

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 2019 年 6 月 30 日止 6 個月未經審核之中期業績公告

- 營業額及經常性基本溢利分別按年增加 9.1%及 8.9% (受惠於新商廈利園三期的全期營運貢獻)
- 商舖及寫字樓業務組合的出租率分別為 96%及 97%
- 市況波動，經濟及社會政治因素帶來持續的挑戰

業績

	附註	截至 6 月 30 日止 6 個月		變動
		2019 年 百萬港元	2018 年 百萬港元	
營業額	1	2,086	1,912	+9.1%
經常性基本溢利	2	1,394	1,280	+8.9%
基本溢利	3	1,394	1,280	+8.9%
公佈溢利	4	2,783	3,013	-7.6%
		港仙	港仙	
每股基本盈利，根據以下數據計算：				
經常性基本溢利	2	133	122	+8.9%
基本溢利	3	133	122	+8.9%
公佈溢利	4	266	288	-7.6%
每股第一次中期股息		27	27	-
		於 2019 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2018 年 12 月 31 日 百萬港元	
股東權益	5	76,021	74,431	+2.1%
		港元	港元	
每股資產淨值	6	72.64	71.12	+2.1%

附註：

1. **營業額**包括本集團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**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**最主要是從公佈溢利中扣除未變現投資物業之公平值變動。
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。

主席報告

在 2019 年上半年，希慎的營業額及經常性基本溢利分別上升 9.1%及 8.9%，當中包括新商廈利園三期的全期營運貢獻。寫字樓及商舖業務的新訂租金及出租率表現穩健，而住宅業務組合的業績亦有滿意的改善。經濟及社會政治因素帶來挑戰，本地需求亦轉弱，但集團商舖租戶的估計銷售額仍有約 4%的增幅，表現較香港整體零售業銷售額的 2.6%跌幅為佳。

我們欣然宣佈派發第一次中期股息每股 27 港仙。股息將以現金支付。

發揮合作效益

本集團的寫字樓業務組合佔營業額超過 40%，而商舖業務組合的貢獻則約佔 50%，兩者形成了「雙向共贏」的營運模式。

希慎近年推行了多項措施，應對商舖和寫字樓租賃市場的結構性轉變。此活力充沛的社區匯聚了經集團致力擴展和多元化的零售商戶，形成香港獨有的風景。別具慧眼的本地和國際企業更願意選擇可為員工提供配套完善的工作環境，滿足他們以至家人在工作日和週末的日常需要。集團吸引和擴展寫字樓租戶群的能力，讓我們可繼續拓展商舖租戶的組合。這兩大業務的互動關係，營造正面及相輔相成的效果，正是集團「雙向共贏」業務模式的營運特色，而此模式將一如既往，繼續推動集團業務穩步向前。

利園三期成功招徠國際金融機構進駐，使銀行和金融業租戶佔寫字樓組合更大的比重，約佔總可租用寫字樓面積的 25%。

共享工作間和靈活工作間已成為當代辦公室生態系統的一部分，為日益追求靈活性及希望為年輕員工營造理想工作環境的企業租戶，提供實用及所需的方案。此外，靈活工作間廣受初創企業歡迎，而當他們的業務基礎鞏固後，通常會遷往同區的永久性空間。我們的靈活工作間租戶帶來流動性更高及更多元化的消費群體，推動我們採取更靈活多變的商舖規劃策略。

我們引入多元化及可提供酒類飲品的餐飲場所，以及更多主打家居裝飾、高端家電、美容護理、健康生活的時尚生活商舖。除兒童時裝外，我們亦增加兒童產品及服務的種類。集團的寫字樓租戶不乏年輕家庭，他們對夢寐以求的兒童傢具等生活用品充滿興趣，亦需要適合一家大小到訪的餐廳之選擇。我們引入一間私人兒童會所，當中設有室內遊樂場及寬敞的戶外玩樂區，並提供豐富的活動。

社區營造

希慎的物業組合位於香港最獨特的地區之一。利園區是一片綠樹成蔭的綠洲，將古老傳統唐樓與屢獲殊榮的高樓大廈群融為一體。

我們的多元化社區（尤其是唐樓區）別具特色。舉例來說，一家世界知名相機品牌，在其旗艦店所在的樓宇製作多層高的壁畫，進一步增添利園區的創意氛圍和玩味感。訪客來到這對比鮮明的多元社區，可享受各式各樣的獨特體驗，可找到「新經濟」模式下的租用時裝店、私人圖書館、傳統毛冷店以及知名上海大閘蟹商舖。利園區每個角落都蘊含新鮮事物，讓時尚的遊客和好奇的本地市民盡情探索。

