

希慎興業有限公司

2023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
- 48 企業管治
- 64 股東資料
- 65 公司資料

摘要

- 儘管外圍環境充滿挑戰，香港經濟於2023年上半年有所改善，本地生產總值恢復增長，失業率亦進一步下降至2.9%
- 希慎零售銷售的復甦優於香港整體零售銷售市場。我們優化核心物業組合的策略舉措取得良好進展。然而，商舖物業因優化工程而局部關閉，以及寫字樓和住宅業務持續受壓，影響了集團的營運業績
- 營業額及經常性基本溢利分別按年下跌9.3%及12.2%
- 寫字樓及商舖業務組合出租率分別為89%及98%
- 集團維持第一次中期股息為每股27港仙

業績

| | | 截至6月30日止6個月 | | | |
|-----------|------|-------------|-------------------------|------------------|--------|
| | | 附註 | 2023年 | 2022年 | 變動 |
| 營業額 | 百萬港元 | 1 | 1,611 | 1,777 | -9.3% |
| 經常性基本溢利 | 百萬港元 | 2 | 1,026 | 1,169 | -12.2% |
| 基本溢利 | 百萬港元 | 3 | 1,026 | 1,235 | -16.9% |
| 公佈溢利 | 百萬港元 | 4 | 190 | 71 | n/m |
| 每股基本盈利 | 港仙 | | 19 | 7 | n/m |
| 每股第一次中期股息 | 港仙 | | 27 | 27 | ±0% |
| | | | 於2023年 6月30日 | 於2022年 12月31日 | |
| 股東權益 | 百萬港元 | 5 | 68,729 | 70,200 | -2.1% |
| 每股資產淨值 | 港元 | 6 | 66.9 | 68.4 | -2.2% |

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

2023年上半年，地緣政局持續緊張、全球貿易額下跌以及貨幣和財政政策緊縮等因素導致全球經濟形勢持續不明朗。市場對國際銀行系統穩定性、核心通脹居高不下、地緣經濟碎片化等問題的憂慮加劇，國際貨幣基金組織將全球經濟增長預測由2022年的3.4%下調至2023年的2.8%，反映該組織對全球經濟復甦的力度有所保留。

儘管外圍環境充滿挑戰，我們喜見香港經濟初現改善。上半年本地生產總值恢復按年增長。勞工市場持續向好，失業率進一步降至2.9%。訪港旅遊業復甦，上半年訪港旅客人次達1,300萬，唯復甦程度僅達到2019年疫前水平的37%。

業務回顧

隨著冠狀病毒疫情危機緩和，Club Avenue忠實會員對我們的支持亦穩步恢復至疫前水平。此外，Lee Gardens Club會員的人數及消費力亦見顯著增長。Lee Gardens Club會員計劃著眼於吸納廣大消費者，令我們能充分而深入的了解利園區內的消費者需求和喜好，同時為Club Avenue提供一個吸收新會員的渠道。Lee Gardens Club所發揮的雙重作用，加上Club Avenue新會員的增加，為租戶銷售帶來強勁增長。隨著旅客人數及其消費力恢復至疫前水平，這將為集團業務的復甦注入更多動力。希慎零售銷售的復甦優於香港整體市場，使集團按營業額收取的租金按年增長67%。截至6月底，集團商舖業務組合的出租率為98%。2023年上半年，集團大部分的續約、租金檢討及新出租物業的租金水平均錄得升幅。

相比之下，香港寫字樓市場尚未見顯著改善。寫字樓租務查詢於跨境活動復常後雖然有所增加，但由於全球經濟環境不明朗，企業對租用新寫字樓普遍持審慎態度。今年上半年香港整體寫字樓租賃市場仍錄得負吸納量。然而，利園區憑藉獨特地利，結合零售和辦公物業，並成功營造了一個充滿活力的綜合社區，讓便捷、多元化和受歡迎的零售商舖為我們優質的辦公室社群提供豐富的選擇。這亦為我們的寫字樓租賃業務提供一定程度的保障，讓我們能夠繼續把握金融及財富管理服務和醫療及保健等行業的擴充需求。於6月底，集團的寫字樓組合出租率保持在89%這個相對穩定的水平。

核心業務組合及支柱項目最新動向

為配合利園區內各大國際高端品牌旗艦店擴充的需要，我們於今年2月在利園一期展開策略性的商舖物業組合提升工程，而利園五期則於2022年年末啟動大型翻新工程。除了集團的主要高端品牌租戶擴充，多個頂級國際新銳品牌亦計畫進駐利園區。

期內因工程而局部關閉的商舖範圍約佔11%。在打造新旗艦店期間，租戶在利園區內的臨時地點開設了全新概念店，並成功得到我們忠實會員的大力支持。當工程竣工後，這些高端品牌將展示嶄新的旗艦店設計及概念，使希慎道成為國際高端品牌旗艦店在香港的主要集中地。

今年上半年，希慎廣場的轉型計劃取得良好進展。位於第四層的室內滑板公園Urban Park的揭幕標誌了希慎廣場成功轉型的開端，第四、五層的商舖亦重新開業。包括第三、六及七層的整個中層地帶，亦已重新塑造為一個活力澎湃，匯聚潮流和青年喜愛品牌的熱點。這些品牌與希慎廣場引領潮流的經營理念互相呼應，發揮強大的群聚效應，不但繼續提升希慎廣場的獨特吸引力，更為利園區物業組合注入一股清新動力。以大都會列車站為設計主題的地下及地庫樓層(B1及B2層)將於今年稍後重新開業，帶來更多元化的嶄新餐飲及購物體驗。

為紓緩提升工程的影響，集團因應顧客的不同喜好及需要，舉辦了一系列節慶、宣傳及主題活動，特別是#UrbanPark開幕、兒童嘉年華及Leeisure活動。在優化工程竣工後，利園區將成為本港市民及旅客的首選，帶來更強消費動力，為希慎開拓更好及可持續的中長期增長前景。

加路連山道項目是利園區總體規劃的重要一環，工程正如期進行，並計劃於2026年末開業。該項目標誌著集團長遠發展計劃的一個重要里程碑，落成後將進一步鞏固利園區作為香港最獨特熱點的地位。我們十分期待能向各位展現該項目典雅的建築設計及最高的可持續發展規格。

希慎位於大埔的高端住宅項目－林海山城，已於2023年第一季度獲發滿意紙。儘管住宅市場不明朗，但該項目的成交價及單價均創下新紀錄，反映項目的優越質素備受買家賞識。

希慎的社區商業模式

希慎的可持續發展策略乃建基於以共融性、社會福祉、嚴格環境管理標準、積極的經濟影響以及宜居性為宗旨的社區商業模式。作為可持續發展策略的典範，加路連山道項目秉持最高的可持續發展標準，其廣闊的綠化和公共空間並將提升社會福祉及宜居性。希慎對實現淨零碳排放目標的承諾，進一步彰顯我們貫徹執行嚴格環境管理標準的長遠願景。我們推出廣泛的社區計劃，包括贊助體育及藝術活動、培育創新技術等，突顯我們致力帶來正面的社會影響。希慎深信建設未來、投資社區，能確保我們長遠為廣大持份者提供支持並造福社群。

展望

未來數月，香港的經濟復甦將繼續受全球經濟環境不明朗的影響。然而，客運量持續恢復，訪港旅客人數增長及經濟活動進一步恢復，將協助本港重拾競爭力。

2023年標誌了希慎在港紮根一百週年。百週年固然是一個值得慶賀的非凡里程碑，但更重要的是，我們放眼未來，繼續向前奮進。我們深信希慎具備優越條件，緊握大灣區增長為香港所帶來的發展良機。我們擴展及優化核心利園區的策略，為利園區邁進下一世紀注入全新動力和氣象，亦為希慎長遠業務增長奠下重要基石。

