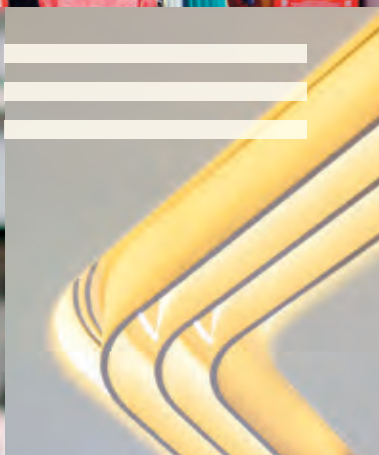




希慎、社區 緊扣相連

2018 年
年報



 **Hysan** 希慎

股份代號 00014

目錄

1 概覽

- 14 主要公司資料
 - 14 我們的業務組合、營運方針
 - 15 創優增值
 - 16 我們的資產
- 18 2018年表現概覽
- 22 注入活力 …
 - …推動社區成長
- 24 主席報告

2 業務表現

- 32 市場情況
- 36 管理層的討論與分析
 - 36 策略及業績回顧
 - 37 業務回顧
 - 42 財務回顧
 - 45 庫務政策

3 企業管治

- 52 認識我們
- 58 企業管治報告
- 80 審核及風險管理委員會報告
- 85 薪酬委員會報告
- 94 提名委員會報告
- 97 策略委員會報告
- 98 風險管理與內部監控報告
- 106 可持續發展報告 — 摘要
- 108 董事會報告

4 財務報表、 估值及 其他資料

- 116 董事就財務報表須承擔之責任
- 117 獨立核數師報告
- 121 財務報表
- 175 財務風險管理
- 185 五年財務摘要
- 187 估值師報告
- 188 主要物業報表
- 189 股權分析
- 190 股東資料
- 192 公司資料

為減少印製及分發印刷本所耗費的資源，希慎採用電子方式發佈可持續發展報告，並可供公眾在希慎興業網站 (www.hysan.com.hk) 閱覽。集團只印製有限數目的印刷本，並主要派發予股東。

可持續發展報告摘要載於本年報第106至107頁。



掃描 QR 碼瀏覽
2018年可持續
發展報告

希慎興業的根源可追溯至**1923**年，當年創辦人利氏家族購入近港島北面海岸的一座山丘。往後**95**年，利園區漸漸由優雅的休憩遊園，蛻變成為活力充沛的時尚生活集中地。

本年報的主題為「希慎、社區：緊扣相連」，以廣受歡迎的社交媒體項目「**Hysan95**」為藍本。「**Hysan95**」收錄了**95**個故事，活靈活現地呈現銅鑼灣的生活特色，以慶祝利園區建立**95**周年。作為我們的業務基地，利園區與銅鑼灣密不可分。我們繼續銳意發展利園區，成為香港的首選熱點。

www.hysan95.com



掃描QR碼瀏覽
Hysan95故事

希慎的2018年

- 2018年11月正式開幕
- 進一步催化集團提升時尚生活的動力
- 為利園區引入全新零售及餐飲概念，增添新意
- 為利園物業組合引入更多實力雄厚的寫字樓租戶

利園三期





商舖

- 強化租戶組合，以生活時尚、兒童及年輕一代相關的產品商店為重點
- 透過大型定期聚會和舉辦精彩活動，與租戶及第三方緊密合作
- 通過特色商場及街頭嘉年華活動營造的獨特體驗
- 配合受歡迎的推廣攻勢，強化重點品牌推廣計劃
- 常客獎勵計劃的會員數目及銷售額均顯著上升
- 啟動數碼轉型計劃，提供高速 Wi-Fi、無紙化電子優惠券、互動指示牌及電子名錄等



加強寫字樓與商舖租戶的 聯繫

寫字樓

- 提供不同租金水平及面積的多元化寫字樓選擇
- 滙聚全年無休及豐富的時尚休閒生活及社區設施
- 銀行和金融業租戶現佔集團寫字樓組合超過20% 的樓面面積
- 引進不同的共享工作間營運商，以補足現有租戶的空間要求，並吸引全新及朝氣勃勃的寫字樓用戶



“利園區著實是一個理想的辦公地點：具備先進設備及環保元素的寫字樓鄰近豐富多姿的商舖、社區關係密切、交通網絡完善。工作與生活亦於此緊密融合。”

利園協會董事
董彥鈞



“我們協助營運於希慎廣場天台都市農圃。來這裡耕作的上班族都真心喜歡務農，雖然開始時會覺得辛苦，但收成時的滿足感是無法言喻的，他們面上都散發著這種光芒。”

香港有機生活發展基金（SEED）項目經理
劉勵君





作

“假如企業預期未來數年會急速增長，或跨國企業希望在香港快速設立據點，共享工作間都是最合適不過的選擇。銅鑼灣及利園區充滿活力，是設立共享工作間的理想地點。”

IWG 香港區總監
葉秀蘭





“無論大家居住在香港哪個地方，銅鑼灣都是人們聚首的其中一個熱門地點，而利園區就在其中心位置。”

El Grande Concepts 創辦人
James Robertson



“這裡嘈雜繁囂、趣味兼備、多姿多采、應有盡有。無論做什麼事，銅鑼灣及利園區都是最佳好去處。如果你有想要的東西，你一定可在這裡找到。”

時裝指導 / 形象設計師 / 創意顧問
Grace Lam





活



“這裡是港島區最有活力的地方。這區是青少年流行文化的集散地，匯聚各種特色餐廳與多元化購物體驗。我們年少時於銅鑼灣相識，這裡是我們的起點。我們更於2014年結婚。”

住在銅鑼灣的一對夫妻
Paul 和 Jocelyn

“我的根在這區。有些買大閘蟹的客人，三代人都來幫襯我。”

利園協會會員老三陽的老闆
祁玉鳳



“這比賽舉辦了43年，賽事與香港的文化融為一體，衍生出一種獨一無二的現象。近幾年，我們嘗試在球場以外舉辦更多活動，希望創造一個真正全民參與的香港七人欖球節，而於利園區舉辦的嘉年華有著重要的角色。”

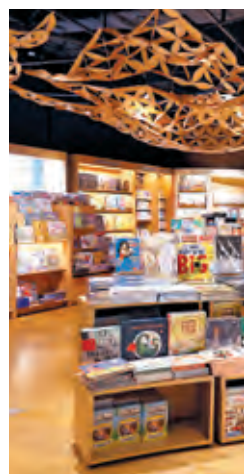
香港七人欖球賽總經理
Sam Pinder

“來這裡學拳的人也很有趣，有於附近利園區上班的白領，也有住這邊或跑馬地的居民，是很有活力的一班學員，讓我真正感受到一家人的感覺。”

THE FIGHTERS CLUB 武術家與創辦人
梁軼超



玩





“夜光巡遊的場面非常夢幻，因為燈籠偶及特別服飾都會亮起來。我仍記得第一次，我們一邊行一邊哭，深受感動。在利園區附近及周圍的途人，都很想分享這份創意與喜悅。”

香港青年藝術協會創辦人
麥蓮茜



樂



“人們到這裡尋找一份閒適，也會帶同小朋友，讓他們學習愛上閱讀。我們想為人提供憩息的地方，為身心充電。”

香港誠品書店總監
張曉玲





社區

銅鑼灣的市民是本區最大的資產，而希慎亦擔當著重要的角色。我們將繼續為社區注入更多元素，以促進持份者





之間的溝通互動，並將新
舊元素融入社區，營造對比
鮮明、豐富多姿的面貌。



1

概覽

- 14 主要公司資料
- 14 我們的業務組合
營運方針
- 15 創優增值
- 16 我們的資產
- 18 2018年表現概覽
- 22 注入活力…
…推動社區成長
- 24 主席報告



概覽

業務表現

企業管治

財務報表及估值

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。

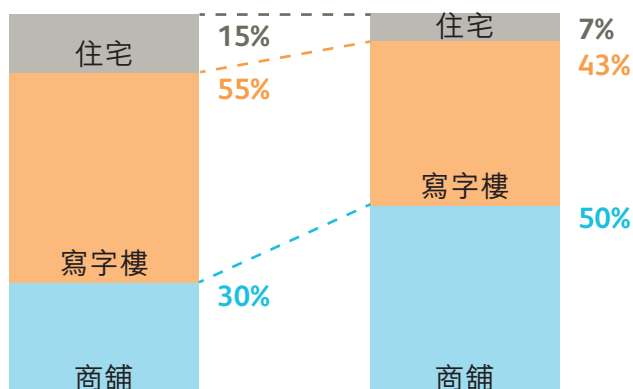
我們擁有約4.5百萬平方呎的商舖、寫字樓及住宅樓面，當中包括剛開幕的利園三期，致力與租戶成為緊密的夥伴。我們努力了解租戶及顧客的需要，並將之連繫融合，創建一個可持續發展的社區。

總覽

投資物業

(按樓面面積計算)

總樓面面積
約4.5百萬平方呎



投資物業

(按營業額的貢獻劃分)

營業額
3,890百萬港元

營運方針

願景

成為行業內首屈一指的公司

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

財務貢獻：

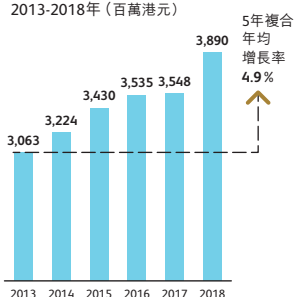
- 持續及穩步增長的總回報
- 資產強健

收益增加

透過積極管理
(包括調整租戶組合)

營業額

2013-2018年(百萬港元)



資產增值

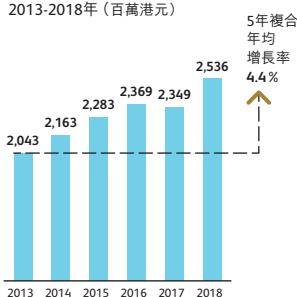
為長遠增值作出準備或提供短期
回報之項目兼而有之

財務貢獻

提高盈利

經常性基本溢利

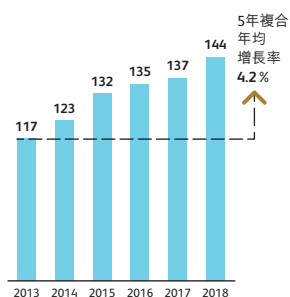
2013-2018年(百萬港元)



每股股息

提供穩定增長

2013-2018年(港仙)



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

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

商舖及寫字樓

商舖

住宅

竹林苑

半山區

海底隧道

軒尼詩道
永順道

渣甸山道

希慎廣場

恩平道

白沙道

蘭芳道

利園一期

利園二期

利園五期

利園三期

利園六期

利舞臺廣場

雲東街

禮頓中心

希慎道壹號

希慎道

禮頓道

香港仔隧道

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

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

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

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 621,000 平方呎*
層數 34 車位 167



寬敞的寫字樓及
知名的兒童時裝及
用品樓層

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

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



位於香港其中一個最
著名的商業地段之寫
字樓 / 商舖綜合大樓



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



城中最高級的
商廈及時尚熱點



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



利園三期

銅鑼灣新寧道1號
落成年份2017

建築面積約 467,000 平方呎
層數 32 車位 201



利園區的
最新商廈



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



* 利園二期之建築面積約數因資產優化工程完成而作出修訂。

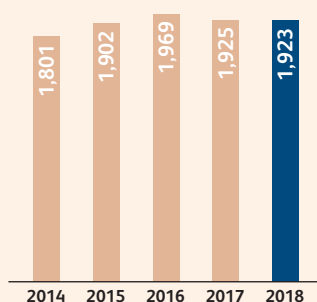
2018年表現概覽

財務表現

營業額 **3,890**百萬港元
↑ **9.6%**

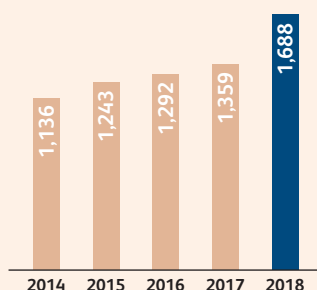
商舖業務

1,923百萬港元



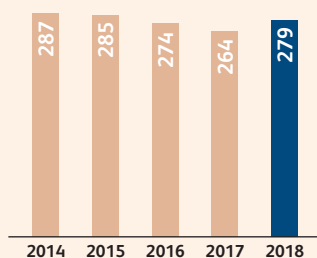
寫字樓業務

1,688百萬港元 ↑ **24.2%**

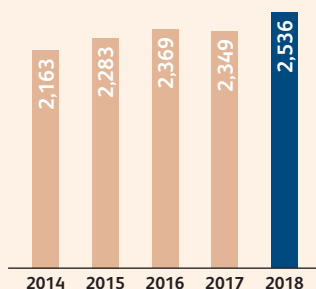


住宅業務

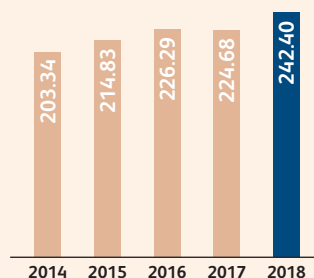
279百萬港元 ↑ **5.7%**



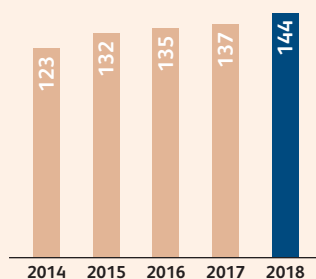
經常性
基本溢利 **2,536**百萬港元
↑ **8.0%**



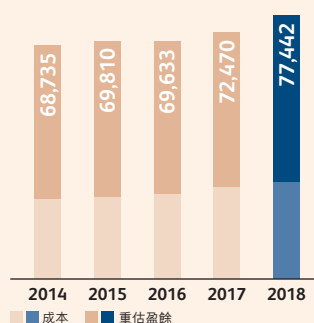
每股經常性
基本盈利 **242.40**港仙
↑ **7.9%**



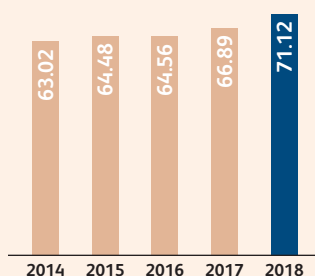
每股股息 **144**港仙
↑ **5.1%**



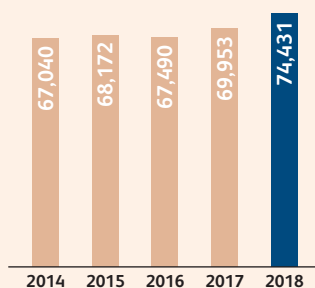
物業價值 **77,442**百萬港元
↑ **6.9%**



每股資產
淨值 **71.12**港元
↑6.3%



股東權益 **74,431**百萬港元
↑6.4%



審慎理財

淨利息償付率 (附註1)

18.1倍
(2017年：17.1倍)

淨債務與股東權益比率 (附註2)

4.7%
(2017年12月31日：5.0%)

平均借貸成本

3.6%
(2017年：3.4%)

平均債務期限

3.9年
(2017年12月31日：4.3年)

定息債務佔債務總額

75.5%
(2017年12月31日：74.9%)

資本市場發債

75.5%
(2017年12月31日：74.9%)

信貸評級

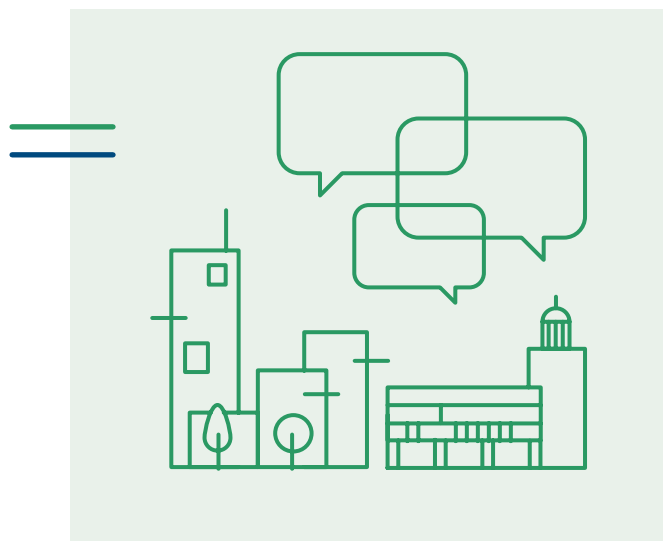
穆迪：**A3**
標準普爾：**BBB+**
惠譽：**A-**

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、現金及現金等值後除以股東權益

2018年表現概覽

非財務表現



© Photographed by Geoff Letchford

環境保護

「AA」

- MSCI 環球可持續發展指數給予「AA」評級

「AA」

- 恒生可持續發展企業指數給予「AA」評級
- 希慎廣場榮獲綠建環評 (BEAM Plus) 既有建築最終鉑金級評級
- 利園三期獲中國綠色建築標識二星評級
- 希慎制定綠色融資框架並發行綠色債券



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。



恒生可持續發展企業
指數系列 2018 - 2019成份股



PLATINUM
鉑金級
HKSBC
BEAM PLUS
綠建環評

社區參與

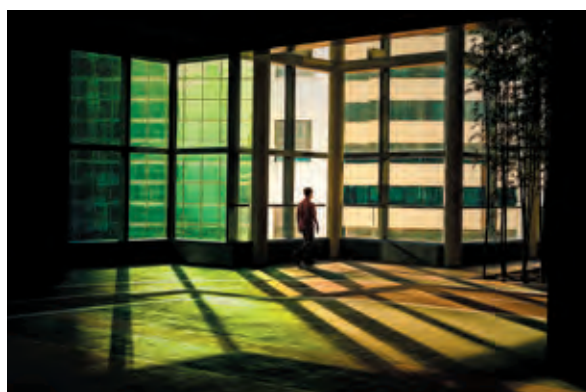
- 2018年富時社會責任環球指數成份股
- 社會福利署推廣義工服務督導委員會義務工作嘉許狀（團體）銀狀（2018年度）



© Photographed by Geoff Letchford

企業管治

- 榮獲香港會計師公會頒發2018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2018年「最佳年報獎」之優異年報



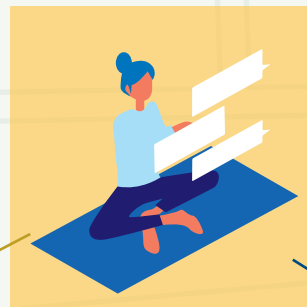
© Photographed by Geoff Letchford



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



注入活力 ...



多元化商舖

- 滙聚經典高檔品牌與新興潮流品牌
- 以千禧世代為對象的「新經典」產品和服務：凸顯生活格調、健康生活
- 豐富多元的餐飲選擇
- 寫字樓租戶帶來全新消費者組群，繼而影響商舖租戶組合

希慎廣場

均衡的商舖組合顧客群約有：

1/3 遊客

1/3 長居於此的
本地人

1/3 「新香港居民」
(即過去約十年間來港定居
之人士)

- 成為不同年代消費者的首選購物地點
- 廣受歡迎的常客獎勵計劃增進顧客的忠誠度

利舞臺廣場

希慎道
壹號

禮頓中心

新舊交融

- 附近一帶的傳統商戶與潮流街舖互相輝映
- 與本地商會及鄰近業主合力活化唐樓



... 推動社區成長

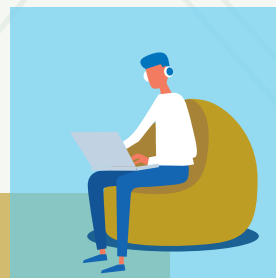
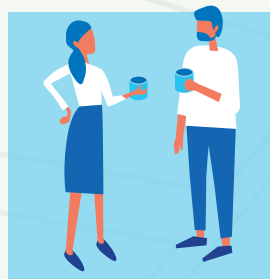
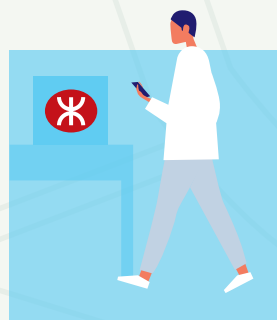
四通八達

港鐵港島綫帶來每小時

57,000+ 人次的人流

希慎廣場外設有**20+** 條路線的巴士站

提供**900+** 個停車位



優質寫字樓

- 超過250萬平方呎的優質寫字樓；逾20,000名具消費力的上班族
- 銀行和金融業是佔用最大面積的租戶行業
- 共享工作間和靈活工作間是一個不斷發展的趨勢



數碼轉型

- 高速 Wi-Fi 系統
- 無紙化電子優惠券
- 增設更多數碼指示牌及互動電子名錄
- 更善用物聯網及分析技術

利園二期

利園一期

利園五期

利園三期

利園六期

概覽

業務表現

企業管治

財務報表及估值

主席報告

利園區是大家
工作、
居住、玩樂
的首選社區，
代代相承。





本港經濟於2018年穩健增長，按年錄得3.0%增幅。勞動市場相對偏緊，但住宅樓市及股票市場於2018年下半年表現則未如以往暢旺。而2018年來港的旅客人數則保持升勢，較去年增加11.4%（訪港內地旅客的升幅更達14.8%）。

香港零售業銷售額於2018年上半年強勁增長13.4%，但隨著整體經濟增長放緩，下半年的升勢減弱至4.3%。2018年全年香港零售業銷售額增長8.8%。與2017年比較，所有類別皆有增長，當中珠寶首飾、鐘錶，以及藥物及化妝品的表現最佳。

對希慎來說，2018年是成果豐碩的一年。商舖業務組合的訪客流量增加，估計租戶銷售額的增長亦高於香港整體零售業銷售額的增幅。寫字樓新訂租金升幅強勁，出租率上升。然而，宏觀經濟因素以至租戶和消費者需求的結構性轉變，繼續為市場帶來挑戰。

利園物業組合擁有多項先天優勢：我們擁有一個豐富多姿、規劃靈活的商舖和商業物業組合，坐落在一個糅合了最現代化高樓大廈與香港古老建築群的新舊交融特色社區之中；而且物業組合更以實體設施、視覺效果、以及虛擬網絡與外界緊密聯繫。這些先天條件，結合我們經常舉辦的公眾活動，讓我們得以建立強大的社區凝聚力。

希慎2018年的業務進展

我們於2018年面對的市場挑戰與去年大致相同。其他額外的因素包括宏觀變化如利率上升、中國內地經濟放緩、人民幣貶值等，加上中美貿易的緊張關係，令情況更趨複雜化。

零售業方面，消費者希望獲得獨特體驗和數碼化服務。隨著人口結構的轉變，「新香港居民」（即大約十多年前移居香港的人口）現已成為增長中的強勁消費主力。此外，「世代轉移」意味著個人化、有品味且具啟迪性的「新經典」產品和服務現已成為千禧世代和較年輕購物人士所追求的目標，他們對身心健康和凸顯生活品味格調的產品和服務趨之若鶩。而優質的兒童用品和服務體驗，亦備受家長追捧。

獨特新穎、切合需要的零售商戶，是吸引頂級質素寫字樓租戶的重要因素。市場對靈活辦公空間的需求，推動集團加強與多家知名共享工作間品牌建立合作關係。我們構建了均衡比例的共享工作間租戶組合，以滿足由跨國機構到小型初創公司的不同要求。Spaces、theDesk和Compass等共享工作間營運商現已進駐利園物業組合。而另一大型營運商WeWork亦即將加入它們的行列。

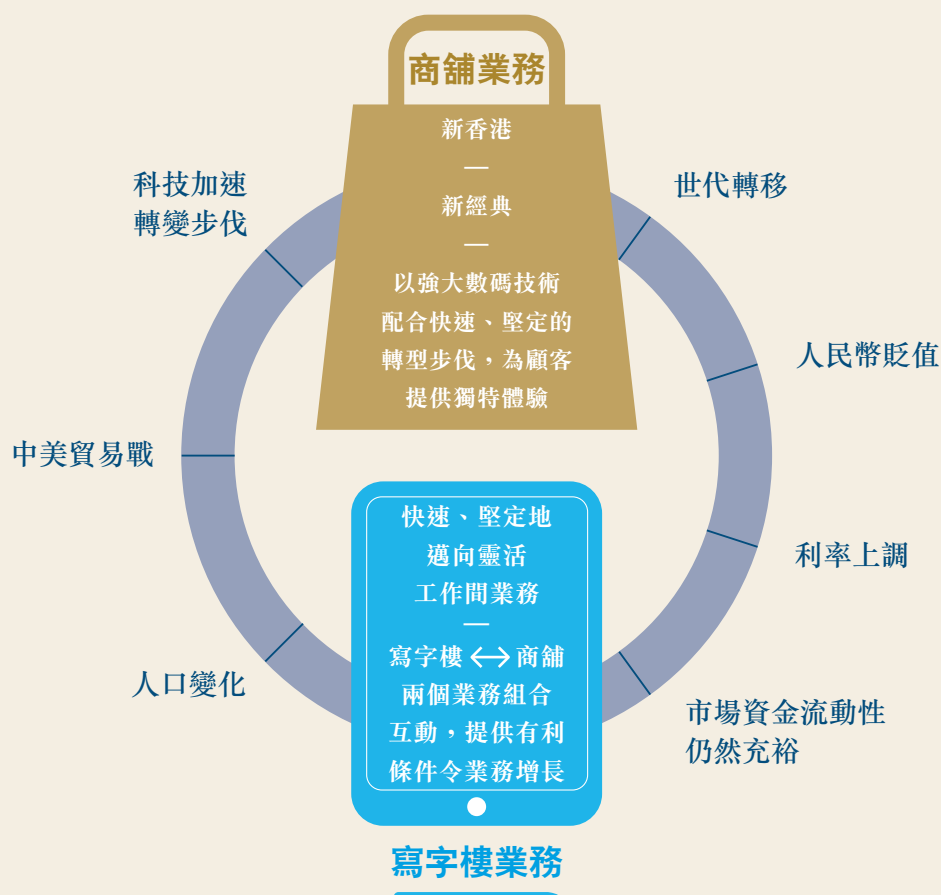
除了共享工作間外，傳統銀行和金融機構亦已選擇落戶利園，原因是利園的優質硬件及配套設施，以及所在社區提供的種種便利及充沛活力，正是提高員工投入感的關鍵所在。利園三期現在是多家知名國際金融機構，包括高盛和馬來亞銀行的營商據點。

於2018年11月正式開業的利園三期提供完美契機，讓我們加倍努力，致力配合顧客對生活格調的追求。大樓提供若干非常獨特的餐飲設施，以及推廣健康身心及以兒童為對象的產品，以滿足這一代消費者的殷切需求。

憑著利園三期吸納的新寫字樓租戶，加上物業組合內共享工作間租戶所帶來流動性更高、更多樣化的白領族，因而創造出全新的消費群體，改變了我們的商舖租戶招攬策略和組合。我們以整體組合的角度來分析及策劃物業組合，從而影響利園社區內的消費人流、消費力和逗留時間，並取得優勢。我們又引進新的餐飲熱點和更多飲品店，大受新寫字樓租戶歡迎。這群新成員已逐漸成為利園商舖的忠實顧客。

常客獎勵計劃亦有助提高前往物業組合的消費者的消費力和逗留時間。為一般購物人士而設的Lee Gardens Plus及為尊貴會員而設的Club Avenue，均發揮強大的吸引力。Lee Gardens Plus會員數目較去年增加逾倍。透過包括功能強大且簡單易用的應用程式等多個途徑，我們已建立一個吸引更多受眾的平台。同時，我們亦透過Club Avenue加強為尊貴會員提供的產品和服務水平。

在與租戶加強合作方面，我們引入大型定期商戶聚會和租戶聯絡團隊，大大有助我們加強與租戶的合作，推動以租戶為中心的推廣活動，創造雙贏。年內，我們與租戶合作舉辦了一系列別具特色的專享活動，以招徠高檔消費群。透過緊密的合作關係，希慎順利推出非常期待的電子優惠券項目。



希慎已推行一系列措施，應對宏觀環境下的不明朗因素，以及商舖和寫字樓租賃市場的結構性轉變。

一直以來，利園區是一個糅合不同特色，精彩紛呈的社區。近年來，特別是2018年，我們將這些獨特元素融入社區，為社區營造對比鮮明、豐富多姿的面貌。先進商廈與低矮的古老建築群並肩而立；高級豪華品牌店與傳統商店互相輝映；跨國金融機構與共享工作間同處一廈。我們於提供以兒童為對象及推廣健康身心產品及服務方面已有良好基礎，並會繼續運用及加強這方面的優勢。此外，希慎肩負的任務是不斷為社區注入嶄新元素，以促進持份者之間的溝通互動。我們把不斷增強的數碼技術與希慎的種種姿采融為一體，其中包括都市農圃農作物散發的泥土氣息、參與夜光巡遊的閃亮巨型木偶、多家期間限定店為購物人士帶來驚喜體驗、還有 Hysan95 項目在社交媒體上訴說銅鑼灣今昔和未來的窩心故事。希慎亦透過整個物業組合中各棟大樓的發射站，提供覆蓋全區的高速 Wi-Fi 服務，加上使用簡便的環保電子優惠券、即將推出經改良的常客獎勵計劃應用程式等，均見證我們運用最新科技，打造更豐富的社區生活。



寫字樓租戶組合更趨多元化、更完善的零售商戶組合、強勁的市場推廣活動、發展迅速的常客獎勵計劃、與租戶日趨緊密的合作關係、豐富的社區元素，種種因素結合互動，均有助改善商舖租戶的營商環境。商舖續約租金整體大致維持理想，反映我們租戶的成功，亦給予機會讓我們繼續果敢積極重新調整和定位物業組合。

集團創辦人利希慎先生在95年前買入東角山，並將其重新命名為利園。利先生從最初就希望開闢一個娛樂休憩的地方，讓不同社會階層的家庭都可以前來消磨一整日。今天的利園並無偏離他當年的遠大理想。我們希望利園繼續保留一貫特色、並持續發展，成為大家工作、居住、玩樂的首選社區。

業務表現

本集團於2018年的營業額為3,890百萬港元，較2017年的3,548百萬港元上升9.6%。於2018年年底，商舖及寫字樓業務組合的出租率分別為98%及97%，而住宅業務組合則改善至88%。

作為本集團核心租賃業務表現主要指標的經常性基本溢利，上升8.0%至2,536百萬港元（2017年：2,349百萬港元）。2018年的基本溢利亦為2,536百萬港元，較2017年已標準化的基本溢利（即扣除2017年來自一家商舖租戶的一次性賠償）上升8%。按經常性基本溢利及基本溢利計算，每股基本盈利相應上升至242.40港仙（2017年：224.68港仙及238.26港仙），分別增加7.9%及1.7%。

本集團2018年的公佈溢利為6,033百萬港元（2017年：3,636百萬港元），主要反映集團投資物業估值之公平值收益3,532百萬港元（2017年：853百萬港元）。於2018年年底，本集團投資物業組合的估值上升6.9%至77,442百萬港元（2017年：72,470百萬港元），這反映多項因素：核心物業組合的租賃前景普遍樂觀，以及多項資產增值工程完成等。各物業組合估值的資本化利率與2017年12月31日所應用的相同。

股東權益上升6.4%至74,431百萬港元（2017年：69,953百萬港元），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18.1倍（2017年：17.1倍）及淨債務與股東權益比率為4.7%（2017年：5.0%）。

股息

本公司董事會（「董事會」）欣然宣佈派發本年度第二次中期股息每股117港仙（2017年：111港仙）。連同第一次中期股息每股27港仙（2017年：26港仙），全年股息總額為每股144港仙（2017年：137港仙），按年增加5.1%。股息將以現金派發。

鳴謝及展望

我謹藉此機會，熱烈歡迎新任獨立非執行董事王靜瑛女士。王女士為星巴克中國的首席執行官，曾在亞太區不同機構擔任領導職位，經驗豐富。我相信王女士憑藉其出色的專業才能，將會進一步提升董事會的實力。我謹向在2018年辛勤努力的管理團隊衷心致謝，並感激董事會同寅的鼎力支持和英明指引。

在2018年下半年，香港經濟增長顯著放緩。展望2019年，中國結構性經濟放緩，以及中美兩國爆發貿易戰等負面宏觀因素，預料將會揮之不去，並將進一步影響物業和股票市場方面逐漸轉弱的信心。

希慎已推行一系列措施，應對宏觀環境下的不明朗因素，以及商舖和寫字樓租賃市場的結構性轉變。利園三期的落成，為集團處於市場轉變中的商業物業組合注入更強動力。我們亦已訂立全盤計劃，冀能在區內持份者的支持下，繼續為利園社區規劃更精彩的未來。我們熱切期待於未來一年繼續締結豐碩的成果。

