

希慎興業有限公司

2022年中期業績報告

# 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、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。

# 目錄

- 1 摘要
- 3 主席報告
- 6 管理層的討論與分析
- 17 簡明綜合財務報表的審閱報告
- 18 簡明綜合損益表
- 19 簡明綜合全面收益表
- 20 簡明綜合財務狀況表
- 22 簡明綜合權益變動表
- 24 簡明綜合現金流量表
- 25 簡明綜合財務報表附註
- 49 企業管治
- 64 股東資料
- 65 公司資料

## 摘要

- 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	<b>1,777</b>	1,834	-3.1%
經常性基本溢利	百萬港元	2	<b>1,169</b>	1,177	-0.7%
基本溢利	百萬港元	3	<b>1,235</b>	1,177	+4.9%
公佈溢利	百萬港元	4	<b>71</b>	517	n/m
每股基本盈利	港仙		<b>7</b>	50	n/m
每股第一次中期股息	港仙		<b>27</b>	27	±0%
			於2022年 6月30日	於2021年 12月31日	
股東權益	百萬港元	5	<b>72,365</b>	73,870	-2.0%
每股資產淨值	港元	6	<b>70.3</b>	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年第一季度實施的防疫措施，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	<b>1,777</b>	1,834	-3.1%
— 寫字樓	<b>805</b>	880	-8.5%
— 商舖	<b>846</b>	820	+3.2%
— 住宅	<b>126</b>	134	-6.0%
經常性基本溢利	<b>1,169</b>	1,177	-0.7%
基本溢利	<b>1,235</b>	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 百萬港元	2021年 百萬港元
公佈溢利	<b>71</b>	517
物業之公平值變動	<b>958</b>	445
— 投資物業	<b>985</b>	545
— 減：其他非控股權益之影響	<b>(14)</b>	(28)
— 應佔聯營公司(除稅)	<b>(13)</b>	(72)
免息貸款予合營公司之估算利息收入	<b>(8)</b>	(7)
其他收益及虧損	<b>(16)</b>	(7)
永續資本證券持有者應佔溢利	<b>230</b>	229
基本溢利	<b>1,235</b>	1,177
一次性匯兌收益	<b>(66)</b>	—
經常性基本溢利	<b>1,169</b>	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%)。

希慎寫字樓位置優越、設施完善，而附近商舖配套亦多元齊全，是財富管理行業的理想辦公地點。滙豐銀行及渣打銀行租用利園區的寫字樓後，其他銀行亦考慮進駐我們的物業組合，以享受在此黃金地段開展業務的好處。

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。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2022年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資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。

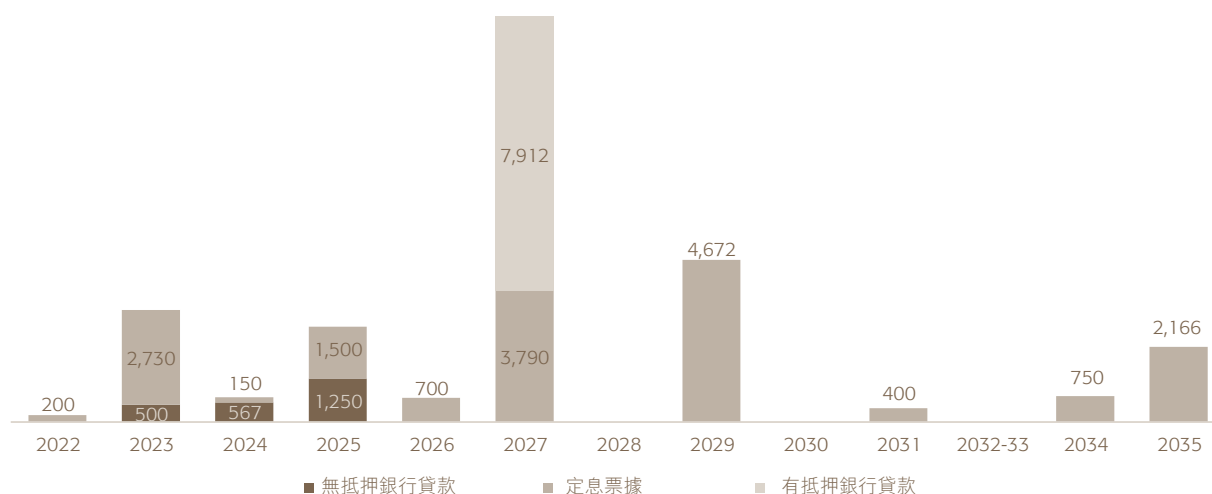
## 庫務政策

### 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<sup>1</sup>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）：



<sup>1</sup> 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 <sup>1</sup>	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	–
<b>總承諾信貸</b>	<b>36,926</b>	<b>27,287</b>	<b>9,639</b>
非承諾循環貸款	2,680	–	2,680
<b>債務融資總來源</b>	<b>39,606</b>	<b>27,287</b>	<b>12,319</b>

#### 負債率及淨利息償付率

本集團按淨債務與權益比率<sup>2</sup>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<sup>3</sup>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。

<sup>1</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。

<sup>2</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>3</sup> 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。

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。

### **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。

# 簡明綜合財務報表的審閱報告

# Deloitte.

# 德勤

## 簡明綜合財務報表的審閱報告

致希慎興業有限公司董事會

希慎興業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

## 引言

我們已審閱列載於第18頁至第48頁希慎興業有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司的簡明綜合財務報表，此簡明綜合財務報表包括於2022年6月30日的簡明綜合財務狀況表，與截至該日止6個月期間的簡明綜合損益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表、簡明綜合現金流量表，以及若干附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定簡明綜合財務報表須遵守其相關規定及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。貴公司之董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對簡明綜合財務報表作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

## 審閱範圍

我們已根據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。簡明綜合財務報表審閱工作包括向主要負責財務會計事項的人員詢問，並進行分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

## 結論

根據我們的審閱工作，我們並無察覺到任何事項，使我們相信簡明綜合財務報表在所有重大方面沒有按照香港會計準則第34號的規定編製。

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2022年8月22日

# 簡明綜合損益表

截至2022年6月30日止6個月(未經審核)

	附註	截至6月30日止6個月	
		2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
營業額	3	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	5	(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)
<b>期內溢利</b>	7	<b>335</b>	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
		<b>335</b>	781
<b>每股盈利</b> (以港仙列值)			
基本	8	7	50
攤薄	8	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)		
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)收益	(2)	3
計入其他全面收益股本投資之公平值變動	21	162
	19	165
於其後可以重新分類至損益賬之項目：		
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)