主席

利蘊蓮

香港，2023年8月10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 | | |
|---------|--------------|-------|--------|
| | 2023年 | 2022年 | 變動 |
| 營業額 | 1,611 | 1,777 | -9.3% |
| — 寫字樓 | 745 | 805 | -7.5% |
| — 商舖 | 762 | 846 | -9.9% |
| — 住宅 | 104 | 126 | -17.5% |
| 經常性基本溢利 | 1,026 | 1,169 | -12.2% |
| 基本溢利 | 1,026 | 1,235 | -16.9% |

集團營業額及經常性基本溢利分別按年下跌9.3%及12.2%。行業結構性變化繼續為寫字樓及住宅業務帶來壓力。平均約11%的商舖樓面面積因利園區的重大優化工程而關閉，相應的影響已反映在我們商舖營業額之中。

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（2022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 | |
|------------------|---------------|---------------|
| | 2023年 百萬港元 | 2022年 百萬港元 |
| 公佈溢利 | 190 | 71 |
| 物業之公平值變動 | 607 | 958 |
| 投資物業 | 754 | 985 |
| 減：其他非控股權益之影響 | (144) | (14) |
| 應佔聯營公司(除稅) | (3) | (13) |
| 免息貸款予合營公司之估算利息收入 | (24) | (8) |
| 其他收益及虧損 | 32 | (16) |
| 永續資本證券持有者應佔溢利 | 221 | 230 |
| 基本溢利 | 1,026 | 1,235 |
| 一次性匯兌收益 | - | (66) |
| 經常性基本溢利 | 1,026 | 1,169 |

業務回顧

寫字樓

於2023年首六個月，集團寫字樓業務組合的營業額下跌7.5%至745百萬港元（2022年：805百萬港元），其中包括按營業額收取的租金2百萬港元（2022年：5百萬港元）。

隨著冠狀病毒疫情的限制措施放寬及恢復跨境旅遊，香港寫字樓市場的租賃勢頭及租賃需求於第一季轉強。然而，由於全球不明朗的經濟環境，企業對租用新空間普遍態度審慎，導致今年上半年整體寫字樓租賃市場持續錄得負吸納量。多個新項目將於2023年稍後陸續竣工，預計新供應將對本港寫字樓市場構成進一步的下行壓力。

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，於2023年6月30日的出租率維持穩定為89%（2022年12月31日：90%）。

於2023年6月30日，銀行、金融及財富管理業持續成為最大的租戶類別，佔用租戶組合中25.3%（2022年12月31日：25.0%）的出租面積。共享工作間和專業及顧問服務業仍然是第二及第三大租戶類別。香港與內地的交通往來復常後，內地遊客對醫療及健康服務的需求不斷增加，使該行業於期末佔用租戶組合中的面積達7.4%（2022年12月31日：6.4%）。

利園區憑藉獨特地利，結合零售和辦公物業，並成功營造了一個充滿活力的綜合社區，讓便捷、多元化和受歡迎的零售商舖為我們優質的辦公室社群提供豐富的選擇，使我們進一步擴大租戶基礎。

商舖

集團商舖業務組合的營業額減少9.9%至762百萬港元（2022年：846百萬港元）。按營業額收取的租金為87百萬港元（2022年：52百萬港元）。商舖業務組合於2023年6月30日的出租率保持穩健為98%（2022年12月31日：99%）。2023年上半年的續約、租金檢討與新出租物業的租金水平基本維持上升趨勢。

隨著香港與內地及全球各地的旅遊活動恢復正常，我們注意到消費支出呈現良好升勢。希慎零售銷售的復甦優於香港市場整體零售銷售，使我們按營業額收取的租金按年增加67%。

利園一期提升工程已於2月展開，主要工程於2023年稍後分階段完成。希慎廣場的轉型計劃亦於今年上半年取得良好進展，包括位於第四層深受歡迎的室內滑板公園Urban Park的揭幕及第四及第五層的重新開業。隨著第三、六及七層的逐步轉型，整個中間地帶將變成一個活力澎湃匯聚都市潮人及青年喜愛品牌的潮流聖地。這些品牌與希慎廣場引領潮流的經營理念互相呼應，發揮強大的群聚效應，不但繼續提升希慎廣場的獨特吸引力，更為利園區物業組合注入一股清新動力。今年稍後的時間，以大都會火車站為設計主題的地下及地庫樓層(B1及B2層)將重新開業，帶來多姿多彩的嶄新餐飲及購物體驗。

市場推廣活動及常客獎勵計劃

2023年上半年，在旅遊復常及內地和海外遊客重臨之後，零售市場隨著消費者信心和支出的復甦而增長。此外，更多品牌為提升銷量而重啟市場推廣活動，加上政府推行消費券計劃，整體消費力提升。在一系列節慶和宣傳活動及希慎廣場#UrbanPark開幕的帶動下，希慎的零售銷售的復甦表現優於香港整體零售市場。

希慎進一步推出各種主題活動，以迎合顧客不同的喜好及需要。在#UrbanPark開幕活動中，我們邀請獲得多個國際奢侈及滑板品牌贊助的世界頂級滑板高手Lucien Clarke親臨高端聯乘快閃店及開幕派對。此外，我們在30個兒童及家居用品品牌支持下舉辦兒童嘉年華活動，引起對利園二期和三期作為親子聚集地的關注。希慎標誌性的Leisure活動則推出加碼獎賞，吸引顧客使用針對天氣變化的多功能護膚品。

隨著旅遊活動於第一季復常，希慎推出旅客宣傳活動，並看到旅客消費與疫前相比強勁回升。手錶及珠寶是利園區內最受旅客歡迎的店舖類型，而食肆及咖啡廳是旅客最常光顧的場所。

於2023年上半年，我們尊貴會員計劃Club Avenue及Lee Gardens Club會員(包括本港市民及旅客)的支持逐步恢復至疫前的正常水平。忠誠會員的人數及消費力均有增長，帶動銷售上升。

在打造全新旗艦店的期間，主要奢侈品牌租戶於利園區設立一系列臨時概念店，並持續得到忠誠會員的熱捧。除提供各種開幕優惠外，尊貴會員計劃Club Avenue的客戶經理還為會員提供個人化導購服務，會員亦可尊享增值獎勵計劃，包括豐富多彩的尊尚體驗、活動邀請及購物回贈。

住宅

由於全球經濟不明朗及外籍人士需求下降，2023年上半年高端住宅租賃市場依舊充滿挑戰。因此，希慎住宅租賃業務組合的營業額下跌17.5%至104百萬港元（2022年：126百萬港元）。於2023年6月30日，出租率保持為61%（2022年12月31日：61%）。住宅業務的續約、租金檢討與新訂立租約的平均租金水平向下。

擴展核心業務及策略支柱

商業物業發展－加路連山道項目

與華懋集團合資的策略性發展項目－加路連山道項目，主要設計工作已經完成。地基工程正如期進行，而上蓋工程亦目標於2023年第三季開始動工。整個項目正按進度進行，預計於2026年末開業。該項目標誌著集團長遠發展的一個重要里程碑，落成後將進一步鞏固利園區作為香港其中一個最獨特熱點的地位。

