

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

(根據香港公司條例第622章註冊成立之有限公司)

(股份代號：00014)

### 截至2015年6月30日止6個月未經審核之中期業績公告

- 營業額按年上升7.4%；經常性基本溢利上升7.5%
- 各類物業的出租率保持強健（商舖：98%；寫字樓：全數租出；住宅：95%）
- 預期全年物業組合表現穩定：大部份於2015年內期滿的商舖及寫字樓租約已獲承租

## 業績

	附註	截至6月30日止6個月		變動
		2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	
營業額	1	1,714	1,596	+7.4%
經常性基本溢利	2	1,163	1,082	+7.5%
基本溢利	3	1,163	1,082	+7.5%
公佈溢利	4	2,289	2,888	-20.7%
		港仙	港仙	
每股盈利，根據以下數據計算：				
經常性基本溢利	2	109.32	101.72	+7.5%
基本溢利	3	109.32	101.72	+7.5%
公佈溢利	4	215.15	271.51	-20.8%
每股第一次中期股息		25.00	23.00	+8.7%
		於2015年 6月30日 百萬港元	於2014年 12月31日 百萬港元	
股東權益	5	68,230	67,040	+1.8%
		港元	港元	
每股資產淨值	6	64.13	63.02	+1.8%

## 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（例如：出售長期資產所得的收益或虧損）。
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。於綜合收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。
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。

## 主席報告

### 概覽

香港經濟在 2014 年增長 2.5% 後，在 2015 首季放緩至按年增長 2.1%。訪港旅客人次增幅及消費均告放緩。然而，本地勞工市場仍然偏緊，出口亦錄得輕微增長。香港政府預測 2015 年全年經濟增長為 1-3%。

在這背景下，2015 年首六個月的香港零售業銷售額減少 1.6%，香港一些最繁忙的購物區空置街舖因而增加，銅鑼灣亦不能倖免，當中不少曾是售賣名貴珠寶鐘錶的商店。

在競爭日趨激烈的市場環境下，不少零售商都以購物人流如鯽、周邊環境熱鬧獨特的商舖，作為首選的營商據點。

希慎一直致力與租戶緊密合作並提供支援，為租戶創造價值，特別是在商舖店主正面對不明朗的市場前景之時。於 2015 年上半年，希慎旗下物業組合舉辦多項備受矚目的活動，吸引顧客參與，當中與餐飲業租戶及滙豐銀行信用卡於 5 月合辦的餐飲推廣活動取得了美滿成績。此外，集團為購物人士推出「Leeisure」獎賞計劃，《Leeisure》電子和印刷版雜誌創刊號亦同時面世。「Kidz Connect」及「Green Wonders」計劃則吸引一家大小到來遊玩、學習和購物，提升了集團旗下商場的吸引力和增加人流，為租戶帶來更多生意。

希慎亦繼續在業務的其他層面精益求精，為租戶、購物人士和旅客營造獨特而稱心的體驗。我們已奠定穩固的發展根基，集團的利園區商用物業組合，位於作為潮流地標的銅鑼灣中心地帶，匯聚各類商店、食府、咖啡店、酒吧、戲院和會所。近年，我們增設了一些精心策劃的寫字樓、商舖和休閒熱點、改造和提升原有商用物業，並改善了周邊環境的氣氛格調。配合通往香港各區的完善交通網絡，利園區繼續成為購物人士和上班族首選的消閒及工作地點，我們租戶的業務亦因而受惠。

希慎擁有的建築群，帶動 **LEE GARDENS** 成為標誌性的優質品牌。集團的建築群高度集中，大大增強我們於各商舖、食府及寫字樓租戶組合中締造協同效應的能力。這亦支持我們積極的市場推廣活動，進一步強化品牌，建立顧客獎勵計劃，營造社區氣氛，使此區成為必到的消閒熱點。希慎集中的物業亦為營造不同風格的購物及消閒商舖組群帶來優勢，使我們更有效採取措施，針對不同消費客群，推動人流。我們積極翻新及改建旗下商廈，以集團整體利益著眼管理利園區的各项物業。這個長期願景有助維持強勁的租戶需求，更優化及擴大租戶組合，積極地緊密與持份者連繫。最重要的是締造一個優質及可持續品牌。

