

致財經 / 地產版編輯

日期：2022 年 8 月 22 日
即時發送**希慎興業有限公司**
2022 年中期業績**摘要**

- 針對第五波 COVID-19 疫情的限制措施逐漸放寬後，香港經濟復甦跡象重現，而希慎的零售租戶表現亦有所改善
- 集團繼續優化及提升核心資產組合，聚焦於利園區物業及希慎廣場，以及加路連山道項目工程
- 策略支柱穩步發展，其中屢獲殊榮的大埔區林海山城項目亦已開售
- 寫字樓及商舖業務組合出租率分別為 91% 及 98%
- 營業額及經常性基本溢利分別按年下跌 3.1% 及 0.7%
- 公佈溢利按年下跌至 71 百萬港元，主要來自反映市場狀況的投資物業公平值的 1.0% 非現金性質變動

業績

		截至 6 月 30 日止 6 個月			
		附註	2022 年	2021 年	變動
營業額	百萬港元	1	1,777	1,834	-3.1%
經常性基本溢利	百萬港元	2	1,169	1,177	-0.7%
基本溢利	百萬港元	3	1,235	1,177	+4.9%
公佈溢利	百萬港元	4	71	517	n/m
每股基本盈利	港仙		7	50	n/m
每股第一次中期股息	港仙		27	27	±0%
			於 2022 年 6 月 30 日	於 2021 年 12 月 31 日	
股東權益	百萬港元	5	72,365	73,870	-2.0%
每股資產淨值	港元	6	70.3	71.4	-1.5%

n/m: 並無意義

附註：

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

希慎興業 2022 年中期業績

業績

希慎興業有限公司（股份代號：00014）今天（2022年8月22日）宣布集團於2022年上半年之營業額為1,777百萬港元，較2021年同期的1,834百萬港元下跌3.1%。作為集團租賃業務表現主要指標的經常性基本溢利按年輕微下跌0.7%至1,169百萬港元（2021年上半年：1,177百萬港元）。

2022年上半年之基本溢利按年上升4.9%至1,235百萬港元，主要由於期內就收購附屬公司的結算而產生的66百萬港元一次性匯兌收益。

於2022年6月30日，股東權益為72,365百萬港元（2021年12月31日：73,870百萬港元）。

於2022年6月30日，本集團的投資物業組合之估值為98,740百萬港元，較2021年12月31日的95,107百萬港元增加3.8%，主要是因為於2022年1月本集團以現金代價約3,500百萬人民幣（相當於約4,235百萬港元）完成收購位於中國上海市新聞路668號和688號的商業綜合項目。

股息

本公司董事會宣布派發本年度第一次中期股息每股27港仙（2021年：27港仙）。股息將以現金派發。相關之日期請見下表：

暫停辦理股份過戶登記日期	2022年9月6日（星期二）
股息除淨日期	2022年9月2日（星期五）
最遲呈交過戶文件之時間	2022年9月5日（星期一）下午4時
第一次中期股息記錄日期	2022年9月6日（星期二）
第一次中期股息派發日期	約於2022年9月16日（星期五）

主席利蘊蓮女士的評論

2022 年第一季度第五波 COVID-19 疫情對香港的影響

於 2022 年初，香港爆發第五波 COVID-19 疫情，令 2021 年出現的短暫經濟復甦戛然而止。特區政府於 2022 年第一季度實施的抗疫措施，不僅窒礙經濟活動，更為消費及營商氣氛帶來負面影響。

然而，隨著疫情紓緩，政府逐步放寬防疫措施，本港經濟亦自 4 月起出現可喜的復甦跡象。最新的失業率數字（4 月至 6 月）為 4.7%，較去年同期有所改善。零售業銷售額方面，合計 4 月和 5 月的數字，按年增長 4.7%，部分歸功於本地消費券計劃的提振作用。

縱然出現上述正面跡象，於撰文之時，香港的 COVID-19 確診個案又再緩慢攀升。政府仍然只是有限度放寬防疫措施，包括對正常旅遊的規限。縱觀全球，在利率及通脹雙雙趨升、供應鏈問題持續、地緣政治緊張局勢不斷的情況下，經濟前景仍未明朗。

利園區活力再現

與香港大多數企業一樣，在希慎核心銅鑼灣業務組合內的租戶亦遭受第五波 COVID-19 疫情衝擊。最近情況明顯好轉。現時，利園區不論週末或平日都可見一片熱鬧景象，並繼續成為市民在週末的熱門好去處。

我們的樂觀展望得到數據的支持。2022 年第二季度的估計租戶銷售額較第一季度上升逾 25%，與去年同期的表現持平。希慎的商舖業務組合出租率於 6 月底保持在 98% 的強勁水平，而寫字樓業務組合的出租率亦維持在 91% 的穩健水平。

