

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 2017 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 1.8%；經常性基本溢利上升 4.2%
- 商舖業務出租率為 99%；寫字樓業務出租率為 94%
- 市場對核心商業區的優質甲級寫字樓需求殷切，帶動對即將落成利園三期的強勁需求

### 業績

	附註	截至 6 月 30 日止 6 個月		變動
		2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元	
營業額	1	1,791	1,760	+1.8%
經常性基本溢利	2	1,227	1,178	+4.2%
基本溢利	3	1,227	1,178	+4.2%
公佈溢利	4	746	899	-17.0%
		港仙	港仙	
每股盈利，根據以下數據計算：				
經常性基本溢利	2	117.37	112.41	+4.4%
基本溢利	3	117.37	112.41	+4.4%
公佈溢利	4	71.36	85.78	-16.8%
每股第一次中期股息		26.00	26.00	-
		於 2017 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2016 年 12 月 31 日 百萬港元	
股東權益	5	67,163	67,490	-0.5%
		港元	港元	
每股資產淨值	6	64.24	64.56	-0.5%

## 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

受到貿易及工業產值有所改善所帶動，加上商業及消費信心增強，全球經濟於 2017 年上半年取得溫和增長。

香港經濟亦反映此正面氣氛。消費意欲增強和物業投資市場升溫，成為推動經濟增長的部分因素。這些趨勢連同與日俱增的貿易活動，支撐就業市場的穩健表現。旅客數字亦扭轉多個季度的疲弱表現，重回升勢。

在好轉的大環境下，2017 年上半年的本港零售業銷售額仍然保持穩定。奢侈品銷售額連跌數月後甚至出現回升。中低價商品的銷情各異，若干食品類產品表現良好，但電子及攝影器材的銷情仍落後大市。

我們在最新報告中列述了集團面對的重大挑戰。電子商貿帶來的結構性調整，以及消費者行為的相應轉變，對零售業造成最大的影響。我們會因應市場變化，繼續調適商舖的組合與定位。

### 難忘的購物體驗

我們深信，購物體驗必須結合優質服務與不斷更新、適切而又個人化的活動內容。雖然網上瀏覽和購物或許於效率方面佔優，但我們不止追求便捷，更希望為購物人士和訪客帶來網上購物難以比擬的精彩體驗。在這方面，實體店肯定會繼續肩負一個重要但有別於過往的角色，成為一個提供活動內容和娛樂的平台。活動內容方面，我們採用不拘一格的綜合方式，包括與租戶和其他持份者合辦各類活動、擴大顧客獎勵計劃、廣泛運用科技進行推廣及與顧客交流互動。

今年，我們先後夥拍多個合作夥伴，為顧客呈獻多項獨樹一幟的活動，包括於 4 月於利園區成功舉辦的國泰航空／滙豐香港國際七人欖球賽球迷嘉年華。期間，港鐵站至香港大球場一帶瀟灑節慶氣氛，除了有街頭表演、遊戲和食品攤位、欖球名人舞台外，更設置巨型電視屏幕直播欖球賽事。我們還於賽事期間推出多款融合新科技的遊戲，在球場內外均大受歡迎。我們又向登入活動迷你網站的用戶提供一系列餐飲及購物電子優惠券，為租戶招徠不少生意。我們的「Leisure」計劃為高消費顧客提供現金券，成為另一個協助租戶提升銷售額的成功例子。今年夏天，以潮流生活品味見著的誠品書店正把希慎旗下商場多處地方改裝成閱讀和音樂專區，當中多個主題工作坊的網上預約早已爆滿。書店還透過夏季推廣活動，向購物人士送出可於希慎旗下商場多間食肆使用的免費電子優惠券。

我們亦繼續與區內多個持份者緊密合作，推動利園區的策展活動。我們夥拍大力促進利園區商戶和活動的坊眾組織—利園協會，舉辦全港首個「雞蛋仔藝術節」，吸引數以萬計市民參加，一同品嚐這款深受市民歡迎的街頭美食。我們發動盛大的社交媒體宣傳攻勢，使這項活動備受矚目。希慎亦於今年夏天舉辦回顧展，與市民重溫著名地標利園酒店的美好回憶。上述活動都是我們積極融入社群、推動社區發展的部分工作。

