

財務報表、 估值及其他資料

161	獨立核數師報告
165	綜合損益表
166	綜合全面收益表
167	綜合財務狀況表
168	綜合權益變動表
170	綜合現金流量表
172	重要會計政策資訊
180	綜合財務報表附註
224	財務風險管理
236	五年財務摘要
238	估值師報告
239	主要物業報表
241	股權分析
242	股東資料
244	公司資料

4

獨立核數師報告

致希慎興業有限公司成員

(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計載於第165頁至第235頁希慎興業有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表、重要會計政策資訊、綜合財務報表附註、以及財務風險管理。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》會計準則真實而中肯地反映 貴集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)中適用於公眾利益實體財務報表審計的相關規定，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項(續)

投資物業估值

由於在釐定投資物業估值時涉及固有的主觀性判斷及估計，我們將投資物業估值識別為一項關鍵審計事項。

貴集團投資物業組合主要包括位於香港銅鑼灣之商舖、寫字樓及住宅物業，賬面公平值為96,157百萬港元，約佔 貴集團截至二零二五年十二月三十一日止年度總資產值的83%，截至該日止本年度綜合損益表中已確認公平值虧損為1,405百萬港元。

貴集團之投資物業的公平值是由 貴集團的獨立、專業合資格估值師(「估值師」)按公平值模式進行估值。誠如綜合財務報表中綜合財務報表附註3所述，在釐定 貴集團投資物業之公平值時，估值師乃依據市場價值，其中涉及若干估計，尤其包括適當的資本化利率及租賃期滿後收入之調整進行預估。如綜合財務報表中綜合財務報表附註14所述，截至二零二五年十二月三十一日，根據物業完成後的發展潛力、估計成本和利潤，發展中投資物業估值為22,280百萬港元。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

就投資物業估值，我們所執行的程序包括：

- 評價值師的資格、能力及客觀性，以及了解估值師之工作範圍及約定業務條款；
- 評價值師的估值方法是否恰當，以評估他們是否符合《香港財務報告準則》會計準則的要求及行業規範；
- 根據市場可獲得資料以及我們在香港地產業的經驗，對估值師所採用的關鍵假設是否合理提出質詢；
- 在我們的估值專家協助下，抽樣獲取估值師對 貴集團投資物業組合的估值工作詳情，以評價釐定公平值的重要數據之準確性及相關性，例如通過比較 貴集團所提供的現有租賃條款匯總對租金收入、現有租賃條款作評估、及通過比較由估值師基於近期租賃續租而估計之公平市場租金對租賃期滿後收入調整作評估及評價資本化利率是否可與市場相比較；以及
- 評估估值師對發展中投資物業估值作出的關鍵數據是否合理，包括將資本化率、現行市場租金和估計發展中所需利潤與市場數據進行比較，並以估計發展成本與 貴集團最新預算進行比較。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責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》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們的報告僅按照香港《公司條例》第405條，為股東（作為一個團體）而編製，並不為其他任何目的。我們並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。合理保證是高水準的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤陳述而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性以及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。

獨立核數師報告(續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資訊獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已經符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是鍾振翔(執業證書編號：P06524)。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師
香港

2026年2月26日

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	4	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	6	(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	7	(296)	(296)
本年度溢利	8	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)	13		
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

	附註	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
本年度溢利		296	271
其他全面收益(支出)	9		
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		(11)	(10)
計入其他全面收益股本投資之公平值變動		77	105
		66	95
於其後可以重新分類至損益賬之項目：			
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		138	(115)
		186	(264)
本年度除稅後之其他全面收益(支出)		252	(169)
本年度全面收益總額		548	102
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		(544)	(182)
		548	102

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	14	96,157	96,547
物業、機器及設備	15	905	829
聯營公司投資	17	5,474	5,347
貸款予聯營公司	17	8	8
合營公司投資	18	364	342
貸款予合營公司	18	3,445	4,324
其他金融投資	19	1,652	1,657
債務證券	20	159	578
遞延稅項資產	27	100	100
其他金融資產	21	10	135
其他應收款項	22	945	1,315
		109,219	111,182
流動資產			
應收及其他應收款項	22	341	375
債務證券	20	420	318
其他金融資產	21	–	3
定期存款	23	–	647
現金及現金等值	23	3,831	1,564
		4,592	2,907
持作出售的投資物業	37	1,611	–
		6,203	2,907
流動負債			
應付賬款及應付費用	24	1,701	1,428
租戶按金		295	306
應付非控股權益款項	25	182	189
借貸	26	1,903	2,872
其他金融負債	21	4	–
應付稅款		49	67
		4,134	4,862
流動資產(負債)淨額		2,069	(1,955)
總資產減流動負債		111,288	109,227
非流動負債			
應付非控股權益款項	25	5,907	5,686
借貸	26	26,621	23,642
其他金融負債	21	563	587
租戶按金		597	566
遞延稅項負債	27	1,386	1,317
		35,074	31,798
資產淨額		76,214	77,429
資本及儲備			
股本	29	7,723	7,723
儲備		57,733	58,270
本公司擁有人應佔權益		65,456	65,993
永續資本證券	28	9,404	9,437
其他非控股權益		1,354	1,999
權益總額		76,214	77,429

財務報表、估值及其他資料

載於第165至235頁之綜合財務報表於2026年2月26日獲董事會批准及授權發布，並由下列董事代表董事會簽署：

利蘊蓮
董事

呂幹威
董事

綜合權益變動表

截至2025年12月31日止年度

	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	投資重估 儲備 百萬港元
於2025年1月1日	7,723	40	96	125
本年度溢利(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	-	-	-	-
自用物業除稅後之重估虧損	-	-	-	-
計入其他全面收益股本投資之公平值變動	-	-	-	77
應佔聯營公司之匯兌儲備	-	-	-	-
本年度全面收益(支出)總額	-	-	-	77
根據購股權計劃發行股份	-	4	-	-
根據購股權計劃的股份歸屬	-	(2)	-	-
購回股份	-	-	-	-
本年度已派之股息(附註12)	-	-	-	-
向永續資本證券持有者作出分派	-	-	-	-
發行永續資本證券(附註28)	-	-	-	-
購回永續資本證券(附註28)	-	-	-	-
於2025年12月31日	7,723	42	96	202
於2024年1月1日	7,723	39	96	20
本年度溢利(虧損)	-	-	-	-
附屬公司匯兌差額	-	-	-	-
對沖工具所產生之淨虧損	-	-	-	-
淨虧損重新分類調整至損益賬	-	-	-	-
自用物業除稅後之重估虧損	-	-	-	-
計入其他全面收益股本投資之公平值變動	-	-	-	105
應佔聯營公司之匯兌儲備	-	-	-	-
本年度全面收益(支出)總額	-	-	-	105
根據購股權計劃發行股份	-	5	-	-
註銷之購股權	-	(4)	-	-
本年度已派之股息(附註12)	-	-	-	-
向永續資本證券持有者作出分派	-	-	-	-
購回永續資本證券(附註28)	-	-	-	-
於2024年12月31日	7,723	40	96	125

本公司擁有人應佔權益

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	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
(426)	437	(728)	58,726	65,993	9,437	1,999	77,429
-	-	-	315	315	525	(544)	296
-	-	171	-	171	-	-	171
(108)	-	-	-	(108)	-	-	(108)
(15)	-	-	-	(15)	-	-	(15)
-	(11)	-	-	(11)	-	-	(11)
-	-	-	-	77	-	-	77
-	-	138	-	138	-	-	138
(123)	(11)	309	315	567	525	(544)	548
-	-	-	-	4	-	-	4
-	-	-	2	-	-	-	-
-	-	-	(2)	(2)	-	-	(2)
-	-	-	(1,109)	(1,109)	-	(101)	(1,210)
-	-	-	-	-	(490)	-	(490)
-	-	-	-	-	5,800	-	5,800
-	-	-	3	3	(5,868)	-	(5,865)
(549)	426	(419)	57,935	65,456	9,404	1,354	76,214
(401)	447	(489)	59,747	67,182	10,224	2,285	79,691
-	-	-	35	35	418	(182)	271
-	-	(124)	-	(124)	-	-	(124)
(73)	-	-	-	(73)	-	-	(73)
48	-	-	-	48	-	-	48
-	(10)	-	-	(10)	-	-	(10)
-	-	-	-	105	-	-	105
-	-	(115)	-	(115)	-	-	(115)
(25)	(10)	(239)	35	(134)	418	(182)	102
-	-	-	-	5	-	-	5
-	-	-	4	-	-	-	-
-	-	-	(1,109)	(1,109)	-	(104)	(1,213)
-	-	-	-	-	(428)	-	(428)
-	-	-	49	49	(777)	-	(728)
(426)	437	(728)	58,726	65,993	9,437	1,999	77,429

綜合現金流量表

截至2025年12月31日止年度

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
經營業務		
除稅前溢利	592	567
調整：		
淨利息收入	(151)	(167)
其他收益及虧損	3	(3)
物業、機器及設備之折舊	42	36
以股份為基礎之支出	4	5
財務支出	549	450
投資物業之公平值變動	1,405	1,506
出售投資物業之公平值收益	(592)	–
其他金融投資之公平值變動	87	19
應佔聯營公司之業績	(202)	(204)
應佔合營公司之業績	783	287
營運資金變動前之經營現金流量	2,520	2,496
應收及其他應收款項減少(增加)	50	(199)
應付賬款及應付費用(減少)增加	(57)	237
租戶按金增加	18	9
經營業務所得現金	2,531	2,543
繳付香港利得稅	(243)	(187)
經營業務現金流入淨額	2,288	2,356
投資活動		
有關投資物業所付款項	(2,617)	(1,855)
購買物業、機器及設備	(16)	(35)
已收聯營公司股息	213	230
還款自合營公司	324	–
預支予合營公司	(219)	(440)
有關其他金融投資所付款項	(5)	(14)
已收利息	95	110
存款超過三個月之定期存款增加	(2,822)	(2,729)
出售投資物業所得款項	1,816	–
出售投資物業所得按金	214	–
債務證券到期時所得款項	319	94
存款超過三個月之定期存款到期時所得款項	3,469	3,353
投資活動現金流入(流出)淨額	771	(1,286)

	附註	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
財務活動			
繳付財務支出	31	(981)	(929)
貸款予非控股權益款項	31	3	230
新增銀行貸款	31	6,330	7,593
償還銀行貸款	31	(3,002)	(6,453)
發行定息票據	31	132	–
償還定息票據	31	(1,500)	(150)
發行永續資本證券		5,800	–
購回永續資本證券		(5,865)	(728)
償還其他非控股權益款項	31	(10)	(10)
購回股份		(2)	–
繳付股息		(1,109)	(1,109)
向永續資本證券持有者作出分派		(490)	(428)
繳付其他非控股權益股息		(101)	(104)
財務活動現金流出淨額		(795)	(2,088)
現金及現金等值增加(減少)淨額		2,264	(1,018)
換算差額		3	(1)
於1月1日之現金及現金等值		1,564	2,583
於12月31日之現金及現金等值	23	3,831	1,564

重要會計政策資訊

截至 2025 年 12 月 31 日止年度

除了若干物業及金融工具是以重估價值或公平值列賬外(已於下列會計政策解釋)，本綜合財務報表是按歷史成本為基礎編製。歷史成本一般按交換貨物及服務之代價的公平值為基礎。

本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(「公司條例」)而編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期資料會影響主要使用者所作出的決定，則有關資料將被視為重大。此外，本綜合財務報表亦按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則的要求作出相關披露。

所採用的重要會計政策資訊如下：

1. 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制企業及其附屬公司的財務報表。在下列情況下，本公司取得控制權：

- 對所投資公司行使權力；
- 在來自參與所投資公司之業務獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力行使權力以影響其回報。

當有事實及情況顯示上述三個控制權成當中的一項或多項出現變化，本集團將重新評估對其所投資公司是否有控制權。

本公司董事於核准綜合財務狀況表時合理預期本集團擁有充足資源以在可預見的未來持續經營。因此，他們在編製合併財務報表時繼續採用持續經營的會計基礎。

當本集團取得對附屬公司的控制權時，將綜合該附屬公司的賬目；當本集團失去該附屬公司的控制權時，則不再綜合其賬目。具體來說，年內所收購或出售附屬公司的收入及支出，將由本集團取得控制權當日起計入綜合損益表，直至不再控制該附屬公司為止。

溢利或虧損及其他全面收益各組成部份均屬於本公司擁有人及非控股權益。即使導致非控股權益出現虧損，附屬公司的全面收益總額屬於本公司擁有人及非控股權益。

所有在本集團內各公司之間的交易、結餘、收入及支出，已於編製綜合賬目時全面抵銷。

非控股權益(包括永續資本證券持有者及附屬公司的非控股權益)與本公司擁有人應佔本集團的股本權益分開呈列。

2. 聯營公司及合營公司投資

聯營公司指本集團對其有重大影響力而並非附屬公司或合營公司權益之實體。重大影響力指參與所投資公司的財務及經營政策的決策權力，惟並無對有關政策擁有控制權或共同控制權。

合營公司是一項合營安排，對安排擁有共同控制的各方據此對合營安排的淨資產擁有權利。共同控制乃對安排控制權的合約協定共享，僅於與相關業務有關的決策需要共享控制權的各方一致同意時存在。

聯營公司或合營公司的業績、資產及負債是採用權益法計入綜合財務報表內。聯營公司或合營公司作權益會計用途的財務報表，按本集團就類似情況中的交易及事件所用的標準會計政策編製。根據權益法，聯營公司或合營公司的投資首先以成本於綜合財務狀況表中確認，其後作出調整以確認本集團所佔聯營公司或合營公司的損益及其他全面收益。

3. 投資物業

投資物業是指持作賺取租金及／或資本增值的物業，包括以此為目的之重建中物業。

投資物業於初始確認時按成本(包括任何直接相關的支出)計量。於首次確認後，投資物業採用公平值模式以其公平值計量，如有需要，調整以扣除任何預付或應計的經營租賃收入。投資物業的公平值變動所產生的收益或虧損於產生期間直接確認為損益。

倘一項物業因其用途改變而成為業主自用物業，並由開始作業主自用用途所證實，就日後之會計處理而言，該物業於用途改變之日的公允價值被視為認定成本。

若投資物業之賬面價值預期主要透過出售交易而非持續使用收回，則該等投資物業會被分類為持作出售。只有在資產已可於其現有狀況下立即出售，且僅受制於此類資產通常及慣常之出售條款，並且其出售極具可能性的情況下，方視為符合相關條件。管理層必須已就該出售作出承諾，且預期該出售可在分類之日後一年的期限內完成並符合確認已完成出售的標準。

分類為持作出售的投資物業，除屬於《香港財務報告準則第9號》範疇內的金融資產及按公允價值計量的投資物業(其後續計量須依照相關章節所載之會計政策處理)外，均以其賬面價值與扣除出售成本後之公允價值兩者中的較低者列示。

重建中之投資物業的建築成本予以資本化，作為重建中之投資物業的賬面值一部分。於報告期末，重建中之投資物業是以公平值計量，其公平值與賬面值的差額乃於產生期間於損益賬中確認。

