

致財經 / 地產版編輯

日期：2025 年 8 月 14 日

即時發送

希慎興業有限公司 2025 年中期業績

摘要

- 營業額及經常性基本溢利分別按年上升 2.2%及 1.2%。
- 商舖業務營業額按年增加 2.1%，受惠於優化的商舖組合和新一代奢華品牌旗艦店，吸引了優質租戶並推動銷售額增長。
- 寫字樓業務營業額按年上升 0.8%。在充滿挑戰的寫字樓市場下，香港寫字樓業務維持穩定，出租率由 90% 上升至 92%，緩解租金水平回落的壓力。
- 利園區的行人通道系統工程進展順利。系統會連接利園八期至銅鑼灣港鐵站，使利園區成為有蓋及適宜步行的社區。
- 未來五年，透過出售竹林苑部分資產，以及推動大埔林海山城及土瓜灣住宅項目的單位銷售，啟動 80 億港元的資本循環計劃。
- 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	2025 年	2024 年	變動
營業額	百萬港元	1	1,730	1,693	+2.2%
經常性基本溢利	百萬港元	2	1,031	1,019	+1.2%
基本溢利	百萬港元	3	1,031	1,019	+1.2%
公布溢利	百萬港元	4	75	427	n/m
每股基本盈利	港仙		7	42	n/m
每股第一次中期股息	港仙		27	27	±0%
			於 2025 年 6 月 30 日	於 2024 年 12 月 31 日	
股東權益	百萬港元	5	65,181	65,993	-1.2%
每股資產淨值	港元	6	63.5	64.3	-1.2%

n/m: 並無意義

附註：

1. **營業額**包括本集團於期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**，非香港財務報告會計準則計量，為希慎興業有限公司（「本公司」或「希慎」）及其附屬公司（「本集團」）的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**，非香港財務報告會計準則計量，是(i)從公布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. **公布溢利**是本公司擁有人應佔溢利。此乃根據香港會計師公會頒布的香港財務報告會計準則，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 2025 年中期業績

業績

(香港，2025年8月14日) 希慎興業有限公司 (「希慎」或「集團」，香港股份代號：00014) 今天公布截至2025年6月30日止六個月的中期業績。

營業額及經常性基本溢利分別按年增長 2.2% 及 1.2%，主要受惠於核心業務板塊的穩健表現。香港商舖業務保持韌性。集團營業額增長來自資產組合優化及銷售表現改善。寫字樓出租率由 90% 提升至 92%，有助於緩解租金調降的影響。上海利園的強勁擴張以及竹林苑自去年以來出租率的回升，亦為期內整體營業額及溢利增長作出貢獻。

於 2025 年 6 月 30 日，股東權益為 65,181 百萬港元 (2024 年 12 月 31 日：65,993 百萬港元)。

本集團的投資物業組合於 2025 年 6 月 30 日之估值為 96,893 百萬港元，較 2024 年 12 月 31 日的 96,547 百萬港元上升 0.4%。

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 (2024 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	2025 年 8 月 29 日 (星期五)
股息除淨日期	2025 年 8 月 27 日 (星期三)
最遲呈交過戶文件之時間	2025 年 8 月 28 日 (星期四) 下午 4 時
第一次中期股息記錄日期	2025 年 8 月 29 日 (星期五)
第一次中期股息派發日期	約於 2025 年 9 月 9 日 (星期二)

利蘊蓮女士的主席報告

2025 年上半年，香港經濟面對零售及地產行業的多重挑戰，整體環境受壓。儘管外部逆風與內部不明朗因素並存，希慎於競爭激烈的市場中，展現出超越市場的實力。

本人欣然匯報，希慎於 2025 年上半年取得穩健業務表現，彰顯我們核心資產組合與策略支柱的優勢。本期業績體現我們專注於創造可持續增長與價值。

卓越傳承 未來願景

逾一個世紀以來，希慎一直是香港發展歷程中的先驅。我們的悠久建樹不僅植根傳統，更仰賴我們不斷革新的能力，預測並回應社會不斷演變的需求，順應從嬰兒潮到 Alpha 世代的時代變遷。我們對利園區的全方位重塑，正是希慎的前瞻視野與百年傳承之有力印證。

收穫轉型 培育增長

希慎的長久增長，建基於我們貫徹的「核心與支柱」策略。「核心」策略致力鞏固及擴展利園區，持續定位為充滿活力的商業及文化樞紐。我們透過投資於持續的精心策劃，包括積極推動社區營造，提供獨特社區體驗，同時進行資產增值，致力滿足社區日新月異的需求。「支柱」策略構成我們多元化的增長模式，結合重資產開發與輕資產投資，構建全面的業務營運模式。在秉持審慎理財的原則下，我們推行的多元化策略已開始實現財務貢獻。

利園區優化計劃成果豐碩

希慎持續的轉型之路已步入「收成期」。2024 年，我們為利園區嶄新面貌揭開序幕，迎來超過十家全新裝修和擴建的奢華品牌旗艦店，包括早前重新開業的 Hermès、Dior 和 Cartier，為顧客帶來嶄新的店內體驗，標誌著轉型之路的重要里程碑。