利蘊蓮

主席

香港，2019年2月21日

2

業務表現

- 32 市場情況
- 36 管理層的討論與分析
- 36 策略及業績回顧
- 37 業務回顧
- 42 財務回顧
- 45 庫務政策

LEE GARDEN



概覽

業務表現

企業管治

財務報表及估值

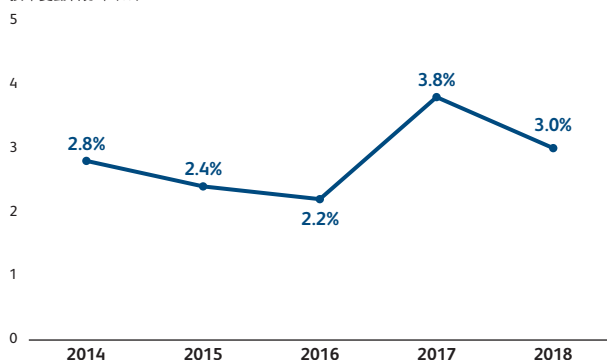
市場情況

香港經濟

2018年，香港經濟按年增長3.0%，於上半年錄得4.1%升幅，但在第三季及第四季的增长分別放緩至2.8%及1.3%，主要原因是下半年爆發中美貿易戰，導致全球營商環境惡化，並影響其他主要經濟數據。貨物進口值和出口值均扭轉過去數季的升勢，於第四季輕微下跌，全年增幅分別為4.9%及3.5%。服務出口值增長4.9%，主要受惠於訪港旅客人數上升，而投資開支則受到第四季投資情緒轉弱拖累，僅溫和增長2.2%。然而，就業市場向好，帶動私人消費開支上升5.6%。

實質本地生產總值增長*

按年變動百分率(%)



*以2016年環比物量計算

資料來源：政府統計處（截至2019年2月份數據）

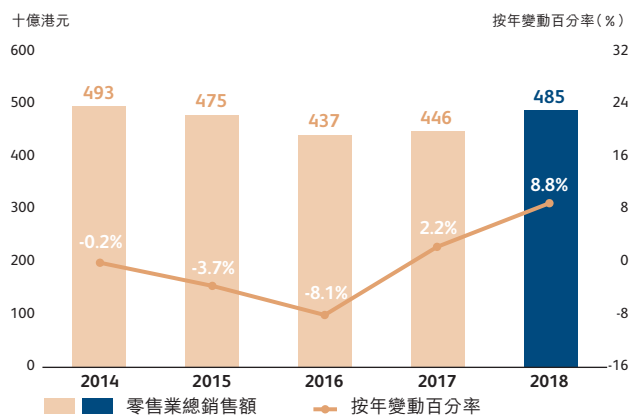
商舖

香港零售市場於2017年回暖後，消費意欲持續暢旺，因而利好2018年上半年的零售業市道，使期內本港零售業銷售額較2017年同期增長13.4%。但踏入2018年下半年，受到中美貿易戰、人民幣貶值、加息等多項不利因素影響，本港零售業銷售額的升勢放緩，下半年只較2017年同期增長4.3%，全年增幅則為8.8%。

年內，訪港旅客人數上升11.4%。本港連接中國內地的新基建落成啟用後，訪港內地旅客人數攀升14.8%，成為整體零售業銷售額增長的主因之一。私人消費開支上升，反映本地消費者亦對零售市場好轉作出貢獻。

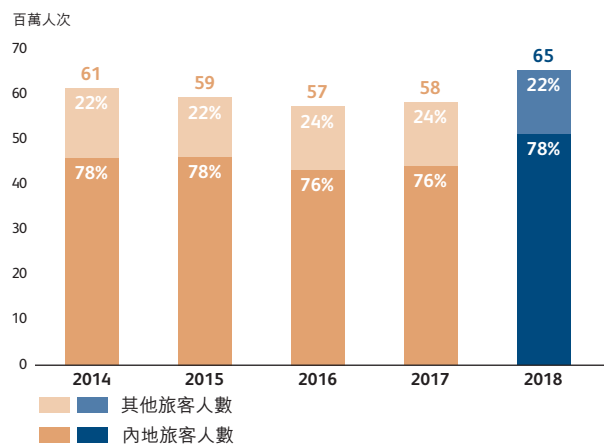
在香港零售市場，大部分商品類別的銷售額均有增長，其中部分類別的按年增幅高於其他類別，例如珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物（增幅13.7%）、百貨公司貨品（增幅9.6%）、藥物及化妝品（增幅14.3%）。

香港零售業總銷售額



資料來源：政府統計處（截至2019年1月份數據）

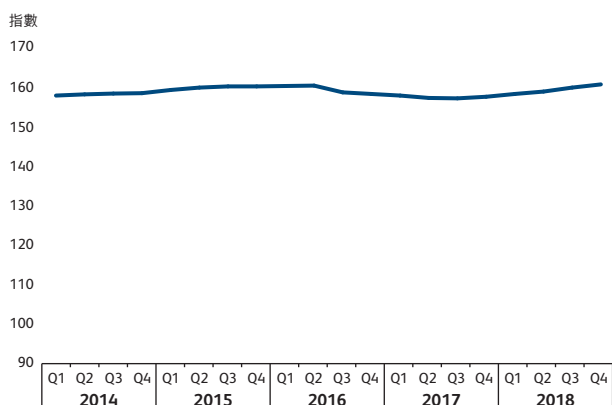
訪港旅客總人數



資料來源：香港旅遊發展局（截至2019年1月份數據）

根據仲量聯行的資料，頂級優質購物中心的商舖租金整體上升2.0%。

頂級優質購物中心租金指數（2009年第四季=100）



資料來源：仲量聯行（截至2019年1月份數據）



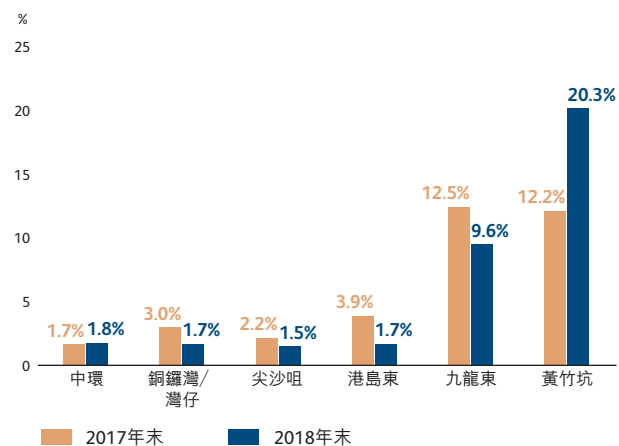
© Photographed by Geoff Letchford

市場情況

寫字樓

2018年，甲級寫字樓租金普遍持續上漲，主要受中國內地企業及不斷增加的共用工作間營運商的需求帶動。相對2017年，2018年中環及銅鑼灣的寫字樓市值租金，分別錄得8.0%及8.6%的穩健增長。年內，在中環的新出租寫字樓中，約29%由中國內地企業租用。按地區劃分，傳統及新商業區於2018年末的空置率均較2017年下降或持平，只有黃竹坑的空置率主要因新供應增加而上升。市場對中環寫字樓的需求持續上升，由於區內寫字樓供應有限及租金不斷上漲，租戶繼續外遷，其中銀行、專業公司及跨國企業陸續遷往銅鑼灣、港島東及九龍東等其他地區。而共用工作間營運商為了提供優質服務，已將業務擴展至甲級寫字樓，並租用龐大樓面。

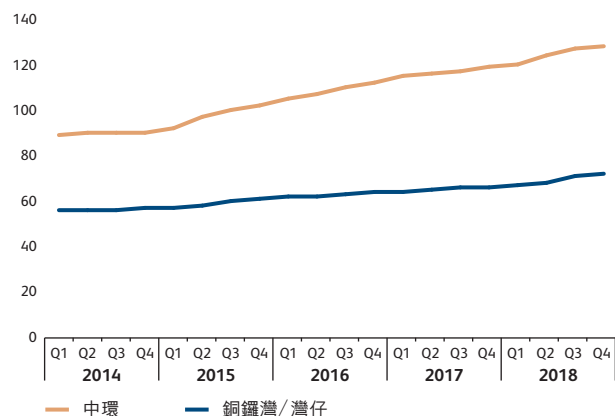
2017及2018年甲級寫字樓空置率



資料來源：仲量聯行（截至2019年1月份數據）

甲級寫字樓每月淨有效租值

港元，每平方呎實用面積



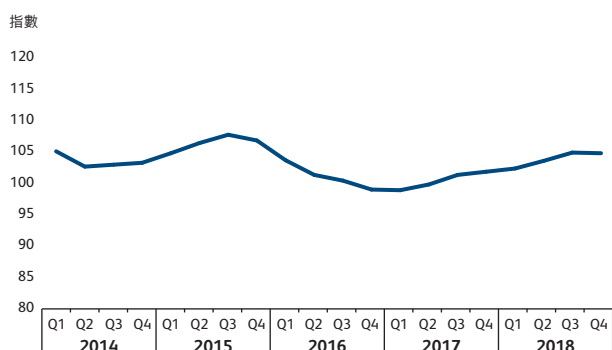
資料來源：仲量聯行（截至2019年1月份數據）

豪華住宅

豪宅租金於2017年開始回升，升勢於2018年持續。然而，經濟不明朗，加上跨國企業緊縮住宅租金預算，令傳統豪宅市場正面臨阻力。

根據仲量聯行的資料，年內豪宅租金較2017年上升2.9%。

豪華住宅租金指數（2009年第四季=100）



資料來源：仲量聯行（截至2019年1月份數據）



© Photographed by Geoff Letchford

管理層的討論與分析

策略

本集團致力憑藉旗下主要位於香港銅鑼灣黃金商業區的物業組合為股東提供持續的回報，並將繼續以此區為投資和營運業務的核心。本集團亦繼續尋覓核心地區以外的投資機會。

我們透過資產增值、重新定位和重建，不斷致力為物業創優增值。我們亦專注為租戶及其他持份者精心策劃利園區的精彩活動。而令我們深感自豪的專業團隊充滿熱誠、富責任感、高瞻遠矚，並策略地規劃和管理物業組合，確保我們事事貫徹穩健的理財原則。

業績回顧

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元	變動 %
營業額	3,890	3,548	+9.6
經常性基本溢利	2,536	2,349	+8.0
基本溢利	2,536	2,491	+1.8
公佈溢利	6,033	3,636	+65.9

本集團於2018年的營業額為3,890百萬港元，較2017年的3,548百萬港元上升9.6%，主要由於利園三期帶來重大貢獻及寫字樓業務表現強勁。

作為本集團核心租賃業務表現主要指標的經常性基本溢利，上升8.0%至2,536百萬港元（2017年：2,349百萬港元）。2018年的基本溢利亦為2,536百萬港元，較2017年的標準化基本溢利（扣除2017年來自一家商舖租戶的一次性賠償）上升8.0%。按經常性基本溢利及基本溢利計算，每股基本盈利相應上升至242.40港仙（2017年：224.68港仙及238.26港仙），分別增加7.9%及1.7%。

本集團2018年的公佈溢利為6,033百萬港元（2017年：3,636百萬港元），主要來自集團投資物業估值公平值錄得的3,532百萬港元收益（2017年：853百萬港元）。於2018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上升6.9%至77,442百萬港元（2017年：72,470百萬港元），反映了多項因素結合而成：整體核心物業組合的租賃前景普遍樂觀，以及多項資產增值工程完成。各物業組合的資本化利率，與2017年12月31日所應用的相同。

業務回顧

希慎的物業總樓面面積合計約4.5百萬平方呎，涵蓋商舖、寫字樓及住宅投資物業。於2018年12月31日，在本集團的投資物業中，以總樓面面積計算，約85%是位於銅鑼灣的商舖及寫字樓物業，其餘15%為半山區的住宅物業。

各項業務所錄得的營業額如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元	變動 %	佔總營業額	
				2018年 %	2017年 %
商舖	1,923	1,925	—	49.4	54.3
寫字樓	1,688	1,359	+24.2	43.4	38.3
住宅	279	264	+5.7	7.2	7.4
	3,890	3,548	+9.6	100.0	100.0

寫字樓業務的營業額貢獻增加，主要由於新落成的利園三期以寫字樓為主，加上物業組合內其他辦公大樓的新訂租金上升所致。

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。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		
		業務組合	2018年	2017年
營業額增長	本年租金收入與去年對比	商舖	—	-2.2%
		寫字樓	+24.2%	+5.2%
		住宅	+5.7%	-3.6%
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*	98%	97%
		寫字樓*	97%	96%
		住宅	88%	75%
物業支出比率	物業支出佔營業額百分比	不適用	13.4%	12.7%

* 2017年之百分比並不包括於2017年12月完成重建之利園三期。

附註：除以上提及之出租率，其他所使用的資料來源或計算方法均與2017年一致，並無變動。

商舖業務組合

本集團商舖業務組合的營業額與去年相若，為1,923百萬港元（2017年：1,925百萬港元），當中按營業額收取的租金81百萬港元（2017年：48百萬港元）帶來一定貢獻。續約、租金檢討與新訂立租約的整體租金水平大致平穩，反映其中有滿意的續約租金，亦有因特意把商戶組合重新定位而帶來的影響。商舖業務組合（包括新落成利園三期商舖部分）於2018年12月31日的出租率為98%（2017年12月31日：97%，不包括利園三期）。

管理層的討論與分析

2018年，希慎商舖業務組合的人流量較2017年增加約11%，而整體租戶估計銷售額亦普遍改善，較2017年上升約16.2%，與本港整體零售業銷售額的按年升幅8.8%比較，表現更佳。

利園三期於2018年11月正式開幕。開幕典禮吸引數以百計友好人士以及傳媒界朋友出席，是希慎的年度盛事。利園三期以標榜生活品味的商店，例如HOMELESS、Tavolo Kids Living、BoConcept、KitchenAid及Stressless，以至髮型屋M Plus等而享負盛名。大廈內的餐飲設施亦已成為城中最受歡迎的飲食熱點，Belgos、莊館、星巴克旗艦店、Next Door Café & Bar、NOC Coffee、Reserva Ibérica Tapas Bar & Café、Sweet Fashion House與Zentro East等提供各具特色的出品，滿足不同口味。經常大排長龍的人氣班戟店A Happy Pancake亦進駐利園三期，為新廈錦上添花。

我們把握新廈落成啟用的良機，為商舖組合注入更強動力。2018年，我們大大提升了商舖組合所發揮的價值，包括強化租戶組合、與租戶及第三方緊密合作、提供獨特的體驗和活動、推出重點品牌推廣計劃、提升及擴大常客獎勵計劃，以及展開數碼轉型計劃。

新租戶包括家庭會所Maggie & Rose，為我們以兒童為主要對象的利園二期平添聲勢。The Spa by Valmont和Sake Diamond酒匯為商舖組合增添新姿采，而希慎廣場則迎來多家全新或擴充營業的運動服裝租戶。除了利園三期的新餐廳外，我們亦歡迎多家熱點食府，包括落戶利園二期的十里洋場及竹日本料理、於利舞臺廣場廣受歡迎的海底撈，以及希慎廣場數間休閒食府。

租戶進駐後，我們致力與他們維持緊密關係。2018年，我們與租戶和第三方合作舉辦了十多項活動，令利園社區更受注目，同時為租戶提供商機，為高檔購物人士帶來獨特體驗。一眾租戶如Brunello Cucinelli、BVLGARI、CHANEL BEAUTÉ、Dior、Lancôme、Louis Vuitton、路易威登、Roger Vivier、rue Madame、The Spa by Valmont和TORY BURCH等，都曾與希慎合作舉辦精彩非凡的專享活動。

我們亦為商場的一般購物人士提供眾多娛樂體驗。在強勁的推廣攻勢配合下，我們的農曆新春、情人節、母親節及綠色食肆等活動均大受歡迎。今年下半年，我們亦與美心及誠品書店合作，分別舉辦中秋及聖誕新年推廣活動。這些推廣活動營造獨特的消費體驗，為商戶提供購物消閒、餐膳美食方面的無窮商機。

我們正在提升利園作為優質兒童遊樂熱點的美譽，以吸引更多家庭光顧。2018年的亮點，包括「誇啦啦戲遊利園」每月的演出、香港國際青少年讀者節、Kidsfest的《Gruffalo》閱讀活動等。利園亦為年紀較小的兒童舉辦「貴族禮儀班」。更多為兒童而設的活動將於2019年陸續推出。

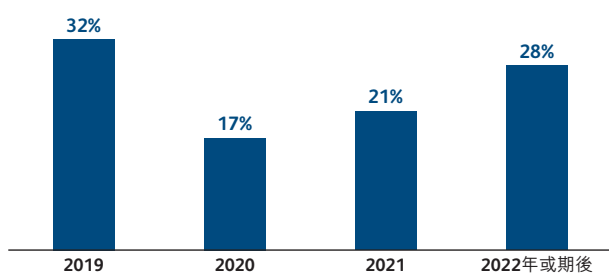
於2018年，我們還舉辦不少戶外活動。上半年舉辦的「國泰航空／滙豐香港國際七人欖球賽－玩轉利園！」成為城中熱話，而作為七人欖球賽推廣活動的「利園雞蛋仔藝術節」吸引最多關注。踏入下半年，首先由香港芭蕾舞團的《愛麗絲夢遊仙境》街頭表演揭開序幕，11月則有渣打「藝趣銅鑼灣夜光巡遊」。在LOVE is NEARBY聖誕街頭派對上，知名樂隊Supper Moment和其他歌手現身利園一期外的市集，傾力演出，為全年活動畫上圓滿句號。

除了上述逾百項的精彩活動外，我們在購物推廣攻勢配合下，推出具代表性的重點品牌推廣計劃。我們舉辦Leeisure、Shopaholic、DeLeecious和Athleisure等活動，吸引更多人流，提升不同商舖的銷售額。此外，我們透過傳媒和社交媒體，致力提高利園於內地和其他地方遊客群中的知名度。年內，我們出版內容詳盡的新旅遊手冊，並為遊客推出尊貴會員卡——紫荊卡。此外，我們加強與香港旅遊發展局的合作關係，並請本地著名酒店進一步推廣我們的信息。

常客獎勵計劃方面，為尊貴會員而設的Club Avenue及為一般購物人士而設的Lee Gardens Plus在2018年的會員數目均較2017年顯著增長。Club Avenue的會員應佔銷售額錄得雙位數百分比增幅。這些計劃的成果令我們感到鼓舞，我們將進一步投資有關計劃的軟硬件，讓全體會員受惠。

科技方面，覆蓋全區的高速Wi-Fi系統已成功啟用。無紙化電子優惠券系統亦已推出，立即受到絕大部分商舖租戶支持。我們在所有接觸點的數據收集方面取得了重大進展，並加強了對數據私隱度的保障。此外，我們即將推出一個綜合客戶關係管理系統。目前中央控制點下有超過100個電子屏幕，並增設了更多互動電子名錄。大數據、分析技術、預測和人工智能的使用，將成為零售業營運的成功關鍵。希慎努力善用科技，更深入地瞭解市況，並為全體商舖租戶創優增值。

按出租面積分析之商舖租約到期概況 (於2018年12月31日)



管理層的討論與分析

要擴展社區和為其策劃精彩活動，我們需要區內商戶的支持。利園協會透過街頭活動和社交媒體推廣，為社區注入更強活力。區內多項主要活動，如「七人欖球賽球迷嘉年華」、「雞蛋仔藝術節」和「夜光巡遊」，均由協會牽頭籌辦。協會新成員包括多個已於區內經營數十載，並參與協會多個社交媒體推廣活動的傳統商戶。區內許多業主均對協會引入的創新營商理念表示支持，令我們深感鼓舞。希慎期望與協會加強合作，進一步提升利園作為全港市民消費熱點的地位。

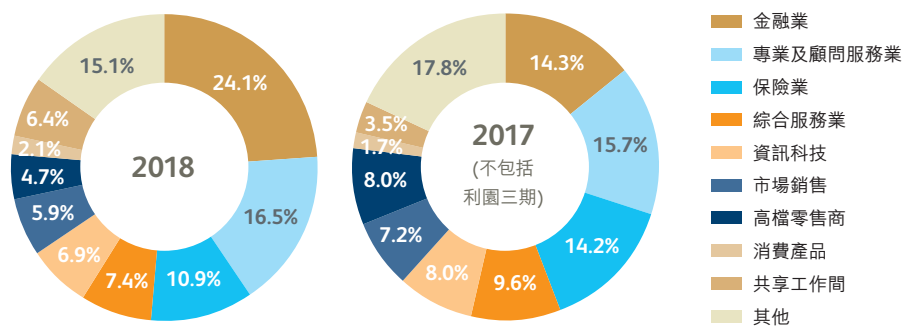
寫字樓業務組合

集團寫字樓業務組合的營業額增加24.2%至1,688百萬港元（2017年：1,359百萬港元），反映新落成利園三期的貢獻，加上續約、租金檢討與新出租物業的租金水平整體強勁上升。寫字樓業務組合於2018年12月31日的出租率為97%（包括新落成利園三期的出租率）（2017年12月31日：96%，不包括利園三期）。

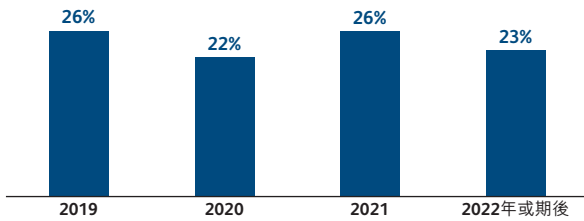
租戶要求最高質素的建築硬件及服務軟件。利園三期提供多項環保和康體設施，包括香港商廈首見的跑步徑，還有一個匯集餐飲設施及時尚商店，深受歡迎的平台商場。此外，利園區糅合新舊交融的商業與社區設施，並附設充足而便利的泊車位。利園已成為跨國及本地企業一個成熟而具有活力的營商據點。

多年來，我們一直維持多元化的租戶組合。利園三期落成後，有多個金融業租戶已經進駐。該行業的租戶所佔比例已增至約24%，現已取代專業及顧問服務業，成為佔用寫字樓業務組合最多面積的行業。金融業與其後三大行業（包括專業及顧問服務業、保險業及綜合服務業）合佔可供出租寫字樓總樓面面積約59%（2017年：54%）。

於年底按出租面積分析的寫字樓租戶組合



按出租面積分析之寫字樓租約到期概況 (於2018年12月31日)



住宅物業組合

希慎住宅業務（主要是位於堅尼地道竹林苑的單位）的營業額上升5.7%至279百萬港元（2017年：264百萬港元）。住宅物業組合的出租率改善至88%（2017年12月31日：75%）。完成翻新工程的單位現時可供出租，並且更受歡迎。我們繼續提升竹林苑的質素，以吸引潛在租戶。例如，我們計劃為竹林苑開闢一個小型都市農園，以增加社區歸屬感。

續約、租金檢討與新出租物業所訂立的租金水平整體上升。

大埔高端住宅項目

大埔低密度住宅項目的設計工作進展良好。各項法定申請正在進行。地盤工程亦已展開。



「我的曾曾祖父曾在一家美國貿易公司工作，並學識了煮西餐。後來，他自立門戶開了一間餐廳，然後再移居香港。自餐廳開業以來，裡面的裝修設計，就像餐牌某些菜式一樣從未變改。如果這些都改了，那就再不是客人心目中的『太平館』了。好多名人都是我們的客人，有些甚至幾代人都來。」

太平館餐廳總經理
徐錫安

財務回顧

上文回顧了本集團的業績及業務，本節將討論其他重大財務事宜。

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16.5%至523百萬港元（2017年：449百萬港元），反映利園三期於年內開始營運。因此，物業支出佔營業額的比率由2017年的12.7%輕微上升至13.4%。行政支出減少8.1%至227百萬港元（2017年：247百萬港元）。

財務支出

2018年的財務支出為222百萬港元，較2017年的158百萬港元增加40.5%，主要由於(i)利園三期於2017年竣工後不再將51百萬港元的利息支出资本化；及(ii)利率於2018年上升，因而影響本集團浮息債務的利息成本。若將資本化的利息支出和相關借貸成本於去年計算在內，本集團於2017年的財務支出為209百萬港元。2018年的財務支出將增加13百萬港元或6.2%。本集團於2018年的平均利息成本為3.6%，較2017年錄得的3.4%輕微上升，主要由於利率上升。

有關集團庫務政策，包括債務及利率管理的進一步論述，載列於「庫務政策」一節。

投資物業重估

本集團的投資物業組合於2018年12月31日之估值為77,442百萬港元，較2017年12月31日的72,470百萬港元上升6.9%。此估值經由獨立專業估值師，萊坊按公開市值進行重估。各項物業組合的資本化利率與2017年12月31日所應用的維持不變。

撇除用於本集團投資物業的資本開支，投資物業的公平值收益3,532百萬港元（2017年：853百萬港元），已於本集團年內的綜合損益表中確認。該數字反映多項因素的影響：投資組合的租賃前景普遍向好，以及完成多項資產增值工程。

各物業組合於年底的估值如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元	變動 %
商舖	35,102	33,188	+5.8
寫字樓	34,159	31,325	+9.0
住宅	8,181	7,957	+2.8
	77,442	72,470	+6.9

聯營及合營公司投資

本集團於聯營公司的投資主要為中國上海的上海港匯廣場之權益。本集團應佔聯營公司業績上升至288百萬港元（2017年：220百萬港元）。於2018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。本集團應佔的估值收益於扣除相關的遞延稅項後為96百萬港元（2017年：11百萬港元）。

本集團於合營公司的投資為大埔住宅項目的權益。賬面值增加反映項目產生的成本。

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，亦投資於達投資級別之債務證券。

撇除向合營公司提供免息貸款（用於大埔住宅用地發展項目）所確認的估算利息收入29百萬港元（2017年：28百萬港元），按去年相同基準的利息收入增加19.5%至49百萬港元（2017年：41百萬港元）。該數字主要反映存款利率上升。

本集團於2018年投資一項房地產基金，與專業物業管理公司合作以擴大投資覆蓋面，同時開闢新的收入及資本來源。該基金之物業投資涉及香港及其他亞洲大城市。

管理層的討論與分析

現金流量

集團年內的現金流量概述如下。現金包括流動現金及年期少於三個月的銀行存款。

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元	變動 %
經營業務所得現金	3,224	2,900	+11.2
(向) 來自合營公司的(貸款) 還款淨額	(56)	935	n/m
淨借貸(還款)	46	(130)	n/m
利息及稅項	(636)	(587)	+8.3
繳付股息及行使購股權所得款項	(1,551)	(1,524)	+1.8
資本開支	(1,203)	(1,947)	-38.2
其他投資	211	1,020	-79.3
現金流入淨額	35	667	-94.8

n/m：並無意義

本集團之經營業務所得的現金淨額為3,224百萬港元(2017年：2,900百萬港元)，較2017年增加324百萬港元，反映我們核心租賃業務之增長。

就大埔住宅用地發展項目貸款予合營公司淨額56百萬港元。2017年完成購地成本的项目融資後，來自合營公司的還款淨額為935百萬港元。

年內，融資現金淨額為46百萬港元，反映定息票據的借貸淨額150百萬港元及還款予一附屬公司之非控股權益。2017年用於融資的現金淨額為151百萬港元。

來自其他投資的資金流入淨額為211百萬港元(2017年：1,020百萬港元)，主要由於年內年期較長的存款減少。

本集團支付股息1,444百萬港元(2017年：1,411百萬港元)，包括2017年第二次中期股息每股111港仙(2017年：109港仙)及2018年第一次中期股息每股27港仙(2017年：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1,203百萬港元(2017年：1,947百萬港元)，包括支付利園三期的建築成本。

庫務政策

市場概況

於2018年年初，全球經濟表現強勁。然而，中美貿易關係日趨緊張，令投資情緒轉淡，香港股市自1月高峰下挫逾20%，全球金融市場亦轉趨波動。鑑於美國失業率降至十年最低，加上通脹率亦相對偏低，聯儲局於2018年四次上調聯邦基金利率，升幅共達100個基點。聯儲局預期市場將急劇波動，全球經濟增長將逐漸放緩，因而調低2019年的加息預測。由於香港實施聯繫匯率制度，香港金融管理局亦跟隨聯邦基金利率走勢，於2018年將基準利率上調100個基點。香港銀行同業港元拆息於2018年亦大幅上升，縮窄與倫敦銀行同業美元拆息之間的差距。三個月港元香港銀行同業拆息由2017年年底約1.3%升至2018年年底的2.3%左右。儘管香港銀行同業拆息上升，但本港銀行貸款市場的流動資金依然充裕，而對獲得投資級別信貸評級的公司來說，所獲得的銀行貸款息差更溫和下調。

儘管全球經濟放緩，宏觀環境變得不明朗，但香港經濟基調良好，失業率處於2.8%，是1998年以來的最低水平。而港珠澳大橋及高鐵香港段兩個大型基建項目相繼落成，勢必令訪港的內地旅客人數進一步上升。本地家庭開支亦見上升，或會進一步利好香港經濟。然而，本港經濟亦有放緩跡象，本地生產總值增幅由上半年的4.1%，分別收縮至第三季及第四季的2.8%及1.3%。

全球政局和金融市場前景不明朗，可能會令集團的經營環境惡化，並拖慢擴張的步伐。因此，貫徹審慎的理財政策，對集團至關重要。

資本架構管理

為確保穩健的財務狀況，並維持合適的資本架構以配合本集團的融資需要和持續增長，本集團一直致力分散融資來源、維持與資金運用的合適還款期、確保充裕流動資金、保持與市場狀況相配合的低借貸息差，以及採取適當的對沖和外匯管理策略。

管理層的討論與分析

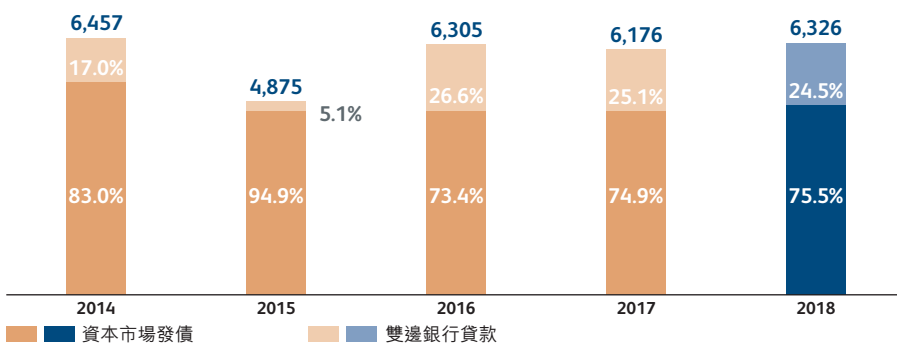
資金來源

年內，本集團分別發行300百萬港元及償還了150百萬港元的中期票據。本集團於2018年年底的未償還債務總額¹為6,326百萬港元（2017年：6,176百萬港元）。所有未償還借貸均為無抵押貸款。

於2018年年底，本集團從資本市場籌得的債務比例輕微增加至75.5%（2017年：74.9%）。為分散資金來源，本集團繼續與多間本地及海外銀行維持長久的合作關係。於2018年年底，有八家本地及海外銀行為本集團提供雙邊銀行貸款作為額外融資途徑。

下圖顯示過去五年來自銀行及債務資本市場的融資佔未償還債務總額的百分比。

於年底融資來源（百萬港元）



本集團亦致力維持合適的債務還款期組合，以配合集團資產和營運業務的性質。於2018年12月31日，債務組合的平均還款期約為3.9年（2017年：4.3年），其中將於2019年到期的債務為300百萬港元，佔未償還債務總額的4.7%，而鑑於集團的現金結餘充裕，不會對集團構成太大的即時融資壓力。

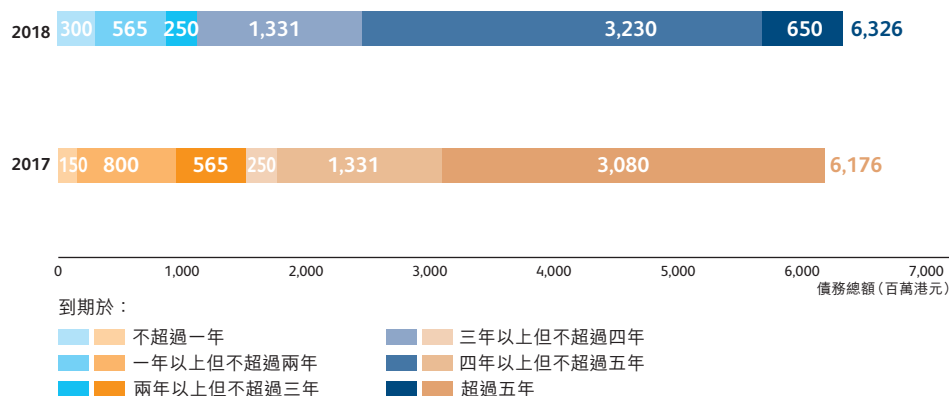
為進一步分散融資來源，向高度重視環保業務的投資者籌集資金，集團於2018年年底訂立綠色融資框架，充分善用本身可持續的綠色建築發展和業務營運。該框架支持綠色債券及綠色貸款，為集團往後融資方式提供更靈活選擇。於報告期末後，本集團發行了首批總值300百萬港元的綠色債券，票面利率為3.33%，於2026年到期。

