

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 2016 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 2.7%；經常性基本溢利上升 1.3%
- 在充滿挑戰的環球及本地經濟環境下，各類商用物業的出租率保持強健（商舖：99%；寫字樓：96%）
- 雖然經濟形勢不明朗，預期全年物業組合表現穩定：大部分於 2016 年內期滿的商用租約已獲承租
- 公佈溢利減少反映集團投資物業估值的公平值虧損

業績

	附註	截至 6 月 30 日止 6 個月		變動
		2016 年 百萬港元	2015 年 百萬港元	
營業額	1	1,760	1,714	+2.7%
經常性基本溢利	2	1,178	1,163	+1.3%
基本溢利	3	1,178	1,163	+1.3%
公佈溢利	4	899	2,289	-60.7%
		港仙	港仙	
每股盈利，根據以下數據計算：				
經常性基本溢利	2	112.41	109.32	+2.8%
基本溢利	3	112.41	109.32	+2.8%
公佈溢利	4	85.78	215.15	-60.1%
每股第一次中期股息		26.00	25.00	+4.0%
		於 2016 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2015 年 12 月 31 日 百萬港元	
股東權益	5	67,587	68,172	-0.9%
		港元	港元	
每股資產淨值	6	64.65	64.48	+0.3%

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

2016 年上半年，全球面對重重挑戰，社會政治環境動盪不安，使全球多個地方本已脆弱的經濟和金融市場雪上加霜。英國在 6 月透過全民公投決定脫離歐盟，更加增添經濟的不明朗因素。

一如預期，香港已受到十分不利的外圍因素影響，出口值持續收縮。除了負面的外圍影響外，本地市場整固，也可能是導致原本穩定的本地消費放緩的原因之一。

本地需求轉弱，加上中國內地來港旅客人數下跌，嚴重影響本港零售業銷售額。相對 2015 年同期，2016 年首六個月的零售業銷售額持續錄得高單位數百分比跌幅。更重要的是，跌幅不再局限於奢侈品類別。其他大部分零售範疇，包括日常消費品的銷售額亦告下跌。最令人意外的是，在農曆新年期間一般家庭理應不會節制餐膳消費之時，應節貨品的需求亦同樣偏軟。

本地零售業在遊客消費帶動下經過近十年的增長期後，希慎早已預計零售業增長將會回復正常。集團貫徹多元化策略，沒有依賴任何單獨一類顧客群或集中某個價格檔次，因此未受零售市道放緩的太大影響。然而，當零售市道全面疲弱，任何價格檔次的商品在過去或將來都難以倖免。我們盡己所能，盡量發揮三個特色商舖組群的價值。我們一直精心策劃和細緻調整旗下商舖組合。在消費氣氛轉弱之時，消費者仍願意花費購買運動和休閒商品。因此，我們繼續為租戶組合引入這類店舖，以迎合消費者以健康活動來平衡緊張都市生活的需求。我們亦以加強優質食肆作為策略重心。在未來六個月，將增設多間食肆，以價錢合理的特色美食，進一步豐富顧客於利園區的飲食體驗。

我們不斷改變商場的租戶組合，以滿足商場顧客的口味變化。作為主要的人口組群，千禧世代除了是未來數十年的骨幹消費群外，還會透過影響其父母的購物模式左右今後的社會消費格局。

眾所周知，千禧世代崇尚數碼潮流。他們看到心儀的貨品便會上網搜集大量資料，在消費方面可說是精打細算。他們還喜歡透過社交媒體分享不同的意念，而應該保留還是退回某件商品，往往取決於是否獲得朋輩的認同。更重要的是，近期多份報告均指出一個事實，就是千禧世代仍然是實體商店的主要支持者，為的是能夠親身感受和觸摸店內貨品，特別是在大型旗艦店。然而，即使實體商店和商場能夠歷久不衰，像希慎等商場營運商亦須確保旗下商場能夠迎合千禧世代不斷轉變的消費心態。基於此，商舖選址必須考慮重大的「吸客」和「留客」元素，以吸引這批年輕消費者。

