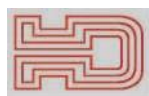


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# Hysan 希慎

## Hysan Development Company Limited

### 希慎興業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00014)

#### 截至 2016 年 12 月 31 日止年度全年業績初步公告

- 營業額較 2015 年上升 3.1%；經常性基本溢利上升 3.8%
- 公佈溢利下跌反映投資物業估值公平值變動
- 各類商用物業的出租率保持強健（商舖：99%；寫字樓：96%）
- 集團擁有穩健的財政，強健的資產，為應對不明朗的前景，已作出充份而全面的準備
- 全年每股股息為 135 港仙，上升 2.3%

#### 業績

	附註	截至 12 月 31 日止年度		變動
		2016 百萬港元	2015 百萬港元	
營業額	1	3,535	3,430	+3.1%
經常性基本溢利	2	2,369	2,283	+3.8%
基本溢利	3	2,369	2,283	+3.8%
公佈溢利	4	1,218	2,903	-58.0%
		港仙	港仙	
每股盈利，根據以下數據計算：				
經常性基本溢利	2	226.29	214.83	+5.3%
基本溢利	3	226.29	214.83	+5.3%
公佈溢利	4	116.35	273.17	-57.4%
全年每股股息		135.00	132.00	+2.3%
		港元	港元	
		於 12 月 31 日		
		2016 年 百萬港元	2015 年 百萬港元	
股東權益	5	67,490	68,172	-1.0%
		港元	港元	
每股資產淨值	6	64.56	64.48	+0.1%

#### 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）。
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

### 宏觀環境

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

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

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

### 我們的現況

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

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

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

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

## 我們的挑戰

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

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

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

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

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

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

### **成功有道—創建社區 營造熱點**

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

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

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

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

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

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

### **業務表現**

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

作為集團核心租賃業務表現主要指標的經常性基本溢利，以及基本溢利均上升 3.8%至 2,369 百萬港元（2015 年：2,283 百萬港元），主要反映商舖及寫字樓租賃業務的毛利持續改善。按經常性基本溢利計算，每股基本盈利增加 5.3%至 226.29 港仙（2015 年：214.83 港仙）。

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

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

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

### 資本管理

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

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

### 展望

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

我們在本主席報告中載述集團為打造利園區成為一個社區所採取的策略。我們深信，希慎已作出全面而充份的準備應對眼前的挑戰。

### 鳴謝

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

### 利蘊蓮

主席

香港，2017 年 2 月 22 日

### 管理層的討論與分析

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

## 策略

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

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

## 業績回顧

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

各項業務所錄得的營業額如下：

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

本集團的經常性基本溢利以及基本溢利均為 2,369 百萬港元，較 2015 年的 2,283 百萬港元上升 3.8%。這兩項溢利指標的表現，主要反映來自商舖及寫字樓租賃業務的毛利持續上升。按經常性基本溢利計算，每股基本盈利為 226.29 港仙（2015 年：214.83 港仙），上升 5.3%。

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

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

\*本集團的聯營公司所持有的投資物業。

n/m: 並無意義

## 業務回顧

於 2016 年 12 月 31 日，在本集團的投資物業中，以總樓面面積計算，約 83% 是位於銅鑼灣的商舖及寫字樓物業，其餘 17% 為半山區的住宅物業。

按不同業務組合對營業額的貢獻劃分，約 56% 來自商舖業務組合，36% 和 8% 則分別來自寫字樓和住宅業務組合。

### 主要表現指標

本集團以營業額增長及出租率作為評估核心租賃業務表現的主要指標。此外，管理層亦以物業支出比率（佔營業額百分比）來評估成本效益。

主要表現指標	定義	業務表現
營業額增長	2016 年的租金收入（對比 2015 年）	商舖：+3.5% （2015 年對比 2014 年：+5.6%） 寫字樓：+3.9% （2015 年對比 2014 年：+9.4%） 住宅：-3.9% （2015 年對比 2014 年：-0.7%）
出租率	各物業組合中於年末已出租總樓面面積*佔可供出租總樓面面積*的百分比	商舖：99%（2015 年：全數租出） 寫字樓：96%（2015 年：99%） 住宅：82%（2015 年：89%）
物業支出比率	物業支出佔營業額百分比	於 2016 年及 2015 年均保持在 12.1%

\*相關資料來源：公司內部資料

附註：所使用的資料來源或計算方法與 2015 年一致，並無變動。

### 商舖業務組合

- 營業額：+3.5%
- 新訂立租金：約 +5%
- 出租率：99%
- 人流：約 +5%
- 按估計的整體租戶銷售額：約 -30%

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

商舖業務在續約、租金檢討與新出租物業所訂立的租金水平上升，平均增加約 5%。其物業組合於 2016 年 12 月 31 日的出租率為 99%（2015 年 12 月 31 日：全數租出）。

