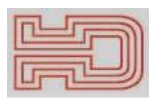


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# Hysan 希慎

## Hysan Development Company Limited

### 希慎興業有限公司

(根據香港公司條例註冊成立之有限公司)

(股份代號：00014)

#### 截至 2013 年 12 月 31 日止年度全年業績初步公告

- 集團營業額上升 23.2% 反映希慎廣場帶來首個全年度的租金收入
- 物業組合內的其他物業錄得收入增長為 11.4% (不包括希慎廣場)
- 經常性基本溢利增加 26.0%
- 預期 2014 年整體表現平穩
- 集團憑藉持續的資產增值計劃，已具備進一步增長的優越條件

#### 業績

	附註	截至 12 月 31 日止年度		變動
		2013 年 百萬港元	2012 年 百萬港元	
營業額	1	3,063	2,486	+23.2%
經常性基本溢利	2	2,043	1,622	+26.0%
基本溢利	3	2,043	1,622	+26.0%
公佈溢利	4	6,158	9,955	-38.1%
		港仙	港仙	
每股盈利，根據以下數據計算：				
經常性基本溢利	2	192.10	152.83	+25.7%
基本溢利	3	192.10	152.83	+25.7%
公佈溢利	4	579.04	938.02	-38.3%
全年每股股息		117.00	95.00	+23.2%
		於 12 月 31 日		
		2013 年 百萬港元	2012 年 百萬港元	
股東權益	5	63,326	58,123	+9.0%
		港元	港元	
每股資產淨值	6	59.54	54.68	+8.9%

#### 附註：

1. **營業額**包括本集團從香港投資物業組合所得的租金收入及管理費收入。
2. **經常性基本溢利**為本集團核心物業投資業務的表現指標，是從基本溢利中扣除非經常性項目（例如：出售長期資產所得的收益或虧損；減值或其回撥；及過往年度稅項撥備）。
3. **基本溢利**是從公佈溢利中扣除未變現投資物業之公平值變動。作為物業投資者，本集團的業績主要來自投資物業的租金收入。於綜合收益表加入未變現投資物業之公平值變動，導致盈利波幅擴大及對應用未經調整之盈利數據、財務比率、趨勢及與前期比較構成限制。因此，基本溢利並無計入未變現投資物業之公平值變動。
4. **公佈溢利**是本公司擁有人應佔溢利，是根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則，以及香港公司條例編製。
5. **股東權益**是本公司擁有人應佔權益。
6. **每股資產淨值**是股東權益除以於年末時已發行的股份數目。

## 主席報告

### 年度回顧

香港經濟於 2013 年溫和增長，零售租賃市場繼續因本地市民及遊客堅穩的消費力而受惠。由於有限的供應量大致上抵銷了需求疲弱的影響，甲級寫字樓租賃市場保持穩定。包括銅鑼灣在內的核心地區，租金水平亦同樣穩定。

### 業務表現

本集團於 2013 年的營業額為 3,063 百萬港元（2012 年：2,486 百萬港元），按年增加 23.2%，反映希慎廣場帶來首個全年度的租金收入，而物業組合內其他物業則錄得收入增長 11.4%。於 2013 年年底，商舖、寫字樓及住宅物業的出租率分別為 95%、87% 及 82%。若扣除因進行合併重建而正逐步空置的新寧大廈及新寧閣，出租率分別為 96%、98% 及 92%。

作為本集團核心租賃業務表現的主要指標，經常性基本溢利增加 26.0% 至 2,043 百萬港元（2012 年：1,622 百萬港元），再次反映希慎廣場帶來的租金收入，以及來自商舖及寫字樓租賃業務的收入增加。不包括未變現投資物業之公平值變動的基本溢利，亦為 2,043 百萬港元（2012 年：1,622 百萬港元）。該兩項溢利指標的強健表現，主要反映集團核心租賃業務的毛利上升。由於希慎廣場開幕後，集團將 2013 年的物業支出常規化至 405 百萬港元（2012 年：423 百萬港元）及其物業支出佔營業額的比率亦被常規化至 13.2%（2012 年：17.0%）。按經常性基本溢利計算，每股基本盈利相應增加至 192.10 港仙（2012 年：152.83 港仙），上升 25.7%。

本集團於 2013 年的公佈溢利為 6,158 百萬港元（2012 年：9,955 百萬港元），主要由於年內本集團投資物業估值的公平值收益減少。2012 年的公平值收益亦反映希慎廣場竣工後估值提升。於 2013 年年底，由獨立估值師為本集團投資物業組合重估的市值增加 8.8% 至 65,322 百萬港元（2012 年：60,022 百萬港元），反映本集團物業組合的租金上升。股東權益增加 9.0% 至 63,326 百萬港元（2012 年：58,123 百萬港元）。

本集團的財務狀況維持強健，淨利息償付率為 15.4 倍（2012 年：16.8 倍）及淨債務與股東權益比率為 5.3%（2012 年：6.2%）。於 2013 年 5 月，穆迪將本集團的信貸評級由 Baa1 提升至 A3，以反映本集團的經常性收入穩定，而標準普爾給予本集團的評級則為 BBB+。

## 股息

本公司董事會（「董事會」）宣布派發本年度第二次中期股息每股 95 港仙（2012 年：78 港仙）。連同第一次中期股息每股 22 港仙（2012 年：17 港仙），全年派息總額為每股 117 港仙，按年增長 23.2%。股息將以現金派發。

## 利園：優越的商舖及寫字樓地區

於回顧年度內，希慎繼續將位於銅鑼灣的 Lee Gardens（利園）區打造為區內以至香港的優越核心地帶。此區為零售商及其他商企提供頂級設施，繼續強化其作為工作、消閒和購物熱點的獨特地位。於 2013 年，希慎為區內不同建築組群進行優化計劃，貫注活力：

在希慎物業組合西邊，以利舞臺廣場為中心的商舖組群定位為更具都會色彩的時尚熱點。利舞臺廣場於 2013 年完成翻新工程，低層有新的旗艦商舖進駐，締造理想的租戶組合，其商場的財務回報及明顯提升的人流足以反映其效果。

在希慎物業組合北面，希慎廣場於開業首年即已贏得香港主要零售熱點的美譽，更榮獲城市土地學會的「全球卓越獎」，以及國際購物中心協會舉辦的亞太購物中心大獎中，奪得「新發展項目組別」金獎，以表揚其超卓的設計和發展質素。這幢地標式建築物現在更以優越的可持續發展元素而享負盛名，其寫字樓吸引不少大型國際企業落戶，截至回顧年度結束時已全部租出。

以利園為中心的商舖組群匯聚格調尊貴的高級商舖和甲級寫字樓，為所在地區錦上添花。在這個組群內，新寧大廈及新寧閣的合併發展計劃進度理想，將重建為綜合性寫字樓及商場物業，預計可如期於 2018 年完成。利園二期商場的局部翻新工程亦繼續進行，預計可於 2014 年竣工，帶來更美好的購物及餐饗體驗。

為突顯所在地區的特色，我們進一步強化 LEE GARDENS 的品牌形象。我們為此區建立了鮮明的視覺聯繫，使其成為區內遊人的觸目焦點。在過去一年，我們還在利園舉行多姿多采的盛事和活動，以突顯這個地區的活力，提升形象。本集團為紀念 Lee Gardens（利園）90 年的發展歷程而舉行的歷史展覽「Lee Gardens On Stage since 1923」，大獲好評，成為全年推廣活動的高潮。

我們繼續將 Lee Gardens（利園）打造為必遊之地之餘，正如希慎的企業願景所明言，我們要成為首屈一指的地產公司，在所屬業界中傲視同群。因此，我們事事保持積極主動、力爭上游、不斷求進及重視策略的精神，同時秉持誠信為本、專業精神及作為負責任企業等核心價值觀。

## 我們的社區

我們以作為一家負責任的企業為榮，並致力將業務營運對社區造成的環境影響減至最低。我們的努力備受本地和國際機構表揚，包括希慎廣場榮獲城市土地學會頒發的「全球卓越獎」，成為 2013 年內全球獲得該項殊榮的 12 個發展項目之一。該獎項被公認為地產發展行業中地位最崇高的大獎，令我們倍感自豪。獎項的評審準則包括發展項目於優良設計、領導角色、對社群的貢獻、創意、公私營合作、環境保護及改善措施、回應社會需要，以及財務成就等範疇的傑出成果。希慎廣場還於國際購物中心協會舉辦的亞太購物中心大獎中，奪得「可持續設計獎」。

然而，我們當然不會因此志得意滿，而會繼續努力不懈，愛護環境，並關顧整個地區，而不會單一聚焦於某一幢建築物，為整個社群帶來美好的遊覽、消費和作息體驗。

有關我們年內社區貢獻的資料，請參閱本公司的 2013 年企業責任報告。

## 展望

香港經濟於 2014 年料會繼續溫和增長。環球經濟狀況改善，及本港私人消費保持堅穩，應有利於我們均衡的商舖及寫字樓物業組合。我們已落實集團物業組合的資產增值計劃。在進行需時較長的大型項目，如新寧大廈及新寧閣合併重建項目，我們同時著眼爭取較即時的回報而推行其他資產增值項目，以致力締造平衡而穩定的資產價值和收入增長。我們預期集團於 2014 年的整體表現將保持平穩。

