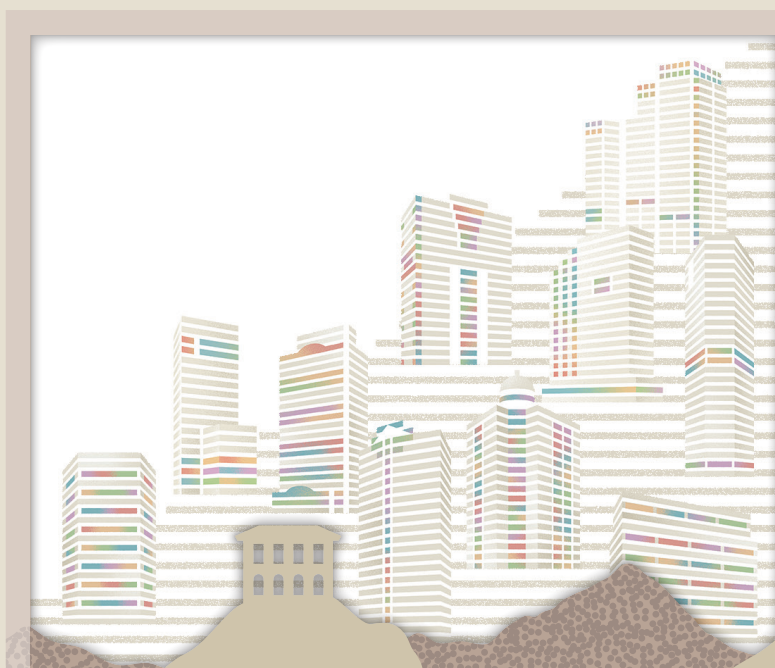




願景

成為行業內首屈一指的公司。

使命

我們的物業組合，由充滿熱誠、富責任感、高瞻遠矚的專業人員進行策略性的規劃和管理，為各持份者帶來持續而可觀的回報。

目錄

1	摘要
3	主席報告
6	管理層的討論與分析
17	簡明綜合財務報表的審閱報告
18	簡明綜合損益表
19	簡明綜合全面收益表
20	簡明綜合財務狀況表
22	簡明綜合權益變動表
24	簡明綜合現金流量表
25	簡明綜合財務報表附註
46	企業管治
62	股東資料
64	公司資料

摘要

- 營業額及經常性基本溢利分別按年上升**2.2%**及**1.2%**。
- 商舖業務營業額按年增加**2.1%**，受惠於優化的商舖組合和新一代奢華品牌旗艦店，吸引了優質租戶並推動銷售額增長。
- 寫字樓業務營業額按年上升**0.8%**。在充滿挑戰的寫字樓市場下，香港寫字樓業務維持穩定，出租率由**90%**上升至**92%**，緩解租金水平回落的壓力。
- 利園區的行人通道系統工程進展順利。系統會連接利園八期至銅鑼灣港鐵站，使利園區成為有蓋及適宜步行的社區。
- 未來五年，透過出售竹林苑部分資產，以及推動大埔林海山城及土瓜灣住宅項目的單位銷售，啟動**80億**港元的資本循環計劃。
- 集團維持第一次中期股息為每股**27**港仙。

業績

			截至6月30日止6個月		
		附註	2025年	2024年	變動
營業額	百萬港元	1	1,730	1,693	+2.2%
經常性基本溢利	百萬港元	2	1,031	1,019	+1.2%
基本溢利	百萬港元	3	1,031	1,019	+1.2%
公布溢利	百萬港元	4	75	427	n/m
每股基本盈利	港仙		7	42	n/m
每股第一次中期股息	港仙		27	27	±0%
			於2025年 6月30日	於2024年 12月31日	
股東權益	百萬港元	5	65,181	65,993	-1.2%
每股資產淨值	港元	6	63.5	64.3	-1.2%

n/m: 並無意義

附註：

1. **營業額**包括本集團於期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**，非香港財務報告會計準則計量，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**，非香港財務報告會計準則計量，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會計準則，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**是股東權益除以於期末／年末時已發行的股份數目。

主席報告

2025年上半年，香港經濟面對零售及地產行業的多重挑戰，整體環境受壓。儘管外部逆風與內部不明朗因素並存，希慎於競爭激烈的市場中，展現出超越市場的實力。

本人欣然匯報，希慎於2025年上半年取得穩健業務表現，彰顯我們核心資產組合與策略支柱的優勢。本期業績體現我們專注於創造可持續增長與價值。

卓越傳承 未來願景

逾一個世紀以來，希慎一直是香港發展歷程中的先驅。我們的悠久建樹不僅植根傳統，更仰賴我們不斷革新的能力，預測並回應社會不斷演變的需求，順應從嬰兒潮到Alpha世代的時代變遷。我們對利園區的全方位重塑，正是希慎的前瞻視野與百年傳承之有力印證。

收穫轉型 培育增長

希慎的長久增長，建基於我們貫徹的「核心與支柱」策略。「核心」策略致力鞏固及擴展利園區，持續定位為充滿活力的商業及文化樞紐。我們透過投資於持續的精心策劃，包括積極推動社區營造，提供獨特社區體驗，同時進行資產增值，致力滿足社區日新月異的需求。「支柱」策略構成我們多元化的增長模式，結合重資產開發與輕資產投資，構建全面的業務營運模式。在秉持審慎理財的原則下，我們推行的多元化策略已開始實現財務貢獻。

利園區優化計劃成果豐碩

希慎持續的轉型之路已步入「收成期」。2024年，我們為利園區嶄新面貌揭開序幕，迎來超過十家全新裝修和擴建的奢華品牌旗艦店，包括早前重新開業的Hermès、Dior和Cartier，為顧客帶來嶄新的店內體驗，標誌著轉型之路的重要里程碑。

持續向好的發展趨勢延續至2025年上半年，Chanel位於利園一期的新店裝修後重新開幕，利園區內其他奢華品牌的旗艦店亦穩步推進。我們亦引入多個精緻生活品牌及一系列全新及知名餐飲店，進一步提升利園區的品牌組合。我們期待利園區將於2025年下半年迎來更多旗艦店和嶄新零售概念，進一步鞏固利園區作為香港奢華品牌首選聚集地之地位。

利園八期：可持續發展典範

我們的旗艦項目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年竣工。項目落成後，利園區的可出租總面積將擴大近30%，為可持續發展及社區連繫樹立全新典範。

利園八期由希慎與國際知名的建築事務所 Foster + Partners 攜手設計，座擁港島區最大單層樓面，融合綠化室內外空間理念。佔地 60,000 平方呎的大型綠化開放空間，將成為社區互動交流地標，體現我們對打造新世代辦公及零售典範以凝聚社區的願景。

社區連繫是我們願景的核心部分。預計將於 2026 年竣工的行人通道系統，將連接利園區至銅鑼灣港鐵站，為行人提供數分鐘即達的步行體驗，將利園區打造為適宜步行的社區。透過融合工作、休閒、生活及娛樂元素，利園區將為香港奠定全新的社區營造標準，彰顯希慎致力建設以人為本社區的承諾。

策略支柱：促進多元化業務及地域拓展

我們的策略支柱推動希慎於業務及地域上的多元化發展。儘管營商環境充滿挑戰，上海利園成功吸引高質素租戶，進一步鞏固由知名金融機構及跨國企業組成的寫字樓租戶組合。項目亦涵蓋多樣化的零售品牌，為租戶和訪客帶來更豐富體驗。

我們與全球領先的共享工作間營運商 IWG 的合營公司，其於大灣區的共享工作間業務持續錄得穩健增長。我們的醫療保健投資項目新風天域集團業務亦維持增長動力。

獨特業務組合 締造卓越零售體驗

2025 年上半年，香港零售業繼續面對各種挑戰，包括消費模式轉變及北上消費熱潮等壓抑本地消費需求。有見及此，香港特區政府推出一系列措施，以推廣盛事活動和旅遊業，吸引不少旅客來訪，刺激本地消費。香港正積極鞏固其作為亞洲盛事之都的地位，我們預計訪港旅客數量將逐步回升，來自中國內地及亞洲國家的旅客將為零售及旅遊業注入新動力。希慎獨一無二的業務組合，讓我們處於有利位置，充分把握市場機遇。

希慎廣場透過升級、翻新與重塑，迎合本地年輕人及國際訪客的需求。2025 年上半年，我們迎來多個全新零售及餐飲概念，帶來多家備受注目的快閃店和矚目的推廣活動。這些措舉進一步鞏固希慎廣場作為本地潮流領導者之地位。

穩健應對辦公室市場競爭

利園區的寫字樓組合憑藉多項核心優勢，期內出租率保持穩定。我們的寫字樓組合位處香港黃金地段，交通便利，配備優質建築規格，滿足先進的環保及可持續發展需求，而我們堅守高標準的物業管理服務一直為業務組合提供支援。利園區匯聚豐富的零售、生活及餐飲服務，成為香港核心商業區中備受推崇的辦公地標。

我們的寫字樓租戶組合於期內持續擴大，受惠於多個範疇的租戶錄得穩定增長需求。我們擁有均衡的寫字樓組合，結合傳統寫字樓和靈活的共享工作間，穩定性與彈性兼備，確保我們能夠靈活應對企業及租戶持續演化的需求。

滿懷信心 塑造未來

在專注於創造可持續增長與價值之同時，我們認為2025年市場前景將繼續受全球經濟環境的不穩定因素影響。我們將保持警覺，採取審慎風險管理，以應對充滿挑戰的市場情況。

儘管如此，我們對香港作為全球主要金融中心的長遠地位，以及作為大灣區重要活動樞紐之角色充滿信心。希慎持續投資利園區並推動多元化增長策略，讓我們能夠充分把握新興機遇。

希慎以高瞻遠矚的視野，引領利園區的轉型之路，著重推動共融與可持續發展。我們的策略延續希慎百年以來建立的理念，植根於信任、和諧與共享價值。在銅鑼灣發展成為繁盛樞紐的過程中，我們的策略發揮了舉足輕重的作用，而利園區更發展成為別具特色的商業與文化熱點，進一步推動香港作為國際城市的持續發展。

隨著利園區優化計劃積極推進，我們深信希慎業務能夠持續表現穩健。我們的願景、轉型措舉及卓越往績，皆為公司長遠增長奠定堅實基礎。

我們將繼續保持謹慎的財政及風險管理，透過強大且堅持不懈的執行力，堅定推動「核心與支柱」策略，為持份者創造可持續的長遠價值。憑藉樂觀與堅定態度，以及卓越的競爭優勢，我們將繼續塑造利園區的未來發展，為香港的持續發展作出貢獻。

本人謹代表董事會，衷心感謝全體員工的堅定承擔與付出。他們運用專業知識，於工作崗位上努力不懈，對希慎的持續增長及社區發展貢獻良多。展望未來，我們將攜手迎接新機遇，續創更多里程碑。

