

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 12 月 31 日止年度全年業績公告

- 2021 年對希慎來說是具有里程碑意義的一年。成功投得加路連山道商業用地大幅擴展了我們的核心物業組合，並為利園的持續轉型創造新機會。在我們穩固的業務根基上，集團繼續建立策略支柱，以在中長期補足我們的核心物業組合
- 香港及全球疫情尚未明朗。幸而，香港與大灣區其他地區的連繫日益緊密，有潛力在區內發展中擔任重要的角色
- COVID-19 疫情令寫字樓業務繼續受壓，而零售業則稍見復甦。營業額及經常性基本溢利分別按年下跌 2.7% 及 2.8%
- 寫字樓及商舖業務組合承租率分別為 94% 及 99%
- 儘管 COVID-19 持續帶來壓力，本集團憑藉穩健的核心盈利，維持穩定的股息

業績

		截至 12 月 31 日止年度			
		附註	2021 年	2020 年	變動
營業額	百萬港元	1	3,608	3,710	-2.7%
經常性基本溢利	百萬港元	2	2,330	2,398	-2.8%
基本溢利	百萬港元	3	2,330	2,398	-2.8%
公佈溢利(虧損)	百萬港元	4	1,383	(2,547)	n/m
每股基本盈利(虧損)	港仙		133	(244)	n/m
全年每股股息	港仙		144	144	±0%
		於 12 月 31 日			
			2021 年	2020 年	
股東權益	百萬港元	5	73,870	73,680	+0.3%
每股資產淨值	港元	6	71.4	70.9	+0.7%

n/m: 並無意義

附註：

1. **營業額**包括本集團於年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**是股東權益除以於年末時已發行的股份數目。

主席報告

希慎的核心物業組合

希慎擁有享負盛名的綜合物業組合，其地處香港最著名的黃金地段之一，近百年來一直是本公司的業務核心，未來亦將繼續締造卓績。「利園」已成為一個廣受肯定的知名品牌。利園的物業組合緊密結合於區內，擁有高人流的自然的優勢，這為我們提供足夠規模並發揮「社區實驗室」的作用，推出及測試各種便利顧客的數碼方案，為他們創造價值。

我們的智慧社區業務模式，以及精心規劃的街舖組合，能聯繫人群，推廣「美好生活」，使利園通達、共融。

我們從事負責任和可持續的物業發展，顧及各種環境及社會因素。希慎亦因其商場和物業的卓越且盡心的服務標準名聞遐邇。

我們將繼續強化核心業務，為其灌注活力，加路連山道項目的擴展計劃是重要的一步。此項目將擴大希慎的核心物業版圖，加入大型的綠化社區空間，並繼續添加重要的生活格調元素。我們亦將為現有物業進行大型資產提升工程，包括建立奢侈品牌旗艦店的專區、更新希慎廣場以保持其領導潮流的角色，並為區內街道添加豐富姿彩。

全球形勢瞬息萬變，風險重重，但同時亦機遇處處。在核心業務之外，我們確立了策略支柱，中長期將為集團創造更均衡、多元化、風險平衡及優勢互補的業務組合。

我們對這些增長支柱的投資理念建基於多項因素：有關投資必須補足集團的核心業務、輕資產、不依賴集團作為純資本的提供方但善用我們自身優勢與成熟及專業的營運商合作，而更重要的是，有利於拓展地域版圖。

2021 年主要成就概述

2021 年是希慎業務發展的分水嶺。我們實現了集團中長期策略計劃下的一系列重大投資，建立策略支柱，以促進地域多元化、投資輕資產業務、及把握各種能補足和鞏固集團核心業務的商機。此外，我們的大埔「發展及銷售」項目為集團開展了交易類資產的策略支柱，將帶來週期性的盈利補充。

我們於 2021 年的投資包括成功投得香港加路連山道項目、收購上海靜安區一商業發展項目、與 IWG 合作推展大灣區共享工作間業務，及投資新風集團，助其擴展在中國內地的優質醫療業務。

我們正籌備開售在香港大埔的住宅項目。集團亦參與了土瓜灣區一個市區重建項目。我們更於各種綠色融資活動方面領先業界，其中包括取得迄今香港市場上最大額的一筆綠色貸款。

加路連山道項目拓展集團銅鑼灣核心版圖

希慎於 2021 年投得加路連山道項目，為利園拓展策略取得一塊重要拼圖。

加路連山道位於利園建築群東南面與歷史悠久的南華體育會運動場之間。南華會運動場為香港人提供體運用地，至今已歷數代。加路連山道項目是希慎物業版圖的自然延伸，為利園三期締造的人氣生活格調更添風采。

加路連山道項目一帶綠蔭繁茂，自然景觀美不勝收。項目設計將以當中一棵具標誌性及歷史意義的細葉榕為焦點，融合廣達 60,000 平方呎的綠地。該項目將發展成為香港最具特色的市區綠洲，供大眾享用。

加路連山道項目將興建優質甲級商業綜合大樓，為利園增加約 30%的面積。我們亦會替政府興建社區設施。項目亦將毗鄰計劃興建的地區法院大樓。這些新建項目將為該地區帶來更多人流。

我們擁有卓越的技巧在建築密集的環境中為我們的社區注入多姿多采的生活元素，對此我們引以自豪。加路連山道項目將為各持份者引入更多別具特色的設計，進一步體現希慎對社區的需要及期望的深切了解。

當項目於 2026 年落成時，覆蓋整個利園區的區域連接計劃亦將完成，其中包括由銅鑼灣港鐵站至加路連山道的全天候行人通道系統。此外，我們預計數條小巴路線將會遷往加路連山道項目的一個全天候交通樞紐，我們亦計劃進一步改善區內的車流。

