

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

(根據香港公司條例第622章註冊成立之有限公司)

(股份代號：00014)

截至2014年6月30日止6個月未經審核之中期業績公告

- 各類物業的出租率保持穩健（商舖：全數租出；寫字樓：96%；住宅：97%）
- 營業額按年上升4.2%（不計重建中的物業：上升10.0%）
- 大部分於年內期滿的商舖及寫字樓租約已獲承租
- 預期2014年下半年表現平穩
- 集團憑藉持續的資產增值計劃，已具備進一步增長的優越條件

業績

	附註	截至6月30日止6個月		變動
		2014 百萬港元	2013 百萬港元	
營業額	1	1,596	1,531	+4.2%
經常性基本溢利	2	1,082	1,033	+4.7%
基本溢利	3	1,082	1,033	+4.7%
公佈溢利	4	2,888	3,243	-10.9%
		港仙	港仙	
每股盈利，根據以下數據計算：				
經常性基本溢利	2	101.72	97.15	+4.7%
基本溢利	3	101.72	97.15	+4.7%
公佈溢利	4	271.51	304.98	-11.0%
每股第一次中期股息		23.00	22.00	+4.5%
		於2014年 6月30日 百萬港元	於2013年 12月31日 百萬港元	
股東權益	5	65,219	63,326	+3.0%
		港元	港元	
每股資產淨值	6	61.31	59.54	+3.0%

附註：

1. **營業額**包括本集團從香港投資物業組合所得的租金收入及管理費收入。
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（例如：出售長期資產所得的收益或虧損；減值或其回撥；及過往年度稅項撥備）。
3. **基本溢利**是從公佈溢利中扣除未變現投資物業之公平值變動。作為物業投資者，本集團的業績主要來自投資物業的租金收入。於綜合收益表加入未變現投資物業之公平值變動，導致盈利波幅擴大及對應用未經調整之盈利數據、財務比率、趨勢及與前期比較構成限制。因此，基本溢利並無計入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，是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**是股東權益除以於中期期末／年末時已發行股份數目。

主席報告

概覽

香港經濟於 2014 年首季錄得 2.5% 的溫和增長。本地消費需求大致穩定，但遊客消費隨著近數年非常強健的增長後，已趨於常規化而減弱，以致 2014 年首六個月的零售業銷售額下跌 1.3%。位於核心地段的優質商場租賃仍然大致穩定，甲級寫字樓租賃市場則繼續受惠於有限的供應。

在此營商環境下，本集團業績令人滿意。我們實踐策略性願景，是作為一間不斷求進及力爭上游的公司，致力使我們的物業為所有持份者帶來獨特的體驗。

我們將利園區打造成一個社區，為於此區辦公或購物的人士建立歸屬感及獨一無二的身份。我們將繼續優化集團多元化的商舖組合，致使無論在商品種類、格調及消費水平方面，都為消費者提供多樣性選擇，亦使集團更能抵禦零售週期的影響。我們認清不斷轉變的市場需要及繼續吸引商戶進駐，以鞏固位於希慎購物黃金三角定位不同的商舖組群。此外，我們引入眾多新的食府，並於物業組合內舉辦多項受歡迎的推廣活動。寫字樓業務方面，我們亦採取建立均衡租戶組合的策略，不會過份依賴某一行業租戶。我們成功地吸引了很多不同的跨國及本地企業遷入。它們欣賞我們的寫字樓設施，以及本區包羅萬有的配套、及完善的交通網絡。新寧大廈及新寧閣合併重建項目進度良好。我們致力締造平衡而穩定的資產價值和收入增長，在進行需時較長的大型項目時，亦推行可達致較即時回報的資產增值項目。

