



希慎興業有限公司

2018年中期業績報告

 **Hysan** 希慎

股份代號 00014

願景

我們要成為首屈一指的地產公司，在所屬業界中傲視同群。

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
2	主席報告
7	管理層的討論與分析
15	簡明綜合財務報表的審閱報告
16	簡明綜合損益表
17	簡明綜合全面收益表
18	簡明綜合財務狀況表
20	簡明綜合權益變動表
22	簡明綜合現金流量表
23	簡明綜合財務報表附註
52	企業管治
64	股東資料

內頁封底 • 公司資料

摘要

- 利園三期開幕確定希慎以時尚生活及社區為本的發展方針
- 零售市場復甦及寫字樓業務穩定增長帶動2018年上半年業績向上
- 營業額及經常性基本溢利分別按年上升6.8%及4.3%
- 公佈溢利上升反映投資物業公平值的變動
- 商舖及寫字樓業務組合的出租率分別為96%及95%

業績

		截至6月30日止6個月		
	附註	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元	變動
營業額	1	1,912	1,791	+6.8%
經常性基本溢利	2	1,280	1,227	+4.3%
基本溢利	3	1,280	1,227	+4.3%
公佈溢利	4	3,013	746	+303.9%
		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	122.37	117.37	+4.3%
基本溢利	3	122.37	117.37	+4.3%
公佈溢利	4	288.06	71.36	+303.7%
每股第一次中期股息		27.00	26.00	+3.8%
		於2018年 6月30日 百萬港元	於2017年 12月31日 百萬港元	
股東權益	5	71,807	69,953	+2.7%
		港元	港元	
每股資產淨值	6	68.64	66.89	+2.6%

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。
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。於簡明綜合損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。詳細之對賬參閱簡明綜合財務報表附註：每股盈利。
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**是股東權益除以於期末／年末時已發行的股份數目。

主席報告

在強勁的消費意欲帶動下，香港經濟於2018年第一季上升4.7%。這主要反映市民在穩健的勞動市場及住宅物業市場暢旺下的樂觀情緒。來港旅客人數於2018年上半年亦錄得良好復甦，按年增長10.1%，主要由增長達13.4%的內地旅客人數帶動。

鑑於上述因素，香港零售業銷售額於2018年上半年較2017年同期強勁增長達13.4%。在個別類別中，珠寶鐘錶的銷售額增長保持領先地位，而多項中低檔商品，如服裝和鞋類、耐用消費品，以及藥品和化妝品，銷售額均呈現回升的跡象。

我們在經濟放緩期間採取的轉型措施，加上市場氣氛好轉，令集團取得令人滿意的上半年業績。受到過去幾年經濟因素和前景不明朗的影響，大環境急速轉變，我們留意到零售市場出現收縮，需要重新定位。我們把握時機把業務組合重新定位，努力迎合因新世代不同的喜好、人口分佈改變及科技進步所造成之顧客消費模式的變化。我們的轉型正取得成效，商場訪客流量增加，租戶銷售額增長亦較香港整體零售業銷售額增長更為理想（詳情將於管理層的討論與分析部分說明）。

零售

• 我們的自然優勢

我們的業務組合集中於香港島的商業中心區，這使我們的組合長久以來具備無可比擬的競爭優勢。從由甲級商戶租用設備先進的新式商廈，到由年代久遠的傳統家族生意租用的歷史建築，利園區全年均吸引大量人流。本地市民及遊客都喜歡這個坐落於充滿活力的鄰里中、對比鮮明的多元社區，這裏提供在香港這座繁華都市中獨一無二的購物、用餐、工作及社交體驗。

在商舖組合的顧客群中，約有三分之一是遊客、三分之一是長居於此地的本地人、三分之一是「新香港居民」（即約過去十年因工作或家庭關係而來港定居之人士）。這種顧客群組合對我們有利，因為我們不只依賴單一群體的品味及消費力。透過主動策劃及自然增長，我們物業組合的商戶現提供各式各樣的優質產品及服務，可全天候時刻照顧不同世代及群體的需要。

- **發展社區、策劃活動**

作為業主及空間管理人，我們致力提供獨一無二、別開生面、活力澎湃且經過精心策劃的現實體驗與精彩娛樂，這些都是網絡世界無法複製的。我們的商場提供觸摸、感受及體驗產品的機會，讓年輕人可將這些令人興奮的經歷在網上與朋友交流和分享，然後才作出購物選擇。很多享受如美食和飲品亦是虛擬世界無法提供的。全新的利園三期開設了星巴克的首間Starbucks Reserve旗艦店。Starbucks Reserve猶如一間可俯瞰希慎道茂密大樹的玻璃屋，供顧客享用特色茶飲、以咖啡為設計靈感的酒精飲品、別緻的手調咖啡以及美味食品的一站式體驗，亦已成為必到的時尚熱點。

我們繼續邀請原創美食品牌加入我們的業務組合中。利園三期即將歡迎Maximal Concepts旗下的現代中餐廳進駐，其以揉合香料及獨特烹調技巧輔以精緻擺盤而馳名。除此以外，我們的全新大樓亦會引入一家El Grande Concepts集團旗下的比利時餐廳，以及再次歡迎我們的Seasons餐廳以全新姿態，憑新鮮合時食材為主打的意式休閒餐廳重現眼前。新商業大廈的零售部分亦有引領潮流的家具及時尚生活商店，以及著名時裝品牌I.T令人興奮的新旗艦店。

利園區的活動策劃採取不同的形式。我們於今年3月及4月再度成功舉辦國泰航空／滙豐香港國際七人欖球賽球迷嘉年華。借鑑去年的經驗，我們結合最佳元素，將活動由一個週末延長至三個週末，並於欖球嘉年華期間舉行深受歡迎的「利園雞蛋仔藝術節」。我們還在其中兩個週末舉辦「Wolfpack忍者錦標賽」，由美國體壇名人打造的障礙賽，吸引了數以百計的年輕運動員，以及其同行前來吶喊助威的家人。我們充滿活力的市場推廣部亦全力支持整個嘉年華。與滙豐銀行信用卡合作，所推出的餐飲及購物優惠均深受大眾歡迎。

我們帶頭發展利園協會的努力正取得成果。協會在欖球嘉年華及其相關的視覺藝術推廣活動中擔當重要角色，邀請藝術家利用以欖球作為主題的精美藝術品為利園區增添色彩。今年夏天，協會與香港芭蕾舞團合作，根據舞蹈團《愛麗絲夢遊仙境》的演出設計了一場戶外巡遊。協會亦不斷加強其聯繫各成員的角色，向利園區業主推介有趣的意念，並製作影片及社交媒體故事，將該區塑造成一個社區及獨特的熱點。

- **建立零售品牌及形象**

利園三期是我們承諾加強及深化對現代生活體現的催化劑。我們在大廈提供了大量戶外空間，包括一條緩跑徑以及多項環保設施等，並榮獲BEAM Plus綠建環評新建建築的「暫定白金級」認證。在選擇寫字樓與零售租戶時，我們亦放眼於富生活品味，同時能惠及利園區的商戶。

為進一步提升品牌在本地顧客及中國內地遊客心目中的價值，我們推出了一項全方位的媒體宣傳活動，以提高利園區的知名度。該活動更獲得內地社交媒體關鍵意見領袖及名人的支持。我們亦積極透過微信、微博、百度及攜程等數碼平台向遊客傳遞訊息。此外，香港首屈一指的無綫電視正在製作一套劇集，主要在利園區內取景拍攝。於2018年第四季，我們將與租戶、香港旅遊發展局及著名酒店合作推出遊客手冊。

- **積極的租戶合作關係**

我們專注以客為本的方式，因此我們致力與租戶建立夥伴合作關係。我們定期與不同行業的租戶會面以了解租戶的需要，並提出實現雙方共贏的建議。這些計劃包括推廣七人欖球賽協作項目、情人節和母親節優惠、Go Green活動以及一些備受追捧的活動，例如，星巴克旗艦店開業、Louis Vuitton路易威登發布會、Nike瑜伽日及與Cartier卡地亞、BVLGARI寶格麗及Piaget伯爵等主要品牌合辦的高級珠寶活動。我們也與rue Madame、Brunello Cucinelli及ST. JOHN舉行其他合作活動。我們亦成功推廣我們的常客獎勵計劃，包括為尊貴會員而設的Club Avenue及針對一般購物人士的Lee Gardens Plus。新的會員設施及特別的會員專享活動等旨在進一步提升這些常客獎勵計劃的聲譽。有更多高消費的會員意味租戶所提供的優惠能有更高的宣傳效用，從而推動我們商戶的銷售表現，更重要的是為我們的租戶和利園區創造一個穩定而忠實的客源。

