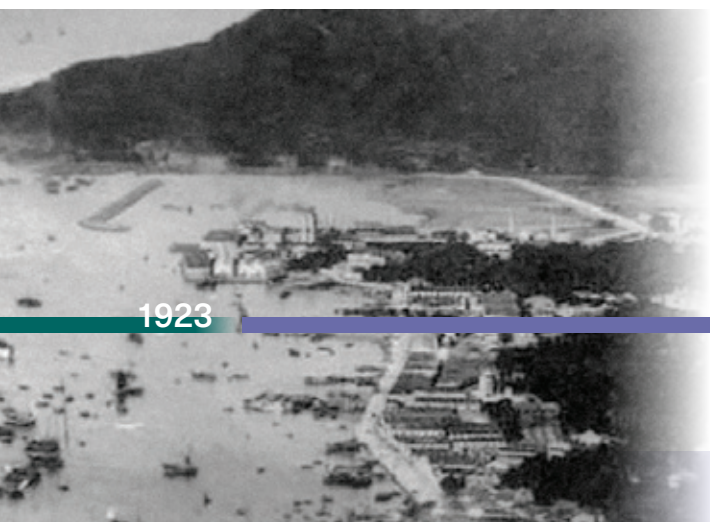


# 推動改變 迎接下一世紀



1923



2023

1923年，創辦希慎的利氏家族於維多利亞港前的山丘開始發展現今享負盛名的利園。今年，我們將於這個香港商業核心地帶慶祝利園的百年誌慶，並期待下一個百年。

多年來，我們積極推動城市發展，為社區發展不遺餘力，使利園區成為最受歡迎的工作及消閒熱點之一。

未來，希慎將持續策劃及擴展利園區「核心」業務及投資於增長「支柱」，以迎接新世紀的來臨。

## 目錄

C

主席報告

第2頁

1

概覽

第12頁

2

業務表現

第22頁

3

企業管治

第38頁

4

財務報表、估值及其他資料

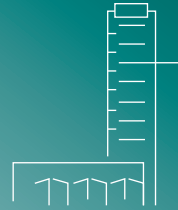
第122頁



大灣區  
共享工作間業務



上海利園



活化利園區



連接性

加路連山道  
項目



社區  
商業模式

## 香港利園

發展及銷售  
住宅項目



醫療及保健



我們歡迎各持份者就這份報告給予意見。請將您的意見發送至 [hysan@hysan.com.hk](mailto:hysan@hysan.com.hk)。

為減少印製及分發印刷本所耗費的資源，希慎採用電子方式發佈可持續發展報告，並可供公眾在希慎興業網站 ([www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)) 閱覽。本集團只印製有限數目的印刷本，並主要派發予股東。

2022年可持續發展報告摘要載於本年報第111至112頁。



掃描QR碼瀏覽

2022年可持續發展報告



## 2022年全球充斥不明朗的經濟、社會及政治因素

2022年，全球經濟充斥不明朗因素。這主要是由於2019冠狀病毒疫情的持續影響，尤其是在中國內地一些主要城市，當有疫情爆發時，便會實施令社會及經濟活動受影響的防控措施。在緊張的戰爭形勢及地緣政局下，能源價格高企及持續加息，許多國家更須應對高通脹及供應鏈瓶頸等問題。

## 香港亦難獨善其身

作為一個相對較細小的外向型經濟體，香港亦難免受到外圍環境波動的影響。2019冠狀病毒疫情肆虐香港近三年，已造成深遠影響，包括令市民的消费習慣徹底改變。當疫情在2022年第一季再度全面爆發（「第五波」），本地生產總值較2021年最後一季下跌近3%。

## 情況於第二季開始好轉

隨著疫情有所緩和，香港政府亦逐步放寬檢疫措施，因而帶動香港經濟自2022年第二季起穩步向好。2022年下半年，香港開始再次舉辦大型國際盛事，包括國際金融領袖投資峰會及萬眾期待的香港國際七人欖球賽。香港亦向入境旅行團表示歡迎，只要符合若干條件便可來港。在臨近年底的節慶期間，隨著2019冠狀病毒疫情防控措施大幅解除，假日購物人潮再度湧現。

香港與中國內地於2023年1月恢復通關，預計將吸引旅客和商企陸續回流香港。在近期的調查中，遊客（包括內地旅客）仍然認為香港是休閒及營商熱點首選之一。作為全世界主要金融中心之一，我們深信香港將仍然是一個營商的理想地。

香港新任行政長官李家超在其首份《施政報告》中，發出更多與香港的中長期發展有關的正面訊息。李先生強調，政府有決心提升香港的競爭力，以吸引人才和企業來港。政府承諾積極處理香港的社會問題，尤其是要加大和加快住宅用地供應。作為全球金融及貿易中心，香港肩負起連繫中國與世界的重要角色。此外，香港亦將發揮作為大灣區一分子的關鍵作用。

## 希慎的吸引力

作為於香港商業中心區持有核心業務組合的業主及營運商，希慎擁有穩固的資產基礎，提供強勁的收入及流動資金來源。

希慎充分利用香港對中國以至全世界的恆久吸引力；我們標誌性的利園區項目，位處於活力澎湃的銅鑼灣，佔盡地利，現已成為企業的營商熱點，以及本地市民和外來旅客的消費熱點。希慎以智慧社區為基礎的商業模式，以及對綠色和可持續增長的長遠承諾，對潛在投資者及業務夥伴具有吸引力。

