

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

(根據香港公司條例第622章註冊成立之有限公司)
(股份代號：00014)

截至2015年12月31日止年度全年業績初步公告

- 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

	附註	截至12月31日止年度		變動
		2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	
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。

主席報告

回顧

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。

雖然商舖市場轉弱，但在供應緊絀和中國金融機構的需求帶動下，商業寫字樓市場轉強。整體而言，2015 年上、半年度的表現可謂涇渭分明。在下半年，中國經濟增長放緩、人民幣貶值，加上股市下滑且動盪不定，即時對香港帶來了直接的衝擊。

踏入 2016 年，我們繼續致力建設已妥善均衡、獨樹一幟及精心策劃的物業組合。憑著強健的資產狀況及靈活的資本管理，我們處於有利位置應對來年種種不利的局面，同時可探索機遇進一步壯大希慎的實力。

業務表現

本集團於 2015 年的營業額為 3,430 百萬港元，較 2014 年的 3,224 百萬港元增加 6.4%。於 2015 年年底，集團的商舖業務組合全數租出。寫字樓業務組合的出租率為 99%，住宅業務組合則為 89%。

作為集團核心租賃業務表現主要指標的經常性基本溢利，以及基本溢利均上升 5.5% 至 2,283 百萬港元（2014 年：2,163 百萬港元）。這些表現主要反映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，每股基本盈利增加 5.7% 至 214.83 港仙（2014 年：203.34 港仙）。

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），下跌 40.8%，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），部分原因是 2015 年第四季敲定的利園三期設計，較之前估值所採用的通用假設，更具效益。獨立估值師的估值提高，亦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）。

集團的財務狀況維持強健，淨利息償付率為 19.5 倍（2014 年：17.1 倍）及淨債務與股東權益比率為 3.0%（2014 年：4.2%）。

資本管理

本公司董事會（「董事會」）欣然宣佈派發本年度第二次中期股息每股 107 港仙（2014 年：100 港仙）。連同第一次中期股息每股 25 港仙（2014 年：23 港仙），全年股息總額為每股 132 港仙（2014 年：123 港仙），按年增長 7.3%。股息將以現金派發。

希慎於 2015 年 8 月宣布進行自 2007 年以來的首次股份購回，體現集團靈活的資本管理。年內，集團購回 6.75 百萬股股份，有助進一步提升股東價值，包括帶動資產淨值及每股盈利上升。我們將密切監察市場動向，並可能在 2016 年繼續推行股份購回。

抗逆力及靈活性

2015 年，社會政治及全球經濟和金融環境充滿挑戰，這個局面將延續至 2016 年，而且前景將更不明朗。消費額以至購物次數和人數，均反映消費者信心下跌。

雖然人民幣對美元及與美元掛鈎的港元轉弱，但相對大部分其他貨幣仍表現強勁。日益成熟的中國旅客較有興趣以相對較強的人民幣前往歐洲及其他亞洲國家如日本等旅遊和消費。

奢侈品零售業在 2015 年極具挑戰性，希慎見證這方面的銷情下滑。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，並充分發揮在兒童、運動休閒產品市場已建立的優勢。

希慎繼續為三個商舖組群建立及調整清晰定位。按規模計算，每個組群約佔集團商舖物業組合的三分之一。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。

我們以更廣泛的客戶群為目標，繼續致力為租戶、購物人士和其他訪客營造獨特而稱心的體驗。對我們來說，單是滿足客戶的期望並不足夠。希慎團隊每位成員均秉持創新意念、靈活變通、行事專業、團隊精神和高效達標的要求，為持份者帶來愉快和驚喜的服務體驗，超越他們的期望。

我們「超越預期」策略的第一步是使商舖租戶組合更趨多元化。近年來，集團建立的商舖組合獲得超過 20 家旗艦店進駐，涵蓋各類商品及不同價格檔次。希慎廣場及利舞臺組群增添了不少健康及休閒品牌，針對不同客戶群，從而建立「運動活力」的形象及觀感，吸引不同年紀但同樣注重健康及工作與生活平衡的市民。

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。希慎的商舖物業組合中有七家米芝蓮星級或推薦食府。這個「美食天堂」的美譽，提升了希慎商舖組群超越購物體驗的消閒熱點形象。

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。在零售業普遍低迷的環境下，希慎商舖組合於 2015 年全年的入流較 2014 年增加約 5 %。其他購物商場顯然加強各項推廣活動，但我們希望透過與租戶緊密合作，設計針對性的推廣活動，以配合他們的市場推廣策略，建立與其他商場截然不同的定位。

最後一點，我們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。因此，我們採取措施營造美好的客戶體驗，包括持續優化 Club Avenue 貴賓服務、於兒童天地推出深受歡迎的嶄新活動，以及為前線物業管理人員提供全新且更完善的培訓架構。

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。同時，雖然中國內地的證券及金融公司繼續進駐核心中環區供應有限的寫字樓，但其他行業卻將目光投向銅鑼灣，尤其是利園區，以享有足以媲美核心中環區的優越設施、完善配套及交通網絡。

香港社商賢匯最近進行的調查再次顯示，本地上班族要取得工作與生活平衡，最重要的考慮因素是交通便利、完善的工作設施，及工作地點附近一應俱全的商店、食肆及消閒場所。我們的寫字樓物業組合正能充分滿足所有這些要求，令我們引以為傲。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。

利園三期重建進度理想，預計可於 2017 年年底完成，比原先預期的完工時間 2018 年略為提早。此項目的一個特點是增加約 200 個車位，以吸納更多駕車的購物人士前來希慎的商舖物業組合，並大大紓緩銅鑼灣的泊車問題。

在環境及社區層面，利園一期的寫字樓很榮幸獲頒綠建環評 BEAM Plus（既有建築）的暫定「鉑金級」認證，是全港首個達此重要綠色建築標準的商廈寫字樓。我們亦欣然匯報，我們的 RE: SHARE A WISH 願望·傳遞 - 聖誕球企劃，透過出售設計師以回收水樽製作的限量版聖誕球，為香港救助兒童會籌得逾 1.1 百萬港元善款。

展望

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，而貨幣及股票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。