我們相信以上的元素互相配合，未來將為利園區建構可持續的發展。

業績

本集團於 2014 年中期的營業額為 1,596 百萬港元（2013 年：1,531 百萬港元），按年增加 4.2%。若不包括重建中的新寧大廈及新寧閣於去年所佔的收入，營業額增加 10.0%（2013 年：1,451 百萬港元），顯示健康的自然增長。於 2013 年因希慎廣場初期貢獻所帶來的可觀營業額增長後，已趨於常規化。於 2014 年 6 月 30 日，商舖業務已全數租出，而寫字樓及住宅業務分別錄得 96% 及 97% 的出租率。

經常性基本溢利乃本集團核心租賃業務表現的主要指標，為 1,082 百萬港元（2013 年：1,033 百萬港元），按年上升 4.7%，反映來自商舖及寫字樓租賃業務的收入增加。不包括未變現投資物業公平值變動的基本溢利，亦為 1,082 百萬港元。本集團於 2014 年中期的公佈溢利為 2,888 百萬港元（2013 年：3,243 百萬港元），主要由於期內投資物業估值的公平值收益減少。

於 2014 年 6 月 30 日，由獨立估值師為集團投資物業組合重估的市值增加 3.1% 至 67,348 百萬港元（2013 年 12 月 31 日：65,322 百萬港元），反映集團物業組合的租金上升。唯按年計算，2014 年中期錄得的公平值收益較 2013 年同期減少。股東權益上升 3.0% 至 65,219 百萬港元（2013 年 12 月 31 日：63,326 百萬港元）。

股息

董事會宣布派發第一次中期股息每股 23 港仙（2013 年：22 港仙）。股息將以現金派發。有關派發第一次中期股息的詳情，載於「附加資料」內。

展望

於 2014 年下半年，香港經濟料將保持溫和增長。由於大部分於年內期滿的商舖及寫字樓租約已獲承租，集團預期於 2014 年下半年的表現保持平穩。

利蘊蓮

主席

香港，2014 年 8 月 8 日

管理層的討論與分析

業務回顧

本集團於 2014 年上半年的營業額為 1,596 百萬港元，按年上升 4.2%（2013 年：1,531 百萬港元），反映商舖及寫字樓業務的平穩表現，抵銷了住宅業務相對較弱的表現。

商舖業務

集團商舖業務的營業額增加 5.8% 至 893 百萬港元（2013 年：844 百萬港元），當中包括按租戶營業額收取的租金 60 百萬港元（2013 年：64 百萬港元）。續約、租金檢討與新出租物業的租金錄得增幅，平均租金上升約 60%，亦同時反映進一步優化商舖組合的成果。然而，於 2014 年期滿的租約相對較少，其中大部分已獲承租。

若不包括於 2013 年年底實際上已經空置的新寧大廈，集團的商舖組合於 2014 年 6 月 30 日全數租出（2013 年 12 月 31 日：96%）。出租率改善，主要由於利園二期的局部資產增值計劃完成。（如將新寧大廈均計在兩個年度的總面積之比較：2014 年 6 月 30 日：98%；2013 年 12 月 31 日：95%；2013 年 6 月 30 日：99%，即接近全數租出）。

希慎的購物黃金三角維持均衡的租戶組合，提供不同格調和消費水平的商舖，確保不會過份依賴某一消費組群，包括遊客及本地消費者。這個定位已證明得當，零售業銷售額一如預期於2013年下半年開始常規化。集團的商舖組合於6月繼續錄得平均約150,000的周末每日訪客人次。按我們估計的租戶整體銷售額，較2013年同期增加16%，大幅跑贏整體零售市場下跌1.3%的表現。

希慎廣場定位為以年輕人為對象的「時尚潮流」生活熱點，由於深受消費者歡迎，按我們估計的租戶銷售額，錄得雙位數的自然增長。希慎廣場亦受惠於眾多的推廣盛事，近期的人氣活動包括《美國隊長》展覽、LINE通訊應用程序展覽和短期實體店，以及adidas x足球小將的巨型人像和展品。