## 鳴謝

對管理層及員工於過去一年辛勤努力，共創斐然佳績，我謹致衷心謝忱。我亦感激董事會同寅竭誠奉公、建樹良多，並期待與公司上下並肩攜手，在 2014 年更上層樓。

## 利蘊蓮

主席

香港，2014 年 3 月 7 日

## 管理層的討論與分析

希慎連同其附屬公司及聯營公司，主要從事投資、發展、推廣及管理位於黃金地段的優質物業，而本集團營業額及業績主要來自香港投資物業的租賃業務。希慎持有的投資物業權益合計約 4.5 百萬平方呎總樓面面積，均為香港的優質商舖、寫字樓和住宅單位。

## 業績回顧

本集團 2013 年的營業額持續錄得增長，達致 3,063 百萬港元，較 2012 年的 2,486 百萬港元上升 23.2%，反映希慎廣場商舖業務帶來首個全年度的租金收入，其寫字樓的出租率自 2013 年第三季起亦達致 100%，而物業組合內其他物業的收入均錄得增長。各項業務所錄得的營業額如下：

	2013 年 百萬港元	2012 年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 %
商舖業務	1,678	1,250	428	+34.2
寫字樓業務	1,085	908	177	+19.5
住宅業務	300	328	(28)	-8.5
	<b>3,063</b>	<b>2,486</b>	<b>577</b>	<b>+23.2</b>

經常性基本溢利不包括投資物業的公平值變動及非經常性項目（例如：出售長期資產所得的收益或虧損；減值或其回撥；及過往年度稅項撥備），為 2,043 百萬港元，較 2012 年的 1,622 百萬港元上升 26.0%。不包括投資物業的公平值變動，本集團的基本溢利亦為 2,043 百萬港元（2012 年：1,622 百萬港元）。這兩項溢利指標的強健表現，主要反映來自核心租賃業務的毛利上升。由於希慎廣場開幕後，本集團將 2013 年的物業支出常規化至 405 百萬港元（2012 年：423 百萬港元），及其物業支出佔營業額的比率亦被常規化 13.2%（2012 年：17.0%）。按經常性基本溢利計算，每股基本盈利相應增加至 192.10 港仙（2012 年：152.83 港仙）。

本集團於 2013 年的公佈溢利為 6,158 百萬港元（2012 年：9,955 百萬港元），主要由於年內本集團投資物業估值的公平值收益減少。2012 年的公平值收益亦反映希慎廣場竣工後估值提升。

	2013 年 百萬港元	2012 年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 %
經常性基本溢利	<b>2,043</b>	1,622	421	+26.0
基本溢利	<b>2,043</b>	1,622	421	+26.0
投資物業之公平值變動				
- 位於香港之投資物業	<b>4,043</b>	8,210	(4,167)	-50.8
- 位於上海之投資物業*	<b>72</b>	123	(51)	-41.5
公佈溢利	<b>6,158</b>	9,955	(3,797)	-38.1

\*本集團的聯營公司所持有的投資物業。

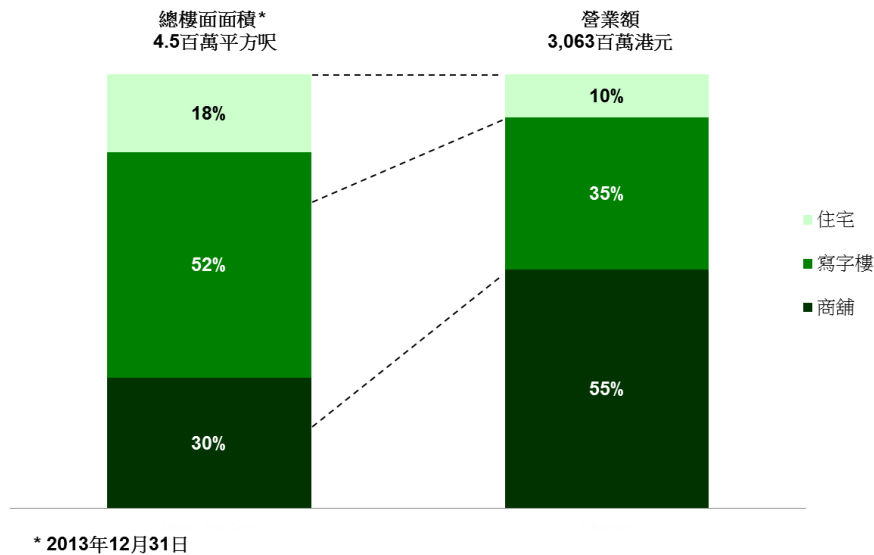
## 主要表現指標

儘管本集團業務的表現涉及眾多因素，但管理層主要以營業額增長及出租率作為評估核心租賃業務表現的指標。此外，管理層亦以物業支出和該支出佔營業額的百分比來評估成本效益。這些表現指標的性質、衡量方法及對本集團的重要性載列於下表：

	營業額增長	出租率	物業支出比率
定義	2013年與2012年的租金收入變動的百分比	各類物業已出租總樓面面積佔可供出租總樓面面積的百分比	物業支出佔營業額百分比
衡量方法	集團如何善用資產賺取收入並為其定價	集團如何有效管理資產來產生收入	集團的營運效益
表現	<ul style="list-style-type: none"> <li>希慎廣場帶來首個全年度的租金收入</li> <li>商用物業營業額的穩健增長，抵銷了住宅業務營業額的下跌。新寧閣為進行重建而空置，對住宅業務帶來一定影響</li> <li>於年內約三分之一的商用物業租約，其續約、新出租物業或租金檢討的租金水平較原有租約平均上升達致約50%</li> </ul> <p><b>商舖業務</b></p> <p>2013年：<b>+34.2%</b> (2012年：+58.4%)</p> <p><b>寫字樓業務</b></p> <p>2013年：<b>+19.5%</b> (2012年：+10.7%)</p> <p><b>住宅業務</b></p> <p>2013年：<b>-8.5%</b> (2012年：+4.8%)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>商舖組合出租率反映利園二期局部翻新工程的影響</li> <li>寫字樓組合出租率保持強健（未計新寧大廈及新寧閣合併重建項目的影響）</li> <li>截至2013年9月底，希慎廣場寫字樓已全數租出</li> <li>在房屋租賃需求減弱的情況下，住宅組合出租率依然保持穩健（未計新寧閣為進行重建而空置的影響）</li> </ul> <p><b>商舖業務</b></p> <p>2013年年底：<b>95%</b> (2012年年底：93%) 未計新寧大廈： 2013年年底：96%</p> <p><b>寫字樓業務</b></p> <p>2013年年底：<b>87%</b> (2012年年底：91%) 未計新寧大廈： 2013年年底：98%</p> <p><b>住宅業務</b></p> <p>2013年年底：<b>82%</b> (2012年年底：92%) 未計新寧閣： 2013年年底：92%</p>	<p>2013年的比率改善，主要由於希慎廣場於開幕後，其物業支出已趨於常規化</p> <p><b>物業支出比率</b></p> <p>2013年：<b>13.2%</b> (2012年：17.0%)</p>

## 業務回顧

於 2013 年 12 月 31 日，在本集團的投資物業中，以總樓面面積計算，約 82% 是位於銅鑼灣的商舖及寫字樓物業，其餘 18% 為住宅物業。憑藉在 Lee Gardens（利園）區佔有的地利和主導地位，集團採取區別的策略來推廣其商用物業，用心營建精彩生活的區域，使商舖與寫字樓租戶，以至客戶群的不同商戶組合，均享有協同效益。年內商舖及寫字樓業務均錄得穩健增長。受一項物業因進行重建而空置的影響，住宅業務錄得跌幅。目前，商舖業務佔本集團營業額最大比重，約為 55%，其次為寫字樓及住宅業務。每項業務所佔的面積及營業額如下：



以下詳細討論每項業務的策略及對本集團表現的貢獻。

### 商舖業務

希慎於銅鑼灣擁有、推廣及管理總樓面面積 1.3 百萬平方呎的優質商舖，其商舖組合包括三個位於不同地點、匯聚不同檔次零售商的組群，採用 LEE GARDENS 品牌，提供繽紛多姿、包羅萬象的獨特購物體驗，確立與一般商場截然不同的市場定位。這個多元化的綜合購物區，匯聚各具特色的購物商場及其大型街舖，與熱鬧的街道景緻、並存的少層數住宅區，相得益彰。連同琳瑯滿目的商品、服務及餐飲選擇，區內為不同目標客戶群創造出獨特而豐富的購物與時尚體驗。

這三個在希慎購物黃金三角的商舖組群，各佔集團商舖樓面約三分之一。這三個組群為：

- 希慎廣場是樓高 17 層的垂直商場，以超卓的設計及發展質素贏得城市土地學會「全球卓越獎」，以及國際購物中心協會頒發的亞太購物中心大獎金獎。該項目定位為「時尚潮流」生活熱點，對象是較年輕的顧客群。希慎廣場直達地鐵站，為銅鑼灣帶來更多購物人流。落戶希慎廣場的零售商包括別具特色的台灣誠品書店、Apple 在香港的最大旗艦店、DFS 的 T Galleria、Gap 及 Hollister 等。
- 以利園商場為中心的商舖組群（包括利園一期、利園二期及希慎道十八號）提供雅緻豪華的優質商舖，區內綠樹成蔭、街舖林立，本地及外來的高檔購物人士流連忘返。進駐的尊貴品牌包括 Bottega Veneta, Bvlgari, Cartier, Chanel, Christian Dior, Gucci, Hermes, Louis Vuitton, Piaget, Tod's, Valentino 及 Van Cleef & Arpels 等。

