

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 2024 年 6 月 30 日止 6 個月未經審核之中期業績公告

- 營業額按年上升 5.1%，而經常性基本溢利按年下跌 0.7%。
- 商舖業務收入按年增加 10.8%，利園區優化策略初顯成效。未來 12 個月，更多國際頂級品牌將陸續開幕。
- 憑藉我們獨特的定位及持續推動租戶組合多元化，寫字樓業務出租率維持穩定。然而，整體香港甲級寫字樓市場仍面臨租金壓力。
- 策略支柱開始貢獻收益。上海利園開始營運，並取得顯著成功。截至期末，70%的寫字樓空間已被承租。
- 加路連山道項目預計於 2026 年下半年竣工，該項目擁有尖端的可持續性設計、高效的樓層布局、60,000 平方尺的休閒公園及藝術及文化表演中心，為寫字樓及商舖租戶不斷變化的需求提供靈活性。
- 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		
			2024 年	2023 年	變動
			於 2024 年 6 月 30 日	於 2023 年 12 月 31 日	
營業額	百萬港元	1	1,693	1,611	+5.1%
經常性基本溢利	百萬港元	2	1,019	1,026	-0.7%
基本溢利	百萬港元	3	1,019	1,026	-0.7%
公布溢利	百萬港元	4	427	190	n/m
每股基本盈利	港仙		42	19	n/m
每股第一次中期股息	港仙		27	27	±0%
股東權益	百萬港元	5	66,779	67,182	-0.6%
每股資產淨值	港元	6	65.0	65.4	-0.6%

n/m: 並無意義

### 附註：

1. 營業額包括本集團於期內從香港及內地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，為希慎興業有限公司（「本公司」或「希慎」）及其附屬公司（「本集團」）的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)從公布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. 公布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

2024 年上半年，本港經濟隨著各項旅遊限制於 2023 年取消而逐步回穩。香港以其自強不息精神與活力見稱，面對訪港旅客及本地市民的消費模式轉變，當前正處於經濟轉型期。希慎將繼續發揮其睿智及靈活的優勢，專注應對複雜市場形勢。

### 轉型之路

憑藉我們核心業務的優勢，以及各策略支柱的貢獻，面對零售業和寫字樓市場趨勢持續變化，我們早於兩年前已提早布局優化利園區，作為希慎重塑業務組合的第一步。

位於希慎道的利園區優化計劃，標誌著我們轉型之路的重要里程碑。該計劃包括擴建區內主要國際頂級品牌的旗艦店。翻新工程將陸續完成，屆時利園一、二、三及五期將迎來超過十家全新裝修和擴建的奢侈品牌旗艦店，旗艦店總面積較翻新前增加 40%。優化計劃將進一步鞏固利園區作為頂級品牌的聚集地，成為本地消費者和旅客的全新購物熱點。

作為我們的另一策略性發展項目，加路連山道項目有助鞏固希慎於區內的領導地位。項目預計於 2026 年下半年竣工，屆時利園區的面積將擴大近 30%。項目亦增設不同設施，包括符合最高可持續發展準則的藝術及文化表演中心。全新的行人通道系統將於 2026 年落成，貫通利園區由加路連山道至希慎廣場及銅鑼灣地鐵站的多個商業建築，為用戶提供更暢達的工作、購物、餐飲和休閒體驗。

我們的策略支柱作為新的增長引擎，將繼續支持希慎核心業務的發展。上海利園寫字樓於 2024 年上半年的承租率為 70%，吸納的優質租戶包括知名金融機構、高端零售商及專業公司等。

大灣區的共享工作間市場穩步增長，出租率高企。共享工作方式已成為寫字樓市場生態中不可或缺的一部分，而市場對共享工作間的需求增加，加快我們與全球最大共享工作間營運商之一 IWG 的合營公司之業務增長。

我們的醫療保健投資項目新風天域集團 2024 年上半年表現穩健，業務持續增長。現時內地的高端醫療服務業正蓬勃發展，新風天域集團已成為業界領先的服務供應商之一。

### 應對後疫情時代香港零售新常態

疫情結束後，訪港旅客人次回升，旅客的消費模式和行為亦顯著轉變，而本地消費者受內地零售業界招徠，北上消費的趨勢日漸成風。

隨著本地零售出現新格局，業界必須創新，為消費者帶來更具吸引力的購物體驗，迎合消費者不斷變化的喜好。

我們持續革新業務組合，以滿足香港年輕一代不斷演變的需求。繼希慎廣場早前建成全港首個有蓋滑板場後，#URBANHOOD 潮流生活空間亦於去年聖誕節落成開幕，進一步確立希慎廣場作為年輕人熱門的聚腳地，並鞏固我們作為城市文化潮流領導者之地位。