建設「上海利園」

上海是世界上最繁華的國際大都會之一，希慎早已在此作出一項極為成功的投資 — 徐匯區的港匯廣場。最近，我們在這城市的另一區收購了樓高 24 層的商廈，名為上海利園，拓展了我們的物業組合。其位於靜安區的核心地帶，區內擁有上海獨有的「石庫門」建築，與融匯新舊建築的利園區有相類的氛圍。

我們將發揮在香港建設社區的經驗，為項目注入希慎的品牌特色 — 智能社區、交通連接，新舊融合、重視傳統，以及保留地道特色。

夥拍知名共享工作間營運商 IWG 拓展大灣區業務

早在 COVID-19 疫情爆發之前，工作空間的應用乃至辦公室的概念已在不斷演變。希慎視共享工作間業務為高速增長的業務範疇，與我們傳統的寫字樓物業組合相輔相成，同時可為寫字樓物業組合提供有效的風險對沖。對企業來說，如何管理供求關係以及節省大型辦公室的固定成本已成重要考量。可以預料，上班族將會在後疫情時代繼續採用混合辦公模式。

我們已與 IWG 成立一個 50/50 合資企業。IWG 是歷史悠久的國際品牌，亦是全球最成功的共享工作間營運商之一。我們對大灣區的發展機遇滿懷信心。

投資中國內地優質醫療業務

醫療及保健行業在現今商用物業的重要性日益提升，在希慎的物業組合中亦能觀察到這種現象。中國內地的優質醫療服務行業增長迅速，我們投資新風集團，作為策略性部署。

新風集團的經營範圍遍及全國各地，包括急症醫院、網上醫院服務、復康及養老醫院、腫瘤中心、救護中心、門診診所、家庭醫療網絡、醫生集團、培訓中心及醫療保險服務等。

透過這項投資，我們與世界級的營運商於高增長領域合作，將集團的投資地域擴展至大灣區及上海以外地區。

希慎大埔住宅項目開售在即

希慎的大埔項目即將於 2022 年第二季左右開售，令我們深感振奮。這個項目的特色包括上乘設計、優質用料、優美園景、完善設施，單位坐擁吐露港近 360 度的浩瀚海景、背對蒼巒疊翠及靜謐慈山寺的美麗景致，而且更將受惠於香港政府發展及擴充北部都會區的政策。

2022 年展望

全球將繼續受到疫情的重大衝擊。香港現正步入境況維艱的第三年，疲態盡現。在宏觀層面，我們正面對利率上揚、潛在通脹、失業率上升及國家政策變化等，而全球地緣政治局勢則持續緊張。幸而，香港與大灣區其他地區的連繫日益緊密，有潛力在區內發展中擔任重要的角色。

希慎現已具備優越條件，把握各策略增長支柱帶來的機遇，並強化及改進核心物業組合，將利園建設成為適合未來世代生活、工作和發展的一片樂土。

利蘊蓮

主席

香港，2022 年 2 月 24 日

管理層的討論與分析

策略

希慎藉主要位於香港銅鑼灣黃金商業區的投資組合，致力為股東創造價值，並提供穩定而持續的回報。我們繼續以利園為戰略重點，同時尋覓在中國內地及新經濟領域的投資良機，從而助長核心業務的發展。

業務回顧

百萬港元	2021 年	2020 年	變動
營業額	3,608	3,710	-2.7%
- 寫字樓	1,728	1,814	-4.7%
- 商舖	1,620	1,600	+1.3%
- 住宅	260	296	-12.2%
經常性基本溢利	2,330	2,398	-2.8%
基本溢利	2,330	2,398	-2.8%

希慎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 2021 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% 為商舖物業。這些物業均位於銅鑼灣利園區。本集團物業組合中另有約 15% 的樓面面積為住宅物業，主要是位於半山區竹林苑的住宅。

集團營業額及基本溢利分別按年下跌 2.7% 及 2.8%。COVID-19 疫情令寫字樓業務繼續受壓。隨著經濟基本因素及市場情緒的改善，商舖業務開始恢復。住宅業務錄得下跌，主要因為來港外籍人士的需求有限。

本公司董事會宣布派發本年度第二次中期股息每股 117 港仙（2020 年：117 港仙）。股息將以現金派發。

經常性基本溢利、基本溢利及公佈溢利（虧損）對賬如下：

	<u>2021 年</u> 百萬港元	<u>2020 年</u> 百萬港元
公佈溢利（虧損）	1,383	(2,547)
物業之公平值變動	493	4,692
投資物業	720	4,903
減：其他非控股權益之影響	(55)	(223)
應佔聯營公司（除稅）	(172)	12
免息貸款予合營公司之估算利息收入	(13)	(30)
其他收益及虧損	8	(5)
永續資本證券持有者應佔溢利	459	288
經常性基本溢利 / 基本溢利	<u>2,330</u>	<u>2,398</u>

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（佔營業額百分比）來評估成本效益。

主要表現指標	定義	業務表現		
		業務	2021 年	2020 年
營業額增長	本年租金收入與去年對比	寫字樓	-4.7%	-1.0%
		商舖	+1.3%	-12.9%
		住宅	-12.2%	-7.2%
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	94%	95%
		商舖	99%	96%
		住宅	71%	74%
物業支出比率	物業支出佔營業額百分比	不適用	13.8%	13.2%

