

利園社區 凝聚熱點

2016
年報

目錄

1 概覽

- 10 主要公司資料
 - 10 我們的業務組合、營運方針
 - 12 創優增值
 - 14 我們的資產
- 16 2016年表現概覽
- 20 主席報告

2 財務表現

- 26 市場情況
- 30 管理層的討論與分析
 - 30 策略及業績回顧
 - 31 業務回顧
 - 36 財務回顧
 - 39 庫務政策
- 44 風險管理與內部監控報告

3 負責任企業

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

4 企業管治

- 76 董事會
- 81 企業管治報告
- 102 董事會報告
- 111 董事薪酬及權益報告
- 121 審核委員會報告

5 財務報表、估值及其他資料

- 126 董事就財務報表須承擔之責任
- 127 獨立核數師報告
- 131 財務報表
- 190 五年財務摘要
- 192 估值師報告
- 193 主要物業報表
- 194 股權分析
- 195 股東資料
- 197 公司資料

2016年，全球及香港時局動盪，對希慎構成重重挑戰。種種預期之內和意料之外的社會和政經形勢，加上集團各項業務面對多項結構性轉變，令情況更加嚴峻。在今天的年報中，我們詳述集團最近期的業績及成就、當前及預期出現的挑戰，並闡釋我們如何以利園區物業組合為核心，創建一個朝氣勃勃的社區，成為本地及外來租戶營商和顧客消費的首選熱點。

財政穩健

2016年營業額：	2016年經常性基本	出租率
3,535百萬港元	溢利：2,369百萬港元	(31/12/16)：
(按年上升3.1%)	(按年上升3.8%)	商舖：99%
		寫字樓：96%
		住宅：82%



我們核心地區以外的投資機會

我們發展銷售項目：夥拍香港興業國際成功投得大埔兩幅住宅地皮

已作出充分及全面的準備，在香港及海外尋求更多配合公司策略的優質項目

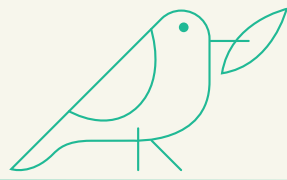
資產穩健優越

- 發展具吸引力的建築物，並增強區內建築物的連繫
- 推動綠化的環境
- 提供專業及負責任的物業管理服務
- 維持規劃完善的物業增值周期



我們的現況

集團財政表現穩健，並擁有一支強而有力的團隊，專注發展我們位於香港商業中心物業組合的潛力。我們亦同時尋找及掌握核心物業組合以外的各種投資機會。



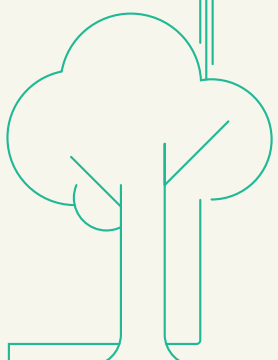
LEE GARDENS

Lee Theatre

Hysan Place

Lee Gardens

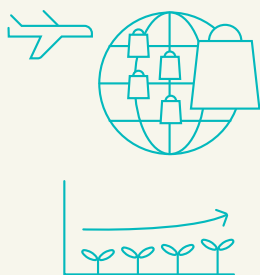
Discover More @
LEE GARDENS



我們的團隊

- 不斷深化和擴增人才實力，讓團隊提供知識、經驗、技能及人脈
- 包括擁有豐富香港、中國內地及海外物業市場經驗的成員



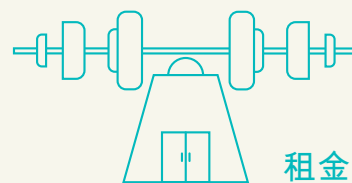


內地旅客消費 模式轉變

- 旅遊及稅務政策的發展
- 渴望到香港以外地區觀光購物的意欲
- 受匯率因素影響的購買力
- 宏觀經濟增長放緩

商舖業務組合面對 的結構性轉變

- 千禧世代偏愛數碼化
- 我們的客戶及租戶更重視身心健康和品味生活，令我們需要改變提供的選擇



租金成本上升

- 商舖租戶因而感到壓力
- 租戶整合商舖數目，或會導致空置率上升

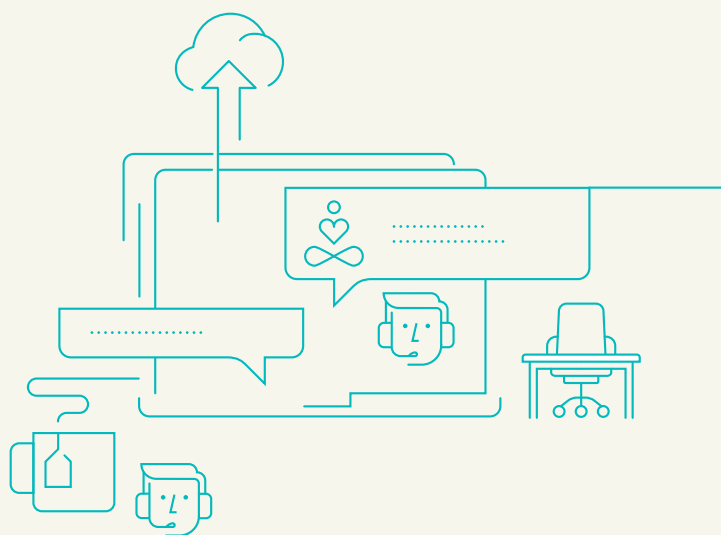
我們的競爭對手

- 業主轉移對象，加強爭取本地顧客
- 業主努力挽留租戶



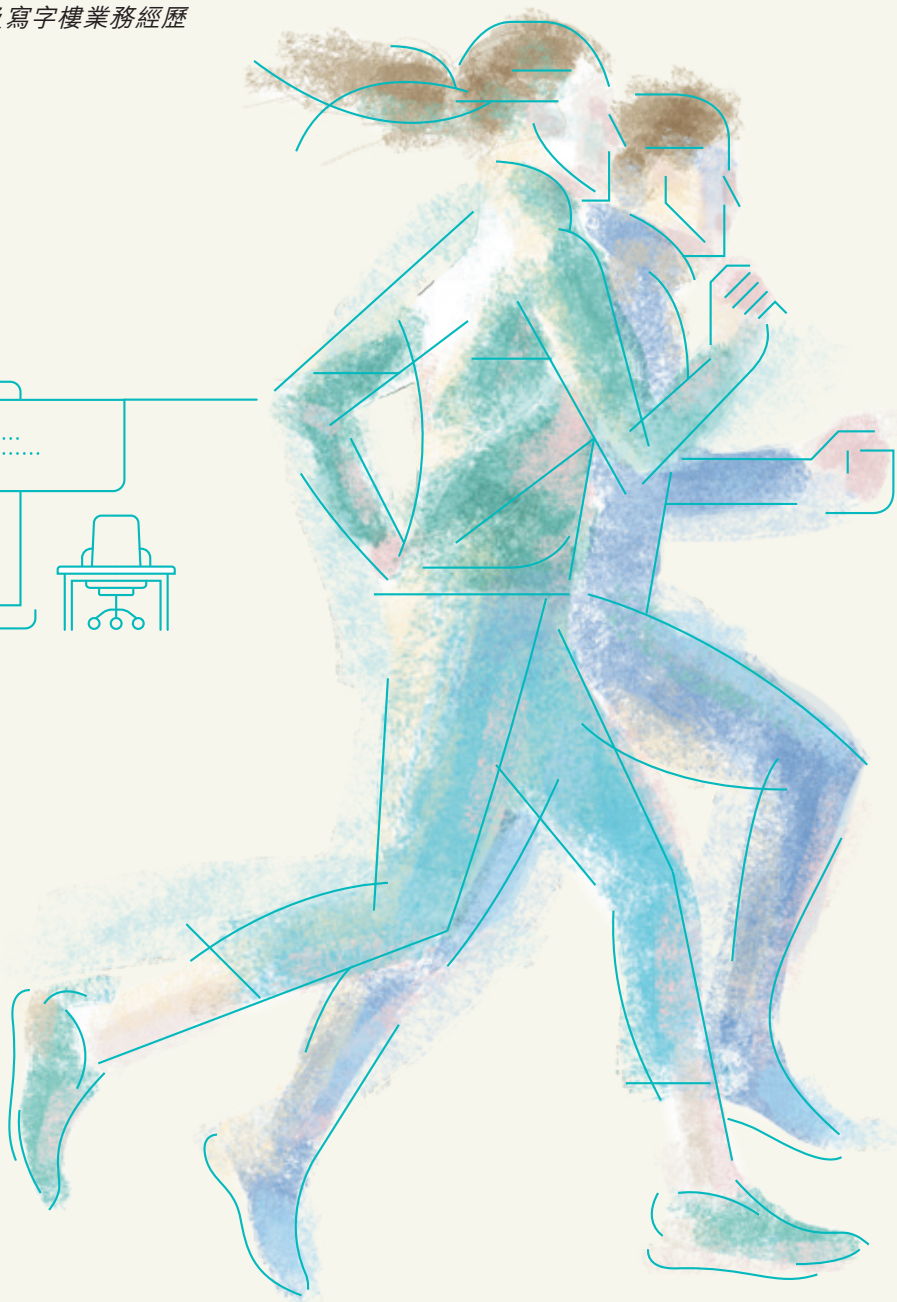
影響我們的趨勢

從千禧世代及中國內地旅客購物習慣的轉變，到日趨激烈的行內競爭；從預期的寫字樓供應增加到科技應用的急速普及：導致我們的商舖及寫字樓業務經歷重大的結構性轉變。



寫字樓業務組合 面對的結構性轉變

- 港島甲級寫字樓的供應勢必增加
- 開放式、按活動需要設計的辦公空間或共用工作空間日漸流行
- 科技普及及工作模式轉變令空間需求減少





更新硬件
(建築設計、
維修保養)

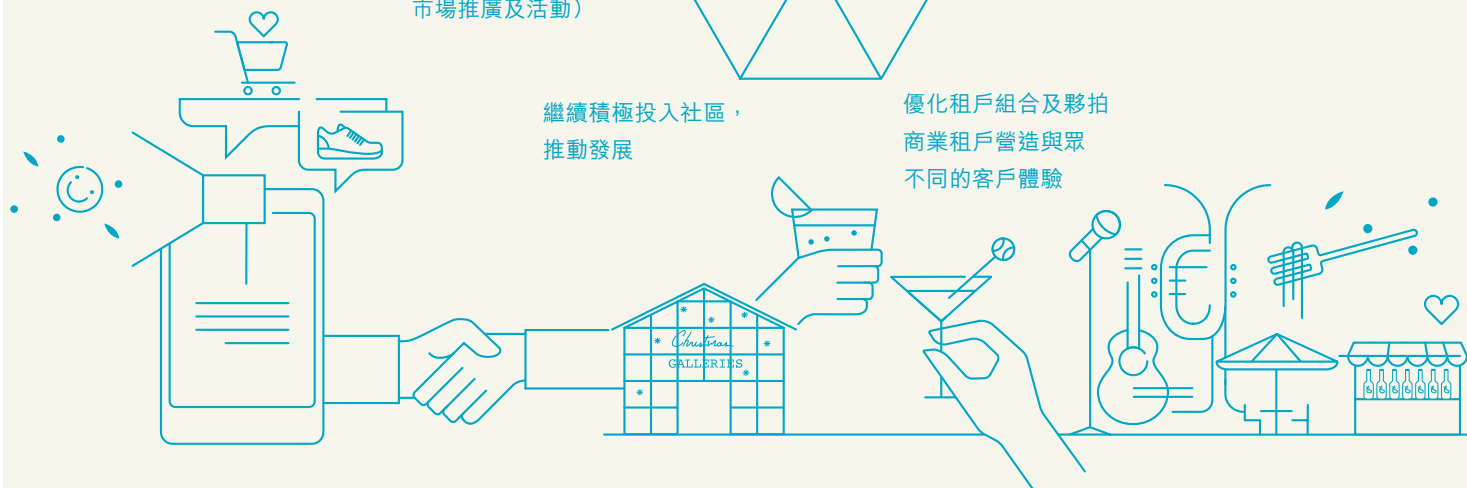
多層面策展活動

加強軟件
(客戶服務、資訊科技、
市場推廣及活動)

鼓勵各持份者互動
和協作

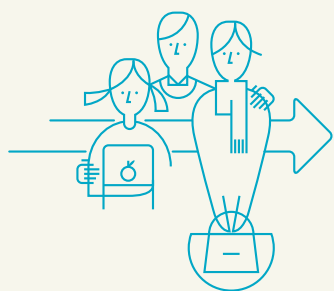
繼續積極投入社區，
推動發展

優化租戶組合及夥拍
商業租戶營造與眾
不同的客戶體驗



成功有道 — 創建社區 營造熱點

利園區向來是一個別具特色的小社區，區內街道寬闊、樹影婆娑，各類商舖應有盡有，歷史悠久的低矮樓房與現代化的高樓大廈並肩而立，互相輝映。在區內安居樂業、飲食購物的市民亦與利園區建立了深厚的感情連繫。為使利園區成為首選的消費熱點，我們銳意創新，為社區精心策劃各項精彩活動。

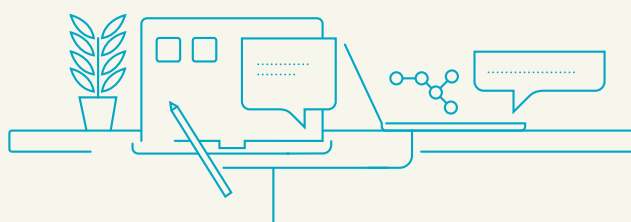
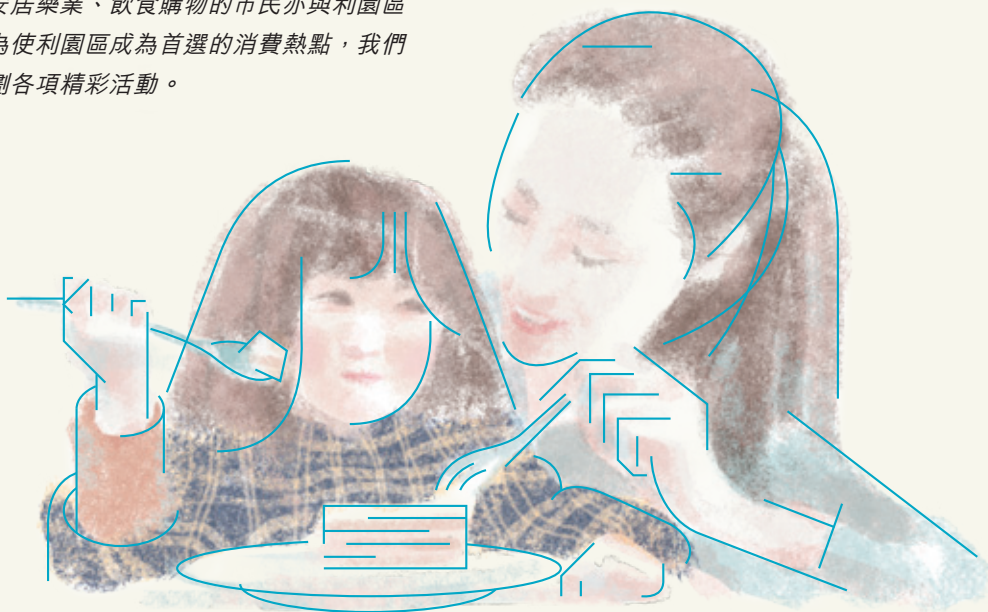


歡迎新社區成員

在香港工作和居住的內地專業人士及他們的家庭成員有所增加

他們的生活方式與來自世界各地長期居港的市民愈來愈接近

他們已成為利園區國際化社群的一份子



利園三期成功之處

預計於2017年年底竣工

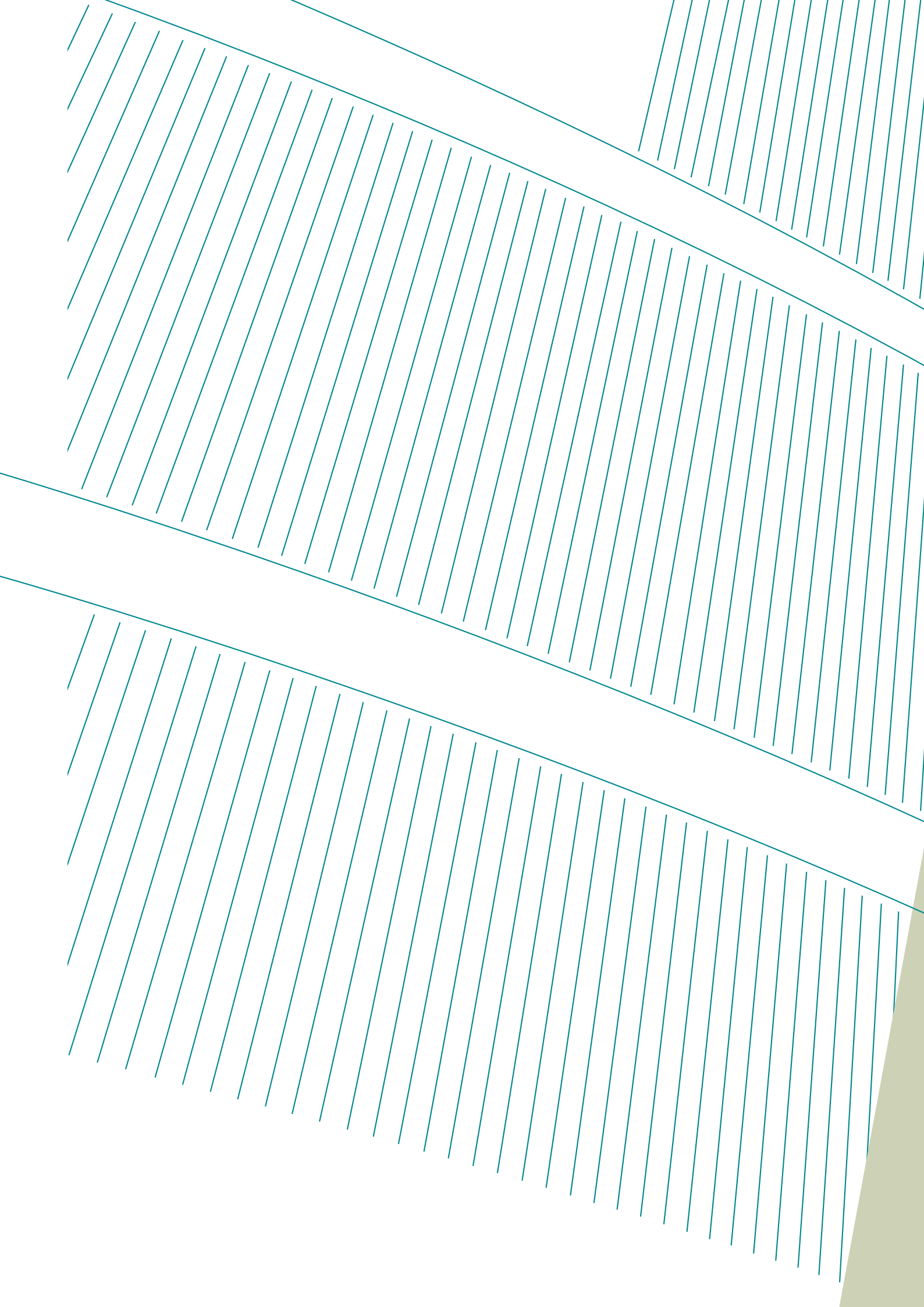
爭取最高級別綠建環評
BEAM Plus 環保認證

在室內設立緩跑徑，以促進用戶的身心健康

帶來創新的生活潮流產品

推動業主、租戶、員工及社區人士進行多層面的互動交流





1 概覽

- 10 主要公司資料
 - 10 我們的業務組合
營運方針
 - 12 創優增值
 - 14 我們的資產
- 16 2016年表現概覽
- 20 主席報告

主要公司資料

我們的業務組合



希慎的投資物業組合主要位於利園區，而利園區是香港著名的銅鑼灣商業中心區內一個別具特色的地帶。由於業權集中，我們能在這個卓越的社區中為不同租戶帶來協同效應，締造獨特優勢。

我們擁有約4.1百萬平方呎的商舖、寫字樓及住宅樓面（不包括重建中的物業），致力與租戶成為緊密的夥伴。我們努力了解租戶及顧客的需要，並將之連繫融合，創建一個可持續發展的社區。

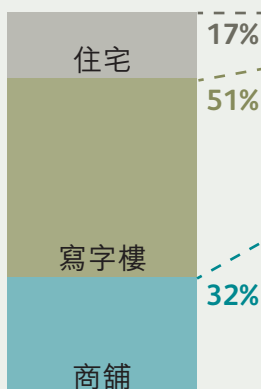
希慎的物業組合從事主要是商舖及寫字樓業務，本質均衡及多元化。

總覽

投資物業

（按樓面面積計算，不包括重建中的物業）

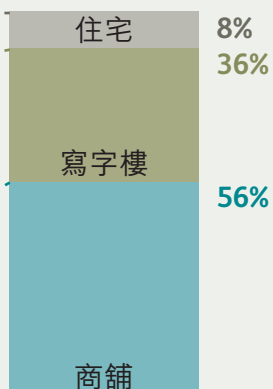
總樓面面積
約4.1百萬平方呎



投資物業

（按營業額的貢獻劃分）

營業額
3,535百萬港元



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

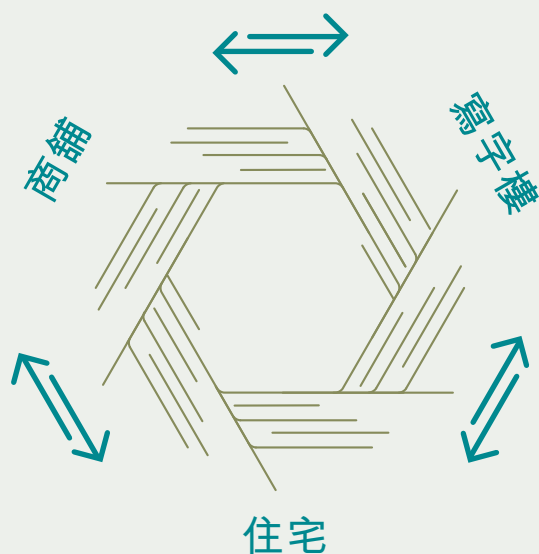
積極聯繫

可持續性

創優增值

財務成績：

- 穩定及逐漸增長的總回報
- 資產強健

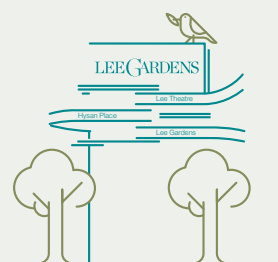


業務單位互動暢順，
帶動物業組合盡展潛能

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

創造優質的工作環境，
讓員工發揮潛能



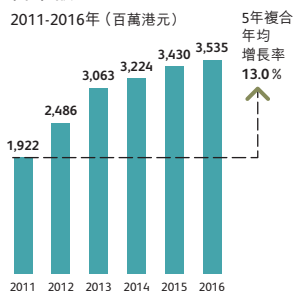
集團將繼續聚焦銅鑼灣，同時尋求核心物業以外的發展機會

收益增加

透過積極管理
(包括調整租戶組合)

營業額

2011-2016年(百萬港元)

**資產增值**

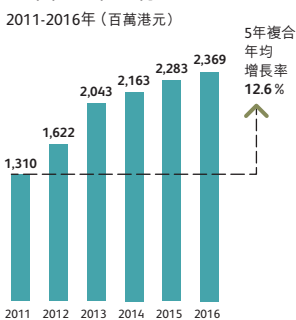
為長遠增值作出準備或提供短期
回報之項目兼而有之

財務成績

提高盈利

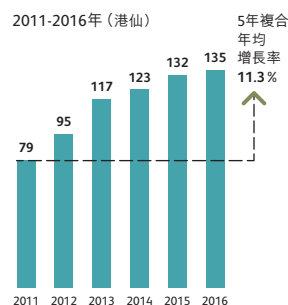
經常性基本溢利

2011-2016年(百萬港元)

**每股股息**

提供穩定增長

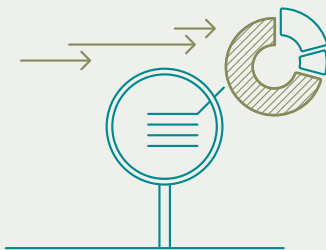
2011-2016年(港仙)

**社區參與**

積極貢獻業務所在的
社區

企業管治

嚴格管治是長遠
可持續表現的要訣



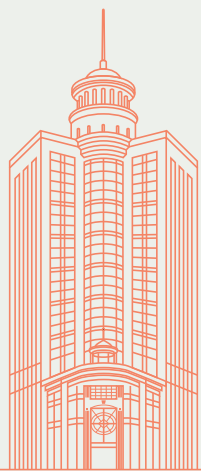
我們的資產

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 314,000 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