	附註	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)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	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	11	371	1,835
		<b>113,884</b>	107,872
<b>流動資產</b>			
應收及其他應收款項	11	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
		<b>7,285</b>	9,501
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應付費用	12	870	820
租戶按金		347	372
應付非控股權益款項	13	214	214
借貸	14	2,553	531
應付稅款		117	–
		<b>4,101</b>	1,937
<b>流動資產淨額</b>		<b>3,184</b>	7,564
<b>總資產減流動負債</b>		<b>117,068</b>	115,436

# 簡明綜合財務狀況表續

於2022年6月30日(未經審核)

	附註	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)
<b>非流動負債</b>			
應付非控股權益款項	13	4,571	7,639
借貸	14	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
		<b>31,121</b>	27,551
<b>資產淨額</b>		<b>85,947</b>	87,885
<b>資本及儲備</b>			
股本		7,723	7,723
儲備		64,642	66,147
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>72,365</b>	73,870
永續資本證券	15	10,273	10,657
其他非控股權益		3,309	3,358
<b>權益總額</b>		<b>85,947</b>	87,885

# 簡明綜合權益變動表

截至2022年6月30日止6個月(未經審核)

## 本公司擁有人應佔權益

	股本 百萬港元	購股權 儲備 百萬港元	普通儲備 百萬港元
於2022年1月1日(經審核)	7,723	31	96
期內溢利	-	-	-
附屬公司匯兌差額	-	-	-
對沖工具所產生之淨收益	-	-	-
淨虧損重新分類調整至損益賬	-	-	-
自用物業重估之收益(附註a)	-	-	-
計入其他全面收益股本投資之公平值變動	-	-	-
應佔聯營公司之匯兌儲備	-	-	-
期內全面收益(支出)總額	-	-	-
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	-	3	-
註銷之購股權計劃股份	-	(2)	-
購回股份	-	-	-
期內已派之股息(附註9)	-	-	-
向永續資本證券持有者作出分派(附註15)	-	-	-
購回永續資本證券(附註15)	-	-	-
視作向非控股權益作出分派	-	-	-
<b>於2022年6月30日(未經審核)</b>	<b>7,723</b>	<b>32</b>	<b>96</b>
於2021年1月1日(經審核)	7,722	27	96
期內溢利	-	-	-
對沖工具所產生之淨虧損	-	-	-
淨收益重新分類調整至損益賬	-	-	-
自用物業重估之收益(附註a)	-	-	-
計入其他全面收益股本投資之公平值變動	-	-	-
應佔聯營公司之匯兌儲備	-	-	-
期內全面收益(支出)總額	-	-	-
根據購股權計劃發行股份	1	-	-
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	-	3	-
購回股份	-	-	-
期內已派之股息(附註9)	-	-	-
向永續資本證券持有者作出分派(附註15)	-	-	-
於2021年6月30日(未經審核)	7,723	30	96

附註：

- (a) 本集團分類為物業、機器及設備之租賃土地及樓宇是經由獨立、專業合資格估值師，萊坊測計師行有限公司於2022年及2021年6月30日按市值進行重估。該估值乃按收入淨額資本化，並計入租賃期滿後收入調整。重估盈餘2百萬港元(2021年：3百萬港元)已於物業重估儲備中確認及累計。



本公司擁有人應佔權益

投資重估 儲備 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	物業重估 儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	保留溢利 百萬港元	總額 百萬港元	永續 資本證券 百萬港元	其他非控股 權益 百萬港元	總額 百萬港元
320	(161)	458	530	64,873	73,870	10,657	3,358	87,885
-	-	-	-	71	71	230	34	335
-	-	-	(153)	-	(153)	-	-	(153)
-	213	-	-	-	213	-	-	213
-	(74)	-	-	-	(74)	-	-	(74)
-	-	(2)	-	-	(2)	-	-	(2)
21	-	-	-	-	21	-	-	21
-	-	-	(270)	-	(270)	-	-	(270)
21	139	(2)	(423)	71	(194)	230	34	70
-	-	-	-	-	3	-	-	3
-	-	-	-	2	-	-	-	-
-	-	-	-	(125)	(125)	-	-	(125)
-	-	-	-	(1,209)	(1,209)	-	(61)	(1,270)
-	-	-	-	-	-	(235)	-	(235)
-	-	-	-	20	20	(379)	-	(359)
-	-	-	-	-	-	-	(22)	(22)
<b>341</b>	<b>(22)</b>	<b>456</b>	<b>107</b>	<b>63,632</b>	<b>72,365</b>	<b>10,273</b>	<b>3,309</b>	<b>85,947</b>
6	(141)	476	363	65,131	73,680	10,657	3,112	87,449
-	-	-	-	517	517	229	35	781
-	(52)	-	-	-	(52)	-	-	(52)
-	(13)	-	-	-	(13)	-	-	(13)
-	-	3	-	-	3	-	-	3
162	-	-	-	-	162	-	-	162
-	-	-	64	-	64	-	-	64
162	(65)	3	64	517	681	229	35	945
-	-	-	-	-	1	-	-	1
-	-	-	-	-	3	-	-	3
-	-	-	-	(3)	(3)	-	-	(3)
-	-	-	-	(1,216)	(1,216)	-	(60)	(1,276)
-	-	-	-	-	-	(229)	-	(229)
168	(206)	479	427	64,429	73,146	10,657	3,087	86,890

# 簡明綜合現金流量表

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
<b>經營業務流入現金淨額</b>	<b>1,228</b>	1,283
<b>投資活動</b>		
有關投資物業所付款項	(98)	(20,077)
通過收購附屬公司收購投資物業	(2,523)	–
購買物業、機器及設備	(11)	(28)
已收利息	21	49
債務證券到期時所得款項	140	–
購買債務證券	(147)	(384)
存款期超過三個月之定期存款到期時所得款項	2,503	12,676
存款期超過三個月之定期存款增加	(6,675)	(7,273)
有關其他金融投資所付款項	(292)	(12)
投資合營公司	(2)	–
貸款予合營公司	(3,035)	(30)
<b>投資活動付出現金淨額</b>	<b>(10,119)</b>	(15,079)
<b>財務活動</b>		
繳付財務支出	(341)	(281)
從非控股權益所得款項	–	7,911
發行定息票據	149	–
新增銀行貸款	8,742	–
償還定息票據	(331)	–
償還銀行貸款	(80)	(800)
購回永續資本證券	(359)	–
購回股份代價	(125)	(3)
償還附屬公司非控股權益	(3,164)	–
行使購股權所得款項	–	1
繳付股息	(1,209)	(1,216)
向永續資本證券持有者作出分派	(235)	(229)
繳付附屬公司非控股權益股息	(61)	(60)
<b>財務活動流入現金淨額</b>	<b>2,986</b>	5,323
<b>現金及現金等值減少淨額</b>	<b>(5,905)</b>	(8,473)
<b>於1月1日之現金及現金等值</b>	<b>6,538</b>	14,389
<b>換算差額</b>	<b>30</b>	–
<b>於6月30日之現金及現金等值</b>	<b>663</b>	5,916

