

希慎興業有限公司  
2014年中期業績報告



# 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
4	管理層的討論與分析
10	簡明綜合財務報表的審閱報告
11	簡明綜合收益表
12	簡明綜合全面收益表
13	簡明綜合財務狀況表
14	簡明綜合權益變動表
16	簡明綜合現金流量表
17	簡明綜合財務報表附註
42	附加資料
64	公司資料

內頁封底 • 股東資料

## 摘要

- 各類物業的出租率保持穩健(商舖：全數租出；寫字樓：96%；住宅：97%)
- 營業額按年上升4.2%(不計重建中的物業：上升10.0%)
- 大部分於年內期滿的商舖及寫字樓租約已獲承租
- 預期2014年下半年表現平穩
- 集團憑藉持續的資產增值計劃，已具備進一步增長的優越條件

## 業績

	附註	截至6月30日止6個月		變動
		2014 百萬港元	2013 百萬港元	
營業額	1	<b>1,596</b>	1,531	+4.2%
經常性基本溢利	2	<b>1,082</b>	1,033	+4.7%
基本溢利	3	<b>1,082</b>	1,033	+4.7%
公佈溢利	4	<b>2,888</b>	3,243	-10.9%
		<b>港仙</b>	港仙	
每股盈利，根據以下數據計算：				
經常性基本溢利	2	<b>101.72</b>	97.15	+4.7%
基本溢利	3	<b>101.72</b>	97.15	+4.7%
公佈溢利	4	<b>271.51</b>	304.98	-11.0%
每股第一次中期股息		<b>23.00</b>	22.00	+4.5%
		<b>於2014年 6月30日 百萬港元</b>	於2013年 12月31日 百萬港元	
股東權益	5	<b>65,219</b>	63,326	+3.0%
		<b>港元</b>	港元	
每股資產淨值	6	<b>61.31</b>	59.54	+3.0%

### 附註：

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

# 主席報告

## 概覽

香港經濟於2014年首季錄得2.5%的溫和增長。本地消費需求大致穩定，但遊客消費隨著近數年非常強健的增長後，已趨於常規化而減弱，以致2014年首六個月的零售業銷售額下跌1.3%。位於核心地段的優質商場租賃仍然大致穩定，甲級寫字樓租賃市場則繼續受惠於有限的供應。

在此營商環境下，本集團業績令人滿意。我們實踐策略性願景，是作為一間不斷求進及力爭上游的公司，致力使我們的物業為所有持份者帶來獨特的體驗。

我們將利園區打造成一個社區，為於此區辦公或購物的人士建立歸屬感及獨一無二的身份。我們將繼續優化集團多元化的商舖組合，致使無論在商品種類、格調及消費水平方面，都為消費者提供多樣性選擇，亦使集團更能抵禦零售週期的影響。我們認清不斷轉變的市場需要及繼續吸引商戶進駐，以鞏固位於希慎購物黃金三角定位不同的商舖組群。此外，我們引入眾多新的食府，並於物業組合內舉辦多項受歡迎的推廣活動。寫字樓業務方面，我們亦採取建立均衡租戶組合的策略，不會過份依賴某一行業租戶。我們成功地吸引了很多不同的跨國及本地企業遷入。它們欣賞我們的寫字樓設施，以及本區包羅萬有的配套、及完善的交通網絡。新寧大廈及新寧閣合併重建項目進度良好。我們致力締造平衡而穩定的資產價值和收入增長，在進行需時較長的大型項目時，亦推行可達致較即時回報的資產增值項目。

我們相信以上的元素互相配合，未來將為利園區建構可持續的發展。

## 業績

本集團於2014年中期的營業額為1,596百萬港元（2013年：1,531百萬港元），按年增加4.2%。若不包括重建中的新寧大廈及新寧閣於去年所佔的收入，營業額增加10.0%（2013年：1,451百萬港元），顯示健康的自然增長。於2013年因希慎廣場初期貢獻所帶來的可觀營業額增長後，已趨於常規化。於2014年6月30日，商舖業務已全數租出，而寫字樓及住宅業務分別錄得96%及97%的出租率。

經常性基本溢利乃本集團核心租賃業務表現的主要指標，為1,082百萬港元(2013年：1,033百萬港元)，按年上升4.7%，反映來自商舖及寫字樓租賃業務的收入增加。不包括未變現投資物業公平值變動的基本溢利，亦為1,082百萬港元。本集團於2014年中期的公佈溢利為2,888百萬港元(2013年：3,243百萬港元)，主要由於期內投資物業估值的公平值收益減少。

