

致財經 / 地產版編輯

日期：2026 年 8 月 13 日

即時發送

希慎興業有限公司 2026 年中期業績

摘要

- 營業額保持穩定，而經常性基本溢利按年增長 1.7%。基本溢利增加 7.4%，主要受惠於出售竹林苑住宅單位的公平值收益所帶動。
- 商舖業務營業額按年增加 1.4%。優化後的商戶組合持續推動租金改善，而租戶銷售額於上半年錄得雙位數增長。
- 寫字樓業務營業額及出租率維持平穩，續租租金水平仍然向下，但已出現初步改善跡象。
- 香港住宅市場進一步回暖，為本集團期內帶來更強勁的租賃及銷售動力。
- 利園區連接項目及利園八期項目正按計劃順利推展，預計於 2026 年下半年完成。利園八期的預租工作持續取得良好進展，正積極引入策略性寫字樓及零售租戶。
- 集團於 2025 年啟動 80 億港元的五年期資本循環計劃。截至 2026 年 6 月，已回收 45 億港元資金，進一步鞏固財務狀況，並有效降低槓桿水平。
- 集團維持第一次中期股息每股 27 港仙。

業績

			截至 6 月 30 日止 6 個月		
		附註	2026 年	2025 年	變動
營業額	百萬港元	1	1,728	1,730	-0.1%
經常性基本溢利	百萬港元	2	1,049	1,031	+1.7%
基本溢利	百萬港元	3	1,107	1,031	+7.4%
公布溢利	百萬港元	4	73	75	-2.7%
每股基本盈利	港仙		7	7	-
每股第一次中期股息	港仙		27	27	-
			於 2026 年	於 2025 年	
			6 月 30 日	12 月 31 日	
股東權益	百萬港元	5	65,289	65,456	-0.3%
每股資產淨值	港元	6	63.6	63.7	-0.2%

n/m: 並無意義

附註：

1. **營業額**包括本集團於期內從香港及中國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 2026 年中期業績

業績

(香港，2026年8月13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2026年6月30日止六個月的中期業績。

營業額按年大致持平。香港商舖業務於人流及租戶銷售方面均錄得強勁增長，表現優於整體市場。奢華品牌旗艦店的進駐及擴充，以及精心策劃的多元化租戶組合，持續提升租金收入。期內，平均約有 3% 的商舖樓面面積因利園區的重大優化工程而關閉。香港寫字樓業務持續受市場供應過剩影響，錄得租金調降。上海利園業務的擴張帶動寫字樓營業額增長。住宅業務租金收入減少，主要由於出售竹林苑兩座住宅大樓所致。

於 2026 年 6 月 30 日，股東權益為 65,289 百萬港元 (2025 年 12 月 31 日：65,456 百萬港元) 。

本集團的投資物業組合於 2026 年 6 月 30 日之估值為 96,031 百萬港元 (2025 年 12 月 31 日：96,157 百萬港元) 。

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 (2025 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	2026 年 8 月 28 日 (星期五)
股息除淨日期	2026 年 8 月 26 日 (星期三)
最遲呈交過戶文件之時間	2026 年 8 月 27 日 (星期四) 下午 4 時
第一次中期股息記錄日期	2026 年 8 月 28 日 (星期五)
第一次中期股息派發日期	約於 2026 年 9 月 11 日 (星期五)

利蘊蓮女士的主席報告

香港經濟於 2026 年上半年展現韌性，受惠於主要行業活動保持穩定、旅遊業復甦，以及資產市場氣氛轉趨活躍。儘管全球經濟環境存在不明朗因素，消費模式持續轉變，寫字樓租賃市場充滿挑戰，整體市場氣氛仍有所改善。

在此形勢下，希慎繼續專注於加強與租戶及顧客的聯繫，發揮利園區獨有優勢，秉持審慎理財原則，並積極推動我們的「核心與支柱」策略。希慎於上半年取得的業務進展，充分印證我們的「社區商業模式」持續發揮作用。

利園區優化計劃：全面實現收成期

利園區優化計劃於期內實現重大收成期。近年我們持續投資於資產提升、內容策劃及締造體驗。各項舉措已見成效，努力成果於利園區日益顯現，進一步鞏固利園區作為香港城中勝地之聲譽。

利園區作為「奢華品牌集中地」之定位於 2026 年上半年持續深化，多個奢華品牌包括 Hermès、Dior、Cartier、Chanel、Louis Vuitton、Van Cleef & Arpels 及 Tiffany & Co. (連同其標誌性 Blue Box Café) 等旗艦店分階段完成全新裝修和擴建。這些翻新工程不僅代表個別店舖升級，更反映國際領先品牌對利園區長遠吸引力的信心，認同利園區為本地消費者及旅客帶來豐富體驗。與此同時，希慎廣場繼續鞏固其「潮流領導者」之地位，持續引入嶄新零售及餐飲概念、期間限定店、各式活動及體驗，迎合現今消費者喜好並讓其產生共鳴。

利園八期：融合工作、生活與社區之新地標

利園八期作為利園區優化計劃的重要一環，將成為融合工作、休閒與生活的活力社區樞紐。利園八期為優質商業發展項目，總面積逾 100 萬平方呎，由國際知名的建築事務所 Foster + Partners 設計，按計劃預期於 2026 年第四季竣工。項目落成後，利園區的可出租總面積將擴大近 30%。目前項目已引入商舖及寫字樓優質租戶。

利園八期設計以人為本，旨在締造促進工作效率、身心健康、交流協作與社區互動的環境。項目涵蓋佔地 60,000 平方呎的大型綠化開放空間、20,000 平方呎表演藝術及文化設施，配合可持續發展元素並採用優質建築規格。這些元素將進一步提升利園區的競爭力，為社區帶來嶄新體驗。