- **推動數碼化轉型**

我們一直為採用手機應用程式的領先者，但面對零售業的科技不斷進步，我們必須不斷同步提升以滿足客戶的期望。2018年上半年，我們完成多項全新資訊科技提案的最後籌備工作，包括改良所有接觸點的數據收集，及整合客戶關係管理系統，以更深入了解消費者的需要。然而，在推動策略計劃效益的同時，我們亦推行了多項措施保護所收集的資料，以致力保障資料私隱。覆蓋全區的高速Wi-Fi系統正處於最後推行階段。我們同時致力透過建立無紙化的電子優惠券系統來提升客戶的購物體驗。我們計劃於2018年下半年推出這些服務。展望未來，更完善的大數據分析、物聯網的採用及更廣泛的人工智能應用，均是我們為零售業務探索的重要領域。

寫字樓

我們識別到共用工作間於可預見將來在全球和香港的寫字樓業務將發揮重要作用。我們將繼續締造一個科技友善及視共享和協作為常態的環境。Spaces是共用工作間最著名的品牌之一，並已選擇利園三期作為旗艦點。我們熱切期待Spaces提供優質的體驗及具吸引力的環境及工作氛圍。利園區提供的全方位選擇還包括以社區為本的共用工作間theDesk，以及Regus和Compass等傳統商務中心。這將為企業帶來提高靈活性及效率的方案，並有助使用者建立人脈及社交互動，繼而推動潛在合作及建立夥伴關係。

多家跨國公司亦將進駐利園三期，當中包括著名的國際銀行企業。我們在建築硬件及軟件方面均需達致最佳標準以應付他們的需求。我們相信該大樓的環保和康體設施，易達的低層商場部分，提供眾多餐飲選擇及時尚生活商舖，加上方便的泊車配套，定必吸引零售及寫字樓的租戶進駐。

在中環仍是全球最昂貴的寫字樓地區之同時，市場對非中環核心甲級寫字樓的需求仍然居高不下。銅鑼灣距離中環僅有數個港鐵站，這個優勢確保其繼續成為各大跨國企業的首選，特別是重視員工良好工作與生活融合的公司。我們加強業務組合中的生活時尚元素，並定期在旗下商場及區內舉行各類活動，以提升我們所擁有優質寫字樓社區的美譽。

孕育成功的生態系統

我們善用經濟放緩的機會，對整個業務組合作出方向性改變。我們將繼續發展一個不斷進步，並結合零售及寫字樓的生態系統，以回應當今用戶的需要及要求。這全部處於一個以可持續發展為本及社區共融的環境中，將歡迎不同世代的本地人及旅客前來。

業績

本集團於2018年中期的營業額為1,912百萬港元，較2017年同期增加6.8%（2017年：1,791百萬港元）。於2018年6月30日，集團商舖業務組合的出租率為96%，而寫字樓業務組合的出租率為95%。這些數字已包括利園三期新大廈的出租率。住宅業務組合的出租率為79%。

經常性基本溢利（本集團租賃業務表現的主要指標）和基本溢利於2018年中期均為1,280百萬港元（均較2017年的1,227百萬港元增加4.3%），主要反映新落成的利園三期逐步出租及來自集團業務組合的毛利增加。按經常性基本溢利計算，每股基本盈利為122.37港仙（2017年：117.37港仙），增加4.3%。

本集團於2018年中期的公佈溢利為3,013百萬港元（2017年：746百萬港元），反映集團投資物業估值之公平值收益為1,790百萬港元（2017年：公平值虧損為775百萬港元）。於2018年6月30日，由獨立專業估值師為本集團投資物業組合重估的價值為75,436百萬港元（2017年12月31日：72,470百萬港元），反映多項因素的綜合影響：零售業復甦、寫字樓租賃前景持續向好及進行多項提升資產價值的工程。各物業組合的資本化利率維持不變，與2017年年底所應用的利率相同。

股東權益上升2.7%至71,807百萬港元（2017年12月31日：69,953百萬港元），主要反映來自投資物業的估值收益。

集團的財務狀況維持強健，淨利息償付率為17.9倍（2017年：19.3倍）及淨債務與股東權益比率為5.6%（2017年12月31日：5.0%）。

股息

本公司董事會（「董事會」）宣布派發第一次中期股息每股27港仙（2017年：26港仙）。股息將以現金派發。

展望

儘管市場對國際貿易政策變化、潛在地緣政治動盪及加息前景感到憂慮，但2018年餘下時間全球經濟前景仍然穩健。預計香港的經濟增長將保持穩定。

希慎繼續策劃及發展旗下業務組合，並致力建立鄰里。集團亦專注於了解年輕一代的需要，並作出相應的轉型，以迎合他們在零售方面及工作環境方面的追求。零售業過去數年低迷的表現給予希慎重塑及重整其策略的機遇，以更強健的姿態邁向未來。

最後，為慶祝我們在過去將近一世紀扎根於銅鑼灣的紀念活動正全面鋪展。我們熱切期待與整個利園區共同慶祝我們的九十五周年紀念。

利蘊蓮

主席

香港，2018年8月7日

管理層的討論與分析

業務回顧

本集團於2018年上半年的營業額為1,912百萬港元，按年上升6.8%（2017年：1,791百萬港元）。

希慎致力為股東提供穩步增長的回報。本集團大部分物業位於香港銅鑼灣，更準確來說是位於利園區。這是一個充滿本地及國際特色、對比鮮明、包羅萬有的共融社區。利園區多元化的零售佈局及具前瞻性的寫字樓設計乃建基於可持續發展的思維。本集團將繼續推動創新及策劃利園區獨一無二的元素，致力發展為香港的城市脈搏。

商舖業務組合

本集團商舖業務組合的營業額微跌2.3%至962百萬港元（2017年：985百萬港元），其中包括按營業額收取的租金54百萬港元，較2017年的25百萬港元大幅改善。續約、租金檢討與新出租物業所訂立的整體新租金水平大致持平。商舖業務組合（包括新的利園三期的商舖部分）於2018年6月30日的出租率為96%（2017年12月31日：97%，不包括利園三期）。

希慎商舖組合於2018年首六個月的人流較2017年同期增加約10%，其中包括穩健增長的中國內地遊客人數。人流增長亦反映今年首六個月商舖業務的估計整體租戶銷售額普遍改善。預計租戶銷售額較去年同期錄得超過25%的增幅，較本港零售業銷售額於2018年上半年所錄得的按年升幅13.4%為佳。

全新商廈利園三期於2017年12月底落成，商舖部分於2018年4月開始試業。新登場的租戶包括星巴克旗艦店，該餐廳的食物和飲品備受好評，自開業以來人流不絕。HOMELESS、Tavolo Kids Living、BoConcept、KitchenAid及Stressless等時尚生活店及髮型屋M Plus均已進駐。該大廈計劃於2018年下半年舉行盛大的開幕儀式。

其他新加入的租戶包括利園二期深受歡迎的餐廳十里洋場及竹日本料理。Sake Diamond酒匯、Velveteen及BabyNes均為利園區的新租戶，而n.o.t. Specialty Coffee的高質咖啡在利園一期亦享負盛名。希慎廣場5樓亦有多個新增或擴充業務的租戶，如Converse、VANS及côte&ciel，以加強以年輕一代為對象的產品。

「國泰航空／滙豐香港國際七人欖球賽一玩轉利園！」成為香港春季著名國際體育盛事開幕前數周的城中熱話。超過50,000人參加一連三個周末的街頭娛樂及遊戲活動。以欖球和美食為主題的賽前藝術品宣傳活動，在社交媒體上引發大量關注，一條Instagram訊息在發布後獲得約10,000人點讚！「利園雞蛋仔藝術節」、「球迷嘉年華」及「Wolfpack忍者錦標賽」為數千名參與者提供家庭樂的機會，並進一步展示希慎舉辦大型街頭活動的能力。與去年相若，伴隨上述街頭活動所推出的購物及餐飲推廣活動，亦成功受到店舖／餐廳及訪客的青睞。

