

希慎興業有限公司

2019年中期業績報告



股份代號 00014

願景

成為行業內首屈一指的公司

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。

日錄

- 1 摘要
- 2 主席報告
- 5 管理層的討論與分析
- 13 簡明綜合財務報表的審閱報告
- 14 簡明綜合損益表
- 15 簡明綜合全面收益表
- 16 簡明綜合財務狀況表
- 18 簡明綜合權益變動表
- 20 簡明綜合現金流量表
- 21 簡明綜合財務報表附註
- 46 企業管治
- 59 股東資料
- 60 公司資料

摘要

- 營業額及經常性基本溢利分別按年增加9.1%及8.9%(受惠於新商廈利園三期的全期營運貢獻)
- 商舖及寫字樓業務組合的出租率分別為96%及97%
- 市況波動,經濟及社會政治因素帶來持續的挑戰

業績

截至6月30日止6個月

	附註	2019年 百萬港元	_2018年 百萬港元	變動
營業額 經常性基本溢利 基本溢利 公佈溢利	1 2 3 4	2,086 1,394 1,394 2,783	1,912 1,280 1,280 3,013	+9.1% +8.9% +8.9% -7.6%
		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 基本溢利 公佈溢利 每股第一次中期股息	2 3 4	133 133 266 27	122 122 288 27	+8.9% +8.9% -7.6%
		於2019年 6月30日 百萬港元	於2018年 12月31日 百萬港元	
股東權益	5	76,021	74,431	+2.1%
		港元	港元	
每股資產淨值	6	72.64	71.12	+2.1%

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**最主要是從公佈溢利中扣除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。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

在2019年上半年,希慎的營業額及經常性基本溢利分別上升9.1%及8.9%,當中包括新商廈利園三期的 全期營運貢獻。寫字樓及商舖業務的新訂租金及出租率表現穩健,而住宅業務組合的業績亦有滿意的改 善。經濟及社會政治因素帶來挑戰,本地需求亦轉弱,但集團商舖租戶的估計銷售額仍有約4%的增幅, 表現較香港整體零售業銷售額的2.6%跌幅為佳。

我們欣然宣佈派發第一次中期股息每股27港仙。股息將以現金支付。

發揮合作效益

本集團的寫字樓業務組合佔營業額超過40%,而商舗業務組合的貢獻則約佔50%,兩者形成了「雙向共贏」的營運模式。

希慎近年推行了多項措施,應對商舗和寫字樓租賃市場的結構性轉變。此活力充沛的社區匯聚了經集團 致力擴展和多元化的零售商戶,形成香港獨有的風景。別具慧眼的本地和國際企業更願意選擇可為員工 提供配套完善的工作環境,滿足他們以至家人在工作日和週末的日常需要。集團吸引和擴展寫字樓租戶 群的能力,讓我們可繼續拓展商舗租戶的組合。這兩大業務的互動關係,營造正面及相輔相成的效果, 正是集團「雙向共贏」業務模式的營運特色,而此模式將一如既往,繼續推動集團業務穩步向前。

利園三期成功招徠國際金融機構進駐,使銀行和金融業租戶佔寫字樓組合更大的比重,約佔總可租用寫字樓面積的25%。

共享工作間和靈活工作間已成為當代辦公室生態系統的一部分,為日益追求靈活性及希望為年輕員工營造理想工作環境的企業租戶,提供實用及所需的方案。此外,靈活工作間廣受初創企業歡迎,而當他們的業務基礎鞏固後,通常會遷往同區的永久性空間。我們的靈活工作間租戶帶來流動性更高及更多元化的消費群體,推動我們採取更靈活多變的商舖規劃策略。

我們引入多元化及可提供酒類飲品的餐飲場所,以及更多主打家居裝飾、高端家電、美容護理、健康生活的時尚生活商舖。除兒童時裝外,我們亦增加兒童產品及服務的種類。集團的寫字樓租戶不乏年輕家庭,他們對夢寐以求的兒童傢具等生活用品充滿興趣,亦需要適合一家大小到訪的餐廳之選擇。我們引入一間私人兒童會所,當中設有室內遊樂場及寬敞的戶外玩樂區,並提供豐富的活動。

社區營造

希慎的物業組合位於香港最獨特的地區之一。利園區是一片綠樹成蔭的綠洲,將古老傳統唐樓與屢獲殊 榮的高樓大廈群融為一體。

我們的多元化社區(尤其是唐樓區)別具特色。舉例來說,一家世界知名相機品牌,在其旗艦店所在的樓宇製作多層高的壁畫,進一步增添利園區的創意氛圍和玩味感。訪客來到這對比鮮明的多元社區,可享受各式各樣的獨特體驗,可找到「新經濟」模式下的租用時裝店、私人圖書館、傳統毛冷店以及知名上海大閘蟹商舖。利園區每個角落都蘊含新鮮事物,讓時尚的遊客和好奇的本地市民盡情探索。

我們繼續強化常客獎勵計劃的配套,同時引入新穎的購物和餐飲體驗,以及舉辦深受歡迎的街頭活動、 商場內的家庭娛樂節目,以及與租戶或第三方合辦活動,將別樹一幟的利園區風格,帶到銅鑼灣這一角 落。

本集團開拓過去未有被充分利用的寫字樓及商舖空間,並注入活力。希慎廣場的一個大堂區域,現已成為定期舉辦藝術和文化活動的熱點,而大堂另一部分現時設有時尚餐飲店,與藝術熱點相輔相成。我們亦會利用業務組合中的空置空間,策略性地展示新概念或舉辦活動,例如兒童節目。

我們透過提供覆蓋全區的高速Wi-Fi系統,以虛擬網絡進一步提升希慎建築群的實體聯繫。經優化的基礎設施為我們嶄新的零售模式注入動力,並透過個人化的客戶關係管理、電子優惠券及大數據分析等措施,改造消費者的購物體驗。我們更鋭意將利園區打造成世界級的「智慧社區」,利用創新的營商科技推動「智慧出行」、「智慧生活」及「智慧環境」概念。