主席
利蘊蓮

香港，2025年8月14日

管理層的討論與分析

業績回顧

百萬港元	截至6月30日止6個月		
	2025 年	2024 年	變動
營業額	1,730	1,693	+2.2%
– 商舖	862	844	+2.1%
– 寫字樓	750	744	+0.8%
– 住宅	118	105	+12.4%
經常性基本溢利	1,031	1,019	+1.2%
基本溢利	1,031	1,019	+1.2%

營業額及經常性基本溢利分別按年增長2.2%及1.2%，主要受惠於核心業務板塊的穩健表現。香港商舖業務保持韌性。集團營業額增長來自資產組合優化及銷售表現改善。寫字樓出租率由90%提升至92%，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，亦為期內整體營業額及溢利增長作出貢獻。

期內，平均約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。

本公司董事會宣布派發本年度第一次中期股息每股27港仙（2024年：27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：

	截至6月30日止6個月	
	2025 年 百萬港元	2024 年 百萬港元
公布溢利	75	427
物業之公平值變動	673	209
投資物業	964	197
減：其他非控股權益之影響	(291)	4
應佔聯營公司（除稅）	–	8
合營公司之減值虧損	30	170
其他收益及虧損	(1)	(1)
永續資本證券持有者應佔溢利	254	214
經常性基本溢利／基本溢利	1,031	1,019

業務回顧

商舖

集團商舖業務組合的營業額上升 2.1%至 862 百萬港元(2024 年：844 百萬港元)。

百萬港元	截至 6 月 30 日止 6 個月		
	2025 年	2024 年	變動
商舖	862	844	+2.1%
– 香港	851	844	+0.8%
– 內地	11	–	n/m

n/m: 並無意義

香港業務組合

營業額上升 0.8%至 851 百萬港元(2024 年：844 百萬港元)，其中包括按營業額收取的租金 61 百萬港元(2024 年：72 百萬港元)。

商舖出租率於 2025 年 6 月 30 日為 94%(2024 年 12 月 31 日：92%)。2025 年上半年的續約、租金檢討與新出租物業的租金水平維持顯著上升趨勢。

期內，香港零售市場銷貨值及銷貨量持續受壓，消費者行為受到港元強勢及北上消費趨勢影響，而訪港旅客人數雖然有所增加，消費模式卻更趨謹慎。因應此趨勢，香港特區政府積極推廣更多大型盛事及世界級演唱會，以吸引更多國際旅客來港，刺激旅遊消費。於 2025 年第二季末，香港零售業總銷貨價值錄得 14 個月以來首次正增長。

為應對消費者不斷演變的需求，希慎一直致力更新品牌組合，帶來精彩創新的消費體驗，包括利園區內擴建後的奢華品牌旗艦店為顧客精心策劃的店內體驗。我們亦策略性地引進更多嶄新及著名的餐飲品牌，展現充滿活力的餐飲組合，同時在希慎廣場引進 30 個時尚生活品牌，並推出一系列備受矚目的快閃店及活動。

利園區優化工程的進展，以及利園八期和全新行人通道系統的建造工程，持續於期內引起零售商的濃厚興趣。以上項目彰顯希慎致力打造糅合創新、可持續性和便利出行的獨特零售環境，以滿足本地消費者和旅客持續演變的需求。

內地業務組合

於2025年6月30日，集團在內地的商舖業務組合的出租率為64%（2024年12月31日：41%）。

上海利園為靜安區中心地段的綜合商業及社交樞紐，服務來自周邊寫字樓的專業人士、消費者及市民。於上海市人民政府的經濟刺激措施支持下，當地商業物業市場重現活力。上海利園的租戶組合預計將更趨多元化。

市場推廣活動及常客獎勵計劃

2025年上半年，我們在利園區推出一系列構思新穎、卓有成效的市場推廣活動，緊扣新興消費趨勢及發揮數碼媒體力量，以提升租戶表現，吸引更多元化的顧客群。

備受矚目的重點活動包括文化色彩濃厚的新春街頭市集，以及與韓國藝人金智秀等國際巨星和大熱劇集《魷魚遊戲》合作呈獻的獨家快閃活動等。這些活動刺激商場人流及銷售額飆升，並獲得媒體廣泛報道。

我們別具特色的活動系列亦包括推廣正宗環球風味的「Celebrate Every Bite 利園饌禮」，以及與多個美妝品牌合辦、以「愛自己」為主題的「Threads of Beauty」美妝盛會。透過與租戶量身定制的緊密合作，以上活動成功將線上互動轉化為線下的暢旺人流和銷售熱潮。

希慎與年度國際潮流文化節ComplexCon合辦的「hy! Chill 希慎潮流祭」亦同樣大獲成功。由ComplexCon全球藝術總監Daniel Arsham操刀設計的7米高巨型特色藝術裝置在希慎廣場中庭展出，成為萬眾注目的活動焦點。同場更設有珍藏球鞋展覽、多家快閃店及超過20個與租戶合辦的活動項目，鞏固希慎廣場作為時尚愛好者和文化潮流引領者首選據點的地位，亦體現我們對結合藝術文化與零售體驗的堅定承諾。

我們於期內繼續優化客戶關係管理計劃，加強為尊貴客戶提供卓越的個人化體驗，推動平均消費額及Club Avenue會員參與率持續上升。

我們獨特而積極的市場推廣策略，持續帶動強韌的業務表現，鞏固利園區作為時尚生活及餐飲體驗熱點之定位。因此，利園區具備有利條件，把握市場氣氛逐漸改善所帶來的機遇。

寫字樓

於2025年首六個月，集團寫字樓業務組合的營業額上升0.8%至750百萬港元(2024年：744百萬港元)。

百萬港元	截至6月30日止6個月		
	2025年	2024年	變動
寫字樓	750	744	+0.8%
– 香港	703	720	-2.4%
– 內地	47	24	n/m

n/m: 並無意義

香港業務組合

2025年上半年，營業額由2024年的720百萬港元減少2.4%至703百萬港元。其中包括按營業額收取的租金5百萬港元(2024年：4百萬港元)。

鑑於全球經濟持續不明朗，香港寫字樓市道於2025年上半年仍舊充滿挑戰。因此，企業對成本開支維持謹慎態度，對辦公室環境要求亦有所提升。本地寫字樓租賃活動於2025年第二季末有所改善，帶動市場氣氛回升。大部分業主的租賃取態更為靈活，競相提供獎勵措施吸引主要租戶。

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，於2025年6月30日的寫字樓組合的出租率維持穩定為92%(2024年12月31日：90%)。利園八期的示範單位備受好評，其預租推廣活動持續進行。

於2025年6月30日，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21.3%(2024年12月31日：22.0%)的出租面積。專業及顧問服務業和共享工作間分別為第二及第三大租戶類別。

內地業務組合

內地寫字樓業務組合的營業額上升至47百萬港元(2024年：24百萬港元)，主要由於出租率上升至68%(2024年12月31日：66%)。儘管面對內地寫字樓租賃市場的激烈競爭，我們一直積極物色並成功吸納新租戶。

住宅

隨著愈來愈多外籍專才來港發展，香港的高端住宅租賃市場於2025年上半年穩步復甦。各項人才入境計劃吸引大量年輕專業人士和管理人員赴港。以往市場以金融服務業輸入人才為主，有賴多項人才計劃實施，現已成功吸引來自更廣泛行業的專才。

希慎的住宅租賃業務組合營業額上升12.4%至118百萬港元(2024年：105百萬港元)。於2025年6月30日，出租率為70%(2024年12月31日：73%)。住宅業務的續約、租金檢討與新訂立租約的平均租金水平向上。

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，上蓋工程於期內取得滿意進展。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。利園八期亦榮獲多個專業機構頒發設計獎項，包括於「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。

利園八期項目在簡明綜合財務狀況表的「投資物業」中披露。

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6月30日，該項目已就140個單位簽訂合同。

2025年上半年，香港高端住宅市場氣氛輕微改善，主要受定價具競爭力的新樓盤所帶動。受惠於按揭成數放寬及利率回落，林海山城於期內合共售出和租出25個單位。我們將繼續貫徹進取的銷售策略以保持穩定銷情。

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平方呎的項目。希慎將肩負項目商舖部分的設計和營運。

該項目為九龍城第一行動區重建區的一部分，採用市建局倡導的「小區重建新社區」市區更新模式。項目上蓋工程現正全速進行，商舖部分的混凝土工程將於2025年第三季完成。整體發展項目預計將於2027年第二季取得入伙紙。

林海山城項目及土瓜灣住宅項目在簡明綜合財務狀況表的「合營公司投資」中披露。

上海的投資物業 – 港匯廣場

希慎於此項投資物業持有 26% 權益。期內，港匯廣場表現強韌。該投資在簡明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 成立的合營公司

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。

該合營公司期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保持穩定。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前景倍感樂觀。

該合營公司於 2025 年上半年簽訂五個新據點，目前於大灣區經營 40 個中心。我們深信，合營公司不斷擴展的網絡具備有利條件，能夠把握大灣區各城市對共享工作間需求增長所帶來的機遇。

該投資在簡明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，於全國營運急症醫院、線上醫院、康復及老年醫院、腫瘤中心、非住院護理中心、門診診所、家庭健康網絡、培訓中心和健康保險服務。

截至 2025 年 6 月 30 日，新風天域集團營運 33 所醫院，包括 11 所國際醫院及 22 所康復醫院，業務增長勢頭保持穩定，並於今年上半年在寧波開設了一所新醫院。新風天域集團收購位於香港的腫瘤醫療集團亦為大灣區的醫療網絡提供綜合性、全周期的治療方案。

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，充分把握對優質醫療保健服務的殷切需求所帶來的機遇。

該投資在簡明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

本公司已啟動一項為期五年、總額達 80 億港元的資本循環計劃，透過策略性出售非核心資產以提升資本效率。目前計劃涵蓋出售竹林苑兩座住宅大樓，以及 VILLA LUCCA 及土瓜灣住宅項目的建售單位，以把握住宅市場信心回暖的契機。此項計劃旨在達成三大目標：一是透過去槓桿化優化集團資本結構；二是釋放成熟住宅資產的價值；三是將資本重新部署至公司策略重點領域。計劃與公司一貫的資本分配框架一致，並有助於鞏固長遠財務穩健性，同時推動集團可持續價值的提升。

財務回顧

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)。本集團的營業支出佔營業額的比率較去年同期輕微增加，為25.8%(2024年：25.0%)。

百萬港元	截至6月30日止6個月		
	2025年	2024年	變動
營運支出	447	423	+5.7%
– 香港	418	400	+4.5%
– 內地	29	23	n/m

n/m: 並無意義

財務支出

財務支出增加至289百萬港元，2024年上半年則為213百萬港元，主要由於期內借貸增加所致。期內的實際利率為3.8%，而2024年同期則為4.4%。

投資物業價值重估

本集團的投資物業組合於2025年6月30日之估值為96,893百萬港元，較2024年12月31日的96,547百萬港元上升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公開市場價值進行重估。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為964百萬港元(2024年：197百萬港元)，已於本集團期內的簡明綜合損益表中確認。此虧損主要反映受環球經濟不明朗因素影響，寫字樓業務的市場風險增加。

