

我們將繼續奮力向前，在希慎的社區商業模式帶領下，透過擴展和優化利園區，交出更好成績，開創另一個百年偉業。

我們歡迎各持份者就這份報告給予意見。請將您的意見發送至 [hysan@hysan.com.hk](mailto:hysan@hysan.com.hk)。

為減少印製及分發印刷本所耗費的資源，希慎採用電子方式發佈可持續發展報告，並可供公眾在希慎興業網站([www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk))閱覽。

2023年可持續發展報告摘要載於本年報第121至123頁。



掃描二維碼(QR Code)瀏覽  
2023年可持續發展報告





畫家之想像，僅供參考用途

## 目錄



主席報告

第2頁



概覽

第12頁



業務表現

第22頁



企業管治

第36頁



財務報表、估值及其他資料

第133頁



“

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。

”



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。

主席

**利蘊蓮**

香港，2024年2月22日



# 均衡雙核業務



商鋪

多元業務與大眾緊密連繫

締造社區歸屬感



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。

優質寫字樓空間及充滿活力的社區吸引  
不同種類的寫字樓租戶

寫字樓



# 擴展及優化利園區

## 引領潮流

希慎廣場是通往其他利園區核心建築物的門戶，它日後亦將繼續引領希慎物業組合的潮流，從港鐵直達的地庫樓層起，處處洋溢活潑熱鬧的都市氣息。



## 加強行人暢達度

希慎將按計劃建立全新的行人通道系統來貫通利園區各建築物，並連接銅鑼灣港鐵站至加路連山道項目。當行人通道系統建成後，利園區必將成為香港首屈一指、行人暢達的營商熱點。