高瞻遠矚

希慎致力為大眾營造工作、生活、購物和社交圈子,讓不同年紀的人受惠。我們扎根銅鑼灣,將繼續籌 劃長遠目標。

於2018年底,希慎制定可持續發展委員會,並更新可持續發展政策。本集團會繼續將環境、社會及管治政策方面的可持續發展舉措,納入核心業務營運及夥伴關係之中。

展望

展望2019年下半年,預料本港經濟將面對更多不明朗因素。全球經濟放緩及中美貿易爭議,均可能對香港帶來影響。此外,香港近期的社會事件,預計會進一步影響本地經濟,當中以投資需求及旅遊業所受的波及尤其。

儘管市況波動及不明朗因素或會為希慎帶來短期壓力,但集團積極及具前瞻性地規劃其商業租戶組合,加上集團專注為資產增值,亦擅於物業管理,而其位於香港其中一個最獨特的社區之綜合及互聯的業務組合,以及穩健的資產負債表,相信將繼續有助集團提供原動力,並實現其長遠目標。

利蘊蓮

主席

香港,2019年8月13日

管理層的討論與分析

業績回顧

本集團於2019年上半年的營業額為2,086百萬港元,同期上升9.1%(2018年:1,912百萬港元)。於2019年6月30日,我們的商舖及寫字樓物業組合的出租率分別為96%及97%,而住宅物業組合的出租率則為91%。

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2019年上半年均為1,394百萬港元(2018年兩者均為1,280百萬港元,上升8.9%)。主要受惠於物業組合的新訂租金升幅及新商廈利園三期2019年上半年的全期營運貢獻。按經常性基本溢利計算,每股基本盈利上升8.9%至133港仙(2018年:122港仙)。

本集團2019年上半年的公佈溢利為2,783百萬港元(2018年:3,013百萬港元),主要反映集團投資物業估值之公平值收益1,453百萬港元(2018年:1,790百萬港元)。

股東權益上升2.1%至76,021百萬港元(2018年12月31日:74,431百萬港元),主要反映投資物業估值的收益。

集團的財務狀況維持強健,淨利息償付率為19.1倍(2018年:17.9倍)及淨債務與股東權益比率為4.9%(2018年12月31日:4.7%)。

業務回顧

商舗業務組合

本集團商舗業務組合的營業額增加4.1%至1,001百萬港元(2018年:962百萬港元),當中按營業額收取的租金達49百萬港元(2018年:54百萬港元)。續約、租金檢討與新訂立租約的整體租金水平錄得上升。商舗業務組合於2019年6月30日的出租率為96%(2018年12月31日:98%)。

商舖業務組合的人流較2018年同期增加約5%。商舖業務的估計整體租戶銷售額亦較2018年上半年錄得約4%的增幅。這較本港零售業銷售額於同期錄得的跌幅,表現較佳。

下表顯示於2019年上半年加入商舖業務組合或組合內搬遷/擴充的租戶:

	於2019年上半年開業	於2019年上半年搬遷	於2019年上半年 進行翻新工程
希慎廣場	b+ab 百芳 喜茶 n.o.t. x ehonia	Area 0264 DEMK DIDIER DUBOT	千両
利園一期	Wallen Jewellery 香港愛茉莉太平洋	-	Brunello Cucinelli
利園二期	Oookie Cookie	nicholas & bears Pacific Coffee	Van Cleef & Arpels sandro maje
利園三期	MONOYONO umbra Busybee FENDI Cucine	_	_
利舞臺廣場	草窗茶房	_	譽宴•星海薈
禮頓中心	_	_	adidas
蘭芳道25號	_	_	GENTLE MONSTER

寫字樓業務組合

本集團寫字樓業務組合的營業額增加13.3%至929百萬港元(2018年:820百萬港元),包括按營業額收取的租金3百萬港元(2018年:零),反映續約、租金檢討及新出租物業的租金水平整體上升,以及利園三期的貢獻。於2019年6月30日,寫字樓業務組合的出租率為97%(2018年12月31日:97%)。

利園三期於2018年11月正式開幕,已有多家銀行和金融業租戶進駐。該行業的租戶目前佔希慎寫字樓業務組合約25%的面積。以往約佔寫字樓面積4%的共享工作間和靈活工作間,目前約佔10%,並吸引許多千禧世代的用戶。這些新租戶群追求高質素的時尚生活、前所未有的零售體驗、有益身心健康的活動,以及不同價位的餐飲選擇。這些喜好對我們不斷調整商舖租戶組合發揮影響力。獨特新穎、高質素的零售商戶,是吸引優質寫字樓租戶的重要因素。因此,商業物業組合的商舖及寫字樓業務均積極互相提供動力,以協助彼此增長,營造相輔相成的關係。

對寫字樓租戶來說,希慎/利園區旗下的零售商舖常客獎勵計劃、大型市場推廣及品牌活動、希慎廣場的「都市農圃」耕種項目,以及最近開幕的藝文生活空間Urban Sky舉行的表演,均為他們帶來別具吸引力的體驗。由利園協會(希慎為其創會成員及主要贊助商)籌劃的一系列街頭活動,為附近一帶的地區再添亮點。希慎希望可在今後的日子,舉辦更多專為寫字樓租戶而設的活動,目的是建立一個緊密連繫的寫字樓社區,使租戶的員工會以在利園區工作為榮。

住宅業務組合

希慎住宅業務(主要是位於堅尼地道竹林苑的單位)的營業額大幅增加20.0%至156百萬港元(2018年:130百萬港元)。於2019年6月30日,住宅物業組合的出租率亦上升至91%(2018年12月31日:88%)。竹林苑現時有多個經翻新的單位可供出租,一直廣受潛在租戶青睞。目前,我們亦在租賃期和業主條文方面提供更大彈性。此外,竹林苑的整體形象和聲譽亦因客戶口碑而得到大幅提升。展望未來,2019年將進行更多的大堂及升降機翻新工程。

