



希 慎 興 業 有 限 公 司

2017年中期業績報告

 **Hysan** 希慎

股份代號 00014

願景

我們要成為首屈一指的地產公司，在所屬業界中傲視同群。

使命

我們的物業組合，由充滿熱誠、富責任感、高瞻遠矚的專業人員進行策略性的規劃和管理，為各持份者帶來持續而可觀的回報。

目錄

1	摘要
2	主席報告
7	管理層的討論與分析
13	簡明綜合財務報表的審閱報告
14	簡明綜合收益表
15	簡明綜合全面收益表
16	簡明綜合財務狀況表
18	簡明綜合權益變動表
20	簡明綜合現金流量表
21	簡明綜合財務報表附註
46	企業管治及附加資料
72	股東資料

內頁封底 • 公司資料

摘要

- 營業額按年上升1.8%；經常性基本溢利上升4.2%
- 商舖業務出租率為99%；寫字樓業務出租率為94%
- 市場對核心商業區的優質甲級寫字樓需求殷切，帶動對即將落成利園三期的強勁需求

業績

		截至6月30日止6個月		
	附註	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元	變動
營業額	1	1,791	1,760	+1.8%
經常性基本溢利	2	1,227	1,178	+4.2%
基本溢利	3	1,227	1,178	+4.2%
公佈溢利	4	746	899	-17.0%
		港仙	港仙	
每股盈利，根據以下數據計算：				
經常性基本溢利	2	117.37	112.41	+4.4%
基本溢利	3	117.37	112.41	+4.4%
公佈溢利	4	71.36	85.78	-16.8%
每股第一次中期股息		26.00	26.00	—
		於2017年 6月30日 百萬港元	於2016年 12月31日 百萬港元	
股東權益	5	67,163	67,490	-0.5%
		港元	港元	
每股資產淨值	6	64.24	64.56	-0.5%

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期末／年末時已發行的股份數目。

主席報告

概覽

受到貿易及工業產值有所改善所帶動，加上商業及消費信心增強，全球經濟於2017年上半年取得溫和增長。

香港經濟亦反映此正面氣氛。消費意欲增強和物業投資市場升溫，成為推動經濟增長的部分因素。這些趨勢連同與日俱增的貿易活動，支撐就業市場的穩健表現。旅客數字亦扭轉多個季度的疲弱表現，重回升勢。

在好轉的大環境下，2017年上半年的本港零售業銷售額仍然保持穩定。奢侈品銷售額連跌數月後甚至出現回升。中低價商品的銷情各異，若干食品類產品表現良好，但電子及攝影器材的銷情仍落後大市。

我們在最新報告中列述了集團面對的重大挑戰。電子商貿帶來的結構性調整，以及消費者行為的相應轉變，對零售業造成最大的影響。我們會因應市場變化，繼續調適商舖的組合與定位。

難忘的購物體驗

我們深信，購物體驗必須結合優質服務與不斷更新、適切而又個人化的活動內容。雖然網上瀏覽和購物或許於效率方面佔優，但我們不止追求便捷，更希望為購物人士和訪客帶來網上購物難以比擬的精彩體驗。在這方面，實體店肯定會繼續肩負一個重要但有別於過往的角色，成為一個提供活動內容和娛樂的平台。活動內容方面，我們採用不拘一格的綜合方式，包括與租戶和其他持份者合辦各類活動、擴大顧客獎勵計劃、廣泛運用科技進行推廣及與顧客交流互動。

今年，我們先後夥拍多個合作夥伴，為顧客呈獻多項獨樹一幟的活動，包括於4月於利園區成功舉辦的國泰航空／滙豐香港國際七人欖球賽球迷嘉年華。期間，港鐵站至香港大球場一帶瀟灑節慶氣氛，除了有街頭表演、遊戲和食品攤位、欖球名人舞台外，更設置巨型電視屏幕直播欖球賽事。我們還於賽事期間推出多款融合新科技的遊戲，在球場內外均大受歡迎。我們又向登入活動迷你網站的用戶提供一系列餐飲及購物電子優惠券，為租戶招徠不少生意。我們的「Leeisure」計劃為高消費顧客提供現金券，成為另一個協助租戶提升銷售額的成功例子。今年夏天，以潮流生活品味見著的誠品書店正把希慎旗下商場多處地方改裝成閱讀和音樂專區，當中多個主題工作坊的網上預約早已爆滿。書店還透過夏季推廣活動，向購物人士送出可於希慎旗下商場多間食肆使用的免費電子優惠券。

我們亦繼續與區內多個持份者緊密合作，推動利園區的策展活動。我們夥拍大力促進利園區商戶和活動的坊眾組織－利園協會，舉辦全港首個「雞蛋仔藝術節」，吸引數以萬計市民參加，一同品嚐這款深受市民歡迎的街頭美食。我們發動盛大的社交媒體宣傳攻勢，使這項活動備受矚目。希慎亦於今年夏天舉辦回顧展，與市民重溫著名地標利園酒店的美好回憶。上述活動都是我們積極融入社群、推動社區發展的部分工作。

我們透過特別營銷活動，為以商業租戶的員工及住宅租戶為對象的「Lee Gardens Plus」，以及為尊貴會員而設的「Club Avenue」等顧客獎勵計劃招募新會員。此外，我們正與一些擁有高消費會員的商業機構建立合作關係，希望為集團本身及會員締造雙贏機會。

我們的Club Avenue會員可參加「Luxury Voyage at Lee Gardens」計劃，其中消費額最高的顧客群會獲得豐富的旅遊禮券。除了較常見的尊貴禮遇外，部分尊貴會員更有機會與國際著名小提琴家麗徹·巴頓·派恩(Rachel Barton Pine)共晉午膳及參加大師課程。麗徹·巴頓·派恩在希慎廣場呈獻了一場精彩表演，是她在中國首輪公開演出的其中一場。

我們還透過一系列商業夥伴項目，為利園區的旅客營銷計劃增添資源，預期有助提升集團在香港以外市場的知名度。社交媒體發揮了關鍵作用，為有興趣到訪利園區的中國內地及海外訪客提供最新活動資訊。

我們深信，集團的綜合營銷手法正取得成果，使旗下的商舖組合脫穎而出，超越同儕。集團的商舖業務全部匯集在銅鑼灣的黃金地帶，這種群聚效應有利加強我們的營銷工作。我們將繼續發揮高度集中的地理優勢，使集團物業的購物及餐飲設施更受歡迎。

優質寫字樓需求殷切

隨著跨國及本地公司不斷從中環遷往香港島其他核心地區，集團的寫字樓組合繼續受惠。銅鑼灣及利園區憑藉交通便捷的自然優勢，加上為上班族提供各式各樣的生活品味享受，更進一步促進上述遷移趨勢。正如我們在最新報告指出，寫字樓組合本身亦有其結構性挑戰，而希慎靈活應對有關轉變，例如共用工作空間模式日益流行，希慎亦與有關供應商合作，創造能滿足工作需要的社區。

利園三期尚未落成，但已錄得來自寫字樓租戶的殷切需求，反映市場對香港核心商業區的優質甲級寫字樓需求若渴。寫字樓部分佔整幢大廈總樓面面積約80%，該部份已獲租戶承租超過一半的樓面面積。該大廈質素超卓，於推廣環保及身心健康方面表現出色，並鄰近主要的交通樞紐，因此廣受國際及本地公司垂青。至於大廈的商場部分，我們預期會開設多間環境舒適的時尚食肆，進一步提升利園區作為餐飲熱點的美譽。利園三期是我們為利園社區帶來更多精彩活動的最新項目。我們熱切期待大廈於今年年底竣工。

大埔項目

我們於大埔露輝路合營的住宅項目已確立總體規劃大綱，其設計及法定申請批核進展順利，地質工程勘探亦已完成。我們將繼續物色類似的發展機會，提供核心利園組合之外的一股新增長動力。

業績

本集團於2017年中期的營業額為1,791百萬港元，較2016年同期增加1.8%（2016年：1,760百萬港元）。於2017年6月30日，集團商舖業務組合的出租率為99%，寫字樓業務組合為94%，而住宅業務組合則為84%。

經常性基本溢利（本集團租賃業務表現的主要指標）和基本溢利均為1,227百萬港元（均較2016年的1,178百萬港元增加4.2%），主要反映來自商舖及寫字樓租賃業務的毛利增加。按經常性基本溢利計算，每股基本盈利為117.37港仙（2016年：112.41港仙），增加4.4%。

集團投資物業估值之公平值虧損為775百萬港元（2016年：280百萬港元），以至於2017年的公佈溢利下跌17.0%至746百萬港元（2016年：899百萬港元）。於2017年6月30日，由獨立專業估值師為本集團投資物業組合重估的價值為69,628百萬港元（2016年12月31日：69,633百萬港元），這繼續反映多項因素相互抵銷的影響：商舖租賃前景不明朗、寫字樓租賃前景持續向好、多項資產增值工程完成，以及期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2016年12月31日所應用的相同。

股東權益下跌0.5%至67,163百萬港元（2016年12月31日：67,490百萬港元），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20.0倍（2016年：21.6倍）及淨債務與股東權益比率為4.5%（2016年12月31日：5.4%）。

股息

董事會宣布派發第一次中期股息每股26港仙（2016年：26港仙）。股息將以現金派發。

展望

儘管地緣政局氣候不明朗，全球經濟看來會保持溫和增長。香港的整體基本因素亦較去年同期為佳。

希慎繼續推行多項措施，以應付核心業務部門所面對的結構性變化，而利園三期將於今年稍後時間落成，我們熱切期待屆時進駐的新租戶。

利蘊蓮

主席

香港，2017年8月4日

管理層的討論與分析

業務回顧

本集團於2017年上半年的營業額為1,791百萬港元，按年增長1.8%（2016年：1,760百萬港元）。

商舖業務組合

本集團商舖業務組合的營業額微跌0.1%至985百萬港元（2016年：986百萬港元），其中包括按營業額收取的租金25百萬港元（2016年：28百萬港元）。商舖業務正在調整租戶組合，以至續約、租金檢討與新出租物業所訂立的租金水平整體下跌。

