

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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00014)

截至 2020 年 12 月 31 日止年度全年業績公告

- 集團營業額及經常性基本溢利分別按年下跌 7.0% 及 7.3%
- 非現金性的投資物業之公平值變動導致 2020 年錄得公佈虧損
- 寫字樓及商舖業務組合的出租率分別為 95% 及 96%
- 香港於 2021 年的經濟前景仍不明朗，有待本地及全球 COVID-19 疫情受控

業績

		截至 12 月 31 日止年度			
		附註	2020 年	2019 年	變動
營業額	百萬港元	1	3,710	3,988	-7.0%
經常性基本溢利	百萬港元	2	2,398	2,587	-7.3%
基本溢利	百萬港元	3	2,398	2,587	-7.3%
公佈(虧損)溢利	百萬港元	4	(2,547)	4,845	n/m
每股基本(虧損)盈利	港仙		(244)	463	n/m
全年每股股息	港仙		144	144	±0%
		於 12 月 31 日			
			2020 年	2019 年	
股東權益	百萬港元	5	73,680	77,650	-5.1%
每股資產淨值	港元	6	70.9	74.4	-4.7%

n/m: 並無意義

附註：

1. **營業額**包括本集團於年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**是股東權益除以於年末時已發行的股份數目。

主席報告

對香港及環球各國而言，2020 年是異常艱鉅的一年。踏入 2021 年第二個月，我們仍未能清晰確定前景。

希慎扎根於香港銅鑼灣。我們有幸於香港其中一個最繁華及最具標誌性的地區中，持有一系列優質房地產，與區內的傳統唐樓相得益彰，為本地市民及遊客提供一個消閒好去處。我們擁有均衡的商舖及寫字樓物業組合，配合多元化的租戶，平衡了業務風險，也帶來穩定收入。我們亦繼續秉承循序漸進及可持續發展的業務增長模式。我們多年來與租戶及社群建立的深厚夥伴關係，在逆境中發揮了關鍵作用。

我們早已注意到因新世代年輕人正逐漸取代嬰兒潮一代所出現的「新常態」，及其於過去數年間為寫字樓及商舖業務帶來了結構性的變化。貿易戰、COVID-19 疫情及社會事件等短期衝擊的出現也只是加快了改變的步伐。

寫字樓業務方面，靈活性和多元選擇對用家來說日益重要。這個要求早在近期的危機發生前數年已被觸發，因為年輕人追求不同的工作環境，他們要求靈活性、流動性、遙距辦公、工作與生活的平衡和自由度。僱主則著眼於成本以及能吸納人才的理想工作環境。科技亦為推動因素，有助提升工作效率和生產力。

商舖業務方面，消費需求也出現變化。年輕人有不同的追求，他們更樂於為體驗而非物質商品付出金錢。雖然香港市民採用電子商務步伐較慢，但趨勢正在形成，且網上購物愈來愈盛行。對美食、時尚生活及家品的追求亦更普及。希慎面對的挑戰是確保旗下的商場成為市民的首選消費熱點。我們歡迎訪客在我們旗下的商舖消費，在各式各樣的餐廳用膳，同樣重要的是，我們希望他們能建立情感上的忠誠度，令利園區成為長久及跨代的工作與消閒熱點。

科技化這種生活方式已為 X、Y、Z 新世代所接納。我們對於這種生活方式亦完全認同，並已迅速建立新的基建設施，以便投入創新的工作模式。我們早於三年前在利園區已安裝了區域 WiFi（達支援影片流暢播放的速度），以提升區內商場內外的無線網絡連接水平。這不單能方便商場的顧客，更有助我們在保障個人資料及私隱的前提下，運用大數據，以策展租戶事宜，及了解商場顧客群的喜好、類型與消費習慣。

為提高企業的分析能力、效率及生產力，並為租戶及其顧客帶來最佳的體驗，我們不斷加強數碼化及自動化設施。我們正建立一套高效能的流動數碼方案，包括無觸碰停車場、電子優惠券與獎賞、網店功能，提升客戶關係管理系統及交通及污染水平量度等內容。

我們很幸運物業組合均集中於銅鑼灣。我們將繼續在此處投資、提升和發展核心業務，並把環境、社會及管治、藝術文化，以及身心靈健康理念融入物業組合中。憑藉穩健的資產負債狀況，以及獨特的利園社區營運模式，我們具備實力在香港以外地區尋找機會。

2021 年的前景仍未明朗。很大程度取決於香港以至世界各地的 COVID-19 疫情能否受控。希慎的均衡物業組合和財務實力為集團長期增長奠下堅實基礎。目前，我們將竭力照顧和激勵員工，注入新思維、創建社區項目，並保護及加強我們的資產。全球經濟將繼續有大量流動資金，在低息環境下提供經濟刺激措施，而世界各地的政府將聚焦於重啟經濟。

香港也不例外，我們需要令疫情受控，重啟經濟，改善民生。

利蘊蓮

主席

香港，2021 年 2 月 25 日

管理層的討論與分析

策略

希慎秉持其清晰表明的使命，致力憑藉旗下主要位於香港銅鑼灣黃金商業區的物業組合為持份者提供可觀而持續的回報。集團的策略將繼續聚焦於其根基所在的銅鑼灣利園區，同時積極尋覓核心地區以外的其他投資機會。

希慎透過資產增值、重新定位和重建，為物業組合創優增值。基於物業組合的性質使然，集團亦積極為租戶、客戶及其他持份者精心策劃利園社區的精彩活動。

集團業績回顧

本集團於 2020 年的營業額為 3,710 百萬港元，較 2019 年的 3,988 百萬港元下跌 7.0%，原因是旗下三大業務受到 COVID-19 疫情衝擊所致。在此環境下，集團寫字樓及商舖業務組合於 2020 年 12 月 31 日的出租率分別為 95% 及 96%。而住宅業務組合的出租率則為 74%。

作為集團租賃業務表現主要指標的經常性基本溢利，以及基本溢利，均下跌 7.3% 至 2,398 百萬港元（2019 年：2,587 百萬港元）。

本集團 2020 年錄得公佈虧損 2,547 百萬港元，而 2019 年則錄得公佈溢利 4,845 百萬港元，主要由於本集團及其聯營公司的投資物業在兩年間之公平值變動所致。有關公平值變動的更多詳情，載於「財務回顧 — 投資物業價值重估」及「財務回顧 — 聯營及合營公司投資」章節。

於 2020 年 12 月 31 日，股東權益為 73,680 百萬港元（2019 年：77,650 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：