- 以利舞臺廣場為中心的商舖組群（包括利舞臺廣場、禮頓中心及希慎道壹號）位於 Lee Gardens（利園）區西邊，亦毗連時代廣場一帶的另一購物熱點，匯聚充滿都會生活品味的商店和環球食府。2013 年，利舞臺廣場翻新工程完成，在 22 層高垂直購物中心的低層有多家旗艦店進駐，除了商店和食肆外，還有一個新設的露天廣場。以利舞臺廣場為中心的商舖組群匯集多家大型旗艦店，包括 Aland, I.T., Jack Wills, Muji, Sasa Supreme 及 Uniqlo 等。

商舖業務收入增加 34.2% 至 1,678 百萬港元（2012 年：1,250 百萬港元），其中包括按營業額收取的租金 106 百萬港元（2012 年：104 百萬港元），主要反映希慎廣場帶來首個全年度的租金收入，以及經翻新的利舞臺廣場低層商場的貢獻。此外，因續約、租金檢討和新出租物業並於年內生效的新租金水平較原有租約平均上升約 50%。在商舖組合中，租戶組合持續改善。年內，須重新磋商租金的商舖佔整個租賃物業組合約三分之一。

於 2013 年 12 月 31 日，商舖組合的整體出租率為 95%（2012 年 12 月 31 日：93%）。若撇除新寧大廈因進行重建而空置的影響，出租率為 96%。空置情況主要反映利園二期進行局部翻新工程的影響。翻新工程是為配合集團的資產增值策略，將於 2014 年第二季完成。

於 2013 年 12 月的節慶日子，集團的商舖組合錄得平均每天約 150,000 的訪客人次。我們的目標，是吸引本地消費者及遊客，不會過份依賴某一消費組群。於 2013 年，按我們估計的客戶銷售額，約 60% 來自本地消費者。

希慎廣場的商場完成首個全年度營運，並保持作為香港地標式購物商場的地位。該商場全年舉辦不少人氣市場推廣盛事，包括七人欖球賽推廣活動、鐵甲奇俠連帶活動、露天劇場表演節目等。最近向逾千名希慎廣場購物人士進行的一項調查顯示，絕大多數受訪者（73%）同意或非常同意該商場定位為一個「時尚潮流」購物熱點。

以利園商場為中心的高檔商舖組群於年內引進多個新品牌，包括 Elli Saab、Enoteca 及 Moncler。本集團亦向 Ralph Lauren 租出一個 20,000 平方呎的兩層高旗艦舖位，售賣男女時裝。新店預計於 2014 年下半年開業。

自 2013 年第二季起，利舞臺廣場低層已全部租予新開業的旗艦店。為了替整個物業組合建立均衡的租戶組合，我們適當引進比高檔零售商更吸引廣大消費者的成衣零售商，在遊客消費增長趨於正常化之時，此舉更見明智。位處在利園區西邊，以利舞臺廣場為中心的商舖組群成功建立都會生活的時尚形象，並以利舞臺廣場為核心。

我們優化了 LEE GARDENS 品牌，反映我們為區內締造更多姿多彩的購物環境，並輔以清晰和多樣化的標誌，以加強視覺聯繫。此外，我們為整個地區舉辦市場推廣活動，包括「Lee Gardens On Stage since 1923」歷史展覽，以彰顯利園區近 90 年的發展歷程。更多市場推廣活動將於 2014 年內陸續推出，宣傳 LEE GARDENS 品牌。



## 寫字樓業務

希慎於銅鑼灣擁有、推廣及管理總樓面面積 2.3 百萬平方呎的優質寫字樓組合，其甲級寫字樓物業組合包括希慎廣場、利園、嘉蘭中心及希慎道十八號，而新寧大廈已空置進行重建。整個物業組合定位為中環暨金鐘區外的可靠選擇，尤其適合希望充分提升辦公用地的成本效益及高度重視員工工作息均衡的企業。希慎廣場獲得美國綠色建築協會 LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) 最高水平「白金級」認證，並於 2013 年取得綠建環評 BEAM Plus 標準的「鉑金級」認證。重要的是，希慎廣場奪得城市土地學會的「全球卓越獎」，為全球獲得該項物業發展殊榮的 12 個項目之一。集團寫字樓組合中的其他寫字樓大廈包括希慎道壹號、禮頓道 111 號及禮頓中心，均提供優質寫字樓供租戶使用。

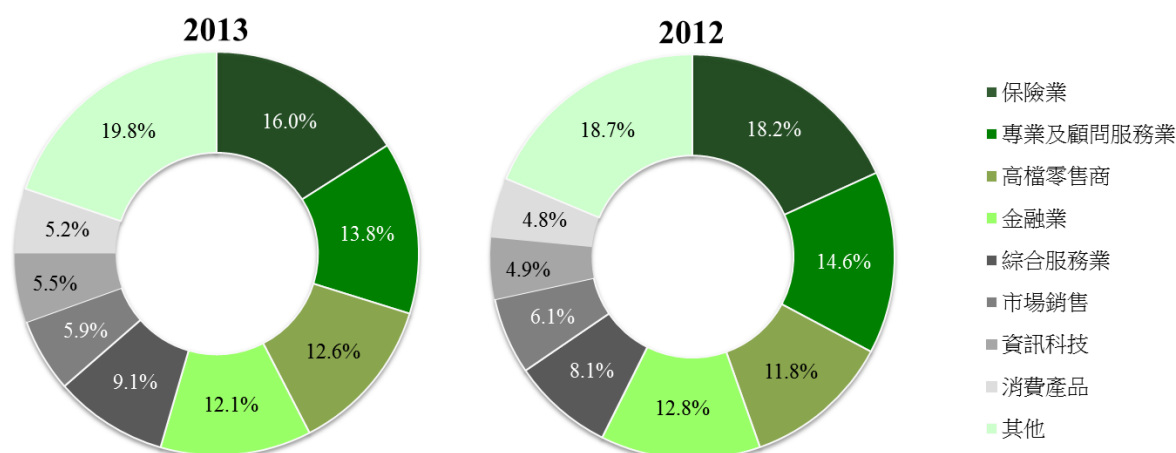
2013 年，本集團成功吸引美國國際律師行佳利律師事務所 (Cleary Gottlieb Steen & Hamilton) 和澳洲國民銀行 (National Australia Bank) 分別由中環及金鐘遷入希慎廣場的優質寫字樓。連同已落戶的畢馬威會計師事務所，這些遷移顯示優質租戶偏愛銅鑼灣，同時這區的吸引力逐漸增加，可視為中環區外的一個寫字樓的可靠選擇。

寫字樓業務的收入增加 19.5% 至 1,085 百萬港元 (2012 年：908 百萬港元)，主要反映續約、租金檢討與新出租物業訂立，並於年內生效的租金水平較主要於 2010 年市道較疲弱時訂立的原有租約平均上升約 50%。有關數字亦反映希慎廣場帶來的額外貢獻，其出租率於 2013 年 9 月達至 100%。於 2013 年第四季，新寧大廈租戶開始遷出，以方便大廈進行重建。於回顧年度結束時，新寧大廈已經空置。本集團已作出重大努力，成功協助不少租戶遷入旗下物業組合內其他寫字樓物業。

於 2013 年 12 月 31 日，集團寫字樓組合的整體出租率為 87% (2012 年 12 月 31 日：91%)。若撇除新寧大廈因進行重建而空置的影響，出租率達 98% 的高水平。截至 2013 年底，希慎廣場的寫字樓已全數租出。

在集團的寫字樓租戶組合中，所屬行業的首四位共佔可供出租總樓面面積約 54.5%，它們分別是保險業、專業及顧問服務業、高檔零售商，以及金融業。整體的租戶組合均衡，當中並無單一行業佔可供出租總樓面面積超過 20%。集團將繼續積極管理租戶組合。下圖是按出租面積分析的寫字樓租戶組合：

於年底按出租面積分析的寫字樓租戶組合



銅鑼灣的對外交通十分便利，而員工和客戶無論於辦公時間使用，或下班後與家人共享有的生活設施更趨多姿多彩。因此，集團在區內的寫字樓組合可提供甲級寫字樓的完美體驗，有助租戶展現優越價值及提升生產力，並為員工建立歸屬感。為了有效地向準租戶傳達旗下甲級寫字樓的卓越價值，集團創造了「A Small Step from Central, A Giant Leap in Value」及「Perfect from 9 to 5, and Even Better after 5」等宣傳語句，以配合寫字樓租賃傳訊活動。

### **住宅業務**

本集團的住宅物業組合包括位於半山的竹林苑，以及已空置進行重建的新寧閣，總樓面面積合共 0.8 百萬平方呎。我們提供優質的設施及一應俱全的個人化住客服務，為居港外籍人士及本地居民帶來國際化的生活體驗。住宅租約一般為期兩年。

住宅業務的收入減少 8.5% 至 300 百萬港元（2012 年：328 百萬港元），主要反映續約租金減少，以及 2013 年年內新寧閣為進行重建而遷走租戶所導致的收入損失。於 2013 年 12 月 31 日，整體住宅出租率為 82%（於 2012 年 12 月 31 日：92%）。若撇除新寧閣的因素，住宅業務在整體疲弱的市道下錄得 92% 的出租率。

有見金融業依然受宏觀經濟環境影響，本集團繼續拓展金融業以外的租戶基礎。我們亦繼續分散市場推廣渠道、加強租戶關係及直接推廣活動，以及加強提升設施、服務及社區活動。

### **持續的資產增值計劃**

本集團正就新寧大廈（商用物業）及新寧閣（住宅物業）的合併重建計劃進行預備工作。於 2013 年 12 月 31 日，新寧大廈的租戶已全部遷出，而新寧閣的租戶亦即將完成搬遷。該項目正按計劃進行，預計約於 2018 年完成。