# 簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止6個月(未經審核)

## 1. 編製基準

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，乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及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的適用披露規定編製。

載列於本簡明綜合財務報表截至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。

## 2. 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：

## 2. 主要會計政策續

### 應用香港財務報告準則修訂本

於本期內本集團第一次應用了於2022年1月1日或之後開始的年度生效之下述香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂本，編製本集團的簡明綜合財務報表。

香港財務報告準則第3號	概念框架參考
香港財務報告準則第16號	2021年6月30日後與新型冠狀病毒相關之租金寬減
香港會計準則第16號	資產達到預定用途前所獲收入
香港會計準則第37號	虧損合約－履行合約之成本
香港財務報告準則	2018年至2020年香港財務報告準則週期年度改進

應用本期內香港財務報告準則修訂本，對本集團於本會計期間及／或過往會計年度之業績及財務狀況及簡明綜合財務報表之披露並無重大影響。

## 3. 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。於期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：

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
<b>截至2022年6月30日止 6個月(未經審核)</b>					
<b>營業額</b>					
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
<b>分部收入</b>	<b>805</b>	<b>846</b>	<b>126</b>	<b>–</b>	<b>1,777</b>
物業支出	(109)	(112)	(27)	–	(248)
<b>分部溢利</b>	<b>696</b>	<b>734</b>	<b>99</b>	<b>–</b>	<b>1,529</b>
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

#### 4. 分部資料續

##### 分部營業額及業績續

	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
<b>截至2021年6月30日止</b>					
<b>6個月(未經審核)</b>					
<b>營業額</b>					
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
<b>分部收入</b>	<b>880</b>	<b>820</b>	<b>134</b>	<b>—</b>	<b>1,834</b>
物業支出	(85)	(104)	(29)	—	(218)
<b>分部溢利</b>	<b>795</b>	<b>716</b>	<b>105</b>	<b>—</b>	<b>1,616</b>
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
除稅前溢利					<u>943</u>

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薪酬)、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物業分部表現之用。

#### 4. 分部資料續

##### 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
<b>於2022年6月30日</b> <b>(未經審核)</b>					
<b>分部資產</b>	<b>38,081</b>	<b>32,018</b>	<b>8,718</b>	<b>24,537</b>	<b>103,354</b>
貸款及投資予聯營公司					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					<u>121,169</u>
<b>於2021年12月31日</b> <b>(經審核)</b>					
<b>分部資產</b>	<b>34,715</b>	<b>31,921</b>	<b>8,715</b>	<b>21,199</b>	<b>96,550</b>
貸款予聯營公司及投資					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					<u>117,373</u>

## 4. 分部資料續

### 分部資產續

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。



## 5. 財務支出

	截至6月30日止6個月	
	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
財務支出包括：		
無抵押銀行貸款之利息	86	11
無抵押定息票據之利息	259	260
應付非控股權益款項之估算利息	24	4
總利息支出	369	275
其他財務支出	32	19
減：資本化之金額(附註)	(227)	(24)
	174	270
借貸所產生之匯差淨虧損(收益)	71	17
被指定為按現金流量對沖之金融工具 從對沖儲備轉出之淨收益	(74)	(13)
中期票據計劃費用	1	1
	172	275

附註：

期內發展中之投資物業的利息予以資本化，其平均資本化年利率為1.0% (2021: 2.9%)。

## 6. 稅項

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

於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 百萬港元	2021年 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：

	盈利	
	截至6月30日止6個月	
	2022年 百萬港元	2021年 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	71	517

	股份數目	
	截至6月30日止6個月	
	2022年	2021年
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	—	—
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	1,036,062,547	1,039,711,082

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 百萬港元	2021年 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
	<b>1,209</b>	<b>1,216</b>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至6月30日止6個月	
	2022年 百萬港元	2021年 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)	278	281

由於2022第一次中期股息於報告期末後宣派，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. 投資物業

	公平值 百萬港元
於2022年1月1日	95,107
添置	4,887
轉撥入物業、機器及設備淨值	(74)
於損益賬中確認之公平值變動—未變現	(985)
匯兌差額	(195)
<b>於2022年6月30日</b>	<b>98,740</b>

本集團所有以經營租約形式持有並作賺取租金或資本增值用途的物業，是採用公平值模式列賬及分類為投資物業。

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團之投資物業的公平值，是由與本集團無任何關連的獨立、專業合資格估值師，萊坊測計師行有限公司於這些日子進行估值。本集團之投資物業乃遵守香港測量師學會物業估值準則個別地按市值進行重估。當估計投資物業的公平值時，本集團管理層已考慮以最高及最佳方式使用該等投資物業。

## 10. 投資物業續

### 於香港的投資物業

已建成之投資物業的估值乃按收入淨額資本化，當中計入租賃期滿後收入調整之可能性，惟並無考慮出售時可能涉及的任何費用及稅項，同時亦有參照銷售案例（如適用）。

就發展中投資物業而言，乃採用剩餘法進行估值。該估值乃基於該物業的重建潛力，猶如該發展項目根據現時的发展計劃於估值日已經完成。該估值亦考慮了所有發展成本和發展該項目的所需利潤，這充分反映發展之相關風險。

估值方式於期內並無改變。

於2022年6月30日，已作本集團的借貸抵押之投資物業總公平值為20,100百萬港元。

### 於中國內地的投資物業

期內，本集團以現金代價約3,500百萬人民幣（4,235百萬港元）從獨立第三方買入Scorecity Investments Limited（即位於中國上海市新閘路668號和688商業綜合項目的間接持有人）全數股權（「收購」）。Scorecity及附屬公司之主要資產為位於內地之投資物業，本公司董事認為收購附屬公司不構成香港財務報告準則第3號業務合併定義之業務，所以收購按收購資產而非業務合併入帳。

本集團已採用現金流量貼現分析對該位於內地之投資物業進行估值。現金流量貼現分析指就房地產物業日後產生現金流量採用明確假設之金融模型技巧。此分析就該一連串預測現金流量採用適當貼現率，以制定與該商廈收入現值之指標。該一連串定期經營收入淨額，連同預計於預測期終時之複歸或終值估計金額，按貼現率貼現至現值，該貼現率乃資本成本或用以轉換日後應付或應收貨幣金額之回報率。現金流量貼現分析採用了10年的投資年期，第11年之收入淨額按適當回報率資本化。

## 11. 應收及其他應收款項

	於2022年 6月30日 百萬港元	於2021年 12月31日 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	437	895
總額	904	2,722
作分析報告用途：		
流動資產	533	887
非流動資產	371	1,835
	904	2,722

