

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2014年12月31日止年度全年業績初步公告

- 各類物業的出租率保持穩健（商舖：全數租出；寫字樓：98%；住宅：97%）
- 營業額按年上升5.3%（不計重建中的物業：上升9.2%）
- 經常性基本溢利上升5.9%
- 預期2015年物業組合表現平穩
- 集團繼續聚焦銅鑼灣，同時尋求我們核心物業以外的發展機會

業績

	附註	截至12月31日止年度		變動
		2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	
營業額	1	3,224	3,063	+5.3%
經常性基本溢利	2	2,163	2,043	+5.9%
基本溢利	3	2,163	2,043	+5.9%
公佈溢利	4	4,902	6,158	-20.4%
		港仙	港仙	
每股盈利，根據以下數據計算：				
經常性基本溢利	2	203.34	192.10	+5.9%
基本溢利	3	203.34	192.10	+5.9%
公佈溢利	4	460.82	579.04	-20.4%
全年每股股息		123.00	117.00	+5.1%
		於12月31日		
		2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	
股東權益	5	67,040	63,326	+5.9%
		港元	港元	
每股資產淨值	6	63.02	59.54	+5.8%

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

香港經濟於 2014 年保持溫和增長，錄得 2.3% 的升幅。出口輕微改善，並得到美國國內生產總值較強增長的支持。私人消費開支的增長按年放緩至 2.7%。

由於本地市民及遊客的消費轉弱，2014 年的零售業銷售額減少 0.2%，是自 2003 年以來首次下跌。然而，由於勞動力市場供應緊絀、失業率低且物業市道暢旺，本港的本地需求相關消費開支保持堅穩。由於供應量有限，核心區域優質商場的零售租賃業務及寫字樓的租賃市場均得到支持。

多項結構性轉變於數年間逐步出現，將於未來帶來挑戰。

- 儘管 2014 年的內地旅客數目較去年同期增加 16%，但由於中國政府打擊奢侈的送禮風氣，加上內地經濟增長放緩，內地旅客的消費模式已經轉向新穎潮流但價格親民的中價商品
- 現時的政治及社會氣氛，可能減退內地人來港觀光購物的意欲
- 「佔領行動」對一些零售商造成了短暫影響。長遠來說，政見兩極化及潛在的大規模抗議活動同樣令人關注，不容忽視
- 由於資源及人手緊張，香港相對高昂的營商成本將削弱香港的競爭力
- 儘管電子商務對香港的實體零售體驗影響有限，但當網上購物變得更簡單易用，購物模式或會改變
- 商場業主之間競爭激烈，業主皆加大投資進行吸引群眾的活動、常客獎勵計劃及商場優化項目

希慎對這些香港營商環境的轉變，包括購物趨勢的改變，已作出部署。近年來，我們優化物業組合並為其重新定位，首先由強化 **LEE GARDENS** 品牌形象入手，使早已深入民心的 **LEE GARDENS** 品牌更能體現集團的優質定位和長遠承諾。我們繼續積極調整商舖及寫字樓物業的租戶組合，此外，我們亦承諾透過了解租戶、購物人士及遊客的需求，與他們緊密合作，從而建立深厚的夥伴關係。總而言之，希慎致力為客戶提供獨特而稱心的體驗；為此，我們必須貫徹對卓越服務質素和持續資產增值的承諾，締造一個匯聚生活享受、工作玩樂和購物消閒的好地方。

在 **LEE GARDENS** 品牌之下，集團的商舖組合分為三個組群，每個各具特色，提供豐儉由人的產品選擇，吸引不同的顧客群。這些多元化而比例均衡的商舖組群匯聚高檔品牌以至都市生活商品和潮人必備恩物，迎合各方各面的需要。由於香港人日益重視健康生活，集團的商舖組合亦吸引不少體育及消閒用品店進駐，主要集中在希慎廣場和禮頓中心。我們以玩具擺設令利園二期著名的兒童天地更添姿彩，並豐富兒童用品類別。我們又為 **Club Avenue** 尊貴客戶推出使用簡便的先進應用程式（app），只需輕掃手機屏幕，便可輸入獎賞積分、查閱消費獎賞和利園商戶各項優惠。此外，我們還優化和大大加強餐飲設施，加入一些新登陸香港的食府。這包括我們夥拍名廚 **Olivier Elzer**，供應特色法式美食的 **Seasons**。

為廣招徠，希慎與其他持份者合辦多項特色活動，包括耀眼的裝飾陳設，例如美國隊長以至 **Make a Wish** 願望·重塑一聖誕球企劃，成為銅鑼灣的矚目盛事，為購物人士及遊客帶來重重驚喜。我們的「**Leisure**」活動突顯利園區綠樹成蔭的優美環境，反映區內現代高樓大廈與古舊建築互相輝映的特色，更萌生「牽引生活步伐」和「用心營建 精彩生活」等雋語。

以利舞臺廣場為中心的商舖組群和希慎廣場佔盡地利，能掌握購物人士轉向中價商品所帶來的商機。即使在年內第四季的「佔領行動」期間，這些商場仍然錄得歷來數一數二的每日最高人流。

總括而言，希慎物業組合按估計的零售業銷售額較去年上升 22%，相對同期香港整體零售業銷售額下跌 0.2%，表現亮麗。

寫字樓業務組合方面，出租率達 98%，反映各類國際及本土企業，包括保險、銀行及專業服務，以至高檔零售商和科技公司等的殷切需求。2014 年，寫字樓物業組合中的新出租寫字樓，有 35% 由遷離中環及金鐘的租戶租用。利園提供卓越價值和方便日常作息的優質設施，成為中環以外一個可靠的營商據地。因此，我們已開始收到有關新寧大廈及新寧閣合併重建項目的不少查詢。這幢綜合大樓的建築工程進展順利，將按進度於 2018 年初落成。

為了進一步突顯利園的悠久歷史及鮮明特色，希慎將把其物業組合東邊的所有建築物納入 **LEE GARDENS** 品牌之下。我們對本身的悠久歷史感到自豪，並致力把利園區打造成一個可持續發展社區。

在香港島尊貴的半山住宅區，希慎的住宅項目竹林苑繼續是深受各國人士歡迎的安居之所。集團將繼續優化竹林苑的著名五星級服務。竹林苑景致開揚、清幽寧謐、綠樹成蔭，距離交通設施、工作場所、商店、學校等僅咫尺之遙。

希慎廣場在可持續發展方面的努力再次獲得表揚，於 2014 年榮膺國際購物中心協會（**International Council of Shopping Centers**）主辦的「優中更優」**VIVA**（視覺、創新、價值、成就）可持續發展設計大獎，成為全球五項得獎設計之一。希慎廣場現已成為考察香港可持續發展建築物的熱門地點。

業務表現

本集團於 2014 年的營業額為 3,224 百萬港元，較 2013 年的 3,063 百萬港元增加 5.3%。若撇除新寧大廈及新寧閣（重建中）在兩個年度的收入，集團營業額增加 9.2%（2013 年：2,952 百萬港元）。於 2014 年年底，集團的商舖組合全數租出。寫字樓及住宅物業的出租率分別為 98% 及 97%。