商舖業務組合於2017年6月30日的出租率為99%（2016年12月31日：99%）。

由於有新租戶進行一些大型翻新及裝修工程，希慎商舖組合於2017年首六個月的總人流下跌約5%。這些工程已大致完成，並深受購物人士歡迎。

於2017年首六個月，商舖業務的估計整體租戶銷售額，與去年同期比較，有低單位數百分比升幅（若撇除若干電子產品的估計銷售額跌幅）。若包括電子產品的銷售額，則錄得低單位數百分比跌幅，這與本港零售業於今年首六個月的銷售總額相約。

於2017年上半年，新加入的時裝租戶包括Brunello Cucinelli、Mila Owen及eGG，而新增的運動用品店則包括Go Wild和2XU。至於擴充營業和喬遷的現有租戶則有Valentino、REDValentino、Tory Sport、京林屋、Miele等。i.t.佔地15,000平方呎的全新概念店已於2017年7月開業，而誠品將進行大型翻新工程，增設一間花店兼咖啡館，以及加強文具部和增設寄售專櫃。

我們在商場舉辦的人氣活動，包括一些與租戶及其他業務機構合辦的精彩節目。除了商場活動外，希慎於4月舉辦國泰航空／滙豐香港國際七人欖球賽球迷嘉年華，吸引世界各地數以萬計運動愛好者雲集希慎的物業組合，一同慶祝香港首屈一指的體育盛事。希慎的餐飲推廣活動成功聯繫兩大贊助商、欖球總會及利園餐飲業租戶，有助餐廳增加客流，提高營業額。在夏季期間，希慎夥拍誠品舉辦一系列活動和開設限時店，推廣全方位的生活品味體驗。

我們繼續聚焦顧客獎勵計劃(以尊貴會員為對象的「Club Avenue」及主要以商業租戶員工及住宅租戶為對象的「Lee Gardens Plus」)，並將善用科技推廣旗下商舖及進行營銷活動，提升顧客體驗。

寫字樓業務組合

集團寫字樓業務的營業額增加5.8%至672百萬港元(2016年：635百萬港元)，反映續約、租金檢討與新出租物業的租金水平錄得整體升幅。

於2017年6月30日，寫字樓業務組合的出租率為94%(2016年12月31日：96%)。可供出租的樓面面積包括非甲級小型寫字樓單位，以及若干甲級寫字樓的低層單位。

跨國公司繼續在中環和金鐘區以外物色優質和更具成本效益的寫字樓，因而帶動利園三期的預租活動。截至2017年6月30日，利園三期寫字樓有超過50%的樓面面積已獲承租。當中的新租戶包括金融企業、科技公司及共用工作空間供應商，而承租新寫字樓的金融機構均來自中環和金鐘一帶。

寫字樓租戶組合方面，其中專業及顧問服務業繼續佔用最多出租面積，其次為金融業、保險業和綜合服務業，合佔可供出租寫字樓總樓面面積約50%，當中並無單一行業佔可供出租總樓面面積超過20%。

住宅業務組合

希慎住宅業務(主要包括堅尼地道竹林苑的單位)的營業額下跌3.6%至134百萬港元(2016年：139百萬港元)。住宅業務組合於2017年6月30日的出租率為84%(2016年12月31日：82%)。由於進行多項翻新工程，加上外籍住客需求轉變，令住宅業務組合的出租率相對較低。

住宅業務的續約、租金檢討與新出租物業的租金水平錄得整體升幅。

利園三期建築工程

項目於2017年上半年平頂。工程進度良好，預計可於2017年第四季落成。這幢商廈設有商場及空中花園，而且商廈內和附近的美食及康體設施應有盡有，有助推廣作息均衡，並於物業組合內增添生活品味商店。利園三期樓高32層，將提供超過200個車位。

大埔露輝路項目

這個低密度住宅項目正處於規劃階段，進展良好。我們將繼續在香港和海外尋求物業發展良機，日後將成為希慎的一股增長動力。

財務回顧

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。

物業支出減少8.3%至188百萬港元（2016年：205百萬港元），主要由於電費價格下調令公用事業支出下跌，以及中介代理費用減少。物業支出佔營業額的比率較2016年同期的11.6%改善至10.5%。

2017年上半年的行政支出減少8.6%至106百萬港元（2016年：116百萬港元），主要反映薪酬相關支出減少。

財務支出

與利園三期建築成本有關的利息支出和相關借貸成本28百萬港元（2016年：2百萬港元）被資本化後，財務支出減少18.5%至75百萬港元（2016年：92百萬港元）。如計入資本化的利息支出及相關的借貸成本，本集團2017年的財務支出為103百萬港元，較2016年上半年的94百萬港元增加9.6%。財務支出增加，是由於集團於2016年全年提取1,680百萬港元新銀行貸款後，2017的平均債務水平較2016年同期上升。

由於浮息及定息債務組合的調整，集團於期內的平均利息成本為3.4%，較2016年上半年及2016年全年的3.8%為低。

投資物業重估

於2017年6月30日，獨立專業估值師重估本集團投資物業的價值為69,628百萬港元（2016年12月31日：69,633百萬港元）。2017年上半年，計入本集團投資物業的資本開支後，投資物業的公平值虧損為775百萬港元（2016年：280百萬港元），已於簡明綜合收益表中確認。這繼續反映多項因素相互抵銷的影響：商舖租賃前景不明朗、寫字樓租賃前景持續向好、多項資產增值工程完成，以及期內為利園三期項目支付的建築費用。

聯營公司投資

本集團應佔聯營公司業績減少10.2%至106百萬港元（2016年：118百萬港元），主要由於集團佔有24.7%股權的上海港匯廣場項目進行翻新工程的影響。於2017年6月30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。本集團應佔該投資物業的估值收益於扣除相關的遞延稅項後為1百萬港元（2016年：2百萬港元）。

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，亦投資於獲投資級別的債務證券，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，於2017年上半年共達38百萬港元（2016年：25百萬港元），該升幅反映來自非流動免息貸款予合營公司（用於大埔住宅用地發展項目）所確認的估算利息收入。

資本開支

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。於期內資本開支總現金支出為687百萬港元（2016年：331百萬港元），包括支付利園三期的建築成本。

庫務政策

市場概況

全球經濟於2017年有改善跡象，商業和消費信心轉強、製造業和貿易增長，加上漸趨穩定的商品價格，均有助前景向好。

美國和歐元區預期錄得溫和經濟增長，而中國的經濟增長率預計將保持穩定。事實上，我們預期世界七大新興市場經濟體的增速將會加快，並於2018年前超越其長期平均增幅。

然而，重大風險仍然存在，潛在的貿易限制以及不明朗的政策前景，均可能令投資者感到猶豫，信心減弱。利率突然上升或借貸條件收緊，亦可能會對新興市場和發展中經濟體造成不利影響。

我們預期香港的貿易增長將受惠於外圍環境的溫和改善。本地強勁的勞工市場和良好的金融市場狀況為家庭支出帶來支持，而這種私人消費應有助推動本地經濟發展。

資本架構管理

於2017年6月30日，本集團的債務總額¹增加至6,392百萬港元（2016年12月31日：6,305百萬港元）。於2017年6月30日，本集團的平均債務還款期是4.8年（2016年12月31日：4.3年）。下表顯示本集團於2017年中期期末及2016年年底的債務還款期概況：

	於2017年 6月30日 百萬港元	於2016年 12月31日 百萬港元
不超過一年	150	1,180
一年以上但不超過兩年	300	150
兩年以上但不超過五年	2,646	1,365
超過五年	3,296	3,610
	6,392	6,305

於2017年6月30日，銀行貸款約佔本集團債務總額27.4%，其餘72.6%為資本市場融資（2016年12月31日：26.6%：73.4%）。本集團的債務均無任何抵押，並為承諾貸款。

流動資金管理

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2017年中期，該等信貸達750百萬港元（2016年12月31日：500百萬港元），使本集團實際上可在有需要時獲得額外的流動資金及於2021年及2022年到期。

¹ 債務總額是指於2017年6月30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。因此，本集團於2017年6月30日簡明綜合財務狀況表披露的未償還債務賬面值為6,380百萬港元（2016年12月31日：6,293百萬港元）。

利率管理

利息支出是集團一項主要的經營成本。因此，本集團密切監察利率風險，並因應市場狀況採取適當的對沖策略。於2017年6月30日，定息債務約佔集團債務總額的72.6%（2016年12月31日：73.4%）。

外匯管理

本集團盡量減低貨幣錯配的風險，並且不會透過外幣投機買賣來管理債務。借貸方面的匯率風險，除了300百萬美元的定息票據（已對沖以港元為貨幣單位）外，本集團所有借貸均以港元為貨幣單位。

至於投資方面的匯率風險，本集團密切監察以確保外匯投資不會超出內部設定的限額。本集團未作對沖的美元外匯風險僅為150百萬美元（2016年12月31日：180百萬美元），分別來自現金、定期存款及債務證券。

其他匯率風險主要與投資於上海聯營公司有關。這些未作對沖的匯率風險相等於3,711百萬港元的等值額（2016年12月31日：3,497百萬港元）或本集團總資產值之4.7%（2016年12月31日：4.4%）。

財務比率

2017年上半年，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）下跌至20.0倍（2016年：21.6倍），主要由於集團於2016年全年提取新的銀行貸款。

於2017年6月30日，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）下跌至4.5%（2016年12月31日：5.4%），反映來自業務穩定的經常性現金流。

信貸評級

於2017年6月30日，穆迪維持本集團的信貸評級為A3，標準普爾則維持本集團的信貸評級為BBB+。

簡明綜合財務報表的審閱報告

Deloitte.

