

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 2023 年 6 月 30 日止 6 個月未經審核之中期業績公告

- 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	1,611	1,777	-9.3%
經常性基本溢利	百萬港元	1,026	1,169	-12.2%
基本溢利	百萬港元	1,026	1,235	-16.9%
公佈溢利	百萬港元	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	68,729	70,200	-2.1%
每股資產淨值	港元	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 Leisure 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	2022 年
	百萬港元	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零整體零售市場。

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 Leeisure 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鋪類型，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位置。

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。

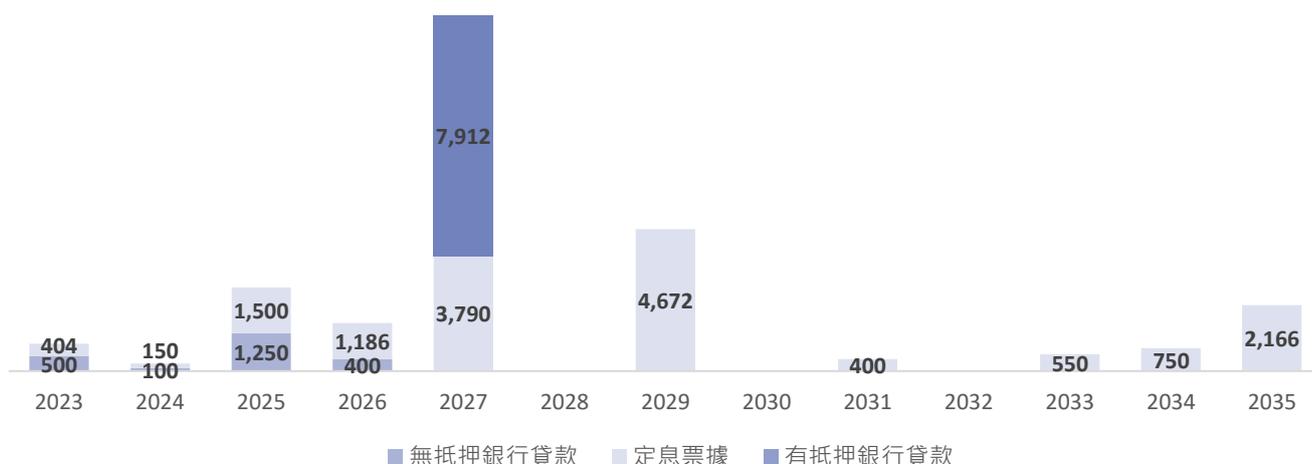
庫務政策

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。

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。

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。

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	4	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		(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)	8		
基本		19	7
攤薄		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	2022年
	百萬港元	百萬港元
期內溢利	333	335
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(虧損)	2	(2)
計入其他全面收益股票投資之公平值變動	(94)	21
	(92)	19
於其後可以重新分類至損益賬之項目：		
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)

	<u>附註</u>	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		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	10	632	442
		<u>110,982</u>	<u>110,817</u>
流動資產			
應收及其他應收款項	10	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
		<u>4,880</u>	<u>8,348</u>
流動負債			
應付賬款及應付費用	11	931	1,026
租戶按金		321	387
應付非控股權益款項		210	214
借貸		1,054	3,244
應付稅款		79	32
		<u>2,595</u>	<u>4,903</u>
流動資產淨額		<u>2,285</u>	<u>3,445</u>
總資產減流動負債		<u>113,267</u>	<u>114,262</u>
非流動負債			
應付非控股權益款項		4,728	4,635
借貸		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
		<u>31,460</u>	<u>30,851</u>
資產淨額		<u>81,807</u>	<u>83,411</u>

簡明綜合財務狀況表 續

於 2023 年 6 月 30 日 (未經審核)

	<u>附註</u>	於 2023 年 <u>6 月 30 日</u> 百萬港元	於 2022 年 <u>12 月 31 日</u> 百萬港元 (經審核)
資本及儲備			
股本		7,723	7,723
儲備		<u>61,006</u>	<u>62,477</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>68,729</u>	70,200
永續資本證券		10,224	10,224
其他非控股權益		<u>2,854</u>	<u>2,987</u>
權益總額		<u><u>81,807</u></u>	<u><u>83,411</u></u>

附註：

1. 獨立審閱

截至 2023 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 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（「上市規則」）附錄 16 的適用披露規定編製。

