

致財經 / 地產版編輯

日期：2021 年 2 月 25 日
即時發送**希慎興業有限公司**
2020 年全年業績**摘要**

- 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。

希慎興業 2020 年全年業績

業績

希慎興業有限公司 (股份代號 : 00014) 今天 (2021年8月25日) 宣布集團於2020年全年之營業額為3,710百萬港元，較2019年同期的3,988百萬港元下跌7.0%。

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。

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) 。

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。

於2020年12月31日，本集團的投資物業組合之估值為74,993百萬港元，較2019年12月31日的79,116百萬港元下跌5.2%。

股息

本公司董事會宣布派發本年度第二次中期股息每股 117 港仙 (2019 年 : 117 港仙) 。股息將以現金派發。連同第一次中期股息每股 27 港仙 (2019 年 : 27 港仙) ，全年股息總額為每股 144 港仙 (2019 年 : 144 港仙) 。相關之日期請見下表：

暫停辦理股份過戶登記日期	2021年3月12日 (星期五)
股息除淨日期	2021年3月10日 (星期三)
最遲呈交過戶文件之時間	2021年3月11日 (星期一) 下午4時
第二次中期股息記錄日期	2021年3月12日 (星期五)
第二次中期股息派發日期	約於2021年3月26日 (星期五)

主席利蘊蓮女士的評論

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題下，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更佳的體驗，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。

-完-

傳媒查詢，請聯絡：

董彥鈞

企業傳訊總經理

希慎興業有限公司

電話：(852) 2895 5777

電郵：mark.tung@hysan.com.hk

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>
	<u>百萬港元</u>	<u>百萬港元</u>	<u>百萬港元</u>	<u>百萬港元</u>	<u>百萬港元</u>
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。

	<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
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。