



# 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
- 2 主席報告
- 5 管理層的討論與分析
- 13 簡明綜合財務報表的審閱報告
- 14 簡明綜合損益表
- 15 簡明綜合全面收益表
- 16 簡明綜合財務狀況表
- 18 簡明綜合權益變動表
- 20 簡明綜合現金流量表
- 21 簡明綜合財務報表附註
- 42 企業管治
- 56 股東資料
- 57 公司資料

## 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

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

n/m：並無意義

### 附註：

1. **營業額**包括本集團於期內從香港租賃投資物業組合所得的總租金收入及從物業管理服務所得的管理費收入。
2. **經常性基本溢利**，非香港財務報告準則計量，為本集團核心物業投資業務的表現指標，是從基本溢利中扣除非經常性項目。
3. **基本溢利**，非香港財務報告準則計量，是(i)從公佈溢利(虧損)中扣除未變現投資物業之公平值變動及非來自本集團核心物業投資業務的項目；以及(ii)永續資本證券持有者應佔溢利之總和。
4. **公佈溢利(虧損)**是本公司擁有人應佔溢利(虧損)。此乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則，以及香港公司條例編製。
5. **股東權益**是本公司擁有人應佔權益。
6. **每股資產淨值**是股東權益除以於期末／年末時已發行的股份數目。

# 主席報告

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

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

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

## 希慎－積極的2021年

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

儘管COVID-19疫情持續，新經濟行業的租戶需求仍為今年上半年寫字樓業務組合提供了支持。我們能看到的在金融科技、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，使租戶更及早及更有力地把握市場的復甦勢頭。

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

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

## 新合資企業開拓共享工作間業務

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

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

## 展望未來

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

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

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

**利蘊蓮**

主席

香港，2021年8月11日

# 管理層的討論與分析

## 業績回顧

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

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

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

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

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

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

本公司董事會宣布派發本年度第一次中期股息每股27港仙（2020年：27港仙）。股息將以現金派發。

## 業務回顧

### 寫字樓

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

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

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

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

### 商舖

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

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

### 市場推廣活動及常客獎勵計劃

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



## 住宅

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

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

期內，住宅業務的續約、租金檢討及新訂立租約的租金水平整體向下。

## 物業發展－加路連山道用地及大埔高端住宅項目

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

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

## 善用商業數碼科技

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

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

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

## 可持續發展及社區活動

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

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

## 財務回顧

### 營運支出

本集團的營運支出一般分為物業支出(直接成本及前線員工工資和福利)及行政支出(間接成本，大部分為管理層及總部員工的薪酬相關支出)。本集團營運支出佔營業額的比率較去年同期相若，為18.5%(2020年：17.2%)。

### 財務支出

財務支出為275百萬港元，較2020年上半年的234百萬港元有所增加，主要由於本集團開始替潛在的投資機會和其他策略性計劃預備資金，故透過其中期票據計劃自2020年起發行約70億港元的新證券以籌集資金，成功利用市場流動性和低利率環境。於期內相關集資活動的財務支出為197百萬港元(2020年：116百萬港元)。期內的實際利率為2.9%，而2020年同期則為3.1%。

### 投資物業價值重估

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

此估值經由獨立專業估值師萊坊測量師行有限公司按公開市場價值進行重估。撇除用於本集團投資物業的資本開支，投資物業的公平值虧損為545百萬港元(2020年：公平值虧損4,065百萬港元)，已於本集團期內的簡明綜合損益表中確認。此虧損主要反映受環球經濟不明朗因素影響，寫字樓及商舖業務的市場風險增加。

## 聯營及合營公司投資

本集團於聯營公司的投資主要為位於中國上海的上海港匯廣場(為零售、寫字樓及住宅綜合項目)之權益。本集團應佔聯營公司業績上升至212百萬港元(2020年：92百萬港元)，主要由於本集團應佔的重估收益於扣除遞延稅項後為72百萬港元(2020年：重估虧損19百萬港元)。

本集團於合營公司的投資為大埔住宅項目的權益。

## 銀行結存及其他投資

本集團除了將盈餘資金存入信貸評級優異的銀行作定期存款外，亦投資於投資級別之債務證券。

撇除向合營公司提供免息貸款(用於大埔住宅用地發展項目)所確認的估算利息收入7百萬港元(2020年：15百萬港元)，按去年同期相同基準的利息收入下跌至42百萬港元(2020年：137百萬港元)，此乃由於縮短了銀行存款的期限，以靈活應付投資機遇及其他策略措施之資金需求。

本集團亦將投資範圍延伸至其核心地區及業務以外。於2021年6月30日，此等總值965百萬港元(2020年12月31日：789百萬港元)的投資有助本集團擴展至中國內地以及亞洲其他地區，以開拓新的收入及資本來源。

## 資本開支

期內，資本開支的總現金支出上升至20,077百萬港元(2020年：619百萬港元)，主要是因為本集團成功投得加路連山道的商業用地，以及透過選擇性的物業優化及重建，為旗下投資物業組合資產增值。