雖然購物將繼續成為商舖吸引力的核心，但我們仍然需要舉辦充滿趣味的活動加以支持。近年，我們一直在商場舉辦各種活動，它們的原創性和人氣更備受讚賞。然而，隨著網上購物不斷發展和日趨成熟，單靠這些商場活動實在難以吸引千禧世代前來購物。我們認為，就購物而言，跨渠道體驗將很快變得同樣甚或更加重要，而商場可在這方面發揮作用。線上線下的購物活動必須融合無間，互惠互利，務求提供更優質、更快捷的服務。希慎一直在測試多個線上加線下銷售模式，並已證明深受貴賓會員歡迎，我們將繼續投資適當技術，以在零售業無可抵擋的發展洪流中保持領先優勢。

至於集團的其他主要業務，由於供應緊絀、需求殷切，香港寫字樓租賃市場保持暢旺，特別是在核心商業區，因此空置率持續低企。這個市場仍然由金融業帶動，不少中資企業喜歡租用中環和鄰近地區的優質寫字樓。其他行業的租戶則放眼其他核心地區的優質寫字樓，而銅鑼灣仍然是他們其中一個首選的營商據地。這是由於這個地區位置優越、交通便利，並以商店和消閒娛樂場所等生活設施林立見著。

希慎長期保持多元化的寫字樓組合，當中並無單一行業佔可供出租總樓面面積超過 20%。雖然保險、金融機構是集團寫字樓組合的主要租戶，但科技公司和專業/顧問公司亦已洞悉利園寫字樓組合中包括成本效益的優勢。集團將繼續分散租戶基礎，以及確保旗下的寫字樓組合仍然是租戶的首選。

利園三期發展項目保持理想進展，按進度可於 2017 年年底完成。我們一直與多間跨國公司和本地企業探討寫字樓和商舖的租務方案，並有信心可為這幢大廈建立高質素的租戶組合。利園一期大堂最近完成翻新工程，增闊了商舖樓面，並改善了寫字樓與商場部分之間的聯繫。

希慎融入銅鑼灣社區已有近百年歷史，一直致力在此建立可持續發展的社區。集團的中短期目標之一，是提高利園區內的行人安全和步行便利程度，並改善環境質素。視乎與政府磋商的情況而定，希慎將進一步探討興建兩條隧道來連接商廈現有停車場與即將落成的停車場。這些隧道的作用是減少地面汽車流量，從而改善地面的行人安全和減少污染。此外，我們已申請興建兩條行人天橋連接旗下商廈，務求提高區內全天候步行的便利程度。這些「行人友善」措施與政府的「易行」政策互相呼應，九龍東發展計劃便是以締造良好的步行環境作為主要目標。除了改善硬件外，我們還成立了利園協會，邀請區內商戶成為會員，旨在協調及舉辦區內的活動，並為會員提供一個就未來發展表達意見、共襄其事的平台。

業績

本集團於 2016 年中期的營業額為 1,760 百萬港元，較 2015 年同期增加 2.7%（2015 年：1,714 百萬港元）。於 2016 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 96%，而住宅業務組合則為 89%。

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 1,178 百萬港元（均較 2015 年的 1,163 百萬港元增加 1.3%），主要反映來自商舖及寫字樓租賃業務的毛利持續改善。按經常性基本溢利計算，每股基本盈利為 112.41 港仙（2015 年：109.32 港仙），增加 2.8%。

本集團於 2016 年的公佈溢利為 899 百萬港元（2015 年：2,289 百萬港元），下跌 60.7%，反映撇除期內用於投資物業的資本開支後，集團投資物業估值錄得公平值虧損 280 百萬港元（2015 年：公平值收益 1,160 百萬港元）。於 2016 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價值增加 0.3% 至 70,008 百萬港元（2015 年 12 月 31 日：69,810 百萬港元），綜合反映寫字樓租賃前景向好的同時，商舖租賃前景卻充滿挑戰，以及期內進行增值工程所帶來的影響。股東權益於期內變動由 2015 年 12 月 31 日的 68,172 百萬港元至 2016 年 6 月 30 日的 67,587 百萬港元，主要反映投資物業的估值變化。

股息

董事會宣布派發第一次中期股息每股 26 港仙（2015 年：25 港仙）。股息將以現金派發。

展望

外圍經濟波動頻仍，香港基本因素轉弱，令 2016 年上半年充滿挑戰。我們預計，全球政治和經濟狀況不穩將導致市場持續波動，在可見未來削弱本地消費意欲。

我們深信，以希慎的優質寫字樓及商舖，加上致力為持份者提供長、中、短期的服務方案，讓我們能在經濟形勢持續不明朗之時仍處於有利位置。集團旗下於 2016 年租約期滿的商舖及寫字樓大部分已獲承租，預期今年下半年的表現將保持穩定。