附註：以上所使用的資料來源或計算方法均與 2020 年一致，並無變動。

寫字樓

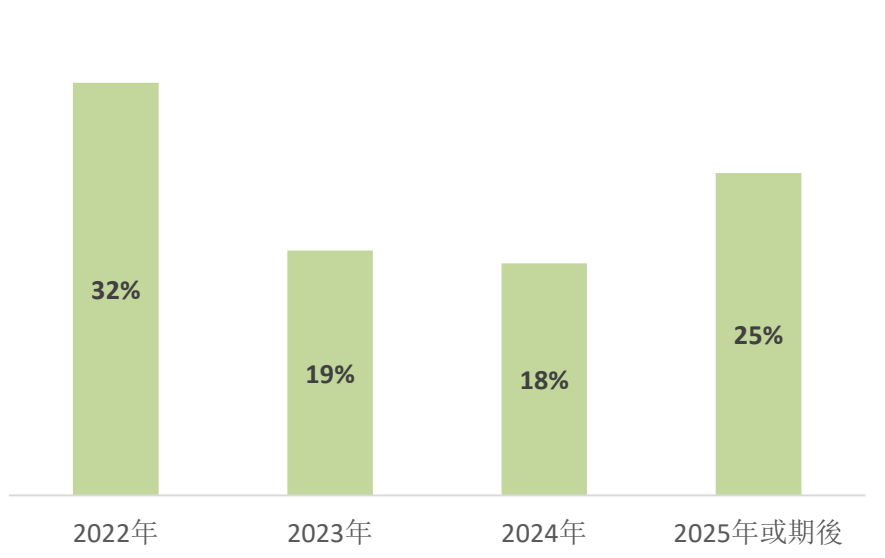
集團寫字樓業務組合的營業額減少 4.7% 至 1,728 百萬港元（2020 年：1,814 百萬港元），其中包括按營業額收取的租金 5 百萬港元（2020 年：7 百萬港元）。

回顧期內，香港寫字樓租賃市場需求下降，租金因而受壓。由於主要租戶相繼縮減業務規模，中環及灣仔 / 銅鑼灣次級市場受最大影響。然而，數間悠久的共享工作間運營商逆勢而動，在銅鑼灣等黃金商業地擇機擴張。

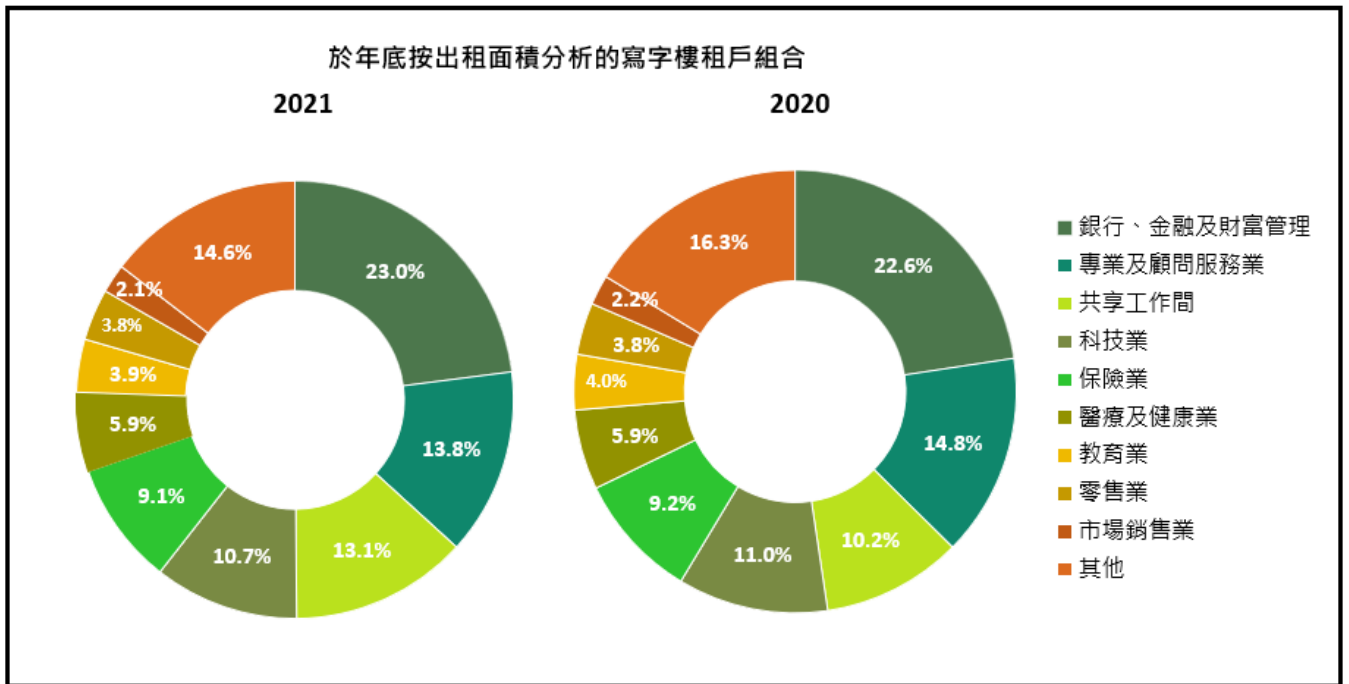
於 2021 年 12 月 31 日，希慎利園組合的續約、租金檢討及新出租物業的平均租金水平下滑至負數水平，但出租率仍穩佔 94%（2020 年：95%）。

希慎寫字樓位置優越，設施完善，商舖配套齊全，是財富管理行業的理想地點之選。滙豐銀行及渣打銀行分別租用希慎廣場及利園一期位於高層的寫字樓樓層。優質地點與寫字樓 / 商舖配套相輔相成，我們預計，希慎的寫字樓將繼續吸引科技企業、共享工作間營運商以及醫療和保健等租戶進駐。