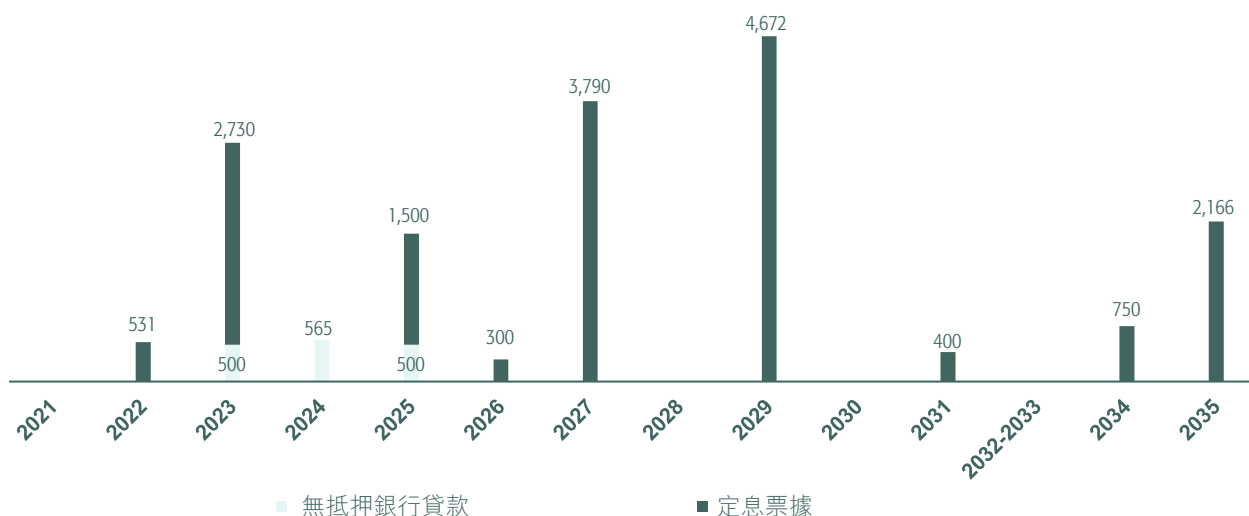
## 庫務政策

### 資本架構管理

為確保穩健的財務狀況，並維持合適的資本架構以配合融資需要和持續增長，本集團一直致力使融資來源多元化、維持還款期組合與整體資金運用的合適配置、維持充裕的流動資金、保持與市場狀況相配合的低借貸息差，以及採取適當的對沖和外匯管理策略。

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

下列為本集團於2021年中期末的債務還款期概況（百萬港元）：



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

<sup>1</sup> 債務總額是指於2021年6月30日按合約規定的本金償付責任。然而，根據本集團的會計政策，債務是採用實際利率法按攤銷成本計算。因此，本集團於2021年6月30日簡明綜合財務狀況表披露的未償還債務賬面值為18,201百萬港元（2020年12月31日：18,970百萬港元）。

## 負債率及淨利息償付率

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

## 信貸評級

於2021年6月30日，穆迪及惠譽維持本集團的信貸評級分別為A3及A-。

## 流動資金管理

於2021年6月30日，本集團持有的現金及銀行結存總值約11,066百萬港元（2020年12月31日：24,935百萬港元）。所有存款均存放於信貸評級優異的銀行，本集團亦定期監察交易方風險。為保留資金流動性和提升利息回報，本集團投資840百萬港元（2020：454百萬港元）於屬投資級別的債務證券。

如需要進一步的流動資金，本集團可提取往來銀行所提供的備用承諾信貸。於2021年中期末，該等信貸額度達5,200百萬港元（2020年12月31日：5,450百萬港元），使本集團實際上可在有需要時獲得額外的流動資金。

## 利率管理

利息支出是本集團其中一項主要的經營成本。因此，本集團密切監察利率風險，並因應市場狀況採取適當的對沖策略。於2021年中期末，定息債務佔集團債務總額略增至91%。實際利率於2021年中期末為2.9%，較於2020年年末之3.0%輕微下跌。

## 外匯管理

本集團致力減低貨幣風險，不會透過外幣投機買賣來管理資產及負債。本集團大部分借貸均以港元為貨幣單位或已對沖為港元，而餘下的借貸主要以美元為貨幣單位，外匯風險有限。

---

<sup>1</sup> 淨債務與股東權益比率定義為借貸減定期存款、現金及現金等值後除以權益總額。

<sup>2</sup> 淨利息償付率定義為折舊前毛利減行政支出後再除以淨利息支出。

# 簡明綜合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

(於香港註冊成立之有限公司)

### 引言

我們已審閱列載於第14頁至第41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2021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

2021年8月11日

# 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	3	1,834	1,981
物業支出		(218)	(219)
毛利		1,616	1,762
投資收入	5	49	152
其他收益及虧損		7	(8)
行政支出		(121)	(121)
財務支出	6	(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	7	(162)	(236)
<b>期內溢利(虧損)</b>	8	<b>781</b>	<b>(2,658)</b>
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)
		<b>781</b>	<b>(2,658)</b>
<b>每股盈利(虧損)(以港仙列值)</b>			
基本	9	<b>50</b>	<b>(252)</b>
攤薄	9	<b>50</b>	<b>(252)</b>