畫家之想像，僅供參考用途

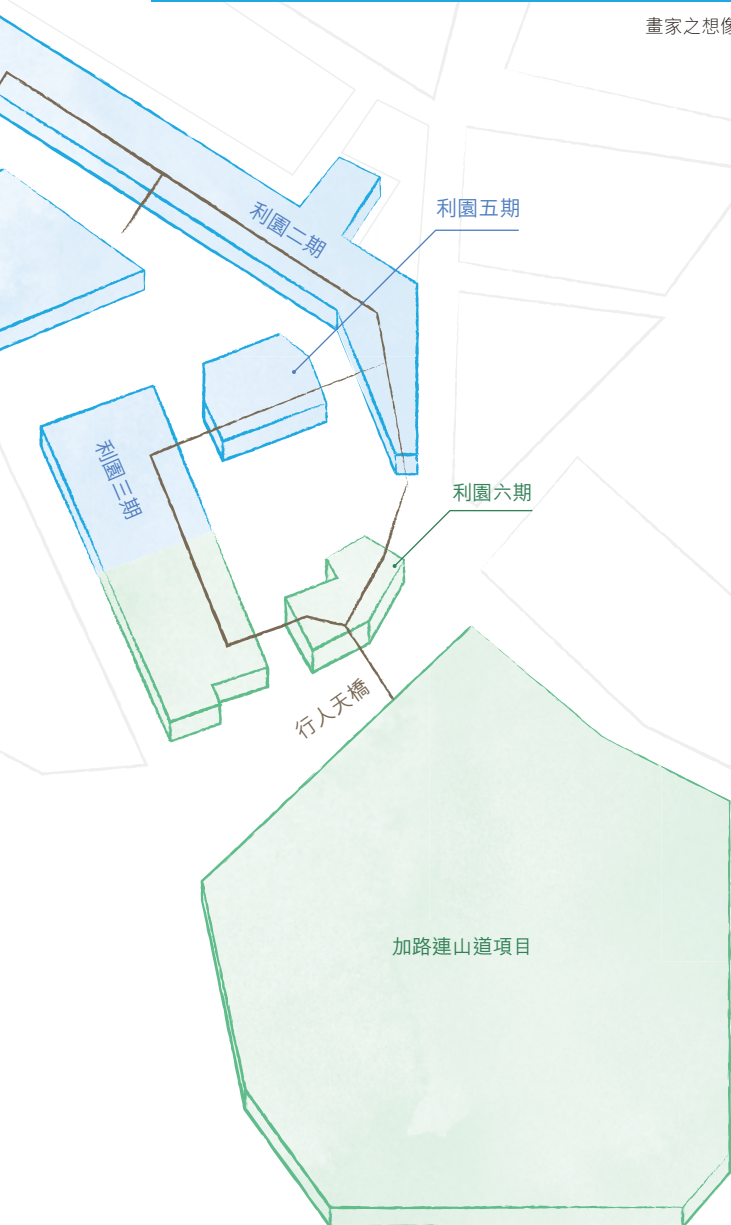


## 高級品牌 旗艦店聚集地

主要商舖租戶的擴充需要使我們有信心和動力開展重要的利園區優化計劃。當翻新完成後，這個在希慎道上的建築群將成為國際頂級品牌更尊貴的進駐點。



畫家之想像，僅供參考用途



畫家之想像，僅供參考用途

## 綠化核心

加路連山道項目將成為我們的綠化區核心，為優質及符合可持續發展理念的寫字樓奠定新標準。

## 策略支柱

# 支柱

我們投資於可推動地域擴展的策略增長「支柱」，並以助長核心業務發展的商業良機為目標。

## 上海利園

商場的優化工程於2023年動工，並預期約於2024年完成。



畫家之想像，僅供參考用途



## 大灣區共享工作間

新寫字樓生態系統的解決方案，  
整體表現良好。





## 林海山城

2023年售出或租出約1/4的花園別墅及公寓。



畫家之想像，僅供參考用途

## 土瓜灣住宅

希慎發揮所長，將肩負項目商舖部分的設計和營運。

## 新風天域的投資

優質保健服務需求日益增長。



畫家之想像，僅供參考用途

1



# 概覽

- 14** 主要公司資料
- 18** 2023年表現概覽
- 20** 財務業績概覽

# 主要公司資料



## 我們的業務組合

希慎的投資物業組合主要位於利園區，而利園區是香港著名的銅鑼灣商業中心區內一個別具特色的地帶。

我們擁有約4.5百萬平方呎的商舖、寫字樓及住宅樓面，致力與租戶成為夥伴及創建一個可持續發展的生態系統。我們的中長線策略聚焦利園區「核心」業務的持續策展及擴充，及投資於增長「支柱」，為希慎建構更均衡及多元的業務組合。

## 願景

成為行業內首屈一指的公司

## 使命

我們的物業組合，由充滿熱誠、富責任感及高瞻遠矚的專業人員進行策略性的規劃和管理，為各持份者帶來持續而可觀的回報。

## 核心價值

領 追 授 公 負 互 自 企 積 可  
導 求 權 民 責 相 我 業 極 持  
力 卓 發 使 可 尊 / 家 聯 續  
越 揮 命 靠 重 互 精 繫 性  
相 神  
推 動



