

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 2022 年 6 月 30 日止 6 個月未經審核之中期業績公告

- 針對第五波 COVID-19 疫情的限制措施逐漸放寬後，香港經濟復甦跡象重現，而希慎的零售租戶表現亦有所改善
- 集團繼續優化及提升核心資產組合，聚焦於利園區物業及希慎廣場，以及加路連山道項目工程
- 策略支柱穩步發展，其中屢獲殊榮的大埔區林海山城項目亦已開售
- 寫字樓及商舖業務組合出租率分別為 91% 及 98%
- 營業額及經常性基本溢利分別按年下跌 3.1% 及 0.7%
- 公佈溢利按年下跌至 71 百萬港元，主要來自反映市場狀況的投資物業公平值的 1.0% 非現金性質變動

業績

		截至 6 月 30 日止 6 個月		
	附註	2022 年	2021 年	變動
營業額	百萬港元	1,777	1,834	-3.1%
經常性基本溢利	百萬港元	1,169	1,177	-0.7%
基本溢利	百萬港元	1,235	1,177	+4.9%
公佈溢利	百萬港元	71	517	n/m
每股基本盈利	港仙	7	50	n/m
每股第一次中期股息	港仙	27	27	±0%
		於 2022 年 6 月 30 日	於 2021 年 12 月 31 日	
股東權益	百萬港元	72,365	73,870	-2.0%
每股資產淨值	港元	70.3	71.4	-1.5%

n/m: 並無意義

附註：

1. **營業額**包括本集團於期內從香港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)從公佈溢利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. **公佈溢利**是本公司擁有人應佔溢利。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**是股東權益除以於期末/年末時已發行的股份數目。

主席報告

2022 年第一季度第五波 COVID-19 疫情對香港的影響

於 2022 年初，香港爆發第五波 COVID-19 疫情，令 2021 年出現的短暫經濟復甦戛然而止。特區政府於 2022 年第一季度實施的抗疫措施，不僅窒礙經濟活動，更為消費及營商氣氛帶來負面影響。

然而，隨著疫情紓緩，政府逐步放寬防疫措施，本港經濟亦自 4 月起出現可喜的復甦跡象。最新的失業率數字（4 月至 6 月）為 4.7%，較去年同期有所改善。零售業銷售額方面，合計 4 月和 5 月的數字，按年增長 4.7%，部分歸功於本地消費券計劃的提振作用。

縱然出現上述正面跡象，於撰文之時，香港的 COVID-19 確診個案又再緩慢攀升。政府仍然只是有限度放寬防疫措施，包括對正常旅遊的規限。縱觀全球，在利率及通脹雙雙趨升、供應鏈問題持續、地緣政治緊張局勢不斷的情況下，經濟前景仍未明朗。

利園區活力再現

與香港大多數企業一樣，在希慎核心銅鑼灣業務組合內的租戶亦遭受第五波 COVID-19 疫情衝擊。最近情況明顯好轉。現時，利園區不論週末或平日都可見一片熱鬧景象，並繼續成為市民在週末的熱門好去處。

我們的樂觀展望得到數據的支持。2022 年第二季度的估計租戶銷售額較第一季度上升逾 25%，與去年同期的表現持平。希慎的商舖業務組合出租率於 6 月底保持在 98% 的強勁水平，而寫字樓業務組合的出租率亦維持在 91% 的穩健水平。

在 COVID-19 疫情下，混合辦公模式及彈性上班時間已愈趨普及。然而，許多企業亦意識到位於利園區黃金地段的寫字樓所能提供的種種優勢，其中包括便利的地理位置、超卓的建築質素、備受讚譽的貼心服務、區內寫字樓與零售商舖之間的協同效應等。基於以上種種因素，香港其中兩大銀行已於近期在利園區開設尊尚財富管理中心。

商舖業務方面，我們在 4 月至 6 月推出的營銷活動「漫遊春日邂逅美好」及「Power Up」受惠於防疫措施的放寬及消費券帶來的消費力，並得到新舊忠實顧客的大力支持。儘管受到第五波 COVID-19 疫情的影響，我們常客獎勵計劃的會員人數及會員的平均交易金額仍按年上升。我們今年夏天與恒生銀行建立合作關係，得以借助彼此品牌及客戶群的優勢，達致互惠共贏。

核心物業組合及支柱項目最新動向

今年夏天，希慎廣場將慶祝開業十周年。儘管該商場已深得本港購物人士喜愛，我們仍繼續改善及提升該商廈及其服務的質素，以迎合客戶不斷轉變的需求。2022 年第三季度，我們將啟動另一個開創潮流的革新大計，為該商廈的不同區域訂立新主題，而多個備受矚目的新租戶亦將相繼進駐商場。

未來數月，我們亦將為資產組合的其他商廈進行大規模增值項目，包括在利園區打造一個匯聚高檔品牌旗艦店、優質食府、特備活動及精彩體驗的專屬區域。在更新改造的過程中，我們將維持利園一貫的最高服務水平。