# 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本投資之公平值變動	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)

	附註	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)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	<b>94,627</b>	74,993
物業、機器及設備		<b>782</b>	834
聯營公司投資		<b>5,853</b>	5,577
貸款予聯營公司		<b>11</b>	11
合營公司投資		<b>124</b>	125
貸款予合營公司		<b>1,191</b>	1,153
其他金融投資		<b>965</b>	789
債務證券		<b>700</b>	454
遞延稅項資產		<b>97</b>	55
其他金融資產		<b>1</b>	1
其他應收款項	12	<b>307</b>	361
		<b>104,658</b>	84,353
<b>流動資產</b>			
應收及其他應收款項	12	<b>462</b>	467
債務證券		<b>140</b>	–
定期存款		<b>5,150</b>	10,546
現金及現金等值		<b>5,916</b>	14,389
		<b>11,668</b>	25,402
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應付費用	13	<b>780</b>	931
租戶按金		<b>422</b>	377
應付非控股權益款項	14	<b>217</b>	217
借貸	15	<b>331</b>	–
應付稅款		<b>94</b>	27
		<b>1,844</b>	1,552
<b>流動資產淨額</b>		<b>9,824</b>	23,850
<b>總資產減流動負債</b>		<b>114,482</b>	108,203

# 簡明綜合財務狀況表續

於2021年6月30日(未經審核)

	附註	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)
<b>非流動負債</b>			
應付非控股權益款項	14	<b>7,929</b>	—
借貸	15	<b>17,870</b>	18,970
其他金融負債		<b>231</b>	183
租戶按金		<b>521</b>	597
遞延稅項負債		<b>1,041</b>	1,004
		<b>27,592</b>	20,754
<b>資產淨額</b>			
		<b>86,890</b>	87,449
<b>資本及儲備</b>			
股本		<b>7,723</b>	7,722
儲備		<b>65,423</b>	65,958
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
永續資本證券	16	<b>10,657</b>	10,657
其他非控股權益		<b>3,087</b>	3,112
<b>權益總額</b>			
		<b>86,890</b>	87,449

# 簡明綜合權益變動表

截至2021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2021年1月1日(經審核)	7,722	27	96
期內溢利	-	-	-
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	-	-	-
期內全面收益(支出)總額	-	-	-
根據購股權計劃發行股份	1	-	-
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	-	3	-
購回股份	-	-	-
期內已派之股息(附註10)	-	-	-
向永續資本證券持有者作出分派(附註16)	-	-	-
<b>於2021年6月30日(未經審核)</b>	<b>7,723</b>	<b>30</b>	<b>96</b>
於2020年1月1日(經審核)	7,720	23	96
期內虧損	-	-	-
對沖工具所產生之淨收益	-	-	-
淨虧損重新分類調整至損益賬	-	-	-
自用物業重估之收益(附註a)	-	-	-
因自用物業重估而產生之遞延稅項	-	-	-
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	-	-	-
根據購股權計劃發行股份	2	-	-
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	-	2	-
購回股份	-	-	-
註銷之股息	-	-	-
期內已派之股息(附註10)	-	-	-
發行永續資本證券(附註16)	-	-	-
發行永續資本證券相關的交易成本	-	-	-
於2020年6月30日(未經審核)	7,722	25	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2021年及2020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。重估盈餘三百萬港元(2020年：3百萬港元)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
6	(141)	476	363	65,131	73,680	10,657	3,112	87,449
-	-	-	-	517	517	229	35	781
-	(52)	-	-	-	(52)	-	-	(52)
-	(13)	-	-	-	(13)	-	-	(13)
-	-	3	-	-	3	-	-	3
162	-	-	-	-	162	-	-	162
-	-	-	64	-	64	-	-	64
162	(65)	3	64	517	681	229	35	945
-	-	-	-	-	1	-	-	1
-	-	-	-	-	3	-	-	3
-	-	-	-	(3)	(3)	-	-	(3)
-	-	-	-	(1,216)	(1,216)	-	(60)	(1,276)
-	-	-	-	-	-	(229)	-	(229)
<b>168</b>	<b>(206)</b>	<b>479</b>	<b>427</b>	<b>64,429</b>	<b>73,146</b>	<b>10,657</b>	<b>3,087</b>	<b>86,890</b>
1	(19)	477	22	69,330	77,650	-	3,322	80,972
-	-	-	-	(2,626)	(2,626)	89	(121)	(2,658)
-	79	-	-	-	79	-	-	79
-	27	-	-	-	27	-	-	27
-	-	3	-	-	3	-	-	3
-	-	(1)	-	-	(1)	-	-	(1)
(42)	-	-	-	-	(42)	-	-	(42)
-	-	-	(102)	-	(102)	-	-	(102)
(42)	106	2	(102)	(2,626)	(2,662)	89	(121)	(2,694)
-	-	-	-	-	2	-	-	2
-	-	-	-	-	2	-	-	2
-	-	-	-	(41)	(41)	-	-	(41)
-	-	-	-	1	1	-	-	1
-	-	-	-	(1,221)	(1,221)	-	(61)	(1,282)
-	-	-	-	-	-	6,604	-	6,604
-	-	-	-	(35)	(35)	-	-	(35)
(41)	87	479	(80)	65,408	73,696	6,693	3,140	83,529