續約、租金檢討及新出租物業租金水平錄得整體上升。

大埔高端住宅項目

我們就大埔低密度住宅發展項目的主要法定申請已獲批准,目前正如期進行工地平整及地基工程。核心範疇的詳細設計亦已完成,並已發出主要標書。各項室內設計和視覺模型的製造進展順利。

零售模式採用的科技

我們希望藉此機會闡述我們的零售模式。我們藉著先進科技整合產品、會籍、市場推廣及交易服務,以提供綜合式購物體驗,當中包含六大數碼轉型舉措:

- **建立智慧社區**:在利園區提供高速Wi-Fi、先進智能導航系統及電子購物禮券系統
- **使用零售科技及大數據**:全新手機應用程式將在今年底推出,提供查詢、導航和泊車方面的嶄新功能
- 個人化的客戶關係管理:即將推出的手機應用程式,讓常客獎勵計劃的成員更有效換取積分獎賞
- 加強與租戶和第三方進行聯合營銷和其他合作:與商戶合作將實體商舖或線上體驗內容互相融合
- 整合線上線下通訊渠道:透過結合八類通訊模式,以統一的企業形象呈現不同內容
- 推廣「零售娛樂」:即將夥拍《開飯喇》設立其首個體驗區,並將《開飯喇》若干功能連接至我們即將 推出的手機應用程式;與支付寶合作舉辦聯合營銷活動

常客獎勵計劃和市場推廣活動

常客獎勵計劃有助增加商舖業務組合購物人士和訪客的消費力和逗留時間。提供熱門優惠的Lee Gardens Plus及為尊貴會員而設的Club Avenue,會員數目均錄得顯著增長。我們即將推出的手機應用程式,可透過大數據分析工具,更準確預測新增及現有會員的購物習慣,為他們提供切合其購物喜好的資訊,令購物體驗得以全面提升。

於2019年上半年,利園區已成功舉辦多達20項營銷及品牌推廣活動,為購物人士提供獨特而多元化的客戶體驗。希慎廣場舉辦了多項「全港首次」的活動,包括Moët Hennessy Diageo的世界頂尖雞尾酒週、保誠國際單車賽推廣活動,以及La Mer全球最大的Crème de la Mer精華面霜限定店。與國際品牌合辦的其他活動,亦吸引不少社會名人參與,包括McCafe的20周年限定店、雪肌精MYV ACTIRISE Festival體驗館,以及Rick Owens與Birkenstock聯乘鞋款系列的發布會。希慎亦透過一系列互動活動推廣品牌,如宣揚健康資訊的Nike's Woman Week,以及展示香水和護膚產品的Acqua di Parma限定店。

社區活動

希慎熱心投入銅鑼灣社區,並以舉辦備受本地市民及旅客矚目的社區娛樂活動為榮。「國泰航空/滙豐香港國際七人欖球賽」Fan Walk繼續為區內帶來優質及以體育為主題的家庭娛樂節目。與利園協會合辦的「利園雞蛋仔藝術節」,廣受喜愛美食人士的歡迎;而與日本國家旅遊局合辦的「花團錦簇喜迎春」活動,亦向大眾呈獻各式各樣的美酒佳餚。另一方面,在希慎廣場和利舞臺廣場舉行的漫威《復仇者聯盟4:終局之戰》活動成為城中熱話,而提倡減少使用塑膠的Go Green 2.0,是一項饒富意義的環保企劃,吸引不少名人和公眾支持。

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6.3%至238百萬港元(2018年:224百萬港元),主要是由於新商廈利園三期於2019年的全期營運貢獻,以及為應對充滿挑戰的零售環境而投放市場推廣資源。物業支出佔營業額的比率由2018年的11.7%輕微改善至2019年的11.4%。

2019年上半年行政支出上升13.9%至123百萬港元(2018年:108百萬港元),主要反映先前的待補空缺得以填補,以及科技應用方面的投資增加。

財務支出

財務支出為127百萬港元,較2018年上半年的107百萬港元有所增加,主要由於期內發行新債券及浮息債務的利率上升。本集團於2019年上半年的平均利息成本為3.6%,與2018年全年相約。較2018年同期的3.5%則有輕微上升。

投資物業價值重估

本集團的投資物業組合於2019年6月30日經由獨立專業估值師之估值為79,568百萬港元(2018年12月31日:77,442百萬港元)。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於2019年上半年為1,453百萬港元(2018年:1,790百萬港元),已於本集團期內的簡明綜合損益表中確認。這收益繼續反映多項因素的影響:商舖租賃改善,寫字樓租賃前景持續向好,以及各項優化工程帶來的資產增值。各物業組合的資本化率與2018年末相比維持不變。

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廣場(為零售、辦公及住宅綜合項目)之權益。本集團應佔聯營公司業績增長5.8%至145百萬港元(2018年:137百萬港元)。於2019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。本集團應佔的估值收益於扣除相關的遞延税項後為45百萬港元(2018年:33百萬港元)。

本集團於合營公司的投資為大埔住宅項目的權益。

其他投資

本集團將盈餘資金存入信貸評級優異的銀行作定期存款,亦投資於達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(2018年:14百萬港元),按去年同期相同基準的利息收入增加84.2%至35百萬港元(2018年:19百萬港元)。

為拓展與多家專業物業管理公司的合作覆蓋面,及開闢新的收入及資本來源,本集團持有一項房地產基 金投資,該基金之物業投資涵蓋香港及其他亞洲大城市。

資本開支

本集團致力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663百萬港元(2018年:943百萬港元)。

庫務政策

市場概況

環球經濟局勢於2019上半年充斥不明朗因素。市場氣氛受中美貿易關係緊張及環球經濟放緩影響。美國聯邦儲備局較之前更著重經濟及市場數據,並因應其變化而修正對美國利率政策的預期。市場普遍預計美國聯邦儲備局將於2019年下半年稍後期間再下調聯邦儲備基金利率,以刺激美國經濟。雖然市場預期聯邦儲備基金利率將下調,港元香港銀行同業拆息於2019年上半年上升,收窄了與倫敦銀行同業美元拆息之間的差距。三個月港元香港銀行同業拆息自2018年底的2.3%上升至2019年中期末的2.5%左右。

