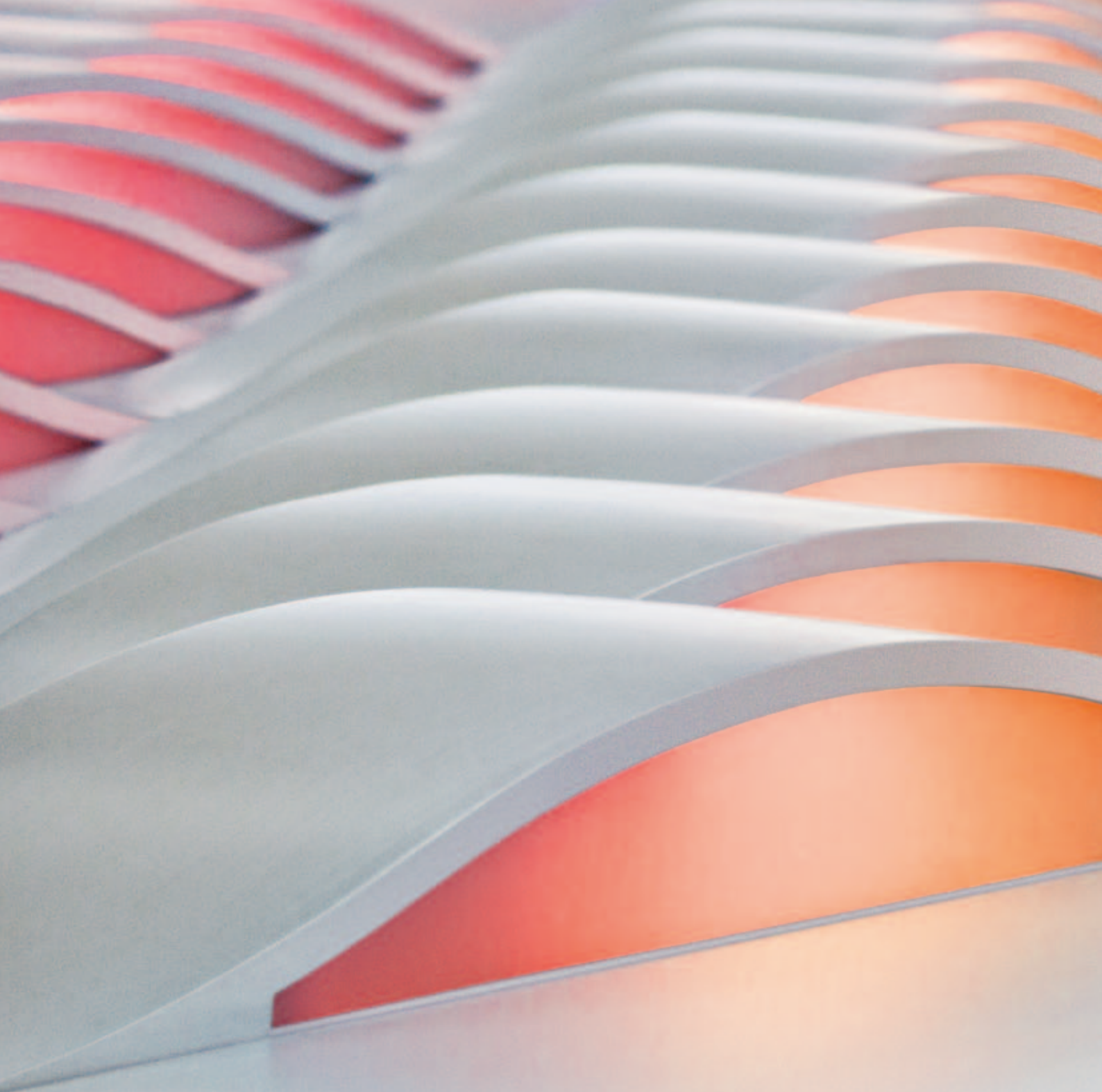




變中求進

2015
年報

 **Hysan** 希慎

股份代號 00014

目錄

1	概覽	18 主要公司資料
		18 今日希慎、營運方針、 如何於日常營運體現核心價值
		20 創優增值
		22 均衡的業務組合
		24 希慎社區
		26 2015年表現概覽
		30 主席報告
2	財務表現	36 市場情況
		40 管理層的討論與分析
		40 策略及業績回顧
		41 業務回顧
		46 財務回顧
		49 庫務政策
		54 內部監控與風險管理報告
3	負責任企業	62 用心營建 • 精彩生活
		63 環境保護
		70 優質工作間
		73 健康及安全
		75 社區貢獻
		80 香港聯合交易所有限公司的 《環境、社會及管治報告指引》
		83 企業責任報告核實聲明
4	企業管治	86 董事會
		91 企業管治報告
		112 董事會報告
		121 董事薪酬及權益報告
		130 審核委員會報告
5	財務報表、 估值及 其他資料	135 董事就財務報表須承擔之責任
		136 獨立核數師報告
		137 財務報表
		200 五年財務摘要
		202 估值師報告
		203 主要物業報表
		205 股權分析
		206 股東資料
		208 公司資料

2015年，無論於環球及香港，在經濟及金融方面均挑戰重重。在本年報內，我們希望展現希慎在預期之中及意料之外的商業環境轉變下，作出部署，變中求進，以及各團隊成員透過創新意念、靈活變通、行事專業、團隊精神和高效達標的表現，為持份者帶來獨特和愉快的服務體驗。



商舖業務



新訂租金

平均增加約

25%



估計

租戶銷售額

增加約

10%



100%

出租率

希慎貫徹多元化策略，重新調整集團的商舖租戶組合，轉移至中價及大眾化市場，在零售業普遍低迷的環境下帶來成果。



商舖業務



20+

家知名品牌旗艦店
進駐我們的商舖組合



O2O

於線上成功推廣，
帶動線下銷售

我們建立了為不同客群服務的穩定基礎，致力對購物人士提供獨特而稱心的體驗。



精彩盛事



在零售業低迷的環境下，

整體人流

錄得約 **5%** 增長



3 個 商舖組群

都分別錄得購物人士
人數上升

不論是充滿動感的瑜伽練習、聖誕節期間令人目不暇給的聖誕球，或是輕鬆愉快的兒童烹飪班，我們各式各樣的活動吸引來自遠近的參加者。



餐飲食肆



62 間餐飲選擇，
包括
7 間米芝蓮星級
或推薦食府



5 家著名國際餐廳選擇
利園區為他們於香港
首個的據點



估計
餐飲租戶銷售額
增加約

10%

我們商場的美食價格豐儉由人，分別吸引喜歡輕鬆悠閒、追求時尚、或商務食客，亦提供適合家庭聚會的選擇。



寫字樓



新訂租金
平均增加約

30%



99%

出租率

市場對優質寫字樓需求殷切，但供應緊絀，我們的寫字樓組合因而受惠。我們亦積極透過資產增值計劃翻新及優化各商廈。



寫字樓



利園區寫字樓 =

**工作與生活平衡 +
成本效益**

自2013年

18 間優質寫字樓租戶由
中環及金鐘遷入利園區

現有

25 間科技、媒體和電訊企業
進駐能激發靈感的利園區

除了具有高成本效益，利園區寫字樓交通便捷、設施優越，並鄰近種類繁多的商舖及食府，提供一個無可比擬的平衡作息環境。



可持續發展



利園一期（寫字樓部分）

是香港 **首幢**

榮獲綠建環評 BEAM Plus
（既有建築）暫定鉑金級
認證的商業樓宇



回收

975,000+ 公斤
廢紙及
3,000+ 公斤
膠瓶



貢獻

1,300+ 小時
義工服務時數

我們以「用心營建・精彩生活」為使命，致力為各持份者及業務所在的社區帶來正面及可持續的改變。

1

18 主要公司資料

18 今日希慎、營運方針、
如何於日常營運體現核心價值

20 創優增值

22 均衡的業務組合

24 希慎社區

26 2015 年表現概覽

30 主席報告

概覽

概覽

財務表現

負責任企業

企業管治

財務報表及估值



主要公司資料

今日希慎

希慎擁有之物業組合，主要位於香港充滿活力的銅鑼灣區心臟地帶，並形成物業組群。由於業權集中，可加強我們為各租戶帶來協同效應的能力，繼而令我們優質的商舖、寫字樓及住宅組合真正出類拔萃。

於過去十年，我們的規模大致相同，有約4.1百萬平方呎的樓面（不包括重建中的物業）。同期集團的收入增長接近三倍。

如何於日常營運體現核心價值

— 獨特而稱心的體驗

超越顧客期望的愉快體驗

內部顧客

員工及部門

← 獨特而

靈活變通 + 行事專業

營運方針

願景

我們要成為首屈一指的地產公司，在所屬業界中傲視同群。

使命

我們的物業組合，由充滿熱誠、富責任感、高瞻遠矚的專業人員進行策略性的規劃和管理，為各持份者帶來持續而可觀的回報。

核心價值

領導力
追求卓越
授權發揮
公民使命
負責可靠
互相尊重
自我 / 互相推動
企業家精神
積極聯繫
可持續性

稱心的體驗 →

對外顧客

購物人士及租戶



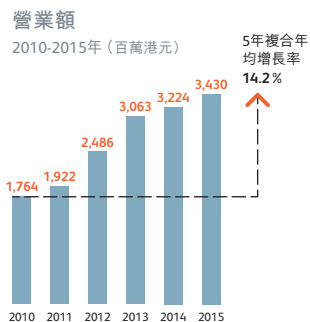
+ 團隊精神 + 高效達標

創優增值



收益增加

透過積極管理
(包括調整租戶組合)



資產增值

為長遠增值作出準備或提供短期回報
之項目兼而有之

希慎廣場

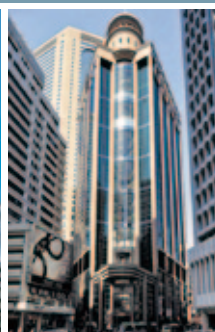
利舞臺廣場

利園二期

資產增值後



資產增值前



除財務貢獻外，其他方面之卓越
表現亦提供了重要支持：

環境保護

將業務對環境構成的影響減至
最低，並同時達致更高的效率

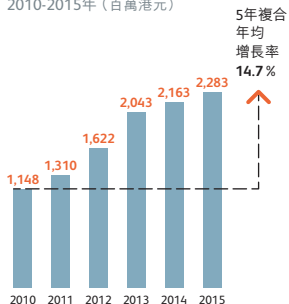
員工

保持優質的工作環境，
有利員工盡顯潛能

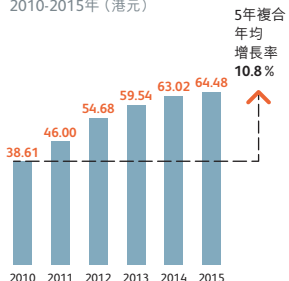
集團將繼續聚焦銅鑼灣，同時尋求核心物業以外的發展機會

財務成績提高盈利及
資產淨值**經常性基本溢利**

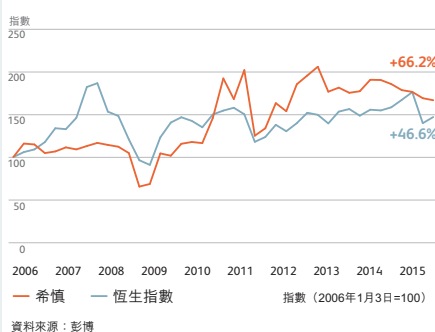
2010-2015年（百萬港元）

**每股資產淨值**

2010-2015年（港元）

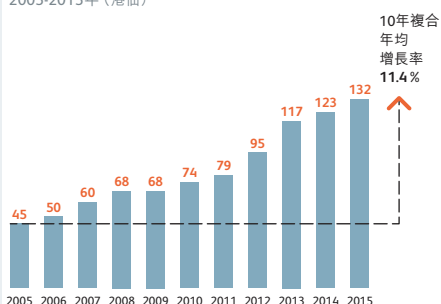
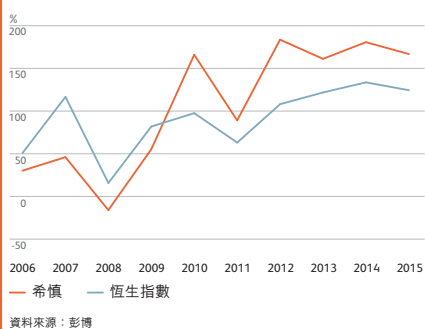
**股票價格增長率**

長遠增值

**每股股息**

提供穩定增長

2005-2015年（港仙）

**經風險調整的總回報 —
穩定及可衡量的增長**希慎對比恆生指數
累計總回報**社區參與**在業務所在地的社區
作出貢獻**企業管治**恪守強健的管治原則是達致長遠
穩定及可持續表現的核心

均衡的業務組合

希慎的物業組合從事主要是商舖及寫字樓業務，本質均衡。

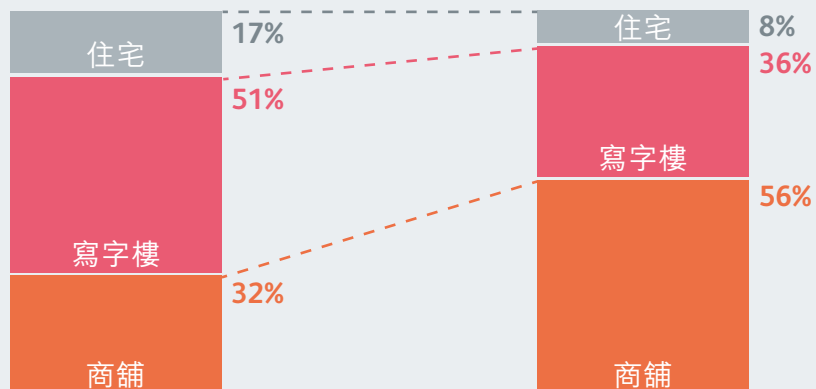
我們的商舖組合吸引國際知名及受歡迎的本地品牌進駐，提供不同價格檔次及風格的產品。寫字樓組合則租予不同的跨國及本地企業。

總覽

投資物業

(按樓面面積計算，不包括重建中的物業)

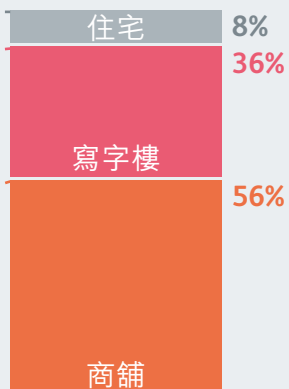
總樓面面積
約4.1百萬平方呎



投資物業

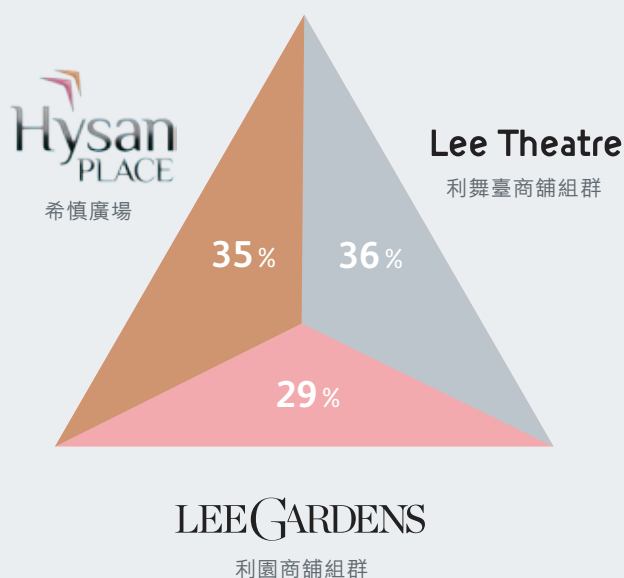
(按營業額的貢獻劃分)

營業額
3,430百萬港元



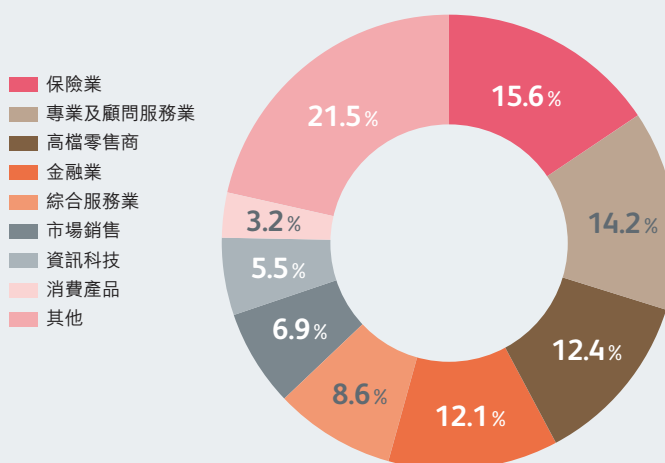
多姿多彩、別具特色的 商舖組合

希慎旗下共有三個商舖組群，每個佔商舖業務建築面積約三分之一。希慎廣場帶領時尚潮流，是大型旗艦店之集中地。利園商舖組群為高檔品牌提供雅緻豪華的優質商舖，因而聞名。利舞臺商舖組群則展現健康的運動活力形象，並匯聚城中著名食府。



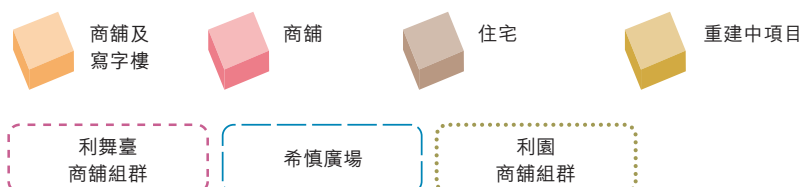
適合不同企業的 寫字樓組合

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54%，當中並無單一行業佔可供出租總樓面面積超過20%。



希慎社區

一個獨特的工作、消閒和購物熱點



城中最環保的商廈及
時尚熱點

希慎廣場

銅鑼灣軒尼詩道500號
落成年份2012

建築面積約 716,000 平方呎
層數 40 車位 66

商舖組合

- 擁有、推廣及管理總樓面面積約 1.3百萬平方呎的優質商舖
- 我們的商舖組合包括三個位於不同地點、匯聚不同檔次零售商的組群。在 LEE GARDENS 品牌之下，它匯聚各具特色的地面商舖及購物商場，並與鄰近熱鬧的少層數住宅區互相輝映

寫字樓組合

- 擁有、推廣及管理總樓面面積約 2.1百萬平方呎的優質寫字樓組合
- 我們的寫字樓組合定位為中環暨金鐘區外的可靠選擇，尤其適合著重工作與生活平衡及成本效益的企業

住宅組合

- 位於香港半山的竹林苑，總樓面面積合共約0.7百萬平方呎
- 竹林苑提供優質的設施及一應俱全的個人化住客服務，而且交通便捷，為住客帶來高質素的國際化生活體驗

匯聚跨國企業及
高檔品牌

利園一期

銅鑼灣希慎道33號
落成年份1997

建築面積約 900,000 平方呎
層數 53 車位 200

寬倘的寫字樓及
知名的兒童時裝及
用品樓層

利園二期

銅鑼灣恩平道28號
落成年份1992 /
翻新商場部分2003

建築面積約 627,000 平方呎
層數 34 車位 167

樓高25層的寫字樓 /
商舖綜合大樓

利園五期

銅鑼灣希慎道18號
落成年份1989 / 翻新年份2009

建築面積約 132,000 平方呎
層數 25

交通便捷的寫字樓地點，
並設有商舖

利園六期

銅鑼灣禮頓道111號
落成年份1988 / 翻新年份2004

建築面積約 80,000 平方呎
層數 24

集受歡迎寫字樓及
運動消閒商舖於一身

禮頓中心

銅鑼灣禮頓道77號
落成年份1977 / 翻新年份2011

建築面積約 430,000 平方呎
層數 28 車位 321

位於黃金地段的寫字樓 /
商舖綜合大樓

希慎道壹號

銅鑼灣希慎道1號
落成年份1976 / 翻新年份2011

建築面積約 169,000 平方呎
層數 26

香港其中一個廣受歡迎
的商場，提供眾多購物
及餐飲選擇

利舞臺廣場

銅鑼灣波斯富街99號
落成年份1994 / 低層翻新2013年

建築面積約 317,000 平方呎
層數 26

即將成為市內
最著名商廈之一

利園三期

銅鑼灣
將於2017年年底完成

於半山區提供國際化
生活體驗

竹林苑

半山堅尼地道74-86號
落成年份1985 / 翻新年份2002

建築面積約 691,000 平方呎
住宅單位總數 345 車位 436

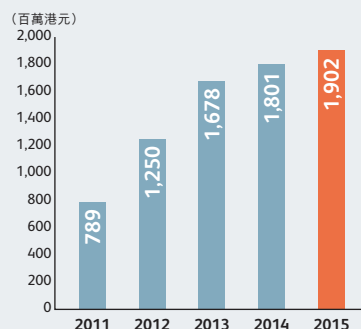
2015 年表現概覽

財務表現

營業額 **3,430**百萬港元
▲6.4%

商舖業務

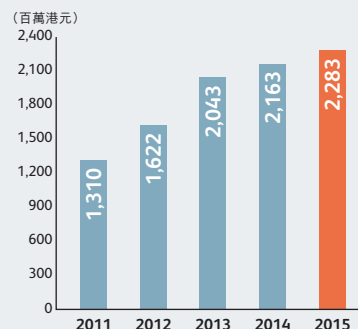
1,902百萬港元 ▲5.6%



經常性基本溢利 **2,283**百萬港元
▲5.5%

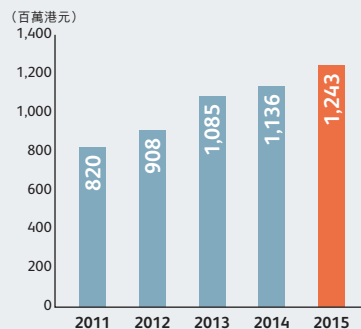
經常性基本溢利

2,283百萬港元 ▲5.5%



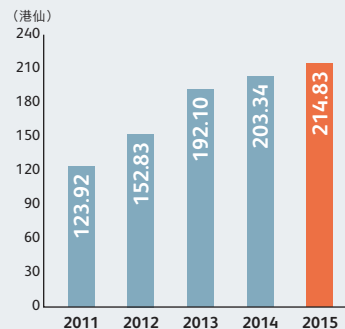
寫字樓業務

1,243百萬港元 ▲9.4%



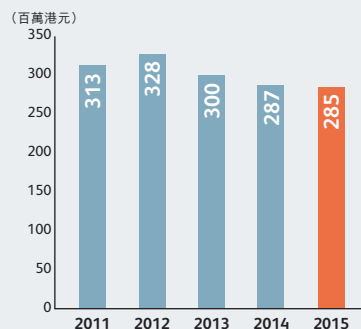
每股經常性基本盈利

214.83港仙 ▲5.7%



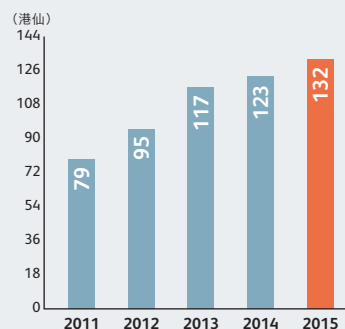
住宅業務

285百萬港元 ▼0.7%



每股股息

132港仙 ▲7.3%

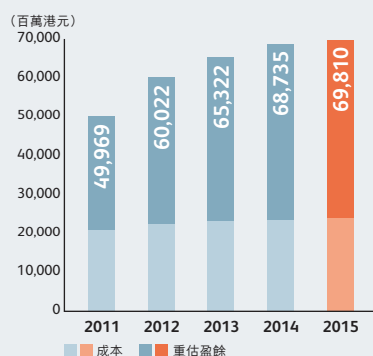


每股
資產淨值

64.48港元
↑2.3%

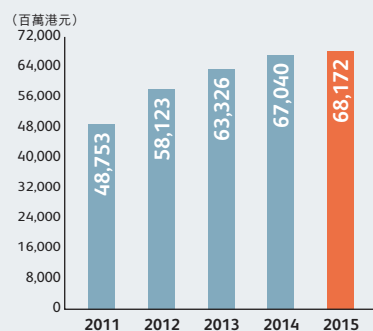
物業價值

69,810百萬港元 ↑1.6%



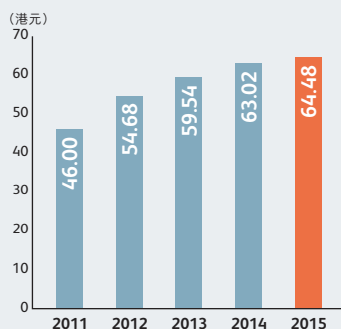
股東權益

68,172百萬港元 ↑1.7%



每股資產淨值

64.48港元 ↑2.3%



審慎理財

淨利息償付率 (附註1)

19.5 倍

(2014年：17.1倍)

淨債務與股東權益比率 (附註2)

3.0%

(2014年12月31日：4.2%)

平均借貸成本

3.5%

(2014年：3.2%)

平均債務期限

6.3 年

(2014年12月31日：5.6年)

定息債務：佔債務總額

94.9%

(2014年12月31日：76.3%)

資本市場發債

94.9%

(2014年12月31日：83.0%)

信貸評級

穆迪：A3

標準普爾：BBB+

附註：

- 1 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
- 2 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

2015 年表現概覽

非財務表現

環境保護

「AA」

- MSCI 環球可持續發展指數給予「AA」評級，並且是「綠色建築機遇」一項中的「行業5大領袖」

「AA」

- 恒生可持續發展企業指數給予「AA」評級

- 利園一期寫字樓是香港首幢商業樓宇榮獲綠建環評 BEAM Plus (既有建築) 暫定鉑金級認證
- 世界綠色組織舉辦首屆「企業可持續發展大獎」的得獎者
- 最佳業務實踐獎 — 「綠色發展」組別獎項



2015 Constituent
MSCI Global
Sustainability Indexes



恒生可持續發展企業
指數系列 2015 - 2016 成份股

希慎興業有限公司獲納入任何MSCI綜合指數，以及本年報使用MSCI的標誌、服務商標或指數名稱，概不構成MSCI或其任何關聯公司對希慎興業有限公司的贊助、認可或宣傳。MSCI綜合指數為MSCI獨家擁有。MSCI及MSCI綜合指數的名稱與標誌均屬MSCI或其關聯公司的商標或服務商標。

社區參與

- 希慎是富時社會責任環球指數及斯托克®全球環境、社會和治理領袖指數的成份股
- 入圍香港社會服務聯會舉辦「傑出伙伴合作計劃獎」決賽（參賽項目為「Exploration for Hope」）
- 最佳業務實踐獎 — 「公司企業社會活動」組別獎項
- 社會福利署推廣義工服務督導委員會義務工作嘉許狀（團體）金狀（2015年度）



企業管治

- 榮獲香港會計師公會頒發2015年度最佳企業管治資料披露大獎（大市值非恒指成份股組別）金獎
- 榮獲香港管理專業協會2015年度「最佳年報獎」優異年報獎



Hong Kong Institute of
Certified Public Accountants
香港會計師公會



主席報告



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。

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、下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 2,903百萬元 (2014年：4,902百萬元)，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69,810百萬元 (2014年：68,735百萬元)，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68,172百萬元 (2014年：67,040百萬元)。

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品店，迎合精明的消費者對創意和新奇產品的需求。集團旗下商場的美食價格豐儉由人，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。

我們繼續投入大量的資源，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年全年的人流較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、豐富多樣的美食選擇、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。我亦感謝董事會仝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

2

36 市場情況

40 管理層的討論與分析

40 策略及業績回顧

41 業務回顧

46 財務回顧

49 庫務政策

54 內部監控與風險管理報告

財務表現

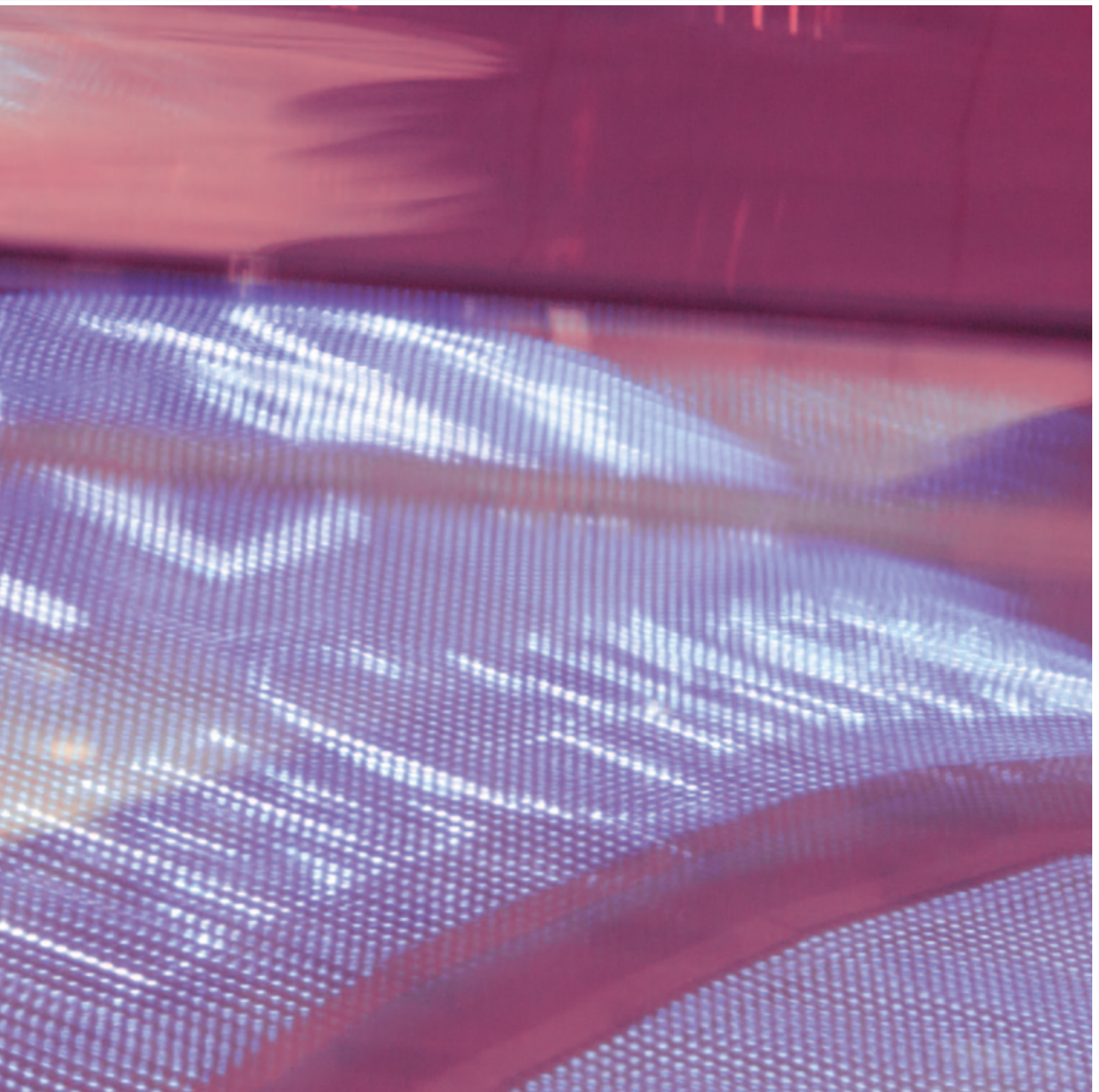
概覽

財務表現

負責任企業

企業管治

財務報表及估值

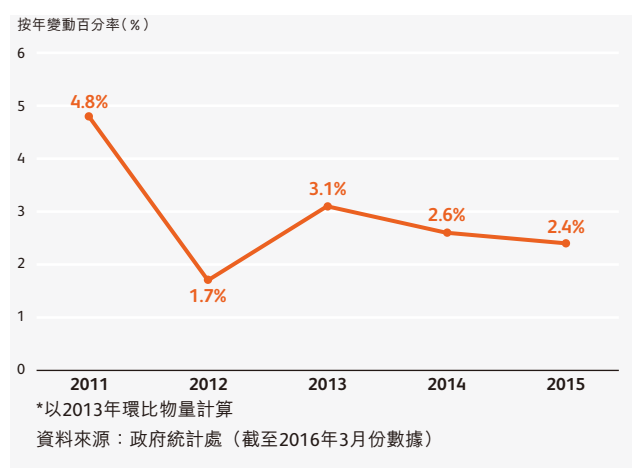


市場情況

香港經濟

香港經濟全年錄得2.4%增長率。由於市民的就業及收入情況大致不俗，故即使下半年增速放緩，全年計私人消費仍上升4.8%。受公營部門工程活動拖累，投資開支錄得2.2%跌幅。貨物和服務出口值分別減少1.7%及0.6%，主要由於中國內地的經濟表現不振，及其他發達市場經濟疲弱所致。

實質本地生產總值*



商舖

零售業銷售額較去年下跌3.7%。年內，非必需消費品（包括奢侈品及服裝）的銷售額顯著下跌。但部分必需消費品類別（包括超級市場日用品及食品）的銷售額有所增長。此外，年內首三季電子產品及電腦的銷情亦強勁，不過這些正面因素仍然無法抵銷其他商品的跌幅。

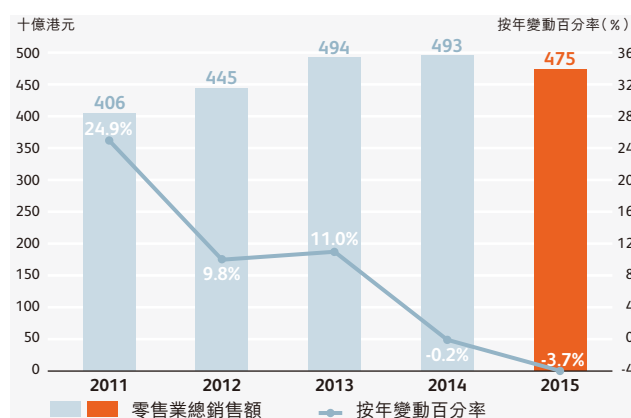
年內來港內地旅客人數減少3%，是本港零售業銷售額下滑的主因之一。此外，住宅物業及股票市場的價格自年內第三季起出現調整，亦影響本地消費意欲。

若干零售類別錄得按年增長，包括i) 其他耐用消費品（增加16.3%，當中包括電子產品及電腦）、ii) 食品、酒精飲品及香煙（增加5.9%），及iii) 超級市場（增加1.3%）。相反，珠寶首飾、鐘錶及名貴禮品的銷售則錄得跌幅（減少15.6%），衣履及相關產品的銷售亦見下跌（減少6.7%）。

	類別	2015年增長率
主要為必需品及消費電子產品	其他耐用消費品（包括電子產品及電腦）	+ 16.3 %
	食品、酒精飲品及香煙	+ 5.9 %
	超級市場	+ 1.3 %
奢華用品	珠寶首飾、鐘錶及名貴禮品	- 15.6 %
	衣履及相關產品	- 6.7 %

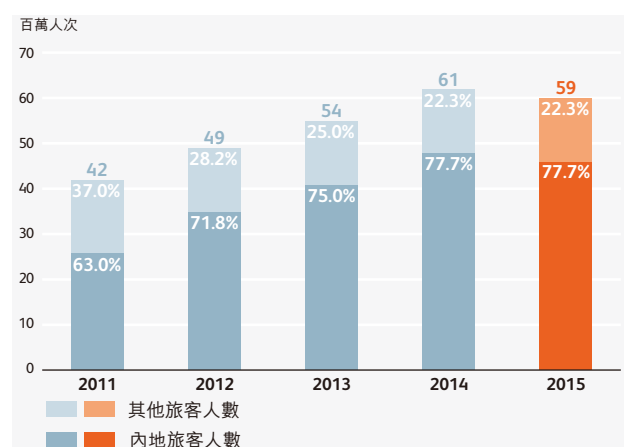
資料來源：政府統計處（截至2016年3月份數據）

香港零售業總銷售額



資料來源：政府統計處（截至2016年3月份數據）

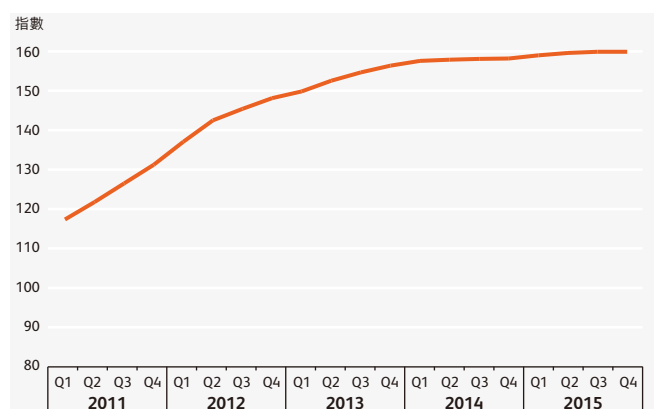
訪港旅客總人數



資料來源：香港旅遊發展局（截至2016年3月份數據）

據仲量聯行表示，雖然零售業銷售表現下滑，但主要由於商舖供應量有限（2015年內只有一個總樓面面積約65,455平方呎的大型優質商場項目落成），優質購物中心的商舖租金全年仍錄得約1%的溫和增長。然而，由於本地市場氣氛轉淡，租金走勢於第四季開始趨於平緩。

頂級優質購物中心租金指數（2009年第四季=100）



資料來源：仲量聯行（截至2016年3月份數據）

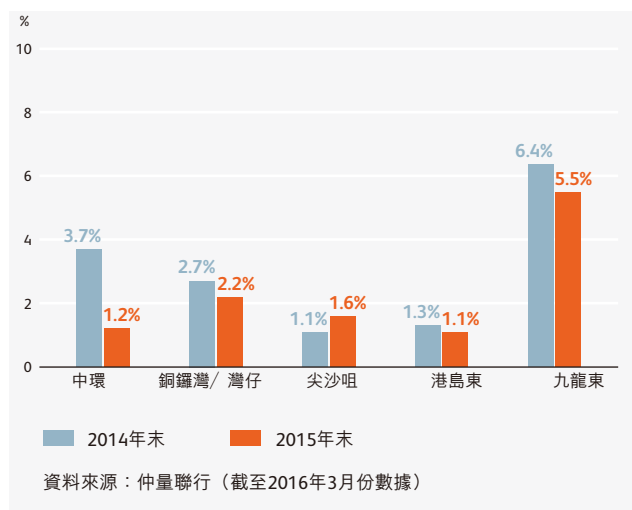
寫字樓

儘管全球經濟疲弱，甲級寫字樓市場仍然錄得不俗增長。中國企業對寫字樓的殷切需求，抵銷了跨國企業縮減租用樓面的影響，帶動甲級寫字樓租金表現強勁。年內，中環37%的新出租寫字樓由中國公司租用。尤其是在股市暢旺支持下，租賃市場在第二季十分活躍。

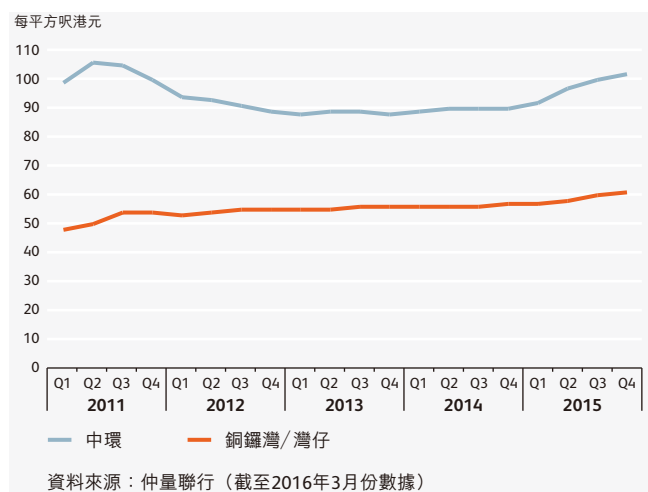
據仲量聯行表示，甲級寫字樓於2015年的新供應量共達1.8百萬平方呎，與過去十年的平均供應水平（1.9百萬平方呎）相若，但2015年的平均淨吸納量達2.9百萬平方呎，仍然遠高於過去十年的平均水平（1.9百萬平方呎）。

