

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 2019 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增加 2.5% 及 2.0%
- 寫字樓及商舖業務組合的出租率分別為 98% 及 96%
- 在環球逆境、本地因素及 COVID-19 擴散的影響下，2020 年香港的經濟展望仍然不明朗

業績	附註	截至 12 月 31 日止年度		變動
		2019 年 百萬港元	2018 年 百萬港元	
營業額	1	3,988	3,890	+2.5%
經常性基本溢利	2	2,587	2,536	+2.0%
基本溢利	3	2,587	2,536	+2.0%
公佈溢利	4	4,845	6,033	-19.7%
		港仙	港仙	
每股基本盈利，根據以下數據計算：				
經常性基本溢利	2	247	242	+2.1%
基本溢利	3	247	242	+2.1%
公佈溢利	4	463	577	-19.8%
全年每股股息		144	144	±0%
		港元	港元	
		於 12 月 31 日		
		2019 年 百萬港元	2018 年 百萬港元	
股東權益	5	77,650	74,431	+4.3%
		港元	港元	
每股資產淨值	6	74.4	71.1	+4.6%

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**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**是從公佈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。
4. **公佈溢利**是本公司擁有人應佔溢利。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

希慎 2019 年的營業額上升 2.5%，經常性基本溢利則增加 2.0%。上半年的強勁表現減輕了下半年因不理想營商環境帶來的負面影響。我們的寫字樓、商鋪和住宅業務組合的新訂租金保持穩健，而出租率則令人滿意。

不同方面的沖擊

2019 年，環球不穩環境以及中美關係持續緊張等外來因素，對香港整體經濟構成負面影響。本地方面，下半年的社會事件為本港經濟以及希慎部分的業務帶來了即時的不利影響。訪港旅客人數急劇減少，再加上社會不穩期間商鋪及食肆不時停業，令本地消費大幅下滑。零售業(尤其是化妝品及某些受來自中國內地訪客追捧的熱門品牌)和餐飲業首當其衝。與 2018 年相比，香港的零售業銷售額全年下跌 11%。希慎的商鋪租戶估計銷售額自七月開始急劇下跌，與香港的整體狀況相應。

應對危機

面對艱難時勢，希慎的管理團隊加倍努力，務求為公司員工、租戶和購物人士提供安全的環境。為應對商鋪和寫字樓租戶所受影響，管理團隊執行了果斷積極的解決辦法和支援措施。各個持份者在危機期間攜手努力，印證了希慎多年以來致力建設社區的成果，彼此間的緊密關係表露無遺。

均衡業務組合產生協同效應

希慎業務均衡發展，形成「雙向共贏」的營運模式，為公司提供穩固基礎。商鋪業務本質上雖較波動，但與較穩定的寫字樓業務能夠相輔相成。希慎的寫字樓業務組合佔營業額比重約為 46%，與商鋪業務組合的營業額比重大致相同。

許多品牌，特別是高級品牌，經過多年擴張後或會考慮整合。利園區能夠吸引品牌進駐與續租，確立了我們的地區策劃方針以及與租戶深厚的合作夥伴關係。除了高級品牌外，利園區還有眾多零售、服務及餐飲商戶，為市民、遊客及不同年齡層的消費者提供不同價格的選擇。這些多元化的服務、商鋪和食肆，成為了我們活力充沛的商業社區的中流砥柱。隨著利園三期落成，利園區內多姿多采的配套、以及位處主要交通樞紐銅鑼灣帶來之便利等的優點，更是得到本地及跨國公司，包括國際金融機構等等的肯定。這些眼光更精明、要求更高的寫字樓顧客群進駐區內，勢將繼續推動零售業務向更廣泛及更多元化方向發展。這種良性循環的正向互動關係，將繼續激發並

推動集團業務邁步向前。均衡的業務組合，結合由兩大業務所產生的協同效應，將有助希慎在遇上預期以外的狀況時，更有抵禦能力。

利園區的靈活工作間

靈活工作間或共享工作間的租戶在為我們的業務平台加添朝氣和文化多元性的同時，亦更進一步強化我們的零售及服務商戶組合。儘管共享工作間業內正面臨無可避免的整合，預料唯有業務模式成熟的企業才能免於被淘汰，但我們仍然認為靈活工作間的業務模式仍會是寫字樓生態系統的主要部分。對需要靈活的日常營運安排，亦重視配套便利和充滿活力的工作環境的企業客戶和企業家來說，銅鑼灣，特別是利園區，仍然是他們挑選寫字樓地點的不二之選。

活力充沛的社區

利園區位於香港島連峰之下的商業區核心，集合低層建築與現代化高樓，社區環境別樹一格。這項地理優勢及歷史特質，正好配合我們的「雙向共贏」營運模式。自從利希慎先生在近一百年前買下這座山丘（現名利園）以來，由居民、購物人士、上班族、企業構成的這個社區已顯著成長。多年以來，本公司一直積極進行資產增值、重建發展、策劃社區、改變租戶組合，以及推動各式社區活動。利園區現在已成為不同年齡層及階層人士的優越選擇，包括本地市民、新到港移民，以及遊客。

2019 年底，希慎為 Bizhouse 揭幕。經過活化的唐樓置身個性十足的社區，結合了居住和工作空間。我們和附近的業主及利園協會合作進行其他變革，將區內的大街小巷轉化成獨特、充滿活力而時尚的懷舊香港社區，並結合反映現今需求及喜好的新潮流。

來到利園區上班、消遣、購物的人士，皆會為社區帶來生氣。大部分經常到訪利園區的顧客都是常客計劃的長期會員。我們正將兩項常客計劃整合到一個平台之上。這樣能確保包括新的流動應用程式、積分獎勵系統、會員通訊在內的一切營運都能夠數碼化，以精簡的服務流程帶來更好的用戶體驗。我們亦期待在 2020 年第一季為尊貴級別會員專用的新設施揭幕。

2019 年間，尤其是下半年，我們加強了專注於廣大購物人士的推廣活動，務求幫助租戶吸引更多顧客。我們其中一個對象群是親子顧客。我們正在籌備成立一所兒童學院，當中會有提供生活技能班等課程。這些項目的目標，是與年輕人及其家人建立長期關係和聯繫。

加強可持續發展

希慎已在銅鑼灣扎根接近百年，自然會考慮到長遠的可持續發展。而近年來，持份者對社區可持續發展的要求明顯增加。過去十年，本集團在綠色建築的建設和營運方面一直走在前沿。董事會已決定設立可持續發展委員會，以監察環境、社會與管治的議題，並已得到管理層的可持續發展執行委員會及工作小組的支持。我們已做好準備，進一步將有明確及可衡量目標的可持續發展項目納入中長期計劃之中。