### **財務回顧**

上文回顧了本集團的業績及業務，本節將討論其他財務事宜。

#### **營運支出**

本集團的營運支出一般分為物業支出及行政支出。

物業支出是指本集團投資物業於日常營運中所產生的直接相關成本，主要包括前線員工工資及福利、公共服務費用、維修保養費用、市場推廣及代理費用，以及清潔費用。物業支出減少 4.3% 至 405 百萬港元（2012 年：423 百萬港元），主要是由於希慎廣場所佔的支出減少，例如代理費用。因此，物業支出佔營業額的比率由 2012 年的 17.0% 減少至 13.2%，反映自希慎廣場開幕後，其物業支出已漸趨常規化。

行政支出是指本集團投資物業於日常營運中所產生的間接相關成本，大部份為管理層及總部員工的薪酬相關支出。行政支出上升 11.2% 至 208 百萬港元（2012 年：187 百萬港元），反映提升人力資源、填補先前空缺及上調薪酬的影響。

## 財務支出

2013 年的財務支出為 242 百萬港元，較 2012 年的 156 百萬港元上升 55.1%。財務支出上升是由於集團於年初發行 300 百萬美元的定息票據，使本集團的平均債務水平上升。新增融資有助增加集團的流動資金及延長債務還款期限。

本集團 2013 年的平均借貸成本為 2.9%，略高於 2012 年的 2.7%，反映於 2013 年 1 月發行 300 百萬美元 3.5% 定息票據的影響。

有關集團庫務政策，包括債務及利率管理的進一步論述，載列於「庫務政策」一節。

## 投資物業重估

本集團之投資物業組合是經由獨立專業估值師，萊坊測計師行有限公司於 2013 年 12 月 31 日按公開市值進行估值。經評估的價值為 65,322 百萬港元，較 2012 年 12 月 31 日的 60,022 百萬港元增加 8.8%。於 2013 年年底的估值主要反映本集團投資物業組合的租金上升。各物業組合於年底的估值如下：

	2013 年 百萬港元	2012 年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 %
商舖物業組合	32,651	28,906	3,745	+13.0
寫字樓物業組合	24,200	22,622	1,578	+7.0
住宅物業組合	8,471	8,494	(23)	-0.3
	<b>65,322</b>	<b>60,022</b>	<b>5,300</b>	<b>+8.8</b>

撇除用於本集團投資物業的資本開支，投資物業的公平值收益為 4,575 百萬港元（2012 年：8,533 百萬港元），已於本集團年內的綜合收益表中確認。

## 聯營公司投資

本集團應佔聯營公司業績減少 7.5% 至 309 百萬港元（2012 年：334 百萬港元），主要是由於本集團佔 24.7% 權益的上海港匯廣場項目的重估收益較去年減少。於 2013 年 12 月 31 日，上海港匯廣場已由獨立專業估值師按公平值重估，本集團應佔聯營公司投資物業的估值收益扣除相關的遞延稅項後為 72 百萬港元（2012 年：123 百萬港元）。

於 2013 年，上海港匯廣場項目持續表現理想。撇除聯營公司所持有的投資物業的重估收益，本集團應佔聯營公司業績錄得 12.3% 的按年增長。於 2013 年年底，商舖單位全數租出，而寫字樓及住宅物業均達致滿意的出租率。

## 其他投資

本集團除了將盈餘資金存入信貸評級優異的銀行作定期存款外，亦投資於獲信貸評級的債務證券及具保本性投資項目，有助保存本集團的流動資金，並提升利息收益。

投資收入以利息收入為主，共達 76 百萬港元（2012 年：55 百萬港元）。投資收入增加，主要反映在發行 300 百萬美元定息票據後，本集團用作定期存款及債務證券投資的本金上升。

## 現金流量

集團年內的現金流量概述如下：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 %
營運現金流入	2,498	1,941	557	+28.7
融資	1,607	(738)	2,345	n/m
投資	(2,236)	1,907	(4,143)	n/m
資本開支	(704)	(1,626)	922	-56.7
利息及稅項	(350)	(333)	(17)	+5.1
繳付股息及行使購股權所得款項	(1,157)	(842)	(315)	+37.4
現金（流出）流入淨額	(342)	309	(651)	n/m

\*n/m – 並無意義

本集團於 2013 年錄得的營運現金流入為 2,498 百萬港元（2012 年：1,941 百萬港元），反映集團核心租賃業務增長。來自融資的現金流入淨額增加至 1,607 百萬港元（2012 年：來自融資的現金流出淨額：738 百萬港元），主要由於年初發行 300 百萬美元定息票據的新借貸，其中部份被償還債務的現金流出所抵銷。

用於投資的現金淨額為 2,236 百萬港元（2012 年：來自投資的現金流入淨額：1,907 百萬港元），大部分為年期較長的定期存款。2013 年的資本開支為 704 百萬港元（2012 年：1,626 百萬港元），當中包括支付希慎廣場的建築費及用於樓宇翻新的其他成本。

### 資本開支及管理

本集團透過重新定位、翻新及重建，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推行一項周期性全面維修計劃。年內的資本開支總現金支出（主要不包括購買機器及設備）為 696 百萬港元（2012 年：1,595 百萬港元），當中包括用來支付希慎廣場建築費的款項。

本集團設有內部監控系統以嚴格審核資本開支。有關預期風險及回報之詳細分析，視乎其策略重要性、成本／效益及項目之規模，呈交業務部門主管、執行董事或董事會審核及批准。評審個別項目之財務可行性的準則，一般按預期現金流量計算其淨現值、回本期及內部回報率。

## 庫務政策

### 市場概況

隨著歐美和日本的經濟以不同步伐復甦，全球經濟於 2013 年維持緩慢的復甦速度。美國經濟方面，房屋市場終於出現改善跡象，而在寬鬆貨幣政策的刺激下，日本和歐盟經濟開始改善。隨著美國聯儲局宣布計劃退出刺激性的貨幣政策後，長期利率於年底時上升。本集團於 2013 年 1 月發行 300 百萬美元的 10 年期 3.5% 定息票據，鎖定相對較低的長期融資利息成本。

### 目標

我們恪守審慎之理財政策，以達致以下目標：

- 積極管理債務水平及現金流量，以維持穩健的財務狀況；
- 從銀行及資本市場上不同來源獲取所需資金；
- 透過維持穩健的償債能力、分散還款期限及以最少抵押取得銀行信貸，使再融資及流動資金風險減至最低；
- 運用合適之對沖策略，以控制因市場利率及外匯不利變動所造成之風險；
- 為交易方設定合適之交易限額，以監控信貸風險；及
- 遵照審慎的投資指引，以減低財務投資風險。

希慎的庫務政策守則訂明集團主要表現指標（載列於圖表）之可接受運作範圍及指引，以達致審慎理財之目標。

於 2013 年 5 月，穆迪將本集團的信貸評級由 Baa1 提升至 A3，以反映本集團穩定的經常性收入，而標準普爾給予本集團的評級則為 BBB+。

庫務事宜之整體目標是優化借貸成本及管理相關風險，即在運作範圍限制下將財務支出減至最低。

## 主要表現指標

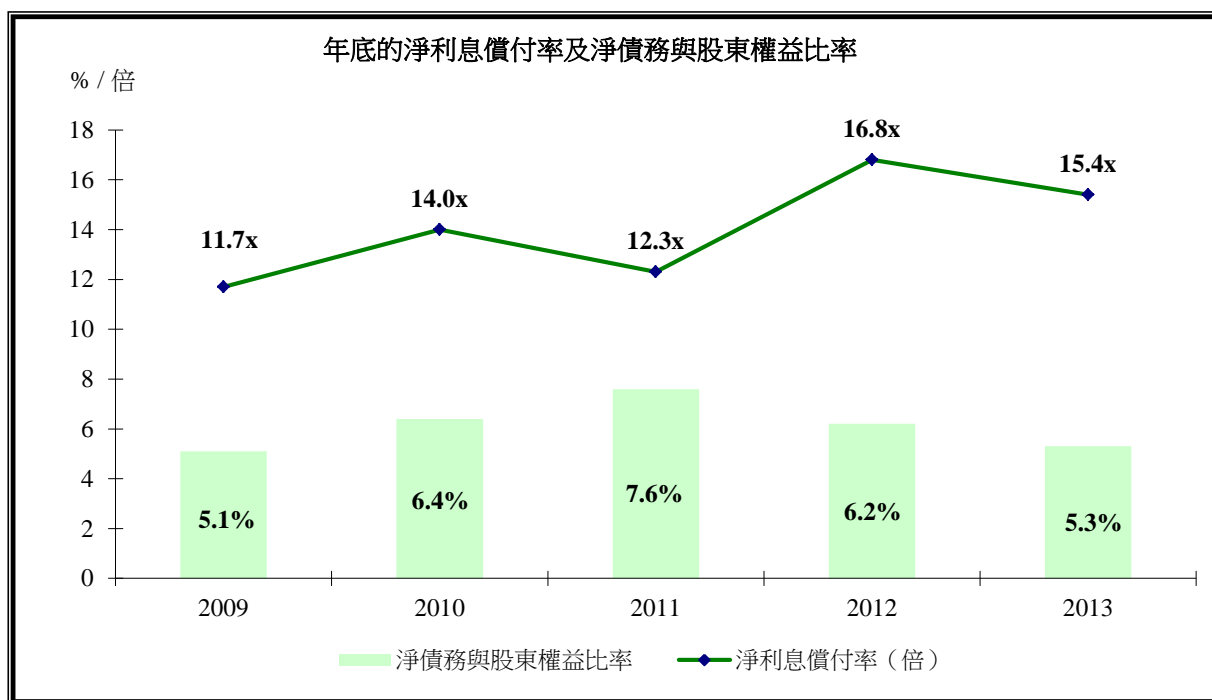
	平均借貸成本	借貸渠道	平均債務期限
定義	年度利息支出除以平均債務總額	銀行借貸及來自資本市場債務佔集團債務總額的百分比	集團債務總額尚餘還款期的加權平均年期
衡量方法	融資的平均成本	融資來源的分散程度	集團的還款期
表現	<p>平均財務支出上升，反映集團於 2013 年 1 月發行 300 百萬美元 3.5% 定息票據的影響。</p> <p><b>平均借貸成本</b> 2013 年：<b>2.9%</b> (2012 年：2.7%)</p>	<p>本集團於年內發行 300 百萬美元定息票據並有 700 百萬港元銀行貸款到期。於 2013 年年底，資本市場發債的部分較 2012 年為高。</p> <p><b>銀行信貸：資本市場發債</b> 2013 年年底：<b>26.5% : 73.5%</b> (2012 年年底：45.8% : 54.2%)</p>	<p>本集團發行 300 百萬美元的 10 年期定息票據，將平均還款期延長。</p> <p><b>平均債務期限</b> 2013 年年底：<b>6.0 年</b> (2012 年年底：5.0 年)</p>