我們透過特別營銷活動，為以商業租戶的員工及住宅租戶為對象的「Lee Gardens Plus」，以及「為尊貴會員而設的 Club Avenue」等顧客獎勵計劃招募新會員。此外，我們正與一些擁有高消費會員的商業機構建立合作關係，希望為集團本身及會員締造雙贏機會。

我們的 Club Avenue 會員可參加「Luxury Voyage at Lee Gardens」計劃，其中消費額最高的顧客群會獲得豐富的旅遊禮券。除了較常見的尊貴禮遇外，部分尊貴會員更有機會與國際著名小提琴家麗徹•巴頓•派恩 (Rachel Barton Pine) 共晉午膳及參加大師課程。麗徹•巴頓•派恩在希慎廣場呈獻了一場精彩表演，是她在中國首輪公開演出的其中一場。

我們還透過一系列商業夥伴項目，為利園區的旅客營銷計劃增添資源，預期有助提升集團在香港以外市場的知名度。社交媒體發揮了關鍵作用，為有興趣到訪利園區的中國內地及海外訪客提供最新活動資訊。

我們深信，集團的綜合營銷手法正取得成果，使旗下的商舖組合脫穎而出，超越同儕。集團的商舖業務全部匯集在銅鑼灣的黃金地帶，這種群聚效應有利加強我們的營銷工作。我們將繼續發揮高度集中的地理優勢，使集團物業的購物及餐飲設施更受歡迎。

### **優質寫字樓需求殷切**

隨著跨國及本地公司不斷從中環遷往香港島其他核心地區，集團的寫字樓組合繼續受惠。銅鑼灣及利園區憑藉交通便捷的自然優勢，加上為上班族提供各式各樣的生活品味享受，更進一步促進上述遷移趨勢。正如我們在最新報告指出，寫字樓組合本身亦有其結構性挑戰，而希慎靈活應對有關轉變，例如共用工作空間模式日益流行，希慎亦與有關供應商合作，創造能滿足工作需要的社區。

利園三期尚未落成，但已錄得來自寫字樓租戶的殷切需求，反映市場對香港核心商業區的優質甲級寫字樓需求若渴。寫字樓部分佔整幢大廈總樓面面積約 80%，該部份已獲租戶承租超過一半的樓面面積。該大廈質素超卓，於推廣環保及身心健康方面表現出色，並鄰近主要的交通樞紐，因此廣受國際及本地公司垂青。至於大廈的商場部分，我們預期會開設多間環境舒適的時尚食肆，進一步提升利園區作為餐飲熱點的美譽。利園三期是我們為利園社區帶來更多精彩活動的最新項目。我們熱切期待大廈於今年年底竣工。

## 大埔項目

我們於大埔露輝路合營的住宅項目已確立總體規劃大綱，其設計及法定申請批核進展順利，地質工程勘探亦已完成。我們將繼續物色類似的發展機會，提供核心利園組合之外的一股新增長動力。

## 業績

本集團於 2017 年中期的營業額為 1,791 百萬港元，較 2016 年同期增加 1.8%（2016 年：1,760 百萬港元）。於 2017 年 6 月 30 日，集團商舖業務組合的出租率為 99%，寫字樓業務組合為 94%，而住宅業務組合則為 84%。

經常性基本溢利（本集團租賃業務表現的主要指標）和基本溢利均為 1,227 百萬港元（均較 2016 年的 1,178 百萬港元增加 4.2%），主要反映來自商舖及寫字樓租賃業務的毛利增加。按經常性基本溢利計算，每股基本盈利為 117.37 港仙（2016 年：112.41 港仙），增加 4.4%。

集團投資物業估值之公平值虧損為 775 百萬港元（2016 年：280 百萬港元），以至於 2017 年的公佈溢利下跌 17.0% 至 746 百萬港元（2016 年：899 百萬港元）。於 2017 年 6 月 30 日，由獨立專業估值師為本集團投資物業組合重估的價值為 69,628 百萬港元（2016 年 12 月 31 日：69,633 百萬港元），這繼續反映多項因素相互抵銷的影響：商舖租賃前景不明朗、寫字樓租賃前景持續向好、多項資產增值工程完成，以及期內為利園三期項目支付的建築費用。各物業組合的資本化利率維持不變，與 2016 年 12 月 31 日所應用的相同。

