

**希慎興業有限公司**  
**2023 年中期業績****摘要**

- 儘管外圍環境充滿挑戰，香港經濟在 2023 年上半年有所改善，本地生產總值恢復增長，失業率亦進一步下降至 2.9%
- 希慎零售銷售的復甦優於香港整體零售銷售市場。我們優化核心物業組合的策略舉措取得良好進展。然而，商舖物業因優化工程而局部關閉，以及寫字樓和住宅業務持續受壓，影響了集團的營運業績
- 營業額及經常性基本溢利分別按年下跌 9.3% 及 12.2%
- 寫字樓及商舖業務組合出租率分別為 89% 及 98%
- 集團維持第一次中期股息為每股 27 港仙

## 業績

		截至 6 月 30 日止 6 個月			
		附註	2023 年	2022 年	變動
營業額	百萬港元	1	1,611	1,777	-9.3%
經常性基本溢利	百萬港元	2	1,026	1,169	-12.2%
基本溢利	百萬港元	3	1,026	1,235	-16.9%
公佈溢利	百萬港元	4	190	71	n/m
每股基本盈利	港仙		19	7	n/m
每股第一次中期股息	港仙		27	27	±0%
			於 2023 年 6 月 30 日	於 2022 年 12 月 31 日	
股東權益	百萬港元	5	68,729	70,200	-2.1%
每股資產淨值	港元	6	66.9	68.4	-2.2%

n/m: 並無意義

### 附註：

1. **營業額**包括本集團於期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. **公佈溢利**是本公司擁有人應佔溢利。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**是股東權益除以於期末/年末時已發行的股份數目。

## 希慎興業 2023 年中期業績

### 業績

(香港·2023年8月10日) 希慎興業有限公司(股份代號:00014)今天公布截至2023年6月30日止6個月未經審核之中期業績。

希慎零售銷售的復甦優於香港整體零售銷售市場。我們優化核心物業組合的策略舉措取得良好進展。然而,商舖物業因優化工程而局部關閉,以及寫字樓和住宅業務持續受壓,影響了集團的營運業績。集團2023年上半年的營業額為1,611百萬港元,較2022年同期下跌9.3%。上半年經常性基本溢利為1,026百萬港元。

於2023年6月30日,股東權益為68,729百萬港元(2022年12月31日:70,200百萬港元)。

於2023年6月30日,本集團的投資物業組合之估值為96,732百萬港元,較2022年12月31日的96,787百萬港元輕微下跌0.1%。

### 股息

本公司董事會宣布派發本年度第一次中期股息每股27港仙(2022年:27港仙)。股息將以現金派發。相關之日期請見下表:

暫停辦理股份過戶登記日期	2023年8月25日(星期五)
股息除淨日期	2023年8月23日(星期三)
最遲呈交過戶文件之時間	2023年8月24日(星期四)下午4時
第一次中期股息記錄日期	2023年8月25日(星期五)
第一次中期股息派發日期	約於2023年9月5日(星期二)

## 利蘊蓮女士的主席報告

2023 年上半年，地緣政局持續緊張、全球貿易額下跌以及貨幣和財政政策緊縮等因素導致全球經濟形勢持續不明朗。市場對國際銀行系統穩定性、核心通脹居高不下、地緣經濟碎片化等問題的憂慮加劇，國際貨幣基金組織將全球經濟增長預測由 2022 年的 3.4% 下調至 2023 年的 2.8%，反映該組織對全球經濟復甦的力度有所保留。

儘管外圍環境充滿挑戰，我們喜見香港經濟初現改善。上半年本地生產總值恢復按年增長。勞工市場持續向好，失業率進一步降至 2.9%。訪港旅遊業復甦，上半年訪港旅客人次達 1,300 萬，唯復甦程度僅達到 2019 年疫前水平的 37%。

### 業務回顧

隨著冠狀病毒疫情危機緩和，Club Avenue 忠實會員對我們的支持亦穩步恢復至疫前水平。此外，Lee Gardens Club 會員的人數及消費力亦見顯著增長。Lee Gardens Club 會員計劃著眼於吸納廣大消費者，令我們能充分而深入的了解利園區內的消費者需求和喜好，同時為 Club Avenue 提供一個吸收新會員的渠道。Lee Gardens Club 所發揮的雙重作用，加上 Club Avenue 新會員的增加，為租戶銷售帶來強勁增長。隨著旅客人數及其消費力恢復至疫前水平，這將為集團業務的復甦注入更多動力。希慎零售銷售的復甦優於香港整體市場，使集團按營業額收取的租金按年增長 67%。截至 6 月底，集團商舖業務組合的出租率為 98%。2023 年上半年，集團大部分的續約、租金檢討及新出租物業的租金水平均錄得升幅。