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

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

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

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

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

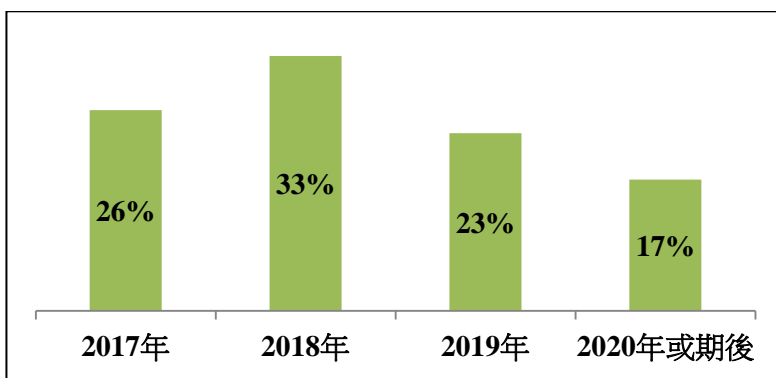
利舞臺商舖組群的人流則較 2015 年增加約 5%。年內，位於利舞臺廣場低層的多家旗艦店繼續招徠購物人士。韓國人氣炸雞店 **Dodam Chicken** 亦為年輕一輩帶來更隨意的餐飲體驗。

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

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

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

#### 商舖租約到期概況（於 2016 年 12 月 31 日）





## 寫字樓業務組合

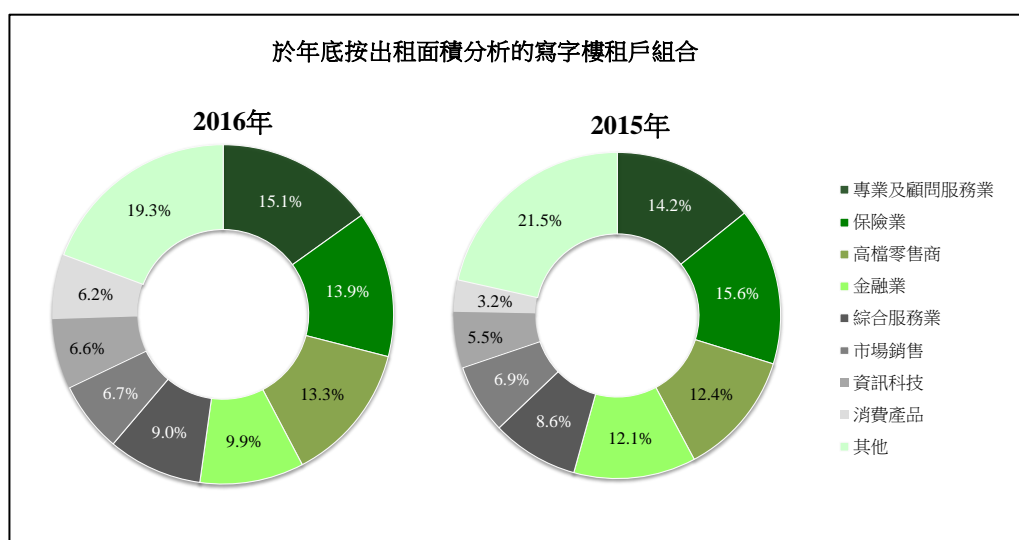
- 營業額：+3.9%
- 新訂立租金：約 +25%
- 出租率：96%

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

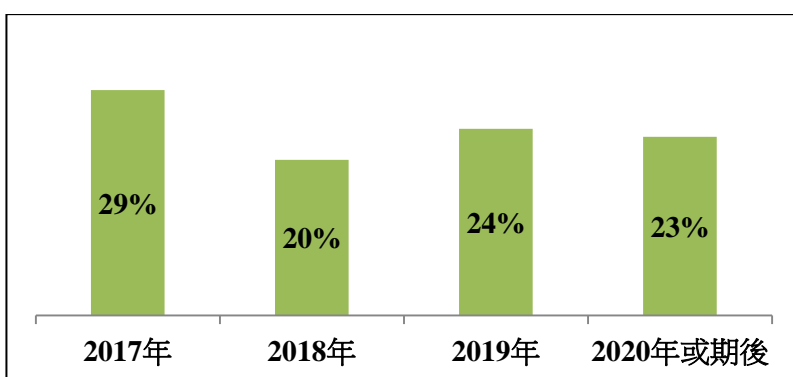
於 2016 年 12 月 31 日，寫字樓物業組合的出租率為 96%（2015 年 12 月 31 日：99%）。可供出租的樓面面積包括若干非甲級小型寫字樓單位。

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

2016 年，我們的租戶組合出現輕微轉變，專業及顧問服務業現佔用最多出租面積，其次為保險業、高檔零售商和金融業，合佔可供出租總樓面面積 52.2%。集團的租戶組合均衡，當中並無單一行業佔可供出租總樓面面積超過 20%。



## 寫字樓租約到期概況（於 2016 年 12 月 31 日）



### **住宅業務組合**

- 營業額：-3.9%
- 新訂立租金：約 +5%
- 出租率：82%

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

續約、租金檢討與新出租物業所訂立的租金水平上升，平均租金增加約 5%。

### **利園三期項目**

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

### **利園一期增值計劃**

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

### **財務回顧**

上文回顧了本集團的業績及業務，本節將討論其他財務事宜。

### **營運支出**

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

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

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

### **財務支出**

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

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

有關集團庫務政策，包括債務及利率管理的進一步論述，載列於「庫務政策」一節。

### 投資物業重估

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

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

各物業組合於年底的估值如下：

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

### 聯營公司投資

本集團應佔聯營公司業績減少 3.7% 至 237 百萬港元（2015 年：246 百萬港元），主要由於年內人民幣貶值，以致本集團應佔上海港匯廣場項目（24.7%）的業績減少。於 2016 年 12 月 31 日，上海港匯廣場的物業已由獨立專業估值師按公平值重估。本集團應佔聯營公司投資物業的估值收益於扣除相關的遞延稅項後為 6 百萬港元（2015 年：4 百萬港元）。