截至2015年12月底，由於需求上升，幾乎所有地區（尖沙咀除外）的寫字樓空置率均告下降。因此，所有甲級寫字樓分區市場的租金均見上升。其中，中環的全年租金增幅為13.3%，表現勝於其他地區，包括尖沙咀（7.2%）、銅鑼灣／灣仔（7.1%）、九龍東（2.6%）及港島東（2.5%）。

2014及2015年甲級寫字樓空置率



甲級寫字樓租值



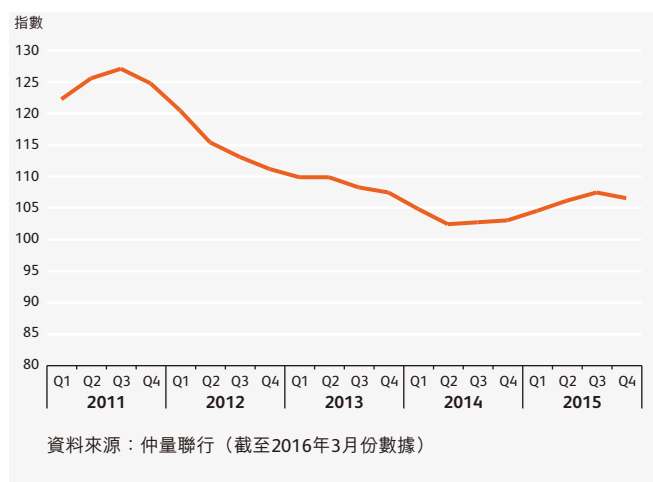
豪華住宅

豪宅租金去年跌至谷底後，於2015年開始回升。典型租戶組合有所改變，傳統西方外籍人士減少，亞洲人士則見增加，其中包括回流的內地及香港人士。

年內，中低端市場的租務活動仍然最活躍。高端市場方面，由於金融機構削減高級行政人員數目，高預算的租戶數目有限。

據仲量聯行表示，整體豪宅租金於2015年上升3.4%，而2014年則錄得4.1%跌幅。

豪華住宅租金指數（2009年第四季=100）



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。

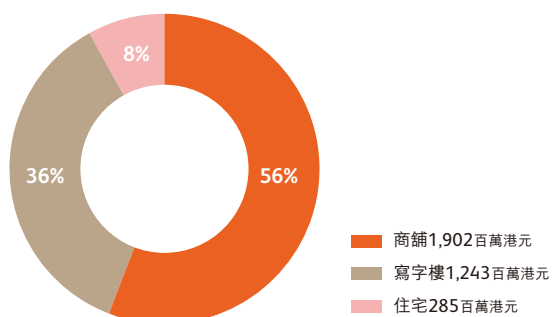
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	變動 %
經常性基本溢利及基本溢利	2,283	2,163	+5.5
投資物業之公平值變動			
– 位於香港之投資物業	616	2,732	-77.5
– 位於上海之投資物業*	4	7	-42.9
公佈溢利	2,903	4,902	-40.8

* 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	新訂立租金	出租率	人流	按估計的 整體租戶銷售額
▲ 5.6%	▲ 約25%	全數租出	▲ 約5%	▲ 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，復仇者聯盟2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。

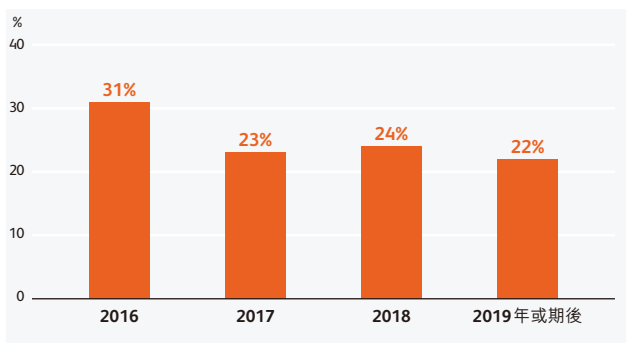


在走高級路線的利園商舖組群，估計租戶銷售額下跌。年內銷售數字受到多項因素影響，包括旅客消費放緩、本地股票市場波動壓抑消費意欲，以及個別品牌的生命周期及分銷策略。但該組群內的食府（包括三家米芝蓮星級或推薦食肆）繼續深受歡迎，租戶銷售額錄得雙位數百分比增長。

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	新訂立租金	出租率
▲ 9.4%	▲ 約30%	99%

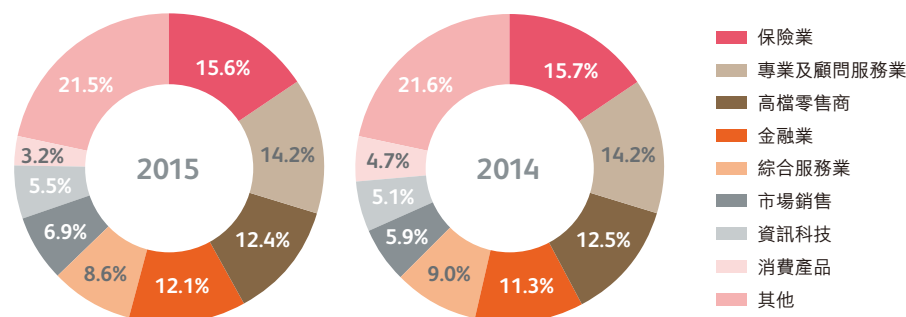
集團寫字樓業務的營業額增加9.4%至1,243百萬港元（2014年：1,136百萬港元），反映續約、租金檢討與新出租物業的租金水平上升，平均租金增加約30%。

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%）。

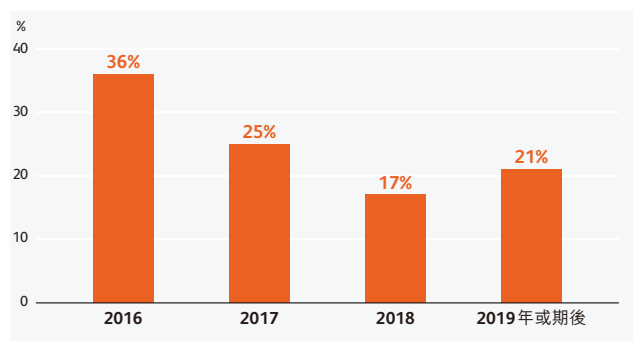
即使租務市場於年底略為回軟，但2015年全港的寫字樓空置率仍然甚低。刺激寫字樓強勁需求的一個因素：由於滬港通的推出，加上預期深港通也將開通，因此帶動本港及內地證券及金融公司在香港設立據點或擴充營業。雖然這些公司往往以中區核心地帶為首選據地，但其他行業的優質企業一般會放眼銅鑼灣，尤其是利園區，以建立交通便捷的營商據點。這些公司認為希慎的寫字樓物業組合是中環及金鐘以外的極佳選擇，因為區內的零售及休閒設施齊備，而且位處交通樞紐。此外，利園區寫字樓的成本效益更勝其他核心區域。2015年，德國商業銀行、交通銀行及Akamai Technologies等大型企業均租用希慎寫字樓組合內的辦公樓面。

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%。

於年底按出租面積分析的寫字樓租戶組合



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	新訂立租金	出租率
▼ 0.7%	▲ 約5%	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：6,457百萬港元），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。

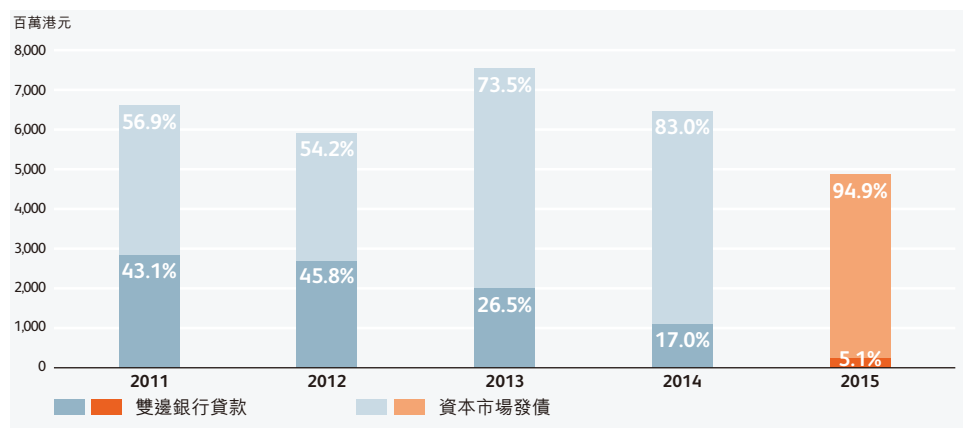
集團一直致力減低借貸息差、分散融資來源，及維持與整體資金運用相配合的適當還款期組合。由於2015年償還了銀行貸款，同年年底籌措自資本市場的債務增加至94.9%（2014年：83.0%）。為分散資金來源，集團繼續與多間本地及海外銀行維持長久的合作關係。於2015年年底，有七家本地及海外銀行為本集團提供雙邊銀行貸款作為集資途徑。

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）。

管理層的討論與分析

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。

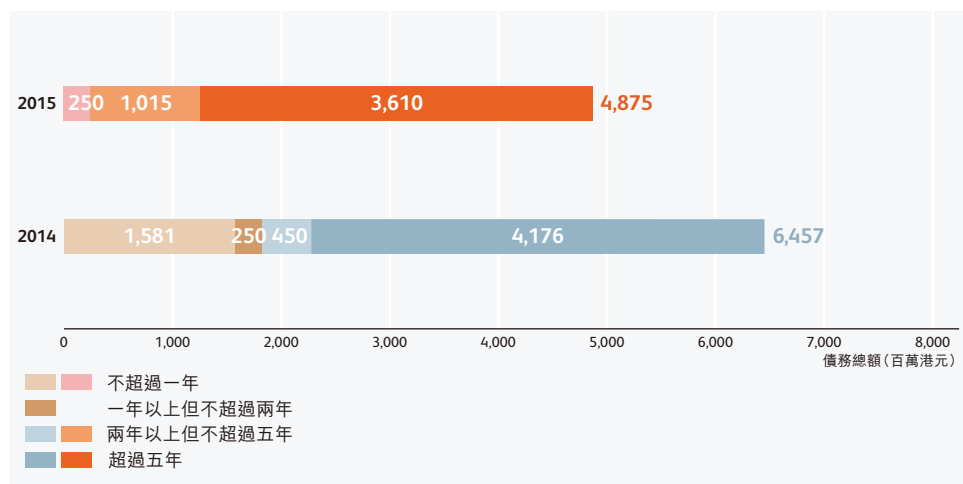
於年底融資來源



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。

下圖顯示本集團於2015年及2014年年底的債務還款期概況。

於2015年及2014年年底的債務還款期概況

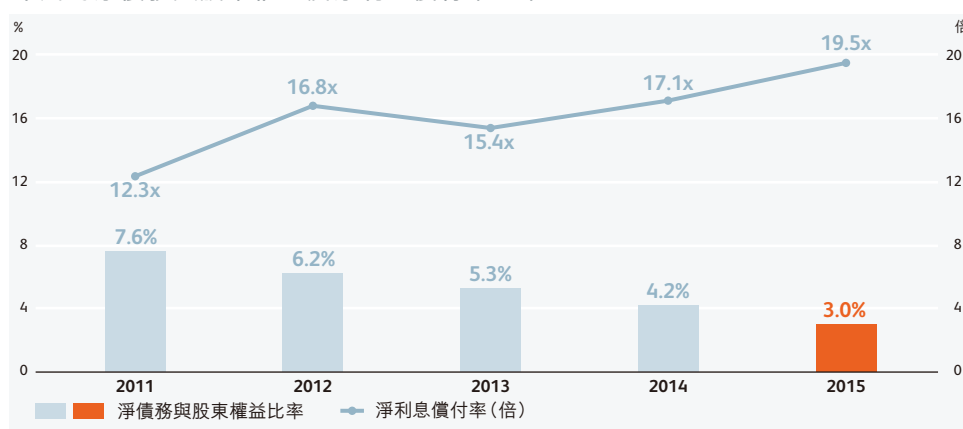


集團執行資本管理策略，於2015年透過香港聯交所完成購回6.75百萬股股份，有利進一步提升股東價值。由於業務的現金流入進一步增強，即使進行了股份購回，集團按淨債務與股東權益比率¹計算的負債率仍由2014年年底的4.2%下降至2015年年底的3.0%。

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。

年底的淨債務與股東權益及淨利息償付率比率



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。

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

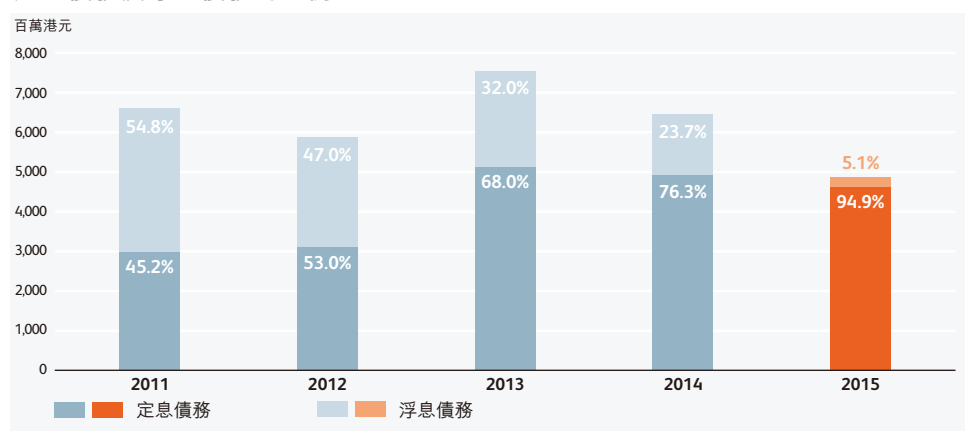
利率管理

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。

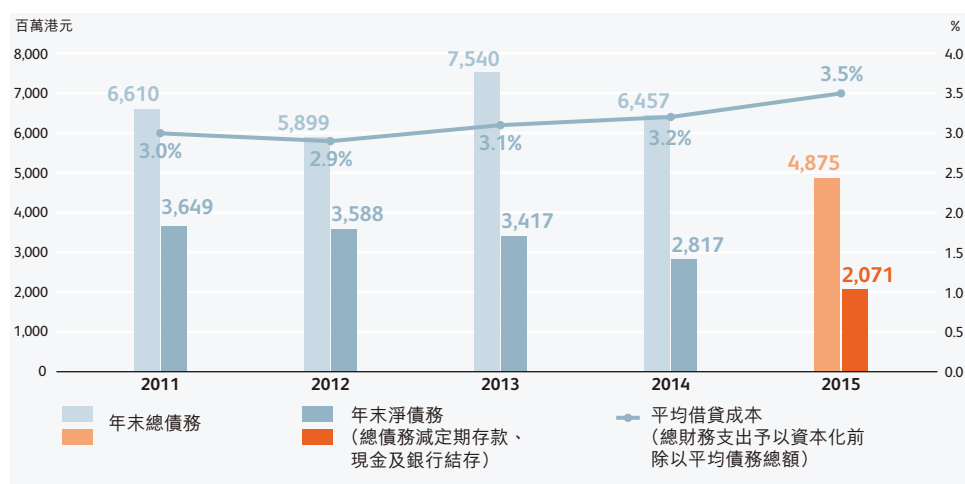
下圖顯示本集團過去五年的定息債務及浮息債務的比例。

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。

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。



內部監控與風險管理報告

責任

希慎董事會全盤負責維持完善及有效的內部監控，而管理層則負責設計及執行內部監控制度以管理風險。完善及有效的內部監控制度旨在識別及管理未能實現業務目標的風險。

集團的風險管理架構

董事會負責集團的內部監控制度及檢討其成效。審核委員會協助董事會監察集團承受的風險水平、有關之風險管理和內部監控系統的設計及運作成效。審核委員會代表董事會監督以下程序：

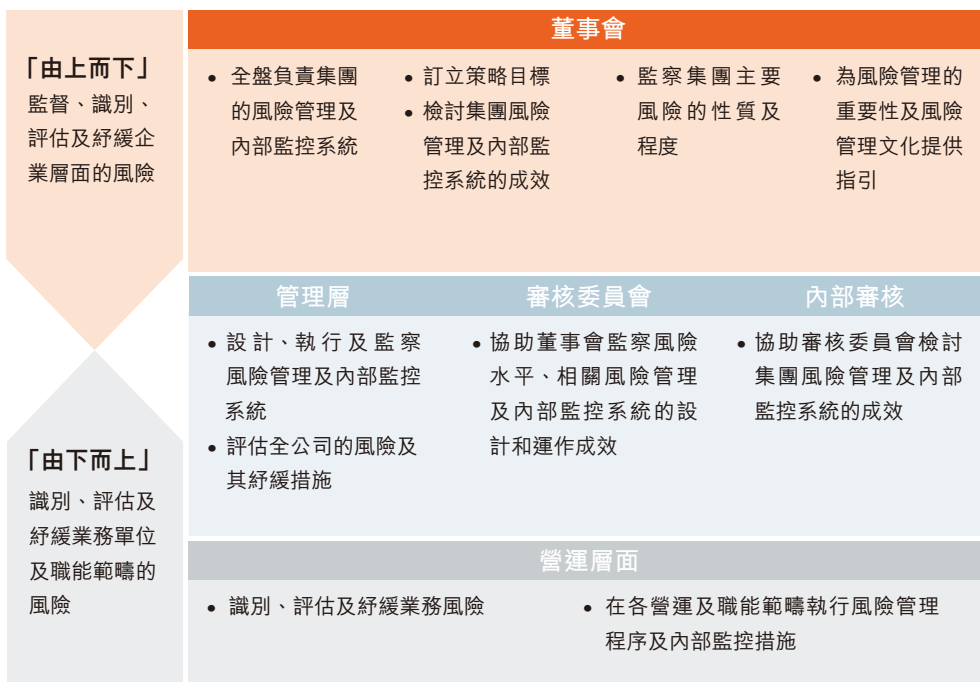
- (i) 定期評估主要業務風險和旨在紓緩、減少或轉移該等風險的控制措施；整體內部監控制度的優缺點，以及有關應對監控弱點或改進評估過程的行動方案；
- (ii) 定期檢討內部審核部門提交的業務流程及營運報告，包括應對已識別監控弱點的行動方案，以及在執行建議方面的最新狀況及監察結果；及
- (iii) 外聘核數師定期就其在工作過程中識別的監控事宜提交報告，並與審核委員會開會討論各事宜的檢討範圍及結果。

審核委員會在妥善檢討本集團內部監控制度的成效後，向董事會報告。

董事會考慮審核委員會的工作及檢討結果後，再就內部監控制度的成效得出自己的意見。

(有關審核委員會的詳細檢討工作，包括管理層、外聘核數師及內部審核主管提供的「保證」，請參閱第130頁的「審核委員會報告」)。

希慎風險管理架構



2015年檢討內部監控成效

於截至2015年12月31日止年度，董事會認為內部監控制度有效及足夠，亦無發現任何可能影響集團財務監控、運作監控、合規監控以及風險管理職能的重要事項。

於檢討過程中，董事會認為集團會計及財務匯報職能員工的資源、資歷／經驗，以及他們的培訓及預算足夠。

希慎內部監控模式及不斷改善集團制度

希慎內部監控模式根據 Committee of Sponsoring Organisations of the U.S. Treadway Commission (「COSO」) 的內部監控模式制訂，共有五個元素：監控環境、風險評估、監控工作、資訊與溝通，以及監察工作。我們根據 COSO 原則制訂內部監控模式時，已考慮到我們的組織架構及業務活動的性質。

自2012年起，我們訂立了一個分階段的改進計劃，並貫徹執行以進一步強化集團內部監控及風險管理系統。該計劃的初步階段著眼於採納按風險為本的方式（而不是只按營運流程）來辨識及評估風險，令我們更有能力分析風險和對商機作出回應，繼續落實策略目標。管理層亦已加強向審核委員會匯報，包括就揀選的風險主題提呈特別報告。

在現階段，我們希望進一步把內部監控及風險管理融入其他業務程序，包括一年一度的預算編製和規劃。此外，COSO 架構已經修訂，由2013年12月起生效。集團並不是將此視為架構更新活動，而是考慮公司的具體情況，採納全面的方針，訂立改進計劃。考慮的情況包括現時進行的內部監控和風險管理改進計劃，以及其他策略措施（例如：企業社會責任策略和報告）。上述措施有助進一步落實最終目標，務使風險管理系統成為各營運單位日常使用的「活」系統。

- **監控環境** — 監控環境為公司的內部監控營造適合的條件，因此非常重要。希慎僱用約690名員工，是一間結構緊密的機構。管理層的行為及其對有效管治及監控所展示的承諾，對員工均非常透明。

我們擁有重視優良企業管治的深厚傳統，以及建基於良好商業操守及問責性的企業文化。我們已訂立正式的《操守守則》，並向全體員工（包括新入職員工）傳達。有關的「舉報」制度則由獨立第三方服務供應商監控，並直接向審核委員會主席報告。我們希望在企業文化中建立風險意識及內部監控責任感，並以此作為公司內部監控制度的基礎。

- **風險評估** — 我們繼續致力提升風險管理程序和風險資訊質素，同時貫徹簡單切實的風險管理方向。我們沒有設立獨立的風險管理部門，而是尋求將風險管理功能融入業務營運（租賃、物業管理及建築項目）及職能範疇（包括財務、人力資源、資訊科技及法律）之中。我們的目標是制訂一個可供各營運單位日常使用的風險管理「活」系統。

部門主管每年均檢討及更新部門的風險登記冊，以確保監控措施已融入業務營運中和發揮成效。

管理層亦成立風險管理委員會（由行政總裁統領）制訂有關政策，並定期監察潛在弱點及相應的補救行動。風險管理委員會還負責識別和評估較為宏觀和具策略性的風險，包括潛在風險。

我們以「由下而上」方式配合「由上而下」的方式，要求營運單位主管參與識別營運風險，從而釐定集團的主要風險。在行政總裁領導下，各部門主管進行討論，以進一步加強整體風險評估過程中的「參與」成分。

- **監控工作、資訊及溝通** — 集團的核心物業租賃及管理業務，已有成熟的營運流程配合運作。有關監控工作傳統上建基於高層審查、職責分工及實質監控等範疇。過去數年，我們一直努力將政策和程序的監控過程正規化及以書面記錄。集團已制訂有關界定權限的書面政策和程序，以便有效劃分職責和控制權。集團亦正加強採用自動化程序（資訊處理）。

一年一度的預算編製和規劃過程是集團重點的監控活動之一，並因應考慮風險因素的需要而作出改進。所有營運單位按照公司目標各自制訂營運計劃以供審核。在這個過程中，營運單位需要識別對實現業務目標可能有影響的重大風險。我們制訂行動來緩解已識別的風險，並確定預算和業務目標。經董事會批准後，附有財務指標的年度預算案便成為資源分配的基礎。集團定期進行差異分析，並向管理層和董事會匯報，以助找出不足之處和適時採取補救措施。

鑒於集團地產業務的資本密集性質，監控資本開支亦十分重要。有關預期風險及回報之詳細分析，視乎其策略重要性、成本／效益及項目之規模，呈交營運單位主管、財務總監、執行董事或董事會審核及批准。評審個別項目之財務可行性的準則，一般按預期現金流量計算其淨現值、回本期及內部回報率。

管理層每年對內部監控進行一次自我評估。所有部門／單位主管均須填寫有關內部監控的自我評估問卷，並向管理層確認已制訂及妥善遵守適當的內部監控政策及程序。

- **監察工作** — 由董事會及審核委員會監督程序，而內部審核部門則提供協助。管理層已就主要風險的變化及適當的紓緩措施，加強向審核委員會匯報最新情況。審核委員會每年舉行3次會議，其中一次會議的論題主要針對內部監控及風險管理系統。

進一步加強集團的風險管理系統

我們已進一步加強集團的內部監控及風險管理系統，重點如下：

風險評估 — 加強監控「潛在風險」	
進一步加強監控重大風險及「潛在風險」(即全新或演變中的風險。即使無法肯定發生的機率，這些風險也具有潛在的重大影響)。管理層的風險管理委員會肩負識別和跟進這些風險發展的關鍵角色。行政總裁亦帶頭與所有部門主管作進一步討論。 例子包括政治／社會風險、經濟風險等。	鑑於環球和本地環境瞬息萬變，我們將監察焦點放在「潛在風險」上。
監控工作 — 政策和程序	
識別和執行新政策，以應對不斷變化的監管環境，例如制訂與新競爭法有關的公司政策。另外，各部門亦舉辦研討會和工作坊，教育員工並提升其警覺性。這樣可確保落實全面的方針，及在規管要求迅速轉變和持份者有更高期望的情況下，反映我們對業務常規的重視。	因應不斷轉變的內外環境，持續檢討和優化政策及程序。
監控工作 — 企業資料披露政策	
檢討和優化企業資料披露政策，作為與持份者溝通及界定內幕消息的指引，以確保一致和及時的資訊披露。	持續檢討和優化有關處理及發佈內幕消息的內部監控及程序。
監察 — 加強在審核委員會和董事會的相關檢討時之「管理層保證」	
- 管理層就主要風險加強向審核委員會和董事會匯報最新情況，並就所揀選的集團面對的主要風險作特別報告，例如，零售業務面對的風險。 - 為進一步加強管理層向審核委員會及董事會提供的「保證」，各部門均獲派內部監控自我評估問卷，要求部門主管證明其部門的監控措施的成效，包括識別任何監控事宜，從而支持管理層向審核委員會及董事會提供的證明。	協助及加強審核委員會及董事會的風險監察工作。

未來發展

制訂一個由各營運單位日常用以管理風險的「活」系統，是一個持續的進程。我們致力不斷提升集團的風險管理架構和能力，並將繼續朝著這個方向邁進，加強把內部監控及風險管理融入業務流程中。

集團風險狀況

作為風險管理方針的基礎，我們必須了解集團目前承受的風險狀況，以及這些風險如何隨時間而出現變化。下表闡述集團數項主要風險的性質。深入分析集團應對有關風險的策略載於如下所示的本年報其他篇章：

風險	2015年的 風險變化	風險變化的描述
宏觀經濟發展對以下業務的影響：		
1. 寫字樓	▼	年內寫字樓租賃市場回升，整體寫字樓空置率大幅下降。中國內地金融機構計劃擴充營業，刺激對寫字樓的殷切需求。
2. 商舖	▲	來港遊客減少和港元走強，拖累本港零售市場，導致零售業銷售額出現負增長。因此，商舖租戶對擴充營業（包括擴展分店數目或覆蓋率）的意欲降低。
3. 住宅	◀▶	住宅市場方面，新供應仍然緊絀。雖然外籍住客減少，但有更多本地人遷入，使集團住宅物業空置率維持在低水平。 ▶ 詳細分析及紓緩措施，請參閱「市場情況」及「業務回顧」
4. 建築項目	◀▶	利園一期寫字樓大堂的資產增值工程已經展開。利園三期的挖掘及地基工程亦已開始。兩個項目符合施工進度，可分別趕及於2016年及2017年底完工。 ▶ 詳細分析及紓緩措施，請參閱「業務回顧」
5. 市場推廣	▲	遊客數目下降，加上零售市場疲弱，令業主需要投入更多資源進行市場推廣。業主之間競爭加劇，或會影響我們的市場推廣計劃的成效。 ▶ 詳細分析及紓緩措施，請參閱「業務回顧」
6. 人力資源	◀▶	香港服務業持續受到勞動力普遍短缺的困擾。僱主在招聘熟練員工方面面對更大競爭，尤其是招聘經驗豐富的前線員工，因此集團亦較難羅致人才配合增長策略的需要。 ▶ 詳細分析及紓緩措施，請參閱「負責任企業」—「優質工作間」

附註：

- ▲ 「內在風險」（即在未考慮緩解風險措施前）上升
- ▼ 「內在風險」降低
- ◀▶ 「內在風險」相若

3

- 62 用心營建・精彩生活
- 63 環境保護
- 70 優質工作間
- 73 健康及安全
- 75 社區貢獻
- 80 香港聯合交易所有限公司的
《環境、社會及管治報告指引》
- 83 企業責任報告核實聲明

負責任企業

概覽

財務表現

負責任企業

企業管治

財務報表及估值



用心營建・精彩生活

希慎以「用心營建・精彩生活」為使命，繼續為股東創造持續而可觀的回報，同時為我們的持份者和所服務的社區帶來顯著及正面的影響。

獎項及肯定

希慎是若干頂尖國際可持續發展指數的成份股，包括富時社會責任環球指數、恒生可持續發展企業指數（獲「AA」評級）、MSCI 環球可持續發展指數（獲「AA」評級，並名列「綠色建築機遇」分類中「行業5大領袖」）及斯托克®全球環境、社會和治理領袖指數。

2015年，希慎榮獲最佳業務實踐獎頒發「公司企業社會活動」及「綠色發展」大獎，也獲選為世界綠色組織首屆「企業可持續發展大獎」的得獎企業。在社區層面，我們再次榮獲香港社會服務聯會（社聯）頒發「10年Plus商界展關懷」標誌，並憑著我們的「Exploration for Hope」計劃打入社聯的「傑出伙伴合作計劃獎」決賽。

企業責任政策

最高的操守標準

- 在經營業務的過程中，我們致力維持最高的操守標準，承諾恪守最高標準的企業管治

健康及安全

- 集團一貫十分關注健康及安全的事宜

減低對環境的影響

- 我們著眼將業務對環境構成的影響減至最低

為社區服務

- 我們為業務所在地的社區作出貢獻

尊重員工

- 我們以公平、尊重的態度對待員工，並提供一個讓他們能盡展潛能的工作環境

為合作夥伴樹立榜樣

- 我們鼓勵供應商及承辦商遵守與我們相若的高水平企業責任標準

執行政策

我們致力將貢獻社群的精神融入核心業務的日常營運和夥伴關係中，並為公益項目提供專業知識、人力資源、場地及財政支援。

環境政策

希慎環境政策的重點是測量及匯報減碳成績、推動源頭減廢、加強綠色採購，以及鼓勵持份者參與。希慎將：

- 確保遵守所有適用的環境及相關法例，並鼓勵員工、業務夥伴及其他持份者履行他們的環境責任
- 確定與業務營運相關的環境影響，並訂立持續改善環境表現的目標
- 採用最佳的實用設計和技術，在無損服務水平的情況下提高能源效益
- 測量及匯報我們的溫室氣體排放，並積極鼓勵持份者減少碳足跡
- 在日常營運中，透過源頭減廢及循環再用，盡可能減少廢物的產生
- 執行綠色採購實務，並採納當地最切實可行的技術來保護自然資源
- 在集團的建築物內提供良好的室內環境質素，確保所有工作／居住環境的健康
- 定期為員工提供環保訓練，並繼續提升他們對有關事宜的意識

2015年摘要

- 基準比較：利園一期寫字樓成為香港首幢獲得綠建環評BEAM Plus(既有建築)暫定鉑金級認證的商業大廈
- 持份者參與：集團的措施包括支持政府主導的一系列環保約章；為員工及租戶舉行環保工作坊；向租戶提供及推廣廢物分類回收箱及單車泊架等環保設施
- 能源分析系統：於希慎廣場、利園一期及利園二期安裝能源分析系統

能源效益

以2005年為基準年，2014年至2015年在節能及減少溫室氣體排放方面的成績

事項		2005	2014	2015
溫室氣體排放量 (範圍1及2) (a) (b)	總數 (公噸二氧化碳當量)	48,421	38,515	39,120
購電量	總數 (兆瓦小時)	52,598	49,353	49,502

(a) 根據機電工程署及環境保護署制訂的《香港建築物的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引》(2010年版)，包括範圍1 (直接溫室氣體排放及減除，如柴油和製冷劑) 及範圍2 (使用能源間接引致的溫室氣體排放，如電力和煤氣)

(b) 與採購電力有關的排放量，是根據港燈於2015年提供的排放系數而得出

以2005年為基準年，我們於2015年年底實現超過19%的減幅。購電量與2005年相比亦減少約6%。與2014年相比，我們於2015年的溫室氣體排放量輕微上升1.6%，而購電量亦增加0.3%。這是增加使用空調所致，當中部分原因是氣候因素和寫字樓出租率上升。另外需要注意的是，港燈對排放系數所作的調整或會對我們的排放數據產生負面影響。

其他節能措施

為加強監察希慎的機電服務，我們已於希慎廣場、利園一期及利園二期啟動第一階段的能源分析系統，2016年將於其餘四幢建築物推行第二階段的能源分析系統。這個系統測量及分析每幢建築物的能源消耗情況，藉此更全面地掌握能源使用情況。

我們已在希慎廣場安裝熱泵，利用冷卻系統產生的餘熱，為大廈的餐具洗滌設施提供熱水。另一個正在進行的節能計劃是在物業組合中，找尋更多位置安裝T5光管和LED燈泡。



環境質素

環保建築認證

在香港和世界各地，重建或新建樓宇每年僅等於現有建築物的數個百分點，故改善現有建築物的環境表現非常重要。因此，利園一期寫字樓成為香港首幢獲得綠建環評 BEAM Plus（既有建築）暫定鉑金級最高級別認證的商業大廈，令我們深感自豪。

此外，我們正為興建中的利園三期爭取三項環保建築標準的認證，包括美國綠色建築協會 LEED 標準、香港綠建環評 BEAM Plus 標準，以及中國綠色建築標誌。

空氣質素

希慎旗下建築物繼續獲香港特區政府的室內空氣質素檢定計劃檢定為「卓越級」或「良好級」水準。

在推廣使用電動汽車方面，除了於2014年安裝的 Tesla Motors Supercharger 超級充電站外，希慎還於2015年在利園一期、利園二期及禮頓中心的停車場添置更多電動車充電站。

市區微氣候與生物多樣性

利園一期商場部分的綠化天台已於2015年完工，目的是減少建築物的熱島效應，協助改善建築物所在地區的微氣候。綠化天台為市區帶來更多生物，並為希慎旗下物業的環境增添生物多樣性。我們正在希慎物業組合中尋覓更多位置進行類似的種植計劃。



廢物管理、回收及用水量

我們繼續從希慎廣場的美食廣場收集廚餘，進行場外回收再造，並向商場其他餐廳提供廚餘收集服務。此外，我們正研究方法進行實地回收再造。同時，我們計劃為竹林苑購置廚餘堆肥設備，以測試管理廚餘回收的最佳方法。

我們的其他回收工作亦越來越受歡迎。在2015年，希慎再度榮獲香港特區政府舉辦的香港環保卓越計劃的全套「卓越級別」減廢標誌。利園一期亦躋身「2014年減廢證書計劃中累計完成最多減廢目標的三大機構」之列。

利園三期項目回收再造

利園三期項目的原有地庫於2015年完成拆卸。當中接近80%的拆卸廢物（包括約3,600公噸的混凝土及450公噸的金屬）已被回收再造，遠超原定的60%回收再造目標。

在此之前，上蓋建築於2014年的拆卸工程錄得逾60%的廢物回收量。

以2005年為基準年，2014年至2015年在廢物管理方面的成績（建築廢物除外）

事項	2005	2014	2015
廢紙回收（公斤） ^(a)	741,502	936,873	975,329
鋁罐回收（公斤） ^(a)	1,098	2,382	2,708
膠瓶回收（公斤） ^(a)	1,529	2,704	3,042
舊衣捐贈（公斤）	960	3,500	3,895
碳粉盒／墨盒回收（個）	206	309	216
電腦及器材回收（台）	100	77	82
廚餘回收（公斤）	—	33,231	29,871
玻璃瓶回收（公斤） ^(b)	—	—	4,215

(a) 數據記錄時段：2014年9月至2015年8月

(b) 數據記錄時段：2015年10月至2015年12月

希慎自2015年年底開始進行玻璃瓶回收再造，成績理想，而其他方面的回收再造成績亦普遍有所改進。廚餘回收再造量減少，可歸因於我們於前一年大力推動廚餘消減計劃所取得的成果。

以2005年為基準年，2014年至2015年在管理用水方面的成績

事項	2005	2014	2015
用於物業及園林的食水（立方米）	62,665	78,706	73,231
用於空調系統的食水（立方米）	—	167,748	181,572
循環再用於沖廁的污水（立方米）	—	16,775	18,157
物業及園林的污水排放（立方米）	56,399	70,836	65,908

希慎用於物業及園林的食水較2014年減少7.0%，原因是安裝了更多節約食水的設備，且年內雨水較多，使灌溉植物的用水量相應減少。然而，由於物業出租率上升和氣候因素造成額外空調使用量，用於空調系統的食水較去年增加8.2%。

環保採購

利園三期項目方面，我們的目標仍然是使用本地開採或製造的物料，約佔物料總值的10%。同時，我們積極在日常運作中採用更多環保產品或服務，包括在希慎所有寫字樓使用獲森林管理委員會認證的辦公室印刷紙張和卡片，以及在希慎主要建築物使用環保清潔用品。

與持份者合作進行環保項目

政府措施

希慎已參與下列政府環境措施，以推廣環保：

- 環境局《戶外燈光約章》(希慎物業組合中所有商業樓宇，均致力減少光滋擾和能源浪費，當中不包括利舞臺廣場)
- 環境局《節能約章》(希慎物業組合中所有樓宇，均致力控制公用地方的室內溫度，當中不包括利舞臺廣場)
- 環境保護署《減碳約章》(定期匯報溫室氣體排放數據)
- 環境保護署的「乾杯暢飲，盡情回收」玻璃瓶回收計劃(於利園一期、利園二期、利舞臺廣場及希慎廣場回收玻璃瓶)
- 環境保護署《惜物・有「計」》約章(於利園一期及希慎廣場的商場推廣透過回收再造減廢)

訪客及租戶

希慎廣場的「都市農圃」耕種計劃，繼續吸引新租戶的員工在廣場的天台享受有機耕種的樂趣。同時，我們向新受眾傳達了環保訊息。商場的年輕訪客參加了我們的「Green Wonders」導賞活動，以了解希慎廣場的環保特色。開放日及未經高溫烹調及加工午餐繼續展示環保主題。我們亦舉辦了 Redress「衣酷適再生時尚設計大獎」五週年紀念展，宣揚減少浪費成衣製品。要了解更多詳情，請參閱「社區貢獻」的部分。

除了積極鼓勵食肆租戶參與廚餘收集及減少廚餘的活動，我們還參加了綠領行動的「利是封回收重用大行動」，在2015年農曆新年捐出舊利是封供循環再用。我們還為其中一個寫字樓租戶舉辦了環保工作坊，進一步宣揚可持續發展的訊息。



年內，希慎為有意進行廢物分類回收的租戶提供了十組廢物分類回收箱。

最後，我們再進一步推廣單車泊架的使用。希慎廣場設有單車泊架，可供希慎物業組合所有寫字樓租戶租用。這是我們推廣「單車通勤」的措施之一，有助減少使用汽車以及提供運動的機會。

員工參與

希慎的綠色生活小組成功為同事舉辦了多項以環保為主題的活動。於2015年，小組為技術工程人員籌辦了多次環保採購簡介會，集中介紹環保的地板材料。

綠色生活小組亦舉辦了兩次製作環保酵素及彩繪玻璃為主題的升級再造工作坊，員工反應熱烈。小組更首度與企業傳訊部合辦二手衣物回收活動。年底，綠色生活小組舉辦了兩次到訪「都市農圃」和人工濕地的活動，以進一步提升員工對可持續發展議題的興趣。小組完成了「你知道嗎？」內聯網計劃來提供環保資訊後，現計劃於2016年每季刊發環保通訊。小組現正籌組多項計劃，核心成員人數亦已由六人增加至十一人。

環保組織

希慎透過安排員工參與和提供贊助，支持多家環保機構。我們亦與其他多個環保組織保持密切溝通，希望日後可與他們合作。我們在2015年支持的項目包括：

- 香港綠色建築議會在香港舉行的「世界綠色建築議會全球大會」
- 世界自然基金會的「地球一小時」行動
- 商界環保協會的BEC EnviroSeries Conference
- 環保觸覺的「香港無冷氣夜」
- 綠領行動的「利是封回收重用大行動」



