u>77,429</u>

綜合財務狀況表 續
於 2025 年 12 月 31 日

	<u>附註</u>	<u>2025 年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2024 年</u> <u>百萬港元</u>
資本及儲備			
股本		7,723	7,723
儲備		<u>57,733</u>	<u>58,270</u>
本公司擁有人應佔權益		65,456	65,993
永續資本證券		9,404	9,437
其他非控股權益		<u>1,354</u>	<u>1,999</u>
權益總額		<u><u>76,214</u></u>	<u><u>77,429</u></u>

附註:

1. 編制基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則會計準則及香港公司條例而編製。此外，綜合財務報表亦按香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的要求作出相關披露。

2. 主要會計政策

於本年度內，本集團已應用所有與集團業務相關及於本集團由 2025 年 1 月 1 日開始之財政年度生效之香港財務報告準則會計準則新訂及修訂本。該等準則新訂及修訂本乃由香港會計師公會頒布。應用該等香港財務報告準則會計準則新訂及修訂本，對本集團於本會計年度及/或過往會計年度之業績及財務狀況並無重大影響。

3. 營業額

營業額是指本年度來自租賃投資物業租金收入及提供物業管理服務收入。

本集團主要業務為物業投資、管理及發展，而營業額及業績來自位於香港及內地的投資物業。

於年內確認有關來自香港及內地提供物業管理服務的收入的分部與附註 4 所披露分部資料一致。

4. 分部資料

根據主要營運決策者就集團各部門分配資源及評估表現而定期審閱的內部報告，本集團的營運及可呈報的分部如下：

商舖分部 - 出租商舖及相關設施予不同零售及消閒業務營運者

寫字樓分部 - 出租優質寫字樓及相關設施

住宅分部 - 出租高端住宅物業及相關設施

物業發展分部 - 發展出售及出租物業

分部營業額及業績

以下是本集團按營運及可呈報的分部分析之營業額及業績。

	商舖	寫字樓	住宅	物業發展	綜合
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
截至 2025 年 12 月 31 日止年度					
營業額					
租賃投資物業收入	1,549	1,276	202	-	3,027
提供物業管理服務收入	178	232	27	-	437
分部收入	1,727	1,508	229	-	3,464
物業支出	(326)	(274)	(86)	-	(686)
分部溢利	1,401	1,234	143	-	2,778
投資收入					151
其他收益及虧損					2
行政支出					(309)
財務支出					(549)
投資物業之公平值變動：					(1,405)
其他金融投資之公平值變動					(87)
出售投資物業之公平值收益					592
合營公司之減值虧損					(805)
應佔業績：					
聯營公司					202
合營公司					22
除稅前溢利					592

	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	物業發展 百萬港元	綜合 百萬港元
截至 2024 年 12 月 31 日止年度					
營業額					
租賃投資物業收入	1,514	1,283	192	-	2,989
提供物業管理服務收入	170	224	26	-	420
分部收入	1,684	1,507	218	-	3,409
物業支出	(307)	(262)	(77)	-	(646)
分部毛利	1,377	1,245	141	-	2,763
應佔合營公司之業績	-	-	-	(41)	(41)
分部溢利(虧損)	1,377	1,245	141	(41)	2,722
投資收入					167
其他收益及虧損					3
行政支出					(308)
財務支出					(450)
投資物業之公平值變動：					(1,506)
其他金融投資之公平值變動					(19)
合營公司之減值虧損					(258)
應佔業績：					
聯營公司					204
合營公司					12
除稅前溢利					567

以上所有分部的營業額均來自外界客戶。

營運及可呈報的分部之會計政策與本集團於「重要會計政策資訊」所述本集團的會計政策一致。分部溢利指在並無分配投資收入、其他收益及虧損、行政支出（包括中央行政成本及董事薪酬）、財務支出、投資物業之公平值變動、其他金融投資之公平值變動、出售投資物業之公平值收益、合營公司之減值虧損，以及應佔聯營公司和合營公司之業績下，各分部所賺取的溢利。這是向本集團主要營運決策者呈報的資料，以助調配資源及評估物業分部表現之用。

上述包括位於內地上海利園的營業額、物業支出及行政支出，分別為 124 百萬港元（2024 年：73 百萬港元）、64 百萬港元（2024 年：59 百萬港元）及 4 百萬港元（2024 年：9 百萬港元）。

分部資產

以下是本集團按營運及可呈報的分部分析之資產。

	<u>商舖</u> 百萬港元	<u>寫字樓</u> 百萬港元	<u>住宅</u> 百萬港元	<u>物業發展</u> 百萬港元	<u>綜合</u> 百萬港元
於 2025 年 12 月 31 日					
分部資產	32,691	33,092	8,134	25,725	99,642
貸款予聯營公司及投資					5,482
合營公司投資					364
其他金融投資					1,652
持作出售的投資物業					1,611
其他資產					6,671
綜合資產					<u>115,422</u>