為了突顯 **LEE GARDENS** 品牌、利園區的深厚傳統及鮮明個性，由 6 月 1 日起，希慎旗下銅鑼灣的物業組合東邊所有建築物已經易名並納入 **LEE GARDENS** 品牌之下。我們對本身的悠久歷史感到自豪，並了解租戶都希望與這個品牌建立更密切的聯繫。

香港寫字樓租賃市場對優質寫字樓的需求殷切，其中的部份原因或許是自滬港通計劃推出以來，來自本地及內地證券金融公司的需求上升；而甲級寫字樓租賃市場的供應普遍有限，更進一步帶來支持。集團的寫字樓物業組合維持強健的出租率，租戶來自金融業和其他各類行業。我們的租戶希望受惠於集團銅鑼灣物業組合的設施、各種樓面面積和不同的價格檔次，以及周邊的卓越配套。

利園一期寫字樓大堂的翻新工程進展理想，並正在申請綠建環評 **BEAM Plus** 綠色建築的前期認證。前稱新寧重建項目的利園三期亦符合進度，預計可如期於 2018 年竣工。

作為持續提升資產價值計劃的一部份，我們正計劃於 2015 年第四季開展竹林苑住宅項目其中一座的翻新工程。

## 業績

本集團 2015 年中期的營業額為 1,714 百萬港元，較 2014 年同期增加 7.4%（2014 年：1,596 百萬港元）。於 2015 年 6 月 30 日，集團商舖組合的出租率為 98%，寫字樓組合全數租出，而住宅組合則為 95%。

經常性基本溢利乃本集團核心租賃業務表現的主要指標，為 1,163 百萬港元（2014 年：1,082 百萬港元），增加 7.5%，反映來自物業組合的收入增加。不包括未變現投資物業公平值變動的基本溢利，亦為 1,163 百萬港元（2014 年：1,082 百萬港元）。本集團於 2015 年中期的公佈溢利為 2,289 百萬港元（2014 年：2,888 百萬港元），反映期內投資物業估值的公平值收益減少。

於 2015 年 6 月 30 日，由獨立估值師為集團投資物業組合重估的市值增加 1.9% 至 70,023 百萬港元（2014 年 12 月 31 日：68,735 百萬港元），反映集團物業組合的租金上升。惟按年計算，2015 年中期錄得的公平值收益較 2014 年同期減少。股東權益增加 1.8% 至 68,230 百萬港元（2014 年 12 月 31 日：67,040 百萬港元）。

## 股息

董事會宣布派發第一次中期股息每股 25 港仙（2014 年：23 港仙）。股息將以現金派發。

## 展望

希慎維持均衡的商用物業組合，其中包括優質商舖及寫字樓。集團大部份於 2015 年期滿的商舖及寫字樓租約已獲承租，預期集團於今年下半年的表現將保持穩定，並具有良好條件探索更多投資機會。

從宏觀角度來看，集團認為香港的寫字樓租賃業務長遠將繼續受惠於中國金融市場開放所構成對寫字樓的需求增長。商舖租賃市場亦應會安然渡過市場不斷變化的局面，因為中國本地生產總值的增長確保中產階層及其購買力將持續壯大，而香港本身的需求仍然穩定。再者，本地零售商及業主對消費模式（包括電子商貿）的改變亦會作出配合。

## 利蘊蓮

主席

香港，2015年8月5日

## 管理層的討論與分析

### 業務回顧

本集團於2015年上半年的營業額為1,714百萬港元，按年穩定增長7.4%（2014年：1,596百萬港元）。

### 商舖業務組合

集團商舖業務的營業額增加 6.4%至 950 百萬港元（2014 年：893 百萬港元），當中包括按營業額收取的租金 50 百萬港元（2014 年：60 百萬港元），反映各商舖組合中因續約、租金檢討與新出租物業而訂立的租金水平上升，平均增加約 35%，亦突顯集團以調高基本租金為策略目標，而不再著眼按租戶營業額收取的租金。於 2015 年內期滿的商舖租約中，約 80%已獲承租。

商舖組合於 2015 年 6 月 30 日已租出 98%（2014 年 12 月 31 日：全數租出）。

希慎購物黃金三角的三個商舖組群繼續以不同風格和價格檔次吸引購物人士。商舖組合於農曆新年、復活節及五一黃金周期間的人流，分別較去年同期增加約 14%、17%及 7%。顧客可體驗我們致力提供原創的市場推廣活動，與參與者緊密連繫，以建立顧客的忠誠度及吸引新的購物人士。而人流增長能為商戶帶來滿意的營業額亦是重要的一環。今年上半年，希慎商舖組合按估計的整體租戶銷售額較去年同期上升約 40%。

