

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。

目錄

- 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
- 42 企業管治
- 56 股東資料

內頁封底 • 公司資料

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。

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 百萬港元	2019年 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	1,346	1,394

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-9.1%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¹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）。

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
	19,458	12,615

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²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³保持於2019年的水平，為17.0倍。

¹ 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）。

² 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。

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。

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14頁至第41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2020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

2020年8月10日

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	3	1,981	2,086
物業支出		(219)	(238)
毛利		1,762	1,848
投資收入	5	152	50
其他收益及虧損		(8)	11
行政支出		(121)	(123)
財務支出	6	(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	7	(236)	(265)
期內(虧損)溢利	8	(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)			
基本	9	(252)	266
攤薄	9	(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	11	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	12	322	291
		84,405	87,397
流動資產			
應收及其他應收款項	12	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	13	821	934
租戶按金		366	316
應付其他非控股權益款項		220	220
借貸	14	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

簡明綜合財務狀況表續

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)
非流動負債			
借貨	14	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	15	6,693	–
其他非控股權益		3,140	3,322
權益總額		83,529	80,972

簡明綜合權益變動表

截至2020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2020年1月1日(經審核)	7,720	23	96
期內虧損	-	-	-
對沖工具所產生之淨收益	-	-	-
淨虧損重新分類調整至損益賬	-	-	-
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	-	-	-
計入其他全面收益股本投資之公平值變動	-	-	-
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	2	-	-
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	-	2	-
購回股份	-	-	-
註銷之股息	-	-	-
期內已派之股息(附註10)	-	-	-
發行永續資本證券(附註15)	-	-	-
發行永續資本證券相關的交易成本	-	-	-
於2020年6月30日(未經審核)	7,722	25	96

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	-	-	-
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	2	-	-
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2019年6月30日(未經審核)	7,720	21	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2020年及2019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3百萬港元(2019年：18百萬港元)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	永續 資本證券 百萬港元	其他非控股 權益 百萬港元	總額 百萬港元
1	(19)	477	22	69,330	77,650	-	3,322	80,972
-	-	-	-	(2,626)	(2,626)	89	(121)	(2,658)
-	79	-	-	-	79	-	-	79
-	27	-	-	-	27	-	-	27
-	-	3	-	-	3	-	-	3
-	-	(1)	-	-	(1)	-	-	(1)
(42)	-	-	-	-	(42)	-	-	(42)
-	-	-	(102)	-	(102)	-	-	(102)
(42)	106	2	(102)	(2,626)	(2,662)	89	(121)	(2,694)
-	-	-	-	-	2	-	-	2
-	-	-	-	-	2	-	-	2
-	-	-	-	(41)	(41)	-	-	(41)
-	-	-	-	1	1	-	-	1
-	-	-	-	(1,221)	(1,221)	-	(61)	(1,282)
-	-	-	-	-	-	6,604	-	6,604
-	-	-	-	(35)	(35)	-	-	(35)
(41)	87	479	(80)	65,408	73,696	6,693	3,140	83,529

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	(48)	456	106	66,083	74,431	3,206	77,637
-	-	-	-	2,783	2,783	209	2,992
-	23	-	-	-	23	-	23
-	6	-	-	-	6	-	6
-	-	18	-	-	18	-	18
-	-	(3)	-	-	(3)	-	(3)
-	-	-	(17)	-	(17)	-	(17)
-	29	15	(17)	2,783	2,810	209	3,019
-	-	-	-	-	2	-	2
-	-	-	-	-	2	-	2
-	-	-	-	(1,224)	(1,224)	(62)	(1,286)
1	(19)	471	89	67,642	76,021	3,353	79,374