香港經濟及金融局勢同時亦受到環球市場的影響變得不明朗。雖然2019年首6個月訪港旅客較去年同期上升近14%,零售業表現卻顯得疲弱。香港本地生產總值增長亦有放緩跡長,由2018年第四季的1.3%,下跌至2019年第一季的0.6%及第二季的0.5%。

全球及本地政局和金融市場前景不明朗,可能會令集團的經營環境惡化,並拖慢公司未來擴張步伐可能性。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2019年6月30日,本集團的未償還債務總額¹上升至7,576百萬港元(2018年12月31日:6,326百萬港元),債務組合的平均還款期為5.1年(2018年12月31日:3.9年)。

下列為本集團於2019年中期末及2018年年末的債務還款期概況:

	於2019年	於2018年
	6月30日	12月31日
	百萬港元	百萬港元
不超過一年	_	300
一年以上但不超過兩年	565	565
兩年以上但不超過三年	1,381	250
三年以上但不超過四年	2,526	1,331
四年以上但不超過五年	904	3,230
超過五年	2,200	650
	7,576	6,326

於2019年6月30日,銀行貸款佔本集團未償還債務總額約20.5%,餘下的79.5%從資本市場籌得(2018年12月31日:24.5%:75.5%)。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²計算的負債率由2018年年末的4.7%輕微上升至2019年中期末的4.9%, 主要反映前述新增借貸的影響。

由於營運業績改善,集團2019年上半年的淨利息償付率3上升至19.1倍(2018年:17.9倍)。

¹ 債務總額是指於2019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2019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7,556百萬港元(2018年12月31日:6,322百萬港元)。

² 淨債務與股東權益比率定義為借貸減期存款、現金及現金等值後除以股東權益。

³ 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。

信貸評級

於2019年6月30日,穆迪、惠譽及標準普爾維持對本集團的信貸評級分別為A3、A-及BBB+。

流動資金管理

於2019年6月30日,本集團持有的現金及銀行結存總值約3,836百萬港元(2018年12月31日:2,817百萬港元)。為保留資金流動性和提升利息回報,本集團投資172百萬港元(2018年12月31日:227百萬港元)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2019年中期末,該等信貸額度達950百萬港元(2018年12月31日:950百萬港元),並將於2021及2022年到期。

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2019年中期末,定息債務佔集團債務總額輕微上升至79.5%(2018年12月31日:75.5%)。因定息債務佔比較高,我們相信本集團於管理借貸成本方面具備優勢。

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。除了一筆於2013年發行的300 百萬美元定息票據(已用適當對沖工具對沖)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,於2019年6月30日,本集團在現金、定期存款、債務證券及房地產基金的外幣 結餘為77百萬美元(2018年12月31日:88百萬美元),其中4百萬美元(2018年12月31日:28百萬美元) 已透過遠期外匯合約進行對沖。

其他匯率風險主要與上海聯營公司的投資相關,這些未作對沖的匯率風險相等於3,678百萬港元的等值額(2018年12月31日:3.715百萬港元)或本集團總資產值之4.1%(2018年12月31日:4.3%)。

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

致希慎與業有限公司董事會

(於香港註冊成立之有限公司)

引言

我們已審閱列載於第14頁至第45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2019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核的範圍為小,所以不能保證我們會注意到在審核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核意見。

結論

根據我們的審閱工作,我們並無察覺到任何事項,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

2019年8月13日

簡明綜合損益表

截至2019年6月30日止6個月(未經審核)

		2019年	2018年
	附註	百萬港元	百萬港元
營業額	3	2,086	1,912
物業支出		(238)	(224)
毛利		1,848	1,688
投資收入	5	50	33
其他收益及虧損		11	(9)
行政支出		(123)	(108)
財務支出	6	(127)	(107)
投資物業之公平值變動		1,453	1,790
應佔聯營公司之業績		145	137
除税前溢利		3,257	3,424
税項	7	(265)	(241)
期內溢利	8	2,992	3,183
應佔期內溢利:			
本公司擁有人		2,783	3,013
非控股權益		209	170
		2,992	3,183
		2/332	3,103
每股盈利(以港仙列值)			
基本	9	266	288
金 (T)	Э	200	200
世界 で本	^	266	222
攤薄	9	266	288

簡明綜合全面收益表

截至2019年6月30日止6個月(未經審核)

	似 王 0 月 3 0 月 1	F O 1回 \1
	2019年	2018年
	百萬港元	百萬港元
	日母他儿	——————————————————————————————————————
加 市 ※ 如	2 002	7 107
期內溢利	2,992	3,183
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	18	32
因自用物業重估而產生之遞延税項	(3)	(5)
	15	27
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	23	10
淨收益(虧損)重新分類調整至損益賬	6	(7)
	29	3
應佔聯營公司之匯兑儲備	(17)	(36)
凉 II 柳 岩 厶 时之 些 九 岫 田	(17)	
	12	(33)
期內除稅後之其他全面收益(支出)	27	(6)
WITTEN WELL (XIII)		
期內全面收益總額	3,019	3,177
774 4 TY Ind D4 THE GOD 197		3,177
應佔全面收益總額:		
本公司擁有人	2,810	3,007
非控股權益	209	170
	3,019	3,177
	3,019	5,177

簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日(未經審核)

	附註	於2019年 6月30日 百萬港元	於2018年 12月31日 百萬港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	11	79,568	77,442
物業、機器及設備		765	747
聯營公司投資		3,668	3,708
貸款予聯營公司		14	11
合營公司投資		144	145
貸款予合營公司		1,075	1,062
基金投資		308	294
票據		141	_
其他金融資產		1	1
其他應收款項	12	333	386
		86,017	83,796
流動資產			
應收及其他應收款項	12	232	203
票據		31	227
其他金融資產		2,445	748
現金及現金等值		1,391	2,069
		4,099	3,247
流動負債 應付賬款及應付費用	13	782	873
思	13	310	331
應付非控股權益款項		223	223
借貸	14	223	300
應付税款		245	108
		1,560	1,835
流動資產淨額		2,539	1,412
總資產減流動負債		88,556	85,208

