

希慎興業有限公司
2015 年全年業績

摘要

- 營業額按年上升 6.4%；經常性基本溢利上升 5.5%
- 寫字樓業務表現強健；商舖業務表現穩固
- 環球及香港的環境仍充滿挑戰，但預期希慎於 2016 年將保持穩定表現

業績

		截至 12 月 31 日止年度		
	附註	2015 年 百萬港元	2014 年 百萬港元	變動
營業額	1	3,430	3,224	+6.4%
經常性基本溢利	2	2,283	2,163	+5.5%
基本溢利	3	2,283	2,163	+5.5%
公佈溢利	4	2,903	4,902	-40.8%
		港仙	港仙	
每股盈利，根據以下數據計算：				
經常性基本溢利	2	214.83	203.34	+5.7%
基本溢利	3	214.83	203.34	+5.7%
公佈溢利	4	273.17	460.82	-40.7%
全年每股股息		132.00	123.00	+7.3%
		於 12 月 31 日		
		2015 年 百萬港元	2014 年 百萬港元	
股東權益	5	68,172	67,040	+1.7%
		港元	港元	
每股資產淨值	6	64.48	63.02	+2.3%

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**是股東權益除以於年末時已發行的股份數目。

希慎興業 2015 年的營業額上升 6.4% 至 3,430 百萬港元

業績

希慎興業有限公司（股份代號：00014）今天（2016 年 3 月 8 日）宣布集團於 2015 年之營業額為 3,430 百萬港元，較 2014 年的 3,224 百萬港元上升 6.4%。增長主要反映年內平均出租率及新訂立租金上升。

經常性基本溢利乃本集團核心租賃業務表現的主要指標，增加 5.5% 至 2,283 百萬港元（2014 年：2,163 百萬港元），主要反映商舖及寫字樓租賃業務的毛利持續改善。基本溢利亦為 2,283 百萬港元（2014 年：2,163 百萬港元）。

本集團於 2015 年的公佈溢利為 2,903 百萬港元（2014 年：4,902 百萬港元），較去年下跌 40.8%，主要反映年內集團投資物業估值的公平值收益減少。於 2015 年年底，由獨立估值師為本集團投資物業組合重估價值增加 1.6% 至 69,810 百萬港元（2014 年：68,735 百萬港元），部分反映本集團寫字樓投資物業組合的租金上升。

股東權益增加 1.7% 至 68,172 百萬港元（2014 年：67,040 百萬港元）。

股息

本公司董事會宣布派發本年度第二次中期股息每股 107 港仙（2014 年：100 港仙）。股息將以現金派發。連同第一次中期股息每股 25 港仙（2014 年：23 港仙），全年派息總額為每股 132 港仙（2014 年：123 港仙）。相關之日期請見下表：

暫停辦理股份過戶登記日期	2016 年 3 月 23 日（星期三）
股息除淨日期	2016 年 3 月 21 日（星期一）
最遲呈交過戶文件之時間	2016 年 3 月 22 日（星期二）下午 4 時
第二次中期股息記錄日期	2016 年 3 月 23 日（星期三）
第二次中期股息派發日期	約於 2016 年 4 月 6 日（星期三）

財務管理

希慎恪守審慎理財政策，同時維持穩健的財務狀況。

低負債率

- 債務總額：4,875 百萬港元（2014 年 12 月 31 日：6,457 百萬港元）
- 淨債務與股東權益比率：3.0%（2014 年 12 月 31 日：4.2%）

穩定債務狀況

- 定息債務：佔債務總額 94.9%（2014 年 12 月 31 日：佔債務總額 76.3%）
- 平均債務期限：6.3 年（2014 年 12 月 31 日：5.6 年）
- 資本市場發債：94.9%（2014 年 12 月 31 日：83.0%）
- 平均借貸成本：3.5%（2014 年：3.2%）

信貸評級優異

- 淨利息償付率：19.5 倍（2014 年：17.1 倍）
- 穆迪：A3；標準普爾：BBB+

主席利蘊蓮女士的評論

回顧

利女士表示：「我們預計 2015 年會挑戰重重，但想不到局勢比預期更動盪，景況更艱難。油價暴跌、中國經濟明顯放緩、全球地緣局勢令人憂慮，令市場烏雲密布。本地方面，零售業銷售額加速下跌，尤以奢侈品為甚。縱然這個情況在經濟處於調整階段時，已是意料中事，但消費模式及顧客組合仍難免受到當中結構性轉變所影響。」

