

**希慎興業有限公司  
2023 年全年業績****摘要**

- 2023 年標誌著希慎的一百周年。利園由供大眾休憩的遊樂場，蛻變成充滿活力的社區。隨著邁向第 101 個年頭，希慎將繼往開來，透過不斷擴展、轉型與優化利園，為長遠發展奠下重要的基石
- 香港經濟有所改善，但消費維持謹慎，出口業務依然疲弱。地緣政局緊張及宏觀經濟不確定性持續阻礙復甦
- 寫字樓及商舖業務受到疫情後結構變化的影響。我們的優化工程將進一步鞏固利園區作為零售及優質辦公室的首選
- 寫字樓業務組合出租率為 89%，續租租金水平持續向下
- 商舖業務組合出租率為 97%，續租租金水平基本維持上升趨勢
- 營業額及經常性基本溢利分別按年下跌 7.2% 及 11.2%
- 本年度本公司擁有人應佔虧損為 872 百萬港元，主要由於 2,763 百萬港元非現金性的投資物業之公平值減少所致

## 業績

		截至 12 月 31 日止年度			
		附註	2023 年	2022 年	變動
營業額	百萬港元	1	<b>3,210</b>	3,460	-7.2%
經常性基本溢利	百萬港元	2	<b>1,832</b>	2,063	-11.2%
基本溢利	百萬港元	3	<b>1,832</b>	2,129	-14.0%
公佈虧損	百萬港元	4	<b>(872)</b>	(1,157)	+24.6%
每股基本虧損	港仙		<b>(85)</b>	(112)	+24.1%
全年每股股息	港仙		<b>108</b>	144	-25.0%
		於 12 月 31 日			
			2023 年	2022 年	
股東權益	百萬港元	5	<b>67,182</b>	70,200	-4.3%
每股資產淨值	港元	6	<b>65.4</b>	68.4	-4.4%

### 附註：

1. **營業額**包括於年內從香港及內地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**是本公司擁有人應佔虧損。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 2023 年全年業績

### 業績

(香港·2024年2月22日) 希慎興業有限公司(股份代號:00014)今天公布截至2023年12月31日止年度的業績。

由於行業結構變化持續為寫字樓及住宅業務帶來壓力,加上平均約10%的商舖樓面面積因利園區的重大優化工程而關閉,影響了集團的營運業績。集團2023年的營業額為3,210百萬港元,較2022年下跌7.2%。2023年經常性基本溢利為1,832百萬港元。

於2023年12月31日,股東權益為67,182百萬港元(2022年12月31日:70,200百萬港元)。

於2023年12月31日,本集團的投資物業組合之估值為96,005百萬港元,較2022年12月31日的96,787百萬港元輕微下跌0.8%。

### 股息

本公司董事會宣布派發本年度第二次中期股息每股81港仙(2022年:每股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(2022年:每股27港仙),全年股息總額為每股108港仙(2022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	2024年3月8日(星期五)
股息除淨日期	2024年3月6日(星期三)
最遲呈交過戶文件之時間	2024年3月7日(星期四)下午4時
第二次中期股息記錄日期	2024年3月8日(星期五)
第二次中期股息派發日期	約於2024年3月22日(星期五)

## 利蘊蓮女士的主席報告

2023 年是希慎成立一百周年誌慶，見證了在港扎根百年的基業，亦成就了社區的悠久發展。我在此衷心感謝大家與我們並肩同行，共同造就希慎及利園區豐富的歷史文化，並留下段段難忘的集體回憶。

歲月悠悠百載，利園由昔時供大眾休憩的遊樂場，逐漸蛻變成如今世界上最繁華璀璨的商業區之一。我們的寫字樓與商舖雙引擎業務組合，配合我們的社區商業模式，在不明朗前景下提供了堅實的業務基礎。多元業務組合為寫字樓租戶、購物人士、遊客及居民打造一系列時尚生活體驗。希慎獨一無二的業務組合位於香港島核心，多元化業務結合優越地段的吸引力，再透過與不同年齡層顧客的興趣及期望相符的活動及計劃，與大眾緊密連繫，締造社區歸屬感。隨著希慎邁向第 101 個年頭，我們將繼續透過利園區的擴展、轉型與優化而不斷壯大。我們的社區商業模式及與各持份者的緊密聯繫是利園區長遠發展的關鍵要素。