簡明綜合財務狀況表續

於2019年6月30日(未經審核)

附註	於2019年 6月30日 百萬港元	於2018年 12月31日 百萬港元 (經審核)
非流動負債		
借貸 14	7,556	6,022
其他金融負債	3	26
租戶按金	737	669
遞延税項	886	854
	9,182	7,571
資產淨額	79,374	77,637
資本及儲備 股本	7,720	7,718
儲備	68,301	66,713
IRR IH		00,713
本公司擁有人應佔權益	76,021	74,431
非控股權益	3,353	3,206
權益總額	79,374	77,637

簡明綜合權益變動表

截至2019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2019年1月1日(經審核)	7,718	19	96	
期內溢利 對沖工具所產生之淨收益 淨收益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税項 應佔聯營公司之匯兑儲備				
期內全面收益(支出)總額		_	_	
根據購股權計劃發行股份 確認以股份為基礎及以權益結算之支出 期內已派之股息(附註10)	2 - -	- 2 -	- - -	
於2019年6月30日(未經審核)	7,720	21	96	
於2018年1月1日(經審核)	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税項	- - - -	- - - -	- - - -	
應佔聯營公司之匯兑儲備 期內全面收益(支出)總額				
根據購股權計劃發行股份 確認以股份為基礎及以權益結算之支出 期內已派之股息(附註10)	15 - -	(3) 2 -		
於2018年6月30日(未經審核)	7,707	20	96	

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2019年及 2018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18百萬港元(2018 年:32百萬港元)已於物業重估儲備中確認及累計。

本公司擁有人應佔權益

總額 百萬港元	非控股權益 百萬港元	總額 百萬港元	保留溢利 百萬港元	匯兑儲備 百萬港元	物業重估 儲備 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	投資重估 儲備 百萬港元
77,637	3,206	74,431	66,083	106	456	(48)	1
2,992	209	2,783	2,783	_	_		_
23	_	23	_	_	_	23	_
6	_	6	_	_	_	6	_
18	_	18	_	_	18	_	_
(3) (17)		(3) (17)	_	(17)	(3)		
3,019	209	2,810	2,783	(17)	15	29	_
2	_	2	_	_	_	_	_
2 (1,286)	- (62)	2 (1,224)	- (1,224)				_ _
79,374	3,353	76,021	67,642	89	471	(19)	1
72,995	3,048	69,947	61,493	278	409	(43)	1
3,183	170	3,013	3,013	_	_	_	_
10	_	10	_	_	_	10	_
(7) 32	_	(7) 32	_	_	32	(7)	_
(5)	_	(5)	_	_	(5)	_	
(36)	_	(36)	_	(36)	(5)	_	_
3,177	170	3,007	3,013	(36)	27	3	_
12	_	12	_	_	_	_	_
2 (1,225)	- (64)	2 (1,161)	- (1,161)				
74,961	3,154	71,807	63,345	242	436	(40)	1

簡明綜合現金流量表

截至2019年6月30日止6個月(未經審核)

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
經營業務流入現金淨額	1,595	1,496
投資業務 有關投資物業所付款項 購買物業、機器及設備 已收利息 票據到期時所得款項 購買票據 超過三個月到期之定期存款到期時所得款項 超過三個月到期之定期存款增加 有關基金投資所付款項 貸款予聯營公司 已收聯營公司股息 貸款予合營公司	(663) (10) 28 196 (141) 994 (2,691) (2) (3) 166	(943) (12) 23 326 - 860 (305) (141) (1) 184 (34)
投資業務付出現金淨額	(2,126)	(43)
財務活動 繳付財務支出 繳付股息 繳付附屬公司非控股權益股息 償還應付非控股權益款項 新增定息票據 償還定息票據 行使購股權所得款項	(113) (1,224) (62) - 1,550 (300) 2	(89) (1,161) (64) (104) – (150)
財務活動付出現金淨額	(147)	(1,556)
現金及現金等值減少淨額 於1月1日之現金及現金等值	(678) 2,069	(103) 2,034
於6月30日之現金及現金等值	1,391	1,931

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止6個月(未經審核)

1. 編製基準

本集團截至2019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2018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2018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407(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。

本集團已應用與集團業務相關並已自2019年1月1日開始之財政年度生效及採用的新訂及經修訂會計準則,除此以外,本集團截至2019年6月30日止6個月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2018年12月31日止年度的綜合財務報表一致。該等新訂及修訂會計準則,乃由香港會計師公會頒佈。

除下述外,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

採用香港財務報告準則第16號「租賃」對會計政策的影響及改變

本集團於本會計期間首次採用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及相關的詮釋。就2019年1月1日前已存在的合約,其按照香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號「決定一項安排是否包含租賃」所作的評估則予以維持,相關租賃合約並未重新評估。

出租人會計方式於香港財務報告準則第16號或香港會計準則第17號,並無重大差異。本集團毋須 就本集團作為出租人的租賃作出任何過渡性調整,但該等租賃須自首次應用日期起根據香港財務 報告準則第16號入賬,而比較資料並未重列。然而,應用香港財務報告準則第16號導致會計政策 出現下列改變:

本集團作為出租人

可退還租賃按金

已收取的可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬,並按公平值作初始計量。對初始確認時公平值的調整,被視為來自承租人的額外租賃款項。應用此準則並無對本集團截至2019年6月30日止6個月的簡明綜合損益表及於2019年1月1日及2019年6月30日的簡明綜合財務狀況表構成重大影響。

租賃修訂

由租約修訂生效日期起,本集團將經營租約修訂列作為新租約入賬,當中將與原有租約相關的任何預付或應計租賃款項,視作新租約的部分租賃款項。應用此準則並無對本集團於2019年1月1日的簡明綜合財務狀況表構成影響。然而,自2019年1月1日起,與修訂後的經修改租賃期有關而向承租人收取的租賃款項,在經延長的租賃期內按直線法確認為收入。