簡明綜合現金流量表

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
經營業務流入現金淨額	958	1,595
投資活動		
有關投資物業所付款項	(619)	(663)
購買物業、機器及設備	(10)	(10)
已收利息	216	28
債務證券到期時所得款項	-	196
購買債務證券	(286)	(141)
存款期超過三個月之定期存款到期時所得款項	5,331	994
存款期超過三個月之定期存款增加	(13,191)	(2,691)
有關其他金融投資所付款項	(260)	(2)
有關其他金融投資資本退回	81	-
貸款予聯營公司	-	(3)
已收聯營公司股息	-	166
貸款予合營公司	(18)	-
投資活動付出現金淨額	(8,756)	(2,126)
財務活動		
繳付財務支出	(309)	(113)
繳付股息	(1,221)	(1,224)
繳付附屬公司非控股權益股息	(61)	(62)
發行定息票據	6,675	1,550
償還定息票據	-	(300)
新增銀行貸款	350	-
償還銀行貸款	(250)	-
扣除交易成本後發行永續資本證券所得款項	6,569	-
購回股份代價	(41)	-
行使購股權所得款項	2	2
財務活動流入(付出)現金淨額	11,714	(147)
現金及現金等值增加(減少)淨額	3,916	(678)
於1月1日之現金及現金等值	3,597	2,069
於6月30日之現金及現金等值	7,513	1,391

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止6個月(未經審核)

1. 編製基準

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。

載列於本簡明綜合財務報表截至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。

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人的合約責任。永續資本證券分類為權益，並按所得之款項初始確認。

2. 主要會計政策續

應用香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂本及若干與本集團相關之會計政策披露如下：

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所載之披露並無重大影響。如有對會計政策披露的影響將於2020年12月31日的綜合財務報表中反映。

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—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

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)

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					<u>3,257</u>

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。

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2020年6月30日 (未經審核)					
分部資產	32,140	35,057	8,559	1,264	77,020
貸款予聯營公司及投資					5,190
其他金融投資					725
其他資產					23,046
綜合資產					105,981

於2019年12月31日 (經審核)

分部資產	35,080	35,499	8,561	1,233	80,373
貸款予聯營公司及投資					5,200
其他金融投資					601
其他資產					10,869
綜合資產					97,043

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貸款予合營公司及投資。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	
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
利息收入	137	32
免息貸款予合營公司之估算利息收入	15	15
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	-	3
	152	50

6. 財務支出

	截至6月30日止6個月	
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
財務支出包括：		
無抵押銀行貸款之利息	24	20
無抵押定息票據之利息	197	100
總利息支出	221	120
其他財務支出	16	5
	237	125
借貸所產生之匯差淨收益	(31)	(8)
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	27	9
中期票據計劃費用	1	1
	234	127

7. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
期內稅項		
香港利得稅		
— 本期內	204	241
— 以往期間撥備不足	—	2
	204	243
遞延稅項	32	22
	236	265

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。

8. 期內(虧損)溢利

	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)溢利已扣除(計入)：		
物業、機器及設備之折舊	11	10
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	(1,772)	(1,873)
員工成本(包括董事酬金)	139	138
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司之業績)	39	57

9. 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：

	(虧損) 盈利	
	截至6月30日止6個月	
	2020年 百萬港元	2019年 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	(2,626)	2,783
	股份數目	
	截至6月30日止6個月	
	2020年	2019年
計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均數	1,042,562,017	1,046,512,587
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	—	368,066
計算每股攤薄後(虧損)盈利之普通股加權平均數	1,042,562,017	1,046,880,653

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。

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	
	2020年 百萬港元	2019年 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
	1,221	1,224

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至6月30日止6個月	
	2020年 百萬港元	2019年 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)	281	283

由於2020第一次中期股息於報告期末後宣派，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。

11. 投資物業

	公平值 百萬港元
於2020年1月1日	79,116
添置	579
於損益賬中確認之公平值變動—未變現	(4,065)
於2020年6月30日	75,630

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2020年6月30日及2019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。

期內計入損益的公平值變動主要反映資本化利率的擴大，並考慮商舖分部的市場風險增加及全球經濟不確定性引致寫字樓分部轉弱。

12. 應收及其他應收款項

	於2020年 6月30日 百萬港元	於2019年 12月31日 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	795	605
作分析報告用途：		
流動資產	473	314
非流動資產	322	291
	795	605

