

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 2020 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減少 5.0%及 3.4%
- 期內因非現金性的投資物業之公平值變動而錄得公佈虧損
- 寫字樓及商舖業務組合的出租率分別為 96%及 94%
- 受到 COVID-19 及其他環球和本地政治經濟因素的影響，香港 2020 年下半年的經濟前景仍然不明朗

### 業績

		附註	截至 6 月 30 日止 6 個月		變動
			2020 年	2019 年	
營業額	百萬港元	1	1,981	2,086	-5.0%
經常性基本溢利	百萬港元	2	1,346	1,394	-3.4%
基本溢利	百萬港元	3	1,346	1,394	-3.4%
公佈(虧損)溢利	百萬港元	4	(2,626)	2,783	n/m
每股基本(虧損)盈利	港仙		(252)	266	n/m
每股第一次中期股息	港仙		27	27	±0%
			於 2020 年 6 月 30 日	於 2019 年 12 月 31 日	
股東權益	百萬港元	5	73,696	77,650	-5.1%
每股資產淨值	港元	6	70.7	74.4	-5.0%

n/m: 並無意義

#### 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**，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(虧損)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(虧損)溢利**是本公司擁有人應佔(虧損)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

香港早前曾呈現短暫的復甦氣象，前景看似轉趨穩定，惟於 1 月確認爆發首輪 COVID-19 疫情後，訪港旅客數目幾乎瞬間絕跡，全城活動以至市民日常生活基本上陷於停頓，令香港在 2019 年下半年飽受社會事件之影響後，又再深陷不明朗的境況之中。中國與美國及其盟友之間的緊張關係升溫，令經營環境更見艱難。

由於消費信心轉弱、旅客卻步及經濟氣氛低迷，香港零售業銷售額於 2020 年上半年按年下滑逾 33%，而同期的珠寶及奢侈品銷售額更按年下跌超過 65%。雖然寫字樓業務的抗逆力較商舖業務強，但新需求持續放緩，營商環境不明朗，加上疫情催化在家工作模式，促使現有租戶重新考慮其空間需求。

在充滿挑戰的經營環境下，希慎 2020 年上半年的營業額下跌 5.0%，而經常性基本溢利則下跌 3.4%。儘管經歷了逾半年的社會事件，又遇上前所未見的嚴重疫情，希慎仍繼續堅定恪守其承諾，致力為租戶、客戶、員工及利園社區提供安全可靠並充滿活力的環境。

### 寫字樓業務的轉變

COVID-19 疫情引發包括實體辦公室空間的使用模式等的重大行為改變。由於企業正視靈活工作地點及彈性上班時間成為新常態，辦公地點分散多處，其中至少就短期至中期而言，員工可能在家工作，令混合式工作場所模式應運而生。然而，實體寫字樓將繼續為人們面對面互動（包括與客戶會面）提供場所。這種「空間」及其佈局、設計和設施，有助促進公司在人文、精神及文化層面的發展。而新的寫字樓設計預期會強調衛生及健康，以滿足員工對身心安康的需求。

### 零售業面臨的衝擊

在近期的報告中，我們重點指出環球及香港零售業正面對結構性轉變，而 COVID-19 疫情更加快了轉變的步伐。網上電子商務對傳統業務的影響深遠，已成為大眾的不二共識，其中飲食業的「點擊及送餐」服務是最鮮明的例子之一。隨著人工智能及虛擬實境技術的普及，科技的迅速發展令電子商務趨勢更加銳不可擋。在過去 6 個月，由於 COVID-19 疫情令生產停頓及付運延誤，供應鏈受到尤其嚴重的干擾。面對疫情，本地市民均避免外出，而旅客亦因邊境管制而被限制入境。待疫情退卻後，X、Y 及 Z 世代的消費模式和需求將繼續左右零售業的格局。