我們繼續強化常客獎勵計劃的配套，同時引入新穎的購物和餐飲體驗，以及舉辦深受歡迎的街頭活動、商場內的家庭娛樂節目，以及與租戶或第三方合辦活動，將別樹一幟的利園區風格，帶到銅鑼灣這一角落。

本集團開拓過去未有被充分利用的寫字樓及商舖空間，並注入活力。希慎廣場的一個大堂區域，現已成為定期舉辦藝術和文化活動的熱點，而大堂另一部分現時設有時尚餐飲店，與藝術熱點相輔相成。我們亦會利用業務組合中的空置空間，策略性地展示新概念或舉辦活動，例如兒童節目。

我們透過提供覆蓋全區的高速 Wi-Fi 系統，以虛擬網絡進一步提升希慎建築群的實體聯繫。經優化的基礎設施為我們嶄新的零售模式注入動力，並透過個人化的客戶關係管理、電子優惠券及大數據分析等措施，改造消費者的購物體驗。我們更銳意將利園區打造成世界級的「智慧社區」，利用創新的營商科技推動「智慧出行」、「智慧生活」及「智慧環境」概念。

高瞻遠矚

希慎致力為大眾營造工作、生活、購物和社交圈子，讓不同年紀的人受惠。我們扎根銅鑼灣，將繼續籌劃長遠目標。

於 2018 年底，希慎制定可持續發展委員會，並更新可持續發展政策。本集團會繼續將環境、社會及管治政策方面的可持續發展舉措，納入核心業務營運及夥伴關係之中。

展望

展望 2019 年下半年，預料本港經濟將面對更多不明朗因素。全球經濟放緩及中美貿易爭議，均可能對香港帶來影響。此外，香港近期的社會事件，預計會進一步影響本地經濟，當中以投資需求及旅遊業所受的波及尤甚。

儘管市況波動及不明朗因素或會為希慎帶來短期壓力，但集團積極及具前瞻性地規劃其商業租戶組合，加上集團專注為資產增值，亦擅於物業管理，而其位於香港其中一個最獨特的社區之綜合及互聯的業務組合，以及穩健的資產負債表，相信將繼續有助集團提供原動力，並實現其長遠目標。

利蘊蓮

主席

香港，2019 年 8 月 13 日

管理層的討論與分析

業績回顧

本集團於 2019 年上半年的營業額為 2,086 百萬港元，同期上升 9.1% (2018 年：1,912 百萬港元)。於 2019 年 6 月 30 日，我們的商舖及寫字樓物業組合的出租率分別為 96% 及 97%，而住宅物業組合的出租率則為 91%。

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，於 2019 年上半年均為 1,394 百萬港元 (2018 年兩者均為 1,280 百萬港元，上升 8.9%)。主要受惠於物業組合的新訂租金升幅及新商廈利園三期 2019 年上半年的全期營運貢獻。按經常性基本溢利計算，每股基本盈利上升 8.9% 至 133 港仙 (2018 年：122 港仙)。

本集團 2019 年上半年的公佈溢利為 2,783 百萬港元 (2018 年：3,013 百萬港元)，主要反映集團投資物業估值之公平值收益 1,453 百萬港元 (2018 年：1,790 百萬港元)。

股東權益上升 2.1% 至 76,021 百萬港元 (2018 年 12 月 31 日：74,431 百萬港元)，主要反映投資物業估值的收益。

集團的財務狀況維持強健，淨利息償付率為 19.1 倍 (2018 年：17.9 倍) 及淨債務與股東權益比率為 4.9% (2018 年 12 月 31 日：4.7%)。

業務回顧

商舖業務組合

本集團商舖業務組合的營業額增加 4.1% 至 1,001 百萬港元 (2018 年：962 百萬港元)，當中按營業額收取的租金達 49 百萬港元 (2018 年：54 百萬港元)。續約、租金檢討與新訂立租約的整體租金水平錄得上升。商舖業務組合於 2019 年 6 月 30 日的出租率為 96% (2018 年 12 月 31 日：

98%)。

商舖業務組合的人流較 2018 年同期增加約 5%。商舖業務的估計整體租戶銷售額亦較 2018 年上半年錄得約 4%的增幅。這較本港零售業銷售額於同期錄得的跌幅，表現較佳。