相比之下，香港寫字樓市場尚未見顯著改善。寫字樓租務查詢於跨境活動復常後雖然有所增加，但由於全球經濟環境不明朗，企業對租用新寫字樓普遍持審慎態度。今年上半年香港整體寫字樓租賃市場仍錄得負吸納量。然而，利園區憑藉獨特地利，結合零售和辦公物業，並成功營造了一個充滿活力的綜合社區，讓便捷、多元化和受歡迎的零售商舖為我們優質的辦公室社群提供豐富的選擇。這亦為我們的寫字樓租賃業務提供一定程度的保障，讓我們能夠繼續把握金融及財富管理服務和醫療及保健等行業的擴充需求。於 6 月底，集團的寫字樓組合出租率保持在 89% 這個相對穩定的水平。

### 核心業務組合及支柱項目最新動向

為配合利園區內各大國際高端品牌旗艦店擴充的需要，我們於今年 2 月在利園一期展開策略性的商舖物業組合提升工程，而利園五期則於 2022 年年末啟動大型翻新工程。除了集團的主要高端品牌租戶擴充，多個頂級國際新銳品牌亦計畫進駐利園區。

期內因工程而局部關閉的商舖範圍約佔 11%。在打造新旗艦店期間，租戶在利園區內的臨時地點開設了全新概念店，並成功得到我們忠實會員的大力支持。當工程竣工後，這些高端品牌將展示嶄新的旗艦店設計及概念，使希慎道成為國際高端品牌旗艦店在香港的主要集中地。

今年上半年，希慎廣場的轉型計劃取得良好進展。位於第四層的室內滑板公園 Urban Park 的揭幕標誌了希慎廣場成功轉型的開端，第四、五層的商舖亦重新開業。包括第三、六及七層的整個中層地帶，亦已重新塑造為一個活力澎湃，匯聚潮流和青年喜愛品牌的熱點。這些品牌與希慎廣場引領潮流的經營理念互相呼應，發揮強大的群聚效應，不但繼續提升希慎廣場的獨特吸引力，更為利園區物業組合注入一股清新動力。以大都會列車站為設計主題的地下及地庫樓層（B1 及 B2 層）將於今年稍後重新開業，帶來更多元化的嶄新餐飲及購物體驗。

為紓緩提升工程的影響，集團因應顧客的不同喜好及需要，舉辦了一系列節慶、宣傳及主題活動，特別是#UrbanPark 開幕、兒童嘉年華及 Leisure 活動。在優化工程竣工後，利園區將成為本港市民及旅客的首選，帶來更強消費動力，為希慎開拓更好及可持續的中長期增長前景。

加路連山道項目是利園區總體規劃的重要一環，工程正如期進行，並計劃於 2026 年末開業。該項目標誌著集團長遠發展計劃的一個重要里程碑，落成後將進一步鞏固利園區作為香港最獨特熱點的地位。我們十分期待能向各位展現該項目典雅的建築設計及最高的可持續發展規格。

希慎位於大埔的高端住宅項目——林海山城，已於 2023 年第一季獲發滿意紙。儘管住宅市場不明朗，但該項目的成交價及單價均創下新紀錄，反映項目的優越質素備受買家賞識。

### 希慎的社區商業模式

希慎的可持續發展策略乃建基於以共融性、社會福祉、嚴格環境管理標準、積極的經濟影響以及宜居性為宗旨的社區商業模式。作為可持續發展策略的典範，加路連山道項目秉持最高的可持續發展標準，其廣闊的綠化和公共空間並將提升社會福祉及宜居性。希慎對實現淨零碳排放目標的承諾，進一步彰顯我們貫徹執行嚴格環境管理標準的長遠願景。我們推出廣泛的社區計劃，包括贊助體育及藝術活動、培育創新技術等，突顯我們致力帶來正面的社會影響。希慎深信建設未來、投資社區，能確保我們長遠為廣大持份者提供支持並造福社群。

## 展望

未來數月，香港的經濟復甦將繼續受全球經濟環境不明朗的影響。然而，客運量持續恢復，訪港旅客人數增長及經濟活動進一步恢復，將協助本港重拾競爭力。

2023 年標誌了希慎在港紮根一百週年。百週年固然是一個值得慶賀的非凡里程碑，但更重要的是，我們放眼未來，繼續向前奮進。我們深信希慎具備優越條件，緊握大灣區增長為香港所帶來的發展良機。我們擴展及優化核心利園區的策略，為利園區邁進下一世紀注入全新動力和氣象，亦為希慎長遠業務增長奠下重要基石。

-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。