按出租面積分析之寫字樓租約到期概況（於 2021 年 12 月 31 日）



寫字樓租戶組合維持穩定，以租用面積計算，前三類租戶為銀行、金融及財富管理(23.0%)、專業及顧問服務業(13.8%)以及共享工作間(13.1%)，隨後是科技業，佔 10.7%。



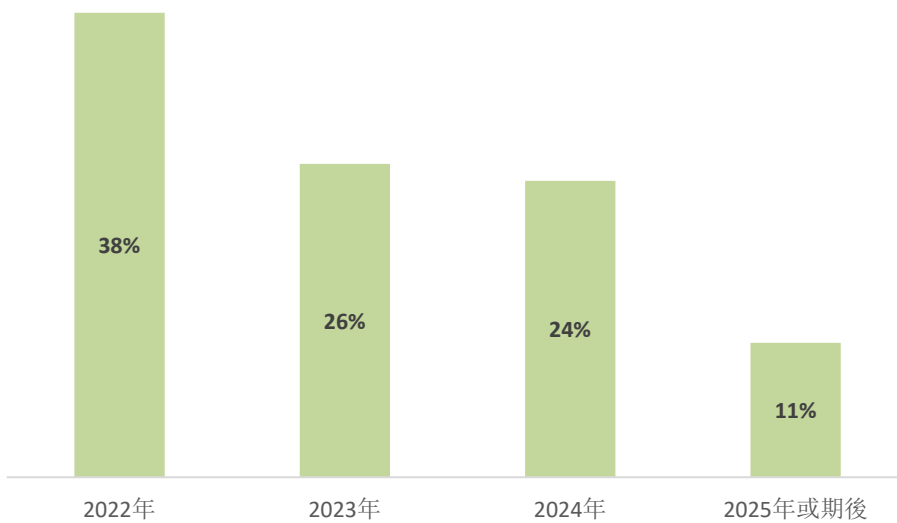
商舖

集團商舖業務組合的營業額增加 1.3%至 1,620 百萬港元（2020 年：1,600 百萬港元），其中包括錄得升幅的 112 百萬港元按營業額收取的租金（2020 年：44 百萬港元）。商舖業務組合於 2021 年 12 月 31 日的出租率為 99%（2020 年：96%）。年內續約、租金檢討及新出租物業的平均租金水平仍然向下。

隨著 COVID-19 疫情較穩，就業市場好轉以及政府消費券計劃的推出，香港零售業銷售額於 2021 年內有整體改善。然而，跨境客流仍基本停滯，遊客消費微乎其微，各零售行業的復甦，有賴來自內地與海外的遊客量上升。

本港經濟向上的積極勢態，亦有提振商舖租戶的銷售額。希慎與本地消費者保持一貫穩固的關係，預計年內租戶銷售表現會優於香港整體零售業水平。於 2021 年，多家餐飲店、奢侈品精品店、生活時尚與服裝店，以及健康和美容產品店加入我們的租戶組合。我們還開設期間限定店，包括一間人氣藝術畫廊。

按出租面積分析之商舖租約到期概況 (於 2021 年 12 月 31 日)



市場推廣活動及常客獎勵計劃

為響應政府全年施行的防疫措施，希慎推出一系列數碼營銷活動，打造全天候購物體驗。此類活動中不乏與奢侈品牌以及國際與本地品牌的合作。我們的「Dine Safe 約章」及「Power Up」推廣活動還提供餐廳租戶和其他知名品牌的電子優惠券與商家電子現金券。

除線上活動外，我們的實體營銷活動亦為利園吸引可觀人流，帶動強勁銷售額。假日促銷期間，我們的兩大聖誕活動吸引了超過 1.3 百萬訪客前來消費。我們推出的購物禮遇廣受歡迎，推動租戶銷售交易按年增長超過 15%，聖誕節季度促銷銷售額亦按年增長超過 30%。

Club Avenue 透過與其他夥伴和品牌合作，繼續吸納尊貴會員。此外，我們亦有舉辦主推時尚、珠寶和美容知名品牌的品牌盛會。有賴現有會員及優質新會員的大力支持，所有級別會員的整體消費錄得按年雙位數百分比增長。

善用商業數碼科技

希慎於 2021 年推出具有全面電子商務功能的一站式數碼平台「hy!」，旨在吸引持份者參與並加強發掘與挽留客戶。隨著計劃於 2022 年初正式推出，希慎社群不久便能享用升級版在線功能，會員可購買更豐富的產品以及透過平台參與社區活動。

希慎數據庫的基礎數據整合也將於 2022 年初完成。該程序將整合多個來源的資訊，包括會員、優惠券使用、電子商務交易、停車場等。

鑒於辦公環境因 COVID-19 疫情等因素而迅速發展變化，希慎亦對後台遠程系統進行升級，進一步提高「居家辦公」安排的效率。

住宅

希慎住宅業務組合的營業額減少 12.2%至 260 百萬港元 (2020 年：296 百萬港元)。於 2021 年 12 月 31 日，出租率為 71% (2020 年：74%)。

住宅業務的續約、租金檢討與新訂立租約的平均租金水平下跌。

由於來港專業外籍人士人數低落，豪宅租賃市場繼續受壓。我們於 2021 年向客戶推出靈活租賃方案，為需要在竹林苑短住的客戶提供更多選擇。我們亦調低中介費，同時推行租戶轉介計劃，以期吸引新租戶。