「如我們所料，希慎見證奢侈品零售業的銷情下滑。我們一直預期，經過十年的強勁增長後，奢侈品市場會回復正常走勢，因此我們貫徹多元化策略，重新調整集團的商舖租戶組合，轉移至中價及大眾化市場，並充份發揮在兒童、運動休閒產品市場已建立的優勢。集團以妥善均衡、多姿多彩的商舖組合，作為推動商舖策略的平台，有助希慎確立有利定位，迎接未來各種挑戰。」

「在商舖業務中，餐飲服務漸漸成為不可或缺的一環。希慎引入新概念的食店，迎合精明的消費者對創意和新奇產品的需求。集團旗下商場的食肆價格豐儉由人，分別吸引喜歡輕鬆悠閒、追求時尚、要求嚴格或商務食客，亦提供適合家庭聚會的選擇。」

「我們繼續投放大量的資源，積極舉辦獨特的推廣活動及計劃，增加到訪的人流。我們亦已在各方面進一步提升客戶服務。我們清楚明白，商用物業業主不應只是關注租戶，更應放眼顧客身上。」

「集團的物業高度集中在銅鑼灣繁盛商業區，創造獨特的集群優勢，讓我們多元化的租戶組合、豐富多樣的食肆選擇、數目眾多的旗艦商店、備受歡迎的推廣活動，以及一貫贏盡讚譽的客戶服務均可以產生更大效應。我們計劃為物業組合維持一種整體方略，打造利園區為一個優質體驗的獨特品牌。」

「2015 年，集團的寫字樓業務組合繼續受惠於香港金融業及相關行業對優質寫字樓的殷切需求。我們旗下的寫字樓設施優越、配套完善及交通便利，提供一個核心中環區以外的極佳選擇。此外，利園區寫字樓的成本效益相比如中環及金鐘等其他核心地區，仍然具有重大優勢。」

展望

利女士表示：「我們相信，香港作為全球最多旅客的城市，無論是作為一個個體或日趨外向型的中國的一部分，都會繼續在國際舞台上佔有適切而重要的一席之地。2016年，本港市場，尤其是高級零售業將持續處於調整階段，而貨幣及股市市場波動以及中國增長放緩，均會帶來挑戰。」

「希慎對香港，特別是銅鑼灣商業中心區，了解透徹，並致力作出貢獻，我們以此為榮。其多元化且均衡的業務組合及穩健的資產狀況為集團帶來抗逆力。我們有信心希慎憑藉獨特的定位，可在香港受惠於中國持續發展時把握機遇。我們預期集團來年將保持穩定表現。」

-完-

傳媒查詢，請聯絡：

董彥鈞
企業傳訊助理總經理
希慎興業有限公司
電話：(852) 2895 5777
電郵：mark.tung@hysan.com.hk

綜合收益表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
營業額	3	3,430	3,224
物業支出		(414)	(404)
毛利		3,016	2,820
投資收入		54	68
其他收益及虧損		-	(2)
行政支出		(234)	(214)
財務支出		(204)	(228)
投資物業之公平值變動		695	2,940
應佔聯營公司之業績		246	252
除稅前溢利		3,573	5,636
稅項	5	(438)	(386)
本年度溢利	6	3,135	5,250
應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		2,903	4,902
非控股權益		232	348
		3,135	5,250
每股盈利（以港仙列值）	7		
基本		273.17	460.82
攤薄		273.12	460.69

綜合全面收益表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
本年度溢利		3,135	5,250
其他全面（虧損）收益	8		
<i>於其後不會重新分類至損益賬之項目：</i>			
股本投資之公平值變動		36	-
自用物業重估之收益		9	16
		45	16
<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		(40)	51
應佔聯營公司之匯兌儲備		(240)	(16)
		(280)	35
本年度除稅後之其他全面（虧損）收益		(235)	51
本年度全面收益總額		2,900	5,301
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		2,668	4,953
非控股權益		232	348
		2,900	5,301

綜合財務狀況表
於2015年12月31日

	附註	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		69,810	68,735
物業、機器及設備		705	710
聯營公司投資		3,683	4,154
票據		935	720
其他金融資產		7	3
其他應收款項	10	227	226
		75,367	74,548
流動資產			
應收及其他應收款項	10	201	255
保本投資		-	80
票據		415	485
其他金融資產		1	15
定期存款		2,743	3,534
現金及銀行結存		61	106
		3,421	4,475
流動負債			
應付賬款及應付費用	11	470	481
租戶按金		296	306
應付非控股權益款項		327	327
借貸		250	1,589
其他金融負債		-	2
應付稅款		120	104
		1,463	2,809
流動資產淨額		1,958	1,666
總資產減流動負債		77,325	76,214
非流動負債			
借貸		4,609	4,858
其他金融負債		71	30
租戶按金		594	569
遞延稅項		683	628
		5,957	6,085
資產淨額		71,368	70,129
資本及儲備			
股本		7,642	7,640
儲備		60,530	59,400
本公司擁有人應佔權益		68,172	67,040
非控股權益		3,196	3,089
權益總額		71,368	70,129