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為115百萬港元(2024年：117百萬港元)。

本集團於合營公司的投資為大埔林海山城項目、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7百萬港元，2024年應佔虧損則為197百萬港元，虧損主要反映大埔林海山城項目中供出售待發展物業之減值虧損。

其他投資

本集團透過若干戰略性少數股權投資擴大其地域及業務範圍。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6月30日，其他金融投資總額為1,582百萬港元(2024年12月31日：1,657百萬港元)。

銀行結存

本集團除了將盈餘資金存入信貸評級優異的銀行作定期存款外，亦投資於投資級別之債務證券。

利息收入下跌至92百萬港元(2024年：95百萬港元)，此乃由於銀行存款減少所致。

資本開支

期內，資本開支的總現金支出增加至1,069百萬港元(2024年：645百萬港元)。資本開支主要來自加路連山道項目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

資本架構管理

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，本集團一直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6月30日，本集團的債務總額¹上升至28,796百萬港元(2024年12月31日：26,717百萬港元)，主要是策略性項目的資本開支所致。

於2025年6月30日，銀行貸款佔本集團債務總額約50%，餘下的50%從資本市場籌得(2024年12月31日：42%：58%)。

下表列有於2025年6月30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	9,929	3,022
無抵押銀行貸款	4,400	4,200	200
已承諾循環貸款	8,700	–	8,700
資本市場發債	14,516	14,516	–
總承諾信貸	40,567	28,645	11,922
非承諾循環貸款	2,699	151	2,548
債務融資總來源	43,266	28,796	14,470

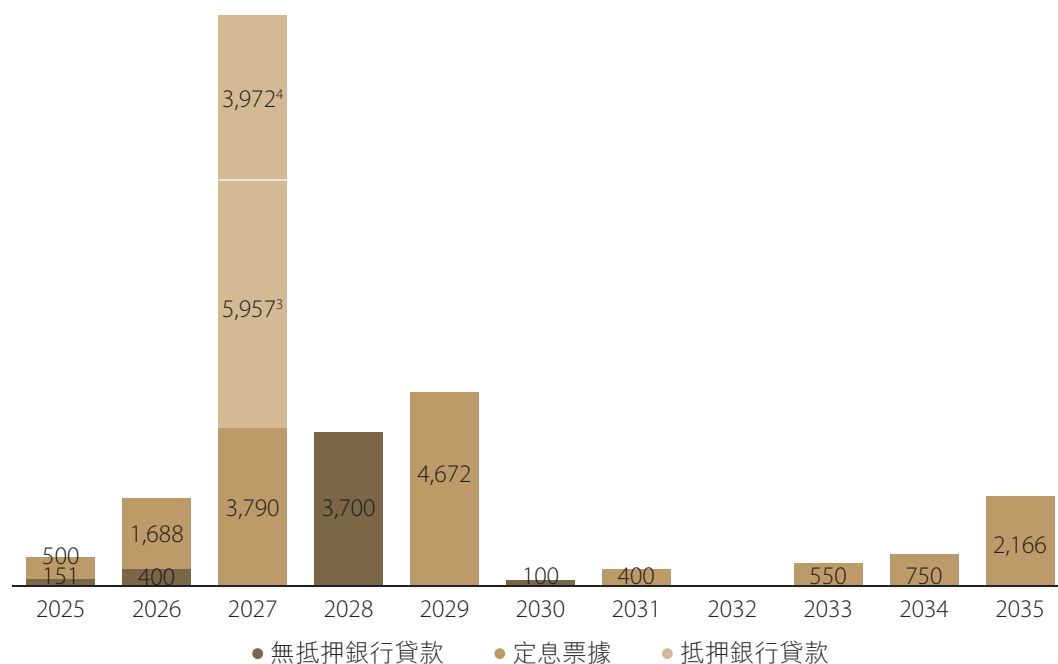
¹ 債務總額是指於2025年6月30日按合約規定的本金償付責任。然而，根據本集團的會計政策，債務是採用實際利率法按攤銷成本計算。因此，本集團於2025年6月30日綜合財務狀況表披露的未償還債務賬面值為28,641百萬港元(2024年12月31日：26,514百萬港元)。

² 抵押銀行貸款是指加路連山道項目融資的按合約規定的本金償付責任。

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6月30日，債務組合的平均還款期為3.2年（2024年12月31日：3.4年）。

下列為本集團於2025年中期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年中期末為32.9%（2024年12月31日：31.4%）。集團的淨利息償付率⁶於2025年中期期內為7.5倍（2024年：10.8倍）。

³ 加路連山道項目中60%的抵押銀行貸款是由希慎擔保。

⁴ 加路連山道項目中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。

信貸評級

本集團與信貸評級機構保持積極對話，致力於維持投資級別的信貸評級。於2025年6月30日，穆迪及惠譽對本集團的信貸評級分別為Baa2及BBB。

流動資金管理

於2025年6月30日，本集團持有的現金及銀行結存總值約3,348百萬港元(2024年12月31日：2,211百萬港元)，並投資584百萬港元(2024年12月31日：896百萬港元)於投資級別的債務證券。

如需要進一步的流動資金，本集團可提取往來銀行所提供的備用承諾信貸。

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6月30日的定息債務比率(計入利率掉期後)為56%(2024年12月31日：61%)。實際利率由去年年末之4.3%稍微下降至2025年中期末的3.8%，主要由於香港銀行同業拆息利率下降。

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

於2025年中期期內，本集團發行750百萬美元的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。與此同時，本集團以5,365百萬港元(2024年：728百萬港元)的現金代價購回本金為5,363百萬港元(2024年：777百萬港元)的次級擔保永續資本證券。

簡明綜合財務報表的審閱報告

Deloitte.

德勤

致希慎興業有限公司董事會

希慎興業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

引言

我們已審閱列載於第18頁至第45頁希慎興業有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司的簡明綜合財務報表，此簡明綜合財務報表包括於2025年6月30日的簡明綜合財務狀況表，與截至該日止6個月期間的簡明綜合損益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表、簡明綜合現金流量表，以及若干附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定簡明綜合財務報表須遵守其相關規定及香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。貴公司之董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對簡明綜合財務報表作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。簡明綜合財務報表審閱工作包括向主要負責財務會計事項的人員詢問，並進行分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並無察覺到任何事項，使我們相信簡明綜合財務報表在所有重大方面沒有按照香港會計準則第34號的規定編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2025年8月14日

簡明綜合損益表

截至2025年6月30日止6個月(未經審核)

		截至6月30日止6個月	
	附註	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
營業額	3	1,730	1,693
物業支出		(304)	(286)
毛利		1,426	1,407
投資收入		113	94
其他收益及虧損		1	1
行政支出		(143)	(137)
財務支出	5	(289)	(213)
投資物業之公平值變動		(964)	(197)
應佔業績(包括減值虧損)：			
聯營公司		115	117
合營公司		(7)	(197)
除稅前溢利		252	875
稅項	6	(155)	(158)
期內溢利	7	97	717
應佔期內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		75	427
永續資本證券持有者		254	214
其他非控股權益		(232)	76
		97	717
每股盈利(以港仙列值)			
基本	8	7	42
攤薄	8	7	42

簡明綜合全面收益表

截至2025年6月30日止6個月(未經審核)

	截至6月30日止6個月	
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
期內溢利	97	717
其他全面(支出)收益		
於其後不會重新分類至損益賬之項目：		
自用物業除稅後之重估虧損	-	(12)
計入其他全面收益股本投資之公平值變動	(80)	69
	(80)	57
於其後可以重新分類至損益賬之項目：		
附屬公司匯兌差額	116	(91)
淨調整至對沖儲備	(175)	24
應佔聯營公司之匯兌儲備	86	(39)
	27	(106)
期內除稅後之其他全面支出	(53)	(49)
期內全面收益總額	44	668
應佔全面收益(支出)總額：		
本公司擁有人	22	378
永續資本證券持有者	254	214
其他非控股權益	(232)	76
	44	668

簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日(未經審核)

	附註	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 12月31日 百萬港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	96,893	96,547
物業、機器及設備		847	829
聯營公司投資		5,548	5,347
貸款予聯營公司		8	8
合營公司投資		352	342
貸款予合營公司		4,469	4,324
其他金融投資		1,582	1,657
債務證券		333	578
遞延稅項資產		100	100
其他金融資產		24	135
其他應收款項	11	1,385	1,315
		111,541	111,182
流動資產			
應收及其他應收款項	11	314	375
債務證券		251	318
其他金融資產		–	3
定期存款		901	647
現金及現金等值		2,447	1,564
		3,913	2,907
流動負債			
應付賬款及應付費用	12	1,070	1,428
租戶按金		293	306
應付非控股權益款項	13	192	189
借貸	14	1,444	2,872
其他金融負債		1	–
應付稅款		149	67
		3,149	4,862
流動資產(負債)淨額		764	(1,955)
總資產減流動負債		112,305	109,227

簡明綜合財務狀況表續

於 2025 年 6 月 30 日 (未經審核)

	附註	於 2025 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2024 年 12 月 31 日 百萬港元 (經審核)
非流動負債			
應付非控股權益款項	13	5,817	5,686
借貸	14	27,197	23,642
其他金融負債		556	587
租戶按金		574	566
遞延稅項負債		1,345	1,317
		35,489	31,798
資產淨額			
		76,816	77,429
資本及儲備			
股本		7,723	7,723
儲備		57,458	58,270
本公司擁有人應佔權益			
永續資本證券	15	65,181	65,993
其他非控股權益		9,918	9,437
		1,717	1,999
權益總額			
		76,816	77,429

簡明綜合權益變動表

截至2025年6月30日止6個月(未經審核)

	本公司擁有人應佔權益		
	股本 百萬港元	購股權 儲備 百萬港元	普通儲備 百萬港元
於2025年1月1日(經審核)	7,723	40	96
期內溢利(虧損)	-	-	-
附屬公司匯兌差額	-	-	-
對沖工具所產生之淨虧損	-	-	-
淨收益重新分類調整至損益賬	-	-	-
計入其他全面收益股本投資之公平值變動	-	-	-
應佔聯營公司之匯兌儲備	-	-	-
期內全面(支出)收益總額	-	-	-
根據購股權計劃發行股份	-	2	-
根據購股權計劃的股份歸屬	-	(2)	-
購回股份	-	-	-
期內已派之股息(附註9)	-	-	-
向永續資本證券持有者作出分派	-	-	-
發行永續資本證券(附註15)	-	-	-
購回永續資本證券(附註15)	-	-	-
於2025年6月30日(未經審核)	7,723	40	96
於2024年1月1日(經審核)	7,723	39	96
期內溢利	-	-	-
附屬公司匯兌差額	-	-	-
對沖工具所產生之淨收益	-	-	-
淨收益重新分類調整至損益賬	-	-	-
自用物業重估之虧損(附註a)	-	-	-
計入其他全面收益股本投資之公平值變動	-	-	-
應佔聯營公司之匯兌儲備	-	-	-
期內全面收益(支出)總額	-	-	-
根據購股權計劃發行股份	-	2	-
期內已派之股息(附註9)	-	-	-
向永續資本證券持有者作出分派	-	-	-
購回永續資本證券(附註15)	-	-	-
於2024年6月30日(未經審核)	7,723	41	96