在 COVID-19 疫情下，混合辦公模式及彈性上班時間已愈趨普及。然而，許多企業亦意識到位於利園區黃金地段的寫字樓所能提供的種種優勢，其中包括便利的地理位置、超卓的建築質素、備受讚譽的貼心服務、區內寫字樓與零售商舖之間的協同效應等。基於以上種種因素，香港其中兩大銀行已於近期在利園區開設尊尚財富管理中心。

商舖業務方面，我們在 4 月至 6 月推出的營銷活動「漫遊春日邂逅美好」及「Power Up」受惠於防疫措施的放寬及消費券帶來的消費力，並得到新舊忠實顧客的大力支持。儘管受到第五波 COVID-19 疫情的影響，我們常客獎勵計劃的會員人數及會員的平均交易金額仍按年上升。我們今年夏天與恒生銀行建立合作關係，得以借助彼此品牌及客戶群的優勢，達致互惠共贏。

核心物業組合及支柱項目最新動向

今年夏天，希慎廣場將慶祝開業十周年。儘管該商場已深得本港購物人士喜愛，我們仍繼續改善及提升該商廈及其服務的質素，以迎合客戶不斷轉變的需求。2022 年第三季度，我們將啟動另一個開創潮流的革新大計，為該商廈的不同區域訂立新主題，而多個備受矚目的新租戶亦將相繼進駐商場。

未來數月，我們亦將為資產組合的其他商廈進行大規模增值項目，包括在利園區打造一個匯聚高檔品牌旗艦店、優質食府、特備活動及精彩體驗的專屬區域。在更新改造的過程中，我們將維持利園一貫的最高服務水平。

我們在加路連山道合資發展的項目是利園區核心物業組合的延伸，項目用地曾經被成功轉化為臨時疫苗接種中心，為逾萬市民注射 COVID-19 疫苗。該項目的商業及社區設施的地基工程將按計劃展開。

我們的大埔豪宅項目林海山城已於 8 月推出發售。該項目憑藉卓越的（建築）設計，榮獲亞太區房地產大獎的兩項殊榮。該頂級優質豪宅設有先進會所，各住宅單位均配備高級設施，而且綠樹環抱，更坐擁吐露港和八仙嶺的壯麗景致，並獲得媒體廣泛報導，令我們感到欣悅。

2022 年第二季度，上海市爆發 COVID-19 疫情，市民的日常活動長達數星期受到防疫措施限制。我們欣然宣佈，上海利園的租務活動已於防疫措施解除後全速重啟，預計首位租戶可於今年下半年入伙。此外，作為我們資產增值計劃的一部分，我們正在檢視與修訂零售空間設計的不同構思。

關愛社區

在第五波 COVID-19 疫情的最艱難日子，公司在旗下物業設立兩個臨時社區疫苗接種中心，令我們引以自豪。位於禮頓中心的疫苗接種中心深受市民歡迎，因此將繼續運作至最少今年 9 月。

我們對抗疫工作所作的貢獻，還包括向有需要人士捐贈空氣淨化器、快速抗原測試包，以及食品包及護理包。在土瓜灣，我們與區內的非政府組織合作，為長者居民免費檢查可能積聚病毒的排水管。

希慎早前與香港科技園公司聯手打造的 The Community Lab 主要是為了幫助新成立的科技初創公司在現實環境中測試其創新項目。The Community Lab 現已成為深受歡迎的科技學習平台，與平台的主要功能相輔相成。

展望

雖然香港政府為紓緩外貿行業的困境，有可能逐步取消跨境出入限制，但展望未來數月，全球經濟困境料會繼續帶來不明朗局面。本港需要繼續放寬與外地的旅遊及貿易的限制，以維持香港作為國際重要金融及貿易中心的地位。內部方面，本地消費情況亦將取決於疫情發展以及防疫措施會否進一步調整。

我們對希慎的業務前景充滿信心。短期而言，希慎旗下物業依然是人們工作、購物和社交酬酢的理想地。再憑藉集團的持續發展、核心業務的擴展計劃以及增長支柱的推動，我們對希慎的長遠成功感到樂觀。

-完-

傳媒查詢，請聯絡：

董彥鈞

企業傳訊總經理

希慎興業有限公司

電話：(852) 2895 5777

電郵：mark.tung@hysan.com.hk

簡明綜合損益表

截至2022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	
		2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
營業額	4	1,777	1,834
物業支出		(248)	(218)
毛利		1,529	1,616
投資收入		135	49
其他收益及虧損		16	7
行政支出		(145)	(121)
財務支出		(172)	(275)
投資物業之公平值變動		(985)	(545)
應佔業績：			
聯營公司		147	212
合營公司		(8)	-
除稅前溢利		517	943
稅項	6	(182)	(162)
期內溢利	7	335	781
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		71	517
永續資本證券持有者		230	229
其他非控股權益		34	35
		335	781
每股盈利(以港仙列值)	8		
基本		7	50
攤薄		7	50