在公司的策略方針指引下，我們更有信心推動核心業務組合的長期和可持續發展，並加強落實投資支柱業務的策略。希慎由經驗豐富的董事會領導，而幹練和熱誠的管理團隊則負責業務營運。

展望未來，我們將繼續調整策略執行力度，著眼於財務紀律、風險管理及動態資產配置。

## 希慎2022年核心業務

希慎2022年的盈利受到香港及中國內地第五波疫情下的嚴密檢疫法規，以及全球經濟黯淡前景及地緣政局持續緊張的影響。儘管如此，我們透過在2019冠狀病毒疫情最嚴峻期間為租戶提供支援，得以維持商舖業務組合、以至備受挑戰的寫字樓業務組合的出租率。過程中，希慎贏盡持份者的讚賞，並進一步提升我們作為重視與租戶合作關係，並以持久、長遠目光看待生意的業主的聲譽。

隨着限制措施在下半年逐步取消，客流量和消費開支普遍回升，特別是在週末期間。我們的商舖引起潛在租戶的濃厚興趣。期間限定店亦需求大增，帶來精彩嶄新概念。

我們的寫字樓業務組合面對不利的結構性因素，除了供應增加外，另一個原因是國際及本地企業需要更靈活的工作空間，使所需的面積減少，而2019冠狀病毒疫情更加速了這個趨勢的發展。然而，由於利園區交通便利、熱鬧繁華，並提供一個充滿活力的辦公和商品琳琅滿目的零售環境，希慎仍然是一個具吸引力的辦公據點。我們與多家共享工作間營運商合作，對重視靈活工作空間的企業來說是一個重要賣點。

## 活化在此時

在上一份年報中，我們提及計劃對核心物業組合進行大型資產提升工程。這將是自利園一期於1997年落成以來，我們首次對核心物業組合進行大型提升工程。希慎將按計劃建立行人通道系統來貫通利園區各建築物，並連接銅鑼灣港鐵站至加路連山道發展項目。我們亦計劃日後以隧道將多個停車場連接起來，以減少路面交通、噪音及污染。當希慎物業組合內更多的標誌性項目連接起來後，利園區必將成為香港首屈一指、行人暢達的營商熱點。

基於主要商舖租戶有擴充的需要，加上我們連接利園區各建築物的計劃，使我們有信心和動力開展重要的利園區活化計劃。配合利園一期及利園五期的室內裝修提升，這個在希慎道上的建築群在翻新後，將成為國際頂級品牌更尊貴的進駐點，每個主要租戶的商舖面積將達約10,000平方呎。

適逢今年是希慎創辦人利氏家族落戶銅鑼灣百年及利園品牌誕生百周年的誌慶，活化項目的大部分工程將於今年展開。展望未來，公司將以煥然一新的物業組合，迎接新世紀的來臨。

作為通往其他利園區核心建築物的門戶，希慎廣場從地面直上有一系列可提供精彩體驗的好去處。希慎廣場日後亦將繼續引領希慎物業組合的潮流，從港鐵直達的地庫樓層起，處處洋溢活潑熱鬧的都市氣息。2022年12月，位於第四層的Urban Park正式開放，這裡現已成為滑板愛好者和其他都市潮人在市區中心的聚集地。

加路連山道項目已於2022年9月動工，並將成為我們的綠化區核心。整體項目工程正如期進行，並預計將於2026年完成。該項目將奠定優質寫字樓的新標準，其符合可持續發展理念的先進設施將達致甚至超越商業租戶的最高期望。該項目將打造一個面積達60,000平方呎的都會公園，作為社區的城市綠洲，當中將保留一棵珍貴的古榕樹及其他重要的歷史特色。

## 穩步建立多元發展的策略支柱

我們的策略是降低集中風險和構建新增長引擎，以達致營運靈活性和管控風險，同時配合和支持核心業務的發展。輕資產投資受疫情影響的程度一般較低，我們的支柱業務正正體現我們多元化策略的價值所在。

儘管上海利園寫字樓業務組合於2022年初已為招租活動作好準備，但上海疫情爆發，導致市內所有活動暫停數星期。我們在疫情防控措施解除後隨即展開招租活動，並於2022年第四季度獲得首位租戶承租。

在擁有高度幹練管理團隊的帶領下，我們的醫療保健投資——新風天域集團在2022年的經營困境中仍然錄得穩健的財務表現。

相對傳統寫字樓的租賃表現，中國共享工作空間行業在疫情期間亦取得佳績。我們相信靈活的辦公要求和混合工作模式將繼續帶動靈活工作空間的需求，因而利好我們與IWG的合營公司在大湾区的中長期發展。

## 秉持可持續發展理念，邁向未來

希慎的社區商業模式，是實踐可持續發展承諾的基礎。我們致力在所服務的社區內實現多元共融、社會福祉、應對氣候變化及宜居的理念，相關行動包括以最高的可持續發展標準進行利園區活化及發展加路連山道項目。為應對氣候變化，我們完成了對淨零碳排放目標的差距評估，而減碳策略亦取得良好進展。