附註：

- (a) 本集團分類為物業、機器及設備之租賃土地及樓宇是經由獨立、專業合資格估值師，萊坊測量師行有限公司於2025年及2024年6月30日按市值進行重估。該估值乃按收入淨額資本化，並計入租賃期滿後收入調整。期內，於物業重估儲備中並無確認及累計因重估而產生之變動(2024年：虧損12百萬港元)。

本公司擁有人應佔權益						永續 資本證券 百萬港元	其他非控股 權益 百萬港元	總額 百萬港元
投資重估 儲備 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	物業重估 儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	保留溢利 百萬港元	總額 百萬港元			
125	(426)	437	(728)	58,726	65,993	9,437	1,999	77,429
-	-	-	-	75	75	254	(232)	97
-	-	-	116	-	116	-	-	116
-	(84)	-	-	-	(84)	-	-	(84)
-	(91)	-	-	-	(91)	-	-	(91)
(80)	-	-	-	-	(80)	-	-	(80)
-	-	-	86	-	86	-	-	86
(80)	(175)	-	202	75	22	254	(232)	44
-	-	-	-	-	2	-	-	2
-	-	-	-	2	-	-	-	-
-	-	-	-	(2)	(2)	-	-	(2)
-	-	-	-	(832)	(832)	-	(50)	(882)
-	-	-	-	-	-	(210)	-	(210)
-	-	-	-	-	-	5,800	-	5,800
-	-	-	-	(2)	(2)	(5,363)	-	(5,365)
45	(601)	437	(526)	57,967	65,181	9,918	1,717	76,816
20	(401)	447	(489)	59,747	67,182	10,224	2,285	79,691
-	-	-	-	427	427	214	76	717
-	-	-	(91)	-	(91)	-	-	(91)
-	27	-	-	-	27	-	-	27
-	(3)	-	-	-	(3)	-	-	(3)
-	-	(12)	-	-	(12)	-	-	(12)
69	-	-	-	-	69	-	-	69
-	-	-	(39)	-	(39)	-	-	(39)
69	24	(12)	(130)	427	378	214	76	668
-	-	-	-	-	2	-	-	2
-	-	-	-	(832)	(832)	-	(52)	(884)
-	-	-	-	-	-	(224)	-	(224)
-	-	-	-	49	49	(777)	-	(728)
89	(377)	435	(619)	59,391	66,779	9,437	2,309	78,525

簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止6個月(未經審核)

	截至6月30日止6個月	
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
經營業務流入現金淨額	1,142	1,070
投資活動		
有關投資物業所付款項	(1,069)	(645)
購買物業、機器及設備	(12)	(25)
已收利息	65	65
債務證券到期時所得款項	319	94
存款期超過三個月之定期存款到期時所得款項	2,009	1,630
存款期超過三個月之定期存款增加	(2,263)	(1,710)
有關其他金融投資所付款項	(5)	(7)
淨貸款予合營公司	(139)	(250)
投資活動付出現金淨額	(1,095)	(848)
財務活動		
繳付財務支出	(548)	(499)
來自非控股權益之貸款	3	230
新增銀行貸款	5,641	3,956
償還定息票據	(1,000)	(150)
償還銀行貸款	(2,602)	(2,801)
發行永續資本證券	5,800	–
購回永續資本證券	(5,365)	(728)
購回股份	(2)	–
繳付股息	(832)	(832)
向永續資本證券持有者作出分派	(210)	(224)
繳付附屬公司非控股權益股息	(50)	(52)
財務活動流入(付出)現金淨額	835	(1,100)
現金及現金等值增加(減少)淨額	882	(878)
於1月1日之現金及現金等值	1,564	2,583
換算差額	1	1
於6月30日之現金及現金等值	2,447	1,706

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止6個月(未經審核)

1. 編製基準

截至2025年6月30日止6個月未經審核的簡明綜合財務報表，乃根據香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄D2的適用披露規定編製。

載列於本簡明綜合財務報表截至2024年12月31日止年度之財務資料(作為比較資料)並不構成本公司於該年度的法定綜合財務報表，而有關資料乃摘錄自該等財務報表。與該等法定財務報表有關的資料如下：

- 本公司已按照香港公司條例第662(3)條，附表6第3部，遞交截至2024年12月31日止年度之財務報表予公司註冊處。
- 本公司之核數師已就該財務報表發出報告書，該核數師報告書並無保留意見；或提出重點事項，亦未有就香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條提出其他意見。

2. 主要會計政策

除若干物業及金融工具按適用情況以重估值或公平值計量外，本未經審核簡明綜合財務報表是按歷史成本為基礎編製。

本截至2025年6月30日止6個月的未經審核簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表一致。

應用香港會計師公會頒布之香港財務報告會計準則修訂本披露如下：

應用香港財務報告會計準則修訂本

於本期內本集團第一次應用了於2025年1月1日或之後開始的年度生效之下述香港會計師公會頒布之香港財務報告會計準則修訂本，編製本集團的簡明綜合財務報表。

香港會計準則第21號修訂 缺乏可兌換性

應用本期內香港財務報告會計準則修訂本，對本集團於本會計期間及／或過往會計年度之業績及財務狀況及簡明綜合財務報表之披露並無重大影響。

3. 營業額

營業額是指於期內來自租賃投資物業的租金總收入及提供物業管理服務的管理費收入。

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

本集團按物業管理服務合約的年期每個月收取固定管理費，大部分管理費收入按履約義務所分配的交易價格總額確認，取決於履約義務隨時間轉移的完成程度。於期內確認有關來自於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 – 出租高級住宅物業及相關設施

物業發展分部 – 發展出售及出租物業

4. 分部資料續

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 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2025年6月30日止6個月 (未經審核)					
營業額					
租賃投資物業收入	773	637	104	–	1,514
提供物業管理服務收入	89	113	14	–	216
分部收入	862	750	118	–	1,730
物業支出	(139)	(130)	(35)	–	(304)
分部毛利	723	620	83	–	1,426
應佔合營公司業績	–	–	–	13	13
分部溢利	723	620	83	13	1,439
投資收入					113
其他收益及虧損					1
行政支出					(143)
財務支出					(289)
投資物業之公平值變動					(964)
合營公司之減值虧損					(30)
應佔業績：					
聯營公司					115
合營公司					10
除稅前溢利					252

4. 分部資料續

分部營業額及業績續

	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6月30日止6個月					
(未經審核)					
營業額					
租賃投資物業收入	759	635	92	–	1,486
提供物業管理服務收入	85	109	13	–	207
分部收入	844	744	105	–	1,693
物業支出	(132)	(123)	(31)	–	(286)
分部毛利	712	621	74	–	1,407
應佔合營公司業績	–	–	–	(30)	(30)
分部溢利(虧損)	712	621	74	(30)	1,377
投資收入					94
其他收益及虧損					1
行政支出					(137)
財務支出					(213)
投資物業之公平值變動					(197)
合營公司之減值虧損					(170)
應佔業績：					
聯營公司					117
合營公司					3
除稅前溢利					875

4. 分部資料續

分部營業額及業績續

以上所有分部的營業額均來自外界客戶。

分部溢利指各分部所賺取的溢利，包括應佔投資大埔住宅項目的合營企業之業績。分部溢利並無分配未明確歸屬於個別可報告分部的項目之業績，包括投資收入、其他收益及虧損、行政支出(包括中央行政成本及董事酬金)、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、合營公司之減值虧損，以及應佔聯營公司及合營公司業績。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58百萬港元(2024年：24百萬港元)、27百萬港元(2024年：22百萬港元)及2百萬港元(2024年：1百萬港元)。

4. 分部資料續

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。

	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
於2025年6月30日(未經審核)					
分部資產	33,242	33,847	8,665	25,661	101,415
貸款予聯營公司及投資					5,556
合營公司投資					350
其他金融投資					1,582
其他資產					6,551
綜合資產					115,454
於2024年12月31日(經審核)					
分部資產	32,986	34,265	8,667	25,006	100,924
貸款予聯營公司及投資					5,355
合營公司投資					340
其他金融投資					1,657
其他資產					5,813
綜合資產					114,089

4. 分部資料續

分部資產續

分部資產指各分部的投資物業和應收賬款及與物業發展業務相關的貸款予合營公司及投資。

未分配資產包括貸款予聯營公司及投資、合營公司投資、其他金融投資及其他資產包括物業、機器及設備、債務證券、其他金融資產、遞延稅項資產、其他應收款項、定期存款及現金及現金等值。

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，但分部業績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656百萬港元(2024年12月31日：644百萬港元)和2,742百萬港元(2024年12月31日：2,744百萬港元)。

本集團管理層以集團為基礎監管及管理本集團所有負債，因此並無呈列分部負債之分析。

5. 財務支出

	截至6月30日止6個月	
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
財務支出包括：		
銀行貸款之利息	300	299
定息票據之利息	267	286
應付非控股權益款項之估算利息	23	23
總利息支出	590	608
其他財務支出	30	22
減：資本化之金額(附註)	(367)	(395)
	253	235
借貸所產生之匯差淨虧損(收益)	127	(20)
從被指定為按現金流量對沖之金融工具的對沖儲備轉出之淨收入	(91)	(3)
中期票據計劃費用	—	1
	289	213

附註：

期內發展中之投資物業的利息予以資本化，其平均資本化年利率為3.4%(2024：4.0%)。

6. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
期內稅項		
香港利得稅		
– 本期內	127	121
遞延稅項	28	37
	155	158

於兩個期內的香港利得稅，是根據期內估計的應課稅溢利按稅率 16.5% 計算。

7. 期內溢利

	截至6月30日止6個月	
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
期內溢利已扣除(計入)：		
物業、機器及設備之折舊	22	17
包括66百萬港元(2024年：76百萬港元) 按租戶營業額計算租金之投資物業租金總收入	(1,514)	(1,486)
利息收入(已包括在投資收入)	(92)	(95)
員工成本(包括董事酬金)	164	164
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司業績)	52	51

8. 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：

	盈利	
	截至6月30日止6個月	
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
計算每股基本及攤薄後之盈利：		
本公司擁有人應佔期內溢利	75	427

	股份數目	
	截至6月30日止6個月	
	2025年	2024年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,027,008,223	1,027,008,223
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	—	—
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	1,027,008,223	1,027,008,223

因購股權之行使價較每股平均市場價格為高，於計算每股攤薄後盈利時並無假設行使本公司所有（2024：所有）尚未行使的購股權。

9. 股息

(a) 於期內已確認派發之股息：

	截至6月30日止6個月	
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
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
	832	832