持續向好的發展趨勢延續至 2025 年上半年，Chanel 位於利園一期的新店裝修後重新開幕，利園區內其他奢華品牌的旗艦店亦穩步推進。我們亦引入多個精緻生活品牌及一系列全新及知名餐飲店，進一步提升利園區的品牌組合。我們期待利園區將於 2025 年下半年迎來更多旗艦店和嶄新零售概念，進一步鞏固利園區作為香港奢華品牌首選聚集地之地位。

利園八期：可持續發展典範

我們的旗艦項目利園八期為優質商業發展項目，總面積逾 100 萬平方呎，預計於 2026 年竣工。項目落成後，利園區的可出租總面積將擴大近 30%，為可持續發展及社區連繫樹立全新典範。

利園八期由希慎與國際知名的建築事務所 Foster + Partners 攜手設計，座擁港島區最大單層樓面，融合綠化室內外空間理念。佔地 60,000 平方呎的大型綠化開放空間，將成為社區互動交流地標，體現我們對打造新世代辦公及零售典範以凝聚社區的願景。

社區連繫是我們願景的核心部分。預計將於 2026 年竣工的行人通道系統，將連接利園區至銅鑼灣港鐵站，為行人提供數分鐘即達的步行體驗，將利園區打造為適宜步行的社區。透過融合工作、休閒、生活及娛樂元素，利園區將為香港奠定全新的社區營造標準，彰顯希慎致力建設以人為本社區的承諾。

策略支柱：促進多元化業務及地域拓展

我們的策略支柱推動希慎於業務及地域上的多元化發展。儘管營商環境充滿挑戰，上海利園成功吸引高質素租戶，進一步鞏固由知名金融機構及跨國企業組成的寫字樓租戶組合。項目亦涵蓋多樣化的零售品牌，為租戶和訪客帶來更豐富體驗。

我們與全球領先的共享工作間營運商 IWG 的合營公司，其於大灣區的共享工作間業務持續錄得穩健增長。我們的醫療保健投資項目新風天域集團業務亦維持增長動力。

獨特業務組合 締造卓越零售體驗

2025 年上半年，香港零售業繼續面對各種挑戰，包括消費模式轉變及北上消費熱潮等壓抑本地消費需求。有見及此，香港特區政府推出一系列措施，以推廣盛事活動和旅遊業，吸引不少旅客來訪，刺激本地消費。香港正積極鞏固其作為亞洲盛事之都的地位，我們預計訪港旅客數量將逐步回升，來自中國內地及亞洲國家的旅客將為零售及旅遊業注入新動力。希慎獨一無二的業務組合，讓我們處於有利位置，充分把握市場機遇。

希慎廣場透過升級、翻新與重塑，迎合本地年輕人及國際訪客的需求。2025 年上半年，我們迎來多個全新零售及餐飲概念，帶來多家備受注目的快閃店和矚目的推廣活動。這些措舉進一步鞏固希慎廣場作為本地潮流領導者之地位。

穩健應對辦公室市場競爭

利園區的寫字樓組合憑藉多項核心優勢，期內出租率保持穩定。我們的寫字樓組合位處香港黃金地段，交通便利，配備優質建築規格，滿足先進的環保及可持續發展需求，而我們堅守高標準的物業管理服務一直為業務組合提供支援。利園區匯聚豐富的零售、生活及餐飲服務，成為香港核心商業區中備受推崇的辦公地標。

我們的寫字樓租戶組合於期內持續擴大，受惠於多個範疇的租戶錄得穩定增長需求。我們擁有均衡的寫字樓組合，結合傳統寫字樓和靈活的共享工作間，穩定性與彈性兼備，確保我們能夠靈活應對企業及租戶持續演化的需求。

滿懷信心 塑造未來

在專注於創造可持續增長與價值之同時，我們認為 2025 年市場前景將繼續受全球經濟環境的不穩定因素影響。我們將保持警覺，採取審慎風險管理，以應對充滿挑戰的市場情況。

儘管如此，我們對香港作為全球主要金融中心的長遠地位，以及作為大灣區重要活動樞紐之角色充滿信心。希慎持續投資利園區並推動多元化增長策略，讓我們能夠充分把握新興機遇。

希慎以高瞻遠矚的視野，引領利園區的轉型之路，著重推動共融與可持續發展。我們的策略延續希慎百年以來建立的理念，植根於信任、和諧與共享價值。在銅鑼灣發展成為繁盛樞紐的過程中，我們的策略發揮了舉足輕重的作用，而利園區更發展成為別具特色的商業與文化熱點，進一步推動香港作為國際城市的持續發展。

隨著利園區優化計劃積極推進，我們深信希慎業務能夠持續表現穩健。我們的願景、轉型措舉及卓越往績，皆為公司長遠增長奠定堅實基礎。

我們將繼續保持謹慎的財政及風險管理，透過強大且堅持不懈的執行力，堅定推動「核心與支柱」策略，為持份者創造可持續的長遠價值。憑藉樂觀與堅定態度，以及卓越的競爭優勢，我們將繼續塑造利園區的未來發展，為香港的持續發展作出貢獻。

本人謹代表董事會，衷心感謝全體員工的堅定承擔與付出。他們運用專業知識，於工作崗位上努力不懈，對希慎的持續增長及社區發展貢獻良多。展望未來，我們將攜手迎接新機遇，續創更多里程碑。

- 完 -