

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 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 2017 年 12 月 31 日止年度全年業績初步公告

- 營業額上升 0.4%；經常性基本溢利輕微下跌 0.8%
- 公佈溢利上升反映投資物業之公平值變動
- 商舖業務出租率為 97%；寫字樓業務出租率為 96%
- 利園三期的落成，進一步推動我們以時尚生活及社區為重點的發展

業績

	附註	截至 12 月 31 日止年度		變動
		2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元	
營業額	1	3,548	3,535	+0.4%
經常性基本溢利	2	2,349	2,369	-0.8%
基本溢利	3	2,491	2,369	+5.1%
公佈溢利	4	3,636	1,218	n/m
		港仙	港仙	
每股盈利，根據以下數據計算：				
經常性基本溢利	2	224.68	226.29	-0.7%
基本溢利	3	238.26	226.29	+5.3%
公佈溢利	4	347.78	116.35	n/m
全年每股股息		137.00	135.00	+1.5%
		於 12 月 31 日		
		2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元	
股東權益	5	69,953	67,490	+3.6%
		港元	港元	
每股資產淨值	6	66.89	64.56	+3.6%

n/m: 並無意義

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。
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。於綜合損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

受惠於寬鬆的貨幣政策、刺激性的財務政策，加上整體貿易表現改善，全球經濟在 2017 年錄得合理增長。

香港經濟亦已走出 2016 年的陰霾。勞工市場穩健、資產價格及股市強健，均有助創造財富效應，以刺激本地消費上升。此外，2017 年的來港旅客人數亦令人鼓舞，其中內地旅客人數較 2016 年增長 3.9%。

受利好的宏觀條件帶動，香港零售業銷售額扭轉數年來的跌勢，錄得輕微增長，其中以珠寶鐘錶的表現最為強勁，而幾乎所有中低檔商品類別均有健康增長。

儘管經濟復甦勢頭看來相當強勁，但結構性轉變亦不容忽視。在本報告中，我們將就集團正面對的挑戰，匯報最新情況。更重要的是，我們將重點描述集團於 2017 年應對挑戰採取的措施，以及集團為回應這些轉變而訂立的中短期計劃。

零售

以零售業來說，最明顯的結構性轉變莫過於「世代轉移」。千禧世代及 Z 世代的需要，與之前的世代並不相同，而為了配合他們的需要，提供產品和服務的地點、內容、方式和時間亦相應改變。香港也出現一個明顯的「人口變化」，作為成熟和精明的消費者，內地旅客和「新香港」居民同樣追求優質的產品和服務。我們需要同時滿足遊客、來港十至二十年的新香港人、以及「舊香港人」的需求。

零售業的另一個結構性轉變，是科技日益發達。電子商務銷售額不斷上升、流動技術的主導優勢與日俱增，而在日常生活中，社交媒體更是無處不在：這些因素促使零售商須嚴陣以待，採取迅速及重大的應對措施。我們作為業主及為各類零售商提供營運場地，亦必須不斷提升零售環境的質素，應對這些變化。正如本報告中有關希慎 2017 年業務進展的章節所說述，我們推行計劃與租戶衷誠合作，正好印證我們重視與租戶的夥伴關係。

隨著世代和人口的轉變，加上廣泛的科技應用，許多購物人士都會於消費時深入反思他們真正的需要。品牌、零售商，以及網上營運商都採取行動應對這個趨勢。希慎作為業主及商場營運商，需要重塑及重新構想策略及營運層面的種種。現在來說，給予購物人士特別的關注，就和向他們直接銷售商品同樣重要。為了提供這種「額外的特殊」體驗，零售商和商場營運商正透過提供既貼心而又獨特的商品和服務，盡力使購物變成一種愉快、有趣的社會生活體驗，同時善用科技提升當中的獨特元素。本港各商場現在普遍採用這種體驗式手法以招徠顧客。希慎已開展這個新式商舖業務旅程，且不斷調整為顧客營造的購物體驗。

於顧客要求愈來愈高的環境下，奢侈品行業近年面對相當的挑戰。儘管消費者對若干奢侈品，例如珠寶及鐘錶的購買意欲，已經回升到較早前的水平，但於高端商品類別中，近年的消費者行為及品味都有所轉變。奢侈品不再只限於獨家或高價的商品，還包括提倡身心健康和以兒童為主要對象的產品。

寫字樓

寫字樓租賃業務亦面對本身的重大挑戰，這些挑戰也大多與世代變更有關。投身社會的年輕人現在喜歡更靈活、更流動的工作模式，而不希望整天坐在辦公桌前或寫字樓裡。他們希望在工作中接觸社會，而不只是同事，好讓他們可以與其他領域及範疇的人士互相交流意見，建立聯繫。

共用工作間的概念應運而生，打破了寫字樓市場的原有的格局，並且是一個日漸流行的趨勢。多個國際知名的共用工作間品牌已經立足香港，而其他更多區域和本地公司，亦紛紛以獨特方式招攬短期或長期寫字樓用戶，影響漸見。為迎合這種協作性的工作模式，希慎已將其於寫字樓組合的比重提高至超過 5%。

從較傳統的角度來看，中環仍然是中資金融機構首選的營商據點，而許多為這些客戶服務的專業機構，亦紛紛以創新高或貼近紀錄高位的租金租用中環的寫字樓。中環寫字樓市場的溢出效應，為非中環核心區域的寫字樓市場帶來支持，而某些跨國企業選擇遷往這些距離中環僅兩三個港鐵站的熱門地點，例如銅鑼灣。我們留意到在中環區以外，銅鑼灣與來自港島及九龍其他寫字樓區的租賃價值依然存在差距，而來自這些地區的競爭依然激烈。

希慎 2017 年的業務進展

希慎繼續推行各項措施來應對於商舖業務及寫字樓業務的挑戰。

集團在銅鑼灣的商業物業組合比例均衡，而新近更加入利園三期這幢定位為利園區生活時尚熱點延伸的商廈。2017 年 12 月，利園三期首個新寫字樓租戶正式入伙。新商廈的寫字樓亦吸引其他不同行業的跨國企業進駐，當中多家公司的內部裝修工程已接近竣工，即將投入運作。著名以社區為本的共用工作間品牌 **Spaces**，已選擇利園區作為在香港的旗艦基地，正突顯我們將堅定參與發展共用寫字樓市場。此外，商場部分將迎來多家特色食肆及生活用品店，與利園區的現有商店互相輝映。

希慎的商舖組合方面，除了挽留知名租戶外，我們還為強化商戶組合而引入不少流行時尚品牌，與原有的餐飲設施相輔相成。

集團以新的租戶協作計劃作為推廣重點，例如與經翻新的 Louis Vuitton 路易威登店建立夥伴關係、舉辦成為城中熱話的誠品書店夏季活動，以及舉行色彩繽紛的 I.T. 推廣活動。這些活動獲得媒體廣泛報道，因而吸引大量人流，刺激消費增加。我們深受歡迎的銷售獎勵計劃亦錄得良好的銷售數字。我們的常客獎勵計劃，包括為尊貴會員而設的 Club Avenue 及為一般購物人士而設的 Lee Gardens Plus，其會員人數相對去年取得顯著的百分比增幅，更重要的是帶來穩健的銷售額增長。

寫字樓業務組合方面，我們繼續為來自不同行業和類型的租戶提供辦公用地。我們創建一個共融的寫字樓社區，以滿足現今的用戶需求。我們擁有一個多元化的寫字樓租戶組合，包括銷售、銀行業、金融、保險、科技、推廣身心健康相關行業，以及高檔品牌。