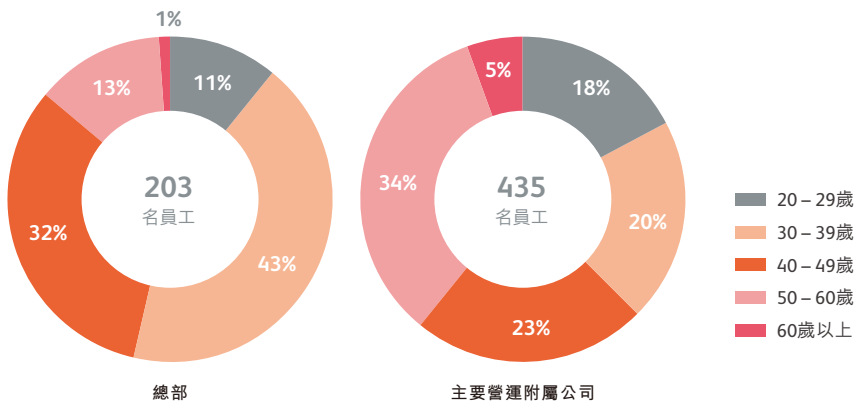
優質工作間

員工組成

截至2015年12月31日，集團僱用638名員工，包括總部團隊及主要營運附屬公司團隊，全部駐於香港。

集團女性員工共199人。在75名總部經理或以上職級員工中，有40名為女性。

員工年齡組成



操守守則

希慎的操守守則強調三大指導方針：

- 尊重他人
- 道德操守及商業誠信
- 承擔責任

集團的操守守則適用於希慎的董事、高級行政人員及僱員，並向全體員工（包括新入職員工）清晰傳達。操守守則涵蓋多個主題（包括資料私隱、版權保護、反賄賂及反欺詐），並建立舉報制度，由獨立第三方服務供應商監督並直接向審核委員會主席匯報。



更多操守守則的資料

人力資源政策

集團的僱傭及員工政策涵蓋招聘、員工調遷、薪酬調整及晉升、離職，以及公平就業機會（確保沒有人會因性別、婚姻狀況、殘疾、年齡、種族、家庭狀況、性傾向、國籍、宗教等因素而遭受歧視）。集團的操守守則以反歧視為著眼點。2015年，我們並無發現任何與平等機會有關的重大違規或違法事故。

由於希慎以香港為基地，其核心業務又位於香港，我們相信所在的經營環境並不存在僱用童工及強迫勞工的高度風險。2015年，我們於這些範疇並沒有發現違規情況。

希慎尊重結社權利，並確保僱員享有參與工會的自由。2015年，我們的核心業務並無發現任何嚴重違反結社自由或自由參與工會的權利。

雖然希慎並無訂立集體談判政策或集體談判協議，但公司管理層非常重視與僱員就公司事宜保持清晰和具建設性的溝通。此承諾包括有關薪酬、工時、員工福利、員工培訓、健康與安全，以及投訴機制的書面政策，當中包括於「操守守則」部分所述的舉報制度。其他溝通渠道主要載於「與員工緊密聯繫」部分。

培訓及發展

為總部及主要營運附屬公司團隊同事而設的重要培訓計劃包括：

- 為非財務人員而設的財務工作坊（例如財務報表分析、理解財務政策及程序）
- 為市場推廣、寫字樓及商舖業務員工而設的語言培訓
- 商業英文寫作坊
- 項目管理工作坊
- 有關法例最新變動的研討會（例如競爭法、資料保護意識）
- 為主要營運附屬公司團隊同事舉辦的系統化培訓課程（包括以前線員工為對象的儀容工作坊，以及為督導級人員而設的轉變管理研討會）

優質工作間

2015年，希慎為每名總部員工提供平均14.4小時的培訓，而每名主要營運附屬公司團隊員工則獲得平均20.5小時的培訓。

希慎的學徒曾昭彥獲選為政府展翅青見計劃「展翅青見超新星」的得獎者，正好體現希慎對培訓的重視。

吸引及挽留人才

我們的員工流失率數據續有改善，總部員工流失率為11.3%，主要營運附屬公司團隊則為17.0%。這兩個數據均低於香港地產行業20.1%的流失率（資料來源：韜睿惠悅的調查結果）。

我們深信應以工作表現及貢獻作為表彰員工的標準，因此工作表現評核制度仍然是員工獎勵制度的核心。此制度確保集團能羅致充滿熱誠的專才，繼續推動業務邁進。

與員工緊密聯繫

希慎致力為持份者營造獨特而稱心的體驗。為了與員工緊密聯繫，我們於2015年的一個重點，就是進一步加強員工這方面的心態。希慎成立了一個公司文化優化工作小組，舉辦了一共15次轉變管理工作坊，以推廣獨特稱心體驗的文化，以及為經理和員工提供意見交流的機會，更推出獨特稱心體驗獎勵計劃，以表彰在這方面表現優異的員工。希慎至今已頒出16個獨特稱心體驗大獎和8個獨特稱心體驗傑出大獎，並於員工內聯網上分享成功故事。

希慎的公司活動日亦採用嶄新的對談交流方式，高級管理層成員在輕鬆的環境下回應員工的提問，並就員工在2015年的工作和對來年的展望分享獨到見解，與較早前在全年及中期業績公告後舉行的會議互相呼應。



健康及安全

健康及安全政策

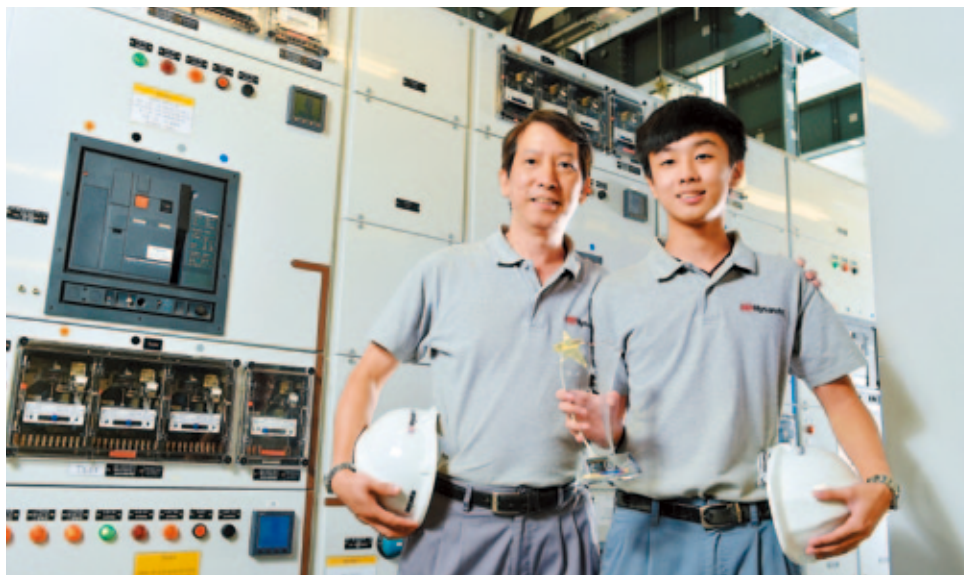
希慎致力在其物業組合內為所有員工、租戶及廣大市民提供及維持安全而健康的環境。

希慎將：

- 確保在物業的營運及管理過程中，以健康與安全標準為主要的考慮因素，並已制訂安全管理計劃來確保符合監管規定
- 確保上下員工均致力落實該計劃中的安全措施並承擔有關問責，以維持強而有力而以零受傷為目標的安全文化
- 根據既定程序向員工提供適當入職培訓及外部／內部培訓，以及防護設備
- 鼓勵員工積極參與該計劃，並超越和改進所制訂的安全措施
- 要求承辦商避免或盡量減少健康及安全風險，尤其在向我們提供服務之時。承辦商同樣有責任建立本身有關健康及安全的組織架構、工作流程、監督及培訓安排
- 因應公司產品、服務及活動的轉變，定期檢討健康及安全政策
- 委聘外界健康及安全專家定期進行安全審核，以進一步提升安全意識

健康及安全措施

希慎的物業管理團隊同事在前線工作，最常面對健康及安全問題。由希慎物業服務總經理擔任主席的安全委員會，負責監督前線同事執行健康及安全政策的情況，並向高級管理層報告。健康及安全政策包含詳細的安全管理計劃，提供清晰的安全程序。安全管理計劃於2015年進行了全面檢討和更新。



健康及安全

2015年，希慎物業組合內的所有建築物均再度進行第三方安全審核，當中並無發現任何重大違規情況。

年內，希慎進一步推廣員工安全培訓，提供了逾4,900個小時的培訓，遠多於2014年所錄得的1,900個小時。我們亦欣然宣布，安全委員會秘書鄭智文於「第七屆全港傑出職安健員工嘉許計劃」中奪得管理層組銀獎。

2015年，希慎錄得21宗工傷事故，其中大部分所導致的病假並不超過5天。公司員工因工傷而損失的工作日為1,222天，其中包括轉自2013年及2014年的730天（兩宗個案各自導致損失365個工作日），另有272天是由2015年的兩宗個案造成。

我們亦繼續推行僱員輔助計劃，由一個非政府組織代為提供諮詢服務。此服務有助解決僱員所面對的工作或個人問題。

健康及安全：我們的合作夥伴

希慎積極鼓勵業務夥伴以達致高度的健康及安全標準為目標。2015年，利園三期重建項目的安全顧問進行了兩輪安全審核，目的是檢討有關項目各個階段承辦商的安全管理系統，尤其是涉及機器及設備、分判商管控的安全管理系統，以及安全工作程序的執行。安全顧問亦進一步提供改善安全系統的建議，務求達致最高的安全標準。兩次安全審核的結果均令人滿意。2015年，利園三期工地僅錄得一宗輕微工傷事故。



社區貢獻

希慎長期參與社區工作，再次榮獲香港社會服務聯會的表揚，獲頒「10年Plus商界展關懷」標誌。為確保希慎有效支援社區，集團正將推廣工作集中於三個主要範疇：環保議題、健康生活，以及本地藝術與文化發展。除此之外，我們亦為其他公益事業提供場地支援，而我們的義工隊則繼續向有需要人士伸出援手。

推動環保與健康生活的活動

希慎於2015年在希慎廣場主辦兩項新的環保教育活動。「Green Wonders」的對象為四歲至八歲的兒童，超過700名兒童參觀希慎廣場的環保建築特點，其中以「都市農圃」和人工濕地兩站為重點。「都市農圃」於10月舉行其首個開放日，吸引逾600名訪客，更可一嚐「Farm to Table」有機田園午餐的滋味，「Farm to Table」透過供應未經高溫烹調及加工的美食，強調健康飲食的重要。

此外，年內共有19個機構到訪希慎的「都市農圃」，包括海外教育院校、本港政府部門，以及環保團體等。來自36間公司的都市農夫亦在希慎的天台農圃種植農作物。

10月的「Living – Lee Gardens」活動亦體現健康主題。此計劃吸引接近10,000名訪客，在希慎特別設計的裝置上跑步或踏單車。在此活動之前，還舉行了年度「希慎健康遠足及跑步賽」，從世界各地吸引了創紀錄的1,500人報名參加。參加者中包括36名希慎同事，其中8位還組成兩隊，完成全程100公里的樂施毅行者活動。



推動藝術與文化發展

我們於2015年以各種形式支持本地文化藝術的發展。5月，希慎廣場為Redress「衣酷適再生時尚設計大獎」五週年紀念展提供場地，推廣優質服裝設計和環保時裝。在惜食堂的全「誠」罐膳心展覽上展示的食物罐頭藝術作品，主要出自充滿藝術天賦的青少年手筆，以饑餓與貧窮問題為主題。香港展能藝術會亦於11月在希慎廣場成功舉行了一場小型音樂會和新書發佈會。

2015年最受矚目的藝術表演活動莫過於「Standard Chartered Hong Kong X Lee Gardens – The Colour of Music 夜光巡遊」。是次精彩表演由香港青年藝術協會主辦，呈現英國Lantern Company與香港頂尖藝術團隊的作品，吸引成千上萬觀眾，在銅鑼灣街頭夾道欣賞巨型燈籠偶和本地青少年的多項表演。



其他場地支援

希慎旗下場地於2015年舉行的其他社區活動列於下表：

希慎廣場	1月 香港社區組織協會 「寶貝」攝影展	伸手助人協會 曲奇義賣運動開售禮及 慈善義賣	5月 康樂及文化事務署 色士風演奏	8月 香港電台 香港歷史系列展覽
	10月 香港乳癌基金會 乳健教育展覽	國際培幼會 「愛·女孩」行動之宣傳 活動	11月 香港青年藝術協會 旋律色彩演奏會與 工作坊	
利舞臺廣場	2月 聖雅各福群會 情人節花義賣	伸手助人協會 伸手助人協會曲奇慈善 義賣	7月 世界宣明會 兒童助養計劃	
	11月 基督教靈實協會 曲奇慈善義賣	國際扶輪3450地區保育 地球委員會 環保海鮮教育活動		
其他社區參與 活動	8月 香港社區組織協會 基層兒童到訪希慎廣場，參與 「Wonderful Life」活動	8月至12月 灣仔區議會與共享香港 書籍捐贈及交換計劃	9月 Redress 「延續時尚衣物回收」	



「Exploration for Hope」計劃

2015年，希慎在夏季為少數族裔青少年舉辦的學業與事業發展計劃再次服務超過100名學童。「Exploration for Hope」計劃仍然是香港唯一的少數族裔社企比賽。今年比賽的得獎者正在試驗其建議的項目，即在希慎合作夥伴香港基督教服務處的協助下，在現實環境中為少數族裔組織節慶活動。我們在此特別鳴謝合作夥伴香港基督教服務處和香港科技大學商學院鼎力支持整項計劃的發展。「Exploration for Hope」成功入圍香港社會服務聯會「傑出伙伴合作計劃獎」的決賽。

我們的義工隊

2015年，希慎同事投入1,336小時參與義工服務，而他們的親朋好友亦奉獻323小時共襄善舉。我們的義工隊在年內組織了13次活動，包括為基層兒童提供補習班、為由殘障演員組成的話劇團提供幕後工作支援，以及探訪一個腦退化患者中心。



希慎的合作夥伴機構包括：

- 成長希望基金會
- 伸手助人協會
- 匡智會
- 香港影視明星體育協會慈善基金
- 香港保護兒童會
- 賽馬會耆智園
- 糊塗戲班
- 香港樂施會
- 香港耀能協會
- 聖雅各福群會
- 和富社會企業

希慎再度榮獲社會福利署推廣義工服務督導委員會頒發的義務工作金嘉許狀。我們的員工之中，有兩個家庭分別獲得銀嘉許狀和銅嘉許狀、三人獲頒銅嘉許狀，另有四位希慎員工獲選為長期貢獻者。



香港聯合交易所有限公司的 《環境、社會及管治報告指引》

A. 環境

在「負責任企業」一節中的提述

A1 排放物

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的政策；及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料 | <ul style="list-style-type: none"> 「環境保護 — 環境政策」 「環境保護 — 能源效益」 「環境保護 — 廢物管理、回收及用水量」 並無發現任何重大違規事故 |
| <ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標 A1.1
排放物種類及相關排放數據 | <ul style="list-style-type: none"> 「環境保護 — 能源效益」 「環境保護 — 廢物管理、回收及用水量」 |
| <ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標 A1.2
溫室氣體總排放量及密度 | <ul style="list-style-type: none"> 「環境保護 — 能源效益」 |
| <ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標 A1.3
所產生有害廢棄物總量及密度 | <ul style="list-style-type: none"> 我們認為集團業務並沒有產生大量的有害廢棄物。 |
| <ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標 A1.4
所產生無害廢棄物總量及密度 | |
| <ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標 A1.5
描述減低排放量的措施及所得成果 | <ul style="list-style-type: none"> 「環境保護 — 能源效益」 「環境保護 — 廢物管理、回收及用水量」 |
| <ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標 A1.6
描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果 | <ul style="list-style-type: none"> 「環境保護 — 廢物管理、回收及用水量」 |

A2 資源使用

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策 | <ul style="list-style-type: none"> 「環境保護 — 環境政策」 |
| <ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標 A2.1
按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度 | <ul style="list-style-type: none"> 「環境保護 — 能源效益」 |
| <ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標 A2.2
總耗水量及密度 | <ul style="list-style-type: none"> 「環境保護 — 廢物管理、回收及用水量」 |
| <ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標 A2.3
描述能源使用效益計劃及所得成果 | <ul style="list-style-type: none"> 「環境保護 — 能源效益」 |
| <ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標 A2.4
描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果 | <ul style="list-style-type: none"> 「環境保護 — 廢物管理、回收及用水量」 |
| <ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標 A2.5
製成品所用包裝材料的總量 | <ul style="list-style-type: none"> 不適用 |

A3 環境及天然資源

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策 | <ul style="list-style-type: none"> 「環境保護 — 環境政策」 |
| <ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標 A3.1
描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動 | <ul style="list-style-type: none"> 「環境保護 — 能源效益」 「環境保護 — 廢物管理、回收及用水量」 |

B. 社會

在「負責任企業」一節中的提述

僱傭及勞工常規

B1 僱傭

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的政策；及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料 | <ul style="list-style-type: none"> 「優質工作間 — 人力資源政策」 並無發現任何重大違規事故 |
| <ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標 B1.1
按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數 | <ul style="list-style-type: none"> 「優質工作間 — 員工組成」 |
| <ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標 B1.2
按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率 | <ul style="list-style-type: none"> 「優質工作間 — 員工組成」 |

B2 健康與安全

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的政策；及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料 | <ul style="list-style-type: none"> 「健康及安全 — 健康及安全政策」 並無發現任何重大違規事故 |
| <ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標 B2.1
因工作關係而死亡的人數及比率 | <ul style="list-style-type: none"> 無致命事故 |
| <ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標 B2.2
因工傷損失工作日數 | <ul style="list-style-type: none"> 「健康及安全 — 健康及安全措施」 |
| <ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標 B2.3
描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法 | <ul style="list-style-type: none"> 「健康及安全 — 健康及安全措施」 |

B3 發展及培訓

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策
描述培訓活動 | <ul style="list-style-type: none"> 「優質工作間 — 培訓及發展」 我們在2015年的培訓計劃包括財務工作坊及有關法例最新變動的研討會等等 |
| <ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標 B3.1
按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比 | <ul style="list-style-type: none"> 「優質工作間 — 培訓及發展」 |
| <ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標 B3.2
按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數 | <ul style="list-style-type: none"> 「優質工作間 — 培訓及發展」 |

B4 勞工準則

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 有關防止童工或強制勞工的政策；及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料 | <ul style="list-style-type: none"> 「優質工作間 — 人力資源政策」 我們認為集團的物業投資及管理業務（主要在香港），使用強制勞工或童工的風險極低。我們並無發現任何重大違規事故。我們反對使用強制勞工或童工。 |
| <ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標 B4.1
描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工 | <ul style="list-style-type: none"> 不適用 |
| <ul style="list-style-type: none"> 關鍵績效指標 B4.2
描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟 | <ul style="list-style-type: none"> 不適用 |

營運慣例

B5 供應鏈管理

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 管理供應鏈的環境及社會風險政策 | <ul style="list-style-type: none"> 「健康及安全 — 健康及安全政策」；
「健康及安全 — 健康及安全：我們的合作夥伴」 「環境保護 — 環境政策」；「環境保護 — 2015年摘要」（涵蓋持份者參與） |
|---|---|

B. 社會

在「負責任企業」一節中的提述

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ● 關鍵績效指標 B5.1
按地區劃分的供應商數目 | <ul style="list-style-type: none"> ● 「環境保護 — 環保採購」
(有關利園三期項目, 我們計劃採用就地開採及製造的物料, 期望能達物料總值的10%。) |
| <ul style="list-style-type: none"> ● 關鍵績效指標 B5.2
描述有關聘用供應商的慣例, 向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法 | <ul style="list-style-type: none"> ● 「健康及安全 — 健康及安全: 我們的合作夥伴」 ● 「環境保護 — 環保採購」 |

B6 產品責任

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ● 有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的政策; 及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料 | <ul style="list-style-type: none"> ● 「健康及安全 — 健康及安全政策」 ● 「優質工作間 — 操守守則」(涵蓋資料私隱) ● 並無發現任何重大違規事故 |
| <ul style="list-style-type: none"> ● 關鍵績效指標 B6.1
已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比 | <ul style="list-style-type: none"> ● 不適用 |
| <ul style="list-style-type: none"> ● 關鍵績效指標 B6.2
接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法 | <ul style="list-style-type: none"> ● 集團的「Service Scan」服務管理系統描述處理客戶投訴及要求的方法。系統註明每項服務的服務水平, 以及相關的關鍵績效指標及監察方法。 |
| <ul style="list-style-type: none"> ● 關鍵績效指標 B6.3
描述與維護及保障知識產權有關的慣例 | <ul style="list-style-type: none"> ● 「優質工作間 — 操守守則」(涵蓋版權保護) |
| <ul style="list-style-type: none"> ● 關鍵績效指標 B6.4
描述質量檢定過程及產品回收程序 | <ul style="list-style-type: none"> ● 「Service Scan」服務管理系統詳述標準的服務水平, 及其相關的關鍵績效指標及量度方法。用作定期量度租戶對服務改進的滿意程度。 |
| <ul style="list-style-type: none"> ● 關鍵績效指標 B6.5
描述消費者資料保障及私隱政策, 以及相關執行及監察方法 | <ul style="list-style-type: none"> ● 「優質工作間 — 操守守則」 |

B7 反貪污

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ● 有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的政策; 及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料 | <ul style="list-style-type: none"> ● 「優質工作間 — 操守守則」(涵蓋防止賄賂) ● 並無發現任何重大違規事故 |
| <ul style="list-style-type: none"> ● 關鍵績效指標 B7.1
於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果 | <ul style="list-style-type: none"> ● 並無此類個案 |
| <ul style="list-style-type: none"> ● 關鍵績效指標 B7.2
描述防範措施及舉報程序, 以及相關執行及監察方法 | <ul style="list-style-type: none"> ● 「優質工作間 — 操守守則」(涵蓋舉報制度) |

社區

B8 社區投資

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ● 有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策 | <ul style="list-style-type: none"> ● 「企業責任政策」 |
| <ul style="list-style-type: none"> ● 關鍵績效指標 B8.1
專注貢獻範疇 | <ul style="list-style-type: none"> ● 「企業責任政策」 ● 「社區貢獻」 |
| <ul style="list-style-type: none"> ● 關鍵績效指標 B8.2
在專注範疇所動用資源 | <ul style="list-style-type: none"> ● 「社區貢獻」 |

企業責任報告核實聲明

獨立第三者的核實



核實聲明

範圍及目的

香港品質保證局已對希慎興業有限公司（「希慎興業」）年報內負責任企業部分的内容進行獨立驗證。負責任企業部分陳述了希慎興業在2015年1月1日至2015年12月31日於可持續發展方面的承諾和表現。

此核實聲明的目的是對負責任企業部分内容的完整性及準確性提供合理保證。希慎興業依據香港交易所發佈的《環境、社會及管治報告指引》編製負責任企業部分的報告内容。

核實方法

核實的程序包括審閱相關之文件、與負責編製報告内容的代表面談及選取報告內具有代表性的數據和資料進行查核。對所選樣本的數據及證據已進行徹底審查。

獨立性

香港品質保證局不涉及收集和計算此報告内容的數據或參與編撰此報告。香港品質保證局的核實過程是獨立於希慎興業。

結論

是次的核實結果肯定了希慎興業用作管理及報告可持續發展表現資料的系統和流程為有效。我們確定年報內負責任企業部分所陳述的資料準確無誤。環境、社會及管治報告指引中載述的關鍵績效指標得到適切地涵蓋。負責任企業部分的報告内容結構完整合理，能平衡及一致地反映有關希慎興業重要可持續發展範疇於2015年的實踐表現。

希慎興業一直積極地主動與持份者保持良好溝通。持份者的意見極受重視並且成為希慎興業建立可持續發展策略和編制報告内容的基礎。同時，希慎興業亦能及時回應持份者的關注及期望，負責任企業部分也記載了有關例子。總括而言，負責任企業部分内容清楚載述了有關希慎興業在重要可持續發展範疇的承諾，實踐及表現。

香港品質保證局

譚玉秀
策略業務助理總監

2016年3月

4

86 董事會

91 企業管治報告

112 董事會報告

121 董事薪酬及權益報告

130 審核委員會報告

企業管治

概覽

財務表現

負責任企業

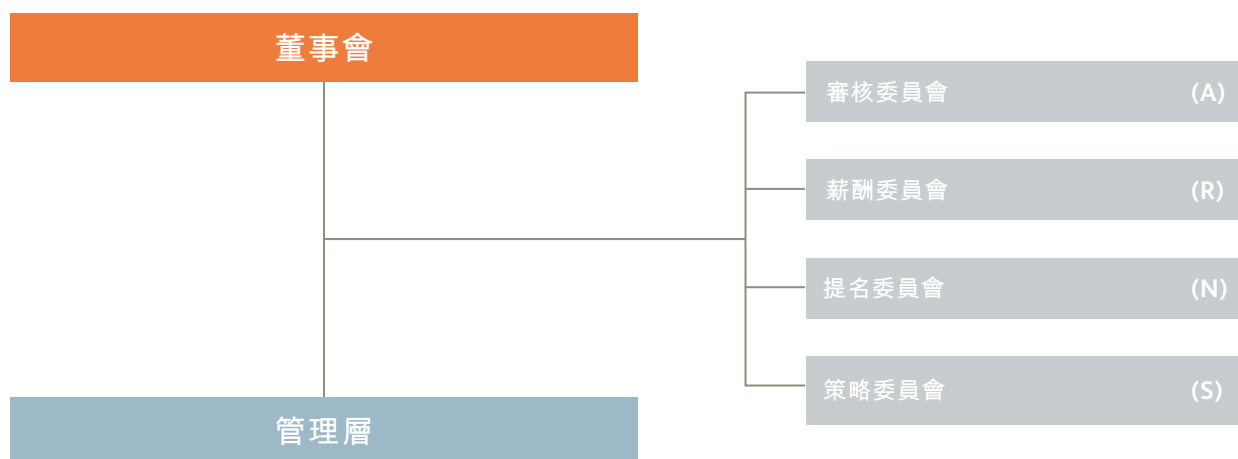
企業管治

財務報表及估值



董事會

希慎相信強而有力的管治，是達致長遠穩定及可持續表現之策略目標的基礎。董事會是管治架構的核心，致力恪守上述強健的管治原則。希慎的企業管治傳統和文化源遠流長、根深蒂固，講求承擔問責、高透明度及誠信。



主席 (N 及 S 之主席)

利蘊蓮

利女士為國泰航空有限公司、中電控股有限公司、滙豐控股有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、恒生銀行有限公司及來賓集團有限公司（於新加坡交易所有限公司上市）之獨立非執行董事。她曾任職數間國際知名的金融機構的高級管理層，負責投資銀行及資金管理業務。利女士過往曾任紐約、倫敦及悉尼 Citicorp Investment Bank Limited 之執行董事、悉尼澳洲聯邦銀行（Commonwealth Bank of Australia）企業財務主管及悉尼 Sealcorp Holdings Limited 之行政總裁。她亦曾任 Keybridge Capital Limited 之非執行主席（於澳洲證券交易所上市）、ING Bank (Australia) Limited、QBE Insurance Group Limited 和 The Myer Family Company Pty Limited 之非執行董事，及澳洲摩根大通（JP Morgan Australia）諮詢委員會成員。利女士曾為 Australian Government Takeovers Panel 成員。她為公司創辦人利氏家族成員，亦為非執行董事利憲彬先生的姐姐及其替任董事。利女士持有美國 Smith College 文學士學位，亦為英格蘭及威爾斯執業大律師和英國 Gray's Inn 會員。她於2011年3月獲委任為本公司非執行董事，於2011年5月獲委任為非執行主席及於2012年3月獲委任為執行主席。她現年62歲。



副主席及行政總裁 (S)

劉少全

劉先生於1999年曾擔任希慎集團財務部代理主管。他亦曾為麥肯錫公司的管理顧問、摩根士丹利亞洲的消費者市場分析員，及法國奢侈產品的品牌經理。他及後與其他人士共同創辦一間證監會持牌投資顧問公司，並成為該公司的「負責人員」。劉先生為公司創辦人利氏家族成員及本公司之主要股東 Lee Hysan Company Limited 之替任董事。劉先生持有香港大學社會科學學士學位，主修管理及經濟，以及法國歐洲工商管理學院工商管理碩士學位。他於2011年5月獲委任為本公司非執行董事，於2012年3月獲委任為非執行副主席，及於2012年5月獲委任為本公司副主席及行政總裁。他現年57歲。



獨立非執行董事 (A)

卓百德

卓百德先生於亞洲證券及物業投資市場擁有逾30年經驗。他現為私人投資者，包括擁有其家族經營的私人公司博善有限公司。他為龍湖地產有限公司之獨立非執行董事。他亦為「The Churchouse Letter」之出版商和作者。於2004年，卓百德先生於LIM Advisors旗下成立一個亞洲投資基金，他曾為LIM Advisors的董事及「負責人員」至2009年末。在此之前，卓百德先生自1988年初起曾為摩根士丹利之董事總經理和顧問總監。彼曾擔任之職能，包括區域研究部主管、區域策略師及區域物業研究部主管。彼亦曾為Macquarie Retail Management (Asia) Limited之董事局成員。卓百德先生取得新西蘭懷卡托大學(University of Waikato)文學士學位及社會科學碩士學位。他於2012年12月獲委任為獨立非執行董事，現年66歲。



獨立非執行董事 (A之主席, N, S)

聶雅倫

聶雅倫先生現為中電控股有限公司、聯想集團有限公司、VinaLand Limited、Texon International Group Limited及領展資產管理有限公司(「領展」)(作為領展房地產投資信託基金之管理人)的獨立非執行董事。他亦獲委任為領展的董事會主席，由2016年4月1日起生效。他於會計及審計方面擁有豐富經驗，並自1988年起為羅兵咸永道會計師事務所的合夥人，直至2007年6月退休為止。聶雅倫先生持有英國曼徹斯特大學經濟與社會學系文學士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。他於2009年11月獲委任為獨立非執行董事，現年60歲。



獨立非執行董事 (R之主席, A, N, S)

范仁鶴

范先生為中國光大國際有限公司、第一太平有限公司、中國飛機租賃集團控股有限公司及國聯證券股份有限公司之獨立非執行董事，以及嘉民集團之獨立董事。他現為AustralianSuper Pty Ltd(澳洲退休基金)的亞洲顧問委員會成員。他過往曾為香港建設(控股)有限公司之獨立非執行董事，以及Suntech Power Holdings Co., Ltd.(正式清盤進行中)及珠海中富實業股份有限公司之獨立董事。范先生持有史丹福大學工程學士學位和統籌學碩士學位，及麻省理工學院管理科學碩士學位。他於2010年1月獲委任為獨立非執行董事，現年66歲。



獨立非執行董事

劉遵義

劉教授現任香港中文大學藍饒富暨藍凱麗經濟學講座教授。他亦為友邦保險控股有限公司、中國海洋石油有限公司及遠傳電信股份有限公司（於台灣證券交易所上市）之獨立非執行董事。

劉教授取得史丹福大學物理學理學士學位（優異成績），並取得加州大學柏克萊分校經濟學文學碩士與哲學博士學位。他自1966年起任教於史丹福大學經濟系，成就卓越，並於2006年自史丹福大學退休後，出任李國鼎經濟發展榮休講座教授。於2004年至2010年期間，劉教授擔任香港中文大學校長。於2010年9月至2014年9月期間，劉教授出任中國投資有限責任公司之附屬公司——中投國際（香港）有限公司之董事長。劉教授曾為中芯國際集成電路製造有限公司之非執行董事。

劉教授現任中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員及其經濟委員會副主任。他亦擔任香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員及其轄下管治委員會主席、貨幣發行委員會及投資委員會之委員、團結香港基金副主席及呂志和獎獎項推薦委員會之委員及主席。他於2007年7月獲委任為太平紳士，並於2011年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。他於2014年12月獲委任為獨立非執行董事，現年71歲。



獨立非執行董事 (R, N)

潘仲賢

潘先生為一家私人公司的集團董事總經理兼副總裁及瑞聲科技控股有限公司的獨立非執行董事，前為恒生銀行有限公司常務董事兼副行政總裁，並曾於滙豐銀行集團及數間國際知名的金融機構出任高級管理層職務。潘先生為中華總商會選任會董，先前亦為恒生指數有限公司之恒生指數顧問委員會主席、香港特別行政區稅務委員會成員及環境及自然保育基金投資委員會委員。潘先生持有西澳洲大學商學學士學位，並為澳洲及紐西蘭特許會計師及香港會計師公會會員。潘先生亦為香港董事學會資深會員。他於2010年1月獲委任為獨立非執行董事，現年61歲。



非執行董事

Hans Michael JEBSEN

B.B.S.

Jebesen 先生為捷成洋行有限公司之主席及捷成集團在世界各地公司之董事，亦為九龍倉集團有限公司之獨立非執行董事。他於1994年獲委任為本公司非執行董事，現年59歲。



非執行董事 (A)

利憲彬

利先生為澳洲上市公司Beyond International Limited（主要從事電視節目製作及全球銷售電視節目與主題電影）之董事兼主要股東。他亦是電視廣播有限公司的非執行董事。利先生為公司創辦人利氏家族成員及本公司之主要股東利希慎置業有限公司之董事。他為主席利蘊蓮女士之弟弟。他獲美國普林斯頓大學文學士及香港中文大學工商管理碩士學位。利先生於1994年獲委任為本公司非執行董事，現年58歲。



非執行董事 (R)

利子厚

利先生現為從事私人投資管理的Oxer Limited之董事。他亦為震雄集團有限公司、利邦控股有限公司的獨立非執行董事；以及香港賽馬會的董事。他過往曾為香港交易及結算所有有限公司的獨立非執行董事，以及香港場外結算所有有限公司的獨立非執行董事及主席。利先生亦曾為香港聯合交易所有限公司主板及創業板上市委員會成員。利先生為公司創辦人利氏家族成員及本公司之主要股東利希慎置業有限公司之董事，他於2010年1月加入董事會，先前曾於1990年至2007年期間出任為本公司之董事。利先生持有Bowdoin College文學士學位及波士頓大學工商管理碩士學位，現年54歲。



非執行董事 (N, S)

利乾

利先生為一位私人投資者及太古股份有限公司以及多間私人公司之非執行董事。他過往曾為電視廣播有限公司之獨立非執行董事。利先生為公司創辦人利氏家族成員及本公司之主要股東利希慎置業有限公司之董事。他持有史丹福大學理學士兼碩士以及工商管理碩士學位，於1988年獲委任為本公司非執行董事，現年62歲。

高級行政人員為本公司的執行董事。

團隊成員

財務總監

賀樹人

工商管理學學士，香港會計師公會會員
英格蘭及威爾斯之特許會計師學會特許會計師
英國特許公認會計師公會資深會員

賀先生於2008年加入本集團，負責集團之財務監控管理、庫務、資訊科技、法律及公司秘書職務。賀先生於審計、財務管理及監控方面擁有豐富經驗，並曾於多間大型跨國企業出任要職。

工程項目總監

陳詠聰

屋宇裝備工程學（榮譽）學士，英國特許工程師
英國屋宇裝備工程師學會會員
香港工程師學會會員
LEED™ 認證專業人員，綠建專才

陳先生於2008年加入本集團，負責集團主要物業投資及重大翻新工程的發展及項目管理。陳先生在物業發展、設計及管理高質素及可持續建築項目方面擁有豐富經驗，並曾於大型物業發展企業出任要職。

商舖業務總監

蔡雯慧

經濟學學士，理學碩士，工商管理碩士

蔡女士於2000年加入本集團，負責本集團之零售物業組合。蔡女士曾在一家主要物業發展公司出任督導職務。

物業服務總經理

劉偉良

屋宇裝備工程學理學碩士，英國特許工程師
英國屋宇裝備工程師學會會員，香港工程師學會會員
香港註冊專業工程師（屋宇裝備），綠建專才

劉先生於2010年加入本集團，負責監督物業管理及技術服務部的運作，並推動集團的環保措施。劉先生於設施和項目管理方面累積了豐富經驗，曾於著名物業與國際酒店管理公司擔任要職。

寫字樓業務總監

葉慕貞

測量學理學士學位，工商管理碩士
英國皇家測量師學會會員，香港測量師學會會員，註冊專業測量師

葉女士於2012年加入本集團，負責管理集團之寫字樓物業組合。葉女士曾在國際顧問公司、租戶和發展商出任不同的職位。她在房地產行業擁有豐富的經驗。

企業管治報告

達致及超越符規要求

希慎致力在所有業務活動中貫徹高水平的企業管治及透明度。希慎繼續遵守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14所載之《企業管治守則》之守則條文之規定，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。

希慎企業管治體制的實際運作在以下幾個主要範疇超越企業管治守則的要求：

超越企業管治守則條文	希慎的企業管治最佳常規
✓	董事會於2004年制訂正式的企業管治指引*。
✓	董事會已制訂正式的職權安排及責任*，與管理層明確區分各自的職份；同時清晰規定董事會除了監察職能外，更須負責制訂策略。
✓	董事會為委任非執行董事制訂正式的準則及規定*。新委任的非執行董事均獲發正式聘書，訂明非執行董事預期需要投入的時間及其他事宜。董事會已制訂細表，列明須由董事會全體成員議決事項*，其範圍涵蓋集團一切重大政策及方針。
✓	董事會評估：過去數年，非執行董事在無管理層出席的情況下召開評估會議。自2014年以來，董事會透過採用評估問卷強化及豐富評估程序，並於5月的董事會會議上分析及討論董事的書面意見。集團為此相應修訂企業管治指引，以體現董事會的承諾。
✓	本集團已編寫適用於所有員工和董事的操守守則*。集團已制定「舉報」程序，以鼓勵員工對可能違反集團操守守則的行為表達關注。「舉報」機制的監察工作由外聘的獨立第三方服務供應商擔任，藉以進一步提升獨立性。該獨立服務供應商向審核委員會直接匯報。
✓	本集團已制訂企業資料披露政策*，作為與持份者溝通及確定資料是否屬於內幕資料的指引，以確保一致和及時地披露資料，並履行本集團的持續披露責任。

超越企業管治 守則條文	希慎的企業管治最佳常規
✓	本集團已制訂核數師服務政策 [*] ，以界定核數師的服務範圍，同時確定出現衝突的地方，並禁止核數師參與存在衝突的工作，從而確保獨立性。
✓	本集團已制訂欺詐處理政策及程序，以控制及協助查察和預防對本集團的欺詐行為。集團透過提供指引及分配監控及調查的責任，使整個機構的行為更加一致。
✓	本集團自2001年起另行出版企業管治報告，體現與股東保持溝通透明度的承諾。集團同時出版下列報告：(i) 審核委員會報告；(ii) 董事薪酬及權益報告；及 (iii) 內部監控與風險管理報告。
✓	本集團有一套正式的企業責任政策，並出版企業責任報告。本集團已提早採納《上市規則》下的環境、社會及管治報告指引。集團自2014年年報起開始採用「綜合報告」方針，以更全面地反映集團的財務和非財務表現。
✓	本集團至少於20個完整營業日前，發出召開股東周年大會的通知。
✓	自2004年起，股東周年大會採取了新安排，除審議法定事宜外，也引進詳細的業務回顧。本公司自2004年起已在股東周年大會上採用按股數表決的投票方式。
✓	本集團在本身及聯交所的網站公佈其所有與企業管治有關的董事委員會的職權範圍及成員資料。
✓	本集團在財政年度結束後2.5個月內公佈財務業績，並在財政年度結束後3個月內於本集團網站上發佈年報，並於發佈後10天內向股東發送年報。股東周年大會通知、年報及財務報表在召開股東周年大會前不少於30天（法例規定：21天）發送予股東。
✓	本集團不斷與股東加強溝通。本集團發起並資助一項計劃，邀請主要的代理人公司主動把集團的通訊材料轉交最終權益股東，費用由本集團支付。為進一步提高溝通效率、保護環境及為本公司節約成本，本集團自2015年12月起作出安排，確定股東以何種方式收取公司通訊的意願，藉此繼續加強使用集團的企業網站，作為與股東溝通的渠道。