載列於本業績公告截至 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。

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 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：

應用香港財務報告準則修訂本

於本期內本集團應用了於 2023 年 1 月 1 日或之後開始的年度生效之《對香港財務報告準則中概念框架的引用之修訂》，應用《對香港財務報告準則中概念框架的引用之修訂》對本集團於本會計期間及過往會計期間簡明綜合財務報表並無重大影響。

4. 營業額

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

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

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

5. 分部資料

根據主要營運決策者就集團各部門分配資源及評估表現而定期審閱的內部報告，本集團的營運及可呈報的分部如下：

寫字樓分部 - 出租優質寫字樓及相關設施

商舖分部 - 出租商舖及相關設施予不同零售及消閒業務營運者

住宅分部 - 出租高級住宅物業及相關設施

物業發展分部 - 發展出售及出租物業

分部營業額及業績

以下是本集團按營運及可呈報的分部分析之營業額及業績。

	寫字樓 百萬港元	商舖 百萬港元	住宅 百萬港元	物業發展 百萬港元	綜合 百萬港元
截至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)
分部溢利	630	641	76	-	1,347
應佔一合營公司之業績	-	-	-	25	25
	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
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					517

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。

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
聯營公司投資及貸款					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
聯營公司投資及貸款					5,501
合營公司投資					334
其他金融投資					2,035
其他資產					10,838
綜合資產					<u>119,165</u>

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。

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
	<u>153</u>	<u>182</u>

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

7. 期內溢利

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	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：

	<u>盈利</u>	
	<u>截至 6 月 30 日止 6 個月</u>	
	<u>2023 年</u>	<u>2022 年</u>
	百萬港元	百萬港元
計算每股基本及攤薄後之盈利：		
本公司擁有人應佔期內溢利	190	71
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>股份數目</u>	
	<u>截至 6 月 30 日止 6 個月</u>	
	<u>2023 年</u>	<u>2022 年</u>
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	-	-
	<u> </u>	<u> </u>
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
	<u> </u>	<u> </u>

因購股權之行使價較每股平均市場價格為高，於計算每股攤薄後盈利時並無假設行使本公司所有（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	2022 年
	百萬港元	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
	<u>1,202</u>	<u>1,209</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2023 年	2022 年
	百萬港元	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)	<u>277</u>	<u>278</u>

由於 2023 年第一次中期股息於報告期末後派發，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. 應收及其他應收款項

	於 2023 年	於 2022 年
	6 月 30 日	12 月 31 日
	百萬港元	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	<u>1,057</u>	<u>1,004</u>
作分析報告用途：		
流動資產	425	562
非流動資產	632	442
	<u>1,057</u>	<u>1,004</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 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
	<u>49</u>	<u>46</u>

11. 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
其他應付賬款	628	539
	<u>931</u>	<u>1,026</u>

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

附加資料

企業管治

本公司的董事會及管理層致力奉行高水平之企業管治。董事會所採納之企業管治政策，為本公司於企業管治原則的應用方面提供指引。在遵守相關法定要求外，本公司亦持續按本地及國際的最佳應用標準檢視及提高本公司的企業管治水平。

本公司於回顧期內一直全面遵守上市規則附錄十四《企業管治守則》第二部份所載之守則條文。董事會會因應集團發展的需要，不斷檢視其企業管治措施。有關本公司之企業管治措施詳情載於本公司網站 www.hysan.com.hk。

遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）

本公司已採納上市規則附錄十中載列之標準守則作為本公司關於董事證券交易操守之守則。經本公司具體查詢後，所有董事確認於回顧期內已遵守該標準守則之規定。

購回、出售或贖回本公司上市證券

於回顧期內，本公司及其附屬公司均無購回、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、挽留及培訓致力於達致本集團目標之優秀員工。於 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增長。人力資源方案、培訓及發展詳情載於「2022 年可持續發展報告」內。

暫停辦理股份過戶登記

第一次中期股息將約於 2023 年 9 月 5 日 (星期二) 派發予於 2023 年 8 月 25 日 (星期五) 登記於股東名冊上的股東。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。股息除淨日期為 2023 年 8 月 23 日 (星期三)。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證書，送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓。

承董事會命

主席

利蘊蓮

香港，2023 年 8 月 10 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)、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* 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)。2023 年中期業績報告 (包括根據上市規則所提供的資料) 將約於 2023 年 8 月底寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。