以利園為中心的商舖組群提供雅緻豪華的優質商舖，續約租金上升。估計的租戶銷售額稍為下跌，是由於數個品牌的表現。於期內，美國時裝品牌Ralph Lauren進駐利園二期地下和一樓，預計於2014年第3季開幕，而商場三樓則已完成翻新，增設多間售賣兒童用品的商店，並帶來全新的美食體驗。

在以利舞臺廣場為中心的商舖組群中，利舞臺廣場低層完成翻新後，作出了首個全期貢獻。利舞臺廣場現已確立都會生活品味的定位，吸引Aland、無印良品、Uniqlo等韓國及日本品牌進駐，並有多間深受消費者歡迎的食府落戶，輔以露天廣場，帶來更多精彩的推廣活動。於首個全期貢獻，按我們估計的廣場租戶銷售額，增加約50%。6月份的周末訪客人次亦錄得約20%的按年增幅。

寫字樓業務

寫字樓業務的營業額於期內增加5.5%至561百萬港元（2013年：532百萬港元），主要反映希慎廣場已全數租出，以及續約、租金檢討與新出租物業的租金亦錄得平均租金上升約25%。這抵銷了新寧大廈為進行重建已於2013年年底空置的影響。於本年期滿的寫字樓租約中，大部分亦已獲承租。

（若不計於2013年年底實際上已經空置的新寧大廈）於2014年6月30日，寫字樓物業組合的出租率為96%（2013年12月31日：98%）。（如將新寧大廈均計在兩個年度的總面積之比較：2014年6月30日：86%；2013年12月31日：87%；2013年6月30日：93%）。

集團的甲級寫字樓物業組合提供中環暨金鐘區外的可靠選擇，尤其適合希望充分提升辦公用地的成本效益，並為員工提供良好作息均衡的企業。至於集團的非甲級寫字樓物業組合，本地中小企及國際公司的租用需求依然保持強勁。在集團均衡的寫字樓租戶組合中，所屬行業的首四位共佔可供出租總樓面面積約54.5%，它們分別是保險業、專業及顧問服務業、高檔零售商，以及金融業。當中並無單一行業佔可供出租樓面面積超過20%。

我們透過「Lee Gardens Office Plus」招收集團寫字樓租戶的員工為會員，提供全年購物及餐飲優惠，深受歡迎，會員人數已增至7,300名。

住宅業務

集團住宅業務的營業額減少8.4%至142百萬港元（2013年：155百萬港元），主要反映續約租金整體減少，以及因新寧閣進行重建以致的租金損失，但部分影響已被集團優化出租率的成功策略所抵銷。

（若不包括於2013年年底大致上已空置的新寧閣）於2014年6月30日，住宅出租率為97%（2013年12月31日：92%）。（如將新寧閣均計在兩個年度的總面積之比較：2014年6月30日：85%；2013年12月31日：82%；2013年6月30日：87%）。集團已進一步拓展金融業租戶以外的租戶基礎。

新寧重建項目

新寧大廈及新寧閣的重建項目正處於拆卸階段。於2014年6月30日，新寧大廈的拆卸工程已經完成，而新寧閣的拆卸工程亦已大致完竣。重建項目預計將於2018年左右完成。

資產增值項目

利園/利園一期商場的大堂及部分商場高層將於2014年第四季展開資產增值計劃。有關計劃將改善寫字樓及商場對外、以及對內的流通，亦將帶來新的鋪位吸引更多商戶進駐。用戶及購物人士的整體體驗將更提升，更確立利園/利園一期作為優越的寫字樓及商場之地位。預期項目將於2016年下半年完成。

財務回顧

上文回顧了本集團的業務，本節將討論其他重要財務事宜。

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。

物業支出減少1.7%至178百萬港元（2013年：181百萬港元），主要由於希慎廣場的代理費用減少。連同租金收入上升，物業支出佔營業額的比率輕微改善至11.2%（2013年：11.8%）。