下表顯示於 2019 年上半年加入商舖業務組合或組合內搬遷/擴充的租戶：

	於 2019 年上半年開業	於 2019 年上半年搬遷	於 2019 年上半年進行翻新工程
希慎廣場	b+ab 百芳 喜茶 n.o.t. x ehonia	Area 0264 DEMK DIDIER DUBOT	千兩
利園一期	Wallen Jewellery 香港愛茉莉太平洋	-	Brunello Cucinelli
利園二期	Oookie Cookie	nicholas & bears Pacific Coffee	Van Cleef & Arpels sandro maje
利園三期	MONOYONO umbra Busybee FENDI Cucine	-	-
利舞臺廣場	草窗茶房	-	譽宴•星海薈
禮頓中心	-	-	adidas
蘭芳道 25 號	-	-	GENTLE MONSTER

寫字樓業務組合

本集團寫字樓業務組合的營業額增加 13.3%至 929 百萬港元 (2018 年：820 百萬港元)，包括按營業額收取的租金 3 百萬港元 (2018 年：零)，反映續約、租金檢討及新出租物業的租金水平整體上升，以及利園三期的貢獻。於 2019 年 6 月 30 日，寫字樓業務組合的出租率為 97% (2018 年 12 月 31 日：97%)。

利園三期於 2018 年 11 月正式開幕，已有多家銀行和金融業租戶進駐。該行業的租戶目前佔希慎寫字樓業務組合約 25%的面積。以往約佔寫字樓面積 4%的共享工作間和靈活工作間，目前約佔 10%，並吸引許多千禧世代的用戶。這些新租戶群追求高質素的時尚生活、前所未有的零售體驗、有益身心健康的活動，以及不同價位的餐飲選擇。這些喜好對我們不斷調整商舖租戶組合發揮影響力。獨特新穎、高質素的零售商戶，是吸引優質寫字樓租戶的重要因素。因此，商業物業組合的商舖及寫字樓業務均積極互相提供動力，以協助彼此增長，營造相輔相成的關係。

對寫字樓租戶來說，希慎/利園區旗下的零售商舖常客獎勵計劃、大型市場推廣及品牌活動、希慎廣場的「都市農圃」耕種項目，以及最近開幕的藝文生活空間 Urban Sky 舉行的表演，均為他們帶來別具吸引力的體驗。由利園協會 (希慎為其創會成員及主要贊助商) 籌劃的一系列街頭活動，為附近一帶的地區再添亮點。希慎希望可在今後的日子，舉辦更多專為寫字樓租戶而設的活動，目的是建立一個緊密連繫的寫字樓社區，使租戶的員工會以在利園區工作為榮。

住宅業務組合

希慎住宅業務（主要是位於堅尼地道竹林苑的單位）的營業額大幅增加 20.0%至 156 百萬港元（2018 年：130 百萬港元）。於 2019 年 6 月 30 日，住宅物業組合的出租率亦上升至 91%（2018 年 12 月 31 日：88%）。竹林苑現時有多個經翻新的單位可供出租，一直廣受潛在租戶青睞。目前，我們亦在租賃期和業主條文方面提供更大彈性。此外，竹林苑的整體形象和聲譽亦因客戶口碑而得到大幅提升。展望未來，2019 年將進行更多的大堂及升降機翻新工程。

續約、租金檢討及新出租物業租金水平錄得整體上升。

大埔高端住宅項目

我們就大埔低密度住宅發展項目的主要法定申請已獲批准，目前正如期進行工地平整及地基工程。核心範疇的詳細設計亦已完成，並已發出主要標書。各項室內設計和視覺模型的制造進展順利。

零售模式採用的科技

我們希望藉此機會闡述我們的零售模式。我們藉著先進科技整合產品、會籍、市場推廣及交易服務，以提供綜合式購物體驗，當中包含六大數碼轉型舉措：

- **建立智慧社區**：在利園區提供高速 Wi-Fi、先進智能導航系統及電子購物禮券系統
- **使用零售科技及大數據**：全新手機應用程式將在今年底推出，提供查詢、導航和泊車方面的嶄新功能
- **個人化的客戶關係管理**：即將推出的手機應用程式，讓常客獎勵計劃的成員更有效換取積分獎賞
- **加強與租戶和第三方進行聯合營銷和其他合作**：與商戶合作將實體商舖或線上體驗內容互相融合
- **整合線上線下通訊渠道**：透過結合八類通訊模式，以統一的企業形象呈現不同內容
- **推廣「零售娛樂」**：即將夥拍《開飯喇》設立其首個體驗區，並將《開飯喇》若干功能連接至我們即將推出的手機應用程式；與支付寶合作舉辦聯合營銷活動