此外，我們在禮頓中心為三個新興非政府組織提供寫字樓，反映希慎繼續致力推動創新，服務社群。這三個組織的背景各異，分別從事設計和長者服務、表演藝術和科技開發。

展望未來

利園區的商舖業務一直被視為與推廣優雅生活格調的品牌有關。我們將會繼續支持經典奢侈品品牌的同時，並會於本身的社區環境中，透過餐飲、身心健康元素，加強推廣時尚生活方式。這將定義新零售業的常態，反映顧客對可持續發展、真誠，及獨特性的要求。

與商舖業務組合比較，寫字樓業務組合將相對平穩。我們將繼續致力營造可持續發展、扎根社區的工作環境，提供租戶員工所重視的均衡生活。我們還會提供更科技化的工作空間，帶來更多協作和經驗分享的機會。展望未來，我們將從多方面探索共享經濟，包括加強發展共用工作間社區及共居安排。

對集團兩大業務來說，我們需要加快向市場推出新猷。我們積極推動商業房地產行業的創新發展，並引入突破性技術，同時發揮本身的主要優勢，促進長遠增長。展望將來，我們將會加強數碼化發展及更加重視數據的作用，同時確保應用科技於消費者層面，協助顧客與品牌溝通互動。

最後，誠如去年的年報所述，希慎一向銳意創新，為利園區精心策劃精彩活動。於 2017 年，我們繼續作出較小規模但意義重大的改進，例如協助利園協會舉辦雞蛋仔和雪糕節，以及為國泰航空／滙豐香港國際七人欖球賽球迷嘉年華提供場地。在去年年底，我們重塑利園酒店飲勝吧的項目充滿懷舊色彩，大獲好評。我們將繼續探索以短期和長遠計劃以提升利園區的吸引力，使區內的林蔭大道、各具形態的橫街小巷、先進的高樓大廈、古老的低層建築、各式各樣的企業、白領階層和來自五湖四海的遊客融為一體，合力打造一個獨特的社區。

業務表現

本集團於 2017 年的營業額為 3,548 百萬港元，較 2016 年的 3,535 百萬港元輕微增加 0.4%。於 2017 年年底，集團的商舖業務組合的出租率為 97%，寫字樓業務組合的出租率為 96%，住宅業務組合則為 75%。商舖及寫字樓業務的出租率並不包括於 2017 年 12 月中落成的利園三期。

作為集團核心租賃業務表現主要指標的經常性基本溢利，輕微下跌 0.8%至 2,349 百萬港元（2016 年：2,369 百萬港元），反映營業額隨市況輕微上升，以及利園三期落成後的開支增加。按經常性基本溢利計算，每股基本盈利下跌 0.7%至 224.68 港仙（2016 年：226.29 港仙）。

基本溢利（不包括投資物業公平值的未變現變動）為 2,491 百萬港元，較 2016 年的 2,369 百萬港元增加 5.1%，主要反映年內來自一名商舖租戶的一次性賠償 142 百萬港元（2016 年：無）（經扣除稅項及非控股權益）。按基本溢利計算，每股基本盈利相應增加 5.3%至 238.26 港仙（2016 年：226.29 港仙）。

本集團 2017 年的公佈溢利為 3,636 百萬港元（2016 年：1,218 百萬港元），反映集團投資物業估值公平值收益 853 百萬港元（2016 年：公平值虧損 1,187 百萬港元）。於 2017 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增加 4.1%至 72,470 百萬港元（2016 年：69,633 百萬港元），反映多項因素結合而成：寫字樓租賃前景普遍向好、多項增值工程完成、利園三期竣工後的估值上升，以及商舖租賃前景改善。各物業組合的資本化利率與 2016 年 12 月 31 日所應用的維持不變。

股東權益上升 3.6%至 69,953 百萬港元（2016 年：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 17.1 倍（2016 年：20.5 倍）及淨債務與股東權益比率為 5.0%（2016 年：5.4%）。

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 111 港仙（2016 年：109 港仙）。連同第一次中期股息每股 26 港仙（2016 年：26 港仙），全年股息總額為每股 137 港仙（2016 年：135 港仙），按年增加 1.5%。股息將以現金派發。

鳴謝及展望

在 2017 年，儘管香港經濟已擺脫困境，但希慎仍需應對業務領域中的重大轉變。我們的管理層和同事共同構思並完成不少成功的項目，居功至偉。我謹藉此機會向他們的辛勤努力衷心致謝，並感激董事同寅的鼎力支持和英明指引。

儘管地緣政局受不明朗因素困擾，加上美國可能進一步加息，以及中國經濟或會放緩，但全球經濟的擴張趨勢相信將於 2018 年持續。香港經濟預期將繼續受消費支出上升所帶動。

希慎已推行一系列措施，應對商舖和寫字樓租賃市場的結構性轉變。利園三期的落成，為集團商業物業組合內兩項結構性轉變中的業務注入更強動力。我們亦已訂立全盤計劃，冀能在區內持份者的協助下，進一步規劃利園社區的精彩未來。我們熱切期待於未來一年續締豐碩成果。

利蘊蓮

主席

香港，2018年2月28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，當中不包括新落成的利園三期綜合用途商業大樓，該大樓的總樓面面積約為 467,000 平方呎。

策略

本集團致力為股東提供穩步增長的回報。本集團大部分物業位於香港銅鑼灣，並將繼續以此區作為業務紮根所在地及業務核心。本集團亦尋覓核心地區以外的投資機會，包括近期與其他公司在香港大埔合作發展的住宅項目。

我們透過翻新、重新定位、重建及管理物業組合的其他形式，為物業創優增值。我們積極尋覓新的投資機會，旨在為股東提升長遠價值。我們亦努力不懈，致力為租戶及其他持份者把銅鑼灣利園社區打造成為一個獨特的社區。我們事事貫徹穩健的理財原則，並透過熟悉房地產不同領域的專業專責團隊執行工作。

業績回顧

本集團的營業額為 3,548 百萬港元，較 2016 年的 3,535 百萬港元輕微上升 0.4%。

各項業務所錄得的營業額如下：

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元	變動 %
商舖	1,925	1,969	-2.2
寫字樓	1,359	1,292	+5.2
住宅	264	274	-3.6
	3,548	3,535	+0.4

作為本集團核心租賃業務表現主要指標的經常性基本溢利，輕微下跌 0.8%至 2,349 百萬港元（2016 年：2,369 百萬港元），反映營業額隨市況輕微增長，以及利園三期落成後開支增加。按經常性基本溢利計算，每股基本盈利減少 0.7%至 224.68 港仙（2016 年：226.29 港仙）。

基本溢利（不包括投資物業公平值的未變現變動）為 2,491 百萬港元，較 2016 年的 2,369 百萬港元增加 5.1%，主要反映年內來自一名商舖租戶的一次性賠償 142 百萬港元（2016 年：無）（經扣除稅項及非控股權益）。按基本溢利計算，每股基本盈利相應增加 5.3%至 238.26 港仙（2016 年：226.29 港仙）。

本集團 2017 年的公佈溢利為 3,636 百萬港元（2016 年：1,218 百萬港元），反映集團投資物業估值公平值收益 853 百萬港元（2016 年：公平值虧損 1,187 百萬港元）。於 2017 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增加 4.1%至 72,470 百萬港元（2016 年：69,633 百萬港元），反映了多項因素結合而成：寫字樓租賃前景普遍向好、多項增值工程完成、利園三期竣工後的估值上升，以及商舖租賃前景改善。各物業組合的資本化利率與 2016 年 12 月 31 日所應用的維持不變。