股息

本公司董事會欣然宣佈派發本年度第二次中期股息每股 117 港仙 (2018 年：117 港仙)。連同第一次中期股息每股 27 港仙 (2018 年：27 港仙)，全年股息總額為每股 144 港仙 (2018 年：144 港仙)。股息將以現金派發。

鳴謝及展望

2019 年是充滿考驗的一年。我要衷心感謝管理團隊以及前線同事的努力和奉獻精神。我亦要感謝董事會同寅的支持和意見。此外，劉遵義教授將於 2020 年 5 月股東周年大會結束後退任獨立非執行董事。劉教授在任內對希慎貢獻良多，提供明智意見和辛勤工作，我謹在此致衷心謝意。

在環球逆境與本地因素 (包括 COVID-19 擴散) 籠罩之下，香港在 2020 年的經濟前景未見明朗。希慎將會與租戶保持緊密合作，並繼續與我們的社區密切聯繫，共渡時艱。本集團亦將在核心地區內外繼續探索，發掘機遇。

利蘊蓮

主席

香港，2020 年 2 月 20 日

管理層的討論與分析

策略

希慎在使命中清楚表明，集團致力透過旗下主要位於香港銅鑼灣黃金商業區的物業組合，為持份者提供持續的可觀回報。銅鑼灣的利園區是希慎業務的根基所在，並將繼續是集團業務的核心。希慎亦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、重新定位和重建工程，為物業組合創優增值。基於物業組合的性質使然，希慎亦積極為租戶、顧客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

	2019 年	2018 年	變動
	百萬港元	百萬港元	
營業額	3,988	3,890	+2.5%
經常性基本溢利	2,587	2,536	+2.0%
基本溢利	2,587	2,536	+2.0%
公佈溢利	4,845	6,033	-19.7%

本集團於 2019 年的營業額為 3,988 百萬港元，較 2018 年的 3,890 百萬港元上升 2.5%。主要受惠於上半年的理想表現，惟部分增長被下半年日趨嚴重的經濟不穩定因素所抵銷。

作為本集團核心租賃業務表現主要指標的經常性基本溢利，以及基本溢利，於 2019 年均為 2,587 百萬港元（2018 年兩者均為 2,536 百萬港元，上升 2.0%），當中反映了我們業務組合整體租金水平錄得上升。按經常性基本溢利計算，每股基本盈利上升 2.1%至 247 港仙（2018 年：242 港仙）。

本集團 2019 年的公佈溢利為 4,845 百萬港元（2018 年：6,033 百萬港元）。當中包括來自集團投資物業估值公平值錄得的 792 百萬港元收益（2018 年：3,532 百萬港元）以及應佔聯營公司投資物業之公平值收益的 1,528 百萬港元（2018 年：96 百萬港元）。這些公平值收益反映了 (i) 資產增值工程完成以及(ii)經濟前景後等因素對未來租金水平的展望。

於 2019 年 12 月 31 日，本集團的投資物業組合之估值上升 2.2%至 79,116 百萬港元（2018 年：77,442 百萬港元）。各項物業組合的資本化利率與 2018 年 12 月 31 日所應用的維持不變。

業務回顧

希慎的物業組合涵蓋商舖、寫字樓及住宅三大類。整個物業組合的總樓面面積合計約 4.5 百萬平方呎。於 2019 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。另有約 15%為住宅物業，主要包括位於半山區的竹林苑。

各項業務所錄得的營業額如下：

	2019 年 百萬港元	2018 年 百萬港元	變動	佔總營業額	
				2019 年	2018 年
寫字樓	1,833	1,688	+8.6%	46%	43%
商舖	1,836	1,923	-4.5%	46%	50%
住宅	319	279	+14.3%	8%	7%
	3,988	3,890	+2.5%	100%	100%

目前，寫字樓業務佔整體物業組合營業額的貢獻，與商舖業務大致相若。在以寫字樓為主的利園三期落成後，2018 年寫字樓業務的營業額貢獻顯著增加。2019 年，寫字樓業務的續約租金亦取得穩健的升幅。

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		
		物業組合	2019年	2018年
營業額增長	本年租金收入與去年對比	寫字樓	+8.6%	+24.2%
		商舖	-4.5%	-0.1%
		住宅	+14.3%	+5.7%
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	98%	97%
		商舖	96%	98%
		住宅	87%	88%
物業支出比率	物業支出佔營業額百分比	不適用	13.4%	13.4%

