



業務表現

- 24 管理層的討論與分析
 - 24 策略
 - 24 業績回顧
 - 26 業務回顧
 - 29 擴展核心業務及策略支柱
 - 31 財務回顧
 - 34 庫務政策

管理層的討論與分析

策略

希慎持續策劃及擴展其主要位於香港核心商業區銅鑼灣的投資組合。我們同時投資於多個策略「增長支柱」，配合核心業務以創造更均衡及多元化的業務組合。

業績回顧

百萬港元	2022年	2021年	變動
營業額	3,460	3,608	-4.1%
– 寫字樓	1,578	1,728	-8.7%
– 商舖	1,643	1,620	+1.4%
– 住宅	239	260	-8.1%
經常性基本溢利	2,063	2,330	-11.5%
基本溢利	2,129	2,330	-8.6%

希慎在香港的投資物業組合總樓面面積合計約4.5百萬平方呎，涵蓋寫字樓、商舖及住宅三大類。於2022年12月31日，在本集團的投資物業組合中，按總樓面面積計算，約55%為寫字樓物業，而約30%則為商舖物業。這些寫字樓及商舖物業均位於銅鑼灣利園區。本集團投資物業組合中另有約15%的樓面面積為住宅，主要是位於香港半山區的竹林苑公寓。上海利園將於2023年第一季開始運作，並為本集團增加0.7百萬平方呎商業樓面面積。

營業額、經常性基本溢利及基本溢利分別按年下跌4.1%、11.5%及8.6%。2019冠狀病毒相關事項加快行業結構轉變，使寫字樓業務持續受壓。在經歷深受疫情影響的第一季度後，商舖業務於2022年下半年有所改善。

基本溢利包括年內就收購附屬公司的結算而產生的66百萬港元一次性匯兌收益。

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。

經常性基本溢利、基本溢利及公佈（虧損）溢利對賬如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
公佈（虧損）溢利	(1,157)	1,383
物業之公平值變動	2,858	493
投資物業	3,213	720
減：其他非控股權益之影響	(344)	(55)
應佔聯營公司（除稅）	(11)	(172)
免息貸款予合營公司之估算利息收入	(24)	(13)
其他收益及虧損	2	8
永續資本證券持有者應佔溢利	450	459
基本溢利	2,129	2,330
一次性匯兌收益	(66)	-
經常性基本溢利	2,063	2,330

主要表現指標

本集團以營業額增長及出租率作為評估核心租賃業務表現的主要指標。管理層亦以物業支出比率（佔營業額的百分比）來評估成本效益。

主要表現指標	定義	業務	業務表現	
			2022年	2021年
營業額增長	本年租金收入與去年對比	寫字樓	-8.7%	-4.7%
		商舖	+1.4%	+1.3%
		住宅	-8.1%	-12.2%
出租率	各物業組合中於年末已出租總樓面面積佔可供出租總樓面面積的百分比	寫字樓	90%	94%
		商舖	99%	99%
		住宅	61%	71%
物業支出比率	物業支出佔營業額百分比	不適用	16.4%	13.8%

業務回顧

寫字樓

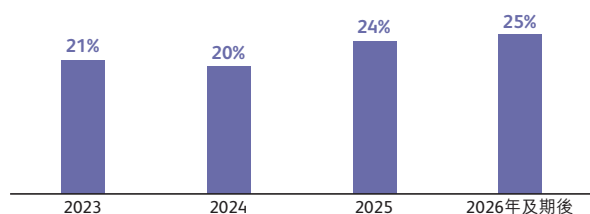
集團寫字樓業務組合的營業額減少8.7%至1,578百萬港元（2021年：1,728百萬港元），其中包括按營業額收取的租金11百萬港元（2021年：5百萬港元）。

香港寫字樓市場持續疲弱，市場對辦公場地的新增需求有限，加上全年寫字樓供應過剩，2022年末全港空置率逾12%。全球經濟不明朗、加息及2019冠狀病毒相關旅遊限制措施均是遏制需求的因素。展望未來，放寬限制措施及恢復與中國內地通關，將普遍利好市場。