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	—
	126	24

13. 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
其他應付賬項	437	484
	821	934

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。

14. 借貸

借貸的賬面值分析如下：

	流動		非流動	
	於2020年 6月30日 百萬港元	於2019年 12月31日 百萬港元	於2020年 6月30日 百萬港元	於2019年 12月31日 百萬港元
無抵押銀行貸款	—	—	2,100	2,001
無抵押定息票據	565	565	16,609	9,963
	565	565	18,709	11,964

15. 永續資本證券

期內，本集團透過全資擁有附屬公司（「發行人」）發行850百萬美元（相當於約6,604百萬港元）4.10%次級永續資本證券（「證券」），由本公司無條件及不可撤回保證。該證券所得款項將作為一般企業用途，並於香港聯交所上市。

證券於每半年期末分派一次，若發行人及本公司沒有宣派或支付股息或回購、贖回、取消、減少或收購同級或以下之證券，發行人可全權酌情遞延分派。證券並無到期日，發行人可選擇於2025年6月3日後按本金及累計至該日之分派贖回證券。

該證券於本集團的簡明綜合財務狀況表分類為權益，並按所得之款項初始確認。

16. 承諾

於2020年6月30日及2019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2020年 6月30日 百萬港元	於2019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	138	207
(b) 其他承諾： 作為有限合夥人對基金投資的認購	92	14

17. 或然負債

於報告期末，本集團的或然負債如下：

	於2020年 6月30日 百萬港元	於2019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	1,249	1,147
— 未用額度	1,751	1,853
	3,000	3,000

於2017年，本集團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。

18. 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（披露於附註17）。

18. 與關連人士之交易及結餘續

(a) 與關連人士之交易及結餘續

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		應付款項予其他非控股權益	
	截至 6月30日止 6個月 2020年 百萬港元	截至 6月30日止 6個月 2019年 百萬港元	於2020年 6月30日 百萬港元	於2019年 12月31日 百萬港元
由公司董事控制的關連公司 (附註a(i)及(ii))	21	21	63	63
附屬公司的非控股股東 (附註b(i)及(ii))	3	12	157	157

附註：

- (a) (i) 交易款項之總額指已收董事持有控股權的該等關連公司之總租金收入的總和。
- (ii) 該結餘為捷成資本有限公司(捷成洋行有限公司(「捷成洋行」)(捷成漢為捷成洋行之董事及控股股東)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。
- (b) (i) 交易款項之總額指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有重大影響力。
- (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。

18. 與關連人士之交易及結餘續

(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如下：

	截至6月30日止6個月	
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
董事袍金、薪金及其他短期員工福利	25	23
以股份為基礎之支出	2	2
退休福利計劃供款	—	—
	27	25

各董事及主要行政人員薪酬分別由薪酬委員會參照個人表現及市場趨勢釐定。

19. 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2019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17,174百萬港元(2019年12月31日：10,528百萬港元)無抵押定息票據的賬面值(包括應付利息)，其公平值為17,505百萬港元(2019年12月31日：9,096百萬港元)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。

9,414百萬港元(2019年12月31日：4,649百萬港元)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，按期末相關現貨外匯匯率的換算。

8,091百萬港元(2019年12月31日：4,447百萬港元)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)。

19. 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。

19. 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2020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				
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	-	-	276	276
按公平值計入其他全面收益之 金融資產				
上市股票投資	193	-	-	193
非上市股本投資	-	-	256	256
按對沖會計法之衍生工具				
貨幣掉期	-	41	-	41
總額	193	42	532	767

19. 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2019年12月31日			
	級別1 百萬港元	級別2 百萬港元	級別3 百萬港元	總額 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	–	–	366	366
按公平值計入其他全面收益之 金融資產				
上市股票投資	235	–	–	235
按對沖會計法之衍生工具				
貨幣掉期	–	7	–	7
總額	235	8	366	609
金融負債				
按對沖會計法之衍生工具				
貨幣掉期	–	46	–	46