附註：

1. 編制基準

本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而編製。此外，本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」）及香港公司條例（「公司條例」）的要求作出相關披露。

2. 主要會計政策

本集團所採用的主要會計政策與編製本集團截至 2014 年 12 月 31 日止年度之財務報表一致。

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 2015 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／或過往會計年度之業績及財務狀況並無重大影響。

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（修訂本）	香港財務報告準則 2012 年至 2014 年週期之年度改進 ¹
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 ⁴
香港財務報告準則第 10 號、第 12 號及香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資實體：應用編製合併報表的例外情況 ¹
香港財務報告準則第 11 號（修訂本）	收購聯合營運權益的會計法 ¹
香港會計準則第 1 號（修訂本）	披露計劃 ¹
香港會計準則第 16 號及第 38 號（修訂本）	澄清可接納的折舊及攤銷方式 ¹
香港會計準則第 16 號及第 41 號（修訂本）	農業：結果實的植物 ¹

¹ 於 2016 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效（允許提早應用）。

² 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）。

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 於待定日期或以後開始之年度期間生效。

香港會計準則第 1 號（修訂本）披露計劃

香港會計準則第 1 號（修訂本）「財務報表之呈列」就如何實踐應用重要性概念提供一些指引。

香港會計準則第 1 號（修訂本）於 2016 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效。本公司董事預期應用該修訂本對本集團於綜合財務報表中已確認的金額及呈列和披露並無重大影響。

除以上所述外，本公司董事預期應用其他新訂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。

3. 營業額

營業額是指本年度來自投資物業的租金收入及管理費收入。

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。

4. 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 2015 年 12 月 31 日止年度				
營業額				
投資物業租金總收入	1,767	1,096	254	3,117
管理費收入	135	147	31	313
分部收入	1,902	1,243	285	3,430
物業支出	(239)	(124)	(51)	(414)
分部溢利	1,663	1,119	234	3,016
投資收入				54
行政支出				(234)
財務支出				(204)
投資物業之公平值變動				695
應佔聯營公司之業績				246
除稅前溢利				3,573

	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 2014 年 12 月 31 日止年度				
營業額				
投資物業租金總收入	1,674	1,002	257	2,933
管理費收入	127	134	30	291
分部收入	1,801	1,136	287	3,224
物業支出	(226)	(118)	(60)	(404)
分部溢利	1,575	1,018	227	2,820
投資收入				68
其他收益及虧損				(2)
行政支出				(214)
財務支出				(228)
投資物業之公平值變動				2,940
應佔聯營公司之業績				252
除稅前溢利				5,636

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、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。這是向本集團行政總裁呈報的資料，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	綜合 百萬港元
於 2015 年 12 月 31 日				
分部資產	34,340	23,111	7,730	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				78,788
於 2014 年 12 月 31 日				
分部資產	34,315	22,685	7,718	64,718
重建中投資物業				4,020
聯營公司投資				4,154
其他資產				6,131
綜合資產				79,023

分部資產指各分部的投資物業和應收賬款。分部資產並無分配重建中投資物業、自用物業、機器及設備、聯營公司投資、保本投資、票據、其他金融資產、其他應收款項、定期存款、現金及銀行結存。這是向本集團行政總裁呈報的資料，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及管理本集團所有負債，因此並無呈列分部負債之分析。

除賬面值為 3,683 百萬港元（2014 年：4,154 百萬港元）位於中華人民共和國經營的聯營公司投資外，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>綜合</u> 百萬港元
截至 2015 年 12 月 31 日止年度				
非流動資產之增加	99	57	11	167
重建中投資物業之增加				213
				<u>380</u>
截至 2014 年 12 月 31 日止年度				
非流動資產之增加	315	68	4	387
重建中投資物業之增加				166
				<u>553</u>

5. 稅項

	<u>2015 年</u> 百萬港元	<u>2014 年</u> 百萬港元
本年度稅項		
香港利得稅		
— 本年度	382	323
— 以往年度不足（超額）撥備	2	(3)
	<u>384</u>	<u>320</u>
遞延稅項	54	66
	<u>438</u>	<u>386</u>

