



恒基兆業地產有限公司

HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

股份代號：12

Celebrating



TOGETHERNESS

二零二五年 年報

The Henderson

世界最佳物業

國際房地產大獎 2025-2026



The Henderson
中環 | 香港

目錄



5	公司簡介
6	土地儲備 — 香港及內地
8	獎項及榮譽
12	集團架構
13	二零二五年全年業績摘要
14	董事局主席報告
	業務檢討
	香港業務
58	主要物業發展進度
70	主要已建成收租物業
	內地業務
76	主要物業發展進度
83	主要已建成收租物業
84	企業文化、業務模式及策略方向
86	財務回顧
102	五年財務摘要
104	可持續發展
134	企業管治報告
160	董事局報告
182	董事及高層管理人員個人資料
193	財務報表
194	獨立核數師報告
331	公司資料
334	財務日程表
	封底內頁 前瞻性陳述

Celebrating

50 YEARS OF

TOGETHERNESS

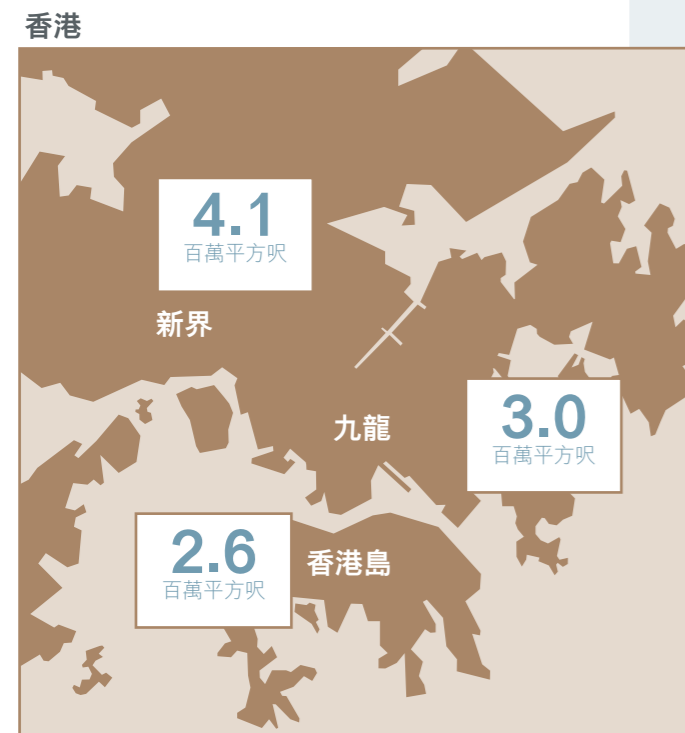
公司簡介

恒基兆業地產有限公司 (股份代號：12) 成立於一九七六年，一九八一年在香港上市，是於香港和內地均具領導地位的地產發展集團。恒基地產承傳近半世紀的非凡成就，開拓未來新經典，精心策劃與實現更強的地產組合，包括獲獎無數的地標建築項目如國際金融中心及 The Henderson。

除物業投資及發展，恒基地產亦持有兩間上市附屬公司，即美麗華酒店企業有限公司和恒基兆業發展有限公司，以及三間上市聯營公司，即香港中華煤氣有限公司 (該公司持有一間上市附屬公司港華智慧能源有限公司之股份權益)、香港小輪 (集團) 有限公司及陽光房地產投資信託基金。

集團視可持續發展為長遠的承擔，在推動綠色建築和實行可持續發展上不遺餘力，致力以創新科技打造未來智能生活。集團亦十分重視企業社會責任，積極支持多元化的社會公益項目。

土地儲備－香港及內地



上圖展示了集團於2025年12月31日在香港及內地龐大、平衡而分佈廣泛之可供發展土地儲備，它以地區劃分為所自佔可建樓面面積，這些優質的地塊將發展為一系列的商業及住宅項目，預計可在未來數年為集團帶來可觀的收入。



INTERNATIONAL
PROPERTY
AWARDS

in association with

INTERNATIONAL
PROPERTY
AWARDS

2025-2026

World's Best Property

The Henderson
by Henderson Land Development
Company Limited

IN ASSOCIATION WITH

INTERNATIONAL
PROPERTY
AWARDS

SUPPORTED BY

ADK • EAHSP • CIAT • IEASA • IDC • IID

Presented by the International Property Awards
www.propertyawards.net

The Henderson

25
國際房地產大獎
2025-2026

- 1 世界最佳物業
- 2 最佳國際商業高層發展
- 3 最佳商業高層發展亞太區

國際殊榮

- 1 2025 世界高層建築與都市人居學會大獎**
 - 最佳高層建築獎亞洲地區 (The Henderson)
 - 最佳玻璃幕牆 (The Henderson)
- 2 WiredScore 認證**
 - 鉑金級
(中環新海濱3號用地項目(第一期))
- 3 The Sustainable Sites Initiative V2 (SITES)**
 - 可持續土地設計與發展評估—前期金級認證
(中環新海濱3號用地(第一期))
- 4 2025年 全球最具創新力知識型機構**
- 5 2025 buildingSMART 國際開放式建築信息模擬大獎**
 - 營運類別獎 (The Henderson)
- 6 2025英國特許屋宇設備工程師學會 幕牆工程學會幕牆設計與工程獎**
 - 年度最佳項目—創新獎(國際)
(Cloud 39, The Henderson)
- 7 ActiveScore 認證**
 - 鉑金級 (The Henderson)
- 8 ModeScore 認證**
 - 鉑金級 (The Henderson)



The Henderson
(中環—香港)



Central Yards
(中環—香港) (效果圖)



可持續發展

- 1 全球房地產可持續評估體系 (GRESB)**
 - 全球產業領導者
 - 區域業界領導者
- 2 環保建築大獎2025**
 - 綠建領導 - 設施管理公司 - 先鋒大獎
 - 新建建築(已落成項目 - 商業)大獎 (The Henderson)
 - 新建築組別(在建及/或設計中項目 - 住宅)優異獎 (壹沐)
 - 綠色金融特別嘉獎 (The Henderson)
- 3 綠建環評(Beam Plus)認證(新建建築)**
 - 最終白金級 (The Henderson)
 - 最終金級(天瀧)
 - 暫定金級(庇利街及榮光街·必嘉坊·迎匯·壹沐·迎林·The Haddon·羅便臣道105號·伊利近街33-39號、伊利近街41-47A號、古洞北)
- 4 三星級綠色建築預評價證書**
(Belgravia Place、迎林、曉柏峰)
- 5 LEED能源與環境設計領導認證**
 - 白金級 (The Henderson)
- 6 WELL健康建築標準前期認證(The Haddon)**
- 7 中國智慧建築**
 - 三星先鋒級運行評價 (The Henderson)

地區及本地殊榮

- 1 亞洲卓越企業與可持續發展大獎**
 - 2025 亞洲最佳永續發展企業
- 2 2025 PropertyGuru 亞洲不動產獎**
 - 亞洲最佳發展商
 - 最佳已竣工超豪華公寓發展(亞洲)(天御)
 - 最佳超豪華公寓室內設計(亞洲)(天御)
 - 最佳混合用途發展(香港及澳門)(壹沐)
 - 最佳公寓發展(香港)(伊利近街33-47A號)
- 3 2025 亞太地區優良智慧綠建築獎**
 - 白金 (The Henderson)
- 4 亞洲房地產大獎 2025**
 - 年度發展商 - 香港
 - 年度最佳豪華住宅發展 - 香港(天御)

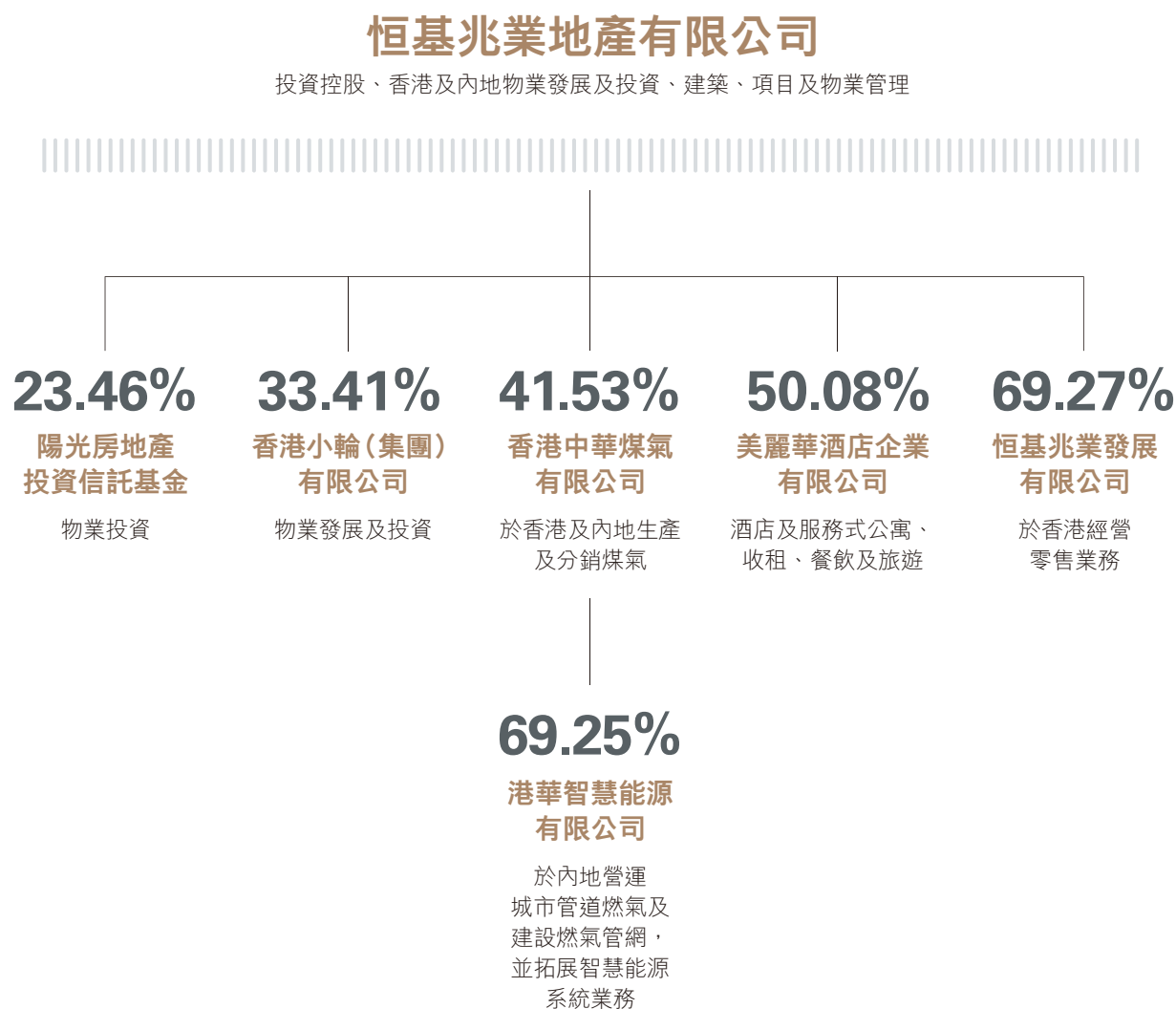
集團架構

恒基兆業地產集團架構圖

於2025年12月31日市值

恒基兆業地產有限公司：港幣1,360億元

恒基兆業地產集團七間上市公司：港幣2,950億元



附註：上述所有應佔權益之百分比均為於2025年12月31日之數字。

二零二五年全年業績摘要

	註	截至十二月三十一日止年度		變動
		二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	
物業發展				
- 營業額	1	18,638	20,548	-9%
- 稅前盈利貢獻	1	1,313	5,632	-77%
物業租賃				
- 租金總收入	1	8,742	8,942	-2%
- 稅前租金淨收入	1	6,176	6,507	-5%
股東應佔盈利				
- 基礎盈利	2	6,063	9,774	-38%
- 公佈盈利		5,653	6,296	-10%
		港幣	港幣	
每股盈利				
- 基礎盈利	2, 3	1.25	2.02	
- 公佈盈利	3	1.17	1.30	
每股股息		1.26	1.80	-30%
		於二零二五年 十二月三十一日 港幣	於二零二四年 十二月三十一日 港幣	
每股資產淨值	3	66.61	66.55	+0.1%
淨借貸相對股東權益		18.7%	21.1%	-2.4百分點
		百萬平方呎	百萬平方呎	
香港物業				
土地儲備(以自佔樓面面積計)				
- 待售 / 待發展 / 發展中之物業樓面	4	9.7	10.9	
- 已開售主要發展項目之尚餘未售出單位		1.5	1.4	
	小計：	11.2	12.3	
- 已建成各類收租物業(連酒店)樓面	5	11.2	10.9	
	合共：	22.4	23.2	
新界土地(以自佔土地面積計)				
		40.5	42.0	
中國內地物業				
土地儲備(以自佔樓面面積計)				
- 待發展 / 發展中之物業樓面		7.5	10.6	
- 已建成可售存貨樓面		3.1	2.6	
- 已建成各類收租物業樓面		13.8	13.0	
	合共：	24.4	26.2	

註1：此金額包括集團於香港及內地應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻或虧損。

註2：撇除集團應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業所持有投資物業之公允價值變動(已扣減稅項)。

註3：根據《香港會計準則》第三十三號「每股盈利」規定，每股盈利是以加權平均股份數目計算。而每股資產淨值按於二零二五年十二月三十一日及於二零二四年十二月三十一日之當日已發行股份數目計算。

註4：當中包括洪水橋及其他項目，其自佔可發展面積合共約三百二十萬平方呎，有待與政府達成補地價協議方可落實。

註5：當中包括集團旗下酒店之自佔樓面面積約五十萬平方呎。

CHAIRMEN'S STATEMENT

董事局主席報告



李家傑博士
大紫荊勳賢，
金紫荊星章，
太平紳士
主席兼董事總經理

李家誠博士
金紫荊星章，
太平紳士
主席兼董事總經理



天御(半山區西部 — 香港)

股東應佔盈利

集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之股東應佔基礎盈利為港幣六十億六千三百萬元，較上年度之港幣九十七億七千四百萬元，減少港幣三十七億一千一百萬元或38%。每股基礎盈利為港幣1.25元(二零二四年：港幣2.02元)。基礎盈利減少主要由於去年度因政府收回若干新界土地，以及出讓北角一項投資物業(即「港匯東」)之控股公司權益而帶來應佔收益合共約港幣四十七億六千八百萬元；而本年度因收地所帶來應佔收益僅為港幣五億九千九百萬元所致。

本年度，集團建成投資物業及發展中投資物業經重估後錄得公允價值虧損港幣四億一千萬元(二零二四年：港幣三十四億七千八百萬元)，當中包括已出售投資物業累計

公允價值變動之調整。在計及相關公允價值虧損後，集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之股東應佔公佈盈利為港幣五十六億五千三百萬元，較上年度之港幣六十二億九千六百萬元，減少港幣六億四千三百萬元或10%。每股公佈盈利為港幣1.17元(二零二四年：港幣1.30元)。

股息

在過去三週多，中東伊朗的戰爭帶來了許多經濟上的不明朗因素，所以儘管集團在近半年銷售住宅樓宇的進度理想，但為審慎理財起見，董事局建議減少派發末期股息，由每股港幣一元三角減至每股港幣七角六仙，派與於二零二六年六月十日(星期三)名列在本公司股東名冊內之股東，而該末期股息於香港並不需要繳付預扣稅。連同

已派發之中期股息每股港幣五角，全年合共派發股息每股港幣一元二角六仙(二零二四年：每股港幣一元八角)，比去年同期減少三成。

建議之末期股息預期於二零二六年六月二十三日(星期二)派發予各股東。

業務回顧

香港

物業銷售

本年度，香港特區政府推出多項吸引人才政策及致力發展香港成為國際教育樞紐，並於2025-26年度財政預算案宣佈寬減部份物業買賣之印花稅，加上美國聯邦儲備局自二零二五年九月連續三度減息，均為本港樓市帶來支持。

集團本年度本港物業發展之應佔營業額約為港幣一百五十二億一千二百萬元，較去年增加23%。至於本港物業發展之應佔稅前公佈盈利約為港幣十五億六千六百萬元(二零二四年：港幣四十六億四千七百萬元)。盈利減少主要由於去年度因政府收回若干新界土地而帶來約港幣三十三億二千萬元應佔稅前淨收益；而本年度因收地所帶來之應佔稅前收益僅為港幣五億九千九百萬元所致。

本年度，集團成功把握最佳時機推出半山區西部「天御」，以及多個位於前啟德機場跑道上之臨海豪宅項目(包括「維港·灣畔」第1A及1B期、「Miami Quay」

第2期及「Double Coast」第3期)。至於長沙灣「Belgravia Place」第2期、灣仔「woodis」、馬頭角「南首」及「壹沐」第1期等多個市區項目，亦於本年度開售。而原有已開售項目亦取得滿意銷售成績，當中旺角「利奧坊」系列首五期項目更已近乎沽清。連同售出其他物業(包括車位)，集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，於本港自佔之合約銷售總額約港幣一百九十二億七千一百萬元，較去年增加71%。

於二零二五年十二月底，未入賬之自佔合約銷售總額約為港幣一百零九億二千六百萬元。當中約港幣八十八億四千六百萬元預計可隨物業落成並交付買家而於二零二六年入賬。



woodis(灣仔 — 香港)(效果圖)



壹沐(馬頭角 — 香港)(效果圖)

物業發展

本年度，集團與另一業主共同就以下一幅位於洪水橋/廈村新發展區之土地，成功完成原址換地申請：

位置	發展類別	地盤面積 (平方呎)	集團 所佔權益 (%)	預計自佔 樓面面積 (平方呎)	自佔補地價 (港幣百萬元)
洪水橋/廈村新發展區 第34B區用地	商住	178,718	50.00	580,828	931.36

市區舊樓重建項目方面，有約七十萬平方呎之自佔樓面面積，已撥入二零二六年開售計劃。此外，已購入全部業權，或達致相關強拍申請門檻之市區舊樓重建項目，預計可額外提供自佔樓面面積合共約一百六十萬平方呎，於二零二七年或之後開售或出租。

集團從不同途徑補充在本港之土地儲備。除部份作出租用途外，在未來數年可為集團提供充足之銷售樓面，資料詳列如下：

待發展/發展中之物業及已建成主要存貨，樓面總括如下：

		集團自佔 實用/樓面面積 (百萬平方呎) (註一)	備註
(甲) 可於二零二六年銷售之樓面			
1.	已開售主要發展項目之尚餘 未售出單位 (表一)	1.5	
2.	擬於二零二六年開售之項目 (表二)	0.9	
小計：		2.4	
(乙) 市區項目			
3.	市區舊樓重建項目		
3.1	已購入全部業權， 或達致相關強拍申請門檻 (表三)	1.6	
3.2	已購兩成以上業權， 惟仍未達致相關強拍申請門檻 (表四)	0.6	有待成功購入全部業權方可落實 重建
4.	Central Yards 中環新海濱三號用地	1.6	擬完成發展後持作收租物業
5.	油塘灣項目	0.9	(註二)
6.	其他	0.3	
小計：		5.0	
(丙) 新界項目			
7.	洪水橋/廈村新發展區第34B區用地	0.6	
8.	洪水橋項目	2.8	(註二)
9.	其他	0.4	(註二)
小計：		3.8	
合共：		11.2	

註一：樓面面積乃根據目前屋宇署批則或政府之城市規劃，以及本公司之發展計劃而計算，部份項目面積未來可能因應實際需要而有所變動。

註二：有關發展面積須有待與政府達成補地價協議方可落實。當中油塘灣項目已改為分期換地發展，並已經收到政府重新發出之第一期換地條件。

(表一)已開售主要發展項目之尚餘未售出單位

正在出售之主要發展項目有二十六個：

項目名稱及位置	樓面面積 (平方呎)	發展類別	於二零二五年十二月三十一日			
			尚餘住宅 單位數目	尚餘 實用面積 (平方呎)	集團 所佔權益 (%)	尚餘自佔 實用面積 (平方呎)
1. 天御 半山區西部衛城道8號	472,067	住宅	149	363,346	65.00	236,175
2. The Henley 啟德沐泰街7號	654,602	商住	321	184,481	100.00	184,481
3. Henley Park 啟德沐泰街8號	397,967	住宅	275	152,115	100.00	152,115
4. 維港•灣畔 第1A及1B期 啟德承豐道18號 (前稱啟德新九龍內地 第6554號項目)	632,413	商住/ 政府設施	989	422,171	30.00	126,651
5. Miami Quay 啟德承豐道23號	574,614	住宅	1,054	425,932	29.30	124,798
6. 壹沐第1期 馬頭角土瓜灣道70號	213,002	商住	274	84,145	100.00	84,145
7. 高爾夫•御苑 青山公路古洞段88號	555,399	住宅	68	80,023	100.00	80,023
8. Double Coast 第1及3期 啟德承豐道19號	432,458	住宅	574	246,120	30.00	73,836
9. 天瀧 啟德承豐道22號	641,165	商住	335	254,301	18.00	45,774

於二零二五年十二月三十一日

項目名稱及位置	樓面面積 (平方呎)	發展類別	尚餘住宅 單位數目	尚餘 實用面積 (平方呎)	集團 所佔權益 (%)	尚餘自佔 實用面積 (平方呎)
10. Baker Circle One 第1至3期 紅磡機利士南路38號， 黃埔街33號及 寶其利街18號	339,993	商住	169	43,334	100.00	43,334
11. One Innovalle 粉嶺馬適路8號	612,685	住宅	60	31,670	100.00	31,670
12. woodis 灣仔活道15號	86,557	商住	62	25,485	100.00	25,485
13. The Haddon 紅磡黃埔街1號	186,539	商住	79	24,245	100.00	24,245
14. 映築 長沙灣青山道233號	159,748	商住	61 (註一)	21,170 (註一)	100.00	21,170 (註一)
15. 帝匯豪庭 半山區西部 羅便臣道23號	156,900 (註二)	住宅	20	35,459	50.00 (註二)	17,730
16. Belgravia Place 長沙灣巴域街1號	416,317	商住	53	13,758	100.00	13,758
17. 逸南 鴨脷洲大街71號	40,318	商住	47	9,509	100.00	9,509
18. 南首 馬頭角南角道8號	117,994	商住	42	11,254	76.468	8,606
19. 曉柏峰 長沙灣西洋菜北街456號	171,664	住宅	28	7,959	100.00	7,959
20. 尚悅•天城 元朗屏健里8號	27,868	住宅	3	5,427	100.00	5,427

於二零二五年十二月三十一日

項目名稱及位置	樓面面積 (平方呎)	發展類別	於二零二五年十二月三十一日			
			尚餘住宅 單位數目	尚餘 實用面積 (平方呎)	集團 所佔權益 (%)	尚餘自佔 實用面積 (平方呎)
21. 帝御 屯門青山公路一 青山灣段8號	663,062	住宅	34	24,271	16.705	4,054
22. 南津•迎岸 香港仔田灣街12號	37,550	商住	14	3,443	100.00	3,443
23. 家壹 長沙灣元州街350號	79,903	商住	7	2,536	100.00	2,536
24. Global Gateway Tower 長沙灣永康街 61A-61E號及63號	336,052	工業	不適用	75,693 (註三)	100.00	75,693 (註三)
25. 東貿廣場 柴灣利眾街24號	173,850	寫字樓	不適用	58,935 (註三)	100.00	58,935 (註三)
26. 創豪坊 九龍灣宏光道8號	171,194	寫字樓	不適用	48,622 (註三)	100.00	48,622 (註三)
合共：			4,718	2,655,404		1,510,174

註一：為集團於該市區重建局項目所佔部份。

註二：集團佔整個發展項目25.07%，在按比例獲分配部份住宅單位後，集團與另一發展商以各佔一半形式共同擁有所分配住宅單位之權益。

註三：為寫字樓、工業或商舖實用面積。

(表二)擬於二零二六年開售之項目

如無不可預見之阻延，下列項目將於二零二六年發售：

項目名稱及位置	樓面面積 (平方呎)	發展類別	住宅 單位數目	住宅 樓面面積 (平方呎)	集團 所佔權益 (%)	住宅自佔 樓面面積 (平方呎)
1. 首匯 紅磡黃埔街8號	134,874	商住	241	94,559 (註)	100.00	94,559 (註)
2. 紅磡庇利街1號	717,464	商住	1,296	597,886	50.00	298,943
3. 古洞粉嶺上水市地段 第263號	339,066	商住	682	282,555	90.10	254,582
4. 壹沐第2期 馬頭角土瓜灣道70號	169,196	住宅	415	169,196	100.00	169,196
5. 旺角萬安街18號	57,763	商住	126	52,343	100.00	52,343
6. 中環伊利近街33號	42,572	商住	93	40,990	100.00	40,990
7. 油麻地廟街16-20號	20,286	商住	48	19,159	100.00	19,159
8. 山頂盧吉道29A號	11,703	住宅	1	11,703	100.00	11,703
		合共：	2,902	1,268,391		941,475

註：為住宅實用面積。

(表三)市區舊樓重建項目－已購入全部業權，或已達致相關強拍申請門檻

市區舊樓重建項目，有多個已購入全部業權，或達致相關強拍申請門檻，以屋宇署批則或政府目前城市規劃計算之預計自佔樓面面積如下：

以地區劃分	已購入全部業權		已達致相關強拍申請門檻， 惟仍有待購入全部業權*		預計自佔 合共樓面面積 (平方呎)
	自佔地盤面積 (平方呎)	預計未來重建後 之自佔樓面面積 (平方呎)	自佔地盤面積 (平方呎)	預計未來重建後 之自佔樓面面積 (平方呎)	
香港					
1. 半山	64,294	346,267	6,212	31,060	377,327
2. 銅鑼灣	4,497	47,033	2,019	18,171	65,204
3. 香港仔	4,950	42,075	2,868	25,506	67,581
4. 鯪魚涌	21,941	217,534			217,534
	小計：	95,682	652,909	11,099	74,737
				74,737	727,646

以地區劃分	已購入全部業權		已達致相關強拍申請門檻， 惟仍有待購入全部業權*		預計自佔 合共樓面面積 (平方呎)	
	自佔地盤面積 (平方呎)	預計未來重建後 之自佔樓面面積 (平方呎)	自佔地盤面積 (平方呎)	預計未來重建後 之自佔樓面面積 (平方呎)		
九龍						
5. 尖沙咀	12,283	147,394			147,394	
6. 紅磡	41,215	380,654	3,400	30,600	411,254 (註一)	
7. 大角咀	18,545	166,868			166,868 (註二)	
8. 何文田	4,698	39,634			39,634	
9. 長沙灣	6,510	58,590			58,590 (註三)	
10. 九龍城	10,954	97,231			97,231 (註三)	
	小計：	94,205	890,371	3,400	30,600	920,971
	合共：	189,887	1,543,280	14,499	105,337	1,648,617

* 須根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法院申請強制拍賣，方可完成收購項目之全部業權。若未能取得法庭命令，則未必能完成收購全部業權及發展。

註一：為樓面面積逾一百萬平方呎之市區重建計劃所組成部份，當中合共約六十六萬平方呎之項目(即「必嘉坊•曦匯」、「必嘉坊•迎匯」、「Baker Circle • Greenwich」、「The Haddon」及「首匯」)經已開售或擬於二零二六年推出。

註二：為樓面面積逾一百萬平方呎之市區重建計劃所組成部份，當中合共約九十二萬平方呎之項目(即「利奧坊•曉岸」、「利奧坊•凱岸」、「利奧坊•曦岸」、「利奧坊•壹隅」、「利奧坊•首隅」及位於萬安街之項目)經已開售或擬於二零二六年推出。

註三：有關發展面積有可能需要達成補地價協議方可全部落實。

(表四)市區舊樓重建項目－已購兩成以上業權，惟仍未達致相關強拍申請門檻

集團於各區另有其他市區重建項目正在進行收購，現時已購入該等項目兩成以上業權，惟仍未達致相關強拍申請門檻。若能收購全部業權，以目前政府城市規劃計算，預計重建後可提供自佔樓面面積約為一百七十七萬平方呎；如按現時各地盤分別已購入之業權份數比例計算，自佔樓面面積約為六十四萬平方呎。以上各項目之收購存在不確定性，有機會不能全數購足，有待購入全部業權方可落實重建。

土地儲備

以自佔樓面面積計算，集團於二零二五年十二月三十一日在本港擁有土地儲備約二千二百四十萬平方呎，詳見下表：

	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
待售/待發展/發展中之物業樓面(註)	9.7
主要已開售項目可售尚餘樓面	1.5
	小計： 11.2
已建成各類收租物業(連酒店)樓面	11.2
	合共： 22.4

註：當中包括洪水橋及其他項目，其自佔可發展面積合共約三百二十萬平方呎，有待與政府達成補地價協議方可落實。

市區土地

除上述已作銷售安排之項目外，集團已購入全部業權，或達致相關強拍申請門檻之市區舊樓重建項目，預計可提供自佔樓面面積合共約一百六十萬平方呎，於二零二七年或之後開售或出租。

集團旗下一間全資附屬公司於二零二五年一月訂立協議，將位於香港九龍金巴利道16號地段(「物業」)連同將於該地段上建造之新酒店，出售予集團上市附屬公司－美麗華酒店企業有限公司之全資附屬公司。由於完成交易之先決條件未能達成，有關交易經已取消。集團將按既定計劃繼續拆卸該物業上之現有建築物，並按已批准之建築圖則，將該物業重建成一座新酒店。

至於中環新海濱之旗艦項目－「Central Yards」，現正進行主體建設工程。該綜合發展項目設有七十萬平方呎之甲級寫字樓及附屬樓面，提供中環最大之平層寫字樓樓面，切合現代企業總部及創新金融機構需要；另有九十萬平方呎之零售面積，包括香港唯一私營並可容納逾一千一百名觀眾之百老匯式大劇院。該項目亦設有逾三十萬平方呎綠化休憩空間，包括位於頂樓之空中花園供公眾使用。項目第一期商場及寫字樓預計可於二零二六年第四季申請入伙紙，第二期則計劃於二零三二年落成，屆時將成為集零售、商務、文化、藝術、大自然及娛樂等於一身之國際級海濱地標，帶來耳目一新之城市風貌。該項目至今已取得綠建環評(BEAM Plus)新建建築及社區、領先能源與環境設計(LEED)、WELL及WiredScore等最高級別之國際級綠色及智慧建築認證。

此外，集團佔22.8%權益之油塘灣商住項目，已改為分期換地發展，並已經收到政府重新發出之第一期換地條件，但正就補地價金額進行上訴，有待與政府達成補地價協議方可落實。該臨海項目預計可提供自佔樓面面積共約九十一萬平方呎。

新界土地

集團於本年度再購入約五十七萬平方呎新界土地。另一方面，於元朗南、錦田、新田及洪水橋所持有之土地，以及受興建北環線主線影響之地塊合共約九十萬平方呎，被政府以現金補償方式合共約港幣九億四千萬元，收回作公共用途。集團於二零二五年十二月底，所持有之新界土地儲備約四千零五十萬平方呎，繼續為本港擁有最多新界土地之發展商：

以地區劃分	自佔土地面積 (百萬平方呎)
元朗區	24.1
北區	12.4
大埔區	3.4
屯門區及其他	0.6
合共：	40.5

於洪水橋/廈村新發展區，除上述一宗成功完成之原址換地申請外，集團與該區內另一業主亦已共同為四幅土地提出原址換地申請，作商業發展用途。如全部成功換地，可提供自估樓面面積合共約二百八十萬平方呎。行政長官於二零二五年施政報告內提出多項加快發展北部都會區的措施，當中包括(i)訂立專屬法例加快北部都會區發展；(ii)推行「分階段開發」模式以發揮企業和人流之拉動作用；(iii)以「按實補價」減低北部都會區補地價資金成本；(iv)容許北部都會區土地業權人主動交回政府計劃徵收之土地，藉此抵銷其在該區原址換地所須繳付之金額；(v)引入快速審批制度，以降低工程成本並縮短工期；及(vi)推行靈活批撥土地，推動企業落戶及投資，土地租期可長於七年。就上述的行政措施，集團將留意細節。扣除上述正進行原址換地申請之土地，集團現於洪水橋/廈村仍擁有約二百三十一萬平方呎之土地。

政府於二零二零年公佈「土地共享先導計劃」的執行框架及具體準則，而集團為了配合政府政策以滿足市民對房屋的殷切需求，經詳細研究所持有之新界土地後，已聯同另一家發展商向有關當局提交申請，項目所在地點位於大埔林村，佔地約二百萬平方呎或19.3公頃，即稍大於香港維多利亞公園之面積，項目建議提供三成住宅單位(三千六百三十六伙)作私人房屋發展及出售之用，其

餘七成單位(八千四百八十四伙)供政府作公營房屋發展之用。項目已於二零二二年十一月獲顧問小組支持及行政會議原則性同意，現正處理修改城市規劃之工作。集團期望透過參與此計劃能善用有關之土地資源及加快釋放潛在價值。

政府於二零二一年十月頒佈《北部都會區發展策略》，建議致力將北部都會區發展成為國際創科中心，當中包括涵蓋河套區港深創新及科技園及附近新田/落馬洲一帶之地區。政府其後在二零二三年十月公佈之《北部都會區行動綱領2023》把新田科技城納入「創新科技地帶」的一部份。按照行政長官會同行政會議於二零二四年九月核准之《新田科技城分區計劃大綱草圖》，政府將向地產商收回土地作創科用途。此外，政府於二零二四年十一月發表毗鄰新田之牛潭尾發展建議，並於二零二五年一月完成相關公眾參與活動。於二零二五年七月，政府宣佈收回土地以進行新田科技城(第一期)(第一批)及徵用三寶樹濕地保育公園(第一期)發展。扣除已被政府收回之土地，集團現於「北部都會區」新田仍擁有約五百八十萬平方呎之土地。此外，集團於牛潭尾另有土地約四百五十萬平方呎。

收租物業

集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度，在本港之應佔租金總收入(包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業貢獻)較去年上升1%至港幣六十九億一千六百萬元，而相關之應佔稅前租金淨收入則較去年減少1%至港幣四十八億七千二百萬元。集團持有40.77%應佔權益之國際金融中心項目，所貢獻之自佔租金總收入則大致持平至港幣十六億三千四百萬元。

集團主要收租物業於二零二五年十二月三十一日之平均出租率為93%。

由於將租予大學學生作校外住宿之「迎林」，以及多個項目之基座商場(即「Belgravia Place」的第1期、「利奧坊•首隅」、「The Haddon」及「南首」)相繼建成，令集團於二零二五年十二月三十一日，在本港之自佔已建成收租物業組合擴展至約一千零七十萬平方呎，明細如下：

以類別劃分	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
商場或零售舖位	5.7	53
寫字樓	4.2	39
工業	0.3	3
住宅及套房酒店	0.5	5
總計：	10.7 (註)	100

以區域劃分	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
香港島	3.0	28
九龍	3.6	34
新界	4.1	38
總計：	10.7	100

註：集團另有酒店自佔樓面面積合共約五十萬平方呎；及自佔泊車位約九千個。



新都城中心2期(將軍澳 — 香港)



新港城中心(馬鞍山 — 香港)

零售物業組合

本年度，本地居民消費意欲逐步改善，加上訪港旅客人數增加，為本港零售市道帶來支持。集團零售物業組合出租率維持高水平，而部分核心項目之租戶整體生意額亦回復增長。

集團除不斷提升商場設施以配合可持續發展所需外，亦經常調整商場之租戶組合，以迎合顧客口味變化。此外，集團與藝人合作舉辦多場表演以及簽唱會，並於第十五屆全國運動會舉行期間，於旗下商場推出「全城躍動狂熱派對」以及直播賽事，帶動市民共同投入此項體育盛事。各項活動均吸引傳媒廣泛報導，令商場客流量進一步提升。

集團各項別具創意之市場推廣策略均受業界讚賞。其中「MCP x MOSTown x LEGO新春開運推廣活動」在「2025年度公關大獎」中，榮獲「最佳發佈/品牌重塑公關活動」金獎。此外，位於將軍澳之MCP(新都城中心)及馬鞍山

之新港城中心，於「2025年度亞洲零售大獎」中分別獲頒「年度最佳商場創意 — 香港」及「年度最佳區域商場 — 香港」大獎。MCP Central(新都城中心二期)更在「環保建築大獎」中，榮獲「既有建築類別：設施管理」優異獎，而集團亦奪得「綠色建築領導類別：設施管理」先鋒大獎。

集團位於大角咀及紅磡之兩項大型市區重建項目，正陸續分批建成，分別提供約十六萬三千及十六萬八千方呎之總零售樓面。這兩個商場均以現代生活方式為定位，將匯聚精選之特色餐飲、潮流零售及人氣休閒設施。隨著項目即將全面建成，集團租金收入有望進一步增長。

寫字樓物業組合

本年度，香港寫字樓租賃市場初現回穩跡象。當中位於核心區域之甲級商廈，受惠於本港公開招股上市集資活動增加，以及股票市場氣氛好轉，吸納量及租金均有所回升。

「The Henderson」樓面面積達四十六萬五千平方呎，出租率目前已達95%。該項由國際知名扎哈•哈迪德建築事務所(Zaha Hadid Architects)設計之商廈，為揉合環球商務及建築美學之矚目地標。其辦公大樓大堂展現著名當代藝術大師傑夫•昆斯(Jeff Koons)之《氣球天鵝(紅色)》藝術作品；設於頂層則有全港最高之全玻璃天幕宴會廳—「Cloud 39」，可飽覽城市之繁華景致。此外，大廈旁邊之戶外空間，已優化成為扎哈•哈迪德建築事務所全亞洲首個之雕塑花園，並開放予公眾享用。「The Henderson」為全港首項在不同可持續發展及智能科技範疇，獲得十項最高評級認證之超甲級商廈，同時亦是全國首項於SmartScore及中國智慧建築認證中獲得滿分評級之項目。「The Henderson」因此吸引「Point72」、佳士得、「Carlyle」、愛彼及「Cohen & Steers」等國際頂尖企業進駐。



Central Yards(中環—香港)(效果圖)



友邦廣場(北角—香港)

集團其他商廈亦憑藉卓越物業質素，加上與租戶保持緊密連繫，於本年度表現平穩。當中中環「國際金融中心」、北角「友邦廣場」，以及位於九龍東之寫字樓及工貿商廈組合—包括「宏利金融中心」、「友邦九龍金融中心」、「鴻圖道78號」及「鴻圖道52號」，整體出租率維持約九成。

至於總樓面面積達一百六十萬平方呎之中環新海濱綜合發展項目—「Central Yards」，第一期預計將於二零二六年第二季平頂，並於二零二七年開幕。量化交易商「Jane Street Asia Limited」已簽約成為該項目首個主要租戶，將租用第一期之六層樓面，面積合共逾二十二萬三千平方呎，佔該期辦公室大樓及附屬樓面面積逾70%。其餘樓面亦獲多間知名跨國企業積極洽談，充分印證該項目作為新一代金融樞紐之獨特地位。

建築

位於中環之The Henderson在二零二五年度「國際房地產大獎」中，從全球超過三千個參賽作品中脫穎而出，榮膺「世界最佳物業」，成為首個由香港地產商開發之得獎項目。The Henderson同時亦為亞太區以至全球「最佳商業高層發展」之大獎得主。至於兩年一度之「環保建築大獎」，The Henderson在「新建建築－已落成項目(商業)」組別中亦獲頒大獎。住宅項目方面，半山區西部天御在「2025亞洲房地產大獎」中，榮獲「年度豪宅發展項目－香港」，而集團更奪得「年度發展商－香港」至高殊榮。各大獎項為集團慶祝成立五十周年之最佳賀禮，並且印證集團在推動創新設計及綠色建築之領導地位。

集團向來積極防範地盤之安全隱患。除嚴禁工人在地盤範圍內吸煙外，集團亦與政府有關部門及建造業議會商討開發一套工地火警偵測監控系統，並且研究使用金屬棚架以取代傳統竹棚。此外，集團現與一所大學合作開發人工智能鏡頭掃描系統，以確保各項施工均符合原訂設計，令建築質素進一步提升。

本年度在香港建成以下發展項目：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	發展類別	集團 所佔權益 (%)	自佔 樓面面積 (平方呎)
1. Belgravia Place第1期 長沙灣巴域街1號	36,167	293,566	商住	100.00	293,566
2. 曉柏峰 長沙灣西洋菜北街456號	22,889	171,664	住宅	100.00	171,664
3. The Haddon 紅磡黃埔街1號	19,721	186,539	商住	100.00	186,539
4. 南首 馬頭角南角道8號	13,113	117,994	商住	76.468	90,228
5. 利奧坊•首隅 旺角嘉善街1號	9,642	88,367	商住	100.00	88,367
6. 迎林 大埔美新里3號	7,976	49,077	商住	100.00	49,077
				總計：	879,441

物業管理

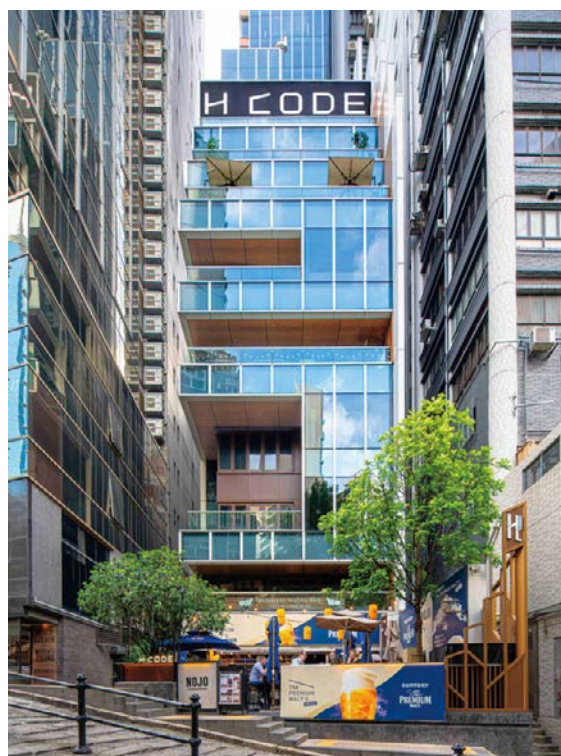
集團之物業管理成員公司－恒益物業管理有限公司(「恒益」)、偉邦物業管理有限公司(「偉邦」)、尊家物業有限公司(「尊家」，為集團「The H Collection」系列高尚住宅提供優質管理服務)、冠威管理有限公司及H Commerce Management Limited(為世界最佳物業－「The Henderson」，以及商廈及商場提供優質管理服務)，憑藉在本港合共管理逾八萬七千個住宅及工商業單位、一千萬平方呎商場及寫字樓樓面，以及二萬個車位，於業界享有領導地位。

物業管理成員公司已採納一個符合ISO 9001(品質管理體系)、ISO 10002(投訴處理管理體系)、ISO 14001(環境管理體系)及ISO 45001(職業健康安全管理体系)之綜合管理系統。因此其服務以至日常運作等各項範疇，皆貫徹注重品質、環保、健康及安全等因素。

秉承集團實踐可持續發展之承諾，物業管理成員公司，包括「恒益」、「偉邦」及「尊家」，繼過往成功以回收膠樽、二手書籍以及鋁罐等製作聖誕樹後，於本年度更與香港警方合作，將收集所得之毛公仔連同警方之防騙吉祥物(即提防騙子之「提子」)，製作成環保聖誕樹並於旗下管理物業展出。為節日增添氣氛之餘，亦向公眾傳遞環保及防騙訊息。為推動環保之生活模式，於部份商廈



H Zentre (尖沙咀 — 香港)



H Code (中環 — 香港)

更設置天台農圃/都市耕作，讓租戶體驗農耕樂趣，並可享用新鮮採摘之蔬菜。由於對推動減廢及綠色生活不遺餘力，物業管理成員公司於本年度獲得多項嘉許，當中包括獲香港綠色機構認證「減廢證書卓越級別」，以及亞太顧客服務協會「年度最佳企業環保領袖獎」。

至於公益服務方面，物業管理成員公司於本年度以「活力年」為主題，推動社會大眾關注身心健康，並且聯同一間慈善機構舉辦運動、音樂以及環保等多項活動，為社區注入更多活力。其義工服務團體亦積極參與各項關愛活動，並因此在「香港義工獎2025」，贏得「企業一年度十大最高義工時數」、「企業一最積極參與獎(義工時數)」及「十大愛心屋苑」等多項殊榮。

中國內地

二零二五年，多個城市為推動房地產市場向高品質發展轉型，相繼推出強調「安全、舒適、綠色、智慧」四大標準之新型住宅建設規範，打造符合新時代需求之「好房子」，以提升居住品質。加上政策環境處於最寬鬆階段，上半年帶動新建住宅交投活躍，價格升溫，惟下半年隨市場調整態勢轉趨疲弱，而市場分化更進一步加劇，當中以舊規範建設之項目所受影響尤為明顯。土地市場方面，出讓條文普遍明確要求依照「好房子」規範進行建設。雖然各城市土地出讓價格差異顯著，但核心城市優質地塊之出讓金仍持續攀升。



铂悦园著(武汉市)



都會江來(天津市)



鉞宸中央(重慶市)

本年度建成以下發展項目：

項目名稱	用途	集團 所佔權益 (%)	自佔 樓面面積 (百萬平方呎)
1. 上海「新岸商業中心」	寫字樓及商業	51	0.42
2. 廣州「江薈花園」2期(第一批)	住宅	50	0.05
3. 深圳「雲薈大廈」	產業研發及 配套用房	50	0.21
4. 成都「江與山府」2期	住宅	50	0.28
5. 成都「旭輝中心」2期	住宅	50	0.21
6. 重慶「鉞宸中央」2期	住宅	50	0.08
7. 東莞「江山閱花園」1期(第二批)	住宅及商業	50	0.05
8. 石家莊「恒基濱河江來」3期	住宅	100	0.95
9. 天津「都會江來」2期	住宅及商業	50	0.26
10. 武漢「鉞悅園著」1期(第二批)	住宅	50	0.06
11. 西安「御錦城」4M1-2期	商業	50	0.55
總計：			3.12



新岸商業中心(上海市)

集團於內地作出以下策略：

物業投資：本年度，集團集中資源致力推動廣州越秀區「星寰國際商業中心」及上海徐匯濱江「星揚西岸中心」兩項近年建成大型項目之招租，取得顯著成效。當中「星寰國際商業中心」兩幢樓面面積合共約九十七萬平方呎之甲級辦公大樓，以及樓面面積達一百萬平方呎之上海「星瀚廣場」，於二零二五年十二月底出租率均逾八成。集團亦新近建成兩個綜合發展商業合作項目一即分別位於上海浦東，樓面面積達八十三萬平方呎之「新岸商業中

心」，以及位於深圳南山區，樓面面積約四十萬平方呎之「雲薈大廈」，該兩個項目均已展開招商工作。新項目相繼開業啟用，集團租金收入可望為未來經常性收益提供增長動力。

物業發展：集團持續關注一線、重點二線城市，以及大灣區戰略規劃之新開發機遇。

集團於二零二五年十二月底，除有自佔樓面面積約三百一十萬平方呎之存貨外，於十二個城市另有可供發展之土地儲備，合共自佔樓面面積約七百四十六萬平方呎，當中約66%可發展為住宅物業：

發展中或可供將來發展之土地儲備

集團自估估計
可建樓面面積*
(百萬平方呎)

主要城市

北京	0.05
廣州	0.87

小計： 0.92

二線城市

長沙	0.05
成都	3.29
重慶	0.57
東莞	0.10
佛山	0.24
石家莊	1.43
蘇州	0.03
天津	0.38
武漢	0.39
徐州	0.06

小計： 6.54

總計： 7.46



星揚西岸中心(上海市)

土地儲備之用途

	集團自估估計 可建樓面面積* (百萬平方呎)	百分比 (%)
住宅	4.88	66
寫字樓	1.21	16
商業	1.14	15
其他(包括會所、學校及社區設施)	0.23	3
	總計：	100

* 不包括地庫和停車場之可建樓面面積。

物業銷售

由於已預售之住宅物業於本年度竣工交付較去年為少，因此本年度入賬之應佔內地物業發展營業額約為人民幣三十一億四千八百萬元(約港幣三十四億二千六百萬元)，較去年度之人民幣七十五億零一百萬元，以人民幣計值下跌58%。至於應佔稅前虧損則為人民幣二億三千一百萬元(約港幣二億五千三百萬元)，而去年則有應佔稅前盈利人民幣八億九千七百萬元(約港幣九億八千五百萬元)。

本年度，集團錄得之自估合約銷售總額約人民幣十七億零七百萬元(約港幣十八億七千七百萬元)，較去年度之人民幣三十億八千五百萬元(約港幣三十三億七千九百萬元)，以人民幣計值減少45%；相關之自估樓面銷售面積則約為一百四十萬平方呎，較去年減少36%。主要銷售項目為石家莊「恒基濱河江來」、西安「御錦城」、北京「恒合佳苑」、成都「江與山府」及「旭輝中心」等。

於二零二五年十二月底，未入賬之自估合約銷售總額約為港幣十八億五千八百萬元。當中約港幣十五億九千萬元預計可隨物業落成並交付買家而於二零二六年入賬。

收租物業

上海「新岸商業中心」、深圳「雲蒼大廈」以及西安「御錦城」商場第二期相繼建成，令集團於二零二五年十二月三十一日，在內地之自佔已建成收租物業組合擴展至約一千三百八十萬平方呎，明細如下：

以類別劃分	自佔樓面面積* (百萬平方呎)	百分比 (%)
寫字樓	9.6	70
商業	4.2	30
總計：	13.8	100

以地域劃分	自佔樓面面積* (百萬平方呎)	百分比 (%)
北京	2.2	16
上海	7.3	53
廣州	2.5	18
其他	1.8	13
總計：	13.8	100

* 包括位於地庫之可出租樓面。

部份企業租戶為降本增效，取態趨於審慎，加上市場新增供應量龐大，令內地租賃市場持續受壓。集團本年度應佔租金總收入較去年以人民幣計值錄得12%跌幅。當計及人民幣兌港元較去年下跌約1%後，集團本年度應佔租金總收入較去年下跌13%至港幣十八億二千六百萬元，而應佔稅前租金淨收入亦較去年下跌18%至港幣十三億零四百萬元。

在北京市，由於外商因應經濟前景選擇控制成本，而部份大型內地企業亦縮減規模以節省開支，令位於朝陽中央商務區之「環球金融中心」於二零二五年十二月底出租率回落至逾五成。集團將繼續採取靈活租賃策略應對市場變化，加上該項國際甲級寫字樓品質一向備受市場認可，預計可吸引注重質素之企業洽商承租。

在上海市，於二零二五年十二月底，鄰近外灘之「恒基名人商業大廈」，其辦公樓出租率達96%，商場出租率則為91%。位於南京西路核心商務區之「六八八廣場」，以及位於淮海中路商貿地段之合作項目，出租率分別約90%及93%。至於座落徐家匯地鐵站上蓋之「港匯中心二座」，出租率超過七成。此外，靠近上海火車站之「環智國際大廈」及「恒匯國際大廈」，出租率分別約為八成及六成。龍耀路地鐵站直達之綜合發展項目－「星揚西岸中心」，位處之徐匯濱江為上海「十四五」規劃下之重點河濱建設地段，亦是上海目前文化、傳媒與數位科技企業發展之產業基地。「星揚西岸中心」一期之地標式辦公樓，樓高六十一層並可提供約一百八十萬平方呎之甲級寫字樓樓面，本年度獲得歐洲馳名「博西華家用電器」

(BOSCH)公司落實承租，令出租率提升至近乎七成。其二十萬平方呎之商場現已開設多間食肆，為顧客提供多元化餐飲選擇。至於毗鄰樓面面積達一百萬平方呎之二期項目「星瀚廣場」，深受多家知名汽車企業垂青進駐，而知名潮流文化公司「泡泡瑪特」(POP MART)亦擴充其租賃樓面，令該項目出租率於二零二五年十二月底提升至超過八成。位處浦東並於本年度新近建成之綜合發展商業合作項目－「新岸商業中心」，座落新民洋地段，鄰近陸家嘴商務區，該地段被規劃定位為世界級濱水複合功能帶。「新岸商業中心」備有兩幢十一層高寫字樓、一幢十二層高寫字樓以及五幢商務樓，合共提供樓面面積約八十三萬平方呎，多家金融機構及大型企業正積極洽談進駐。



環球金融中心(北京市)



六八八廣場(上海市)

在廣州市，座落地鐵兩線交匯海珠廣場站上蓋之綜合發展項目－「星寰國際商業中心」，位處粵港澳大灣區核心城市，兼且坐擁珠江一線江景，地理位置卓越。當中兩幢甲級辦公塔樓提供樓面面積合共約九十七萬平方呎，向來吸引跨國企業及國際組織進駐。本年度除引進大型娛樂集團「萬代南夢宮」(BANDAI NAMCO)外，多個現有租戶(包括知名化工公司「巴斯夫」及跨國醫藥企業「賽諾菲」)亦擴充其租賃樓面，令二零二五年十二月底出租率提升至超過八成。該項目另有九十萬平方呎之購物中

心及地庫商場，匯聚多家特色食肆及影院，為顧客帶來多元化之飲食及消閒娛樂體驗。至於位於長壽路地鐵站上蓋之「恒寶廣場」，持續優化租戶組合以加強該商場吸引力，於二零二五年十二月底出租率約為八成。

在深圳市，位於南山區之「雲薈大廈」剛於本年度建成。該綜合發展商業合作項目鄰近地鐵南油西站及南油站，匯集產業研發辦公用房、配套宿舍及商業裙樓，合共提供樓面面積約四十萬平方呎。其辦公樓面招租反應理想，於二零二五年十二月底簽約率超過八成。

物業管理

本年度，上海星卓物業管理有限公司(「星卓」)承接新近建成之上海「新岸商業中心」及深圳「雲薈大廈」物業管理服務。連同原有八個項目(包括位於上海之「星揚西岸中心」、「星瀚廣場」、「六八八廣場」、「恒基名人商業大廈」、「環智國際大廈」及「恒匯國際大廈」、北京「環球金融中心」以及廣州「星寰國際商業中心」)，星卓現時於內地所管理之項目建築面積合共逾一千四百萬平方呎，包括五千六百個車位。

為確保所管理之各項物業均享有優質服務，星卓已制定符合ISO 9001(質量管理體系)、ISO 14001(環境管理體系)、ISO 45001(職業健康安全管理體系)及ISO 50001(能源管理體系)之管理標準並通過認證，並將專業服務承諾推廣至旗下所管理之物業。

為配合國家「碳達峰」及「碳中和」雙碳政策，星卓於本年度基於ISO 14064-1(企業層級量化與報告溫室氣體排放及消除之規範和指南)標準，全面開展碳足跡盤查



APITA(鯉魚涌 — 香港)

工作，並且完成第三方驗證核實。當中「星瀚廣場」第二座辦公樓榮獲WELL CORE V2鉑金級認證，並且聯同「六八八廣場」、「恒基名人商業大廈」、「環智國際大廈」、「恒匯國際大廈」以及「星寰國際商業中心」，共同取得國際WELL建築研究院(IWBI)持續頒發「WELL健康安全評價準則」認證。「恒基名人商業大廈」同時亦獲得「LEED零廢棄物」認證。憑藉熱心推動可持續發展，星卓於市場已建立良好品牌聲譽，並贏得社會各界廣泛支持及信賴，因此榮獲「2025年觀察者網ESG典範企業—ESG潛力獎」。

恒基兆業發展有限公司(「恒發」)

恒發截至二零二五年十二月三十一日止年度之股東應佔虧損為港幣六千七百萬元(二零二四年：港幣一億二千五百萬元)。

恒發業務主要透過以下兩家全資附屬公司營運：
(i) Citistore (Hong Kong) Limited — 經營五間名為「千色Citistore」之百貨公司及一間名為「C生活」之實用家品專賣店(以下統稱「千色Citistore」)；以及(ii) Unicorn Stores (HK) Limited — 經營兩間附設超級市場之百貨公司(一間名為「APITA」，另一間名為「UNY」)，及兩間名為「UNY」之超級市場(以下統稱「Unicorn」)。

恒發多年來致力整合千色Citistore及Unicorn之業務，兩者之「CU APP」會員忠誠計劃，於二零二四年年底更與本公司之「H•COINS」會員忠誠計劃完成整合，令「CU APP」會員人數至今擴展至超過九十一萬人，為恒發可持續發展奠定穩固基礎。



千色Citistore(馬鞍山 — 香港)

(一) 千色Citistore

千色Citistore於截至二零二五年十二月三十一日止年度，自營貨品連同寄售及特許專櫃之總銷售款額較去年下跌14%。

本年度，千色Citistore銷售自營貨品收入較去年減少14%至港幣二億四千八百萬元，而毛利率則維持穩定為31%。

千色Citistore之寄售銷售乃按寄售合約安排，於指定貨架或位置，寄售商之商品所產生之銷售；而特許銷售則由特許經營商按授權協議，在百貨店內所設立之指定店鋪位置之銷售。各寄售及特許專櫃均以銷售分成，或基本佣金(如有)，並以兩者較高者成為佣金收入。本年度，由於此等寄售及特許專櫃之銷售總額較去年有所減少，令佣金總收入亦較去年下跌13%至港幣二億六千七百萬元。

扣除經營開支後，千色Citistore於截至二零二五年十二月三十一日止年度之稅後盈利為港幣一百萬元，而去年度則有稅後虧損港幣二千萬元。

(二) Unicorn

Unicorn於截至二零二五年十二月三十一日止年度，自營貨品連同寄售專櫃之總銷售額較去年下跌2%至港幣十一億四千八百萬元。

扣除經營開支後，Unicorn於截至二零二五年十二月三十一日止年度之稅後虧損為港幣六千萬元(二零二四年：港幣九千六百萬)。

展望未來，本港零售業經營環境仍相當困難。恒發將繼續簡化運作流程，竭盡全力控制各項經營開支。此外，恒發將繼續緊握市場脈搏，調整產品組合以迎合顧客不斷變化之喜好。加上會員基礎人數不斷擴大，可望能帶動恒發整體業績有所改善。

美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)

截至二零二五年十二月三十一日止之年度，美麗華收入為港幣二十五億八千一百四十萬元，較去年同期下跌9.7%；股東應佔溢利按年下跌9.3%至港幣六億七千七百五十萬元。若不包括投資物業重新估值淨減少的除稅後影響，股東應佔基礎溢利則按年下跌16.2%至港幣六億九千五百六十萬元。

酒店及服務式公寓業務

年內，美麗華酒店及服務式公寓業務總收入為港幣五億六千一百九十萬元，較去年下跌5.9%；利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)為港幣一億一千六百三十萬元，較去年下跌16.9%。美麗華深化穆斯林友善服務，旗下The Mira Hong Kong及問月

酒店雙雙榮獲「新月評等」(CrescentRating) 5級認證，其中The Mira Hong Kong更於「Halal in Travel Global Summit 2025」中獲頒「年度穆斯林友善酒店」殊榮(全港只有兩間酒店獲此殊榮)。The Mira Hong Kong旗下國金軒亦成為全港唯一獲米芝蓮推介的清真友善粵菜食府。另外，美麗華旗下兩間酒店亦於《Condé Nast Traveller》「2025年英國讀者之選大獎」(Readers' Choice Awards)中雙雙躋身香港十大酒店之列。美麗華把握需求較低時段，加快推進酒店翻新及智能物聯網(IoT)升級工程，全面提升客房設施。工程自二零二五年六月起每月影響約一成房間的出租用途，預計至二零二六年下半年全線完工。年內，The Mira Hong Kong錄得平均入住率88.5%，較去年下跌3.6百分點；問月酒店平均入住率為93.0%，較去年下跌2.4百分點。



美麗華廣場(尖沙咀 — 香港)



Mue Mue · 美麗華廣場(尖沙咀 — 香港)

收租業務

美麗華年內收租業務收入為港幣七億七千二百八十萬元，EBITDA為港幣六億四千九百六十萬元，分別下跌2.3%及2.2%。美麗華提供具競爭力的租賃方案以鎖定較長年期租約，藉此穩定租金收入。同時，美麗華持續優化租戶結構，將半零售業務比例提升至近六成，有效提高單位平均呎租。期內，寫字樓出租率及租金水平保持穩健增長，表現突出。商場業務方面，年內為優化租戶組合的重要過渡期。美麗華積極引入體驗式消費、特色餐飲及生活品牌，而多個主要租戶於期內擴充營業面積。此外，臨街商舖翻新工程亦已順利完成，為商場注入煥然一新的面貌。期內部分收入受租務優化計劃所涉及之租戶交接期影響，惟撇除上述一次性因素，整體出租率及租金維持穩定。

餐飲業務

餐飲業務方面，受消費分流及市場競爭加劇影響，經營環境充滿挑戰。年內，美麗華餐飲業務總體收入為港幣二億六千四百一十萬元，較去年下跌約9.1%，EBITDA為港幣三百二十萬元。其中，關閉兩間餐廳的一次性撤帳、還原及其他費用為港幣六百一十萬元。撇除上述一次性項目後，EBITDA為港幣九百三十萬元。

旅遊業務

旅遊業務方面，除了疫情後的報復性旅遊熱潮有所回落外，年內業務亦受到多項外圍不明朗因素影響。美麗華的旅遊業務年內收入為港幣九億八千二百六十萬元，較去年下跌16.7%；EBITDA為港幣三千五百八十萬元，較去年下跌64.9%。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司(「香港中華煤氣」)

二零二五年，香港中華煤氣稅後經營利潤及業務核心利潤為港幣七十五億元及港幣六十億元，分別上升2%及4%。計入非經營性損益及物業重估變動後，股東應佔溢利為港幣五十七億元，與去年相若。

公用業務

香港燃氣業務

住宅售氣量錄得2.4%的按年升幅。二零二五年本港新增客戶一萬九千多個，總客戶數量達二百零六萬戶。工商業售氣量下跌2.6%，抵銷部分住宅售氣量增長。整體售氣量在二零二五年錄得輕微上升0.1%。

為配合香港特區政府北部都會區的發展步伐，香港中華煤氣積極投入燃氣基礎設施建設，確保區域能源供應及早到位。規劃中的中、低壓管道工程已陸續完成，並成功啟動供氣。香港中華煤氣於大埔製氣廠繼續進行管道更換計劃，承接之前一年，年內再完成四座生產爐的管道更換，並計劃於二零二六年更換餘下兩座爐的相關管段。客戶服務方面，香港中華煤氣積極引入人工智能與大型語言模型技術。目前，客戶服務熱線已全面應用智能系統，超過六成的客戶查詢均透過數碼渠道完成。

內地燃氣業務

連同附屬公司港華智慧能源有限公司(股份代號：1083)在內，二零二五年香港中華煤氣在內地的城市燃氣項目總數達三百二十五個，分布於二十三個省級地區；新增客戶一百七十八萬戶，總數達四千四百二十七萬戶。香港中華煤氣全年總售氣量三百六十三億五千萬立方米，與上年度基本持平。

二零二五年，香港中華煤氣配合國家加快推動住宅用戶天然氣上下游價格聯動機制，90%住宅用戶已完成順價或已確定順價方案。同時，工商業用戶已全部完成順價。年內，城市燃氣平均價差為每立方米0.54元人民幣，較二零二四年增加0.02元人民幣。

香港中華煤氣持續拓展「燃氣+」能源服務，聚焦公共機構能源託管及工業設備更新。年內該業務實現能源銷量二十八億七千萬千瓦時(約折合二億九千萬立方米天然氣)，帶動天然氣銷量二億一千萬立方米。

香港中華煤氣與石油央企簽訂的中長期採購合約總量達一百五十億立方米。二零二五年香港中華煤氣統一調度的氣量合共四十六億四千萬立方米，佔全年總銷氣量的13%，由此節省的採購成本達七億四千萬人民幣。位於江蘇金壇的地下鹽穴儲氣庫二期首批兩口新氣井於年內啟用，總儲存容量提升至近四億八千萬立方米；位於四川威遠的應急調峰儲配基地(一期)正式營運。



香港中華煤氣採用無人機進行AI智能巡檢，對設備狀態與環境風險實施高效監測，顯著降低了安全風險與巡檢成本。

低碳轉型方面，香港中華煤氣已在江蘇、浙江、山東和四川等省份開展十一個相關項目，二零二五年新增接入氣量四百五十萬立方米，累計接入總量達三千四百五十萬立方米。

水務及環境業務

年內，香港中華煤氣的水務及環境業務持續增長，推動盈利提升，售水量達十六億六千萬噸，同比增長0.6%，固廢處理量達一百七十二萬噸，同比增長7%。香港中華煤氣旗下位於蘇州和銅陵的兩間餐廚處理工廠，全年從餐廚廢棄物中回收餐廚廢油約八千噸，為怡斯萊 (EcoCeres) 生產可持續航空燃料(「SAF」)，提供主要原料。與此同時，餐廚處理工廠全年生產近一千萬立方米生物質燃氣，源源不絕輸入城市燃氣管網，進一步提升了城燃項目的經濟與環境效益。

增長型業務

可再生能源

截至二零二五年年底，香港中華煤氣可再生能源業務已覆蓋二十五個省、自治區和直轄市，服務工業客戶超過二千個，客戶基本盤穩固且優質；分布式光伏年內新增併網五百兆瓦，累計併網裝機容量達到2.8吉瓦，光伏發電量增長36%至二十四億八千萬度電；工商業儲能簽約1,041兆瓦時，售電交易量達到八十四億度電。

香港中華煤氣充分利用一百二十八個零碳智慧園區的優質布局，既協助推動國家雙碳目標達成，又實現行業領先的規模效應與成本優勢，加之與燃氣板塊「氣電互補、場景共用、客戶聯動」的協同深化，進一步打開市場增長空間。

香港中華煤氣深化「資產管理規模」(Assets under Management, 「AuM」)策略，引入戰略投資者以分散投資風險，深化生態合作，年內成功發行第二、三期類REITs產品，AuM累計融資達三十五億人民幣。

可持續航空燃料

二零二五年，香港中華煤氣孵化並作為戰略股東的怡斯萊(EcoCeres)不斷鞏固SAF行業領導地位。繼位於中國江蘇省張家港的SAF廠房滿產後，於馬來西亞新建的工廠亦於年內順利投產。此次擴張將使可再生燃料的年總產能由三十五萬噸提升至七十七萬噸。此外，怡斯萊進一步與多家國際航空公司深化合作。其中，與英國航空簽署了多年期SAF供應協議，預計可幫助英國航空減少約四十萬噸全生命周期碳排放。

綠色甲醇

香港中華煤氣位於內蒙古鄂爾多斯的廠房生產的綠色甲醇，憑藉ISCC雙認證及穩定的產能，已在亞洲主要港口開展供應業務。年內，香港中華煤氣與佛燃能源集團股份有限公司共同設立合資公司VENEX Holding Company Limited(「VENEX」)，同時將內蒙古的廠房注入VENEX，攜手擴大生產規模。工廠在二零二六年可提升年產能至十五萬噸，並計劃二零二八年可進一步提升至三十萬噸。位於廣東佛山的新廠房將於二零二七年年年底落成，預計二零二八年首期產能可達到二十萬噸。屆時「一南一北」兩個廠房的年產能合共將達五十萬噸。內蒙古廠房已連續四年獲得ISCC雙認證，並於年內獲得TÜV南德意志集團頒發產品碳足跡核查聲明，成為首個獲得此認證的綠色甲醇項目。年初香港中華煤氣在上