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

集受歡迎寫字樓及
運動消閒商舖於一身

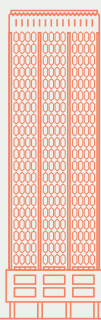


希慎道壹號

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

位於黃金地段的寫字樓 /
商舖綜合大樓



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

於半山區提供國際化
生活體驗

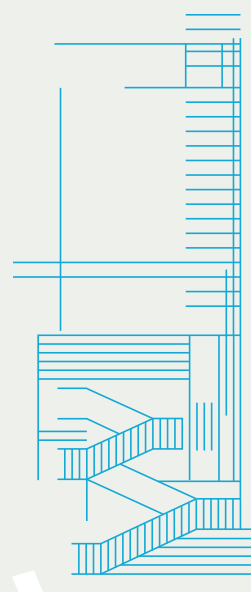


希慎廣場

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

城中最高效的商廈及
時尚熱點



商舖及
寫字樓



商舖



住宅



重建中項目

* 利園一期、利園二期及利舞臺廣場之建築面積約數因翻新工程完成而作出修訂。



利園一期

銅鑼灣希慎道33號
落成年份1997

建築面積約 903,000 平方呎*
層數 53 車位 200

匯聚跨國企業及
高檔品牌

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 620,000 平方呎*
層數 34 車位 167

寬倘的寫字樓及
知名的兒童時裝及
用品樓層

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

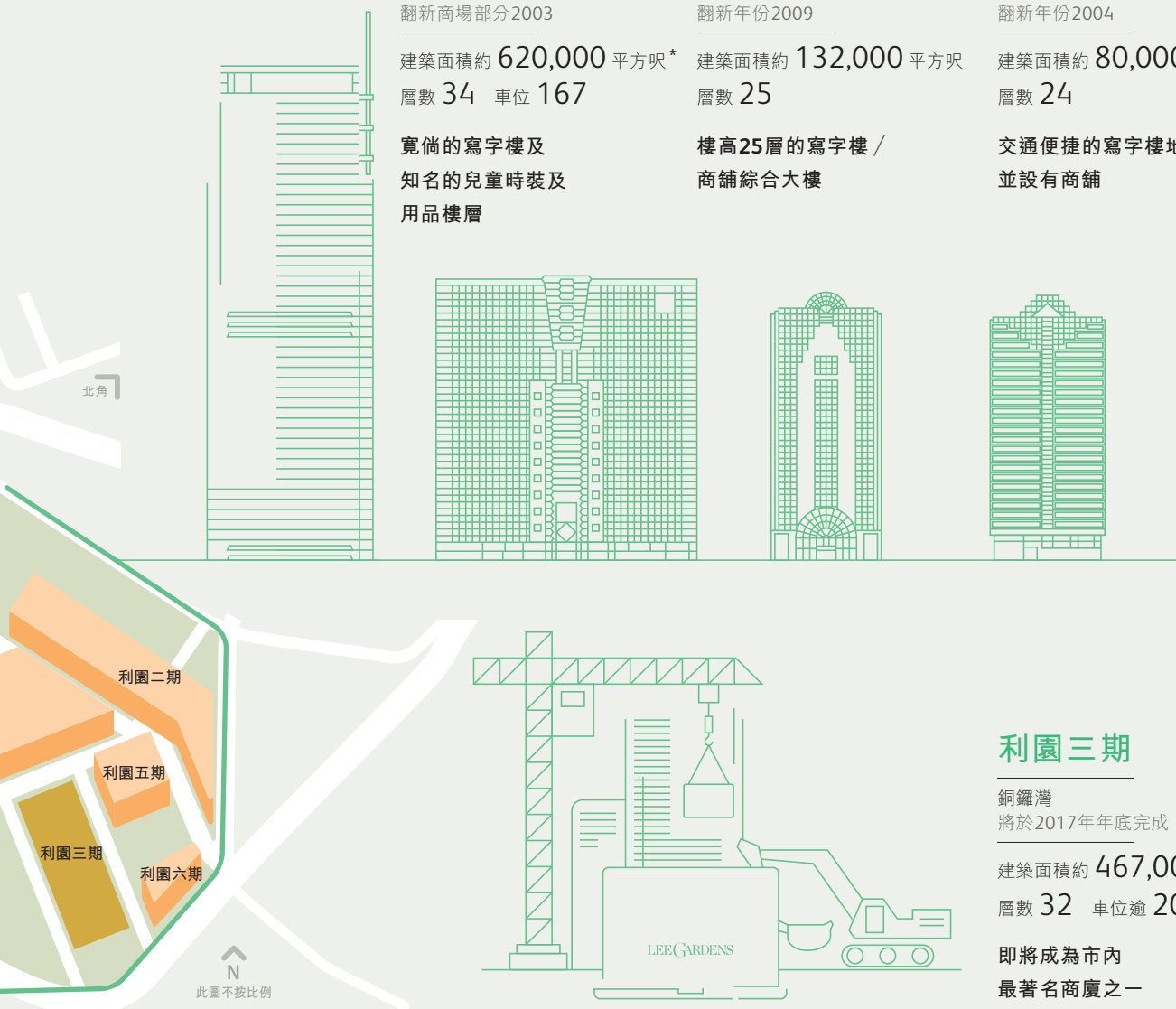
樓高25層的寫字樓 /
商舖綜合大樓

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

交通便捷的寫字樓地點，
並設有商舖



利園三期

銅鑼灣
將於2017年年底完成

建築面積約 467,000 平方呎
層數 32 車位逾 200個

即將成為市內
最著名商廈之一

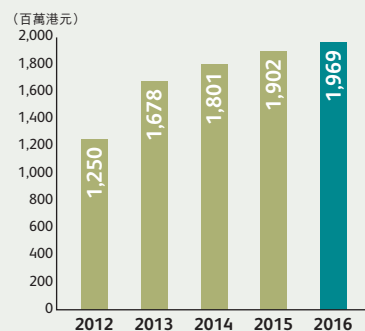
2016 年表現概覽

財務表現

營業額 **3,535** 百萬港元
▲ **3.1%**

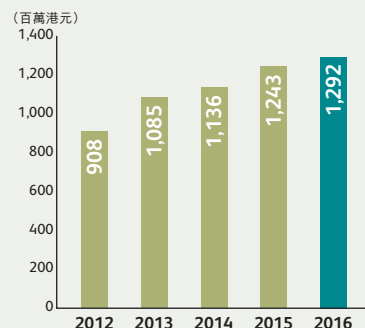
商舖業務

1,969 百萬港元 ▲ **3.5%**



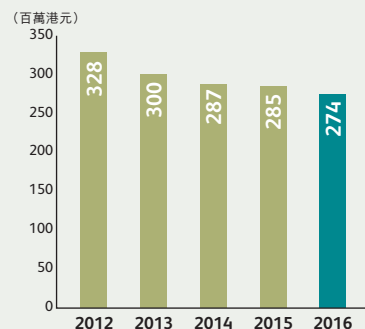
寫字樓業務

1,292 百萬港元 ▲ **3.9%**

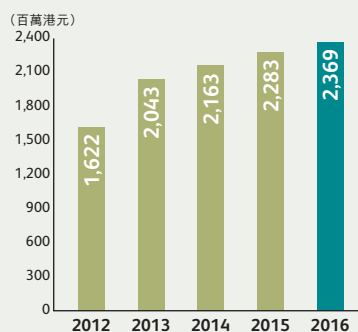


住宅業務

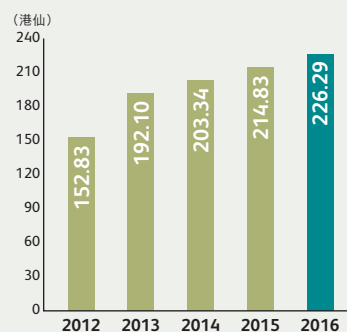
274 百萬港元 ▼ **3.9%**



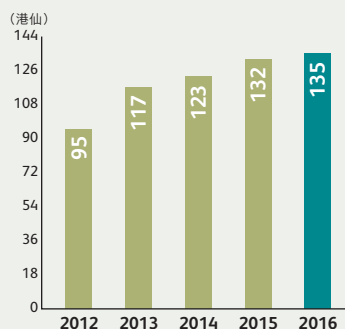
經常性
基本溢利 **2,369** 百萬港元
▲ **3.8%**



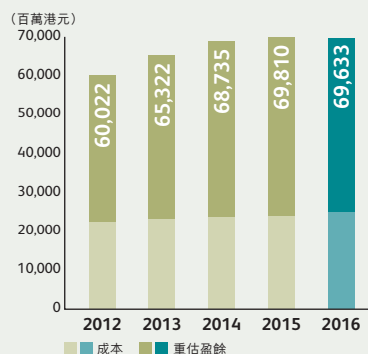
每股經常性
基本盈利 **226.29** 港仙
▲ **5.3%**



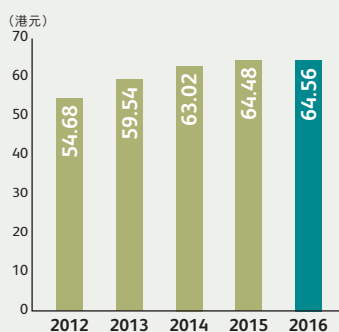
每股股息 **135** 港仙
▲ **2.3%**



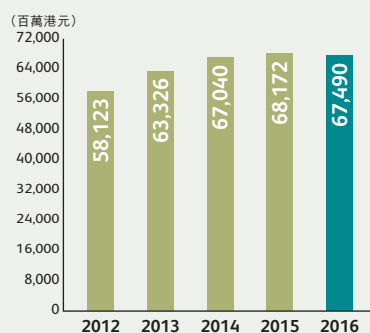
物業價值 **69,633** 百萬港元
▼ **0.3%**



每股資產
淨值 **64.56** 港元
▲ **0.1%**



股東權益 **67,490** 百萬港元
▼ **0.1%**



審慎理財

淨利息償付率 (附註1)

23.5 倍
(2015年：19.5倍)

淨債務與股東權益比率 (附註2)

5.4%
(2015年12月31日：3.0%)

平均借貸成本

3.8%
(2015年：3.5%)

平均債務期限

4.3 年
(2015年12月31日：6.3年)

定息債務佔債務總額

73.4%
(2015年12月31日：94.9%)

資本市場發債

73.4%
(2015年12月31日：94.9%)

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

2016 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

- 利園一期寫字樓入圍香港綠色建築議會與環保建築專業議會合辦的香港「環保建築大獎2016」決賽
- 獲香港品質保證局「可持續發展評級與研究2016」評為首80名上市公司之一



2016 Constituent
MSCI Global
Sustainability Indexes



恒生可持續發展企業
指數系列 2016 - 2017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

- 富時社會責任環球指數成份股
- 利園協會創始成員。該地區組織向本地居民及旅客推廣利園區
- 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（2016年度）



LeeGardens
Association



企業管治

- 榮獲香港會計師公會頒發
2016年度最佳企業管治大獎
（大市值非恒指成份股組別）
金獎
- 榮獲香港管理專業協會
2016年「最佳年報獎」
的優秀環境、社會及管治
資料披露獎



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



主席報告

我們的目標是使利園區成為香港市民和遊客的首選消費熱點。因此，我們銳意創新，為希慎的建築空間及場地精心策劃精彩活動。



宏觀環境

2016年年初時對於全球政治及經濟環境將持續不穩定的預測不幸成為事實，加上11月美國總統大選，原本已經充滿地緣政局張力和市場波動的一年更添不明朗因素。

過去一年，香港經濟備受外圍利淡因素衝擊。出口表現仍然疲弱，而作為香港另一經濟支柱的旅遊業依舊欲振乏力，來港內地旅客顯著減少。受到低息環境及穩定的就業情況支持，本地消費意欲於年底出現回升跡象。零售業銷售額雖受來港旅客人數進一步下降影響，但2016年最後數月的按年跌幅已見收窄。儘管奢侈品買家仍在減少，但中低價商品銷情回暖。

全球經濟氣候不明朗以及美元持續強勁，都對消費情緒和信心造成影響。隨著內地旅客的消費模式轉變，本地零售業銷售額已連續數季表現疲弱。面對此新常態，我們已經並將會繼續作出靈活部署，務求把握市場的結構性轉變所帶來的機遇。

我們的現況

首先，我們的財政表現穩健，資產狀況強健。儘管經濟低迷，集團於2016年的營業額和經常性基本溢利仍錄得增長，主要商業物業組合的出租率維持強健。我們將於「業務表現」一節詳述有關數據。

我們的資產穩健優越，不受任何不良資產困擾，而且物業增值周期規劃完善，於較長線的項目與提供即時回報的項目之間取得平衡。在這些項目中，利園三期的發展工程預期會提早完成，而利園一期的翻新工程已於2016年竣工，並吸引Valentino旗艦店進駐，於2017年1月開幕。

我們不斷尋求銅鑼灣核心地帶以外的投資機會，當中包括發展銷售項目。這些項目將成為推動希慎增長的新動力。2016年年底，我們成功投得位於大埔優越地段露輝路的兩幅住宅地皮，並很高興夥拍以發展優質低密度住宅項目見稱的香港興業國際，共同發展新項目。我們已作出充份及全面的準備，一方面繼續以利園物業組合作為核心，另一方面在香港及海外尋求更多配合公司策略的優質項目。

我們需要一支強而有力的管理團隊，提供所需的知識、技能及人脈，以配合優質物業的運作。於不明朗但機遇處處的宏觀環境下，我將繼續以執行主席身份，領導希慎團隊。近年我們正不斷深化和擴增人才實力，於年內更獲呂幹威先生加盟，擔任營運總監。呂先生於地產界擁有逾25年的高層行政管理經驗。憑著豐富中國內地及香港的營運經驗，加上對多個海外市場的深入認識，呂先生定能發揮所長，助集團向前邁進。

我們的挑戰

上述各項利好因素，帶動集團於2016年締造佳績。然而，我們亦注意到各項業務正面臨種種挑戰，首先是零售業的結構性轉變。

我們在中期業績報告中提到，千禧世代偏愛數碼化。他們重視線上溝通與流動通訊的生活方式，難免導致日益偏離傳統的購物思維。市民大眾亦已在反思生活上的優先次序，令增進身心健康及突顯個人品味的生活方式變得特別受重視。這種生活模式的轉變，亦正影響我們提供的食肆選擇。在別緻時尚、輕鬆休閒的環境享受較清淡健康的美食日益受到歡迎。大眾的購物習慣也在不斷轉變，其中內地旅客的購物趨勢已見諸不少報道。雖然希慎的物業組合對內地旅客的依賴程度不高，但他們仍然是一個重要的消費群。他們於香港的消費模式受到不同因素影響，當中包括國內旅遊及稅務政策的改變、國內旅客渴望到外地觀光購物的意欲、及他們因受匯率因素而影響的購買力、以及中國宏觀經濟增長放緩，及廣為人知的反貪腐行動等等。

除此之外，希慎還面對本港地產同業及其購物商場的更大直接競爭。這些商舖業主正轉移對象，加強爭取本地顧客而非旅客，同時積極吸引及挽留租戶。過去，我們在打造均衡的商舖組合及常客獎勵計劃方面佔有先機，但競爭對手現正全力趕上。

此外，我們留意到部分商舖租戶因營業額下降而令租金相對營業額的比例上升時或會倍感壓力，因而考慮整合旗下商舖組合，可能帶來租金下調壓力，亦可能令商店數目減少，無可避免導致空置率上升。

我們的寫字樓組合亦正經歷本身的結構性轉變。香港島甲級寫字樓的供應在未來數年勢必增加。需求方面，我們觀察到開放式和按活動需要設計的辦公空間日漸流行。在很多情況下，企業會使用共用工作空間作為臨時或較長期的辦公室。另外，隨著辦公室及個人流動科技在提升效率方面發揮更重要的作用，人手需求已相應下降，空間需求因而減少，因而進一步為集團的寫字樓租賃業務增添不明朗因素。

集團各業務單位的成功，離不開高效支援功能的支持。其中最重要的莫過於設置高效率的資訊科技系統及自動化程序，以提高效率及生產力。我們正善用顧客關係管理系統，並提升技術加強利用社交媒體，將有助前線物業管理、租賃團隊及市場推廣團隊鎖定目標客戶和向現有及新客戶進行推廣。

成功有道 — 創建社區 營造熱點

集團強健的財務狀況，加上穩健而多元化的物業組合，使我們處於有利的位置。然而，我們的商舖和寫字樓業務正面對真實及日漸逼近的挑戰和結構性轉變，必須積極應對。

利園區是一個別具特色的小社區，也是集團與眾不同的一大賣點。香港市民一向視利園區為銅鑼灣甚至香港一處別有洞天的地方。區內街道寬闊、樹影婆娑，有如繁囂的銅鑼灣鬧市中一個寧靜的綠洲。較有歷史的低矮樓房與現代化的高樓大廈並肩而立，互相輝映。在區內安居樂業、飲食購物的市民，有如在家中享受時光，亦與利園區建立了深厚的感情連繫，經歷數代而不變。

我們的目標是使利園區成為香港市民和遊客的首選消費熱點。因此，我們銳意創新，為希慎的建築空間及場地精心策劃精彩活動，其中包括更新硬件（建築設計、維修保養）及軟件（客戶服務、資訊科技、市場推廣及活動），同時優化集團物業組合中的商舖及租戶組合，並積極投入社區，推動發展。

以上因素互有關連。希慎的租戶、利園區內的廣大社群、經常或偶爾到訪的購物人士和辦公室訪客，都是我們的持份者，他們帶動我們的多層面策展活動並從中受惠。希慎鼓勵各方進行互動和協作，確保上述持份者能發揮助力，造就利園區成為集商場、寫字樓與住宅於一身的重要地區，長遠而言更可展示其可持續發展的實力。

其中一個互動的好例子與社區的新成員有關。儘管來港內地遊客減少，但在香港工作和居住的內地專業人士及他們的家庭成員卻有所增加。他們的工作、購物和飲食習慣與長時間居港的市民，不論是華裔或來自世界其他地方的人士愈來愈接近。他們於日常生活中與其他的持份者交往溝通，已經開始成為利園區國際化社群的一份子。

利園三期是希慎旗下的新建築物，預期於2017年年底竣工。如同集團旗下著名綠色商廈希慎廣場一樣，我們將為這幢新建的大樓爭取最高級別的綠建環評BEAM Plus標準。新大樓的天台將會局部綠化，有助減少建築物的熱島效應，並改善區內的微氣候。大廈亦有花園將種植各類花草樹木，吸引蝴蝶到來，以增進建築物的生物多樣性。此外，建築物還會採用綠化外牆，並在室內設立緩跑徑，以促進寫字樓用戶的身心健康。透過這些設計，我們希望進一步改善社區環境以及區內上班族和購物人士的健康。這幢優質的寫字樓/商場綜合大樓預期將吸引著名跨國公司租用。我們亦會繼續致力推動業主、租戶、員工及社區人士進行多層面的互動交流。

業務表現

本集團於2016年的營業額為3,535百萬港元，較2015年的3,430百萬港元增加3.1%。於2016年年底，集團的商舖業務組合的出租率為99%，寫字樓業務組合的出租率為96%，住宅業務組合則為82%。

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3.8%至2,369百萬港元（2015年：2,283百萬港元），主要反映商舖及寫字樓租賃業務的毛利持續改善。按經常性基本溢利計算，每股基本盈利增加5.3%至226.29港仙（2015年：214.83港仙）。

本集團2016年的公佈溢利為1,218百萬港元（2015年：2,903百萬港元），下跌58.0%，反映集團投資物業估值公平值虧損1,187百萬港元（2015年：公平值收益695百萬港元）。於2016年年底，由獨立估值師為本集團投資物業組合進行的重估價值下跌0.3%至69,633百萬港元（2015年：69,810百萬港元），反映多項因素相互抵銷的結果：商舖租賃前景轉差、寫字樓租賃前景持續向好、多項增值工程完成，以及年內為利園三期項目支付的建築費用。各物業組合的資本化利率維持不變，與2015年12月31日所應用的相同。

股東權益下跌1.0%至67,490百萬港元（2015年：68,172百萬港元），主要反映投資物業估值的變動。

集團的財務狀況維持強健，淨利息償付率為23.5倍（2015年：19.5倍）及淨債務與股東權益比率為5.4%（2015年：3.0%）。

資本管理

本公司董事會欣然宣佈派發本年度第二次中期股息每股109港仙（2015年：107港仙）。連同第一次中期股息每股26港仙（2015年：25港仙），全年股息總額為每股135港仙（2015年：132港仙），按年增加2.3%。股息將以現金派發。

希慎繼續從市場購回股份，體現集團靈活的資本管理。年內，集團購回12.59百萬股股份（2015年：6.75百萬股）。

展望

全球政治及經濟環境持續波動。受多重因素影響，包括美國加息預期及中國經濟放緩，2017年的本地消費意欲仍將相對疲弱。

我們載述了集團為打造利園區成為一個社區所採取的策略。我們相信這獨特的策略將為集團建立與同業截然不同的定位。希慎已作出全面而充份的準備應對眼前的挑戰。

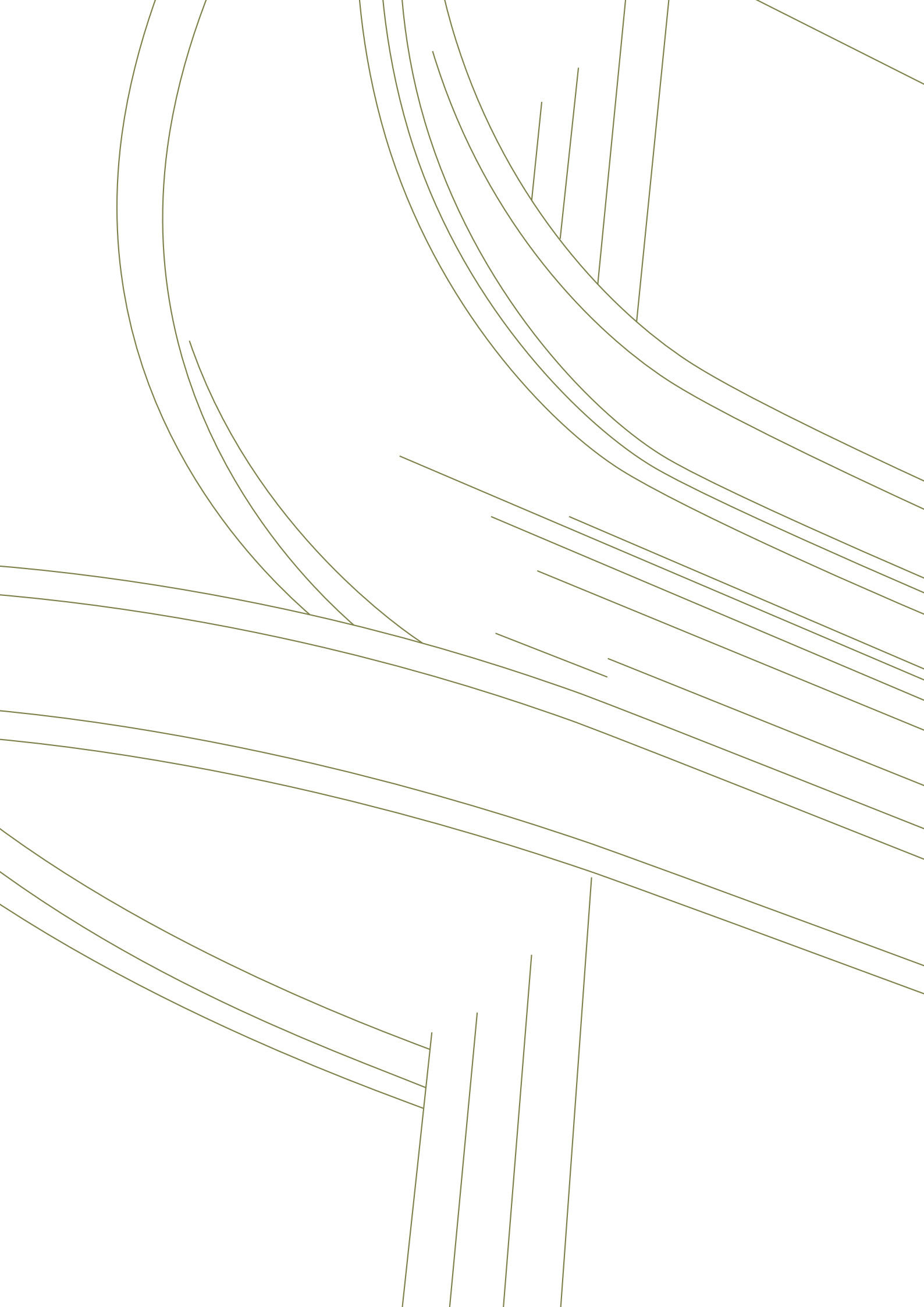
鳴謝

回顧2016年，管理層及全體員工努力不懈，共渡困境，我謹衷心致謝。我亦感激董事同寅的英明指引，同時要親自向於年內退任副主席及行政總裁的劉少全先生致以誠摯謝意。在擔任希慎行政總裁期間，他為集團奠定穩固根基，讓我們得以繼續將利園區發展成為香港最有活力的購物及寫字樓區之一。

利蘊蓮

主席

香港，2017年2月22日



2 財務表現

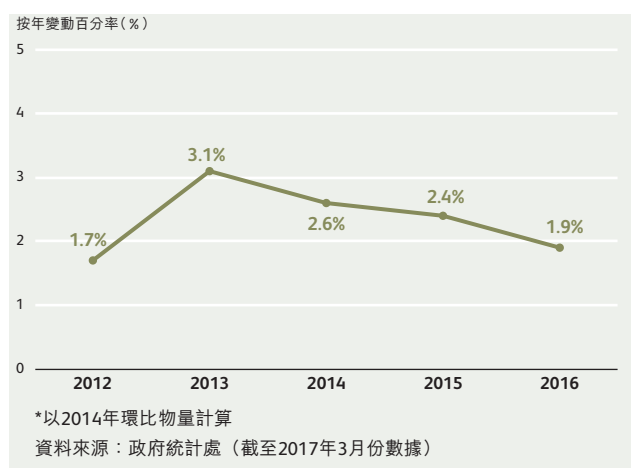
- 26 市場情況
- 30 管理層的討論與分析
 - 30 策略及業績回顧
 - 31 業務回顧
 - 36 財務回顧
 - 39 庫務政策
- 44 風險管理與內部監控報告

市場情況

香港經濟

香港經濟全年微升1.9%。在利好的就業及收入情況支持下，本地私人消費開支上升1.6%。上半年市場氣氛低迷，拖累投資開支下跌0.5%。亞洲市場漸趨穩定後，貨物出口值反彈1.7%，而主要由於訪港旅客減少，服務出口值下跌3.0%。

實質本地生產總值*



商舖

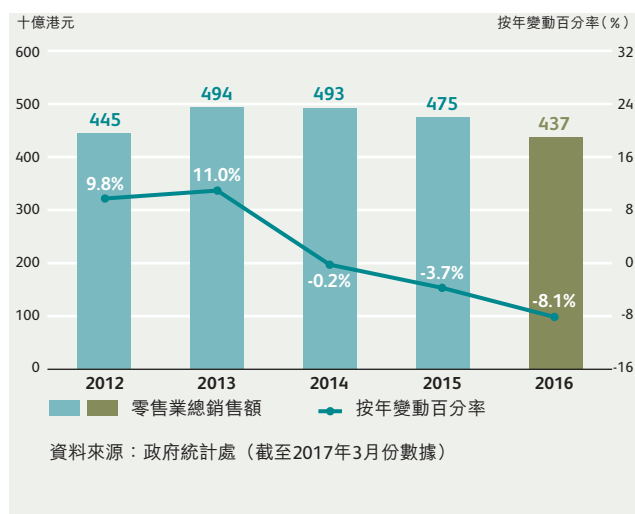
零售業銷售額較去年下跌8.1%。年內，奢侈品及電子產品的銷售額跌勢加速，是零售業銷售額整體下跌的主因。部分類別（包括超市用品及食品）的銷售額則保持增長。

年內，來港內地旅客人數減少6.7%，是本港零售業整體下跌的主因之一，但跌幅於下半年已開始收窄。

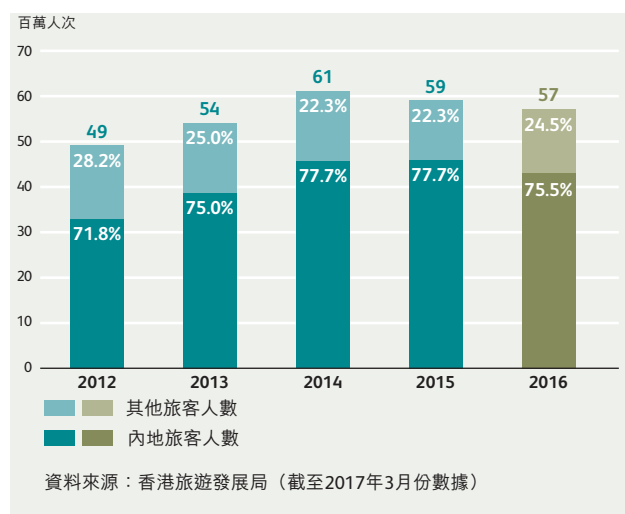
	類別	2016年增長率
主要下跌類別	其他耐用消費品（包括電子產品及電腦）	-26.6%
	珠寶首飾、鐘錶及名貴禮品	-17.2%
增長類別	食品及酒精飲品	+1.7%
	超級市場	+0.8%

資料來源：政府統計處（截至2017年3月份數據）

香港零售業總銷售額

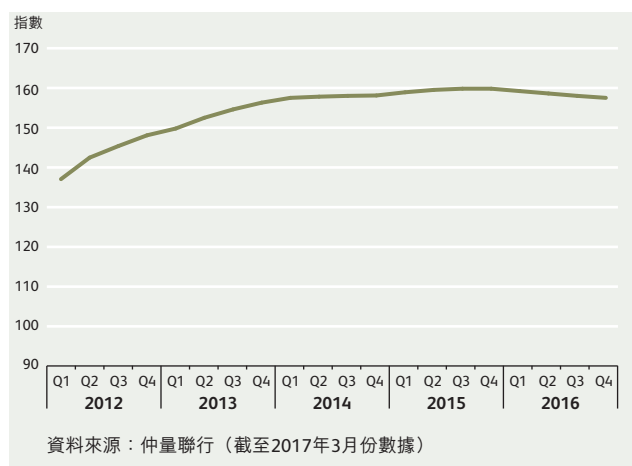


訪港旅客總人數



據仲量聯行表示，由於奢侈品行業市道不振，優質購物中心的商舖租金微跌1%。

頂級優質購物中心租金指數（2009年第四季=100）



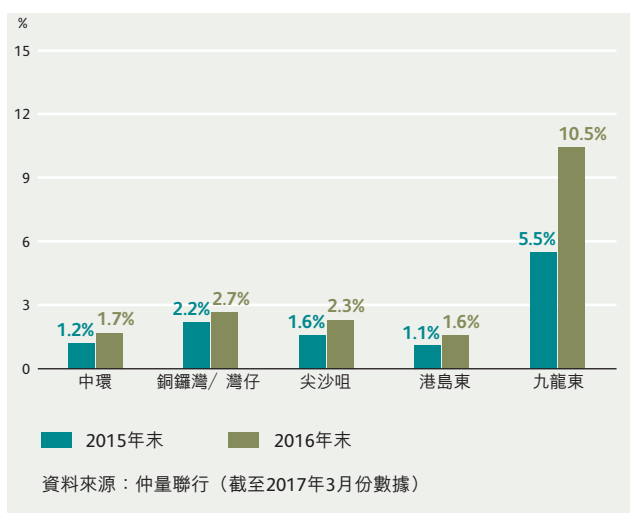
寫字樓

甲級寫字樓市場的租金普遍錄得不俗增長，主要由於中國內地企業的需求抵銷了跨國企業縮減租用樓面及喬遷的影響。年內，在中環的新出租寫字樓中，約40%由中資公司租用。然而，由於供應壓力日增，九龍東等部分分區市場的租金下跌。

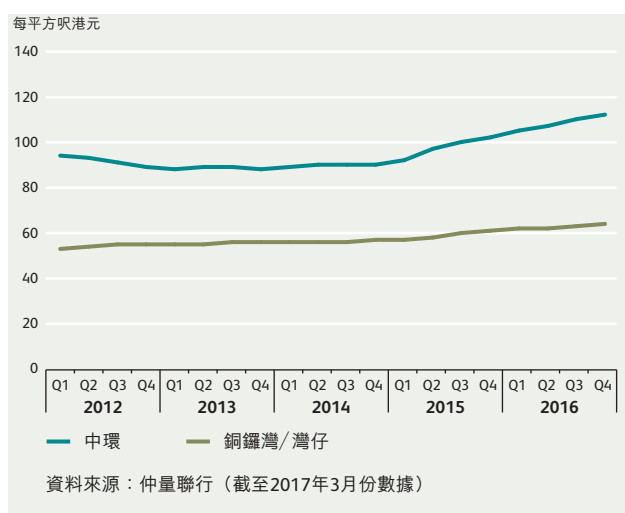
據仲量聯行表示，甲級寫字樓於2016年的新供應量共達1.7百萬平方呎，與過去十年的平均供應水平（1.9百萬平方呎）相若，但年內的平均淨吸納量錄得10萬平方呎的負值，顯著低於過去十年的平均水平（1.9百萬平方呎）。