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元	變動 %
經常性基本溢利	2,349	2,369	-0.8
因提前解除租約之一次性賠償收入 （扣除稅項及非控股權益之影響）	142	-	n/m
基本溢利	2,491	2,369	+5.1
投資物業之公平值收益（虧損）			
- 位於香港之投資物業 （扣除非控股權益之影響）	1,106	(1,157)	n/m
- 位於上海之投資物業*	11	6	+83.3
免息貸款予合營公司之估算利息收入	28	-	n/m
公佈溢利	3,636	1,218	n/m

*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 2017 年 12 月 31 日，在本集團的投資物業（不包括新建的利園三期）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 54%來自商舖業務組合，38%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。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	2017 年的租金收入（對比 2016 年）	商舖：-2.2% （2016 年對比 2015 年：+3.5%） 寫字樓：+5.2% （2016 年對比 2015 年：+3.9%） 住宅：-3.6% （2016 年對比 2015 年：-3.9%）
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：97%（2016 年：99%） 寫字樓：96%（2016 年：96%） 住宅：75%（2016 年：82%）
物業支出比率	物業支出佔營業額百分比	12.7%（2016 年：12.1%）

* 相關資料來源：公司內部資料

** 商舖及寫字樓業務的出租率並不包括於 2017 年 12 月中落成的利園三期。此定義應用於「管理層的討論與分析」整個部分。

附註：所使用的資料來源或計算方法與 2016 年一致，並無變動。

商舖業務組合

本集團商舖業務組合的營業額下跌 2.2% 至 1,925 百萬港元（2016 年：1,969 百萬港元），其中包括按營業額收取的租金 48 百萬港元（2016 年：46 百萬港元）。希慎持續調整租戶組合，部分舖位在續約、租金檢討與新出租物業所訂立的租金水平上升，而另外部份舖位所訂立的租金水平則下降。

商舖業務組合於 2017 年 12 月 31 日的出租率為 97%（2016 年 12 月 31 日：99%）。

2017 年，希慎商舖業務組合的人流量較 2016 年減少約 5%，主要由於若干新租戶進行大型翻新及裝修工程。近 2017 年底，商場人流有所改善。

商舖業務的估計整體租戶銷售額較 2016 年錄得單位數百分比增幅，與本港零售業於 2017 年的銷售總額表現相若。

於 2017 年新加入的租戶包括 Brunello Cucinelli、Zeiss Vision Center by Puyi Optical、茶靈及 i.t. blue block，後者尤其加強了希慎廣場作為香港頂尖時尚購物中心的地位。若干新開設的食肆亦於 2017 年進駐，進一步提升我們作為餐飲熱點的美譽。新加入的食肆包括 BRICK LANE、The PHO、一風堂及深受歡迎的班戟店 FLIPPER'S（位於 i.t. blue block）。於 2018 年初，我們歡迎十里洋場及竹壽司的加入。

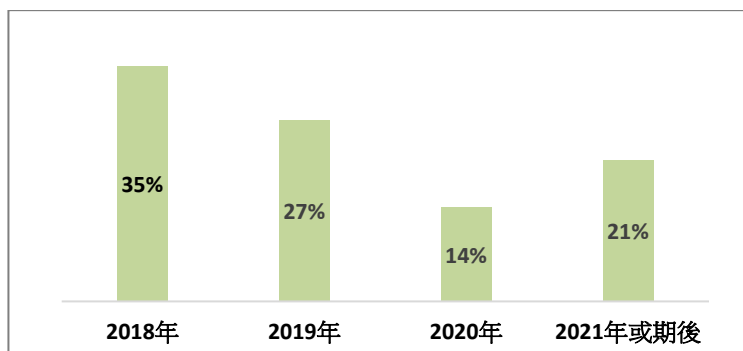
2017 年，希慎旗下物業組合舉辦了多項精彩盛事。4 月舉辦的國泰航空／滙豐香港國際七人欖球賽球迷嘉年華，吸引了從世界各地來港的粉絲，還有先前較少接觸此項國際體壇盛會的本地市民。除舉辦周末活動外，我們亦提供餐飲及購物優惠，為希慎物業組合內的餐廳及商店帶來不少顧客，提高銷售額。於希慎道及恩平道舉辦的周末街頭嘉年華，令利園區成為成千上萬國際遊客心目中的旅遊勝地。

希慎在夏季與誠品書店合辦的計劃是另一個亮點，備受關注。整月的活動以生活時尚為主題，提供書籍、精選咖啡，甚至包括盒式錄音帶。寒假期間，利園社區舉辦聖誕節墟市，設置大量由名人站台的攤位，商場內飾以善長認購的巨型彩球。這些活動成功反映我們致力向商場訪客和購物人士提供有趣又極具娛樂性的體驗。

我們又大量使用社交媒體來幫助推廣各項活動及全年提供的各種優惠。為配合推廣活動，我們與中國內地多個社交媒體加強合作，向中國內地市場傳遞資訊。我們亦與深受中國內地訪客歡迎的銀行及信用卡公司合作進行推廣項目。

2017年，我們兩項常客獎勵計劃，包括為尊貴會員而設的 Club Avenue 及針對一般購物人士的 Lee Gardens Plus 均取得佳績。2017年 Club Avenue 會員數目較2016年有低雙位數百分比增長，銷售額亦錄得相若的百分比增長。租戶的推薦及合作，是我們的成功關鍵。2017年 Lee Gardens Plus 會員數目以倍數增長。更具吸引力的促銷優惠及簡便的登記手續，有助確保會員大幅增加。

商舖租約到期概況按出租面積分析（於2017年12月31日）



寫字樓業務組合

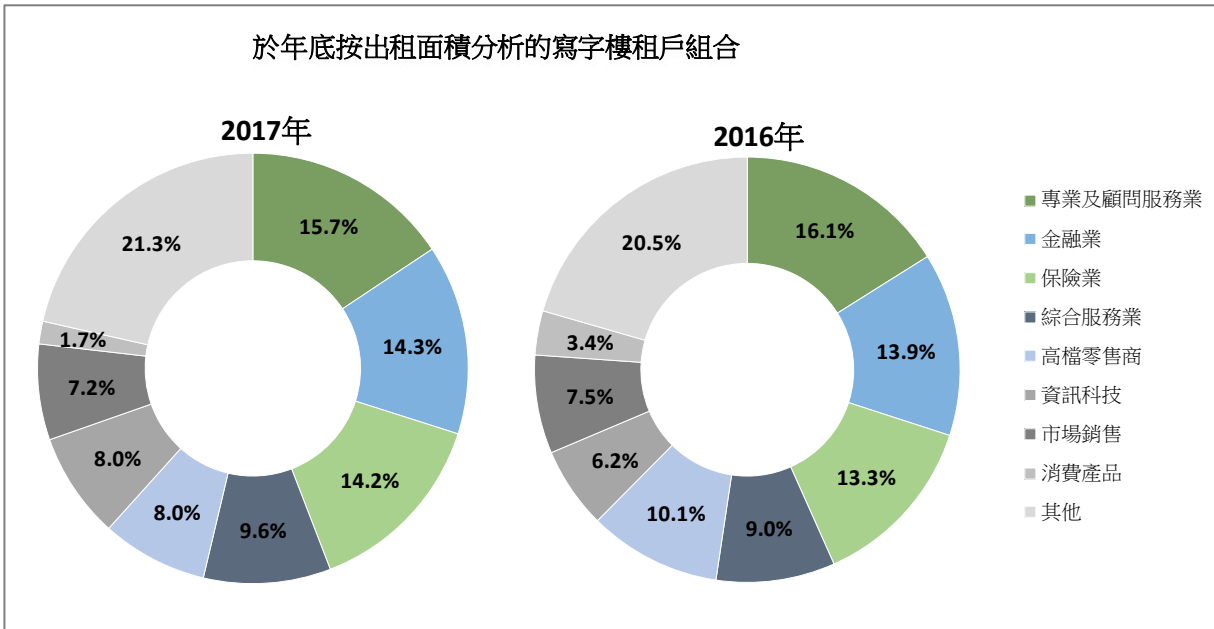
集團寫字樓業務組合的營業額增加 5.2%至 1,359 百萬港元（2016年：1,292 百萬港元），反映續約、租金檢討與新出租物業的租金水平整體上升。