我們繼續因應社區需要提供有力支援。例如，在第五波疫情期間於禮頓中心和加路連山設立2019冠狀病毒疫苗接種中心，以體現我們對香港社區的關愛和承擔。接種中心能夠在接到初步建議後數周內便落成啟用，充分展現公私協作的最佳成果。

此外，希慎透過廣泛的企業責任計劃以貢獻社會不同階層，相關計劃涵蓋體育運動（欖球學院）以至文化藝術（頌揚傳統遊戲的天台藝術作品），及傳統歷史（為粵劇加入現代元素）以至新型尖端技術（為「The Community Lab」試點項目提供人手支援）。

## 展望

展望來年，現今世界的經濟不明朗因素將持續。後疫情效應、地緣政局緊張、通脹加劇和利率上揚，仍將繼續帶來挑戰。

香港方面，通關以及商業和社會活動復常，將使本港的金融、貿易及旅遊中心地位再現光芒。

希慎所扎根的銅鑼灣，特別是利園區，對本地及全球遊客、企業和投資者均極具吸引力。隨著希慎旗下物業組合不斷發展，加上核心和支柱業務日益壯大，我們相信集團的長遠前景依然亮麗。

主席

利蘊蓮

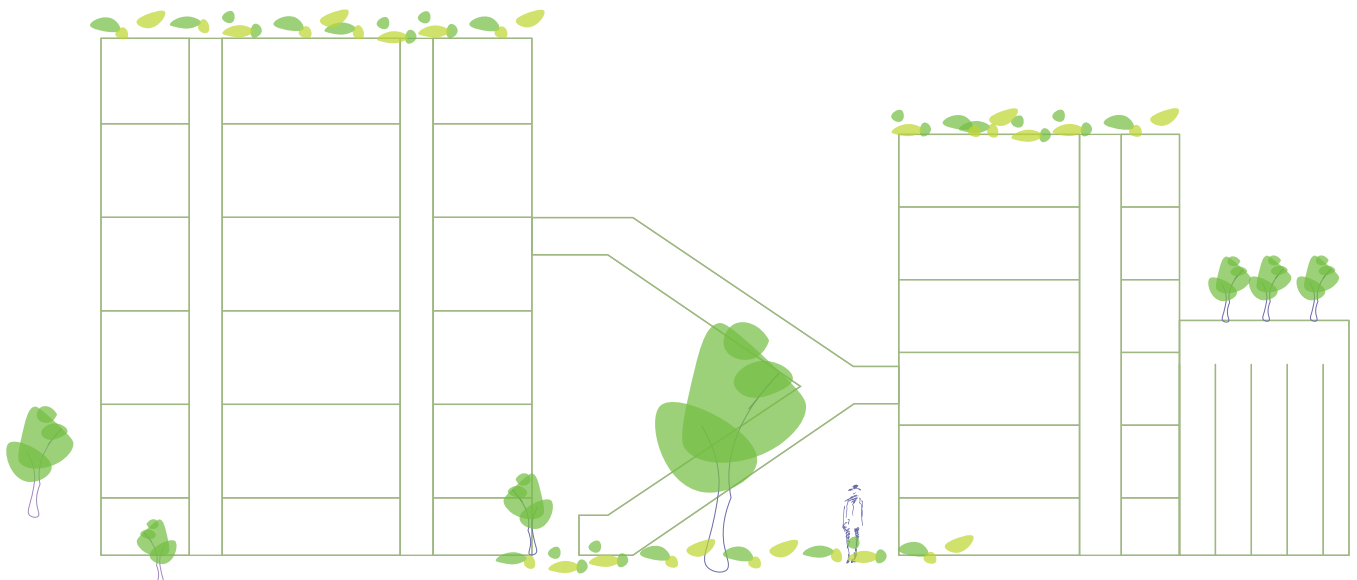
香港，2023年2月17日

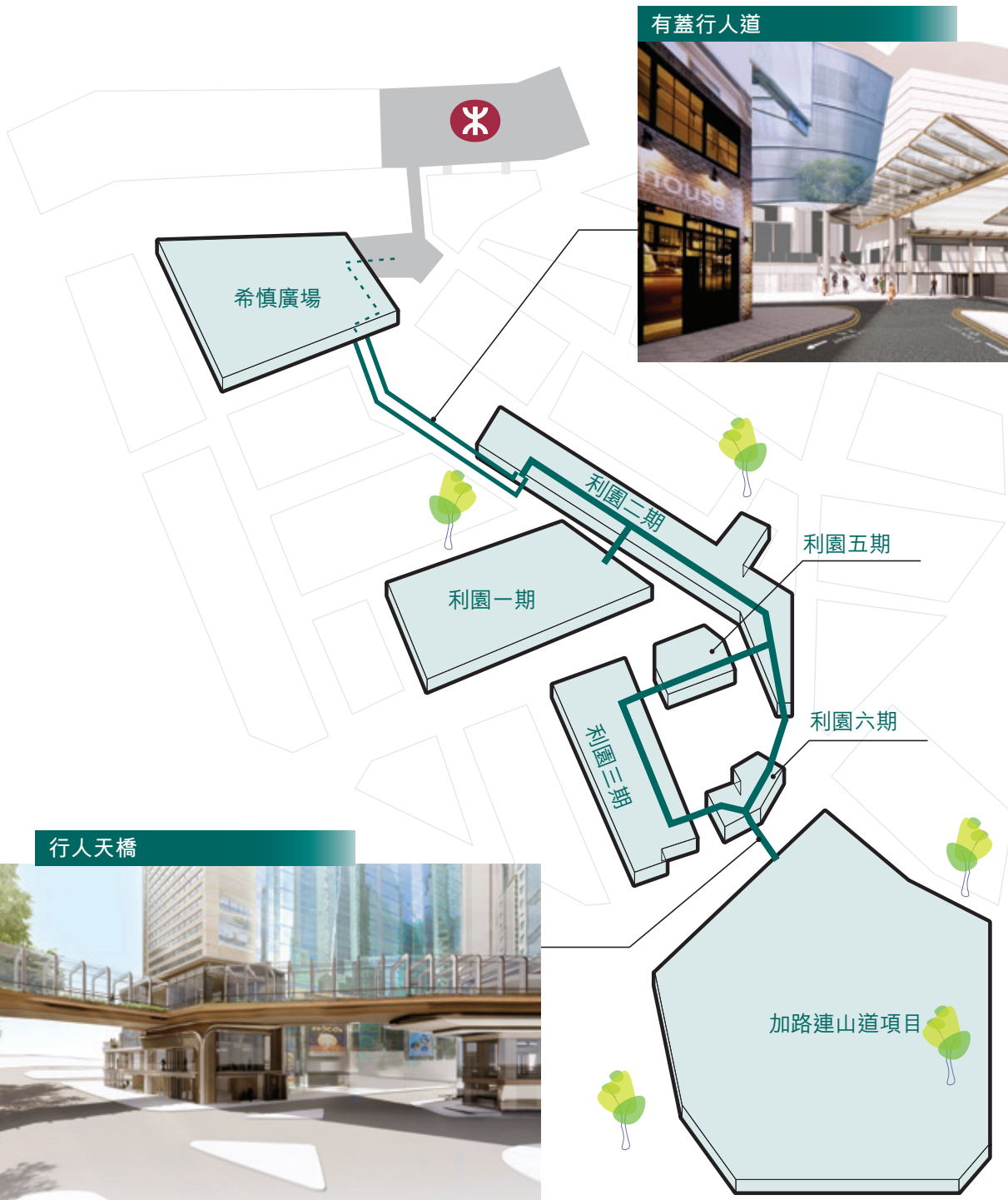
# 擴展及連接利園區



## 加路連山道項目

加路連山道項目是拓展利園區策略的一塊重要拼圖。希慎計劃將該項目發展為配備社區設施的優質寫字樓，與希慎現有的利園區設施產生顯著的協同效應。項目已於2022年9月動工，工程正如期進行並預計將於2026年完成。優質寫字樓配合由知名的Foster + Partners設計符合可持續發展理念的先進設施，將超越商業租戶的最高期望。