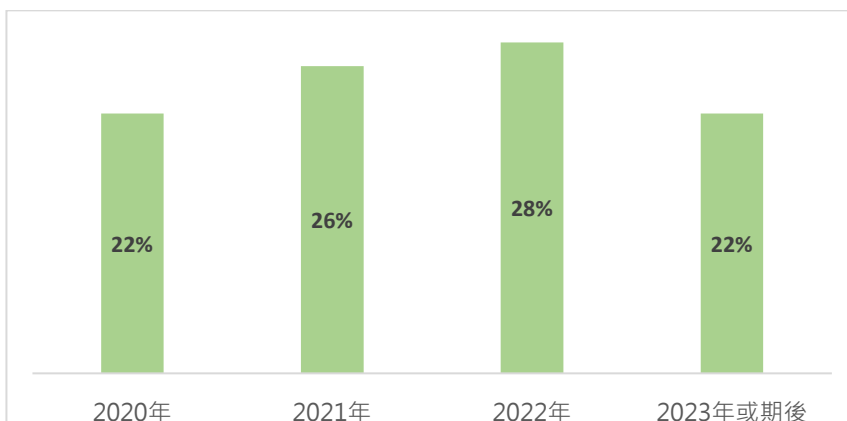
附註：以上所使用的資料來源或計算方法均與2018年一致，並無變動。

寫字樓業務組合

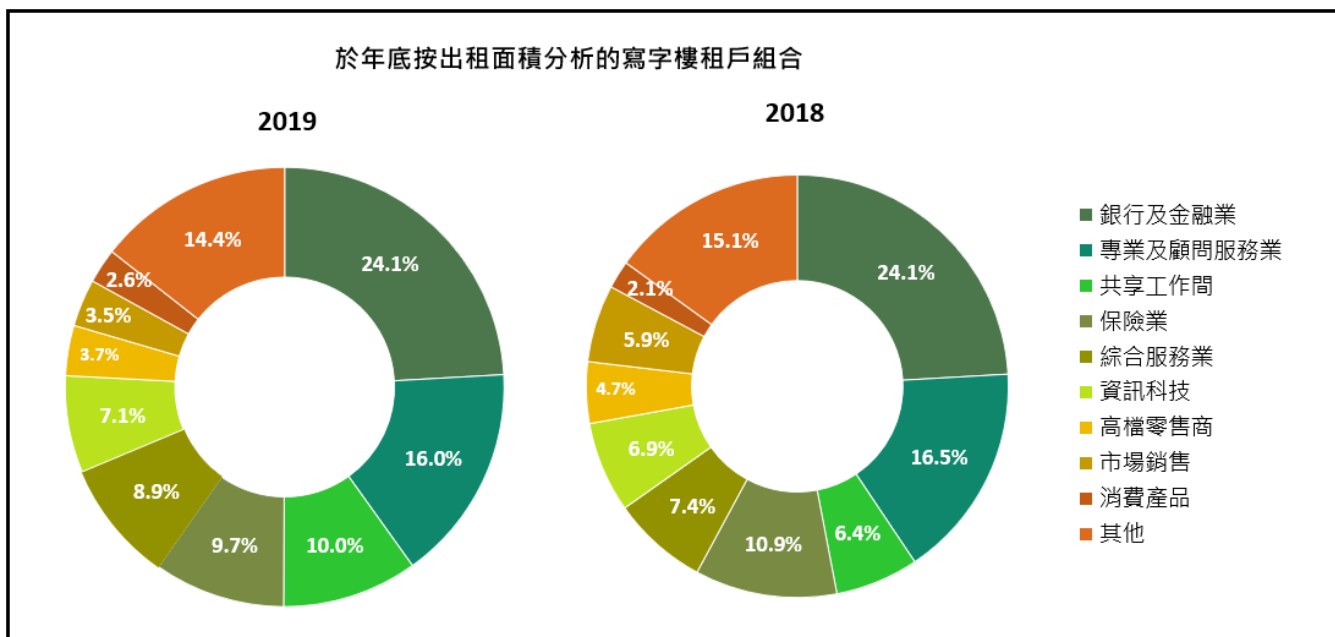
集團寫字樓業務組合的營業額上升 8.6%至 1,833 百萬港元（2018 年：1,688 百萬港元），其中包括按營業額收取的租金 7 百萬港元（2018 年：無）。於 2019 年 12 月 31 日，寫字樓業務組合的出租率為 98%（2018 年 12 月 31 日：97%）。

寫字樓的表現反映了續約、租金檢討、新出租物業的租金水平整體向上，以及利園三期的全年貢獻。

按出租面積分析之寫字樓租約到期概況（於 2019 年 12 月 31 日）



隨著利園三期投入營運，銀行和金融業已成為最大的租戶類別，佔寫字樓業務組合約 25%的出租面積。專業及顧問服務業仍然是已出租面積中的第二大租戶類別，而共享工作間 / 靈活工作間於年內已取代保險業成為第三大租戶類別。在經濟環境不穩定及現代共享經濟盛行下，共享工作空間作為一種靈活的選擇，對大型企業和初創公司而言較過往任何時候都更為必要。我們認為本集團已為該租戶類別分配合適的樓面空間，以吸引千禧世代的用戶進駐，而他們對時尚生活的需求將繼續有助優化集團的商舖租戶組合。這些靈活空間用戶熟悉利園社區的各種設施和服務，當他們在考慮租用面積更大、租用年期更長的寫字樓時，往往對本集團的寫字樓給予高度評價。

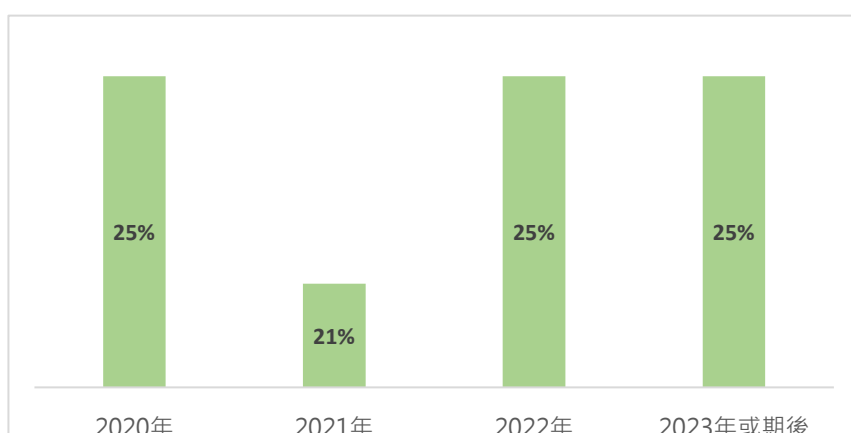


商舖業務組合

本集團商舖業務組合的營業額下跌 4.5%至 1,836 百萬港元 (2018 年: 1,923 百萬港元)，其中包括按營業額收取的租金 66 百萬港元 (2018 年: 81 百萬港元)。商舖業務組合於 2019 年 12 月 31 日的出租率為 96% (2018 年 12 月 31 日: 98%)。

於 2019 年下半年，香港購物商場的營運因連串的社會事件而受到影響。估計希慎整體租戶銷售額的按年跌幅與本港整體零售業銷售額的跌幅相約。於 2019 年，全年續約、租金檢討與新訂立租約的租金調整整體仍向上。

按出租面積分析之商舖租約到期概況 (於 2019 年 12 月 31 日)



年內，因應本集團持續規劃其商舖租戶組合，帶來了 35 個新品牌，27 名租戶亦為其商舖增添新元素。這肯定了我們在應對商舖租賃市場的結構性轉變中的努力。

住宅業務組合

住宅業務組合主要包括位於堅尼地道竹林苑的單位。住宅業務的營業額增加 14.3%至 319 百萬港元 (2018 年: 279 百萬港元)。於 2019 年 12 月 31 日，住宅業務的出租率為 87% (2018 年 12 月 31 日: 88%)。竹林苑為包括頂層套房等一系列的單位進行了翻新工程，翻新後的單位在市場上

大獲好評。大堂翻新工程於 2019 年完成，進一步提升竹林苑的吸引力。更換升降機工程亦在進行中。

住宅業務的續約、租金檢討與新訂立租約的租金水平錄得整體上升。

大埔高端住宅項目

大埔住宅發展項目的主要設計，包括建築、結構、屋宇裝備和標準的室內設計等均已完成。園景和會所的設計亦進展理想。地基和地庫工程已大致完成，上蓋工程亦於最近展開。預計建築工程將於 2021 年完成，惟須待政府批准。