^{*} 政策 / 職權範圍詳情登載於本公司網站：www.hysan.com.hk。

我們的管治架構

希慎在清晰有效的管治架構下營運。

董事會 領導；策略規劃；風險管理			
審核委員會 - 檢討內部監控及風險管理系統 - 監控內部審核部門及外聘核數師 - 監督財務匯報程序	薪酬委員會 - 為執行董事制訂薪酬政策 - 釐定執行董事的薪酬及獎勵	提名委員會 - 就董事委任向董事會提出建議 - 檢討董事會結構及組成 - 評估獨立非執行董事的獨立性 - 為董事制訂繼任計劃	策略委員會 - 監督本集團的策略活動 - 按企業策略制定企業責任方針
進一步資料			
審核委員會報告 – 第130頁至133頁 內部監控與風險管理報告 – 第54頁至59頁	董事薪酬及權益報告 – 第121頁至129頁	提名委員會 – 第109頁	策略委員會 – 第107頁

希慎的管治架構為董事會及管理層提供指引，以履行對希慎及其持份者的責任。希慎管治架構的主要組成部分，包括指引、政策及程序（如下所列），能確保(i)董事會具有能力及資歷和廣泛背景與技能，(ii)為董事會及各委員會確立恰當職份，及(iii)促進董事會與管理層的協作、維持具建設性的關係。

以下是構成希慎管治架構的主要文件並已登載於本公司網站：www.hysan.com.hk。

- 企業管治指引
- 董事會職權
- 非執行董事的職責
- 須由董事會全體成員議決事項
- 與企業管治有關的董事委員會的職權範圍
- 僱員操守守則
- 核數師服務政策
- 企業資料披露政策

上述指引、政策及程序由董事會定期審閱，一般是一年一次。董事會亦因應監管機制、國際最佳常規及公司的需要，定期評估和提升管治架構、常規及原則。



2015年董事會主要工作：不斷求進

年內董事會舉行了6次會議，包括1次深入匯報及討論本集團策略及規劃的策略會議。董事會領導本公司，並就以下主題提供長期策略指導、管理本公司風險並實現目標。年內各董事委員會工作繁忙，為董事會提供支持。2015年對董事會而言是活躍的一年。

1 領導

- 董事會工作績效：繼續採納正式的董事會評估程序。董事會已對評估問卷的回覆進行透徹分析。
(見「董事會評估」)

2 策略規劃

- 核心業務：聽取及討論集團核心租賃業務的定期匯報，以達致短期目標。
- 策略計劃：聽取及討論有關較長期方向性策略的最新匯報，以達致進一步的業務發展。
- 重建及資產增值項目：聽取及討論定期匯報。
- 人才管理：董事委員會聽取、評估並向董事會匯報。這些舉措對集團的長遠成功起關鍵作用。
- 精心策劃的租戶組合及地區品牌：加強利園區品牌及市場推廣。

正式的董事會職權： 董事會角色

- 策略規劃
- 內部監控及風險管理
- 企業文化及價值
- 資本管理
- 企業管治
- 董事會繼任安排

3 風險管理

- 財務監控：評估財務監控及其他內部監控的成效。
(見「內部監控與風險管理報告」及「審核委員會報告」)
- 風險監控：審核委員會檢討及監察管理層的風險管理過程。
- 監管環境監控：已將法律及規管的最新匯報列為董事會每次會議的常設討論事項。

4 股東關係

- 報告：詳述投資者及分析員意見的投資者關係報告被列為董事會每次會議的常設討論事項。
- 促進溝通：加強利用電子渠道，以促進與股東的溝通。

2015年管治時間表

董事會及其委員會於2015年的整體會議時間表列載如下：

	進一步 報告	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
董事會	第94頁			✓		✓			✓		✓		✓✓ (附註1)
審核委員會	第130頁			✓					✓				✓
薪酬委員會	第121頁			✓									
提名委員會	第109頁												✓
股東周年大會						✓							

附註：

- 於2015年12月，董事會召開一次會議，討論2016年預算案，以及召開一次個別策略會議（全體董事會成員出席），討論業務計劃和較長期方向性策略以達致業務增長。

2015年對董事會而言是活躍及有成效的一年。董事會於2015年的工作為：

月份	董事會考慮的特別事項
三月	審閱以下委員會遞交的報告： - 薪酬委員會 - 審核委員會；並檢討內部監控及風險管理的成效 審閱及通過2014年全年業績，包括： - 初步公告 - 宣派2014年第二次中期股息 - 其他主要報告 - 企業管治報告 - 內部監控與風險管理報告 - 審核委員會報告 - 董事薪酬及權益報告 - 董事會報告 通過將提呈股東周年大會的建議 每年檢視企業管治事宜
五月	分析意見及討論： 董事會及董事委員會評估問卷
八月	審閱以下委員會遞交的報告： - 審核委員會；並檢討內部監控及風險管理的成效 審閱及通過2015年中期業績，包括： - 中期業績公告 - 中期報告 - 宣派2015年第一次中期股息
十月	委任 新公司秘書以填補臨時空缺

月份	董事會考慮的特別事項
十二月	審閱以下委員會遞交的報告： - 提名委員會；並檢視董事會的規模及組成，以及董事「獨立性」 - 審核委員會；並深入討論內部監控及風險管理事宜 審閱及討論2016年預算案 檢視企業管治事宜 — 年度檢視須由董事會全體成員議決事項（與2016年預算案及業務計劃有關）
十二月 (附註：召開了一次個別策略會議)	審閱及討論： - 本集團的策略活動 - 較長期方向性策略的最新匯報
月份	董事會考慮的定期事項
三月、五月、八月及十二月	審閱及討論以下報告： - 營運業績及有關集團核心租賃業務（寫字樓、商舖及住宅）的定期匯報 - 現有發展項目及資產增值項目（包括利園三期重建項目）的最新匯報 審閱及討論： 財務預測 最新匯報： - 分析師意見 - 法律及監管事宜 審閱及通過： 之前會議的記錄

2015年會議的出席情況

以下是董事會成員出席董事會及各委員會會議的情況：

- 出席
- 由替任董事出席
- ☎ 採用電話會議形式出席
- ◆ 應邀出席所有或部分會議
- 免除出席會議因該會會議議程是有關於彼辭任公司秘書及委任替任人事宜
- ▲ 已辭任董事會成員

董事	召開 / 出席會議				
	董事會 (附註1) (總數：6次)	審核委員會 (總數：3次)	薪酬委員會 (總數：1次)	提名委員會 (總數：1次)	股東周年大會 (一年一次)
執行董事					
利蘊蓮	● ● ● ☎ ● ●	◆ ◆ ◆	◆ (附註3)	●	●
劉少全	● ● ● ● ● ●	◆ ◆ ◆	◆ (附註3)	◆	●
容韻儀 (附註2)	● ● ● ■ ▲ ▲	◆ ◆ ▲	不適用	不適用	●
獨立非執行董事					
聶雅倫	● ● ● ☎ ● ●	● ● ●	不適用	●	●
卓百德	● ● ● ☎ ● ●	☎ ● ●	不適用	不適用	●
范仁鶴	● ● ● ☎ ● ●	● ● ●	●	●	●
劉遵義	☎ ● ● ● ● ●	不適用	不適用	不適用	●
潘仲賢	● ● ● ● ● ●	不適用	●	●	●
非執行董事					
Hans Michael JEBSEN	● ● ☎ ● ●	不適用	不適用	不適用	●
利憲彬	● ● ● ○ ● ●	● ● ●	不適用	不適用	●
利乾	● ● ● ☎ ● ●	不適用	不適用	●	●
利子厚	● ● ● ☎ ● ●	不適用	●	不適用	●

附註：

- 於2015年12月，董事會召開一次會議，討論2016年預算案，以及召開一次個別策略會議（全體董事會成員出席），討論業務計劃和較長期方向性策略以達致業務增長。
- 執行董事及公司秘書容韻儀辭任，於2015年10月24日生效。
- 免除出席與執行董事薪酬組合有關的討論部分。

董事會領導

正式董事會職權

董事會的職責受**董事會職權**管轄，董事會職權是一份正式文件（詳情亦登載於本公司網站 www.hysan.com.hk），訂明董事會在履行其領導職份方面的主要責任。職責範圍包括策略規劃、內部監控及風險管理、企業文化及價值、資本管理、企業管治和董事會繼任安排。

在董事會正式授權範圍內及在須由董事會全體成員議決的某些事項之規限下，執行董事負責本集團的日常管理。董事會已制訂**須由董事會全體成員議決事項**細表，列明須由董事會全體成員議決的主要事項，其範圍涵蓋公司一切重大政策及方針。有關事宜包括長遠目標和策略、將集團業務擴展至新的業務範疇、資本管理架構及政策、庫務政策、全年預算案、全年融資計劃及全年庫務投資計劃、重大買賣固有資產、關連交易、中期及全年業績的初步公告、宣派股息、內部監控、董事會委任成員、企業管治、重大的檢控、訴訟的抗辯或和解等。



在適用情況下，為主要事項制訂適當水平的「重要性」規限，以確保妥當的監控與管理層保持日常業務的暢順運作能夠並行。上述規限將定期檢視，最少每年一次。

(有關文件已登載於本公司網站：www.hysan.com.hk)

為董事會貫注新動力 — 董事會規模、組成及委任

董事會現由11位董事組成，包括：主席、副主席及行政總裁，以及9位非執行董事（包括5位獨立非執行董事）。目前，主席與行政總裁的職責劃分清晰。利蘊蓮現任董事會主席。除領導董事會外，她亦向管理團隊提供意見、支持及引導，特別是有關本集團的長遠策略性發展及有關提升股東價值的管理事宜。劉少全作為副主席及行政總裁，代表及支持主席在董事會的領導職份，亦監督本集團的整體營運及表現。

董事會將不時檢討其規模及組成。我們致力持續更新董事會，保證董事會順應更新並適當為董事會注入新活力，使董事會具備所需的多元化技能及特質，在不斷轉變的營運環境中監察和掌控業務活動。我們的非執行董事（包括5位獨立非執行董事）具備經濟、金融、全面經營管理、專業服務及地產行業等方面的背景。董事會上一次於2015年12月檢討其規模及組成。

有關非執行董事的背景詳情，已載於以下「董事會工作績效 — 均衡、多元化及技能」一節。

非執行董事的任期為3年，並須於獲委任後的首次股東周年大會上膺選連任。根據本公司的公司章程細則，每位董事至少每3年輪值退任一次。退任的董事有資格在其退任時的股東周年大會上膺選連任。董事的選舉並無累積投票制，每名候選人的選舉按獨立的決議案逐一表決。

於2016年5月13日舉行的股東周年大會上，聶雅倫、卓百德、利憲彬及利乾將退任董事。

聶雅倫已通知董事會他將不再膺選連任，因此將在即將召開的股東周年大會完結後退任董事。除聶雅倫之外，其他退任董事合資格並願意膺選連任。候選董事的資料載於寄予股東的股東周年大會通函內。

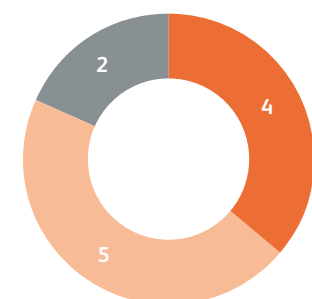
董事會工作績效

均衡、多元化及技能

我們深明董事會成員必須具備均衡的經驗、能力、專長、多元化及技能，從而在這個重要基礎上為董事會討論帶來不同角度，以及更好地預測在建立長期可持續發展業務之時將會遇到的風險與機遇。董事會保證繼續有效監督與希慎有關的事宜，並就該等事宜作出知情決策。

非執行董事及執行董事之分佈

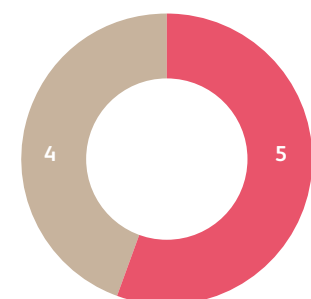
2015年12月31日



■ 非執行董事
■ 獨立非執行董事
■ 執行董事

非執行董事的任期

2015年12月31日

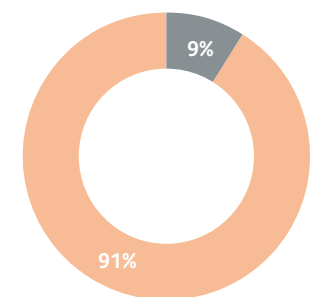


■ 0至5年 (5名獨立非執行董事)
■ 6年及以上 (4名非執行董事)

董事會認為，多元化對於董事會工作績效至關重要。這一理念從董事會層面延伸至本集團的主要業務管理人員。本公司已採取且將繼續採取措施促進多元化，包括業務管理層人員的性別多元化。本公司尊重沒有歧視的工作環境，並已制訂反性別歧視政策，同時促進員工招聘及晉升方面的多元化。

董事會多元化之性別分佈

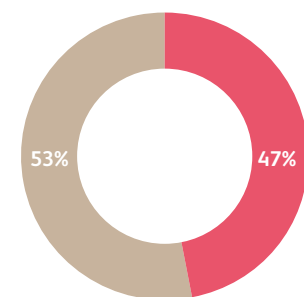
2015年12月31日



■ 女性：1
■ 男性：10

本集團主要業務管理人員*
多元化之性別分佈

2015年12月31日



■ 女性：8
■ 男性：9

* 主要業務管理人員指本集團的17名部門／單位主管，但不包括擔當業務管理／監督角色的執行董事。

於2015年，本公司有9位非執行董事，各具不同背景，可達致優勢互補。他們以以下範疇的經驗及專長帶來寶貴的經驗和見解，有助推動集團的企業策略及業務增長：

經驗 / 專長	董事姓名
1. 經營管理 於另一大型公司擔任要職而取得廣泛的商業經驗。	范仁鶴 潘仲賢
2. 地產 曾於另一從事物業投資、發展或設施管理的大型公司任職高級行政人員，具備相關行業的經驗。	卓百德
3. 金融服務及投資 擁有金融服務業或監督財務交易及投資管理的經驗。	利憲彬 利乾 利子厚 潘仲賢
4. 市場推廣 於一家大型零售、消費產品、服務或分銷公司任職高級行政人員的經驗。	Hans Michael JEBSEN
5. 影響集團的宏觀環境 對影響集團及其業務的經濟、政治或社會環境，尤其是對香港及中國有精深的認識。	劉遵義
6. 「審核委員會」會計專長 擁有上市規則「審核委員會會計專長」所界定之專長。	聶雅倫 潘仲賢
7. 風險管理 了解董事會對監察風險管理原則及實務的角色，包括了解現行的風險管理原則及實務，這方面的認識可能來自目前或之前擔任另一上市公司董事會風險管理委員會的職位；在另一上市公司擔任「風險管理總監」或風險管理行政人員；在另一上市公司擔任行政總裁或財務總監。	聶雅倫 范仁鶴 劉遵義 利乾 利子厚 潘仲賢
8. 人力資源 / 薪酬 了解與人力資源有關的原則及實務及 / 或在另一大型公司管理或監督人力資源運作的「實際經驗」，包括以下方面的經驗：設計及執行薪酬計劃、領袖培訓 / 人才管理、繼任計劃，以及薪酬決策，包括薪酬方面涉及風險的事宜。	范仁鶴 潘仲賢

(董事的詳盡履歷，包括各董事與其他董事會成員之關係，載於第86至89頁，並載於本公司網站：www.hysan.com.hk)

獨立性

作為一家由家族持有多數股權的上市公司，董事會已制訂適當的政策和程序，避免出現或令人覺得存在利益衝突。

集團與按上市規則被視為與集團有關連的人士及實體進行「關連交易」，應根據**須由董事會全體成員議決事項**規定，經董事會全體成員決定。此外，豁免上市規則披露規定的「豁免交易」，經管理層批准後，亦須向全體董事匯報，詳列有關交易的主要條款和條件及進行交易的理由。

董事會於本公司的**企業管治指引**中為個人董事訂立「獨立性」標準。董事會相信，「獨立性」關乎判斷與良知，要做到獨立，董事應避免牽涉任何有可能影響他們作出獨立判斷的業務或其他關係。

提名委員會已詳細檢視董事的獨立性，得出5名獨立非執行董事於當時均為獨立人士的結論。獨立非執行董事的身份在年報、中期業績報告及與股東的其他通訊內予以說明。董事會將持續監督及檢視他們的獨立性會否受到任何關係或者情況的影響（或看來可能有影響）。



與相關人士有關的「關連交易」，須經董事會全體成員議決

清楚載於**須由董事會全體成員議決事項**規定。相關的規定較上市規則嚴格。

委任5位不同背景的獨立董事

我們有5位來自不同背景的獨立非執行董事，涵蓋經濟、金融服務及投資、經營管理、專業服務（會計）及房地產業。

獨立性

制約與平衡

為個人董事訂立明確的「獨立性」標準

載於本公司的**企業管治指引**。

每年詳細檢視個人董事的「獨立性」

提名委員會每年詳細檢視各有關董事的獨立性。

獨立性狀況

名稱	行政人員	獨立	非獨立	2015年12月檢討 — 具獨立性身份的原因
聶雅倫		✓		與本集團或管理層並無影響其獨立性的商業或其他關係
卓百德		✓		與本集團或管理層並無影響其獨立性的商業或其他關係
范仁鶴		✓		與本集團或管理層並無影響其獨立性的商業或其他關係
Hans Michael JEBSEN			✓	
劉少全	✓			
劉遵義		✓		與本集團或管理層並無影響其獨立性的商業或其他關係（附註1）
利憲彬			✓	
利乾			✓	
利蘊蓮	✓			
利子厚			✓	
潘仲賢		✓		與本集團或管理層並無影響其獨立性的商業或其他關係

附註：

1. 劉教授之配偶為畢馬威中國香港稅務主管合夥人及畢馬威中國之董事會成員。畢馬威乃本集團之租戶，並提供稅務服務，主要擔任本公司及若干附屬公司的稅務代表。此等服務乃屬日常性服務。劉女士並無且將避免，涉及任何與本集團之業務磋商，或提供任何服務。董事會及其轄下提名委員會已就以下方面對劉教授之獨立性作出評估。經考慮 (i) 劉教授之背景、經驗、成就，以及品格，(ii) 上述本公司與畢馬威之關係性質、及劉女士在其中的角色；斷定劉教授之獨立性不受影響。

董事會評估

希慎主席和非執行董事一向在管理層不在場的情況下召開會議，評估董事會及管理層的表現。

自2014年以來，董事會透過一份董事會評估問卷，令董事會評估程序更加有力和全面，問卷的範圍包括董事會及董事委員會，要求董事提供可以量化和敘述性的答案，以評估董事會的工作績效。**企業管治指引**亦已於2014年3月作出修訂，以體現董事會的承諾。評估結果已於2015年5月舉行的董事會會議上進行透徹分析和討論。

問卷涵蓋及評估的範疇包括(i)董事會的職份(包括董事的職責、與各董事委員會的關係)；(ii)董事會組成(規模；知識、經驗與技能的平衡；獨立性)；(iii)董事會會議及流程(包括對財務報表及會計政策真確性的滿意度；風險管理流程)；董事會的運作(包括強項及弱點)；及(iv)培訓。

在問卷總共29條問題中，按1(「非常不同意」)至5(「非常同意」)的評分，收到的所有得分均為4分(「同意」)或以上。

獲得最高評分的項目(平均超過70%的董事表示「非常同意」)為：(i)對財務報表及會計政策／實務真確性的滿意度；(ii)在規定董事會的職份及個別董事的職責方面的清晰度；及(iii)按適當程度參與檢討策略性目標及計劃。結果顯示董事高度滿意董事會在處理及履行本身職責方面的工作績效。

問卷亦得到了寶貴意見，例如需要不斷檢討董事會的規模、知識與經驗的平衡，以及為開拓潛在的新業務領域而羅致專才的建議。內部監控及風險管理方面，由於香港營商和社會環境更具挑戰性且更趨波動，回應者建議我們採取更加完善的流程來識別主要風險和不確定因素，並評估監控、紓緩、監察及管理有關風險和不確定因素的方式。這些意見深受管理層好評，並包括於持續改進董事會的計劃和流程。

為進一步提升非執行董事的獨立性，並使他們可更自由地討論對董事會及集團管理層的工作表現評估，非執行董事亦於2015年在沒有執行董事或與創辦人利氏家族有關的董事會成員出席的情況下召開2次討論會議。

董事會的運作方式

董事會和管理層

董事會及管理層各司本職，推動集團發展及維持健全的企業管治文化。

董事會依靠管理層進行日常的業務營運。董事會監察管理層的活動，並要求其按既定目標，對本公司的表現負責。在制訂策略方面，董事會與管理層緊密合作，仔細研慮集團的方針及長遠計劃，以及與這些方面有關及本集團通常面對的各項機遇和風險。

非執行董事憑著廣泛的經驗、獨到的專長和有創見的客觀角度，對公司事宜作出獨立的質詢及審視。作為各董事委員會的成員，他們亦按各董事委員會的相關職權範圍進行細緻的管治工作。

2015年希慎董事會主要活動概述

- 董事會召開6次會議。希慎董事對公司作出堅決承諾，這從董事會會議及其轄下委員會會議的高出席率記錄中可見一斑。
- 所有董事均有權就其職責問題尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。
- 已為董事及高級人員安排責任險。已對2015年保險條款及範圍進行檢討並續保。
- 記錄利益申報，各董事可查閱有關記錄。
- 董事會定期開會討論包括預算及預測在內的財務計劃。非執行董事每月收到載有財務及營運摘要的報告。
- 邀請非執行董事參加公司活動。該等活動包括每年舉行的「公司活動日」，管理人員與所有的總部員工及各大廈辦事處的督導人員分享集團來年經營目標。
- 自2012年以來，董事會採用 iPad，將董事會的文件電子化，以減少營運中的用紙量，並提升溝通的有效性和及時性。該電子平台使董事能夠即時查閱與履行其職責相關的資料和會議記錄。
- 作為正式董事會會議之補充且為進一步提升非執行董事的獨立性，並使他們可更自由地討論對董事會及集團管理層的工作表現評估，獨立非執行董事及非執行董事亦於2015年在沒有執行董事或與創辦人利氏家族有關的董事會成員出席的情況下個別召開2次討論會議。

管理層如何支持董事會的有效運作

資料的提供

管理層明白需向非執行董事提供適時及有關的資料，讓他們有效地履行職責。

董事會每季收到管理層成員對各自職責範疇的詳盡報告。集團採用適當的主要表現指標，以確立參考基準及與同級公司進行比較。董事會定期開會討論包括預算及預測在內的財務計劃。非執行董事每月收到載有財務及營運摘要的報告。

非執行董事與非董事級管理人員加強交流。非執行董事除了在董事會會議上聽取非董事級管理人員的報告外，還獲邀出席公司活動，其中包括在集團每年舉行的「公司活動日」上，管理人員與所有的總部員工及各大廈辦事處的督導人員分享來年集團經營目標。這些活動有助董事會與管理人員加強建設性的關係和溝通，並親身接觸集團員工及體驗公司文化。

當公司有重要發展時，董事會亦會不時收到載有相關背景及說明資料的通知及通函，以掌握公司最新的發展動態。如上所述，董事亦可視乎情況與非董事級管理人員及員工會晤。這些程序可共同確保董事得到履行其職責所需的答案和資料。

自2012年以來，董事會採用iPad，將董事會的文件電子化，向促進減少營運中用紙量的目標邁出一小步，有利促進可持續發展。該項措施亦明確顯示董事會樂於採用新科技，並進一步提升溝通的成效。



啟導活動、商業意識及發展

董事在獲委任時獲告知作為上市公司董事所承擔的法律責任及其他職責及義務。新委任的董事獲得全面的啟導介紹，內容涵蓋集團概覽、業務及運作（包括集團面對的主要風險），以及有關非執行董事額外職責的概述。

在履行職務期間，董事在定期舉行的董事會會議上聽取有關影響公司及董事責任的任何發展或轉變的最新資訊。

為確保董事繼續加深了解集團面對的事宜，管理層已於年內進一步加強董事的持續專業發展計劃，內容涵蓋本地基建發展以至全球經濟大勢。以下概述集團董事年內參加的專業發展活動。除了集團舉辦的項目外，董事亦有參加由外界組織舉辦適當着重於董事職責的其他形式的培訓。

2015年董事持續專業發展

董事	參加希慎舉辦的培訓	參加外界舉辦與業務或董事職責有關的專家簡報／討會／會議	閱覽希慎提供的季度法律及規管情況的最新資料
執行董事			
利蘊蓮	✓	✓	✓
劉少全	✓	✓	✓
容韻儀	✓	✓	✓
（由2015年10月24日起辭任）			
獨立非執行董事			
聶雅倫	✓	✓	✓
卓百德	✓	✓	✓
范仁鶴	✓	✓	✓
劉遵義	✓	✓	✓
潘仲賢	✓	✓	✓
非執行董事			
Hans Michael JEBSEN	✓	✓	✓
利憲彬	✓	✓	✓
利乾	✓	✓	✓
利子厚	✓	✓	✓

董事會議事程序和行政程序

董事會在互相尊重和暢所欲言的協作氣氛中進行討論，允許發問並在適當情況下提出建設性的質詢。因此，集團希望不斷加強董事會的議事程序。已識別及改進之措施包括自2014年起召開額外會議討論集團的策略事宜，並於每次董事會會議用更多時間進行討論。

獨立意見

董事會明白，有時候一名或多名董事覺得為履行職責而有必要徵詢獨立的法律及／或財務意見。取得有關意見所需費用由公司支付。而董事徵詢該等意見的程序，經由集團的企業管治指引確立。

董事委員會於2015年的工作

為了提供有效的監察和領導，董事會根據企業管治指引設立了3個與管治有關的董事委員會（詳情如下）。與董事會相同，各委員會均可取得所需的獨立意見及法律建議，並得到公司秘書的支持。該等委員會均向董事會匯報。有關這些委員會的職權範圍，可參閱公司網站。年內，審核委員會及薪酬委員會的工作尤其繁忙，詳情載於下文。



策略規劃為董事會的重要職能。自2014年起，集團安排召開1次額外董事會會議，以討論集團的策略事宜。董事會亦有成立策略委員會提供協助。委員會主席現由董事會主席利蘊蓮擔任，其他成員為劉少全（副主席及行政總裁）、聶雅倫（獨立非執行董事）、范仁鶴（獨立非執行董事）及利乾（非執行董事）。

審核委員會

組成及會議安排

審核委員會現時由聶雅倫（獨立非執行董事）出任主席，其他成員包括卓百德（獨立非執行董事）、范仁鶴（獨立非執行董事）及利憲彬（非執行董事），大部分成員均為獨立非執行董事。聶雅倫（委員會主席）為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。他曾服務「四大」國際會計師行之一，累積了廣泛的審計及會計經驗。審核委員會於年內舉行了3次會議。在審核委員會的邀請下，董事會主席及管理人員（包括行政總裁及財務總監）亦會出席有關會議。

在管理層不在場的情況下與外聘核數師及內部審核主管舉行會前會議進一步資料

職份及權力

希慎相信，管理層、外聘核數師及審核委員會成員應各自具有清晰的職份，使審核委員會能有效地運作。希慎管理層負責選定適當的會計政策及編製財務報表。各董事就財務報表須承擔之責任的正式聲明載於本年報「財務報表、估值及其他資料」。外聘核數師負責審核及核證本集團的財務報表，並在他們認為有需要配合審核報告的範圍內評估本集團的內部監控系統。審核委員會負責監督整個過程。

審核委員會同時負責檢視集團的「舉報」程序，讓僱員得以在保密或匿名的情況下，舉報懷疑違反集團操守守則的事宜。審核委員會確保有適當安排讓潛在違規行為和有關事宜得到恰當和獨立的調查以及適當的跟進行動。

2015年及至今的活動及報告

審核委員會的活動詳情亦載於第130至133頁的「審核委員會報告」。年內共舉行了3次會議。審核委員會會議的出席情況載於第97頁的列表中。審核委員會除檢討及審批年度及中期財務報表外，還另外召開主要集中討論內部監控與風險管理的會議。

薪酬委員會

組成及會議安排

本集團於1987年成立薪酬委員會，以檢討執行董事之薪酬方案。薪酬委員會現由范仁鶴（獨立非執行董事）擔任主席，其他成員為利子厚（非執行董事）及潘仲賢（獨立非執行董事）。現時委員會成員大部分為獨立非執行董事。薪酬委員會通常最少每年開會1次。

職份及權力

管理層就希慎有關執行董事薪酬的架構和成本，向薪酬委員會作出建議，由委員會審閱有關建議並向董事會提出建議。薪酬委員會同時審核應付予非執行董事的酬金，然後提呈股東周年大會通過。此外，薪酬委員會也檢視新認股權計劃、退休金計劃主要條款的變動、具有重大財務、聲譽和策略影響的新薪酬福利計劃的主要條款等。並無董事參與釐定自身的薪酬。

2015年及至今的活動及報告

薪酬委員會的活動詳情載於第121至129頁的「董事薪酬及權益報告」。年內薪酬委員會舉行了1次會議。薪酬委員會會議的出席情況載於第97頁的列表中。



提名委員會

組成及會議安排

董事會於2005年成立提名委員會。提名委員會現由董事會主席利蘊蓮擔任主席，大部分成員為獨立非執行董事。年內其他成員為聶雅倫（獨立非執行董事）、范仁鶴（獨立非執行董事）、利乾（非執行董事）及潘仲賢（獨立非執行董事）。

職份及權力

提名委員會負責提名填補董事會空缺的人選，供董事會通過。委員會還評估董事會的整體技能、知識及經驗。委員會亦按上市規則規定檢視董事的獨立性。提名委員會的職權範圍已清楚註明，當處理有關主席繼任人的事宜時，董事會主席不能出任提名委員會主席。

年內提名委員會舉行了1次會議，以(i)檢視董事會的架構、規模及組成；及(ii)評估獨立非執行董事的獨立性。提名委員會會議的出席情況載於第97頁的列表中。



股東

董事會和管理層深知，建立能保障股東權利和確保股東能行使本身權利的管治架構至關重要。與此同時，我們致力不斷改善與股東的溝通和徵詢他們的意見。

與股東溝通

對股東的問責性及企業匯報

嚴謹衡量集團業績乃集團達致長遠成功的策略之重要一環。集團認同須向持份者問責，故高透明度地匯報財務及非財務業績至關重要。集團採用多種正式溝通渠道向股東報告集團業績，包括年度報告及賬目、中期業績報告及賬目、新聞發佈／公告等。

股東如欲向董事會作出查詢，可聯絡集團的投資者關係部。

透過網絡獲取資料

希慎的企業網站，為股東及其他相關人士提供收取本集團資訊的另一渠道。本集團的主要企業管治政策及附帶文件，包括各董事委員會的職權範圍、本集團的財務報告、新聞稿及公告等均登載於網站。股東可選擇以電子方式收取企業通訊。我們將繼續檢討如何更有效地利用公司的網站來及時披露資料及提升透明度。



集團明白，並非所有股東和持份者均享有上網設施。無法上網的相關人士可向公司秘書要求免費提供希慎網站資料之印刷本。

機構股東

我們致力與機構投資者、基金經理和分析員持續坦誠溝通，以加深他們對集團策略、營運、管理和計劃的認識，並讓他們提出所關注的任何問題。與此同時，公司的行政總裁、財務總監與機構投資者、基金經理及分析員有恒常溝通及會晤的安排。在這些會議上，與會者在已公開資料的範圍內討論策略、表現、管理和管治等相關事宜。集團定期及於公佈業績時，與分析員及投資者舉行報告會或電話會議。我們還透過網播，向更廣大的受眾播放與分析員舉行的業績公佈報告會。董事會定期收取詳述投資者及分析員意見的投資者關係報告。

建設性運用股東周年大會

董事會同樣關心私人股東所關注的問題，公司秘書代表董事會負責與這些投資者的通訊。董事會理解，建設性地善用股東周年大會可發揮重要作用，促進與股東在互諒基礎上的溝通對話。個人股東可在股東周年大會上向主席提問。各董事委員會主席出席股東周年大會，按各自的職權範圍回應股東就委員會活動的提問。

自2004年起，為了讓股東加深對集團業務活動的認識，我們在股東周年大會法定部分以外，設立「業務回顧」環節。上一次股東周年大會討論的主題包括：2014年營商環境、業務回顧及本公司2015年展望。本公司十分重視股東於股東周年大會法定部分結束後在問答環節中所提出的意見。

企業資料披露政策

我們深明向不同人士披露準確和適時的企業資料時須有一致的標準。集團的企業資料披露政策，為協調集團對投資者、分析員及媒體作重要資料的披露及集團的業績公告程序提供指引。該政策亦指定可以代表希慎發言的人士，以及概述與各界持份者進行溝通的責任。該政策已經更新，以配合於2013年1月生效的《證券及期貨條例》新訂「內幕消息」披露機制。（有關企業資料披露政策的詳情登載於本公司網站：www.hysan.com.hk）



股東權益

透過代理人公司主動把通訊資料轉交股東

我們向股東提供與集團及其重要發展有關的資料，必須足夠和適時。目前，香港法例並無強制規定代理人公司必須把通訊材料轉交最終權益股東。自2005年起，我們發起並鼓勵主要的代理人公司主動把通訊材料轉交股東，費用由我們支付。為了增加與股東溝通的效率，保護環境和節省公司成本，本公司已自2015年12月作出安排，以確定股東收取公司通訊之意願。上述安排旨在繼續加強使用集團網站作為與股東溝通的渠道。我們正加強有關集團網站的宣傳活動。

提供足夠和及時的資料

我們理解有必要為股東提供資料，讓他們在知情的情況下對提呈股東周年大會通過的每一事項進行評估和投票。集團於股東周年大會舉行日期最少30日前，向股東寄發股東周年大會通知、年報及財務報告（法定要求為21日）。集團亦已就將予提呈的各項決議案提供全面資料。

投票

我們明白股東有權行使與其持股量相稱的控制權，並支持按股數表決的投票方式。自2004年起，本公司已於股東周年大會上採取按股數表決的投票方式，本集團的公司股份過戶登記處進行點票，並由核數師進行監票。按股數表決的投票程序載於隨股東周年大會通告隨附的股東通函內，並於股東大會上進行表決前再次解釋。表決結果分別於聯交所及公司網站公佈和登載。

章程細則和香港法例的相關規定

根據現行的公司章程細則和香港《公司條例》，持有不少於公司股東總投票權5%的股東（「5%股東」），可書面要求召開股東大會，其申請書須列明舉行大會的目的，並由5%股東簽署，然後投遞至本公司登記辦事處（香港希慎道33號利園一期49樓，註明：公司秘書）。任何5%股東也可要求透過書面決議方式通過決議案。任何持有不少於2.5%股東總投票權的公司股東（或50名或以上有投票權的股東），可要求傳閱其將會提呈股東周年大會的決議案，以及傳閱其對提交股東大會之決議案的聲明。這些指定文件應投遞至上述地址的本公司登記辦事處。

香港《公司條例》同時規定涉及基本企業變動的決定須徵求股東批准，包括章程細則的修訂。《公司條例》亦規定公司與董事及與其有關連的實體進行的若干交易須獲無利害關係股東（不包括與相關董事有關的股東）批准，及就批准董事的不當行為作出規定。

香港法例或公司章程細則並無針對非居民或海外人士制訂有別於一般股東適用的持有本公司股份或投票權利的限制。

年內，本公司之章程細則並無作出任何修改。

董事會報告

董事同寅謹將董事會於2016年3月8日批准截至2015年12月31日止年度報告及經審核財務報表送呈各股東省覽。

主要業務

本集團於2015年內持續從事之主要業務為物業投資、管理及發展。本集團主要附屬公司及聯營公司於2015年12月31日之詳情分別載於財務報表附註18及19。

本集團營業額及業績主要來自香港投資物業之租賃，按照營運分部闡述之營業額及業績載於財務報表附註5。

業績及盈利分配

本集團截至2015年12月31日止年度之業績載於第137頁之綜合收益表。

第一次中期股息每股25港仙已於年內派發予股東，合共約266百萬港元。

董事會已宣佈派發第二次中期股息每股107港仙，給予在2016年3月23日名列股東名冊之股東，合計約1,122百萬港元。2015年內宣佈派發及已付之普通股股息合計將約1,388百萬港元，其餘溢利將會保留。

業務審視及表現

有關本公司業務的中肯審視、集團年內的表現、集團業績及財務狀況的重要因素，及對集團的業務發展及日後發展的重要因素的探討及分析，已於本年報不同部份披露，於以下個別章節尤其詳盡：

- (a) 本公司業務回顧 – 「管理層的討論與分析」；
- (b) 本公司的風險管理架構、本公司正面對的主要風險及已制訂的監控措施 – 「內部監控與風險管理報告」；
- (c) 本公司日後的業務發展 – 「主要公司資料」及「主席報告」；
- (d) 運用財務主要表現指標進行的分析 – 「管理層的討論與分析」；
- (e) 探討本公司的環境政策及表現 – 「負責任企業」；
- (f) 討論本公司對有關法規的符規情況 – 「企業管治報告」、「獨立核數師報告」及「香港聯合交易所有限公司的《環境、社會及管治報告指引》」；及
- (g) 敘述本公司與其僱員、客戶、供應商及其他人士的重要關係 – 「負責任企業」及「董事會報告」。

儲備

年內本集團及本公司儲備之變動分別載於第140及141頁之綜合權益變動表及財務報表附註30。

投資物業

本集團所有於2015年12月31日之投資物業由一名獨立專業估值師採用公平值模式進行重估。年內，本集團之投資物業變動詳情載於財務報表附註16。

於2015年12月31日，本集團主要投資物業詳情載於本年報「主要物業報表」內。

物業、機器及設備

年內，本集團及本公司之物業、機器及設備變動詳情載於財務報表附註17。

股本

年內，本公司股本變動之詳情載於財務報表附註29。

企業管治

本公司承諾奉行高水平之企業管治。除於「企業管治報告」中披露及作出解釋外，本公司已符合上市規則附錄14所載之《企業管治守則》之守則條文之要求。

有關本公司企業管治政策的其他資料，請參閱以下各獨立報告：

- (a) 「企業管治報告」(第91至111頁) – 詳列有關本公司遵守企業管治守則和採納本地及國際最佳應用準則之情況；
- (b) 「董事薪酬及權益報告」(第121至129頁) – 詳列董事薪酬及權益的資料（包括有關董事報酬、服務合約、董事的股份權益；在若干集團合約之權益及於競爭性業務中擁有之權益）；
- (c) 「審核委員會報告」(第130至133頁) – 列出審核委員會於年內的職權範圍、工作詳情及討論結果；
- (d) 「內部監控與風險管理報告」(第54至59頁) – 列出本公司對內部監控及風險評估的架構（包括監控環境、監控活動及年內所作的措施）；及
- (e) 「負責任企業」一節（第60至83頁）– 列出本公司對於承諾奉行高水平企業管治所訂定的企業責任政策及常規。

董事會

董事會現時由利蘊蓮擔任主席，並由劉少全擔任副主席及行政總裁，另有9位非執行董事。

容韻儀自2015年10月24日起辭任執行董事兼公司秘書。

楊子信自2015年4月29日起獲委任為 Hans Michael JEBSEN 的替任董事，以接替李錦榮。

利蘊蓮於年內擔任利憲彬的替任董事。

除上述者外，本年度董事之姓名及簡歷載於本報告第86至89頁。

根據本公司現時之組織章程細則第114條，於每屆股東周年大會上，三分之一董事及當時任期最長者（或適用法例規定之其他數目）須輪值退任，如適用之數目非整數則向上調整。退任的董事均合資格重選。

將於應屆股東周年大會上願意膺選連任之董事詳情載於有關之股東通函內。

董事會續

本公司已接獲各位獨立非執行董事就上市規則第3.13(1)至(8)條所述的各項有關於獨立性因素的年度確認函件，而本公司對彼等之獨立性表示認同。提名委員會亦已於2015年12月舉行的會議中檢討董事的獨立性。(見「企業管治報告」)

於年內及直至本年報日期，載於本公司年度綜合財務報表的附屬公司董事(上文所列者除外)如下：

- Almighty Power Limited
- Bemascot Limited
- Bongrow Profit Limited
- Capcept Limited
- Carol Planet Limited
- Chater Inc.
- Comet Bright Limited
- Delightful Investment Limited
- Eastern Sky Limited
- 梁綽儀(自2016年3月1日獲委任)
- Fairweather (Nominees) Limited
- Fairwind Nominees Limited
- Hans Helmuth HENNIG
- 何慶年(自2016年3月1日辭任)
- Justinian (Nominees) Limited
- 蔡雯慧
- Kommand Limited(自2015年12月10日辭任及自2015年12月11日清盤)
- Mourant International Limited
- Nathan Inc.
- New Rise Limited
- Oakwise Limited
- Ocore Limited
- Olivier Jean Claude Erich ELZER
- Plenty Treasure Limited
- 禰寶華
- 賀樹人
- 李慧敏
- 羅泰安
- Wellington Inc.
- Yama Limited