德勤

簡明綜合財務報表的審閱報告

致希慎興業有限公司董事會

(於香港註冊成立之有限公司)

引言

我們已審閱列載於第14頁至第45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」)的簡明綜合財務報表，此簡明綜合財務報表包括於2017年6月30日的簡明綜合財務狀況表，與截至該日止6個月期間的簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表、簡明綜合現金流量表，以及若干附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定簡明綜合財務報表須遵守其相關規定及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。貴公司之董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對簡明綜合財務報表作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。簡明綜合財務報表審閱工作包括向主要負責財務會計事項的人員詢問，並進行分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並無察覺到任何事項，使我們相信簡明綜合財務報表在所有重大方面沒有按照香港會計準則第34號的規定編製。

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2017年8月4日

簡明綜合收益表

截至2017年6月30日止6個月(未經審核)

	附註	截至6月30日止6個月	
		2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
營業額	3	1,791	1,760
物業支出		(188)	(205)
毛利		1,603	1,555
投資收入	5	38	25
行政支出		(106)	(116)
財務支出	6	(75)	(92)
投資物業之公平值變動		(775)	(280)
應佔聯營公司之業績		106	118
除稅前溢利		791	1,210
稅項	7	(243)	(229)
期內溢利	8	548	981
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		746	899
非控股權益		(198)	82
		548	981
每股盈利 (以港仙列值)			
基本	9	71.36	85.78
攤薄	9	71.34	85.78

簡明綜合全面收益表

截至2017年6月30日止6個月(未經審核)

	截至6月30日止6個月	
	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
期內溢利	548	981
其他全面收益		
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	26	13
因自用物業重估而產生之遞延稅項	(4)	(2)
	22	11
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：		
期內淨(虧損)收益	(60)	64
淨虧損重新分類調整至損益賬	(10)	(3)
	(70)	61
應佔聯營公司之匯兌儲備	108	(74)
	38	(13)
期內除稅後之其他全面收益(支出)	60	(2)
期內全面收益總額	608	979
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	806	897
非控股權益	(198)	82
	608	979

簡明綜合財務狀況表

於2017年6月30日(未經審核)

	附註	於2017年 6月30日 百萬港元	於2016年 12月31日 百萬港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	11	69,628	69,633
物業、機器及設備		742	720
聯營公司投資		3,711	3,497
合營公司投資		147	145
貸款予合營公司		930	873
票據		330	733
其他金融資產		3	13
其他應收款項	12	158	135
		75,649	75,749
流動資產			
貸款予合營公司		–	1,018
應收及其他應收款項	12	171	196
票據		579	422
其他金融資產		1	6
定期存款	13	3,062	2,551
現金及銀行結存	13	321	79
		4,134	4,272
流動負債			
應付賬款及應付費用	14	974	935
租戶按金		399	339
應付非控股權益款項		327	327
借貸	15	150	1,180
應付稅款		233	112
		2,083	2,893

簡明綜合財務狀況表續

於2017年6月30日(未經審核)

	附註	於2017年 6月30日 百萬港元	於2016年 12月31日 百萬港元 (經審核)
流動資產淨額		2,051	1,379
總資產減流動負債		77,700	77,128
非流動負債			
借貸	15	6,230	5,113
其他金融負債		46	1
租戶按金		544	578
遞延稅項	16	782	751
		7,602	6,443
資產淨額		70,098	70,685
資本及儲備			
股本		7,678	7,673
儲備		59,485	59,817
本公司擁有人應佔權益		67,163	67,490
非控股權益		2,935	3,195
權益總額		70,098	70,685

簡明綜合權益變動表

截至2017年6月30日止6個月(未經審核)

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
期內溢利	-	-	-
對沖工具所產生之淨虧損	-	-	-
淨虧損重新分類調整至損益賬	-	-	-
因自用物業重估之收益(附註a)	-	-	-
因自用物業重估而產生之遞延稅項(附註16)	-	-	-
應佔聯營公司之匯兌儲備	-	-	-
期內全面收益(支出)總額	-	-	-
根據購股權計劃發行股份	5	(1)	-
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	-	2	-
註銷之購股權	-	(3)	-
期內已派之股息(附註10)	-	-	-
於2017年6月30日	7,678	22	100
於2016年1月1日	7,642	30	100
期內溢利	-	-	-
對沖工具所產生之淨收益	-	-	-
淨虧損重新分類調整至損益賬	-	-	-
因自用物業重估之收益(附註a)	-	-	-
因自用物業重估而產生之遞延稅項(附註16)	-	-	-
應佔聯營公司之匯兌儲備	-	-	-
期內全面收益(支出)總額	-	-	-
根據購股權計劃發行股份	1	-	-
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	-	4	-
購回並註銷股份(附註b)	-	-	-
期內已派之股息(附註10)	-	-	-
於2016年6月30日	7,643	34	100

附註：

- (a) 本集團分類為物業、機器及設備之租賃土地及樓宇是經由獨立、專業合資格估值師，萊坊測計師行有限公司於2017年及2016年6月30日按市值進行重估。該估值乃按收入淨額資本化，並計入租賃期滿後收入調整。重估盈餘26百萬港元(2016年：13百萬港元)已於物業重估儲備中確認及累計。
- (b) 截至2016年6月30日止期間，本公司於香港聯合交易所有限公司合共購回11,733,000股股份，總代價為365百萬港元。購回之股份已於期內註銷。

本公司擁有人應佔權益

投資重估 儲備 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	物業重估 儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	保留溢利 百萬港元	總額 百萬港元	非控股權益 百萬港元	總額 百萬港元
1	12	371	38	59,271	67,490	3,195	70,685
-	-	-	-	746	746	(198)	548
-	(60)	-	-	-	(60)	-	(60)
-	(10)	-	-	-	(10)	-	(10)
-	-	26	-	-	26	-	26
-	-	(4)	-	-	(4)	-	(4)
-	-	-	108	-	108	-	108
-	(70)	22	108	746	806	(198)	608
-	-	-	-	-	4	-	4
-	-	-	-	-	2	-	2
-	-	-	-	3	-	-	-
-	-	-	-	(1,139)	(1,139)	(62)	(1,201)
1	(58)	393	146	58,881	67,163	2,935	70,098
1	(66)	353	274	59,838	68,172	3,196	71,368
-	-	-	-	899	899	82	981
-	64	-	-	-	64	-	64
-	(3)	-	-	-	(3)	-	(3)
-	-	13	-	-	13	-	13
-	-	(2)	-	-	(2)	-	(2)
-	-	-	(74)	-	(74)	-	(74)
-	61	11	(74)	899	897	82	979
-	-	-	-	-	1	-	1
-	-	-	-	-	4	-	4
-	-	-	-	(365)	(365)	-	(365)
-	-	-	-	(1,122)	(1,122)	(62)	(1,184)
1	(5)	364	200	59,250	67,587	3,216	70,803

簡明綜合現金流量表

截至2017年6月30日止6個月(未經審核)

	附註	截至6月30日止6個月	
		2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
經營業務流入現金淨額		1,428	1,401
投資業務			
已收利息		21	32
票據到期時所得款項		260	414
超過三個月到期之定期存款到期時所得款項		2,598	1,490
有關投資物業所付款項		(687)	(331)
購買物業、機器及設備		(8)	(2)
購買票據		-	(156)
合營公司還款		998	-
貸款予合營公司		(26)	-
超過三個月到期之定期存款增加		(2,626)	(1,143)
投資業務流入現金淨額		530	304
財務活動			
繳付利息		(86)	(76)
中期票據計劃費用		(1)	(1)
先徵手續費付款		(19)	-
繳付股息		(1,139)	(1,122)
繳付附屬公司非控股權益股息		(62)	(62)
新增銀行借貸		1,410	500
償還銀行借貸		(1,340)	(250)
購回股份代價		-	(365)
行使購股權所得款項		4	1
財務活動付出現金淨額		(1,233)	(1,375)
現金及現金等值增加淨額		725	330
於1月1日之現金及現金等值	13	1,367	584
於6月30日之現金及現金等值	13	2,092	914

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止6個月(未經審核)

1. 編製基準

本集團截至2017年6月30日止6個月未經審核的簡明綜合財務報表，乃根據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16的適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

載列於本簡明綜合財務報表截至2016年12月31日止年度之財務資料(作為比較資料)並不構成本公司於該年度的法定綜合財務報表，而有關資料乃摘錄自該等財務報表。與該等法定財務報表有關的資料，乃根據香港公司條例第436條進一步披露如下：

- 本公司已按照香港公司條例第662(3)條，附表6第3部，遞交截至2016年12月31日止年度之財務報表予公司註冊處。
- 本公司之核數師已就該財務報表發出報告書，該核數師報告書並無保留意見；或提出重點事項，亦未有就香港公司條例第406(2)、407(2)或407(3)條提出其他意見。

2. 主要會計政策

除若干物業及金融工具按適用情況以重估值或公平值計量外，本未經審核簡明綜合財務報表是按歷史成本為基礎編製。

於本期內，本集團已應用所有與集團業務相關及於本集團由2017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／或過往會計期間之業績及財務狀況及／或於未經審核之簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

除上述以下本未經審核簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至2016年12月31日止年度的綜合財務報表一致。

2. 主要會計政策續

已頒佈惟尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提前應用以下已頒佈惟尚未生效的新訂準則及準則修訂本。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
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 ³
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 ¹
香港財務報告準則第4號(修訂本)	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用的香港財務報告準則第9號金融工具 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或投入 ⁴
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2014年至2016年週年之年改進不包括香港會計準則第12號(修訂本) ¹

¹ 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)。

² 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。

³ 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)。

⁴ 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新準則及準則修訂本對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

3. 營業額

營業額是指於期內來自投資物業的租金總收入及管理費收入。

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（即本公司行政主席）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

4. 分部資料續

分部營業額及業績

以下是本集團按營運及可呈報的分部分析之營業額及業績。

	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2017年6月30日止6個月				
(未經審核)				
營業額				
投資物業租金總收入	912	598	120	1,630
管理費收入	73	74	14	161
分部收入	985	672	134	1,791
物業支出	(103)	(62)	(23)	(188)
分部溢利	882	610	111	1,603
投資收入				38
行政支出				(106)
財務支出				(75)
投資物業之公平值變動				(775)
應佔聯營公司之業績				106
除稅前溢利				791