有蓋行人道



行人天橋



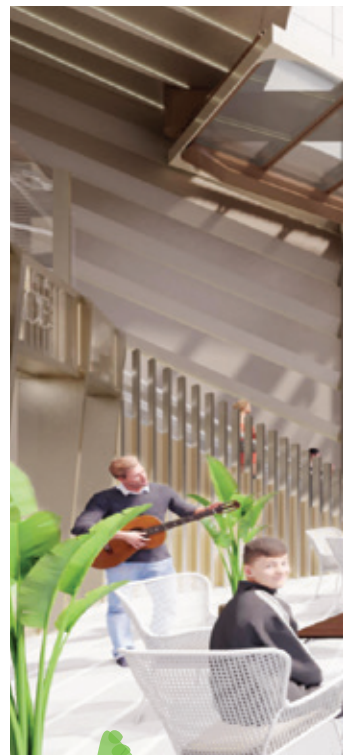
# 加強行人暢達道

全新的行人通道系統將改變利園區的景觀，由銅鑼灣港鐵站步行至加路連山道項目，沿途將設有不同的咖啡店、藝術擺設及表演區域。我們亦計劃日後以隧道將多個停車場連接起來，以減少路面交通、噪音及污染。當行人通道系統建成後，利園區必將成為香港首屈一指、行人暢達的營商熱點。



## 高級品牌 旗艦店聚集地

合適時機：基於主要商舖租戶有擴充的需要，加上我們連接利園區各建築物的計劃，使我們有動力開展重要的利園區活化計劃。當翻新完成後，這個在希慎道上的建築群將成為國際頂級品牌更尊貴的進駐點，主要租戶的商舖面積合共將逾50,000平方呎。



# 引領潮流

作為通往其他利園區核心建築物的門戶，希慎廣場從地面直上有一系列可提供精彩體驗的好去處。希慎廣場日後亦將繼續引領希慎物業組合的潮流，從港鐵直達的地庫樓層起，處處洋溢活潑熱鬧的都市氣息。



# 綠化核心

加路連山道項目將成為我們的綠化區核心，為優質及符合可持續發展理念的寫字樓奠定新標準。該項目將配備60,000平方呎的都會公園，作為社區的城市綠洲。

## 支柱

我們投資於可推動地域擴展的策略增長「支柱」，並有助長核心業務發展的商業良機為目標。2022年新冠疫情持續，輕資產「支柱」在這艱難時期為我們的業務策略帶來良好的價值。



