

我們將繼續奮力向前，在希慎的社區商業模式帶領下，透過擴展和優化利園區，交出更好成績，開創另一個百年偉業。

目錄

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。

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布可持續發展報告，並可供公眾在希慎興業網站(www.hysan.com.hk)閱覽。

2025年可持續發展報告摘要載於本年報第146至第150頁。



掃描二維碼(QR Code)瀏覽
2025年可持續發展報告

C	主席報告	1	概覽	2	業務表現	3	企業管治	4	財務報表、估值及其他資料
	第2頁		第12頁		第22頁		第38頁		第160頁

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。

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、來自亞太區與中國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中國內地市場，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，以及中國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

均衡雙核業務

我們的寫字樓與商舖雙引擎業務組合，
配合我們的社區商業模式，在不明朗
前景下提供了堅實的業務基礎。

商舖

多元業務與大眾
緊密連繫

締造社區歸屬感



寫字樓

優質寫字樓空間及
充滿活力的社區吸引
不同種類的
寫字樓租戶



多元業務組合為
租戶、購物人士、遊客及居民
打造一系列時尚生活體驗。

擴展及優化利園區



引領潮流

希慎廣場是通往利園區其他核心建築物的門戶，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。

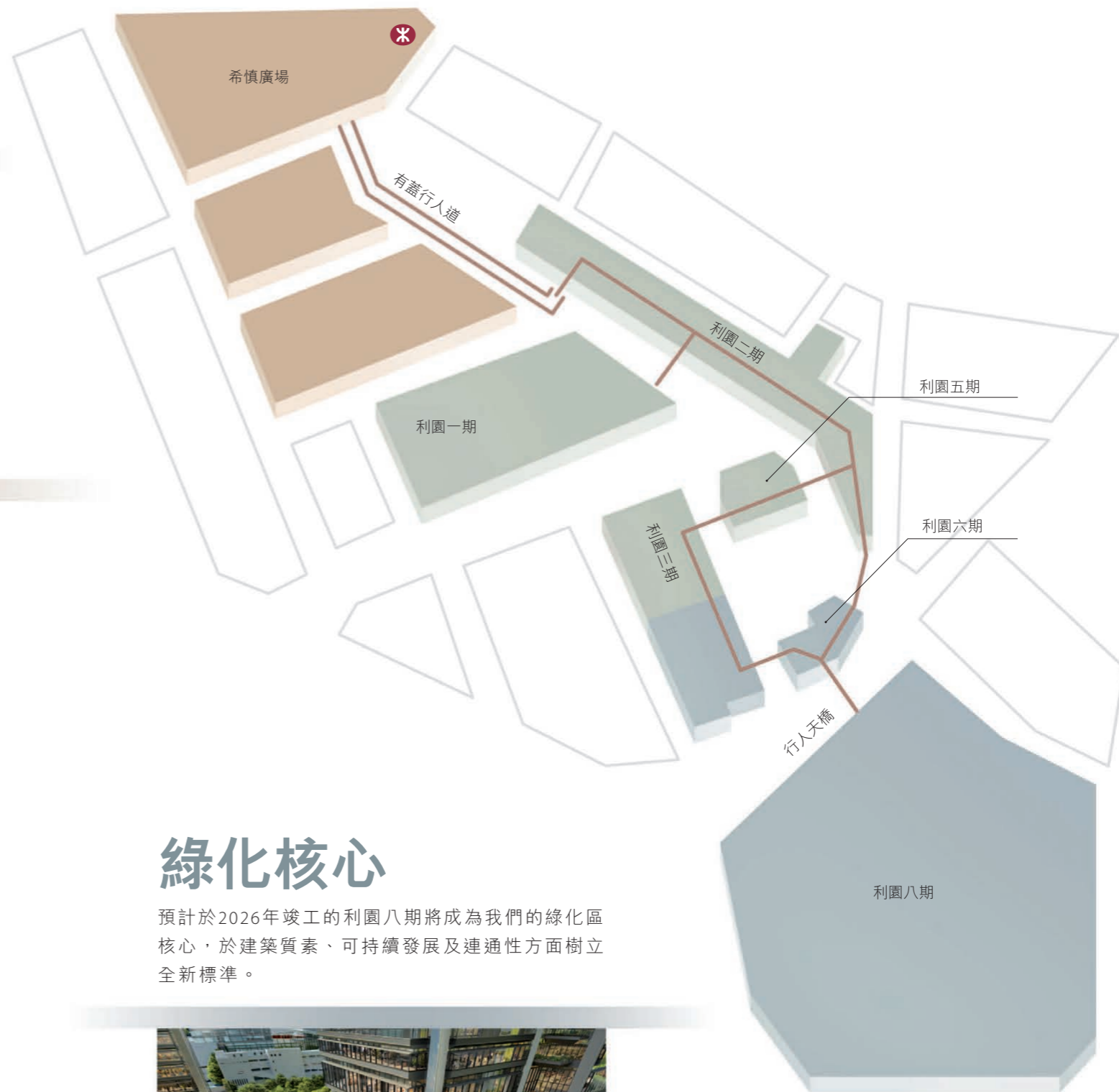
奢華品牌旗艦店集中地

自三年前開展利園區優化計劃後，我們於2024年起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。預計來年將有更多旗艦店及嶄新概念陸續登場，進一步鞏固利園區作為奢華品牌旗艦店首選據點。



加強行人暢達度

希慎將按計劃建立全新的行人通道系統以貫通利園區各建築物，並連接銅鑼灣港鐵站至利園八期。當行人通道系統建成後，利園區將為寫字樓用戶和購物人士提供更暢達的工作、購物、餐飲和休閒體驗。



綠化核心

預計於2026年竣工的利園八期將成為我們的綠化區核心，於建築質素、可持續發展及連通性方面樹立全新標準。



畫家之想像，僅供參考用途

畫家之想像，僅供參考用途

策略支柱

支柱

我們投資於可推動地域擴展的策略增長「支柱」，並以助長核心業務發展的商業良機為目標。



上海利園

上海利園錄得強勁增長，寫字樓承租率為81%，吸引一眾優質租戶。上海利園自2024年開始貢獻新的經常性溢利。



林海山城

截至2025年底已就超過60%花園別墅及公寓簽訂合同。

大灣區 共享工作間

新寫字樓生態系統的解決方案，大灣區的業務錄得穩健增長，出租率持續高企。



土瓜灣住宅