4. 分部資料續

分部營業額及業績續

	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2016年6月30日止6個月				
(未經審核)				
營業額				
投資物業租金總收入	916	560	124	1,600
管理費收入	70	75	15	160
分部收入	986	635	139	1,760
物業支出	(102)	(78)	(25)	(205)
分部溢利	884	557	114	1,555
投資收入				25
行政支出				(116)
財務支出				(92)
投資物業之公平值變動				(280)
應佔聯營公司之業績				118
除稅前溢利				1,210

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。這是向本公司行政主席呈報的資料,以助調配資源及評估分部表現之用。

4. 分部資料續

分部資產

以下是本集團按營運及可呈報的分部分析之資產。

	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	綜合 百萬港元
於2017年6月30日 (未經審核)				
分部資產	31,836	24,821	7,865	64,522
重建中投資物業				5,119
聯營公司投資				3,711
貸款予合營公司及投資				1,077
其他資產				5,354
綜合資產				79,783
於2016年12月31日 (經審核)				
分部資產	33,089	23,833	7,859	64,781
重建中投資物業				4,860
聯營公司投資				3,497
貸款予合營公司及投資				2,036
其他資產				4,847
綜合資產				80,021

4. 分部資料續

分部資產續

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。

5. 投資收入

以下是投資收入之分析：

	截至6月30日止6個月	
	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
按攤銷成本計量之金融資產	30	23
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)	2
非流動資產中免息貸款予合營公司之估算利息收入	13	—
	38	25

6. 財務支出

	截至6月30日止6個月	
	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
財務支出包括：		
銀行貸款之利息	11	2
定息票據之利息	87	87
總利息支出	98	89
其他財務支出	3	2
減：資本化之金額(附註)	(28)	(2)
	73	89
借貸所產生之匯差淨虧損	16	3
被指定為按現金流量對沖之金融工具 從對沖儲備轉出之淨收益	(15)	(1)
中期票據計劃費用	1	1
	75	92

附註：

重建中之投資物業的利息予以資本化，其平均年利率為3.42%（2016年：2.44%）。

7. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
期內稅項		
香港利得稅(本期內)	216	200
遞延稅項(附註16)	27	29
	243	229

於兩個期內的香港利得稅，是根據期內估計的應課稅溢利按稅率16.5%計算。

8. 期內溢利

	截至6月30日止6個月	
	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
期內溢利已扣除(計入)：		
物業、機器及設備之折舊	12	9
包括25百萬港元(2016年：28百萬港元) 或然租金之投資物業租金總收入	(1,630)	(1,600)
減：		
—產生租金收入之物業之直接經營成本	183	198
—無產生租金收入之物業之直接經營成本	5	7
	(1,442)	(1,395)
員工成本，包括：		
—董事酬金(附註)	8	16
—其他員工成本	112	129
	120	145
應佔聯營公司稅項 (已包括在應佔聯營公司之業績)	46	52

8. 期內溢利續

附註：

薪酬委員會於2017年2月進行會議，批准本公司執行董事的2017年度全年固定基本薪酬及全年特別酬金，並釐定執行董事的2016年度與表現掛鈎的花紅。詳情如下：

- (a) 2017年度全年固定基本薪酬維持2016年的水平為5,128,500港元。
- (b) 2017年度全年特別薪酬以報償其擔任額外職責為2,564,250港元。
- (c) 2016年度與表現掛鈎的花紅為10,257,000港元。

9. 每股盈利

(a) 基本及攤薄後每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

	盈利	
	截至6月30日止6個月	
	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：		
本公司擁有人應佔期內溢利	746	899

9. 每股盈利續

(a) 基本及攤薄後每股盈利續

	股份數目	
	截至6月30日止6個月	
	2017年	2016年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,045,374,861	1,047,978,938
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	282,061	66,139
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	1,045,656,922	1,048,045,077

於兩個期內，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。

9. 每股盈利續

(b) 調整後每股基本盈利

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

	截至6月30日止6個月			
	2017年		2016年	
	溢利	每股基本	溢利	每股基本
	百萬港元	盈利	百萬港元	盈利
		港仙		港仙
本公司擁有人應佔期內溢利	746	71.36	899	85.78
投資物業之公平值變動	775		280	
非控股權益之影響	(280)		1	
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)	(1)		(2)	
免息貸款予合營公司之估算利息收益	(13)		-	
基本溢利	1,227	117.37	1,178	112.41
經常性基本溢利	1,227	117.37	1,178	112.41

附註：

- (i) 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)。由於截至2017年6月30日及2016年6月30日止兩個6個月期內並無該類調整，經常性基本溢利與基本溢利相等。
- (ii) 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。

10. 股息

(a) 於期內已確認派發之股息：

	截至6月30日止6個月	
	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
已派2016年第二次中期股息－每股109港仙	1,139	—
已派2015年第二次中期股息－每股107港仙	—	1,122
	1,139	1,122

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至6月30日止6個月	
	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
宣派第一次中期股息－每股26港仙 (2016年：每股26港仙)	272	272

由於第一次中期股息於報告期末後宣派，因此並未於2017年6月30日及2016年6月30日確認為負債。

宣派的2017年第一次中期股息，將以現金方式派發。

11. 投資物業

	公平值 百萬港元
於2017年1月1日	69,633
添置	770
於損益中確認之公平值變動—未變現	(775)
於2017年6月30日	69,628

於2017年6月30日及2016年12月31日，本集團之投資物業的公平值，是由與本集團無任何關連的獨立、專業合資格估值師，萊坊測計師行有限公司於這些日子進行估值。本集團之投資物業乃遵守香港測量師學會物業估值準則個別地按市值進行重估。當估計投資物業的公平值時，本集團管理層已考慮以最高及最佳方式使用該等投資物業。

已建成之投資物業的估值乃按收入淨額資本化，並計入租賃期滿後收入調整及重建之可能性（如適用）。

就重建中投資物業而言，乃採用剩餘法進行估值。該估值乃基於該物業的重建潛力，猶如該重建發展項目根據現時的重建計劃於估值日已經完成。該估值亦考慮了所有重建成本和重建該項目的所需利潤，這充分反映重建之相關風險。

已建成之投資物業及重建中投資物業的估值方式於期內並無改變。

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。

12. 應收及其他應收款項

	於2017年 6月30日 百萬港元	於2016年 12月31日 百萬港元
應收賬款	13	8
應收利息	45	50
有關投資物業的預付款項	76	76
其他應收賬項及預付款項	195	197
總額	329	331
作分析報告用途：		
流動資產	171	196
非流動資產	158	135
	329	331

來自出租投資物業的租金普遍需作預繳。於2017年6月30日，本集團應收賬款的賬面值為13百萬港元（2016年12月31日：8百萬港元），主要為拖欠的租金及其賬齡均少於90天。

13. 定期存款／現金及銀行結存

	於2017年 6月30日 百萬港元	於2016年 12月31日 百萬港元
定期存款	3,062	2,551
現金及銀行結存	321	79
於簡明綜合財務狀況表呈列之現金及銀行存款 減：於3個月後到期之定期存款	3,383 (1,291)	2,630 (1,263)
於簡明綜合現金流量表呈列之現金及現金等值	2,092	1,367

14. 應付賬款及應付費用

	於2017年 6月30日 百萬港元	於2016年 12月31日 百萬港元
應付賬款	133	149
應付利息	87	75
其他應付賬款	493	450
預繳賠償(附註)	261	261
	974	935

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2017年6月30日，本集團應付賬款的賬面值為67百萬港元(2016年12月31日：103百萬港元)，其賬齡均少於90天。

15. 借貸

借貸的賬面值分析如下：

	流動		非流動	
	於2017年 6月30日 百萬港元	於2016年 12月31日 百萬港元	於2017年 6月30日 百萬港元	於2016年 12月31日 百萬港元
無抵押銀行貸款	–	1,180	1,750	500
定息票據	150	–	4,480	4,613
	150	1,180	6,230	5,113

16. 遞延稅項

本集團於期內確認的主要遞延稅項負債及其變動如下：

	加速 稅項折舊 百萬港元	物業重估 百萬港元	總額 百萬港元
於2017年1月1日	678	73	751
於損益賬中扣除(附註7)	27	–	27
於其他全面收益中扣除	–	4	4
於2017年6月30日	705	77	782

於2017年6月30日，本集團可用作抵銷未來溢利之未用估計稅項虧損為759百萬港元(2016年12月31日：767百萬港元)，其中415百萬港元(2016年12月31日：422百萬港元)還未經香港稅務局同意。由於可利用的估計稅項虧損仍未確定，並未予以確認遞延稅項資產。該估計的稅項虧損可無限期結轉。

17. 資本承諾

於2017年6月30日及2016年12月31日，本集團就其投資物業、物業、機器及設備及作為有限合夥人對新設立基金投資的認購的資本承諾如下：

	於2017年 6月30日 百萬港元	於2016年 12月31日 百萬港元
(a) 資本承諾：		
已簽訂合約但未作出撥備：		
投資物業及物業、機器及設備	852	1,276
(b) 其他承諾：		
作為有限合夥人對新設立基金投資的認購	390	—

18. 關連人士交易及結餘

(a) 與關連人士之交易及結餘

集團與關連人士於期內進行之交易及於報告期末之結餘如下：

	估算利息收入		總租金收入		應付非控股權益款項		貸款予合營公司	
	截至6月30日止6個月		截至6月30日止6個月		於2017年	於2016年	於2017年	於2016年
	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元	6月30日 百萬港元	12月31日 百萬港元	6月30日 百萬港元	12月31日 百萬港元
由股東控制的關連公司(附註a)	-	-	2	2	-	-	-	-
由本公司董事控制的關連公司 (附註b(i)及(ii))	-	-	20	17	94	94	-	-
附屬公司的非控股股東 (附註c(i)及(ii))	-	-	14	14	233	233	-	-
合營公司(附註d)	13	-	-	-	-	-	930	1,891