鳴謝

我謹代表董事會，向管理層及員工於 2015 年的辛勤付出衷心致謝。我亦感謝董事會全寅在年內的睿智意見。我特別要感謝將於 5 月股東周年大會結束後退任董事的聶雅倫先生。他於 2009 年 11 月加入希慎擔任獨立非執行董事，對他擔任審核委員會主席期間提供明智意見和辛勤工作，我謹致衷心謝意。此外，我亦感謝容韻儀女士，她自 2008 年 4 月至 2015 年 10 月期間擔任執行董事，在任期間對希慎貢獻良多，在此祝願她前程萬里。

利蘊蓮

主席

香港，2016年3月8日

管理層的討論與分析

希慎的總樓面面積合計約 4.1 百萬平方呎，均為香港的商舖、寫字樓和住宅投資物業，當中不包括正在重建中的利園三期。

策略

集團的目標是在合理的投資持有期內，為股東提供穩步增長的總回報。短期內，集團仍將繼續聚焦於業務長期紮根所在的銅鑼灣，但為了爭取較長遠的增長，我們已開始放眼核心物業組合以外的投資及發展機會。

我們秉持與眾不同的策略，透過物業重建、資產增值及積極的物業組合管理，為現有物業創優增值。除了建立強大的租戶組合之外，我們還因應區內特有的自然環境，營造一個獨特的商業社區，包括三個各具特色、不同檔次的商舖組群和寫字樓組合組群，同時迎合客戶不斷轉變的喜好及對環境與作息平衡的關注。

為未來的長遠增長，我們努力發掘新的投資機會，但亦不忘貫徹嚴謹的理財原則，並繼續以提升增值能力為重點。

業績回顧

本集團於 2015 年的營業額為 3,430 百萬港元，較 2014 年的 3,224 百萬港元上升 6.4%。營業額增加，主要反映年內平均出租率改善以及新訂立租金上升。商舖及寫字樓業務均有增長，而住宅業務則輕微下跌。

各項業務所錄得的營業額如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	變動 %
商舖	1,902	1,801	+5.6
寫字樓	1,243	1,136	+9.4
住宅	285	287	-0.7
	3,430	3,224	+6.4

本集團的經常性基本溢利以及基本溢利均為 2,283 百萬港元，較 2014 年的 2,163 百萬港元上升 5.5%。這兩項溢利指標的表現，主要反映來自商舖及寫字樓租賃業務的毛利持續上升。按經常性基本溢利計算，每股基本盈利為 214.83 港仙（2014 年：203.34 港仙），上升 5.7%。

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%，主要反映年內錄得本集團投資物業估值的公平值收益減少。

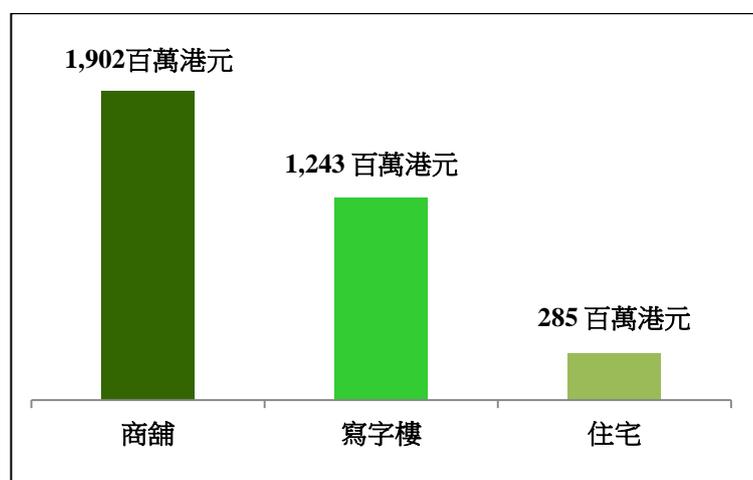
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	變動 %
經常性基本溢利及基本溢利	2,283	2,163	+5.5
投資物業之公平值變動			
- 位於香港之投資物業	616	2,732	-77.5
- 位於上海之投資物業*	4	7	-42.9
公佈溢利	2,903	4,902	-40.8

* 本集團的聯營公司所持有的投資物業。

業務回顧

於 2015 年 12 月 31 日，在本集團的投資物業中，以總樓面面積計算，約 83% 是位於銅鑼灣的商舖及寫字樓物業，其餘 17% 為半山區的住宅物業。

按不同業務組合對營業額的貢獻劃分，約 56% 來自商舖業務組合，36% 和 8% 則分別來自寫字樓和住宅業務組合。



主要表現指標

儘管本集團業務的表現涉及眾多因素，但管理層主要以營業額增長及出租率作為評估核心租賃業務表現的指標。此外，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（對比 2014 年）
營業額增長	2015 年的租金收入（對比 2014 年）	商舖：+5.6%（2014 年：+7.3%） 寫字樓：+9.4%（2014 年：+4.7%） 住宅：-0.7%（2014 年：-4.3%）
出租率	各物業組合中已出租總樓面面積*佔可供出租總樓面面積*的百分比	商舖：全數租出（2014 年：全數租出） 寫字樓：99%（2014 年：98%） 住宅：89%，因其中一幢住宅大廈繼續進行翻新工程（2014 年：97%）
物業支出比率	物業支出佔營業額百分比	2015 年為 12.1%（2014 年：12.5%），因營業額穩健增長所致

*相關資料來源：公司內部資料

附註：所使用的資料來源或計算方法與 2014 年一致，並無變動。

商舖業務組合

- 營業額：+5.6%
- 新訂立租金：+ 約 25%
- 出租率：全數租出
- 人流：+ 約 5%
- 按估計的整體租戶銷售額：+ 約 10%

希慎商舖業務的營業額增加 5.6% 至 1,902 百萬港元（2014 年：1,801 百萬港元），其中包括按營業額收取的租金 71 百萬港元（2014 年：93 百萬港元）。按營業額收取的租金減少，反映集團因應預期零售業銷售額回復正常增長，而於過去數年調高基本租金的策略。

商舖業務在續約、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 25%。其物業組合於 2015 年 12 月 31 日全數租出（2014 年 12 月 31 日：全數租出）。