常客獎勵計劃及市場推廣活動

我們的常客獎勵計劃 Lee Gardens Plus 已改名為 Lee Gardens Club，預備於 2020 年與尊貴會員計劃 Club Avenue 以單一平台營運。這個計劃提供賺取積分的功能予所有級別的會員。為迎接兩個會員計劃的融合，集團於 2019 年 10 月推出全新的 Lee Gardens Club 應用程式。我們還推出了電子禮券 (EGC) 系統，取代舊式的紙張禮券。使用 EGC 系統進行的交易超過 20,000 宗，為集團的商舖租戶帶來事半功倍的效果。

2019 年，集團與租戶合辦逾 160 場市場推廣活動，較去年增加約 25%。當中不少活動具有獨特意義，包括多項全球盛事的香港站，以及香港首辦的節目或期間限定店。活動主題包羅萬有，涵蓋數碼「零售娛樂」到健康和時尚生活，甚至節慶產品。

商業科技應用

除了推出 Lee Gardens Club 應用程式和 EGC 系統外，我們的社交媒體活動亦備受關注，微信和 Instagram 粉絲分別錄得雙位數及三位數百分比增幅。這種綜合形式的客戶關係渠道有助我們進一步了解客戶的個人喜好、愛好和興趣。集團的區域 Wifi 和物聯網亦提供訪客統計資料以及人流模式數據。我們將投放更多資源和精力，更深入分析了解這些趨勢，從而使我們能更準確地預測和規劃業務。我們計劃在 2020 年進一步使用數據分析和人工智能以及其他平台，來加強對數碼經濟世界的認識及應用。集團業務科技的最終目標是要提升營運效率、作出基於數據的決策，在維護資料私隱同時創造價值。

社區活動

希慎繼續在整個銅鑼灣社區，特別在利園社區的發展中發揮重要作用。本集團專注於營造一個真正可持續、富有吸引力的科技型社區。藝術文化、身心靈健康、親子家庭以及生活與工作，這些都是我們關注的重要主題。

於 2019 年，儘管因社會事件引起的安全和交通問題，導致部分備受矚目的區域性活動不得不取消或延期，但希慎於年內仍協助「利園協會」舉辦了數場大型街頭活動，以遊戲和表演為數以萬計的訪客帶來歡樂。全新的 Urban Sky 亦成為希慎廣場藝文活動的熱門場所。本集團的見習行政人員在項目及設計團隊指導下，策劃了希慎藝術計劃，首次以藝術作品裝飾希慎廣場和利園一期。臨近年底，位於白沙道的 Bizhouse 提出在舒適的銅鑼灣建構集生活與工作用途於一身的空間之概念。有關希慎於 2019 年所支持各類社區活動和項目的詳情，請參閱我們的可持續發展報告。

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由 2018 年的 19.3% 上升至 2019 年的 20.2%。增幅反映年內利園三期全面營運。

財務支出

財務支出增加至 313 百萬港元，2018 年則為 222 百萬港元，主要由於年內借貸增加所致。年內本集團的實際有效利率為 3.4%，與 2018 年相同。

有關集團庫務政策，包括債務及利率管理的進一步論述，載列於「庫務政策」一節。

投資物業重估

本集團的投資物業組合於 2019 年 12 月 31 日之估值為 79,116 百萬港元，較 2018 年 12 月 31 日的 77,442 百萬港元上升 2.2%。此估值經由獨立專業估值師萊坊按公開市值進行重估。各物業組合的資本化利率與 2018 年 12 月 31 日所應用的維持不變。

撇除用於本集團投資物業的資本開支，投資物業的公平值收益 792 百萬港元（2018 年：3,532 百萬港元）已於本集團年內的綜合損益表中確認。這反映在多項資產增值工程完成後的租賃前景，但亦考慮到香港的經濟不明朗因素。

各物業組合於年底的估值如下：

	2019 年	2018 年	變動
	百萬港元	百萬港元	
寫字樓	35,498	34,159	+3.9%
商舖	35,059	35,102	-0.1%
住宅	8,559	8,181	+4.6%
	79,116	77,442	+2.2%

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大幅增長至 1,733 百萬港元（2018 年：288 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收益（扣除相關的遞延稅項後）達 1,528 百萬港元（2018 年：96 百萬港元）。上海港匯廣場的物業均由獨立專業估值師於截至 2018 年及 2019 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 2019 年產生的成本。

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（2018 年：29 百萬港元），按去年相同基準的利息收入增加 153.1%至 124 百萬港元（2018 年：49 百萬港元）。增幅主要反映年內的存款結餘增加。

本集團將其投資延伸至其核心區域及業務以外。於 2019 年 12 月 31 日，此等投資總值 601 百萬港元（2018 年：294 百萬港元）助本集團擴展至亞洲各大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。

	2019 年	2018 年	變動
	百萬港元	百萬港元	
經營業務所得現金	3,300	3,224	+2.4%
預支款項予合營公司	-	(56)	n/m
淨借貸	6,287	46	n/m
銀行存款及其他投資	(5,065)	211	n/m
利息及稅項	(316)	(636)	-50.3%
支付股息及行使購股權所得款項	(1,630)	(1,551)	+5.1%
購回股份代價	(92)	-	n/m
資本開支	(956)	(1,203)	-20.5%
現金流入淨額	1,528	35	n/m

n/m: 並無意義

本集團之經營業務所得的現金淨額為 3,300 百萬港元(2018 年：3,224 百萬港元)，較 2018 年增加 76 百萬港元，反映我們的核心租賃業務具有穩定的現金流量。

2018 年，合營公司就大埔住宅用地發展項目獲預支款項淨額 56 百萬港元。

年內淨借貸為 6,287 百萬港元，反映定息票據和銀行貸款淨額總計 6,290 百萬港元，以及償還一家附屬公司的非控股權益。2018 年，年內淨借貸為 46 百萬港元。

用於銀行存款及其他投資的現金為 5,065 百萬港元（2018 年：來自銀行存款及其他投資的現金：211 百萬港元），主要由於年期較長的存款增加。

本集團支付股息 1,507 百萬港元（2018 年：1,444 百萬港元），包括 2018 年第二次中期股息每股 117 港仙（2018 年：111 港仙）及 2019 年第一次中期股息每股 27 港仙（2018 年：27 港仙）。

年內，本集團以總代價 92 百萬港元購回其 3 百萬股股份，以進一步提高股東價值。

資本開支及管理

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。此外，本集團一直不斷積極地進行預防性的維修工作，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 956 百萬港元（2018 年：1,203 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

2019 年，全球經濟受中美貿易緊張局勢影響。香港股市跟隨環球股市走勢，於上半年表現理想。然而，隨著社會事件於 6 月中開始愈趨頻繁，香港股市自 4 月的高位下挫約 20%，並於 8 月中跌至谷底。其後的股市仍然波動。