希慎廣場是集團以年輕時尚潮人為對象的商舖組群，錄得估計租戶銷售額約 80%的增長，反映這商舖組群所提供的產品吸引，當中包括一些極受歡迎的電子產品。集團進一步優化商戶組合，並加強引入男女皆宜的運動休閒產品，以配合香港人對健康生活日益熱切的追求。舉例說，帶領潮流的瑜伽服裝品牌 lululemon 將於一樓開設其香港最大的店舖。另一類深受歡迎的產品是化妝品，而 DFS T-Galleria 已翻新整個樓層，以全新體驗形式展示其美容產品，並擴大產品類別，當中包括深受歡迎的韓國品牌。

以利園為中心的高檔商舖組群，估計租戶銷售額較去年上半年下跌。雖然營業額無可避免受到遊客消費放緩的影響，但部份原因與個別品牌的生命周期及分銷策略有關。Roger Vivier 及 Dolce and Gabbana Junior 等新租戶，有助壯大商場售賣的成人及兒童產品陣容，亦顯示主要品牌對利園區優質商舖樓面的持續需求。商舖組群中的食府供應傳統中式美食，以至時尚的亞洲及米芝蓮星級法國佳餚，錄得營業額雙位數的百分比增長。

以利舞臺廣場為中心的商舖組群匯聚都會生活品味商店，繼續表現理想，估計租戶銷售額錄得較2014年上半年約10%的增長。利舞臺廣場低層的旗艦商店，包括Uniqlo、無印良品及Aland，成為一家大小購物的好去處，並吸引他們惠顧利舞臺廣場高層的食肆。禮頓中心地面商舖以「體育街」為主題引入品牌，成功打造成運動服裝鞋履的新據點，已進駐的租戶包括adidas Originals、Asics，以及Onitsuka Tiger。

### **寫字樓業務組合**

希慎寫字樓物業組合的營業額於期內增加10.2%至618百萬港元（2014年：561百萬港元）。續約、租金檢討與新出租物業的租金亦錄得升幅，平均租金增加約30%。大部份於2015年內期滿的寫字樓租約已獲承租。

於2015年6月30日，寫字樓組合全數租出（2014年12月31日：98%）。

由於中資公司，特別是金融機構的需求殷切，中環的寫字樓空置率下跌。希慎的銅鑼灣寫字樓物業組合為中環及金鐘區以外的可靠選擇，提供優質營商據點。這正好吸引本地及海外企業，充分提升其寫字樓用地效率和效益，及盡量享用區內日常作息優質設施。多家資訊科技及金融公司已進駐利園區寫字樓，盡享銅鑼灣多姿多采的環境及地利優勢。

集團維持均衡的租戶組合，租戶所屬行業的首四位分別是保險業、專業及顧問服務業、高檔零售商，以及金融業，合共佔寫字樓可供出租總樓面面積54%，當中並無單一行業佔可供出租總樓面面積超過20%。

### **住宅業務組合**

集團住宅物業組合現包括堅尼地道的竹林苑，收入微升2.8%至146百萬港元（2014年：142百萬港元）。由於市場對優質住宅租盤的需求普遍提高，竹林苑於2015年上半年的續約、租金檢討與新出租物業的租金，較2014年同期錄得溫和增長。

住宅出租率於2015年6月30日為95%（2014年12月31日：97%）。

為提升竹林苑的價值，我們決定翻新項目的第74座。在現階段，我們繼續加強市場推廣活動及與租戶的聯繫，確保竹林苑為住宅租戶提供最佳的國際化生活體驗。

### **利園三期項目**

前稱新寧大廈 / 新寧閣重建項目的利園三期，於2015年上半年繼續進行加固支撐、挖掘及其他地基工程。這部份的工程預計於2016年年初完竣，而整個項目預計於2018年左右落成。有關的建築設計已接近完成，包括發展五層商場和20層寫字樓，另外還有五層地庫，其中四層為停車場。

### **利園一期資產增值計劃**

利園一期商場的地下大堂及商場高層樓面的增值計劃進展良好。增值計劃將令寫字樓及商場更易到達，並開闢新舖位。第一期建築工程包括翻新地下大堂及增設升降機，已如期於2015年7月28日完成。整項計劃預計於2016年下半年完成。

