

 **Hysan** 希慎

股份代號 00014

希慎興業有限公司

2024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
- 5 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
- 45 企業管治
- 58 股東資料
- 60 公司資料

## 摘要

- 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平方呎的休閒公園，以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			
		附註	2024年	2023年	變動
營業額	百萬港元	1	<b>1,693</b>	1,611	+5.1%
經常性基本溢利	百萬港元	2	<b>1,019</b>	1,026	-0.7%
基本溢利	百萬港元	3	<b>1,019</b>	1,026	-0.7%
公布溢利	百萬港元	4	<b>427</b>	190	n/m
每股基本盈利	港仙		<b>42</b>	19	n/m
每股第一次中期股息	港仙		<b>27</b>	27	±0%
			<b>於2024年 6月30日</b>	於2023年 12月31日	
股東權益	百萬港元	5	<b>66,779</b>	67,182	-0.6%
每股資產淨值	港元	6	<b>65.0</b>	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布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费模式轉變，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華品牌旗艦店，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港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，旅客的消费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，為香港的持續發展作出貢獻。

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 百萬港元	2023年 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費模式改變，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。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費體驗。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。

除於區內街道舉行活動外，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，該項目已就102個單位簽訂合同。

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。

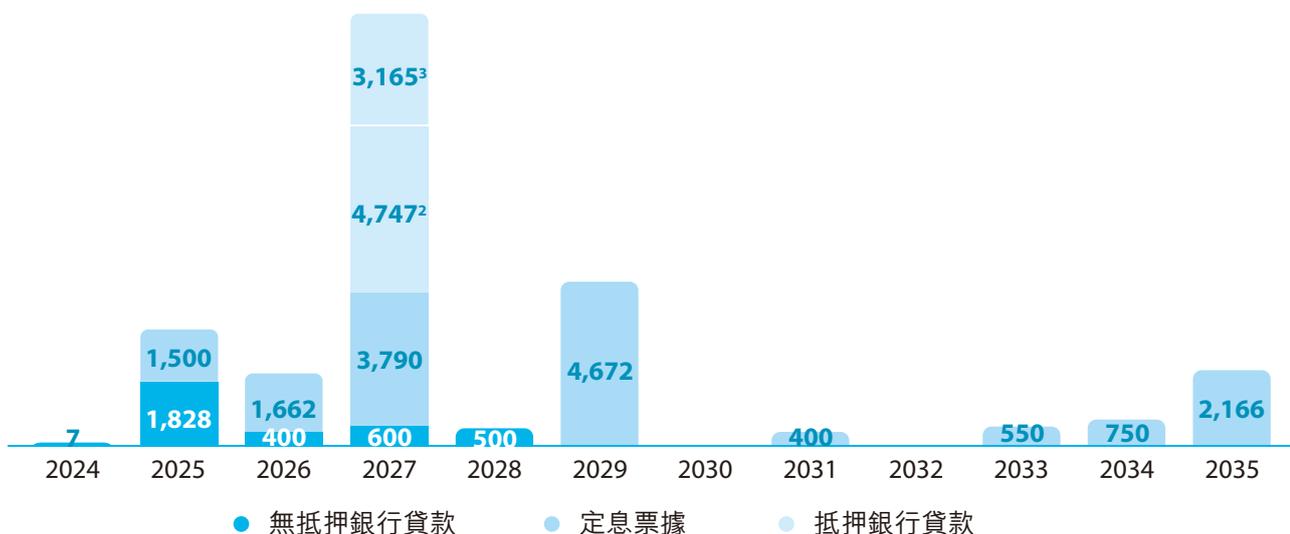
## 庫務政策

### 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2024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)。

## 簡明綜合財務報表的審閱報告

# Deloitte.

# 德勤

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44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2024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

2024年8月23日

## 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	3	<b>1,693</b>	1,611
物業支出		<b>(286)</b>	(264)
毛利		<b>1,407</b>	1,347
投資收入		<b>94</b>	138
其他收益及虧損		<b>1</b>	(32)
行政支出		<b>(137)</b>	(145)
財務支出	5	<b>(213)</b>	(231)
投資物業之公平值變動		<b>(197)</b>	(754)
應佔業績(包括減值虧損)：			
聯營公司		<b>117</b>	146
合營公司		<b>(197)</b>	17
除稅前溢利		<b>875</b>	486
稅項	6	<b>(158)</b>	(153)
<b>期內溢利</b>	7	<b>717</b>	333
應佔期內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		<b>427</b>	190
永續資本證券持有者		<b>214</b>	221
其他非控股權益		<b>76</b>	(78)
		<b>717</b>	333
<b>每股盈利(以港仙列值)</b>			
基本	8	<b>42</b>	19
攤薄	8	<b>42</b>	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)		
<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(虧損)收益	(12)	2
計入其他全面收益股本投資之公平值變動	69	(94)
	57	(92)
<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	(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)