鑑於通脹率相對較低及為維持經濟活動擴張，美國聯邦儲備局於 2019 年全年三次調低聯邦基金利率，下調幅度總共為 75 個基點。美國聯邦儲備局認為，目前政策行之有效，在當前環境持續不變的情況下，毋須改變政策。「點陣圖」顯示 2020 年加息或減息的機會不大。

香港銀行同業港元拆息於 2019 年上半年大幅上升，而由於大型首次公開募股活動以及香港銀行同業港元拆息升幅超越倫敦銀行同業美元拆息，香港銀行同業港元拆息下半年維持相對較高的水平。三個月香港銀行同業港元拆息由 2018 年年底的 2.3% 跌至 2019 年 2 月底的約 1.5%，其後於 7 月初攀升至 2.6% 左右，年內其餘時間均保持高位。儘管香港銀行同業港元拆息上升，但香港銀行貸款市場的流動資金仍然充裕。信貸評級為投資級別的公司的銀行貸款借貸利率略有增加。

隨宏觀和本地經濟環境的不明朗因素，2019 年香港經濟顯著下滑。本港私人消費和定息投資水平較 2018 年急劇收縮，而出口亦錄得明顯跌幅。在全球金融市場的持續不確定性及其對經濟的影響下，貫徹審慎的理財政策，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，並維持還款期組合與整體資金運用的合適配置。此外，本集團致力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。

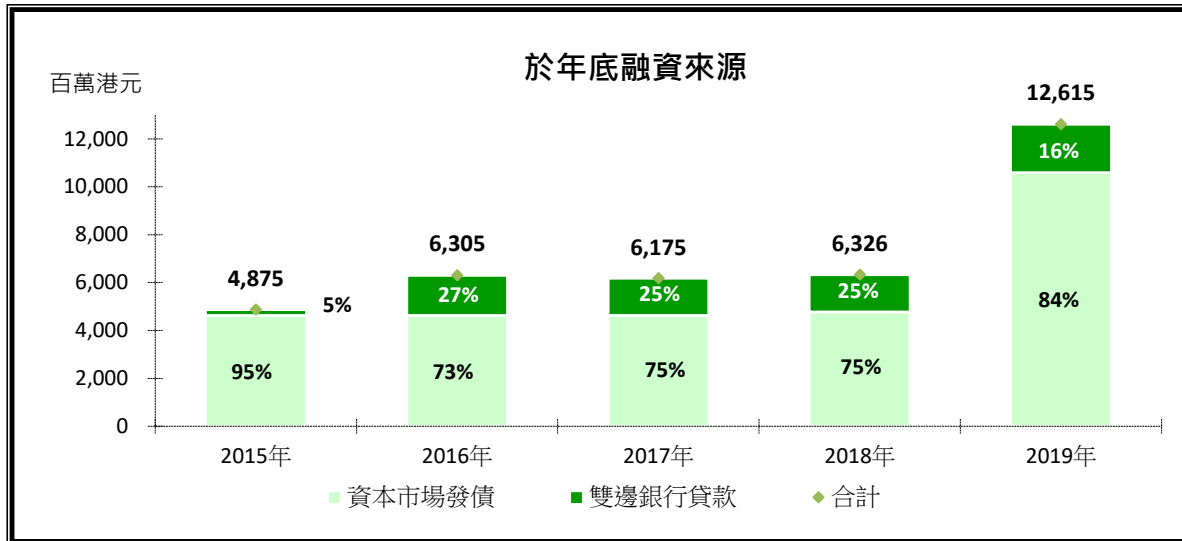
資金來源

年內，本集團發行了 2,200 百萬港元及 500 百萬美元的中期票據，並償還了 300 百萬港元的到期票據。同時，本集團亦提取了 60 百萬美元的銀行貸款。本集團於 2019 年年底的未償還債務總額¹為 12,615 百萬港元（2018 年：6,326 百萬港元）。所有未償還借貸均為無抵押貸款。

¹債務總額是指於 2019 年 12 月 31 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。本集團於 2019 年 12 月 31 日綜合財務狀況表披露的未償還債務賬面值為 12,529 百萬港元（2018 年 12 月 31 日：6,322 百萬港元）。

於 2019 年 12 月 31 日，本集團從資本市場籌得的債務比例增加至 84% (2018 年：75%)。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 2019 年年底，有十三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。

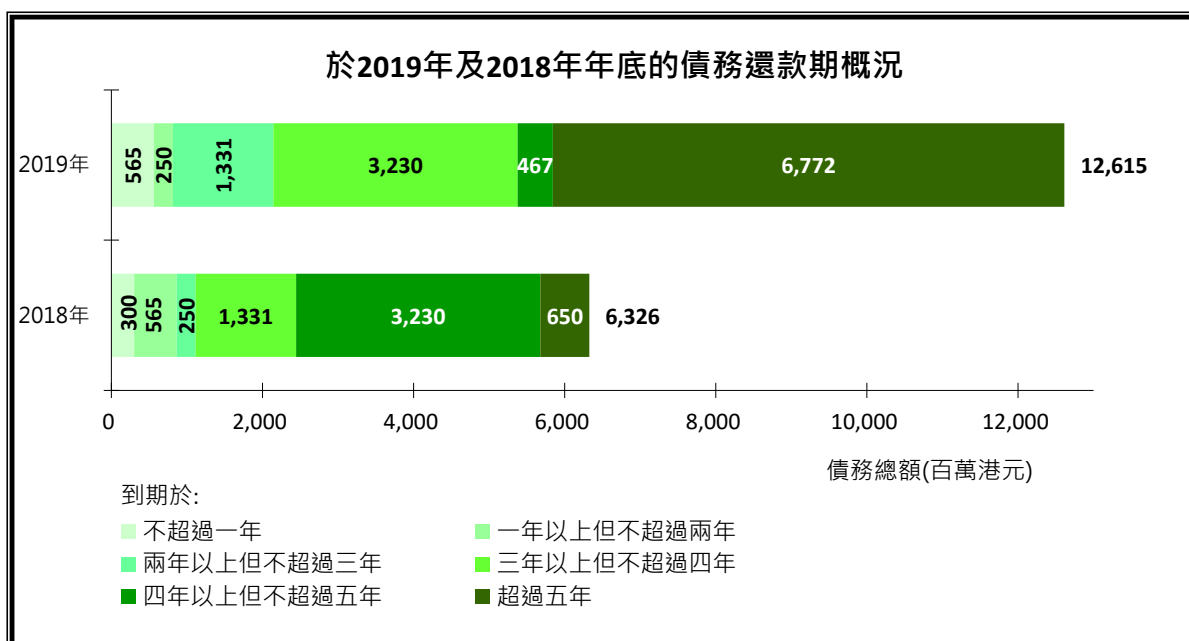
下圖顯示過去五年來自銀行及債務資本市場的融資佔未償還債務總額的百分比。



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 2019 年 12 月 31 日，債務組合的平均還款期約為 6.6 年 (2018 年：3.9 年)，其中約 565 百萬港元將於 2020 年到期，佔未償還債務總額的 4.5%。而鑑於集團的現金結餘充裕，償還債務將不會造成重大的即時再融資壓力。