# 簡明綜合現金流量表

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
<b>經營業務流入現金淨額</b>	<b>1,283</b>	958
<b>投資活動</b>		
有關投資物業所付款項	(20,077)	(619)
購買物業、機器及設備	(28)	(10)
已收利息	49	216
購買債務證券	(384)	(286)
存款期超過三個月之定期存款到期時所得款項	12,676	5,331
存款期超過三個月之定期存款增加	(7,273)	(13,191)
有關其他金融投資所付款項	(12)	(260)
有關其他金融投資資本退回	-	81
貸款予合營公司	(30)	(18)
<b>投資活動付出現金淨額</b>	<b>(15,079)</b>	(8,756)
<b>財務活動</b>		
繳付財務支出	(281)	(309)
從非控股權益所得款項	7,911	-
發行定息票據	-	6,675
新增銀行貸款	-	350
償還銀行貸款	(800)	(250)
扣除交易成本後發行永續資本證券所得款項	-	6,569
購回股份代價	(3)	(41)
行使購股權所得款項	1	2
繳付股息	(1,216)	(1,221)
向永續資本證券持有者作出分派	(229)	-
繳付附屬公司非控股權益股息	(60)	(61)
<b>財務活動流入現金淨額</b>	<b>5,323</b>	11,714
<b>現金及現金等值(減少)增加淨額</b>	<b>(8,473)</b>	3,916
<b>於1月1日之現金及現金等值</b>	<b>14,389</b>	3,597
<b>於6月30日之現金及現金等值</b>	<b>5,916</b>	7,513

# 簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止6個月(未經審核)

## 1. 編製基準

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。

載列於本簡明綜合財務報表截至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。

## 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：

## 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2021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16號	與新型冠狀病毒相關之租金寬減
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號	利率指標改革 – 第二階段

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：

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
<b>截至2021年6月30日止 6個月(未經審核)</b>					
<b>營業額</b>					
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
<b>分部收入</b>	<b>820</b>	<b>880</b>	<b>134</b>	<b>–</b>	<b>1,834</b>
物業支出	(104)	(85)	(29)	–	(218)
<b>分部溢利</b>	<b>716</b>	<b>795</b>	<b>105</b>	<b>–</b>	<b>1,616</b>
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					<b>943</b>

#### 4. 分部資料續

##### 分部營業額及業績續

	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
<b>截至2020年6月30日止</b>					
<b>6個月(未經審核)</b>					
<b>營業額</b>					
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
<b>分部收入</b>	<b>900</b>	<b>927</b>	<b>154</b>	<b>—</b>	<b>1,981</b>
物業支出	(106)	(87)	(26)	—	(219)
<b>分部溢利</b>	<b>794</b>	<b>840</b>	<b>128</b>	<b>—</b>	<b>1,762</b>
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					<u>(2,422)</u>

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薪酬)、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物業分部表現之用。

#### 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。

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

##### **於2020年12月31日** (經審核)

<b>分部資產</b>	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					<b>109,755</b>

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、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。

物業發展分部中包括一發展中的投資物業，將於發展完成後轉至其他分部。

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。

## 5. 投資收入

以下是投資收入之分析：

	截至6月30日止6個月	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
利息收入	42	137
免息貸款予合營公司之估算利息收入	7	15
	<b>49</b>	<b>152</b>

## 6. 財務支出

	截至6月30日止6個月	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
財務支出包括：		
無抵押銀行貸款之利息	11	24
無抵押定息票據之利息	240	197
總利息支出	251	221
其他財務支出	19	16
	<b>270</b>	<b>237</b>
借貸所產生之匯差淨虧損(收益)	17	(31)
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)虧損	(13)	27
中期票據計劃費用	1	1
	<b>275</b>	<b>234</b>

## 7. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
期內稅項		
香港利得稅		
— 本期內	<b>167</b>	204
遞延稅項	<b>(5)</b>	32
	<b>162</b>	236

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。

## 8. 期內溢利(虧損)

	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)已扣除(計入)：		
物業、機器及設備之折舊	<b>14</b>	11
包括 57百萬港元(2019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	<b>(1,629)</b>	(1,772)
員工成本(包括董事酬金)	<b>132</b>	139
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司之業績)	<b>83</b>	39

## 9. 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：

	盈利(虧損)	
	截至6月30日止6個月	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
計算每股基本及攤薄後之盈利(虧損)：		
本公司擁有人應佔期內溢利(虧損)	<b>517</b>	(2,626)
	股份數目	
	截至6月30日止6個月	
	2021年	2020年
計算每股基本盈利(虧損)之普通股加權平均數	<b>1,039,711,082</b>	1,042,562,017
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(虧損)之普通股加權平均數	<b>1,039,711,082</b>	1,042,562,017

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。

## 10. 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 百萬港元	2020年 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
	<b>1,216</b>	<b>1,221</b>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至6月30日止6個月	
	2021年 百萬港元	2020年 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)	281	281

由於2021第一次中期股息於報告期末後宣派，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。

## 11. 投資物業

	公平值 百萬港元
於2021年1月1日	74,993
添置	20,110
轉撥入物業、機器及設備淨值	69
於損益賬中確認之公平值變動—未變現	(545)
<b>於2021年6月30日</b>	<b>94,627</b>

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。

期內，本集團以19,778百萬港元成功投得位於香港銅鑼灣加路連山道的商業用地，該用地於本集團的簡明綜合財務報表分類為投資物業。

於2021年6月30日及2020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。

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)。估值方式於期內並無改變。

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发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。