¹ 債務總額是指於2018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2018年12月31日綜合財務狀況表披露的未償還債務賬面值為6,322百萬港元（2017年12月31日：6,185百萬港元）。

還款期概況

下圖顯示本集團於2018年及2017年年底的債務還款期概況。

於2018年及2017年年底的債務還款期概況

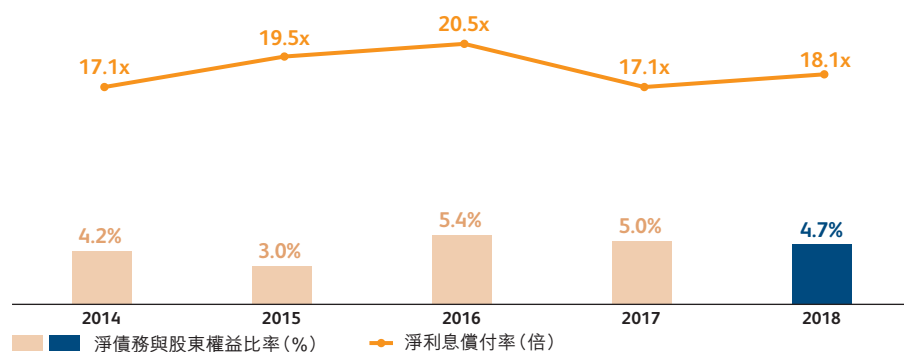


負債率及淨利息償付率

集團按淨債務與股東權益比率¹計算的負債率從2017年年底的5.0% 輕微下跌至2018年年底的4.7%，原因是受投資物業的公平值增加帶動，令權益由2017年年底的700億港元增加至2018年年底的740億港元。由於營運業績改善，集團2018年的淨利息償付率²上升至18.1（2017年：17.1倍）。低負債率及穩健的支付利息能力，反映集團抗逆力強，並有能力在需要時為新的投資和項目進一步籌集資金。

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



1 淨債務與股東權益比率定義為借貸減定期存款、現金及現金等值後除以股東權益。

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。

管理層的討論與分析

信貸評級

本集團致力維持投資級別的信貨評級，以確保穩定及較低的融資成本，並反映集團審慎的理財策略。年內，惠譽將集團的信貨評級由BBB+上調至A-，反映集團的強勁財務狀況。

	2018年	2017年
穆迪	A3	A3
標準普爾	BBB+	BBB+
惠譽	A-	BBB+

流動資金管理

於2018年12月31日，本集團持有的現金及銀行結存總值約2,817百萬港元（2017年：2,662百萬港元）。為保留資金流動性和提升利息收益，本集團投資227百萬港元（2017年：737百萬港元）於債務證券。

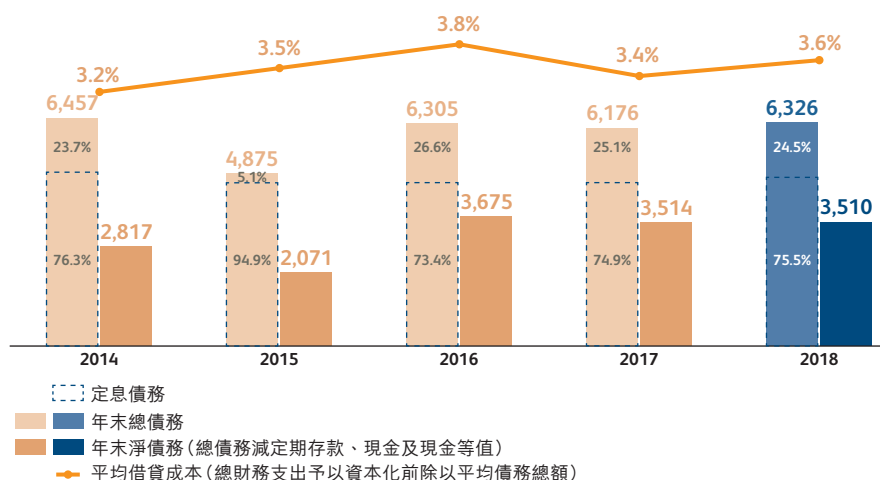
如需要進一步的流動資金，本集團可提取往來銀行所提供的備用承諾信貸。於2018年年底，該等信貸額度達950百萬港元（2017年：950百萬港元），使本集團可在有需要時獲得額外的流動資金。

利率管理

定息債務比率由2017年年底的74.9%微升至2018年年底的75.5%。2018年，利率開始步入正常化週期，預計於2019年將繼續上調，但升幅會低於2018年。按目前的定息債務比率，我們相信本集團於管理借貸成本方面具備優勢。

下圖分析本集團過去五年按總債務及淨債務、固定及浮動利率劃分的債務水平，連同平均借貸成本。

債務水平（百萬港元）及平均借貸成本（%）



外匯管理

本集團盡量減低貨幣風險，亦不會透過外幣投機買賣來管理資產及負債。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，於2018年12月31日，本集團在現金、定期存款、債務證券及房地產基金的外幣結餘為88百萬美元（2017年：131百萬美元），其中28百萬美元（2017年：70百萬美元）已透過遠期外匯合約進行對沖。

其他匯率風險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3,715百萬港元的等值額（2017年：3,779百萬港元）或本集團總資產值之4.3%（2017年：4.6%）。

使用衍生工具

於2018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。

交易方信貸風險

本集團將所有存款存放於信貸評級優異的銀行，並定期監察交易方風險。集團根據個別銀行的信貸評級和信貸風險，設定本身所承受的風險上限。

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。



「1986年，我們在蘭芳道開設第一間店，並於2005年搬到利園一期，屈指一算已經三十二年了。我們見證著銅鑼灣的變遷，對銅鑼灣的回憶多不勝數。我們的顧客都已經習慣這裡，所以我們都沒搬離這區。這店的裝修全部由我們自己設計，以簡約為主，不只是跟潮流走。無論是自己的店舖、產品還是顧客，我們都用心對待。當顧客因為穿上我們的衣服而感到開心，我們就滿足了。」

Zeta 店主
Rosanna Ma 與 Ben Leung

3

企業管治

- 52 認識我們
- 58 企業管治報告
- 80 審核及風險管理委員會報告
- 85 薪酬委員會報告
- 94 提名委員會報告
- 97 策略委員會報告
- 98 風險管理與內部監控報告
- 106 可持續發展報告 — 摘要
- 108 董事會報告



概覽

業務表現

企業管治

財務報表及估值

認識我們

執行董事



利蘊蓮
董事會主席

董事會

董事會負責本公司的管理工作，監督其運作及事務，從而為股東創造可持續的價值。

董事委任 利女士於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65歲。

能力及經驗 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、滙豐控股有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司及恒生銀行有限公司之獨立非執行董事。她現任香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員。她曾任職數間國際知名的金融機構的高級管理層，負責投資銀行及資金管理業務。利女士過往曾任紐約、倫敦及悉尼 Citicorp Investment Bank Limited 之執行董事、悉尼澳洲聯邦銀行（Commonwealth Bank of Australia）企業財務主管及悉尼 Sealcorp Holdings Limited 之行政總裁。她亦曾任 Keybridge Capital Limited（於澳洲證券交易所上市）之非執行主席、ING Bank (Australia) Limited、QBE Insurance Group Limited 和 The Myer Family Company Pty Limited 之非執行董事、來寶集團有限公司（於新加坡交易所有限公司上市）和中電控股有限公司之獨立非執行董事，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。

資格 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。

委員會 利女士為提名委員會主席及曾任策略委員會主席。

非執行董事



卓百德
獨立非執行董事

A

董事委任 卓百德先生於2012年12月獲委任為獨立非執行董事，現年69歲。

能力及經驗 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。他為龍湖集團控股有限公司(前稱龍湖地產有限公司)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。

資格 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。

委員會 卓百德先生為審核及風險管理委員會成員。



范仁鶴
獨立非執行董事

A R N S

董事委任 范先生於2010年1月獲委任為獨立非執行董事，現年69歲。

能力及經驗 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。他過往曾為國聯證券股份有限公司之獨立非執行董事，以及嘉民集團之獨立董事。

資格 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。

委員會 范先生為薪酬委員會主席、審核及風險管理委員會及提名委員會成員，以及曾任策略委員會成員。

非執行董事(續)



劉遵義
獨立非執行董事



董事委任 劉教授於2014年12月獲委任為獨立非執行董事，現年74歲。

能力及經驗 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、中芯國際集成電路製造有限公司(「中芯國際」)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。於2011年6月至2014年12月期間，劉教授曾為中芯國際之非執行董事。劉教授現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、呂志和獎獎項推薦委員會之委員及主席及香港貿發局一帶一路委員會委員。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，並曾擔任中國人民政治協商會議第十一及第十二屆全國委員會委員及其經濟委員會副主任。

資格 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。

委員會 劉教授為提名委員會成員。



潘仲賢
獨立非執行董事



董事委任 潘先生於2010年1月獲委任為獨立非執行董事，現年64歲。

能力及經驗 潘先生為瑞聲科技控股有限公司的獨立非執行董事，前為泰昌祥集團董事總經理兼副總裁，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。

資格 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。

委員會 潘先生為審核及風險管理委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員，以及曾任策略委員會成員。



王靜瑛
獨立非執行董事

董事委任 王女士於2018年12月獲委任為獨立非執行董事，現年47歲。

能力及經驗 王女士現為星巴克中國的首席執行官。王女士於2000年加入 Starbucks Coffee Company，並曾在多個業務部門和地區擔任管理職務，包括任職星巴克亞太區市場營銷總監、星巴克新加坡董事總經理及星巴克香港總經理。在2000年加入星巴克集團前，王女士曾在麥當勞中國發展有限公司任職市場營銷經理。她於大中華區及亞太區的零售、餐飲、團隊建設、品牌發展及發展策略方面擁有豐富經驗。她為英屬哥倫比亞大學尚德商學院學院顧問委員會成員。

資格 王女士持有加拿大英屬哥倫比亞大學金融學專業，獲商學士學位。



捷成漢 B.B.S.
非執行董事

S

董事委任 捷成漢先生於1994年獲委任為本公司非執行董事，現年62歲。

能力及經驗 捷成漢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。捷成漢先生現任多項公職，包括亞洲文化協會香港分會主席、香港科技大學商學院顧問委員會主席、世界自然基金會香港分會理事、亞洲協會香港中心理事會成員、香港貿易發展局香港／歐盟商業委員會成員及香港紅十字會顧問團成員。自2015年起，他亦擔任廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會委員。捷成漢先生於2001年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章，2006年獲丹麥女王頒授Dannebrog銀十字勳章，獲授予「Dannebrog 騎士」稱號，2009年獲德國政府頒授十字功勞勳章，2011年1月獲丹麥女王頒授「Hofjægermester」銜頭，2014年再獲丹麥封為「Dannebrog 一等騎士」。

資格 捷成漢先生獲香港科技大學商學院頒授工商管理榮譽博士。

委員會 捷成漢先生曾任策略委員會成員。

認識我們

非執行董事(續)



利憲彬
非執行董事

A

董事委任 利先生於1994年獲委任為本公司非執行董事，現年61歲。

能力及經驗 利先生為澳洲上市公司Beyond International Limited（主要從事電視節目製作及全球銷售電視節目與主題電影）之董事兼主要股東。他亦是電視廣播有限公司的非執行董事。利先生為公司創辦人利氏家族成員及本公司之主要股東Lee Hysan Company Limited之董事。他為主席利蘊蓮女士之弟弟。

資格 利先生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。

委員會 利先生為審核及風險管理委員會成員。



利乾
非執行董事

N

S

董事委任 利先生於1988年獲委任為本公司非執行董事，現年65歲。

能力及經驗 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。利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之董事。利先生為香港中文大學及聖保羅男女中學校董、史丹福大學榮譽校董。同時亦為史丹福大學醫院及香港中文大學醫院董事會成員。

資格 利先生持有史丹福大學理學士兼碩士以及工商管理碩士學位。

委員會 利先生為提名委員會成員及曾任策略委員會成員。



利子厚
非執行董事

R

董事委任 利先生於2010年1月加入董事會，先前曾於1990年至2007年期間出任本公司之董事，現年57歲。

能力及經驗 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及本公司之主要股東Lee Hysan Company Limited之董事。

資格 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。

委員會 利先生為薪酬委員會成員。

A 審核及風險
管理委員會

R 薪酬委員會

N 提名委員會

S 策略委員會

高層管理人員



呂幹威 工商管理學碩士，英國特許建造學會會員

首席營運總監

呂先生於2016年12月加入希慎擔任集團首席營運總監。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25年之高級管理層經驗。他現年53歲。



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

首席財務總監

賀先生於2008年加入本集團，負責集團之財務監控管理、庫務及資訊科技職務，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53歲。



蔡雯慧 經濟學學士，理學碩士，工商管理碩士

總監，商舖業務

蔡女士於2000年加入本集團，負責本集團之零售物業組合及資產管理策劃，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46歲。



林之荃 資訊管理學士

總監，市場推廣及客戶體驗

林女士於2018年1月加入本集團，負責制定集團之市場策略、領導市場推廣及客戶體驗營運，並為希慎旗下若干附屬公司的董事。林女士具有豐富的高級消費品零售及品牌管理經驗，對顧客服務有深入的了解，並曾於國際消費品零售商出任高級管理層職務。她現年47歲。



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

總監，寫字樓業務及住宅業務

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42歲。

企業管治報告

管治概覽

領導

董事會管治

- 管治架構（見第62頁之「管治架構」一節）
- 董事會職權
- 須由董事會全體成員議決事項
- 非執行董事的職責

董事會組成

- 5位獨立非執行董事及4位非執行董事
- 所有董事之委任均有三年特定任期，並須輪值
- 具備多樣性技能、知識及經驗

企業策略

- 制訂策略
- 監督本集團整體的管治、財務表現及可持續發展表現（見此節「管治概覽」第64至65頁）

成效

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（見第69頁之「董事會評估2018」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

多元化

- 多元化政策
- 多元化技能及專長（見第69頁之「均衡、多元化及技能」一節）

承諾

- 所有董事須承諾投入充足時間予公司之事務（見第65頁之「董事會規模、組成及委任」一節）

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

持續專業發展

- 董事接受不同培訓及發展課程，以更新技能和知識，並緊貼最新發展

公司秘書角色

- 檢討及落實企業管治實務
- 向董事提供建議及支持
- 讓董事掌握有關立法、監管及管治事宜的最新資訊

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「審核及風險管理委員會報告」第80至84頁、「薪酬委員會報告」第85至93頁，及「提名委員會報告」第94至96頁）

管理過程

- 由執行委員會負責日常管理
- 管治架構包括多個執行及諮詢委員會（見此節「管治概覽」第64至65頁）

風險管理及內部監控

- 檢討及監控風險管理過程
- 評估內部監控的成效
- 風險管理與內部監控報告（見第98至105頁）

財務報表及核數師

- 獨立核數師報告（見第117至120頁）
- 內部審核之職能
- 外部核數師之委任

參與度

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）
- 在每次大會召開前超過20個營業日發出通知（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

與持份者溝通渠道

- 與分析員電話會議及網播以及傳媒簡報會
- 與投資機構的溝通包括路演
- 刊發財務報告、公告、通函及新聞稿
- 本公司網站

超越企業管治符規要求

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。希慎於2018年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。希慎亦繼續遵守「上市規則」附錄27所載《環境、社會及管治報告指引》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
✓	於2004年制訂正式的企業管治指引*，並於2018年進行優化
✓	董事會制訂正式的職權安排*及須由董事會全體成員議決事項的詳細列表*，將董事會與管理層的職份明確區分
✓	為委任非執行董事制訂正式的準則及規定*，並訂明非執行董事預期需要投入的時間。希慎向非執行董事發出正式聘書
✓	董事會透過於電子平台填寫問卷，評估本身及其委員會的表現。董事的意見於會議上分析及討論
✓	自2005年以來採用適用於集團所有員工及董事的操守守則*
✓	自2016年起採納獨立的舉報政策*；委聘獨立第三方作為舉報通道，直接向審核及風險管理委員會匯報
✓	自2013年起採用企業資料披露政策，並於2019年進行優化。資料披露委員會定期就內幕資料進行審查，並提供指引，以及鼓勵及時和準確地披露內幕資料及與持份者溝通
✓	就委聘核數師制訂核數師服務政策*，並於2018年及2019年進行優化
✓	制訂欺詐處理政策及程序，以控制及協助查察和預防欺詐行為

超越企業管治
守則條文

希慎的企業管治最佳常規

✓	另行出版企業管治報告、審核及風險管理委員會報告、薪酬委員會報告、提名委員會報告、策略委員會報告，及風險管理與內部監控報告
✓	至少於20個完整營業日前，發出召開股東周年大會的通知，並於會上進行詳細的業務回顧
✓	自2004年起已在股東周年大會上採用按股數表決的投票方式
✓	在財政年度結束後2個月內提前公佈經審核財務業績，並在財政年度結束後3個月內發佈年報
✓	不斷與股東加強溝通，包括自2016年起舉行股東參觀活動
✓	於2018年股東周年大會採納發行額外股份的股數不得超過本公司已發行股數的10%，而有關股份的發行價折讓亦不得超過10%的一般性授權
✓	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，藉此保護環境及加強使用集團的企業網站，作為與股東溝通的渠道
✓	希慎主動邀請主要的代理人公司把集團的通訊材料轉交最終權益股東，費用由本集團支付
✓	高層管理人員向審核及風險管理委員會提交確認以核實合規情況
✓	內部審核部門就檢視持續關連交易提供額外保證

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

為節省印刷及派發印刷本所消耗的資源，希慎可持續發展報告已由電子方式派發，並上載希慎網站 www.hysan.com.hk 以供公眾閱覽。集團只印製有限數目的印刷本，並主要派發予股東。可持續發展報告摘要載於本年報第106至107頁。

管治架構

希慎在清晰有效的管治架構下營運。

董事會因應監管機制和國際最佳常規的發展及公司的需要，定期評估和提升其管治架構、常規及原則。

以下是希慎與管治有關的主要指引：

- 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
- 多元化政策
- 提名政策
- 核數師服務政策
- 董事及僱員操守守則
- 企業資料披露政策
- 舉報政策
- 股東召開股東大會及提呈動議的程序
- 股東通訊政策

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



希慎高級管理層及其他部門主管參與利園三期的開幕儀式

領導

管治及管理架構

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。董事會受正式**董事會職權**管轄（詳情登載於本公司網站 www.hysan.com.hk/governance）。

董事會設立審核及風險管理委員會、薪酬委員會及提名委員會，以使董事會有效地營運並確保強大的決策管治架構。審核委員會於2019年2月21日易名為「審核及風險管理委員會」，以反映及強調其重要職責是評估集團的風險承受能力、風險概況及風險容忍度，並就此提出相關建議。另外，董事會已議決承擔策略委員會的職責，並將公司的策略討論納入董事會會議中不可或缺的一環。因此，策略委員會已於2019年1月1日終止運作，並交由董事會承擔其職務。此舉進一步協助並促使董事會全體成員積極參與制定及檢討長期方向性策略，以達致集團業務增長。

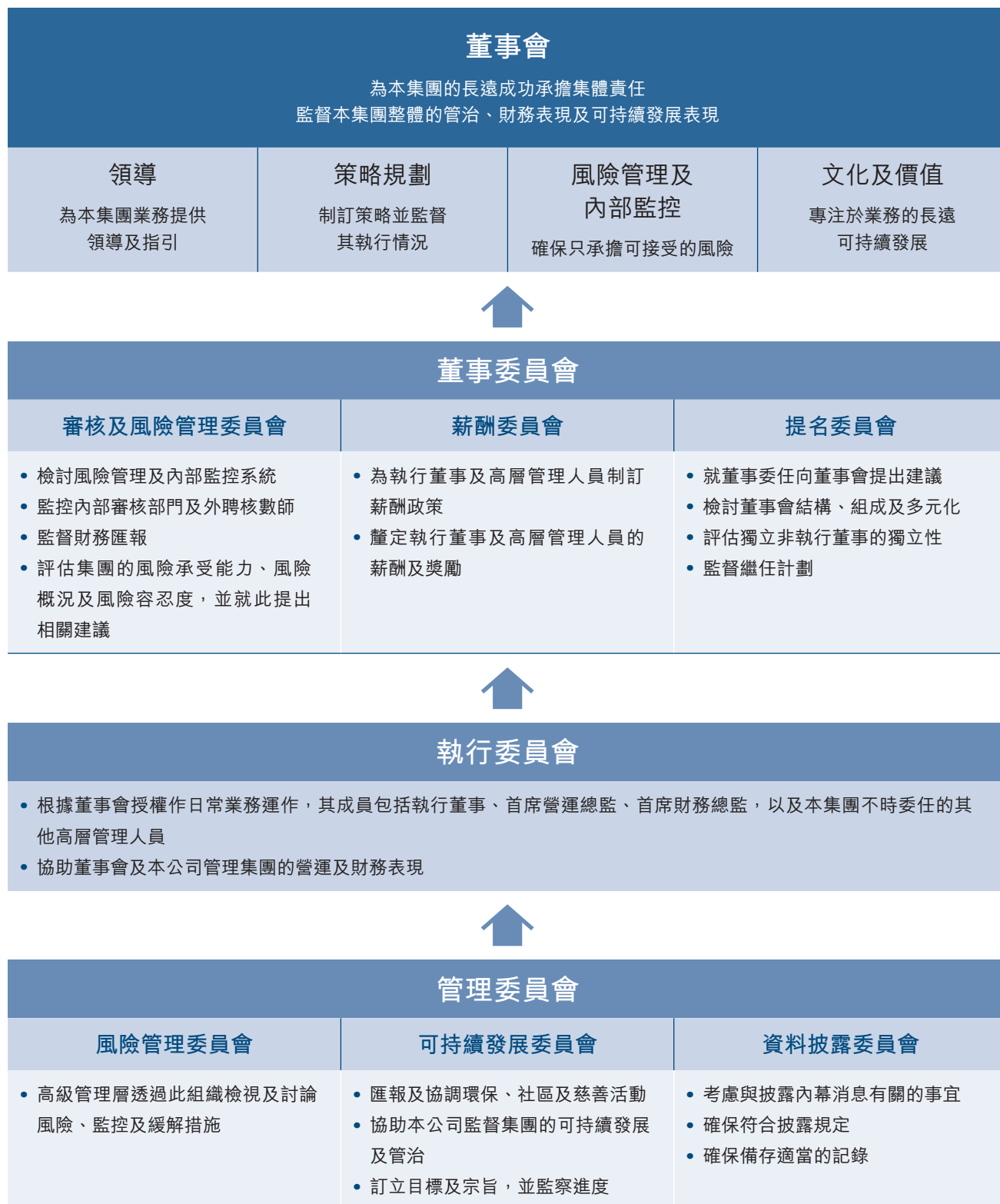
本集團的日常管理授權予執行委員會負責。董事會對主要決策保持控制權，並識別若干只能由董事會批准的「保留事項」。須由**董事會全體成員議決事項**每年進行檢討。執行委員會成員包括執行董事、首席營運總監、首席財務總監，以及董事會可不時委任的其他成員。



「大學畢業後，我加入利園酒店集團。趁著利園酒店結業之際，我開始四處蒐集各種零星舊物。人們稱呼我做利園區的歷史學家，大概只是因為我甚麼都收藏吧！我收集舊物的愛好是承自父親，他創辦北山堂基金，支持學者及博物館的專業人員遠赴海外從事研究及交流活動。北山堂基金取名自1920年代活躍於利園遊樂場的『北山詩社』。當年我的祖父利希慎先生邀得一眾文人雅士聚首利園山上，眺望正從漁村蛻變為城市的海港風貌，啟發他們留下不少膾炙人口的詩作。」

希慎非執行董事及
北山堂基金主席
利乾

希慎強健的管治框架包括多個執行及諮詢委員會，其中三個是與管治有關的管理委員會，即風險管理委員會、可持續發展委員會，以及資料披露委員會。董事會已委任李昕哲為董事會顧問及新世代創新委員會，以更新本集團的策略及整體能力，應對業務趨勢、重大創新及世代轉移所帶來的挑戰，並向董事會提出相關建議。



董事會顧問

- 自2018年起獲邀向董事會提出建議
- 就集團的整體能力及策略方向提供建議及指引
- 協助公司把握客戶 / 租戶行為急速轉變所帶來的機遇

新世代創新委員會

- 自2018年起獲邀向董事會提出建議
- 建立及更新集團的整體能力，以應對、融合及 / 或管理可能影響及阻礙公司營運及發展的趨勢、主要創新發展、改革及世代轉移
- 委員會成員將包括來自零售、中國內地業務、傳媒、科技等範疇的國際年輕企業家和卓有成就的新一代領袖

董事會規模、組成及委任

董事會不時檢討其結構、規模、組成及多元背景，上一次檢討是於2018年11月進行。董事會每年檢討董事表現，確保他們付出充足時間履行對本公司的職責，從而對董事會作出貢獻。根據檢討結果，董事會信納董事於年內董事會及其轄下委員會會議的高出席率記錄，反映他們積極參與公司事務及董事會的討論和決策，為公司竭誠服務，並對董事會作出正面貢獻。為確保董事投入了充分時間處理公司事務，董事每年向公司披露他們於香港或海外上市公司擔任職務之詳情，以及其他重大承擔，並提供有關職務所涉及的時間。

截至2018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5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。

根據本公司的多元化政策及提名政策，王靜瑛自2018年12月18日起獲委任為獨立非執行董事。王女士為星巴克中國的首席執行官，在大中華區及亞太區擔任不同機構的領導人，經驗豐富。該委任將會進一步提升董事會的實力。

非執行董事均獲發正式聘書，特定任期為3年，他們向希慎承諾能夠投入足夠時間及精力，不負公司的期望。他們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。

卓百德、捷成漢、利憲彬、利乾及王靜瑛將於2019年5月16日舉行的股東周年大會上退任。彼等均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。這些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。

董事會於2018年的工作

主要活動

策略

- 討論集團之策略及強調公司願景和使命，重點在於關注全球及香港因變化和發展所受的影響，以及集團的業務模式如何受到影響
- 檢討集團之定位及所有將會面對的挑戰，公司文化、科技帶來的影響，消費者行為改變以及未來業務可能所需的資源和技能
- 討論業務計劃和長遠的方向性策略以助集團增長
- 相對原定預算，檢討集團的表現
- 審議並通過集團的投資及融資策略

風險管理與內部監控

- 審閱集團的風險登記冊、評估風險及制訂行動方案
- 檢討希慎的風險管理與內部監控架構的成效
- 檢討經優化的全公司監管合規及管治架構和政策
- 檢討全集團在私隱方面的合規情況
- 考慮並評估德勤進行的企業層面網絡安全評估

問責

- 考慮並評估德勤進行的企業層面網絡安全評估
- 討論董事會評估及成效檢討的結果，並就改進空間達成一致意見
- 審閱主要的企業管治相關報告
- 收取並考慮審核及風險管理委員會、薪酬委員會、提名委員會及策略委員會主席的定期會議報告

管治及改進

- 檢討並通過經優化的「企業管治指引」
- 檢討並通過經優化的「多元化政策」
- 檢討並通過經優化的「核數師服務政策」
- 檢討並通過經優化的「提名政策」
- 檢視企業管治的近期發展，並獲取及考慮有關主要法律及監管事宜的最新匯報
- 與獨立外聘顧問檢討並通過董事袍金
- 審閱須由董事會全體成員議決事項

員工及領導

- 新增一名獨立非執行董事，由王靜瑛出任，進一步加強董事會實力
- 檢討董事會結構、規模、組成和多元化，以及董事的「獨立性」
- 優化提名委員會、薪酬委員會及審核及風險管理委員會的職權範圍
- 檢討員工發展以及高層管理人員和其他部門主管的薪酬
- 考慮設立新世代創新委員會及其組成，以更新董事會的能力及支持其策略方針
- 於管理層面正式制定可持續發展委員會的職權，以支持本公司在可持續發展的方針

財務及營運表現

- 審議公司業務的財務表現及通過年度預算
- 審閱中期及年度業績，通過中期及年度報告
- 審閱並通過融資及庫務投資計劃
- 檢視及討論財務預測及分析員的評論
- 宣派股息
- 審閱集團核心業務（寫字樓、商舖、住宅及物業發展分部）的營運業績及定期匯報
- 將股息政策正式化

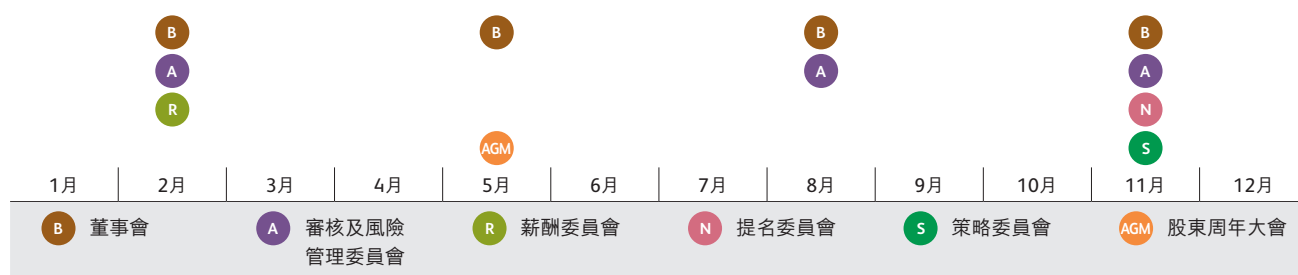
會議

董事會定期舉行會議，並根據每年循環的議題進行審議，當中包括最新的業務及財務匯報。

各委員會向董事會提供經討論事項的概要。

年內，董事會層面之下的僱員獲邀就營運議題向董事會進行匯報。非執行董事可直接、公開地接觸董事會層面之下的僱員。

2018年召開的董事會及委員會會議



會議出席情況

下表載列董事出席會議情況：

	出席	採用電話會議形式出席	由替任董事出席	應邀出席所有或部分會議	
	召開 / 出席會議				
董事	董事會 (總數：4次) (附註1)	審核及風險管理委員會 (總數：3次) (附註4)	薪酬委員會 (總數：1次)	提名委員會 (總數：1次)	股東周年大會 (一年一次) (附註4)
執行董事					
利蘊蓮	■■■■	◆◆◆	◆ (附註3)	■	■
獨立非執行董事					
卓百德	■■■■	■■■	不適用	不適用	■
范仁鶴	■■■■	■\■	■	■	■
劉遵義	■■■■	不適用	不適用	■	■
潘仲賢	■■■■	■■■	■	■	■
王靜瑛 (附註2)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
非執行董事					
捷成漢	■■○■	不適用	不適用	不適用	■
利憲彬	■■■■	■■■	不適用	不適用	■
利乾	■■■■	不適用	不適用	■	■
利子厚	■■\■	不適用	■	不適用	■

附註：

- 於2018年11月，董事會與策略委員會舉行聯合會議，討論集團的業務計劃和長遠的方向性策略。
- 王靜瑛自2018年12月18日起獲委任為公司新任的獨立非執行董事。
- 免除出席與執行董事薪酬組合有關的討論部分。
- 每次審核及風險管理委員會及股東周年大會會議均有外聘核數師代表出席。

成效

董事會評估2018

本年度的董事會成效檢討在內部進行，並由主席在公司秘書支持下帶頭進行。評估要求各董事以不記名方式填妥網上問卷，重點事項包括董事會的表現、董事會會議的性質及內容等。問卷鼓勵董事反映意見，或幫助他們表達關注。

主席在公司秘書支持下整理問卷答案並編製一份詳細報告。報告根據所有董事的集體意見以及審核及風險管理委員會、薪酬委員會、提名委員會及當時策略委員會的報告編製。該等報告經董事會審議及討論。

今年評估得出的結論是董事會及其轄下委員會繼續達致嚴格的運作標準，運作完善且具有成效。整體結果介乎正面至非常正面，而董事並無向主席提出或透過網上問卷以不記名方式提出他們關注的具體問題。今年，評估範圍還包括策略辯論的水平及對集團表現及其管理層的監督，有關的評估結果亦十分正面。根據評估結果，表現尤其突出的其他範疇包括董事會的動力、董事會的文化及誠信、董事會的集體判斷及整體表現、董事會資訊，以及董事參與討論的程度。

就像每個高績效的董事會一樣，本公司董事會不斷尋求改進空間。董事會將確保其議程在投資機遇及策略發展方面具有前瞻性。主席將在董事的支持下，繼續帶頭發揮董事會的現有優勢，並在上述各點的基礎上，進一步發揚創新精神。