### **寫字樓業務於激烈競爭中表現穩健**

儘管香港資本市場逐漸復甦，本港寫字樓市場競爭愈趨激烈，主要由於市場需求疲弱，以及新寫字樓供應所致。

利園區的寫字樓出租率於期內維持高企，有賴寫字樓組合的優質建築規格，當中包括各種環保及可持續發展特色、優質寫字樓設施，以及我們對利園區零售及餐飲服務的精心部署，而我們卓越的物業管理服務一直為業務組合提供支援。

我們致力推動可持續發展和實踐環保，相關策略深得租戶和顧客歡迎。利園區寫字樓組合中有不少項目已獲綠色建築認證，包括能源與環境設計先鋒評級（LEED）認證、綠建環評（BEAM Plus）認證及 WELL 認證等，其中希慎廣場更是香港首幢獲得 LEED 鉑金級認證的建築物。我們的社區商業模式著重 ESG 的「S」- 社會元素，因此我們強調空間營造、身心和社交健康。

希慎的品牌、服務承諾及專業管理，均深得市場認可，我們深信這將繼續為業務組合帶來新的市場需求。我們亦對加路連山道項目、利園區優化計劃和全新行人通道系統充滿信心，將增強利園區作為香港核心商業區具吸引力的營商熱點。

### **滿懷信心 擁抱未來**

希慎擁有百年悠久歷史，我們與香港的成長故事密不可分，對推動香港繁榮發展作出巨大貢獻。希慎展現了如何持續革新和創造，成功構築兼融對比及多元的社區。希慎通過強大且堅持不懈的執行力，持續實現我們的願景，使利園區成為香港標誌性的時尚、活力及具格調的綜合購物和商業社區。面對當前複雜的市場環境，我們將繼續保持審慎態度。憑藉多管齊下的發展策略，我們相信希慎的業務組合經得起時間考驗，並將為集團發展譜寫新篇章，開拓更廣更遠的發展前景。

展望未來，我們將保持樂觀與堅定態度，繼續塑造利園區的未來發展，為香港的發展作出持續貢獻。

主席  
**利蘊蓮**

香港，2024 年 8 月 23 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		
	2024 年	2023 年	變動
營業額	<b>1,693</b>	1,611	+5.1%
- 商舖	<b>844</b>	762	+10.8%
- 寫字樓	<b>744</b>	745	-0.1%
- 住宅	<b>105</b>	104	+1.0%
經常性基本溢利	<b>1,019</b>	1,026	-0.7%
基本溢利	<b>1,019</b>	1,026	-0.7%

集團營業額按年上升 5.1%。經常性基本溢利及基本溢利按年下跌 0.7%。行業結構性變化繼續為寫字樓業務帶來壓力。隨著利園一期及希慎廣場地庫樓層主要的優化工程完成，商舖業務的營業額按年上升 10.8%。

期內，平均約 4% 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的商舖營業額之中。

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（2023 年：27 港仙）。股息將以現金派發。

經常性基本溢利、基本溢利及公布溢利對賬如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2024 年	2023 年
	百萬港元	百萬港元
公布溢利	<b>427</b>	190
物業之公平值變動	<b>209</b>	607
投資物業	<b>197</b>	754
減：其他非控股權益之影響	<b>4</b>	(144)
應佔聯營公司（除稅）	<b>8</b>	(3)
合營公司之減值虧損	<b>170</b>	-
免息貸款予合營公司之估算利息收入	-	(24)
其他收益及虧損	<b>(1)</b>	32
永續資本證券持有者應佔溢利	<b>214</b>	221
經常性基本溢利 / 基本溢利	<b>1,019</b>	1,026

## 業務回顧

### 商舖

集團商舖業務組合的營業額上升 10.8%至 844 百萬港元（2023 年：762 百萬港元）。按營業額收取的租金為 72 百萬港元（2023 年：87 百萬港元）。商舖業務組合於 2024 年 6 月 30 日的出租率為 95%（2023 年 12 月 31 日：97%）。2024 年上半年的續約、租金檢討與新出租物業的租金水平維持顯著上升趨勢。