利蘊蓮

主席

香港，2016年8月2日

管理層的討論與分析

業務回顧

本集團於 2016 年上半年的營業額為 1,760 百萬港元，按年增長 2.7%（2015 年：1,714 百萬港元）。

商舖業務組合

本集團商舖業務組合的營業額增加 3.8% 至 986 百萬港元（2015 年：950 百萬港元），其中包括按營業額收取的租金 28 百萬港元（2015 年：50 百萬港元）。商舖業務組合因續約、租金檢討與新出租物業所訂立的租金水平上升，平均增加約 10%。於 2016 年內期滿的商舖租約中，約 75% 已獲承租。

商舖業務組合於 2016 年 6 月 30 日的出租率為 99%（2015 年 12 月 31 日：全數租出）。商舖部分空置，主要由於優化希慎廣場的商戶組合所致。

為應付零售市場預計出現的挑戰，希慎致力為持份者營造獨特而稱心的體驗。集團以適度均衡、多姿多采的商舖組合為骨幹，配合滿載新思新意和由科技帶動的購物體驗，並且在利園區建立深厚的社區歸屬感。我們深信，在當前本地零售市道趨於正常化的期間，集團貫徹超越持份者期望的策略，已對業務發揮利好作用。

因此，希慎商舖組合於 2016 年首六個月的總人流較 2015 年同期增加約 5%，未受期內訪港的外地遊客減少影響。於五一黃金周（內地遊客來港旅遊的傳統旺季），人流亦較去年同期健康增長約 15%。集團的商舖組合已獲得超過 20 家旗艦店進駐，並有其他商店提供多元化及不同價格檔次的商品，包括多個健康及休閒品牌，因此繼續成為香港市民和旅客的消費熱點。

然而，受到若干電子產品的估計銷售額下跌的嚴重影響，希慎商舖業務組合的估計整體租戶銷售額錄得雙位數百分比跌幅。在其他商品方面，跌幅較為溫和，且與期內香港整體零售銷售額的跌幅相若。

希慎廣場繼續吸引時尚的年輕族群，2016 年上半年的的人流較 2015 年同期增加約 5%。該商場已逐步轉型成為更全面的購物熱點，加入了多間健康及體育用品商店，包括更多以男士為目標顧客的店舖。希慎廣場共有 30 間餐飲選擇，現已成為深受購物人士和附近白領歡迎的飲食熱點。收費較大眾化的餐廳（如於去年開業的羅麥記和名館）提升了商場於這個價格檔次的吸引力，而在 2016 年下半年將有提供亞洲美食的食肆開張或擴充營業。

訪港旅客人數全面放緩，並無對利園高檔商舖組群的人流造成影響。受惠於欣賞希慎道休閒購物體驗的本地忠誠顧客群，利園一期訪客人數保持穩定。以兒童商品著稱的利園二期繼續提供優質產品，令利園二期的人流較 2015 年上半年增加約 10%。我們的「Kidz Connect」活動亦大受歡迎，吸引年輕家庭到來購物和遊玩。米芝蓮星級餐廳 Seasons 繼續為美食愛好者呈獻新鮮的美食體驗，同時提供舉行商務會議和零售推廣活動的理想場地。

以利舞臺廣場為中心的商舖組群匯聚都會生活品味商品，今年上半年的人流較 2015 年上半年增加約 15%。這方面的表現有賴商舖的吸引力驅動，其中包括利舞臺廣場低層的人氣旗艦店，以及禮頓中心以銷售中低價優質運動商品為主的街舖。利舞臺廣場高層的多間食肆標榜至新至潮的餐飲概念，繼續成為追求全新美食體驗的最佳選擇。

為配合一項嶄新試驗，我們在利園商舖組群與希慎廣場之間的蘭芳道 25 號推出位置優越的臨時街舖，繼續反應良好。自 2016 年初起，Nike、Columbia 及 Gentle Monster 等品牌透過不曾在本身專門店售賣新面市或限量版商品，展現自身的創造力與多樣化。這些限時店亦帶來新意與驚喜，讓顧客對購物體驗充滿期待，並再次到訪消費。當中許多創新意念與集團本身的推廣創意相輔相成。