加路連山道項目在簡明綜合財務狀況表的「投資物業」中披露。

住宅發展－大埔林海山城及土瓜灣住宅項目

希慎位於大埔的高端住宅項目－林海山城已於2023年第一季獲發滿意紙。該發展項目包含262間花園別墅及公寓，是大埔珍貴地段露輝路近年來首個高端住宅項目。

隨著社會穩步復常，香港高端住宅銷售市場於第一季初步復甦。然而，其後加息潮及全球金融業受壓，令市場情緒降溫。儘管住宅市場充滿不確定性，林海山城的成交價和單價均創下新紀錄，反映項目的優越質素備受買家讚賞。

希慎認購一間合資公司的25%權益以共同發展一個位於九龍土瓜灣庇利街及榮光街交界的市區重建局住宅項目。該優質地塊的發展計劃已於2月獲得批准，將重建為三幢24層高、總樓面面積超過700,000平方呎的項目。希慎將發揮所長，肩負項目商舖部分的設計和營運。

林海山城項目及土瓜灣住宅項目在簡明綜合財務狀況表的「合營公司投資」中披露。

上海的投資物業－上海利園

冠狀病毒疫情限制措施解除後，上海利園隨即於2022年重啟預租活動，首位租戶於2023年第一季開始租賃。該項目商業活動總樓面面積為700,000平方呎，並設有375個停車位。

該投資在簡明綜合財務狀況表中於「投資物業」中披露。

上海的投資物業－港匯廣場

希慎於此項投資物業持有26%權益。即使受上海冠狀病毒疫情措施的影響，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成立合營公司

所有IWG共享工作間品牌於香港及大灣區的據點均由希慎及IWG的合營公司獨家經營。

通過與全球其中一家最大共享工作間平台的合作，我們對未來大灣區共享工作間業務充滿信心。

加上回顧期內於香港禮頓中心、K11 Atelier、新世紀廣場一座及告士打道60號新增的四個中心，合營公司於大灣區現經營36個據點，並計劃於區內持續增長的共享工作間市場進一步擴展IWG的品牌。

該投資在簡明綜合財務狀況表中於「合營公司投資」中披露。

醫療及保健－新風天域集團

新風天域集團為內地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、醫生社群、培訓中心和健康保險服務。新風天域集團於2023年上半年持續高速增長。

透過對新風天域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殷切需求的機遇。

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)。

為應對目前的經濟形勢,本集團採取嚴格的成本控制措施以降低期內營運支出。然而,電費大幅增加及利園區優化工程對營業額的影響導致我們的營運支出佔營業額比率升至25.4%(2022年:22.1%)。撇除利園區優化工程對營業額減少的影響後,按去年同期相同基準的營運支出佔營業額的比率為23.9%。

財務支出

財務支出上升至231百萬港元,2022年上半年則為172百萬港元,上升原因是市場上加息環境。期內的實際利率為3.9%,而2022年同期則為2.4%。

投資物業價值重估

本集團的投資物業組合於2023年6月30日之估值為96,732百萬港元,較2022年12月31日的96,787百萬港元下跌0.1%。

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754百萬港元(2022年:公平值虧損985百萬港元),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為146百萬港元(2022年:147百萬港元)。

本集團於合營公司的投資為大埔住宅項目、土瓜灣住宅項目及IWG共享工作間業務的權益。本集團應佔合營公司溢利減虧損上升至17百萬港元,2022年應佔虧損則為8百萬港元,上升主要由於大埔區林海山城項目的開售。

其他投資

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天域集團，為本集團在內地快速增長的醫療保健行業提供戰略性投資機會。於2023年6月30日，其他金融投資總額為1,934百萬港元（2022年12月31日：2,035百萬港元）。

銀行結存

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24百萬港元（2022年：8百萬港元），按去年同期相同基準的利息收入上升至111百萬港元（2022年：61百萬港元），此乃由於較高的銀行存款利率所致。

資本開支

期內，資本開支的總現金支出減少至624百萬港元（2022年：2,621百萬港元）。資本開支主要來自加路連山道項目建築工程及利園區優化工程。本集團透過持續的資產增值及重建，提升旗下投資物業組合資產價值。

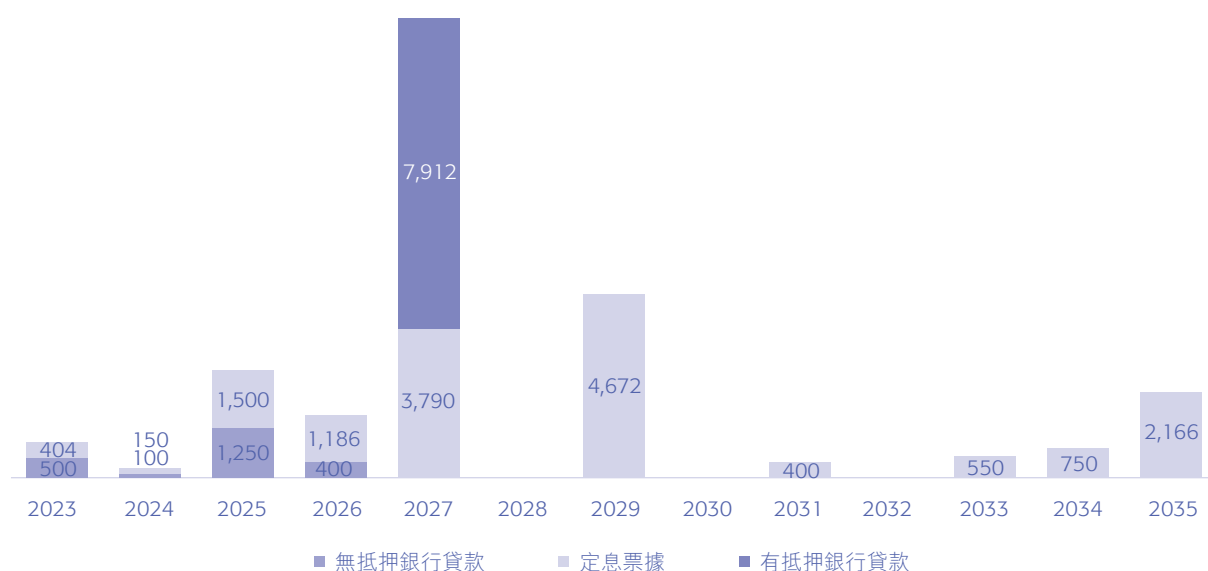
庫務政策

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2023年6月30日，本集團的債務總額¹減少至25,730百萬港元（2022年12月31日：27,487百萬港元），主要是由於2023年上半年的債務償還所致。本集團在未來18個月內只有不到5%的總債務到期，因此沒有重大的再融資壓力。截至2023年6月30日，本集團的平均債務到期期限與2022年12月31日相同，均為4.8年，債務均良好分散於未來12年。

下列為本集團於2023年中期末的債務還款期概況（百萬港元）：



¹ 債務總額是指於2023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2023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25,556百萬港元（2022年12月31日：27,277百萬港元）。

於2023年6月30日，銀行貸款佔本集團債務總額約39%，餘下的61%從資本市場籌得（2022年12月31日：39%：61%）。

下表列有於2023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 ² | 12,951 | 7,912 | 5,039 |
| 無抵押銀行貸款 | 1,750 | 1,750 | — |
| 已承諾循環貸款 | 5,370 | 500 | 4,870 |
| 資本市場發債 | 15,568 | 15,568 | — |
| 總承諾信貸 | 35,639 | 25,730 | 9,909 |
| 非承諾循環貸款 | 2,180 | — | 2,180 |
| 債務融資總來源 | 37,819 | 25,730 | 12,089 |

