

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# Hysan Development Company Limited 希慎興業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00014)

## 截至 2024 年 12 月 31 日止年度全年業績公告

- 營業額按年增長 6.2% 至 3,409 百萬港元，經常性基本溢利按年增長 6.8% 至 1,956 百萬港元，主要受惠於營運表現改善，儘管市場環境仍充滿挑戰。
- 核心業務組合：商舖業務營業額按年增長 9.5%，受惠於奢華品牌旗艦店擴充及續租租金水平上升。年末商舖出租率為 92%（因租戶組合調整而導致部分商舖暫時空置）。寫字樓業務營業額按年下跌 1.5%，而續租租金回落幅度有所收窄，出租率維持於 90%。
- 增長支柱：上海利園錄得 73 百萬港元的營業額，寫字樓及商舖目前的承租率分別為 70% 及 61%。
- 利園八期，以及貫通利園區至港鐵站的行人通道系統，將於 2026 年下半年竣工。
- 本集團宣布派發第二次中期股息為每股 81 港仙。

## 業績

		截至 12 月 31 日止年度			
		附註	2024 年	2023 年	變動
營業額	百萬港元	1	3,409	3,210	+6.2%
經常性基本溢利	百萬港元	2	1,956	1,832	+6.8%
基本溢利	百萬港元	3	1,956	1,832	+6.8%
公布溢利(虧損)	百萬港元	4	35	(872)	n/m
每股基本盈利(虧損)	港仙		3	(85)	n/m
全年每股股息	港仙		108	108	±0%
		於 12 月 31 日			
			2024 年	2023 年	
股東權益	百萬港元	5	65,993	67,182	-1.8%
每股資產淨值	港元	6	64.3	65.4	-1.7%

n/m: 並無意義

### 附註：

1. **營業額**包括本集團於年內從香港及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**，非香港財務報告準則計量，是(i)從公布溢利(虧損)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(虧損)**是本公司擁有人應佔溢利(虧損)。此乃根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則，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**是股東權益除以於年末時已發行的股份數目。

## 主席報告

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

## 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	2024 年	2023 年	變動
營業額	<b>3,409</b>	3,210	+6.2%
- 商舖	<b>1,684</b>	1,533	+9.8%
- 寫字樓	<b>1,507</b>	1,472	+2.4%
- 住宅	<b>218</b>	205	+6.3%
經常性基本溢利	<b>1,956</b>	1,832	+6.8%
基本溢利	<b>1,956</b>	1,832	+6.8%

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 2024 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。

希慎在內地的投資物業上海利園為一座甲級商廈，位於全球最繁華城市之一，已於 2024 年開始貢獻新的經常性溢利。該物業定位為精緻時尚生活熱點，商業樓面面積約 70 萬平方呎，設有 375 個停車位。隨著上海利園的商舖及寫字樓部分開始營運，希慎預計其收益將因應出租率及租賃活動上升而增長。

營業額及經常性基本溢利分別按年增長 6.2% 及 6.8%。上海利園逐步投入營運，帶動財務表現，而行業結構性變化繼續為寫字樓業務帶來壓力。年內，平均約 3% 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（2023 年：81 港仙）。股息將以現金派發。

經常性基本溢利、基本溢利及公布溢利（虧損）對賬如下：

	<b>2024 年</b>	<b>2023 年</b>
	百萬港元	百萬港元
公布溢利（虧損）	<b>35</b>	(872)
物業之公平值變動	<b>1,229</b>	2,020
投資物業	<b>1,506</b>	2,763
減：其他非控股權益之影響	<b>(316)</b>	(732)
應佔聯營公司（除稅）	<b>39</b>	(11)
其他金融投資之公平值變動	<b>19</b>	267
合營公司之減值虧損	<b>258</b>	-
免息貸款予合營公司之估算利息收入	-	(24)
其他收益及虧損	<b>(3)</b>	(1)
永續資本證券持有者應佔溢利	<b>418</b>	442
經常性基本溢利 / 基本溢利	<b>1,956</b>	1,832

### 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	業務表現		
		業務	2024 年	2023 年
營業額增長	本年租金收入與去年對比	商舖	+9.8%	-6.7%
		寫字樓	+2.4%	-6.7%
		住宅	+6.3%	-14.2%
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	<b>香港</b>		
		商舖	92%	97%
		寫字樓	90%	89%
		住宅	73%	60%
		<b>內地</b>		
		商舖	41%	-
寫字樓	66%	24%		
物業支出比率	物業支出佔營業額百分比	不適用	18.9%	19.3%

## 業務回顧

### 商舖

集團商舖業務組合的營業額上升 9.8%至 1,684 百萬港元 ( 2023 年 : 1,533 百萬港元 ) 。

百萬港元	2024 年	2023 年	變動
商舖	<b>1,684</b>	1,533	+9.8%
- 香港	<b>1,678</b>	1,533	+9.5%
- 內地	<b>6</b>	-	n/m

n/m: 並無意義

### 香港業務組合

營業額上升 9.5%至 1,678 百萬港元 ( 2023 年 : 1,533 百萬港元 ) ，其中包括按營業額收取的租金 127 百萬港元 ( 2023 年 : 154 百萬港元 ) 。

於 2024 年 12 月 31 日，商舖出租率下降至 92% ( 2023 年 : 97% ) 。儘管出租率稍微下降，2024 年續約、租金檢討及新出租物業的租金水平維持顯著上升趨勢。受惠於資產增值措施以及利園區優化策略持續取得成效，我們成功吸引銷售潛力更大及租金承受能力更高的租戶。隨着香港零售環境持續轉變，集團積極優化租戶組合以適應不斷變化的市場形勢，而該等策略性調整令部分商舖暫時空置。

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費模式轉變，其偏好由傳統購物轉向體驗式購物。經濟不明朗、旅客購買力受港元強勢影響、本地市民出境旅遊和北上購物，以及利率持續高企等因素亦影響零售業。內地消費者亦受經濟環境變化而調整消費優次。

年內，我們加強與主要租戶的溝通和市場推廣合作，以提升客戶體驗及銷售表現。利園一期及利園五期多家主要奢華品牌旗艦店年內重新開幕。該等商舖經擴建及翻新後，進一步鞏固利園作為香港奢華品牌首選聚集地之地位。