希慎利園區組合的續約、租金檢討及新出租物業的平均租金水平仍然向下。於2022年12月31日的出租率為90%（2021年：94%）。

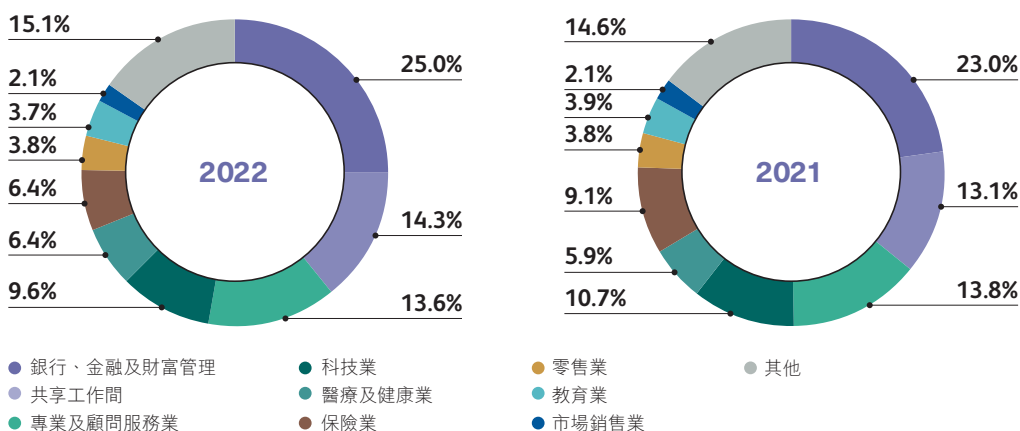
希慎的寫字樓物業組合持續提供最優質的設施、鄰近卓越的零售設施及交通便利的辦公地點，吸引跨國企業及本地企業進駐，當中財富管理公司、共享工作間營運商及新經濟企業盡享進駐利園區的便利優勢。此外，已配備室內裝修的寫字樓單位亦深受市場關注，是注重辦公效率租戶的不二之選。

按出租面積分析之寫字樓租約到期概況 (於2022年12月31日)



於2022年末，銀行、金融及財富管理業持續成為最大的租戶類別，佔用租戶組合中25.0%的出租面積；共享工作間攀升至第二大租戶類別，佔14.3%；第三大租戶類別為專業及顧問服務業，佔13.6%。

於年底按出租面積分析的寫字樓租戶組合



商舖

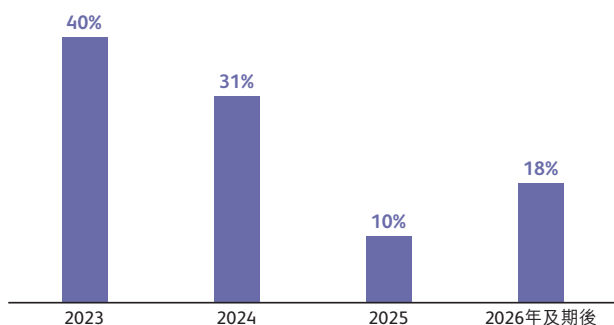
集團商舖業務組合的營業額增加1.4%至1,643百萬港元（2021年：1,620百萬港元），其中包括錄得升幅的106百萬港元按營業額收取的租金（2021年：112百萬港元）。商舖業務組合於2022年12月31日的出租率為99%（2021年：99%）。年內續約、租金檢討及新出租物業的平均租金水平仍然向下。

歷經首季疲弱數據及夏季的反彈之後，香港零售額於2022年底出現輕微上升趨勢。疫情漸穩及強勁的勞工市場表現，為整體消費需求帶來支撐。然而，這些利好因素受住宅物業資產及股市的財富效應減弱所抵銷。

