

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份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 2023 年 12 月 31 日止年度全年業績公告

- 2023 年標誌著希慎的一百周年。利園由供大眾休憩的遊樂場，蛻變成充滿活力的社區。隨著邁向第 101 個年頭，希慎將繼往開來，透過不斷擴展、轉型與優化利園，為長遠發展奠下重要的基石
- 香港經濟有所改善，但消費維持謹慎，出口業務依然疲弱。地緣政局緊張及宏觀經濟不確定性持續阻礙復甦
- 寫字樓及商舖業務受到疫情後結構變化的影響。我們的優化工程將進一步鞏固利園區作為零售及優質辦公室的首選
- 寫字樓業務組合出租率為 89%，續租租金水平持續向下
- 商舖業務組合出租率為 97%，續租租金水平基本維持上升趨勢
- 營業額及經常性基本溢利分別按年下跌 7.2% 及 11.2%
- 本年度本公司擁有人應佔虧損為 872 百萬港元，主要由於 2,763 百萬港元非現金性的投資物業之公平值減少所致

業績

		截至 12 月 31 日止年度			
		附註	2023 年	2022 年	變動
營業額	百萬港元	1	3,210	3,460	-7.2%
經常性基本溢利	百萬港元	2	1,832	2,063	-11.2%
基本溢利	百萬港元	3	1,832	2,129	-14.0%
公佈虧損	百萬港元	4	(872)	(1,157)	+24.6%
每股基本虧損	港仙		(85)	(112)	+24.1%
全年每股股息	港仙		108	144	-25.0%
		於 12 月 31 日			
			2023 年	2022 年	
股東權益	百萬港元	5	67,182	70,200	-4.3%
每股資產淨值	港元	6	65.4	68.4	-4.4%

附註：

1. **營業額**包括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，為本集團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)從公佈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. **公佈虧損**是本公司擁有人應佔虧損。此乃根據香港會計師公會頒佈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

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

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、基本溢利及公佈虧損對賬如下：

	2023 年 百萬港元	2022 年 百萬港元
公佈虧損	(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	業務表現		
		業務	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

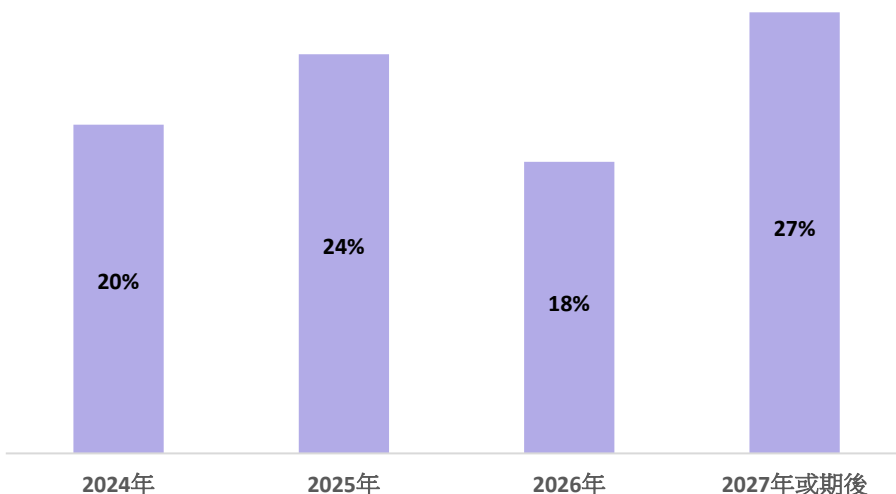
集團寫字樓業務組合的營業額下跌 6.7%至 1,472 百萬港元（2022 年：1,578 百萬港元），其中包括按營業額收取的租金 5 百萬港元（2022 年：11 百萬港元）。