## 我們的策略



## 我們的物業組合

### 希慎廣場 寫字樓及商舖

城中最高級及最時尚的商廈

2012年落成

建築面積約	層數	車位
<b>716,000</b> 平方呎	<b>40</b>	<b>60</b>

### 利舞臺廣場 商舖

香港其中一個最受歡迎的商場，提供眾多購物及餐飲選擇

1994年落成 | 2013年翻新低層

建築面積約	層數
<b>314,000</b> 平方呎	<b>26</b>

### 禮頓中心 寫字樓及商舖

集受歡迎寫字樓及運動消閒商舖於一身

1977年落成 | 2011年翻新

建築面積約	層數	車位
<b>430,000</b> 平方呎	<b>28</b>	<b>321</b>

### 希慎道壹號 寫字樓及商舖

位於黃金地段的寫字樓及商舖綜合大樓

1976年落成 | 2011年翻新

建築面積約	層數
<b>169,000</b> 平方呎	<b>26</b>

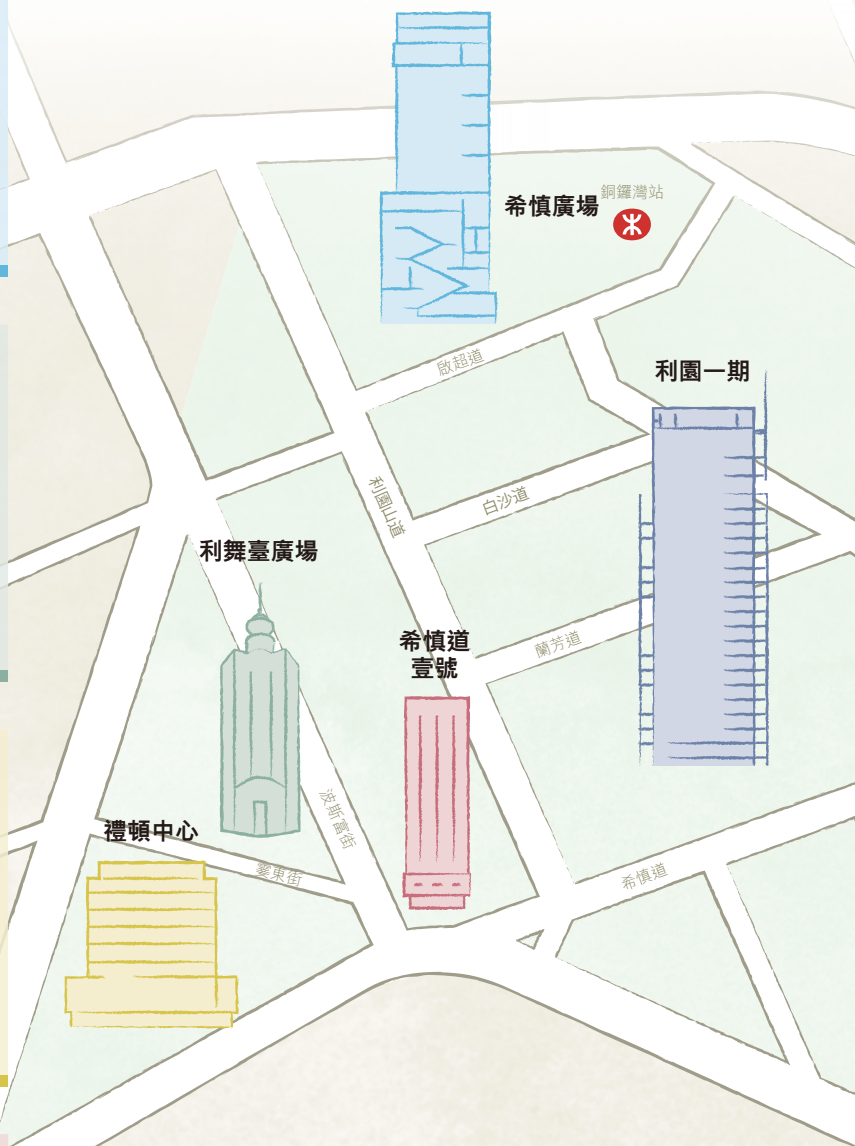
### 上海

#### 上海利園 寫字樓及商舖

位於最繁華城市之一的甲級商廈

於2022年收購

建築面積約	層數
<b>736,000</b> 平方呎	<b>24</b>





**利園一期** 寫字樓及商舖

匯聚跨國企業及高檔品牌