希慎利園商舖業務組合持續增加餐飲及運動和兒童概念店，多家現有租戶更於年內增加其租用面積。2022年下半年，為進一步提升利園區為奢侈品牌零售區的計劃正式開展；同時，眾多主要高端品牌租戶亦計劃於2023年開展其擴充及優化計劃，以加強他們在利園區的佈局。這些改善工作預期將進一步鞏固利園區成為全港奢侈零售之聚集地。與此同時，以時尚滑板為主題的Urban Park已開放，為希慎廣場領導潮流的轉型揭開序幕。希慎於12月向傳媒展示其商舖核心業務的活化計劃，獲得一致好評。

香港與中國內地跨境旅遊限制的放寬預期將刺激本港零售活動。希慎預期旅客及本地消費將受惠於香港經濟復甦而有所增加。

按出租面積分析之商舖租約到期概況
(於2022年12月31日)



市場推廣活動及常客獎勵計劃

年內，利園市場推廣活動主題集中推廣餐飲及美容和個人護理商戶。多元化的獎賞吸引了不同喜好的 Club Avenue 及 Lee Gardens Club 會員，兩大會員渠道產生顯著的商戶銷售。

標誌性活動「Power Up」近年向 Lee Gardens Club 會員發放超過100家商戶的優惠電子現金券。今年，已購買電子現金券的會員更可享受由 hy!@Lee Gardens 線上購物平台提供優越的線上線下 (O2O) 體驗。短短數天已售出超過52,000張電子現金券，當中包括恒生銀行信用卡持有人專享的50% 折扣現金券。

「Happy, Be!」快樂笑臉夏季藝術企劃及「Gnomes Orchestra」聖誕主題活動於區內設置多個耀眼奪目的藝術裝置，配合一些線上遊戲及家庭活動，成功吸引大量人流和消費。

希慎新成立專為 Club Avenue 尊貴會員而設的關係管理團隊，為會員提供較過往更為個人化的服務。有賴於2019冠狀病毒疫情放緩，加上團隊優秀的表現及全集團的推動，整體會員消費於下半年有所提升。

希慎亦善用其資源以支援不同業務部門的活動，例如為尊貴會員策劃推介林海山城優質住宅項目的活動，獲得他們十分正面的回饋。

善用商業數碼科技

鑒於線上交易越來越方便，消費者的支付偏好正從線下實體支付轉向線上支付。年內，希慎在電子商務平台 hy! 新增多個數碼支付選項，多元的支付選項使該平台以數碼方式推廣租戶產品更為有效。平台不僅提供產品銷售，消費者更可使用常客獎勵積分及現金購買由周邊商家舉辦的體驗活動及工作坊。

希慎的寫字樓工作流程自動化系統於2022年揭幕，新系統大幅改善了物業個案管理工具，提高工作效率及節省營運成本。此外，本集團提升了發票提交及驗證系統的功能，並推動希慎上海寫字樓的全面數碼化。簡化物業管理流程及營運的電子採購系統亦已推出。

住宅

希慎住宅業務組合的營業額減少8.1% 至239百萬港元（2021年：260百萬港元）。於2022年12月31日，出租率為61%（2021年：71%）。住宅業務的續約、租金檢討與新訂立租約的平均租金水平下跌。

由於宏觀經濟狀況及旅遊限制導致外籍人士需求進一步萎縮，年內高端住宅租賃市場依舊淡靜。希慎加強了租賃代理的激勵以吸引更多客戶至半山區的竹林苑。

受加息及股票市場波動的主要影響，香港高端住宅市場銷售於下半年明顯放緩。儘管市場氣氛欠佳，我們位於大埔的高端住宅項目林海山城，憑藉讓客戶滿意的優良品質及合理的定價，已成功於本年售出12戶。以下章節將重點說明該項目的最新情況。

擴展核心業務及策略支柱

商業物業發展 — 加路連山道項目

與華懋集團合資的加路連山道項目，地基工程已於2022年9月啟動並目標於2023年末完成。整體項目工程正如期進行，並預計將於2026年完成。該項目旨在為優質甲級商廈在空間使用效率、靈活性、可持續性及設備奠定新標準。