香港中華煤氣與新加坡Global Energy簽署合作備忘錄共同拓展綠色甲醇船用燃料的供應和分銷業務。

海港進行了國產綠色甲醇的首次大規模加注，下半年亦分別大批量供應給新加坡兩大加注服務供應商－Global Energy和Golden Island。

氫能

香港中華煤氣推出全港首個一體化氫能發電機，並為第十五屆全國運動會高爾夫球比賽場地的設施提供綠色電力，展示氫能在臨時供電場景的巨大潛力。香港中華煤氣正逐步展開多元化試驗，建築工地發電是其中一個具潛力的應用場景。香港中華煤氣將繼續推動已獲政府批准的氫燃料技術試驗項目，包括在筲箕灣的工地從現有煤氣網路提取氫氣發電，為工地辦公室提供電力。充電樁應用方面，香港中華煤氣與香港科技園公司簽署合作協議，年內攜手啟動建設全港首個公眾電動車自動氫能充電系統，香港中華煤氣將積極推進此項已獲政府批准的氫燃料技術試驗項目，以及在香港中華煤氣北角總部大樓利用氫能發電供予電動車充電的試驗項目。

延伸業務

二零二五年，香港中華煤氣旗下名氣家順利完成首輪戰略融資，正式發布「延伸業務2.0」戰略，實現以「服務為驅動的家庭生活管家模式」，並將在香港、宜興、杭州等城市的成功經驗推廣至全國。

香港智慧廚房業務方面，推出智能爐具聯動系列和優質白色家電。建立自有品牌，推出涵蓋廚房、浴室及客廳一站式方案。針對新建公營房屋，推出簡約裝修及訂造

傢俱等服務。依托十九間自營客戶中心、戶外客服、分銷商等，深挖存量客戶及拓展渠道，提升銷售與利潤。

內地智慧廚房業務藉助國補政策，深耕存量市場。港華紫荊「遇見」系列獲得「雲鼎獎－二零二五年度美學設計趨勢產品獎」，與「能率」、「安吉爾」、「老板」等推出聯名產品。以舊換新銷售額按年增長18%。

在香港，通過旗下「家域保險顧問有限公司」，統籌香港中華煤氣各企業相關業務，獲取更優惠的保險條款服務客戶；在內地，加強線上營運與產品結構優化，超過90%業務數據上線，燃氣家財險佔比提升近18%，單均保費穩步增長。同時積極拓展互聯網新渠道，探索「保險+服務」創新模式。

深化「產品+平台+服務」一站式解決方案，截至二零二五年年底，警報監控平台已覆蓋超七十家企業，安全家居解決方案業績按年增長10%。

自主研發的「名氣雲平台」入選「2025智慧十大燃氣優秀應用案例」。AIoT平台設備連接量超過六百萬個，並建立了AI燃氣安檢、智能客服等應用。

香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)

香港小輪截至二零二五年十二月三十一日止年度基礎溢利為港幣二億八千四百萬元，較去年同期上升約80%。計及投資物業公允價值之變動，截至二零二五年十二月三十一日止年度股東應佔溢利約為港幣三億三千五百萬元，較二零二四年同期增加約105%。

地產發展及投資業務

於二零二五年，香港小輪商舖、商場及青年宿舍毛租金收入約港幣一億四千七百萬元，較去年同期上升約17%。於二零二五年十二月三十一日，「城中匯」之商舖已全部租出。「嘉賢居」及「亮賢居」之商舖出租率分別為

91%及81%。「港灣豪庭廣場」及「逸峯廣場」之出租率分別為94%及98%。至於合營發展項目「帝御」，香港小輪已將售出的一千七百四十八伙住宅單位交付買家，整個項目餘下三十四伙未售，而其中五伙住宅單位及一百零三個私家車車位和十八個電單車車位均已短期出租。香港小輪將「映岸」兩幢住宅轉作青年宿舍用途，由東華三院營運，命名為「東華•南昌匯」。香港小輪自二零二五年六月起開始收取租金，而租金可根據青年宿舍的入住率調整。香港小輪於二零二五年九月三十日完成購入位於荃灣眾安街55號「大鴻輝(荃灣)中心」地下A區的多個商舖(總樓面面積約為一萬二千七百平方呎)及標牌區，用作投資收租用途。於二零二五年底，所有商舖均已出租。



油麻地汽車渡輪 — 防騙渡輪「平安號」

渡輪、船廠及相關業務

香港小輪渡輪、船廠及相關業務包括運載危險品渡海渡輪，於回顧年內錄得虧損約港幣八百萬元。公司於二零二四年一月續牌成功申請加價，惟受制於營運開支增加及車量減少而錄得虧損。公司於二零二五年九月已再次向運輸署就運載危險品車輛渡輪服務申請加價。年內，香港船廠的收入與二零二四年相比下降12%，收入減少原因為受近年香港經濟環境影響，於香港登記的船隻數目減少，而船主亦採取較簡約的維修服務及北上維修。

醫療、保健及美容服務

香港小輪的醫療、保健及美容服務業務，於回顧年內錄得約港幣四百萬元虧損，相對去年同期虧損大幅減少84%。香港小輪以「全面醫護」品牌先後於尖沙咀「美麗華廣場」及大角咀「港灣豪庭廣場」設立脊椎及痛症中心，而第三間分店亦於二零二六年一月於大鴻輝（荃灣）中心開始試業。AMOUR醫美中心在尖沙咀「美麗華廣場」擴展租用面積，為客戶提供升級體驗。香港小輪在尖沙咀H Zentre合資開設專科中心，提供心臟科、外科、骨科、整形外科及泌尿外科等專科服務，業績穩步上揚並錄得盈利。該專科中心於二零二五年十一月更名為「安匯醫務中心」。香港小輪亦與一家在香港擁有超過二十年經驗的專業運動及體適能中心合作，於二零二五年八月在H Zentre設立物理治療中心。香港小輪自二零二四年下半年起開展醫療儀器租賃業務，與專科醫生合資購入醫療儀器出租予醫院和醫生使用，從而賺取穩定收益。

陽光房地產投資信託基金（「陽光房地產基金」）

截至二零二五年十二月三十一日止年度（「相關年度」），陽光房地產基金錄得總收益及物業收入淨額分別為港幣七億七千八百一十萬元及港幣六億零一百萬元。相關年度之可分派收入為港幣三億三千零二十萬元。

於二零二五年十二月三十一日，陽光房地產基金整體物業組合的租用率為90.6%。寫字樓及零售物業組合的相應數字為91.2%及89.6%，平均現行租金則分別為每平方呎港幣三十一元及每平方呎港幣六十三元九角。

大新金融中心於相關年度的租金及停車場收入為港幣一億四千九百三十萬元。在甲級寫字樓市場充滿挑戰的環境下，該旗艦寫字樓物業展現其韌性，於二零二五年十二月三十一日的租用率維持於91.0%，而現行租金則為每平方呎港幣三十五元三角。

上水中心購物商場的租金及停車場收入於相關年度合共為港幣一億四千六百六十萬元。其租用率於二零二五年十二月三十一日為87.5%，受到早前一位幼稚園租戶騰空的面積而有所影響，該部分佔其可出租面積約7.5%，惟僅佔其總租金收入約1.6%。現行租金於相關年度結束時為每平方呎港幣一百零二元二角。

新都城一期物業的租金及停車場收入於相關年度為港幣一億二千三百九十萬元。其租用率於二零二五年十二月三十一日為87.1%，而現行租金保持於每平方呎港幣五十三元四角。

於相關年度，陽光房地產基金成功以優惠息差為港幣二十九億八千萬元之借貸完成再融資。此外，於相關年度結束後，已落實兩項總額合共港幣十二億元之無抵押定期貸款；提取該等貸款後，於二零二六年到期之現有貸款將全數完成再融資。

展望未來，當前的營運環境既帶來艱鉅挑戰，也蘊含具潛在回報的投資機遇。管理人必須保持警惕並靈活應變，專注於策略性成本管理及物業組合優化，同時善用科技以應對不斷演變的市場環境。管理人為陽光房地產基金已奠定之穩固根基引以為傲，此根基於市場跌宕起伏中通過多項舉措而得以鞏固。基金單位持有人可確信，兼具防禦性與積極主動之企業文化將會在可見未來延續下去。

集團財務

集團一向採取穩健之理財原則。於二零二五年十二月三十一日，淨借貸為港幣六百零二億一千九百萬元(二零二四年：港幣六百七十九億八千九百萬元)，而借貸比率為18.7%(二零二四年：21.1%)。此外，集團同日另有股東貸款港幣八百零六億一千八百萬元(二零二四年：港幣六百六十二億一千五百萬元)，股東貸款一向為本集團的穩定資金來源。

可持續融資為集團融資策略不可或缺之一部分，展現集團對可持續發展之承擔。集團《可持續金融框架》覆蓋廣泛之合資格融資交易，籌集所得之資金用於推動各項對社群可帶來環境及社會效益之項目發展。該框架已獲穆迪評級所發出第二方意見書，並授予「SQS2(優秀)」可持續發展品質分數。此外，集團旗下各發展項目因注重環保而深受各界賞識，並獲多家國際和本地專業評級機構授予多項世界級可持續發展獎項、評級和專業認證資格。自二零二零年起，集團更取得多項條件優越之綠色信貸以及可持續發展貸款額度合共逾港幣五百億元。當中包括全港地產商首次取得之社會責任貸款，貸款條款要求集團履行社會責任，確認集團實踐更遼闊之《2030年可持續發展願景》。集團之地標項目「The Henderson」榮獲香港綠色建築議會頒發「綠色金融特別嘉獎」；至於



天御(半山區西部 — 香港)

集團與星展銀行(香港)有限公司於本年度簽訂之總值港幣五十億元雙邊多期可持續發展掛鈎貸款及社會責任貸款，則獲得「《財資》Triple A大獎2026」頒發「最佳可持續發展掛鈎貸款 — 香港」獎狀。以上均彰顯集團之優越信譽及環保貢獻備受國際金融以至專業界別認同。

集團於本年度發行二零三零年到期之港幣八十億元0.5%有擔保無抵押可換股債券，條款優越，標誌投資者對集團之業務充滿信心。與此同時，集團有相當可觀之銀行信貸額度，而集團內部資金亦保持充裕。



可持續發展

城市由無數人的故事交織而成—他們如何生活、成長、連繫，並彼此扶持。集團始終深信，真正的成就並非在於建成多少高樓，更在於每一個發展項目能否為社群帶來長遠價值，讓人的生活更美好。因此，集團一直將可持續發展深植於營運之中。

在二零二五年，集團依舊秉持關懷的精神，為這座我們所在的城市貢獻力量，與香港並肩前行。在集團「G.I.V.E.」可持續發展策略—「環保為地球」、「創新為未來」、「關愛為人群」及「誠心為社區」的指引下，萬眾期待

的「Central Yards」即將隆重面世。這個位於中環海濱旗艦國際地標，開創全長約四百米的標誌性橫向建築，將成為中環最長的建築結構並貫穿中環核心區與海濱，見證集團發展歷程的新篇章。

集團對社會的關懷從不止步於建築層面。在二零二五年，集團有幸透過一系列具意義的社區活動，與香港各界共享喜樂，凝聚團結力量。其中，集團積極參與第十五屆全國運動會，鼓勵青少年運動發展與身心健康；同時持續支持香港特別行政區政府的「社區客廳」計劃，為基層家庭提供溫暖的共享空間，讓有需要的人能重獲歸屬感與希望。

環境管理同樣是集團以社群福祉為核心理念的重要一環。過去一年，集團持續完善氣候及自然相關的風險管理，並視它為確保業務穩定與持續發展的關鍵。因此，集團主動採納「自然相關財務揭露」的框架，披露的資訊高於法定要求，以進一步提升透明度。透過將相關評估納入風險管理流程，集團致力突破業界標準，為集團訂立更高目標，推動不斷進步。這些努力屢獲肯定，包括在「亞洲卓越企業與可持續發展大獎」中榮膺「二零二五年亞洲最佳永續發展企業」殊榮；於二零二五年PropertyGuru亞洲不動產獎中，獲選為「亞洲最佳發展商」及「最佳發展商(中國香港及澳門)」；以及在GRESB房地產評估中持續保持領先地位－充分彰顯集團穩健而前瞻的環境、社會及管治(ESG)策略。

展望未來，集團將繼續堅守「以人為本」的理念，與社會各界攜手，以關懷之心，為下一代構建一個更可持續的未來。

展望

環球經濟當前受到地緣政治局勢持續緊張，以及美國貿易政策搖擺不定等多項不明朗因素所困擾。然而，香港繼續吸引大量企業前來上市集資，反映其作為國際金融中心之地位。加上政府積極推動多項政策促進經濟，包括加速發展北部都會區、輸入專才及發展香港成為國際教育樞紐等，本港經濟定將更添活力，本地樓市亦可望因而受惠。

本年度，集團就一幅位於洪水橋/廈村新發展區之土地，完成原址換地申請，日後將發展成為商住項目，提供自佔樓面面積約五十八萬平方呎。另外，集團在新界擁有土地儲備約四千零五十萬平方呎，繼續為全港持有最多新界土地之發展商。集團亦有多個已購入全部業權或達致相關強拍申請門檻之市區舊樓重建項目，預計可提供自佔樓面面積合共約一百六十萬平方呎。集團土地資源充裕，足供未來數年發展之用。

「銷售」－集團計劃於今年在本港推售八個發展項目。連同尚餘存貨，在本港預計有約四千七百個自佔住宅單位或約二百三十萬平方呎自佔住宅樓面面積，以及辦公及工業樓面面積約十八萬平方呎，可於二零二六年出售。集團於二零二五年十二月底，在香港及內地未入賬之自佔物業銷售金額合共約港幣一百二十七億八千四百萬元，當中約港幣一百零四億三千六百萬元之銷售金額預計可隨物業落成及交付買家而於二零二六年入賬。計及由二零二六年一月一日至三月十五日，在香港及內地自佔物業銷售總額約港幣五十億三千九百萬元後，預計可隨物業落成及交付買家而於二零二六年入賬之銷售金額更增至港幣一百四十八億三千萬元。

「租務」—集團現時在本港及內地分別持有自佔一千零七十萬平方呎以及一千三百八十萬平方呎之已建成收租物業。「The Henderson」最近榮獲「世界最佳物業」至高殊榮，出租率目前已達95%。「Central Yards」建築進展良好，將成為本港中環核心商業區另一地標。第一期商場及寫字樓預計將於二零二六年第四季申請入伙紙，並於二零二七年入伙。其辦公室大樓及附屬樓面逾七成面積或二十二萬三千平方呎，已獲一家金融機構簽約承租。集團經常性租金收入將進一步提升。

「上市附屬及聯營公司」—為集團另一經常性收入之來源。當中香港中華煤氣於二零二五年十二月底在香港及內地擁有四千六百萬個燃氣客戶群，覆蓋人口約一億三千萬。隨著位於馬來西亞的「可持續航空燃料」新廠房於二零二五年年末順利投產，其聯營公司怡斯萊(EcoCeres)之可再生燃料年總產能由三十五萬噸提升至七十七萬噸，鞏固怡斯萊在市場之領先優勢。連同不斷開拓其他增長型業務，香港中華煤氣將為集團帶來持續收益。

集團於一九七六年由已故李兆基博士創立，過去五十年一直與香港共同成長，至今已累積豐富經驗及雄厚財政實力，為三大業務範疇(即「銷售」、「租務」及「上市附屬及聯營公司」)奠下穩固根基。今後，集團定將傳承半世紀追求卓越之優良傳統，為下一代締造更能啟發創意、孕育夢想及拓展視野之廣闊天地。

致謝

我們謹藉此機會，對英明果斷之董事局同寅，以及全年竭盡職責之全體員工，深表謝意。

主席
李家傑博士

主席
李家誠博士

香港，二零二六年三月二十三日

BUSINESS IN HONG KONG

香港業務

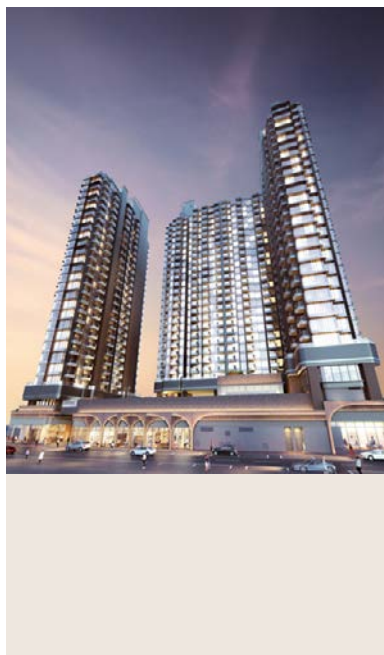


主要物業發展進度

預計可於二零二八年年年底前落成之項目發展進度

Belgravia Place

長沙灣巴域街1號(本集團佔100%)



地盤面積	:	45,525平方呎
樓面面積	:	416,317平方呎
住宅單位數目	:	962
預計完工日期	:	二零二六年第二季(第二期)

Belgravia Place為分兩期發展而成之商住項目。其中第一期項目經已建成，其卓越建築質素及細心之交樓服務，備受買家及住客讚賞。餘下之第二期項目現正進行上蓋工程，建成後將可提供二百四十八個住宅單位或合共約十一萬平方呎住宅樓面，另有約一萬四千平方呎零售樓面。該二期項目已於二零二五年二月開售，並取得滿意銷售成績。

Belgravia Place(長沙灣—香港)(效果圖)

旺角萬安街18號

(本集團佔100%)



地盤面積	:	6,419平方呎
樓面面積	:	57,763平方呎
住宅單位數目	:	126
預計完工日期	:	二零二六年第二季

項目鄰近東涌線及屯馬線交匯之南昌港鐵站，而多個公園以及購物商場均近在咫尺，為住戶提供無可比擬之生活便利。上蓋工程經已展開，將發展成為商住物業。

萬安街18號(旺角—香港)(效果圖)

古洞粉嶺上水市地段第263號

(本集團佔90.10%)



地盤面積	:	56,511平方呎
樓面面積	:	339,066平方呎
住宅單位數目	:	682
預計完工日期	:	二零二六年第二季

該商住項目位處北部都會區之核心地段，前往擬建之科技樞紐、未來北部都會區大學教育城、港深創新及科技園，以至新田科技城均相當方便。項目現正進行上蓋工程，而鄰近之公共運輸交匯處及古洞港鐵站均預計可於項目入伙前落成，住戶前往香港各區，以至深圳及其他大灣區城市將更為便利。

粉嶺上水市地段第263號(古洞-香港)(效果圖)

紅磡機利士南路、必嘉街及黃埔街一帶之項目

(本集團佔100%)



地盤面積	:	41,215平方呎
樓面面積	:	380,658平方呎
預計完工日期	:	二零二六年第二季 (F地塊) 二零二七年第一季 (A地塊)

此為集團於紅磡，樓面面積達一百萬平方呎之市區重建計劃所餘部份。其中F地塊發展項目已展開上蓋工程，預期於二零二六年第二季落成時將可提供約十萬零四千平方呎住宅樓面，及兩萬平方呎零售樓面。A地塊發展項目上蓋工程亦正在施工，預期於二零二七年第一季落成時將可提供約十七萬七千平方呎住宅樓面，及三萬五千平方呎零售樓面。其他地塊亦即將動工。

機利士南路、必嘉街及黃埔街一帶之項目(紅磡-香港)(效果圖)

油麻地廟街16-20號

(本集團佔100%)



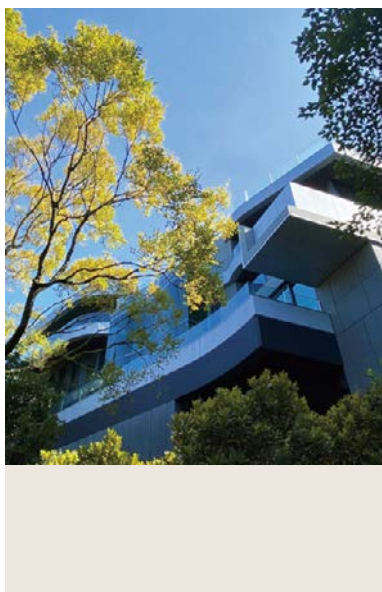
地盤面積	:	2,254平方呎
樓面面積	:	20,286平方呎
住宅單位數目	:	48
預計完工日期	:	二零二六年第三季

項目鄰近油麻地港鐵站，周邊備有天后廟及前油麻地警署等多個旅遊景點，將發展成為商住物業。上蓋工程現正施工。

廟街16-20號(油麻地—香港)(效果圖)

山頂盧吉道29A號

(本集團佔100%)



地盤面積	:	23,653平方呎
樓面面積	:	11,703平方呎
住宅單位數目	:	1
預計完工日期	:	二零二六年第三季

大宅座落山頂尊貴地段，私隱度高，兼可飽覽維港景致。

盧吉道29A號(山頂—香港)

woodis

灣仔活道15號 (本集團佔100%)



地盤面積	:	8,600平方呎
樓面面積	:	86,557平方呎
住宅單位數目	:	167
預計完工日期	:	二零二六年第四季

此商住項目鄰近灣仔、會展及銅鑼灣港鐵站，高層單位可擁覽優美馬場及遼闊山景。項目現正進行上蓋工程，並於二零二五年十月展開銷售。市場反應良好，首兩批推出之一百零五個住宅單位於開售當日即全部售罄。

woodis(灣仔-香港)(效果圖)

首匯

紅磡黃埔街8號 (本集團佔100%)



地盤面積	:	14,400平方呎
樓面面積	:	134,874平方呎
住宅單位數目	:	241
預計完工日期	:	二零二六年第四季

「首匯」鄰近同屬集團兼備受置業人士歡迎之「The Haddon」，可經有蓋行人天橋直達紅磡港鐵站，而何文田港鐵站及黃埔港鐵站亦信步可達。上蓋工程現正展開，將發展成為商住項目。

首匯(紅磡-香港)(效果圖)

Central Yards

中環新海濱三號用地 (本集團佔100%)



地盤面積	:	516,317平方呎
樓面面積	:	1,614,600平方呎
預計完工日期	:	二零二六年第四季 (第一期)

現正進行主體建設工程。該綜合發展項目設有七十萬平方呎之甲級寫字樓及附屬樓面，提供中環最大之平層寫字樓樓面，切合現代企業總部及創新金融機構需要；另有九十萬平方呎之零售面積，包括香港唯一私營並可容納逾一千一百名觀眾之百老匯式大劇院。該項目亦設有逾三十萬平方呎多層開放空間，包括位於頂樓之空中花園供公眾使用。項目第一期商場及寫字樓預計將於二零二六年第四季申請入伙紙，並於二零二七年入伙。其辦公室大樓及附屬樓面逾七成面積或二十二萬三千平方呎，已獲一家金融機構簽約承租。第二期則計劃於二零三二年落成。該項目至今已取得綠建環評(BEAM Plus)新建建築及社區、領先能源與環境設計(LEED)、WELL、SmartScore及WiredScore等最高級別之國際級綠色及智慧建築認證。

Central Yards (中環-香港)(效果圖)

紅磡庇利街1號

(本集團佔50%)



地盤面積	:	79,718平方呎
樓面面積	:	717,464平方呎
住宅單位數目	:	1,296
預計完工日期	:	二零二七年第一季

地盤位於集團另一項目—「啟岸」對面之庇利街，將分四期發展成為總樓面面積逾七十萬平方呎之商住項目。上蓋工程現已展開，預期可與集團於區內之其他重建項目帶來協同效應，提升整個東九龍區之宜居性，達至可持續發展。

庇利街1號(紅磡-香港)(效果圖)

壹沐

馬頭角土瓜灣道70號（本集團佔100%）



地盤面積	:	42,467平方呎
樓面面積	:	382,203平方呎
住宅單位數目	:	816
預計完工日期	:	二零二七年第一季

鄰近土瓜灣港鐵站而附近設有高山劇場及海心公園等多項文娛康樂設施，「壹沐」現正進行上蓋工程，將分兩期發展成為商住項目。當中首期項目已於二零二五年九月展開銷售，市場反應理想。

壹沐(馬頭角—香港)(效果圖)

大坑新村街17A-25號

(本集團佔100%)



地盤面積	:	4,400平方呎
樓面面積	:	47,099平方呎
住宅單位數目	:	98
預計完工日期	:	二零二七年第二季

此商住項目位處特色食肆林立之大坑，而銅鑼灣名店區及維多利亞公園亦信步即至，住客購物消閒均無比方便。上蓋工程現已展開。

新村街17A-25號(大坑—香港)(效果圖)

中環伊利近街33號

(本集團佔100%)



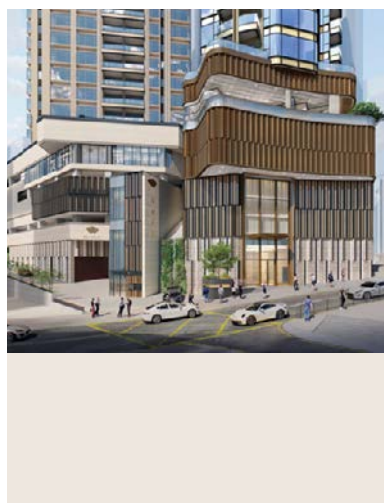
地盤面積	:	4,944平方呎
樓面面積	:	42,572平方呎
住宅單位數目	:	93
預計完工日期	:	二零二七年第三季

該項目位置優越，鄰近同屬集團兼備受置業人士歡迎之「Caine Hill」，計劃發展成為精品住宅，配以零售商舖。上蓋工程現正施工。

伊利近街33號(中環—香港)(效果圖)

半山羅便臣道27D-F號

(本集團佔50%)



地盤面積	:	5,000平方呎
樓面面積	:	27,532平方呎
住宅單位數目	:	62
預計完工日期	:	二零二七年第四季

該合作項目坐落半山區尊貴地段，將發展成為一幢住宅大樓。上蓋工程現已展開。

羅便臣道27D-F號(半山—香港)(效果圖)

半山羅便臣道105號

(本集團佔100%)



地盤面積	:	27,530平方呎
樓面面積	:	137,612平方呎
住宅單位數目	:	190
預計完工日期	:	二零二八年

項目坐落半山高尚住宅地段，地基工程經已完成，現正進行斜坡加固、挖掘及側向支撐工程。

羅便臣道105號(半山－香港)(效果圖)

大角咀道173-199號

(本集團佔100%)



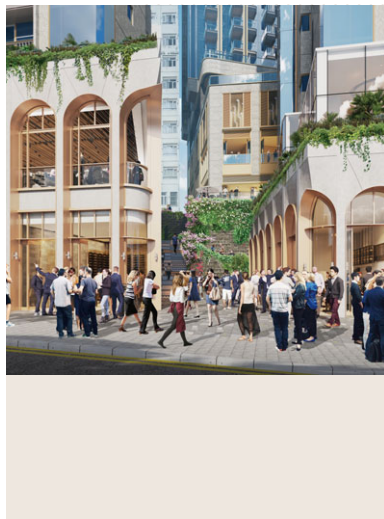
地盤面積	:	15,745平方呎
樓面面積	:	141,668平方呎
住宅單位數目	:	340
預計完工日期	:	二零二八年第一季

此為集團位於西九龍，總樓面面積達一百萬平方呎之市區重建計劃之另一期項目。上蓋工程經已展開，將發展成為商住物業。

大角咀道173-199號(大角咀－香港)(效果圖)

中環伊利近街39號

(本集團佔100%)



地盤面積	:	7,457平方呎
樓面面積	:	65,048平方呎
住宅單位數目	:	150
預計完工日期	:	二零二八年第二季

項目位於伊利近街，經鄰近之自動扶手電梯即可直達中環核心商業區，將發展成為商住物業。上蓋工程現已展開。

伊利近街39號(中環—香港)(效果圖)

鰂魚涌濱海街16-91號

(本集團佔50%)



地盤面積	:	43,881平方呎
樓面面積	:	455,272平方呎
住宅單位數目	:	851
預計完工日期	:	二零二八年第四季

項目鄰近鰂魚涌港鐵站，將分三期發展而成商住物業。地基工程現已展開。

濱海街16-91號(鰂魚涌—香港)(效果圖)



主要物業發展進度

已開售主要發展項目之 尚餘未售出單位

- 1 天御
- 2 The Henley
- 3 Henley Park
- 4 維港•灣畔
- 5 Miami Quay
- 6 壹沐第1期
- 7 高爾夫•御苑
- 8 Double Coast
- 9 天瀟
- 10 Baker Circle One的第1至3期
- 11 One Innovale
- 12 woodis
- 13 The Haddon
- 14 映築
- 15 帝匯豪庭
- 16 Belgravia Place
- 17 逸南
- 18 南首
- 19 曉柏峰
- 20 尚悅•天城
- 21 帝御
- 22 南津•迎岸
- 23 家壹
- 24 Global Gateway Tower
- 25 東貿廣場
- 26 創家坊

擬於二零二六年開售之項目

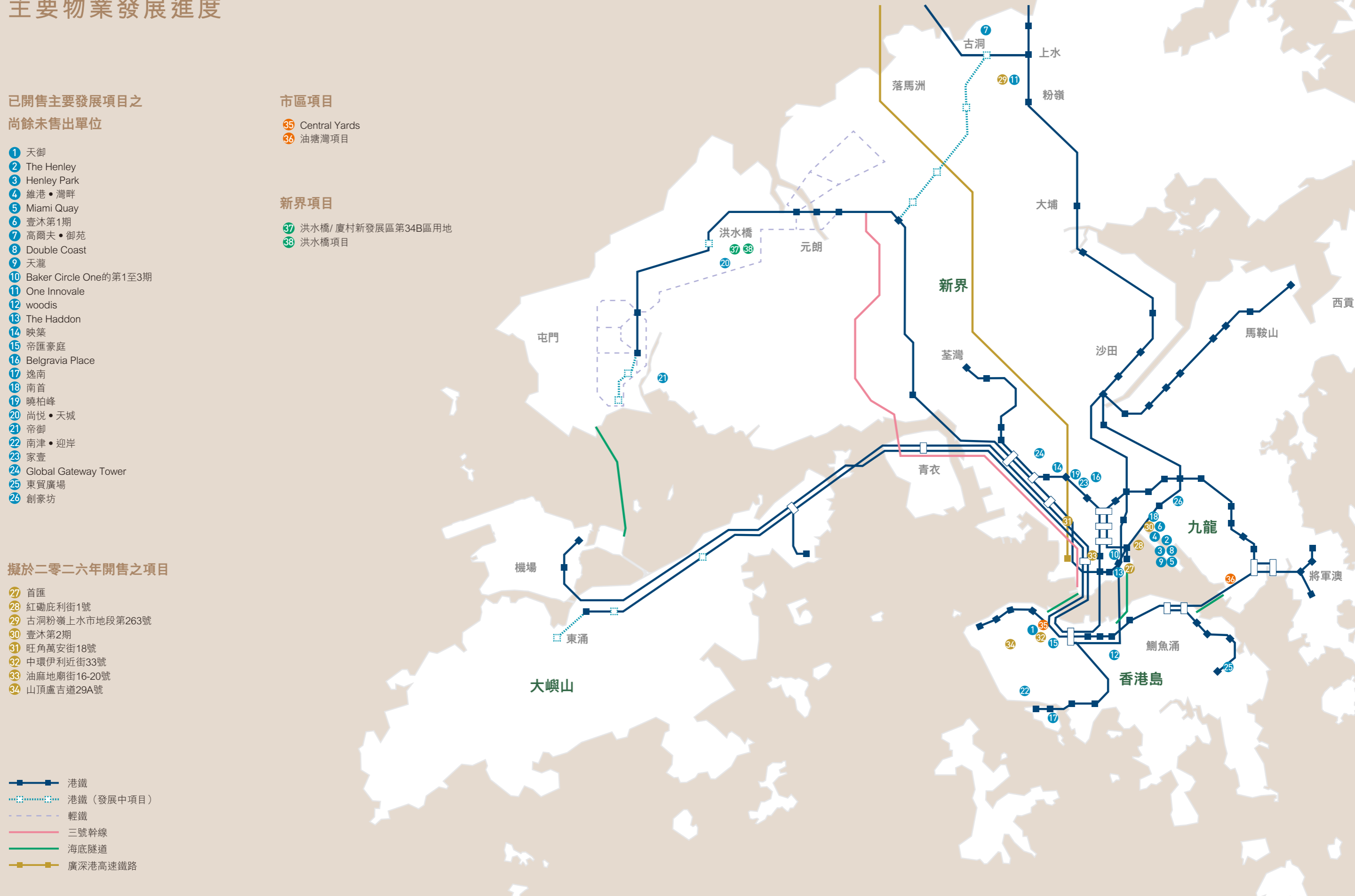
- 27 首匯
- 28 紅磡庇利街1號
- 29 古洞粉嶺上水市地段第263號
- 30 壹沐第2期
- 31 旺角萬安街18號
- 32 中環伊利近街33號
- 33 油麻地廟街16-20號
- 34 山頂盧吉道29A號

市區項目

- 35 Central Yards
- 36 油塘灣項目

新界項目

- 37 洪水橋/廈村新發展區第34B區用地
- 38 洪水橋項目



- 港鐵
- 港鐵 (發展中項目)
- 輕鐵
- 三號幹線
- 海底隧道
- 廣深港高速鐵路

主要已建成收租物業

項目名稱	位置	地契屆滿年期	集團所佔權益(%)	自估樓面面積(平方呎)				自估車位數目	
				住宅/酒店套房	商業	寫字樓	工業/寫字樓		
香港島									
國際金融中心一期	中環港景街1號	2047	40.77	-	53,465	319,833	-	373,298	32
國際金融中心二期 (33至52,55,56及77至88樓除外)	中環金融街8號	2047	40.77	-	207,474	451,857	-	659,331	250
四季匯	中環金融街8號	2047	40.77	216,103	-	-	-	216,103	17
The Henderson	中環美利道2號	2067	100	-	-	465,005	-	465,005	288
H Code	中環砵甸乍街45號	2842	19.1	-	25,975	-	-	25,975	-
惠苑	半山麥當勞道36號	2895	100	108,214	-	-	-	108,214	53
德輔道中308號	上環德輔道中308號	2865	100	-	31,987	182,373	-	214,360	-
友邦廣場	北角電氣道183號	2047	100	-	22,338	490,072	-	512,410	208
208 JOHNSTON	灣仔莊士敦道206-212號	2858	100	-	26,905	38,015	-	64,920	-
問月酒店	灣仔謝斐道388-390號	2125	100	66,128	-	-	-	66,128	-
君豪峰	鯉魚涌英皇道856號	2893	100	-	28,365	-	-	28,365	-
九龍									
宏利金融中心	觀塘偉業街223-231號	2050	88.5	-	47,860	919,004	-	966,864	394
鴻圖道52號	觀塘鴻圖道52號	2047	100	-	-	-	125,114	125,114	-
鴻圖道78號	觀塘鴻圖道78號	2047	100	-	-	-	119,976	119,976	21
H Zentre	尖沙咀中間道15號	2064	100	-	339,712	-	-	339,712	427
銀座38	尖沙咀山林道38號	2043	100	-	55,031	-	-	55,031	-
美麗華廣場	尖沙咀彌敦道118-132號及金巴利道1號	2039	50.08	-	248,716	348,593	-	597,309	138
友邦九龍金融中心	新蒲崗太子道東712號	2047	100	-	-	216,593	-	216,593	77
宏基中心一期	新蒲崗大有街29號	2047	100	-	5,144	136,369	-	141,513	7
宏基中心二期	新蒲崗八達街9號	2047	100	-	-	161,998	-	161,998	41
利奧坊	旺角利得街11號、福澤街38號、深旺道5號及嘉善街1及18號	2870/ 2041	100	-	145,135	-	-	145,135	53
百匯軒	旺角荔枝角道33號	2101	100	-	11,612	-	-	11,612	-
荷李活中心	旺角彌敦道610號	2047	33.33	-	33,511	64,422	-	97,933	-
Belgravia Place	長沙灣巴域街1號	2047	100	-	54,019	-	-	54,019	-
星匯居	長沙灣通州街500號	2055	100	-	53,443	-	-	53,443	-
必嘉坊	紅磡機利士南路38號、寶其利街18號及黃埔街1及33號	2886	100	-	80,622	-	-	80,622	40
啟岸巷子	紅磡馬頭圍道63號	2050	100	-	36,574	-	-	36,574	-
迎豐	馬頭角道50號	2050	100	-	16,788	-	-	16,788	-

項目名稱	位置	地契 屆滿年期	集團所佔 權益(%)	自估樓面面積(平方呎)				自估 車位數目	
				住宅/ 酒店套房	商業	寫字樓	工業/ 寫字樓		
新界									
荃灣千色匯I	荃灣眾安街68號	2047	74.96	-	138,555	156,981	-	295,536	100
荃灣千色匯II	荃灣青山道145-165號	2047	100	-	155,022	-	-	155,022	-
灣景廣場	荃灣大河道88號	2047	100	-	154,259	-	-	154,259	104
沙田廣場	沙田正街21-27號	2047	77.55	-	114,730	-	-	114,730	67
沙田中心	沙田橫壆街2-16號	2047	100	-	100,029	-	-	100,029	407
迎林	大埔美新里3號	2047	100	41,024	8,053	-	-	49,077	-
新港城中心	馬鞍山鞍祿街18號及西沙路628號	2047	100	-	612,279	-	-	612,279	1,053
新港城中心大街	馬鞍山鞍祿街8,18及22號	2047	100	-	78,422	-	-	78,422	186
迎海	馬鞍山烏溪沙路8號	2060	91	-	97,920	-	-	97,920	210
MCP Central(新都城中心二期)	將軍澳欣景路8號	2047	100	-	956,849	-	-	956,849	669
MCP Discovery(新都城中心三期)	將軍澳貿業路8號	2047	100	-	266,954	-	-	266,954	140
新寶城商場	將軍澳銀澳路1號	2047	100	-	35,186	-	-	35,186	-
元朗千色匯	元朗教育路1號	2047	100	-	140,341	-	-	140,341	51
粉嶺中心	粉嶺新運路33號	2047	100	-	151,513	-	-	151,513	318
花都廣場	粉嶺百和路88號	2047	60	-	94,657	-	-	94,657	120
牽晴間購物廣場	粉嶺一鳴路23號	2047	100	-	87,766	-	-	87,766	-
東薈城一座、名店倉及東堤灣畔	大嶼山東涌市地段第1,2及11號	2047/ 2063	20	-	227,048	32,104	-	259,152	254
時代廣場商場	屯門鄉事會路	2047	100	-	195,280	-	-	195,280	78
豫豐花園	屯門福亨村路8號	2052	100	-	30,139	-	-	30,139	207
匡湖居	西貢丈量約份第210約地段第526號	2047	40	-	9,565 (註)	-	-	9,565	-
總計：				431,469	5,179,243	3,983,219	245,090	9,839,021	6,010

註： 集團另自佔一百二十一個船位及三十個旱場船位

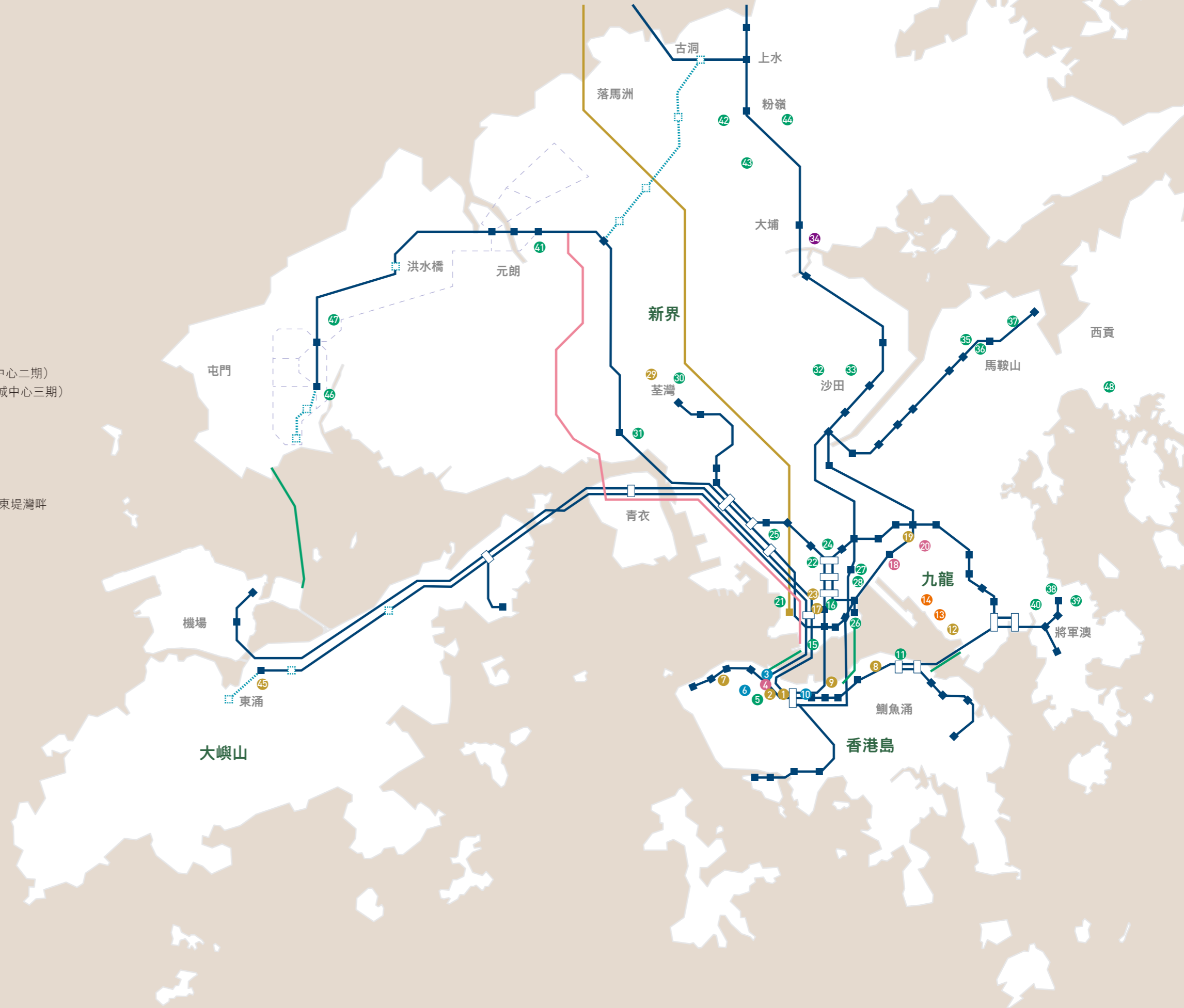
主要已建成收租物業

主要已建成收租物業

- 1 國際金融中心一期
- 2 國際金融中心二期
- 3 四季匯
- 4 The Henderson
- 5 H Code
- 6 惠苑
- 7 德輔道中308號
- 8 友邦廣場
- 9 208 JOHNSTON
- 10 問月酒店
- 11 君豪峰
- 12 宏利金融中心
- 13 鴻圖道52號
- 14 鴻圖道78號
- 15 H Zentre
- 16 銀座38
- 17 美麗華廣場
- 18 友邦九龍金融中心
- 19 宏基中心一期
- 20 宏基中心二期
- 21 利奧坊
- 22 百匯軒
- 23 荷李活中心
- 24 Belgravia Place
- 25 星匯居
- 26 必嘉坊
- 27 啟岸巷子
- 28 迎豐
- 29 荃灣千色匯I
- 30 荃灣千色匯II
- 31 灣景廣場
- 32 沙田廣場
- 33 沙田中心
- 34 迎林
- 35 新港城中心
- 36 新港城中心大街
- 37 迎海
- 38 MCP Central (新都城中心二期)
- 39 MCP Discovery (新都城中心三期)
- 40 新寶城商場
- 41 元朗千色匯
- 42 粉嶺中心
- 43 花都廣場
- 44 牽晴間購物廣場
- 45 東薈城一座、名店倉及東堤灣畔
- 46 時代廣場商場
- 47 豫豐花園
- 48 匡湖居

- 住宅/酒店套房
- 商業
- 寫字樓
- 工業/寫字樓
- 商業及寫字樓
- 住宅及商業

- 港鐵
- 港鐵 (發展中項目)
- 輕鐵
- 三號幹線
- 海底隧道
- 廣深港高速鐵路



BUSINESS
IN CHINESE
MAINLAND
內地業務



主要物業發展進度

北京市

祥雲賦(本集團佔24.5%)



祥雲賦 北京市 (效果圖)

「祥雲賦」為順義區後沙峪鎮中央別墅區之綜合發展項目。當中合院及高層住宅經已竣工交付，合共提供樓面面積約一百零六萬平方呎。餘下約二十三萬平方呎之商業部份，計劃於二零二六年竣工備案。

長沙市

湖山賦(本集團佔50%)



湖山賦
長沙市
(效果圖)

「湖山賦」位於開福區，佔地約五百四十九萬平方呎，將分期興建，為六千四百四十三戶家庭，合共提供約九百六十五萬平方呎樓面之豪華大宅、高層住宅及商業配套設施。當中約九百五十五萬平方呎樓面面積經已落成，餘下部份則預計於二零二六年竣工。

成都市

成都環貿廣場(本集團佔30%)



成都環貿廣場
成都市
(效果圖)

臨近成都火車東站兼座落地鐵交匯站上蓋之大型綜合發展項目－「成都環貿廣場」，提供約八百萬平方呎之住宅、四百萬平方呎之寫字樓、近二百萬平方呎之零售樓面及一間酒店。項目第一期及第二期合共提供約三百三十萬平方呎之住宅，已近乎售罄並交付買家。項目第三期為樓面面積約一百四十萬平方呎之商場及商業街，已於二零二二年開業。商場上蓋另有兩棟寫字樓，其中第四期A而樓面面積約一百萬平方呎之環球貿易廣場辦公樓一期，經已落成而租戶亦先後進駐。至於第四期B之環球貿易廣場辦公樓二期，為一幢樓高二百八十米之摩天大樓，亦已落成並籌備招租，可提供約一百三十萬平方呎辦公樓樓面面積。

成都市

旭輝中心(本集團佔50%)



旭輝中心
成都市

項目位於溫江區萬盛城市軌道交通(TOD)發展樞紐，擬發展成為一個匯集商業綜合體、優質住宅、生態公園於一體之大型綜合社區。項目佔地逾二百萬平方呎，將分五期開發，其中一期住宅及四期商業經已竣工，合計提供樓面面積約二百八十五萬平方呎。二期一組團亦剛於二零二五年底竣工，額外提供樓面面積約四十二萬平方呎。餘下之二期兩個組團，以及三期及五期則計劃由二零二六年至二零二九年期間分批落成。

成都市

江山府(本集團佔50%)



江山府
成都市
(效果圖)

項目鄰近新津區之未來城市軌道交通(TOD)發展樞紐，距市中心亦僅半小時車程。該項目佔地約六十八萬平方呎，共分兩期開發，建成後可為七百九十八戶家庭提供樓面面積合共約一百零三萬平方呎。其中一期經已建成，提供樓面面積約七十五萬平方呎；餘下之二期則預計於二零二七年後落成，將提供樓面面積約二十八萬平方呎。

重慶市

鉅宸中央(本集團佔50%)



鉅宸中央
重慶市

位於渝北區兩路空港小區之「鉅宸中央」，佔地約一百一十萬平方呎，計劃發展成為匯集小高層、洋房及合院別墅之綜合社區，提供約一千五百五十個單位，住宅樓及商業面積合計約一百六十六萬平方呎。項目分四期發展，其中一期已於二零二三年建成，提供約三十六萬平方呎樓面面積。二期首批亦已於二零二五年落成。

東莞市

江山閱花園(本集團佔50%)



江山閱花園
東莞市
(效果圖)

位於石碣鎮之「江山閱花園」，佔地約二十八萬平方呎，計劃發展成為高層住宅，兼備有商業、辦公及社區配套設施。項目經已動工，當中約六十八萬平方呎樓面面積經已建成，餘下約十九萬平方呎樓面面積預計可於二零二六年建成。

佛山市

東平家園(本集團佔50%)



東平家園
佛山市
(效果圖)

項目位於禪城區張槎鎮，周邊學校、商場及公園等設施一應俱全。一幅佔地約五十萬平方呎之土地，分三期開發，建成後可提供一千一百九十一個住宅單位，或合共約一百三十二萬平方呎之住宅樓面面積。其中首兩期經已落成；餘下之三期則預計可於二零二六年建成，提供約四十八萬平方呎樓面面積。

廣州市

江薈花園(本集團佔50%)



江薈花園 廣州市 (效果圖)

江薈花園位於番禺區，與廣州大學城隔江對望而住戶亦可飽覽珠江美景。該幅佔地約一百零九萬平方呎之商住用地，現正發展成為高層住宅，兼備有商業及社區配套設施，合共提供樓面面積約三百二十八萬平方呎。其中首兩批住宅經已落成，合共提供約一百五十六萬平方呎樓面面積。第三批住宅預計可於二零二六年建成，將額外提供約十萬平方呎樓面面積。

石家莊市

恒基濱河江來(本集團佔100%)



恒基濱河江來
石家莊市

項目位於主城長安區，鄰近北二環，交通方便。將發展成為大型社區，提供樓面面積約六十五萬平方呎或五百四十八個住宅單位、六十六萬平方呎或一千三百九十三個公寓、九萬平方呎商業樓面，以及約三萬平方呎幼稚園和其他公建配套樓面。

蘇州市

春和萬象雅苑(本集團佔11%)



春和萬象雅苑
蘇州市
(效果圖)

座落相城區之「春和萬象雅苑」，為備有住宅、公寓及配套商業之社區發展項目。整個項目分期興建，將為約二千二百戶家庭提供總樓面面積約三百一十八萬平方呎。當中約三百零一萬平方呎樓面面積經已落成，餘下部份預計將於二零二六年或之後竣工，提供樓面面積約十七萬平方呎。

天津市

都會江來(本集團佔50%)



都會江來
天津市

項目位於東麗區外環東路，臨近地鐵二號線，交通方便。項目佔地約一百萬平方呎，分作三期發展，共提供一千六百一十八個住宅單位，或合共約一百七十五萬平方呎之住宅樓面面積。其中一期及二期均已落成，合共提供住宅樓面面積約一百零九萬平方呎。餘下之第三期則計劃於二零二八年落成。

武漢市

鉞悅園著(本集團佔50%)



鉞悅園著
武漢市

項目位於東西湖區，鄰近三環線以及兩線地鐵交匯站，交通便利。兼且地塊週邊有武漢園博園及國際高爾夫球場，景觀秀麗開揚。該項目佔地約四十八萬平方呎，計劃發展成高端住宅，提供合共逾一百三十萬平方呎之住宅樓面面積。項目經已動工，當中首兩批住宅均已建成，合共提供約六十一萬平方呎樓面面積。

徐州市

恒基·雍景新城(本集團佔100%)



恒基·雍景新城
徐州市

「恒基·雍景新城」之住宅樓面面積合共約四百五十萬平方呎，已交付買家。該項目另有逾六十萬平方呎之商業樓面，當中約五十六萬平方呎已於二零二二年取得竣工備案。

主要已建成收租物業

項目名稱	位置	地契 屆滿年期	集團 所佔權益(%)	自估樓面面積(平方米)*			自估 車位數目
				商業	寫字樓	合共	
北京							
環球金融中心	朝陽區東三環中路1號	2034/2044	100	212,644	1,999,947	2,212,591	1,163
上海							
星揚西岸中心	徐匯區龍耀路175號	2055/2065	100	276,009	1,839,585	2,115,594	1,187
星瀚廣場	徐匯區龍文路317-318號	2058/2068	100	153,786	866,862	1,020,648	744
名人商業大廈	黃浦區南京東路300號	2053	100	406,618	427,980	834,598	272
六八八廣場	靜安區南京西路688號	2044	100	49,807	660,829	710,636	404
港匯中心二座	徐匯區虹橋路3號	2043	100	-	687,981	687,981	-
不夜城廣場	靜安區天目西路547號	2042	100	293,448	143,401	436,849	272
恒匯國際大廈	靜安區恒豐路568號	2042	100	65,467	368,658	434,125	186
環智國際大廈	靜安區恒豐路436號	2042	100	52,922	355,882	408,804	163
新岸商業中心	浦東新區濱江大道1655弄1-9號	2054/2064	51	86,314	340,863	427,177	262
恒基•旭輝天地	黃浦區馬當路458弄1-36號	2054/2064	50	53,020	128,177	181,197	80
廣州							
星寰國際商業中心	越秀區僑光西路11號、13號及 沿江西路181號	2033/2036/ 2043/2046/ 2056/2066	100	951,848	985,563	1,937,411	901
恒寶廣場	荔灣區寶華路133號	2040	100	609,550	-	609,550	326
深圳							
雲薈大廈	南山區向南路133號	2069	50	45,326	129,933	175,259	105
成都							
成都環球貿易廣場	錦江區東大路577號	2048	30	425,921	682,058	1,107,979	889
西安							
凱德廣場•御錦城	滻灞生態區滻河東路北段299號及 御錦一路382號	2078	50	521,936	-	521,936	659
總計：				4,204,616	9,617,719	13,822,335	7,613

* 包括位於地庫之可出租樓面

企業文化、業務模式及策略方向

企業文化

董事局致力維持嚴謹的道德及管治水平，於本集團上下各階層及各個業務範疇上，推動及培養以誠信、增長、關懷和協作為基礎的企業文化，以配合本集團的核心價值，並切實體現本集團可持續發展策略中的四大驅動要素，包括「環保為地球」、「創新為未來」、「關愛為人群」和「誠心為社區」。

董事局負責釐定、推廣和監督相關企業文化，以確保其符合本集團的業務目標、企業策略及未來方針。本集團的企業文化充分體現並反映於廣泛的本集團政策、管治常規及程序上，涵蓋範疇包括：審計與合規、舉報、平等機會與多元共融、員工福利以及企業社會責任。而這些既定程序加起來則塑造、維持並推動著本集團的企業文化。

業務模式

恒基地產採取多元化業務模式，包括中港物業投資、策略投資及物業發展之「三大業務支柱」。物業投資及策略投資為本集團提供可靠增長之收入來源，而物業發展業務為發展動力。

本集團以垂直整合方式經營香港物業發展業務，確保項目在設計、發展、建築、銷售及管理發展項目有效地執行。本集團除積極參與公開招標外，亦以具成本效益方法增加土地儲備，在市區收購舊樓重建項目及更改新界土地用途，從而以合理之成本獲得發展用地。在中國內地，本集團持續物色與內地發展商協作的機會，於中產人士佔多之一線及極具經濟增長潛力之二線城市共同開發大型住宅用地，同時於一線城市拓展其優質之商業投資物業組合。

本集團於香港擁有具規模且多元化物業投資組合，主要包括位於核心區之寫字樓及購物商場，以及若干位於港鐵站上蓋或沿線策略性區域之大型購物商場。在中國內地，本集團在主要地區擁有揉合創新設計及質素良好之大型商業綜合項目，作為收租物業。

有關策略性投資方面，本集團為兩間上市公司之最大股東，即香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）及香港小輪（集團）有限公司（「香港小輪」）。香港中華煤氣於香港及中國內地生產及經營分銷煤氣。香港小輪經營物業發展及投資。香港中華煤氣為一間公用事業企業，為本集團提供龐大收入。作為本公司之附屬公司美麗華酒店企業有限公司經營物業投資、酒店經營及餐飲業務。

策略方向

本集團採取以下的策略，致力長遠為股東爭取最大的價值：

以合理地價成本建造可持續未來

本集團積極參與公開招標。此外，本集團亦透過收購市區舊樓重建項目，及更改新界土地用途來補充土地儲備。該兩項均為行之有效擴展土地儲備途徑，既令土地來源較易掌握，兼且成本合理，可為本集團帶來長遠之發展裨益。

本集團作為可持續發展之物業發展商，在業務發展過程中，一向重視環保。本集團充分考慮社會之需要及關注。

位於主要地域之物業投資帶來穩定收入

本集團之多元化投資物業組合乃位於黃金地段之商業物業，為本集團提供穩定及經常性收入。再者，由本集團之上市附屬公司 — 恒基兆業發展有限公司主要在本集團物業及商場經營百貨業務及超級市場可令投資物業增值及出租率提升，有利於並符合本集團的利益。

參與中國內地市場

於中國內地之物業發展及物業投資著重為本集團帶來長期增長。本集團將審慎地於一線及極具經濟增長潛力之二線城市物色發展項目，務求補充土地儲備。同時亦會進一步優化與內地發展商協作，以推動業務發展。此外，本集團將於主要城市之核心地段，謹慎地物色具潛質之地塊，並發展成為商辦項目作長期收租之用。本集團日後將主力發展甲級寫字樓商業項目，而購物商場佔該等項目之比重相應較少。

策略投資作為穩定回報

上市附屬及聯營公司為本集團經常性收入另一穩定來源。尤其香港中華煤氣之獨特業務性質可補足本集團核心業務之物業發展及物業投資，並可使恒基地產解決本集團之地產發展業務週期。

審慎財務策略

本集團採納審慎財務及庫務策略。本集團一直保持溫和水平的負債率、審慎的債務償還期結構、充裕的未動用中期銀行承諾信貸額、合理的融資成本，以及適當比例的固定利率債務。本集團與各商業銀行一直保持良好關係，並致力透過發行債券以分散資金來源。

財務回顧

經營業績

以下討論應與本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表一併參閱。

收入及盈利

	收入			經營盈利/(虧損)貢獻		
	截至十二月三十一日止年度		增加/ (減少) %	截至十二月三十一日止年度		減少 %
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元		二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	
須報告分部						
—物業發展	14,639	12,506	+17%	1,569	4,795	-67%
—物業租賃	6,764	6,994	-3%	4,766	5,072	-6%
—百貨商店業務和超級市場及 百貨商店綜合業務	1,461	1,548	-6%	57	63	-10%
—酒店房間經營業務	318	331	-4%	79	91	-13%
—其他業務	2,559	3,877	-34%	(47)	42	-212%
	25,741	25,256	+2%	6,424	10,063	-36%

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	減少 %
本公司股東應佔盈利			
—不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及 發展中投資物業之公允價值變動總額(扣除遞延稅項後) (「基礎盈利」)(註)	6,063	9,774	-38%
—包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及 發展中投資物業之公允價值變動總額(扣除遞延稅項後)	5,653	6,296	-10%

註：本公司股東應佔基礎盈利(「基礎盈利」)並不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)。為使本集團之基礎盈利完全不受前述的公允價值變動之影響，其中於本年度內出售之投資物業之本集團應佔累計公允價值收益(除稅後)(已包括在計算出售投資物業收益淨額，並因此已包括在本年度之股東應佔盈利之內)港幣275,000,000元(二零二四年：港幣1,456,000,000元)於計算基礎盈利時已獲加回。

在撇除(i)若干公允價值調整；(ii)相應截至二零二四年十二月三十一日止年度內發生之一項重大交易；及(iii)從香港特別行政區政府於兩個年度收回土地所產生之收益後，截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止之兩個年度之基礎盈利比較如下：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	增加/(減少) 港幣百萬元	%
基礎盈利	6,063	9,774	(3,711)	-38%
加/(減)：				
(i) 有關於本年度內並無應用對沖會計處理、並按公允價值計量且其變動計入損益之若干利率掉期合約、跨貨幣掉期合約、跨貨幣利率掉期合約及外匯遠期合約之衍生金融工具之公允價值(收益)/虧損淨額	(67)	71	(138)	
(ii) 本集團轉讓其擁有一間全資附屬公司(該公司持有位於香港之投資物業「港匯東」)之全部權益及股東貸款所產生之收益並列為基礎盈利	-	(1,407)	1,407	
(iii) 從香港特別行政區政府收回位於香港新界新發展區由本集團所持有之租賃土地及其他土地所產生收益並列為基礎盈利(誠如下文「香港特別行政區政府收回若干土地」一段所述)	(599)	(3,361)	2,762	
	5,397	5,077	320	+6%

下文載列主要須報告分部之討論。

物業發展

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止之兩個年度，香港物業發展分部之總收入及除稅前盈利貢獻，包括源自物業銷售、從香港特別行政區政府收回租賃土地所產生之收益和按揭貸款所產生之利息收入、以及相應截至二零二四年十二月三十一日止之年度物業發展合營企業所產生之利息收入等之總收入及除稅前盈利貢獻。

總收入－附屬公司及按地區貢獻

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止之兩個年度，來自本集團附屬公司物業銷售之總收入及按地區貢獻如下：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	增加 港幣百萬元	%
按地區貢獻：				
香港	13,504	11,692	1,812	+15%
中國內地	1,135	814	321	+39%
	14,639	12,506	2,133	+17%

截至二零二五年十二月三十一日止年度，香港物業銷售之總收入貢獻為港幣13,504,000,000元，主要來自下列於截至二零二五年十二月三十一日止年度及以前年度竣工完成之住宅發展項目，並且其已出售單位於截至二零二五年十二月三十一日止年度已交付予買方：

- (i) 位於九龍長沙灣之「Belgravia Place 第1期」項目，其於二零二五年四月竣工完成，銷售收入為港幣2,918,000,000元；
- (ii) 位於九龍啟德發展區之「The Henley」(第1期至第3期)項目，銷售收入為港幣2,010,000,000元；
- (iii) 位於九龍長沙灣之「曉柏峰」項目，其於二零二五年六月竣工完成，銷售收入為港幣1,587,000,000元；
- (iv) 位於九龍紅磡之「Baker Circle • Greenwich」項目，銷售收入為港幣1,505,000,000元；
- (v) 位於九龍紅磡之「The Haddon」項目，其於二零二五年九月竣工完成，銷售收入為港幣1,266,000,000元；及
- (vi) 位於九龍旺角之「利奧坊 • 首隅」項目，其於二零二五年四月竣工完成，銷售收入為港幣1,263,000,000元。

儘管位於九龍馬頭角之「南首」住宅項目亦已於二零二五年十一月竣工完成，但由於其已出售單位計劃於二零二六年上半年度才交付予買方，因此該項目於截至二零二五年十二月三十一日止年度並無確認收入及盈利貢獻。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，中國內地物業銷售之總收入貢獻為港幣1,135,000,000元，其中主要乃來自石家莊市之「長安」項目港幣997,000,000元及北京市朝陽區之「恒匯雅苑」住宅項目港幣122,000,000元。相比之下，相應截至二零二四年十二月三十一日止年度，物業銷售之總收入貢獻港幣814,000,000元主要乃來自位於石家莊市之「長安」項目港幣586,000,000元及北京市朝陽區之「恒匯雅苑」住宅項目港幣218,000,000元。

除稅前盈利/(虧損)－按地區貢獻及來自附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止之兩個年度，本集團物業銷售按地區貢獻及來自附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之應佔除稅前盈利/(虧損)如下：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	減少 港幣百萬元	%
按地區貢獻：				
香港	1,566	4,647	(3,081)	-66%
中國內地	(253)	985	(1,238)	-126%
	1,313	5,632	(4,319)	-77%

截至二零二五年十二月三十一日止年度，來自香港物業銷售之本集團應佔除稅前盈利減少港幣3,081,000,000元(或66%)，主要乃由於相應截至二零二四年十二月三十一日止年度從香港特別行政區政府收回本集團持有供發展後銷售之待發展租賃土地所產生之應佔除稅前收益並列為賬目所示盈利總額港幣3,320,000,000元，而截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團則只確認從香港特別行政區政府收回本集團持有供發展後銷售之待發展租賃土地所產生之應佔除稅前收益並列為賬目所示盈利總額港幣599,000,000元。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，來自中國內地物業銷售之本集團應佔除稅前盈利減少港幣1,238,000,000元(或126%)，主要乃由於本集團位於西安市之「御錦城」項目、長沙市之「湖山賦」項目、廣州市之「江薈花園」項目以及北京市朝陽區之「恒合佳苑」商住項目(均為本集團合營企業所持有之項目)之應佔除稅前盈利貢獻有所減少。

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	增加/(減少) 港幣百萬元	%
按附屬公司(扣除非控股權益後)、 聯營公司及合營企業之貢獻：				
附屬公司	1,419	4,732	(3,313)	-70%
聯營公司	59	(16)	75	+469%
合營企業	(165)	916	(1,081)	-118%
	1,313	5,632	(4,319)	-77%

財務回顧

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團應佔附屬公司之物業銷售除稅前盈利減少港幣3,313,000,000元（或70%），主要乃由於相應截至二零二四年十二月三十一日止年度從香港特別行政區政府收回本集團持有供發展後銷售之待發展租賃土地所產生之應佔除稅前收益並列為賬目所示盈利總額港幣3,320,000,000元（誠如上文所述）。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團應佔聯營公司之物業銷售除稅前盈利增加港幣75,000,000元（或469%），主要乃由於本集團應佔香港小輪（集團）有限公司（「香港小輪」，為本集團之上市聯營公司）所持有位於香港之「帝御」合營發展項目之除稅前盈利貢獻增加港幣63,000,000元。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團應佔合營企業之物業銷售除稅前盈利減少港幣1,081,000,000元（或118%），主要乃由於本集團位於中國內地之應佔除稅前盈利貢獻減少合共港幣1,205,000,000元，尤其是有關位於西安市之「御錦城」項目、長沙市之「湖山賦」項目及廣州市之「江薈花園」項目，本集團應佔截至二零二五年十二月三十一日止年度除稅前盈利貢獻分別按年減少港幣851,000,000元、港幣170,000,000元及港幣135,000,000元。

物業租賃

總收入－附屬公司及按地區貢獻

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止之兩個年度，來自本集團附屬公司物業租賃之總收入及按地區貢獻如下：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	增加/(減少) 港幣百萬元	%
按地區貢獻：				
香港	5,002	4,953	49	+1%
中國內地	1,762	2,041	(279)	-14%
	6,764	6,994	(230)	-3%

除稅前租金淨收入－按地區貢獻及來自附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止之兩個年度，本集團物業租賃按地區貢獻及來自附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之應佔除稅前租金淨收入如下：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	減少 港幣百萬元	%
按地區貢獻：				
香港	4,872	4,916	(44)	-1%
中國內地	1,304	1,591	(287)	-18%
	6,176	6,507	(331)	-5%
按附屬公司(扣除非控股權益後)、 聯營公司及合營企業之貢獻：				
附屬公司	4,435	4,734	(299)	-6%
聯營公司	473	480	(7)	-1%
合營企業	1,268	1,293	(25)	-2%
	6,176	6,507	(331)	-5%

就香港而言，按整體組合基礎上，截至二零二五年十二月三十一日止年度之租金收入貢獻按年增加港幣49,000,000元(或1%)、以及本集團應佔除稅前租金淨收入貢獻按年減少港幣44,000,000元(或1%)。儘管「The Henderson」項目(為於二零二四年一月竣工完成之位於香港投資物業項目)之除稅前租金淨收入貢獻按年增加港幣101,000,000元，惟被下列項目均較相應截至二零二四年十二月三十一日止年度按年減少所抵銷：(i)有關本集團若干附屬公司持有之投資物業之除稅前租金淨收入貢獻按年減少港幣134,000,000元；及(ii)有關本集團應佔聯營公司及合營企業持有之投資物業之除稅前租金淨收入貢獻合共按年減少港幣11,000,000元。

就中國內地而言，按整體組合基礎上，截至二零二五年十二月三十一日止年度之租金收入貢獻按年減少港幣279,000,000元(或14%)、以及本集團應佔除稅前租金淨收入貢獻按年減少港幣287,000,000元(或18%)。按截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止之兩個財政年度之人民幣匯兌港元之平均匯率計算，截至二零二五年十二月三十一日止年度人民幣匯兌港元按年跌值約1%，但撇除外幣換算之影響後，則按人民幣計值之基準而言：

- (i) 本集團應佔租金收入按年減少12%，主要乃由於位於北京市「環球金融中心」項目，其截至二零二五年十二月三十一日止年度之平均出租率較相應截至二零二四年十二月三十一日止年度有所下降，以致其租金收入貢獻亦有所減少；