### 希慎如何應對挑戰

希慎以均衡雙核業務模式引以自豪，旗下商舖及寫字樓業務達致多元發展和產生協同效應。在面對預期之中及意料之外的衝擊時，均衡的業務組合有助希慎保持抵禦能力。利園區得天獨厚，匯聚各具特色的零售商場、寫字樓物業及唐樓建築群，處於香港的繁華鬧市，旺中帶靜，而且歷史

悠久，處處洋溢家園和社區的和睦氣氛。希慎籌劃活力十足、別具特色的租戶組合，並舉辦豐富的活動及節目，從而營造一個令人賓至如歸，且富有歸屬感的社區。

隨著疫情爆發，希慎於寫字樓及商舖範圍立即採取適當的防疫措施，包括大規模清潔工作以至體溫檢測等，令希慎成為全港最先提升物業衛生及安全規格的業主之一。在業務方面，我們繼續透過清晰渠道與租戶溝通，為他們提供多方面的靈活紓困措施，包括租金寬減以至市場推廣支援等，以助渡過短期的財政及營運難關，並為長遠發展進行規劃。

我們過往幾年為增強業務組合而作出的努力得到回報，加強了我們抵禦經濟下滑的能力。更多銀行和金融業租戶的進駐、靈活工作間的擴充，加上高端時尚生活的零售概念，輔以投資和應用商業科技以及客戶關係管理系統，令我們的抵禦能力得以增強。我們將繼續改進硬件和軟件配置，在結構性轉變正加快步伐的環境下作好準備。

在 5 月份，我們推出「Power Up」活動刺激消費。我們結合科技力量、營銷專長和緊密的租戶關係，建立了一個綜合數碼平台。簡單易用的一站式系統集合招募顧客、電子支付及電子換領功能於一身，惠及客戶、租戶及業主，廣受歡迎。在隨後數周，我們陸續為商店及食肆推出多項受歡迎的推廣活動。為了繼續帶來源源不絕的新意及驚喜，我們多線並進，例如 Club Avenue 為尊貴常客設新貴賓室，而位於白沙道的 Bizhouse 則為年輕租戶群（尤其是創意工作者）提供展示生活及工作理念的場地。此外，由希慎市場推廣及企業傳訊部門一手打造的 Xplore，將推出一系列量身定製的兒童活動，涵蓋傳統手工藝、STEM 教育、滑板及少年欖球等活動。

## 展望

走勢未明的 COVID-19 疫情，以及宏觀地緣政治議題，仍然是決定 2020 年下半年本港經濟前景的要素；再加上其他經濟因素，正以超乎預期的速度，改變我們生活的各方各面。然而，憑藉充滿活力、比例均衡的業務組合、穩健的財務狀況及充裕的流動資金，以及高瞻遠矚的發展策略，為集團提供抵禦危機的能力，並為我們於未來實踐雄心壯志奠定了重要基礎。

## 利蘊蓮

主席

香港，2020 年 8 月 10 日

## 管理層的討論與分析

### 業績回顧

本集團於 2020 年中期的營業額為 1,981 百萬港元，較 2019 年同期下跌 5.0%（2019 年：2,086 百萬港元）。於 2020 年 6 月 30 日，我們的寫字樓及商舖業務組合的出租率分別為 96% 及 94%，而住宅業務的出租率則為 83%。

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皆下跌 3.4% 至 1,346 百萬港元（2019 年：1,394 百萬港元）。經常性基本溢利、基本溢利及公佈（虧損）溢利對賬如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2020 年	2019 年
	百萬港元	百萬港元
本公司擁有人應佔期內 ( 虧損 ) 溢利	(2,626)	2,783
投資物業之公平值變動	4,065	(1,453)
其他非控股權益之影響	(194)	135
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 )	19	(45)
免息貸款予合營公司之估算利息收入	(15)	(15)
其他收益及虧損	8	(11)
永續資本證券持有者應佔溢利	89	-
經常性基本溢利/基本溢利	<u>1,346</u>	<u>1,394</u>