加路連山道項目在綜合財務狀況表中於「投資物業」中披露。

住宅發展 — 大埔林海山城及土瓜灣住宅項目

希慎位於大埔的高端住宅項目—林海山城已於年內竣工，並於2022年5月獲得佔用許可證及於第三季推出銷售。該發展項目包含262間花園別墅及公寓，是大埔珍貴地段露輝路近年來首個高端住宅項目。我們預期當2019冠狀病毒限制措施進一步解除時，該項目將吸引更多本地及跨境買家的興趣。

希慎認購一間合資公司的25%權益以共同發展一個位於九龍土瓜灣庇利街及榮光街交界的市區重建局住宅項目。這個優質項目鄰近日漸蓬勃的啟德商住區，距離港鐵土瓜灣站只有5分鐘步程。希慎將發揮所長，肩負項目商舖部分的設計和營運。

林海山城項目及土瓜灣住宅項目在綜合財務狀況表中於「合營公司投資」中披露。

上海的投資物業 — 上海利園

上海利園的預租活動於2022年初啟動，但受第二季疫情肆虐重創社交及經濟活動影響而暫停。租賃活動在限制措施解除後立即重啟，並於2022年第四季獲得首位租戶承租。該項目商業活動總樓面面積為0.7百萬平方呎，並設有375個停車位。

該投資在綜合財務狀況表中於「投資物業」中披露。

上海的投資物業 — 港匯廣場

希慎於此項投資物業持有26%權益，即使受上海新冠疫情防控措施的影響，港匯廣場表現出強大韌性。該投資在綜合財務狀況表中於「聯營公司投資」中披露。

大灣區共享工作間 — 與IWG plc成立合營公司

所有IWG共享工作空間品牌於香港及大灣區的據點均由希慎及IWG的合營公司獨家經營。

疫情期間，由於「混合辦公」應用、在租賃條款、地點及服務方面擁有無與倫比的靈活性及為客戶減少資本支出成本等優勢，共享工作間在租金收益率及出租率方面普遍優於中國內地的傳統寫字樓。

通過與全球其中一家最大共享工作間平台的合作，我們有信心大灣區共享工作間業務將隨著未來需求增長而保持正面及可持續的趨勢。

該投資在綜合財務狀況表中於「合營公司投資」中披露。

醫療及保健 — 新風天域集團

新風天域集團為中國領先的私營醫療服務供應商，於全國營運急症醫院、線上醫院、康復及老年醫院、腫瘤中心、非住院護理中心、門診診所、家庭健康網絡、醫生團體、培訓中心和健康保險服務。

透過對新風天域集團的少數股權投資，希慎得以涉足中國內地快速增長的醫療保健行業，充分把握對優質醫療保健服務殷切需求的機遇。

深圳新風和睦家醫院成立於2022年5月，是一家致力於服務深圳及大灣區富裕及中產家庭的綜合醫院。醫院總建築面積為65,000平方米，提供家庭醫學、內科、外科、婦產科、兒科、眼科、耳鼻喉科、牙科等方面的住院及門診服務。

該投資在綜合財務狀況表中作為「其他金融投資」的一部分披露。

財務回顧

上文回顧了本集團的業績及業務，本節將討論其他重大財務事宜。

營運支出

本集團的營運支出一般分為物業支出（直接成本及前線員工工資和福利）及行政支出（間接成本，大部分為管理層及總部員工的薪酬相關支出）。

本集團的營業支出佔營業額的比率為26.0%（2021年：21.4%），主要是由於上海利園的前期運營費用以及為減輕COVID-19第五波疫情對我們運營的影響而增加的營銷、租賃及與防疫相關的物業管理開支。

財務支出

財務支出上升至423百萬港元，2021年則為393百萬港元，原因是市場上加息環境。受惠於市場上充裕的流動資金及低息環境，本集團於2020年根據中期票據計劃發行新一批票據，籌集約70億港元。2022年，與該融資活動有關的財務支出為346百萬港元（2021年：394百萬港元）。年內本集團的實際利率為2.8%，2021年則為2.9%。