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。

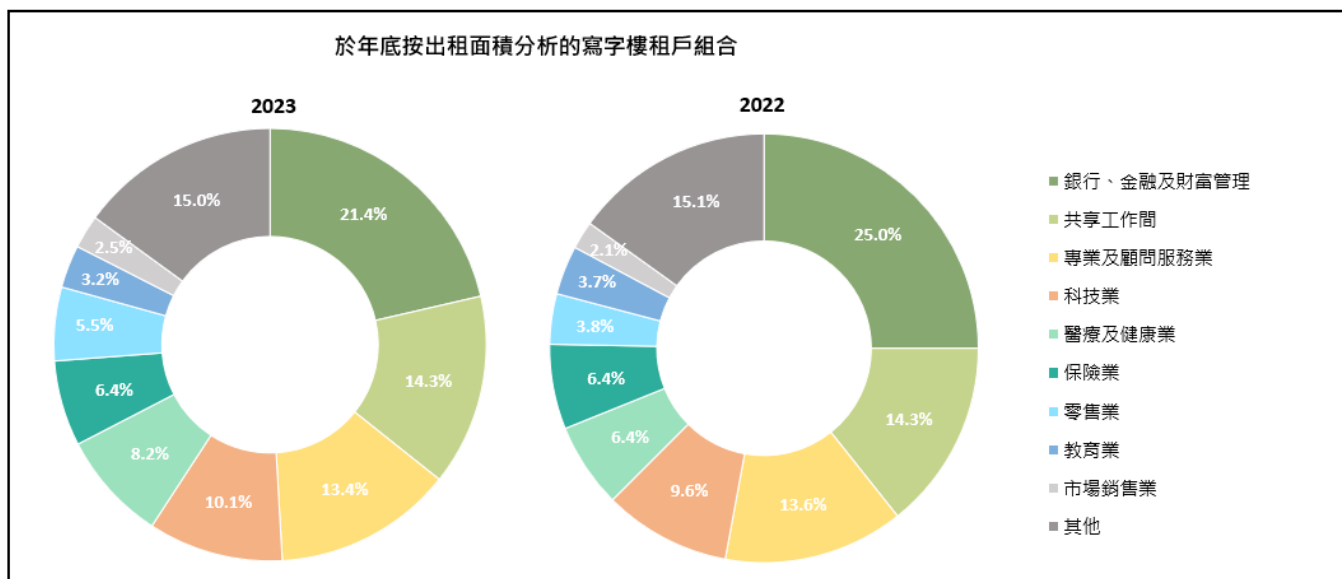
希慎利園區組合的續約、租金檢討及新出租物業的平均租金水平仍然向下。於 2023 年 12 月 31 日的出租率為 89%（2022 年：90%）。

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。



商舖

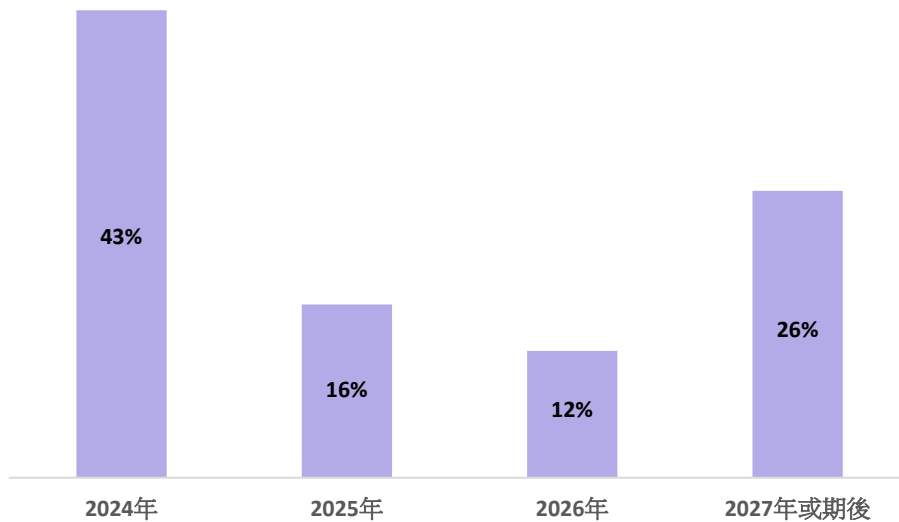
集團商舖業務組合的營業額減少 6.7%至 1,533 百萬港元（2022 年：1,643 百萬港元），其中包括按營業額收取的租金 154 百萬港元（2022 年：106 百萬港元）。商舖業務組合於 2023 年 12 月 31 日的出租率保持穩健為 97%（2022 年：99%）。2023 年的續約、租金檢討及新出租物業的租金水平基本維持上升趨勢。