董事的股份權益

董事於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有的權益及淡倉之詳情載於第121至129頁之「董事薪酬及權益報告」。

主要股東及其他人士的股份權益

於2015年12月31日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄（或本公司獲通知），主要股東及其他人士持有本公司的股份及相關股份的權益或淡倉如下：

持有本公司股份及相關股份中的合計好倉

姓名	身份	持有普通股數目	佔已發行股份數目百分比 (附註a)
利希慎置業有限公司	實益擁有人及一所控制法團權益	433,130,735 (附註b)	40.97
Lee Hysan Company Limited	所控制法團權益	433,130,735 (附註b)	40.97
Silchester International Investors LLP	投資經理	95,187,000	9.00

附註：

(a) 百分比乃按本公司於2015年12月31日已發行之股份數目（即1,057,177,692股普通股）而計算。

(b) 此等權益乃屬於同一批股份。393,321,734股由利希慎置業有限公司（「利希慎置業」）持有，39,809,001股由利希慎置業一間附屬公司持有。利希慎置業為 Lee Hysan Company Limited 之全資附屬公司。

除上述者外，於2015年12月31日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄，概無其他人士擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

關連人士交易

本集團與根據適用會計原則被視為「關連人士」之人士訂立若干交易。此等交易主要涉及本集團於日常業務過程中按一般商業條款經公平原則磋商而訂立之合約。其他有關詳情載於財務報表附註35。

部分交易亦構成上市規則下的「持續關連交易」識別如下。

持續關連交易

根據上市規則第14A.76(2)條，本集團於年內訂立若干交易乃構成持續關連交易（「交易」）。有關需要披露之交易詳情載列如下：

I. 本集團授出之租賃

(a) 香港恩平道28號利園二期（「利園二期」）

Barrowgate Limited（「Barrowgate」）（由本公司持有其65.36% 股權之附屬公司兼利園二期之物業持有人）作為業主與以下關連人士達成下列租賃安排：

關連人士	協議日期	年期	物業	年度代價 (附註a)
(i) 捷成洋行 有限公司 (附註b)	2013年3月28日 (租約及泊車位 使用協議)	自2013年9月1日起， 為期5年 (附註c)	28、30及31樓寫字樓 單位及3個泊車位	2015年：29,115,636港元 2016年：29,342,964港元 2017年：29,342,964港元 2018年：19,561,976港元 (按比例計算) (附註d及j)
(ii) 恒生銀行 有限公司 (附註b)	2013年8月16日 (租約及 使用協議) (經修改－附註e)	自2013年10月15日起， 為期2年4個月15日	地下G13A號商舖及地下 低層2-10及11-12號 商舖及地下低層及地下 若干範圍	2015年：26,756,100港元 2016年：24,023,216港元 (附註j)
(iii) 虹成有限公司 (附註f及g)	2014年3月28日 (租約及 使用協議)	自2014年3月28日起， 為期5年 (附註c)	3樓308及311號商舖 (連接一戶外花園)	2015年：7,379,816港元 2016年：7,866,000港元 2017年：7,866,000港元 2018年：7,866,000港元 2019年：1,881,919港元 (按比例計算) (附註h至j)

持續關連交易續

I. 本集團授出之租賃續

(b) 香港銅鑼灣希慎道壹號(「希慎道壹號」)

OHA Property Company Limited (本公司之全資附屬公司兼希慎道壹號之物業持有人) 作為業主與公利商業管理有限公司(利希慎置業(持有本公司40.97%權益之主要股東)之全資附屬公司)達成下列租賃安排，租約詳情載列如下：

關連人士	協議日期	年期	物業	年度代價 (附註a)
公利商業管理有限公司	2014年8月21日	自2014年11月1日起， 為期3年	21樓全層	2015年：3,007,068港元 2016年：3,025,344港元 2017年：2,521,120港元 (按比例計算) (附註j)

II. 向一間非全資附屬公司提供有關利園二期租賃及物業管理服務

(a) 希慎租務有限公司(本公司之全資附屬公司)與Barrowgate訂立下列管理協議，提供有關利園二期之租務市場推廣及租賃管理服務：

關連人士	協議日期	年期	物業	於年內收取代價
Barrowgate Limited (附註g)	2013年3月28日	自2013年4月1日起， 為期3年	利園二期 全幢物業	22,295,236港元 (附註k)

(b) 希慎物業管理有限公司(本公司之全資附屬公司)與Barrowgate訂立下列管理協議，提供有關利園二期之物業管理服務：

關連人士	協議日期	年期	物業	於年內收取代價
Barrowgate Limited (附註g)	2013年3月28日	自2013年4月1日起， 為期3年	利園二期 全幢物業	3,144,847港元 (附註k)

持續關連交易續

附註：

- (a) 每一有關財政年度之年度代價乃根據相關協議所訂立，以現時之租金（如適用，包括估計營業額租金）、管理費、宣傳費（商舖物業）及使用權費用（泊車位）而計算。租金、管理費、宣傳費及使用權費用（視情況而定）乃每月提前支付。
- (b) 捷成洋行有限公司（「捷成洋行」）及恒生銀行有限公司乃為Barrowgate的實益主要股東，分別持有Barrowgate 10%及24.64%之股權。非執行董事Hans Michael JEBSEN為捷成洋行的控股股東。
- (c) 鑑於上述第I(a)(i)及I(a)(iii)項之協議年期超過3年，根據上市規則的要求，董事會已就上述第I(a)(i)及I(a)(iii)項之協議聘用獨立財務顧問。獨立財務顧問認為每一項協議之年期有需要超過3年，此乃符合業內該類合約的一般商業常規。
- (d) 由2016年9月1日至2018年8月31日期間的租金將由Barrowgate及捷成洋行參照當時現行的市值租金而作出檢討，並由雙方同意下釐定。
- (e) 根據於2014年12月1日簽定的部份終止合約，利園二期地下G13A號商舖之租約已於2015年10月31日提早終止。根據於2014年12月15日簽定的新租約及使用協議，餘下單位已自2016年3月1日續期3年至2019年2月28日。鑑於已續期之新租約及使用協議之年度代價低於上市規則下之最低豁免水平，此交易構成本公司獲豁免持續關連交易。
- (f) 虹成有限公司（「虹成」）為本公司之非全資附屬公司。
- (g) 在此交易下，Barrowgate為本公司的非全資附屬公司，當中一名主要股東亦為本公司非執行董事Hans Michael JEBSEN的聯繫人，因此根據上市規則屬本公司之關連人士。
- (h) 2015年度代價包括於回顧年度內實際收取之營業額租金。
- (i) 由2017年3月28日至2019年3月27日期間的租金將由Barrowgate及虹成參照當時現行的市值租金而作出檢討，並由雙方同意下釐定。
- (j) 利園二期之寫字樓及商舖每月管理費及泊車位使用權費用於2015年1月1日已作出調整及於2016年1月1日進一步作出調整。希慎道壹號之寫字樓每月管理費於2015年1月1日已作出調整及於2016年1月1日進一步作出調整。
- (k) 此等代價相當於截至2015年12月31日止年度，根據有關管理協議內特定之費用報表計算所得的實際已收取之代價。

所有交易已參考當時市場情況後於有關公司在日常業務過程中以公平原則磋商後而訂立。

載有有關交易之公告已根據上市規則刊登。本公司確定已遵守適用於該等交易之上市規則第14A章之披露規定。

持續關連交易續

根據上市規則第14A.56條，本公司已聘用其核數師，遵照香港會計師公會發出的《香港審驗應聘服務準則3000（經修訂）》（Hong Kong Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised)）的「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」（Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information），並參照《實務說明》（Practice Note）第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」（Auditor's Letter on Continuing Connected Transactions under the Hong Kong Listing Rules），就本集團的持續關連交易作出匯報。核數師已根據上市規則第14A.56條發出載有本集團於本年報第116至118頁披露之持續關連交易的審驗結果的無保留意見函件。本公司已將該核數師函件副本呈交聯交所。

所有本公司獨立非執行董事均已檢討該等交易及核數師之報告，並確認該等交易之合約及其條款：

1. 屬本集團的日常業務；
2. 按照一般商業條款進行；及
3. 根據有關協議進行，而交易條款屬公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

重要合約的權益

概無根據上市規則附錄16第15條被視為重要合約協議。

主要客戶及供應商

年內，本集團5大供應商所佔之合計購貨額佔本集團總購貨額31.81%，其中最大供應商佔本集團總購貨額14.67%。而本集團5大客戶所佔之合計營業額佔本集團總營業額少於30%（上市規則披露額度）。

本公司各董事、其緊密聯繫人或任何股東（董事獲知擁有本公司已發行股本百分之五或以上之人士）概無持有該5大供應商任何權益。

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。

證券發行

於2015年10月，本公司全資附屬公司Hysan (MTN) Limited設立總值15億美元的中期票據計劃（「中期票據計劃」），並於聯交所上市。按中期票據計劃發行的票據獲本公司無條件及不可撤銷的擔保。於回顧年度內，本公司在中期票據計劃下並無發行任何票據。

公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料、及董事所知悉，本公司於本年度內及截至本報告日期已按照上市規則之規定維持指定數額的公眾持股量。

捐款

年內，本集團向慈善及非牟利機構捐款約50萬港元。

核數師

於2016年股東周年大會上，本公司將提呈一項議案，建議重聘德勤·關黃陳方會計師行為本公司核數師。

承董事會命

主席

利蘊蓮

香港，2016年3月8日

董事薪酬及權益報告

報酬檢視

薪酬委員會

董事會明白以具透明度及客觀的程序釐定執行董事報酬之重要性。本公司薪酬委員會（自1987年成立），負責檢討及釐定執行董事之薪酬以及建議非執行董事之酬金待股東批准。其職權範圍已延伸至包括檢視購股權計劃、退休金計劃主要條款的變動及具有重大財務、聲譽和策略影響的新薪酬福利計劃的主要條款。

薪酬委員會現由3名成員組成，大部份成員均為獨立非執行董事，主席為范仁鶴（獨立非執行董事），其他成員為潘仲賢（獨立非執行董事）及利子厚（非執行董事）。

管理層就本公司有關執行董事酬金之架構及成本，向委員會作出建議，並由委員會檢討有關建議。薪酬委員會亦會不時檢討其他非執行董事之酬金。薪酬委員會在有需要時，可尋求獨立專業意見。主席及行政總裁亦會獲邀出席委員會會議，討論與其本身無關之事宜。董事概不會參與決定其本身酬金之商討。

執行董事薪酬政策

本集團之薪酬政策旨在提供一個公平之市場薪酬，其形式及報酬有利於招攬、保留及鼓勵出色之員工，同時也能反映平衡員工獎勵及股東權益之重要性。

薪酬政策之準則如下：

- 薪酬由幾個部份組成：(i) 固定部份（基本薪金及福利）；(ii) 與表現掛鈎的部份（花紅）；及 (iii) 長期獎勵計劃（行政人員購股權計劃）。該薪酬組合乃對所有參與者既公平且強調表現之制度。
- 在釐定薪酬水平方針時，確保公司能與相關類型香港公司（尤以地產公司）保持競爭力。公司更會在有需要時尋求獨立專業意見。
- 委員會會按表現（無論質與量方面）決定薪酬中每一個部份之金額。
- 薪酬政策及措施之透明度應盡量提高。
- 於行政人員購股權計劃下，執行董事能擁有個人股份權益，此舉能把執行董事之利益與股東利益掛鈎。
- 考慮到本集團其他員工之薪酬及僱用條件。
- 在管理層避席下，執行董事之薪酬政策將作定期檢討。

有關董事（包括個別執行董事）2015年之酬金及購股權於年內變動之詳情，分別載於財務報表附註12及36。

報酬檢視續

非執行董事薪酬政策

制訂非執行董事薪酬政策之主要元素包括：

- 制定之薪酬須能招攬及保留擔任非執行董事之優秀專才。
- 非執行董事之薪酬由董事會訂立（須由股東批准）並就他們作出之貢獻釐定。
- 訂立非執行董事薪酬之措施應與認可之最佳守則一致。
- 薪酬應以現金方式按半年支付。
- 非執行董事不能收取本公司之購股權。

除以下披露之袍金外，非執行董事概無收取本集團其他報酬。非執行董事概無收取本公司任何退休金福利，亦無參與花紅或獎勵計劃。

於2015年，非執行董事（包括獨立非執行董事）合共收取袍金2,380,000港元。

2015年回顧

薪酬委員會於2015年3月召開會議（所有委員會成員均出席該會議）以(i)批准執行董事之2015年年度固定基本薪酬及釐定2014年與表現掛鈎的花紅；(ii)檢討非執行董事及董事委員會成員之袍金；及(iii)批准本集團新購股權計劃。

在釐定執行董事的薪酬組合時，確保公司能與相關類型香港公司（尤以地產公司）保持競爭力。清晰的表現目標亦已訂定。

2016年3月檢討

薪酬委員會於2016年3月召開會議以(i)批准2016年執行董事之薪酬組合及2015年與表現掛鈎的花紅；及(ii)檢視非執行董事及董事委員會成員之袍金。所有委員會成員均出席該會議。

報酬檢視續

董事袍金水平

董事袍金須獲股東在股東大會上批准。提呈股東考慮及批准的非執行董事及董事委員會成員的袍金修訂建議，乃基於多項考慮因素，包括董事所需的責任、經驗和能力水平、需要投入工作的心神和時間，以及需要同類人才的其他公司對類似職位所提供的袍金。非執行董事及董事委員會成員現時的袍金架構及建議袍金列明如下。執行董事將不領取袍金。

	現時 每年 港元	擬定袍金 每年 港元
董事會		
非執行董事	200,000 (附註1)	225,000
審核委員會		
主席	120,000 (附註2)	135,000
成員	60,000 (附註1)	70,000
薪酬委員會		
主席	60,000 (附註2)	不變
成員	40,000 (附註1)	不變
策略委員會		
主席	30,000	不變
成員	20,000	30,000
其他委員會		
主席	30,000	不變
成員	20,000	不變

附註：

1. 已於2011年股東周年大會上通過。
2. 已於2014年股東周年大會上通過。

長期獎勵計劃：購股權計劃

本公司可按不時採納的行政人員購股權計劃授予購股權。該等計劃之目的為加強個別員工與股東權益之連繫。薪酬委員會獲賦予權力向執行董事授予購股權，另要根據上市規則之規定再經所有獨立非執行董事批准有關批授。主席或行政總裁獲賦予權力向執行董事職級以下之管理層作出批授。

購股權計劃之主要條款概括如下：

2005購股權計劃（「2005計劃」）

本公司於2005年5月10日召開的股東周年大會上採納2005計劃，該計劃之有效期為10年，於2015年5月9日屆滿。所有根據2005計劃已授予但尚未行使的購股權將繼續有效，並按2005計劃的規定行使。本公司將不再根據2005計劃授出購股權。

根據2005計劃，認購本公司之普通股份的購股權可由董事會於不時認為合適的情況下，按彼等對本公司及其附屬公司發展及增長之貢獻為基準，決定授予本公司或其全資附屬公司的僱員（包括執行董事）及其他人士。

根據2005計劃及任何其他本公司之購股權計劃所授出之購股權涉及之股份數目，按上市規則不得超過本公司於2005年5月10日（即通過2005計劃之股東周年大會日期）之已發行股份的10%（即104,996,365股）。

報酬檢視續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

2005購股權計劃（「2005計劃」）續

每名參與者在2005計劃下可享有的最高股數，為在任何12個月內不得超過上市規則所要求的股份數目（即獲股東批准時之總發行股數的1%，即10,499,636股）。行使價須至少為(i)股份在購股權授予日期於聯交所日報表所載的收市價；及(ii)股份在購股權授予日期前5個營業日於聯交所日報表所載的平均收市價中的較高者。購股權之代價為1港元並須於授出購股權日期起計30天內支付，而行使價須於行使有關購股權時悉數支付。

2015購股權計劃（「新計劃」）

本公司已於2015年5月15日召開的股東周年大會上採納新計劃（與2005計劃合稱為「該等計劃」），新計劃之有效期為10年，將於2025年5月14日屆滿。新計劃的有關條款與2005計劃的條款大致相同。

根據新計劃，認購本公司之普通股份的購股權可由董事會於不時認為合適的情況下，按彼等對本公司及其附屬公司發展及增長之貢獻為基準，決定授予本公司或其附屬公司的僱員（包括執行董事）及其他人士。

根據新計劃及任何其他本公司之購股權計劃授出之購股權所涉及之股份總數，按上市規則不得超過本公司於2015年5月15日（即通過新計劃之股東周年大會日期）之已發行股份的10%（即106,389,669股）。根據上市規則，上市發行人可於股東大會上尋求股東批准「更新」10%之限額。當所有根據新計劃及任何其他本公司之購股權計劃授出但未行使的購股權予以行使時發行的股份數目，不得超過本公司不時已發行之股數的30%（或根據上市規則所規定的股份數目）。倘若該批授將導致超過該30%上限時，則再無購股權可獲批授。

每名參與者在新計劃下可享有的最高股數，為在任何12個月內不得超過上市規則所規定的股份數目（即獲股東批准時之總發行股數的1%，即10,638,966股）。行使價須至少為(i)股份在購股權授予日期於聯交所日報表所載的收市價；及(ii)股份在購股權授予日期前5個營業日於聯交所日報表所載的平均收市價的較高者。購股權之代價為1港元並須於授出購股權日期起計30天內支付，而行使價須於行使有關購股權時悉數支付。

批授及歸屬機制

根據本公司之現行政策，本公司將定時批授購股權。行使期為10年。歸屬期為3年，由授出日期的第1周年起平均分為3段時期授予，到第3周年全部授予。批授的數量將按照基本薪金倍數及職級釐定，主要依循一個與表現掛鈎的明確準則。董事會將不時檢討批授及歸屬機制。

報酬檢視續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

購股權之變動

年內，根據2005計劃合共授出可認購1,066,500股股份之購股權，並無根據新計劃授出任何購股權。

於本報告日期：

(i) 根據2005計劃已授出3,965,670份尚未行使之購股權（包括按購股權歸屬期已獲授予之2,016,658份購股權），涉及之股份約佔本公司已發行股份之0.38%；及

(ii) 根據新計劃可發行之股份數目為106,389,669，佔本公司已發行股份約10%。

年內，根據2005計劃已授出、行使、註銷／失效及尚未行使的購股權的詳情如下：

姓名	授出日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2015年 1月1日 結餘	年內變動			於2015年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷／ 失效 (附註b)	
執行董事								
利蘊蓮	14.5.2012	33.50	14.5.2013 – 13.5.2022	261,000	–	–	–	261,000
	7.3.2013	39.92	7.3.2014 – 6.3.2023	265,000	–	–	–	265,000
	10.3.2014	32.84	10.3.2015 – 9.3.2024	325,000	–	–	–	325,000
	12.3.2015	36.27 (附註c)	12.3.2016 – 11.3.2025	–	300,000	–	–	300,000
劉少全	14.5.2012	33.50	14.5.2013 – 13.5.2022	161,334	–	–	–	161,334
	7.3.2013	39.92	7.3.2014 – 6.3.2023	246,000	–	–	–	246,000
	10.3.2014	32.84	10.3.2015 – 9.3.2024	302,000	–	–	–	302,000
	12.3.2015	36.27 (附註c)	12.3.2016 – 11.3.2025	–	300,000	–	–	300,000
容韻儀 (附註d)	10.3.2011	35.71	10.3.2012 – 9.3.2021	103,000	–	–	(103,000)	–
	9.3.2012	33.79	9.3.2013 – 8.3.2022	113,000	–	–	(113,000)	–
	7.3.2013	39.92	7.3.2014 – 6.3.2023	106,700	–	–	(106,700)	–
	10.3.2014	32.84	10.3.2015 – 9.3.2024	95,000	–	(31,000) (附註e)	(64,000)	–
	12.3.2015	36.27 (附註c)	12.3.2016 – 11.3.2025	–	49,500	–	(49,500)	–

報酬檢視續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

購股權之變動續

姓名	授出日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2015年 1月1日 結餘	年內變動			於2015年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷／ 失效 (附註b)	
合資格僱員 (附註f)	31.3.2008	21.96	31.3.2009 – 30.3.2018	17,000	–	–	–	17,000
	31.3.2009	13.30	31.3.2010 – 30.3.2019	134,000	–	–	–	134,000
	31.3.2010	22.45	31.3.2011 – 30.3.2020	154,334	–	(2,000) (附註g)	–	152,334
	31.3.2011	32.00	31.3.2012 – 30.3.2021	181,001	–	(9,000) (附註h)	–	172,001
	30.3.2012	31.61	30.3.2013 – 29.3.2022	262,335	–	(12,000) (附註i)	–	250,335
	28.3.2013	39.20	28.3.2014 – 27.3.2023	298,000	–	–	(10,000)	288,000
	31.3.2014	33.75	31.3.2015 – 30.3.2024	411,000	–	(2,000) (附註j)	(13,000)	396,000
	31.3.2015	34.00 (附註k)	31.3.2016 – 30.3.2025	–	417,000	–	(13,000)	404,000
				3,435,704	1,066,500	(56,000)	(472,200)	3,974,004

附註：

- (a) 所有授出之購股權之歸屬期為3年，由授出日期的第1周年起平均分為3段時期授予，到第3周年全部授予。在此列表中，行使期於授出日期的第1周年後開始。
- (b) 該等購股權於年內因一名董事及若干合資格僱員辭任而失效。
- (c) 緊接授出購股權日期前（即2015年3月11日），本公司股份收市價為36.15港元。
- (d) 容韻儀辭任本公司執行董事兼公司秘書，於2015年10月24日生效。
- (e) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為34.60港元。
- (f) 合資格僱員乃按《僱傭條例》所指屬於「連續性合約」之僱傭合約下工作的僱員。
- (g) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為35.65港元。
- (h) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為36.13港元。
- (i) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為35.50港元。
- (j) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為34.55港元。
- (k) 緊接授出購股權日期前（即2015年3月30日），本公司股份收市價為33.65港元。

除上述者外，本公司並無根據該等計劃向任何其他人士授出任何購股權而須按上市規則第17.07條規定予以披露。

該等計劃之詳情載於財務報表附註36。

報酬檢視

長期獎勵計劃：購股權計劃

購股權價值

根據上市規則第17.08條規定，年內授出購股權價值按3年歸屬期於本集團之收益表內攤銷。

本公司已採用柏力克－舒爾斯期權定價模式（「該模式」）計算所授出購股權公平值。該模式是評估購股權的公平值較為普遍使用的一種模式。計算購股權公平值時使用的變數及假設乃按管理層最佳之評估。購股權的價值會視乎多個主觀假設之變數而計算出不同的估值。任何已採用之變數倘出現變動，可能會對購股權公平值之估計產生重大的影響。

以該模式計算之變數如下：

授出日期	2015年3月31日	2015年3月12日
於授出日期的收市價	34.000港元	34.800港元
行使價	34.000港元	36.270港元
無風險息率（附註a）	1.096%	1.241%
購股權預期有效期（附註b）	5年	5年
預期波幅（附註c）	29.947%	29.810%
預期每年股息（附註d）	0.976港元	0.976港元
每份購股權的估計公平值	7.304港元	7.061港元

附註：

- (a) 無風險息率：為5年期外匯基金票據於授出日期的大約孳息，以配合各購股權預期有效期。
- (b) 購股權預期有效期：由授出日期起計5年，根據管理層計入不可轉讓、行使限制及行為性的考慮因素影響而作出之最佳評估。
- (c) 預期波幅：按購股權授予日期前5年本公司股份收市價的概約波幅計算。
- (d) 預期每年股息：為過往5個財政年度概約平均年度現金股息。

服務合約

擬於應屆股東周年大會上膺選連任的董事，均無與本公司或其任何附屬公司訂立不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約。

董事的股份權益

於2015年12月31日，根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊所記錄；或董事依據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所，本公司各董事於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有的權益及淡倉如下：

持有本公司之股份及相關股份中的合計好倉

姓名	持有普通股數目					佔已發行股份數目百分比 (附註a)
	個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益	總數	
聶雅倫	—	—	—	20,000 (附註b)	20,000	0.002
Hans Michael JEBSEN	60,984	—	2,473,316 (附註c)	—	2,534,300	0.240
劉少全	80,666	—	330,115 (附註d)	—	410,781	0.039
利蘊蓮	130,000	—	—	—	130,000	0.012
利乾	800,000	—	—	—	800,000	0.076

附註：

- (a) 百分比乃按本公司於2015年12月31日已發行之股份數目（即1,057,177,692股普通股）而計算。
- (b) 該等股份由聶雅倫及其妻子共同持有。
- (c) 該等股份由一間公司持有，而Hans Michael JEBSEN是該公司股東，並於該公司股東大會上擁有不少於1/3之投票權。
- (d) 該等股份由一間公司持有，而劉少全及其妻子是該公司股東，並於該公司股東大會上擁有不少於1/3之投票權。

若干本公司之執行董事於本公司之2005計劃下獲授購股權，詳情載於以上「長期獎勵計劃：購股權計劃」內。根據《證券及期貨條例》規定，此等購股權構成於本公司股本衍生工具之相關股份中擁有之權益。

持有相聯法團之股份中之合計好倉

以下之董事於本公司持有65.36%股份權益的附屬公司 — Barrowgate Limited（「Barrowgate」）中擁有以下股份權益：

姓名	持有普通股數目			佔已發行股份數目百分比 (附註)
	法團權益	其他權益	總數	
Hans Michael JEBSEN	1,000	—	1,000	10

附註：

捷成洋行有限公司（「捷成洋行」）透過一全資附屬公司持有Barrowgate 10%之已發行股份權益。Hans Michael JEBSEN乃捷成洋行之控股股東，因而被視為於Barrowgate之股份中擁有權益。

除上述者外，於2015年12月31日，根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊所記錄，概無其他董事擁有本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有權益或淡倉；或依據標準守則須知會本公司及聯交所。

董事的股份權益續

遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則

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，所有董事已確認於年內已遵守該標準守則之規定。

董事在若干集團合約之權益

年內，若干董事於若干集團合約中（直接或間接）享有權益。此等合約在適用會計或監管規則下構成關連人士交易、關連交易或重要合約（詳情已載於「董事會報告」）。

董事於競爭性業務中擁有之權益

本集團主要在香港從事投資、發展及管理優質投資物業。根據上市規則之定義，以下董事（按上市規則披露規定，不包括獨立非執行董事）被視為於其他可與本集團核心業務構成或可能構成競爭之業務（「視同競爭業務」）中擁有權益：

- (i) 利蘊蓮、劉少全、利憲彬、利乾及利子厚為創辦人利氏家族成員，其家族之一般投資業務範圍包括香港及海外物業投資。鑑於本集團物業組合之規模及覆蓋範圍，該等視同競爭業務被視為不重要。
- (ii) Hans Michael JEBSEN及其替任董事（楊子信）乃捷成洋行之董事。其若干附屬公司之業務包括在中華人民共和國及香港從事投資控股及物業投資。Jebesen先生亦為該等公司之主要股東。

Jebesen先生為九龍倉集團有限公司之獨立非執行董事。該公司在中華人民共和國及香港從事之業務包括物業投資、發展及管理。

- (iii) 利乾乃太古股份有限公司之獨立非執行董事，該公司在香港、中華人民共和國及美國從事之業務包括物業投資及貿易。

本公司之管理層與上列公司均為獨立隊伍。此外，除利蘊蓮及劉少全外，有關董事乃擔當非執行董事職責，且並無參與本公司之日常運作及管理。

基於上述理由，及因本集團獨立非執行董事與審核委員會之竭盡所能，本集團及被視同競爭業務能基於公平磋商的原則下，獨立地經營其本身業務。

董事會亦有既定程序以定期檢討及處理董事可能構成競爭業務之情況。

承董事會命

主席

利蘊蓮

香港，2016年3月8日

審核委員會報告

審核委員會有4名成員，大部份成員均為獨立非執行董事，現任主席為聶雅倫（獨立非執行董事），其他成員為卓百德（獨立非執行董事）、范仁鶴（獨立非執行董事）及利憲彬（非執行董事）。

根據其職權範圍，審核委員會監督公司的財務匯報程序，並檢討公司的內部監控和風險管理制度及與外聘核數師的關係。審核委員會亦負責檢討本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。審核委員會於每次會議後均向董事會報告委員會的討論結果。

委員會於年內召開了3次會議（2015年3月6日、8月3日及12月1日）。於2015年3月及8月召開的會議，分別審閱2014年年報及2015年中期業績報告中之財務報表。而委員會於12月召開1次額外會議，檢討本集團之內部監控和風險管理系統、就集團所面對的重大風險的報告，以及各項與批准財務報表及業績公告沒有關連的事項。審核委員會最近於2016年3月7日召開會議，審閱截至2015年12月31日止年度之財務報表。

在審核委員會的邀請下，主席及其他管理人員（包括行政總裁及財務總監）亦會出席有關會議。在管理層不在場的情況下，審核委員會亦與外聘核數師及內部審核主管舉行會前會議。

於2015年3月召開之會議詳情已載列於2014年年報，其他會議內所審閱及討論的重要事項包括：

財務報告

在財務報告過程中，管理層負責編製集團財務報表，包括挑選合適之會計政策。外聘核數師則負責審核及驗證集團的財務報表及在此範圍評核集團的內部監控制度。審核委員會監督管理層及外聘核數師的工作，並認可管理層及外聘核數師採用的程序及保障措施。

- 2015年8月：委員會已審閱2015年首6個月之未經審核財務報表，並建議董事會批准，然後刊登公告及存檔。委員會已接獲外聘核數師及內部審核主管之報告，並與其開會，討論有關審閱工作的範圍及結果。

已考慮判斷性問題：委員會與管理層討論了對集團財務報表有影響的重要判斷。當中包括於2015年6月30日的投資物業重估，以及於2015年6月30日集團在一家於中國上海持有主要資產的聯營公司的投資重估。尤其是，委員會討論了獨立專業估值師萊坊測計師行有限公司對集團物業組合所採用的資本化利率模式，及各項因素對資本化利率造成的影響。

集團的獨立專業估值師亦出席會議，回答委員會的提問。

在投資物業重估方面，委員會得悉外聘核數師已進行多項程序，然後才信納集團的獨立專業估值師的估值報告。在聯營公司投資估值方面，委員會得悉外聘核數師已獲取相關聯營公司截至2015年6月30日止6個月的管理賬目及該聯營公司所持投資物業的估值報告。另外，委員會得悉外聘核數師已執行額外程序，確定集團於聯營公司的投資已於集團的相關財務報表中妥為列賬。

根據上述檢討及討論結果，以及外聘核數師的審閱，審核委員會建議董事會批准截至2015年6月30日止首6個月的財務報表。

- 2016年3月：委員會已審閱，並與管理層及外聘核數師討論截至2015年12月31日止年度之財務報表，然後刊登公告及存檔。委員會已接獲外聘核數師及內部審核主管之報告，並與其開會，討論有關的審核工作的一般範圍及結果。

已考慮判斷性問題：委員會與管理層討論了對集團財務報表有影響的重要判斷。當中包括於2015年12月31日的投資物業重估，以及於2015年12月31日集團在一家於中國上海持有主要資產的聯營公司的投資重估。

集團的獨立專業估值師萊坊測計師行有限公司亦出席會議，回答委員會的提問。

在投資物業重估方面，委員會得悉外聘核數師已進行多項程序，然後才信納集團的獨立專業估值師的估值報告。在聯營公司投資估值方面，委員會得悉外聘核數師已獲取相關聯營公司截至2015年12月31日止年度的管理賬目、該聯營公司提供的投資物業估值報告，及該聯營公司最新之已經審核財務報表。此外，委員會得悉外聘核數師已進行額外程序，確定集團於聯營公司的投資已於集團的相關財務報表中妥為列賬。

根據上述檢討及討論結果，以及外聘核數師的報告，審核委員會建議董事會批准截至2015年12月31日止年度財務報表連同有關之獨立核數師報告。

與外聘核數師的關係

- 2015年8月：委員會已就下述委任外聘核數師的聘用條款檢討並考慮：2015年全年業績（包括審核2015年年度審核、有關業績公告，及年度審核持續關連交易）；及集團中期票據計劃之年度更新。
- 2015年12月：委員會已檢討外聘核數師的審核進度報告。
- 2016年3月：年度評估：委員會已評估並對核數師的資歷、專長、服務及獨立性表示滿意。尤其是，委員會信納核數師的獨立性及客觀性未有因提供非審核服務而受損。外聘核數師亦已作出首席審核合夥人的輪調安排。截至2015年12月31日止年度，外聘核數師合共收取3,217,000港元之費用（審核服務：2,345,000港元及非審核服務：872,000港元）。「非審核服務」指協定的程序、報告或符合財務、會計或監管報告事宜所需的法定合規、監管或政府程序。具體而言，當中包括審閱2015年中期財務報表、發出持續關連交易的保證報告、檢視與集團中期票據計劃年度更新相關之財務資料。

委員會已檢討並考慮外聘核數師之2016年審計服務報告，及就檢討2016年中期業績而委任外聘核數師的聘用條款。

委員會已建議董事會尋求股東批准續聘德勤•關黃陳方會計師行為本集團2016年度之外聘核數師。

檢討內部監控及風險管理制度

- 2015年8月及12月：委員會已收到管理層並與其討論 (i) 就本集團所面對的主要風險之更新報告；(ii) (於12月的會議上) 就揀選的本集團所面對的主要風險之特別報告，即零售業務面對的風險；及 (iii) 有關物業服務及物業發展的程序和常規的服務，以不斷提高物業服務的效率和效益。

委員會已考慮內部審核部的報告，包括就該部門提出的改善建議之實施情況。

於2015年12月之會議，委員會亦已檢討本集團會計及財務匯報職能員工的資源、資歷及經驗以及他們的培訓及預算是否足夠。

- 2016年3月：委員會亦根據下述已檢討2015年年度內部監控：
 - 管理層提供就主要風險的定期報告，以及就揀選的主要風險之特別報告
 - 內部審核部的定期報告，包括其提出建議的實施狀況
 - 管理層提供的內部監控成效證明，涵蓋財務、運作及合規監控，並知悉營運部門已採納了內部監控自我評估問卷
 - 外聘核數師確認在其審核工作過程中並無發現任何監控弱點

委員會對公司內部監控制度的效用（包括本集團會計及財務匯報職能員工的資源、資歷及經驗，以及他們的培訓及預算是否足夠）表示滿意。亦無發現任何可能對財務監控、運作監控、合規監控以及風險管理功能構成影響的重要事項。

內部審核部

- 2015年8月：委員會已檢討管理層對年內發出的審計報告之回應；及實施改善建議的進度。
及12月，
2016年3月
- 2015年12月：委員會已考慮及批准2016年內部審核部將進行的工作範疇。

評估

於年內進行的董事會及委員會評估過程中，已確定委員會於2015年能有效地履行其職份。(詳細載於企業管治報告 – 「董事會評估」(第103頁) 內)

審核委員會成員

聶雅倫 (主席)

卓百德

范仁鶴

利憲彬

香港，2016年3月8日

5

財務報表、 估值及 其他資料

135	董事就財務報表須承擔之責任	143	主要會計政策
136	獨立核數師報告	153	財務報表附註
137	綜合收益表	191	財務風險管理
138	綜合全面收益表	200	五年財務摘要
139	綜合財務狀況表	202	估值師報告
140	綜合權益變動表	203	主要物業報表
142	綜合現金流量表	205	股權分析
		206	股東資料
		208	公司資料

董事就財務報表須承擔之責任

公司條例規定董事須就各財政年度編製財務報表，以真實及公平地反映本公司及本集團於該財政年度期末之財政狀況以及截至該日止年度本公司及本集團各自之盈利或虧損情況。編製財務報表時，董事須：

- (a) 選取並貫徹採用合適之會計政策，作出審慎、公平而合理之判斷及估計；
- (b) 就任何嚴重偏離會計準則之情況申明理由；及
- (c) 按持續經營基準編製財務報表，除非情況不適宜假定本公司及本集團於可見將來仍會繼續經營業務，則作別論。

董事須負責妥當存置會計記錄，以保障本公司及本集團資產，以及採取合理步驟防止及查察有否任何欺詐及其他不合常規之情況。

概覽

財務表現

負責任企業

企業管治

財務報表及估值

獨立核數師報告



致希慎興業有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第137至199頁希慎興業有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於2015年12月31日的綜合財務狀況表及 貴公司財務狀況表，與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他資料解釋。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責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編製真實而公平的綜合財務報表，以及董事須釐定屬必要的內部監控，以使編製的綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師之責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們的報告僅按照香港公司條例第405條，為股東(作為一個團體)而編製，並不為其他任何目的。我們並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製真實而公平的綜合財務報表相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於2015年12月31日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵守香港公司條例妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

2016年3月8日

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	4	3,430	3,224
物業支出		(414)	(404)
毛利		3,016	2,820
投資收入	6	54	68
其他收益及虧損	7	—	(2)
行政支出		(234)	(214)
財務支出	8	(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	9	(438)	(386)
本年度溢利	10	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）	15		
基本		273.17	460.82
攤薄		273.12	460.69

概覽

財務表現

負責任企業

企業管治

財務報表及估值

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	11		
<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
<i>應佔全面收益總額：</i>			
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	16	69,810	68,735
物業、機器及設備	17	705	710
聯營公司投資	19	3,683	4,154
票據	21	935	720
其他金融資產	22	7	3
其他應收款項	23	227	226
		75,367	74,548
流動資產			
應收及其他應收款項	23	201	255
保本投資	20	—	80
票據	21	415	485
其他金融資產	22	1	15
定期存款	24	2,743	3,534
現金及銀行結存	24	61	106
		3,421	4,475
流動負債			
應付賬款及應付費用	25	470	481
租戶按金		296	306
應付非控股權益款項	26	327	327
借貸	27	250	1,589
其他金融負債	22	—	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	27	4,609	4,858
其他金融負債	22	71	30
租戶按金		594	569
遞延稅項	28	683	628
		5,957	6,085
資產淨額		71,368	70,129
資本及儲備			
股本	29	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

載於第137至199頁之綜合財務報表於2016年3月8日獲董事會批准及授權發佈，並由下列董事代表董事會簽署：

利蘊蓮
董事

劉少全
董事

概覽

財務表現

負責任企業

企業管治

財務報表及估值

綜合權益變動表

截至2015年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔權益			
	股本 百萬港元	股本溢價 百萬港元	購股權 儲備 百萬港元	資本贖回 儲備 百萬港元
於2014年1月1日	5,318	2,038	20	276
本年度溢利	—	—	—	—
對沖工具所產生之淨收益	—	—	—	—
淨收益重新分類調整至損益賬	—	—	—	—
攤銷非指定作對沖之遠期部份	—	—	—	—
自用物業重估之收益	—	—	—	—
因自用物業重估而產生之遞延稅項 (附註28)	—	—	—	—
應佔聯營公司之匯兌儲備	—	—	—	—
本年度全面收益 (支出) 總額	—	—	—	—
根據新香港公司條例廢除面值後之轉移 (附註29(a))	2,314	(2,038)	—	(276)
於2014年3月3日或以後根據購股權計劃發行股份	8	—	(2)	—
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	—	—	10	—
註銷之購股權	—	—	(1)	—
本年度已派之股息 (附註14)	—	—	—	—
於2014年12月31日	7,640	—	27	—
本年度溢利	—	—	—	—
對沖工具所產生之淨虧損	—	—	—	—
淨虧損重新分類調整至損益賬	—	—	—	—
攤銷非指定作對沖之遠期部份	—	—	—	—
股本投資之公平值變動	—	—	—	—
自用物業重估之收益	—	—	—	—
因自用物業重估而產生之遞延稅項 (附註28)	—	—	—	—
應佔聯營公司之匯兌儲備	—	—	—	—
本年度全面收益 (支出) 總額	—	—	—	—
根據購股權計劃發行股份	2	—	(1)	—
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	—	—	8	—
註銷之購股權	—	—	(4)	—
購回並註銷股份	—	—	—	—
終止確認股本投資而轉入保留溢利	—	—	—	—
本年度已派之股息 (附註14)	—	—	—	—
於2015年12月31日	7,642	—	30	—