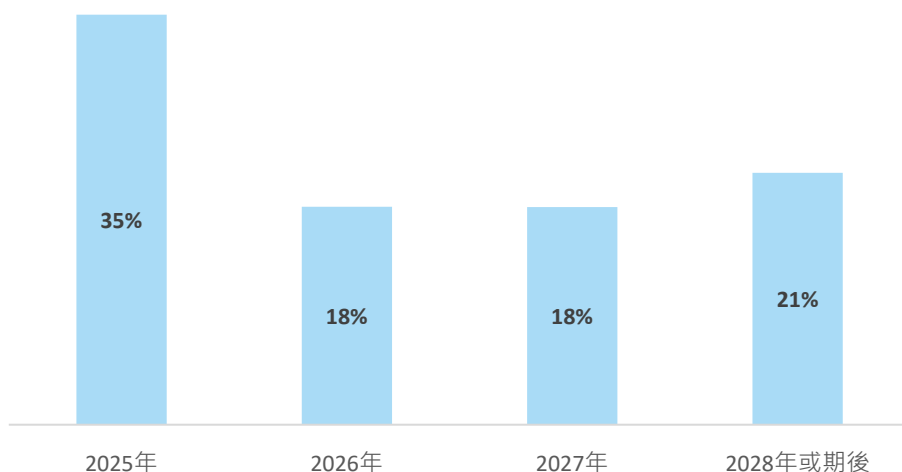
2024 年下半年，利園一期新增多家策略性租戶，包括精選時尚生活品牌及高端餐廳。全新進駐的著名品牌包括香港首家獲得米芝蓮綠星的餐廳，以及多家首次在香港亮相的海外餐飲品牌。該等新租戶與利園一期的奢華品牌旗艦店相輔相成，提供全方位的高端零售和餐飲體驗。商場將會迎來更多奢華品牌進駐，進一步鞏固利園作為本地奢華品牌首選據點。



希慎廣場迎來全新轉型階段，一樓中庭至三樓的翻新工程已經竣工，引進超過 30 個國際及本地品牌進駐。首階段完成翻新的兩層地庫榮獲 2024 年 MIPIM Asia Awards「最佳購物體驗」類別銅獎，印證希慎廣場從傳統消費轉向全新潮流生活購物體驗之革新理念獲得認可。希慎廣場積極優化租戶組合和完善舖內間隔，以打造更多姿多彩的潮流消費及餐飲體驗，加強#URBANHOOD 定位的獨特性。

我們的行人通道系統預計於 2026 年竣工，屆時將連接利園區各建築物，提升暢達度，同時提供更舒適的步行環境，預計將進一步提升利園區的吸引力，成為商舖租戶進駐之選。同樣在建的利園八期工程進展如期，預計於 2026 年下半年竣工，屆時將為我們的物業組合增加超過 10 萬平方呎的商舖空間。

#### 按出租面積分析之商舖租約到期概況 (於 2024 年 12 月 31 日)



#### 內地業務組合

上海利園商場部分的優化工程於 2024 年完成，招租進度理想。於 2024 年 12 月 31 日，出租率為 41%，而截至本公告日期，另有額外 20% 獲承租。上海利園商舖年內錄得租金收入 6 百萬港元。

中央政府推出刺激措施以加大財政支出強度，同時提振國內消費。上海利園的招租活動預計將持續增加，並帶動其零售表現增長。

#### 市場推廣活動及常客獎勵計劃

受本地市民頻繁出外旅遊及旅客數量下降等一籃子因素影響，零售市場環境年內仍然充滿挑戰。為應對年內商場的人流變動，我們推出一系列重點活動，旨在吸引社區參與，帶動人流，提升銷售額，令利園區更富活力，打造為本地市民和旅客的必訪之地。

我們於年內策劃了各項多姿多彩的活動。農曆新年期間，利園區聯乘美國著名花卉藝術插畫師 Jess Phoenix 呈獻「Artistry in Bloom 藝綻利園」的精緻花藝裝置。復活節期間，「Easter ARTventure 藝趣歷奇」親子活動舉辦不同工作坊，當中包括利園區首個大型兒童感官遊戲，吸引有子女的家庭訪客。夏季期間，我們憑藉奧運熱潮舉辦「Skaters' Night 潮流運動慶典」，為滑板愛好者及城市運動社群提供交流平台。年底的聖誕活動則以沉浸式 AI 體驗、節日裝置、現場表演及其他精彩活動吸引本地市民和旅客。年內其他活動包括「利園咖啡節」及「流行共響節」，共吸引超過 50 萬人次到訪利園區。

策略合作是 2024 年推動零售人流增長的關鍵因素。我們與多個策略夥伴開展合作，包括希慎廣場與國泰航空聯手呈獻的香港國際七人欖球賽「Cathay x Hysan Place - HK7s」活動專區，以及與海洋公園合作舉辦萬聖節活動，有助提升利園區作為聚腳地的吸引力。我們年內其他合作亦包括與主要租戶聯手舉辦的一系列獨家店內活動、聯合宣傳活動及戶外裝置，例如由 Hermès 設計師打造的戶外冬季花園。我們亦與 Hermès 及 Cartier 合作舉辦盛大的旗艦店開幕活動，獲得時尚界的廣泛關注。

儘管零售環境充滿挑戰，2024 年 Club Avenue 會員銷售保持穩定。我們於 2024 年第二季推出全新應用程式，提升客戶分類及數碼互動體驗。全新應用程式的下載及激活率均表現滿意。我們亦加強 Club Avenue 客戶關係團隊，專注提供更個人化的服務及高消費顧客嚮往的尊尚購物體驗。