作為本集團核心租賃業務表現的主要指標，經常性基本溢利增加 5.9% 至 2,163 百萬港元（2013 年：2,043 百萬港元），反映來自商舖及寫字樓租賃業務的收入增加。不包括未變現投資物業之公平值變動的基本溢利，亦為 2,163 百萬港元（2013 年：2,043 百萬港元）。按經常性基本溢利計算，每股基本盈利相應增加至 203.34 港仙（2013 年：192.10 港仙），上升 5.9%。

本集團於 2014 年的公佈溢利為 4,902 百萬港元（2013 年：6,158 百萬港元），反映年內本集團投資物業估值的公平值收益減少。於 2014 年年底，由獨立估值師為本集團投資物業組合重估的市值增加 5.2% 至 68,735 百萬港元（2013 年：65,322 百萬港元），反映本集團物業組合的租金上升。股東權益增加 5.9% 至 67,040 百萬港元（2013 年：63,326 百萬港元）。

本集團的財務狀況維持強健，淨利息償付率為 17.1 倍（2013 年：15.4 倍）及淨債務與股東權益比率為 4.2%（2013 年：5.3%）。

股息

本公司董事會（「董事會」）欣然宣布派發本年度第二次中期股息每股 100 港仙（2013 年：95 港仙）。連同第一次中期股息每股 23 港仙（2013 年：22 港仙），全年派息總額為每股 123 港仙（2013 年：117 港仙），按年增長 5.1%。股息將以現金派發。

展望

受全球利淡因素及本地消費增長正常化影響，我們預期香港經濟將繼續維持溫和增長。希慎預計其物業組合將維持穩定表現。我們將繼續透過突顯各方面的獨有亮點，創造價值，為訪客、購物人士及租戶提供獨特而稱心的體驗。

憑藉穩健的資產狀況、一貫嚴謹的理財紀律及創優表現，希慎現已具備優越條件，尋求在我們銅鑼灣核心物業以外的發展機會。

鳴謝

我謹代表董事會，向管理層及員工於過去一年的辛勤努力衷心致謝。我亦感激董事會同寅在 2014 年悉心指導、竭誠奉公。為了貫注動力和強化董事會的實力，我們熱烈歡迎劉遵義教授擔任集團獨立非執行董事。劉教授曾任中文大學校長而為人所熟知，並且是研究東亞（包括中國）經濟發展及增長的著名專家。劉教授憑藉豐富的專業知識，應能助董事會締造更豐碩的成果。

利蘊蓮

主席

香港，2015 年 3 月 11 日

管理層的討論與分析

集團應佔總樓面面積合計約 4.1 百萬平方呎，均為香港的優質商舖、寫字樓和住宅投資物業，當中不包括正在重建的新寧大廈及新寧閣。

策略

集團一直致力為股東帶來穩定並已計算風險的回報。在集團整體投資組合沒有增加總樓面面積的情況下，集團於過去數年致力提高現有樓面的收益，包括為寫字樓、商舖及住宅組合重新定位，並進行相應的重建及資產增值項目。

集團相信其核心銅鑼灣物業組合繼續帶來巨大增值機遇，將繼續聚焦該區。

業績回顧

本集團於 2014 年的營業額為 3,224 百萬港元，較 2013 年的 3,063 百萬港元上升 5.3%。若不包括在兩個年度的新寧大廈和新寧閣（正在進行重建）所佔的收入，按相同基準的營業額則上升 9.2%（2013 年：2,952 百萬港元），主要反映出租率的進一步改善及續約租金上升。各項業務所錄得的營業額如下：

	2014 年 百萬港元	2013 年 百萬港元	變動 %
商舖業務	1,801	1,678	+7.3
寫字樓業務	1,136	1,085	+4.7
住宅業務	287	300	-4.3
	3,224	3,063	+5.3

經常性基本溢利不包括投資物業的公平值變動及非經常性項目（例如：出售長期資產所得的收益或虧損）為 2,163 百萬港元，較 2013 年的 2,043 百萬港元上升 5.9%。不包括投資物業的公平值變動，本集團的基本溢利亦為 2,163 百萬港元（2013 年：2,043 百萬港元）。這兩項溢利指標的表現，主要反映來自核心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 203.34 港仙（2013 年：192.10 港仙），上升 5.9%。

本集團於 2014 年的公佈溢利為 4,902 百萬港元（2013 年：6,158 百萬港元），下跌 20.4%，反映年內本集團投資物業估值的公平值收益減少。

	2014 年 百萬港元	2013 年 百萬港元	變動 %
經常性基本溢利	2,163	2,043	+5.9
基本溢利	2,163	2,043	+5.9
投資物業之公平值變動			
- 位於香港之投資物業	2,732	4,043	-32.4
- 位於上海之投資物業*	7	72	-90.3
公佈溢利	4,902	6,158	-20.4

* 本集團的聯營公司所持有的投資物業。

業務回顧

於 2014 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% 為住宅物業。按不同物業組合對營業額的貢獻劃分，約 56% 來自商舖物業組合，35% 和 9% 則分別來自寫字樓和住宅物業組合。

營業額：商舖及寫字樓物業組合於 2014 年均錄得營業額的穩健增長，分別上升 7.3% 及 4.7%，抵銷了重建中物業導致的營業額損失。

出租率：商舖組合全數租出（2013 年：96%），寫字樓物業組合（租予比例均衡的國際及本地藍籌租戶）出租率為 98%（2013 年：98%），保持強健。在普遍疲弱的市況下，住宅物業組合的出租率仍改善至 97%（2013 年：92%），2014 年的營業額則減少 4.3%。

物業支出比率（佔營業額百分比）：由於營業額錄得穩健的自然增長，2014 年的物業支出比率改善至 12.5%（2013 年：13.2%）。

商舖業務組合

希慎的商舖組合營業額增加 7.3% 至 1,801 百萬港元（2013 年：1,678 百萬港元），其中包括按營業額收取的租金 93 百萬港元（2013 年：106 百萬港元）。按營業額收取的租金減少，反映集團過去兩年因預期零售業銷售額增長正常化而調高基本租金的策略。按相同基準計算，若不包括新寧大廈在兩個年度的營業額，營業額上升 8.5%（2013 年：1,660 百萬港元），反映健康的自然增長。

在利園二期資產增值計劃以及商戶組合進一步優化的帶動下，因續約、租金檢討與新出租物業而訂立的租金水平平均上升約 50%。然而，於 2014 年期滿及到期檢討租金的租約相對較少（18%）。

由於利園二期資產增值計劃已經完成，若不包括新寧大廈在內，商舖組合於 2014 年 12 月 31 日全數租出（2013 年 12 月 31 日：96%，新寧大廈已經空置）。

集團旗下商舖的人流錄得穩健增長，較去年增加約 10%。在 2014 年 12 月節慶期間，商舖組合每天錄得約 170,000 訪客人次。人流增長，主要來自利舞臺廣場及希慎廣場，而以利園商場為中心的商舖組群人流則保持穩定。在市場消費模式開始轉變之時，憑藉較大眾化的價格和商品檔次，最近完成翻新及重新定位的利舞臺廣場一如預期吸引更多人流。該商場訪客流量較 2013 年增加約 40%。希慎廣場的建築設計時尚，加上具代表性的零售品牌如 Apple、誠品書店、以及獨特的設施如都市農圃等的吸引力，繼續深受要求與別不同的忠實擁躉愛戴。