### 大灣區共享工作間

寫字樓行業結構轉變增加共享工作間的需求，整體表現出強大韌性。



### 上海利園

預租活動已於新冠疫情限制措施解除後立即重啟，並於2022年第四季獲得首位租戶承租。

## 林海山城

預期當2019冠狀病毒限制措施解除後，  
將吸引更多本地及跨境買家的興趣。



## 土瓜灣住宅

希慎發揮所長，將肩負項目商舖部分  
的設計和營運。



## 新風天域的投資

策略性涉足中國日益增長的私營  
保健行業。



## 概覽

- 14 主要公司資料
- 18 2022年表現概覽
- 20 財務業績概覽

# 主要公司資料

## 我們的業務組合



希慎的投資物業組合主要位於利園區，而利園區是香港著名的銅鑼灣商業中心區內一個別具特色的地帶。我們擁有約4.5百萬平方呎的商舖、寫字樓及住宅樓面，致力與租戶成為夥伴及創建一個可持續發展的生態系統。我們的中長線策略聚焦利園區「核心」業務的持續策展及擴充，及投資於增長「支柱」，為希慎建構更均衡及多元的業務組合。

### 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、富責任感及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。

### 核心價值

領導力  
追求卓越  
授權發揮  
公民使命  
負責可靠  
互相尊重  
自我 / 互相推動  
企業家精神  
積極聯繫  
可持續性

## 創優增值

### 財務貢獻：

- 持續及穩步增長的總回報
- 資產強健

### 積極管理

均衡的商舖及寫字樓物業組合，配合多元化的租戶；多年來與租戶建立的深厚夥伴關係，在逆境中發揮了關鍵作用

### 財務貢獻

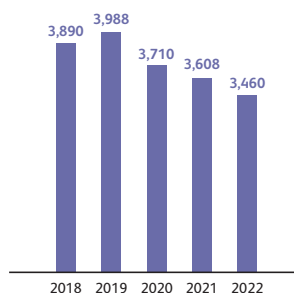
堅實的業務基礎以應對各種挑戰

### 股息

提供穩定回報

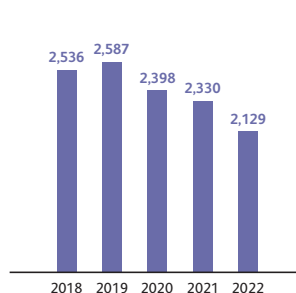
#### 營業額

2018-2022年（百萬港元）



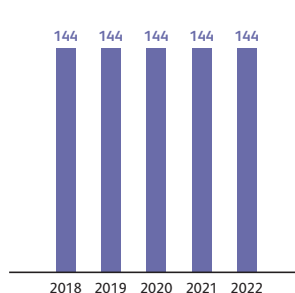
#### 基本溢利

2018-2022年（百萬港元）



#### 每股股息

2018-2022年（港仙）



### 財務貢獻外的卓越表現：

#### 環境保護

將業務對環境構成的影響減至最低，並同時達致更高的效率

#### 社區參與

積極貢獻業務所在的社區

#### 員工

創造優質的工作環境，讓員工發揮潛能

#### 企業管治

良好管治是長遠可持續表現的要訣



## 我們的資產

### 希慎廣場 寫字樓及商舖

城中最高級及最時尚的商場

2012年落成

建築面積約	層數	車位
<b>716,000</b> 平方呎	<b>40</b>	<b>66</b>

### 利舞臺廣場 商舖

香港其中一個最受歡迎的商場，提供眾多購物及餐飲選擇

1994年落成 | 2013年翻新低層

建築面積約	層數
<b>314,000</b> 平方呎	<b>26</b>