擴展核心業務及策略支柱

香港的投資物業 — 加路連山道項目

希慎將於毗鄰其現有利園組合的加路連山道地段，發展一座配備社區設施的優質商業建築。作為一項具有重大戰略意義的長期投資，這個與華懋集團合資的項目，將進一步強化利園作為主要商業中心的重要定位。

土地勘測工作已於 2021 年第四季度開始，地基工程預計於 2022 年第三季度啟動，而項目計劃於 2026 年竣工。該新項目將設有一條有蓋行人通道連接利園其他商廈。

上海的投資物業 — 於靜安區的商業項目

年末過後，希慎完成收購位於上海靜安區戰略中心地帶的一座商廈。該新落成樓宇高 24 層，擁有約 50,000 平方米可出租甲級寫字樓及 18,000 平方米商舖空間。希慎現時就商舖位置已開展商場部分的資產增值工程，預計於 2023 年年中完成。

我們寄望透過希慎在滬的長期規劃與發展策略，將利園商業理念與智慧社區的業務模式引入這座中國人口最多的城市，而本項目標誌著我們向該目標穩步邁出重要的一步。

上海的投資物業 — 港匯廣場

這幢希慎擁有約 26%權益的投資物業於 2020 年完成資產增值工程後，業績亮麗，繼續為集團的收入作出貢獻。

住宅物業發展 — 大埔高端住宅項目

希慎的合資住宅發展項目位於大埔翠綠山巒之巔，已準備就緒於 2022 年上半年推出。該低密度項目包括 262 個高私隱度的獨立屋和單位，是希慎不斷追求卓越設計與設施的印證。

隨著香港「北部都會區」的未來發展，項目的地理優勢將越見明顯，與對岸繁華的深圳商務區互相輝映。待竣工後，大埔項目將成為在該地區工作的企業高管及專業人士理想的安居之地。

住宅發展 — 市區重建局土瓜灣住宅項目

2022 年 2 月，希慎認購有關合資公司的 25% 權益，與恒基地產及帝國集團共同發展一個位於土瓜灣庇利街/榮光街的市區重建局住宅項目。

這是一個有巨大發展潛力的優質項目，鄰近發展蓬勃的啟德商住區，距離土瓜灣及宋皇臺港鐵站只有五分鐘步程。希慎將會發揮所長，積極策劃和推動項目商舖部分的設計和營運，當中包括一個商場及購物街。

進軍大灣區共享工作間市場 — 與 IWG 共建合營公司

2021 年 8 月，希慎與 IWG plc 成立合資公司，獨享在香港及大灣區所有 IWG 品牌的經營權。憑藉該項投資，希慎以共享工作間業務進軍大灣區版圖。合營公司營運當前於大灣區的 33 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。

希慎的願景是建設一個快速發展壯大的工作空間生態系統，當中透過 IWG 滿足終端用戶的需求及期望。合營公司亦體現雙方對大灣區經濟增長潛力的信心。

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，於內地營運急症醫院、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。

透過對新風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，充分把握對優質醫療保健服務需求殷切的機遇。

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）。

本集團的營業支出佔營業額的比率為 21.4%（2020 年：20.4%）。

財務支出

財務支出下降至 393 百萬港元，2020 年則為 546 百萬港元，原因是本集團將用於物業發展融資資金的利息支出資本化。為了受惠於市場上充裕的流動資金及低息環境，本集團於 2020 年根據中期票據計劃發行新一批票據，籌集約 70 億港元。2021 年，與該融資活動有關的財務支出為 394 百萬港元（2020 年：313 百萬港元）。年內本集團的實際有效利率為 2.9%，2020 年則為 3.0%。

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 2021 年 12 月 31 日之估值為 95,107 百萬港元，較去年年底的 74,993 百萬港元上升 26.8%。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 720 百萬港元（2020 年：4,903 百萬港元）已於本集團年內的綜合損益表中確認。此虧損主要反映商舖業務面對困境，加上寫字樓業務因環球經濟不明朗而轉弱。

各物業組合於年底的估值如下：

	2021 年	2020 年	變動
	百萬港元	百萬港元	
寫字樓	34,707	34,593	+0.3%
商舖	31,868	31,670	+0.6%
住宅	8,712	8,730	-0.2%
發展中物業	19,820	-	n/m
	95,107	74,993	+26.8%

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增加至 458 百萬港元（2020 年：225 百萬港元），主要由於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 172 百萬港元（2020 年：12 百萬港元公平值虧損）。上海港匯廣場的物業估值均由獨立專業估值師於截至 2020 年及 2021 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及 IWG 共享工作間業務的權益。賬面值上升反映 2021 年 9 月投資 IWG 共享工作間業務。

其他金融投資

年內，本集團透過若干戰略性少數股權投資擴大其地域及業務範圍。其中一項重要舉措為投資新風集團，為本集團在中國大陸快速增長的醫療保健行業提供戰略性投資機會。於 2021 年 12 月 31 日，其他金融投資總額為 1,780 百萬港元（2020 年：789 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 13 百萬港元（2020 年：30 百萬港元），按去年相同基準的利息收入減少至 79 百萬港元（2020 年：242 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。

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。

	2021 年	2020 年
	百萬港元	百萬港元
經營業務所得現金	2,845	2,758
淨投資及預支款項予合營公司		
及其他金融投資	(1,126)	(285)
淨借貸	7,507	6,458
扣除分派及交易成本後		
發行永續資本證券所得款項	(459)	10,314
銀行存款	8,340	(4,843)
利息及稅項	(861)	(980)
支付股息	(1,617)	(1,621)
購回股份代價	(146)	(96)
資本開支	<u>(22,334)</u>	<u>(913)</u>
現金(流出)流入淨額	<u>(7,851)</u>	<u>10,792</u>

n/m: 並無意義

本集團之經營業務所得的現金額為 2,845 百萬港元 (2020 年: 2,758 百萬港元)，較 2020 年增加 87 百萬港元，這反映營運資金管理有所改善。