我們秉持行之有效的策略，致力營造多姿多彩、別具特色的商舖組合，匯聚不同價格檔次和風格的商店食肆，迎合來自社會不同階層的購物人士以至海外旅客的需要。為配合這個策略，我們還舉辦各種深受歡迎的推廣活動，提升 LEE GARDENS 的地區品牌。

因此，商舖組合內按估計的整體租戶銷售額，較 2013 年上升約 22%，遙遙領先香港零售業整體銷售額下跌 0.2% 的表現。

在集團的三大商舖組群中，希慎廣場現已成為年輕人熟悉的聚腳點，其租戶銷售額有雙位數的百分比增長。希慎廣場亦成為集團年內舉辦多項大型盛事的場地，包括《美國隊長》展覽、足球小將 x Adidas、Line 及 Smiley World 等，有助提升商場時尚潮流的形象。

至於以利園商場為中心的商舖組群續約租金上升，我們估計租戶銷售額較去年微跌，主要由於數個品牌的生命周期和分銷策略。利園二期資產增值計劃已經完成，增添 Ralph Lauren 男女時裝店。該商場現已增闢半層樓面供兒童用品店租用，與現時深受歡迎的相關樓層相輔相承。此外，希慎夥拍頂級名廚 Olivier Elzer 開設法國餐廳 Seasons by Olivier E.，提供揉合現代亞洲風味的傳統法式美食，在開業短短六個月內已獲頒米芝蓮一星的榮譽。

在多間旗艦店帶動下，以利舞臺廣場為中心的商舖組群於 2014 年估計租戶銷售額有雙位數的百分比增長。利舞臺廣場的低層商店尤其受歡迎，其中包括多間新開的人氣食府，如莆田及樂天皇朝等。

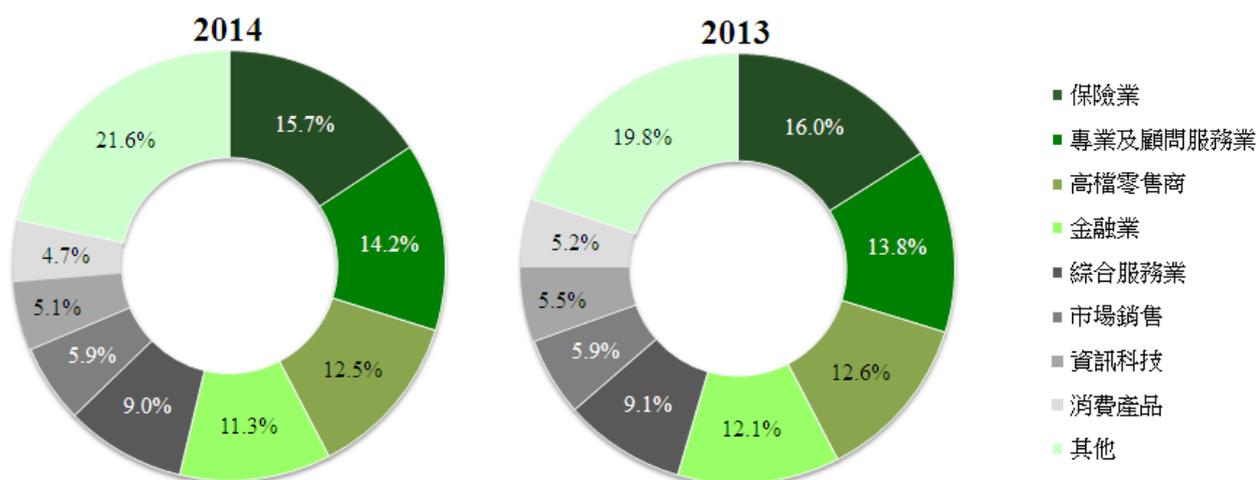
寫字樓業務組合

希慎寫字樓物業組合的營業額於 2014 年增加 4.7% 至 1,136 百萬港元（2013 年：1,085 百萬港元）。按相同基準計算，若不包括新寧大廈在兩個年度的營業額，營業額則錄得健康的 12.5% 自然增長（2013 年：1,010 百萬港元），反映希慎廣場全數租出的利好影響，以及其他商廈的續約、租金檢討與新出租物業的租金水平上升，平均租金增加約 17%。這抵銷了新寧大廈為進行重建而於 2013 年年底完全空置的影響。

若不包括新寧大廈，於 2014 年 12 月 31 日，寫字樓物業組合的出租率為 98%（2013 年 12 月 31 日：98%，而新寧大廈自年底起已經空置）。

寫字樓業務組合租予比例均衡的國際及本地藍籌租戶，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約 53.7%，當中並無單一行業佔可供出租總樓面面積超過 20%。下圖是按出租面積分析的寫字樓租戶組合：

於年底按出租面積分析的寫字樓租戶組合



在這些行業當中，著名租戶包括友邦保險、Gucci、畢馬威會計師事務所、宏利、澳大利亞國民銀行及新鴻基金融集團等。集團透過積極的市場推廣活動，使旗下寫字樓物業組合繼續被視為中環及金鐘區外的一個可靠選擇。德國第二大銀行－德國商業銀行將於 2015 年上半年把香港總部遷至希慎旗下的寫字樓大廈。此外，由於所在地區具有優良配套設施提供優質的服務，集團的寫字樓深受多間著名科技公司歡迎，Apple、LinkedIn、甲骨文、雅虎等均已於利園區開設辦事處。

住宅業務組合

集團住宅物業組合的收入微跌 4.3% 至 287 百萬港元（2013 年：300 百萬港元）。若不包括新寧閣在兩個年度的營業額，按相同基準的營業額增加 1.8%（2013 年：282 百萬港元）。這種表現反映集團在普遍疲弱的市況下優化出租率的策略成功。

若不包括新寧閣，於 2014 年 12 月 31 日，住宅出租率為 97%（2013 年 12 月 31 日：92%，新寧閣絕大部分樓面已經空置）。

鑑於近年需求轉弱，集團現已把竹林苑的租戶層擴展至傳統金融業以外的目標行業。希慎正繼續加強市場推廣工作，並提升與租戶的關係和所提供的服務。

新寧重建項目

新寧大廈及新寧閣的拆卸工程完成後，打樁、挖掘及其他地基工程已於 2014 年第三季展開，並將於 2016 年年初完成。該項目預計可如期於 2018 年左右完成。

資產增值計劃

利園一期商場的地面大堂及商場高層的增值計劃已如期於 2014 年第四季展開，以改善寫字樓及商場對外、以及對內的流通，並帶來新的舖位及零售商戶。6,500 平方呎的新樓面已獲 Valentino 承租作為旗艦店，將於 2016 年第三季開幕。第一期建造工程，包括改建寫字樓大堂和加裝升降機，現正按進度施工，預計可於 2015 年第三季完成。預期整個項目將於 2016 年下半年完成。

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）。

物業支出與去年大致相同，為 404 百萬港元（2013 年：405 百萬港元），出租率的改善導致業主支付的代理費用和政府差餉減少，抵銷了上升之維修保養費用和為增加營業收入而投入的推廣費用。連同租金收入增加，物業支出佔營業額的比率由 2013 年的 13.2% 減少至 12.5%。

