

**希慎興業有限公司  
2018 年中期業績****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		
		2018	2017	變動
	附註	百萬港元	百萬港元	
營業額	1	<b>1,912</b>	1,791	+6.8%
經常性基本溢利	2	<b>1,280</b>	1,227	+4.3%
基本溢利	3	<b>1,280</b>	1,227	+4.3%
公佈溢利	4	<b>3,013</b>	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	<b>122.37</b>	117.37	+4.3%
基本溢利	3	<b>122.37</b>	117.37	+4.3%
公佈溢利	4	<b>288.06</b>	71.36	+303.7%
每股第一次中期股息		<b>27.00</b>	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	<b>71,807</b>	69,953	+2.7%
		港元	港元	
每股資產淨值	6	<b>68.64</b>	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。

## 希慎興業 2018 年上半年的營業額上升 6.8% 至 1,912 百萬港元

### 業績

希慎興業有限公司（股份代號：00014）今天（2018 年 8 月 7 日）宣布集團於 2018 年上半年之營業額為 1,912 百萬港元，較 2017 年上半年的 1,791 百萬港元上升 6.8%。

經常性基本溢利（本集團核心租賃業務表現的主要指標）和基本溢利於 2018 年上半年均為 1,280 百萬港元（2017 年均為 1,227 百萬港元），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。

本集團 2018 年上半年的公佈溢利為 3,013 百萬港元（2017 年：746 百萬港元），反映集團投資物業估值公平值收益 1,790 百萬港元（2017 年：公平值虧損 775 百萬港元）。於 2018 年 6 月 30 日，由獨立估值師為本集團投資物業組合進行的重估價值為 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多項升級工程的資產增值。各物業組合的資本化利率與 2017 年 12 月 31 日所應用的維持不變。

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）。

### 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。相關之日期請見下表：

暫停辦理股份過戶登記日期	2018年8月22日（星期三）
股息除淨日期	2018年8月20日（星期一）
最遲呈交過戶文件之時間	2018年8月21日（星期二）下午4時
第一次中期股息記錄日期	2018年8月22日（星期三）
第一次中期股息派發日期	約於2018年8月31日（星期五）

## **財務管理**

希慎恪守審慎理財政策，同時維持穩健的財政狀況。

### **低負債率**

- 債務總額：6,026 百萬港元（2017 年 12 月 31 日：6,176 百萬港元）
- 淨債務與股東權益比率：5.6 %（2017 年 12 月 31 日：5.0%）

### **穩定債務狀況**

- 定息債務：佔債務總額 74.3%（2017 年 12 月 31 日：佔債務總額 74.9%）
- 平均債務期限：3.9 年（2017 年 12 月 31 日：4.3 年）
- 資本市場發債：74.3%（2017 年 12 月 31 日：74.9%）
- 平均借貸成本：3.5%（2017 年：3.4%）

### **信貸評級優異**

- 淨利息償付率：17.9 倍（2017 年：19.3 倍）
- 穆迪：A3；標準普爾：BBB+

## 主席利蘊蓮女士的評論

### 回顧

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。

### 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，然後才出作出購物選擇。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，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，根據劇團《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「暫定鉑金級」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，以致力保障資料私穩。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。

## 展望未來

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。

-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	
	附註	2018	2017
		百萬港元	百萬港元
營業額	4	1,912	1,791
物業支出		(224)	(188)
毛利		1,688	1,603
投資收入		33	38
其他收益及虧損		(9)	-
行政支出		(108)	(106)
財務支出		(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	6	(241)	(243)
<b>期內溢利</b>	7	<b>3,183</b>	<b>548</b>
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		3,013	746
非控股權益		170	(198)
		<b>3,183</b>	<b>548</b>
<b>每股盈利(以港仙列值)</b>	8		
基本		288.06	71.36
攤薄		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	2017
	百萬港元	百萬港元
期內溢利	3,183	548
其他全面收益		
<i>於其後不會重新分類至損益賬之項目:</i>		
自用物業重估之收益 (除稅後)	27	22
<i>於其後可以重新分類至損益賬之項目:</i>		
重新分類至損益賬調整淨額	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)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		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	10	284	332
		<u>81,622</u>	<u>78,722</u>
<b>流動資產</b>			
應收及其他應收款項	10	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
		<u>2,518</u>	<u>3,398</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應付費用	11	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		300	150
應付稅款		282	158
		<u>2,030</u>	<u>1,761</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>488</u>	<u>1,637</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>82,110</u>	<u>80,359</u>
<b>非流動負債</b>			
借貸		5,729	6,035
其他金融負債		18	30
租戶按金		594	506
遞延稅項		808	787
		<u>7,149</u>	<u>7,358</u>
<b>資產淨額</b>		<u>74,961</u>	<u>73,001</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		7,707	7,692
儲備		64,100	62,261
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>71,807</u>	<u>69,953</u>
<b>非控股權益</b>		<u>3,154</u>	<u>3,048</u>
<b>權益總額</b>		<u>74,961</u>	<u>73,001</u>