還款期概況

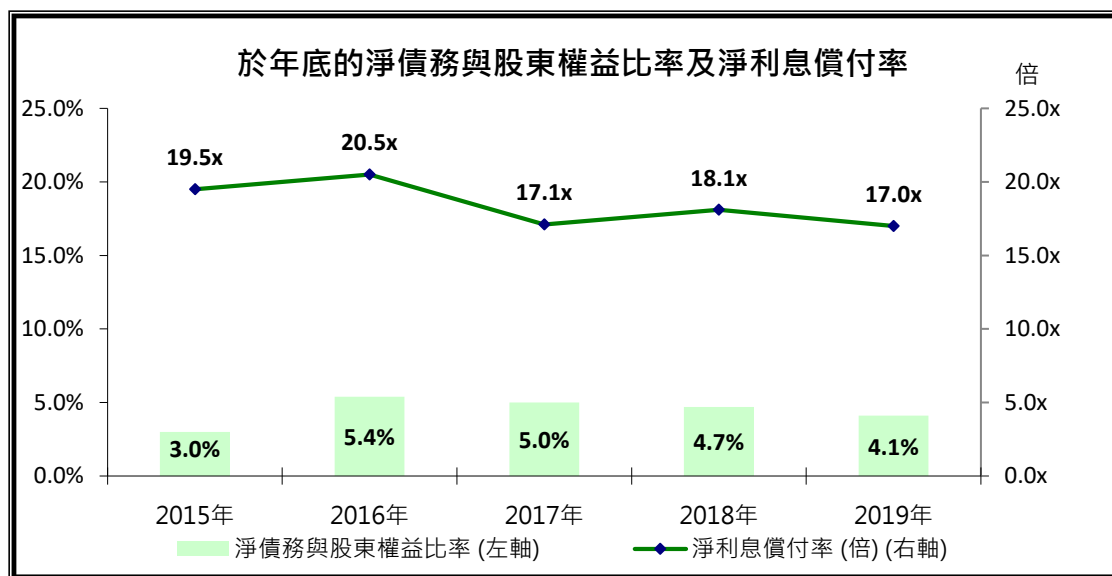
於 2019 年及 2018 年 12 月 31 日的債務還款期概況。



負債率及淨利息償付率

集團按淨債務與股東權益比率¹計算的負債率從 2018 年年底的 4.7% 輕微下降至 2019 年年底的 4.1%，原因是受投資物業的公平值收益帶動，令股東權益由 2018 年年底的 740 億港元上升至 2019 年年底的 780 億港元。由於總債務水平上升，集團 2019 年的淨利息償付率²下跌至 17.0 倍（2018 年：18.1 倍）。低負債率及穩健的支付利息能力，反映集團抗逆力強，並有能力在需要時為新投資和項目進一步籌集資金。

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。

	2019 年	2018 年
穆迪	A3	A3
惠譽	A-	A-
標準普爾	BBB+	BBB+

流動資金管理

於 2019 年 12 月 31 日，本集團持有的現金及銀行結存總值約 9,332 百萬港元（2018 年：2,817 百萬港元）。為保留資金流動性和提升利息收益，本集團投資 172 百萬港元（2018 年：227 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 2019 年年底，該等信貸額度達 3,250 百萬港元（2018 年：950 百萬港元），使本集團可在有需要時獲得額外的流動資金。

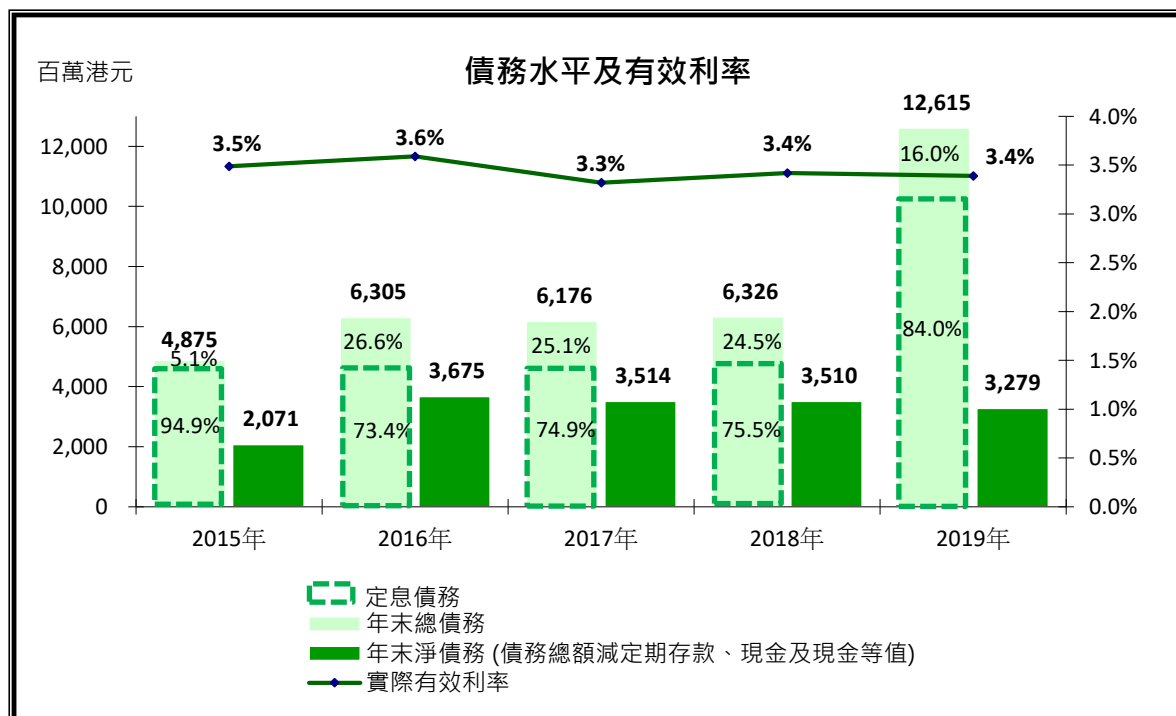
¹ 淨債務與股東權益比率定義為借貸減定期存款、現金及現金等值後除以股東權益。

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 2018 年年底的 75% 上升至 2019 年年底的 84%。雖然利率走勢日趨不明朗，但按目前的定息債務比率，我們相信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。