	浮息債務	淨利息償付率	淨債務與股東權益比率
定義	實際浮息債務佔集團債務總額的百分比	折舊前毛利減行政支出，除以淨利息支出	借貸減本集團持有的流動資金，除以股東權益
衡量方法	市場利率變動對利息支出可能的影響	本集團在業務營運中履行利息償付責任的財政能力	本集團淨槓桿比率及進一步舉債的能力
表現	<p>由於更多貸款是在較低息環境下以定息發行，比率因而較 2012 年為低。</p> <p><b>浮息債務</b> 2013 年年底：<b>32.0%</b> (2012 年年底：47.0%)</p>	<p>比率反映在淨利息支出上升的情況下，溢利保持穩定。</p> <p><b>淨利息償付率</b> 2013 年：<b>15.4 倍</b> (2012 年：16.8 倍)</p>	<p>在發行 300 百萬美元的定息票據後，比率維持於低水平，而本集團進一步舉債的能力強健。</p> <p><b>淨債務與股東權益比率</b> 2013 年年底：<b>5.3%</b> (2012 年年底：6.2%)</p>

## 債務管理

債務資本市場於 2013 年表現活躍，尤其上半年，當市場流動資金仍然充裕。優質發行人把握低息機會在市場吸納資金。年內頂級企業在市場借貸的信貸息差收窄，反映本地銀行貸款市場的流動性改善。為鎖定較低的長期融資利息成本，同時籌集資金以供日後使用，本集團於 2013 年 1 月透過中期票據計劃發行 300 百萬美元的 10 年期 3.5% 定息票據。這些長期借貸使債務組合於 2013 年年底的平均還款期延長至 6.0 年（2012 年：5.0 年）。

下圖顯示本集團在履行利息償付責任及按需要進一步舉債方面具有強健的財務能力。

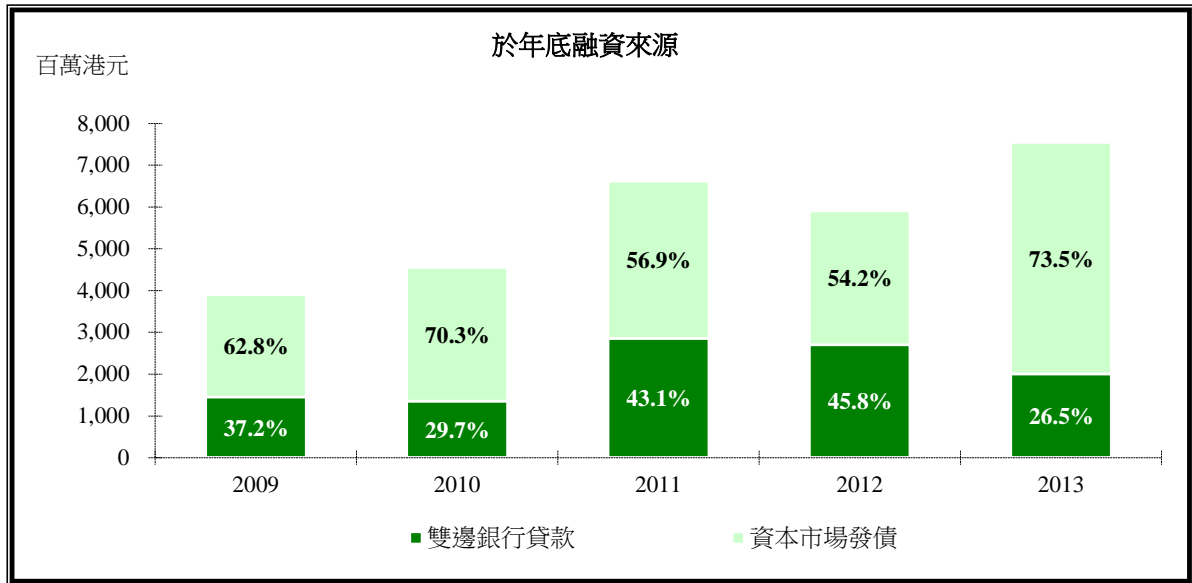


本集團一直致力減低借貸息差、分散融資來源，及維持與整體資金運用相配合的適當還款期組合。於 2013 年 12 月 31 日，本集團未償還債務總額<sup>1</sup>為 7,540 百萬港元（2012 年：5,899 百萬港元），較 2012 年增加 1,641 百萬港元，主要因為於年內發行 300 百萬美元定息票據及償還 700 百萬港元銀行借貸所致。所有未償還借貸均為無抵押貸款。

為分散資金來源，本集團與不少本地及海外銀行建立長久的合作關係。目前，有十家本地及海外銀行為本集團提供雙邊銀行貸款作為集資途徑。於 2013 年年底，本集團未償還債務總額中約 26.5% 來自這些銀行的信貸。

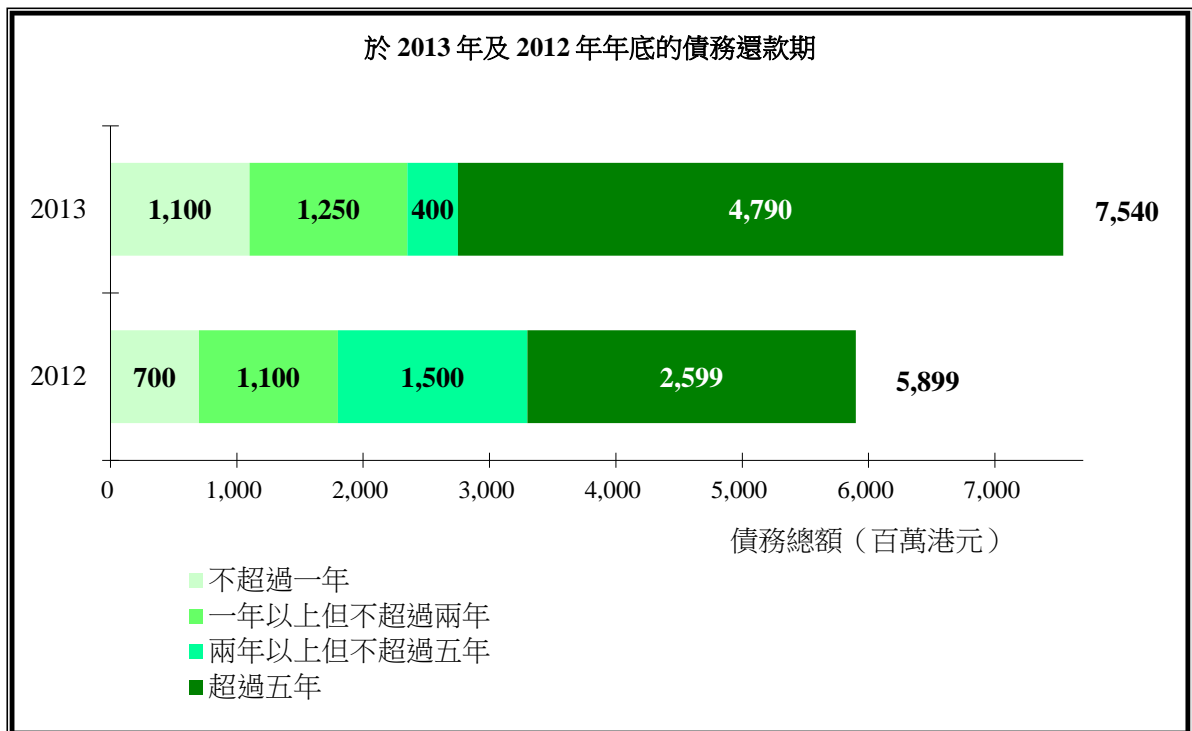
<sup>1</sup> 債務總額是指於 2013 年 12 月 31 日按合約規定的本金償付責任。然而，根據本集團的會計政策，債務是採用實際利率法按攤銷成本計算。另外，若本集團指定以若干衍生工具作為對沖工具（即利率掉期）來進行公平值對沖，對沖項目（即定息票據及零息票據）需就其被對沖的利率風險所產生的累計收益／虧損淨額作出調整。因此，本集團於 2013 年 12 月 31 日綜合財務狀況表披露的未償還債務賬面值為 7,504 百萬港元（2012 年 12 月 31 日：5,941 百萬港元）。