展望未來，我們深信憑藉利園區獨特的定位及體驗，將繼續鞏固其作為頂級購物及潮流生活熱點之定位，持續煥發活力，成為本地市民和旅客的必訪之地。

## 寫字樓

集團寫字樓業務組合的營業額上升 2.4%至 1,507 百萬港元 (2023 年：1,472 百萬港元)。

百萬港元	2024 年	2023 年	變動
寫字樓	<b>1,507</b>	1,472	+2.4%
- 香港	<b>1,440</b>	1,462	-1.5%
- 內地	<b>67</b>	10	n/m

n/m: 並無意義

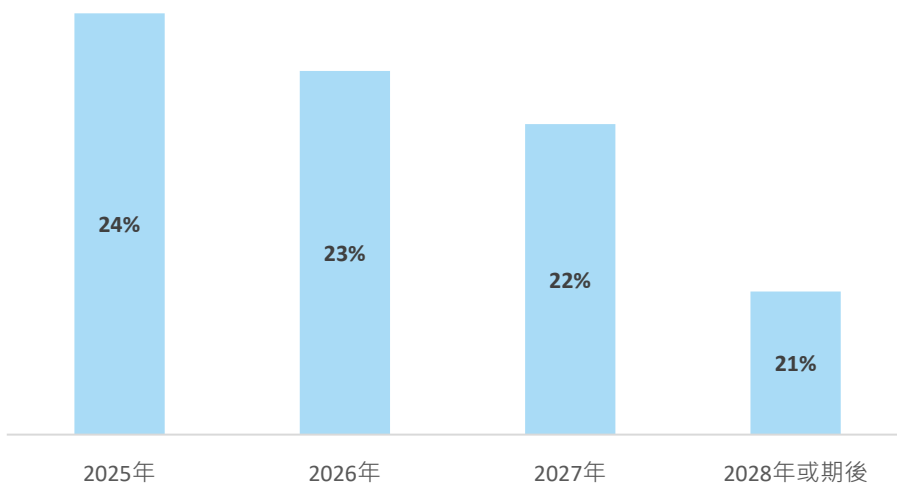
## 香港業務組合

營業額下降 1.5%至 1,440 百萬港元 (2023 年：1,462 百萬港元)，其中包括按營業額收取的租金 9 百萬港元 (2023 年：5 百萬港元)。

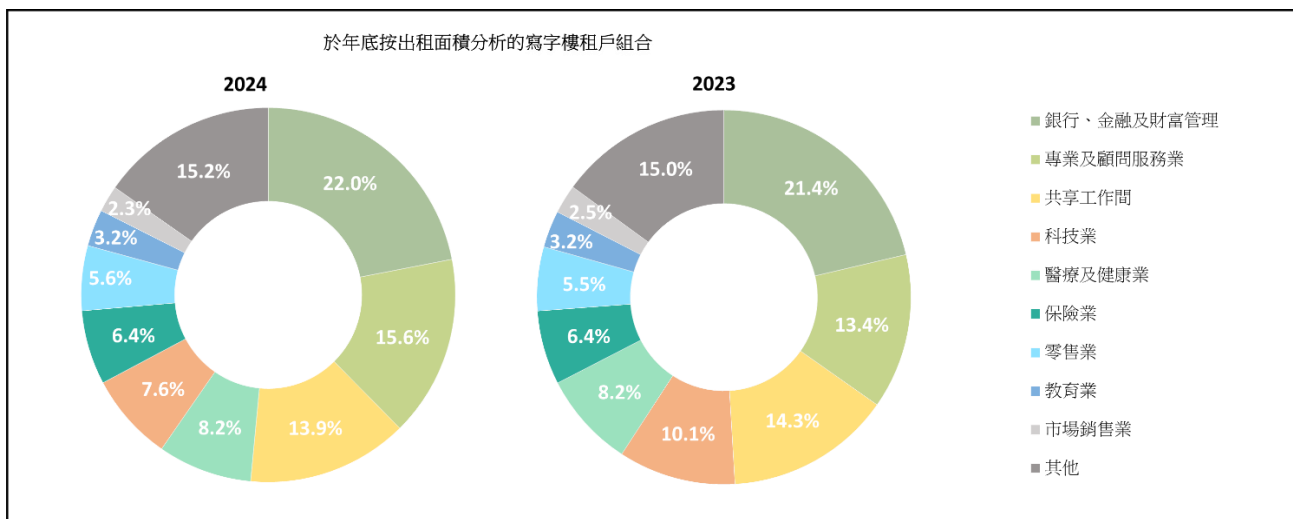
香港寫字樓租賃需求仍然疲弱，全年交易活動僅維持在溫和水平。由於經濟復甦速度遜於預期，甲級寫字樓的需求有所放緩。在波動的市場環境下，企業維持謹慎態度，大部分交易活動為面積不足 10,000 平方呎的小型交易。有見及此，業主向新租及續租客提供租金優惠等獎勵措施，以吸引潛在租戶。

希慎利園區寫字樓組合的續約、租金檢討及新出租物業的平均租金水平仍然向下。儘管市況下行，於 2024 年 12 月 31 日寫字樓組合的出租率維持於 90% (2023 年：89%)。

### 按出租面積分析之寫字樓租約到期概況 (於 2024 年 12 月 31 日)



於 2024 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 22.0% (2023 年：21.4%) 的出租面積。專業及顧問服務業和共享工作間是第二及第三大租戶類別。



利園八期預計將於 2026 年進入市場，屆時將進一步鞏固希慎完成利園區優化工程後的優質甲級寫字樓組合。利園八期已獲得多項高級別可持續性預認證，並將陸續取得更多認證，將能滿足對環境、社會及管治 (ESG) 具有嚴格要求的主要租戶需求。

憑藉甲級寫字樓設施、卓越的零售配套及專業管理服務，位處黃金地段的利園區打造出完善且極具吸引力的生態圈。該等綜合優勢有助我們吸引及保留優質的跨國及本地租戶，同時支持希慎在高端寫字樓市場的長期發展策略。

### **內地業務組合**

受惠於出租率上升至 66% (2023 年：24%)，內地寫字樓業務組合的營業額上升至 67 百萬港元 (2023 年：10 百萬港元)。

### **住宅**

2024 年香港高端住宅租賃市場展現韌性。儘管上半年市況疲弱，有賴外藉專才來港發展，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，有賴多項人才計劃實施，現已成功吸引來自更廣泛行業的專才。

希慎的住宅租賃組合營業額上升 6.3% 至 218 百萬港元 (2023 年：205 百萬港元)。於 2024 年 12 月 31 日，出租率為 73% (2023 年：60%)。該業務續約、租金檢討及新出租物業的平均租金水平錄得下降。

### **擴展核心業務及策略支柱**

#### **商業物業發展 — 利園八期**

利園八期為希慎與華懋集團於加路連山道合資進行的策略性發展項目，年內以零溢價額外購得 2,000 平方米樓面面積，用作演藝及文化設施。其後，合營公司與香港演藝學院旗下演藝進修學院簽署營運演藝及文化設施的合作備忘錄。是次策略性合作旨在將藝術融入社區及商業空間，推動香港藝術及文化發展，並提升利園的吸引力及文化活力。

