

2

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	2023年	2022年	變動
營業額	3,210	3,460	-7.2%
— 寫字樓	1,472	1,578	-6.7%
— 商舖	1,533	1,643	-6.7%
— 住宅	205	239	-14.2%
經常性基本溢利	1,832	2,063	-11.2%
基本溢利	1,832	2,129	-14.0%

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2023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。

營業額及經常性基本溢利分別按年下跌7.2%及11.2%。行業結構性變化繼續為寫字樓及住宅業務帶來壓力。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，相應的影響已反映在我們的商舖營業額之中。

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：117港仙)。股息將以現金派發。

經常性基本溢利、基本溢利及公布虧損對賬如下：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
公布虧損	(872)	(1,157)
物業之公平值變動	2,020	2,858
投資物業	2,763	3,213
減：其他非控股權益之影響	(732)	(344)
應佔聯營公司(除稅)	(11)	(11)
其他金融投資之公平值變動	267	1
免息貸款予合營公司之估算利息收入	(24)	(24)
其他收益及虧損	(1)	1
永續資本證券持有者應佔溢利	442	450
基本溢利	1,832	2,129
一次性匯兌收益	-	(66)
經常性基本溢利	1,832	2,063

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	
			2023年	2022年
營業額增長	本年租金收入與去年對比	寫字樓	-6.7%	-8.7%
		商舖	-6.7%	+1.4%
		住宅	-14.2%	-8.1%
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	89%	90%
		商舖	97%	99%
		住宅	60%	61%
物業支出比率	物業支出佔營業額百分比	不適用	19.3%	16.4%

業務回顧

寫字樓

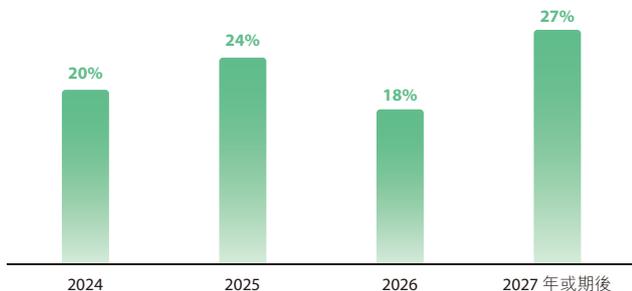
集團寫字樓業務組合的營業額下跌6.7%至1,472百萬港元(2022年：1,578百萬港元)，其中包括按營業額收取的租金5百萬港元(2022年：11百萬港元)。

由於全球經濟不明朗、利率高企、地緣政治緊張及內地企業面對財務壓力，香港寫字樓市場仍然疲弱。再者，經濟復甦較預期緩慢，令甲級寫字樓需求更趨疲軟，全港甲級寫字樓空置率於2023年末達13%。另一方面，越來越多業主願意提供較靈活的租賃條款、更高的租賃優惠及中介費，令香港寫字樓市場的環境充滿挑戰。展望未來，由於2023年及2024年新項目供應大增，預計香港寫字樓市場將繼續面對下行壓力。

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2023年12月31日的出租率為89%(2022年：90%)。

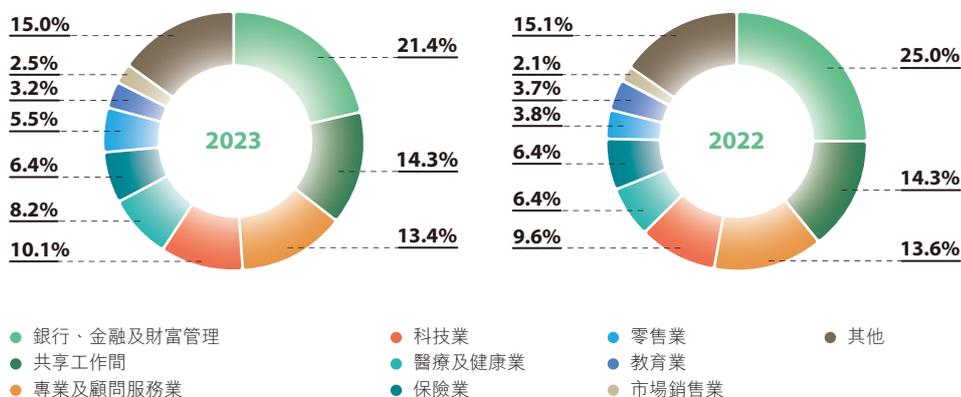
在租金下跌、新供應增加的情況下，越來越多企業考慮遷往位於黃金地段且質素更優的寫字樓。利園區交通便利而充滿活力，匯聚頂級寫字樓及人氣零售設施，其種種獨特優點，增強了我們對金融、財富管理、高端零售、醫療及健康行業等租戶的吸引力。例如，Hermes及醫療集團Adventist & Procare已分別租用利園一期及利園二期的新樓層。大華銀行及Chanel亦擴大了其位於利園區的寫字樓。我們將把握這個機會，吸引更多來自上述行業的新租戶。