### **財務回顧**

上文回顧了本集團的業務，本節將討論其他重要財務事宜。

### **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。

物業支出增加5.1%至187百萬港元（2014年：178百萬港元），主要是以提升購物體驗的市場推廣費增加。由於出租率上升及直接招租活動進一步改善，促使代理費用減少，並抵銷了部份市場推廣費用的增幅。雖然物業支出於2015年增加，但物業支出佔營業額的比率較2014年同期的11.2%微改善至10.9%。

於2015年上半年，行政支出增加6.4%至117百萬港元（2014年：110百萬港元），反映提升人力資源、填補先前空缺及上調薪酬的影響。

### **財務支出**

於2015年上半年，財務支出減少8.7%至105百萬港元（2014年：115百萬港元）。這是由於集團自2014年6月底以來已償還1,232百萬港元的浮息債務，使2015年的平均債務水平較2014年同期下降。

由於這些浮息債務的借貸成本低於定息債務，因此集團於期內的平均借貸成本較2014年上半年及2014年全年的3.1%微上升至3.3%。

### **投資物業重估**

於2015年6月30日，獨立專業估值師重估本集團投資物業的價值為70,023百萬港元（2014年12月31日：68,735百萬港元）。撇除用於本集團投資物業的資本開支，投資物業的公平值增加1,160百萬港元（2014年：1,945百萬港元），已於期內的簡明綜合收益表中確認。

### **聯營公司投資**

本集團應佔聯營公司業績增加5.5%至134百萬港元（2014年：127百萬港元），主要是由於本集團佔24.7%權益的上海港匯廣場項目的重估收益較2014年同期按年增加。於2015年，上海港匯廣場項目續締佳績。撇除投資物業的重估收益，本集團應佔聯營公司業績錄得3.3%的按年增長。

### **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，亦投資於獲信貸評級的債務證券，有助保存本集團的流動資金，並提升利息收益。

投資收入以利息收入為主，於2015年上半年共達34百萬港元（2014年：27百萬港元），主要反映以人民幣為單位的定期存款和票據的匯兌損失較2014年同期減少。

## 資本開支

本集團透過選擇性的資產增值及重建，為旗下投資物業組合資產增值。於期內投入該等活動的資本開支總現金支出為164百萬港元（2014年：176百萬港元）。

## 庫務政策

### 流動資金管理

本集團於期內償還632百萬港元的貸款後，令債務總額<sup>1</sup>於2015年6月30日減少至5,825百萬港元（2014年12月31日：6,457百萬港元）。

於2015年6月30日，本集團的平均債務還款期維持在5.7年（2014年12月31日：5.6年），其中1,200百萬港元須於一年內償還；450百萬港元須於兩年後但不超過五年內償還；4,175百萬港元須於五年後償還（2014年12月31日：1,581百萬港元須於一年內償還；250百萬港元須於一年後但不超過兩年內償還；450百萬港元須於兩年後但不超過五年內償還；4,176百萬港元須於五年後償還）。於2015年6月30日，銀行貸款約佔本集團債務總額13.7%，其餘86.3%為資本市場融資（2014年12月31日：17.0%：83.0%）。

為保持充裕的流動資金以配合營運需要，集團於2015年6月30日的備用承諾信貸為1,000百萬港元（2014年12月31日：1,200百萬港元）。本集團的債務均無任何抵押，並為承諾貸款。

### 利率管理

利息支出是集團經營業務的一項主要成本。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2015年6月30日，定息債務約佔集團債務總額的81.1%（2014年12月31日：76.3%）。

### 外匯管理

在管理債務時，本集團務求減低外匯風險。在債務方面，除了300百萬美元定息票據（以適當的對沖工具對沖轉為港元）外，本集團所有其他借貸均以港元為貨幣單位。

在投資方面，本集團密切監察外匯風險，確保在內部限額之內。本集團僅面對主要來自現金、定期存款及債務證券投資的美元及人民幣匯率風險。未作對沖的外匯持倉分別為48百萬美元及157百萬人民幣。而其他匯率風險，主要與上海港匯廣場項目有關，涉及資金為3,975百萬港元（2014年12月31日：4,154百萬港元）或本集團總資產值之5.0%（2014年12月31日：5.3%）。

---

<sup>1</sup> 債務總額是指於2015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。另外，若本集團指定以若干衍生工具作為對沖工具（即利率掉期）來進行公平值對沖，對沖項目（即定息票據）需就其被對沖的利率風險所產生的累計收益/虧損淨額作出調整。因此，本集團於2015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5,810百萬港元（2014年12月31日：6,447百萬港元）。