	2020 年	2019 年
	百萬港元	百萬港元
公佈（虧損）溢利	(2,547)	4,845
投資物業之公平值變動	4,903	(792)
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）	12	(1,528)
其他非控股權益之影響	(223)	102
免息貸款予合營公司之估算利息收入	(30)	(30)
其他收益及虧損	(5)	(10)
永續資本證券持有者應佔溢利	288	-
經常性基本溢利 / 基本溢利	2,398	2,587

受惠於市場流動資金充裕的低息環境，本集團從不同來源獲取了新資金，包括發行永續證券和中期票據，以及提取銀行貸款。新資金強化了集團的資產負債表，並為集團物色潛在投資機會和推行策略性增長計劃奠定了堅實基礎。

業務回顧

希慎的投資物業組合涵蓋寫字樓、商舖及住宅三大類，總樓面面積合計約 4.5 百萬平方呎。於 2020 年 12 月 31 日，在本集團的投資物業組合中，按總樓面面積計算，約 55% 為寫字樓物業，而約 30% 則為商舖物業。這些物業均位於銅鑼灣利園區。本集團物業組合中另有約 15% 為住宅物業，主要是位於半山區竹林苑的單位。

各項業務所錄得的營業額如下：

業務	2020 年	2019 年	變動
	百萬港元	百萬港元	
寫字樓	1,814	1,833	-1.0%
商舖	1,600	1,836	-12.9%
住宅	296	319	-7.2%
	3,710	3,988	-7.0%

雖然 COVID-19 疫情帶來重大影響，導致商舖業務營業額下跌 12.9%，但寫字樓業務的抗逆力相對較強，其營業額減少 1.0%。住宅業務營業額下跌 7.2%，主要因為來港外籍人士的需求有限。

主要表現指標

本集團以營業額增長及出租率作為評估核心租賃業務表現的主要指標。管理層亦以物業支出比率（佔營業額百分比）來評估成本效益。

主要表現指標	定義	業務表現		
		業務	2020 年	2019 年
營業額增長	本年租金收入與去年對比	寫字樓	-1.0%	+8.6%
		商舖	-12.9%	-4.5%
		住宅	-7.2%	+14.3%
出租率	各物業組合中於年末已出租總樓面面積佔可供出租總樓面面積的百分比	寫字樓	95%	98%
		商舖	96%	96%
		住宅	74%	87%
物業支出比率	物業支出佔營業額百分比	不適用	13.2%	13.4%

附註：以上所使用的資料來源或計算方法均與 2019 年一致，並無變動。

寫字樓

集團寫字樓業務組合的營業額下跌 1.0%至 1,814 百萬港元（2019 年：1,833 百萬港元），其中包括按營業額收取的租金 7 百萬港元（2019 年：7 百萬港元）。

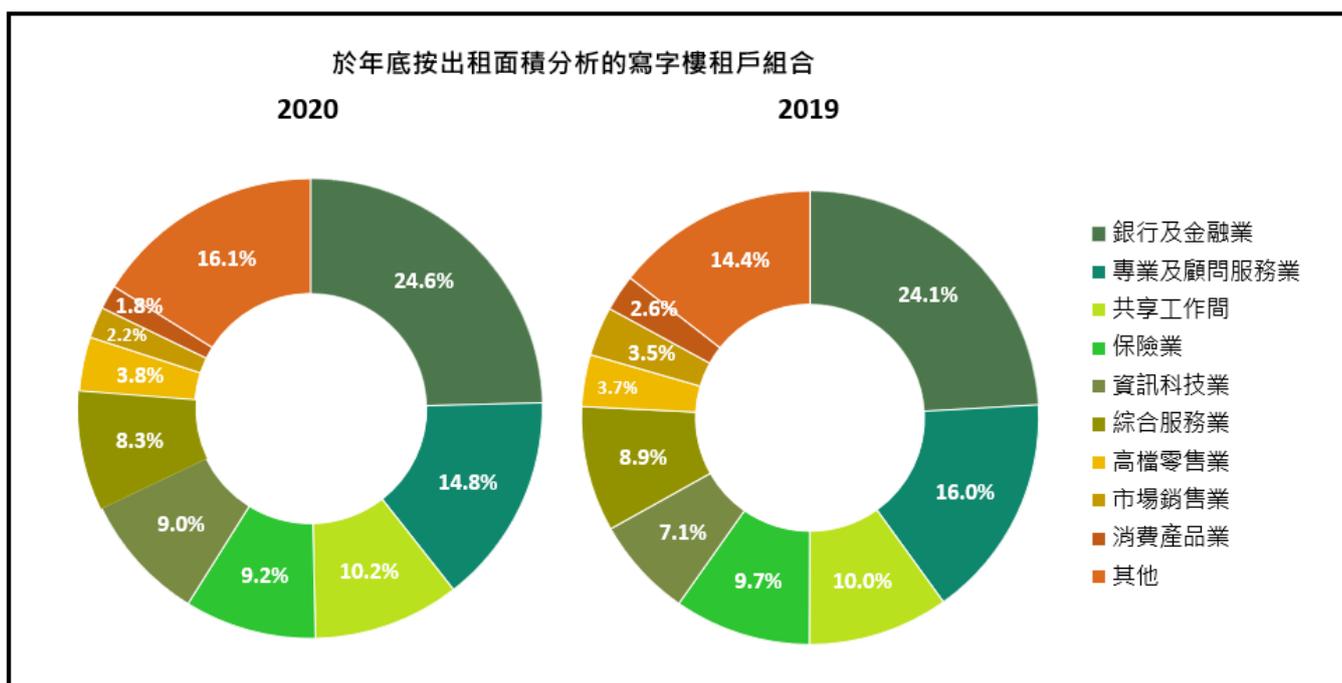
回顧期內，由於受到 COVID-19 疫情的負面影響，香港寫字樓租賃市場於 2020 年年底錄得負 2.7 百萬平方呎的淨吸納量。縱然 COVID-19 疫情帶來不明朗因素，但「新經濟」企業對寫字樓空間的需求相對穩定。

雖然續約、租金檢討及新出租物業的租金水平仍然整體向上，但幅度已較 2019 年收窄。寫字樓業務組合於 2020 年 12 月 31 日的出租率為 95%（2019 年 12 月 31 日：98%）。

按出租面積分析之寫字樓租約到期概況（於 2020 年 12 月 31 日）



2020 年期間，寫字樓租戶組合維持穩定，其中銀行及金融業、專業及顧問服務業以及共享工作間佔已出租樓面面積約 50%，而資訊科技業佔集團寫字樓業務組合的比例則由 7% 增至 9%。