於 2024 年 12 月 31 日

分部資產	32,986	34,265	8,667	25,004	100,922
貸款予聯營公司及投資					5,355
合營公司投資					342
其他金融投資					1,657
其他資產					5,813
綜合資產					<u>114,089</u>

分部資產指各分部的投資物業和應收賬款及物業發展分部的貸款予合營公司及投資。分部資產並無分配物業、機器及設備、貸款予聯營公司及投資、合營公司投資、其他金融投資、持作出售的投資物業、債務證券、其他金融資產、遞延稅項資產、其他應收款項、定期存款、現金及現金等值。這是向本集團主要營運決策者呈報的資料，以助監管分部表現及調配各分部資源之用。分部資產包括以公平值計量之投資物業，但分部溢利並不包括投資物業之公平值變動。

物業發展分部包括發展中的投資物業，將於發展完成後轉撥至其他分部。

商舖及寫字樓分部包括位於內地的投資物業，價值分別為 636 百萬港元（2024 年：644 百萬港元）和 2,697 百萬港元（2024 年：2,744 百萬港元）。

本集團管理層以集團為基礎監管本集團所有負債，因此並無呈列分部負債之分析。

除資產賬面值為 8,856 百萬港元（2024 年：8,760 百萬港元）位於內地外，所有本集團之非流動資產（不包括金融工具和遞延稅項資產）均位於香港。

其他分部資料

	<u>商舖</u> 百萬港元	<u>寫字樓</u> 百萬港元	<u>住宅</u> 百萬港元	<u>物業發展</u> 百萬港元	<u>綜合</u> 百萬港元
截至 2025 年 12 月 31 日止年度					
非流動資產之增加	612	194	32	2,949	3,787
截至 2024 年 12 月 31 日止年度					
非流動資產之增加	192	158	21	2,050	2,421

5. 稅項

	<u>2025 年</u> 百萬港元	<u>2024 年</u> 百萬港元
本年度稅項		
香港利得稅		
- 本年度	222	234
- 以往年度撥備不足	3	21
遞延稅項	71	41
	<u>296</u>	<u>296</u>

於兩個年度之香港利得稅，是根據相關年度估計的應課稅溢利按稅率 16.5% 計算。

6. 本年度溢利

	<u>2025 年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2024 年</u> <u>百萬港元</u>
本年度溢利已扣除 (計入) :		
核數師酬金	<u>4</u>	<u>4</u>
物業、機器及設備之折舊	<u>42</u>	<u>36</u>
包括 127 百萬港元 (2024 年 : 136 百萬港元)		
按租戶營業額計算租金之投資物業租金總收入	(3,027)	(2,989)
減:		
- 出租投資物業之直接經營成本	<u>244</u>	<u>228</u>
	<u>(2,783)</u>	<u>(2,761)</u>
利息收入 (已包括在投資收入)	<u>(112)</u>	<u>(134)</u>
員工成本 (包括董事酬金)	<u>324</u>	<u>327</u>
應佔聯營公司稅項 (已包括在應佔聯營公司之業績)	<u>94</u>	<u>93</u>

7. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

	<u>2025 年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2024 年</u> <u>百萬港元</u>
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：		
本公司擁有人應佔本年度盈利	<u>315</u>	<u>35</u>

	<u>股份數目</u>	
	<u>2025 年</u>	<u>2024 年</u>
計算每股基本及攤薄後盈利之普通股		
加權平均數	<u>1,027,008,223</u>	<u>1,027,008,223</u>

截至 2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日的年度內，因購股權之行使價較每股平均市場價格為高，因此於計算每股攤薄後盈利時並無假設行使本公司若干所有尚未行使的購股權。

8. 股息

(a) 於本年內已確認派發之股息

	<u>2025 年</u> <i>百萬港元</i>	<u>2024 年</u> <i>百萬港元</i>
已派 2025 年第一次中期股息 - 每股 27 港仙	277	-
已派 2024 年第一次中期股息 - 每股 27 港仙	-	277
已派 2024 年第二次中期股息 - 每股 81 港仙	832	-
已派 2023 年第二次中期股息 - 每股 81 港仙	-	832
	<u>1,109</u>	<u>1,109</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	<u>2025 年</u> <i>百萬港元</i>	<u>2024 年</u> <i>百萬港元</i>
第二次中期股息 (代替末期股息)		
- 每股 81 港仙 (2024 年：每股 81 港仙)	<u>832</u>	<u>832</u>

由於第二次中期股息於報告期末後宣派，因此並未於 2025 年 12 月 31 日確認為負債。該股息將以現金派發。

9. 應收及其他應收款項

	<u>2025 年</u> 百萬港元	<u>2024 年</u> 百萬港元
應收賬款	40	51
應收利息	44	43
有關投資物業的預付款項	606	943
其他應收款項及預付款項	596	653
總額	<u>1,286</u>	<u>1,690</u>
作分析報告用途:		
流動資產	341	375
非流動資產	945	1,315
	<u>1,286</u>	<u>1,690</u>