附註：

- (a) 交易之款項指已收公利商業管理有限公司(利希慎置業有限公司(「利希慎置業」)之全資附屬公司)之總租金收入。利希慎置業持有本公司41.43%(2016年6月30日：41.43%)實益權益及對本公司行使重大影響力。
- (b) (i) 交易之款項指已收公司董事持有控股權的關連公司之總租金收入。
- (ii) 該結餘為Mightyhall Limited(捷成洋行有限公司(Jepsen Hans Michael為該公司之董事及控股股東)之全資附屬公司)按其持股比例給予本集團一家非全資附屬公司Barrowgate Limited(「Barrowgate」)作一般資金用途之股東貸款。該貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。

18. 關連人士交易及結餘續

(a) 與關連人士之交易及結餘續

- (c) (i) 交易之款項指已收Imenson Limited (「Imenson」)的中介控股公司恒生銀行有限公司之總租金收入。Imenson為Barrowgate的非控股股東，並對Barrowgate行使重大影響力。
- (ii) 該結餘為Imenson按其持股比例給予Barrowgate作一般資金用途之股東貸款。該貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (d) 交易之款項指於非流動資產中免息貸款予合營公司加鋒有限公司之估算利息收益。
- (e) 於期內，本集團透過收購利希慎置業之全資附屬公司收購其擁有之投資物業，代價為75百萬港元。

(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詳列如下：

	截至6月30日止6個月	
	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
董事袍金、薪金及其他短期員工福利	17	17
以股份為基礎之支出	2	3
退休福利計劃供款	-	-
	19	20

各董事及高層管理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。

19. 財務風險管理及公平值計量

(a) 財務風險管理

本集團的財務風險管理目標及政策與披露於本集團截至2016年12月31日止年度的綜合財務報表一致。

(b) 公平值計量

(i) 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貸風險(如適用)。

除4,630百萬港元(2016年12月31日：4,613百萬港元)定息票據的賬面值於附註15披露，其公平值為4,951百萬港元(2016年12月31日：4,672百萬港元)外，董事們認為於簡明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。

2,412百萬港元(2016年12月31日：2,340百萬港元)定息票據的公平值歸類為公平值級別架構的級別1，其公平值來自活躍市場的報價，指於年末相關現貨外匯匯率的換算。

2,539百萬港元(2016年12月31日：2,332百萬港元)定息票據的公平值歸類為公平值級別架構的級別2，其公平值乃採用現金流量現值法，按相關貨幣的可觀察收益率曲線計量，並考慮本集團的信貸息差(如適用)。

19. 財務風險管理及公平值計量^續

(b) 公平值計量^續

(ii) 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，分類為級別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。

19. 財務風險管理及公平值計量續

(b) 公平值計量續

(ii) 經常性按公平值計量的金融資產及金融負債之公平值續

	於2017年6月30日			總額 百萬港元
	級別1 百萬港元	級別2 百萬港元	級別3 百萬港元	
金融資產				
<i>按對沖會計法之衍生工具</i>				
遠期外匯合約	-	3	-	3
<i>按公平值計入損益賬之金融資產</i>				
非上市會籍債券	-	1	-	1
總額	-	4	-	4
金融負債				
<i>按對沖會計法之衍生工具</i>				
貨幣掉期	-	46	-	46

19. 財務風險管理及公平值計量續

(b) 公平值計量續

(ii) 經常性按公平值計量的金融資產及金融負債之公平值續

	於2016年12月31日			
	級別1	級別2	級別3	總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
金融資產				
按對沖會計法之衍生工具				
遠期外匯合約	-	7	-	7
貨幣掉期	-	11	-	11
	-	18	-	18
按公平值計入損益賬之金融資產				
非上市會籍債券	-	1	-	1
	-	19	-	19
總額	-	19	-	19
金融負債				
按對沖會計法之衍生工具				
遠期外匯合約	-	1	-	1

於兩個年度內，級別1與級別2之間並無轉移。

(iii) 用於按公平值計量分類為級別2之估值方式及數據

遠期外匯合約及貨幣掉期乃採用現金流量現值法，按相關貨幣的可觀察現貨及遠期匯率和收益率曲線計量，並考慮交易方及本集團的信貸風險（如適用）。

企業管治及附加資料

遵守《企業管治守則》

希慎致力貫徹高水平的企業管治及透明度。截至2017年6月30日止六個月，希慎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。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄10中載列之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「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，所有董事已確認於截至2017年6月30日止六個月期間已遵守該標準守則之規定。

領導

希慎相信強而有力的企業管治，是達致長遠穩定及可持續表現之策略目標的基礎。董事會是企業管治架構的核心，致力恪守上述強健的管治原則。希慎的企業管治傳統和文化源遠流長、根深蒂固，講求承擔問責、高透明度及誠信。

我們致力持續更新董事會，保證董事會順應更新並適當為董事會注入新活力，使董事會具備所需的多元化技能及特質，在不斷轉變的環境中監察和掌控業務活動。我們的8位非執行董事（包括4位獨立非執行董事）具備業務管理、物業投資、金融服務及投資、客戶及零售、財務及會計、管治及風險管理，和人力資源及薪酬等方面的多元化背景。

成效

希慎在清晰有效的管治架構下營運。董事會為本集團的長遠成功、領導、策略規劃、風險管理及內部監控、集團企業文化、價值制定、企業管治及財務表現等承擔集體責任。

非執行董事為董事會提供廣泛的經驗、獨到的專長和客觀的角度，以及負責制約與平衡的工作。作為各董事委員會的成員，他們按各董事委員會就相關職權範圍所制定的目標進行細緻的管治工作。

成效續

董事會的職責受董事會職權管轄，董事會職權是一份正式文件（詳情登載於本公司網站www.hysan.com.hk），當中訂明董事會在履行其管理工作方面的主要責任。

董事會規模、組成及委任

董事會現由執行主席、4位獨立非執行董事及4位非執行董事組成。我們已超越上市規則有關獨立非執行董事佔董事會三分之一之規定。非執行董事均經驗豐富，才幹卓越，就策略、業績表現及資源提出寶貴意見。我們上一次於2016年11月檢討董事會規模及組成。

於回顧期內，劉少全已於本公司2017年5月15日舉行的股東周年大會完結後退任非執行董事。

董事會議事程序

董事會最少每季召開1次會議。董事會已制定「須由董事會全體成員議決事項」細表，列明須由董事會全體成員議決的主要事項，其範圍涵蓋公司一切重大政策及方針。有關事宜包括長遠目標和策略、將集團業務擴展至新的業務範疇、資本管理架構及政策、庫務政策、全年預算案、全年融資計劃及全年庫務投資計劃、重大買賣固有資產、關連交易、中期及全年業績的初步公告、宣派股息、風險管理及內部監控、董事會委任成員、企業管治，以及重大的檢控、訴訟的抗辯或和解等。每年會定期檢討「須由董事會全體成員議決事項」。

管理層如何支持董事會的有效運作

資料的提供

本公司企業管治項目的一個重要元素是不斷提升發放高質素及適時資料予董事。董事會每季收到管理層成員對各自職責範疇的詳盡報告。集團並採用適當的主要表現指標，以確立參考基準及與同級公司進行比較。董事會定期開會討論包括預算及預測在內的財務計劃。董事會全體成員每月收到載有財務及營運摘要的報告。董事會不時收到最新的法律和監管資料，以掌握公司的重要發展，以及就本集團的重大事項或新機遇的報告，當中包括非董事的管理層成員的報告。這亦有助董事會作出在掌握情況下的決定，並有助董事會與管理層建立具建設性的關係及溝通。

董事會明白，當董事認為有需要徵詢獨立的法律及／或財務意見以履行其職責，公司會支付有關費用，而董事徵詢該等意見的程序已經確立，並載於集團的企業管治指引內。

風險管理及內部監控

本集團致力推行有效的風險管理政策和內部監控程序，以確定、評估及管理本集團可能面對的風險，從而為達至企業目標提供合理的保證。

董事會全盤負責維持完善及有效的風險管理與內部監控制度，而各個部門則負責執行和監察風險管理與內部監控制度。董事會委託審核委員會確保制定的內部監控措施足夠。審核委員會監督以下程序：定期檢討內部審核提交的業務流程及營運報告，以及外聘核數師定期就其在工作過程中識別的監控事宜提交報告。

於截至2017年6月30日止六個月期間，審核委員會繼續審核公司的內部監控方針，以及內部審核部提交的內部審核報告。

問責性

董事委員會

為了提供有效的監察和領導，董事會根據企業管治指引設立了3個與管治有關的董事委員會（詳情如下）。這些委員會均向董事會匯報。與董事會相同，各委員會均可取得所需的獨立專業意見及法律建議，並得到公司秘書的支持。有關這些委員會的職權範圍，可於公司網站閱覽。

- **審核委員會**

審核委員會

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

審核委員會每年舉行3次會議。在審核委員會的邀請下，董事會主席及管理人員（包括首席營運總監及首席財務總監）亦會出席有關會議。在管理層不在場的情況下，審核委員會亦與外聘核數師及內部審核主管舉行會前會議。

審核委員會協助董事會不斷審核集團風險管理及內部監控制度的成效。希慎根據Committee of Sponsoring Organisations of the U.S. Treadway Commission的原則，透過引入三重防衛模式，進一步提升其風險管理及內部監控制度。

希慎相信，管理層、內部審核、外聘核數師及審核委員會成員應各自具有清晰的職份，使審核委員會能有效地運作。審核委員會確保內部審核與外聘核數師的協調，並確保內部審核的資源足夠。

問責性續

董事委員會續

- **審核委員會續**

審核委員會同時負責檢視集團的舉報政策，允許僱員以及與集團有業務往來的相關第三方（例如，顧問、承建商及供應商）得以在保密或匿名的情況下，就任何與集團相關事宜所涉及的不當行為、舞弊或違規行為表達關注。審核委員會確保潛在違規行為和相關事宜得到恰當和獨立的調查，以及採取適當行動。