投資物業於出售時或當投資物業永久不再使用及預期出售時不會產生未來經濟利益時終止確認。若本集團作為中間承租人將轉租列為融資租賃，則被確認為使用權資產的租賃資產將終止確認。因終止確認物業而產生之任何盈虧(按該資產之出售所得款項淨額及賬面值之差額計算)於該資產終止確認當期計入損益。

重要會計政策資訊(續)

截至 2025 年 12 月 31 日止年度

4. 金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，金融資產及金融負債則於綜合財務狀況表中確認。除源自與客戶所訂立之合約而產生的應收帳款按香港財務報告準則第 15 號初始計量外，金融資產及金融負債首先按公平值計量。因購入或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益賬之金融資產及金融負債除外)而直接產生之交易成本(如適用)於初始確認時計入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值扣除。因購入按公平值計入損益賬之金融資產或金融負債而直接產生之交易成本，即時於損益賬內確認。

金融資產

金融資產的所有常規買賣均按交易日期基準確認及終止確認。常規買賣乃根據市場規定或慣例須於指定時間內送交資產的金融資產買賣。

所有已確認的金融資產，視乎金融資產的分類而定，其後全面按攤銷成本或公平值進行計量。

(a) 金融資產的分類

符合下列條件的債務工具及混合合約(除了於初始確認時被指定按公平值計入損益賬之債務投資外)，其後按攤銷成本扣除減值虧損進行計量：

- 持有有關資產的商業模式是以收取合約現金流為目標；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生之現金流，僅為支付本金及未償還本金之利息款項的情況下。

所有其他金融資產其後均會以按公平值計入損益賬計量，但如果該項股本投資既不是交易性質，亦不是購買者在某項業務合併(符合香港財務報告準則第 3 號「業務合併」)中確認的或然代價，則在初始確認之日，本集團或會不可撤銷地選擇呈報其後其他金融投資的公平值變動。

(i) 攤銷成本及實際利率法

實際利率法是計算債務工具的攤銷成本及於相關期間攤分利息收入之方法。實際利率是指債務工具按預計有效或較短期間(如適用)確實地折現估計未來所收取之現金(包括構成整體部份的實際利率、交易成本及其他溢價或折扣所付或所收的所有到位費用)與其於初始確認時賬面值之比率。

其後按攤銷成本計量的債務工具的利息收入乃按實際利率基準於損益帳中確認，並包括在投資收入內，於綜合財務報表附註 8 披露。

4. 金融工具(續)

金融資產(續)

(a) 金融資產的分類(續)

(ii) 按公平值計入損益賬之金融資產

按公平值計入損益賬之金融資產包括未被指定及非有效作對沖工具的衍生工具、會籍債券及基金投資。

股本工具投資分類為按公平值計入損益賬，除非本集團於首次確認該投資為非持作買賣時指定其按公平值計入其他全面收益。

於報告期末，按公平值計入損益賬之金融資產是按公平值計量，因重新計量而產生的收益或虧損則於損益賬中確認。於損益賬中確認的淨收益或虧損，已包括在其他收益及虧損內。公平值是按財務風險管理附註4所述的方式釐定。

(iii) 被指定為按公平值計入其他全面收益的股本工具

這些按公平值計入其他全面收益的股本工具投資其後會按公平值計量，而公平值變動所產生之收益及虧損則於其他全面收益中確認，並於投資重估儲備中累計，但不會進行減值評估。在處置股本投資時，累計之損益將不會重新分類至損益賬，而是會轉至保留溢利。

金融負債及股本工具

(a) 分類及計量

由集團實體發行之金融負債及股本工具，按所訂立之合約安排性質及金融負債及股本工具之定義而分類為金融負債或股本工具。

股本工具為帶有本集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。本集團之金融負債一般分類為(i)按公平值計入損益賬之金融負債及(ii)其後按攤銷成本計量之其他金融負債。金融負債及股本工具而採納之會計政策列載於下文。

(i) 實際利率法

實際利率法是計算金融負債的攤銷成本及於相關期間攤分利息支出的方法。

實際利率是指金融負債按預期有效期或較短期間(如適用)確實地折現估計未來支付現金(包括構成整體部份的實際利率、交易成本及其他溢價或折扣所付或所收的所有費用)與其於初始確認時賬面值之比率。

金融負債的利息支出乃按實際利率基準而確認，而分類為按公平值計入損益賬之金融負債的利息支出已包括在其他收益及虧損內。

重要會計政策資訊(續)

截至 2025 年 12 月 31 日止年度

4. 金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

(a) 分類及計量(續)

(ii) 按攤銷成本計量之金融負債

金融負債(包括應付賬款及應付費用、應付非控股權益款項、租戶按金及借貸)，於其後採用實際利率法按攤銷成本計算。並無資本化為資產成本部份的利息支出，已包括在財務支出內並於綜合財務報表附註6披露。

(iii) 股本工具

本公司所發行之股本工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本記賬。

購回本公司之股本工具所支付之代價於股本權益中扣除。並無就購買、出售、發行或取消本公司之股本工具所致之收益或虧損於損益賬內確認。

永續資本證券沒有包括本集團支付現金或其他金融資產予永續資本證券持有者的合約責任。永續資本證券分類為權益，並按所得之款項初始確認。

衍生金融工具及對沖

本集團訂立多項衍生金融工具包括遠期外匯合約及貨幣掉期以管理其外幣風險。更多衍生金融工具詳情已於綜合財務報表附註21披露。

衍生工具以衍生工具合約簽訂日之公平值作首次確認及以其後報告期末之公平值重新計量。所產生的收益或虧損將即時於損益賬內確認，除非該衍生工具是指定而有效的對沖工具，在此情況下，於損益賬內確認的時間取決於對沖關係的類別。

如果衍生性工具的到期日超過12個月並且在12個月內不會實現或結算，則該衍生性工具視為非流動資產或非流動負債。其他衍生性工具則視為流動資產或流動負債。

對沖會計法

本集團指定某些衍生工具為現金流量對沖及公平值對沖。

於對沖關係開始時，本集團記錄對沖工具和被對沖項目的關係，及進行各類對沖交易的風險管理目標及其策略。此外，於對沖開始時和進行期間，本集團記錄用於對沖關係的對沖工具是否有效地抵銷被對沖項目因對沖風險引致的公平值或現金流量之變動，即在對沖關係符合以下所有有關對沖的有效性的規定之時：

- 被對沖項目與對沖工具之間存在一種經濟關係；
- 信貸風險的影響不會支配該經濟關係引起之價值變動；及
- 對沖關係之對沖比率與本集團實際對沖之被對沖項目的數量和該實體實際用於對沖該被對沖項目數量之對沖工具的數量引起的對沖比率一致。

4. 金融工具(續)

對沖會計法(續)

倘對沖關係不再符合與對沖比率有關之對沖的有效性規定，但該指定對沖關係的風險管理目標保持不變，本集團可調整對沖關係之對沖比率(即重新調整對沖)，以使其再次符合有關合資格準則。

綜合財務報表附註21詳細列明用以對沖的衍生工具之公平值。

(a) 公平值對沖

指定及符合公平值對沖的衍生工具，其公平值之變動，均連同與對沖風險有關項目公平值之變動，即時於損益賬內確認。當被對沖項目不再就對沖風險而產生的公平值變動作出調整時，其賬面值之調整需按實際利率法於損益賬中攤銷。

(b) 現金流量對沖

指定及符合現金流量對沖之對沖工具的公平值變動，其有效部份於其他全面收益中確認及於對沖儲備中累計，其無效部分之收益或虧損，即時於損益賬內確認為其他收益或虧損，並包括在其他收益及虧損內。

當被對沖項目於損益賬內確認時，以往於其他全面收益中確認及於對沖儲備中累計之金額則轉入損益賬內確認(與已確認的被對沖項目於綜合損益表中的同一項目作出確認)。

現金流量對沖的對沖關係終止後，當時在對沖儲備中累計的任何收益或虧損將仍然存於股東權益中，並會在預測的交易最終在損益賬中確認時進行確認。

(c) 對沖終止

本集團只會在對沖關係(或一部分對沖關係)不再符合有關合資格準則時(包括對沖工具屆滿或售出、終止或行使)，對沖會計法則被終止(在考慮對沖關係的任何重新調整(如適用)後)。終止對沖會計法可影響對沖關係的全部或其中一部分(在這種情況下，對沖會計法繼續適用於對沖關係的其餘部分)。

5. 收入之確認

有關本集團與客戶簽訂合同所產生收入的會計政策，詳見合併財務報表附註部分附註4。

重要會計政策資訊(續)

截至2025年12月31日止年度

6. 租賃

本集團根據香港財務報告準則第16號項下的定義，於合約開始日評估合約是否是一項租賃或包含一項租賃。除非合約條款和條件在後續發生變更，否則不會對此類合約進行重新評估。

本集團作為出租人

當租約的條款將資產絕大部份之風險及回報擁有權轉移至承租人，該租約則分類為融資租約，而其他租約均列為經營租約。

經營租約之租金收入乃按相關租約年期以直線法於損益賬內確認。按租戶營業額計算的租金在產生時會確認為收入。

本集團日常業務過程中產生的租金收入會列為收入。

將代價分配至合約的各部分

當合約同時包含租賃及非租賃部分時，本集團會採用香港財務報告準則第15號，將合約的代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分將根據其相對獨立銷售價格與租賃部分分開。

可退還租賃按金

已收取的可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，其初始值按公平值計量。對初始公平值確認後的調整，被視為來自承租人的額外租賃款項。調整只會於應用此準則對本集團的綜合損益表及綜合財務狀況表構成重大影響時確認。

7. 退休福利費用

強積金計劃之供款於僱員提供服務後獲得供款享有權時列為支出。

8. 稅項

利得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項總額。

本集團根據預計於報告期末收回或清償其資產及負債的賬面值之方式，考慮所產生的稅務後果而計量遞延稅項負債及資產。就按照香港會計準則第40號「投資物業」所使用的公平值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項時，假設這些物業是透過出售時收回其賬面值，此假設沒有被駁回。

9. 公平值計量

公平值是於有序交易中，市場參與者於計量日銷售一項資產所收取或轉讓一項負債所繳付的價格，而不論該價格是否可直接觀察或使用另一估值方式估計得出。當估計一項資產或負債的公平值時，市場參與者於計量日定價該資產或負債所考慮的特點，則本集團也會考慮該資產或負債的該等特點。本財務報表的公平值計量及／或披露乃按此基準進行，惟以下各項除外：香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款交易的分類及計量」範圍內以股份為基礎支付之交易；香港財務報告準則第16號範圍內的租賃交易；類似公平值，但並非以公平值之計量，例如香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值。

非金融資產的公平值計量，當中考慮到市場參與者以最高及最佳方式使用資產，或將資產售予將以最高及最佳方式使用該資產的另一市場參與者而產生經濟利益的能力。

經常性以公平值計量的金融工具按其用於公平值計量的可觀察之數據程度，分為級別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：基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低層級輸入數據的估值技術得出的公平值。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

1. 一般資料

本公司為一間於香港註冊成立的公眾上市公司，而本公司的股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司的註冊辦事處及營業地點為香港希慎道33號利園一期50樓。

本公司及附屬公司（以下合稱「本集團」）的主要業務為物業投資、管理及發展。

本綜合財務報表以港元呈列，與本公司的功能貨幣相同。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本年度強制生效之香港財務報告準則會計準則修訂本

於本年內本集團首次應用了下述於2025年1月1日或之後開始的年度生效之香港會計師公會頒布之香港財務報告準則會計準則修訂本，編製本集團的綜合財務報表：

香港會計準則第21號之修訂 缺乏可兌換性

應用該等香港財務報告準則會計準則修訂本，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，以及載列於綜合財務報表的披露並無重大影響。

已頒布惟尚未生效之香港財務報告準則會計準則新訂及修訂本

本集團並未提前應用以下已頒布惟尚未生效之香港財務報告準則會計準則新訂及修訂本。

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或投入 ¹
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂本	金融工具之分類及計量之修訂本 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂本	涉及依賴自然能源的電力的合約 ²
香港財務報告準則會計準則之修訂本	香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11卷 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ³
香港會計準則第21號之修訂本	換算為高度通貨膨脹之表達貨幣 ³

¹ 於待定期限或以後開始之年度期間生效

² 於2026年1月1日或以後開始之年度期間生效

³ 於2027年1月1日或以後開始之年度期間生效

本集團預期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之業績及財務狀況並無重大影響。

3. 估計不確定之主要來源

在應用本集團的會計政策(在「重要會計政策資訊」一節所述)時，本集團管理層需就無法從其他來源即時獲得賬面值的資產及負債作出估計及假設。該等估計及相關假設是根據過往經驗及已考慮其他相關的因素。實際結果可能跟估計不同。

估計及相關假設將持續予以檢討。會計上估計的修訂會於該估計修訂期間確認(若修訂只影響該期間)，或於該估計修訂期間及未來期間確認(若修訂影響本期間及未來期間)。

以下是於報告期末相關未來的重要假設及其他估計不確定的主要來源，該等假設及估計存在可能導致下一個財政年度資產及負債賬面值有重大調整的重大風險。

投資物業之公平值

於報告期末，本集團投資物業之公平值為96,157百萬港元(2024年：96,547百萬港元)，乃根據獨立、專業合資格估值師的估值。在釐定公平值時，估值師乃依據市場價值，其中涉及若干估計，尤其包括適當的資本化利率，以及租賃期滿後收入調整之可能性及發展潛力，當中考慮到市場參與者以最高及最佳方式使用資產。

在依賴估值報告時，管理層已行使其判斷並認為估值方法足以反映現時市況。

綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

4. 營業額

本集團確認來自以下主要收益來源：

- 租賃投資物業
- 提供物業管理服務

本集團就租金收入之會計政策包括於「租賃」內。

收入乃按已收或應收代價之公平值計量。

當集團符合履約義務時，即當貨品或服務的「控制」權按特定的履約義務轉移至客戶時，便須確認收入。

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。

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。

5. 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

5. 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

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

綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

5. 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。

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，以及應佔聯營公司及合營公司之業績下，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。

	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					115,422

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					114,089

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。

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、持作出售的投資物業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。

5. 分部資料(續)

分部資產(續)

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。

物業發展分部中包括一發展中的投資物業，將於發展完成後轉至其他分部。

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

	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

6. 財務支出

	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	554	592
定息票據之利息	526	564
應付非控股權益款項之估算利息	47	46
總利息支出	1,127	1,202
其他財務支出	62	60
減：資本化之金額(附註)	(695)	(785)
借貸所產生之匯差淨虧損(收益)	68	(79)
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(收益)虧損	(15)	48
中期票據計劃費用	2	4
	549	450

附註：年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3.3%(2024：3.8%)。

綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

7. 稅項

	2025年 百萬港元	2024年 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(附註27)	71	41
	296	296