股東權益下跌 0.5% 至 67,163 百萬港元（2016 年 12 月 31 日：67,490 百萬港元），主要反映投資物業估值的變動。

集團的財務狀況維持強健，淨利息償付率為 20.0 倍（2016 年：21.6 倍）及淨債務與股東權益比率為 4.5%（2016 年 12 月 31 日：5.4%）。

## 股息

董事會宣布派發第一次中期股息每股 26 港仙（2016 年：26 港仙）。股息將以現金派發。

## 展望

儘管地緣政局氣候不明朗，全球經濟看來會保持溫和增長。香港的整體基本因素亦較去年同期為佳。

希慎繼續推行多項措施，以應付核心業務部門所面對的結構性變化，而利園三期將於今年稍後時間落成，我們熱切期待屆時進駐的新租戶。

## 利蘊蓮

主席

香港，2017 年 8 月 4 日

## 管理層的討論與分析

### 業務回顧

本集團於2017年上半年的營業額為1,791百萬港元，按年增長1.8%（2016年：1,760百萬港元）。

#### 商舖業務組合

本集團商舖業務組合的營業額微跌 0.1%至 985 百萬港元（2016 年：986 百萬港元），其中包括按營業額收取的租金 25 百萬港元（2016 年：28 百萬港元）。商舖業務正在調整租戶組合，以至續約、租金檢討與新出租物業所訂立的租金水平整體下跌。

商舖業務組合於 2017 年 6 月 30 日的出租率為 99%（2016 年 12 月 31 日：99%）。

由於有新租戶進行一些大型翻新及裝修工程，希慎商舖組合於 2017 年首六個月的總人流下跌約 5%。這些工程已大致完成，並深受購物人士歡迎。

於 2017 年首六個月，商舖業務的估計整體租戶銷售額，與去年同期比較，有低單位數百分比升幅（若撇除若干電子產品的估計銷售額跌幅）。若包括電子產品的銷售額，則錄得低單位數百分比跌幅，這與本港零售業於今年首六個月的銷售總額相約。

於 2017 年上半年，新加入的時裝租戶包括 Brunello Cucinelli、Mila Owen 及 eGG，而新增的運動用品店則包括 Go Wild 和 2XU。至於擴充營業和喬遷的現有租戶則有 Valentino、REDValentino、Tory Sport、京林屋、Miele 等。i.t. 佔地 15,000 平方呎的全新概念店已於 2017 年 7 月開業，而誠品將進行大型翻新工程，增設一間花店兼咖啡館，以及加強文具部和增設寄售專櫃。

我們在商場舉辦的人氣活動，包括一些與租戶及其他業務機構合辦的精彩節目。除了商場活動外，希慎於 4 月舉辦國泰航空／滙豐香港國際七人欖球賽球迷嘉年華，吸引世界各地數以萬計運動愛好者雲集希慎的物業組合，一同慶祝香港首屈一指的體育盛事。希慎的餐飲推廣活動成功聯繫兩大贊助商、欖球總會及利園餐飲業租戶，有助餐廳增加客流，提高營業額。在夏季期間，希慎夥拍誠品舉辦一系列活動和開設限時店，推廣全方位的生活品味體驗。

我們繼續聚焦顧客獎勵計劃（以尊貴會員為對象的「Club Avenue」及主要以商業租戶員工及住宅租戶為對象的「Lee Gardens Plus」），並將善用科技推廣旗下商舖及進行營銷活動，提升顧客體驗。

#### 寫字樓業務組合

集團寫字樓業務的營業額增加 5.8%至 672 百萬港元（2016 年：635 百萬港元），反映續約、租金檢討與新出租物業的租金水平錄得整體升幅。

於 2017 年 6 月 30 日，寫字樓業務組合的出租率為 94%（2016 年 12 月 31 日：96%）。可供出租的樓面面積包括非甲級小型寫字樓單位，以及若干甲級寫字樓的低層單位。