2023 年對希慎來說挑戰重重，卻又機遇處處。這一年，全球局勢變幻不穩，同時各國亦逐漸從疫情中恢復元氣。地緣政局持續緊張、地緣經濟分裂升級、加息、通脹擔憂以及極端氣候活動日益頻繁等挑戰接踵而來，讓復甦之路障礙重重。

香港亦難免受到這些外部衝擊的影響。縱然經濟有所改善，特別是訪港旅客上升，但消費維持謹慎，出口業務依然疲弱。持續高息的預期及對內地經濟前景的擔憂，壓抑了本港股市及樓市的市場情緒。此外，大灣區城市推出吸引香港居民到訪的一天遊及周末遊，令兩地遊客流量失衡。

香港的寫字樓業務繼續面臨疫情後結構變化的困境。隨著市場供應量增加，業主透過提供更靈活的租賃條款以及增加租金優惠以保持出租率。利園是一個極具吸引力及競爭力的選擇，擁有優質寫字樓空間及設施，包括豐富的零售及餐飲選擇，坐落於一個與周邊緊密相連、交通便利和充滿活力的社區。

隨著消費者行為改變，尤其是遊客不再專注奢侈購物，而轉向注重觀光體驗，香港零售業正經歷轉型。為此，我們積極求變，希慎廣場地庫層全新的潮流生活空間#URBANHOOD於2023年12月正式開幕。#URBANHOOD佔地兩層，展示了亞洲不同城市近40個生活、娛樂及餐飲品牌，其中一些品牌更是首次在香港亮相。這一轉型是我們致力於青年文化的延續，旨在將推崇創意、注重生活方式的新世代與時尚潮流文化聯繫起來。連同#UrbanSky、#UrbanPark，以及希慎廣場及利園區逾百個本地與國際品牌及餐廳，#URBANHOOD為不同世代提供引人入勝的體驗。

年內，希慎推出了林林總總的推廣活動，以迎合顧客不同喜好及需要。利園區引進為幼童及學前兒童專屬的室內玩樂休閒空間，為家庭客戶打造新穎獨特的親子體驗。我們亦設計了一系列節慶活動、宣傳及主題活動，旨在吸引本地市民及遊客，讓他們樂在其中。

了解顧客的消費行為及需要依然是我們「以客為先」原則的核心。我們持續強化服務，推出適切的市場推廣及銷售計劃，並與租戶合作以吸引 Club Avenue 會員的持續支持。我們亦著重吸引及培育更多 Lee Gardens Club 的會員。希慎零售銷售的表現優於香港整體零售市場，使集團按營業額收取的租金按年增長 45%。

2023年，利園區優化工程取得良好進展。利園一期主要的提升工程已竣工，並於2023年底揭幕。主要高端品牌租戶的旗艦店正在翻新，並將於2024年及2025年分階段完工。這些旗艦店的重新開幕將加強希慎道利園作為頂級奢侈品牌集中地的地位。

我們植根香港，心繫銅鑼灣。利園的百年基業乃建基於我們的社區。因此，希慎的可持續發展策略建基於以共融性、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。

年內，我們很高興榮獲多項印證我們矢志在可持續發展承諾的獎項，包括由香港管理專業協會頒發的2023年香港可持續發展獎及連續第20年獲得由香港會計師公會頒發年度最佳企業管治及ESG大獎的企業管治獎。這些獎項嘉許公司致力實踐可持續發展的不懈努力。

我們致力於應對氣候的變化，加路連山道項目符合最高的可持續發展標準，並以抵禦氣候挑戰為設計標準。此外，我們亦關注 ESG 中的「S」——社會元素。我們透過社區活動積極推廣運動、藝術及文化，促進共容性及積極的社會影響，以確保更多社區持份者可接觸這些活動。

展望未來，2024 年本港及全球經濟前景仍然不明朗，但我們致力促進發展及增長的承諾始終如一。因此，董事會決定調整派息，為未來作好準備。

我們期待下一個百年，利園區必將繼續成為世世代代工作、生活及享樂的理想地。

-完-