於2014年上半年，行政支出上升6.8%至110百萬港元（2013年：103百萬港元）。政府建議的分區計劃大綱圖，將影響本集團銅鑼灣物業組合的長遠重建發展。本集團為此提出司法覆核的有關法律及專業費用亦反映在內。

財務支出

於2014年上半年，財務支出減少5.0%至115百萬港元（2013年：121百萬港元）。這是由於集團自2013年6月底至今已償還1,200百萬港元的銀行貸款，使2014年的平均債務水平較2013年同期減少。

本集團期內的平均借貸成本為3.1%，略高於2013年上半年及2013年全年的2.9%。

投資物業重估

於2014年6月30日，獨立專業估值師重估本集團投資物業的價值為67,348百萬港元（2013年12月31日：65,322百萬港元）。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為1,945百萬港元（2013年：2,356百萬港元），已於期內的簡明綜合收益表中確認。

聯營公司投資

本集團應佔聯營公司業績減少12.4%至127百萬港元（2013年：145百萬港元），主要是由於本集團佔24.7%權益的上海港匯廣場項目的重估收益較2013年同期按年減少。於2014年，上海港匯廣場項目續締佳績。撇除投資物業的重估收益，本集團應佔聯營公司業績錄得7.1%的按年增加。

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，亦投資於獲信貸評級的債務證券及具保本性投資項目，有助保存本集團的流動資金，並提升利息收益。

投資收入以利息收入為主，於2014年上半年共達27百萬港元（2013年：36百萬港元）。儘管期內的平均投資收益率增加，但被定期存款及定期票據因人民幣於期內貶值而產生的匯兌虧損所抵銷。

資本開支

本集團透過重新定位、翻新及重建，致力提升旗下投資物業組合的資產價值。於期內投入該等活動的資本開支總額達161百萬港元（2013年：129百萬港元）。

庫務政策

本集團認為，集團擁有足夠的財務資源以應付一般營運支出及預期的資本開支。這些財務資源包括來自經營業務的收入、透過中期票據計劃從債務資本市場籌集的資金、備用的承諾銀行信貸，以及流動的庫務資產。

目標

本集團的主要目標為維持充裕的流動資金及控制財務風險。為此，本集團分散資金來源、保持適當水平的現金及承諾銀行信貸、分散債務還款期以盡量減低集資及再融資風險、維持適當的利率組合，以及控制來自借貸及投資項目的外匯風險。為管理市況波動的風險，我們嚴格監察交易方風險，並僅限於投資簡單及高流動性的產品。

流動資金管理

本集團於期內償還500百萬港元的銀行貸款後，於2014年6月30日的債務總額¹為7,048百萬港元，較2013年年底的7,540百萬港元減少492百萬港元。

於2014年6月30日，本集團的平均債務期限維持在5.9年（2013年12月31日：6.0年），其中900百萬港元須於一年內償還；1,200百萬港元須於一年後但不超過兩年內償還；450百萬港元須於兩年後但不超過五年內償還；4,498百萬港元須於五年後償還（2013年12月31日：1,100百萬港元須於一年內償還；1,250百萬港元須於一年後但不超過兩年內償還；400百萬港元須於兩年後但不超過五年內償還；4,790百萬港元須於五年後償還）。於2014年6月30日，銀行貸款約佔本集團債務總額21.3%，其餘78.7%為資本市場融資（2013年12月31日：26.5%：73.5%）。

為保持充裕的流動資金以配合營運需要，集團於2014年6月30日的備用承諾信貸為900百萬港元（2013年12月31日：900百萬港元）。本集團的債務均無任何抵押，並為承諾貸款。

利率管理

利息支出是集團經營業務的一項主要成本。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2014年6月30日，定息債務約佔集團債務總額的72.7%（2013年12月31日：68.0%）。

外匯管理

在管理債務時，本集團務求減低外匯風險。除了300百萬美元定息票據及37百萬澳元的銀行貸款（均以適當的對沖工具對沖轉為港幣）外，本集團所有其他借貸均以港元為貨幣單位。