及

- (ii) 本集團應佔除稅前租金淨收入按年減少17%，亦主要乃由於位於北京市「環球金融中心」項目之租金收入貢獻減少(誠如上文所述原因)所致。

百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務

百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務乃分別透過Citistore (Hong Kong) Limited(「千色Citistore」)及Unicorn Stores (HK) Limited(「Unicorn」)所營運，該兩間公司均為恒基兆業發展有限公司(為本集團之一間非全資上市附屬公司)之全資附屬公司。截至二零二五年十二月三十一日止年度，收入貢獻為港幣1,461,000,000元(二零二四年：港幣1,548,000,000元)，較相應截至二零二四年十二月三十一日止年度按年減少港幣87,000,000元(或6%)。截至二零二五年十二月三十一日止年度之收入減少，主要乃由於出境旅遊、以及跨境消費及購物活動持續增加而導致本集團零售額有所下降。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，盈利貢獻(在沖銷千色Citistore及Unicorn向本集團支付之店舖租金支出後，乃由於千色Citistore及Unicorn向本集團租賃若干店舖地址作營運之用)減少港幣6,000,000元(或10%)至港幣57,000,000元(二零二四年：港幣63,000,000元)。盈利貢獻之減少，主要乃由於與收入貢獻之減少一致，儘管截至二零二五年十二月三十一日止年度已經實施改善成本控制及節省經營支出。

酒店房間經營業務

此乃主要有關美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」，為本集團之非全資上市附屬公司)就旗下所經營位於香港之兩家酒店，即「美麗華酒店」及「問月酒店」之銷售酒店房間業務。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，收入為港幣318,000,000元(二零二四年：港幣331,000,000元)及除稅前盈利港幣79,000,000元(二零二四年：港幣91,000,000元)，即收入按年減少港幣13,000,000元(或4%)及除稅前盈利按年減少港幣12,000,000元(或13%)。於回顧年度內，收入貢獻之減少乃由於「美麗華酒店」自二零二五年六月份起進行部分客房翻新工程，導致該酒店之入住率有所下降。而回顧年度內除稅前盈利貢獻之較顯著減少(以百分比計算而言)，乃由於直接成本(例如員工成本及支付予旅行社之佣金支出等)有所增加、以及美麗華酒店物業之維修及保養費用亦有所增加。

其他業務

其他業務主要包括酒店管理(除酒店房間經營業務以外)、建築工程、提供財務借貸(除歸類於上文「物業發展」分部之按揭貸款所產生之利息收入以及物業發展合營企業所產生之利息收入以外)、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、保安和清潔服務、以及旅遊及餐飲業務。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，其他業務之收入及除稅前虧損貢獻分別為港幣2,559,000,000元及港幣47,000,000元，其中：

- (a) 較相應截至二零二四年十二月三十一日止年度之收入貢獻港幣3,877,000,000元，本年度減少港幣1,318,000,000元(或34%)，收入貢獻減少主要乃由於(i)本集團為「天瀧」項目(為本集團合營企業所持有之項目、並於二零二四年度竣工完成)承造建築工程之收入貢獻減少港幣1,174,000,000元；及(ii)隨著新冠病毒疫情過後國際旅遊活動復甦，旅遊市場於二零二四年度曾受益於強勁之積壓需求，而本年度旅遊市場之氣氛則較二零二四年度有所減弱，以致美麗華之旅遊業務之收入貢獻減少港幣197,000,000元；

及

- (b) 較相應截至二零二四年十二月三十一日止年度之除稅前盈利貢獻港幣42,000,000元，本年度除稅前盈利貢獻減少港幣89,000,000元(或212%)，主要乃由於來自美麗華之旅遊業務之除稅前盈利貢獻減少港幣74,000,000元(誠如上文所述原因)。

聯營公司

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度應佔聯營公司之除稅後盈利減虧損為港幣2,512,000,000元(二零二四年：港幣2,413,000,000元)，較相應截至二零二四年十二月三十一日止年度增加港幣99,000,000元(或4%)。撇除本集團於本年度應佔聯營公司所持投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項)後，本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度應佔聯營公司之除稅後基礎盈利減虧損為港幣2,701,000,000元(二零二四年：港幣2,623,000,000元)，較相應截至二零二四年十二月三十一日止年度增加港幣78,000,000元(或3%)。截至二零二五年十二月三十一日止年度之除稅後基礎盈利按年增加，主要乃由於(i)本集團應佔香港中華煤氣有限公司(為本集團之上市聯營公司)之除稅後基礎盈利貢獻按年增加港幣22,000,000元；及(ii)本集團應佔香港小輪之除稅後基礎盈利貢獻按年增加港幣42,000,000元(主要乃由於來自「帝御」項目(香港小輪所持有位於香港之合營物業發展項目)之除稅後盈利貢獻按年增加港幣53,000,000元所致)。

合營企業

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度應佔合營企業除稅後盈利減虧損為港幣223,000,000元(二零二四年：港幣685,000,000元)，較相應截至二零二四年十二月三十一日止年度減少港幣462,000,000元(或67%)。撇除本集團於本年度應佔合營企業所持投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項)後，本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度應佔合營企業之除稅後基礎盈利減虧損為港幣327,000,000元(二零二四年：港幣666,000,000元)，較相應截至二零二四年十二月三十一日止年度減少港幣339,000,000元(或51%)。截至二零二五年十二月三十一日止年度之除稅後基礎盈利按年減少，主要乃由於本集團應佔位於中國內地之合營企業物業銷售除稅後盈利貢獻按年減少合共淨額港幣566,000,000元，惟被(i)本集團應佔位於香港之合營企業物業銷售除稅後盈利貢獻、及應佔從香港特別行政區政府收回若干合營企業持有位於香港之土地所產生之收益，增加合共淨額港幣115,000,000元；及(ii)本集團應佔「國際金融中心」項目之除稅後基礎盈利貢獻增加港幣67,000,000元而部分抵銷。

融資成本

截至二零二五年十二月三十一日止年度，利息資本化前之融資成本(包括利息支出及其他借貸成本)為港幣5,456,000,000元(二零二四年：港幣6,884,000,000元)，其中包括與債券(誠如下文「截至二零二五年十二月三十一日止年度發行可換股債券」一段所定義及提述)相關之融資成本為港幣102,000,000元(乃根據實際年利率計算)(二零二四年：無)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，利息資本化後之融資成本為港幣2,444,000,000元(二零二四年：港幣2,331,000,000元)，並在抵銷截至二零二五年十二月三十一日止年度本集團之銀行利息收入港幣444,000,000元(二零二四年：港幣452,000,000元)後，本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合損益表內確認融資成本淨額為港幣2,000,000,000元(二零二四年：港幣1,879,000,000元)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團之整體實際借貸年利率約為3.41%(二零二四年：約為4.51%)。

重估投資物業及發展中投資物業

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合損益表內確認之投資物業及發展中投資物業之公允價值增加(扣除遞延稅項及非控股權益前)為港幣160,000,000元(二零二四年：公允價值減少港幣1,514,000,000元)。

財務資源及資金流動性

中期票據發行計劃

於二零二五年十二月三十一日，根據中期票據發行計劃(乃本集團於二零一一年八月三十日成立，並於二零二二年五月六日安排於任何時間尚未償還之票據最高本金總額由5,000,000,000美元增加至7,000,000,000美元)項下已發行並由本公司擔保償還之票據賬面總金額為港幣10,798,000,000元(二零二四年：港幣19,609,000,000元)，票據償還期限為介乎兩年至二十年(二零二四年：介乎兩年至二十年)之間。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團根據中期票據發行計劃發行按港元計值之三項擔保票據賬面值總金額為港幣690,000,000元(二零二四年：按港元計值之一項擔保票據賬面值金額為港幣300,000,000元)，償還期限為介乎兩年至五年之間(二零二四年：償還期限為兩年)。本集團發行擔保票據乃為對本集團之資本開支需求(誠如下文「資本承擔」一段所述)提供資金。該等票據已包括在本集團於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日之銀行及其他借款內(誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所述)。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團已償還中期票據發行計劃項下本金合共相等於港幣9,619,000,000元(二零二四年：港幣6,334,000,000元)之若干擔保票據。

債務償還期及利息償付比率

本集團之債務總額償還期、現金及銀行結餘、債務淨額及借貸比率如下：

	於二零二五年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
銀行及其他借款(包括於二零二五年七月發行之港幣8,000,000,000元 可換股債券之債務部分(二零二四年：無))償還期：		
—一年內	9,331	17,586
—一年後但兩年內	15,175	20,081
—兩年後但五年內	36,749	22,824
—五年後	17,619	21,745
應付關連公司借款	3,543	3,672
債務總額	82,417	85,908
減：現金及銀行結餘	(22,198)	(17,919)
債務淨額	60,219	67,989
股東權益	322,464	322,147
借貸比率(%)	18.7%	21.1%

借貸比率乃根據本集團於報告期間結束日之債務淨額及股東權益而計算。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之債務總額包括(i)位於香港之銀行及其他借款，包括銀行借款港幣58,230,000,000元(二零二四年：港幣59,824,000,000元)、擔保票據港幣10,798,000,000元(二零二四年：港幣19,609,000,000元)以及債券(誠如下文「截至二零二五年十二月三十一日止年度發行可換股債券」一段所定義及提述)之債務部分港幣7,120,000,000元(二零二四年：無)；(ii)位於中國內地之銀行借款相等於港幣2,726,000,000元(二零二四年：相等於港幣2,803,000,000元)；及(iii)應付關連公司借款相等於港幣3,543,000,000元(二零二四年：相等於港幣3,672,000,000元)，合共為港幣82,417,000,000元(二零二四年：港幣85,908,000,000元)。位於香港之銀行及其他借款均為無抵押及其加權平均債務償還期約為3.81年(二零二四年：約為3.36年)。位於中國內地之銀行借款為無抵押及其加權平均債務償還期約為3.16年(二零二四年(重列以符合本年度之計算基礎)：約為3.17年)。應付關連公司借款為無抵押及其加權平均債務償還期約為三年(二零二四年：約為三年)。

此外，於二零二五年十二月三十一日，本集團應付一間同母系附屬公司(為本集團最終控股公司之一間全資附屬公司)借款港幣80,618,000,000元(二零二四年：港幣66,215,000,000元)，此金額為無抵押、付息及無固定還款期。

於二零二五年十二月三十一日，經計及掉期合約之影響後，本集團債務總額之37%(二零二四年：37%)為附帶固定利率之借款。

本集團之利息償付比率計算如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
經營盈利(經計及於年度內出售投資物業之累計公允價值變動(除稅後)， 但未計及於年度內投資物業及發展中投資物業之公允價值變動)加上 本集團應佔聯營公司及合營企業之基礎盈利減虧損(「基礎經營盈利」)	8,878	13,276
淨利息支出(利息資本化前)	4,838	6,251
利息償付比率(倍)	1.84	2.12

截至二零二五年十二月三十一日止年度之基礎經營盈利按年減少之主要原因為(i)於相應截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團轉讓其擁有一間全資附屬公司(該公司持有位於香港之本集團前度投資物業「港匯東」)之全部權益及股東貸款所產生之收益並列為基礎盈利港幣1,407,000,000元；及(ii)從香港特別行政區政府收回位於香港新界新發展區由本集團所持有之供發展後銷售之待發展租賃土地及其他土地所產生之除稅前收益並列為基礎盈利，由相應截至二零二四年十二月三十一日止年度之港幣3,361,000,000元減少至截至二零二五年十二月三十一日止年度之港幣599,000,000元。

本集團擁有充裕之銀行信貸額度及經常性營運收入，令本集團具備充裕之財務資源以應付日常營運及未來業務擴展之資金需求。

庫務及財務管理

本集團面對利率及匯率風險。為有效率地管理該等風險，本集團之融資及庫務事宜乃從公司之層面集中協調。本集團一貫政策為所有衍生金融工具交易僅為風險管理而進行，而本集團於報告期間結束日並無持有任何衍生金融工具作投機用途。

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要按港元計值。於二零二五年十二月三十一日，本集團之主要匯率風險來自按人民幣計值並位於中國內地之物業發展及投資業務、以及於二零二五年十二月三十一日按美元、人民幣及日圓計值之擔保票據(「票據」)和按日圓及人民幣計值之銀行借款。

就本集團位於中國內地之營運而言，除注資及在某些情況下為項目提供沒有對沖安排之人民幣貸款以外，本集團致力於透過維持適當水平之人民幣外部借款以達致自然對沖。就於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日各自日期之位於香港之票據及銀行借款而言，本集團已與若干交易對手銀行作出對沖安排，包括(i)利率掉期合約；(ii)跨貨幣掉期合約；(iii)跨貨幣利率掉期合約；及(iv)外匯遠期合約，目的為對沖於借款期內之利率風險和外匯風險。根據上述之掉期及遠期合約，本集團只對沖利率風險、只對沖外匯風險、及對沖利率風險和外匯風險兩者並有關位於香港之票據及銀行借款，於二零二五年十二月三十一日總額為港幣15,282,000,000元(二零二四年：港幣21,775,000,000元)，佔本集團於二零二五年十二月三十一日債務總額之19%(二零二四年：25%)。

重大收購及出售

本集團於本回顧年度內，並無重大收購及出售事項。

香港特別行政區政府收回若干土地

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團確認香港特別行政區政府以現金補償應佔合共金額港幣943,000,000元收回本集團所持有位於香港新界元朗南、錦田、新田、洪水橋及北環線主線建設所需土地、應佔總土地面積合共約九十萬平方呎之供發展後銷售之待發展租賃土地。因此，截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團確認從上述收回土地所產生之應佔除稅前總收益並列為賬目所示盈利及基礎盈利均為港幣599,000,000元。

截至二零二五年十二月三十一日止年度發行可換股債券

根據日期為二零二五年七月八日之認購協議，於二零二五年七月十六日，本公司之一間間接全資附屬公司(「發行人」)透過獨立金融機構作為獨家牽頭經辦人完成發行於二零三零年到期本金總額為港幣8,000,000,000元、年息率0.5%之有擔保無抵押可換股債券(「債券」)，該等債券可由債券持有人選擇轉換為本公司股本中之繳足股份(「換股股份」)。債券轉換為本公司股份之換股價現調整為港幣35.35元(「經調整換股價」)並其後可再作進一步調整，及債券之到期日為二零三零年七月十六日。本公司已無條件及不可撤回地擔保發行人將按時支付所有應付款項、及發行人將按時履行其於債券項下之責任。發行債券所得款項淨額(扣除費用後)約為港幣7,920,000,000元。於首次確認時，債券之債務部分乃參考不具有權益轉換選擇權之類似負債、並按公允價值確認。在計及自啟始確認之日起直至及包括二零二五年十二月三十一日期間有關債券所發生之利息支出(按實際利率計算)以及同期間已付和應付之利息支出，於二零二五年十二月三十一日，債券之債務部分及權益部分之賬面值分別為港幣7,120,000,000元及港幣887,000,000元。

自二零二五年七月十六日後直至及包括二零二五年十二月三十一日期間，概無債券持有人行使選擇權將其所持債券轉換為換股股份。

假設按照經調整換股價悉數轉換債券並且本公司之股本不變，本公司將發行合共226,308,345股換股股份，佔於二零二五年十二月三十一日並經配發及發行換股股份後之已擴大發行股份總數約4.47%。

根據本集團於二零二五年十二月三十一日之現金及銀行結餘、本集團之營運活動所產生之現金流量、以及本集團可動用已獲承諾但尚未提取之銀行融資額度，本集團有能力履行其在債券項下之贖回責任。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團概無抵押其附屬公司之資產予任何各方。

資本承擔

於二零二五年十二月三十一日，本集團之資本承擔為港幣13,819,000,000元(二零二四年：港幣19,030,000,000元)。此外，於二零二五年十二月三十一日，本集團應佔合營企業及若干聯營公司之資本承擔為港幣3,244,000,000元(二零二四年：港幣5,666,000,000元)。

本集團計劃透過本集團以內部產生之現金流、銀行存款、銀行融資額度、以及已經和計劃從資本市場所籌集之資金，為截至二零二六年十二月三十一日止年度之資本開支需求提供資金。

或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣6,057,000,000元(二零二四年：港幣14,635,000,000元)，其中主要包括：

- (i) 有關擔保本集團之附屬公司及合營企業項目就應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書、保證書及承諾之或然負債合共應佔金額為港幣242,000,000元(二零二四年：港幣245,000,000元)；
- (ii) 本集團代於中國內地之本集團發展項目之物業單位買方(相關之房產證於二零二五年十二月三十一日尚未發出)向金融機構提供擔保金額為港幣946,000,000元(二零二四年：港幣2,647,000,000元)，該等擔保於房產證發出後將被解除。擔保金額之減少主要乃由於截至二零二五年十二月三十一日止年度有關本集團位於宜興市及石家莊市兩個項目之擔保已於房產證發出後被解除；

- (iii) 本集團向兩間貸款銀行提供不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團於一間合營企業（該合營企業（「第一發展商」）從事發展市區重建局所擁有位於香港九龍土瓜灣庇利街/榮光街之一幅土地，其中本集團擁有第一發展商50%股權權益）與該兩間貸款銀行於二零二三年十二月二十九日所訂立最高融資額度為港幣6,556,000,000元之貸款額度協議（其中部分金額用作再融資第一發展商與一間貸款銀行之前於二零二二年七月二十五日所訂立之貸款額度協議，最高融資額度為港幣3,276,000,000元並已於二零二四年一月二十八日屆滿）項下可能提取最高借款金額之50%相關還款責任。本集團應佔及按本集團於第一發展商權益比例，就此項擔保所產生之或然負債最高金額為港幣3,278,000,000元（二零二四年：最高金額為港幣3,278,000,000元）；及
- (iv) 本集團向一間貸款銀行提供不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團於一間合營企業（該合營企業（「第二發展商」）從事發展位於香港鰂魚涌英皇道983-987A號及濱海街16-94號之一幅土地，其中本集團擁有第二發展商50%股權權益）與該貸款銀行於二零二五年十二月十七日所訂立最高融資額度為港幣2,300,000,000元之貸款額度協議（該金額用作再融資先前借予第二發展商以收購地塊作為發展用途之前股東貸款）項下可能提取最高借款金額之50%相關還款責任。本集團應佔及按本集團於第二發展商權益比例，就此項擔保所產生之或然負債最高金額為港幣1,150,000,000元（二零二四年：無）。

僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團有10,078名（二零二四年：9,970名）全職僱員。僱員之薪酬與市場及同業水平相若。年終花紅視乎員工之個別表現酌情發放。其他僱員福利包括醫療保險、退休計劃、培訓課程及教育津貼。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，總員工成本為港幣3,412,000,000元（二零二四年：港幣3,364,000,000元）。

五年財務摘要

截至十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元
本年度盈利	—	13,195	9,239	9,261	6,296	5,653
本年度基礎盈利	一及二	13,624	9,629	9,706	9,774	6,063
		港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股盈利						
— 基本	一及四	2.73	1.91	1.91	1.30	1.17
— 攤薄	一及四	2.73	1.91	1.91	1.30	1.14
每股基礎盈利						
— 基本	一、二及四	2.81	1.99	2.00	2.02	1.25
— 攤薄	一、二及四	2.81	1.99	2.00	2.02	1.23
每股股息	—	1.80	1.80	1.80	1.80	1.26

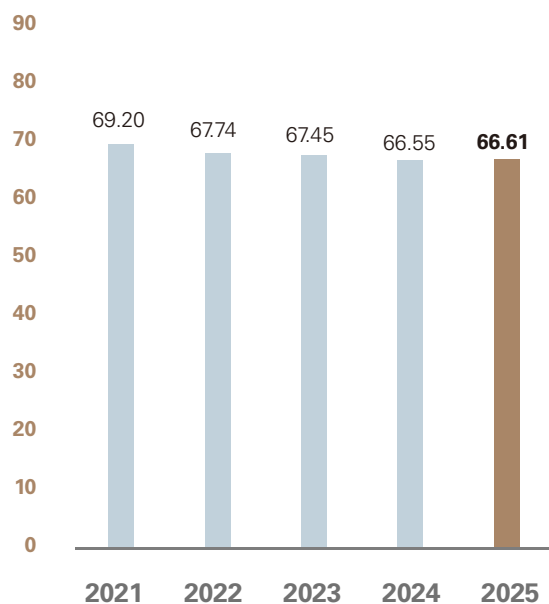
於十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元
投資物業		260,241	260,124	264,404	271,874	276,134
其他物業、廠房及設備		4,599	4,580	4,508	4,389	6,192
聯營公司權益		53,955	50,013	51,903	50,564	51,435
合營企業權益		80,887	79,911	78,933	77,876	82,630
存貨		109,180	97,258	94,164	85,608	79,621
淨借貸	三	91,968	79,086	73,869	67,989	60,219
資產淨值	—	335,020	327,948	326,542	322,147	322,464
淨借貸相對資產淨值		27.5%	24.1%	22.6%	21.1%	18.7%
		港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股資產淨值	一及四	69.20	67.74	67.45	66.55	66.61

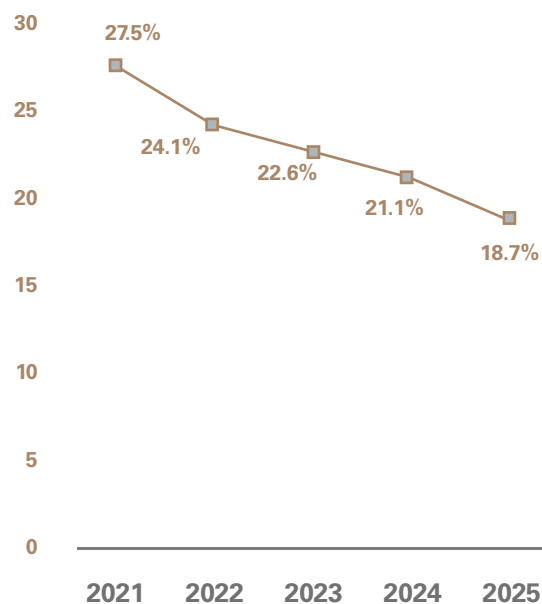
附註：

- 一 以上所示或提及之盈利、股息及資產淨值均為本公司股東應佔數額。
- 二 「基礎盈利」及「每股基礎盈利」並不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)。為使本集團之基礎盈利完全不受前述的公允價值變動之影響，其中於本年度內出售之投資物業之本集團應佔除稅後累計公允價值收益或虧損(已包括在計算出售投資物業收益淨額，並因此已包括在本年度之股東應佔盈利之內)於計算基礎盈利時已獲加回或扣減。
- 三 淨借貸乃指銀行借款、擔保票據、可換股債券及應付關連公司借款之總額減除現金及銀行結餘。
- 四 每股基本盈利及每股基本基礎盈利分別按本年度盈利及本年度基礎盈利以及本年度內已發行之加權平均普通股股數計算。每股攤薄盈利及每股攤薄基礎盈利分別按本年度盈利及本年度基礎盈利以及已攤薄之加權平均普通股股數，此乃於加權平均計算內經調整截至二零二五年十二月三十一日止年度所發行之可換股債券悉數轉換之影響。
每股資產淨值則以各報告期間結束日當日之已發行股份數目之基準計算。

每股資產淨值(港幣)

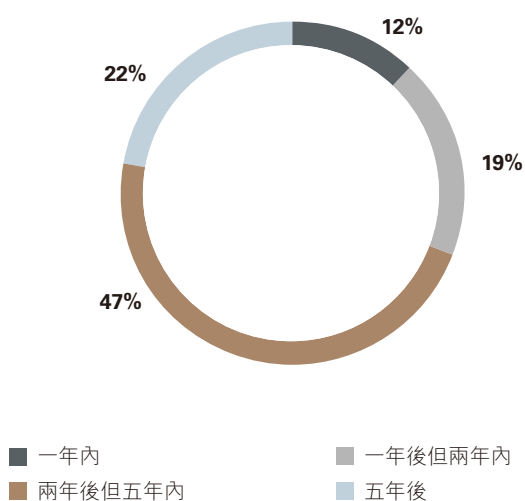


淨借貸相對資產淨值(%)



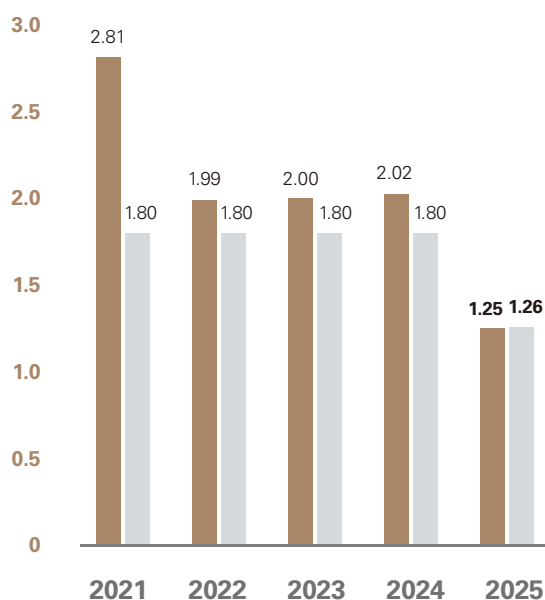
集團之銀行及其他借款償還期^{註一}

於二零二五年十二月三十一日



註一： 不包括關連公司借款。

每股基本基礎盈利/股息(港幣)

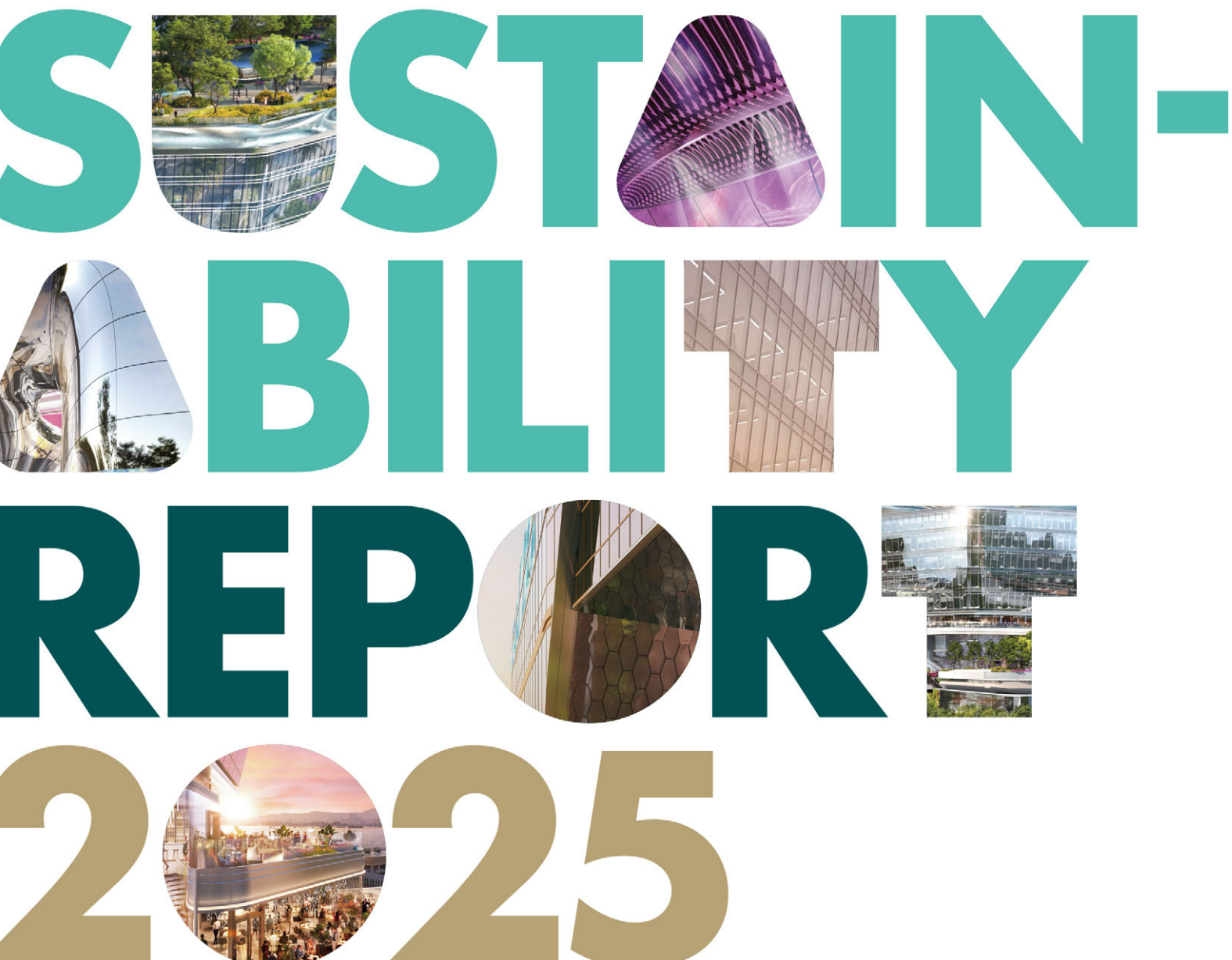


■ 每股基本基礎盈利

■ 每股股息

可持續發展

SUSTAIN- ABILITY REPORT 2025

The title 'SUSTAINABILITY REPORT 2025' is rendered in large, bold, teal and gold letters. The letters are filled with various images: 'S' shows a modern building with a curved facade; 'U' shows a lush green park with trees and a path; 'S' shows a purple, textured architectural detail; 'T' shows a close-up of a building's facade with a grid pattern; 'A' shows a curved, metallic architectural element; 'B' shows a modern building with a grid facade; 'I' shows a close-up of a building's facade with a grid pattern; 'L' shows a modern building with a grid facade; 'I' shows a modern building with a grid facade; 'T' shows a modern building with a grid facade; 'Y' shows a modern building with a grid facade; 'R' shows a modern building with a grid facade; 'E' shows a modern building with a grid facade; 'P' shows a modern building with a grid facade; 'O' shows a modern building with a grid facade; 'R' shows a modern building with a grid facade; '2' shows a modern building with a grid facade; '0' shows a modern building with a grid facade; '2' shows a modern building with a grid facade; '5' shows a modern building with a grid facade.

引言

本章節概述恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)連同其附屬公司,統稱「集團」涵蓋二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日止年度之獨立二零二五年可持續發展報告(「報告」)之重點。

報告範圍

我們報告的披露資訊涵蓋本集團之業務管控範圍,其中包括集團於本年度在建築、物業管理、餐飲和酒店以及百貨公司業務的可持續發展績效及進展的說明和關鍵統計數據,涵蓋裕民建築有限公司¹(「裕民」);冠威管理有限公司²(「冠威」);偉邦物業管理有限公司(「偉邦」)及恒益物業管理有限公司(「恒益」)³;上海星卓物業管理有限公司⁴(「星卓」);恒基兆業發展有限公司⁵(「恒基兆業發展」)及美麗華酒店企業有限公司⁶(「美麗華集團」)。

我們透過與持份者交流,把相關的重要議題加入本報告中。有關持份者參與活動的詳情,請參閱「重要議題的評估方法」章節。

報告準則

報告按照最新的全球報告倡議組織(「GRI」)的《可持續發展報告標準》準則(二零二一年)編製,並遵守香港交易及結算所有限公司(「HKEX」)發佈之主板上市規則附錄C2《環境、社會及管治報告守則》(自二零二五年一月一日起生效)所載的規定;同時參考國際可持續準則理事會(「ISSB」)發佈之《國際財務報告可持續披露準則第1號—可持續相關財務信息披露一般要求》(「IFRS S1」)及《國際財務報告可持續披露準則第2號—氣候相關披露》(「IFRS S2」)。本報告按照GRI的《可持續發展報告標準》準則和香港交易及結算所有限公司的《環境、社會及管治報告守則》載列的選定可持續發展資料經第三方作驗證核實,詳情請參閱報告的「獨立有限鑒證報告」章節。

匯報期間集團並沒有與環保、就業、健康與安全、勞工標準、人權及反貪污相關並對集團產生重大影響及已確定的違規事件或申訴。

獲取報告

可持續發展報告每年皆會在集團網站發佈。報告的電子版本可於 <https://sustainability.hld.com/tc/reports-publications> 下載。

註1: 裕民建築有限公司負責管理集團的建築地盤

註2: 冠威管理有限公司負責管理集團的商用物業

註3: 偉邦物業管理有限公司及恒益物業管理有限公司負責管理住宅及工商物業

註4: 上海星卓物業管理有限公司專門為集團在中國內地的商用物業提供優質的管理服務

註5: 恒基兆業發展有限公司負責管理兩間營運零售業務的全資附屬公司

註6: 美麗華酒店企業有限公司營運酒店及餐飲業務

我們的可持續發展策略和成就

二零二零可持續發展願景

我們的二零二零可持續發展願景由四大驅動要素組成：環保為地球、創新為未來、關愛為人群以及誠心為社區。四大要素緊扣我們的行業及營運，並應對聯合國可持續發展目標，為集團的可持續發展舉措的指導原則。

環保為地球



發展綠色物業資產： 減少我們對環境帶來的影響

重點領域：

應對氣候變化

採用智能和具氣候變化抗禦力的綠色建築設計，讓物業能適應氣候變化所致的不良影響

環境影響

減少商業模式的環境影響及碳足跡

成就：



連續第2年獲亞洲卓越企業與可持續發展大獎嘉許，並獲頒「二零二五年亞洲最佳永續發展企業」殊榮



在二零二五年PropertyGuru亞洲不動產大獎中獲評亞洲最佳發展商及最佳發展商（中國香港及澳門），鞏固我們卓越創新的領先發展商地位



榮獲環保建築大獎頒發的「設施管理綠建領導先鋒獎」，表彰我們在可持續營運及卓越設施管理方面的承諾與成就



於二零二五年全球房地產可持續標準評定中獲五星評級，並於發展基準（多元化）範疇以滿分榮獲全球及區域業界領先地位



更新環境、社會及管治目標，以更切合集團當前的可持續願景並與恒基地產策略目標保持一致



開展自然相關風險與機遇情景分析，透過量化碳排放及了解物業組合脆弱點，協助投資決策制定



開始披露氣候相關財務指標，以提升氣候相關披露的完整性並指導後續減碳工作



在採購決策中引入內部碳定價，以評估碳排放影響，並將資金重新分配到低碳投資和活動上



將一站式供冷服務系統擴展至更多管理物業，提升能源效率並降低更多管理物業的用電量



於鋪設路面採用環保磚，以提升步行友善度並優化街景，減少廢棄物並促進公共空間的可持續性



制訂可持續金融框架並累計獲得超過港幣500億元等值的綠色及可持續金融信貸額度

集團為每個驅動要素訂下重點方針，於二零二零年前制定策略並付諸實行，同時訂立目標，以評估各個要素的實行進度。請參閱報告以了解有關我們的可持續發展目標和進展的詳情。

創新為未來



開創智能時代： 善用創新技術和科技，以智慧建築塑造現代城市環境

重點領域：

科技創新

利用科技帶來全新的生活和工作模式

社會創新

致力通過各樣的創新，提高持份者的生活質素

成就：



The Henderson 在國際房地產大獎獲「**世界最佳物業**」，成為**香港首個項目及發展商**獲得此殊榮



The Henderson 榮獲**10項最高評級認證**，包括成為香港及內地**首個**獲得**ModeScore**及**ActiveScore「雙鉑金」**認證項目，強化我們在可持續城市發展領域的領導地位



連續**5年**獲「**全球具創新力知識型機構獎**」及「**香港最具創新力知識型機構獎**」



The Henderson 之智慧與創新設計獲「**buildingSMART 國際開放式建築信息模擬大獎(營運類別獎)**」及「**亞太智慧綠建築獎 - 設計獎(鉑金)**」嘉許



於多個建築地盤部署智能技術，包括**人工智能輔助消防設施巡查**及**環保幕牆**，以提升效率並減少環境影響



擔任**國際電梯募投比賽預選評審**，鼓勵全球初創企業孕育具變革性的**房地產科技**構思

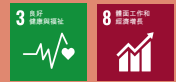


研發**人工智能室內設計生成器**，協助客戶在**30秒**內呈現理想家居視覺效果，以提升銷售轉化率



建置**ESG數據系統**，**集中管理物業的ESG數據**並加入人工智能功能、關鍵績效指標監察及異常情況識別

關愛為人群



建立關愛文化： 堅守良心管理方式，關心員工，關顧合作夥伴

重點領域：

健康與福祉

透過建築設計、營運及服務，保障持份者的健康與福祉

我們的員工、合作夥伴及客戶

積極增進與員工、合作夥伴及客戶的合作關係，回應他們的需求

成就：



保持 **低於同行的每千名工人3.2宗事故發生率的紀錄**



贊助第十三屆「香港綠色建築週」，由建造業議會及香港綠色建築議會主席主禮，促進培養公眾綠色建築意識



於 Central Yards 推出「**I Am a Safety Ambassador**」獎勵計劃，鼓勵主動職業安全意識和行為，培養互相關懷與責任文化



與康樂及文化事務署合作，將 The Henderson 旁邊的琳寶徑休憩花園打造成以大自然為靈感的**藝術花園**



全年持續透過跨行業合作，支持並參與**思想領導與可持續行業趨勢分享活動**，提升公眾的可持續發展認知與意識



聯同**香港舞蹈團**舉辦**Henderson Wellness 活動**，透過身心健康工作坊吸引逾兩百名參與者，促進參與者的**健康、幸福感及社群連結**



組織「**Henderson Running Club**」定期舉辦活動凝聚同事，保持活力、加強互相聯繫及正面影響

誠心為社區



構建宜居社區： 營造優質居住環境，提升整體健康和生活質素

重點領域：

可持續社區與宜居性社區

提高生活標準，積極回應持份者需求

成就：

 <p>透過李兆基基金*之捐助，向受大埔火災影響的家庭提供即時援助與後續支援</p>	 <p>集團透過各方協作及支持多個慈善項目，讓超過32萬人受惠</p>
 <p>位於大埔的迎林為香港中文大學學生提供價格實惠、設備完善的校外學生宿舍</p>	 <p>推動太子社區客廳，提供4,800平方呎共享空間，服務約500個家庭，並舉辦各種社區鄰里活動</p>
 <p>於Belgravia Place幕牆設計融合傳統紅磚工藝與垂直韻律，改善周邊社區環境</p>	 <p>「進念·二十面體」成立「進念藝術科技實驗室」，開辦藝術科技工作坊，向學生教授關於劇場製作課程</p>
 <p>繼續擔任香港舞蹈團社區教育伙伴，持續支持「香港舞蹈團藝術空間」及「H·Dance 恒基社區教育基金」，並贊助《世一衝衝衝2.0》的製作</p>	 <p>推動多文化交流與穆斯林友善服務，舉辦清真盆菜宴、開齋晚宴等活動，並提供清真餐飲選項</p>
 <p>支持第十五屆全國運動會及其相關活動，包括舉辦「Henderson Sports」校園體育計劃、向青少年捐贈賽事門票、購買紀念品及參與火炬傳遞等</p>	

* 非集團成員慈善機構

集團企業管治

管治架構

我們建立目標明確且穩健的企業管治架構，使內部資訊高效流通，促進管理層、職能部門及業務單位之間的有效溝通。

董事局積極參與制訂和實施可持續發展策略和政策，同時評估可持續發展議題（包括與氣候和自然相關事宜）對集團營運的影響。可持續發展部主管為高級管理層成員，負責監督上述可持續發展議題，並確保把可持續發展考量融入集團的整體策略及營運之中。在審核委員會監督下，集團將包括氣候及自然相關風險在內的可持續發展風險納入風險管理系統，並配備適當且有效的風險管理與內部監控機制作支援。

在可持續發展委員會和其他相關委員會的支持下，董事局批准並監督可持續發展政策的實施。董事局每年審批可持續發展報告，內容包括集團的可持續發展策略、重要議題評估結果，以及達成可持續發展目標及指標的進展。

可持續發展委員會由集團主席李家誠博士擔任主席，成員包括多位董事及部門主管。委員會定期向董事局匯報最新情況，並通過以下方式支援董事局監督可持續發展議題：

- 評估、釐定優先次序及管理重要的可持續發展議題
- 管理恒基地產的可持續發展整體方針
- 監督與可持續發展有關的重要議題的識別
- 制定集團可持續發展策略和政策
- 定期評估集團的可持續發展表現，以及達成可持續目標的進度

於二零二五年可持續發展委員會會議中，委員會討論了多項核心議題，包括香港交易及結算所新的《環境、社會及管治報告守則》、認可經修訂及新制定的政策以供董事局批准及可持續發展評級的提升。

為加強內部參與，並確保有效傳達我們的可持續發展策略與目標，集團成立了可持續發展工作小組。工作小組由可持續發展倡導大使的專責成員組成，負責協調、推行及檢討可持續發展倡議，同時支援公司層面的可持續發展事務溝通，促進內部持份者交流可持續發展趨勢的知識，以配合集團的可持續發展策略。

集團成立四個職能小組委員會，專注於特定可持續發展領域。各小組委員會分別執行與可持續發展相關的政策和措施，加強對可持續發展實踐的投入。

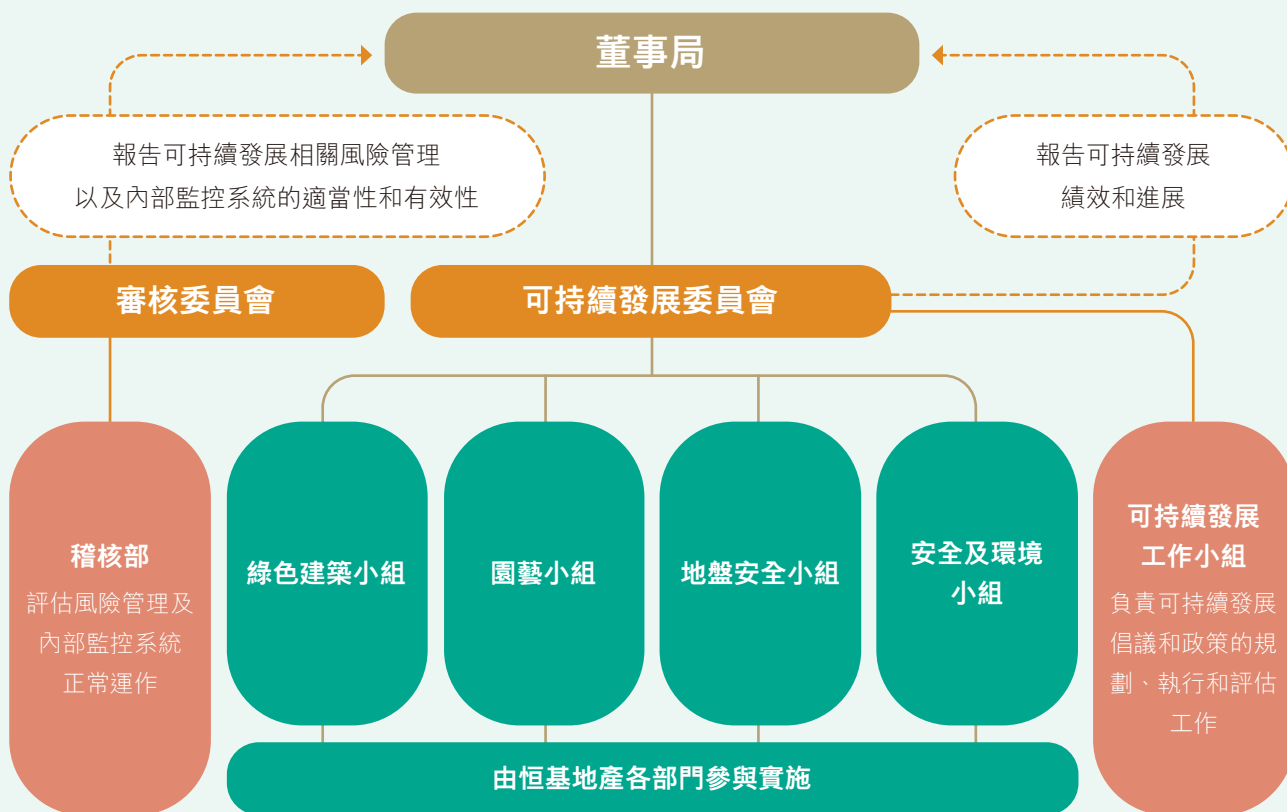
綠色建築小組：制定企業綠色建築目標、鼓勵創新、提供知識分享與學習機會

園藝小組：制定企業景觀設計標準並為開發中項目提供設計和種植效果建議

地盤安全小組：在所有項目進行中的建築地盤進行工地安全檢查並監督整改措施

安全及環境小組：監控並改善建築地盤的安全和環境績效

我們的可持續發展工作由多個部門協同推動，包括秘書部、人力資源部、企業傳訊部、地產策劃部、建築部和物業管理部和其他相關部門。可持續發展與日常營運密不可分，所有部門均積極參與，以推動及落實集團的可持續發展倡議。



政策

恒基地產致力維護卓越的工作環境、環境保護、符合道德標準的營運模式及社區投資，並體現在集團一系列詳細的可持續發展政策之中。集團定期評估及修訂有關政策，以積極適應不斷變化的外部影響和社區需求。

董事局已批准以下主要政策，闡明及釐定集團之重要原則和價值觀。

環境

- 生物多樣性政策 **更新**
- 氣候變化政策
- 企業社會責任政策
- 環保政策
- 可持續採購政策

社會

- 反貪污及賄賂政策 **更新**
- 反歧視政策
- 商業道德及商業行為守則政策 **更新**
- 客戶服務行為守則政策 **更新**
- 董事及僱員薪酬政策
- 健康及安全政策
- 人權及平等就業機會政策
- 持份者參與政策
- 供應商行為守則政策

管治

- 打擊洗錢及恐怖分子資金籌集政策
- 人工智能政策 **新增**
- 董事局成員多元化政策
- 網絡安全政策 **新增**
- 股息政策
- 內幕消息政策
- 提名政策
- 風險管理政策 **更新**
- 股東通訊政策 **更新**
- 員工多元化政策 **新增**

風險管理

董事局每年對重大營運風險進行檢視。各部門負責識別其職責範圍內的風險，並制訂、執行及監察適當的風險管理及內部控制措施。稽核部保持與運營職能的獨立性，並直接向審核委員會匯報審核結果，後者每年至少一次審查整體風險管理框架的有效性，並向董事局報告。

此外，集團透過年度風險評估及專門反饋渠道，鼓勵各部門主動識別和匯報潛在風險，並對當前風險管理實踐提出改善建議。可持續發展相關風險亦會持續受到監察，以確保其已納入集團的產品開發及決策過程。為保障投資者的利益，集團會評估可持續發展相關風險，將多項氣候及生物多樣性風險納入風險登記冊，並於可持續發展報告中披露與氣候及自然相關的風險與機遇。

網絡安全

作為風險管理框架的一部分，審核委員會從稽核部和資訊科技部定期獲得有關網絡安全事宜的最新資訊。這些部門每年進行內部審核，重點保護客戶的資料私隱，並在需要時確保落實適當的跟進行動。為加強應對潛在網絡安全事件的準備，集團已制定網絡安全事故應變指引，減輕網絡攻擊的影響。

為強化全公司對網絡安全的重視，我們於內聯網載列相關政策及指引供員工查閱。集團對合規要求態度嚴謹，如有違規，將按既定程序採取紀律處分。此外，我們亦設立內部熱線，以便員工在發現任何可疑事件或資訊科技系統中的任何異常情況時能及時上報。

集團的資料安全管治由資訊科技部經理組成的數據安全委員會管理，負責維護資料庫安全配置、資料遺失防護工具及資料備份安排。我們針對系統制定《數據管治及管理政策》以加強資訊科技系統保安。集團的網絡安全監控措施乃參照美國國家標準與技術研究院（「NIST」）網絡安全框架設計及建立。

為培養網絡安全意識文化，集團為全體員工提供網絡安全意識培訓。集團亦安排新員工入職培訓期間的網絡安全意識培訓，其中包括資訊技術部之「資訊安全簡介」短片，並定期為所有員工舉辦有關網絡安全和資料保護的培訓課程和網絡研討會。資訊科技部亦透過內聯網發佈網絡安全最新資訊與指引，提醒員工留意新興的網絡安全風險。

於二零二五年，資訊科技部與稽核部緊密合作，為三個不同部門之文件存檔、訪客登記、工作電話號碼登記及包括招聘和日常營運在內的人力資源事項是否符合《數據管治及管理政策》作評估，匯總評估結果及糾正措施並通報相關部門跟進。

重要議題的評估方法

恒基地產深明持份者的期望對制定有效可持續策略具有重要意義。集團每年都會結合內部和外部持份者的意見，重新評估並更新重要議題清單。

自二零二三年起，集團採用雙重重要性原則，在編製重要性矩陣時同時考慮議題在財務影響及對持份者影響兩方面的重要程度。此方法有助集團更全面了解相關經濟、環境及社會議題對財務的影響，同時加深對集團在經濟、環境及社會層面所產生的影響及所承擔責任的認識。

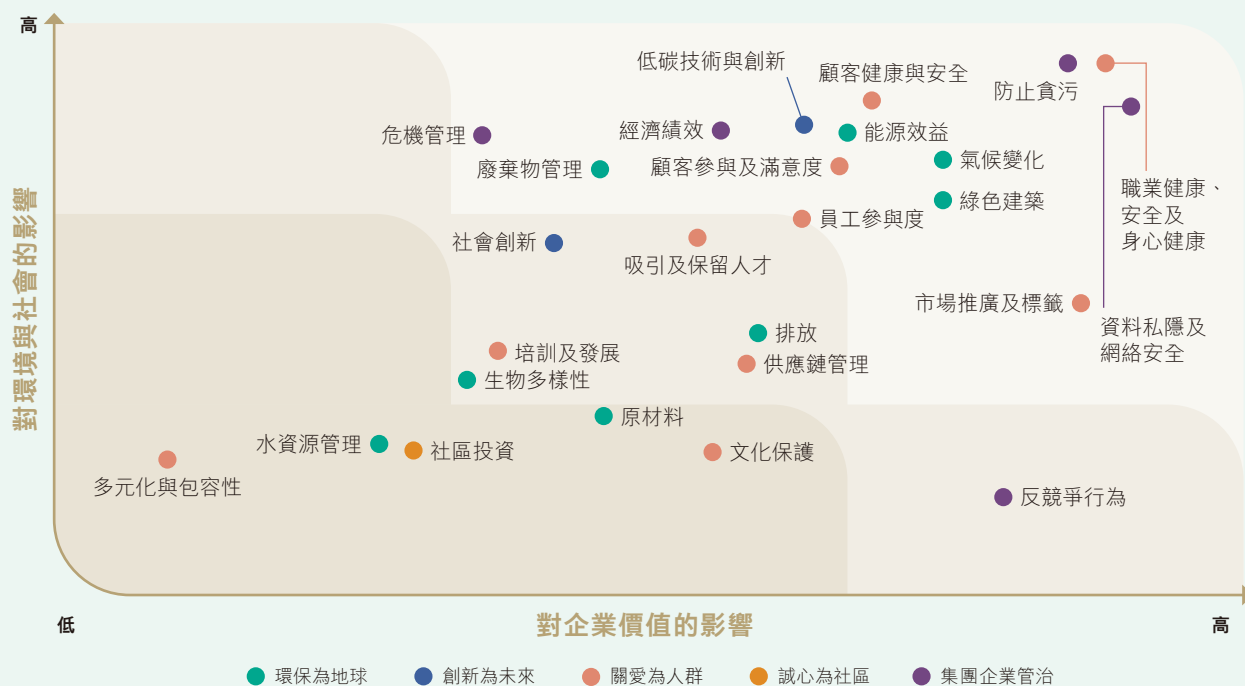


	財務重要性	影響重要性
其含義是什麼？	根據其對企業價值的潛在影響確定環境、社會及管治議題的優先次序	環境、社會及管治議題的優先順序取決於其對經濟、環境及社會的影響
如何提供幫助？	為策略決策提供具體的環境、社會及管治特定方針，旨在降低持份者風險並為其帶來最大回報	確定管理我們影響的重點領域，並概述我們的可持續發展方針
誰為有關對象？	期待可持續回報的投資者、貸款人和債權人	希望了解我們對可持續發展的影響和貢獻的各界持份者

二零二五年更新之重要議題矩陣顯示集團可持續發展上的重點轉變，其中「職業健康、安全及身心健康」躍升為最重要議題之一，反映持份者對員工保障、安全工作環境及整體福祉的期望日益上升。隨著數碼系統及科技驅動的營運逐漸成為集團業務不可或缺的一環，「資料私隱及網絡安全」於二零二五年仍位列最重要議題之一，突顯持份者對資訊安全的關注。

此外，「廢棄物管理」、「員工參與度」及「市場推廣及標籤」相較二零二四年重要性也有所提升，反映持份者愈加關注資源的負責任使用、員工參與及留任，以及產品與服務資訊的透明披露。上述變化體現價值鏈整體更加注重營運效率、以人為本的管理及問責文化。

有關各項重要議題的具體應對措施，詳情已載於本報告相關章節。



環保為地球

集團致力發展綠色資產組合，並持續減少業務營運對環境的影響。在「環保為地球」支柱下，集團透過應對氣候變化在營運和價值鏈中推廣更可持續消費和生產模式，以支持聯合國可持續發展目標。



作為領先的房地產發展商及可持續發展的積極倡導者，本集團於二零二五年取得多項重要里程碑，並因在融資、開發、營運及管治層面全面融入可持續發展而獲得廣泛的國際及本地認可。年內，本集團於「亞洲卓越企業與可持續發展大獎」獲頒「二零二五年亞洲最佳永續發展企業」殊榮，並於全球房地產可持續標準評定中以滿分佳績取得全球及區域業界領先地位，同時榮獲多項獎項，以表彰我們於房地產發展、綠色建築表現、設施管理及企業管治方面的卓越表現。本集團亦成為香港首家及唯一一家與世界綠色建築委員會亞太網絡建立合作夥伴關係的發展商，而本集團可持續發展部主管已當選為香港綠色建築議會機構會員界別的董事，任期為二零二六年至二零二七年。整體而言，該等成就彰顯集團穩健的環境、社會及管治的管治架構、項目的質素與可持續性，以及對恪守商業道德、創造長遠價值，並為經濟、環境及社會帶來正面影響的承諾。

為實現淨零排放的長遠目標，以及《巴黎協定》⁷及香港《氣候行動藍圖2050》，集團制訂短期及長期和淨零碳排放目標，並於二零二四年獲得科學基礎目標倡議組織（「SBTi」）的驗證。同年，集團制訂氣候轉型計劃，闡述引領集團邁向淨零排放的核心策略，並於採購流程中引入內部碳定價⁸，以將氣候因素納入營運及投資決策之中。為加強落實氣候轉型計劃的問責性，集團已將高級管理層的酬金與多項可持續績效指標掛鉤，其中包含「二零三零可持續發展願景」所訂目標之進展。



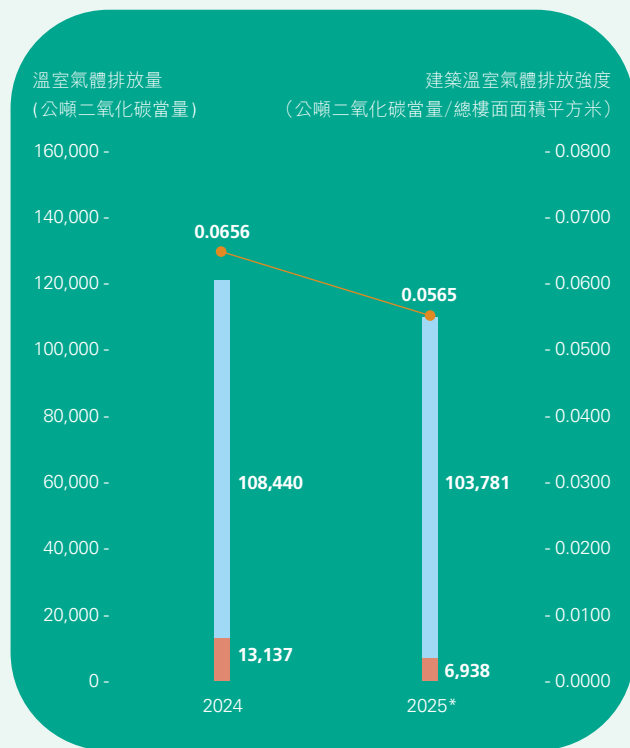
註7：《巴黎協定》旨在將全球氣溫保持在工業化前水平高出2°C以內，並努力將升溫限制在1.5°C以內

註8：目前，內部碳定價覆蓋了我們採購流程中範圍一、範圍二和範圍三的碳排放

在二零二四年可持續發展工作取得重大進展的基礎上，我們在二零二五年繼續採用具體指標和目標，評估及管理對集團最相關的氣候相關風險與機遇。

溫室氣體排放

集團總部、建築地盤、管理之物業及其他附屬公司



圖例
 ● 範圍一 ● 範圍二 ● 建築溫室氣體排放強度

* 二零二五年範圍一排放量大幅減少可歸因於維修項目製冷劑消耗量的減少

能源消耗

集團總部、建築地盤、管理之物業及其他附屬公司



圖例
 ● 集團總部 ● 建築地盤
 ● 香港的管理物業 ● 中國內地的管理物業
 ● 其他附屬公司 ● 建築能源強度

與此同時，集團亦積極參與多個具影響力的顧問組織，包括商界環保協會旗下的氣候變化商界論壇顧問小組、能源轉型顧問小組、循環經濟顧問小組，以及自然與生物多樣性顧問小組。同時，我們亦參與環境運動委員會的「全民減碳大行動」及「4T約章計劃」，進一步鞏固我們對可持續發展的長遠承諾。

集團二零二三年承諾成為自然相關財務資訊揭露工作組（「TNFD」）框架的早期採用者，並於同年啟動「定位、評價、評估以及準備」（「LEAP」）評估，完成「定位」及「評價」階段，識別重要自然相關議題，並於二零二四年完成「評估」及「準備」階段，從而優先釐定關鍵自然相關風險與機遇。於二零二五年，我們透過採用自然相關情景分析及初步量化自然相關風險，進一步完善並強化TNFD框架下「策略」支柱的相關資訊披露。

我們亦於二零二六年一月發佈《可持續金融框架》，為集團在綠色及社會項目的融資及再融資提供完善、透明的指引框架。該框架規範集團發行綠色、社會及可持續金融工具的發行流程，並符合國際公認的標準及原則，進一步量化資金活動對環境及社會產生的效益。





關於「環保為地球」的案例研究，詳情請參閱可持續發展報告：

- 我們邁向淨零的氣候轉型計劃
- 透過情景分析方法深化對自然相關風險與機遇的理解
- 全球銀行可持續發展夥伴關係及可持續金融框架
- 在低碳城市居所中親近自然生活
- 曉柏峰 – 長沙灣的可持續城市生活
- 攜手中電源動擴展一站式供冷服務
- 推動氫能方案，引領香港能源轉型
- 以再造磚鋪路重塑 The Haddon
- 透過「ESG『毛』窮無盡 x 防騙」公仔聖誕樹推廣ESG意識

創新為未來

創新是集團設計、建造及管理發展項目的基石。集團引領開發新的解決方案和技術，致力為用戶、租戶及住戶締造優質的智慧生活環境。「創新為未來」闡述了集團的策略和正採取的倡議及行動，旨在推動創新，並在更廣泛的影響範圍內培育可持續的社區。



我們致力透過運用先進科技及推動社會創新，為整體社會創造具意義的正面影響，以應對當前的挑戰。

創新類型	方針	焦點
科技創新	<p>集團非常重視技術和智慧解決方案以實現其可持續發展目標。我們投資於技術和研究，讓我們將環境影響降至最低，並加強與社區和持份者的互動。通過將各樣房地產技術嵌入運營和產品之中，集團致力於提升從建築到銷售和管理物業的整條價值鏈的效率和績效。</p> <p>除此以外，集團視科研為企業發展的關鍵，並於二零二五年更加支持科技的發展。</p>	<ul style="list-style-type: none">• 連續第五年榮獲全球最具創新力知識型機構（「MIKE」）大獎及香港MIKE大獎• 開發人工智能ESG數據系統，以集中管理ESG數據• 開發融合人工智能與三維整合技術的「Scan-to-BIM」智慧消防檢測系統• 與香港理工大學共同研發採用動態玻璃技術的環保智慧幕牆• 推出具低隱含碳及高再生物料含量的氣候正向地板系統• 於商場實施綠色機房及垃圾處理區解決方案• 於The Henderson推出以代幣機制為基礎的業主、租戶、員工共同參與之「ESG合作夥伴計劃」• 於The Mira Hong Kong及美麗華廣場融入物聯網解決方案的智能客房及洗手間技術



創新類型	方針	焦點
社會創新	恒基地產站在社會創新的前瞻，與各個行業的專家聯盟，共同促進社會福祉。我們旨在通過合作的力量研發出先導的解決方案，對社區產生持久的積極影響，奔赴更加美好的未來。	<ul style="list-style-type: none"> • 支持香港科學界盛事香港桂冠論壇，促進頂尖科學家與青年人才的交流 • 支持「保良局百人創客馬拉松」，賦能青年創新 • 將新村街活化重建為更安全且具有綠化的社區，改善步行體驗 • 擔任國際電梯募投比賽預選評審，加速創新發展 • 贊助香港創科研先驅獎，以表彰傑出的青年科研及創科人才 • 透過擔任評審及提供指導，支持香港恒生大學創新計劃比賽



新村街活化前

活化後（效果圖）

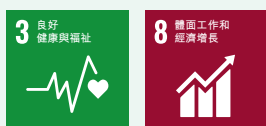
關於「創新為未來」的案例研究，詳情請參閱可持續發展報告：

- 全球及香港最具創新力知識型機構（「MIKE」）大獎
- ESG數據系統展現跨部門協作成果
- 於建築地盤廣泛部署多項智慧科技
- 於商場採用綠色解決方案
- The Henderson的創新科技應用
- The Mira Hong Kong及美麗華廣場的智能與可持續升級
- 香港桂冠論壇 – 啟發未來科學領袖
- 透過保良局百人創客馬拉松賦能青年創新
- 激勵科技創業投資推動區域增長
- 將新村街的舊式唐樓活化為可持續而充滿活力的社區



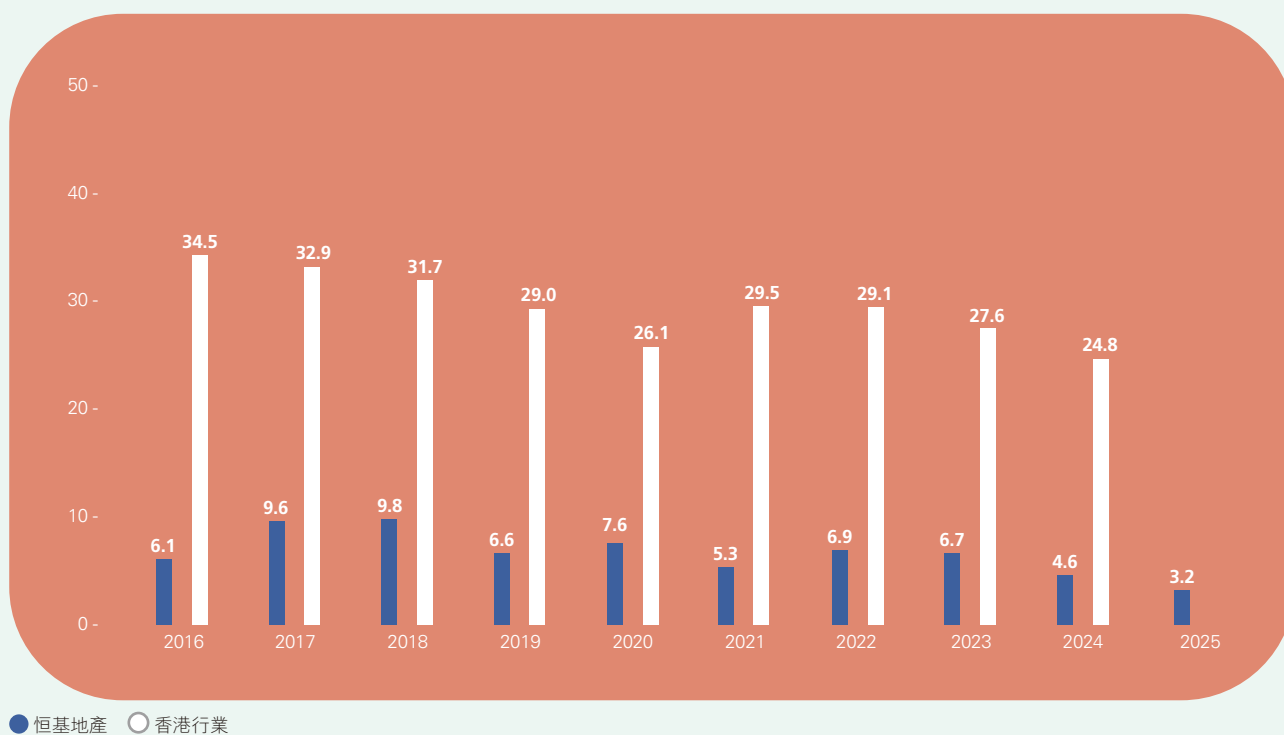
關愛為人群

恒基地產致力透過與員工、客戶、供應商及業務合作夥伴的互動往來，營造關愛文化。「關愛為人群」體現我們在整個影響範圍內支持聯合國可持續發展目標的決心，旨在透過我們的產品和服務促進健康和福祉，為所有與我們合作持份者提供安全、公平及體面的工作條件，營造優質辦公環境，確保員工高效滿意。



員工的幸福、健康和安全是集團長遠成功的基石。為保障員工的健康、安全及福祉，集團設有安全及環境小組和地盤安全小組，並由各部門經理組成，負責監督及持續提升職業健康安全績效。相關小組亦會定期與人力資源部代表進行討論，檢視於巡查過程中發現的職業健康風險。二零二五年，集團每千名工人事故發生率為三點二宗，表現優於同業平均水準。