有關集團庫務活動及政策，包括債務及利率管理的進一步論述，載列於「庫務政策」一節。

投資物業價值重估

本集團的投資物業組合於2022年12月31日之估值為96,787百萬港元，較去年年底的95,107百萬港元上升1.8%。

此估值經由獨立專業估值師萊坊測量師行有限公司按市值進行重估。撇除用於本集團投資物業的資本開支，投資物業的公平值虧損3,213百萬港元（2021年：720百萬港元）已於本集團年內的綜合損益表中確認。此虧損主要反映充滿挑戰的商舖業務市場風險加劇，加上寫字樓業務因環球經濟不明朗而轉弱。

各物業組合於年底的估值如下：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元	變動
寫字樓	36,906	34,707	+6.3%
商舖	31,517	31,868	-1.1%
住宅	8,724	8,712	+0.1%
發展中物業	19,640	19,820	-0.9%
	96,787	95,107	+1.8%

聯營及合營公司投資

本集團於聯營公司的投資主要為位於中國上海的上海港匯廣場（為零售、寫字樓及住宅綜合項目）之權益。本集團應佔聯營公司業績下跌至274百萬港元（2021年：458百萬港元），主要由於本集團應佔聯營公司投資物業之公平值收益（扣除相關的遞延稅項）達11百萬港元（2021年：172百萬港元公平值收益）。上海港匯廣場的物業估值均由獨立專業估值師於截至2021年及2022年12月31日止年度按公平值重估。

本集團於合營公司的投資為大埔住宅項目、土瓜灣住宅項目及IWG共享工作間業務的權益。

其他金融投資

年內，本集團透過若干戰略性少數股權投資擴大其地域及業務範圍。其中一項重要舉措為投資新風天域集團，為本集團在中國大陸快速增長的醫療保健行業提供戰略性投資機會。於2022年12月31日，其他金融投資總額為2,035百萬港元（2021年：1,780百萬港元）。

銀行存款及其他投資

本集團除了將盈餘資金存入信貸評級優異的銀行作定期存款外，亦投資於投資級別之債務證券。

撇除向合營公司提供免息貸款（用於大埔住宅用地發展項目）所確認的估算利息收入24百萬港元（2021年：13百萬港元），按去年相同基準的利息收入增加至121百萬港元（2021年：79百萬港元），此乃由於銀行存款利率提高。

現金流量

集團年內的現金流量概述如下。現金包括流動資金和期限少於三個月的銀行存款。

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
經營業務所得現金	2,591	2,845
淨投資及預支款項予合營公司及其他金融投資	(2,530)	(1,126)
淨借貸	5,516	7,507
扣除分派及交易成本後購回及發行永續資本證券所得款項	(857)	(459)
銀行存款	(3,100)	8,340
利息及稅項	(833)	(861)
支付股息	(1,593)	(1,617)
購回股份代價	(162)	(146)
資本開支	(3,081)	(22,334)
現金流出淨額	(4,049)	(7,851)

本集團之經營業務所得的現金額為2,591百萬港元（2021年：2,845百萬港元），較2021年減少254百萬港元，這是由於核心租賃業務導致經常性基本溢利下跌。

2022年，淨投資及預支款項予合營公司及其他金融投資為2,530百萬港元（2021年：1,126百萬港元），用於投資土瓜灣住宅項目、預支予大埔住宅用地發展項目的款項及投資新風天域集團。

年內淨借貸為5,516百萬港元，反映發行及償還定息票據、提取及償還銀行貸款淨額及償還從非控股權益取得的預支。2021年，年內淨借貸為7,507百萬港元。

2020年，本集團透過全資擁有附屬公司（「發行人」）發行850百萬美元（相當於約6,604百萬港元）4.10%次級永續資本證券，由本公司提供無條件及不可撤回保證。及後，發行人發行500百萬美元（相當於約3,875百萬港元）4.85%優先永續資本證券，由本公司提供無條件及不可撤回保證。就該等資本證券所得款項將作為一般企業用途，該等資本證券於香港聯交所掛牌。2022年內，支付給永續資本證券持有人的款項為458百萬港元。