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至6月30日止6個月	
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
宣派第一次中期股息 – 每股27港仙(2024年：每股27港仙)	277	277

由於2025第一次中期股息於報告期末後宣派，因此並未於2025年6月30日確認為負債。該股息將以現金方式派發。

10. 投資物業

	公平值 百萬港元
於2025年1月1日	96,547
添置	1,217
轉撥入物業、機器及設備淨值	(26)
於損益賬中確認之公平值變動 – 未變現	(964)
匯兌差額	119
於2025年6月30日	96,893

本集團所有以經營租約形式持有並作賺取租金或資本增值用途的物業，是採用公平值模式列賬及分類為投資物業。

10. 投資物業續

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團之投資物業的公平值，是由與本集團無任何關連的獨立、專業合資格估值師，萊坊測量師行有限公司於這些日子進行估值。本集團之投資物業乃遵守香港測量師學會物業估值準則個別地按市值進行重估。當估計投資物業的公平值時，本集團管理層已考慮以最高及最佳方式使用該等投資物業。

香港及內地已建成之投資物業及發展中物業的估值方式於期內並無改變。

於香港的投資物業

已建成之投資物業的估值乃按收入淨額資本化，當中計入租賃期滿後收入調整之可能性，惟並無考慮出售時可能涉及的任何費用及稅項，同時亦有參照銷售案例（如適用）。

就發展中投資物業而言，乃採用剩餘法進行估值。該估值乃基於該物業的重建潛力，猶如該發展項目根據現時的发展計劃於估值日已經完成。該估值亦考慮了所有發展成本和發展該項目的所需利潤，這充分反映發展之相關風險。

於2025年6月30日，已作本集團的借貸抵押之投資物業總公平值為21,190百萬港元（2024年12月31日：20,680百萬港元）。

於內地的投資物業

本集團已採用現金流量貼現分析對該位於內地之投資物業進行估值。現金流量貼現分析指就房地產物業日後產生現金流量採用明確假設之金融模型技巧。此分析就該一連串預測現金流量採用適當貼現率，以制定與該商廈收入現值之指標。該一連串定期經營收入淨額，連同預計於預測期終時之複歸或終值估計金額，按貼現率貼現至現值，該貼現率乃資本成本或用以轉換日後應付或應收貨幣金額之回報率。現金流量貼現分析採用了10年的投資年期，第11年之收入淨額按適當回報率資本化。

11. 應收及其他應收款項

	於 2025 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2024 年 12 月 31 日 百萬港元
應收賬款	51	51
應收利息	43	43
有關投資物業的預付款項	1,014	943
其他應收賬項及預付款項	591	653
總額	1,699	1,690
作分析報告用途：		
流動資產	314	375
非流動資產	1,385	1,315
	1,699	1,690

於報告期末，應收賬款(扣除信貸損失準備)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。

	於 2025 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2024 年 12 月 31 日 百萬港元
少於 30 日	25	23
31–90 日	13	14
90 日以上	13	14
	51	51

12. 應付賬款及應付費用

	於 2025 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2024 年 12 月 31 日 百萬港元
應付賬款	254	534
應付利息	57	146
其他應付賬項	759	748
	1,070	1,428

於 2025 年 6 月 30 日，本集團應付賬款的賬面值 157 百萬港元 (2024 年 12 月 31 日：208 百萬港元)，其賬齡均少於 90 天。

13. 應付非控股權益款項

	於 2025 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2024 年 12 月 31 日 百萬港元
流動負債 (附註 a)	192	189
非流動負債 (附註 b)	5,817	5,686
	6,009	5,875

附註：

(a) 款項為無抵押，免息及須於要求時償還。

(b) 款項為無抵押，免息及用作發展位於香港銅鑼灣加路連山道的商業用地。

14. 借貸

借貸的賬面值分析如下：

	流動		非流動	
	於 2025 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2024 年 12 月 31 日 百萬港元	於 2025 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2024 年 12 月 31 日 百萬港元
抵押銀行貸款	–	–	9,899	8,772
無抵押銀行貸款	151	1,373	4,130	1,042
無抵押定息票據	1,293	1,499	13,168	13,828
	1,444	2,872	27,197	23,642

15. 永續資本證券

2020年內，本集團透過全資擁有附屬公司(「發行人」)發行850百萬美元(相當於約6,604百萬港元)4.10%次級擔保永續資本證券(「2020年次級證券」)，由本公司無條件及不可撤回保證。及後，發行人發行500百萬美元(相當於約3,875百萬港元)4.85%優先永續資本證券(「優先證券」)，由本公司無條件及不可撤回保證。該證券所得款項將作為一般企業用途，並於香港聯交所上市。

2025年內，本集團透過發行人發行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(「2025年次級證券」)，由本公司無條件及不可撤回保證。該證券所得款項將作為一般企業用途及現有債務的再融資，並於香港聯交所上市。

2020年次級證券、優先證券及2025年次級證券(合稱「該等證券」)於每半年期末分派一次，若發行人及本公司沒有宣派或支付股息或回購、贖回、取消、減少或收購同級或以下之證券，發行人可全權酌情遞延分派。該等證券並無到期日，發行人可分別選擇於2025年6月3日、2023年8月25日及2030年9月11日後按本金及累計至該日之分派贖回證券。

該證券於本集團的綜合財務報表分類為權益，並按所得之款項初始確認。

於2025年6月30日期內，本集團以5,365百萬港元(2024年：728百萬港元)的現金代價購回本金為5,363百萬港元(2024年：777百萬港元)的次級擔保永續資本證券。

16. 承諾

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團就其投資物業、物業、機器及設備的資本承諾如下：

	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 12月31日 百萬港元
資本承諾：		
就投資物業及物業、機器及設備已簽訂合約但未作出撥備	4,357	3,974

17. 關連人士交易及結餘

(a) 與關連人士之交易及結餘

期內，本集團有與關連人士交易，包括非控股權益免息貸款之估算利息支出（披露於綜合財務報表附註5及附註13）。非控股權益貸款之估算利息支出已於發展中投資物業資本化。期內，貸款予合營公司的利息收入為23百萬港元（2024年：18百萬港元）。於報告期末，本集團有若干與關連人士之結餘，包括貸款予合營公司及貸款予聯營公司。本集團亦就其合營公司的銀行融資額給予銀行擔保。如附註14所披露，一家附屬公司的非控股權益已就本集團的有抵押銀行貸款向銀行提供擔保。

17. 與關連人士之交易及結餘續

(a) 與關連人士之交易及結餘續

此外，本集團與其他關連人士於期內進行之交易及於報告期末之結餘如下：

	總租金收入		應付款項予非控股權益	
	截至6月30日 止6個月 2025年 百萬港元	截至6月30日 止6個月 2024年 百萬港元	於2025年 6月30日 百萬港元	於2024年 12月31日 百萬港元
由公司董事控制的關連公司 (附註a)	—	18	—	—
附屬公司的非控股股東 (附註b(i)及(ii))	41	14	6,009	5,875
合營公司及聯營公司(附註c)	47	37	—	—

附註：

(a) 交易款項之總額指已收董事捷成漢先生持有控股權的該等關連公司之總租金收入的總和。

於2023年5月16日，捷成漢先生退任公司董事並在其後的12個月內仍為發行人層面上希慎的關連人士。

(b) (i) 交易款項之總額指已收恒生銀行有限公司(Imenson的中介控股公司)及香港上海滙豐銀行有限公司(恒生銀行有限公司的控股公司)之總租金收入。Imenson為Barrowgate的非控股股東，並對Barrowgate有重大影響力。

自2024年5月17日起，交易款項之總額包括已收捷成洋行(捷成資本有限公司的控股公司)之總租金收入。捷成資本有限公司為Barrowgate的非控股股東，並對Barrowgate有重大影響力。

(ii) 該結餘為Coastday按其持股比例給予Patchway Holdings Limited(博威)及Imenson和捷成資本有限公司按其持股比例給予Barrowgate作一般資金用途之股東貸款。給予Barrowgate的貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。給予博威的貸款為無抵押、免息及用作發展位於香港銅鑼灣加路連山道的商業用地。

(c) 租金收入根據各自的租賃協議收取。

17. 與關連人士之交易及結餘續

(b) 主要管理人員酬金

本集團的董事及其他高層管理人員薪酬如下：

	截至6月30日止6個月	
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
董事袍金、薪金及其他短期員工福利	26	26
以股份為基礎之支出	1	1
退休福利計劃供款	—	—
	27	27

各董事及主要行政人員薪酬分別由薪酬委員會參照個人表現及市場趨勢釐定。

18. 財務風險管理及公平值計量

(a) 財務風險管理

本集團的財務風險管理目標及政策與披露於本集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表一致。

(b) 公平值計量

(i) 非經常性按公平值計量的金融資產及金融負債之公平值(但須披露其公平值)

按攤銷成本計量的金融資產及金融負債，其公平值乃根據公認的定價模式及採用現金流量現值法而釐定，並考慮市場利率和交易方及本集團的信貸風險(如適用)。

除14,461百萬港元(2024年12月31日：15,327百萬港元)無抵押定息票據的賬面值(包括應付利息)，其公平值為13,489百萬港元(2024年12月31日：14,102百萬港元)外，董事們認為於簡明綜合財務報表以攤銷成本計量的金融資產及金融負債的賬面值約為其公平值。

8,037百萬港元(2024年12月31日：7,828百萬港元)無抵押定息票據的公平值歸類為公平值級別架構的級別1，其公平值來自活躍市場的報價，按期末相關現貨外匯匯率的換算。

5,452百萬港元(2024年12月31日：6,274百萬港元)無抵押定息票據的公平值歸類為公平值級別架構的級別2，其公平值乃採用現金流量現值法，按相關貨幣的可觀察收益率曲線計量，並考慮本集團的信貸息差(如適用)。

18. 財務風險管理及公平值計量續

(b) 公平值計量續

(ii) 經常性按公平值計量的金融資產及金融負債之公平值

下表提供經常性以公平值計量的金融工具之分析，並按其用於公平值計量的可觀察之數據程度，分類為級別1至級別3。

- 級別1：以交投活躍的市場中相同資產及負債的報價（未經調整）作為計量的公平值。
- 級別2：除不包括於級別1所指的報價，以可直接（即價格）或間接（即由價格引申）就資產或負債觀察的數據作為計量的公平值。
- 級別3：所用的資產及負債估值方式包括並非基於可觀察的市場所得的數據（難以觀察之數據）作為計量的公平值。

	於2025年6月30日			
	級別1 百萬港元	級別2 百萬港元	級別3 百萬港元	總額 百萬港元
金融資產				
按公平值計入損益賬之金融資產				
非上市會籍債券	-	1	-	1
基金投資	-	-	87	87
按公平值計入其他全面收益之金融資產				
非上市股本投資	-	-	1,495	1,495
按對沖會計法之衍生工具				
貨幣掉期	-	23	-	23
總額	-	24	1,582	1,606
金融負債				
按對沖會計法之衍生工具				
貨幣掉期	-	523	-	523
利率掉期	-	34	-	34
總額	-	557	-	557