2020 年上半年錄得公佈虧損 2,626 百萬港元，而去年同期則錄得公佈溢利 2,783 百萬港元。股東權益由 2019 年 12 月 31 日的 77,650 百萬港元下跌至 2020 年 6 月 30 日的 73,696 百萬港元，主要反映期內本集團投資物業的公平值虧損 4,065 百萬港元 ( 2019 年：公平值收益 1,453 百萬港元 )。有關公平值虧損詳列於“財務回顧-投資物業價值重估”。

集團維持穩健的財務狀況，淨利息償付率為 17.0 倍 ( 2019 年：19.1 倍 ) 及現金淨額為 1,829 百萬港元 ( 2019 年 12 月 31 日：負債淨額 3,197 百萬港元 )。

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 ( 2019 年：27 港仙 )。股息將以現金派發。

## 業務回顧

### 寫字樓業務組合

本集團寫字樓業務組合的營業額輕微下跌 0.2% 至 927 百萬港元 ( 2019 年：929 百萬港元 )，包括按營業額收取的租金 3 百萬港元 ( 2019 年：3 百萬港元 )。儘管 COVID-19 疫情繼續對香港的寫字樓租賃生態帶來負面影響，香港 2020 年上半年寫字樓面積的淨吸納高達負 140 萬平方呎，但截至 2020 年 6 月 30 日，希慎寫字樓業務組合的出租率仍達 96% ( 2019 年 12 月 31 日：98% )。寫字樓業務組合的續約、租金檢討及新出租物業的租金水平整體向上。

於 2020 年 6 月底，銀行及金融業仍屬最大的租戶類別，佔寫字樓業務組合約 23% 的出租面積。我們預計此比例在下半年或會進一步上升，因為來自中環及金鐘等地區的金融企業將落實意向，租用集團的寫字樓，盡享優越的建築及服務質素、交通便利、零售/餐飲商戶林立、社區聯繫緊密等的優點。Lee Gardens Club 及其市場推廣活動已證明深受別具慧眼的寫字樓租戶歡迎。雖然共享工作間/靈活工作間行業正面對整合，但在目前經濟前景不明朗之時，仍繼續為企業客戶及年青企業家提供一個重要選項。

### **商舖業務組合**

本集團商舖業務組合的營業額下跌 10%至 900 百萬港元 (2019 年：1,001 百萬港元)，其中包括按營業額收取的租金 20 百萬港元 (2019 年：49 百萬港元)。商舖業務組合於 2020 年 6 月 30 日的出租率為 94% (2019 年 12 月 31 日：96%)。

COVID-19 疫情的影響在 2 月浮現，加上本年春末夏初連串社會事件，令營商環境雪上加霜。估計希慎租戶銷售額的跌幅較本港整體零售業銷售額的跌幅為大，其中傳統上受惠於海外及國內旅客的行業 (例如化粧品) 深受打擊，而其他類別商戶的表現則與整體市場表現相若。於 2020 年上半年，續約、租金檢討與新訂立租約的整體租金水平下跌。

在 2020 年首 6 個月期間，有不少新商店落戶希慎的商舖業務組合，或以嶄新設計讓品牌迸發新姿。預計多家餐飲商戶將於未來數月進駐希慎旗下商場，同時亦會有鞋履、時尚生活商舖及兒童用品店陸續加盟。

### **住宅業務組合**

住宅業務組合主要包括位於堅尼地道竹林苑的單位。住宅業務的營業額輕微下跌至 154 百萬港元 (2019 年：156 百萬港元)。於 2020 年 6 月 30 日，住宅業務的出租率為 83% (2019 年 12 月 31 日：87%)。