### 禮頓中心 寫字樓及商舖

集受歡迎寫字樓及運動消閒商舖於一身

1977年落成 | 2011年翻新

建築面積約	層數	車位
<b>430,000</b> 平方呎	<b>28</b>	<b>321</b>

### 希慎道壹號 寫字樓及商舖

位於黃金地段的寫字樓及商舖綜合大樓

1976年落成 | 2011年翻新

建築面積約	層數
<b>169,000</b> 平方呎	<b>26</b>

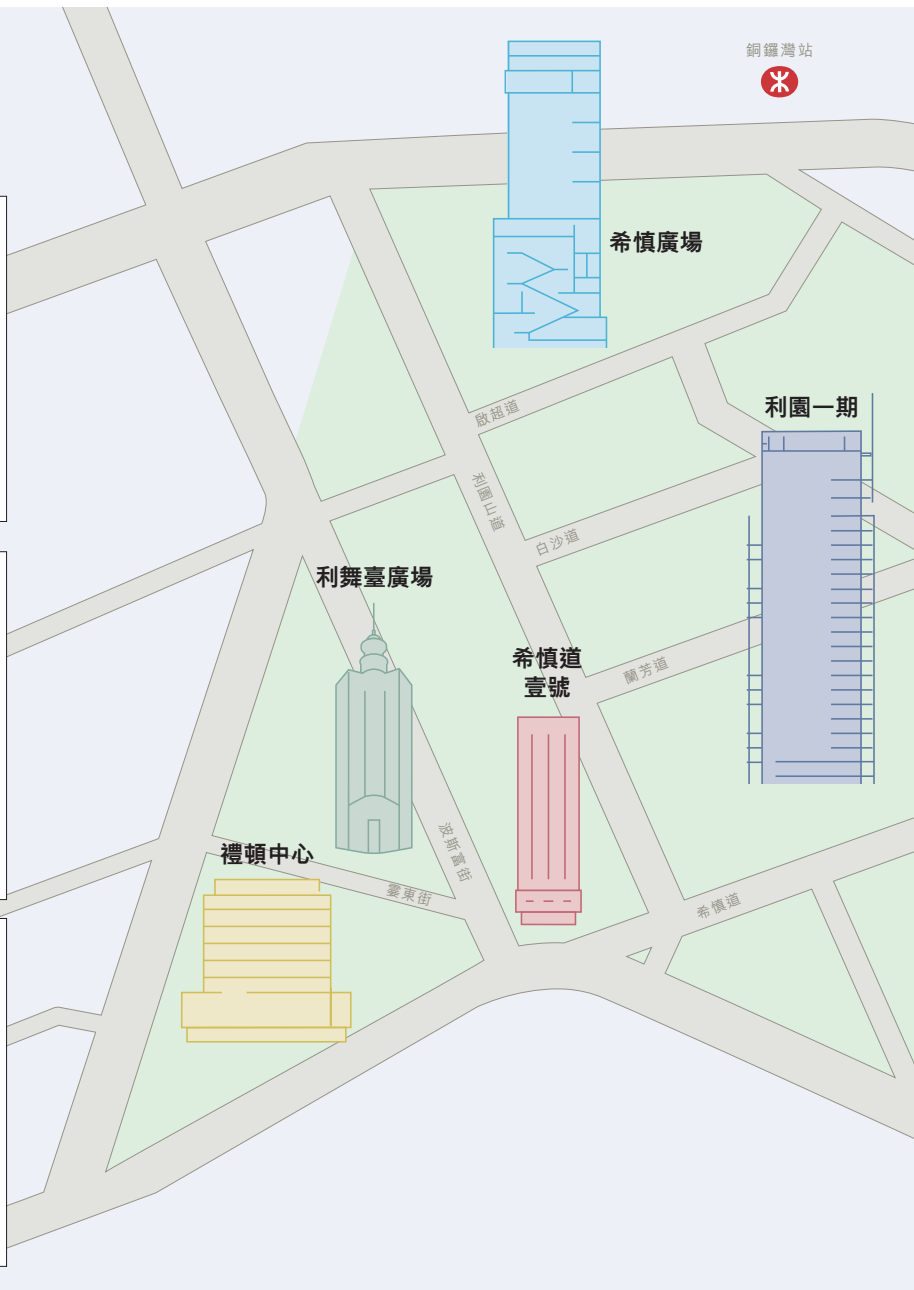
### 上海

#### 上海利園 寫字樓及商舖

位於最繁華城市之一的甲級商廈

於2022年收購

建築面積約	層數
<b>736,000</b> 平方呎	<b>24</b>



**利園一期** 寫字樓及商舖

匯聚跨國企業及高檔品牌

1997年落成

建築面積約	層數	車位
<b>903,000</b> 平方呎	<b>53</b>	<b>200</b>

**利園二期** 寫字樓及商舖

寬倘的寫字樓及知名的兒童時裝及用品樓層

1992年落成 | 2019年翻新商場部分

建築面積約	層數	車位
<b>621,000</b> 平方呎	<b>34</b>	<b>167</b>

**利園三期** 寫字樓及商舖

利園區的最新商廈

2017年落成

建築面積約	層數	車位
<b>467,000</b> 平方呎	<b>32</b>	<b>201</b>

**利園五期** 寫字樓及商舖

位於香港其中一個最尊貴的商業地段之寫字樓及商舖綜合大樓

1989年落成 | 2009年翻新

建築面積約	層數
<b>132,000</b> 平方呎	<b>25</b>

**利園六期** 寫字樓及商舖

交通便捷的寫字樓及商舖地點

1988年落成 | 2004年翻新

建築面積約	層數
<b>80,000</b> 平方呎	<b>24</b>

**竹林苑** 住宅

於半山區提供國際化生活體驗

1985年落成 | 2019年翻新

建築面積約	住宅單位總數	車位
<b>691,000</b> 平方呎	<b>345</b>	<b>436</b>



# 2022年表現概覽

## 環境、社會與管治嘉許



GRESB  
★★★★☆ 2022

連續四年獲得公開  
披露「A」級評級



恒生可持續發展企業  
指數系列 2022-2023成份股

MSCI  
ESG RATINGS



CCC | B | BB | BBB | A | AA | AAA



Sustainalytics ESG風險評級：  
「低風險」



FTSE4Good

富時社會責任指數系列成份股

### 香港品質保證局

#### 「香港綠色和可持續金融大獎2022」

- 傑出綠色和可持續貸款發行機構（房地產行業）—  
卓越遠見綠色貸款框架
- ESG披露優化先鋒機構

### 香港會計師公會

#### 「最佳企業管治及ESG大獎2022」

- 非恒指成份股（中市值）組別 —「企業管治獎」  
評判嘉許

### 香港管理專業協會

#### 「2022年最佳年報獎」

- 優秀環境、社會及管治資料報告獎