春季的「Leeisure」和夏季的「Shopaholic」活動是希慎和利園區商舖推廣的重要部分，以吸引更多人流及消費。這些計劃與農曆新年、情人節及母親節期間提供的一系列優惠發揮相輔相成的作用。希慎與滙豐銀行、恒生銀行及招商銀行合作，推出多項與銀行及信用卡有關的推廣計劃，其中多項計劃更專為餐飲體驗而設。

其他活動包括為超級跑車林寶堅尼車主舉辦的特別早餐聚會、Nike瑜伽日、「誇啦啦戲遊利園」兒童英語寓意劇場每月的伊索寓言劇場演出，以及香港芭蕾舞團已上演的「愛麗絲夢遊仙境」街頭芭蕾舞巡遊。上述活動旨在提供獨一無二的體驗，吸引更多人關注利園區，並提供大量購物機會。

2018年上半年，我們兩項常客獎勵計劃，包括為尊貴會員而設的Club Avenue及針對一般購物人士的Lee Gardens Plus，兩者的會員數目均較2017年同期有顯著的百分比增幅。Club Avenue的會員應佔銷售額較2017年錄得雙位數百分比增幅。我們將繼續提供具吸引力的推廣優惠，以促進上述兩項極為成功的計劃進一步發展。

社交媒體的成績亦令我們感到鼓舞。我們的Facebook以及微信的粉絲人數較去年同期皆錄得雙位數百分比增幅。我們將在未來數月透過覆蓋整個利園區的高速Wi-Fi系統推進數碼提升計劃，並透過利園區手機應用程式提供更具吸引力的電子優惠券，以提供全面的無紙化購物體驗。全新的利園區手機應用程式亦將於短期內推出，以提供服務及推廣優惠。

希慎對兩年前協助成立的社區商戶組織—利園協會的成就感到鼓舞。利園協會不僅是區內成功籌辦街頭活動的主辦機構，它亦透過新推出的社交媒體計劃及其他活動加強協會成員之間的聯繫。協會亦向區內的低層建築物業主推介多項創意業務概念，旨在將該區打造成香港市民及遊客的到訪熱點。

寫字樓業務組合

集團寫字樓業務的營業額增加22.0%至820百萬港元（2017年：672百萬港元），反映新落成利園三期的貢獻以及續約、租金檢討及新出租物業租金水平錄得整體上升。

於2018年6月30日，寫字樓業務組合的出租率為95%，包括新的利園三期的出租率（2017年12月31日：96%，不包括利園三期）。

於2018年上半年，跨國及本地公司遷往非核心地區的趨勢持續。銅鑼灣站距離金鐘站只有兩個港鐵站（距離中環站則有三個港鐵站）。因此，銅鑼灣位置非常便利，擁有眾多購物、餐飲、以及推廣身心健康的商舖，與往來方便的因素相輔相成。新租戶已進駐或正在遷往利園三期，其中包括一間大型國際金融機構（該機構準備將其部分香港業務遷往新廈）以及全方位共用工作間服務商Spaces。利園區現設有多個共用工作間及商業中心，如theDesk、Regus及Compass，可隨時容納需要靈活工作間安排的年輕上班一族。金融業現已取代專業及顧問服務業，成為佔用最多面積的行業，其次為保險業和綜合服務業。上述四個行業合佔可租用寫字樓總樓面面積約50%。只有金融業佔可供出租總樓面面積略超過20%，而其他行業則繼續低於20%，反映租戶組合的多元化。

住宅業務組合

希慎住宅業務（主要是堅尼地道竹林苑的單位）的營業額下跌3.0%至130百萬港元（2017年：134百萬港元）。住宅業務組合的出租率改善至79%（2017年12月31日：75%）。為提升出租單位的整體質素，現時仍有多個單位正進行翻新工程，構成出租率相對偏低的短期影響。而翻新後的單位亦更具市場價值及更受歡迎。

續約、租金檢討與新出租物業的租金水平錄得整體上升。

大埔高端住宅項目

這項新界住宅項目正進行多項法定申請。建築圖則已於2018年7月完成審批。工地平整及地基工程現計劃於2018年下半年展開。

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19.1%至224百萬港元(2017年：188百萬港元)，主要是由於新落成的利園三期於2017年12月開始營運。倘撇除利園三期的影響，餘下物業的物業支出與2017年同期相約。2018年物業支出佔營業額的比率由2017年的10.5%輕微增加至11.7%。

由於妥善控制成本，2018年上半年的行政支出略升1.9%至108百萬港元(2017年：106百萬港元)。

財務支出

財務支出增加至107百萬港元，而2017年上半年為75百萬港元，主要由於利園三期去年施工期間的利息支出28百萬港元被資本化。若將資本化的利息支出和相關借貸成本計入2017年，本集團於2017年同期的財務支出則為103百萬港元，而2018年的財務支出對比於2017年同期略升4百萬港元或3.9%，反映本集團浮息債務利率的上升趨勢。

由於期內浮息債務的利率上升，集團於期內的平均財務成本為3.5%，較2017年上半年及2017年全年的3.4%輕微上升。

投資物業重估

於2018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75,436百萬港元(2017年12月31日：72,470百萬港元)。2018年上半年，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1,790百萬港元(2017年：公平值虧損775百萬港元)，已於簡明綜合損益表中確認。這繼續反映多項因素的影響：零售業復甦、寫字樓租賃前景持續向好及進行多項提升資產價值的工程。

聯營及合營公司投資

本集團於聯營公司的投資反映於中國上海的上海港匯廣場及利園二期兩間餐廳的權益。該相關應佔業績增加29%至137百萬港元(2017年：106百萬港元)。於2018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。本集團應佔聯營公司投資物業的估值收益於扣除相關的遞延稅項後為33百萬港元(2017年：1百萬港元)。而兩間餐廳已於2018年初開業，進展令人滿意。

本集團於合營公司的投資反映於大埔住宅項目的權益。賬面值增加反映項目產生的成本。

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，亦投資於獲投資級別的債務證券及物業基金，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2018年上半年共達33百萬港元(2017年：38百萬港元)。利息收入減少主要由於329百萬港元的定期票據到期而未再投資以及現金結餘減少。

資本開支

本集團透過選擇性的資產增值及重建，為旗下投資物業組合資產增值。於期內資本開支總現金支出為943百萬港元(2017年：687百萬港元)。當中包括支付利園三期的部分建築成本。

庫務政策

市場概況

年初，全球經濟形勢被視為穩健。鑑於就業增長強勁及通脹上升，美國聯儲局上調聯邦基金利率50個基點（即分別於2018年3月及6月上調25個基點）。美國聯儲局預期，聯邦基金利率目標區間進一步遞增，將與持續擴張的經濟活動保持一致。由於香港實施聯繫匯率制度，本港利率亦跟隨聯邦基金利率調升。香港銀行同業港元拆息於2018年第二季大幅上升，與倫敦銀行同業美元拆息之間的差距縮窄。

香港經濟基本上處於良好格局。自年初以來，受訪港旅客增加及本地家庭開支上升帶動，香港零售業銷售額表現強勁。港珠澳大橋及廣深港高速鐵路兩項大型基建項目於年內竣工，預期可進一步利好經濟。

過去數月，由於全球貿易緊張局勢開始惡化、美國貨幣政策進一步收緊，加上美元上升，金融市場的不明朗因素增加，香港的財政狀況亦可能受到負面影響。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2018年6月30日，本集團的債務總額¹減少至6,026百萬港元（2017年12月31日：6,176百萬港元）。於2018年6月30日，本集團的平均債務還款期是3.9年（2017年12月31日：4.3年）。下表顯示本集團於2018年中期期末及2017年年底的債務還款期概況：

	於2018年 6月30日 百萬港元	於2017年 12月31日 百萬港元
不超過一年	300	150
一年以上但不超過兩年	500	800
兩年以上但不超過五年	4,472	2,146
超過五年	754	3,080
	6,026	6,176