在投資管理方面，本集團密切監察外匯風險，確保在內部限額之內。本集團僅面對主要來自現金、定期存款及債務證券投資的美元及人民幣匯率風險。未作對沖的外匯持倉分別為27百萬美元及125百萬人民幣。而其他匯率風險，主要與上海港匯廣場項目有關，涉及資金為4,270百萬港元（2013年12月31日：4,181百萬港元）或本集團總資產的5.5%（2013年12月31日：5.5%）。

財務比率

2014年上半年，淨利息償付率（即扣除折舊前毛利減行政支出再除以淨利息支出）為15.4倍（2013年：15.3倍）。

於2014年6月30日，淨債務與股東權益比率（即借貸減定期存款、現金及銀行結存除以股東權益）為5.1%（2013年12月31日：5.3%）。

信貸評級

於2014年6月30日，穆迪維持本集團的信貸評級為A3，標準普爾維持本集團的信貸評級為BBB+。

¹ 債務總額是指於2014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。另外，若本集團指定以若干衍生工具作為對沖工具（即利率掉期）來進行公平值對沖，對沖項目（即定息票據及零息票據）需就其被對沖的利率風險所產生的累計收益／虧損淨額作出調整。因此，本集團於2014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7,015百萬港元（2013年12月31日：7,504百萬港元）。

簡明綜合收益表

截至2014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 <u>2014</u> 百萬港元	截至6月30日止6個月 <u>2013</u> 百萬港元
營業額	4	1,596	1,531
物業支出		(178)	(181)
毛利		1,418	1,350
投資收入		27	36
其他收益及虧損		(2)	(1)
行政支出		(110)	(103)
財務支出		(115)	(121)
投資物業之公平值變動		1,945	2,356
應佔聯營公司之業績		127	145
除稅前溢利		3,290	3,662
稅項	6	(187)	(188)
期內溢利	7	3,103	3,474
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		2,888	3,243
非控股權益		215	231
		3,103	3,474
每股盈利（以港仙列值）			
基本	8	271.51	304.98
攤薄	8	271.48	304.91

簡明綜合全面收益表

截至2014年6月30日止6個月（未經審核）

	截至6月30日止6個月	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
期內溢利	<u>3,103</u>	<u>3,474</u>
其他全面收益		
於其後不會重新分類至損益賬之項目：		
自用物業之重估：		
自用物業重估之收益	8	19
因自用物業重估而產生之遞延稅項	<u>(1)</u>	<u>(3)</u>
	<u>7</u>	<u>16</u>
於其後可以重新分類至損益賬之項目：		
被指定為按現金流量對沖之衍生工具：		
期內淨收益（虧損）	51	(74)
淨（收益）虧損重新分類調整至損益賬	<u>(12)</u>	<u>39</u>
	<u>39</u>	<u>(35)</u>
應佔聯營公司之匯兌儲備	<u>(38)</u>	<u>67</u>
	<u>1</u>	<u>32</u>
期內除稅後之其他全面收益	<u>8</u>	<u>48</u>
期內全面收益總額	<u><u>3,111</u></u>	<u><u>3,522</u></u>
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	2,896	3,291
非控股權益	<u>215</u>	<u>231</u>
	<u><u>3,111</u></u>	<u><u>3,522</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於2014年6月30日(未經審核)