下圖顯示過去五年來自銀行及債務資本市場的融資佔未償還債務總額的百分比。



本集團亦致力維持適當的還款期組合。於 2013 年 12 月 31 日，債務組合的平均還款期約為 6.0 年，其中須於一年內償還的債務約為 1,100 百萬港元，佔未償還債務總額 14.6%，反映 2014 年的再融資壓力不大。

下圖顯示本集團於 2013 年及 2012 年年底的債務還款期。





## 流動資金管理

本集團一向重視流動資金管理，業務的經常性現金流繼續保持穩健。於 2013 年 12 月 31 日，本集團持有的現金及銀行結存總值約 4,123 百萬港元（2012 年：2,311 百萬港元）。存款增加主要來自發行 300 百萬美元定息票據。所有存款均存於信貸評級優異的銀行，而本集團亦定期監察交易方風險。為保存資金流動性及提升利息收益，本集團亦投資 1,360 百萬港元（2012 年：1,288 百萬港元）於債務證券及具保本性投資。

如需要進一步的流動資金，本集團可提取往來銀行所提供的備用承諾信貸。於 2013 年年底，這些信貸達 900 百萬港元（2012 年：1,000 百萬港元），使本集團實際上可在有需要時獲得額外的流動資金。

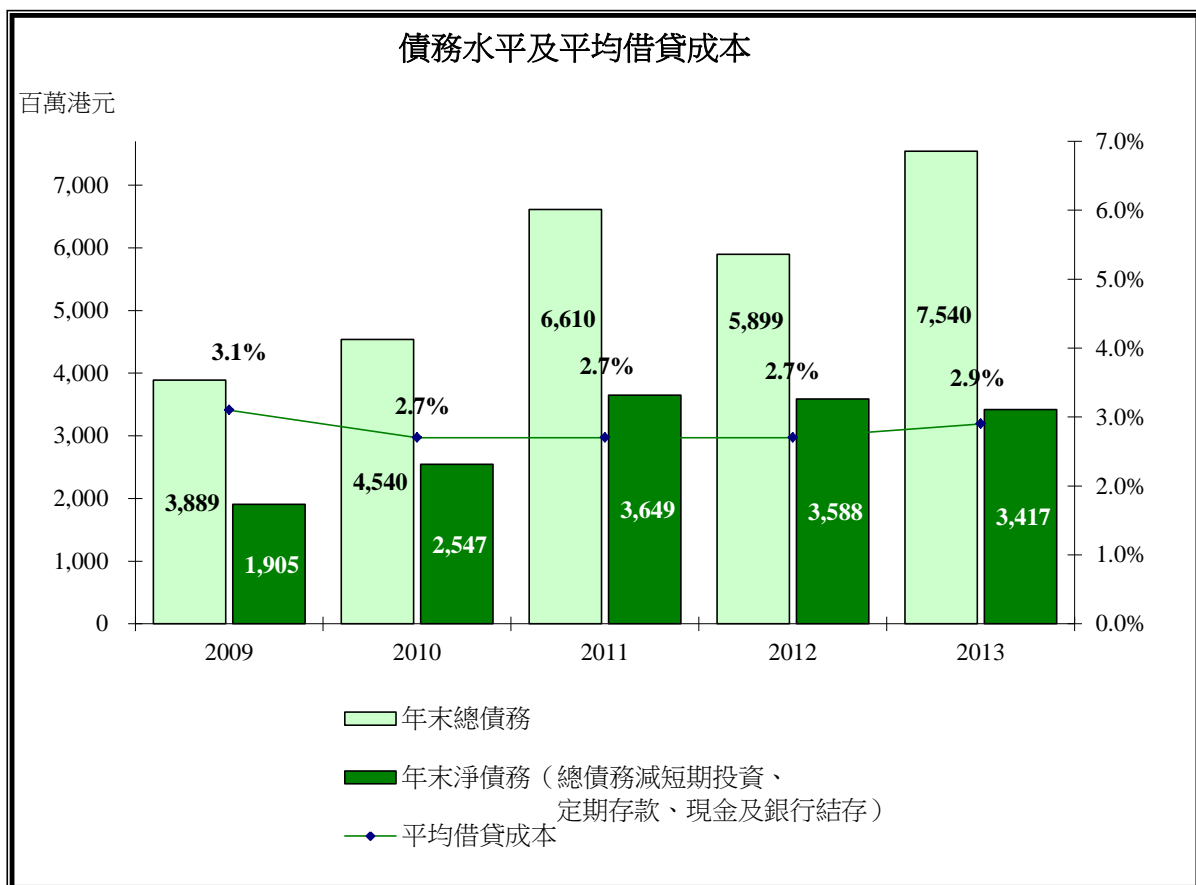
## 利率管理

利息支出佔本集團總支出的重大部份，需要密切監察。本集團採用合適的對沖策略，以管理預期息率變動所帶來的風險。年內，三個月香港銀行同業拆息繼續於低至 0.38% 與 0.40% 間的窄幅上落。

由於本集團在 2013 年發行 300 百萬美元的 10 年期 3.5% 定息票據，平均借貸成本上升至 2.9%，而 2012 年則為 2.7%。定息債務比率亦由 2012 年年底的 53.0% 上升至 2013 年年底的 68.0%。

由於本集團相信利率於未來數年內會上升，是次發行將會減少未來十年內整體上的利率風險。

下圖顯示本集團過去五年的債務水平及平均借貸成本。



## **外匯管理**

本集團盡量減低貨幣錯配的風險，亦不會透過外幣投機買賣來管理債務。除 37 百萬澳元的銀行借貸及 300 百萬美元的定息票據（均以適當之對沖工具對沖）外，本集團所有其他借貸均以港元為貨幣單位。而於 2013 年 1 月發行的 300 百萬美元定息票據亦已進行對沖，以將其有效轉換為港元。至於投資方面的匯率風險，本集團在現金、定期存款、保本投資項目及債務證券的投資為 109 百萬美元及人民幣 322 百萬元，其中 37 百萬美元已透過遠期外匯合約進行對沖。而其他匯率風險乃主要與上海項目的投資相關，相等於 4,181 百萬港元的等值額（2012 年：3,759 百萬港元）或本集團總資產值之 5.5%（2012 年：5.5%）。

## **使用衍生工具**

於 2013 年 12 月 31 日，所有未到期的衍生工具均主要用作對沖利率及外匯風險。我們訂立了嚴謹的內部指引，以確保衍生工具主要用以管理本集團的庫務資產及負債的波動，或調整適當的風險水平。

在進行任何對沖交易之前，本集團將確保其交易方具有良好的投資評級以控制信貸風險。為管理風險，本集團按每個交易方的信貸質素，對各交易方均設定經風險調整後之最高信貸限額。

## **財務資料**

載列於本公告的財務資料並不構成本集團於本年度的綜合財務報表，但有關資料乃摘錄自該綜合財務報表。本集團截至 2013 年 12 月 31 日止年度之業績已經由本公司審核委員會審閱。

## **德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍**

載列於業績初步公告中本集團截至 2013 年 12 月 31 日止年度的綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註中的數字已經由本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行與本集團於本年度經審核的綜合財務報表進行核對。根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則，德勤·關黃陳方會計師行所進行的工作並不構成保證聘約，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對業績初步公告發表任何保證。

## 綜合收益表

截至2013年12月31日止年度

	附註	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
營業額	3	3,063	2,486
物業支出		(405)	(423)
毛利		2,658	2,063
投資收入		76	55
其他收益及虧損		1	18
行政支出		(208)	(187)
財務支出		(242)	(156)
投資物業之公平值變動		4,575	8,533
應佔聯營公司之業績		309	334
除稅前溢利		7,169	10,660
稅項	5	(372)	(289)
本年度溢利	6	6,797	10,371
應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		6,158	9,955
非控股權益		639	416
		6,797	10,371
每股盈利（以港仙列值）	7		
基本		579.04	938.02
攤薄		578.84	937.59

## 綜合全面收益表

截至2013年12月31日止年度

	附註	<u>2013年</u> 百萬港元	<u>2012年</u> 百萬港元
本年度溢利		<u>6,797</u>	<u>10,371</u>
其他全面收益	8		
<i>於其後不會重新分類至損益賬之項目：</i>			
被指定為按公平值計入其他全面收益 之股本投資之淨收益		-	115
自用物業重估之收益		<u>20</u>	<u>33</u>
		<u>20</u>	<u>148</u>
<i>於其後可以重新分類至損益賬之項目：</i>			
被指定為按現金流量對沖之衍生工具 之淨（虧損）收益		(53)	16
應佔聯營公司之匯兌儲備		<u>117</u>	<u>2</u>
		<u>64</u>	<u>18</u>
本年度除稅後之其他全面收益		<u>84</u>	<u>166</u>
本年度全面收益總額		<u>6,881</u>	<u>10,537</u>
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		6,242	10,121
非控股權益		<u>639</u>	<u>416</u>
		<u>6,881</u>	<u>10,537</u>

綜合財務狀況表  
於2013年12月31日

	附註	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		65,322	60,022
物業、機器及設備		604	580
聯營公司投資		4,181	3,759
保本投資		81	160
票據		622	527
股本投資		1	1
其他金融資產		32	57
其他應收款項	10	230	243
		<b>71,073</b>	65,349
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	10	241	158
保本投資		77	218
票據		580	383
其他金融資產		-	2
應收稅款		-	2
定期存款		4,042	2,158
現金及銀行結存		81	153
		<b>5,021</b>	3,074
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應付費用	11	500	469
租戶按金		190	190
應付非控股權益款項		327	327
借貸		1,055	699
其他金融負債		48	5
應付稅款		101	77
		<b>2,221</b>	1,767
<b>流動資產淨額</b>		<b>2,800</b>	1,307
<b>總資產減流動負債</b>		<b>73,873</b>	66,656
<b>非流動負債</b>			
借貸		6,449	5,242
其他金融負債		74	25
租戶按金		610	508
遞延稅項		559	434
		<b>7,692</b>	6,209
<b>資產淨額</b>		<b>66,181</b>	60,447
<b>資本及儲備</b>			
股本		5,318	5,315
儲備		58,008	52,808
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>63,326</b>	58,123
<b>非控股權益</b>		<b>2,855</b>	2,324
<b>權益總額</b>		<b>66,181</b>	60,447