希慎發揮所長，肩負項目商舖部分的设计和營運。



畫家之想像，僅供參考用途



新風天域的投資

我們的醫療保健投資項目維持增長動力，業務持續擴張。

1

概覽

- 14** 主要公司資料
- 18** 2025 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5.3百萬平方呎的商舖、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

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

我們的策略



主要公司資料

我們的物業組合

希慎廣場 寫字樓及商舖

城中最環保的商廈及時尚熱點

2012年落成 | 2024年翻新低層

總樓面面積約	層數	車位
716,000 平方呎	40	66

利舞臺廣場 商舖

香港其中一個廣受歡迎的商場，
提供眾多購物及餐飲選擇

1994年落成 | 2013年翻新低層

總樓面面積約	層數
314,000 平方呎	26

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

總樓面面積約	層數	車位
430,000 平方呎	28	321

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

總樓面面積約	層數
169,000 平方呎	26

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

2022年完成收購 |

2024年優化商場部份

總樓面面積約	層數	車位
931,000 平方呎	27	375



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 | 2024翻新商場部分

總樓面面積約	層數	車位
902,000 平方呎	53	200

利園三期 寫字樓及商舖

薈萃奢華品牌與時尚生活概念

2017年落成

總樓面面積約	層數	車位
467,000 平方呎	32	201

利園二期 寫字樓及商舖

寬敞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

總樓面面積約	層數	車位
622,000 平方呎	34	167

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 | 2024年翻新

總樓面面積約	層數
138,000 平方呎	25

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

總樓面面積約	層數
80,000 平方呎	24

利園八期 寫字樓及商舖

為可持續發展樹立全新標準的優質商業發展項目

預計2026年落成

總樓面面積約	層數	車位
1,098,000 平方呎	1座：30	612
	2座：30	
	3座：21	

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

總樓面面積約	單位總數	車位
585,000 平方呎	291	411



2025年表現概覽

獎項及成就

香港會計師公會

「2025年度最佳企業管治及ESG大獎」

- 金獎 – 最佳可持續發展機構獎(中小市值組別)