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。

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
除稅前溢利	592	567
以香港利得稅率16.5%計算之稅項	98	94
應佔聯營公司業績之稅項影響	(33)	(34)
應佔合營公司業績之稅項影響	129	47
於釐定應課稅溢利時不可扣減支出之稅項影響	658	245
於釐定應課稅溢利時非課稅收入之稅項影響	(680)	(193)
未確認之估計稅務虧損之稅項影響	121	120
使用以往年度未確認之估計稅務虧損	—	(4)
以往年度撥備不足	3	21
本年度稅項	296	296

遞延稅項除已於綜合損益表扣除外，與本集團自用物業重估相關的已直接於物業重估儲備內扣除(見綜合財務報表附註27)。

8. 本年度溢利

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
本年度溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	4	4
物業、機器及設備之折舊	42	36
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	244	228
	(2,783)	(2,761)
利息收入(已包括在投資收入)	(112)	(134)
員工成本(包括董事酬金)	324	327
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司之業績)	94	93

9. 其他全面收益(支出)

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
其他全面收益(支出)包括：		
於其後不會重新分類至損益賬之項目：		
自用物業之重估：		
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	77	105
	66	95
於其後可以重新分類至損益賬之項目：		
被指定為按現金流量對沖之衍生工具：		
本年度淨虧損	(108)	(73)
淨(收益)虧損重新分類調整至損益賬	(15)	48
	(123)	(25)
附屬公司匯兌差額	171	(124)
應佔聯營公司之匯兌儲備	138	(115)
	186	(264)
本年度除稅後之其他全面收益(支出)	252	(169)

其他全面收益(支出)相關之稅項影響：

	2025年			2024年		
	除稅前 金額 百萬港元	稅項 支出 百萬港元	除稅後 金額 百萬港元	除稅前 金額 百萬港元	稅項 支出 百萬港元	除稅後 金額 百萬港元
自用物業重估之虧損	(13)	2	(11)	(11)	1	(10)
計入其他全面收益股本投資之 公平值變動	77	-	77	105	-	105
淨調整至對沖儲備	(123)	-	(123)	(25)	-	(25)
附屬公司匯兌差額	171	-	171	(124)	-	(124)
應佔聯營公司之匯兌儲備	138	-	138	(115)	-	(115)
	250	2	252	(170)	1	(169)

綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

10. 董事酬金

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
董事袍金	3	3
其他酬金		
基本薪金、房屋及其他津貼	14	14
花紅(附註d及f)	17	17
以股份為基礎之支出	3	3
	37	37

本公司截至2025年12月31日及2024年12月31日止兩個年度已付或應付各董事的酬金，是以彼等各自出任董事或為本公司及本集團提供其他服務的生效日期起計算，並呈列如下：

	董事袍金 港幣千元 (附註e)	基本薪金、 房屋及 其他津貼 港幣千元 (附註d)	花紅 港幣千元 (附註d)	以股份為 基礎之支出 港幣千元 (附註g)	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
截至2025年12月31日止年度						
執行董事(附註a)						
利蘊蓮	-	8,240	11,124	1,555	18	20,937
呂幹威	-	5,953	5,953	898	18	12,822
非執行董事(附註b)						
利憲彬	388	-	-	-	-	388
利乾	310	-	-	-	-	310
利子厚	310	-	-	-	-	310
獨立非執行董事(附註c)						
卓百德	504	-	-	-	-	504
潘仲賢(附註h)	211	-	-	-	-	211
王靜瑛	327	-	-	-	-	327
Young Elaine Carole	375	-	-	-	-	375
鍾郝儀	385	-	-	-	-	385
張勇	388	-	-	-	-	388
	3,198	14,193	17,077	2,453	36	36,957

10. 董事酬金(續)

	董事袍金 港幣千元 (附註e)	基本薪金、 房屋及 其他津貼 港幣千元 (附註f)	花紅 港幣千元 (附註f)	以股份為 基礎之支出 港幣千元 (附註g)	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
截至2024年12月31日止年度						
執行董事(附註a)						
利蘊蓮	–	8,240	11,124	1,852	18	21,234
呂幹威	–	5,953	5,953	1,038	18	12,962
非執行董事(附註b)						
利憲彬	388	–	–	–	–	388
利乾	310	–	–	–	–	310
利子厚	310	–	–	–	–	310
獨立非執行董事(附註c)						
卓百德	463	–	–	–	–	463
范仁鶴(附註i)	200	–	–	–	–	200
潘仲賢	490	–	–	–	–	490
王靜瑛	310	–	–	–	–	310
Young Elaine Carole	356	–	–	–	–	356
鍾郝儀	372	–	–	–	–	372
張勇(附註j)	24	–	–	–	–	24
	3,223	14,193	17,077	2,890	36	37,419

綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

10. 董事酬金(續)

附註：

- (a) 如上所示的執行董事酬金為管理本公司及本集團相關事務而提供的服務。
 (b) 如上所示的非執行董事酬金為作為董事提供的服務。
 (c) 如上所示的獨立非執行董事酬金為作為董事提供的服務。
 (d) 主席利蘊蓮及執行董事及首席營運總監呂幹威的年度薪酬，包括(i)固定基本薪酬；及(ii)浮動表現花紅，有關花紅乃參照公司業績以及根據年度財務及營運目標衡量之個人表現與貢獻釐定。

截至2025年12月31日止年度，利蘊蓮基本薪酬8,240,000港元及花紅11,124,000港元，分別於2025年2月及2026年2月經薪酬委員會批准。

截至2025年12月31日止年度，呂幹威基本薪酬5,953,000港元及花紅5,953,000港元，分別於2025年2月及2026年2月經薪酬委員會批准。

- (e) 董事會之成員的袍金修訂(於2019年6月1日起生效)於2019年股東周年大會上獲股東批准。詳情列載於薪酬委員會報告。可持續發展委員會主席及成員之袍金(於2020年1月1日起生效)已於2020年2月獲董事會批准。詳情列載於薪酬委員會報告。

董事袍金均每年計算及每半年支付，上任不足一年的董事將按比例計算及獲得袍金。

本公司每位董事於截至2025年12月31日止年度之董事袍金詳列如下：

	董事會 港幣千元	審核及 風險管理 委員會 港幣千元	薪酬 委員會 港幣千元	提名 委員會 港幣千元	可持續發展 委員會 港幣千元	2025年 總額 港幣千元	2024年 總額 港幣千元
執行董事							
利蘊蓮	-	-	-	-	-	-	-
呂幹威	-	-	-	-	-	-	-
非執行董事							
利憲彬	280	108	-	-	-	388	388
利乾	280	-	-	30	-	310	310
利子厚	280	-	-	-	30	310	310
獨立非執行董事							
卓百德	280	149	45	30	-	504	463
范仁鶴	-	-	-	-	-	-	200
潘仲賢	121	77	-	13	-	211	490
王靜瑛	280	-	-	17	30	327	310
Young Elaine Carole	280	-	45	-	50	375	356
鍾郝儀	280	-	75	30	-	385	372
張勇	280	108	-	-	-	388	24
	2,361	442	165	120	110	3,198	3,223

- (f) 主席利蘊蓮及執行董事及首席營運總監呂幹威的年度薪酬，包括(i)固定基本薪酬；及(ii)浮動表現花紅，有關花紅乃參照公司業績以及根據年度財務及營運目標衡量之個人表現與貢獻釐定。

截至2024年12月31日止年度，利蘊蓮基本薪酬8,240,000港元及花紅11,124,000港元，分別於2024年2月及2025年2月經薪酬委員會批准。

截至2024年12月31日止年度，呂幹威基本薪酬5,953,000港元及花紅5,953,000港元，分別於2024年2月及2025年2月經薪酬委員會批准。

- (g) 以股份為基礎之支出乃授予執行董事購股權及獎勵股份之公平值。不論執行董事是否於年內行使其購股權，購股權之公平值是於授予當日釐定，並於歸屬期內攤銷(惟購股權於歸屬期前被註銷除外)。股份計劃之詳情載於綜合財務報表附註36。
 (h) 潘仲賢退任獨立非執行董事、審核及風險管理委員會主席及提名委員會成員，於2025年6月5日舉行的2025年股東周年大會結束起生效。
 (i) 范仁鶴退任獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核及風險管理委員會成員，於2024年6月5日舉行的2024年股東周年大會結束起生效。
 (j) 張勇獲委任為獨立非執行董事及審核及風險管理委員會成員，於2024年12月9日起生效。

兩年內並無安排致使董事放棄或同意放棄任何酬金。

兩年內並無支付予董事為有關管理本集團任何成員的事務，以作為彼等加盟本集團的禮聘或離職補償。

與本公司之附屬公司訂立交易、安排或合同之董事的重大利益之詳情在董事會報告中披露。

11. 僱員酬金

本集團最高酬金5位僱員之中，2位(2024年：2位)乃本公司董事，其出任為董事之酬金已詳列於綜合財務報表附註10。截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度最高酬金的5位僱員的酬金詳列如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
基本薪金、房屋及其他津貼	22	22
花紅	20	20
以股份為基礎之支出(附註)	4	4
	46	46

附註：以股份為基礎之支出乃授予執行董事及合資格僱員購股權或獎勵股份之公平值。不論執行董事或合資格僱員是否於年內行使其購股權，購股權之公平值是於授予當日釐定，並於歸屬期內攤銷(惟購股權於歸屬期前被註銷除外)。

彼等之酬金介乎下列組別：

	僱員數目	
	2025年	2024年
2,500,001 港元—3,000,000 港元	—	1
3,000,001 港元—3,500,000 港元	1	1
3,500,001 港元—4,000,000 港元	1	—
5,000,001 港元—5,500,000 港元	1	1
12,500,001 港元—13,000,000 港元	1	1
20,500,001 港元—21,000,000 港元	1	—
21,000,001 港元—21,500,000 港元	—	1
	5	5

年內的高層管理人員為本集團的執行董事及其他高層管理人員。彼等之酬金介乎下列組別。

	僱員數目	
	2025年	2024年
1,000,001 港元—2,000,000 港元	1	1
2,000,001 港元—3,000,000 港元	—	1
3,000,001 港元—4,000,000 港元	1	—
5,000,001 港元—6,000,000 港元	1	1
12,000,001 港元—13,000,000 港元	1	1
20,000,001 港元—21,000,000 港元	1	—
21,000,001 港元—22,000,000 港元	—	1
	5	5

綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

12. 股息

(a) 於本年內已確認派發之股息：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
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
	1,109	1,109

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
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)	832	832

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。

13. 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	
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
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	315	35

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

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。

14. 投資物業

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
公平值		
於1月1日	96,547	96,005
添置	3,787	2,421
轉撥入物業、機器及設備淨值	(113)	(248)
於損益賬中確認之公平值變動	(1,405)	(1,506)
出售	(1,816)	–
重新分類至持作出售的投資物業	(1,611)	–
出售投資物業之公平值收益	592	–
匯兌差額	176	(125)
於12月31日	96,157	96,547

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。

於2025年12月31日及2024年12月31日以及物業、機器及設備轉撥自／入投資物業當日，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。

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發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。

於香港的已建成物業和發展中物業的估值方式於年內並無改變。

於2025年12月31日，已作本集團的借貸抵押之投資物業總公平值為22,280百萬港元(2024年：20,680百萬港元)。

綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

14. 投資物業(續)

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。

使用重要的難以觀察之數據作公平值計量(級別3)

於報告期末，本集團管理層與萊坊測量師行有限公司共同建立及確定適合級別3之公平值計量的估值方式及數據。當資產公平值出現重大變動，將向本公司董事匯報波動的原因。

本集團所有投資物業的公平值計量均歸類為公平值級別架構的級別3。在兩個年度內，該等物業並無公平值計量轉入或轉出級別3。公平值級別架構的詳情如下。

下表按營運及可呈報的分部，顯示本集團投資物業公平值計量在期初結餘與期末結餘的對賬。

	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	發展中 投資物業 百萬港元	總額 百萬港元
於2024年1月1日	32,480	35,688	8,647	19,190	96,005
添置	192	158	21	2,050	2,421
經營與報告分部之間的轉撥	135	(135)	–	–	–
轉撥入物業、機器及設備淨值	–	(248)	–	–	(248)
於損益賬中確認之公平值變動	310	(1,252)	(4)	(560)	(1,506)
匯兌差額	(23)	(102)	–	–	(125)
於2024年12月31日	33,094	34,109	8,664	20,680	96,547
添置	612	194	32	2,949	3,787
轉撥入物業、機器及設備淨值	(87)	(26)	–	–	(113)
於損益賬中確認之公平值變動	(986)	(1,342)	2,272	(1,349)	(1,405)
出售	–	–	(1,816)	–	(1,816)
重新分類至持作出售的投資物業	–	–	(1,611)	–	(1,611)
出售投資物業之公平值收益	–	–	592	–	592
匯兌差額	34	142	–	–	176
於2025年12月31日	32,667	33,077	8,133	22,280	96,157

14. 投資物業(續)

使用重要的難以觀察之數據作公平值計量(級別3)的有關資料

下表按營運及可呈報的分部，顯示用以釐定投資物業公平值的估值方式，以及估值模式所使用的難以觀察之數據。

詳情	於12月31日之公平值		估值方式	難以觀察之數據	難以觀察之數據範圍/ 加權平均值
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元			
於香港的投資物業					
商舖	32,031	32,450	收入資本化法	(i) 資本化利率 (ii) 每月主流市場租金	5.25% – 5.50% (2024年：5.25% – 5.50%) 每平方呎132港元 (2024年：每平方呎 133港元)
寫字樓	30,380	31,365	收入資本化法	(i) 資本化利率 (ii) 每月主流市場租金	4.25% – 5.00% (2024年：4.25% – 5.00%) 每平方呎53港元 (2024年：每平方呎 55港元)
住宅	8,133	8,664	收入資本化法	(i) 資本化利率 (ii) 每月主流市場租金	3.00% (2024年：3.75%) 每平方呎41港元 (2024年：每平方呎 39港元)
發展中投資物業	22,280	20,680	剩餘法	(i) 資本化利率 (ii) 每月主流市場租金	3.50% – 5.00% (2024年：3.50% – 5.00%) 每平方呎84港元 (2024年：每平方呎 94港元)
於內地的投資物業					
商舖及寫字樓	3,333	3,388	現金流量貼現分析	(i) 每月主流市場租金 (ii) 貼現率 (iii) 穩定增長率	每平方呎20元人民幣 (2024年：每平方呎 21元人民幣) 7.25% (2024年：7.25%) 4.00% (2024年：4.00%)

資本化利率及貼現率越高，公平值越低，反之亦然。

穩定增長率越高，公平值越高，反之亦然。

主流市場租金是根據估價師對該物業及其他案例的近期出租而估算，不一定等於租戶的承諾租金。主流市場租金越高，公平值越高，反之亦然。

綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

15. 物業、機器及設備

	租賃土地 及樓宇 百萬港元 (附註)	傢俬、 裝置及設備 百萬港元	電腦 百萬港元	汽車 百萬港元	總額 百萬港元
成本或估值					
於2024年1月1日	532	131	172	3	838
添置	–	6	29	–	35
轉撥自投資物業	248	–	–	–	248
匯兌差額	(1)	–	–	–	(1)
重估虧損	(22)	–	–	–	(22)
於2024年12月31日	757	137	201	3	1,098
添置	–	8	8	–	16
轉撥自投資物業	113	–	–	–	113
匯兌差額	2	–	–	–	2
重估虧損	(29)	–	–	–	(29)
於2025年12月31日	843	145	209	3	1,200
包括：					
成本	–	145	209	3	357
估值	843	–	–	–	843
	843	145	209	3	1,200
累積折舊					
於2024年1月1日	–	113	130	1	244
本年度折舊	11	6	19	–	36
重估時撇銷	(11)	–	–	–	(11)
於2024年12月31日	–	119	149	1	269
本年度折舊	16	7	19	–	42
重估時撇銷	(16)	–	–	–	(16)
於2025年12月31日	–	126	168	1	295
賬面值					
於2025年12月31日	843	19	41	2	905
於2024年12月31日	757	18	52	2	829