截至2016年12月底，九龍東的寫字樓空置率顯著上升，而其他地區則大致平穩。

2015及2016年甲級寫字樓空置率



甲級寫字樓租值

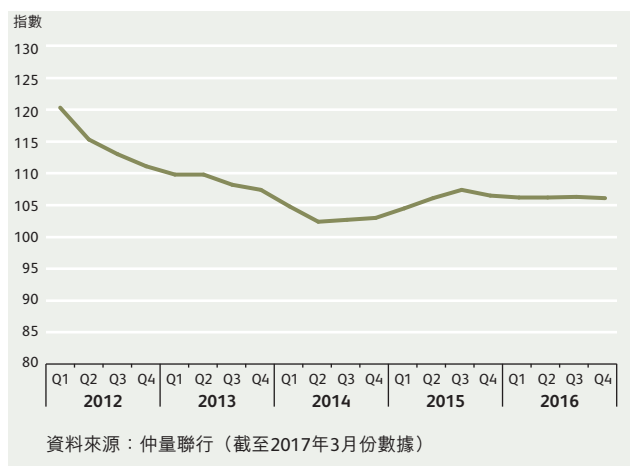


豪華住宅

儘管來自跨國企業及銀行的傳統需求不振，但豪宅租金大致平穩。近期移居香港的內地人對豪宅的需求上升，使租戶組合有所改變。

據仲量聯行表示，整體豪宅租金於2016年保持平穩，較去年上升0.2%。

豪華住宅租金指數（2009年第四季 = 100）



管理層的討論與分析

希慎的物業總樓面面積合計約4.1百萬平方呎，涵蓋商舖、寫字樓及住宅投資物業，當中不包括正在重建的利園三期。

策略

集團繼續致力為股東提供穩步增長的回報。數十年來，集團一直以業務紮根所在的銅鑼灣為核心，旗下物業組合亦大部分位於此區。同時，集團積極尋覓核心地區以外的其他投資機會，包括近期與其他集團合作，成功投得香港大埔的兩幅住宅地皮。

我們透過翻新、重新定位、重建及管理物業組合的其他形式，致力為現有物業創優增值。我們貫徹穩健的理財原則，配合摯誠服務的專業團隊，發揮在各類物業領域的寶貴專長，繼續為商舖及寫字樓租戶打造一個朝氣勃勃的社區。

業績回顧

本集團於2016年的營業額為3,535百萬港元，較2015年的3,430百萬港元上升3.1%。營業額增加，主要反映物業組合新訂立租金整體上升。商舖及寫字樓業務均有增長，而住宅業務則錄得跌幅。

各項業務所錄得的營業額如下：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	變動 %
商舖	1,969	1,902	+3.5
寫字樓	1,292	1,243	+3.9
住宅	274	285	-3.9
	3,535	3,430	+3.1

本集團的經常性基本溢利以及基本溢利均為2,369百萬港元，較2015年的2,283百萬港元上升3.8%。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226.29港仙（2015年：214.83港仙），上升5.3%。

本集團於2016年的公佈溢利為1,218百萬港元（2015年：2,903百萬港元），較去年下跌58.0%，主要反映年內錄得本集團投資物業估值的公平值虧損（2015年：公平值收益），同時突顯下列多個因素相互抵銷的結果：商舖租賃前景轉差、寫字樓租金前景持續向好、多項增值工程完成，以及年內為利園三期項目支付的建築費用。各物業組合的資本化利率維持不變，與2015年12月31日所應用的相同。

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	變動 %
經常性基本溢利及基本溢利	2,369	2,283	+3.8
投資物業之公平值（虧損）或收益			
– 位於香港之投資物業 （扣除非控股權益之影響）	(1,157)	616	n/m
– 位於上海之投資物業*	6	4	+50.0
公佈溢利	1,218	2,903	-58.0

* 本集團的聯營公司所持有的投資物業。

n/m: 並無意義

業務回顧

於2016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

本集團以營業額增長及出租率作為評估核心租賃業務表現的主要指標。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
營業額增長	2016年的租金收入 （對比2015年）	商舖：+3.5% （2015年對比2014年：+5.6%） 寫字樓：+3.9% （2015年對比2014年：+9.4%） 住宅：-3.9% （2015年對比2014年：-0.7%）
出租率	各物業組合中於年末 已出租總樓面面積* 佔可供出租總樓面面積* 的百分比	商舖：99%（2015年：全數租出） 寫字樓：96%（2015年：99%） 住宅：82%（2015年：89%）
物業支出比率	物業支出佔營業額百分比	於2016年及2015年均保持在12.1%

* 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2015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
↑ 3.5%	↑ 約5%	99%	↑ 約5%	↓ 約30%

希慎商舖業務的營業額增加3.5%至1,969百萬港元（2015年：1,902百萬港元），其中包括按營業額收取的租金46百萬港元（2015年：71百萬港元）。

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5%。其物業組合於2016年12月31日的出租率為99%（2015年12月31日：全數租出）。

我們帶來創新的零售體驗，包括引進新的餐飲食肆、在商場內舉辦創意推廣活動等，讓匯聚不同價格檔次商舖組群的物業組合得以維持首選購物熱點的代表性形象。

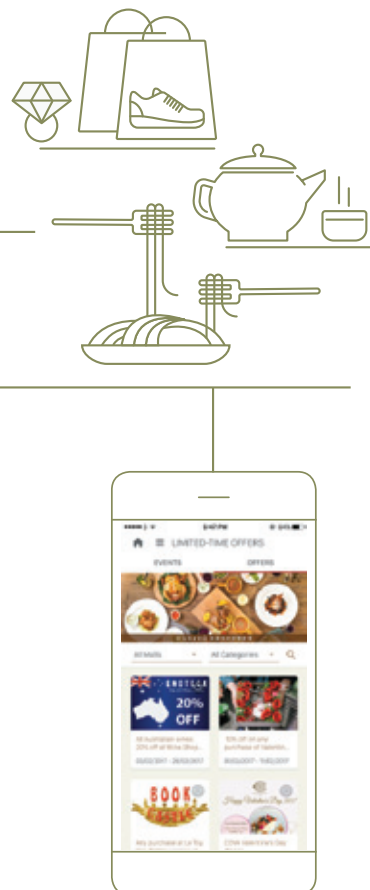
這種多元姿采有助維持總人流的增長，故即使在訪港的外地遊客減少期間，物業組合的總人流仍較去年增加約5%，表現強健。

然而，商舖業務的估計整體租戶銷售額錄得雙位數百分比跌幅，主要由於在物業組合內，若干電子產品的估計銷售額下跌。其他產品的跌幅則遠較輕微，比香港年內整體零售銷售額的跌幅為輕。

希慎旗下帶領潮流的商舖組群—希慎廣場，人流較2015年增加約5%。年內，商戶組合加入多家時裝品牌以及保健和運動用品店。這些健康主題亦反映於商場內的人氣活動，其中「Greatest of All Time」展出傳奇球星塑像，更特設三分球入球挑戰賽，吸引城中籃球迷到場，而「VR360空中網球體驗」同樣獲得愛好網球和潮流科技的市民捧場。多間新食府亦於2016年進駐希慎廣場，包括深受歡迎的Kikusan、Pizza Maru、Green Waffle Diner和Pressed Juices等。

走高級路線的利園商舖組群，在整體訪港旅客人數下滑的情況下，人流持續錄得增長。利園二期的人流較2015年增加逾5%。多個時裝品牌落戶利園商舖組群，其中包括Loro Piana、Theory、Pinko和Marina Rinaldi等，而利園的餐飲食肆依舊人氣不減。兩間價格親民的新國際食府Passion by Gerard Dubois和Panino Giusto亦於年內加盟利園的食府陣容。

利舞臺商舖組群的人流則較2015年增加約5%。年內，位於利舞臺廣場低層的多家旗艦店繼續招徠購物人士。韓國人氣炸雞店Dodam Chicken亦為年輕一輩帶來更愜意的餐飲體驗。

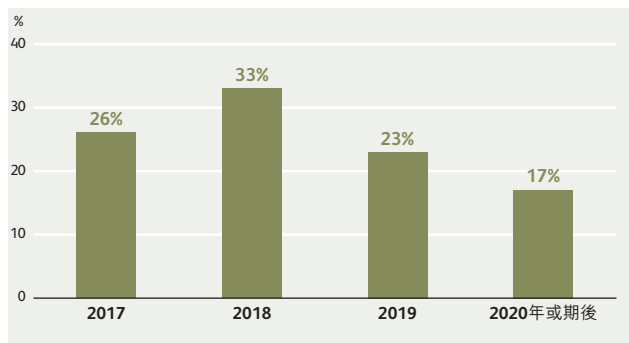


這三個商舖組群雖然各有特色，但我們亦要全盤審視整個商舖組合。我們正透過硬件設施及租戶之間的合作改善各個商舖組群之間的連繫，鼓勵消費者於希慎的商場購物及用餐。

我們近年推出「Lee Gardens Office Plus」租戶會員計劃，成績斐然。2016年，我們將計劃升級，推出新的「Lee Gardens Plus」，並將會員對象擴展至商舖租戶的員工，以及竹林苑和 Lee Gardens Apartments 的租客。我們緊扣科技潮流，採用流動應用程式來經營這個優惠和獎賞計劃，讓客戶可用手機應用程式掃描 QR 碼，換取優惠。這項新猷能滿足時下科技族的需要，切合我們將線上線下推廣活動相結合的方向。

我們亦加強 Club Avenue 尊貴會員計劃的內容。我們為了照顧更多中等消費顧客的需要，加入新的會員級別，亦提升了貴賓室的設施，並加強員工的培訓，旨為提供超越客戶期望的服務。

商舖租約到期概況（於2016年12月31日）



寫字樓業務組合

營業額 ↑ 3.9%	新訂立租金 ↑ 約25%	出租率 96%
---------------	-----------------	------------



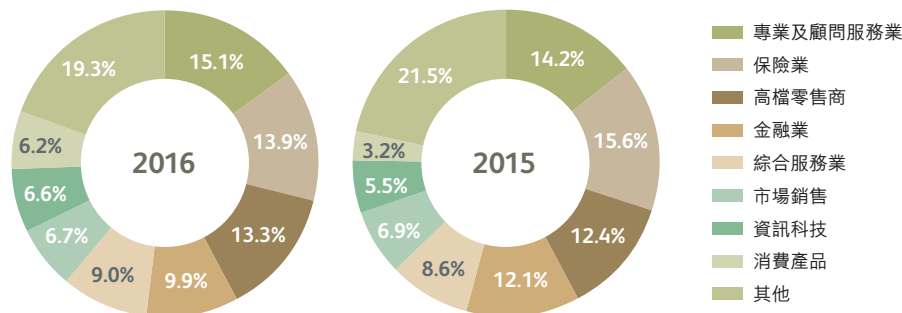
集團寫字樓業務的營業額增加3.9%至1,292百萬港元（2015年：1,243百萬港元），反映續約、租金檢討與新出租物業的租金水平上升，平均租金增加約25%。

於2016年12月31日，寫字樓物業組合的出租率為96%（2015年12月31日：99%）。可供出租的樓面面積包括若干非甲級小型寫字樓單位。

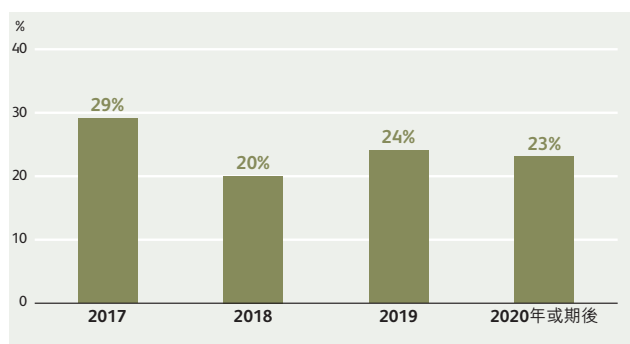
中國內地銀行和金融機構繼續支撐中環及金鐘的寫字樓需求。深港通計劃於2016年年底啟動，與原有的滬港通計劃相輔相成，相信有助保持這些中資機構繼續在香港市場上運作和擴充營業。至於其他行業的公司，則以銅鑼灣和利園為首選之營商據點，取其能提供設施先進、交通便利，並具有成本效益的優質辦公用地。2016年，優步（Uber）和AXA安盛等著名國際公司紛紛進駐希慎的寫字樓物業組合。在大中華區的具規模投資及證券公司—西南證券亦租用了希慎的寫字樓，英國保誠香港則擴充在利園區的營業規模。

2016年，我們的租戶組合出現輕微轉變，專業及顧問服務業現佔用最多出租面積，其次為保險業、高檔零售商和金融業，合佔可供出租總樓面面積52.2%。集團的租戶組合均衡，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2016年12月31日）



住宅業務組合

營業額
↓ 3.9%新訂立租金
↑ 約5%出租率
82%

希慎住宅業務（主要是位於堅尼地道竹林苑的單位）的營業額下跌3.9%至274百萬港元（2015年：285百萬港元），主要由於大型優化及翻新工程。住宅物業組合於2016年12月31日的出租率為82%（2015年12月31日：89%）。

續約、租金檢討與新出租物業所訂立的租金水平上升，平均租金增加約5%。

利園三期項目

截至2017年2月中旬，上蓋工程已進展至22樓，進度良好，預計可如期於2017年第四季完成。

利園一期增值計劃

利園一期進行地下大堂及商場高層樓面的增值計劃，最後一期工程已如期於2016年年中完成。商場喜獲兩間新食府進駐，帶來更精彩的美食選擇，而Valentino擴充店面，新舖已於2017年1月開幕。



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

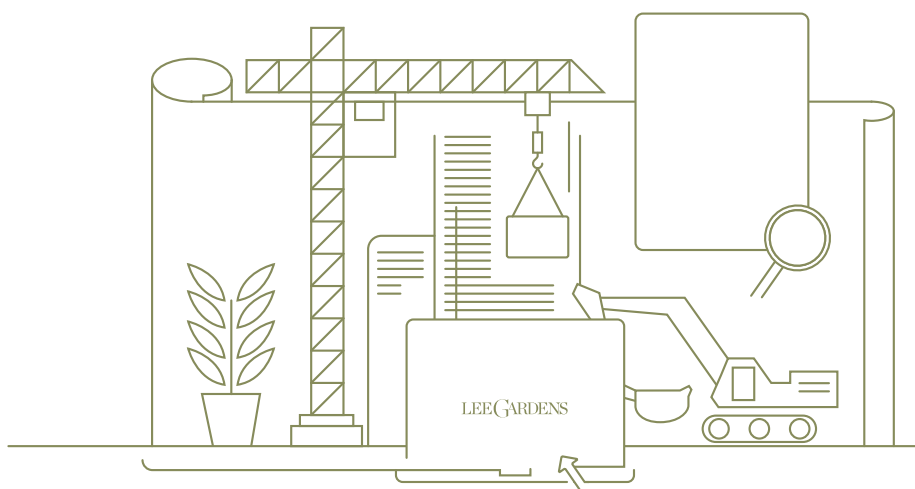
本集團的營運支出一般分為物業支出（直接成本及前線員工工資和福利）及行政支出（間接成本，大部分為管理層及總部員工的薪酬相關支出）。

物業支出上升3.4%至428百萬港元（2015年：414百萬港元），主要由於支付外部租賃代理的費用增加。物業支出佔營業額的比率在2016年及2015年均保持在12.1%。

行政支出下跌6.4%至219百萬港元（2015年：234百萬港元），主要反映兩年間有執行董事辭職而使薪酬相關支出減少。

財務支出

屬於利園三期建築成本一部分的利息支出和相關借貸成本14百萬港元（2015年：零）經資本化後，財務支出減少12.7%至178百萬港元（2015年：204百萬港元）。若將資本化的利息支出和相關借貸成本計算在內，本集團於2016年的財務支出為192百萬港元，較2015年的204百萬港元減少5.9%。財務支出減少，是由於在2015年及2016年償還債務後，2016的平均債務水平較2015年減少。集團於2016年上半年提取500百萬港元銀行貸款，但相關財務支出已被資本化為利園三期建築成本的一部分。



兩年內的債務還款主要按浮息計算，其財務支出一般低於定息債務，故本集團2016年的平均財務支出為3.8%，略高於2015年的3.5%。

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

撇除用於本集團投資物業的資本開支，投資物業的公平值虧損為1,187百萬港元（2015年：公平值收益為695百萬港元），已於本集團年內的綜合收益表中確認。這主要反映下列若干因素所帶來的淨影響：商舖租金前景轉差、寫字樓租金前景持續向好、多項資產增值工程完成，以及年內為利園三期項目支付的建築費用。

集團的投資物業組合（包括重建中物業）於2016年12月31日之估值為69,633百萬港元，較2015年12月31日的69,810百萬港元輕微下跌0.3%。此估值經由獨立專業估值師，萊坊測計師行有限公司按公開市值進行。各物業組合的資本化利率維持不變，與2015年12月31日所應用的相同。

各物業組合於年底的估值如下：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	變動 %
商舖	33,082	34,230	-3.4
寫字樓	23,832	23,110	+3.1
住宅	7,859	7,833	+0.3
	64,773	65,173	-0.6
重建中物業（利園三期）	4,860	4,637	+4.8
	69,633	69,810	-0.3

聯營公司投資

本集團應佔聯營公司業績減少 3.7% 至237百萬港元（2015年：246百萬港元），主要由於年內人民幣貶值，以致本集團應佔上海港匯廣場項目（24.7%）的業績減少。於2016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6百萬港元（2015年：4百萬港元）。

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50百萬港元（2015年：54百萬港元），主要反映償還到期債務及使用現金購回股份後的平均投資額減少。

現金流量

集團年內的現金流量概述如下：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	變動 %
營運現金流入	3,326	2,908	+14.4
投資	1,331	1,250	+6.5
融資	1,427	(1,587)	n/m
預支款項予合營公司	(2,036)	—	n/m
利息及稅項	(523)	(480)	+9.0
繳付股息及行使購股權所得款項	(1,500)	(1,454)	+3.2
資本開支	(847)	(414)	n/m
購回股份代價	(395)	(215)	+83.7
現金流入淨額	783	8	n/m

n/m: 並無意義

本集團的營運現金流入淨額為3,326百萬港元（2015年：2,908百萬港元），較2015年增加418百萬港元，反映集團核心租賃業務增長。來自投資的現金流入淨額為1,331百萬港元（2015年：1,250百萬港元），主要由於用於投資年期較長的定期存款及定期票據較2015年減少。來自融資的現金流入淨額為1,427百萬港元（2015年：用於融資的現金淨額為1,587百萬港元），反映年內新借1,680百萬港元的銀行貸款，以及償還了250百萬港元的銀行貸款。2015年，用於融資的現金淨額為1,587百萬港元，主要是由於償還了850百萬港元的銀行貸款及732百萬港元的中期票據。

向合營公司提供的現金預支款項乃用於發展大埔的住宅用地。集團支付股息1,394百萬港元（2015年：1,330百萬港元），包括2015年第二次中期股息每股107港仙及2016年度第一次中期股息每股26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847百萬港元（2015年：414百萬港元），包括支付利園三期的建築成本。

股份購回

希慎執行資本管理策略，於2016年以總代價395百萬港元（2015年：215百萬港元）購回集團當中12.59百萬股股份（2015年：6.75百萬股），有利進一步提升股東價值。是次購回的每股平均購入價為31.24港元（2015年：31.78港元）。

庫務政策

市場概況

2016年充斥不明朗因素和不可預計的變數，對未來數年將造成重大影響。年內，中國經濟增長放緩備受關注，外溢效應引起全球震盪，在上半年尤為顯著。雖然中國達到2016年的目標增長率，但由於增速持續放緩，而且債務問題揮之不去，2017年的前景仍然晦暗不明。令經濟形勢雪上加霜的是，英國舉行公投通過脫歐後去向難測、多個歐盟成員國即將舉行大選，以及特朗普當選美國總統後，預期美國的經濟和貿易政策將會有變。

雖然年內全球經濟增長持續疲弱，但美國經濟卻有改善跡象。聯儲局於2016年12月上調聯邦基金利率，並指出於2017年將進一步加息。儘管美國貨幣政策有變，歐元區和日本的央行仍然維持超低利率。雖然如此，香港的利率前景將主要受美國帶動。

資本架構管理

三個月港元香港銀行同業拆息由2015年的0.4%低位升至2016年年底的1.0%左右。儘管如此，本港銀行貸款市場的流動性仍然充裕，而獲投資級信貸評級的公司於2016年的銀行信貸息差相對2015年更是溫和下調。

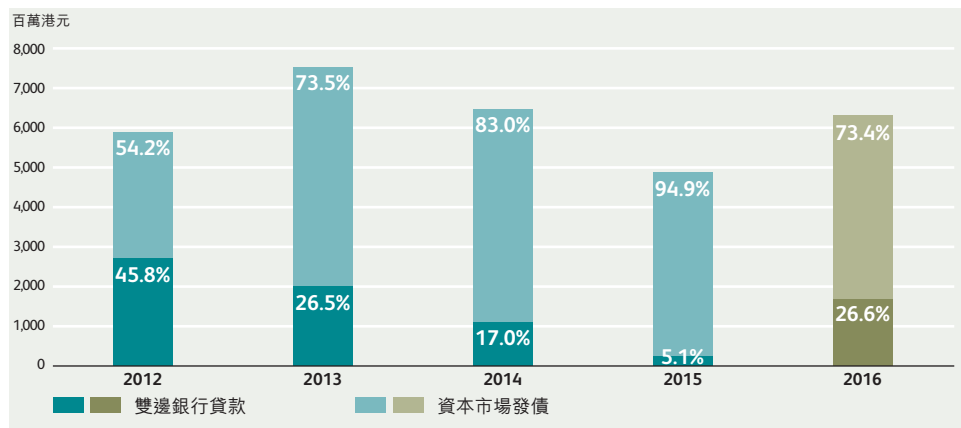
集團年內償還了250百萬港元的債務，以及提取了1,680百萬港元的新貸款作一般資金用途，使集團於2016年年底的未償還債務總額¹增加至6,305百萬港元（2015年：4,875百萬港元）。所有未償還借貸均為無抵押貸款。集團於2016年亦安排了500百萬港元的新備用承諾信貸，但至同年年底仍未提取。

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2016年有新造銀行貸款，截至同年年底從資本市場籌得的債務減少至73.4%（2015年：94.9%）。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2016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2016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2016年12月31日綜合財務狀況表披露的未償還債務賬面值為6,293百萬港元（2015年12月31日：4,859百萬港元）。

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。

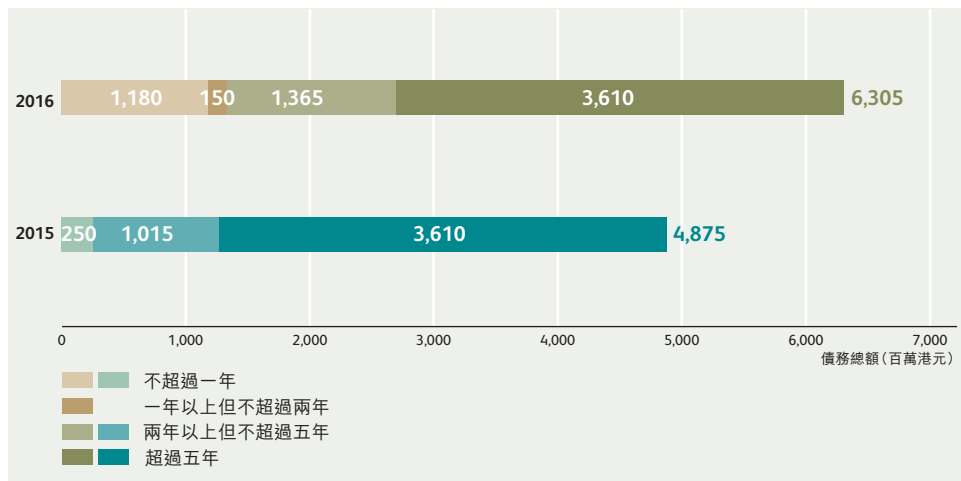
於年底融資來源



本集團亦致力維持適當的債務還款期組合。於2016年12月31日，債務組合的平均還款期約為4.3年（2015年：6.3年），其中不超過一年償還的債務為1,180百萬港元，佔未償還債務總額18.7%。由於銀行貸款市場的流動性充裕，而且集團與若干銀行建立了穩固關係，並獲得投資級的信貸評級，集團預期會在沒有重大的再融資壓力下，為2017年到期的貸款進行再融資。

下圖顯示本集團於2016年及2015年年底的債務還款期概況。

於2016年及2015年年底的債務還款期概況

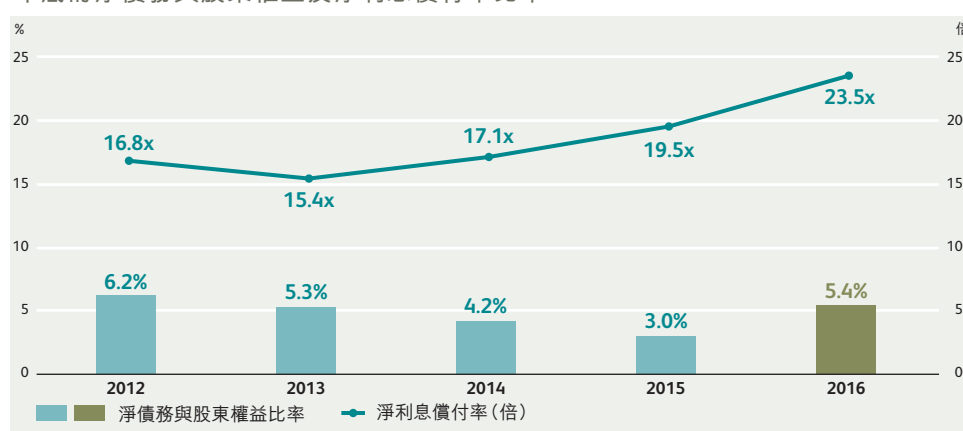


集團執行資本管理策略，於2016年透過香港聯交所完成購回12.59百萬股股份（2015年：6.75百萬股），有利進一步提升股東價值。本集團繼續保持穆迪授予A3信貸評級及標準普爾授予BBB+評級的投資級別，反映來自業務的經常性現金流穩定。

集團按淨債務與股東權益比率¹計算的負債率於2016年年底上升至5.4%（2015年：3.0%），主要是因為集團於2016年提取了新貸款。由於業務的現金流入保持強勁，集團的淨利息償付率²於2016年進一步改善至23.5倍（2015年：19.5倍）。低負債率及穩健的支付利息能力，反映集團抗逆力強，並有能力在有需要時進一步舉債。

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

於2016年12月31日，本集團持有的現金及銀行結存總值約2,630百萬港元（2015年：2,804百萬港元）。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1,155百萬港元（2015年：1,350百萬港元）於債務證券。

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2016年年底，該等信貸達500百萬港元（2015年：750百萬港元），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

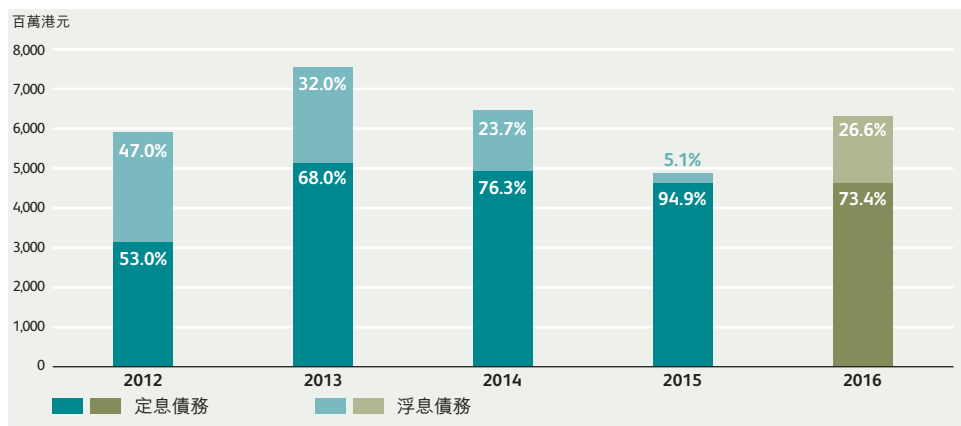
利率管理

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。於2016年內，由於銀行貸款（其實際利息成本一般低於中期票據）減少，使平均借貸成本輕微增加至3.8%，而2015年為3.5%。

由於2016年內提取1,680百萬港元的新銀行貸款，定息債務比率由2015年年底的94.9%下降至2016年年底的73.4%。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。按目前的定息債務比率，我們預期本集團有能力抵禦加息周期的風險。

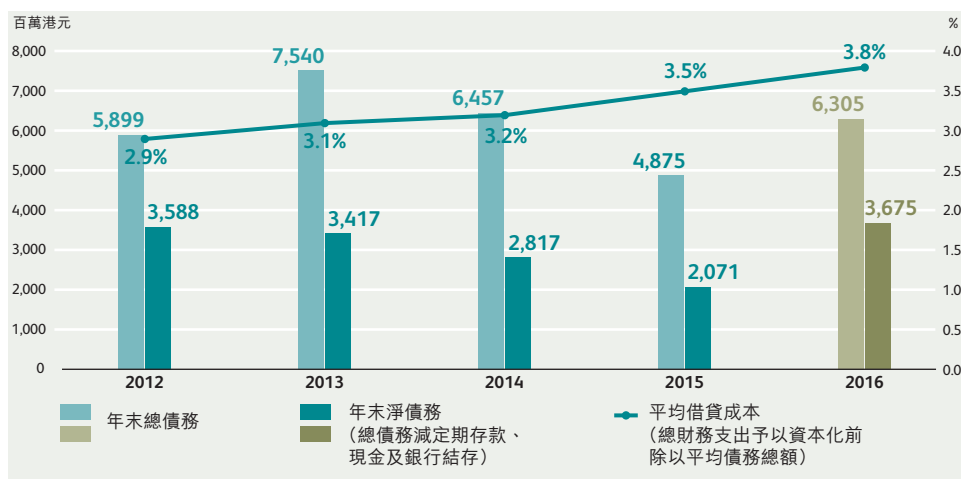
下圖顯示本集團過去五年的定息債務及浮息債務的比例。

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。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180百萬美元（2015年：160百萬美元）及55百萬人民幣（2015年：135百萬人民幣），其中98百萬美元（2015年：93百萬美元）及55百萬人民幣（2015年：135百萬人民幣）已透過遠期外匯合約進行對沖。