跨國公司繼續在中環和金鐘區以外物色優質和更具成本效益的寫字樓，因而帶動利園三期的預租活動。截至 2017 年 6 月 30 日，利園三期寫字樓有超過 50% 的樓面面積已獲承租。當中的新租戶包括金融企業、科技公司及共用工作空間供應商，而承租新寫字樓的金融機構均來自中環和金鐘一帶。

寫字樓租戶組合方面，其中專業及顧問服務業繼續佔用最多出租面積，其次為金融業、保險業和綜合服務業，合佔可供出租寫字樓總樓面面積約 50%，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**

希慎住宅業務（主要包括堅尼地道竹林苑的單位）的營業額下跌 3.6% 至 134 百萬港元（2016 年：139 百萬港元）。住宅業務組合於 2017 年 6 月 30 日的出租率為 84%（2016 年 12 月 31 日：82%）。由於進行多項翻新工程，加上外籍住客需求轉變，令住宅業務組合的出租率相對較低。

住宅業務的續約、租金檢討與新出租物業的租金水平錄得整體升幅。

### **利園三期建築工程**

項目於 2017 年上半年平頂。工程進度良好，預計可於 2017 年第四季落成。這幢商廈設有商場及空中花園，而且商廈內和附近的美食及康體設施應有盡有，有助推廣作息均衡，並於物業組合內增添生活品味商店。利園三期樓高 32 層，將提供超過 200 個車位。

### **大埔露輝路項目**

這幢低密度住宅項目正處於規劃階段，進展良好。我們將繼續在香港和海外尋求物業發展良機，日後將成為希慎的一股增長動力。

## **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。

物業支出減少 8.3% 至 188 百萬港元（2016 年：205 百萬港元），主要由於電費價格下調令公用事業支出下跌，以及中介代理費用減少。物業支出佔營業額的比率較 2016 年同期的 11.6% 改善至 10.5%。

2017 年上半年的行政支出減少 8.6% 至 106 百萬港元（2016 年：116 百萬港元），主要反映薪酬相關支出減少。

### **財務支出**

與利園三期建築成本有關的利息支出和相關借貸成本 28 百萬港元（2016 年：2 百萬港元）被資本化後，財務支出減少 18.5% 至 75 百萬港元（2016 年：92 百萬港元）。如計入資本化的利息支出及相關的借貸成本，本集團 2017 年的財務支出為 103 百萬港元，較 2016 年上半年的 94 百萬港元增加 9.6%。財務支出增加，是由於集團於 2016 年全年提取 1,680 百萬港元新銀行貸款後，2017 年的平均債務水平較 2016 年同期上升。

由於浮息及定息債務組合的調整，集團於期內的平均利息成本為 3.4%，較 2016 年上半年及 2016 年全年的 3.8% 為低。

### **投資物業重估**

於2017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69,628百萬港元（2016年12月31日：69,633百萬港元）。2017年上半年，計入本集團投資物業的資本開支後，投資物業的公平值虧損為775百萬港元（2016年：280百萬港元），已於簡明綜合收益表中確認。這繼續反映多項因素相互抵銷的影響：商舖租賃前景不明朗、寫字樓租賃前景持續向好、多項資產增值工程完成，以及期內為利園三期項目支付的建築費用。

### **聯營公司投資**

本集團應佔聯營公司業績減少10.2%至106百萬港元（2016年：118百萬港元），主要由於集團佔有24.7%股權的上海港匯廣場項目進行翻新工程的影響。於2017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。本集團應佔該投資物業的估值收益於扣除相關的遞延稅項後為1百萬港元（2016年：2百萬港元）。

### **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，亦投資於獲投資級別的債務證券，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2017年上半年共達38百萬港元（2016年：25百萬港元），該升幅反映來自非流動免息貸款予合營公司（用於大埔住宅用地發展項目）所確認的估算利息收入。

### **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。於期內資本開支總現金支出為687百萬港元（2016年：331百萬港元），包括支付利園三期的建築成本。

## **庫務政策**

### **市場概況**

全球經濟於2017年有改善跡象，商業和消費信心轉強、製造業和貿易增長，加上漸趨穩定的商品價格，均有助前景向好。

美國和歐元區預期錄得溫和經濟增長，而中國的經濟增長率預計將保持穩定。事實上，我們預期世界七大新興市場經濟體的增速將會加快，並於2018年前超越其長期平均增幅。

然而，重大風險仍然存在，潛在的貿易限制以及不明朗的政策前景，均可能令投資者感到猶豫，信心減弱。利率突然上升或借貸條件收緊，亦可能會對新興市場和發展中經濟體造成不利影響。

