

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 2021 年 6 月 30 日止 6 個月未經審核之中期業績公告

- 集團營業額及經常性基本溢利分別按年下跌 7.4%及 12.6%
- 寫字樓及商舖業務組合承租率分別為 95%及 97%
- 2021 年上半年 COVID-19 疫苗接種的開展改善市場對本地及環球經濟前景的信心，令經濟復甦初現曙光

業績

				截至 6 月 30 日止 6 個月	
		附註	2021 年	2020 年	變動
營業額	百萬港元	1	1,834	1,981	-7.4%
經常性基本溢利	百萬港元	2	1,177	1,346	-12.6%
基本溢利	百萬港元	3	1,177	1,346	-12.6%
公佈溢利(虧損)	百萬港元	4	517	(2,626)	n/m
每股基本盈利(虧損)	港仙		50	(252)	n/m
每股第一次中期股息	港仙		27	27	±0%
			於 2021 年 6 月 30 日	於 2020 年 12 月 31 日	
股東權益	百萬港元	5	73,146	73,680	-0.7%
每股資產淨值	港元	6	70.3	70.9	-0.8%

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(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

於 2021 年上半年，隨著全球各地開展 COVID-19 疫苗接種工作，病毒傳播減緩，改善市場對世界各大經濟體的信心，令經濟復甦初現曙光。

香港本地生產總值於 2021 年第二季度按年增長 7.5%。勞工市場亦有所改善，4 月至 6 月的失業率降至 5.5%。低息環境持續加上用家需求強勁，2021 年的住宅銷售市場再度活躍。

然而，全球經濟復甦步伐不一，地緣政治張力及旅遊限制等外來因素和本地社交距離措施等，均繼續對本港造成不利影響。

希慎 - 積極的 2021 年

我們於今年 5 月成功投得備受矚目的加路連山道商業用地。資產版圖擴大將有助我們進一步貫徹我們對利園區的社區願景，使我們得以為股東及其他持份者增值。我們將與經營理念相近的華懋集團共同發展該項目。這項重大投資表明了希慎對香港未來，以及香港在中國大灣區中肩負的角色充滿信心。此外，該項目將擴大和提升希慎於利園區的整體物業組合，進一步鞏固其作為本地居民及外來訪客首選商業熱點之領導地位。希慎的寫字樓及商舖雙引擎業務組合，加上利園區各種豐富的體驗，將繼續為整個資產組合創造強勁的協同效應。

儘管 COVID-19 疫情持續，新經濟行業的租戶需求仍為今年上半年寫字樓業務組合提供了支持。我們能看到在金融科技、共享工作間及財富管理等行業有個別租戶繼續擴充業務，其他商業中心區的公司租戶對落戶於利園區寫字樓的需求仍然殷切。利園區憑藉優越地理位置、注重可持續發展的寫字樓設施，加上其豐富多元的社區體驗，被公認為其中一個最具吸引力的營商據點。

2021 年上半年，香港零售業繼續受到 COVID-19 疫情和訪港旅客大減的影響。利園區則繼續得到跨越多代的忠誠顧客群支持。一系列奢侈和時尚生活品牌亦把握市場機會將其業務擴展至利園區，他們著眼於利園區的地利優勢，以及希慎與租戶的表誠合作和長遠發展的願景。區內餐飲業務表現轉佳，歷經多月來社交距離措施的限制後，市民都樂於在安全的環境下再次外出用餐。我們估計 2021 年上半年利園區租戶銷售額的增長較同期本港零售業銷售額的增幅表現更佳。我們正在往正確的方向邁進。

支持社區

過去數月，希慎致力推動社區復甦。自疫情爆發以來，我們為商舖租戶提供了強大的支援，其中包括一系列創新且獨特的市場活動、與租戶的大型聯乘推廣、提升物業內健康及安全措施，例如為租戶提供空氣淨化器來改善空氣質素等。以上措施確保了利園區的安全和活力，繼續吸引大眾安心於區內休閒消費。希慎提供的各種高效支援，使租戶更早及更有力地把握市場的復甦勢頭。