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3,497百萬港元的等值額（2015年：3,683百萬港元）或本集團總資產值之4.4%（2015年：4.7%）。

使用衍生工具

於2016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。

風險管理與內部監控報告

責任

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

集團的風險管理與內部監控架構

董事會負責集團的風險管理與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；整體風險管理與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，以及在執行審核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風險管理與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121頁的「審核委員會報告」)。

希慎風險管理架構圖



2016年檢討風險管理與內部監控成效

於截至2016年12月31日止年度，經管理層確認，董事會認為風險管理與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。有關制度旨在管理而非消除未能實現業務目標的風險，且只能對重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保證。

於檢討過程中，董事會認為集團內部監控、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。

希慎風險管理與內部監控模式及不斷改善集團制度

希慎風險管理與內部監控模式根據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原則制訂風險管理與內部監控模式時，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風險管理及內部監控系統。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，我們希望進一步把風險管理及內部監控融入其他業務程序，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風險管理和內部監控改進計劃，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** — 監控環境為公司的風險管理與內部監控營造適合的條件，因此非常重要。希慎僱用約640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。2016年，我們採納獨立的「舉報政策」來強化「舉報」制度，讓舉報者向指定的獨立第三方表達關注，再由該獨立第三方向審核委員會報告。我們希望在企業文化中建立風險意識及內部監控責任感，並以此作為公司風險管理與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（由高級管理人員統領）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。在高級管理層領導下，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。

鑑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風險管理及內部監控系統。

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風險管理及內部監控系統，重點如下：

監控環境 — 強化法律及監管合規架構	
進一步強化法律及監管合規架構，及法律部門、業務單位、管理層、審核委員會及董事會的穩健合規管理的策略性基礎。	持續檢討和優化流程及架構，可提升合規水平。
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。高級管理層亦帶頭與所有部門主管作進一步討論。 例子包括社會政治風險、經濟風險、網絡安全風險等。	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	
- 確立和執行新政策，以應對規管環境的不斷轉變。舉例說，公司就處理和舉報資料外洩事故，優化和落實有關的指引和程序，清楚訂明妥善處理及舉報有關事故的內部程序。在規管要求急速轉變、持份者的期望不斷提高之時，公司的經營實務更形重要，我們從監控工作入手，正凸顯我們對這方面的重視程度。 - 落實與競爭法有關的公司政策。為各部門舉辦講座，向員工灌輸知識，提升他們對競爭法的意識。	因應內部及外圍環境的轉變，持續檢討和優化有關的政策和程序。
監控工作 — 舉報政策	
採納獨立的「舉報政策」來強化「舉報」制度，讓舉報者向指定的獨立第三方表達關注，再由該獨立第三方向審核委員會報告。	持續檢討和優化風險管理與內部監控措施及程序，以處理舉報者提出的關注。
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，並就所揀選的題目進行深入報告，例如：利園三期重建項目的風險管理、防範恐怖襲擊等。 - 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與內部監控的「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與內部監控架構和能力，並將繼續朝著這個方向邁進，加強把風險管理及內部監控融入業務流程中。

集團風險狀況

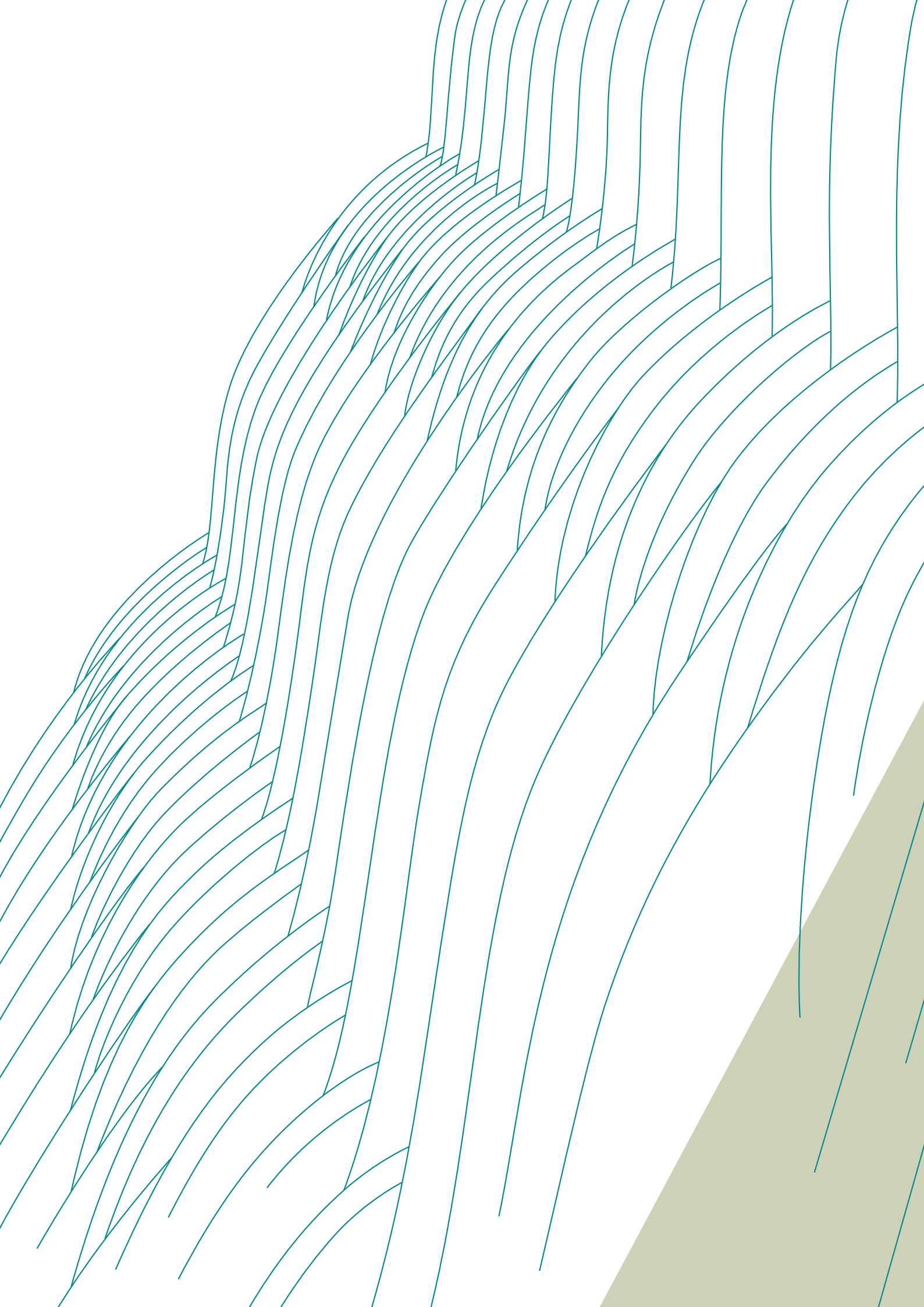
作為風險管理方針的基礎，我們必須了解集團目前承受的風險狀況，以及這些風險如何隨時間而出現變化。下表闡述集團數項主要風險的性質。深入分析集團應對有關風險的策略載於如下所示的本年報其他篇章：

風險	2016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. 寫字樓租賃	↑	港島區寫字樓租賃市場受惠於新供應有限和來自中資金融機構的需求。然而，由於全球經濟低迷，市場對寫字樓的整體需求下跌。此外，非核心商業區租金較低並有新供應，亦帶動租金預算較緊的租戶遷出核心地區。
2. 商舖租賃	↑	2016年，旅客人數減少及本地消費意欲下滑，導致香港零售銷售額下跌，零售市場面對嚴峻挑戰。零售業銷情疲弱，令商舖租戶不願意擴充營業、增設店鋪或擴大業務版圖。
3. 住宅租賃	↑	外籍住客需求減少、市場空置率上升，加上競爭激烈，均繼續壓抑豪宅租賃市場，為集團旗下物業的空置率帶來上升壓力。 > 詳細分析及舒緩措施，請參閱「市場情況」及「業務回顧」
4. 建築項目	↔	利園三期主樓工程符合進度，預計可於2017年第四季竣工。 > 詳細分析及舒緩措施，請參閱「業務回顧」
5. 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。 > 詳細分析及舒緩措施，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」相若



3 負責任企業

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

用心營建・精彩生活

可持續發展表現

2006至2016

希慎興業於2006年發表首份企業責任報告。今年的「負責任企業」一章是集團就貢獻社區及環境保護的工作所發表的第11份報告。我們希望藉此機會，重點介紹集團在可持續發展的成就、匯報和落實相關舉措的成果。

希慎以「用心營建・精彩生活」為使命，堅定不移地貫徹持續為股東創造可觀回報的承諾，同時為我們的持份者和所服務的社區帶來正面及顯著的影響。最重要的是，我們能夠在可持續發展方面取得進展，全賴員工、業務夥伴及社區中鄰里的支持。在此衷心感謝大家的協助，希望於未來繼續與你們攜手合作。

獎項及肯定

希慎於2005年開始著手收集有關可持續發展方面的資料，但直到2008年獲納入國際知名的富時社會責任環球指數，才獲公認為在這個日益重要領域的翹楚之一。2016年，我們繼續成為該項指數的成份股，對此深感自豪。自2010年起，我們亦成為恒生可持續發展企業指數的成份股，並獲「AA」評級。希慎還獲納入為MSCI環球可持續發展指數成份股，並獲「AA」評級。最近，集團亦獲香港品質保證局可持續發展評級與研究評為首80名上市公司之一。

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

- 集團一貫十分重視健康及安全的事宜

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

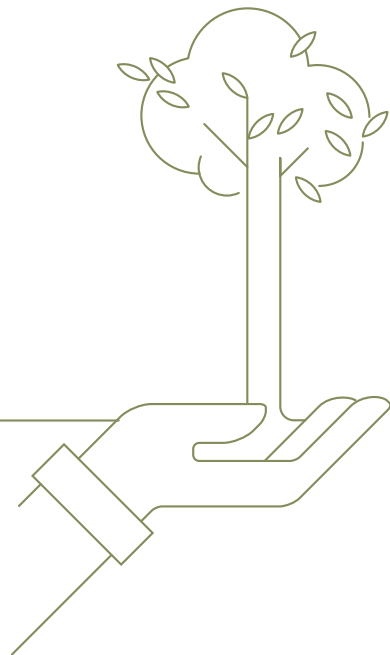
- 我們以公平、尊重的態度對待員工，並提供一個讓他們能盡展潛能的工作環境

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。2016年，我們向前邁進一大步，協助成立利園協會，以透過舉辦各類活動推廣利園區。有關利園協會的詳情，請參閱第65頁。



環境保護

環境政策

希慎於2003年採納環境、健康及安全政策，並於2006年將其載於集團首份企業責任報告中。然而，集團於2014年認為有必要更新該政策，並就環境議題及健康與安全事宜制訂更詳細的獨立政策。

在2006年報告的環保一節，我們表示希望在能源效益、減廢及維持良好室內空氣質素方面作出改進。

現時的环境政策主要集中在四大範疇，即：

1. 減碳工作
2. 推動源頭減廢
3. 加強綠色採購，及
4. 促進持份者參與

根據該政策，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况下提高能源效益
- 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，並採納當地最可實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

2016年摘要

- 表揚：利園一期寫字樓成為香港「環保建築大獎2016」決賽入圍項目
- 持份者參與：加強支持政府主導的環保約章；在本地大型環保活動中分享經驗；為租戶及員工舉辦更多活動及工作坊
- 能源分析系統：於利舞臺廣場及利園六期安裝能源分析系統
- 廢物管理：在竹林苑推出廚餘回收計劃

能源效益

以2005年為基準年，2015年至2016年在節能及減少溫室氣體排放方面的成績

事項		2005	2015	2016
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	39,120	37,242
購電量	總數 (兆瓦小時)	52,598	49,502	47,724*

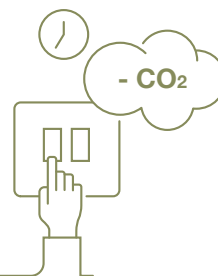
(a) 根據機電工程署及環境保護署制訂的《香港建築物的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引》(2010年版)，包括範圍1 (直接溫室氣體排放及減除，如柴油和製冷劑) 及範圍2 (使用能源間接引致的溫室氣體排放，如電力和煤氣)

(b) 與採購電力有關的排放量，是根據港燈於2016年提供的排放系數而得出

* 由於部分單位空置 / 進行翻新，數據已根據以往使用情況向上調整

“ 對比上年度，希慎於2006年在不影響服務水平下，達到減低整體能源耗用量的目標。”

2006年企業責任報告第9頁



在報告的第一年，我們或許未有足夠信心提供資料供市民大眾查閱。但我們於2005年開始全面收集環境數據，在掌握更多資料後，我們知道我們在節能方面正朝著正確方向邁進。

以2005年為基準年，我們於2016年年底的能源耗用量減少超過9.2%。與2015年相比，我們於2016年的溫室氣體排放量及購電量分別減少4.8% 及 3.6%，部分由於成功安裝能源分析系統及其他節能措施。

能源分析系統及其他節能措施

我們正進行能源分析系統第二階段的執行工作。總括而言，現有五幢商用建築物安裝了該系統，用來測量及分析每幢建築物及集團旗下主要建築物的能源耗用情況。實時提供用電量數據大大有助我們監察和控制系統的使用情況。希慎廣場商場的空調供應便是一個好例子。在加強監控和改善室外送風控制的情況下，我們透過優化設備的運作時間，充份利用空調供應，因而節省大量能源。

此外，我們透過尋找合適位置安裝更多節能產品，當中包括節能電機、T5光管和LED燈泡等，繼續推動節能工作。

環境質素

“鑑於最近市民關注病菌透過空氣傳播流行病，我們正致力進一步改善室內的空氣質素。”

2006年企業責任報告第10頁

希慎回應千禧年代初的H5N1禽流感事件及2003年更為致命的嚴重急性呼吸系統綜合症（SARS），確立了重視環境質素的方針。十年後，我們的建築物用戶和市民對集團旗下建築物的室內環境質素，以及建築結構與周邊環境的相互關係有了遠遠更高的要求 and 期望。

綠色建築表揚及認證

我們正為利園一期寫字樓努力爭取BEAM Plus（既有建築）鉑金級認證，並於2016年11月把最後評估提交認證機構。隨著希慎廣場邁向五週年，我們探討了這幢知名綠色商業建築物獲得BEAM Plus（既有建築）認證的可行性。我們隨後在2016年年底提交初步評估，並期望於2017年第一季獲得初步結果。

我們很高興利園一期寫字樓有幸成為香港綠色建築議會與環保建築專業議會合辦的環保建築大獎2016決賽的入圍項目。這棟樓齡19年的建築物入圍現有建築設施管理類別，肯定了我們物業管理同事的辛勤工作。

利園三期預計可於2017年年底落成。我們正為該全新商廈爭取最高級別的BEAM Plus新建建築綠色標準，以及美國綠色建築協會LEED認證。

空氣質素

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

我們正致力進一步推廣使用電動車，以紓緩城市污染。在我們即將落成的利園三期停車場中，所有逾200個車位將設有電插座，供電動車充電使用。這項措施與我們在希慎廣場的電插座、利園一期、利園二期和禮頓中心的現有充電站，以及利園一期停車場的Tesla Supercharger充電站相輔相成。

市區微氣候與生物多樣性

利園三期將於2017年年底落成，項目的綠化天台部分，將有助減少建築物的熱島效應，並改善區內的微氣候。生物多樣性方面，新建築物將開闢一個「蝴蝶園」，用以栽種吸引蝴蝶的植物品種，並有其他植物為幼蟲提供理想的棲息地或對抗天敵的庇護所，同時提供良好水源。

同時，希慎廣場天台的「都市農圃」和人工濕地亦有助改善市區微氣候及增加生物多樣性，同時發揮環保教育的作用。

廢物管理、回收及用水量

“我們致力反覆使用及回收物料，並積極鼓勵我們的商業及住宅租戶盡量減少廢物。”

2006年企業責任報告第10頁



早在2006年，希慎就已經積極向租戶推廣回收再造。但當時的規模與我們在2016年進行的工作相比，相形見绌。2016年，我們其中一項備受矚目的活動是在集團旗下住宅項目竹林苑進行的廚餘回收再造計劃。我們希望透過全新的食物回收再造流程，減少送往堆填區的廢物量。計劃推出首兩個月內，這個半山區屋苑已有30多個家庭參與。而集團在希慎廣場的美食廣場和其他餐廳提供的廚餘回收服務亦運作良好。

2016年，希慎商業及住宅樓宇再度榮獲香港政府舉辦的香港環保卓越計劃的全套「卓越級別」減廢標誌。相對我們在2006年僅獲得三項最高級別減廢標誌，成績不俗。

利園三期項目回收再造

利園三期項目的地基工程已於2016年年初完成，而其上蓋的結構建築工程亦已於2016年2月展開。2016年，於地基工程及進行中的上蓋結構工程帶來的建築廢物，當中接近66%（包括約2,900公噸金屬及445公噸木材）已被回收再造。這遠高於原定60%回收再造的目標。

以2005年為基準年，2015年至2016年在廢物管理方面的成績 (建築廢物除外)

事項	2005	2015	2016
廢紙回收(公斤)	741,502	975,329	1,008,651
鋁罐回收(公斤)	1,098	2,708	2,909
膠瓶回收(公斤)	1,529	3,042	3,297
舊衣捐贈(公斤)	960	3,895	3,448
破粉盒/墨盒回收(個)	206	216	109
電腦及器材回收(台)	100	82	27
廚餘回收(公斤)	—	29,871	26,696
玻璃瓶回收(公斤)	—	4,215	15,100

希慎擴大了回收物品的類型。除了廢紙、鋁罐、膠瓶、舊衣物、破粉盒/墨盒、電腦器材、玻璃瓶和廚餘外，我們還於2016年年底開始回收光管和充電池。由於在希慎廣場和利園一期收集及回收再造舊光管，我們亦已登記為化學廢物生產者。

以2005年為基準年，2015年至2016年在管理用水方面的成績

事項	2005	2015	2016
用於物業及園林的食水（立方米）	62,665	73,231	69,079
用於空調系統的食水（立方米）	–	181,572	179,155*
循環再用於沖廁的污水（立方米）	–	18,157	17,916*
物業及園林的污水排放（立方米）	56,399	65,908	62,171

* 由於部分單位空置／進行翻新，數據已根據以往使用情況向上調整

近年，我們於減少使用食水方面作出很大的努力。2016年，食水使用量較2015年減少2.6%。安裝節約食水的設備，以及員工節約用水的心態，於日常營運中起了重要的作用。2016年秋天破紀錄的降雨量亦令用於灌溉植物的食水減少，有助節約用水。香港於2016年夏天受熱浪侵襲，但用於物業空調系統的食水並沒有增加，較2015年減少1.3%。用量減少部分由於在希慎廣場實施了節約能源措施，因而減少使用大量的水作冷卻用途。

環保採購

“我們正在更新清潔服務合約的規格，以要求承辦商採用適當的物料及常規。”

2006年企業責任報告第10頁

我們的環保採購觀念在2006年尚處於起步階段，但當希慎廣場於2012年落成時，我們便已確立使用本地建材的環保意念。以全新的利園三期項目來說，我們繼續以本地開採或製造的物料，佔物料總值10%為目標。我們亦在整個營運過程中，主動採購並使用更多的環保產品及服務，包括於建築物使用最少50%的環保清潔劑。

我們亦正與一間社會企業商討，於我們物業的公共空間及寫字樓安裝一個或更多的過濾水飲水機，旨在推動減少使用即棄塑膠水樽。

與持份者合作推行環保項目

“在與業務相關人士方面，我們向租戶發出辦公室裝修指引，亦會因應要求為他們測量室內空氣質素。”

2006年企業責任報告第10頁



自2006年以來，希慎在締結環保合作關係方面已取得長足進展。我們的工作焦點是與四類主要持份者保持聯繫：

- 政府決策局及部門
- 租戶、訪客及廣大市民
- 員工
- 環保組織

政府措施

除了希慎目前支持的多項節能及回收再造措施外，2016年更加入了以下的約章及計劃：

- 環境局舉辦的「第21屆氣候大會後綠色建築集思會」(訂立三年內節能4%的目標)
- 環境局《戶外燈光約章》
- 環境保護署的「充電池回收計劃」
- 環境保護署的「廚餘源頭分類計劃」、「收集及運送到有機資源回收中心第一期計劃」(我們承諾於2017年第一季開始參加計劃)

租戶、訪客及廣大市民

我們在希慎廣場天台進行的「都市農圃」計劃已踏入第四年，繼續成為吸引訪客和租戶的一個綠色景點。2016年，耕種計劃的報名人數已大幅超額。有關詳請，請參閱第66頁「社區貢獻」的「推動環保與健康生活」部分。我們繼續透過支持在希慎廣場舉辦 Redress「衣酷適再生時尚設計」展覽，鼓勵減少生產成衣製品及減少浪費。我們亦繼續支持綠領行動的「利是封回收重用大行動」，推廣在農曆新年期間循環再用舊利是封。

2016年，我們應購物人士要求，在希慎廣場和禮頓中心增添三組回收箱。我們善用 Lee Gardens Office Plus 平台，為作為集團寫字樓租戶員工的 Office Plus 成員舉辦兩場綠色生活工作坊，參加者反應良好。

2016年，集團環保事務經理在多個場合與市民分享她在綠色建築管理方面的心得。希慎榮獲世界綠色組織頒發「企業可持續發展大獎」後，她接受了新城電台的訪問。她亦曾在賽馬會低碳創聚舉辦的「零碳香港想創日：永續生活2016」及地球之友舉辦的「透過都市農圃實現零廢物」(Achieving Zero Waste Practices through Urban Farming) 活動中發言。

員工參與

希慎的綠色生活小組再次帶頭向集團員工推廣環保意識。除了第二年舉辦二手衣物回收活動外，小組還安排了25名同事及家人參觀港燈南丫發電廠，認識發電業的最新動態。小組於2016年還在其中一次的午間培訓活動舉辦升級再造工作坊。

此外，小組亦推出了一系列的「綠色」標籤，提醒員工及訪客愛惜資源，集團總部及樓宇的所有公用地方均有採用這些標籤。我們更透過公司內聯網的「你知道嗎？」部分向員工傳遞環保資訊和貼士。

環保組織

希慎繼續透過實際參與或提供贊助，鼎力支持多家環保機構。我們在2016年支持的項目包括：

- 世界自然基金會的「地球一小時」活動
- 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」
- 賽馬會低碳創聚的「零碳香港想創日：永續生活2016」
- 地球之友「透過都市農圃實現零廢物」活動
- 香港環境保護協會回收木材及樹木保育計劃
- 香港綠色建築議會與環保建築專業議會合辦的環保建築大獎2016

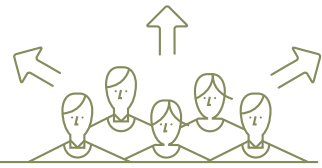


優質工作間

員工組成

“ 希慎於**2006年12月31日**的員工人數為**492人**。”

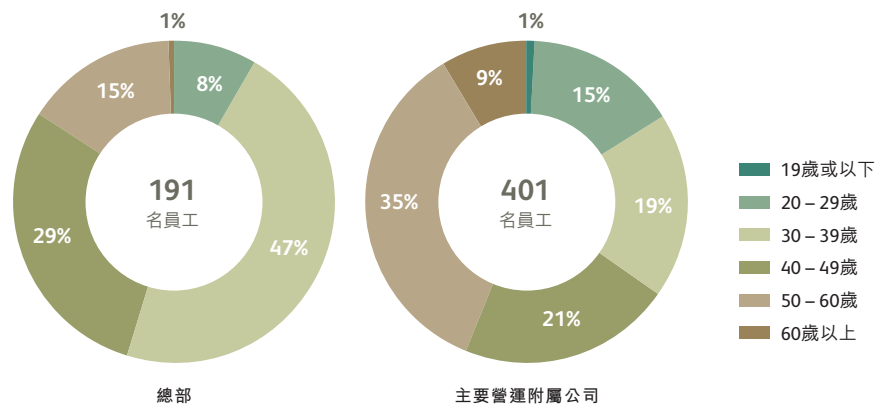
2006年企業責任報告第13頁



截至2016年12月31日，希慎僱用592名員工，包括總部團隊及主要營運附屬公司的團隊，全部駐於香港。

集團女性員工共185人。在74名總部經理或以上職級員工中，有44名為女性。

員工年齡組成



過去十年，我們已建立及培育一支在商場、寫字樓及住宅領域具備豐富知識的專業團隊。此外，我們營造的工作環境能讓員工充分發揮他們靈活變通、行事專業、團隊精神及高效達標的特質，為客戶帶來獨特而稱心的服務體驗。

操守守則

希慎的操守守則強調三大方針：

- 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。

人力資源政策

“ 整體而言，我們已訂立了清晰的招聘、紀律、申訴及其他重要的人力資源運作程序，並加入適當的核查與制衡機制。這些措施有助強化我們作為公平僱主的目標。”

2006年企業責任報告第13頁

自2006年起，我們進一步修訂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）。上節所述的操守守則與本政策互補不足。2016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。

希慎以香港為基地，核心業務都位於此。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。2016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。2016年，我們於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。

雖然希慎並無訂立正式的集體談判政策或集體談判協議，但公司管理層非常重視與員工就公司事宜保持清晰和具建設性的溝通。我們制定有關薪酬、工時、員工福利、員工培訓、健康與安全、以及投訴機制的全面書面政策。有關其他溝通渠道的詳情，請參閱第62頁的「與員工緊密聯繫」部分。

培訓及發展

2016年，集團為總部及主要營運附屬公司同事而設的重要培訓計劃包括：

- 項目管理工作坊
- 為商舖業務及寫字樓業務員工而設的語言培訓
- 為財務人員而設的客戶服務培訓
- 有關法例最新變動的研討會（例如欺詐風險管理、競爭法）
- 為主要營運附屬公司員工加強培訓課程（包括以前綫員工為對象的客戶服務、儀容及語言工作坊、以及為督導級人員而設的導師工作坊）

2016年，希慎為每名總部員工提供平均12.2小時的培訓，而每名主要營運附屬公司員工則獲得平均15.8小時的培訓。

2016年，我們的培訓工作取得成果。希慎物業管理有限公司榮獲香港零售管理協會舉辦的香港工商業獎之「顧客服務優異證書」。

吸引及挽留人才

“我們的員工招聘及調配程序，旨在確保在內在外都能夠全面羅致人才，最終目標是讓希慎員工獲得最大的成長及發展機會。”

2006年企業責任報告第13頁

我們繼續制定吸引及挽留人才的綜合機制。總部員工流失率為25.4%，主要營運附屬公司員工流失率則為17.1%。這兩個數據較香港地產行業16.8%的流失率為高（資料來源：韜睿惠悅的調查結果）。我們正尋找方法改善這個情況。

我們於2016年開始舉辦暑期實習計劃，為2017年的見習行政人員培訓計劃提供人才。實習生或會提出嶄新方案為業務注入活力，並提供創新見解及不同的業務觀點。兩名暑期實習生在為期六周的計劃中合作進行一項商業項目。

見習行政人員培訓計劃將集中培育具高潛力的優秀大學生成為希慎日後的管理人員。完成見習行政人員培訓計劃後，學員將在指定部門累積廣泛的工作經驗。

與員工緊密聯繫

U.S.E.意念大獎繼續表彰員工為持份者營造獨特而稱心的體驗。年內，希慎頒出14個U.S.E.意念大獎和3個最佳U.S.E.意念大獎。集團指派人手執行項目的得獎構思，並透過內聯網與員工分享項目進度。獲獎構思包括提升在希慎廣場「Kitchen 11」的用餐體驗，以及日後在戶外地方舉行活動的意念。

另外，U.S.E.大使獎勵計劃表彰前線員工在提供獨特稱心體驗方面表現最佳的員工。希慎已頒出9個U.S.E.大使獎和11個嘉許獎，並於內聯網分享他們的故事。

公司活動日亦為高級管理層成員提供機會，與員工就去年工作及來年的展望作出交流。約200名員工參加了最近一次的公司活動日。

健康及安全

健康及安全政策

希慎於2003年制定首份環境、健康及安全政策，並於2006年將其載於集團首份企業責任報告中。2014年修訂版將健康及安全部分從環境部分中獨立出來。

2006年報告的健康及安全篇章強調我們為員工、客戶及經營地點的社區著想，決心認真處理有關問題。此外，我們解釋了持續檢討、完善健康及安全管理系統，以及員工安全培訓的重要性。最後，我們確認應變計劃的重要性，以處理可能爆發的傳染病。

現時的政策彰顯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。集團將：

- 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

“作為負責任的僱主，我們對業務相關人士的健康與安全充分承擔問責。”

2006年企業責任報告第11頁



在集團結構內，物業服務部負責協調健康及安全事宜，其成員約佔公司員工總數70%，大部分均在前線工作。物業服務總經理擔任安全委員會主席，負責監察健康及安全政策的日常執行情況，並定期向高級管理層報告。我們將安全程序記錄在安全管理計劃中。2016年，希慎所有建築物進行了一次第三方安全審核，當中並無發現任何重大違規情況。

2016年，我們為員工提供了逾3,360個小時的安全培訓。

基於集團業務（主要是物業管理方面）的性質，集團的健康及安全風險相對較低。然而，我們的前線員工無可避免地仍會面對一些輕微事故，2016年，希慎錄得26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1,070.5天，其中包括從2013年、2014年及2015年轉結至2016年的790天，另有280.5天是由2016年的個案造成。