獨立意見

如有時候董事覺得為履行作為董事會成員的職責而需要徵詢獨立專業意見，取得有關意見所需費用將由公司按照企業管治指引確立的方式支付。

均衡、多元化及技能

希慎明白董事會成員多元化的重要性，這不但能提高董事會的成效，更有助集團業務的成功發展。

我們的非執行董事（包括5位獨立非執行董事）具備經濟、金融、業務管理、專業執業及地產投資行業等方面的多元化背景。董事的詳盡履歷載於第52至56頁，亦刊載於本公司網站：www.hysan.com.hk/about-us。

企業管治報告

董事會認為，多元化對公司至關重要，因此於2016年採納獨立的董事會多元化政策，並於2018年加以更新及易名為多元化政策。根據此政策，董事會致力確保在甄選董事會的候任人選時，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、知識及經驗。董事會將根據候選人的優點及其將會帶給董事會的貢獻，作出有關董事委任的決定。年內，董事會採納獨立的提名政策，以強調集團致力落實具透明度的提名程序。

董事會亦致力促進集團員工的多元化。集團在聘請及挑選集團主要的業務管理人員及其他人員時亦考慮類似的因素。有關僱傭政策詳情，請參閱可持續發展報告。

本公司有9位非執行董事，各具不同背景，可達致優勢互補。他們為集團業務帶來的寶貴經驗和專長，對集團的長遠增長至關重要：

技能／經驗	概要	綜合
策略	服務大型的綜合業務機構，有訂立策略目標、評估業務計劃及推動執行工作的經驗。	
風險管理	預測和識別機構的主要風險及監察風險管理架構和監控措施的成效的經驗。	
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。	
財務觸覺	了解推動業務發展的財務因素，擁有執行或監督財務會計、報告及內部監控的經驗。	
物業投資	在其他從事物業投資、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的經驗。	
客戶及零售	在大型零售、消費產品、服務或分銷公司任職高級行政人員的經驗。	
管治	有達致卓越企業管治標準的經驗及承諾。	
員工及文化	擁有監察公司文化、監督員工管理和繼任計劃及制訂薪酬架構的經驗。	
國際及中國	擁有國際及中國內地經濟及關係方面的經驗。	

圖例 ● 廣泛 ● 適度

董事會 | 10 |



性別



● 女性

● 男性



類別



● 執行董事

● 非執行董事

● 獨立非執行董事



年齡



● 40-49

● 50-59

● 60+



董事服務年期



● 0-3

● 4-6

● 7+

(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52至56頁，並載於本公司網站：www.hysan.com.hk/about-us)

董事會 | 10 |

董事會多元化之
性別分佈

● 女性

● 男性

主要業務
管理人員 | 12 |本集團主要業務管理人員*
多元化之性別分佈

● 女性

● 男性

* 主要業務管理人員指本集團的12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。

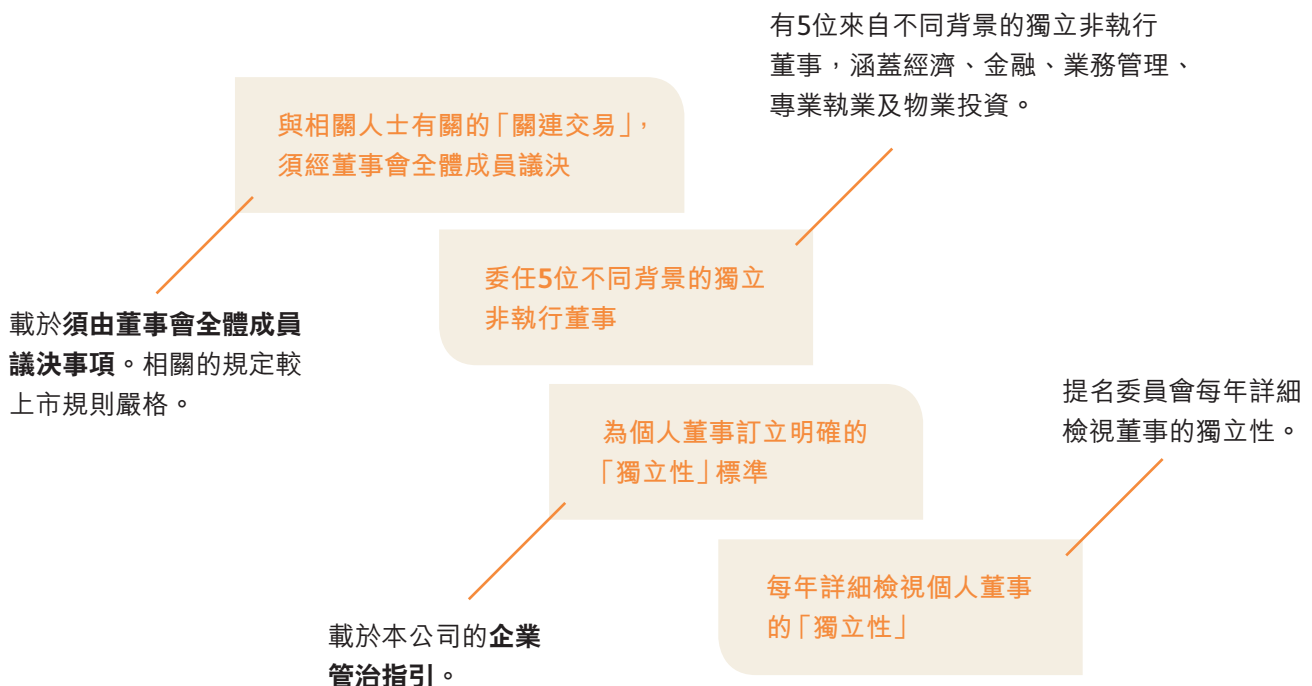
董事的獨立性

希慎是一家由家族持有多數股權的上市公司。董事會致力維持其獨立性。

- 董事會制訂政策和程序，避免出現或令人覺得存在利益衝突，以符合香港《公司條例》的規定。公司秘書每半年向董事會成員發出一份說明文件，提醒董事會成員注意此規定。
- 非執行董事每年在**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討論會議。於2018年個別進行了2次討論。
- 集團與相關人士及實體進行按上市規則被視為「關連交易」的任何交易，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。上市規則披露規定所界定的「豁免交易」，經管理層批准後，亦須向全體董事匯報。
- 本公司訂有明確的**企業管治指引**，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。

於報告年度，提名委員會對董事的獨立性進行了詳細檢視，並信納5位獨立非執行董事於檢視時均為獨立身份。

制約與平衡



獨立性狀況

名稱	行政人員	獨立	非獨立	2018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
捷成漢			✓	
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及3）
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
王靜瑛		✓		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2及3）

附註：

- 劉遵義之配偶為畢馬威中國之合夥人及畢馬威香港區之管理合夥人。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。
- 王靜瑛獲委任為獨立非執行董事，自2018年12月18日起生效。王女士亦是Starbucks Coffee Company若干公司的董事。星巴克香港乃本集團之租戶。星巴克中國亦是本公司一間聯營公司於中華人民共和國上海的一商業廣場的租戶。有關租約產生的收入或利潤，不論直接佔本集團零售業務收入的比例，或間接地按應佔聯營公司之業績入帳的比例，均並不重大。王女士在任職本公司獨立非執行董事期間，她將會就所有本公司與星巴克集團業務交易的董事會決議案放棄投票。
- 董事會及其轄下提名委員會已就以下方面對劉教授及王女士之獨立性作出評估。經考慮(i)各自之背景、經驗、成就，以及品格；(ii)上述本公司與畢馬威和星巴克集團之關係性質，及劉女士和王女士在其中的角色，斷定兩人之獨立性不受影響。

專業發展、支持及培訓

董事會於年內舉行了多項特定的知識培訓活動，包括中國商業房地產與互聯網融合分享會（由董事會顧問李昕哲主持）、社交媒體營銷和應用程式互動工作坊（由一名知名付費電視和娛樂集團的行政要員主持），及由高級管理層帶領參觀新落成利園三期的物業組合等。其中一次董事會會議於共享工作間舉行，以促進踴躍交流。董事繼續收取定期報告，以加深認識及了解集團業務和合規監管的最新動態。

董事表示，過去一年的培訓具有啟發性、完全切合需要，而他們也得到充足的培訓機會。

新委任董事加入本集團時，將會獲得啟導介紹，內容涵蓋集團概覽、業務及運作（包括集團面對的主要風險）。啟導介紹包括個別與董事會主席、公司秘書及高級管理層會晤、參觀物業組合及與公司的外聘顧問會面。集團會就董事職責及集團業務概覽等主題安排個別介紹。公司已為新任董事王靜瑛提供全面的啟導介紹。

2018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規管及與行業相關情況的最新資料
執行董事			
利蘊蓮	✓	✓	✓
獨立非執行董事			
卓百德	✓	✓	✓
范仁鶴	✓	✓	✓
劉遵義	✓	✓	✓
潘仲賢	✓	✓	✓
王靜瑛（附註）	不適用	不適用	不適用
非執行董事			
捷成漢	✓	✓	✓
利憲彬	✓	✓	✓
利乾	✓	✓	✓
利子厚	✓	✓	✓

附註：王靜瑛獲委任為獨立非執行董事，自 2018 年 12 月 18 日起生效。

董事會亦為高層管理人員及本集團附屬公司的董事安排持續發展培訓，以更新他們的技能及知識（視情況而定）。年內，集團亦為高層管理人員及本集團附屬公司的董事舉辦多個研討會，內容有關監管責任和合規要求，以及最佳常規和程序。年內，公司秘書亦接受適當的專業培訓，以更新相關技能及知識。

希慎自2017年啟動見習行政人員培訓計劃，旨在培育未來領袖，以配合集團長遠的業務需要。集團於2018年招聘更多見習行政人員，以繼續壯大人才儲備。

問責性

董事委員會於2018年的工作

董事會根據集團的企業管治指引設立了3個與管治有關的董事委員會，即審核及風險管理委員會、薪酬委員會及提名委員會，以提供有效的監察和領導。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。

審核及風險管理委員會、薪酬委員會及提名委員會的職權範圍已經更新，要點載於委員會各自的報告。所有董事委員會的職權範圍及成員均在本公司及聯交所網站上披露，相關資料亦可向公司秘書要求索取。

委員會於年內的活動詳情載於各自的報告中：

「審核及風險
管理委員會報告」

第80至84頁

「薪酬委員會
報告」

第85至93頁

「提名委員會
報告」

第94至96頁

「策略委員會
報告」

第97頁



Bjorn：「我們住在銅鑼灣利園區附近約10年了，由這裡去任何地方都很方便。銅鑼灣隨時都可見各式各樣的店鋪、食肆和途人，這種熱鬧的氣氛令我覺得這裡就是真正的香港。我們全家的生活都以這區為中心，足球會、大球場和南華會全都在咫尺之內，讓我子女參加活動都非常方便。」

Neena：「銅鑼灣是我的家。」

銅鑼灣居民
Bjorn 和 Neena

參與度

希慎致力維持與股東的坦誠溝通，並為股東提供作出明智投資決策所需的資料。

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本公司網站。
- 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。

與股東積極溝通

- 公司的首席營運總監及首席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。
- 我們亦透過網播，播放業績公佈的分析員簡報會。

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。
- 我們正加強使用集團網站配合企業傳訊的需要。

股東溝通政策

- 公司的股東溝通政策，反映我們致力讓公司股東及投資界能夠迅速、平等和適時地取得均衡和容易理解的本公司資料。

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，超過法定要求的21日。
- 集團亦已就將予提呈的各項決議案提供全面資料。

投票

- 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。

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：2017年營商環境、業務回顧，以及本公司2018年展望。

股東參觀

- 透過每年的股東參觀活動，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，以及清楚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/governance。

希慎透過代理人公司把通訊資料轉交股東

- 自2005年起，我們邀請主要的代理人公司把通訊材料轉交股東，費用由我們支付。

章程細則和香港法例下的股東權利

- 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。
- 股東可向成員大會提呈建議。
- 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）。
- 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。
- 有關股東召開股東大會及提呈建議的程序，詳情於公司網站登載。
- 年內，本公司之章程細則並無作出任何修改。

股息政策

- 希慎秉持一貫政策，為股東提供穩定的普通股股息。
- 派息的最終決定將視乎集團的財務表現、未來資金需求、整體經濟及營商狀況等而定。

董事的股份權益

於2018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 總數百分比 (附註a)
	個人權益	家族權益	法團權益	其他權益	總數	
捷成漢	60,984	—	2,473,316 (附註b)	—	2,534,300	0.242
利乾	800,000	—	—	—	800,000	0.076
利蘊蓮	304,000	—	—	—	304,000	0.029

附註：

(a) 百分比乃按本公司於2018年12月31日已發行之股份總數（即1,046,501,891股普通股）而計算。

(b) 該等股份由一間公司持有，而捷成漢是該公司股東，並於該公司股東大會上擁有不少於1/3之投票權。

本公司之執行董事根據本公司於2005年5月10日及2015年5月15日採納之購股權計劃（分別為「2005年計劃」及「新計劃」）獲授購股權，詳情載於以下「長期獎勵計劃：購股權計劃」內。根據《證券及期貨條例》規定，此等購股權構成在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的合計好倉

以下董事在本公司持有65.36%股權的附屬公司 — Barrowgate Limited（「Barrowgate」）中擁有以下股份權益：

姓名	持有普通股數目			佔已發行股份 總數百分比 (附註)
	法團權益	其他權益	總數	
捷成漢	1,000	—	1,000	10

附註：

捷成洋行有限公司（「捷成洋行」）透過一全資附屬公司持有Barrowgate的10%已發行股份權益。捷成漢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2018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；或董事依據標準守則須知會本公司及聯交所，概無其他董事在本公司或任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有權益或淡倉。

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。

董事的合約權益

年內，若干董事在與集團訂立的合約中（直接或間接）享有權益。根據適用的會計或監管規則，此等合約構成關連人士交易、關連交易或重要合約（詳情載於「董事會報告」）。

董事於競爭性業務中擁有的權益

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、利憲彬、利乾及利子厚為創辦人利氏家族成員，該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的規模及主導地位，該等視同競爭業務被視為不重要。
- (ii) 捷成漢及其替任董事（楊子信）乃捷成洋行之董事。捷成洋行旗下部分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。捷成漢先生亦為有關公司之主要股東。

捷成漢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物業投資、發展及管理業務。
- (iii) 利乾乃太古股份有限公司之獨立非執行董事。該公司在香港、中華人民共和國及美國從事物業投資及買賣等業務。

本公司與上述公司的管理團隊獨立運作，並無關連。此外，有關董事（利蘊蓮除外）擔當非執行職位，且並無參與本公司之日常運作及管理。

基於上述理由，加上本集團獨立非執行董事及審核及風險管理委員會竭盡本份，使本集團能夠按公平原則，在獨立於被視同競爭業務的情況下經營本身的業務。

董事會亦透過既定程序，定期檢視及解決董事可能涉及利益衝突的情況。

承董事會命

主席

利蘊蓮

香港，2019年2月21日

審核及風險管理委員會報告

組成

大部分成員均為獨立非執行董事

委員會成員

潘仲賢* (主席)

卓百德*

范仁鶴*

利憲彬

*獨立非執行董事

各位股東：

“ 審核及風險管理委員會的主要職責是配合集團的整體策略，協助董事會檢討風險管理與內部監控系統、監察內部與外聘核數師，並監督財務匯報程序。委員會的前身是「審核委員會」，於2019年易名為「審核及風險管理委員會」，以反映及強調其當前職責包括評估、監督及監察集團的風險承受能力、風險概況及風險容忍度。

摘要

- 檢視公司的風險管理及內部監控系統是否足夠及有效
- 檢視集團在企業層面的網絡安全評估報告，並提升集團在企業層面網絡安全的合規水平、政策及實務
- 履行「第三道防線」的模式，協助董事會監察集團的風險管理架構
- 檢視審核及風險管理委員會的職權範圍及核數師服務政策

主要職責

- 監察集團財務管理及匯報程序的完整性
- 檢討已識別的主要風險，並確保實施有效的風險管理及內部監控系統
- 檢視公司風險管理及內部監控框架
- 檢討與外聘核數師的關係

會議安排

審核及風險管理委員會於年內舉行3次會議。在審核及風險管理委員會的邀請下，董事會主席及管理人員（包括首席營運總監及首席財務總監）亦出席了會議。在管理層不在場的情況下，審核及風險管理委員會亦與外聘核數師及內部審核主管舉行會前會議。於2019年，審核及風險管理委員會將舉行多一次會議（即合共4次會議），以應對動態風險並增強履行對風險管理的監察職能。

職份及權力

- 監督本公司的財務管理及報告程序；以及監督其由外聘核數師執行的工作。在此過程中，管理層負責編製本集團財務報表，包括挑選合適的會計政策。外聘核數師則負責審核及驗證本集團財務報表並就此評核本集團的內部監控系統。董事對財務報表須承擔之責任的正式聲明載於本年報的「財務報表、估值及其他資料」。
- 檢討公司的風險管理和內部監控系統。
- 審閱本集團所面對主要風險之報告。
- 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、經驗，以及他們的培訓課程和預算是否足夠。
- 檢視本集團的舉報政策。根據該政策，僱員以及與本集團有業務往來的相關第三方（如顧問、承建商及供應商）可在保密或匿名情況下，就任何與本集團相關事宜所涉及的不當、舞弊或違規行為表達關注。審核及風險管理委員會確保相關事宜得到調查及適當的跟進。
- 檢討公司內部審核職能的成效。
- 檢討本公司與外聘核數師的關係。
- 於每次審核及風險管理委員會會議後向董事會報告委員會討論所得出的結果。

活動

於2018年2月召開之會議詳情載列於2017年年報。

於2018年3月至2019年2月，審核及風險管理委員會共舉行3次會議，以討論下述事項：

財務報告

- 與管理層及外聘核數師審閱和討論截至2018年6月30日止6個月之未經審核財務報表、截至2018年12月31日止年度之經審核財務報表及截至2018年12月31日止年度之獨立核數師報告，並建議董事會批准，然後根據外聘核數師的審核工作及下述內容刊登公告：
 - 與外聘核數師及內部審核主管討論審核工作的範疇及結果。
 - 與管理層討論影響本集團財務報表的重大參數及判斷，當中包括與獨立專業估值師萊坊測計師行有限公司討論投資物業於2018年6月30日及2018年12月31日的估值。
 - 與管理層及外聘核數師審核了截至2018年12月31日止年度獨立核數師報告所載的關鍵審計事項。

與外聘核數師的關係

- 就下述事項檢討並考慮外聘核數師的委聘條款：2018年全年業績（包括2018年年度審核、有關業績公告及持續關連交易年度審核）；及本集團中期票據計劃之年度更新。
- 檢討外聘核數師的審核進度報告。
- 對核數師的資歷、專長、服務包括獨立性進行年度評估及表示滿意。尤其是，委員會信納核數師的獨立性及客觀性沒有因提供非審核服務而受損。所有服務均已獲審核及風險管理委員會事先批准。妥善政策及程序已制定，以識別審核服務、非審核服務及有損核數師獨立性的禁止非審核服務。核數師必須遵守職業道德、獨立政策及適用於其審核工作的規定，本公司亦已制定並實施首席審核合夥人的輪調安排，並已就核數師的獨立性作出年度確認。

外聘核數師之服務及費用

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
審核服務	2.85	2.66
非審核服務（附註）	1.54	0.99
合共	4.39	3.65

附註：

「非審核服務」包括協定的程序報告或為遵循財務、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，當中包括審核中期財務報表、發出持續關連交易的保證報告、檢視與本集團2017年及2018年中期票據計劃年度更新相關之財務資料。於2018年，非審核服務亦包括企業層面的網絡安全評估。

- 審閱並考慮外聘核數師之2019年審計服務計劃以及就審核2019年中期業績而委任外聘核數師聘用條款。
- 建議董事會尋求股東批准續聘德勤•關黃陳方會計師行擔任本集團2019年度之外聘核數師。

檢討風險管理及內部監控系統

- 履行「第二道防線」及「第三道防線」的職能，抵禦及紓緩「第一道防線」所識別的風險，以協助董事會監察集團的風險管理架構。

- 與管理層討論集團面對的主要風險。
- 檢視德勤•關黃陳方會計師行就提供資訊科技相關的保證及風險管理服務的獨立團隊，對集團企業層面網絡安全的評估結果。該評估範圍涵蓋網絡結構、網絡威脅識別措施、雲端安全管理評估、外包管理檢討、數據管理檢討、資訊科技管治檢討等工作。該會計師行的團隊已評估集團在企業層面的資訊科技安全管理，以識別有待改進之處並提出建議。
- 檢討庫務程序。
- 審閱有關利園三期工程、物業管理事件管理及投資項目合規情況的特別管理報告。
- 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、經驗，以及他們的培訓和預算是否足夠。
- 審查舉報報告。年內並無發現重大問題。
- 檢討內幕資料合規架構及經優化的企業資料披露政策。
- 檢討可能影響集團的最新法律及監管資料／趨勢及其可能產生的後果。
- 委員會亦已根據下述內容檢討2018年的年度風險管理及內部監控系統：
 - 內部審核部對公司截至2018年12月31日止年度持續關連交易及內部監控程序是否足夠及有效的報告
 - 管理層提供的主要風險定期報告，以及所揀選主要風險的特別報告詳述如上
 - 內部審核部定期報告，包括其提出建議的實施情況
 - 管理層所提供涵蓋財務、營運、合規監控、風險管理及的內部監控成效證明，並知悉營運部門已採納內部監控自我評估問卷
 - 外聘核數師確認其在審核工作過程中並無發現任何關於本集團之財務匯報週期之監控漏洞

審核及風險管理委員會認為公司的風險管理及內部監控系統充足及有效（包括本集團會計、財務匯報及內部審核職能員工的資源、資歷、經驗，以及他們的培訓和預算是否足夠）。概無發現任何可能對財務、營運、合規監控、內部審核以及風險管理及內部監控職能構成影響的重要事項。

內部審核部

- 檢討內部審核計劃、內部審核過程中識別的任何事宜、管理層對年內出具的審計報告之回應，以及實施改善措施的進度。
- 於2018年，內部審核計劃包括檢討零售、市場推廣、庫務、會計及財務匯報、人力資源管理及行政以及項目方面的業務職能。檢討過程中並無發現重大問題。
- 考慮及批准2019年內部審核部將進行的工作範疇。於2019年，預期內部審核計劃將包括檢討租賃業務、物業管理常規等。

檢討職權範圍及政策

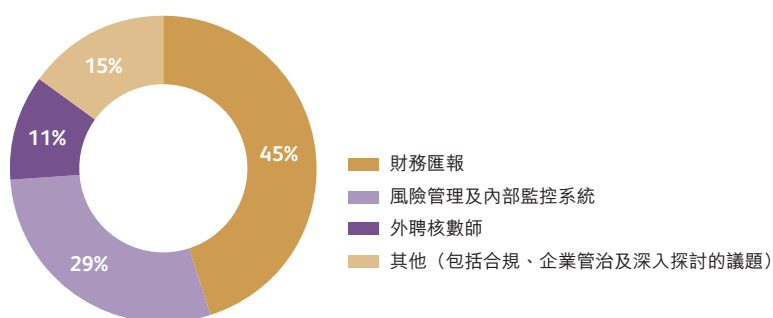
- 檢討審核及風險管理委員會職權範圍及核數師服務政策，包括：以根據上市規則規定，延長一名前任核數師行合夥人擔任審核及風險管理委員會成員的冷靜期。於2019年2月，有關的職權範圍已予進一步修訂，以更好地反映審核及風險管理委員會的主要目標及強調當前職責包括風險管理。

成員出席記錄於第68頁的列表披露。

評估

於年內進行的董事會及委員會評估過程中，已確定審核及風險管理委員會於2018年能有效地履行其職份。（詳情請參閱企業管治報告 — 「董事會評估2018」(第69頁)）

審核及風險管理委員會年內的活動及議程時間分佈



審核及風險管理委員會成員

潘仲賢（主席）

卓百德

范仁鶴

利憲彬

香港，2019年2月21日

薪酬委員會報告

組成

大部分成員均為獨立非執行董事

委員會成員

范仁鶴* (主席)

利子厚

潘仲賢*

*獨立非執行董事

各位股東：

薪酬委員會的主要職責是就制定董事及高層管理人員的薪酬政策向董事會提出建議、釐定董事及高層管理人員的薪酬組合及獎勵計劃，並確保有關的薪酬將與有關人員的資歷及能力相稱。

摘要

- 考慮董事及高層管理人員之薪酬
- 考慮長期獎勵計劃

主要職責

- 檢討希慎有關執行董事及高層管理人員薪酬的架構及廣泛政策
- 檢討執行董事、非執行董事及高層管理人員之薪酬組合
- 檢視股權獎勵計劃

會議安排

薪酬委員會通常最少每年開會1次。執行董事及管理層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。

職份及權力

- 檢討管理層就希慎有關執行董事及高層管理人員薪酬的架構及廣泛政策所作出之建議，並向董事會提出建議。
- 檢討執行董事及高層管理人員之薪酬。
- 檢討應付予非執行董事及董事委員會之酬金，然後提呈股東週年大會通過。
- 檢視新認股權計劃、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。

活動

薪酬委員會於2018年召開了1次會議，以：

- 批准2018年執行董事薪酬組合（包括固定年薪及報償其擔任額外職責之年度特別酬金）及2017年與表現掛鉤的花紅。
- 審議非執行董事及董事委員會成員之袍金。
- 審議高層管理人員及其他部門主管之薪酬。
- 審議長期獎勵計劃。

薪酬委員會於2019年1月召開了1次會議，以：

- 根據一家專門提供人力資源和薪酬服務的獨立環球顧問公司之建議，對執行董事、非執行董事及董事委員會成員的薪酬組合提出優化建議。
- 批准2019年執行董事薪酬組合及2018年與表現掛鉤的花紅。
- 審議高層管理人員及其他部門主管之薪酬。
- 審議長期獎勵計劃。
- 審議薪酬委員會的職權範圍。

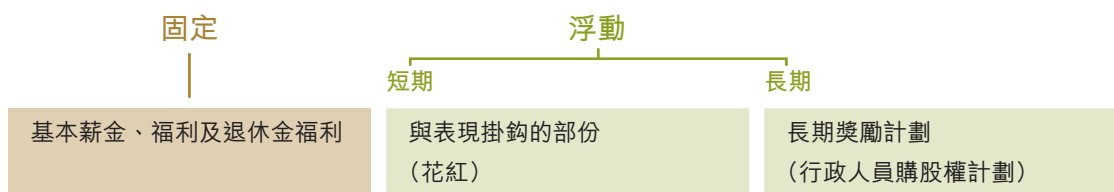
成員出席記錄於第68頁的列表披露。

執行董事及高層管理人員的薪酬政策

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、保留及鼓勵出色之執行董事、高層管理人員及員工，同時能把員工獎勵與股東利益掛鉤。於2018年12月，集團委聘一家專門提供人力資源和薪酬服務的獨立環球顧問公司，對集團執行董事、非執行董事及董事委員會成員的薪酬架構進行全面檢討，以提出優化措施來加強配合集團的策略目標（「獨立薪酬檢討」）。薪酬委員會已於2019年1月舉行的會議詳細考慮獨立薪酬檢討。

薪酬政策之準則如下：

- 薪酬組合及架構須反映對所有參與者一視同仁，且強調工作表現的獎勵機制：



- 在釐定薪酬水平方針時，確保公司能與相關類型香港公司（尤其是房地產公司）保持競爭力。公司更會在有需要時尋求獨立專業意見。
- 薪酬委員會根據與集團長遠策略一致的主要財務及營運表現，按表現和成績評估（無論質與量方面）釐定薪酬中每一個部分之金額。
- 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，參與者能擁有個人股份權益，此舉能把參與者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，執行董事及高層管理人員之薪酬政策將作定期檢討。
- 薪酬委員會經考慮利蘊蓮的固定年薪已自2016年起維持不變，惟彼曾於2017年及2018年獲支付年度特別酬金。薪酬委員會亦已考慮獨立薪酬檢討的建議。鑑於利蘊蓮於年內取得重大成就，薪酬委員會已決議將其2019年度固定年薪訂為8,000,000港元。

有關董事（包括個別執行董事）及高層管理人員2018年之酬金及執行董事購股權於年內變動之詳情，分別載於綜合財務報表附註11、12及37。

非執行董事薪酬政策

獨立薪酬檢討亦包括考慮和檢討集團為非執行董事及董事委員會成員制定的薪酬架構。

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），並應就他們對公司所作出之承諾及貢獻釐定。
- 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2018年，非執行董事（包括獨立非執行董事）合共收取袍金2,615,000港元。

董事袍金水平

董事袍金須獲股東在股東大會上批准。薪酬委員會審閱了獨立薪酬檢討的建議，以及考慮多項因素（包括所有董事會成員均承擔策略委員會的職責，參與及檢討長遠策略的制定和審閱；審核及風險管理委員會在協助董事會監督本公司之風險方面佔更重要席位；董事所需具備的責任、經驗和能力水平、所需投入的關顧程度及時間，以及需要相同人才的公司為類似職位所提供之袍金）後，對非執行董事及董事委員會袍金作出修訂，並建議提呈股東審議及批准。非執行董事及董事委員會成員現時的袍金及建議袍金列明如下。執行董事將不領取袍金。

	現時袍金 每年 港元	建議袍金 每年 港元
董事會		
非執行董事	250,000（附註6）	280,000
審核及風險管理委員會（附註1）		
主席	135,000（附註5）	180,000
成員	70,000（附註5）	108,000
薪酬委員會		
主席	60,000（附註4）	75,000
成員	40,000（附註3）	45,000
提名委員會		
主席	30,000	50,000
成員	20,000	30,000
策略委員會（附註2）		
主席	不適用	不適用
成員	不適用	不適用

附註：

1. 審核委員會已於2019年2月21日易名為審核及風險管理委員會。
2. 策略委員會已於2019年1月1日終止運作，並交由董事會承擔其職務。董事會全體成員積極參與制定及檢討長期方向性策略以達致集團業務增長。2018年，策略委員會主席及成員之當時袍金均為30,000港元。
3. 已於2011年股東週年大會上通過。
4. 已於2014年股東週年大會上通過。
5. 已於2016年股東週年大會上通過。
6. 已於2018年股東週年大會上通過。

人力資源政策

本集團希望招攬、挽留及培訓優秀員工，以達致本集團之目標。於2018年12月31日，本集團員工總數為485人。本集團的人力資源政策與企業目標一致，在於為股東的投資增值並取得增長。人力資源方案、培訓及發展詳情載於「2018年可持續發展報告」內。

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。

2005購股權計劃（「2005計劃」）

本公司於2005年5月10日召開的股東週年大會（「2005股東週年大會」）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，按上市規則最高不得超過本公司於2005股東週年大會日期之總發行股份數目的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許可的最高股份數目（即於2005股東週年大會日期之總發行股份數目的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日召開的股東週年大會（「2015股東週年大會」）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。

薪酬委員會報告

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，按上市規則最高不得超過本公司於2015股東週年大會日期之總發行股份數目的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總數目，不得超過本公司不時已發行之股數的30%（或根據上市規則所許可的最高股份數目）。倘若該批授將導致超過該30%或最高許可上限，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許可的最高股份數目（即於2015股東週年大會日期之總發行股份數目的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週年起平均分為3段時期授予，到第3週年全部授予。批授的數量將按照基本薪金倍數及職級表現釐定。董事會將不時檢討批授及歸屬機制。

購股權之變動

年內，根據新計劃合共授出可認購956,200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計劃已授出及按購股權歸屬期已獲授予1,322,667份尚未行使之購股權，涉及之股份約佔本公司已發行股份之0.13%；
- (ii) 根據新計劃已授出1,983,867份尚未行使之購股權（包括按購股權歸屬期已獲授予之468,995份購股權），涉及之股份約佔本公司已發行股份之0.19%；及
- (iii) 根據新計劃可發行之股份數目為104,088,205，佔本公司已發行股份約9.95%。

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：

2005計劃

姓名	授出日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2018年 1月1日 結餘	年內變動			於2018年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷 / 失效 (附註b)	
執行董事								
利蘊蓮	14.5.2012	33.50	14.5.2013 – 13.5.2022	87,000	–	–	–	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
合資格僱員 (附註c)	31.3.2009	13.30	31.3.2010 – 30.3.2019	59,000	–	(59,000)	–	–
						(附註d)		
	31.3.2010	22.45	31.3.2011 – 30.3.2020	70,334	–	(22,334)	–	50,000
						(附註e)		
	31.3.2011	32.00	31.3.2012 – 30.3.2021	54,000	–	(22,000)	–	32,000
						(附註f)		
	30.3.2012	31.61	30.3.2013 – 29.3.2022	105,334	–	(35,334)	–	70,000
						(附註g)		
	28.3.2013	39.20	28.3.2014 – 27.3.2023	153,000	–	(51,000)	(17,000)	85,000
						(附註h)		
	31.3.2014	33.75	31.3.2015 – 30.3.2024	154,000	–	(108,000)	–	46,000
						(附註i)		
	31.3.2015	34.00	31.3.2016 – 30.3.2025	204,667	–	(138,333)	(3,667)	62,667
						(附註j)		
				1,777,335	–	(434,001)	(20,667)	1,322,667