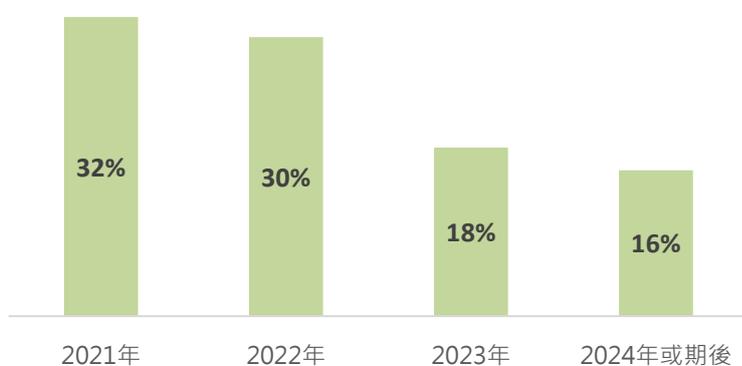


商舖

集團商舖業務組合的營業額下跌 12.9% 至 1,600 百萬港元 (2019 年: 1,836 百萬港元)，其中包括按營業額收取的租金 44 百萬港元 (2019 年: 66 百萬港元)。商舖業務組合於 2020 年 12 月 31 日的出租率為 96% (2019 年 12 月 31 日: 96%)。

2020 年期間，COVID-19 疫情反覆，嚴重擾亂了香港零售業，過往受惠於海外和內地遊客的零售商首當其衝。我們從多方面向租戶提供支援，包括租金寬減乃至市場推廣計劃等。2020 年，續約、租金檢討及新訂立租約的整體租金水平向下。

按出租面積分析之商舖租約到期概況 (於 2020 年 12 月 31 日)



市場推廣計劃及常客獎勵計劃

在 2020 年舉行的市場推廣活動中，我們善用數碼科技，迅速回應零售模式在 COVID-19 疫情下出現的變化，同時滿足新一代顧客的期望。承接上半年的「Power Up」活動大獲成功，我們再接再厲，推出電子網店及電子贈禮等計劃。我們透過這些活動進行網上市場推廣，以提高線下消費額，並擴闊商舖租戶的銷售渠道。

年內，我們繼續與租戶和第三方密切合作，舉辦廣受歡迎的主題推廣活動。此外，利園一期 Club Avenue 全新的貴賓室，糅合豪華格調與便利設施，成為尊貴常客在購物途中最喜愛的歇腳點。

住宅

住宅業務組合主要為位於半山區堅尼地道住宅綜合項目竹林苑的單位。年內，住宅業務的營業額下跌 7.2% 至 296 百萬港元（2019 年：319 百萬港元）。於 2020 年 12 月 31 日，出租率為 74%（2019 年 12 月 31 日：87%）。

2020 年，在疫情肆虐下，旅遊限制措施和來港外籍員工驟減，對香港高端住宅租賃市場造成負面影響，而希慎的住宅物業組合亦受牽連影響。面對時艱，我們提升服務質素，並完成了竹林苑的升降機更換工程。

住宅業務的續約、租金檢討與新訂立租約的租金水平整體平穩。

物業發展 - 大埔高端住宅項目

項目工程至今取得良好進展，預計將於 2021 年年底或 2022 年年初竣工。我們以 2021 年年底或 2022 年年初開售為目標，據此制定銷售策略。

商業科技應用

2020 年，我們採用更多創新的商業科技，提升對購物人士和賓客的服務水平。有關措施包括改善客戶關係管理系統、推出免觸式泊車服務，以及優化電子禮券功能。此外，我們將預計在本年內推出進階的電子網店。

在此背後，我們豐富了大數據庫，進一步提升數據化決策的運用，同時加強數據安全和私隱控制。此外，我們推行工作流程數碼化及自動化、電子賬單等服務，進一步提高我們的營運效率，並實現各種流動辦公室的可能性。

可持續發展及社區活動

鑑於 COVID-19 疫情對社區的持續影響，保持身心健康和安全是我們在 2020 年全年的首要工作重點。在疫情爆發初期，希慎已採用預防感染設備和其他措施迅速應對，旗下營運場所一旦發現確診個案，便會立即進行嚴格的消毒程序和加強清潔。我們亦與租戶和顧客保持清晰溝通，並定期向持份者提供最新資訊。年內，我們時刻保持警惕，不斷加強衛生和防疫，以避免疫情。

由於場地受到社交距離規定的限制，我們年內難以舉辦各項社區活動。儘管如此，希慎仍然成功開辦 Xplore 兒童學院，提供一系列啟迪心靈的線下和線上課程，同時亦保持社交距離及遵守嚴格的預防措施。我們亦支持 disCONNECT 展覽及主辦大型壁畫展示，兩項活動均大獲好評。此外，我們把 GreenFest 活動移師網上平台舉行，向年輕一代推廣可持續發展理念，備受國際社會注目。

財務回顧

上文回顧了本集團的業績及業務，本節將討論其他重大財務事宜。

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）。

本集團的營業支出佔營業額的比率為 20.4%（2019 年：20.2%）。

財務支出

財務支出增加至 546 百萬港元，2019 年則為 313 百萬港元，原因是本集團為把握潛在的投資機會和強化其資產負債表而取得的新資金。為了受惠於市場上充裕的流動資金及低息環境，本集團於 2020 年根據中期票據計劃發行新一批票據，籌集約 70 億港元。2020 年，與該融資活動有關的財務支出為 313 百萬港元（2019 年：83 百萬港元）。年內本集團的實際有效利率為 3.0%，2019 年則為 3.4%。

年內，集團發行 850 百萬美元 4.10% 次級永續資本證券及 500 百萬美元 4.85% 優先永續資本證券。該等證券所得款項於綜合財務狀況表中分類為權益，其分派則於綜合權益變動表中分類為權益分派。

有關集團庫務活動及政策，包括債務及利率管理的進一步論述，載列於「庫務政策」一節。

投資物業價值重估

本集團的投資物業組合於 2020 年 12 月 31 日之估值為 74,993 百萬港元，較去年年底的 79,116 百萬港元下跌 5.2%。此估值經由獨立專業估值師萊坊測量師行有限公司按市值進行重估。

撇除用於本集團投資物業的資本開支，投資物業的公平值虧損 4,903 百萬港元（2019 年：公平值收益 792 百萬港元）已於本集團年內的綜合損益表中確認。此虧損主要反映商舖業務面對困境，在市場風險增加下令資本化率提高，加上寫字樓業務因環球經濟不明朗而轉弱。