負債率及淨利息償付率

本集團按淨債務與權益比率³計算的負債率於2023年中期末為25.9%（2022年12月31日：23.4%）。集團的淨利息償付率⁴於2023年中期末下跌至10.3倍（2022年：13.1倍）。

信貸評級

於2023年6月30日，惠譽及穆迪維持本集團的信貸評級分別為A-及Baa1。

流動資金管理

於2023年6月30日，本集團持有的現金及銀行結存總值約4,361百萬港元（2022年12月31日：7,771百萬港元）。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997百萬港元（2022年12月31日：992百萬港元）於屬投資級別的債務證券。

² 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。

³ 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。

⁴ 淨利息償付率定義為扣除資本化利息後折舊前毛利減行政支出後再除以淨利息支出。

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。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2023年中期末，該等信貸額度達4,870百萬港元（2022年12月31日：4,900百萬港元），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2023年中期末，定息債務比率（計入利率掉期後）為61%（2022年12月31日：61%）。實際利率於2023年中期末為3.9%，較於2022年年末之2.8%上升。

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。本集團監控及管理其外幣風險，包括美元及人民幣。如情況適用，通過採用系統性措施降低外幣風險。

本集團大部分的借款以港元計價或進行了匯率對沖，因此其外匯風險受到限制。於2023年期內，本集團發行了兩筆金額為450百萬人民幣的人民幣債券，以對沖集團人民幣資產。

資本管理

本集團於2023年期內並沒有回購任何證券。於2022年期內，本集團已購回約49百萬美元優先永續資本證券，總代價為364百萬港元。

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47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2023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

2023年8月10日

簡明綜合損益表

截至2023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 | |
|---------------------|----|---------------|---------------|
| | | 2023年 百萬港元 | 2022年 百萬港元 |
| 營業額 | 3 | 1,611 | 1,777 |
| 物業支出 | | (264) | (248) |
| 毛利 | | 1,347 | 1,529 |
| 投資收入 | | 138 | 135 |
| 其他收益及虧損 | | (32) | 16 |
| 行政支出 | | (145) | (145) |
| 財務支出 | 5 | (231) | (172) |
| 投資物業之公平值變動 | | (754) | (985) |
| 應佔業績： | | | |
| 聯營公司 | | 146 | 147 |
| 合營公司 | | 17 | (8) |
| 除稅前溢利 | | 486 | 517 |
| 稅項 | 6 | (153) | (182) |
| 期內溢利 | 7 | 333 | 335 |
| 應佔期內溢利(虧損)： | | | |
| 本公司擁有人 | | 190 | 71 |
| 永續資本證券持有者 | | 221 | 230 |
| 其他非控股權益 | | (78) | 34 |
| | | 333 | 335 |
| 每股盈利 (以港仙列值) | | | |
| 基本 | 8 | 19 | 7 |
| 攤薄 | 8 | 19 | 7 |

簡明綜合全面收益表

截至2023年6月30日止6個月(未經審核)

| | 截至6月30日止6個月 | |
|--------------------------|---------------|---------------|
| | 2023年 百萬港元 | 2022年 百萬港元 |
| 期內溢利 | 333 | 335 |
| 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收益(虧損) | 2 | (2) |
| 計入其他全面收益股本投資之公平值變動 | (94) | 21 |
| | (92) | 19 |
| <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 | (164) | (153) |
| 淨調整至對沖儲備 | (65) | 139 |
| 應佔聯營公司之匯兌儲備 | (141) | (270) |
| | (370) | (284) |
| 期內除稅後之其他全面支出 | (462) | (265) |
| 期內全面(支出)收益總額 | (129) | 70 |
| 應佔全面(支出)收益總額： | | |
| 本公司擁有人 | (272) | (194) |
| 永續資本證券持有者 | 221 | 230 |
| 其他非控股權益 | (78) | 34 |
| | (129) | 70 |

簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日(未經審核)

| | 附註 | 於2023年 6月30日 百萬港元 | 於2022年 12月31日 百萬港元 (經審核) |
|-----------------|----|-------------------------|-----------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 10 | 96,732 | 96,787 |
| 物業、機器及設備 | | 608 | 623 |
| 聯營公司投資 | | 5,496 | 5,491 |
| 貸款予聯營公司 | | 8 | 10 |
| 合營公司投資 | | 723 | 473 |
| 貸款予合營公司 | | 3,496 | 3,485 |
| 其他金融投資 | | 1,934 | 2,035 |
| 債務證券 | | 903 | 992 |
| 遞延稅項資產 | | 96 | 96 |
| 其他金融資產 | | 354 | 383 |
| 其他應收款項 | 11 | 632 | 442 |
| | | 110,982 | 110,817 |
| 流動資產 | | | |
| 應收及其他應收款項 | 11 | 425 | 562 |
| 債務證券 | | 94 | — |
| 其他金融資產 | | — | 15 |
| 定期存款 | | 3,695 | 5,211 |
| 現金及現金等值 | | 666 | 2,560 |
| | | 4,880 | 8,348 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及應付費用 | 12 | 931 | 1,026 |
| 租戶按金 | | 321 | 387 |
| 應付非控股權益款項 | 13 | 210 | 214 |
| 借貸 | 14 | 1,054 | 3,244 |
| 應付稅款 | | 79 | 32 |
| | | 2,595 | 4,903 |
| 流動資產淨額 | | 2,285 | 3,445 |
| 總資產減流動負債 | | 113,267 | 114,262 |

簡明綜合財務狀況表續

於2023年6月30日(未經審核)

| | 附註 | 於2023年 6月30日 百萬港元 | 於2022年 12月31日 百萬港元 (經審核) |
|-------------------|----|-------------------------|-----------------------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 應付非控股權益款項 | 13 | 4,728 | 4,635 |
| 借貸 | 14 | 24,502 | 24,033 |
| 其他金融負債 | | 510 | 514 |
| 租戶按金 | | 511 | 498 |
| 遞延稅項負債 | | 1,209 | 1,171 |
| | | 31,460 | 30,851 |
| 資產淨額 | | | |
| | | 81,807 | 83,411 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 7,723 | 7,723 |
| 儲備 | | 61,006 | 62,477 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | | |
| 永續資本證券 | 15 | 10,224 | 10,224 |
| 其他非控股權益 | | 2,854 | 2,987 |
| 權益總額 | | | |
| | | 81,807 | 83,411 |

簡明綜合權益變動表

截至2023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2023年1月1日(經審核) | 7,723 | 36 | 96 |
| 期內溢利(虧損) | - | - | - |
| 附屬公司匯兌差額 | - | - | - |
| 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(支出)收益總額 | - | - | - |
| 確認以股份為基礎及以權益結算之支出 | - | 2 | - |
| 註銷之股息 | - | - | - |
| 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2023年6月30日(未經審核) | 7,723 | 38 | 96 |
| 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 | - | - | - |
| 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 | - | - | - |
| 於2022年6月30日(未經審核) | 7,723 | 32 | 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2023年及2022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(2022年：2百萬港元)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 |
|--------------------|--------------|--------------------|--------------|---------------|---------------|--------------------|---------------------|---------------|
| 278 | (144) | 452 | (338) | 62,097 | 70,200 | 10,224 | 2,987 | 83,411 |
| - | - | - | - | 190 | 190 | 221 | (78) | 333 |
| - | - | - | (164) | - | (164) | - | - | (164) |
| - | (35) | - | - | - | (35) | - | - | (35) |
| - | (30) | - | - | - | (30) | - | - | (30) |
| - | - | 2 | - | - | 2 | - | - | 2 |
| (94) | - | - | - | - | (94) | - | - | (94) |
| - | - | - | (141) | - | (141) | - | - | (141) |
| (94) | (65) | 2 | (305) | 190 | (272) | 221 | (78) | (129) |
| - | - | - | - | - | 2 | - | - | 2 |
| - | - | - | - | 1 | 1 | - | - | 1 |
| - | - | - | - | (1,202) | (1,202) | - | (55) | (1,257) |
| - | - | - | - | - | - | (221) | - | (221) |
| 184 | (209) | 454 | (643) | 61,086 | 68,729 | 10,224 | 2,854 | 81,807 |
| 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) |
| 341 | (22) | 456 | 107 | 63,632 | 72,365 | 10,273 | 3,309 | 85,947 |

簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止6個月(未經審核)

| | 截至6月30日止6個月 | |
|-----------------------|----------------|---------------|
| | 2023年 百萬港元 | 2022年 百萬港元 |
| 經營業務流入現金淨額 | 1,053 | 1,228 |
| 投資活動 | | |
| 有關投資物業所付款項 | (624) | (98) |
| 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 | (9) | (11) |
| 已收利息 | 80 | 21 |
| 債務證券到期時所得款項 | - | 140 |
| 購買債務證券 | - | (147) |
| 存款期超過三個月之定期存款到期時所得款項 | 5,168 | 2,503 |
| 存款期超過三個月之定期存款增加 | (3,652) | (6,675) |
| 有關其他金融投資所付款項 | (25) | (292) |
| 收回聯營公司款項 | 2 | - |
| 投資合營公司 | - | (2) |
| 貸款予合營公司 | (199) | (3,035) |
| 投資活動流入(付出)現金淨額 | 741 | (10,119) |
| 財務活動 | | |
| 繳付財務支出 | (459) | (341) |
| 發行定息票據 | 1,050 | 149 |
| 新增銀行貸款 | 600 | 8,742 |
| 償還定息票據 | (2,326) | (331) |
| 償還銀行貸款 | (1,070) | (80) |
| 購回永續資本證券 | - | (359) |
| 購回股份代價 | - | (125) |
| 償還附屬公司非控股權益 | (4) | (3,164) |
| 繳付股息 | (1,202) | (1,209) |
| 向永續資本證券持有者作出分派 | (221) | (235) |
| 繳付附屬公司非控股權益股息 | (55) | (61) |
| 財務活動(付出)流入現金淨額 | (3,687) | 2,986 |
| 現金及現金等值減少淨額 | (1,893) | (5,905) |
| 於1月1日之現金及現金等值 | 2,560 | 6,538 |
| 換算差額 | (1) | 30 |
| 於6月30日之現金及現金等值 | 666 | 663 |

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止6個月(未經審核)

1. 編製基準

截至2023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2022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2022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2023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2022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2023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17號(包括2020年10月及 保險合約
2022年2月的修訂)

香港會計準則第8號修訂 會計估計的定義

香港會計準則第12號修訂 與單一交易所產生之資產及負債有關之
遞延所得稅

香港會計準則第12號修訂 國際稅務改革—支柱二模型規則

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 |
|-------------------------------|-------------|------------|------------|--------------|--------------|
| 截至2023年6月30日止6個月(未經審核) | | | | | |
| 營業額 | | | | | |
| 租賃投資物業收入 | 645 | 682 | 92 | - | 1,419 |
| 提供物業管理服務收入 | 100 | 80 | 12 | - | 192 |
| 分部收入 | 745 | 762 | 104 | - | 1,611 |
| 物業支出 | (115) | (121) | (28) | - | (264) |
| 分部毛利 | 630 | 641 | 76 | - | 1,347 |
| 應佔之一合營公司業績 | - | - | - | 25 | 25 |
| 分部溢利 | 630 | 641 | 76 | 25 | 1,372 |
| 投資收入 | | | | | 138 |
| 其他收益及虧損 | | | | | (32) |
| 行政支出 | | | | | (145) |
| 財務支出 | | | | | (231) |
| 投資物業之公平值變動 | | | | | (754) |
| 應佔之業績： | | | | | |
| 聯營公司 | | | | | 146 |
| 一合營公司 | | | | | (8) |
| 除稅前溢利 | | | | | 486 |

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 |
|-------------------------------|-------------|------------|------------|--------------|--------------|
| 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 |
| 一合營公司 | | | | | (8) |
| 除稅前溢利 | | | | | <u>517</u> |

以上所有分部的營業額均來自外界客戶。

分部溢利指各分部所賺取的溢利，包括應佔投資大埔住宅項目的合營企業之業績。分部溢利並無分配未明確歸屬於個別可報告分部的項目之業績，包括投資收入、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，以及應佔聯營公司及一合營公司之業績。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。

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 |
|--------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|----------------|
| 於2023年6月30日 | | | | | |
| (未經審核) | | | | | |
| 分部資產 | 36,455 | 31,814 | 8,722 | 23,675 | 100,666 |
| 貸款及投資予聯營公司 | | | | | 5,504 |
| 投資予合營公司 | | | | | 334 |
| 其他金融投資 | | | | | 1,934 |
| 其他資產 | | | | | 7,424 |
| 綜合資產 | | | | | <u>115,862</u> |

於2022年12月31日(經審核)

| | | | | | |
|-------------|--------|--------|-------|--------|----------------|
| 分部資產 | 36,919 | 31,549 | 8,725 | 23,264 | 100,457 |
| 貸款及投資予聯營公司 | | | | | 5,501 |
| 投資予合營公司 | | | | | 334 |
| 其他金融投資 | | | | | 2,035 |
| 其他資產 | | | | | 10,838 |
| 綜合資產 | | | | | <u>119,165</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、定期存款及現金及現金等值。

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內地的投資物業，價值分別為 626百萬港元(2022年12月31日：642百萬港元)和 3,078百萬港元(2022年12月31日：3,370百萬港元)。

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 | |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| | 2023年 百萬港元 | 2022年 百萬港元 |
| 財務支出包括： | | |
| 無抵押銀行貸款之利息 | 216 | 86 |
| 無抵押定息票據之利息 | 278 | 259 |
| 應付非控股權益款項之估算利息 | 22 | 24 |
| 總利息支出 | 516 | 369 |
| 其他財務支出 | 35 | 32 |
| 減：資本化之金額(附註) | (302) | (227) |
| | 249 | 174 |
| 借貸所產生之匯差淨虧損 | 11 | 71 |
| 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 | (30) | (74) |
| 中期票據計劃費用 | 1 | 1 |
| | 231 | 172 |

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3.1% (2022: 2.1%)。

6. 稅項

| | 截至6月30日止6個月 | |
|-------|---------------|---------------|
| | 2023年 百萬港元 | 2022年 百萬港元 |
| 期內稅項 | | |
| 香港利得稅 | | |
| – 本期內 | 115 | 156 |
| 遞延稅項 | 38 | 26 |
| | 153 | 182 |

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 | |
|--|---------------|---------------|
| | 2023年 百萬港元 | 2022年 百萬港元 |
| 期內溢利已扣除(計入)： | | |
| 物業、機器及設備之折舊 | 17 | 16 |
| 包括89百萬港元(2022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 | (1,419) | (1,570) |
| 利息收入(已包括在投資收入) | (111) | (61) |
| 免息貸款予合營公司之估算利息收入(已包括在投資收入) | (24) | (8) |
| 員工成本(包括董事酬金) | 165 | 149 |
| 應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司之業績) | 60 | 67 |