行政支出增加 2.9% 至 214 百萬港元（2013 年：208 百萬港元），反映本集團在人力資本和科技應用方面的投資增加。

財務支出

2014 年的財務支出為 228 百萬港元，較 2013 年的 242 百萬港元下降 5.8%。財務支出減少是由於年內償還約 900 百萬港元銀行貸款和 200 百萬港元浮息票據後，平均債務水平下降。由於浮息債務的借貸成本一般低於定息債務，故本集團 2014 年的平均借貸成本為 3.1%，略高於 2013 年的 2.9%。

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 2014 年 12 月 31 日按公開市值進行估值。經評估的價值為 68,735 百萬港元，較 2013 年 12 月 31 日的 65,322 百萬港元增加 5.2%。於 2014 年年底的估值主要反映本集團投資物業組合的租金上升。各物業組合於年底的估值如下：

	2014 年 百萬港元	2013 年 百萬港元	變動 %
商舖物業	34,313	32,234	+6.4
寫字樓物業	22,684	21,949	+3.3
住宅物業	7,718	7,716	n/m
新寧大廈及新寧閣 ¹	-	3,423	n/m
重建中物業 ²	4,020	-	n/m
	68,735	65,322	+5.2

* n/m – 並無意義

撇除用於本集團投資物業的資本開支，投資物業的公平值增加為 2,940 百萬港元（2013 年：4,575 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 18.4% 至 252 百萬港元（2013 年：309 百萬港元），主要是由於本集團佔 24.7% 權益的上海港匯廣場項目的重估收益較去年減少。於 2014 年 12 月 31 日，上海港匯廣場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 7 百萬港元（2013 年：72 百萬港元）。

於 2014 年，上海港匯廣場項目持續表現理想。撇除聯營公司所持有的投資物業的重估收益，本集團應佔聯營公司業績錄得 3.4% 的按年增長。於 2014 年年底，商舖單位接近全數租出，而寫字樓出租率約為 98%。

¹ 新寧大廈和新寧閣的 2013 年估值數字因符合本年度的呈列方式，「商舖、寫字樓和住宅物業」已作重新分類。當新寧大廈和新寧閣於 2014 年展開重建，其估值分類為「重建中物業」，並按此披露。

² 重建中物業按土地價值及已付建築成本進行估值。

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及具保本性投資項目，以提升收益。

投資收入以利息收入為主，共達 68 百萬港元（2013 年：76 百萬港元）。雖然 2014 年的平均投資收益有所改善，但卻被以人民幣為單位的定期存款和票據的匯兌損失作部分抵銷。

現金流量

集團年內的現金流量概述如下：

	2014 年 百萬港元	2013 年 百萬港元	變動 %
營運現金流入	2,712	2,498	+8.6
投資	750	(2,236)	n/m
融資	(1,114)	1,607	n/m
資本開支	(591)	(704)	-16.1
利息及稅項	(439)	(350)	+25.4
繳付股息及行使購股權所得款項	(1,363)	(1,157)	+17.8
現金流出淨額	(45)	(342)	-86.8

* n/m – 並無意義

本集團於 2014 年錄得的營運現金流入為 2,712 百萬港元（2013 年：2,498 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 750 百萬港元（2013 年：用於投資的現金淨額：2,236 百萬港元），主要由於年內的票據投資及年期較長的定期存款減少，以及來自一間聯營公司的股息收入。於 2013 年，用於投資的現金淨額為 2,236 百萬港元，其中大部分為年期較長的定期存款。

用於融資的現金淨額為 1,114 百萬港元（2013 年：來自融資的現金流入淨額：1,607 百萬港元），主要反映年內償還了約 900 百萬港元的銀行貸款和 200 百萬港元的浮息票據。於 2013 年，來自融資的現金流入淨額為 1,607 百萬港元，主要由於發行 10 年期 300 百萬美元定息票據的新借貸。

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。年內的資本開支總現金支出為 591 百萬港元（2013 年：704 百萬港元）。

庫務政策

市場概況

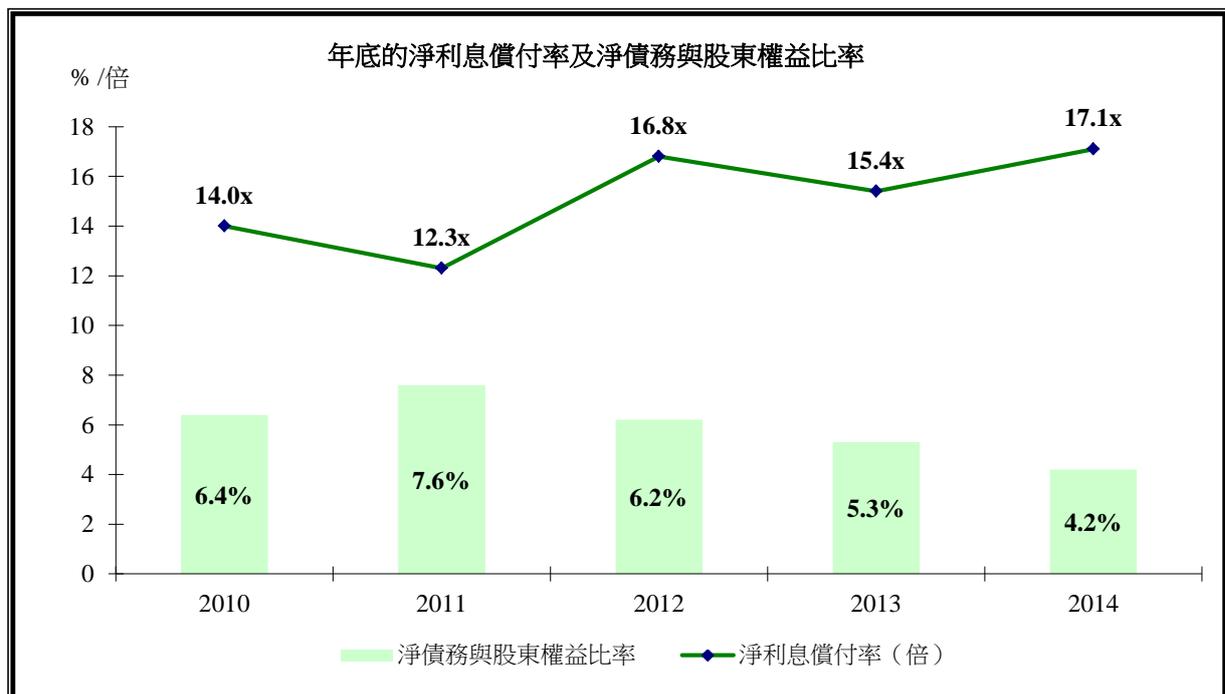
2014 年，全球領導經濟體系各自不同的經濟增長和發展前景乃主要特徵。美國經濟的增長步伐溫和，日本和歐元區經濟的表現轉弱。由於進行結構性經濟改革和房地產投資放緩，中國經濟於 2014 年的增長速度減慢。因此，不同國家採取不同的貨幣政策。年內，美國聯儲局結束資產購買計劃，但日本和歐元區的央行卻採取寬鬆貨幣政策。2014 年第四季，中國亦調低存貸基準利率。由於全球的經濟增長前景不明朗及通縮壓力上升，美國國庫券的長期利率於年內顯著下跌，而長遠來看，市場仍然預期美國會於 2015 年上調基準利率。