於2018年6月30日，銀行貸款約佔本集團債務總額25.7%，其餘74.3%為資本市場融資（2017年12月31日：25.1%：74.9%）。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2018年6月30日，定息債務約佔集團債務總額的74.3%（2017年12月31日：74.9%）。

流動資金管理

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2018年中期結算日，該等信貸達950百萬港元（2017年12月31日：950百萬港元），使本集團可在有需要時獲得額外的流動資金，並於2021年及2022年到期。

¹ 債務總額是指於2018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2018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6,029百萬港元（2017年12月31日：6,185百萬港元）。

外匯管理

本集團盡量減低貨幣錯配的風險，並且不會透過外幣投機買賣來管理債務。借貸方面的匯率風險，除了300百萬美元的定息票據已被對沖為以港元為貨幣單位的定息票據外，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，本集團密切監察以確保外匯投資不會超出內部設定的限額。本集團未作對沖的美元外匯風險僅為78百萬美元（2017年12月31日：128百萬美元），分別來自現金、定期存款及債務證券。

其他匯率風險主要與投資於上海聯營公司有關。這些未作對沖的匯率風險相等於3,699百萬港元的等值額（2017年12月31日：3,779百萬港元）或本集團總資產值之4.4%（2017年12月31日：4.6%）。

財務比率

2018年上半年，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）為17.9倍（2017年：19.3倍），保持強健。

於2018年6月30日，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）微升至5.6%（2017年12月31日：5.0%），反映集團持續把資金投放於資產增值。

信貸評級

於2018年6月30日，穆迪維持本集團的信貸評級為A3，標準普爾則維持本集團的信貸評級為BBB+。

簡明綜合財務報表的審閱報告

Deloitte.

德勤

簡明綜合財務報表的審閱報告

致希慎興業有限公司董事會

(於香港註冊成立之有限公司)

引言

我們已審閱列載於第16頁至第51頁希慎興業有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表，此簡明綜合財務報表包括於2018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計的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審計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計意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並無發現任何事項，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

2018年8月7日

簡明綜合損益表

截至2018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	
		2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
營業額	3	1,912	1,791
物業支出		(224)	(188)
毛利		1,688	1,603
投資收入	5	33	38
其他收益及虧損		(9)	—
行政支出		(108)	(106)
財務支出	6	(107)	(75)
投資物業之公平值變動		1,790	(775)
應佔聯營公司之業績		137	106
除稅前溢利		3,424	791
稅項	7	(241)	(243)
期內溢利	8	3,183	548
應佔期內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		3,013	746
非控股權益		170	(198)
		3,183	548
每股盈利 (以港仙列值)			
基本	9	288.06	71.36
攤薄	9	287.88	71.34

簡明綜合全面收益表

截至2018年6月30日止6個月(未經審核)

	截至6月30日止6個月	
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
期內溢利	3,183	548
其他全面收益(支出)		
於其後不會重新分類至損益賬之項目：		
自用物業之重估：		
自用物業重估之收益	32	26
因自用物業重估而產生之遞延稅項	(5)	(4)
	27	22
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)	10	(60)
淨虧損重新分類調整至損益賬	(7)	(10)
	3	(70)
應佔聯營公司之匯兌儲備	(36)	108
	(33)	38
期內除稅後之其他全面(支出)收益	(6)	60
期內全面收益總額	3,177	608
應佔全面收益(支出)總額：		
本公司擁有人	3,007	806
非控股權益	170	(198)
	3,177	608

簡明綜合財務狀況表

於2018年6月30日(未經審核)

	附註	於2018年 6月30日 百萬港元	於2017年 12月31日 百萬港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	11	75,436	72,470
物業、機器及設備		839	751
聯營公司投資		3,696	3,779
貸款予聯營公司		11	10
合營公司投資		147	147
貸款予合營公司		1,026	982
基金投資		151	21
票據		31	228
其他金融資產		1	2
其他應收款項	12	284	332
		81,622	78,722
流動資產			
應收及其他應收款項	12	137	226
票據		377	509
其他金融資產		-	1
定期存款		73	628
現金及現金等值		1,931	2,034
		2,518	3,398
流動負債			
應付賬款及應付費用	13	855	736
其他金融負債		1	1
租戶按金		369	389
應付非控股權益款項		223	327
借貸	14	300	150
應付稅款		282	158
		2,030	1,761

簡明綜合財務狀況表續

於2018年6月30日(未經審核)

	附註	於2018年 6月30日 百萬港元	於2017年 12月31日 百萬港元 (經審核)
流動資產淨額		488	1,637
總資產減流動負債		82,110	80,359
非流動負債			
借貸	14	5,729	6,035
其他金融負債		18	30
租戶按金		594	506
遞延稅項		808	787
		7,149	7,358
資產淨額		74,961	73,001
資本及儲備			
股本		7,707	7,692
儲備		64,100	62,261
本公司擁有人應佔權益		71,807	69,953
非控股權益		3,154	3,048
權益總額		74,961	73,001

簡明綜合權益變動表

截至2018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2017年12月31日(經審核)	7,692	21	96
香港財務報告準則第9號之期初會計調整(附註2)	-	-	-
於2018年1月1日(重列)	7,692	21	96
期內溢利	-	-	-
對沖工具所產生之淨收益	-	-	-
淨虧損重新分類調整至損益賬	-	-	-
因自用物業重估之收益(附註a)	-	-	-
因自用物業重估而產生之遞延稅項	-	-	-
應佔聯營公司之匯兌儲備	-	-	-
期內全面收益(支出)總額	-	-	-
根據購股權計劃發行股份	15	(3)	-
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10)	-	-	-
於2018年6月30日(未經審核)	7,707	20	96
於2017年1月1日(經審核)	7,673	24	100
期內溢利	-	-	-
對沖工具所產生之淨虧損	-	-	-
淨虧損重新分類調整至損益賬	-	-	-
因自用物業重估之收益(附註a)	-	-	-
因自用物業重估而產生之遞延稅項	-	-	-
應佔聯營公司之匯兌儲備	-	-	-
期內全面(支出)收益總額	-	-	-
根據購股權計劃發行股份	5	(1)	-
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	-	2	-
註銷之購股權	-	(3)	-
期內已派之股息(附註10)	-	-	-
於2017年6月30日(未經審核)	7,678	22	100

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計師行有限公司於2018年及2017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。重估盈餘32百萬港元(2017年：26百萬港元)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	非控股權益 百萬港元	總額 百萬港元
1	(43)	409	278	61,499	69,953	3,048	73,001
-	-	-	-	(6)	(6)	-	(6)
1	(43)	409	278	61,493	69,947	3,048	72,995
-	-	-	-	3,013	3,013	170	3,183
-	10	-	-	-	10	-	10
-	(7)	-	-	-	(7)	-	(7)
-	-	32	-	-	32	-	32
-	-	(5)	-	-	(5)	-	(5)
-	-	-	(36)	-	(36)	-	(36)
-	3	27	(36)	3,013	3,007	170	3,177
-	-	-	-	-	12	-	12
-	-	-	-	-	2	-	2
-	-	-	-	(1,161)	(1,161)	(64)	(1,225)
1	(40)	436	242	63,345	71,807	3,154	74,961
1	12	371	38	59,271	67,490	3,195	70,685
-	-	-	-	746	746	(198)	548
-	(60)	-	-	-	(60)	-	(60)
-	(10)	-	-	-	(10)	-	(10)
-	-	26	-	-	26	-	26
-	-	(4)	-	-	(4)	-	(4)
-	-	-	108	-	108	-	108
-	(70)	22	108	746	806	(198)	608
-	-	-	-	-	4	-	4
-	-	-	-	-	2	-	2
-	-	-	-	3	-	-	-
-	-	-	-	(1,139)	(1,139)	(62)	(1,201)
1	(58)	393	146	58,881	67,163	2,935	70,098

簡明綜合現金流量表

截至2018年6月30日止6個月(未經審核)

