

致財經 / 地產版編輯

日期：2021 年 8 月 11 日
即時發送**希慎興業有限公司**
2021 年中期業績**摘要**

- 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。

希慎興業 2021 年中期業績

業績

希慎興業有限公司（股份代號：00014）今天（2021年8月11日）宣布集團於2021年上半年之營業額為1,834百萬港元，較2020年同期的1,981百萬港元下跌7.4%。

作為集團租賃業務表現主要指標的經常性基本溢利，以及基本溢利，於 2021 年上半年均下跌 12.6%至 1,177 百萬港元（2020 年上半年：1,346 百萬港元）。

希慎 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。

於2021年6月30日，股東權益為73,146百萬港元（2020年12月31日：73,680百萬港元）。

於 2021 年 6 月 30 日，本集團的投資物業組合之估值為 94,627 百萬港元，較 2020 年 12 月 31 日的 74,993 百萬港元增加 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。

股息

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。相關之日期請見下表：

暫停辦理股份過戶登記日期	2021年8月26日（星期四）
股息除淨日期	2021年8月24日（星期二）
最遲呈交過戶文件之時間	2021年8月25日（星期三）下午4時
第一次中期股息記錄日期	2021年8月26日（星期四）
第一次中期股息派發日期	約於2021年9月6日（星期一）

主席利蘊蓮女士的評論

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，以及希慎與租戶的衷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。

-完-

傳媒查詢，請聯絡：

董彥鈞

企業傳訊總經理

希慎興業有限公司

電話：(852) 2895 5777

電郵：mark.tung@hysan.com.hk

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>	
	<u>截至 6 月 30 日止 6 個月</u>	
	<u>2021 年</u>	<u>2020 年</u>
	<u>百萬港元</u>	<u>百萬港元</u>
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>	
	<u>截至 6 月 30 日止 6 個月</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	<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	
	2021 年	2020 年
	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	
	2020 年	2019 年
	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	於 2020 年
	6 月 30 日	12 月 31 日
	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。