## 12. 應收及其他應收款項

	於2021年 6月30日 百萬港元	於2020年 12月31日 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	<b>769</b>	828
作分析報告用途：		
流動資產	462	467
非流動資產	307	361
	<b>769</b>	828

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
	<b>54</b>	67

### 13. 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
其他應付賬項	459	493
	<b>780</b>	<b>931</b>

於2021年6月30日，本集團應付賬款的賬面值98百萬港元（2020年12月31日：160百萬港元），其賬齡均少於90天。

### 14. 應付非控股權益款項

	於2021年 6月30日 百萬港元	於2020年 12月31日 百萬港元
流動負債	217	217
非流動負債(附註)	7,929	—
	<b>8,146</b>	<b>217</b>

附註：應付非控股權益款項為無抵押，計息及用作發展位於香港銅鑼灣加路連山道的商業用地

## 15. 借貸

借貸的賬面值分析如下：

	流動		非流動	
	於2021年 6月30日 百萬港元	於2020年 12月31日 百萬港元	於2021年 6月30日 百萬港元	於2020年 12月31日 百萬港元
無抵押銀行貸款	–	–	1,558	2,353
無抵押定息票據	331	–	16,312	16,617
	<b>331</b>	–	<b>17,870</b>	18,970

## 16. 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。該等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。

## 17. 承諾

於2021年6月30日及2020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2021年 6月30日 百萬港元	於2020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	229	157
(b) 其他承諾： 作為有限合夥人對基金投資的認購	73	85

## 18. 關連人士交易及結餘

### (a) 與關連人士之交易及結餘

期內，本集團與關連人士之交易包括免息貸款予合營公司之估算利息收入（披露於附註5）。於報告期末，本集團有若干與關連人士之結餘，包括貸款予合營公司及貸款予聯營公司，分別於簡明綜合財務狀況表內披露。本集團亦就其合營公司的銀行融資額給予銀行擔保。

## 18. 關連人士交易及結餘續

### (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2021年 6月30日 止6個月 百萬港元	截至2020年 6月30日 止6個月 百萬港元	於2021年 6月30日 百萬港元	於2020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))	<b>21</b>	21	<b>63</b>	63
附屬公司的非控股股東 (附註b(i)及(ii))	<b>3</b>	3	<b>8,083</b>	154

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(捷成洋行有限公司(捷成漢是該公司董事及控股股東)之全資附屬公司)按其持股比例給予本公司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。
- (b) (i) 交易款項之總額指已收恒生銀行有限公司(Imenson Limited(「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及Coastday Limited按其持股比例分別給予Barrowgate及Patchway Holdings Limited(「Patchway」)之股東貸款。Barrowgate的貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。

## 18. 關連人士交易及結餘續

### (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	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
董事袍金、薪金及其他短期員工福利	25	25
以股份為基礎之支出	2	2
退休福利計劃供款	—	—
	<b>27</b>	<b>27</b>

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。

## 19. 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2020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)。

## 19. 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16,643百萬港元(2020年12月31日：16,617百萬港元)無抵押定息票據的賬面值(包括應付利息)，其公平值為17,593百萬港元(2020年12月31日：17,432百萬港元)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。

11,591百萬港元(2020年12月31日：11,476百萬港元)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。

6,002百萬港元(2020年12月31日：5,956百萬港元)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(即由價格引申)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。

## 19. 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2021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
<b>金融資產</b>				
<b>按公平值計入損益賬之 金融資產</b>				
非上市會籍債券	-	1	-	1
基金投資	-	-	306	306
<b>按公平值計入其他全面收益 之金融資產</b>				
上市股票投資	260	-	-	260
非上市股本投資	-	-	399	399
<b>總額</b>	<b>260</b>	<b>1</b>	<b>705</b>	<b>966</b>
<b>金融負債</b>				
<b>按對沖會計法之衍生工具</b>				
貨幣掉期	-	219	-	219
利率掉期	-	12	-	12
<b>總額</b>	<b>-</b>	<b>231</b>	<b>-</b>	<b>231</b>



## 19. 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2020年12月31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
<b>金融資產</b>				
<b>按公平值計入損益賬之</b>				
<b>金融資產</b>				
非上市會籍債券	—	1	—	1
基金投資	—	—	292	292
<b>按公平值計入其他全面收益</b>				
<b>之金融資產</b>				
上市股票投資	200	—	—	200
非上市股本投資	—	—	297	297
<b>總額</b>	<b>200</b>	<b>1</b>	<b>589</b>	<b>790</b>
<b>金融負債</b>				
<b>按對沖會計法之衍生工具</b>				
貨幣掉期	—	183	—	183

## 19. 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2021年1月1日	292	297
新增	12	-
計入損益之公平值收益	2	-
計入其他全面收益之公平值收益	-	102
於2021年6月30日	306	399

於截至2021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，期內未變現公平值收益約2百萬港元，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。

## 19. 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。

#### **(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。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2021年6月30日止6個月，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14所載《企業管治守則》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](http://www.hysan.com.hk/governance)。

## 遵守《標準守則》

本公司已採納上市規則附錄10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，所有董事已確認於截至2021年6月30日止6個月內已遵守該標準守則之規定。