### 其他投資

本集團除了將盈餘資金存入信貸評級優異的銀行作定期存款外，亦投資於獲信貸評級的債務證券，有助保存本集團的資金流動性，並提升收益。

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

## 現金流量

集團年內的現金流量概述如下：

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

n/m: 並無意義

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

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

## 資本開支及管理

本集團透過選擇性的資產增值及重建，為旗下投資物業組合資產增值。此外，本集團一向積極地進行預防性的維修，包括為投資物業組合訂立之周期性全面維修計劃。年內資本開支的總現金支出為 847 百萬港元（2015 年：414 百萬港元），包括支付利園三期的建築成本。

## 股份購回

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

## 庫務政策

### 市場概況

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

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

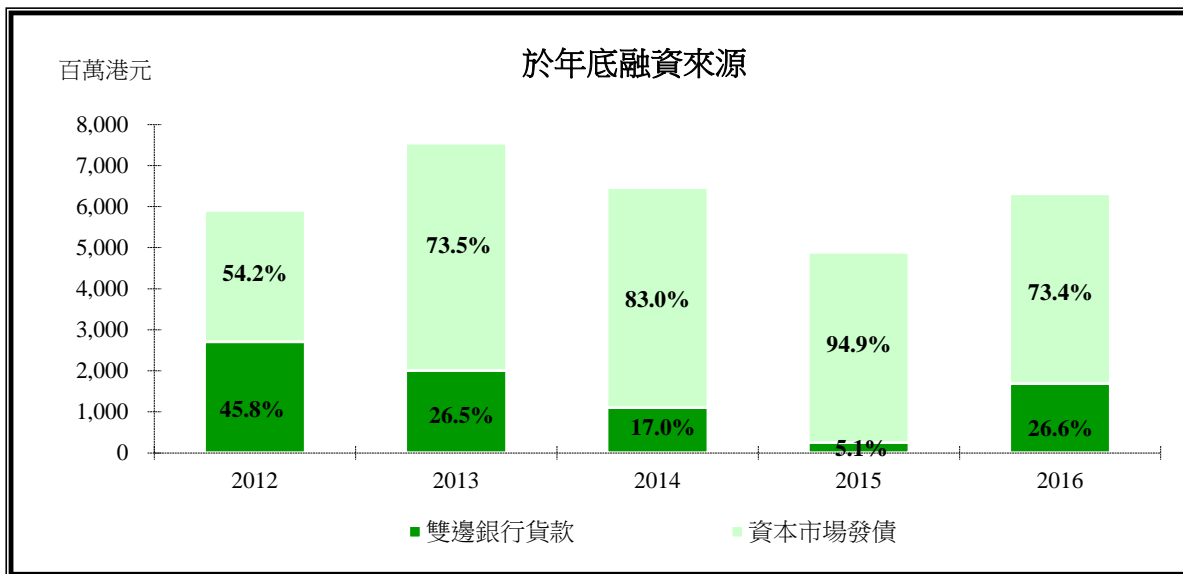
### 資本架構管理

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

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

集團一直致力減低借貸息差、分散融資來源，及維持與整體資金運用相配合的適當還款期組合。由於 2016 年有新造銀行貸款，截至同年年底從資本市場籌得的債務減少至 73.4%（2015 年：94.9%）。為分散資金來源，集團繼續與多間本地及海外銀行維持長久的合作關係。於 2016 年年底，有七家本地及海外銀行為本集團提供雙邊銀行貸款作為集資途徑。