除了進行翻新來提升住宅單位的質素外，我們正在進行升降機優化工程，預計於 2020 年第四季之前完成。

住宅業務的續約、租金檢討與新訂立租約的租金水平整體向上。

### **大埔高端住宅項目**

該發展項目的主要室內設計和視覺模型工序均已完成。上蓋建築工程正在進行中，其目標竣工日期為 2021 年下半年，實際情況視乎政府的審批進度而定。示範單位的室內設計亦正在進行中。

### **商業科技應用**

過去 6 個月，居家工作及學習已成為新常態，而隨著更多人使用送餐服務及在家煮食，在家用膳的頻率與日俱增。有見及此，希慎團隊迅速運用其經驗和資源，提升服務水平，包括透過 Lee Gardens 應用程式提供餐飲訂購及送餐服務、新的餐飲指南，以及付款途徑，同時提供電子優惠券來配合新推出的服務。此外，Kids Club 計劃亦推出數碼印花的服務，方便年輕的家庭成員蒐集印花並用以換領禮物。

我們還透過「Power Up」活動，發揮網上平台的強大作用，把傳統的線下營銷計劃重新推展成全方位營銷計劃，成功支持了逾百名租戶的生意和客流。在推廣期間，我們進行實時數據分析作出必要的調整。整體而言，該項活動有助提升營運效率及創造額外價值，符合集團商業科技應用的目標。

### **常客獎勵計劃及市場推廣活動**

尊貴會員計劃 Club Avenue 在利園一期新設貴賓室，讓特選會員在利園區購物期間可稍事休息，享用其卓越的服務和設施。此項舉措與我們的數碼化計劃相輔相成，該數碼化計劃的目標是於 2020 年將 Club Avenue 及常客獎勵計劃 Lee Gardens Club 整合至單一平台來營運。

儘管面對 COVID-19 疫情，我們在 2020 年上半年繼續與租戶及第三方合辦多項推廣活動，廣受大眾歡迎。

## **可持續發展 (包括社區活動)**

在 COVID-19 疫情期間，公共衛生、健康及安全成為持份者最關注的議題。在疫情初期，我們已加強物業管理設備及服務，以減低疫情在物業組合內爆發的機會。在旗下物業錄得數宗傳入個案後，希慎迅速行動，加強清潔及消毒工作，並即時與持份者進行溝通，提供有關事態的最新資訊。

在疫情之下，我們舉辦一系列以身心健康為主題的社區活動，包括推出首項由企業贊助的虛擬遠足跑步賽，鼓勵市民在避免人群聚集的情況下鍛煉身體。利園協會亦舉行多項與瑜伽及運動有關的活動。同時，希慎以身心健康為主題，為員工舉辦講座及培訓活動。

我們的社區藝術計劃為利園區注入繽紛色彩及澎湃活力，其中與香港藝術中心合辦的項目展示由學生製作的本地傳統手工藝；而大型紙質裝置藝術品「萬家燈火」，則在為期數周的展期內，為利園一期商場增添獨特的聲色之娛。

## **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）。本集團營運支出佔營業額的比率較去年同期相若，為 17.2%。

### **財務支出**

財務支出為 234 百萬港元，較 2019 年上半年的 127 百萬港元有所增加，主要由於本集團開始替潛在的投資機會和其他策略性計劃預備資金，故透過其中期票據計劃自 2019 年起發行約 130 億港元的新證券以籌集資金，成功捕捉市場流動性和低利率環境。於期內相關集資活動的利息支出為 116 百萬港元（2019 年：14 百萬港元）。期內的實際利率為 3.1%，而 2019 年同期則為 3.5%。

### **投資物業價值重估**

本集團的投資物業組合於 2020 年 6 月 30 日之估值為 75,630 百萬港元，較 2019 年 12 月 31 日的 79,116 百萬港元下跌 4.4%。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。

計入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 4,065 百萬港元（2019 年：公平值收益 1,453 百萬港元），已於本集團期內的簡明綜合損益表中確認。此虧損主要反映商舖業務因不利因素影響伴隨的市場風險增加而提高資本化利率，以及寫字樓業務受環球經濟不明朗因素影響而表現疲弱。