我們在加路連山道合資發展的項目是利園區核心物業組合的延伸，項目用地曾經被成功轉化為臨時疫苗接種中心，為逾萬市民注射 COVID-19 疫苗。該項目的商業及社區設施的地基工程將按計劃展開。

我們的大埔豪宅項目林海山城已於 8 月推出發售。該項目憑藉卓越的（建築）設計，榮獲亞太區房地產大獎的兩項殊榮。該頂級優質豪宅設有先進會所，各住宅單位均配備高級設施，而且綠樹環抱，更坐擁吐露港和八仙嶺的壯麗景致，並獲得媒體廣泛報導，令我們感到欣悅。

2022 年第二季度，上海市爆發 COVID-19 疫情，市民的日常活動長達數星期受到防疫措施限制。我們欣然宣佈，上海利園的租務活動已於防疫措施解除後全速重啟，預計首位租戶可於今年下半年入伙。此外，作為我們資產增值計劃的一部分，我們正在檢視與修訂零售空間設計的不同構思。

關愛社區

在第五波 COVID-19 疫情的最艱難日子，公司在旗下物業設立兩個臨時社區疫苗接種中心，令我們引以自豪。位於禮頓中心的疫苗接種中心深受市民歡迎，因此將繼續運作至最少今年 9 月。

我們對抗疫工作所作的貢獻，還包括向有需要人士捐贈空氣淨化器、快速抗原測試包，以及食品包及護理包。在土瓜灣，我們與區內的非政府組織合作，為長者居民免費檢查可能積聚病毒的排水管。

希慎早前與香港科技園公司聯手打造的 The Community Lab 主要是為了幫助新成立的科技初創公司在現實環境中測試其創新項目。The Community Lab 現已成為深受歡迎的科技學習平台，與平台的主要功能相輔相成。

展望

雖然香港政府為紓緩外貿行業的困境，有可能逐步取消跨境出入限制，但展望未來數月，全球經濟困境料會繼續帶來不明朗局面。本港需要繼續放寬與外地的旅遊及貿易的限制，以維持香港作為國際重要金融及貿易中心的地位。內部方面，本地消費情況亦將取決於疫情發展以及防疫措施會否進一步調整。

我們對希慎的業務前景充滿信心。短期而言，希慎旗下物業依然是人們工作、購物和社交酬酢的理想地。再憑藉集團的持續發展、核心業務的擴展計劃以及增長支柱的推動，我們對希慎的長遠成功感到樂觀。

主席
利蘊蓮

香港，2022年8月22日

管理層的討論與分析

業績回顧

百萬港元	截至 6 月 30 日止 6 個月		
	2022 年	2021 年	變動
營業額	1,777	1,834	-3.1%
- 寫字樓	805	880	-8.5%
- 商舖	846	820	+3.2%
- 住宅	126	134	-6.0%
經常性基本溢利	1,169	1,177	-0.7%
基本溢利	1,235	1,177	+4.9%

集團營業額及經常性基本溢利分別按年下跌 3.1%及 0.7%。寫字樓業務繼續受壓，部份原因為中國內地和香港之間的邊境關閉。隨著經濟基本因素及市場情緒改善，商舖業務開始恢復。住宅租賃業務錄得下跌，主要因為來港外籍人士的需求有限。

基本溢利按年上升 4.9%，主要由於期內就收購附屬公司的結算而產生的 66 百萬港元一次性匯兌收益。

本公司董事會宣布派發本年度第一次中期股息每股 27 港仙（2021 年：27 港仙）。股息將以現金派發。

經常性基本溢利、基本溢利及公佈溢利對賬如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2022 年	2021 年
	百萬港元	百萬港元
公佈溢利	71	517
物業之公平值變動	958	445
投資物業	985	545
減：其他非控股權益之影響	(14)	(28)
應佔聯營公司（除稅）	(13)	(72)
免息貸款予合營公司之估算利息收入	(8)	(7)
其他收益及虧損	(16)	(7)
永續資本證券持有者應佔溢利	230	229
基本溢利	1,235	1,177
一次性匯兌收益	(66)	-
經常性基本溢利	1,169	1,177

業務回顧

寫字樓

本集團寫字樓業務組合的營業額減少 8.5% 至 805 百萬港元 (2021 年: 880 百萬港元)，其中包括按營業額收取的租金 5 百萬港元 (2021 年: 2 百萬港元)。雖然寫字樓業務的營業額下跌，但來自共享工作間的收入因市場需求增加而有所上升。

香港寫字樓租金已經連續三年錄得下跌，2022 年上半年仍然受到 COVID-19 疫情影響。中國內地企業對寫字樓的需求依然疲弱，部分原因為內地與香港之間的邊境關閉。許多跨國公司採取靈活或混合工作地點作為新的工作模式。

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。然而，截至 2022 年 6 月 30 日，出租率維持穩定為 91% (2021 年 12 月 31 日: 94%)。

潛在租戶目前正在物色優質且具備可持續發展特色的辦公場地，希慎在此方面擁有優勢。滙豐銀行及渣打銀行於利園區開設尊尚財富管理中心後，鑑於希慎旗下寫字樓優越的位置、完善的設施及附近商舖的配套，其他銀行亦考慮進駐我們的物業組合。