1997年落成 | 2023年翻新商場部分

建築面積約	層數	車位
<b>902,000</b> 平方呎	<b>53</b>	<b>200</b>

**利園二期** 寫字樓及商舖

寬倘的寫字樓及知名的兒童時裝及用品樓層

1992年落成 | 2019年翻新商場部分

建築面積約	層數	車位
<b>621,000</b> 平方呎	<b>34</b>	<b>167</b>

**利園三期** 寫字樓及商舖

利園區的最新商廈

2017年落成

建築面積約	層數	車位
<b>467,000</b> 平方呎	<b>32</b>	<b>201</b>

**利園五期** 寫字樓及商舖位於香港其中一個最尊貴的商業地段之  
寫字樓及商舖綜合大樓

1989年落成 | 2009年翻新

建築面積約	層數
<b>132,000</b> 平方呎	<b>25</b>

**利園六期** 寫字樓及商舖

交通便捷的寫字樓及商舖地點

1988年落成 | 2004年翻新

建築面積約	層數
<b>80,000</b> 平方呎	<b>24</b>

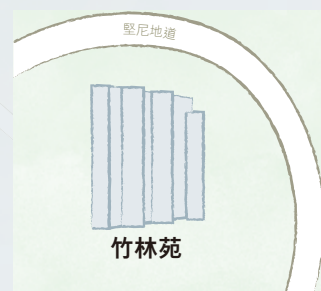
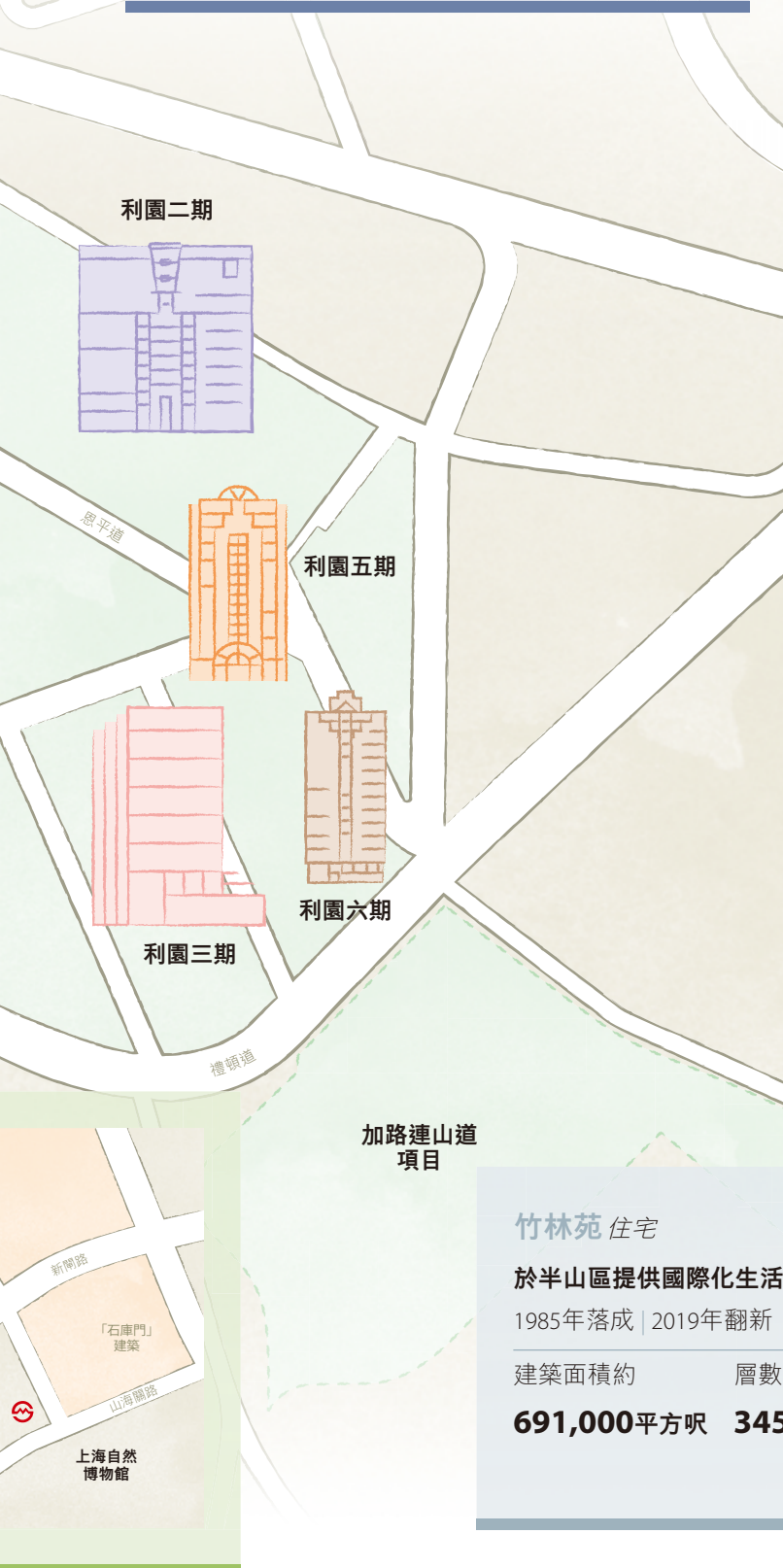
**竹林苑** 住宅