於2014年6月30日，由獨立估值師為集團投資物業組合重估的市值增加3.1%至67,348百萬港元(2013年12月31日：65,322百萬港元)，反映集團物業組合的租金上升。唯按年計算，2014年中期錄得的公平值收益較2013年同期減少。股東權益上升3.0%至65,219百萬港元(2013年12月31日：63,326百萬港元)。

## **股息**

董事會宣布派發第一次中期股息每股23港仙(2013年：22港仙)。股息將以現金派發。有關派發第一次中期股息的詳情，載於「附加資料」內。

## **展望**

於2014年下半年，香港經濟料將保持溫和增長。由於大部分於年內期滿的商舖及寫字樓租約已獲承租，集團預期於2014年下半年的表現保持平穩。

## **利蘊蓮**

主席

香港，2014年8月8日

# 管理層的討論與分析

## 業務回顧

本集團於2014年上半年的營業額為1,596百萬港元，按年上升4.2%（2013年：1,531百萬港元），反映商舖及寫字樓業務的平穩表現，抵銷了住宅業務相對較弱的表現。

### 商舖業務

集團商舖業務的營業額增加5.8%至893百萬港元（2013年：844百萬港元），當中包括按租戶營業額收取的租金60百萬港元（2013年：64百萬港元）。續約、租金檢討與新出租物業的租金錄得增幅，平均租金上升約60%，亦同時反映進一步優化商舖組合的成果。然而，於2014年期滿的租約相對較少，其中大部分已獲承租。

若不包括於2013年年底實際上已經空置的新寧大廈，集團的商舖組合於2014年6月30日全數租出（2013年12月31日：96%）。出租率改善，主要由於利園二期的局部資產增值計劃完成。（如將新寧大廈均計在兩個年度的總面積之比較：2014年6月30日：98%；2013年12月31日：95%；2013年6月30日：99%，即接近全數租出）。

希慎的購物黃金三角維持均衡的租戶組合，提供不同格調和消費水平的商舖，確保不會過份依賴某一消費組群，包括遊客及本地消費者。這個定位已證明得當，零售業銷售額一如預期於2013年下半年開始常規化。集團的商舖組合於6月繼續錄得平均約150,000的周末每日訪客人次。按我們估計的租戶整體銷售額，較2013年同期增加16%，大幅跑贏整體零售市場下跌1.3%的表現。

希慎廣場定位為以年輕人為對象的「時尚潮流」生活熱點，由於深受消費者歡迎，按我們估計的租戶銷售額，錄得雙位數的自然增長。希慎廣場亦受惠於眾多的推廣盛事，近期的人氣活動包括《美國隊長》展覽、LINE通訊應用程式展覽和短期實體店，以及adidas x 足球小將的巨型人像和展品。

以利園為中心的商舖組群提供雅緻豪華的優質商舖，續約租金上升。估計的租戶銷售額稍為下跌，是由於數個品牌的表現。於期內，美國時裝品牌Ralph Lauren進駐利園二期地下和一樓，預計於2014年第3季開幕，而商場三樓則已完成翻新，增設多間售賣兒童用品的商店，並帶來全新的美食體驗。

在以利舞臺廣場為中心的商舖組群中，利舞臺廣場低層完成翻新後，作出了首個全期貢獻。利舞臺廣場現已確立都會生活品味的定位，吸引Aland、無印良品、Uniqlo等韓國及日本品牌進駐，並有多間深受消費者歡迎的食府落戶，輔以露天廣場，帶來更多精彩的推廣活動。於首個全期貢獻，按我們估計的廣場租戶銷售額，增加約50%。6月份的周末訪客人次亦錄得約20%的按年增幅。

### **寫字樓業務**

寫字樓業務的營業額於期內增加5.5%至561百萬港元（2013年：532百萬港元），主要反映希慎廣場已全數租出，以及續約、租金檢討與新出租物業的租金亦錄得平均租金上升約25%。這抵銷了新寧大廈為進行重建已於2013年年底空置的影響。於本年期滿的寫字樓租約中，大部分亦已獲承租。

（若不計於2013年年底實際上已經空置的新寧大廈）於2014年6月30日，寫字樓物業組合的出租率為96%（2013年12月31日：98%）。（如將新寧大廈均計在兩個年度的總面積之比較：2014年6月30日：86%；2013年12月31日：87%；2013年6月30日：93%）。