## 財務比率

2015年上半年，淨利息償付率（即折舊前毛利減行政支出後再除以淨利息支出）改善至20.3倍（2014年：15.4倍），主要由於債務償還。

於2015年6月30日，淨債務與股東權益比率（即借貸減定期存款、現金及銀行結存後除以股東權益）減少至3.2%（2014年12月31日：4.2%），主要因為業務持續帶來強健的現金流。

## 信貸評級

於2015年6月30日，穆迪維持本集團的信貸評級為A3，標準普爾維持本集團的信貸評級為BBB+。

## 簡明綜合收益表

截至2015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 2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
營業額	4	1,714	1,596
物業支出		(187)	(178)
毛利		1,527	1,418
投資收入		34	27
其他收益及虧損		-	(2)
行政支出		(117)	(110)
財務支出		(105)	(115)
投資物業之公平值變動		1,160	1,945
應佔聯營公司之業績		134	127
除稅前溢利		2,633	3,290
稅項	6	(223)	(187)
期內溢利	7	2,410	3,103
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		2,289	2,888
非控股權益		121	215
		2,410	3,103
每股盈利（以港仙列值）			
基本	8	215.15	271.51
攤薄	8	215.12	271.48



## 簡明綜合全面收益表

截至2015年6月30日止6個月(未經審核)

	截至6月30日止6個月	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
期內溢利	<u>2,410</u>	<u>3,103</u>
其他全面收益		
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	6	8
因自用物業重估而產生之遞延稅項	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
	<u>5</u>	<u>7</u>
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(虧損)收益	(40)	51
淨虧損(收益)重新分類調整至損益賬	<u>5</u>	<u>(15)</u>
	<u>(35)</u>	<u>36</u>
攤銷非指定作對沖之遠期部份	<u>(6)</u>	<u>3</u>
	<u>(41)</u>	<u>39</u>
應佔聯營公司之匯兌儲備	<u>(4)</u>	<u>(38)</u>
	<u>(45)</u>	<u>1</u>
期內除稅後之其他全面(支出)收益	<u>(40)</u>	<u>8</u>
期內全面收益總額	<u>2,370</u>	<u>3,111</u>
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	2,249	2,896
非控股權益	<u>121</u>	<u>215</u>
	<u>2,370</u>	<u>3,111</u>

# 簡明綜合財務狀況表

於2015年6月30日(未經審核)

	附註	於2015年 6月30日 百萬港元	於2014年 12月31日 百萬港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		70,023	68,735
物業、機器及設備		707	710
聯營公司投資		3,975	4,154
票據		548	720
其他金融資產		2	3
其他應收款項	10	225	226
		<u>75,480</u>	<u>74,548</u>
<b>流動資產</b>			
應收及其他應收款項	10	213	255
保本投資		-	80
票據		554	485
其他金融資產		2	15
定期存款		3,559	3,534
現金及銀行結存		43	106
		<u>4,371</u>	<u>4,475</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應付費用	11	469	481
租戶按金		294	306
應付非控股權益款項		327	327
借貸		1,201	1,589
其他金融負債		-	2
應付稅款		229	104
		<u>2,520</u>	<u>2,809</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>1,851</u>	<u>1,666</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>77,331</u>	<u>76,214</u>
<b>非流動負債</b>			
借貸		4,609	4,858
其他金融負債		70	30
租戶按金		619	569
遞延稅項		655	628
		<u>5,953</u>	<u>6,085</u>
<b>資產淨額</b>		<u>71,378</u>	<u>70,129</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		7,641	7,640
儲備		60,589	59,400
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>68,230</u>	<u>67,040</u>
<b>非控股權益</b>		<u>3,148</u>	<u>3,089</u>
<b>權益總額</b>		<u>71,378</u>	<u>70,129</u>

附註：

**1. 獨立審閱**

截至 2015 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 2015 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。

**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。

於本期內，本集團已應用所有與集團業務相關及於本集團由 2015 年 1 月 1 日開始之財政年度生效之準則修訂本。該等準則修訂本，乃由香港會計師公會頒佈。應用該等準則修訂本，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。

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 2014 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表一致。

已頒佈惟尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提前應用以下已頒佈惟尚未生效的新訂準則及準則修訂本。