在早前線上與線下互動項目的成功基礎上，我們再針對銷售的產品及送貨/提貨方法探索更多不同的變化。2016年初，我們夥拍數個租戶，在網上為 Club Avenue 尊貴會員提供若干專享服務及產品。我們亦聯同另一個租戶，邀請會員在線上訂購限量版飲品，然後在實體商店取貨。

我們相信，集團商舖組群提供的遠遠不止是購物體驗，因此我們最近舉辦的 2016 年夏季活動包括籃球明星雕像展覽、三分射球比賽及其他體育工作坊等，彰顯商場作為市民聚腳點的特色。

此外，我們於 2016 年上半年協助成立利園協會。這個鄰舍組織的宗旨是透過舉辦各類活動供區內商戶和市民參加，以進一步培養社區歸屬感。協會贊助的首個歷史導賞團系列已於六月展開，參加者反應踴躍。

寫字樓業務組合

希慎寫字樓業務於 2016 年上半年的營業額增加 2.8% 至 635 百萬港元（2015 年：618 百萬港元）。續約、租金檢討與新出租物業的租金水平錄得升幅，平均租金增加約 25%。於 2016 年內期滿的寫字樓租約中，接近 75% 已獲承租。

於 2016 年 6 月 30 日，寫字樓業務組合的出租率為 96%（2015 年 12 月 31 日：99%）。可供出租的樓面面積包括若干非甲級小型寫字樓單位，另外利園一期寫字樓樓面面積於宏利年初退租後，已在年中前大部分租出。

銀行及金融業對中環及金鐘區的寫字樓需求持續上升。作為這些傳統核心商業區外的首選據地，希慎的銅鑼灣寫字樓組合提供最新的設施、便捷的交通，而區內優質的零售及娛樂設施齊備，形成一個充滿活力及容易達致工作與生活平衡的環境。這個寫字樓組合位於港島北面商業區的中心位置，向來被視為有助金融、保險及科技公司吸引和挽留優秀人才的理想地。成本效益是希慎寫字樓組合的另一個優勢。2016 年上半年，Vistra、法國再保險（SCOR）及環球投資（GAM）等國際金融及專業服務相關公司均進駐利園一期。

寫字樓業務的商戶組合維持妥善均衡，租戶所屬行業的首四位分別為金融業、高檔零售商、保險業，以及專業及顧問服務業，合佔集團可供出租寫字樓總樓面面積 53.1%。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（主要包括位於堅尼地道竹林苑的 345 個單位）的營業額下跌 4.8% 至 139 百萬港元（2015 年：146 百萬港元）。竹林苑其中一幢大廈進行翻新工程，故有部分單位於 2016 年上半年仍然空置。住宅業務組合於 2016 年 6 月 30 日的出租率為 89%（2015 年 12 月 31 日：89%）。

住宅業務的續約、租金檢討與新出租物業的租金水平仍錄得升幅，平均租金增加約 5%。市場對優質行政人員住宅的租賃需求保持穩健。

利園三期項目

這幢施工中商業大廈的地庫結構工程於 2016 年 6 月完成，上蓋工程進展良好，預計整個項目可於 2017 年第四季完成。為減少地面汽車流量，希慎正與政府探討興建兩條隧道來連接利園三期停車場與兩個現有停車場。集團還計劃提高區內步行的便利程度，並已就此申請興建一條行人天橋連接利園三期與鄰近一幢大廈。

利園一期資產增值計劃

利園一期地下大堂及商場高層樓面的增值計劃，已如期於 2016 年年中順利完成最後一期工程。新舖位將由 2016 年 8 月起交付租戶。Valentino 將擴充在利園一期的營業規模，另有兩間新食府將進駐商場，帶來更多價格相宜的國際美食。

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 9.6% 至 205 百萬港元（2015 年：187 百萬港元），主要中介代理費用增加。物業支出佔營業額的比率較 2015 年同期的 10.9% 微升至 11.6%。

行政支出與去年同期相若，為 116 百萬港元（2015 年：117 百萬港元）。

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 2 百萬港元（2015 年：無）被資本化後，財務支出減少 12.4% 至 92 百萬港元（2015 年：105 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 2016 年的財務支出為 94 百萬港元，較 2015 年上半年的 105 百萬港元減少 10.5%。