於報告期末，應收賬款之賬齡分析如下。應收賬款主要包括出租投資物業的租金，普遍會預先收取。

	<u>2025 年</u> 百萬港元	<u>2024 年</u> 百萬港元
少於 30 日	15	23
31-90 日	13	14
90 日以上	12	14
	<u>40</u>	<u>51</u>

10. 應付賬款及應付費用

	<u>2025 年</u> 百萬港元	<u>2024 年</u> 百萬港元
應付賬款	650	534
應付利息	77	146
其他應付款項	974	748
	<u>1,701</u>	<u>1,428</u>

於報告期末，本集團應付賬款的賬面值為 179 百萬港元（2024 年：208 百萬港元），其賬齡均少於 90 天。

附加資料

企業管治

本公司的董事會及管理層致力奉行高質素之企業管治。董事會所採納之企業管治守則，為本公司於企業管治原則的應用方面提供指引。在遵守相關法定要求外，本公司亦持續按本地及國際的最佳常規標準檢視及提高本公司的企業管治水平。

於年內，本公司一直全面遵守上市規則附錄 C1《企業管治守則》第二部份所載之守則條文。有關本公司之企業管治措施詳情載於本公司網站 www.hysan.com.hk。

企業責任及可持續發展

本集團於2006年發表首份企業責任 / 可持續發展報告。今年的報告是本集團就貢獻社區及環境保護的工作所發表的第20份報告。

我們的「2025年可持續發展報告」闡述了本集團之企業責任及可持續發展表現，將會載於本公司網站 www.hysan.com.hk。本集團在編制其可持續發展報告時已應用並遵守上市規則附錄 C2 載列之《環境、社會及管治報告守則》的所有相關要求及條文。當中所載資料將由香港品質保證局核實。

遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）

本公司已採納上市規則附錄 C3 中載列之標準守則作為本公司關於董事證券交易操守之守則。經本公司具體查詢後，所有董事確認於年內已遵守該標準守則之規定。

購回、出售或贖回本公司上市證券

於年內，本集團透過要約方式以現金代價5,366百萬港元購回部分本金總額為690百萬美元（相當於約5,365百萬港元）的4.1%次級擔保永續資本證券（「2020年次級證券」）。該等購回的證券其後已根據其條款及細則予以註銷。本集團其後已以現金代價467百萬港元全數贖回本金總額為60百萬美元（相當於約466百萬港元）的所有未贖回的2020年次級證券，佔該證券初始發行本金金額約7%。於上述贖回後，2020年次級證券已予以註銷，且並無已發行的2020年次級證券。

於年內，本集團於市場上以現金代價32百萬港元購回部分本金總額為5百萬美元（相當於約37百萬港元）的4.85%優先永續資本證券，佔該證券初始發行本金金額約1%，該部分已於2026年1月予以註銷。

除以上披露外，本公司及其附屬公司於年內均無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

人力資源政策

本集團致力招攬、挽留及培訓積極達致本集團之目標並恪守本集團企業文化和核心價值的優秀員工。截至 2025 年 12 月 31 日，本集團員工總數為 507 人（2024 年：520 人）。本集團的人力資源政策與企業目標一致，在於為股東的投資增值並取得可持續增長。人力資源方案、培訓及發展詳情將載於「2025 年可持續發展報告」內。

暫停辦理股份過戶登記

第二次中期股息將約於 2026 年 3 月 27 日（星期五）派發予於 2026 年 3 月 13 日（星期五）登記於股東名冊上的本公司股東（「股東」）。股份過戶登記處將於 2026 年 3 月 13 日（星期五）暫停辦理股份過戶登記手續。股息除淨日期為 2026 年 3 月 11 日（星期三）。如欲收取第二次中期股息，務請於 2026 年 3 月 12 日（星期四）下午 4 時前將所有股份過戶文件連同有關股票證書，送達本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司（「本公司股份過戶登記處」），地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓。

股份過戶登記處亦將於 2026 年 6 月 1 日（星期一）至 2026 年 6 月 5 日（星期五）期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。如欲出席本公司應屆股東周年大會（「股東周年大會」）並於會上投票，務請於 2026 年 5 月 29 日（星期五）下午 4 時前將所有股份過戶文件連同有關股票證書，送達本公司股份過戶登記處之上述地址。

股東周年大會

股東周年大會將於 2026 年 6 月 5 日（星期五）舉行。股東周年大會通告將登載於本公司網站 (www.hysan.com.hk) 及聯交所網站 (www.hkexnews.hk)，並約於 2026 年 3 月底寄發予股東。

承董事會命

主席

利蘊蓮

香港，2026 年 2 月 26 日

於本公告日期，董事會包括：利蘊蓮（主席）、呂幹威（執行董事及首席營運總監）、鍾郝儀**、卓百德**、王靜瑛**、Young Elaine Carole**、張勇**、利憲彬*（利蘊蓮為其替任董事）、利乾* 以及利子厚*。

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

本全年業績公告登載於本公司網站 (www.hysan.com.hk) 及聯交所網站 (www.hkexnews.hk)。2025 年年報（包括根據上市規則所需提供的資料）將約於 2026 年 3 月底寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。