	附註	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	10	<b>96,535</b>	96,005
物業、機器及設備		<b>645</b>	594
聯營公司投資		<b>5,566</b>	5,488
貸款予聯營公司		<b>8</b>	8
合營公司投資		<b>333</b>	445
貸款予合營公司		<b>4,212</b>	4,029
其他金融投資		<b>1,633</b>	1,557
債務證券		<b>580</b>	900
遞延稅項資產		<b>95</b>	96
其他金融資產		<b>195</b>	198
其他應收款項	11	<b>1,132</b>	954
		<b>110,934</b>	110,274
<b>流動資產</b>			
應收及其他應收款項	11	<b>342</b>	304
債務證券		<b>320</b>	94
其他金融資產		<b>8</b>	–
定期存款		<b>1,351</b>	1,271
現金及現金等值		<b>1,706</b>	2,583
		<b>3,727</b>	4,252
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應付費用	12	<b>989</b>	1,097
租戶按金		<b>360</b>	352
應付非控股權益款項	13	<b>199</b>	199
借貸	14	<b>2,030</b>	158
應付稅款		<b>57</b>	1
		<b>3,635</b>	1,807
<b>流動資產淨額</b>			
		<b>92</b>	2,445
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>111,026</b>	112,719

## 簡明綜合財務狀況表 續

於2024年6月30日(未經審核)

	附註	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>非流動負債</b>			
應付非控股權益款項	13	<b>5,606</b>	5,264
借貸	14	<b>24,530</b>	25,406
其他金融負債		<b>558</b>	576
租戶按金		<b>502</b>	511
遞延稅項負債		<b>1,305</b>	1,271
		<b>32,501</b>	33,028
<b>資產淨額</b>			
		<b>78,525</b>	79,691
<b>資本及儲備</b>			
股本		<b>7,723</b>	7,723
儲備		<b>59,056</b>	59,459
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
永續資本證券	15	<b>9,437</b>	10,224
其他非控股權益		<b>2,309</b>	2,285
<b>權益總額</b>			
		<b>78,525</b>	79,691

## 簡明綜合權益變動表

截至2024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2024年1月1日(經審核)	7,723	39	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	-	-	-
自用物業重估之虧損(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	-	2	-
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)	-	-	-
<b>於2024年6月30日(未經審核)</b>	<b>7,723</b>	<b>41</b>	<b>96</b>
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

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，萊坊測量師行有限公司於2024年及2023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。重估虧損12百萬港元(2023年：盈餘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
<b>20</b>	<b>(401)</b>	<b>447</b>	<b>(489)</b>	<b>59,747</b>	<b>67,182</b>	<b>10,224</b>	<b>2,285</b>	<b>79,691</b>
-	-	-	-	427	427	214	76	717
-	-	-	(91)	-	(91)	-	-	(91)
-	27	-	-	-	27	-	-	27
-	(3)	-	-	-	(3)	-	-	(3)
-	-	(12)	-	-	(12)	-	-	(12)
69	-	-	-	-	69	-	-	69
-	-	-	(39)	-	(39)	-	-	(39)
<b>69</b>	<b>24</b>	<b>(12)</b>	<b>(130)</b>	<b>427</b>	<b>378</b>	<b>214</b>	<b>76</b>	<b>668</b>
-	-	-	-	-	2	-	-	2
-	-	-	-	(832)	(832)	-	(52)	(884)
-	-	-	-	-	-	(224)	-	(224)
-	-	-	-	49	49	(777)	-	(728)
<b>89</b>	<b>(377)</b>	<b>435</b>	<b>(619)</b>	<b>59,391</b>	<b>66,779</b>	<b>9,437</b>	<b>2,309</b>	<b>78,525</b>
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