集團的甲級寫字樓物業組合提供中環暨金鐘區外的可靠選擇，尤其適合希望充分提升辦公用地的成本效益，並為員工提供良好作息均衡的企業。至於集團的非甲級寫字樓物業組合，本地中小企及國際公司的租用需求依然保持強勁。在集團均衡的寫字樓租戶組合中，所屬行業的首四位共佔可供出租總樓面面積約54.5%，它們分別是保險業、專業及顧問服務業、高檔零售商，以及金融業。當中並無單一行業佔可供出租樓面面積超過20%。

我們透過「Lee Gardens Office Plus」招收集團寫字樓租戶的員工為會員，提供全年購物及餐飲優惠，深受歡迎，會員人數已增至7,300名。

### **住宅業務**

集團住宅業務的營業額減少8.4%至142百萬港元（2013年：155百萬港元），主要反映續約租金整體減少，以及因新寧閣進行重建以致的租金損失，但部分影響已被集團優化出租率的成功策略所抵銷。

（不包括於2013年年底大致上已空置的新寧閣）於2014年6月30日，住宅出租率為97%（2013年12月31日：92%）。（如將新寧閣均計在兩個年度的總面積之比較：2014年6月30日：85%；2013年12月31日：82%；2013年6月30日：87%）。集團已進一步拓展金融業租戶以外的租戶基礎。

## 新寧重建項目

新寧大廈及新寧閣的重建項目正處於拆卸階段。於2014年6月30日，新寧大廈的拆卸工程已經完成，而新寧閣的拆卸工程亦已大致完竣。重建項目預計將於2018年左右完成。

## 資產增值項目

利園／利園一期商場的大堂及部分商場高層將於2014年第四季展開資產增值計劃。有關計劃將改善寫字樓及商場對外、以及對內的流通，亦將帶來新的鋪位吸引更多商戶進駐。用戶及購物人士的整體體驗將更提升，更確立利園／利園一期作為優越的寫字樓及商場之地位。預期項目將於2016年下半年完成。

## 財務回顧

上文回顧了本集團的業務，本節將討論其他重要財務事宜。

### 營運支出

本集團的營運支出一般分為物業支出及行政支出。

物業支出減少1.7%至178百萬港元（2013年：181百萬港元），主要由於希慎廣場的代理費用減少。連同租金收入上升，物業支出佔營業額的比率輕微改善至11.2%（2013年：11.8%）。

於2014年上半年，行政支出上升6.8%至110百萬港元（2013年：103百萬港元）。政府建議的分區計劃大綱圖，將影響本集團銅鑼灣物業組合的長遠重建發展。本集團為此提出司法覆核的有關法律及專業費用亦反映在內。

### 財務支出

於2014年上半年，財務支出減少5.0%至115百萬港元（2013年：121百萬港元）。這是由於集團自2013年6月底至今已償還1,200百萬港元的銀行貸款，使2014年的平均債務水平較2013年同期減少。

本集團期內的平均借貸成本為3.1%，略高於2013年上半年及2013年全年的2.9%。

## 投資物業重估

於2014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67,348百萬港元（2013年12月31日：65,322百萬港元）。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1,945百萬港元（2013年：2,356百萬港元），已於期內的簡明綜合收益表中確認。

## 聯營公司投資

本集團應佔聯營公司業績減少12.4%至127百萬港元（2013年：145百萬港元），主要是由於本集團佔24.7%權益的上海港匯廣場項目的重估收益較2013年同期按年減少。於2014年，上海港匯廣場項目續締佳績。撇除投資物業的重估收益，本集團應佔聯營公司業績錄得7.1%的按年增加。

## 其他投資

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

投資收入以利息收入為主，於2014年上半年共達27百萬港元（2013年：36百萬港元）。儘管期內的平均投資收益率增加，但被定期存款及定期票據因人民幣於期內貶值而產生的匯兌虧損所抵銷。

## 資本開支

本集團透過重新定位、翻新及重建，致力提升旗下投資物業組合的資產價值。於期內投入該等活動的資本開支總額達161百萬港元（2013年：129百萬港元）。

## 庫務政策

本集團認為，集團擁有足夠的財務資源以應付一般營運支出及預期的資本開支。這些財務資源包括來自經營業務的收入、透過中期票據計劃從債務資本市場籌集的資金、備用的承諾銀行信貸，以及流動的庫務資產。