按出租面積分析之寫字樓租約到期概況 (於2023年12月31日)



於2023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21.4%(2022年：25.0%)的出租面積。共享工作間和專業及顧問服務業仍然是第二及第三大租戶類別。由於與內地恢復交通往來後業務表現上升，醫療及健康業的寫字樓需求上升。

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減少6.7%至1,533百萬港元(2022年：1,643百萬港元)，其中包括按營業額收取的租金154百萬港元(2022年：106百萬港元)。商舖業務組合於2023年12月31日的出租率保持穩健為97%(2022年：99%)。2023年的續約、租金檢討及新出租物業的租金水平基本維持上升趨勢。

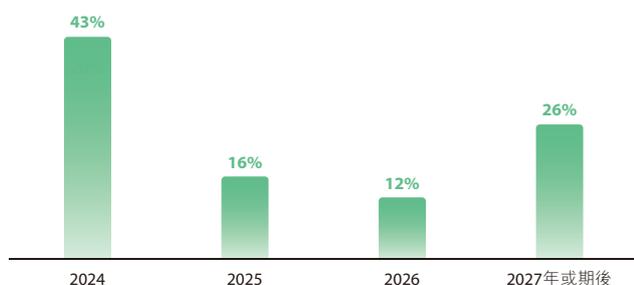
年內，受惠於訪港遊客回升、家庭收入持續提高，以及香港政府推出多項推廣活動，香港零售業銷售額出現改善跡象。然而，外圍環境充滿挑戰及港元強勢，窒礙了本港零售業的復甦勢頭。此外，本港市民湧往大灣區鄰近城市及海外地區旅遊消費，導致旅客流量失衡，亦進一步打擊香港零售業。因此，從2023年第二季度起，香港零售業銷售額僅錄得溫和增長，尚未恢復到疫情前的水平。

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。有見及此，希慎廣場在地庫樓層開闢全新的潮流生活專區，匯聚約40個來自亞洲不同城市的生活時尚、娛樂及餐飲品牌，其中一些品牌更是首次在香港亮相。是次轉型是受到#URBANHOOD理念的啟發，目的是吸引注重創意及生活時尚的一代，為其提供接觸流行文化的機會。連同#UrbanSky、#UrbanPark以至希慎廣場及周邊超過100個本地與國際品牌店及食肆，#URBANHOOD為不同世代的消費者提供各適其適的精彩體驗。

年內，利園區優化亦取得顯著進展。利園一期主要的優化工程已經竣工，商場已於2023年底重開。主要奢侈品牌租戶的旗艦店正在進行翻新工程，並預計將於2024年及2025年分階段完成。這些旗艦店的重新開幕，將進一步鞏固利園區成為本港頂級奢侈品牌首選的據點。

按出租面積分析之商舖租約到期概況

(於2023年12月31日)



管理層的討論與分析

市場推廣活動及常客獎勵計劃

2023年，我們推出一系列不同特色的市場推廣計劃以提升核心業務，同時於利園區推廣共融。

儘管全球經濟環境仍不明朗，我們採取各種措施來維持會員的流量及銷售額，其中包括優化貴賓室服務、為高級會員提供個人化服務，以及推出針對不同消費水平的銷售提升計劃。因此，高級會員的保留率已回復至疫情前的水平，而Club Avenue整體會員銷售亦錄得增長。