利園八期的建設於年內進展順利，預計將於 2026 年內竣工。利園八期標誌著希慎長遠發展計劃的重要里程碑，進一步鞏固利園區作為香港的獨特地標。

利園八期在綜合財務狀況表中於「投資物業」披露。

### **住宅發展 - 大埔林海山城及土瓜灣住宅項目**

希慎在大埔合資發展的高端住宅項目 - 林海山城提供 262 間花園別墅及公寓。截至 2024 年 12 月 31 日，該項目已就 115 個單位簽訂合同。

特區政府於 2024 年初撤銷針對住宅物業的需求管理措施後，置業市場氣氛較年初有所改善。然而，銷售表現受經濟環境持續疲弱影響。高端住宅市場成交量轉淡，反映買家態度較為審慎。

林海山城作為優質海景住宅發展項目，持續獲得本地客入市，同時來自內地及海外買家的比例亦有所增加。部分住宅單位通過「轉租為買」合約形式出售，反映儘管整體市況欠佳，市場對優質住宅項目維持需求。

大眾住宅市場方面，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。該優質地段將重建為三幢 24 層高、總樓面面積超過 700,000 平方呎的項目。希慎將肩負項目商舖部分的設計和營運。年內，所有地基工程均已竣工，上蓋建造工程現正全面展開，預計將於 2026 年年底或 2027 年初取得入伙紙。

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。

### **上海投資物業 - 港匯廣場**

希慎於此項投資物業持有 26% 權益，港匯廣場表現強韌。該項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。

「彈性辦公」的工作模式已成為辦公室生態圈不可或缺的一部分，為我們對共享工作間的投資帶來穩健前景，出租率及業務表現皆呈持續增長。透過與全球領先的共享工作間平台 IWG 合作，我們對大灣區共享工作間業務的前景倍感樂觀。

該合營公司於大灣區經營 38 個中心，並於 2024 年新增 5 個中心，而中心及服務地區的發展將會隨着大灣區各城市的需求自然增長。

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、培訓中心和健康保險服務。

2024年，新風天域集團業務保持增長勢頭，分別於北京及上海新開設兩所私營醫院，並收購了一間位於香港的綜合私營腫瘤醫療集團，以強化大灣區的業務組合。

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，充分把握對優質醫療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）。本集團的營運支出佔營業額的比率較去年減少，為 28%（2023 年：29%）。

	2024 年	2023 年	變動
	百萬港元	百萬港元	
營運支出	954	928	+2.8%
- 香港	886	888	-0.2%
- 內地	68	40	n/m

n/m: 並無意義

### 財務支出

財務支出減少至 450 百萬港元，2023 年則為 478 百萬港元，原因是由人民幣貶值產生的借貸匯兌收益貢獻。年內本集團的實際利率為 4.3%，而 2023 年則為 4.2%。

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 2024 年 12 月 31 日之估值為 96,547 百萬港元，較去年年底的 96,005 百萬港元上升 0.6%。

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 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。此虧損主要反映受行業結構性變化而導致寫字樓業務的市場風險增加。

各物業組合於年末的估值如下：

	2024 年	2023 年	變動
	百萬港元	百萬港元	
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%
發展中物業	20,680	19,190	+7.8%
	<b>96,547</b>	<b>96,005</b>	<b>+0.6%</b>

### 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 204 百萬港元（2023 年：270 百萬港元）。本集團應佔聯營公司投資物業之公平值虧損（扣除相關的遞延稅項）達 39 百萬港元（2023 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 2023 年及 2024 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 2024 年 12 月 31 日，其他金融投資總額為 1,657 百萬港元（2023 年：1,557 百萬港元）。此增加主要由於其公平值重估。

### 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。

利息收入減少至 134 百萬港元（2023 年：198 百萬港元），此乃由於銀行存款減少所致。

### 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。

	2024 年	2023 年
	百萬港元	百萬港元
經營業務所得現金	2,543	2,431
淨投資及預支款項予合營公司		
及其他金融投資	(454)	(531)
淨借貸(還款)	1,210	(1,334)
永續資本證券的購回及分派	(1,156)	(442)
銀行存款	948	4,166
利息及稅項	(1,006)	(1,014)
支付股息	(1,213)	(1,585)
購回股份代價	-	(1)
資本開支	(1,890)	(1,669)
現金(流出)流入淨額	(1,018)	21



本集團之經營業務所得的現金額為 2,543 百萬港元 (2023 年：2,431 百萬港元)，較 2023 年增加 112 百萬港元，這是由於核心租賃業務導致經常性基本溢利上升。

淨投資及預支款項予合營公司及其他金融投資為 454 百萬港元 (2023 年：531 百萬港元)，用於預支予大埔住宅用地發展項目的款項。

2024 年內淨借貸額為 1,210 百萬港元，反映提取及償還銀行貸款淨額、償還定息票據及提取從非控股權益取得的預支。2023 年內，淨還款為 1,334 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% 次級擔保永續資本證券，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合交易所有限公司 (「聯交所」) 掛牌。2024 年內，支付給永續資本證券持有人的款項為 428 百萬港元 (2023 年：442 百萬港元)。

2024 年內，本集團購回本金為 777 百萬港元的永續資本證券款項為 728 百萬港元。

銀行存款收取的現金為 948 百萬港元 (2023 年：4,166 百萬港元)，主要由於年期較長的存款減少。

2024 年內，本公司沒有購回普通股。2023 年，本集團於聯交所合共購回 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。

本集團支付股息 1,109 百萬港元 (2023 年：1,479 百萬港元)，包括 2023 年第二次中期股息每股 81 港仙 (2023 年：117 港仙) 及 2024 年第一次中期股息每股 27 港仙 (2023 年：27 港仙)。

### **資本開支及管理**

年內，資本開支總現金支出增加至 1,890 百萬港元 (2023 年：1,669 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

為確保穩健的流動性、強健的財務狀況，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 2024 年 12 月 31 日，本集團的債務總額<sup>1</sup>上升至 26,717 百萬港元（2023 年：25,717 百萬港元），主要是策略性項目的資本開支所致。

年內，本集團與 20 家國際及本地知名銀行組成的財團簽訂一筆 8,000 百萬港元、為期 4 年的銀團貸款，獲得充足資金以滿足中期再融資及營運需求。於 2024 年 12 月 31 日，本集團未提取的已承諾信貸增至 16,689 百萬港元（2023 年：11,408 百萬港元）。