即使 2015 年訪港的外地遊客較 2014 年減少，整個物業組合的總人流仍較去年增加約 5%。尤其以利舞臺廣場為中心的商舖組群的人流增加約 10%，原因是消費者流向以售賣低至中價優質潮流商品的零售商，如 Uniqlo、Cotton On、Aland、無印良品，以及經優化的餐飲食肆。

2015 年，希慎商舖業務的估計整體租戶銷售額上升約 10%，表現勝於下跌 3.7% 的香港整體零售銷售額。

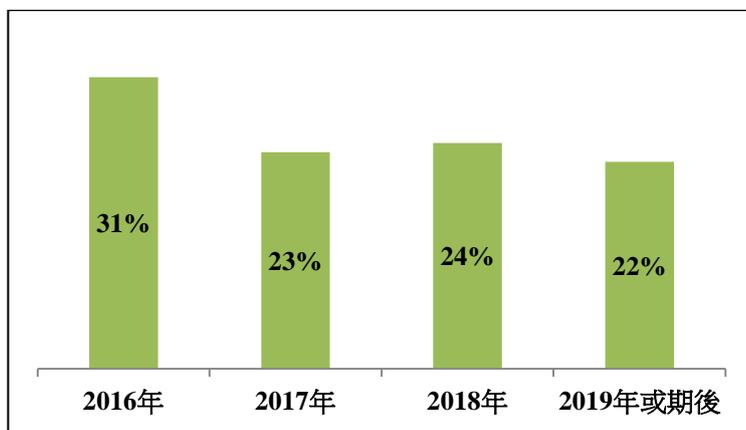
三個商舖組群之中，希慎廣場的估計租戶銷售額增加約 20%。商戶組合於年內進行優化，加入 32 個新租戶，當中不少提供以運動休閒為主題的男女商品，包括 Columbia、Nike 及 The North Face 等。此外，我們及租戶還舉辦各種特色活動，以迎合本地消費者對健康生活的追求。例如 lululemon athletica 除了在希慎廣場開設全港最大的分店外，更於該商廈的空中花園定期舉行瑜珈活動。我們原創的「Living – Lee Gardens」及「Green Wonders」活動亦有助鞏固希慎廣場作為健康生活熱點的美譽。在其他大型的活動中，鐵甲奇俠 3 及 Wonderful Life 引起傳統及社交媒體的廣泛報道，令商場在展覽期間遊人如鯽。其他重大改變及新增設施包括 DFS 的 T-Galleria 在地庫新設的大眾化美妝世界，還有 LINE 在香港的首家專門店。而有 262 年歷史的日式茶屋京林屋亦首次衝出日本，於希慎廣場開設在海外的首家專門店。

在走高級路線的利園商舖組群，估計租戶銷售額下跌。年內銷售數字受到多項因素影響，包括旅客消費放緩、本地股票市場波動壓抑消費意欲，以及個別品牌的生命周期及分銷策略。但該組群內的食府（包括三家米芝蓮星級或推薦食肆）繼續深受歡迎，租戶銷售額錄得雙位數百分比增長。

利舞臺商舖組群的估計租戶銷售額錄得約 5% 的穩健百分比增長。利舞臺廣場低層的主要商舖及高層的餐飲食肆，同樣表現理想。利舞臺廣場的頂級食府包括米芝蓮推介的莆田、新羅寶韓國料理及滬江飯店。禮頓中心的運動休閒商舖的租戶銷售額，也同樣取得不俗增長。2015 年新增的租戶包括 adidas Originals、Asics 及 Onitsuka Tiger，而 Fila 及 Haglöfs 亦於 2016 年初進駐地面商舖。

我們銳意加強本集團、租戶與顧客之間的連繫。2015 年，我們夥拍一個高級品牌推出線上線下互動的經營項目，顧客可透過 Club Avenue 應用程式在網上訂購多款全球限定貨品，然後於利園區的商舖取貨。這個項目的成績令人鼓舞，已有其他多個品牌決定加入類似的計劃。我們會繼續與租戶緊密合作，推陳出新，務求為購物人士帶來獨特的購物體驗。

商舖租約到期概況（於 2015 年 12 月 31 日）



寫字樓業務組合

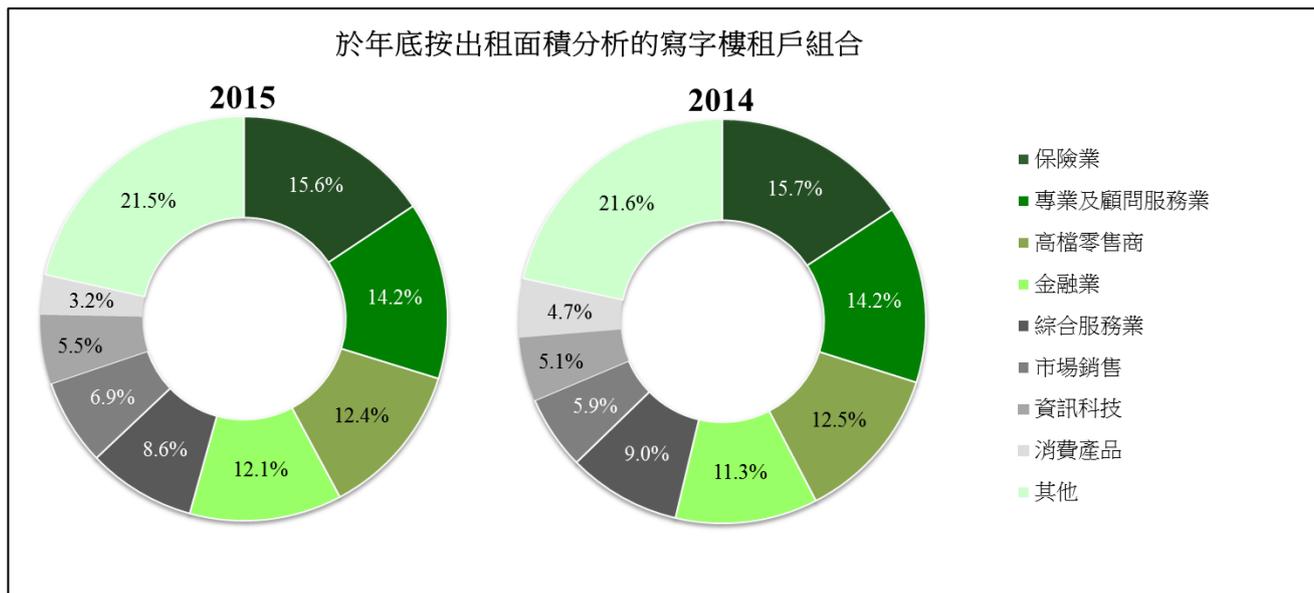
- 營業額：+9.4%
- 新訂立租金：+ 約 30%
- 出租率：99%

集團寫字樓業務的營業額增加 9.4% 至 1,243 百萬港元（2014 年：1,136 百萬港元），反映續約、租金檢討與新出租物業的租金水平上升，平均租金增加約 30%。