常客獎勵計劃和市場推廣活動

常客獎勵計劃有助增加商舖業務組合購物人士和訪客的消費力和逗留時間。提供熱門優惠的 Lee Gardens Plus 及為尊貴會員而設的 Club Avenue，會員數目均錄得顯著增長。我們即將推出的手機應用程式，可透過大數據分析工具，更準確預測新增及現有會員的購物習慣，為他們提供切合其購物喜好的資訊，令購物體驗得以全面提升。

於 2019 年上半年，利園區已成功舉辦多達 20 項營銷及品牌推廣活動，為購物人士提供獨特而多元化的客戶體驗。希慎廣場舉辦了多項「全港首次」的活動，包括 Moët Hennessy Diageo 的世界頂尖雞尾酒週、保誠國際單車賽推廣活動，以及 La Mer 全球最大的 Crème de la Mer 精華面霜限定店。與國際品牌合辦的其他活動，亦吸引不少社會名人參與，包括 McCafe 的 20 周年限定店、雪肌精 MYV ACTIRISE Festival 體驗館，以及 Rick Owens 與 Birkenstock 聯乘鞋款系列的發布會。希慎亦透過一系列互動活動推廣品牌，如宣揚健康資訊的 Nike's Woman Week，以及展示香水和護膚產品的 Acqua di Parma 限定店。

社區活動

希慎熱心投入銅鑼灣社區，並以舉辦備受本地市民及旅客矚目的社區娛樂活動為榮。「國泰航空/滙豐香港國際七人欖球賽」Fan Walk 繼續為區內帶來優質及以體育為主題的家庭娛樂節目。與利園協會合辦的「利園雞蛋仔藝術節」，廣受喜愛美食人士的歡迎；而與日本國家旅遊局合辦的「花團錦簇喜迎春」活動，亦向大眾呈獻各式各樣的美酒佳餚。另一方面，在希慎廣場和利舞臺廣場舉行的漫威《復仇者聯盟 4：終局之戰》活動成為城中熱話，而提倡減少使用塑膠的 Go Green 2.0，是一項饒富意義的環保企劃，吸引不少名人和公眾支持。

財務回顧

營運支出

本集團的營運支出一般分為物業支出及行政支出。

物業支出上升 6.3%至 238 百萬港元 (2018 年：224 百萬港元)，主要是由於新商廈利園三期於 2019 年的全期營運貢獻，以及為應對充滿挑戰的零售環境而投放市場推廣資源。物業支出佔營業額的比率由 2018 年的 11.7%輕微改善至 2019 年的 11.4%。

2019 年上半年行政支出上升 13.9%至 123 百萬港元 (2018 年：108 百萬港元)，主要反映先前的待補空缺得以填補，以及科技應用方面的投資增加。

財務支出

財務支出為 127 百萬港元，較 2018 年上半年的 107 百萬港元有所增加，主要由於期內發行新債券及浮息債務的利率上升。本集團於 2019 年上半年的平均利息成本為 3.6%，與 2018 年全年相約。較 2018 年同期的 3.5%則有輕微上升。

投資物業價值重估

本集團的投資物業組合於 2019 年 6 月 30 日經由獨立專業估值師之估值為 79,568 百萬港元 (2018 年 12 月 31 日：77,442 百萬港元)。撇除用於本集團投資物業的資本開支，投資物業的公平值收益於 2019 年上半年為 1,453 百萬港元 (2018 年：1,790 百萬港元)，已於本集團期內的簡明綜合損益表中確認。這收益繼續反映多項因素的影響：商舖租賃改善，寫字樓租賃前景持續向好，以及各項優化工程帶來的資產增值。各物業組合的資本化率與 2018 年末相比維持不變。

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、辦公及住宅綜合項目) 之權益。本集團應佔聯營公司業績增長 5.8% 至 145 百萬港元 (2018 年：137 百萬港元)。於 2019 年 6 月 30 日，上海港匯廣場的物業已由獨立專業估值師按公平值重估。本集團應佔的估值收益於扣除相關的遞延稅項後為 45 百萬港元 (2018 年：33 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。

其他投資

本集團將盈餘資金存入信貸評級優異的銀行作定期存款，亦投資於達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 15 百萬港元（2018年：14 百萬港元），按去年同期相同基準的利息收入增加 84.2% 至 35 百萬港元（2018年：19 百萬港元）。

為拓展與多家專業物業管理公司的合作覆蓋面，及開闢新的收入及資本來源，本集團持有一項房地產基金投資，該基金之物業投資涵蓋香港及其他亞洲大城市。

資本開支

本集團致力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。期內，資本開支的總現金支出為 663 百萬港元（2018 年：943 百萬港元）。