簡明綜合全面收益表

截至2022年6月30日止6個月(未經審核)

	截至6月30日止6個月	
	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
期內溢利	335	781
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	(2)	3
計入其他全面收益股票投資之公平值變動	21	162
	19	165
於其後可以重新分類至損益賬之項目：		
匯兌附屬公司差額	(153)	-
淨調整至對沖儲備	139	(65)
應佔聯營公司之匯兌儲備	(270)	64
	(284)	(1)
期內除稅後之其他全面(支出)收益	(265)	164
期內全面收益總額	70	945
應佔全面(支出)收益總額：		
本公司擁有人	(194)	681
永續資本證券持有者	230	229
其他非控股權益	34	35
	70	945

簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日(未經審核)

	<u>附註</u>	於2022年 6月30日 百萬港元	於2021年 12月31日 百萬港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		98,740	95,107
物業、機器及設備		539	472
聯營公司投資		5,872	5,995
貸款予聯營公司		10	10
合營公司投資		520	475
貸款予合營公司		4,260	1,256
其他金融投資		2,109	1,780
債務證券		998	843
遞延稅項資產		96	90
其他金融資產		369	9
其他應收款項	10	371	1,835
		<u>113,884</u>	<u>107,872</u>
流動資產			
應收及其他應收款項	10	533	887
債務證券		31	171
其他金融資產		20	-
稅款收回		-	39
定期存款		6,038	1,866
現金及現金等值		663	6,538
		<u>7,285</u>	<u>9,501</u>
流動負債			
應付賬款及應付費用	11	870	820
租戶按金		347	372
應付非控股權益款項		214	214
借貸		2,553	531
應付稅款		117	-
		<u>4,101</u>	<u>1,937</u>
流動資產淨額		<u>3,184</u>	<u>7,564</u>
總資產減流動負債		<u>117,068</u>	<u>115,436</u>
非流動負債			
應付非控股權益款項		4,571	7,639
借貸		24,571	18,126
其他金融負債		319	149
租戶按金		537	546
遞延稅項負債		1,123	1,091
		<u>31,121</u>	<u>27,551</u>
資產淨額		<u>85,947</u>	<u>87,885</u>

簡明綜合財務狀況表 續

於 2022 年 6 月 30 日 (未經審核)

	<u>附註</u>	於 2022 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2021 年 12 月 31 日 百萬港元 (經審核)
資本及儲備			
股本		7,723	7,723
儲備		<u>64,642</u>	<u>66,147</u>
本公司擁有人應佔權益		72,365	73,870
永續資本證券		10,273	10,657
其他非控股權益		<u>3,309</u>	<u>3,358</u>
權益總額		<u><u>85,947</u></u>	<u><u>87,885</u></u>

附註：

1. 獨立審閱

截至 2022 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 2022 年 6 月 30 日止 6 個月未經審核的簡明綜合財務報表，乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 的適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」編製。

載列於本業績公告截至 2021 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2021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 2022 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 2021 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 2022 年 1 月 1 日或之後開始的年度生效之《對香港財務報告準則中概念框架的引用之修訂》，應用《對香港財務報告準則中概念框架的引用之修訂》對本集團於本會計期間及過往會計期間簡明綜合財務報表並無重大影響。

4. 營業額

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

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

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

5. 分部資料

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

寫字樓分部 - 出租優質寫字樓及相關設施

商舖分部 - 出租商舖及相關設施予不同零售及消閒業務營運者

住宅分部 - 出租高級住宅物業及相關設施

物業發展分部 - 發展出售及出租物業

分部營業額及業績

以下是本集團按營運及可呈報的分部分析之營業額及業績。

	寫字樓 百萬港元	商舖 百萬港元	住宅 百萬港元	物業發展 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2022年6月30日止 6個月(未經審核)					
營業額					
租賃投資物業收入	702	756	112	-	1,570
提供物業管理服務收入	103	90	14	-	207
分部收入	805	846	126	-	1,777
物業支出	(109)	(112)	(27)	-	(248)
分部溢利	696	734	99	-	1,529
投資收入					135
其他收益及虧損					16
行政支出					(145)
財務支出					(172)
投資物業之公平值變動					(985)
應佔之業績					
聯營公司					147
合營公司					(8)
除稅前溢利					517
截至2021年6月30日止 6個月(未經審核)					
營業額					
租賃投資物業收入	775	734	120	-	1,629
提供物業管理服務收入	105	86	14	-	205
分部收入	880	820	134	-	1,834
物業支出	(85)	(104)	(29)	-	(218)
分部溢利	795	716	105	-	1,616
投資收入					49
其他收益及虧損					7
行政支出					(121)
財務支出					(275)
投資物業之公平值變動					(545)
應佔聯營公司之業績					212
除稅前虧損					943

