

致財經 / 地產版編輯

日期：2020 年 8 月 10 日
即時發送**希慎興業有限公司**
2020 年中期業績**摘要**

- 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

		截至 6 月 30 日止 6 個月			
		附註	2020 年	2019 年	變動
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。

希慎興業 2020 年中期業績

業績

希慎興業有限公司（股份代號：00014）今天（2020年8月10日）宣布集團於2020年上半年之營業額為1,981百萬港元，較2019年同期的2,086百萬港元下跌5.0%。

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2020年上半年均為1,346百萬港元（2019年同期兩者均為1,394百萬港元，下跌3.4%）。希慎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。2020年上半年之每股基本虧損為252港仙（2019年：每股基本盈利266港仙）。

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）。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。

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

股息

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。相關之日期請見下表：

暫停辦理股份過戶登記日期	2020年8月25日（星期二）
股息除淨日期	2020年8月21日（星期五）
最遲呈交過戶文件之時間	2020年8月24日（星期一）下午4時
第一次中期股息記錄日期	2020年8月25日（星期二）
第一次中期股息派發日期	約於2020年9月3日（星期四）

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，並擁有充裕的流動資金。

負債率

- 債務總額：19,458 百萬港元 (2019 年 12 月 31 日：12,615 百萬港元)
- 淨現金 (2019 年 12 月 31 日：淨債務)

資金來源多元化

- 於 2020 年上半年年度在資本市場公開發行：
 - 2020 年 6 月 – 400 百萬美元 7 年期優先票據，票面息率為 2.875%
 - 2020 年 3 月 – 850 百萬美元次級永續證券，分派率為 4.1%

穩定債務狀況

- 定息債務：佔債務總額 89.0% (2019 年 12 月 31 日：84%)
- 平均債務期限：7.2 年 (2019 年 12 月 31 日：6.6 年)
- 資本市場發債：89.0% (2019 年 12 月 31 日：84.0%)
- 實際有效利率：3.1% (2019 年：3.5%)

信貸評級優異

- 淨利息償付率：17.0 倍 (2019 年：19.1 倍)
- 穆迪：A3；惠譽：A-

主席利蘊蓮女士的評論

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。

-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

簡明綜合損益表

截至 2020 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	
		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票投資之公平值變動	(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)
非流動資產			
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
		84,405	87,397
流動資產			
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
		21,576	9,646
流動負債			
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
		2,159	2,451
流動資產淨額		19,417	7,195
總資產減流動負債		103,822	94,592
非流動負債			
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
		20,293	13,620
資產淨額		83,529	80,972
資本及儲備			
股本		7,722	7,720
儲備		65,974	69,930
本公司擁有人應佔權益		73,696	77,650
永續資本證券		6,693	-
其他非控股權益		3,140	3,322
權益總額		83,529	80,972

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
截至 2020 年 6 月 30 日止					
6 個月(未經審核)					
營業額					
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
分部收入	900	927	154	-	1,981
物業支出	(106)	(87)	(26)	-	(219)
分部溢利	794	840	128	-	1,762
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
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

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	
	2020 年	2019 年
	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	
	2020 年	2019 年
	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
	6 月 30 日	12 月 31 日
	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	<u>415</u>	<u>352</u>
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	<u>322</u>	<u>291</u>
	<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。