以上物業、機器及設備是以直線法按下列年期或年率折舊：

位於香港之租賃土地及樓宇	以契約期或40年
傢俬、裝置及設備	20%
電腦	20%
汽車	25%

15. 物業、機器及設備 (續)

附註：

公平值計量及估值程序

於2025年12月31日及2024年12月31日以及投資物業轉撥自／入物業、機器及設備當日，本集團位於香港之租賃土地及樓宇的公平值，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。本集團位於香港之租賃土地及樓宇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物業。

位於香港之租賃土地及樓宇

該價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)。估值方式於年內並無改變。

位於內地之租賃土地及樓宇

本集團已採用現金流量貼現分析對該位於內地之租賃土地及樓宇進行估值。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。

本集團所有位於香港及內地之租賃土地及樓宇的公平值計量均歸類為公平值級別架構的級別3。公平值級別架構的詳情如下。

於年內，該等物業並無公平值計量轉入或轉出級別3。

於報告期末，本集團管理層與萊坊測量師行有限公司共同建立及確定適合級別3之公平值計量的估值方式及數據。當資產公平值出現重大變動，將向本公司董事匯報波動的原因。

使用重要的難以觀察之數據作公平值計量(級別3)的有關資料

下表顯示用以釐定位於香港及內地之租賃土地及樓宇公平值的估值方式，以及估值模式所使用的難以觀察之數據。

詳情	於12月31日之公平值		估值方式	難以觀察之數據	難以觀察之數據 範圍／加權平均值
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元			
位於香港之租賃土地及樓宇	800	739	收入資本化法	(i) 資本化利率 (ii) 每月主流市場租金	4.25% – 5.00% (2024年：4.25% – 5.00%) 每平方米56港元 (2024年：每平方米57港元)
位於內地之租賃土地及樓宇	43	18	現金流量貼現分析	(i) 每月主流市場租金 (ii) 貼現率 (iii) 穩定增長率	每平方米19元人民幣 (2024年：每平方米 20元人民幣) 7.25% (2024年：7.25%) 4.00% (2024年：4.00%)

資本化利率越高，公平值越低，反之亦然。

主流市場租金是根據估價師對該物業及其他案例的近期出租而估算，不一定等於租戶的承諾租金。主流市場租金越高，公平值越高，反之亦然。

重估虧損11百萬港元(2024年：重估虧損10百萬港元)已於其他全面收益中確認及於物業重估儲備內累計。

倘若本集團位於香港及內地之土地及樓宇按歷史成本為基礎計量，其賬面值於報告期末將分別為603百萬港元(2024年：531百萬港元)及46百萬元人民幣(2024年：21百萬元人民幣)。

綜合財務報表附註(續)

截至 2025 年 12 月 31 日止年度

16. 本公司的主要附屬公司之詳情

下表列載本公司的主要附屬公司：

附屬公司名稱	成立／營業地點	已發行股本／註冊資本	本公司擁有的權益／投票權比例		主要業務
			直接	間接	
雅溢投資有限公司	香港	2 港元	100%	–	投資
彰發有限公司	香港	1 港元	–	100%	物業發展
竹林苑康樂有限公司	香港	2 港元	–	100%	住客會所管理
Barrowgate Limited	香港	10,000 港元	–	65.36%	物業投資
Earn Extra Investments Limited	香港	1 港元	–	100%	物業投資
Elect Global Investments Limited	英屬處女群島／香港	1 美元	100%	–	庫務營運
HD Investment Limited	英屬處女群島	1 港元	–	100%	投資
HD Treasury Limited	香港	2 港元	100%	–	庫務營運
希慎企業服務有限公司	香港	2 港元	100%	–	企業服務
希慎租務有限公司	香港	2 港元	100%	–	租務管理
Hysan (MTN) Limited	英屬處女群島／香港	1 美元	100%	–	庫務營運
希慎市場推廣有限公司	香港	1 港元	–	100%	一般業務
希慎資訊科技服務有限公司	香港	1 港元	–	100%	資訊科技
希慎物業管理有限公司	香港	2 港元	100%	–	物業管理
希慎(上海)房地產有限公司	中華人民共和國	2,021,750,000 人民幣	–	100%	物業投資
Hysan Treasury Limited	香港	2 港元	100%	–	庫務營運
Kwong Hup Holding Limited	英屬處女群島	1 港元	100%	–	投資
廣運地產有限公司	香港	1,000 港元	100%	–	物業投資
利舞台物業有限公司	香港	10 港元	–	100%	物業投資
Leighton Property Company Limited	香港	2 港元	–	100%	物業投資
Minsal Limited	香港	2 港元	100%	–	物業投資
敏昇發展有限公司	香港	2 港元	–	100%	投資
Mariner Bay Limited	英屬處女群島／香港	1 美元	–	100%	投資
Mondsee Limited	香港	2 港元	100%	–	物業投資
OHA Property Company Limited	香港	2 港元	–	100%	物業投資
博威控股(香港)有限公司	香港	1 港元	–	60%	物業投資
博威控股有限公司	英屬處女群島	10 美元	–	60%	投資
達榮置業有限公司	香港	2 港元	–	100%	物業投資
Silver Nicety Company Limited	香港	20 港元	–	100%	物業投資

本公司董事認為將本集團全部附屬公司資料列出會過於冗長，故此以上只列出對本集團淨收入有重大貢獻或持有重大部份資產或負債或其他有經營業務之附屬公司。

16. 本公司的主要附屬公司之詳情 (續)

本集團擁有重大非控股權益之附屬公司包括 Barrowgate Limited (「Barrowgate」)，博威控股有限公司 (「博威」) 及 Elect Global Investments Limited (「Elect Global」)。Elect Global 的已發行普通股全部由本集團持有。誠如綜合財務報表附註 28 所述，Elect Global 發行的永續資本證券被分類為本集團以外人士之權益。Elect Global 的該等非控股權益的金額已於綜合權益變動表中披露為永續資本證券。

Barrowgate 及博威的財務資料摘要載於下文。下文財務資料摘要指集團內各公司之間的項目被抵銷前的金額。

	2025 年		2024 年	
	Barrowgate 百萬港元	博威 百萬港元	Barrowgate 百萬港元	博威 百萬港元
流動資產	89	12	153	431
非流動資產	9,403	22,301	9,717	20,721
流動負債	(690)	(739)	(754)	(358)
非流動負債	(266)	(24,988)	(248)	(23,028)
營業額	503	–	557	–
本年度(虧損)溢利及全面(支出)收益總額	(43)	(1,180)	203	(348)
其他非控股權益應佔本年度(虧損)溢利及全面(支出)收益總額	(15)	(472)	70	(139)
累積非控股權益	2,957	(1,603)	3,073	(1,074)
已派其他非控股權益股息	101	–	104	–
經營業務現金流入淨額	312	–	347	–
投資活動現金流出淨額	(69)	–	(45)	–
財務活動現金流出淨額	(320)	–	(330)	–

17. 聯營公司投資及貸款予聯營公司

	2025 年 百萬港元	2024 年 百萬港元
非上市投資之成本	2	2
收購後應佔之溢利及其他全面收益(扣除已收股息)	5,472	5,345
	5,474	5,347
貸款予聯營公司分類為：		
非流動資產	8	8

貸款予聯營公司為無抵押、免息及無固定還款期。本公司董事認為本集團由報告期末起十二個月內不會要求聯營公司償還該貸款。因此，該貸款分類為非流動資產。

綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

17. 聯營公司投資及貸款予聯營公司(續)

本公司董事認為將本集團全部聯營公司資料列出會過於冗長，故此本集團整合本集團於2025年12月31日及2024年12月31日重大聯營公司之詳情如下：

聯營公司名稱	業務 架構形式	成立及 營業地點	持有 股份類別/ 註冊資本	本集團 所持之 實際權益	主要業務
港興企業有限公司(附註)	私人有限公司	香港	普通股份 5,000,000 港元	26.3%	投資
上海港匯房地產開發有限公司 (附註)	中外合資 經營企業	中華人民 共和國	165,000,000 美元 [#]	24.7%	物業發展及租務
上海港匯廣場物業管理有限公司 (附註)	中外合資 經營企業	中華人民 共和國	140,000 美元 [#]	23.7%	物業管理

[#] 繳足註冊資本

附註：上海港匯房地產開發有限公司及上海港匯廣場物業管理有限公司為港興企業有限公司之非全資附屬公司，合稱「港興」。

本集團重大聯營公司的綜合財務資料摘要載於下文。下文綜合財務資料摘要乃按照香港財務報告準則會計準則編製的聯營公司綜合財務報表所示的金額。本集團之聯營公司是以權益法計入本綜合財務報表。

港興

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
流動資產	2,467	2,338
非流動資產	27,263	26,696
流動負債	(1,053)	(1,016)
非流動負債	(6,513)	(6,368)
營業額	1,650	1,670
本年度溢利	821	825
本年度其他全面收益(支出)	559	(471)
本年度全面收益總額	1,380	354
年內已收聯營公司股息	213	230

17. 聯營公司投資及貸款予聯營公司 (續)

港興 (續)

上文綜合財務資料摘要與本集團為重大的聯營公司之權益賬面值(於綜合財務報表內所確認)對賬：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
聯營公司淨資產	22,164	21,650
聯營公司非控股權益	(1,319)	(1,289)
經扣除聯營公司非控股權益之聯營公司淨資產	20,845	20,361
本集團於聯營公司擁有的權益比例	26.3%	26.3%
本集團應佔聯營公司之淨資產	5,482	5,355
其他	(2)	(2)
本集團於聯營公司的權益賬面值	5,480	5,353

18. 合營公司投資及貸款予合營公司

本集團投資於及貸款予合營公司之詳情如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
合營公司投資		
非上市股份(按成本列賬)	361	361
視作為於合營公司之資本貢獻(附註a)	173	173
應佔收購後及除息後虧損及其他全面支出(包括減值虧損)	(170)	(192)
	364	342
貸款予合營公司分類為：		
非流動資產(附註b)	3,445	4,324

附註：

- (a) 視作為於合營公司之資本貢獻反映對貸款予合營公司於初始確認時根據未來現金流量的估計時間作出之公平值調整。
- (b) 貸款予合營公司為無抵押及無固定還款期。於2025年12月31日，除了賬面值合共110百萬港元(2024年：1,510百萬港元)之貸款予合營公司按年利率介乎2.6%至5.5%(2024年：2.8%至7.7%)的浮動利率計息，其餘貸款予合營公司為免息。本公司董事認為本集團由報告期末起十二個月內不會要求合營公司償還該貸款。因此，該貸款分類為非流動資產。

綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

18. 合營公司投資及貸款予合營公司(續)

本集團合營公司於2025年12月31日及2024年12月31日之詳情如下：

合營公司名稱	成立及營業地點	持有股份類別	本集團所持之實際權益及投票權	主要業務
Strongbod Limited (附註a)	英屬處女群島	普通股份 10美元	60% (附註b)	投資
加鋒有限公司(附註a)	香港	普通股份 1港元	60% (附註b)	物業發展及投資
H & I GBA Investment Limited (附註c)	香港	普通股份 90,000,000美元	50%	投資
永利星發展有限公司(附註d)	香港	普通股份 1港元	25%	物業發展及投資

附註：

- (a) 加鋒有限公司為Strongbod Limited之全資附屬公司，合稱「Strongbod」。
- (b) 根據本集團與合營公司合夥人及Strongbod於2016年12月5日訂立的股東協議，與Strongbod所有相關的業務及營運活動的決定均須由本集團及合營公司合夥人所委任的Strongbod董事一致批准。因此，本集團確認於Strongbod的投資為合營公司投資。
- (c) H & I GBA Investment Limited附屬公司主要經營IWG大灣區共享工作間業務。
- (d) 永利星發展有限公司(「永利星」)主要經營物業發展業務。

本集團重大合營公司的綜合財務資料摘要載於下文。下文綜合財務資料摘要乃按照《香港財務報告準則》會計準則編製的合營公司綜合財務報表所示的金額。本集團之合營公司是以權益法計入本綜合財務報表。

	2025年		2024年	
	Strongbod 百萬港元	永利星 百萬港元	Strongbod 百萬港元	永利星 百萬港元
流動資產	4,424	8,979	5,853	8,100
非流動資產	138	1,866	287	1,735
流動負債	(235)	(167)	(1,450)	(5)
非流動負債	(4,986)	(10,712)	(5,140)	(9,831)
營業額	1,605	-	1,011	-
本年度虧損及其他全面支出	(209)	(34)	(225)	(1)

18. 合營公司投資及貸款予合營公司 (續)

上文綜合財務資料摘要與本集團為重大的合營公司之權益賬面值(於綜合財務報表內所確認)對賬：

	2025年		2024年	
	Strongbod 百萬港元	永利星 百萬港元	Strongbod 百萬港元	永利星 百萬港元
合營公司淨負債	(659)	(34)	(450)	(1)
合營公司未確認的虧損	494	34	285	–
調整後的合營公司淨負債	(165)	–	(165)	(1)
本集團於合營公司擁有的權益比例	60%	25%	60%	25%
本集團應佔合營公司之淨負債	(99)	–	(99)	–
加：視作為於合營公司之資本貢獻	173	–	173	–
	74	–	74	–
合營公司之減值虧損	(74)	–	(74)	–
本集團於合營公司的權益賬面值	–	–	–	–
本年末確認的合營公司虧損	125	9	171	–
累計未確認的合營公司虧損	296	9	171	–

19. 其他金融投資

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
被指定為按公平值計入其他全面收益的投資		
– 非上市股票投資(附註a)	1,652	1,570
按公平值計入損益賬的投資		
– 非上市基金投資(附註b)	–	87
	1,652	1,657

附註：

- (a) 由於本公司董事認為本集團持有該投資的策略預計將維持作長期策略目的，所以被指定為按公平值計入其他全面收益。所有被投資方主要於內地經營健康護理服務生意。
- (b) 該結餘為本集團作為有限合夥人於基金投資中的權益。該基金投資涉及香港及海外項目的物業投資。該基金投資按公平值計入損益賬。

綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

20. 債務證券

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
債務證券(按攤銷成本)包括：		
— 於香港上市	502	702
— 於海外上市	77	194
總額	579	896
作分析報告用途：		
流動資產	420	318
非流動資產	159	578
	579	896