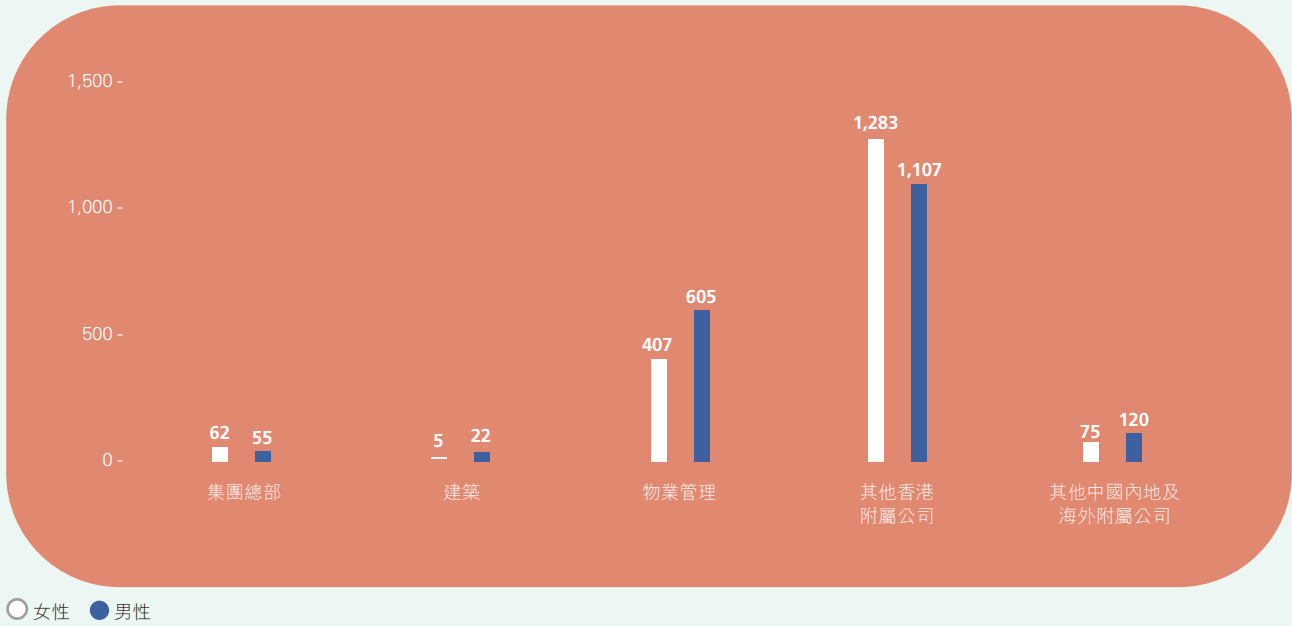
恒基地產過往事故發生率與行業的比較



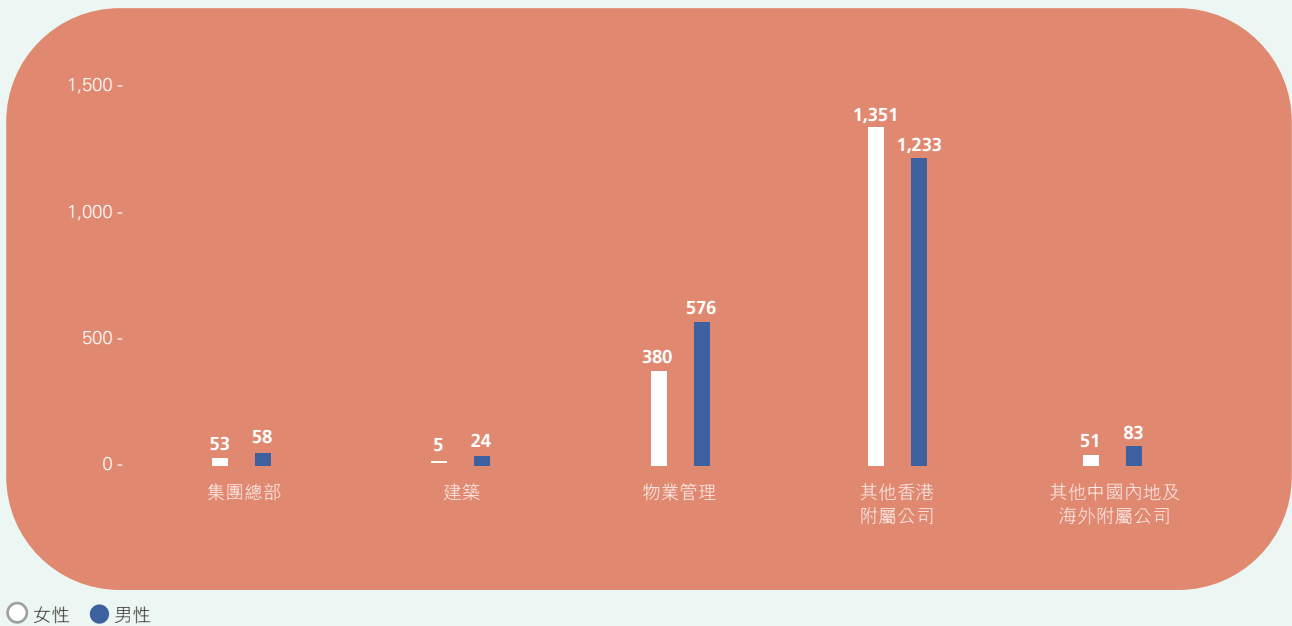
附註：勞工處尚未公佈二零二五年香港行業的事故發生率

另外，集團致力於培養一支崇尚多元化且戮力同心的員工隊伍，並積極支持員工於其職業生涯中的專業發展。恒基地產透過多元化的招聘渠道吸引及挽留人才，並鼓勵內部流動，允許員工在集團內部尋求新機遇。二零二五年，內部流動佔我們職位空缺約百分之三點五。集團亦透過每年進行員工意見調查以了解員工的需要，並自二零二二年起披露員工主動流失率，以提升透明度。

二零二五年按員工性別劃分的新聘員工

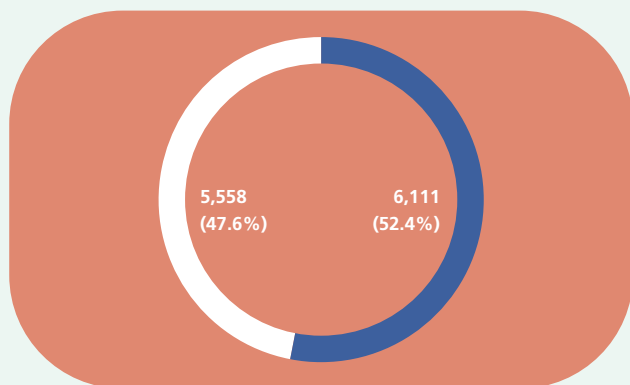


二零二五年按員工性別劃分的員工主動流失數目



集團高度重視客戶健康，貫徹以人為本的理念於物業設計及日常管理之中。除為集團物業取得國際認可的健康與安全認證外，我們亦於旗下住宅及商業項目推行多項健康與安全措施，旨在推動綠色生活，並加強住戶與自然環境的連繫，包括在「Henderson Wellness」中慶祝全球健康日、The Henderson可持續膳食、都市農莊計劃及健康主題講座。

二零二五年按性別劃分的員工



○ 女性 ● 男性



為提升整個價值鏈的可持續發展績效，我們的供應商環境、社會及管治參與計劃建立於透明、公平的招標與篩選流程，並在董事局的監督下進行。我們的附屬公司裕民已制訂《可持續供應鏈管理指引》，明確規定由高級管理層監督供應商的環境、社會及管治計劃。在供應商篩選中，我們會評估多項因素，包括商業相關性、過去表現，以及環境與社會因素。集團亦就品質標準及不合規議題為供應商提供培訓，若供應商在接受支援後仍未能改善其可持續表現，將被剔除投標名單。



恒基地產積極參與各類社區外展與跨界交流，致力於將可持續發展的理念轉化為具體行動。二零二五年，我們透過多元活動傳遞集團的願景與策略，特別是支持第十三屆香港綠色建築週，透過提供公眾場地、領導才能分享及實地體驗活動，促進公眾對綠色建築的理解與參與。此外，集團亦與世界綠色建築委員會、美國綠色建築委員會、國際商會及行業平台建立夥伴關係，以推廣綠色建築實踐、展示旗艦項目，並促進本地及國際層面的跨界別合作。除參與各類活動外，本集團亦定期透過社交媒體加強公眾對可持續發展議題及相關舉措的認識。



集團致力將物業打造為充滿活力的空間。我們深信藝術能豐富生活、觸動人心，並促進人與人之間的連結。集團與康樂及文化事務署合作，將毗鄰 The Henderson 的戶外空間琳寶徑休憩花園重塑為全新的公共藝術花園。我們更邀請了 The Henderson 的租戶、恒地會會員及員工參與藝術花園專屬導賞，並聯同本地藝術團體舉辦了社區手作工作坊。

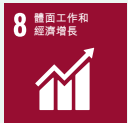
關於「關愛為人群」的案例研究，詳情請參閱可持續發展報告：

- 推出Henderson Wellness共慶全球健康日
- The Henderson以可持續膳食選擇促進身心健康
- Henderson Running Club
- 支持第十三屆香港綠色建築週
- 匯聚全球夥伴倡議可持續發展
- The Henderson的藝術花園：在城市中塑造可持續性



誠心為社區

集團一直致力提升社區福祉和市民生活質素。我們繼續積極投放資源於社區發展，支持個人成長、推動創新文化，並促進共融發展。二零二五年，我們開展了多項社區發展項目，惠及逾三十二萬名受惠者，支持聯合國可持續發展目標第八及第十一項之方向。



未來由青年所塑造。恒基地產致力支持年青人發揮潛能、開拓成長路徑，為社會注入新動力與活力。我們與青途發展社區發展協會合作推行的「Henderson Sports」校園體育計劃，為欠缺專業訓練與多元活動機會的學生提供系統化體育培訓。二零二五年，這項計劃擴展至三十所中小學，服務逾六百名基層學生。我們持續透過參與香港特區政府「共創明『Teen』計劃」推動青年賦能與社區連結，在二零二五年，二十四名友師及學員在「進念藝術科技實驗室」參與由實驗藝術團體「進念·二十面體」舉辦的藝術科技工作坊。此外，集團與香港中文大學合作，把大埔迎林轉作學生宿舍，回應區內學生迫切的住宿需要。





恒基地產深信，藝術是城市文化的脈搏，也是推動社區生活提升與文化發展的重要力量。因此，二零二五年，集團積極攜手藝術家與社區組織，與「進念·二十面體」長期合作，讓更多藝術家與年輕人得以實驗、學習與創新。我們亦擔任由香港舞蹈團呈獻的《世一衝衝衝2.0》之冠名贊助，並連續第二年贊助香港芭蕾舞團的《胡桃夾子》，以表達我們透過表演藝術推動社區參與與青年發展的承擔。



恒基地產一直致力關愛弱勢社群。我們的長期倡議聚焦促進社會公平，提升有需要人士的生活質素。我們贊助由香港社區網絡與油尖警區合辦的「跨文化交流迎春接福Halal盆菜宴」，並在美麗華酒店舉辦齋月開齋晚宴，在美麗華酒店的國金軒推出清真菜單，提升香港作為穆斯林友善旅遊目的地的國際形象。集團聯同樂群社會服務處推出二零二五年旗艦項目「太子社區客廳」，提供約四千八百平方呎的免租場地，服務五百位住戶，加強鄰里聯繫並回應住屋相關的社會挑戰。我們亦支持恒攸新苑過渡性房屋項目，於二零二五年第四季開始安排住戶入伙。該項目是我們第五次提供土地用作過渡性房屋，位於元朗真善路八號，提供一千二百零八個住宅單位。

我們深信推動體育與身心健康對提升城市生活質素至為重要。作為積極的社區夥伴，我們看重體育凝聚人心、倡導健康生活及強化社交連結的力量。集團很榮幸支持中華人民共和國第十五屆全國運動會、第十二屆全國殘疾人運動會暨第九屆全國特殊奧林匹克運動會，彰顯我們致力推動社區凝聚力、培養市民對具國家意義活動的認同感與參與感。



集團定期檢視不斷轉變的社會需要，並透過與具聲譽的非政府組織合作，推行多元化的社區投資計劃，以支持社區發展，重點涵蓋「支持青年發展」、「支持本地藝術發展」、「關愛社群」和「促進社區運動與健康生活」四大重點領域。我們亦系統評估相關計劃的社會影響及成效，以確保能夠帶來長遠而正面的社會成果；於二零二五年，員工合共貢獻超過十萬小時的義工服務，以支持不同的慈善機構。



以下是四大領域的一些社區項目。

領域	社區項目
支持青年發展	<ul style="list-style-type: none"> • 「Henderson Sports」校園體育計劃，為全港三十所學校舉辦體育課程 • 支持香港特區政府「共創明『Teen』計劃」 • 改造大埔迎林為中大學生提供可負擔宿舍 • 香港特區政府「青年共享空間計劃」 • 香港特區政府「企業內地與海外暑期實習計劃」 • 香港夏橋計劃 • 香港城市土地學會 – UrbanPlan Hong Kong • 香港恒生大學「李家誠交流及海外實習獎學金」
支持本地藝術發展	<ul style="list-style-type: none"> • 在藝術與科技交界培育創新 • 世一衝衝衝2.0 • 香港芭蕾舞團《胡桃夾子》 • 香港大歌劇院 • HART計劃 – HART HAUS、HART工作室計劃、HART大獎、HART藝術家主導工作坊、社區參與項目「心藝系與堅尼地城」、HART策展培育計劃、社區與學生外展、打開香港



領域	社區項目
關愛社群	<ul style="list-style-type: none"> • 籌辦社區節慶活動及共融款待，促進多元文化交流 • 連結與成長 – 太子社區客廳 • 支援過渡性房屋社群的家庭 • 義工活動 – 香港願望成真基金「Trees of Joy」活動、與長者同行 – 肥皂回收再造活動、花果派對樂悠遊、家園便利店、星卓探訪愛佑新生寶貝之家、「零碳CBD綠動星群」、葵青少數族裔計劃、「心連心」電影觀賞會、生命熱線三十周年「愛·喜·行」慈善步行籌款暨園遊會、捐血計劃
促進社區運動與健康生活	<ul style="list-style-type: none"> • 支持全國體育盛事，共慶社群與體育發展 • 「博愛 x 老夫子香港慈善跑2025」 • 「聯合國兒童基金會慈善跑2024 / 25」 • 綠惜地球：綠惜夜行2025 • 香港大學「李兆基頂尖運動員獎學金」2025 / 26 • 「靜系·心呼吸慈善靜觀日2025」 • 「Make Waves for Hong Kong」 • 「香港公益金 – 百萬運動會」 • 世界自然基金會香港分會米埔慈善行「步走大自然」

關於「誠心為社區」的案例研究，詳情請參閱可持續發展報告：

- 「Henderson Sports」校園體育計劃為全港三十所學校舉辦體育課程
- 支持香港特區政府「共創明『Teen』計劃」
- 改造大埔迎林為中大學生提供可負擔宿舍
- 在藝術與科技交界培育創新
- 世一衝衝衝2.0
- 籌辦社區節慶活動及共融款待，促進多元文化交流
- 連結與成長 – 太子社區客廳
- 支援過渡性房屋社群的家庭
- 支持全國體育盛事，共慶社群與體育發展

項目認證

我們獲得的綠色建築認證和獎項清楚地表明了我們對可持續發展的承諾，展示了我們建築的環保、以人為本設計。

我們在本地、地區和國際綠色建築認證的豐碩成就表明我們在這一領域的績效傲視同儕：



我們在創新方面的認證如下：

我們在健康建築認證的豐碩成就表明我們在這一領域的績效傲視同儕：



企業管治報告

本公司深明良好企業管治常規及程序之重要性，確信傑出的董事局、可靠的風險管理和內部監控及向股東負責乃企業管治原則之要素。本公司致力確保業務營運完全遵守所有適用規則及規例，並符合適用守則及標準，同時秉持高度透明和職責清晰的營運理念。

企業管治守則

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄C1《企業管治守則》所載之適用守則條文。惟本公司並無根據《企業管治守則》就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。本公司認為憑藉李家傑博士及李家誠博士對本集團業務具相關資深經驗及知識，最宜兩位各自都出任本公司主席兼董事總經理之雙重角色，此乃符合本公司之最佳利益。儘管本公司主席及行政總裁之角色並沒有作出區分，但基於所有重大決定均會諮詢擁有相關知識及專長之董事局成員及適當之董事局委員會以及高層管理人員後才作出，權力和職權並未因此而過份集中。故此，即使存在上述偏離，目前的安排仍然受限於適當的制衡。

董事局

董事責任及向其作出之協助

董事局培養本公司之文化，並致力推廣理想企業文化，確保與本公司之目標、價值及策略一致。本公司之企業文化、業務模式及策略方向詳情載於本年報內第84頁及第85頁。

董事局負責管理本公司，計有制訂企業策略及長遠業務模式、領導及督導本公司事務；通過本公司之財務報告及相關業績公佈；商討股息政策及通過發行、配發或出售本公司證券或債券或授予有關本公司證券或債券之期權。董事局亦負責履行企業管治職責及檢討風險管理及內部監控系統之成效，包括檢討本公司會計、內部審計、財務匯報職能方面以及與本公司環境、社會及管治表現及匯報相關之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算之足夠性。董事局負責整體決策，至於考慮及執行以上工作的細節則交由董事局的執行委員會(「執行委員會」)及(如適當)其他特定委員會負責。

管理人員團隊則獲授權進行本公司之日常管理、行政及營運。董事局就管理人員之權力及管理人員需進行匯報之情況向管理人員發出清晰指引。

全體董事均可適時地全面查閱一切相關資料及獲取公司秘書之意見及服務，以確保董事局程序及所有適用規則及規例均已獲得遵行。本公司亦會通知董事有關《企業管治守則》條文之修訂，以便董事了解最新之要求及協助彼等履行其職責。董事亦獲提供月報，內容載有集團定期之財務資料，以及重要事件、業務前景及業務相關事宜之撮要。該月報載列了有關本公司之表現及狀況之評估，令董事易於掌握。非執行董事及獨立非執行董事可於履行職務時向董事局提出要求，尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

董事局組成

董事局現有以下十六位成員：

	任期 (年數)
執行董事	
李家傑博士(主席兼董事總經理)	40
李家誠博士(主席兼董事總經理)	32
林高演博士(副主席)	41
葉盈枝	28
馮李煥琮	49
郭炳濠	32
孫國林	24
黃浩明	15
馮孝忠教授	5
非執行董事	
李王佩玲	29
獨立非執行董事	
鄭志強	21
高秉強教授	21
胡經昌	21
胡家驃	14
潘宗光教授	13
歐肇基	7

董事之個人資料詳列於本年報第182頁至第187頁。李家傑博士及李家誠博士為兄弟，均為馮李煥琮女士之親屬。除上述外，董事局並無成員與其他成員有關連。一份董事名單與其角色和職能載列於本公司網站。

董事局由男性及女性董事所組成，彼等具有不同背景及與本集團業務相關的廣闊專業知識。董事局整體擁有全面且均衡的專業技能組合，直接支持本公司的三大業務範疇：物業投資、策略投資及物業發展。

根據近期董事局技能組合檢討顯示，董事局成員於卓越領導能力、財務知識及會計，以及人力管理方面等技能涵蓋率超過90%；風險管理及內部監控方面涵蓋率介乎80%至90%之間；及與行業相關知識/經驗以及法律及法規合規與管治方面涵蓋率則約為75%。

提名委員會協助董事局定期檢討董事局技能組合，以確保其持續切合本公司不斷演變的策略需求及瞬息萬變的經營環境。根據近期所作的檢討，提名委員會信納董事局具備與本集團業務直接相關且全面的技能組合，以引領本集團業務發展，並能有效領導本集團應對複雜挑戰，同時實踐本公司宗旨與價值。尤其董事局中大批成員具備行業相關知識與卓越領導能力(並且在風險管理及可持續發展方面有充份涵蓋)，使董事局能有效地為本集團制定策略性定位，把握市場機遇，為各持份者持續創造更大價值。

董事局中執行董事與非執行董事的組合保持均衡，以使董事局具有強大的獨立元素，能夠有效地作出獨立判斷。董事局認為各非執行董事及獨立非執行董事均能將其本身之專業知識帶入董事局。

董事局已建立機制以確保董事局取得獨立觀點。該機制之全文已載列於本公司網站及有關摘要載列如下：

(1) 組成

董事局致力確保委任至少三名獨立非執行董事及當中至少三分之一成員為獨立非執行董事(或《上市規則》不時規定的更高人數下限)，而至少一名獨立非執行董事具備適當專業資格，或會計或有關財務管理之專業知識。本公司亦會按《上市規則》之規定及可行情況下委任獨立非執行董事加入董事局委員會，以確保取得獨立觀點。

(2) 獨立性評估

提名委員會於提名及委任獨立非執行董事時會嚴格遵守提名政策，並獲授權每年評估獨立非執行董事之獨立性，確保彼等能持續作出獨立判斷。

(3) 酬金

獨立非執行董事並無獲給予帶有績效表現相關元素的股本權益薪酬，因為這類薪酬或導致其決策偏頗並影響其客觀性和獨立性。

(4) 董事局決策

董事(包括獨立非執行董事)有權就董事局會議上討論事項向管理層尋求進一步資料，及如有需要，可向公司以外的專業顧問尋求獨立意見，費用概由本公司承擔。

董事(包括獨立非執行董事)於合約、交易或安排中擁有重大利益，則不得就通過該合約、交易或安排之董事決議案投票，亦不得計入該會議的法定人數。

截至二零二五年十二月三十一日止年度內，董事局於所有時間均符合載列於上述第(1)項有關《上市規則》就委任獨立非執行董事之規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事發出之獨立性確認函，並認同獨立非執行董事乃獨立於管理層，且並無任何足以重大干預彼等進行獨立判斷之關係。

董事之委任及重選

董事局依照本公司之組織章程細則(「細則」)有權委任任何人士出任董事以補替臨時空缺或作為董事局新增成員。具豐富經驗及才能，有能力履行受託職責，以合理水平的謹慎、技巧及努力行事之最佳候選人士方會獲推薦予董事局以供選擇。新董事之任命首先由提名委員會根據其職權範圍，並適當考慮本公司提名政策和董事局成員多元化政策進行商議，然後向董事局提交提名委員會之建議，以作出決定。

根據細則，董事局內新委任之董事須於下屆舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上重選。此外，接近三分之一人數之董事須於股東週年大會上輪值告退，惟彼等可膺選連任。儘管董事之委任並無特定期限，惟董事局會確保各董事(包括每名非執行董事)至少每三年輪值告退一次。本公司以委任函委任各董事，每封函件載列其委任之主要條款及條件。

獨立非執行董事之委任乃遵守《上市規則》第3.13條所列有關評估獨立性的指引。獨立非執行董事歐肇基先生(「歐先生」)之下述董事職務屬《上市規則》第3.13(7)條之獨立性指引範疇內：

- (1) 歐先生現時為恒基陽光資產管理有限公司(「恒基陽光」)(本公司之附屬公司及上市之陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)之管理人)之主席及非執行董事。陽光房地產基金根據《上市規則》被視為本公司之核心關連人士。由於歐先生於恒基陽光擔任非執行角色，而陽光房地產基金並非本公司之附屬公司，故本公司認為歐先生於恒基陽光之非執行職務並不影響彼之獨立性。
- (2) 歐先生現亦為香港小輪(集團)有限公司(本公司之聯營公司)之非執行董事。作為非執行董事，歐先生沒有參與該公司之日常管理工作，亦沒有於該公司擔任任何執行角色，故本公司認為歐先生於該公司之角色對彼作為本公司獨立非執行董事之獨立性並無影響。

董事局會議

會議次數及董事出席紀錄

董事局不時及每年最少四次開會以討論本公司事務及交流意見。截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事局舉行四次會議以批准中期/全年業績公佈、中期報告及年報；決定派息之水平；討論本公司重要事宜及一般運作；以及批准須由董事局決定之特定事宜及交易。董事出席會議紀錄載列於第147頁之表內。

於本年度內，獨立非執行董事舉行了一次會議。此外，根據《企業管治守則》，於其他董事沒有參與會議之情況下，主席與獨立非執行董事舉行了一次會議。

會議之常規及進行

董事局定期會議之通告於舉行會議前最少十四天送交全體董事，而其他董事局及委員會會議則一般發出合理通知。全體董事在適時及於每次董事局/委員會會議舉行之前至少三天，均獲送交有關議程及相關會議文件。

本公司之公司秘書負責記錄及保存所有董事局會議及委員會會議之會議紀錄。會議紀錄初稿會於各董事局會議後合理時間內供董事傳閱，讓彼等提出意見，而已簽署之定稿皆可供董事查閱，副本則送予全體董事作為紀錄。

利益衝突

倘若董事於董事局將予考慮的重要事項中存有重大的利益，本公司將會召開討論該事項之實體會議或視像會議而不會以傳閱董事書面決議案之方式尋求董事書面認可。根據細則，被視為於該事項中存有重大利益之董事須就該事項放棄表決，且不會被計入出席會議的法定人數。本公司並不知悉董事於本年度內有任何違反利益衝突的情況。

董事局績效

董事局認為定期進行績效評估乃良好企業管治的重要實踐及評估其成效的關鍵工具。董事局近期已按慣例完成每兩年一次的董事局內部績效評估，由提名委員會主導，並在公司秘書協助下進行。每名董事均獲邀以匿名方式完成一份評估問卷，就包括董事局組成、文化和程序、風險管理及持份者參與等若干評估準則，提供個別評級及意見。評估結果已收集並提交予提名委員會作審閱。根據績效評估結果，提名委員會對董事局表現，以及董事局於發展及決定本集團企業文化、策略方向和整體業務目標發揮的有效作用均表示滿意。

董事及要員責任保險

本公司已安排董事及要員責任保險，以彌償董事及高層管理人員可能需要承擔任任何因本公司業務所產生之潛在責任。

本公司亦會就董事適當履行責任而引起之任何索償(重大疏忽或故意不當行為則除外)全面根據適用法例及規則所許可之範圍向董事作出補償。

董事投入時間

每名董事已確保彼於年內投入足夠時間及充分關注本公司事務。所有董事已向本公司披露彼等於香港或海外上市的公眾公司或機構擔任職務的性質，以及其他重大承擔，並提供了公眾公司或機構的名稱和擔任有關職務所涉及之時間。本公司鼓勵董事參與專業組織及公眾組織，以及擔任公職，並已提醒董事應向本公司適時披露該等資料之任何變更。有關董事之其他資料，包括彼等於過去三年在上市公眾公司出任董事之資料，載於本年報第182頁至第187頁之董事個人資料中。

提名委員會近期就每名董事於二零二五年度對董事局投入之時間及作出之貢獻進行評估。委員會審閱董事技能組合、其他重要職務投入時間、出席情況及培訓紀錄，並考慮一系列評估準則，包括其在董事局的參與程度、對本公司業務的熟悉程度、其他重要外部職務投入時間以及其他因素(如誠信及經驗)。委員會信納每名董事均(a)於二零二五年舉行的所有會議中保持良好出席率並參與討論；(b)無同時擔任超過六間上市公司之董事職務，且未因其他外部職務之性質及複雜性對其造成過重負擔；(c)具備誠信，並具有與其在董事局及相關董事局委員會職位相符的專業知識；及(d)熟悉本集團之業務及持續參與專業發展以了解本集團面對的監管、業務及其他問題，及每名董事已為董事局投入充足時間及作出充分貢獻，並且有效履行彼等職責。

董事培訓

於本年度內，本公司為董事局安排了有關國際關係及影響香港與中國內地的複雜且不斷演變的地緣政治議題的演講，以及於執行董事出席的經理月會安排各類議題的內部簡報。本公司不時提供最新法例及規則之簡報予董事閱讀。本公司亦鼓勵董事參加外界舉辦之講座及研討會以加強彼等知識以履行作為董事之職責。本公司定期向董事提供由專業機構舉辦之研討會之資料，並由公司秘書部處理研討會之報名事宜。

本集團於所有範疇中嚴格遵守道德守則及絕不容忍任何形式之貪污或其他不當行為，並深明風險管理的整體責任乃由董事局承擔。為加強董事的防止貪污意識及風險管理知識，本公司定期為所有董事提供反貪污及風險管理培訓，包括最新法例及規則以及由廉政公署制作的反貪污及風險管理培訓教材。

根據董事向本公司提供之培訓紀錄，彼等於二零二五年皆參與持續專業發展，包括出席研討會及講座，以及閱讀最新法例及規則及其他參考資料。研討會、講座及其他參考資料涵蓋廣泛議題，包括可持續發展報告、企業管治、董事職責、企業交易、打擊洗錢及恐怖分子資金籌集、最新市場資訊及規則、地緣政治的影響、反貪污、風險管理等。於本年度內，各董事所接受之培訓概述如下：

	出席研討會、 講座及簡報會	閱讀最新法例 及規則及其他 參考資料
執行董事		
李家傑博士(主席兼董事總經理)	✓	✓
李家誠博士(主席兼董事總經理)	✓	✓
林高演博士(副主席)	✓	✓
葉盈枝	✓	✓
馮李煥琮	✓	✓
郭炳濠	✓	✓
孫國林	✓	✓
黃浩明	✓	✓
馮孝忠教授	✓	✓
非執行董事		
李王佩玲	✓	✓
獨立非執行董事		
鄭志強	✓	✓
高秉強教授	✓	✓
胡經昌	✓	✓
胡家驃	✓	✓
潘宗光教授	✓	✓
歐肇基	✓	✓

董事局委員會

董事局已成立六個董事局委員會，分別為執行委員會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、企業管治委員會及舉報委員會，以監督本公司事務之各項特定範疇。執行委員會運作如一般管理委員會，由董事局授予權力。

董事局委員會獲提供充足資源以履行其職責，並於提出合理要求後，可於適當情況下尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

審核委員會

審核委員會於一九九八年十二月成立及向董事局匯報。審核委員會之成員如下：

獨立非執行董事

鄭志強(主席)

高秉強教授

胡經昌

歐肇基

主席及歐肇基先生均具備《上市規則》所規定之適當專業資格，而歐先生亦擁有企業風險管理專業知識。審核委員會中概無成員於彼等各自獲委任之日期前兩年內曾為本公司現任外聘核數師之前任合夥人。全體成員均具備審閱財務報表及處理公眾公司重大監控與財務事宜之適當技能及經驗。董事局認為，委員會成員於處理委員會事務時均能作出獨立判斷。

職權範圍書載列審核委員會之權力及責任，而審核委員會之主要責任包括審查及監察本公司之財務匯報程序及風險管理及內部監控系統。審核委員會之職權範圍載列於本公司網站。

於本年度內，審核委員會與管理層及核數師舉行了三次會議。其履行之職責關於以下各方面：

(1) 財務匯報

就截至二零二五年十二月三十一日止財政年度，委員會審閱了中期和年度業績公佈及報告，並討論管理層提交有關營運和財務表現的財務摘要、說明和分析。委員會仔細考慮所採用的會計政策、應用的重大會計判斷、遵守適用的監管要求和會計準則，以及報告披露的充分性。委員會、管理層和核數師商討與財務報表有關的重大會計事項，以進行適當的會計處理或披露。委員會亦與管理層討論以確保本公司會計及財務匯報職能方面以及有關本公司之環境、社會及管治表現和匯報相關之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算為足夠。

(2) 核數師

委員會在審閱核數師的聘用條款、有關審核服務及非審核服務之薪酬水平及其提供之獨立性確認後，考慮並通過核數師的委任。委員會評估審計過程的績效，包括審計計劃、審計方式和範圍、關鍵審計事項的識別和處理，以及資訊科技審計方式及新型人工智能的應用。

(3) 風險管理及內部監控

委員會審閱了本集團稽核部對內部監控職能的審計工作及報告，以及管理層就任何缺失採取的整改程序。委員會亦就風險管理(包括環境、社會及管治風險)及內部監控系統之成效作出評估，詳情載於下文「內部審計、風險管理及內部監控」一段中。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年一月成立，成員包括：

執行董事

李家傑博士
李家誠博士
林高演博士

獨立非執行董事

胡經昌(主席)
鄭志強
高秉強教授
歐肇基

各成員在釐定公眾公司行政人員薪酬上經驗豐富，並具備適當之技能。董事局認為，委員會成員於處理委員會事務時均能作出獨立判斷。

職權範圍書載列其特定職責為獲董事局授予職責釐定個別執行董事及高層管理人員之薪酬待遇及就本公司董事及高層管理人員之薪酬政策以及架構向本公司董事局提出建議。薪酬委員會之職權範圍載列於本公司網站。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議，以審閱本公司僱員之薪酬架構及二零二六年薪酬之增幅水平，以及高層管理人員之薪酬，亦參照可資比較上市公司之董事薪酬水平以審閱董事酬金。本公司之政策為薪酬委員會在考慮董事薪酬時提供指引，其摘要載於下文「董事局政策」一段中。

依照《公司條例》(第622章)及《上市規則》附錄D2而披露之董事酬金資料詳列於第259頁至第261頁財務報表附註八中，而高層管理人員酬金按等級之分析詳列於第262頁財務報表附註九中。董事袍金訂定為每位執行董事/非執行董事每年港幣150,000元及每位獨立非執行董事每年港幣250,000元。若獨立非執行董事擔任董事局委員會成員，可就審核委員會成員一職每年收取額外酬金港幣250,000元，而就提名委員會、薪酬委員會及企業管治委員會成員一職，則每年可分別收取額外酬金港幣100,000元。上述薪酬將維持不變，直至本公司於股東大會上另行決定為止。董事之其他酬金則不時參照董事之職責而釐定。

提名委員會

提名委員會於二零一一年十二月成立，成員包括：

執行董事

李家傑博士

李家誠博士

林高演博士(於二零二五年十二月一日辭任)

馮李煥琮(於二零二五年十二月一日獲委任)

獨立非執行董事

胡經昌(主席)

鄺志強

高秉強教授

歐肇基

各成員在向董事局提名董事上經驗豐富，並具備適當之技能。本公司已向提名委員會提供足夠資源以履行其職責。提名委員會可諮詢獨立專業意見以履行其職責，並由本公司負責開支。

職權範圍書載列其特定職責為檢討董事局的架構、人數及組成、協助董事局編製董事局技能組合，並根據董事局成員多元化政策就任何為配合公司策略而擬對董事局作出的變動提出建議。提名將根據提名政策進行，且最終將按人選的長處及可為董事局帶來的貢獻而作決定。於本年度內，提名委員會之職權範圍已作出修訂，納入與董事局技能組合及董事局績效評估，以及評估董事投入時間和貢獻相關的職責。最新職權範圍載列於本公司網站。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行了兩次會議，以評核本公司之獨立非執行董事之獨立性；就退任董事於股東週年大會上膺選連任之資格向董事局提出建議；審閱董事局之架構及性別多元化；批准進行董事局績效評估之方式；及審閱董事局成員多元化政策及提名政策。經審閱該等政策，委員會信納政策為合適及有效，並已妥善實施。

此外，於本年度內，提名委員會批准提名馮李瑛女士為提名委員會成員以接替辭任的林高演博士，從而提升委員會性別多元化。

企業管治委員會

企業管治委員會於二零一二年十月成立，成員包括：

獨立非執行董事

鄭志強(主席)

潘宗光教授

歐肇基

各成員在企業管治事務上經驗豐富，並具備適當之技能。本公司已向企業管治委員會提供足夠資源以履行其職責。

職權範圍書載列其職責為制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，以及監察該等政策及常規以遵守法律及監管規則。企業管治委員會之職權範圍載列於本公司網站。

於本年度內，企業管治委員會舉行了一次會議以制定二零二五年企業管治報告工作計劃；審閱董事及高層管理人員的培訓和持續專業發展、股東通訊政策及確保董事局取得獨立觀點機制；考慮採納新人工智能政策；及收悉並接納稽核部就本集團遵守已採納的政策、慣例和行為準則以及適用法律和監管要求情況所作出的報告。

此外，為進一步加強企業管治常規，企業管治委員會於本年度內批准了新網絡安全政策及新員工多元化政策，以及修訂了本集團若干政策。

基於本公司嚴格遵守股東通訊政策所載的原則，包括確保適時透過本公司網站內「投資者資訊」平台向股東傳達公司資訊、為投資者及分析員舉行簡介會，以及為股東提供不同渠道向本公司表達彼等之意見，委員會信納股東通訊政策為合適及有效，並已妥善實施。

經審閱本公司為確保董事局取得獨立觀點而採納的現有機制後，委員會大體上同意該機制符合《上市規則》要求，屬合適及有效，並已得到本公司遵守。

舉報委員會

舉報委員會於二零二二年三月成立及向董事局匯報。舉報委員會成員包括：

執行董事

林高演博士(主席)

獨立非執行董事

高秉強教授
胡經昌

本公司為僱員及與本集團有往來之人士建立系統，彼等可以保密及匿名方式就與本集團有關之任何事項中可能存在的的正當行為提出關注，並由舉報委員會處理。每位成員具備適當之技能處理舉報者舉報之涉嫌不當行為。

職權範圍書包括監督舉報安排的成效，確保對舉報的不當行為進行公平和獨立的適切調查程序，以及確保收到的資料及調查結果的機密性。舉報政策已納入商業道德及商業行為守則政策，而該政策訂立高道德標準以及舉報框架。

董事局會議、委員會會議及股東週年大會之出席紀錄

下表展示截至二零二五年十二月三十一日止年度董事出席董事局、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、企業管治委員會會議及股東週年大會之出席紀錄：

	出席會議次數/開會次數					
	董事局	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	企業管治委員會	股東週年大會
執行董事						
李家傑博士(主席兼董事總經理)	4/4	不適用	1/1	2/2	不適用	1/1
李家誠博士(主席兼董事總經理)	4/4	不適用	1/1	2/2	不適用	1/1
林高演博士(副主席)	4/4	不適用	1/1	1/1 ¹	不適用	1/1
葉盈枝	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
馮李煥琮	3/4	不適用	不適用	1/1 ²	不適用	0/1
郭炳濠	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
孫國林	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
黃浩明	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
馮孝忠教授	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事						
李王佩玲	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事						
鄭志強	4/4	3/3	1/1	2/2	1/1	1/1
高秉強教授	4/4	3/3	1/1	2/2	不適用	1/1
胡經昌	4/4	3/3	1/1	2/2	不適用	1/1
胡家驃	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
潘宗光教授	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
歐肇基	4/4	3/3	1/1	2/2	1/1	1/1

附註：

1. 林高演博士於二零二五年十二月一日辭任提名委員會成員前，只舉行了一次提名委員會會議。
2. 馮李煥琮女士於二零二五年十二月一日獲委任為提名委員會成員後，只舉行了一次提名委員會會議。

董事對財務報表之責任

董事確認編製截至二零二五年十二月三十一日止年度財務報表之責任，財務報表須真實公平地反映本公司及本集團當日之財務狀況及本集團截至年結日之業績與現金流量，並且按持續經營基準、法例要求及適用之會計政策而編製。

本公司核數師就本公司財務報表作出之匯報責任聲明列載於第194頁至第199頁獨立核數師報告內。

核數師薪酬

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司之核數師分別就審核和審核相關之服務及非審核服務(涵蓋稅務服務、企業及諮詢服務以及其他匯報服務)可收取約港幣16,500,000元(二零二四年：港幣16,600,000元)及約港幣3,100,000元(二零二四年：港幣2,700,000元)。審核委員會已審閱核數師就審核及非審核服務所收取之薪酬。

標準守則

本公司已採納《上市規則》附錄C3《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》為本公司董事進行證券交易之守則(「該守則」)。本公司在提出具體徵詢之後，確認所有董事均已完全遵守該守則列示所要求的標準。

持續關連交易

本公司獨立非執行董事及本公司之稽核部作為內部審計師已審閱刊載於本年報之董事局報告內之持續關連交易(「持續關連交易」)，核數師亦已就此作出匯報。本公司之稽核部亦已向本公司獨立非執行董事匯報，持續關連交易乃根據相關協議之定價機制所進行。

董事局政策

以下是本公司根據《上市規則》或其他規定採納的若干政策摘要：

(1) 內幕消息政策

內幕消息政策為本集團之董事、高層人員及所有相關僱員(有可能擁有未公開之內幕消息)提供指引，以確保根據相關適用法例及規則平等及適時地向公眾發佈本集團之內幕消息。

(2) 董事局成員多元化政策

董事局成員多元化政策列明於提名過程時甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，可包括(但不局限於)性別、年齡、種族、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按人選的長處及可為董事局帶來的貢獻而作決定。

(3) 員工多元化政策

員工多元化政策概述本集團透過營造多元共融且免受歧視的工作場所，以實現員工多元化的方針。主要措施包括定期為員工提供防止歧視及騷擾的培訓，確保於招聘、晉升機會及發展方面提供平等機會以及共同維護免於歧視且相互尊重的環境。

(4) 提名政策

提名政策旨在訂立準則為提名委員會提供指引，以物色及評估人選，並提名彼供本公司董事局委任或由本公司股東選任為本公司董事。該政策載有提名委員會在提名時必須考慮之若干因素，包括人選的技能及經驗、董事局成員多元化政策中的多元化範疇、人選的投入時間及誠信；若人選獲建議委任為獨立非執行董事，則包括《上市規則》第3.13條所載之獨立性準則。該政策亦列明下述提名程序：提名委員會可(i)採取其認為適當的措施，以物色及評估人選；(ii)考慮由本公司股東推薦之人士或提名之膺選人士；及(iii)於提出建議時，向董事局提交人選之個人簡歷以作考慮。

(5) 股息政策

股息政策為董事局提供指引，以決定是否派付股息及釐定派付股息之水平。整體而言，本公司之政策是允許其股東分享本公司之利潤，同時保留足夠之儲備以供未來發展。本公司通常每年派付兩次股息，即中期股息及末期股息。除此等股息外，董事局亦可於其認為合適時宣派特別股息。該政策亦載有董事局在決定於任何財政年度/期間之任何股息的派發次數、金額及形式時，董事局應予考慮之若干因素。董事局亦可考慮在適用法律及法規許可的基準上發行紅股。

(6) 打擊洗錢及恐怖分子資金籌集政策

打擊洗錢及恐怖分子資金籌集政策旨在打擊洗錢及恐怖分子資金籌集活動，並規範該等程序及系統。稽核部會監控和管理各營運部門遵守該政策的情況。

(7) 董事及僱員薪酬政策

董事及僱員薪酬政策載列一般原則作為指導本集團在處理薪酬事宜上的方向。作為一般原則，本集團提供合適薪酬水平，以挽留及鼓勵有能力的董事、高層管理人員及僱員，並吸引具經驗之高質素人才，監督本集團之業務及發展。執行董事之薪酬待遇包括固定部分及與個人表現和本集團業績掛鈎的浮動部分，並參照可供比較並以香港為營業地點之大型房地產公司。就非執行董事而言，僅支付固定薪酬/袍金，並參考彼等付出的時間及本集團的規模和複雜程度，並以同業為基準釐定適當之水平。

上述政策之全文載列於本公司網站。

環境、社會及管治以及可持續發展

可持續發展

本公司為於二零一零年七月推出之恒生可持續發展企業指數系列之創立成分股。

可持續發展委員會(前稱企業社會責任委員會)於二零一二年成立，由李家誠博士擔任主席及多名董事及部門主管出任委員，以協助董事局監督有關企業社會責任及可持續發展相關事項，包括制定及檢討政策和策略、遵守法規要求及進行績效評估。

於本年度內，可持續發展委員會舉行了一次會議，以審閱職權範圍、本集團可持續發展整體表現及政策，討論匯報趨勢並制定可持續發展策略及計劃。因應環境、社會及管治措施的最新發展，以及顧問羅兵咸永道會計師事務所及審核委員會的建議，本集團採納了新網絡安全政策、員工多元化政策及人工智能政策，並且修訂了多份現有政策。

可持續發展委員會之職權範圍以及環境、社會及管治政策均載列於本公司網站。

二零二五年可持續發展報告之概覽載於本年報第104頁至第133頁，而獨立二零二五年可持續發展報告載列於本公司網站及披露易網站。

多元化

多元化及包容性乃推動企業可持續發展的重要原素。本公司深明擁有多元化的董事局所帶來的裨益，並已採納董事局成員多元化政策以將其實踐。經考慮董事局架構及若干因素後，提名委員會信納董事局擁有合適架構，其成員賦有多元化之知識、技能及經驗。董事局成員包括兩名女性董事，超過《上市規則》之最低要求，並體現了性別多元化。為維持性別多元化，本公司致力繼續保持董事局內最少有兩名女性董事。

就繼任計劃而言，提名委員會將循多個渠道物色適合的董事人選，包括在適當時候，由董事、股東、管理層、本公司顧問及外部獵頭公司推薦。董事局致力於物色到適合人選時進一步提升性別多元化。

本公司非常重視本集團各層面之性別多元化。於二零二五年十二月三十一日，本集團之員工(包括高層管理人員)的女性所佔比例約為48%。本集團整體員工性別比例相對平衡，本公司將致力維持員工性別比例平衡。

內部審計、風險管理及內部監控

內部審計

董事局有責任確保可靠及有效之風險管理及內部監控系統，以保障股東之利益及本公司之資產。

本公司之稽核部作為內部審計師直接向審核委員會匯報，獨立於本公司之日常運作，負責就本公司主要營運事務進行定期稽核。其旨在確保所有重要監控，包括財務、營運及合規之監控以及風險管理(包括環境、社會及管治風險)有效地發揮運作。同時本公司亦有足夠的資源、員工資歷及經驗以及培訓課程。

舉報及反貪污政策

本公司已設立系統，僱員及任何人士均可就任何與本集團有關之可疑或實際不當行為提出關注。相關詳情載列於商業道德及商業行為守則政策。本集團將會就該等不當行為作出跟進並採取適當的行動，並在適當情況下向有關執法部門舉報。

此外，本公司已採納反貪污及賄賂政策，為僱員提供有關如何識別及處理賄賂和貪污的指引。每位僱員均有責任透過當中所載述之渠道向本公司舉報任何可能違反該政策的行為。

除載列於相關政策之渠道外，本公司已於公司內聯網中建立一個電郵連結，以供員工直接向副主席反映對本集團營運之意見或關注。此外，本公司於其網站另設電郵連結，讓持份者可自由對本公司之營運提出意見及建議，本公司會就所提出之問題採取適當之行動。

如有需要，舉報的案件將上報至舉報委員會，該委員會專責處理舉報者舉報之涉嫌不當行為。

風險管理及內部監控

成功的風險管理對本集團業務之長遠增長及可持續發展乃不可缺少。董事局負責制訂策略、業務目標及風險偏好以及確保檢討風險管理及內部監控系統之有效性，及監督風險管理及內部監控系統之設計、實施及監察。

風險管理需具有前瞻性以確保重大風險：

- 得以識別；
- 於考慮其發生之影響及可能性後得以評估；及
- 通過確定適當的控制和應對措施，並評估建議之紓緩方案之成本效益，從而作出有效管理。

風險管理方針

本集團之風險管理採用「三道防線」模式，明確地闡述職責與架構，確保風險管理實務的問責性和透明度。該模式綜合「上而下」策略觀點及「下而上」營運程序。董事局透過「上而下」方針，對風險管理流程進行監督，並注重決定所願意承受之重大風險之性質及程度，以完成本集團之策略目標。

第一道防線

本集團之各部門負責識別其本身風險，並設計、實施、管理及監察相關風險管理及內部監控系統。過程包括保持風險登記冊所列明重大風險細節，連同本集團重要部門匯報之監控措施。「下而上」方針已融入本集團營運中及透過識別主要風險來補充「上而下」的策略觀點，及在訂立風險偏好時，確保董事局考慮重大風險。本集團會每年進行上述風險承擔檢視流程。

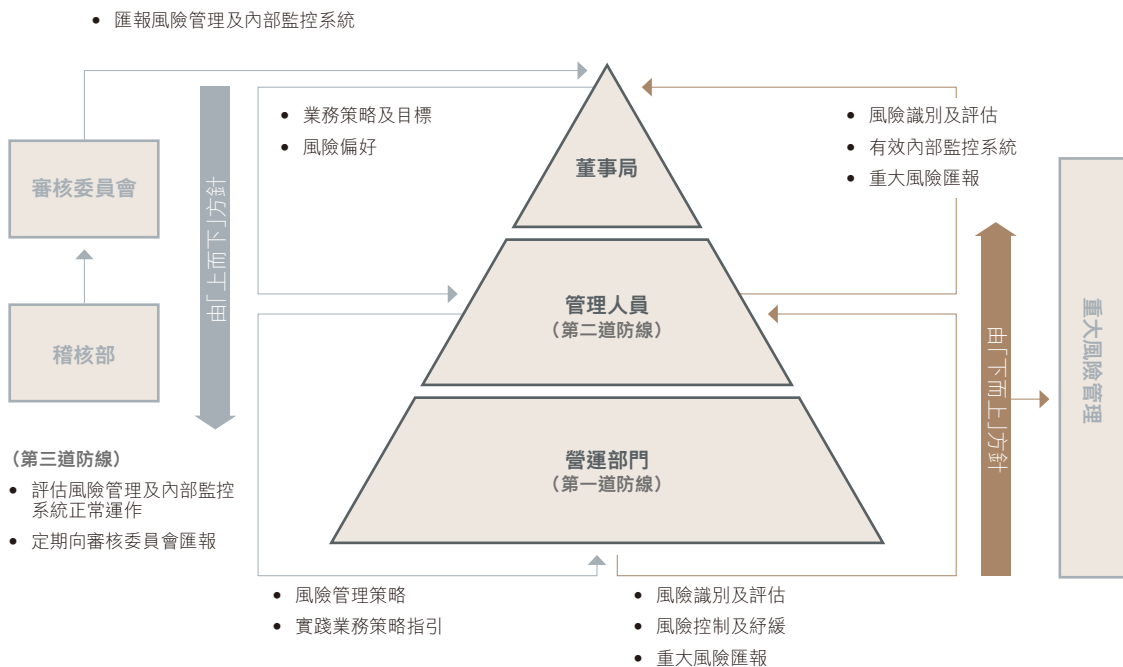
第二道防線

部門管理層及專責小組之職權範圍為審查風險管理和控制系統。這包括制定控制標準並監督部門遵守標準的情況。此外，風險管理政策已獲採納作為風險管理及內部監控系統之指引。風險管理政策載列於本公司網站。

第三道防線


稽核部作為內部審計師透過獨立審核，從而評估截至二零二五年十二月三十一日止財政年度之風險管理及內部監控系統之充分性及正常運作，並提供適當的改善建議。其擬將評估程序持續進行。審核委員會經審閱由稽核部作為內部審計師呈上的審查結果後，向董事局匯報及確認風險管理及內部監控系統屬有效及足夠。



下圖概述了本集團對於風險管理由「上而下」及「下而上」方面之互補之綜合方案。



重大風險及監控/紓緩

透過風險識別及評估程序，若干重大風險得以識別。有關本集團之該等重大風險及其個別風險動向連同相關內部監控措施或紓緩概述如下：

重大風險及可能的影響	風險動向*	監控/紓緩措施
<p>(1) 法規及合規風險</p> <p>作為一間多元化物業發展及投資、建築及房地產開發上市公司，本集團受廣泛中國內地及香港政府政策及法規監管，當中包括香港之《公司條例》、財務及稅務法例、《一手住宅物業銷售條例》、建築法例及法規、《職業安全及健康條例》及香港《上市規則》；以及中國內地中央及/或地方政府之房屋政策。</p> <p>若未有遵守任何此等政策及法規，可對本集團造成損害、延遲其項目發展及影響其達致主要目標的能力。</p>		<ul style="list-style-type: none">• 本集團致力透過內部指引、培訓員工、檢討程序、由有經驗及專業的員工及諮詢外部專家來監察合規事宜，從而遵守適用於其營運之相關政策、法規及指引。

重大風險及可能的影響	風險動向*	監控/紓緩措施
<p>(2) 經濟風險</p> <p>本集團依賴自身經營地區之經濟情況。環球經濟不明朗、利息波動之可能性，以及地緣政治衝突等，均可能影響本集團之業務。</p>		<ul style="list-style-type: none"> • 本集團檢視並優化其資產組合，以確保其有足夠成本效益和效率。 • 本集團透過適當監控業務表現，以及持續評估經濟情況及現行投資及業務策略之適合性，來監控經濟逆境風險。
<p>(3) 市場風險</p> <p>本集團營運地區皆屬競爭激烈。若未能在價格、產品質素及規格或服務的水平方面作出有效競爭，可能會對本集團業績產生不利影響。市場供求情況亦為對本集團表現造成影響的主要因素之一。</p>		<ul style="list-style-type: none"> • 本集團透過緊貼追蹤物業市場情況、加強其品牌及產品質素，並訂立適當之銷售策略應對市場需求來管理市場風險。

重大風險及可能的影響	風險動向*	監控/紓緩措施
<p>(4) 財務風險</p> <p>有效及可靠之財務管理系統乃本集團業務之重要一環。本集團或會面對及受若干因素所影響，例如現金流短缺、財務成本上升及貨幣波動。</p>	→	<ul style="list-style-type: none">• 本集團之財務團隊，透過監控財務市場狀況及制訂合適財政策略，從而提供財務管理之支持。• 本集團與銀行界保持開放和積極的關係，從不同渠道安排不同條款及不同年期之貸款融資及確保繼續評估交易方之風險。
<p>(5) 形象/商譽風險</p> <p>本集團之商譽乃其最有價值之資產之一，屬業務能持續成功之主要部分。延誤交收住宅單位及質素問題均可能會影響本集團形象。</p>	→	<ul style="list-style-type: none">• 本集團致力透過招聘、培訓、發展和保留一個多元化人才隊伍，以應付潛在投訴及確保適當的質量交付。• 本集團不時安排品牌宣傳活動及維持良好的公共關係。
<p>(6) 銷售、租務、建築及物業發展風險</p> <p>儘管本集團確保有穩健管理監控及執行監控系統，但仍會面對發展及銷售成本偶有上升、物業發展延誤、承建商力有不及、合同爭議及安全事宜。</p>	↑	<ul style="list-style-type: none">• 本集團持續進行其經盡心規劃之物業發展及建築項目。• 本集團透過設立各種完善措施，確保達優質水平之發展項目，於符合成本預算下準時建成。• 本集團為員工提供相關培訓，並依照《職業安全及健康條例》進行檢查。

重大風險及可能的影響	風險動向*	監控/紓緩措施
<p>(7) 網絡安全風險</p> <p>本集團有可能出現因網路攻擊或資料外洩而遭受損失。資料外洩可能導致個人和財務資料等敏感資訊遺失，從而導致聲譽受損和財務損失。</p>		<ul style="list-style-type: none"> • 本集團持續監察及改善網絡安全及資訊科技發展的風險管理。 • 本集團通過招聘經驗豐富的資訊科技員工和/或聘請外部網路安全顧問的服務來改善系統控制，從而管理風險。 • 本集團定期向員工提供網絡安全培訓。
<p>(8) 環境、社會及管治風險</p> <p>環境、社會及管治風險的相關變數可能影響本集團營運或財務績效。</p>		<ul style="list-style-type: none"> • 由高層管理人員領導的可持續發展委員會已制定明確的可持續發展戰略及覆蓋範圍，並對本集團環境、社會及管治措施進行持續監察。 • 本集團已聘請外部環境、社會及管治顧問提供專業意見。
<p>(9) 氣候風險</p> <p>氣候變遷可能對人類或生態系統造成不利後果。這包括對生命、生計、健康和福祉、經濟、社會和文化資產和投資、基礎設施、服務提供、生態系統和物種的影響。</p>		<ul style="list-style-type: none"> • 本集團提供執行緊急應變措施工作指引。 • 本集團為員工提供相關之培訓。 • 本集團購買適當的保險。

* 風險動向(與去年相較)

↑: 風險級別上升

↓: 風險級別下降

→: 風險級別維持不變

公司秘書

公司秘書須協助董事局，確保有良好資訊交流及董事局嚴謹地遵守政策和程序。公司秘書負責就管治事務向董事局提出建議，並推動董事之入職及專業發展。

於本年度內，公司秘書已參加不少於十五小時的相關專業培訓。

股東權利及投資者關係

董事局致力於促進與股東之有效溝通，並適時向股東及投資者披露重要資料。

股東權利

本公司之股東週年大會為股東及董事局提供溝通良機。召開股東週年大會之通告會安排在股東週年大會舉行前最少二十一天發送各股東。所有董事局委員會之主席均獲邀參加股東週年大會。董事局主席及所有董事局委員會之主席（或如彼等未克出席，則各委員會之其他成員）將於股東週年大會上回答提問。核數師亦獲邀參加股東週年大會以回答有關進行核數、編製及核數師報告之內容、會計政策及核數師之獨立性之問題。本公司之政策是讓股東參與並於股東週年大會上就本公司事務與彼等溝通。

根據《上市規則》，股東於股東大會上所作出之任何表決必須以點票方式進行。於股東大會上，股東將獲有關點票方式進行表決程序之詳細解釋，以確保股東理解該投票程序。點票表決之結果則會於股東大會當日在香港聯合交易所有限公司網站及本公司網站內刊登。此外，股東大會主席會就每項實際獨立之事宜提出個別決議案。

根據《公司條例》第566條，佔全體有權於股東大會表決的所有股東總表決權最少5%之股東，可向本公司發出召開股東大會之要求。該要求必須列明大會上處理之事務之一般性質及可包含在該大會恰當地動議並擬於該大會動議之決議文本。要求可以印本形式或電子形式，由提出之股東認證及遞交至本公司之註冊辦事處或傳送至本公司之電郵地址(ir@hld.com)。此外，有關一間公司需舉行之股東週年大會，根據《公司條例》第615條及第616條，佔全體有權在該股東週年大會上，就相關決議表決的股東的總表決權最少2.5%之股東，或最少五十名在該股東週年大會上就該決議有表決權之股東，可以印本形式或電子形式要求公司將該項決議之通知書傳閱予股東於股東週年大會上考慮，而該要求須由提出之股東認證。該要求須遞交至本公司之註冊辦事處或傳送至本公司之電郵地址(ir@hld.com)。根據第615條發出之要求亦須指出有待發出通知書所關乎的決議及須在不遲於股東週年大會舉行六個星期之前或股東週年大會的通知書發出之時（如於上述時間之後）送抵本公司。

股東通訊政策

本公司一直維持股東通訊政策，旨在促進與本公司股東之有效溝通及確保股東在知情情況下行使其權力。股東通訊政策載有闡述股東與本公司雙向溝通的多個渠道。本公司之一般政策為持續與股東及投資人士保持對話，包括本公司之準投資者以及分析員。所委派之高層管理人員與股東、投資者及分析員均維持定期溝通及交談。本公司於公佈中期或全年業績後均會與分析員開會，以增加與投資者之溝通。投資者提出之疑問均得以提供充分資料及適時處理。

本公司亦確保有效及適時向股東及投資人士傳達資訊。本集團已設立網站(網址為www.hld.com)，以作為增進有效溝通之渠道，而本公司之公佈及新聞稿、業務發展及營運、財務資料、企業管治報告及其他資料均於該網站內刊登。

股東通訊政策之全文載列於本公司網站，當中包括股東就影響本公司各項事宜表達意見之渠道。股東尤其可透過本公司投資者關係部(電話號碼：(852) 2908 8392或電郵地址：ir@hld.com)向董事局查詢，或直接於股東大會上提問。

董事局報告

董事局同寅茲向全體股東提呈截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度報告及已審核財務報表。

主要業務

本公司乃一投資控股公司，其附屬公司於本年度之主要業務包括物業發展及投資、建築工程、發展計劃管理、物業管理、酒店業務、百貨業務及投資控股。

本集團收入及經營盈利之貢獻按業務及地區分部之分析已編列於第271頁至第278頁財務報表附註十四中。

業務回顧

本集團年內之業務回顧及未來業務發展的討論均載於本年報內第14頁至第83頁之董事局主席報告及業務檢討。有關本集團可能面對的風險及不明朗因素載於財務回顧第86頁至第101頁及企業管治報告第134頁至第159頁。財政年度終結後，影響本集團之重大事件(如有)之詳情刊載於董事局主席報告第14頁至第55頁及第321頁財務報表附註四十四中。本年報內第102頁及第103頁之五年財務摘要載有以財務關鍵表現指標分析本集團年內表現。本集團已採納環保政策、生物多樣性政策及氣候變化政策，適當考慮影響環境因素，以減低本集團企業營運對環境之影響。此外，上述本集團政策及本集團與員工、顧客、供應商及其他持份者關係之討論，分別刊載於本年報內第104頁至第133頁之可持續發展章節及本年報內第134頁至第159頁之企業管治報告，以及一份獨立可持續發展報告。董事局主席報告、業務檢討、財務回顧、可持續發展章節及企業管治報告屬本報告的一部分。

《一手住宅物業銷售條例》(第621章)(「《一手住宅條例》」)旨在規管香港一手住宅物業之銷售及推廣活動，以提高銷售一手住宅物業的透明度、公平性，及保障消費者。本集團著重遵守《一手住宅條例》之規定，透過制定內部程序，亦外聘專業顧問，包括建築師、測量師及律師，確保售樓書及其他與該等銷售有關供公眾閱覽之文件資料之準確性。

本集團亦致力保障及正確使用個人資料。在租賃、銷售及推廣物業過程中，當收集、處理及使用該等資料時，本集團遵守《個人資料(私隱)條例》(第486章)及不時由個人資料私隱專員公署發出之指引，管理有關個人資料以保障私隱，其中包括物業之買家。

此外，本集團遵守商標、版權和其他知識產權之規定，在使用產品和藝術品作銷售推廣住宅單位之前獲得商標和版權擁有人之同意。為恰當使用及保護本集團之利益，已選擇具信譽品牌名稱及物業名稱，按香港《商標條例》(第559章)註冊。此外，為保護我們的某些發明及由顧問所開發的發明，本集團不時根據香港《專利條例》(第514章)為該等發明申請專利。

本公司已遵守《公司條例》(第622章)、《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)及《證券及期貨條例》(第571章)的規定，其中包括資料的披露及企業管治。本公司亦已採納《上市規則》附錄C3《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》作為本公司董事進行證券交易之守則。

本集團在中國內地所開展的各項業務，在所有重大方面均符合現行有效的各項法律、法規及相關條例的規定，包括但不限於《民法典》、《公司法》、《外商投資法》、《環境保護法》、《勞動法》、《勞動合同法》及自然資源保護類相關法規、污染防治類相關法規等。截至目前為止，並無個別法律法規對有關本集團中國內地業務的日常營運產生任何重大影響。

附屬公司

本公司於二零二五年十二月三十一日之主要附屬公司資料編列於第322頁至第328頁。

集團盈利

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之盈利及本公司與本集團於該日之財務狀況，已編列於第200頁至第330頁之財務報表中。

股息

本公司已於二零二五年九月十七日派發中期股息每股港幣五角。董事局已建議派發末期股息每股港幣七角六仙予於二零二六年六月十日(星期三)名列在本公司股東名冊內之股東，而該末期股息於香港並不需要繳付預扣稅。

建議之末期股息預期於二零二六年六月二十三日(星期二)派發予各股東。

慈善捐款

本年度集團之慈善捐款為港幣37,000,000元(二零二四年：港幣33,000,000元)。

投資物業及其他物業、廠房及設備

本年度投資物業及其他物業、廠房及設備之增減詳列於第279頁至第286頁財務報表附註十五中。

銀行借款、擔保票據與中期票據計劃

本集團於二零二五年十二月三十一日之銀行借款、擔保票據與中期票據計劃資料詳列於第306頁及第307頁財務報表附註三十及卅一中。

可換股債券

誠如二零二五年七月八日、二零二五年七月十六日及二零二五年八月二十日之公佈所述，本公司之全資附屬公司 Happy Ever Holdings Limited(「發行人」)作為發行人、本公司作為發行人的擔保人及香港上海滙豐銀行有限公司作為經辦人於二零二五年七月八日簽署認購協議(「認購協議」)，有關認購於二零三零年七月到期本金總額為港幣8,000,000,000元及年利率0.5%的有擔保可換股債券(「債券」)，可轉換為本公司的已繳足股份(「股份」)，並在各方面與已發行股份享有同等地位(「換股股份」)。

債券的初始換股價定為每股股份港幣36元，較二零二五年七月八日(即簽訂認購協議的交易日)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)所報每股股份的收市價港幣28.35元溢價約26.98%。根據債券的條款和條件，債券的換股價其後由初始價每股股份港幣36元調整為每股股份港幣35.35元，自二零二五年九月九日起生效，惟該經調整的換股價按二零二六年三月二十三日之公佈有待進一步調整。按債券的條款和條件，每名債券持有人有權於二零二五年八月二十六日或之後，直至二零三零年七月十六日到期日前十日期間內任何時間，將其債券按當時換股價轉換為換股股份，除非獲提前贖回。

債券認購及發行已於二零二五年七月十六日完成，以及債券已配售予不少於六名獨立承配人，該等獨立承配人為專業投資者。債券在維也納證券交易所運營的Vienna MTF上市。債券的發行價為債券本金總額的100%。債券的發行使本公司能夠以具吸引力的條款融資，及擴大本集團的資金來源，從而支持本集團持續的業務發展。

發行債券所得款項淨額約為港幣7,920,000,000元，擬定作為一般公司用途(包括拓展其在香港的物業發展及投資業務)及/或再融資。所得款項淨額的用途載列於下表：

所得款項擬定用途	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 已動用金額 (港幣百萬元)
	一般公司用途
再融資	7,920

發行債券所得款項淨額已於年內悉數動用。該等所得款項淨額的擬定用途與先前所披露者並無重大變動。

下表載列僅供參考之債券獲悉數轉換為換股股份前後，對本公司已發行股份數目及股權架構的攤薄影響：

	股份權益			
	於二零二五年十二月三十一日		假設未償還債券按經調整 換股價每股股份港幣35.35元 獲悉數轉換，且已發行股份數目 並無其他變動	
	持有股份數目	持有股份百分比	持有股份數目	持有股份百分比
恒基兆業有限公司及其關連方 (本公司之主要股東) ¹	3,509,782,778	72.50	3,509,782,778	69.26
其他股東	1,331,604,225	27.50	1,331,604,225	26.27
債券持有人	-	-	226,308,345 ²	4.47
合共	4,841,387,003	100	5,067,695,348	100

附註：

1. 本公司主要股東之股份權益詳情載列於本年報第169頁至第171頁之「主要股東及其他人士權益」一節內。
2. 此乃按換股價每股股份港幣35.35元可予發行之最高股份數目。

於本年度內，本公司並無發行換股股份。本公司之財務及流動資金狀況分析，包括其履行贖回責任的能力載於本年報內第86頁至第101頁之財務回顧。債券對每股盈利的攤薄影響及根據隱含回報率可使債券持有人不論選擇轉換債券或被贖回時，亦會獲得同等有利的經濟回報的本公司股價分別載於第269頁財務報表附註十三(a)(ii)以及第307頁及第308頁財務報表附註卅二中。

除上述披露外，本集團於本年度內並無發行任何債券。

資本化之利息

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度內資本化之利息支出已編列於第257頁財務報表附註七(a)中。

儲備

本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度儲備之增減詳列於第320頁財務報表附註四十三(b)中。

股本

本公司股本之資料詳列於第321頁財務報表附註四十三(c)中。股本於本年度並無變動。

集團財務摘要

本集團截至二零二五年十二月三十一日止五年之業績、資產及負債摘要詳列於第102頁及第103頁。

發展及投資物業

本集團之發展及投資物業詳列於第56頁至第83頁。

董事酬金

依照《公司條例》(第622章)及《上市規則》附錄D2而披露之董事酬金資料詳列於第259頁至第261頁財務報表附註八中。

董事

本財政年度及截至本報告日期止，本公司之董事為：

執行董事	非執行董事	獨立非執行董事
李家傑博士(主席兼董事總經理)	李王佩玲	鄺志強
李家誠博士(主席兼董事總經理)		高秉強教授
林高演博士(副主席)		胡經昌
李兆基博士		胡家驃
(於二零二五年三月十七日辭世)		潘宗光教授
葉盈枝		歐肇基
馮李煥琮		
郭炳濠		
孫國林		
黃浩明		
馮孝忠教授		

李家傑博士、李家誠博士、馮李煥琮女士、孫國林先生及李王佩玲女士依照本公司之組織章程細則第116條及《企業管治守則》，於即將舉行之股東週年大會上輪值告退，彼等符合資格並已表示願意膺選連任。

本財政年度及截至本報告日期止本公司之附屬公司董事名單備存於本公司之註冊辦事處，並於辦公時間內供本公司股東查閱。

披露權益資料

董事於股份之權益

於二零二五年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第352條須予設置之名冊所載，或根據《證券及期貨條例》或《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》向本公司及聯交所作出之申報，本公司各董事於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉如下：

普通股（除文義另有所指外）

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
恒基兆業地產有限公司	李家傑	1			3,509,782,778		3,509,782,778	72.50
	李家誠	1			3,509,782,778		3,509,782,778	72.50
	李王佩玲	2	64,554				64,554	0.00
	馮李煥琮	3	2,493,138				2,493,138	0.05
	胡家驪	4		3,896			3,896	0.00
恒基兆業發展有限公司	李家傑	5			2,110,868,943		2,110,868,943	69.27
	李家誠	5			2,110,868,943		2,110,868,943	69.27
香港中華煤氣有限公司	李家傑	6			7,748,692,715		7,748,692,715	41.53
	李家誠	6			7,748,692,715		7,748,692,715	41.53
	潘宗光	7				243,085	243,085	0.00
香港小輪(集團)有限公司	李家傑	8			119,017,090		119,017,090	33.41
	李家誠	8			119,017,090		119,017,090	33.41
	林高演	9	150,000				150,000	0.04
	馮李煥琮	3	465,100				465,100	0.13
美麗華酒店企業有限公司	李家傑	10			345,999,980		345,999,980	50.08
	李家誠	10			345,999,980		345,999,980	50.08

普通股(除文義另有所指外)(續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
港華智慧能源有限公司	李家傑	11				2,542,547,046	2,542,547,046	69.25
	李家誠	11				2,542,547,046	2,542,547,046	69.25
陽光房地產投資信託基金*	李家傑	12				784,148,564	784,148,564	44.86
	李家誠	12				784,148,564	784,148,564	44.86
	李王佩玲	2	2,307				2,307	0.00
	歐肇基	13	2,300,000				2,300,000	0.13
恒基兆業有限公司	李家傑	14				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家傑	14				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家傑	15				15,000,000 (無投票權 遞延股份)	15,000,000 (無投票權 遞延股份)	30.00
	李家誠	14				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家誠	14				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家誠	15				15,000,000 (無投票權 遞延股份)	15,000,000 (無投票權 遞延股份)	30.00