香港財務報告準則第 9 號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約的收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則 2012 年至 2014 年週期之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或投入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 10 號、第 12 號及香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資實體：應用編製合併報表的例外情況 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 11 號（修訂本）	收購聯合營運權益的會計法 <sup>1</sup>
香港會計準則第 1 號（修訂本）	披露主動性 <sup>1</sup>
香港會計準則第 16 號及第 38 號（修訂本）	澄清可接納的折舊及攤銷方式 <sup>1</sup>
香港會計準則第 16 號及第 41 號（修訂本）	農業：結果實的植物 <sup>1</sup>
香港會計準則第 27 號（修訂本）	獨立財務報表中的權益法 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於 2016 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於 2017 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於 2018 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效，但不包括本集團已提早應用香港財務報告準則第 9 號（2010 年版本）及於 2013 年頒佈對沖會計法之新規定。

本公司董事預期應用該等新準則及準則修訂本對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

#### 4. 營業額

營業額是指於期內來自投資物業的租金總收入及管理費收入。

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（即本集團之行政總裁）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

#### 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	綜合 百萬港元
<b>截至 2015 年 6 月 30 日止 6 個月（未經審核）</b>				
<b>營業額</b>				
投資物業租金總收入	882	545	130	1,557
管理費收入	68	73	16	157
<b>分部收入</b>	<b>950</b>	<b>618</b>	<b>146</b>	<b>1,714</b>
物業支出	(111)	(53)	(23)	(187)
<b>分部溢利</b>	<b>839</b>	<b>565</b>	<b>123</b>	<b>1,527</b>
投資收入				34
行政支出				(117)
財務支出				(105)
投資物業之公平值變動				1,160
應佔聯營公司之業績				134
除稅前溢利				2,633

	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	綜合 百萬港元
<b>截至2014年6月30日止</b>				
<b>6個月(未經審核)</b>				
<b>營業額</b>				
投資物業租金總收入	830	494	128	1,452
管理費收入	63	67	14	144
<b>分部收入</b>	<b>893</b>	<b>561</b>	<b>142</b>	<b>1,596</b>
物業支出	(92)	(56)	(30)	(178)
<b>分部溢利</b>	<b>801</b>	<b>505</b>	<b>112</b>	<b>1,418</b>
投資收入				27
其他收益及虧損				(2)
行政支出				(110)
財務支出				(115)
投資物業之公平值變動				1,945
應佔聯營公司之業績				127
除稅前溢利				3,290

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。這是向本集團行政總裁呈報的資料，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	綜合 百萬港元
<i>於2015年6月30日(未經審核)</i>				
分部資產	35,087	23,117	7,727	65,931
重建中投資物業				4,100
聯營公司投資				3,975
其他資產				5,845
綜合資產				<u>79,851</u>

## *於2014年12月31日(經審核)*

分部資產	34,315	22,685	7,718	64,718
重建中投資物業				4,020
聯營公司投資				4,154
其他資產				6,131
綜合資產				<u>79,023</u>

本集團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。

## 6. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
期內稅項		
香港利得稅(本期內)	197	154
遞延稅項	26	33
	<u>223</u>	<u>187</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	
	2015 年	2014 年
	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	<u>9</u>	<u>8</u>
包括 50 百萬港元（2014 年：60 百萬港元） 或然租金之投資物業租金總收入		
減：	(1,557)	(1,452)
— 產生租金收入之物業之直接經營成本	183	175
— 無產生租金收入之物業之直接經營成本	4	3
	<u>(1,370)</u>	<u>(1,274)</u>
淨利息收入	<u>(34)</u>	<u>(27)</u>
員工成本，包括：		
— 董事酬金	21	20
— 其他員工成本	130	113
	<u>151</u>	<u>133</u>
應佔聯營公司稅項 （已包括在應佔聯營公司之業績）	<u>57</u>	<u>55</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：

	盈利	
	截至 6 月 30 日止 6 個月 2015 年 百萬港元	2014 年 百萬港元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利： 本公司擁有人應佔期內溢利	<u>2,289</u>	<u>2,888</u>
	股份數目	
	截至 6 月 30 日止 6 個月 2015 年	2014 年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>1,063,884,548</b>	1,063,669,813
潛在普通股的攤薄影響： 本公司發出之購股權	<u>156,570</u>	<u>130,501</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u><b>1,064,041,118</b></u>	<u>1,063,800,314</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盈利時，本公司擁有人應佔期內溢利應作以下調整：