於2025年12月31日，債務證券實際年利率介乎於1.5%至3.3%之間(2024年：於1.5%至3.3%之間)，每半年或每年支付一次，並將於2026年1月至2052年1月期間(2024年：2025年4月至2052年1月期間)到期。於報告期末，此等資產並無逾期。

有關債務證券之減值評估已詳列於財務風險管理內。

21. 其他金融資產／負債

	流動		非流動	
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
其他金融資產				
按公平值計入損益賬之金融資產：				
— 會籍債券	—	—	1	1
按對沖會計法之衍生工具：				
現金流量對沖				
— 貨幣掉期	—	—	9	127
— 利率掉期	—	3	—	7
總額	—	3	10	135
其他金融負債				
按對沖會計法之衍生工具：				
現金流量對沖				
— 貨幣掉期	—	—	462	381
— 利率掉期	4	—	26	1
公平值對沖				
— 利率掉期	—	—	75	205
總額	4	—	563	587

21. 其他金融資產／負債(續)

(a) 現金流量對沖

(i) 外幣風險

於本年度，本集團利用貨幣掉期，以管理外幣風險。貨幣掉期的主要條款經商議後能與被指定對沖項目之主要條款配合，因此管理層認為該等對沖為有效。

下表是按個別合約的到期日呈列。於報告期末，尚未到期的貨幣掉期的主要條款如下：

對沖工具

	2025年					2024年				
	平均匯率*	外幣	名義金額		公平值	平均匯率*	外幣	名義金額		公平值
			百萬	百萬港元				百萬	百萬港元	
貨幣掉期										
對沖美元定息票據(附註)										
1年內	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1年以上但不超過5年	7.8020	美元	2,050	15,994	(256)	7.8470	美元	900	7,063	(51)
超過5年	7.8500	美元	225	1,766	(198)	7.8500	美元	225	1,766	(203)
總額				17,760	(454)				8,829	(254)

* 平均匯率指按合約或掉期的名義金額計算的加權平均港元對其他外幣匯率。

附註：本集團利用17,760百萬港元(2024年：8,829百萬港元)貨幣掉期，將2,275百萬美元(2024年：1,125百萬美元)定息票據的美元利息及本金轉換為港幣。

被對沖項目

	被對沖項目之賬面值				現金流量對沖儲備	
	資產		負債		2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元		
美元定息票據	-	-	8,756	8,740	(515)	(430)

截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度之對沖無效性並不重大。

	於其他全面支出 確認的對沖工具 之價值變動		由現金流量對沖 儲備重新分類至 損益賬的金額		由於重新分類 而受影響 之損益賬項目
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元	
貨幣掉期	(70)	(77)	(15)	48	財務支出

貨幣掉期的公平值，乃根據遠期匯率報價及因應合約及掉期到期日利率報價引申的收益率曲線來衡量。

綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

21. 其他金融資產／負債(續)

(a) 現金流量對沖(續)

(ii) 利率風險

於本年度，本集團利用利率掉期對沖利率風險。掉期的條款經商議後能配合被對沖相關項目的主要條款，因此管理層認為該等利率掉期是有效的對沖工具。

下表是按個別合約的到期日呈列。於報告期末，尚未到期的利率掉期的主要條款如下：

對沖工具

	2025年			2024年		
	平均利率*	名義金額 百萬港元	公平值 百萬港元	平均利率*	名義金額 百萬港元	公平值 百萬港元
利率掉期						
對沖港元銀行貸款之利息 (附註)						
1年內	3.88%	400	(4)	3.45%	1,000	3
1年以上但不超過5年	2.84%	2,150	(25)	3.39%	900	6

* 平均利率為本集團按掉期名義金額計算的加權平均支付固定利率，本集團相應收取3個月香港銀行同業拆息。

附註：

集團利用2,550百萬港元(2024年：1,900百萬港元)的利率掉期以管理港元銀行貸款每季利息付款相關的利率變動風險。

被對沖項目

	被對沖項目之賬面值		現金流量對沖儲備	
	負債			
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
港元銀行貸款	2,550	1,900	(34)	4

截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度之對沖無效性並不重大。

	於其他全面(支出)收益 確認的對沖工具 之價值變動		由現金流量對沖 儲備重新分類至 損益賬的金額		由於重新分類 而受影響 之損益賬項目
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元	
利率掉期	(38)	4	-	-	財務支出

利率掉期的公平值，乃根據估計未來現金流量之現值來衡量，並以利率報價引申的適用收益率曲線為估計基礎進行折讓。

21. 其他金融資產／負債(續)

(b) 公平值對沖

本集團利用利率掉期把票據由定息轉為浮息，以減低美元定息票據之公平值變動風險。利率掉期的主要條款能配合相關票據，因此管理層認為該等掉期是有效的對沖工具。

下表是按個別合約的到期日呈列。於報告期末，尚未到期的利率掉期的主要條款如下：

	2025年			2024年		
	平均利率*	名義金額 百萬港元	公平值 百萬港元	平均利率*	名義金額 百萬港元	公平值 百萬港元
利率掉期						
1年以上但不超過5年	2.88%	3,140	(75)	2.88%	3,140	(205)

* 平均利率為本集團按利率掉期名義金額計算的加權平均收取固定利率，本集團相應支付3個月香港銀行同業拆息。

附註：

於2025年12月31日，本集團指定3,140百萬港元(2024年：3,140百萬港元)固定利率轉浮動利率掉期對沖400百萬美元(2024年：400百萬美元)定息票據票息的利率風險，將固定年利率2.88%(2024年：2.88%)轉換為香港銀行同業拆息加年息2.02%(2024年：香港銀行同業拆息加年息2.02%)。

因對沖會計，票據賬面值於2025年12月31日調整累計虧損75百萬港元(2024年：205百萬港元)。票據因被對沖風險引致的公平值變動與掉期公平值變動同時計入損益賬內。

利率掉期的公平值，乃根據估計未來現金流之現值來衡量，並以利率報價引申的適用收益率曲線為估計基礎進行折讓。

(c) 按公平值計入損益賬之金融資產

會籍債券

本集團的其他金融資產是指非上市會籍債券投資。本集團之非上市會籍債券，被分類為按公平值計入損益賬之金融資產。

綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

22. 應收及其他應收款項

	2025年 百萬港元	2024年 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	1,286	1,690
作分析報告用途：		
流動資產	341	375
非流動資產	945	1,315
	1,286	1,690

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。

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

23. 定期存款／現金及現金等值

定期存款、現金及銀行結餘包括實際年利率介乎於0.01%至4.00%之間(2024年：0.01%至4.91%之間)之銀行存款。

於2025年12月31日及2024年12月31日，本集團就定期存款及銀行結餘進行了減值評估，並認為交易方銀行違約的機會並不顯著，因此並未就其信貸虧損作撥備。

24. 應付賬款及應付費用

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

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。

25. 應付非控股權益款項

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
流動負債(附註a)	182	189
非流動負債(附註b)	5,907	5,686
	6,089	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。於2025年12月31日，應付非控股權益款項中的3百萬港元(2024年：230百萬港元)已預付。

26. 借貸

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
抵押銀行貸款	10,197	8,772
無抵押銀行貸款	4,297	2,415
無抵押定息票據	14,030	15,327
	28,524	26,514
減：包括在流動負債之1年內到期貸款	(1,903)	(2,872)
	26,621	23,642

以上銀行貸款及定息票據的賬面值還款期如下：

	銀行貸款		定息票據	
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
一年內	200	1,373	1,703	1,499
第二年	10,197	545	3,755	1,646
第三至第五年	4,097	9,269	4,751	8,366
第五年以後	-	-	3,821	3,816
	14,494	11,187	14,030	15,327

本集團所有無抵押銀行貸款均為浮息貸款，本金及利息由本公司作出擔保，其實際利率(即相等於合約息率)為年息3.7%(2024年：4.3%)。貸款利率一般每隔一至三個月重新釐定。

所有無抵押定息票據由本公司全資附屬公司Hysan (MTN) Limited發行。該等票據之本金及利息由本公司作出擔保，票據之實際利率等於其合約息率。於報告期末，合約年利率(計算貨幣掉期前)如下：

	2025年			2024年		
	港元 %	美元 %	人民幣 %	港元 %	美元 %	人民幣 %
無抵押定息票據	1.50-4.50	2.82-3.55	3.10-3.55	1.50-4.50	2.82-3.55	3.10-3.55

綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

26. 借貸(續)

如詳列於綜合財務報表附註21，截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度，本集團利用貨幣掉期及利率掉期分別對沖或管理美元定息票據的外匯風險及港元銀行貸款的利率風險。

於2025年，Elect Global，本集團的全資擁有附屬公司，發行了本金為17百萬美元(約132百萬港元)的定息票據，該票據將於2030年9月到期，年合約息率為6.75%。

於2025年12月31日及2024年12月31日，已作本集團的借貸抵押的資產已詳列於綜合財務報表附註14。

27. 遞延稅項資產／負債

本集團於本年度及往年度內確認的主要遞延稅項負債(資產)及其變動如下：

	加速 稅項折舊 百萬港元	物業重估 百萬港元	稅務虧損 百萬港元	總額 百萬港元
於2024年1月1日	1,284	86	(195)	1,175
於損益賬中扣除(計入)(附註7)	46	(1)	(4)	41
於其他全面收益中扣除	—	1	—	1
於2024年12月31日	1,330	86	(199)	1,217
於損益賬中扣除(計入)(附註7)	73	(2)	—	71
於其他全面收益中計入	—	(2)	—	(2)
於2025年12月31日	1,403	82	(199)	1,286

於報告期末，本集團可用作抵銷未來溢利之未用估計稅項虧損為4,575百萬港元(2024年：3,840百萬港元)。該未用估計稅項中有1,212百萬港元(2024年：1,212百萬港元)被確認為遞延稅項資產。而餘下的稅項虧損3,363百萬港元(2024年：2,628百萬港元)由於可利用的估計稅項虧損的不確定性，並未予以確認為遞延稅項資產。該估計的稅項虧損可無限期結轉。

28. 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。

28. 永續資本證券(續)

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。

該等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。

截至2025年12月31日，計入永續資本證券的應付分派為187百萬港元(2024年：138百萬港元)。

於2025年12月31日年內，本集團以5,865百萬港元(2024年：728百萬港元)的現金代價購回本金為5,868百萬港元(2024年：777百萬港元)的永續資本證券。

29. 股本

	股份數目	股本 百萬港元
已發行及繳足普通股股份：		
於2024年1月1日、2024年及2025年12月31日	1,027,008,223	7,723

截至2025年12月31日止年度，中銀國際信託(香港)有限公司(「2024年計劃受託人」)在聯交所為2024年股份獎勵計劃購入156,000股股份。截至2025年12月31日，2024年計劃受託人持有126股未歸屬股份。所購股份詳情如下：

2025年購回股份之月份	購回普通股 股份數目 (附註)	每股代價		支付代價總額 百萬港元
		最高價 港元	最低價 港元	
3月	156,000	12.80	12.68	2

附註：

本公司經年度股東大會授權，可回購不超過決議通過日已發行股份總數10%的普通股。

綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

30. 本公司財務狀況表及儲備

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
非流動資產		
附屬公司投資	2,242	2,242
其他金融資產	1	1
應收附屬公司款項	7,494	7,649
	9,737	9,892
流動資產		
其他應收款項	33	35
應收附屬公司款項	4,709	4,378
現金及現金等值	38	18
	4,780	4,431
流動負債		
其他應付款項及應付費用	92	95
應付附屬公司款項	3,096	3,022
	3,188	3,117
流動資產淨額	1,592	1,314
資產淨額	11,329	11,206
資本及儲備		
股本(附註29)	7,723	7,723
儲備	3,606	3,483
權益總額	11,329	11,206

本公司財務狀況表於2026年2月26日獲董事會批准及授權發布，並由下列董事代表董事會簽署：

利蘊蓮
董事

呂幹威
董事

30. 本公司財務狀況表及儲備 (續)

本公司儲備之變動

	購股權 儲備 百萬港元	普通儲備 百萬港元 (附註)	保留溢利 百萬港元	總額 百萬港元
於2024年1月1日	39	100	3,169	3,308
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	5	–	–	5
註銷之購股權	(4)	–	4	–
本年度溢利及全面收益總額	–	–	1,279	1,279
本年度已派之股息(附註12)	–	–	(1,109)	(1,109)
於2024年12月31日	40	100	3,343	3,483
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	4	–	–	4
根據購股權計劃的股份歸屬	(2)	–	2	–
購回股份	–	–	(2)	(2)
本年度溢利及全面收益總額	–	–	1,230	1,230
本年度已派之股息(附註12)	–	–	(1,109)	(1,109)
於2025年12月31日	42	100	3,464	3,606

附註：普通儲備轉撥自保留溢利。

於2025年12月31日，本公司可分配給擁有人的儲備為3,564百萬港元(2024年：3,443百萬港元)，即該日之普通儲備及保留溢利。

31. 有關財務活動的資產／負債之對賬

下表詳列本集團由財務活動引起之負債的變動，當中包括現金變動及非現金變動。由財務活動引起之負債指該負債的現金流或未來的現金流會被分類於本集團綜合現金流量表的財務活動內。

	應付 非控股權益款項 百萬港元	貸款及其他 計息負債 百萬港元	總額 百萬港元
於2024年1月1日	5,463	26,023	31,486
現金流變動淨值	220	61	281
其他非現金變動			
外匯兌換調整	–	(90)	(90)
財務支出	–	450	450
資本化利息支出	192	593	785
對沖工具所產生之淨虧損	–	73	73
於2024年12月31日	5,875	27,110	32,985
現金流變動淨值	(7)	979	972
其他非現金變動			
外匯兌換調整	–	(61)	(61)
財務支出	–	549	549
資本化利息支出	221	474	695
對沖工具所產生之淨虧損	–	108	108
於2025年12月31日	6,089	29,159	35,248

綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

32. 退休福利計劃

由2000年12月1日起，本集團為符合資格僱員設立增益強積金計劃，此乃一項界定供款計劃。增益強積金計劃已依據強制性公積金計劃(一般)規則第124(1)條向強制性公積金管理局登記。

根據增益強積金計劃規則，本集團根據成員薪金的固定百分比(介乎強積金相關入息之5%至基本薪金之15%)作出供款。成員之強制性供款按照強積金法例固定於強積金相關入息之5%，每月上限1,500港元。

本集團於內地的僱員為內地政府運作的國家管理退休福利計劃的成員。本集團須向退休福利計劃繳付相應地方政府當局釐定的估工資成本一定比例的金額。本集團在退休福利計劃方面的唯一責任是按照計劃作出指定供款。

本集團於本年度總供款為10百萬港元(2024年：10百萬港元)。

就本集團於香港營運的附屬公司而言，根據《僱傭條例》第57章，本集團有責任在若干情況下(例如被僱主解僱或退休時)向香港的合資格僱員支付長期服務金，僱員受僱期限至少為5年。