債務管理

債務資本市場於 2014 年保持活躍，市場流動資金持續充裕。本集團於 2013 年 1 月透過中期票據計劃發行 300 百萬美元的 10 年期 3.5% 定息票據，籌集資金供日後使用，故集團於 2014 年無需再次在資本市場發債集資。另一方面，集團於年內償還到期的銀行貸款約 900 百萬港元及浮息票據 200 百萬港元。鑑於集團持有充裕現金和銀行結存，截至 2014 年年底相等於 3,640 百萬港元（2013 年：4,123 百萬港元），故集團於年內並無安排再融資。

於 2014 年 12 月 31 日，淨債務與股東權益比率¹由 5.3% 下降至 4.2%，主要由於債務償還。由於來自業務的現金流入進一步增強，集團於 2014 年的淨利息償付率²亦增加至 17.1 倍（2013 年：15.4 倍）。低負債率和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。



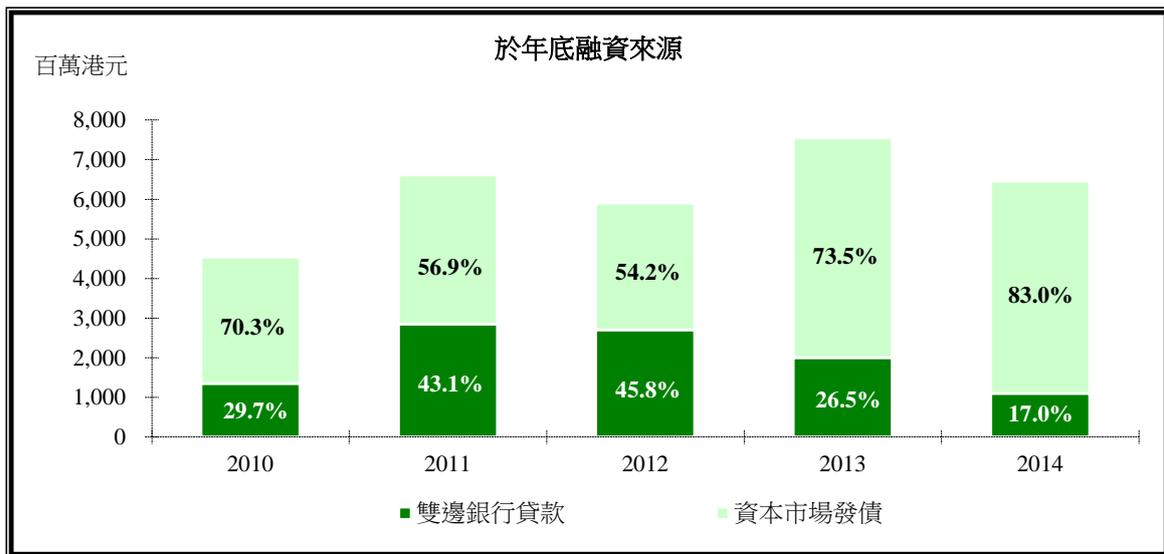
¹ 淨債務與股東權益比率定義為借貸減短期投資、定期存款、現金及銀行結存後除以股東權益

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

本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。於 2014 年 12 月 31 日，本集團未償還債務總額¹為 6,457 百萬港元（2013 年：7,540 百萬港元），較 2013 年減少 1,083 百萬港元，主要因為於年內償還債務約 1,100 百萬港元所致。所有未償還借貸均為無抵押貸款。

於 2014 年年底，本集團未償還債務總額約 83.0%（2013 年：73.5%）來自資本市場，其餘來自銀行信貸。為分散資金來源，本集團繼續與多間本地及海外銀行維持長久的合作關係。於 2014 年年底，有八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。

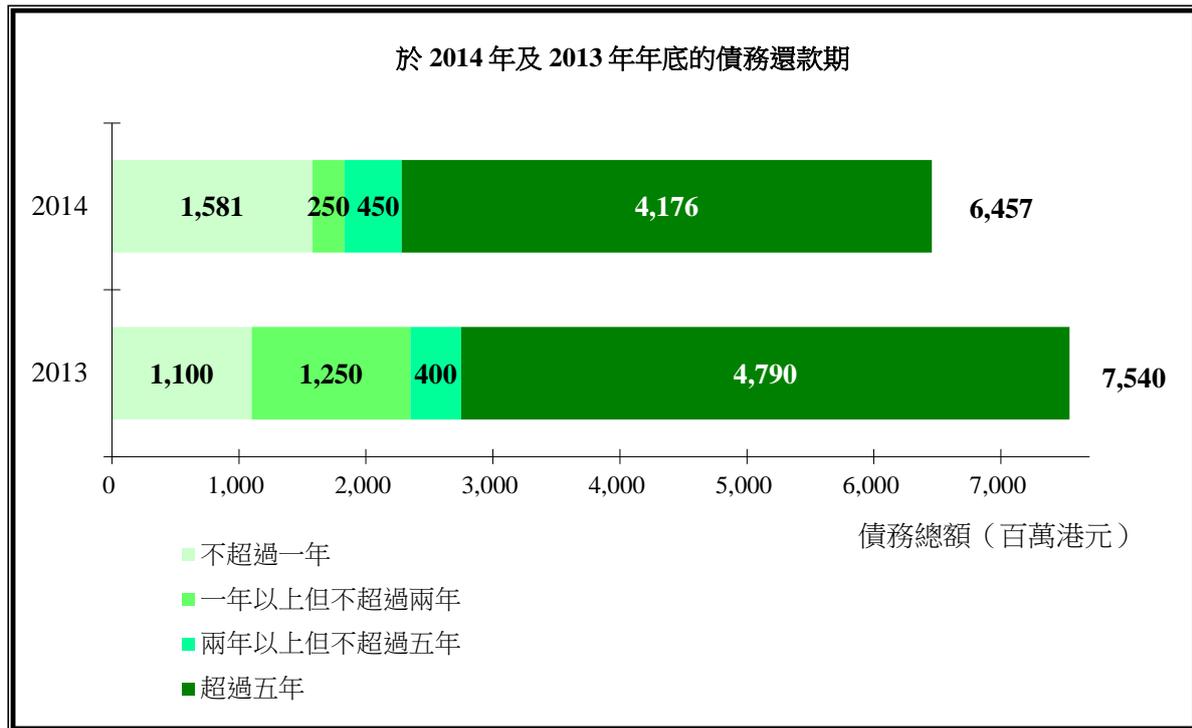
下圖顯示過去五年來自銀行及債務資本市場的融資佔未償還債務總額的百分比。



本集團亦致力維持適當的還款期組合。於 2014 年 12 月 31 日，債務組合的平均還款期約為 5.6 年（2013 年：6.0 年），其中不超過一年償還的債務約為 1,581 百萬港元，佔未償還債務總額 24.5%。由於本集團持有約 3,640 百萬港元的現金及銀行結存，故能夠應付 2015 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 2014 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。另外，若本集團指定以若干衍生工具作為對沖工具（即利率掉期）來進行公平值對沖，對沖項目（即定息票據及零息票據）需就其被對沖的利率風險所產生的累計收益／虧損淨額作出調整。因此，本集團於 2014 年 12 月 31 日綜合財務狀況表披露的未償還債務賬面值為 6,447 百萬港元（2013 年 12 月 31 日：7,504 百萬港元）。