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
	177	64



## 12. 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
其他應付賬項	527	472
	<b>870</b>	<b>820</b>

於2022年6月30日，本集團應付賬款的賬面值104百萬港元（2021年12月31日：143百萬港元），其賬齡均少於90天。

## 13. 應付非控股權益款項

	於2022年 6月30日 百萬港元	於2021年 12月31日 百萬港元
流動負債(附註a)	214	214
非流動負債(附註b)	4,571	7,639
	<b>4,785</b>	<b>7,853</b>

附註：

(a) 款項為無抵押，免息及須於要求時償還。

(b) 款項為無抵押，免息及用作發展位於香港銅鑼灣加路連山道的商業用地。

## 14. 借貸

借貸的賬面值分析如下：

	流動		非流動	
	於2022年 6月30日 百萬港元	於2021年 12月31日 百萬港元	於2022年 6月30日 百萬港元	於2021年 12月31日 百萬港元
無抵押銀行貸款	—	—	7,822	—
有抵押銀行貸款	—	—	2,309	1,561
無抵押定息票據	2,553	531	14,440	16,565
	<b>2,553</b>	531	<b>24,571</b>	18,126

## 15. 永續資本證券

2020年內，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（「次級證券」），由本公司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（「優先證券」），由本公司無條件及不可撤回保證。該證券所得款項將作為一般企業用途，並於香港聯交所上市。

期內，本集團已購回面值49百萬美元（約379百萬港元）的優先證券。

次級證券及優先證券（合稱「該等證券」）於每半年期末分派一次，若發行人及本公司沒有宣派或支付股息或回購、贖回、取消、減少或收購同級或以下之證券，發行人可全權酌情遞延分派。該等證券並無到期日，發行人可分別選擇於2025年6月3日及2023年8月25日後按本金及累計至該日之分派贖回證券。該證券於本集團的綜合財務報表分類為權益，並按所得之款項初始確認。

## 16. 承諾

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團就其投資物業、物業、機器及設備及作為有限合夥人對基金投資認購的資本承諾如下：

	於2022年 6月30日 百萬港元	於2021年 12月31日 百萬港元
(a) 資本承諾： 就投資物業及物業、機器及設備 已簽訂合約但未作出撥備	598	2,933
(b) 其他承諾： 作為有限合夥人對基金投資的認購	51	65

## 17. 關連人士交易及結餘

### (a) 與關連人士之交易及結餘

期內，本集團有與關連人士交易，包括免息貸款予合營公司之估算利息收入及非控股權益免息貸款之估算利息支出（披露於綜合財務報表附註5，附註7及附註13）。非控股權益貸款之估算利息支出已於發展中投資物業資本化。於報告期末，本集團有若干與關連人士之結餘，包括貸款予聯營公司及貸款予合營公司。本集團亦就其合營公司的銀行融資額給予銀行擔保。如附註14所披露，一家附屬公司的非控股權益已就本集團的有抵押銀行貸款向銀行提供擔保。

本集團於2021年9月17日與香港上海滙豐銀行有限公司（Imenson Limited（「Imenson」）的控股公司）簽訂託管協議，託管金額為1,370百萬港元。截至2021年12月31日，該託管協議項下的結餘已包括在其他應收款項及預付款項下的購買子公司按金（披露於綜合財務報表附註11）。該款項已於期內收購附屬公司時使用。

## 17. 與關連人士之交易及結餘續

### (a) 與關連人士之交易及結餘續

此外，本集團與其他關連人士於期內進行之交易及於報告期末之結餘如下：

	總租金收入		應付款項予非控股權益	
	截至6月30日止6個月 2022年 百萬港元	2021年 百萬港元	於2022年 6月30日 百萬港元	於2021年 12月31日 百萬港元
由公司董事控制的關連公司 (附註a(i)及(ii))	27	21	61	61
附屬公司的非控股股東 (附註b(i)及(ii))	13	3	4,724	7,792
合營公司及聯營公司(附註c)	30	—	—	—

附註：

- (a) (i) 交易款項之總額指已收董事持有控股權的該等關連公司之總租金收入的總和。
- (ii) 該結餘為捷成資本有限公司(捷成洋行(捷成漢為捷成洋行之董事及控股股東)之全資附屬公司)按其持股比例給予本集團一家非全資附屬公司Barrowgate Limited(「Barrowgate」)作一般資金用途之股東貸款。該貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (b) (i) 交易款項之總額指已收恒生銀行有限公司(Imenson的中介控股公司)及香港上海滙豐銀行有限公司(恒生銀行有限公司的控股公司)之總租金收入。Imenson為Barrowgate的非控股股東，並對Barrowgate有重大影響力。
- (ii) 該結餘為Imenson按其持股比例給予Barrowgate及Coastday按其持股比例給予Patchway Holdings Limited(博威)作一般資金用途之股東貸款。給予Barrowgate的貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。給予博威的貸款為無抵押、免息及用作發展位於香港銅鑼灣加路連山道的商業用地。
- (c) 租金收入根據各自的租賃協議收取。

## 17. 與關連人士之交易及結餘續

### (b) 主要管理人員酬金

本集團的董事及其他高層管理人員薪酬如下：

	截至6月30日止6個月	
	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
董事袍金、薪金及其他短期員工福利	25	25
以股份為基礎之支出	3	2
退休福利計劃供款	-	-
	<b>28</b>	<b>27</b>

各董事及主要行政人員薪酬分別由薪酬委員會參照個人表現及市場趨勢釐定。

## 18. 財務風險管理及公平值計量

### (a) 財務風險管理

本集團的財務風險管理目標及政策與披露於本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表一致。

### (b) 公平值計量

#### (i) 非經常性按公平值計量的金融資產及金融負債之公平值(但須披露其公平值)

按攤銷成本計量的金融資產及金融負債，其公平值乃根據公認的定價模式及採用現金流量現值法而釐定，並考慮市場利率和交易方及本集團的信貸風險(如適用)。

## 18. 財務風險管理及公平值計量續

### (b) 公平值計量續

#### **(i) 非經常性按公平值計量的金融資產及金融負債之公平值(但須披露其公平值)續**

除16,993百萬港元(2021年12月31日：17,096百萬港元)無抵押定息票據的賬面值(包括應付利息)，其公平值為16,010百萬港元(2021年12月31日：17,830百萬港元)外，董事們認為於簡明綜合財務報表以攤銷成本計量的金融資產及金融負債的賬面值約為其公平值。

10,449百萬港元(2021年12月31日：11,453百萬港元)無抵押定息票據的公平值歸類為公平值級別架構的級別1，其公平值來自活躍市場的報價，按期末相關現貨外匯匯率的換算。