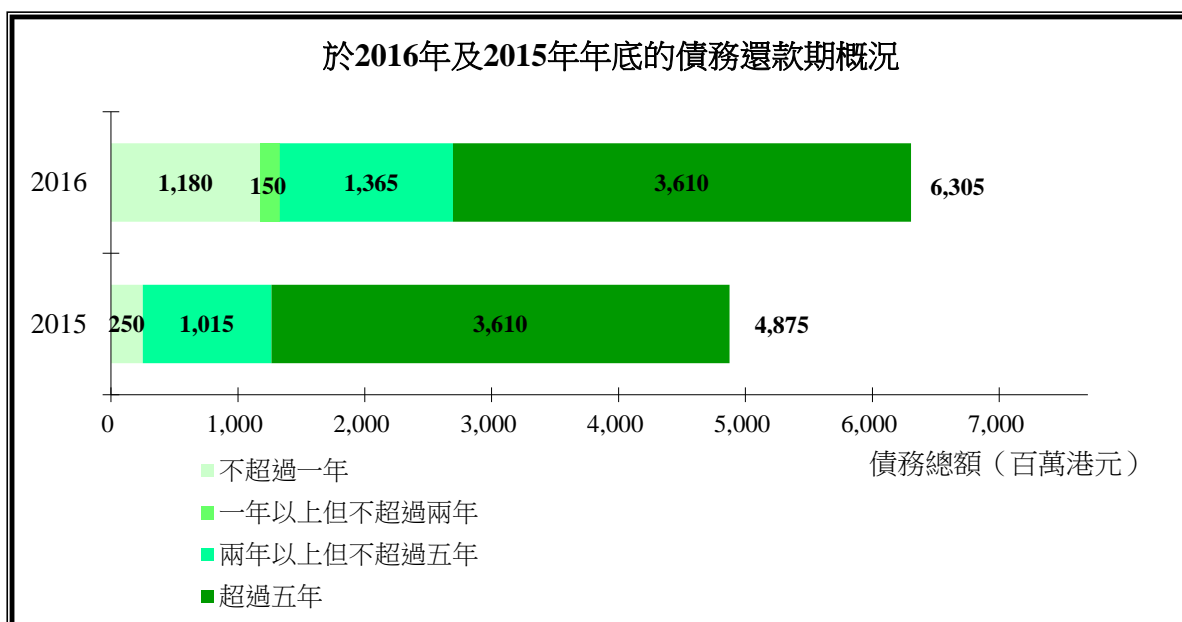
下圖顯示過去五年來自銀行及債務資本市場的融資佔未償還債務總額的百分比。



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

<sup>1</sup> 債務總額是指於 2016 年 12 月 31 日按合約規定的本金償付責任。然而，根據本集團的會計政策，債務是採用實際利率法按攤銷成本計算。本集團於 2016 年 12 月 31 日綜合財務狀況表披露的未償還債務賬面值為 6,293 百萬港元（2015 年 12 月 31 日：4,859 百萬港元）。

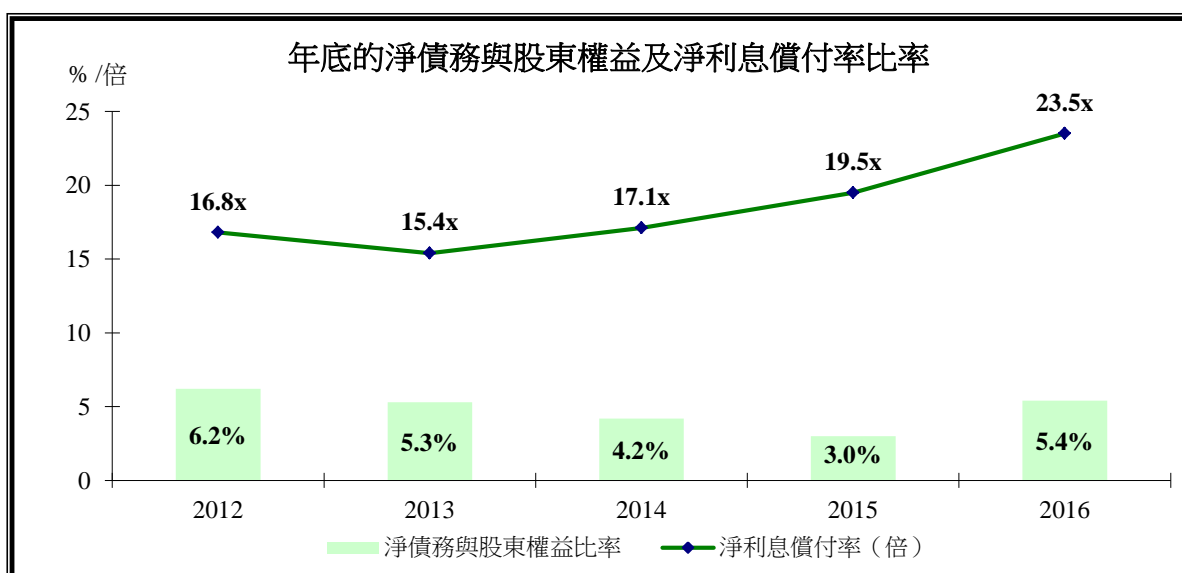
下圖顯示本集團於 2016 年及 2015 年年底的債務還款期概況。



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

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

下圖顯示本集團過去五年的槓桿水平及履行利息償付責任的能力。



<sup>1</sup> 淨債務與股東權益比率定義為借貸減定期存款、現金及銀行結存後除以股東權益。

<sup>2</sup> 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。

### 流動資金管理

於 2016 年 12 月 31 日，本集團持有的現金及銀行結存總值約 2,630 百萬港元（2015 年：2,804 百萬港元）。所有存款均存於信貸評級優異的銀行，而本集團亦定期監察交易方風險。為保存資金流動性和提升利息收益，本集團投資 1,155 百萬港元（2015 年：1,350 百萬港元）於債務證券。