期內，香港零售業銷售額持續面對下行壓力，主要因為旅客和本地市民的消费模式改變，以及港元匯價維持強勢。面對吸引遊客的挑戰，加上受到日圓走弱、本地居民北上購物和休閒的趨勢、以及來自日本和內地海南島競爭所影響，本地消費需求偏弱。然而，政府積極舉辦推廣活動提振消費意欲，期內亦與希慎攜手在銅鑼灣舉辦首屆「流行共響節」。

為提升銷售額和購物體驗，我們致力加強與主要租戶的合作。另外，利園區優化工程取得顯著進展，其中利園一期的優化工程（包括主要奢華品牌旗艦店的擴張和翻新）將分階段完成，預計於 2024 年下半年重新開業。是次優化工程進一步鞏固利園區作為頂級品牌旗艦店聚集地和高級餐飲熱點的定位，彰顯我們在市場上的獨特性，以滿足市民和遊客不斷演變的需求。

希慎廣場的 #URBANHOOD 於去年聖誕節正式開幕。我們繼續優化租戶組合和完善商舖間隔設計，以提供更豐富多姿的消费體驗。是次轉型進一步鞏固希慎廣場作為城市文化潮流領導者的地位。

此外，正在展開的加路連山道項目及行人通道系統，將繼續推動利園區成為零售租戶首選的據點。

### 市場推廣活動及常客獎勵計劃

面對充滿挑戰的零售市道，本地市民和旅客在香港購物時通常更注重價格，並將客戶服務體驗視為決定性因素。透過在利園區推行多項措施，我們與消費者建立更緊密的聯繫，並為租戶提供完善支援。

於 2024 年上半年，希慎在利園區推出多項市場推廣主題活動，包括為期五天的銅鑼灣「流行共響節」—充滿活力、匯聚新舊中西文化特色的多元文化盛典，帶來文化展覽、現場理髮示範、以及藝術表演等一系列精彩體驗。期內，我們亦舉辦另一項盛事—利園咖啡節 2024，沿白沙道設置 20 個攤位，匯聚一眾本地和海外的特色咖啡品牌，為咖啡愛好者提供交流互動的聚集地。兩項市場推廣活動均在利園區的公共空間舉行，吸引超過 50 萬人次參與。

香港國際七人欖球賽舉行期間，希慎夥拍國泰航空在啟超道打造「Cathay x Hysan Place – HK7s」活動區，提供互動遊戲、現場表演和美食，成功為區內帶來人流。

利園區於農曆新年期間聯乘著名花卉藝術插畫師 Jess Phoenix 呈獻「Artistry in Bloom 藝綻利園」新春花藝裝置，以具象徵意義的節日花卉作為靈感設置藝術迴廊，為訪客帶來精彩的沉浸式體驗。為期十天的「Easter ARTventure 藝趣歷奇」活動，透過舉辦不同的工作坊，吸引有子女的家庭訪客，其中「Messy ARTventure」是利園區首個大型兒童遊戲活動，引起參與者的熱烈迴響。

除於區內舉行活動外，鄰近空間（例如希慎廣場）亦作為活動專區的延伸，成功提升商戶的銷售額，亦向廣大的社群展示了利園區多元化的特色，深化利園區成為本港市民和旅客的必訪之地。

2024 年第二季推出的新會員應用程式，進一步加強我們與會員的數碼互動。上半年 Club Avenue 會員的銷售額保持穩定，來自 hy!會員（前身為 Lee Gardens Club）的銷售額亦顯著上升，帶來正面成果。在短短六星期內，豐富的迎新禮遇及刺激會員首次消費的推廣活動成功吸引逾 60,000 名會員註冊新會員應用程式。

### 寫字樓

於 2024 年首六個月，集團寫字樓業務組合的營業額下跌 0.1%至 744 百萬港元（2023 年：745 百萬港元）。

百萬港元	截至 6 月 30 日止 6 個月		
	2024 年	2023 年	變動
寫字樓	<b>744</b>	745	-0.1%
- 香港	<b>720</b>	741	-2.8%
- 內地	<b>24</b>	4	n/m