## 2021年上半年摘要

希慎相信強而有力的管治，是達致長遠穩定及可持續表現之策略目標的基礎。於期內：

- 董事會於2021年1月採納稅務管治政策；該政策闡明我們對整個集團的稅務策略及政策的方針。
- 董事會於2021年6月採納風險胃納聲明；該聲明闡明本集團就實現其策略使命及業務目標所制定的風險承受原則。風險胃納計及不同的風險水平，界定本集團應避免的風險情景，不使集團置身其中。
- 審核及風險管理委員會期內舉行了兩次會議，於2021年2月舉行的會議集中討論年度財務報告，而於2021年5月舉行的會議則討論風險管理議題。在2021年5月的會議上，委員會深入探討希慎的網絡安全措施、網絡安全防護方針及新興趨勢。本集團已採納美國國家標準及科技研究所（National Institute of Standards and Technology，簡稱NIST）制訂的管理網絡安全措施架構。本公司亦已檢視COVID-19疫情所造成的威脅及相應加強措施，以避免或減低對網絡安全風險的不利影響，並確保制定適當的防護措施。
- 審核及風險管理委員會審閱並與管理層及外聘核數師討論截至2021年6月30日止6個月未經審核之簡明綜合財務報表。

## 2021年上半年摘要續

- 薪酬委員會審閱及批准執行董事的薪酬組合。薪酬委員會亦審核非執行董事、董事委員會成員及高級管理人員之薪酬(見本公司2020年年報第65至70頁)。
- 可持續發展委員會於2021年2月舉行會議，並於2021年5月匯報進度。委員會檢討現行可持續發展策略，並討論如何實現環境、社會及管治目標、宣揚希慎的文化傳承和利園區的獨特之處、經各種溝通途徑建立環境、社會及管治的品牌形象。

## 董事會及董事委員會

### 董事會

於2021年6月30日，董事會的組成如下：

利蘊蓮(主席)

卓百德\*\*

范仁鶴\*\*

潘仲賢\*\*

王靜瑛\*\*

捷成漢\*(楊子信為其替任董事)

利憲彬\*(利蘊蓮為其替任董事)

利乾\*

利子厚\*

\* 非執行董事

\*\* 獨立非執行董事

### 董事委員會

於2021年6月30日，董事委員會的組成與2020年年報所載相同，同時亦載於本中期業績報告之「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制度之詳情載於本公司2020年年報第54至60頁之「風險管理與內部監控報告」內。

審核及風險管理委員會繼續審核公司的風險管理及內部監控方針，以及內部審計部提交截至2021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**

除下文所載董事主要辦事處的變動外，概無其他自本公司2020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：

利蘊蓮為恒生銀行有限公司獨立非執行董事，於2021年5月27日獲委任為恒生銀行有限公司董事長。

有關董事的詳盡履歷，刊載於本公司網站：[www.hysan.com.hk/about/leadership](http://www.hysan.com.hk/about/leadership)。

### **董事及高級管理人員酬金**

本集團之薪酬政策旨在提供一個公平之市場薪酬，以有利於招攬、保留及鼓勵出色之人才，同時能把集團的薪酬與股東利益掛鉤。

## 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

非執行董事之袍金須每年檢討，檢討依據多項因素，包括董事所需具備的責任、經驗和能力水平、所投入的關顧程度及時間，以及需要相同才能的公司為類似職位所提供的袍金。

於2021年1月，薪酬委員會決議非執行董事年度袍金保持不變，詳情如下（見本公司2020年年報第65至70頁）：

	每年袍金 港元
<b>董事會</b>	
非執行董事	280,000
<b>審核及風險管理委員會</b>	
主席	180,000
成員	108,000
<b>薪酬委員會</b>	
主席	75,000
成員	45,000
<b>提名委員會</b>	
主席	50,000
成員	30,000
<b>可持續發展委員會</b>	
主席	50,000
成員	30,000

## 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

執行董事及高級管理人員之薪酬亦須每年檢討，薪酬分項如下：

分項	釐定因素
固定薪酬 — 基本薪金及津貼	<ul style="list-style-type: none"><li>• 市場趨勢—市場整體及房地產業的薪酬加幅</li><li>• 相關職位及工作範疇的市場基準</li><li>• 公司表現</li><li>• 個人表現及貢獻(與年度財務及經營目標比較，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)</li></ul>
浮動薪酬 — 表現花紅	<ul style="list-style-type: none"><li>• 公司表現</li><li>• 個人表現及貢獻(與年度財務及經營目標比較，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)</li><li>• 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)</li></ul>
浮動薪酬 — 購股權	<ul style="list-style-type: none"><li>• 公司表現</li><li>• 個人表現及潛質、對公司的長遠貢獻</li><li>• 授出水平按固定年薪之既定授出倍數而定</li></ul>

薪酬委員會於2021年1月召開會議以批准利蘊蓮的薪酬，並決議將其2021年固定年薪訂為8,000,000港元及2020年與表現掛鈎的花紅訂為14,000,000港元(見本公司2020年年報第65至70頁及第114至115頁)。短期和長期浮動薪酬繼續佔薪酬總額的一大部分。