本公司擁有人應佔權益							非控股權益	總額
普通儲備 百萬港元	投資重估 儲備 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	物業重估 儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	保留溢利 百萬港元	總額 百萬港元	百萬港元	總額 百萬港元
100	(3)	(77)	328	530	54,796	63,326	2,855	66,181
—	—	—	—	—	4,902	4,902	348	5,250
—	—	95	—	—	—	95	—	95
—	—	(51)	—	—	—	(51)	—	(51)
—	—	7	—	—	—	7	—	7
—	—	—	19	—	—	19	—	19
—	—	—	(3)	—	—	(3)	—	(3)
—	—	—	—	(16)	—	(16)	—	(16)
—	—	51	16	(16)	4,902	4,953	348	5,301
—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	6	—	6
—	—	—	—	—	—	10	—	10
—	—	—	—	—	1	—	—	—
—	—	—	—	—	(1,255)	(1,255)	(114)	(1,369)
100	(3)	(26)	344	514	58,444	67,040	3,089	70,129
—	—	—	—	—	2,903	2,903	232	3,135
—	—	(39)	—	—	—	(39)	—	(39)
—	—	(3)	—	—	—	(3)	—	(3)
—	—	2	—	—	—	2	—	2
—	36	—	—	—	—	36	—	36
—	—	—	10	—	—	10	—	10
—	—	—	(1)	—	—	(1)	—	(1)
—	—	—	—	(240)	—	(240)	—	(240)
—	36	(40)	9	(240)	2,903	2,668	232	2,900
—	—	—	—	—	—	1	—	1
—	—	—	—	—	—	8	—	8
—	—	—	—	—	4	—	—	—
—	—	—	—	—	(215)	(215)	—	(215)
—	(32)	—	—	—	32	—	—	—
—	—	—	—	—	(1,330)	(1,330)	(125)	(1,455)
100	1	(66)	353	274	59,838	68,172	3,196	71,368

概覽

財務表現

負責任企業

企業管治

財務報表及估值

綜合現金流量表

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
經營業務			
除稅前溢利		3,573	5,636
調整：			
其他收益及虧損		—	2
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)
淨利息收入		(54)	(68)
物業、機器及設備之折舊		21	17
以股份為基礎之支出		8	10
營運資金變動前之經營現金流量		2,811	2,633
應收及其他應收款項減少		69	32
應付賬款及應付費用增加（減少）		13	(28)
租戶按金增加		15	75
經營業務所得現金		2,908	2,712
繳付香港利得稅		(382)	(323)
退回香港利得稅		14	6
經營業務流入現金淨額		2,540	2,395
投資業務			
已收利息		86	71
已收聯營公司股息		477	263
保本投資到期時所得款項		80	140
票據到期時所得款項		491	574
超過三個月到期之定期存款到期時所得款項		5,358	5,483
有關投資物業所付款項		(408)	(335)
購買物業、機器及設備		(6)	(24)
購買保本投資		—	(64)
購買票據		(642)	(601)
透過收購附屬公司購買投資物業	31	—	(232)
超過三個月到期之定期存款增加		(4,514)	(5,045)
投資業務流入現金淨額		922	230
財務活動			
繳付利息		(198)	(193)
其他財務支出付款		(3)	(12)
中期票據計劃費用		(2)	(2)
繳付股息		(1,330)	(1,255)
繳付附屬公司非控股權益股息		(125)	(114)
償還銀行借貸		(850)	(900)
償還浮息票據		—	(200)
償還定息票據		(400)	—
贖回零息票據		(332)	—
購回股份代價		(215)	—
行使購股權所得款項		1	6
財務活動付出現金淨額		(3,454)	(2,670)
現金及現金等值增加（減少）淨額		8	(45)
於1月1日之現金及現金等值		576	621
於12月31日之現金及現金等值	24	584	576

主要會計政策

截至2015年12月31日止年度

除了若干物業及金融工具是以重估價值或公平值列賬外（已於下列會計政策解釋），本綜合財務報表是按歷史成本為基礎編製。

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上市規則及香港公司條例（「公司條例」）的要求作出相關披露。

新公司條例（第622章）對有關帳目、董事報告及審計已於2015年12月31日之財政年度生效。此外，載於上市規則有關年度賬目的披露規定已參照新公司條例進行了修訂，以及銜接香港財務報告準則。因此，截至2015年12月31日止年度的綜合財務報表的資料呈列和披露已被更改，以符合這些新的要求。截至2014年12月31日止年度的比較資料已基於新規定在綜合財務報表上呈列和披露。前公司條例或上市規則需要披露但新公司條例或修訂的上市規則沒有規定的資料，並沒有在本綜合財務報表中披露。所採用的主要會計政策如下：

1. 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司所控制企業及其附屬公司的財務報表。在下列情況下，本公司取得控制權：

- 對所投資公司行使權力；
- 在來自參與所投資公司之業務獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力行使權力以影響其回報。

當有事實及情況顯示上述三個控制權成當中的一項或多項出現變化，本集團將重新評估對其所投資公司是否有控制權。

當本集團取得對附屬公司的控制權時，將綜合該附屬公司的賬目；當本集團失去該附屬公司的控制權時，則不再綜合其賬目。具體來說，年內所收購或出售附屬公司的收入及支出，將由本集團取得控制權當日起計入綜合收益表，直至不再控制該附屬公司為止。

若有需要，附屬公司的財務報表須作調整，以與本集團其他成員公司所採用的會計政策一致。

所有在本集團內各公司之間的交易、結餘、收入及支出，已於編製綜合賬目時全面抵銷。

附屬公司的非控股權益與本集團的股本權益分開呈列。

即使非控股權益因攤佔附屬公司的全面收益及支出總額出現赤字結餘，本公司擁有人及非控股權益仍需攤佔附屬公司的全面收益及支出總額。

2. 附屬公司投資

附屬公司投資是按成本（包括視作為於附屬公司之資本貢獻）減去已識別之減值虧損列賬於本公司的財務狀況表中。本公司計算附屬公司的業績是基於年內已收及應收股息。

3. 聯營公司投資

聯營公司指本集團對其行使重大影響力而並非附屬公司或合營公司權益之實體。重大影響力指參與所投資公司的財務及經營政策的決策權力，惟並無對有關政策擁有控制權或共同控制權。

聯營公司的業績、資產及負債是採用權益法計入綜合財務報表內。聯營公司作權益會計用途的財務報表，按本集團就類似情況中的交易及事件所用的標準會計政策編製。根據權益法，聯營公司的投資首先以成本於綜合財務狀況表中確認，其後作出調整以確認本集團所佔聯營公司的損益及其他全面收益。倘本集團所佔聯營公司的虧損等於或超越本集團於該聯營公司應佔的權益（包括構成本集團對聯營公司淨投資的任何長期權益），本集團將不再確認額外應佔虧損。僅於本集團具有法定或約束性責任或代表該聯營公司付款時，方會確認額外應佔虧損。

倘本集團實體與聯營公司進行交易，於本集團的綜合財務報表中確認該交易所產生之損益，只限於非本集團所佔聯營公司的權益。

4. 投資物業

投資物業是指持作賺取租金及／或資本增值的物業，包括以此為目的之重建中物業。

投資物業於首次確認時按成本（包括任何直接相關的支出）計量。於首次確認後，投資物業採用公平值模式以其公平值計量。投資物業的公平值變動所產生的收益或虧損於產生期間直接確認為損益。如投資物業因改為自用而成為物業、機器及設備的項目，則於隨後的會計處理上，該物業的成本則為該物業在改變用途當日的公平值。

重建中之投資物業的建築成本予以資本化，作為重建中之投資物業的賬面值一部分。於報告期末，重建中之投資物業是以公平值計量，其公平值與賬面值的差額乃於產生期間於損益賬中確認。

當投資物業出售，或永久不再被使用，或預期出售時不會產生未來經濟利益，該項投資物業不再被確認。因不再被確認為資產而產生的收益或虧損（按出售所得款項淨額與資產的賬面值之差額計算）於不再被確認期間計入損益賬內。

5. 物業、機器及設備

物業、機器及設備包括用作生產或提供貨物或服務或作行政用途的土地及樓宇，乃按其成本或公平值減去其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

重估土地及樓宇時產生的任何重估增值是於其他全面收益中確認，並於物業重估儲備中累計，但除了重估增值用作沖回相同資產於過往已於損益賬中確認的重估減值，在該情況下之增值是計入損益賬，但限於過往已確認為支出的減值金額。若因過往重估資產而產生物業重估儲備結餘，在重估該項資產而減少之賬面值超過該儲備結餘是於損益賬中確認。於隨後出售或報廢重估資產時，相關重估盈餘將轉至保留溢利。

5. 物業、機器及設備

物業、機器及設備確認的折舊乃以其成本或公平值減去其預計殘值後，按預計可使用年期以直線法撇銷。預計可使用年期、殘值及折舊方法均於報告期末作出檢討，並對估計變更的影響按無追溯基準列賬。

倘一項物業、機器及設備因被證實終止自用及改變其用途而變為投資物業，該項物業、機器及設備的賬面值與其於轉變用途當日的公平值之任何差額於其他全面收益中確認，並於物業重估儲備中累計。於隨後出售或報廢該資產時，相關重估儲備將直接轉至保留溢利。

當一項物業、機器及設備出售或預期繼續使用該資產不會為將來帶來經濟利益時，該項物業、機器及設備不再被確認。因出售或報廢物業、機器及設備而產生的收益或虧損，乃按出售所得款項與資產的賬面值之差額計算，並於損益賬中確認。

6. 非金融資產減值

於報告期末，本集團檢討其資產的賬面值，以確定該等資產是否有任何跡象出現減值虧損。倘這些跡象出現，資產的可收回金額需作出估計，以斷定減值虧損的程度。倘一項資產的可收回金額估計少於其賬面值，則將該項資產的賬面值撇減至其可收回金額。減值虧損隨即於損益賬中確認為支出，除非相關資產是以重估值列賬，則該項減值虧損需作為重估減值處理。

倘減值虧損其後撥回，則將該項資產的賬面值增加至其經修訂的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超於假設該資產於過往年度並無減值虧損計算的賬面值。減值虧損撥回隨即於損益賬中確認為收入，除非相關資產是以重估值列賬，則該項減值虧損撥回需作為重估增值處理。

7. 金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，金融資產及金融負債則於財務狀況表中確認。金融資產及金融負債首先按公平值計量。因購入或發行金融資產及金融負債（按公平值計入損益賬之金融資產及金融負債除外）而直接產生之交易成本（如適用）於首次確認時計入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值扣除。因購入按公平值計入損益賬之金融資產或金融負債而直接產生之交易成本，即時於損益賬內確認。

金融資產

所有已確認的金融資產，視乎金融資產的分類而定，其後全面按攤銷成本或公平值進行計量。

(a) 金融資產的分類

符合下列條件的債務工具及混合合約（除了於首次確認時被指定按公平值計入損益賬之債務工具外），其後按攤銷成本扣除減值虧損進行計量：

- 持有有關資產的商業模式是以收取合約現金流為目標；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生之現金流，僅為支付本金及未償還本金之利息款項的情況下。

所有其他金融資產其後按公平值進行計量。

7. 金融工具續

金融資產續

(a) 金融資產的分類續

(i) 攤銷成本及實際利率法

實際利率法是計算債務工具的攤銷成本及於相關期間攤分利息收入之方法。實際利率是指債務工具按預計有效或較短期間（如適用）確實地折現估計未來所收取之現金（包括構成整體部份的實際利率、交易成本及其他溢價或折扣所付或所收的所有到位費用）與其於首次確認時賬面值之比率。

其後按攤銷成本計量的債務工具的利息收入乃按實際利率基準於損益帳中確認，並包括在投資收入內，於財務報表附註6披露。

(ii) 按公平值計入損益賬之金融資產

按公平值計入損益賬之金融資產包括未被指定及非有效作對沖工具的衍生工具、保本投資及會籍債券。

股本工具投資分類為按公平值計入損益賬，除非本集團指定該投資為非持作買賣於首次確認時指定為按公平值計入其他全面收益（見下文 (a)(iii)）。

不符合攤銷成本準則的債務工具（見上文 (a)），均按公平值計入損益賬進行計量。此外，即使符合攤銷成本準則，但被指定為按公平值計入損益賬的債務工具，則按公平值計入損益賬進行計量。倘若能消除或大幅減少因按不同基準計算資產或負債的價值，或確認其收益及虧損而產生不一致的計算金額或確認方法，債務工具可於首次確認時被指定按公平值計入損益賬。

當債務工具的商業模式改變而不再符合攤銷成本準則，則由按攤銷成本計量重新分類為按公平值計入損益賬。於首次確認時被指定按公平值計入損益賬的債務工具不可重新分類。

於報告期末，按公平值計入損益賬之金融資產是按公平值計量，因重新計量而產生的收益或虧損則於損益賬中確認。於損益賬中確認的淨收益或虧損，已包括在其他收益及虧損內並於財務報表附註7披露。公平值是按「財務風險管理」附註4所述的方式釐定。

自應用香港財務報告準則第9號（2010年版本）以來，本集團並未將任何債務工具指定為按公平值計入損益賬，亦未將任何債務工具重新分類為按公平值計入損益賬，或者從按公平值計入損益賬予以重新分類。

按公平值計入損益賬之債務工具，其利息收入如上文所述計入其他收益及虧損內。

(iii) 按公平值計入其他全面收益之金融資產

於首次應用香港財務報告準則第9號，本集團可作出不可撤回的選擇（按各工具作基準），指定股本工具投資按公平值計入其他全面收益。若股本工具投資是持作買賣，則不可指定按公平值計入其他全面收益。若取得金融資產的主要目的是於短期內出售，或金融資產乃一項未有指定及非有效對沖工具之衍生工具，則該金融資產視為持作買賣。

按公平值計入其他全面收益的股本工具投資，首先按公平值加上交易成本計量。其後，這些投資按公平值計量，而公平值變動所產生之收益及虧損則於其他全面收益中確認，並於投資重估儲備中累計。

自應用香港財務報告準則第9號以來，本集團已指定所有並非持作買賣的股本工具投資（上市或非上市），按公平值計入其他全面收益。

7. 金融工具續

金融資產續

(b) 金融資產之減值

其後按攤銷成本計量之金融資產，需於報告期末評估金融資產的減值指標。倘有客觀憑證因一項或多項事故於其首次確認後出現而導致其估計未來現金流量已受影響，這些金融資產需作減值。

減值之客觀憑證可以包括：

- 發行人或交易方出現重大財政困難；或
- 違反合同，如拖欠或逾期支付利息或本金；或
- 可能出現借貸人將陷入破產或財務重組；或
- 由於財政困難以致金融資產的活躍市場消失。

就應收賬款等若干類別而言，被評估為不會個別減值之資產其後按整體基準進行減值評估。應收賬款組合之客觀減值憑證包括本集團過往收款之經驗，以及與應收賬款違約有關之國家或地方經濟狀況出現明顯改變。

倘客觀憑證指出資產出現減值，則減值虧損會於損益賬內確認，並按資產賬面值與按原本實際利率折讓之估計未來現金流量之現值的差額計算。

除了應收賬款及應收附屬公司款項之賬面值調減透過使用撥備賬目，所有類別之賬面值直接調減其減值虧損。撥備賬目之賬面值變動於損益中確認。倘考慮到應收賬款及應收附屬公司款項不能收回，該賬款乃在其撥備賬目中對銷，其後能收回以前已撇銷之金額則計入損益賬。

倘於後期減值虧損之金額減少及該減少能客觀地與確認減值虧損後發生的事項相關，則以前已確認之減值虧損可於損益賬內撥回，惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過如無確認減值時之攤銷成本。

(c) 終止確認金融資產

若從資產收取現金流量之合約權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已轉讓其金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，則金融資產將被終止確認。

於終止確認金融資產時（除了按公平值計入其他全面收益之金融資產），資產賬面值與已收及應收代價之損益總額之差額，將於損益賬內確認。

於終止確認按公平值計入其他全面收入的金融資產時，以往於投資重估儲備中累計之損益不再重新分類至損益賬，但轉入保留溢利。

7. 金融工具續

金融負債及股本權益

(a) 分類及計量

由集團實體發行之金融負債及股本權益工具，按所訂立之合約安排性質及金融負債及股本權益工具之定義而分類為金融負債或股本權益工具。

股本權益工具為帶有本集團資產剩餘權益（經扣除其所有負債）之任何合約。本集團之金融負債一般分類為 (i) 按公平值計入損益賬之金融負債及 (ii) 其後按攤銷成本計量之其他金融負債。金融負債及股本權益工具而採納之會計政策列載於下文。

(i) 實際利率法

實際利率法是計算金融負債的攤銷成本及於相關期間攤分利息支出的方法。實際利率是指金融負債按預期有效期或較短期間（如適用）確實地折現估計未來支付現金（包括構成整體部份的實際利率、交易成本及其他溢價或折扣所付或所收的所有到位費用）與其於首次確認時賬面值之比率。

金融負債的利息支出乃按實際利率基準而確認，而分類為按公平值計入損益賬之金融負債的利息支出已包括在其他收益及虧損內並於財務報表附註7披露。

(ii) 按公平值計入損益賬之金融負債

持作買賣並按公平值計入損益賬之金融負債，包括未被指定及非有效作對沖工具的衍生工具。

按公平值計入損益賬之金融負債乃按公平值計算，而因重新計量以致公平值之變動乃於產生期間直接確認於損益賬內。

(iii) 其後按攤銷成本計量之其他金融負債

其他金融負債（包括應付賬款及應付費用、應付非控股權益款項及借貸），於其後採用實際利率法按攤銷成本計算。並無資本化為部份資產成本的利息支出，已包括在財務支出內並於財務報表附註8披露。

(iv) 股本工具

本公司所發行之股本權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本記賬。

購回本公司之股本權益工具所支付之代價於股本權益中扣除。購買、出售、發行或取消本公司之股本權益工具並無收益或虧損於損益賬內確認。

(b) 終止確認金融負債

倘於相關合約之特定責任獲解除、取消或屆滿時，金融負債將被終止確認。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益賬內確認。

衍生金融工具及對沖

本集團訂立多項衍生金融工具包括遠期外匯合約及利率掉期以管理其利率風險及外幣風險。更多衍生金融工具詳情已於財務報表附註22披露。

衍生工具以衍生工具合約簽訂日之公平值作首次確認及以其後報告期末之公平值重新計量。所產生的收益或虧損將即時於損益賬內確認，除非該衍生工具是指定而有效的對沖工具，在此情況下，於損益賬內確認的時間取決於對沖關係的類別。

7. 金融工具續

嵌入衍生工具

當嵌入於非衍生主合約的衍生工具之風險及特質與主合約者並無密切關係，而該主合約並非香港財務報告準則第9號界定範圍內的金融資產（如金融負債）且並非於按公平值計入損益賬計量，則該衍生工具將作為分開的衍生工具處理。嵌入於混合合約的衍生工具（包括於香港財務報告準則第9號界定範圍內的主金融資產），將不會視為分開。整個混合合約（如適用）按攤銷成本或公平值計入損益賬分類及其後進行計量。

對沖會計法

本集團指定某些衍生工具為對沖工具，包括作為公平值對沖或現金流量對沖。

於對沖關係開始時，本集團記錄對沖工具和被對沖項目的關係，及進行各類對沖交易的風險管理目標及其策略。此外，於對沖開始時和進行期間，本集團記錄用於對沖關係的對沖工具是否有效地抵銷被對沖項目因對沖風險引致的公平值或現金流量之變動，即在對沖關係符合以下所有有關對沖的有效性的規定之時：

- 被對沖項目與對沖工具之間存在一種經濟關係；
- 信貸風險的影響不會支配該經濟關係引起之價值變動；及
- 對沖關係之對沖比率與本集團實際對沖之被對沖項目的數量和該實體實際用於對沖該被對沖項目數量之對沖工具的數量引起的對沖比率一致。

倘對沖關係不再符合與對沖比率有關之對沖的有效性規定，但該指定對沖關係的風險管理目標保持不變，本集團可調整對沖關係之對沖比率（即重新調整對沖），以使其再次符合有關資格準則。

財務報表附註22詳細列明用以對沖的衍生工具之公平值。

(a) 公平值對沖

指定及符合公平值對沖的衍生工具，其公平值之變動，均連同與對沖風險有關項目公平值之變動，即時於損益賬內確認。當被對沖項目不再就對沖風險而產生的公平值變動作出調整時，其賬面值之調整需按實際利率法於損益賬中攤銷。

(b) 現金流量對沖

指定及符合現金流量對沖之對沖工具的公平值變動，其有效部份於其他全面收益中確認及於對沖儲備中累計，其無效部分之收益或虧損，即時於損益賬內確認為其他收益或虧損，並包括在其他收益及虧損內於財務報表附註7披露。

當被對沖項目於損益賬內確認時，以往於其他全面收益中確認及於對沖儲備中累計之金額則轉入損益賬內確認（與已確認的被對沖項目於綜合收益表中的同一項目作出確認）。

現金流量對沖的對沖關係終止後，當時在對沖儲備中累計的任何收益或虧損將仍然存於股東權益中，並會在預測的交易最終在損益賬中確認時進行確認。

當本集團分開遠期合約中的現貨部份，並僅指定現貨部份的公平值變動為對沖工具時，其中被確定為有效對沖的現貨部份的公平值變動，於其他全面收益中確認為對沖儲備，而其無效部分則在損益賬內確認。當被對沖項目影響損益賬內確認時，於對沖儲備所累計的金額會轉至損益賬，作為同期的重新分類調整。

7. 金融工具續

對沖會計法續

(b) 現金流量對沖續

若遠期合約中的遠期部份具有於特定期間透過投入成本發揮風險保障的特點，則遠期部份之公平值變動於其他全面收益中確認為對沖儲備，但只限於與被對沖項目相關的部分。當遠期合約的對沖調整影響損益時，於遠期合約指定日的相應遠期部份的價值，在合理基礎下於期內由對沖儲備攤銷至損益賬。於報告期末，攤銷金額由對沖儲備轉至損益賬，作為重新分類調整。

(c) 對沖終止

本集團只會在對沖關係（或一部分對沖關係）不再符合有關資格準則時（包括對沖工具屆滿或售出、終止或行使），對沖會計法則被終止（在考慮對沖關係的任何重新調整（如適用）後）。終止對沖會計法可影響對沖關係的全部或其中一部分（在這種情況下，對沖會計法繼續適用於對沖關係的其餘部分）。

8. 收入之確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計算。

租金收入以直線法為基準，在租約期內予以確認。按營業額收取的租金在賺取時予以確認。

管理費收入及保安服務收入在提供服務時予以確認。

當經濟利益很有可能流向本集團，而收入的金額能可靠地計量，則確認金融資產之利息收益。來自金融資產（不包括按公平值計入損益賬之金融資產）之利息收益，乃參考未償還本金及適用之實際利率（即指金融資產按預期有效期確實地折現估計未來現金收入與其於首次確認時之賬面淨值之比率），按時間比例計算確認。

9. 租賃

當租約的條款將資產絕大部份之風險及回報擁有權轉移至承租人，該租約則分類為融資租約，而其他租約均列為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約之租金收入乃按相關租約年期以直線法於損益賬內確認。於磋商及安排一項經營租約引致之初步直接成本乃加至租約資產的賬面值，並按租約年期以直線法確認作支出。

10. 外幣

編製個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易乃按其功能貨幣（即實體主要經營環境的貨幣）於交易當日的匯率記錄。於報告期末，以外幣列值的貨幣項目以報告期末當日的匯率重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間計入損益賬，惟組成本集團海外業務的投資淨額部份之貨幣項目所產生之匯兌差額除外，在此情況下，相關匯兌差額乃於其他全面收益中確認及於匯兌儲備中累計，並在海外業務出售時由匯兌儲備轉至損益賬中。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債均按報告期末當日匯率換算為本集團之呈列貨幣（即港元），而相關之收入及開支項目乃按年度平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易當日之匯率。所產生匯兌差額（如有）均於其他全面收益中確認，並於匯兌儲備中累計。

11. 借貸成本

因取得、建設或生產合資格資產（指需要一段長時間籌備作擬定用途或銷售之資產）而直接產生之借貸成本乃加入該等資產之成本，直至當資產已大致上可作擬定用途或銷售。指定貸款尚未運用於合資格資產前作短暫投資而產生之投資收入乃於可作資本化借貸成本內扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間於損益賬中確認。

12. 退休福利費用

增益強積金計劃之供款於僱員提供服務後獲得供款享有權時列為支出。

13. 稅項

利得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項總額。

(a) 本年度稅項

本年度應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括已撥往其他年間的應課稅收入或可扣減開支項目，亦不包括可作免稅或不可作稅項扣減之項目，故與綜合收益表所列溢利不同。本集團本年度稅項負債乃按於報告期末已頒佈或大致上已頒佈之稅率計算。

(b) 遞延稅項

遞延稅項就財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之臨時差額予以確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差異確認，而遞延稅項資產則一般於可扣減臨時差異有可能用以抵銷應課稅溢利時予以確認。如臨時差異由首次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之資產及負債所產生，相關遞延稅項資產及負債不予確認。

遞延稅項負債須就投資於附屬公司及聯營公司相關的應課稅臨時差異予以確認，除非本集團可控制臨時差異的回撥時間，而此臨時差異在可預見的將來很可能不會回撥。與該等投資及權益相關的可扣減臨時差異所產生的遞延稅項資產，僅於應課稅溢利有很大機會足以利用該等臨時差異並預期於可見將來出現的情況下，才予以確認。

13. 稅項續

(b) 遞延稅項續

遞延稅項資產的賬面值乃於報告期末進行檢討，並於沒可能有足夠應課稅溢利恢復全部或部份資產價值時作出調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於有關負債清償或有關資產變現期間適用的稅率計量，該稅率是根據於報告期末已頒佈或大致上已頒佈的稅率（及稅務法律）。

本集團根據預計於報告期末收回或清償其資產及負債的賬面值之方式，考慮所產生的稅務後果而計量遞延稅項負債及資產。就按照香港會計準則第40號「投資物業」所使用的公平值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項時，假設這些物業是透過出售時收回其賬面值。當投資物業是可以折舊及以一個本集團的商業模式所持有，即透過使用該物業所包含的絕大部分經濟利益而非透過出售形式收回其賬面值，則此假設被駁回。如此假設被駁回，此等投資物業的遞延稅項則根據上述載於香港會計準則第12號「利得稅」的一般準則（即根據投資物業賬面值可被收回的預計方式）計量。

遞延稅項於損益賬中確認，但若其與其他全面收益或直接於股本權益中確認的項目有關，則有關遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於股本權益中確認。

14. 以股份為基礎及以權益結算之交易

授予僱員之購股權

所獲服務之公平值乃參考購股權於授出當日之公平值釐定，並於歸屬期間以直線法攤銷，而購股權儲備亦作相應增加。

於報告期末，本集團修訂對預期最終可歸屬購股權數目的估計，並將於歸屬期間估計修訂之影響（如有）於損益賬內確認，購股權儲備亦作相應之調整。

購股權獲行使時，過往於購股權儲備中確認之金額將轉至股本（於2014年3月3日新公司條例生效前至股本溢價）。當購股權於歸屬期後被註銷或於屆滿日仍未獲行使，過往於購股權儲備中確認之金額將轉撥至保留溢利。

15. 公平值計量

公平值是於有序交易中，市場參與者於計量日銷售一項資產所收取或轉讓一項負債所繳付的價格，而不論該價格是否可直接觀察或使用另一估值方式估計得出。當估計一項資產或負債的公平值時，市場參與者於計量日定價該資產或負債所考慮的特點，則本集團也會考慮該資產或負債的該等特點。本財務報表的公平值計量及／或披露乃按此基準進行，惟以下各項除外：香港財務報告準則第2號範圍內以股份為基礎支付之交易；香港會計準則第17號範圍內的租賃交易；類似公平值，但並非以公平值之計量，例如香港會計準則第36號中的使用價值。

非金融資產的公平值計量，當中考慮到市場參與者以最高及最佳方式使用資產，或將資產售予將以最高及最佳方式使用該資產的另一市場參與者而產生經濟利益的能力。

財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

1. 一般資料

本公司為一間於香港註冊成立的公眾上市公司，而本公司的股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司的註冊辦事處及營業地點已詳列於年報「股東資料」內。

本公司及附屬公司（以下合稱「本集團」）的主要業務為物業投資、管理及發展。

本財務報表以港元呈列，與本公司的功能貨幣相同。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

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 於待定期限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「財務報表之呈列」（修訂本）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。

概覽

財務表現

負責任企業

企業管治

財務報表及估值

3. 估計不確定之主要來源

在應用本集團的會計政策（在「主要會計政策」一節所述）時，本公司管理層需就無法從其他來源即時獲得賬面值的資產及負債作出估計及假設。該等估計及相關假設是根據過往經驗及已考慮其他相關的因素。實際結果可能跟估計不同。

估計及相關假設將持續予以檢討。會計上估計的修訂會於該估計修訂期間確認（若修訂只影響該期間），或於該估計修訂期間及未來期間確認（若修訂影響本期間及未來期間）。

以下是於報告期末相關未來的重要假設及其他估計不確定的主要來源，該等假設及估計存在可能導致下一個財政年度資產及負債賬面值有重大調整的嚴重風險。

投資物業之公平值

於報告期末，本集團投資物業之公平值為69,810百萬港元（2014年：68,735百萬港元），乃根據獨立、專業合資格估值師的估值。在釐定公平值時，估值師乃依據市場價值，其中涉及若干估計，尤其包括適當的資本化利率，以及租賃期滿後收入之調整及重建之可能性，當中考慮到市場參與者以最高及最佳方式使用資產，或將資產售予將以最高及最佳方式使用該資產的另一市場參與者而產生經濟利益的能力。

在依賴估值報告時，管理層已行使其判斷力並認為估值方法足以反映現時市況。

金融工具之公平值

金融工具（如保本投資、利率掉期、貨幣掉期及外幣衍生工具）是按其公平值列賬於本集團財務狀況表內，於財務報表附註22內披露。本公司的管理層已行使其判斷力，為並無活躍市場報價的金融工具選取適當的估值方式，應用的估值方式為市場從業員所常用。衍生金融工具方面，管理層以有報價的市場息率作假設，大部分金融工具乃以現金流量現值分析，根據（在可能範圍內）可觀察的市場價格或息率所支持的假設進行估值。所採用之假設詳情及有關該等假設之敏感度分析結果已於「財務風險管理」內提供。

4. 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。

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

5. 分部資料續

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

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。

營運及可呈報的分部之會計政策與本集團於「主要會計政策」所述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。

5. 分部資料續

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

	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				
非流動資產之增加	99	57	11	167
重建中投資物業之增加				213
				380
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
				553

6. 投資收入

以下是投資收入之分析：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
按攤銷成本計量之金融資產	47	61
被指定為按現金流量對沖之金融工具從對沖儲備轉出之淨收益	9	14
攤銷非指定作對沖之遠期部份	(2)	(7)
	54	68

分類為按公平值計入損益賬之金融資產的公平值收益及虧損和利息收入，於財務報表附註7披露。

7. 其他收益及虧損

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
其他收益及虧損包括：		
分類為按公平值計入損益賬之金融資產或金融負債之公平值變動	—	(2)
按公平值對沖之對沖工具所產生之虧損	(8)	(22)
按公平值對沖之被對沖項目所調整之收益	8	22
	—	(2)

8. 財務支出

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
財務支出包括：		
銀行貸款之利息	9	20
浮息票據之利息	—	2
定息票據之利息	188	195
零息票據之估算利息	1	17
總利息支出	198	234
其他財務支出	8	8
	206	242
利率掉期之淨利息收入	(8)	(25)
借貸所產生之匯差淨（收益）虧損	(2)	46
被指定為按現金流量對沖之金融工具從對沖儲備轉出之淨虧損（收益）	6	(37)
中期票據計劃費用	2	2
	204	228

9. 稅項

	2015年 百萬港元	2014年 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)
	384	320
遞延稅項(附註28)	54	66
	438	386

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。

本年度稅項可與於綜合收益表之除稅前溢利對賬如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
除稅前溢利	3,573	5,636
以香港利得稅率16.5%計算之稅項	590	930
應佔聯營公司業績之稅項影響	(41)	(42)
於釐定應課稅溢利時不可扣減支出之稅項影響	100	31
於釐定應課稅溢利時非課稅收入之稅項影響	(217)	(551)
未確認之估計稅務虧損之稅項影響	10	21
回撥以往年度已確認之應課稅暫時差異	(3)	—
使用以往年度未確認之估計稅務虧損	(3)	—
以往年度不足(超額)撥備	2	(3)
本年度稅項	438	386

遞延稅項除已於綜合收益表扣除外，與本集團自用物業重估相關的已直接於物業重估儲備內扣除(見附註28)。

10. 本年度溢利

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
本年度溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	3	3
物業、機器及設備之折舊	21	17
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	11	5
	(2,703)	(2,529)
員工成本，包括：		
— 董事酬金(附註12)	38	35
— 以股份為基礎之支出	3	4
— 其他員工成本	239	224
	280	263
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司之業績)	104	106

11. 其他全面收益

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
其他全面（虧損）收益包括：		
於其後不會重新分類至損益賬之項目：		
股本投資之公平值變動	36	—
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)
	9	16
	45	16
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	(39)	95
淨收益重新分類調整至損益賬	(3)	(51)
	(42)	44
攤銷非指定作對沖之遠期部份	2	7
	(40)	51
應佔聯營公司之匯兌儲備	(240)	(16)
	(280)	35
年內除稅後之其他全面（虧損）收益	(235)	51

其他全面收益相關之稅項影響：

	除稅前 金額 百萬港元	2015年 稅項 支出 百萬港元	除稅後 金額 百萬港元	除稅前 金額 百萬港元	2014年 稅項 支出 百萬港元	除稅後 金額 百萬港元
股本投資之公平值變動	36	—	36	—	—	—
自用物業重估之收益	10	(1)	9	19	(3)	16
淨調整至對沖儲備	(40)	—	(40)	51	—	51
應佔聯營公司之匯兌儲備	(240)	—	(240)	(16)	—	(16)
	(234)	(1)	(235)	54	(3)	51

12. 董事酬金

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
董事袍金	2	2
其他酬金		
基本薪金、房屋及其他津貼	13	13
花紅（附註d及f）	18	13
以股份為基礎之支出	5	6
退休福利計劃供款	—	1
	38	35

12. 董事酬金續

本公司截至2015年12月31日及2014年12月31日止兩個年度已付或應付各董事的酬金，是以彼等各自出任本公司董事或為本公司及本集團提供其他服務的生效日期起計算，並呈列如下：

	董事袍金 港幣千元 (附註e)	基本薪金、 房屋及 其他津貼 港幣千元 (附註d)	花紅 港幣千元 (附註d)	以股份為 基礎之支出 港幣千元 (附註g)	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
截至2015年12月31日止年度						
執行董事 (附註a)						
利蘊蓮	—	4,931	6,246	2,471	18	13,666
劉少全	—	5,340	6,500	2,372	18	14,230
容韻儀 (附註h)	—	2,451	1,392	(342)	229	3,730
非執行董事 (附註b)						
Hans Michael JEBSEN	200	—	—	—	—	200
利憲彬	260	—	—	—	—	260
利乾	240	—	—	—	—	240
利子厚	240	—	—	—	—	240
獨立非執行董事 (附註c)						
聶雅倫	360	—	—	—	—	360
卓百德	260	—	—	—	—	260
范仁鶴	360	—	—	—	—	360
劉遵義	200	—	—	—	—	200
潘仲賢	260	—	—	—	—	260
	2,380	12,722	14,138	4,501	265	34,006

	董事袍金 港幣千元 (附註e)	基本薪金、 房屋及 其他津貼 港幣千元 (附註f)	花紅 港幣千元 (附註f)	以股份為 基礎之支出 港幣千元 (附註g)	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
截至2014年12月31日止年度						
執行董事 (附註a)						
利蘊蓮	—	4,931	6,082	2,819	17	13,849
劉少全	—	5,340	5,176	2,618	17	13,151
容韻儀	—	3,042	1,474	992	281	5,789
非執行董事 (附註b)						
Hans Michael JEBSEN	200	—	—	—	—	200
利憲彬	260	—	—	—	—	260
利乾	240	—	—	—	—	240
利子厚	240	—	—	—	—	240
獨立非執行董事 (附註c)						
聶雅倫	352	—	—	—	—	352
卓百德 (附註i)	206	—	—	—	—	206
范仁鶴	356	—	—	—	—	356
劉遵義 (附註j)	11	—	—	—	—	11
潘仲賢	260	—	—	—	—	260
	2,125	13,313	12,732	6,429	315	34,914

12. 董事酬金續

附註：

- a. 如上所示的執行董事酬金主要為管理本公司及本集團相關事務而提供的服務。
- b. 如上所示的非執行董事酬金主要為作為本公司董事提供的服務。
- c. 如上所示的獨立非執行董事酬金主要為作為本公司董事提供的服務。
- d. 2015年年度：

薪酬委員會於2015年3月會面，批准本公司執行董事2015年度全年固定基本薪酬及釐定他們2014年度與表現掛鉤的花紅。所有執行董事的全年固定基本薪酬於2015年維持一致。

列示的花紅金額14,138,000港元反映2014年度與表現掛鉤的花紅，花紅金額已獲委員會批准及已於2015年3月支付予執行董事。截至2015年12月31日止年度，花紅金額18,353,000港元為2015年度目標花紅金額12,700,000港元，但須待年末後於2016年3月經委員會作最後定案，及包括調整2014年度賬目中有關2014年的花紅（該花紅於2015年3月經委員會作最後定案）。

- e. 董事會及董事委員會之董事的袍金級別於2011年5月9日之股東周年大會上獲股東批准。審核委員會及薪酬委員會主席之袍金修訂（於2014年6月1日起生效）於2014年5月13日之股東周年大會上獲股東批准。詳情列載於董事薪酬及權益報告。

董事袍金均每年計算及每半年支付。上任不足一年的董事將按比例計算及獲付袍金。

本公司每位董事於截至2015年12月31日止年度之董事袍金詳列如下：

	董事會 港幣千元	審核 委員會 港幣千元	薪酬 委員會 港幣千元	策略 委員會 港幣千元	提名 委員會 港幣千元	2015年 總額 港幣千元	2014年 總額 港幣千元
執行董事							
利蘊蓮	-	-	-	-	-	-	-
劉少全	-	-	-	-	-	-	-
容韻儀	-	-	-	-	-	-	-
非執行董事							
Hans Michael JEBSEN	200	-	-	-	-	200	200
利憲彬	200	60	-	-	-	260	260
利乾	200	-	-	20	20	240	240
利子厚	200	-	40	-	-	240	240
獨立非執行董事							
聶雅倫	200	120	-	20	20	360	352
卓百德	200	60	-	-	-	260	206
范仁鶴	200	60	60	20	20	360	356
劉遵義	200	-	-	-	-	200	11
潘仲賢	200	-	40	-	20	260	260
	1,800	300	140	60	80	2,380	2,125

- f. 2014年年度：

薪酬委員會於2014年3月會面，批准本公司執行董事2014年度全年固定基本薪酬及釐定他們2013年度與表現掛鉤的花紅。副主席及行政總裁劉少全的全年現金報酬定為8,900,667港元，此乃根據市場基準、任職者經驗、資歷及表現釐定。他的全年基本薪酬維持不變為5,340,400港元（佔總薪酬組合的60%，取代2013年的65%）。所有執行董事的全年固定基本薪酬於2014年維持一致。

列示的花紅金額12,732,000港元反映2013年度與表現掛鉤的花紅，花紅金額已獲委員會批准及於2014年3月支付予執行董事。截至2014年12月31日止年度，花紅金額13,417,000港元反映2014年目標花紅金額8,485,000港元，但須待年末後於2015年3月經委員會作最後定案，及包括調整2013年度賬目中有關2013年的花紅（該花紅於2014年3月經委員會作最後定案）。

- g. 以股份為基礎之支出乃授予執行董事購股權之公平值。不論執行董事是否於年內行使其購股權，購股權之公平值是於授予當日釐定，並於歸屬期內攤銷（惟購股權於歸屬期前被註銷除外）。購股權計劃之詳情載於財務報表附註36。
- h. 容韻儀辭任執行董事及公司秘書，於2015年10月24日起生效。
- i. 卓百德獲委任為審核委員會成員，於2014年11月25日起生效。
- j. 劉遵義獲委任為獨立非執行董事，於2014年12月12日起生效。