18. 財務風險管理及公平值計量續

(b) 公平值計量續

(ii) 經常性按公平值計量的金融資產及金融負債之公平值續

	於2024年12月31日			
	級別1 百萬港元	級別2 百萬港元	級別3 百萬港元	總額 百萬港元
金融資產				
按公平值計入損益賬之金融資產				
非上市會籍債券	–	1	–	1
基金投資	–	–	87	87
按公平值計入其他全面收益之金融資產				
非上市股本投資	–	–	1,570	1,570
按對沖會計法之衍生工具				
貨幣掉期	–	127	–	127
利率掉期	–	10	–	10
總額	–	138	1,657	1,795
金融負債				
按對沖會計法之衍生工具				
貨幣掉期	–	381	–	381
利率掉期	–	206	–	206
總額	–	587	–	587

18. 財務風險管理及公平值計量續

(b) 公平值計量續

(iii) 按公平值級別3計量的金融資產之對賬

	基金投資 百萬港元	非上市 股本投資 百萬港元
於2025年1月1日	87	1,570
新增	–	5
計入其他全面收益之公平值虧損	–	(80)
於2025年6月30日	87	1,495

於截至2025年6月30日止6個月期內，級別1、2及3之間並無轉移。

(iv) 用於公平值計量之估值方式及數據

貨幣掉期乃採用現金流量現值法，按相關貨幣的可觀察現貨及遠期匯率和收益率曲線計量，並考慮交易方及本集團的信貸風險（如適用）。

利率掉期乃採用按報價利率得出的適用收益率曲線估計和折算的未來現金流現值計量。

公平值級別3之金融資產的計量參考其於報告期末持有之資產及負債及其他估值方式包括現金流量現值法或市場方法，並考慮不同倍數，例如適用的可比較的上市公司之市盈率。若缺乏市場流通性，計量該公平值時會作出調整。缺乏市場流通性的輕微增加將導致非上市股本證券投資的非上市略為下跌，反之亦然。

(v) 按公平值級別3計量的金融資產之估值過程

於報告期末，本集團之管理層取得有關於公平值級別3之金融資產及其持有之資產及負債的計量所需之估值方式及數據。本集團亦會在適當情況下聘請獨立合資格專業估值師對股權證券投資進行估值。若公平值級別3之金融資產公平值有重大改變，本集團會進行分析及將其變動之原因報告予本公司之董事。

企業管治

遵守《企業管治守則》

希慎興業有限公司(「本公司」或「希慎」，與其附屬公司統稱為「本集團」)董事會(「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指引，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，本集團亦持續按本地及國際的最佳常規檢視及提高本集團的企業管治水平。

於截至2025年6月30日止6個月(「回顧期」)內，本公司一直全面遵守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》第二部份載列之守則條文。更多有關希慎企業管治措施的詳情載於本公司網站：www.hysan.com.hk/governance。

遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納《上市規則》附錄C3中所載列之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)，作為本公司董事(「董事」)證券交易操守之守則。經本公司具體查詢後，所有董事確認於回顧期內已遵守該《標準守則》之規定。

2025年上半年摘要

希慎以良好企業管治作為其核心價值之一，並相信這是達致長遠穩定及可持續表現的基礎。我們一直致力尋找機會不斷提升希慎的企業管治實務。

於回顧期內：

- **混合式股東周年大會：**本公司的股東周年大會(「股東周年大會」)於2025年6月5日(「2025年股東周年大會」)採用混合形式舉行，讓本公司股東(「股東」)能夠於主要會場或透過網上直播系統(「線上股東周年大會」)出席會議。舉行混合式股東周年大會不但可推廣包容性、參與度及透明度，亦可透過打破地域和空間限制的便利渠道，方便股東參與股東大會，並保障股東出席股東大會之權利。線上股東周年大會讓股東能夠在任何能連接互聯網的地方參與2025年股東周年大會，並與董事會、本公司高級管理人員和核數師會面，猶比親身出席股東周年大會。此安排亦拓寬股東周年大會的參加範圍，讓不欲親身出席的股東或無法親身出席的其他海外股東提供靈活安排。
- **董事會及董事委員會更新：**於2025年股東周年大會上，在董事會服務逾15年的潘仲賢先生(「潘先生」)退任獨立非執行董事。同日，潘先生亦退任本公司審核及風險管理委員會(「審核及風險管理委員會」)主席，並不再擔任本公司提名委員會(「提名委員會」)成員之職務。隨潘先生退任後，卓百德先生獲調任為審核及風險管理委員會主席，而王靜瑛女士則獲委任為提名委員會成員。董事委員會的更新詳情見本報告第47頁。董事會的更新刷新了董事的平均任期，並提高本公司女性董事會成員的比例(從36.4%至40%)。

董事會及董事委員會

董事會

於 2025 年 6 月 30 日及截至本報告日期，董事會的組成如下：

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*

利子厚*

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

卓百德先生、Young Elaine Carole 女士、張勇先生、利憲彬先生和利子厚先生於 2025 年股東周年大會中膺選連任，彼等之連任已獲股東通過。

潘先生退任獨立非執行董事，自 2025 年股東周年大會結束後生效。

董事委員會

於回顧期內，董事委員會的組成變更如下。

自 2025 年股東周年大會結束起生效：

- 潘先生退任獨立非執行董事後，不再擔任審核及風險管理委員會主席及提名委員會成員之職務。
- 卓百德先生獲調任為審核及風險管理委員會主席。
- 王靜瑛女士獲委任為提名委員會成員。

董事委員會於 2025 年 6 月 30 日及截至本報告日期的組成載於本報告之「公司資料」內。

風險管理及內部監控

希慎的風險管理及內部監控系統之詳情載於本公司2024年年報第103至111頁之「風險管理與內部監控報告」內。

審核及風險管理委員會持續審核本公司的風險管理及內部監控系統，以及本公司內部審計部提交截至2025年6月30日止6個月期間的內部審計報告。

根據《上市規則》第13.51B(1)條所作出之董事資料更新

最新的董事履歷

除下文所載董事其他主要職位的變動外，概無其他自本公司2024年年報後及截至本報告日期須根據《上市規則》第13.51B(1)條的規定而披露的董事資料變更：

- 張勇先生獲委任為沙特阿拉伯旅遊局董事會的獨立董事，自2025年2月起生效，及香港交易及結算所有有限公司旗下中國業務諮詢委員會成員，自2025年8月1日起生效。
- 利乾先生退任香港中文大學醫院董事會主席，自2025年4月1日起生效。
- 呂幹威先生獲委任為香港特別行政區政府碳中和及可持續發展委員會委員，自2025年5月1日起生效。
- 利蘊蓮女士退任恒生銀行有限公司之獨立非執行董事長及香港上海滙豐銀行有限公司之獨立非執行董事，自2025年5月8日起生效。

董事的詳盡履歷刊載於本公司網站：www.hysan.com.hk/about/leadership。

根據《上市規則》第 13.51B(1) 條所作出之董事資料更新續

執行董事及高級管理人員酬金

本集團之薪酬方針是提供一個公平且符合市場水平的薪酬以招攬、挽留及鼓勵優秀的執行董事、高級管理人員及員工。同時，獎勵必須與本公司的策略、企業文化、核心價值、表現及股東利益保持一致。

本集團已制定以下有關執行董事及高級管理人員薪酬政策之準則：

- 本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）於釐定薪酬中每一個部分之金額時應考慮：
 - (i) 定量和定性的績效評估；
 - (ii) 所實現的主要財務及營運表現績效目標；及
 - (iii) 與本集團長遠策略、企業文化及核心價值一致的行為能力；
- 盡量提高薪酬政策及措施之透明度，並在管理層避席下作出定期檢討；
- 本公司股份計劃的承授人透過行政人員股份獎勵計劃以增加其擁有之個人股份權益，將其利益與股東利益掛鉤；
- 在釐定薪酬水平方針時，確保本公司與聘用相若人才的香港公司（尤其是房地產行業）具有可比性及競爭力，並在適當時尋求獨立專業意見；及
- 考慮本集團其他員工之薪酬及僱用條件。

根據《上市規則》第 13.51B(1) 條所作出之董事資料更新續

執行董事及高級管理人員酬金續

在審查和釐定執行董事和高級管理人員的薪酬時，薪酬委員會將考慮根據下列釐定因素和相應衡量標準所得出的整體成績：

分項	釐定因素
固定薪酬	
基本薪金及津貼	- 市場趨勢：符合市場整體及房地產行業的薪酬加幅 - 相關職位及工作範疇的市場基準 - 公司表現(參考集團營業額增長、出租率、物業支出比率、基本溢利等) - 個人表現及貢獻^{附註1}，以年度財務及營運目標(如營業額、支出比率、每股盈利、物業組合年終出租率、主要策略措施的成績等)衡量
浮動薪酬	
表現花紅	- 公司表現(參考集團營業額增長、出租率、物業支出比率、基本溢利等) - 個人表現及貢獻^{附註1}，以年度財務及營運目標(如營業額、支出比率、每股盈利、物業組合年終出租率、主要策略措施的成績等)衡量 - 目標花紅實際派付率，介乎0-200%(花紅以固定年薪百分比釐定)
股份獎勵	- 公司表現(參考集團營業額增長、出租率、物業支出比率、基本溢利等) - 企業關鍵績效指標^{附註2}，個人表現及潛質，以及對本公司的長遠貢獻^{附註3} - 購股權及／或股份獎勵授出水平按固定年薪之既定授出倍數而定^{附註4}

根據《上市規則》第 13.51B(1) 條所作出之董事資料更新續

執行董事及高級管理人員酬金續

附註：

1. 員工需進行中期及年度工作績效評核，並於期間設定財務及營運的個人績效目標，員工績效將於整個年度內受持續監測，並且每半年根據已訂立的績效目標進行評核。績效評核將根據所達成的績效目標，以及與本集團長遠策略、企業文化及核心價值一致的行為能力，最終決定其個人績效固定及浮動薪酬結果。
2. 股份獎勵的授出取決於所達成的特定企業層面績效目標，包括集團營業額增長、出租率、物業支出比率 and 基本溢利等關鍵績效指標。根據 2024 年股份獎勵計劃，績效股份的歸屬取決於以股東總回報率衡量之公司表現。詳情請參閱下文「長期獎勵計劃：股份計劃」。
3. 為鼓勵業績與長遠持續增長之間的良好平衡，根據所制定的長遠目標和發展計劃，以及考慮與本集團長遠策略、企業文化及核心價值等的一致性，對長遠貢獻作出審核和評估。
4. 批授的數量將按照基本薪金及相關個人績效表現的倍率釐定。董事會定期檢討批授及歸屬機制，以確保與股份獎勵計劃的目標及本集團的長遠策略、企業文化及核心價值保持一致。