新計劃

姓名	授出日期	行使價 港元	行使期 (附註 a)	於2018年 1月1日 結餘	年內變動			於2018年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷 / 失效 (附註 b)	
執行董事								
利蘊蓮	9.3.2016	33.15	9.3.2017 – 8.3.2026	375,000	–	–	–	375,000
	23.2.2017	36.25	23.2.2018 – 22.2.2027	300,000	–	–	–	300,000
	1.3.2018	44.60 (附註 k)	1.3.2019 – 29.2.2028	–	373,200	–	–	373,200
合資格僱員 (附註 c)	31.3.2016	33.05	31.3.2017 – 30.3.2026	377,668	–	(158,333) (附註 l)	(45,335)	174,000
	31.3.2017	35.33	31.3.2018 – 30.3.2027	409,000	–	(84,666) (附註 m)	(75,667)	248,667
	29.3.2018	41.50 (附註 n)	29.3.2019 – 28.3.2028	–	583,000	–	(70,000)	513,000
				1,461,668	956,200	(242,999)	(191,002)	1,983,867

薪酬委員會報告

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週年起平均分為3段時期授予，到第3週年全部授予。在此列表中，「行使期」於授出日期的第1週年後開始。
- (b) 該等購股權於年內因若干合資格僱員辭任而失效。
- (c) 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。
- (d) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為39.25港元。
- (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45.36港元。
- (f) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為44.55港元。
- (g) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為43.56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43.88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43.99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42.85港元。
- (k) 緊接授出購股權日期前（即2018年2月28日），本公司股份收市價為45.35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42.52港元。
- (m) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為42.33港元。
- (n) 緊接授出購股權日期前（即2018年3月28日），本公司股份收市價為40.75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37。

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損益表內攤銷。

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。

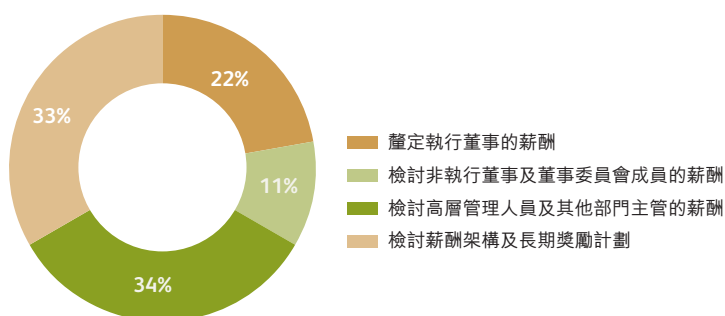
以該模式計算之變數如下：

授出日期	2018年3月29日	2018年3月1日
於授出日期的收市價	41.500港元	43.700港元
行使價	41.500港元	44.600港元
無風險息率(附註a)	1.802%	1.741%
購股權預期有效期(附註b)	5年	5年
預期波幅(附註c)	17.923%	17.534%
預期每年股息(附註d)	1.288港元	1.288港元
每份購股權的估計公平值	4.900港元	4.760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。

薪酬委員會年內的活動及議程時間分佈



薪酬委員會成員

范仁鶴 (主席)

利子厚

潘仲賢

香港，2019年2月21日

提名委員會報告

組成

大部分成員均為獨立非執行董事

委員會成員

利蘊蓮（主席）

范仁鶴*

劉遵義*

利乾

潘仲賢*

*獨立非執行董事

各位股東：

提名委員會的主要職責為檢視董事會的架構、組成及多元背景，並就董事委任向董事會提出建議。隨著不斷提高的需求和商業環境的急速變化，非執行董事的職責亦不斷演進。董事會時刻放眼未來，確保非執行董事具備發揮最佳表現所需的技能和經驗。年內，我們熱烈歡迎新任獨立非執行董事王靜瑛加入董事會。

摘要

- 提名王靜瑛為新任獨立非執行董事
- 考慮董事之重選及獨立性
- 檢討提名政策、多元化政策及提名委員會的職權範圍

主要職責

- 檢視董事會的架構、規模、組成及多元背景，並向董事會提出建議
- 評估獨立非執行董事的獨立性

會議安排

提名委員會通常最少每年開會1次。

職份及權力

- 檢視董事會的架構、規模、組成及多元背景，並就此提出建議，以配合公司的企業策略。
- 檢視多元化政策。
- 根據候選人的技能、知識及經驗，審慎考慮他們是否具備有助董事會有效運作所須的特質及價值，然後提名適當人選填補董事會的空缺。
- 按上市規則規定，檢視董事的獨立性。
- 全面監督董事會的繼任計劃。
- 檢視董事履行其職責所投入的時間及精力。
- 檢視董事的培訓及持續專業發展。

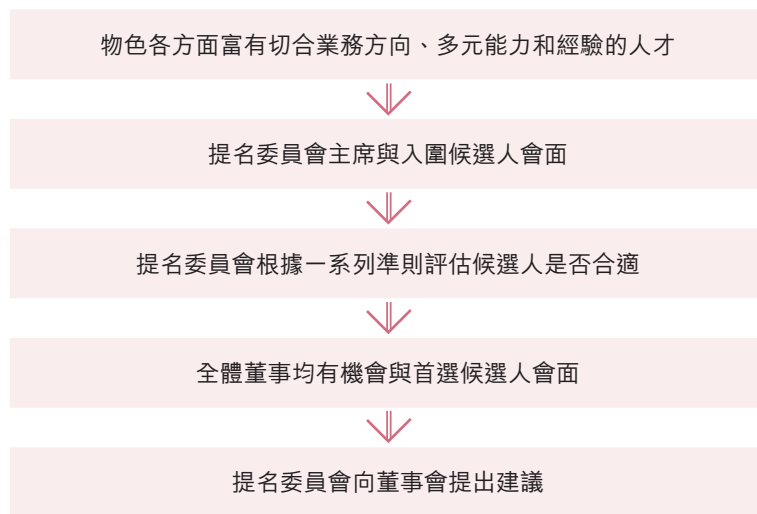
活動

提名委員會於2018年召開了1次會議，以：

董事會變更及組成

- 根據公司提名政策及多元化政策考慮及提名王靜瑛加入董事會為獨立非執行董事。王女士獲委任後，董事會將受惠於她於大中華區及亞太區的零售及餐飲業、團隊建設及品牌發展，以及發展策略方面所帶來的全新專長及經驗。

董事招聘程序



- 檢視董事會的架構、規模、組成及多元背景，並監察提升董事會成員技能和經驗，以及加強董事多元背景之進程。提名委員會信納董事會的現有組成及規模仍屬合適，亦已檢討年內委任新董事，以及策略委員會終止運作，並將繼續定期檢討。
- 繼續委任李昕哲為董事會顧問，以持續提升董事會的技能及多元化背景。
- 董事會表現評估得出結論是董事會運作良好。提名委員會信納全體董事積極投入公司事務，董事會及其委員的高出席率（見第68頁的列表）顯示董事於年內透過積極參與公司事務乃至董事會和董事委員會的會議，為董事會作出貢獻。
- 對於在即將召開的股東周年大會上期滿退任並在董事會支持下重選的董事，檢視他們的貢獻。
- 檢視董事及高級管理人員之培訓。

提名委員會報告

非執行董事的獨立性

- 評估本公司各獨立非執行董事的獨立性、效益及投入感。提名委員會信納，儘管有關董事已服務一段年期，並於其他上市公司擔任不同性質的多個職位及有其他職務，但仍然積極投入本公司的事務，且能保持客觀公正及恪守獨立性，故可於未來一年繼續履行其職責。

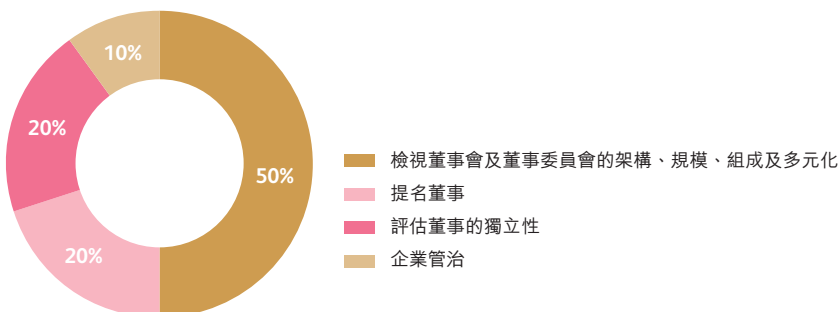
檢討政策及職權範圍

- 提升多元化政策，強調董事會及高層管理人員隊伍多元化的重要性。
- 採納獨立的提名政策，凸顯集團致力貫徹嚴格、透明的提名程序。
- 檢視職權範圍，當中考慮提名委員會的企業管治職份。於2019年2月，職權範圍經進一步檢討，以配合主要目標。

新世代創新委員會及可持續發展委員會

- 考慮新世代創新委員會的性質及其組成，以更新董事會的能力及支持其策略方針。
- 於管理層面正式制定可持續發展委員會的職權，以支持董事會，確保公司在環境、社會及管治方面符合規定及方針。

提名委員會年內的活動及議程時間分佈



提名委員會成員

利蘊蓮 (主席)

范仁鶴

劉遵義

利乾

潘仲賢

香港，2019年2月21日

策略委員會報告

委員會成員	摘要	主要職責
利蘊蓮 (主席) 范仁鶴* 捷成漢 利乾 潘仲賢* *獨立非執行董事	討論業務計劃和長期方向性策略以達致集團業務增長	- 檢討有關集團策略事宜的行動，並向董事會作出建議 - 按企業策略制訂企業責任及可持續發展方針

董事委員會的變動

鑒於董事會認為集團未來制定策略及長遠目標的重要性，故董事會已決議承擔策略委員會的職責，將公司的策略討論納入董事會會議中成為不可或缺的一環，是故策略委員會已自2019年1月1日終止運作，交由董事會承擔其職務。董事會全體成員將積極參與制定及檢討長期方向性策略，以達至集團業務增長。

會議安排

策略委員會於2018年11月舉行了1次會議，全體董事會成員均獲邀出席。

職份及權力

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。

活動

於2018年，策略委員會舉行了1次會議。所有董事會成員及高級管理層均出席該會議，並積極參與討論業務計劃和長期方向性策略以達致集團業務增長。

董事會確認集團制訂集團未來策略及長遠目標的重要性。董事會全力支持加強當代及新一代的核心及非核心的業務策略，並透過市場定位及轉型改造利園區，取得更輝煌的成就。集團的物業組合由充滿熱誠、富責任感、高瞻遠矚的專才進行策略性規劃和管理，為持份者帶來持續而可觀的回報。

成員的會議出席記錄於第68頁的列表披露。

當時的策略委員會成員

利蘊蓮 (主席)
范仁鶴
捷成漢
利乾
潘仲賢

香港，2019年2月21日

風險管理與內部監控報告

責任

風險管理責任由董事會及集團管理層分擔。董事會全盤負責檢討並維持完善及有效的風險管理與內部監控系統，而管理層則負責系統的設計及執行以及向董事會及審核及風險管理委員會報告所識別的風險及風險管理措施。這些程序對本集團實現其業務目標至關重要。

集團的風險管理與內部監控架構

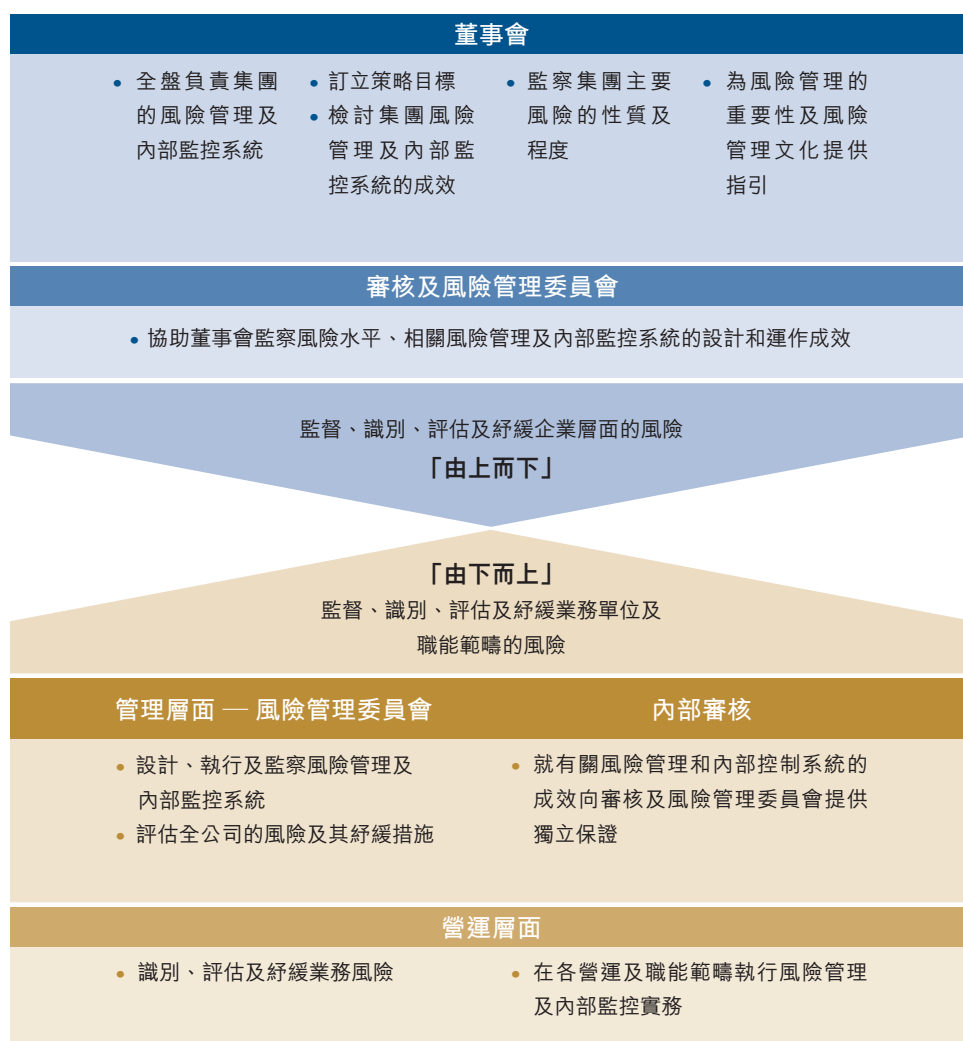
審核及風險管理委員會協助董事會監察本集團承受的風險水平、有關之風險管理和內部監控系統的設計及運作成效。審核及風險管理委員會代表董事會定期監督以下程序：

- (i) 評估主要業務風險和旨在紓緩、轉移或避免該等風險的控制措施，整體風險管理與內部監控系統的優缺點，以及有關應對監控弱點或改進評估過程的行動方案；
- (ii) 檢討內部審核部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進展及監察結果；及
- (iii) 外聘及內部核數師就其在工作過程中識別到的任何監控事宜提交報告，並與外聘及內部核數師開會討論各事宜的檢討範圍及結果。

審核及風險管理委員會向董事會報告其檢討結果，讓董事會隨後作出參考並就集團風險管理及內部監控系統的成效達致自己的意見。

有關審核及風險管理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80至84頁的「審核及風險管理委員會報告」。

希慎由上而下 / 由下而上的風險管理架構圖



2018年檢討風險管理及內部監控成效

於截至2018年12月31日止年度，經首席營運總監、首席財務總監、內部審核主管及總法律顧問及公司秘書確認，董事會認為風險管理及內部監控系統有效及充足，亦無發現任何可能影響集團財務、營運及合規監控、內部審核、風險管理及內部監控職能的重要事項。風險管理與內部監控系統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，董事會亦考慮集團內部審核、會計及財務匯報職能員工的資源、資歷 / 經驗、培訓及預算是否足夠。

集團風險管理及內部監控模式

希慎的風險管理及內部監控模式根據 Committee of Sponsoring Organisations of the U.S. Treadway Commission (「COSO」) 的內部監控模式制訂，並已充分考慮我們的組織架構及業務性質。

COSO 模式包含五個元素。下文敘述該模式如何配合我們的營運及監控環境：

- **監控環境** — 監控環境為公司的風險管理及內部監控營造適合的條件。希慎是一間結構緊密的機構，管理層的行為及其對有效管治所展示的承諾，有目共睹。

我們擁有重視優良企業管治的深厚傳統，以及建基於良好商業操守及問責性的企業文化。我們已訂立正式的《操守守則》，並向全體員工（包括新入職員工）傳達。我們已自2016年起制訂獨立的「舉報政策」，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及風險管理委員會報告。我們的總體目標是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及內部監控系統的基礎。

- **風險評估** — 我們繼續提升風險管理程序和資訊質素，同時貫徹簡單切實的風險管理方針。我們並無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（商舖、寫字樓、住宅、物業管理及技術服務、工程項目、市場推廣、投資及發展）及職能範疇（包括財務、人力資源、資訊科技、法律、公司秘書及企業傳訊）之中。

部門主管每年檢討及更新部門的風險登記冊，確保監控措施得到適當地貫徹執行和發揮成效。

在管理層的風險管理委員會成員包括執行董事、首席營運總監、首席財務總監、財務總監、總法律顧問及公司秘書及內部審核主管。風險管理委員會制訂風險管理政策，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的策略性風險，包括潛在風險。

我們以「由下而上」的方式，要求營運單位主管參與識別營運風險，配合以「由上而下」的方式，從而確定集團的主要風險。管理層還與各部門主管進行討論，以進一步加強整體風險評估和面對風險挑戰過程中的「參與」及「互動」成分。

- **監控工作及資訊與溝通** — 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。集團已透過制訂書面政策和程序，將監控政策正規化，當中清晰界定權限並劃分職責和控制權。集團亦正加強採用自動化程序（資訊處理和分析）。

作為集團重點的監控活動之一，一年一度的預算編製和規劃考慮所有風險因素。在制訂業務計劃的過程中，所有營運單位均需要識別對實現業務目標可能有影響的重大風險。我們必須制定措施來緩解已識別的風險。有關人員定期進行差異分析，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，監控主要項目開支是另一項重要的監控活動。每個項目的預期風險及回報都會經過詳細分析，然後呈交營運單位主管、首席營運總監、首席財務總監、執行董事及董事會審批。評審業務及財務可行性的準則，一般按預期現金流量計算其淨現值、回本期、內部回報率以及敏感度分析。

管理層每年亦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** — 由董事會及審核及風險管理委員會監督監控程序，而內部審核部門則提供協助。管理層就主要風險及適當的紓緩措施，向審核及風險管理委員會匯報最新情況。審核及風險管理委員會每年舉行3次會議，每次會議均討論風險管理及內部監控系統。於2019年，審核及風險管理委員會將舉行多一次會議（即合共4次會議），以應對動態風險並增強履行對風險管理的監察職能。

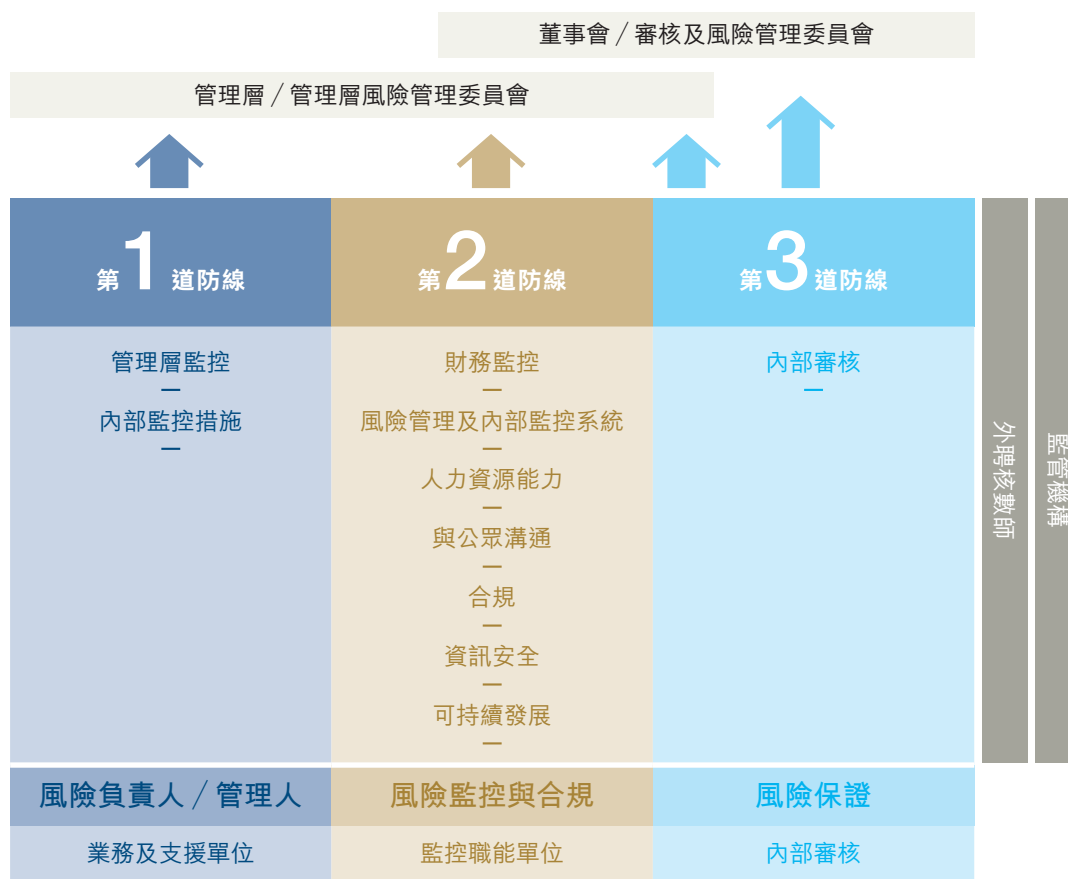
加強集團的風險管理系統

自2012年以來，我們逐步改進風險管理與內部監控系統。最初的著眼點是採納基於風險而非流程的風險識別及評估方法。透過此方法，我們在追求策略目標的過程中，更有能力分析風險，把握商機。集團亦要求管理層向審核及風險管理委員會的匯報符合更高要求，包括就所選的風險主題提呈特別報告。

我們的目標是將風險管理及內部監控進一步融入業務流程中，包括一年一度的預算編製和規劃，以及重大項目管理。2013年12月，我們修訂COSO架構，採納全面的風險管理方針，當中考慮公司的具體情況，包括持續的風險管理和內部監控改進計劃，以及策略性措施（如可持續發展）。我們的最終目標是結合最新和切合所需的最佳市場實務，制訂一個可供各營運單位日常使用的風險管理「活」流程。

希慎的「三道防線」模式

清晰的責任和健全的監控措施，對管理風險至關重要。自2017年起，我們強化風險管治架構，採納「三道防線」模式來處理在集團內分配及協調風險及監控相關職責之問題。此舉加強了希慎在各分部及職能部門的風險管理能力和合規文化。

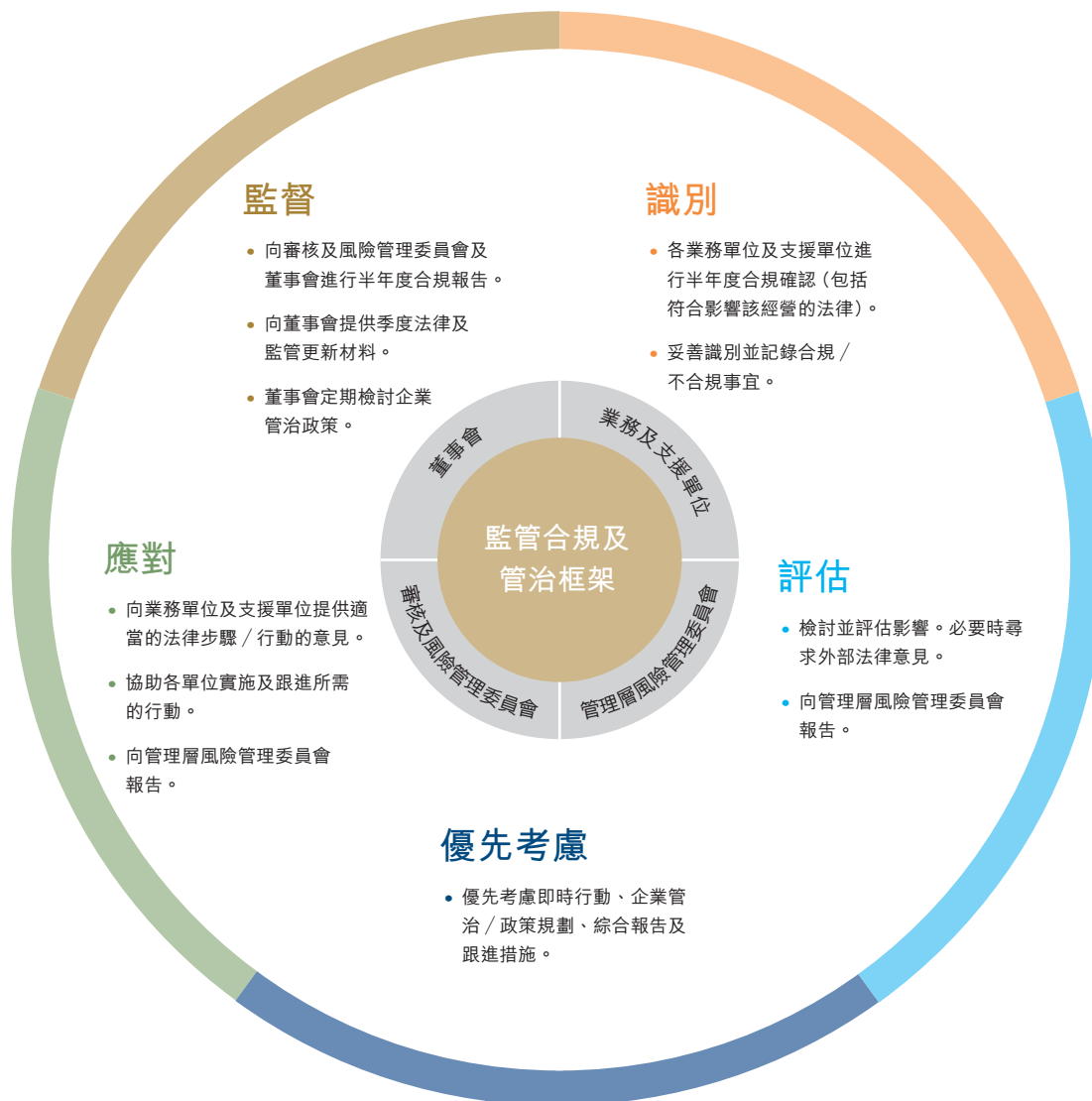


該模式旨在加強希慎集團上下的風險管理能力及合規文化。每道防線的職責如下：

相關單位	職責
第1道 業務及支援單位	對所有業務流程的一切風險及監控措施承擔最終責任
第2道 企業監察及監控職能單位	負責本集團的政策框架及獨立風險評估
第3道 集團內部審核	負責提供對風險管理、內部監控及管治流程的成效提供獨立而客觀的保證

希慎的監管合規及管治框架

在審核及風險管理委員會的協助下，董事會全盤負責確保所有事宜均符合監管規定。我們訂有監管合規及管治框架，此架構是我們致力維持高度的內部監控和管治水平的基礎。



我們過去為提升內部監控環境及活動而落實的舉措

此外，我們過去數年亦作出多項改動來加強集團的風險管理及內部監控系統，列舉如下：

監控環境 — 合規政策

- | | |
|---|-----------------------|
| <ul style="list-style-type: none">更新本集團競爭法律的合規政策及範本。 <p>本集團於2018年6月為各業務單位安排有關競爭法的培訓，內容涵蓋業務中的實際應用、違法後果等。</p> | 持續檢討／優化流程及架構，以提升合規水平。 |
|---|-----------------------|

風險評估 — 加強監控「潛在風險」

- | | |
|--|---------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">加強監控重大風險及「潛在風險」(即具有潛在重大影響的全新或演變中的風險，例如社會政治、經濟或網絡安全風險)。 <p>管理層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，並由高級管理層帶頭與所有部門主管進行討論。</p> | 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 — 電子合規系統

- | | |
|---|-------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">半年度的合規報告已於2018年7月數碼化，並改用電子匯報系統。法律合規與關連交易匯報系統已合併，有利適時匯報，優化存檔及改善效率。 | 持續檢討和優化內部風險管理及匯報程序，確保迅速和及時的回應及升級行動。 |
|---|-------------------------------------|

監控工作 — 內部監控和政策

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">優化集團整體的私隱合規架構並檢討不同主要業務單位的有關程序。集團已安排後續培訓，從而加強改進工作。集團於年內由法律部及在外邀請專業顧問定期舉辦培訓和教育活動，主題包括如何處理突擊上門搜查、關連交易、私隱合規、租約磋商、知識版權等。 | 持續檢討和優化政策及程序、風險管理與內部監控措施，對應對轉變迅速的外圍及內部營商環境而言不可或缺。 |
|--|---|

監察工作 — 加強管理層對審核及風險管理委員會和董事會的「保證」

- | | |
|--|-----------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">管理層就主要風險加強向審核及風險管理委員會和董事會匯報最新情況，包括就企業層面的網絡安全評估、庫務程序和利園三期項目等題目發表深入報告。 <p>為加強管理層向審核及風險管理委員會及董事會提供的「保證」，各部門均獲派自我評估問卷，要求部門主管檢討和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及風險管理委員會及董事會提供的證明。</p> | 協助及加強審核及風險管理委員會及董事會的風險監察工作。 |
|--|-----------------------------|

集團風險狀況

作為風險管理方針的基礎，我們必須了解本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。對有關策略的進一步分析載列如下：

風險範圍	2018年的 風險水平 變化	風險變化的描述	緩解措施
整體營商環境	↑	- 環球政治與經濟環境極之不明朗。 - 中國和香港經濟的放緩跡象阻礙集團增長。	更妥善策劃物業組合，並持守穩健的理財原則，加強希慎的抵禦力。
寫字樓業務	↑	- 租戶持續由中環遷往非核心地區有利希慎於銅鑼灣以及港島東、黃竹坑及九龍灣等其他地區的發展。對租金較為敏感的租戶可能計劃進駐租金較便宜的非傳統商業區。 - 灣仔及銅鑼灣甲級寫字樓的租金檢討顯示2018年的增長放緩。 - 銅鑼灣非甲級寫字樓因需求和租金水平下降而承受較大壓力。 - 共享工作間對傳統寫字樓租賃業務構成衝擊。預期日後的整合可能打破市場原有格局。	- 推行多元靈活的租賃政策並維持多元化的租戶組合，以確保租戶組合更具抵禦力。 - 提供量身定制的解決方案，增強寫字樓單位在市場的吸引力。 - 與領先的知名共享工作間品牌攜手合作，緊貼共享工作間的潮流。
商舖業務	↑	- 由於2018年第三、四季的經濟增長較同年第一、二季顯著放緩，零售市場的復甦勢頭可能難以持續。 - 品牌企業開設新店時態度謹慎。 - 同業競爭對手的產品和服務不斷提升，令集團的優勢減少。 - 購物人士從傳統購物區轉向地區商場。	- 推行多元靈活的租賃政策並積極策劃租戶組合，確保租戶組合更具抵禦力和可持續性。 - 利用業務科技推動常客獎勵計劃及提升大眾的購物體驗，令集團取得優勢。 - 針對適合的現有顧客及潛在新顧客，致力推廣市場。
住宅業務	↔	- 經濟的不明朗因素令外籍住客對豪宅單位的需求減少及由於他們的預算收緊，會選取可承擔的租金水平。 - 隨著更多裝修更美觀的單位推出市場，新訂租金和入住率均於2018年上升。	繼續致力改造單位和公共空間，以增強對潛在新租戶的吸引力，以推動需求並提高租金。
利園三期項目	↓	利園三期於2017年12月落成並一直運作暢順。	—
大埔住宅發展項目	↑	集團夥拍香港興業國際集團有限公司（「香港興業」）投資的大埔低層住宅發展項目進展良好。各項法定申請正在進行。地盤工程亦已展開。該項目乃集團與香港興業合作管理，將以專業手法執行。物業市場最近的降溫跡象及政府新徵收的「空置稅」可能影響發展商的未來利潤。	- 確保地盤經精心及專業設計，以迎合目標市場。 - 把握合適時機推出市場。 - 合理的投標價格減輕利潤壓力。
人力資源	↔	- 鑑於香港失業率持續偏低及勞動力結構轉變，整體服務業繼續面臨勞動力短缺的情況。 - 集團需要熟練的前線營運人員和管理人員以配合業務增長策略，而在招聘這些員工時，集團正面臨激烈競爭。	改善工作環境、待遇及重視員工福利，有助聘請新員工及挽留優秀人員。
網絡安全	↑	- 業務科技一日千里，希慎繼續善用科技，提升向購物人士和租戶提供的產品和服務，並加強集團營運和管理。 - 網絡安全風險對業務的干擾可帶來嚴重後果且糾正成本高昂。	實行定期的網路安全審閱及妥善的管理以紓緩風險。