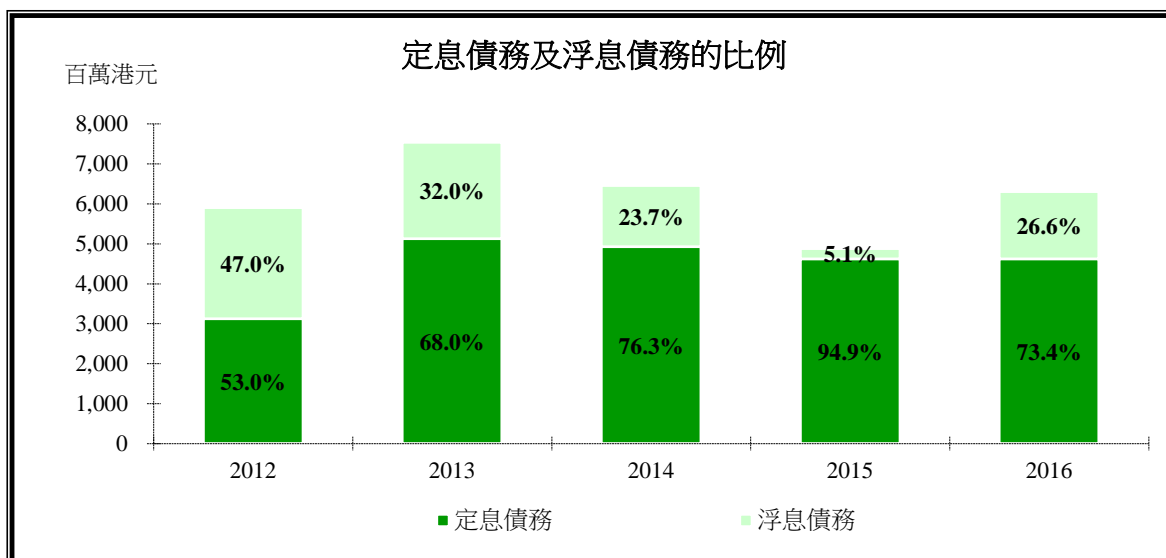
如需要進一步的流動資金，本集團可提取往來銀行所提供的備用承諾信貸。於 2016 年年底，該等信貸達 500 百萬港元（2015 年：750 百萬港元），使本集團實際上可在有需要時獲得額外的流動資金。

### 利率管理

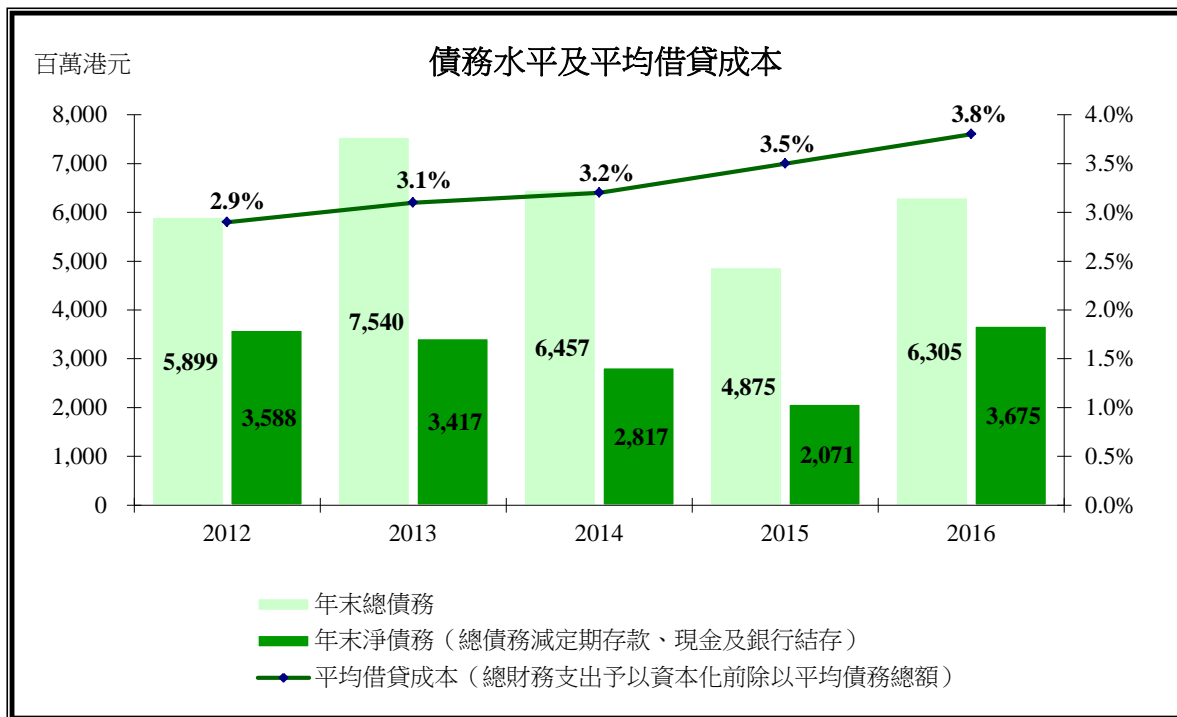
本集團按需要採取合適的對沖策略，以管理預期息率變動所帶來的風險。於 2016 年內，由於銀行貸款（其實際利息成本一般低於中期票據）減少，使平均借貸成本輕微增加至 3.8%，而 2015 年為 3.5%。

由於 2016 年內提取 1,680 百萬港元的新銀行貸款，定息債務比率由 2015 年年底的 94.9% 下降至 2016 年年底的 73.4%。由於美國已進入利率正常化周期，本集團相信利率於未來數年內會上升。按目前的定息債務比率，我們預期本集團有能力抵禦加息周期的風險。

下圖顯示本集團過去五年的定息債務及浮息債務的比例。



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。除了 300 百萬美元的定息票據（已以適當對沖工具對沖）外，本集團所有借貸均以港元為貨幣單位。而於 2013 年 1 月發行的 300 百萬美元定息票據亦已進行對沖，以將其有效轉換為港元。

至於投資方面的匯率風險，本集團在現金、定期存款及債務證券的外幣結餘為 180 百萬美元（2015 年：160 百萬美元）及 55 百萬人民幣（2015 年：135 百萬人民幣），其中 98 百萬美元（2015 年：93 百萬美元）及 55 百萬人民幣（2015 年：135 百萬人民幣）已透過遠期外匯合約進行對沖。