於 2024 年 12 月 31 日，銀行貸款佔本集團債務總額約 42%，餘下的 58% 從資本市場籌得（2023 年：39%：61%）。

下表列有於 2024 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 <sup>2</sup>	12,951	8,812	4,139
無抵押銀行貸款	5,350	2,150	3,200
已承諾循環貸款	9,500	150	9,350
資本市場發債	15,481	15,481	-
<b>總承諾信貸</b>	<b>43,282</b>	<b>26,593</b>	<b>16,689</b>
非承諾貸款	2,692	124	2,568
<b>債務融資總來源</b>	<b>45,974</b>	<b>26,717</b>	<b>19,257</b>

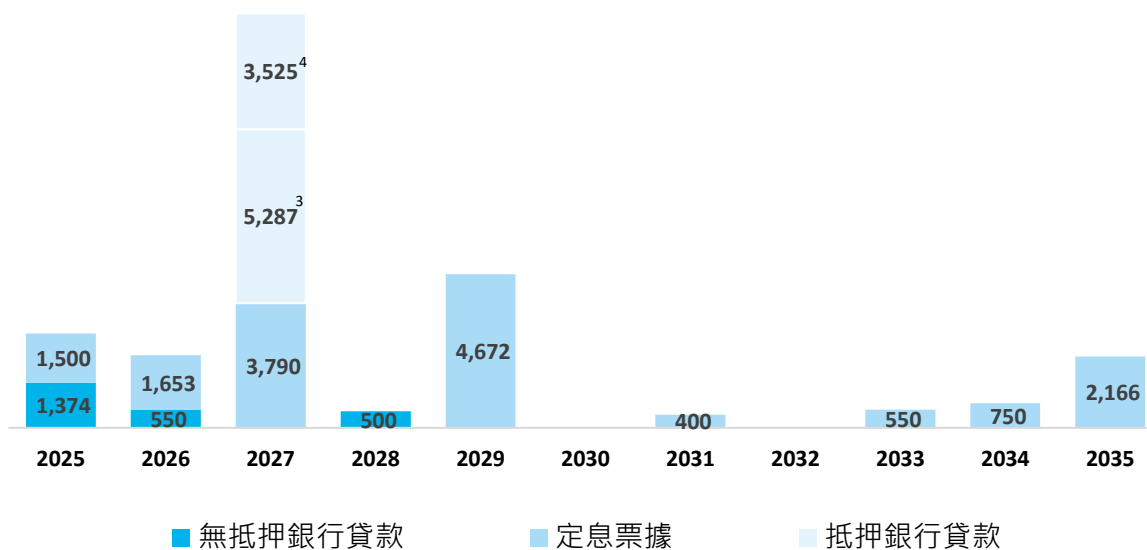
### 還款期概況

本集團維持結構合理的後續 10 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 2024 年 12 月 31 日，債務組合的平均還款期為 3.4 年（2023 年：4.5 年）。於 2025 年到期的債務總額為 2,874 百萬港元，計劃以集團未提取的已承諾信貸進行再融資。

<sup>1</sup> 債務總額是指於 2024 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 2024 年 12 月 31 日綜合財務狀況表披露的未償還債務賬面值為 26,514 百萬港元（2023 年：25,564 百萬港元）。

<sup>2</sup> 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。

下列為本集團於 2024 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<sup>5</sup>計算的負債率於 2024 年年末為 31.4% ( 2023 年 : 27.2% ) 。集團的淨利息償付率<sup>6</sup>於 2024 年下跌至 8.8 倍 ( 2023 年 : 9.6 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 2024 年 12 月 31 日，本集團於穆迪及惠譽的信貸評級分別為 Baa2 及 BBB，反映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 2024 年 12 月 31 日，本集團持有的現金及銀行結存總值約 2,211 百萬港元 ( 2023 年 : 3,854 百萬港元 )，並投資 896 百萬港元 ( 2023 年 : 994 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。

### 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 2024 年 12 月 31 日的定息債務比率 ( 計入利率掉期後 ) 為 61% ( 2023 年 : 62% )。實際利率由去年年末之 4.2% 稍微上升至 2024 年年末的 4.3%。

<sup>3</sup> 加路連山道項目中 60% 的抵押銀行貸款是由希慎擔保。

<sup>4</sup> 加路連山道項目中 40% 的抵押銀行貸款是由華懋集團擔保。

<sup>5</sup> 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。

<sup>6</sup> 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。

### **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。

### **使用衍生工具**

於 2024 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。

### **可持續金融舉措**

可持續發展是我們融資策略的其中一個重要部分。透過綠色債券、綠色貸款及可持續發展表現掛鉤貸款等可持續金融，我們正在支持向可持續經濟轉型，並強化我們對可持續發展的承諾。年末可持續金融交易總額達約 18,382 百萬港元，佔本集團債務總額約 40%。

## 財務資料

本集團截至 2024 年 12 月 31 日止年度之全年業績已經由本公司審核及風險管理委員會及董事會審閱。載列於本公告截至 2024 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日止年度之財務資料並不構成本公司於該兩個年度內的法定綜合財務報表，但有關資料乃摘錄自該等綜合財務報表。有關此等法定財務報表之進一步資料須按照香港公司條例第 436 條披露如下。

本公司已按照公司條例第 662(3)條及附表 6 第 3 部，遞交截至 2023 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表予公司註冊處處長，及於適當時間遞交截至 2024 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之綜合財務報表發出報告書，該等核數師報告書並無保留意見，或提出重點事項，亦未有就公司條例第 406(2)，407(2)或 407(3)條提出其他意見。

## 德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

本集團的核數師德勤·關黃陳方會計師行已同意，本集團於初步公告中所載列於截至 2024 年 12 月 31 日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表及其他全面收益表及其相關附註內所載的數字乃與本集團於年內經董事會於 2025 年 2 月 18 日批准的經審核綜合財務報表所載列的金額相符。德勤·關黃陳方會計師行就此方面進行的工作並不構成核證委聘，故德勤·關黃陳方會計師行並無就初步公告發表任何意見或核證結論。