2022年內，本集團購回本金為425百萬港元的永續資本證券款項為399百萬港元。

銀行存款收取的現金為3,100百萬港元（2021年：用於銀行存款的現金8,340百萬港元），主要由於年期較長的存款增加。

本集團支付股息1,486百萬港元（2021年：1,497百萬港元），包括2021年第二次中期股息每股117港仙（2021年：117港仙）及2022年第一次中期股息每股27港仙（2021年：27港仙）。

年內，本集團根據資本管理計劃以總代價約162百萬港元購回其7.3百萬股股份。

資本開支及管理

年內，資本開支總現金支出下跌至3,081百萬港元，（2021年22,334百萬港元），主要是因為於2022年1月本集團以現金代價約3,500百萬人民幣（相當於約4,235百萬港元）完成收購位於中國上海市新閘路668號和688號的商業綜合項目。本集團透過選擇性的資產增值及重建，提升旗下投資物業組合資產價值。

庫務政策

資本架構管理

為確保穩健的財務狀況，並維持合適的資本架構以配合融資需要和持續增長，本集團一直致力使融資來源多元化、維持還款期組合與整體資金運用的合適配置、維持充裕的流動資金、保持與市場狀況相配合的低借貸息差，以及採取適當的對沖和外匯管理策略。

資金來源

於2022年12月31日，本集團的債務總額¹上升至27,487百萬港元（2021年：18,807百萬港元），主要是由於為加路連山道項目銀行貸款項目融資。

於2022年12月31日，銀行貸款佔本集團債務總額約39%，餘下的61%從資本市場籌得（2021年：8%：92%）。

下表列有於2022年12月31日的本集團債務融資來源（百萬港元）：

	可提取	已提取	備用
抵押銀行貸款 ²	12,951	7,912	5,039
無抵押銀行貸款	2,717	2,717	–
已承諾循環貸款	4,900	–	4,900
資本市場發債	16,858	16,858	–
總承諾信貸	37,426	27,487	9,939
非承諾循環貸款	2,680	–	2,680
債務融資總來源	40,106	27,487	12,619

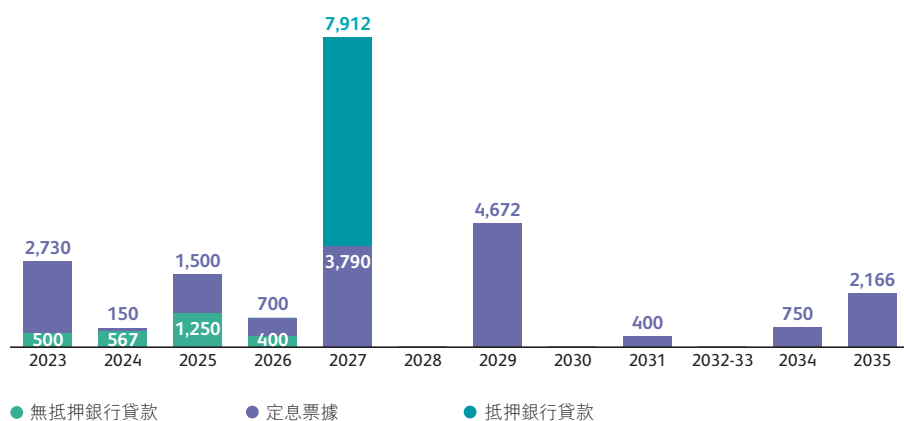
還款期概況

本集團維持結構合理的後續12年內之債務到期狀況，以適配集團資產與營運業務的性質。於2022年12月31日，債務組合的平均還款期約為4.8年（2021年：6.1年）。本集團約有3,230百萬港元債務於2023年到期。