其他匯率風險乃主要與上海項目的投資相關，這些未作對沖的匯率風險相等於 3,497 百萬港元的等值額（2015 年：3,683 百萬港元）或本集團總資產值之 4.4%（2015 年：4.7%）。

### 使用衍生工具

於 2016 年 12 月 31 日，所有未到期的衍生工具均主要用作對沖外匯風險。我們訂立了嚴謹的內部指引，以確保衍生工具用以管理本集團的庫務資產及負債的波動，或調整適當的風險水平。

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



## 財務資料

載列於本公告截至 2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日止年度之財務資料並不構成本公司於該兩個年度內的法定綜合財務報表，但有關資料乃摘錄自該等綜合財務報表。本集團截至 2016 年 12 月 31 日止年度之業績已經由本公司審核委員會審閱。

本公司已按照公司條例第 662(3)條，附表 6 第 3 部，遞交截至 2015 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及於適當時間遞交截至 2016 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之綜合財務報表發出報告書，該等核數師報告書並無保留意見，或提出重點事項，亦未有就公司條例第 406(2), 407(2)及 407(3) 條提出其他意見。

## 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 2016 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 2016 年 12 月 31 日止年度

	附註	2016 年 百萬港元	2015 年 百萬港元
營業額	3	3,535	3,430
物業支出		(428)	(414)
毛利		3,107	3,016
投資收入		50	54
行政支出		(219)	(234)
財務支出		(178)	(204)
投資物業之公平值變動		(1,187)	695
應佔聯營公司之業績		237	246
除稅前溢利		1,810	3,573
稅項	5	(463)	(438)
本年度溢利	6	1,347	3,135
應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		1,218	2,903
非控股權益		129	232
		1,347	3,135
每股盈利（以港仙列值）	7		
基本		116.35	273.17
攤薄		116.33	273.12

## 綜合全面收益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
本年度溢利		<u>1,347</u>	<u>3,135</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>			
股本投資之公平值變動		-	36
自用物業重估之收益		<u>18</u>	<u>9</u>
		<u>18</u>	<u>45</u>
<i>於其後可以重新分類至損益賬之項目：</i>			
淨調整至對沖儲備		78	(40)
應佔聯營公司之匯兌儲備		<u>(236)</u>	<u>(240)</u>
		<u>(158)</u>	<u>(280)</u>
本年度除稅後之其他全面支出		<u>(140)</u>	<u>(235)</u>
本年度全面收益總額		<u>1,207</u>	<u>2,900</u>
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		1,078	2,668
非控股權益		<u>129</u>	<u>232</u>
		<u>1,207</u>	<u>2,900</u>

綜合財務狀況表  
於2016年12月31日

	附註	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		69,633	69,810
物業、機器及設備		720	705
聯營公司投資		3,497	3,683
合營公司投資		145	-
貸款予合營公司		873	-
票據		733	935
其他金融資產		13	7
其他應收款項	10	135	227
		<u>75,749</u>	<u>75,367</u>
<b>流動資產</b>			
貸款予合營公司		1,018	-
應收及其他應收款項	10	196	201
票據		422	415
其他金融資產		6	1
定期存款		2,551	2,743
現金及銀行結存		79	61
		<u>4,272</u>	<u>3,421</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應付費用	11	935	470
租戶按金		339	296
應付非控股權益款項		327	327
借貸		1,180	250
應付稅款		112	120
		<u>2,893</u>	<u>1,463</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>1,379</u>	<u>1,958</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>77,128</u>	<u>77,325</u>
<b>非流動負債</b>			
借貸		5,113	4,609
其他金融負債		1	71
租戶按金		578	594
遞延稅項		751	683
		<u>6,443</u>	<u>5,957</u>
<b>資產淨額</b>		<u>70,685</u>	<u>71,368</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		7,673	7,642
儲備		59,817	60,530
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>67,490</u>	<u>68,172</u>
<b>非控股權益</b>		<u>3,195</u>	<u>3,196</u>
<b>權益總額</b>		<u>70,685</u>	<u>71,368</u>

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（「上市規則」）及香港公司條例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 2015 年 12 月 31 日止年度之財務報表一致。

於本年度內，本集團已應用所有與集團業務相關及於本集團由 2016 年 1 月 1 日開始之財政年度生效之香港財務報告準則修訂本。該等香港財務報告準則修訂本乃由香港會計師公會頒佈。應用該等香港財務報告準則修訂本，對本集團於本會計期間及／或過往會計年度之業績及財務狀況並無重大影響。

本集團並未提前應用以下已頒佈惟尚未生效的香港財務報告準則新訂及修訂本。

香港財務報告準則第 9 號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約的收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 16 號	租賃 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	以股份為基礎付款交易的分類及計量 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 4 號（修訂本）	與香港財務報告準則第 9 號金融工具一併應用的香港財務報告準則第 4 號保險合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 15 號（修訂本）	對香港財務報告準則第 15 號來自客戶合約的收益作出的澄清 <sup>2</sup>
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 <sup>5</sup>
香港會計準則第 7 號（修訂本）	披露主動性 <sup>1</sup>
香港會計準則第 12 號（修訂本）	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於 2017 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效（允許提早應用）。

<sup>2</sup> 於 2018 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效（允許提早應用）。