於 2025 年 2 月，薪酬委員會召開會議以考慮利蘊蓮女士及呂幹威先生的全年基本薪金。薪酬委員會批准並建議董事會批准彼等之 2025 年固定年薪分別為 8,240,000 港元及 5,953,000 港元，及 2024 年度與表現掛鉤的花紅分別為 11,124,000 港元及 5,953,000 港元（見本公司 2024 年年報第 119 至 130 頁及第 180 頁）。

非執行董事及獨立非執行董事之薪酬政策

非執行董事及獨立非執行董事之袍金須接受年度審閱，並考慮多項因素，包括董事所需具備的責任、經驗和能力水平、所投入的關顧程度及時間、本集團其他員工的僱用條件以及需要相同人才的公司為類似職位所提供的袍金。

根據《上市規則》第 13.51B(1) 條所作出之董事資料更新續

非執行董事及獨立非執行董事之薪酬政策續

於 2025 年 2 月，薪酬委員會決議非執行董事及獨立非執行董事年度袍金維持原來水平，詳情如下（見本公司 2024 年年報第 119 至 130 頁）：

	年度袍金 港元
董事會	
非執行董事及獨立非執行董事	280,000
審核及風險管理委員會	
主席	180,000
成員	108,000
薪酬委員會	
主席	75,000
成員	45,000
提名委員會	
主席	50,000
成員	30,000
可持續發展委員會	
主席	50,000
成員	30,000

董事的股份、相關股份及債權證權益

於2025年6月30日，根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊所記錄，或董事依據《標準守則》須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」），各董事於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有的權益及淡倉如下：

持有本公司之股份及相關股份中的合計好倉

姓名	持有普通股數目					佔已發行 股份總數 百分比 (附註)
	個人權益	家族權益	法團權益	其他權益	總數	
利蘊蓮	607,562	—	—	—	607,562	0.059
呂幹威	27,092	—	—	—	27,092	0.002
Young Elaine Carole	11,000	—	—	—	11,000	0.001
利憲彬	851	—	—	—	851	0.00008
利乾	1,100,000	98,000	—	—	1,198,000	0.116

附註：

百分比乃按本公司於2025年6月30日已發行之股份總數（即1,027,008,223股普通股）計算。

持有本公司之債權證中的合計好倉

姓名	債權證的數額(附註)				總數
	個人權益	家族權益	法團權益	其他權益	
利蘊蓮	3,000,000 美元	—	—	—	3,000,000 美元
利乾	—	400,000 美元	—	—	400,000 美元

附註：

由本公司之全資附屬公司Elect Global Investments Limited於2025年3月發行750百萬美元次級擔保永續資本證券。

董事的股份、相關股份及債權證權益續

執行董事已獲授予(i)本公司分別於2005年5月10日採納的購股權計劃(「2005年購股權計劃」)及／或2015年5月15日採納的購股權計劃(「2015年購股權計劃」)項下的購股權，以及(ii)本公司於2024年1月19日採納的股份獎勵計劃(「2024年股份獎勵計劃」)項下的股份獎勵，詳情載於下文「長期獎勵計劃：股份計劃」內。根據《證券及期貨條例》規定，此等購股權及股份獎勵構成於本公司股本衍生工具之相關股份中擁有之權益。

除上述者外，於2025年6月30日，各董事概無在本公司或任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為須根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊所記錄，或依據《標準守則》須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

長期獎勵計劃：股份計劃

購股權計劃

本公司可不時採用行政人員購股權計劃(「購股權計劃」)授予購股權。該等計劃之目的為加強個別員工與股東權益之連繫。

董事會可酌情委任計劃管理人，根據各計劃規則管理、統籌和執行各購股權計劃。薪酬委員會已獲董事會授權負責管理購股權計劃，包括向執行董事職級以下之管理人員作出批授。薪酬委員會亦獲賦予權力向執行董事授予購股權，另須根據《上市規則》之規定再經所有獨立非執行董事批准作出有關批授。

2005年購股權計劃

本公司於2005年5月10日召開的股東周年大會上採納2005年購股權計劃，該計劃之有效期為10年，於2015年5月9日屆滿。所有根據2005年購股權計劃已授出但尚未行使的購股權將繼續有效，可按2005年購股權計劃的規定行使，並於回顧期間已失效。本公司將不再根據2005年購股權計劃授出購股權。

2015年購股權計劃

本公司於2015年5月15日召開的股東周年大會上採納2015年購股權計劃，該計劃之有效期為10年，於2025年5月14日屆滿。2015年購股權計劃的有關條款與2005年購股權計劃的條款大致相同。所有根據2015年購股權計劃已授予但尚未行使的購股權將繼續有效，並按2015年購股權計劃的規定行使。本公司將不再根據2015年購股權計劃授出購股權。

董事的股份、相關股份及債權證權益續

長期獎勵計劃：股份計劃續

於回顧期內購股權之變動

由於2005年購股權計劃已於2015年5月9日屆滿，故回顧期內並無根據2005年購股權計劃授出購股權。

自2025年1月1日至2025年5月14日（即2015年購股權計劃效期屆滿之日），並無根據2015年購股權計劃授出購股權。

於2025年6月30日，本公司根據2015年購股權計劃已授出並完全歸屬而尚未行使之購股權，經行使可購入共6,263,400股本公司普通股股份（「股份」），約佔本公司已發行股份總數之0.61%。

回顧期內，根據該等購股權計劃已授出、行使、失效、註銷及尚未行使的購股權的詳情如下：

				於回顧期內之變動					
姓名	授出日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2025年 1月1日 結餘	授出	行使	失效 (附註b)	註銷 (附註c)	於2025年 6月30日 結餘
2005年購股權計劃									
執行董事									
利蘊蓮	12.3.2015	36.27	12.3.2016 – 11.3.2025	300,000	–	–	(300,000)	–	–
其他員工參與者									
	31.3.2015	34.00	31.3.2016 – 30.3.2025	5,000	–	–	(5,000)	–	–
				305,000	–	–	(305,000)	–	–

董事的股份、相關股份及債權證權益續

長期獎勵計劃：股份計劃續

於回顧期內購股權之變動續

				於回顧期內之變動					
姓名	授出日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2025年 1月1日	授出	行使	失效 (附註b)	註銷 (附註c)	於2025年 6月30日
				結餘					結餘
2015年購股權計劃									
執行董事									
利蘊蓮	9.3.2016	33.15	9.3.2017 – 8.3.2026	375,000	–	–	–	–	375,000
	23.2.2017	36.25	23.2.2018 – 22.2.2027	300,000	–	–	–	–	300,000
	1.3.2018	44.60	1.3.2019 – 29.2.2028	373,200	–	–	–	–	373,200
	22.2.2019	42.40	22.2.2020 – 21.2.2029	494,200	–	–	–	–	494,200
	21.2.2020	29.73	21.2.2021 – 20.2.2030	650,000	–	–	–	–	650,000
	26.2.2021	33.05	26.2.2022 – 25.2.2031	664,000	–	–	–	–	664,000
	28.2.2022	23.25	28.2.2023 – 27.2.2032	819,000	–	–	–	–	819,000
呂幹威	29.3.2018	41.50	29.3.2019 – 28.3.2028	179,000	–	–	–	–	179,000
	29.3.2019	42.05	29.3.2020 – 28.3.2029	203,000	–	–	–	–	203,000
	31.3.2020	25.20	31.3.2021 – 30.3.2030	262,000	–	–	–	–	262,000
	31.3.2021	30.40	31.3.2022 – 30.3.2031	267,000	–	–	–	–	267,000
	28.2.2022	23.25	28.2.2023 – 27.2.2032	400,000	–	–	–	–	400,000
其他員工參與者									
	31.3.2016	33.05	31.3.2017 – 30.3.2026	20,000	–	–	–	–	20,000
	31.3.2017	35.33	31.3.2018 – 30.3.2027	74,000	–	–	–	–	74,000
	29.3.2018	41.50	29.3.2019 – 28.3.2028	124,000	–	–	–	–	124,000
	29.3.2019	42.05	29.3.2020 – 28.3.2029	174,000	–	–	–	–	174,000
	31.3.2020	25.20	31.3.2021 – 30.3.2030	223,000	–	–	–	–	223,000
	31.3.2021	30.40	31.3.2022 – 30.3.2031	276,000	–	–	–	–	276,000
	31.3.2022	23.36	31.3.2023 – 30.3.2032	389,000	–	–	(3,000)	–	386,000
				6,266,400	–	–	(3,000)	–	6,263,400

董事的股份、相關股份及債權證權益續

長期獎勵計劃：股份計劃續

於回顧期內購股權之變動續

附註：

- (a) 所有授出之購股權之歸屬期為3年，由授出日期的第1周年起平均分為3段時期歸屬，並於第3周年全部歸屬。「行使期」將相應地於授出日期的第1周年後開始。
- (b) 於回顧期內，根據購股權計劃的條款而失效的購股權。
- (c) 於回顧期內，根據購股權計劃的條款而註銷的購股權。

除上述者外，本公司概無其他資料須按《上市規則》第17.07條規定予以披露。

2024年股份獎勵計劃

條款及目的

本公司於2024年1月19日（「採納日期」）採納2024年股份獎勵計劃。2024年股份獎勵計劃自採納日期起計有效期為10年，將持續有效至2034年1月18日，除非董事會決定按計劃規則提早終止。2024年股份獎勵計劃旨在：(i) 吸引及留住關鍵人才，推動長期承諾；(ii) 確保績效的實現，推動卓越文化；及(iii) 營造並宣揚承擔及參與文化，培養對本集團的歸屬感。

管理

董事會已授權全由獨立非執行董事組成的薪酬委員會管理2024年股份獎勵計劃。該授權確保在審議及決定建議授出股份獎勵時具備妥善的管治架構，以確保2024年股份獎勵計劃的管理人並無參與該計劃，維持2024年股份獎勵計劃的目標與股東利益一致。

合資格參與者

根據2024年股份獎勵計劃，已獲董事會授權之薪酬委員會可不時全權酌情決定挑選本集團任何成員公司之任何僱員（僅就此目的而言，包括但不限於任何董事，惟除外僱員（定義見本公司2024年1月19日的公告）除外）作為選定僱員（「選定僱員」）參與2024年股份獎勵計劃，並按其全權酌情決定之有關條款及條件，向任何選定僱員無償授出相關數目之股份（「獎勵股份」）。

最高股份數目

根據2024年股份獎勵計劃，於其有效期內可授出之最高股份數目上限為20,540,164股，相當於本公司於採納日期已發行股本之約百分之二(2%)。

董事的股份、相關股份及債權證權益續

長期獎勵計劃：股份計劃續

2024年股份獎勵計劃續

可獲授權益上限

根據2024年股份獎勵計劃，可授出予任何一名選定僱員之最高獎勵股份數目不得超過本公司不時已發行股本百分之零點五(0.5%)(即於本報告日期為5,135,041股)。