5,561百萬港元(2021年12月31日：6,377百萬港元)無抵押定息票據的公平值歸類為公平值級別架構的級別2，其公平值乃採用現金流量現值法，按相關貨幣的可觀察收益率曲線計量，並考慮本集團的信貸息差(如適用)。

#### **(ii) 經常性按公平值計量的金融資產及金融負債之公平值**

下表提供經常性以公平值計量的金融工具之分析，並按其用於公平值計量的可觀察之數據程度，分類為級別1至級別3。

- 級別1：以交投活躍的市場中相同資產及負債的報價(未經調整)作為計量的公平值。
- 級別2：除不包括於級別1所指的報價，以可直接(即價格)或間接(即由價格引申)就資產或負債觀察的數據作為計量的公平值。
- 級別3：所用的資產及負債估值方式包括並非基於可觀察的市場所得的數據(難以觀察之數據)作為計量的公平值。

## 18. 財務風險管理及公平值計量續

### (b) 公平值計量續

#### (ii) 經常性按公平值計量的金融資產及金融負債之公平值續

	於2022年6月30日			
	級別1 百萬港元	級別2 百萬港元	級別3 百萬港元	總額 百萬港元
<b>金融資產</b>				
<i>按對沖會計法之衍生工具</i>				
貨幣掉期	-	388	-	388
<i>按公平值計入損益賬之金融資產</i>				
非上市會籍債券	-	1	-	1
基金投資	-	-	338	338
<i>按公平值計入其他全面收益之金融資產</i>				
非上市股本投資	-	-	1,771	1,771
<b>總額</b>	<b>-</b>	<b>389</b>	<b>2,109</b>	<b>2,498</b>
<b>金融負債</b>				
<i>按對沖會計法之衍生工具</i>				
貨幣掉期	-	1	-	1
利率掉期	-	318	-	318
<b>總額</b>	<b>-</b>	<b>319</b>	<b>-</b>	<b>319</b>

## 18. 財務風險管理及公平值計量續

### (b) 公平值計量續

#### (ii) 經常性按公平值計量的金融資產及金融負債之公平值續

	於2021年12月31日			
	級別1	級別2	級別3	總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
<b>金融資產</b>				
<b>按公平值計入損益賬之金融資產</b>				
非上市會籍債券	–	1	–	1
基金投資	–	–	307	307
<b>按公平值計入其他全面收益之金融資產</b>				
上市股票投資	268	–	–	268
非上市股本投資	–	–	1,205	1,205
<b>按對沖會計法之衍生工具</b>				
貨幣掉期	–	8	–	8
<b>總額</b>	<b>268</b>	<b>9</b>	<b>1,512</b>	<b>1,789</b>
<b>金融負債</b>				
<b>按對沖會計法之衍生工具</b>				
貨幣掉期	–	79	–	79
利率掉期	–	70	–	70
	–	149	–	149



## 18. 財務風險管理及公平值計量續

### (b) 公平值計量續

#### (iii) 按公平值級別3計量的金融資產之對賬

	基金投資 百萬港元	非上市 股本投資 百萬港元
於2022年1月1日	307	1,205
新增	15	277
重新分類	-	268
計入損益之公平值收益	16	-
計入其他全面收益之公平值收益	-	21
於2022年6月30日	338	1,771

於截至2022年6月30日止6個月期內，除非上市股本投資外，級別1、2及3之間並無轉移。本集團於2021年12月31日投資了海外上市的股本投資。該投資於2021年12月31日的公平值根據境外證券交易所的公開報價計量。該股本投資自2022年1月26日起私有化而未上市。因此，該投資於2022年6月30日的公平值是根據最近的交易價格確定的，並被歸類為公平值級別架構的第3級。

有關按公平值計入損益賬之基金投資，期內未變現公平值收益約16百萬港元，已包含在「其他收益及虧損」中。

## 18. 財務風險管理及公平值計量續

### (b) 公平值計量續

#### **(iv) 用於公平值計量之估值方式及數據**

貨幣掉期乃採用現金流量現值法，按相關貨幣的可觀察現貨及遠期匯率和收益率曲線計量，並考慮交易方及本集團的信貸風險（如適用）。

利率掉期乃採用按報價利率得出的適用收益率曲線估計和折算的未來現金流現值計量。

公平值級別3之金融資產的計量參考其於報告期末持有之資產及負債及其他估值方式包括現金流量現值法或市場方法，並考慮不同倍數，例如適用的可比較的上市公司之市盈率。若缺乏市場流通性，計量該公平值時會作出調整。缺乏市場流通性的輕微增加將導致非上市股本證券投資的非上市略為下跌，反之亦然。

#### **(v) 按公平值級別3計量的金融資產之估值過程**

於報告期末，本集團之管理層取得有關於公平值級別3之金融資產及其持有之資產及負債的計量所需之估值方式及數據。本集團亦會在適當情況下聘請獨立合資格專業估值師對股權證券投資進行估值。若公平值級別3之金融資產公平值有重大改變，本集團會進行分析及將其變動之原因報告予本公司之董事。

# 企業管治

## 遵守《企業管治守則》

截至2022年6月30日止6個月，希慎興業有限公司（「本公司」或「希慎」，與其附屬公司合稱「本集團」）繼續全面遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四《企業管治守則》第二部分所載之守則條文的規定。更多有關希慎企業管治實務的詳情載於本公司網站：[www.hysan.com.hk/governance](http://www.hysan.com.hk/governance)。

## 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之董事（「董事」）證券交易操守之守則。經本公司具體查詢後，所有董事確認於截至2022年6月30日止6個月內已遵守該標準守則之規定。

## 2022年上半年摘要

希慎以良好企業管治作為其核心價值之一，並相信這是達致長遠穩定及可持續表現的基礎。於截至2022年6月30日止6個月的回顧期內（「回顧期內」）：

- 本公司之審核及風險管理委員會（「審核及風險管理委員會」）於回顧期內舉行了兩次會議，於2022年2月舉行的會議集中討論年度財務報告，而於2022年5月舉行的會議則討論風險管理議題。在2022年5月的會議上，審核及風險管理委員會深入探討香港物業市場的趨勢。
- 審核及風險管理委員會審閱並與管理層及外聘核數師討論本集團截至2022年6月30日止6個月未經審核之簡明綜合財務報表。
- 本公司之薪酬委員會（「薪酬委員會」）審閱及批准執行董事的薪酬組合。薪酬委員會亦審核非執行董事、董事委員會成員及本公司高級管理人員之薪酬（見本公司2021年年報第81至86頁）。

