

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。

主席報告摘要

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^(註2)為港幣六十億六千三百萬元，較去年度減少38%。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，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，較去年度減少10%。

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。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。

集團之三大業務範疇：

「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。

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

此廣告所載資料並不構成法定業績公告，有關業績公告已上載於本公司之網站(www.hld.com)及香港交易及結算所有限公司之「披露易」網站(www.hkexnews.hk)。