審核委員會已審閱並與管理層及外聘核數師討論截至2017年6月30日止六個月未經審核之簡明綜合財務報表。

- **薪酬委員會**

薪酬委員會

組成 大部分成員均為獨立非執行董事

主席 范仁鶴（獨立非執行董事）

其他成員 利子厚（非執行董事）

潘仲賢（獨立非執行董事）

薪酬委員會通常最少每年開會1次。

管理層就希慎執行董事及高層管理人員薪酬的架構或一般政策，向薪酬委員會作出建議。在考慮有關建議後，由薪酬委員會向董事會作出建議。薪酬委員會同時審核應付予非執行董事及董事委員會的酬金，然後提呈股東周年大會通過。此外，薪酬委員會也檢視新認股權計劃、退休金計劃主要條款的變動，以及具有重大財務、聲譽和策略影響的新薪酬福利計劃的主要條款等。並無董事參與釐定其本身的薪酬。

於2016年年報內有一份獨立呈列並詳載董事薪酬資料之「董事薪酬及權益報告」，當中包括披露執行董事薪酬的詳情。

問責性續

董事委員會續

- 提名委員會

提名委員會

組成	大部分成員均為獨立非執行董事
主席	利蘊蓮(董事會主席)
其他成員	范仁鶴(獨立非執行董事) 劉遵義(獨立非執行董事) 利乾(非執行董事) 潘仲賢(獨立非執行董事)

提名委員會通常最少每年開會1次。

提名委員會負責提名填補董事會空缺的人選，供董事會通過，委員會還評估董事會的整體技能、知識及經驗，以及檢討董事會多元化政策。提名委員會職權範圍已清楚註明，當處理有關主席繼任人事宜時，董事會主席不能出任提名委員會主席。

問責性續

董事委員會續

- 策略委員會

策略委員會

組成

主席 利蘊蓮(董事會主席)

其他成員 范仁鶴(獨立非執行董事)

Jebsen Hans Michael(非執行董事)

利乾(非執行董事)

潘仲賢(獨立非執行董事，並獲委任為委員會成員，於2017年2月22日起生效)

策略委員會通常最少每年開會1次，全體董事會成員均獲邀出席。策略規劃對本公司的可持續發展至關重要。策略委員會負責檢討有關集團策略事宜，並向董事會作出建議。

與股東的關係

希慎致力維持與股東的坦誠溝通。本集團推行一系列通訊計劃，其中包括透過本集團年度報告、中期業績報告、新聞發佈及公告，以及股東參觀活動，與股東保持定期及適時的通訊。此外，公司的高級管理層與機構投資者、基金經理、以及分析員舉行恒常的溝通及會晤。

董事會同樣關心私人股東所關注的問題。公司秘書代表董事會監察與這些投資者進行的通訊。董事會理解建設性地善用股東周年大會是公司與股東溝通對話重要的途徑。股東可在股東周年大會上向主席提問。各董事委員會主席出席股東周年大會，以回應股東的提問。

我們確認企業資料須一致性地向各有關人士披露，以準確、適時向各有關人士按同一標準披露為原則。集團的企業資料披露政策，對投資者、分析員及媒體的重要資料披露提供指引。該政策亦指定可以代表希慎發言的人士，並概述與各界持份者進行溝通的責任（詳情登載於本公司網站）。

根據上市規則第13.51B(1)條所作出之董事資料更新

最新的董事履歷

最新的董事履歷載列如下。經本公司具體查詢及獲得董事確認後，除本報告所述外，概無其他自本公司最近刊登的年報後須根據上市規則第13.51B條的規定而披露的董事資料變更。

根據上市規則第13.51B(1)條所作出之董事資料更新續

最新的董事履歷續

主席

利蘊蓮

利女士為集團的執行主席，領導希慎團隊。利女士為國泰航空有限公司、中電控股有限公司、滙豐控股有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司及恒生銀行有限公司之獨立非執行董事。她曾任職數間國際知名的金融機構的高級管理層，負責投資銀行及資金管理業務。利女士過往曾任紐約、倫敦及悉尼 Citicorp Investment Bank Limited 之執行董事、悉尼澳洲聯邦銀行(Commonwealth Bank of Australia)企業財務主管及悉尼 Sealcorp Holdings Limited 之行政總裁。她亦曾任 Keybridge Capital Limited 之非執行主席(於澳洲證券交易所上市)、ING Bank(Australia)Limited、QBE Insurance Group Limited 和 The Myer Family Company Pty Limited 之非執行董事、來寶集團有限公司(於新加坡交易所有限公司上市)之獨立非執行董事及澳洲摩根大通(JP Morgan Australia)諮詢委員會成員。利女士曾為 Australian Government Takeovers Panel 成員。她為公司創辦人利氏家族成員，亦為非執行董事利憲彬先生的姐姐及其替任董事。利女士持有美國 Smith College 文學士學位，亦為英格蘭及威爾斯執業大律師和英國 Gray's Inn 會員。她於2011年3月獲委任為本公司非執行董事，於2011年5月獲委任為非執行主席及於2012年3月獲委任為執行主席。她亦為希慎旗下若干附屬公司的董事。

獨立非執行董事

卓百德

卓百德先生於亞洲證券及物業投資市場擁有逾30年經驗。他現為私人投資者，包括擁有其家族經營的私人公司博善有限公司。他為龍湖地產有限公司之獨立非執行董事。他亦為「The Churchouse Letter」之出版商和作者。於2004年，卓百德先生於 LIM Advisors 旗下成立一個亞洲投資基金，他曾為 LIM Advisors 的董事及「負責人員」至2009年末。在此之前，卓百德先生自1988年初起曾為摩根士丹利之董事總經理和顧問總監。彼曾擔任之職能，包括區域研究部主管、區域策略師及區域物業研究部主管。彼亦曾為Macquarie Retail Management (Asia) Limited之董事局成員。卓百德先生取得新西蘭懷卡托大學(University of Waikato)文學士學位及社會科學碩士學位。他於2012年12月獲委任為獨立非執行董事。

根據上市規則第13.51B(1)條所作出之董事資料更新續

最新的董事履歷續

獨立非執行董事

范仁鶴

范先生為中國光大國際有限公司、第一太平有限公司、中國飛機租賃集團控股有限公司及節能元件有限公司之獨立非執行董事，以及嘉民集團之獨立董事。他過往曾為香港建設(控股)有限公司及國聯證券股份有限公司之獨立非執行董事，以及 Suntech Power Holdings Co., Ltd. (正式清盤進行中)及珠海中富實業股份有限公司之獨立董事。范先生持有史丹福大學工程學士學位和統籌學碩士學位，及麻省理工學院管理科學碩士學位。他於2010年1月獲委任為獨立非執行董事。

獨立非執行董事

劉遵義

劉教授現任香港中文大學藍饒富暨藍凱麗經濟學講座教授。他擔任香港中文大學(深圳)高等金融研究院理事會理事長。他亦為友邦保險控股有限公司、中國海洋石油有限公司及遠傳電信股份有限公司(於台灣證券交易所上市)之獨立非執行董事。

劉教授取得史丹福大學物理學理學士學位(優異成績)，並取得加州大學柏克萊分校經濟學文學碩士與哲學博士學位。他自1966年起任教於史丹福大學經濟系，成就卓越，並於2006年自史丹福大學退休後，出任李國鼎經濟發展榮休講座教授。於2004年至2010年期間，劉教授擔任香港中文大學校長。於2010年9月至2014年9月期間，劉教授出任中國投資有限責任公司之附屬公司——中投國際(香港)有限公司之董事長。劉教授曾為中芯國際集成電路製造有限公司之非執行董事。

劉教授現任中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員及其經濟委員會副主任。他亦擔任香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員及其轄下管治委員會主席、貨幣發行委員會及投資委員會之委員、團結香港基金副主席及呂志和獎獎項推薦委員會之委員及主席。他於2007年7月獲委任為太平紳士，並於2011年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。他於2014年12月獲委任為獨立非執行董事。

根據上市規則第13.51B(1)條所作出之董事資料更新續

最新的董事履歷續

獨立非執行董事

潘仲賢

潘先生為一家私人公司的集團董事總經理兼副總裁及瑞聲科技控股有限公司的獨立非執行董事，前為恒生銀行有限公司常務董事兼副行政總裁，並曾於滙豐銀行集團及數間國際知名的金融機構出任高級管理層職務。潘先生先前為恒生指數有限公司之恒生指數顧問委員會主席、香港特別行政區稅務委員會成員、環境及自然保育基金投資委員會委員及中華總商會選任會董。潘先生持有西澳洲大學商學學士學位，並為澳洲及紐西蘭特許會計師及香港會計師公會會員。潘先生亦為香港董事學會資深會員。他於2010年1月獲委任為獨立非執行董事。

非執行董事

Jebsen Hans Michael B.B.S.