12. 董事酬金

兩年內並無安排致使董事放棄或同意放棄任何酬金。

兩年內並無支付予董事為有關管理本集團任何成員的事務，以作為彼等加盟本集團的禮聘或離職補償。

與本公司之附屬公司訂立交易、安排或合同之本公司董事的重大利益之詳情在董事會報告中披露。

13. 僱員酬金

本集團最高酬金5位僱員之中，2位（2014年：3位）乃本公司董事，他們出任為董事之酬金已詳列於財務報表附註12。截至2015年12月31日及2014年12月31日止年度最高酬金的5位僱員的酬金詳列如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
基本薪金、房屋及其他津貼	19	19
花紅	15	15
以股份為基礎之支出（附註）	6	7
	40	41

附註：

以股份為基礎之支出乃授予執行董事及合資格僱員購股權之公平值。不論執行董事或合資格僱員是否於年內行使其購股權，購股權之公平值是於授予當日釐定，並於歸屬期內攤銷（惟購股權於歸屬期前被註銷除外）。

彼等之酬金介乎下列組別：

	僱員數目	
	2015年	2014年
3,500,001港元 — 4,000,000港元	2	2
4,000,001港元 — 4,500,000港元	1	—
5,500,001港元 — 6,000,000港元	—	1
13,000,001港元 — 13,500,000港元	—	1
13,500,001港元 — 14,000,000港元	1	1
14,000,001港元 — 14,500,000港元	1	—
	5	5

年內的高級行政人員（根據上市規則）為執行董事。彼等之酬金介乎下列組別。

	僱員數目	
	2015年	2014年
4,000,001港元 — 4,500,000港元	1	—
5,500,001港元 — 6,000,000港元	—	1
13,000,001港元 — 13,500,000港元	—	1
13,500,001港元 — 14,000,000港元	1	1
14,000,001港元 — 14,500,000港元	1	—
	3	3

14. 股息

(a) 於本年內已確認派發之股息：

	2015年 百萬港元	2014年 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
	1,330	1,255

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	2015年 百萬港元	2014年 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）	1,122	1,064

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。

15. 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	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：		
本公司擁有人應佔本年度溢利	2,903	4,902
	股份數目	
	2015年	2014年
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	1,062,907,384	1,064,056,411

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。

15. 每股盈利

(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：

	2015年		2014年	
	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	2,283	214.83	2,163	203.34
經常性基本溢利	2,283	214.83	2,163	203.34

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。

16. 投資物業

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
公平值		
於1月1日	68,735	65,322
添置	380	553
轉至物業、機器及設備	—	(80)
於損益賬中確認之公平值變動 — 未變現	695	2,940
於12月31日	69,810	68,735

本集團所有以經營租約形式持有並作賺取租金或資本增值用途的物業，是採用公平值模式列賬及分類為投資物業。

16. 投資物業續

公平值計量及估值程序

於2015年12月31日及2014年12月31日，本集團之投資物業的公平值，是由與本集團無任何關連的獨立、專業合資格估值師，萊坊測計師行有限公司於這些日子進行估值。本集團之投資物業乃遵守香港測量師學會物業估值準則個別地按市值進行重估。當估計投資物業的公平值時，本集團管理層已考慮以最高及最佳方式使用該等投資物業。

已建成之投資物業的估值乃按收入淨額資本化，並計入租賃期滿後收入調整及重建之可能性（如適用）。

就重建中投資物業而言，乃採用剩餘法進行估值。該估值乃基於該物業的重建潛力，猶如該重建發展項目根據現時的重建計劃於估值日已經完成。該估值亦考慮了所有重建成本和重建該項目的所需利潤，這充分反映重建之相關風險。

已建成之物業及重建中投資物業的估值方式於年內並無改變。

本集團所有投資物業的公平值計量均歸類為公平值級別架構的級別3。公平值級別架構的詳情載於「財務風險管理」附註4內。

於年內，該等投資物業並無公平值計量轉入或轉出級別3。

於報告期末，本集團管理層與萊坊測計師行有限公司共同建立及確定適合級別3之公平值計量的估值方式及數據。當資產公平值出現重大變動，將向本公司董事匯報波動的原因。

使用重要的難以觀察之數據作公平值計量（級別3）

下表按營運及可呈報的分部，顯示本集團投資物業公平值計量在期初結餘與期末結餘的對賬。

	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	重建中 投資物業 百萬港元	總額 百萬港元
於2014年1月1日	32,651	24,200	8,471	—	65,322
添置	315	68	4	166	553
轉至物業、機器及設備	(80)	—	—	—	(80)
轉至重建中投資物業	(417)	(2,251)	(755)	3,423	—
於損益賬中確認之公平值變動					
— 未變現	1,844	667	(2)	431	2,940
於2014年12月31日	34,313	22,684	7,718	4,020	68,735
添置	99	57	11	213	380
於損益賬中確認之公平值變動					
— 未變現	(78)	369	—	404	695
於2015年12月31日	34,334	23,110	7,729	4,637	69,810

16. 投資物業續

使用重要的難以觀察之數據作公平值計量（級別3）的有關資料

下表按營運及可呈報的分部，顯示用以釐定投資物業公平值的估值技方式，以及估值模式所使用的難以觀察之數據。

詳情	2015年 於12月31日 之公平值 百萬港元	2014年	估值方式	難以觀察 之數據	難以觀察 之數據 範圍／ 加權平均值	難以觀察 之數據 與公平值 的關係
商舖	34,334	34,313	收入資本化法	(i) 資本化利率	5.00 % – 5.25 % (2014年：5.00 % – 5.25 %)	資本化利率 越高，公平值 越低
				(ii) 每月市場租金	每平方呎 145港元 (2014年：每平 方呎141港元)	市場租金 越高，公平值 越高
寫字樓	23,110	22,684	收入資本化法	(i) 資本化利率	4.25 % – 5.00 % (2014年：4.25 % – 5.00 %)	資本化利率 越高，公平值 越低
				(ii) 每月市場租金	每平方呎 48港元 (2014年：每平 方呎47港元)	市場租金 越高，公平值 越高
住宅	7,729	7,718	收入資本化法	(i) 資本化利率	3.75 % (2014年：3.75 %)	資本化利率 越高，公平值 越低
				(ii) 每月市場租金	每平方呎 35港元 (2014年：每平 方呎35港元)	市場租金 越高，公平值 越高
重建中 投資物業	4,637	4,020	剩餘法	(i) 資本化利率	4.25 % – 5.00 % (2014年：4.25 % – 5.00 %)	資本化利率 越高，公平值 越低
				(ii) 每月市場租金	每平方呎 80港元 (2014年：每平 方呎100港元)	市場租金 越高，公平值 越高

17. 物業、機器及設備

	位於香港之 租賃土地 及樓宇 百萬港元 (附註)	傢俬、 裝置及設備 百萬港元	電腦 百萬港元	汽車 百萬港元	總額 百萬港元
成本或估值					
於2014年1月1日	567	94	43	2	706
添置	—	20	4	—	24
出售	—	(4)	—	—	(4)
從投資物業轉入	80	—	—	—	80
重估盈餘	15	—	—	—	15
於2014年12月31日	662	110	47	2	821
添置	—	4	2	—	6
出售	—	(1)	—	—	(1)
重估盈餘	4	—	—	—	4
於2015年12月31日	666	113	49	2	830
包括：					
成本	—	113	49	2	164
於2015年的估值	666	—	—	—	666
	666	113	49	2	830
累積折舊					
於2014年1月1日	—	69	33	—	102
本年度折舊	4	9	3	1	17
出售時撇銷	—	(4)	—	—	(4)
重估時撇銷	(4)	—	—	—	(4)
於2014年12月31日	—	74	36	1	111
本年度折舊	6	11	4	—	21
出售時撇銷	—	(1)	—	—	(1)
重估時撇銷	(6)	—	—	—	(6)
於2015年12月31日	—	84	40	1	125
賬面值					
於2015年12月31日	666	29	9	1	705
於2014年12月31日	662	36	11	1	710

概覽

財務表現

負責任企業

企業管治

財務報表及估值

17. 物業、機器及設備續

以上物業、機器及設備是以直線法按下列年率折舊：

租賃土地及樓宇	以契約期或40年
傢俬、裝置及設備	20 %
電腦	20 %
汽車	25 %

附註：

公平值計量及估值程序

於2015年12月31日及2014年12月31日，本集團位於香港之租賃土地及樓宇的公平值，是由與本集團無任何關連的獨立、專業合資格估值師，萊坊測計師行有限公司於這些日子進行估值。本集團位於香港之租賃土地及樓宇乃遵守香港測量師學會物業估值準則個別地按市值進行重估。當估計物業的公平值時，本集團管理層已考慮以最高及最佳方式使用該等物業。該價值乃按收入淨額資本化，並計入租賃期滿後收入調整之可能性。估值方式於年內並無變動。

本集團所有位於香港之租賃土地及樓宇的公平值計量均歸類為公平值級別架構的級別3。公平值級別架構的詳情載於財務風險管理附註4內。

於年內，該等物業並無公平值計量轉入或轉出級別3。

於報告期末，本集團管理層與萊坊測計師行有限公司共同建立及確定適合級別3之公平值計量的估值方式及數據。當資產公平值出現重大變動，將向本公司董事匯報波動的原因。

使用重要的難以觀察之數據作公平值計量（級別3）的有關資料

下表顯示用以釐定位於香港之租賃土地及樓宇公平值的估值方式，以及估值模式所使用的難以觀察之數據。

詳情	2015年 於12月31日 之公平值 百萬港元	2014年	估值方式	難以觀察 之數據	難以觀察 之數據 範圍／ 加權平均值	難以觀察 之數據 與公平值 的關係
位於香港之 租賃土地 及樓宇	666	662	收入資本化法	(i) 資本化利率	4.25 % – 5.25 % (2014年：4.25 % – 5.25 %)	資本化利率 越高，公平值 越低
				(ii) 每月市場租金	每平方呎 57港元 (2014年：每平 方呎57港元)	市場租金 越高，公平值 越高

重估盈餘10百萬港元（2014年：19百萬港元）已於其他全面收益中確認及於物業重估儲備內累計。

倘若本集團之土地及樓宇按歷史成本為基礎計量，其賬面值於報告期末將為255百萬港元（2014年：261百萬港元）。

本集團的傢俬、裝置及設備包括以經營租約形式出租的資產，其成本為30百萬港元（2014年：29百萬港元）及累積折舊為25百萬港元（2014年：23百萬港元）。該等資產本年度折舊為2百萬港元（2014年：2百萬港元）。

18. 本公司主要附屬公司之詳情

下表列載本集團於2015年12月31日及2014年12月31日的主要附屬公司：

附屬公司名稱	成立／ 營業地點	已發行股本	本公司 擁有的權益／ 投票權比例		主要業務
			直接	間接	
雅溢投資有限公司	香港	2 港元	100 %	—	投資
HD Treasury Limited	香港	2 港元	100 %	—	庫務營運
Hysan (MTN) Limited	英屬處女群島／ 香港	1 美元	100 %	—	庫務營運
Hysan China Holdings Limited	英屬處女群島	1 港元	100 %	—	投資
希慎企業服務有限公司	香港	2 港元	100 %	—	企業服務
希慎租務有限公司	香港	2 港元	100 %	—	租務管理
希慎物業管理有限公司	香港	2 港元	100 %	—	物業管理
Hysan Treasury Limited	香港	2 港元	100 %	—	庫務營運
Kwong Hup Holding Limited	英屬處女群島	1 港元	100 %	—	投資
廣運地產有限公司	香港	1,000 港元	100 %	—	物業投資
Minsal Limited	香港	2 港元	100 %	—	物業投資
Mondsee Limited	香港	2 港元	100 %	—	物業投資
聲佳有限公司	香港	300,000 港元	100 %	—	提供保安服務
竹林苑康樂有限公司	香港	2 港元	—	100 %	住客會所管理
Earn Extra Investments Limited	香港	1 港元	—	100 %	物業投資
彰發有限公司	香港	1 港元	—	100 %	物業發展
HD Investment Limited	英屬處女群島	1 港元	—	100 %	投資
利舞臺物業有限公司	香港	10 港元	—	100 %	物業投資
Leighton Property Company Limited	香港	2 港元	—	100 %	物業投資
敏昇發展有限公司	香港	2 港元	—	100 %	投資
OHA Property Company Limited	香港	2 港元	—	100 %	物業投資
達榮置業有限公司	香港	2 港元	—	100 %	物業投資
Silver Nicety Company Limited	香港	20 港元	—	100 %	物業投資
Barrowgate Limited	香港	10,000 港元	—	65.36 %	物業投資

董事們認為將本集團全部附屬公司資料列出會過於冗長，故此以上只列出對本集團淨收入有重大貢獻或持有重大部份資產或負債或其他有經營業務之附屬公司。除財務報表附註27所披露關於Hysan (MTN) Limited (「Hysan MTN」) 發行之定息票據外，其他附屬公司於報告期末均無發行任何債券。

本集團擁有重大非控股權益之附屬公司的財務資料摘要載於下文。下文財務資料摘要指集團內各公司之間的項目被抵銷前的金額。

18. 本公司主要附屬公司之詳情續

Barrowgate Limited

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
流動資產	258	188
非流動資產	10,236	10,007
流動負債	(1,067)	(1,063)
非流動負債	(199)	(215)
本公司擁有人應佔權益	6,032	5,828
非控股權益	3,196	3,089
營業額	611	567
本年度溢利及全面收益總額	671	1,004
本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額	439	656
非控股權益應佔溢利及全面收益總額	232	348
已派非控股權益股息	125	114
經營業務流入現金淨額	438	419
投資業務付出現金淨額	(13)	(28)
財務活動付出現金額	(360)	(330)
現金淨額	65	61

19. 聯營公司投資

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
非上市投資之成本	2	2
收購後應佔之溢利及其他全面收益（扣除已收股息）	3,681	4,152
	3,683	4,154

本集團聯營公司於2015年12月31日及2014年12月31日之詳情如下：

聯營公司名稱	業務 架構形式	成立及 營業地點	持有 股份類別／ 註冊資本	本集團 所持之 實際權益	主要業務
港興企業有限公司（附註）	私人 有限公司	香港	普通股份 5,000,000港元	26.3%*	投資
上海港匯房地產開發 有限公司（附註）	中外合資 經營企業	中華人民 共和國	165,000,000美元#	24.7%*	物業發展及租務
上海港匯廣場物業管理 有限公司（附註）	中外合資 經營企業	中華人民 共和國	140,000美元#	23.7%*	物業管理
Wingrove Investment Pte Ltd^	私人股份制 有限公司	新加坡	普通股份 1,000,000新加坡元	25.0%*	休業狀態

* 間接持有

繳足註冊資本

^ 該公司於2015年12月31日及2014年12月31日正進行清盤。於這兩個年度內或報告期末，該聯營公司對本集團影響並不重大。

附註：

上海港匯房地產開發有限公司及上海港匯廣場物業管理有限公司為港興企業有限公司之非全資附屬公司，合稱「港興」。

19. 聯營公司投資續

本集團重大聯營公司的綜合財務資料摘要載於下文。下文綜合財務資料摘要指按照香港財務報告準則編製的聯營公司綜合財務報表所示的金額。本集團之聯營公司是以權益法計入本綜合財務報表。

港興

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
流動資產	2,300	3,171
非流動資產	17,604	18,639
流動負債	(1,229)	(957)
非流動負債	(3,794)	(4,048)
營業額	1,627	1,595
本年度溢利	1,001	1,022
本年度其他全面收益	(972)	(63)
本年度全面收益總額	29	959
本年度本集團應佔聯營公司之業績	246	252
本年度本集團應佔聯營公司之其他全面收益	(240)	(16)

上文綜合財務資料摘要與本集團為重大的聯營公司之權益賬面值（於綜合財務報表內所確認）對賬：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
聯營公司淨資產	14,881	16,805
聯營公司非控股權益	(871)	(1,005)
經扣除聯營公司非控股權益之聯營公司淨資產	14,010	15,800
本集團於聯營公司擁有的權益比例	26.3%	26.3%
本集團應佔聯營公司之淨資產	3,686	4,157
其他	(3)	(3)
本集團於聯營公司的權益賬面值	3,683	4,154

20. 保本投資

保本投資的賬面值按個別合約的到期日分析如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
1年內	—	80

於2014年12月31日，本集團與若干金融機構訂立若干結構性投資合約。結構性投資於到期日享有本金保障，並包含嵌入衍生工具。該等投資的利率隨相關可變項目（例如：外幣匯率及利率）的相對變動而轉變。合併後的整體合約被分類為按公平值計入損益賬之金融資產。

20. 保本投資

保本投資之名義金額及到期日如下：

	2015年		2014年	
	名義金額 百萬港元	公平值 百萬港元	名義金額 百萬港元	公平值 百萬港元
1年內	—	—	80	80

21. 票據

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
票據（按攤銷成本）包括：		
— 於香港上市債券	729	213
— 於海外上市債券	313	197
— 非上市債券	308	795
總額	1,350	1,205
作分析報告用途：		
流動資產	415	485
非流動資產	935	720
	1,350	1,205

於2015年12月31日，債券實際年利率介乎於1.36%至3.27%之間（2014年：於1.20%至3.27%之間），每季、每半年或每年支付一次，並將於2016年2月至2018年8月期間（2014年：2015年1月至2017年10月期間）到期。於報告期末，無逾期而未減值的票據。

22. 其他金融資產／負債

	流動		非流動	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
其他金融資產				
按對沖會計法之衍生工具：				
現金流量對沖				
— 遠期外匯合約	1	7	6	1
公平值對沖				
— 利率掉期	—	8	—	—
	1	15	6	1
按公平值計入損益賬之金融資產：				
會籍債券	—	—	1	2
總額	1	15	7	3
其他金融負債				
按對沖會計法之衍生工具：				
現金流量對沖				
— 遠期外匯合約	—	1	—	—
— 貨幣掉期	—	—	71	30
— 利率掉期	—	1	—	—
總額	—	2	71	30

22. 其他金融資產／負債

(a) 現金流量對沖

(i) 外幣風險

於本年度，本集團利用遠期外匯合約及貨幣掉期，以管理外幣風險。遠期外匯合約及貨幣掉期的主要條款經商議後能與被指定對沖項目之主要條款配合，因此管理層認為該等對沖為有效。

下表是按個別合約的到期日呈列。於報告期末，尚未到期的遠期外匯合約及貨幣掉期的主要條款如下：

對沖工具

	平均匯率*	外幣	2015年 名義金額		公平值	平均匯率*	外幣	2014年 名義金額		公平值
			百萬	百萬港元	百萬港元			百萬	百萬港元	百萬港元
遠期外匯合約										
賣美元 (附註a)										
1年內	7.7609	美元	48	369	1	7.7520	美元	10	77	—
1年以上但不超過5年	7.7657	美元	45	353	2	7.7612	美元	56	434	—
	7.7633	美元	93	722	3	7.7598	美元	66	511	—
賣人民幣 (附註b)										
1年內	1.1660	人民幣	83	97	—	1.2484	人民幣	610	762	6
1年以上但不超過5年	1.2185	人民幣	55	67	4	1.2185	人民幣	55	67	1
	1.1869	人民幣	138	164	4	1.2459	人民幣	665	829	7
貨幣掉期										
對沖美元定息票據 利息及本金 (附註c)										
超過5年	7.7519	美元	300	2,326	(71)	7.7519	美元	300	2,326	(30)
總額				3,212	(64)				3,666	(23)

* 平均匯率指按合約或掉期的名義金額計算的加權平均港元對其他外幣匯率。

附註：

- 本集團利用722百萬港元（2014年：511百萬港元）遠期外匯合約，以對沖部份以美元為貨幣單位的票據之本金於各到期日的外幣風險。
- 本集團利用164百萬港元（2014年：829百萬港元）遠期外匯合約，以對沖部份以人民幣為貨幣單位的票據及定期存款之本金於各到期日的外幣風險。遠期合約中的遠期部份不包括在現金流量對沖。
- 本集團利用2,326百萬港元（2014年：2,326百萬港元）貨幣掉期，將300百萬美元（2014年：300百萬美元）定息票據的美元利息及本金轉換為港幣。

22. 其他金融資產／負債續

(a) 現金流量對沖續

(i) 外幣風險續

被對沖項目

	被對沖項目之賬面值		現金流量對沖儲備	
	資產	負債	2015年 百萬元	2014年 百萬元
	2015年 百萬元	2014年 百萬元	2015年 百萬元	2014年 百萬元
美元票據	721	511	2	—
人民幣票據及定期存款	163	830	2	6
美元定息票據	—	2,314	(70)	(31)

截至2015年12月31日及2014年12月31日止年度之對沖無效性並不重大。

	於其他全面收益 確認的對沖工具 之價值變動		由現金流量對沖 儲備重新分類至 損益賬的金額		由於重新分類 而受影響 之損益賬項目
	2015年 百萬元	2014年 百萬元	2015年 百萬元	2014年 百萬元	
遠期外匯合約	5	12	(9)	(14)	投資收入
貨幣掉期	(44)	84	5	(47)	財務支出

遠期合約中的遠期部份不包括在現金流量對沖。於本年度，本集團的遠期溢價2百萬港元（2014年：7百萬港元）攤銷至損益賬中的投資收入。

遠期外匯合約及貨幣掉期的公平值，乃根據遠期匯率報價及因應合約及掉期到期日利率報價引伸的收益率曲線來衡量。

(ii) 利率風險

於本年度，本集團利用利率掉期對沖利率風險。掉期的條款經商議後能配合被對沖相關項目的主要條款，因此管理層認為該等利率掉期是有效的對沖工具。

下表是按個別合約的到期日呈列。於報告期末，尚未到期的利率掉期的主要條款如下：

對沖工具

	平均利率*	2015年 名義金額 百萬元	公平值 百萬元	平均利率*	2014年 名義金額 百萬元	公平值 百萬元
利率掉期						
對沖港元銀行貸款之利息（附註）						
1年內	—	—	—	3.65 %	200	(1)

* 平均利率為本集團按掉期名義金額計算的加權平均支付固定利率，本集團相應收取3個月香港銀行同業拆息或6個月香港銀行同業拆息。

附註：

於2014年12月31日，集團利用200百萬港元的利率掉期以管理港元銀行貸款每季利息付款相關的利率變動風險。於2015年2月，該港元銀行貸款已全數償還及該掉期已到期。

22. 其他金融資產／負債續

(a) 現金流量對沖續

(ii) 利率風險續

被對沖項目

	被對沖項目之賬面值 負債		現金流量對沖儲備	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
港元銀行貸款	-	200	-	(1)

截至2015年12月31日及2014年12月31日止年度之對沖無效性並不重大。

	於其他全面收益 確認的對沖工具 之價值變動		由現金流量對沖 儲備重新分類至 損益賬的金額		由於重新分類 而受影響 之損益賬項目
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	
利率掉期	-	(1)	1	10	財務支出

利率掉期的公平值，乃根據估計未來現金流量之現值來衡量，並以利率報價引伸的適用收益率曲線為估計基礎進行折讓。

(b) 公平值對沖

本集團利用利率掉期把票據由定息轉為浮息，以減低港元定息票據及零息票據之公平值變動風險。利率掉期的主要條款能配合相關票據，因此管理層認為該等掉期是有效的對沖工具。

下表是按個別合約的到期日呈列。於報告期末，尚未到期的利率掉期的主要條款如下：

對沖工具

	平均利率*	2015年 名義金額 百萬港元	公平值 百萬港元	平均利率*	2014年 名義金額 百萬港元	公平值 百萬港元
利率掉期 (附註)						
1年內	-	-	-	4.34 %	624	8

* 平均利率為本集團按利率掉期名義金額計算的加權平均收取固定利率，本集團相應支付3個月香港銀行同業拆息。

附註：

於2014年12月31日，本集團指定300百萬港元固定利率轉浮動利率掉期對沖部分300百萬港元定息票據票息的利率風險。該300百萬港元定息票據及利率掉期已於2015年8月到期。

本集團亦利用於2014年12月31日名義金額為324百萬港元之固定利率轉浮動利率掉期對沖面值430百萬港元之零息票據，將固定年利率5.19%轉換為香港銀行同業拆息加年息0.69%。於2015年2月9日，零息票據及相關固定利率轉浮動利率掉期已分別被集團和交易方贖回或終止。

22. 其他金融資產／負債續**(b) 公平值對沖續****被對沖項目**

	被對沖項目之賬面值 負債		包括在被對沖項目之賬面值 的被對沖項目之公平值 對沖調整的累計金額	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
港元定息票據	—	306	—	7
零息票據	—	332	—	1

票據因被對沖風險引致的公平值變動與掉期公平值變動同時計入損益賬內。

利率掉期的公平值，乃根據估計未來現金流之現值來衡量，並以利率報價引伸的適用收益率曲線為估計基礎進行折讓。

(c) 按公平值計入損益賬之金融資產**會籍債券**

本集團的其他金融資產是指非上市會籍債券投資。本集團之非上市會籍債券，被分類為按公平值計入損益賬之金融資產。

23. 應收及其他應收款項

	2015年 百萬港元	2014年 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	428	481
作分析報告用途：		
流動資產	201	255
非流動資產	227	226
	428	481

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。

24. 定期存款／現金及銀行結存

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
定期存款	2,743	3,534
現金及銀行結存	61	106
於綜合財務狀況表呈列之現金及銀行存款	2,804	3,640
減：於3個月後到期之定期存款	(2,220)	(3,064)
於綜合現金流量表呈列之現金及現金等值	584	576

定期存款、現金及銀行結存包括實際年利率介乎於0.20%至4.25%之間（2014年：0.10%至4.65%）之銀行存款。

25. 應付賬款及應付費用

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

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。

26. 應付非控股權益款項

應付非控股權益款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

27. 借貸

借貸的賬面值分析如下：

	流動		非流動	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
無抵押銀行貸款	250	850	—	250
定息票據	—	407	4,609	4,608
零息票據	—	332	—	—
	250	1,589	4,609	4,858

於本年度，本集團總借貸的平均借貸成本按其合約息率計算為3.6%（2014年：3.5%）。為管理利率及外幣匯率之風險，本集團利用若干衍生工具以對沖部份借貸，這導致本集團平均借貸成本減少至3.5%（2014年：3.2%）。於2015年12月31日，考慮對沖後相對於總債務的浮息債務比率為5.1%（2014年：23.7%）。

(a) 無抵押銀行貸款

無抵押銀行貸款250百萬港元（2014年：1,100百萬港元）的本金及利息由本公司作出擔保，按相關貸款協議所訂的還款期如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
1年內	250	850
1年以上但不超過2年	—	250
	250	1,100

於報告期末，本集團所有無抵押銀行貸款均為浮息貸款，其實際利率（即相等於合約息率）為年息1.03%（2014年：介乎0.68%至1.15%之間）。貸款利率一般每隔一至三個月重新釐定。

於財務報表附註22(a)披露，截至2015年12月31日及2014年12月31日止年度，本集團利用被指定為現金流量對沖之利率掉期對沖其部份無抵押銀行貸款之外匯及利率風險。

27. 借貸續

(b) 定息票據

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
定息票據 — 本金	4,609	5,008
加：因被對沖風險而產生之淨虧損	—	7
	4,609	5,015

於2015年12月31日及2014年12月31日，本集團定息票據之詳情如下：

本金	合約年息利率	票息付款期限	發行日期	到期日
300百萬港元	5.25 %	每季	2008年8月	2015年8月
100百萬港元	5.10 %	每年	2008年8月	2015年8月
165百萬港元	5.38 %	每年	2008年9月	2020年9月
400百萬港元	3.78 %	每季	2010年8月	2020年8月
200百萬港元	4.00 %	每年	2010年9月	2025年9月
200百萬港元	3.70 %	每季	2010年10月	2022年10月
150百萬港元	3.86 %	每季	2011年5月	2018年5月
404百萬港元	4.10 %	每年	2011年12月	2023年12月
331百萬港元	4.00 %	每季	2012年1月	2022年1月
300百萬港元	3.90 %	每季	2012年3月	2019年3月
150百萬港元	4.50 %	每年	2012年3月	2027年3月
300百萬美元	3.50 %	每半年	2013年1月	2023年1月

所有定息票據由本公司全資附屬公司Hysan MTN發行。該等票據之本金及利息由本公司作出擔保，票據之實際利率等於其合約息率。

詳列於財務報表附註22，截至2015年12月31日及2014年12月31日止年度，本集團利用利率掉期及貨幣掉期對沖及管理定息票據的外匯及利率風險。

於2014年12月31日，累計淨虧損7百萬港元是指因公平值對沖300百萬港元定息票據的利率風險而產生之公平值變動。

27. 借貸續

(c) 零息票據

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
零息票據	—	331
加：因被對沖風險而產生之虧損	—	1
	—	332

於2005年2月，Hysan MTN按面值約46.37%之價格發行面值430百萬港元為期15年的零息票據。該票據之面值由本公司作出擔保，其實際利率（即相等於合約息率）為年息5.19%，並須於2020年2月以面值償還。

Hysan MTN已於2015年2月9日行使權利以相等於面值77.4%之價格贖回票據。

本集團就公平值對沖，已利用利率掉期以對沖零息票據的利率風險（詳情見附註22(b)）。交易方已於2015年2月9日行使權利終止此利率掉期。

於2014年12月31日，累計虧損1百萬港元是指因公平值對沖零息票據的利率風險而產生之公平值變動。

28. 遞延稅項

本集團於本年度及往年度內確認的主要遞延稅項負債（資產）及其變動如下：

	加速 稅項折舊 百萬港元	物業重估 百萬港元	稅項虧損 百萬港元	總額 百萬港元
於2014年1月1日	518	65	(24)	559
於損益賬中扣除（附註9）	42	—	24	66
於其他全面收益中扣除	—	3	—	3
於2014年12月31日	560	68	—	628
於損益賬中扣除（附註9）	54	—	—	54
於其他全面收益中扣除	—	1	—	1
於2015年12月31日	614	69	—	683

於報告期末，本集團可用作抵銷未來溢利之未用估計稅項虧損為718百萬港元（2014年：674百萬港元），其中232百萬港元（2014年：273百萬港元）還未經香港稅務局同意。由於可利用的估計稅項虧損仍未確定，稅項虧損718百萬港元（2014年：674百萬港元）並未予以確認遞延稅項資產。該估計的稅項虧損可無限期結轉。

29. 股本

	股份數目	股本 百萬港元
註冊股本：		
於2014年1月1日		
普通股每股5港元	1,450,000,000	7,250
於2014年12月31日及2015年12月31日 (附註a)	—	—
已發行及繳足股本：		
於2014年1月1日	1,063,633,043	5,318
廢除面值後從股本溢價及資本贖回儲備轉入 (附註a)	—	2,314
於2014年3月3日以前根據購股權計劃發行股份 (附註b)	3,999	—
於2014年3月3日或以後根據購股權計劃發行股份	234,650	8
於2014年12月31日	1,063,871,692	7,640
根據購股權計劃發行股份	56,000	2
購回並註銷股份 (附註c)	(6,750,000)	—
於2015年12月31日	1,057,177,692	7,642

附註：

(a) 根據新公司條例廢除面值

新公司條例於2014年3月3日生效，廢除了香港註冊成立公司的所有股份的名義價值（面值）、股份溢價和註冊股本概念。因此，根據上述條例附表11第37條中列明的過渡性條文，截至2014年3月3日的現有股份溢價和資本贖回儲備將成為本公司股本的一部分，並不會對發行股份的數目或任何股東因於過渡期間取得的相關權利產生任何影響。

(b) 於2014年3月3日以前根據購股權計劃發行股份

於2014年3月3日以前，按照前香港公司條例（第32章），本公司購股權持有人分別以不同的行使價行使購股權及計入股本及股份溢價。該等股份與本公司的現有股份享有同等權益。去年相關未行使購股權之餘額及變動見財務報表附註36。

(c) 購回並註銷股份

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，本公司於聯交所購回普通股股份詳情如下：

2015年購回 股份之月份	購回股份數目	每股代價 最高價 港元	每股代價 最低價 港元	支付 代價總額 百萬港元
8月	1,820,000	31.70	30.30	57
9月	1,255,000	31.85	30.70	40
11月	221,000	32.50	31.80	7
12月	3,454,000	32.70	31.45	111
	6,750,000			215

上述購回之股份已於年內註銷。本公司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。

30. 本公司財務狀況表及儲備

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	概覽
非流動資產			
物業、機器及設備	6	11	
附屬公司投資	1,441	1,422	
其他金融資產	1	2	
應收附屬公司款項	3,785	3,514	
	5,233	4,949	
流動資產			財務表現
其他應收款項	5	2	
應收附屬公司款項	9,265	9,194	
應收稅款	–	2	
現金及銀行結存	2	1	
	9,272	9,199	
流動負債			
其他應付款項及應付費用	55	43	
應付附屬公司款項	1,397	1,051	
	1,452	1,094	負責任企業
流動資產淨額	7,820	8,105	
總資產減流動負債	13,053	13,054	
非流動負債			
遞延稅項	–	1	
資產淨額	13,053	13,053	
資本及儲備			企業管治
股本(附註29)	7,642	7,640	
儲備	5,411	5,413	
權益總額	13,053	13,053	

本公司財務狀況表於2016年3月8日獲董事會批准及授權發佈，並由下列董事代表董事會簽署：

利蘊蓮
董事

劉少全
董事

30. 本公司財務狀況表及儲備續

本公司儲備之變動

	股本溢價 百萬港元	購股權 儲備 百萬港元	資本贖回 儲備 百萬港元	普通儲備 百萬港元 (附註a)	保留溢利 百萬港元	總額 百萬港元
於2014年1月1日	2,038	20	276	100	5,365	7,799
根據新香港公司條例廢除 面值後之轉移(附註b)	(2,038)	—	(276)	—	—	(2,314)
於2014年3月3日或以後 根據購股權計劃發行股份 確認以股份為基礎及以權益 結算之支出	—	(2)	—	—	—	(2)
註銷之購股權	—	10	—	—	—	10
本年度溢利	—	(1)	—	—	1	—
本年度已派之股息(附註14)	—	—	—	—	1,175	1,175
	—	—	—	—	(1,255)	(1,255)
於2014年12月31日	—	27	—	100	5,286	5,413
根據購股權計劃發行股份 確認以股份為基礎及以權益 結算之支出	—	(1)	—	—	—	(1)
註銷之購股權	—	8	—	—	—	8
購回並註銷股份	—	(4)	—	—	4	—
本年度溢利	—	—	—	—	(215)	(215)
本年度已派之股息(附註14)	—	—	—	—	1,536	1,536
	—	—	—	—	(1,330)	(1,330)
於2015年12月31日	—	30	—	100	5,281	5,411

附註：

(a) 普通儲備撥自保留溢利。

(b) 自新香港公司條例生效起(即2014年3月3日)，本公司已沒有註冊股本及其股份已沒有面值。

於2015年12月31日，本公司可分配給擁有人的儲備為5,381百萬港元(2014年：5,386百萬港元)，即該日之普通儲備及保留溢利。

31. 收購附屬公司

截至2014年12月31日止年度，本集團向一獨立第三者收購多勢有限公司(「多勢」)之全部權益，現金作價為229百萬港元。多勢的主要資產是位於香港的一項投資物業。本公司董事認為，所購入的附屬公司並不構成香港財務報告準則第3號所界定的業務，因此該項收購作為資產收購而非按業務合併入賬。合計3百萬港元與收購相關的成本予以資本化，作為投資物業賬面值的一部分。

32. 退休福利計劃

由2000年12月1日起，本集團為符合資格僱員設立增益強積金計劃，此乃一項界定供款計劃。增益強積金計劃已依據強制性公積金計劃(一般)規則第124(1)條向強制性公積金管理局登記。

根據增益強積金計劃規則，本集團根據成員薪金的固定百分比(介乎強積金相關入息之5%至基本薪金之15%)作出供款。成員之強制性供款按照強積金法例固定於強積金相關入息之5%。

本集團於本年度總供款為7百萬港元(2014年：9百萬港元)。

33. 資本承諾

於報告期末，本集團就其投資物業、物業、機器及設備的資本承諾如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
已簽訂合約但未作出撥備	396	561

34. 租賃承諾

於報告期末，本集團作為出租人根據與租戶已訂立的租約，將於未來應收的最低租約款項如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
1年內	2,721	2,664
第2至第5年（包括首尾兩年）	5,024	4,891
5年以上	812	1,309
	8,557	8,864

經營租約應收款項為本集團出租其投資物業之應收租金，該等租約經磋商後普遍釐定為1年至3年的固定租金。若干租約是包括依據租客之營業額來計算的或然租金。

於報告期末，本集團作為承租人並無不可撤銷的經營租賃承諾。

35. 關連人士交易及結餘

(a) 與關連人士之交易及結餘

本集團與關連人士於年內進行之交易及於報告期末之結餘如下：

	總租金收入		應付非控股權益款項	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
由股東控制的關連公司（附註a）	3	3	—	—
由董事控制的關連公司（附註b(i)及(ii)）	33	39	94	94
附屬公司的非控股股東（附註c(i)及(ii)）	30	31	233	233
董事（附註d）	1	—	—	—

附註：

- (a) 交易之款項指已收公利商業管理有限公司（利希慎置業有限公司（「利希慎置業」）之全資附屬公司）之總租金收入。利希慎置業持有本公司40.97%（2014年：40.71%）實益權益及對本公司行使重大影響力。
- (b) (i) 交易之款項指已收董事持有控股權的關連公司之總租金收入。
(ii) 該結餘為Mightyhall Limited（捷成洋行有限公司（Hans Michael JEBSEN為捷成洋行有限公司之董事及控股股東）之全資附屬公司）按其持股比例給予本集團一家非全資附屬公司Barrowgate Limited（「Barrowgate」）作一般資金用途之股東貸款。該貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (c) (i) 交易之款項指已收Imenson Limited（「Imenson」）的中介控股公司（恒生銀行有限公司）之總租金收入。Imenson為Barrowgate的非控股股東，並對Barrowgate行使重大影響力。
(ii) 該結餘為Imenson按其持股比例給予Barrowgate作一般資金用途之股東貸款。該貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (d) 交易之款項指已收董事之總租金收入。

35. 關連人士交易及結餘續

(b) 主要管理人員酬金

本集團的主要管理人員（為董事們）薪酬於財務報表附註12披露。

各董事及主要行政人員薪酬分別由薪酬委員會及行政總裁參照個別員工表現及市場趨勢釐定。

36. 以股份為基礎支付之交易

(a) 權益結算購股權計劃

2005購股權計劃（「2005計劃」）

本公司於2005年5月10日召開的股東周年大會上採納2005計劃，該計劃之有效期為10年，已於2015年5月9日屆滿。根據2005計劃之條文，所有根據2005計劃授出但未行使之購股權將繼續有效和可行使。

2005計劃之目的乃鼓勵本公司或其全資附屬公司的僱員努力工作，為股東之利益加強本公司及其股份的價值。

根據2005計劃，認購本公司之普通股份的購股權可由董事會於不時認為合適的情況下，按彼等對本公司及其附屬公司發展及增長之貢獻為基準，決定授予本公司或其全資附屬公司的僱員（包括執行董事）及其他人士。

根據2005計劃及任何其他本公司之購股權計劃所授出之購股權涉及之股份數目，按上市規則不得超過本公司於2005年5月10日（即通過2005計劃之股東周年大會日期）之已發行股份的10%（即104,996,365股）。

每名參與者在2005計劃下可享有的最高股數，為在任何12個月內不得超過上市規則所要求的股份數目（即獲股東批准時之總發行股數的1%，即10,499,636股）。行使價須至少為(i)股份在購股權授予日期於聯交所日報表所載的收市價；及(ii)股份在購股權授予日期前5個營業日於聯交所日報表所載的平均收市價的較高者。購股權之代價為1港元並需於授出購股權日期起計30天內支付，而行使價需於行使有關購股權時悉數支付。

2015購股權計劃（「新計劃」）

本公司於2015年5月15日召開的股東周年大會上採納新計劃（連同2005計劃合稱「計劃」），該計劃之有效期為10年，將於2025年5月14日屆滿。新計劃之條款大致與2005計劃相同。