2021 年，淨投資及預支款項予合營公司及其他金融投資為 1,126 百萬港元 (2020 年: 285 百萬港元)，用於投資 IWG 共享工作間業務、預支予大埔住宅用地發展項目的款項及投資新風集團。

年內淨借貸為 7,507 百萬港元，反映從非控股權益取得預支，發行定息票據和償還銀行貸款淨額。2020 年，年內淨借貸為 6,458 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。2021 年內，支付給永續資本證券持有人的款項為 459 百萬港元。

銀行存款收取的現金為 8,340 百萬港元 (2020 年: 用於銀行存款的現金 4,843 百萬港元)，主要由於年期較短的存款增加。

本集團支付股息 1,497 百萬港元 (2020 年：1,502 百萬港元)，包括 2020 年第二次中期股息每股 117 港仙 (2020 年：117 港仙) 及 2021 年第一次中期股息每股 27 港仙 (2020 年：27 港仙)。

年內，本集團根據資本管理計劃以總代價約 146 百萬港元購回其 5.5 百萬股股份。

資本開支及管理

2021 年 5 月，本集團以 19,778 百萬港元成功投得位於加路連山道的商業用地，以開發優質商業項目。除了這個戰略發展項目，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。本集團一直不斷積極地進行預防性的維修保養工作，包括為投資物業組合訂立之周期性全面維修計劃。

年內，資本開支的總現金支出為 22,334 百萬港元 (2020 年：913 百萬港元)。

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 2021 年 12 月 31 日，本集團的債務總額¹下跌至 18,807 百萬港元 (2020 年：19,204 百萬港元)，主要是由於年內發行 400 百萬港元中期定息票據及提前償還 800 百萬港元銀行貸款。

於 2021 年 12 月 31 日，銀行貸款佔本集團債務總額約 8%，餘下的 92% 從資本市場籌得 (2020 年：11%：89%)。本集團的債務均無任何抵押，並為承諾貸款。

¹ 債務總額是指本集團於 2021 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 2021 年 12 月 31 日綜合財務狀況表披露的未償還債務賬面值為 18,657 百萬港元 (2020 年：18,970 百萬港元)。

下表列有於 2021 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
定期貸款	1,817	1,567	250
已承諾循環貸款	5,300	-	5,300
資本市場發債	17,240	17,240	-
總承諾信貸	24,357	18,807	5,550
非承諾循環貸款	1,580	-	1,580
債務融資總來源	25,937	18,807	7,130

還款期概況

本集團維持結構合理的後續 14 年內之債務到期狀況，以適配集團資產與營運業務的性質。於 2021 年 12 月 31 日，債務組合的平均還款期約為 6.1 年 (2020 年：6.8 年)。本集團約有 531 百萬港元債務於 2022 年到期。

下列為本集團於 2021 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¹計算的負債率於 2021 年年末為 11.7% (2020 年：淨現金)。集團的淨利息償付率於 2021 年下跌至 9.1 倍 (2020 年：9.8 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 2021 年 12 月 31 日，穆迪及惠譽維持本集團的信貸評級分別為 A3 及 A-，反映了本集團強大的財務實力以及審慎的資本管理策略。

¹ 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。

流動資金管理

於 2021 年 12 月 31 日，本集團持有的現金及銀行結存總值約 8,404 百萬港元（2020 年：24,935 百萬港元）。為保留資金流動性和提升利息收益，本集團投資 1,014 百萬港元（2020 年：454 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 2021 年年末，該等信貸額度達 5,550 百萬港元（2020 年：5,450 百萬港元），使本集團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。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 12 月 31 日的定息債務比率（計入利率掉期後）為 75%（2020 年：88%）。實際利率於 2021 年年末為 2.9%，較於去年年末之 3.0% 輕微下跌。

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。

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 2021 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

本集團於 2019 年建立綠色融資框架（「框架」），隨後發行 1,550 百萬港元綠色債券，為榮獲綠建環評（BEAM Plus）及能源與環境設計領先認證（LEED）授予綠色建築證書的利園三期建造成本再融資。為向可能對環境與社會產生積極影響的合資格項目融資，我們於 2021 年 7 月擴展框架範圍，設立可持續融資框架。

於框架下，本集團已完成如下可持續融資交易：

- 於 2019 年發行 1,550 百萬港元綠色債券
- 於 2020 年推出 125 百萬美元可持續發展掛鈎對沖解決方案
- 於 2021 年發行 400 百萬港元可持續發展債券
- 於 2021 年取得 965 百萬港元可持續發展掛鈎貸款

年末可持續融資交易總額達約 3,890 百萬港元，佔本集團債務總額約 21%。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 2021 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審閱。載列於本公告截至 2021 年 12 月 31 日及 2020 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 2020 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 2021 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

載列於業績公告中本集團截至 2021 年 12 月 31 日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註中的數字已經由本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行與本集團於本年度經審核的綜合財務報表進行核對。根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則，德勤·關黃陳方會計師行所進行的工作並不構成保證聘約，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對業績公告發表任何保證。