我們預期香港的貿易增長將受惠於外圍環境的溫和改善。本地強勁的勞工市場和良好的金融市場狀況為家庭支出帶來支持，而這種私人消費應有助推動本地經濟發展。

### 資本架構管理

於2017年6月30日，本集團的債務總額<sup>1</sup>增加至6,392百萬港元（2016年12月31日：6,305百萬港元）。於2017年6月30日，本集團的平均債務還款期是4.8年（2016年12月31日：4.3年）。下表顯示本集團於2017年中期期末及2016年年底的債務還款期概況：

	於 2017 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2016 年 12 月 31 日 百萬港元
不超過一年	150	1,180
一年以上但不超過兩年	300	150
兩年以上但不超過五年	2,646	1,365
超過五年	3,296	3,610
	<u>6,392</u>	<u>6,305</u>

於2017年6月30日，銀行貸款約佔本集團債務總額27.4%，其餘72.6%為資本市場融資（2016年12月31日：26.6%：73.4%）。本集團的債務均無任何抵押，並為承諾貸款。

### 流動資金管理

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2017年中期，該等信貸達750百萬港元（2016年12月31日：500百萬港元），使本集團實際上可在有需要時獲得額外的流動資金及於2021年及2022年到期。

### 利率管理

利息支出是集團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2017年6月30日，定息債務約佔集團債務總額的72.6%（2016年12月31日：73.4%）。

### 外匯管理

本集團盡量減低貨幣錯配的風險，並且不會透過外幣投機買賣來管理債務。借貸方面的匯率風險，除了300百萬美元的定息票據（已對沖以港元為貨幣單位）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，本集團密切監察以確保外匯投資不會超出內部設定的限額。本集團未作對沖的美元外匯風險僅為150百萬美元（2016年12月31日：180百萬美元），分別來自現金、定期存款及債務證券。

其他匯率風險主要與投資於上海聯營公司有關。這些未作對沖的匯率風險相等於3,711百萬港元的等值額（2016年12月31日：3,497百萬港元）或本集團總資產值之4.7%（2016年12月31日：4.4%）。

<sup>1</sup> 債務總額是指於2017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2017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6,380百萬港元（2016年12月31日：6,293百萬港元）。



## 財務比率

2017年上半年，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）下跌至20.0倍（2016年：21.6倍），主要由於集團於2016年全年提取新的銀行貸款。

於2017年6月30日，淨債務與股東權益比率（定義為借貸減定期存款、現金及銀行結存後除以股東權益）下跌至4.5%（2016年12月31日：5.4%），反映來自業務穩定的經常性現金流。

## 信貸評級

於2017年6月30日，穆迪維持本集團的信貸評級為A3，標準普爾則維持本集團的信貸評級為BBB+。

## 簡明綜合收益表

截至2017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 2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
營業額	4	1,791	1,760
物業支出		(188)	(205)
毛利		1,603	1,555
投資收入		38	25
行政支出		(106)	(116)
財務支出		(75)	(92)
投資物業之公平值變動		(775)	(280)
應佔聯營公司之業績		106	118
除稅前溢利		791	1,210
稅項	6	(243)	(229)
期內溢利	7	548	981
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		746	899
非控股權益		(198)	82
		548	981
每股盈利（以港仙列值）			
基本	8	71.36	85.78
攤薄	8	71.34	85.78

## 簡明綜合全面收益表

截至2017年6月30日止6個月(未經審核)

	截至6月30日止6個月 2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
期內溢利	548	981
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	26	13
因自用物業重估而產生之遞延稅項	(4)	(2)
	22	11
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	(60)	64
淨虧損重新分類調整至損益賬	(10)	(3)
	(70)	61
應佔聯營公司之匯兌儲備	108	(74)
	38	(13)
期內除稅後之其他全面收益(支出)	60	(2)
期內全面收益總額	608	979
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	806	897
非控股權益	(198)	82
	608	979