財務支出減少乃由於集團於 2015 年年內和 2016 年上半年期內償還債務 1,832 百萬港元後，使 2016 年的平均債務水平較 2015 年同期下降。集團於 2016 年上半年新增了 500 百萬港元的銀行貸款，但相關財務支出已被資本化為利園三期建築成本的一部份。

在上述償還債務的 1,732 百萬港元為浮息借貸，其實際利息成本一般低於定息債務，故本集團於期內的平均利息成本為 3.8%，較 2015 年上半年的 3.4% 及 2015 年全年的 3.5% 為高。

投資物業重估

於 2016 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 70,008 百萬港元（2015 年 12 月 31 日：69,810 百萬港元）。2016 年上半年，撇除用於本集團投資物業的資本開支後，投資物業的公平值虧損為 280 百萬港元（2015 年：公平值收益為 1,160 百萬港元），已於簡明綜合收益表中確認。綜合反映寫字樓租賃前景樂觀的同時，商舖租賃前景卻具挑戰性，以及期內進行增值工程所帶來的影響。

聯營公司投資

本集團應佔聯營公司業績減少 11.9% 至 118 百萬港元（2015 年：134 百萬港元）。這主要由於在 2016 年上半年，集團佔有 24.7% 股權的上海港匯廣場項目的重估收益減少，以及人民幣貶值所致。

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 2016 年上半年共達 25 百萬港元（2015 年：34 百萬港元），主要反映集團償還到期債務和使用現金購回股份後，平均投資額減少。

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。於期內資本開支總現金支出為 333 百萬港元（2015 年：164 百萬港元）。

股份購回

希慎執行資本管理策略，於 2016 年上半年以總代價 365 百萬港元（2015 年：無）購回集團當中 11.73 百萬股股份，有利進一步提升股東價值。是次購回的每股平均購入價為 31.01 港元。

庫務政策

資本架構管理

於 2016 年 6 月 30 日，本集團的債務總額¹增加至 5,125 百萬港元（2015 年 12 月 31 日：4,875 百萬港元），當中已計入期內償還了 250 百萬港元貸款及新增 500 百萬港元貸款。於 2016 年 6 月 30 日，本集團的平均債務還款期是 5.8 年（2015 年 12 月 31 日：6.3 年）。下表顯示本集團於 2016 年中期期末及 2015 年年底的債務還款期概況：

	於 2016 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2015 年 12 月 31 日 百萬港元
不超過一年	-	250
一年以上但不超過兩年	150	-
兩年以上但不超過五年	1,365	1,015
超過五年	3,610	3,610
	<u>5,125</u>	<u>4,875</u>

於 2016 年 6 月 30 日，銀行貸款約佔本集團債務總額 9.8%，其餘 90.2% 為資本市場融資（2015 年 12 月 31 日：5.1%：94.9%）。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 2016 年 6 月 30 日，定息債務約佔集團債務總額的 90.2%（2015 年 12 月 31 日：94.9%）。

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（已以適當對沖工具對沖）外，本集團所有借貸均以港元為貨幣單位。

¹ 債務總額是指於 2016 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 2016 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 5,113 百萬港元（2015 年 12 月 31 日：4,859 百萬港元）。

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 29 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 3,727 百萬港元的等值額（2015 年 12 月 31 日：3,683 百萬港元）或本集團總資產值之 4.7%（2015 年 12 月 31 日：4.7%）。

財務比率

2016 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）增加至 21.6 倍（2015 年：20.3 倍），主要由於本集團業務組合的收入持續增加及債務水平下降所致。

於 2016 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）增加至 3.4%（2015 年 12 月 31 日：3.0%），由於期內股東權益受到投資物業估值變動而減少。

信貸評級

於 2016 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 2016 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	
		2016 年 百萬港元	2015 年 百萬港元
營業額	4	1,760	1,714
物業支出		(205)	(187)
毛利		1,555	1,527
投資收入		25	34
行政支出		(116)	(117)
財務支出		(92)	(105)
投資物業之公平值變動		(280)	1,160
應佔聯營公司之業績		118	134
除稅前溢利		1,210	2,633
稅項	6	(229)	(223)
期內溢利	7	981	2,410
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		899	2,289
非控股權益		82	121
		981	2,410
每股盈利（以港仙列值）			
基本	8	85.78	215.15
攤薄	8	85.78	215.12

簡明綜合全面收益表

截至2016年6月30日止6個月(未經審核)