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 | |
| | 2023年 百萬港元 | 2022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 | 190 | 71 |

| | 股份數目 | |
|--------------------|---------------|---------------|
| | 截至6月30日止6個月 | |
| | 2023年 | 2022年 |
| 計算每股基本盈利之普通股加權平均數 | 1,027,008,223 | 1,036,062,547 |
| 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 | 1,027,008,223 | 1,036,062,547 |

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（2022：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 | |
|------------------------|---------------|---------------|
| | 2023年 百萬港元 | 2022年 百萬港元 |
| 已派2022年第二次中期股息－每股117港仙 | 1,202 | — |
| 已派2021年第二次中期股息－每股117港仙 | — | 1,209 |
| | 1,202 | 1,209 |

(b) 於報告期末後宣派之股息：

| | 截至6月30日止6個月 | |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| | 2023年 百萬港元 | 2022年 百萬港元 |
| 宣派第一次中期股息－每股27港仙 (2022年：每股27港仙) | 277 | 278 |

由於2023第一次中期股息於報告期末後宣派，因此並未於2023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2023年1月1日 | 96,787 |
| 添置 | 852 |
| 轉撥自物業、機器及設備淨值 | 8 |
| 於損益賬中確認之公平值變動—未變現 | (754) |
| 匯兌差額 | (161) |
| 於2023年6月30日 | 96,732 |

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2023年6月30日及2022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。

香港及內地已建成之投資物業及發展中物業的估值方式於期內並無改變。

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發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。

於2023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19,790百萬港元（2022年12月31日：19,640百萬港元）。

於內地的投資物業

於2022年12月31日止年度，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。

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2023年 6月30日 百萬港元 | 於2022年 12月31日 百萬港元 |
|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 應收賬款 | 49 | 46 |
| 應收利息 | 148 | 175 |
| 有關投資物業的預付款項 | 442 | 235 |
| 其他應收賬項及預付款項 | 418 | 548 |
| 總額 | 1,057 | 1,004 |
| 作分析報告用途： | | |
| 流動資產 | 425 | 562 |
| 非流動資產 | 632 | 442 |
| | 1,057 | 1,004 |

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2023年 6月30日 百萬港元 | 於2022年 12月31日 百萬港元 |
|--------|-------------------------|--------------------------|
| 少於30日 | 22 | 21 |
| 31-90日 | 14 | 16 |
| 90日以上 | 13 | 9 |
| | 49 | 46 |

12. 應付賬款及應付費用

| | 於2023年 6月30日 百萬港元 | 於2022年 12月31日 百萬港元 |
|--------|-------------------------|--------------------------|
| 應付賬款 | 139 | 295 |
| 應付利息 | 164 | 192 |
| 其他應付賬項 | 628 | 539 |
| | 931 | 1,026 |

於2023年6月30日，本集團應付賬款的賬面值96百萬港元（2022年12月31日：193百萬港元），其賬齡均少於90天。

13. 應付非控股權益款項

| | 於2023年 6月30日 百萬港元 | 於2022年 12月31日 百萬港元 |
|------------|-------------------------|--------------------------|
| 流動負債(附註a) | 210 | 214 |
| 非流動負債(附註b) | 4,728 | 4,635 |
| | 4,938 | 4,849 |

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2023年 6月30日 百萬港元 | 於2022年 12月31日 百萬港元 | 於2023年 6月30日 百萬港元 | 於2022年 12月31日 百萬港元 |
| 有抵押銀行貸款 | — | — | 7,843 | 7,833 |
| 無抵押銀行貸款 | 500 | 499 | 1,742 | 2,208 |
| 無抵押定息票據 | 554 | 2,745 | 14,917 | 13,992 |
| | 1,054 | 3,244 | 24,502 | 24,033 |

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。

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。

於2022年6月30日期內，本集團以359百萬港元的現金代價回購379百萬港元的永續資本證券。

16. 承諾

於2023年6月30日及2022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2023年 6月30日 百萬港元 | 於2022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 | 1,669 | 1,723 |
| (b) 其他承諾： 作為有限合夥人對基金投資的認購 | 29 | 45 |

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5，7及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。期內，貸款予合營公司的利息收入為17百萬港元（2022年：14百萬港元）。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。

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 2023年 百萬港元 | 截至 6月30日 止6個月 2022年 百萬港元 | 於2023年 6月30日 百萬港元 | 於2022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)) | 23 | 27 | 60 | 61 |
| 附屬公司的非控股股東 (附註b(i)及(ii)) | 9 | 13 | 4,878 | 4,788 |
| 合營公司及聯營公司 (附註c) | 33 | 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(捷成漢先生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。
- 於2023年5月16日，捷成漢先生退任公司董事並在其後的12個月內仍為發行人層面上希慎的關連人士。
- (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 | |
|------------------|---------------|---------------|
| | 2023年 百萬港元 | 2022年 百萬港元 |
| 董事袍金、薪金及其他短期員工福利 | 28 | 25 |
| 以股份為基礎之支出 | 2 | 3 |
| 退休福利計劃供款 | — | — |
| | 30 | 28 |

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2022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15,471百萬港元(2022年12月31日:16,737百萬港元)無抵押定息票據的賬面值(包括應付利息),其公平值為13,974百萬港元(2022年12月31日:15,097百萬港元)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。

7,750百萬港元(2022年12月31日:9,968百萬港元)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。

6,224百萬港元(2022年12月31日:5,129百萬港元)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(即由價格引伸)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2023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 |
| 金融資產 | | | | |
| <i>按公平值計入損益賬之金融資產</i> | | | | |
| 貨幣掉期 | - | 1 | - | 1 |
| 基金投資 | - | - | 311 | 311 |
| <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 | - | - | 1,623 | 1,623 |
| <i>按對沖會計法之衍生工具</i> | | | | |
| 貨幣掉期 | - | 329 | - | 329 |
| 利率掉期 | - | 24 | - | 24 |
| 總額 | - | 354 | 1,934 | 2,288 |
| 金融負債 | | | | |
| <i>按對沖會計法之衍生工具</i> | | | | |
| 貨幣掉期 | - | 143 | - | 143 |
| 利率掉期 | - | 367 | - | 367 |
| 總額 | - | 510 | - | 510 |

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12月31日 | | | 總額 百萬港元 |
|-------------------------------|--------------|-------------|--------------|--------------|
| | 級別1 百萬港元 | 級別2 百萬港元 | 級別3 百萬港元 | |
| 金融資產 | | | | |
| 按公平值計入損益賬之金融資產 | | | | |
| 非上市會籍債券 | – | 1 | – | 1 |
| 基金投資 | – | – | 327 | 327 |
| 按公平值計入其他全面收益之 金融資產 | | | | |
| 非上市股本投資 | – | – | 1,708 | 1,708 |
| 按對沖會計法之衍生工具 | | | | |
| 貨幣掉期 | – | 382 | – | 382 |
| 利率掉期 | – | 15 | – | 15 |
| 總額 | – | 398 | 2,035 | 2,433 |
| 金融負債 | | | | |
| 按對沖會計法之衍生工具 | | | | |
| 貨幣掉期 | – | 117 | – | 117 |
| 利率掉期 | – | 397 | – | 397 |
| | – | 514 | – | 514 |

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2023年1月1日 | 327 | 1,708 |
| 新增 | 16 | 9 |
| 計入損益之公平值虧損 | (32) | — |
| 計入其他全面收益之公平值虧損 | — | (94) |
| 於2023年6月30日 | 311 | 1,623 |

於截至2023年6月30日止6個月期內，級別1、2及3之間並無轉移。

有關按公平值計入損益賬之基金投資，期內未變現公平值虧損約32百萬港元，已包含在「其他收益及虧損」中。

(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。

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續

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2023年6月30日止6個月，希慎興業有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」或「希慎」）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。

遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十中載列之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「《標準守則》」），作為本公司董事（「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2023年6月30日止6個月內已遵守《標準守則》之規定。

2023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。截至2023年6月30日止6個月的回顧期（「回顧期」）內，我們一直致力尋找機會繼續提升希慎的企業管治實務：

- **混合式股東周年大會：**本公司的股東周年大會（「股東周年大會」）於2023年5月16日（「2023年股東周年大會」）舉行，為混合式大會，讓本公司的股東（「股東」）能夠於主要會場或透過網上直播系統（「電子會議系統」）出席2023年股東周年大會。透過電子會議系統出席的股東可觀看2023年股東周年大會過程直播、出席會議、於問答互動平台以文字方式或致電提問，以及實時於網上投票。電子會議系統可以拓寬股東周年大會的參加範圍，讓不欲親身出席之股東或無法親身出席的海外股東亦能參與。

2023年上半年摘要續

- **董事會及董事委員會更新：**於2023年股東周年大會上，在本公司董事會（「董事會」）服務逾29年的捷成漢退任非執行董事及本公司可持續發展委員會（「可持續發展委員會」）主席之職務。隨捷成漢退任後，鍾郝儀獲委任為獨立非執行董事，而Young Elaine Carole則獲委任為可持續發展委員會主席。本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）、提名委員會（「提名委員會」）及可持續發展委員會亦有新委任，分別於2023年3月1日及2023年5月16日生效。董事委員會的更新詳情見本報告第65頁。
- **獨立性權重：**繼上述董事會更新，本公司獨立非執行董事的比例由46%提高至54.5%。新的獨立非執行董事的委任不但降低董事的平均任期，其豐富營商經驗及專業背景亦能為董事會增添嶄新的角度，擴闊董事會整體經驗的維度。
- **性別多元化：**繼鍾郝儀上任為獨立非執行董事，董事會的女性董事比例由27%提升至36.4%，已超越我們將女性董事比例增至33%的性別多元化目標。
- **資料保護：**本集團對主要業務及支援單位（包括新建立的上海辦事處）進行了資料私隱的合規審查，確保上述單位符合適用之私隱法例及本公司相關的企業政策和聲明中訂明有關個人資料收集、使用、存取及保管的規定。

董事會及董事委員會

董事會

於2023年6月30日及截至本報告日期，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)

鍾郝儀**

卓百德**

范仁鶴**

潘仲賢**

王靜瑛**

Young Elaine Carole**

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

利蘊蓮、卓百德、利乾和利子厚在2023年股東周年大會中膺選連任並已獲股東通過。

自2023年股東周年大會結束起生效之變更：

- 捷成漢退任非執行董事。
- 鍾郝儀獲委任為獨立非執行董事。

董事會及董事委員會續

董事委員會

於回顧期內及截至本報告日期，董事委員會的組成變更如下：

自2023年3月1日生效：

- 卓百德獲委任為薪酬委員會成員。
- 范仁鶴不再擔任可持續發展委員會成員之職務。
- 利子厚獲委任為可持續發展委員會成員及不再擔任薪酬委員會成員之職務。

自2023年股東周年大會結束起生效：

- 鍾郝儀獲委任為薪酬委員會及提名委員會成員。
- 范仁鶴不再擔任提名委員會成員之職務。
- 潘仲賢不再擔任薪酬委員會成員之職務。
- 捷成漢於退任非執行董事當日不再擔任可持續發展委員會主席之職務。
- Young Elaine Carole獲委任為可持續發展委員會主席。

董事委員會於2023年6月30日及截至本報告日期的組成載於本報告之「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2022年年報第82至89頁之「風險管理與內部監控報告」內。

本公司的審核及風險管理委員會（「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2023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2022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：

利乾退任太古股份有限公司之獨立非執行董事，自該公司於2023年5月11日舉行的股東周年大會結束起生效。

范仁鶴退任中國飛機租賃集團控股有限公司之獨立非執行董事，自該公司於2023年5月16日舉行的股東周年大會結束起生效。

王靜瑛退任電視廣播有限公司之獨立非執行董事，自該公司於2023年5月31日舉行的股東周年大會結束起生效。

鍾郝儀不再擔任香港科技園公司之非執行董事及香港特別行政區政府研究資助局之委員，自2023年6月30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。

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

本集團之薪酬方針是提供一個公平且符合市場水平的薪酬以招攬、挽留及鼓勵優秀的執行董事、高級管理人員及員工。同時，獎勵必須與公司的策略、企業文化和核心價值、表現及股東利益保持一致。

本集團已制定以下有關執行董事、高級管理層及員工薪酬政策之準則：

- 薪酬必須建基於公平並強調表現的獎勵制度，及考慮下述的釐定因素而決定；
- 薪酬委員會根據主要財務及營運表現目標，及與本集團長遠策略、企業文化及核心價值一致的行為能力，作為定量和定性的績效評估之考量，釐定薪酬中每一個部分之金額；
- 薪酬政策及措施之透明度應盡量提高，並在管理層避席下作出定期檢討；
- 透過行政人員購股權計劃，增加購股權承授人個人擁有之股份權益，以將其利益與股東利益掛鉤；
- 在釐定薪酬水平方針時，應確保本公司與聘用相若人才的香港公司(尤其是房地產行業)具有可比性及競爭力，並在適當時尋求獨立專業意見；及
- 應考慮本集團其他員工之薪酬及僱用條件。

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

在審查和確定員工的薪酬時，本公司及薪酬委員會（就執行董事及高級管理人員而言）將考慮以下決定因素：

| 分項 | 釐定因素 |
|-------------|---|
| 固定薪酬 | |
| 基本薪金及津貼 | <ul style="list-style-type: none">市場趨勢：市場整體及房地產業的薪酬加幅相關職位及工作範疇的市場基準公司表現（參考本集團營業額增長、出租率、物業支出比率、基本溢利等）個人表現，行為能力及貢獻^{附註1}（與年度財務及營運目標比較，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） |
| 浮動薪酬 | |
| 表現花紅 | <ul style="list-style-type: none">公司表現（參考本集團營業額增長、出租率、物業支出比率、基本溢利等）個人表現，行為能力及貢獻^{附註1}（與年度財務及營運目標比較，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）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） |
| 購股權 | <ul style="list-style-type: none">公司表現（參考本集團營業額增長、出租率、物業支出比率、基本溢利等）個人表現及潛質、對本公司的長遠貢獻^{附註2}購股權授出水平按固定年薪之既定授出倍數而定 |

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

附註：

1. 員工須進行中期及年度工作績效評核，並訂立財務及營運相關的個人績效目標。員工績效將於年內受持續監測，並且每半年根據已訂立的績效目標進行評核。績效評核將根據所達成的績效目標，以及與本集團長遠策略、企業文化及核心價值一致的行為能力，決定其個人固定及浮動薪酬結果。
2. 為促進業績與長遠持續增長之間的良好平衡，員工的長遠貢獻亦會根據其個人的長遠目標和發展計劃作出審核及評估，以及考慮其與本集團長遠策略、企業文化及核心價值等的一致性。

於2023年2月，薪酬委員會召開會議以考慮利蘊蓮及呂幹威的全年基本薪金，並決議其2023年度固定年薪分別為8,240,000港元及5,600,000港元，及其2022年度與表現掛鉤的花紅分別為14,008,000港元及6,048,000港元（見本公司2022年年報第96至103頁及第151頁）。