* 陽光房地產投資信託基金為根據《證券及期貨條例》第104條獲認可之集體投資計劃。如文義所需，本節所提及「股份」一詞亦指陽光房地產投資信託基金之基金單位。

普通股(除文義另有所指外)(續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
威永投資有限公司	李家傑	16			5,000	5,000	10,000	100.00
端輝投資有限公司	馮李煥琮	3	2,000				2,000	20.00
Furnline Limited	李家傑	17				100 (A股份)	100 (A股份)	100.00
	李家傑	18				1 (B股份)	1 (B股份)	100.00
	李家誠	17				100 (A股份)	100 (A股份)	100.00
	李家誠	18				1 (B股份)	1 (B股份)	100.00
Perfect Bright Properties Inc.	李家傑	17				100 (A股份)	100 (A股份)	100.00
	李家傑	18				1 (B股份)	1 (B股份)	100.00
	李家誠	17				100 (A股份)	100 (A股份)	100.00
	李家誠	18				1 (B股份)	1 (B股份)	100.00
EcoCeres, Inc.	李家傑	19			292,717 (B輪優先股份)	292,717 (B輪優先股份)	6.63	

除上述披露外，本公司之董事或行政總裁或其聯繫人並無於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》)的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。上述披露並無包括李家傑博士及李家誠博士僅因彼等被視為於恒基兆業有限公司、恒基兆業發展有限公司、美麗華酒店企業有限公司及/或本公司擁有權益而被視為於本公司之非上市相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有之權益，且並不屬彼等之任何獨立個人權益；本公司已就此等權益向聯交所申請，並已獲得豁免嚴格遵守《上市規則》附錄D2第13段所載之披露規定。

主要股東及其他人士權益

於二零二五年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條須予設置之名冊所載，除本公司董事外之其他人士於本公司股份及相關股份擁有的權益及淡倉如下：

	股份權益總數	百分比權益
好倉		
主要股東		
Rimmer (Cayman) Limited(附註1)	3,509,782,778	72.50
Riddick (Cayman) Limited(附註1)	3,509,782,778	72.50
Hopkins (Cayman) Limited(附註1)	3,509,782,778	72.50
恒基兆業有限公司(附註1)	3,506,860,733	72.44
Yamina Investment Limited(附註1)	1,580,269,966	32.64
Believegood Limited(附註1)	797,887,933	16.48
South Base Limited(附註1)	797,887,933	16.48
主要股東以外之人士		
Cameron Enterprise Inc.(附註1)	371,145,414	7.67
達邦投資有限公司(附註1)	475,801,899	9.83
滙豐控股有限公司(附註20)	443,195,415	9.15
淡倉		
主要股東以外之人士		
滙豐控股有限公司(附註20)	78,705,631	1.62

附註：

- 該等股份中，(i) 1,450,788,868股由恒基兆業有限公司(「恒兆」)擁有；(ii) 475,801,899股由恒兆之全資附屬達邦投資有限公司擁有；(iii) 371,145,414股由Cameron Enterprise Inc.擁有；797,887,933股由South Base Limited全資擁有之Believegood Limited擁有；152,897,653股由Jayasia Investments Limited全資擁有之Prosglass Investment Limited擁有；140,691,961股由Mei Yu Ltd.全資擁有之Fancy Eye Limited擁有；117,647,005股由World Crest Ltd.全資擁有之Spreadral Limited擁有；及Cameron Enterprise Inc.、South Base Limited、Jayasia Investments Limited、Mei Yu Ltd.及World Crest Ltd.為Yamina Investment Limited之全資附屬公司，而Yamina Investment Limited為恒兆全資擁有；及(iv) 2,922,045股由富生有限公司(「富生」)擁有。Hopkins (Cayman) Limited(「Hopkins」)作為一單位信託(「單位信託」)之受託人，擁有恒兆及富生之全部已發行普通股股份。Rimmer (Cayman) Limited(「Rimmer」)及Riddick (Cayman) Limited(「Riddick」)分別作為全權信託之受託人，持有單位信託之單位。已故李兆基博士實益擁有Hopkins、Rimmer及Riddick之全部已發行股份，其兒子李家傑博士及李家誠博士將分別繼承Rimmer、Riddick及Hopkins之若干股份。Rimmer及Riddick(相應全權信託之相關受託人)持有單位信託之單位，如前述Hopkins為該單位信託之受託人，惟各自並無享有其信託資產的任何權益之權利，該等信託資產在一般業務過程中由Hopkins作為單位信託的受託人獨立持有及毋須諮詢Hopkins的股東，而李家傑博士及李家誠博士各自仍為該等全權信託之酌情受益人之一。李家傑博士及李家誠博士為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的酌情受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
- 該等股份由李王佩玲女士實益擁有。
- 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
- 該等股份由胡家驊先生之妻子擁有。
- 該等股份中，本公司全資擁有之Kingslee S.A.之全資附屬實勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司、Gainwise Investment Limited及登銘置業有限公司分別擁有843,249,284股、602,398,418股、363,328,900股、217,250,000股及84,642,341股。李家傑博士及李家誠博士為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的酌情受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有本公司(列載於附註1)及該等股份的權益。

6. 該等股份中，Timpani Investments Limited之全資附屬迪斯利置業有限公司及Medley Investment Limited分別擁有4,313,717,809股及1,675,475,274股；Chelco Investment Limited之全資附屬Macrostar Investment Limited擁有1,759,499,632股；及Timpani Investments Limited及Chelco Investment Limited為Faxson Investment Limited之全資附屬公司，而Faxson Investment Limited為本公司全資擁有。李家傑博士及李家誠博士為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的酌情受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有本公司(列載於附註1)及該等股份的權益。
7. 該等股份由潘宗光教授及其妻子共同擁有。
8. 該等股份中，本公司全資擁有之Pataca Enterprises Limited之全資附屬Wiselin Investment Limited擁有48,817,090股及Graf Investment Limited、Mount Sherpa Limited及Paillard Investment Limited各擁有23,400,000股。李家傑博士及李家誠博士為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的酌情受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有本公司(列載於附註1)及該等股份的權益。
9. 該等股份由林高演博士實益擁有。
10. 該等股份中，本公司全資擁有之Aynbury Investments Limited之全資附屬Higgins Holdings Limited、Multiglade Holdings Limited及Threadwell Limited分別擁有120,735,300股、128,658,680股及96,606,000股。李家傑博士及李家誠博士為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的酌情受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有本公司(列載於附註1)及該等股份的權益。
11. 該等股份佔港華智慧能源有限公司的全部已發行股份69.25%，由Hong Kong & China Gas (China) Limited持有2,323,531,202股、Planwise Properties Limited持有215,351,446股及Superfun Enterprises Limited持有3,664,398股，全部皆為香港中華煤氣有限公司(「香港中華煤氣」)的全資附屬公司。李家傑博士及李家誠博士為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的酌情受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有香港中華煤氣(列載於附註6)及該等股份的權益。
12. 該等基金單位中，Financial Enterprise Properties Limited之全資附屬Uplite Limited擁有224,443,625個基金單位及Wintrade Limited擁有149,629,083個基金單位，而Financial Enterprise Properties Limited為Shau Kee Financial Enterprises Limited(「SKFE」)全資擁有。SKFE由Lee Financial (Cayman) Limited(「Lee Financial」)作為一單位信託(「SKFE單位信託」)之受託人全資擁有，而該單位信託之單位則分別由Leesons (Cayman) Limited(「Leesons」)及Leeworld (Cayman) Limited(「Leeworld」)作為兩個全權信託之受託人持有。因此，Lee Financial、Leesons及Leeworld各自被視為於Uplite Limited及Wintrade Limited所擁有合共374,072,708個基金單位中擁有權益。除上述者外，本公司之全資附屬Cobase Limited擁有76,533,345個基金單位、Richful Resources Limited擁有67,378,972個基金單位及恒基陽光資產管理有限公司擁有266,163,539個基金單位。

已故李兆基博士實益擁有Lee Financial、Leesons及Leeworld之全部已發行股份，其兒子李家傑博士及李家誠博士將分別繼承Lee Financial、Leesons及Leeworld之若干股份。Leesons及Leeworld(相應全權信託之相關受託人)持有SKFE單位信託之單位，如前述Lee Financial為該單位信託之受託人，惟各自並無享有其信託資產的任何權益之權利，該等信託資產在一般業務過程中由Lee Financial作為SKFE單位信託的受託人獨立持有及毋須諮詢Lee Financial的股東，而李家傑博士及李家誠博士各自仍為該等全權信託之酌情受益人之一。李家傑博士及李家誠博士為本公司之董事以及於單位信託及SKFE單位信託持有單位之上述全權信託的酌情受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等基金單位的權益。
13. 該等基金單位由歐肇基先生實益擁有。
14. Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
15. 該等股份由富生擁有。
16. 該等股份中，(i) 5,000股由李家傑博士全資擁有之Applecross Limited擁有；及(ii) 5,000股由本公司間接全資擁有公司恒基中國集團有限公司全資擁有之Andcoe Limited之全資附屬恒基(中國)投資有限公司擁有。
17. 該等股份由Jetwin International Limited擁有。Triton (Cayman) Limited(「Triton」)作為一單位信託之受託人，擁有Jetwin International Limited之全部已發行股份。Triumph (Cayman) Limited(「Triumph」)及Victory (Cayman) Limited(「Victory」)分別作為全權信託之受託人，持有該單位信託之單位。已故李兆基博士實益擁有Triton、Triumph及Victory之全部已發行股份，其兒子李家傑博士及李家誠博士將分別繼承Triton、Triumph及Victory之若干股份。Triumph及Victory(相應全權信託之相關受託人)持有該單位信託之單位，如前述Triton為該單位信託之受託人，惟各自並無享有其信託資產的任何權益之權利，該等信託資產在一般業務過程中由Triton作為該單位信託的受託人獨立持有及毋須諮詢Triton的股東，而李家傑博士及李家誠博士各自仍為該等全權信託之酌情受益人之一。李家傑博士及李家誠博士為本公司之董事及於該單位信託持有單位之全權信託的酌情受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
18. 該股份由本公司全資擁有之發邦發展有限公司之全資附屬新麗投資有限公司擁有。

19. 該等EcoCeres, Inc. (香港中華煤氣之相聯法團)之292,717 B輪優先股股份由Full Vision Molecule Investment Limited(「FVMIL」)擁有。Full Vision Molecule Strategic Fund, L.P.(「FVMSF」)擁有FVMIL之全部股權。由於李家傑博士透過Galaxy Harmony Global Limited間接控制Ultimate Beyond Limited，而該公司為FVMSF之普通合夥人(佔總資本承擔1.96%)，故李家傑博士作為本公司及香港中華煤氣之董事，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
20. 滙豐控股有限公司透過其受控法團(其中包括以受託人及託管人的身份)於本公司股份及相關股份(包括衍生工具及其他權益)中持有權益，因而於本公司持有須予申報的權益。所持有的權益中，(i) 466,704股(好倉)和959,861股(淡倉)是透過實物結算的非上市衍生工具持有；(ii) 31,119,181股(好倉)和441,402股(淡倉)是透過現金結算的非上市衍生工具持有；及(iii) 361,458,429股(好倉)是透過上市可轉換文書持有。

認購股份計劃

本公司及其附屬公司並無認購股份計劃。

購買股份或債券之安排

本公司或本公司之任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於二零二五年十二月三十一日止年度內並無參與任何安排，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而得益。

股票掛鈎協議

除上文「可換股債券」一節所載之認購協議外，本公司於本回顧年度內並無訂立股票掛鈎協議，且於年結日亦無存續中的股票掛鈎協議。

於交易、安排或合約及關連交易/持續關連交易之權益

本集團在本回顧年度內與下文所述之人士(即就香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)《證券上市規則》(「《上市規則》」)而言屬「關連人士」)有以下交易、安排及合約：

- (一) 恒基財務有限公司(恒基兆業有限公司一間全資附屬公司)於年度內不時貸款(無抵押)予本公司附屬公司，按不時結欠的數額並參照香港銀行同業拆息基準利率或雙方協定之固定利率計算利息。於二零二五年十二月三十一日結算時，本公司附屬公司欠恒基財務有限公司之款項總數合計約為港幣80,618,000,000元。此款項已編列於財務報表中「同母系附屬公司借款」內。

李家傑博士及李家誠博士為本公司之最終控股公司恒基兆業有限公司之董事(於恒基兆業有限公司或信託之權益詳情載於上述「披露權益資料」一節內)，被視為對上述交易、安排及合約有利益關係。

(二) 本公司曾以公佈形式披露下述各項持續關連交易。根據《上市規則》第十四A章，本公司須遵照申報、公佈及年度審閱規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定：

與陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)簽訂之交易

本集團及Shau Kee Financial Enterprises Limited集團(「SKFE集團」)(本集團及SKFE集團均由已故李兆基博士之家族信託所控制)持有陽光房地產基金(根據香港證券及期貨事務監察委員會所發出之《房地產投資信託基金守則》而成立之信託基金)基金單位百分比總數因高於30%，根據《上市規則》，陽光房地產基金被聯交所視為本公司之關連人士。據此，根據《上市規則》，本集團與陽光房地產基金集團之交易構成本公司關連交易。

誠如二零二四年四月三十日之公佈(「二零二四年公佈」)所述，本公司已就以下協議/契約項下之本集團與陽光房地產基金集團的持續關連交易，設置截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度之新的每年上限：

- (a) 陽光房地產基金之管理人恒基陽光資產管理有限公司(「恒基陽光」)(本公司之一間全資附屬公司)與陽光房地產基金之物業管理人恒基陽光物業管理有限公司(「物業管理人」)(本公司之一間全資附屬公司)於二零零六年十一月二十九日簽訂一份物業管理協議，陽光房地產基金集團旗下之多間物業公司於其後亦加入該協議。該物業管理協議分別經於二零零九年四月二十八日、二零一二年六月二十五日、二零一五年五月十二日、二零一八年五月十五日、二零二一年三月三十一日及二零二四年四月三十日訂立之六份補充協議所補充。該協議有關由物業管理人就陽光房地產基金之物業提供若干物業管理、租賃管理及市場推廣服務，代價不超過陽光房地產基金之有關物業之物業收益總額之每年3%，以及就取得的租約或特許使用按基本租金或特許使用費計算之佣金。根據恒基陽光及物業管理人簽訂之最後一份補充協議，就提供上述物業相關管理服務(「物業管理交易」)，物業管理人之委任期已獲延長至二零二六年十二月三十一日；
- (b) SKFE集團之附屬公司Uplite Limited作為授予人、恒基陽光作為管理人及滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司作為信託人於二零零六年五月二十六日簽訂一份信託契約(並經不時修訂及重述)，其中包括有關委任恒基陽光為陽光房地產基金之管理人以管理及營運陽光房地產基金，恒基陽光可收取不超過陽光房地產基金有關財政年度之物業價值每年0.4%之基本費用，以及陽光房地產基金物業收入淨額及應佔聯營實體之溢利(如有)每年3%之浮動費用(費用可根據恒基陽光之選擇以現金形式及/或陽光房地產基金單位支付)。恒基陽光亦可就有關陽光房地產基金收購物業而收取不多於購買價款的1%之收購服務費用及有關陽光房地產基金出售物業(如適用)而收取不多於出售價款的0.5%之沽售服務費用以及若干償付費(「資產管理交易」)；及

- (c) 本公司與恒基陽光作為陽光房地產基金之管理人於二零二四年四月三十日訂立一份總服務協議，有關本集團就陽光房地產基金之物業向陽光房地產基金集團提供保安服務及其他物業相關輔助服務訂立規管交易之框架條款，合約期由二零二四年七月一日至二零二六年十二月三十一日，為期兩年半（「服務交易」）。就本集團按總服務協議向陽光房地產基金集團提供有關服務而言，本公司及其附屬公司及聯繫人（不包括陽光房地產基金集團）與陽光房地產基金集團相關成員（或物業管理人作為陽光房地產基金集團之相關成員之代理人，或費用由陽光房地產基金集團之相關成員承擔）須訂立個別的正式服務協議，當中載列詳細條款（包括費用及付款條款）。每份正式服務協議中訂明的服務交易費用乃經公平磋商釐定，或（如適用）按本集團提交之投標或報價決定，並考慮各種因素，包括但不限於物業的地點及類型、營運成本（例如人工成本、行政成本及材料成本）及參考當時市場價格水平。

根據總服務協議，物業管理人與本公司之附屬公司宏力保安服務有限公司於二零二四年七月四日訂立一份正式服務協議，就位於大角咀之物業提供保安及顧客服務，合約期由二零二四年八月一日至二零二六年一月一日，為期十七個月，合約總金額約為港幣420,000元（不包括按需求提供客戶服務的額外費用），並須按月分期支付。

陽光房地產基金集團根據物業管理交易、資產管理交易及服務交易應付予本集團之最高總額將不會超過以下所述：

截至二零二五年 十二月三十一日止年度 (港幣百萬元)	截至二零二六年 十二月三十一日止年度 (港幣百萬元)
206	225

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團已就物業管理交易收取約港幣46,631,000元、資產管理交易收取約港幣86,873,000元及服務交易收取約港幣556,000元（包括按需求提供服務的費用），合共約為港幣134,060,000元（統稱為「陽光房地產基金交易」）。

與仁安醫院有限公司（「仁安醫院」）簽訂之交易

誠如二零二零年六月十日之公佈所述，傑耀發展有限公司（「傑耀發展」，本公司之全資附屬公司）作為特許人/業主（其自身或透過其代理人恒基租務代理有限公司）與仁安醫院（以「仁安醫院」名義經營）作為特許准用人/租戶簽訂若干特許使用協議及租賃協議，有關特許使用/租賃位於香港九龍尖沙咀中間道15號H Zentre（「H Zentre」）之若干物業。

由於仁安醫院為一間由已故李兆基博士之家族信託最終控制之公司，根據《上市規則》，仁安醫院為本公司之關連人士。據此，傑耀發展作為特許人/業主與仁安醫院作為特許准用人/租戶簽訂以下特許使用協議及租賃協議構成本公司持續關連交易，該等協議之主要條款概述如下(統稱為「仁安醫院交易」)：

協議日期	特許使用期及費用	租期及每月費用			備註
		首部分固定 租期之期限及 每月租金 ^{附註2}	第二部分固定 租期之期限及 每月租金 ^{附註2}	第三部分固定 租期之期限及 每月租金 ^{附註2}	
(a) H Zentre九樓全層(樓面面積：15,287平方呎)					
(i) 特許要約函 日期： 二零一九年 十月二十三日	二零一九年 九月九日起 三個月 ^{附註1} 象徵式收費 港幣1元	不適用	不適用	不適用	用作翻新及裝修 目的
(ii) 租賃協議 日期： 二零一九年 十月二十五日	不適用	八年零九個月，於二零一九年十二月九日起至二零二八年 九月八日止	第1-33個月 港幣1,005,885元	第34-69個月 港幣1,077,705元	三個月 免租期 ^{附註1} 租戶應承擔物業 之室內裝修成 本及支出，惟業 主承擔裝修工 程成本不多於 港幣1,400,000元
第70-105個月 雙方協定的公開 市場租金，惟不 應少於第69個月 租金之85%及不 得多於第69個月 租金之125%， 或如在無協議的 情況下，由獨立 合資格測量師釐 定租金					
雜項費用(視情況不時檢討)： (i) 管理費：港幣145,226.5元 (ii) 冷氣費：港幣45,861元					

協議日期	特許使用期及費用	租期及每月費用			備註
		首部分固定 租期之期限及 每月租金 ^{附註2}	第二部分固定 租期之期限及 每月租金 ^{附註2}	第三部分固定 租期之期限及 每月租金 ^{附註2}	
(b) H Zentre十二樓全層，包括十二樓之平台(樓面面積：17,234平方呎)					
(i) 特許要約函 日期： 二零二零年 六月十日	二零二零年 八月一日起 三個月(根據 特許要約函， 租戶於 二零二零年 七月十七日發出 書面通知， 延遲至 二零二零年 九月三十日 生效) ^{附註1} 象徵式收費 港幣1元	不適用	不適用	不適用	用作翻新及裝修 目的
(ii) 租賃協議 日期： 二零二零年 六月十日	不適用	八年零九個月，於緊接上述特許要約函之特許使用期屆 滿日後首日起生效			八個月 免租期 ^{附註1}
		第1-33個月 港幣822,192元	第34-69個月 港幣880,896元	第70-105個月 雙方協定的公開 市場租金，惟不 應少於第69個月 租金之85%及不 得多於第69個月 租金之125%， 或如在無協議的 情況下，由獨立 合資格測量師釐 定租金	
		雜項費用(視情況不時檢討)：			
		(i) 管理費：港幣163,723元			
		(ii) 冷氣費：港幣51,702元			

協議日期	特許使用期及費用	租期及每月費用			備註
		首部分固定 租期之期限及 每月租金 ^{附註2}	第二部分固定 租期之期限及 每月租金 ^{附註2}	第三部分固定 租期之期限及 每月租金 ^{附註2}	
(c) H Zentre地庫一樓全層(樓面面積：12,452平方呎)					
(i) 特許要約函 日期： 二零二零年 六月十日	二零二零年 九月一日起 四個月 零十五日 ^{附註1} 象徵式收費 港幣1元	不適用	不適用	不適用	用作翻新及裝修 目的
(ii) 租賃協議 日期： 二零二零年 六月十日	不適用	十年，於緊接上述特許要約函之特許使用期屆滿日後首 日起生效	第1-3年 港幣1,169,293元	第4-6年 港幣1,203,167元	第三部分 免租期 ^{附註1} 三個月 業主支付約 港幣81,300,000元 作為優化物業的資 本總開支，並屬業 主提供的設施一部 分，而該資本總開 支會按直線法於固 定十年期內攤銷及 計入每月租金
		第7-10年 雙方協定的公開 市場租金，惟不 應少於第6年租 金之85%及不得 多於第6年租金 之125%，或如 在無協議的情況 下，由獨立合資 格測量師釐定租 金			
		雜項費用(視情況不時檢討)：			
		(i) 管理費：港幣118,294元			
		(ii) 冷氣費：港幣37,356元			

附註：

- 於相關之特許使用期/免租期內，租戶須承擔政府差餉、管理費、冷氣費及所有其他費用。
- 上表所列之每月租金需在每月的首日預付及不包括租戶須承擔之政府差餉、管理費、冷氣費、服務費及所有其他費用。

鑑於上述由傑耀發展作為業主與仁安醫院作為租戶簽訂之租賃協議下，各自物業之租期均超過三年，根據《上市規則》第14A.52條，本公司已委任獨立財務顧問解釋為何租期需要超過三年，並確認該等租期超過三年是否符合一般商業慣例。經考慮若干因素，包括傑耀發展及仁安醫院均投入大量資本開支及特別改造建築設施作醫務專用樓層，獨立財務顧問認為上述租賃協議下各物業之租期(包括特許使用期)屬必要，且該等租期符合此類租賃協議的一般商業慣例。

仁安醫院就仁安醫院交易應付傑耀發展之租金、管理費、冷氣費、服務費及其他雜項費用(不包括政府差餉)之總額，按年計將不會超過以下之最高金額：

截至十二月三十一日止 財政年度	年度上限 (港幣百萬元)
二零二五年	57
二零二六年	61
二零二七年	67
二零二八年	61
二零二九年	37
二零三零年	25
二零三一年	6

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團已就仁安醫院交易收取約港幣44,961,000元。

稽核部已審閱陽光房地產基金交易及仁安醫院交易連同相關之內部監控，並已向本公司獨立非執行董事確認，陽光房地產基金交易及仁安醫院交易乃根據相關協議之定價機制及條款進行。本公司之獨立非執行董事已審閱及確認該等交易乃(a)屬本集團之正常及一般業務；(b)按照一般商業條款進行；及(c)根據有關交易之各自特許使用協議/協議/契約之條款進行及屬公平合理並符合本公司股東之整體利益。

本公司之核數師亦已確認並無任何事情使其認為陽光房地產基金交易及仁安醫院交易(a)未獲董事局批准；(b)在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；(c)在各重大方面沒有根據該等交易之相關特許使用協議/協議/契約進行；及(d)超逾以上所述各自之上限。

本公司之核數師乃按照香港會計師公會發出之《香港鑒證業務準則》第3000號(經修訂)之「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」規定，並參照《實務說明》第740號(經修訂)「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，審查本集團之持續關連交易。根據《上市規則》第14A.56條，本公司之核數師已就本年報內本集團披露之持續關連交易之審查結果及結論，發出無保留意見之函件。

詳列於第316頁至第318頁財務報表附註四十二中之重大關連人士交易包括構成關連交易/持續關連交易之交易，並已遵照《上市規則》項下之披露規定。

除上述披露外，在年結日或本年度內任何時間，本公司、其控股公司、任何附屬公司或同母系附屬公司，均無訂立任何就本公司業務而言屬重大之交易、安排或合約，而本公司董事於當中直接或間接享有重大權益。

董事於競爭業務上之權益

根據《上市規則》第8.10條，本公司董事在截至二零二五年十二月三十一日止年度及於該日擁有與本集團的業務構成競爭之業務權益如下：

本公司主席兼董事總經理李家傑博士及李家誠博士於同樣從事香港及內地物業投資、發展及管理之公司出任董事及/或被視為擁有權益。該等與本集團從事相同業務之公司乃經營涉及不同類型及/或地區之物業投資、發展及管理，然而，本集團與該等公司乃按各自利益獨立地經營本身業務，故認為兩者間未有競爭存在。

服務合約

各董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何服務合約規定僱主不可在一年內終止其服務，除非作出賠償(法定賠償除外)。

管理合約

本公司於本年度內並無訂立或仍然生效之有關本公司全部或任何重大部分業務之管理及/或行政之合約(定義見《公司條例》(第622章)第543條)。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或任何本公司之附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

主要客戶及供應商

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內：

- (一) 本集團之首五個最大供應商所佔之購買總額佔本集團之購買總額不足30%；及
- (二) 本集團之首五個最大客戶所佔之總收入額佔本集團之總收入不足30%。

表現之討論及分析

有關本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度內表現之討論及分析詳列於第86頁至第101頁。

可持續發展

獨立可持續發展報告將於本年報同日刊發及載列於本公司網站。

退休福利計劃

本集團的香港僱員均參與《職業退休金計劃條例》(第426章)所界定的若干定額供款公積金計劃(「公積金」)或下述的另一界定供款計劃(「另項界定供款計劃」)或於《強制性公積金計劃條例》(第485章)(「《強積金條例》」)登記之計劃(「強積金」)。

公積金的供款是按僱員的基本月薪由參與的僱主按4%至11%比率支付，僱員則按2%至11%比率支付。當僱員失去享有僱主供款部分之權利時，所沒收的僱主供款不得用以扣減僱主的日後供款。

至於另項界定供款計劃，供款由僱主及僱員各按僱員月薪5%共同供款。僱主可運用已沒收之供款減低日後應付供款額。截至二零二五年十二月三十一日止年度內，並無已動用之沒收供款(二零二四年：無)。於二零二五年十二月三十一日，並無尚可動用減低集團應付供款之沒收供款(二零二四年：無)。

於二零零零年十二月一日或之後，僱員不可加入公積金或另項界定供款計劃。

本集團僱員若非公積金或另項界定供款計劃之會員則參與強積金計劃。除《強積金條例》規定之最低利益外，本集團為參與強積金計劃之僱員提供自願補貼福利。當僱員失去享有僱主供款部分之權利時，所沒收的僱主供款可用以扣減僱主的日後供款。截至二零二五年十二月三十一日止年度內已動用扣減僱主供款之沒收供款總數為港幣4,541,000元(二零二四年：港幣1,562,000元)，而於二零二五年十二月三十一日，尚可動用之沒收供款為港幣51,000元(二零二四年：無)。

本集團亦為中國僱員參與由中國政府組織及施行之養老保險計劃，只需負責按僱員工資總額之若干百分比作出供款。

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度計入損益賬之退休福利成本為港幣129,000,000元(二零二四年：港幣129,000,000元)。

獲准許之彌償

根據本公司組織章程細則，本公司每名董事或其他高級人員有權在彼執行職務或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或產生之所有損失或責任(《公司條例》(第622章)最大程度准許之情況下)，可獲得從本公司之資產中撥付彌償。

此外，本公司制定彌償協議，載有獲准許之彌償條文(根據《公司條例》(第622章)第469(2)條)惠及本公司董事現正生效，並在本財政年度一直生效。本公司於本財政年度亦已購買及維持董事責任保險，為董事提供適當之保障。

給予聯屬公司之財務資助

根據《上市規則》第13.22條，本集團有給予財務資助的聯屬公司於二零二五年十二月三十一日之合併財務狀況表及本集團應佔該等聯屬公司之權益呈列如下：

	合併財務狀況表 港幣百萬元	本集團應佔權益 港幣百萬元
非流動資產	38,830	12,018
流動資產	111,828	39,346
流動負債	(98,553)	(31,956)
總資產減流動負債	52,105	19,408
非流動負債	(37,787)	(15,150)
資產淨值	14,318	4,258

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於二零二五年十二月三十一日的財務狀況表作出符合本集團的主要會計政策調整後，並按財務狀況表各主要項目類別歸納而編製。

公眾持股量

於二零二五年十二月三十一日及截至本報告日期為止，本公司一直遵守《上市規則》第13.32B條及維持所訂明之公眾持股量(即佔本公司已發行股份總數至少25%)。基於公開予本公司查閱之資料及據董事經近日作出合理查詢後所知悉，於二零二五年十二月三十一日，本公司已發行股份總數約27.11%由公眾持有。

核數師

於本屆股東週年大會，將提呈一項議案委任畢馬威會計師事務所繼續出任本公司核數師。

企業管治

企業管治報告載於第134頁至第159頁，並詳列本公司企業管治規則及常規。

承董事局命

李家傑博士

主席

李家誠博士

主席

香港，二零二六年三月二十三日

董事及高層管理人員個人資料

執行董事

李家傑博士，大紫荊勳賢，金紫荊星章，太平紳士，62歲，為中國人民政治協商會議第十四屆全國委員會常務委員，自一九八五年出任本公司執行董事，並於一九九三年至二零一九年五月期間出任本公司副主席。彼於二零一九年五月二十八日獲委任為本公司主席兼董事總經理，以及本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。彼曾在英國接受教育，於一九八五年加入時，已主要負責恒基兆業地產集團於中國之業務發展。彼為恒基兆業有限公司(「恒兆」)之主席。彼亦為恒基兆業發展有限公司副主席以及香港中華煤氣有限公司及港華智慧能源有限公司之主席，而該等公司均為上市公司。彼為一國兩制研究中心理事會主席。彼於二零零九年獲香港大學頒授名譽大學院士銜及於二零一四年獲愛丁堡龍比亞大學頒授榮譽工商管理博士學位。根據《證券及期貨條例》，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited及恒兆持有本公司之須予披露之股份權益，而彼為該等公司之董事。彼為李佩雯小姐之胞弟、李家誠博士之胞兄、李寧先生之內弟以及馮李煥琮女士及李敬恩小姐之親屬。

李家誠博士，金紫荊星章，太平紳士，54歲，為中國人民政治協商會議北京市第十四屆委員會常務委員，自一九九三年出任本公司執行董事，並於二零零五年至二零一九年五月期間出任本公司副主席。彼於二零一九年五月二十八日獲委任為本公司主席兼董事總經理，以及本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。彼曾在加拿大接受教育。彼為恒基兆業有限公司(「恒兆」)之主席。彼亦為恒基兆業發展有限公司之主席兼董事總經理、美麗華酒店企業有限公司之主席兼行政總裁，以及香港中華煤氣有限公司之主席，而該等公司均為上市公司。彼為香港理工大學大學顧問委員會成員及香港城市大學顧問委員會成員。彼於二零二一年獲倫敦大學學院頒授名譽院士銜及於二零二二年獲香港恒生大學頒授榮譽社會科學博士學位。根據《證券及期貨條例》，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒兆、Believegood Limited、Cameron Enterprise Inc.及達邦投資有限公司持有本公司之須予披露之股份權益，而彼為該等公司之董事。彼為李佩雯小姐及李家傑博士之胞弟、李寧先生之內弟以及馮李煥琮女士及李敬恩小姐之親屬。

林高濱博士，金紫荊星章，銀紫荊星章，74歲，於一九八二年加入本公司，並自一九八五年出任本公司執行董事及自一九九三年出任副主席。彼亦為本公司舉報委員會主席及薪酬委員會之成員。林博士於二零二五年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章(GBS)。林博士持有香港大學理學士(榮譽)學位，具有超過五十二年銀行及物業發展經驗。彼為香港小輪(集團)有限公司主席、恒基兆業發展有限公司副主席、香港中華煤氣有限公司之非執行董事及美麗華酒店企業有限公司之執行董事，而該等公司均為上市公司。彼為香港大學教研發展基金副主席、復旦大學教育發展基金會董事、復旦大學第八屆董事會校董、香港浸會大學諮議會榮譽委員、香港科技大學顧問委員會成員及香港城市大學顧問委員會成員。林博士於二零零八年獲香港大學頒授名譽大學院士銜及於二零一九年獲香港中文大學頒授榮譽院士銜。彼亦於二零一五年獲Macquarie University授予商學榮譽博士學位、於二零二一年獲香港科技大學授予工商管理學榮譽博士學位及於二零二三年獲香港大學授予名譽社會科學博士學位。彼為香港運輸物流學會資深會員及香港董事學會資深會員。根據《證券及期貨條例》，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司及Believegood Limited持有本公司之須予披露之股份權益，而林博士為該等公司之董事。

葉盈枝先生，77歲，自一九九七年出任本公司執行董事。彼畢業於香港大學及倫敦經濟學院，並為律師、執業會計師及特許測量師。葉先生具有超過四十五年之公司財務、企業及投資管理經驗。

馮李煥琮女士，87歲，自一九七六年出任本公司執行董事。彼亦為本公司提名委員會之成員。馮女士於一九七四年加入本公司之母公司恒基兆業有限公司(「恒兆」)任職司庫，並自一九七九年出任恒兆執行董事。馮女士現亦為恒兆、恒基兆業地產及恒基發展等集團之總司庫。根據《證券及期貨條例》，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒兆、Yamina Investment Limited、Believegood Limited、Cameron Enterprise Inc.、South Base Limited及達邦投資有限公司持有本公司之須予披露之股份權益，而馮女士為該等公司之董事。馮女士為李家傑博士、李家誠博士、李佩雯小姐、李寧先生及李敬恩小姐之親屬。

郭炳濠先生，73歲，於一九八七年加入本公司，並自一九九三年出任本公司執行董事。郭先生持有倫敦大學(工程)(土木工程組)榮譽理學學士學位及倫敦大學城市聖喬治貝葉斯商學院(前稱倫敦大學城市學院卡斯商學院)行政管理理學碩士學位。彼亦持有香港大學測量學(房地產發展)深造文憑。郭先生乃為英國皇家特許測量師學會資深會員及彼亦為英國特許銀行學會會員。郭先生現為香港大學建築學院房地產及建設系客席教授。彼亦為香港恒生大學商學院之經濟及金融學系客席教授及課程顧問委員會委員。在任職本公司以前彼曾於國際銀行界工作逾十一年及被派駐倫敦、芝加哥、吉隆坡、新加坡及香港工作，及於金融及業務管理方面累積逾四十年經驗，包括自一九八七年起負責恒基兆業地產集團之企業投資、融資及財資管理、以及項目管理事務；當中包括集團重組、私有化計劃及企業收購等工作。彼亦為恒基陽光資產管理有限公司(即為上市之陽光房地產投資信託基金之管理人)之非執行董事。根據《證券及期貨條例》，Believegood Limited持有本公司之須予披露之股份權益，而郭先生為該公司之董事。

孫國林先生，銀紫荊星章，銅紫荊星章，榮譽勳章，太平紳士，79歲，於一九九七年加入本公司，並自二零零二年出任本公司執行董事。孫先生於一九九九年至二零二二年期間為香港地產建設商會個人會員，於二零零三年至二零零七年期間為香港物業管理公司協會會長及於二零零六年至二零一八年期間為香港地產行政師學會副會長，具有超過五十五年物業管理經驗。

黃浩明議員，太平紳士，65歲，於一九九六年加入本公司，並自二零一零年出任本公司執行董事。彼同時為地產發展部總經理。黃先生為香港特別行政區第八屆立法會議員(地產及建造界)。黃先生為註冊專業測量師，具有超過四十一年地產估值、買賣及發展經驗。彼為嶺南大學校董會副主席及成員、消費者委員會委員以及扶貧委員會委員。

馮孝忠教授，銀紫荊星章，銅紫荊星章，太平紳士，68歲，自二零一七年出任本公司首席財務總監及自二零二零年出任本公司執行董事。彼亦為上市公司香港中華煤氣有限公司之非執行董事。彼為香港大學文學學士及嶺南大學榮譽院士。馮教授於二零一七年七月退任前為上市公司恒生銀行有限公司之執行董事兼環球銀行及資本市場業務主管。彼大學畢業後從事銀行業務，先後任職於法國興業銀行、香港上海滙豐銀行有限公司、澳洲聯邦銀行香港分行及星展銀行(香港)有限公司。彼具有四十四年之銀行、資本市場及資產管理經驗。彼為香港理工大學會計及金融學院專業應用教授(金融)、香港恒生大學兼任教授及佛教大雄中學校董會成員。馮教授現時為陳廷驊基金會受託人、粵劇發展諮詢委員會及粵劇發展基金顧問委員會委員、銀行業覆核審裁處成員、香港公益金董事會董事、會計及財務匯報局非執行董事、推動黃金市場發展工作小組成員及保險業監管局非執行董事。

非執行董事

李王佩玲女士，銀紫荊星章，太平紳士，77歲，自一九九六年出任本公司董事及於二零零四年調任本公司非執行董事。李太為執業律師，並為英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員。李太持有倫敦大學之倫敦大學學院法律學士學位，並被頒授倫敦大學學院之榮譽院士。李太曾任多項公職，包括香港金融管理局之外匯基金諮詢委員會之委員及證券及期貨事務監察委員會之非執行董事。李太亦現任長江基建集團有限公司及TOM集團有限公司之非執行董事及鷹君集團有限公司之獨立非執行董事，所述之公司均為上市公司。

獨立非執行董事

鄭志強先生，76歲，自二零零四年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及企業管治委員會之主席以及薪酬委員會及提名委員會之成員。彼於一九七二年畢業於香港大學，取得社會科學學士學位，並於一九七七年在英國獲取特許會計師資格。彼於一九八四年至一九九八年期間為羅兵咸會計師事務所合夥人。鄭先生於一九九二年至一九九七年期間曾出任香港聯合交易所獨立理事。彼為恒基兆業發展有限公司、雅居樂集團控股有限公司、周大福珠寶集團有限公司、中遠海運國際(香港)有限公司及豐盛生活服務有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。鄭先生曾擔任Piraeus Port Authority S.A.(於希臘上市)之獨立非執行董事直至二零二五年七月八日。

高秉強教授，太平紳士，75歲，自二零零四年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及舉報委員會之成員。高教授畢業於香港大學，持有理學士(榮譽)學士學位，以及美國伯克萊加利福尼亞大學，持有理學士碩士學位和哲學博士學位。彼為北京大學及清華大學兼任教授、香港科技大學工程學院電子及計算機工程系榮休教授及前任院長。高教授於一九九一年至一九九三年期間出任美國伯克萊加利福尼亞大學電子工程及計算機科學系副主任，並於一九八二年至一九八四年期間在美國貝爾實驗室(Bell Labs)從事研究工作。高教授為恒基兆業發展有限公司、瀾起科技股份有限公司及偉易達集團有限公司之獨立非執行董事以及臥安機器人(深圳)股份有限公司之非執行董事，而該等公司均為香港上市公司。彼亦為固高科技股份有限公司及思特威(上海)電子科技股份有限公司之董事，而該等公司均為中國內地上市公司。高教授曾擔任丘鈦科技(集團)有限公司之獨立非執行董事直至二零二五年九月八日、上海概倫電子股份有限公司之獨立董事直至二零二五年二月十八日及博通集成電路(上海)股份有限公司之董事直至二零二五年八月二十五日。

胡經昌先生，銅紫荊星章，太平紳士，75歲，自二零零五年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會之主席以及本公司審核委員會及舉報委員會之成員。胡先生乃香港中華總商會永遠榮譽會長，以及金銀業貿易場及香港證券業協會有限公司永遠名譽會長。彼為恒基兆業發展有限公司、香港小輪(集團)有限公司、美麗華酒店企業有限公司及有利集團有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。

胡家驥先生，63歲，自二零一二年起出任本公司獨立非執行董事。彼持有英國牛津大學法理學碩士學位，並為英格蘭及威爾士、香港特別行政區及澳洲之執業律師。胡先生為清華大學名譽校董、獲中華人民共和國司法部委任為中國委託公証人及為香港特別行政區律師紀律審裁團之副召集人。胡先生現為證券及期貨事務監察委員會之收購及合併委員會及收購上訴委員會之委員及會計及財務匯報局之政策、註冊及監督委員會之成員以及獲行政長官根據《金融機構(處置機制)條例》(第628章)委任為處置補償審裁處審裁團成員。胡先生曾任亞司特律師事務所合夥人及洛希爾父子(香港)有限公司(「洛希爾父子」)董事。在加入洛希爾父子之前，胡先生曾任胡關李羅律師行的公司企業融資部之合夥人。彼現為騏利集團之董事、香港賽馬會董事及觀韜律師事務所(香港)之顧問。彼亦曾擔任中國太平洋保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事直至二零二三年七月十七日。

潘宗光教授，大紫荊勳賢，金紫荊星章，太平紳士，86歲，自二零一二年起出任本公司之獨立非執行董事及企業管治委員會成員。潘教授早年考獲香港大學理學學士、英國倫敦大學哲學博士及高級科學博士，並在美國加州理工學院及南加州大學，以及加拿大多倫多大學從事博士後研究。彼亦於二零零九年獲香港理工大學頒授榮譽人文學博士學位。潘教授現為精進基金有限公司(註冊非牟利慈善組織)會長及香港理工大學榮休校長及教授，彼於二零零九年一月退休前，擔任香港理工大學校長之職達十八年，並在香港一直致力推動大學教育四十年。潘教授於二零零八年獲頒「傑出領袖獎(教育)」。此外，潘教授曾獲委任為立法局議員(一九八五年至一九九一年)及中國人民政治協商會議全國委員會委員(一九九八年至二零一三年)。潘教授現任香港中華煤氣有限公司及其士國際集團有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。彼亦曾擔任理文造紙有限公司之非執行董事直至二零二三年五月九日。

歐肇基先生，79歲，自二零一八年十二月起再度擔任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會之成員。歐先生曾於二零零五年十二月至二零一一年六月期間出任本公司執行董事及首席財務總監。彼於二零一一年七月一日退任首席財務總監一職，並調任為本公司非執行董事。於二零一二年十二月十八日，歐先生調任為本公司獨立非執行董事，直至彼於二零一五年六月二日退任。歐先生為一位資深銀行家，於一九九三年十月至一九九八年三月擔任恒生銀行有限公司行政總裁及於一九九八年九月至二零零二年四月在新加坡之華僑銀行有限公司任職行政總裁。彼曾為多間主要公司之非執行董事，包括香港上海滙豐銀行有限公司、香港鐵路有限公司及恒隆集團有限公司。歐先生現時為恒基兆業發展有限公司、九龍倉置業地產投資有限公司及美麗華酒店企業有限公司之獨立非執行董事，以及香港小輪(集團)有限公司之非執行董事，而該等公司均為上市公司。彼亦為恒基陽光資產管理有限公司之主席兼非執行董事，該公司為本公司之全資附屬公司及上市之陽光房地產投資信託基金之管理人。歐先生曾接受專業會計訓練，彼為英格蘭及威爾士特許會計師協會、特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。彼作為一名專業會計師，乃企業風險管理的堅定倡導者及實踐者，尤其在金融服務業及房地產業的財務風險管理方面擁有廣泛的經驗。

高層管理人員

余惠偉先生，太平紳士，65歲，於二零一三年加入本公司，現任地產策劃(一)部總經理。彼為香港建築師學會資深會員、香港項目管理學會榮譽資深會員及政府認可人士(建築師)。余先生具有超過四十年物業規劃及設計、項目管理、品質管理、成本管理及客戶服務等專業經驗。彼亦對文化藝術、創新綠色建築及文物保育項目發展具有一定經驗。余先生現擔任新生精神康復會執行委員會成員、理工大學校董會成員、建造業議會成員、職業訓練局訓練委員會委員及香港建築師學會紀律委員會成員。

郭文祥先生，72歲，於二零零五年加入本公司，現任地產策劃(二)部總經理。郭先生擁有項目策劃經理及建築師的專業資格。彼持有香港大學之建築學士(榮譽)學位及建築項目管理碩士學位，以及清華大學高級行政人員工商管理碩士學位。郭先生為香港建築師學會資深會員及英國項目管理協會會員，具有超過四十七年香港及內地房地產及建築業的專業經驗。

梁錦亮先生，72歲，於一九九七年加入本公司，現任地產計劃部總經理。彼具有超過四十九年之土地及物業發展經驗。彼於一九七六年加入前工務局及於一九八零年成為特許測量師。及後，彼於一九八二年獲派往英國倫敦一國際物業顧問行接受估價、城市規劃及物業發展專業訓練。彼於一九八六年及一九九四年分別晉升為地政總署高級產業測量師及總產業測量師。彼持有地產實務學院士文憑、管理學深造文憑及國際房地產理學碩士學位。彼於一九九二年獲香港政府保送美國柏克萊加利福尼亞大學公共政策研究院完成一年期進修課程。梁先生為香港測量師學會資深會員及註冊專業測量師。彼曾為方便營商諮詢委員會非官方成員、前樓宇施工前期工作小組召集人、《土地(雜項條文)條例》下的覆核委員團成員、職業訓練局房地產服務業訓練委員會成員及香港大學建築學院房地產碩士課程校外考評員。彼現為土地及建設諮詢委員會地政小組成員及香港地產建設商會規劃環境地政小組召集人。

黃永灝先生，銅紫荊星章，太平紳士，68歲，於二零零六年加入本公司，現任建築部總經理。彼為英國土木工程師學會、香港工程師學會、英國公路學會及香港公路學會之資深會員。彼亦為根據第409章《工程師註冊條例》註冊之香港註冊工程師。彼曾擔任香港建造商會會長、建造業訓練局主席、建造業訓練委員會主席、香港科技園公司董事、香港機場管理局董事會成員及醫院管理局大會成員。黃先生現為港深創新及科技園有限公司董事、香港科技大學校董會成員及香港建造商會永遠監督。

陳柱輝先生，71歲，於二零一六年加入本公司，現任工程部總經理。彼持有香港大學土木工程學士和碩士學位，以及赫瑞－瓦特大學工商管理碩士學位。彼為香港工程師學會資深會員，以及英國土木工程師學會及結構工程師學會之會員。彼具有超過四十年之結構、土木及土力工程之專業經驗。

黃文華博士，60歲，自二零一二年加入本公司，現為營業部高級總經理。彼持有香港律師之專業資格及現時為數個專業、政府諮詢及顧問委員會委員。彼曾為香港地產建設商會個人會員。彼持有香港理工大學之金融科技博士學位，以及香港大學之理科碩士(房地產)學位(優異成績)、法律學士學位及法學專業證書。黃博士於土地及有關物業發展工作方面具有超過三十年之專業經驗。在加入本公司前，黃博士曾為香港其中之一大型國際法律事務所之合夥人。

林達民先生，66歲，於一九八三年加入本公司，現任營業(一)部總經理。林先生持有澳洲悉尼科技大學工程管理學碩士學位及香港理工大學管理學文憑，現時為香港地產行政師學會普通會員，並具有超過四十二年之物業銷售策劃經驗。

韓家輝先生，62歲，於二零一三年加入本公司，現任營業(二)部總經理。彼為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。彼具有超過三十九年之物業收購、發展、銷售、市場推廣及融資經驗，參與之項目分佈於香港、中國內地、台灣及日本等地。彼加盟本公司前，曾擔任數間著名國際測量師行之高層以及信和置業之聯席董事及英資高富諾集團之亞洲區執行董事/發展部董事總經理。

李佩雯小姐，65歲，於一九八四年加入本公司，現任集團租務部高級總經理。李小姐持有英國倫敦大學文學士（榮譽）學位，具有超過四十一年之市場發展經驗。李小姐為李寧先生之配偶、李敬恩小姐之母親、李家傑博士及李家誠博士之胞姊以及馮李煥琮女士之親屬。

李敬恩小姐，37歲，於二零一二年加入本公司，現任集團租務（一）部總經理。李小姐持有香港大學房地產學碩士學位及美國史丹福大學文學士學位。在加入恒基兆業地產前，曾任職於投資銀行界。彼具有超過十三年之物業租賃、市場推廣和資產管理經驗。她現任城市土地學會受託人，以及香港培華教育基金會董事，仁安醫院「仁心仁術慈善計劃」委員會成員。李小姐為李寧先生及李佩雯小姐之女兒以及李家傑博士、李家誠博士及馮李煥琮女士之親屬。

陳德鳴先生，52歲，於二零一二年加入本公司，現任集團租務（二）部總經理。彼為註冊專業測量師，具有超過二十八年物業發展、資產組合評估及增值方案計劃、資產品牌建立、市場推廣、租賃以及資產管理經驗。彼持有香港理工大學之工商管理碩士學位（優異成績），以及香港大學之房屋管理學碩士及理學士（測量學）學位。陳先生亦擔任若干公職，包括擔任行政上訴委員會小組成員及上訴審裁團（建築物）成員。

李寧先生，69歲，自二零一四年獲委任為恒基兆業發展有限公司之執行董事，並為香港小輪（集團）有限公司之執行董事。彼持有Babson College理學士及南加州大學工商管理碩士學位。李先生於一九八九年設立千色Citistore店舖業務，並自此以董事身管理業務，在百貨行業具有三十五年之豐富經驗。李先生為李佩雯小姐之配偶、李敬恩小姐之父親、李家傑博士及李家誠博士之姐夫以及馮李煥琮女士之親屬。

黃劍榮博士，64歲，於二零一一年加入本公司成為集團顧問，負責就其專長領域，如銷售及推廣、租賃及項目管理，向恒基兆業地產集團提供意見，現時亦兼任資產拓展部及工商舖租售部總經理，就恒基兆業地產集團之物業投資組合發展及資產品牌方面提供意見。黃博士為香港註冊建築師及認可人士，而彼持有上海財經大學金融博士學位。加盟恒基兆業地產集團前，彼曾擔任中渝置地控股有限公司之執行董事及領匯管理有限公司(作為領匯房地產投資信託基金之管理人)之策劃及發展總監，亦曾於新鴻基地產集團任職超過十年。彼自二零一七年起，出任香港兆基創意書院(李兆基基金會贊助、香港當代文化中心主辦)校董，及自二零二三年起，擔任香港總商會之地產及基建委員會副主席。

于正人先生，55歲，現任本公司主席辦公室顧問及可持續發展部主管。彼於二零二零年加入本公司，擁有三十一年廣泛之專業經驗並涉及多種領域，包括行銷及推廣、投資諮詢、會計、稅務及風險管理。加入本公司前，曾擔任瑞銀集團、瑞士信貸集團及羅兵咸永道在香港及倫敦之高級職位。彼成功帶領本公司於二零二二年在世界綠色建築委員會舉辦的「亞太區綠色建築領袖大獎」中榮獲「可持續發展企業領袖」最高殊榮。此外，于先生於二零二四年在香港管理專業協會舉辦的「香港可持續發展獎」中榮獲「最傑出可持續發展領袖獎」及「傑出可持續發展領袖獎」。彼亦於《彭博商業周刊/中文版》「ESG領先企業」二零二五中名為ESG菁英。于先生畢業於倫敦大學倫敦政治經濟學院，持有管理學學士學位及取得倫敦城市大學之財務管理學碩士學位。彼為英格蘭及威爾士特許會計師協會、特許金融分析師協會及英國皇家特許測量師學會會員。于先生現時為香港綠色建築議會有限公司之董事。

廖祥源先生，68歲，自二零零五年加入恒基兆業地產集團，現為本集團之公司秘書。廖先生畢業於澳洲Monash大學，取得經濟學學士學位。彼為香港會計師公會及香港公司治理公會資深會員，並為澳洲及紐西蘭特許會計師公會會員。廖先生具有多年之會計、審計、企業財務、企業投資及發展，以及公司秘書實務經驗。

黃永基先生，63歲，於二零零七年加入本公司出任會計部總經理。黃先生畢業於倫敦大學倫敦經濟及政治學院，並為英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員。彼在英國及香港具有四十年之會計、審計、投資銀行及企業財務經驗。在加入本公司前，黃先生於二零零四年十二月至二零零七年五月期間出任嘉里建設有限公司之首席財務主管。

梁美寶小姐，56歲，自二零二三年加入本公司，現為企業傳訊部總經理。梁小姐具有豐富企業事務、品牌推廣、全球公關宣傳及客戶體驗管理之經驗。在加入本公司前，彼曾任香港旅遊發展局管理層職位。彼持有香港大學文學士學位及香港科技大學文學碩士學位。梁小姐現為文化體育及旅遊局社區體育事務委員會成員、香港房屋委員會小組委員、願望成真基金董事主席、香港管弦樂團董事局成員、香港青年協會李兆基書院學校管理委員會委員及香港青年協會李兆基小學法團校董會委員。

194	獨立核數師報告
200	綜合損益表
201	綜合損益及其他全面收益表
202	綜合財務狀況表
204	綜合權益變動表
206	綜合現金流量表
209	財務報表附註
322	主要附屬公司
329	主要聯營公司
330	主要合營企業

獨立核數師報告



獨立核數師報告 致恒基兆業地產有限公司各成員

(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第200頁至第330頁恒基兆業地產有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「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與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及包括重大會計政策資料及其他解釋性資料之附註。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之《香港財務報告會計準則》真實而中肯地反映了 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之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佈的《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之「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佈並適用於公眾利益實體財務報表審計之《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團。我們亦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)

投資物業及發展中投資物業之估值

請參閱綜合財務報表第279頁至第286頁之附註十五及第217頁之會計政策附註二(j)(i)。

關鍵審計事項

貴集團在香港和中國內地若干一、二線城市直接或透過合營企業及聯營公司持有投資物業及發展中投資物業組合。這些物業包括寫字樓、工貿商廈、購物商場、住宅單位和停車場。

於二零二五年十二月三十一日投資物業及發展中投資物業的公允價值由管理層根據合資格外部物業估值師編製的估值進行評估。投資物業及發展中投資物業公允價值的變動淨額於綜合損益表內列賬。

我們將 貴集團投資物業及發展中投資物業的估值識別為關鍵審計事項，是由於投資物業及發展中投資物業佔 貴集團總資產一個較大比重，並且投資物業及發展中投資物業之公允價值的變動會對 貴集團除稅前盈利產生較大影響，以及投資物業及發展中投資物業的估值涉及固有主觀性，需要管理層作出重大判斷和估計，並因此而導致出現誤差或潛在管理層偏差的風險較高，特別是投資物業及發展中投資物業數量多，性質各有不同並遍佈不同地點。

我們的審計如何處理該事項

我們就投資物業及發展中投資物業(由 貴集團直接或透過合營企業及聯營公司持有)的估值的審計程序包括以下程序：

- 獲得和檢查由外部物業估值師編製的估值報告，作為管理層對投資物業及發展中投資物業的公允價值進行評估之基礎；
- 就所需估值的物業而言，評估外部物業估值師的專業資格、經驗和專業知識，並考慮其客觀性；
- 在我們的內部物業估值專業人員的協助下並透過其行業知識和經驗，以及在沒有管理層在場的情況下，與外部物業估值師進行討論，並以抽樣方式，根據估值方法和按照可取得的市場數據對比有關的資本化比率、現市值租金和可比較之市場交易，評估估值中所採用的主要估計和假設；
- 以抽樣方式，根據相關合同和文件記錄，對比管理層向外部物業估值師提供的租賃資訊，包括承諾租金和出租率；及
- 以抽樣方式，實地到訪發展中投資物業以觀察發展進度，並根據估計建築成本的市場統計數據、簽署的建築合同及/或最近完成的發展項目的單位建築成本，評估管理層在最新預測中所反映的發展預算。

關鍵審計事項(續)

評估中國內地供發展後銷售之待發展/發展中物業及待銷售之已建成物業之可變現淨值

請參閱綜合財務報表第297頁之附註廿四、及第226頁之會計政策附註二(o)(ii)及附註二(o)(iii)。

關鍵審計事項

於二零二五年十二月三十一日，貴集團直接或透過合營企業及聯營公司於中國內地若干城市擁有供發展後銷售之待發展/發展中物業及待銷售之已建成物業。

這些物業以成本和可變現淨值兩者中之較低者入賬。在釐定這些物業的可變現淨值時需要作出估計，包括預期未來售價和完成銷售這些物業的所需成本，由管理層參考外部物業估值師(就部分物業而言)所進行的估值作評估。

政府政策的變化，包括利率影響、銀行準備金要求及/或住房買家的按揭貸款要求等政策，可能導致物業價格出現波動，尤其是中國內地市場的物業。

我們將中國內地市場的物業之可變現淨值評估識別為關鍵審計事項，是因為這些物業佔貴集團總資產一個較大比重，以及可變現淨值的評估涉及固有主觀性，需要管理層對未來售價和未來建築成本作出重大判斷和估計，並因此而導致出現誤差或潛在管理層偏差的風險較高。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估中國內地供發展後銷售之待發展/發展中物業及待銷售之已建成物業(由貴集團直接或透過合營企業及聯營公司持有)之可變現淨值的審計程序包括以下程序：

- 獲得和檢查管理層的估值評估及/或外部物業估值師編製的外部估值報告，作為管理層對供發展後銷售之待發展/發展中物業及待銷售之已建成物業的可變現淨值進行評估之基礎；
- 就所需估值的物業的性質和地點而言，評估管理層及/或外部物業估值師的專業資格、經驗和專業知識；
- 在我們的內部物業估值專業人員的協助下並透過其行業知識和經驗，與管理層及/或外部物業估值師進行討論估值方法並以抽樣方式，評估估值中所採用的主要估計和假設，包括預期未來售價和完工成本、就預期未來售價與(如有)類似物業的近期交易價格或每個發展項目在鄰近地區的可比較物業的價格、以及類似性質和地點的物業之公開可獲取的市場建築成本資訊進行比較；及
- 以抽樣方式，實地到訪供發展後銷售之發展中物業以觀察發展進度，並根據估計建築成本的市場統計數據、簽署的建築合同及/或最近完成的發展項目的單位建築成本，評估管理層在最新預測中所反映的發展預算。

綜合財務報表及其核數師報告以外的資訊

董事需對其他資訊負責。其他資訊包括刊載於年報內的全部資訊，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出具的意見並不涵蓋其他資訊，且在審計綜合財務報表的工作中，我們亦不對該等其他資訊發表任何形式的鑒證結論。我們已經對構成其他資訊一部分的已披露持續關連交易執行了鑒證工作，同時單獨出具了鑒證從業人員的結論，並納入於其他資訊內。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資訊，在此過程中，考慮其他資訊是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭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，如果我們認為其他資訊存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告會計準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合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。

審計委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

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。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體成員報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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。
- 瞭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，從而可能導致對 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。假若有關的披露不足，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。
- 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。
- 計劃和執行集團審計，以獲取關於集團內實體或業務單位財務信息的充足及適當的審計憑證，作為對綜合財務報表形成意見的基礎。我們負責指導、監督和覆核就集團審計目的而執行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計委員會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。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已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，以及為消除對獨立性的威脅所採取的行動或防範措施(若適用)。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

從與審計委員會溝通的事項中，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李威信先生(執業證書號碼：P04961)。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環
遮打道十號
太子大廈八樓

二零二六年三月二十三日

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
收入	五	25,741	25,256
直接成本		(17,527)	(16,163)
其他收入淨額	六	8,214	9,093
分銷及推廣費用		1,134	3,191
行政費用		(1,483)	(1,406)
		(2,290)	(2,345)
未計入投資物業及發展中投資物業公允價值變動之經營盈利		5,575	8,533
投資物業及發展中投資物業之公允價值增加/(減少)	十五(a)	160	(1,514)
已計入投資物業及發展中投資物業公允價值變動之經營盈利		5,735	7,019
融資成本	七(a)	(2,444)	(2,331)
銀行利息收入		444	452
融資成本淨額		(2,000)	(1,879)
應佔聯營公司盈利減虧損		2,512	2,413
應佔合營企業盈利減虧損		223	685
除稅前盈利	七	6,470	8,238
所得稅撥回/(支出)	十(a)	48	(955)
本年度盈利		6,518	7,283
應佔：			
本公司股東		5,653	6,296
非控股權益		865	987
本年度盈利		6,518	7,283
按本公司股東應佔盈利計算之每股盈利(每股賬目所示盈利)			
基本	十三(a)(i)	港幣1.17元	港幣1.30元
攤薄	十三(a)(ii)	港幣1.14元	港幣1.30元
按不包括本集團應佔投資物業及發展中投資物業公允價值變動總額 (扣除遞延稅項後)之影響之每股盈利(每股基礎盈利)			
基本	十三(b)	港幣1.25元	港幣2.02元
攤薄	十三(b)	港幣1.23元	港幣2.02元

第209頁至第330頁之附註屬本財務報表之一部分。有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註十一。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
本年度盈利		6,518	7,283
除稅及重新分類後之本年度其他全面收益淨額：			
其後不會被重新分類至損益之項目：			
— 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)			
— 並被指定為金融資產之權益證券投資(附註十二(b))		34	46
— 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益		54	9
其後可能被重新分類至損益之項目：			
— 匯兌差額(附註十二(b))		1,067	(919)
— 現金流量對沖(附註十二(b))		(171)	(64)
— 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益		1,412	(1,098)
本年度其他全面收益	十二(a)	2,396	(2,026)
本年度全面收益總額		8,914	5,257
應佔：			
— 本公司股東		8,012	4,268
— 非控股權益		902	989
本年度全面收益總額		8,914	5,257

第209頁至第330頁之附註屬本財務報表之一部分。

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	於二零二五年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	十五	276,134	271,874
其他物業、廠房及設備	十五	6,192	4,389
使用權資產	十六	833	981
商譽	十七	262	262
商標	十八	91	94
聯營公司權益	二十	51,435	50,564
合營企業權益	廿一	82,630	77,876
衍生金融工具	廿二	271	514
其他金融資產	廿三	4,978	4,611
遞延稅項資產	十(c)	1,564	1,082
		424,390	412,247
流動資產			
購買物業訂金		432	369
存貨	廿四	79,621	85,608
應收賬款及其他應收款	廿五	11,589	14,023
保管賬存款		1,151	1,074
現金及銀行結餘	廿七(a)	22,198	17,919
		114,991	118,993
流動負債			
應付賬款及其他應付款	廿八	24,528	26,811
關連公司借款	卅四	2,023	97
租賃負債	廿九	277	262
銀行借款	三十	6,534	8,001
擔保票據	卅一	2,797	9,585
應付稅項		937	1,055
		37,096	45,811
流動資產淨值		77,895	73,182
總資產減流動負債		502,285	485,429

綜合財務狀況表
於二零二五年十二月三十一日

	附註	於二零二五年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動負債			
銀行借款	三十	54,422	54,626
擔保票據	卅一	8,001	10,024
可換股債券	卅二	7,120	–
同母系附屬公司借款	卅三	80,618	66,215
關連公司借款	卅四	1,520	3,575
衍生金融工具	廿二	513	996
租賃負債	廿九	593	757
重置成本撥備		16	14
遞延稅項負債	十(c)	8,596	8,645
		161,399	144,852
資產淨值		340,886	340,577
資本及儲備			
股本	卅六 四十三(c)	52,345	52,345
其他儲備		270,119	269,802
本公司股東應佔權益總額		322,464	322,147
非控股權益	卅五	18,422	18,430
權益總額		340,886	340,577

由董事局於二零二六年三月二十三日核准並許可發出。

董事

李家傑博士
李家誠博士

第209頁至第330頁之附註屬本財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

分配予本公司股東

	附註	股本 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	公允價值 儲備 (不可循環 至損益)	對沖儲備 港幣百萬元	其他儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	合計 港幣百萬元	非控股權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
					港幣百萬元						
於二零二四年一月一日之結餘		52,345	16	(3,384)	72	137	189	277,167	326,542	17,558	344,100
二零二四年之權益變動：											
本年度盈利		-	-	-	-	-	-	6,296	6,296	987	7,283
本年度其他全面收益	十二(c)	-	-	(2,037)	25	(43)	-	27	(2,028)	2	(2,026)
本年度全面收益總額		-	-	(2,037)	25	(43)	-	6,323	4,268	989	5,257
出售權益投資而轉入保留盈利		-	-	-	12	-	-	(12)	-	-	-
批准及支付屬於											
上一財政年度之股息	十一(b)	-	-	-	-	-	-	(6,294)	(6,294)	-	(6,294)
宣派及支付本年度之股息	十一(a)	-	-	-	-	-	-	(2,421)	(2,421)	-	(2,421)
應佔聯營公司及合營企業之儲備		-	-	(8)	-	-	-	60	52	-	52
支付非控股權益股息		-	-	-	-	-	-	-	-	(239)	(239)
借入自非控股權益淨額	廿七(b)	-	-	-	-	-	-	-	-	122	122
於二零二四年											
十二月三十一日之結餘		52,345	16	(5,429)	109	94	189	274,823	322,147	18,430	340,577

綜合權益變動表
截至二零二五年十二月三十一日止年度

附註	分配予本公司股東									
	股本	物業重估 儲備	匯兌儲備	公允價值 儲備 (不可循環 至損益)			保留盈利	合計	非控股權益	權益總額
				對沖儲備	其他儲備	至損益)				
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於二零二五年一月一日之結餘	52,345	16	(5,429)	109	94	189	274,823	322,147	18,430	340,577
二零二五年之權益變動：										
本年度盈利	-	-	-	-	-	-	5,653	5,653	865	6,518
本年度其他全面收益	十二(c)	-	2,475	51	(210)	-	43	2,359	37	2,396
本年度全面收益總額	-	-	2,475	51	(210)	-	5,696	8,012	902	8,914
出售權益投資而轉入保留盈利	-	-	-	23	-	-	(23)	-	-	-
批准及支付屬於										
上一財政年度之股息	十一(b)	-	-	-	-	-	(6,294)	(6,294)	-	(6,294)
宣派及支付本年度之股息	十一(a)	-	-	-	-	-	(2,421)	(2,421)	-	(2,421)
應佔聯營公司及合營企業之儲備	-	-	12	-	-	-	121	133	-	133
發行可換股債券(已扣除										
交易成本後)(權益部分)	卅二	-	-	-	-	887	-	887	-	887
支付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(472)	(472)
償還予非控股權益淨額	廿七(b)	-	-	-	-	-	-	-	(438)	(438)
於二零二五年										
十二月三十一日之結餘	52,345	16	(2,942)	183	(116)	1,076	271,902	322,464	18,422	340,886

