



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布可持續發展報告，並可供公眾在希慎興業網站([www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk))閱覽。

2024年可持續發展報告摘要載於本年報140至143頁。



掃描二維碼(QR Code)瀏覽  
2024年可持續發展報告

## 目錄

C	主席報告	1	概覽	2	業務表現	3	企業管治	4	財務報表、估值及其他資料
	2頁		12頁		22頁		38頁		152頁

## 2024年， 希慎的悠久發展 邁進第二個世紀， 標誌著希慎發展歷程上 一個重要里程碑。

2024年，希慎的悠久發展邁進第二個世紀，標誌著希慎發展歷程上一個重要里程碑。香港作為國家長遠經濟發展的重要特別行政區，經濟前景穩健，我們對香港的未來充滿信心。

在此充滿歷史意義的時刻，我們更銳意放眼未來。希慎的悠久建樹，不僅來自其源遠流長的歷史。於我們的長遠願景帶領下，希慎的理念生生不息，建立於信任與共享價值、文化與團結一致的堅實基礎。憑藉秉持社區商業模式，聚焦於社區包容性及宜居性，我們將持續改造、擴建和升級利園區，為訪客及在區內工作和生活的市民提供更佳體驗。

### 2024年市場回顧

香港經濟於2024年繼續從新冠疫情的影響中穩步復甦。然而，鑑於旅客和市民消費模式轉變，加上日圓走弱，面對來自日本和內地市場的競爭，本港私人消費開支於年內持續受壓。面對供應增加、需求低迷，寫字樓租賃市場仍然疲弱。希慎保持一貫靈活策略，持續升級我們的零售和寫字樓組合，塑造和把握市場趨勢。我們為大眾提供線上線下沉浸式原創體驗，引領文化潮流，吸引高質素客戶及回頭客。我們旨在與不同世代、從本地市民到遊客的不同群組建立聯繫並進行互動。



### 轉型之路迎來豐收

我們因應市場需求演化的營商策略卓有成效，利園區優化計劃於年內開始實現財務貢獻。

我們早於兩年前開展利園區優化計劃，標誌著我們轉型之路的重要里程碑。2024年，我們為利園區嶄新面貌揭開序幕，利園一、二、三及五期將迎來超過十家全新裝修和擴建的奢華品牌旗艦店，包括最近重新開業的Hermès、Dior和Cartier。我們期待利園區將於2025年迎來更多旗艦店和嶄新概念。

全新的行人通道系統將於2026年落成，全面貫通利園區，為寫字樓用戶和購物人士提供更暢達的工作、購物、餐飲和休閒體驗。

加路連山道項目是我們的另一策略性發展項目，有助鞏固希慎在利園區的領導地位。項目於年內正式命名為「利園八期」。作為利園區整體發展藍圖的重要組成部分，利園八期落成後，利園區的總面積將擴大近30%。

利園八期為優質商業發展項目，項目總面積逾100萬平方呎，當中包括60,000平方呎綠化開放空間，將為可持續發展制定全新標準。項目備受市場肯定，吸引優質租戶青睞。

年內，希慎與華懋集團組成的合營公司與演藝進修學院簽署為期五年的合作備忘錄，委託演藝進修學院為利園八期內的演藝及文化設施營運方。是次策略性合作響應香港特區政府的《文藝創意產業發展藍圖》，旨在推動文化藝術的多元化體驗，有助提升利園區的吸引力和文化活力，同時培育文化藝術人才，滿足市民日益增長的精神文化需求。

我們的策略支柱於年內繼續為希慎核心業務作出堅實貢獻，其中以內地寫字樓業務組合的表現尤為突出。上海利園錄得強勁增長，承租率為70%，吸引一眾優質租戶。我們與全球最大共享工作間營運商之一IWG的合營公司，其在大灣區的業務錄得穩健增長，出租率持續高企。我們的醫療保健投資項目新風天域集團年內維持增長動力，業務持續擴張，包括與香港投資管理有限公司建立策略夥伴關係，推動大灣區的跨境醫療創新。上述策略支柱對希慎業務的貢獻，彰顯我們在新常態下開拓發展機遇之努力取得成果。