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)



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设计，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。

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	2022 年	變動
	百萬港元	百萬港元	
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%

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（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	2022 年
	百萬港元	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)
銀行存款	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 ²	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

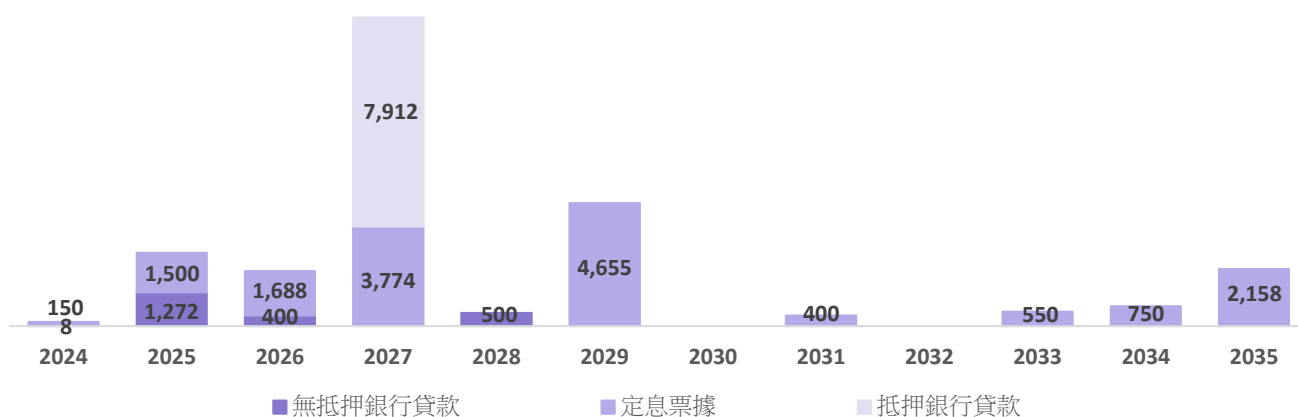
¹ 債務總額是指於 2023 年 12 月 31 日按合約規定的本金償付責任。然而 , 根據本集團的會計政策 , 債務是採用實際利率法按攤銷成本計算。因此 , 本集團於 2023 年 12 月 31 日綜合財務狀況表披露的未償還債務賬面值為 25,564 百萬港元 (2022 年 12 月 31 日 : 27,277 百萬港元) 。

² 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。

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）：



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 2023 年年末為 27.2%（2022 年 12 月 31 日：23.4%）。集團的淨利息償付率⁴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）。

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扣除資本化利息後的淨利息支出。

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。

財務資料

本集團截至 2023 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 2023 年 12 月 31 日及 2022 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 2022 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及於適當時間遞交截至 2023 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 2023 年 12 月 31 日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益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 2024 年 2 月 22 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2023年12月31日止年度