第209頁至第330頁之附註屬本財務報表之一部分。

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
營運活動			
除稅前盈利		6,470	8,238
調整項目：			
— 利息收入		(719)	(946)
— 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益) 並被指定為金融資產之投資、及按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產之投資之股息收入	七(d)	(20)	(30)
— 轉讓附屬公司權益之(收益)/虧損淨額	六	(584)	2
— 出售投資物業收益淨額	六	(8)	(93)
— 存貨撥備淨額	六	94	193
— 應收貿易賬款之減值虧損淨額	六	11	36
— 按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之投資之公允價值收益淨額	六	(44)	(43)
— 按公允價值計量且其變動計入損益之衍生金融工具之 公允價值(收益)/虧損淨額：			
利率掉期合約、跨貨幣掉期合約、跨貨幣利率掉期合約及 外匯遠期合約(於本年度內均無應用對沖會計)	六	(67)	71
— 投資物業及發展中投資物業之公允價值(增加)/減少	十五(a)	(160)	1,514
— 融資成本			
— 銀行及其他借貸	七(a)	5,421	6,844
— 租賃負債	七(a)	35	40
— 資本化之金額	七(a)	(3,012)	(4,553)
— 商標攤銷	七(d)	3	4
— 折舊			
— 其他物業、廠房及設備	七(d)	177	190
— 使用權資產	七(d)	289	297
— 應佔聯營公司盈利減虧損		(2,512)	(2,413)
— 應佔合營企業盈利減虧損		(223)	(685)
— 外幣兌換收益淨額		(39)	(40)
其他營運活動現金流量		44	57
營運資金變動前之營運盈利			
減少應收分期款及應收貸款		723	1,462
(增加)/減少購買物業訂金		(63)	12
減少存貨(除透過收購及轉讓附屬公司及轉入自/轉撥至投資物業及 發展中投資物業以外)		7,119	5,823
減少應收賬款、預付費用及按金		1,146	496
減少應收客戶合約工程款		1	29

綜合現金流量表
截至二零二五年十二月三十一日止年度

附註	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
營運資金變動前之營運盈利 (續)		
(增加)/減少保管賬存款	(78)	133
減少被限制使用的現金	87	59
增加/(減少)應付賬款及應付費用	527	(1,067)
增加/(減少)應付客戶合約工程款	5	(93)
增加已收租約及其他按金	53	63
(減少)/增加已收預售樓宇訂金及其他合約負債	(1,758)	815
營運業務所得的現金		
已收利息	169	306
已付稅款		
— 香港	(435)	(683)
— 香港以外	(327)	(741)
營運活動所得的現金淨額		
	12,325	15,297
投資活動		
購買投資物業及其他物業、廠房及設備之支出	(3,722)	(2,815)
出售投資物業及其他物業、廠房及設備所得款項	100	337
償還自/(借款予)聯營公司淨額	9	(265)
借款予合營企業淨額	(5,802)	(2,350)
增加投資聯營公司	(15)	(12)
減少聯營公司資本	—	194
增加投資合營企業	(124)	—
減少合營企業資本	534	517
購入按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益) 並被指定為金融資產之權益證券投資、及按公允價值計量 且其變動計入損益之金融資產之投資所支付款項	(168)	(782)
出售按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益) 並被指定為金融資產之權益證券投資、及按公允價值計量 且其變動計入損益之金融資產之投資所得款項	358	554
收購附屬公司之現金流出淨額	卅八(a) —	(338)
轉讓附屬公司之現金流入淨額	卅八(b) 1,075	2,221
已收利息	553	612
已收聯營公司股息	2,880	2,877
已收合營企業股息	1,014	1,566
已收按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益) 並被指定為金融資產之權益證券投資、及按公允價值計量 且其變動計入損益之金融資產之投資之股息	20	30
增加於購入時超過三個月到期之銀行及其他財務機構定期存款	(5,088)	(4,214)
投資活動所用的現金淨額		
	(8,376)	(1,868)

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
融資活動			
(償還予)/借入自非控股權益淨額	廿七(b)	(438)	122
銀行新來借款	廿七(b)	46,784	58,579
償還銀行借款	廿七(b)	(49,331)	(61,469)
發行擔保票據所得款項淨額	廿七(b)	687	300
償還擔保票據	廿七(b)	(9,619)	(6,334)
發行可換股債券所得款項淨額	廿七(b)	7,924	–
增加同母系附屬公司借款	廿七(b)	14,403	3,788
(減少)/增加關連公司借款	廿七(b)	(217)	93
支付租賃負債之本金部分	廿七(b)	(286)	(300)
支付利息及其他借貸成本	廿七(b)	(5,468)	(7,024)
支付本公司股東之股息	十一	(8,715)	(8,715)
支付非控股權益股息		(472)	(239)
融資活動所用的現金淨額		(4,748)	(21,199)
現金及現金等價物減少之淨額		(799)	(7,770)
於一月一日之現金及現金等價物	廿七(a)	10,785	18,638
外幣兌換率變動之影響		73	(83)
於十二月三十一日之現金及現金等價物	廿七(a)	10,059	10,785

第209頁至第330頁之附註屬本財務報表之一部分。

一 一般資料

恒基兆業地產有限公司(「本公司」)於香港成立，其股份於香港聯合交易所有限公司上市，其註冊辦事處及主要營業地點為香港中環金融街8號國際金融中心二期72至76樓。

本公司主要業務為投資控股，其附屬公司主要業務為物業發展及投資、百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之經營及管理、酒店房間經營及酒店管理、建築工程、財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、保安和清潔服務、餐飲業務及旅遊業務。

二 重大會計政策

(a) 合規聲明

本綜合財務報表是按照《香港財務報告會計準則》(此統稱包含香港會計師公會頒佈之所有適用之個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋)之規定而編製。本綜合財務報表亦符合香港《公司條例》(第622章)適用之規定及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)適用之披露規定。以下是本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)所採用之重大會計政策概要。

(b) 會計政策變動

(i) 本會計期間首次生效之《香港會計準則》之修訂

於本會計期間之財務報表，本集團已採納香港會計師公會頒佈之《香港會計準則》第二十一號「匯率變動之影響—缺乏互換性」之修訂。該修訂不會對本集團之財務業績或財務狀況產生重大影響，乃由於本集團並無進行任何不可以兌換成為另一種貨幣之外幣交易。

本集團並未採納於本會計期間尚未生效之任何新準則或詮釋。

二 重大會計政策(續)

(b) 會計政策變動(續)

(ii) 截至二零二五年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新準則及詮釋

截至本綜合財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈截至二零二五年十二月三十一日止財政年度尚未生效，亦並沒有在本綜合財務報表內採納之數項新或修訂準則，當中包括以下發展可能與本集團相關者：

於以下日期或其後啟始
之年度期間生效

《香港財務報告準則》第九號「金融工具」及《香港財務報告準則》第七號「金融工具：披露」—金融工具之分類與計量之修訂	二零二六年一月一日
《香港財務報告會計準則》第十一卷之年度改進	二零二六年一月一日
《香港財務報告準則》第十八號「財務報表中之呈列及披露」	二零二七年一月一日

本集團正在評估該等發展對首次應用期間之影響。到目前為止已經得出之結論，除《香港財務報告準則》第十八號會對綜合財務報表之呈列及披露發生預期改變以外，採納該等新或修訂準則不太可能對本集團之綜合財務報表構成重大影響：

《香港財務報告準則》第十八號「財務報表中之呈列及披露」

《香港財務報告準則》第十八號將取代《香港會計準則》第一號「財務報表之呈列」，旨在提高有關企業財務報表資訊之透明度及可比較性。《香港財務報告準則》第十八號於二零二七年一月一日或其後啟始之年度期間生效，並具有追溯效力。

除其他變更外，根據《香港財務報告準則》第十八號，企業須將所有收入及支出於損益表中分為五種類別，即營運、投資、融資、終止營運及所得稅等類別。企業亦需於財務報表中呈列單一附註，提供有關管理階層定義之績效計量之特定披露。

本集團並不計劃提前採納《香港財務報告準則》第十八號，並且目前仍在評估採納該準則之影響。

二 重大會計政策(續)

(c) 綜合財務報表之編製基準

截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表涵蓋本公司及其附屬公司之財務報表並按權益法計入本集團於聯營公司和合營企業之權益。

除以下資產及負債是按公允價值列賬(見下文所載之會計政策)外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準：

- 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之投資(參閱附註二(g))；
- 按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之投資(參閱附註二(g))；
- 衍生金融工具(參閱附註二(h))；及
- 投資物業及若干發展中投資物業(參閱附註二(j)(i))。

管理層需在編製符合《香港財務報告會計準則》之本綜合財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出之報告金額構成影響之判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和因應當時情況認為合理之多項其他因素所作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債之賬面值時所作出判斷之基礎。實際結果可能有異於該等估計。

管理層會不時審閱各項估計及相關假設。如果會計估計之修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂之期間及未來期間內確認。

有關管理層在應用本集團會計政策時所作出對本綜合財務報表有重大影響之判斷及估計金額不確定因素之主要來源，已載列於附註三。

二 重大會計政策(續)

(d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為本集團所控制之實體。當本集團對其參與投資於實體所面對或擁有回報變化之權利、及能夠對實體行使權力以影響回報金額時，則本集團已控制該實體。當評估本集團是否有權力時，只會考慮由本集團及其他各方所持有之實質性權利。

於附屬公司之投資由控制權啟始日期起至控制權終止日期止期間，於本綜合財務報表內綜合入賬。集團內部往來結餘、交易和現金流量，以及集團內部交易所產生之任何未變現盈利，均於編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所產生之未變現虧損之抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值之部分。

非控股權益是指並非由本公司直接或間接擁有之附屬公司權益，而本集團並沒有與這些權益之持有人訂立任何額外條款以導致本集團整體就這些權益需承擔符合金融負債定義之合約責任。就每項企業合併而言，本集團可選擇按公允價值或非控股權益所佔附屬公司可辨別資產淨額之比例之基準，以計量任何非控股權益。

非控股權益列示於綜合財務狀況表內之權益項目中，與本公司股東應佔權益分開列示。非控股權益應佔本集團業績之金額，會按照本年度損益總額和全面收益總額在非控股權益與本公司股東之間作出分配之形式，在綜合損益表和綜合損益及其他全面收益表中列示。

本集團於附屬公司之權益變動，倘若不會導致喪失控制權，便會按權益交易列賬，並在綜合權益項目中調整控股及非控股權益之金額以反映相對權益之變動，但不會調整商譽及不會確認損益。

當本集團失去於一間附屬公司之控制權，該交易入賬列作出售該附屬公司之全部權益，所產生之收益或虧損在損益中確認。當於前附屬公司失去控制權之時，獲保留之任何權益以公允價值確認，此金額被視為初始確認金融資產之公允價值(參閱附註二(g))，或投資於聯營公司或合營企業初始確認之成本(參閱附註二(e))(如適用)。

本公司財務狀況表中所示於附屬公司之投資乃按成本減去減值虧損(參閱附註二(n)(iii))後列賬。

二 重大會計政策(續)

(e) 聯營公司及合營安排

- (i) 聯營公司是指本集團或本公司對其有重大影響，但並不控制或聯合控制其管理層之實體，包括參與其財務及經營政策之決定。

合營企業乃一項合營安排，據此本集團或本公司及其他方在合約上同意分享該項安排之控制權，及享有該項安排淨資產之權利。

於聯營公司或合營企業之投資是按權益法於本綜合財務報表入賬。根據權益法，該投資是先以成本入賬，然後就本集團所佔被投資公司於收購日可辨別資產淨值之公允價值超出投資成本(如有)之金額作出調整。此後，就本集團所佔被投資公司資產淨值之收購後變更及與投資有關之減值虧損(參閱附註二(n))對該投資作出調整。於收購日公允價值超出成本之金額、本集團所佔被投資公司於收購後之除稅後業績及於本年度內之減值虧損，均在綜合損益表內確認，而本集團所佔被投資公司之其他全面收益中於收購後之除稅後項目，則在綜合損益及其他全面收益表內確認。

當本集團應佔聯營公司或合營企業之虧損超過其應佔聯營公司或合營企業之權益時，本集團應佔之權益便會減低至零，並且不再確認額外虧損，惟本集團須履行法定或推定義務或代被投資公司作出付款者則除外。就此而言，本集團應佔權益是以按照權益法計算投資之賬面金額，以及實質上構成本集團於聯營公司或合營企業投資淨額中作為長期權益之部分。

本集團與聯營公司及合營企業之間交易所產生之未變現盈利及虧損，均按本集團於被投資公司應佔之權益基準抵銷，惟未變現虧損證明已轉讓資產出現減值除外，未變現虧損將即時在損益中確認。

如果投資於一家聯營公司成為投資於一家合營企業(反之亦然)，所保留權益毋須重新計量，而有關投資繼續按權益法入賬。

在所有其他情況下，當本集團不再對聯營公司擁有重大影響或對合營企業擁有共同控制權時，按出售有關被投資公司之全部權益列賬，由此產生之收益或虧損在損益中確認。於喪失重大影響或共同控制權日期所保留於前被投資公司之任何權益乃按公允價值確認，此金額被視為金融資產初始確認之公允價值(參閱附註二(g))。

本公司財務狀況表中所示於聯營公司及合營企業之投資乃按成本減去減值虧損(參閱附註二(n)(iii))後列賬。

二 重大會計政策(續)

(e) 聯營公司及合營安排(續)

- (ii) 合營業務是一種合營安排，據此本集團或本公司及其他各方在合約上同意攤分該項安排之控制權，並對與該安排相關的資產享有權利及對負債承擔責任。本集團會採用分項總計法，將與其權益有關的資產、負債、收入及支出與類似的項目合併計算，去確認其在合營業務中的權益。本集團會採用一致的會計政策去計算相若交易及在類似情況下進行的活動。

(f) 商譽

商譽是指(i)超過(ii)之金額：

- (i) 所轉讓代價款之公允價值、於被收購方之非控股權益金額及本集團以往持有被收購方權益之公允價值三者合計；
- (ii) 被收購方可辨別資產和負債於收購日計量之公允價值淨額。

當(ii)超過(i)時，超出之金額即時在損益中確認為議價收購之收益。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。由業務合併所產生之商譽分配至各現金產出單元、或預計受惠於因合併而產生協同作用之現金產出單元組別，並且每年接受減值測試(參閱附註二(n)(iii))。

於本年度內出售之現金產出單元，於計算其出售損益時將計入任何應佔購入商譽之金額。

(g) 其他債務及權益證券投資

本集團有關債務及權益證券投資(於附屬公司、聯營公司和合營企業之投資除外)之政策如下：

債務及權益證券投資初始以公允價值(即交易價格)列賬，除非首次確認時之公允價值與交易價格不同，且公允價值為相同資產或負債於活躍市場中之報價或使用可觀察市場數據之估值技術計算。成本包括應佔交易成本，惟按公允價值計量且其變動計入損益之投資，其交易成本直接於損益確認除外及如下文另有所說明除外。該等投資其後視乎其分類入賬如下：

二 重大會計政策(續)

(g) 其他債務及權益證券投資(續)

權益投資以外之投資

本集團持有之非權益投資已被分類為以下計量類別之其中一項：

- 如該項投資被持有以收取合約現金流量，即僅為支付本金及利息，按攤銷成本計量。源自該項投資之利息收入按實際利率法計算(參閱附註二(y)(iii))。
- 如該項投資之合約現金流量包括僅為支付本金及利息以及該項投資在為收取合約現金流量及出售為目標之業務模式下被持有，按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(可循環至損益)。除預期信貸虧損、利息收入(按實際利率法計算)及外幣匯兌損益於損益確認以外，公允價值變動於公允價值儲備中之其他全面收益內確認。當該項投資被終止確認時，於其他全面收益內之累計金額將會由權益循環至損益。
- 如該項投資未能符合按攤銷成本計量或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(可循環至損益)之準則，按公允價值計量且其變動計入損益。該項投資之公允價值變動(包括利息收入)於損益內確認。

權益投資

權益證券投資會被分類為按公允價值計量且其變動計入損益之類別，除非權益投資並非持有作買賣目的及該項投資於初始確認時，本集團選擇指定投資按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)以致其後之公允價值變動於其他全面收益內確認。該選擇乃按個別投資工具而作出，惟該投資需符合從發行者角度而言之權益定義，方可作出該選擇。當作出該選擇時，於其他全面收益內之累計金額將保留在公允價值儲備(不可循環至損益)中，直至出售該投資為止。在出售時，於公允價值儲備(不可循環至損益)內之累計金額將會轉撥至保留盈利，但並不會循環至損益中。源自權益證券投資之股息收入將會按載於附註二(y)(viii)之會計政策於損益中確認為股息收入，不論該投資是否被分類為按公允價值計量且其變動計入損益或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)之類別。

二 重大會計政策(續)

(h) 衍生金融工具

衍生金融工具乃按公允價值初始確認，並於每個報告期間結束日重新計量其公允價值。重新計量公允價值時產生之收益或虧損即時於損益中確認，惟倘若衍生工具合乎現金流量對沖會計要求則除外，在該等情況下所產生之收益或虧損將視乎對沖項目之性質予以確認(參閱附註二(i))。

(i) 現金流量對沖

本集團指定若干衍生金融工具作為對沖與外匯匯率變動及若干借款之浮動息率變動有關之現金流量變化之對沖工具(現金流量對沖)。本集團於二零二零年七月一日選擇採用《香港財務報告準則》第九號「金融工具」下之新的一般對沖會計模式。取決於對沖之複雜性，相比較《香港會計準則》第三十九號「金融工具：確認及計量」而言，此新的會計模式允許採用一個更為定性之方法以評估對沖有效性，而評估總是前瞻性。在這方面，採納《香港財務報告準則》第九號並未對本集團之綜合財務報表構成重大影響，原因為本集團於二零二零年七月一日採用《香港財務報告準則》第九號下之新的一般對沖會計模式之前，所有先前之對沖關係已於二零二零年一月一日被撤銷。

倘若衍生金融工具獲指定為現金流量對沖項下之一項對沖工具，衍生金融工具之任何收益或虧損之有效部分於其他全面收益中確認及於權益內之對沖儲備中獨立累積計算，而非有效部分則立刻於損益中確認。

遠期外匯合約之遠期部分及金融工具之外匯基點點差會從被指定之對沖工具中分開及排除。倘若本集團在對沖工具被指定時排除遠期外匯合約之遠期部分或金融工具之外匯基點點差(「排除部分」)，則排除部分會以一項對沖成本獨立入賬。排除部分之公允價值變動在與對沖項目有關之範圍內以一項獨立權益之組成部分(即對沖成本儲備)予以確認(參閱附註四(f))。

倘若對沖之預期交易其後確認為一項非金融資產或非金融負債，有關收益或虧損將由權益重新分類至並包括於該非金融資產或負債之初始成本或其他賬面值內。

除上述政策所涵蓋之現金流量對沖以外，有關收益或虧損將於與該對沖之預期未來現金流量對損益產生影響之期間由權益重新分類至損益。

倘若對沖未能再符合對沖會計之條件(包括當對沖工具已到期或已出售、已被終止或已被行使)，則對沖會計將會被無追溯地停止。當對沖會計被停止，但被對沖之預計交易仍然預期發生時，則有關累計至當時時間節點之收益或虧損會保留於權益內直至該預期之交易發生，並按照上述政策予以確認。倘若該對沖交易預期不會再發生，則有關之累計未變現收益或虧損會立刻自權益重新分類至損益。

二 重大會計政策(續)

(j) 投資物業及其他物業、廠房及設備

(i) 投資物業及發展中投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及/或為資本增值而以租賃權益方式擁有或持有之土地及/或樓宇。當中包括持有尚未確定未來用途之土地、及仍在興建或發展中以供日後用作投資物業用途之物業。

投資物業及發展中投資物業按公允價值列賬，除非發展中投資物業於報告期間結束日仍在興建或發展中及物業之公允價值於當時未能可靠地計量以外，在此情況下，該等發展中投資物業按成本列賬。投資物業公允價值之變動、或報廢或出售投資物業所產生之任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業之租金收入乃按照附註二(y)(iii)所述方式列賬。

(ii) 其他物業、廠房及設備

下列其他物業、廠房及設備項目按成本減去累計折舊(參閱附註二(k))及減值虧損(參閱附註二(n)(iii))後列賬：

- 酒店物業；
- 其他土地及樓宇(除永久業權土地以外)；及
- 廠房及設備。

永久業權土地按成本減去減值虧損(參閱附註二(n)(iii))後列賬。

自建之其他物業、廠房及設備項目(包括發展中酒店物業)之成本包括物料成本、直接工資成本、拆卸和清除項目及修復項目所在場地之成本之初始估計金額(如適用)，以及適當比例之間接生產成本及已資本化之借貸成本(參閱附註二(aa))。

報廢或出售其他物業、廠房及設備項目所產生之收益或虧損乃按出售所得款項淨額與項目賬面金額之間之差額釐定，並於報廢或出售之日期在損益中確認。任何相關之物業重估盈餘將會由物業重估儲備轉撥至保留盈利，而不會重新分類至損益。

二 重大會計政策(續)

(k) 折舊

(i) 投資物業、發展中投資物業、永久業權土地及發展中酒店物業

投資物業、發展中投資物業、永久業權土地及發展中酒店物業不計提折舊。

(ii) 其他土地及樓宇(除永久業權土地以外)及酒店物業

物業之租賃土地成本在未屆滿之地契年期內計提折舊。相關之樓宇成本在各自未屆滿之地契年期或四十年(兩者中較短者為準)內按直線法計提折舊。

酒店物業在剩餘之租賃年期內按直線法計提折舊。

(iii) 廠房及設備

按廠房及設備之成本減去其估計剩餘價值(如有)，在其下述估計可使用年期內以直線法計提折舊：

— 物業裝修、傢俱及裝置	4至14年
— 其他	4至14年

當一項廠房及設備之組成部分有不同之可使用年期，相關項目之成本會按照合理基準分配至各個部分，而每個部分則獨立計提折舊。資產之可使用年期及剩餘價值(如有)均每年進行審閱。

(iv) 使用權資產

使用權資產之折舊支出乃按直線法於兩年至八年之間，即租賃(除本公司或其任何附屬公司(作為承租人)以及就《香港財務報告準則》第十六號「租賃」之確認豁免所適用之短期租賃及低價值資產之租賃以外)之啟始/修改日期起至租賃之屆滿日期止，並經考慮其附帶之任何續租選擇權(如有)後確認。

二 重大會計政策(續)

(l) 商標

商標之確認乃與本公司之上市附屬公司美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)之酒店經營(包括酒店房間經營業務及酒店管理)、餐飲業務以及旅遊業務有關。

美麗華酒店業務之商標有無限期之可使用年期，並於每個報告期間結束日計量其可收回金額並與其於同日之賬面值進行比較，對美麗華酒店經營之商標進行每年度減值評估(參閱附註二(n)(iii))。

美麗華餐飲業務及旅遊業務之商標均有限定之可使用年期，並按成本減去累計攤銷後列賬，商標之成本自確認商標於本集團之綜合財務報表之日期開始以直線法(i)將有關於餐飲業務之商標於二十年內全數攤銷；及(ii)將有關於旅遊業務之商標於三十年內全數攤銷，而對攤銷年期及攤銷方法兩者均每年進行審閱。

(m) 租賃資產

於合約啟始時，本集團評估合約是否為租賃或包含租賃。倘若合約於一段時間內給予控制使用已識別資產之權利以換取由該項權利之收取人(即承租人)所支付之貨幣作價，則該合約為租賃或包含租賃。當承租人同時有權指示使用已識別資產之用途及從有關用途中獲得絕大部分經濟利益之情況下，則其已擁有對已識別資產之控制權。

於《香港財務報告準則》第十六號項下，於租賃啟始日期，除就《香港財務報告準則》第十六號「實際權宜情況」所適用之(i)租賃期為十二個月或以下之短期租賃；及(ii)低價值資產之租賃以外，本集團(作為承租人)確認一項使用權資產及一項租賃負債。當本集團訂立低價值資產之租賃時，本集團會按照每項租賃之情況以決定應否資本化該項租賃。與該等並無資本化之租賃相關之租賃付款額，於租賃期內有系統地被確認為費用。

當一項租賃被資本化時，租賃負債按應支付之租賃付款額，並採用租約內所含利率或相關遞增借貸利率(倘若前者無法輕易確定)於租賃條款期限內進行貼現所達致之現值初次計量。於初次確認後，租賃負債以攤銷成本計量並且採用實際利率法計算利息支出。租賃負債之計量中並不包括不取決於指數或利率之可變化租賃付款額，並因此於其發生之會計期間於損益中扣除。

二 重大會計政策(續)

(m) 租賃資產(續)

當(i)指數或利率變動引致未來租賃付款額產生變動；(ii)本集團預期根據剩餘價值擔保應付款項之估計金額產生變動；及(iii)當重新評估本集團是否能合理及具確定性地行使購買、延期或終止選擇權而產生變動，則租賃負債將需重新計量。當租賃負債按此方式重新計量時，使用權資產之賬面值會作出相應調整，或倘若使用權資產之賬面值已減至零時，則該項調整於損益入賬。

當租賃範圍或租賃之代價發生變化時，並在租賃合約中沒有原本規定(即「租賃修改」)及沒有以單獨租賃方式處理，則租賃負債也需要重新計量。在這種情況下，根據修訂後之租賃付款額及租賃期限，於修改生效日之修訂貼現率對租賃負債進行重新計量。

當一項租賃被資本化時，所確認之使用權資產按成本初次計量，而該成本包括租賃負債之初始金額加上於租賃之啟始日期或之前作出之任何租賃付款額，以及任何發生之初次直接成本。在適用之情況下，使用權資產之成本亦包括拆卸和移除標的資產或復原標的資產於其所在地所需之估計成本，然後貼現至其現值及減去所獲取之租賃激勵措施金額。使用權資產其後按成本減去累計折舊及減值虧損(分別參閱附註二(k)(iv)及附註二(n)(iii))後列賬，惟符合投資物業(參閱附註二(j))及存貨(參閱附註二(o))定義之使用權資產除外。使用權資產之折舊是按租賃之啟始日期起至租賃之屆滿日期止，並經考慮其附帶之任何續租選擇權後之期間而釐定。本集團於綜合財務狀況表中分開呈列未符合投資物業定義之使用權資產與租賃負債。

二 重大會計政策(續)

(n) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃所產生之信貸虧損

本集團為下列項目確認預期信貸虧損之虧損撥備：

- 按攤銷成本計量之金融資產(包括現金及現金等價物、應收賬款及其他應收款、提供予聯營公司及合營企業之貸款、以及被分類為非流動資產之公司債券、應收分期款及應收貸款)；
- 按《香港財務報告準則》第十五號「與客戶合約之收入」所界定之合約資產(參閱附註二(p))；
- 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(可循環至損益)之債務證券；
- 應收租賃(已包括在應收賬款及其他應收款內之「應收賬款」)；及
- 並非按公允價值計量且其變動計入損益之已發出貸款承擔。

按公允價值計量之金融資產，包括債券基金單位、按公允價值計量且其變動計入損益之權益證券、按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)之權益證券、非上市投資基金及衍生金融資產，則毋須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損是指信貸虧損之機會率加權估計。信貸虧損乃按所有預期現金缺額(即根據合約應付本集團之現金流量與本集團預期收取之現金流量兩者之間之差額)之現值計量。

就未提取貸款承擔而言，預期現金缺額乃按(i)貸款承擔持有人提取貸款時本集團應收取之合約現金流量；與(ii)如果提取貸款，本集團預期會收取之現金流量，兩者之間之差額計量。

倘若貼現之影響重大，預期現金缺額將使用以下貼現率貼現：

- 定息金融資產、應收賬款及其他應收款及合約資產：初始確認時釐定之實際利率或其近似值；
- 浮息金融資產：現時之實際利率；

二 重大會計政策(續)

(n) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃所產生之信貸虧損(續)

預期信貸虧損計量(續)

- 應收租賃：用以計量應收租賃之貼現率；
- 貸款承諾：經調整針對現金流量特定風險後之現時無風險利率。

估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為本集團面臨信貸風險之最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮在毋須付出過多成本或努力之情況下即可獲得之合理和可靠資料。這包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況所預測之資料。

預期信貸虧損採用下列其中一項基準計量：

- 十二個月之預期信貸虧損：指報告日期後十二個月內可能發生之違約事件以導致之預期虧損；及
- 整個存續期之預期信貸虧損：指預期信貸虧損模型適用項目之預計年期內所有可能發生之違約事件以導致之預期虧損。

應收賬款、應收租賃及合約資產之虧損撥備，一般均按等同於整個存續期之預期信貸虧損金額計量。該等金融資產之預期信貸虧損會根據本集團之歷史信貸虧損經驗使用撥備矩陣進行評估，並就於報告日期債務人之特定因素及對現時及預計一般經濟狀況之評估進行調整。

至於所有其他金融工具(包括已發出之貸款承擔)，本集團以相等於十二個月之預期信貸虧損金額確認虧損撥備，除自初始確認後該金融工具之信貸風險重大增加以外，則在此情況下，虧損撥備會以整個存續期之預期信貸虧損金額計量。

信貸風險重大增加

評估金融工具(包括貸款承擔)之信貸風險自初始確認以來是否有重大增加時，本集團將對金融工具於報告日期與於初始確認日期所評估發生違約之風險，作出比較。作出這項評估時，本集團認為當(i)借款人大不可能在本集團無追索權(例如變現抵押品(如有))之情況下，向本集團悉數支付其信貸責任；或(ii)金融資產已逾期九十天，則出現違約事件。本集團會考慮合理及具支持性之定量及定性資料，包括過往經驗及在毋須付出過多成本或努力之情況下獲取之前瞻性資料。

二 重大會計政策(續)

(n) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃所產生之信貸虧損(續)

信貸風險重大增加(續)

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來是否有重大增加時，將考慮以下資料：

- 未能於合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級(如有)之實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境之目前或預期改變，對債務人向本集團履行義務之能力造成重大不利影響。

就貸款承諾而言，本集團成為不可撤銷承諾的一方之日期，乃被視為評估預期信貸虧損而初始確認之日期。在評估自初始確認貸款承諾後，信貸風險是否有重大增加時，本集團會考慮貸款承諾所涉及之貸款發生違約風險之變動。

對信貸風險是否有重大增加之評估，將視乎金融工具之性質按單獨基準或集體基準進行。當按集體基準評估時，金融工具會將以共用信貸風險特徵歸類，例如其逾期狀態及信貸風險評級。

預期信貸虧損於每一個報告日期重新計量，以反映自初始確認以來金融工具之信貸風險變動。預期信貸虧損金額之任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。本集團確認所有金融工具之減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬相應調整其賬面值。

利息收入計算基準

根據附註二(y)(iii)確認之利息收入按金融資產之賬面總值計算，除金融資產出現信貸減值情況以外，在此情況下，利息收入按金融資產之攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。

於每個報告日期，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項會對金融資產估計未來現金流量造成不利影響的事件時，金融資產將會出現信貸減值。

二 重大會計政策(續)

(n) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃所產生之信貸虧損(續)

利息收入計算基準(續)

金融資產出現信貸減值之證據包括下列可觀察事件：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或無法如期償還利息或本金；
- 債務人可能將告破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大改變以致對債務人造成不利影響；或
- 因為發行人陷入財政困難而導致某項抵押品失去活躍市場。

撤銷政策

倘若日後收回金融資產、應收租賃或合約資產並無實際前景，則其賬面總值(部分或全部)將會被撤銷。該情況通常出現在本集團認為債務人沒有資產或收入來源以令其可產生足夠現金流量以償還應撤銷之金額。

倘若先前已撤銷之資產其後獲收回，則在發生收回期間之損益中確認為減值撥回。

(ii) 已發行財務擔保產生之信貸虧損

財務擔保之會計政策載於附註二(x)(i)。

本集團監察特定債務人違約之風險，並於財務擔保之預期信貸虧損被釐定高於有關擔保於「應付賬款及其他應付款」中所列載金額時(即初始確認金額減去累計攤銷)確認撥備。

為釐定預期信貸虧損，本集團將考慮自發行擔保以來特定債務人違約風險之變動。本集團將計量十二個月之預期信貸虧損，除了自發行擔保以來特定債務人違約之風險重大增加以外，則在這種情況下，將計量整個存續期之預期信貸虧損。將應用與附註二(n)(i)所述之相同違約定義和對信貸風險重大增加之相同評估。

由於本集團僅在特定債務人違約之情況下根據擔保工具之條款進行付款，因此，根據預期付款以償還持有之信貸損失，再減去本集團預期從擔保持有人、特定債務人或任何其他方獲得之任何金額，藉以估計預期信貸虧損。相關金額乃使用經調整針對現金流量特定風險後之現時無風險利率貼現計算。

二 重大會計政策(續)

(n) 信貸虧損及資產減值(續)

(iii) 其他資產之減值

於每個報告期間結束日審閱內部和外來之資訊，以確定下列資產是否可能出現減值、或是以往確認之減值虧損已經不再存在或可能已經減少之跡象(除商譽以外)：

- 其他物業、廠房及設備；
- 使用權資產；
- 商譽；
- 商標；及
- 於本公司之財務狀況表中投資於附屬公司、聯營公司及合營企業。

如果出現任何上述跡象，便需估計資產之可收回金額。此外，就商譽而言，不論是否有任何減值跡象，其可收回金額亦於每年度進行估算。

— 計算可收回金額

資產之可收回金額為其公允價值減出售成本後與使用價值兩者中之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃按照能反映當時市場評估對貨幣時間值及資產特定風險之稅前貼現率，貼現至其現值。當資產所產生之現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能產生獨立現金流入之最小資產組合類別(即現金產出單元)來釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

倘若資產或所屬現金產出單元之賬面值高於其可收回金額時，便會在損益中確認減值虧損。就現金產出單元確認之減值虧損會作出分配，首先用以減少已分配至該現金產出單元(或該組單元)之任何商譽之賬面值，然後按比例減少該單元(或該組單元)內其他資產之賬面值；惟資產之賬面值不得減少至低於其個別公允價值減出售成本(如可計量)後所得金額或其使用價值(如能釐定)。

二 重大會計政策(續)

(n) 信貸虧損及資產減值(續)

(iii) 其他資產之減值(續)

— 減值虧損撥回

就商譽以外之資產而言，倘若用以釐定可收回金額之估計出現有利之變化，有關減值虧損將會撥回。商譽之減值虧損不會撥回。

所撥回之減值虧損根據以往年度倘若並無確認減值虧損之資產賬面值為限。所撥回之減值虧損在確認撥回之年度內計入損益中。

(iv) 中期財務報告及減值

根據上市規則，本集團須就本財政年度之首六個月編製符合《香港會計準則》第三十四號「中期財務報告」規定之中期財務報告。本集團於上述中期期末採用與於財政年度終結時所採用之相同減值測試、確認及撥回準則(參閱附註二(n)(i)、附註二(n)(ii)及附註二(n)(iii))。

已於中期確認有關商譽之減值虧損不會於隨後期間撥回，儘管該減值評估於該等中期所屬之財政年度終結時進行並確認沒有虧損、或虧損金額較少。

(o) 存貨

存貨乃以成本和可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本和可變現淨值之釐定方法如下：

(i) 供發展後銷售之待發展租賃土地

供發展後銷售之待發展租賃土地之成本為購買成本及付予有關政府機構之土地補價(如有)。可變現淨值乃參照管理層按當時市場情況之估計而釐定。

(ii) 供發展後銷售之待發展/發展中物業

供發展後銷售之待發展/發展中物業之成本包括可明確識別之成本，包括土地收購成本、發展、物料及供應品合計成本、工資及其他直接費用、及按合理基礎分配之經營費用和已資本化之借貸成本(參閱附註二(aa))。可變現淨值為估計之售價(根據當時市場情況)減去項目至竣工及於銷售物業時所需之估計成本。

(iii) 待銷售之已建成物業

待銷售之已建成物業之成本包括項目之土地成本及開發成本的總額，意指所有採購成本、加工成本及其他使存貨達至現時地點及狀態所發生之成本，並按於報告期間結束日未出售物業應佔該發展項目之比例釐定。可變現淨值為估計之售價(根據當時市場情況)減去銷售物業時所需之估計成本。

二 重大會計政策(續)

(o) 存貨(續)

(iv) 零售、餐飲存貨、外購商品及消耗品存貨

成本乃以加權平均成本法計算，並包括所有購貨成本。可變現淨值指正常業務中之估計售價減去進行銷售所需之估計成本。

銷售存貨時，其賬面值於相關收入獲確認之期間內確認為支出。存貨之任何撇賬金額以達致可變現淨值、及存貨之所有虧損，均於撇賬或虧損之發生期間內確認為支出。當存貨之撇賬出現任何撥回時，則於撥回出現期間內沖減列作支出之存貨金額。

(p) 建築合約

當本集團與客戶之合約涉及客戶控制下之房地產資產之工作時，該合約將分類為建築合約。因此，本集團之建築活動創建或改進客戶所控制之資產。

當本集團於符合根據合約所載之付款條款無條件收取代價前確認合約收入(參閱附註二(y)(iv))，本集團則需確認合約資產。合約資產根據附註二(n)(i)所列表載之政策評估預期信貸虧損，並於收取代價之權利成為無條件時被重新分類至應收款項。

當客戶於本集團確認相關合約收入(參閱附註二(y)(iv))前支付代價，本集團則需確認合約負債。倘若本集團擁有無條件權利可於本集團確認相關合約收益前收取代價，本集團亦需確認合約負債。在該等情況下，本集團亦將確認相應之應收款項(參閱附註二(q))。

就與客戶訂立的單一合約而言，本集團以合約資產淨額或合約負債淨額呈列。就多份合約而言，無關連合約之合約資產及合約負債則不會以淨額基準呈列。

(q) 應收賬款及其他應收款

應收賬款在本集團擁有無條件之權利收取代價款時確認。倘若該等代價只需經過一段時間才會到期支付，則本集團擁有無條件之權利收取該代價款。倘若本集團在獲得收取代價款的無條件權利之前已確認收益，則該等收益以合約資產呈列(參閱附註二(p))。

應收賬款及其他應收款按公允價值初始確認，其後按實際利率法以計算其攤銷成本並減去信貸虧損撥備(參閱附註二(n))後列賬，惟應收款為提供予關連人士且不設任何固定還款期之免息貸款或其貼現影響並不重大者則除外。在此情況下，應收款會按成本減去信貸虧損撥備後列賬。

二 重大會計政策(續)

(r) 附息借款

附息借款按公允價值減去應佔交易成本後初始確認。初始確認後，附息借款以攤銷成本列賬，而最初確認之金額與贖回價值之間之任何差額則連同任何應付利息及費用、以實際利率法於借款期內在損益中確認。

(s) 可換股債券

包含權益部分之可換股債券

本集團所發行之複合金融工具包括按港元計值之可換股債券，其可由持有人選擇轉換為本公司之普通股，其發行股份數量為固定及不會隨著公允價值變化而改變。

可換股債券之負債部分參考沒有包含權益轉換期權之類似負債，按公允價值初始確認。權益部分按可換股債券整體之公允價值與負債部分之公允價值之差額初始確認。任何直接應佔交易成本按負債部分及權益部分之初始賬面值分配至負債部分及權益部分。

在初始確認之後，負債部分以實際利率法計算並按攤銷成本計量。除資本化以外，利息支出於損益確認。權益部分不會重新計量並於權益內之其他儲備中確認，直至可換股債券被轉換為止。

倘若可換股債券被轉換，於權益內之其他儲備加上負債部分於轉換時之賬面值，均將會轉至股本以作為發行股份之代價。

(t) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款按公允價值首次確認，及其後按攤銷成本列賬；但如貼現影響並不重大，則按成本列賬。如果付款到期日於報告期間結束日後十二個月內到期(或者如果付款到期日更長的話，則在業務之正常營運週期)，將其分類為流動負債。

除財務擔保負債乃根據附註二(x)(i)計量以外，應付賬款及其他應付款乃其後按攤銷成本列賬；但如貼現影響並不重大，則按成本列賬。

(u) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款、以及短期而具高流動性之投資(即可以隨時換算為已知數量之現金額及價值變動風險不大、並在購入後三個月內到期)。現金及現金等價物之預期信貸虧損乃根據附註二(n)(i)所載之會計政策作評估。

二 重大會計政策(續)

(v) 僱員福利

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及非貨幣性福利成本在僱員提供相關服務之年度內計提。當遞延付款或結算及因此造成重大影響時，有關金額將按其現值列賬。

(w) 所得稅

本年度所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產和負債之變動。本年度所得稅及遞延稅項資產和負債之變動均在損益內確認，但與於其他全面收益或直接於權益內確認之項目相關者，則有關之稅款分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

本年度所得稅乃按本年度應課稅收入根據已執行或於報告期間結束日實質上已執行之稅率計算估計應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產和負債由可扣稅及應課稅暫時性差異所產生，乃指資產和負債於財務報表中之賬面金額與其計稅基礎之間之差異。遞延稅項資產亦由未使用可抵扣稅務虧損及未使用扣稅額產生。

除了某些有限之例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於很可能獲得能動用該資產來抵扣之未來應課稅盈利者)均予以確認。支持確認由可扣稅暫時性差異所產生遞延稅項資產之未來應課稅盈利包括因撥回目前存在之應課稅暫時性差異而產生之金額；但這些差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時性差異預計撥回之同一期間或遞延稅項資產所產生可抵扣稅務虧損可向後期或向前期結轉之期間內撥回。在決定目前存在之應課稅暫時性差異是否足以支持確認由未使用可抵扣稅務虧損和稅款抵減所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並且是否預期能夠於使用稅務虧損或稅款抵減之同一期間或多個期間內撥回。

不確認為遞延稅項資產和負債之暫時性差異乃產生自以下有限之例外情況：由商譽所產生但不可在稅務方面獲得扣減之暫時性差異；不影響會計或應課稅盈利之初始確認資產或負債(必需不屬於業務合併之部分)之暫時性差異；以及投資於附屬公司之暫時性差異(如屬應課稅差異，則只限於本集團可以控制撥回之時間及很可能在可預見之將來不會撥回之差異；或如屬可扣稅差異，則只限於很可能在將來撥回之差異)。

二 重大會計政策(續)

(w) 所得稅(續)

當投資物業按附註二(j)(i)所載之會計政策以其公允價值列賬，遞延稅項金額乃以於報告期間結束日按賬面金額出售該等資產所適用之稅率計量，除該物業應予以折舊並按於一段時間內耗用該物業所含絕大部分經濟利益(而非透過出售)之業務模式持有者以外。在所有其他情況下，遞延稅項金額乃按照資產或負債賬面金額之預期實現或結算方式，根據已生效或於報告期間結束日實質上已生效之稅率計量。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

於每個報告期間結束日均對遞延稅項資產之賬面值作出審閱，並在預期不再可能獲得足夠之應課稅盈利以令於遞延稅項資產項下相關之稅務利益得以使用之情形下，該遞延稅項資產之賬面值將會調低。如在日後預期很可能獲得足夠之應課稅盈利，則有關調低將予以撥回。

本期所得稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動金額會分開列示，並且不予抵銷。當本集團有法定行使權以本期所得稅項資產抵銷本期所得稅項負債，並且在符合以下額外條件之情況下，方可以本期所得稅項資產抵銷本期所得稅項負債，及以遞延稅項資產抵銷遞延稅項負債：

- 就本期稅項資產和負債而言，本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該稅項資產及清償該稅項負債；或
- 就遞延稅項資產和負債而言，其必須與同一稅務機關就以下其中一項所徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同之應課稅實體，惟這些實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回之期間內，按淨額基準變現本期稅項資產及清償本期稅項負債，或同時變現本期稅項資產及清償本期稅項負債。

二 重大會計政策(續)

(x) 已發出之財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出之財務擔保

財務擔保泛指要求發行人(即擔保人)須於擔保受益人(「持有人」)因指定債務人未能根據債務工具之條款於到期時付款而蒙受損失時，向持有人償付指定款項之合約。

當本集團發出財務擔保時，該擔保之公允價值最初會被確認為包括在應付賬款及其他應付款內之遞延收入。當發行財務擔保時，公允價值之釐定乃參照公平進行交易中同類服務之收取費用(當有關資訊可以獲得時)或參照利率差額(乃按放款人所收取實際利率比對當沒有財務擔保時放款人將會收取之估計利率，並以該資訊可以可靠地估計)。當發行該擔保時已收取或應收取代價款時，則該代價款根據本集團適用於該資產類別之政策予以確認。當沒有收取或不應收取代價款時，則即時於損益內確認其相對之開支。

最初以遞延收入確認之擔保金額按擔保期間於損益內攤銷，作為發出財務擔保之收入。

(ii) 其他撥備及或然負債

當本集團或本公司須就已發生之事件承擔法律或推定義務，並因履行該義務預期很可能會導致含有經濟利益之資源外流，並可作出可靠之估計，則需就該不確定性時間或金額之其他負債計提準備。如果貨幣時間價值重大，則按預計履行義務所需涉及支出之現值計提撥備。

倘若不很可能導致含有經濟利益之資源外流，或是無法對有關金額作出可靠之估計時，則需將該義務披露為或然負債，除經濟利益資源外流之可能性極低者以外。就須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否之可能性義務，亦會被披露為或然負債，除經濟利益資源外流之可能性極低者以外。

二 重大會計政策(續)

(y) 收入確認

(i) 銷售物業

銷售持有待出售物業所產生之收入會按物業控制權已於本會計期間被轉移至客戶之基準，即客戶能夠主導物業之使用並從中獲得物業控制權絕大部分之利益之時間節點，於本集團之綜合損益表內予以確認。在確認收入日期前就銷售物業已收取之訂金及分期付款則記入綜合財務狀況表中之已收預售樓宇訂金內。

(ii) 租賃之租金收入

租賃之應收租金收入於租賃期所涵蓋之會計期間內，以等額方式於損益中確認，惟倘若有其他基準能更具代表性地反映使用該租賃資產所產生之收益模式者除外。所授出之租賃激勵措施金額均在損益中確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。或然租金於其產生之會計期間內確認為收入。

(iii) 利息收入

利息收入按實際利率法以應計準則予以確認。對於並無出現信貸減值之按攤銷成本列賬之金融資產，實際利率應用於資產之賬面總金額。對於出現信貸減值之金融資產，實際利率應用於資產之攤銷成本(即賬面總金額扣除撥備淨額)。

(iv) 合約收入

當可以合理地計量建築合約之結果時，使用成本對成本法，即以相對於估計成本總額之實際成本比例，逐步確認合約收入。

本集團在作出這些估計時，考慮了本集團提前完成合約可能賺取之合約性獎金，或延期完成合約可能蒙受之合約性罰款，以致確認收入乃受限於已確認之累計收入金額極有可能不會出現重大轉回。

當合約之結果無法合理地計量時，僅受限於預計可將收回之合約成本範圍內確認收入。

倘若於任何時間估計完成合約之成本將會超過合約項下之代價餘額，則根據附註二(x)(ii)之政策規定確認撥備。

(v) 酒店、餐飲及旅遊業務

酒店房間經營業務收入於提供相關服務時之一段時間內確認，而酒店管理(除酒店房間經營業務以外)收入和餐飲及旅遊業務收入於提供相關服務時之時間節點確認。

二 重大會計政策(續)

(y) 收入確認(續)

(vi) 百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務

百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之銷貨收入於本集團向客戶銷售產品，即客戶取得產品控制權之時間節點確認。銷貨收入於扣減任何銷售折扣後確認。寄售專櫃及特許專櫃佣金收入在櫃檯供應商銷售產品之時間節點確認。推廣收入於提供服務時隨著時間確認。

(vii) 物業管理、資產管理、項目管理、貿易、保安和清潔服務

本集團按照其相關附屬公司與客戶所簽署之服務合約條款，將源自物業管理、資產管理、項目管理、保安和清潔服務之收入於一段時間內確認。本集團將源自貿易之收入於本集團向客戶銷售產品之時間節點確認。

(viii) 股息收入

- 非上市投資之股息收入於股東收取款項之權利獲確立時予以確認。
- 上市投資之股息收入於投資項目之股價除息時確認。

(ix) 政府補貼收入

在有合理保證將收到補助及在將會遵守所有附帶條件(如有)之情況下，按公允價值確認政府補助。與成本相關之政府補助被遞延入賬，並且在需要把該等補助配對其擬補償之成本之必要期間內於損益中確認。

(z) 外幣換算

本年度內之外幣交易按交易日之外幣匯率換算。以外幣計算之貨幣資產及負債則按報告期間結束日之外幣匯率換算。匯兌收益或虧損於損益中確認。

二 重大會計政策(續)

(z) 外幣換算(續)

按歷史成本計量及以外幣計算之非貨幣資產及負債乃按交易日之外幣匯率換算。以外幣計算並以公允價值列賬之非貨幣資產及負債按計量公允價值當日之外幣匯率換算。

境外業務之業績按與交易日之外幣匯率相若之匯率換算為港幣。財務狀況表項目則按報告期間結束日之外幣匯率換算為港幣，所產生之匯兌差額於其他全面收益中確認，並於權益內之匯兌儲備中獨立累計。

出售境外業務時，該境外業務有關之累計匯兌差額將會於確認出售項目盈虧時從權益重新分類至損益。

(aa) 借貸成本

就需要長時間建造才可以投入擬定用途或出售之資產而言，其直接相關之借貸成本會予以資本化為該資產成本之一部分。其他借貸成本於所涉及年度內於損益中列支。

屬於合資格資產成本一部分之借貸成本，應於該資產涉及開支、借貸成本及為使資產投入擬定用途或出售所需要進行之準備工作期間開始資本化。當為使合資格資產投入擬定用途或出售所需要進行之絕大部分準備工作已經中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

(ab) 關連人士

(a) 倘若有關人士出現下列情況，則該人士或該人士之近親家庭成員與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團之母公司之主要管理層人員之一。

二 重大會計政策(續)

(ab) 關連人士(續)

(b) 倘若符合下列任何條件，則一間實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團隸屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同母系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就其僱員福利而設立之離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受上述第(a)項內所識別人士控制或共同控制。
- (vii) 上述第(a)(i)項內所識別人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體之母公司)之主要管理層人員之一。
- (viii) 該實體或其所隸屬之本集團之任何成員(該實體為其所隸屬之部分)，向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

個別人士之近親家庭成員乃指與在處理與實體交易時，可能對該人士施予影響、或被該人士影響之家庭成員。

(ac) 分部報告

營運分部及本財務報表所呈報之每個分部項目之金額，乃自本集團定期向最高層行政管理人員提供之財務資料中識別。最高層行政管理人員根據該等資料分配資源予本集團之各項業務及地域，並評估該等業務及地域之表現。

就財務呈報而言，個別重大營運分部不會結合呈報，惟分部間有類似經濟特點及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法、及監管環境性質方面類似者則除外。倘若並非個別重大之營運分部符合大部分上述準則，則該等營運分部可被結合呈報。

三 會計估計及判斷

在應用本集團會計政策時之估計金額不確定因素及關鍵會計判斷之主要來源，如下文所述：

(a) 投資物業及若干發展中投資物業之估值

根據附註十五所載，投資物業及若干發展中投資物業由專業測量師行評估及據此以公允價值列賬。

估值師於評估投資物業之公允價值時所採用之評估方法會涉及若干估計，其中包括類似物業(於相同地點及狀況)之現行市場租金、適當之貼現率及預期未來之市場租金。在倚賴此估值報告時，管理層已作出判斷及認為評估之方法能反映現行之市場狀況。

若干發展中投資物業乃按該物業之估計公允價值估值，並假設該物業根據有關發展計劃完成並扣除至完成建設時之估計成本、融資成本及合理利潤。

(b) 物業發展存貨之減值

管理層對物業發展存貨之賬面值定時審閱。根據管理層之審閱，當估計可變現淨值低於賬面值時，將會對物業發展存貨作出撇賬減值。

於釐定待銷售之已建成物業之可變現淨值時，管理層參照包括最近成交個案、由物業測量師所提供之市場調查報告、及內部可提供資料等之當時市場數據作為基準。

有關供發展後銷售之待發展租賃土地及供發展後銷售之待發展/發展中物業，其可變現淨值之估計須應用已調整風險貼現率於該等物業所產生之估計未來現金流量。此等估計需要對預期樓宇售價(參考近期附近地區之銷售交易)、新物業銷售速度、推廣費用(包括因促銷導致之價格折讓)及有關物業至竣工之估計成本、法律和監管架構及一般市場情況作出判斷。

(c) 非流動資產之減值

當情況顯示非流動資產之賬面值可能不可收回時，該等資產被視為可能已減值及需要進行減值測試。當資產之可收回金額低於其賬面值時便需要確認減值虧損。資產之可收回金額為其公允價值減出售成本後與使用價值兩者中之較高者。於需要作出重大判斷以釐定可收回金額時，本集團估計對持續使用及最終出售資產所產生之未來現金流量、並對該等未來現金流量採用一項合適之貼現率。

三 會計估計及判斷(續)

(d) 遞延稅項資產之確認

本集團於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日確認有關未使用稅務虧損之遞延稅項資產已載於附註十(c)。遞延稅項資產之變現主要視乎是否很可能獲得未來應課稅盈利，以致能使用該遞延稅項資產之相關稅務利益，在這種情況下，則該遞延稅項資產可能出現局部撥回，而該數額將會於有關撥回發生期間之損益內確認。

(e) 可換股債券債務部分於初始確認時之賬面值

誠如本財務報表附註卅二所載，本集團於二零二五年七月十六日發行可換股債券，債券持有人(已於附註卅二所定義)將可按選擇要求發行人(已於附註卅二所定義)於二零二八年七月十六日，即可換股債券到期日(二零三零年七月十六日)前，贖回債券持有人所持有之全部或部分可換股債券。為了釐定於二零二五年七月十六日初始確認可換股債券債務部分之賬面值(已扣減應佔交易成本)(參閱附註卅二)，本集團行使其判斷及估計債券持有人行使提早贖回選擇權之機會率(以及不同比例之提早贖回之機會率)、以及本集團於到期日還款予債券持有人的機會率。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值

關於信貸、流動資金、外匯及利率面對之風險從本集團之正常業務過程中產生，本集團亦面對於金融投資所產生之價格風險。本集團所面對之風險及本集團用於管理有關風險之財務風險管理政策與實務，載述如下：

(a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自於銀行存款、衍生金融工具、及應收分期款、貸款、租金及其他應收賬款。管理層備有信貸政策並持續監察該等信貸風險。

現金存款會存放於信貸良好之財務機構，而本集團對每一間財務機構設置限定額度。本集團會與信貸良好之交易對手執行涉及衍生金融工具之交易。鑑於該等財務機構擁有高信貸評級，管理層並不預期該等財務機構不能履行彼等之責任。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(a) 信貸風險(續)

本集團會定期對源自銷售物業之逾期應收分期款及應收貸款進行審閱及採取跟進措施，以便管理層能評估此等款項之可回收性，並藉以減低信貸風險。有關銷售物業之買方簽訂由本集團向其借出之按揭貸款，管理層以物業作為所持有之抵押品，其金額超於該按揭貸款之金額並藉此減低信貸風險。有關源自出租物業之租金收入，租戶須預先繳納每月租金及存放足夠之租務按金以減低潛在信貸風險。至於其他應收賬款方面，所給予客戶之信貸條款乃按每一個客戶之財政實力及過往還款狀況作基準，及(i)就物業銷售交易而言，乃按照項目之銷售計劃給予買方信貸條款；及(ii)就物業租賃交易而言，一般會向租戶給予由到期日起計介乎30天至60天之間之信貸條款。在此情況下，本集團並無向客戶獲取抵押品。應收賬款之賬齡分析乃按時編製及審慎監控，以減低有關之信貸風險。估計未可收回之金額已計提足夠之減值虧損撥備。

本集團向其位於香港及中國內地之若干聯營公司及若干合營企業提供付息、無抵押、無固定還款期及具不同還款日期之貸款(分別包括於本集團聯營公司權益和合營企業權益、以及應收貸款之內)。管理層按照該等聯營公司及合營企業之財務狀況以及由該等聯營公司及合營企業所經營之項目之盈利能力，以及合營夥伴之交易對手風險(乃參照其信貸評級及市場狀況)，以評估應收該等聯營公司及合營企業貸款之信貸風險。

本集團客戶數目龐大，因此信貸風險並不集中。本集團所面對之最大信貸風險乃按財務狀況表中每一項金融資產之賬面值為限。除於本財務報表附註四十一所列示本集團之財務擔保以外，本集團並無給予任何其他擔保致使本集團將面對信貸風險。

有關本集團源自應收賬款及其他應收款之信貸風險之進一步量化披露，詳見本財務報表附註廿五。

(b) 流動資金風險

本集團之庫務職能集中安排以應付預計資金需求。本集團之政策為定期監控其現時及預計流動資金需求及其遵守貸款契諾之情況，以確保本集團能維持充足現金儲備及獲主要財務機構承諾提供足夠之信貸額度，以應付短期及長期之流動資金需求。本集團採取適當之政策以針對其流動資金風險管理實務，並在必要時考慮使用其他資金來源。此包括本集團可動用之現金及銀行結餘(參閱附註廿七(a))、本集團可變現為現金之上市證券投資(參閱附註廿三)、本集團可動用之已承諾及未承諾之銀行貸款額度並按此已提取銀行借款(參閱附註三十)、根據本集團中期票據計劃所發行擔保票據(參閱附註卅一)之空間、發行可換股債券所得款項(參閱附註卅二)、以及來自同母系附屬公司借款(參閱附註卅三)及來自關連公司借款(參閱附註卅四)。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(b) 流動資金風險(續)

鑑於同母系附屬公司借款(參閱附註卅三)、應付若干聯營公司款項及若干合營企業款項(參閱附註廿八)均無固定還款期，披露其於報告期間結束日之剩餘合約到期情況並不可行。除此以外，下表載列了本集團於報告期間結束日之非衍生金融負債及衍生金融負債之剩餘合約到期情況，乃根據合約未貼現現金流(包括按照合約利率、或如屬浮動利率則按照報告期間結束日之現行利率所計算之利息付款)及本集團可能需要付款之最早日期為準：

	二零二五年 合約未貼現現金流出						二零二四年 合約未貼現現金流出					
	一年內 或按要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後	總計	賬面值	一年內 或按要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後	總計	賬面值
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行借款	8,923	16,671	28,257	15,087	68,938	60,956	11,095	20,014	23,257	18,420	72,786	62,627
擔保票據	3,124	935	5,292	2,814	12,165	10,798	10,055	3,027	4,468	3,825	21,375	19,609
可換取債券	40	40	8,110	-	8,190	7,120	-	-	-	-	-	-
租賃負債	304	267	353	-	924	870	293	252	555	-	1,100	1,019
應付賬款及應付費用	8,934	-	-	-	8,934	8,934	8,597	-	-	-	8,597	8,597
已收租約及其他按金	772	474	726	99	2,071	2,071	754	514	587	152	2,007	2,007
應付聯營公司及合營企業款項	859	-	-	-	859	849	1,098	-	-	-	1,098	1,082
關連公司借款	2,092	1,399	146	-	3,637	3,543	186	1,973	1,697	-	3,856	3,672
	25,048	19,786	42,884	18,000	105,718	95,141	32,078	25,780	30,564	22,397	110,819	98,613

	二零二五年 合約未貼現現金流入/(出)					二零二四年 合約未貼現現金流入/(出)				
	一年內 或按要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後	總計	一年內 或按要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後	總計
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
按淨額結算衍生工具：										
持有作現金流量對沖工具之										
利率掉期合約	43	43	50	4	140	121	70	154	11	356
其他利率掉期合約	38	26	51	30	145	46	23	34	7	110
按總額結算衍生工具：										
持有作現金流量對沖工具之										
跨貨幣利率掉期合約：										
一流出	(2,148)	(1,463)	(2,481)	(151)	(6,243)	(7,158)	(3,284)	(4,017)	(162)	(14,621)
一流入	1,835	1,083	2,443	101	5,462	6,377	2,846	3,516	101	12,840
其他跨貨幣利率掉期合約及										
跨貨幣掉期合約：										
一流出	(1,760)	-	-	-	(1,760)	(1,524)	(659)	-	-	(2,183)
一流入	1,752	-	-	-	1,752	1,470	614	-	-	2,084

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(c) 本集團借款之外匯風險及利率風險之財務風險管理

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團之借款(為銀行借款、擔保票據及可換股債券)乃以港元以及外幣如美元、人民幣及日圓計值，若干該等借款亦於其借款年內以浮動利率計息。因此，外匯風險及/或利率風險於該等借款之發行期內及借款期內產生。

本集團以其與若干銀行交易對手簽訂之(i)跨貨幣利率掉期合約；(ii)跨貨幣掉期合約；(iii)利率掉期合約；及(iv)外匯遠期合約，作為對沖其借款之外匯風險及利率風險。

下表概述有關本集團於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日之借款之對沖安排：

對沖項目	二零二五年				二零二四年			
	計值貨幣	對沖 風險類別	名義金額		計值貨幣	對沖 風險類別	名義金額	
			原幣 百萬	港元 百萬			原幣 百萬	港元 百萬
(I) 於報告期間結束日所作之對沖安排								
(a) 以現金流量對沖								
銀行借款					人民幣	(ii)	1,000	1,063
	日圓	(iii)	28,000	1,392	日圓	(iii)	58,000	2,882
	港元	(i)	1,600	1,600				
擔保票據					港元	(i)	968	968
	人民幣	(ii)	955	1,063	人民幣	(ii)	955	1,016
	美元	(ii)	30	234	美元	(ii)	630	4,890
	美元	(iii)	300	2,335	美元	(iii)	300	2,329
	日圓	(iii)	1,994	99	日圓	(iii)	1,994	99
小計：以現金流量對沖				6,723				13,247
(b) 以經濟對沖								
銀行借款	港元	(i)	3,500	3,500	港元	(i)	2,700	2,700
	人民幣	(ii)	1,000	1,113				
擔保票據	港元	(i)	3,340	3,340	港元	(i)	3,815	3,815
	美元	(ii)	10	78	美元	(ii)	113	876
	人民幣	(ii)	500	557	人民幣	(ii)	1,100	1,170
小計：以經濟對沖				8,588				8,561
總計：於報告期間結束日 之對沖安排				15,311				21,808

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(c) 本集團借款之外匯風險及利率風險之財務風險管理(續)

對沖項目	二零二五年				二零二四年			
	計值貨幣	對沖 風險類別	名義金額		計值貨幣	對沖 風險類別	名義金額	
			原幣 百萬	港元 百萬			原幣 百萬	港元 百萬
(II) 於報告期間結束日沒有作對沖安排								
銀行借款	港元		47,545	47,545	港元		50,896	50,896
	人民幣		5,335	5,924	人民幣		4,846	5,197
擔保票據	港元		3,112	3,112	港元		4,472	4,472
可換股債券(債務部分)	港元		7,120	7,120				
總計：於報告期間結束日 沒有作對沖安排				63,701				60,565
減：遞延費用抵銷				(138)				(137)
銀行及其他借款總額 (港元等值金額)				78,874				82,236
代表：								
銀行借款		(附註三十)		60,956	(附註三十)			62,627
擔保票據		(附註卅一)		10,798	(附註卅一)			19,609
可換股債券(債務部分)		(附註卅二)		7,120				—
銀行及其他借款總額 (港元等值金額)				78,874				82,236

註：

類別(i)：對沖利率風險

類別(ii)：對沖外匯風險

類別(iii)：對沖外匯及利率風險

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(c) 本集團借款之外匯風險及利率風險之財務風險管理(續)

參閱上表，(i)「現金流量對沖」意指本集團之對沖工具(為掉期合約)與對沖項目(為借款)之間之對沖關係，在此情況下對沖有效性得以確立，本集團並因此應用對沖會計；及(ii)「經濟對沖」意指本集團之對沖工具(為掉期合約及外匯遠期合約)與對沖項目(為借款及現金存款)之間之對沖關係，在此情況下本集團並無應用對沖會計。

有關本集團就其金融資產以及金融負債之外匯風險及利率風險之財務風險管理之更多細節，已分別載列於附註四(d)及附註四(e)。

(d) 外匯風險

本集團擁有之資產及經營之業務主要位於香港及中國內地，現金流量大部分分別按港幣及人民幣計值。本集團以港幣列報其業績。

本集團所面對之主要外匯風險來自其於中國內地之物業發展及投資活動，此等營運之功能貨幣為人民幣。如適當及符合成本效益時，本集團會參照此等投資之將來人民幣融資需求及有關回報，以人民幣借款作融資，從而對按人民幣計值之資產及負債所產生之外匯風險建立一項自然對沖。

本集團所承擔之外匯風險亦有來自按美元、日圓、瑞士法郎、澳元、人民幣及其他貨幣計值之現金存款。於二零二五年十二月三十一日，本集團按美元計值之現金存款為1,047,000,000美元，相等於港幣8,148,000,000元(二零二四年：1,222,000,000美元，相等於港幣9,487,000,000元)。由於港幣與美元掛鈎，本集團預期上述按美元計值之現金存款並無任何重大之外匯風險。於二零二五年十二月三十一日，本集團按日圓、瑞士法郎及港幣計值之現金存款分別為47,386,000,000日圓並相等於港幣2,356,000,000元、182,000,000瑞士法郎並相等於港幣1,789,000,000元以及港幣396,000,000元，並經由本集團與若干銀行交易對手所簽訂用作對沖外匯風險之外匯遠期合約方式作對沖，其中外匯風險可能由於該等外匯遠期合約最後屆滿並將前述現金存款轉換成為美元時所產生。除上述以外，本集團按人民幣及澳元計值之現金存款分別為人民幣1,760,000,000元並相等於港幣1,949,000,000元以及38,000,000澳元並相等於港幣197,000,000元(二零二四年：分別為人民幣2,083,000,000元並相等於港幣2,248,000,000元以及32,000,000澳元並相等於港幣154,000,000元)。由於該等按人民幣及澳元計值之現金存款並無就報告期間之期初及期末之人民幣及澳元與港元之間之匯率差異所產生之外匯風險作對沖，當於報告期間內人民幣或澳元兌港元出現升值或貶值之情況時，則本集團會分別確認匯兌收益或虧損。就按其他貨幣計值之現金存款而言，由於此等結餘並非重大，因此本集團認為所面對之外匯風險為低。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(d) 外匯風險(續)

(i) 對沖

下表概述及列示本集團於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日之對沖工具資料(誠如本財務報表附註廿二所載)，乃對本集團於截至該等日期止之兩個年度內之銀行借款及擔保票據提供現金流量對沖。

貨幣	二零二五年		
	加權平均 固定利率	兌港元 加權平均匯率	到期日資料
人民幣	4.84%	1.071	一年內
美元	2.60%	7.842	一年至兩年或兩年至五年
日圓	2.37%	0.073	一年內、 一年至兩年或五年後
港元	3.40%	不適用	兩年至五年

貨幣	二零二四年		
	加權平均 固定利率	兌港元 加權平均匯率	到期日資料
人民幣	3.61%	1.087	一年至兩年
美元	2.68%	7.783	一年內或兩年至五年
日圓	2.54%	0.072	一年內、一年至兩年、 兩年至五年或五年後
港元	2.34%	不適用	一年內

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日以公允價值列賬之對沖工具(資產及負債)已顯示於本財務報表附註廿二「衍生金融工具」內。

本集團之對沖目標為對沖來自銀行借款及擔保票據之利息/票面利息付款及本金償還之現金流量變化所產生之外匯風險，其源於港幣(為發行實體之功能貨幣)與人民幣、美元及日圓之間於該等銀行借款及擔保票據之借款期間及於到期日之匯率變動，以確保在本集團之按外幣計值之銀行借款及擔保票據佔有一個重大比例之情況下，就港元而言之現金流量之確定性，同時本集團之實際財務成本亦可維持在一個合理低水平。在本集團之現金流量對沖安排下，對沖工具之條款與對沖項目之條款基本上相配，及本集團預期對沖工具之價值比對對沖項目之價值以相反方向變動，從而確保對沖之有效性。因此，本集團應用之對沖比率為1:1。

於該對沖關係出現之對沖非有效部分主要來自對沖工具之任何延遲指定。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(d) 外匯風險(續)

(i) 對沖(續)

下表載列本集團於報告期間結束日源自按有關實體之功能貨幣以外貨幣計值之已確認資產及負債之外匯風險淨額。作為呈報目的，風險金額按於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日之即期匯率換算並以港幣列示：

	二零二五年					
	有關於並無應用對沖會計之 資產及負債之外匯風險 (以港幣百萬元列示)					
	美元	人民幣	日圓	瑞士法郎	港幣	澳元
現金及現金等價物	8,148	1,949	2,356	1,789	396	197
銀行借款(附註四(c))	-	(7,037)	-	-	-	-
擔保票據(附註四(c))	(78)	(557)	-	-	-	-
關連公司借款(附註卅四)	-	(3,543)	-	-	-	-
源自己確認資產及負債之風險總額	8,070	(9,188)	2,356	1,789	396	197
減：						
指定作為經濟對沖並關於擔保票據 及銀行借款之跨貨幣利率掉期 合約及跨貨幣掉期合約之 名義金額(附註四(c))	(78)	(1,670)	-	-	-	-
指定作為經濟對沖並關於現金及 現金等價物之外匯遠期合約之 名義金額	(4,541)	-	2,356	1,789	396	-
源自己確認資產及負債之風險淨額 (對此並無作出對沖安排)	12,689	(7,518)	-	-	-	197