銀行、金融及財富管理行業佔已出租的租戶樓面面積的首位 (24.7%)。專業及顧問服務業保持在第二位 (14.0%)，而共享工作間繼續為第三位 (13.9%)。

商舖

本集團商舖業務組合的營業額增加 3.2% 至 846 百萬港元 (2021 年: 820 百萬港元)，其中包括按營業額收取的租金 52 百萬港元 (2021 年: 55 百萬港元)。截至 2022 年 6 月 30 日，商舖業務組合的出租率為 98% (2021 年 12 月 31 日: 99%)。2022 年上半年續約、租金檢討及新訂立租約的平均租金水平仍然下跌。

為應對 2022 年初香港的第五波 COVID-19 疫情，政府對企業採取嚴格限制。加上缺乏入境遊客，嚴重影響零售商舖及餐廳客流。從 4 月起確診個案下跌，疫情形勢開始改善。此外，新一輪消費券計劃的啟動於短期內促進了本地消費。

希慎與租戶維繫緊密關係並提供適當支援，尤其可見於 2022 年第一季度。我們亦引入餐飲租戶，以及美容、運動用品、兒童用品店舖於業務組合中，並推進為高檔品牌旗艦店打造專屬區域的計劃，並加強希慎廣場引領潮流的形象。

市場推廣活動及常客獎勵計劃

於 4 月，在放寬防疫措施及發放消費券的支持下，希慎對開始復甦的市場作出快速應對。聚焦餐飲以及美容美髮服務的「漫遊春日邂逅美好」活動取得了理想的銷售表現。隨後舉辦的標誌性活動「Power Up」發放 110 多家商戶的七折電子現金券。每天於 hy! 電子商貿平台完成的交易最高達 10,000 宗。

透過與知名本地銀行恒生銀行進行策略性合作，希慎把握了其廣泛的客戶群所帶來的銷售機會，提升了我們品牌的知名度。在「Power Up」活動中，恒生銀行信用卡持有人於購買商戶電子現金券時，可專享高達 50% 的折扣。

2022 年上半年，儘管防疫措施嚴峻，但是我們仍獲得 Club Avenue 尊貴會員及 Lee Gardens Club 忠誠會員的堅實支持。各項推廣活動及備受讚賞的個人化服務，使消費的會員人數及平均交易金額均按年略升。透過積極與第三方及各品牌進行合作，我們亦鞏固了會員基礎。

善用商業數碼科技

商業數碼科技團隊努力耕耘，令數碼平台「hy!」得以成功推出。該平台供會員電子購物及參與社區活動，無間斷運作，服務各個客戶群體，尤其受年輕顧客的追捧。我們透過節日促銷、快閃銷售及網上快閃店限量版藏品活動，於平台出售逾 50,000 件產品。

2022 年上半年完成的另一個主要項目為提升公司的遙距存取系統，以加強希慎業務營運的安全性。在疫情下，在非辦公場所辦公變得愈加普遍，因此該項目至關重要。

我們亦透過舉辦定期網上會議並進行模擬練習，加強網絡安全意識培訓。

住宅

希慎住宅租賃組合的營業額下跌 6.0% 至 126 百萬港元 (2021 年：134 百萬港元)。於 2022 年 6 月 30 日，出租率為 71% (2021 年 12 月 31 日：71%)。該業務的續約、租金檢討及新出租物業的平均租金水平向下。

由於宏觀經濟狀況，豪宅租賃市場依舊淡靜，希慎的竹林苑亦繼續向客戶提供更加靈活的租賃方案，並向代理提供更具吸引力的條款。

另一方面，香港住宅銷售市場經歷了最近一波疫情，在第五波疫情近尾聲，防疫措施放寬時轉趨活躍。我們將在以下一節重點說明我們大埔豪宅項目的最新情況。

擴展核心業務及建立策略支柱

物業發展 - 加路連山道用地及大埔豪宅項目

為支持香港政府呼籲接種 COVID-19 疫苗的號召，希慎提供了兩個場地設立臨時疫苗接種中心。位於加路連山道用地的中心，是處於私人物業組合中最大的疫苗接種中心，僅用了 18 天完成搭建。該中心於 2022 年 6 月 30 日停止營運。

該用地上即將興建設有社區設施的優質商業大廈，其概念設計已完成，且平面圖已經規劃署批准。其地基工程預計於 2022 年第三季開始按計劃施工，項目預計於 2026 年完成。加路連山道用地連接利園區其他商廈的有蓋行人通道亦如期進行，將於 2026 年完工。

屢獲殊榮的林海山城項目已經於 8 月展開銷售，並於現場媒體聚會上，吸引了大量的媒體關注。該項目提供 262 戶花園洋房及分層單位，包括 36 座洋房或大宅、66 伙特色單位及 160 個標準單位。單位實用面積從 1,010 平方呎到 8,030 平方呎不等，另外，其 34,000 平方呎的會所亦與住宅單位相得益彰。該項目亦是大埔享負盛名的露輝路區域近年來公佈的首個豪宅項目，住客可以盡覽船灣淡水湖和吐露港的壯麗景色。