附註：

**1. 編制基準**

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則，以及香港公司條例而編製。此外，本綜合財務報表亦按聯交所證券上市規則（「上市規則」）的要求作出相關披露。

**2. 主要會計政策**

本集團所採用的主要會計政策與編製本集團截至 2012 年 12 月 31 日止年度之財務報表一致。

除以下所述外，應用該等新訂及經修訂的準則及準則修訂本，對本集團或本公司於本會計期間及／或過往會計年度之業績及財務狀況並無重大影響。

香港會計準則第 1 號（修訂本）「其他全面收益項目之呈列」

香港會計準則第 1 號（修訂本）規定在其他全面收益表中的其他全面收益項目分為兩類：(a) 於其後不會重新分類至損益賬之項目；及(b) 符合指定條件後，於其後可以重新分類至損益賬之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配，而修訂本並無改變按除稅前或除稅後呈列其他全面收益項目之選擇權。修訂本已追溯應用，因此其他全面收益項目之呈列將予更改以反映有關變動。除上述呈列之變動外，應用香港會計準則第 1 號（修訂本）對本集團之業績或財務狀況並無影響。

香港財務報告準則第 7 號（修訂本）「披露－抵銷金融資產及金融負債」

香港財務報告準則第 7 號（修訂本）規定實體在可行使淨額結算主協議或類似安排下，須披露金融工具的抵銷權及相關安排的資料。在淨額結算主協議下，本集團尚未到期的衍生工具於綜合財務狀況表呈列為其他金融資產及負債。

該修訂本已追溯應用，應用該修訂本對本集團之業績或財務狀況並無影響，但導致本集團於綜合財務狀況表須作出額外披露。

香港財務報告準則第 12 號「對其他實體權益之披露」

香港財務報告準則第 12 號為新披露準則，適用於在附屬公司及聯營公司中擁有權益的實體。一般而言，採納香港財務報告準則第 12 號為綜合財務報表帶來更廣泛的披露。

### 香港財務報告準則第 13 號「公平值計量」

香港財務報告準則第 13 號為進行及披露公平值計量建立統一的指引。該準則界定公平值、確立公平值計量架構，以及要求對公平值計量作出相關披露。香港財務報告準則第 13 號的範圍廣泛：除特定情況外，適用於其他香港財務報告準則規定或允許進行及披露公平值計量的金融工具項目及非金融工具項目。一般而言，香港財務報告準則第 13 號的披露規定較現行準則更為廣泛。例如，按三個級別架構披露公平值計量的數值及資料，目前只有金融工具須根據香港財務報告準則第 7 號「金融工具：披露」規定作披露，但將透過香港財務報告準則第 13 號擴大至涵蓋其範圍內的所有資產及負債。

香港財務報告準則第 13 號規定自 2013 年 1 月 1 日起可無追溯應用。此外，在首次應用該準則前所提供的比較資料，實體可按特定過渡條文，毋須遵守該準則所要求的披露規定。根據該等過渡條文，集團毋須就香港財務報告準則第 13 號所規定，為 2012 年同年作出任何新披露。應用香港財務報告準則第 13 號，對本集團之業績或財務狀況並無影響，但導致本集團在截至 2013 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表內須作出更多的披露。

本集團及本公司並未提前應用以下已頒佈惟尚未生效的新訂準則、準則修訂本及詮釋。

國際財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則 2010 年至 2012 年週期之年度改進 <sup>3</sup>
國際財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則 2011 年至 2013 年週期之年度改進 <sup>2</sup>
香港會計準則第 19 號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
香港會計準則第 32 號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第 36 號（修訂本）	非金融資產之可收回金額披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第 39 號（修訂本）	衍生工具更替及對沖會計法之延續 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 9 號	金融工具：對沖會計法 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 10 號、第 12 號及香港會計準則第 27 號（修訂本）	投資實體 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 21 號	徵費 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於 2014 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於 2014 年 7 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於 2014 年 7 月 1 日或以後開始之年度期間生效，有若干情況例外。

<sup>4</sup> 可供應用－強制性生效日期將於落實香港財務報告準則第 9 號未完結階段時釐定。

### 香港財務報告準則第 9 號「金融工具：對沖會計法」

本集團於過往年度提早採納於 2010 年經修訂的香港財務報告準則第 9 號。香港財務報告準則第 9 號於 2013 再修訂，以納入對沖會計法的新規定。

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

本公司董事認為，有關本集團對沖會計法的金融工具，於完成詳細審閱前，就有關新規定對本集團用於對沖會計法的金融工具，所帶來的影響提供合理估計並不可行。

除以上所述外，本公司董事預期應用其他準則修訂本及詮釋對本集團及本公司之業績及財務狀況並無重大影響。

### 3. 營業額

營業額是指本年度來自投資物業的租金收入及管理費收入。

本集團主要業務為物業投資，管理及發展，而營業額及業績主要來自位於香港的投資物業。

### 4. 分部資料

根據主要營運決策者（即本集團之行政總裁）就集團各部門分配資源及評估表現而定期審閱的內部報告，本集團的營運及可呈報的分部如下：

商舖分部－出租商舖及相關設施予不同零售及消閒業務營運者

寫字樓分部－出租優質寫字樓及相關設施

住宅分部－出租高級住宅物業及相關設施

#### 分部營業額及業績

以下是本集團按營運及可呈報的分部分析之營業額及業績。

	<u>商舖</u> 百萬港元	<u>寫字樓</u> 百萬港元	<u>住宅</u> 百萬港元	<u>綜合</u> 百萬港元
<u>截至 2013 年 12 月 31 日止年度</u>				
<b>營業額</b>				
投資物業租金總收入	1,553	952	270	2,775
管理費收入	125	133	30	288
	<u>1,678</u>	<u>1,085</u>	<u>300</u>	<u>3,063</u>
物業支出	(212)	(128)	(65)	(405)
	<u>1,466</u>	<u>957</u>	<u>235</u>	<u>2,658</u>
投資收入				76
其他收益及虧損				1
行政支出				(208)
財務支出				(242)
投資物業之公平值變動				4,575
應佔聯營公司之業績				309
除稅前溢利				<u>7,169</u>



	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	綜合 百萬港元
<u>截至 2012 年 12 月 31 日止年度</u>				
<b>營業額</b>				
投資物業租金總收入	1,154	781	297	2,232
管理費收入	96	127	31	254
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
分部收入	1,250	908	328	2,486
物業支出	(208)	(150)	(65)	(423)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
分部溢利	1,042	758	263	2,063
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
投資收入				55
其他收益及虧損				18
行政支出				(187)
財務支出				(156)
投資物業之公平值變動				8,533
應佔聯營公司之業績				334
				<hr/>
除稅前溢利				10,660
				<hr/> <hr/>

以上所有分部的營業額均來自外界客戶。

分部溢利指在並無分配投資收入、其他收益及虧損、行政支出（包括中央行政成本及董事薪酬）、財務支出、投資物業之公平值變動，以及應佔聯營公司之業績下，各分部所賺取的溢利。這是向本集團行政總裁呈報的資料，以助調配資源及評估物業分部表現之用。

### 分部資產

以下是本集團按營運及可呈報的分部分析之資產。

	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	綜合 百萬港元
<u>於 2013 年 12 月 31 日</u>				
分部資產	32,655	24,205	8,472	65,332
聯營公司投資				4,181
其他資產				6,581
				<hr/>
綜合資產				76,094
				<hr/> <hr/>
<u>於 2012 年 12 月 31 日</u>				
分部資產	28,918	22,623	8,494	60,035
聯營公司投資				3,759
其他資產				4,629
				<hr/>
綜合資產				68,423
				<hr/> <hr/>

分部資產指各分部的投資物業和應收賬款。分部資產並無分配自用物業、機器及設備、聯營公司投資、股本投資、保本投資、票據、其他金融資產、其他應收款項、應收稅款、定期存款、現金及銀行結存。這是向本集團行政總裁呈報的資料，以助監管分部表現及調配各分部資源之用。分部資產包括以公平值計量之投資物業，但分部溢利並不包括投資物業之公平值變動。本集團管理層以集團為基礎監管及管理本集團所有負債，因此並無呈列分部負債之分析。

除賬面值為 4,181 百萬港元（2012 年：3,755 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。

於 2012 年 12 月 31 日，本集團位於新加坡經營的聯營公司投資為 4 百萬港元。

### 其他分部資料

	<u>商舖</u> 百萬港元	<u>寫字樓</u> 百萬港元	<u>住宅</u> 百萬港元	<u>綜合</u> 百萬港元
<u>截至 2013 年 12 月 31 日止年度</u>				
非流動資產之增加	679	50	10	<u>739</u>
<u>截至 2012 年 12 月 31 日止年度</u>				
非流動資產之增加	958	55	3	1,016
重建中投資物業之增加（附註）				<u>504</u>
				<u>1,520</u>

