

**希慎興業有限公司  
2022 年全年業績****摘要**

- **2019 冠狀病毒持續第三年，加上緊張的地緣政局、戰爭、通脹、加息及供應鏈受干擾、能源和糧食危機等宏觀經濟因素，全球面對重重陰霾**
- **香港亦難獨善其身。旅遊限制及 2019 冠狀病毒相關防疫措施於 2022 年進一步削弱香港的經濟活動**
- **近日，香港與內地恢復通關及放寬 2019 冠狀病毒相關的限制措施，整體有助恢復市場信心及刺激顧客消費意慾**
- **希慎已啟動涵蓋利園區及希慎廣場兩大核心資產的區域活化計劃，配合加路連山道項目的發展，將大幅擴展其版圖及覆蓋。希慎將致力通過持續提升及動態策劃，使利園區成為全港熱點之一**
- **本集團持續建立策略支柱以配合核心業務組合**
- **寫字樓及商舖業務組合承租率分別為 90%及 99%**
- **營業額及基本溢利分別按年下跌 4.1% 及 8.6%**
- **非現金性的投資物業之公平值變動導致 2022 年錄得公佈虧損**
- **憑藉穩健的核心盈利，本集團宣佈派發第二次中期股息為每股 117 港仙**

## 業績

		截至 12 月 31 日止年度			
		附註	2022 年	2021 年	變動
營業額	百萬港元	1	3,460	3,608	-4.1%
經常性基本溢利	百萬港元	2	2,063	2,330	-11.5%
基本溢利	百萬港元	3	2,129	2,330	-8.6%
公佈(虧損)溢利	百萬港元	4	(1,157)	1,383	n/m
每股基本(虧損)盈利	港仙		(112)	133	n/m
全年每股股息	港仙		144	144	±0%
		於 12 月 31 日			
			2022 年	2021 年	
股東權益	百萬港元	5	70,200	73,870	-5.0%
每股資產淨值	港元	6	68.4	71.4	-4.2%

n/m: 並無意義

### 附註：

1. **營業額**包括於年內從香港租賃投資物業組合所得的總租金收入及從物業管理服務所得的管理費收入。
2. **經常性基本溢利**，非香港財務報告準則計量，為本集團核心物業投資業務的表現指標，是從基本溢利中扣除非經常性項目。
3. **基本溢利**，非香港財務報告準則計量，是(i)從公佈(虧損)溢利中扣除未變現投資物業之公平值變動及非來自本集團核心物業投資業務的項目；以及(ii)永續資本證券持有者應佔溢利之總和。
4. **公佈(虧損)溢利**是本公司擁有人應佔(虧損)溢利。此乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則，以及香港公司條例編製。
5. **股東權益**是本公司擁有人應佔權益。
6. **每股資產淨值**是股東權益除以於年末時已發行的股份數目。

## 希慎興業 2022 年全年業績

### 業績

(香港·2023年2月17日) 希慎興業有限公司(股份代號:00014)今天公布截至2022年12月31日止年度的業績。集團2022年的營業額為3,460百萬港元,較2021年的3,608百萬港元輕微下跌4.1%。集團的經常性基本溢利及基本溢利分別為2,063百萬港元及2,129百萬港元。

希慎 2022 年錄得公佈虧損 1,157 百萬港元,相比於 2021 年同年錄得 1,383 百萬港元的公佈溢利,下跌主要由於年內確認 3,213 百萬港元投資物業的公平值虧損所致。儘管如此,上述之公平值虧損為非現金性質,對本集團的營運現金流並無影響。本集團的整體財政狀況維持穩健。

於 2022 年 12 月 31 日,本集團的投資物業組合之估值為 96,787 百萬港元,較 2021 年 12 月 31 日的 95,107 百萬港元上升 1.8%。

### 股息

本公司董事會宣布派發本年度第二次中期股息每股 117 港仙(2021 年:117 港仙)。股息將以現金派發。連同第一次中期股息每股 27 港仙(2021 年:每股 27 港仙),全年股息總額為每股 144 港仙(2021 年:每股 144 港仙)。相關之日期請見下表:

暫停辦理股份過戶登記日期	2023年3月6日(星期一)
股息除淨日期	2023年3月2日(星期四)
最遲呈交過戶文件之時間	2023年3月3日(星期五)下午4時
第二次中期股息記錄日期	2023年3月6日(星期一)
第二次中期股息派發日期	約於2023年3月20日(星期一)

## 主席利蘊蓮女士的評論

### 2022 年全球充斥不明朗的經濟、社會及政治因素

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

### 香港亦難獨善其身

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

### 情況於第二季開始好轉

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

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

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

### 希慎的吸引力

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

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

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

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

### 希慎 2022 年核心業務

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

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

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

### 活化在此時

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

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

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

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

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

### **穩步建立多元發展的策略支柱**

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

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

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

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

### **秉持可持續發展理念，邁向未來**

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

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

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

### **展望**

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

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

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

- 完 -

### 希慎簡介

希慎興業有限公司為領先的物業投資、管理及發展公司，其核心資產組合香港“利園區”擁有約 4.5 百萬平方呎的優質寫字樓、商舖及住宅樓面面積。希慎在香港植根近百年，用心經營，著力社區營造，新舊融合，科技應用，可持續發展，定位“利園區”為具有香港特色的國際現代智能社區，吸引知名企業，國際旅客和本地市民。

集團透過擴大規模和精準的提升改造不斷強化核心資產；同時亦確立了策略性增長支柱，以把握新經濟帶來的機遇，從地域和產業的佈局提升業務。近期亦已投資了上海利園和土瓜灣市區重建等項目。希慎自 1981 年起於香港聯合交易所上市，股份代號為 00014。

### 傳媒查詢，請聯絡：

董彥鈞

企業傳訊總經理

希慎興業有限公司

電話：(852) 2830 5154

電郵：[mark.tung@hysan.com.hk](mailto:mark.tung@hysan.com.hk)