寫字樓業務組合於 2017年12月31日的出租率為 96%（2016年12月31日：96%）。

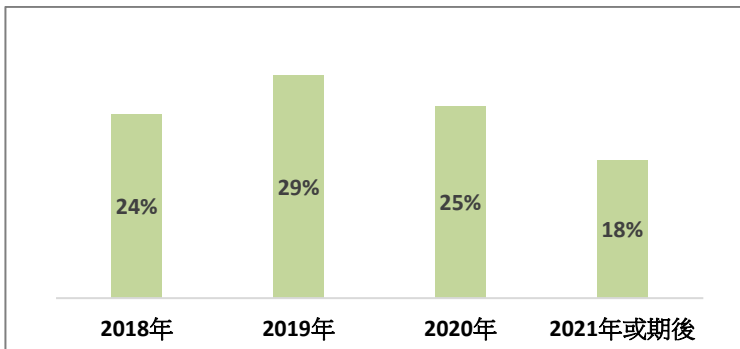
對重視地位、便利和物有所值的跨國企業及本地公司來說，銅鑼灣仍然是他們最渴求的營商熱點之一。2017年下半年，利園三期的預租活動略為放緩，但近 55%的寫字樓面積已獲承租。Maybank Group 屬下金英証券（香港）有限公司是第一家進駐該大廈的租戶，其後入駐的租戶包括知名的全方位共用工作間服務商 Spaces。大廈落成後增加了 200 餘個車位，方便駕車的上班族及訪客。

在希慎的寫字樓業務組合中，專業及顧問服務業繼續佔用最多面積，而金融業、保險業和綜合服務業則分佔第二、第三及第四位。上述四個行業合佔可供出租寫字樓總樓面面積約 50%。並無單一行業佔可供出租總樓面面積超過 20%，反映租戶組合的多元化。

於年底按出租面積分析的寫字樓租戶組合



寫字樓租約到期概況按出租面積分析（於 2017 年 12 月 31 日）



住宅物業組合

希慎住宅業務（主要是位於堅尼地道竹林苑的單位）的營業額減少 3.6%至 264 百萬港元（2016 年：274 百萬港元）。住宅物業組合於 2017 年 12 月 31 日的出租率為 75%（2016 年 12 月 31 日：82%），出租率下跌是由於翻新單位增加，以及外籍人士的需求轉變。

續約、租金檢討與新出租物業的租金水平錄得整體上升。

利園三期項目

利園三期的建築工程於 2017 年 12 月完成，同時獲發入伙紙。該商廈推廣環保及作息均衡，因此設有商場平台、天台花園、一個擁有 100 米跑道的空中花園，以及各種餐飲設施，與利園物業組合內的生活時尚品味互相輝映。首批寫字樓租戶已經遷入，三層停車場亦已開放可供租戶及訪客使用。

大埔露輝路項目

大埔低密度住宅項目的設計工作進展良好。各項法定申請正在進行。工地平整及地基工程將於 2018 年第二季展開。

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 4.9%至 449 百萬港元（2016 年：428 百萬港元），主要由於提升商場的吸引力而增加的市場推廣支出；周期性維修成本增加；利園三期外部租賃代理的代理費；以及抵銷了因電費價格下調而減少的公用事業支出。由於物業支出的增加超過營業額的相關增幅，物業支出佔營業額的比率較 2016 年的 12.1%輕微上升至 12.7%。

由於提升員工技能及填補職位空缺，行政支出增加 12.8%至 247 百萬港元（2016 年：219 百萬港元）。

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 51 百萬港元（2016 年：14 百萬港元）被資本化後，財務支出下跌 11.2%至 158 百萬港元（2016 年：178 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 2017 年的財務支出為 209 百萬港元，較 2016 年的 192 百萬港元增加 8.9%。財務支出增加，是由於在 2016 年及 2017 年償還債務後，2017 的平均債務水平較 2016 年上升。由於利息支出增加相對於 2017 年平均債務水平的百分比增幅為低，集團於 2017 年的平均利息成本為 3.4%，低於 2016 年的 3.8%。

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，投資物業的公平值收益為 853 百萬港元（2016 年：公平值虧損為 1,187 百萬港元），已於本集團年內的綜合損益表中確認。該數字反映多項因素結合而成：寫字樓租賃前景普遍向好、多項資產增值工程完成、利園三期竣工後的估值上升，以及商舖租賃前景改善。

集團的投資物業組合（包括重建中物業）於 2017 年 12 月 31 日之估值為 72,470 百萬港元，較 2016 年 12 月 31 日的 69,633 百萬港元增加 4.1%。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與 2016 年 12 月 31 日所應用的維持不變。

各物業組合於年底的估值如下：

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元	變動 %
商舖	33,188	33,082	+0.3
寫字樓	31,325	23,832	+31.4
住宅	7,957	7,859	+1.2
利園三期*	-	4,860	n/m
	72,470	69,633	+4.1

*利園三期建築工程已於截至 2017 年 12 月 31 日止年度竣工。

聯營公司投資

本集團應佔聯營公司業績下跌至 220 百萬港元（2016 年：237 百萬港元），主要反映上海港匯廣場項目（本集團擁有 24.7%）翻新工程的影響。於 2017 年 12 月 31 日，上海港匯廣場的物業已由獨立專業估值師按公平值重估。本集團應佔的估值收益於扣除相關的遞延稅項後為 11 百萬港元（2016 年：6 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，因此有助保存本集團的資金流動性，並提升利息收益。

不包括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 28 百萬港元（2016 年：無），按去年相同基準的利息收入下跌 18.0%至 41 百萬港元（2016 年：50 百萬港元）。該數字主要反映支付利園三期的建築成本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：

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元	變動 %
營運現金流入	2,900	3,326	-12.8
投資	1,020	1,331	-23.4
來自合營公司的還款淨額 （預支款項予合營公司）	935	(2,036)	n/m
融資	(151)	1,427	n/m
利息及稅項	(566)	(523)	+8.2
繳付股息及行使購股權所得款項	(1,524)	(1,500)	+1.6
資本開支	(1,947)	(847)	n/m
購回股份代價	-	(395)	n/m
現金流入淨額	667	783	-14.8

n/m: 並無意義

本集團的營運現金流入淨額為 2,900 百萬港元（2016 年：3,326 百萬港元），較 2016 年減少 426 百萬港元，反映 2016 年收取一名租戶因提前解除租約的一次性賠償。

來自投資的資金流入淨額 1,020 百萬港元（2016 年：1,331 百萬港元），主要由於年內年期較長的定期存款減少。

年內完成購地成本的項目融資後，來自合營公司的還款淨額 935 百萬港元。2016 年，因支付購地成本而預支現金款項 2,036 百萬港元予合營公司。

年內，在償還貸款淨額之後，用於融資的現金淨額為 151 百萬港元。2016 年，來自融資的現金流入淨額為 1,427 百萬港元，主要反映用於支付購地成本而新增的銀行貸款 1,680 百萬港元，抵銷了 2016 年年內償還的銀行貸款 250 百萬港元。