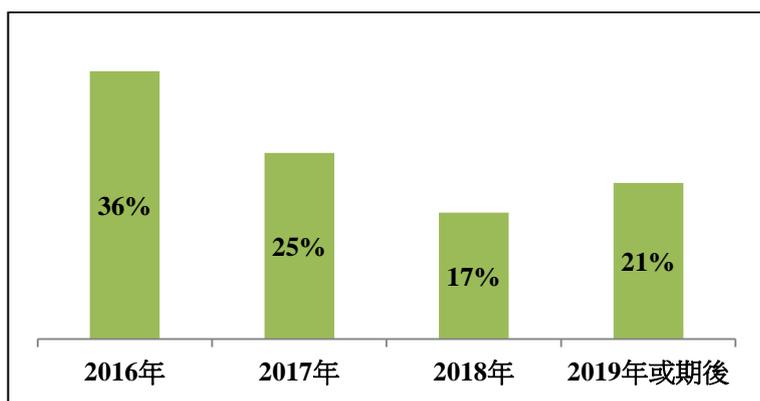
於 2015 年 12 月 31 日，寫字樓物業組合的出租率為 99%（2014 年 12 月 31 日：98%）。

即使租務市場於年底略為回軟，但 2015 年全港的寫字樓空置率仍然甚低。刺激寫字樓強勁需求的一個因素：由於滬港通的推出，加上預期深港通也將開通，因此帶動本港及內地證券及金融公司在香港設立據點或擴充營業。雖然這些公司往往以中區核心地帶為首選據地，但其他行業的優質企業一般會放眼銅鑼灣，尤其是利園區，以建立交通便捷的營商據點。這些公司認為希慎的寫字樓物業組合是中環及金鐘以外的極佳選擇，因為區內的零售及休閒設施齊備，而且位處交通樞紐。此外，利園區寫字樓的成本效益更勝其他核心區域。2015 年，德國商業銀行、交通銀行及 Akamai Technologies 等大型企業均租用希慎寫字樓組合內的辦公樓面。

寫字樓業務的租戶組合維持均衡，租戶所屬行業的首四位分別是保險業、專業及顧問服務業、高檔零售商，以及金融業，合佔可供出租總樓面面積 54%，當中並無單一行業佔可供出租總樓面面積超過 20%。



寫字樓租約到期概況（於 2015 年 12 月 31 日）



住宅業務組合

- 營業額：-0.7%
- 新訂立租金：+ 約 5%
- 出租率：89%

集團住宅業務（堅尼地道的竹林苑）的營業額輕微下跌 0.7% 至 285 百萬港元（2014 年：287 百萬港元），主要是其中一幢大廈於下半年進行翻新工程，以致有不少單位空置。住宅物業組合於 2015 年 12 月 31 日的出租率為 89%（2014 年 12 月 31 日：97%）。

然而，由於市場對優質行政人員住宅的租賃需求殷切，竹林苑的續約、租金檢討與新出租物業的租金水平上升，平均租金增加約 5%。

在繼續進行翻新工程的同時，竹林苑將繼續提升服務及設施，確保為租客帶來豐富的國際化生活體驗。

利園三期項目

項目的支護樁、開挖及地基工程已於 2016 年首季竣工，現正展開地庫及上蓋的結構建築工程。項目正按進度施工，預計可於 2017 年年底完成，較原先估計的 2018 年年初略為提早。

利園一期增值計劃

利園一期的地下大堂及商場高層樓面的增值計劃進展良好。第一期建築工程包括改建地下大堂及加裝三部升降機，已如期於 2015 年 7 月完成。第二期建築工程包括開闢新舖位，已於 2015 年第三季展開。整個項目計劃於 2016 年年中完成。

利園一期寫字樓榮獲本港首項綠建環評 BEAM Plus（既有建築）商業樓宇暫定鉑金級認證。

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）。

物業支出增加 2.5% 至 414 百萬港元（2014 年：404 百萬港元），主要為了提升商場吸引力而投入的市場推廣費用增加。連同租金收入增加，物業支出佔營業額的比率由 2014 年的 12.5% 輕微改善至 12.1%。

行政支出上升 9.3% 至 234 百萬港元（2014 年：214 百萬港元），反映提升人力資源質素、填補先前空缺及上調薪酬的影響。

財務支出

2015 年的財務支出減少 10.5% 至 204 百萬港元（2014 年：228 百萬港元）。這是由於償還 1,582 百萬港元債務後，使 2015 年的平均債務水平較 2014 年下降。在該等債務中，1,482 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 2015 年的平均借貸成本為 3.5%，略高於 2014 年的 3.2%。

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

本集團之投資物業組合是經由獨立專業估值師，萊坊測計師行有限公司於 2015 年 12 月 31 日按公開市值進行估值。經評估的價值為 69,810 百萬港元，較 2014 年 12 月 31 日的 68,735 百萬港元增加 1.6%。

於 2015 年年底的估值（不包括重建中物業）主要反映集團寫字樓投資物業組合的租金上升。重建中物業估值增加，主要由於建築圖則於 2015 年第四季定稿後，提供了更高效益的設計，而之前的物業估值是基於通用假設。各物業組合的資本化利率維持不變，與 2014 年 12 月 31 日所應用的相同。