附註：

重建中之投資物業已於截至 2012 年 12 月 31 日止年度內竣工。

## 5. 稅項

	<u>2013 年</u> 百萬港元	<u>2012 年</u> 百萬港元
本年度稅項		
香港利得稅		
— 本年度	250	224
— 以往年度不足（超額）撥備	1	(2)
	<u>251</u>	<u>222</u>
遞延稅項	121	67
	<u>372</u>	<u>289</u>

於兩個年度內之香港利得稅，是根據相關年度估計的應課稅溢利按稅率 16.5% 計算。

## 6. 本年度溢利

	<u>2013年</u> 百萬港元	<u>2012年</u> 百萬港元
本年度溢利已扣除（計入）：		
核數師酬金	<u>2</u>	<u>2</u>
物業、機器及設備之折舊	<u>16</u>	<u>11</u>
包括 106 百萬港元（2012 年：104 百萬港元）		
或然租金之投資物業租金總收入	(2,775)	(2,232)
減：		
— 產生租金收入之物業之直接經營成本	400	418
— 無產生租金收入之物業之直接經營成本	<u>5</u>	<u>5</u>
	<u>(2,370)</u>	<u>(1,809)</u>
員工成本，包括：		
— 董事酬金	32	21
— 以股份為基礎之支出	4	4
— 其他員工成本	<u>218</u>	<u>193</u>
	<u>254</u>	<u>218</u>
應佔聯營公司稅項 （已包括在應佔聯營公司之業績）	<u>119</u>	<u>134</u>

## 7. 每股盈利

### (a) 基本及攤薄後每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

	<u>2013年</u> 百萬港元	<u>2012年</u> 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	<u>6,158</u>	<u>9,955</u>

	<u>股份數目</u>	
	<u>2013年</u>	<u>2012年</u>
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>1,063,488,216</b>	1,061,276,321
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	<b>365,948</b>	486,784
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<b><u>1,063,854,164</u></b>	<u>1,061,763,105</u>

於兩個年度內，因購股權之行使價較每股平均市場價格為高，於計算每股攤薄後盈利時並無假設行使本公司若干尚未行使的購股權。

(b) 調整後每股基本盈利

為評估本集團主要業務（即出租投資物業）的表現，管理層認為在計算每股基本盈利時，本公司擁有人應佔本年度溢利應作以下調整：

	<u>2013年</u>		<u>2012年</u>	
	<u>每股基本</u>		<u>每股基本</u>	
	<u>溢利</u>	<u>盈利</u>	<u>溢利</u>	<u>盈利</u>
	<u>百萬港元</u>	<u>港仙</u>	<u>百萬港元</u>	<u>港仙</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利	<b>6,158</b>	<b>579.04</b>	9,955	938.02
投資物業之公平值變動	<b>(4,575)</b>	<b>(430.19)</b>	(8,533)	(804.03)
非控股權益之影響	<b>532</b>	<b>50.02</b>	323	30.43
應佔聯營公司投資物業之公平值變動 （扣除相關之遞延稅項）	<b>(72)</b>	<b>(6.77)</b>	(123)	(11.59)
<b>基本溢利</b>	<b><u>2,043</u></b>	<b><u>192.10</u></b>	<u>1,622</u>	<u>152.83</u>
<b>經常性基本溢利</b>	<b><u>2,043</u></b>	<b><u>192.10</u></b>	<u>1,622</u>	<u>152.83</u>

附註：

- 經常性基本溢利是從基本溢利中扣除非經常性項目（例如：出售長期資產所得的收益或虧損；減值或其回撥；及過往年度稅項撥備）。由於兩個年度內並無該類調整，經常性基本溢利與基本溢利相等。
- 於計算調整後每股盈利時，所使用的分母跟以上詳述使用於每股基本盈利的相同。

## 8. 其他全面收益

	<u>2013年</u> 百萬港元	<u>2012年</u> 百萬港元
其他全面收益包括：		
<i>於其後不會重新分類至損益賬之項目：</i>		
被指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資：		
年內淨收益	-	115
自用物業之重估：		
自用物業重估之收益	24	40
因自用物業重估而產生之遞延稅項	(4)	(7)
	<u>20</u>	<u>33</u>
	<u>20</u>	<u>148</u>
<i>於其後可以重新分類至損益賬之項目：</i>		
被指定為按現金流量對沖之衍生工具：		
年內淨（虧損）收益	(105)	12
淨虧損重新分類調整至損益賬	52	4
	<u>(53)</u>	<u>16</u>
應佔聯營公司之匯兌儲備	117	2
	<u>64</u>	<u>18</u>
年內除稅後之其他全面收益	<u>84</u>	<u>166</u>

## 9. 股息

(a) 於本年內已確認派發之股息：

	<u>2013年</u> 百萬港元	<u>2012年</u> 百萬港元
已派 2013 年第一次中期股息－每股 22 港仙	234	-
已派 2012 年第一次中期股息－每股 17 港仙	-	180
已派 2012 年第二次中期股息－每股 78 港仙	830	-
已派 2011 年末期股息－每股 64 港仙	-	679
	<u>1,064</u>	<u>859</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

第二次中期股息（代替末期股息） －每股 95 港仙（2012 年：每股 78 港仙）	<u>1,010</u>	<u>829</u>
---	--------------	------------

由於第二次中期股息於報告期末後宣派，因此並未於 2013 年 12 月 31 日確認為負債。該股息將計入截至 2014 年 12 月 31 日止年度的保留溢利作盈利分配。

第二次宣派之中期股息，將以現金方式派發。

## 10. 應收賬款及其他應收款項

	<u>2013年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2012年</u> <u>百萬港元</u>
應收賬款	10	13
應收利息	80	27
有關投資物業的預付款項	47	59
其他應收賬項及預付款項	334	302
總額	<u>471</u>	<u>401</u>
作分析報告用途：		
— 流動資產	241	158
— 非流動資產	230	243
	<u>471</u>	<u>401</u>

來自出租投資物業的租金普遍需預繳。於報告期末，本集團應收賬款賬面值為 10 百萬港元（2012 年：13 百萬港元），主要為拖欠的租金及其賬齡均少於 90 天。

於報告期末，無逾期而未減值的應收賬款。

## 11. 應付賬款及應付費用

	<u>2013年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2012年</u> <u>百萬港元</u>
應付賬款	162	198
應付利息	83	32
其他應付賬款	255	239
	<u>500</u>	<u>469</u>

於報告期末，本集團應付賬款的賬面值為 162 百萬港元（2012 年：198 百萬港元），其賬齡均少於 90 天。

## 附加資料

### 企業管治

董事會及管理層致力奉行高質素之企業管治。董事會所採納之企業管治政策，為本公司於企業管治原則的應用方面提供指引。除符合適用法律規定之外，本公司持續按本地及國際的最佳應用準則檢討及提高企業管治水平。

本公司遵守上市規則附錄 14 所載之《企業管治常規守則》之守則條文，惟本公司薪酬委員會（於 1987 年成立）之責任只限於釐定執行董事級人員之報酬。基於希慎現有的組織架構及業務性質，董事會認為此安排是恰當的。董事會會因應集團發展的需要，不斷檢視這項安排。有關本公司之企業管治措施詳情載於本公司網站 [www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)。

### 遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）

本公司已採納上市規則附錄 10 中載列之標準守則作為本公司關於董事證券交易操守之守則。經本公司具體查詢後，所有董事已確認於整個回顧年度內已遵守該標準守則之規定。

### 購回、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司及其附屬公司均無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

### 人力資源政策

本集團希望招攬、挽留及培訓優秀員工，以達致本集團之目標。於 2013 年 12 月 31 日，本集團員工總數為 653 人（2012 年 12 月 31 日：630 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 2013 年企業責任報告內。

### 暫停辦理股份過戶登記

股份過戶登記處將於 2014 年 3 月 24 日（星期一）暫停辦理股份過戶登記手續。股息除淨日期為 2014 年 3 月 20 日（星期四）。如欲收取第二次中期股息，務請於 2014 年 3 月 21 日（星期五）下午 4 時前將所有股份過戶文件連同有關股票，送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘滙中心 26 樓（其地址將由 2014 年 3 月 31 日起，遷往香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓）。第二次中期股息將約於 2014 年 4 月 3 日（星期四）派發予於 2014 年 3 月 24 日（星期一）登記於股東名冊上的股東。

股份過戶登記處將於 2014 年 5 月 12 日（星期一）至 5 月 13 日（星期二）期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。如欲出席本公司應屆股東周年大會（「股東周年大會」）並於會上投票，務請於 2014 年 5 月 9 日（星期五）下午 4 時前將所有股份過戶文件連同有關股票，送達於上述新地址之本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司。

## 股東周年大會

股東周年大會將於 2014 年 5 月 13 日（星期二）假座香港金鐘道 88 號太古廣場港麗酒店大堂低座金威廳及彌敦廳舉行。股東周年大會通告將登載於本公司網站 ([www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)) 及聯交所發放發行人資訊的專用網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))，並約於 2014 年 3 月底寄發予股東。

承董事會命  
執行董事兼公司秘書  
容韻儀

香港，2014 年 3 月 7 日

於本公告日期，董事會包括：利蘊蓮(主席)、劉少全(副主席及行政總裁)、聶雅倫\*\*、卓百德\*\*、范仁鶴\*\*、潘仲賢\*\*、Hans Michael JEBSEN\* (李錦榮為其替任董事)、利憲彬\* (利蘊蓮為其替任董事)、利乾\*、利子厚\*以及容韻儀(執行董事兼公司秘書)。

\* 非執行董事

\*\* 獨立非執行董事

本全年業績公告登載於本公司網站 ([www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk))及聯交所發放發行人資訊的專用網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。2013 年年報（包括根據上市規則所需提供的資料）將約於 2014 年 3 月底寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。