### **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恒隆廣場（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下跌至 92 百萬港元（2019 年：145 百萬港元），主要由於本集團應佔的重估虧損於扣除遞延稅項後為 19 百萬港元（2019 年：重估收益 45 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。

## **銀行結存及其他投資**

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（2019 年：15 百萬港元），按去年同期相同基準的利息收入增加至 137 百萬港元（2019 年：35 百萬港元），主要由於期內銀行存款結餘增加。

本集團亦將投資範圍延伸至其核心地區及業務以外。於 2020 年 6 月 30 日，此等總值 725 百萬港元（2019 年 12 月 31 日：601 百萬港元）的投資有助本集團擴展至中國內地以及亞洲其他地區，以開拓新的收入及資本來源。

## **資本開支**

本集團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 619 百萬港元（2019 年：663 百萬港元）。

## **庫務政策**

### **市場概況**

於 2020 年上半年，環球經濟環境充斥不明朗因素，主要由於 COVID-19 疫情的發展。預期環球經濟將會放緩，亦令市場氣氛受到打擊。美國聯邦儲備局根據持續的公共衛生危機對經濟活動、就業及通脹情況的影響，修正對美國利率政策的預期。普遍預計美國聯邦儲備局於未來兩年將維持較低的聯邦基金利率，以刺激美國經濟。於 2020 年上半年，香港銀行同業港元拆息跟隨倫敦銀行同業美元拆息下調。3 個月港元香港銀行同業拆息從 2019 年底的 2.43% 下調至 2020 年 6 月底的 0.78% 左右。

香港經濟及金融局勢同時亦受到環球市場的影響而變得不明朗。香港零售業在 2020 年首 6 個月的銷售表現轉弱，主要由於 COVID-19 疫情爆發，以及邊境管制導致旅客數目減少。香港本地生產總值於 2019 年連續兩個季度錄得 -2.8% 及 -3.0% 的負增長後，於 2020 年更進一步收縮，於第一季及第二季分別錄得 -8.9% 及 -9.0% 的負增長，引證本地經濟正處於衰退之中。

環球及本地政局前景不明朗，可能會令集團的經營環境惡化，並拖慢公司未來的擴張步伐。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 2020 年 6 月 30 日，本集團的未償還債務總額<sup>1</sup>上升至 19,458 百萬港元（2019 年 12 月 31 日：12,615 百萬港元），從而擴展融資能力推行策略措施。於 2020 年 6 月 30 日，本集團債務組合的平均還款期為 7.2 年（2019 年 12 月 31 日：6.6 年）。

---

<sup>1</sup> 債務總額是指於 2020 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 2020 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 19,274 百萬港元（2019 年 12 月 31 日：12,529 百萬港元）。

下列為本集團於 2020 年中期末及 2019 年年末的債務還款期概況：

	於 2020 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2019 年 12 月 31 日 百萬港元
不超過一年	565	565
一年以上但不超過兩年	1,131	250
兩年以上但不超過三年	2,526	1,331
三年以上但不超過四年	904	467
四年以上但不超過五年	1,816	3,230
超過五年	12,516	6,772
	<b>19,458</b>	<b>12,615</b>

於 2020 年 6 月 30 日，銀行貸款佔本集團未償還債務總額約 11%，餘下的 89% 從資本市場籌得（2019 年 12 月 31 日：16%：84%）。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<sup>1</sup>計算的負債率於 2019 年年末為 3.94%，而 2020 年中期末得以改善，並錄得現金淨額。我們於 2020 年 3 月發行 850 百萬美元的次級永續證券，旨在鞏固本集團的財務狀況，因此我們的現金及銀行結存總額高於債務總額。集團的淨利息償付率<sup>2</sup>保持於 2019 年的水平，為 17.0 倍。