希慎深信接種疫苗是控制 COVID-19 病毒傳播的最佳辦法。為鼓勵市民接種疫苗，公司與港安醫療合作，在禮頓中心設立全港首個位於商場內的疫苗接種推廣中心。我們還向弱勢社群及服務業前線員工提供由希慎及合作夥伴捐出的體檢服務組合，讓他們了解自己的健康狀況，為接種疫苗作好準備。為鼓勵在利園區工作的上班族接種疫苗，希慎將為利園區內每名完成接種兩劑疫苗的寫字樓職員捐贈一筆定額款項予香港最知名慈善機構之一的保良局，用以幫助在疫情期間陷入困境的家庭。

為鼓勵廣大市民接種疫苗，我們亦將舉辦一系列抽獎活動，供已完成接種兩劑疫苗的人士以及使用政府 5,000 港元消費券的市民參加。透過對社區的投入和支持，希慎及其廣大持份者均將受惠於疫情結束及經濟復甦。

新合資企業開拓共享工作間業務

利園區商業組合將繼續為希慎的核心業務，在這堅實的基礎之上，我們已作好充分準備，推動公司未來的發展，加強和擴展新的業務。我們與 IWG plc 成立合資企業，該合資企業擁有 IWG 旗下所有品牌在大灣區包括香港的獨家經營權。辦公模式在疫情下出現演化，混合式的工作空間形式應運而生。我們相信共享工作間，將構成寫字樓生態系統的重要一環。

IWG 是共享工作間行業公認的全球市場領導者，現已在大灣區營運逾 30 個共享辦公地點。而希慎將提供作為綜合物業營運者的專業經驗和視角，特別是建立社區運營模式上的成功經驗。建基於 20 多年來的長期租賃夥伴關係，希慎和 IWG 將成為拓展大灣區共享工作間業務的完美合作夥伴。

展望未來

隨著中國和美國兩大經濟體已經在 2021 年踏上復甦之路，我們可以期待全球形勢在未來數月持續改善。然而，疫情的發展及控制仍然難以預測。如加上地緣政治局勢升溫則可能再次影響各地政府和大眾的信心。香港經濟的再次前行將有賴大部分市民完成疫苗接種並使疫情得以實質受控。

希慎已制訂一套涵蓋長、短期目標的整體策略，並在此復甦期和往後的階段貫徹實現。

在堅實利園區的核心業務之上，我們現正致力把握新經濟帶來的種種機遇，以及探索中國內地市場，特別是大灣區的巨大潛力。我們期待於不久將來再與大家分享更多相關消息。

利蘊蓮

主席

香港，2021 年 8 月 11 日

管理層的討論與分析

業績回顧

本集團於 2021 年中期的營業額為 1,834 百萬港元，較 2020 年同期下跌 7.4% (2020 年：1,981 百萬港元)。於 2021 年 6 月 30 日，我們的寫字樓及商舖業務組合的出租率分別為 93% (承租率：95%) 及 97% (承租率：97%)，而住宅業務的出租率則為 73%。

作為本集團核心租賃業務表現主要指標的經常性基本溢利以及基本溢利皆下跌 12.6% 至 1,177 百萬港元 (2020 年：1,346 百萬港元)。

2021 年上半年錄得公佈溢利 517 百萬港元，而去年同期則錄得公佈虧損 2,626 百萬港元，主要由於本集團及其聯營公司的投資物業在期內之公平值變動所致。有關公平值變動的更多詳情，載於「財務回顧 — 投資物業價值重估」章節。

股東權益由 2020 年 12 月 31 日的 73,680 百萬港元下跌至 2021 年 6 月 30 日的 73,146 百萬港元。經常性基本溢利、基本溢利及公佈溢利 (虧損) 對賬如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2021 年	2020 年
	百萬港元	百萬港元
公佈溢利(虧損)	517	(2,626)
投資物業之公平值變動	545	4,065
其他非控股權益之影響	(28)	(194)
應佔聯營公司投資物業之公平值變動 (扣除相關之遞延稅項)	(72)	19
免息貸款予合營公司之估算利息收入	(7)	(15)
其他 (收益) 虧損	(7)	8
永續資本證券持有者應佔溢利	229	89
經常性基本溢利/基本溢利	<u>1,177</u>	<u>1,346</u>