各物業組合於年底的估值如下：

	2015 年 百萬港元	2014 年 百萬港元	變動 %
商舖	34,334	34,313	+0.1
寫字樓	23,110	22,684	+1.9
住宅	7,729	7,718	+0.1
	65,173	64,715	+0.7
重建中物業*	4,637	4,020	+15.3
	69,810	68,735	+1.6

* 重建中物業按土地價值及已產生的建築成本進行估值。

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為 695 百萬港元（2014 年：2,940 百萬港元），已於本集團年內的綜合收益表中確認。

聯營公司投資

本集團應佔聯營公司業績減少 2.4% 至 246 百萬港元（2014 年：252 百萬港元），這是由於本集團佔 24.7% 權益的上海港匯廣場項目的重估收益較去年減少。於 2015 年 12 月 31 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。本集團應佔聯營公司投資物業的估值收益於扣除相關的遞延稅項後為 4 百萬港元（2014 年：7 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，亦投資於獲信貸評級的債務證券，有助保存本集團的資金流動性，並提升收益。

投資收入以利息收入為主，共達 54 百萬港元（2014 年：68 百萬港元），主要反映集團償還到期債務而沒有再融資及投放於人民幣投資（收益較高）減少，以致平均投資額及平均利息收益較 2014 年減少。於 2015 年 12 月 31 日，人民幣投資的未平倉合約已全部進行對沖。

有關集團外匯管理的進一步論述，載列於「庫務政策」一節。

現金流量

集團年內的現金流量概述如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	變動 %
營運現金流入	2,908	2,712	+7.2
投資	1,250	750	+66.7
融資	(1,587)	(1,114)	+42.5
利息及稅項	(480)	(439)	+9.3
繳付股息及行使購股權所得款項	(1,454)	(1,363)	+6.7
資本開支	(414)	(591)	-29.9
購回股份代價	(215)	-	n/m
現金流入(流出)淨額	8	(45)	n/m

* n/m – 並無意義

本集團的營運現金流入淨額為 2,908 百萬港元（2014 年：2,712 百萬港元），較 2014 年增加 196 百萬港元，反映集團核心租賃業務增長。來自投資的現金流入淨額為 1,250 百萬港元（2014 年：750 百萬港元），主要由於用於投資的年期較長定期存款較 2014 年減少。

用於融資的現金淨額為 1,587 百萬港元（2014 年：1,114 百萬港元），主要反映年內償還了 850 百萬港元的銀行貸款和 732 百萬港元的中期票據。集團支付股息 1,330 百萬港元（2014 年：1,255 百萬港元），包括 2014 年第二次中期股息每股 100 港仙及 2015 年度第一次中期股息每股 25 港仙。

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，本集團一向積極地進行預防性的維修，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 414 百萬港元（2014 年：591 百萬港元）。

股份購回

希慎執行資本管理策略，於 2015 年以總代價 215 百萬港元（2014 年：無）購回集團當中 6.75 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 31.78 港元。

庫務政策

市場概況

2015 年，各主要國家參差不一的經濟表現成為市場發展的特色。一方面，美國經濟穩步增長，聯儲局決定於 12 月上調聯邦基金利率。另一方面，如歐元區及日本等其他經濟體的經濟正在放緩，甚至步入衰退。為求推動經濟增長，這些國家的中央銀行決定提供更多流動資金，甚至實行負利率措施。

中國同樣面對經濟放緩，2015 年的本地生產總值增幅低於 7%，此對全球，尤其是股票及商品市場引發了重大的連鎖效應。隨著中國經濟放緩，內地來港旅客的數目及消費開支持續下跌，對香港零售市場亦帶來衝擊。踏入 2016 年，投資者預期中國將採取措施向市場注入更多流動資金，以刺激經濟增長。

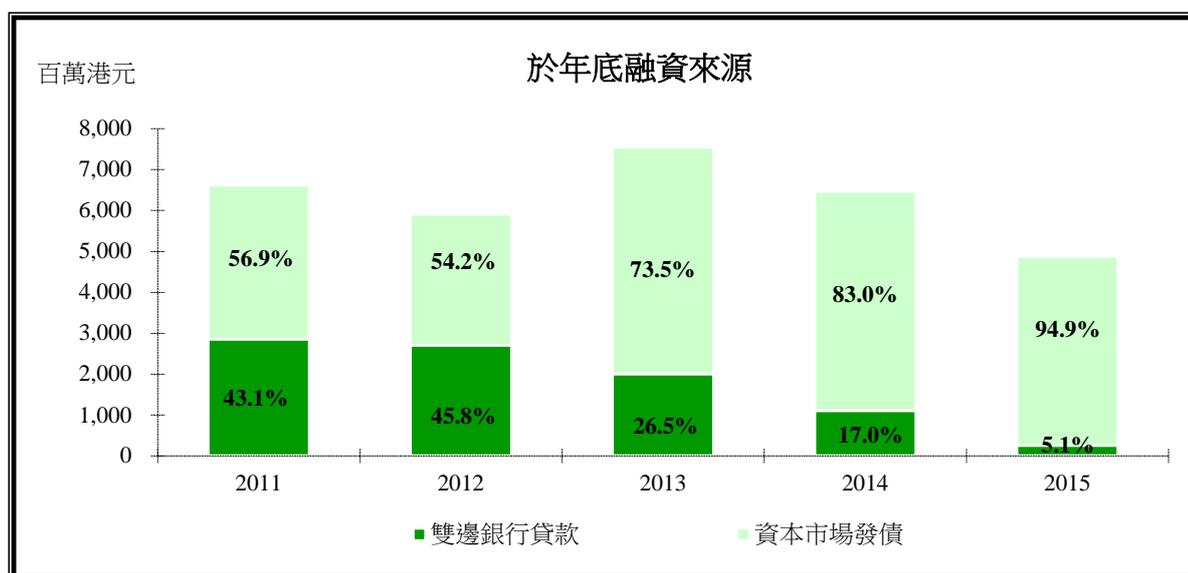
資本架構管理

儘管美國調高利率，香港銀行體系仍繼續受惠於充裕的流動資金，三個月香港銀行同業拆息全年維持在 0.37% 至 0.42% 的低位。在香港的銀行貸款市場，投資級別公司的信貸息差亦見溫和下調。