<sup>3</sup> 於 2018 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效，但不包括本集團已提早應用香港財務報告準則第 9 號（2010 年版本）及於 2013 年頒佈對沖會計法之新規定。

<sup>4</sup> 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）。

<sup>5</sup> 於待定日期或以後開始之年度期間生效。

本公司董事預期應用該等香港財務報告準則新訂及修訂本，對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

### 3. 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。

	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
<b>截至 2016 年 12 月 31 日止年度</b>				
<b>營業額</b>				
投資物業租金總收入	1,829	1,142	244	3,215
管理費收入	140	150	30	320
<b>分部收入</b>	<b>1,969</b>	<b>1,292</b>	<b>274</b>	<b>3,535</b>
物業支出	(227)	(149)	(52)	(428)
<b>分部溢利</b>	<b>1,742</b>	<b>1,143</b>	<b>222</b>	<b>3,107</b>
投資收入				50
行政支出				(219)
財務支出				(178)
投資物業之公平值變動				(1,187)
應佔聯營公司之業績				237
除稅前溢利				1,810
<b>截至 2015 年 12 月 31 日止年度</b>				
<b>營業額</b>				
投資物業租金總收入	1,767	1,096	254	3,117
管理費收入	135	147	31	313
<b>分部收入</b>	<b>1,902</b>	<b>1,243</b>	<b>285</b>	<b>3,430</b>
物業支出	(239)	(124)	(51)	(414)
<b>分部溢利</b>	<b>1,663</b>	<b>1,119</b>	<b>234</b>	<b>3,016</b>
投資收入				54
行政支出				(234)
財務支出				(204)
投資物業之公平值變動				695
應佔聯營公司之業績				246
除稅前溢利				3,573

以上所有分部的營業額均來自外界客戶。

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

### **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
<b>於 2016 年 12 月 31 日</b>				
<b>分部資產</b>	<b>33,089</b>	<b>23,833</b>	<b>7,859</b>	<b>64,781</b>
重建中投資物業				4,860
聯營公司投資				3,497
貸款予合營公司及投資				2,036
其他資產				4,847
綜合資產				<u>80,021</u>
<b>於 2015 年 12 月 31 日</b>				
<b>分部資產</b>	<b>34,236</b>	<b>23,111</b>	<b>7,834</b>	<b>65,181</b>
重建中投資物業				4,637
聯營公司投資				3,683
其他資產				5,287
綜合資產				<u>78,788</u>

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

除賬面值為 3,497 百萬港元（2015 年：3,683 百萬港元）位於中華人民共和國經營的聯營公司投資外，所有本集團之資產均位於香港。

### 其他分部資料

	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	綜合 百萬港元
<b>截至 2016 年 12 月 31 日止年度</b>				
非流動資產之增加	325	95	20	440
重建中投資物業之增加				570
				<u>1,010</u>
<b>截至 2015 年 12 月 31 日止年度</b>				
非流動資產之增加	99	57	11	167
重建中投資物業之增加				213
				<u>380</u>

### 5. 稅項

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

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。

## 6. 本年度溢利

	<u>2016年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2015年</u> <u>百萬港元</u>
本年度溢利已扣除（計入）：		
核數師酬金	<u>3</u>	<u>3</u>
物業、機器及設備之折舊	<u>22</u>	<u>21</u>
包括 46 百萬港元（2015 年：71 百萬港元） 或然租金之投資物業租金總收入	<b>(3,215)</b>	(3,117)
減：		
— 產生租金收入之物業之直接經營成本	<b>410</b>	403
— 無產生租金收入之物業之直接經營成本	<u>18</u>	<u>11</u>
	<u><b>(2,787)</b></u>	<u>(2,703)</u>
員工成本，包括：		
— 董事酬金	<b>23</b>	38
— 以股份為基礎之支出	<b>3</b>	3
— 其他員工成本	<u>233</u>	<u>239</u>
	<u><b>259</b></u>	<u>280</u>
應佔聯營公司稅項（已包括在應佔聯營公司之業績）	<u><b>101</b></u>	<u>104</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>2016年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2015年</u> <u>百萬港元</u>
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><b>1,218</b></u>	<u>2,903</u>



	股份數目	
	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>1,046,870,824</b>	1,062,690,556
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	<b>170,710</b>	216,828
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<b><u>1,047,041,534</u></b>	<u>1,062,907,384</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>2016年</u>		<u>2015年</u>	
	每股基本 溢利 百萬港元	每股基本 盈利 港仙	每股基本 溢利 百萬港元	每股基本 盈利 港仙
本公司擁有人應佔本年度溢利	<b>1,218</b>	<b>116.35</b>	2,903	273.17
投資物業之公平值變動	<b>1,187</b>	<b>113.39</b>	(695)	(65.40)
非控股權益之影響	<b>(30)</b>	<b>(2.87)</b>	79	7.43
應佔聯營公司投資物業之公平值變動 （扣除相關之遞延稅項）	<b>(6)</b>	<b>(0.58)</b>	(4)	(0.37)
<b>基本溢利</b>	<b><u>2,369</u></b>	<b><u>226.29</u></b>	<u>2,283</u>	<u>214.83</u>
<b>經常性基本溢利</b>	<b><u>2,369</u></b>	<b><u>226.29</u></b>	<u>2,283</u>	<u>214.83</u>