2025年Hubexo 亞洲大獎

- 香港十大地產發展商

香港管理專業協會

「2025年香港可持續發展獎」

- 典範獎(大型機構組別)

香港管理專業協會

「2025年最佳年報獎」

- 優秀年報獎
- 優秀環境、社會及管治報告獎

Mercomm, Inc. 「2025年ARC國際年報大獎」

- 銀獎 – 傳統年報：房地產發展/服務：多樣用途
- 榮譽獎 – 專項年報：可持續發展報告：香港特別行政區

香港投資者關係協會

「2025年第十一屆香港投資者關係大獎」

- 最佳投資者關係公司(中市值組別)
- 最佳年報(中市值組別)
- 最佳ESG(環境)(中市值組別)
- 最佳ESG(社會)(中市值組別)
- 最佳ESG(企業管治)(中市值組別)

2025年提升至五星評級



自2024年

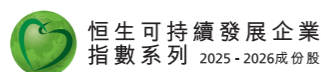
提升至「AA」級



Sustainalytics ESG 風險評級： 「低風險」



恒生可持續發展 企業指數系列成份股



富時社會責任 指數系列成份股



香港綠色建築議會

「2025年環保建築大獎」

- 大獎 – 新建建築(興建及/或設計中項目 – 商業)(利園八期)

2025年MIPIM 亞洲大獎

- 銀獎 – 最佳新發展項目(利園八期)

2025至2026年度亞太區房地產大獎

- 最佳綜合發展項目(香港)(利園八期)
- 最佳可持續商業發展項目(香港)(利園八期)

建造業議會

「組裝合成建築法/機電裝備合成法成就獎2025」

- 傑出機電裝備合成法項目(設計)(利園八期)

buildingSMART International 香港分會

「開放式建築信息模擬2025年度獎項」

- 大獎 – 可持續發展類別(利園八期)

2025年Autodesk 香港建築信息模擬大獎

- 五大建築信息模擬項目(利園八期)