	截至6月30日止6個月	
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
經營業務所得現金淨額	1,496	1,428
投資業務		
有關投資物業所付款項	(943)	(687)
已收利息	23	21
票據到期時所得款項	326	260
超過三個月到期之定期存款到期時所得款項	860	2,598
有關基金投資所付款項	(141)	–
購買物業、機器及設備	(12)	(8)
貸款予聯營公司	(1)	–
已收聯營公司股息	184	–
合營公司還款	–	998
貸款予合營公司	(34)	(26)
超過三個月到期之定期存款增加	(305)	(2,626)
投資業務(所付)所得現金淨額	(43)	530
財務活動		
繳付利息	(89)	(106)
繳付股息	(1,161)	(1,139)
繳付附屬公司非控股權益股息	(64)	(62)
償還應付非控股權益款項	(104)	–
新增銀行借貸	–	1,410
償還銀行借貸	–	(1,340)
償還定息票據	(150)	–
行使購股權所得款項	12	4
財務活動所付現金淨額	(1,556)	(1,233)
現金及現金等值(減少)增加淨額	(103)	725
於1月1日之現金及現金等值	2,034	1,367
於6月30日之現金及現金等值	1,931	2,092

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止6個月(未經審核)

1. 編製基準

本集團截至2018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。

載列於本簡明綜合財務報表截至2017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2017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。

除下述於截至2018年6月30日止6個月期間內本集團已應用之所有與集團業務相關及於本集團由2018年1月1日開始之財政年度生效之香港財務報告準則新訂及修訂本，本未經審核之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2017年12月31日止年度的綜合財務報表一致。該等準則新訂及修訂本，乃由香港會計師公會頒佈。

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。

2. 主要會計政策續

採納香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」對會計政策的變動

於期內，本集團首次應用香港財務報告準則第15號，其追溯應用之累計影響於初次應用日（2018年1月1日）確認。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建造合約」及相關的詮釋，並對本未經審核之簡明綜合財務報表內確認之收入的時間及金額並無重大影響。

本集團確認來自以下主要收益來源：

- 租賃投資物業
- 提供物業管理服務

來自租賃投資物業之收入將繼續根據香港財務報告準則第17號「租賃」入賬；而來自提供物業管理服務隨時間確認之收入將根據香港財務報告準則第15號入賬。

香港財務報告準則第15號引入了確認收益的五個步驟：

- 步驟一：確定與客戶訂立的合約
- 步驟二：確定合約內的履約義務
- 步驟三：釐定交易價格
- 步驟四：將交易價格分攤至合約內的履約義務
- 步驟五：當集團符合履約義務時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，當集團符合履約義務時，即當貨品或服務按特定的履約義務轉移並由客戶「控制」時，便須確認收益。

履約義務是指分明的貨品及服務（或若干貨品或服務）或一系列基本相同並分明的貨品或服務。

2. 主要會計政策續

採納香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」對會計政策的變動續

倘符合以下其中一項準則，則控制權會隨時間轉移，而收益會隨時間根據已完成相關履約義務的進度進行確認：

- 客戶於本集團履約時同時接受及使用本集團履約所提供的利益；
- 本集團履約創造或增強一項於本集團履約時由客戶控制的資產；或
- 本集團的履約並無創造對本集團而言具替代用途的資產，且本集團對迄今完成的履約付款具有可執行權利。

否則，收益會在客戶獲得明確貨品或服務控制權時確認。

採納香港財務報告準則第9號「金融工具」對會計政策的變動及影響

除本集團於以前年度已提早應用於2010年經修訂的香港財務報告準則第9號以及於2013年對對沖會計法的新規定，本集團於期內應用香港財務報告準則第9號餘下的部分及其他香港財務報告準則的相應修訂，其中引入就金融資產的預期信貸虧損之新增規定與本集團相關。

本集團已根據載於香港財務報告準則第9號的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即是將預期信貸虧損追溯應用於2018年1月1日（初次應用日期）還未被終止確認的工具，且並沒有將該等規定應用於2018年1月1日已被終止確認的工具。2017年12月31日之賬面值與2018年1月1日之賬面值的差額於期初保留溢利及其他權益項目中確認，而並無重列比較資料。

由於比較資料是根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，因此若干比較資料無法進行比較。

2. 主要會計政策續

採納香港財務報告準則第9號「金融工具」對會計政策的變動續

會計政策的變動

預期信貸虧損模式下的減值

本集團就根據香港財務報告準則第9號須予減值之金融資產的預期信貸確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

全期預期信貸虧損是指相關工具於預計全期因違約事件而產生的預期信貸虧損。相反，12個月的預期信貸虧損是指於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而預計產生的一部分全期預期信貸虧損。評估乃根據定量及定性資料，並結合現時狀況及前瞻性分析作出。本集團在考慮工具類型、到期日及其他相關資料後，參考工具交易方的違約率，對金融工具進行集體評估。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，本集團計量虧損撥備等於12個月的預期信貸虧損，除非信貸風險自初始確認以來顯著上升，否則本集團會確認全期的預期信貸虧損。至於應否確認全期的預期信貸虧損，乃根據自初始確認以來出現違約的可能性或風險顯著上升而評估。

計量及確認預期信貸虧損

預期信貸虧損的計量取決於違約概率、違約引致虧損（即違約時的虧損程度）及違約風險承擔。違約概率及違約引致虧損的評估乃基於前瞻性資料調整後的過往數據。

一般而言，預期信貸虧損乃根據合約應付本集團的所有合約現金流與本集團預期收取的所有現金流之差額，並按初始確認時釐定的貼現率貼現以估計。就租賃應收款，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與按照香港會計準則第17號計量租賃應收款項時使用的現金流量一致。

2. 主要會計政策續

採納香港財務報告準則第9號「金融工具」對會計政策的變動及影響續

會計政策的變動續

計量及確認預期信貸虧損續

就財務擔保合約，本集團只需當債務人發生違約事件時，根據該工具所擔保之條款作出支付的款項。因此，預期信貸虧損等於預期需要支付予合約持有人作為發生信貸虧損之補償減去任何本集團預期從債務人、合約持有人或其他方所收取之金額的現值。

利息收入乃根據金融資產的賬面總值計算，惟金融資產為信貸減值除外，在此情況下，利息收入乃按金融資產的攤銷成本計算。

本集團透過調整賬面金額於損益中確認所有金融工具的減值收益或虧損，但應收賬款及定期票據除外，其相應調整乃透過虧損撥備賬目確認。

就財務擔保合約，虧損撥備乃按照香港財務報告準則第9號中所計量之金額；及於首次確認時之金額減以，如適用，於擔保其間所確認之累計收入中之較高者予以確認。

首次應用香港財務報告準則第9號下之預期信貸虧損模式的財務影響概要

於2018年1月1日，本公司董事根據香港財務報告準則第9號，毋需使用過度代價或努力即可獲得的合理及可支持的資料，審核及評估本集團現有按攤銷成本計量之金融資產是否需要減值。

按攤銷成本計量之金融資產的虧損撥備以12個月的預期信貸虧損基準計量，而自初次確認以來其信貸風險並沒有顯著上升。於2018年1月1日初次確認日，額外信貸虧損撥備為6百萬港元，並已於保留溢利中確認。額外虧損撥備於相關資產中扣除。

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的投資物業。

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－發展及物業銷售

於2017年下半年，本集團管理層開始定期監察及審閱獨立於集團其他分部的合營公司的經營情況。因此，集團以物業發展另行披露為營運及可呈報的分部，並相應重列截至2017年6月30日止年度的數字以作比較。

4. 分部資料續

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

4. 分部資料續

分部營業額及業績續

	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2017年6月30日止6個月					
(未經審核)					
營業額					
租賃投資物業收入	912	598	120	–	1,630
提供物業管理服務收入	73	74	14	–	161
分部收入	985	672	134	–	1,791
物業支出	(103)	(62)	(23)	–	(188)
分部溢利	882	610	111	–	1,603
投資收入					38
行政支出					(106)
財務支出					(75)
投資物業之公平值變動					(775)
應佔聯營公司之業績					106
除稅前溢利					791

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。這是向本公司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
於2018年6月30日(未經審核)					
分部資產	34,441	32,937	8,072	1,172	76,622
聯營公司投資及貸款					3,707
基金投資					151
其他資產					3,660
綜合資產					84,140
於2017年12月31日(經審核)					
分部資產	33,195	31,325	7,961	1,129	73,610
聯營公司投資及貸款					3,789
基金投資					21
其他資產					4,700
綜合資產					82,120