此外，1995年通過的《強制性公積金計劃條例》允許本集團動用本集團的強制性強積金供款，加上／減去任何正／負回報，以抵銷應付予僱員的強制性公積金(「抵銷安排」)。

《修訂條例》於2022年6月17日刊憲，廢除以僱主強制強積金供款所產生的累算權益來抵銷長期服務金。該廢除將於過渡日期(即2025年5月1日)正式生效。另外，預計香港特別行政區政府將推出一項補貼計劃，在長期服務金過渡日期後的25年內為僱主提供資助，為每位僱員每年支付一定金額。根據《修訂條例》，本集團的增益強積金計劃產生的累算權益，扣除過渡前、過渡時或過渡後的強制性供款後，可繼續用來抵銷過渡前及過渡後的長期服務金。《修訂條例》，對本集團的長期服務金負債的影響並不重大。

33. 承諾

於報告期末，本集團就其投資物業、物業、機器及設備及作為有限合夥人認購基金投資的資本承諾如下：

	2025年 百萬港元	2024年 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	2,933	3,974

34. 租賃承諾

於報告期末，本集團作為出租人根據與租戶已訂立的租約，將於合約不可撤銷的期間之未折現應收的租約款項如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
1年內	2,383	2,278
第2年	1,756	1,628
第3年	1,150	1,118
第4年	461	769
第5年	265	360
5年以上	432	535
	6,447	6,688

經營租約應收款項為本集團出租其投資物業之應收租金，該等租約經磋商後普遍釐定為1年至3年的固定租金。若干租約是包括按租戶營業額計算的租金。

35. 關連人士交易及結餘

(a) 與關連人士之交易及結餘

年內，本集團有與關連人士交易，包括貸款予合營公司之利息收入、免息貸款予合營公司之估算利息收入及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6，附註8，附註18及附註25)。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。年內，貸款予合營公司的利息收入為31百萬港元(2024年：39百萬港元)。

於報告期末，本集團有若干與關連人士之結餘，包括貸款予聯營公司及貸款予合營公司(披露於綜合財務報表附註17及附註18)。

本集團亦就其合營公司的銀行融資額給予銀行擔保(披露於財務風險管理目標及政策附註1(b))。

本集團於2023年11月22日與滙豐銀行(中國)有限公司，上海分行(「滙豐(中國)」)，Imenson Limited的附屬公司，簽訂貸款協議，據此，滙豐(中國)同意向本公司間接全資附屬公司希慎(上海)置業有限公司(「希慎(上海)」)授予金額為200百萬元人民幣的融資，期限自首次提款起計兩年而最終到期日不晚於2025年12月31日。截至2024年12月31日已使用金額結餘為117百萬元人民幣。

年內，本集團已訂立買賣協議，擬向關聯人出售若干投資性物業，總價為187百萬港元。有關交易詳情已於2025年10月3日及2025年10月24日公告及通函中揭露。

綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

35. 關連人士交易及結餘(續)

(a) 與關連人士之交易及結餘(續)

	總租金收入 截至12月31日止之年度		應付非控股權益款項 於12月31日	
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元	2025年 百萬港元	2024年 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))	78	63	6,089	5,875
合營公司及聯營公司(附註c)	100	94	-	-

附註：

- (a) 交易款項之總額指已收董事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Imenson和捷成資本有限公司按其持股比例給予Barrowgate及Coastday按其持股比例給予博威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。

(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：

	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	44	47
以股份為基礎之支出	3	3
退休福利計劃供款	-	-
	47	50

各董事及主要行政人員薪酬分別由薪酬委員會參照個別員工表現及市場趨勢釐定。

36. 以股份為基礎支付之交易

(a) 權益結算購股權及股份獎勵計劃

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，已於2015年5月9日屆滿。根據2005年購股權計劃之條文，所有根據2005年購股權計劃授出但未行使之購股權將繼續有效和可行使。

2005年購股權計劃之目的乃激勵本公司及其全資附屬公司的僱員努力工作，為股東之利益提升本公司及其股份的價值。

根據2005年購股權計劃，認購本公司之普通股份的購股權可由董事會於不時認為合適的情況下，按彼等對本公司及其附屬公司發展及增長之貢獻為基準，決定授予本公司或其全資附屬公司的僱員（包括執行董事）及其他人士。

根據2005年購股權計劃及任何其他本公司之購股權計劃所授出之購股權涉及之股份數目，按上市規則不得超過本公司於2005年5月10日（即通過2005年購股權計劃之股東周年大會日期）之已發行股份的10%（即104,996,365股）。

每名參與者在2005年購股權計劃下可享有的最高股數，為在任何12個月內不得超過上市規則所要求的股份數目（即獲股東批准時之總發行股數的1%，即10,499,636股）。行使價須至少為(i)股份在購股權授予日期於聯交所日報表所載的收市價；及(ii)股份在購股權授予日期前5個營業日於聯交所日報表所載的平均收市價的較高者。購股權之代價為1港元並需於授出購股權日期起計30天內支付，而行使價需於行使有關購股權時悉數支付。

2005年購股權計劃已於2015年5月9日屆滿，故不再根據2005年購股權計劃進一步授出購股權。

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（連同2005年購股權計劃合稱「該等購股權計劃」），2015年購股權計劃之有效期為10年，將於2025年5月14日屆滿。2015年購股權計劃之條款大致與2005年購股權計劃相同。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，並將按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。

2015年購股權計劃之目的乃激勵本公司及其附屬公司的僱員努力工作，為股東利益提升本公司及其股份的價值。

根據2015年購股權計劃，認購本公司之普通股份的購股權可由董事會於不時認為合適的情況下，按彼等對本公司及其附屬公司發展及增長之貢獻為基準，決定授予本公司或其附屬公司的僱員（包括執行董事）及其他人士。

綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

36. 以股份為基礎支付之交易(續)

(a) 權益結算購股權及股份獎勵計劃(續)

2015年購股權計劃(續)

根據2015年購股權計劃及任何其他本公司之購股權計劃所授出之購股權涉及之股份數目，按上市規則不得超過本公司於2015年5月15日(即通過2015年購股權計劃之股東周年大會日期)之已發行股份的10%(即106,389,669股)。根據上市規則，上市發行人可於股東大會上尋求股東批准「更新」10%之限額。當所有根據2015年購股權計劃及任何其他本公司之購股權計劃授出但未行使的購股權予以行使時發行的股份數目，不得超過本公司不時已發行之股份的30%(或根據上市規則所要求的股份數目)。倘若該批授將導致超過該30%上限時，則再無購股權可獲批授。

每名參與者在2015年購股權計劃下可享有的最高股數，為在任何12個月內不得超過上市規則所要求的股份數目(即獲股東批准時之總發行股數的1%，即10,638,966股)。行使價須至少為(i)股份在購股權授予日期於聯交所日報表所載的收市價；及(ii)股份在購股權授予日期前5個營業日於聯交所日報表所載的平均收市價的較高者。購股權之代價為1港元並需於授出購股權日期起計30天內支付，而行使價需於行使有關購股權時悉數支付。

購股權批授及歸屬機制

根據本公司之現行政策，將定時批授購股權。對於該等計劃，行使期為10年及歸屬期為3年，及由授出日期的第1周年起平均分為3段時期授予，到第3周年全部授予。批授的數量將按照基本薪金倍數及績效表現釐定，主要依循一個與表現掛鈎的明確準則。董事會將不時檢討批授及歸屬機制。

2024年股份獎勵計劃

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。

董事會已授權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，以保持2024年股份獎勵計劃的目標與股東利益一致。

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。2024年股份獎勵計劃之管理人並無參與2024年股份獎勵計劃。

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(「獎勵股份」)，相當於本公司於採納日期已發行股本之約百分之二(2%)。

36. 以股份為基礎支付之交易 (續)

(a) 權益結算購股權及股份獎勵計劃 (續)

2024 股份獎勵計劃 (續)

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 年計劃受託人將在聯交所以當時市價購買 2024 年股份獎勵計劃項下之股份，費用由本公司承擔，而獎勵股份將由 2024 年計劃受託人以信託形式為 2024 年股份獎勵計劃項下的相關選定僱員持有，直至歸屬為止。

於年內，2024 年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。截至 2025 年 12 月 31 日，2024 年計劃受託人持有 126 股未歸屬股份。

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的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，高層管理人員獲授予較高比例的績效股份，以強調將長期激勵與希慎的長期策略和為股東創造的價值相掛鉤。限制性股份比例旨在吸引和留住關鍵人才，尤其是初級和中級人員。歸屬期和結構經過慎重安排，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，以確定其百分位排名，進而建立歸屬百分比與股東價值創造之間的直接比例。TSR 的績效目標等級為同業公司績效的 50%，最高績效等級若達到同業公司績效的 80% 或以上，將歸屬目標績效股份的 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，不論在無過錯或有過錯離職的情況下，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。

於 2025 年內，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。自採納日期至 2024 年 12 月 31 日 (「相關期間」)，本公司根據 2024 年股份獎勵計劃已無償授出共 1,416,905 股獎勵股份予選定員工。

綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

36. 以股份為基礎支付之交易(續)

(b) 購股權及股份獎勵計劃之變動

下表披露本年度內董事及合資格僱員持有本公司購股權之變動：

姓名	授予日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2025年	年內變動			於2025年
				1月1日 結餘	授出	行使	註銷/ 失效 (附註b)	12月31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)	-
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	-	-	(4,000)	170,000
	31.3.2020	25.20	31.3.2021 – 30.3.2030	223,000	-	-	(5,000)	218,000
	31.3.2021	30.40	31.3.2022 – 30.3.2031	276,000	-	-	(7,000)	269,000
	31.3.2022	23.36	31.3.2023 – 30.3.2032	389,000	-	-	(11,000)	378,000
				6,266,400	-	-	(27,000)	6,239,400
於年底可行使								6,239,400

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段時期授予，到第3周年全部授予。在此列表中，行使期於授出日期的第1周年後開始。
- (b) 於年內，根據該等購股權計劃的條款而失效的購股權。
- (c) 本集團已採用香港財務報告準則第2號對已授予的股份選擇權進行會計處理。根據香港財務報告準則第2號，授予員工的股份選擇權的公允價值(以授予日確定)將在歸屬期內計入費用，並對本集團的購股權儲備進行相應調整。
- 本公司授予的購股權的公允價值採用布萊克-斯科爾斯選擇權定價模型(「模型」)來決定。此模型是常用的購股權公允價值估算模型之一。計算購股權公允價值所使用的變數和假設均基於管理階層的最佳估計。購股權的價值會因若干主觀假設的不同變數而有所改變。任何變數的變更都可能對購股權公允價值的估算產生重大影響。

於2025年年內本公司並無根據該等購股權計劃向任何其他人士授出任何購股權而須按《上市規則》第17.07條規定予以披露。

36. 以股份為基礎支付之交易 (續)

(b) 購股權及股份獎勵計劃之變動 (續)

下表披露去年度內董事及合資格僱員持有本公司購股權之變動：

姓名	授予日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2024年	年內變動			於2024年
				1月1日 結餘	授出	行使	註銷/ 失效 (附註b)	12月31日 結餘
2005年購股權計劃								
執行董事								
利蘊蓮	10.3.2014	32.84	10.3.2015 – 9.3.2024	325,000	–	–	(325,000)	–
	12.3.2015	36.27	12.3.2016 – 11.3.2025	300,000	–	–	–	300,000
其他員工參與者								
	31.3.2014	33.75	31.3.2015 – 30.3.2024	36,000	–	–	(36,000)	–
	31.3.2015	34.00	31.3.2016 – 30.3.2025	47,000	–	–	(42,000)	5,000
				708,000	–	–	(403,000)	305,000
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	85,000	–	–	(65,000)	20,000
	31.3.2017	35.33	31.3.2018 – 30.3.2027	178,667	–	–	(104,667)	74,000
	29.3.2018	41.50	29.3.2019 – 28.3.2028	214,000	–	–	(90,000)	124,000
	29.3.2019	42.05	29.3.2020 – 28.3.2029	330,000	–	–	(156,000)	174,000
	31.3.2020	25.20	31.3.2021 – 30.3.2030	403,000	–	–	(180,000)	223,000
	31.3.2021	30.40	31.3.2022 – 30.3.2031	490,000	–	–	(214,000)	276,000
	31.3.2022	23.36	31.3.2023 – 30.3.2032	699,000	–	–	(310,000)	389,000
				7,386,067	–	–	(1,119,667)	6,266,400
於年底可行使								6,035,394

附註：

- 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段時期授予，到第3周年全部授予。在此列表中，行使期於授出日期的第1周年後開始。
- 於年內，根據該等購股權計劃的條款而失效的購股權。
- 本集團已採用香港財務報告準則第2號對已授予的股份選擇權進行會計處理。根據香港財務報告準則第2號，授予員工的股份選擇權的公允價值(以授予日確定)將在歸屬期內計入費用，並對本集團的購股權儲備進行相應調整。
本公司授予的購股權的公允價值採用模型來決定。此模型是常用的購股權公允價值估算模型之一。計算購股權公允價值所使用的變數和假設均基於管理階層的最佳估計。購股權的價值會因若干主觀假設的不同變數而有所改變。任何變數的變更都可能對購股權公允價值的估算產生重大影響。

於2024年年內本公司並無根據該等購股權計劃向任何其他人士授出任何購股權而須按《上市規則》第17.07條規定予以披露。

綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

36. 以股份為基礎支付之交易(續)

(b) 購股權及股份獎勵計劃之變動(續)

年內，在2024年股份獎勵計劃中的獎勵股份的變動情況載列如下：

姓名	授出日期	歸屬	每股獎勵 股份公平值 港元 (附註a)	緊接授予 日期前 收市價 港元	於2025年 1月1日 尚未歸屬	年內變動			於2025年 12月31日 尚未歸屬
						授出	歸屬 (附註c)	註銷/ 失效 (附註d)	
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
其他承授人									
	1.4.2024	1.4.2025–1.4.2027	12.62	12.62	561,683	–	(82,545)	(45,870)	433,268
	1.4.2025	1.4.2026–1.4.2028	12.60	12.60	–	49,255	–	(2,155)	47,100
						(附註b)			
					1,294,977	49,255	(155,874)	(48,025)	1,140,333

附註：

- 由於授予日期並非營業日，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12.60港元)。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，以反映預期將達成的相關服務及非市場表現條件的獎勵股份數目，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條件的獎勵股份數目計算。
- 在授予其他承授人的49,255股獎勵股份中，其中18,082股獎勵股份為限制性股份，31,173股獎勵股份為績效股份。
- 已授予的股份已根據2024年股份獎勵計劃的規則在年內歸屬。
- 根據2024年股份獎勵計劃的條款而失效的獎勵股份。

36. 以股份為基礎支付之交易 (續)

(b) 購股權及股份獎勵計劃之變動 (續)

下表披露2024年內在一次性股份獎勵計劃中的董事及合資格僱員持有本公司獎勵股份之變動：

姓名	授出日期	歸屬	每股獎勵 股份公平值 港元 (附註a)	緊接授予 日期前 收市價 港元	於2024年 1月19日 尚未歸屬	相關期間之變動			於2024年 12月31日 尚未歸屬	
						授出	歸屬 (附註e)	註銷/ 失效 (附註f)		
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 (附註b)	–	–	463,369	
呂幹威	1.4.2024	1.4.2025–1.4.2027	12.62	12.62	–	269,925 (附註c)	–	–	269,925	
其他承授人	1.4.2024	1.4.2025–1.4.2027	12.62	12.62	–	683,611 (附註d)	–	(121,928)	561,683	
						–	1,416,905	–	(121,928)	1,294,977