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。

2013 年 1 月發行的 300 百萬美元定息票據及 2019 年 9 月發行的 500 百萬美元定息票據均已進行對沖，以將其有效轉換為港元。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 136 百萬美元未償還外幣結餘（2018 年：88 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 5,199 百萬港元（2018 年：3,715 百萬港元）或本集團總資產值之 5.4%（2018 年：4.3%）。

使用衍生工具

於 2019 年 12 月 31 日，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，以確保衍生工具用以管理本集團庫務資產及負債的波動，或調整適當的風險水平。

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 2019 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 2019 年 12 月 31 日及 2018 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 2018 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 2019 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 2019 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2019年12月31日止年度

	附註	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
營業額	3	3,988	3,890
物業支出		(536)	(523)
毛利		3,452	3,367
投資收入		154	78
其他收益及虧損		10	(16)
行政支出		(269)	(227)
財務支出		(313)	(222)
投資物業之公平值變動		792	3,532
應佔聯營公司之業績		1,733	288
除稅前溢利		5,559	6,800
稅項	5	(473)	(481)
本年度溢利	6	5,086	6,319
應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		4,845	6,033
非控股權益		241	286
		5,086	6,319
每股盈利 (以港仙列值)	7		
基本		463	577
攤薄		463	576

綜合全面收益表

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	<u>附註</u>	<u>2019 年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2018 年</u> <u>百萬港元</u>
本年度溢利		<u>5,086</u>	<u>6,319</u>
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收益		<u>21</u>	<u>47</u>
<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		29	(5)
應佔聯營公司之匯兌儲備		<u>(84)</u>	<u>(172)</u>
		<u>(55)</u>	<u>(177)</u>
本年度除稅後之其他全面支出		<u>(34)</u>	<u>(130)</u>
本年度全面收益總額		<u><u>5,052</u></u>	<u><u>6,189</u></u>
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		4,811	5,903
非控股權益		<u>241</u>	<u>286</u>
		<u><u>5,052</u></u>	<u><u>6,189</u></u>

綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		79,116	77,442
物業、機器及設備		776	747
聯營公司投資		5,189	3,708
貸款予聯營公司		11	11
合營公司投資		143	145
貸款予合營公司		1,090	1,062
其他金融投資		601	294
債務證券		172	-
其他金融資產		8	1
其他應收款項	10	291	386
		87,397	83,796
流動資產			
應收及其他應收款項	10	314	203
債務證券		-	227
定期存款		5,735	748
現金及現金等值		3,597	2,069
		9,646	3,247
流動負債			
應付賬款及應付費用	11	934	873
租戶按金		316	331
應付非控股權益款項		220	223
借貸		565	300
應付稅款		416	108
		2,451	1,835
流動資產淨額		7,195	1,412
總資產減流動負債		94,592	85,208
非流動負債			
借貸		11,964	6,022
其他金融負債		46	26
租戶按金		685	669
遞延稅項		925	854
		13,620	7,571
資產淨額		80,972	77,637
資本及儲備			
股本		7,720	7,718
儲備		69,930	66,713
本公司擁有人應佔權益		77,650	74,431
非控股權益		3,322	3,206
權益總額		80,972	77,637

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 2019 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。除以下說明之外，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。

採用香港財務報告準則第 16 號「租賃」對會計政策的影響及改變

本集團於本年內首次採用香港財務報告準則第 16 號。香港財務報告準則第 16 號取代香港會計準則第 17 號「租賃」及相關的詮釋。於 2019 年 1 月 1 日前已發生，按香港會計準則第 17 號「租賃」及香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第 4 號所作之評估，即合約是否包含租賃之評估將予以保留。相關的租賃合約並無作出重新評估。

出租人會計方式於香港財務報告準則第 16 號與香港會計準則第 17 號，並無重大差異。因此，本集團毋須就本集團作為出租人的租賃作出任何過渡性調整，但該等租賃須自首次應用日期起根據香港財務報告準則第 16 號入賬，而比較資料並未重列。然而，應用香港財務報告準則第 16 號會導致會計政策出現改變。

自 2019 年 1 月 1 日起，與修訂後的經修改租賃期相關而向承租人收取的租賃款項，在經延長的租賃期內按直線法確認為收入。

應用此準則並無對本集團於 2019 年 12 月 31 日及初始確認之日的綜合損益表及綜合財務狀況表構成重大影響。

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>
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	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

	<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 2018 年 12 月 31 日止年度					
營業額					
租賃投資物業收入	1,764	1,492	251	-	3,507
提供物業管理服務收入	159	196	28	-	383
分部收入	<u>1,923</u>	<u>1,688</u>	<u>279</u>	<u>-</u>	<u>3,890</u>
物業支出	(275)	(190)	(58)	-	(523)
分部溢利	<u>1,648</u>	<u>1,498</u>	<u>221</u>	<u>-</u>	<u>3,367</u>
投資收入					78
其他收益及虧損					(16)
行政支出					(227)
財務支出					(222)
投資物業之公平值變動					3,532
應佔聯營公司之業績					288
除稅前溢利					<u>6,800</u>

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 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					<u>97,043</u>
於 2018 年 12 月 31 日					
分部資產	35,112	34,160	8,185	1,207	78,664
貸款予聯營公司及投資					3,719
其他金融投資					294
其他資產					4,366
綜合資產					<u>87,043</u>

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 5,800 百萬港元（2018 年：3,715 百萬港元）於中華人民共和國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 2019 年 12 月 31 日止年度					
非流動資產之增加	808	43	40	-	891
截至 2018 年 12 月 31 日止年度					
非流動資產之增加	1,133	202	28	-	1,363

5. 稅項

	<u>2019 年</u> 百萬港元	<u>2018 年</u> 百萬港元
本年度稅項		
香港利得稅		
- 本年度	406	425
- 以往年度超額撥備	-	(2)
	406	423
遞延稅項	67	58
	473	481

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. 本年度溢利

	<u>2019 年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2018 年</u> <u>百萬港元</u>
本年度溢利已扣除 (計入) :		
核數師酬金	<u>3</u>	<u>3</u>
物業、機器及設備之折舊	<u>22</u>	<u>17</u>
包括 73 百萬港元 (2018 年 : 81 百萬港元)		
按租戶營業額計算租金之投資物業租金總收入	(3,556)	(3,507)
減:		
- 產生租金收入之物業之直接經營成本	527	498
- 無產生租金收入之物業之直接經營成本	9	25
	<u>(3,020)</u>	<u>(2,984)</u>
員工成本(包括董事酬金)	<u>285</u>	<u>245</u>
應佔聯營公司稅項 (已包括在應佔聯營公司之業績)	<u>627</u>	<u>122</u>