集團維持穩健的財務狀況，淨利息償付率為 6.5 倍 (2020 年：17.0 倍) 及現金淨額為 7,135 百萬港元 (2020 年 12 月 31 日：淨現金)。

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 (2020 年：27 港仙)。股息將以現金派發。

業務回顧

寫字樓

在 2021 年首 6 個月，本集團寫字樓業務組合的營業額減少 5.1% 至 880 百萬港元（2020 年：927 百萬港元），包括按營業額收取的租金 2 百萬港元（2020 年：3 百萬港元）。

在 2021 年上半年，雖然香港的寫字樓租賃市場繼續受到 COVID-19 疫情影響，但由於企業把握機會以較低成本搬遷或擴充業務，香港的寫字樓淨吸納量自 2019 年 7 月以來首次錄得正數，約為 110,000 平方呎。

至於希慎的利園區業務組合，續約、租金檢討及新出租物業的平均租金水平下滑至負值。截至 2021 年 6 月 30 日，寫字樓的出租率為 93%（2020 年 12 月 31 日：95%），承租率則為 95%（2020 年 12 月 31 日：95%）。

寫字樓租戶之中，最大的四個類別仍然是銀行及金融業、專業及顧問服務業、共享工作間，以及保險業，而在短期內，這些租戶類別預期會繼續在我們的業務組合中佔重要席位。

商舖

本集團商舖業務組合的營業額下跌 8.9% 至 820 百萬港元（2020 年：900 百萬港元），其中按營業額收取的租金有所增長，達 55 百萬港元（2020 年：20 百萬港元）。商舖業務組合於 2021 年 6 月 30 日的出租率為 97%（2020 年 12 月 31 日：96%），承租率亦為 97%（2020 年 12 月 31 日：96%）。期內續約、租金檢討及新訂立租約的平均租金水平仍然向下。

與 2020 年大部分時間相比，我們的商舖租戶的業務於 2021 年上半年均有改善。期內估計租戶銷售額之按年增幅較本港整體零售業銷售額表現更佳。於回顧期內，有新租戶進駐希慎的商舖業務組合，其中包括落戶利園區的若干西式餐飲商戶及奢侈品零售店。希慎廣場方面，新租戶包括興趣及生活精品商店和時裝店。COVID-19 疫情下的旅遊限制措施令入境旅客減少，我們寄望政府推出的消費券計劃可以刺激本地消費氣氛及開支。

市場推廣活動及常客獎勵計劃

我們於 2021 年上半年推出多項市場推廣活動，在疫情陰霾下為持份者打氣，其中包括在新春佳節期間透過數碼渠道派發推廣獎賞，亦提升了第二輪「Power Up」折扣電子現金券活動的線上購券體驗。Club Avenue 的尊貴會員獲邀參加一系列優先推廣及銷售活動，而 Lee Gardens Club 會員亦享有常設折扣及禮品。

住宅

於 2021 年上半年，希慎住宅業務組合的營業額減少 13.0% 至 134 百萬港元（2020 年：154 百萬港元）。於 2021 年 6 月 30 日，住宅業務的出租率為 73%（2020 年 12 月 31 日：74%）。

COVID-19 疫情下的旅遊限制措施持續影響豪宅租賃市場，導致外籍員工需求顯著減少。除非 COVID-19 疫情改善，令旅遊限制措施得以撤銷及放寬，否則這個情況不大可能會有顯著變化。

期內，住宅業務的續約、租金檢討及新訂立租約的租金水平整體向下。

物業發展 — 加路連山道用地及大埔高端住宅項目

希慎於 2021 年 5 月成功投得一幅位於銅鑼灣加路連山道的商業用地。我們計劃與華懋集團合作在該用地上興建一幢設有社區設施的優質商業大廈。我們視該項目為一項有助優化希慎資產組合的策略性長期投資，除了大幅擴展利園區物業組合的規模外，更將鞏固希慎在香港的領導地位及銅鑼灣區作為主要商業區的重要性。此外，該項目的潛在價值也將透過建議的行人連接計劃得到提升，為市民往返銅鑼灣港鐵站、利園區和項目所在地提供舒適愉快的全天候步行環境。