下圖顯示本集團於 2014 年及 2013 年年底的債務還款期。



流動資金管理

業務的經常性現金流繼續保持穩健。因此，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 2014 年 12 月 31 日，本集團持有的現金及銀行結存總值約 3,640 百萬港元（2013 年：4,123 百萬港元）。存款減少主要來自償還債務。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。為保存資金流動性及提升利息收益，本集團亦投資 1,285 百萬港元（2013 年：1,360 百萬港元）於債務證券及具保本性投資。

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 2014 年年底，該等信貸達 1,200 百萬港元（2013 年：900 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。

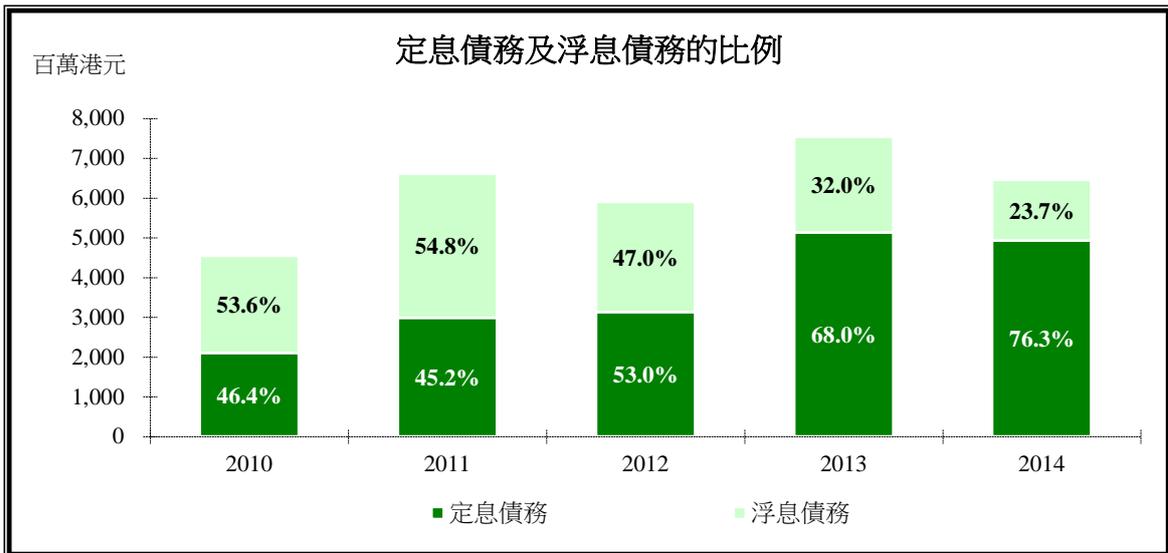
利率管理

本集團採用合適的對沖策略，以管理預期息率變動所帶來的風險。年內，三個月香港銀行同業拆息繼續於低至 0.36% 與 0.40% 間的窄幅上落。

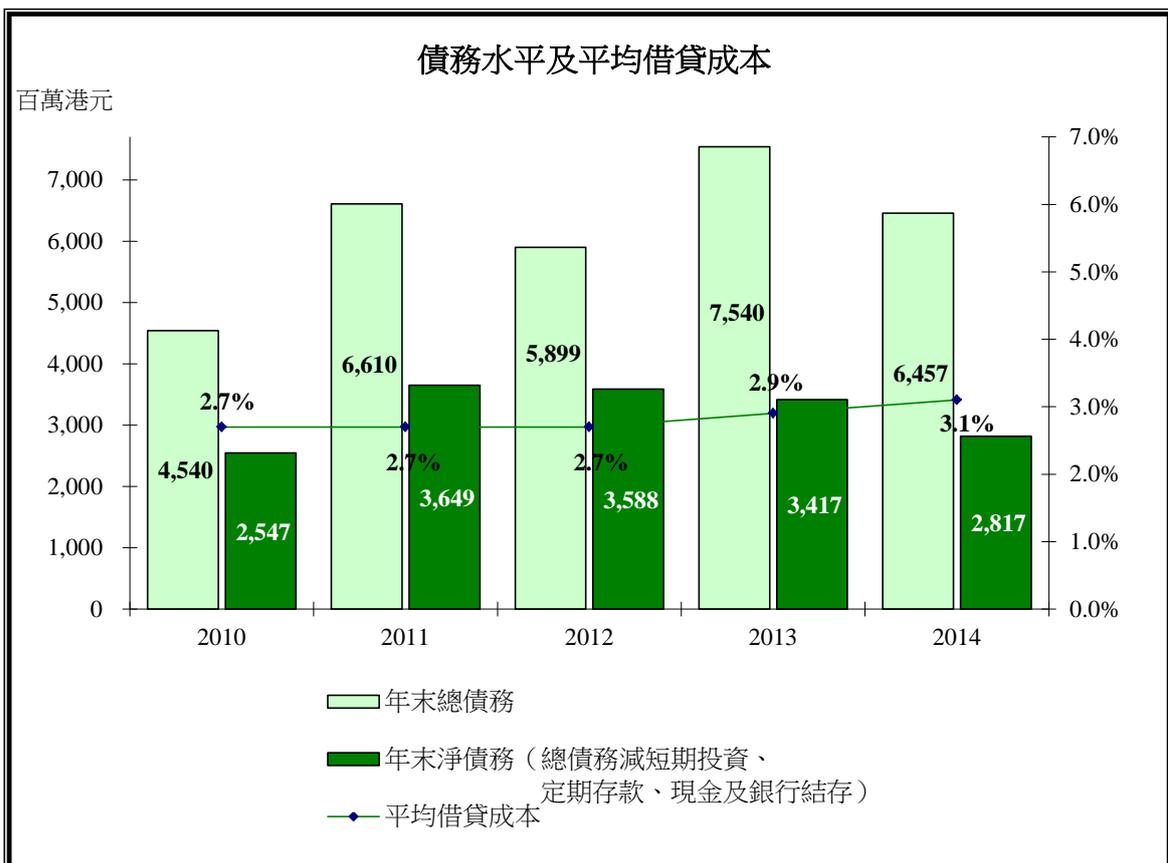
由於償還了借貸成本一般低於定息債務的浮息債務約 1,100 百萬港元，2014 年的平均借貸成本上升至 3.1%，而 2013 年則為 2.9%。定息債務比率亦由 2013 年年底的 68.0% 上升至 2014 年年底的 76.3%。

由於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。除了 300 百萬美元的定息票據（以適當之對沖工具對沖）外，本集團所有其他借貸均以港元為貨幣單位。而於 2013 年 1 月發行的 10 年期 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投資為 94 百萬美元及 800 百萬人民幣，其中 66 百萬美元及 665 百萬人民幣已透過遠期外匯合約進行對沖。而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 4,154 百萬港元的等值額（2013 年：4,181 百萬港元）或本集團總資產值之 5.3%（2013 年：5.5%）。