加路連山道用地及大埔豪宅項目分別在簡明綜合財務狀況表中於投資物業及合營企業投資中披露。

上海投資物業 - 上海利園

項目所在地於 2022 年 1 月由賣方正式移交給希慎。我們隨即展開租賃活動及出版宣傳推廣資料。上海於 2022 年第二季爆發新一輪 COVID-19 疫情，社會經濟活動受到嚴重限制。上海利園於限制措施取消後重新啟動租賃活動，預計將在今年下半年迎來第一個租戶。上海利園亦在探索不同的零售空間概念及設計，力求進一步實現資產增值。該投資在簡明綜合財務狀況表中於投資物業中披露。

上海投資物業 - 港匯廣場

希慎於此項投資物業持有 26% 股份，在上海 COVID-19 疫情措施的影響下，港匯廣場表現出強大韌性。該投資在簡明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 共建合營公司

希慎- IWG 合營公司獨家經營在香港及大灣區所有 IWG 品牌的據點。憑藉該項投資，希慎得以進軍大灣區版圖，並投入共享工作間業務。

IWG 是全球最大的共享工作間平台之一，為遍佈世界各地的數以百萬客戶提供一系列共享工作空間解決方案，旗下品牌包括全球知名的雷格斯 (Regus)、Spaces 和 Signature。30 多年來，IWG 一直走在全球靈活辦公空間改革的前沿。

於報告期內，隨著在香港 Tower 535 及 8 QRE 新增兩個中心，合營公司現於大灣區營運 34 個據點，並將繼續在該地區具潛力及不斷增長的共享工作間市場，擴大 IWG 品牌的影響力。

該投資在簡明綜合財務狀況表中於合營企業投資中披露。

醫療及保健 - 新風集團

新風集團為中國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、醫生團體、培訓中心和健康保險服務。該集團於 2022 年上半年持續快速發展。

透過對新風集團的少數股權投資，希慎得以涉足中國內地快速增長的醫療保健行業，充分把握對優質醫療保健服務殷切需求的機遇。

深圳新風和睦家醫院成立於 2022 年 5 月，是一家致力於服務深圳及大灣區富裕及中產階級家庭的綜合性醫院。醫院總建築面積為 65,000 平方米，提供家庭醫學、內科、外科、婦產科、兒科、眼科、耳鼻喉科、牙科等方面的住院及門診服務。

該投資在簡明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

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）。本集團營運支出佔營業額的比率較去年同期上升，為 22.1%（2021 年：18.5%），主要是由於上海利園的前期運營費用以及為減輕 COVID-19 第五波疫情對我們運營的影響而增加的營銷、租賃及與防疫相關的物業管理開支。

財務支出

財務支出減少至 172 百萬港元，較 2021 年上半年的 275 百萬港元有所下降，主要由於本集團將部分財務支出资本化至發展中之投資物業。本集團透過其中期票據計劃自 2020 年起發行約 70 億港元的新證券以籌集資金，成功利用市場流動性和低利率環境。於期內相關集資活動的財務支出為 201 百萬港元（2021 年：197 百萬港元）。期內的實際利率為 2.4%，而 2021 年同期則為 2.9%。

投資物業價值重估

本集團的投資物業組合於 2022 年 6 月 30 日之估值為 98,740 百萬港元，較 2021 年 12 月 31 日的 95,107 百萬港元上升 3.8%。主要是因為於 2022 年 1 月本集團以現金代價約 3,500 百萬人民幣（相當於約 4,235 百萬港元）完成收購位於中國上海市新閘路 668 號和 688 號的商業綜合項目。

此估值經由獨立專業估值師萊坊測量師行有限公司按公開市場價值進行重估。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為 985 百萬港元（2021 年：公平值虧損 545 百萬港元），已於本集團期內的簡明綜合損益表中確認。此虧損主要反映受環球經濟不明朗因素影響，寫字樓及商舖業務的市場風險增加。

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 147 百萬港元（2021 年：212 百萬港元），主要由於本集團應佔的重估收益於扣除遞延稅項後為 13 百萬港元（2021 年：重估收益 72 百萬港元）。

本集團於合營公司的投資為大埔住宅項目的權益。

銀行結存及其他投資

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 8 百萬港元（2021 年：7 百萬港元），按去年同期相同基準的利息收入上升至 61 百萬港元（2021 年：42 百萬港元），此乃由於較高的銀行存款利率所致。

本集團亦將投資範圍延伸至其核心地區及業務以外。於 2022 年 6 月 30 日，此等總值 2,109 百萬港元（2021 年 12 月 31 日：1,780 百萬港元）的投資有助本集團擴展至中國內地以及亞洲其他地區，以開拓新的收入及資本來源。