各物業組合於年底的估值如下：

	2020 年	2019 年	變動
	百萬港元	百萬港元	
寫字樓	34,593	35,498	-2.5%
商舖	31,670	35,059	-9.7%
住宅	8,730	8,559	+2.0%
	74,993	79,116	-5.2%

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、寫字樓及住宅綜合項目）之權益。本集團應佔聯營公司業績減少至 225 百萬港元（2019 年：1,733 百萬港元），主要由於本集團應佔聯營公司投資物業之公平值虧損（扣除相關的遞延稅項）達 12 百萬港元（2019 年：1,528 百萬港元公平值收益）。上海港匯廣場的物業估值均由獨立專業估值師於截至 2019 年及 2020 年 12 月 31 日止年度按公平值重估。

本集團於合營公司的投資為大埔住宅項目的權益。賬面值上升反映項目於 2020 年投入的成本。

銀行存款及其他投資

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 30 百萬港元（2019 年：30 百萬港元），按去年相同基準的利息收入上升 95.2%至 242 百萬港元（2019 年：124 百萬港元），此乃由於年內的存款結餘增加所致。

本集團的投資亦延伸至其核心區域及業務以外。於 2020 年 12 月 31 日，此等投資總值 789 百萬港元（2019 年：601 百萬港元）助本集團擴展至中國內地及其他亞洲區域，以開拓新的收入及資本來源。

現金流量

集團年內的現金流量概述如下。現金包括流動資金和期限少於三個月的銀行存款。

	2020 年 百萬港元	2019 年 百萬港元	變動
經營業務所得現金	2,758	3,300	-16.4%
預支款項予合營公司	(18)	-	n/m
淨借貸	6,458	6,287	+2.7%
扣除交易成本及分派後			
發行永續資本證券所得款項	10,314	-	n/m
銀行存款及其他投資	(5,110)	(5,065)	+0.9%
利息及稅項	(980)	(316)	n/m
支付股息	(1,621)	(1,630)	-0.6%
購回股份代價	(96)	(92)	+4.3%
資本開支	(913)	(956)	-4.5%
現金流入淨額	10,792	1,528	n/m

n/m: 並無意義

本集團之經營業務所得的現金額為 2,758 百萬港元(2019 年：3,300 百萬港元)，較 2019 年減少 542 百萬港元，反映我們的核心租賃業務經常性基本溢利下跌。

2020 年，預支予合營公司就大埔住宅用地發展項目的款項淨額為 18 百萬港元。

年內淨借貸為 6,458 百萬港元，反映定息票據和銀行貸款淨額總計 6,461 百萬港元。2019 年，年內淨借貸為 6,287 百萬港元。

年內，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，由本公司提供無條件及不可撤回保證。及後，發行人發行 500 百萬美元(相當於約 3,875 百萬港元) 4.85%優先永續資本證券，由本公司提供無條件及不可撤回保證。就該等資本證券所得款項將作為一般企業用途，該等資本證券於香港聯交所掛牌。2020 年內，發行永續資本證券經扣除分派及交易成本後，所籌集款項為 10,314 百萬港元。

用於銀行存款及其他投資的現金為 5,110 百萬港元 (2019 年：5,065 百萬港元)，主要由於年期較長的存款增加。

本集團支付股息 1,502 百萬港元 (2019 年：1,507 百萬港元)，包括 2019 年第二次中期股息每股 117 港仙 (2019 年：117 港仙) 及 2020 年第一次中期股息每股 27 港仙 (2019 年：27 港仙)。

年內，本集團根據資本管理計劃以總代價約 96 百萬港元購回其 3.9 百萬股股份。

資本開支及管理

本集團透過選擇性的資產增值及重建，提升旗下投資物業組合資產價值。此外，本集團一直不斷積極地進行預防性的維修保養工作，包括為投資物業組合訂立之周期性全面維修計劃。年內，資本開支的總現金支出為 913 百萬港元（2019 年：956 百萬港元）。

庫務政策

市場概況

自 2020 年 3 月以來，美國聯邦儲備局將聯邦基金利率維持在 0 至 0.25% 的水平。香港銀行同業港元拆息於 2020 年首八個月內逐步下跌，在年內其餘時間則保持穩定，即使受到年終效應加上第三、四季度大型首次公開招股活動的影響，香港銀行同業港元拆息仍維持平穩。三個月香港銀行同業港元拆息於年底收報 0.35%，並於全年下跌。倫敦銀行同業美元拆息於 2020 年由 1.9% 跌至 0.24%。

經濟復甦之路將主要取決於疫情的發展。鑑於疫情對經濟的影響，加上全球金融市場的持續不確定性，貫徹審慎的財務及資本管理政策，對本集團至關重要。

資本架構管理

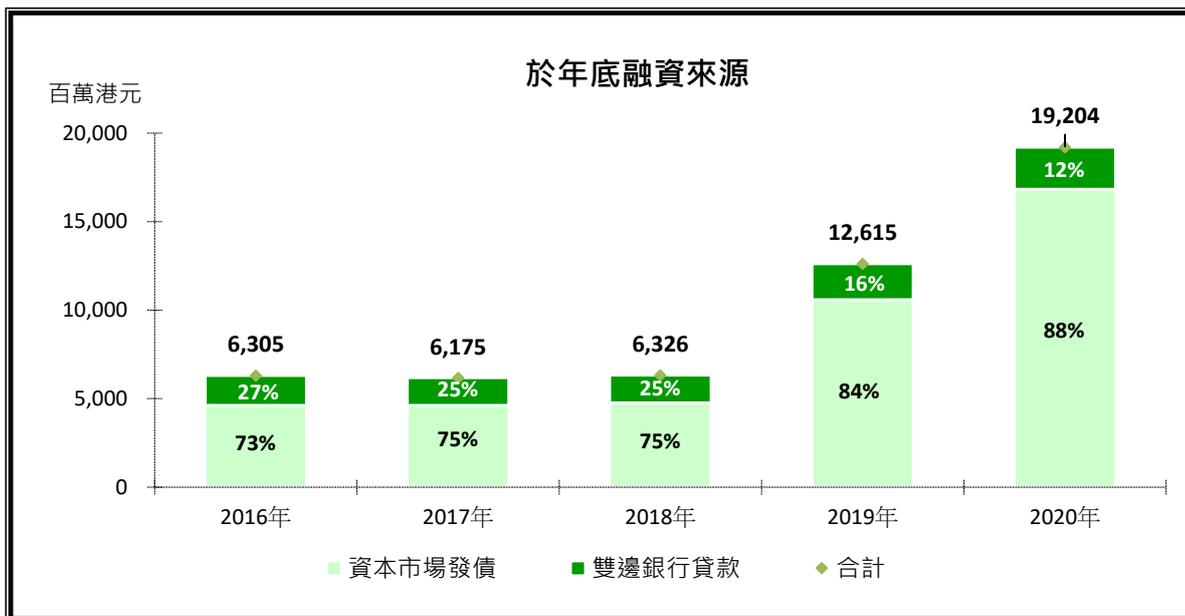
為確保穩健的財務狀況，並維持合適的資本架構以配合融資需要和持續增長，本集團一直致力使融資來源多元化、維持還款期組合與整體資金運用的合適配置、維持充裕的流動資金、保持與市場狀況相配合的低借貸息差，以及採取適當的對沖和外匯管理策略。