	附註	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
營業額	3	3,210	3,460
物業支出		(621)	(567)
毛利		2,589	2,893
投資收入		261	248
其他收益及虧損		1	(1)
行政支出		(307)	(332)
財務支出		(478)	(423)
投資物業之公平值變動		(2,763)	(3,213)
其他金融投資之公平值變動		(267)	(1)
應佔業績：			
聯營公司		270	274
合營公司		(37)	(52)
除稅前虧損		(731)	(607)
稅項	5	(295)	(342)
本年度虧損	6	(1,026)	(949)
應佔本年度(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(872)	(1,157)
永續資本證券持有者		442	450
其他非控股權益		(596)	(242)
		(1,026)	(949)
每股虧損 (以港仙列值)	7		
基本		(85)	(112)
攤薄		(85)	(112)

綜合全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
本年度虧損	<u>(1,026)</u>	<u>(949)</u>
其他全面(支出)收益		
於其後不會重新分類至損益賬之項目：		
自用物業除稅後之重估虧損	(5)	(6)
計入其他全面收益股本投資之公平值變動	<u>(258)</u>	<u>(42)</u>
	<u>(263)</u>	<u>(48)</u>
於其後可以重新分類至損益賬之項目：		
匯兌附屬公司差額	(104)	(311)
淨調整至對沖儲備	(257)	17
應佔聯營公司之匯兌儲備	<u>(47)</u>	<u>(557)</u>
	<u>(408)</u>	<u>(851)</u>
本年度除稅後之其他全面支出	<u>(671)</u>	<u>(899)</u>
本年度全面支出總額	<u>(1,697)</u>	<u>(1,848)</u>
應佔全面(支出)收益總額：		
本公司擁有人	(1,543)	(2,056)
永續資本證券持有者	442	450
其他非控股權益	<u>(596)</u>	<u>(242)</u>
	<u>(1,697)</u>	<u>(1,848)</u>

綜合財務狀況表
於2023年12月31日

	附註	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		96,005	96,787
物業、機器及設備		594	623
聯營公司投資		5,488	5,491
貸款予聯營公司		8	10
合營公司投資		445	473
貸款予合營公司		4,029	3,485
其他金融投資		1,557	2,035
債務證券		900	992
遞延稅項資產		96	96
其他金融資產		198	383
其他應收款項	9	954	442
		<u>110,274</u>	<u>110,817</u>
流動資產			
應收及其他應收款項	9	304	562
債務證券		94	-
其他金融資產		-	15
定期存款		1,271	5,211
現金及現金等值		2,583	2,560
		<u>4,252</u>	<u>8,348</u>
流動負債			
應付賬款及應付費用	10	1,097	1,026
租戶按金		352	387
應付非控股權益款項		199	214
借貸		158	3,244
應付稅款		1	32
		<u>1,807</u>	<u>4,903</u>
流動資產淨額		<u>2,445</u>	<u>3,445</u>
總資產減流動負債		<u>112,719</u>	<u>114,262</u>
非流動負債			
應付非控股權益款項		5,264	4,635
借貸		25,406	24,033
其他金融負債		576	514
租戶按金		511	498
遞延稅項負債		1,271	1,171
		<u>33,028</u>	<u>30,851</u>
資產淨額		<u>79,691</u>	<u>83,411</u>

綜合財務狀況表 續
於 2023 年 12 月 31 日

	附註	2023 年 百萬港元	2022 年 百萬港元
資本及儲備			
股本		7,723	7,723
儲備		<u>59,459</u>	<u>62,477</u>
本公司擁有人應佔權益		67,182	70,200
永續資本證券		10,224	10,224
其他非控股權益		<u>2,285</u>	<u>2,987</u>
權益總額		<u>79,691</u>	<u>83,411</u>

附註:

1. 編制基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈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（「聯交所」）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 2023 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佈。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
截至 2023 年 12 月 31 日止年度					
營業額					
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
分部收入	1,533	1,472	205	-	3,210
物業支出	(302)	(258)	(61)	-	(621)
分部毛利	1,231	1,214	144	-	2,589
應佔合營公司之業績	-	-	-	(23)	(23)
分部溢利(虧損)	1,231	1,214	144	(23)	2,566
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)
除稅前虧損					(731)