庫務政策

市場概況

環球經濟局勢於 2019 上半年充斥不明朗因素。市場氣氛受中美貿易關係緊張及環球經濟放緩影響。美國聯邦儲備局較之前更著重經濟及市場數據，並因應其變化而修正對美國利率政策的預期。市場普遍預計美國聯邦儲備局將於 2019 年下半年稍後期間再下調聯邦儲備基金利率，以刺激美國經濟。雖然市場預期聯邦儲備基金利率將下調，港元香港銀行同業拆息於 2019 年上半年上升，收窄了與倫敦銀行同業美元拆息之間的差距。三個月港元香港銀行同業拆息自 2018 年底的 2.3% 上升至 2019 年中期末的 2.5% 左右。

香港經濟及金融局勢同時亦受到環球市場的影響變得不明朗。雖然 2019 年首 6 個月訪港旅客較去年同期上升近 14%，零售業表現卻顯得疲弱。香港本地生產總值增長亦有放緩跡象，由 2018 年第四季的 1.3%，下跌至 2019 年第一季及第二季的 0.6%。

全球及本地政局和金融市場前景不明朗，可能會令集團的經營環境惡化，並拖慢公司未來擴張步伐可能性。因此，貫徹審慎的理財政策，對集團至關重要。

資本架構管理

於2019年6月30日，本集團的未償還債務總額¹上升至 7,576 百萬港元（2018年12月31日：6,326 百萬港元），債務組合的平均還款期為 5.1年（2018年12月31日：3.9年）。

下列為本集團於2019年中期末及2018年年末的債務還款期概況：

	於 2019 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2018 年 12 月 31 日 百萬港元
不超過一年	-	300
一年以上但不超過兩年	565	565
兩年以上但不超過三年	1,381	250
三年以上但不超過四年	2,526	1,331
四年以上但不超過五年	904	3,230
超過五年	2,200	650
	<u>7,576</u>	<u>6,326</u>

於 2019 年 6 月 30 日，銀行貸款佔本集團未償還債務總額約 20.5%，餘下的 79.5% 從資本市場籌得（2018 年 12 月 31 日：24.5%：75.5%）。本集團的債務均無任何抵押，並為承諾貸款。

負債率及淨利息償付率

本集團按淨債務與股東權益比率²計算的負債率由 2018 年年末的 4.7% 輕微上升至 2019 年中期末的 4.9%，主要反映前述新增借貸的影響。

由於營運業績改善，集團2019年上半年的淨利息償付率³上升至19.1倍（2018年：17.9倍）。

信貸評級

於 2019 年 6 月 30 日，穆迪、惠譽及標準普爾維持對本集團的信貸評級分別為 A3、A- 及 BBB+。

流動資金管理

於 2019 年 6 月 30 日，本集團持有的現金及銀行結存總值約 3,836 百萬港元（2018 年 12 月 31 日：2,817 百萬港元）。為保留資金流動性和提升利息回報，本集團投資 172 百萬港元（2018 年 12 月 31 日：227 百萬港元）於債務證券。

¹債務總額是指於 2019 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。本集團於 2019 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 7,556 百萬港元（2018 年 12 月 31 日：6,322 百萬港元）。

²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股東權益。

³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。

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 2019 年中期末，該等信貸額度達 950 百萬港元（2018 年 12 月 31 日：950 百萬港元），並將於 2021 及 2022 年到期。

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 2019 年中期末，定息債務佔集團債務總額輕微上升至 79.5%（2018 年 12 月 31 日：75.5%）。因定息債務佔比較高，我們相信本集團於管理借貸成本方面具備優勢。

外匯管理

本集團致力減低貨幣風險，亦不會透過外幣投機買賣來管理資產及負債。除了一筆於 2013 年發行的 300 百萬美元定息票據（已用適當對沖工具對沖）外，本集團所有借貸均以港元為貨幣單位。

至於投資方面的匯率風險，於 2019 年 6 月 30 日，本集團在現金、定期存款、債務證券及房地產基金的外幣結餘為 77 百萬美元（2018 年 12 月 31 日：88 百萬美元），其中 4 百萬美元（2018 年 12 月 31 日：28 百萬美元）已透過遠期外匯合約進行對沖。

其他匯率風險主要與上海聯營公司的投資相關，這些未作對沖的匯率風險相等於 3,678 百萬港元的等值額（2018 年 12 月 31 日：3,715 百萬港元）或本集團總資產值之 4.1%（2018 年 12 月 31 日：4.3%）。

簡明綜合損益表

截至2019年6月30日止6個月(未經審核)