資金來源

年內，本集團發行了 1,350 百萬美元的永續證券、1,900 百萬港元及 625 百萬美元的中期票據，並提取了 600 百萬港元的銀行貸款，使融資來源更多元化。同年，本集團償還了 565 百萬港元的到期票據及 250 百萬港元的銀行貸款。本集團於 2020 年年底的未償還債務總額為 19,204 百萬港元（2019 年：12,615 百萬港元）。所有未償還借貸及證券均為無抵押。

於 2020 年 12 月 31 日，本集團從資本市場籌得的債務比例增加至 88%（2019 年：84%）。本集團繼續與多間本地及海外銀行維持長久的合作關係，以分散資金來源。於 2020 年年底，有十九間本地及海外銀行為本集團提供雙邊銀行貸款作為額外融資途徑。

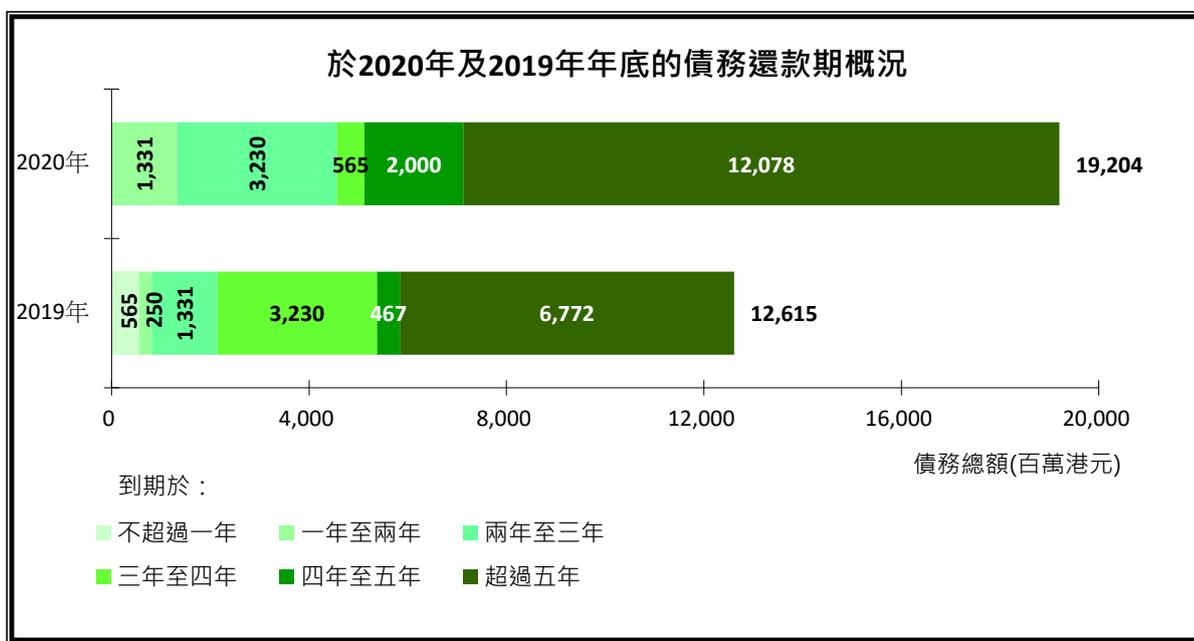
下圖顯示過去五年來自銀行及債務資本市場的融資佔未償還債務總額的百分比。



本集團致力維持合適的債務還款組合，以配合集團資產和營運業務的性質。於 2020 年 12 月 31 日，債務組合的平均還款期約為 6.8 年（2019 年：6.6 年），並無債務將於 2021 年到期。

還款期概況

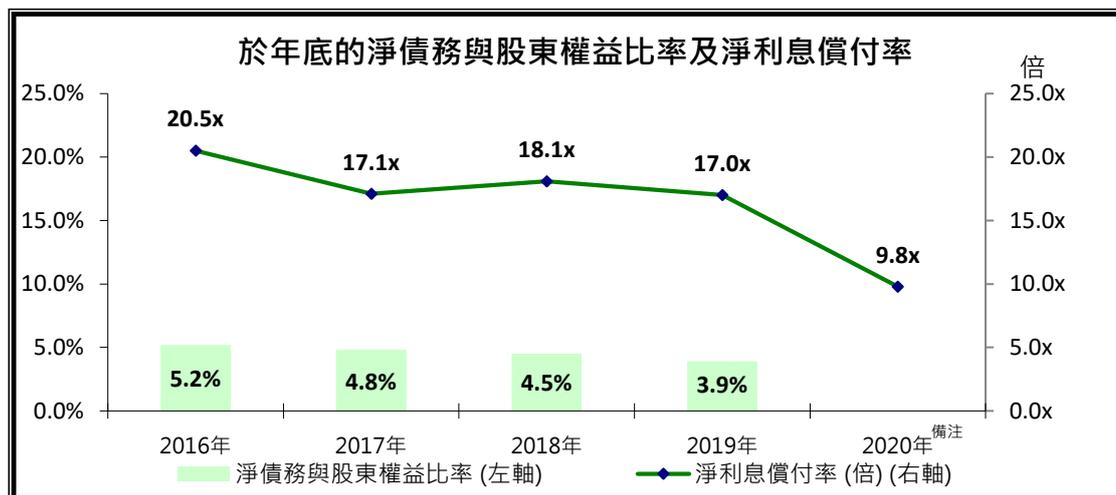
下圖顯示於 2019 年及 2020 年 12 月 31 日的債務還款期概況。



負債率及淨利息償付率

集團按淨債務與股東權益比率¹計算的負債率於 2019 年年底為 3.9%，而 2020 年年底則改善並錄得淨現金額。集團於 2020 年發行 1,350 百萬美元的永續證券，以強化權益基礎及財務狀況。因此，現金及銀行結存總額現高於債務總額。由於總債務水平上升，集團 2020 年的淨利息償付率²下跌至 9.8 倍（2019 年：17.0 倍）。