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>2015年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2014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>21</u>	<u>17</u>
包括 71 百萬港元（2014 年：93 百萬港元） 或然租金之投資物業租金總收入	<u>(3,117)</u>	<u>(2,933)</u>
減：		
— 產生租金收入之物業之直接經營成本	<u>403</u>	<u>399</u>
— 無產生租金收入之物業之直接經營成本	<u>11</u>	<u>5</u>
	<u>(2,703)</u>	<u>(2,529)</u>
員工成本，包括：		
— 董事酬金	<u>38</u>	<u>35</u>
— 以股份為基礎之支出	<u>3</u>	<u>4</u>
— 其他員工成本	<u>239</u>	<u>224</u>
	<u>280</u>	<u>263</u>
應佔聯營公司稅項（已包括在應佔聯營公司之業績）	<u>104</u>	<u>106</u>

7. 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：

	<u>2015年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2014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>2,903</u>	<u>4,902</u>

	股份數目	
	<u>2015年</u>	<u>2014年</u>
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,062,690,556	1,063,758,157
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	216,828	298,254
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>1,062,907,384</u>	<u>1,064,056,411</u>

於兩個年度內，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，本公司擁有人應佔本年度溢利應作以下調整：

	<u>2015年</u>		<u>2014年</u>	
	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
本公司擁有人應佔本年度溢利	2,903	273.17	4,902	460.82
投資物業之公平值變動	(695)	(65.40)	(2,940)	(276.38)
非控股權益之影響	79	7.43	208	19.55
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）	(4)	(0.37)	(7)	(0.65)
基本溢利	<u>2,283</u>	<u>214.83</u>	<u>2,163</u>	<u>203.34</u>
經常性基本溢利	<u>2,283</u>	<u>214.83</u>	<u>2,163</u>	<u>203.34</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（例如：出售長期資產所得的收益或虧損）。由於兩個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盈利的相同。

8. 其他全面收益

	<u>2015年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2014年</u> <u>百萬港元</u>
其他全面（虧損）收益包括：		
<i>於其後不會重新分類至損益賬之項目：</i>		
股本投資之公平值變動	<u>36</u>	<u>-</u>
自用物業之重估：		
自用物業重估之收益	10	19
因自用物業重估而產生之遞延稅項	(1)	(3)
	<u>9</u>	<u>16</u>
	<u>45</u>	<u>16</u>
<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：		
年內淨（虧損）收益	(39)	95
淨收益重新分類調整至損益賬	(3)	(51)
	<u>(42)</u>	<u>44</u>
攤銷非指定作對沖之遠期部份	2	7
	<u>(40)</u>	<u>51</u>
應佔聯營公司之匯兌儲備	(240)	(16)
	<u>(280)</u>	<u>35</u>
年內除稅後之其他全面（虧損）收益	<u>(235)</u>	<u>51</u>

9. 股息

(a) 於本年內已確認派發之股息：

	<u>2015年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2014年</u> <u>百萬港元</u>
已派 2015 年第一次中期股息－每股 25 港仙	266	-
已派 2014 年第一次中期股息－每股 23 港仙	-	245
已派 2014 年第二次中期股息－每股 100 港仙	1,064	-
已派 2013 年第二次中期股息－每股 95 港仙	-	1,010
	<u>1,330</u>	<u>1,255</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	<u>2015年</u> 百萬港元	<u>2014年</u> 百萬港元
第二次中期股息（代替末期股息） — 每股 107 港仙（2014 年：每股 100 港仙）	<u>1,122</u>	<u>1,064</u>

由於第二次中期股息於報告期末後宣派，因此並未於 2015 年 12 月 31 日確認為負債。該股息將計入截至 2016 年 12 月 31 日止年度的保留溢利作盈利分配。

第二次宣派之中期股息，將以現金方式派發。

10. 應收及其他應收款項

	<u>2015年</u> 百萬港元	<u>2014年</u> 百萬港元
應收賬款	8	3
應收利息	59	93
有關投資物業的預付款項	121	71
其他應收賬項及預付款項	240	314
總額	<u>428</u>	<u>481</u>
作分析報告用途：		
流動資產	201	255
非流動資產	227	226
	<u>428</u>	<u>481</u>

來自出租投資物業的租金普遍需預繳。於報告期末，本集團應收賬款賬面值為 8 百萬港元（2014 年：3 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，無逾期而未減值的應收賬款。

11. 應付賬款及應付費用

	<u>2015年</u> 百萬港元	<u>2014年</u> 百萬港元
應付賬款	222	173
應付利息	73	83
其他應付賬款	175	225
	<u>470</u>	<u>481</u>

於報告期末，本集團應付賬款的賬面值為 176 百萬港元（2014 年：173 百萬港元），其賬齡均少於 90 天。