		截至6月30日止6個月	
	附註	2019 百萬港元	2018 百萬港元
營業額	4	2,086	1,912
物業支出		(238)	(224)
毛利		1,848	1,688
投資收入		50	33
其他收益及虧損		11	(9)
行政支出		(123)	(108)
財務支出		(127)	(107)
投資物業之公平值變動		1,453	1,790
應佔聯營公司之業績		145	137
除稅前溢利		3,257	3,424
稅項	6	(265)	(241)
期內溢利	7	2,992	3,183
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		2,783	3,013
非控股權益		209	170
		2,992	3,183
每股盈利(以港仙列值)	8		
基本		266	288
攤薄		266	288

簡明綜合全面收益表

截至2019年6月30日止6個月(未經審核)

	截至6月30日止6個月	
	2019	2018
	百萬港元	百萬港元
期內溢利	<u>2,992</u>	<u>3,183</u>
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>		
自用物業之重估:		
自用物業重估之收益	18	32
因物業重估而產生之遞延稅項	<u>(3)</u>	<u>(5)</u>
	<u>15</u>	<u>27</u>
<i>於其後可以重新分類至損益賬之項目:</i>		
淨調整至對沖儲備	29	3
應佔聯營公司之匯兌儲備	<u>(17)</u>	<u>(36)</u>
	<u>12</u>	<u>(33)</u>
期內除稅後之其他全面收益(支出)	<u>27</u>	<u>(6)</u>
期內全面收益總額	<u><u>3,019</u></u>	<u><u>3,177</u></u>
應佔全面收益總額:		
本公司擁有人	2,810	3,007
非控股權益	<u>209</u>	<u>170</u>
	<u><u>3,019</u></u>	<u><u>3,177</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於 2019 年 6 月 30 日 (未經審核)

	附註	於 2019 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2018 年 12 月 31 日 百萬港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		79,568	77,442
物業、機器及設備		765	747
聯營公司投資		3,668	3,708
貸款予聯營公司		14	11
合營公司投資		144	145
貸款予合營公司		1,075	1,062
基金投資		308	294
票據		141	-
其他金融資產		1	1
其他應收款項	10	333	386
		86,017	83,796
流動資產			
應收及其他應收款項	10	232	203
票據		31	227
定期存款		2,445	748
現金及現金等值		1,391	2,069
		4,099	3,247
流動負債			
應付賬款及應付費用	11	782	873
租戶按金		310	331
應付非控股權益款項		223	223
借貸		-	300
應付稅款		245	108
		1,560	1,835
流動資產淨額		2,539	1,412
總資產減流動負債		88,556	85,208
非流動負債			
借貸		7,556	6,022
其他金融負債		3	26
租戶按金		737	669
遞延稅項		886	854
		9,182	7,571
資產淨額		79,374	77,637
資本及儲備			
股本		7,720	7,718
儲備		68,301	66,713
本公司擁有人應佔權益		76,021	74,431
非控股權益		3,353	3,206
權益總額		79,374	77,637

附註：

1. 獨立審閱

截至 2019 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 2019 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。

載列於本公告截至 2018 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，乃根據香港公司條例第 436 條進一步披露如下：

- 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 2018 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。

本集團已應用與集團業務相關並已自 2019 年 1 月 1 日開始之財政年度生效及採用的新訂及經修訂會計準則，除此以外，本集團截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月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 2018 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表一致。該等新訂及修訂會計準則，乃由香港會計師公會頒佈。

除下述外，應用該等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/或過往會計期間之業績及財務狀況及/或於未經審核之簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

採用香港財務報告準則第 16 號「租賃」對會計政策的影響及改變

本集團於本會計期間首次採用香港財務報告準則第 16 號。香港財務報告準則第 16 號取代香港會計準則第 17 號「租賃」及相關的詮釋。就 2019 年 1 月 1 日前已存在的合約，其按照香港會計準則第 17 號及香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第 4 號「決定一項安排是否包含租賃」所作的評估則予以維持，相關租賃合約並未重新評估。

出租人會計方式於香港財務報告準則第 16 號或香港會計準則第 17 號，並無重大差異。本集團毋須就本集團作為出租人的租賃作出任何過渡性調整，但該等租賃須自首次應用日期

起根據香港財務報告準則第 16 號入賬，而比較資料並未重列。然而，應用香港財務報告準則第 16 號導致會計政策出現下列改變。

本集團作為出租人

可退還租賃按金

已收取的可退還租賃按金根據香港財務報告準則第 9 號入賬，並按公平值作初始計量。對初始確認時公平值的調整，被視為來自承租人的額外租賃款項。應用此準則並無對本集團截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月的簡明綜合損益表及於 2019 年 1 月 1 日及 2019 年 6 月 30 日的簡明綜合財務狀況表構成重大影響。