	截至6月30日止6個月	
	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
期內溢利	981	2,410
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	13	6
因自用物業重估而產生之遞延稅項	(2)	(1)
	11	5
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：		
期內淨收益(虧損)	64	(40)
淨(收益)虧損重新分類調整至損益賬	(3)	5
	61	(35)
攤銷非指定作對沖之遠期部份	-	(6)
	61	(41)
應佔聯營公司之匯兌儲備	(74)	(4)
	(13)	(45)
期內除稅後之其他全面支出	(2)	(40)
期內全面收益總額	979	2,370
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	897	2,249
非控股權益	82	121
	979	2,370

簡明綜合財務狀況表

於2016年6月30日（未經審核）

	附註	於2016年 6月30日 百萬港元	於2015年 12月31日 百萬港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		70,008	69,810
物業、機器及設備		711	705
聯營公司投資		3,727	3,683
票據		836	935
其他金融資產		3	7
其他應收款項	10	97	227
		75,382	75,367
流動資產			
應收及其他應收款項	10	224	201
票據		254	415
其他金融資產		4	1
定期存款		2,746	2,743
現金及銀行結存		41	61
		3,269	3,421
流動負債			
應付賬款及應付費用	11	525	470
租戶按金		290	296
應付非控股權益款項		327	327
借貸		-	250
應付稅款		233	120
		1,375	1,463
流動資產淨額		1,894	1,958
總資產減流動負債		77,276	77,325
非流動負債			
借貸		5,113	4,609
其他金融負債		6	71
租戶按金		640	594
遞延稅項		714	683
		6,473	5,957
資產淨額		70,803	71,368
資本及儲備			
股本		7,643	7,642
儲備		59,944	60,530
本公司擁有人應佔權益		67,587	68,172
非控股權益		3,216	3,196
權益總額		70,803	71,368

附註：

1. 獨立審閱

截至 2016 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 2016 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 2015 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 2015 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 2016 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 2015 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 ³
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約的收益 ²
香港財務報告準則第 16 號	租賃 ⁴
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 ⁵
香港財務報告準則第 15 號（修訂本）	澄清香港財務報告準則第 15 號來自客戶合約 的收益 ²
香港會計準則第 7 號（修訂本）	披露主動性 ¹
香港會計準則第 12 號（修訂本）	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹

¹ 於 2017 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

² 於 2018 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

³ 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。

⁴ 於 2019 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

⁵ 於待定日期或以後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第 16 號「租賃」

香港財務報告準則第 16 號為出租人及承租人識別其租賃安排及會計處理引入一個全面的模式。該模式是根據客戶可否控制該資產來區分租賃合約或服務合約。除短期租約及低價值資產的有限例外情況，經營租賃與融資租賃的區別於承租人會計中移除，被承租人對資產使用權及對所有租約確認相應負債的模式取代，然而，該準則對出租人的會計處理沒有重大改變。由於本集團在經營租約下作為出租人，本公司董事預期應用香港財務報告準則第 16 號不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

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
截至2016年6月30日止 6個月（未經審核）				
營業額				
投資物業租金總收入	916	560	124	1,600
管理費收入	70	75	15	160
分部收入	986	635	139	1,760
物業支出	(102)	(78)	(25)	(205)
分部溢利	884	557	114	1,555
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