7. 每股盈利

(a) 每股基本及攤薄後盈利

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：

	<u>2019 年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2018 年</u> <u>百萬港元</u>
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：		
本公司擁有人應佔本年度溢利	<u>4,845</u>	<u>6,033</u>

	<u>股份數目</u>	
	<u>2019 年</u>	<u>2018 年</u>
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,046,186,877	1,046,189,778
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	157,908	501,942
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	1,046,344,785	1,046,691,720

於兩個年度內，因本公司若干尚未行使的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該等購股權。

(b) 調整後每股基本及攤薄後盈利

為評估本集團主要業務的表現，管理層認為在計算每股及攤薄後基本盈利時，本公司擁有人應佔本年度溢利應作以下調整：

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	<u>溢利</u>	<u>每股</u>	<u>每股</u>
	<u>百萬港元</u>	<u>基本盈利</u>	<u>攤薄後盈利</u>
		<u>港仙</u>	<u>港仙</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利	4,845	463	463
投資物業之公平值變動	(792)	(76)	(76)
非控股權益之影響	102	10	10
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)	(1,528)	(146)	(146)
免息貸款予合營公司之估算利息收入	(30)	(3)	(3)
其他收益及虧損	(10)	(1)	(1)
基本溢利	2,587	247	247
經常性基本溢利	2,587	247	247

截至 2018 年 12 月 31 日止年度

	<u>溢利</u>	<u>每股</u> <u>基本盈利</u>	<u>每股</u> <u>攤薄後盈利</u>
	<i>百萬港元</i>	<i>港仙</i>	<i>港仙</i>
本公司擁有人應佔本年度溢利	6,033	577	576
投資物業之公平值變動	(3,532)	(338)	(337)
非控股權益之影響	144	14	14
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)	(96)	(9)	(9)
免息貸款予合營公司之估算利息收入	(29)	(3)	(3)
其他收益及虧損	16	1	1
基本溢利	<u>2,536</u>	<u>242</u>	<u>242</u>
經常性基本溢利	<u>2,536</u>	<u>242</u>	<u>242</u>

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。於 2019 及 2018 年度內並無該類調整，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及攤薄後盈利的相同。

8. 其他全面 (支出) 收益

	<u>2019 年</u> 百萬港元	<u>2018 年</u> 百萬港元
其他全面 (支出) 收益包括：		
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	25	56
因自用物業重估而產生之遞延稅項	(4)	(9)
	<u>21</u>	<u>47</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：		
年內淨 (虧損) 收益	(14)	2
淨虧損(收益)轉至損益賬	43	(7)
	<u>29</u>	<u>(5)</u>
應佔聯營公司之匯兌儲備	(84)	(172)
	<u>(55)</u>	<u>(177)</u>
年內除稅後之其他全面支出	<u>(34)</u>	<u>(130)</u>

9. 股息

(a) 於本年內已確認派發之股息

	<u>2019 年</u> 百萬港元	<u>2018 年</u> 百萬港元
已派 2019 年第一次中期股息 - 每股 27 港仙	283	-
已派 2018 年第一次中期股息 - 每股 27 港仙	-	283
已派 2018 年第二次中期股息 - 每股 117 港仙	1,224	-
已派 2017 年第二次中期股息 - 每股 111 港仙	-	1,161
	<u>1,507</u>	<u>1,444</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	<u>2019 年</u> 百萬港元	<u>2018 年</u> 百萬港元
第二次中期股息 (代替末期股息)		
- 每股 117 港仙 (2018 年：每股 117 港仙)	1,221	1,224

由於第二次中期股息於報告期末後宣派，因此並未於 2019 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>2019 年</u> 百萬港元	<u>2018 年</u> 百萬港元
應收賬款	24	15
應收利息	105	46
有關投資物業的預付款項	124	228
其他應收款項及預付款項	352	300
總額	<u>605</u>	<u>589</u>
作分析報告用途:		
流動資產	314	203
非流動資產	291	386
	<u>605</u>	<u>589</u>

來自出租投資物業的租金普遍會預先收取。於報告期末，本集團應收賬款賬面值為 24 百萬港元（2018 年：15 百萬港元），主要為拖欠的租金及其賬齡均少於 90 天。

於報告期末，10 百萬港元（2018 年：5 百萬港元）的應收賬款已逾期而未減值，該等應收賬款普遍可全數於相關租戶按金抵銷。

11. 應付賬款及應付費用

	<u>2019 年</u> 百萬港元	<u>2018 年</u> 百萬港元
應付賬款	319	257
應付利息	131	74
其他應付款項	484	542
	<u>934</u>	<u>873</u>

於報告期末，本集團應付賬款的賬面值為 220 百萬港元（2018 年：175 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。

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14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「2019 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 3,000,000 股普通股股份，總代價約為 92 百萬港元（不包括相關股份回購的直接買賣成本）。於 2019 年，本公司購回 3,000,000 股普通股，2,730,000 股普通股已於年內註銷，其餘 270,000 股普通股已於 2020 年 2 月註銷。有關購回股份之詳情如下：

2019年購回股份 之月份	購回普通 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	
8月	50,000	33.80	31.75	2
9月	250,000	31.70	30.65	8
10月	1,550,000	31.10	28.70	47
11月	400,000	31.15	30.70	12
12月	750,000	31.00	28.95	23
	3,000,000			92

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

本集團希望招攬、挽留及培訓優秀員工，以達致本集團之目標。於 2019 年 12 月 31 日，本集團員工總數為 514 人（2018 年：485 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「2019 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 2020 年 3 月 20 日（星期五）派發予於 2020 年 3 月 6 日（星期五）登記於股東名冊上的股東。股份過戶登記處將於 2020 年 3 月 6 日（星期五）暫停辦理股份過戶登記手續。股息除淨日期為 2020 年 3 月 4 日（星期三）。如欲收取第二次中期股息，務請於 2020 年 3 月 5 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 2020 年 5 月 8 日（星期五）至 2020 年 5 月 13 日（星期三）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 2020 年 5 月 7 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 2020 年 5 月 13 日 (星期三) 假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室 N101 (使用博覽道入口) 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 2020 年 3 月底寄發予股東。

承董事會命

主席

利蘊蓮

香港，2020 年 2 月 20 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**、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.hkexnews.hk) 及聯交所網站 (www.hkexnews.hk)。2019 年年報 (包括根據上市規則所需提供的資料) 將約於 2020 年 3 月底寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。