下圖顯示本集團過去五年的槓桿水平及履行利息償付責任的能力。



信貸評級

本集團致力維持投資級別的信貸評級，以確保穩定及較低的融資成本，並反映集團審慎的理財策略。年內，集團維持其信貸評級，反映集團的強勁財務狀況。

	2020 年	2019 年
穆迪	A3	A3
惠譽	A-	A-

流動資金管理

於 2020 年 12 月 31 日，本集團持有的現金及銀行結存總值約 24,935 百萬港元（2019 年：9,332 百萬港元）。為保留資金流動性和提升利息收益，本集團投資 454 百萬港元（2019 年：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 年年底，該等信貸額度達 5,450 百萬港元（2019 年：3,250 百萬港元），使本集團可在有需要時獲得額外的流動資金。

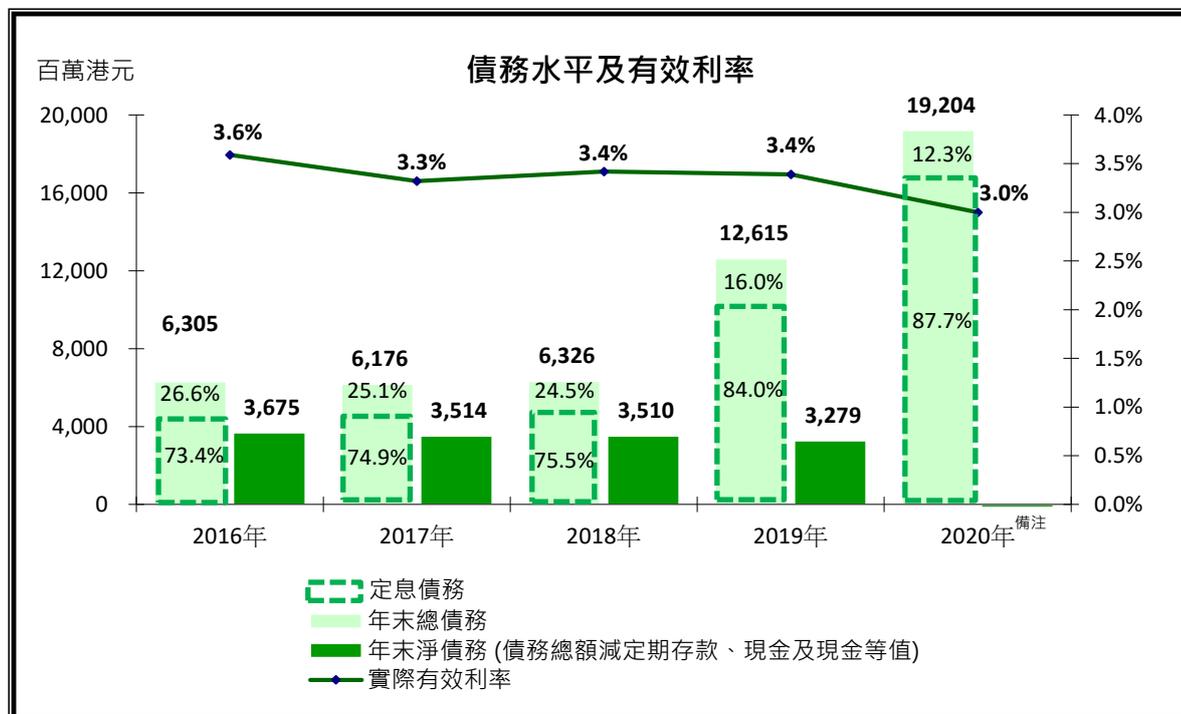
¹ 淨債務與股東權益比率定義為借貸減定期存款、現金及現金等值後除以股東權益。

² 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。

利率管理

定息債務比率由 2019 年年底的 84% 上升至 2020 年年底的 88%。雖然利率走勢日趨不明朗，但按目前的定息債務比率，我們有信心本集團將能抵禦利率波動所帶來的風險。

下圖顯示本集團過去五年的定息債務及浮息債務的比例。



備注：2020 年末錄得淨現金

外匯管理

本集團盡量減低貨幣風險，亦不會透過外幣投機買賣來管理資產及負債。除了部分以美元計價的定息票據及銀行貸款外，本集團所有借貸均以港元為貨幣單位。

所有美元定息票據均以交叉貨幣掉期進行對沖，以有效將借貸兌換為港元。本集團亦提取了一筆美元銀行貸款作為自然對沖本集團在現金、定期存款、債務證券及其他金融投資的 203 百萬美元未償還外幣結餘（2019 年：136 百萬美元）。

而其他外匯風險乃主要與上海項目的投資相關。這些未作對沖的匯率風險相等於 5,585 百萬港元（2019 年：5,199 百萬港元）或本集團總資產值之 5.1%（2019 年：5.4%）。

使用衍生工具

於 2020 年 12 月 31 日，本集團所有未到期的衍生工具均用作對沖外匯風險。我們訂立了嚴謹的內部指引，以確保衍生工具僅用以管理本集團庫務資產及負債的波動，或對庫務資產及負債的風險水平作出適當調整。

交易方信貸風險

所有存款均存放於信貸評級優異的銀行，而本集團會使用規定限額控制交易方風險，並進行定期監察。

在進行任何對沖交易之前，本集團將確保其交易方具有良好的投資評級以控制信貸風險。為管理風險，本集團基本上按每個交易方的信貸質素，對各交易方設定經風險調整後之最高信貸限額。

財務資料

本集團截至 2020 年 12 月 31 日止年度之全年業績已經由本公司審核及風險管理委員會審閱。載列於本公告截至 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日止年度之財務資料並不構成本公司於該兩個年度內的法定綜合財務報表，但有關資料乃摘錄自該等綜合財務報表。有關此等法定財務報表之進一步資料須按照香港公司條例第 436 條披露如下。

本公司已按照公司條例第 662(3)條，附表 6 第 3 部，遞交截至 2019 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及於適當時間遞交截至 2020 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之綜合財務報表發出報告書，該等核數師報告書並無保留意見，或提出重點事項，亦未有就公司條例第 406(2)，407(2)或 407(3)條提出其他意見。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