	截至 6 月 30 日止 6 個月			
	2015 年		2014 年	
	溢利 百萬港元	每股基本 盈利 港仙	溢利 百萬港元	每股基本 盈利 港仙
本公司擁有人應佔期內溢利	2,289	215.15	2,888	271.51
投資物業之公平值變動	(1,160)		(1,945)	
非控股權益之影響	44		146	
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）	(10)		(7)	
<b>基本溢利</b>	<b>1,163</b>	<b>109.32</b>	<b>1,082</b>	<b>101.72</b>
<b>經常性基本溢利</b>	<b>1,163</b>	<b>109.32</b>	<b>1,082</b>	<b>101.72</b>

附註：

- (1) 經常性基本溢利是從基本溢利中扣除非經常性項目（例如：出售長期資產所得的收益或虧損）。由於截至 2015 年 6 月 30 日及 2014 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。
- (2) 於計算調整後每股盈利時，所使用的分母跟以上詳述使用於每股基本盈利的相同。

## 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>2015 年</u>	<u>2014 年</u>
	百萬港元	百萬港元
已派 2014 年第二次中期股息 — 每股 100 港仙	1,064	-
已派 2013 年第二次中期股息 — 每股 95 港仙	-	1,010
	<u>1,064</u>	<u>1,010</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	百萬港元	百萬港元
宣派第一次中期股息 — 每股 25 港仙 (2014 年：每股 23 港仙)	266	245

由於第一次中期股息於報告期末後宣派，因此並未於 2015 年 6 月 30 日及 2014 年 6 月 30 日確認為負債。

宣派的 2015 年第一次中期股息，將以現金方式派發。

## 10. 應收及其他應收款項

	於 2015 年 <u>6 月 30 日</u> 百萬港元	於 2014 年 <u>12 月 31 日</u> 百萬港元
應收賬款	8	3
應收利息	59	93
有關投資物業的預付款項	109	71
其他應收款項	262	314
	<u>438</u>	<u>481</u>
作分析報告用途：		
流動資產	213	255
非流動資產	225	226
	<u>438</u>	<u>481</u>

來自出租投資物業的租金普遍需作預繳。於 2015 年 6 月 30 日，本集團應收賬款的賬面值為 8 百萬港元（2014 年 12 月 31 日：3 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 2015 年 <u>6 月 30 日</u> 百萬港元	於 2014 年 <u>12 月 31 日</u> 百萬港元
應付賬款	168	173
應付利息	94	83
其他應付賬款	207	225
	<u>469</u>	<u>481</u>

於 2015 年 6 月 30 日，本集團應付賬款的賬面值為 168 百萬港元（2014 年 12 月 31 日：173 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（「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。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《企業管治常規守則》之守則條文，惟本公司薪酬委員會（於1987年成立）之責任只限於釐定執行董事級人員之報酬。儘管薪酬委員會並不釐定執行董事級以下員工之報酬，其職權範圍已延伸至包括檢視具有重大財務、聲譽和策略影響的新薪酬福利計劃之主要條款。基於希慎現有的組織架構及業務性質，董事會認為此安排是恰當的。董事會會因應集團發展的需要，不斷檢視這項安排。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

於回顧期內，本公司及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 2015 年 6 月 30 日，本集團員工總數為 684 人（2014 年 12 月 31 日：687 人）。本集團的人力資源政策與企業目標一致，在於為股東的投資增值並取得增長。

人力資源方案、培訓及發展與 2014 年年報中的負責任企業一節內所載的資料大致相同，並無重大變更。

## 暫停辦理股份過戶登記

股份過戶登記處將於2015年8月20日(星期四)暫停辦理股份過戶登記手續。股息除淨日期為2015年8月18日(星期二)。如欲收取第一次中期股息，務請於2015年8月19日(星期三)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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。第一次中期股息將約於2015年9月1日(星期二)派發予於2015年8月20日(星期四)登記於股東名冊上的股東。

承董事會命  
執行董事兼公司秘書  
容韻儀

香港，2015年8月5日

於本公告日期，董事會包括：利蘊蓮(主席)、劉少全(副主席及行政總裁)、聶雅倫\*\*、卓百德\*\*、范仁鶴\*\*、劉遵義\*\*、潘仲賢\*\*、Hans Michael JEBSEN\*(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\*以及容韻儀(執行董事兼公司秘書)。

\* 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))及聯交所發放發行人資訊的專用網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。2015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2015年8月底寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。