於半山區提供國際化生活體驗

1985年落成 | 2019年翻新

建築面積約	層數	車位
<b>691,000</b> 平方呎	<b>345</b>	<b>436</b>

竹林苑



# 2023年表現概覽

## 環境、社會與管治嘉許

### 香港投資者關係協會「2023年第九屆香港投資者關係大獎」

- 最佳投資者關係公司(中型股)
- 最佳投資者關係推介素材(中型股)
- 最佳年報(中型股)
- 最佳ESG(社會)(中型股)
- 最佳ESG(企業管治)(中型股)

### 2023年香港綠色建築議會「零碳就緒建築認證」

- 希慎廣場及利園一期

### 香港會計師公會「最佳企業管治及ESG大獎2023」

- 非恒指成份股(中市值)組別 — 「企業管治獎」

### 香港管理專業協會「2023年香港可持續發展獎」

- 典範獎(大機構組別)

### 香港工程師學會「2023年卓越建築大獎」既有建築

- 大獎 — 利園一期的希慎公司總部活化項目

### 香港環境卓越大獎 — 物業管理(工商業)優異獎

- 希慎物業管理有限公司 — 希慎廣場



維持4星



維持AA級

恒生可持續發展企業  
指數系列 2023 - 2024 成份股



維持A級



維持「低風險」評級  
2024年ESG最高評級企業



FTSE4Good

提升至3.5分

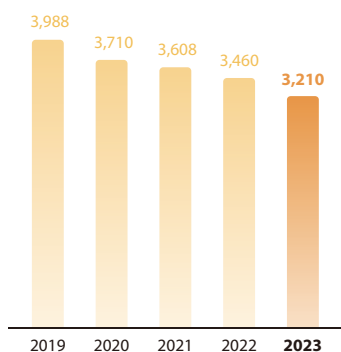


## 財務表現

### 營業額

**3,210**百萬港元

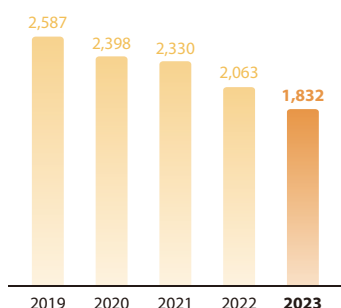
↓ 7.2%



### 經常性基本溢利

**1,832**百萬港元

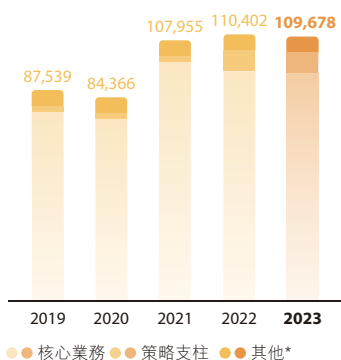
↓ 11.2%



### 總資產 (不包括現金及債務證券)

**109,678**百萬港元

↓ 0.7%



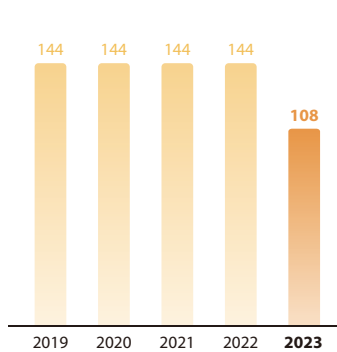
● 核心業務 ● 策略支柱 ● 其他\*

\* 其他主要為上海港匯廣場的投資

### 每股股息

**108**港仙

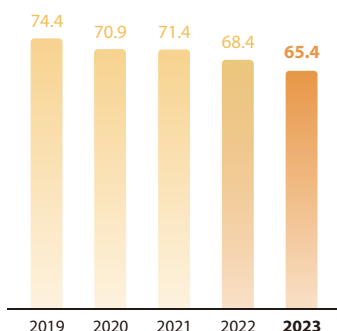
↓ 25%



### 每股資產淨值

**65.4**港元

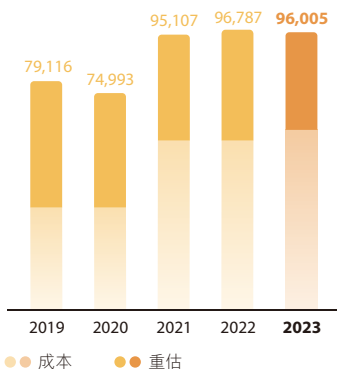
↓ 4.4%



### 物業價值

**96,005**百萬港元

↓ 0.8%



● 成本 ● 重估

### 淨利息償付率

(扣除資本化利息後)<sup>(附註1)</sup>

**9.6**倍

(2022年：13.1倍)