附註：

↑ 「內在風險」（即在未考慮緩解風險措施前）上升

↓ 「內在風險」下降

↔ 「內在風險」相若

可持續發展報告—摘要

本節概述希慎可持續發展／企業責任策略概覽及成就。除非另有說明，否則報告期為2018年1月1日至2018年12月31日。希慎繼續全面遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》所載條文之規定。

希慎以「用心營建・精彩生活」為使命，致力為各持份者及業務所在的社區帶來正面及明顯的改變。鑑於近年來社會各階層更加重視可持續發展，加上董事會對可持續發展作出強大支持及承諾，我們決定將更多可持續發展原則和實務融入營運過程中，並在企業框架下提供更完善的結構，以制訂可持續發展策略及進行匯報。

2018年，我們於管理層面制定可持續發展委員會，職權範圍和授權清晰，負責規劃可持續發展策略，並以迅速、有效的方式監督策略的執行。可持續發展委員會由首席營運總監擔任主席，並向董事會主席和執行委員會報告。主席繼而與董事會分享可持續發展計劃，並協助將董事對每個議題的意見傳達給可持續發展委員會。我們成立了可持續發展特別工作組，成員全為對項目具有專業知識的僱員，負責執行該委員會制定的各項措施。

隨著委員會的改革，集團新的可持續發展政策於2019年初制定。該新政策加強了我們管理企業責任的框架。我們主要的可持續發展主題包括：維持最高的操守標準、尊重員工、提供及維持安全而健康的環境、將業務對環境構成的負面影響減至最低、為應對氣候變化和提高企業抗逆力作出貢獻，同時鼓勵合作夥伴達到可持續發展標準。

長期以來，希慎一直根據行業規範以及我們參與國際及本地知名指數（如富時社會責任環球指數、MSCI可持續發展指數及恒生可持續發展指數）可持續發展報告的經驗，評估所面對可持續發展問題的重要性。有關希慎可持續發展措施的詳情，請瀏覽載於本公司網站 (www.hysan.com.hk) 的2018年可持續發展報告。

在可持續發展框架下，希慎的環境政策主要集中於評估及匯報我們的減碳工作、推動源頭減廢、加強綠色採購及促進持份者參與。

2018年環保成就

- 基準評價：希慎廣場榮獲綠建環評BEAM Plus（既有建築）最終鉑金級認證；利園三期獲得中國綠色建築標識二星評級；根據綠建環評BEAM Plus（新建建築）1.2版的要求展開大埔新住宅發展項目。
- 合作夥伴協同效應：我們於夏季與Green Monday及利園區內20多家食府合作，透過@GoGreenCWB活動推廣健康和可持續的飲食方式；為利園三期租戶提供LEED及綠建環評BEAM資料冊，並鼓勵租戶在室內設計方面達致高度的可持續發展標準。
- 公眾意識：設置第二個Well#智能添水站，地點位於利園二期兒童層。於2018年夏季，我們還推出為期一個月的「Hydrating Causeway Bay」活動，並在希慎廣場增設一個臨時Well#智能添水站，鼓勵減少使用即棄塑膠水樽。

- 持份者參與：我們在希慎廣場舉辦「樂與綠」派對，吸引及激勵新一代積極行動，開拓更可持續發展的未來。首屆活動包括多個以「有衣食潮行」為主題的創新工作坊。
- 廢物管理：積極聯繫餐飲業租戶，將廚餘運送到環境保護署營運的有機資源回收中心，費用由希慎承擔。
- 節能措施：為希慎道壹號寫字樓和利園二期平台商場的升降機更新項目安裝節能變壓變頻驅動系統；繼續為希慎物業組合中的建築物安裝更多LED燈。
- 綠色融資：制訂本身的綠色融資框架，並經Sustainalytics審核。該框架為未來透過綠色債券或貸款集資進行可持續建築發展和增值項目，提供指引。

優質工作間方面，我們充分遵守操守守則以及僱傭及員工政策。2018年，我們改進了於2017年推出的流動學習系統。該系統現有八類課程，包括72個課程和100個單元，鼓勵員工隨時隨地學習新技能及行業知識。

為繼續儲備人才，希慎透過2018年見習行政人員培訓計劃招募了更多極具潛力的青年才俊。見習行政人員透過為期24個月的有系統輪調計劃，在不同的業務部門實習，以深入了解希慎的業務營運。希慎的健康及安全政策致力在希慎的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。2018年，我們為員工提供了逾1,800個小時的安全及健康培訓。希慎在業務營運中訂立嚴格的健康及安全規定，藉此向合作夥伴及承辦商傳達要求他們遵守的明確訊息。

2018年，希慎繼續與利園協會保持緊密聯繫。該地區協會集合利園區商戶的力量，向市民推廣利園區。利園協會的許多新會員均為蘭芳道及白沙道一帶的知名傳統商企，因此可令協會及其活動更受注目。利園協會還建立了深受歡迎的社交媒體平台，以推廣該地區及其活動。

希慎廣場的「都市農圃」及人工濕地仍是我們物業組合中最受歡迎的環保景點。在過去的一年，超過25間本地及國際組織參觀了希慎廣場這兩個環保項目。連同「樂與綠」派對，超過300位都市農夫參加希慎「都市農圃」的有機種植活動，並有100位小童及家長參加我們的「Green Wonders」項目，學習有關綠色建築及都市耕種的知識。

2018年，親子活動成為希慎社區活動的重點。除與利園協會共同舉辦活動外，希慎亦在誇啦啦藝術集匯的幫助下，於利園二期舉辦每月一次的兒童戲劇表演。在每個舉行表演的週末，都吸引接近400的參加者。藝術活動方面，我們贊助著名瑞士藝術家Dimitri de Perrot假座希慎廣場人氣匯聚的中庭展出一項藝術裝置。2018年，希慎的義工隊共投入493小時參與社區服務，他們的朋友及家人亦奉獻111小時共襄善舉。希慎榮獲義務工作銀嘉許狀。

董事會報告

董事同寅謹將董事會於2019年2月21日批准截至2018年12月31日止年度報告及經審核綜合財務報表送呈各股東省覽。

主要業務

本集團於2018年內持續從事之主要業務為物業投資、管理及發展。於2018年12月31日，本集團主要附屬公司、聯營公司及合營公司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，按照營運分部劃分之本集團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2018年12月31日止年度之業績載於第121頁之綜合損益表。

第一次中期股息每股27港仙已於年內派發予股東，合共約283百萬港元。

董事會已宣佈向2019年3月8日名列股東名冊之股東派發第二次中期股息每股117港仙，合計約1,224百萬港元。就2018年全年宣派及派付之普通股股息合計將約1,507百萬港元，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、集團年內表現、影響集團業績及財務狀況的重要因素，及對集團業務發展及可能之日後發展屬重大之因素的探討及分析，已於本年報不同部分披露，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) 運用核心財務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—「可持續發展報告—摘要」；
- (f) 討論對本公司有重大影響的相關法規的合規情況—「企業管治報告」、「可持續發展報告—摘要」及「獨立核數師報告」；及
- (g) 敘述本公司與僱員、客戶、供應商及其他對本公司具有重大影響的人士之主要關係，此乃本公司賴以成功的因素—「董事會報告」及「可持續發展報告—摘要」。

有關本公司環境政策及表現、本公司是否符合對其有重要影響的相關法規及與持份者主要關係之詳盡論述載於獨立的2018年可持續發展報告，該報告可於本公司網站www.hysan.com.hk查閱。

以上討論屬本「董事會報告」的一部分。

儲備

年內本集團及本公司儲備之變動分別載於第124及125頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註30。

投資物業

於2018年12月31日，本集團所有投資物業已由一名獨立專業估值師採用公平值模型進行重估。年內，本集團投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註15。

於2018年12月31日，本集團主要投資物業之詳情載於本年報「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，本公司股本之變動詳情載於綜合財務報表附註29。

企業管治

本公司致力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，請參閱以下獨立報告：

- (a) 「企業管治報告」(第58至79頁) — 詳列本公司遵守企業管治守則和相關法規、採納本地及國際最佳應用準則、董事服務合同，以及董事於股份、合約及競爭性業務之權益之情況；
- (b) 「審核及風險管理委員會報告」(第80至84頁) — 載列審核及風險管理委員會的職權範圍、於年內已開展的工作及討論結果；
- (c) 「薪酬委員會報告」(第85至93頁) — 詳列董事薪酬及權益之資料（包括董事薪酬資料）；
- (d) 「提名委員會報告」(第94至96頁) — 載列提名委員會的職權範圍、於年內已開展的工作及討論結果；
- (e) 「策略委員會報告」(第97頁) — 載列策略委員會的職權範圍、於年內已開展的工作及討論結果；及
- (f) 「風險管理與內部監控報告」(第98至105頁) — 載列本公司的風險評估及內部監控架構（包括監控環境、監控活動及年內已完成措施）。

更多有關本公司可持續發展政策及實務的詳情載於獨立的2018年可持續發展報告，該報告可於本公司網站 www.hysan.com.hk 查閱。

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。

王靜瑛自2018年12月18日起獲委任為獨立非執行董事。

利蘊蓮及楊子信於年內分別擔任利憲彬及捷成漢的替任董事。

除上述者外，本年度及截至本報告日期止董事之姓名及履歷載於本報告第52至56頁。

根據本公司現行組織章程細則（「章程細則」）第97條，獲委任之新董事（不論為填補空缺或為增加董事會名額）之任期僅至下屆股東周年大會為止。

根據章程細則第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2018年11月舉行的會議上審核董事之獨立性。（見「企業管治報告」及「提名委員會報告」）

於年內及直至本報告日期，出任本公司附屬公司董事之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58至79頁之「企業管治報告」。

主要股東及其他人士的股份權益

於2018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股份及相關股份之權益或淡倉如下：

持有本公司股份及相關股份之合計好倉

姓名	身份	持有普通股數目	佔已發行 股份總數百分比 (附註)
Lee Hysan Company Limited	實益擁有人	433,130,735	41.39
Silchester International Investors LLP	投資經理	83,489,000	7.98
First Eagle Investment Management, LLC	投資經理	52,460,214	5.01

附註：

百分比按本公司於2018年12月31日已發行股份之總數（即1,046,501,891股普通股）計算。

除上述者外，於2018年12月31日，根據《證券及期貨條例》第336條須予以備存之的登記冊所記錄，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磋商而訂立之合約。其他有關詳情載於綜合財務報表附註35。

部分交易亦構成上市規則下的「持續關連交易」，識別如下。

持續關連交易

根據上市規則第14A.76(2)條，本集團於年內訂立的若干交易乃構成持續關連交易（「交易」），須遵守通告及公告的規定，但獲豁免遵守通函及股東批准的規定。有關需要披露之交易詳情載列如下：

I. 本集團授出之租賃

香港恩平道28號利園二期（「利園二期」）

Barrowgate Limited（「Barrowgate」）（由本公司持有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)	(1) 2013年3月28日 (現行租約及泊車位使用協議) (經修訂—附註c及f)	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	2018年：37,949,209港元 2019年：38,723,268港元 2020年：38,723,268港元 2021年：25,815,512港元 (按比例計算) (附註m)
	(2) 2018年6月22日 (重續項目(1)的租約、泊車位使用協議及其他使用協議) (附註e及f)	自2018年9月1日起， 另續3年	28、30及31樓寫字樓單位、4個泊車位及鄰近2個泊車位的部分空間	
(ii) 虹成有限公司 (附註g及h)	(1) 2014年3月28日 (租約及使用協議) (經修訂—附註i及k)	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)	2018年：3,590,119港元 (按比例計算) (附註n)
	(2) 2017年3月27日 (使用協議) (附註j及k)	自2017年12月1日起， 為期1年3個月27天	3樓部分甲	
	(3) 2017年3月27日 (使用協議) (附註j及k)	自2017年11月1日起， 為期1年4個月27天	若干儲物室及宣傳空間	
	(4) 2018年6月28日 (解除協議) (附註l)	自2018年7月15日起 提前終止	於項目(1)至(3)之所有物業	

持續關連交易續

II. 向一間非全資附屬公司提供利園二期的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	年內已收代價
Barrowgate Limited	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	27,941,068港元 (附註o)

(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，提供利園二期之物業管理服務：

關連人士	協議日期	年期	物業	年內已收代價
Barrowgate Limited	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	4,234,637港元 (附註o)

附註：

- (a) 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」）為Barrowgate的實益主要股東，持有Barrowgate 10%之股權。本公司非執行董事捷成漢為捷成洋行的控股股東。
- (c) 根據於2016年8月16日訂立的備忘協議，2016年9月1日至2018年8月31日期間的租金已檢討，並調整至當時的市場租金。
- (d) 鑑於上述第I (i)(1)及I (ii)(1)項之協議年期超過3年，根據上市規則之要求，董事會已分別聘用獨立財務顧問。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) 希慎集團一直將利園二期的一個泊車位及2個部分空間租予捷成洋行。由於該等協議之年度代價低於上市規則的適用最低豁免水平，故該等交易構成本公司之持續關連交易，獲完全豁免遵守第14A章之規定。為延續該等現行租約及使用協議，於2018年6月22日，希慎集團訂立新租約及使用協議，以續訂利園二期28、30及31樓寫字樓單位的租約、4個泊車位及鄰近2個泊車位部分空間的使用。
- (f) 由於與捷成洋行訂立之租約及多項使用協議之年度總代價超出上市規則之最低豁免水平，有關租約及協議構成本公司之持續關連交易，須遵守公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。
- (g) 虹成有限公司（「虹成」）為本公司全資附屬公司。
- (h) 在該等交易中，Barrowgate為本公司之非全資附屬公司，當中一名主要股東亦為本公司非執行董事捷成漢之聯繫人，故根據上市規則Barrowgate屬本公司之關連人士。
- (i) 根據於2017年3月27日簽定的備忘協議，2017年3月28日至2019年3月27日期間之租金已檢討，並調整至當時之市場租金。
- (j) 使用協議之年度代價低於上市規則的適用最低豁免水平，故使用協議構成本公司之持續關連交易，獲完全豁免遵守第14A章之規定。
- (k) 由於與虹成訂立之租約及多項使用協議之年度總代價超出上市規則之最低豁免水平，有關租約及使用協議構成本公司之持續關連交易，須遵守公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。
- (l) 於2018年6月28日訂立解除協議，以終止租約及多項使用協議，自解除日期（即2018年7月15日）起生效。
- (m) 利園二期寫字樓之每月管理費已於2018年1月1日及2019年1月1日作出調整。
- (n) 利園二期商舖之每月管理費及宣傳費已於2018年1月1日作出調整。
- (o) 此等代價指截至2018年12月31日止年度收取的實際代價，金額按相關管理協議規定的費用表計算。

持續關連交易續

所有交易乃參考當時市況後於有關公司的日常業務過程中以公平原則磋商後訂立。

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。

根據上市規則第14A.56條，本公司已聘任核數師，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）》的「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」，並參照《實務說明》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」，對本集團之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111至112頁披露的持續關連交易的審驗結果之無保留意見函件。本公司已將該核數師函件之副本呈交聯交所。

公司內部審核部門已檢視上述交易及相關的內部監控程序，並確認其內部監控程序充足及有效益。本公司所有獨立非執行董事均已審核上述交易及核數師報告，確認該等交易之合約及條款：

1. 屬本集團的日常業務；
2. 按照一般商業條款進行；及
3. 根據有關協議訂立，且交易條款公平合理，符合本公司股東之整體利益。

重要合約中的權益

捷成洋行與Barrowgate訂立的租賃、泊車位使用協議及使用協議因計算收益測試得出的年度代價百分比率為0.98%（資產比率及代價比率的百分比率分別為0.04%及0.10%），故被視為上市規則附錄16第15段所述的重要合約。交易詳情載於「持續關連交易」I(i)段。

主要客戶及供應商

年內，本集團五大供應商之購貨額合共佔本集團總購貨額23.99%，其中最大供應商佔本集團總購貨額8.46%。而本集團五大客戶所佔之營業額合共佔本集團之總營業額少於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份百分之五或以上人士）概無持有本集團五大供應商任何權益。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2018年12月31日止年度，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

證券發行

截至2018年12月31日止年度，本公司因行使按其購股權計劃所授出的購股權而發行677,000股股份。詳情請參閱薪酬委員會報告之「購股權之變動」。

年內，本集團已按15億美元的中期票據計劃（「中期票據計劃」），發行於2025年11月到期的300百萬港元定息票據（利率3.66%），用於一般企業用途，並由本公司無條件及不可撤銷地擔保。中期票據計劃項下發行人為Hysan (MTN) Limited，該公司於英屬處女群島註冊成立並為本公司的直接全資附屬公司。有關上述定息票據的進一步詳情，請參閱綜合財務報表附註27。除以上所披露者外，本集團於年內並無發行任何債券。

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30萬港元。

獲准許彌償條文

根據本公司的章程細則，每名董事均有權從本公司資產中獲得彌償其因履行職務或職責所產生的一切損失或負債。本公司於整個年度內投購的董事及高級人員責任保險（「董事及高級人員責任險」），足以涵蓋向本公司及其附屬公司所有董事提供的該等彌償。截至2018年12月31日止財政年度及於本報告日期，本公司章程細則的相關條文以及董事及高級人員的責任險均為有效。

核數師

於2019年股東周年大會上，本公司將提呈一項議案，建議續聘德勤•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，2019年2月21日

4

財務報表、 估值及其他 資料

- | | | | |
|-----|---------------|-----|----------|
| 116 | 董事就財務報表須承擔之責任 | 127 | 主要會計政策 |
| 117 | 獨立核數師報告 | 137 | 綜合財務報表附註 |
| 121 | 綜合損益表 | 175 | 財務風險管理 |
| 122 | 綜合全面收益表 | 185 | 五年財務摘要 |
| 123 | 綜合財務狀況表 | 187 | 估值師報告 |
| 124 | 綜合權益變動表 | 188 | 主要物業報表 |
| 126 | 綜合現金流量表 | 189 | 股權分析 |
| | | 190 | 股東資料 |
| | | 192 | 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121頁至第184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二零一八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損益表、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注、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 貴集團於二零一八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。

業務表現

企業管治

財務報表及估值

關鍵審計事項^續

投資物業估值

由於在釐定投資物業估值時涉及固有的主觀性判斷及估計，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，賬面公平值為77,442百萬港元，約佔 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度總資產值的89%，截至該日止本年度綜合損益表中已確認公平值收益為3,532百萬港元。

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綜合財務報表附注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及租賃期滿後收入之調整進行預估。

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；以及
- 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。

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。

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畫的審計範圍、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李永鏘。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一九年二月二十一日

綜合損益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
營業額	4	3,890	3,548
物業支出		(523)	(449)
毛利		3,367	3,099
其他收入	9	—	261
投資收入	6	78	69
其他收益及虧損		(16)	—
行政支出		(227)	(247)
財務支出	7	(222)	(158)
投資物業之公平值變動		3,532	853
應佔聯營公司之業績		288	220
除稅前溢利		6,800	4,097
稅項	8	(481)	(484)
本年度溢利	9	6,319	3,613
應佔本年溢利：			
本公司擁有人		6,033	3,636
非控股權益		286	(23)
		6,319	3,613
每股盈利（以港仙列值）	14		
基本		576.66	347.78
攤薄		576.39	347.68

概覽

業務表現

企業管治

財務報表及估值

綜合全面收益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
本年度溢利		6,319	3,613
其他全面（支出）收益	10		
於其後不會重新分類至損益賬之項目：			
自用物業重估之收益		47	38
於其後可以重新分類至損益賬之項目：			
淨調整至對沖儲備		(5)	(55)
應佔聯營公司之匯兌儲備		(172)	240
		(177)	185
本年度除稅後之其他全面（支出）收益		(130)	223
本年度全面收益總額		6,189	3,836
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		5,903	3,859
非控股權益		286	(23)
		6,189	3,836

綜合財務狀況表

於2018年12月31日

	附註	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
非流動資產			
投資物業	15	77,442	72,470
物業、機器及設備	16	747	751
聯營公司投資	18	3,708	3,779
貸款予聯營公司	18	11	10
合營公司投資	19	145	147
貸款予合營公司	19	1,062	982
基金投資	20	294	21
票據	21	—	228
其他金融資產	22	1	2
其他應收款項	23	386	332
		83,796	78,722
流動資產			
應收及其他應收款項	23	203	226
票據	21	227	509
其他金融資產	22	—	1
定期存款	24	748	628
現金及現金等值	24	2,069	2,034
		3,247	3,398
流動負債			
應付賬款及應付費用	25	873	736
其他金融負債	22	—	1
租戶按金		331	389
應付非控股權益款項	26	223	327
借貸	27	300	150
應付稅款		108	158
		1,835	1,761
流動資產淨額		1,412	1,637
總資產減流動負債		85,208	80,359
非流動負債			
借貸	27	6,022	6,035
其他金融負債	22	26	30
租戶按金		669	506
遞延稅項	28	854	787
		7,571	7,358
資產淨額		77,637	73,001
資本及儲備			
股本	29	7,718	7,692
儲備		66,713	62,261
本公司擁有人應佔權益		74,431	69,953
非控股權益		3,206	3,048
權益總額		77,637	73,001

載於第121至184頁之綜合財務報表於2019年2月21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

業務表現

企業管治

財務報表及估值

綜合權益變動表

截至2018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2017年1月1日	7,673	24	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	—	—	—
自用物業重估之收益	—	—	—
因自用物業重估而產生之遞延稅項 (附註28)	—	—	—
應佔聯營公司之匯兌儲備	—	—	—
本年度全面 (支出) 收益總額	—	—	—
根據購股權計劃發行股份	19	(4)	—
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	—	4	—
註銷之購股權	—	(3)	—
本年度已派之股息 (附註13)	—	—	—
視同收購附屬公司之額外股權權益	—	—	(4)
於2017年12月31日	7,692	21	96
香港財務報告準則第9號之期初會計調整 (附註2)	—	—	—
於2018年1月1日 (重列)	7,692	21	96
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	—	—	—
自用物業重估之收益	—	—	—
因自用物業重估而產生之遞延稅項 (附註28)	—	—	—
應佔聯營公司之匯兌儲備	—	—	—
本年度全面 (支出) 收益總額	—	—	—
根據購股權計劃發行股份	26	(5)	—
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	—	4	—
註銷之購股權	—	(1)	—
本年度已派之股息 (附註13)	—	—	—
於2018年12月31日	7,718	19	96

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
1	12	371	38	59,271	67,490	3,195	70,685
—	—	—	—	3,636	3,636	(23)	3,613
—	(49)	—	—	—	(49)	—	(49)
—	(6)	—	—	—	(6)	—	(6)
—	—	46	—	—	46	—	46
—	—	(8)	—	—	(8)	—	(8)
—	—	—	240	—	240	—	240
—	(55)	38	240	3,636	3,859	(23)	3,836
—	—	—	—	—	15	—	15
—	—	—	—	—	4	—	4
—	—	—	—	3	—	—	—
—	—	—	—	(1,411)	(1,411)	(128)	(1,539)
—	—	—	—	—	(4)	4	—
1	(43)	409	278	61,499	69,953	3,048	73,001
—	—	—	—	(6)	(6)	—	(6)
1	(43)	409	278	61,493	69,947	3,048	72,995
—	—	—	—	6,033	6,033	286	6,319
—	2	—	—	—	2	—	2
—	(7)	—	—	—	(7)	—	(7)
—	—	56	—	—	56	—	56
—	—	(9)	—	—	(9)	—	(9)
—	—	—	(172)	—	(172)	—	(172)
—	(5)	47	(172)	6,033	5,903	286	6,189
—	—	—	—	—	21	—	21
—	—	—	—	—	4	—	4
—	—	—	—	1	—	—	—
—	—	—	—	(1,444)	(1,444)	(128)	(1,572)
1	(48)	456	106	66,083	74,431	3,206	77,637

綜合現金流量表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
經營業務			
除稅前溢利		6,800	4,097
調整：			
其他收入		—	(261)
淨利息收入		(78)	(69)
其他收益及虧損		16	—
報廢物業、機器及設備之虧損		—	7
物業、機器及設備之折舊		17	22
以股份為基礎之支出		4	4
財務支出		222	158
投資物業之公平值變動		(3,532)	(853)
應佔聯營公司之業績		(288)	(220)
營運資金變動前之經營現金流量		3,161	2,885
應收及其他應收款項增加		(102)	(12)
應付賬款及應付費用增加		60	49
租戶按金增加(減少)		105	(22)
經營業務所得現金		3,224	2,900
繳付香港利得稅		(475)	(416)
退回香港利得稅		2	6
經營業務流入現金淨額		2,751	2,490
投資業務			
有關投資物業所付款項		(1,239)	(2,126)
購買物業、機器及設備		(26)	(14)
貸款予聯營公司		(1)	(10)
已收聯營公司股息		184	178
貸款予合營公司		(56)	(63)
合營公司還款		—	998
有關基金投資所付款項		(290)	(21)
票據到期時所得款項		500	431
已收利息		58	38
超過三個月到期之定期存款增加		(1,722)	(2,647)
超過三個月到期之定期存款到期時所得款項		1,602	3,282
投資業務(付出)流入現金淨額		(990)	46
財務活動			
繳付財務支出		(221)	(215)
新增銀行貸款	31	—	1,410
償還銀行借貸	31	—	(1,540)
新增定息票據	31	300	—
償還定息票據	31	(150)	—
償還附屬公司應付非控股權益款項		(104)	—
行使購股權所得款項		21	15
繳付股息		(1,444)	(1,411)
繳付附屬公司非控股權益股息		(128)	(128)
財務活動付出現金淨額		(1,726)	(1,869)
現金及現金等值增加淨額		35	667
於1月1日之現金及現金等值		2,034	1,367
於12月31日之現金及現金等值	24	2,069	2,034

主要會計政策

截至2018年12月31日止年度

概覽

業務表現

企業管治

財務報表及估值

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布的香港財務報告準則及香港公司條例（「公司條例」）而編製。此外，本綜合財務報表亦按香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則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損益表，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。

2. 聯營公司及合營公司投資續

本集團評估聯營公司投資或合營公司投資可能減值的客觀憑證是否存在。若客觀憑證存在，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

投資物業是指持作賺取租金及／或資本增值的物業，包括以此為目的之重建中物業。

投資物業於首次確認時按成本（包括任何直接相關的支出）計量。於首次確認後，投資物業採用公平值模式以其公平值計量。投資物業的公平值變動所產生的收益或虧損於產生期間直接確認為損益。

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。

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。

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。

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

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。

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，惟若干以重估值列賬的資產之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綜合財務狀況表中確認。除自2018年1月1日起按香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」初始計量，源自與客戶所訂立之應收帳款外，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。

金融資產之利息收入會在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時確認。

其後按攤銷成本計量的債務工具的利息收入按實際利率基準確認，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、會籍債券及基金投資。

股本工具投資分類為按公平值計入損益賬，除非本集團於首次確認該非持作買賣之投資時指定其按公平值計入其他全面收益。

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，符合攤銷成本準則的債務工具亦可能被指定按公平值計入損益賬。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「金融工具」(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。

(b) 金融資產之減值

2018年1月1日前按香港財務報告準則第39號之減值

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。

應收賬款組合之客觀減值憑證包括本集團過往收款之經驗，以及與應收賬款違約有關之國家或地方經濟狀況出現明顯改變。

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

除了應收賬款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。

6. 金融工具續

金融資產續

(b) 金融資產之減值續

2018年1月1日前按香港財務報告準則第39號之減值續

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。

2018年1月1日或以後按預期信貸虧損模式之減值

本集團就根據香港財務報告準則第9號須予減值之金融資產的預期信貸虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

全期預期信貸虧損是指相關工具於預計全期因違約事件而產生的預期信貸虧損。相反，12個月的預期信貸虧損是指於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而預計產生的一部分全期預期信貸虧損。評估乃根據定量及定性資料，並結合現時狀況及前瞻性分析作出。本集團在考慮工具類型、到期日及其他相關資料後，參考工具交易方的違約率，對金融工具進行集體評估。

就應收款項，本集團確認全期的預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損仍具有重大結餘的債務人個別予以評估。就按攤銷成本計量之金融資產，本集團計量虧損撥備等於12個月的預期信貸虧損，除非信貸風險自初始確認以來顯著上升，本集團則會確認全期的預期信貸虧損。至於應否確認全期的預期信貸虧損，乃根據自初始確認以來違約的可能性或風險是否顯著上升而評估。

計量及確認預期信貸虧損

預期信貸虧損的計量取決於違約概率、違約引致虧損（即違約時的虧損程度）及違約風險承擔。違約概率及違約引致虧損的評估乃基於前瞻性資料調整後的過往數據。

一般而言，預期信貸虧損乃根據合約應付本集團的所有合約現金流與本集團預期收取的所有現金流之差額，並按初始確認時釐定的貼現率貼現以估計。就租賃應收款，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與按照香港會計準則第17號計量租賃應收款項時使用的現金流量一致。

就財務擔保合約，本集團只於當債務人違約時，根據該工具的擔保之條款支付款項。因此，預期信貸虧損等於預期需要支付予合約持有人作為發生信貸虧損之補償減去任何本集團預期從合約持有人、債務人或其他方所收取之金額的現值。

利息收入乃根據金融資產的賬面總值計算，惟金融資產為信貸減值除外，在此情況下，利息收入乃按金融資產的攤銷成本計算。

本集團透過調整賬面金額於損益中確認所有金融工具的減值收益或虧損，但應收賬款、定期票據及貸款予合營公司除外，其相應調整乃透過虧損撥備賬目確認。

就財務擔保合約，虧損撥備乃按照香港財務報告準則第9號中所計量之金額；及於首次確認時之金額減去於擔保其間所確認之累計收入（如適用）中之較高者予以確認。

6. 金融工具續

金融資產續

(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。

(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。

(v) 財務擔保合約

財務擔保合約乃要求發行人根據一項債務工具之條款，因特定債務人未能於到期日償還款項而需支付特定款項以補償合約持有人所招致損失之一項合約。

財務擔保合約於首次確認時以其公平值計量。於首次確認後則以下列較高者計量財務擔保合約：

- 於2018年1月1日或以後，按香港財務報告準則第9號所釐定的虧損撥備／於2018年1月1日前，按香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」而釐定；及
- 於首次確認之金額減於擔保期間之累計攤銷（如適用）。

6. 金融工具續

金融負債及股本權益續

(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22披露。

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

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合資格準則。

綜合財務報表附註22詳細列明用以對沖的衍生工具之公平值。

(a) 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，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損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。

(b) 對沖終止

本集團只會在對沖關係（或一部分對沖關係）不再符合有關合資格準則時（包括對沖工具屆滿或售出、終止或行使），終止對沖會計法（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）。

主要會計政策續

截至2018年12月31日止年度

7. 收入之確認

本集團確認來自以下主要收益來源：

- 租賃投資物業
- 提供物業管理服務

本集團就租金收入之會計政策包括於「租賃」內，而就提供物業管理服務之會計政策如下：

2018年1月1日前

收入乃按已收或應收代價之公平值計量。

管理費收入在提供服務時予以確認。

於2018年1月1日應用香港財務報告準則第15號及以後

收入乃按已收或應收代價之公平值計量

香港財務報告準則第15號引入了確認收益的五個步驟：

- 步驟一：確定與客戶訂立的合約
- 步驟二：確定合約內的履約義務
- 步驟三：釐定交易價格
- 步驟四：將交易價格分攤至合約內的履約義務
- 步驟五：當集團符合履約義務時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，當集團符合履約義務時，即當貨品或服務按特定的履約義務轉移並由客戶「控制」時，便須確認收益。

履約義務是指分明的貨品及服務（或若干貨品或服務）或一系列大致相同並分明的貨品或服務。

倘符合以下其中一項準則，則控制權會在一段時間內轉移，而收益會在該段時間內根據已完成相關履約義務的進度進行確認：

- 客戶於本集團履約時同時接受及使用本集團履約所提供的利益；
- 本集團履約創造或增強一項於本集團履約時由客戶控制的資產；或
- 本集團的履約並無創造對本集團而言具替代用途的資產，且本集團對迄今完成的履約付款具有可執行權利。