在健康及安全方面，我們不只關注員工身體的健康。我們的僱員輔助計劃由一個非政府組織代為提供諮詢服務。2016年，我們旗下一個商場不幸發生一宗顧客致命個案。僱員輔助計劃的輔導員在事故發生後立即提供寶貴的心理協助，釋除若干員工的疑慮，並在隨後的一段時間內跟進個案。

健康與安全：我們的合作夥伴

“我們要求承辦商，尤其是參與興利中心（後易名為希慎廣場）重建計劃的建築承辦商，向我們提供施工方法聲明，列明避免自己及他人遭受工作相關的傷害之預防措施。”

2006年企業責任報告第11頁

2016年，我們對承辦商提出更高要求，確保他們與我們同樣遵守極高的健康及安全標準。年內，安全顧問就利園三期發展項目進行了一輪安全審核，審核承辦商的安全管理系統，並集中檢查機器及設備、對分判商的管控，以及安全工作程序的執行。顧問亦提供進一步加強安全的建議措施。審核結果令人滿意。2016年，利園三期工地僅錄得三宗輕微工傷事故。



社區貢獻

支持成立利園協會

“在希慎首份《企業責任報告》內，我們很榮幸向大家介紹由希慎呈獻及贊助的「城市。綠色。音樂會」暨街頭嘉年華。”

2006年企業責任報告第14頁



早在2006年，希慎已深明社區工作在企業責任議題中的重要性。「城市。綠色。音樂會」是我們與灣仔區議會及香港藝術團體合作的一個最早期項目，希望在利園街頭傳遞環保及藝術／文化訊息。

為鼓勵利園區持份者與我們同心協力，進一步激發社區活力，希慎帶頭成立一個名為「利園協會」的地區協會。協會的目的是集合利園區商戶的力量，透過舉辦各類活動，向本地消費者及海外遊客推廣利園區，並為該區環境帶來整體改善，同時更為其零售／餐飲服務會員提供平台，讓商戶交流意見並與政府部門及區議會建立聯繫。利園協會最終希望確保利園區的可持續發展。

2016年下半年，利園協會成功舉辦多項活動，吸引數以萬名訪客來到希慎道、白沙道及蘭芳道。

9月

Wellness 360市集邀請了30多名商戶及表演單位，為數以千名參與者提供健康產品、食品及飲料，以及示範多項運動和舞蹈。

10月

我們與灣仔區議會文化及康體事務委員會及香港網球總會在白沙道舉行香港網球公開賽球迷區全城同樂日。訪客於兩天的下午透過電視現場直播欣賞了多場頂級網球賽事，並參與以網球為主題的有趣遊戲。

11月

藝趣銅鑼灣夜光巡遊再度吸引數以萬名市民在利園區街頭駐足觀賞。這是全港最具創意的巨型燈籠偶巡遊之一，亦為「渣打藝趣嘉年華」的一部分。2016年的巡遊主題是莎士比亞的「仲夏夜之夢」。活動前的短劇表演及媒體宣傳亦吸引了廣大市民的目光。

12月

Wellness 360聖誕市集及擇善坊「慈善色彩」嘉年華為希慎道及白沙道增添聖誕歡樂氣氛。利園協會共同呈獻這兩個適合一家大小參加的活動，大獲好評。

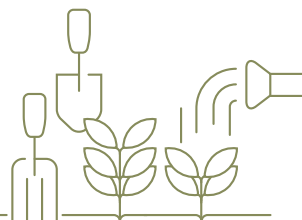


利園協會還與灣仔區議會文化及康體事務委員會、香港建築中心及長春社文化古蹟資源中心一同舉辦多場歷史導賞團，希望這些活動能有助與廣大市民分享更多有關銅鑼灣及利園區的珍貴歷史資料。

推動環保與健康生活

“各參與夥伴皆盡展所長，使音樂會（「城市。綠色。音樂會」）圓滿成功。希慎除了提供綠樹林蔭的場地，更給予專業及財政支援。”

2006年企業責任報告第14頁



希慎廣場四周綠樹成蔭，仍然是香港最廣為人知的綠色商業樓宇之一。2016年，共有10家機構到訪希慎的「都市農圃」。該天台農圃項目的報名人數繼續出現超額情況。來自50間公司的311位都市農夫於這個位於香港最繁忙商業中心的農圃成功種植出有機蔬菜。

共有450位小童及其家長參加我們與綠色企業Smiley Planet攜手營辦的「Green Wonders」項目。我們亦嘗試為青少年舉辦綠色生日派對，讓他們於饒富教育意義的活動中慶祝自己的生日。

10月，希慎旗下物業組合展示銅鑼灣最受歡迎體育盛事之一——保誠香港網球公開賽的伸延活動。這項頂級女子網球錦標賽吸引全球多位著名球手參加，並引發我們於希慎廣場中庭設立一款極受歡迎的VR網球遊戲。連同個人化網球慈善義賣，以及禾施妮雅琪(Caroline Wozniacki)及恩高域(Jelena Jankovic)到訪等以網球為主題的活動，讓利園區化身為推動運動與健康生活的最佳場景。2017年，我們計劃支持其他體育活動，贊助另一項本地大型體育賽事。



我們一年一度的「希慎健康遠足及跑步賽」依然是跑手競賽日程中的重要賽事。2016年的賽事得到1,400位參與者的支持，當中不少是我們自己的員工。更有兩支參加樂施會100公里毅行者活動的隊伍，其中還有幾位初次參賽的同事，進一步顯示他們矢志超越極限的決心。

推動藝術與文化發展

“ 我們亦為非牟利機構提供免費活動場地，及擺設宣傳品。”

2006年企業責任報告第14頁

希慎支持社區團體使用集團旗下場地舉行藝術及文化發展活動，自2006年起，更不斷擴大所支持的範疇。2016年，希慎支持的若干藝術文化活動均以環保作為主題。惜食堂的全「誠」罐善心2016透過展示由罐頭食品砌成的展品，推廣減少廚餘的訊息，於夏季吸引大量商場購物人士關注。綠色力量的蝴蝶展及大自然保護協會的公眾參與活動均透過充滿藝術氣息的方式宣傳環保訊息。聯合國兒童基金會30週年展覽透過藝術作品，帶出世界各地青少年難民及貧困兒童的困境。最後，香港展能藝術會及飛躍演奏香港在希慎廣場的舞台上演出精彩的音樂活動。



其他場地支援

希慎旗下場地於2016年舉行的其他社區活動列於下表：

1月 香港科技園 「讓你的創意 點亮世界 閃爍未來」展覽	2月 聖雅各福群會 「情人節玫瑰義賣」 伸手助人協會「曲奇開售禮」	3月 伸手助人協會「曲奇義賣運動」 樂善堂「甜心行動」糖果義賣 Redress「衣酷適再生時尚設計 展覽」
5月 匡智會「慈善曲奇義賣」 香港樂施會「樂施米義賣」	6月 香港銀行公會「青年理財教育 計劃2016啟動禮」	8月 仁人家園「慈善攤位」
9月 心福慈善基金 「年度藝術比賽展覽」 世界自然基金會香港分會 「月捐籌募活動」 康樂及文化事務署 「香港女子合唱團表演」	10月 Walk 21會議「歡迎酒會」 香港網球總會 / TVB 「香港網球公開賽」記者會	11月 基督教靈實協會 「慈善曲奇義賣」 香港紅十字會「慈善義賣」 香港傷健協會「慈善獎券義賣」 香港建築師學會「公眾講座」



我們的義工隊

“ 希慎另一項社區參與計劃，是進一步鼓勵其義工隊參與更多的義務活動。”

2006年企業責任報告第14頁

希慎的義工隊目前組織完善。2016年，集團同事投入780小時參與義工服務，而他們的親朋好友亦奉獻241小時共襄善舉。我們的義工隊在年內組織了11次活動。

希慎的合作夥伴機構包括：

- 香港公平貿易聯盟
- 香港影視明星體育協會慈善基金
- 香港保護兒童會
- 音樂兒童基金會
- 香港樂施會
- 香港耀能協會
- 聖雅各福群會
- 藝育菁英基金會

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。



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

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	「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
關鍵績效指標 A1.1 排放物種類及相關排放數據	「環境保護 — 能源效益」 「環境保護 — 廢物管理、回收及用水量」
關鍵績效指標 A1.2 溫室氣體總排放量及密度	「環境保護 — 能源效益」
關鍵績效指標 A1.3 所產生有害廢棄物總量及密度	我們並沒有產生大量的有害廢棄物。
關鍵績效指標 A1.4 所產生無害廢棄物總量及密度	
關鍵績效指標 A1.5 描述減低排放量的措施及所得成果	「環境保護 — 能源效益」 「環境保護 — 廢物管理、回收及用水量」
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	「環境保護 — 廢物管理、回收及用水量」

A2 資源使用

有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策	「環境保護 — 環境政策」
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	「環境保護 — 能源效益」
關鍵績效指標 A2.2 總耗水量及密度	「環境保護 — 廢物管理、回收及用水量」
關鍵績效指標 A2.3 描述能源使用效益計劃及所得成果	「環境保護 — 能源效益」
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	「環境保護 — 廢物管理、回收及用水量」
關鍵績效指標 A2.5 製成品所用包裝材料的總量	不適用

A3 環境及天然資源

減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策	「環境保護 — 環境政策」
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	「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

- 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

- 「優質工作間 — 人力資源政策」
- 並無發現任何重大違規事故

- 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

- 「優質工作間 — 員工組成」

- 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

- 「優質工作間 — 員工組成」

B2 健康與安全

- 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

- 「健康及安全 — 健康及安全政策」
- 並無發現任何重大違規事故

- 關鍵績效指標 B2.1
因工作關係而死亡的人數及比率

- 無致命事故

- 關鍵績效指標 B2.2
因工傷損失工作日數

- 「健康及安全 — 健康及安全措施」

- 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

- 「健康及安全 — 健康及安全措施」

B3 發展及培訓

- 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

- 「優質工作間 — 培訓及發展」
- 我們在2016年的培訓計劃包括為非前線員工而設的客戶服務培訓及項目管理工作坊等等

- 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

- 「優質工作間 — 培訓及發展」

- 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

- 「優質工作間 — 培訓及發展」

B4 勞工準則

- 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

- 「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。

- 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

- 不適用

- 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

- 不適用

營運慣例

B5 供應鏈管理

- 管理供應鏈的環境及社會風險政策

- 「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 — 2016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

• 關鍵績效指標 B5.1 按地區劃分的供應商數目	• 「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%。)
• 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	• 「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	
• 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	• 「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
• 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	• 不適用
• 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	• 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。
• 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	• 「優質工作間 — 操守守則」(涵蓋版權保護)
• 關鍵績效指標 B6.4 描述質量檢定過程及產品回收程序	• 「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。
• 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	• 「優質工作間 — 操守守則」
B7 反貪污	
• 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	• 「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
• 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	• 並無此類個案
• 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	• 「優質工作間 — 操守守則」(涵蓋舉報制度)
社區	
B8 社區投資	
• 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	• 「企業責任政策」
• 關鍵績效指標 B8.1 專注貢獻範疇	• 「企業責任政策」 • 「社區貢獻」
• 關鍵績效指標 B8.2 在專注範疇所動用資源	• 「社區貢獻」

企業責任報告核實聲明

獨立第三者的核實

概覽

財務表現

負責任企業

企業管治

財務報表及估值



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全部內容進行獨立驗證。負責任企業部分陳述了希慎興業在2016年1月1日至2016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內容的完整性及準確性提供合理保證。負責任企業部分的内容是希慎興業連續第十一年針對其在社會和環境方面的努力的披露，並依據香港交易所發佈的《環境、社會及管治報告指引》編製。

核實方法

核實工作是依據國際審計與鑑證準則理事會所發佈之國際鑑證業務準則 ISAE 3000 (修訂) - 除歷史財務信息審核或複核之外的鑑證業務執行。

核實的程序包括審閱相關之文件、與負責編製報告內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。香港品質保證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內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

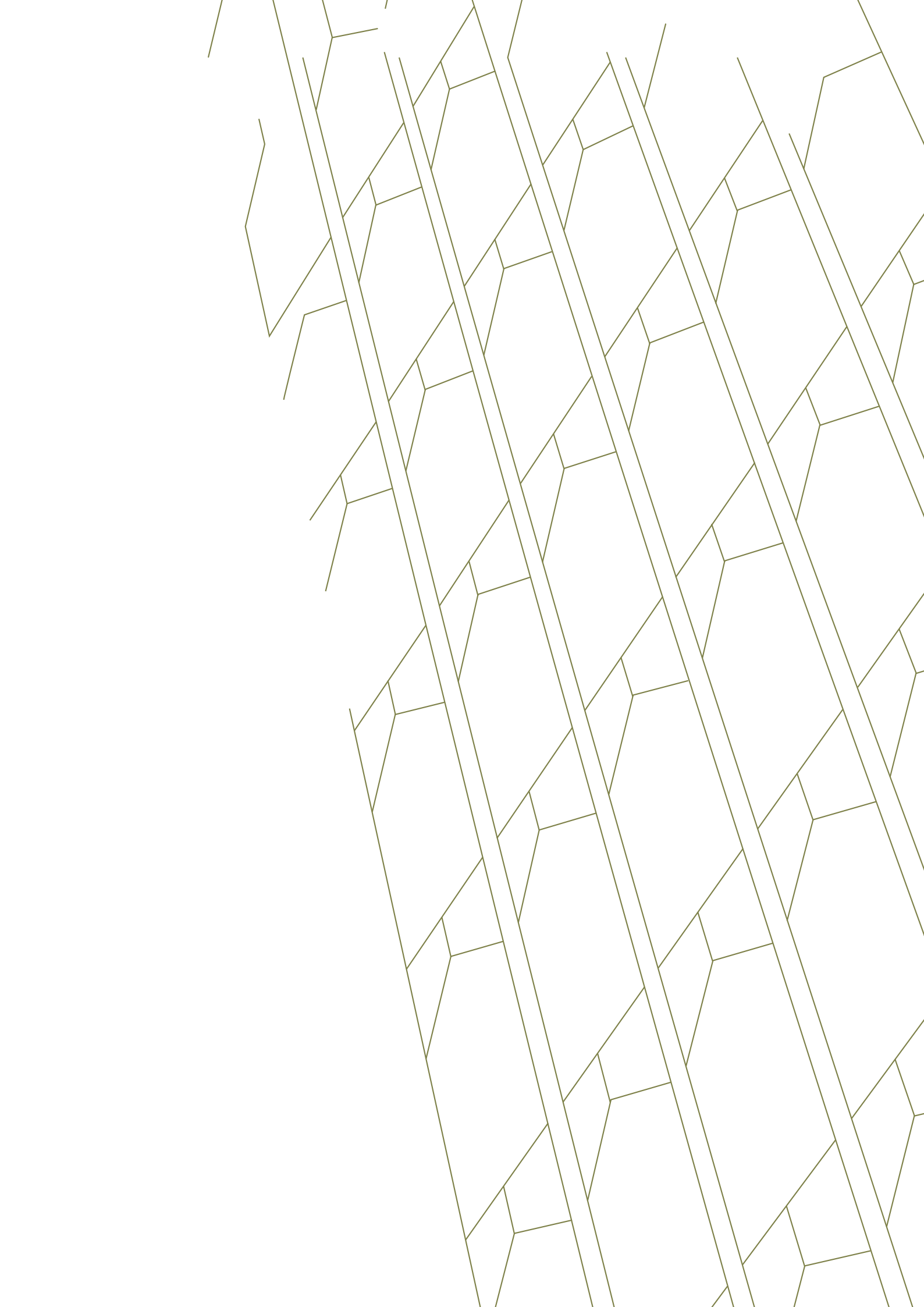
香港品質保證局確認了希慎興業在負責任企業部分所陳述的內容準確無誤。環境、社會及管治報告指引中載述的關鍵績效指標得到清楚和適切地涵蓋並具備足夠支持證據。負責任企業部分的内容結構完整合理，能平衡，一致及可靠地反映有關希慎興業重要可持續發展範疇的表現。

希慎興業一直與持份者保持徹底和有效溝通。此外重要可持續發展範疇獲得有系統地識別和適當地在報告內描述。同時，負責任企業部分的内容匯報了希慎興業在環境保護，優質工作間和社區貢獻方面的持續承諾和不斷努力。

總括而言，香港品質保證局的結論是負責任企業部分能夠高透明度地披露了希慎興業在2016年於可持續發展範疇方面的表現。內容及時，公平和真實讓持份者獲得有價值和清楚的信息。

香港品質保證局

沈小茵
審核主管
2017年2月

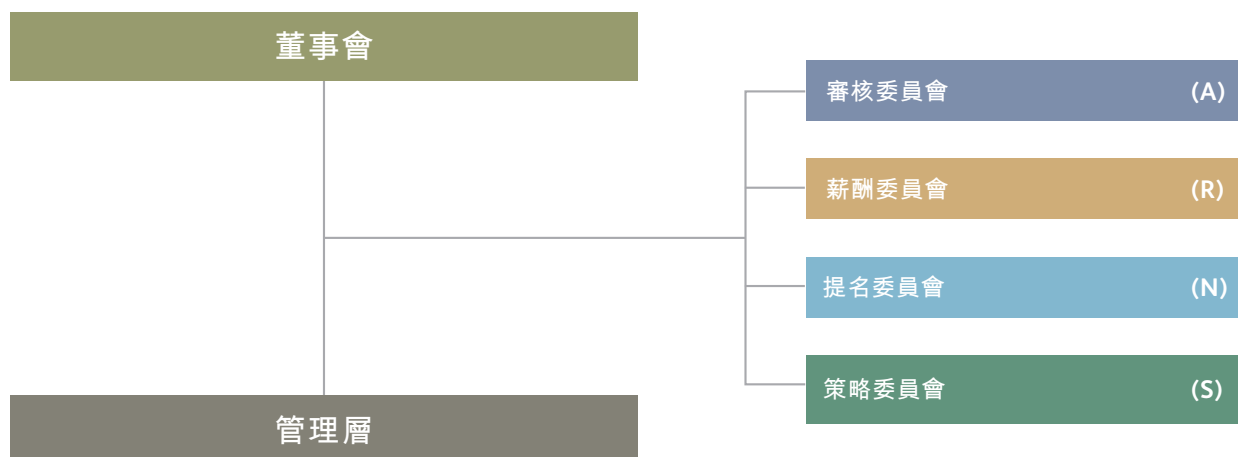


4 企業管治

- 76 董事會
- 81 企業管治報告
- 102 董事會報告
- 111 董事薪酬及權益報告
- 121 審核委員會報告

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, S 之主席)

利蘊蓮

利女士為集團的執行主席，領導希慎團隊。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寶集團有限公司（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 Seacorp 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。她亦為希慎旗下若干附屬公司的董事。她現年63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67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節能元件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)有限公司及國聯證券股份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67歲。



獨立非執行董事 (N)

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。他擔任香港中文大學(深圳)高等金融研究院理事會理事長。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72歲。



獨立非執行董事 (A 之主席, R, N, S)

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。潘先生先前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、環境及自然保育基金投資委員會委員及中華總商會選任會董。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62歲。



非執行董事

劉少全

劉先生曾出任本公司副主席及行政總裁4年（2012年5月至2016年8月），及後於2016年8月2日舉行的本公司董事會會議完結後調任為非執行董事。他早前於1999年擔任本公司財務部代理主管，2011年5月獲委任為本公司非執行董事，及於2012年3月獲委任為非執行副主席。他亦曾為法國奢侈產品的品牌經理、麥肯錫公司的管理顧問及摩根士丹利亞洲的消費者市場分析員。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。他現年58歲。



非執行董事 (S)

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60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、利希慎置業有限公司之董事及 Lee Hysan Company Limited 之董事（利希慎置業有限公司為 Lee Hysan Company Limited 之全資附屬公司，並為本公司之主要股東）。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59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、利希慎置業有限公司之董事及 Lee Hysan Company Limited 之董事（利希慎置業有限公司為 Lee Hysan Company Limited 之全資附屬公司，並為本公司之主要股東）。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63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限公司的獨立非執行董事，以及香港場外結算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、利希慎置業有限公司之董事及 Lee Hysan Company Limited 之董事（利希慎置業有限公司為 Lee Hysan Company Limited 之全資附屬公司，並為本公司之主要股東）。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55歲。

高層管理人員

營運總監

呂幹威

工商管理學碩士，英國特許建造學會會員

呂先生於2016年12月加入希慎擔任集團營運總監。他協助主席落實及執行集團的策略及願景，以期達致卓越的營運及財務表現。呂先生亦負責致力推動集團的業務增長、發展及投資，並為希慎旗下若干附屬公司的董事。呂先生於各地之地產界，包括於香港、中國內地及海外之住宅、寫字樓、商舖及大型綜合發展項目的收購、發展，以及資產管理方面擁有逾二十五年之高級管理層經驗。他現年51歲。

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，並為希慎旗下若干附屬公司的董事。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。他現年51歲。

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，並為希慎旗下若干附屬公司的董事。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。他現年51歲。

總監，商舖業務及市場推廣

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及市場策劃，並為希慎旗下若干附屬公司的董事。蔡女士曾在一家主要物業發展公司出任督導職務。她現年44歲。

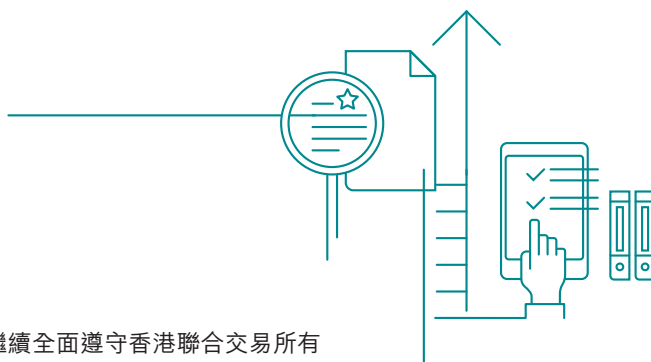
總監，寫字樓業務及住宅業務

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及住宅物業組合，並為希慎旗下若干附屬公司的董事。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。她現年40歲。

企業管治報告



概覽

達致及超越符規要求

希慎致力貫徹高水平的企業管治及透明度。希慎於本年度內繼續全面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《企業管治守則》之守則條文的規定。

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*，以與管理層明確區分各自的職份，同時列明董事會對制訂策略及履行監察職能的責任。
✓	董事會為委任非執行董事制訂正式的準則及規定*。所有非執行董事均獲發正式聘書，確定特定任期為3年，並訂明非執行董事預期需要投入的時間及其他事宜。
✓	為保持對主要決定的控制權並確保董事會的職責與公司的業務營運明確區分，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：自2014年以來，董事會透過填寫評估問卷強化及豐富評估程序。於2016年，董事會透過電子平台優化評估程序，並於5月的董事會會議上分析及討論董事的意見。本集團為此相應修訂企業管治指引，以體現董事會的承諾。
✓	於2016年，本集團採納獨立的「舉報政策」*，允許僱員以及與集團有業務往來的相關人士（例如，顧問、承建商及供應商）就任何與集團相關事宜所涉及的不當、舞弊或違規行為表達關注。為進一步提升獨立性，舉報者須向指定的獨立第三方表達關注，再由該獨立第三方向審核委員會匯報。有關舉報的記錄由內部審核部保存。
✓	本集團自2005年以來採用適用於集團所有董事、高級人員及僱員的操守守則*。操守守則遵循「尊重員工」、「操守與商業誠信」及「履行集團職責」的指導原則。根據操守守則，本集團鼓勵董事、高級人員及僱員透過舉報政策載列的程序，報告任何已經或可能違反操守守則的行為。
✓	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。
✓	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。

財務表現

負責任企業

企業管治

財務報表及估值

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) 風險管理與內部監控報告。
✓	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，發出召開股東週年大會的通知。
✓	自2004年起，股東週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年起已在股東週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。
✓	於2016年，本集團在財政年度結束後2.5個月內公佈經審核財務業績，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。股東週年大會通知、年報及財務報表在召開股東週年大會前不少於30天（法例規定：21天）發送予股東。 為進一步加快向股東及投資者發放財務資料，本集團於2017年將經審核財務業績的公佈期限進一步縮短至財政年度結束後2個月內。
✓	本集團不斷與股東加強溝通。於2016年12月，本公司舉行首次股東參觀活動，讓股東有機會深入了解公司的悠久歷史、可持續發展活動（例如，位於希慎廣場的天台都市農圃及人工濕地），以及其他業務範疇。
✓	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。
✓	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。

* 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。

董事會為本集團的長遠成功、領導、策略規劃、監控與風險管理、文化、價值、企業管治及財務表現等承擔集體責任。

董事會已設立審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及策略委員會，以使董事會有效地營運並確保強大的決策管治架構。各委員會均有書面訂立的職權範圍。

- 審核委員會報告 — 第121至124頁
- 風險管理與內部監控報告 — 第44至49頁
- 董事薪酬及權益報告 — 第111至120頁
- 提名委員會 — 第98至99頁
- 策略委員會 — 第99頁



就達致領導及管理成效，董事會制訂清晰的管治指引、政策及程序，並定期加以檢討，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。以下是希慎管治架構的主要指引及文件。

- 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
- 董事及僱員操守守則
- 核數師服務政策
- 企業資料披露政策
- 舉報政策
- 董事會多元化政策

上述指引及文件可在本公司網站閱覽：www.hysan.com.hk。

管治一覽

1 領導

董事會角色

- 董事會職權
- 須由董事會全體成員議決事項

董事會組成

- 保持4位獨立非執行董事及5位非執行董事之均衡分佈
- 所有董事之委任均有特定任期，並須輪值

職責分工

- 董事會職權
- 非執行董事的職責

2 成效

均衡多元化的技能及經驗

- 多元化技能及經驗（見「均衡、多元化及技能」一節）

承諾

- 所有董事須承諾投入時間

獨立性

- 非執行董事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會議

評估

- 透過電子平台進行正式董事會評估過程。董事會開會詳細討論評估結果（見「董事會評估2016」一節）

資訊及支持

- 董事會與管理層之間保持良好的資訊流通
- 取得獨立專業意見，並得到公司秘書支持

持續專業發展

- 董事出席培訓課程，以更新技能和知識

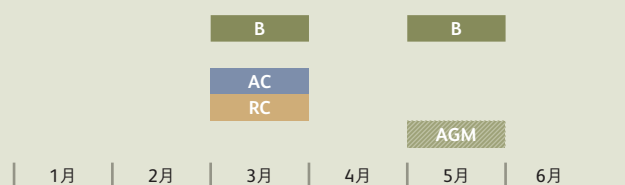
公司秘書角色

- 檢討及落實企業管治實務
- 董事可直接獲得公司秘書的建議及支持
- 讓董事掌握有關立法、監管及管治事宜的最新資訊

董事會於2016年的工作

董事會全年召開正式會議，根據財務資料時間表安排會議時間，並在董事會內部進行頻密及坦誠的交談和討論。年內，董事會舉行了4次會議，包括1次在創新實驗室召開，並於會後接受主辦機構提供培訓的場外會議。全體董事成員均出席1次策略會議，深入匯報及討論本集團較長期方向性策略。有關2016年董事會及委員會會議的出席情況載於第88頁。

2016年召開的董事會及委員會會議



3 問責性

董事委員會

- 設立了3個與管治有關的董事委員會
- 董事委員會向董事會匯報（見「審核委員會報告」，第121至124頁，及「董事薪酬及權益報告」，第111至120頁）

風險管理與內部監控

- 檢討及監察管理層的風險管理流程，以及評估財務監控及其他內部監控的成效（見「風險管理與內部監控報告」，第44至49頁，及「審核委員會報告」）

財務報告

- 獨立核數師報告（見第127至130頁）

審核委員會及核數師

- 審核委員會報告（見第121至124頁）
- 內部審核職能
- 外部核數師委任

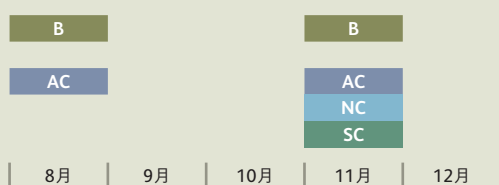
4 股東關係

建設性運用股東大會

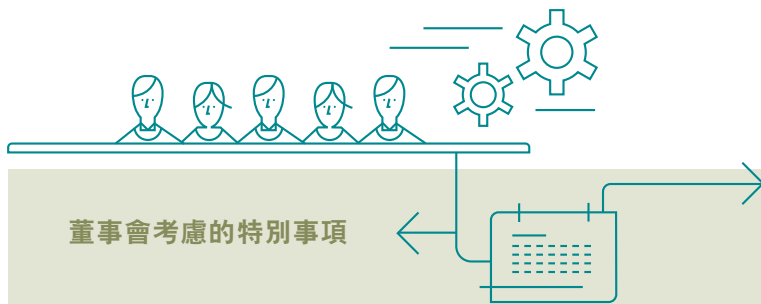
- 歡迎股東出席股東周年大會
- 安排委員會主席參加股東周年大會並回答問題（親身或透過電話）
- 在大會召開前超過20個工作日發出通知（超越企業管治守則的要求）

與股東溝通

- 利用電子渠道，加強與股東溝通
- 安排股東參觀活動，加深彼等對本集團、物業組合、集團歷史，以及可持續發展活動和其他業務範疇的了解



B	董事會會議	第84頁
AC	審核委員會會議	第121頁
AGM	股東周年大會	
RC	薪酬委員會會議	第111頁
NC	提名委員會會議	第98頁
SC	策略委員會會議	第99頁