資本開支

期內，資本開支的總現金支出減少至 2,621 百萬港元（2021 年：20,077 百萬港元）。本集團透過選擇性的資產增值及重建，提升旗下投資物業組合資產價值。

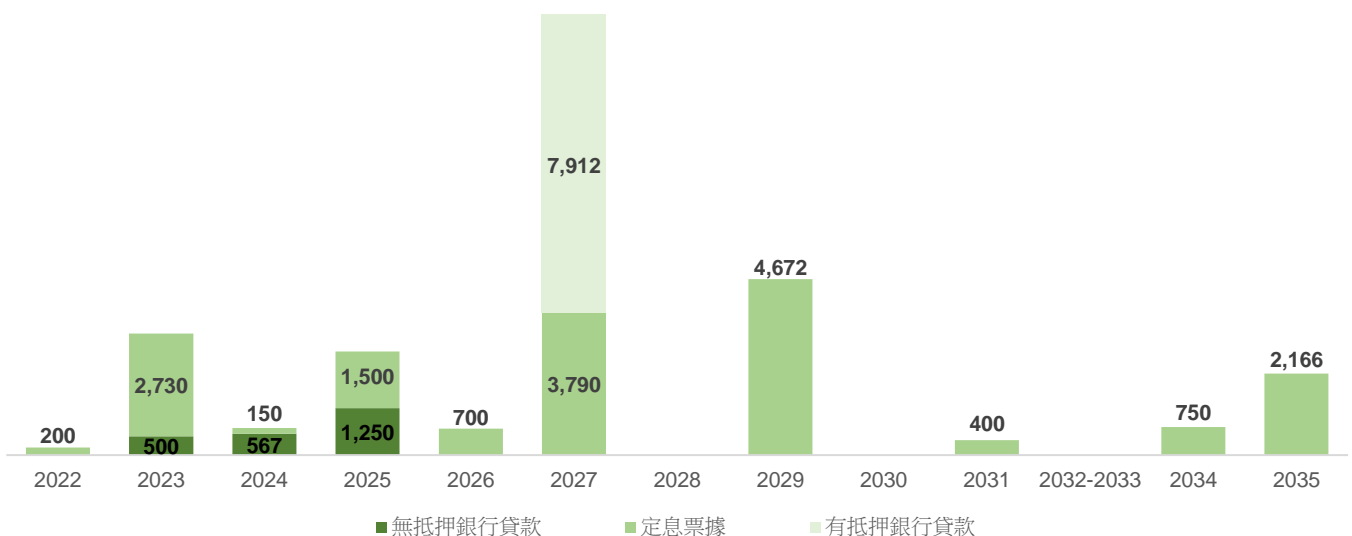
庫務政策

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。

於 2022 年 6 月 30 日，本集團的債務總額¹上升至 27,287 百萬港元（2021 年 12 月 31 日：18,807 百萬港元），主要是由於為加路連山道項目提取的銀行貸款項目融資。於 2022 年 6 月 30 日，本集團債務組合的平均還款期為 5.3 年（2021 年 12 月 31 日：6.1 年）。

下列為本集團於 2022 年中期末的債務還款期概況（百萬港元）：



¹ 債務總額是指於 2022 年 6 月 30 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 2022 年 6 月 30 日簡明綜合財務狀況表披露的未償還債務賬面值為 27,124 百萬港元（2021 年 12 月 31 日：18,657 百萬港元）。

於 2022 年 6 月 30 日，銀行貸款佔本集團債務總額約 37%，餘下的 63% 從資本市場籌得（2021 年 12 月 31 日：8%：92%）。

下表列有於 2022 年 6 月 30 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 ¹	12,951	7,912	5,039
無抵押銀行貸款	2,317	2,317	-
已承諾循環貸款	4,600	-	4,600
資本市場發債	17,058	17,058	-
總承諾信貸	36,926	27,287	9,639
非承諾循環貸款	2,680	-	2,680
債務融資總來源	39,606	27,287	12,319

負債率及淨利息償付率

本集團按淨債務與權益比率²計算的負債率於 2022 年中期末為 23.8%（2021 年 12 月 31 日：11.7%）。集團的淨利息償付率³於 2022 年中期末下跌至 5.4 倍（2021 年：9.1 倍）。

信貸評級

於 2022 年 6 月 30 日，穆迪及惠譽維持本集團的信貸評級分別為 A3 及 A-。

流動資金管理

於 2022 年 6 月 30 日，本集團持有的現金及銀行結存總值約 6,701 百萬港元（2021 年 12 月 31 日：8,404 百萬港元）。所有存款均存放於信貸評級優異的銀行，本集團亦定期監察交易方風險。為保留資金流動性和提升利息回報，本集團投資 1,029 百萬港元（2021：1,014 百萬港元）於屬投資級別的債務證券。

本集團亦已取得合理的備用承諾信貸，其中大部分為中期安排，以幫助降低再融資風險並增強本集團的融資靈活性。於 2022 年中期末，該等信貸額度達 9,639 百萬港元（2021 年 12 月 31 日：5,550 百萬港元），使本集團實際上可在有需要時獲得額外的流動資金。