否則，收益會在客戶獲得分明的貨品控制權或服務時確認。

來自提供物業管理服務的收入在提供服務期內予以確認。

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。或然租金在賺取時予以確認。就提前解除的租約，賠償金只會於租戶履行解除合約中的所有條款時於損益予以確認。

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。

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，於此情況下，則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

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，故與綜合損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異予以確認。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，並於沒可能會有足夠應課稅溢利恢復全部或部份資產價值時作出調減。

12. 稅項續

(b) 遞延稅項續

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

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

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。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「以股份為基礎付款交易的分類及計量」範圍內以股份為基礎支付之交易；香港會計準則第17號「租賃」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「資產減值」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2018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

本年度強制生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則

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2018年1月1日開始之財政年度生效之香港財務報告準則新訂及修訂本。該等香港財務報告準則修訂本乃由香港會計師公會頒佈。除以下說明之外，應用該等香港財務報告準則新訂及修訂本，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。

香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」

於年內，本集團以有限追溯的方式首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建造合約」及相關的詮釋，對本綜合財務報表內確認之收入的時間及金額以及於2018年1月1日或以前與客戶所訂立的合約有關的結餘並無重大影響。香港財務報告準則第15號的額外披露要求已包括於本綜合財務報表附註內。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

除本集團於以前年度已提早應用於2010年經修訂的香港財務報告準則第9號以及於2013年對對沖會計法的新規定，本集團於期內應用香港財務報告準則第9號餘下的部分及其他香港財務報告準則的相應修訂，其中引入就金融資產的預期信貸虧損之新增規定與本集團相關。

本集團已根據載於香港財務報告準則第9號的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即是將預期信貸虧損追溯應用於2018年1月1日（初次應用日期）還未被終止確認的工具，且並沒有將該等規定應用於2018年1月1日已被終止確認的工具。2017年12月31日之賬面值與2018年1月1日之賬面值的差額於期初保留溢利及其他權益項目中確認，而並無重列比較資料。

因此，由於比較資料是根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，因此若干比較資料無法進行比較。因應用香港會計準則第39號而適用的會計政策已於「主要會計政策」內披露。

首次應用香港財務報告準則第9號下之預期信貸虧損模式的財務影響概要

於2018年1月1日，本公司董事根據香港財務報告準則第9號，毋需使用過度代價或努力即可獲得的合理及可支持的資料，審核及評估本集團的現有按攤銷成本計量之金融資產是否需要減值。評估的結果及其影響如下：

下表說明於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第9號下之預期信貸虧損模式及香港會計準則第39號的影響

	貸款予合營公司 百萬港元	票據 百萬港元	保留溢利 百萬港元
於2017年12月31日期末餘額 — 香港會計準則第39號重估	982	737	61,499
預期信貸虧損模式下之減值	(5)	(1)	(6)
於2018年1月1日期初餘額 — 香港財務報告準則第9號	977	736	61,493

按攤銷成本計量之金融資產，主要包含貸款予合營公司及票據的虧損撥備賬目以12個月的預期信貸虧損基準計量，而自初次確認以來其信貸風險並沒有顯著上升。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則^續

本年度強制生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則^續

香港財務報告準則第9號「金融工具」^續

首次應用香港財務報告準則第9號下之預期信貸虧損模式的財務影響概要^續

於2018年1月1日，額外信貸虧損撥備為6百萬港元，並已於保留溢利中確認。額外虧損撥備於相關資產中扣除。

所有金融資產包含貸款予合營公司及票據於2017年12月31日的虧損撥備與2018年1月1日期初餘額的對帳如下：

	虧損撥備予	
	貸款予合營公司 百萬港元	票據 百萬港元
於2017年12月31日	—	—
重估至保留溢利的金額	5	1
於2018年1月1日	5	1

本集團認為於2018年1月1日，定期存款、財務擔保合約及交易方銀行的違約機會並不顯著，因此並無就其作信貸虧損撥備。

已頒佈惟尚未生效的香港財務報告準則新訂及修訂本

本集團並未提前應用以下已頒佈惟尚未生效的香港財務報告準則新訂及修訂本。

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第23號	不確定稅項之處理 ¹
香港財務報告準則第3號（修訂本）	對業務之定義 ²
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償的提前還款特性 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售 或投入 ⁵
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司或合營公司之長期權益 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	2015年至2017年週期的香港財務報告準則的年度改進 ¹
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）	對重大之定義 ³
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修正、縮減或清償 ¹

¹ 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）。

² 於2020年1月1日或以後開始之年度期間取得之業務（允許提早應用）。

³ 於2020年1月1日或以後開始之年度期間生效（允許提早應用）。

⁴ 於2021年1月1日或以後開始之年度期間生效（允許提早應用）。

⁵ 於待定期限或以後開始之年度期間生效。

除以下所述之新訂香港財務報告準則，本公司董事預期應用該等香港財務報告準則新訂、修訂本及詮釋對本集團之會計政策、業績及財務狀況並無重大影響。

本集團有意採取實用權宜方式於初次應用香港財務報告準則第16號時不重新評估合約內是否包含租賃。本集團目前認為於2018年12月31日已收取的可退還租戶按金1,000百萬港元，為香港會計準則第17號所適用的租賃下之責任。根據香港財務報告準則第16號有關租賃款項的定義，該等按金並非與相關資產使用權有關的款項，因此，租戶按金的賬面值可能因應用香港財務報告準則第16號以攤銷成本作調整。而對已收取的可退還租戶按金所作的調整，將被視為承租人的預付租賃款項。本集團預期應用香港財務報告準則第16號，就本集團作為出租人而言，並不會對本集團於2019年1月1日（香港財務報告準則第16號之初次應用日）的淨資產有重大影響。

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）。

以下是於報告期末關於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77,442百萬港元（2018年：72,470百萬港元），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，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。

4. 營業額

營業額是指本年度來自租賃投資物業租金收入及提供物業管理服務收入。

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。

於2018年12月31日，本集團就提供物業管理服務的管理費收入之未履約義務所分配的交易價格總額約為930百萬港元。此金額受限於現有合約所載任何進一步修訂。管理層預計該服務收入之確認時間將與本集團與租戶已訂立於未來應收的最低租約款項（於綜合財務報表附註34內披露）相約。

於期內確認有關來自香港提供物業管理服務的收入的分部與綜合財務報表附註5所披露分部資料一致。

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

物業發展分部 — 發展及物業銷售

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	物業發展 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2018年12月31日止年度					
營業額					
租賃投資物業收入	1,764	1,492	251	—	3,507
提供物業管理服務收入	159	196	28	—	383
分部收入	1,923	1,688	279	—	3,890
物業支出	(275)	(190)	(58)	—	(523)
分部溢利	1,648	1,498	221	—	3,367
投資收入					78
其他收益及虧損					(16)
行政支出					(227)
財務支出					(222)
投資物業之公平值變動					3,532
應佔聯營公司之業績					288
除稅前溢利					6,800

截至2017年12月31日止年度

營業額					
租賃投資物業收入	1,781	1,210	236	—	3,227
提供物業管理服務收入	144	149	28	—	321
分部收入	1,925	1,359	264	—	3,548
物業支出	(253)	(142)	(54)	—	(449)
分部溢利	1,672	1,217	210	—	3,099
其他收入					261
投資收入					69
行政支出					(247)
財務支出					(158)
投資物業之公平值變動					853
應佔聯營公司之業績					220
除稅前溢利					4,097

5. 分部資料續

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其他收入、投資收入、其他收益及虧損、行政支出（包括中央行政成本及董事薪酬）、財務支出、投資物業之公平值變動，以及應佔聯營公司之業績下，各分部所賺取的溢利。這是向本集團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。

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	物業發展 百萬港元	綜合 百萬港元
於2018年12月31日					
分部資產	35,112	34,160	8,185	1,207	78,664
貸款予聯營公司及投資					3,719
基金投資					294
其他資產					4,366
綜合資產					87,043
於2017年12月31日					
分部資產	33,195	31,325	7,961	1,129	73,610
貸款予聯營公司及投資					3,789
基金投資					21
其他資產					4,700
綜合資產					82,120

分部資產指各分部的投資物業和應收賬款及物業發展分部的貸款予合營公司及投資。分部資產並無分配物業、機器及設備、貸款予聯營公司及投資、基金投資、票據、其他金融資產、其他應收款項、定期存款、現金及現金等值。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3,715百萬港元（2018年：3,779百萬港元）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。

綜合財務報表附註續

截至2018年12月31日止年度

5. 分部資料續

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	物業發展 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2018年12月31日止年度					
非流動資產之增加	1,133	202	28	–	1,363
截至2017年12月31日止年度					
非流動資產之增加	826	22	7	–	855
重建中投資物業之增加 (附註)					1,129
					1,984

附註：

重建中投資物業已於截至2017年12月31日止年度竣工。

6. 投資收入

以下是投資收入之分析：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
利息收入	44	51
免息貸款予合營公司之估算利息收入	29	28
被指定為按現金流量對沖之金融工具從對沖儲備轉出之淨虧損 (收益)	5	(10)
	78	69

7. 財務支出

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
財務支出包括：		
無抵押銀行貸款之利息	33	22
無抵押定息票據之利息	173	175
總利息支出	206	197
其他財務支出	11	7
減：資本化之金額 (附註)	–	(51)
	217	153
借貸所產生之匯差淨虧損	4	19
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	(2)	(16)
中期票據計劃費用	3	2
	222	158

附註：

於截至2017年12月31日止年度內，重建中之投資物業的利息予以資本化，其平均年利率為3.41%。

8. 稅項

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
本年度稅項		
香港利得稅		
— 本年度	425	458
— 以往年度超額撥備	(2)	(2)
	423	456
遞延稅項 (附註28)	58	28
	481	484

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損益表之除稅前溢利對賬如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
除稅前溢利	6,800	4,097
以香港利得稅率16.5%計算之稅項	1,122	676
應佔聯營公司業績之稅項影響	(48)	(36)
於釐定應課稅溢利時不可扣減支出之稅項影響	40	245
於釐定應課稅溢利時非課稅收入之稅項影響	(634)	(393)
未確認之估計稅務虧損之稅項影響	11	18
確認以往年度未確認之稅務虧損	(8)	(24)
以往年度超額撥備	(2)	(2)
本年度稅項	481	484

遞延稅項除已於綜合損益表扣除外，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（見綜合財務報表附註28）。

9. 本年度溢利

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
本年度溢利已扣除（計入）：		
其他收入 (附註)	—	(261)
核數師酬金	3	3
物業、機器及設備之折舊	17	22
包括81百萬港元（2017年：48百萬港元）		
或然租金之投資物業租金總收入	(3,507)	(3,227)
減：		
— 產生租金收入之物業之直接經營成本	498	400
— 無產生租金收入之物業之直接經營成本	25	49
	(2,984)	(2,778)
員工成本（包括董事酬金）	245	271
應佔聯營公司稅項（已包括在應佔聯營公司之業績）	122	94

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，已於該租戶履行解除合約中所有條款當日（即截至2017年12月31日止年度內）確認為其他收入內的賠償收入。

10. 其他全面（支出）收益

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
其他全面（支出）收益包括：		
於其後不會重新分類至損益賬之項目：		
自用物業之重估：		
自用物業重估之收益	56	46
因自用物業重估而產生之遞延稅項	(9)	(8)
	47	38
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）	2	(49)
淨虧損重新分類調整至損益賬	(7)	(6)
	(5)	(55)
應佔聯營公司之匯兌儲備	(172)	240
	(177)	185
年內除稅後之其他全面（支出）收益	(130)	223

其他全面（支出）收益相關之稅項影響：

	2018年			2017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
自用物業重估之收益	56	(9)	47	46	(8)	38
淨調整至對沖儲備	(5)	—	(5)	(55)	—	(55)
應佔聯營公司之匯兌儲備	(172)	—	(172)	240	—	240
	(121)	(9)	(130)	231	(8)	223

11. 董事酬金

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
董事袍金	3	3
其他酬金		
基本薪金、房屋及其他津貼	8	7
花紅（附註d及f）	14	13
以股份為基礎之支出	2	2
	27	25

11. 董事酬金續

本公司截至2018年12月31日及2017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2018年12月31日止年度						
執行董事 (附註a)						
利蘊蓮	—	7,694	14,616	1,762	18	24,090
非執行董事 (附註b)						
捷成漢	270	—	—	—	—	270
利憲彬	310	—	—	—	—	310
利乾	290	—	—	—	—	290
利子厚	280	—	—	—	—	280
獨立非執行董事 (附註c)						
卓百德	310	—	—	—	—	310
范仁鶴	420	—	—	—	—	420
劉遵義	260	—	—	—	—	260
潘仲賢	465	—	—	—	—	465
王靜瑛 (附註h)	10	—	—	—	—	10
	2,615	7,694	14,616	1,762	18	26,705
截至2017年12月31日止年度						
執行董事 (附註a)						
利蘊蓮	—	7,103	13,150	1,872	18	22,143
非執行董事 (附註b)						
捷成漢	255	—	—	—	—	255
利憲彬	295	—	—	—	—	295
利乾	275	—	—	—	—	275
利子厚	265	—	—	—	—	265
劉少全 (附註i)	83	—	—	—	—	83
獨立非執行董事 (附註c)						
卓百德	295	—	—	—	—	295
范仁鶴	405	—	—	—	—	405
劉遵義	245	—	—	—	—	245
潘仲賢 (附註j)	446	—	—	—	—	446
	2,564	7,103	13,150	1,872	18	24,707

11. 董事酬金

附註：

- (a) 如上所示的執行董事酬金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為作為本公司董事提供的服務。
- (d) 2018年年度：

薪酬委員會於2018年2月會面，批准本公司執行董事2018年度全年固定基本薪酬及特別酬金，以及釐定執行董事2017年度與表現掛鉤的花紅。主席利蘊蓮的全年現金報酬維持於15,386,000港元，此乃根據市場基準、任職者經驗、資歷及表現釐定。利蘊蓮的全年基本薪酬金額維持於5,130,000港元及年度特別酬金以報償其擔任額外職責的金額為2,564,000港元（佔總薪酬組合的50%）。

截至2018年12月31日止年度，花紅14,616,000港元反映於2019年1月經委員會批准之2018年度花紅。

- (e) 董事會之成員的袍金修訂（於2018年6月1日起生效）於2018年股東周年大會上獲股東批准。詳情列載於薪酬委員會報告。

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2018年12月31日止年度之董事袍金詳列如下：

	董事會	審核及風險 管理委員會 (附註k)	薪酬 委員會	策略 委員會 (附註l)	提名 委員會	2018年 總額	2017年 總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
執行董事							
利蘊蓮	—	—	—	—	—	—	—
非執行董事							
捷成漢	240	—	—	30	—	270	255
利憲彬	240	70	—	—	—	310	295
利乾	240	—	—	30	20	290	275
利子厚	240	—	40	—	—	280	265
劉少全 (附註i)	—	—	—	—	—	—	83
獨立非執行董事							
卓百德	240	70	—	—	—	310	295
范仁鶴	240	70	60	30	20	420	405
劉遵義	240	—	—	—	20	260	245
潘仲賢 (附註j)	240	135	40	30	20	465	446
王靜瑛 (附註h)	10	—	—	—	—	10	—
	1,930	345	140	120	80	2,615	2,564

- (f) 2017年年度：

薪酬委員會於2017年2月會面，批准本公司執行董事2017年度全年固定基本薪酬及特別酬金，以及釐定執行董事2016年度與表現掛鉤的花紅。主席利蘊蓮的全年現金報酬修訂為15,386,000港元，此乃根據市場基準、任職者經驗、資歷及表現釐定。利蘊蓮的全年基本薪酬為5,130,000港元及年度特別酬金以報償其擔任額外職責的金額為2,564,000港元（佔總薪酬組合的50%）。

截至2017年12月31日止年度，花紅13,150,000港元反映於2018年2月經委員會批准之2017年度花紅12,693,000港元及調整2016年度賬目中有關2016年度的花紅。已獲委員會批准的花紅金額以反映2016年度與表現掛鉤的花紅並於2017年3月支付予執行董事的花紅金額乃10,257,000港元。

- (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37。
- (h) 王靜瑛獲委任為獨立非執行董事，於2018年12月18日起生效。
- (i) 劉少全不再擔任非執行董事，於2017年股東周年大會會議完結後生效。
- (j) 潘仲賢獲委任為策略委員會成員，於2017年2月22日起生效。
- (k) 審核委員會已於2019年2月21日改名為審核及風險管理委員會。
- (l) 策略委員會已終止運作，並交由董事會承擔其職務，於2019年1月1日起生效。

11. 董事酬金續

兩年內並無安排致使董事放棄或同意放棄任何酬金。

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

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

12. 僱員酬金

本集團最高酬金5位僱員之中，1位（2017年：1位）乃本公司董事，其出任為董事之酬金已詳列於綜合財務報表附註11。截至2018年12月31日及2017年12月31日止年度最高酬金的5位僱員的酬金詳列如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
基本薪金、房屋及其他津貼	21	20
花紅	20	17
以股份為基礎之支出（附註）	3	3
	44	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	
	2018年	2017年
4,000,001港元 – 4,500,000港元	1	3
4,500,001港元 – 5,000,000港元	2	1
6,500,001港元 – 7,000,000港元	1	–
22,000,001港元 – 22,500,000港元	–	1
24,000,001港元 – 24,500,000港元	1	–
	5	5

年內的高層管理人員（根據聯交所證券上市規則（「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	
	2018年	2017年
2,000,001港元 – 3,000,000港元	1	–
3,000,001港元 – 4,000,000港元	1	–
4,000,001港元 – 5,000,000港元	3	5
6,000,001港元 – 7,000,000港元	1	–
22,000,001港元 – 23,000,000港元	–	1
24,000,001港元 – 25,000,000港元	1	–
	7	6

13. 股息

(a) 於本年內已確認派發之股息：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
已派2018年第一次中期股息 — 每股27港仙	283	—
已派2017年第一次中期股息 — 每股26港仙	—	272
已派2017年第二次中期股息 — 每股111港仙	1,161	—
已派2016年第二次中期股息 — 每股109港仙	—	1,139
	1,444	1,411

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
第二次中期股息（代替末期股息） — 每股117港仙（2017年：每股111港仙）	1,224	1,161

由於第二次中期股息於報告期末後宣派，因此並未於2018年12月31日確認為負債。該股息將以現金方式派發。

14. 每股盈利

(a) 每股基本及攤薄後盈利

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	
	2018年 百萬港元	2017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	6,033	3,636
	股份數目	
	2018年	2017年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,046,189,778	1,045,495,841
潛在普通股的攤薄影響： 本公司發出之購股權	501,942	283,181
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	1,046,691,720	1,045,779,022

於兩個年度內，因本公司若干尚未行使的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該等購股權。

14. 每股盈利續

(b) 調整後每股基本及攤薄後盈利

為評估本集團主要業務的表現，管理層認為在計算每股基本及攤薄後基本盈利時，本公司擁有人應佔本年度溢利應作以下調整：

截至2018年12月31日止年度

	溢利 百萬港元	每股 基本盈利 港仙	每股 攤薄後盈利 港仙
本公司擁有人應佔本年度溢利	6,033	576.66	576.39
投資物業之公平值變動	(3,532)	(337.60)	(337.44)
非控股權益之影響	144	13.76	13.76
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）	(96)	(9.18)	(9.18)
免息貸款予合營公司之估算利息收入	(29)	(2.77)	(2.77)
其他收益及虧損	16	1.53	1.53
基本溢利	2,536	242.40	242.29
經常性基本溢利	2,536	242.40	242.29

截至2017年12月31日止年度

	溢利 百萬港元	每股 基本盈利 港仙	每股 攤薄後盈利 港仙
本公司擁有人應佔本年度溢利	3,636	347.78	347.68
投資物業之公平值變動	(853)	(81.59)	(81.56)
非控股權益之影響	(253)	(24.20)	(24.19)
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）	(11)	(1.05)	(1.05)
免息貸款予合營公司之估算利息收入	(28)	(2.68)	(2.68)
基本溢利	2,491	238.26	238.20
因提前解除租約之一次性賠償收入 （扣除稅項及非控股權益之影響）	(142)	(13.58)	(13.58)
經常性基本溢利	2,349	224.68	224.62

附註：

(a) 經常性基本溢利是從基本溢利中扣除非經常性項目。於2018年年度內並無該類調整，經常性基本溢利與基本溢利相等。

(b) 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及攤薄後盈利的相同。

15. 投資物業

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
公平值		
於1月1日	72,470	69,633
添置	1,363	1,984
轉入自物業、機器及設備	77	—
於損益賬中確認之公平值變動 — 未變現	3,532	853
於12月31日	77,442	72,470

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。

公平值計量及估值程序

於2018年12月31日及2017年12月31日以及物業、機器及設備轉撥至投資物業當日，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場價值進行重估。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，當中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的任何費用及稅項，同時亦有參照銷售案例（如適用）。

已建成之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如下。

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2017年1月1日	33,082	23,832	7,859	4,860	69,633
添置	826	22	7	1,129	1,984
於損益賬中確認之公平值變動					
— 未變現	(1,994)	1,773	91	983	853
因竣工而轉撥	1,274	5,698	—	(6,972)	—
於2017年12月31日	33,188	31,325	7,957	—	72,470
添置	1,133	202	28	—	1,363
轉撥自物業、機器及設備	77	—	—	—	77
於損益賬中確認之公平值變動					
— 未變現	704	2,632	196	—	3,532
於2018年12月31日	35,102	34,159	8,181	—	77,442

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
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元				
商舖	35,102	33,188	收入資本化法	(i) 資本化利率	5.00 %–5.25 % (2017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 134港元 (2017年：每平方呎132港元)	市場租金 越高，公平值 越高
寫字樓	34,159	31,325	收入資本化法	(i) 資本化利率	4.25 %–5.00 % (2017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 58港元 (2017年：每平方呎54港元)	市場租金 越高，公平值 越高
住宅	8,181	7,957	收入資本化法	(i) 資本化利率	3.75 % (2017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 37港元 (2017年：每平方呎36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2017年1月1日	682	116	60	2	860
添置	—	3	11	—	14
報廢	—	(20)	(1)	—	(21)
重估盈餘	40	—	—	—	40
於2017年12月31日	722	99	70	2	893
添置	—	17	16	1	34
報廢	—	—	—	(1)	(1)
轉撥至投資物業	(77)	—	—	—	(77)
重估盈餘	51	—	—	—	51
於2018年12月31日	696	116	86	2	900
包括：					
成本	—	116	86	2	204
於2018年的估值	696	—	—	—	696
	696	116	86	2	900
累積折舊					
於2017年1月1日	—	95	44	1	140
本年度折舊	6	10	6	—	22
報廢時撇銷	—	(13)	(1)	—	(14)
重估時撇銷	(6)	—	—	—	(6)
於2017年12月31日	—	92	49	1	142
本年度折舊	5	5	7	—	17
報廢時撇銷	—	—	—	(1)	(1)
重估時撇銷	(5)	—	—	—	(5)
於2018年12月31日	—	97	56	—	153
賬面值					
於2018年12月31日	696	19	30	2	747
於2017年12月31日	722	7	21	1	751

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年中之較短者
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2018年12月31日及2017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，當中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的任何費用及稅項，同時亦有參照銷售案例（如適用）。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如下。

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
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元				
位於香港之 租賃土地 及樓宇	696	722	收入資本化法	(i) 資本化利率	4.25%–5.25% (2017年：4.25%– 5.25%)	資本化利率 越高，公平值 越低
				(ii) 每月市場租金	每平方呎 68港元 (2017年：每平 方呎62港元)	市場租金 越高，公平值 越高

重估盈餘56百萬港元（2017年：46百萬港元）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減去其後累積折舊為基礎計量，其賬面值於報告期末將為161百萬港元（2017年：243百萬港元）。

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47百萬港元（2017年：34百萬港元）及累積折舊為32百萬港元（2017年：29百萬港元）。該等資產本年度折舊為3百萬港元（2017年：2百萬港元）。

17. 本公司的主要附屬公司之詳情

下表列載本公司於2018年12月31日及2017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
彰發有限公司	香港	1港元	—	100 %	物業發展
竹林苑康樂有限公司	香港	2港元	—	100 %	住客會所管理
Barrowgate Limited	香港	10,000港元	—	65.36 %	物業投資
Earn Extra Investments Limited	香港	1港元	—	100 %	物業投資
HD Investment Limited	英屬處女群島	1港元	—	100 %	投資
HD Treasury Limited	香港	2港元	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
Hysan (MTN) Limited	英屬處女群島／香港	1美元	100 %	—	庫務營運
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
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
Minsal 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	英屬處女群島／香港	1美元	—	100 %	投資
Mondsee Limited	香港	2港元	100 %	—	物業投資
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

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27所披露關於Hysan (MTN) Limited (「Hysan MTN」) 發行之無抵押定息票據外，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

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
流動資產	347	699
非流動資產	9,886	9,427
流動負債	(785)	(1,160)
非流動負債	(193)	(166)
本公司擁有人應佔權益	6,049	5,752
非控股權益	3,206	3,048
營業額	584	628
本年度溢利（虧損）及全面收益（支出）總額	825	(62)
本公司擁有人應佔溢利（虧損）及全面收益（支出）總額	539	(40)
非控股權益應佔溢利（虧損）及全面收益（支出）總額	286	(22)
已派非控股權益股息	128	128
經營業務流入現金淨額	347	400
投資業務流入（付出）現金淨額	380	(571)
財務活動付出現金額	(670)	(370)
流入（付出）現金淨額	57	(541)

18. 聯營公司投資及貸款予聯營公司

	2018年 百萬港元	2017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）	3,706	3,777
	3,708	3,779
貸款予聯營公司分類為：		
非流動資產	11	10

貸款予聯營公司為無抵押、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聯營公司償還該貸款。因此，該貸款分類為非流動資產。

18. 聯營公司投資及貸款予聯營公司續

本公司董事認為將本集團全部聯營公司資料列出會過於冗長，故此本集團整合本集團於2018年12月31日及2017年12月31日主要聯營公司之詳情如下：

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

繳足註冊資本

附註：

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

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

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
流動資產	1,953	2,179
非流動資產	18,292	18,328
流動負債	(1,001)	(991)
非流動負債	(4,214)	(4,234)
營業額	1,397	1,432
本年度溢利	1,195	897
本年度其他全面（支出）收益	(699)	974
本年度全面收益總額	496	1,871
本年度本集團應佔聯營公司之業績	294	220
本年度本集團應佔聯營公司之其他全面（支出）收益	(172)	240
年內已收聯營公司股息	184	178

18. 聯營公司投資及貸款予聯營公司續

港興續

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：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
聯營公司淨資產	15,030	15,282
聯營公司非控股權益	(887)	(901)
經扣除聯營公司非控股權益之聯營公司淨資產	14,143	14,381
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	3,720	3,784
其他	(5)	(5)
本集團於聯營公司的權益賬面值	3,715	3,779

19. 合營公司投資及貸款予合營公司

本集團投資於及貸款予合營公司之詳情如下：

	2018年 百萬港元	2017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a）	145	147
	145	147
貸款予合營公司分類為：		
非流動資產（附註b）	1,062	982

附註：

- (a) 視作為於合營公司之資本貢獻反映對首次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。
- (b) 貸款予合營公司為無抵押及無固定還款期。於2018年12月31日，除了賬面值合共120百萬港元（2017年：63百萬港元）之貸款予合營公司按年利率介乎2.73%至4.24%（2017年：2.36%至3.00%）的浮動利率計息，其餘貸款予合營公司為無息。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。

19. 合營公司投資及貸款予合營公司續

本集團合營公司於2018年12月31日及2017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a)	英屬處女群島	普通股份 10美元	60 % (附註b)	投資
加鋒有限公司 (附註a)	香港	普通股份 1港元	60 % (附註b)	物業發展及投資

附註：

(a) 加鋒有限公司為 Strongbod Limited 之全資附屬公司，合稱「Strongbod」。

(b) 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 所有相關的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乃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。兩個年度內並沒有任何收購後應佔之溢利及其他全面收益。

Strongbod

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
流動資產	3,618	3,513
流動負債	17	11
非流動負債	3,601	3,502

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：

	2018年 百萬港元	2017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%	60%
本集團應佔合營公司之淨資產	—	—
加：視作為於合營公司之資本貢獻	145	147
本集團於合營公司的權益賬面值	145	147

20. 基金投資

該餘額代表本集團作為有限合夥人於基金投資的權益。該基金從事香港及海外項目的物業投資。該基金乃按公平值計入損益賬之金融資產。

21. 票據

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
票據（按攤銷成本）包括：		
－ 於香港上市債券	196	604
－ 於海外上市債券	31	102
－ 非上市債券	–	31
總額	227	737
作分析報告用途：		
流動資產	227	509
非流動資產	–	228
	227	737

於2018年12月31日，債券實際年利率介乎於1.81 % 至2.09 % 之間（2017年：於1.81 % 至2.60 % 之間），每季、每半年或每年支付一次，並將於2019年1月至2019年7月期間（2017年：2018年1月至2019年7月期間）到期。於報告期末，無逾期而未減值的票據。

截至2018年12月31日年度內有關票據之減值評估已詳列於財務風險管理內。

22. 其他金融資產／負債

	流動		非流動	
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元	2018年 百萬港元	2017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				
－ 貨幣掉期	–	1	–	1
按公平值計入損益賬之金融資產：				
會籍債券	–	–	1	1
總額	–	1	1	2
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	–	–	26	30
總額	–	1	26	30

22. 其他金融資產／負債續

(a) 現金流量對沖

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

	2018年					2017年				
	平均匯率*	外幣	名義金額 百萬	百萬港元	公平值 百萬港元	平均匯率*	外幣	名義金額 百萬	百萬港元	公平值 百萬港元
遠期外匯合約										
賣美元 (附註a)										
1年內	7.7996	美元	28	218	—	7.8021	美元	42	329	—
1年以上但不超過5年	—	—	—	—	—	7.7996	美元	28	218	1
	7.7996	美元	28	218	—	7.8011	美元	70	547	1
貨幣掉期										
對沖美元定息票據										
利息及本金 (附註b)										
1年以上但不超過5年	7.7519	美元	300	2,326	(26)	7.7519	美元	300	2,326	(30)
總額				2,544	(26)				2,873	(29)

* 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218百萬港元（2017年：547百萬港元）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2,326百萬港元（2017年：2,326百萬港元）貨幣掉期，將300百萬美元（2017年：300百萬美元）定息票據的美元利息及本金轉換為港幣。

22. 其他金融資產／負債續

(a) 現金流量對沖續

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		2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元		
美元票據	218	548	—	—	2	1
美元定息票據	—	—	2,344	2,338	(50)	(44)

截至2018年12月31日及2017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
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元	
遠期外匯合約	1	(6)	(5)	10	投資收入
貨幣掉期	1	(43)	(2)	(16)	財務支出

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申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。

23. 應收及其他應收款項

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
應收賬款	15	11
應收利息	46	44
有關投資物業的預付款項	228	283
其他應收賬項及預付款項	300	220
總額	589	558
作分析報告用途：		
流動資產	203	226
非流動資產	386	332
	589	558

來自出租投資物業的租金普遍會預先收取。於報告期末，本集團應收賬款賬面值為15百萬港元（2017年：11百萬港元），主要為拖欠的租金及其賬齡均少於90天。

於報告期末，5百萬港元（2017年：3百萬港元）的應收賬款已逾期而未減值，該等應收賬款普遍可全數於相關租戶按金抵銷。

24. 定期存款／現金及現金等值

定期存款、現金及現金等值包括實際年利率介乎於0.20%至3.40%之間（2017年：0.15%至2.56%之間）之銀行存款。

於2018年12月31日，本集團就定期存款及銀行結餘進行了減值評估，並認為交易方銀行違約的機會並不顯著，因此並未就其信貸虧損作撥備。

25. 應付賬款及應付費用

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
應付賬款	257	215
應付利息	74	74
其他應付賬款	542	447
	873	736

於報告期末，本集團應付賬款的賬面值為175百萬港元（2017年：157百萬港元），其賬齡均少於90天。

26. 應付非控股權益款項

應付非控股權益款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

27. 借貸

借貸的賬面值分析如下：

	流動		非流動	
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
無抵押銀行貸款	—	—	1,532	1,550
無抵押定息票據	300	150	4,490	4,485
	300	150	6,022	6,035

於本年度，本集團總借貸的平均借貸成本按其合約息率計算為3.6%（2017年：3.3%）。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3.6%（2017年：3.4%）。於2018年12月31日，考慮對沖後相對於總債務的浮息債務比率為24.5%（2017年：25.1%）。

(a) 無抵押銀行貸款

無抵押銀行貸款1,532百萬港元（2017年：1,550百萬港元）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：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
1年以上但不超過2年	—	500
2年以上但不超過5年	1,532	1,050
	1,532	1,550

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3.09%（2017年：1.97%）。貸款利率一般每隔一至三個月重新釐定。