新計劃之目的乃鼓勵本公司或其附屬公司的僱員努力工作，為股東之利益加強本公司及其股份的價值。

根據新計劃，認購本公司之普通股份的購股權可由董事會於不時認為合適的情況下，按彼等對本公司及其附屬公司發展及增長之貢獻為基準，決定授予本公司或其附屬公司的僱員（包括執行董事）及其他人士。

36. 以股份為基礎支付之交易^續

(a) 權益結算購股權計劃^續

2015購股權計劃（「新計劃」）^續

根據新計劃及任何其他本公司之購股權計劃所授出之購股權涉及之股份數目，按上市規則不得超過本公司於2015年5月15日（即通過新計劃之股東周年大會日期）之已發行股份的10%（即106,389,669股）。根據上市規則，上市發行人可於股東大會上尋求股東批准「更新」10%之限額。當所有根據新計劃及任何其他本公司之購股權計劃授出但未行使的購股權予以行使時發行的股份數目，不得超過本公司不時已發行之股份的30%（或根據上市規則所要求的股份數目）。倘若該批授將導致超過該30%上限時，則再無購股權可獲批授。

每名參與者在新計劃下可享有的最高股數，為在任何12個月內不得超過上市規則所要求的股份數目（即獲股東批准時之總發行股數的1%，即10,638,966股）。行使價須至少為(i)股份在購股權授予日期於聯交所日報表所載的收市價；及(ii)股份在購股權授予日期前5個營業日於聯交所日報表所載的平均收市價的較高者。購股權之代價為1港元並需於授出購股權日期起計30天內支付，而行使價需於行使有關購股權時悉數支付。

於2015年12月31日，根據新計劃沒有購股權授出。

(b) 批授及歸屬機制

根據本公司之現行政策，將定時批授購股權。對於計劃，行使期為10年及歸屬期為3年，及由授出日期的第1周年起平均分為3段時期授予，到第3周年全部授予。批授的數量將按照基本薪金倍數及職級釐定，主要依循一個與表現掛鈎的明確準則。董事會將不時檢討批授及歸屬機制。

36. 以股份為基礎支付之交易續

(c) 根據2005計劃的購股權之變動

下表披露本年度內董事們及合資格僱員持有本公司購股權之變動：

姓名	授予日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2015年 1月1日 結餘	年內變動			於2015年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷／ 失效 (附註b)	
執行董事								
利蘊蓮	14.5.2012	33.50	14.5.2013 – 13.5.2022	261,000	–	–	–	261,000
	7.3.2013	39.92	7.3.2014 – 6.3.2023	265,000	–	–	–	265,000
	10.3.2014	32.84	10.3.2015 – 9.3.2024	325,000	–	–	–	325,000
	12.3.2015	36.27 (附註c)	12.3.2016 – 11.3.2025	–	300,000	–	–	300,000
劉少全	14.5.2012	33.50	14.5.2013 – 13.5.2022	161,334	–	–	–	161,334
	7.3.2013	39.92	7.3.2014 – 6.3.2023	246,000	–	–	–	246,000
	10.3.2014	32.84	10.3.2015 – 9.3.2024	302,000	–	–	–	302,000
	12.3.2015	36.27 (附註c)	12.3.2016 – 11.3.2025	–	300,000	–	–	300,000
容韻儀 (附註d)	10.3.2011	35.71	10.3.2012 – 9.3.2021	103,000	–	–	(103,000)	–
	9.3.2012	33.79	9.3.2013 – 8.3.2022	113,000	–	–	(113,000)	–
	7.3.2013	39.92	7.3.2014 – 6.3.2023	106,700	–	–	(106,700)	–
	10.3.2014	32.84	10.3.2015 – 9.3.2024	95,000	–	(31,000) (附註e)	(64,000)	–
	12.3.2015	36.27 (附註c)	12.3.2016 – 11.3.2025	–	49,500	–	(49,500)	–
合資格僱員 (附註f)	31.3.2008	21.96	31.3.2009 – 30.3.2018	17,000	–	–	–	17,000
	31.3.2009	13.30	31.3.2010 – 30.3.2019	134,000	–	–	–	134,000
	31.3.2010	22.45	31.3.2011 – 30.3.2020	154,334	–	(2,000) (附註g)	–	152,334
	31.3.2011	32.00	31.3.2012 – 30.3.2021	181,001	–	(9,000) (附註h)	–	172,001
	30.3.2012	31.61	30.3.2013 – 29.3.2022	262,335	–	(12,000) (附註i)	–	250,335
	28.3.2013	39.20	28.3.2014 – 27.3.2023	298,000	–	–	(10,000)	288,000
	31.3.2014	33.75	31.3.2015 – 30.3.2024	411,000	–	(2,000) (附註j)	(13,000)	396,000
	31.3.2015	34.00 (附註k)	31.3.2016 – 30.3.2025	–	417,000	–	(13,000)	404,000
				3,435,704	1,066,500	(56,000)	(472,200)	3,974,004

於年底可行使

2,021,658

36. 以股份為基礎支付之交易續

(c) 根據2005計劃的購股權之變動續

附註：

- (a) 所有授出之購股權之歸屬期為3年，由授出日期的第1周年起平均分為3段時期授予，到第3周年全部授予。在此列表中，行使期於授出日期的第1周年後開始。
- (b) 該等購股權於年內因一位董事及若干合資格僱員辭任而失效。
- (c) 緊接授出購股權日期前（即2015年3月11日），本公司股份收市價為36.15港元。
- (d) 容韻儀辭任執行董事及公司秘書，於2015年10月24日起生效。
- (e) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為34.60港元。
- (f) 合資格僱員乃按《僱傭條例》所指屬於「連續性合約」之僱傭合約下工作的僱員。
- (g) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為35.65港元。
- (h) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為36.13港元。
- (i) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為35.50港元。
- (j) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為34.55港元。
- (k) 緊接授出購股權日期前（即2015年3月30日），本公司股份收市價為33.65港元。

除上述者外，本公司並無根據2005計劃向任何其他人士授出任何購股權而須按上市規則第17.07條規定予以披露。

36. 以股份為基礎支付之交易續

(c) 根據2005計劃的購股權之變動續

下表披露去年度內董事們及合資格僱員持有本公司購股權之變動：

姓名	授予日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2014年 1月1日 結餘	年內變動			於2014年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷／ 失效 (附註b)	
執行董事								
利蘊蓮	14.5.2012	33.50	14.5.2013 – 13.5.2022	261,000	–	–	–	261,000
	7.3.2013	39.92	7.3.2014 – 6.3.2023	265,000	–	–	–	265,000
	10.3.2014	32.84 (附註c)	10.3.2015 – 9.3.2024	–	325,000	–	–	325,000
劉少全	14.5.2012	33.50	14.5.2013 – 13.5.2022	161,334	–	–	–	161,334
	7.3.2013	39.92	7.3.2014 – 6.3.2023	246,000	–	–	–	246,000
	10.3.2014	32.84 (附註c)	10.3.2015 – 9.3.2024	–	302,000	–	–	302,000
容韻儀	10.3.2011	35.71	10.3.2012 – 9.3.2021	103,000	–	–	–	103,000
	9.3.2012	33.79	9.3.2013 – 8.3.2022	113,000	–	–	–	113,000
	7.3.2013	39.92	7.3.2014 – 6.3.2023	106,700	–	–	–	106,700
	10.3.2014	32.84 (附註c)	10.3.2015 – 9.3.2024	–	95,000	–	–	95,000
合資格僱員 (附註d)	31.3.2008	21.96	31.3.2009 – 30.3.2018	17,000	–	–	–	17,000
	31.3.2009	13.30	31.3.2010 – 30.3.2019	164,000	–	(30,000) (附註e)	–	134,000
	31.3.2010	22.45	31.3.2011 – 30.3.2020	251,334	–	(97,000) (附註f)	–	154,334
	31.3.2011	32.00	31.3.2012 – 30.3.2021	246,001	–	(63,666) (附註g)	(1,334)	181,001
	30.3.2012	31.61	30.3.2013 – 29.3.2022	336,335	–	(47,983) (附註h)	(26,017)	262,335
	28.3.2013	39.20	28.3.2014 – 27.3.2023	362,000	–	–	(64,000)	298,000
	31.3.2014	33.75 (附註i)	31.3.2015 – 30.3.2024	–	465,000	–	(54,000)	411,000
				2,632,704	1,187,000	(238,649)	(145,351)	3,435,704
於年底可行使								1,392,884

36. 以股份為基礎支付之交易^續

(c) 根據2005計劃的購股權之變動^續

附註：

- (a) 所有授出之購股權之歸屬期為3年，由授出日期的第1周年起平均分為3段時期授予，到第3周年全部授予。在此列表中，行使期於授出日期的第1周年後開始。
- (b) 該等購股權於年內因若干合資格僱員辭任而失效。
- (c) 緊接授出購股權日期前（即2014年3月7日），本公司股份收市價為32.95港元。
- (d) 合資格僱員乃按《僱傭條例》所指屬於「連續性合約」之僱傭合約下工作的僱員。
- (e) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為34.35港元。
- (f) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為34.95港元。
- (g) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為36.04港元。
- (h) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為36.07港元。
- (i) 緊接授出購股權日期前（即2014年3月28日），本公司股份收市價為33.30港元。

除上述者外，本公司並無根據2005計劃向任何其他人士授出任何購股權而須按上市規則第17.07條規定予以披露。

36. 以股份為基礎支付之交易續

(d) 購股權之公平值

本集團應用香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之支出」為2002年11月7日後批授及2005年1月1日後所歸屬之購股權入帳。根據香港財務報告準則第2號，授予僱員之購股權根據於授出日期釐定的公平值於歸屬期內攤銷，並於本集團之購股權儲備作相應調整。於本年內，本集團就本公司授出之購股權已確認之購股權支出為8百萬港元（2014年：10百萬港元），其中董事們涉及5百萬港元（2014年：6百萬港元）（見附註12），本集團之購股權儲備亦作出確認相應之調整。

本公司已採用柏力克－舒爾斯期權定價模式（「該模式」）計算所授出購股權之公平值。該模式是評估購股權的公平值較為普遍使用的一種模式。計算購股權公平值時使用之變數及假設乃按管理層最佳之評估，購股權的價值會視乎多個主觀假設之變數而計算出不同的估值。任何已採用之變數倘出現變動，可能會對購股權公平值之估計產生重大的影響。

以該模式計算之變數如下：

授出日期	2015年 3月31日	2015年 3月12日	2014年 3月31日	2014年 3月10日
於授出日期的收市價	34.000港元	34.800港元	33.750港元	32.200港元
行使價	34.000港元	36.270港元	33.750港元	32.840港元
無風險息率（附註a）	1.096%	1.241%	1.529%	1.328%
購股權預期有效期（附註b）	5年	5年	5年	5年
預期波幅（附註c）	29.947%	29.810%	33.517%	33.509%
預期每年股息（附註d）	0.976港元	0.976港元	0.866港元	0.866港元
每份購股權的估計公平值	7.304港元	7.061港元	8.422港元	7.712港元

附註：

- (a) 無風險息率：為5年期外匯基金票據於授出日期的大約孳息，以配合各購股權預期有效期。
- (b) 購股權預期有效期：由授出日期起計5年，根據管理層計入不可轉讓、行使限制及行為性的考慮因素影響而作出之最佳評估。
- (c) 預期波幅：按購股權授予日期前5年本公司股份收市價的概約波幅計算。
- (d) 預期每年股息：為過往5個財政年度概約平均年度現金股息。

財務風險管理

截至2015年12月31日止年度

1. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括現金及銀行結存、定期存款、保本投資、票據、應收賬款、其他應收款項、應付賬款、應付費用、應付非控股權益款項、借貸及衍生金融工具。該等金融工具之詳情已於相關財務報表附註中作出披露。與此等金融工具相關之風險，以及減低此等風險之政策列載於下文。管理層管理及監察此等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

(a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要源自應收租戶租金、保本投資、衍生金融工具、票據、定期存款及銀行結存。本集團所須承受之最大信貸風險（即由於交易方未能履行其責任而導致本集團出現財務損失）為該等已確認的金融資產於綜合財務狀況表中所列之賬面值。

就應收租戶租金而言，正常出租程序均包括信貸審查，並對過期未償還之債項採取嚴謹監控程序。此外，本集團於報告期末對各獨立貿易債項之可收回金額進行評估，以確保就不可收回金額作出之減值虧損已經足夠。

就衍生金融工具、保本投資、票據、定期存款及銀行結存而言，本集團僅會與信貸評級良好的金融機構進行交易，及投資於信貸評級良好的發行商所發行的債務證券，以降低交易方帶來之風險。管理層亦定期查察各金融機構及債務證券發行商的信貸評級，以對各金融機構及債務證券發行商設定可承受風險之上限，從而限制本集團於各交易方之風險。

我們定期監察及向管理層匯報金融機構及債務證券發行商的信貸風險。各交易方所涉的信貸風險包含(i)金融資產的投資額（包括定期存款、保本投資及票據）；(ii)衍生金融工具的淨正價值及(iii)根據衍生金融工具的餘期及名義金額，將衍生金融工具之潛在風險亦計算在內。下表列出於報告期末本集團於各交易方所涉風險的摘要。

交易方之類別	2015年		2014年	
	交易方數目	風險 百萬港元	交易方數目	風險 百萬港元
信貸評級 AA – 或以上或發鈔銀行	5	16至611	6	17至728
信貸評級 BBB – 至 A+	22	15至472	21	13至485

為降低應收附屬公司帶來之信貸風險，管理層於報告期末對各獨立餘額之可收回金額進行評估，以確保就不可收回金額作出之減值虧損已經足夠。本集團並無重大且集中的信貸風險，並已將風險分散至若干交易方及租戶。

概覽

財務表現

負責任企業

企業管治

財務報表及估值

1. 財務風險管理目標及政策續

(b) 流動資金風險

本集團嚴密監察資金周轉需要以及現金和備用銀行信貸的充足性，以確保履行付款責任。

下表詳列本集團非衍生金融負債按協議還款期所剩餘合約到期之情況。下表乃根據本集團須償付的最早日期，按金融負債的未折現現金流量編製，當中包括利息及本金的現金流量。支付的利息按合約利率計算；倘為浮息，則根據報告期末的市場利率計算。以港元以外貨幣計算的現金流量，按報告期末的匯率轉為港元。

	賬面值 百萬港元	總合約 未折現 現金流 百萬港元	1年內 或應要求 償還 百萬港元	超過1年 但不超過 2年 百萬港元	超過2年 但不超過 5年 百萬港元	超過 5年 百萬港元
於2015年12月31日						
非衍生金融負債						
應付賬款及應付費用	(470)	(470)	(470)	—	—	—
租戶按金	(890)	(890)	(296)	(293)	(284)	(17)
應付非控股權益款項	(327)	(327)	(327)	—	—	—
無抵押銀行貸款(附註)	(250)	(251)	(251)	—	—	—
定息票據(附註)	(4,609)	(5,833)	(175)	(175)	(1,501)	(3,982)
	(6,546)	(7,771)	(1,519)	(468)	(1,785)	(3,999)

於2014年12月31日

非衍生金融負債

應付賬款及應付費用	(481)	(481)	(481)	—	—	—
租戶按金	(875)	(875)	(306)	(237)	(310)	(22)
應付非控股權益款項	(327)	(327)	(327)	—	—	—
無抵押銀行貸款(附註)	(1,100)	(1,112)	(861)	(251)	—	—
定息票據(附註)	(5,015)	(6,426)	(592)	(175)	(957)	(4,702)
零息票據(附註)	(332)	(333)	(333)	—	—	—
	(8,130)	(9,554)	(2,900)	(663)	(1,267)	(4,724)

附註：

該等金額是指交易方向本公司提出申索有關擔保款項，本公司可能須按擔保事宜償還之最高全數擔保之金額。本公司預期在報告期末，就擔保事宜而支付任何款項的可能性不大。

1. 財務風險管理目標及政策續

(b) 流動資金風險

下表詳列本集團衍生金融工具剩餘合約到期之情況。下表的編製基準包括按淨額結算的衍生工具之未折現現金流入（流出）淨額及需要總額結算的衍生工具的未折現流入（流出）總額。當應付或應收金額並非固定，披露的金額按報告期末的市場利率釐定。以港元以外貨幣計算的現金流量，按報告期末的匯率轉為港元。

	賬面值 百萬港元	總合約 未折現 現金流 百萬港元	1年內 或應要求 償還 百萬港元	超過1年 但不超過 2年 百萬港元	超過2年 但不超過 5年 百萬港元	超過 5年 百萬港元
於2015年12月31日						
總額交收之衍生工具						
遠期外匯合約	7					
流出		(884)	(466)	(169)	(249)	—
流入		886	466	171	249	—
貨幣掉期	(71)					
流出		(2,942)	(85)	(85)	(255)	(2,517)
流入		2,935	81	81	244	2,529
於2014年12月31日						
淨額交收之衍生工具						
利率掉期	7	15	15	—	—	—
總額交收之衍生工具						
遠期外匯合約	7					
流出		(1,341)	(839)	(369)	(133)	—
流入		1,340	839	369	132	—
貨幣掉期	(30)					
流出		(3,027)	(85)	(85)	(255)	(2,602)
流入		3,019	81	82	244	2,612

(c) 利率風險

本集團根據利率水平及走勢來評估息率變動對本集團財務狀況之潛在影響，以管理其利率風險。管理層對固定息率及浮動息率之借貸比率進行評估，以確保此比率於合適的範圍內。因此，本集團利用(i)利率掉期以對沖與本集團浮息銀行貸款的利率風險；及(ii)利率掉期以對沖本集團若干金額的定息票據的利率風險。本集團至少於報告期末檢討對沖工具的持續有效性，直至對沖工具屆滿或終止或有關對沖不再符合對沖會計法的標準。本集團主要比較對沖工具與被對沖項目的公平值變動，以評估對沖的有效性。

於2015年12月31日，本集團總債務中約5.1%（2014年：23.7%）乃實際按浮動息率計息。此浮動債務比率或會因應利率走勢而調整。此外，本集團面對(i)因定期存款及銀行結存所產生的利息收入受利率變動所影響的現金流量利率風險；及(ii)與定息債券投資相關的公平值利率風險。除集中於香港銀行同業拆息變動的利率風險外，本集團並無重大且集中的利率風險。

1. 財務風險管理目標及政策續

(c) 利率風險續

敏感度分析

以下的敏感度分析是假設利率已於報告期末出現變動，而其他各項變數保持不變。此變動應用於影響損益及股本權益的衍生及非衍生金融工具。於報告期末，港元及美元之收益曲線被調整+100及-25基點(2014年：+100及-25基點)的變動；人民幣之收益曲線被調整+125及-125基點的變動(2014年：+125及-125基點)。管理層調整基點變動，反映其根據當前市況對利率合理潛在變化所作之評估。

管理層認為，由於年末之風險不能反映年內之風險，因此敏感度分析無法體現利率風險。

	損益增加(減少)		股本權益增加(減少)	
	基點上升 百萬港元	基點下降 百萬港元	基點上升 百萬港元	基點下降 百萬港元
於2015年12月31日	26	(7)	4	(1)
於2014年12月31日	23	(12)	2	—

(d) 外幣風險

本集團旨在降低其外幣風險，亦不會對債務管理進行外幣投機買賣。為應對因債券產生的外匯風險，本集團的外幣負債必須對沖回港元，除非該負債被同一外幣的資產對沖。在管理本集團的貨幣資產，本集團限制了總淨外匯風險至一定的門檻。若風險超出該門檻將被對沖回港元。本集團之大部份資產及所有租金收入均源自香港，並以港元為貨幣單位。於報告期末，本集團持有以下以人民幣及美元為貨幣單位之貨幣資產和負債。本集團的定息票據是由貨幣掉期對沖。截至2015年12月31日止年度，由於人民幣兌港元貶值，故訂立了遠期合約以對沖所有人民幣兌港元的貶值風險。

	2015年			2014年		
	百萬 人民幣	百萬 美元	相等於 百萬港元 總額	百萬 人民幣	百萬 美元	相等於 百萬港元 總額
資產						
現金	—	1	3	—	1	5
定期存款	80	15	213	565	6	753
票據	55	144	1,181	235	87	966
	135	160	1,397	800	94	1,724
負債						
定息票據	—	300	2,314	—	300	2,314

1. 財務風險管理目標及政策續

(d) 外幣風險

於報告期末，本公司所有資產及負債均以港元為貨幣單位。

除集中於上述以人民幣及美元為單位的項目之外幣風險外，本集團並無其他重大的外幣風險。

本集團已訂立合適的對沖工具（見財務報表附註22）以對沖以上項目的部份潛在外幣風險。本集團至少於報告期末檢討對沖工具的持續有效性，直至對沖工具屆滿或終止或有關對沖不再符合對沖會計法的標準。

敏感度分析

以下的敏感度分析是假設匯率已於報告期末出現變動，而其他各項變數保持不變。此變動應用於影響損益及股本權益的衍生及非衍生金融工具。於報告期末，港元對人民幣及港元對美元的現貨及遠期匯率分別被調整1,000點子（2014年：500點子）及500點子的變動（2014年：500點子）。鑒於2015年人民幣匯率變動較大，因此採納了較大基點變動。

管理層認為，由於年末之風險不能反映年內之風險，因此敏感度分析無法體現外幣風險。

	損益增加（減少）		股本權益增加（減少）	
	點子上升 百萬港元	點子下降 百萬港元	點子上升 百萬港元	點子下降 百萬港元
於2015年12月31日				
－ 美元	3	(3)	2	(2)
於2014年12月31日				
－ 人民幣	7	(7)	—	—
－ 美元	1	(1)	2	(2)

2. 金融工具之類別

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
金融資產		
按公平值計入損益賬		
－ 按公平值計入損益賬之金融資產	1	82
按對沖會計法之衍生工具	7	16
攤銷成本（包括現金及現金等值項目）	4,222	4,944
	4,230	5,042
金融負債		
按對沖會計法之衍生工具	71	32
攤銷成本	5,656	7,255
	5,727	7,287

3. 可行使淨額結算主協議或類似安排下的金融資產及金融負債

本集團進行若干衍生交易，為與若干銀行簽訂由國際掉期及衍生工具協會之主協議（「ISDA主協議」）所覆蓋。由於ISDA主協議訂明，只有在違約、無力償還或破產的狀況下才可行使抵銷權，故本集團現時對已確認金額並未有合法行使的抵銷權，以致該等衍生工具並未於綜合財務狀況表內抵銷。除上文所述衍生工具交易外，本集團並無其他金融資產及金融負債於本集團的綜合財務報表內抵銷或須根據類似淨額結算安排。

(a) 可行使淨額結算主協議或類似安排下的金融資產

	已確認的 金融資產總值 百萬港元	於綜合財務狀況表 抵銷之已確認的 金融負債總值 百萬港元	於綜合財務狀況表 呈列之 金融資產淨值 百萬港元
於2015年12月31日			
按對沖會計法之衍生工具	7	—	7
於2014年12月31日			
按對沖會計法之衍生工具	16	—	16

(b) 可行使淨額結算主協議或類似安排下的金融淨資產（按交易方呈列）

	於綜合財務狀況表 呈列之 金融資產淨值 百萬港元	於綜合財務狀況表 沒有抵銷之 金融負債 百萬港元	淨值 百萬港元
於2015年12月31日			
交易方C	1	—	1
交易方D	2	—	2
交易方F	4	—	4
總額	7	—	7
於2014年12月31日			
交易方A	8	(8)	—
交易方B	1	—	1
交易方D	2	(1)	1
交易方F	5	—	5
總額	16	(9)	7

(c) 可行使淨額結算主協議或類似安排下的金融負債

	已確認的 金融負債總值 百萬港元	於綜合財務狀況表 抵銷之已確認的 金融資產總值 百萬港元	於綜合財務狀況表 呈列之 金融負債淨值 百萬港元
於2015年12月31日			
按對沖會計法之衍生工具	(71)	—	(71)
於2014年12月31日			
按對沖會計法之衍生工具	(32)	—	(32)

3. 可行使淨額結算主協議或類似安排下的金融資產及金融負債續

(d) 可行使淨額結算主協議或類似安排下的金融淨負債（按交易方呈列）

	於綜合財務狀況表 呈列之 金融負債淨值 百萬港元	於綜合財務狀況表 沒有抵銷之 金融資產 百萬港元	淨值 百萬港元
於2015年12月31日			
交易方 A	(71)	—	(71)
於2014年12月31日			
交易方 A	(30)	8	(22)
交易方 D	(1)	1	—
交易方 E	(1)	—	(1)
總額	(32)	9	(23)

4. 公平值計量

(a) 非經常性按公平值計量的金融資產及金融負債之公平值（但須披露其公平值）

按攤銷成本計量的金融資產及金融負債，其公平值乃根據公認的定價模式及採用現金流量現值法而釐定，並考慮市場利率和交易方及本集團的信貨風險（如適用）。

除4,609百萬港元（2014年：5,015百萬港元）定息票據的賬面值於財務報表附註27披露，其公平值為4,785百萬港元（2014年：5,110百萬港元）外，董事們認為於綜合財務報表以攤銷成本計量的金融資產及金融負債的賬面值約為其公平值。

2,367百萬港元（2014年：2,317百萬港元）定息票據的公平值歸類為公平值級別架構的級別1，其公平值來自活躍市場的報價，指於年末相關現貨外匯匯率的換算。

2,418百萬港元（2014年：2,793百萬港元）定息票據的公平值歸類為公平值級別架構的級別2，其公平值乃採用現金流量現值法，按相關貨幣的可觀察收益率曲線計量，並考慮本集團的信貨息差（如適用）。

4. 公平值計量續

(b) 經常性按公平值計量的金融資產及金融負債之公平值

下表提供經常性以公平值計量的金融工具之分析，並按其用於公平值計量的可觀察之數據程度，分為級別1至級別3。

- 級別1：以交投活躍的市場中相同資產及負債的報價（未經調整）作為計量的公平值。
- 級別2：除不包括於級別1所指的報價，以可直接（即價格）或間接（即由價格引伸）就資產或負債觀察的數據作為計量的公平值。
- 級別3：所用的資產及負債估值方式包括並非基於可觀察的市場所得的數據（難以觀察之數據）作為計量的公平值。

	2015年			總額
	級別1 百萬港元	級別2 百萬港元	級別3 百萬港元	百萬港元
金融資產				
按對沖會計法之衍生工具				
遠期外匯合約	—	7	—	7
按公平值計入損益賬之金融資產				
非上市會籍債券	—	1	—	1
總額	—	8	—	8
金融負債				
按對沖會計法之衍生工具				
貨幣掉期	—	71	—	71

	2014年			總額
	級別1 百萬港元	級別2 百萬港元	級別3 百萬港元	百萬港元
金融資產				
按對沖會計法之衍生工具				
遠期外匯合約	—	8	—	8
利率掉期	—	8	—	8
按公平值計入損益賬之金融資產				
保本投資	—	80	—	80
非上市會籍債券	—	2	—	2
總額	—	98	—	98
金融負債				
按對沖會計法之衍生工具				
遠期外匯合約	—	1	—	1
貨幣掉期	—	30	—	30
利率掉期	—	1	—	1
總額	—	32	—	32

於兩個年度內，級別1與級別2之間並無轉移。

4. 公平值計量續

(c) 用於按公平值計量分類為級別2之估值方式及數據

- 利率掉期乃採用現金流量現值法，按相關貨幣的可觀察收益率曲線計量，並考慮交易方及本集團的信貨風險（如適用）。
- 遠期外匯合約及貨幣掉期乃採用現金流量現值法，按相關貨幣的可觀察現貨及遠期匯率和收益率曲線計量，並考慮交易方及本集團的信貨風險（如適用）。
- 保本投資採用現金流量現值法，按相關貨幣的可觀察收益率曲線，與相關可變項目掛鈎的可變回報（例如：若干遠期匯率、若干商品的遠期價格及相關的匯率及商品價格指標）計量，並考慮交易方的信貨風險。

5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團將能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致債務與股本之間最佳的平衡而為利益相關者爭取最大回報。本集團整體策略跟去年度保持不變。

本集團按淨債務與股東權益比率的基準，監控其資本結構。就此而言，本集團將債務淨額界定為於綜合財務狀況表所示之借貸減定期存款、現金及銀行結存。

管理層定期檢討集團的淨債務與股東權益比率，並透過支付股息、發行新股或債券、購回股份及贖回現有債務，調整該比率。

於年底的淨債務與股東權益比率如下：

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
無抵押銀行貸款	250	1,100
定息票據	4,609	5,015
零息票據	—	332
借貸	4,859	6,447
減：定期存款	(2,743)	(3,534)
現金及銀行結存	(61)	(106)
淨債務	2,055	2,807
本公司擁有人應佔權益	68,172	67,040
淨債務與股東權益比率	3.0%	4.2%

本公司或其任何附屬公司均無受制於外界機構所實施的資本要求。

五年財務摘要

截至12月31日止年度

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
業績					
營業額	3,430	3,224	3,063	2,486	1,922
物業支出	(414)	(404)	(405)	(423)	(262)
毛利	3,016	2,820	2,658	2,063	1,660
投資收入	54	68	76	55	90
其他收益及虧損	–	(2)	1	18	(34)
行政支出	(234)	(214)	(208)	(187)	(173)
財務支出	(204)	(228)	(242)	(156)	(122)
投資物業之公平值變動	695	2,940	4,575	8,533	7,532
應佔聯營公司之業績	246	252	309	334	254
除稅前溢利	3,573	5,636	7,169	10,660	9,207
稅項	(438)	(386)	(372)	(289)	(217)
本年度溢利	3,135	5,250	6,797	10,371	8,990
非控股權益	(232)	(348)	(639)	(416)	(445)
本公司擁有人應佔溢利	2,903	4,902	6,158	9,955	8,545
本年度基本溢利	2,283	2,163	2,043	1,622	1,310
本年度經常性基本溢利	2,283	2,163	2,043	1,622	1,310
股息					
已派股息	1,330	1,255	1,064	859	791
建議股息	1,122	1,064	1,010	829	678
每股股息（港仙）	132.00	123.00	117.00	95.00	79.00
每股盈利（港元），根據：					
本年度溢利					
– 基本	2.73	4.61	5.79	9.38	8.08
– 攤薄	2.73	4.61	5.79	9.38	8.08
本年度基本溢利 – 基本	2.15	2.03	1.92	1.53	1.24
本年度經常性基本溢利 – 基本	2.15	2.03	1.92	1.53	1.24
表現指標					
淨債務與股東權益比率	3.0%	4.2%	5.3%	6.2%	7.6%
淨利息償付率（倍）	19.5x	17.1x	15.4x	16.8x	12.3x
每股資產淨值（港元）	64.48	63.02	59.54	54.68	46.00
每股債務淨值（港元）	1.94	2.64	3.18	3.41	3.49
年末股價（港元）	31.75	34.65	33.40	37.25	25.50

於12月31日

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
資產及負債					
投資物業	69,810	68,735	65,322	60,022	49,969
聯營公司權益	3,683	4,154	4,181	3,759	3,423
股本投資	—	—	—	1	989
應收稅項	—	—	—	2	—
定期存款、現金及銀行結存	2,804	3,640	4,123	2,311	2,961
其他資產	2,491	2,494	2,468	2,328	2,026
總資產	78,788	79,023	76,094	68,423	59,368
借貸	(4,859)	(6,447)	(7,504)	(5,941)	(6,663)
稅項	(803)	(732)	(660)	(511)	(433)
其他負債	(1,758)	(1,715)	(1,749)	(1,524)	(1,528)
總負債	(7,420)	(8,894)	(9,913)	(7,976)	(8,624)
資產淨額	71,368	70,129	66,181	60,447	50,744
非控股權益	(3,196)	(3,089)	(2,855)	(2,324)	(1,991)
股東權益	68,172	67,040	63,326	58,123	48,753

定義：

- (1) 本年度基本溢利：經調整集團應佔投資物業未變現之公平值變動的溢利
- (2) 本年度經常性基本溢利：將基本溢利作出進一步調整，減去非經常性項目（例如：出售長期投資所得的收益或虧損）
- (3) 淨債務與股東權益比率：借貸減定期存款、現金及銀行結存後除以股東權益
- (4) 淨利息償付率：折舊前毛利減行政支出後再除以淨利息支出
- (5) 每股資產淨值：股東權益除以於年末時已發行股份數目
- (6) 每股債務淨值：借貸減定期存款、現金及銀行結存後除以於年末時已發行股份數目

估值師報告

致希慎興業有限公司董事會

敬啟者：

於2015年12月31日之投資物業年度重估

就董事會聘請萊坊測計師行有限公司為希慎興業有限公司及其附屬公司所擁有位於香港之投資物業進行估值，本公司認為該等投資物業於2015年12月31日之市值金額約為69,810百萬港元。

各項已建成之投資物業之市值乃按收入淨額資本化個別地估算，並計入租賃期滿後收入調整之可能性，惟並無考慮出售時可能涉及之任何費用或稅項，同時亦有參照銷售案例（如適用）。

就重建中投資物業而言，乃採用剩餘法進行估值。該估值參照了市場上銷售或租賃的案例，猶如該重建發展項目根據 貴公司提供的重建計劃於估值日已經完成。所有重建成本，即建築成本、借貸成本、專業費用及重建該項目的所需利潤，將會從建成物業的價值中扣除，以釐定物業於估值日的市值。

萊坊測計師行有限公司

謹啟

香港，2016年2月17日

主要物業報表

於2015年12月31日

投資物業

地址	地段	用途	租賃契約類別	本集團持有百分比
1. 利園一期 香港銅鑼灣 希慎道33號	內地段第29號 DD 段，內地段第457號 L 段， 內地段第29號 MM 段， 內地段第29號 L 段的餘段 及內地段第457號的餘段	商業	長期	100 %
2. 竹林苑 香港半山 堅尼地道74-86號	內地段第8624號	住宅	中期	100 %
3. 利園二期 香港銅鑼灣 恩平道28號	內地段第29號 G 段， 內地段第457號 A、O、F 及 H 等段， 內地段第457號 C、D、E 及 G 等段的餘段， 內地段第457號 C、D、E 及 G 等段的第1分段， 內地段第457號 E 段的第2分段， 內地段第461號 C 段的第1、2及3等分段及餘段	商業	長期	65.36 %
4. 禮頓中心 香港銅鑼灣 禮頓道77號	內地段第1451號 B、C 段及餘段	商業	長期	100 %
5. 利舞臺廣場 香港銅鑼灣 波斯富街99號	內地段第1452號， 內地段第472號及476號等餘段	商業	長期	100 %
6. 利園三期 香港銅鑼灣 開平道4-14號、 希慎道10號及 新寧道1-11號*	內地段第29號 J 段第1分段的餘段， 內地段第29號 J 段第2分段及 內地段第29號 J 段的餘段	商業	長期	100 %
7. 希慎道壹號 香港銅鑼灣 希慎道1號	內地段第29號 GG 段的餘段	商業	長期	100 %
8. 利園五期 香港銅鑼灣 希慎道18號	內地段第457號 N 段及內地段第29號 LL 段	商業	長期	100 %

概覽

財務表現

負責任企業

企業管治

財務報表及估值

主要物業報表續

於2015年12月31日

投資物業續

地址	地段	用途	租賃契約類別	本集團持有百分比
9. 利園六期 香港銅鑼灣 禮頓道111號	內地段第29號KK段	商業	長期	100%
10. 希慎廣場 香港銅鑼灣 軒尼詩道500號	內地段第29號FF段及 海地段第365號的餘段	商業	長期	100%

* 橫向支撐工程、拆除現有的地庫室，挖掘和地基工程將於2016年2月完成。該重建項目的地盤面積約31,000平方呎。新廈預計約有467,000平方呎建築面積，預期約於2017年年底落成。

股權分析

股本

於2015年12月31日

	港元	普通股數目
已發行及繳足股本	7,642,373,633.27	1,057,177,692

股本為一種類別的普通股，各具同等投票權。

持股量分佈

(以本公司於2015年12月31日之股東名冊為依據)

已登記之持股量	股東數目	佔股東百分比	普通股數目	佔已發行股份數目百分比 (附註)
5,000或以下	2,315	70.17	3,894,253	0.37
5,001 – 50,000	836	25.34	13,125,019	1.24
50,001 – 100,000	81	2.46	6,162,664	0.58
100,001 – 500,000	55	1.67	11,038,393	1.04
500,001 – 1,000,000	3	0.09	1,874,206	0.18
1,000,000 以上	9	0.27	1,021,083,157	96.59
合計	3,299	100.00	1,057,177,692	100.00

股東類別

(以本公司於2015年12月31日之股東名冊為依據)

股東類別	所持普通股數目	佔已發行股份數目百分比 (附註)
Atlas Corporate Management Limited	39,809,001	3.77
利希慎置業有限公司	393,321,734	37.20
其他公司股東	587,230,367	55.55
個人股東	36,816,590	3.48
合計	1,057,177,692	100.00

股東分佈

(以本公司於2015年12月31日之股東名冊為依據)

股東分佈	所持普通股數目	佔已發行股份數目百分比 (附註)
香港	1,054,579,313	99.76
美國及加拿大	2,249,924	0.21
英國	122,178	0.01
其他	226,277	0.02
合計	1,057,177,692	100.00

附註：

百分比乃按本公司於2015年12月31日已發行之股份數目 (即1,057,177,692股普通股) 而計算。

概覽

財務表現

負責任企業

企業管治

財務報表及估值

股東資料

財務資料時間表

公佈全年業績	2016年3月8日
第二次中期股息除息日期	2016年3月21日
暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期（第二次中期股息）	2016年3月23日
寄發第二次中期股息單	（約於）2016年4月6日
暫停辦理股份過戶登記手續（股東周年大會）	2016年5月12日至13日
股東周年大會	2016年5月13日
公佈2016年度中期業績	2016年8月2日*

* 可予更改

股息

董事會宣佈派發第二次中期股息每股107港仙。第二次中期股息將以現金派發予名列2016年3月23日（星期三）股東名冊之股東。

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，以決定合資格收取第二次中期股息之股東。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。

股息單將約於2016年4月6日（星期三）寄發予股東。

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）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，以決定合資格出席於2016年5月13日舉行的股東周年大會並於會上投票之股東。如欲出席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，送達本公司股份過戶登記處。

股東服務

有關股份過戶及登記手續之查詢，請聯絡本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司。

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓
電話：(852) 2980 1768
傳真：(852) 2861 1465

本公司普通股股份持有人如更改地址，應立即通知股份過戶登記處。

本年報以中、英文印刷，並登載於本公司網站 www.hysan.com.hk。股東可隨時選擇收取中文或英文印刷本、或同時收取中文及英文印刷本、或以電子方式收取本年報。選擇以電子方式收取本年報之股東如在收取或取覽本年報時遇上困難，只需提出要求，便可迅即免費獲發一份印刷本。

股東可隨時將書面通知交回本公司股份過戶登記處之上述地址，以更改其收取本年報之語言版本及收取方式。更改選擇回條可於本公司網站 www.hysan.com.hk 下載。

投資者關係

有關投資者關係之垂詢，請電郵至 investor@hysan.com.hk 或致函：

希慎興業有限公司
投資者關係部
香港希慎道33號
利園一期49樓（接待處：50樓）
電話：(852) 2895 5777
傳真：(852) 2577 5153

公司資料

董事

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 B.B.S.*
(楊子信為其替任董事)
利憲彬*
(利蘊蓮為其替任董事)
利乾*
利子厚*

審核委員會

聶雅倫** (主席)
卓百德**
范仁鶴**
利憲彬*

薪酬委員會

范仁鶴** (主席)
潘仲賢**
利子厚*

提名委員會

利蘊蓮 (主席)
聶雅倫**
范仁鶴**
潘仲賢**
利乾*

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

策略委員會

利蘊蓮 (主席)
劉少全
聶雅倫**
范仁鶴**
利乾*

公司秘書

張嘉琪

註冊辦事處

香港希慎道33號
利園一期49樓 (接待處：50樓)

公司網站

有關本集團之新聞公佈及其他資料，請閱覽本公司網站
www.hysan.com.hk。

股份上市

希慎股份於香港聯合交易所有限公司上市，並以美國預託收據在紐約股票市場進行直接買賣交易。

股份代號

香港聯合交易所有限公司：00014
彭博：14HK
路透社：0014.HK
美國預託收據編號：HYSNY
CUSIP 參考編號：449162304

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

希慎興業有限公司
香港希慎道33號利園一期49樓
電話 852 2895 5777 傳真 852 2577 5153
www.hysan.com.hk