### 香港

於 2024 年上半年，營業額由 2023 年的 741 百萬港元減少 2.8%至 720 百萬港元。其中包括按營業額收取的租金 4 百萬港元（2023 年：2 百萬港元）。

香港寫字樓租賃於 2024 年上半年的需求依然疲軟。由於寫字樓供應充足，而租金減幅顯著，租戶可選擇以更相宜的租金進駐核心地段的優質商廈。為了吸引租戶，業主願意提供租金或補貼，以及較靈活的租賃條款，彼此展開激烈競爭。

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 2024 年 6 月 30 日的出租率維持穩定為 89%（2023 年 12 月 31 日：89%）。

於 2024 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 22.1%（2023 年 12 月 31 日：21.4%）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。醫療及健康服務業對寫字樓的需求不斷增加，使該行業於期末佔用租戶組合中的面積達 8.6%（2023 年 12 月 31 日：8.2%）。

利園一期、利園五期及利園六期公共區域的翻新工程竣工後，希慎寫字樓組合的形象將得以提升，相信將會繼續吸引跨國企業和本地企業。

## 內地

內地寫字樓業務組合的營業額增至 24 百萬港元（2023 年：4 百萬港元），主要由於出租率上升至 34%（2023 年 12 月 31 日：24%）。我們內地寫字樓業務組合的更多詳情在「擴展核心業務及策略支柱—上海的投資物業—上海利園」部分中披露。

## 住宅

政府推行各種人才入境計劃吸引大量年輕專業人士和畢業生來港發展，刺激物業住宅需求上升，對香港的中細價住宅租賃市場產生正面影響。然而，由於外籍人士需求不振，高端住宅租賃市場繼續面對挑戰。

希慎住宅租賃業務組合的營業額上升 1.0%至 105 百萬港元（2023 年：104 百萬港元）。於 2024 年 6 月 30 日，出租率為 68 %（2023 年 12 月 31 日：60%）。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

希慎與華懋集團合資進行的策略性發展項目 - 加路連山道項目，上蓋工程取得滿意進展。該項目正如期進行，預計將於 2026 年竣工。該項目標誌著集團長遠發展計劃的一個重要里程碑，並將進一步鞏固利園區作為香港最獨特的營商據點。

我們承諾致力推動科技進步，並善用創新技術提升發展項目的效率和生產力，而加路連山道項目在香港建設資產及環境信息管理聯盟及 buildingSMART International 香港分會合辦的「Hong Kong openBIM/openGIS Awards 2024」中榮獲建築工程類大獎，正是對此予以最佳肯定。

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

希慎在大埔合資發展的高端住宅項目 — 林海山城提供 262 間花園別墅及公寓。截至 2024 年 6 月 30 日，該項目已合共售出 102 個單位。

特區政府於 2024 年 2 月底撤銷針對住宅物業的需求管理措施後，本港住宅銷售市場交投量隨即顯著增加，林海山城於 2024 年上半年合共售出和租出 41 個單位，其中約一半交易於 2024 年 3 月錄得。然而，受到經濟低迷和利率高企的影響，樓市熱潮在今年 5 月開始減退。隨著住宅供應增加，市場競爭保持激烈。儘管市場前景不明朗，我們會繼續貫徹具競爭力的定價策略以刺激成交。

希慎持有一間合資公司的 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大眾住宅項目。該發展計劃於 2023 年獲批後，地基、開挖側向支撐及樁帽工程正在進行中，預計於 2024 年第三季完成，隨後將展開地庫及上蓋建造工程。

該優質地段將重建為三幢 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设计和營運。

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**

上海利園的商業物業樓面面積約 70 萬平方呎，提供 375 個停車位。

寫字樓的優化工程於 2023 年完成，租戶已於 2023 年第一季度開始遷入。商場的優化工程預計於 2024 年完成。在預租活動繼續進行期間，商場租戶自 2024 年第一季度起陸續遷入。商場預計於今年開業。

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。即使受到後疫情時代的影響，港匯廣場仍然表現強韌。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。

「混合辦公」模式繼續盛行，我們的共享工作間業務的表現及出租率均有所提升。透過與全球領先的共享工作間平台合作，我們對大灣區共享工作間業務保持樂觀及充滿信心。

該合營公司於大灣區經營 36 個中心。我們深信，大灣區共享工作間業務的上升趨勢將會持續，並繼續為地方社區創優增值。

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。

新風天域集團業務發展穩定，增長勢頭強勁，於 2024 年第一季開設了兩間分別位於北京和上海的新醫院。

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）。本集團的營業支出佔營業額的比率較去年同期減少，為 25.0%（2023 年：25.4%）。