## 目標

本集團的主要目標為維持充裕的流動資金及控制財務風險。為此，本集團分散資金來源、保持適當水平的現金及承諾銀行信貸、分散債務還款期以盡量減低集資及再融資風險、維持適當的利率組合，以及控制來自借貸及投資項目的外匯風險。為管理市況波動的風險，我們嚴格監察交易方風險，並僅限於投資簡單及高流動性的產品。

## 流動資金管理

本集團於期內償還500百萬港元的銀行貸款後，於2014年6月30日的債務總額<sup>1</sup>為7,048百萬港元，較2013年年底的7,540百萬港元減少492百萬港元。

於2014年6月30日，本集團的平均債務期限維持在5.9年（2013年12月31日：6.0年），其中900百萬港元須於一年內償還；1,200百萬港元須於一年後但不超過兩年內償還；450百萬港元須於兩年後但不超過五年內償還；4,498百萬港元須於五年後償還（2013年12月31日：1,100百萬港元須於一年內償還；1,250百萬港元須於一年後但不超過兩年內償還；400百萬港元須於兩年後但不超過五年內償還；4,790百萬港元須於五年後償還）。於2014年6月30日，銀行貸款約佔本集團債務總額21.3%，其餘78.7%為資本市場融資（2013年12月31日：26.5%：73.5%）。

為保持充裕的流動資金以配合營運需要，集團於2014年6月30日的備用承諾信貸為900百萬港元（2013年12月31日：900百萬港元）。本集團的債務均無任何抵押，並為承諾貸款。

## 利率管理

利息支出是集團經營業務的一項主要成本。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2014年6月30日，定息債務約佔集團債務總額的72.7%（2013年12月31日：68.0%）。

---

<sup>1</sup> 債務總額是指於2014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。另外，若本集團指定以若干衍生工具作為對沖工具（即利率掉期）來進行公平值對沖，對沖項目（即定息票據及零息票據）需就其被對沖的利率風險所產生的累計收益／虧損淨額作出調整。因此，本集團於2014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7,015百萬港元（2013年12月31日：7,504百萬港元）。

## 外匯管理

在管理債務時，本集團務求減低外匯風險。除了300百萬美元定息票據及37百萬澳元的銀行貸款(均以適當的對沖工具對沖轉為港幣)外，本集團所有其他借貸均以港元為貨幣單位。

在投資管理方面，本集團密切監察外匯風險，確保在內部限額之內。本集團僅面對主要來自現金、定期存款及債務證券投資的美元及人民幣匯率風險。未作對沖的外匯持倉分別為27百萬美元及125百萬人民幣。而其他匯率風險，主要與上海港匯廣場項目有關，涉及資金為4,270百萬港元(2013年12月31日：4,181百萬港元)或本集團總資產的5.5%(2013年12月31日：5.5%)。

## 財務比率

2014年上半年，淨利息償付率(即扣除折舊前毛利減行政支出再除以淨利息支出)為15.4倍(2013年：15.3倍)。

於2014年6月30日，淨債務與股東權益比率(即借貸減定期存款、現金及銀行結存除以股東權益)為5.1%(2013年12月31日：5.3%)。

## 信貸評級

於2014年6月30日，穆迪維持本集團的信貸評級為A3，標準普爾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

## 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11頁至第41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2014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主板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

2014年8月8日

# 簡明綜合收益表

截至2014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	
		2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
營業額	3	<b>1,596</b>	1,531
物業支出		<b>(178)</b>	(181)
毛利		<b>1,418</b>	1,350
投資收入		<b>27</b>	36
其他收益及虧損		<b>(2)</b>	(1)
行政支出		<b>(110)</b>	(103)
財務支出	5	<b>(115)</b>	(121)
投資物業之公平值變動		<b>1,945</b>	2,356
應佔聯營公司之業績		<b>127</b>	145
除稅前溢利		<b>3,290</b>	3,662
稅項	6	<b>(187)</b>	(188)
<b>期內溢利</b>	7	<b>3,103</b>	3,474
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		<b>2,888</b>	3,243
非控股權益		<b>215</b>	231
		<b>3,103</b>	3,474
<b>每股盈利</b> (以港仙列值)			
基本	8	<b>271.51</b>	304.98
攤薄	8	<b>271.48</b>	304.91

# 簡明綜合全面收益表

截至2014年6月30日止6個月(未經審核)