¹ 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。

² 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。

³ 淨利息償付率定義為折舊前毛利減行政支出後再除以淨利息支出。

利率管理

利息支出是本集團其中一項主要的經營成本。因此，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 2022 年中期末，定息債務比率（計入利率掉期後）為 60%（2021 年 12 月 31 日：75%）。實際利率於 2022 年中期末為 2.4%，較於 2021 年年末之 2.9% 下跌。

外匯管理

本集團致力減低貨幣風險，不會透過外幣投機買賣來管理資產及負債。本集團大部分借貸均以港元為貨幣單位或已對沖為港元，而餘下的借貸主要以美元為貨幣單位，外匯風險有限。

資本管理

期內，本集團已購回約 49 百萬美元（2021 年：無）4.85% 優先永續資本證券，總代價為 364 百萬港元（2021 年：無）。

可持續融資舉措

期內，本集團已執行多項可持續金融交易，包括香港最大的綠色貸款之一，金額為 12,951 百萬港元，用於加路連山道用地發展，以及與可持續發展掛鈎貸款，金額為 1,500 百萬港元。

簡明綜合損益表

截至2022年6月30日止6個月(未經審核)

		截至6月30日止6個月	
	附註	2022年	2021年
		百萬港元	百萬港元
營業額	4	1,777	1,834
物業支出		(248)	(218)
毛利		1,529	1,616
投資收入		135	49
其他收益及虧損		16	7
行政支出		(145)	(121)
財務支出		(172)	(275)
投資物業之公平值變動		(985)	(545)
應佔業績：			
聯營公司		147	212
合營公司		(8)	-
除稅前溢利		517	943
稅項	6	(182)	(162)
期內溢利	7	335	781
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		71	517
永續資本證券持有者		230	229
其他非控股權益		34	35
		335	781
每股盈利(以港仙列值)	8		
基本		7	50
攤薄		7	50

簡明綜合全面收益表

截至2022年6月30日止6個月(未經審核)

	截至6月30日止6個月	
	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
期內溢利	335	781
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)收益	(2)	3
計入其他全面收益股票投資之公平值變動	21	162
	19	165
<i>於其後可以重新分類至損益賬之項目：</i>		
匯兌附屬公司差額	(153)	-
淨調整至對沖儲備	139	(65)
應佔聯營公司之匯兌儲備	(270)	64
	(284)	(1)
期內除稅後之其他全面(支出)收益	(265)	164
期內全面收益總額	70	945
應佔全面(支出)收益總額：		
本公司擁有人	(194)	681
永續資本證券持有者	230	229
其他非控股權益	34	35
	70	945

簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日(未經審核)

	<u>附註</u>	於2022年 6月30日 百萬港元	於2021年 12月31日 百萬港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		98,740	95,107
物業、機器及設備		539	472
聯營公司投資		5,872	5,995
貸款予聯營公司		10	10
合營公司投資		520	475
貸款予合營公司		4,260	1,256
其他金融投資		2,109	1,780
債務證券		998	843
遞延稅項資產		96	90
其他金融資產		369	9
其他應收款項	10	371	1,835
		<u>113,884</u>	<u>107,872</u>
流動資產			
應收及其他應收款項	10	533	887
債務證券		31	171
其他金融資產		20	-
稅款收回		-	39
定期存款		6,038	1,866
現金及現金等值		663	6,538
		<u>7,285</u>	<u>9,501</u>
流動負債			
應付賬款及應付費用	11	870	820
租戶按金		347	372
應付非控股權益款項		214	214
借貸		2,553	531
應付稅款		117	-
		<u>4,101</u>	<u>1,937</u>
流動資產淨額		<u>3,184</u>	<u>7,564</u>
總資產減流動負債		<u>117,068</u>	<u>115,436</u>
非流動負債			
應付非控股權益款項		4,571	7,639
借貸		24,571	18,126
其他金融負債		319	149
租戶按金		537	546
遞延稅項負債		1,123	1,091
		<u>31,121</u>	<u>27,551</u>
資產淨額		<u>85,947</u>	<u>87,885</u>

簡明綜合財務狀況表 續

於 2022 年 6 月 30 日 (未經審核)

	<u>附註</u>	於 2022 年 <u>6 月 30 日</u> 百萬港元	於 2021 年 <u>12 月 31 日</u> 百萬港元 (經審核)
資本及儲備			
股本		7,723	7,723
儲備		<u>64,642</u>	<u>66,147</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>72,365</u>	73,870
永續資本證券		10,273	10,657
其他非控股權益		<u>3,309</u>	<u>3,358</u>
權益總額		<u><u>85,947</u></u>	<u><u>87,885</u></u>

附註：

1. 獨立審閱

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月的中期業績乃未經審計，惟已由德勤·關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第 2410 號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。而德勤·關黃陳方會計師行發出的簡明綜合財務報表的審閱報告載於即將寄發予股東的中期報告內。此外，中期業績亦已由本集團審核及風險管理委員會審閱。

2. 編製基準

本集團截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月未經審核的簡明綜合財務報表，乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 的適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」編製。