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(d) 外匯風險(續)

(i) 對沖(續)

	二零二四年			
	有關於並無應用對沖會計之 資產及負債之外匯風險 (以港幣百萬元列示)			
	美元	人民幣	歐元	澳元
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益 (不可循環至損益)並被指定為金融資產				
投資(附註廿三)	-	20	-	27
現金及現金等價物	9,487	2,248	12	154
銀行借款(附註四(c))	-	(5,197)	-	-
擔保票據(附註四(c))	(876)	(1,170)	-	-
關連公司借款(附註卅四)	-	(3,672)	-	-
源自己確認資產及負債之風險總額	8,611	(7,771)	12	181
減：				
指定作為經濟對沖並關於擔保票據之跨貨幣 利率掉期合約及跨貨幣掉期合約之名義 金額(附註四(c))	(876)	(1,170)	-	-
源自己確認資產及負債之風險淨額 (對此並無作出對沖安排)	9,487	(6,601)	12	181

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(d) 外匯風險(續)

(ii) 敏感度分析

假設於二零二五年十二月三十一日相關之外幣升值/貶值不多於5%(二零二四年：5%)，而此變動應用在本集團之每一實體於該日期已存在並按有關實體之功能貨幣以外之貨幣計值之衍生及非衍生金融工具所面對之外匯風險(所有其他可變因素維持不變)，本集團除稅後盈利及本公司股東應佔權益總額將會增加/減少港幣13,000,000元(二零二四年：港幣12,000,000元)。

上述敏感度分析乃假設匯率改變已應用於重新計量本集團於報告期間結束日所持有並使本集團須承擔外匯風險之金融工具。以二零二四年而言，該分析乃按同一基準進行。

(e) 利率風險

(i) 對沖

有關於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日之利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約對沖工具資料(誠如本財務報表附註廿二所載)，乃對本集團於截至該等日期止兩個年度內之銀行借款及擔保票據提供現金流量對沖，請參照上文附註四(d)之「外匯風險」一段。

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日以公允價值列賬之對沖工具(資產及負債)已顯示於本財務報表附註廿二「衍生金融工具」內。

本集團之對沖目標為對沖來自按港元計值之銀行借款及擔保票據之利息/票面利息付款之現金流量變化所產生之利率風險，其源於該等銀行借款及擔保票據之借款期間及於到期日之基準利率變動，以確保在本集團之按港元計值之銀行借款及擔保票據佔有一個重大比例之情況下，就港元而言之現金流量之確定性，同時本集團之實際財務成本亦可維持在一個合理低水平。在本集團之現金流量對沖安排下，對沖工具之條款與對沖項目之條款基本上相配，及本集團預期對沖工具之價值比對對沖項目之價值以相反方向變動，從而確保對沖之有效性。因此，本集團應用之對沖比率為1:1。

於該對沖關係出現之對沖非有效部分主要來自對沖工具之任何延遲指定。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(e) 利率風險(續)

(ii) 付息借款資料

下表詳列於報告期間結束日，本集團之銀行借款及擔保票據(經計及掉期合約之影響)、以及可換股債券、租賃負債、同母系附屬公司借款及關連公司借款之付息借款資料。

	二零二五年	
	固定/浮動	金額 港幣百萬元
租賃負債	固定	870
銀行借款	浮動	46,289
銀行借款	固定	14,667
擔保票據	浮動	1,857
擔保票據	固定	8,941
可換股債券(債務部分)	固定	7,120
同母系附屬公司借款	浮動	67,534
同母系附屬公司借款	固定	13,084
關連公司借款	浮動	3,543

	二零二四年	
	固定/浮動	金額 港幣百萬元
租賃負債	固定	1,019
銀行借款	浮動	47,250
銀行借款	固定	15,377
擔保票據	浮動	3,267
擔保票據	固定	16,342
同母系附屬公司借款	浮動	66,215
關連公司借款	浮動	3,672

(iii) 敏感度分析

假設於二零二五年十二月三十一日之利率一般增加/減少不多於100個基點(二零二四年：100個基點)，而此變動應用在該日期已存在之衍生及非衍生金融負債所面對之利率風險(所有其他可變因素維持不變)，本集團除稅後盈利及本公司股東應佔權益總額將會減少/增加港幣447,000,000元(二零二四年：港幣335,000,000元)。

上述敏感度分析乃假設利率於報告期間結束日出現變動，並已應用於重新計量本集團於報告期間結束日所持有並使本集團須承擔利率風險之金融工具。以二零二四年而言，該分析乃按同一基準進行。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(f) 對沖儲備及對沖成本儲備之變動

下表提供與外匯和利率風險有關之對沖儲備對賬，並顯示對沖關係之有效性(不包括應佔聯營公司及合營企業之對沖儲備)：

	外匯和利率 風險(註) 港幣百萬元	利率 風險(註) 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二零二五年一月一日之結餘	89	8	97
於其他全面收益內所確認之對沖工具之 公允價值變動之有效部分(見下文)	501	(7)	494
重新分類至損益之其他金額	20	(3)	17
重新分類至利息支出	52	(8)	44
重新分類至匯兌差額(附註七(d))	(713)	-	(713)
由權益重新分類至損益	(641)	(11)	(652) (附註十二(b))
有關之稅項	-	-	-
本年度變動	(140)	(18)	(158)
於二零二五年十二月三十一日之結餘	(51)	(10)	(61)
於本年度內對沖項目之公允價值變動	501	(7)	494
減：			
於損益內所確認之對沖非有效性	-	-	-
於其他全面收益內所確認之現金流量對沖之 有效部分(見上文)(附註十二(b))	501	(7)	494

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(f) 對沖儲備及對沖成本儲備之變動(續)

下表提供與外匯和利率風險有關之對沖儲備對賬，並顯示對沖關係之有效性(不包括應佔聯營公司及合營企業之對沖儲備)：(續)

	外匯和利率 風險(註) 港幣百萬元	利率 風險(註) 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二零二四年一月一日之結餘	149	32	181
於其他全面收益內所確認之對沖工具之 公允價值變動之有效部分(見下文)	(494)	6	(488)
重新分類至損益之其他金額	19	–	19
重新分類至利息支出	51	(37)	14
重新分類至匯兌差額(附註七(d))	335	–	335
由權益重新分類至損益 有關之稅項	405 29	(37) 7	368 36 (附註十二(b))
本年度變動	(60)	(24)	(84)
於二零二四年十二月三十一日之結餘	89	8	97
於本年度內對沖項目之公允價值變動	(494)	6	(488)
減：			
於損益內所確認之對沖非有效性	–	–	–
於其他全面收益內所確認之現金流量對沖之 有效部分(見上文)(附註十二(b))	(494)	6	(488)

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日之對沖儲備賬面結餘乃有關於本集團之持續現金流量對沖。

註：

外匯及利率風險乃由跨貨幣利率掉期合約作對沖，而利率風險乃由利率掉期合約作對沖。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(f) 對沖儲備及對沖成本儲備之變動(續)

下表提供與外匯和利率風險有關之對沖成本儲備對賬，並顯示對沖關係之有效性(不包括應佔聯營公司及合營企業之對沖成本儲備)：

	外匯基點點差 港幣百萬元
於二零二四年一月一日之結餘	3
對沖工具之公允價值變動(附註十二(b))	30
轉撥至損益之重新分類調整金額(附註十二(b))	(11)
有關之稅項	1
本年度變動	20
於二零二四年十二月三十一日之結餘	23
於二零二五年一月一日之結餘	23
對沖工具之公允價值變動(附註十二(b))	(6)
轉撥至損益之重新分類調整金額(附註十二(b))	(7)
有關之稅項	-
本年度變動	(13)
於二零二五年十二月三十一日之結餘	10

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日之對沖成本儲備賬面結餘乃有關於本集團之持續現金流量對沖。

按照除稅後基準，截至二零二五年十二月三十一日止年度，上述金額為港幣158,000,000元之對沖儲備減少(二零二四年：港幣84,000,000元之對沖儲備減少)及上述金額為港幣13,000,000元之對沖成本儲備減少(二零二四年：港幣20,000,000元之對沖成本儲備增加)，加總後等於在本集團本年度之其他全面收益內，性質為現金流量對沖並其後可能被重新分類至損益之減少港幣171,000,000元(二零二四年：減少淨額港幣64,000,000元)(附註十二(b))。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(g) 價格風險

本集團面對按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為金融資產之上市投資、及按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之上市投資(參閱附註廿三)及若干按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產(參閱附註廿五)所產生之價格及公允價值變動之風險。

本集團在挑選投資組合中之上市投資時會根據該等投資之長期增長潛力及回報，並定期監察其表現是否符合預期。於二零二五年十二月三十一日，假設本集團之按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為金融資產之上市投資市值增加/減少不多於10%(二零二四年：10%)(所有其他可變因素維持不變)，本公司股東應佔權益總額將會增加/減少港幣10,000,000元(二零二四年：港幣31,000,000元)。本集團之按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為金融資產之上市投資市值之任何增加或減少並不會對本集團之除稅後盈利構成任何影響。假設本集團之按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之上市投資及若干按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產市值增加/減少不多於10%(二零二四年：10%)(所有其他可變因素維持不變)，本集團之除稅後盈利及本公司股東應佔權益總額將會增加/減少港幣32,000,000元(二零二四年：港幣21,000,000元)。

上述敏感度分析乃假設股市指數或其他相關風險變數於報告期間結束日出現變動，並已應用於重新計量本集團於報告期間結束日所持有並使本集團面對價格風險之金融工具。該分析亦假設本集團金融投資之公允價值將根據相關股市指數或其他相關風險變數之歷史相互關係而變動，及所有其他可變因素維持不變。以二零二四年而言，該分析乃按同一基準進行。

(h) 公允價值計量

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債

公允價值等級

下表呈列根據《香港財務報告準則》第十三號「公允價值計量」所界定下之三個公允價值等級中，按經常性基準於報告期間結束日以公允價值計量本集團之金融工具。公允價值計量被歸類等級之釐定，乃參照下列在估值方法中使用輸入數據之可觀察性及重要性：

- 第一級估值：只使用第一級輸入數據計量其公允價值，即於計量日以相同資產及負債在活躍市場之未經調整報價。
- 第二級估值：使用第二級輸入數據計量其公允價值，即未能符合第一級之可觀察輸入數據及並不使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據乃未能提供市場資料之輸入數據。
- 第三級估值：以使用重大不可觀察輸入數據計量公允價值。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(h) 公允價值計量(續)

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債(續)

公允價值等級(續)

	於二零二五年 十二月三十一日 之公允價值	於二零二五年十二月三十一日 公允價值計量所界定下之		
	港幣百萬元	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元
經常性公允價值計量				
金融資產：				
按公允價值計量且其變動計入 其他全面收益(不可循環至損益) 並被指定為金融資產之 權益證券投資：				
— 非上市(附註廿三)	45	—	—	45
— 上市(附註廿三)	104	104	—	—
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產之其他證券投資：				
— 上市(附註廿三)	24	24	—	—
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產(附註廿五)	922	298	119	505
衍生金融工具：				
— 跨貨幣利率掉期合約(附註廿二)	64	—	64	—
— 利率掉期合約(附註廿二)	290	—	290	—
— 外匯遠期合約(附註廿二)	151	—	151	—
金融負債：				
衍生金融工具：				
— 跨貨幣利率掉期合約(附註廿二)	755	—	755	—
— 跨貨幣掉期合約(附註廿二)	20	—	20	—
— 利率掉期合約(附註廿二)	76	—	76	—
— 外匯遠期合約(附註廿二)	6	—	6	—

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(h) 公允價值計量(續)

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債(續)

公允價值等級(續)

	於二零二四年 十二月三十一日 之公允價值	於二零二四年十二月三十一日 公允價值計量所界定下之		
	港幣百萬元	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元
經常性公允價值計量				
金融資產：				
按公允價值計量且其變動計入				
其他全面收益(不可循環至損益)				
並被指定為金融資產之				
權益證券投資：				
— 非上市(附註廿三)	38	—	—	38
— 上市(附註廿三)	306	306	—	—
按公允價值計量且其變動計入損益之				
金融資產之其他證券投資：				
— 上市(附註廿三)	20	20	—	—
按公允價值計量且其變動計入損益之				
金融資產(附註廿五)				
	851	187	172	492
衍生金融工具：				
— 跨貨幣利率掉期合約(附註廿二)	6	—	6	—
— 利率掉期合約(附註廿二)	565	—	565	—
金融負債：				
衍生金融工具：				
— 跨貨幣利率掉期合約(附註廿二)	1,422	—	1,422	—
— 跨貨幣掉期合約(附註廿二)	89	—	89	—
— 利率掉期合約(附註廿二)	162	—	162	—

於截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止兩個年度內，第一級與第二級之間並沒有轉移，或轉入至或轉出自第三級。本集團之政策是於報告期間結束日確認該期間內公允價值等級之間所發生之轉移。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(h) 公允價值計量(續)

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債(續)

第二級公允價值計量所使用之估值方法及數據

跨貨幣利率掉期合約、跨貨幣掉期合約、利率掉期合約及外匯遠期合約之公允價值乃根據每份合約之條款及到期情況，經考慮目前之利率及掉期交易對手之信貸可靠程度後，把估計未來現金流量貼現至現值計算。

(ii) 並非按公允價值列賬之金融資產及負債

本集團按成本或攤銷成本列賬之金融工具之賬面值與其於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日之公允價值並無重大差異，惟以下除外：

— 應收若干聯營公司及若干合營企業款項、及應付若干聯營公司及若干合營企業款項

應收若干聯營公司及若干合營企業款項、及應付若干聯營公司及若干合營企業款項均為無抵押、免息及無固定還款期。鑑於該等條款，其公允價值之量化並無意義，因此該等款項以成本列賬。

五 收入

本集團之收入包括產生自物業發展(包括銷售物業)收入、租金收入、百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之經營及管理、酒店房間經營業務及其他業務(主要包括產生自酒店管理(除酒店房間經營業務以外)、建築工程、提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、保安和清潔服務、餐飲業務、旅遊業務以及建築材料貿易)。

主要項目分析如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
物業發展(包括銷售物業)	14,639	12,506
租金收入	6,764	6,994
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務(註(i))	1,461	1,548
酒店房間經營業務	318	331
其他業務	2,559	3,877
總額(附註十四(b))	25,741	25,256

註：

- (i) 包括收取源自百貨商店業務寄售及特許專櫃之佣金收入，和超級市場及百貨商店綜合業務寄售專櫃之佣金收入，於截至二零二五年十二月三十一日止年度總金額為港幣332,000,000元(二零二四年：港幣373,000,000元)。

根據《香港財務報告準則》第十五號，(i)源自銷售物業以及百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之銷貨收入(包括寄售專櫃及特許專櫃佣金收入)，按照本財務報表附註二(y)(i)及附註二(y)(vi)分別所述於時間節點上確認；及(ii)源自酒店房間經營業務之收入以及百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之推廣收入，按照本財務報表附註二(y)(v)及附註二(y)(vi)分別所述於一段時間內確認。根據《香港財務報告準則》第十六號所確認之租金收入則明確地歸類為其他收入來源。有關本集團之其他業務(誠如本財務報表附註二(y)所載)，源自建築工程、物業管理、資產管理、項目管理、保安和清潔服務之收入總金額港幣923,000,000元(二零二四年：港幣2,053,000,000元)乃於一段時間內確認，而其餘則於時間節點上確認。

於二零二五年十二月三十一日，源自有關於本集團位於香港及中國內地，並由本集團附屬公司所持有之供發展後銷售之待發展/發展中物業於物業竣工完成前所簽署之銷售合約、以及尚待完成轉讓之待銷售之已建成物業之銷售合約，預計將來於綜合損益表中確認之收入累計總額為港幣10,915,000,000元(二零二四年：港幣8,621,000,000元)，此金額將待已預售物業轉讓予客戶時予以確認，其中預計於一年內發生之金額為港幣8,890,000,000元及預計於一年至兩年內發生之金額為港幣2,025,000,000元(二零二四年：其中預計於一年內發生之金額為港幣8,212,000,000元及預計於一年至兩年內發生之金額為港幣409,000,000元)。

六 其他收入淨額

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
轉讓持有投資物業之一間附屬公司權益之收益/(虧損)淨額(附註卅八(b))(註(i))	381	(2)
出售投資物業收益淨額	8	93
出售物業權益之收益淨額總計(附註十四(a))	389	91
轉讓持有供發展後銷售之待發展租賃土地及供發展後銷售之待發展物業之附屬公司權益之收益淨額(附註卅八(b))	203	-
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之投資之公允價值收益淨額	44	43
按公允價值計量且其變動計入損益之衍生金融工具公允價值收益/(虧損)淨額： — 利率掉期合約、跨貨幣掉期合約、跨貨幣利率掉期合約及外匯遠期合約 (於年度內均無應用對沖會計)	67	(71)
應收貿易賬款之減值虧損淨額(附註十四(c)及附註廿五(b))	(11)	(36)
存貨撥備淨額(附註十四(a))	(94)	(193)
匯兌虧損淨額(附註七(d))	(37)	(60)
收回土地收益(註(ii))	557	3,421
其他	16	(4)
	1,134	3,191

註：

- (i) 截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本集團向一名獨立第三方轉讓其於一間附屬公司(本集團間接持有65%權益)之全部權益及股東借款，現金代價款為港幣1,075,000,000元，該附屬公司之唯一資產為位於香港衛城道8號「天御」第二期第一座之持有作為投資物業之兩個物業單位。轉讓之收益並列為賬目所示盈利港幣381,000,000元，並於扣減非控股權益應佔轉讓附屬公司權益之收益淨額並列為賬目所示盈利港幣133,000,000元，及加回本集團應佔出售投資物業之累計公允價值收益港幣234,000,000元後，本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度內確認列為本集團基礎盈利之應佔轉讓收益金額為港幣482,000,000元。計入源自本集團向獨立第三方轉讓位於「天御」第一期之車位並產生本集團應佔轉讓收益並列為基礎盈利港幣16,000,000元後，截至二零二五年十二月三十一日止年度內本集團應佔轉讓關於「天御」項目被分類為投資物業部分之物業權益收益並列為基礎盈利金額為港幣498,000,000元。

相應截至二零二四年十二月三十一日止年度內，金額乃有關根據本集團與一名獨立第三方於二零二三年十二月十日簽訂之協議，向該名獨立第三方轉讓其於一間全資附屬公司(其擁有「港匯東」，為位於香港北角電氣道218號之一項投資物業)之全部權益及相關股東借款所產生。轉讓已於二零二四年一月二十八日完成。轉讓之虧損並列為賬目所示盈利港幣2,000,000元，並經計入出售投資物業之累計公允價值收益港幣1,409,000,000元後，本集團於相應截至二零二四年十二月三十一日止年度內確認列為本集團基礎盈利之轉讓收益金額為港幣1,407,000,000元。

- (ii) 截至二零二五年十二月三十一日止年度內，金額乃有關於香港特別行政區政府收回本集團之附屬公司所持有位於香港新界元朗南、錦田、新田、洪水橋以及用作建造北環綫之地塊之若干土地而產生之除稅前收益並列為賬目所示盈利合共港幣557,000,000元。

計入源自收回本集團若干合營企業所持有位於香港新界新田及洪水橋之若干土地所產生之本集團應佔除稅前盈利港幣42,000,000元後，截至二零二五年十二月三十一日止年度內本集團應佔收回土地除稅前收益並列為賬目所示盈利合共港幣599,000,000元(參閱附註十四(a))。

相應截至二零二四年十二月三十一日止年度內，金額乃有關香港特別行政區政府以現金補償總額約港幣5,900,000,000元，於二零二四年四月份收回本集團之附屬公司所持有位於香港新界粉嶺北及古洞北新發展區之若干土地約1,450,000平方呎，以及於二零二四年七月份至十二月份期間收回本集團之附屬公司所持有位於香港新界洪水橋/廈村新發展區之若干土地約3,620,000平方呎而產生之除稅前收益並列為賬目所示盈利合共港幣3,410,000,000元，以及收回本集團之附屬公司所持有位於新界之若干其他土地所產生之除稅前收益港幣11,000,000元。

計入源自收回一間合營企業所持有位於洪水橋/廈村新發展區之若干土地(其中本集團應佔約230,000平方呎)所產生之本集團應佔除稅前虧損港幣101,000,000元後，相應截至二零二四年十二月三十一日止年度內本集團應佔收回土地除稅前收益並列為賬目所示盈利合共港幣3,320,000,000元(參閱附註十四(a))。

七 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除/(計入)下列各項：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
(a) 融資成本：		
銀行借款利息	2,378	2,765
擔保票據利息	479	812
可換股債券利息(按實際利率計算)(附註廿七(b)及附註卅二)	102	-
其他借款利息	2,323	3,126
租賃負債之融資成本(附註廿七(b)及附註廿九)	35	40
其他借貸成本(附註廿七(b))	139	141
	5,456	6,884
減：資本化之金額(註)	(3,012)	(4,553)
融資成本(附註十四(a))	2,444	2,331

註：借貸成本乃根據加權平均年利率介乎3.09%至4.30%之間(二零二四年：介乎3.31%至5.88%之間)，並按照於利息資本化適用期間之本集團銀行借款、擔保票據、可換股債券及其他借款之本金予以利息資本化。

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
(b) 董事酬金	192	209

董事酬金之詳情載於附註八。

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
(c) 員工成本(不包括董事酬金)：		
薪酬、工資及其他福利	3,108	3,059
界定供款退休計劃之供款	124	124
	3,232	3,183

七 除稅前盈利(續)

除稅前盈利已扣除/(計入)下列各項：(續)

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
(d) 其他項目：		
外幣兌換虧損/(收益)淨額	895	(546)
現金流量對沖：外幣兌換(收益)/虧損淨額由權益重新分類(附註四(f))	(713)	335
資本化之兌換(虧損)/收益金額	(145)	271
匯兌虧損淨額(附註六)	37	60
商標攤銷(附註十八)	3	4
折舊		
—其他物業、廠房及設備(附註十五(a))	177	190
—使用權資產(附註十六)	289	297
	469	491
	(附註十四(c))	(附註十四(c))
銷售成本		
—待銷售之物業	12,060	9,463
—存貨及消耗品存貨	988	923
核數師酬金		
—審核服務	23	24
—非審核服務	10	8
短期租賃費用	9	17
扣除直接支銷港幣2,054,000,000元(二零二四年：港幣1,966,000,000元)		
後投資物業之租金收入(註(i))	(4,557)	(4,880)
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)		
—並被指定為金融資產之投資、及按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之投資，兩者合共之股息收入(註(ii))		
—上市	(12)	(25)
—非上市	(8)	(5)

註：

(i) 投資物業之租金收入包括或然租金收入港幣56,000,000元(二零二四年：港幣61,000,000元)。

(ii) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，來自於二零二五年十二月三十一日仍然持有之按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為金融資產之投資之股息收入為港幣11,000,000元(二零二四年：來自於二零二四年十二月三十一日仍然持有之按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為金融資產之投資之股息收入為港幣19,000,000元)。

八 董事酬金

根據香港《公司條例》第383(1)條及《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)第2部分披露之董事酬金如下：

	二零二五年				
	董事袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 實物福利 港幣千元	酌定花紅 港幣千元	退休金供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事					
李家傑博士	200	18,589	4,567	18	23,374
李家誠博士	300	15,956	6,237	881	23,374
林高演博士	250	10,307	20,169	617	31,343
李兆基博士*	38	4,508	–	–	4,546
葉盈枝	150	9,418	14,815	563	24,946
孫國林	150	7,943	7,683	474	16,250
馮李煥琮	150	5,620	5,145	335	11,250
郭炳濠	250	5,413	1,415	323	7,401
黃浩明	150	10,836	15,413	648	27,047
馮孝忠	150	12,649	2,756	613	16,168
非執行董事					
李王佩玲	150	–	–	–	150
獨立非執行董事					
鄭志強	1,050	–	–	–	1,050
高秉強教授	950	–	–	–	950
胡經昌	1,300	–	–	–	1,300
胡家驃	250	–	–	–	250
潘宗光教授	350	–	–	–	350
歐肇基	2,100	–	–	–	2,100
截至二零二五年十二月三十一日止年度之總額	7,938	101,239	78,200	4,472	191,849

* 李兆基博士於二零二五年三月十七日與世長辭。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

八 董事酬金(續)

根據香港《公司條例》第383(1)條及《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)第2部分披露之董事酬金如下：(續)

	二零二四年				
	董事袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 實物福利 港幣千元	酌定花紅 港幣千元	退休金供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事					
李家傑博士	200	18,589	4,565	18	23,372
李家誠博士	300	15,954	6,237	881	23,372
林高演博士	250	10,314	21,169	617	32,350
李兆基博士	150	21,069	–	–	21,219
葉盈枝	150	9,418	14,815	563	24,946
孫國林	150	7,899	7,683	472	16,204
馮李煥琮	150	5,623	5,145	335	11,253
郭炳濠	250	5,413	1,415	323	7,401
黃浩明	150	10,842	15,413	648	27,053
馮孝忠	150	12,589	2,756	610	16,105
非執行董事					
李王佩玲	150	–	–	–	150
獨立非執行董事					
鄭志強	1,050	–	–	–	1,050
高秉強教授	950	–	–	–	950
胡經昌	1,300	–	–	–	1,300
胡家驃	250	–	–	–	250
潘宗光教授	350	–	–	–	350
歐肇基	2,100	–	–	–	2,100
截至二零二四年十二月三十一日止年度之總額	8,050	117,710	79,198	4,467	209,425

八 董事酬金(續)

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止之兩個年度內：

- (i) 應付本公司執行董事之所有董事袍金均有關彼等擔任本公司及/或其附屬公司董事所作出之服務，而應付本公司執行董事之所有薪金、津貼、實物福利、酌定花紅及退休金供款均有關彼等管理本公司及/或其附屬公司事務而作出之服務；及
- (ii) 應付本公司非執行董事及獨立非執行董事之所有酬金均有關彼等擔任本公司及/或其附屬公司董事所作出之服務。

根據香港《公司條例》第383(1)(d)條及《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)第3部分之披露，於二零二五年十二月三十一日並無有利於董事、其控制之法人團體及關聯實體之貸款、擬似貸款或其他交易(二零二四年：無)。

根據香港《公司條例》第383(1)(e)條及《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)第4部分之披露，截至二零二五年十二月三十一日止年度內及於二零二五年十二月三十一日，除列於附註四十二以外，本公司或任何其控股公司、附屬公司或同母系附屬公司，均無訂立任何致令本公司董事及其關聯實體於報告期間結束日或於報告期間任何時間內享有重大權益之重要交易、安排或合約(二零二四年：無)。

本集團於本年度及上年度並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

九 五名最高酬金人士及高層管理人員酬金

(a) 五名最高酬金人士

在五名最高酬金人士中，全部(二零二四年：全部)均為董事，彼等之酬金已在附註八內披露。

(b) 高層管理人員之酬金

除上述分別披露於附註八和附註九(a)之董事酬金及五名最高酬金人士以外，高層管理人員之酬金(其個人簡介載列於本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度年報(本財務報表為其中一部分)之「董事及高層管理人員個人資料」內)分類為以下等級：

	二零二五年 人數	二零二四年 人數
酬金等級(港幣)(註)		
港幣3,000,001元至港幣4,000,000元	—	1
港幣4,000,001元至港幣5,000,000元	3	3
港幣5,000,001元至港幣6,000,000元	3	2
港幣6,000,001元至港幣7,000,000元	3	3
港幣7,000,001元至港幣8,000,000元	—	—
港幣8,000,001元至港幣9,000,000元	—	—
港幣9,000,001元至港幣10,000,000元	—	—
港幣10,000,001元至港幣11,000,000元	1	1
港幣11,000,001元至港幣12,000,000元	1	1
港幣12,000,001元至港幣13,000,000元	3	3
港幣13,000,001元至港幣14,000,000元	—	—
港幣14,000,001元至港幣15,000,000元	1	1
港幣15,000,001元至港幣16,000,000元	1	1
港幣16,000,001元至港幣17,000,000元	1	1
	17	17

註： 包括薪酬、津貼及實物福利、酌定花紅及退休金供款。

十 所得稅

(a) 綜合損益表內列報之所得稅代表：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
本期稅項 – 香港利得稅撥備		
本年度撥備	394	727
以往年度撥備(多計)/少計	(12)	224
	382	951
本期稅項 – 香港以外稅項撥備		
本年度撥備	230	309
以往年度撥備(多計)/少計	(4)	3
	226	312
本期稅項 – 土地增值稅撥備		
本年度撥備	9	44
以往年度撥備多計	-	(54)
	9	(10)
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	(665)	(298)
	(665)	(298)
所得稅(撥回)/支出	(48)	955

香港利得稅撥備乃按照本年度之估計應課稅盈利以16.5%(二零二四年：16.5%)稅率計算(經計及由香港特別行政區政府稅務局允許於二零二四年/二零二五年課稅年度應付稅款一次性寬減100%(二零二四年：100%)、及每間實體上限為港幣1,500元(二零二三年/二零二四年課稅年度：港幣3,000元)後)。

香港以外稅項撥備乃就本年度內在有關境外稅務司法管轄區賺取之估計應課稅盈利，並以本年度內適用稅率計算。

本集團於中國內地開發作銷售用途之物業需按土地增值金額以累進稅率30%至60%(二零二四年：30%至60%)基準繳交土地增值稅。按照現行適用法例，土地增值金額乃根據物業銷售收入減去可扣減支出項目(包括土地使用權租賃費用、借貸成本及物業發展開支)而釐定。

十 所得稅(續)

(b) 稅項(撥回)/支出與會計盈利以適用稅率計算之對賬：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
除稅前盈利	6,470	8,238
按有關稅務司法管轄區適用之利得稅稅率計算除稅前盈利之稅項	1,044	1,395
應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損之稅項影響	(413)	(500)
不可扣減支出之稅項影響	136	438
毋須計稅收入之稅項影響	(598)	(622)
未被確認之本年度稅務虧損之稅項影響	402	236
使用以往年度稅務虧損之稅項影響	(72)	(54)
確認以往年度未被確認之未使用稅務虧損之稅項影響	(518)	(125)
土地增值稅	6	33
以往年度撥備(多計)/少計淨額	(35)	154
實際稅項(撥回)/支出	(48)	955

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債：

綜合財務狀況表中已確認之遞延稅項(資產)/負債組成部分及本年度內之變動如下：

遞延稅項產生自：	折舊免稅額 多於有關之		業務合併之 公允價值 支出對銷 及資本化	稅務虧損	其他	總計	
	折舊 港幣百萬元	物業重估 港幣百萬元					調整 港幣百萬元
於二零二四年一月一日	2,880	4,202	186	1,552	(867)	64	8,017
匯兌調整	(23)	(90)	-	-	-	(3)	(116)
於損益內扣除/(撥回)	241	(282)	(55)	(12)	(195)	5	(298)
於儲備內撥回(附註十二(a))	-	-	-	-	-	(37)	(37)
其他	-	-	-	-	-	(3)	(3)
於二零二四年十二月三十一日	3,098	3,830	131	1,540	(1,062)	26	7,563
於二零二五年一月一日	3,098	3,830	131	1,540	(1,062)	26	7,563
匯兌調整	30	100	-	-	-	4	134
於損益內扣除/(撥回)	445	(327)	(6)	(12)	(741)	(24)	(665)
於儲備內扣除/(撥回)(附註十二(a))	-	-	-	-	-	-	-
於二零二五年十二月三十一日	3,573	3,603	125	1,528	(1,803)	6	7,032

十 所得稅(續)

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債：(續)

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產淨額	(1,564)	(1,082)
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	8,596	8,645
	7,032	7,563

(d) 未確認之遞延稅項資產：

有關以下項目之遞延稅項資產未被確認：

	二零二五年		二零二四年	
	可扣稅暫時性 差異/未使用 稅務虧損 港幣百萬元	未被確認之 遞延稅項資產 港幣百萬元	可扣稅暫時性 差異/未使用 稅務虧損 港幣百萬元	未被確認之 遞延稅項資產 港幣百萬元
可扣稅暫時性差異	-	-	4	1
因稅務虧損而產生之將來稅務利益				
香港(註(i))				
— 經稅務局評估	6,387	1,054	5,319	878
— 未經稅務局評估	13,925	2,298	12,724	2,099
香港以外(註(ii))	1,866	466	2,083	521
	22,178	3,818	20,126	3,498
	22,178	3,818	20,130	3,499

註：

(i) 根據現行稅法，這些稅務虧損不設應用限期。

(ii) 稅務虧損可與隨後年度之應課稅盈利相抵銷，但限於該等虧損產生年度起計至五年內抵銷。

本集團並無確認若干附屬公司於可扣稅暫時性差異及未使用之稅務虧損之相關遞延稅項資產，原因是該等附屬公司不大可能產生足夠未來應課稅盈利以抵銷有關之可扣稅暫時性差異及未使用之稅務虧損。

十一 股息

(a) 屬於本年度盈利應付予本公司股東之股息

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
已宣派及支付之中期股息每股港幣5角(二零二四年：每股港幣5角)	2,421	2,421
於報告期間結束後擬派發之末期股息每股港幣7角6仙 (二零二四年：每股港幣1元3角)	3,679	6,294
	6,100	8,715

於報告期間結束後擬派發之末期股息尚未於報告期間結束日確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度盈利，並於本年度批准及支付予本公司股東之股息

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
屬於上一財政年度，並於本年度批准及支付末期股息每股港幣1元3角 (二零二四年：每股港幣1元3角)	6,294	6,294

十二 其他全面收益

(a) 有關其他全面收益之各個組成部分之稅項影響

	二零二五年			二零二四年		
	除稅前金額 港幣百萬元	稅項支出/ 撥回 港幣百萬元	扣除 稅項後金額 港幣百萬元	除稅前金額 港幣百萬元	稅項撥回 港幣百萬元	扣除 稅項後金額 港幣百萬元
匯兌差額	1,067	-	1,067	(919)	-	(919)
現金流量對沖	(171)	-	(171)	(101)	37	(64)
按公允價值計量且其變動計入 其他全面收益(不可循環至損益)						
並被指定為金融資產之權益證券投資	34	-	34	46	-	46
應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	1,466	-	1,466	(1,089)	-	(1,089)
本年度其他全面收益	2,396	-	2,396	(2,063)	37	(2,026)

(附註十(c))

(附註十(c))

十二 其他全面收益(續)

(b) 有關其他全面收益組成部分(包括重新分類調整)

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
匯兌差額：		
— 於換算境外公司財務報表時	1,067	(919)
本年度內於其他全面收益內確認之匯兌儲備變動淨額	1,067	(919)
現金流量對沖：		
— 本年度內確認之對沖工具公允價值變動之有效部分(附註四(f))	494	(488)
— 對沖—由權益重新分類至損益(附註四(f))	(652)	368
— 對沖成本—公允價值變動(附註四(f))	(6)	30
— 對沖成本—轉撥至損益之重新分類調整金額(附註四(f))	(7)	(11)
— 源自撥回以前年度已確認之暫時性差異所產生之稅項撥回	—	37
本年度內於其他全面收益內確認之對沖儲備及對沖成本儲備變動總金額淨額(附註四(f))	(171)	(64)
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益) 並被指定為金融資產之權益證券投資：		
— 本年度內確認之公允價值變動	34	46
本年度內於其他全面收益內確認之公允價值儲備(不可循環至損益) 變動淨額	34	46

十二 其他全面收益(續)

(c) 於每一項權益之組成部分

	分配予本公司股東									
	物業重估 儲備	公允價值 儲備				保留盈利	合計	非控股 權益	其他全面 收益總額	
		匯兌儲備	(不可循環 至損益)		對沖儲備					其他儲備
			港幣百萬元	港幣百萬元						
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元		
二零二四年										
匯兌差額：										
—於換算境外公司財務報表時	-	(902)	-	-	-	-	(902)	(17)	(919)	
現金流量對沖：										
—公允價值變動之有效部分	-	-	-	(488)	-	-	(488)	-	(488)	
—對沖—由權益重新分類至損益	-	-	-	368	-	-	368	-	368	
—對沖成本—公允價值變動	-	-	-	30	-	-	30	-	30	
—對沖成本—轉撥至損益之重新分類調整金額	-	-	-	(11)	-	-	(11)	-	(11)	
—源自撥回以前年度已確認之暫時性差異 所產生之稅項撥回	-	-	-	37	-	-	37	-	37	
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益 (不可循環至損益)並被指定為金融資產之 權益證券投資：										
—公允價值變動	-	-	27	-	-	-	27	19	46	
應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	-	(1,135)	(2)	21	-	27	(1,089)	-	(1,089)	
本年度其他全面收益	-	(2,037)	25	(43)	-	27	(2,028)	2	(2,026)	
二零二五年										
匯兌差額：										
—於換算境外公司財務報表時	-	1,041	-	-	-	-	1,041	26	1,067	
現金流量對沖：										
—公允價值變動之有效部分	-	-	-	494	-	-	494	-	494	
—對沖—由權益重新分類至損益	-	-	-	(652)	-	-	(652)	-	(652)	
—對沖成本—公允價值變動	-	-	-	(6)	-	-	(6)	-	(6)	
—對沖成本—轉撥至損益之重新分類調整金額	-	-	-	(7)	-	-	(7)	-	(7)	
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益 (不可循環至損益)並被指定為金融資產之 權益證券投資：										
—公允價值變動	-	-	23	-	-	-	23	11	34	
應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	-	1,434	28	(39)	-	43	1,466	-	1,466	
本年度其他全面收益	-	2,475	51	(210)	-	43	2,359	37	2,396	

十三 每股盈利

(a) 賬目所示每股盈利

(i) 每股基本盈利

每股基本盈利之計算乃按本公司股東應佔綜合盈利港幣5,653,000,000元(二零二四年：港幣6,296,000,000元)及本年度內已發行之4,841,000,000股普通股(二零二四年：4,841,000,000股普通股)之加權平均股數。

(ii) 每股攤薄盈利

截至二零二五年十二月三十一日止年度內，每股攤薄盈利之計算乃按本公司股東應佔綜合盈利港幣5,653,000,000元(此金額並無調整債券(誠如附註卅二所定義)利息，原因為債券利息於本年度內於本集團一項發展中投資物業全數資本化)除以已攤薄加權平均股數4,946,000,000股普通股，此乃基於債券發行日期為二零二五年七月十六日(參閱附註卅二)及經調整悉數轉換債券而發行合共105,000,000股普通股之影響，並於加權平均計算時予以考慮。

相應截至二零二四年十二月三十一日止年度內，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，此乃由於該年度內並無已發行之具攤薄盈利之潛在普通股。

十三 每股盈利(續)

(b) 每股基礎盈利

為評估本集團之基礎業務表現，按不包括投資物業及發展中投資物業公允價值變動之影響之本公司股東應佔綜合盈利(「基礎盈利」)港幣6,063,000,000元(二零二四年：港幣9,774,000,000元)額外計算每股基本及攤薄盈利。盈利之對賬如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
本公司股東應佔盈利	5,653	6,296
本年度內投資物業及發展中投資物業公允價值(收益)/虧損 (扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)(附註十五(c))	(158)	1,833
本年度內應佔投資物業公允價值虧損/(收益)(扣除遞延稅項後)：		
— 聯營公司(附註十五(c))	189	208
— 合營企業(附註十五(c))	104	(19)
本集團應佔本年度內出售投資物業之累計公允價值收益(扣除稅項後)：		
— 附屬公司	275	1,454
— 聯營公司及合營企業	-	2
基礎盈利	6,063	9,774
每股基本基礎盈利(按本年度已發行普通股之加權平均股數 (附註十三(a)(i))計算)	港幣1.25元	港幣2.02元
每股攤薄基礎盈利(按本年度普通股之已攤薄加權平均股數 (附註十三(a)(ii))計算)	港幣1.23元	港幣2.02元

十四 分部報告

本集團按業務及地區管理其業務。本集團按照與向本集團最高層行政管理人員就資源配置及分部表現評估之內部匯報資料方式，確立下列須報告分部。經營分部並無以合併方式組成下列須報告分部。

物業發展	:	發展和銷售物業
物業租賃	:	出租物業
百貨商店業務和超級市場及 百貨商店綜合業務	:	百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之經營及管理
酒店房間經營業務	:	由本集團擁有並產生房間收入之酒店物業經營
其他業務	:	酒店管理(除酒店房間經營業務以外)、建築工程、提供財務借貸(歸類於「物業發展」分部之按揭貸款利息收入以及物業發展合營企業所產生之利息收入除外)、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、保安和清潔服務、餐飲業務、旅遊業務、以及建築材料貿易
公用事業及能源	:	燃氣生產、輸送與銷售及相關產品/服務銷售、供水及廢物處理、可再生能源業務、延伸業務，以及經營先進燃料業務

就評估分部表現及各分部間之資源配置而言，本集團最高層行政管理人員根據下列基準監控每一個須報告分部之業績。

收入與支出乃分別參考源自各個須報告分部所產生之收入及各個須報告分部所涉及之支出，而分配到該等須報告分部。評估分部表現之計算基準為分部業績，此乃指未計及存貨撥備淨額、出售物業權益、投資物業及發展中投資物業公允價值之變動、融資成本淨額、所得稅及並無明確歸類於個別須報告分部之項目(如未分配之總公司及企業費用淨額)之盈利或虧損。

十四 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止兩個年度內，有關向本集團最高層行政管理人員提供作資源配置及分部表現評估用途之本集團及其應佔聯營公司和合營企業須報告分部呈列之資料如下：

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併 收入 港幣百萬元	綜合 分部業績 港幣百萬元	非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入 (註(i))	分部業績	應佔 收入	應佔 分部業績			收入	分部業績	合併 收入	綜合 分部業績
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元			港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零二五年十二月三十一日止年度										
物業發展									(註1)	(註1)
香港	13,504	1,630	2,019	83	15,523	1,713	(311)	(147)	15,212	1,566
中國內地	1,135	(61)	2,291	(189)	3,426	(250)	-	(3)	3,426	(253)
	14,639	1,569	4,310	(106)	18,949	1,463	(311)	(150)	18,638	1,313
物業租賃										
香港	5,002	3,457	2,287	1,730	7,289	5,187	(373)	(315)	6,916	4,872
中國內地	1,762	1,309	86	11	1,848	1,320	(22)	(16)	1,826	1,304
	(註(ii)) 6,764	4,766	2,373	1,741	9,137	6,507	(395)	(331)	8,742	6,176
百貨商店業務和超級市場及 百貨商店綜合業務										
—銷售自營貨品	1,185	(62)	-	-	1,185	(62)	(362)	27	823	(35)
—寄售專櫃及特許專櫃之租金	276	119	-	-	276	119	(85)	(12)	191	107
	1,461	57	-	-	1,461	57	(447)	15	1,014	72
酒店房間經營業務	318	79	297	97	615	176	(159)	(39)	456	137
其他業務	2,559	(47)	372	184	2,931	137	(773)	60	2,158	197
	25,741	6,424	7,352	1,916	33,093	8,340	(2,085)	(445)	31,008	7,895
公用事業及能源	-	-	35,116	3,521	35,116	3,521	-	-	35,116	3,521
	25,741	6,424	42,468	5,437	68,209	11,861	(2,085)	(445)	66,124	11,416

十四 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入 (註(i))	分部業績	應佔 收入	應佔 分部業績	合併 收入	綜合 分部業績	合併 收入	綜合 分部業績
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零二五年十二月三十一日止年度(續)								
存貨撥備淨額	(附註六)	(94)		(62)		(156)	-	(156)
出售物業權益(註2)	(附註六)	389		-		389	(136)	253
未分配之總公司及企業費用淨額		(1,144)		(22)		(1,166)	1	(1,165)
經營盈利		5,575		5,353		10,928	(580)	10,348
投資物業及發展中投資物業之 公允價值增加/(減少)		160		(291)		(131)	(333)	(464)
融資成本	(附註七(a))	(2,444)		(1,342)		(3,786)	97	(3,689)
銀行利息收入		444		108		552	(94)	458
融資成本淨額		(2,000)		(1,234)		(3,234)	3	(3,231)
除稅前盈利		3,735		3,828		7,563	(910)	6,653
所得稅撥回/(支出)		48		(1,093)		(1,045)	45	(1,000)
本年度盈利		3,783		2,735		6,518	(865)	5,653

註：

- 截至二零二五年十二月三十一日止年度與出售租賃土地相關之收入、按揭貸款所產生之利息收入及物業發展合營企業所產生之利息收入及各自之分部業績(其收入金額分別為港幣3,000,000元、港幣149,000,000元及港幣零元及其分部盈利金額分別為港幣1,000,000元、港幣134,000,000元及港幣零元)，均已分類至「物業發展」分部。截至二零二五年十二月三十一日止年度源自香港物業發展分部之除稅前盈利貢獻亦包括香港特別行政區政府於截至二零二五年十二月三十一日止年度收回本集團持有之待發展租賃土地所產生之本集團應佔除稅前收益並列為賬目所示盈利總金額港幣599,000,000元(附註六(ii))。
- 本集團應佔截至二零二五年十二月三十一日止年度出售投資物業之已變現累計公允價值收益為港幣275,000,000元(附註十三(b))。於加回截至二零二五年十二月三十一日止年度本集團應佔出售投資物業收益淨額並列為賬目所示盈利港幣253,000,000元(參閱上文)後，截至二零二五年十二月三十一日止年度本集團應佔源自出售物業權益之已變現收益並列為基礎盈利金額為港幣528,000,000元。

十四 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	酒店房間 經營業務 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	公用事業 及能源 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
截至二零二五年 十二月三十一日止年度							
應佔聯營公司盈利減虧損(註(iii))							
—重大上市聯營公司							
香港中華煤氣有限公司	-	145	10	(739)	(584)	2,946	2,362
—其他上市聯營公司及 非上市聯營公司	47	(40)	-	143	150	-	150
	47	105	10	(596)	(434)	2,946	2,512
應佔合營企業盈利減虧損(註(iv))	(426)	821	44	(216)	223	-	223
	(379)	926	54	(812)	(211)	2,946	2,735

十四 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併 收入	綜合 分部業績	非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入 (註10)	分部業績	應佔 收入	應佔 分部業績			收入	分部業績	合併 收入	綜合 分部業績
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元			港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
相應截至二零二四年十二月三十一日止年度										
物業發展									(註1)	(註1)
香港	11,692	4,808	679	(102)	12,371	4,706	(48)	(59)	12,323	4,647
中國內地	814	(13)	7,411	1,002	8,225	989	-	(4)	8,225	985
	12,506	4,795	8,090	900	20,596	5,695	(48)	(63)	20,548	5,632
物業租賃										
香港	4,953	3,498	2,274	1,741	7,227	5,239	(385)	(323)	6,842	4,916
中國內地	2,041	1,574	84	32	2,125	1,606	(25)	(15)	2,100	1,591
	(註10) 6,994	5,072	2,358	1,773	9,352	6,845	(410)	(338)	8,942	6,507
百貨商店業務和超級市場及 百貨商店綜合業務										
- 銷售自營貨品	1,230	(75)	-	-	1,230	(75)	(374)	39	856	(36)
- 寄售專櫃及特許專櫃之租金	318	138	-	-	318	138	(98)	(6)	220	132
	1,548	63	-	-	1,548	63	(472)	33	1,076	96
酒店房間經營業務	331	91	261	71	592	162	(165)	(47)	427	115
其他業務	3,877	42	321	256	4,198	298	(914)	3	3,284	301
	25,256	10,063	11,030	3,000	36,286	13,063	(2,009)	(412)	34,277	12,651
公用事業及能源	-	-	34,147	3,517	34,147	3,517	-	-	34,147	3,517
	25,256	10,063	45,177	6,517	70,433	16,580	(2,009)	(412)	68,424	16,168

十四 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		非控股權益應佔		本公司股東應佔		
	收入 (註10)	分部業績	應佔 收入	應佔 分部業績	合併 收入	綜合 分部業績	收入	分部業績	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
相應截至二零二四年十二月三十一日止年度(續)									
存貨撥備淨額	(附註六)	(193)		(131)		(324)	-		(324)
出售物業權益(註2)	(附註六)	91		1		92	-		92
未分配之總公司及企業費用淨額		(1,428)		(76)		(1,504)	6		(1,498)
經營盈利		8,533		6,311		14,844	(406)		14,438
投資物業及發展中投資物業之公允價值減少		(1,514)		(206)		(1,720)	(588)		(2,308)
融資成本	(附註七(a))	(2,331)		(1,558)		(3,889)	102		(3,787)
銀行利息收入		452		192		644	(132)		512
融資成本淨額		(1,879)		(1,366)		(3,245)	(30)		(3,275)
除稅前盈利		5,140		4,739		9,879	(1,024)		8,855
所得稅支出		(955)		(1,641)		(2,596)	37		(2,559)
本年度盈利		4,185		3,098		7,283	(987)		6,296

註：

- 相應截至二零二四年十二月三十一日止年度與出租租賃土地相關之收入、按揭貸款所產生之利息收入及物業發展合營企業所產生之利息收入及各自之分部業績(其收入金額分別為港幣零元、港幣203,000,000元及港幣78,000,000元及其分部盈利金額分別為港幣零元、港幣176,000,000元及港幣78,000,000元)·均已分類至「物業發展」分部。相應截至二零二四年十二月三十一日止年度源自香港物業發展分部之除稅前盈利貢獻亦包括香港特別行政區政府於相應截至二零二四年十二月三十一日止年度收回本集團持有之待發展租賃土地所產生之本集團應佔除稅前收益並列為賬目所示盈利總金額港幣3,320,000,000元(附註六(iii))。
- 本集團應佔相應截至二零二四年十二月三十一日止年度出售投資物業之已變現累計公允價值收益為港幣1,456,000,000元(附註十三(b))。於加回相應截至二零二四年十二月三十一日止年度本集團應佔出售投資物業收益淨額並列為賬目所示盈利港幣92,000,000元(參閱上文)後·相應截至二零二四年十二月三十一日止年度本集團應佔源自出售物業權益之已變現收益並列為基礎盈利金額為港幣1,548,000,000元。

十四 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展	物業租賃	酒店房間 經營業務	其他業務	小計	公用事業 及能源	合計
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
相應截至二零二四年							
十二月三十一日止年度							
應佔聯營公司盈利減虧損(註(iii))							
—重大上市聯營公司							
香港中華煤氣有限公司	-	165	5	(753)	(583)	2,954	2,371
—其他上市聯營公司及 非上市聯營公司	(18)	(87)	-	147	42	-	42
	(18)	78	5	(606)	(541)	2,954	2,413
應佔合營企業盈利減虧損(註(iv))	(37)	859	18	(155)	685	-	685
	(55)	937	23	(761)	144	2,954	3,098

註：

- (i) 上述之收入乃沖銷分部間收入後列示，有關「物業租賃」須報告分部之分部間收入為港幣408,000,000元(二零二四年：港幣455,000,000元)及有關「其他」須報告分部之分部間收入為港幣2,542,000,000元(二零二四年：港幣2,757,000,000元)。
- (ii) 「物業租賃」分部之收入包括租金收入港幣5,789,000,000元(二零二四年：港幣6,055,000,000元)及與租金相關之收入港幣975,000,000元(二零二四年：港幣939,000,000元)，本年度合共為港幣6,764,000,000元(二零二四年：港幣6,994,000,000元)(參閱附註五)。
- (iii) 本年度本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔聯營公司盈利減虧損為港幣105,000,000元(二零二四年：港幣78,000,000元)，已包括本年度內本集團應佔投資物業之公允價值減少淨額(扣除遞延稅項後)港幣189,000,000元(二零二四年：港幣208,000,000元)(參閱附註十五(c))。
- 本年度本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔聯營公司虧損減盈利為港幣596,000,000元(二零二四年：港幣606,000,000元)，已包括本年度內本集團應佔酒店管理(除酒店房間經營業務以外)之除稅後盈利港幣3,000,000元(二零二四年：港幣2,000,000元)。
- (iv) 本年度本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔合營企業盈利減虧損為港幣821,000,000元(二零二四年：港幣859,000,000元)，已包括本年度內本集團應佔投資物業之公允價值減少淨額(扣除遞延稅項後)港幣104,000,000元(二零二四年：應佔投資物業之公允價值增加淨額(扣除遞延稅項後)港幣19,000,000元)(參閱附註十五(c))。
- 本年度本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔合營企業虧損減盈利為港幣216,000,000元(二零二四年：港幣155,000,000元)，已包括本年度內本集團應佔酒店管理(除酒店房間經營業務以外)之除稅後盈利港幣9,000,000元(二零二四年：港幣7,000,000元)。

十四 分部報告(續)

(b) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外間客戶之收入；及(ii)本集團之投資物業、其他物業、廠房及設備、使用權資產、商譽、商標、聯營公司權益及合營企業權益(統稱為「特定非流動資產」)之地區位置分部資料。客戶之地區位置乃基於向其提供服務或售出貨物之所在地。至於特定非流動資產之地區位置，就投資物業、其他物業、廠房及設備及使用權資產而言乃根據該資產之實物之所在地，就商譽及商標而言則指被分配至現金產出單元之業務所在地，及就聯營公司權益及合營企業權益而言則指其業務所在地。

	來自外間客戶之收入		特定非流動資產	
	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
香港	22,342	21,904	349,941	338,042
中國內地	3,399	3,352	67,597	67,962
英國	-	-	39	36
	25,741	25,256	417,577	406,040
	(附註五)	(附註五)		

(c) 其他分部資料

	折舊及攤銷		應收貿易賬款之減值虧損淨額	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
物業發展	49	53	11	27
物業租賃	28	26	-	9
百貨商店業務和超級市場及 百貨商店綜合業務				
— 銷售自營貨品	131	151	-	-
— 寄售專櫃及特許專櫃之租金	6	7	-	-
酒店房間經營業務	74	75	-	-
其他業務	181	179	-	-
	469	491	11	36
	(附註七(d))	(附註七(d))	(附註六及 附註廿五(b))	(附註六及 附註廿五(b))

十五 投資物業及其他物業、廠房及設備

(a) 賬面值對賬

	投資物業 港幣百萬元	發展中/ 待發展 投資物業 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	其他土地 及樓宇 港幣百萬元	廠房及設備 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
成本或估值：								
於二零二四年一月一日	171,937	92,467	264,404	4,224	272	3,037	7,533	271,937
匯兌調整	(1,020)	(17)	(1,037)	-	(2)	(5)	(7)	(1,044)
添置								
— 透過收購附屬公司之 權益(附註卅八(a))	291	8	299	-	-	-	-	299
— 其他	1,124	5,064	6,188	1	1	79	81	6,269
出售	(130)	-	(130)	-	-	(40)	(40)	(170)
撇除	-	-	-	-	-	(23)	(23)	(23)
重估(虧損)/盈餘	(3,075)	1,561	(1,514)	-	-	-	-	(1,514)
轉撥至投資物業	31,977	(31,977)	-	-	-	-	-	-
自存貨轉入	2,613	1,051	3,664	-	-	-	-	3,664
於二零二四年十二月三十一日	203,717	68,157	271,874	4,225	271	3,048	7,544	279,418
代表：								
成本	-	2,710	2,710	4,225	271	3,048	7,544	10,254
估值	203,717	65,447	269,164	-	-	-	-	269,164
	203,717	68,157	271,874	4,225	271	3,048	7,544	279,418
累計折舊：								
於二零二四年一月一日	-	-	-	280	74	2,671	3,025	3,025
匯兌調整	-	-	-	-	-	(4)	(4)	(4)
本年度折舊(附註七(d))	-	-	-	64	4	122	190	190
出售時撥回	-	-	-	-	-	(35)	(35)	(35)
撇除	-	-	-	-	-	(21)	(21)	(21)
於二零二四年十二月三十一日	-	-	-	344	78	2,733	3,155	3,155
賬面淨值：								
於二零二四年十二月三十一日	203,717	68,157	271,874	3,881	193	315	4,389	276,263

十五 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(a) 賬面值對賬(續)

	投資物業 港幣百萬元	發展中/ 待發展 投資物業 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	發展中 酒店物業 港幣百萬元	其他土地 及樓宇 港幣百萬元	廠房及設備 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
成本或估值：									
於二零二五年一月一日	203,717	68,157	271,874	4,225	-	271	3,048	7,544	279,418
匯兌調整	1,161	32	1,193	-	-	3	7	10	1,203
添置	1,050	4,624	5,674	1	16	-	180	197	5,871
出售									
— 透過轉讓一間附屬公司之 權益(附註八(b))	(613)	-	(613)	-	-	-	-	-	(613)
— 其他	(65)	-	(65)	-	-	-	(57)	(57)	(122)
撇除	-	-	-	-	-	-	(24)	(24)	(24)
重估(虧損)/盈餘	(2,276)	2,436	160	-	-	-	-	-	160
轉撥至發展中酒店物業	-	(1,620)	(1,620)	-	1,620	-	-	1,620	-
轉撥至廠房及設備	(169)	-	(169)	-	-	-	169	169	-
轉撥至投資物業	1,405	(1,405)	-	-	-	-	-	-	-
(轉撥至存貨)/自存貨轉入淨額	(387)	87	(300)	-	-	-	-	-	(300)
於二零二五年十二月三十一日	203,823	72,311	276,134	4,226	1,636	274	3,323	9,459	285,593
代表：									
成本	-	1,859	1,859	4,226	1,636	274	3,323	9,459	11,318
估值	203,823	70,452	274,275	-	-	-	-	-	274,275
	203,823	72,311	276,134	4,226	1,636	274	3,323	9,459	285,593
累計折舊及減值虧損：									
於二零二五年一月一日	-	-	-	344	-	78	2,733	3,155	3,155
匯兌調整	-	-	-	-	-	1	4	5	5
本年度折舊(附註七(d))	-	-	-	65	-	4	108	177	177
出售時撥回	-	-	-	-	-	-	(48)	(48)	(48)
撇除	-	-	-	-	-	-	(24)	(24)	(24)
本年度減值虧損	-	-	-	-	-	-	2	2	2
於二零二五年十二月三十一日	-	-	-	409	-	83	2,775	3,267	3,267
賬面淨值：									
於二零二五年十二月三十一日	203,823	72,311	276,134	3,817	1,636	191	548	6,192	282,326

十五 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(b) 物業賬面淨值之分析如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
位於香港並簽有		
— 長期租約	18,600	19,224
— 中期租約	216,960	210,321
	235,560	229,545
位於香港以外並簽有		
— 長期租約	10	10
— 中期租約	46,169	46,357
— 永久業權	39	36
	46,218	46,403
	281,778	275,948

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量

公允價值等級

本集團按經常性基準於報告期間結束日在《香港財務報告準則》第十三號「公允價值計量」所界定下之三個公允價值等級中，以公允價值計量本集團之投資物業及發展中投資物業。公允價值計量被歸類等級之釐定，乃參照下列在估值方法中使用輸入數據之可觀察性及重要性：

- 第一級估值：只使用第一級輸入數據計量其公允價值，即於計量日以相同資產或負債在活躍市場之未經調整報價。
- 第二級估值：使用第二級輸入數據計量其公允價值，即未能符合第一級之可觀察輸入數據及並不使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據乃未能提供市場資料之輸入數據。
- 第三級估值：以使用重大不可觀察輸入數據計量公允價值。

十五 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量(續)

公允價值等級(續)

	於二零二五年 十二月三十一日 之公允價值	於二零二五年十二月三十一日 公允價值計量所界定下之	
	港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元
經常性公允價值計量			
<i>投資物業：</i>			
—位於香港	158,490	3,334	155,156
—位於中國內地	45,333	—	45,333
<i>發展中投資物業：</i>			
—位於香港	69,668	—	69,668
—位於中國內地	784	—	784
<hr/>			
	於二零二四年 十二月三十一日 之公允價值	於二零二四年十二月三十一日 公允價值計量所界定下之	
	港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元
經常性公允價值計量			
<i>投資物業：</i>			
—位於香港	158,201	3,763	154,438
—位於中國內地	45,516	—	45,516
<i>發展中投資物業：</i>			
—位於香港	64,673	—	64,673
—位於中國內地	774	—	774

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止兩個年度內，第一級與第二級之間並沒有轉移，或轉入至或轉出自第三級。本集團之政策是於報告期間結束日確認當期公允價值等級之間所發生之轉移。

十五 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量(續)

估值過程

本集團之投資物業及發展中投資物業已於二零二五年十二月三十一日由專業測量師行戴德梁行有限公司(其員工具備香港測量師學會之會員資格，且對被重估之物業所在位置及所屬類別有近期相關之估值經驗)以市值基準進行重估。

本集團管理層已審閱由測量師執行之估值結果作財務報告用途，並核實所有主要輸入數據及假設，及評估物業估值之合理性。該等估值於每個中期及年度報告日期進行，並由高層管理人員審閱及批准。

估值方法

位於香港及中國內地之已建成投資物業之估值乃主要根據收入資本化方法，即資本化此等物業收入淨額並考慮該等物業目前租約屆滿後之復歸潛力。

對於若干位於香港及中國內地目前仍在發展中之投資物業，其估值乃以重新發展基準釐定並估計該物業於按照相關發展計劃而建成後之公允價值，並繼而扣除完成建造之估計成本、融資成本和合理邊際利潤。

第二級公允價值計量所使用之輸入數據

位於香港之若干已建成投資物業之公允價值是使用直接市場比較法來釐定，即參照近期可比較物業之售價(按市場上公開之數據每平方呎售價基準)。

第三級公允價值計量所使用之輸入數據

下表呈列重大不可觀察輸入數據：

已建成投資物業

	資本化比率範圍		出租率範圍	
	二零二五年 %	二零二四年 %	二零二五年 %	二零二四年 %
位於香港				
— 零售	2.75%-6.0%	2.75%-6.0%	40%-100%	40%-100%
— 寫字樓/工業	2.75%-4.125%	2.75%-4.125%	72%-100%	53%-100%
位於中國內地				
— 零售	5.5%-8.0%	5.5%-8.5%	56%-100%	57%-100%
— 寫字樓	5.0%-6.0%	5.0%-6.75%	57%-100%	50%-100%

已建成投資物業之公允價值計量與出租率呈正面相關性，而與資本化比率呈負面相關性。

十五 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量(續)

第三級公允價值計量所使用之輸入數據(續)

發展中投資物業

	建造項目之估計成本	
	二零二五年	二零二四年
位於香港	港幣 21,000,000元 至 港幣 16,300,000,000元	港幣49,000,000元至 港幣16,300,000,000元
位於中國內地	港幣 73,000,000元	港幣71,000,000元

發展中投資物業之公允價值計量與完成建造之估計成本(即建造項目之估計成本減去於報告期間結束日實際之項目開發費用支出)呈負面相關性。

估值

據此，在不包括聯營公司及合營企業所持有之投資物業及發展中投資物業之情況下，本集團位於香港及中國內地之投資物業及發展中投資物業之公允價值淨收益(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)為港幣158,000,000元(二零二四年：本集團位於香港及中國內地之投資物業及發展中投資物業之公允價值淨虧損(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)為港幣1,833,000,000元)，已在本年度之綜合損益表內確認(參閱附註十三(b))。

本集團合共應佔附屬公司、聯營公司及合營企業所持有之投資物業及發展中投資物業於截至二零二五年十二月三十一日止年度之公允價值淨虧損(扣除遞延稅項後)之總額為港幣135,000,000元(二零二四年：港幣2,022,000,000元)。

十五 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量(續)

估值(續)

上述之金額對賬如下：

	截至二零二五年十二月三十一日止年度		
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
由下述所持有之投資物業及發展中投資物業 公允價值收益/(虧損)			
— 附屬公司(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項前)	1,572	(1,412)	160
加/(減)：			
遞延稅項	—	328	328
非控股權益應佔公允價值收益淨額(扣除遞延稅項後)	(324)	(6)	(330)
(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)			
(附註十三(b))	1,248	(1,090)	158
— 聯營公司(本集團應佔)			
(附註十三(b)及附註十四(a)(iii))	(190)	1	(189)
— 合營企業(本集團應佔)			
(附註十三(b)及附註十四(a)(iv))	(116)	12	(104)
	942	(1,077)	(135)

十五 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量(續)

估值(續)

上述之金額對賬如下：(續)

	相應截至二零二四年十二月三十一日止年度		
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
由下述所持有之投資物業及發展中投資物業			
公允價值(虧損)/收益			
— 附屬公司(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項前)	(351)	(1,163)	(1,514)
加/(減)：			
遞延稅項	—	267	267
非控股權益應佔公允價值收益淨額(扣除遞延稅項後)	(578)	(8)	(586)
(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)			
(附註十三(b))	(929)	(904)	(1,833)
— 聯營公司(本集團應佔)			
(附註十三(b)及附註十四(a)(iii))	(208)	—	(208)
— 合營企業(本集團應佔)			
(附註十三(b)及附註十四(a)(iv))	193	(174)	19
	(944)	(1,078)	(2,022)

(d) 所有以經營租賃形式持有而亦合乎投資物業定義之物業，已被分類為投資物業。

十六 使用權資產

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
成本：		
於一月一日	1,953	1,996
匯兌調整	1	(1)
本年度增加(附註廿九)	141	68
由於若干租賃條款之修訂導致基本租金改變(附註廿九)	(1)	(1)
租賃合約屆滿時撥回	(216)	(109)
於十二月三十一日	1,878	1,953
累計折舊：		
於一月一日	972	785
匯兌調整	-	(1)
本年度折舊(附註七(d))	289	297
租賃合約屆滿時撥回	(216)	(109)
於十二月三十一日	1,045	972
賬面淨值：		
於十二月三十一日	833	981

除本集團之短期租賃及低價值資產之租賃(本公司或其任何附屬公司作承租人)並就此適用《香港財務報告準則》第十六號項下之確認豁免之租約以外，本集團就每項餘下租賃(「餘下租賃」)確認一項使用權資產。

使用權資產之折舊支出乃按直線法於兩年至八年之期間(即自餘下租賃之啟始/修改日期起至餘下租賃之屆滿日期止，並經考慮其附帶之任何續租選擇權(如有)後)確認。

於餘下租賃之屆滿日期，相關使用權資產之賬面結餘將會攤分至零。

間接擁有租賃土地及樓宇之權益乃有關本集團之若干聯營公司及一間合營企業所持有之若干投資物業。承租作自用之其他物業乃有關外部第三方所持有之物業權益。

十六 使用權資產(續)

使用權資產之賬面淨值按類別之進一步分析如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
於一月一日		
— 間接擁有租賃土地及樓宇之權益	579	720
— 承租作自用之其他物業	402	491
	981	1,211
於十二月三十一日		
— 間接擁有租賃土地及樓宇之權益	464	579
— 承租作自用之其他物業	369	402
	833	981

十七 商譽

金額港幣262,000,000元(二零二四年：港幣262,000,000元)之商譽乃由本公司之上市附屬公司恒基兆業發展有限公司於二零一八年五月收購生活創庫有限公司(於二零一八年七月二十七日已更改其名稱為Unicorn Stores (HK) Limited)所產生。

本公司董事會(「董事」)已評估並認為於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日之商譽均不存在減值損失。

十八 商標

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
成本：		
於一月一日及十二月三十一日	109	109
累計攤銷：		
於一月一日	15	11
本年度攤銷(附註七(d))	3	4
於十二月三十一日	18	15
賬面淨值：		
於十二月三十一日	91	94

商標成本之攤銷支出已列入本集團之綜合損益表中之「行政費用」內。

十九 附屬公司權益

於二零二五年十二月三十一日，對本集團之業績、資產或負債有重大影響，或業務活動對本集團之業務組合有代表性之主要附屬公司之明細詳列於第322頁至第328頁。

下表列出有關美麗華(為本集團唯一存在本集團持股以外重大非控股權益之附屬公司)之資料。以下所表達之財務資料概要乃於扣除任何集團內公司交易之對銷及綜合賬調整前之金額。