2025年度《亞洲金融》成就大獎

- 最佳債券交易 – 亞太及香港特別行政區

2025年度《企業財資人》大獎

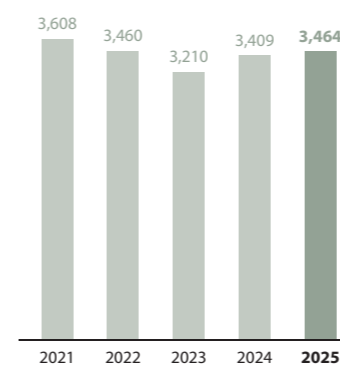
- 最佳策略與計劃 – 最具創新性財資計劃

財務表現

營業額

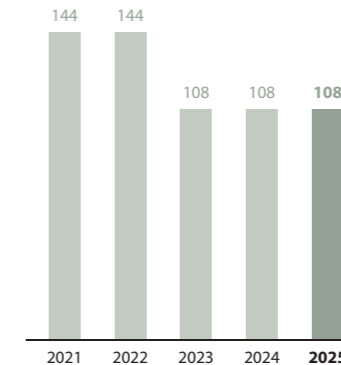
3,464 百萬港元

↑1.6%



每股股息

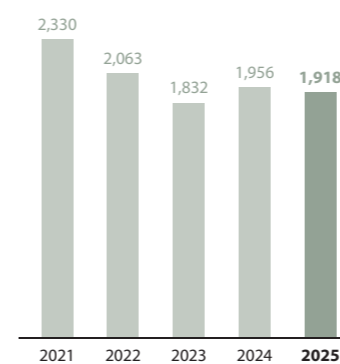
108 港仙



經常性基本溢利

1,918 百萬港元

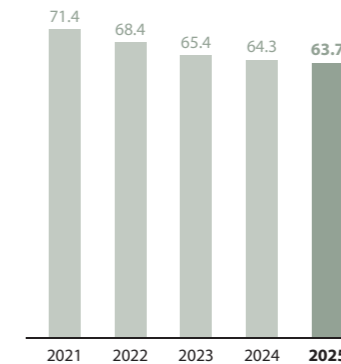
↓1.9%



每股資產淨值

63.7 港元

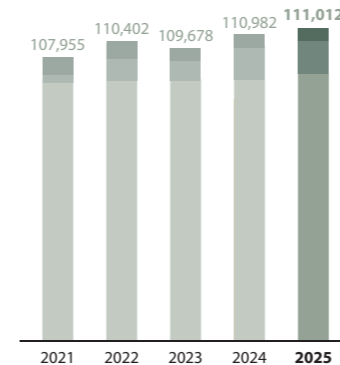
↓0.9%



總資產(不包括現金及債務證券)

111,012 百萬港元

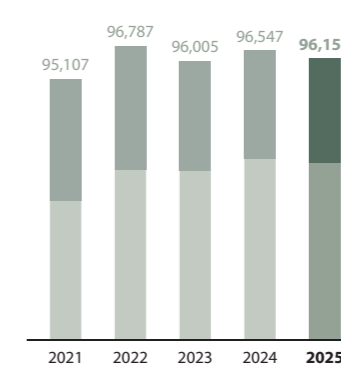
↑0.03%



物業價值

96,157 百萬港元

↓0.4%



未提取的已承諾信貸及現金

14,333 百萬港元

(2024年：18,900 百萬港元)

淨債務與權益比率^(附註1)

32.4%

(2024年：31.4%)

淨利息償付率

(扣除資本化利息後)^(附註2)

6.3 倍

(2024年：8.8 倍)

淨利息償付率

(扣除資本化利息前)^(附註3)

2.3 倍

(2024年：2.3 倍)

實際利率

3.7%

(2024年：4.3%)

平均債務期限

2.8 年

(2024年：3.4 年)

定息債務佔債務總額

54%

(2024年：61%)

信貸評級

穆迪：**Baa2** ^(附註4)

惠譽：**BBB** ^(附註4)

附註：

- 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
- 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
- 穆迪及惠譽均對集團給予穩定展望

財務業績概覽

1. 營業額

百萬港元	2025	2024	變動
商舖	1,704	1,678	1.5%
寫字樓	1,407	1,440	-2.3%
住宅	229	218	5.0%
上海利園	124	73	n/m
	3,464	3,409	1.6%

n/m: 並無意義

商舖：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。年內，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，並與主要租戶緊密合作以鞏固利園區作為購物首選熱點之地位。此外，我們提供更豐富多元的零售組合及加入新品牌、快閃店及策劃活動以滿足利園區內更廣泛的消費喜好和生活方式。2025年續租租金水平維持顯著上升趨勢。

寫字樓：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。2025年續租租金水平仍然向下。

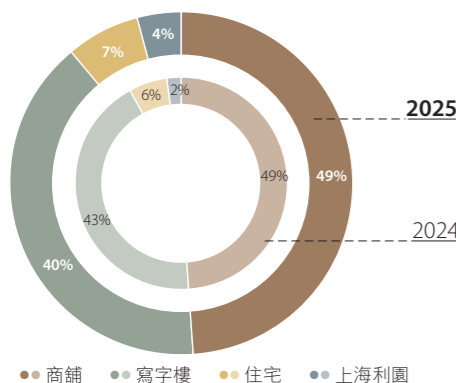
住宅：隨著愈來愈多外籍專才來港發展，包括派駐香港的外籍人士，以及透過各項人才入境計劃來港的專才，香港高端住宅租賃市場於2025年穩步增長。赴港的行政人員、專業人士和畢業生涵蓋各行各業。

上海利園：年內，上海利園錄得強勁的租務增長並預計租賃活動仍將穩步增長。我們一直積極物色新租戶，持續優化租戶組合，提升我們業務組合的吸引力。

有關本集團個別業務經營表現的進一步詳情載於第26至30頁的業務回顧。

出租率	2025	2024
香港		
商舖	95%	92%
寫字樓	94%	90%
住宅	87%	73%
上海利園		
商舖	72%	41%
寫字樓	72%	66%