租賃合約修訂

由租約修訂生效日期起，本集團將經營租約修訂列作為新租約入賬，當中將與原有租約相關的任何預付或應計租賃款項，視作新租約的部分租賃款項。應用此準則並無對本集團於 2019 年 1 月 1 日的簡明綜合財務狀況表構成影響。然而，自 2019 年 1 月 1 日起，與修訂後的經修改租賃期有關而向承租人收取的租賃款項，在經延長的租賃期內按直線法確認為收入。

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。

於期內確認有關來自香港提供物業管理服務的收入的分部與附註 5 所披露的分部資料一致。

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 - 發展及物業銷售

分部營業額及業績

以下是本集團按營運及可呈報的分部分析之營業額及業績。

	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	物業發展 百萬港元	綜合 百萬港元
截至 2019 年 6 月 30 日止					
6 個月(未經審核)					
營業額					
租賃投資物業收入	914	818	141	-	1,873
提供物業管理服務收入	87	111	15	-	213
分部收入	1,001	929	156	-	2,086
物業支出	(125)	(84)	(29)	-	(238)
分部溢利	876	845	127	-	1,848
投資收入					50
其他收益及虧損					11
行政支出					(123)
財務支出					(127)
投資物業之公平值變動					1,453
應佔聯營公司之業績					145
除稅前溢利					3,257

截至 2018 年 6 月 30 日止 **6 個月(未經審核)**

營業額					
租賃投資物業收入	884	724	115	-	1,723
提供物業管理服務收入	78	96	15	-	189
分部收入	962	820	130	-	1,912
物業支出	(106)	(92)	(26)	-	(224)
分部溢利	856	728	104	-	1,688
投資收入					33
其他收益及虧損					(9)
行政支出					(108)
財務支出					(107)
投資物業之公平值變動					1,790
應佔聯營公司之業績					137
除稅前溢利					3,424

以上所有分部的營業額均來自外界客戶。

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

分部資產

以下是本集團按營運及可呈報的分部分析之資產。

	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	物業發展 百萬港元	綜合 百萬港元
<i>於 2019 年 6 月 30 日 (未經審核)</i>					
分部資產	35,864	35,210	8,509	1,219	80,802
聯營公司投資及貸款					3,682
基金投資					308
其他資產					5,324
綜合資產					90,116

於 2018 年 12 月 31 日 (經審核)

分部資產	35,112	34,160	8,185	1,207	78,664
聯營公司投資及貸款					3,719
基金投資					294
其他資產					4,366
綜合資產					87,043

分部資產指各分部的投資物業和應收賬款及物業發展分部的合營公司投資及貸款。分部資產並無分配物業、機器及設備、聯營公司投資及貸款、基金投資、票據、其他金融資產、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。

本集團管理層以集團為基礎監管及管理本集團所有負債，因此並無呈列分部負債之分析。

6. 稅項

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	百萬港元	百萬港元
期內稅項		
香港利得稅		
-本期內	241	222
-以往期間不足撥備	2	3
	<u>243</u>	<u>225</u>
遞延稅項	22	16
	<u>265</u>	<u>241</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	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	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>10</u>	<u>9</u>
投資物業租金總收入 (包括或然租金 52 百萬港元 (2018 年 : 54 百萬港元))	<u>(1,873)</u>	<u>(1,723)</u>
員工成本(包括董事酬金)	<u>138</u>	<u>127</u>
應佔聯營公司稅項 (已包括在應佔聯營公司之業績)	<u>57</u>	<u>60</u>

8. 每股盈利

(a) 基本及攤薄後每股盈利

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>	
	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2019</u>	<u>2018</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>2,783</u>	<u>3,013</u>
	<u>股份數目</u>	
	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,046,512,587	1,045,976,162
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	<u>368,066</u>	<u>642,092</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>1,046,880,653</u>	<u>1,046,618,254</u>

於兩個期內，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若干尚未行使的購股權。

(b) 調整後每股基本及攤薄後盈利

為評估本集團主要業務的表現，管理層認為在計算每股基本及攤薄後盈利時，本公司擁有人應佔期內溢利應作以下調整：

截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月(未經審計)