## 簡明綜合現金流量表

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
<b>經營業務流入現金淨額</b>	<b>1,070</b>	1,053
<b>投資活動</b>		
有關投資物業所付款項	(645)	(624)
購買物業、機器及設備	(25)	(9)
已收利息	65	80
債務證券到期時所得款項	94	–
存款期超過三個月之定期存款到期時所得款項	1,630	5,168
存款期超過三個月之定期存款增加	(1,710)	(3,652)
有關其他金融投資所付款項	(7)	(25)
收回聯營公司款項	–	2
貸款予合營公司	(250)	(199)
<b>投資活動(付出)流入現金淨額</b>	<b>(848)</b>	741
<b>財務活動</b>		
繳付財務支出	(499)	(459)
來自非控股權益之貸款	230	–
發行定息票據	–	1,050
新增銀行貸款	3,956	600
償還定息票據	(150)	(2,326)
償還銀行貸款	(2,801)	(1,070)
購回永續資本證券	(728)	–
償還附屬公司非控股權益	–	(4)
繳付股息	(832)	(1,202)
向永續資本證券持有者作出分派	(224)	(221)
繳付附屬公司非控股權益股息	(52)	(55)
<b>財務活動付出現金淨額</b>	<b>(1,100)</b>	(3,687)
<b>現金及現金等值減少淨額</b>	<b>(878)</b>	(1,893)
<b>於1月1日之現金及現金等值</b>	<b>2,583</b>	2,560
<b>換算差額</b>	<b>1</b>	(1)
<b>於6月30日之現金及現金等值</b>	<b>1,706</b>	666

# 簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止6個月(未經審核)

## 1. 編製基準

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。

載列於本簡明綜合財務報表截至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。

## 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：

## 2. 主要會計政策<sup>續</sup>

### 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期內本集團第一次應用了於2024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號修訂	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號修訂	流動和非流動負債的分類及對香港詮釋第5號的相關修訂(2020)
香港會計準則第1號修訂	附有契約條款的非流動負債
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號修訂	供應方融資安排

應用本期內香港財務報告準則新訂及修訂本，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

#### 4. 分部資料<sup>續</sup>

##### 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</b>					
<b>(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
除稅前溢利					875

## 4. 分部資料<sup>續</sup>

### 分部營業額及業績<sup>續</sup>

	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6個月</b>					
<b>(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)
除稅前溢利					486

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。

## 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
綜合資產					114,661
<b>於2023年12月31日(經審核)</b>					
<b>分部資產</b>	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，但分部業績並不包括投資物業之公平值變動。

## 4. 分部資料<sup>續</sup>

### 分部資產<sup>續</sup>

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。

## 5. 財務支出

	截至6月30日止6個月	
	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
財務支出包括：		
銀行貸款之利息	299	216
定息票據之利息	286	278
應付非控股權益款項之估算利息	23	22
總利息支出	608	516
其他財務支出	22	35
減：資本化之金額(附註)	(395)	(302)
	235	249
借貸所產生之匯差淨(收益)虧損	(20)	11
被從指定為按現金流量對沖之金融工具的對沖儲備轉出之淨收益	(3)	(30)
中期票據計劃費用	1	1
	213	231

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4.0% (2023年：3.1%)。

## 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
	<b>158</b>	153

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	
	2024年 百萬港元	2023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	17
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	(1,486)	(1,419)
利息收入(已包括在投資收入)	(95)	(111)
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)
員工成本(包括董事酬金)	164	165
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司業績)	51	60

## 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	
	2024年 百萬港元	2023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	427	190
	股份數目	
	截至6月30日止6個月	
	2024年	2023年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,027,008,223	1,027,008,223
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	1,027,008,223

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年：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 百萬港元	2023年 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
	<b>832</b>	1,202

### (b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至6月30日止6個月	
	2024年 百萬港元	2023年 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)	277	277

由於2024第一次中期股息於報告期末後宣派，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. 投資物業

	公平值 百萬港元
於2024年1月1日	96,005
添置	876
轉撥入物業、機器及設備淨值	(58)
於損益賬中確認之公平值變動－未變現	(197)
匯兌差額	(91)
<b>於2024年6月30日</b>	<b>96,535</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。

於2024年6月30日及2023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，萊坊測量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<sub>續</sub>

### 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發展潛力，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。

於2024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19,960百萬港元(2023年12月31日：19,190百萬港元)。

### 於內地的投資物業

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復歸或終值估計金額，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2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 12月31日 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	543	424
總額	1,474	1,258
作分析報告用途：		
流動資產	342	304
非流動資產	1,132	954
	1,474	1,258

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
	63	58

## 12. 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
其他應付賬項	667	728
	<b>989</b>	1,097

於2024年6月30日，本集團應付賬款的賬面值126百萬港元(2023年12月31日：168百萬港元)，其賬齡均少於90天。

## 13. 應付非控股權益款項

	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 12月31日 百萬港元
流動負債(附註a)	199	199
非流動負債(附註b)	5,606	5,264
	<b>5,805</b>	5,463

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2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 12月31日 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 12月31日 百萬港元
抵押銀行貸款	-	-	7,862	7,852
無抵押銀行貸款	1,032	8	2,296	2,163
無抵押定息票據	998	150	14,372	15,391
	<b>2,030</b>	158	<b>24,530</b>	25,406

## 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%次級擔保永續資本證券(「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2024年6月30日期內，本集團以728百萬港元的現金代價回購777百萬港元的次級證券。