載列於本業績公告截至 2021 年 12 月 31 日止年度之財務資料（作為比較資料）並不構成本公司於該年度的法定綜合財務報表，而有關資料乃摘錄自該等財務報表。與該等法定財務報表有關的資料進一步披露如下：

- 本公司已按照香港公司條例第 662(3) 條，附表 6 第 3 部，遞交截至 2021 年 12 月 31 日止年度之財務報表予公司註冊處。
- 本公司之核數師已就該財務報表發出報告書，該核數師報告書並無保留意見；或提出重點事項，亦未有就香港公司條例第 406(2)、407(2) 或 (3) 條提出其他意見。

3. 主要會計政策

除若干物業及金融工具按適用情況以重估值或公平值計量外，本未經審核簡明綜合財務報表是按歷史成本為基礎編製。

本截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月的未經審核簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至 2021 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表一致。

應用香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂本披露如下：

應用香港財務報告準則修訂本

於本期內本集團應用了於 2022 年 1 月 1 日或之後開始的年度生效之《對香港財務報告準則中概念框架的引用之修訂》，應用《對香港財務報告準則中概念框架的引用之修訂》對本集團於本會計期間及過往會計期間簡明綜合財務報表並無重大影響。

4. 營業額

營業額是指於期內來自租賃投資物業的租金總收入及提供物業管理服務的管理費收入。

本集團主要業務為物業投資，管理及發展，而營業額及業績主要來自位於香港的投資物業。

本集團按物業管理服務合約的年期每個月收取固定管理費，大部分管理費收入按履約義務所分配的交易價格總額確認，取決於履約義務隨時間轉移的完成程度。於年內確認有關來自於香港提供物業管理服務的收入的分部與附註 5 所披露分部資料一致。

5. 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：

寫字樓分部 - 出租優質寫字樓及相關設施

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

住宅分部 - 出租高級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。

	寫字樓 百萬港元	商舖 百萬港元	住宅 百萬港元	物業發展 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2022年6月30日止					
6個月(未經審核)					
營業額					
租賃投資物業收入	702	756	112	-	1,570
提供物業管理服務收入	103	90	14	-	207
分部收入	805	846	126	-	1,777
物業支出	(109)	(112)	(27)	-	(248)
分部溢利	696	734	99	-	1,529
投資收入					135
其他收益及虧損					16
行政支出					(145)
財務支出					(172)
投資物業之公平值變動					(985)
應佔之業績					
聯營公司					147
合營公司					(8)
除稅前溢利					517
截至2021年6月30日止					
6個月(未經審核)					
營業額					
租賃投資物業收入	775	734	120	-	1,629
提供物業管理服務收入	105	86	14	-	205
分部收入	880	820	134	-	1,834
物業支出	(85)	(104)	(29)	-	(218)
分部溢利	795	716	105	-	1,616
投資收入					49
其他收益及虧損					7
行政支出					(121)
財務支出					(275)
投資物業之公平值變動					(545)
應佔聯營公司之業績					212
除稅前虧損					943

以上所有分部的營業額均來自外界客戶。

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酬金）、財務支出、投資物業之公平值變動，以及應佔聯營公司之業績下，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。

	寫字樓 百萬港元	商舖 百萬港元	住宅 百萬港元	物業發展 百萬港元	綜合 百萬港元
於 2022 年 6 月 30 日 (未經審核)					
分部資產	38,081	32,018	8,718	24,537	103,354
聯營公司投資及貸款					5,882
投資予合營公司					343
其他金融投資					2,109
其他資產					9,481
綜合資產					121,169
於 2021 年 12 月 31 日 (經審核)					
分部資產	34,715	31,921	8,715	21,199	96,550
聯營公司投資及貸款					6,005
合營公司投資					352
其他金融投資					1,780
其他資產					12,686
綜合資產					117,373

分部資產指各分部的投資物業和應收賬款及與物業發展業務相關的貸款予合營公司及投資。

未分配資產包括貸款予聯營公司及投資、合營公司投資、其他金融投資及其他資產包括物業、機器及設備、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中國內地的投資物業，價值分別為 703 百萬港元和 3,747 百萬港元。

本集團管理層以集團為基礎監管及管理本集團所有負債，因此並無呈列分部負債之分析。

6. 稅項

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2022 年	2021 年
	百萬港元	百萬港元
期內稅項		
香港利得稅		
- 本期內	156	167
遞延稅項	26	(5)
	<u>182</u>	<u>162</u>

於上列兩個期內的香港利得稅，是根據期內估計的應課稅溢利按稅率 16.5% 計算。

7. 期內溢利

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2022 年	2021 年
	百萬港元	百萬港元
期內溢利已扣除 (計入)：		
物業、機器及設備之折舊	16	14
包括 57 百萬港元 (2021 年：57 百萬港元)		
按租戶營業額計算租金之投資物業租金總收入	(1,514)	(1,629)
利息收入 (已包括在投資收入)	(61)	(42)
免息貸款予合營公司之估算利息收入		
(已包括在投資收入)	(8)	(7)
員工成本 (包括董事酬金)	149	132
應佔聯營公司稅項 (已包括在應佔聯營公司之業績)	67	83

8. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

	<u>盈利</u>	
	<u>截至 6 月 30 日止 6 個月</u>	
	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
	百萬港元	百萬港元
計算每股基本及攤薄後之盈利：		
本公司擁有人應佔期內溢利	<u>71</u>	<u>517</u>
	<u>股份數目</u>	
	<u>截至 6 月 30 日止 6 個月</u>	
	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,036,062,547	1,039,711,082
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	<u>-</u>	<u>-</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>1,036,062,547</u>	<u>1,039,711,082</u>

因購股權之行使價較每股平均市場價格為高，於計算每股攤薄後盈利時並無假設行使本公司所有（2021: 所有）尚未行使的購股權。

9. 股息

(a) 於期內已確認派發之股息：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2022 年	2021 年
	百萬港元	百萬港元
已派 2021 年第二次中期股息 - 每股 117 港仙	1,209	-
已派 2020 年第二次中期股息 - 每股 117 港仙	-	1,216
	<u>1,209</u>	<u>1,216</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2022 年	2021 年
	百萬港元	百萬港元
宣派第一次中期股息		
- 每股 27 港仙 (2021 年：每股 27 港仙)	<u>278</u>	<u>281</u>

由於 2022 年第一次中期股息於報告期末後派發，因此並未於 2022 年 6 月 30 日確認為負債。該股息將以現金方式派發。

10. 應收及其他應收款項

	於 2022 年	於 2021 年
	6 月 30 日	12 月 31 日
	百萬港元	百萬港元
應收賬款	177	64
應收利息	127	111
有關投資物業的預付款項	163	132
購買子公司按金	-	1,520
其他應收賬項及預付款項	<u>437</u>	<u>895</u>
總額	<u>904</u>	<u>2,722</u>
作分析報告用途：		
流動資產	533	887
非流動資產	<u>371</u>	<u>1,835</u>
	<u>904</u>	<u>2,722</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。

	於 2022 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2021 年 12 月 31 日 百萬港元
少於 30 日	144	28
31-90 日	23	30
90 日以上	10	6
	<u>177</u>	<u>64</u>

11. 應付賬款及應付費用

	於 2022 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2021 年 12 月 31 日 百萬港元
應付賬款	171	193
應付利息	172	155
其他應付賬款	527	472
	<u>870</u>	<u>820</u>

於 2022 年 6 月 30 日，本集團應付賬款的賬面值為 104 百萬港元（2021 年 12 月 31 日：143 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政策，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。

本公司於回顧期內一直遵守上市規則附錄十四《企業管治守則》第二部份所載的守則條文。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。

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十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，所有董事確認於回顧期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

(i) 購回普通股

董事會於股東周年大會上獲本公司股東授權可購回本公司普通股，惟不得超過該決議案通過當日本公司已發行股份總數之 10%。於回顧期內，本公司在其普通股之買賣價相對於其資產淨值出現顯著折讓時，於聯交所購回其普通股，為股東之投資增值。

於回顧期內，本公司於聯交所合共購回 5,400,000 股普通股股份，總代價約為 125 百萬港元。其中 5,300,000 股普通股股份於回顧期內註銷，剩餘 100,000 股普通股股份已於 2022 年 7 月註銷。有關購回股份之詳情如下：

2022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	
2月	1,050,000	23.40	22.80	24
3月	950,000	23.45	20.15	21
4月	1,500,000	23.55	23.00	36
5月	500,000	23.25	22.70	11
6月	1,400,000	23.95	22.45	33
	<u>5,400,000</u>			<u>125</u>

購回、出售或贖回本公司上市證券續

(ii) 購回優先永續資本證券

於回顧期內，本集團透過全資擁有附屬公司於聯交所購回面額為 49 百萬美元（相當於約 379 百萬港元）4.85% 的優先永續資本證券，該證券於 2020 年發行並於聯交所掛牌，購回總代價約為 364 百萬港元。

除以上披露外，本公司及其附屬公司於回顧期內均無購回、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、挽留及培訓優秀人才，以達致本集團之目標。於 2022 年 6 月 30 日，本集團員工總數為 476 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增長。人力資源方案、培訓及發展詳情載於「2021 年可持續發展報告」內。

暫停辦理股份過戶登記

第一次中期股息將約於 2022 年 9 月 16 日（星期五）派發予於 2022 年 9 月 6 日（星期二）登記於股東名冊上的股東。股份過戶登記處將於 2022 年 9 月 6 日（星期二）暫停辦理股份過戶登記手續。股息除淨日期為 2022 年 9 月 2 日（星期五）。如欲收取第一次中期股息，務請於 2022 年 9 月 5 日（星期一）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，地址為香港夏愨道 16 號遠東金融中心 17 樓。

承董事會命

主席

利蘊蓮

香港，2022 年 8 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）、卓百德**、范仁鶴**、潘仲賢**、王靜瑛**、Young Elaine Carole**、捷成漢*（楊子信為其替任董事）、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

本中期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）。2022 年中期業績報告（包括根據上市規則所需提供的資料）將約於 2022 年 9 月初寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。