根據本公司於2015年5月15日採納的購股權計劃(「新計劃」)，利蘊蓮亦於2021年2月26日獲授予購股權，詳情載於下文「長期獎勵計劃：購股權計劃」內。



## 董事的股份權益

於2021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，本公司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				總數	佔已發行股份 總數百分比 (附註a)
	個人權益	家族權益	法團權益	其他權益		
捷成漢	60,984	—	2,473,316 (附註 b)	—	2,534,300	0.244
利乾	970,000	—	—	—	970,000	0.093
利蘊蓮	444,000	—	—	—	444,000	0.043
利子厚	—	—	—	1,001,228 (附註 c)	1,001,228	0.096

附註：

- (a) 百分比乃按本公司於2021年6月30日已發行之股份總數（即1,039,753,557股普通股）而計算。
- (b) 該等股份由一間公司持有，而捷成漢是該公司股東，有權於該公司股東大會上行使不少於1/3之投票權。
- (c) 利子厚乃一酌情信託的次位受益人，因而就《證券及期貨條例》第XV部而言，被視為於該等本公司股份中擁有權益。

本公司之執行董事按公司於2005年5月10日採納的購股權計劃（「2005計劃」）及新計劃獲授購股權，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。

## 董事的股份權益續

### 持有相聯法團之股份中的合計好倉

以下董事在本公司持有65.36%股權的附屬公司 — Barrowgate Limited (「Barrowgate」) 中擁有以下股份權益：

姓名	持有普通股數目			佔已發行股份 總數百分比
	法團權益	其他權益	總數	
捷成漢	1,000	—	1,000	10 (附註)

附註：

捷成洋行有限公司 (「捷成洋行」) 透過一間全資附屬公司持有Barrowgate的10%已發行股份權益。捷成漢乃捷成洋行之控股股東，因而被視為於Barrowgate之股份中擁有權益。

除上述者外，於2021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，概無其他董事在本公司或任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有權益或淡倉。

### 長期獎勵計劃：購股權計劃

2005計劃於2015年5月9日屆滿，本公司亦於2015年5月15日採納新計劃。兩個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，另要根據上市規則之規定再經所有獨立非執行董事批准有關批授。主席獲賦予權力向執行董事職級以下之管理層作出批授。

#### 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，於2015年5月9日屆滿。所有於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。

#### 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，該計劃之有效期為10年，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。

## 董事的股份權益續

### 長期獎勵計劃：購股權計劃續

#### 期內購股權之變動

於回顧期內，本公司按新計劃授出之購股權，經行使可購入共1,607,000股普通股。2005計劃已於2015年5月9日屆滿，故不會再根據2005計劃進一步授出購股權。

於2021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1,240,667股普通股，約佔本公司已發行股份總數之0.12%；及
- (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6,221,401股普通股（當中購股權已完全歸屬，經行使可購入本公司3,150,313股普通股），約佔本公司已發行股份總數之0.60%。

於回顧期內，根據2005計劃及新計劃已授出、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2021年 1月1日 結餘	期內變動			於2021年 6月30日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效 (附註b)	
<b>2005計劃</b>								
<b>執行董事</b>								
利蘊蓮	14.5.2012	33.50	14.5.2013 – 13.5.2022	87,000	–	–	–	87,000
	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

## 董事的股份權益續

### 長期獎勵計劃：購股權計劃續

#### 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2021年 1月1日 結餘	期內變動			於2021年 6月30日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效 (附註b)	
合資格僱員 (附註c)	31.3.2011	32.00	31.3.2012 – 30.3.2021	32,000	–	–	(32,000)	–
	30.3.2012	31.61	30.3.2013 – 29.3.2022	70,000	–	–	–	70,000
	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	–	–	–	46,000
	31.3.2015	34.00	31.3.2016 – 30.3.2025	62,667	–	–	–	62,667
				1,272,667	–	–	(32,000)	1,240,667

## 董事的股份權益續

### 長期獎勵計劃：購股權計劃續

#### 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2021年 1月1日 結餘	期內變動			於2021年 6月30日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效 (附註b)	
<b>新計劃</b>								
<b>執行董事</b>								
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 (附註e)	26.2.2022 – 25.2.2031	–	664,000	–	–	664,000
<b>合資格僱員 (附註c)</b>								
	31.3.2016	33.05	31.3.2017 – 30.3.2026	125,000	–	–	(11,000)	114,000
	31.3.2017	35.33	31.3.2018 – 30.3.2027	244,667	–	–	(18,000)	226,667
	29.3.2018	41.50	29.3.2019 – 28.3.2028	494,000	–	–	(21,000)	473,000
	29.3.2019	42.05	29.3.2020 – 28.3.2029	758,000	–	–	(34,000)	724,000
	31.3.2020	25.20	31.3.2021 – 30.3.2030	952,000	–	(52,666) (附註d)	(15,000)	884,334
	31.3.2021	30.40 (附註f)	31.3.2022 – 30.3.2031	–	943,000	–	–	943,000
				4,766,067	1,607,000	(52,666)	(99,000)	6,221,401

## 董事的股份權益續

### 長期獎勵計劃：購股權計劃續

#### 期內購股權之變動續

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周年起平均分為3段時期授予，到第3周年全部授予。在此列表中，「行使期」於授出日期的第1周年後開始。
- (b) 該等購股權於回顧期間內因合資格僱員辭任或於購股權可行使期末失效。
- (c) 合資格僱員乃按《僱傭條例》所指屬於「連續性合約」之僱傭合約下工作的僱員。
- (d) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為30.55港元。
- (e) 緊接授出購股權日期前（即2021年2月25日），本公司股份收市價為33.25港元。
- (f) 緊接授出購股權日期前（即2021年3月30日），本公司股份收市價為31.50港元。

