



去年扭虧轉賺3500萬 股息81仙不變

# 希慎：港零售見曙光 持續轉型吸客

## 業績理想

收租股希慎興業(00014)公布2024年業績，全年扭虧為盈，錄得溢利3500萬元，派第二次中期股息81仙，按年持平。執行董事及首席營運總監呂幹威指出，受惠去年底深圳恢復「一簽多行」，今年1月商場人流及銷售均錄得良好增長，他形容「有北上就有南下」，希望繼續做好自己，吸引來自大灣區乃至世界各地遊客。

主席利蘊蓮表示，本港零售市場已見曙光，期待今年利園區迎來更多旗艦店，並提到利園八期及貫通利園區至港鐵站的行人通道系統將於2026年下半年落成。

大公報記者 蔣去情

希慎2024年營業額增長6.2%至34.09億元，其中商舖、寫字樓及住宅業務收入均有增加，經常性基本溢利及基本溢利按年漲6.8%至19.56億元。公司昨日中午公布業績，股價隨後上揚，最高見12.62元，全日上升4.5%，收報12.58元。

希慎的商舖營業額按年增長9.8%至16.84億元，其中香港組合收入按年上升9.5%至16.78億元。首席財務總監蔡易霖表示，集團不斷調整零售組合，引入許多不同類型的租戶，其間會有短暫的空置期，令到去年末出租率降至92%，續約、租金檢討及新出租物業的租金水平則維持顯著上升趨勢。

按出租面積分析，有35%的香港商舖租約將在2025年到期，2026年及2027年到期租約佔比均為18%，2028年或以後到期租約佔比為21%。

### 利園八期明年落成

談及本港零售市道，利蘊蓮表示，在強港元趨勢下，的確有不少遊客選擇前往日本消費，但香港零售市

場也在轉型。她稱，消費者需求會不斷改變，年輕一代消費需求更是完全不同，希慎在兩年前開啟翻新工程，旗下零售物業亦與時俱進，利園一、二、三及五期不停改造，以吸引年輕人及新消費者。

利蘊蓮指出，香港位處大灣區最興旺地區，人流及消費的「餅」會持續增長，最關鍵是繼續做好自身工作，吸引遊客來利園區消費。

至於將於2026年下半年竣工的利園八期，利蘊蓮表示，該項目總面積逾100萬方呎，其中包括6萬方呎的綠化開放空間，落成後利園區的總面積將擴大近30%，相信該項目的A+定位具有很高吸引力。呂幹威補充道，利園八期的可持續發展標準合乎大企業租客的需求。

2024年希慎的寫字樓業務組合營業額按年上升2.4%至15.07億元，其中香港組合收入下滑1.5%至14.4億元。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，出租率則維持在90%。銀行、金融及財富管理業仍然是最大的

**希慎興業管理層言論重點**

**執行董事及首席營運總監 呂幹威**

- 受惠去年底深圳恢復「一簽多行」，今年1月商場人流及銷售均錄得良好增長
- 繼續做好自己，吸引大灣區乃至世界各地遊客

**主席 利蘊蓮**

- 本港零售市場已見曙光，期待今年利園區迎來更多旗艦店
- 香港位處大灣區最興旺地區，人流及消費的「餅」會繼續增長

**首席財務總監 蔡易霖**

- 集團不斷調整零售組合，引入許多不同類型的租戶
- 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

## 希慎興業全年業績摘要

分項	金額	按年變幅
營業額	34.09億元	+6.2%
經常性基本溢利	19.56億元	+6.8%
基本溢利	19.56億元	+6.8%
股東應佔溢利	3500萬元	扭虧為盈
第二次中期股息	81仙	不變

## 各類業務表現



### 商舖

營業額	16.84億元
按年變幅	+9.8%



### 寫字樓

營業額	15.07億元
按年變幅	+2.4%



### 住宅

營業額	2.18億元
按年變幅	+6.3%

租戶類別，出租面積佔比達22%，專業及顧問服務業和共享工作間分列第二和第三。

### 寫字樓租金跌幅收窄

蔡易霖表示，寫字樓租金面對很大壓力，因此今年的續租租金仍在下

滑，惟跌幅開始收窄。主席利蘊蓮指出，租戶正不斷轉型，集團也會因應不同需求作出調整。

另外，希慎的住宅租賃組合營業額上升6.3%至2.18億元，出租率為73%，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。

## 利蘊蓮：減息料放緩 樓市前景審慎樂觀

### 信心提升

業界普遍看好2025年樓市前景。希慎興業(00014)主席利蘊蓮表示，利率下降的方向不會改變，惟減息的速度可能放緩，相信市場信心會不斷提升，香港作為國際城市，會受到外圍股市及樓價的影響，「我自己審慎，但(前景)都有少樂觀」。

被問到會否擴大內地的投資組合，執行董事及首席營運總監呂幹威表示，要視乎公司的財務狀況、周邊經濟環境、有無合適的項目等因素以作決定，會在適當的時候作出合適的選擇。

呂幹威並指出，近兩年上海市場較為困難，儘管如此，上海利園的寫

字樓及商場分別錄得70%和61%的承租率，希望將該項目作為集團標桿，憑藉優質的租戶和管理，發展成為希慎品牌在上海的立足點。

### 負債率31.4% 處健康水平

至於資本架構方面，首席財務總監蔡易霖表示，截至2024年底，希慎

債務負債比率增加至31.4%，主要是重大工程項目資本開支所致，整體仍是處於健康水平。集團負債總額上升至267.17億元，其中銀行貸款佔42%，債務組合平均還款期為3.4年，其中有28.74億元債務將在年內到期；持有的現金及銀行結存總值約22.11億元。