### 獨當一面的零售組合 應對後疫情時代新常態

零售業於年內繼續面對各種挑戰，包括訪港旅客消費模式轉變，以及港人北上消費熱潮等。然而，我們對市場前景保持樂觀。隨著中央政府推出惠港措施吸引旅客訪港，加上投資市場氣氛回穩，相信訪港旅客數字和消費額將逐步回升。

我們穩健的零售組合建基於我們扎根香港市場的深厚基礎。憑藉我們百年以來的精心規劃，利園區內以低層建築物為骨幹的社區，充滿饒富趣味的城市文化元素和活動。經過一個世紀的努力耕耘，我們成功孕育出一個具高度包容性的活力社區，為希慎的業務組合創造富有地道色彩、對比性和多樣性的獨特基礎。我們舉辦多個成功的街頭活動，例如屢獲殊榮的「流行共響節」，利園區已成為本地市民和遊客最喜愛和最常到訪之地。

希慎廣場作為城市文化潮流集中地，現正分階段進行翻新，以滿足香港年輕一代和旅客不斷演變的需求。廣場首階段地庫一至二層及一至三樓的升級工程已於2024年12月完成，引進一系列引人入勝且耳目一新的概念和品牌，進一步鞏固希慎廣場作為本地潮流領導者之地位。

### 寫字樓業務於激烈競爭中保持穩健

利園區的寫字樓出租率於年內保持穩定，有賴寫字樓組合位處香港黃金地段，交通便利，配套齊全，同時配備優質建築規格，滿足環保及可持續發展需求。此外，我們的業務組合擁有各種優質零售、生活及餐飲服務，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。

我們的租戶組合多元化，有助寫字樓業務維持穩健表現。年內，多個範疇的寫字樓租戶錄得強勁需求增長，如共享工作間、財富管理、其他服務及半零售板塊均實現有機增長。

### 滿懷信心 塑造未來

我們將繼續保持謹慎的財政管理。我們專注於維持充裕的流動資金、加強資產負債表及秉持靈活的資本管理策略，獲得銀行界支持，年內與20家知名國際和本地銀行組成的財團簽訂一筆8,000百萬港元的4年期銀團貸款協議，確保我們獲得充裕資金，滿足再融資和營運需求，並將繼續創造可持續的長遠價值。

憑藉多管齊下的發展策略，我們相信希慎的業務組合經得起時間考驗，並將為希慎發展譜寫嶄新篇章。展望未來，我們將保持樂觀與堅定態度，繼續升級改造利園區，成為世世代代工作、生活和享樂的理想地。

主席

利蘊蓮

香港，2025年2月18日

## 均衡雙核業務

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。

### 商舖

多元業務與大眾  
緊密連繫

締造社區歸屬感



### 寫字樓

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



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。

## 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，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。

### 奢華品牌 旗艦店集中地

自兩年前開展利園區優化計劃後，我們於2024年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。預計來年將有更多旗艦店及嶄新概念陸續登場，進一步鞏固利園區作為奢華品牌旗艦店首選據點。



### 綠化核心

加路連山道項目於2024年內正式命名為「利園八期」。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。



畫家之想像，僅供參考用途

### 加強 行人暢達度

希慎將按計劃建立全新的行人通道系統以貫通利園區各建築物，並連接銅鑼灣港鐵站至利園八期。當行人通道系統建成後，利園區將為寫字樓用戶和購物人士提供更暢達的工作、購物、餐飲和休閒體驗。



畫家之想像，僅供參考用途

# 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

上海利園錄得強勁增長，承租率為70%，吸引一眾優質租戶。上海利園已於2024年開始貢獻新的經常性溢利。

### 林海山城

截至2024年底已就接近半數花園別墅及公寓簽訂合同。



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。

### 大灣區 共享工作間



新寫字樓生態系統的解決方案，大灣區的業務錄得穩健增長，出租率持續高企。

### 新風天域的 投資



我們的醫療保健投資項目維持增長動力，業務持續擴張。

# 1

## 概覽

- 14** 主要公司資料
- 18** 2024 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5.5百萬平方呎的商舖、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。