## 綜合損益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
營業額	3	3,409	3,210
物業支出		(646)	(621)
毛利		2,763	2,589
投資收入		167	261
其他收益及虧損		3	1
行政支出		(308)	(307)
財務支出		(450)	(478)
投資物業之公平值變動		(1,506)	(2,763)
其他金融投資之公平值變動		(19)	(267)
應佔業績 (包括減值虧損) :			
聯營公司		204	270
合營公司		(287)	(37)
除稅前溢利 (虧損)		567	(731)
稅項	5	(296)	(295)
<b>本年度溢利 (虧損)</b>	6	<b>271</b>	<b>(1,026)</b>
應佔本年度溢利 (虧損) :			
本公司擁有人		35	(872)
永續資本證券持有者		418	442
其他非控股權益		(182)	(596)
		271	(1,026)
<b>每股盈利 (虧損) (以港仙列值)</b>	7		
基本		3	(85)
攤薄		3	(85)

## 綜合全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	<u>2024年</u> 百萬港元	<u>2023年</u> 百萬港元
本年度溢利（虧損）	<u>271</u>	<u>(1,026)</u>
其他全面收益（支出）		
<i>於其後不會重新分類至損益賬之項目：</i>		
自用物業除稅後之重估虧損	(10)	(5)
計入其他全面收益股本投資之公平值變動	<u>105</u>	<u>(258)</u>
	<u>95</u>	<u>(263)</u>
<i>於其後可以重新分類至損益賬之項目：</i>		
附屬公司匯兌差額	(124)	(104)
淨調整至對沖儲備	(25)	(257)
應佔聯營公司之匯兌儲備	<u>(115)</u>	<u>(47)</u>
	<u>(264)</u>	<u>(408)</u>
本年度除稅後之其他全面支出	<u>(169)</u>	<u>(671)</u>
本年度全面收益（支出）總額	<u>102</u>	<u>(1,697)</u>
應佔全面收益（支出）總額：		
本公司擁有人	(134)	(1,543)
永續資本證券持有者	418	442
其他非控股權益	<u>(182)</u>	<u>(596)</u>
	<u>102</u>	<u>(1,697)</u>

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

	附註	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		96,547	96,005
物業、機器及設備		829	594
聯營公司投資		5,347	5,488
貸款予聯營公司		8	8
合營公司投資		342	445
貸款予合營公司		4,324	4,029
其他金融投資		1,657	1,557
債務證券		578	900
遞延稅項資產		100	96
其他金融資產		135	198
其他應收款項	9	1,315	954
		<u>111,182</u>	<u>110,274</u>
<b>流動資產</b>			
應收及其他應收款項	9	375	304
債務證券		318	94
其他金融資產		3	-
定期存款		647	1,271
現金及現金等值		1,564	2,583
		<u>2,907</u>	<u>4,252</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應付費用	10	1,428	1,097
租戶按金		306	352
應付非控股權益款項		189	199
借貸		2,872	158
應付稅款		67	1
		<u>4,862</u>	<u>1,807</u>
<b>流動(負債)資產淨額</b>		<u>(1,955)</u>	<u>2,445</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>109,227</u>	<u>112,719</u>
<b>非流動負債</b>			
應付非控股權益款項		5,686	5,264
借貸		23,642	25,406
其他金融負債		587	576
租戶按金		566	511
遞延稅項負債		1,317	1,271
		<u>31,798</u>	<u>33,028</u>
<b>資產淨額</b>		<u>77,429</u>	<u>79,691</u>



綜合財務狀況表 續  
於2024年12月31日

	附註	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
資本及儲備			
股本		7,723	7,723
儲備		58,270	59,459
本公司擁有人應佔權益		65,993	67,182
永續資本證券		9,437	10,224
其他非控股權益		1,999	2,285
權益總額		77,429	79,691

附註:

1. 編制基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港公司條例而編製。此外，綜合財務報表亦按香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的要求作出相關披露。

2. 主要會計政策

於本年度內，本集團已應用所有與集團業務相關及於本集團由2024年1月1日開始之財政年度生效之香港財務報告準則新訂及修訂本。該等香港財務報告準則新訂及修訂本乃由香港會計師公會頒布。應用該等香港財務報告準則新訂及修訂本，對本集團於本會計年度及/或過往會計年度之業績及財務狀況並無重大影響。

3. 營業額

營業額是指本年度來自租賃投資物業租金收入及提供物業管理服務收入。

本集團主要業務為物業投資、管理及發展，而營業額及業績來自位於香港及內地的投資物業。

於年內確認有關來自香港及內地提供物業管理服務的收入的分部與附註4所披露分部資料一致。

#### 4. 分部資料

根據主要營運決策者就集團各部門分配資源及評估表現而定期審閱的內部報告，本集團的營運及可呈報的分部如下：

商舖分部 - 出租商舖及相關設施予不同零售及消閒業務營運者

寫字樓分部 - 出租優質寫字樓及相關設施

住宅分部 - 出租高端住宅物業及相關設施

物業發展分部 - 發展出售及出租物業

#### 分部營業額及業績

以下是本集團按營運及可呈報的分部分析之營業額及業績。

	商舖	寫字樓	住宅	物業發展	綜合
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
<b>截至 2024 年 12 月 31 日止年度</b>					
<b>營業額</b>					
租賃投資物業收入	1,514	1,283	192	-	2,989
提供物業管理服務收入	170	224	26	-	420
<b>分部收入</b>	<b>1,684</b>	<b>1,507</b>	<b>218</b>	<b>-</b>	<b>3,409</b>
物業支出	(307)	(262)	(77)	-	(646)
<b>分部毛利</b>	<b>1,377</b>	<b>1,245</b>	<b>141</b>	<b>-</b>	<b>2,763</b>
應佔合營公司之業績	-	-	-	(41)	(41)
<b>分部溢利(虧損)</b>	<b>1,377</b>	<b>1,245</b>	<b>141</b>	<b>(41)</b>	<b>2,722</b>
投資收入					167
其他收益及虧損					3
行政支出					(308)
財務支出					(450)
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)
合營公司之減值虧損					(258)
應佔業績:					
聯營公司					204
合營公司					12
<b>除稅前溢利</b>					<b>567</b>