### 信貸評級

於 2020 年 6 月 30 日，穆迪及惠譽維持本集團的信貸評級分別為 A3 及 A-。

### 流動資金管理

於 2020 年 6 月 30 日，本集團持有的現金及銀行結存總值約 21,103 百萬港元（2019 年 12 月 31 日：9,332 百萬港元）。為保留資金流動性和提升利息回報，本集團投資 454 百萬港元（2019 年 12 月 31 日：172 百萬港元）於債務證券。

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 2020 年中期末，該等信貸額度達 4,700 百萬港元（2019 年 12 月 31 日：3,250 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。

### 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 2020 年中期末，定息債務佔集團債務總額輕微上升至 89%（2019 年年末：84%）。因定息債務佔比率較高，我們相信本集團於管理借貸成本方面具備優勢。

<sup>1</sup> 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權益總額。

<sup>2</sup> 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。



## 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。本集團大部分借貸均以港元為貨幣單位或已對沖為港元，而餘下的借貸主要以美元為貨幣單位，外匯風險有限。

## 簡明綜合損益表

截至 2020 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	2020 年 百萬港元	2019 年 百萬港元
營業額	4	1,981	2,086
物業支出		(219)	(238)
毛利		1,762	1,848
投資收入		152	50
其他收益及虧損		(8)	11
行政支出		(121)	(123)
財務支出		(234)	(127)
投資物業之公平值變動		(4,065)	1,453
應佔聯營公司之業績		92	145
除稅前(虧損)溢利		(2,422)	3,257
稅項	6	(236)	(265)
期內(虧損)溢利	7	(2,658)	2,992
應佔期內(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(2,626)	2,783
永續資本證券持有者		89	-
其他非控股權益		(121)	209
		(2,658)	2,992
每股(虧損)盈利 (以港仙列值)	8		
基本		(252)	266
攤薄		(252)	266

## 簡明綜合全面收益表

截至2020年6月30日止6個月(未經審核)

	截至6月30日止6個月	
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
期內(虧損)溢利	(2,658)	2,992
其他全面(支出)收益		
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收益	2	15
計入其他全面收益股本工具之公平值變動	(42)	-
	(40)	15
於其後可以重新分類至損益賬之項目：		
淨調整至對沖儲備	106	29
應佔聯營公司之匯兌儲備	(102)	(17)
	4	12
期內除稅後之其他全面(支出)收益	(36)	27
期內全面(支出)收益總額	(2,694)	3,019
應佔全面(支出)收益總額：		
本公司擁有人	(2,662)	2,810
永續資本證券持有者	89	-
其他非控股權益	(121)	209
	(2,694)	3,019

## 簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日(未經審核)

	附註	於2020年 6月30日 百萬港元	於2019年 12月31日 百萬港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		75,630	79,116
物業、機器及設備		778	776
聯營公司投資		5,179	5,189
貸款予聯營公司		11	11
合營公司投資		141	143
貸款予合營公司		1,123	1,090
其他金融投資		725	601
債務證券		454	172
其他金融資產		42	8
其他應收款項	10	322	291
		<b>84,405</b>	<b>87,397</b>
<b>流動資產</b>			
應收及其他應收款項	10	473	314
定期存款		13,590	5,735
現金及現金等值		7,513	3,597
		<b>21,576</b>	<b>9,646</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應付費用	11	821	934
租戶按金		366	316
應付其他非控股權益款項		220	220
借貸		565	565
應付稅款		187	416
		<b>2,159</b>	<b>2,451</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>19,417</b>	<b>7,195</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>103,822</b>	<b>94,592</b>
<b>非流動負債</b>			
借貸		18,709	11,964
其他金融負債		-	46
租戶按金		627	685
遞延稅項		957	925
		<b>20,293</b>	<b>13,620</b>
<b>資產淨額</b>		<b>83,529</b>	<b>80,972</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		7,722	7,720
儲備		65,974	69,930
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>73,696</b>	<b>77,650</b>
永續資本證券		6,693	-
其他非控股權益		3,140	3,322
<b>權益總額</b>		<b>83,529</b>	<b>80,972</b>

