

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。

獨立核數師報告

Deloitte. 德勤

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		
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	–
自用物業重估之收益		9	16
		45	16
於其後可以重新分類至損益賬之項目：			
淨調整至對沖儲備		(40)	51
應佔聯營公司之匯兌儲備		(240)	(16)
		(280)	35
本年度除稅後之其他全面（虧損）收益		(235)	51
本年度全面收益總額		2,900	5,301
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		2,668	4,953
非控股權益		232	348
		2,900	5,301

綜合財務狀況表

於2015年12月31日

	附註	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
非流動資產			
投資物業	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

概覽

財務表現

負責任企業

企業管治

財務報表及估值

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

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

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	非控股 權益 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	-	(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	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。減值虧損回撥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，則該項減值虧損回撥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合資格準則。

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。

主要會計政策續

截至2015年12月31日止年度

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，並於沒可能會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。

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之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：

- 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。
- 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。
- 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。
- 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）。

- 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

- 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）。

- 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。
- 容韻儀辭任執行董事及公司秘書，於2015年10月24日起生效。
- 卓百德獲委任為審核委員會成員，於2014年11月25日起生效。
- 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. 董事酬金續

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. 每股盈利續

(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	於12月31日 之公平值		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
	2015年 百萬港元	2014年				
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	於12月31日 之公平值 百萬元	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. 保本投資續

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／負債續

(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			平均匯率*	外幣	2014年		
			名義金額 百萬	名義金額 百萬港元	公平值 百萬港元			名義金額 百萬	名義金額 百萬港元	公平值 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	2014年
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	百萬港元	百萬港元
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	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 百萬港元	2014年 百萬港元	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	
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						
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，並以利率報價引申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		支付 代價總額 百萬港元
		最高價 港元	最低價 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)	—	—	1,175	—
本年度已派之股息(附註14)	—	—	—	—	(1,255)	1,175
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
於2015年12月31日	—	30	—	100	(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) 流動資金風險續

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) 外幣風險續

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（即由價格引申）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 百萬港元
	級別1 百萬港元	級別2 百萬港元	級別3 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				
	級別1 百萬港元	級別2 百萬港元	級別3 百萬港元	總額 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貸風險（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貸風險（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，並考慮交易方的信貸風險。

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