	附註	於2014年 6月30日 百萬港元	於2013年 12月31日 百萬港元
非流動資產			
投資物業		67,348	65,322
物業、機器及設備		686	604
聯營公司投資		4,270	4,181
保本投資		-	81
票據		752	622
其他金融資產		21	32
其他應收款項	10	217	231
		<u>73,294</u>	<u>71,073</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	10	270	241
保本投資		80	77
票據		435	580
其他金融資產		12	-
定期存款		3,634	4,042
現金及銀行結存		52	81
		<u>4,483</u>	<u>5,021</u>
流動負債			
應付賬款及應付費用	11	513	500
租戶按金		253	190
應付非控股權益款項		327	327
借貸		868	1,055
其他金融負債		37	48
應付稅款		192	101
		<u>2,190</u>	<u>2,221</u>
流動資產淨額		<u>2,293</u>	<u>2,800</u>
總資產減流動負債		<u>75,587</u>	<u>73,873</u>
非流動負債			
借貸		6,147	6,449
其他金融負債		40	74
租戶按金		573	610
遞延稅項		593	559
		<u>7,353</u>	<u>7,692</u>
資產淨額		<u>68,234</u>	<u>66,181</u>
資本及儲備			
股本		7,635	5,318
儲備		57,584	58,008
本公司擁有人應佔權益		<u>65,219</u>	<u>63,326</u>
非控股權益		<u>3,015</u>	<u>2,855</u>
權益總額		<u>68,234</u>	<u>66,181</u>

附註：

1. 獨立審閱

截至 2014 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委員會審閱。

2. 編製基準

本集團截至 2014 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。

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。

於本期內，本集團已應用所有與集團業務相關及於本集團由 2014 年 1 月 1 日開始之財政年度生效之準則修訂本及詮釋。該等準則修訂本及詮釋，乃由香港會計師公會頒佈。應用該等準則修訂本及詮釋，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。

此外，本集團於生效日期前已應用香港財務報告準則第 9 號有關對沖會計法的新規定，本集團於過往年度亦提早應用於 2010 年經修訂的香港財務報告準則第 9 號。

除以下所述外，本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 2013 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表一致。

香港財務報告準則第 9 號「金融工具：對沖會計法」

新訂一般對沖會計法規定保留三種對沖會計法類別。然而，新規定為合資格作對沖會計處理的各類交易提供更大的靈活性，特別是擴闊合資格作為對沖工具的工具類別以及合資格作對沖會計法的非金融項目的風險成份類別。此外，成效測試經仔細檢討，並以「經濟關係」原則取代，對沖成效亦毋須進行追溯評估。此外，新規定同時引入增加披露有關實體風險管理活動的規定。

根據香港財務報告準則第 9 號對沖會計法的過渡條文，除了若干有限例外情況，本集團只須由 2014 年 1 月 1 日首次應用日起，無追溯地應用香港財務報告準則第 9 號對沖會計法的新規定。以往根據香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」符合對沖會計資格的對沖關係，在過渡期間重整後亦符合新規定準則所訂的對沖會計資格，於首次應用時將被視為持續對沖關係。

此外，根據香港財務報告準則第 9 號對沖會計法的新規定，本集團已就於期內指定為現金流量對沖無追溯地應用以下的會計政策。

對沖會計法 – 現金流量對沖

當本集團分開遠期合約中的現貨成分，並僅指定現貨成分的公平值變動為對沖工具時，其中被確定為有效對沖的現貨成分的公平值變動，於其他全面收益中確認為對沖儲備，而其無效部分則在損益賬中確認。當被對沖項目於損益內確認時，於對沖儲備所累計的金額亦轉至損益賬，作為同期的重新分類調整。

若遠期合約中的遠期成分具有透過投入成本於特定期間發揮風險保障的特點，則遠期成分公平值變動於其他全面收益中確認為對沖儲備，但只限於與對沖項目相關的部分。當遠期合約的對沖調整於損益內確認時，於遠期合約指定日的相應遠期成分的價值，在合理基礎上於期內由對沖儲備攤銷至損益賬。於報告期末，攤銷金額由對沖儲備轉至損益賬，作為重新分類調整。