大埔住宅項目的主要建築結構工程早前已經完工。於報告期內，外牆、屋宇設備及室內裝修工程均取得令人滿意的進展，目標完工日期為 2022 年年初。我們目前正在制訂該項目的銷售策略，其目標開售日期為 2022 年年初。

善用商業數碼科技

我們的商業數碼科技團隊一直在籌備推出兩個大型項目，為租戶、租戶的顧客與希慎的員工帶來裨益。

團隊現已準備推出線上互動社區，透過電子商務平台提供一系列別具特色的購物及相關體驗。線上社區為經常到訪利園區的市民，帶來各式各樣繽紛多彩的活動，並為租戶提供一個與顧客保持緊密聯繫的新渠道。

希慎進行翻新工程，將總部辦公室「智能化」，採用先進科技來提升效率及生產力。我們以 Wi-Fi 6 技術配合 5G 基礎設施，提升通訊連繫能力。辦公室亦將在會議與訪客安排、辦公協作、演示活動及員工培訓方面，引入最新的智能方案。

可持續發展及社區活動

鑑於 COVID-19 疫情於回顧期內持續對本港社區造成影響，保持身心健康和安全仍然是我們首要的營運目標。希慎董事會在年初建議購買空氣淨化機，以供餐飲業商戶以及部分前線服務租戶使用，之後香港政府要求食肆改善通風，由此可見我們的先見之明。為遏止病毒傳播，希慎採用本地研發的科技產品，包括前述的空氣淨化機以及用於進行環境監測和清潔工作的機械人，因而受到廣大市民讚揚。

此外，希慎舉辦了一系列健康講座，其中一場講座是由頂尖傳染病專家曾祈殷醫生主講，討論接種 COVID-19 疫苗的重要性，吸引不少持份者出席。我們亦夥拍港安醫療中心，設立全港首個位於商場內的疫苗接種推廣中心。我們還與港安醫療及保良局合作，為服務業前線人員及弱勢社群提供體檢服務，以鼓勵更多市民接種疫苗。

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相若，為 18.5%（2020 年：17.2%）。

財務支出

財務支出為 275 百萬港元，較 2020 年上半年的 234 百萬港元有所增加，主要由於本集團開始替潛在的投資機會和其他策略性計劃預備資金，故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 197 百萬港元（2020 年：116 百萬港元）。期內的實際利率為 2.9%，而 2020 年同期則為 3.1%。

投資物業價值重估

本集團的投資物業組合於 2021 年 6 月 30 日之估值為 94,627 百萬港元，較 2020 年 12 月 31 日的 74,993 百萬港元上升 26.2%。主要是因為於 2021 年 5 月成功以地價 19,778 百萬港元投得香港銅鑼灣加路連山道的商業用地。

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 545 百萬港元（2020 年：公平值虧損 4,065 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上升至 212 百萬港元（2020 年：92 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 72 百萬港元（2020 年：重估虧損 19 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 7 百萬港元（2020 年：15 百萬港元），按去年同期相同基準的利息收入下跌至 42 百萬港元（2020 年：137 百萬港元），此乃由於縮短了銀行存款的期限，以靈活應付投資機遇及其他策略措施之資金需求。

本集團亦將投資範圍延伸至其核心地區及業務以外。於 2021 年 6 月 30 日，此等總值 965 百萬港元（2020 年 12 月 31 日：789 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上升至 20,077 百萬港元（2020 年：619 百萬港元），主要是因為本集團成功投得加路連山道的商業用地，以及透過選擇性的物業優化及重建，為旗下投資物業組合資產增值。