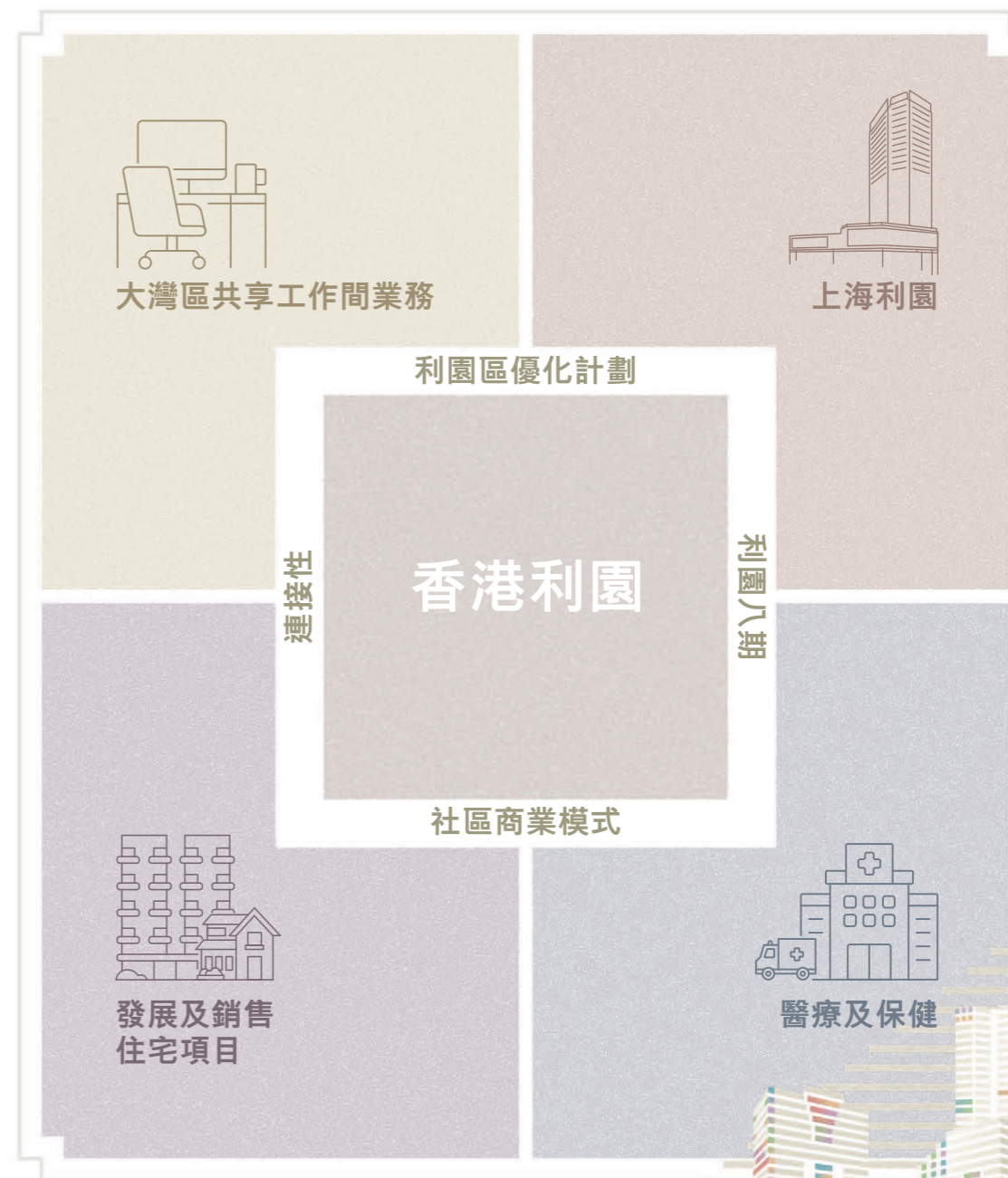
## 使命

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

## 我們的策略



概覽



我們的物業組合

概覽

**希慎廣場** 寫字樓及商舖

城中最高級及最時尚熱點

2012年落成 | 2024年翻新低層

建築面積約	層數	車位
<b>716,000</b> 平方呎	<b>40</b>	<b>66</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>



**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 | 2024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>

**利園二期** 寫字樓及商舖

寬敞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 | 2024年翻新

建築面積約	層數
<b>138,000</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>

**利園八期** 寫字樓及商舖

為可持續發展制定全新標準的優質商業發展項目

預計2026年落成

建築面積約	層數	車位
<b>1,098,000</b> 平方呎	<b>1座：30</b>	<b>612</b>
	<b>2座：30</b>	
	<b>3座：21</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