### 財務支出

財務支出減少至 213 百萬港元，2023 年上半年則為 231 百萬港元，原因是本集團將用於物業發展融資資金的利息支出資本化。期內的實際利率為 4.4%，而 2023 年同期則為 3.9%。

### 投資物業價值重估

本集團的投資物業組合於 2024 年 6 月 30 日之估值為 96,535 百萬港元，較 2023 年 12 月 31 日的 96,005 百萬港元上升 0.6%。

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 197 百萬港元（2023 年：754 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 117 百萬港元（2023 年：146 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虧損為 197 百萬港元，2023 年應佔溢利則為 17 百萬港元，虧損主要反映大埔住宅項目中供出售待發展物業之減值虧損。

### 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 2024 年 6 月 30 日，其他金融投資總額為 1,633 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：1,557 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。

利息收入下跌至 95 百萬港元（2023 年：111 百萬港元），此乃由於銀行存款減少所致。

## 資本開支

期內，資本開支的總現金支出增加至 645 百萬港元（2023 年：624 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。

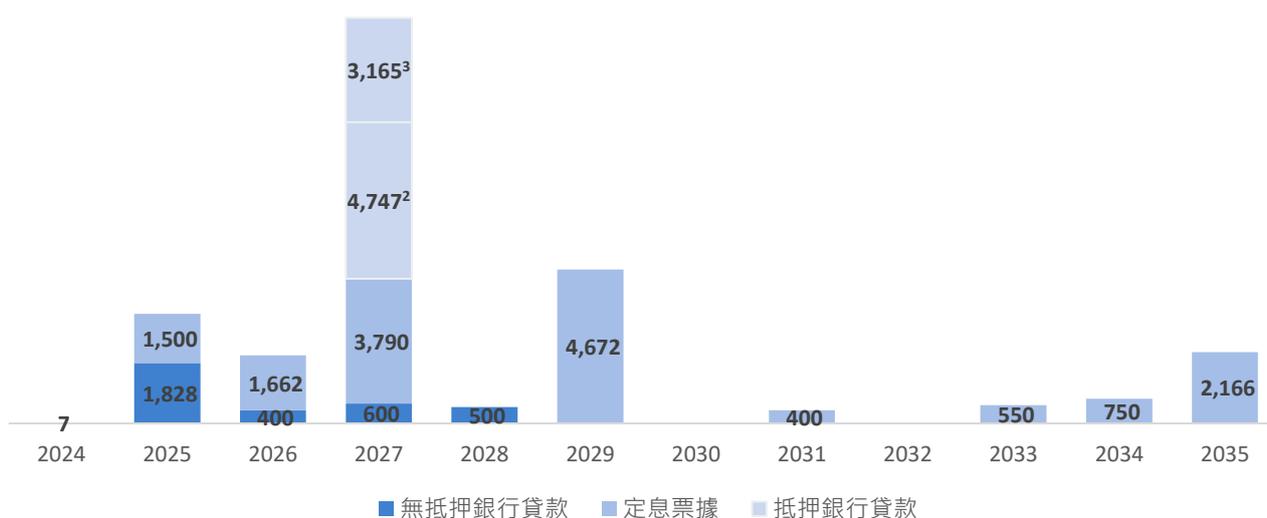
## 庫務政策

### 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 2024 年 6 月 30 日，本集團的債務總額<sup>1</sup>為 26,737 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：25,717 百萬港元）。截至 2023 年 6 月 30 日，本集團的平均債務到期期限為 3.9 年（2023 年 12 月 31 日：4.5 年），並分布在未來 11 年。在銀行界的大力支持下，本集團於 2024 年 7 月簽訂一筆 8,000 百萬港元的四年期銀團貸款，為本集團未來的資金需求提供充裕的流動性。

下列為本集團於 2024 年中期末的債務還款期概況（百萬港元）：



<sup>1</sup> 債務總額是指於 2024 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 2024 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 26,560 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：25,564 百萬港元）。