綜合損益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
營業額	3	3,608	3,710
物業支出		(499)	(490)
毛利		3,109	3,220
投資收入		92	272
其他收益及虧損		(8)	5
行政支出		(274)	(268)
財務支出		(393)	(546)
投資物業之公平值變動		(720)	(4,903)
應佔業績:			
聯營公司		458	225
合營公司		(3)	-
除稅前溢利(虧損)		2,261	(1,995)
稅項	5	(358)	(353)
本年度溢利(虧損)	6	1,903	(2,348)
應佔本年度溢利(虧損)：			
本公司擁有人		1,383	(2,547)
永續資本證券持有者		459	288
其他非控股權益		61	(89)
		1,903	(2,348)
每股盈利(虧損) (以港仙列值)	7		
基本		133	(244)
攤薄		133	(244)

綜合全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	<u>2021年</u> 百萬港元	<u>2020年</u> 百萬港元
本年度溢利(虧損)	<u>1,903</u>	<u>(2,348)</u>
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	(18)	(1)
計入其他全面收益股本投資之公平值變動	<u>314</u>	<u>5</u>
	<u>296</u>	<u>4</u>
於其後可以重新分類至損益賬之項目：		
淨調整至對沖儲備	(20)	(122)
應佔聯營公司之匯兌儲備	<u>167</u>	<u>341</u>
	<u>147</u>	<u>219</u>
本年度除稅後之其他全面收益	<u>443</u>	<u>223</u>
本年度全面收益(支出)總額	<u><u>2,346</u></u>	<u><u>(2,125)</u></u>
應佔全面收益(支出)總額：		
本公司擁有人	1,826	(2,324)
永續資本證券持有者	459	288
其他非控股權益	<u>61</u>	<u>(89)</u>
	<u><u>2,346</u></u>	<u><u>(2,125)</u></u>

綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		95,107	74,993
物業、機器及設備		472	834
聯營公司投資		5,995	5,577
貸款予聯營公司		10	11
合營公司投資		475	125
貸款予合營公司		1,256	1,153
其他金融投資		1,780	789
債務證券		843	454
遞延稅項資產		90	55
其他金融資產		9	1
其他應收款項	9	1,835	361
		<u>107,872</u>	<u>84,353</u>
流動資產			
應收及其他應收款項	9	887	467
債務證券		171	-
稅款收回		39	-
定期存款		1,866	10,546
現金及現金等值		6,538	14,389
		<u>9,501</u>	<u>25,402</u>
流動負債			
應付賬款及應付費用	10	820	931
租戶按金		372	377
應付非控股權益款項		214	217
借貸		531	-
應付稅款		-	27
		<u>1,937</u>	<u>1,552</u>
流動資產淨額		<u>7,564</u>	<u>23,850</u>
總資產減流動負債		<u>115,436</u>	<u>108,203</u>
非流動負債			
應付非控股權益款項		7,639	-
借貸		18,126	18,970
其他金融負債		149	183
租戶按金		546	597
遞延稅項負債		1,091	1,004
		<u>27,551</u>	<u>20,754</u>
資產淨額		<u>87,885</u>	<u>87,449</u>
資本及儲備			
股本		7,723	7,722
儲備		66,147	65,958
本公司擁有人應佔權益		<u>73,870</u>	<u>73,680</u>
永續資本證券		10,657	10,657
其他非控股權益		3,358	3,112
權益總額		<u>87,885</u>	<u>87,449</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 2021 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，而營業額及業績主要來自位於香港的投資物業。

於年內確認有關來自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：

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。

	<u>商舖</u>	<u>寫字樓</u>	<u>住宅</u>	<u>物業發展</u>	<u>綜合</u>
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
截至 2021 年 12 月 31 日止年度					
營業額					
租賃投資物業收入	1,447	1,519	233	-	3,199
提供物業管理服務收入	173	209	27	-	409
分部收入	1,620	1,728	260	-	3,608
物業支出	(265)	(178)	(56)	-	(499)
分部溢利	1,355	1,550	204	-	3,109
投資收入					92
其他收益及虧損					(8)
行政支出					(274)
財務支出					(393)
投資物業之公平值變動					(720)
應佔業績:					
聯營公司					458
合營公司					(3)
除稅前溢利					2,261

	<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 2020 年 12 月 31 日止年度					
營業額					
租賃投資物業收入	1,431	1,598	266	-	3,295
提供物業管理服務收入	169	216	30	-	415
分部收入	1,600	1,814	296	-	3,710
物業支出	(247)	(187)	(56)	-	(490)
分部溢利	1,353	1,627	240	-	3,220
投資收入					272
其他收益及虧損					5
行政支出					(268)
財務支出					(546)
投資物業之公平值變動					(4,903)
應佔聯營公司之業績					225
除稅前虧損					(1,995)

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，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。

	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 12 月 31 日					
分部資產	31,921	34,715	8,715	21,199	96,550
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>
於 2020 年 12 月 31 日					
分部資產	31,727	34,602	8,731	1,278	76,338
貸款予聯營公司及投資					5,588
其他金融投資					789
其他資產					27,040
綜合資產					<u>109,755</u>

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。

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 7,522 百萬港元 (2020 年：5,585 百萬港元) 位於中國大陸外，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 2021 年 12 月 31 日止年度					
非流動資產之增加	320	102	8	20,020	20,450
截至 2020 年 12 月 31 日止年度					
非流動資產之增加	730	66	46	-	842

5. 稅項

	<u>2021 年</u> 百萬港元	<u>2020 年</u> 百萬港元
本年度稅項		
香港利得稅		
- 本年度	306	329
- 以往年度撥備不足	3	-
遞延稅項	49	24
	358	353

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. 本年度溢利(虧損)