使用衍生工具

於 2014 年 12 月 31 日，所有未到期的衍生工具均主要用作對沖利率及外匯風險。我們訂立了嚴謹的內部指引，以確保衍生工具主要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，本集團按每個交易方的信貸質素，對各交易方均設定經風險調整後之最高信貸限額。

財務資料

載列於本公告的財務資料並不構成本集團於本年度的綜合財務報表，但有關資料乃摘錄自該綜合財務報表。本集團截至 2014 年 12 月 31 日止年度之業績已經由本公司審核委員會審閱。

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 2014 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2014年12月31日止年度

	附註	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
營業額	3	3,224	3,063
物業支出		(404)	(405)
毛利		2,820	2,658
投資收入		68	76
其他收益及虧損		(2)	1
行政支出		(214)	(208)
財務支出		(228)	(242)
投資物業之公平值變動		2,940	4,575
應佔聯營公司之業績		252	309
除稅前溢利		5,636	7,169
稅項	5	(386)	(372)
本年度溢利	6	5,250	6,797
應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		4,902	6,158
非控股權益		348	639
		5,250	6,797
每股盈利（以港仙列值）	7		
基本		460.82	579.04
攤薄		460.69	578.84

綜合全面收益表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
本年度溢利		5,250	6,797
其他全面收益	8		
<i>於其後不會重新分類至損益賬之項目：</i>			
自用物業重估之收益		16	20
<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		51	(53)
應佔聯營公司之匯兌儲備		(16)	117
		35	64
本年度除稅後之其他全面收益		51	84
本年度全面收益總額		5,301	6,881
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		4,953	6,242
非控股權益		348	639
		5,301	6,881

綜合財務狀況表
於2014年12月31日

	附註	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		68,735	65,322
物業、機器及設備		710	604
聯營公司投資		4,154	4,181
保本投資		-	81
票據		720	622
其他金融資產		3	32
其他應收款項	10	226	231
		74,548	71,073
流動資產			
應收及其他應收款項	10	255	241
保本投資		80	77
票據		485	580
其他金融資產		15	-
定期存款		3,534	4,042
現金及銀行結存		106	81
		4,475	5,021
流動負債			
應付賬款及應付費用	11	481	500
租戶按金		306	190
應付非控股權益款項		327	327
借貸		1,589	1,055
其他金融負債		2	48
應付稅款		104	101
		2,809	2,221
流動資產淨額		1,666	2,800
總資產減流動負債		76,214	73,873
非流動負債			
借貸		4,858	6,449
其他金融負債		30	74
租戶按金		569	610
遞延稅項		628	559
		6,085	7,692
資產淨額		70,129	66,181
資本及儲備			
股本		7,640	5,318
儲備		59,400	58,008
本公司擁有人應佔權益		67,040	63,326
非控股權益		3,089	2,855
權益總額		70,129	66,181

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，以及香港公司條例而編製。此外，本綜合財務報表亦按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

本集團所採用的主要會計政策與編製本集團截至 2013 年 12 月 31 日止年度之財務報表一致。

於本年度內，本集團及本公司已應用所有與集團業務相關及於本集團由 2014 年 1 月 1 日開始之財政年度生效之準則修訂本及詮釋。該等準則修訂本及詮釋乃由香港會計師公會頒佈。應用該等準則修訂本及詮釋，對本集團或本公司於本會計期間及／或過往會計年度之業績及財務狀況並無重大影響。

此外，本集團於過往年度提早應用香港財務報告準則第 9 號（2010 年版本）外，於年內，本集團已於生效日期前提前應用香港財務報告準則第 9 號（2013 年版本）有關對沖會計法的新規定。

香港財務報告準則第 9 號「金融工具：對沖會計法」

新訂一般對沖會計法規定保留三種對沖會計法類別。然而，新規定為合資格作對沖會計處理的各類交易提供更大的靈活性，特別是擴闊合資格作為對沖工具的工具類別以及合資格作對沖會計法的非金融項目的風險成份類別。此外，成效測試經仔細檢討，並以「經濟關係」原則取代，對沖成效亦毋須進行追溯評估，同時引入增加披露有關實體風險管理活動的新規定。

根據香港財務報告準則第 9 號對沖會計法的過渡條文，除了若干有限例外情況，本集團只須由 2014 年 1 月 1 日首次應用日起，無追溯地應用香港財務報告準則第 9 號對沖會計法的新規定。以往根據香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」符合對沖會計資格的對沖關係，在過渡期間重整後亦符合新規定準則所訂的對沖會計資格，於首次應用時將被視為持續對沖關係。

當提早應用香港財務報告準則第 9 號有關對沖會計法的新規定，本集團於年內分開若干遠期合約中的現貨成分，並僅指定遠期合約的現貨成分的公平值變動為對沖工具。有關會計政策的變動對本集團或本公司於本會計期間及／或過往會計年度之業績及財務狀況並無重大影響。

本集團及本公司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 ⁵
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約的收益 ⁴
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則 2010 年至 2012 年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則 2011 年至 2013 年週期之年度改進 ¹
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 ³
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 ³
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 ³
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 ³
香港會計準則第 1 號（修訂本）	披露主動性 ³
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 ³
香港會計準則第 16 號及第 41 號（修訂本）	農業：結果實的植物 ³
香港會計準則第 19 號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第 27 號（修訂本）	獨立財務報表中的權益法 ³

¹ 於 2014 年 7 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

² 於 2014 年 7 月 1 日或以後開始之年度期間生效，但有若干情況例外。

³ 於 2016 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於 2017 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

⁵ 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 年頒佈對沖會計法的新規定。

香港財務報告準則第 9 號「金融工具」

香港財務報告準則第 9 號的經修訂版本於 2014 年發佈，主要包括 (a) 金融資產的減值規定及 (b) 透過為若干債務工具引入按公平值計入其他全面收益的計量方法，對其分類及計量規定作出有限度修訂。

就修訂而言，若以收取合約現金流量和出售為目標的商業模式持有債務工具，並根據合約條款於指定日期產生現金流（只會用於支付本金及未償還本金之利息），則按公平值計入其他全面收益進行計量。

就金融資產的減值而言，香港財務報告準則第 9 號規定按預期信貸虧損模式計算，與香港會計準則第 39 號按已產生信貸虧損模式計算相反。根據香港財務報告準則第 9 號的減值方法，信貸事件毋須發生在確認信貸虧損之前。預期信貸虧損模式要求實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險於首次確認後帶來的變動。

本公司董事已審核本集團和本公司於 2014 年 12 月 31 日的金融資產，並基於對本集團和本公司現有商業模式的分析，預期未來應用香港財務報告準則第 9 號（2014 年版本），對本集團或本公司的業績與財務狀況不大可能產生重大影響。

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或本公司之業績及財務狀況並無重大影響。

此外，新的香港公司條例（第 622 章）（「新公司條例」）第 9 部「帳目及審計」的年報規定將從本集團自 2015 年 1 月 1 日起的財政年度生效。本集團正在評估於首次應用新公司條例第 9 部，對綜合財務報表的變動，預期帶來的影響。本公司董事推斷該影響不大可能是重大的，而且主要只是影響綜合財務報表上資料的呈列和披露。