27. 借貸

(b) 無抵押定息票據

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
1年內	300	150
1年以上但不超過2年	565	300
2年以上但不超過5年	3,277	1,094
超過5年	648	3,091
	4,790	4,635

於2018年12月31日及2017年12月31日，本集團無抵押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
300百萬港元**	3.66 %	每季	2018年11月	2025年11月

* 只適用於截至2017年12月31日止年度。

** 只適用於截至2018年12月31日止年度。

所有無抵押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22，截至2018年12月31日及2017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。

28. 遞延稅項

本集團於本年度及過往年度內確認的主要遞延稅項負債（資產）及其變動如下：

	加速 稅項折舊 百萬港元	物業重估 百萬港元	稅務虧損 百萬港元	總額 百萬港元
於2017年1月1日	679	72	—	751
於損益賬中扣除（計入）（附註8）	125	(1)	(96)	28
於其他全面收益中扣除	—	8	—	8
於2017年12月31日	804	79	(96)	787
於損益賬中扣除（計入）（附註8）	97	(1)	(38)	58
於其他全面收益中扣除	—	9	—	9
於2018年12月31日	901	87	(134)	854

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1,437百萬港元（2017年：1,243百萬港元）。該未用估計稅項中有815百萬港元（2017年：580百萬港元）被確認為遞延稅項資產。而餘下的稅項虧損622百萬港元（2017年：663百萬港元）由於可利用的估計稅項虧損的不確定性，並未予以確認為遞延稅項資產。該估計的稅項虧損可無限期結轉。

29. 股本

	股份數目	股本 百萬港元
已發行及繳足普通股股本：		
於2017年1月1日	1,045,328,359	7,673
根據購股權計劃發行股份	496,532	19
於2017年12月31日	1,045,824,891	7,692
根據購股權計劃發行股份	677,000	26
於2018年12月31日	1,046,501,891	7,718

30. 本公司財務狀況表及儲備

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
非流動資產		
物業、機器及設備	—	—
附屬公司投資	1,696	1,318
其他金融資產	1	1
應收附屬公司款項	4,152	3,735
	5,849	5,054
流動資產		
其他應收款項	4	3
應收附屬公司款項	10,131	10,309
現金及現金等值	1	11
	10,136	10,323
流動負債		
其他應付款項及應付費用	64	60
應付附屬公司款項	2,753	2,288
	2,817	2,348
流動資產淨額	7,319	7,975
資產淨額	13,168	13,029
資本及儲備		
股本(附註29)	7,718	7,692
儲備	5,450	5,337
權益總額	13,168	13,029

本公司財務狀況表於2019年2月21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

30. 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a)	保留溢利 百萬港元	總額 百萬港元
於2017年1月1日	24	100	5,094	5,218
根據購股權計劃發行股份	(4)	—	—	(4)
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	4	—	—	4
註銷之購股權	(3)	—	3	—
本年度溢利及全面收益總額	—	—	1,530	1,530
本年度已派之股息 (附註13)	—	—	(1,411)	(1,411)
於2017年12月31日	21	100	5,216	5,337
根據購股權計劃發行股份	(5)	—	—	(5)
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	4	—	—	4
註銷之購股權	(1)	—	1	—
本年度溢利及全面收益總額	—	—	1,558	1,558
本年度已派之股息 (附註13)	—	—	(1,444)	(1,444)
於2018年12月31日	19	100	5,331	5,450

附註：

(a) 普通儲備轉撥自保留溢利。

(b) 本公司董事認為應用於2018年1月1日開始之財政年度生效之香港財務報告準則新訂及修訂本對本公司之業績及財務狀況並無重大影響。

於2018年12月31日，本公司可分配給擁有人的儲備為5,431百萬港元（2017年：5,316百萬港元），即該日之普通儲備及保留溢利。

31. 有關財務活動的資產／負債之對賬

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
淨債務 (附註a)	(3,505)	(3,523)
其他金融負債 (附註b)	(26)	(30)
應付利息	(74)	(74)
應付非控股權益款項	(223)	(327)
	(3,828)	(3,954)

31. 有關財務活動的資產／負債之對賬

下表詳列本集團由財務活動引起之負債的變動，當中包括現金變動及非現金變動。由財務活動引起之負債指該負債的現金流或未來的現金流會被分類於本集團綜合現金流量表的財務活動內。

	現金及 現金等值 百萬港元	定期存款 百萬港元	其他金融 資產／負債 百萬港元	銀行貸款 百萬港元	定息票據 百萬港元	應付利息 百萬港元	應付非控股 權益款項 百萬港元	總額 百萬港元
於2017年1月1日	1,367	1,263	11	(1,680)	(4,613)	(75)	(327)	(4,054)
淨現金流	667	(635)	—	130	—	196	—	358
其他非現金變動：								
外匯兌換調整	—	—	19	—	(19)	—	—	—
公允值調整	—	—	(57)	—	—	—	—	(57)
財務支出	—	—	(3)	—	(3)	(195)	—	(201)
於2017年12月31日	2,034	628	(30)	(1,550)	(4,635)	(74)	(327)	(3,954)
淨現金流	35	120	—	—	(148)	212	104	323
其他非現金變動：								
外匯兌換調整	—	—	5	—	(5)	—	—	—
公允值調整	—	—	1	—	—	—	—	1
財務支出	—	—	(2)	(6)	(2)	(212)	—	(222)
其他	—	—	—	24	—	—	—	24
於2018年12月31日	2,069	748	(26)	(1,532)	(4,790)	(74)	(223)	(3,828)

附註：

- (a) 淨債務是借貸減定期存款、現金及現金等值，如財務風險管理附註5內所附載。
(b) 其他金融資產／負債是對沖工具（貨幣掉期），用以對沖被分類為財務活動之外匯風險。

32. 退休福利計劃

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

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

本集團於本年度總供款為9百萬港元（2017年：7百萬港元）。

33. 承諾

於報告期末，本集團就其投資物業、物業、機器及設備及作為有限合夥人認購基金投資的資本承諾如下

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
(a) 資本承諾： 就投資物業及物業、機器及設備已簽訂合約但未作出撥備	655	1,233
(b) 其他承諾： 就作為有限合夥人認購基金投資的資本承諾	74	369

34. 租賃承諾

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

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
1年內	3,180	3,065
第2至第5年（包括首尾兩年）	4,960	4,754
5年以上	857	53
	8,997	7,872

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

於報告期末，本集團作為承租人並無不可撤銷的經營租賃承諾。

35. 關連人士交易及結餘

(a) 與關連人士之交易及結餘

年內，本集團與關連人士之交易，包括免息貸款予合營公司之估算利息收入（披露於綜合財務報表附註6）。於報告期末，本集團有若干與關連人士之結餘，包括貸款予聯營公司及貸款予合營公司，分別於綜合財務報表附註18及附註19內披露。本集團亦就其合營公司的銀行融資額給予銀行擔保（披露於綜合財務報表附註36）。截至2017年12月31日止年度內，本集團以75百萬港元自一家關連公司－Lee Hysan Company Limited（「LHC」）之全資附屬公司收購了一家公司之全部權益。

此外，本集團與其他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 截至12月31日止之年度		應付非控股權益款項 於12月31日	
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
由股東控制的關連公司（附註a）	—	3	—	—
由公司董事控制的關連公司（附註b(i)及(ii)）	41	41	64	94
附屬公司的非控股股東（附註c(i)及(ii)）	30	29	159	233
董事（附註d）	—	1	—	—

附註：

- (a) 交易之款項指已收公利商業管理有限公司（LHC之非直接全資附屬公司）之總租金收入。於2017年12月31日，LHC持有本公司41.42%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) 該結餘為捷成資本有限公司（捷成洋行（捷成漢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) 交易之款項指已收恒生銀行有限公司（Imenson Limited（「Imenson」）的中介控股公司）及香港上海滙豐銀行有限公司（恒生銀行有限公司之控股公司）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。

35. 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：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
董事袍金、薪金及其他短期員工福利	48	43
以股份為基礎之支出	3	3
退休福利計劃供款	1	—
	52	46

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。

36. 或然負債

於報告期末，本集團的或然負債如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
向銀行作出之擔保		
本集團應佔就合營公司之銀行貸款融資：		
— 已用額度	999	999
— 未用額度	2,001	2,001
	3,000	3,000

截至2017年12月31日止年度內，本集團就合營公司的銀行融資額給予銀行企業財務擔保。該等財務擔保合約首次確認之公平值並不重大。

除以上披露之財務擔保外，本集團向銀行提供若干出資承諾。該等出資承諾的限額為該合營公司的發展項目在未獲取相關融資前，提供相關資金以完成工程所需要之金額。

截至2018年12月31日年度內有關財務擔保之減值評估已詳列於財務風險管理內。

37. 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。

37. 以股份為基礎支付之交易續

(a) 權益結算購股權計劃續

2005計劃續

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（連同2005計劃合稱「該等計劃」），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。

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956,200（2017年：727,000）購股權。2005計劃已於2015年5月9日屆滿，故不再根據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。

37. 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2018年 1月1日 結餘	年內變動			於2018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	87,000	–	–	–	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
合資格僱員 (附註c)	31.3.2009	13.30	31.3.2010 – 30.3.2019	59,000	–	(59,000) (附註d)	–	–
	31.3.2010	22.45	31.3.2011 – 30.3.2020	70,334	–	(20,334) (附註e)	–	50,000
	31.3.2011	32.00	31.3.2012 – 30.3.2021	54,000	–	(22,000) (附註f)	–	32,000
	30.3.2012	31.61	30.3.2013 – 29.3.2022	105,334	–	(35,334) (附註g)	–	70,000
	28.3.2013	39.20	28.3.2014 – 27.3.2023	153,000	–	(51,000) (附註h)	(17,000)	85,000
	31.3.2014	33.75	31.3.2015 – 30.3.2024	154,000	–	(108,000) (附註i)	–	46,000
	31.3.2015	34.00	31.3.2016 – 30.3.2025	204,667	–	(138,333) (附註j)	(3,667)	62,667
				1,777,335	–	(434,001)	(20,667)	1,322,667

37. 以股份為基礎支付之交易續

(c) 購股權之變動續

				年內變動				
姓名	授予日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2018年 1月1日 結餘	授出	行使	註銷／ 失效 (附註b)	於2018年 12月31日 結餘
新計劃								
執行董事 利蘊蓮	9.3.2016	33.15	9.3.2017 – 8.3.2026	375,000	–	–	–	375,000
	23.2.2017	36.25	23.2.2018 – 22.2.2027	300,000	–	–	–	300,000
	1.3.2018	44.60 (附註k)	1.3.2019 – 29.2.2028	–	373,200	–	–	373,200
合資格僱員 (附註c)	31.3.2016	33.05	31.3.2017 – 30.3.2026	377,668	–	(158,333) (附註l)	(45,335)	174,000
	31.3.2017	35.33	31.3.2018 – 30.3.2027	409,000	–	(84,666) (附註m)	(75,667)	248,667
	29.3.2018	41.50 (附註n)	29.3.2019 – 28.3.2028	–	583,000	–	(70,000)	513,000
				1,461,668	956,200	(242,999)	(191,002)	1,983,867
於年底可行使								1,791,662

附註：

- (a) 所有授出之購股權之歸屬期為3年，由授出日期的第1周年起平均分為3段時期授予，到第3周年全部授予。在此列表中，行使期於授出日期的第1周年後開始。
- (b) 該等購股權於年內因若干合資格僱員辭任而失效。
- (c) 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。
- (d) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為39.25港元。
- (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45.36港元。
- (f) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為44.55港元。
- (g) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為43.56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43.88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43.99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42.85港元。
- (k) 緊接授出購股權日期前（即2018年2月28日），本公司股份收市價為45.35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42.52港元。
- (m) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為42.33港元。
- (n) 緊接授出購股權日期前（即2018年3月28日），本公司股份收市價為40.75港元。

截至2018年12月31日止年度內行使之購股權於行使購股權日期之加權平均收市價為42.55港元。

除上述者外，於2018年內本公司並無根據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。

37. 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2017年 1月1日 結餘	年內變動			於2017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	87,000	–	–	–	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
合資格僱員								
(附註c)	31.3.2008	21.96	31.3.2009 – 30.3.2018	11,000	–	(11,000) (附註d)	–	–
	31.3.2009	13.30	31.3.2010 – 30.3.2019	128,000	–	(69,000) (附註d)	–	59,000
	31.3.2010	22.45	31.3.2011 – 30.3.2020	126,334	–	(56,000) (附註d)	–	70,334
	31.3.2011	32.00	31.3.2012 – 30.3.2021	125,000	–	(39,000) (附註e)	(32,000)	54,000
	30.3.2012	31.61	30.3.2013 – 29.3.2022	160,001	–	(47,667) (附註f)	(7,000)	105,334
	28.3.2013	39.20	28.3.2014 – 27.3.2023	276,000	–	–	(123,000)	153,000
	31.3.2014	33.75	31.3.2015 – 30.3.2024	338,000	–	(139,000) (附註g)	(45,000)	154,000
	31.3.2015	34.00	31.3.2016 – 30.3.2025	359,000	–	(60,267) (附註h)	(94,066)	204,667
				2,500,335	–	(421,934)	(301,066)	1,777,335

37. 以股份為基礎支付之交易 續

(c) 購股權之變動 續

				年內變動				
姓名	授予日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2017年 1月1日 結餘	授出	行使	註銷／ 失效 (附註b)	於2017年 12月31日 結餘
新計劃								
執行董事								
利蘊蓮	9.3.2016	33.15	9.3.2017 – 8.3.2026	375,000	–	–	–	375,000
	23.2.2017	36.25 (附註i)	23.2.2018 – 22.2.2027	–	300,000	–	–	300,000
合資格僱員								
(附註c)	31.3.2016	33.05	31.3.2017 – 30.3.2026	610,000	–	(74,598) (附註j)	(157,734)	377,668
	31.3.2017	35.33 (附註k)	31.3.2018 – 30.3.2027	–	427,000	–	(18,000)	409,000
				985,000	727,000	(74,598)	(175,734)	1,461,668
於年底可行使								1,824,992

附註：

- (a) 所有授出之購股權之歸屬期為3年，由授出日期的第1周年起平均分為3段時期授予，到第3周年全部授予。在此列表中，行使期於授出日期的第1周年後開始。
- (b) 該等購股權於年內因若干合資格僱員辭任而失效。
- (c) 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。
- (d) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為37.25港元。
- (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38.95港元。
- (f) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為38.99港元。
- (g) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為38.86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37.79港元。
- (i) 緊接授出購股權日期前（即2017年2月22日），本公司股份的收市價為36.00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38.69港元。
- (k) 緊接授出購股權日期前（即2017年3月30日），本公司股份的收市價為35.00港元。

截至2017年12月31日止年度內行使之購股權於行使購股權日期之加權平均收市價為38.68港元。

除上述者外，於2017年年內本公司並無根據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。

37. 以股份為基礎支付之交易**(d) 購股權之公平值**

本集團應用香港財務報告準則第2號為購股權入帳。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4百萬港元（2017年：4百萬港元），其中董事們涉及2百萬港元（2017年：2百萬港元）（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	2018年3月29日	2018年3月1日	2017年3月31日	2017年2月23日
於授出日期的收市價	41.500 港元	43.700 港元	35.250港元	36.250港元
行使價	41.500 港元	44.600 港元	35.330港元	36.250港元
無風險息率（附註a）	1.802%	1.741%	1.331%	1.488%
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）	17.923%	17.534%	19.133%	20.238%
預期每年股息（附註d）	1.288 港元	1.288 港元	1.204港元	1.204港元
每份購股權的估計公平值	4.900 港元	4.760 港元	4.374港元	4.958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2018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聯營公司、貸款予合營公司、基金投資、票據、應收及其他應收款項、定期存款、現金及現金等值、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) 信貸風險及減值評估

本集團之信貸風險主要源自貸款予聯營公司、貸款予合營公司、應收及其他應收款項、衍生金融工具、票據、定期存款及銀行結餘。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。

貸款予聯營公司及合營公司

本集團透過定期監察聯營公司及合營公司之業務表現，這些企業持有的資產價值，以及參與或共同控制這些企業的相關活動以減低相關貸款之信貸風險。

應收及其他應收款項

信貸審查乃正常出租程序，並會對過期未償還之債項亦會採取嚴謹監控程序。此外，本集團於各報告期末對各考慮租戶按金後之獨立債項評估預期信貸虧損，以確保就預期信貸虧損作出之減值虧損已經足夠。

衍生金融工具、票據、定期存款及銀行結餘

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外部信貸評級，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（包括銀行結餘、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。

除賬面值最能反映其可承擔的最高信貸風險之金融資產外，本集團亦須承擔一旦企業財務擔保被追討而將對集團造成財務損失之信貸風險。本集團所承擔之最大信貸風險之詳情載於綜合財務報表附註36。

除貸款予聯營公司及合營公司的集中信貸風險外，本集團並無任何其他重大信貸風險集中問題。

自2018年1月1日起，本集團根據香港財務報告準則第9號，毋需使用過度代價或努力即可獲得的合理及有理據的資料，審核及評估本集團現有金融資產及財務擔保合約是否需要減值。就內部信貸風險管理而言，本集團使用財務資料（例如過往結算記錄、逾期記錄、所持按金或其他加強信貸措施）來評估自初步確認後信貸風險是否顯著增加。截至2018年12月31日止年度，貸款予聯營公司及貸款予合營公司中並無逾期金額。

1. 財務風險管理目標及政策續

(a) 信貸風險及減值評估續

本集團之內部信貸風險級別評估包括以下類別：

內部信貸級別	說明	應收賬款	其他金融資產
良好	交易方並無任何逾期款項，違約信貸風險低	全期預期信貸虧損 － 無信貸減值	12個月預期信貸虧損 － 無信貸減值
不良	從內部或外部所得資料顯示， 信貸風險自初步確認以來顯著增加	全期預期信貸虧損 － 無信貸減值	全期預期信貸虧損 － 無信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人陷入嚴重的財務困境， 而本集團日後收回款項的機會渺茫	金額已被撤銷	金額已被撤銷

下表詳列本集團須作出減值評估之主要金融資產及財務擔保合約的信貸風險。

於2018年12月31日	附註	外部 信貸級別	內部 信貸級別	12個月或全期 預期信貸虧損	帳面總值 百萬港元
--------------	----	------------	------------	-------------------	--------------

按攤銷成本計量之金融資產

貸款予合營公司	19	不適用	良好	12個月預期信貸虧損	1,066
票據	21	BBB A或以上	不適用 不適用	12個月預期信貸虧損 12個月預期信貸虧損	9 218
定期存款及銀行結餘	24	A或以上	不適用	12個月預期信貸虧損	2,817

本集團就財務擔保合約按12個月預期信貸虧損作信貸風險評估，並認為交易方（即合營公司）違約的損失甚微，毋需作出信貸虧損撥備。

下表載列就貸款予合營公司及票據已確認之虧損撥備的對賬。

	虧損撥備	
	貸款予合營公司 百萬港元	票據 百萬港元
於2018年1月1日	5	1
預期信貸虧損模式下之減值	(1)	—
於2018年12月31日	4	1

貸款予合營公司及票據已確認之信貸虧損撥備以12個月預期信貸虧損計量。由於年內按攤銷成本計量之金融資產的信貸風險沒有顯著上升，沒有12個月預期信貸虧損轉撥至全期預期信貸虧損。

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。本集團的財務擔保合約之到期情況將分別呈列。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2018年12月31日						
非衍生金融負債						
應付賬款及應付費用	(873)	(873)	(873)	—	—	—
租戶按金	(1,000)	(1,000)	(331)	(216)	(439)	(14)
應付非控股權益款項	(223)	(223)	(223)	—	—	—
無抵押銀行貸款	(1,532)	(1,732)	(48)	(48)	(1,636)	—
無抵押定息票據	(4,790)	(5,569)	(472)	(731)	(3,651)	(715)
	(8,418)	(9,397)	(1,947)	(995)	(5,726)	(729)
於2017年12月31日						
非衍生金融負債						
應付賬款及應付費用	(736)	(736)	(736)	—	—	—
租戶按金	(895)	(895)	(389)	(269)	(227)	(10)
應付非控股權益款項	(327)	(327)	(327)	—	—	—
無抵押銀行貸款	(1,550)	(1,655)	(32)	(528)	(1,095)	—
無抵押定息票據	(4,635)	(5,507)	(322)	(461)	(1,509)	(3,215)
	(8,143)	(9,120)	(1,806)	(1,258)	(2,831)	(3,225)

附註：

除以上流動資金風險列表之項目，於2018年12月31日及2017年12月31日，本集團就合營公司的銀行融資額所給予銀行的財務擔保，可能於擔保期間隨時被交易方要求賠償之最高金額為3,000百萬港元。於報告期末，本公司董事預期及認為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2018年12月31日						
總額交收之衍生工具						
遠期外匯合約	-					
流出		(219)	(219)	-	-	-
流入		218	218	-	-	-
貨幣掉期						
流出	(26)	(2,687)	(85)	(85)	(2,517)	-
流入		2,720	82	82	2,556	-
於2017年12月31日						
總額交收之衍生工具						
遠期外匯合約	1					
流出		(548)	(329)	(219)	-	-
流入		547	329	218	-	-
貨幣掉期						
流出	(30)	(2,772)	(85)	(85)	(255)	(2,347)
流入		2,797	82	82	246	2,387

(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。就定息票據（見綜合財務報表附註21），本集團面對公平值利率風險。

於2018年12月31日，本集團總債務中約24.5%（2017年：25.1%）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。

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（2017年：+100及-25基點）的變動。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。

1. 財務風險管理目標及政策續

(c) 利率風險

敏感度分析續

	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2018年12月31日	13	(3)	7	(2)
於2017年12月31日	11	(3)	(2)	4

(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及物業管理服務收入均源自香港，並以港元為貨幣單位。於報告期末，本集團持有以下以美元為貨幣單位之貨幣資產和負債。本集團的無抵押定息票據是由貨幣掉期對沖。

	2018年		2017年	
	百萬美元	相等於 百萬港元 總額	百萬美元	相等於 百萬港元 總額
資產				
現金	—	3	2	12
定期存款	21	161	32	248
票據	29	227	94	737
基金投資	38	294	3	21
	88	685	131	1,018
負債				
無抵押定息票據	300	2,344	300	2,338

除集中於上述以美元（2017年：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22）以對沖以上項目的部份潛在外幣風險。本集團至少於報告期末檢討對沖工具的持續有效性，直至對沖工具屆滿或終止或有關對沖不再符合對沖會計法的標準。

敏感度分析

以下的敏感度分析是假設匯率已於報告期末出現變動，而其他各項變數保持不變。此變動應用於影響損益及股本權益的衍生及非衍生金融工具。於報告期末，港元對美元（2017年：港元對美元）的現貨及遠期匯率被調整500點子（2017年：500點子）的變動。

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

	損益增加（減少）		股本權益增加（減少）	
	點子上升 百萬港元	點子下降 百萬港元	點子上升 百萬港元	點子下降 百萬港元
於2018年12月31日 美元	3	(3)	1	(1)
於2017年12月31日 美元	9	(9)	4	(4)

2. 金融工具之類別

	2018 百萬港元	2017 百萬港元
金融資產		
按公平值計入損益賬	295	22
按對沖會計法之衍生工具	—	2
攤銷成本（包括現金及現金等值項目）	4,203	4,448
	4,498	4,472
金融負債		
按對沖會計法之衍生工具	26	31
攤銷成本	7,418	7,248
	7,444	7,279

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2018年12月31日			
按對沖會計法之衍生工具	—	—	—
於2017年12月31日			
按對沖會計法之衍生工具	2	—	2

(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2018年12月31日			
交易方B	—	—	—
交易方C	—	—	—
總額	—	—	—
於2017年12月31日			
交易方B	1	—	1
交易方C	1	(1)	—
總額	2	(1)	1

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

(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2018年12月31日			
按對沖會計法之衍生工具	(26)	—	(26)
於2017年12月31日			
按對沖會計法之衍生工具	(31)	—	(31)

(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2018年12月31日			
交易方 A	(26)	—	(26)
於2017年12月31日			
交易方 A	(30)	—	(30)
交易方 C	(1)	1	—
總額	(31)	1	(30)

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4,790百萬港元（2017年：4,635百萬港元）無抵押定息票據的賬面值於綜合財務報表附註27披露，其公平值為4,824百萬港元（2017年：4,737百萬港元）外，本公司董事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。

2,348百萬港元（2017年：2,391百萬港元）無抵押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。

2,476百萬港元（2017年：2,346百萬港元）無抵押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。

	2018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				
按公平值計入損益賬之金融資產				
非上市會籍債券	—	1	—	1
基金投資	—	—	294	294
總額	—	1	294	295
金融負債				
按對沖會計法之衍生工具				
貨幣掉期	—	26	—	26
	2017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	—	2	—	2
按公平值計入損益賬之金融資產				
非上市會籍債券	—	1	—	1
基金投資	—	21	—	21
總額	—	24	—	24
金融負債				
按對沖會計法之衍生工具				
遠期外匯合約	—	1	—	1
貨幣掉期	—	30	—	30
總額	—	31	—	31

4. 公平值計量續

(c) 按公平值級別3計量的金融資產之對賬

	基金投資 百萬港元
於2018年1月1日	—
轉入至級別3	162
新增	149
計入損益之公平值損失	(17)
於2018年12月31日	294

年內，於基金開始進行物業投資的日期，其公平值由以級別2之公平值計量轉為以級別3之公平值計量。公平值計量級別之間之轉入轉出基本上視乎用於相關資產或負債之公平值計量之數據的可觀察性。

有關按公平值計入損益賬之基金投資，其計入損益之未變現公平值損失約17百萬港元，已包含在其他收益及虧損中。

(d) 用於公平值計量之估值方式及數據

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）。

基金投資按該基金持有之資產及負債於報告期末的公平值計量。

(e) 按公平值級別3計量的金融資產之估值過程

於報告期末，本集團之管理層從基金經理取得有關於基金投資及該基金持有之資產及負債的公平值級別3之估值方式及數據。若基金投資之公平值有重大改變，其變動之原因將報告予本集團之董事。

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、現金及現金等值。

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：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
無抵押銀行貸款	1,532	1,550
無抵押定息票據	4,790	4,635
借貸	6,322	6,185
減：定期存款	(748)	(628)
現金及現金等值	(2,069)	(2,034)
淨債務	3,505	3,523
本公司擁有人應佔權益	74,431	69,953
淨債務與股東權益比率	4.7%	5.0%

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

	2018年 百萬港元 (附註)	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
業績					
營業額	3,890	3,548	3,535	3,430	3,224
物業支出	(523)	(449)	(428)	(414)	(404)
毛利	3,367	3,099	3,107	3,016	2,820
其他收入	—	261	—	—	—
投資收入	78	69	50	54	68
其他收益及虧損	(16)	—	—	—	(2)
行政支出	(227)	(247)	(219)	(234)	(214)
財務支出	(222)	(158)	(178)	(204)	(228)
投資物業之公平值變動	3,532	853	(1,187)	695	2,940
應佔聯營公司之業績	288	220	237	246	252
除稅前溢利	6,800	4,097	1,810	3,573	5,636
稅項	(481)	(484)	(463)	(438)	(386)
本年度溢利	6,319	3,613	1,347	3,135	5,250
非控股權益	(286)	23	(129)	(232)	(348)
本公司擁有人應佔溢利	6,033	3,636	1,218	2,903	4,902
本年度基本溢利	2,536	2,491	2,369	2,283	2,163
本年度經常性基本溢利	2,536	2,349	2,369	2,283	2,163
股息					
已派股息	1,444	1,411	1,394	1,330	1,255
建議股息	1,224	1,161	1,139	1,122	1,064
每股股息 (港仙)	144.00	137.00	135.00	132.00	123.00
每股盈利 (港元)，根據：					
本年度溢利					
— 基本	5.77	3.48	1.16	2.73	4.61
— 攤薄	5.76	3.48	1.16	2.73	4.61
本年度基本溢利 — 基本	2.42	2.38	2.26	2.15	2.03
本年度經常性基本溢利 — 基本	2.42	2.25	2.26	2.15	2.03
表現指標					
淨債務與股東權益比率	4.7%	5.0%	5.4%	3.0%	4.2%
淨利息償付率 (倍)	18.1x	17.1x	20.5x	19.5x	17.1x
每股資產淨值 (港元)	71.12	66.89	64.56	64.48	63.02
每股債務淨值 (港元)	3.35	3.37	3.50	1.94	2.64
年末股價 (港元)	37.25	41.45	32.05	31.75	34.65

概覽

業務表現

企業管治

財務報表及估值

五年財務摘要續

於12月31日

	2018年 百萬港元 (附註)	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
資產及負債					
投資物業	77,442	72,470	69,633	69,810	68,735
聯營公司投資	3,708	3,779	3,497	3,683	4,154
貸款予聯營公司	11	10	—	—	—
合營公司投資	145	147	145	—	—
貸款予合營公司	1,062	982	1,891	—	—
基金投資	294	21	—	—	—
定期存款、現金及現金等值	2,817	2,662	2,630	2,804	3,640
其他資產	1,564	2,049	2,225	2,491	2,494
總資產	87,043	82,120	80,021	78,788	79,023
借貸	(6,322)	(6,185)	(6,293)	(4,859)	(6,447)
稅項	(962)	(945)	(863)	(803)	(732)
其他負債	(2,122)	(1,989)	(2,180)	(1,758)	(1,715)
總負債	(9,406)	(9,119)	(9,336)	(7,420)	(8,894)
資產淨額	77,637	73,001	70,685	71,368	70,129
非控股權益	(3,206)	(3,048)	(3,195)	(3,196)	(3,089)
股東權益	74,431	69,953	67,490	68,172	67,040

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
- (3) 淨債務與股東權益比率：借貸減定期存款、現金及現金等值後除以股東權益
- (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、現金及現金等值後除以於年末時已發行股份數目

附註：

於本年度，本集團應用了香港財務報告準則第9號餘下的部分（有關之財務影響詳見綜合財務報表附註2）。由於部分截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日年度之比較資料乃基於香港會計準則第39號所準備，因此，可能並不可與截至2018年12月31日年度之數據比較。由應用香港財務報告準則第9號所採用的會計政策已披露於主要會計政策。

估值師報告

致希慎興業有限公司董事會

敬啟者：

於2018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2018年12月31日之市值金額約為77,442百萬港元。

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）。

萊坊測計師行有限公司

謹啟

香港，2019年2月20日

概覽

業務表現

企業管治

財務報表及估值

主要物業報表

於2018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 新寧道1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 %

股權分析

股本

於2018年12月31日

	港元	普通股數目
已發行及繳足股本	7,718,190,846	1,046,501,891

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2018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	2,267	71.81	3,606,017	0.34
5,001 – 50,000	769	24.36	11,924,271	1.14
50,001 – 100,000	68	2.16	5,138,658	0.49
100,001 – 500,000	44	1.39	8,902,235	0.85
500,001 – 1,000,000	2	0.06	1,131,041	0.11
1,000,000以上	7	0.22	1,015,799,669	97.07
合計	3,157	100	1,046,501,891	100

股東類別

(以本公司於2018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)
Lee Hysan Company Limited	433,130,735	41.39
其他公司股東	584,743,134	55.88
個人股東	28,628,022	2.73
合計	1,046,501,891	100

股東分佈

(以本公司於2018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	1,044,371,353	99.797
美國及加拿大	1,898,751	0.181
英國	19,085	0.002
其他	212,702	0.020
合計	1,046,501,891	100

附註：

百分比乃按本公司於2018年12月31日已發行之股份數目（即1,046,501,891股普通股）而計算。

股東資料

財務資料時間表

公布全年業績	2019年2月21日
第二次中期股息除息日期	2019年3月6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）	2019年3月8日
寄發第二次中期股息單	（約於）2019年3月22日
暫停辦理股份過戶登記手續（股東周年大會）	2019年5月10日至16日
股東周年大會	2019年5月16日
公布2019年度中期業績	2019年8月13日*

* 可予更改

股息

董事會宣布派發第二次中期股息每股117港仙。第二次中期股息將以現金派發予名列2019年3月8日（星期五）股東名冊之股東。

股份過戶登記處將於2019年3月8日（星期五）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2019年3月7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。

股息單將約於2019年3月22日（星期五）寄發予股東。

股份過戶登記處亦將於2019年5月10日（星期五）至2019年5月16日（星期四）（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2019年5月16日舉行的股東周年大會並於會上投票之股東。如欲出席股東周年大會並於會上投票，務請於2019年5月9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。

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 1333
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**

王靜瑛**

捷成漢 B.B.S.*

(楊子信為其替任董事)

利憲彬*

(利蘊蓮為其替任董事)

利乾*

利子厚*

審核及風險管理委員會

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

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，並以美國預託證券股票方式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

美國預託證券股票編號：HYSNY

CUSIP 參考編號：449162304

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

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