鑑於集團截至 2015 年年底持有相等於 2,804 百萬港元（2014 年：3,640 百萬港元）充裕的現金和銀行結存，故集團於年內並無安排新融資。相反，集團年內償還了 850 百萬港元的期滿銀行貸款及 732 百萬港元的期滿中期票據。因此，集團於 2015 年年底的未償還債務總額¹為 4,875 百萬港元（2014 年：6,457 百萬元），較 2014 年減少 1,582 百萬港元。所有未償還借貸均為無抵押貸款。

集團一直致力減低借貸息差、分散融資來源，及維持與整體資金運用相配合的適當還款期組合。由於 2015 年償還了銀行貸款，同年年底籌措自資本市場的債務增加至 94.9%（2014 年：83.0%）。為分散資金來源，集團繼續與多間本地及海外銀行維持長久的合作關係。於 2015 年年底，有七家本地及海外銀行為本集團提供雙邊銀行貸款作為集資途徑。

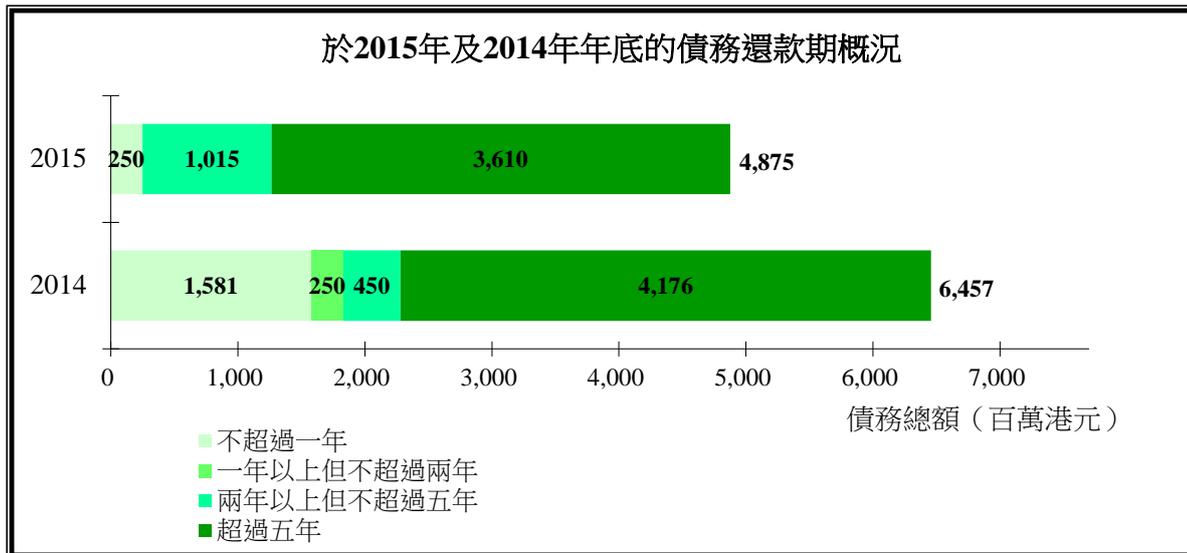
下圖顯示過去五年來自銀行及債務資本市場的融資佔未償還債務總額的百分比。



本集團亦致力維持適當的還款期組合。於 2015 年 12 月 31 日，債務組合的平均還款期約為 6.3 年（2014 年：5.6 年），其中不超過一年償還的債務為 250 百萬港元，佔未償還債務總額¹ 5.1%。由於本集團持有 2,804 百萬港元的現金及銀行結存，足以應付 2016 年償還債務的需要，並無任何再融資壓力。

¹ 債務總額是指於 2015 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 2015 年 12 月 31 日綜合財務狀況表披露的未償還債務賬面值為 4,859 百萬港元（2014 年 12 月 31 日：6,447 百萬港元）。

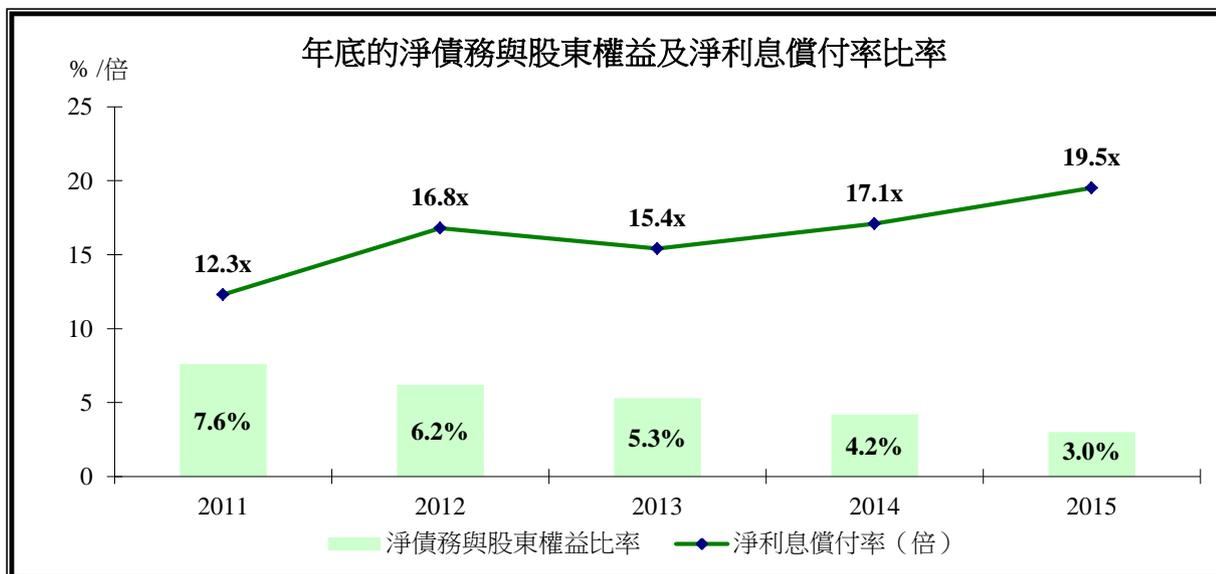
下圖顯示本集團於 2015 年及 2014 年年底的債務還款期概況。



集團執行資本管理策略，於 2015 年透過香港聯交所完成購回 6.75 百萬股股份，有利進一步提升股東價值。由於業務的現金流入進一步增強，即使進行了股份購回，集團按淨債務與股東權益比率¹計算的負債率仍由 2014 年年底的 4.2% 下降至 2015 年年底的 3.0%。