利園區的#UrbanPark及Playdot為顧客帶來新穎、獨特的體驗，以迎合他們不同的興趣及需要。年初，全港首個有蓋滑板場#UrbanPark在希慎廣場揭幕，更邀得世界級滑板高手出席開幕派對。多個國際奢侈及滑板品牌亦表示支持，包括提供贊助及設立優質的跨品牌期間限定店。年內，我們亦與I.T.及芝華士合辦多項滑板活動，以進一步吸引潮流一族。8月，我們在利園二期開設專屬的室內玩樂空間Playdot，為會員帶來更豐富的親子活動，並提供獨特的沉浸式遊樂體驗。Playdot亦定期舉辦親子活動及學習工作坊，讓會員在享受歡樂的親子時光之餘，孩子們也能從遊戲中學習。

年內，我們多次舉辦結合裝置擺設及銷售宣傳的主題活動，以吸引更多訪客在節日期間到訪及刺激租戶銷售。1月，我們舉辦「藝韻滿園 喜迎新篇」新春活動，將傳統紙藝與沉浸式體驗及現代數碼技術相結合，在節日期間為會員營造難忘的喜慶氣氛。我們於3月舉辦兒童嘉年華活動，獲得30個兒童及家居用品品牌支持，鞏固了利園二期和三期作為親子好去處的定位。12月，我們與著名視覺藝術家及插畫家Jirayu Koo合作推出「Glom Glom All The Way」聖誕活動，提供結合流行藝術、生活品味及時尚潮流的迷人視覺體驗。我們還在利園區舉辦一系列如與聖誕老人合照及精彩表演等活動，為顧客帶來更美好的聖誕購物體驗。

此外，我們推出多元化的獎勵計劃，以提升我們的電子商務平台hy!的知名度和銷售額。標誌性的「Power Up」活動今年載譽重來，為顧客帶來超過100家參與租戶的電子現金券。此外，我們亦再次與恒生銀行合作，提供額外獎勵。這次推廣除了成功創造可觀的銷售，更吸引了不活躍的會員再次購物。

住宅

2023年，各種輸入人才計劃吸引大量年輕專才和畢業生來港，刺激物業住宅需求上升，對香港的中細價住宅租賃市場產生了正面影響。然而，高端住宅租賃市場繼續面對挑戰，表現依然疲弱。儘管有零星的大宗租務交易，但由於外籍人士需求不振，整體租賃需求(尤其是樓齡較舊的住宅)仍然低迷。因此，希慎住宅租賃業務組合的營業額下跌14.2%至205百萬港元(2022年：239百萬港元)。於2023年12月31日，出租率為60%(2022年：61%)。住宅業務的續約、租金檢討與新訂立租約的平均租金水平向下。

擴展核心業務及策略支柱

商業物業發展－加路連山道項目

希慎與華懋集團合資進行的策略性發展項目－加路連山道項目。整體項目正如期進行，預計將於2026年底落成。該項目標誌著希慎長遠發展計劃的一個重要里程碑，並將進一步鞏固利園區作為香港最獨特之營商據點。

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

希慎合資發展的高端住宅項目－林海山城已於2023年第一季獲發滿意紙。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住宅項目。該項目以卓越的施工質素和富有遠見的設計，榮獲香港建築師學會2022-23年獎優異獎。

由於利率上升及全球金融市場受壓，香港高端住宅銷售市場在2023年持續降溫。面對低迷的市場情緒，我們在2023年第四季採取價格調整策略來刺激成交。因此，全年有60多間花園別墅及公寓售出或租出，其中一半以上的交易是在2023年最後一季完成。展望未來，我們將提供更多的示範單位，以吸引在香港尋找現樓的潛在買家。

希慎持有一間合資公司的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。該發展計劃已於年內獲批，預計於2027年完成。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

上海利園的商業物業樓面面積約70萬平方呎，提供375個停車位。寫字樓的優化工程已於2023年完成，租戶已於2023年第一季度開始遷入。商場的優化工程於2023年動工，預期約於2024年完成。商場預租活動已於2023年展開，預計第一位租戶將於2024年上半年遷入。