	<u>2021 年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2020 年</u> <u>百萬港元</u>
本年度溢利(虧損)已扣除 (計入)：		
核數師酬金	<u>3</u>	<u>3</u>
物業、機器及設備之折舊	<u>29</u>	<u>24</u>
包括 118 百萬港元 (2020 年：51 百萬港元)		
按租戶營業額計算租金之投資物業租金總收入	(3,199)	(3,295)
減：		
- 出租投資物業之直接經營成本	<u>167</u>	<u>166</u>
	<u>(3,032)</u>	<u>(3,129)</u>
員工成本(包括董事酬金)	<u>274</u>	<u>282</u>
應佔聯營公司稅項 (已包括在應佔聯營公司之業績)	<u>180</u>	<u>92</u>

7. 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>	
	<u>2021 年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2020 年</u> <u>百萬港元</u>
計算每股基本及攤薄後盈利(虧損)之盈利(虧損)：		
本公司擁有人應佔本年度溢利(虧損)	<u>1,383</u>	<u>(2,547)</u>

	<u>股份數目</u>	
	<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	1,038,238,085	1,041,797,236
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	95,159	-
計算每股攤薄後盈利(虧損)之普通股加權平均數	1,038,333,244	1,041,797,236

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若干(2020: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>2021 年</u> <i>百萬港元</i>	<u>2020 年</u> <i>百萬港元</i>
已派 2021 年第一次中期股息 - 每股 27 港仙	281	-
已派 2020 年第一次中期股息 - 每股 27 港仙	-	281
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
	1,497	1,502

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	<u>2021 年</u> <i>百萬港元</i>	<u>2020 年</u> <i>百萬港元</i>
第二次中期股息 (代替末期股息) - 每股 117 港仙 (2020 年：每股 117 港仙)	1,210	1,216

由於第二次中期股息於報告期末後宣派，因此並未於 2021 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>2021 年</u> 百萬港元	<u>2020 年</u> 百萬港元
應收賬款	64	67
應收利息	111	109
有關投資物業的預付款項	132	149
購買子公司按金	1,520	-
其他應收款項及預付款項	895	503
總額	<u>2,722</u>	<u>828</u>
作分析報告用途:		
流動資產	887	467
非流動資產	1,835	361
	<u>2,722</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。

	<u>2021 年</u> 百萬港元	<u>2020 年</u> 百萬港元
少於 30 日	28	34
31-90 日	30	23
90 日以上	6	10
	<u>64</u>	<u>67</u>

10. 應付賬款及應付費用

	<u>2021年</u> 百萬港元	<u>2020年</u> 百萬港元
應付賬款	193	277
應付利息	155	161
其他應付款項	472	493
	<u>820</u>	<u>931</u>

於報告期末，本集團應付賬款的賬面值為 143 百萬港元（2020 年：160 百萬港元），其賬齡均少於 90 天。

11. 報告期後事項

於 2022 年 1 月 4 日，本公司間接全資附屬公司希慎(上海)有限公司通過資產併購完成對 Scorecity Investments Limited（即位於中國上海市新閘路 668 號和 688 號商業綜合項目的間接持有人）的收購（「收購」）。收購完成後，Scorecity Investments Limited 成為本公司的間接全資附屬公司。

於 2022 年 1 月 25 日，本公司持有 60% 股權的附屬公司博威控股（香港）有限公司與多家銀行簽訂貸款協議，貸款總額為 12,951 百萬港元。貸款所得款項預期用於重新融資關於本集團發展中投資物業高達 40% 的已付土地溢價及高達 80% 的建築成本及相關專業費。

於 2022 年 2 月 7 日，本公司間接全資附屬公司 Lucida Enterprises Limited 訂立股東協議，認購永利星發展有限公司（「永利星」）25% 的經擴大已發行股本。永利星於 2021 年 10 月贏得九龍內地段第 11279 號土地發展投標。本次交易完成後，本集團將採用權益會計法於本集團未來合併財務報表中計入永利星。

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。

本公司於回顧年度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。

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16份報告。

我們的「2021年可持續發展報告」列出了集團的企業責任和可持續發展績效，將會載於本公司網站 www.hysan.com.hk。本集團在編制可持續發展報告時已應用上市規則附錄27載列之「環境、社會及管治報告指引」中所適用的規定及原則，當中所載資料已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，所有董事已確認於整個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

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%。年內，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。

年內，本公司於聯交所合共購回5,500,000股普通股股份，總代價約為146百萬港元。購回之股份已於年內註銷。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
8月	1,600,000	28.50	27.45	45
9月	1,700,000	27.60	24.20	42
10月	1,500,000	27.30	24.75	40
11月	600,000	27.10	26.25	16
	<u>5,500,000</u>			<u>146</u>

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、挽留及培訓優秀員工，以達致本集團之目標。於2021年12月31日，本集團員工總數為467人（2020年：489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

第二次中期股息將約於2022年3月25日（星期五）派發予於2022年3月11日（星期五）登記於股東名冊上的股東。股份過戶登記處將於2022年3月11日（星期五）暫停辦理股份過戶登記手續。股息除淨日期為2022年3月9日（星期三）。如欲收取第二次中期股息，務請於2022年3月10日（星期四）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。

股份過戶登記處亦將於2022年5月16日（星期一）至2022年5月19日（星期四）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2022年5月13日（星期五）下午4時前將所有股份過戶文件連同有關股票，送達於上述地址之本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司。

股東周年大會

股東周年大會將於2022年5月19日（星期四）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2022年3月底寄發予股東。

承董事會命

主席

利蘊蓮

香港，2022年2月24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**、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)。2021年年報 (包括根據上市規則所提供的資料) 將約於2022年3月底寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。