附註：

- 由於授予日期並非營業日，獎勵股份的公平值乃根據緊接授出日期前（即2024年3月28日）股份的收市價計算（即12.62港元）。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，以反映預期將達成的相關服務及非市場表現條件的獎勵股份數目，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條件的獎勵股份數目計算。
- 授予利蘊蓮女士的463,369股獎勵股份中，其中139,011股獎勵股份為限制性股份，324,358股獎勵股份為績效股份。
- 授予呂幹威先生的269,925股獎勵股份中，其中80,978股獎勵股份為限制性股份，188,947股獎勵股份為績效股份。
- 在授予其他承授人的683,611股獎勵股份中，其中303,921股獎勵股份為限制性股份，379,690股獎勵股份為績效股份。
- 於相關期間內，概無獎勵股份歸屬。
- 於年內，根據2024年股份獎勵計劃的條款而失效的獎勵股份。

37. 持作出售的投資物業

截至2025年12月31日止年度，本集團透過部分出售竹林苑兩棟建築啟動了資本循環計劃。截至2025年12月31日已訂立買賣協議的住宅單位，鑑於相關投資物業可立即出售，且由於本公司的管理層已承諾制定出售計劃，出售可能性極高，本公司董事認為，該等投資物業符合香港財務報告準則第5號所載的持作出售標準。因此，截至2025年12月31日，該等投資物業分類為持作出售的投資物業。

截至2025年12月31日，分類為持作出售的投資物業的公平值由與本集團無關聯的獨立合格專業估價師萊坊測量師行有限公司根據已訂立的售價（如有）確定。截至2025年12月31日止年度的損益中未確認持作出售的投資物業公平值的任何變動。

財務風險管理

截至2025年12月31日止年度

1. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括貸款予聯營公司、貸款予合營公司、其他金融投資、債務證券、應收及其他應收款項、定期存款、現金及現金等值、應付賬款及應付費用、租戶租金、應付非控股權益款項、借貸及衍生金融工具。該等金融工具之詳情已於相關綜合財務報表附註中作出披露。與此等金融工具相關之風險，以及減低此等風險之政策列載於下文。管理層管理及監察此等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

(a) 信貸風險及減值評估

本集團之信貸風險主要源自貸款予聯營公司、貸款予合營公司、應收及其他應收款項、衍生金融工具、債務證券、定期存款及銀行結餘。本集團所須承受之最大信貸風險(即由於交易方未能履行其責任而導致本集團出現財務損失)為該等已確認的金融資產於綜合財務狀況表中所列之賬面值。

本集團根據香港財務報告準則第9號，毋需使用過度代價或努力即可獲得的合理、有理據及具前瞻性的資料，審核及評估本集團現有金融資產及財務擔保合約是否需要減值。就內部信貸風險管理而言，本集團使用財務資料(例如過往結算記錄、逾期記錄、所持按金或其他加強信貸措施)來評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加。

本集團之內部信貸風險級別評估包括以下類別：

內部信貸級別	說明	應收賬款	其他金融資產
良好	交易方並無任何逾期款項，違約信貸風險低	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	12個月預期信貸虧損 — 無信貸減值
不良	從內部或外部所得資料顯示，信貸風險自初始確認以來顯著增加	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人陷入嚴重的財務困境，而本集團日後收回款項的機會渺茫	金額會被撇銷	金額會被撇銷

貸款予聯營公司及合營公司

本集團定期監察聯營公司及合營公司之業務表現，並透過此等公司持有之資產的公平值及有權參與或共同控制此等公司的相關活動以減低相關貸款之信貸風險。於2025年12月31日，貸款予聯營公司及貸款予合營公司總額4,450百萬港元(2024年：4,524百萬港元)，按12個月預期信貸虧損評估各獨立餘額，信貸級別為良好。

1. 財務風險管理目標及政策 (續)

(a) 信貸風險及減值評估 (續)

應收及其他應收款項

對租戶作信貸審查乃正常出租程序，對過期未償還之債項亦會採取嚴謹監控程序。此外，本集團於報告期末經考慮租戶之按金後，審視各債項之預期信貸虧損。於2025年12月31日，應收及其他應收款項(撇除有關投資物業的預付款項)總額680百萬港元(2024年：747百萬港元)，分別按全期預期信貸虧損及12個月預期信貸虧損評估各獨立餘額，信貸級別為良好。

債務證券、定期存款及銀行結餘及衍生金融工具

我們定期監察及向管理層匯報於金融機構及債務證券發行商的信貸風險。於各交易方所涉的信貸風險包含(i)金融資產的投資額(包括銀行結餘、定期存款及債務證券)；(ii)衍生金融工具的淨正價值及(iii)根據衍生金融工具的餘期及名義金額，將衍生工具之潛在風險亦計算在內。

本集團僅會與信貸評級良好的金融機構進行交易，及投資於信貸評級良好的發行商所發行的債務證券，以降低交易方帶來之風險。於2025年12月31日，債務證券、定期存款及銀行結餘及衍生金融工具總額4,419百萬港元(2024年：3,244百萬港元)，由於本集團與之交易的金融機構及投資之債務證券全部均為國際信貸評級機構評為信貸級別為A級或以上，因此按12個月預期信貸虧損評估各獨立餘額，信貸級別為良好。管理層亦定期查察各金融機構及債務證券發行商的外部信貸評級，以設定對各金融機構及債務證券發行商可承受風險之上限，從而限制本集團於各交易方之風險。

除對貸款予聯營公司及合營公司有集中信貸風險外，本集團並無任何其他重大信貸風險集中問題。

除貸款予合營公司及債務證券，本集團沒有其他預期信貸虧損，下表載列已確認之虧損撥備的對賬。

	虧損撥備	
	貸款予 合營公司 百萬港元	債務證券 百萬港元
於2024年1月1日	8	3
預期信貸虧損模式下之減值淨額	184	-
於2024年12月31日	192	3
預期信貸虧損模式下之減值淨額	805	-
於2025年12月31日	997	3

最大信貸風險為每項金融資產的攤銷成本在扣除任何減值準備後於綜合財務報表中的賬面值。此外，本集團亦面對來自企業財務擔保的信貸風險，倘若擔保被要求履行，將對本集團造成財務損失。

就財務擔保合約，信貸風險按12個月預期信貸虧損評估後，認為聯營公司未能履行其責任而導致本集團出現財務損失並不重大，因此無須提供虧損撥備。

財務風險管理(續)

截至2025年12月31日止年度

1. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 流動資金風險

本集團嚴密監察其資金周轉需要以及現金和備用銀行信貸的充足性，以確保可履行付款責任。

下表詳列本集團非衍生金融負債按協議還款期所剩餘合約到期之情況。本集團的財務擔保合約之到期情況將分別呈列。下表乃根據本集團最早須償付的日期，按金融負債的未折現現金流量編製，當中包括利息及本金的現金流量。須支付的利息按合約利率計算；倘為浮息，則根據報告期末的主流市場利率計算。以港元以外貨幣計價的現金流量，按報告期末的匯率轉為港元。

	賬面值 百萬港元	總合約 未折現 現金流 百萬港元	一年內 或應要求償還 百萬港元	超過一年 但不超過兩年 百萬港元	超過兩年 但不超過五年 百萬港元	超過五年 百萬港元
於2025年12月31日						
非衍生金融負債						
應付賬款及應付費用	(1,701)	(1,701)	(1,701)	-	-	-
租戶按金	(892)	(892)	(295)	(201)	(320)	(76)
應付非控股權益款項	(6,089)	(6,197)	(182)	-	(6,015)	-
抵押銀行貸款	(10,197)	(10,635)	(391)	(10,244)	-	-
無抵押銀行貸款	(4,297)	(4,613)	(356)	(151)	(4,106)	-
無抵押定息票據	(14,030)	(16,017)	(2,131)	(4,094)	(5,456)	(4,336)
	(37,206)	(40,055)	(5,056)	(14,690)	(15,897)	(4,412)
於2024年12月31日						
非衍生金融負債						
應付賬款及應付費用	(1,428)	(1,428)	(1,428)	-	-	-
租戶按金	(872)	(872)	(306)	(193)	(320)	(53)
應付非控股權益款項	(5,875)	(6,030)	(189)	-	(5,841)	-
抵押銀行貸款	(8,772)	(9,782)	(470)	(470)	(8,842)	-
無抵押銀行貸款	(2,415)	(2,469)	(1,328)	(596)	(545)	-
無抵押定息票據	(15,327)	(17,718)	(1,947)	(2,069)	(9,236)	(4,466)
	(34,689)	(38,299)	(5,668)	(3,328)	(24,784)	(4,519)

1. 財務風險管理目標及政策 (續)

(b) 流動資金風險 (續)

下表詳列本集團衍生金融工具剩餘合約到期之情況。下表根據需要總額結算的衍生工具的未折現(流出)流入總額編製，以及根據以淨額結算的衍生金融工具的未折現合同(流出)流入淨額編製。當應付或應收金額並非固定，披露的金額按報告期末的主流市場利率釐定。以港元以外貨幣計價的現金流量，按報告期末的匯率轉為港元。

	賬面值 百萬港元	總合約 未折現 現金流 百萬港元	一年內 或應要求償還 百萬港元	超過一年 但不超過兩年 百萬港元	超過兩年 但不超過五年 百萬港元	超過五年 百萬港元
於2025年12月31日						
淨額交收之衍生工具						
利率掉期	(105)	(62)	(53)	(13)	4	-
總額交收之衍生工具						
貨幣掉期	(454)	-	-	-	-	-
流出	-	(21,241)	(782)	(3,876)	(14,519)	(2,064)
流入	-	21,424	833	3,901	14,659	2,031
於2024年12月31日						
淨額交收之衍生工具						
利率掉期	(196)	(72)	(35)	(23)	(14)	-
總額交收之衍生工具						
貨幣掉期	(254)	-	-	-	-	-
流出	-	(10,266)	(266)	(266)	(7,604)	(2,130)
流入	-	10,162	261	261	7,551	2,089

(c) 利率風險

本集團根據利率水平及走勢來評估息率變動對本集團財務狀況之潛在影響，以管理其利率風險。管理層對固定息率及浮動息率之借貸比率進行評估，以確保此比率於合適的範圍內。就定息債務證券、定期存款及現金及現金等值(見綜合財務報表附註20及23)，本集團面對公平值利率風險。

於2025年12月31日，本集團總債務中約46%(2024年：39%)乃實際按浮動息率計息。此浮動債務比率或會因應利率走勢而調整。此外，本集團面對因定期存款及銀行結存所產生的利息收入受利率變動所影響的現金流量利率風險。除集中於香港銀行同業拆息變動的利率風險外，本集團並無重大且集中的利率風險。

財務風險管理(續)

截至2025年12月31日止年度

1. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 利率風險(續)

敏感度分析

以下的敏感度分析是假設利率已於報告期末出現變動，而其他各項變數保持不變。此變動應用於影響損益及股本權益的衍生及非衍生金融工具。於報告期末，變動為港元及美元之收益曲線被調整+100及-25基點(2024年：+100及-25基點)。管理層調整基點變動，反映其根據當前市況對利率合理潛在變化所作之評估。

管理層認為，由於年末之風險不能反映年內之風險，因此敏感度分析無法體現利率風險。

	損益(減少)增加		股本權益增加(減少)	
	基點上升 百萬港元	基點下降 百萬港元	基點上升 百萬港元	基點下降 百萬港元
於2025年12月31日	(110)	27	91	(23)
於2024年12月31日	(94)	23	62	(14)

(d) 外幣風險

本集團旨在降低其外幣風險，亦不會對債務管理進行外幣投機買賣。為應對因債務產生的外匯風險，本集團以外幣計價的負債可對沖回港元，除非該負債被同一外幣的資產對沖。在管理本集團的貨幣資產，本集團限制了總淨外匯風險至一定的門檻。若風險超出該門檻將被對沖回港元。本集團之大部份資產及所有租金收入及物業管理服務收入均源自香港及內地，並以港元及人民幣為貨幣單位。

於2025年12月31日，本集團以港幣為功能性貨幣的美元負債淨額合計為6,727百萬港元(2024年：貨幣負債淨額為6,423百萬港元)。

於2025年12月31日，本集團以港幣為功能性貨幣的人民幣負債淨額合計為1,003百萬港元(2024年：貨幣負債淨額為952百萬港元)。

除集中於上述以美元及人民幣(2024年：美元及人民幣)為單位的項目之外幣風險外，本集團並無其他重大的外幣風險。

本集團已訂立合適的對沖工具(見綜合財務報表附註21)以對沖以上項目的部份潛在外幣風險。本集團至少於報告期末檢討對沖工具的持續有效性，直至對沖工具屆滿或終止或有關對沖不再符合對沖會計法的標準。

1. 財務風險管理目標及政策 (續)

(d) 外幣風險 (續)

敏感度分析

以下的敏感度分析是假設匯率已於報告期末出現變動，而其他各項變數保持不變。此變動應用於影響損益及其他全面收益的衍生及非衍生金融工具。於報告期末，變動為港元對美元及港元對人民幣(2024年：港元對美元及港元對人民幣)的現貨及遠期匯率被調整500點子(2024年：500點子)。

管理層認為，由於年末之風險不能反映年內之風險，因此敏感度分析無法體現外幣風險。

	損益(減少)增加		其他全面收益增加(減少)	
	點子上升 百萬港元	點子下降 百萬港元	點子上升 百萬港元	點子下降 百萬港元
於2025年12月31日				
美元	(50)	50	130	(130)
人民幣	(45)	45	-	-
於2024年12月31日				
美元	(48)	48	(43)	43
人民幣	(45)	45	-	-

(e) 其他價格風險

本集團面對來自股票投資(按公平值計入其他全面收益計量)及基金投資(按公平值計入損益賬計量)的其他價格風險。本集團已委派專責團隊監察價格風險，並將於有需要時考慮對沖風險。

敏感度分析

敏感度分析是根據報告期末面對的價格風險釐定，若股票投資價格上升/下跌500點子，於2025年12月31日之其他全面收益將因計入其他全面收益投資之公平值變動而上升/下跌83百萬港元(2024年：79百萬港元)。本集團面對基金投資的價格風險有限是由於潛在的波動被視作很少。

2. 金融工具之類別

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
金融資產		
按公平值計入損益賬	1	88
按公平值計入其他全面收益	1,652	1,570
按對沖會計法之衍生工具	9	137
攤銷成本(包括現金及現金等值)	7,947	7,533
	9,609	9,328
金融負債		
按對沖會計法之衍生工具	567	587
攤銷成本	37,206	34,689
	37,773	35,276

財務風險管理(續)