該項投資在綜合財務狀況表中於「投資物業」中披露。

管理層的討論與分析

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。即使上海受冠狀病毒疫情措施的影響，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。

隨著2019冠狀病毒疫情防控措施的放寬，我們的共享工作間業務的表現進一步改善。儘管寫字樓市場面對重重挑戰，但出租率仍有所增長，這是由於「混合辦公」模式繼續大行其道，使共享工作間的需求不斷上升。通過與全球其中一家最大的共享工作間平台的合作，我們對未來大灣區共享工作間業務感到樂觀及充滿信心。

該合營公司年內在香​​港及深圳新增五個中心，截至2023年底於大灣區共經營39個中心。在大灣區不斷增長的共享工作間市場，我們將繼續擴展IWG品牌的業務。

該項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

新風天域集團為內地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、醫生社群、培訓中心和健康保險服務。2023年，新風天域集團的業務繼續持續增長。

透過對新風天域集團的少數股權投資，希慎得以涉足內地快速增長的醫療保健行業，充分把握當地對優質醫療保健設施及服務殷切需求的機遇。

該項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)。

為應對目前的經濟形勢，本集團採取嚴格的成本控制措施以降低期內營運支出。然而，電費大幅增加及利園區優化工程對營業額的影響導致我們的營運支出佔營業額比率升至29%(2022年：26%)。撇除利園區優化工程對營業額減少的影響後，按去年同期相同基準的營運支出佔營業額的比率為27.3%。

財務支出

財務支出上升至478百萬港元，2022年則為423百萬港元，上升原因是市場上加息的環境。年內本集團的實際利率為4.2%，而2022年則為2.8%。

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2023年12月31日之估值為96,005百萬港元，較去年年底的96,787百萬港元下跌0.8%。

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。此虧損主要反映受環球經濟不明朗因素影響而導致寫字樓業務的市場風險增加。

各物業組合於年底的估值如下：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元	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%
發展中物業	19,190	19,640	-2.3%
	96,005	96,787	-0.8%

管理層的討論與分析

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270百萬港元(2022年：274百萬港元)。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(2022年：11百萬港元公平值收益)。上海港匯廣場的物業估值均由獨立專業估值師於截至2022年及2023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

其中一項重要舉措為投資新風天域集團，為本集團在內地快速增長的醫療保健行業提供戰略性投資機會。於2023年12月31日，其他金融投資總額為1,557百萬港元(2022年：2,035百萬港元)。此減少主要由於公平值虧損達525百萬港元(2022年：公平值虧損43百萬港元)。

銀行存款

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(2022年：24百萬港元)，按去年相同基準的利息收入增加至198百萬港元(2022年：121百萬港元)，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。

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
經營業務所得現金	2,431	2,591
淨投資及預支款項予合營公司及其他金融投資	(531)	(2,530)
淨(還款)借貸	(1,334)	5,516
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	(442)	(857)
定期存款，其他應收款項及應付賬款的變動	4,166	(3,100)
利息及稅項	(1,014)	(833)
支付股息	(1,585)	(1,593)
購回股份代價	(1)	(162)
資本開支	(1,669)	(3,081)
現金流入(流出)淨額	21	(4,049)

本集團之經營業務所得的現金額為2,431百萬港元(2022年：2,591百萬港元)，較2022年減少160百萬港元，這是由於核心租賃業務導致經常性基本溢利下跌。

淨投資及預支款項予合營公司及其他金融投資為531百萬港元(2022年：2,530百萬港元)，用於預支予大埔住宅用地發展項目的款項。

2023年內淨還款額為1,334百萬港元，反映發行及償還定息票據、提取及償還銀行貸款淨額及提取從非控股權益取得的預支。2022年內，淨借貸為5,516百萬港元。

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。2023年內，支付給永續資本證券持有人的款項為442百萬港元(2022：458百萬港元)。

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4,166百萬港元(2022年：用於銀行存款的現金3,100百萬港元)，主要由於年期較長的存款減少。

本集團支付股息1,479百萬港元(2022年：1,486百萬港元)，包括2022年第二次中期股息每股117港仙(2022年：117港仙)及2023年第一次中期股息每股27港仙(2022年：27港仙)。