<sup>2</sup> 加路連山道項目中 60% 的抵押銀行貸款是由希慎擔保。

<sup>3</sup> 加路連山道項目中 40% 的抵押銀行貸款是由華懋集團擔保。

於 2024 年 6 月 30 日，銀行貸款佔本集團債務總額約 42%，餘下的 58% 從資本市場籌得（2023 年 12 月 31 日：39%：61%）。

下表列有於 2024 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 <sup>4</sup>	12,951	7,912	5,039
無抵押銀行貸款	2,150	2,150	-
已承諾循環貸款	6,969	1,100	5,869
資本市場發債	15,491	15,491	-
<b>總承諾信貸</b>	<b>37,561</b>	<b>26,653</b>	<b>10,908</b>
非承諾循環貸款	2,694	84	2,610
<b>債務融資總來源</b>	<b>40,255</b>	<b>26,737</b>	<b>13,518</b>

### 負債率及淨利息償付率

本集團按淨債務與權益比率<sup>5</sup>計算的負債率於 2024 年中期末為 29.9%（2023 年 12 月 31 日：27.2%）。集團的淨利息償付率<sup>6</sup>於 2024 年中期末為 10.8 倍（2023 年：10.3 倍）。

### 信貸評級

於 2024 年 6 月 30 日，惠譽及穆迪對本集團的信貸評級分別為 BBB+ 及 Baa1。本集團與信貸評級機構保持積極對話，致力於維持投資級別的信貸評級。

### 流動資金管理

於 2024 年 6 月 30 日，本集團持有的現金及銀行結存總值約 3,057 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：3,854 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。考慮到資金流動性和提升利息回報，本集團投資 900 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：994 百萬港元）於投資級別的債務證券。

如需要進一步的流動資金，本集團可提取銀行所提供的承諾信貸。於 2024 年中期末，該等信貸的備用額度達 5,869 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：6,369 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。

<sup>4</sup> 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。

<sup>5</sup> 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。

<sup>6</sup> 淨利息償付率定義為折舊前毛利減行政支出後再除以扣除資本化利息後的淨利息支出。

### **利率管理**

利息支出是本集團的其中一項主要經營成本。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 2024 年中期末，定息債務比率（計入利率掉期後）為 58%（2023 年 12 月 31 日：62%）。實際利率於 2024 年中期末為 4.4%，較於 2023 年年末之 4.2% 輕微上升，主要是由於港元基準利率上升所導致。

### **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，因此外匯風險有限。

### **資本管理**

於 2024 年期內，本集團已購回約 100 百萬美元次級擔保永續資本證券，總代價為 728 百萬港元（2023 年：無）。

## 簡明綜合損益表

截至2024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	
		2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
營業額	4	1,693	1,611
物業支出		(286)	(264)
毛利		1,407	1,347
投資收入		94	138
其他收益及虧損		1	(32)
行政支出		(137)	(145)
財務支出		(213)	(231)
投資物業之公平值變動		(197)	(754)
應佔業績(包括減值虧損)：			
聯營公司		117	146
合營公司		(197)	17
除稅前溢利		875	486
稅項	6	(158)	(153)
期內溢利	7	717	333
應佔期內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		427	190
永續資本證券持有者		214	221
其他非控股權益		76	(78)
		717	333
每股盈利(以港仙列值)	8		
基本		42	19
攤薄		42	19

## 簡明綜合全面收益表

截至2024年6月30日止6個月(未經審核)

	截至6月30日止6個月	
	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
期內溢利	717	333
其他全面收益(支出)		
於其後不會重新分類至損益賬之項目：		
自用物業除稅後之重估(虧損)收益	(12)	2
計入其他全面收益股票投資之公平值變動	69	(94)
	57	(92)
於其後可以重新分類至損益賬之項目：		
匯兌附屬公司差額	(91)	(164)
淨調整至對沖儲備	24	(65)
應佔聯營公司之匯兌儲備	(39)	(141)
	(106)	(370)
期內除稅後之其他全面支出	(49)	(462)
期內全面收益(支出)總額	668	(129)
應佔全面收益(支出)總額：		
本公司擁有人	378	(272)
永續資本證券持有者	214	221
其他非控股權益	76	(78)
	668	(129)