除上述者外，本公司於回顧期內並無根據2005計劃和新計劃向任何其他人士授出任何購股權而須按上市規則第17.07條規定予以披露。

## 董事的股份權益續

### 長期獎勵計劃：購股權計劃續

#### 購股權價值

於回顧期內授出購股權價值按3年歸屬期於本集團之損益表內攤銷。

本公司已採用「柏力克－舒爾斯期權定價模式」(「該模式」)計算所授出購股權之公平值。該模式是評估購股權的公平值較為普遍使用的一種模式。計算購股權公平值時使用之變數及假設乃按管理層最佳之評估。購股權的價值會視乎多個主觀假設之變數而計算出不同的估值。任何已採用之變數倘出現變動，可能會對購股權公平值之估計產生重大的影響。

以該模式計算之變數如下：

授出日期	2021年3月31日	2021年2月26日
於授出日期的收市價	30.400港元	33.050港元
行使價	30.400港元	33.050港元
無風險息率(附註a)	0.817%	0.726%
購股權預期有效期(附註b)	5年	5年
預期波幅(附註c)	27.100%	26.899%
預期每年股息(附註d)	1.408港元	1.388港元
每份購股權的估計公平值	4.770港元	5.560港元

附註：

- (a) 無風險息率：為5年期外匯基金票據於授出日期的大約孳息，以配合各購股權預期有效期。
- (b) 購股權預期有效期：由授出日期起計5年，根據管理層計入不可轉讓、行使限制及行為性的考慮因素影響而作出之最佳評估。
- (c) 預期波幅：按購股權授予日期前5年本公司股份收市價的概約波幅計算。
- (d) 預期每年股息：為過往5個財政年度概約平均年度現金股息。

## 主要股東及其他人士的股份權益

於2021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	41.66
Silchester International Investors LLP	投資經理	83,647,000	8.04
First Eagle Investment Management, LLC	投資經理	52,460,214	5.05

附註：

百分比乃按本公司於2021年6月30日已發行之股份總數（即1,039,753,557股普通股）而計算。

除上述者外，於2021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，概無其他人士擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉。



## 購回、出售或贖回本公司上市證券

本公司於股東周年大會獲授權購回本公司普通股，惟不得超過該決議案通過當日已發行股份總數之10%。回顧期內，本公司在其普通股之買賣價相對於其資產淨值出現顯著折讓時，於聯交所購回其普通股，為股東之投資增值。

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

2021年購回 股份之月份	購回普通股 股份數目	每股代價		支付代價總額 百萬港元
		最高價 港元	最低價 港元	
6月	100,000	29.95	29.95	3
	100,000			3

除以上披露外，本公司及其附屬公司於期內均無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 人力資源政策

本集團致力招攬、挽留及培訓優秀人才，以達致本集團之目標。於2021年6月30日，本集團員工總數為467人。

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

# 股東資料

## 財務資料時間表

公布中期業績	2021年8月11日
第一次中期股息除息日期	2021年8月24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)	2021年8月26日
寄發第一次中期股息單	(約於)2021年9月6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2021年8月26日(星期四)股東名冊之股東。

股份過戶登記處將於2021年8月26日(星期四)暫停辦理股份過戶登記手續，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2021年8月25日(星期三)下午4時前將所有股份過戶文件連同有關股票，送達本公司之股份過戶登記處。

股息單將約於2021年9月6日(星期一)寄發予股東。

## 股東服務

有關股份過戶及登記手續之查詢，請聯絡本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司。

卓佳標準有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心54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。

本中期業績報告以中、英文印刷，並登載於本公司網站 [www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.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業績報告。選擇以電子方式收取本中期業績報告之股東如在收取或取覽本中期業績報告時遇上困難，只需提出要求，便可迅即免費獲發一份印刷本。

股東可隨時將書面通知交回本公司或本公司股份過戶登記處，或電郵至 [hysan14-ecom@hk.tricorglobal.com](mailto:hysan14-ecom@hk.tricorglobal.com) 或 [cosec@hysan.com.hk](mailto:cosec@hysan.com.hk)，以更改其收取本中期業績報告之語文版本及收取方式。更改選擇回條可於本公司網站 [www.hysan.com.hk](http://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](mailto: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)  
卓百德\*\*  
范仁鶴\*\*  
潘仲賢\*\*  
王靜瑛\*\*  
捷成漢 B.B.S.\*  
(楊子信為其替任董事)  
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)  
潘仲賢\*\*  
利子厚\*

## 提名委員會

利蘊蓮(主席)  
卓百德\*\*  
范仁鶴\*\*  
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

捷成漢 B.B.S.\*(主席)  
范仁鶴\*\*  
王靜瑛\*\*

## 公司秘書

張嘉琪

## 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布及其他資料，請閱覽本公司網站 [www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)。

## 股份上市

希慎股份於香港聯合交易所有限公司上市，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

香港聯合交易所有限公司：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](http://www.hysan.com.hk)