	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	物業發展 百萬港元	綜合 百萬港元
<b>截至 2023 年 12 月 31 日止年度</b>					
<b>營業額</b>					
租賃投資物業收入	1,372	1,273	181	-	2,826
提供物業管理服務收入	161	199	24	-	384
<b>分部收入</b>	<b>1,533</b>	<b>1,472</b>	<b>205</b>	<b>-</b>	<b>3,210</b>
物業支出	(302)	(258)	(61)	-	(621)
<b>分部毛利</b>	<b>1,231</b>	<b>1,214</b>	<b>144</b>	<b>-</b>	<b>2,589</b>
應佔合營公司之業績	-	-	-	(23)	(23)
<b>分部溢利(虧損)</b>	<b>1,231</b>	<b>1,214</b>	<b>144</b>	<b>(23)</b>	<b>2,566</b>
投資收入					261
其他收益及虧損					1
行政支出					(307)
財務支出					(478)
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)
應佔業績:					
聯營公司					270
合營公司					(14)
<b>除稅前虧損</b>					<b>(731)</b>

以上所有分部的營業額均來自外界客戶。

營運及可呈報的分部之會計政策與本集團於「重要會計政策資訊」所述本集團的會計政策一致。分部溢利指在並無分配投資收入、其他收益及虧損、行政支出（包括中央行政成本及董事薪酬）、財務支出、投資物業之公平值變動、其他金融投資之公平值變動、合營公司之減值虧損，以及應佔聯營公司和合營公司之業績下，各分部所賺取的溢利。這是向本集團主要營運決策者呈報的資料，以助調配資源及評估物業分部表現之用。

上述包括位於內地上海利園的營業額、物業支出及行政支出，分別為 73 百萬港元（2023 年：10 百萬港元）、59 百萬港元（2023 年：36 百萬港元）及 9 百萬港元（2023 年：4 百萬港元）。

## 分部資產

以下是本集團按營運及可呈報的分部分析之資產。

	<u>商舖</u> 百萬港元	<u>寫字樓</u> 百萬港元	<u>住宅</u> 百萬港元	<u>物業發展</u> 百萬港元	<u>綜合</u> 百萬港元
<b>於 2024 年 12 月 31 日</b>					
分部資產	<b>32,986</b>	<b>34,265</b>	<b>8,667</b>	<b>25,006</b>	<b>100,924</b>
貸款予聯營公司及投資					<b>5,355</b>
合營公司投資					<b>340</b>
其他金融投資					<b>1,657</b>
其他資產					<b>5,813</b>
綜合資產					<b>114,089</b>
<b>於 2023 年 12 月 31 日</b>					
分部資產	<b>32,520</b>	<b>35,695</b>	<b>8,658</b>	<b>23,336</b>	<b>100,209</b>
貸款予聯營公司及投資					<b>5,496</b>
合營公司投資					<b>328</b>
其他金融投資					<b>1,557</b>
其他資產					<b>6,936</b>
綜合資產					<b>114,526</b>

分部資產指各分部的投資物業和應收賬款及物業發展分部的貸款予合營公司及投資。分部資產並無分配物業、機器及設備、貸款予聯營公司及投資、合營公司投資、其他金融投資、債務證券、其他金融資產、遞延稅項資產、其他應收款項、定期存款、現金及現金等值。這是向本集團主要營運決策者呈報的資料，以助監管分部表現及調配各分部資源之用。分部資產包括以公平值計量之投資物業，但分部溢利並不包括投資物業之公平值變動。

物業發展分部包括發展中的投資物業，將於發展完成後轉撥至其他分部。

商舖及寫字樓分部包括位於內地的投資物業，價值分別為 644 百萬港元（2023 年：602 百萬港元）和 2,744 百萬港元（2023 年：2,962 百萬港元）。

本集團管理層以集團為基礎監管本集團所有負債，因此並無呈列分部負債之分析。

除資產賬面值為 8,760 百萬港元 ( 2023 年 : 9,079 百萬港元 ) 位於內地外，所有本集團之非流動資產 ( 不包括金融工具和遞延稅項資產 ) 均位於香港。

**其他分部資料**

	<u>商舖</u> 百萬港元	<u>寫字樓</u> 百萬港元	<u>住宅</u> 百萬港元	<u>物業發展</u> 百萬港元	<u>綜合</u> 百萬港元
<b>截至 2024 年 12 月 31 日止年度</b>					
非流動資產之增加	192	158	21	2,050	2,421
<b>截至 2023 年 12 月 31 日止年度</b>					
非流動資產之增加	296	148	6	1,626	2,076

**5. 稅項**

	<u>2024 年</u> 百萬港元	<u>2023 年</u> 百萬港元
本年度稅項		
香港利得稅		
- 本年度	234	200
- 以往年度撥備不足 ( 超額 )	21	(4)
遞延稅項	41	99
	<u>296</u>	<u>295</u>

於兩個年度之香港利得稅，是根據相關年度估計的應課稅溢利按稅率 16.5% 計算。

## 6. 本年度溢利 (虧損)

	<u>2024 年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2023 年</u> <u>百萬港元</u>
本年度溢利 (虧損) 已扣除 (計入) :		
核數師酬金	<u>4</u>	<u>4</u>
物業、機器及設備之折舊	<u>36</u>	<u>33</u>
包括 136 百萬港元 (2023 年 : 159 百萬港元)		
按租戶營業額計算租金之投資物業租金總收入	<b>(2,989)</b>	(2,826)
減:		
- 出租投資物業之直接經營成本	<u>228</u>	<u>209</u>
	<u><b>(2,761)</b></u>	<u>(2,617)</u>
利息收入 (已包括在投資收入)	<u><b>(134)</b></u>	<u>(198)</u>
免息貸款予合營公司之估算利息收入 (已包括在投資收入)	<u>-</u>	<u>(24)</u>
員工成本 (包括董事酬金)	<u><b>327</b></u>	<u>331</u>
應佔聯營公司稅項 (已包括在應佔聯營公司之業績)	<u><b>93</b></u>	<u>117</u>

## 7. 每股盈利 (虧損)

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄後盈利 (虧損) 乃根據以下資料計算 :

	<u>盈利 (虧損)</u>	
	<u>2024 年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2023 年</u> <u>百萬港元</u>
計算每股基本及攤薄後盈利 (虧損) 之盈利 (虧損) :		
本公司擁有人應佔本年度盈利 (虧損)	<u><b>35</b></u>	<u>(872)</u>

	<u>股份數目</u>	
	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u>
計算每股基本及攤薄後盈利（虧損）之普通股 加權平均數	<b>1,027,008,223</b>	1,027,008,223