## 16. 承諾

於2024年6月30日及2023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2024年 6月30日 百萬港元	於2023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	4,652	5,527
(b) 其他承諾：		
作為有限合夥人對基金投資的認購	6	8

## 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及附註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18百萬港元(2023年：17百萬港元)。於報告期末，本集團有若干與關連人士之結餘，包括貸款予合營公司及貸款予聯營公司(披露於簡明綜合財務狀況表)。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 2024年 百萬港元	截至6月30日 止6個月 2023年 百萬港元	於2024年 6月30日 百萬港元	於2023年 12月31日 百萬港元
由公司董事控制的關連公司(附註a)	18	23	-	57
附屬公司的非控股股東(附註b(i)及(ii))	14	9	5,805	5,406
合營公司及聯營公司(附註c)	37	33	-	-

附註：

(a) 交易款項之總額指已收前任董事捷成漢先生持有控股權的該等關連公司之總租金收入的總和。

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。

自2024年5月17日起，交易款項之總額包括已收捷成洋行有限公司(捷成資本有限公司的控股公司)之總租金收入。捷成資本有限公司為Barrowgate的非控股股東，並對Barrowgate有重大影響力。

(ii) 該結餘為Coastday Limited按其持股比例給予Patchway Holdings Limited(「博威」)及Imenson和捷成資本有限公司按其持股比例給予Barrowgate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	
	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
董事袍金、薪金及其他短期員工福利	26	28
以股份為基礎之支出	1	2
退休福利計劃供款	-	-
	<b>27</b>	30

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2023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)。

除15,370百萬港元(2023年12月31日：15,541百萬港元)無抵押定息票據的賬面值(包括應付利息)，其公平值為13,861百萬港元(2023年12月31日：14,081百萬港元)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。

7,640百萬港元(2023年12月31日：7,660百萬港元)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。

6,221百萬港元(2023年12月31日：6,421百萬港元)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)。

## 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

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。

	於2024年6月30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	
<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	-	-	99	99
<b>按公平值計入其他全面收益之 金融資產</b>				
非上市股本投資	-	-	1,534	1,534
<b>按對沖會計法之衍生工具</b>				
貨幣掉期	-	191	-	191
利率掉期	-	11	-	11
<b>總額</b>	<b>-</b>	<b>203</b>	<b>1,633</b>	<b>1,836</b>
<b>金融負債</b>				
<b>按對沖會計法之衍生工具</b>				
貨幣掉期	-	293	-	293
利率掉期	-	265	-	265
<b>總額</b>	<b>-</b>	<b>558</b>	<b>-</b>	<b>558</b>

## 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12月31日			
	級別1	級別2	級別3	總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	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	-	-	97	97
<b>按公平值計入其他全面收益之 金融資產</b>				
非上市股本投資	-	-	1,460	1,460
<b>按對沖會計法之衍生工具</b>				
貨幣掉期	-	187	-	187
利率掉期	-	10	-	10
<b>總額</b>	<b>-</b>	<b>198</b>	<b>1,557</b>	<b>1,755</b>
<b>金融負債</b>				
<b>按對沖會計法之衍生工具</b>				
貨幣掉期	-	312	-	312
利率掉期	-	264	-	264
<b>總額</b>	<b>-</b>	<b>576</b>	<b>-</b>	<b>576</b>

## 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2024年1月1日	97	1,460
新增	2	5
計入其他全面收益之公平值收益	-	69
<b>於2024年6月30日</b>	<b>99</b>	<b>1,534</b>

於截至2024年6月30日止6個月期內，級別1、2及3之間並無轉移。

#### (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貨風險(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。

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》

希慎興業有限公司(「本公司」或「希慎」，與其附屬公司統稱為「本集團」)董事會(「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，本集團亦持續按本地及國際的最佳常規檢視及提高本集團的企業管治水平。

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香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「《上市規則》」)附錄C1《企業管治守則》第二部份所載之守則條文。更多有關希慎企業管治措施的詳情載於本公司網站：[www.hysan.com.hk/governance](http://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C3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，所有董事確認於回顧期內已遵守該《標準守則》之規定。

## 2024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。回顧期內，我們一直致力尋找機會不斷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2024年6月5日(「2024年股東周年大會」)採用混合形式舉行，讓本公司股東(「股東」)能夠於主要會場或透過網上直播系統(「線上股東周年大會」)出席會議。舉行混合式股東周年大會不但可推廣包容性、參與度及透明度，亦可透過打破地域和空間限制的便利渠道，方便股東參與股東大會，並保障股東出席股東大會之權利。網上股東周年大會讓股東能夠在任何能連接互聯網的地方參與2024年股東周年大會，並與董事、本公司高級管理人員和核數師會面，猶比親身出席股東周年大會。此安排亦拓寬股東周年大會的參加範圍，讓不欲親身出席的股東或無法親身出席的其他海外股東提供靈活安排。