# 簡明綜合財務狀況表

於2017年6月30日（未經審核）

	附註	於2017年 6月30日 百萬港元	於2016年 12月31日 百萬港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		69,628	69,633
物業、機器及設備		742	720
聯營公司投資		3,711	3,497
合營公司投資		147	145
貸款予合營公司		930	873
票據		330	733
其他金融資產		3	13
其他應收款項	10	158	135
		75,649	75,749
<b>流動資產</b>			
貸款予合營公司		-	1,018
應收及其他應收款項	10	171	196
票據		579	422
其他金融資產		1	6
定期存款		3,062	2,551
現金及銀行結存		321	79
		4,134	4,272
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應付費用	11	974	935
租戶按金		399	339
應付非控股權益款項		327	327
借貸		150	1,180
應付稅款		233	112
		2,083	2,893
<b>流動資產淨額</b>		2,051	1,379
<b>總資產減流動負債</b>		77,700	77,128
<b>非流動負債</b>			
借貸		6,230	5,113
其他金融負債		46	1
租戶按金		544	578
遞延稅項		782	751
		7,602	6,443
<b>資產淨額</b>		70,098	70,685
<b>資本及儲備</b>			
股本		7,678	7,673
儲備		59,485	59,817
本公司擁有人應佔權益		67,163	67,490
非控股權益		2,935	3,195
<b>權益總額</b>		70,098	70,685

附註：

**1. 獨立審閱**

截至 2017 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 2017 年 6 月 30 日止 6 個月未經審核的簡明綜合財務報表，乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 的適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」編製。

載列於本公告截至 2016 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 2016 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。

**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 2017 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 2016 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>2</sup>
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約的收益及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 16 號	租賃 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第 22 號	外幣交易及預付代價 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第 23 號	不確定稅項之處理 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	以股份為基礎付款交易的分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 4 號（修訂本）	與香港財務報告準則第 4 號保險合約一併應用的香港財務報告準則第 9 號金融工具 <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>4</sup>
香港會計準則第 40 號（修訂本）	轉讓投資物業 <sup>1</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則 2014 年至 2016 年週年之年改進不包括香港會計準則第 12 號（修訂本） <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於 2018 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效（允許提早應用）。

<sup>2</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。

<sup>3</sup> 於 2019 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效（允許提早應用）。

<sup>4</sup> 於待定日期或以後開始之年度期間生效。

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（即本公司行政主席）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2017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	912	598	120	1,630
管理費收入	73	74	14	161
分部收入	985	672	134	1,791
物業支出	(103)	(62)	(23)	(188)
分部溢利	882	610	111	1,603
投資收入				38
行政支出				(106)
財務支出				(75)
投資物業之公平值變動				(775)
應佔聯營公司之業績				106
除稅前溢利				791

	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2016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	916	560	124	1,600
管理費收入	70	75	15	160
<b>分部收入</b>	<b>986</b>	<b>635</b>	<b>139</b>	<b>1,760</b>
物業支出	(102)	(78)	(25)	(205)
<b>分部溢利</b>	<b>884</b>	<b>557</b>	<b>114</b>	<b>1,555</b>
投資收入				25
行政支出				(116)
財務支出				(92)
投資物業之公平值變動				(280)
應佔聯營公司之業績				118
除稅前溢利				1,210

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、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。這是向本公司行政主席呈報的資料，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
<b>於2017年6月30日（未經審核）</b>				
分部資產	<b>31,836</b>	<b>24,821</b>	<b>7,865</b>	<b>64,522</b>
重建中投資物業				<b>5,119</b>
聯營公司投資				<b>3,711</b>
貸款予合營公司及投資				<b>1,077</b>
其他資產				<b>5,354</b>
綜合資產				<b>79,783</b>

### **於2016年12月31日（經審核）**

分部資產	33,089	23,833	7,859	64,781
重建中投資物業				4,860
聯營公司投資				3,497
貸款予合營公司及投資				2,036
其他資產				4,847
綜合資產				80,021

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	
	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
	百萬港元	百萬港元
期內稅項		
香港利得稅（本期內）	<b>216</b>	200
遞延稅項	<b>27</b>	29
	<b>243</b>	229