## GEM新規首例 比優轉主板首日升8%

【大公報訊】港交所(00388)自2024年1月1日正式啟用GEM市場簡化轉板制度後，從事民用爆炸品生產和銷售的比優集團(09893)昨日完成GEM轉主板程序，成為機制實施後首家成功轉板企業。比優集團主要於中國及塔吉克斯坦從事爆炸品的生產與銷售，並提供爆破作業及相關服務，以及在中國從事礦開採、加工及銷售。該股昨收報0.65元，較轉板前升8.3%。

該集團執行董事、主席兼行政總裁馬天逸表示，比優集團於2018年已達到轉板要求，不過因轉板規則複雜及疫情所耽擱，而去年香港簡化轉板新規實施，可更容及較低成本轉板，公司認為機會難得，便在年初啟動轉板籌備工作，過程中採取審慎策略。他指出，作為新

制首例申請個案，無論是內部團隊或外部中介機構，均需從零建立符合主板規範的作業流程。

### 拓寬融資管道 部署「一帶一路」

馬天逸表示，此次成功轉板不但有助集



▲馬天逸(左)表示，比優集團成功轉板，有助拓寬融資管道，提升資本運作能力。

團拓寬融資管道，提升資本運作能力，而且有利於集團開闢更廣闊的國際市場。他指出，公司將沿「一帶一路」國家部署，聚焦於中亞地區拓展民爆及相關業務。

他提到，集團海外業務將優先選擇成本較低、風險可控的內容，例如新建民用爆炸品生產廠、新成立礦山開採業務。不過，若有合適的大型礦山項目，集團不排除將與金融機構協商，以募集資金，相信轉板成功將有助於尋求更多大型投資機會。

談及比優在創業板掛牌多年，馬天逸指，相比主板，創業板的集資效率應遜，不過非常適合技術領域的公司，能有效協助新興科技企業逐步建構財務、法務等合規管理體系。他認為，這種漸進式發展路徑，既能控管營運風險，亦為進軍主板作準備。

## A股三一重工擬港上市 集資117億

【大公報訊】內地大型A股陸續赴港掛牌，以煤炭、工程掘進設備等「掘、採、



▲三一重工為內地工程機械製造商，主打煤炭、工程掘進設備。

運」三大產品為主的工程機械製造商三一重工(600031)擬來港上市。

市場消息透露，三一重工計劃在港集資最多15億美元(約117億元)，並聘請美國銀行、摩根大通和中信証券開展潛在上市工作。

三一重工昨日在A股收市後發出公告，表示為了深入推進全球化戰略，加強與境外資本市場對接，進一步提升公司治理透明度和規範化水平，正在籌劃來港上市，現正與相關中介機構有關具體推進工作進行商討，細節尚未確定。該集團並指出，本次H股上市不會導致公司控股股東和實際控制人發生變化。

三一重工在公告指，本次H股上市工作尚需提交公司董事會及股東大會審議，並經中證監管理委員會備案及港交所(00388)等監管機關審核。

### 去年首三季多賺近兩成

據悉，三一重工於2011年曾計劃赴港上市，當時擬集資最多260億港元，後因應市況不佳而推遲。

目前該企業在上交所掛牌，以A股昨日收市價17.04元(人民幣，下同)計，總市值約1444億元。去年首三季實現營業收入578.91億元，按年增長4.22%；純利錄得48.68億元，按年上升19.66%。

## 華潤置地逾18億奪成都商住地 超底價28%

【大公報訊】四川成都華區崔家店板塊住宅兼商用地皮昨日出讓，吸引華潤置地、中海、綠城、越秀、招商、金茂共6家公司參與報價，最終華潤置地旗下成都潤澤蓉錦房地產開發以17.08億元(人民幣，下同)(約18.2億港元)投得，折合每平米樓面地價17700元，相對起售價13.32億元，溢價率28.2%。

資料顯示，該地皮建設用地面積約4.82萬平方米，規劃建築面積9.65萬平方米，地積比率2倍，建築限高80米。

克而瑞四川指出，該成交地皮位於崔家店板塊，緊鄰越秀天悅雲萃，距離地鐵7號線雙店路700多米；鄰近有多家小學及醫院；周邊還有社區商業資源，片區生活配套相對齊全，但資源優勢不算特別突出，尤其是地皮周邊以老舊居住小區和待開發用地為主，處於城市更新和開發建設階段。

### 成都新盤銷售面積冠全國

今年1月下旬，成都華區槐樹地地皮以每平米樓面地價2.04萬元、溢價率51.1%成交。中國指數研究院四川分院認為，近年成都房地產市場韌性凸顯，2024年新盤銷售面積連續3年全國第一，新盤和二手樓成交共34.3萬伙，處於歷史峰值，置業需求旺盛。

中國指數研究院預測，今年成都以「5+2」(天府新區、成都高新區、錦江區、青羊區、金牛區、武侯區、成華區)為主的核心理區域土地更為稀缺，企業競爭加劇，「土地普遍高溢價成交」的態勢將從錦江、高新、天府新區等區域向其他區域蔓延。以新六區(龍泉驛區、青白江區、新都區、溫江區、雙流區、郫都區)為主的外圍區域重新成為新盤市場供應主力，置業需求出現整體向外遷移趨勢。在核心理區域改善進程相對更快速、總價門檻不斷提升的背景下，外圍區域將迎來新一波市場放量機會。



▲成都去年新盤和二手樓成交共逾34萬伙處歷史高峰。