三月

審閱以下委員會遞交的報告：

- 薪酬委員會
- 審核委員會；並檢討風險管理及內部監控的成效

審閱及通過2015年全年業績，包括：

- 初步公告
- 宣派2015年第二次中期股息
- 其他主要報告
 - 企業管治報告
 - 風險管理與內部監控報告
 - 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

檢視I.T.目標及重點

檢視及評估風險承受能力及主要風險（包括防範恐怖襲擊等）

五月

分析意見及討論：

- 董事會及董事委員會評估問卷

通過舉報政策

八月

審閱以下委員會遞交的報告：

- 審核委員會；並檢討風險管理及內部監控的成效

審閱及通過2016年中期業績，包括：

- 中期業績公告
- 中期報告
- 宣派2016年第一次中期股息

通過一位董事的調任

2016年是繁忙活躍、卓有成效的一年。年內，董事會活動的主要特點為：

- 董事會召開4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保險。已對2016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。全體董事會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管理目標。

十一月

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、董事的「獨立性」和董事會多元化政策
- 審核委員會；並討論風險管理及內部監控事宜

審閱董事會多元化政策

審閱及討論2017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2017年預算案及業務計劃有關者）

通過發展銷售項目：夥拍香港興業國際集團有限公司投得大埔兩幅住宅地皮

董事會考慮的定期事項

三月、五月、八月及十一月

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：

前次會議的記錄

- 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，獨立非執行董事及非執行董事亦於2016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，以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。
- 於2016年，董事會透過電子平台提升了董事會評估流程及效率，同時以匿名形式收集對董事的評估意見，並以電子形式自動編製評估結果及於董事會會議上討論。

會議出席情況

下表載列2016年舉行的董事會及委員會會議，以及股東大會的董事出席情況：

- 出席
- ◊ 應邀出席所有或部分會議
- 由替任董事出席
- 已辭任董事會成員
- ☎ 採用電話會議形式出席

董事	召開 / 出席會議					
	董事會 (總數：4次) ^(附註1)	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)	策略委員會 (總數：1次)	股東周年大會 (一年一次)
執行董事						
利蘊蓮	● ● ☎ ●	◊ ◊ ◊	◊ ^(附註7)	●	●	●
獨立非執行董事						
聶雅倫 ^(附註2)	● ● □ □	● □ □	不適用	不適用	□	●
卓百德	● ● ☎ ●	● ● ●	不適用	不適用	◊	●
范仁鶴	● ☎ ☎ ●	● ● ●	●	●	●	☎
劉遵義 ^(附註3)	☎ ● ☎ ●	不適用	不適用	●	◊	●
潘仲賢 ^(附註4)	● ● ☎ ●	● ●	●	●	◊	●
非執行董事						
Hans Michael JEBSEN ^(附註5)	● ● ○ ●	不適用	不適用	不適用	●	●
劉少全 ^(附註6)	● ● ☎ ●	◊ ◊	◊ ^(附註7)	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2016年8月，因8號熱帶氣旋警告信號，董事會以電話會議形式召開會議，討論及通過2016年未經審核中期業績。
- 聶雅倫已退任獨立非執行董事一職，且不再擔任審核委員會主席、提名委員會成員及策略委員會成員職務，於2016年5月13日舉行的股東周年大會（「2016年股東周年大會」）完結後生效。
- 劉遵義獲委任為提名委員會成員，於2016年股東周年大會完結後生效。
- 潘仲賢獲委任為審核委員會主席，於2016年股東周年大會完結後生效，並獲委任為策略委員會成員，於2017年2月22日生效。
- Hans Michael JEBSEN獲委任為策略委員會成員，於2016年股東周年大會完結後生效。
- 劉少全已退任副主席及行政總裁之職，及不再為策略委員會成員。彼亦已調任為非執行董事，全部於本公司2016年8月董事會會議完結後生效。
- 免除出席與執行董事薪酬組合有關的討論部分。



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（詳情登載於本公司網站 www.hysan.com.hk），訂明董事會在管理工作方面的職責，以及如何就策略規劃、風險管理及內部監控、集團企業文化及價值制定、資本管理、企業管治和董事會繼任安排承擔集體負責。

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，執行董事及執行委員會負責本集團的日常管理。該等事項為「**須由董事會全體成員議決事項**」（在適用的情況下，設有「重要性」規限）且每年進行檢討（詳情刊載於本公司網站：www.hysan.com.hk）。執行委員會成員包括所有執行董事、營運總監、財務總監，以及董事會可委任的其他成員。

董事會規模、組成及委任

截至2016年12月31日，董事會中有10位董事：主席及9位非執行董事（包括4位獨立非執行董事）。利蘊蓮為現任執行主席。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。

董事會不時檢討其規模及組成，上一次檢討是於2016年11月進行。

非執行董事的特定任期為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。

利蘊蓮、范仁鶴、Hans Michael JEBSEN及劉少全將於2017年5月15日舉行的股東周年大會上退任。

於2016年8月2日舉行的董事會會議（「2016年8月董事會會議」）完結後，劉少全已退任本公司副主席及行政總裁之職，並調任為本公司非執行董事。劉先生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。除劉少全之外，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。

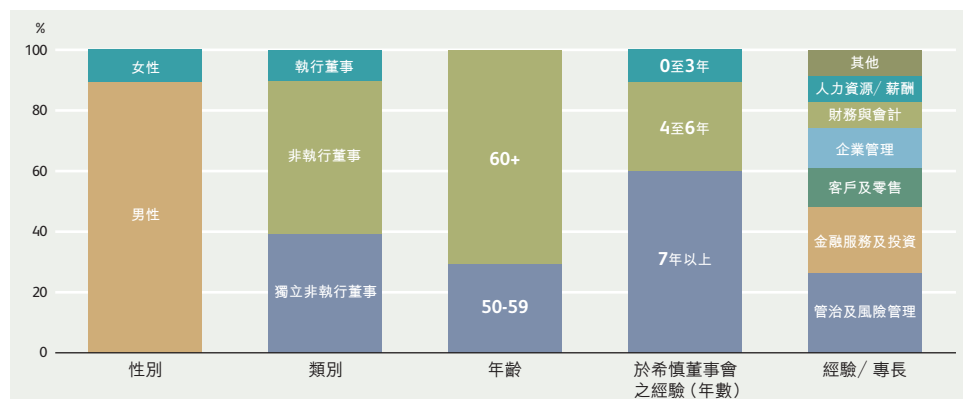
成效

均衡、多元化及技能

希慎繼續促進及支持董事會及業務的多元化。我們深信，各方面的多元化（而不僅是性別）將提升企業的集體決策能力，以更準確地預測在建立可持續發展業務的過程中將會遇到的風險與機遇。

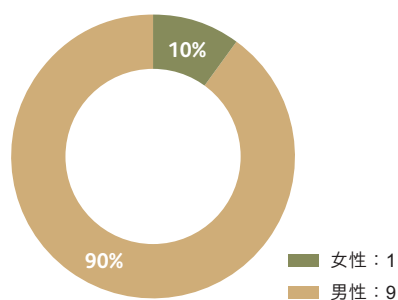
我們的非執行董事（包括4位獨立非執行董事）具備經濟、金融、業務管理、專業服務及地產投資行業等方面的多元化背景。各董事的詳盡履歷載於第76至79頁，亦刊載於本公司網站：www.hysan.com.hk。

董事會多元化之百分比

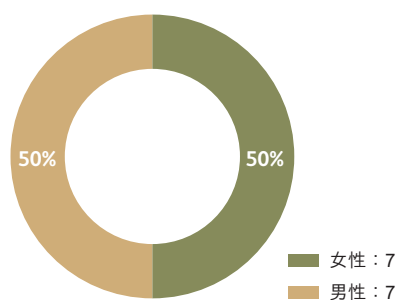


董事會認為，多元化對於董事會工作績效至關重要，並於2016年採納獨立的董事會多元化政策。根據此政策，集團在甄選董事會候選人的委任時，將從多樣性層面出發，包括性別、年齡、文化／教育及專業背景、技能及經驗，同時根據候選人的優點及其他客觀標準，及其將會帶給董事會的貢獻，然後作出最終決定。這多元化管理理念從董事會層面延伸至本集團的主要業務管理人員。本公司已採取且將繼續採取措施促進多元化，包括業務管理人員的性別多元化。本公司尊重沒有歧視的工作環境，並已就性別、年齡、文化／教育和專業背景、技能和經驗等制訂反歧視政策，同時促進員工招聘及晉升方面的多元化。

董事會多元化之性別分佈 2016年12月31日



本集團主要業務管理人員* 多元化之性別分佈 2016年12月31日



*主要業務管理人員指本集團的14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2016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。他們以包括但不限於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
1. 業務管理 曾在其他大型公司擔任高級管理職務，具備豐富的商業經驗及知識。	范仁鶴 Hans Michael JEBSEN 潘仲賢
2. 物業投資 曾於其他從事物業投資、發展或設施管理或相關行業的大型公司任職高級行政人員，具備有關經驗。	卓百德
3. 金融服務及投資 擁有金融服務業經驗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 劉少全 (附註1)
4. 客戶及零售 於大型零售、消費產品、服務或分銷公司任職高級行政人員的經驗。	卓百德 Hans Michael JEBSEN 劉少全 (附註1)
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，尤其集中於香港及中國的認識。	劉遵義
6. 財務及會計 擁有上市規則「審核委員會會計專長」所界定之專長。	聶雅倫 (附註2) 潘仲賢
7. 管治及風險管理 曾在其他上市及私人公司的董事委員會任職，具備監控、管治及風險管理經驗。	聶雅倫 (附註2) 范仁鶴 劉遵義 利乾 利子厚 潘仲賢
8. 人力資源 / 薪酬 全面了解與人力資源有關的原則及實務，並具有在其他大型公司監督人力資源運作的廣泛經驗。	范仁鶴 潘仲賢

附註：

1. 劉少全被調任為非執行董事，於2016年8月董事會會議完結後生效。
2. 聶雅倫退任獨立非執行董事，於2016年股東周年大會完結後生效。

(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76至79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。這亦是香港《公司條例》規定的保障措施。香港《公司條例》規定，當與董事有關連之實體參與公司的任何交易或安排，該董事須向董事會披露該董事在該實體所持有的任何重大權益的性質及程度。本公司每半年向董事會發出一份說明文件，提醒董事會注意此規定。

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的「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」不但是一項監管規定，更關乎判斷與良知，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4名獨立非執行董事於相關審閱時間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。

為提升非執行董事的獨立性，並使他們可更自由地討論董事會及集團管理層的表現，非執行董事於2016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。

非執行董事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討論會議。

制約與平衡

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4位不同背景的獨立非執行董事

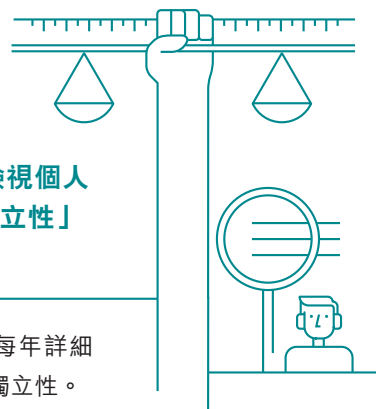
我們有4位來自不同背景的獨立非執行董事，涵蓋經濟、金融服務及投資、業務管理、專業服務（會計）及物業投資。

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董事的獨立性。



獨立性狀況

名稱	行政人員	獨立	非獨立	2016年11月檢討 — 具獨立性身份的原因
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：

- 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2016

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，董事會透過填寫董事會評估問卷，令董事會評估程序更加有力和全面。於2016年，評估程序的有效性亦透過一個電子平台得到進一步提升。

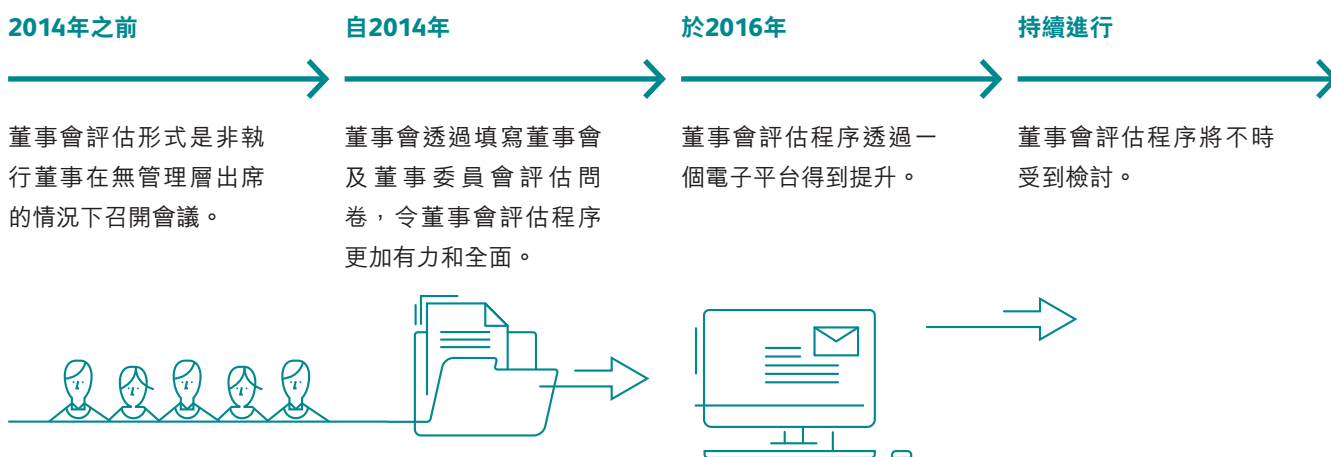
2016年的評估包括(i)董事會的職份（包括董事的職責、與各董事委員會的關係）；(ii)董事會組成（規模；知識、經驗與技能的平衡；獨立性）；(iii)董事會會議及流程（包括對財務報表及會計政策真確性的滿意度；風險管理流程）；董事會的運作（包括強項及弱點）；及(iv)培訓。

評估報告於2016年5月舉行的董事會會議上提交及討論。今年評估得出的總體結論是各位董事對董事會感到非常滿意，而董事委員會達致嚴格的運作標準，運作完善且具有成效。

按1（「非常不同意」）至5（「非常同意」）的評分，收到的所有回應的平均分都較高，為4分（「同意」）或以上。董事對董事會及其委員會的全情投入感到非常滿意。董事會對財務報表及會計政策／實務和管理層報告的真確性感到滿意。董事會對於各人都能在開放及具建設性的環境中充分參與討論及交換意見，感到高興。

就像每個高績效的董事會一樣，董事不斷尋求改進空間。董事會將繼續檢視本身的組成、知識與經驗的平衡等。風險管理及內部監控方面，董事將運用各種經驗來應對全球和本地風險，以及公司業務所面對的不明朗因素。主席將在董事會及管理層的支持下，領導集團不斷邁進。

希慎董事會評估程序的演進



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。非執行董事為董事會及管理層提供廣泛的經驗、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。

管理層如何支持董事會的有效運作

資料的提供

董事會與管理層之間保持良好的資訊流通。董事會每季度收到管理層就業務表現所提供的詳盡報告及陳述。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。全體董事每月收到載有財務及營運摘要的報告。董事會定期開會討論包括預算及預測在內的財務計劃。

非執行董事還獲邀出席公司活動，該等活動包括每年舉行的「公司活動日」，管理人員與員工分享來年集團經營目標。這些活動有助董事會與管理團隊加強建設性的關係和溝通，並了解集團員工及體驗公司文化。

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，有利推動可持續發展。

啟導活動、商業意識及發展

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。

董事還接受持續專業發展及培訓，以不斷掌握集團面對的各種問題，並更新本身的技能及知識。

2016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 / 討論會 / 會議	閱覽希慎按季提供 的法律及規管情況 的最新資料
執行董事			
利蘊蓮	✓	✓	✓
獨立非執行董事			
聶雅倫 (於2016年股東周年大會完結時退任)	✓	✓	✓
卓百德	✓	✓	✓
范仁鶴	✓	✓	✓
劉遵義		✓	✓
潘仲賢	✓	✓	✓
非執行董事			
Hans Michael JEBSEN	✓	✓	✓
劉少全 (於2016年8月董事會會議完結時被調任為非執行董事)	✓	✓	✓
利憲彬	✓	✓	✓
利乾	✓	✓	✓
利子厚	✓	✓	✓

獨立意見

董事會明白，有時候董事覺得為履行職責而有必要徵詢獨立的專業意見。取得意見所需費用由公司按照企業管治指引確立的方式支付。

問責性

董事委員會於2016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。與董事會相同，各委員會均可取得所需的獨立專業意見及法律建議，並得到公司秘書的支持。這些委員會均向董事會匯報。有關這些委員會的職權範圍，可於公司網站閱覽。

審核委員會

組成	大部分成員均為獨立非執行董事
主席	潘仲賢（獨立非執行董事）
其他成員	卓百德（獨立非執行董事） 范仁鶴（獨立非執行董事） 利憲彬（非執行董事）

會議安排

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、營運總監及財務總監）亦出席有關會議。

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政策，允許僱員以及與集團有業務往來的相關第三方（例如，顧問、承建商及供應商）得以在保密或匿名的情況下，就任何與集團相關事宜所涉及的不當行為、舞弊或違規行為表達關注。審核委員會確保有適當安排讓潛在違規行為和相關事宜得到恰當和獨立的調查以及適當的跟進行動。

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。

2016年及至今的活動及報告

審核委員會的活動詳情亦載於第121至124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88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風險管理與內部監控的會議。

薪酬委員會

組成	大部分成員均為獨立非執行董事
主席	范仁鶴（獨立非執行董事）
其他成員	利子厚（非執行董事） 潘仲賢（獨立非執行董事）

會議安排

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及高層管理人員薪酬的架構或廣泛政策，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及董事委員會的酬金，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。

2016年及至今的活動及報告

薪酬委員會的活動詳情載於第111至120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88頁的列表中。

提名委員會

組成	
主席	利蘊蓮（主席）
其他成員	范仁鶴（獨立非執行董事） 劉遵義（獨立非執行董事） 利乾（非執行董事） 潘仲賢（獨立非執行董事）

會議安排

提名委員會通常最少每年開會1次。

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，以及檢討董事會多元化政策。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。

2016年及至今的活動及報告

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；(ii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iii)採納董事會多元化政策。提名委員會會議的出席情況載於第88頁的列表中。

策略委員會

組成

主席	利蘊蓮（主席）
其他成員	范仁鶴（獨立非執行董事）
	Hans Michael JEBSEN（非執行董事）
	利乾（非執行董事）
	潘仲賢（獨立非執行董事）

會議安排

策略委員會通常最少每年開會1次，全體董事會成員均獲邀出席。

職份及權力

策略規劃對本公司的可持續發展至關重要。策略委員會負責檢討有關集團策略事宜，並向董事會作出建議。

2016年及至今的活動及報告

年內策略委員會舉行了1次會議，以討論業務計劃和較長期方向性策略以達致業務增長。所有董事會成員均出席該會議。

與股東的關係

希慎致力維持與股東的坦誠溝通。我們對能保障股東權利的完善管治架構表示認同。

與股東溝通

對股東的問責性及企業匯報

- 集團適時披露年度報告、中期業績報告、新聞發佈及公告等。
- 股東查詢：可發送電郵至 investor@hysan.com.hk，聯絡集團的投資者關係部。

透過網絡獲取資料

- 主要企業管治政策、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。
- 股東有權選擇以電子方式收取公司通訊，另外亦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

- 公司的行政總裁、營運總監及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。
- 與分析員及投資者定期舉行報告會或電話會議。
- 我們透過網播，播放業績公佈的分析員簡報會。

建設性運用股東周年大會

- 股東周年大會是公司與股東溝通對話的途徑。
- 個人股東可在股東周年大會上向主席提問。
- 董事委員會主席出席股東周年大會，回應股東的提問。
- 自2004年起，我們在股東周年大會設立「業務回顧」環節。上一次股東周年大會討論的主題包括：2015年營商環境、業務回顧，以及本公司2016年展望。

股東參觀

- 2016年12月，公司舉行首次股東參觀活動。
- 管理層有機會與股東溝通，亦讓股東深入了解公司的悠久歷史、可持續發展活動及其他業務範疇。

企業資料披露政策

- 集團的企業資料披露政策，為集團對投資者、分析員及媒體作重要資料的披露提供指引。
- 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。
- 有關詳情登載於本公司網站：
www.hysan.com.hk。



透過代理人公司主動把通訊資料轉交股東

- 自2005年起，我們發起並邀請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。

電子通訊

- 自2015年12月起，股東可透過電子方式收取公司通訊。
- 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

- 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。



股東權利

投票

- 自2004年起，我們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，並由集團的核數師進行監票。
- 按股數表決的投票程序會於股東大會上進行表決前解釋。
- 表決結果分別於聯交所及公司的網站公佈和登載。

章程細則和香港法例的相關規定

- 根據公司章程細則和香港《公司條例》，董事會或持有至少所有股東之總投票權5%的股東（「5%股東」）簽署的書面要求，便可要求召開股東大會。
- 「5%股東」可要求透過書面決議方式通過決議案。
- 股東可根據香港《公司條例》及章程細則向成員大會提呈建議。
- 上述所有申請書須列明將於會上處理之事宜的一般性質，並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）。
- 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。
- 在將於2017年5月舉行的股東周年大會上，將提呈議案，允許董事透過電子方式對董事的書面決議案表示同意。

董事會報告

董事同寅謹將董事會於2017年2月22日批准截至2016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2016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、聯營公司及合營公司於2016年12月31日之詳情分別載於綜合財務報表附註17至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綜合財務報表附註5。

業績及盈利分配

本集團截至2016年12月31日止年度之業績載於第131頁之綜合收益表。

第一次中期股息每股26港仙已於年內派發予股東，合共約272百萬港元。

董事會已宣布派發第二次中期股息每股109港仙，給予在2017年3月9日名列股東名冊之股東，合計約1,139百萬港元。就2016年全年宣佈派發及已付之普通股股息合計將約1,411百萬港元，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 – 「風險管理與內部監控報告」；
- (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134及135頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註29。

投資物業

本集團所有於2016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綜合財務報表附註15。

於2016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綜合財務報表附註16。

股本

年內，本公司股本變動之詳情載於綜合財務報表附註28。

企業管治

本公司承諾奉行高水平之企業管治，並符合上市規則附錄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81至101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111至120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121至124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) 「風險管理與內部監控報告」(第44至49頁) — 列出本公司對風險評估及內部監控的架構（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51至73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，另有9位非執行董事。

劉少全已於本公司2016年8月董事會會議完結後退任副主席及行政總裁，並已調任為非執行董事。

聶雅倫已於本公司2016年股東周年大會完結後退任獨立非執行董事。

利蘊蓮及楊子信於年內分別擔任利憲彬及 Hans Michael JEBSEN 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76至79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（或適用法例規定之其他數目）董事及當時任期最長者須輪值退任，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。

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2016年11月舉行的會議中檢討董事的獨立性。（見「企業管治報告」）

於年內及直至本報告日期，出任本公司附屬公司董事會的名單，載於本公司網站：www.hysan.com.hk。

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111至120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2016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)	41.43
Lee Hysan Company Limited	所控制法團權益	433,130,735 (附註b)	41.43
Silchester International Investors LLP	投資經理	95,187,000	9.11

附註：

(a) 百分比乃按本公司於2016年12月31日已發行之股份數目（即1,045,328,359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2016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。其他有關詳情載於綜合財務報表附註33。

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) (經修改 – 附註c)	自2013年9月1日起， 為期5年 (附註d)	28、30及31樓寫字樓 單位及3個泊車位	2016年：31,966,216港元 2017年：37,212,720港元 2018年：24,808,480港元 (按比例計算) (附註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	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d)	3樓308及311號商舖 (連接一戶外花園)	2016年：6,514,818港元 2017年：7,922,400港元 2018年：7,922,400港元 2019年：1,895,413港元 (按比例計算) (附註h至k)

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41.43%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	2016年：3,025,344港元 2017年：2,526,440港元 (按比例計算) (附註j及l)

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	(1) 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	7,659,068港元 (附註m)
	(2) 2016年3月22日	自2016年4月1日起， 為期3年	利園二期全幢物業	22,142,533港元 (附註n)

(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	(1) 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	926,927港元 (附註m)
	(2) 2016年3月22日	自2016年4月1日起， 為期3年	利園二期全幢物業	2,746,755港元 (附註n)

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。本公司非執行董事Hans Michael JEBSEN為捷成洋行的控股股東。
- (c) 根據於2016年8月16日簽定的備忘協議，由2016年9月1日至2018年8月31日期間的租金已作出檢討，並調整至當時的市值租金。
- (d) 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。
- (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Barrowgate屬本公司之關連人士。
- (h) 2016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2016年1月1日已作出調整。希慎道壹號之寫字樓每月管理費於2016年1月1日已作出調整。
 - (k) 利園二期之商舖每月管理費及宣傳費於2017年1月1日已作出調整。
 - (l) 希慎道壹號之寫字樓額外冷氣費於2017年1月1日已作出調整。
- (m) 此等代價相當於由2016年1月1日至2016年3月31日期間，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。
- (n) 此等代價相當於由2016年4月1日至2016年12月31日期間，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。本公司確認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106至108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31.78%，其中最大供應商佔本集團總購貨額15.14%。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價相對於其資產淨值出現顯著折讓時，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12.59百萬股普通股股份，總代價約為393百萬港元（不包括股份購回之直接應佔相關買賣成本）。該等購回之股份已於年內註銷。有關購回股份之詳情如下：

2016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	
1月	8,560,000	31.85	28.95	262
2月	325,000	30.60	29.75	10
3月	299,000	32.50	32.05	10
4月	304,000	31.70	31.30	9
5月	2,180,000	33.60	31.60	70
6月	65,000	33.20	32.45	2
11月	861,000	34.90	33.55	30
	12,594,000			393

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2016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，並無根據中期票據計劃發行任何票據。

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60萬港元。

核數師

於2017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，2017年2月22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及高層管理人員報酬之重要性。本公司薪酬委員會（於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以待股東批准。其職權範圍已延伸至涵蓋檢視高層管理人員之薪酬、新購股權計劃、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和高層管理人員酬金之架構及成本，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，以有利於招攬、保留及鼓勵出色之員工，同時能把員工獎勵及股東利益掛鉤。

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) 與表現掛鉤的部份（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鉤。
- 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）2016年之酬金及購股權於年內變動之詳情，分別載於綜合財務報表附註11及34。

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，亦無參與任何花紅或獎勵計劃。

於2016年，非執行董事（包括獨立非執行董事）合共收取袍金2,501,739港元。

2016年回顧

薪酬委員會於2016年3月召開會議（所有委員會成員均出席該會議）以(i)批准2016年執行董事之薪酬組合及2015年與表現掛鉤的花紅；(ii)檢討非執行董事及董事委員會成員之袍金；及(iii)完善其職權範圍，擴大至(其中包括)釐定執行董事及高層管理人員薪酬等事項。

在釐定行政人員的薪酬組合時，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。

2017年2月回顧

薪酬委員會於2017年2月召開會議以(i)批准2017年執行董事之薪酬組合及2016年與表現掛鉤的花紅；(ii)檢視非執行董事及董事委員會成員之袍金；及(iii)檢視部門主管之薪酬。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。非執行董事、審核委員會的主席和成員，以及策略委員會成員的袍金修訂於2016年5月13日舉行的股東周年大會上提呈並獲得通過。非執行董事及董事委員會成員現時的袍金架構列明如下。執行董事將不領取袍金。

	每年 港元
董事會	
非執行董事	225,000 (附註3)
審核委員會	
主席	135,000 (附註3)
成員	70,000 (附註3)
薪酬委員會	
主席	60,000 (附註2)
成員	40,000 (附註1)
策略委員會	
主席	30,000
成員	30,000 (附註3)
其他委員會	
主席	30,000
成員	20,000

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。
3. 已於2016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人員作出批授。

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，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。

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，根據新計劃合共授出可認購1,397,000股股份之購股權，而2005計劃已於2015年5月9日屆滿，故不會再根據2005計劃進一步授出購股權。

於本報告日期：

- (i) 根據2005計劃已授出2,360,335份尚未行使之購股權（包括按購股權歸屬期已獲授予之1,723,323份購股權），涉及之股份約佔本公司已發行股份之0.23%；
- (ii) 根據新計劃已授出940,000份尚未行使之購股權（全部按購股權歸屬期未獲授予），涉及之股份約佔本公司已發行股份之0.09%；及
- (iii) 根據新計劃可發行之股份數目為105,449,669，佔本公司已發行股份約10%。

年內，根據該等計劃已授出、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2016年 1月1日 結餘	年內變動			於2016年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效 (附註b)	
2005計劃								
執行董事								
利蘊蓮	14.5.2012	33.50	14.5.2013 – 13.5.2022	261,000	–	(174,000) (附註 c)	–	87,000
	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	12.3.2016 – 11.3.2025	300,000	–	–	–	300,000
劉少全 (附註 d)	14.5.2012	33.50	14.5.2013 – 13.5.2022	161,334	–	(161,334) (附註 c)	–	–
	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	–	(201,333) (附註 e)	(100,667)	–
	12.3.2015	36.27	12.3.2016 – 11.3.2025	300,000	–	–	(300,000)	–