2022年完成收購 |

2024年優化商場部份



建築面積約	層數	車位
<b>931,000*</b> 平方呎	<b>27</b>	<b>375</b>

\* 涵蓋2024財政年度內新開業的商場部份。

**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	單位總數	車位
<b>691,000</b> 平方呎	<b>345</b>	<b>436</b>



# 2024年表現概覽

## 環境、社會與管治嘉許

### 香港會計師公會

#### 「2024年度最佳企業管治及ESG大獎」

- 金獎 – 最佳可持續發展公司／機構獎 (非恒指成份股(中市值)組別)

### 香港建設資產及環境信息管理聯盟及

#### buildingSMART International 香港分會合辦 「開放式建築信息模擬(openBIM)／開放式地理 信息系統(openGIS) 2024年度比賽」

- 大獎(建築工程類別)(利園八期)

### 香港管理專業協會「2024年香港可持續發展獎」

- 典範獎(大型機構組別)

### 建造業議會「2024建造業議會數碼化大獎」

- 項目 – 開放式建築信息模擬(利園八期)

### 香港綠色建築議會「零碳就緒建築認證」

#### 既有建築 – 能源消耗指標

- 希慎廣場、利園一期、利園二期、利園三期、利園五期、利園六期、利舞臺廣場、禮頓中心及希慎道壹號

### 香港測量師學會「2024年度工料測量師大獎」

- 優異 – QS 項目獎(可持續大獎)(利園八期)

### 香港管理專業協會「2024年最佳年報比賽」

- 優秀設計獎
- 優秀環境、社會及管治報告獎

### 香港建築師學會「2024年度年獎」

- 入圍獎(境內) – 都市設計／總體規劃(利園八期)

Sustainalytics ESG  
風險評級：「低風險」



年內提升至「AA」級



榮獲四星評級



恒生可持續發展  
企業指數系列成份股



恒生可持續發展企業  
指數系列 2024 - 2025成份股

富時社會責任  
指數系列成份股



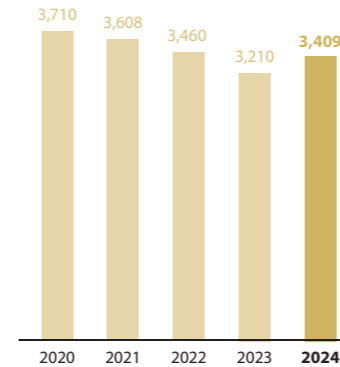
FTSE4Good

## 財務表現

營業額

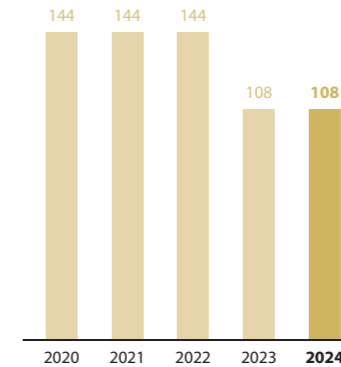
3,409 百萬港元

↑6.2%



每股股息

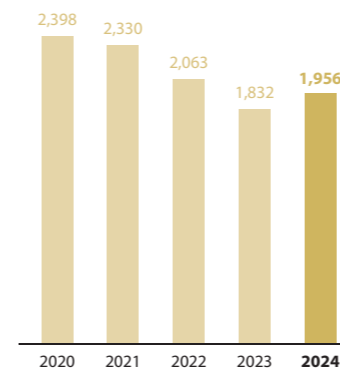
108 港仙



經常性基本溢利

1,956 百萬港元

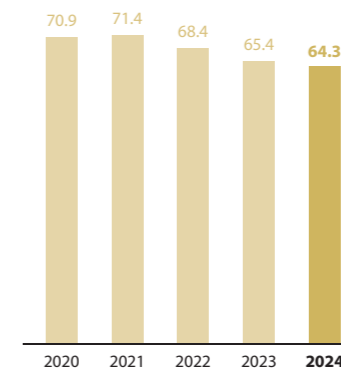
↑6.8%



每股資產淨值

64.3 港元

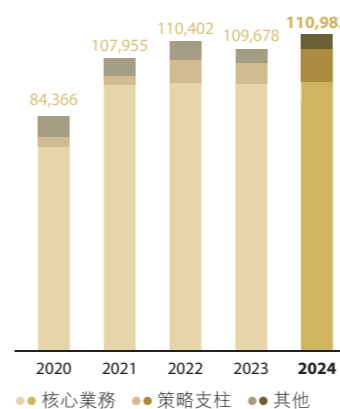
↓1.7%



總資產(不包括現金及債務證券)