4. 分部資料續

分部資產續

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。

5. 投資收入

以下是投資收入之分析：

	截至6月30日止6個月	
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
按攤銷成本計量之金融資產的利息收入	20	30
被指定為按現金流量對沖之金融工具 從對沖儲備轉出之淨虧損	(1)	(5)
免息貸款予合營公司之估算利息收入	14	13
	33	38

6. 財務支出

	截至6月30日止6個月	
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
財務支出包括：		
無抵押銀行貸款之利息	14	11
無抵押定息票據之利息	87	87
總利息支出	101	98
其他財務支出	4	3
減：資本化之金額(附註)	-	(28)
	105	73
借貸所產生之匯差淨虧損	9	16
被指定為按現金流量對沖之金融工具 從對沖儲備轉出之淨收益	(8)	(15)
中期票據計劃費用	1	1
	107	75

附註：

於截至2017年6月30日止6個月期間，重建中之投資物業的利息予以資本化，其平均年利率為3.42%。

7. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
期內稅項		
香港利得稅		
— 本期內	222	216
— 以往期間撥備不足	3	—
	225	216
遞延稅項	16	27
	241	243

於兩個期間內的香港利得稅，是根據期內估計的應課稅溢利按稅率16.5%計算。

8. 期內溢利

	截至6月30日止6個月	
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
期內溢利已扣除(計入)：		
物業、機器及設備之折舊	9	12
包括54百萬港元(2017年：25百萬港元) 或然租金之投資物業租金總收入	(1,723)	(1,630)
員工成本(包括董事酬金)	127	120
應佔聯營公司稅項 (已包括在應佔聯營公司之業績)	60	46

9. 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	
	2018年 百萬港元	2017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	3,013	746

	股份數目	
	截至6月30日止6個月	
	2018年	2017年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,045,976,162	1,045,374,861
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	642,092	282,061
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	1,046,618,254	1,045,656,922

於兩個期間內，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。

9. 每股盈利續

(b) 調整後每股基本及攤薄後盈利

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2018年6月30日止6個月(未經審計)

	溢利 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	288.06	287.88
投資物業之公平值變動	(1,790)	(171.14)	(171.03)
非控股權益之影響	95	9.08	9.08
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)	(3.15)	(3.15)
免息貸款予合營公司之估算利息收入	(14)	(1.34)	(1.34)
其他收益及虧損	9	0.86	0.86
基本溢利	1,280	122.37	122.30
經常性基本溢利	1,280	122.37	122.30

9. 每股盈利續

(b) 調整後每股基本及攤薄後盈利續

截至2017年6月30日止6個月(未經審計)

	溢利 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	746	71.36	71.34
投資物業之公平值變動	775	74.13	74.12
非控股權益之影響	(280)	(26.78)	(26.78)
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)	(1)	(0.10)	(0.10)
免息貸款予合營公司之估算利息收入	(13)	(1.24)	(1.24)
基本溢利	1,227	117.37	117.34
經常性基本溢利	1,227	117.37	117.34

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2018年6月30日及2017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。

10. 股息

(a) 於期內已確認派發之股息：

	截至6月30日止6個月	
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
已派2017年第二次中期股息－每股111港仙	1,161	—
已派2016年第二次中期股息－每股109港仙	—	1,139
	1,161	1,139

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至6月30日止6個月	
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
宣派第一次中期股息－每股27港仙 (2017年：每股26港仙)	283	272

由於2018第一次中期股息於報告期末後宣派，因此並未於2018年6月30日確認為負債。該股息將以現金方式派發。

11. 投資物業

	公平值 百萬港元
於2018年1月1日	72,470
添置	1,229
轉至物業、機器及設備	(53)
於損益中確認之公平值變動－未變現	1,790
於2018年6月30日	75,436

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2018年6月30日及2017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，萊坊測計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。

12. 應收及其他應收款項

	於2018年 6月30日 百萬港元	於2017年 12月31日 百萬港元
應收賬款	15	11
應收利息	42	44
有關投資物業的預付款項	122	283
其他應收賬項及預付款項	242	220
總額	421	558
作分析報告用途：		
流動資產	137	226
非流動資產	284	332
	421	558

來自出租投資物業的租金普遍需作預繳。於2018年6月30日，本集團應收賬款的賬面值為15百萬港元（2017年12月31日：11百萬港元），主要為拖欠的租金及其賬齡均少於90天。

13. 應付賬款及應付費用

	於2018年 6月30日 百萬港元	於2017年 12月31日 百萬港元
應付賬款	204	215
應付利息	87	74
其他應付賬款	564	447
	855	736

於2018年6月30日，本集團應付賬款的賬面值為118百萬港元（2017年12月31日：157百萬港元），其賬齡均少於90天。

14. 借貸

借貸的賬面值分析如下：

	流動		非流動	
	於2018年 6月30日 百萬港元	於2017年 12月31日 百萬港元	於2018年 6月30日 百萬港元	於2017年 12月31日 百萬港元
無抵押銀行貸款	–	–	1,534	1,550
無抵押定息票據	300	150	4,195	4,485
	300	150	5,729	6,035

15. 承諾

於2018年6月30日及2017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2018年 6月30日 百萬港元	於2017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	146	1,233
(b) 其他承諾：		
作為有限合夥人對基金投資的認購	222	369

16. 或然負債

於報告期末，本集團的或然負債如下：

	於2018年 6月30日 百萬港元	於2017年 12月31日 百萬港元
向銀行作出之擔保		
本集團應佔就合營公司之銀行貸款融資：		
— 已用額度	999	999
— 未用額度	2,001	2,001
	3,000	3,000

於截至2017年12月31日止年度內，本集團就合營公司的銀行融資額給予銀行企業財務擔保。於報告期末，本公司的董事考慮到該等財務擔保合約首次確認之公平值並不重大，因此，本集團並無就該等企業財務擔保確認為任何負債。

除以上披露之財務擔保外，本集團向銀行提供若干出資承諾。該等出資承諾的限額為該合營公司的發展項目在未獲取相關融資前，提供相關資金以完成工程所需要之金額。

17. 關連人士交易及結餘

(a) 與關連人士之交易及結餘

期內，本集團有若干與關連人士之交易，包括免息貸款予合營公司之估算利息收入如於附註5內披露。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，分別於簡明綜合財務報表內披露。本集團亦就其合營公司的銀行融資額給予銀行擔保於附註16內披露。

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	
	截至6月30日 止6個月 2018年 百萬港元	截至6月30日 止6個月 2017年 百萬港元	於2018年 6月30日 百萬港元	於2017年 12月31日 百萬港元
由股東控制的關連公司(附註a)	-	2	-	-
由公司董事控制的關連公司 (附註b(i)及(ii))	21	20	64	94
附屬公司的非控股股東 (附註c(i)及(ii))	15	14	159	233

17. 關連人士交易及結餘續

(a) 與關連人士之交易及結餘續

附註：

- (a) 交易之款項指已收公利商業管理有限公司(利希慎置業有限公司(「利希慎置業」)之全資附屬公司)之總租金收入。於2017年6月30日，利希慎置業持有本公司41.43%實益權益及對本公司行使重大影響力。
- (b) (i) 交易之款項指已收公司董事持有控股權的關連公司之總租金收入。
 - (ii) 該結餘為捷成資本有限公司，前稱Mightyhall Limited，(捷成洋行有限公司(本公司非執行董事Jebsen Hans Michael為該公司之董事及控股股東)之全資附屬公司)按其持股比例給予本集團一家非全資附屬公司Barrowgate Limited (「Barrowgate」)作一般資金用途之股東貸款。該貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (c) (i) 交易之款項指已收恒生銀行有限公司(「恒生銀行」)(Imenson Limited(「Imenson」)的中介控股公司)及香港上海滙豐銀行有限公司(恒生銀行的控股公司)之總租金收入。Imenson為Barrowgate的非控股股東，並對Barrowgate行使重大影響力。
 - (ii) 該結餘為Imenson按其持股比例給予Barrowgate作一般資金用途之股東貸款。該貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (d) 截至2017年6月30日止6個月期內，本集團透過收購利希慎置業之全資附屬公司收購其擁有之投資物業，代價為75百萬港元。