集團支付股息 1,411 百萬港元（2016 年：1,394 百萬港元），包括 2016 年第二次中期股息每股 109 港仙（2015 年：107 港仙）及 2017 年第一次中期股息每股 26 港仙（2016 年：26 港仙）。

於 2016 年，集團以總代價 395 百萬港元購回集團當中 12.59 百萬股股份。每股平均購入價為 31.24 港元。

資本開支及管理

本集團透過選擇性的資產增值及重建，為旗下投資物業組合資產增值。此外，本集團一向積極地進行預防性的維修，包括為投資物業組合訂立之周期性全面維修計劃。年內資本開支的總現金支出為 1,947 百萬港元（2016 年：847 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

2017 年，全球經濟同步擴張，回復增長。鑑於美國失業率下降、本地生產總值上升及通脹平緩，美國聯儲局於 2017 年三次上調聯邦基金利率，每次增幅為 25 個基點。聯儲局已進一步表示未來一年將繼續上調聯邦基金利率及縮減資產負債表規模，藉此抽走流動資金。由於香港實施聯繫匯率制度，本港利率亦跟隨聯儲局貨幣政策的正常化步伐而調升。香港銀行同業港元拆息於 2017 年最後一季上升，但在美國上調利率而本港流動資金充裕的情況下，香港銀行同業港元拆息與倫敦銀行同業美元拆息之間的差距仍大。由於美國通脹溫和及商品價格強勁，亞洲經濟於 2017 年表現良好。年內，中國經濟亦蓬勃增長，但由於金融及環境法規收緊，增長率已見放緩。

儘管全球經濟持續增長，但未來一年的前景仍令人關注。地緣政治事件（如與北韓有關的事態）可能會影響投資情緒，導致市場動盪。中國經濟增長的放緩趨勢更加明顯，亦會影響世界其他地區。因此，貫徹審慎的理財政策，對集團至關重要。

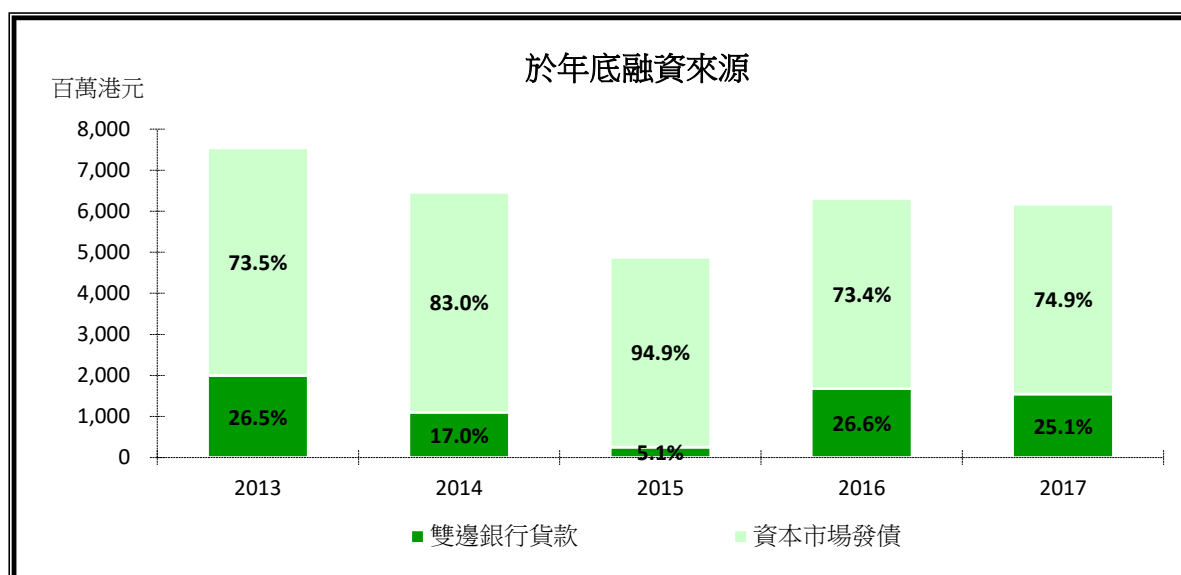
資本架構管理

儘管美國調高利率，香港銀行體系的流動資金依然充裕。而獲投資級信貸評級的公司的銀行信貸息差更溫和下調。三個月港元香港銀行同業拆息由 2016 年年底大約 1% 升至 2017 年年底的 1.3% 左右。

於 2017 年內，本集團以具競爭的條款安排了 1,500 百萬港元的五年備用銀行信貸。本集團於 2017 年年底的未償還債務總額¹為 6,176 百萬港元（2016 年：6,305 百萬港元），較 2016 年減少 129 百萬港元。所有未償還借貸均為無抵押貸款。

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。由於 2017 年償還了銀行貸款，於年底從資本市場籌得的債務增加至 74.9%（2016 年：73.4%）。為分散資金來源，本集團繼續與多間本地及海外銀行維持長久的合作關係。於 2017 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。

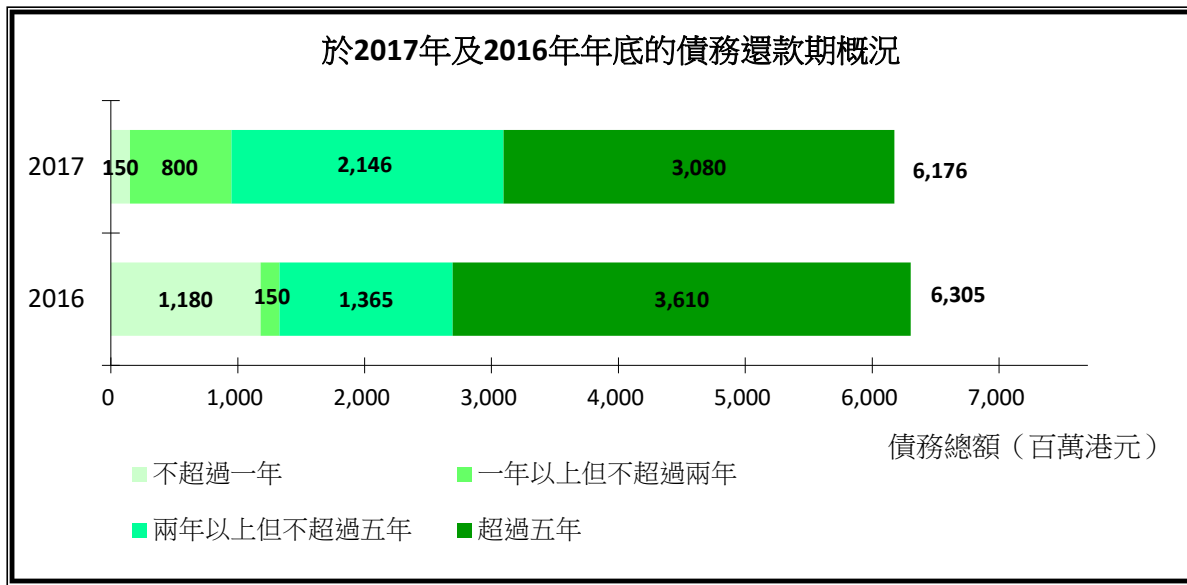
下圖顯示過去五年來自銀行及債務資本市場的融資佔未償還債務總額的百分比。



本集團亦致力維持適當的債務還款期組合。於 2017 年 12 月 31 日，債務組合的平均還款期約為 4.3 年（2016 年：4.3 年），其中不超過一年償還的債務為 150 百萬港元，佔未償還債務總額的 2.4%。由於本集團擁有 2,662 百萬港元的現金及銀行結存，本集團能夠於 2018 年可在沒有重大的再融資壓力下償還債務。