## 簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日(未經審核)

	<u>附註</u>	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 12月31日 百萬港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		96,535	96,005
物業、機器及設備		645	594
聯營公司投資		5,566	5,488
貸款予聯營公司		8	8
合營公司投資		333	445
貸款予合營公司		4,212	4,029
其他金融投資		1,633	1,557
債務證券		580	900
遞延稅項資產		95	96
其他金融資產		195	198
其他應收款項	10	1,132	954
		<u>110,934</u>	<u>110,274</u>
<b>流動資產</b>			
應收及其他應收款項	10	342	304
債務證券		320	94
其他金融資產		8	-
定期存款		1,351	1,271
現金及現金等值		1,706	2,583
		<u>3,727</u>	<u>4,252</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應付費用	11	989	1,097
租戶按金		360	352
應付非控股權益款項		199	199
借貸		2,030	158
應付稅款		57	1
		<u>3,635</u>	<u>1,807</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>92</u>	<u>2,445</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>111,026</u>	<u>112,719</u>
<b>非流動負債</b>			
應付非控股權益款項		5,606	5,264
借貸		24,530	25,406
其他金融負債		558	576
租戶按金		502	511
遞延稅項負債		1,305	1,271
		<u>32,501</u>	<u>33,028</u>
<b>資產淨額</b>		<u>78,525</u>	<u>79,691</u>

## 簡明綜合財務狀況表 續

於 2024 年 6 月 30 日 (未經審核)

	<u>附註</u>	於 2024 年 <u>6 月 30 日</u> 百萬港元	於 2023 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>59,056</u>	<u>59,459</u>
本公司擁有人應佔權益		66,779	67,182
永續資本證券		9,437	10,224
其他非控股權益		<u>2,309</u>	<u>2,285</u>
權益總額		<u><u>78,525</u></u>	<u><u>79,691</u></u>

附註：

## 1. 獨立審閱

截至 2024 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 2024 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 D2 的適用披露規定編製。

載列於本業績公告截至 2023 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2023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 2024 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 2023 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 2024 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及內地的投資物業。

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及內地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
<b>截至2024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	759	635	92	-	1,486
提供物業管理服務收入	85	109	13	-	207
<b>分部收入</b>	<b>844</b>	<b>744</b>	<b>105</b>	<b>-</b>	<b>1,693</b>
物業支出	(132)	(123)	(31)	-	(286)
<b>分部毛利</b>	<b>712</b>	<b>621</b>	<b>74</b>	<b>-</b>	<b>1,407</b>
應佔合營公司業績	-	-	-	(30)	(30)
<b>分部溢利 (虧損)</b>	<b>712</b>	<b>621</b>	<b>74</b>	<b>(30)</b>	<b>1,377</b>
投資收入					94
其他收益及虧損					1
行政支出					(137)
財務支出					(213)
投資物業之公平值變動					(197)
合營公司之減值虧損					(170)
應佔業績					
聯營公司					117
合營公司					3
<b>除稅前溢利</b>					<b>875</b>

	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2023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	682	645	92	-	1,419
提供物業管理服務收入	80	100	12	-	192
<b>分部收入</b>	<b>762</b>	<b>745</b>	<b>104</b>	<b>-</b>	<b>1,611</b>
物業支出	(121)	(115)	(28)	-	(264)
<b>分部毛利</b>	<b>641</b>	<b>630</b>	<b>76</b>	<b>-</b>	<b>1,347</b>
應佔合營公司業績	-	-	-	25	25
<b>分部溢利</b>	<b>641</b>	<b>630</b>	<b>76</b>	<b>25</b>	<b>1,372</b>
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)
應佔業績					
聯營公司					146
合營公司					(8)
<b>除稅前溢利</b>					<b>486</b>

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、合營公司之減值虧損，以及應佔聯營公司及合營公司業績。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。

	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2024年6月30日(未經審核)</b>					
<b>分部資產</b>	<b>33,125</b>	<b>34,844</b>	<b>8,669</b>	<b>24,174</b>	<b>100,812</b>
貸款予聯營公司及投資					5,574
合營公司投資					331
其他金融投資					1,633
其他資產					6,311
<b>綜合資產</b>					<b>114,661</b>

	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 2023 年 12 月 31 日 (經審核)					
分部資產	32,520	35,695	8,658	23,336	100,209
貸款予聯營公司及投資					5,496
合營公司投資					328
其他金融投資					1,557
其他資產					6,936
綜合資產					114,526