2024年股份獎勵計劃受託人購買之股份

於回顧期內，中銀國際信託(香港)有限公司(2024年股份獎勵計劃受託人)在聯交所為2024年股份獎勵計劃購入156,000股股份。於2025年6月30日，中銀國際信託(香港)有限公司持有126股未歸屬股份。

授出與歸屬

根據董事會的授權，薪酬委員會有權決定2024年股份獎勵計劃項下獎勵股份的授出及歸屬期。

獎勵股份包括(i)績效股份(「績效股份」)及(ii)限制性股份(「限制性股份」)。一般而言，高級管理人員獲授予較高比例的績效股份，以強調將激勵與希慎的長期策略和為股東創造的價值相掛鉤。而限制性股份旨在招攬及挽留關鍵人才，尤其是初級和中級人員。歸屬期和架構經過精心設計，以推動上述目標：

- (i) 績效股份將於授出日期的第3周年歸屬，並須達成公司績效目標。該目標以相對股東總回報率(「TSR」)衡量，其中考慮3年績效期間內的股價表現及股息。希慎的TSR將與一組預先選定的同業公司進行比較，以確定其百分值排名，據此訂立歸屬百份比與所創造的股東價值之間的直接比例。TSR的績效目標等級為同業公司績效的第50個百份值，而最高績效等級為同業公司績效的第80個百份值或以上，如達最高績效等級，將歸屬的績效股份則為績效股份的目標數目的150%。
- (ii) 限制性股份之歸屬期為3年，由授出日期的第1周年起平均分為3段時間歸屬，並於第3周年全部歸屬。該歸屬期可推動招攬、激勵及挽留人才。

2024年股份獎勵計劃設有退扣機制，不論在是否因過錯而離職的情況下，均可追回、取消、沒收或扣起任何獎勵股份。

在釐定授予選定僱員的獎勵股份數目時，我們會考慮以下關鍵因素：(i)個人表現、對本集團的潛在及預期的長遠貢獻；(ii)本集團的財務狀況及表現(如營業額、支出比率、每股盈利、物業組合年終出租率、主要策略措施的成績等)；以及(iii)在實現所制定的長遠目標和發展計劃時與本集團長遠策略、企業文化及核心價值等的一致性。

董事的股份、相關股份及債權證權益續

長期獎勵計劃：股份計劃續

2024年股份獎勵計劃續

獎勵股份之變動

於回顧期內，本公司根據2024年股份獎勵計劃已無償授出共49,255股獎勵股份予選定員工。於2025年6月30日，根據2024年股份獎勵計劃可予以授出之獎勵股份為19,214,570股，約佔本公司於本報告日期已發行股份總數之1.87%。

回顧期內獎勵股份的變動情況載列如下：

姓名	授出日期	歸屬期	每股獎勵股份 公平值 港元 (附註a)	緊接授予		於回顧期內之變動					於2025年 6月30日 尚未歸屬
				日期前	於2025年	授出	歸屬	失效 (附註e)	註銷 (附註f)		
				收市價	1月1日						
				港元	尚未歸屬						
2024年股份獎勵計劃											
執行董事											
利蘊蓮	1.4.2024	1.4.2025 – 1.4.2027	12.62	12.62	463,369	–	(46,337)	–	–	–	417,032
呂幹威	1.4.2024	1.4.2025 – 1.4.2027	12.62	12.62	269,925	–	(26,992)	–	–	–	242,933
回顧期內五位最高薪酬人士 (不包括執行董事)											
(「五位最高薪酬人士」)											
	1.4.2024	1.4.2025 – 1.4.2027	12.62	12.62	259,648	–	(30,846)	–	–	–	228,802
	1.4.2025	1.4.2026 – 1.4.2028	12.60 ^(附註b)	12.60	–	16,204 ^(附註c)	–	–	–	–	16,204
其他承授人											
	1.4.2024	1.4.2025 – 1.4.2027	12.62	12.62	302,035	–	(51,699)	(18,638)	–	–	231,698
	1.4.2025	1.4.2026 – 1.4.2028	12.60 ^(附註b)	12.60	–	33,051 ^(附註d)	–	–	–	–	33,051
					1,294,977	49,255	(155,874)	(18,638)	–	–	1,169,720

附註：

(a) 本集團已採納符合香港財務報告準則第2號 — 股份基礎給付的會計準則。根據香港財務報告準則第2號，僱員為獲取授予獎勵股份而提供的服務之公平值在獎勵股份的歸屬期內確認為開支，而相應增幅計入權益。確認為開支的金額會作出調整，以反映預計達成相關服務及非市場表現之條件後授予的獎勵股份數目，而最終確認金額則根據在歸屬日期達成相關服務及非市場表現之條件後授予的獎勵股份數目計算。

(b) 獎勵股份的公平值乃根據緊接授出日期前（即2025年3月31日）股份的收市價計算（即每股12.60港元）。

董事的股份、相關股份及債權證權益續

長期獎勵計劃：股份計劃續

2024年股份獎勵計劃續

獎勵股份之變動續

附註：

- (c) 授予五位最高薪酬人士的16,204股獎勵股份中，其中4,861股獎勵股份為限制性股份，11,343股獎勵股份為績效股份。
- (d) 在授予其他承授人的33,051股獎勵股份中，其中13,221股獎勵股份為限制性股份，19,830股獎勵股份為績效股份。
- (e) 於回顧期內，根據2024年股份獎勵計劃的條款而失效的獎勵股份。
- (f) 於回顧期內，根據2024年股份獎勵計劃的條款而註銷的獎勵股份。

主要股東及其他人士的股份的權益及淡倉

於2025年6月30日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄(或本公司獲通知)，主要股東及其他人士持有本公司的股份及相關股份的權益或淡倉如下：

持有本公司股份及相關股份中的合計好倉

姓名	身份	持有 普通股數目	佔已發行 股份總數 百分比 (附註)
Lee Hysan Company Limited	實益擁有人	433,130,735	42.17
Silchester International Investors LLP	投資經理	60,823,000	5.92
BlackRock, Inc.	投資經理	51,449,120	5.01

附註：

百分比乃按本公司於2025年6月30日已發行之股份總數(即1,027,008,223股普通股)計算。

除上述者外，於2025年6月30日，概無其他人士擁有根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄的本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於回顧期內，本集團購回及註銷部份本金總額共690,151,000美元（相當於約5,363百萬港元）的850百萬美元次級擔保永續資本證券（「證券」），佔該證券初始發行本金總額約81.20%。該證券於2020年發行並於聯交所掛牌，而購回以現金要約方式進行，本集團支付的總收購價約為5,365百萬港元。該購回證券為本公司於2024年4月購回及註銷本金總額為99,995,000美元的證券（佔該證券初始發行本金總額約11.76%）的額外部分。

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

於2025年8月18日，本集團於聯交所以現金贖回全數本金金額為59,854,000美元（相當於約465百萬港元）的未贖回證券，總收購價約為468百萬港元。完成贖回及註銷該證券後，將無任何該證券仍在發行。

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希慎企業文化和核心價值的優秀員工。截至2025年6月30日，本集團員工總數為493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。

於「2024年可持續發展報告」內所載有關人力資源方案、培訓及發展的資料，並無重大變更。

股東資料

財務資料時間表

公布中期業績	2025年8月14日
第一次中期股息除息日期	2025年8月27日
暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期(第一次中期股息)	2025年8月29日
寄發第一次中期股息單	(約於)2025年9月9日

第一次中期股息

董事會宣布派發第一次中期股息每股27港仙。第一次中期股息將以現金派發予於2025年8月29日(星期五)名列本公司股東名冊(「股東名冊」)之股東。

股份過戶登記處將於2025年8月29日(星期五)暫停辦理股份過戶登記手續，以決定合資格收取第一次中期股息之股東。如欲收取第一次中期股息，務請於2025年8月28日(星期四)下午4時前將所有股份過戶文件連同有關股票，送達本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(「股份過戶登記處」)。

股息單將約於2025年9月9日(星期二)寄發予股東。

股東服務

有關股份過戶及登記手續之查詢，請聯絡股份過戶登記處：

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
傳真：(852) 2810 8185

本公司普通股股份持有人如更改地址，應立即通知股份過戶登記處。

本報告之中、英文版本同時載於本公司網站(www.hysan.com.hk)(「本公司網站」)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)(「聯交所網站」)。股東及投資者若擬於本公司在聯交所網站刊發公司通訊^{附註}時收到通知，可於香港交易所市場網站(www.hkex.com.hk/chi/invest/user/login_c.aspx)「市場數據」項下登記使用「訊息提示」服務。

附註：「公司通訊」指《上市規則》內所指的「公司通訊」，包括但不限於，本公司的中期報告／年報、通告、通函、代表委任表格。

根據《上市規則》、香港《公司條例》及本公司組織章程細則，本公司將以電子方式透過本公司網站及聯交所網站向股東提供公司通訊，並向有關股東發出刊發公司通訊的通知（「電子方式」），前提是相關股東已同意以電子方式收取公司通訊。

股東可隨時選擇收取中文或英文印刷本、或同時收取中文及英文印刷本、或以電子方式收取本報告或其他公司通訊。選擇以電子方式收取本報告或其他公司通訊之股東如在收取或閱覽本報告或其他公司通訊時出現困難，本公司將因應閣下之要求立即免費寄上印刷本予閣下。

股東可隨時以書面通知本公司或股份過戶登記處，或電郵至 hysan14-ecom@vistra.com 或 cosec@hysan.com.hk，以更改其收取本報告或其他公司通訊之語言版本及／或收取方式。更改選擇回條可於本公司網站下載。

投資者關係

有關投資者關係之垂詢，請電郵至 investor@hysan.com.hk 或致函：

希慎興業有限公司
投資者關係部
香港希慎道33號
利園一期50樓
電話：(852) 2895 5777
傳真：(852) 2577 5153

公司資料

董事

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*
利子厚*

審核及風險管理委員會

卓百德**(主席)
張勇**
利憲彬*

薪酬委員會

鍾郝儀**(主席)
卓百德**
Young Elaine Carole**

提名委員會

利蘊蓮(主席)
鍾郝儀**
卓百德**
王靜瑛**
利乾*

* 非執行董事
** 獨立非執行董事

可持續發展委員會

Young Elaine Carole**(主席)
王靜瑛**
利子厚*

公司秘書

周麗君

註冊辦事處

香港希慎道33號
利園一期50樓

公司網站

有關本集團之新聞公布及其他資料，請閱覽本公司網站
www.hysan.com.hk。

股份上市

希慎股份於聯交所上市，並以美國預託證券股票方式
在紐約股票市場進行直接買賣

股份代號

聯交所：00014
彭博：14HK
路透社：0014.HK
美國預託證券股票編號：HYSNY
CUSIP 參考編號：449162304

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師
香港
金鐘道88號
太古廣場1座35樓

如英文和中文版本兩者之間存在任何差異或不一致，概以英文版本為準。

希慎興業有限公司
香港希慎道33號利園一期50樓
電話 852 2895 5777 傳真 852 2577 5153
www.hysan.com.hk