¹債務總額是指於 2017 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 2017 年 12 月 31 日綜合財務狀況表披露的未償還債務賬面值為 6,185 百萬港元（2016 年 12 月 31 日：6,293 百萬港元）。

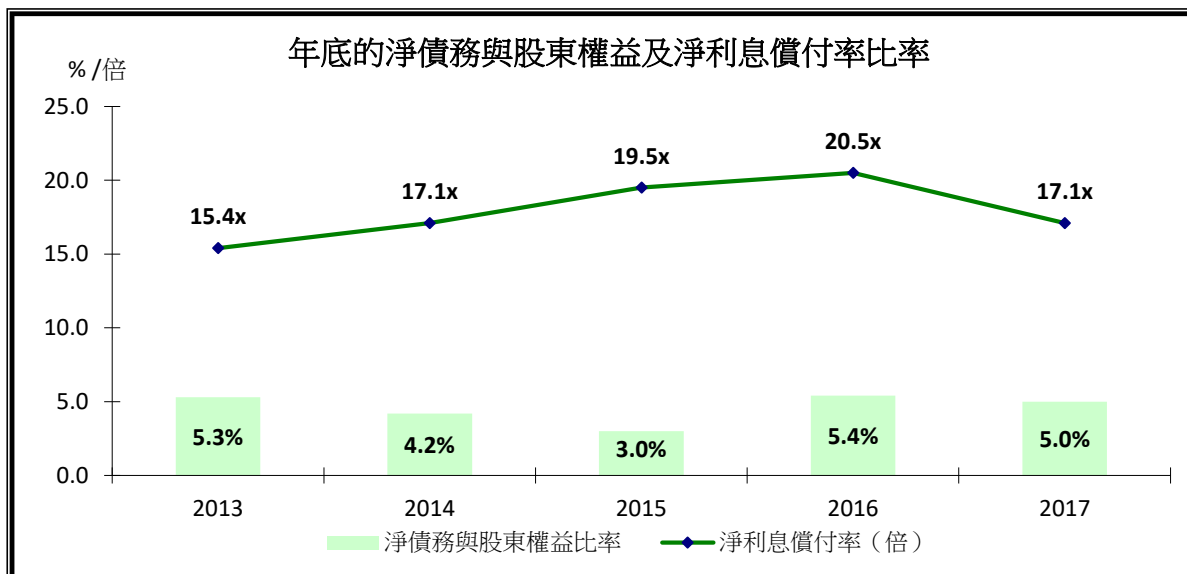
下圖顯示本集團於 2017 年及 2016 年年底的債務還款期概況。



本集團繼續保持穆迪授予 A3 信貸評級及標準普爾授予 BBB+ 評級的投資級別，反映來自業務的經常性現金流穩定。

集團按淨債務與股東權益比率¹計算的負債率從 2016 年年底的 5.4% 下跌至 2017 年年底的 5.0%，主要反映集團於 2017 年償還債務。集團的淨利息償付率²於 2017 年輕微下跌至 17.1 倍（2016 年：20.5 倍），主要是因為集團於 2016 年提取了銀行貸款。低負債率及穩健的支付利息能力，反映集團抗逆力強，並有能力在需要時進一步舉債。

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。



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

² 淨利息償付率定義為折舊前毛利減行政支出後再除以淨利息支出。

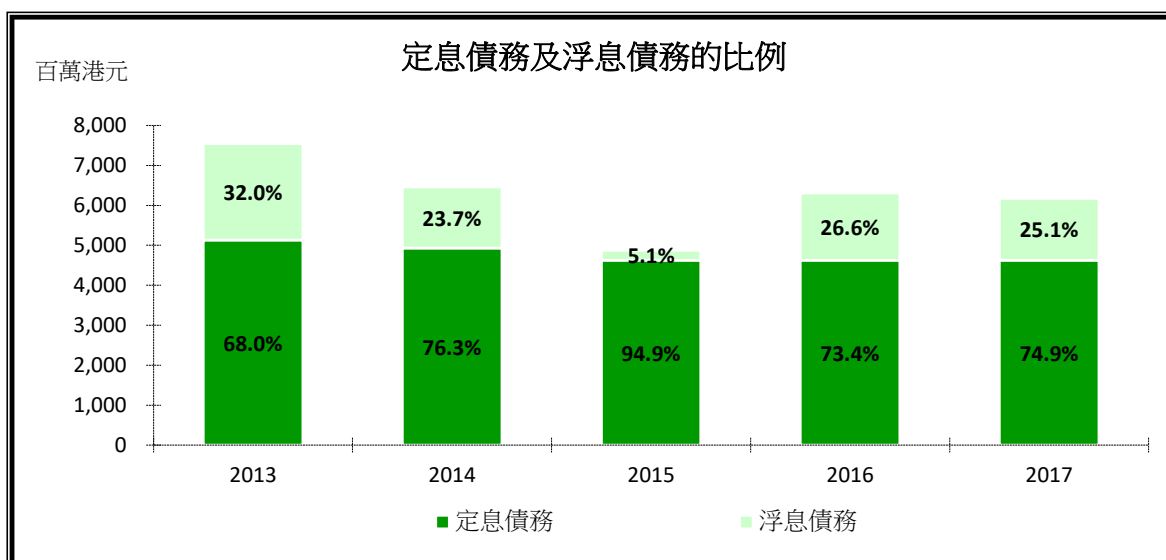
流動資金管理

於 2017 年 12 月 31 日，本集團持有的現金及銀行結存總值約 2,662 百萬港元（2016 年：2,630 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 737 百萬港元（2016 年：1,155 百萬港元）於債務證券。

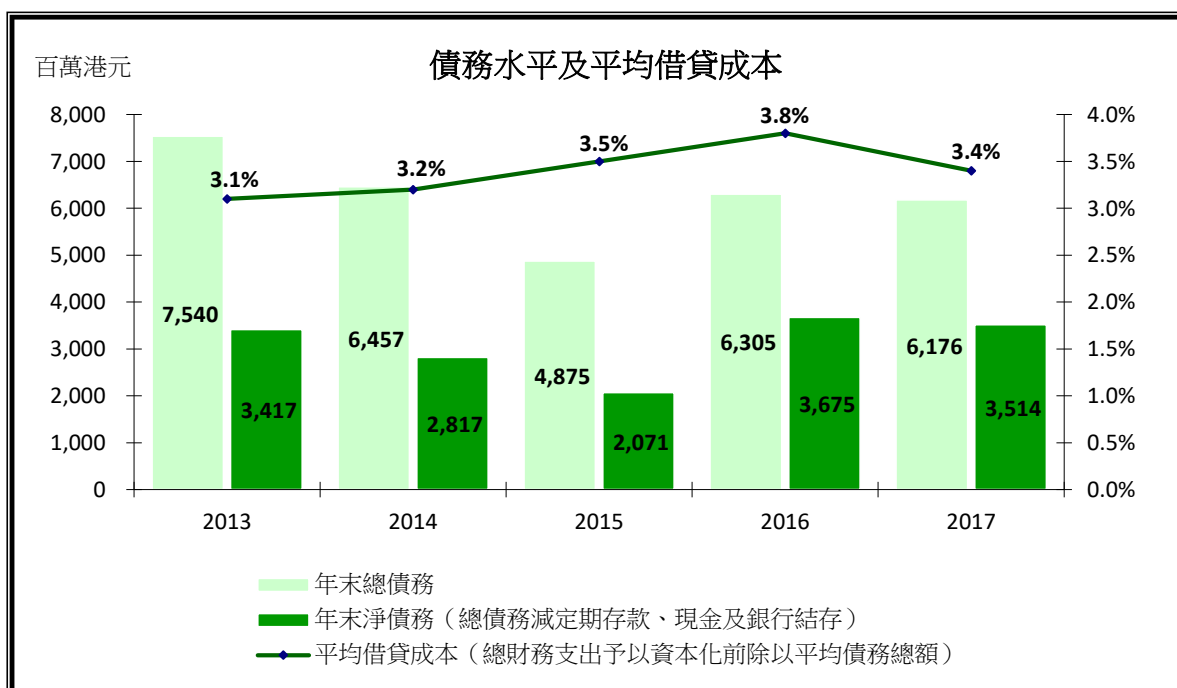
如需要進一步的流動資金，本集團可提取往來銀行所提供的備用承諾信貸。於 2017 年年底，該等信貸達 950 百萬港元（2016 年：500 百萬港元），使本集團實際上可在有需要時獲得額外的流動資金。