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。

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4所披露分部資料一致。

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:

商舖分部一出租商舖及相關設施予不同零售及消閒業務營運者

寫字樓分部一出租優質寫字樓及相關設施

住宅分部一出租高級住宅物業及相關設施

物業發展分部一發展及物業銷售

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。

	商舗 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	には、これの一般の一般の一般の一般の一般の一般の一般の一般の一般の一般の一般の一般の一般の
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
除税前溢利					3,257

分部營業額及業績續

	商舗 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
除税前溢利				_	3,424

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物業分部表現之用。

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。

於2019年6月30日(未經審核)	百萬港元	寫字樓	百萬港元	物業發展百萬港元	新 音 百萬港元
分部資產 聯營公司投資及貸款 基金投資 其他資產	35,864	35,210	8,509	1,219	80,802 3,682 308 5,324
綜合資產 於2018年12月31日(經審核)					90,116
分部資產 聯營公司投資及貸款 基金投資 其他資產	35,112	34,160	8,185	1,207	78,664 3,719 294 4,366
綜合資產					87,043

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。分部資產並無分配物業、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:

	2019 年 百萬港元	2018年 百萬港元
利息收入	32	20
免息貸款予合營公司之估算利息收入	15	14
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(收益)	3	(1)
	50	33

6. 財務支出

2019年 百萬港元 20 100	2018年 百萬港元 14 87
20	14
100	87
120	101
5	4
125	105
	9
(0)	<i>J</i>
9	(8)
1	1
127	107
	5 125 (8) 9 1

7. 税項

截至6月30日止6個月

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
	н мел	<u> П Ра / В / С</u>
期內税項		
香港利得税		
一本期內	241	222
一以往期間撥備不足	2	3
	243	225
遞延税項	22	16
	265	241

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。

8. 期內溢利

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
期內溢利已扣除(計入):		
物業、機器及設備之折舊	10	9
投資物業租金總收入(包括或然租金52百萬港元 (2018年:54百萬港元))	(1,873)	(1,723)
員工成本(包括董事酬金)	138	127
應佔聯營公司税項(已包括在應佔聯營公司之業績)	57	60

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				

	2019年	2018年
	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	2,783	3,013

股份數目 截至6月30日止6個月

	2019年	2018年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,046,512,587	1,045,976,162
潛在普通股的攤薄影響: 本公司發出之購股權	368,066	642,092
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	1,046,880,653	1,046,618,254

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。

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2019年6月30日止6個月(未經審計)

	溢利	每股 基本盈利	每股 攤薄後盈利
	百萬港元	港仙 ————	进位
本公司擁有人應佔期內溢利	2,783	266	266
投資物業之公平值變動	(1,453)	(139)	(139)
非控股權益之影響	135	13	13
應佔聯營公司投資物業之公平值變動			
(扣除相關之遞延税項)	(45)	(4)	(4)
免息貸款予合營公司之估算利息收入	(15)	(2)	(2)
其他收益及虧損	(11)	(1)	(1)
基本溢利	1,394	133	133
經常性基本溢利	1,394	133	133

9. 每股盈利續

(b) 調整後每股基本及攤薄後盈利續

截至2018年6月30日止6個月(未經審計)

		每股	每股
	溢利	基本盈利	攤薄後盈利
	百萬港元	港仙	港仙
本公司擁有人應佔期內溢利	3,013	288	288
投資物業之公平值變動	(1,790)	(172)	(172)
非控股權益之影響	95	9	9
應佔聯營公司投資物業之公平值變動			
(扣除相關之遞延税項)	(33)	(3)	(3)
免息貸款予合營公司之估算利息收入	(14)	(1)	(1)
其他收益及虧損	9	1	1
基本溢利	1,280	122	122
經常性基本溢利	1,280	122	122

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2019年6月30日及2018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

	2019年	2018年
	百萬港元	百萬港元
已派2018年第二次中期股息-每股117港仙	1,224	_
已派2017年第二次中期股息-每股111港仙		1,161
	1,224	1,161

(b) 於報告期末後宣派之股息:

截至6月30日止6個月

	2019年	2018年
	百萬港元	百萬港元
宣派第一次中期股息-每股27港仙		
(2018年:每股27港仙)	283	283

由於2019第一次中期股息於報告期末後宣派,因此並未於2019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2019年1月1日	77,442
添置	673
於損益賬中確認之公平值變動-未變現	1,453
於2019年6月30日	79,568

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2019年6月30日及2018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2019年	於2018年
	6月30日	12月31日
	百萬港元	百萬港元
應收賬款	15	15
應收利息	54	46
有關投資物業的預付款項	160	228
其他應收賬項及預付款項	336	300
總額	565	589
作分析報告用途:		
流動資產	232	203
非流動資產	333	386
	565	589

來自出租投資物業的租金普遍需作預繳。於2019年6月30日,本集團應收賬款的賬面值為15百萬港元(2018年12月31日:15百萬港元),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2019年	於2018年
	6月30日	12月31日
	百萬港元	百萬港元
應付賬款	214	257
應付利息	93	74
其他應付賬項	475	542
	782	873

於2019年6月30日,本集團應付賬款的賬面值為124百萬港元(2018年12月31日:175百萬港元), 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2019年	於2018年	於2019年	於2018年	
	6月30日	12月31日	6月30日	12月31日	
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
無抵押銀行貸款	-	_	1,535	1,532	
無抵押定息票據	-	300	6,021	4,490	
		300	7,556	6,022	

15. 承諾

於2019年6月30日及2018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2019年	於2018年
		6月30日	12月31日
		百萬港元	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	136	655
(b)	其他承諾: 作為有限合夥人對基金投資的認購	72	74

16. 或然負債

於報告期末,本集團的或然負債如下:

	於2019年 6月30日 百萬港元	於2018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:		
一已用額度	1,063	999
一未用額度	1,937	2,001
	3,000	3,000