Jebsen先生為捷成洋行有限公司之主席及捷成集團在世界各地公司之董事，亦為九龍倉集團有限公司之獨立非執行董事。他於1994年獲委任為本公司非執行董事。

根據上市規則第13.51B(1)條所作出之董事資料更新續

最新的董事履歷續

非執行董事

利憲彬

利先生為澳洲上市公司Beyond International Limited (主要從事電視節目製作及全球銷售電視節目與主題電影)之董事兼主要股東。他亦是電視廣播有限公司的非執行董事。利先生為公司創辦人利氏家族成員、利希慎置業有限公司之董事及Lee Hysan Company Limited之董事(利希慎置業有限公司為Lee Hysan Company Limited之全資附屬公司，並為本公司之主要股東)。他為主席利蘊蓮女士之弟弟。他獲美國普林斯頓大學文學士及香港中文大學工商管理碩士學位。利先生於1994年獲委任為本公司非執行董事。

非執行董事

利乾

利先生為一位私人投資者及太古股份有限公司以及多間私人公司之非執行董事。他過往曾為電視廣播有限公司之獨立非執行董事。利先生為公司創辦人利氏家族成員、利希慎置業有限公司之董事及Lee Hysan Company Limited之董事(利希慎置業有限公司為Lee Hysan Company Limited之全資附屬公司，並為本公司之主要股東)。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。他持有史丹福大學理學士兼碩士以及工商管理碩士學位，於1988年獲委任為本公司非執行董事。

根據上市規則第13.51B(1)條所作出之董事資料更新續

最新的董事履歷續

非執行董事

利子厚

利先生現為從事私人投資管理的Oxer Limited之董事。他亦為震雄集團有限公司、利邦控股有限公司的獨立非執行董事；以及香港賽馬會的董事。他過往曾為香港交易及結算所有有限公司的獨立非執行董事，以及香港場外結算有限公司的獨立非執行董事及主席。利先生亦曾為香港聯合交易所有限公司主板及創業板上市委員會成員。利先生為公司創辦人利氏家族成員、利希慎置業有限公司之董事及Lee Hysan Company Limited之董事(利希慎置業有限公司為Lee Hysan Company Limited之全資附屬公司，並為本公司之主要股東)。他於2010年1月加入董事會，先前曾於1990年至2007年期間出任為本公司之董事。利先生持有Bowdoin College文學士學位及波士頓大學工商管理碩士學位。

董事酬金

薪酬委員會於2017年2月召開會議以(i)批准2017年執行董事之薪酬及2016年與表現掛鈎的花紅；及(ii)檢討非執行董事及董事委員會成員之袍金。執行董事之薪酬詳情載於第30及31頁之簡明綜合財務報表附註8內。

根據本公司2015購股權計劃(「新計劃」)，執行董事亦於2017年2月23日獲授予購股權，詳情載於下文「長期獎勵計劃：購股權計劃」內。

董事的股份權益

於2017年6月30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，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					總數	佔已發行股份 數目百分比 (附註a)
	個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益			
Jebsen Hans Michael	60,984	—	2,473,316 (附註b)	—	2,534,300	0.242	
利乾	800,000	—	—	—	800,000	0.077	
利蘊蓮	304,000	—	—	—	304,000	0.029	

附註：

(a) 百分比乃按本公司於2017年6月30日之已發行股份數目（即1,045,458,559股普通股）而計算。

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

本公司之執行董事於本公司之2005購股權計劃（「2005計劃」）及新計劃下獲授購股權，詳情載於下文「長期獎勵計劃：購股權計劃」內。根據《證券及期貨條例》規定，此等購股權構成於本公司股本衍生工具之相關股份中擁有之權益。

董事的股份權益續

持有相聯法團之股份中的合計好倉

以下之董事於本公司持有65.36%股份權益的附屬公司 – Barrowgate 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 數目百分比
	法團權益	其他權益	總數	
Jebsen Hans Michael	1,000	–	1,000	10 (附註)

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 10%之已發行股份權益。Jebsen Hans Michael 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2017年6月30日，根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊所記錄，概無其他董事擁有本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有權益或淡倉；或依據標準守則須知會本公司及聯交所。

長期獎勵計劃：購股權計劃

本公司按2005計劃尚餘未行使的購股權。2005計劃於2015年5月9日屆滿，本公司亦於2015年5月15日採納新計劃。兩個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。主席獲賦予權力向執行董事職級以下之管理層作出批授。

2005計劃

本公司於2005年5月10日召開的股東周年大會上採納2005計劃，該計劃之有效期為10年，於2015年5月9日屆滿。所有根據2005計劃已授予但未行使的購股權將繼續有效，並按2005計劃的規定行使。

新計劃

本公司於2015年5月15日召開的股東周年大會上採納新計劃，該計劃之有效期為10年，將於2025年5月14日屆滿。新計劃的有關條款與2005計劃的條款大致相同。

董事的股份權益續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

期內購股權之變動

於回顧期內，根據新計劃合共授出可認購727,000股股份之購股權，而2005計劃已於2015年5月9日屆滿，故不會再根據該計劃進一步授出購股權。

於2017年6月30日：

- (i) 根據2005計劃已授出2,119,335份尚未行使之購股權（包括按購股權歸屬期已獲授予之1,937,663份購股權），涉及之股份約佔本公司已發行股份之0.20%；及
- (ii) 根據新計劃已授出1,534,000份尚未行使之購股權（包括按購股權歸屬期已獲授予之267,659份購股權），涉及之股份約佔本公司已發行股份之0.15%。

於回顧期內，根據2005計劃及新計劃已授出、行使、註銷／失效及尚未行使的購股權的詳情如下：

姓名	授出日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2017年 1月1日結餘	期內變動			於2017年 6月30日結餘 (附註b)
					授出	行使	註銷／失效	
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

董事的股份權益續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

期內購股權之變動續

姓名	授出日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2017年 1月1日結餘	期內變動			於2017年 6月30日結餘
					授出	行使	註銷/失效 (附註b)	
合資格僱員 (附註c)	31.3.2008	21.96	31.3.2009 – 30.3.2018	11,000	–	–	–	11,000
	31.3.2009	13.30	31.3.2010 – 30.3.2019	128,000	–	–	–	128,000
	31.3.2010	22.45	31.3.2011 – 30.3.2020	126,334	–	(12,000) (附註d)	–	114,334
	31.3.2011	32.00	31.3.2012 – 30.3.2021	125,000	–	–	(32,000)	93,000
	30.3.2012	31.61	30.3.2013 – 29.3.2022	160,001	–	–	(7,000)	153,001
	28.3.2013	39.20	28.3.2014 – 27.3.2023	276,000	–	–	(118,000)	158,000
	31.3.2014	33.75	31.3.2015 – 30.3.2024	338,000	–	(55,000) (附註e)	(41,000)	242,000
	31.3.2015	34.00	31.3.2016 – 30.3.2025	359,000	–	(31,600) (附註f)	(84,400)	243,000
				2,500,335	–	(98,600)	(282,400)	2,119,335

董事的股份權益續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

期內購股權之變動續

姓名	授出日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2017年 1月1日結餘	期內變動			於2017年 6月30日結餘
					授出	行使	註銷/失效 (附註b)	
新計劃								
執行董事								
利蘊蓮	9.3.2016	33.15	9.3.2017 – 8.3.2026	375,000	-	-	-	375,000
	23.2.2017	36.25 (附註g)	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	-	(31,600) (附註h)	(146,400)	432,000
	31.3.2017	35.33 (附註i)	31.3.2018 – 30.3.2027	-	427,000	-	-	427,000
				985,000	727,000	(31,600)	(146,400)	1,534,000

董事的股份權益續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

期內購股權之變動續

附註：

- (a) 所有授出之購股權之歸屬期為3年，由授出日期的第1周年起平均分為3段時期授予，到第3周年全部授予。在此列表中，行使期於授出日期的第1周年後開始。
- (b) 該等購股權於回顧期間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36.85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36.50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36.47港元。
- (g) 緊接授出購股權日期前(即2017年2月22日)，本公司股份收市價為36.00港元。
- (h) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為36.43港元。
- (i) 緊接授出購股權日期前(即2017年3月30日)，本公司股份收市價為35.00港元。

除上述者外，本公司於回顧期內並無根據2005計劃和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。

董事的股份權益續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

購股權價值

於回顧期內授出購股權價值按3年歸屬期於本集團之收益表內攤銷。

本公司已採用柏力克 – 舒爾斯期權定價模式(「該模式」)計算所授出購股權公平值。該模式是評估購股權的公平值較為普遍使用的一種模式。計算購股權公平值時使用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	2017年3月31日	2017年2月23日
於授出日期的收市價	35.250港元	36.250港元
行使價	35.330港元	36.250港元
無風險息率(附註a)	1.331%	1.488%
購股權預期有效期(附註b)	5年	5年
預期波幅(附註c)	19.133%	20.238%
預期每年股息(附註d)	1.204港元	1.204港元
每份購股權的估計公平值	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。

主要股東及其他人士的股份權益

於2017年6月30日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄（或本公司獲通知），主要股東及其他人士持有本公司的股份及相關股份的權益或淡倉如下：

持有本公司股份及相關股份中的合計好倉

姓名	身份	持有普通股數目	佔已發行 股份數目百分比 (附註a)
利希慎置業有限公司	實益擁有人及 一所控制法團權益	433,130,735 (附註b)	41.43
Lee Hysan Company Limited	所控制法團權益	433,130,735 (附註b)	41.43
Silchester International Investors LLP	投資經理	95,187,000	9.10
First Eagle Investment Management, LLC	投資經理	52,460,214	5.02

附註：

(a) 百分比乃按本公司於2017年6月30日之已發行股份數目（即1,045,458,559股普通股）而計算。

(b) 此等權益乃屬於同一批股份。393,321,734股由利希慎置業有限公司（「利希慎置業」）持有，39,809,001股由利希慎置業一間附屬公司持有。利希慎置業為Lee Hysan Company Limited之全資附屬公司。

除上述者外，於2017年6月30日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄，概無其他人士擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

關連人士交易

本集團與根據適用會計原則被視為「關連人士」之人士訂立若干交易。此等交易主要涉及本集團於日常業務過程中按一般商業條款經公平原則磋商而訂立之合約。其他有關詳情載於簡明綜合財務報表附註18。

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，本集團於回顧期內訂立若干交易乃構成持續關連交易（「交易」）。有關之交易詳情載列如下：