由於來自物業組合的收入持續增長及債務水平下降，集團的淨利息償付率²於 2015 年亦增加至 19.5 倍（2014 年：17.1 倍）。低負債率及支付利息的穩健能力，反映集團在需要時有能力進一步舉債。

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。



¹ 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

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

流動資金管理

集團業務的經常性現金流繼續保持穩健。同時，本集團繼續保持穆迪授予 A3 信貸評級及標準普爾授予 BBB+ 評級的投資級別。

於 2015 年 12 月 31 日，本集團持有的現金及銀行結存總值約 2,804 百萬港元（2014 年：3,640 百萬港元）。存款減少主要由於償還債務。所有存款均存於信貸評級優異的銀行，而本集團亦定期監察交易方風險。為保存資金流動性和提升利息收益，本集團投資 1,350 百萬港元（2014 年：1,205 百萬港元）於債務證券。2014 年，本集團亦投資 80 百萬港元於具保本性投資。

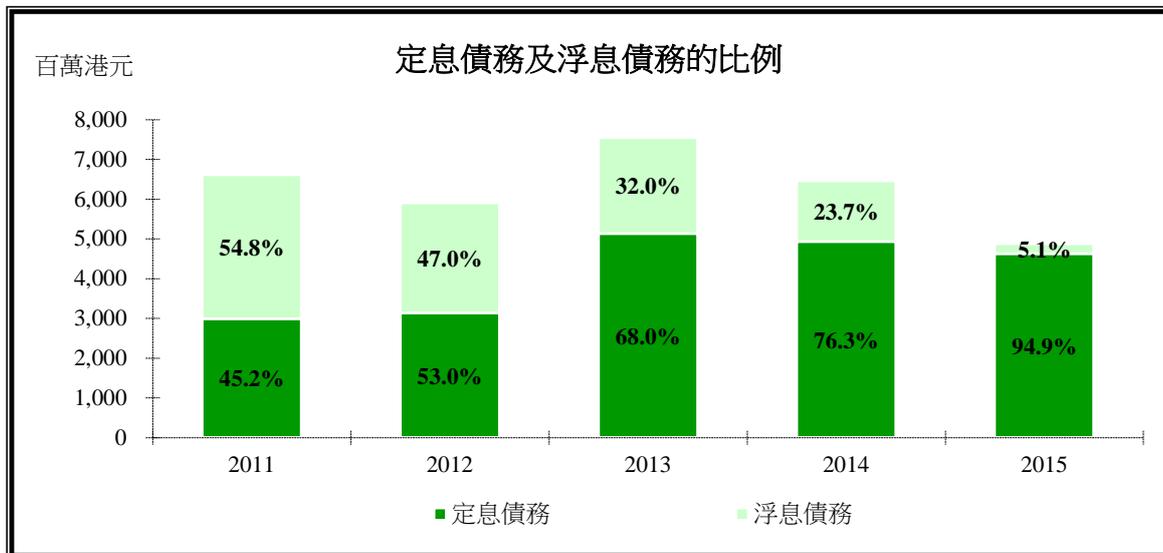
如需要進一步的流動資金，本集團可提取往來銀行所提供的備用承諾信貸。於 2015 年年底，該等信貸達 750 百萬港元（2014 年：1,200 百萬港元），使本集團實際上可在有需要時獲得額外的流動資金。

利率管理

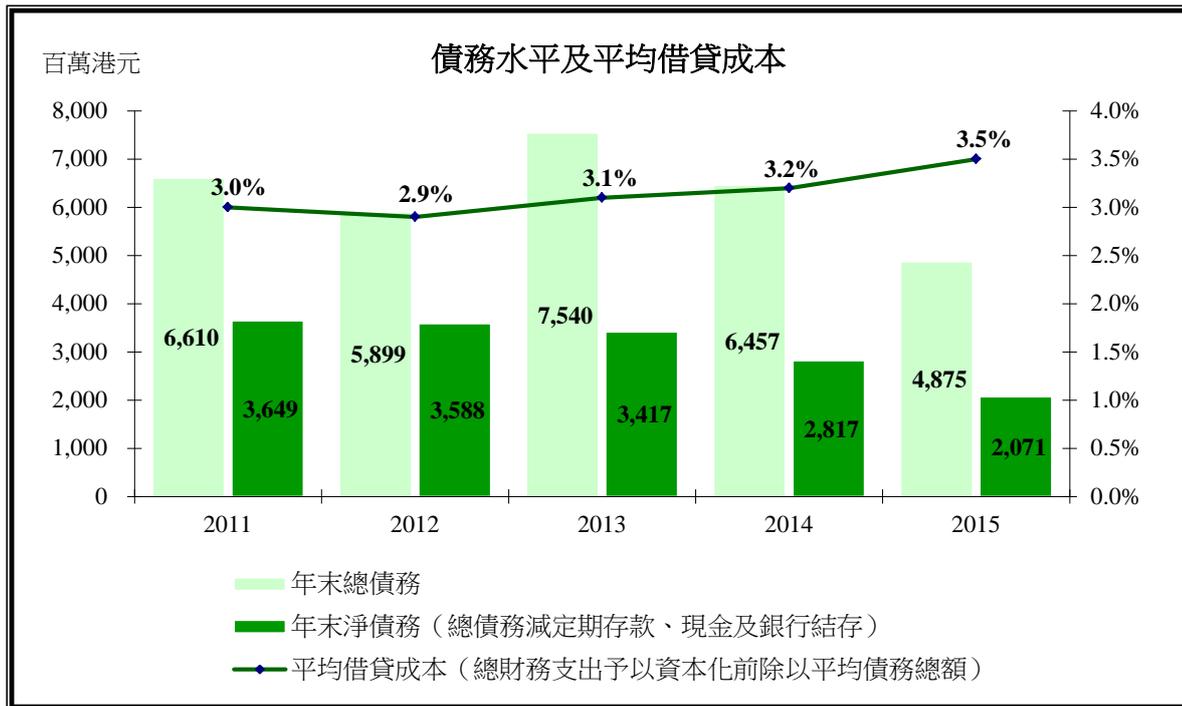
本集團按需要採取合適的對沖策略，以管理預期息率變動所帶來的風險。由於償還了浮息債務，其實際利息成本一般低於定息債務，使 2015 年的平均借貸成本上升至 3.5%，而 2014 年則為 3.2%。定息債務比率亦由 2014 年年底的 76.3% 上升至 2015 年年底的 94.9%。