	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
截至2015年6月30日止				
6個月(未經審核)				
營業額				
投資物業租金總收入	882	545	130	1,557
管理費收入	68	73	16	157
	<u>950</u>	<u>618</u>	<u>146</u>	<u>1,714</u>
分部收入				
物業支出	(111)	(53)	(23)	(187)
	<u>(111)</u>	<u>(53)</u>	<u>(23)</u>	<u>(187)</u>
分部溢利	<u>839</u>	<u>565</u>	<u>123</u>	<u>1,527</u>
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				<u>2,633</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、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2016年6月30日(未經審核)</i>				
分部資產	34,007	23,562	7,793	65,362
重建中投資物業				4,654
聯營公司投資				3,727
其他資產				4,908
綜合資產				<u>78,651</u>
<i>於2015年12月31日(經審核)</i>				
分部資產	34,236	23,111	7,834	65,181
重建中投資物業				4,637
聯營公司投資				3,683
其他資產				5,287
綜合資產				<u>78,788</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	
	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
期內稅項		
香港利得稅(本期內)	200	197
遞延稅項	29	26
	<u>229</u>	<u>223</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	
	2016 年	2015 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>9</u>
包括 28 百萬港元（2015 年：50 百萬港元） 或然租金之投資物業租金總收入	(1,600)	(1,557)
減：		
— 產生租金收入之物業之直接經營成本	198	183
— 無產生租金收入之物業之直接經營成本	7	4
	<u>(1,395)</u>	<u>(1,370)</u>
淨利息收入	<u>(25)</u>	<u>(34)</u>
員工成本，包括：		
— 董事酬金	16	21
— 其他員工成本	129	130
	<u>145</u>	<u>151</u>
應佔聯營公司稅項 （已包括在應佔聯營公司之業績）	<u>52</u>	<u>57</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>2016 年</u> 百萬港元	<u>2015 年</u> 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>899</u>	<u>2,289</u>
	股份數目	
	截至 6 月 30 日止 6 個月 <u>2016 年</u>	<u>2015 年</u>
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,047,978,938	1,063,884,548
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	<u>66,139</u>	<u>156,570</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>1,048,045,077</u>	<u>1,064,041,118</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			
	2016 年		2015 年	
	溢利	每股基本	溢利	每股基本
	百萬港元	盈利	百萬港元	盈利
		港仙		港仙
本公司擁有人應佔期內溢利	899	85.78	2,289	215.15
投資物業之公平值變動	280		(1,160)	
非控股權益之影響	1		44	
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）	(2)		(10)	
基本溢利	1,178	112.41	1,163	109.32
經常性基本溢利	1,178	112.41	1,163	109.32

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 2016 年 6 月 30 日及 2015 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	
	2016 年	2015 年
	百萬港元	百萬港元
已派 2015 年第二次中期股息 – 每股 107 港仙	1,122	-
已派 2014 年第二次中期股息 – 每股 100 港仙	-	1,064
	<u>1,122</u>	<u>1,064</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2016 年	2015 年
	百萬港元	百萬港元
宣派第一次中期股息 – 每股 26 港仙 (2015 年：每股 25 港仙)	<u>272</u>	<u>266</u>

由於第一次中期股息於報告期末後宣派，因此並未於 2016 年 6 月 30 日及 2015 年 6 月 30 日確認為負債。

宣派的 2016 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 2016 年 <u>6 月 30 日</u> 百萬港元	於 2015 年 <u>12 月 31 日</u> 百萬港元
應收賬款	8	8
應收利息	52	59
有關投資物業的預付款項	42	121
其他應收賬項及預付款項	219	240
	<u>321</u>	<u>428</u>
作分析報告用途：		
流動資產	224	201
非流動資產	97	227
	<u>321</u>	<u>428</u>

來自出租投資物業的租金普遍需作預繳。於 2016 年 6 月 30 日，本集團應收賬款的賬面值為 8 百萬港元（2015 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 2016 年 <u>6 月 30 日</u> 百萬港元	於 2015 年 <u>12 月 31 日</u> 百萬港元
應付賬款	145	146
應付利息	86	73
其他應付賬款	294	251
	<u>525</u>	<u>470</u>

於 2016 年 6 月 30 日，本集團應付賬款的賬面值為 84 百萬港元（2015 年 12 月 31 日：99 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。

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

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11.73百萬股普通股股份，總代價為363.8百萬港元(不包括相關股份購回應佔直接買賣成本)。該等購回之股份已於期內註銷。

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 2016 年 6 月 30 日，本集團員工總數為 659 人（2015 年 12 月 31 日：688 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 2015 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 2016 年 8 月 26 日(星期五)派發予於 2016 年 8 月 17 日(星期三)登記於股東名冊上的股東。股份過戶登記處將於 2016 年 8 月 17 日(星期三)暫停辦理股份過戶登記手續。股息除淨日期為 2016 年 8 月 15 日(星期一)。如欲收取第一次中期股息，務請於 2016 年 8 月 16 日(星期二)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，2016 年 8 月 2 日

本公司於 2016 年 8 月 2 日舉行的董事會會議完結後，董事會包括：利蘊蓮(主席)、卓百德**、范仁鶴**、劉遵義**、潘仲賢**、Hans Michael JEBSEN*(楊子信為其替任董事)、劉少全*、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)及聯交所發放發行人資訊的專用網站(www.hkexnews.hk)。2016 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 2016 年 8 月底寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。