附註：

### 1. 獨立審閱

截至 2018 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 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。

載列於本公告截至 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。

### 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。

除下述於本期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。

## 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。

本集團確認以下之主要收益來源：

- 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。

倘符合以下其中一項準則，則控制權會隨時間轉移，而收益亦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）沒有被終止確認的工具，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中確認，而並無重列比較資料。

因此，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。

### 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虧損確認虧損撥備。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經前瞻性資料調整後的過往數據。

一般而言，預期信貸虧損乃估計為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。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。

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，虧損撥備賬目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，使用毋需過度成本或努力即可獲得的合理及可支持的資料，審核及評估本集團的現有按攤銷成本計量之金融資產是否減值。

按攤銷成本計量之金融資產的虧損撥備賬目以 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。

## **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。

## 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

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。

### 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 2018 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	884	724	115	-	1,723
提供物業管理服務收入	78	96	15	-	189
<b>分部收入</b>	<b>962</b>	<b>820</b>	<b>130</b>	<b>-</b>	<b>1,912</b>
物業支出	(106)	(92)	(26)	-	(224)
<b>分部溢利</b>	<b>856</b>	<b>728</b>	<b>104</b>	<b>-</b>	<b>1,688</b>
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
<b>除稅前溢利</b>					<b>3,424</b>



	<u>商舖</u> 百萬港元	<u>寫字樓</u> 百萬港元	<u>住宅</u> 百萬港元	<u>物業發展</u> 百萬港元	<u>綜合</u> 百萬港元
<i>截至 2017 年 6 月 30 日止</i>					
<i>6 個月 (未經審核)</i>					
<b>營業額</b>					
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
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>分部收入</b>	<b>985</b>	<b>672</b>	<b>134</b>	<b>-</b>	<b>1,791</b>
物業支出	(103)	(62)	(23)	-	(188)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>分部溢利</b>	<b>882</b>	<b>610</b>	<b>111</b>	<b>-</b>	<b>1,603</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
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
					<hr/>
<b>除稅前溢利</b>					<b>791</b>
					<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。

## 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。

	<u>商舖</u> 百萬港元	<u>寫字樓</u> 百萬港元	<u>住宅</u> 百萬港元	<u>物業發展</u> 百萬港元	<u>綜合</u> 百萬港元
<i>於 2018 年 6 月 30 日 (未經審核)</i>					
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					<u>84,140</u>
<i>於 2017 年 12 月 31 日 (經審核)</i>					
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					<u>82,120</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	
	2018	2017
	百萬港元	百萬港元
期內稅項		
香港利得稅		
- 本期內	222	216
- 以往期間不足撥備	3	-
	<u>225</u>	<u>216</u>
遞延稅項	16	27
	<u>241</u>	<u>243</u>

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	
	2018	2017
	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	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	<u>(1,723)</u>	<u>(1,630)</u>
員工成本(包括董事酬金)	<u>127</u>	<u>120</u>
應佔聯營公司稅項 (已包括在應佔聯營公司之業績)	<u>60</u>	<u>46</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>2018 年</u>	<u>2017 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>3,013</u>	<u>746</u>
	<u>股份數目</u>	
	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
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	<u>642,092</u>	<u>282,061</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>1,046,618,254</u>	<u>1,045,656,922</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（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)*

	<u>溢利</u> 百萬港元	<u>每股基本</u> <u>盈利</u> 港仙	<u>每股攤薄後</u> <u>盈利</u> 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
<b>基本溢利</b>	<u>1,280</u>	<u>122.37</u>	<u>122.30</u>
<b>經常性基本溢利</b>	<u>1,280</u>	<u>122.37</u>	<u>122.30</u>

*截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月(未經審計)*

	<u>溢利</u> 百萬港元	<u>每股基本</u> <u>盈利</u> 港仙	<u>每股攤薄後</u> <u>盈利</u> 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)
<b>基本溢利</b>	<u>1,227</u>	<u>117.37</u>	<u>117.34</u>
<b>經常性基本溢利</b>	<u>1,227</u>	<u>117.37</u>	<u>117.34</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 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。

## 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>2018 年</u>	<u>2017 年</u>
	百萬港元	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
	<u>1,161</u>	<u>1,139</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2018 年</u>	<u>2017 年</u>
	百萬港元	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

宣派的 2018 年第一次中期股息並未於 2018 年 6 月 30 日確認為負債，並將以現金方式派發。

## 10. 應收及其他應收款項

	於 2018 年	於 2017 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	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	<u>421</u>	<u>558</u>
作分析報告用途：		
流動資產	137	226
非流動資產	284	332
	<u>421</u>	<u>558</u>

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。

## 11. 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
	<u>855</u>	<u>736</u>

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。