行人通道系統：以連繫帶動增長

我們的願景是將利園區打造為適宜步行的社區，為行人提供舒適的步行體驗，而社區連繫正是此願景的核心。與利園八期同步竣工的行人通道系統，將連接利園區至銅鑼灣港鐵站；高架行人通道將創造第二層「街道」，開拓更多零售空間和新體驗。

我們於期內迎來重要里程碑：連接利園三期與利園五期的行人天橋順利竣工。該行人天橋為預計於 2026 年底前全面投入使用的五條新行人天橋之一。

策略支柱：促進多元化業務與地域拓展

我們的策略支柱繼續支持業務及地域的多元化發展。利園品牌透過上海利園進駐中國內地市場，匯聚優質寫字樓租戶、零售及生活元素，營造豐富的商務與社交場景。

我們與全球領先的共享工作間營運商 IWG 的合營公司，其於大灣區的業務持續穩步增長，應對區內寫字樓市場的結構性變化。我們透過對新風天域集團的投資，涉足與長遠人口結構及健康趨勢息息相關的醫療保健行業。這些策略支柱有助我們拓闊增長基礎，同時保持審慎的資本配置策略。

商舖業務組合：敘述品牌故事

現今零售體驗愈趨着重回憶、目的和意義。顧客嚮往引人入勝、呼應其理想生活的場所，這些空間亦能有效敘述令顧客產生共鳴又樂於參與其中的故事，創造值得分享的美好時刻。對利園區而言，此趨勢意味著其定位已遠超單純的購物區，而是讓品牌與顧客在消費以外建立長久情感連繫的地方。

2026 年上半年，我們的商舖業務組合錄得 17% 租戶銷售增長，人流增長 8%，領先本地零售市場復甦。這些數據背後，反映的是更深層次的轉變：消費者愈趨重視能夠引起其共鳴、真實並富文化活力的零售環境。

我們將繼續悉心策劃利園區，讓品牌敘事與生活體驗在此精彩綻放。透過奢華品牌旗艦店、時尚品牌、餐飲概念、期間限定店、文化活動及租戶合作，我們致力持續為顧客帶來嶄新體驗，確保利園區與顧客保持情感聯繫，在商業上保持韌性，緊貼不同世代需求。

寫字樓業務組合：質素與靈活性兼備 穩守出租率

香港寫字樓市場於期內競爭仍然激烈，企業於評估辦公空間需求時保持審慎。位於銅鑼灣的利園區交通便捷，寫字樓採用優質建築規格，配備專業物業管理服務、先進可持續發展設施，以及多元化零售元素，為傳統上選址中環為辦公據點的企業提供另一具吸引力的選擇。利園區坐落於香港最具活力的核心地段之一，對於欲透過辦公地點彰顯品牌形象並吸納人才的企業而言，實為理想之選。

上述定位有助我們的寫字樓業務於 2026 年上半年保持韌性，在充滿挑戰的市場環境下穩守出租率。我們積極回應不斷轉變的辦公空間需求，提供設備齊全、可供即時使用的寫字樓空間，同時透過與全球領先的共享工作間營運商 IWG 的長期合作，將優質的傳統寫字樓與靈活的共享工作間互相結合。隨著企業愈趨放眼傳統辦公地點以外的選擇，並尋求更靈活的空間運用方式，我們橫跨香港及大灣區的共享工作間網絡與傳統寫字樓業務組合相輔相成，持續帶動業務增長。

住宅業務組合：以質素與信譽締造長遠價值

住宅業務方面，竹林苑的理想銷售表現令人鼓舞。兩座住宅大樓以現樓形式發售，反映市場對希慎品牌的信心，印證項目自身優越條件，以及我們多年來憑藉審慎資產管理所創造的價值。我們的合營住宅項目林海山城及首岸於期內繼續穩步推進，進一步支持我們的住宅項目策略。

資本循環：適時釋放價值

我們的資本循環計劃體現希慎對資本管理的審慎承擔，以及在適當時機釋放價值的承諾。計劃以清晰的策略目標推出，目前取得穩健進展。受惠於豪華住宅市場的正面氣氛，自計劃推出首年，我們已完成 80 億港元資本循環目標逾 50%，進一步鞏固我們的資產負債表，提升我們投資於可持續增長的能力。

審慎布局 滿懷信心開拓未來

展望 2026 年下半年，預期市場環境仍將瞬息萬變。面對全球不明朗因素、來自區域城市的競爭、消費模式轉變及寫字樓市場壓力，企業需保持警覺及強效管理以應對挑戰。我們的管理團隊專注於高效執行及審慎的時間與成本控制，堅守嚴謹的管理方針。隨著利園區

優化計劃邁進完成階段，利園八期亦即將竣工，我們將繼續保持專注，對於希慎業務的下一階段增長充滿信心。

本人謹代表董事會，衷心感謝全體員工克盡己任，秉承專業態度作出貢獻。憑藉員工在各自崗位努力不懈，希慎秉持明確目標，在不斷演變的環境中堅定前行。展望未來，我們將繼續攜手塑造利園區，成為凝聚人群、商業與社區的共融之地，為推動香港的可持續發展作出貢獻，惠澤未來世代。

- 完 -

希慎興業有限公司簡介

希慎興業有限公司為領先的物業投資、管理及發展公司，其在香港擁有優質的寫字樓、商舖及住宅樓面面積。希慎植根香港逾百年，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。近年亦已投資了上海利園和住宅物業發展項目。希慎自 1981 年起於香港聯合交易所上市，股份代號為 00014。