### 淨利息償付率

(扣除資本化利息前)<sup>(附註2)</sup>

**2.4**倍

(2022年：3.9倍)

### 淨債務與權益比率<sup>(附註3)</sup>

**27.2%**

(2022年：23.4%)

### 有效利率

**4.2%**

(2022年：2.8%)

### 平均債務期限

**4.5**年

(2022年：4.8年)

### 定息債務佔債務總額

**62%**

(2022年：61%)

### 資本市場發債

**61%**

(2022年：61%)

### 信貸評級

**穆迪：Baa1**

**惠譽：BBB+**

附註：

- 淨利息償付率(扣除資本化利息後)：折舊前毛利減行政支出後再除以計入損益表的淨利息支出
- 淨利息償付率(扣除資本化利息前)：折舊前毛利減行政支出後再除以計入損益表的淨利息支出及已資本化的利息
- 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

# 財務業績概覽

## 1. 營業額

百萬港元	2023	2022	變動
寫字樓	1,472	1,578	-6.7%
商舖	1,533	1,643	-6.7%
住宅	205	239	-14.2%
	3,210	3,460	-7.2%

寫字樓：由於全球經濟不明朗、利率上升、地緣政治緊張及經濟復甦較預期緩慢，令香港寫字樓市場維持低迷。於2023年末，全港甲級寫字樓空置率達13%。隨著業主之間的競爭加劇，續租租金水平持續向下。儘管如此，利園憑藉優質的寫字樓空間和充滿活力的社區，持續吸引來自金融、財富管理、高端零售和醫療健康服務等行業的新租戶，令寫字樓出租率保持穩定。

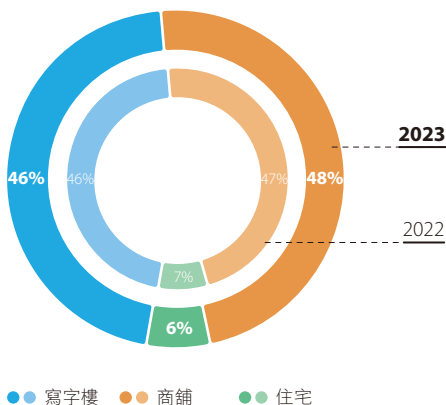
商舖：受惠於訪港遊客回升、家庭收入持續提高，以及香港政府推出多項推廣活動，香港零售業銷售額出現改善跡象。然而，外圍環境充滿挑戰及港元強勢，窒礙了本港零售業的復甦勢頭。此外，市民前往大灣區鄰近城市及海外地區旅遊消費，導致旅客流量失衡。2023年，續租租金水平基本維持上升趨勢。約10%的商舖樓面面積因利園區的重大優化工程而關閉，影響了年內的租金收入。

住宅：各種輸入人才計劃吸引大量年輕專才來港，對香港住宅租賃市場產生了正面影響。然而，高端住宅租賃市場依然低迷，外籍人士的需求持續疲軟。

有關本集團個別業務經營表現的進一步詳情載於第26至28頁的業務回顧。

出租率	2023	2022
寫字樓	89%	90%
商舖	97%	99%
住宅	60%	61%

### 營業額分類



## 截至2023年12月31日止年度的綜合損益表

	百萬港元
1 營業額	3,210
營業費用	(928)
營業盈利	2,282
投資收入	261
其他收益及虧損	1
財務支出	(478)
2 投資物業之公平值變動	(2,763)
其他金融投資之公平值變動	(267)
3 應佔聯營公司之業績	270
3 應佔合營公司之業績	(37)
除稅前虧損	(731)
稅項	(295)
本年度虧損	(1,026)
永續資本證券持有人及其他非控股權益應佔溢利	154
本公司擁有人應佔虧損	(872)