## 2024年上半年摘要 續

- **董事會及董事委員會更新**：於2024年股東周年大會上，在董事會服務逾14年的范仁鶴先生(「范先生」)退任獨立非執行董事。同日，范先生亦退任本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)主席，並不再擔任本公司審核及風險管理委員會(「審核及風險管理委員會」)成員之職務。隨范先生退任後，鍾郝儀女士獲調任為薪酬委員會主席，而Young Elaine Carole女士則獲委任為薪酬委員會成員。董事委員會的更新詳情見本報告第47頁。董事會的更新刷新了董事的平均任期，並提高本公司女性董事會成員的比例(從36.4%至40%)。
- **修訂本公司組織章程細則(「章程細則」)**：本公司於2024年股東周年大會上獲批准及採納章程細則的修訂(「修訂」)，其中包括容許本公司靈活使用虛擬會議技術召開股東大會(即虛擬股東大會)。該等修訂旨在與於2023年4月28日實施的《2023年公司(修訂)條例》中修訂的最新公司條例保持一致，在召開股東大會方面為本公司提供靈活性，讓本公司能更有效率地處理公司事務，並透過為全體股東提供便利途徑以克服地理限制及空間限制，促進股東的參與，有利於本公司及全體股東。

## 董事會及董事委員會

### 董事會

於2024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\*\*

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

呂幹威先生、鍾郝儀女士、潘仲賢先生和王靜瑛女士於2024年股東周年大會中膺選連任並已獲股東通過。

范先生退任獨立非執行董事，自2024年股東周年大會結束後生效。

## 董事會及董事委員會 續

### 董事委員會

於回顧期內，董事委員會的組成變更如下：

自2024年股東周年大會結束後生效：

- 范先生退任獨立非執行董事後，不再擔任薪酬委員會主席及審核及風險管理委員會成員之職務。
- 鍾郝儀女士獲調任為薪酬委員會主席。
- Young Elaine Carole女士獲委任為薪酬委員會成員。

董事委員會於2024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2023年年報第89至97頁之「風險管理與內部監控報告」內。

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2024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2023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：

- 利蘊蓮女士獲委任為香港明天更好基金的信託人委員會委員，自2024年6月19日起生效。
- 利蘊蓮女士退任香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員，自2024年4月30日起生效。
- 鍾郝儀女士獲委任為香港科技園基金有限公司的獨立非執行董事，自2024年5月10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](http://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<sup>續</sup>

### 執行董事及高級管理人員酬金

本集團之薪酬方針旨在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，獎勵必須與本公司的策略、企業文化、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及高級管理層薪酬政策之準則：

- 薪酬委員會負責釐定薪酬中每一個部分之金額，並考慮：
  - (i) 定量和定性的績效評估；
  - (ii) 所實現的主要財務及營運表現目標；及
  - (iii) 與本集團長遠策略、企業文化及核心價值一致的行為能力；
- 盡量提高薪酬政策及措施之透明度，並在管理層避席下作出定期檢討；
- 透過行政人員股份獎勵計劃，股份計劃的承授人應增加其擁有之個人股份權益，以將其利益與股東利益掛鉤；
- 在釐定薪酬水平方針時，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
- 考慮本集團其他員工之薪酬及僱用條件。

在審查和釐定執行董事和高級管理人員的薪酬時，薪酬委員會將考慮根據下列釐定因素和相應衡量標準所得出的整體成績：

#### 分項

#### 釐定因素

##### 固定薪酬

###### 基本薪金及津貼

- 市場趨勢(符合市場整體及房地產行業的薪酬加幅)
- 相關職位及工作範疇的市場基準
- 公司表現(參考自集團營業額增長、出租率、物業支出比率、基本溢利等)
- 個人表現及貢獻<sup>附註1</sup>(參照年度財務及營業目標，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)

## 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

分項	釐定因素
<b>浮動薪酬</b>	
表現花紅	<ul style="list-style-type: none"><li>公司表現(參考自集團營業額增長、出租率、物業支出比率、基本溢利等)</li><li>個人表現及貢獻<sup>附註1</sup>(參照年度財務及營業目標,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>
股份獎勵	<ul style="list-style-type: none"><li>公司表現(參考自集團營業額增長、出租率、物業支出比率、基本溢利等)</li><li>個人表現及潛質、對本公司的長遠貢獻<sup>附註2</sup></li><li>購股權及/或股份獎勵授出水平按固定年薪之既定授出倍數而定</li></ul>

附註:

- 員工需進行中期及年度工作績效評核,並於期間設定財務及營業相關的個人績效目標,員工績效將於整個年度內受持續監測,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。
- 為鼓勵業績與長遠持續增長之間的良好平衡,長遠貢獻將根據不同因素進行審核及評估,其中包括所制定的長遠目標和發展計劃,以及考慮與本集團長遠策略、企業文化及核心價值等的一致性。

於2024年2月,薪酬委員會召開會議以考慮利蘊蓮女士及呂幹威先生的全年基本薪金。薪酬委員會建議及批准其2024年固定年薪分別為8,240,000港元及5,953,000港元,而2023年度與表現掛鉤的花紅則分別為12,360,000港元及6,048,000港元(見本公司2023年年報第105至113頁及第160頁)。

## 根據《上市規則》第13.51B(1)條所作出之董事資料更新<sup>續</sup>

### 非執行董事及獨立非執行董事之薪酬政策

非執行董事及獨立非執行董事之袍金須接受年度審閱，並考慮多項因素，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，以及需要相同人才的公司為類似職位所提供的袍金。

於2024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原來水平，詳情如下(見本公司2023年年報第105至113頁)：

	每年袍金 港元
<b>董事會</b>	
非執行董事及獨立非執行董事	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

## 董事的股份權益

於2024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》須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「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					總數	佔已發行 股份總數 百分比 (附註)
	個人權益	家族權益	法團權益	其他權益			
利蘊蓮	559,100	—	—	—	559,100	0.054	
呂幹威	100	—	—	—	100	0.000010	
Young Elaine Carole	11,000	—	—	—	11,000	0.001	
利乾	1,100,000	98,000	—	—	1,198,000	0.116	

附註：

百分比乃按本公司於2024年6月30日已發行之股份總數（即1,027,008,223股普通股）計算。

執行董事已獲授予(i)本公司分別於2005年5月10日採納的購股權計劃（「2005購股權計劃」）及／或2015年5月15日（「2015購股權計劃」）採納的購股權計劃項下的購股權，以及(ii)本公司於2024年1月19日採納的股份獎勵計劃（「2024股份獎勵計劃」）項下的股份獎勵，詳情載於下文「長期獎勵計劃：股份計劃」內。根據《證券及期貨條例》規定，此等購股權及股份獎勵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2024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：股份計劃

#### 購股權計劃

本公司可不時根據採納的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，另須根據《上市規則》之規定再經所有獨立非執行董事作出有關批授。主席獲賦予權力向執行董事職級以下之管理人員作出批授。

#### 2005購股權計劃

本公司於2005年5月10日召開的股東周年大會上採納2005購股權計劃，該計劃之有效期為10年，於2015年5月9日屆滿。所有根據2005購股權計劃已授出但尚未行使的購股權將繼續有效，並按2005購股權計劃的規定行使。本公司將不再根據2005購股權計劃授出購股權。

#### 2015購股權計劃

本公司於2015年5月15日召開的股東周年大會上採納2015購股權計劃，該計劃之有效期為10年，將於2025年5月14日屆滿。2015購股權計劃的有關條款與2005購股權計劃的條款大致相同。

#### 於回顧期內購股權之變動

由於2005購股權計劃已於2015年5月9日屆滿，故回顧期內並無根據2005購股權計劃授出購股權。

根據2015購股權計劃可供授出的購股權之上限於回顧期開始和結束時分別為98,579,673及98,655,673。於回顧期內，並無根據2015購股權計劃授出購股權。

於2024年6月30日：

- 本公司根據2005購股權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347,000股本公司的普通股（「股份」），約佔本公司已發行股份總數之0.03%；
- 本公司根據2015購股權計劃已授出而尚未行使之購股權，經行使可購入共7,310,067股股份（當中已完全歸屬的購股權，經行使可購入6,687,393股股份），約佔本公司已發行股份總數之0.71%；及
- 根據2015購股權計劃可發行之股份數目為98,655,673股，約佔本公司已發行股份總數之9.61%。

## 董事的股份權益 續

### 長期獎勵計劃：股份計劃 續

#### 於回顧期內購股權之變動 續

於回顧期內，根據2005購股權計劃及2015購股權計劃已授出、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2024年 1月1日 結餘	於回顧期內之變動			於2024年 6月30日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效 (附註b)	
<b>2005購股權計劃</b>								
<b>執行董事</b>								
利蘊蓮	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
<b>其他員工參與者</b>								
	31.3.2014	33.75	31.3.2015 – 30.3.2024	36,000	-	-	(36,000)	-
	31.3.2015	34.00	31.3.2016 – 30.3.2025	47,000	-	-	-	47,000
				708,000	-	-	(361,000)	347,000