17. 關連人士交易及結餘續

(b) 主要管理人員酬金

本集團的董事及其他高層管理人員的薪酬詳列如下：

	截至6月30日止6個月	
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
董事袍金、薪金及其他短期員工福利	21	17
以股份為基礎之支出	2	2
退休福利計劃供款	-	-
	23	19

各董事及高層管理人員薪酬分別由薪酬委員會參照個別員工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2017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4,495百萬港元(2017年12月31日：4,635百萬港元)定息票據的賬面值於附註14披露，其公平值為4,483百萬港元(2017年12月31日：4,737百萬港元)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。

2,338百萬港元(2017年12月31日：2,391百萬港元)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，指於年末相關現貨外匯匯率的換算。

2,145百萬港元(2017年12月31日：2,346百萬港元)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（即由價格引伸）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。

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2018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	
金融資產				
<i>按公平值計入損益賬之金融資產</i>				
非上市會籍債券	-	1	-	1
基金投資	-	-	151	151
總額	-	1	151	152
金融負債				
<i>按對沖會計法之衍生工具</i>				
貨幣掉期	-	1	-	1
遠期外匯合約	-	18	-	18
總額	-	19	-	19

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2017年12月31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	
金融資產				
按對沖會計法之衍生工具				
貨幣掉期	—	2	—	2
按公平值計入損益賬之金融資產				
非上市會籍債券	—	1	—	1
基金投資	—	21	—	21
總額	—	24	—	24
金融負債				
按對沖會計法之衍生工具				
貨幣掉期	—	1	—	1
遠期外匯合約	—	30	—	30
總額	—	31	—	31

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
於2018年1月1日	-
轉入至級別3	162
計入損益之公平值損失	(11)
於2018年6月30日	151

期內，基金投資由以級別2之公平值計量轉為以級別3之公平值計量。公平值計量級別之間之轉變被視為發生於報告期末。公平值計量級別之間之轉入轉出基本上視乎用於計量相關資產或負債之公平值之數據的可觀察性。

有關按公平值計入損益賬之基金投資，其計入損益之未變現公平值損失約11百萬港元，已包含在其他收益及虧損中。

(iv) 用於公平值計量之估值方式及數據

遠期外匯合約及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貸風險（如適用）。

基金投資按該基金持有之資產及負債於報告期末的公平值計量。

18. 財務風險管理及公平值計量續

(b) 公平值計量續

(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，本集團之管理層從基金經理取得有關於基金投資及該基金持有之資產及負債的公平值級別3之估值方式及數據。若基金投資之公平值有重大改變，其變動之原因將報告予本集團之董事。

企業管治

遵守《企業管治守則》

截至2018年6月30日止6個月，希慎繼續全面遵守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14所載《企業管治守則》之守則條文的規定。更多有關希慎企業管治實務的詳情，可於本公司網站：www.hysan.com.hk/governance查閱。

遵守《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（「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，所有董事已確認於截至2018年6月30日止6個月內已遵守該標準守則之規定。

2018年上半年摘要

希慎相信強而有力的管治，是達致長遠穩定及可持續表現之策略目標的基礎。於2018年上半年：

- 希慎已於2018年5月舉行的股東周年大會上獲股東批准，採納發行額外股份的股數不得超過本公司已發行股數的10%，而有關股份的發行價折讓亦不得超過10%的一般性授權。
- 審核委員會已審閱並與管理層及外聘核數師討論截至2018年6月30日止6個月未經審核之簡明綜合財務報表。
- 審核委員會已考慮風險登記冊及合規加強計劃，以監察集團的風險及遵守新訂立的監管規例。
- 薪酬委員會已批准執行董事的薪酬組合，並已審閱非執行董事、董事委員會成員及高層管理人員之薪酬。

董事會及董事委員會

董事會

於2018年6月30日，董事會的組成如下：

利蘊蓮(主席)

卓百德**

范仁鶴**

劉遵義**

潘仲賢**

Jebsen Hans Michael*(楊子信為其替任董事)

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

董事委員會

於2018年6月30日，董事委員會的組成與2017年年報所載者相同，亦載於下文「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制度之詳情載於希慎2017年年報第50至57頁之「風險管理與內部監控報告」內。

審核委員會繼續審核公司的風險管理及內部監控方針，以及內部審核部提交截至2018年6月30日止6個月期間的內部審核報告。

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辦事處的變動外，概無其他自希慎2017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：

	委任(生效)	終止(生效)
利蘊蓮		
• 香港金融管理局－外匯基金諮詢委員會委員	2018年5月1日	—
• 中電控股有限公司*－獨立非執行董事	—	2018年5月4日
劉遵義		
• 中芯國際集成電路製造有限公司*－獨立非執行董事	2018年6月22日	—
* 現於聯交所上市		

有關董事的詳盡履歷，刊載於本公司網站：www.hysan.com.hk/about-us。

董事酬金

薪酬委員會於2018年2月召開會議以(1)批准本公司執行董事之2018年度固定基本薪酬及年度特別酬金；(2)釐定本公司執行董事2017年與表現掛鉤的花紅；及(3)審閱修訂應付予非執行董事之年度酬金增加至250,000港元，及向董事會建議，並獲股東批准(已獲股東於2018年股東周年大會上批准，並已於2018年6月1日起生效)。

根據本公司於2015年5月15日採納的2015購股權計劃(「新計劃」)，執行董事亦於2018年3月1日獲授予購股權，詳情載於下文「長期獎勵計劃：購股權計劃」內。

董事的股份權益

於2018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聯交所，本公司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				佔已發行股份	
	個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益	總數	總數百分比 (附註a)
Jebsen Hans Michael	60,984	—	2,473,316 (附註b)	—	2,534,300	0.242
利乾	800,000	—	—	—	800,000	0.076
利蘊蓮	304,000	—	—	—	304,000	0.029

附註：

(a) 百分比乃按本公司於2018年6月30日已發行之股份總數（即1,046,199,225股普通股）而計算。

(b) 該等股份由一間公司持有，而Jebsen Hans Michael是該公司股東，並於該公司股東大會上擁有不少於1/3之投票權。

本公司之執行董事按本公司於2005年5月10日採納的購股權計劃（「2005計劃」）及新計劃獲授購股權，詳情載於下文「長期獎勵計劃：購股權計劃」內。根據《證券及期貨條例》規定，此等購股權構成於本公司股本衍生工具之相關股份中擁有之權益。

董事的股份權益續

持有相聯法團之股份中的合計好倉

以下之董事於本公司持有65.36%股份權益的附屬公司—Barrowgate Limited (「Barrowgate」) 中擁有以下股份權益：

姓名	持有普通股數目			佔已發行股份 總數百分比
	法團權益	其他權益	總數	
Jebsen Hans Michael	1,000	—	1,000	10 (附註)

附註：

捷成洋行有限公司 (「捷成洋行」) 透過一全資附屬公司持有Barrowgate 10%之已發行股份權益。Jebsen Hans Michael 乃捷成洋行之控股股東，因而被視為於Barrowgate之股份中擁有權益。

除上述者外，於2018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，概無其他董事擁有本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有權益或淡倉；或依據標準守則須知會本公司及聯交所。

長期獎勵計劃：購股權計劃

本公司按2005計劃尚餘未行使的購股權。2005計劃於2015年5月9日屆滿，本公司亦於2015年5月15日採納新計劃。兩個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，另要根據上市規則之規定再經所有獨立非執行董事批准有關批授。主席獲賦予權力向執行董事職級以下之管理層作出批授。

2005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計劃，該計劃之有效期為10年，於2015年5月9日屆滿。所有於2005計劃已授予但未行使的購股權將繼續有效，並按2005計劃的規定行使。

新計劃

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

董事的股份權益續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

期內購股權之變動

於回顧期內，根據新計劃合共授出可認購956,200股股份之購股權，而2005計劃已於2015年5月9日屆滿，故不會再根據該計劃進一步授出購股權。

於2018年6月30日：

- (i) 根據2005計劃已授出及按購股權歸屬期已獲授予1,500,667份尚未行使之購股權，涉及之股份約佔本公司已發行股份之0.14%；及
- (ii) 根據新計劃已授出2,264,200份尚未行使之購股權（包括按購股權歸屬期已獲授予之597,994份購股權），涉及之股份約佔本公司已發行股份之0.22%。