由於美國已進入利率正常化周期，本集團相信利率於未來數年內會上升，故預期較高比例的定息債務將會減少未來整體的利率風險。

下圖顯示本集團過去五年的定息債務及浮息債務的比例。



下圖顯示本集團過去五年的債務水平及平均借貸成本。



外匯管理

本集團盡量減低貨幣錯配的風險，亦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。而於 2013 年 1 月發行的 300 百萬美元定息票據亦已進行對沖，以將其有效轉換為港元。

至於投資方面的匯率風險，本集團在現金、定期存款及債務證券的外幣結餘為 160 百萬美元及 135 百萬人民幣，其中 93 百萬美元及 135 百萬人民幣已透過遠期外匯合約進行對沖。人民幣的匯率釐定機制經調整後，人民幣於 2015 年 8 月貶值，集團預期人民幣匯率將更加波動，故於 2015 年 12 月 31 日，人民幣投資的未平倉合約已全部進行對沖。

其他匯率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 3,683 百萬港元的等值額（2014 年：4,154 百萬港元）或本集團總資產值之 4.7%（2014 年：5.3%）。

使用衍生工具

於 2015 年 12 月 31 日，所有未到期的衍生工具均主要用作對沖外匯風險。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的庫務資產及負債的波動，或調整適當的風險水平。

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

載列於本公告截至 2015 年 12 月 31 日及 2014 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。本集團截至 2015 年 12 月 31 日止年度之業績已經由本公司審核委員會審閱。

本公司已按照公司條例第 662(3)條，附表 6 第 3 部，遞交截至 2014 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 2015 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)及 407(3) 條提出其他意見。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

載列於業績初步公告中本集團截至 2015 年 12 月 31 日止年度的綜合財務狀況表、綜合收益表、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初步公告發表任何保證。

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
		<u>75,367</u>	<u>74,548</u>
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
		<u>3,421</u>	<u>4,475</u>
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
		<u>1,463</u>	<u>2,809</u>
流動資產淨額		<u>1,958</u>	<u>1,666</u>
總資產減流動負債		<u>77,325</u>	<u>76,214</u>
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
		<u>5,957</u>	<u>6,085</u>
資產淨額		<u>71,368</u>	<u>70,129</u>
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		<u>68,172</u>	<u>67,040</u>
非控股權益		<u>3,196</u>	<u>3,089</u>
權益總額		<u>71,368</u>	<u>70,129</u>

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	(3,117)	(2,933)
減：		
— 產生租金收入之物業之直接經營成本	403	399
— 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	38	35
— 以股份為基礎之支出	3	4
— 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	<u>216,828</u>	<u>298,254</u>
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）	<u>(4)</u>	<u>(0.37)</u>	<u>(7)</u>	<u>(0.65)</u>
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> 百萬港元	<u>2014年</u> 百萬港元
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> 百萬港元	<u>2014年</u> 百萬港元
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。

附加資料

企業管治

本公司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》，惟本公司薪酬委員會（於1987年成立）之責任只限於釐定執行董事級人員之報酬。儘管薪酬委員會並不釐定執行董事級以下員工之報酬，其職權範圍已延伸至包括檢視具有重大財務、聲譽和策略影響的本集團新薪酬福利計劃之主要條款。基於希慎現有的組織架構及業務性質，董事會認為此安排是恰當的。然而，董事會會因應集團發展的需要，不斷檢視這項安排。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2015年5月15日舉行的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6,750,000股普通股股份，總代價為214,516,600港元，該等購回之股份已於年內註銷。有關購回股份之詳情如下：

2015年購回股份 之月份	購回股份數目	每股代價		支付代價總額 港元
		最高價 港元	最低價 港元	
8月	1,820,000	31.70	30.30	56,945,500
9月	1,255,000	31.85	30.70	39,256,500
11月	221,000	32.50	31.80	7,164,850
12月	3,454,000	32.70	31.45	111,149,750
	<u>6,750,000</u>			<u>214,516,600</u>

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 2015 年 12 月 31 日，本集團員工總數為 688 人（2014 年 12 月 31 日：687 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 2015 年年報中的負責任企業一節內。

暫停辦理股份過戶登記

股份過戶登記處將於 2016 年 3 月 23 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 3 月 21 日（星期一）。如欲收取第二次中期股息，務請於 2016 年 3 月 22 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。第二次中期股息將約於 2016 年 4 月 6 日（星期三）派發予於 2016 年 3 月 23 日（星期三）登記於股東名冊上的股東。

股份過戶登記處亦將於 2016 年 5 月 12 日（星期四）至 2016 年 5 月 13 日（星期五）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 2016 年 5 月 11 日（星期三）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 2016 年 5 月 13 日（星期五）假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室 S221（使用港灣道入口）舉行。股東周年大會通告將登載於本公司網站(www.hysan.com.hk)及聯交所發放發行人資訊的專用網站(www.hkexnews.hk)，並約於 2016 年 4 月初寄發予股東。

承董事會命
主席
利蘊蓮

香港，2016 年 3 月 8 日

於本公告日期，董事會包括：利蘊蓮(主席)、劉少全(副主席及行政總裁)、聶雅倫**、卓百德**、范仁鶴**、劉遵義**、潘仲賢**、Hans Michael JEBSEN*(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.hysan.com.hk)及聯交所發放發行人資訊的專用網站(www.hkexnews.hk)。2015 年年報（包括根據上市規則所需提供的資料）將約於 2016 年 4 月初寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。