附註：

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

## 8. 其他全面收益

	<u>2016年</u> 百萬港元	<u>2015年</u> 百萬港元
其他全面收益包括：		
<b>於其後不會重新分類至損益賬之項目：</b>		
股本投資之公平值變動	-	36
自用物業之重估：		
自用物業重估之收益	22	10
因自用物業重估而產生之遞延稅項	(4)	(1)
	<u>18</u>	<u>9</u>
	<u>18</u>	<u>45</u>
<b>於其後可以重新分類至損益賬之項目：</b>		
被指定為按現金流量對沖之衍生工具：		
年內淨收益（虧損）	77	(39)
淨收益（虧損）重新分類調整至損益賬	1	(3)
	<u>78</u>	<u>(42)</u>
攤銷非指定作對沖之遠期部份	-	2
	<u>78</u>	<u>(40)</u>
應佔聯營公司之匯兌儲備	(236)	(240)
	<u>(158)</u>	<u>(280)</u>
年內除稅後之其他全面支出	<u>(140)</u>	<u>(235)</u>

## 9. 股息

(a) 於本年內已確認派發之股息：

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

(b) 於報告期末後宣派之股息：

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

由於第二次中期股息於報告期末後宣派，因此並未於 2016 年 12 月 31 日確認為負債。該股息將計入截至 2017 年 12 月 31 日止年度的保留溢利作盈利分配。

第二次宣派之中期股息，將以現金方式派發。

## 10. 應收及其他應收款項

	<u>2016年</u> 百萬港元	<u>2015年</u> 百萬港元
應收賬款	8	8
應收利息	50	59
有關投資物業的預付款項	76	121
其他應收賬項及預付款項	197	240
總額	<u>331</u>	<u>428</u>
作分析報告用途：		
流動資產	196	201
非流動資產	135	227
	<u>331</u>	<u>428</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 8 百萬港元（2015 年：8 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>2016年</u> 百萬港元	<u>2015年</u> 百萬港元
應付賬款	149	146
應付利息	75	73
其他應付賬款	450	251
預繳賠償（附註）	261	-
	<u>935</u>	<u>470</u>

附註：

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

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

## 附加資料

### 企業管治

本公司的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《企業管治守則》。董事會會因應集團發展的需要，不斷檢視其企業管治措施。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)。

### 企業責任及可持續發展

本集團於 2006 年發表首份企業責任報告。今年的「負責任企業」一節是集團就貢獻社區及環境保護的工作所發表的第 11 份報告。

本集團之企業責任及可持續發展表現乃參照上市規則附錄 27 載列之「環境、社會及管治報告指引」而編制，並會載於 2016 年年報中的「負責任企業」一節內。所載資料已由香港品質保證局核實。

### 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

本公司於股東周年大會獲授權購回本公司普通股，惟不得超過該決議案通過當日已發行股份總數之10%。年內，本公司在其普通股之買賣價相對於其資產淨值出現顯著折讓時，於聯交所購回其普通股，為股東之投資增值。

年內，本公司於聯交所合共購回12.59百萬股普通股股份，總代價約為393百萬港元（不包括相關股份購回應佔直接買賣成本）。該等購回之股份已於年內註銷。有關購回股份之詳情如下：

2016年購回股份 之月份	購回股份數目	每股代價		支付代價總額 百萬港元
		最高價 港元	最低價 港元	
1月	8,560,000	31.85	28.95	262
2月	325,000	30.60	29.75	10
3月	299,000	32.50	32.05	10
4月	304,000	31.70	31.30	9
5月	2,180,000	33.60	31.60	70
6月	65,000	33.20	32.45	2
11月	861,000	34.90	33.55	30
	<u>12,594,000</u>			<u>393</u>

除以上披露外，本公司及其附屬公司於年內均無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 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 2016 年 12 月 31 日，本集團員工總數為 640 人（2015 年 12 月 31 日：688 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 2016 年年報中的「負責任企業」一節內。

## 停辦理股份過戶登記

第二次中期股息將約於 2017 年 3 月 23 日（星期四）派發予於 2017 年 3 月 9 日（星期四）登記於股東名冊上的股東。股份過戶登記處將於 2017 年 3 月 9 日（星期四）暫停辦理股份過戶登記手續。股息除淨日期為 2017 年 3 月 7 日（星期二）。如欲收取第二次中期股息，務請於 2017 年 3 月 8 日（星期三）下午 4 時前將所有股份過戶文件連同有關股票，送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓。

股份過戶登記處亦將於 2017 年 5 月 12 日（星期五）至 2017 年 5 月 15 日（星期一）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 2017 年 5 月 11 日（星期四）下午 4 時前將所有股份過戶文件連同有關股票，送達於上述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 2017 年 5 月 15 日（星期一）假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室 N101（使用博覽道入口）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 2017 年 3 月底寄發予股東。

承董事會命  
主席  
利蘊蓮

香港，2017 年 2 月 22 日

本公告日期，董事會包括：利蘊蓮(主席)、卓百德\*\*、范仁鶴\*\*、劉遵義\*\*、潘仲賢\*\*、Hans Michael JEBSEN\*(楊子信為其替任董事)、劉少全\*、利憲彬\*(利蘊蓮為其替任董事)、利乾\*以及利子厚\*。

\* 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))。2016 年年報（包括根據上市規則所需提供的資料）將約於 2017 年 3 月底寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。