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
非控股權益之百分比	49.925%	49.925%
流動資產	7,304	6,862
非流動資產	15,384	15,583
流動負債	(708)	(768)
非流動負債	(545)	(577)
非控股權益	(199)	(217)
股東應佔資產淨值	21,236	20,883
非控股權益之賬面淨值	10,602	10,426
收入	2,581	2,858
本年度盈利	700	802
全面收益總額	750	814
本年度分配予非控股權益之盈利	349	400
本年度支付予非控股權益之股息	183	183
營運活動所得之現金流量	254	236
投資活動所(用)/得之現金流量	(903)	577
融資活動所用之現金流量	(51)	(52)

二十 聯營公司權益

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
非上市		
應佔資產淨值	2,554	2,609
應收聯營公司款項	1,155	1,158
減：減值虧損	(44)	(44)
	3,665	3,723
於香港上市		
應佔資產淨值，包括於收購時所產生之商譽	47,770	46,841
	51,435	50,564
上市股份市值	55,853	49,338

除應收聯營公司款項(i)港幣9,000,000元(二零二四年：港幣12,000,000元)為附息且其年利率為港元優惠利率減3%(二零二四年：港元優惠利率減3%)；及(ii)港幣5,000,000元(二零二四年：港幣5,000,000元)為附息且其年利率為香港銀行同業拆息利率加4%(二零二四年：香港銀行同業拆息利率加4%)以外，所有應收聯營公司款項均為無抵押、免息及無固定還款期。所有款項預期不會於報告期間結束日起一年內收回，並且於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日並無逾期。

二十 聯營公司權益(續)

所有聯營公司均按權益法於本綜合財務報表中入賬。於二零二五年十二月三十一日對本集團之業績、資產或負債有重大影響，或業務活動對本集團之業務組合有代表性之主要聯營公司之明細詳列於第329頁。

重大聯營公司之財務資料概要(經調整會計政策之任何差異及與於本綜合財務報表賬面值之對賬)，披露如下：

	香港中華煤氣有限公司(註)	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
聯營公司之總額：		
流動資產	24,043	24,341
非流動資產	139,660	134,077
流動負債	(38,273)	(36,068)
非流動負債	(53,910)	(53,886)
權益	71,520	68,464
收入	54,326	55,473
持續營運業務之經營盈利	6,715	6,761
其他全面收益	3,018	(2,189)
全面收益總額	9,733	4,572
自聯營公司已收股息	2,712	2,712
與本集團之聯營公司權益賬面值之對賬：		
聯營公司之資產淨值總額	71,520	68,464
非控股權益	(12,038)	(10,943)
股東應佔權益	59,482	57,521
本集團之權益	41.53%	41.53%
本集團應佔聯營公司之股東應佔權益	24,703	23,888
商譽	17,519	17,519
於本綜合財務報表之賬面值	42,222	41,407
上市股份市值	54,318	48,119

註：香港中華煤氣有限公司之主要業務為燃氣生產、輸送與銷售及相關產品/服務銷售、供水及廢物處理、可再生能源業務、延伸業務，以及經營先進燃料業務。其獨特之業務性質對本集團之物業發展及物業投資兩項核心業務作出輔助作用，並理順本集團物業發展業務之週期性。

二十 聯營公司權益(續)

並非個別重大聯營公司之匯總資料：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
於本綜合財務報表中之並非個別重大聯營公司之賬面值總額	9,213	9,157
本集團應佔上述聯營公司總額：		
持續營運業務之經營盈利	150	42
其他全面收益	19	(23)
全面收益總額	169	19

廿一 合營企業權益

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
應佔資產淨值	49,675	50,474
減：減值虧損	(2)	(2)
	49,673	50,472
應收合營企業款項	32,957	27,404
	82,630	77,876

除應收合營企業款項(i)港幣14,000,000元(二零二四年：港幣2,481,000,000元)為附息且其年利率為介乎港元優惠利率減3%至港元優惠利率(二零二四年：介乎港元優惠利率減3%至港元優惠利率)；及(ii)港幣2,000,000元(二零二四年：無)為附息且其年利率為香港銀行同業拆息利率加0.5%(二零二四年：無)以外，所有應收合營企業款項均為無抵押、免息及無固定還款期。所有款項均預期不會於報告期間結束日起一年內收回，並且於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日並無逾期。

所有合營企業均按權益法於本綜合財務報表中入賬。於二零二五年十二月三十一日對本集團之業績、資產或負債有重大影響，或業務活動對本集團之業務組合有代表性之主要合營企業之明細詳列於第330頁。

廿一 合營企業權益(續)

重大合營企業之財務資料概要(經調整會計政策之任何差異及與於本綜合財務報表賬面值之對賬)，披露如下：

	Central Waterfront Property Investment Holdings Limited(註)	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
合營企業之總額：		
流動資產	644	667
非流動資產	117,861	118,065
流動負債	(1,975)	(1,771)
非流動負債	(18,891)	(18,814)
權益	97,639	98,147
於上述資產及負債內包括：		
現金及現金等價物	306	302
非流動金融負債(不包括應付賬款及其他應付款及撥備)	(17,517)	(17,477)
收入	5,236	5,123
投資物業之公允價值(減少)/增加	(196)	498
持續營運業務之經營盈利	2,132	2,629
其他全面收益	(41)	10
全面收益總額	2,091	2,639
自合營企業已收股息	889	712
於上述盈利內包括：		
折舊及攤銷	(104)	(105)
利息收入	3	7
利息支出	(639)	(814)
所得稅支出	(462)	(431)
與本集團之合營企業權益賬面值之對賬：		
合營企業之資產淨值總額	97,639	98,147
本集團之權益	34.21%	34.21%
本集團應佔合營企業之資產淨值及於本綜合財務報表之賬面值	33,402	33,576

註： Central Waterfront Property Investment Holdings Limited乃由本集團及其合營夥伴於英屬處女群島註冊成立及於香港經營。其附屬公司主要於香港經營「國際金融中心」綜合項目物業投資及酒店業務。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

廿一 合營企業權益(續)

並非個別重大合營企業之匯總資料：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
於本綜合財務報表中之並非個別重大合營企業之賬面值總額	49,228	44,300
本集團應佔上述合營企業總額：		
持續營運業務之經營虧損	(506)	(214)
其他全面收益	430	(303)
全面收益總額	(76)	(517)

廿二 衍生金融工具

	二零二五年		二零二四年	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
現金流量對沖：				
跨貨幣利率掉期合約(附註四(h)(i))	50	755	6	1,422
利率掉期合約(附註四(h)(ii))	97	6	264	–
現金流量對沖合計	147	761	270	1,422
公允價值變動計入損益：				
跨貨幣利率掉期合約(附註四(h)(i))	14	–	–	–
跨貨幣掉期合約(附註四(h)(i))	–	20	–	89
利率掉期合約(附註四(h)(ii))	193	70	301	162
外匯遠期合約(附註四(h)(ii))	151	6	–	–
	358	96	301	251
	505	857	571	1,673
代表：				
非流動部分	271	513	514	996
流動部分(附註廿五及附註廿八)	234	344	57	677
	505	857	571	1,673

本集團按現金流量對沖及經濟對沖安排以對沖利率風險、外匯風險以及外匯風險及利率風險兩者，其相關之衍生金融工具並關於本集團於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日之銀行借款及擔保票據之詳情，已載列於本綜合財務報表附註四(c)。

廿三 其他金融資產

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)		
並被指定為金融資產投資		
權益證券投資		
非上市(附註四(h)(i))	45	38
上市(附註四(h)(i))：		
— 位於香港	104	259
— 位於香港以外	—	47
	149	344
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資		
其他證券投資		
上市(附註四(h)(i))：		
— 位於香港	24	20
	24	20
按攤銷成本計量之金融資產		
公司債券	9	13
應收分期款	2,492	3,205
應收貸款	2,304	1,029
	4,805	4,247
	4,978	4,611

(a) 應收分期款

應收分期款為自報告期間結束日起一年後到期之應收已銷售物業之分期樓價款。於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，列入「其他金融資產」內之結餘並無逾期。於報告期間結束日起一年內到期之應收分期款，已列入流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內(參閱附註廿五)。

自報告期間結束日起一年內到期(參閱附註廿五)及自報告期間結束日起一年後到期之應收分期款總額中，包括港幣2,001,000,000元(二零二四年：港幣2,583,000,000元)為於報告期間結束日由本集團提供並已被物業買家提取但未償還之按揭貸款之本集團應佔總額。

廿三 其他金融資產(續)

(b) 應收貸款

本集團之應收貸款包括以下金額：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
有抵押貸款	549	920
無抵押貸款	1,755	109
	2,304	1,029

於二零二五年十二月三十一日，上述之有抵押貸款全部總金額乃附息且其固定年利率為5.5%。於二零二四年十二月三十一日，除為數港幣536,000,000元乃附息且其年利率為香港銀行同業拆息利率加2.25%以外，上述之有抵押貸款總金額之餘額為港幣384,000,000元乃附息且其固定年利率為5.5%。

於二零二五年十二月三十一日，除為數港幣465,000,000元乃附息且其固定年利率為9.0%以外，上述之無抵押貸款總金額之餘額為港幣1,290,000,000元乃附息且其浮動年利率介乎人民幣貸款市場報價利率下調20%至人民幣貸款市場報價利率加0.15%之間。於二零二四年十二月三十一日，上述之無抵押貸款全部金額乃附息且其浮動年利率介乎人民幣貸款市場報價利率下調20%至人民幣貸款市場報價利率加0.15%之間。

該等款項於報告期間結束日起一年後到期，及於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日並無逾期。

預期於報告期間結束日起一年內收回之應收貸款款項已被分類為流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內(參閱附註廿五)。於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，該等款項並無逾期。

廿四 存貨

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
物業發展		
供發展後銷售之待發展租賃土地	9,530	9,495
供發展後銷售之待發展/發展中物業	35,844	42,281
待銷售之已建成物業	34,126	33,693
	79,500	85,469
其他業務		
存貨及消耗品存貨	121	139
	79,621	85,608

物業發展存貨賬面值之分析如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
位於香港並簽有		
— 長期租約	37,671	38,164
— 中期租約	32,402	37,551
	70,073	75,715
位於中國內地並簽有		
— 長期租約	5,801	6,607
— 中期租約	3,626	3,147
	9,427	9,754
	79,500	85,469
包括：		
— 預計超過一年後完成之物業	27,526	33,690

廿五 應收賬款及其他應收款

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
(i) 應收賬及流動應收款		
應收賬款	293	310
應收分期款(附註廿三(a))	82	103
小計：應收貿易賬款	375	413
其他應收款	5,045	5,692
預付費用及按金	3,661	4,208
應收客戶合約工程款(附註廿六) ^(A)	14	15
應收聯營公司款項	29	27
應收合營企業款項	36	203
	9,160	10,558
(ii) 其他流動金融資產		
應收貸款(附註廿三(b))	1,273	2,557
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產(附註四(h)(ii))	922	851
衍生金融工具(附註廿二)	234	57
	2,429	3,465
	11,589	14,023

(A) 該結餘為於報告期間結束日，計入損益之累計確認收入超過客戶累計支付之款項之差額，並被確認為合約資產(參閱附註二(p))。

包括在其他應收款中有一項金額港幣1,864,000,000元(二零二四年：港幣1,864,000,000元)之應收款，乃於二零二五年十二月三十一日已逾期，惟經由該債務方所提供之若干抵押品作質押。

應收貸款之中港幣1,163,000,000元(二零二四年：港幣795,000,000元)為有抵押及付息且其年利率為5.5%以及香港銀行同業拆息利率加2.25%(二零二四年：介乎3.8%至5.5%之間以及香港銀行同業拆息利率加2.25%)、及港幣110,000,000元(二零二四年：港幣1,762,000,000元)為無抵押及付息且其年利率為6.0%(二零二四年：年利率介乎6.0%至9.0%之間)，預期兩者均於報告期間結束日起一年內收回，及兩者於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日均並無逾期。

廿五 應收賬款及其他應收款(續)

影響已確認合約資產金額之一般付款條款如下：

應收客戶合約工程款

本集團之建築工程合約包括要求於建築期內當達至若干進度里程碑(並具有建築師證書認證)而分階段付款之付款時間表。於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團並沒有任何建築工程合約，以及於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日之應收客戶合約工程款主要關於若干仍處於保固期之建築工程合約，質保金已包括於合約資產內直至保固期完結為止，屆時本集團所取得該最後付款之權利乃受制於本集團之建築工程已獲滿意地通過檢查。

除為數港幣4,177,000,000元(二零二四年：港幣4,185,000,000元)之各類按金、預付費用及其他應收款乃預期於報告期間結束日起一年後收回以外，所有應收賬款及其他應收款均預期於一年內收回或確認為支出。

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，應收聯營公司及合營企業款項均為無抵押、免息、無固定還款期、及於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日並無逾期。

(a) 賬齡分析

於報告期間結束日，包括在應收賬款及其他應收款內之應收貿易賬款(扣除虧損撥備後)按發票或繳款通知書日期為基準之賬齡分析如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
即時或至一個月	239	252
一個月以上至三個月	42	66
三個月以上至六個月	33	33
六個月以上	61	62
	375	413

本集團之信貸政策詳情載列於附註四(a)。

(b) 應收貿易賬款之減值

除非本集團信納收回款項機會渺茫以致在該情況下減值虧損直接於應收貿易賬款中撇銷(參閱附註二(n)(i))，否則應收貿易賬款之減值虧損會透過撥備賬記錄。

本年度撥備賬之變動如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
於一月一日	69	37
減值虧損淨額(附註六及附註十四(c))	11	36
不可收回金額之撇除	(14)	(4)
於十二月三十一日	66	69

廿六 應收/(應付)客戶合約工程款

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
於報告期間結束日履行中之工程合約：		
已產生之工程成本加已確認之盈利減虧損	136	120
進度款	(132)	(110)
合約工程金額淨值	4	10
以上項目代表：		
被確認為「應收賬款及其他應收款」內之合約資產之 應收客戶合約工程款(附註廿五)	14	15
被確認為「應付賬款及其他應付款」內之合約負債之 應付客戶合約工程款(附註廿八)	(10)	(5)
	4	10

廿七 現金及銀行結餘及與融資活動有關之項目賬面值之變動

(a) 現金及現金等價物包括：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
銀行及其他財務機構定期存款	19,640	15,765
銀行存款及現金	2,558	2,154
綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	22,198	17,919
減：		
於購入時超過三個月到期之銀行及其他財務機構定期存款	(12,000)	(6,912)
被限制使用之現金	(139)	(222)
綜合現金流量表之現金及現金等價物	10,059	10,785

於二零二五年十二月三十一日，載列於綜合財務狀況表之現金及銀行結餘包括總金額港幣139,000,000元(二零二四年：港幣222,000,000元)之銀行結餘乃被限制使用，並包括於中國內地正進行預售之若干物業發展項目之建築保證金存款。

廿七 現金及銀行結餘及與融資活動有關之項目賬面值之變動(續)

(b) 與融資活動有關之項目賬面值之變動

	租賃負債 港幣百萬元 (附註廿九)	銀行借款 港幣百萬元 (附註三十)	擔保票據 港幣百萬元 (附註卅一)	衍生金融 工具淨額 港幣百萬元 (附註廿二)	同母系		應付非控股	總計 港幣百萬元
					附屬公司 借款 港幣百萬元 (附註卅三)	關連公司 借款 港幣百萬元 (附註卅四)	權益及 合營企業 款項淨額 港幣百萬元	
於二零二四年一月一日	1,252	66,152	25,683	598	62,448	3,657	6,898	166,688
源自融資現金流量之變動：								
借入自非控股權益淨額	-	-	-	-	-	-	122	122
銀行/擔保票據新來借款	-	58,579	300	-	-	-	-	58,879
償還銀行/擔保票據借款	-	(61,469)	(6,334)	-	-	-	-	(67,803)
增加同母系附屬公司借款	-	-	-	-	3,788	-	-	3,788
增加關連公司借款	-	-	-	-	-	93	-	93
支付租賃負債之本金部分	(300)	-	-	-	-	-	-	(300)
本年度(支付利息及其他借貸成本)/收取利息	(40)	(3,031)	(840)	28	(2,874)	(97)	(170)	(7,024)
源自融資現金流量之變動合計	(340)	(5,921)	(6,874)	28	914	(4)	(48)	(12,245)
匯兌調整	-	(626)	(52)	-	(21)	(78)	-	(777)
公允價值變動	-	-	-	505	-	-	-	505
其他變動：								
本年度利息支出(資本化前)/(利息收入) (附註七(a))	40	2,811	797	(44)	2,874	97	168	6,743
本年度其他借貸成本支出(資本化前) (附註七(a))	-	139	2	-	-	-	-	141
本年度簽訂新租賃合約致使租賃負債增加	68	-	-	-	-	-	-	68
其他	(1)	72	53	15	-	-	(1,452)	(1,313)
其他變動合計	107	3,022	852	(29)	2,874	97	(1,284)	5,639
於二零二四年十二月三十一日	1,019	62,627	19,609	1,102	66,215	3,672	5,566	159,810

廿七 現金及銀行結餘及與融資活動有關之項目賬面值之變動(續)

(b) 與融資活動有關之項目賬面值之變動(續)

	租賃負債	銀行借款	擔保票據	衍生金融 工具淨額	可換股債券	同母系 附屬公司 借款	關連公司 借款	應付非控股 權益及 合營企業 款項淨額	總計
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
	(附註廿九)	(附註三十)	(附註卅一)	(附註廿二)	(附註卅二)	(附註卅三)	(附註卅四)		
於二零二五年一月一日	1,019	62,627	19,609	1,102	-	66,215	3,672	5,566	159,810
源自融資現金流量之變動：									
償還予非控股權益淨額	-	-	-	-	-	-	-	(438)	(438)
銀行擔保票據新來借款	-	46,784	687	-	-	-	-	-	47,471
償還銀行擔保票據借款	-	(49,331)	(9,619)	-	-	-	-	-	(58,950)
發行可換股債券所得款項淨額	-	-	-	-	7,924	-	-	-	7,924
增加同母系附屬公司借款	-	-	-	-	-	14,403	-	-	14,403
減少關連公司借款	-	-	-	-	-	-	(217)	-	(217)
支付租賃負債之本金部分	(286)	-	-	-	-	-	-	-	(286)
本年度(支付利息及其他借貸成本)/收取利息	(35)	(2,505)	(616)	21	(10)	(2,112)	(86)	(125)	(5,468)
源自融資現金流量之變動合計	(321)	(5,052)	(9,548)	21	7,914	12,291	(303)	(563)	4,439
匯兌調整	-	883	111	-	-	-	88	-	1,082
公允價值變動	-	-	-	(750)	-	-	-	-	(750)
其他變動：									
本年度利息支出(資本化前) (附註七(a))	35	2,365	489	4	102	2,112	86	124	5,317
本年度其他借貸成本支出(資本化前) (附註七(a))	-	138	1	-	-	-	-	-	139
本年度簽訂新租賃合約致使租賃負債增加	141	-	-	-	-	-	-	-	141
發行可換股債券(已扣除交易成本後)(權益部分)	-	-	-	-	(887)	-	-	-	(887)
其他	(4)	(5)	136	(25)	(9)	-	-	(303)	(210)
其他變動合計	172	2,498	626	(21)	(794)	2,112	86	(179)	4,500
於二零二五年十二月三十一日	870	60,956	10,798	352	7,120	80,618	3,543	4,824	169,081

(債務部分)

廿七 現金及銀行結餘及與融資活動有關之項目賬面值之變動(續)

(c) 租賃(本集團於租賃項下作為承租人)之現金流出總額

於本集團之綜合現金流量表內之租賃(本集團於租賃項下作為承租人)金額包括以下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
於營運現金流量內(關於《香港財務報告準則》第十六號項下之「實際權宜情況」所適用之短期租賃(資本化前))	9	17
於融資現金流量內(附註廿七(b))	321	340
於本集團之綜合現金流量表內確認之現金流出總額	330	357

廿八 應付賬款及其他應付款

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
應付賬款及應付費用	8,934	8,597
應付客戶合約工程款(附註廿六)(#)	10	5
已收租約及其他按金	2,071	2,007
已收預售樓宇訂金及其他合約負債(#)	3,943	5,672
衍生金融工具(附註廿二)	344	677
應付聯營公司款項	1,548	1,543
應付合營企業款項	7,678	8,310
	24,528	26,811

(#) 該等結餘為於報告期間結束日，客戶累計支付之款項超過計入損益之累計確認收入之差額，並被確認為合約負債(參閱附註二(p))。

廿八 應付賬款及其他應付款(續)

影響已確認合約負債金額之一般付款條款如下：

已收預售樓宇訂金

當客戶簽訂有關物業銷售之買賣協議時，本集團收取銷售金額之5%至15%作為訂金。該項訂金將被確認為合約負債，直至物業已完成建造及已完成法律轉讓予客戶。銷售金額餘款一般會於法律轉讓完成時支付。

然而因應市場條件，假如客戶同意於建造工程仍在進行而非於法律轉讓之情況下提前支付銷售金額餘款，本集團可能向客戶提供相較價單所列示銷售金額之折扣。該預先付款計劃致使於整個剩餘物業建造期間按全數銷售金額確認合約負債。

合約負債之變動

	已收預售樓宇訂金 及其他合約負債	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
於一月一日	5,672	4,899
於年初包括在合約負債內之金額確認為收入而導致合約負債減少	(5,310)	(3,302)
於年度內收客戶有關於年末仍為待發展/發展中物業項目、以及已建成物業 但尚待轉讓完成之物業項目之預售樓宇訂金，及與年底前提供服務有關之 其他合約負債，而導致合約負債增加	3,581	4,075
於十二月三十一日	3,943	5,672

(a) 除為數港幣1,299,000,000元(二零二四年：港幣1,253,000,000元)之款項乃預期超過一年後償還以外，本集團所有之應付賬款及其他應付款均預期於報告期間結束日起一年內或於接獲通知時償還。

(b) 於報告期間結束日，應付賬款及其他應付款內之應付貿易賬款按付款到期日為基準之賬齡分析如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	1,564	1,574
於一個月後但三個月內到期	892	631
於三個月後但六個月內到期	327	260
於六個月後到期	2,547	2,719
	5,330	5,184

廿八 應付賬款及其他應付款(續)

- (c) 於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，除總金額港幣849,000,000元(二零二四年：港幣1,082,000,000元)之應付若干聯營公司及若干合營企業款項乃無抵押、付息且其年利率為2.92%以及介乎人民幣貸款市場報價利率減0.65%至人民幣貸款市場報價利率之間(二零二四年：介乎2.45%至2.80%之間以及人民幣貸款市場報價利率下調20%)及須於二零二六年一月二十日至二零二六年十月二十三日期間(二零二四年：二零二五年一月二十八日至二零二五年十二月十九日期間)全部償還以外，其餘應付聯營公司及合營企業款項均無抵押、免息及無固定還款期。

廿九 租賃負債

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
於一月一日	1,019	1,252
本年度增加(附註十六及附註廿七(b))	141	68
由於若干租賃條款之修訂導致基本租金改變(附註十六)	(1)	(1)
本年度所作出之租賃付款額(附註廿七(b))	(321)	(340)
已支付租務按金由應收賬款及其他應收款重新分類轉入	(3)	–
本年度之租賃負債之融資成本(附註七(a)及附註廿七(b))	35	40
於十二月三十一日	870	1,019

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
代表：		
列賬為流動負債之金額		
– 一年內合約屆滿	277	262
列賬為非流動負債之金額		
– 一年後及兩年內合約屆滿	249	226
– 兩年後及五年內合約屆滿	344	531
	593	757
	870	1,019

於餘下租賃之屆滿日期，相關租賃負債之賬面值將會攤分至零。

三十 銀行借款

本集團之銀行借款須於下列期限償還：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
一年內並已包括於流動負債	6,534	8,001
一年後並已包括於非流動負債		
— 一年後但兩年內	14,530	17,359
— 兩年後但五年內	24,880	19,028
— 五年後	15,012	18,239
	54,422	54,626
	60,956	62,627

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，所有銀行借款均為無抵押。

本集團之若干銀行信貸須符合與本集團之若干財務狀況表項目比率及最低資產淨值有關之契諾要求，這是與財務機構訂立貸款安排時之常見規定。倘若本集團違反任何契諾將會導致已提取之銀行信貸須於要求時償還。本集團定期監控並遵守契諾。本集團對流動資金風險管理之進一步詳情載列於附註四(b)。於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團未有違反任何有關已提取之銀行信貸之契諾。

卅一 擔保票據

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
根據中期票據計劃所發行之擔保票據	10,798	19,609
	10,798	19,609

本集團之擔保票據須於下列期限償還：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
一年內並已包括於流動負債	2,797	9,585
一年後並已包括於非流動負債		
— 一年後但兩年內	645	2,722
— 兩年後但五年內	4,749	3,796
— 五年後	2,607	3,506
	8,001	10,024
	10,798	19,609

卅一 擔保票據(續)

根據中期票據計劃(「中期票據發行計劃」)所發行之擔保票據

於二零二二年五月六日，本公司把其提供擔保及於中期票據發行計劃期間之任何時間內未償還之票據之最高本金總額，由5,000,000,000美元增加至7,000,000,000美元。於截至二零二五年十二月三十一日止年度內根據中期票據發行計劃所發行之三項擔保票據之賬面值總額為港幣690,000,000元，以及於二零二五年十二月三十一日根據中期票據發行計劃所發行而仍未償還之擔保票據之賬面值包括港幣6,452,000,000元、340,000,000美元、人民幣1,455,000,000元及2,000,000,000日圓(二零二四年：於年度內根據中期票據發行計劃所發行之一項擔保票據之賬面值為港幣300,000,000元，以及於二零二四年十二月三十一日根據中期票據發行計劃所發行而仍未償還之擔保票據之賬面值包括港幣9,255,000,000元、1,043,000,000美元、人民幣2,055,000,000元及2,000,000,000日圓)。

於二零二五年十二月三十一日根據中期票據發行計劃所發行而仍未償還之擔保票據乃透過本公司一間全資附屬公司於二零一一年十月二十日至二零二五年九月十日期間(二零二四年：於二零一一年十月二十日至二零二四年三月二十一日期間)發行，其票面息率年利率介乎0.80%至5.36%之間(二零二四年：介乎0.80%至5.61%之間)，須於每季度、每半年或每年度支付利息。該等票據之到期日為介乎二零二六年一月十六日(已由本集團於到期日償還)至二零三五年三月九日期間(二零二四年：介乎二零二五年一月二十二日(已由本集團於到期日償還)至二零三五年三月九日期間)。

卅二 可換股債券

根據日期為二零二五年七月八日之認購協議，於二零二五年七月十六日，本公司之一間間接全資附屬公司(「發行人」)透過獨立金融機構作為獨家牽頭經辦人完成發行於二零三零年到期本金總額為港幣8,000,000,000元、年息0.5%之有擔保無抵押可換股債券(「債券」)。發行債券之所得款項淨額(扣除費用後)為港幣7,924,000,000元(附註廿七(b))。

債券乃按港元計值、票面年息率為0.5%及到期日為二零三零年七月十六日。本公司已無條件及不可撤回地擔保發行人將按時支付所有應付款項，及發行人將按時履行其於債券項下之責任。

該等債券可由債券持有人(「債券持有人」)選擇轉換為本公司股本中之繳足股份(「股份」)(「換股股份」)，以及債券轉換為本公司股份之換股價現調整為港幣35.35元(「經調整換股價」)並其後可再作進一步調整。假設按照經調整換股價悉數轉換債券，本公司將發行合共226,308,345股換股股份。

債券持有人亦可按選擇要求發行人於二零二八年七月十六日，按本金金額連同直至該日(但不包括該日)應計而未支付之利息贖回債券持有人所持有之全部或部分債券。

自二零二五年七月十六日後直至及包括二零二五年十二月三十一日期間，概無債券持有人行使選擇權將其所持債券轉換為換股股份。

財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

卅二 可換股債券(續)

債券由兩個部分，即債務部分及權益部分所組成。於二零二五年七月十六日初始確認時，債務部分按公允價值扣減相關交易成本計量。於報告期間結束日，債務部分被計入負債及隨後按攤銷成本列賬。

截至二零二五年十二月三十一日止年度內，債券之變動如下：

	債務部分 港幣百萬元	權益部分 港幣百萬元
於二零二五年一月一日	-	-
於二零二五年七月十六日初始確認	7,037	887
按實際利率計算之利息支出(附註七(a)及附註廿七(b))	102	-
已付利息(附註廿七(b))	(10)	-
應付利息(附註廿七(b))	(9)	-
於二零二五年十二月三十一日	7,120	887

根據債券之隱含內部回報率，就未來本公司股價接近換股價(其可能於債券發行期間內不時作出調整)時，債券持有人不論選擇轉換或贖回債券，亦會獲得同等有利之財務回報(並因此轉換或贖回債券對於債券持有人而言並無分別)。

卅三 同母系附屬公司借款

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，所有同母系附屬公司(為本集團最終控股公司之一間全資附屬公司)借款均為無抵押、付息並預期不會於報告期間結束日起一年內償還，及無固定還款期。

卅四 關連公司借款

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，所有關連公司借款均為無抵押、付息並須於下列期限償還：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
一年內並已包括於流動負債	2,023	97
一年後並已包括於非流動負債		
— 一年後但兩年內	1,375	1,900
— 兩年後但五年內	145	1,675
	1,520	3,575
	3,543	3,672

卅五 非控股權益

於二零二五年十二月三十一日本集團之非控股權益金額港幣18,422,000,000元(二零二四年：港幣18,430,000,000元)，包括(i)金額港幣12,784,000,000元乃有關非控股權益應佔美麗華於二零二五年十二月三十一日之綜合資產淨值(二零二四年：港幣12,648,000,000元)；及(ii)金額港幣199,000,000元乃有關美麗華之附屬公司於二零二五年十二月三十一日之非控股權益(二零二四年：港幣217,000,000元)。

卅六 資本及儲備

(a) 權益內項目之變動

本集團綜合權益內之每一項目之年初至年末結餘之年度內對賬載列於綜合權益變動表內。本公司權益內之每一項目之年初至年末變動詳情載於附註四十三(b)。

(b) 儲備之性質及用途

(i) 物業重估儲備

物業重估儲備是有關於其他土地及樓宇。當該其他土地及樓宇重新分類為投資物業時，該其他土地及樓宇之公允價值累計增加於重新分類日期計入物業重估儲備中，及於報廢或出售有關物業時轉撥至保留盈利。

(ii) 匯兌儲備

匯兌儲備中包括所有由兌換境外業務之財務報表所產生之外幣兌換差額。此儲備乃按照會計政策附註二(z)所載處理。

(iii) 公允價值儲備(不可循環至損益)

公允價值儲備(不可循環至損益)包括於報告期間結束日所持有根據《香港財務報告準則》第九號按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之權益證券投資之公允價值累計變動淨額(參閱附註二(g))。

(iv) 對沖儲備

對沖儲備包括衍生金融工具之公允價值累計變動淨額之有效部分，即獲指定為對沖一項已確認之資產或負債或非常可靠地預計之交易之現金流量變動、或已承諾未來交易之相關外匯風險，並按照附註二(ii)所載之現金流量對沖會計政策處理。

(v) 其他儲備

其他儲備包括(i)成立於中國內地之企業之法定儲備。根據中華人民共和國(「中國」)適用於外資全資擁有企業之條例及守則，外資全資擁有企業在年度內需要轉撥按中國會計守則計算之除稅後盈利之不少於10%至儲備基金，直至此儲備基金之結存達至該企業註冊資本之50%；及(ii)轉換期權益儲備，此乃本集團所發行之債券(參閱附註卅二)所附帶轉換權利相關之權益部分。金額已扣減相關交易成本後列賬以及其後不會被重新分類至損益。

卅七 資本管理

本集團進行資本管理之基本目標是確保本集團有持續經營之能力，從而能夠持續為股東帶來財務上回報及藉合理成本以籌措財政資源。

本集團按其審慎財務管理政策定期檢討和管理其資本架構。本集團保持一個財政上穩健之資本狀況，及在適當時根據金融及資本市場及經濟情況之顯著轉變對資本架構作出調整。

本集團是以借貸比率為監控其資本架構之基準。借貸比率乃為經營物業發展及物業投資業務公司最普遍採用之量度資本管理標準之一。借貸比率是根據本集團於報告期間結束日之債務淨額(為本集團之銀行及其他借款及關連公司借款合計(統稱「債務總額」)減現金及銀行結餘)及股東權益而計算所得。

截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本集團之財務策略(比對相應截至二零二四年十二月三十一日止年度並無改變)是以具吸引力之借貸成本取得長期融資，藉以支持本集團來年發展其於香港及中國內地之土地儲備。於本年度內，本集團持續維持低借貸比率水平，此有助於儘量減低任何因本地及/或國際金融市場、資本市場以及經濟情況之不可預見之負面變化所帶來之不良影響。

本集團於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日之借貸比率如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
銀行及其他借款(包括擔保票據及債券之債務部分)償還期：		
— 一年內	9,331	17,586
— 一年後但兩年內	15,175	20,081
— 兩年後但五年內	36,749	22,824
— 五年後	17,619	21,745
關連公司借款(附註卅四)	3,543	3,672
債務總額	82,417	85,908
減：現金及銀行結餘	(22,198)	(17,919)
債務淨額	60,219	67,989
股東權益	322,464	322,147
借貸比率(%)	18.7%	21.1%

截至二零二五年十二月三十一日止年度(二零二四年：無)以及於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本公司或任何附屬公司均不受制於外部施加之資本要求規定。

卅八 收購及轉讓附屬公司

(a) 收購附屬公司

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無收購附屬公司。相應截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團收購若干於香港從事物業發展及物業投資之附屬公司

有關於收購之資產及所承擔之負債於收購附屬公司各自日期之公允價值如下：

	二零二四年 港幣百萬元
投資物業(附註十五(a))	299
存貨	84
應收賬款及其他應收款	4
應付賬款及其他應付款	(31)
應付稅項	(18)
可辨別資產淨值之公允價值	338
代表：	
現金代價款支付	338
收購所產生之現金流出淨額：	
現金代價款支付	(338)

(b) 轉讓附屬公司

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團(i)向其兩間合營企業轉讓兩間全資附屬公司之100%股權權益，該兩間全資附屬公司於香港分別從事物業發展及擁有供發展後銷售之待發展租賃土地，並且該等交易亦構成本集團之關連人士交易；及(ii)向一名獨立第三方轉讓其於一間附屬公司之全部權益及股東借款，該附屬公司之唯一資產為位於香港衛城道8號「天御」第二期第一座之持有作為投資物業之兩個物業單位。

相應截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團向一名獨立第三方轉讓其於一間全資附屬公司之100%股權權益，該全資附屬公司擁有「港匯東」(為位於香港北角電氣道218號之一項投資物業)。

卅八 收購及轉讓附屬公司(續)

(b) 轉讓附屬公司(續)

轉讓對本集團之資產及負債有以下影響：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
投資物業	(附註十五(a))613	2,208
存貨	92	-
應收賬款	-	5
預付費用及按金	1	2
應付賬款及應付費用	-	(5)
已收租約及其他按金	(1)	(11)
資產淨值	705	2,199
合營企業權益	(59)	-
銷售費用及專業費用	81	24
轉讓持有投資物業之一間附屬公司權益之收益/(虧損)淨額(附註六)	381	(2)
轉讓持有供發展後銷售之待發展租賃土地及供發展後銷售之 待發展物業之附屬公司權益之收益淨額(附註六)	203	-
總代價	1,311	2,221
轉讓所產生之現金流入淨額：		
總代價	1,311	2,221
應收代價款	(236)	-
	1,075	2,221

卅九 資本承擔

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團並未於本財務報表內計提之資本承擔如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
(a) 就物業收購及未來發展費用及有關內部裝置成本，並已簽約之承擔	7,248	10,062
已由董事批准但尚未簽約之未來發展費用及有關內部裝置成本	6,571	8,968
	13,819	19,030
(b) 本集團應佔合營企業及若干聯營公司之資本承擔：		
就物業收購及未來發展費用及有關內部裝置成本，並已簽約之承擔	2,112	3,288
已由董事批准但尚未簽約之未來發展費用及有關內部裝置成本	1,132	2,378
	3,244	5,666

四十 重要租賃安排

(a) 出租人

本集團租出若干土地/物業。這些租賃一般初步為期一年至三年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。有關物業賬面淨值之進一步資料已刊載於附註十五。

本集團根據不可解除之租賃在日後應收之最低租賃付款額如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
一年內	4,906	4,966
一年後但兩年內	3,473	3,311
兩年後但三年內	2,090	1,996
三年後但四年內	1,086	1,202
四年後但五年內	617	754
五年後	591	1,047
	12,763	13,276

四十 重要租賃安排(續)

(b) 承租人

本集團以經營租賃租入若干物業。這些租賃一般初步為期一年至五年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。

四十一 或然負債

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團之或然負債包括以下各項：

- (a) 有關本集團承諾賠償予陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)於二零零六年十二月就有關完成出售若干附屬公司及股東貸款予陽光房地產基金事項(「完成出售」)並根據本集團與陽光房地產基金所簽訂稅務契約，於完成出售時或之前所發生事項、回補直至完成出售時所獲授予之商業樓宇免稅額及資本性免稅額、及於完成出售或之前物業重新分類之相關任何稅務負債所產生之或然負債為港幣11,000,000元(二零二四年：港幣11,000,000元)；
- (b) 有關擔保本集團之附屬公司及合營企業項目就應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書、保證書及承諾之或然負債合共應佔金額為港幣242,000,000元(二零二四年：港幣245,000,000元)；
- (c) 本集團代於中國內地之本集團發展項目之物業單位之買方(相關之房產證於二零二五年十二月三十一日尚未發出)向金融機構提供擔保金額為港幣946,000,000元(二零二四年：港幣2,647,000,000元)，該等擔保於房產證發出後將被解除。擔保金額之減少主要乃由於截至二零二五年十二月三十一日止年度有關本集團位於宜興市及石家莊市兩個項目之擔保已於房產證發出後被解除；
- (d) 有關本集團向一間貸款銀行提供一項不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團擁有20%權益之一間合營企業(參與香港大嶼山東涌「東薈城」商業物業發展)與該貸款銀行於二零二五年四月二十五日所訂立之一項貸款額度協議(乃根據二零二一年四月二十六日所訂立之前貸款額度協議項下之貸款進行再融資)項下已經提取借款之相關還款責任，本集團應佔及按本集團於該合營企業權益比例，就該項擔保所產生之或然負債金額為港幣430,000,000元(二零二四年：港幣430,000,000元)；

四十一 或然負債(續)

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團之或然負債包括以下各項：(續)

- (e) 有關本集團向若干貸款銀行提供不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團分別擁有29.3%權益、30%權益、18%權益及30%權益之四間合營企業(均參與啟德發展區住宅物業發展)與該等貸款銀行分別於二零一九年七月八日、二零一九年十二月四日、二零二零年六月一日及二零二零年十月三十日所訂立之若干貸款額度協議項下可能提取最高借款金額之相關還款責任，由於合營企業股東(包括本集團)已分別於二零二五年二月二十八日、二零二五年十一月二十六日、二零二五年十二月一日及二零二五年九月二十六日全額償還該等貸款，並因此擔保於各有關日期已屆失效，因此本集團應佔及按本集團於該等合營企業權益比例，就各項擔保所產生之或然負債金額分別為零(二零二四年：港幣1,670,000,000元)、零(二零二四年：港幣2,100,000,000元)、零(二零二四年：港幣1,314,000,000元)及零(二零二四年：港幣2,940,000,000元)；
- (f) 按照市區重建局(「市建局」)及本公司之一間全資附屬公司(「第一發展商」)於二零二一年十月十二日簽署之發展協議，有關市建局於香港九龍土瓜灣庇利街/榮光街所擁有之一幅土地，本公司需就該發展協議向市建局發出不可撤回及無條件之擔保，以承諾及保證第一發展商履行其所有責任。上述之擔保已於二零二二年二月二十四日由一項新擔保(「新擔保」)所取代，該項新擔保由本公司、Empire Development Hong Kong (BVI) Limited (「Empire」)及希慎興業有限公司(「希慎」)作為擔保人，乃有關於第一發展商之股權架構變更事宜(已於二零二二年二月二十四日完成，並據此本集團、Empire及希慎分別實益持有第一發展商經股權架構變更後之已發行股本50%、25%及25%之股權權益)而簽訂。於新擔保項下，本集團之或然負債將會減少至按照本集團於第一發展商(作為一間合營企業)之應佔50%權益之相應金額；
- (g) 就兩間貸款銀行於二零二三年十二月二十九日與第一發展商(定義見上文)所訂立及最高融資額度為港幣6,556,000,000元之貸款額度協議(提取貸款之其中部分用以對一間貸款銀行於二零二二年七月二十五日與第一發展商所訂立之先前貸款額度協議(最高融資額度為港幣3,276,000,000元)進行再融資、及該先前貸款額度已於二零二四年一月二十八日屆滿)項下可能提取最高借款金額之50%相關還款責任，本集團向該等貸款銀行提供一項不可撤回、無條件及可分割之擔保。於二零二五年十二月三十一日，本集團應佔及按本集團於第一發展商(作為一間合營企業)之應佔50%權益比例，就此項擔保可能面對之或然負債最高金額為港幣3,278,000,000元(二零二四年：最高金額為港幣3,278,000,000元)；及
- (h) 本集團向一間貸款銀行提供不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團於一間合營企業(該合營企業(「第二發展商」)從事發展位於香港鰂魚涌英皇道983-987A號及濱海街16-94號之一幅土地，其中本集團擁有第二發展商50%股權權益)與該貸款銀行於二零二五年十二月十七日所訂立最高融資額度為港幣2,300,000,000元之貸款額度協議(該金額用作再融資先前借予第二發展商以收購地塊作為發展用途之前股東貸款)項下可能提取最高借款金額之50%相關還款責任。本集團應佔及按本集團於第二發展商權益比例，就此項擔保所產生之或然負債最高金額為港幣1,150,000,000元(二零二四年：無)。

四二 重大關連人士交易

除披露於本財務報表中其他地方內之交易及結餘以外，本集團於兩個年度內進行下列重大關連人士交易：

(a) 與同母系附屬公司之交易(註(iv))

本集團與其同母系附屬公司於兩個年度之重大關連人士交易，詳情如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
捐款收入(註(iii))	10	5
租金收入(註(iii))	19	6
其他利息支出及借貸成本(註(i))	2,113#	2,877#
行政費用收入(註(iii))	11	11
透過收購附屬公司而購買物業之已支付代價款(註(iiii))	-	44

(b) 與聯營公司及合營企業之交易(註(iv))

本集團與其聯營公司及合營企業於兩個年度之重大關連人士交易，詳情如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
建築收入(註(iii))	5	1,175
租金收入(註(iii))	22	15
支付現金租金(註(iii)及註(v))	175	176
管理費收入(註(iii))	-	8
保安服務費收入(註(iii)及註(vii))	34	32
其他利息收入(註(i))	66	119
其他利息支出(註(i))	28	54
租務佣金收入(註(iii))	8	9
電訊網絡安裝支出(註(iii))	21	15
物業及租務管理服務費收入及其他物業配套服務費收入(註(vi))	47#	48#
資產管理服務費收入(註(vi))	87#	89#

四二 重大關連人士交易 (續)

(c) 與關連公司之交易 (註(iv))

- (i) 本集團與其關連公司(由已故李兆基博士之私人家族信託所控制)於兩個年度之重大關連人士交易，詳情如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
租金收入(註(iii))	75#	78#

- (ii) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團應付關連公司(由本公司若干董事之親戚所控制)之利息支出(註(ii))總金額為港幣86,000,000元(二零二四年：港幣97,000,000元)。

註：

- (i) 利息收入及支出乃按當時有關貸款結餘額並參考香港銀行同業拆息利率、港元優惠利率、人民幣貸款市場報價利率、中國人民銀行發佈之人民幣貸款基準利率或借款協議所訂立之利率(視乎情況而定)計算。
- (ii) 此交易為代付成本或代付成本加上若干百分比之服務費用。
- (iii) 董事認為此等交易乃按一般商業條款及於正常業務範圍內進行。
- (iv) 於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日之同母系附屬公司借款及關連公司借款可參考本集團於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日之本集團綜合財務狀況表，而其條款已分別載於附註卅三及附註卅四。於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日之應收/應付聯營公司及合營企業款項已載於附註二十、附註廿一、附註廿五及附註廿八。
- (v) 截至二零二五年十二月三十一日止年度之金額港幣175,000,000元亦包括源自支付予陽光房地產基金於本年度內之現金租金金額為港幣10,000,000元(二零二四年：相應截至二零二四年十二月三十一日止年度之金額港幣176,000,000元亦包括源自支付予陽光房地產基金於相應截至二零二四年十二月三十一日止年度之現金租金金額為港幣11,000,000元)。該項交易乃根據本集團與陽光房地產基金所訂立之有關協議/契約之條款進行。
- (vi) 截至二零二五年十二月三十一日止年度及二零二四年十二月三十一日止年度之金額乃有關源自陽光房地產基金之服務費收入。該等交易乃根據本集團與陽光房地產基金所訂立之有關協議/契約之條款進行。
- (vii) 截至二零二五年十二月三十一日止年度之金額港幣34,000,000元包括源自陽光房地產基金於本年度內之保安服務費收入金額為港幣1,000,000元(二零二四年：相應截至二零二四年十二月三十一日止年度之金額港幣32,000,000元包括源自陽光房地產基金於相應截至二零二四年十二月三十一日止年度之保安服務費收入金額為港幣200,000元)。該項交易乃根據本集團與陽光房地產基金所訂立之有關協議/契約之條款進行。

四十二 重大關連人士交易(續)

(d) 與陽光房地產基金(為本公司之關聯人士)之交易

按照上市規則，自二零零九年四月三十日起，陽光房地產基金被視為本公司之關聯人士。本集團與陽光房地產基金於本年度之重大關連人士交易之詳情已於上述附註四十二(b)內披露。

(e) 與本公司一名董事及其所擁有之一間公司之交易

- (i) 本公司董事李家傑博士以墊款方式(「墊款」)向恒基(中國)投資有限公司(「恒中投資」，為本公司間接持有之一間全資附屬公司)提供資金，於二零二五年十二月三十一日之尚未償還結餘為港幣44,000,000元(二零二四年：港幣44,000,000元)以作為恒中投資於中國內地業務營運所需。此墊款屬無抵押、免息及無固定還款期。
- (ii) 李家傑博士透過其擁有之一間公司(「實體」)於本集團之一間聯營公司擁有個別之權益，而本集團則透過此聯營公司持有一項位於中國內地發展項目之權益。該實體同意及已根據其於此聯營公司之股本權益百分比，以免息墊款方式向此聯營公司提供融資。於二零二五年十二月三十一日，該實體向上述聯營公司墊支之尚未償還結餘金額為港幣80,000,000元(二零二四年：港幣80,000,000元)。此款項屬無抵押及無固定還款期。

(f) 主要管理層成員

主要管理層成員之酬金披露於附註八。

- # 該等關連人士交易(及包括在載列於上述附註(c)之截至二零二五年十二月三十一日止年度，源自關連公司之租金收入港幣75,000,000元(二零二四年：港幣78,000,000元)內之一筆金額為數港幣39,000,000元(二零二四年：港幣42,000,000元))亦構成上市規則所界定之關連交易及/或持續關連交易，有關詳情載列於本公司截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度年報內之董事局報告中「於交易、安排或合約及關連交易/持續關連交易之權益」一段。

四三 本公司之財務狀況表及權益變動

(a) 財務狀況表

	附註	於二零二五年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		14	14
附屬公司權益	十九	130,031	131,446
聯營公司權益		103	97
合營企業權益		1,569	1,328
		131,717	132,885
流動資產			
應收賬款及其他應收款		65	65
現金及銀行結餘		2	5
		67	70
流動負債			
應付賬款及其他應付款		38	38
		38	38
流動資產淨值			
		29	32
總資產減流動負債			
		131,746	132,917
非流動負債			
應付附屬公司款項		21,574	20,079
應付聯營公司款項		–	2
應付合營企業款項		97	85
		21,671	20,166
資產淨值			
		110,075	112,751
資本及儲備			
股本	四十三(b)	52,345	52,345
保留盈利	四十三(c)	57,730	60,406
權益總額			
		110,075	112,751

由董事局於二零二六年三月二十三日核准並許可發出。

董事

李家傑博士
李家誠博士

四三 本公司之財務狀況表及權益變動(續)

(b) 權益變動

	附註	股本 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二零二四年一月一日之結餘		52,345	60,161	112,506
二零二四年之權益變動：				
本年度盈利及全面收益總額		-	8,960	8,960
批准及支付屬於上一財政年度之股息	十一(b)	-	(6,294)	(6,294)
宣派及支付本年度之股息	十一(a)	-	(2,421)	(2,421)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日之結餘		52,345	60,406	112,751
二零二五年之權益變動：				
本年度盈利及全面收益總額		-	6,039	6,039
批准及支付屬於上一財政年度之股息	十一(b)	-	(6,294)	(6,294)
宣派及支付本年度之股息	十一(a)	-	(2,421)	(2,421)
於二零二五年十二月三十一日之結餘		52,345	57,730	110,075

四三 本公司之財務狀況表及權益變動(續)

(c) 股本

	本集團及本公司			
	股份數目		金額	
	二零二五年 百萬股	二零二四年 百萬股	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
已發行及繳足之普通股股本： 於一月一日及十二月三十一日	4,841	4,841	52,345	52,345

按照列載於香港《公司條例》第135條，本公司之股份不帶有票面值。

根據香港《公司條例》第135條，由於公司的股份不再有票面值，因此本公司的股本並沒有改變。

(d) 可分派之儲備

於二零二五年十二月三十一日，本公司根據香港《公司條例》第6部分之規定而計算之可分派予本公司股東之儲備合共為港幣57,730,000,000元(二零二四年：港幣60,406,000,000元)。如載列於附註十一(a)，於報告期間結束日後，董事擬派發末期股息每股港幣7角6仙(二零二四年：每股港幣1元3角)，總數為港幣3,679,000,000元(二零二四年：港幣6,294,000,000元)。此末期股息並未於報告期間結束日確認為負債。

四四 於報告期間結束日後之非調整事項

董事於報告期間結束日後擬派發末期股息。有關進一步詳情披露於附註十一。

四五 直屬母公司及最終控股公司

於二零二五年十二月三十一日，董事認為本集團之直屬母公司及最終控股公司乃在香港註冊成立之恒基兆業有限公司。恒基兆業有限公司並無編製供公眾使用之財務報表。

主要附屬公司

於二零二五年十二月三十一日

主要附屬公司之詳情如下：

	註	已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(A) 物業發展				
(i) 於香港註冊及經營業務				
昌鳴有限公司	(i)	1	–	100
海信投資有限公司		1	–	100
忠寶發展有限公司	(i)	1	–	100
Avion Investment Limited	(i)	3,000,000	100	–
祺星有限公司		2	–	100
昌偉投資有限公司	(i)	1	–	100
昌輝發展有限公司		1	–	100
德廣置業有限公司	(i)	1	–	100
廣益發展有限公司		1	–	100
快寶投資有限公司	(i)	1	–	100
科美發展有限公司	(i)	1	–	100
仁星有限公司	(i)	1	–	100
香港海島建設地產有限公司	(i)	500,000	–	100
東滿有限公司	(i)	1	–	100
華貴企業有限公司		1	–	100
信彩發展有限公司		10,000	–	100
南冠發展有限公司		1	–	100
星漢投資有限公司		1	–	100
樂晶有限公司	(i)	1	–	100
進禧有限公司		1,000	–	100
添永發展有限公司	(i)	1,000	–	90.10
榮彩發展有限公司	(i)	2	100	–

	已發行/ 實繳註冊股本	股權權益擁有百分比		應佔附屬公司 盈利之百分比
		本公司	附屬公司	
(ii) 於中國內地成立及經營業務				
有限責任公司				
北京恒榆房地產開發有限公司	人民幣1,689,338,000元	–	100	100

	註	已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(B) 物業投資				
(i) 於香港註冊及經營業務				
實冠置業有限公司	(i)	10,000	–	100
耀基發展有限公司	(i)	1	–	100
地隆置業有限公司	(i)	200	–	100
怡穎發展有限公司	(i)	100,000	–	100
凱峯企業有限公司	(i)			
–A股		14,990,000	100	–
–B股		200	–	–
康翠發展有限公司	(i)			
–A股		100	100	–
–B股		2	–	–
敬新有限公司	(i)	2	100	–
國基發展有限公司	(i)	1	–	100
正信有限公司	(i)	200,000	–	100
崇景建業有限公司	(i)			
–普通A股		100	100	–
–無投票權遞延股份A股		2,000,000	100	–
–B股		2	–	–
傑耀發展有限公司	(i)	100,100	–	100
希祿發展有限公司	(i)	10,000	–	100

主要附屬公司

於二零二五年十二月三十一日

	已發行/ 實繳註冊股本 港元 (除註明以外)	股權權益擁有百分比		應佔附屬公司 盈利之百分比
		本公司	附屬公司	
(B) 物業投資 (續)				
(ii) 於中國內地成立及經營業務				
中外合作經營企業				
廣州市廣安房產發展有限公司	68,706,000美元	—	100	100
廣州廣恒房產發展有限公司	73,836,000美元	—	100	100
廣州廣南房產發展有限公司	87,458,000美元	—	100	100
外商獨資企業				
北京高億房地產開發有限公司	706,000美元	—	100	100
廣州捷駿房地產開發有限公司	21,900,000	—	100	100
上海益基房地產開發有限公司	630,000,000美元	—	100	100
上海濱恒房地產開發有限公司	350,000,000美元	—	100	100
上海恒成置業發展有限公司	760,000美元	—	100	100
上海恒智房地產開發有限公司	617,000美元	—	100	100

	註	已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(C) 財務				
(i) 於香港註冊及經營業務				
廣冠發展有限公司		1	–	100
恒基(中國)財務有限公司	(i)	10,000	–	100
地財有限公司	(i)	1,000,000	–	100
裕時發展有限公司	(i)	2	–	100
聯泰國際有限公司		1	–	100
成冠發展有限公司		2	–	100
(ii) 於英屬處女群島註冊及經營業務				
Happy Ever Holdings Limited		1美元	–	100
Henderson Land Finance Limited		1美元	100	–
Henderson Land MTN Limited	(i)	1美元	–	100
(D) 建築				
於香港註冊及經營業務				
裕民建築有限公司		35,000,000	100	–
置嘉建築機械有限公司		1	–	100
享寶建築有限公司		1	–	100
恒麗建築有限公司		2	–	100
恒順建築有限公司		2	–	100
恒達建築有限公司		200	–	100
香港預製構件有限公司		2	–	100
(E) 物業管理				
於香港註冊及經營業務				
比華利山(物業管理)有限公司		2	–	100
花都廣場管理有限公司		10	–	60
冠威管理有限公司		2	–	100
尊家管業有限公司		1	–	100
恒鞍物業管理有限公司		2	–	100
恒益物業管理有限公司		10,000,000	100	–
恒基陽光資產管理有限公司	(i)	38,800,000	–	100
恒基陽光物業管理有限公司	(i)	1	–	100
新都城管理有限公司		2	–	100
港灣豪庭管理有限公司		2	–	100
銀座38管理有限公司		1	–	100
天盛管理有限公司		2	–	100
新港城物業管理有限公司		2	–	100
偉邦物業管理有限公司		2	100	–

主要附屬公司

於二零二五年十二月三十一日

	註	已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(F) 投資控股				
(i) 於香港註冊及經營業務				
賓勝置業有限公司		2	–	100
順好有限公司	(i)	1	–	100
兆權發展有限公司		2	100	–
踞威置業有限公司		2	–	100
登銘置業有限公司		2	–	100
迪斯利置業有限公司		2	–	100
豐道置業有限公司		200	100	–
Gainwise Investment Limited		2	–	100
Graf Investment Limited	(i)	2	–	100
恒基(中國)投資有限公司	(i)			
– 普通股		2	–	100
– 無投票權遞延股份		2	–	100
恒基中國地產有限公司	(i)	3,000,000,000	–	100
恒基兆業發展有限公司		612,926,901	–	69.27
Macrostar Investment Limited		2	–	100
敏昌發展有限公司	(i)	2	100	–
敏勝置業有限公司		2	–	100
Medley Investment Limited		2	–	100
謙耀置業有限公司		2	100	–
美麗華酒店企業有限公司	(i)	2,227,023,217	–	50.075
Mount Sherpa Limited	(i)	2	–	100
Paillard Investment Limited	(i)	2	–	100
偉輝發展有限公司		55	100	–
Wiselin Investment Limited	(i)	2	–	100
(ii) 於香港註冊，在中國內地經營業務				
恒新石業有限公司	(i)	10,000	64	–

	註	已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(F) 投資控股(續)				
(iii) 於英屬處女群島註冊及經營業務				
Cobase Limited		1美元	–	100
Higgins Holdings Limited		1美元	–	100
Landso Investment Limited		100美元	–	65
Midlink Limited	(i)	1美元	–	100
Multiglade Holdings Limited		1美元	–	100
Richful Resources Limited		1美元	–	100
Starland International Limited		1美元	100	–
新麗投資有限公司		1美元	–	100
Threadwell Limited		1美元	–	100
(G) 百貨商店業務和超級市場及 百貨商店綜合業務經營及管理 於香港註冊及經營業務				
Citistore (Hong Kong) Limited		1	–	100
Unicorn Stores (HK) Limited		35,000,000	–	100
(H) 酒店經營及管理 於香港註冊及經營業務				
Contender Limited	(i)	200,000	–	100
高遠投資有限公司		100,000	–	100
聰明居有限公司	(i)	10,000	–	100
Mira Moon Limited	(i)	1	–	100
美麗華酒店管理有限公司	(i)	10,000	–	100
(I) 餐飲業務 於香港註冊及經營業務				
翠亨邨茶寮有限公司	(i)	500,000	–	100
(J) 旅遊業務 於香港註冊及經營業務				
美麗華旅遊有限公司	(i)	13,000,000	–	53.85
油蔴地旅遊有限公司	(i)	3,500,000	–	100

主要附屬公司

於二零二五年十二月三十一日

	註	已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(K) 管理及代理服務				
於香港註冊及經營業務				
恒基兆業停車場管理有限公司	(i)	2	–	100
恒基租務代理有限公司	(i)	1	–	100
恒基物業代理有限公司		200,000	–	100
恒基兆業地產代理有限公司	(i)	200	100	–
(L) 專業服務及其他				
於香港註冊及經營業務				
恒愛慈善基金有限公司		–	–	100
恒基企業服務有限公司		1	–	100
恒基溫暖工程基金有限公司		–	100	–
宏力保安服務有限公司	(i)			
– 普通股		10,000	–	100
– 非累積優先股		400	–	100

註：

(i) 經由畢馬威會計師事務所審核之公司。

上表載列董事認為對本集團之業績、資產或負債有重大影響，或業務活動對本集團之業務組合有代表性之主要附屬公司。

主要聯營公司

於二零二五年十二月三十一日

所有主要聯營公司均於香港註冊及經營，其詳情如下：

	權益擁有百分比		主要業務
	本公司	附屬公司	
上市公司			
香港小輪(集團)有限公司	-	33.41	地產發展、地產投資、渡輪、船廠及相關業務、醫療保健、醫學美容和美容服務及證券投資
陽光房地產投資信託基金	-	23.46	物業投資
香港中華煤氣有限公司	-	41.53	燃氣生產、輸送與銷售及相關產品/服務銷售、供水及廢物處理、可再生能源業務、延伸業務，以及經營先進燃料業務
非上市公司			
星際發展有限公司	-	33.33	物業投資
承啟有限公司	-	22.80	物業發展

上表載列董事認為對本集團之業績、資產或負債有重大影響，或業務活動對本集團之業務組合有代表性之主要聯營公司。

主要合營企業

於二零二五年十二月三十一日

除特別註明以外，所有主要合營企業均於香港註冊及經營，其詳情如下：

	權益擁有百分比		主要業務
	本公司	附屬公司	
Billion Ventures Limited (於英屬處女群島註冊及在香港經營業務)	—	50	投資控股
Central Waterfront Property Investment Holdings Limited (於英屬處女群島註冊及在香港經營業務)	—	34.21	投資控股
迎海管理有限公司	—	50	物業管理服務
Honster Investment Limited (於英屬處女群島註冊及在香港經營業務)	—	50	投資控股
Infinite Sun Limited	—	30	物業發展
祥寶投資(成都)有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	—	30	物業發展
Marble Edge Investments Limited	—	18	物業發展
永利星發展有限公司	—	50	物業發展
Newfoundworld Holdings Limited	—	20	物業投資及酒店經營
盛意發展有限公司	—	25	物業發展
盛恒(西安)房地產開發有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	—	50	物業發展
盛兆(西安)房地產開發有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	—	50	物業發展
添富利物業有限公司	—	49.18	物業發展
尚悅管理有限公司	—	50	物業管理服務
瑞建控股有限公司	—	30	物業發展
Voyage Mile Limited	—	29.30	物業發展
上海富洲濱江開發建設投資有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	—	51	物業發展
廣州奧昇置業有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	—	50	物業發展
北京恒合天基房地產開發有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	—	50	物業發展

上表載列董事認為對本集團之業績、資產或負債有重大影響，或業務活動對本集團之業務組合有代表性之主要合營企業。

董事局

執行董事

李家傑博士
(主席兼董事總經理)
李家誠博士
(主席兼董事總經理)
林高演博士(副主席)
葉盈枝
馮李煥琮
郭炳濠
孫國林
黃浩明
馮孝忠教授

非執行董事

李王佩玲

獨立非執行董事

鄭志強
高秉強教授
胡經昌
胡家驃
潘宗光教授
歐肇基

審核委員會

鄭志強*
高秉強教授
胡經昌
歐肇基

薪酬委員會

胡經昌*
李家傑博士
李家誠博士
林高演博士
鄭志強
高秉強教授
歐肇基

提名委員會

胡經昌*
李家傑博士
李家誠博士
馮李煥琮
鄭志強
高秉強教授
歐肇基

企業管治委員會

鄭志強*
潘宗光教授
歐肇基

舉報委員會

林高演博士*
高秉強教授
胡經昌

公司秘書

廖祥源

註冊辦事處

香港中環金融街8號
國際金融中心二期72-76樓
電話 : (852) 2908 8888
傳真 : (852) 2908 8838
網站 : www.hld.com
電子郵件 : henderson@hld.com

股份登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心46樓

股份上市

香港聯合交易所有限公司(股份代號: 12)

股份亦以美國預託證券第一級計劃之形式
在美國買賣
(票據代號: HLDCY
證券識別統一號碼: 425166303)

授權代表

林高演博士
廖祥源

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師
於《會計及財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師

律師

胡關李羅律師行
羅文錦律師行

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
星展銀行, 香港分行
華僑銀行有限公司
興業銀行, 香港分行
MUFG Bank, Ltd.

* 委員會主席

集團行政人員

李家傑博士
GBM, GBS, JP, DBA (Hon)
總經理

李家誠博士
GBS, JP, DSSc (Hon)
總經理

林高演博士
GBS, SBS, FCILT, FHKIoD, DB (Hon), DBA (Hon),
DSocSc (Hon)
副總經理

葉盈枝
LLB, FCG, FCA
助理總經理

部門行政人員

集團拓展部

葉盈枝
LLB, FCG, FCA
執行董事

地產策劃(一)部

余惠偉
JP, BA (AS), B Arch, FHKIA, HonFHKIPM,
Authorised Person (Architect), Registered Architect (HK)
總經理

地產策劃(二)部

郭文祥
BA (AS), B Arch (Dist), MSc (Con P Mgt),
EMBA, FHKIA, MAPM, RIBA,
Authorised Person (Architect), Registered Architect (HK)
總經理

地產發展部

黃浩明
JP, MSc, MEcon, FHKIS, MRICS, MCIArb, RPS (GP)
執行董事

余漢坤
BSc (Hon), MRICS, MH, JP
總經理

梁樹基
BA (Hons), MHKIP, MRTPI,
MCIP, RPP (HK), MCILT
高級副總經理

地產計劃部

梁錦亮
MSc, PGDMS, FHKIS, RPS (GP)
總經理

建築部

黃永灝
BBS, JP, BSc, FICE, FHKIE, FIHT, FHKIHT, RPE
總經理

姚志堅
BSc (Bldg), MSc, MCIOB, MRICS, MASI, FHKICM, FHKIE
副總經理

工程部

陳柱輝
MBA, MSc (Eng), BSc (Eng), FHKIE, CEng, MStructE, MICE,
RPE (Civil, Structural), RSE, RI (E)
總經理

營業部

黃文華博士
DFinTech, MSc (Real Estate), LLB, PCLL, Solicitor
高級總經理

營業(一)部

林達民
MEM (UTS), DMS, MHIREA
總經理

營業(二)部

韓家輝
BSc, MRICS, MHKIS, RPS (GP)
總經理

集團租務部

李佩雯
BHum (Hons)
高級總經理

集團租務(一)部

李敬恩
BA, MSc (Real Estate)
總經理

集團租務(二)部

陳德鳴
MBA (Dist), MHousMan, BSc (Surv),
FHKIS, RPS (BS), RPS (PD), RPHM
總經理

物業管理部

孫國林
SBS, BBS, MH, JP, FHIREA
執行董事

零售及酒店管理部

李寧
BSc, MBA
總經理

工商舖租售部

黃劍榮博士
BA (AS), B Arch, PhD (Finance), FHKIA,
Registered Architect (HK), Authorised Person (List 1, HK)
總經理

總經理部

倪同喜
FRICS, MHKIS, AACI
經理

黃劍榮博士
BA (AS), B Arch, PhD (Finance), FHKIA,
Registered Architect (HK), Authorised Person (List 1, HK)
集團顧問

于正人
BSc, MBA, ACA, CFA, MRICS
主席顧問

財務部

馮孝忠教授
SBS, BBS, JP, BA, CMA (Australia), FIPA (Australia)
執行董事/首席財務總監

郭炳濠
BSc, MSc, Post-Graduate Diploma in Surveying, FRICS,
ACIB
執行董事

出納部

馮李煥琮
總司庫

可持續發展部

于正人
BSc, MBA, ACA, CFA, MRICS
主管

人力資源部

林高演博士
GBS, SBS, FCILT, FHKIoD, DB (Hon), DBA (Hon),
DSocSc (Hon)
執行董事

梁詩敏
MBA, BBA, GPHR, PCTC, Certified ESG Planner CEP®
總經理

公司秘書部

廖祥源
BEc, FCPA, CA ANZ, FCG, HKFCG
總經理

會計部

黃永基
BSc (Econ), FCA
總經理

稽核部

蔡錦輝
B Comm, CPA (Canada), CMA
總經理

資訊科技部

甘德璋
BSCCN
總經理

企業傳訊部

梁美寶
BA, MA
總經理

財務日程表

中期業績	已於二零二五年八月二十日(星期三)公佈
全年業績	已於二零二六年三月二十三日(星期一)公佈
年報	已於二零二六年四月二十五日(星期六)寄予股東
暫停辦理股份過戶登記	(1) 為決定合資格出席股東週年大會並於會上投票之股東身份，將於二零二六年五月二十八日(星期四)至二零二六年六月二日(星期二)暫停辦理股份過戶登記手續 (2) 為決定有權享有建議派發之末期股息之股東身份，將於二零二六年六月八日(星期一)至二零二六年六月十日(星期三)暫停辦理股份過戶登記手續
股東週年大會	將於二零二六年六月二日(星期二)舉行
股息—中期	每股港幣五角(不設以股代息)—已於二零二五年九月十七日(星期三)派發
—末期(建議)	每股港幣七角六仙(不設以股代息)—將於二零二六年六月二十三日(星期二)派發

|||||

前瞻性陳述

本年報載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事局根據所經營的業內及市場現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他非本公司所能控制之因素而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