以上所有分部的營業額均來自外界客戶。

分部溢利指在並無分配投資收入、其他收益及虧損、行政支出（包括中央行政成本及董事酬金）、財務支出、投資物業之公平值變動，以及應佔聯營公司之業績下，各分部所賺取的溢利。這是向本集團主要營運決策者呈報的資料，以助調配資源及評估分部表現之用。

分部資產

以下是本集團按營運及可呈報的分部分析之資產。

	寫字樓 百萬港元	商舖 百萬港元	住宅 百萬港元	物業發展 百萬港元	綜合 百萬港元
於 2022 年 6 月 30 日 (未經審核)					
分部資產	38,081	32,018	8,718	24,537	103,354
聯營公司投資及貸款					5,882
投資予合營公司					343
其他金融投資					2,109
其他資產					9,481
綜合資產					121,169
於 2021 年 12 月 31 日 (經審核)					
分部資產	34,715	31,921	8,715	21,199	96,550
聯營公司投資及貸款					6,005
合營公司投資					352
其他金融投資					1,780
其他資產					12,686
綜合資產					117,373

分部資產指各分部的投資物業和應收賬款及與物業發展業務相關的貸款予合營公司及投資。

未分配資產包括貸款予聯營公司及投資、合營公司投資、其他金融投資及其他資產包括物業、機器及設備、債務證券、其他金融資產、遞延稅項資產、其他應收款項、定期存款、現金及現金等值。

這是向本集團主要營運決策者呈報的資料，以助監管分部表現及調配各分部資源之用。分部資產包括以公平值計量之投資物業，但分部溢利並不包括投資物業之公平值變動。

物業發展分部包括發展中的投資物業，將於發展完成後轉撥至其他分部。

商舖及寫字樓分部包括位於中國內地的投資物業，價值分別為 703 百萬港元和 3,747 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	
	2022 年 百萬港元	2021 年 百萬港元
期內稅項		
香港利得稅		
- 本期內	156	167
遞延稅項	26	(5)
	<u>182</u>	<u>162</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	
	2022 年 百萬港元	2021 年 百萬港元
期內溢利已扣除 (計入)：		
物業、機器及設備之折舊	<u>16</u>	<u>14</u>
包括 57 百萬港元 (2021 年：57 百萬港元)		
按租戶營業額計算租金之投資物業租金總收入	<u>(1,514)</u>	<u>(1,629)</u>
利息收入 (已包括在投資收入)	<u>(61)</u>	<u>(42)</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>(8)</u>	<u>(7)</u>
員工成本 (包括董事酬金)	<u>149</u>	<u>132</u>
應佔聯營公司稅項 (已包括在應佔聯營公司之業績)	<u>67</u>	<u>83</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>2022 年</u>	<u>2021 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>71</u>	<u>517</u>
	<u>股份數目</u>	
	<u>截至 6 月 30 日止 6 個月</u>	
	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,036,062,547	1,039,711,082
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>1,036,062,547</u>	<u>1,039,711,082</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（2021: 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	
	2022 年	2021 年
	百萬港元	百萬港元
已派 2021 年第二次中期股息 - 每股 117 港仙	1,209	-
已派 2020 年第二次中期股息 - 每股 117 港仙	-	1,216
	<u>1,209</u>	<u>1,216</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2022 年	2021 年
	百萬港元	百萬港元
宣派第一次中期股息		
- 每股 27 港仙 (2021 年：每股 27 港仙)	278	281
	<u>278</u>	<u>281</u>

由於 2022 年第一次中期股息於報告期末後派發，因此並未於 2022 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 2022 年	於 2021 年
	6 月 30 日	12 月 31 日
	百萬港元	百萬港元
應收賬款	177	64
應收利息	127	111
有關投資物業的預付款項	163	132
購買子公司按金	-	1,520
其他應收賬項及預付款項	437	895
總額	<u>904</u>	<u>2,722</u>
作分析報告用途：		
流動資產	533	887
非流動資產	371	1,835
	<u>904</u>	<u>2,722</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 2022 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2021 年 12 月 31 日 百萬港元
少於 30 日	144	28
31-90 日	23	30
90 日以上	10	6
	<u>177</u>	<u>64</u>

11. 應付賬款及應付費用

	於 2022 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2021 年 12 月 31 日 百萬港元
應付賬款	171	193
應付利息	172	155
其他應付賬款	527	472
	<u>870</u>	<u>820</u>

於 2022 年 6 月 30 日，本集團應付賬款的賬面值為 104 百萬港元（2021 年 12 月 31 日：143 百萬港元），其賬齡均少於 90 天。