19. 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	非上市 股本投資 百萬港元
於2020年1月1日	366	—
新增	4	256
資本退回	(81)	—
計入損益之公平值淨損失	(13)	—
於2020年6月30日	276	256

於截至2020年6月30日止6個月期內，三個公平值計量級別之間沒有轉入轉出。

有關按公平值計入損益賬之基金投資，期內未變現公平值損失約13百萬港元（2019年：公平值收益12百萬港元），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

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）。

公平值級別3之金融資產的計量參考其於報告期末持有之資產及負債及其他估值方式包括現金流量現值法或市場方法，並考慮不同倍數，例如適用的可比較的上市公司之市盈率。若缺乏市場流通性，計量該公平值時會作出調整。

(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，本集團之管理層取得有關於公平值級別3之金融資產及其持有之資產及負債的計量所需之估值方式及數據。若公平值級別3之金融資產公平值有重大改變，本集團會進行分析及將其變動之原因報告予本公司之董事。

企業管治

遵守《企業管治守則》

截至2020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載於本公司網站www.hysan.com.hk/governance。

遵守《標準守則》

本公司已採納上市規則附錄10中載列之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「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2020年6月30日止6個月內已遵守該標準守則之規定。

2020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。於期內：

- 董事會於2020年1月1日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。公司已做好準備，進一步將明確及可衡量目標的可持續發展項目納入中長期計劃之中。
- 審核及風險管理委員會期內舉行了兩次會議，於2020年2月舉行的會議集中討論年度財務報告，而於2020年5月舉行的會議則討論風險管理議題。在2020年5月的會議上，委員會深入探討與COVID-19疫情有關演變中的風險，並評估相關影響及管理層的應對措施。所有分析及討論結果其後已提呈予董事會作為重點討論事項，而董事會亦高度積極參與監督集團處理環球疫情的工作及其影響。
- 審核及風險管理委員會因應「風險速度維度」，引入一個全新改良的三維風險管理架構，以進行未來風險優次排序，並建議關鍵風險指標。
- 審核及風險管理委員會審閱並與管理層及外聘核數師討論截至2020年6月30日止6個月未經審核之簡明綜合財務報表。
- 薪酬委員會審閱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級管理人員之薪酬（見本公司2019年年報第78至82頁）。

董事會及董事委員會

董事會

於2020年6月30日，董事會的組成如下：

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*

利子厚*

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

董事委員會

於回顧期內，捷成漢獲委任為可持續發展委員會主席，范仁鶴及王靜瑛獲委任為可持續發展委員會成員，自2020年1月1日生效。此外，卓百德繼劉遵義退任本公司獨立非執行董事及提名委員會成員後，獲委任為提名委員會成員，自2020年5月13日舉行的股東周年大會結束後生效。

於2020年6月30日，董事委員會的組成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本公司2019年年報第91至97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2020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，概無其他自本公司2019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：

潘仲賢已退任瑞聲科技控股有限公司之獨立非執行董事，自2020年5月15日舉行的股東周年大會結束後生效。

利子厚獲委任為香港賽馬會的董事局副主席，自2020年6月22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。

董事及高級管理人員酬金

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：董事的責任、所具備的經驗和能力水平、所需投入的關顧程度及時間，以及需要相同人才的公司為類似職位所提供之袍金。

於2020年1月，薪酬委員會決議非執行董事年度袍金保持不變及向董事會建議可持續發展委員會主席及成員的袍金，詳情如下(見本公司2019年年報第78至82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
可持續發展委員會	
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

執行董事及高級管理人員

執行董事及高級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 — 基本薪金及津貼	<ul style="list-style-type: none">• 市場趨勢—市場整體及房地產業的薪酬加幅• 市場基準—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	<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• 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2020年1月召開會議以批准利蘊蓮的薪酬，並決議將其2020年度固定年薪訂為8,000,000港元及2019年度花紅訂為15,000,000港元（見本公司2019年年報第78至82頁及第139至140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日採納的購股權計劃（「新計劃」），執行董事亦於2020年2月21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2020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					總數	佔已發行 股份總數 百分比 (附註a)
	個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益			
捷成漢	60,984	—	2,473,316 (附註 b)	—	2,534,300	0.243	
利乾	900,000	—	—	—	900,000	0.086	
利蘊蓮	354,000	—	—	—	354,000	0.034	