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	
	<u>2017 年</u>	<u>2016 年</u>
	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>12</u>	<u>9</u>
包括 25 百萬港元（2016 年：28 百萬港元） 或然租金之投資物業租金總收入	(1,630)	(1,600)
減：		
— 產生租金收入之物業之直接經營成本	183	198
— 無產生租金收入之物業之直接經營成本	<u>5</u>	<u>7</u>
	<u>(1,442)</u>	<u>(1,395)</u>
淨利息收入	<u>(38)</u>	<u>(25)</u>
員工成本，包括：		
— 董事酬金	8	16
— 其他員工成本	<u>112</u>	<u>129</u>
	<u>120</u>	<u>145</u>
應佔聯營公司稅項 （已包括在應佔聯營公司之業績）	<u>46</u>	<u>52</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 <u>2017 年</u> 百萬港元	2016 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>746</u>	<u>899</u>
	股份數目	
	截至 6 月 30 日止 6 個月 <u>2017 年</u>	2016 年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>1,045,374,861</b>	1,047,978,938
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	<u>282,061</u>	<u>66,139</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u><b>1,045,656,922</b></u>	<u>1,048,045,077</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			
	2017 年		2016 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	746	71.36	899	85.78
投資物業之公平值變動	775		280	
非控股權益之影響	(280)		1	
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）	(1)		(2)	
非流動免息貸款予合營公司 之估算利息收入	(13)		-	
<b>基本溢利</b>	<b>1,227</b>	<b>117.37</b>	<b>1,178</b>	<b>112.41</b>
<b>經常性基本溢利</b>	<b>1,227</b>	<b>117.37</b>	<b>1,178</b>	<b>112.41</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 2017 年 6 月 30 日及 2016 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	
	2017 年	2016 年
	百萬港元	百萬港元
已派 2016 年第二次中期股息 – 每股 109 港仙	1,139	-
已派 2015 年第二次中期股息 – 每股 107 港仙	-	1,122
	<u>1,139</u>	<u>1,122</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2017 年	2016 年
	百萬港元	百萬港元
宣派第一次中期股息 – 每股 26 港仙 (2016 年：每股 26 港仙)	272	272

由於第一次中期股息於報告期末後宣派，因此並未於 2017 年 6 月 30 日及 2016 年 6 月 30 日確認為負債。

宣派的 2017 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 2017 年	於 2016 年
	6 月 30 日	12 月 31 日
	百萬港元	百萬港元
應收賬款	13	8
應收利息	45	50
有關投資物業的預付款項	76	76
其他應收賬項及預付款項	195	197
	<u>329</u>	<u>331</u>
作分析報告用途：		
流動資產	171	196
非流動資產	158	135
	<u>329</u>	<u>331</u>

來自出租投資物業的租金普遍需作預繳。於 2017 年 6 月 30 日，本集團應收賬款的賬面值為 13 百萬港元（2016 年 12 月 31 日：8 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 2017 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2016 年 12 月 31 日 百萬港元
應付賬款	133	149
應付利息	87	75
其他應付賬款	493	450
預繳賠償 (附註)	261	261
	<u>974</u>	<u>935</u>

附註:

該款項為一租戶因提前解除租約而繳付的一次性賠償，將於該租戶履行解除合約中的所有條款當日，確認為賠償收入。

於 2017 年 6 月 30 日，本集團應付賬款的賬面值為 67 百萬港元（2016 年 12 月 31 日：103 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。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](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 2017 年 6 月 30 日，本集團員工總數為 537 人。

人力資源方案、培訓及發展與 2016 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

第一次中期股息將約於 2017 年 8 月 30 日（星期三）派發予於 2017 年 8 月 21 日（星期一）登記於股東名冊上的股東。股份過戶登記處將於 2017 年 8 月 21 日（星期一）暫停辦理股份過戶登記手續。股息除淨日期為 2017 年 8 月 17 日（星期四）。如欲收取第一次中期股息，務請於 2017 年 8 月 18 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 22 樓。

承董事會命  
主席  
利蘊蓮

香港，2017 年 8 月 4 日

於本公告日期，董事會包括：利蘊蓮（主席）、卓百德\*\*、范仁鶴\*\*、劉遵義\*\*、潘仲賢\*\*、Jepsen Hans Michael\*（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))。2017 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 2017 年 8 月底寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。