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2016年 1月1日 結餘	年內變動			於2016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	–	(6,000) (附註g)	–	11,000
	31.3.2009	13.30	31.3.2010 – 30.3.2019	134,000	–	(6,000) (附註g)	–	128,000
	31.3.2010	22.45	31.3.2011 – 30.3.2020	152,334	–	(26,000) (附註h)	–	126,334
	31.3.2011	32.00	31.3.2012 – 30.3.2021	172,001	–	(40,667) (附註i)	(6,334)	125,000
	30.3.2012	31.61	30.3.2013 – 29.3.2022	250,335	–	(76,334) (附註j)	(14,000)	160,001
	28.3.2013	39.20	28.3.2014 – 27.3.2023	288,000	–	–	(12,000)	276,000
	31.3.2014	33.75	31.3.2015 – 30.3.2024	396,000	–	(36,666) (附註k)	(21,334)	338,000
	31.3.2015	34.00	31.3.2016 – 30.3.2025	404,000	–	(16,333) (附註l)	(28,667)	359,000
				3,974,004	–	(744,667)	(729,002)	2,500,335

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2016年 1月1日 結餘	年內變動			於2016年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效 (附註b)	
新計劃								
執行董事								
利蘊蓮	9.3.2016	33.15 (附註m)	9.3.2017 – 8.3.2026	–	375,000	–	–	375,000
劉少全 (附註 d)	9.3.2016	33.15 (附註m)	9.3.2017 – 8.3.2026	–	375,000	–	(375,000)	–
合資格僱員 (附註 f)	31.3.2016	33.05 (附註n)	31.3.2017 – 30.3.2026	–	647,000	–	(37,000)	610,000
				–	1,397,000	–	(412,000)	985,000

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執行董事調任及若干合資格僱員辭任而失效。
- (c) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為36.35港元。
- (d) 於2016年8月舉行的董事會會議完結後，劉少全退任本公司副主席及行政總裁，並調任為本公司非執行董事。所有授予劉少全的購股權於調任翌日失效。
- (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36.30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33.25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34.27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36.95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35.88港元。
- (k) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為37.78港元。
- (l) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為37.84港元。
- (m) 緊接授出購股權日期前（即2016年3月8日），本公司股份收市價為33.70港元。
- (n) 緊接授出購股權日期前（即2016年3月30日），本公司股份收市價為32.85港元。

除上述者外，本公司於年內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綜合財務報表附註34。

報酬檢視續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

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	2016年3月31日	2016年3月9日
於授出日期的收市價	33.050港元	33.150港元
行使價	33.050港元	33.150港元
無風險息率（附註a）	0.931%	1.019%
購股權預期有效期（附註b）	5年	5年
預期波幅（附註c）	27.323%	27.339%
預期每年股息（附註d）	1.092港元	1.092港元
每份購股權的估計公平值	6.127港元	6.190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2016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	
Hans Michael JEBSEN	60,984	—	2,473,316 (附註b)	—	2,534,300	0.242
利蘊蓮	304,000	—	—	—	304,000	0.029
利乾	800,000	—	—	—	800,000	0.077

附註：

(a) 百分比乃按本公司於2016年12月31日已發行之股份數目（即1,045,328,359股普通股）而計算。

(b) 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。

本公司之執行董事於本公司之2005計劃及新計劃下獲授購股權，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 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2016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。Jebsen先生亦為該等公司之主要股東。

Jebsen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（於2016年8月董事會會議完結後，調任為本公司非執行董事）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，2017年2月22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，現任主席為潘仲賢（獨立非執行董事，並獲委任為審核委員會主席，由2016年5月股東周年大會完結後生效），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）。聶雅倫於2016年5月股東周年大會完結後已不再擔任審核委員會主席。

根據其職權範圍，審核委員會監督公司的財務匯報程序，並檢討公司的風險管理和內部監控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內部審核、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（2016年3月7日、8月1日及11月28日）。於2016年3月及8月召開的會議，分別審閱2015年全年業績及2016年中期業績之財務報表。而委員會於11月召開之會議上，檢討本集團之風險管理和內部監控系統、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2017年2月21日召開會議，審閱截至2016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、營運總監及財務總監）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2016年3月召開之會議詳情已載列於2015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。

- 2016年8月：委員會已審閱2016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。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2016年6月30日的投資物業重估，以及於2016年6月30日的重建中物業的投資重估。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利園三期所採用的剩餘估值法。

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。

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2016年6月30日止首6個月的財務報表。

財務報告續

- 2017年2月：委員會已審閱，並與管理層及外聘核數師討論截至2016年12月31日止年度之經審核財務報表，然後刊登公告。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2016年12月31日的投資物業重估。

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。

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2016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

- 2016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：2016年全年業績（包括2016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。
- 2016年11月：委員會已檢討外聘核數師的審核進度報告。
- 2017年2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。

外聘核數師之服務及費用

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
審核服務	2.50	2.35
非審核服務（附註）	0.94	0.87
合共	3.44	3.22

附註：「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，當中包括審閱中期財務報表、發出持續關連交易的保證報告、分別檢視與集團2016年及2015年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2017年審計服務報告，及就檢討2017年中期業績而委任外聘核數師的聘用條款。

審核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2017年度之外聘核數師。

檢討風險管理及內部監控制度

- 2016年8月及11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)檢討資訊科技運作架構；(iii)繪製法律及監管符規架構圖；(iv)利園三期建造工程項目管理的風險管理簡報；及(v)審閱舉報報告。

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2016年11月之會議，委員會亦已檢討本集團內部審核、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。

- 2017年2月：委員會亦已根據下述檢討2016年年度風險管理及內部監控制度：
 - 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

委員會對公司風險管理及內部監控制度的效用（包括本集團內部審核、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

- 2016年8月及11月，2017年2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。
- 2016年11月：委員會已考慮及批准2017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2016年能有效地履行其職份。(詳情載於企業管治報告 —「董事會評估2016」(第94頁) 內)

審核委員會成員

潘仲賢 (主席)

卓百德

范仁鶴

利憲彬

香港，2017年2月22日

5 財務報表、 估值及其他資料

126	董事就財務報表須承擔之責任	146	綜合財務報表附註
127	獨立核數師報告	181	財務風險管理
131	綜合收益表	190	五年財務摘要
132	綜合全面收益表	192	估值師報告
133	綜合財務狀況表	193	主要物業報表
134	綜合權益變動表	194	股權分析
136	綜合現金流量表	195	股東資料
137	主要會計政策	197	公司資料

董事就財務報表須承擔之責任

香港《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

概覽

獨立核數師報告

致希慎興業有限公司成員

(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計載於第131頁至第189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，此綜合財務報表包括於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註、包括主要會計政策和財務風險管理。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映 貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

財務表現

負責任企業

企業管治

財務報表及估值

關鍵審計事項^續

投資物業估值

由於投資物業估值具有固有的複雜性，且在釐定他們的公平值時須涉及主觀性的判斷及估計，我們將投資物業估值識別為一項關鍵審計事項。

貴集團投資物業組合主要包括位於香港銅鑼灣之商舖、寫字樓及住宅物業，公平值為69,633百萬港元，約佔 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度總資產值的87%，截至該日止本年度綜合收益表中已確認公平值變動為1,187百萬港元。

貴集團之投資物業的公平值是由 貴集團的獨立、專業合資格估值師（「估值師」）按公平值模式進行估值。誠如綜合財務報表中附註3所述，在釐定 貴集團投資物業之公平值時，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進行預估。誠如綜合財務報表中附註15所進一步闡述，就截至二零一六年十二月三十一日止年度重建中投資物業估值為4,860百萬港元，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。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

就投資物業估值，我們所執行的程序包括：

- 評價估值師的資格、能力及客觀性，以及了解估值師之工作範圍及約定業務條款；
- 評價估值師的估值方法是否恰當，以評估他們是否符合《香港財務報告準則》的要求及行業規範；
- 根據市場可獲得資料以及我們在香港地產業的經驗，對估值師所採用的關鍵假設是否合理提出質詢；
- 抽樣獲取估值師對 貴集團投資物業組合的估值工作詳情，以評價釐定公平值的重要數據之準確性及相關性，例如通過比較 貴集團所提供的現有租賃條款匯總對租金收入、現有租賃條款作評估、或通過比較由估值師基於近期租賃續租而估計之公平市場租金對租賃期滿後收入調整作評估及評價資本化利率是否可與市場相比較；以及
- 評估對完成重建中投資物業開發之預計成本是否恰當，包括將截至目前為止所發生的資本開支與重建計畫進行比較，並評價重建計畫中所需利潤是否可與市場相比較。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。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。合理保證是高水準的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤陳述而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性以及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資訊獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已經符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任續

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃宏禧。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一七年二月二十二日

綜合收益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	概覽
營業額	4	3,535	3,430	財務表現
物業支出		(428)	(414)	
毛利		3,107	3,016	
投資收入	6	50	54	
行政支出		(219)	(234)	
財務支出	7	(178)	(204)	
投資物業之公平值變動		(1,187)	695	
應佔聯營公司之業績		237	246	負責任企業
除稅前溢利		1,810	3,573	
稅項	8	(463)	(438)	
本年度溢利	9	1,347	3,135	
應佔本年度溢利：				負責任企業
本公司擁有人		1,218	2,903	
非控股權益		129	232	
		1,347	3,135	
每股盈利（以港仙列值）	14			企業管治
基本		116.35	273.17	
攤薄		116.33	273.12	

綜合全面收益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
本年度溢利		1,347	3,135
其他全面收益	10		
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		18	9
		18	45
於其後可以重新分類至損益賬之項目：			
淨調整至對沖儲備		78	(40)
應佔聯營公司之匯兌儲備		(236)	(240)
		(158)	(280)
本年度除稅後之其他全面支出		(140)	(235)
本年度全面收益總額		1,207	2,900
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		1,078	2,668
非控股權益		129	232
		1,207	2,900

綜合財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
非流動資產			
投資物業	15	69,633	69,810
物業、機器及設備	16	720	705
聯營公司投資	18	3,497	3,683
合營公司投資	19	145	—
貸款予合營公司	19	873	—
票據	20	733	935
其他金融資產	21	13	7
其他應收款項	22	135	227
		75,749	75,367
流動資產			
貸款予合營公司	19	1,018	—
應收及其他應收款項	22	196	201
票據	20	422	415
其他金融資產	21	6	1
定期存款	23	2,551	2,743
現金及銀行結存	23	79	61
		4,272	3,421
流動負債			
應付賬款及應付費用	24	935	470
租戶按金		339	296
應付非控股權益款項	25	327	327
借貸	26	1,180	250
應付稅款		112	120
		2,893	1,463
流動資產淨額		1,379	1,958
總資產減流動負債		77,128	77,325
非流動負債			
借貸	26	5,113	4,609
其他金融負債	21	1	71
租戶按金		578	594
遞延稅項	27	751	683
		6,443	5,957
資產淨額		70,685	71,368
資本及儲備			
股本	28	7,673	7,642
儲備		59,817	60,530
本公司擁有人應佔權益		67,490	68,172
非控股權益		3,195	3,196
權益總額		70,685	71,368

載於第131至189頁之綜合財務報表於2017年2月22日獲董事會批准及授權發布，並由下列董事代表董事會簽署：

利蘊蓮
董事

利子厚
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2016年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔權益		
	股本 百萬港元	購股權 儲備 百萬港元	普通儲備 百萬港元
於2015年1月1日	7,640	27	100
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27)	—	—	—
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13)	—	—	—
於2015年12月31日	7,642	30	100
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27)	—	—	—
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	31	(7)	—
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	—	5	—
註銷之購股權	—	(4)	—
購回並註銷股份	—	—	—
本年度已派之股息 (附註13)	—	—	—
於2016年12月31日	7,673	24	100

本公司擁有人應佔權益						非控股 權益	總額
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	百萬港元
(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)
1	(66)	353	274	59,838	68,172	3,196	71,368
—	—	—	—	1,218	1,218	129	1,347
—	77	—	—	—	77	—	77
—	1	—	—	—	1	—	1
—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	22	—	—	22	—	22
—	—	(4)	—	—	(4)	—	(4)
—	—	—	(236)	—	(236)	—	(236)
—	78	18	(236)	1,218	1,078	129	1,207
—	—	—	—	—	24	—	24
—	—	—	—	—	5	—	5
—	—	—	—	4	—	—	—
—	—	—	—	(395)	(395)	—	(395)
—	—	—	—	(1,394)	(1,394)	(130)	(1,524)
1	12	371	38	59,271	67,490	3,195	70,685

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2016年12月31日止年度

	附註	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
經營業務			
除稅前溢利		1,810	3,573
調整：			
財務支出		178	204
投資物業之公平值變動		1,187	(695)
應佔聯營公司之業績		(237)	(246)
淨利息收入		(50)	(54)
物業、機器及設備之折舊		22	21
以股份為基礎之支出		5	8
營運資金變動前之經營現金流量		2,915	2,811
應收及其他應收款項減少		42	69
應付賬款及應付費用增加		342	13
租戶按金增加		27	15
經營業務所得現金		3,326	2,908
繳付香港利得稅		(412)	(382)
退回香港利得稅		5	14
經營業務流入現金淨額		2,919	2,540
投資業務			
已收利息		66	86
已收聯營公司股息		187	477
保本投資到期時所得款項		—	80
票據到期時所得款項		414	491
超過三個月到期之定期存款到期時所得款項		3,478	5,358
有關投資物業所付款項		(832)	(408)
購買物業、機器及設備		(15)	(6)
購買票據		(227)	(642)
貸款予合營公司		(2,036)	—
超過三個月到期之定期存款增加		(2,521)	(4,514)
投資業務（付出）流入現金淨額		(1,486)	922
財務活動			
繳付利息		(182)	(198)
其他財務支出付款		(1)	(3)
中期票據計劃費用		(2)	(2)
繳付股息		(1,394)	(1,330)
繳付附屬公司非控股權益股息		(130)	(125)
新增銀行貸款		1,680	—
償還銀行借貸		(250)	(850)
償還定息票據		—	(400)
贖回零息票據		—	(332)
購回股份代價		(395)	(215)
行使購股權所得款項		24	1
財務活動付出現金淨額		(650)	(3,454)
現金及現金等值增加淨額		783	8
於1月1日之現金及現金等值		584	576
於12月31日之現金及現金等值	23	1,367	584

主要會計政策

截至2016年12月31日止年度

概覽

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。歷史成本一般按交換貨物及服務之代價的公平值為基礎。

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則而編製。此外，本綜合財務報表亦按香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例的要求作出相關披露。

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及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公司擁有人應佔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. 聯營公司及合營公司投資

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。

合營公司是一項合營安排，對安排擁有共同控制的各方據此對合營安排的淨資產擁有權利。共同控制乃對安排控制權的合約協定共享，僅於與相關業務有關的決策需要共享控制權的各方一致同意時存在。

聯營公司或合營公司的業績、資產及負債是採用權益法計入綜合財務報表內。聯營公司或合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，聯營公司或合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或合營公司的損益及其他全面收益。倘本集團所佔聯營公司或合營公司的虧損等於或超越本集團於該聯營公司或合營公司應佔的權益（包括構成本集團對聯營公司或合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或合營公司付款時，方會確認額外應佔虧損。

財務表現

負責任企業

企業管治

財務報表及估值

2. 聯營公司及合營公司投資續

香港會計準則第39號的規定予以應用，以釐定是否需要就本集團於聯營公司或合營公司之投資確認任何減值虧損。如有需要，該項投資之全部賬面值會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一項資產進行減值測試，方法是比較其可收回金額（即使用價值與公平值減出售成本之較高者）與其賬面值。任何已確認減值虧損均構成該項投資賬面值的一部分。根據香港會計準則第36號，有關該項減值虧損之任何撥回乃於該項投資的可收回金額其後增加的情況下確認。

倘本集團實體與聯營公司或合營公司進行交易，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或合營公司的權益。

3. 投資物業

投資物業是指作賺取租金及／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。

4. 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。

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。

4. 物業、機器及設備^續

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。

5. 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。

6. 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。

(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，於綜合財務報表附註6披露。

6. 金融工具續

金融資產續

(a) 金融資產的分類續

(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。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號或為首次確認的投資，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。

(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。

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。

6. 金融工具續

金融資產續

(b) 金融資產之減值續

除了應收賬款及貸款予合營公司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貸款予合營公司不能收回，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。

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。

(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) 按攤銷成本計量之金融負債

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綜合財務報表附註7披露。

6. 金融工具續

金融負債及股本權益續

(a) 分類及計量續

(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以管理其外幣風險。更多衍生金融工具詳情已於綜合財務報表附註21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。

對沖會計法

本集團指定某些衍生工具為現金流量對沖。

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。

綜合財務報表附註21詳細列明用以對沖的衍生工具之公平值。

(a) 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。

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。

6. 金融工具續

對沖會計法續

(a) 現金流量對沖續

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。

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。

(b) 對沖終止

本集團只會在對沖關係（或部分對沖關係）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）。

7. 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。

8. 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。

9. 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。

9. 外幣

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。

10. 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。

11. 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。

12. 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除稅前溢利不同。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

遞延稅項就綜合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，聯營公司及合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。

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）。

12. 稅項^續

(b) 遞延稅項^續

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。

本年度稅項及遞延稅項於損益賬中確認，但若其與於其他全面收益或直接於股本權益中確認的項目有關，則有關本年度稅項及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。

13. 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。

14. 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。

綜合財務報表附註

截至2016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。

本綜合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2016年1月1日開始之財政年度生效之香港財務報告準則修訂本。該等香港財務報告準則修訂本乃由香港會計師公會頒佈。應用該等香港財務報告準則修訂本，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之香港財務報告準則新訂及修訂本。

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
香港財務報告準則第16號	租賃 ⁴
香港財務報告準則第2號（修訂本）	以股份為基礎付款交易的分類及計量 ²
香港財務報告準則第4號（修訂本）	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用的 香港財務報告準則第9號金融工具 ²
香港財務報告準則第15號（修訂本）	對香港財務報告準則第15號來自客戶合約的 收益作出的澄清 ²
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 ⁵
香港會計準則第7號（修訂本）	披露主動性 ¹
香港會計準則第12號（修訂本）	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹

¹ 於2017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2019年1月1日或以後開始之年度期間生效（允許提早應用）。

⁵ 於待定日期或以後開始之年度期間生效。

本公司董事預期應用該等香港財務報告準則新訂及修訂本，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，本集團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69,633百萬港元（2015年：69,810百萬港元），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，於綜合財務報表附註21內披露。本集團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2016年12月31日止年度				
營業額				
投資物業租金總收入	1,829	1,142	244	3,215
管理費收入	140	150	30	320
分部收入	1,969	1,292	274	3,535
物業支出	(227)	(149)	(52)	(428)
分部溢利	1,742	1,143	222	3,107
投資收入				50
行政支出				(219)
財務支出				(178)
投資物業之公平值變動				(1,187)
應佔聯營公司之業績				237
除稅前溢利				1,810

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

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、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。這是向本集團主要營運決策者呈報的資料，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2016年12月31日				
分部資產	33,089	23,833	7,859	64,781
重建中投資物業				4,860
聯營公司投資				3,497
貸款予合營公司及投資				2,036
其他資產				4,847
綜合資產				80,021

於2015年12月31日

分部資產	34,236	23,111	7,834	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

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、貸款予合營公司及投資、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。這是向本集團主要營運決策者呈報的資料，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3,497百萬港元（2015年：3,683百萬港元）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2016年12月31日止年度				
非流動資產之增加	325	95	20	440
重建中投資物業之增加				570
				1,010
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

6. 投資收入

以下是投資收入之分析：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
按攤銷成本計量之金融資產	49	47
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	1	9
攤銷非指定作對沖之遠期部份	—	(2)
	50	54

7. 財務支出

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
財務支出包括：		
銀行貸款之利息	7	9
定息票據之利息	175	188
零息票據之估算利息	—	1
總利息支出	182	198
其他財務支出	4	8
減：資本化之金額（附註）	(14)	—
	172	206
利率掉期之淨利息收入	—	(8)
借貸所產生之匯差淨虧損（收益）	2	(2)
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	2	6
中期票據計劃費用	2	2
	178	204

附註：

重建中之投資物業的利息予以資本化，其平均年利率為2.61%（2015年：無）。

8. 稅項

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
本年度稅項		
香港利得稅		
— 本年度	400	382
— 以往年度（超額）不足撥備	(1)	2
	399	384
遞延稅項（附註27）	64	54
	463	438

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：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
除稅前溢利	1,810	3,573
以香港利得稅率16.5%計算之稅項	298	590
應佔聯營公司業績之稅項影響	(39)	(41)
於釐定應課稅溢利時不可扣減支出之稅項影響	284	100
於釐定應課稅溢利時非課稅收入之稅項影響	(89)	(217)
未確認之估計稅務虧損之稅項影響	11	10
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	(1)	(3)
以往年度（超額）不足撥備	(1)	2
本年度稅項	463	438

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27）。

9. 本年度溢利

	2016年 百萬港元	2015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	22	21
包括46百萬港元（2015年：71百萬港元）		
或然租金之投資物業租金總收入	(3,215)	(3,117)
減：		
— 產生租金收入之物業之直接經營成本	410	403
— 無產生租金收入之物業之直接經營成本	18	11
	(2,787)	(2,703)
員工成本，包括：		
— 董事酬金（附註11）	23	38
— 以股份為基礎之支出	3	3
— 其他員工成本	233	239
	259	280
應佔聯營公司稅項（已包括在應佔聯營公司之業績）	101	104

10. 其他全面收益

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
其他全面收益包括：		
於其後不會重新分類至損益賬之項目：		
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	22	10
因自用物業重估而產生之遞延稅項	(4)	(1)
	18	9
	18	45
於其後可以重新分類至損益賬之項目：		
被指定為按現金流量對沖之衍生工具：		
年內淨收益（虧損）	77	(39)
淨收益（虧損）重新分類調整至損益賬	1	(3)
	78	(42)
攤銷非指定作對沖之遠期部份	—	2
	78	(40)
應佔聯營公司之匯兌儲備	(236)	(240)
	(158)	(280)
年內除稅後之其他全面支出	(140)	(235)

其他全面收益相關之稅項影響：

	2016年			2015年		
	除稅前 金額 百萬港元	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	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	22	(4)	18	10	(1)	9
淨調整至對沖儲備	78	—	78	(40)	—	(40)
應佔聯營公司之匯兌儲備	(236)	—	(236)	(240)	—	(240)
	(136)	(4)	(140)	(234)	(1)	(235)

11. 董事酬金

	2016年 百萬港元	2015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	8	13
花紅（附註d及f）	11	18
以股份為基礎之支出	2	5
	23	38

11. 董事酬金續

本公司截至2016年12月31日及2015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2016年12月31日止年度						
執行董事 (附註a)						
利蘊蓮	—	5,083	6,443	2,298	18	13,842
非執行董事 (附註b)						
Hans Michael JEBSEN (附註h)	232	—	—	—	—	232
劉少全 (附註i)	93	2,969	7,000	(726)	12	9,348
利憲彬	280	—	—	—	—	280
利乾	260	—	—	—	—	260
利子厚	254	—	—	—	—	254
獨立非執行董事 (附註c)						
聶雅倫 (附註j)	132	—	—	—	—	132
卓百德	280	—	—	—	—	280
范仁鶴	385	—	—	—	—	385
劉遵義 (附註k)	227	—	—	—	—	227
潘仲賢 (附註l)	359	—	—	—	—	359
	2,502	8,052	13,443	1,572	30	25,599

	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m)	—	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

11. 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) 2016年年度：

薪酬委員會於2016年3月會面，批准本公司執行董事2016年度全年固定基本薪酬及釐定他們2015年度與表現掛鉤的花紅。

主席利蘊蓮、副主席及行政總裁劉少全的全年現金報酬分別修訂為10,257,000港元及11,107,980港元，此乃根據市場基準、任職者經驗、資歷及表現釐定。利蘊蓮及劉少全的全年基本薪酬分別修訂為5,128,500港元及5,553,990港元（佔總薪酬組合的50%，取代2015年的60%）。

列示的花紅金額13,443,000港元乃反映2015年度與表現掛鉤的花紅，花紅金額已獲委員會批准及於2016年3月支付予執行董事。截至2016年12月31日止年度，花紅金額10,543,000港元反映2016年目標花紅金額9,800,000港元，但須待年末後於2017年2月經委員會作最後定案，及包括調整2015年度賬目中有關2015年的花紅（該花紅於2016年3月經委員會作最後定案）。

- (e) 董事會及若干董事委員會之成員的袍金修訂（於2016年6月1日起生效）於2016年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2016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	2016年 總額 港幣千元	2015年 總額 港幣千元
執行董事							
利蘊蓮	—	—	—	—	—	—	—
非執行董事							
Hans Michael JEBSEN (附註 h)	214	—	—	18	—	232	200
劉少全 (附註 i)	93	—	—	—	—	93	—
利憲彬	214	66	—	—	—	280	260
利乾	214	—	—	26	20	260	240
利子厚	214	—	40	—	—	254	240
獨立非執行董事							
聶雅倫 (附註 j)	73	44	—	8	7	132	360
卓百德	214	66	—	—	—	280	260
范仁鶴	214	65	60	26	20	385	360
劉遵義 (附註 k)	214	—	—	—	13	227	200
潘仲賢 (附註 l)	214	85	40	—	20	359	260
	1,878	326	140	78	80	2,502	2,380

- (f) 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）。

- (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綜合財務報表附註34。
- (h) Hans Michael JEBSEN 獲委任為策略委員會成員，於2016年股東周年大會完結後生效。
- (i) 於2016年8月董事會會議完結後，劉少全退任本公司副主席及行政總裁。他調任為本公司非執行董事，並不再擔任本公司策略委員會之成員。他將收取作為本公司之非執行董事年度袍金225,000港元，並按比例計算。

11. 董事酬金續

附註：續

- (j) 聶雅倫退任獨立非執行董事，審核委員會主席，提名委員會成員及策略委員會成員，於2016年股東周年大會完結後生效。
- (k) 劉遵義獲委任為提名委員會成員，於2016年股東周年大會完結後生效。
- (l) 潘仲賢獲委任為審核委員會主席，於2016年股東周年大會完結後生效。
- (m) 容韻儀辭任執行董事及公司秘書，於2015年10月24日起生效。

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。

12. 僱員酬金

本集團最高酬金5位僱員之中，2位（2015年：2位）乃本公司董事，他們出任為董事之酬金已詳列於綜合財務報表附註11。截至2016年12月31日及2015年12月31日止年度最高酬金的5位僱員的酬金詳列如下：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
基本薪金、房屋及其他津貼	17	19
花紅	16	15
以股份為基礎之支出（附註）	2	6
	35	40

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	
	2016年	2015年
3,500,001港元 – 4,000,000港元	1	2
4,000,001港元 – 4,500,000港元	2	1
9,000,001港元 – 9,500,000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

年內的高層管理人員（根據上市規則規定）為本集團的執行董事及其他高層管理人員。彼等之酬金介乎下列組別。

	僱員數目	
	2016年	2015年
零港元 – 1,000,000港元	1	–
2,000,001港元 – 3,000,000港元	–	1
3,000,001港元 – 4,000,000港元	2	3
4,000,001港元 – 5,000,000港元	2	1
9,000,001港元 – 10,000,000港元	1	–
13,000,001港元 – 14,000,000港元	1	1
14,000,001港元 – 15,000,000港元	–	1
	7	7

13. 股息

(a) 於本年內已確認派發之股息：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
已派2016年第一次中期股息 — 每股26港仙	272	—
已派2015年第一次中期股息 — 每股25港仙	—	266
已派2015年第二次中期股息 — 每股107港仙	1,122	—
已派2014年第二次中期股息 — 每股100港仙	—	1,064
	1,394	1,330

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
第二次中期股息（代替末期股息） — 每股109港仙（2015年：每股107港仙）	1,139	1,122

由於第二次中期股息於報告期末後宣派，因此並未於2016年12月31日確認為負債。該股息將計入截至2017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。

14. 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	
	2016年 百萬港元	2015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	1,218	2,903
	股份數目	
	2016年	2015年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,046,870,824	1,062,690,556
潛在普通股的攤薄影響： 本公司發出之購股權	170,710	216,828
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	1,047,041,534	1,062,907,384

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。

14. 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：

	2016年		2015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	1,218	116.35	2,903	273.17
投資物業之公平值變動	1,187	113.39	(695)	(65.40)
非控股權益之影響	(30)	(2.87)	79	7.43
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）	(6)	(0.58)	(4)	(0.37)
基本溢利	2,369	226.29	2,283	214.83
經常性基本溢利	2,369	226.29	2,283	214.83

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。

15. 投資物業

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
公平值		
於1月1日	69,810	68,735
添置	1,010	380
於損益賬中確認之公平值變動 — 未變現	(1,187)	695
於12月31日	69,633	69,810

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。

15. 投資物業續

公平值計量及估值程序

於2016年12月31日及2015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2015年1月1日	34,209	22,684	7,822	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	34,230	23,110	7,833	4,637	69,810
添置	325	95	20	570	1,010
於損益賬中確認之公平值變動					
— 未變現	(1,473)	627	6	(347)	(1,187)
於2016年12月31日	33,082	23,832	7,859	4,860	69,633

15. 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
	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元				
商舖	33,082	34,230	收入資本化法	(i) 資本化利率	5.00 % – 5.25 % (2015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 143港元 (2015：每平 方呎145港元)	市場租金 越高，公平值 越高
寫字樓	23,832	23,110	收入資本化法	(i) 資本化利率	4.25 % – 5.00 % (2015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 50港元 (2015年：每平 方呎48港元)	市場租金 越高，公平值 越高
寫字樓	7,859	7,833	收入資本化法	(i) 資本化利率	3.75 % (2015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 (2015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	4,860	4,637	剩餘法	(i) 資本化利率	4.25 % – 5.00 % (2015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 76港元 (2015年：每平 方呎80港元)	市場租金 越高，公平值 越高