根據上市規則第13.51B(1)條所作出之董事資料更新續

非執行董事及獨立非執行董事

非執行董事及獨立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、所投入的關顧程度和時間，以及需要相同人才的公司為類似職位所提供的袍金。

於2023年2月，薪酬委員會決議非執行董事及獨立非執行董事年度袍金維持不變，詳情如下(見本公司2022年年報第96至103頁)：

| | 每年袍金 港元 |
|-------------------|------------|
| 董事會 | |
| 非執行董事及獨立非執行董事 | 280,000 |
| 審核及風險管理委員會 | |
| 主席 | 180,000 |
| 成員 | 108,000 |
| 薪酬委員會 | |
| 主席 | 75,000 |
| 成員 | 45,000 |
| 提名委員會 | |
| 主席 | 50,000 |
| 成員 | 30,000 |
| 可持續發展委員會 | |
| 主席 | 50,000 |
| 成員 | 30,000 |

董事的股份權益

於2023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) |
| 利乾 | 970,000 | — | — | — | 970,000 | 0.094 |
| 利蘊蓮 | 479,000 | — | — | — | 479,000 | 0.046 |

附註：

百分比乃按本公司於2023年6月30日已發行股份總數（即1,027,008,223股普通股）計算。

執行董事按本公司分別於2005年5月10日（「2005計劃」）及／或2015年5月15日（「新計劃」）採納的購股權計劃獲授購股權，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。

除上述者外，於2023年6月30日，各董事概無在本公司或任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》）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。

董事的股份權益續

長期獎勵計劃：購股權計劃

本公司可不時採用行政人員購股權計劃授出購股權。該等計劃之目的為加強個別員工與股東權益之連繫。薪酬委員會獲賦予權力向執行董事授予購股權，另根據上市規則之規定再經所有獨立非執行董事作出有關批授。主席則獲賦予權力向執行董事職級以下之管理人員作出批授。

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，並於2015年5月9日屆滿。所有根據2005計劃已授予但未行使的購股權將繼續有效，並按2005計劃的規定行使。本公司將不再根據2005計劃授出購股權。

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，新計劃之有效期為10年，並將於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，本公司並無根據新計劃授出購股權。根據新計劃可供授予的購股權之上限於回顧期開始和結束時分別為98,048,673及98,325,673。由於2005計劃已於2015年5月9日屆滿，故於回顧期內並無根據2005計劃授出購股權。

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2023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709,000股普通股，約佔本公司已發行股份總數之0.07%；
- (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7,640,067股普通股（當中已完全歸屬的購股權，經行使可購入本公司5,806,051股普通股），約佔本公司已發行股份總數0.74%；及
- (iii) 根據新計劃可發行之股份數目為98,325,673股，約佔本公司已發行股份總數9.57%。

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(合稱為「該等計劃」)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2023年 1月1日 結餘 | 於回顧期內之變動 | | | 於2023年 6月30日 結餘 |
|----------------|-----------|-----------|-----------------------|----------------------|----------|----|----------------|-----------------------|
| | | | | | 授出 | 行使 | 註銷/失效 (附註b) | |
| 2005計劃 | | | | | | | | |
| 執行董事 | | | | | | | | |
| 利蘊蓮 | 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 |
| 其他員工參與者 | | | | | | | | |
| | 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 | – | – | (10,000) | 36,000 |
| | 31.3.2015 | 34.00 | 31.3.2016 – 30.3.2025 | 61,000 | – | – | (13,000) | 48,000 |
| | | | | 1,082,000 | – | – | (373,000) | 709,000 |

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2023年 1月1日 結餘 | 於回顧期內之變動 | | | 於2023年 6月30日 結餘 |
|-------------|-----------|-----------|-----------------------|----------------------|----------|----|----------------|-----------------------|
| | | | | | 授出 | 行使 | 註銷/失效 (附註b) | |
| 新計劃 | | | | | | | | |
| 執行董事 | | | | | | | | |
| 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 | 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 | 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2023年 1月1日 結餘 | 於回顧期內之變動 | | | 於2023年 6月30日 結餘 |
|---------|-----------|-----------|-----------------------|----------------------|----------|----|------------------|-----------------------|
| | | | | | 授出 | 行使 | 註銷/失效 (附註b) | |
| 其他員工參與者 | 31.3.2016 | 33.05 | 31.3.2017 – 30.3.2026 | 106,000 | – | – | (17,000) | 89,000 |
| | 31.3.2017 | 35.33 | 31.3.2018 – 30.3.2027 | 208,667 | – | – | (18,000) | 190,667 |
| | 29.3.2018 | 41.50 | 29.3.2019 – 28.3.2028 | 260,000 | – | – | (32,000) | 228,000 |
| | 29.3.2019 | 42.05 | 29.3.2020 – 28.3.2029 | 393,000 | – | – | (46,000) | 347,000 |
| | 31.3.2020 | 25.20 | 31.3.2021 – 30.3.2030 | 498,000 | – | – | (48,000) | 450,000 |
| | 31.3.2021 | 30.40 | 31.3.2022 – 30.3.2031 | 605,000 | – | – | (40,000) | 565,000 |
| | 31.3.2022 | 23.36 | 31.3.2023 – 30.3.2032 | 860,000 | – | – | (76,000) | 784,000 |
| | | | | <u>7,917,067</u> | – | – | <u>(277,000)</u> | <u>7,640,067</u> |

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週年起平均分為3段時期授予，並於第3週年全部授予。「行使期」將相應地於授出日期的第1週年後開始。

(b) 於回顧期內，根據該等計劃的條款而失效的購股權。

除上述者外，本公司概無其他資料須按上市規則第17.07條規定予以披露。

主要股東及其他人士的股份權益

於2023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 | 42.17 |
| Silchester International Investors LLP | 投資經理 | 83,647,000 | 8.14 |
| 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2023年6月30日已發行之股份總數（即1,027,008,223股普通股）計算。

除上述者外，於2023年6月30日，概無其他人士持有根據《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

於回顧期內，本公司及其附屬公司並無購回、出售或贖回任何本公司的上市證券。

人力資源政策

本集團致力招攬、挽留及培訓積極達致本集團之目標並恪守希慎之企業文化和核心價值的優秀員工。截至2023年6月30日，本集團員工總數為468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可持續增長。

於「2022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

| | |
|----------------------------|---------------|
| 公佈中期業績 | 2023年8月10日 |
| 第一次中期股息除息日期 | 2023年8月23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) | 2023年8月25日 |
| 寄發第一次中期股息單 | (約於)2023年9月5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2023年8月25日(星期五)股東名冊之股東。

股份過戶登記處將於2023年8月25日(星期五)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2023年8月24日(星期四)下午4時前將所有股份過戶文件連同有關股票，送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司(「股份過戶登記處」)。

股息單將約於2023年9月5日(星期二)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」)的中、英文版本已登載於本公司網站 www.hysan.com.hk及聯交所網站www.hkexnews.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報告。選擇以電子方式收取本中期報告之股東如在收取或接收本中期報告時遇上困難，本公司會因應要求立即寄上印刷本，費用全免。

股東可隨時以書面通知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報告或其他公司通訊之語文版本或收取方式。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)

鍾郝儀**

卓百德**

范仁鶴**

潘仲賢**

王靜瑛**

Young Elaine Carole**

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)

鍾郝儀**

卓百德**

提名委員會

利蘊蓮(主席)

鍾郝儀**

卓百德**

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

Young Elaine Carole**(主席)

王靜瑛**

利子厚*

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佈及其他資料，請閱覽本公司網站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交易。

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