定息債務比率由 2016 年年底的 73.4% 上升至 2017 年年底的 74.9%。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繼續上升。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，於 2017 年 12 月 31 日，本集團在現金、定期存款及債務證券的外幣結餘為 128 百萬美元（2016 年：180 百萬美元），其中 70 百萬美元（2016 年：98 百萬美元）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 3,779 百萬港元的等值額（2016 年：3,497 百萬港元）或本集團總資產值之 4.6%（2016 年：4.4%）。

使用衍生工具

於 2017 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 2017 年 12 月 31 日及 2016 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 2017 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 2016 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 2017 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 2017 年 12 月 31 日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、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。

綜合損益表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
營業額	3	3,548	3,535
物業支出		(449)	(428)
毛利		3,099	3,107
其他收入		261	-
投資收入		69	50
行政支出		(247)	(219)
財務支出		(158)	(178)
投資物業之公平值變動		853	(1,187)
應佔聯營公司之業績		220	237
除稅前溢利		4,097	1,810
稅項	5	(484)	(463)
本年度溢利	6	3,613	1,347
應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		3,636	1,218
非控股權益		(23)	129
		3,613	1,347
每股盈利（以港仙列值）	7		
基本		347.78	116.35
攤薄		347.68	116.33

綜合全面收益表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
本年度溢利		<u>3,613</u>	<u>1,347</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>			
自用物業重估之收益		<u>38</u>	<u>18</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		(55)	78
應佔聯營公司之匯兌儲備		<u>240</u>	<u>(236)</u>
		<u>185</u>	<u>(158)</u>
本年度除稅後之其他全面收益（支出）		<u>223</u>	<u>(140)</u>
本年度全面收益總額		<u><u>3,836</u></u>	<u><u>1,207</u></u>
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		3,859	1,078
非控股權益		<u>(23)</u>	<u>129</u>
		<u><u>3,836</u></u>	<u><u>1,207</u></u>

綜合財務狀況表
於2017年12月31日

	附註	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		72,470	69,633
物業、機器及設備		751	720
聯營公司投資		3,779	3,497
貸款予聯營公司		10	-
合營公司投資		147	145
貸款予合營公司		982	873
基金投資		21	-
票據		228	733
其他金融資產		2	13
其他應收款項	10	332	135
		<u>78,722</u>	<u>75,749</u>
流動資產			
貸款予合營公司		-	1,018
應收及其他應收款項	10	226	196
票據		509	422
其他金融資產		1	6
定期存款		2,505	2,551
現金及銀行結存		157	79
		<u>3,398</u>	<u>4,272</u>
流動負債			
應付賬款及應付費用	11	736	935
其他金融負債		1	-
租戶按金		389	339
應付非控股權益款項		327	327
借貸		150	1,180
應付稅款		158	112
		<u>1,761</u>	<u>2,893</u>
流動資產淨額		<u>1,637</u>	<u>1,379</u>
總資產減流動負債		<u>80,359</u>	<u>77,128</u>
非流動負債			
借貸		6,035	5,113
其他金融負債		30	1
租戶按金		506	578
遞延稅項		787	751
		<u>7,358</u>	<u>6,443</u>
資產淨額		<u>73,001</u>	<u>70,685</u>
資本及儲備			
股本		7,692	7,673
儲備		62,261	59,817
本公司擁有人應佔權益		<u>69,953</u>	<u>67,490</u>
非控股權益		<u>3,048</u>	<u>3,195</u>
權益總額		<u>73,001</u>	<u>70,685</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 2016 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 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。

除以下說明之本集團已提早應用部份香港財務報告準則第 9 號，本集團並未提前應用以下已頒佈惟尚未生效之香港財務報告準則新訂、經修訂及修訂本。

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
香港財務報告準則第 17 號	保險合約 ⁵
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 9 號（修訂本）	具有負補償的提前還款特性 ³
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 28 號（修訂本）	於聯營公司或合營公司之長期權益 ³
香港會計準則第 28 號（修訂本）	2014 年至 2016 年週期的香港財務報告準則的年度改進的一部份 ¹
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 2015 年至 2017 週期的香港財務報告準則的年度改進 ³

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。

⁵ 於 2021 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效（允許提早應用）。

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

應用香港財務報告準則第 9 號（本集團提早採納的部分除外），可能導致本集團會計政策在兩方面的轉變，包括按公平值計量並計入其他全面收益的債務工具（如適用），以及應用香港財務報告準則第 9 號的預期信貸虧損模式按攤銷成本確認金融資產減值。根據本集團於 2017 年 12 月 31 日的金融工具及商業模式，本公司董事預期應用香港財務報告準則第 9 號將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

本集團目前認為於 2017 年 12 月 31 日已收取的可退還租戶按金 895 百萬港元，為香港會計準則第 17 號所適用的租賃下之責任。根據香港財務報告準則第 16 號有關租賃款項的定義，該等按金並非與相關資產使用權有關的款項，因此，租戶按金的賬面值可能因應用香港財務報告準則第 16 號以攤銷成本作調整。而對已收取的可退還租戶按金所作出的調整，將被視為承租人的預付租賃款項。本公司董事正在評估於可預見將來應用香港財務報告準則第 16 號所產生的影響。

3. 營業額

營業額是指於年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就集團各部門分配資源及評估表現而定期審閱的內部報告，本集團的營運及可呈報的分部如下：

商舖分部 — 出租商舖及相關設施予不同零售及消閒業務營運者

寫字樓分部 — 出租優質寫字樓及相關設施

住宅分部 — 出租高級住宅物業及相關設施

物業發展分部 — 發展及物業銷售

於 2017 年，本集團管理層開始定期監察及審閱獨立於集團其他分部的合營公司的經營情況。因此，集團以物業發展另行披露為營運及可呈報的分部，並相應列報截至 2016 年 12 月 31 日止年度的數字以作比較。

分部營業額及業績

以下是本集團按營運及可呈報的分部分析之營業額及業績。

	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	物業發展 百萬港元	綜合 百萬港元
截至 2017 年 12 月 31 日止年度					
營業額					
投資物業租金總收入	1,781	1,210	236	-	3,227
管理費收入	144	149	28	-	321
分部收入	1,925	1,359	264	-	3,548
物業支出	(253)	(142)	(54)	-	(449)
分部溢利	1,672	1,217	210	-	3,099
其他收入					261
投資收入					69
行政支出					(247)
財務支出					(158)
投資物業之公平值變動					853
應佔聯營公司之業績					220
除稅前溢利					4,097
截至 2016 年 12 月 31 日止年度					
營業額					
投資物業租金總收入	1,829	1,142	244	-	3,215
管理費收入	140	150	30	-	320
分部收入	1,969	1,292	274	-	3,535
物業支出	(227)	(149)	(52)	-	(428)
分部溢利	1,742	1,143	222	-	3,107
投資收入					50
行政支出					(219)
財務支出					(178)
投資物業之公平值變動					(1,187)
應佔聯營公司之業績					237
除稅前溢利					1,810