載列於業績公告中本集團截至 2020 年 12 月 31 日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註中的數字已經由本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行與本集團於本年度經審核的綜合財務報表進行核對。根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則，德勤·關黃陳方會計師行所進行的工作並不構成保證聘約，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對業績公告發表任何保證。

綜合損益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
營業額	3	3,710	3,988
物業支出		(490)	(536)
毛利		3,220	3,452
投資收入		272	154
其他收益及虧損		5	10
行政支出		(268)	(269)
財務支出		(546)	(313)
投資物業之公平值變動		(4,903)	792
應佔聯營公司之業績		225	1,733
除稅前(虧損)溢利		(1,995)	5,559
稅項	5	(353)	(473)
本年度(虧損)溢利	6	(2,348)	5,086
應佔本年度(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(2,547)	4,845
永續資本證券持有者		288	-
其他非控股權益		(89)	241
		(2,348)	5,086
每股(虧損)盈利 (以港仙列值)	7		
基本		(244)	463
攤薄		(244)	463

綜合全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
本年度(虧損)溢利		(2,348)	5,086
其他全面(支出)收益	8		
<i>於其後不會重新分類至損益賬之項目：</i>			
自用物業除稅後之重估(虧損)收益		(1)	21
計入其他全面收益股本投資之公平值變動		5	-
		4	21
<i>於其後可以重新分類至損益賬之項目：</i>			
淨調整至對沖儲備		(122)	29
應佔聯營公司之匯兌儲備		341	(84)
		219	(55)
本年度除稅後之其他全面收益(支出)		223	(34)
本年度全面(支出)收益總額		(2,125)	5,052
<i>應佔全面(支出)收益總額：</i>			
本公司擁有人		(2,324)	4,811
永續資本證券持有者		288	-
其他非控股權益		(89)	241
		(2,125)	5,052

綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		74,993	79,116
物業、機器及設備		834	776
聯營公司投資		5,577	5,189
貸款予聯營公司		11	11
合營公司投資		125	143
貸款予合營公司		1,153	1,090
其他金融投資		789	601
債務證券		454	172
遞延稅項資產		55	-
其他金融資產		1	8
其他應收款項	10	361	291
		84,353	87,397
流動資產			
應收及其他應收款項	10	467	314
定期存款		10,546	5,735
現金及現金等值		14,389	3,597
		25,402	9,646
流動負債			
應付賬款及應付費用	11	931	934
租戶按金		377	316
應付非控股權益款項		217	220
借貸		-	565
應付稅款		27	416
		1,552	2,451
流動資產淨額		23,850	7,195
總資產減流動負債		108,203	94,592
非流動負債			
借貸		18,970	11,964
其他金融負債		183	46
租戶按金		597	685
遞延稅項負債		1,004	925
		20,754	13,620
資產淨額		87,449	80,972
資本及儲備			
股本		7,722	7,720
儲備		65,958	69,930
本公司擁有人應佔權益		73,680	77,650
永續資本證券		10,657	-
其他非控股權益		3,112	3,322
權益總額		87,449	80,972

附註:

1. 編制基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例而編製。此外，綜合財務報表亦按香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）的要求作出相關披露。

2. 主要會計政策

於本年度內，本集團已應用所有與集團業務相關及於本集團由 2020 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。該等香港財務報告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，對本集團於本會計年度及／或過往會計年度之業績及財務狀況並無重大影響。

3. 營業額

營業額是指本年度來自租賃投資物業租金收入及提供物業管理服務收入。

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。

於年內確認有關來自香港提供物業管理服務的收入的分部與綜合財務報表附註 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

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。

	<u>商舖</u>	<u>寫字樓</u>	<u>住宅</u>	<u>物業發展</u>	<u>綜合</u>
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
截至 2020 年 12 月 31 日止年度					
營業額					
租賃投資物業收入	1,431	1,598	266	-	3,295
提供物業管理服務收入	169	216	30	-	415
分部收入	1,600	1,814	296	-	3,710
物業支出	(247)	(187)	(56)	-	(490)
分部溢利	1,353	1,627	240	-	3,220
投資收入					272
其他收益及虧損					5
行政支出					(268)
財務支出					(546)
投資物業之公平值變動					(4,903)
應佔聯營公司之業績					225
除稅前虧損					(1,995)

	<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
截至 2019 年 12 月 31 日止年度					
營業額					
租賃投資物業收入	1,662	1,607	287	-	3,556
提供物業管理服務收入	174	226	32	-	432
分部收入	1,836	1,833	319	-	3,988
物業支出	(297)	(177)	(62)	-	(536)
分部溢利	1,539	1,656	257	-	3,452
投資收入					154
其他收益及虧損					10
行政支出					(269)
財務支出					(313)
投資物業之公平值變動					792
應佔聯營公司之業績					1,733
除稅前溢利					5,559

以上所有分部的營業額均來自外界客戶。

營運及可呈報的分部之會計政策與本集團的會計政策一致。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。

	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 12 月 31 日					
分部資產	31,727	34,602	8,731	1,278	76,338
貸款予聯營公司及投資					5,588
其他金融投資					789
其他資產					27,040
綜合資產					109,755
於 2019 年 12 月 31 日					
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。

除賬面值為 6,374 百萬港元 (2019 年：5,800 百萬港元) 於中國大陸及亞洲其他主要城市經營的聯營公司投資及部分其他金融投資外，所有本集團之資產均位於香港。

其他分部資料

	<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
截至 2020 年 12 月 31 日止年度					
非流動資產之增加	730	66	46	-	842
截至 2019 年 12 月 31 日止年度					
非流動資產之增加	808	43	40	-	891

5. 稅項

	<u>2020 年</u> 百萬港元	<u>2019 年</u> 百萬港元
本年度稅項		
香港利得稅		
- 本年度	329	406
遞延稅項	24	67
	353	473

於兩個年度之香港利得稅，是根據相關年度估計的應課稅溢利按稅率 16.5% 計算。

6. 本年度(虧損)溢利

	<u>2020 年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2019 年</u> <u>百萬港元</u>
本年度(虧損)溢利已扣除 (計入)：		
核數師酬金	<u>3</u>	<u>3</u>
物業、機器及設備之折舊	<u>24</u>	<u>22</u>
包括 51 百萬港元 (2019 年：73 百萬港元)		
按租戶營業額計算租金之投資物業租金總收入	(3,295)	(3,556)
減：		
- 出租投資物業之直接經營成本	<u>166</u>	<u>214</u>
	<u>(3,129)</u>	<u>(3,342)</u>
員工成本(包括董事酬金)	<u>282</u>	<u>285</u>
應佔聯營公司稅項 (已包括在應佔聯營公司之業績)	<u>92</u>	<u>627</u>