提早應用香港財務報告準則第 9 號對沖會計法的新規定，對本集團於本期內及過往年度之業績及財務狀況並無重大影響。

已頒佈惟尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提前應用以下已頒佈惟尚未生效的新訂準則及準則修訂本。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則 2010 年至 2012 年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則 2011 年至 2013 年週期之年度改進 ¹
香港財務報告準則 第 11 號（修訂本）	收購聯合營運權益 ³
香港會計準則第 16 號 及第 38 號（修訂本）	澄清可接納的折舊及攤銷方式 ³
香港會計準則第 19 號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約的收益 ⁴

¹ 於 2014 年 7 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

² 於 2014 年 7 月 1 日或以後開始之年度期間生效，但有若干情況例外。

³ 於 2016 年 7 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於 2017 年 7 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

本公司董事預期應用該等新準則及準則修訂本對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

4. 營業額

營業額是指於期內來自投資物業的租金收入及管理費收入。

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。

5. 分部資料

根據主要營運決策者（即本集團之行政總裁）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

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	綜合 百萬港元
截至2014年6月30日止				
6個月（未經審核）				
營業額				
投資物業租金總收入	830	494	128	1,452
管理費收入	63	67	14	144
分部收入	893	561	142	1,596
物業支出	(92)	(56)	(30)	(178)
分部溢利	801	505	112	1,418
投資收入				27
其他收益及虧損				(2)
行政支出				(110)
財務支出				(115)
投資物業之公平值變動				1,945
應佔聯營公司之業績				127
除稅前溢利				3,290

	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2013年6月30日止				
6個月(未經審核)				
營業額				
投資物業租金總收入	781	466	140	1,387
管理費收入	63	66	15	144
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
分部收入	844	532	155	1,531
物業支出	(92)	(60)	(29)	(181)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
分部溢利	752	472	126	1,350
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	
投資收入				36
其他收益及虧損				(1)
行政支出				(103)
財務支出				(121)
投資物業之公平值變動				2,356
應佔聯營公司之業績				145
				<hr/>
除稅前溢利				3,662
				<hr/> <hr/>

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。這是向本集團行政總裁呈報的資料，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	商舖 百萬港元	住宅 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2014年6月30日（未經審核）				
分部資產	33,492	22,339	7,710	63,541
重建中投資物業（附註）				3,820
聯營公司投資				4,270
其他資產				6,146
綜合資產				77,777

附註：

截至2014年6月30日止6個月中，部分投資物業因進行重建從分部資產轉出。

截至2013年12月31日（經審核）

分部資產	32,655	24,205	8,472	65,332
聯營公司投資				4,181
其他資產				6,581
綜合資產				76,094

本集團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。

6. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
期內稅項		
香港利得稅（本期內）	154	134
遞延稅項	33	54
	187	188

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	
	2014 年	2013 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>8</u>	<u>7</u>
包括 60 百萬港元（2013 年：64 百萬港元） 或然租金之投資物業租金總收入		
減：	(1,452)	(1,387)
— 產生租金收入之物業之直接經營成本	175	179
— 無產生租金收入之物業之直接經營成本	3	2
	<u>(1,274)</u>	<u>(1,206)</u>
淨利息收入	<u>(27)</u>	<u>(36)</u>
員工成本，包括：		
— 董事酬金	20	19
— 其他員工成本	113	110
	<u>133</u>	<u>129</u>
應佔聯營公司稅項 （已包括在應佔聯營公司之業績）	<u>55</u>	<u>57</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：

	盈利	
	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2014 年	2013 年
	百萬港元	百萬港元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：		
本公司擁有人應佔期內溢利	<u>2,888</u>	<u>3,243</u>
	股份數目	
	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2014 年	2013 年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,063,669,813	1,063,344,504
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	<u>130,501</u>	<u>236,446</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>1,063,800,314</u>	<u>1,063,580,950</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) 調整後每股基本盈利