姓名	授出日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2024年 1月1日 結餘	於回顧期內之變動			於2024年 6月30日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效 (附註b)	
<b>2015購股權計劃</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	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：股份計劃 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2024年 1月1日 結餘	於回顧期內之變動			於2024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	85,000	-	-	-	85,000
	31.3.2017	35.33	31.3.2018 – 30.3.2027	178,667	-	-	-	178,667
	29.3.2018	41.50	29.3.2019 – 28.3.2028	214,000	-	-	-	214,000
	29.3.2019	42.05	29.3.2020 – 28.3.2029	330,000	-	-	(2,000)	328,000
	31.3.2020	25.20	31.3.2021 – 30.3.2030	403,000	-	-	(12,000)	391,000
	31.3.2021	30.40	31.3.2022 – 30.3.2031	490,000	-	-	(12,000)	478,000
	31.3.2022	23.36	31.3.2023 – 30.3.2032	699,000	-	-	(50,000)	649,000
				7,386,067	-	-	(76,000)	7,310,067

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，並於第3周年全部授予。「行使期」將相應地於授出日期的第1周年後開始。
- (b) 於回顧期內，根據2005購股權計劃及2015購股權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。

### 2024股份獎勵計劃

本公司於2024年1月19日（「採納日期」）採納2024股份獎勵計劃，經董事會挑選之僱員可參與該股份獎勵計劃。2024股份獎勵計劃自採納日期起計有效期為10年，將持續有效至2034年1月18日，除非董事會決定按計劃規則提早終止。2024股份獎勵計劃旨在：(i)吸引及留住關鍵人才，推動長期承諾；(ii)確保績效的實現，推動卓越文化；及(iii)營造並宣揚承擔及參與文化，培養對本集團的歸屬感。

根據2024股份獎勵計劃，董事會可不時全權酌情決定挑選本集團任何成員公司之任何僱員（僅就此目的而言，包括但不限於任何董事，惟除外僱員（定義見本公司2024年1月19日的公告）除外）作為選定僱員（「選定僱員」）參與2024股份獎勵計劃，並按其全權酌情決定之有關條款及條件，向任何選定僱員無償授出相關數目之股份。

## 董事的股份權益 續

### 長期獎勵計劃：股份計劃 續

#### 2024股份獎勵計劃 續

根據2024股份獎勵計劃於有效期內可授出之最高股份數目上限為20,540,164股(「獎勵股份」)，相當於本公司於採納日期已發行股本之約百分之二(2%)；而根據2024股份獎勵計劃可授出予任何一名選定僱員之最高獎勵股份數目不得超過本公司不時已發行股本百分之零點五(0.5%)(即於本報告日期為5,135,041股)。

於回顧期內，2024股份獎勵計劃的受託人並無在聯交所或以任何其他方式為2024股份獎勵計劃購買任何股份。

自採納日期至2024年6月30日(「相關期間」)，本公司根據2024股份獎勵計劃已無償授出共1,416,905股獎勵股份予選定員工。於2024年6月30日，根據2024年股份獎勵計劃可予以授出之獎勵股份為19,123,259股。

相關期間內獎勵股份的變動情況載列如下：

姓名	授出日期	每股獎勵 股份公平值 港元 (附註a)	歸屬期 (附註b)	於回顧期內之變動			於2024年 6月30日 尚未歸屬
				授出 (附註b)	已歸屬	註銷/ 失效	
<b>2024股份獎勵計劃</b>							
<b>執行董事</b>							
利蘊蓮	1.4.2024	12.62	1.4.2025 – 1.4.2027	463,369 <sup>(附註c)</sup>	-	-	463,369
呂幹威	1.4.2024	12.62	1.4.2025 – 1.4.2027	269,925 <sup>(附註d)</sup>	-	-	269,925
<b>相關期間五位最高薪酬人士 (不包括執行董事) (「五位最高薪酬人士」)</b>							
	1.4.2024	12.62	1.4.2025 – 1.4.2027	326,945 <sup>(附註e)</sup>	-	-	326,945
其他承授人(合計)	1.4.2024	12.62	1.4.2025 – 1.4.2027	356,666 <sup>(附註f)</sup>	-	-	356,666
				1,416,905	-	-	1,416,905