7. 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>	
	<u>2020 年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2019 年</u> <u>百萬港元</u>
計算每股基本及攤薄後(虧損)盈利之(虧損)盈利：		
本公司擁有人應佔本年度(虧損)溢利	<u>(2,547)</u>	<u>4,845</u>

	<u>股份數目</u>	
	<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	1,041,797,236	1,046,186,877
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	-	157,908
	<hr/>	<hr/>
計算每股攤薄後(虧損)盈利之普通股加權平均數	1,041,797,236	1,046,344,785
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

8. 其他全面收益(支出)

	<u>2020 年</u>	<u>2019 年</u>
	<u>百萬港元</u>	<u>百萬港元</u>
其他全面收益(支出)包括：		
<i>於其後不會重新分類至損益賬之項目：</i>		
自用物業之重估：		
自用物業重估之(虧損)收益	(1)	25
因重估而產生之遞延稅項	-	(4)
計入其他全面收益股本投資之公平值變動	5	-
	<hr/>	<hr/>
	4	21
	<hr/>	<hr/>
<i>於其後可以重新分類至損益賬之項目：</i>		
被指定為按現金流量對沖之衍生工具：		
本年度淨虧損	(150)	(14)
淨虧損重新分類調整至損益賬	28	43
	<hr/>	<hr/>
	(122)	29
	<hr/>	<hr/>
應佔聯營公司之匯兌儲備	341	(84)
	<hr/>	<hr/>
	219	(55)
	<hr/>	<hr/>
年內除稅後之其他全面收益(支出)	223	(34)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

9. 股息

(a) 於本年內已確認派發之股息

	<u>2020年</u> 百萬港元	<u>2019年</u> 百萬港元
已派 2020 年第一次中期股息 - 每股 27 港仙	281	-
已派 2019 年第一次中期股息 - 每股 27 港仙	-	283
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>1,502</u>	<u>1,507</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	<u>2020年</u> 百萬港元	<u>2019年</u> 百萬港元
第二次中期股息 (代替末期股息) - 每股 117 港仙 (2019 年：每股 117 港仙)	<u>1,216</u>	<u>1,221</u>

由於第二次中期股息於報告期末後宣派，因此並未於 2020 年 12 月 31 日確認為負債。該股息將以現金派發。

10. 應收及其他應收款項

	<u>2020年</u> 百萬港元	<u>2019年</u> 百萬港元
應收賬款	67	24
應收利息	109	105
有關投資物業的預付款項	149	124
其他應收款項及預付款項	503	352
總額	<u>828</u>	<u>605</u>
作分析報告用途:		
流動資產	467	314
非流動資產	361	291
	<u>828</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。

	<u>2020 年</u> 百萬港元	<u>2019 年</u> 百萬港元
少於 30 日	34	14
31-90 日	23	10
90 日以上	10	-
	<u>67</u>	<u>24</u>

11. 應付賬款及應付費用

	<u>2020 年</u> 百萬港元	<u>2019 年</u> 百萬港元
應付賬款	277	319
應付利息	161	131
其他應付款項	493	484
	<u>931</u>	<u>934</u>

於報告期末，本集團應付賬款的賬面值為 160 百萬港元（2019 年：220 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。董事會於 2020 年成立可持續發展委員會負責監督本集團可持續發展願景及行動方案，並得到管理層之可持續發展執行委員會及工作小組的支持。審核及風險管理委員會繼續協助董事會履行對財務匯報、風險管理、企業管治、內部監控等的職能。在遵守相關法定要求外，本公司亦持續按本地及國際的最佳應用標準檢視及提高本公司的企業管治水平。

本公司遵守上市規則附錄 14 所載之《企業管治守則》。董事會會因應集團發展的需要，不斷檢視其企業管治措施。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。

企業責任及可持續發展

本集團於 2006 年發表首份企業責任/可持續發展報告。今年的報告是集團就貢獻社區及環境保護的工作所發表的第 15 份報告。

本集團之企業責任及可持續發展表現乃參照上市規則附錄 27 載列之「環境、社會及管治報告指引」而編制及載於「2020 年可持續發展報告」內，當中所載資料已由香港品質保證局核實，並將會載於本公司網站 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年度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

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%。年內，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。

年內，本公司於聯交所合共購回 3,900,000 股普通股股份，總代價約為 96 百萬港元。購回普通股已於年內註銷，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
10月	2,200,000	25.30	23.95	55
	<u>3,900,000</u>			<u>96</u>

除以上披露外，本公司及其附屬公司於年內均無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

人力資源政策

本集團致力招攬、挽留及培訓優秀人才，以達致本集團之目標。於 2020 年 12 月 31 日，本集團員工總數為 489 人（2019 年：514 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、培訓及發展詳情載於「2020 年可持續發展報告」內。

暫停辦理股份過戶登記

第二次中期股息將約於 2021 年 3 月 26 日（星期五）派發予於 2021 年 3 月 12 日（星期五）登記於股東名冊上的股東。股份過戶登記處將於 2021 年 3 月 12 日（星期五）暫停辦理股份過戶登記手續。股息除淨日期為 2021 年 3 月 10 日（星期三）。如欲收取第二次中期股息，務請於 2021 年 3 月 11 日（星期四）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，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓。

股份過戶登記處亦將於 2021 年 5 月 17 日（星期一）至 2021 年 5 月 21 日（星期五）期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。如欲出席本公司應屆股東周年大會（「股東周年大會」）並於會上投票，務請於 2021 年 5 月 14 日（星期五）下午 4 時前將所有股份過戶文件連同有關股票，送達於上述地址之本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司。

股東周年大會

股東周年大會將於 2021 年 5 月 21 日（星期五）舉行。股東周年大會通告將登載於本公司網站 (www.hysan.com.hk) 及聯交所網站 (www.hkexnews.hk)，並約於 2021 年 3 月底寄發予股東。

承董事會命

主席

利蘊蓮

香港，2021 年 2 月 25 日

於本公告日期，董事會包括：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* 以及利子厚*。

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

本全年業績公告登載於本公司網站 (www.hysan.com.hk) 及聯交所網站 (www.hkexnews.hk)。2020 年年報（包括根據上市規則所需提供的資料）將約於 2021 年 3 月底寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。