年內，本公司於聯交所合共購回48,400股本公司普通股股份，總代價約為1百萬港元，用於本公司為紀念本集團扎根香港百年的里程碑而於2023年10月15日採納的一次性股份獎勵計劃。2022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1,669百萬港元(2022年：3,081百萬港元)。資本開支主要來自加路連山道項目建築工程及利園區優化工程。本集團透過持續的資產增值及重建，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2023年12月31日，本集團的債務總額¹下跌至25,717百萬港元(2022年12月31日：27,487百萬港元)，主要是年內償還債務所致。

於2023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(2022年12月31日：39%：61%)。

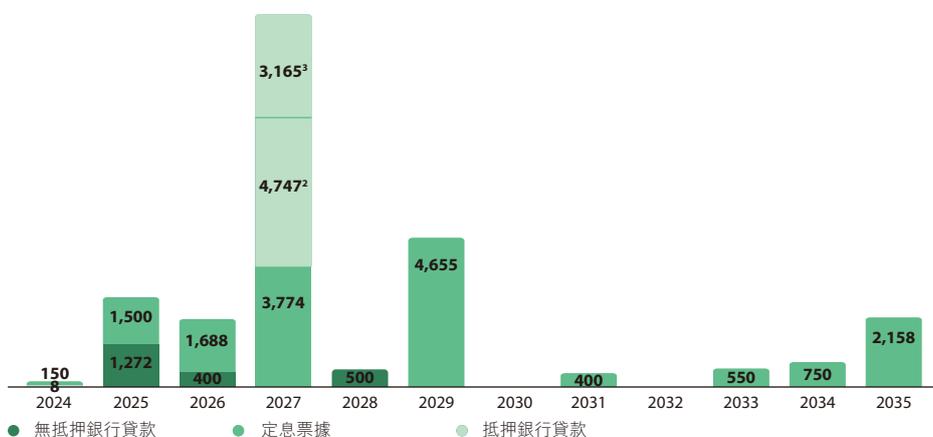
下表列有於2023年12月31日的本集團債務融資來源(百萬港元)：

	可提取	已提取	備用
抵押銀行貸款	12,951	7,912	5,039
無抵押銀行貸款	2,150	2,150	–
已承諾循環貸款	6,369	–	6,369
資本市場發債	15,625	15,625	–
總承諾信貸	37,095	25,687	11,408
非承諾貸款	2,500	30	2,470
債務融資總來源	39,595	25,717	13,878

還款期概況

本集團維持結構合理的後續12年內之債務還款期概況，以適配集團資產與營運業務的性質。於2023年12月31日，債務組合的平均還款期約為4.5年(2022年：4.8年)。本集團約有158百萬港元債務於2024年到期。

下列為本集團於2023年年末的債務還款期概況(百萬港元)：



1 債務總額是指於2023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2023年12月31日綜合財務狀況表披露的未償還債務賬面值為25,564百萬港元(2022年12月31日：27,277百萬港元)。

2 加路連山道項目中60%的抵押銀行貸款是由希慎保證。

3 加路連山道項目中40%的抵押銀行貸款是由華懋集團保證。

負債率及淨利息償付率

本集團按淨債務與權益比率⁴計算的負債率於2023年年末為27.2%(2022年12月31日：23.4%)。集團的淨利息償付率⁵於2023年下跌至9.6倍(2022年：13.1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2023年12月31日，穆迪及惠譽維持本集團的信貸評級分別為Baa1及BBB+，反映了本集團強大的財務實力以及審慎的資本管理策略。

流動資金管理

於2023年12月31日，本集團持有的現金及銀行結存總值約3,854百萬港元(2022年12月31日：7,771百萬港元)。為保留資金流動性和提升利息收益，本集團投資994百萬港元(2022年：992百萬港元)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2023年年末，該等信貸額度達6,369百萬港元(2022年12月31日：4,900百萬港元)。

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2023年12月31日的定息債務比率(計入利率掉期後)為62%(2022年12月31日：61%)。實際利率由去年年末之2.8%上升至2023年年末的4.2%。

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2023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。

⁴ 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。

⁵ 淨利息償付率定義為折舊前毛利減行政支出後再除以扣除資本化利息後的淨利息支出。