附註：

(a) 百分比乃按本公司於2020年6月30日已發行之股份總數（即1,041,900,891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。

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	
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2020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。

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，本公司按新計劃授出之購股權，經行使可購入共1,602,000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2020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1,272,667股普通股，約佔本公司已發行股份總數之0.12%；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4,767,067股普通股（當中購股權已完全歸屬，經行使可購入本公司2,040,519股普通股），約佔本公司已發行股份總數之0.46%。

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2020年	期內變動			於2020年
				1月1日 結餘	授出	行使	註銷/ 失效 (附註b)	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

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2020年 1月1日 結餘	期內變動			於2020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)	31.3.2010	22.45	31.3.2011 – 30.3.2020	50,000	–	(50,000) (附註d)	–	–
	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	–	(50,000)	–	1,272,667

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2020年 1月1日 結餘	期內變動			於2020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	1.3.2019 – 29.2.2028	373,200	–	–	–	373,200
	22.2.2019	42.40	22.2.2020 – 21.2.2029	494,200	–	–	–	494,200
	21.2.2020	29.73 (附註e)	21.2.2021 – 20.2.2030	–	650,000	–	–	650,000
合資格僱員 (附註c)								
	31.3.2016	33.05	31.3.2017 – 30.3.2026	125,000	–	–	–	125,000
	31.3.2017	35.33	31.3.2018 – 30.3.2027	244,667	–	–	–	244,667
	29.3.2018	41.50	29.3.2019 – 28.3.2028	496,000	–	–	(2,000)	494,000
	29.3.2019	42.05	29.3.2020 – 28.3.2029	762,000	–	–	(3,000)	759,000
	31.3.2020	25.20 (附註f)	31.3.2021 – 30.3.2030	–	952,000	–	–	952,000
				3,170,067	1,602,000	–	(5,000)	4,767,067

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28.40港元。
- (e) 緊接授出購股權日期前（即2020年2月20日），本公司股份收市價為29.55港元。
- (f) 緊接授出購股權日期前（即2020年3月30日），本公司股份收市價為23.85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。

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

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」)計算所授出購股權之公平值。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。任何已採用之變數倘出現變動，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	2020年3月31日	2020年2月21日
於授出日期的收市價	25.200港元	29.250港元
行使價	25.200港元	29.730港元
無風險息率(附註a)	0.528%	1.172%
購股權預期有效期(附註b)	5年	5年
預期波幅(附註c)	18.518%	18.013%
預期每年股息(附註d)	1.384港元	1.384港元
每份購股權的估計公平值	2.060港元	2.520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歷史波幅計算。
- (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2020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)
Lee Hysan Company Limited	實益擁有人	433,130,735	41.57
Silchester International Investors LLP	投資經理	83,647,000	8.03
First Eagle Investment Management, LLC	投資經理	52,460,214	5.04

附註：

百分比乃按本公司於2020年6月30日已發行之股份總數（即1,041,900,891股普通股）而計算。

除上述者外，於2020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

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。

股東資料

財務資料時間表

公布中期業績	2020年8月10日
第一次中期股息除息日期	2020年8月21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)	2020年8月25日
寄發第一次中期股息單	(約於)2020年9月3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2020年8月25日(星期二)股東名冊之股東。

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，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，送達本公司之股份過戶登記處。

股息單將約於2020年9月3日(星期四)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或本公司股份過戶登記處，或電郵至 hysan14-ecom@hk.tricorglobal.com 或 cosec@hysan.com.hk，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**

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)

卓百德**

范仁鶴**

潘仲賢**

利乾*

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

可持續發展委員會

捷成漢 B.B.S.*(主席)

范仁鶴**

王靜瑛**

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佈及其他資料，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

註冊公眾利益實體核數師

香港

金鐘道88號

太古廣場1座35樓