110,982 百萬港元

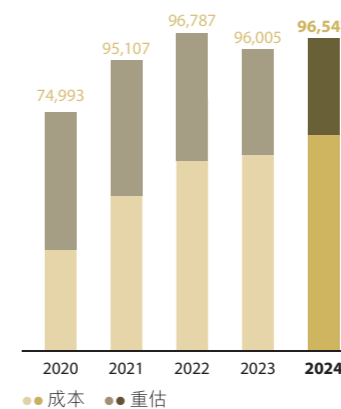
↑1.2%



物業價值

96,547 百萬港元

↑0.6%



未提取的已承諾信貸及現金

18,900 百萬港元

(2023年：15,262 百萬港元)

淨債務與權益比率<sup>(附註1)</sup>

31.4%

(2023年：27.2%)

淨利息償付率

(扣除資本化利息後)<sup>(附註2)</sup>

8.8 倍

(2023年：9.6 倍)

淨利息償付率

(扣除資本化利息前)<sup>(附註3)</sup>

2.3 倍

(2023年：2.4 倍)

實際利率

4.3%

(2023年：4.2%)

平均債務期限

3.4 年

(2023年：4.5 年)

定息債務佔債務總額

61%

(2023年：62%)

信貸評級

穆迪：Baa2<sup>(附註4)</sup>

惠譽：BBB<sup>(附註4)</sup>

附註：

- 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
- 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
- 穆迪及惠譽均對集團給予穩定展望

# 財務業績概覽

## 1. 營業額

百萬港元	2024	2023	變動
商舖	1,678	1,533	9.5%
寫字樓	1,440	1,462	-1.5%
住宅	218	205	6.3%
上海利園	73	10	n/m
	3,409	3,210	6.2%

n/m: 並無意義

### 商舖

香港零售業於年內持續受壓，主要由於旅客和本地市民的消费模式轉變，其偏好由傳統購物轉向體驗式購物。經濟不明朗、港元強勢及利率持續高企等因素亦影響零售業。年內，我們加強與主要租戶的合作，迎來多家奢華品牌及著名餐飲品牌進駐，進一步鞏固其作為奢華品牌首選聚集地之地位。2024年續租租金水平維持顯著上升趨勢。

### 寫字樓

香港寫字樓租賃需求全年仍然疲弱，交易活動僅維持在溫和水平。由於經濟復甦速度遜於預期，甲級寫字樓需求有所放緩，導致大部分交易活動為面積不足10,000平方呎的小型交易。為吸引潛在租戶，業主提供租金優惠等獎勵措施。2024年續租租金回落幅度有所收窄。

### 住宅

2024年香港高端住宅租賃市場展現韌性，主要由於外藉專才來港發展，加上各項人才入境計劃吸引大量年輕專業人士和管理人員赴港，成功刺激物業住宅需求上升。以往市場以金融服務業輸入人才為主，現已成功吸引來自更廣泛行業的專才。

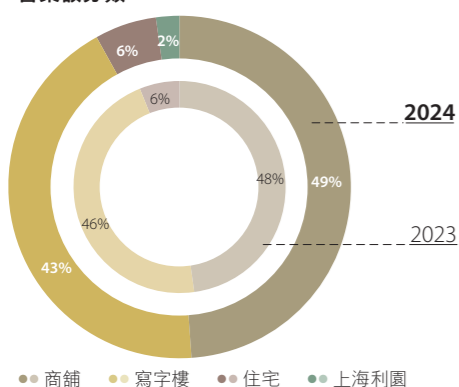
### 上海利園

隨著上海利園的商舖及寫字樓部分開始營運，招租活動預計將持續增加，並帶動其表現增長。

有關本集團個別業務經營表現的進一步詳情載於第26至29頁的業務回顧。

出租率	2024	2023
<b>香港</b>		
商舖	92%	97%
寫字樓	90%	89%
住宅	73%	60%
<b>上海利園</b>		
商舖	41%	-
寫字樓	66%	24%