## 2022年上半年摘要續

- 本公司之可持續發展委員會（「可持續發展委員會」）於2022年2月舉行會議，並於2022年5月匯報進度。可持續發展委員會檢討現行可持續發展策略，並討論如何實現環境、社會及管治目標、宣揚希慎的文化傳承和利園區的獨特之處、及經各種溝通途徑建立環境、社會及管治的品牌形象。
- 本集團已設立資料私隱管理小組及制定全新的資料私隱管治架構，以監督本集團之資料私隱監控系統。此外，本集團亦已實施新的資料私隱管理程序，以確保有充份的監控，並加強私隱風險監控系統。
- 本集團亦已更新其處理及報告資料洩露的程序，並且推行新的通信協定，以加強資料私隱管理框架。

## 董事會及董事委員會

### 董事會

於2022年6月30日，董事會的組成如下：

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 B.B.S.\*（楊子信為其替任董事）

利憲彬\*（利蘊蓮為其替任董事）

利乾\*

利子厚\*

\* 非執行董事

\*\* 獨立非執行董事

### 董事委員會

於回顧期內，Young Elaine Carole獲委任為可持續發展委員會成員，自2022年3月9日生效。董事委員會於2022年6月30日的組成載於本中期業績報告之「公司資料」內。

## 風險管理及內部監控

希慎的風險管理及內部監控系統之詳情載於本公司2021年年報第70至76頁之「風險管理與內部監控報告」內。

審核及風險管理委員會持續審核本公司的風險管理及內部監控系統，以及本公司內部審計部提交截至2022年6月30日止6個月期間的內部審計報告。

## 根據上市規則第13.51B(1)條所作出之董事資料更新

### 最新的董事履歷

除下文所載董事其他主要職位的變動外，概無其他自本公司2021年年報後須根據上市規則第13.51B(1)條的規定而披露的董事資料變更：

王靜瑛獲委任為Canada Goose Holdings Inc.之獨立非執行董事，自2022年3月17日起生效。

范仁鶴於2022年3月24日辭任節能元件有限公司之獨立非執行董事。此外，他獲委任為勝美達株式會社之外部董事，自2022年3月25日起生效。

利蘊蓮退任為滙豐控股有限公司之獨立非執行董事，自2022年4月29日起生效。此外，她獲委任為阿里巴巴集團控股有限公司之獨立董事，自2022年8月4日起生效。

董事的詳盡履歷刊載於本公司網站：[www.hysan.com.hk/about/leadership](http://www.hysan.com.hk/about/leadership)。

### 執行董事及高級管理人員酬金

本集團之薪酬政策旨在提供公平市場水平的薪酬，以招攬、保留及鼓勵優秀之人才，同時與本公司股東（「股東」）的利益掛鉤。

## 根據上市規則第13.51B(1)條所作出之董事資料更新續

### 執行董事及高級管理人員酬金續

本公司之執行董事及高級管理人員之薪酬須接受年度審閱，其中強調工作表現的獎勵機制，由以下部分組成：

組成部分	釐定因素
固定薪酬	
— 基本薪金及津貼	<ul style="list-style-type: none"><li>• 市場趨勢：市場整體及房地產業的薪酬加幅</li><li>• 相關職位及工作範疇的市場基準</li><li>• 公司表現</li><li>• 個人表現及貢獻(與年度財務及經營目標比較，如營業額、支出比率、每股盈利、物業組合年終出租率、主要策略措施的成績等)</li></ul>
浮動薪酬	
— 表現花紅	<ul style="list-style-type: none"><li>• 公司表現</li><li>• 個人表現及貢獻(與年度財務及經營目標比較，如營業額、支出比率、每股盈利、物業組合年終出租率、主要策略措施的成績等)</li><li>• 目標花紅實際派付率，介乎0-200%(花紅以固定年薪百分比釐定)</li></ul>
— 購股權	<ul style="list-style-type: none"><li>• 公司表現</li><li>• 個人表現及潛質、對公司的長遠貢獻</li><li>• 授出水平按固定年薪之既定授出倍數而定</li></ul>

薪酬委員會於2022年1月召開會議以批准利蘊蓮及呂幹威的薪酬，並決議將其2022年固定年薪分別訂為8,240,000港元及5,600,000港元，及其2021年與表現掛鈎的花紅分別訂為15,200,000港元及4,400,000港元(見本公司2021年年報第81至86頁及第131頁)。

根據本公司於2015年5月15日採納的購股權計劃(「新計劃」)，利蘊蓮及呂幹威亦於2022年2月28日獲授予購股權，詳情載於下文「長期獎勵計劃：購股權計劃」內。

## 根據上市規則第13.51B(1)條所作出之董事資料更新續

### 非執行董事

非執行董事之袍金須接受年度審閱，其中依據多項因素，包括董事所需具備的責任、經驗和能力水平、所投入的關顧程度及時間，以及需要相同人才的公司為類似職位所提供的袍金。

於2022年1月，薪酬委員會決議非執行董事年度袍金維持不變，詳情如下（見本公司2021年年報第81至86頁）：

	每年袍金 港元
<b>董事會</b>	
非執行董事	280,000
<b>審核及風險管理委員會</b>	
主席	180,000
成員	108,000
<b>薪酬委員會</b>	
主席	75,000
成員	45,000
<b>提名委員會</b>	
主席	50,000
成員	30,000
<b>可持續發展委員會</b>	
主席	50,000
成員	30,000

## 董事的股份權益

於2022年6月30日，根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊所記錄；或董事依據標準守則須知會本公司及聯交所，各董事於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有的權益及淡倉如下：

### 持有本公司之股份及相關股份中的合計好倉

姓名	持有普通股數目				佔已發行股份	
	個人權益	家族權益	法團權益	其他權益	總數	總數百分比 (附註a)
捷成漢	60,984	—	2,473,316 (附註b)	—	2,534,300	0.246
利乾	970,000	—	—	—	970,000	0.094
利蘊蓮	449,000	—	—	—	449,000	0.044

附註：

(a) 百分比乃按本公司於2022年6月30日已發行之股份總數（即1,028,958,223股普通股）計算。

(b) 該等股份由一間捷成漢擔任股東並有權於股東大會上行使不少於1/3之投票權的公司持有。

執行董事按本公司於2005年5月10日採納的購股權計劃（「2005計劃」）及／或新計劃獲授購股權，詳情載於下文「長期獎勵計劃：購股權計劃」內。根據《證券及期貨條例》規定，此等購股權構成於本公司股本衍生工具之相關股份中擁有之權益。



## 董事的股份權益續

### 持有相聯法團之股份中的合計好倉

以下董事在本公司持有65.36%股權的附屬公司－Barrowgate Limited (「Barrowgate」) 中擁有以下股份權益：

姓名	持有普通股數目			估已發行股份 總數百分比
	法團權益	其他權益	總數	
捷成漢	1,000	—	1,000	10 (附註)