I. 本集團授出之租賃

(a) 香港恩平道28號利園二期（「利園二期」）

Barrowgate（由本公司持有其65.36%股權之附屬公司兼利園二期之物業持有人）作為業主與以下關連人士達成下列租賃安排：

關連人士	協議日期	年期	物業	年度代價 (附註a)
(i) 捷成洋行有限公司 (附註b)	2013年3月28日 (租約及泊車位使用協議) (經修訂 – 附註c)	自2013年9月1日起， 為期5年(附註d)	28、30及31樓 寫字樓單位及 3個泊車位	2017年：37,212,720港元 2018年：24,808,480港元 (按比例計算)
(ii) 虹成有限公司 (附註e及f)	(1) 2014年3月28日 (租約及使用協議) (經修訂 – 附註g及i)	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)	2017年：7,580,610港元 2018年：8,718,000港元 2019年：2,085,758港元 (按比例計算)
	(2) 2014年10月20日 (現有使用協議) (附註h及i)	自2014年12月1日起， 為期3年	3樓部份甲	(附註j及k)
	(3) 2017年3月27日 (新使用協議) (附註h及i)	自2017年12月1日起， 為期1年3個月27日		
	(4) 2014年10月20日 (現有使用協議) (附註h及i)	自2014年11月1日起， 為期3年	若干儲物室及宣傳空間	
	(5) 2017年3月27日 (新使用協議) (附註h及i)	自2017年11月1日起， 為期1年4個月27日		

持續關連交易續

I. 本集團授出之租賃續

(b) 香港銅鑼灣希慎道壹號(「希慎道壹號」)

OHA Property Company Limited(本公司之全資附屬公司兼希慎道壹號之物業持有人)作為業主與公利商業管理有限公司(利希慎置業(持有本公司41.43%權益之主要股東)之全資附屬公司)達成下列租賃安排，租約詳情載列如下：

關連人士	協議日期	年期	物業	年度代價 (附註a)
公利商業管理有限公司	2014年8月21日	自2014年11月1日起， 為期3年	21樓全層	2017年：2,526,440港元 (按比例計算) (附註l)

II. 向一間非全資附屬公司提供有關利園二期租賃及物業管理服務

(a) 希慎租務有限公司(本公司之全資附屬公司)與Barrowgate訂立下列管理協議，提供有關利園二期之租務、市場推廣及租賃管理服務：

關連人士	協議日期	年期	物業	於期內收取代價
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	15,303,832港元 (附註m)

(b) 希慎物業管理有限公司(本公司之全資附屬公司)與Barrowgate訂立下列管理協議，提供有關利園二期之物業管理服務：

關連人士	協議日期	年期	物業	於期內收取代價
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	1,571,916港元 (附註m)

持續關連交易續

附註：

- (a) 每一有關財政年度之年度代價乃根據相關協議所訂立，以現時之租金（如適用，包括估計營業額租金）、管理費、宣傳費（商舖物業）及使用權費用（泊車位）而計算。租金、管理費、宣傳費及使用權費用（視情況而定）乃每月提前支付。
- (b) 捷成洋行有限公司（「捷成洋行」）為Barrowgate的實益主要股東，持有Barrowgate 10%之股權。本公司非執行董事Jebsen Hans Michael為捷成洋行的控股股東。
- (c) 根據於2016年8月16日簽定的備忘協議，由2016年9月1日至2018年8月31日期間的租金已作出檢討，並調整至當時的市值租金。
- (d) 鑑於上述第I(a)(i)及I(a)(ii)項之協議年期超過3年，根據上市規則的要求，董事會已就上述第I(a)(i)及I(a)(ii)項之協議聘用獨立財務顧問。獨立財務顧問認為每一項協議之年期有需要超過3年，此乃符合業內該類合約的一般商業常規。
- (e) 虹成有限公司（「虹成」）為本公司之非全資附屬公司。
- (f) 在此交易下，Barrowgate為本公司的非全資附屬公司，當中一名主要股東亦為本公司非執行董事Jebsen Hans Michael的聯繫人，因此根據上市規則Barrowgate屬本公司之關連人士。
- (g) 根據於2017年3月27日簽定的備忘協議，由2017年3月28日至2019年3月27日期間的租金已作出檢討，並調整至當時的市值租金。
- (h) 於2017年3月27日，就現有使用協議的續期訂立新使用協議。鑑於現有及新使用協議之年度代價低於上市規則下之最低豁免水平，本身構成持續關連交易的現有及新使用協議均獲豁免遵守第14A章之規定。
- (i) 鑑於與虹成達成租約及多項使用協議的年度代價總額超出上市規則下之最低豁免水平，有關協議構成本公司之持續關連交易，並須遵守公告規定，惟獲豁免獨立股東批准之規定。
- (j) 2017年度代價包括於回顧期內實際收取之營業額租金，以及餘下年度內估計營業額租金。
- (k) 利園二期之商舖每月管理費及宣傳費於2017年1月1日已作出調整。
- (l) 希慎道壹號之寫字樓額外冷氣費於2017年1月1日已作出調整。
- (m) 此等代價相當於由2017年1月1日至2017年6月30日期間，根據有關管理協議內特定之費用報表計算所得的實際已收取之代價。

所有交易已參考當時市場情況後於有關公司在日常業務過程中以公平原則磋商後而訂立。載有有關交易之公告已根據上市規則刊登。

關連交易

根據上市規則，本集團於回顧期內訂立若干交易乃構成關連交易。有關之交易詳情載列如下：

I. 收購香港蘭芳道9號(「物業」)及內地段第29號之餘段(「土地」)

於2017年3月17日，Jayton Investments Limited(「Jayton」)及Oretta Limited(「Oretta」)(同為本公司之全資附屬公司)訂立以下協議：

- (1) Jayton與利希慎置業之全資附屬公司Dowling Development Ltd.(「Dowling Development」)訂立有條件協議，收購Sparkling Touch Investments Ltd.之全部已發行及繳足股本，而該公司為物業之唯一登記擁有人，代價為75百萬港元，利希慎置業保證Dowling Development如期妥善履行其於協議項下之責任；及
- (2) Oretta與利希慎置業訂立協議，收購該土地，代價為100港元。

根據協議買賣已於2017年3月31日完成。

Dowling Development為利希慎置業之全資附屬公司，後者於本公司之已發行股本中持有約41.43%權益，並為本公司之主要股東。因此，根據上市規則，Dowling Development及利希慎置業均為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A.76(2)條，訂立協議構成本公司之關連交易。

上述收購項目符合集團之核心業務及策略政策。收購項目詳情已於本公司於2017年3月17日之公告中披露。

關連交易續

II. 項目融資

加鋒有限公司(「加鋒」)(本公司持有60%權益之附屬公司，定義見公司條例附表1(香港法例第622章)與多間貸款人(其中包括恒生銀行有限公司(「恒生」)及香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」))訂立融資協議。據此，多間貸款人同意根據融資協議條款及條件，分別向加鋒提供其各自的融資部分(其中恒生及滙豐各提供最高達 1,120 百萬港元的融資(統稱為「融資」))，據此不可退還的前期費為融資金額的0.75%，以及利息按相關計息期的香港銀行同業拆息及每年息差0.65%的總和計算。

由於恒生持有本公司之非全資附屬公司Barrowgate約 24.64%的股權，因此，恒生為Barrowgate之主要股東。滙豐為恒生之控股公司。因此根據上市規則，恒生及滙豐均為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A.101條，上述融資構成本公司之關連交易。

上述融資旨在為發展香港新界大埔露輝路大埔市地段第 223 號及229號住宅發展項目的地價成本、建築成本及所有相關成本進行融資。融資詳情已於本公司於2017年5月26日之公告中披露。

購回、出售或贖回本公司上市證券

於截止2017年6月30日止六個月期內，本公司或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2017年6月30日，本集團員工總數為537人。

人力資源方案、培訓及發展與2016年年報中「負責任企業」一節內所載的資料大致相同，並無重大變更。

股東資料

財務資料時間表

中期業績公布	2017年8月4日
第一次中期股息除息日期	2017年8月17日
暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期(第一次中期股息)	2017年8月21日
寄發第一次中期股息單	(約於)2017年8月30日

第一次中期股息

董事會宣布派發第一次中期股息每股26港仙。第一次中期股息將以現金派發予名列2017年8月21日(星期一)股東名冊之股東。

股份過戶登記處將於2017年8月21日(星期一)暫停辦理股份過戶登記手續，以決定合資格收取第一次中期股息之股東。如欲收取第一次中期股息，務請於2017年8月18日(星期五)下午4時前將所有股份過戶文件連同有關股票，送達本公司之股份過戶登記處。

股息單將約於2017年8月30日(星期三)寄發予股東。

股東服務

有關股份過戶及登記手續之查詢，請聯絡本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司。

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓
電話：(852) 2980 1768
傳真：(852) 2861 1465

本公司普通股股份持有人如更改地址，應立即通知股份過戶登記處。

中期業績報告

本中期業績報告以中、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中期業績報告。選擇以電子方式收取本中期業績報告之股東如在收取或取覽本中期業績報告時遇上困難，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，以更改其收取本中期業績報告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**

Jebsen Hans Michael B.B.S.*

(楊子信為其替任董事)

利憲彬*

(利蘊蓮為其替任董事)

利乾*

利子厚*

審核委員會

潘仲賢**(主席)

卓百德**

范仁鶴**

利憲彬*

薪酬委員會

范仁鶴**(主席)

潘仲賢**

利子厚*

提名委員會

利蘊蓮(主席)

范仁鶴**

劉遵義**

潘仲賢**

利乾*

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

策略委員會

利蘊蓮(主席)

范仁鶴**

潘仲賢**

Jebsen Hans Michael B.B.S.*

利乾*

公司秘書

張嘉琪

註冊辦事處

香港希慎道33號

利園一期49樓(接待處:50樓)

公司網站

有關本集團之新聞公佈及其他資料，請閱覽本公司網站 www.hysan.com.hk。

股份上市

希慎股份於香港聯合交易所有限公司上市，並以美國預託收據在紐約股票市場進行直接買賣交易。

股份代號

香港聯合交易所有限公司：00014

彭博：14HK

路透社：0014.HK

美國預託收據編號：HYSNY

CUSIP 參考編號：449162304

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

希慎興業有限公司
香港希慎道33號利園一期49樓
電話 852 2895 5777 傳真 852 2577 5153
www.hysan.com.hk