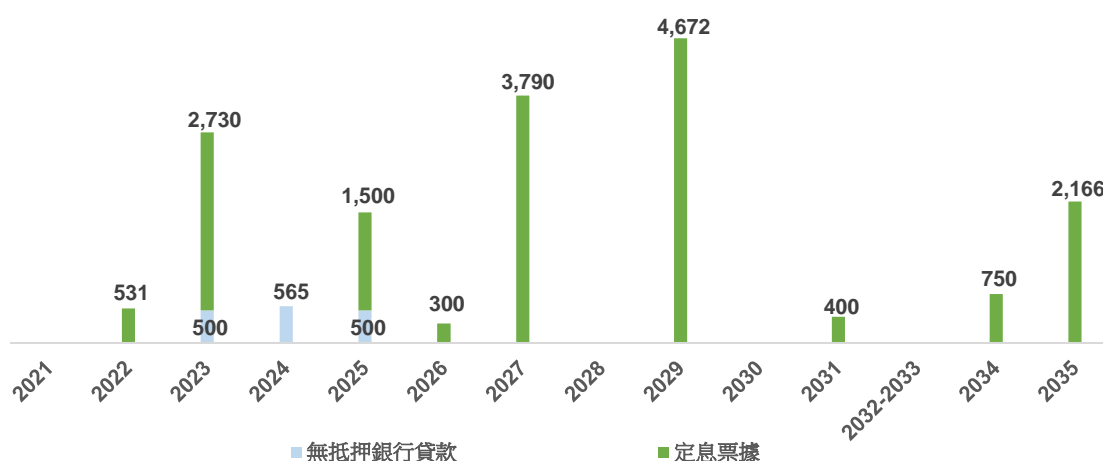
庫務政策

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 2021 年 6 月 30 日，本集團的債務總額¹下跌至 18,404 百萬港元（2020 年 12 月 31 日：19,204 百萬港元），主要是由於提前償還 800 百萬港元銀行貸款。於 2021 年 6 月 30 日，本集團債務組合的平均還款期為 6.6 年（2020 年 12 月 31 日：6.8 年）。

下列為本集團於 2021 年中期末的債務還款期概況（百萬港元）：



於 2021 年 6 月 30 日，銀行貸款佔本集團債務總額約 9%，餘下的 91% 從資本市場籌得（2020 年 12 月 31 日：12%：88%）。本集團的債務均無任何抵押，並為承諾貸款。

¹ 債務總額是指於 2021 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 2021 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 18,201 百萬港元（2020 年 12 月 31 日：18,970 百萬港元）。

負債率及淨利息償付率

本集團按淨債務與股東權益比率¹計算的負債率於 2021 年中期末為 8.2% (2020 年 12 月 31 日：淨現金)。集團的淨利息償付率²於 2021 年中期末下跌至 6.5 倍 (2020 年：17.0 倍)。

信貸評級

於 2021 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 2021 年 6 月 30 日，本集團持有的現金及銀行結存總值約 11,066 百萬港元 (2020 年 12 月 31 日：24,935 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 840 百萬港元 (2020：454 百萬港元) 於屬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 2021 年中期末，該等信貸額度達 5,200 百萬港元 (2020 年 12 月 31 日：5,450 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 2021 年中期末，定息債務佔集團債務總額略增至 91%。實際利率於 2021 年中期末為 2.9%，較於 2020 年年末之 3.0% 輕微下跌。

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。

¹ 淨債務與股東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。

² 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。

簡明綜合損益表

截至2021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	
		2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
營業額	4	1,834	1,981
物業支出		(218)	(219)
毛利		1,616	1,762
投資收入		49	152
其他收益及虧損		7	(8)
行政支出		(121)	(121)
財務支出		(275)	(234)
投資物業之公平值變動		(545)	(4,065)
應佔聯營公司之業績		212	92
除稅前溢利(虧損)		943	(2,422)
稅項	6	(162)	(236)
期內溢利(虧損)	7	781	(2,658)
應佔期內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		517	(2,626)
永續資本證券持有者		229	89
其他非控股權益		35	(121)
		781	(2,658)
每股盈利(虧損)(以港仙列值)	8		
基本		50	(252)
攤薄		50	(252)

簡明綜合全面收益表

截至2021年6月30日止6個月(未經審核)

	截至6月30日止6個月	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
期內溢利(虧損)	781	(2,658)
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收益	3	2
計入其他全面收益股票投資之公平值變動	162	(42)
	165	(40)
於其後可以重新分類至損益賬之項目：		
淨調整至對沖儲備	(65)	106
應佔聯營公司之匯兌儲備	64	(102)
	(1)	4
期內除稅後之其他全面收益(支出)	164	(36)
期內全面收益(支出)總額	945	(2,694)
應佔全面收益(支出)總額：		
本公司擁有人	681	(2,662)
永續資本證券持有者	229	89
其他非控股權益	35	(121)
	945	(2,694)

簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日(未經審核)

	<u>附註</u>	於2021年 6月30日 百萬港元	於2020年 12月31日 百萬港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		94,627	74,993
物業、機器及設備		782	834
聯營公司投資		5,853	5,577
貸款予聯營公司		11	11
合營公司投資		124	125
貸款予合營公司		1,191	1,153
其他金融投資		965	789
債務證券		700	454
遞延稅項資產		97	55
其他金融資產		1	1
其他應收款項	10	307	361
		<u>104,658</u>	<u>84,353</u>
流動資產			
應收及其他應收款項	10	462	467
債務證券		140	-
定期存款		5,150	10,546
現金及現金等值		5,916	14,389
		<u>11,668</u>	<u>25,402</u>
流動負債			
應付賬款及應付費用	11	780	931
租戶按金		422	377
應付非控股權益款項		217	217
借貸		331	-
應付稅款		94	27
		<u>1,844</u>	<u>1,552</u>
流動資產淨額		<u>9,824</u>	<u>23,850</u>
總資產減流動負債		<u>114,482</u>	<u>108,203</u>
非流動負債			
應付非控股權益款項		7,929	-
借貸		17,870	18,970
其他金融負債		231	183
租戶按金		521	597
遞延稅項負債		1,041	1,004
		<u>27,592</u>	<u>20,754</u>
資產淨額		<u>86,890</u>	<u>87,449</u>

簡明綜合財務狀況表 續

於 2021 年 6 月 30 日 (未經審核)

	<u>附註</u>	於 2021 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2020 年 12 月 31 日 百萬港元 (經審核)
資本及儲備			
股本		7,723	7,722
儲備		<u>65,423</u>	<u>65,958</u>
本公司擁有人應佔權益		73,146	73,680
永續資本證券		10,657	10,657
其他非控股權益		<u>3,087</u>	<u>3,112</u>
權益總額		<u><u>86,890</u></u>	<u><u>87,449</u></u>

附註：

1. 獨立審閱

截至 2021 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 2021 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 2020 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2020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 2021 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 2020 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 2021 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：

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。

	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
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	734	775	120	-	1,629
提供物業管理服務收入	86	105	14	-	205
分部收入	820	880	134	-	1,834
物業支出	(104)	(85)	(29)	-	(218)
分部溢利	716	795	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
除稅前溢利					943

	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
截至2020年6月30日止 6個月(未經審核)					
營業額					
租賃投資物業收入	815	819	138	-	1,772
提供物業管理服務收入	85	108	16	-	209
分部收入	900	927	154	-	1,981
物業支出	(106)	(87)	(26)	-	(219)
分部溢利	794	840	128	-	1,762
投資收入					152
其他收益及虧損					(8)
行政支出					(121)
財務支出					(234)
投資物業之公平值變動					(4,065)
應佔聯營公司之業績					92
除稅前虧損					(2,422)

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。

	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
於 2021 年 6 月 30 日 (未經審核)					
分部資產	31,725	34,420	8,716	21,135	95,996
聯營公司投資及貸款					5,864
其他金融投資					965
其他資產					13,501
綜合資產					116,326

於 2020 年 12 月 31 日 (經審核)

分部資產	31,727	34,602	8,731	1,278	76,338
聯營公司投資及貸款					5,588
其他金融投資					789
其他資產					27,040
綜合資產					109,755

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合營公司投資及貸款。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、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。

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	
	<u>2021 年</u>	<u>2020 年</u>
	百萬港元	百萬港元
期內稅項		
香港利得稅		
-本期內	167	204
遞延稅項	(5)	32
	<u>162</u>	<u>236</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(虧損)