### 香港投資者關係協會

#### 「2022年第八屆投資者關係大獎」

- ESG卓越大獎
- 最佳ESG — 環境
- 最佳ESG — 社會
- 最佳ESG — 企業管治

### 香港社會服務聯會

- 傑出伙伴合作計劃獎 —「希慎都市農圃」

### 大灣區碳中和協會「大灣區低碳建築 TOP100大獎」

- 希慎廣場及利園三期

### 香港管理專業協會

#### 「2022年香港可持續發展獎」

- 傑出獎（大機構組別）

### 環保促進會「聯合國可持續發展目標 香港成就獎2022」

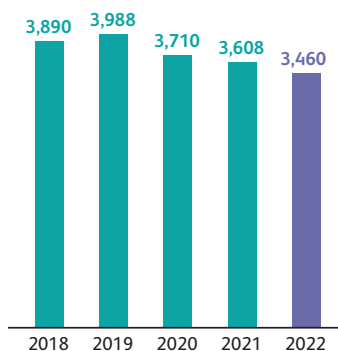
- 金獎（機構獎項）

## 財務表現

## 營業額

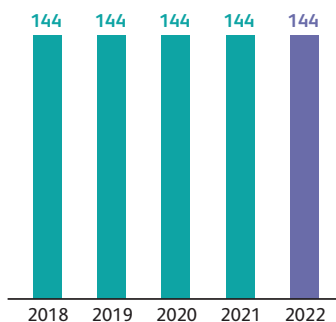
3,460百萬港元

↓ 4.1%



## 每股股息

144港仙



## 審慎理財

## 淨利息償付率

(扣除資本化利息後) (附註1)

13.1倍

(2021年: 9.1倍)

## 淨利息償付率

(扣除資本化利息前) (附註2)

3.9倍

(2021年: 5.3倍)

## 淨債務與權益比率 (附註3)

23.4%

(2021年: 11.7%)

## 有效利率

2.8%

(2021年: 2.9%)

## 平均債務期限

4.8年

(2021年: 6.1年)

## 定息債務佔債務總額

61%

(2021年: 75%)

## 資本市場發債

61%

(2021年: 92%)

## 信貸評級

穆迪: Baa1

惠譽: A-

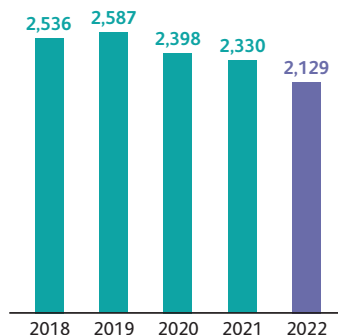
附註:

- 淨利息償付率(扣除資本化利息後): 折舊前毛利減行政支出後再除以計入損益表的淨利息支出
- 淨利息償付率(扣除資本化利息前): 折舊前毛利減行政支出後再除以計入損益表的淨利息支出及已資本化的利息
- 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

## 基本溢利

2,129百萬港元

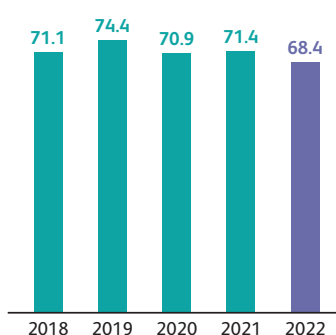
↓ 8.6%



## 每股資產淨值

68.4港元

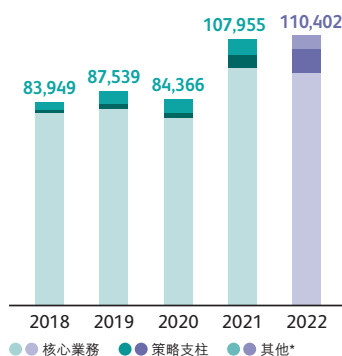
↓ 4.2%



## 總資產(不包括現金及債務證券)

110,402百萬港元

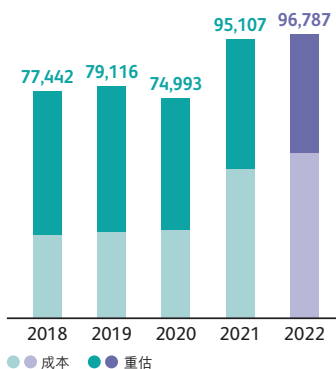
↑ 2.3%



## 物業價值

96,787百萬港元

↑ 1.8%



\* 其他主要為上海港匯廣場的投資

# 財務業績概覽

## 1. 營業額

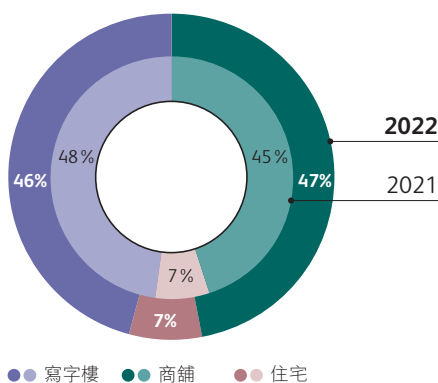
百萬港元	2022	2021	變動
寫字樓	1,578	1,728	-8.7%
商舖	1,643	1,620	1.4%
住宅	239	260	-8.1%
	3,460	3,608	-4.1%