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其他收入、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。

	<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>物業發展</u> 百萬港元	<u>綜合</u> 百萬港元
於 2017 年 12 月 31 日					
分部資產	33,195	31,325	7,961	1,129	73,610
貸款予聯營公司及投資					3,789
基金投資					21
其他資產					4,700
綜合資產					82,120
於 2016 年 12 月 31 日					
分部資產	33,089	23,833	7,859	2,036	66,817
重建中投資物業（附註）					4,860
聯營公司投資					3,497
其他資產					4,847
綜合資產					80,021

分部資產指各分部的投資物業和應收賬款及物業發展分部的貸款予合營公司及投資。分部資產並無分配重建中投資物業、機器及設備、貸款予聯營公司及投資、基金投資、票據、其他金融資產、其他應收款項、定期存款、現金及銀行結存。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 3,779 百萬港元（2016 年：3,497 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	物業發展 百萬港元	綜合 百萬港元
截至 2017 年 12 月 31 日止年度					
非流動資產之增加	172	22	7	-	201
透過收購附屬公司購買投資物業	654	-	-	-	654
重建中投資物業之增加 (附註)					1,129
					<u>1,984</u>
截至 2016 年 12 月 31 日止年度					
非流動資產之增加	325	95	20	-	440
重建中投資物業之增加 (附註)					570
					<u>1,010</u>

附註：
重建中投資物業已於截至 2017 年 12 月 31 日止年度竣工。

5. 稅項

	2017 年 百萬港元	2016 年 百萬港元
本年度稅項		
香港利得稅		
- 本年度	458	400
- 以往年度超額撥備	(2)	(1)
	<u>456</u>	<u>399</u>
遞延稅項	28	64
	<u>484</u>	<u>463</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

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
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>22</u>
包括 48 百萬港元（2016 年：46 百萬港元） 或然租金之投資物業租金總收入	(3,227)	(3,215)
減：		
- 產生租金收入之物業之直接經營成本	400	410
- 無產生租金收入之物業之直接經營成本	<u>49</u>	<u>18</u>
	<u>(2,778)</u>	<u>(2,787)</u>
員工成本，包括：		
- 董事酬金	25	23
- 包括 2 百萬港元（2016 年：3 百萬港元） 以股份為基礎的支出之其他員工成本	<u>246</u>	<u>236</u>
	<u>271</u>	<u>259</u>
應佔聯營公司稅項（已包括在應佔聯營公司之業績）	<u>94</u>	<u>101</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：

	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：		
本公司擁有人應佔本年度溢利	<u>3,636</u>	<u>1,218</u>

	股份數目	
	<u>2017 年</u>	<u>2016 年</u>
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,045,495,841	1,046,870,824
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	283,181	170,710
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	1,045,779,022	1,047,041,534

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>2017 年</u>		<u>2016 年</u>	
	溢利	每股基本 盈利	溢利	每股基本 盈利
	百萬港元	港仙	百萬港元	港仙
本公司擁有人應佔本年度溢利	3,636	347.78	1,218	116.35
投資物業之公平值變動	(853)	(81.59)	1,187	113.39
非控股權益之影響	(253)	(24.20)	(30)	(2.87)
應佔聯營公司投資物業之公平值變動 （扣除相關之遞延稅項）	(11)	(1.05)	(6)	(0.58)
免息貸款予合營公司之估算利息收入	(28)	(2.68)	-	-
基本溢利	2,491	238.26	2,369	226.29
因提前解除租約之一次性賠償收入 （扣除稅項及非控股權益之影響）	(142)	(13.58)	-	-
經常性基本溢利	2,349	224.68	2,369	226.29

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。於 2016 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>2017年</u> 百萬港元	<u>2016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>		
自用物業之重估：		
自用物業重估之收益	46	22
因自用物業重估而產生之遞延稅項	(8)	(4)
	<u>38</u>	<u>18</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	(49)	77
淨（虧損）收益重新分類調整至損益賬	(6)	1
	<u>(55)</u>	<u>78</u>
應佔聯營公司之匯兌儲備	240	(236)
	<u>185</u>	<u>(158)</u>
年內除稅後之其他全面收益（支出）	<u>223</u>	<u>(140)</u>

9. 股息

(a) 於本年內已確認派發之股息：

	<u>2017年</u> 百萬港元	<u>2016年</u> 百萬港元
已派 2017 年第一次中期股息－每股 26 港仙	272	-
已派 2016 年第一次中期股息－每股 26 港仙	-	272
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
	<u>1,411</u>	<u>1,394</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	<u>2017年</u> 百萬港元	<u>2016年</u> 百萬港元
第二次中期股息（代替末期股息） － 每股 111 港仙（2016 年：每股 109 港仙）	<u>1,161</u>	<u>1,139</u>

由於第二次中期股息於報告期末後宣派，因此並未於 2017 年 12 月 31 日確認為負債。該股息將計入截至 2018 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>2017 年</u> 百萬港元	<u>2016 年</u> 百萬港元
應收賬款	11	8
應收利息	44	50
有關投資物業的預付款項	283	76
其他應收賬項及預付款項	220	197
總額	<u>558</u>	<u>331</u>
作分析報告用途：		
流動資產	226	196
非流動資產	332	135
	<u>558</u>	<u>331</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 11 百萬港元（2016 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，3 百萬港元（2016 年：無）的應收賬款已逾期而未減值，該等應收賬款普遍可全數於相關租戶按金抵銷。

11. 應付賬款及應付費用

	<u>2017 年</u> 百萬港元	<u>2016 年</u> 百萬港元
應付賬款	215	149
應付利息	74	75
其他應付賬款	447	450
預繳賠償（附註）	-	261
	<u>736</u>	<u>935</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，已於該租戶履行解除合約中的所有條款當日（即截至 2017 年 12 月 31 日止年度內）確認為其他收入內的賠償收入。

於報告期末，本集團應付賬款的賬面值為 157 百萬港元（2016 年：103 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。

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。今年的報告是集團就貢獻社區及環境保護的工作所發表的第12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」而編制及載於「2017年企業責任報告」內，當中所載資料已由香港品質保證局核實，並將會載於本公司網站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 2017 年 12 月 31 日，本集團員工總數為 482 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「2017 年企業責任報告」內。

暫停辦理股份過戶登記

第二次中期股息將約於 2018 年 3 月 29 日（星期四）派發予於 2018 年 3 月 15 日（星期四）登記於股東名冊上的股東。股份過戶登記處將於 2018 年 3 月 15 日（星期四）暫停辦理股份過戶登記手續。股息除淨日期為 2018 年 3 月 13 日（星期二）。如欲收取第二次中期股息，務請於 2018 年 3 月 14 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 2018 年 5 月 3 日（星期四）至 2018 年 5 月 8 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 2018 年 5 月 2 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 2018 年 5 月 8 日（星期二）假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室 N201（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）及聯交所發放發行人資訊的專用網站（www.hkexnews.hk），並約於 2018 年 3 月底寄發予股東。

承董事會命
主席
利蘊蓮

香港，2018 年 2 月 28 日

於本公告日期，董事會包括：利蘊蓮（主席）、卓百德**、范仁鶴**、劉遵義**、潘仲賢**、Jepsen Hans Michael*（楊子信為其替任董事）、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）及聯交所發放發行人資訊的專用網站（www.hkexnews.hk）。2017 年年報（包括根據上市規則所需提供的資料）將約於 2018 年 3 月底寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。