	<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
截至 2022 年 12 月 31 日止年度					
營業額					
租賃投資物業收入	1,468	1,373	212	-	3,053
提供物業管理服務收入	175	205	27	-	407
分部收入	1,643	1,578	239	-	3,460
物業支出	(276)	(229)	(62)	-	(567)
分部溢利	1,367	1,349	177	-	2,893
投資收入					248
其他收益及虧損					(1)
行政支出					(332)
財務支出					(423)
投資物業之公平值變動					(3,213)
其他金融投資之公平值變動					(1)
應佔業績:					
聯營公司					274
合營公司					(52)
除稅前虧損					(607)

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，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。

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>	<u>寫字樓</u>	<u>住宅</u>	<u>物業發展</u>	<u>綜合</u>
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於 2023 年 12 月 31 日					
分部資產	32,520	35,695	8,658	23,336	100,209
貸款予聯營公司及投資					5,496
合營公司投資					328
其他金融投資					1,557
其他資產					6,936
綜合資產					114,526
於 2022 年 12 月 31 日					
分部資產	31,549	36,919	8,725	23,264	100,457
貸款予聯營公司及投資					5,501
合營公司投資					334
其他金融投資					2,035
其他資產					10,838
綜合資產					119,165

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 602 百萬港元（2022 年：642 百萬港元）和 2,962 百萬港元（2022 年：3,370 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 9,079 百萬港元（2022 年：9,510 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
截至 2023 年 12 月 31 日止年度					
非流動資產之增加	296	148	6	1,626	2,076
截至 2022 年 12 月 31 日止年度					
非流動資產之增加	853	3,952	9	597	5,411

5. 稅項

	<u>2023 年</u> 百萬港元	<u>2022 年</u> 百萬港元
本年度稅項		
香港利得稅		
- 本年度	200	264
- 以往年度撥備 (超額) 不足	(4)	5
遞延稅項	99	73
	295	342

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. 本年度虧損

	<u>2023 年</u> 百萬港元	<u>2022 年</u> 百萬港元
本年度虧損已扣除 (計入) :		
核數師酬金	<u>4</u>	<u>4</u>
物業、機器及設備之折舊	<u>33</u>	<u>32</u>
包括 159 百萬港元 (2022 年 : 117 百萬港元)		
按租戶營業額計算租金之投資物業租金總收入	(2,826)	(3,053)
減:		
- 出租投資物業之直接經營成本	<u>209</u>	<u>177</u>
	<u>(2,617)</u>	<u>(2,876)</u>
利息收入 (已包括在投資收入)	<u>(198)</u>	<u>(121)</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>(24)</u>	<u>(24)</u>
員工成本 (包括董事酬金)	<u>331</u>	<u>310</u>
應佔聯營公司稅項 (已包括在應佔聯營公司之業績)	<u>117</u>	<u>123</u>

7. 每股虧損

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄後虧損乃根據以下資料計算：

	<u>虧損</u>	
	<u>2023 年</u> 百萬港元	<u>2022 年</u> 百萬港元
計算每股基本及攤薄後虧損之虧損：		
本公司擁有人應佔本年度虧損	<u>(872)</u>	<u>(1,157)</u>

	<u>股份數目</u>	
	<u>2023 年</u>	<u>2022 年</u>
計算每股基本及攤薄後虧損之普通股加權平均數	<u>1,027,008,223</u>	<u>1,029,856,659</u>

截至 2023 年 12 月 31 日及 2022 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>2023 年</u> <i>百萬港元</i>	<u>2022 年</u> <i>百萬港元</i>
已派 2023 年第一次中期股息 - 每股 27 港仙	277	-
已派 2022 年第一次中期股息 - 每股 27 港仙	-	277
已派 2022 年第二次中期股息 - 每股 117 港仙	1,202	-
已派 2021 年第二次中期股息 - 每股 117 港仙	-	1,209
	<u>1,479</u>	<u>1,486</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	<u>2023 年</u> <i>百萬港元</i>	<u>2022 年</u> <i>百萬港元</i>
第二次中期股息 (代替末期股息) - 每股 81 港仙 (2022 年 : 每股 117 港仙)	832	1,202
	<u>832</u>	<u>1,202</u>