- 寫字樓：香港寫字樓市場持續疲弱，市場對辦公場地的新增需求有限，加上全年寫字樓供應過剩，2022年末全港空置率逾12%。全球經濟不明朗、加息及2019冠狀病毒相關旅遊限制措施均是遏制需求的因素。展望未來，放寬限制措施及恢復與中國內地通關，將普遍利好市場。
- 商舖：歷經首季疲弱數據及夏季的反彈之後，香港零售額於2022年底出現輕微上升趨勢。疫情漸穩及強勁的勞工市場表現，為整體消費需求帶來支撐。然而，這些利好因素受住宅物業資產及股市的財富效應減弱所抵銷。
- 住宅：由於宏觀經濟狀況及旅遊限制導致外藉人士需求進一步萎縮，年內高端住宅租賃市場依舊淡靜。希慎加強了租賃代理的激勵以吸引更多客戶至半山區的竹林苑。

有關本集團個別業務經營表現的進一步詳情載於第26至28頁的業務回顧。

出租率	2022	2021
寫字樓	90%	94%
商舖	99%	99%
住宅	61%	71%

### 營業額分類



## 截至2022年12月31日止年度的綜合損益表

	百萬港元
1 營業額	3,460
營業費用	(899)
營業盈利	2,561
投資收入	248
其他虧損	(2)
財務支出	(423)
2 投資物業之公平值變動	(3,213)
3 應佔聯營公司之業績	274
3 應佔合營公司之業績	(52)
除稅前虧損	(607)
稅項	(342)
本年度虧損	(949)
永續資本證券持有人及其他非控股權益應佔溢利	(208)
本公司擁有人應佔虧損	(1,157)

## 截至2022年12月31日止年度的股東應佔基本溢利

	百萬港元
本公司擁有人應佔虧損	(1,157)
非營業項目	3,286
4 基本溢利	2,129

## 截至2022年12月31日止年度的綜合現金流量表

	百萬港元
營業盈利	2,561
其他營運資金變動金額	(2)
物業、機器及設備之折舊	32
經營業務所得現金	2,591
淨投資及預支款項予合營公司及其他金融投資	(2,530)
淨借貸	5,516
扣除分派及交易成本後發行永續資本證券所得款項	(857)
銀行存款	(3,100)
利息及稅項	(833)
支付股息	(1,593)
購回股份代價	(162)
收購投資物業及其他資本開支	(3,081)
現金流出淨額	(4,049)
定期存款、現金及現金等值	8,404
減：存放3個月後到期的定期存款	(1,866)
於2022年1月1日之現金及現金等值	6,538
換算差額	71
於2022年12月31日之現金及現金等值*	2,560
*代表：	
定期存款、現金及現金等值	7,771
存放3個月後到期的定期存款	(5,211)
	2,560

## 於2022年12月31日的綜合財務狀況表

	百萬港元
資產淨額	
2 投資物業	96,787
其他長期投資	11,494
定期存款、現金及現金等值	7,771
其他資產	3,113
總資產	119,165
借貸	(27,277)
稅項	(1,203)
其他負債	(7,274)
	83,411
資本及儲備	
股本	7,723
保留溢利	62,097
其他儲備	13,591
	83,411

## 於2022年1月1日的綜合財務狀況表

	百萬港元
資產淨額	
2 投資物業	95,107
其他長期投資	9,516
定期存款、現金及現金等值	8,404
其他資產	4,346
總資產	117,373
借貸	(18,657)
稅項	(1,091)
其他負債	(9,740)
	87,885
資本及儲備	
股本	7,723
保留溢利	64,873
其他儲備	15,289
	87,885

## 截至2022年12月31日止年度的綜合保留溢利

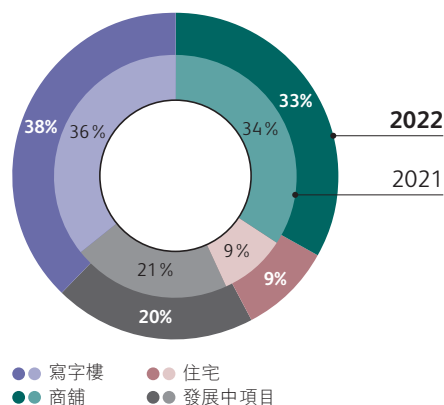
	百萬港元
於2022年1月1日的保留溢利	64,873
本年度股東應佔虧損	(1,157)
購回股份	(162)
本年度已派之股息	(1,486)
其他儲備變動	29
於2022年12月31日的保留溢利	62,097

## 2. 投資物業

百萬港元	2022	2021	變動
寫字樓	36,906	34,707	6.3%
商舖	31,517	31,868	-1.1%
住宅	8,724	8,712	0.1%
發展中投資物業	19,640	19,820	-0.9%
	96,787	95,107	1.8%

投資物業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3,213百萬港元（2021年：720百萬港元）已於本集團年內的綜合損益表中確認。此虧損主要反映充滿挑戰的商舖業務市場風險加劇，加上寫字樓業務因環球經濟不明朗而轉弱。

## 投資物業分類



## 3. 應佔聯營及合營公司之業績

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274百萬港元（2021年：458百萬港元），主要由於本集團應佔聯營公司投資物業之公平值收益（扣除相關的遞延稅項）達11百萬港元（2021年：172百萬港元公平值收益）。

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。

## 4. 基本溢利

基本溢利按年下跌8.6%。有關基本溢利及公佈溢利對賬的進一步詳情載於第24至25頁的業績回顧。