## 截至2023年12月31日止年度的股東應佔經常性基本溢利

	百萬港元
本公司擁有人應佔虧損	(872)
非營業項目	2,704
4 經常性基本溢利	1,832

## 截至2023年12月31日止年度的綜合現金流量表

	百萬港元
營業盈利	2,282
其他營運資金變動金額	116
物業、機器及設備之折舊	33
經營業務所得現金	2,431
淨投資及預支款項予合營公司及其他金融投資	(531)
淨還款(銀行貸款、定息票據及非控股權益款項)	(1,334)
扣除分派及交易成本後發行永續資本證券	
所得款項	(442)
定期存款，其他應收款項及應付賬款的變動	4,166
利息及稅項	(1,014)
支付股息	(1,585)
購回股份代價	(1)
收購投資物業及其他資本開支	(1,669)
現金流入淨額	21
定期存款、現金及現金等值	7,771
減：存放3個月後到期的定期存款	(5,211)
於2023年1月1日之現金及現金等值	2,560
換算差額	2
於2023年12月31日之現金及現金等值*	2,583
*代表：	
定期存款、現金及現金等值	3,854
存放3個月後到期的定期存款	(1,271)
	2,583



## 於2023年12月31日的綜合財務狀況表

	百萬港元
<b>資產淨額</b>	
② 投資物業	96,005
其他長期投資	11,527
定期存款、現金及現金等值	3,854
其他資產	3,140
總資產	114,526
借貸	(25,564)
稅項	(1,272)
其他負債	(7,999)
	79,691
<b>資本及儲備</b>	
股本	7,723
保留溢利	59,747
其他儲備	12,221
	79,691

## 於2023年1月1日的綜合財務狀況表

	百萬港元
<b>資產淨額</b>	
② 投資物業	96,787
其他長期投資	11,494
定期存款、現金及現金等值	7,771
其他資產	3,113
總資產	119,165
借貸	(27,277)
稅項	(1,203)
其他負債	(7,274)
	83,411
<b>資本及儲備</b>	
股本	7,723
保留溢利	62,097
其他儲備	13,591
	83,411

## 截至2023年12月31日止年度的綜合保留溢利

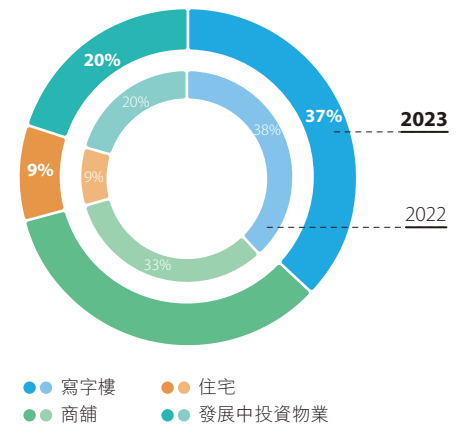
	百萬港元
於2023年1月1日的保留溢利	62,097
本年度股東應佔虧損	(872)
購回股份	(1)
本年度已派之股息	(1,479)
其他儲備變動	2
於2023年12月31日的保留溢利	59,747

## 2. 投資物業

百萬港元	2023	2022	變動
寫字樓	35,688	36,906	-3.3%
商舖	32,480	31,517	3.1%
住宅	8,647	8,724	-0.9%
發展中投資物業	19,190	19,640	-2.3%
	96,005	96,787	-0.8%

綜合財務狀況表中報告的投資物業估值代表每個年終日的市場價值，此估值經由獨立專業估值師萊坊測量師行有限公司進行重估。投資物業的公平值虧損2,763百萬港元(2022年：3,213百萬港元)已於本集團年內的綜合損益表中確認，主要由於發展中的寫字樓組合估值變動所致。該公平值損失為非現金性質，不會影響本集團的經營現金流量。

## 投資物業分類



## 3. 應佔聯營及合營公司之業績

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維持穩定(2023年：270百萬港元，2022年：274百萬港元)。

本集團於合營公司的投資為多個住宅項目及IWG共享工作間業務的權益。

## 4. 經常性基本溢利

經常性基本溢利按年下跌11.2%。有關經常性基本溢利及公布虧損對賬的進一步詳情載於第24至25頁的業績回顧。