營業額分類



截至2025年12月31日止年度的綜合損益表

	百萬港元
1 營業額	3,464
營業費用	(995)
營業盈利	2,469
投資收入	151
其他收益及虧損	2
財務支出	(549)
2 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
3 應佔聯營公司之業績	202
3 應佔合營公司之業績	(783)
除稅前溢利	592
稅項	(296)
本年度溢利	296
永續資本證券持有者及其他非控股權益應佔溢利	19
本公司擁有人應佔溢利	315

截至2025年12月31日止年度的本公司擁有人應佔經常性基本溢利及基本溢利

	百萬港元
本公司擁有人應佔溢利	315
公平值變動及其他非營業收益及虧損	2,195
4 基本溢利	2,510
出售投資物業之公平值收益	(592)
4 經常性基本溢利	1,918

截至2025年12月31日止年度的綜合現金流量表

	百萬港元
營業盈利	2,469
其他營運資金變動金額	20
物業、機器及設備之折舊	42
經營業務所得現金	2,531
淨還款自合營公司及其他金融投資	100
出售竹林苑物業所得款項及訂金	2,030
淨借貸	1,953
永續資本證券的發行、購回及分派	(555)
已到期的銀行存款及債務證券	1,179
利息及稅項	(1,129)
購回股份代價	(2)
支付股息	(1,210)
資本開支	(2,633)
現金流入淨額	2,264
定期存款、現金及現金等值	2,211
減：存放3個月後到期的定期存款	(647)
於2025年1月1日之現金及現金等值	1,564
換算差額	3
於2025年12月31日之現金及現金等值*	3,831
*代表：	
定期存款、現金及現金等值	3,831

於2025年12月31日的綜合財務狀況表

	百萬港元
2 資產淨額	
投資物業	96,157
其他長期投資	10,943
定期存款、現金及現金等值	3,831
其他資產	4,491
總資產	115,422
借貸	(28,524)
稅項	(1,435)
其他負債	(9,249)
資本及儲備	76,214
股本	7,723
保留溢利	57,935
其他儲備	10,556
	76,214

於2025年1月1日的綜合財務狀況表

	百萬港元
2 資產淨額	
投資物業	96,547
其他長期投資	11,678
定期存款、現金及現金等值	2,211
其他資產	3,653
總資產	114,089
借貸	(26,514)
稅項	(1,384)
其他負債	(8,762)
資本及儲備	77,429
股本	7,723
保留溢利	58,726
其他儲備	10,980
	77,429

截至2025年12月31日止年度的綜合保留溢利

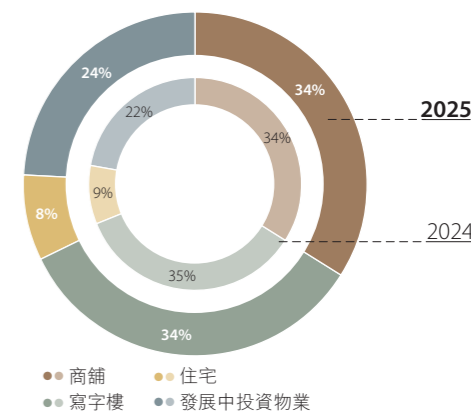
	百萬港元
於2025年1月1日的保留溢利	58,726
本公司擁有人應佔溢利	315
本年度已派之股息	(1,109)
購回永續資本證券	3
於2025年12月31日的保留溢利	57,935

2. 投資物業

百萬港元	2025	2024	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%
發展中投資物業	22,280	20,680	7.7%
	96,157	96,547	-0.4%

綜合財務狀況表中報告的投資物業估值代表每個年終日的市場價值，此估值經由獨立專業估值師萊坊測量師行有限公司進行重估。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，主要由於寫字樓組合估值變動所致。該公平值損失為非現金性質，不會影響本集團的經營現金流量。

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2025年下跌至202百萬港元(2024年：204百萬港元)。

本集團於合營公司的投資為多個住宅項目及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)，主要反映住宅項目中供出售待發展物業之減值虧損。

4. 經常性基本溢利及基本溢利

經常性基本溢利按年下跌1.9%。基本溢利按年上升28.3%。有關經常性基本溢利、基本溢利及公布溢利對賬的進一步詳情載於第24至25頁的業績回顧。