附註：

捷成洋行有限公司 (「捷成洋行」) 透過一間全資附屬公司持有Barrowgate的10%已發行股份權益。捷成漢乃捷成洋行之控股股東，因而被視為於Barrowgate之股份中擁有權益。

除上述者外，於2022年6月30日，各董事概無在本公司或任何相聯法團 (按證券及期貨條例定義) 的股份、相關股份或債券中擁有或被視為須根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊所記錄，或依據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 長期獎勵計劃：購股權計劃

本公司可按不時採納的行政人員購股權計劃授予購股權。該計劃之目的為加強個別員工與股東權益之連繫。薪酬委員會獲賦予向執行董事授予購股權的權力，另須根據上市規則之規定再經所有獨立非執行董事批准有關批授。本公司董事會主席或行政總裁獲賦予向執行董事職級以下之管理層授予購股權的權力。

## **董事的股份權益續**

### **長期獎勵計劃：購股權計劃續**

#### **2005計劃**

本公司於2005年5月10日召開的股東周年大會上採納2005計劃，該計劃之有效期為10年，於2015年5月9日屆滿。所有於2005計劃已授予但未行使的購股權將繼續有效，並可按2005計劃的規定行使。本公司將不再根據2005計劃授予購股權。

#### **新計劃**

本公司於2015年5月15日召開的股東周年大會上採納新計劃，該計劃之有效期為10年，將於2025年5月14日屆滿。新計劃的主要條款與2005計劃的條款大致相同。

#### **於回顧期內購股權之變動**

於回顧期內，本公司按新計劃授出共2,084,000股購股權。2005計劃已於2015年5月9日屆滿，故不會再根據2005計劃進一步授出購股權。

於2022年6月30日：

- (i) 本公司根據2005計劃已授出並完全歸屬而尚未行使之購股權，經行使可購入共1,082,000股普通股，約佔本公司已發行股份總數之0.11%；
- (ii) 本公司根據新計劃已授出而尚未行使之購股權，經行使可購入共7,928,067股普通股（當中已完全歸屬的購股權，經行使可購入本公司共4,093,715股普通股），約佔本公司已發行股份總數之0.77%；  
及
- (iii) 本公司根據新計劃可授出之全部購股權，經行使可發行共98,037,673股普通股，約佔本公司已發行股份總數9.53%。

## 董事的股份權益續

### 長期獎勵計劃：購股權計劃續

#### 於回顧期內購股權之變動續

於回顧期內，根據2005計劃及新計劃已授出、行使、註銷／失效及尚未行使的購股權的詳情如下：

姓名	授出日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2022年 1月1日 結餘	於回顧期期間內變動			於2022年 6月30日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效 (附註b)	
<b>2005計劃</b>								
<b>執行董事</b>								
利蘊蓮	14.5.2012	33.50	14.5.2013 – 13.5.2022	87,000	–	–	(87,000)	–
	7.3.2013	39.92	7.3.2014 – 6.3.2023	265,000	–	–	–	265,000
	10.3.2014	32.84	10.3.2015 – 9.3.2024	325,000	–	–	–	325,000
	12.3.2015	36.27	12.3.2016 – 11.3.2025	300,000	–	–	–	300,000
<b>合資格僱員 (附註c)</b>	30.3.2012	31.61	30.3.2013 – 29.3.2022	70,000	–	–	(70,000)	–
	28.3.2013	39.20	28.3.2014 – 27.3.2023	85,000	–	–	–	85,000
	31.3.2014	33.75	31.3.2015 – 30.3.2024	46,000	–	–	–	46,000
	31.3.2015	34.00	31.3.2016 – 30.3.2025	61,000	–	–	–	61,000
				1,239,000	–	–	(157,000)	1,082,000

## 董事的股份權益續

### 長期獎勵計劃：購股權計劃續

#### 於回顧期內購股權之變動續

姓名	授出日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2022年 1月1日 結餘	於回顧期期間內變動			於2022年 6月30日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效 (附註b)	
<b>新計劃</b>								
<b>執行董事</b>								
利蘊蓮	9.3.2016	33.15	9.3.2017 – 8.3.2026	375,000	–	–	–	375,000
	23.2.2017	36.25	23.2.2018 – 22.2.2027	300,000	–	–	–	300,000
	1.3.2018	44.60	1.3.2019 – 29.2.2028	373,200	–	–	–	373,200
	22.2.2019	42.40	22.2.2020 – 21.2.2029	494,200	–	–	–	494,200
	21.2.2020	29.73	21.2.2021 – 20.2.2030	650,000	–	–	–	650,000
	26.2.2021	33.05	26.2.2022 – 25.2.2031	664,000	–	–	–	664,000
	28.2.2022	23.25 (附註d)	28.2.2023 – 27.2.2032	–	819,000	–	–	819,000
呂幹威	29.3.2018	41.50	29.3.2019 – 28.3.2028	179,000	–	–	–	179,000
	29.3.2019	42.05	29.3.2020 – 28.3.2029	203,000	–	–	–	203,000
	31.3.2020	25.20	31.3.2021 – 30.3.2030	262,000	–	–	–	262,000
	31.3.2021	30.40	31.3.2022 – 30.3.2031	267,000	–	–	–	267,000
	28.2.2022	23.25 (附註d)	28.2.2023 – 27.2.2032	–	400,000	–	–	400,000

## 董事的股份權益續

### 長期獎勵計劃：購股權計劃續

#### 於回顧期內購股權之變動續

姓名	授出日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2022年 1月1日 結餘	於回顧期期間內變動			於2022年 6月30日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效 (附註b)	
合資格僱員 (附註c)	31.3.2016	33.05	31.3.2017 – 30.3.2026	106,000	–	–	–	106,000
	31.3.2017	35.33	31.3.2018 – 30.3.2027	208,667	–	–	–	208,667
	29.3.2018	41.50	29.3.2019 – 28.3.2028	260,000	–	–	–	260,000
	29.3.2019	42.05	29.3.2020 – 28.3.2029	393,000	–	–	–	393,000
	31.3.2020	25.20	31.3.2021 – 30.3.2030	498,000	–	–	–	498,000
	31.3.2021	30.40	31.3.2022 – 30.3.2031	611,000	–	–	–	611,000
	31.3.2022	23.36 (附註e)	31.3.2023 – 30.3.2032	–	865,000	–	–	865,000
				<u>5,844,067</u>	<u>2,084,000</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>7,928,067</u>