1 債務總額是指於2022年12月31日按合約規定的本金償付責任。然而，根據本集團的會計政策，債務是採用實際利率法按攤銷成本計算。因此，本集團於2022年12月31日綜合財務狀況表披露的未償還債務賬面值為27,277百萬港元（2021年：18,657百萬港元）。

2 抵押銀行貸款是指加路連山道項目融資的按合約規定的本金償付責任。

本集團於2022年年末的債務還款期概況(百萬港元)



負債率及淨利息償付率

本集團按淨債務與權益比率³計算的負債率於2022年年末為23.4% (2021年12月31日：11.7%)。集團的淨利息償付率⁴於2022年上升至13.1倍 (2021年：9.1倍)。

信貸評級

本集團致力維持投資級別的信貸評級，並保持與信貸評級機構的積極對話。於2022年12月31日，穆迪及惠譽維持本集團的信貸評級⁵分別為A3及A-，反映了本集團強大的財務實力以及審慎的資本管理策略。



³ 淨債務與權益比率定義為借貸減定期存款、現金及現金等值後除以權益總額。

⁴ 淨利息償付率定義為折舊前毛利減行政支出後再除以淨利息支出。

⁵ 於2023年2月24日，穆迪調整本集團的信貸評級至Baa1及展望穩定。



流動資金管理

於2022年12月31日，本集團持有的現金及銀行結存總值約7,771百萬港元（2021年12月31日：8,404百萬港元）。為保留資金流動性和提升利息收益，本集團投資992百萬港元（2021年：1,014百萬港元）於投資級別的債務證券。

如需要進一步的流動資金，本集團可提取往來銀行所提供的備用承諾信貸。於2022年年末，該等信貸額度達4,900百萬港元（2021年12月31日：5,550百萬港元），使本集團可在有需要時獲得額外的流動資金。

利率管理

利息支出是本集團其中一項主要的經營成本。本集團密切監察利率風險，並因應市場狀況採取適當的對沖策略。於2022年12月31日的定息債務比率（計入利率掉期後）為61%（2021年12月31日：75%）。實際利率於2022年年末為2.8%，較於去年年末之2.9% 輕微下跌。

外匯管理

本集團盡量減低貨幣風險，亦不會透過外幣投機買賣來管理資產及負債。本集團監控及管理其外幣風險，包括美元及人民幣。如情況適用，通過採用系統性措施降低外幣風險。

所有美元定息票據均以交叉貨幣掉期進行對沖，以有效將借貸兌換為港元。本集團亦提取了一筆美元銀行貸款作為自然對沖本集團在未償還外幣結餘的債務證券。

使用衍生工具

於2022年12月31日，本集團所有未到期的衍生工具均用作對沖外匯及利率風險。我們訂立了嚴謹的內部指引，以確保衍生工具僅用以管理本集團庫務資產及負債的波動，或對庫務資產及負債的風險水平作出適當調整。

交易方信貸風險

所有存款均存放於信貸評級優異的銀行，並對交易方風險進行定期監察。

在進行任何對沖交易之前，本集團將確保其交易方具有良好的投資評級以控制信貸風險。為管理風險，本集團基本上按每個交易方的信貸質素，對各交易方設定經風險調整後之最高信貸限額。

可持續融資舉措

年內，本集團持續發展多項可持續金融交易，包括香港最大的綠色貸款之一，於2022年1月25日，本集團與六間銀行發行一個為期5年的綠色貸款金額為12,951百萬港元，用於加路連山道用地發展。並已於2021年12月獲得香港品質保證局頒發的綠色金融認證（發行前階段）。

年內，集團已與多家金融機構執行了2,500百萬港元的可持續發展掛鈎貸款，融資安排直接與本集團的可持續發展目標切合。在實現雙方商定的可持續發展績效目標後，本集團將節省每年貸款利息。

年末可持續融資交易總額達約19,300百萬港元，佔本集團債務總額約49%。我們力求逐漸增加可持續融資在本集團整體債務組合中的比重。