本集團於2017年就合營公司的銀行融資額給予銀行企業財務擔保。該等財務擔保合約首次確認之 公平值並不重大。

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(披露於財務報表附註5)。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狀況表內披露。本集團亦就其合營公司的銀行融資額給予銀行擔保(披露於綜合財務報表附註16)。

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	 東東予
	截至6月30日	截至6月30日		
	止6個月	止6個月	於2019年	於2018年
	2019年	2018年	6月30日	12月31日
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
由公司董事控制的關連公司				
(附註a(i)及(ii))	21	21	64	64
附屬公司的非控股股東				
(附註b(i)及(ii))	12	15	159	159

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) (i) 已收公司董事持有控股權的關連公司之總租金收入。
 - (ii) 應付款項予一間關連公司之結餘為捷成資本有限公司(「捷成資本」)按其持股比例給予本公司一間非全資附屬公司Barrowgate Limited(「Barrowgate」)作一般資金用途之股東貸款。 捷成資本為捷成洋行有限公司(本公司非執行董事捷成漢為該公司之董事及控股股東)之 全資附屬公司。該貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (b) (i) 已收恒生銀行有限公司(Imenson Limited(「Imenson」)的中介控股公司)及香港上海滙豐銀行有限公司(恒生銀行有限公司的控股公司)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) 該應付款項結餘為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。

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薪酬詳列如下:

截至6月30日止6個月

	2019 年 百萬港元	2018年 百萬港元
董事袍金、薪金及其他短期員工福利 以股份為基礎之支出 退休福利計劃供款	23 2 -	21 2 -
	25	23

各董事及主要行政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。

(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2018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6,097百萬港元(2018年12月31日:4,790百萬港元)無抵押定息票據的賬面值(包括應付利息),其公平值為6,260百萬港元(2018年12月31日:4,824百萬港元)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。

2,404百萬港元(2018年12月31日:2,348百萬港元)無抵押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,指於期末相關現貨外匯匯率的換算。

3,856百萬港元(2018年12月31日:2,476百萬港元)無抵押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)。

(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(即由價格引申)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。

(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2019年6月30日					
	級別1	級別2	級別3	總額		
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元		
金融資產						
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	-	-	308	308		
總額		1	308	309		
金融負債						
按對沖會計法之衍生工具 貨幣掉期		3	-	3		

(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12月31日					
	級別1	級別2	級別3	總額		
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元		
金融資產						
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	_	_	294	294		
總額	_	1	294	295		
金融負債						
按對沖會計法之衍生工具						
貨幣掉期	_	26	_	26		

(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2019年1月1日	294
計入損益之公平值收益	12
於2019年6月30日	308

(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續

於截至2019年6月30日止6個月期內,級別1,2及3之間並無轉移。

有關按公平值計入損益賬之基金投資,期內計入損益之未變現公平值收益約12百萬港元(2018年: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責於報告期末的公平值計量。

(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 負責的公平值級別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2019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2019年6月30日止6個月內已遵守該標準守則之規定。

2019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2019年上半年:

- 董事會已檢討內幕消息披露流程,並加強集團《企業資料披露政策》及《證券交易守則》。各級員工 通過參與企業資料披露培訓課程,以加深其認識。
- 審核及風險管理委員會已審閱並與管理層及外聘核數師討論截至2019年6月30日止6個月未經審核 之簡明綜合財務報表。
- 審核及風險管理委員會於2019年2月舉行會議,並於2019年7月加開會議,集中討論風險管理議題。 於2019年7月加開的會議上,委員會討論本集團的風險承受能力及由獨立顧問作出之網絡安全評 估。管理層獲邀於會議的相關環節上報告並回答委員會提問。委員會每年共開會四次,藉以加強 審核及風險管理工作。
- 薪酬委員會已審閱由一家獨立環球顧問公司作出的建議及批准執行董事的薪酬組合。薪酬委員會 亦審核非執行董事、董事委員會成員及高層管理人員之薪酬(見本公司2018年年報第85至88頁)。

董事會及董事委員會

董事會

於2019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**

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*

利子厚*

- * 非執行董事
- ** 獨立非執行董事

董事委員會

於2019年6月30日,董事委員會的組成與2018年年報所載者相同,亦載於本中期業績報告之「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2018年年報第98至105頁之「風險管理與內部監控報告」內。

審核及風險管理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2019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2018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:

利蘊蓮於國泰航空有限公司於2019年5月15日舉行的股東週年大會完結後退任獨立非執行董事。

利憲彬獲委任為美國普林斯頓大學之理事,自2019年7月1日起生效。

利子厚辭任利邦控股有限公司的獨立非執行董事,自2019年7月31日起生效。

王靜瑛獲委任為星巴克中國的董事長,自2019年6月1日起生效。

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

董事及高層管理人員酬金

本集團之薪酬政策旨在提供一個公平之市場薪酬,以有利於招攬、保留及鼓勵出色之人才,同時能把集 團的薪酬與股東利益掛鈎。

根據上市規則第13.51B(1)條所作出之董事資料更新續

非執行董事

非執行董事之袍金須每年檢討,檢討依據包括如下:董事所需具備的責任、經驗和能力水平、所需投入 的關顧程度及時間,以及業內公司的同類型職位所提供之袍金。

薪酬委員會於2019年1月召開會議以審核修訂應付予非執行董事之年度袍金,及向董事會建議,並獲股東批准,詳情如下(上述修訂已獲股東於本公司2019年股東周年大會上批准,並已於2019年6月1日起生效)(見本公司2018年年報第85至88頁):

每年袍金

港元

董事會

非執行董事 280,000

審核及風險管理委員會

主席 180,000 成員 108,000

薪酬委員會

主席75,000成員45,000

提名委員會

主席50,000成員30,000

根據上市規則第13.51B(1)條所作出之董事資料更新續

執行董事及高層管理人員

執行董事及高層管理人員之薪酬亦須每年檢討,薪酬分項如下:

分項	釐定因素
固定薪酬 一 基本薪金及津貼	 市場趨勢一市場整體及地產業的薪酬加幅 市場基準一相關職位及工作範疇 公司表現 個人表現及貢獻(與年度財務及經營目標比較,如營業額、支出比率、每股盈利、物業組合年終出租率、主要策略措施的成績等)
浮動薪酬 - 表現花紅	 公司表現 個人表現及貢獻(與年度財務及經營目標比較,如營業額、支出比率、每股盈利、物業組合年終出租率、主要策略措施的成績等) 目標花紅實際派付率,介乎0-200%(花紅以固定年薪百分比釐定)
浮動薪酬 - 購股權	公司表現個人表現及潛質、對公司的長遠貢獻授出水平按固定年薪之既定授出倍數而定

薪酬委員會於2019年1月召開會議以批准利蘊蓮的薪酬,並決議將其2019年度固定年薪訂為8,000,000港元及2018年度花紅訂為14,616,000港元(見本公司2018年年報第85至88頁及第145至146頁)。短期和長期浮動薪酬繼續佔薪酬總額的一大部分。

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2019年2月22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。

於2019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

	持有普通股數目					
姓名	個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益	總數	股份總數 百分比 (附註a)
捷成漢	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2019年6月30日已發行之股份總數(即1,046,550,891股普通股)而計算。
- (b) 該等股份由一間公司持有,而捷成漢是該公司股東,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。

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:

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

附註:

捷成洋行有限公司(「捷成洋行」)透過一間全資附屬公司持有Barrowgate的10%已發行股份權益。捷成漢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2019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,概無其他董事在本公司或任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有權益或淡倉。

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。新計劃的主要條款與2005計劃的條款大致相同。

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,本公司按新計劃授出之購股權,經行使可購入共1,286,200股普通股。2005計劃已於2015 年5月9日屆滿,故不會再根據2005計劃進一步授出購股權。

於2019年6月30日:

- (i) 本公司根據2005計劃已授出並完全歸屬而尚未行使之購股權,經行使可購入共1,322,667股普通股,約佔本公司已發行股份總數之0.13%;及
- (ii) 本公司根據新計劃已授出而尚未行使之購股權,經行使可購入共3,218,067股普通股(當中購股權已完全歸屬,經行使可購入本公司1,141,724股普通股),約佔本公司已發行股份總數之0.31%。

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:

					j,	朝內變動		
姓名	授出日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2019年 1月1日 結餘	授出	行使	註銷 / 失效 (附註b)	於2019年 6月30日 結餘
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

長期獎勵計劃:購股權計劃續

期內購股權之變動續

				於 2019 年 1月1日 結餘	期內變動			
姓名	授出日期	行使價 港元	行使期 (附註a)		授出	行使	註銷 / 失效 (附註b)	於2019年 6月30日 結餘
合資格僱員 (附註c)	31.3.2010	22.45	31.3.2011 – 30.3.2020	50,000	-	-	-	50,000
	31.3.2011	32.00	31.3.2012 – 30.3.2021	32,000	-	-	_	32,000
	30.3.2012	31.61	30.3.2013 – 29.3.2022	70,000	-	-	_	70,000
	28.3.2013	39.20	28.3.2014 – 27.3.2023	85,000	-	-	-	85,000
	31.3.2014	33.75	31.3.2015 – 30.3.2024	46,000	-	-	-	46,000
	31.3.2015	34.00	31.3.2016 – 30.3.2025	62,667	_	-	_	62,667
				1,322,667	_	_	_	1,322,667

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

						期內變動		
姓名	授出日期	行使價 授出日期 港元	行使期 (附註a)	於2019年 1月1日 結餘	授出	行使	註銷 / 失效 (附註b)	於2019年 6月30日 結餘
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	1.3.2019 – 29.2.2028	373,200	-	-	-	373,200
	22.2.2019	42.40 (附註d)	22.2.2020 – 21.2.2029	-	494,200	-	-	494,200
合資格僱員 (附註c)	31.3.2016	33.05	31.3.2017 – 30.3.2026	174,000	-	(49,000) (附註e)	-	125,000
	31.3.2017	35.33	31.3.2018 – 30.3.2027	248,667	-	-	-	248,667
	29.3.2018	41.50	29.3.2019 – 28.3.2028	513,000	-	-	(3,000)	510,000
	29.3.2019	42.05 (附註f)	29.3.2020 – 28.3.2029	-	792,000	-	_	792,000
				1,983,867	1,286,200	(49,000)	(3,000)	3,218,067

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) 緊接授出購股權日期前(即2019年2月21日),本公司股份收市價為41.75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41.31港元。
- (f) 緊接授出購股權日期前(即2019年3月28日),本公司股份收市價為41.90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。

長期獎勵計劃:購股權計劃續

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。

以該模式計算之變數如下:

授出日期	2019年3月29日	2019年2月22日
於授出日期的收市價	42.050港元	42.400港元
行使價	42.050港元	42.400港元
無風險息率(附註a)	1.406%	1.552%
購股權預期有效期(附註b)	5年	5年
預期波幅(附註c)	17.689%	17.710%
預期每年股息(附註d)	1.342港元	1.342港元
每份購股權的估計公平值	4.460港元	4.750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2019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	估已發行股份 總數百分比 (附註)
Lee Hysan Company Limited	實益擁有人	433,130,735	41.39
Silchester International Investors LLP	投資經理	73,063,000	6.98
First Eagle Investment Management, LLC	投資經理	52,460,214	5.01

附註:

百分比乃按本公司於2019年6月30日已發行之股份總數(即1,046,550,891股普通股)而計算。

除上述者外,於2019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2019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2019年6月30日,本集團員工總數為 508人。

人力資源方案、培訓及發展與「2018年可持續發展報告」內所載的資料並無重大變更。

股東資料

財務資料時間表

公布中期業績 第一次中期股息除息日期 暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期(第一次中期股息) 寄發第一次中期股息單 2019年8月13日 2019年8月26日 2019年8月28日

(約於)2019年9月6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2019年8月28日(星期三)股東名冊之股東。

股份過戶登記處將於2019年8月28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2019年8月27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2019年9月6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54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3.3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**

王靜瑛**

捷成漢 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*

審核及風險管理委員會

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

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