## 董事的股份權益 續

### 長期獎勵計劃：股份計劃 續

#### 2024股份獎勵計劃 續

附註：

- (a) 由於授予日期並非營業日，獎勵股份的公平值乃根據緊接授出日期前(即2024年3月28日)股份的收市價計算(即12.62港元)。本集團已採納符合香港財務報告準則第2號—*股份基礎給付*的會計準則。根據香港財務報告準則第2號，僱員為獲取授予獎勵股份而提供的服務之公平值在獎勵股份的歸屬期內確認為開支，而相應增幅計入權益。確認為開支的金額會作出調整，以反映預期將達成的相關服務及非市場表現條件的獎勵股份數目，而最終確認金額則根據在歸屬日期達成相關服務及非市場表現條件的獎勵股份數目計算。
- (b) 相關期間授予的獎勵股份包括限制性股份(「限制性股份」)及績效股份(「績效股份」)：
- (i) 限制性股份之歸屬期為3年，由授出日期的第1周年起平均分為3段時間歸屬，並於第3周年全部歸屬。「歸屬期」將相應地於授出日期的第1周年後開始；
- (ii) 績效股份將於授出日期的第3周年歸屬，並須達成以下相關績效目標：
1. 公司須達成董事會釐定的關鍵績效指標，相關關鍵績效指標根據公司的股東總回報率並參照同業公司的相比情況，以及本公司表現(參考自集團的營業額增長、出租率、物業支出比率、基本溢利等)計算；及
  2. 個人績效評級於歸屬期內須達到董事會釐定的水平，個人績效評級將根據年度財務及營運目標(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)，以及實現所制定的長遠目標和發展計劃時與本集團長遠策略、企業文化及核心價值的一致性作出衡量。
- (c) 授予利蘊蓮女士的463,369股獎勵股份中，其中139,011股獎勵股份為限制性股份，324,358股獎勵股份為績效股份。
- (d) 授予呂幹威先生的269,925股獎勵股份中，其中80,978股獎勵股份為限制性股份，188,947股獎勵股份為績效股份。
- (e) 授予五位薪酬最高人士的326,945股獎勵股份中，其中109,791股獎勵股份為限制性股票，217,154股獎勵股份為績效股份。
- (f) 在授予其他承授人的356,666股獎勵股份中，其中194,130股獎勵股份為限制性股票，162,536股獎勵股份為績效股份。
- (g) 緊接授予日期前(即2024年3月28日)，獎勵股份的收市價為12.62港元。
- (h) 於相關期間內，概無獎勵股份歸屬、註銷或失效。

## 主要股東及其他人士的股份的權益及淡倉

於2024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／淡倉

姓名	身份	好倉／淡倉	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	好倉	433,130,735	42.17
Silchester International Investors LLP	投資經理	好倉	83,647,000	8.14
First Eagle Investment Management, LLC	投資經理	好倉	52,460,214	5.10
BlackRock, Inc.	投資經理	好倉	52,549,036	5.12
	投資經理	淡倉	883,000	0.09

附註：

百分比乃按本公司於2024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2024年6月30日，概無其他人士擁有根據《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、挽留及培訓積極實現本集團目標並恪守希慎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。

於「2023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

公布中期業績	2024年8月23日
第一次中期股息除息日期	2024年9月5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)	2024年9月9日
寄發第一次中期股息單	(約於)2024年9月20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2024年9月9日(星期一)股東名冊之股東。

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，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，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2024年9月20日(星期五)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。

本報告之中、英文版本同時載於本公司網站([www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk))(「本公司網站」)及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))(「聯交所網站」)。股東及投資者若擬於本公司在聯交所網站刊發公司通訊\*時收到通知，可於香港交易所市場網站([https://www.hkex.com.hk/chi/invest/user/login\\_c.aspx](https://www.hkex.com.hk/chi/invest/user/login_c.aspx))「市場數據」項下登記使用「訊息提示」服務。

\* 公司通訊指《上市規則》內所指的「公司通訊」，包括但不限於，本公司的中期報告／年報、通告、通函、代表委任表格。

根據《上市規則》、香港《公司條例》及章程細則，本公司將以電子方式透過本公司網站及聯交所網站向股東提供公司通訊，並向有關股東發出刊發公司通訊的通知（「電子方式」），前提是相關股東已同意以電子方式收取公司通訊。

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報告或其他公司通訊。選擇以電子方式收取本報告或其他公司通訊之股東如在收取或閱覽本報告或其他公司通訊時遇上困難，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](mailto:hysan14-ecom@hk.tricorglobal.com) 或 [cosec@hysan.com.hk](mailto:cosec@hysan.com.hk)，以更改其收取本報告或其他公司通訊之語言版本及／或收取方式。更改選擇回條可於本公司網站下載。

## 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)  
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\*  
利子厚\*

### 審核及風險管理委員會

潘仲賢\*\*(主席)  
卓百德\*\*  
利憲彬\*

### 薪酬委員會

鍾郝儀\*\*(主席)  
卓百德\*\*  
Young Elaine Carole\*\*

### 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

周麗君

### 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

### 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

如英文和中文版本兩者之間存在任何差異或不一致，概以英文版本為準。

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)