截至2025年12月31日止年度

3. 可行使淨額結算主協議或類似安排下的金融資產及金融負債

本集團進行若干衍生交易，為與若干銀行簽訂由國際掉期及衍生工具協會之主協議(「ISDA主協議」)所覆蓋。由於ISDA主協議訂明，只有在違約、無力償還或破產的狀況下才可行使抵銷權，故本集團現時對已確認金額並未有合法行使的抵銷權，以致該等衍生工具並未於綜合財務狀況表內抵銷。除上文所述衍生工具交易外，本集團並無其他金融資產及金融負債於本集團的綜合財務報表內抵銷或須根據類似淨額結算安排。

(a) 可行使淨額結算主協議或類似安排下的金融資產

	已確認的 金融資產總值 百萬港元	於綜合財務狀況表 抵銷之已確認的 金融負債總值 百萬港元	於綜合財務狀況表 呈列之金融資產淨值 百萬港元
於2025年12月31日			
按對沖會計法之衍生工具	9	—	9
於2024年12月31日			
按對沖會計法之衍生工具	137	—	137

(b) 可行使淨額結算主協議或類似安排下的金融淨資產(按交易方呈列)

	於綜合財務狀況表 呈列之金融資產淨值 百萬港元	於綜合財務狀況表 沒有抵銷之金融負債 百萬港元	淨值 百萬港元
於2025年12月31日			
交易方E	—	—	—
於2024年12月31日			
交易方E	31	—	31

3. 可行使淨額結算主協議或類似安排下的金融資產及金融負債(續)

(c) 可行使淨額結算主協議或類似安排下的金融負債

	已確認的 金融負債總值 百萬港元	於綜合財務狀況表 抵銷之已確認的 金融資產總值 百萬港元	於綜合財務狀況表 呈列之金融負債淨值 百萬港元
於 2025 年 12 月 31 日			
按對沖會計法之衍生工具	(567)	-	(567)
於 2024 年 12 月 31 日			
按對沖會計法之衍生工具	(587)	-	(587)

(d) 可行使淨額結算主協議或類似安排下的金融淨負債(按交易方呈列)

	於綜合財務狀況表 呈列之金融負債淨值 百萬港元	於綜合於財務狀況表 沒有抵銷之金融資產 百萬港元	淨值 百萬港元
於 2025 年 12 月 31 日			
交易方 A	(87)	2	(85)
交易方 B	(193)	-	(193)
交易方 C	(144)	1	(143)
交易方 D	(56)	3	(53)
交易方 E	(21)	3	(18)
交易方 F	(28)	-	(28)
交易方 G	(31)	-	(31)
交易方 H	(7)	-	(7)
	(567)	9	(558)
於 2024 年 12 月 31 日			
交易方 A	(87)	24	(63)
交易方 B	(185)	3	(182)
交易方 C	(146)	23	(123)
交易方 D	(117)	56	(61)
交易方 F	(52)	-	(52)
	(587)	106	(481)

財務風險管理(續)

截至2025年12月31日止年度

4. 公平值計量

(a) 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14,030百萬港元(2024年：15,327百萬港元)無抵押定息票據的賬面值於綜合財務報表附註26披露其公平值為13,324百萬港元(2024年：14,102百萬港元)外，本公司董事認為於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。

8,174百萬港元(2024年：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於年末相關現貨外匯匯率換算。

5,150百萬港元(2024年：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)。

財務風險管理(續)

截至2025年12月31日止年度

4. 公平值計量(續)

(c) 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 股票投資 百萬港元
於2024年1月1日	97	1,460
新增	9	5
計入損益之公平值虧損	(19)	-
計入其他全面收益之公平值溢利	-	105
於2024年12月31日	87	1,570
新增	-	5
計入損益之公平值虧損	(87)	-
計入其他全面收益之公平值溢利	-	77
於2025年12月31日	-	1,652

有關按公平值計入損益賬之基金投資，其未變現公平值虧損為87百萬港元(2024年：未變現公平值虧損為19百萬港元)，已包含在其他金融投資之公平值變動中。

(d) 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)。

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。缺乏市場流通性折扣的輕微上升將導致非上市股本投資的公允價值略有下跌，反之亦然。

(e) 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基金投資及該基金持有之資產及負債按公平值級別3計量所需之估值方式及數據。本集團委任獨立、專業合資格估值師對股票投資進行估值。若公平值級別3之金融資產之公平值有重大改變，會進行分析，其變動之原因將報告予本集團之董事。

5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團將能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致債務與股本之間最佳的平衡而為利益相關者爭取最大回報。本集團整體策略跟去年度保持不變。

本集團按淨債務與股東權益比率的基準，監控其資本結構。就此而言，本集團將淨債務界定為於綜合財務狀況表所示之借貸減定期存款、現金及現金等值。

管理層定期檢討集團的淨債務與股東權益比率，並透過支付股息、發行新股、永續資本證券或債券、購回股份及贖回現有債務，調整該比率。

於年底的淨債務與權益比率如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
抵押銀行貸款	10,197	8,772
無抵押銀行貸款	4,297	2,415
無抵押定息票據	14,030	15,327
借貸	28,524	26,514
減：定期存款	–	(647)
現金及現金等值	(3,831)	(1,564)
淨債務	24,693	24,303
權益總額	76,214	77,429
淨債務與權益比率	32.4%	31.4%

本公司或其任何附屬公司均無受制於外界機構所實施的資本要求。

五年財務摘要

截至12月31日止年度

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
業績					
營業額	3,464	3,409	3,210	3,460	3,608
物業支出	(686)	(646)	(621)	(567)	(499)
毛利	2,778	2,763	2,589	2,893	3,109
投資收入	151	167	261	248	92
其他收益及虧損	2	3	1	(1)	(3)
行政支出	(309)	(308)	(307)	(332)	(274)
財務支出	(549)	(450)	(478)	(423)	(393)
投資物業之公平值變動	(1,405)	(1,506)	(2,763)	(3,213)	(720)
其他金融投資之公平值變動	(87)	(19)	(267)	(1)	(5)
出售投資物業之公平值收益	592	–	–	–	–
應佔聯營公司之業績	202	204	270	274	458
應佔合營公司之業績	(783)	(287)	(37)	(52)	(3)
除稅前溢利(虧損)	592	567	(731)	(607)	2,261
稅項	(296)	(296)	(295)	(342)	(358)
本年度溢利(虧損)	296	271	(1,026)	(949)	1,903
永續資本證券持有者	(525)	(418)	(442)	(450)	(459)
其他非控股權益	544	182	596	242	(61)
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	315	35	(872)	(1,157)	1,383
本年度基本溢利	2,510	1,956	1,832	2,129	2,330
本年度經常性基本溢利	1,918	1,956	1,832	2,063	2,330
股息					
已派股息	1,109	1,109	1,479	1,486	1,497
宣派股息	832	832	832	1,202	1,210
每股股息(港仙)	108	108	108	144	144
每股盈利(虧損)(港元)，根據：					
本年度溢利(虧損)					
— 基本	0.31	0.03	(0.85)	(1.12)	1.33
— 攤薄	0.31	0.03	(0.85)	(1.12)	1.33
表現指標					
淨債務與權益比率	32.4%	31.4%	27.2%	23.4%	11.7%
淨利息償付率(扣除資本化利息後)(倍)	6.3x	8.8x	9.6x	13.1x	9.1x
淨利息償付率(扣除資本化利息前)(倍)	2.3x	2.3x	2.4x	3.9x	5.3x
每股資產淨值(港元)	63.7	64.3	65.4	68.4	71.4
每股債務淨值(港元)	24.0	23.7	21.1	19.0	9.9
年末股價(港元)	20.5	11.8	15.5	25.3	24.1

於12月31日

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
資產及負債					
投資物業	96,157	96,547	96,005	96,787	95,107
聯營公司投資	5,474	5,347	5,488	5,491	5,995
貸款予聯營公司	8	8	8	10	10
合營公司投資	364	342	445	473	475
貸款予合營公司	3,445	4,324	4,029	3,485	1,256
其他金融投資	1,652	1,657	1,557	2,035	1,780
定期存款、現金及現金等值	3,831	2,211	3,854	7,771	8,404
其他資產	4,491	3,653	3,140	3,113	4,346
總資產	115,422	114,089	114,526	119,165	117,373
借貸	(28,524)	(26,514)	(25,564)	(27,277)	(18,657)
稅項	(1,435)	(1,384)	(1,272)	(1,203)	(1,091)
其他負債	(9,249)	(8,762)	(7,999)	(7,274)	(9,740)
總負債	(39,208)	(36,660)	(34,835)	(35,754)	(29,488)
資產淨值	76,214	77,429	79,691	83,411	87,885
永續資本證券	(9,404)	(9,437)	(10,224)	(10,224)	(10,657)
其他非控股權益	(1,354)	(1,999)	(2,285)	(2,987)	(3,358)
股東權益	65,456	65,993	67,182	70,200	73,870

定義：

- (1) 基本溢利：

非香港財務報告準則會計準則計量，是(i)從公布溢利(虧損)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。
- (2) 經常性基本溢利：

非香港財務報告準則會計準則計量，為本集團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) 淨債務與權益比率：

借貸減定期存款、現金及現金等值後除以權益總額
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 每股資產淨值：

股東權益除以於年末時已發行股份數目
- (7) 每股債務淨值：

借貸減定期存款、現金及現金等值後除以於年末時已發行股份數目

估值師報告

致希慎興業有限公司董事會

敬啟者：

於2025年12月31日之投資物業年度重估

就董事會聘請萊坊測量師行有限公司為希慎興業有限公司及其附屬公司所擁有位於香港及中華人民共和國之投資物業(包括持作出售的投資物業)，以及一項在香港發展中投資物業進行估值，本公司認為該等投資物業於2025年12月31日之市值金額約為97,768百萬港元。

各項已建成之投資物業之市值乃按收入淨額及潛在收入資本化個別地估算。我們亦有參照市場案例。

萊坊測量師行有限公司

謹啟

香港，2026年2月20日

主要物業報表

於2025年12月31日

投資物業

	地址	地段	用途	租賃契約類別	本集團持有百分比
香港					
1. 竹林苑 (附註a)	香港半山 堅尼地道74-86號	內地段第8624號	住宅	中期	100%
2. 希慎廣場	香港銅鑼灣 軒尼詩道500號	內地段第29號FF段 海地段第365號的餘段	商業	長期	100%
3. 利園一期	香港銅鑼灣 希慎道33號	內地段第29號DD段 內地段第29號MM段 內地段第29號L段的餘段 內地段第457號L段 內地段第457號的餘段	商業	長期	100%
4. 利園二期	香港銅鑼灣 恩平道28號	內地段第29號G段 內地段第457號A段 內地段第457號O段 內地段第457號F段 內地段第457號H段 內地段第457號C段的第1分段及餘段 內地段第457號D段的第1分段及餘段 內地段第457號E段的第1、2分段及餘段 內地段第457號G段的第1分段及餘段 內地段第461號C段的第1、2及3等分段及餘段	商業	長期	65.36%
5. 利園三期	香港銅鑼灣 新寧道1號	內地段第29號J段的第1分段的餘段、 第2分段及餘段	商業	長期	100%

主要物業報表(續)

於2025年12月31日

投資物業(續)

	地址	地段	用途	租賃契約類別	本集團持有百分比
香港					
6. 利園五期	香港銅鑼灣 希慎道18號	內地段第457號N段 內地段第29號LL段	商業	長期	100%
7. 利園六期	香港銅鑼灣 禮頓道111號	內地段第29號KK段	商業	長期	100%
8. 利園八期^(附註b)	內地段第8945號 香港銅鑼灣 加路連山道	內地段第8945號	商業	中期	60%
9. 利舞臺廣場	香港銅鑼灣 波斯富街99號	內地段第1452號 內地段第472號餘段 內地段第476號餘段	商業	長期	100%
10. 禮頓中心	香港銅鑼灣 禮頓道77號	內地段第1451號B段 內地段第1451號C段 內地段第1451號餘段	商業	長期	100%
11. 希慎道壹號	香港銅鑼灣 希慎道1號	內地段第29號GG段的餘段	商業	長期	100%
	地址		用途	租賃契約類別	本集團持有百分比
內地					
1. 上海利園	中國上海市靜安區 新閘路668及688號		商業	中期	100%

附註：

(a) 不包括已出售單位。

(b) 該土地現正進行發展工作。該發展項目的土地面積合共約159,329平方呎及預計樓面總面積約1,098,000平方呎，預期約於2026年下半年竣工。

股權分析

股本

於2025年12月31日

	港元	普通股數目
已發行及繳足股本	7,723,225,778	1,027,008,223

股本為一種類別的普通股，各具同等投票權。

持股量分布

(以本公司於2025年12月31日之股東名冊為依據)

已登記之持股量	股東數目	佔股東百分比	普通股數目	佔已發行 股份數目百分比 (附註)
5,000 或以下	2,432	76.840%	3,110,614	0.303%
5,001–50,000	625	19.747%	9,828,233	0.957%
50,001–100,000	60	1.896%	4,485,790	0.437%
100,001–500,000	40	1.264%	9,183,163	0.894%
500,001–1,000,000	1	0.032%	531,041	0.052%
1,000,000 以上	7	0.221%	999,869,382	97.357%
合計	3,165	100.00%	1,027,008,223	100.00%

股東類別

(以本公司於2025年12月31日之股東名冊為依據)

股東類別	所持普通股數目	佔已發行 股份數目百分比 (附註)
1. Lee Hysan Company Limited	433,130,735	42.174%
2. 其他公司股東	566,589,531	55.169%
3. 個人股東	27,287,957	2.657%
合計	1,027,008,223	100.00%

股東分布

(以本公司於2025年12月31日之股東名冊為依據)

股東分布	所持普通股數目	佔已發行 股份數目百分比 (附註)
香港	1,024,889,193	99.794%
美國及加拿大	1,892,016	0.184%
英國	18,480	0.002%
其他	208,534	0.020%
合計	1,027,008,223	100.00%

附註：

百分比乃按本公司於2025年12月31日已發行之股份總數(即1,027,008,223股普通股)計算。

股東資料

財務資料時間表

公布全年業績	2026年2月26日
第二次中期股息除息日期	2026年3月11日
暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期(第二次中期股息)	2026年3月13日
寄發第二次中期股息單	(約於)2026年3月27日
暫停辦理股份過戶登記手續(2026年股東周年大會)	2026年6月1日至6月5日
出席2026年股東周年大會並於會上投票之記錄日期	2026年6月5日
2026年股東周年大會	2026年6月5日
公布2026年度中期業績	2026年8月13日*

* 可予更改

股息

董事會已宣布派發第二次中期股息每股81港仙。第二次中期股息將以現金派發予名列2026年3月13日(星期五)股東名冊之股東。

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，以決定合資格收取第二次中期股息之股東。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，送達本公司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2026年3月27日(星期五)寄發予股東。

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)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，以決定合資格出席於2026年6月5日(星期五)舉行的2026年股東周年大會並於會上投票之股東。如欲出席2026年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，送達股份過戶登記處。

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。

本年報之中、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，可於香港交易所網站(https://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。

根據《上市規則》、香港《公司條例》及章程細則，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年報或其他公司通訊。選擇以電子方式收取本年報或其他公司通訊之股東如在收取或閱覽本年報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 cosoc@hysan.com.hk，以更改其收取本年報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。

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。

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。