截至 2024 年 12 月 31 日的年度內，因購股權之行使價較每股平均市場價格為高，因此於計算每股攤薄後盈利時並無假設行使本公司若干所有尚未行使的購股權。截至 2023 年 12 月 31 日的年度內，因假設行使導致每股攤薄後虧損下跌，因此於計算每股攤薄後虧損時並無假設行使本公司所有尚未行使的購股權。

## 8. 股息

(a) 於本年內已確認派發之股息

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u>
	<i>百萬港元</i>	<i>百萬港元</i>
已派 2024 年第一次中期股息 - 每股 27 港仙	<b>277</b>	-
已派 2023 年第一次中期股息 - 每股 27 港仙	-	277
已派 2023 年第二次中期股息 - 每股 81 港仙	<b>832</b>	-
已派 2022 年第二次中期股息 - 每股 117 港仙	-	1,202
	<b>1,109</b>	1,479

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u>
	<i>百萬港元</i>	<i>百萬港元</i>
第二次中期股息（代替末期股息） - 每股 81 港仙（2023 年：每股 81 港仙）	<b>832</b>	832

由於第二次中期股息於報告期末後宣派，因此並未於 2024 年 12 月 31 日確認為負債。該股息將以現金派發。

## 9. 應收及其他應收款項

	<u>2024 年</u> 百萬港元	<u>2023 年</u> 百萬港元
應收賬款	51	58
應收利息	43	55
有關投資物業的預付款項	943	721
其他應收款項及預付款項	653	424
總額	<u>1,690</u>	<u>1,258</u>
作分析報告用途:		
流動資產	375	304
非流動資產	1,315	954
	<u>1,690</u>	<u>1,258</u>

於報告期末，應收賬款之賬齡分析如下。應收賬款主要包括出租投資物業的租金，普遍會預先收取。

	<u>2024 年</u> 百萬港元	<u>2023 年</u> 百萬港元
少於 30 日	23	31
31-90 日	14	16
90 日以上	14	11
	<u>51</u>	<u>58</u>

## 10. 應付賬款及應付費用

	<u>2024 年</u> 百萬港元	<u>2023 年</u> 百萬港元
應付賬款	534	289
應付利息	146	80
其他應付款項	748	728
	<u>1,428</u>	<u>1,097</u>

於報告期末，本集團應付賬款的賬面值為 208 百萬港元（2023 年：168 百萬港元），其賬齡均少於 90 天。



## 附加資料

### 企業管治

本公司的董事會及管理層致力奉行高質素之企業管治。董事會所採納之企業管治指引，為本公司於企業管治原則的應用方面提供指引。在遵守相關法定要求外，本公司亦持續按本地及國際的最佳常規標準檢視及提高本公司的企業管治水平。

於年內，本公司一直全面遵守上市規則附錄 C1《企業管治守則》第二部分所載之守則條文。有關本公司之企業管治措施詳情載於本公司網站 [www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)。

### 企業責任及可持續發展

本集團於2006年發表首份企業責任 / 可持續發展報告。今年的報告是本集團就貢獻社區及環境保護的工作所發表的第19份報告。

我們的「2024年可持續發展報告」闡述了本集團之企業責任及可持續發展表現，並將會載於本公司網站 [www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)。本集團在編制其可持續發展報告時已應用並遵守上市規則附錄 C2 載列之「環境、社會及管治報告守則」的匯報原則及所有相關規定及條文。當中所載資料將由香港品質保證局核實。

### 遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）

本公司已採納上市規則附錄 C3 中載列之標準守則作為本公司關於董事證券交易操守之守則。經本公司具體查詢後，所有董事確認於年內已遵守該標準守則之規定。

### 購回、出售或贖回本公司上市證券

於年內，本集團購回及註銷部分本金總額共 99,995,000 美元（相當於約 777 百萬港元）的 850 百萬美元次級擔保永續資本證券（「證券」），佔該證券初始發行本金總額約 11.76%。該證券於 2020 年發行並於聯交所掛牌，而購回以現金要約方式進行，本集團支付的總收購價約為 728 百萬港元。

除以上披露外，本公司及其附屬公司於年內均無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

### 人力資源政策

本集團致力招攬、挽留及培訓積極達致本集團之目標並恪守本集團企業文化和核心價值的優秀員工。截至 2024 年 12 月 31 日，本集團員工總數為 520 人（2023 年：516 人）。本集團的人力資源政策與企業目標一致，在於為股東的投資增值並取得可持續增長。人力資源方案、培訓及發展計劃詳情將載於「2024 年可持續發展報告」內。

## 暫停辦理股份過戶登記

第二次中期股息將約於 2025 年 3 月 19 日 (星期三) 派發予於 2025 年 3 月 5 日 (星期三) 登記於股東名冊上的本公司股東 (「股東」)。股份過戶登記處將於 2025 年 3 月 5 日 (星期三) 暫停辦理股份過戶登記手續。股息除淨日期為 2025 年 3 月 3 日 (星期一)。如欲收取第二次中期股息，務請於 2025 年 3 月 4 日 (星期二) 下午 4 時前將所有股份過戶文件連同有關股票證書，送達本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司 (「本公司股份過戶登記處」)，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓。

股份過戶登記處亦將於 2025 年 5 月 31 日 (星期六) 至 2025 年 6 月 5 日 (星期四) 期間 (首尾兩天包括在內) 暫停辦理股份過戶登記手續。如欲出席本公司應屆股東周年大會 (「股東周年大會」) 並於會上投票，務請於 2025 年 5 月 30 日 (星期五) 下午 4 時前將所有股份過戶文件連同有關股票證書，送達本公司股份過戶登記處之上述地址。

## 股東周年大會

股東周年大會將於 2025 年 6 月 5 日 (星期四) 舉行。股東周年大會通告將登載於本公司網站 ([www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)) 及聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))，並約於 2025 年 3 月底寄發予股東。

承董事會命

主席

**利蘊蓮**

香港，2025 年 2 月 18 日

於本公告日期，董事會包括：利蘊蓮 (主席)、呂幹威 (執行董事及首席營運總監)、鍾郝儀\*\*、卓百德\*\*、潘仲賢\*\*、王靜瑛\*\*、Young Elaine Carole\*\*、張勇\*\*、利憲彬\* (利蘊蓮為其替任董事)、利乾\* 以及利子厚\*。

\* 非執行董事

\*\* 獨立非執行董事

本全年業績公告登載於本公司網站 ([www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)) 及聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。2024 年年報 (包括根據上市規則所需提供的資料) 將約於 2025 年 3 月底寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。