

致財經 / 地產版編輯

日期：2026 年 2 月 26 日

即時發送

希慎興業有限公司 2025 年全年業績

摘要

- 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。

希慎興業 2025 年全年業績

業績

(香港，2026年2月26日) 希慎興業有限公司 (「希慎」或「集團」，香港股份代號：00014) 今天公布截至2025年12月31日止全年業績。

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%。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。

於 2025 年 12 月 31 日，股東權益為 65,456 百萬港元 (2024 年：65,993 百萬港元)。

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 2024 年 12 月 31 日的 96,547 百萬港元下跌 0.4%。

股息

本公司董事會宣布派發本年度第二次中期股息每股 81 港仙 (2024 年：每股 81 港仙)。股息將以現金派發。相關之日期請見下表：

暫停辦理股份過戶登記日期	2026年3月13日 (星期五)
股息除淨日期	2026年3月11日 (星期三)
最遲呈交過戶文件之時間	2026年3月12日 (星期四) 下午4時前
第二次中期股息記錄日期	2026年3月13日 (星期五)
第二次中期股息派發日期	約於2026年3月27日 (星期五)

利蘊蓮女士的主席報告

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美譽。

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。

-完-