為評估本集團主要業務（即出租投資物業）的表現，管理層認為在計算每股基本盈利時，本公司擁有人應佔期內溢利應作以下調整：

	截至 6 月 30 日止 6 個月			
	2014 年		2013 年	
	溢利 百萬港元	每股基本 盈利 港仙	溢利 百萬港元	每股基本 盈利 港仙
本公司擁有人應佔期內溢利	2,888	271.51	3,243	304.98
投資物業之公平值變動	(1,945)		(2,356)	
非控股權益之影響	146		179	
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）	(7)		(33)	
基本溢利	1,082	101.72	1,033	97.15
經常性基本溢利	1,082	101.72	1,033	97.15

附註：

- (1) 經常性基本溢利是從基本溢利中扣除非經常性項目（例如：出售長期投資所得的收益或虧損；減值或其回撥；及過往年度稅項撥備）。由於截至 2014 年 6 月 30 日及 2013 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。
- (2) 於計算調整後每股盈利時，所使用的分母跟以上詳述使用於每股基本盈利的相同。

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	
	2014 年	2013 年
	百萬港元	百萬港元
已派 2013 年第二次中期股息 – 每股 95 港仙	1,010	-
已派 2012 年第二次中期股息 – 每股 78 港仙	-	830
	<u>1,010</u>	<u>830</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2014 年	2013 年
	百萬港元	百萬港元
宣派第一次中期股息 – 每股 23 港仙 (2013 年：每股 22 港仙)	<u>245</u>	<u>234</u>

由於第一次中期股息於報告期末後宣派，因此並未於 2014 年 6 月 30 日及 2013 年 6 月 30 日確認為負債。

宣派的 2014 年第一次中期股息，將以現金方式派發。

10. 應收賬款及其他應收款項

	於 2014 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2013 年 12 月 31 日 百萬港元
應收賬款	13	10
應收利息	75	80
有關投資物業的預付款項	58	47
其他應收款項	341	335
	<u>487</u>	<u>472</u>
作分析報告用途：		
流動資產	270	241
非流動資產	217	231
	<u>487</u>	<u>472</u>

來自出租投資物業的租金普遍需作預繳。於 2014 年 6 月 30 日，本集團應收賬款的賬面值為 13 百萬港元（2013 年 12 月 31 日：10 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 2014 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2013 年 12 月 31 日 百萬港元
應付賬款	129	162
應付利息	98	83
其他應付賬款	286	255
	<u>513</u>	<u>500</u>

於 2014 年 6 月 30 日，本集團應付賬款的賬面值為 129 百萬港元（2013 年 12 月 31 日：162 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（「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《企業管治常規守則》之守則條文，惟本公司薪酬委員會（於1987年成立）之責任只限於釐定執行董事級人員之報酬。基於希慎現有的組織架構及業務性質，董事會認為此安排是恰當的。董事會會因應集團發展的需要，不斷檢視這項安排。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 2014 年 6 月 30 日，本集團員工總數為 638 人（2013 年 12 月 31 日：653 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增長。

人力資源方案、培訓及發展與 2013 年企業責任報告所載的資料大致相同，並無重大變更。

暫停辦理股份過戶登記

股份過戶登記處將於2014年8月25日（星期一）暫停辦理股份過戶登記手續。股息除淨日期為2014年8月21日（星期四）。如欲收取第一次中期股息，務請於2014年8月22日（星期五）下午4時前將所有股份過戶文件連同有關股票，送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。第一次中期股息將約於2014年9月4日（星期四）派發予於2014年8月25日（星期一）登記於股東名冊上的股東。

承董事會命
執行董事兼公司秘書
容韻儀

香港，2014年8月8日

於本公告日期，董事會包括：利蘊蓮(主席)、劉少全(副主席及行政總裁)、聶雅倫**、卓百德**、范仁鶴**、潘仲賢**、Hans Michael JEBSEN*(李錦榮為其替任董事)、利憲彬*(利蘊蓮為其替任董事)、利乾*、利子厚*以及容韻儀(執行董事兼公司秘書)。

* 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)及聯交所發放發行人資訊的專用網站(www.hkexnews.hk)。2014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2014年8月底寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。