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，但分部業績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 580 百萬港元 (2023 年 12 月 31 日：602 百萬港元) 和 2,820 百萬港元 (2023 年 12 月 31 日：2,962 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	
	2024 年 百萬港元	2023 年 百萬港元
期內稅項		
香港利得稅		
- 本期內	121	115
遞延稅項	37	38
	<u>158</u>	<u>153</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	
	2024 年	2023 年
	百萬港元	百萬港元
期內溢利已扣除 (計入) :		
物業、機器及設備之折舊	<u>17</u>	<u>17</u>
包括 76 百萬港元 (2023 年 : 89 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>(1,486)</u>	<u>(1,419)</u>
利息收入 (已包括在投資收入)	<u>(95)</u>	<u>(111)</u>
免息貸款予合營公司之估算利息收入 (已包括在投資收入)	<u>-</u>	<u>(24)</u>
員工成本 (包括董事酬金)	<u>164</u>	<u>165</u>
應佔聯營公司稅項 (已包括在應佔聯營公司業績)	<u>51</u>	<u>60</u>

## 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>2024 年</u>	<u>2023 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	<u>427</u>	<u>190</u>
	<u>股份數目</u>	
	<u>截至 6 月 30 日止 6 個月</u>	
	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u>
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>1,027,008,223</u>	<u>1,027,008,223</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之普通股加權平均數	<u>1,027,008,223</u>	<u>1,027,008,223</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（2023: 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	
	2024 年	2023 年
	百萬港元	百萬港元
已派 2023 年第二次中期股息 - 每股 81 港仙	832	-
已派 2022 年第二次中期股息 - 每股 117 港仙	-	1,202
	<u>832</u>	<u>1,202</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2024 年	2023 年
	百萬港元	百萬港元
宣派第一次中期股息		
- 每股 27 港仙 (2023 年：每股 27 港仙)	<u>277</u>	<u>277</u>

由於 2024 年第一次中期股息於報告期末後派發，因此並未於 2024 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 2024 年	於 2023 年
	6 月 30 日	12 月 31 日
	百萬港元	百萬港元
應收賬款	63	58
應收利息	47	55
有關投資物業的預付款項	821	721
其他應收賬項及預付款項	<u>543</u>	<u>424</u>
總額	<u>1,474</u>	<u>1,258</u>
作分析報告用途：		
流動資產	342	304
非流動資產	<u>1,132</u>	<u>954</u>
	<u>1,474</u>	<u>1,258</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 2024 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2023 年 12 月 31 日 百萬港元
少於 30 日	34	31
31-90 日	13	16
90 日以上	16	11
	<u>63</u>	<u>58</u>

#### 11. 應付賬款及應付費用

	於 2024 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2023 年 12 月 31 日 百萬港元
應付賬款	254	289
應付利息	68	80
其他應付賬款	667	728
	<u>989</u>	<u>1,097</u>

於 2024 年 6 月 30 日，本集團應付賬款的賬面值為 126 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：168 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質素之企業管治。董事會所採納之企業管治指引，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常規檢視及提高本公司的企業管治水平。

於截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月（「回顧期」）內，本公司一直全面遵守上市規則附錄 C1《企業管治守則》第二部份所載之守則條文。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](http://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 C3 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，本集團購回及註銷部份本金總額共 99,995,000 美元（相當於約 777 百萬港元）的 850,000,000 美元次級擔保永續資本證券（「證券」），佔證券初始發行本金總額約 11.76%。該證券於 2020 年發行並於聯交所掛牌，而購回以現金要約方式進行，本集團支付的總收購價約為 728 百萬港元。

除以上披露外，本公司及其附屬公司於回顧期內均無購回、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、挽留及培訓積極達致本集團之目標並恪守本集團企業文化和核心價值的優秀員工。截至 2024 年 6 月 30 日，本集團員工總數為 510 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。人力資源方案、培訓及發展詳情載於「2023 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 2024 年 9 月 20 日 (星期五) 派發予於 2024 年 9 月 9 日 (星期一) 登記於股東名冊上的股東。股份過戶登記處將於 2024 年 9 月 9 日 (星期一) 暫停辦理股份過戶登記手續。股息除淨日期為 2024 年 9 月 5 日 (星期四)。如欲收取第一次中期股息，務請於 2024 年 9 月 6 日 (星期五) 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，2024 年 8 月 23 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\*\*、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](http://www.hysan.com.hk)) 及聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。2024 年中期業績報告 (包括根據上市規則所需提供的資料) 將約於 2024 年 9 月初寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。