16. 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2015年1月1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
添置	—	4	11	—	15
出售	—	(1)	—	—	(1)
重估盈餘	16	—	—	—	16
於2016年12月31日	682	116	60	2	860
包括：					
成本	—	116	60	2	178
於2016年的估值	682	—	—	—	682
	682	116	60	2	860
累積折舊					
於2015年1月1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
本年度折舊	6	12	4	—	22
出售時撇銷	—	(1)	—	—	(1)
重估時撇銷	(6)	—	—	—	(6)
於2016年12月31日	—	95	44	1	140
賬面值					
於2016年12月31日	682	21	16	1	720
於2015年12月31日	666	29	9	1	705

16. 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期或年率折舊：

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2016年12月31日及2015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		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
	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元				
位於香港之 租賃土地 及樓宇	682	666	收入資本化法	(i) 資本化利率	4.25% – 5.25% (2015年：4.25% – 5.25%)	資本化利率 越高，公平值 越低
				(ii) 每月市場租金	每平方米 58港元 (2015年：每平 方呎57港元)	市場租金 越高，公平值 越高

重估盈餘22百萬港元（2015年：10百萬港元）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249百萬港元（2015年：255百萬港元）。

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33百萬港元（2015年：30百萬港元）及累積折舊為27百萬港元（2015年：25百萬港元）。該等資產本年度折舊為2百萬港元（2015年：2百萬港元）。

17. 本公司的主要附屬公司之詳情

下表列載本集團於2016年12月31日及2015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
Mariner Bay Limited (附註)	英屬處女群島／ 香港	1美元	—	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

附註：

該公司於截至2016年12月31日止年度成立。

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。除綜合財務報表附註26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。

17. 本公司主要附屬公司之詳情^續

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项目被抵銷前的金額。

Barrowgate Limited

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
流動資產	714	258
非流動資產	10,123	10,236
流動負債	(1,418)	(1,067)
非流動負債	(187)	(199)
本公司擁有人應佔權益	6,034	6,032
非控股權益	3,198	3,196
營業額	645	611
本年度溢利及全面收益總額	379	671
本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額	248	439
非控股權益應佔溢利及全面收益總額	131	232
已派非控股權益股息	130	125
經營業務流入現金淨額	823	438
投資業務付出現金淨額	(9)	(13)
財務活動付出現金額	(375)	(360)
現金淨額	439	65

18. 聯營公司投資

	2016年 百萬港元	2015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）	3,495	3,681
	3,497	3,683

本集團聯營公司於2016年12月31日及2015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1)	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1)	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1)	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

[#]繳足註冊資本

附註：

(1) 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」。

(2) Wingrove Investment Pte Ltd 為本集團一間非具影響的聯營公司，已於2016年完成清盤。

18. 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

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
流動資產	2,241	2,300
非流動資產	16,556	17,604
流動負債	(1,052)	(1,229)
非流動負債	(3,613)	(3,794)
營業額	1,571	1,627
本年度溢利	967	1,001
本年度其他全面收益	(954)	(972)
本年度全面收益總額	13	29
本年度本集團應佔聯營公司之業績	237	246
本年度本集團應佔聯營公司之其他全面收益	(236)	(240)

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：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
聯營公司淨資產	14,132	14,881
聯營公司非控股權益	(829)	(871)
經扣除聯營公司非控股權益之聯營公司淨資產	13,303	14,010
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	3,500	3,686
其他	(3)	(3)
本集團於聯營公司的權益賬面值	3,497	3,683

19. 合營公司投資及貸款予合營公司

本集團投資及貸款予合營公司之詳情如下：

	2016年 百萬港元
合營公司投資	
非上市股份（按成本列賬）	—
視作為於合營公司之資本貢獻（附註1）	145
	145
貸款予合營公司分類為：	
流動資產	1,018
非流動資產（附註2）	873
	1,891

附註：

- (1) 視作為於合營公司之資本貢獻反映對初始確認的貸款予合營公司根據未來現金流量的估計時間之公平值調整。
- (2) 貸款予合營公司為無抵押、免息及無固定還款期。本公司董事認為本集團由報告期末起十二個月內不會要求合營公司償還賬面值為873百萬港元的部份貸款。因此，該部份貸款分類為非流動資產。估算利息收益的實際利率是根據貸款方之資金成本而釐定。

本集團合營公司於2016年12月31日之詳情如下：

合營公司名稱	成立及 營業地點	持有 股份類別	本集團 所持之 實際權益及 投票權	主要業務
Strongbod Limited (附註1)	英屬處女群島	普通股份 10美元	60 % (附註2)	投資
加鋒有限公司 (附註1)	香港	普通股份 1港元	60 % (附註2)	物業發展及投資

附註：

- (1) 加鋒有限公司為 Strongbod Limited 之全資附屬公司，合稱「Strongbod」。
- (2) 根據本集團與合營公司合夥人及 Strongbod 於2016年12月5日訂立的股東協議，與 Strongbod 所有相關業務及營運活動的決定均須由本集團及合營公司合夥人所委任的 Strongbod 董事一致批准。因此，本集團確認於 Strongbod 的投資為合營公司投資。

本集團重大合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合營公司綜合財務報表所示的金額。本集團之合營公司是以權益法計入本綜合財務報表。本年度並沒有任何收購後應佔之溢利及其他全面收益。

Strongbod

	2016年 百萬港元
非流動資產	3,393
流動負債	1,696
非流動負債	1,697

19. 合營公司投資及貸款予合營公司續

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

	2016年 百萬港元
合營公司淨資產	—
本集團於合營公司擁有的權益比例	60%
加：視作為於合營公司之資本貢獻	145
本集團於合營公司的權益賬面值	145

20. 票據

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
票據（按攤銷成本）包括：		
– 於香港上市債券	817	729
– 於海外上市債券	187	313
– 非上市債券	151	308
總額	1,155	1,350
作分析報告用途：		
流動資產	422	415
非流動資產	733	935
	1,155	1,350

於2016年12月31日，債券實際年利率介乎於1.81%至3.27%之間（2015年：於1.36%至3.27%之間），每季、每半年或每年支付一次，並將於2017年1月至2019年7月期間（2015年：2016年2月至2018年8月期間）到期。於報告期末，無逾期而未減值的票據。

21. 其他金融資產／負債

	流動		非流動	
	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	2016年 百萬港元	2015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	6	1	1	6
– 貨幣掉期	—	—	11	—
	6	1	12	6
按公平值計入損益賬之金融資產：				
會籍債券	—	—	1	1
總額	6	1	13	7
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
總額	—	—	1	71

21. 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

	2016年					2015年				
	平均匯率*	外幣	名義金額		公平值	平均匯率*	外幣	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	7.7704	美元	28	221	—	7.7609	美元	48	369	1
1年以上但不超過5年	7.8011	美元	70	547	—	7.7657	美元	45	353	2
	7.7922	美元	98	768	—	7.7633	美元	93	722	3
賣人民幣 (附註b)										
1年內	1.2185	人民幣	55	67	6	1.1660	人民幣	83	97	—
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	6	1.1869	人民幣	138	164	4
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	11	7.7519	美元	300	2,326	(71)
總額				3,161	17				3,212	(64)

* 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：

- (a) 本集團利用768百萬港元（2015年：722百萬港元）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。
- (b) 本集團利用67百萬港元（2015年：164百萬港元）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。
- (c) 本集團利用2,326百萬港元（2015年：2,326百萬港元）貨幣掉期，將300百萬美元（2015年：300百萬美元）定息票據的美元利息及本金轉換為港幣。

21. 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		2016年 百萬元	2015年 百萬元
	2016年 百萬元	2015年 百萬元	2016年 百萬元	2015年 百萬元		
美元票據	764	721	—	—	1	2
人民幣票據及定期存款	61	163	—	—	1	2
美元定息票據	—	—	2,317	2,314	10	(70)

截至2016年12月31日及2015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
	2016年 百萬元	2015年 百萬元	2016年 百萬元	2015年 百萬元	
遠期外匯合約	(1)	5	(1)	(9)	投資收入
貨幣掉期	78	(44)	2	5	財務支出

遠期合約中的遠期部份不包括在現金流量對沖。截至2015年12月31日止年度，本集團的遠期溢價2百萬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。

(b) 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。

22. 應收及其他應收款項

	2016年 百萬元	2015年 百萬元
應收賬款	8	8
應收利息	50	59
有關投資物業的預付款項	76	121
其他應收賬項及預付款項	197	240
總額	331	428
作分析報告用途：		
流動資產	196	201
非流動資產	135	227
	331	428

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8百萬元（2015年：8百萬元），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。

23. 定期存款／現金及銀行結存

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
定期存款	2,551	2,743
現金及銀行結存	79	61
於綜合財務狀況表呈列之現金及銀行存款	2,630	2,804
減：於3個月後到期之定期存款	(1,263)	(2,220)
於綜合現金流量表呈列之現金及現金等值	1,367	584

定期存款、現金及銀行結存包括實際年利率介乎於0.15%至1.78%之間（2015年：0.20%至4.25%）之銀行存款。

24. 應付賬款及應付費用

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
應付賬款	149	146
應付利息	75	73
其他應付賬款	450	251
預繳賠償（附註）	261	—
	935	470

附註：

該款項為一租戶因提前解除租約而繳付的一次性賠償，將於該租戶履行解除合約中的所有條款當日，確認為賠償收入。

於報告期末，本集團應付賬款的賬面值為103百萬港元（2015年：99百萬港元），其賬齡均少於90天。

25. 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。

26. 借貸

借貸的賬面值分析如下：

	流動		非流動	
	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
無抵押銀行貸款	1,180	250	500	—
定息票據	—	—	4,613	4,609
	1,180	250	5,113	4,609

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3.7%（2015年：3.6%）。為管理外幣匯率之風險，本集團利用若干衍生工具以對沖部份借貸，導致本集團平均借貸成本為3.8%（2015年：3.5%）。於2016年12月31日，考慮對沖後相對於總債務的浮息債務比率為26.6%（2015年：5.1%）。

26. 借貸

(a) 無抵押銀行貸款

無抵押銀行貸款1,680百萬港元（2015年：250百萬港元）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：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
1年內	1,180	250
2年以上但不超過3年	500	—
	1,680	250

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1.44%（2015年：1.03%）。貸款利率一般每隔一至三個月重新釐定。

(b) 定息票據

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
定息票據	4,613	4,609

於2016年12月31日及2015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
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。

詳列於綜合財務報表附註21，截至2016年12月31日及2015年12月31日止年度，本集團利用貨幣掉期對沖及管理美元定息票據的外匯風險。

27. 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及其變動如下：

	加速 稅項折舊 百萬港元	物業重估 百萬港元	總額 百萬港元
於2015年1月1日	560	68	628
於損益賬中扣除（附註8）	54	—	54
於其他全面收益中扣除	—	1	1
於2015年12月31日	614	69	683
於損益賬中扣除（附註8）	64	—	64
於其他全面收益中扣除	—	4	4
於2016年12月31日	678	73	751

27. 遞延稅項

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767百萬港元（2015年：708百萬港元），其中422百萬港元（2015年：358百萬港元）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767百萬港元（2015年：708百萬港元）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。

28. 股本

	股份數目	股本 百萬港元
已發行及繳足普通股股本：		
於2015年1月1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）	(6,750,000)	—
於2015年12月31日	1,057,177,692	7,642
根據購股權計劃發行股份	744,667	31
購回並註銷股份（附註）	(12,594,000)	—
於2016年12月31日	1,045,328,359	7,673

附註：

本公司於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相對於資產淨值出現顯著折讓時，於聯交所購回其普通股，為股東之投資增值。

於2016年及2015年內，本公司於聯交所購回股份詳情如下：

2016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	
1月	8,560,000	31.85	28.95	263
2月	325,000	30.60	29.75	10
3月	299,000	32.50	32.05	10
4月	304,000	31.70	31.30	9
5月	2,180,000	33.60	31.60	71
6月	65,000	33.20	32.45	2
11月	861,000	34.90	33.55	30
	12,594,000			395

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。本公司附屬公司於兩年內均無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

29. 本公司財務狀況表及儲備

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
非流動資產		
物業、機器及設備	3	6
附屬公司投資	1,307	1,441
其他金融資產	1	1
應收附屬公司款項	3,815	3,785
	5,126	5,233
流動資產		
其他應收款項	4	5
應收附屬公司款項	10,026	9,265
現金及銀行結存	2	2
	10,032	9,272
流動負債		
其他應付款項及應付費用	38	55
應付附屬公司款項	2,228	1,397
應付稅款	1	–
	2,267	1,452
流動資產淨額	7,765	7,820
資產淨額	12,891	13,053
資本及儲備		
股本(附註28)	7,673	7,642
儲備	5,218	5,411
權益總額	12,891	13,053

本公司財務狀況表於2017年2月22日獲董事會批准及授權發布，並由下列董事代表董事會簽署：

利蘊蓮
董事

利子厚
董事

29. 本公司財務狀況表及儲備

本公司儲備之變動

	購股權 儲備 百萬港元	普通儲備 百萬港元 (附註)	保留溢利 百萬港元	總額 百萬港元
於2015年1月1日	27	100	5,286	5,413
根據購股權計劃發行股份	(1)	—	—	(1)
確認以股份為基礎及以權益				
結算之支出	8	—	—	8
註銷之購股權	(4)	—	4	—
購回並註銷股份	—	—	(215)	(215)
本年度溢利及全面收益總額	—	—	1,536	1,536
本年度已派之股息 (附註13)	—	—	(1,330)	(1,330)
於2015年12月31日	30	100	5,281	5,411
根據購股權計劃發行股份	(7)	—	—	(7)
確認以股份為基礎及以權益				
結算之支出	5	—	—	5
註銷之購股權	(4)	—	4	—
購回並註銷股份	—	—	(395)	(395)
本年度溢利及全面收益總額	—	—	1,598	1,598
本年度已派之股息 (附註13)	—	—	(1,394)	(1,394)
於2016年12月31日	24	100	5,094	5,218

附註：普通儲備撥自保留溢利。

於2016年12月31日，本公司可分配給擁有人的儲備為5,194百萬港元（2015年：5,381百萬港元），即該日之普通儲備及保留溢利。

30. 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4百萬港元（2015年：7百萬港元）。

31. 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：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
已簽訂合約但未作出撥備	1,276	396

32. 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：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
1年內	2,916	2,721
第2至第5年（包括首尾兩年）	4,572	5,024
5年以上	334	812
	7,822	8,557

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。

33. 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	
	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	2016年 百萬港元	2015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)）	36	33	94	94
附屬公司的非控股股東（附註c(i)及(ii)）	28	30	233	233
董事（附註d）	1	1	—	—

附註：

- (a) 交易之款項指已收公利商業管理有限公司（利希慎置業之全資附屬公司）之總租金收入。利希慎置業持有本公司41.43%（2015年：40.97%）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（Hans Michael JEBSEN為捷成洋行之董事及控股股東）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) 交易之款項指已收公司董事之總租金收入。

33. 關連人士交易及結餘續

(b) 主要管理人員酬金

本集團的董事及其他高層管理人員薪酬如下：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
董事袍金、薪金及其他短期員工福利	39	42
以股份為基礎之支出	3	6
退休福利計劃供款	—	—
	42	48

各董事及主要行政人員薪酬分別由薪酬委員會參照個別員工表現及市場趨勢釐定。

34. 以股份為基礎支付之交易

(a) 權益結算購股權計劃

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。

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，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。

34. 以股份為基礎支付之交易續

(a) 權益結算購股權計劃續

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。

於年內，根據新計劃合共授出1,397,000（2015年：無）購股權。2005計劃已於2015年5月9日屆滿，故不會再根據2005計劃進一步授出購股權。

(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。對於該等計劃，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。

34. 以股份為基礎支付之交易 續

(c) 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2016年 1月1日 結餘	年內變動		註銷／ 失效 (附註b)	於2016年 12月31日 結餘
					授出	行使		
2005計劃								
執行董事								
利蘊蓮	14.5.2012	33.50	14.5.2013 – 13.5.2022	261,000	–	(174,000) (附註c)	–	87,000
	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	12.3.2016 – 11.3.2025	300,000	–	–	–	300,000
劉少全 (附註d)	14.5.2012	33.50	14.5.2013 – 13.5.2022	161,334	–	(161,334) (附註c)	–	–
	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	–	(201,333) (附註e)	(100,667)	–
	12.3.2015	36.27	12.3.2016 – 11.3.2025	300,000	–	–	(300,000)	–
合資格僱員 (附註f)	31.3.2008	21.96	31.3.2009 – 30.3.2018	17,000	–	(6,000) (附註g)	–	11,000
	31.3.2009	13.30	31.3.2010 – 30.3.2019	134,000	–	(6,000) (附註g)	–	128,000
	31.3.2010	22.45	31.3.2011 – 30.3.2020	152,334	–	(26,000) (附註h)	–	126,334
	31.3.2011	32.00	31.3.2012 – 30.3.2021	172,001	–	(40,667) (附註i)	(6,334)	125,000
	30.3.2012	31.61	30.3.2013 – 29.3.2022	250,335	–	(76,334) (附註j)	(14,000)	160,001
	28.3.2013	39.20	28.3.2014 – 27.3.2023	288,000	–	–	(12,000)	276,000
	31.3.2014	33.75	31.3.2015 – 30.3.2024	396,000	–	(36,666) (附註k)	(21,334)	338,000
	31.3.2015	34.00	31.3.2016 – 30.3.2025	404,000	–	(16,333) (附註l)	(28,667)	359,000
				3,974,004	–	(744,667)	(729,002)	2,500,335

34. 以股份為基礎支付之交易續

(c) 購股權之變動續

				於2016年 1月1日 結餘	年內變動			於2016年 12月31日 結餘
姓名	授予日期	行使價 港元	行使期 (附註a)		授出	行使	註銷／ 失效 (附註b)	
新計劃								
執行董事								
利蘊蓮	9.3.2016	33.15 (附註m)	9.3.2017 – 8.3.2026	–	375,000	–	–	375,000
劉少全 (附註d)	9.3.2016	33.15 (附註m)	9.3.2017 – 8.3.2026	–	375,000	–	(375,000)	–
合資格僱員								
(附註f)	31.3.2016	33.05 (附註n)	31.3.2017 – 30.3.2026	–	647,000	–	(37,000)	610,000
				–	1,397,000	–	(412,000)	985,000
於年底可行使								1,826,654

附註：

- 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。
- 該等購股權於年內因一位執行董事調任及若干合資格僱員辭任而失效。
- 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為36.35港元。
- 於2016年8月舉行的董事會會議完結後，劉少全退任本公司副主席及行政總裁，並調任為本公司非執行董事。所有授予劉少全的購股權於調任翌日失效。
- 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為36.30港元。
- 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。
- 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為33.25港元。
- 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為34.27港元。
- 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為36.95港元。
- 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為35.88港元。
- 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為37.78港元。
- 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為37.84港元。
- 緊接授出購股權日期前（即2016年3月8日），本公司股份收市價為33.70港元。
- 緊接授出購股權日期前（即2016年3月30日），本公司股份收市價為32.85港元。

除上述者外，本公司並無根據2005計劃及新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。

34. 以股份為基礎支付之交易 續

(c) 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)	
2005計劃								
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
劉少全	12.3.2015	36.27 (附註 c)	12.3.2016 – 11.3.2025	–	300,000	–	–	300,000
	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
容韻儀 (附註 d)	12.3.2015	36.27 (附註 c)	12.3.2016 – 11.3.2025	–	300,000	–	–	300,000
	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)	–
合資格僱員 (附註 f)	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)	–
	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

34. 以股份為基礎支付之交易續

(c) 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執行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計劃及新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。

(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5百萬港元（2015年：8百萬港元），其中董事們涉及2百萬港元（2015年：5百萬港元）（見附註11），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	2016年3月31日	2016年3月9日	2015年3月31日	2015年3月12日
於授出日期的收市價	33.050港元	33.150港元	34.000港元	34.800港元
行使價	33.050港元	33.150港元	34.000港元	36.270港元
無風險息率（附註a）	0.931%	1.019%	1.096%	1.241%
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）	27.323%	27.339%	29.947%	29.810%
預期每年股息（附註d）	1.092港元	1.092港元	0.976港元	0.976港元
每份購股權的估計公平值	6.127港元	6.190港元	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。

財務風險管理

截至2016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貸款予合營公司、現金及銀行結存、定期存款、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綜合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貸款予合營公司、應收租戶租金、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、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	2016年		2015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	4	19至631	5	16至611
信貸評級 BBB- 至 A+	22	9至677	22	15至472

為降低貸款予合營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。

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2016年12月31日						
非衍生金融負債						
應付賬款及應付費用	(935)	(935)	(935)	—	—	—
租戶按金	(917)	(917)	(339)	(288)	(274)	(16)
應付非控股權益款項	(327)	(327)	(327)	—	—	—
無抵押銀行貸款(附註)	(1,680)	(1,707)	(1,192)	(9)	(506)	—
定息票據(附註)	(4,613)	(5,659)	(175)	(322)	(1,312)	(3,850)
	(8,472)	(9,545)	(2,968)	(619)	(2,092)	(3,866)
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)

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。下表的編製基準按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2016年12月31日						
總額交收之衍生工具						
遠期外匯合約	6					
流出		(824)	(281)	(326)	(217)	—
流入		834	288	328	218	—
貨幣掉期	11					
流出		(2,857)	(85)	(85)	(255)	(2,432)
流入		2,855	81	81	244	2,449
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

(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。

於2016年12月31日，本集團總債務中約26.6%（2015年：5.1%）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。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（2015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（2015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2016年12月31日	14	(4)	(7)	2
於2015年12月31日	26	(7)	4	(1)

(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2016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。

	2016年			2015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	3
定期存款	—	53	409	80	15	213
票據	55	126	1,036	55	144	1,181
	55	180	1,448	135	160	1,397
負債						
定息票據	—	300	2,317	—	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（見綜合財務報表附註21）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（2015年：1,000點子）及500點子的變動（2015年：500點子）。

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2016年12月31日				
– 美元	4	(4)	1	(1)
於2015年12月31日				
– 美元	3	(3)	2	(2)

2. 金融工具之類別

	2016年 百萬港元	2015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	1
按對沖會計法之衍生工具	18	7
攤銷成本（包括現金及現金等值項目）	5,737	4,222
	5,756	4,230
金融負債		
按對沖會計法之衍生工具	1	71
攤銷成本	7,555	5,656
	7,556	5,727

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2016年12月31日			
按對沖會計法之衍生工具	18	—	18
於2015年12月31日			
按對沖會計法之衍生工具	7	—	7

(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2016年12月31日			
交易方 A	11	—	11
交易方 B	7	—	7
總額	18	—	18
於2015年12月31日			
交易方 B	4	—	4
交易方 C	1	—	1
交易方 D	2	—	2
總額	7	—	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2016年12月31日			
按對沖會計法之衍生工具	(1)	—	(1)
於2015年12月31日			
按對沖會計法之衍生工具	(71)	—	(71)

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2016年12月31日			
交易方 D	(1)	—	(1)
於2015年12月31日			
交易方 A	(71)	—	(71)

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4,613百萬港元（2015年：4,609百萬港元）定息票據的賬面值於綜合財務報表附註26披露，其公平值為4,672百萬港元（2015年：4,785百萬港元）外，本公司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。

2,340百萬港元（2015年：2,367百萬港元）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。

2,332百萬港元（2015年：2,418百萬港元）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。

	2016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	—	7	—	7
貨幣掉期	—	11	—	11
總額	—	18	—	18
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	—	19	—	19
金融負債				
按對沖會計法之衍生工具				
遠期外匯合約	—	1	—	1
	2015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	—	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

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

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）。

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：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
無抵押銀行貸款	1,680	250
定息票據	4,613	4,609
借貸	6,293	4,859
減：定期存款	(2,551)	(2,743)
現金及銀行結存	(79)	(61)
淨債務	3,663	2,055
本公司擁有人應佔權益	67,490	68,172
淨債務與股東權益比率	5.4%	3.0%

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

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
業績					
營業額	3,535	3,430	3,224	3,063	2,486
物業支出	(428)	(414)	(404)	(405)	(423)
毛利	3,107	3,016	2,820	2,658	2,063
投資收入	50	54	68	76	55
其他收益及虧損	—	—	(2)	1	18
行政支出	(219)	(234)	(214)	(208)	(187)
財務支出	(178)	(204)	(228)	(242)	(156)
投資物業之公平值變動	(1,187)	695	2,940	4,575	8,533
應佔聯營公司之業績	237	246	252	309	334
除稅前溢利	1,810	3,573	5,636	7,169	10,660
稅項	(463)	(438)	(386)	(372)	(289)
本年度溢利	1,347	3,135	5,250	6,797	10,371
非控股權益	(129)	(232)	(348)	(639)	(416)
本公司擁有人應佔溢利	1,218	2,903	4,902	6,158	9,955
本年度基本溢利	2,369	2,283	2,163	2,043	1,622
本年度經常性基本溢利	2,369	2,283	2,163	2,043	1,622
股息					
已派股息	1,394	1,330	1,255	1,064	859
建議股息	1,139	1,122	1,064	1,010	829
每股股息 (港仙)	135.00	132.00	123.00	117.00	95.00
每股盈利 (港元)，根據：					
本年度溢利					
— 基本	1.16	2.73	4.61	5.79	9.38
— 攤薄	1.16	2.73	4.61	5.79	9.38
本年度基本溢利 - 基本	2.26	2.15	2.03	1.92	1.53
本年度經常性基本溢利 - 基本	2.26	2.15	2.03	1.92	1.53
表現指標					
淨債務與股東權益比率	5.4%	3.0%	4.2%	5.3%	6.2%
淨利息償付率 (倍)	23.5x	19.5x	17.1x	15.4x	16.8x
每股資產淨值 (港元)	64.56	64.48	63.02	59.54	54.68
每股債務淨值 (港元)	3.50	1.94	2.64	3.18	3.41
年末股價 (港元)	32.05	31.75	34.65	33.40	37.25

於12月31日

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
資產及負債					
投資物業	69,633	69,810	68,735	65,322	60,022
聯營公司投資	3,497	3,683	4,154	4,181	3,759
合營公司投資	145	—	—	—	—
貸款予合營公司	1,891	—	—	—	—
股本投資	—	—	—	—	1
應收稅項	—	—	—	—	2
定期存款、現金及銀行結存	2,630	2,804	3,640	4,123	2,311
其他資產	2,225	2,491	2,494	2,468	2,328
總資產	80,021	78,788	79,023	76,094	68,423
借貸	(6,293)	(4,859)	(6,447)	(7,504)	(5,941)
稅項	(863)	(803)	(732)	(660)	(511)
其他負債	(2,180)	(1,758)	(1,715)	(1,749)	(1,524)
總負債	(9,336)	(7,420)	(8,894)	(9,913)	(7,976)
資產淨額	70,685	71,368	70,129	66,181	60,447
非控股權益	(3,195)	(3,196)	(3,089)	(2,855)	(2,324)
股東權益	67,490	68,172	67,040	63,326	58,123

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

概覽

財務表現

負責任企業

企業管治

財務報表及估值

估值師報告

致希慎興業有限公司董事會

敬啟者：

於2016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2016年12月31日之市值金額約為69,633百萬港元。

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。估值已經考慮建築成本及專業費用支出。

萊坊測計師行有限公司

謹啟

香港，2017年2月15日

主要物業報表

於2016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 段的第1分段的餘段， 內地段第29號 J 段的第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 %
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 %

概覽

財務表現

負責任企業

企業管治

財務報表及估值

* 上蓋工程進展理想。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2016年12月31日

	港元	普通股數目
已發行及繳足股本	7,673,427,935.19	1,045,328,359

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2016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	2,322	70.56	3,808,934	0.36
5,001 – 50,000	823	25.01	12,727,297	1.22
50,001 – 100,000	82	2.49	6,193,001	0.59
100,001 – 500,000	53	1.61	11,024,515	1.06
500,001 – 1,000,000	2	0.06	1,269,043	0.12
1,000,000 以上	9	0.27	1,010,305,569	96.65
合計	3,291	100.00	1,045,328,359	100.00

股東類別

(以本公司於2016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	3.81
利希慎置業有限公司	393,321,734	37.62
其他公司股東	576,380,647	55.14
個人股東	35,816,977	3.43
合計	1,045,328,359	100.00

股東分佈

(以本公司於2016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	1,042,747,705	99.75
美國及加拿大	2,249,924	0.22
英國	119,085	0.01
其他	211,645	0.02
合計	1,045,328,359	100.00

附註：

百分比乃按本公司於2016年12月31日已發行之股份數目（即1,045,328,359股普通股）而計算。

股東資料

財務資料時間表

公佈全年業績	2017年2月22日
第二次中期股息除息日期	2017年3月7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）	2017年3月9日
寄發第二次中期股息單	（約於）2017年3月23日
暫停辦理股份過戶登記手續（股東周年大會）	2017年5月12日至15日
股東周年大會	2017年5月15日
公佈2017年度中期業績	2017年8月4日*

* 可予更改

股息

董事會宣佈派發第二次中期股息每股109港仙。第二次中期股息將以現金派發予名列2017年3月9日（星期四）股東名冊之股東。

股份過戶登記處將於2017年3月9日（星期四）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2017年3月8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。

股息單將約於2017年3月23日（星期四）寄發予股東。

股份過戶登記處亦將於2017年5月12日（星期五）至2017年5月15日（星期一）（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2017年5月15日（星期一）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2017年5月11日（星期四）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。

概覽

財務表現

負責任企業

企業管治

財務報表及估值

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)

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)

劉少全*

利憲彬*

(利蘊蓮為其替任董事)

利乾*

利子厚*

審核委員會

潘仲賢** (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)

范仁鶴**

劉遵義**

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)

范仁鶴**

潘仲賢**

Hans Michael JEBSEN B.B.S.*

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