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2021 年</u>	<u>2020 年</u>
	百萬港元	百萬港元
期內溢利(虧損)已扣除 (計入)：		
物業、機器及設備之折舊	<u>14</u>	<u>11</u>
包括 57 百萬港元 (2020 年：23 百萬港元)		
按租戶營業額計算租金之投資物業租金總收入	<u>(1,629)</u>	<u>(1,772)</u>
員工成本(包括董事酬金)	<u>132</u>	<u>139</u>
應佔聯營公司稅項 (已包括在應佔聯營公司之業績)	<u>83</u>	<u>39</u>

8. 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>	
	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2021 年</u>	<u>2020 年</u>
	百萬港元	百萬港元
計算每股基本及攤薄後之盈利(虧損)：		
本公司擁有人應佔期內溢利(虧損)	<u>517</u>	<u>(2,626)</u>
	<u>股份數目</u>	
	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2021 年</u>	<u>2020 年</u>
計算每股基本盈利(虧損)之普通股加權平均數	<u>1,039,711,082</u>	<u>1,042,562,017</u>
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(虧損)之普通股加權平均數	<u>1,039,711,082</u>	<u>1,042,562,017</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(虧損)時並無假設行使本公司所有(2020: 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	
	<u>2021 年</u>	<u>2020 年</u>
	百萬港元	百萬港元
已派 2020 年第二次中期股息 - 每股 117 港仙	1,216	-
已派 2019 年第二次中期股息 - 每股 117 港仙	-	1,221
	<u>1,216</u>	<u>1,221</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2020 年</u>	<u>2019 年</u>
	百萬港元	百萬港元
宣派第一次中期股息 - 每股 27 港仙 (2020 年：每股 27 港仙)	<u>281</u>	<u>281</u>

由於 2021 年第一次中期股息於報告期末後派發，因此並未於 2021 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 2021 年 <u>6 月 30 日</u>	於 2020 年 <u>12 月 31 日</u>
	百萬港元	百萬港元
應收賬款	54	67
應收利息	100	109
有關投資物業的預付款項	149	149
其他應收賬項及預付款項	466	503
總額	<u>769</u>	<u>828</u>
作分析報告用途：		
流動資產	462	467
非流動資產	307	361
	<u>769</u>	<u>828</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 2021 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2020 年 12 月 31 日 百萬港元
少於 30 日	15	34
31-90 日	26	23
90 日以上	13	10
	<u>54</u>	<u>67</u>

11. 應付賬款及應付費用

	於 2021 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2020 年 12 月 31 日 百萬港元
應付賬款	167	277
應付利息	154	161
其他應付賬款	459	493
	<u>780</u>	<u>931</u>

於 2021 年 6 月 30 日，本集團應付賬款的賬面值為 98 百萬港元（2020 年 12 月 31 日：160 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 14 所載之《企業管治守則》。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 10 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

本公司於股東周年大會獲授權購回本公司普通股，惟不得超過該決議案通過當日已發行股份總數之 10%。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。

回顧期內，本公司於聯交所合共購回 100,000 股普通股股份，總代價約為 3 百萬港元。購回普通股已於 2021 年 7 月註銷，有關購回股份之詳情如下：

2021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	
6月	100,000	29.95	29.95	3
	<u>100,000</u>			<u>3</u>

除以上披露外，本公司及其附屬公司於期內均無購回、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 2021 年 6 月 30 日，本集團員工總數為 467 人。

人力資源、培訓及發展方案與「2020 年可持續發展報告」內所載的資料，並無重大變更。

暫停辦理股份過戶登記

第一次中期股息將約於 2021 年 9 月 6 日(星期一)派發予於 2021 年 8 月 26 日(星期四)登記於股東名冊上的股東。股份過戶登記處將於 2021 年 8 月 26 日(星期四)暫停辦理股份過戶登記手續。股息除淨日期為 2021 年 8 月 24 日(星期二)。如欲收取第一次中期股息，務請於 2021 年 8 月 25 日(星期三)下午 4 時前將所有股份過戶文件連同有關股票，送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓。

承董事會命

主席

利蘊蓮

香港，2021 年 8 月 11 日

於本公告日期，董事會包括：利蘊蓮（主席）、卓百德**、范仁鶴**、潘仲賢**、王靜瑛**、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)。2021 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 2021 年 8 月底寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。