	<u>溢利</u> 百萬港元	每股基本 盈利 港仙	每股攤薄後 盈利 港仙
本公司擁有人應佔期內溢利	2,783	266	266
投資物業之公平值變動	(1,453)	(139)	(139)
非控股權益之影響	135	13	13
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)	(45)	(4)	(4)
免息貸款予合營公司之估算利息收入	(15)	(2)	(2)
其他收益及虧損	(11)	(1)	(1)
基本溢利	<u>1,394</u>	<u>133</u>	<u>133</u>
經常性基本溢利	<u><u>1,394</u></u>	<u><u>133</u></u>	<u><u>133</u></u>

截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月(未經審計)

	<u>溢利</u> 百萬港元	每股基本 盈利 港仙	每股攤薄後 盈利 港仙
本公司擁有人應佔期內溢利	3,013	288	288
投資物業之公平值變動	(1,790)	(172)	(172)
非控股權益之影響	95	9	9
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)	(33)	(3)	(3)
免息貸款予合營公司之估算利息收入	(14)	(1)	(1)
其他收益及虧損	9	1	1
基本溢利	<u>1,280</u>	<u>122</u>	<u>122</u>
經常性基本溢利	<u><u>1,280</u></u>	<u><u>122</u></u>	<u><u>122</u></u>

附註：

- (i) 經常性基本溢利是從基本溢利中扣除非經常性項目。由於截至 2019 年 6 月 30 日及 2018 年 6 月 30 日止兩個 6 個月期內並無該類調整，經常性基本溢利與基本溢利相等。
- (ii) 於計算調整後每股基本及攤薄後盈利時，所使用的分母跟以上詳述使用於每股基本及攤薄後盈利的相同。

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	
	2019	2018
	百萬港元	百萬港元
已派 2018 年第二次中期股息 - 每股 117 港仙	1,224	-
已派 2017 年第二次中期股息 - 每股 111 港仙	-	1,161
	<u>1,224</u>	<u>1,161</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2019	2018
	百萬港元	百萬港元
宣派第一次中期股息 - 每股 27 港仙 (2018 年：每股 27 港仙)	283	283

由於 2019 年第一次中期股息於報告期末後派發，因此並未於 2019 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 2019 年	於 2018 年
	6 月 30 日	12 月 31 日
	百萬港元	百萬港元
應收賬款	15	15
應收利息	54	46
有關投資物業的預付款項	160	228
其他應收賬項及預付款項	336	300
總額	<u>565</u>	<u>589</u>
作分析報告用途：		
流動資產	232	203
非流動資產	333	386
	<u>565</u>	<u>589</u>

來自出租投資物業的租金普遍需作預繳。於 2019 年 6 月 30 日，本集團應收賬款的賬面值為 15 百萬港元 (2018 年 12 月 31 日：15 百萬港元)，主要為拖欠的租金及其賬齡均少於 90 天。

11. 應付賬款及應付費用

	於 2019 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2018 年 12 月 31 日 百萬港元
應付賬款	214	257
應付利息	93	74
其他應付賬款	475	542
	782	873

於 2019 年 6 月 30 日，本集團應付賬款的賬面值為 124 百萬港元 (2018 年 12 月 31 日：175 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政策，為本公司於企業管治原則的應用方面提供指引。除符合適用法律規定之外，本公司持續按本地及國際的最佳應用準則檢討及提高企業管治水平。

本公司遵守上市規則附錄 14 所載之《企業管治守則》。董事會會因應集團發展的需要，不斷檢視其企業管治措施。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。

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 10 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，所有董事已確認於整個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，本公司及其附屬公司均無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

人力資源政策

本集團希望招攬、挽留及培訓優秀員工，以達致本集團之目標。於 2019 年 6 月 30 日，本集團員工總數為 508 人。

人力資源方案、培訓及發展與「2018 年可持續發展報告」內所載的資料，並無重大變更。

暫停辦理股份過戶登記

第一次中期股息將約於 2019 年 9 月 6 日(星期五)派發予於 2019 年 8 月 28 日(星期三)登記於股東名冊上的股東。股份過戶登記處將於 2019 年 8 月 28 日(星期三)暫停辦理股份過戶登記手續。股息除淨日期為 2019 年 8 月 26 日(星期一)。如欲收取第一次中期股息，務請於 2019 年 8 月 27 日(星期二)下午 4 時前將所有股份過戶文件連同有關股票，送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓。

承董事會命
主席
利蘊蓮

香港，2019 年 8 月 13 日

於本公告日期，董事會包括：利蘊蓮（主席）、卓百德**、范仁鶴**、劉遵義**、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* 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) 及聯交所網站 (www.hkexnews.hk)。2019 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 2019 年 8 月底寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。