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
<u>截至 2014 年 12 月 31 日止年度</u>				
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	<u>1,801</u>	<u>1,136</u>	<u>287</u>	<u>3,224</u>
物業支出	(226)	(118)	(60)	(404)
分部溢利	<u>1,575</u>	<u>1,018</u>	<u>227</u>	<u>2,820</u>
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				<u>5,636</u>

	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 2013 年 12 月 31 日止年度				
營業額				
投資物業租金總收入	1,553	952	270	2,775
管理費收入	125	133	30	288
分部收入	1,678	1,085	300	3,063
物業支出	(212)	(128)	(65)	(405)
分部溢利	1,466	957	235	2,658
投資收入				76
其他收益及虧損				1
行政支出				(208)
財務支出				(242)
投資物業之公平值變動				4,575
應佔聯營公司之業績				309
除稅前溢利				7,169

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 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（附註）				4,020
聯營公司投資				4,154
其他資產				6,131
綜合資產				79,023
於 2013 年 12 月 31 日				
分部資產	32,655	24,205	8,472	65,332
聯營公司投資				4,181
其他資產				6,581
綜合資產				76,094

附註：

截至 2014 年 12 月 31 日止年度，部分投資物業因進行重建而從分部資產轉出。

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 4,154 百萬港元（2013 年：4,181 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
<u>截至 2014 年 12 月 31 日止年度</u>				
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>
<u>截至 2013 年 12 月 31 日止年度</u>				
非流動資產之增加	679	50	10	739

5. 稅項

	<u>2014 年</u> 百萬港元	<u>2013 年</u> 百萬港元
本年度稅項		
香港利得稅		
— 本年度	323	250
— 以往年度（超額）不足撥備	(3)	1
	<u>320</u>	<u>251</u>
遞延稅項	66	121
	<u>386</u>	<u>372</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>2014年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2013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>2</u>
物業、機器及設備之折舊	<u>17</u>	<u>16</u>
包括 93 百萬港元（2013 年：106 百萬港元） 或然租金之投資物業租金總收入	(2,933)	(2,775)
減：		
— 產生租金收入之物業之直接經營成本	399	400
— 無產生租金收入之物業之直接經營成本	<u>5</u>	<u>5</u>
	<u>(2,529)</u>	<u>(2,370)</u>
員工成本，包括：		
— 董事酬金	35	32
— 以股份為基礎之支出	4	4
— 其他員工成本	<u>224</u>	<u>218</u>
	<u>263</u>	<u>254</u>
應佔聯營公司稅項（已包括在應佔聯營公司之業績）	<u>106</u>	<u>119</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>2014年</u> <u>百萬港元</u>	<u>盈利</u> <u>2013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>4,902</u>	<u>6,158</u>

	股份數目	
	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,063,758,157	1,063,488,216
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	298,254	365,948
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>1,064,056,411</u>	<u>1,063,854,164</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>2014年</u>		<u>2013年</u>	
	每股基本		每股基本	
	溢利	盈利	溢利	盈利
	百萬港元	港仙	百萬港元	港仙
本公司擁有人應佔本年度溢利	4,902	460.82	6,158	579.04
投資物業之公平值變動	(2,940)	(276.38)	(4,575)	(430.19)
非控股權益之影響	208	19.55	532	50.02
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）	(7)	(0.65)	(72)	(6.77)
基本溢利	<u>2,163</u>	<u>203.34</u>	<u>2,043</u>	<u>192.10</u>
經常性基本溢利	<u>2,163</u>	<u>203.34</u>	<u>2,043</u>	<u>192.10</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>2014年</u> 百萬港元	<u>2013年</u> 百萬港元
其他全面收益包括：		
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	19	24
因自用物業重估而產生之遞延稅項	(3)	(4)
	<u>16</u>	<u>20</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：		
年內淨收益（虧損）	95	(105)
淨（收益）虧損重新分類調整至損益賬	(51)	52
	<u>44</u>	<u>(53)</u>
非指定作對沖之遠期成分攤銷	7	-
	<u>51</u>	<u>(53)</u>
應佔聯營公司之匯兌儲備	(16)	117
	<u>35</u>	<u>64</u>
年內除稅後之其他全面收益	<u>51</u>	<u>84</u>

9. 股息

(a) 於本年內已確認派發之股息：

	<u>2014年</u> 百萬港元	<u>2013年</u> 百萬港元
已派 2014 年第一次中期股息－每股 23 港仙	245	-
已派 2013 年第一次中期股息－每股 22 港仙	-	234
已派 2013 年第二次中期股息－每股 95 港仙	1,010	-
已派 2012 年第二次中期股息－每股 78 港仙	-	830
	<u>1,255</u>	<u>1,064</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

第二次中期股息（代替末期股息）		
－每股 100 港仙（2013 年：每股 95 港仙）	1,064	1,010
	<u>1,064</u>	<u>1,010</u>

由於第二次中期股息於報告期末後宣派，因此並未於 2014 年 12 月 31 日確認為負債。該股息將計入截至 2015 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>2014年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2013年</u> <u>百萬港元</u>
應收賬款	3	10
應收利息	93	80
有關投資物業的預付款項	71	47
其他應收賬項及預付款項	314	335
總額	<u>481</u>	<u>472</u>
作分析報告用途：		
流動資產	255	241
非流動資產	226	231
	<u>481</u>	<u>472</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 3 百萬港元（2013 年：10 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>2014年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2013年</u> <u>百萬港元</u>
應付賬款	173	162
應付利息	83	83
其他應付賬款	225	255
	<u>481</u>	<u>500</u>

於報告期末，本集團應付賬款的賬面值為 173 百萬港元（2013 年：162 百萬港元），其賬齡均少於 90 天。

附加資料

企業管治

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《企業管治常規守則》之守則條文，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。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

年內，本公司及其附屬公司均無購回、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 2014 年 12 月 31 日，本集團員工總數為 687 人（2013 年 12 月 31 日：653 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 2014 年年報中的企業責任一節內。

暫停辦理股份過戶登記

股份過戶登記處將於 2015 年 3 月 26 日（星期四）暫停辦理股份過戶登記手續。股息除淨日期為 2015 年 3 月 24 日（星期二）。如欲收取第二次中期股息，務請於 2015 年 3 月 25 日（星期三）下午 4 時前將所有股份過戶文件連同有關股票，送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 22 樓。第二次中期股息將約於 2015 年 4 月 9 日（星期四）派發予於 2015 年 3 月 26 日（星期四）登記於股東名冊上的股東。

股份過戶登記處亦將於 2015 年 5 月 14 日（星期四）至 2015 年 5 月 15 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 2015 年 5 月 13 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 2015 年 5 月 15 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 2015 年 3 月底寄發予股東。

承董事會命
執行董事兼公司秘書
容韻儀

香港，2015 年 3 月 11 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* (李錦榮為其替任董事)、利憲彬* (利蘊蓮為其替任董事)、利乾*、利子厚* 以及容韻儀(執行董事兼公司秘書)。

* 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)。2014 年年報（包括根據上市規則所需提供的資料）將約於 2015 年 3 月底寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。