### 營業額分類



## 截至2024年12月31日止年度的綜合損益表

	百萬港元
1 營業額	3,409
營業費用	(954)
營業盈利	2,455
投資收入	167
其他收益及虧損	3
財務支出	(450)
2 投資物業之公平值變動	(1,506)
其他金融投資之公平值變動	(19)
3 應佔聯營公司之業績	204
4 應佔合營公司之業績	(287)
除稅前溢利	567
稅項	(296)
本年度溢利	271
永續資本證券持有者及其他非控股權益應佔溢利	(236)
本公司擁有人應佔溢利	35

## 截至2024年12月31日止年度的股東應佔經常性基本溢利

	百萬港元
本公司擁有人應佔溢利	35
非營業項目	1,921
4 經常性基本溢利	1,956

## 截至2024年12月31日止年度的綜合現金流量表

	百萬港元
營業盈利	2,455
其他營運資金變動金額	52
物業、機器及設備之折舊	36
經營業務所得現金	2,543
淨投資及預支款項予合營公司及其他金融投資	(454)
淨借貸	1,210
扣除分派及交易成本後發行永續資本證券所得款項	(1,156)
銀行存款	948
利息及稅項	(1,006)
支付股息	(1,213)
收購投資物業及其他資本開支	(1,890)
現金付出淨額	(1,018)
定期存款、現金及現金等值	3,854
減：存放3個月後到期的定期存款	(1,271)
於2024年1月1日之現金及現金等值	2,583
換算差額	(1)
於2024年12月31日之現金及現金等值*	1,564
*代表：	
定期存款、現金及現金等值	2,211
存放3個月後到期的定期存款	(647)
	1,564

## 於2024年12月31日的綜合財務狀況表

	百萬港元
2 資產淨額	
投資物業	96,547
其他長期投資	11,678
定期存款、現金及現金等值	2,211
其他資產	3,653
總資產	114,089
借貸	(26,514)
稅項	(1,384)
其他負債	(8,762)
	77,429
資本及儲備	
股本	7,723
保留溢利	58,726
其他儲備	10,980
	77,429

## 於2024年1月1日的綜合財務狀況表

	百萬港元
2 資產淨額	
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
資本及儲備	
股本	7,723
保留溢利	59,747
其他儲備	12,221
	79,691

## 截至2024年12月31日止年度的綜合保留溢利

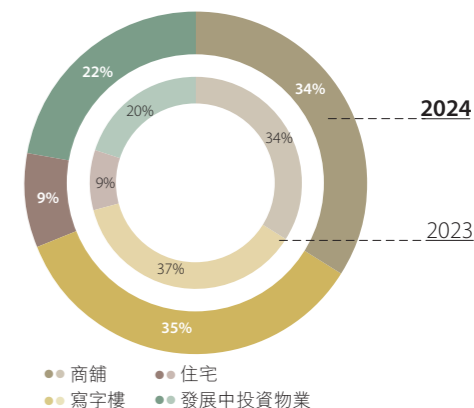
	百萬港元
於2024年1月1日的保留溢利	59,747
本年度股東應佔溢利	35
本年度已派之股息	(1,109)
購回永續資本證券	49
其他儲備變動	4
於2024年12月31日的保留溢利	58,726

## 2. 投資物業

百萬港元	2024	2023	變動
商舖	33,094	32,480	1.9%
寫字樓	34,109	35,688	-4.4%
住宅	8,664	8,647	0.2%
發展中投資物業	20,680	19,190	7.8%
	96,547	96,005	0.6%

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1,506百萬港元(2023年：2,763百萬港元)已於本集團年內的綜合損益表中確認，主要由於寫字樓組合估值變動所致。該公平值虧損為非現金性質，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2024年下跌至204百萬港元(2023年：270百萬港元)。

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。本集團應佔合營公司虧損為287百萬港元(2023年：37百萬港元)，主要反映大埔住宅項目中供出售待發展物業之減值虧損。

## 4. 經常性基本溢利

經常性基本溢利按年增長6.8%。有關基本溢利及公布溢利(虧損)對賬的進一步詳情載於第24至25頁的業績回顧。