## 董事的股份權益續

### 長期獎勵計劃：購股權計劃續

#### 於回顧期內購股權之變動續

附註：

- (a) 所有授出之購股權之歸屬期為3年，由授出日期的第1周年起平均分為3段時期授予，到第3周年全部授予。在此列表中，「行使期」於授出日期的第1周年後開始。
- (b) 於回顧期內根據2005計劃及新計劃之條款而失效的購股權。
- (c) 合資格僱員乃按《僱傭條例》所指屬於「連續性合約」之僱傭合約下工作的僱員。
- (d) 緊接授出購股權日期前（即2022年2月25日），本公司股份收市價為23.10港元。
- (e) 緊接授出購股權日期前（即2022年3月30日），本公司股份收市價為23.30港元。

除上述者外，本公司於回顧期內並無根據2005計劃和新計劃向任何其他人士授出任何購股權而須按上市規則第17.07條規定予以披露。

## 董事的股份權益續

### 長期獎勵計劃：購股權計劃續

#### 購股權價值

根據上市規則第17.08條規定，於回顧期內授出購股權價值按3年歸屬期於本集團之損益表內攤銷。

本公司已採用「柏力克－舒爾斯期權定價模式」(「該模式」)計算所授出購股權之公平值。該模式是評估購股權的公平值較為普遍使用的一種模式。計算購股權公平值時使用之變數及假設乃按管理層最佳之評估。購股權的價值會由多個主觀假設之變數而計算出不同的估值而釐定。任何已採用之變數倘出現變動，可能會對購股權公平值之估計產生重大的影響。

以該模式計算之變數如下：

授出日期	2022年3月31日	2022年2月28日
於授出日期的收市價	22.900港元	23.000港元
行使價	23.360港元	23.250港元
無風險息率(附註a)	2.010%	1.451%
購股權預期有效期(附註b)	5年	5年
預期波幅(附註c)	27.636%	27.722%
預期每年股息(附註d)	1.426港元	1.426港元
每份購股權的估計公平值	3.400港元	3.370港元

附註：

- (a) 無風險息率：為5年期外匯基金票據於授出日期的大約孳息，以配合各購股權預期有效期。
- (b) 購股權預期有效期：由授出日期起計5年，根據管理層計入不可轉讓、行使限制及行為性的考慮因素影響而作出之最佳評估。
- (c) 預期波幅：按購股權授予日期前5年本公司股份收市價的概約波幅計算。
- (d) 預期每年股息：為過往5個財政年度概約平均年度現金股息。

## 主要股東及其他人士的股份權益

於2022年6月30日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄（或本公司獲通知），主要股東及其他人士持有本公司的股份及相關股份的權益或淡倉如下：

### 持有本公司股份及相關股份中的合計好倉

姓名	身份	持有普通股數目	佔已發行股份 總數百分比 (附註)
Lee Hysan Company Limited	實益擁有人	433,130,735	42.09
Silchester International Investors LLP	投資經理	83,647,000	8.13
First Eagle Investment Management, LLC	投資經理	52,460,214	5.10

附註：

百分比乃按本公司於2022年6月30日已發行之股份總數（即1,028,958,223股普通股）計算。

除上述者外，於2022年6月30日，概無其他人士擁有根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄的本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

## 購回、出售或贖回本公司之上市證券

### (i) 購回普通股

董事會於本公司股東周年大會上獲股東授權可購回本公司普通股，惟不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。



## 購回、出售或贖回本公司之上市證券續

### (i) 購回普通股續

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股已於回顧期內註銷，及餘下100,000股其後已於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	購回普通股數目	每股代價		合計代價總額 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>

### (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。

於「2021年可持續發展報告」內所載有關人力資源方案、培訓及發展的資料，並無重大變更。

# 股東資料

## 財務資料時間表

公布中期業績	2022年8月22日
第一次中期股息除息日期	2022年9月2日
暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期(第一次中期股息)	2022年9月6日
寄發第一次中期股息單	(約於)2022年9月16日

## 第一次中期股息

董事會宣布派發第一次中期股息每股27港仙。第一次中期股息將以現金派發予名列2022年9月6日(星期二)股東名冊之股東。

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，以決定合資格收取第一次中期股息之股東。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，送達本公司之股份過戶登記處。

股息單將約於2022年9月16日(星期五)寄發予股東。

## 股東服務

有關股份過戶及登記手續之查詢，請聯絡本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司(「股份過戶登記處」)。

卓佳標準有限公司  
香港夏慤道16號  
遠東金融中心17樓  
電話：(852) 2980 1333  
傳真：(852) 2861 1465

本公司之普通股股份持有人如更改地址，應立即通知股份過戶登記處。

本公司之中期業績報告(「中期報告」)(中、英文版本)登載於本公司網站www.hysan.com.hk。股東可隨時選擇收取中文或英文印刷本、或同時收取中文及英文印刷本、或以電子方式收取本中期業績報告。選擇以電子方式收取本中期業務報告之股東如因任何理由以致收取或接收本中期業務報告時出現困難，本公司會因應股東之要求立即寄上公司通訊的印刷本，費用全免。

股東可隨時將書面通知交回本公司或股份過戶登記處，或電郵至hysan14-ecom@hk.tricorglobal.com或cosec@hysan.com.hk，以更改其收取本中期業績報告之語文版本及收取方式。更改選擇回條可於本公司網站www.hysan.com.hk下載。

## 投資者關係

有關投資者關係之垂詢，請電郵至investor@hysan.com.hk或致函：

希慎興業有限公司  
投資者關係部  
香港希慎道33號  
利園一期50樓  
電話：(852) 2895 5777  
傳真：(852) 2577 5153

# 公司資料

## 董事

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 B.B.S.\*

(楊子信為其替任董事)

利憲彬\*

(利蘊蓮為其替任董事)

利乾\*

利子厚\*

## 審核及風險管理委員會

潘仲賢\*\*(主席)

卓百德\*\*

范仁鶴\*\*

利憲彬\*

## 薪酬委員會

范仁鶴\*\*(主席)

潘仲賢\*\*

利子厚\*

## 提名委員會

利蘊蓮(主席)

卓百德\*\*

范仁鶴\*\*

潘仲賢\*\*

利乾\*

\* 非執行董事

\*\* 獨立非執行董事

## 可持續發展委員會

捷成漢 B.B.S.\*(主席)

范仁鶴\*\*

王靜瑛\*\*

Young Elaine Carole\*\*

## 公司秘書

賀樹人

## 註冊辦事處

香港希慎道33號

利園一期50樓

## 公司網站

有關本集團之新聞公布及其他資料，請閱覽本公司網站[www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)。

## 股份上市

希慎股份於聯交所上市，並以美國預託證券股票方式在紐約股票市場進行直接買賣

## 股份代號

聯交所：00014

彭博：14HK

路透社：0014.HK

美國預託證券股票編號：HYSNY

CUSIP參考編號：449162304

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

香港

金鐘道88號

太古廣場1座35樓

希慎興業有限公司

香港希慎道33號利園一期50樓

電話 852 2895 5777 傳真 852 2577 5153

[www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)