附註：

## 1. 獨立審閱

截至 2020 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 2020 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 2019 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2019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。

除永續資本證券之會計政策，本截至 2020 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 2019 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表一致。

永續資本證券沒有包括本集團支付現金或其他金融資產予永續資本證券持有者的合約責任。永續資本證券分類為權益，並按所得之款項初始確認。

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

於本期內本集團第一次應用了於 2020 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》及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 3 號	對業務之定義
香港會計準則第 1 號及 香港會計準則第 8 號	對重大之定義
香港財務報告準則第 9 號、 香港會計準則第 39 號及 香港財務報告準則第 7 號	利率指標改革

應用《對香港財務報告準則中概念框架的引用之修訂》及香港財務報告準則修訂本，對本集團於本會計期間及／或過往會計期間簡明綜合財務報表並無重大影響。如有對呈列或披露的影響將於 2020 年 12 月 31 日的綜合財務報表中反映。

#### 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
<b>截至 2020 年 6 月 30 日止</b>					
<b>6 個月(未經審核)</b>					
<b>營業額</b>					
租賃投資物業收入	815	819	138	-	1,772
提供物業管理服務收入	85	108	16	-	209
<b>分部收入</b>	<b>900</b>	<b>927</b>	<b>154</b>	<b>-</b>	<b>1,981</b>
物業支出	(106)	(87)	(26)	-	(219)
<b>分部溢利</b>	<b>794</b>	<b>840</b>	<b>128</b>	<b>-</b>	<b>1,762</b>
投資收入					152
其他收益及虧損					(8)
行政支出					(121)
財務支出					(234)
投資物業之公平值變動					(4,065)
應佔聯營公司之業績					92
除稅前虧損					(2,422)

	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 2019 年 6 月 30 日止</b>					
<b>6 個月(未經審核)</b>					
<b>營業額</b>					
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
<b>分部收入</b>	<b>1,001</b>	<b>929</b>	<b>156</b>	<b>-</b>	<b>2,086</b>
物業支出	(125)	(84)	(29)	-	(238)
<b>分部溢利</b>	<b>876</b>	<b>845</b>	<b>127</b>	<b>-</b>	<b>1,848</b>
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

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 2020 年 6 月 30 日 (未經審核)</i>					
分部資產	32,140	35,057	8,559	1,264	77,020
聯營公司投資及貸款					5,190
其他金融投資					725
其他資產					23,046
綜合資產					<u>105,981</u>

### *於 2019 年 12 月 31 日 (經審核)*

分部資產	35,080	35,499	8,561	1,233	80,373
聯營公司投資及貸款					5,200
其他金融投資					601
其他資產					10,869
綜合資產					<u>97,043</u>

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、貸款予聯營公司及投資、其他金融投資、債務證券、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>2020 年</u>	<u>2019 年</u>
	百萬港元	百萬港元
期內稅項		
香港利得稅		
- 本期內	204	241
- 以往期間不足撥備	-	2
	<u>204</u>	<u>243</u>
遞延稅項	32	22
	<u>236</u>	<u>265</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(虧損)溢利

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2020 年</u>	<u>2019 年</u>
	百萬港元	百萬港元
期內(虧損)溢利已扣除 (計入)：		
物業、機器及設備之折舊	<u>11</u>	<u>10</u>
包括 23 百萬港元 (2019 年：52 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>(1,772)</u>	<u>(1,873)</u>
員工成本(包括董事酬金)	<u>139</u>	<u>138</u>
應佔聯營公司稅項 (已包括在應佔聯營公司之業績)	<u>39</u>	<u>57</u>