於回顧期內，根據2005計劃及新計劃已授出、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2018年 1月1日結餘	期內變動			於2018年 6月30日結餘
					授出	行使	註銷／失效 (附註b)	

2005計劃

執行董事

利蘊蓮	14.5.2012	33.50	14.5.2013 – 13.5.2022	87,000	–	–	–	87,000
	7.3.2013	39.92	7.3.2014 – 6.3.2023	265,000	–	–	–	265,000
	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

董事的股份權益續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

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2018年 1月1日結餘	期內變動			於2018年 6月30日結餘
					授出	行使	註銷/失效 (附註b)	
合資格僱員 (附註c)	31.3.2009	13.30	31.3.2010 – 30.3.2019	59,000	-	-	-	59,000
	31.3.2010	22.45	31.3.2011 – 30.3.2020	70,334	-	(20,334) (附註d)	-	50,000
	31.3.2011	32.00	31.3.2012 – 30.3.2021	54,000	-	(22,000) (附註e)	-	32,000
	30.3.2012	31.61	30.3.2013 – 29.3.2022	105,334	-	(21,334) (附註f)	-	84,000
	28.3.2013	39.20	28.3.2014 – 27.3.2023	153,000	-	(28,000) (附註g)	(13,000)	112,000
	31.3.2014	33.75	31.3.2015 – 30.3.2024	154,000	-	(102,000) (附註h)	-	52,000
	31.3.2015	34.00	31.3.2016 – 30.3.2025	204,667	-	(66,333) (附註i)	(3,667)	134,667
				1,777,335	-	(260,001)	(16,667)	1,500,667

董事的股份權益續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

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2018年 1月1日結餘	期內變動			於2018年 6月30日結餘
					授出	行使	註銷/失效 (附註b)	
新計劃								
執行董事								
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 (附註j)	1.3.2019 – 29.2.2028	–	373,200	–	–	373,200
合資格僱員 (附註c)								
	31.3.2016	33.05	31.3.2017 – 30.3.2026	377,668	–	(85,333) (附註k)	(15,335)	277,000
	31.3.2017	35.33	31.3.2018 – 30.3.2027	409,000	–	(29,000) (附註l)	(21,000)	359,000
	29.3.2018	41.50 (附註m)	29.3.2019 – 28.3.2028	–	583,000	–	(3,000)	580,000
				1,461,668	956,200	(114,333)	(39,335)	2,264,200

董事的股份權益續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

期內購股權之變動續

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，到第3周年全部授予。在此列表中，「行使期」於授出日期的第1周年後開始。
- (b) 該等購股權於回顧期間內因若干合資格僱員辭任而失效。
- (c) 合資格僱員乃按《僱傭條例》所指屬於「連續性合約」之僱傭合約下工作的僱員。
- (d) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為45.36港元。
- (e) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為44.55港元。
- (f) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為44.13港元。
- (g) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為45.02港元。
- (h) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為44.04港元。
- (i) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為43.29港元。
- (j) 緊接授出購股權日期前（即2018年2月28日），本公司股份收市價為45.35港元。
- (k) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為43.89港元。
- (l) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為43.69港元。

董事的股份權益續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

期內購股權之變動續

附註：續

(m) 緊接授出購股權日期前(即2018年3月28日)，本公司股份收市價為40.75港元。

除上述者外，本公司於回顧期內並無根據2005計劃和新計劃向任何其他人士授出任何購股權而須按上市規則第17.07條規定予以披露。

購股權價值

於回顧期內授出購股權價值按3年歸屬期於本集團之損益表內攤銷。

本公司已採用柏力克－舒爾斯期權定價模式(「該模式」)計算所授出購股權公平值。該模式是評估購股權的公平值較為普遍使用的一種模式。計算購股權公平值時使用之變數及假設乃按管理層最佳之評估。購股權的價值會視乎多個主觀假設之變數而計算出不同的估值。任何變數倘出現變動，可能會對購股權公平值之估計產生重大的影響。

董事的股份權益續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

購股權價值續

以該模式計算之變數如下：

授出日期	2018年3月29日	2018年3月1日
於授出日期的收市價	41.500港元	43.700港元
行使價	41.500港元	44.600港元
無風險息率(附註a)	1.802%	1.741%
購股權預期有效期(附註b)	5年	5年
預期波幅(附註c)	17.923%	17.534%
預期每年股息(附註d)	1.288港元	1.288港元
每份購股權的估計公平值	4.900港元	4.760港元

附註：

- (a) 無風險息率：為5年期外匯基金票據於授出日期的大約孳息，以配合各購股權預期有效期。
- (b) 購股權預期有效期：由授出日期起計5年，根據管理層計入不可轉讓、行使限制及行為性的考慮因素影響而作出之最佳評估。
- (c) 預期波幅：按購股權授予日期前5年本公司股份收市價的概約波幅計算。
- (d) 預期每年股息：為過往5個財政年度概約平均年度現金股息。

主要股東及其他人士的股份權益

於2018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

姓名	身份	持有普通股數目	佔已發行 股份總數百分比 (附註a)
利希慎置業有限公司	實益擁有人	433,130,735 (附註b)	41.40
Lee Hysan Company Limited	所控制法團權益	433,130,735 (附註b)	41.40
Silchester International Investors LLP	投資經理	83,489,000	7.98
First Eagle Investment Management, LLC	投資經理	52,460,214	5.01

附註：

(a) 百分比乃按本公司於2018年6月30日已發行之股份總數（即1,046,199,225股普通股）而計算。

(b) 此等權益乃屬同一批股份。利希慎置業有限公司（「利希慎置業」）為Lee Hysan Company Limited之全資附屬公司，Lee Hysan Company Limited因而被視為於利希慎置業擁有權益之433,130,735股股份中擁有權益。

除上述者外，於2018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，概無其他人士擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

購回、出售或贖回本公司上市證券

於截至2018年6月30日止6個月內，本公司或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2018年6月30日，本集團員工總數為492人。

人力資源方案、培訓及發展與「2017年企業責任報告」內所載的資料大致相同，並無重大變更。

股東資料

財務資料時間表

公布中期業績	2018年8月7日
第一次中期股息除息日期	2018年8月20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)	2018年8月22日
寄發第一次中期股息單	(約於)2018年8月31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2018年8月22日(星期三)股東名冊之股東。

股份過戶登記處將於2018年8月22日(星期三)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2018年8月21日(星期二)下午4時前將所有股份過戶文件連同有關股票，送達本公司之股份過戶登記處。

股息單將約於2018年8月31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，請聯絡本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司。

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22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。

本中期業績報告以中、英文印刷，並登載於本公司網站www.hysan.com.hk。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中期業績報告。選擇以電子方式收取本中期業績報告之股東如在收取或取覽本中期業績報告時遇上困難，只需提出要求，便可迅即免費獲發一份印刷本。

股東可隨時將書面通知交回本公司股份過戶登記處之上述地址，以更改其收取本中期業績報告之語言版本及收取方式。更改選擇回條可於本公司網站www.hysan.com.hk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49樓(接待處：50樓)
電話：(852) 2895 5777
傳真：(852) 2577 5153

公司資料

董事

利蘊蓮(主席)

卓百德**

范仁鶴**

劉遵義**

潘仲賢**

Jebsen Hans Michael B.B.S.*

(楊子信為其替任董事)

利憲彬*

(利蘊蓮為其替任董事)

利乾*

利子厚*

審核委員會

潘仲賢**(主席)

卓百德**

范仁鶴**

利憲彬*

薪酬委員會

范仁鶴**(主席)

潘仲賢**

利子厚*

提名委員會

利蘊蓮(主席)

范仁鶴**

劉遵義**

潘仲賢**

利乾*

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

策略委員會

利蘊蓮(主席)

范仁鶴**

潘仲賢**

Jebsen Hans Michael B.B.S.*

利乾*

公司秘書

張嘉琪

註冊辦事處

香港希慎道33號

利園一期49樓(接待處：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。

股份上市

希慎股份於香港聯合交易所有限公司上市，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交易。

股份代號

香港聯合交易所有限公司：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

希慎興業有限公司
香港希慎道33號利園一期49樓
電話 852 2895 5777 傳真 852 2577 5153
www.hysan.com.hk