由於第二次中期股息於報告期末後宣派，因此並未於 2023 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>2023 年</u> 百萬港元	<u>2022 年</u> 百萬港元
應收賬款	58	46
應收利息	55	66
有關投資物業的預付款項	721	235
其他應收款項及預付款項	424	657
總額	<u>1,258</u>	<u>1,004</u>
作分析報告用途:		
流動資產	304	562
非流動資產	954	442
	<u>1,258</u>	<u>1,004</u>

於報告期末，應收賬款（扣除信貸損失準備）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>2023 年</u> 百萬港元	<u>2022 年</u> 百萬港元
少於 30 日	31	21
31-90 日	16	16
90 日以上	11	9
	<u>58</u>	<u>46</u>

10. 應付賬款及應付費用

	<u>2023 年</u> 百萬港元	<u>2022 年</u> 百萬港元
應付賬款	289	295
應付利息	80	85
其他應付款項	728	646
	<u>1,097</u>	<u>1,026</u>

於報告期末，本集團應付賬款的賬面值為 168 百萬港元（2022 年：193 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水平之企業管治。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應用標準檢視及提高本公司的企業管治水平。

本公司於回顧年度內一直全面遵守上市規則附錄 C1《企業管治守則》第二部份所載之守則條文。董事會會因應集團發展的需要，不斷檢視其企業管治措施。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。

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。今年的報告是集團就貢獻社區及環境保護的工作所發表的第18份報告。

我們的「2023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。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、社會及管治報告指引」的所有相關要求及條文。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，所有董事已確認於回顧年度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，本公司的一間附屬公司於聯交所合共購回 48,400 股本公司普通股股份（「獎勵股份」），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（「100 周年股份獎勵計劃」）。有關購回股份之詳情如下：

2023年購回股份之月份	購回普通股股份數目	每股代價		支付代價總額 百萬港元
		最高價 港元	最低價 港元	
10 月	48,400	14.58	14.34	1

根據 100 周年股份獎勵計劃之條款，所有獎勵股份已授出、歸屬、註銷/失效。100 周年股份獎勵計劃之詳情已於本公司 2023 年 11 月 27 日的公告中披露。

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、挽留及培訓致力於達致本集團目標之優秀員工。於 2023 年 12 月 31 日，本集團員工總數為 516 人（2022 年：486 人）。本集團的人力資源政策與企業目標一致，旨在為股東的投資增值並取得增長。人力資源方案、培訓及發展詳情將載於「2023 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 2024 年 3 月 22 日（星期五）派發予於 2024 年 3 月 8 日（星期五）登記於股東名冊上的股東。股份過戶登記處將於 2024 年 3 月 8 日（星期五）暫停辦理股份過戶登記手續。股息除淨日期為 2024 年 3 月 6 日（星期三）。如欲收取第二次中期股息，務請於 2024 年 3 月 7 日（星期四）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標準有限公司，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 2024 年 5 月 31 日（星期五）至 2024 年 6 月 5 日（星期三）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 2024 年 5 月 30 日（星期四）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標準有限公司之上述地址。

股東周年大會

股東周年大會將於 2024 年 6 月 5 日（星期三）舉行。股東周年大會通告將登載於本公司網站 (www.hysan.com.hk) 及聯交所網站 (www.hkexnews.hk)，並約於 2024 年 3 月底寄發予股東。

承董事會命

主席

利蘊蓮

香港，2024年2月22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**、范仁鶴**、潘仲賢**、王靜瑛**、Young Elaine Carole**、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) 及聯交所網站 (www.hkexnews.hk)。2023 年年報（包括根據上市規則所需提供的資料）將約於 2024 年 3 月底寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。