## 8. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄後(虧損)盈利乃根據以下資料計算：

	<u>(虧損)盈利</u>	
	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2020 年</u>	<u>2019 年</u>
	百萬港元	百萬港元
計算每股基本及攤薄後之(虧損)盈利：		
本公司擁有人應佔期內(虧損)溢利	<u>(2,626)</u>	<u>2,783</u>
	<u>股份數目</u>	
	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2020 年</u>	<u>2019 年</u>
計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均數	<u>1,042,562,017</u>	1,046,512,587
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	<u>-</u>	<u>368,066</u>
計算每股攤薄後(虧損)盈利之普通股加權平均數	<u>1,042,562,017</u>	<u>1,046,880,653</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(虧損)盈利時並無假設行使本公司所有(2019:若干)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	
	<u>2020 年</u>	<u>2019 年</u>
	百萬港元	百萬港元
已派 2019 年第二次中期股息 - 每股 117 港仙	1,221	-
已派 2018 年第二次中期股息 - 每股 117 港仙	-	1,224
	<u>1,221</u>	<u>1,224</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2020 年</u>	<u>2019 年</u>
	百萬港元	百萬港元
宣派第一次中期股息 - 每股 27 港仙 (2019 年：每股 27 港仙)	<u>281</u>	<u>283</u>

由於 2020 年第一次中期股息於報告期末後派發，因此並未於 2020 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 2020 年	於 2019 年
	<u>6 月 30 日</u>	<u>12 月 31 日</u>
	百萬港元	百萬港元
應收賬款	126	24
應收利息	126	105
有關投資物業的預付款項	128	124
其他應收賬項及預付款項	415	352
總額	<u>795</u>	<u>605</u>
作分析報告用途：		
流動資產	473	314
非流動資產	322	291
	<u>795</u>	<u>605</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 2020 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2019 年 12 月 31 日 百萬港元
少於-30 日	57	14
31-90 日	52	10
90 日以上	17	-
	<u>126</u>	<u>24</u>

#### 11. 應付賬款及應付費用

	於 2020 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2019 年 12 月 31 日 百萬港元
應付賬款	231	319
應付利息	153	131
其他應付賬款	437	484
	<u>821</u>	<u>934</u>

於 2020 年 6 月 30 日，本集團應付賬款的賬面值為 115 百萬港元 (2019 年 12 月 31 日：220 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。於 2020 年 1 月 1 日董事會設立可持續發展委員會，以監察環境、社會與管治的議題，並得到管理層的可持續發展執行委員會及工作小組的支持。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](http://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

本公司於股東周年大會獲授權購回本公司普通股，惟不得超過該決議案通過當日已發行股份總數之 10%。回顧期內，本公司在其普通股之買賣價相對於其資產淨值出現顯著折讓時，於聯交所購回其普通股，為股東之投資增值。

回顧期內，本公司於聯交所合共購回 1,700,000 股普通股股份，總代價約為 41 百萬港元。該等購回之股份已於回顧期內註銷。有關購回股份之詳情如下：

2020年購回 股份之月份	購回普通股 股份數目	每股代價		支付代價總額 百萬港元
		最高價 港元	最低價 港元	
3月	1,700,000	25.40	21.65	41
	<u>1,700,000</u>			<u>41</u>

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

本集團希望招攬、挽留及培訓優秀員工，以達致本集團之目標。於 2020 年 6 月 30 日，本集團員工總數為 506 人。

人力資源、培訓及發展方案與「2019 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 2020 年 9 月 3 日(星期四)派發予於 2020 年 8 月 25 日(星期二)登記於股東名冊上的股東。股份過戶登記處將於 2020 年 8 月 25 日(星期二)暫停辦理股份過戶登記手續。股息除淨日期為 2020 年 8 月 21 日(星期五)。如欲收取第一次中期股息，務請於 2020 年 8 月 24 日(星期一)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，2020 年 8 月 10 日

於本公告日期，董事會包括：利蘊蓮（主席）、卓百德\*\*、范仁鶴\*\*、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](http://www.hysan.com.hk)) 及聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。2020 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 2020 年 8 月底寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。