	截至6月30日止6個月	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
<b>期內溢利</b>	<b>3,103</b>	3,474
<b>其他全面收益</b>		
<b>於其後不會重新分類至損益賬之項目：</b>		
自用物業之重估：		
自用物業重估之收益	<b>8</b>	19
因自用物業重估而產生之遞延稅項	<b>(1)</b>	(3)
	<b>7</b>	16
<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：		
期內淨收益(虧損)	<b>51</b>	(74)
淨(收益)虧損重新分類調整至損益賬	<b>(12)</b>	39
	<b>39</b>	(35)
應佔聯營公司之匯兌儲備	<b>(38)</b>	67
	<b>1</b>	32
期內除稅後之其他全面收益	<b>8</b>	48
<b>期內全面收益總額</b>	<b>3,111</b>	3,522
<b>應佔全面收益總額：</b>		
本公司擁有人	<b>2,896</b>	3,291
非控股權益	<b>215</b>	231
	<b>3,111</b>	3,522

# 簡明綜合財務狀況表

於2014年6月30日(未經審核)

	附註	於2014年 6月30日 百萬港元	於2013年 12月31日 百萬港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	<b>67,348</b>	65,322
物業、機器及設備		<b>686</b>	604
聯營公司投資		<b>4,270</b>	4,181
保本投資		<b>-</b>	81
票據		<b>752</b>	622
其他金融資產		<b>21</b>	32
其他應收款項	11	<b>217</b>	231
		<b>73,294</b>	71,073
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	11	<b>270</b>	241
保本投資		<b>80</b>	77
票據		<b>435</b>	580
其他金融資產		<b>12</b>	-
定期存款	12	<b>3,634</b>	4,042
現金及銀行結存	12	<b>52</b>	81
		<b>4,483</b>	5,021
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應付費用	13	<b>513</b>	500
租戶按金		<b>253</b>	190
應付非控股權益款項		<b>327</b>	327
借貸	14	<b>868</b>	1,055
其他金融負債		<b>37</b>	48
應付稅款		<b>192</b>	101
		<b>2,190</b>	2,221
<b>流動資產淨額</b>		<b>2,293</b>	2,800
<b>總資產減流動負債</b>		<b>75,587</b>	73,873
<b>非流動負債</b>			
借貸	14	<b>6,147</b>	6,449
其他金融負債		<b>40</b>	74
租戶按金		<b>573</b>	610
遞延稅項	15	<b>593</b>	559
		<b>7,353</b>	7,692
<b>資產淨額</b>		<b>68,234</b>	66,181
<b>資本及儲備</b>			
股本		<b>7,635</b>	5,318
儲備		<b>57,584</b>	58,008
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>65,219</b>	63,326
<b>非控股權益</b>		<b>3,015</b>	2,855
<b>權益總額</b>		<b>68,234</b>	66,181

# 簡明綜合權益變動表

截至2014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	股本溢價 百萬港元	購股權 儲備 百萬港元	資本贖回 儲備 百萬港元
於2014年1月1日	5,318	2,038	20	276
期內溢利	-	-	-	-
被指定為按現金流量對沖之衍生工具之公平值變動	-	-	-	-
現金流量對沖轉入損益賬	-	-	-	-
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15)	-	-	-	-
應佔聯營公司之匯兌儲備	-	-	-	-
期內全面收益(支出)總額	-	-	-	-
根據新香港公司條例廢除面值後的轉讓(附註b)	2,314	(2,038)	-	(276)
根據購股權計劃發行股份	3	-	(1)	-
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	-	-	5	-
期內已派之股息(附註9)	-	-	-	-
<b>於2014年6月30日</b>	<b>7,635</b>	<b>-</b>	<b>24</b>	<b>-</b>
於2013年1月1日	5,315	2,022	14	276
期內溢利	-	-	-	-
被指定為按現金流量對沖之衍生工具之公平值變動	-	-	-	-
現金流量對沖轉入損益賬	-	-	-	-
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15)	-	-	-	-
應佔聯營公司之匯兌儲備	-	-	-	-
期內全面(支出)收益總額	-	-	-	-
根據購股權計劃發行股份	3	15	(4)	-
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	-	-	5	-
期內已派之股息(附註9)	-	-	-	-
於2013年6月30日	5,318	2,037	15	276

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2014年及2013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8百萬港元(2013年：19百萬港元)已於物業重估儲備中確認及累計。
- (b) 自新香港公司條例生效起(即2014年3月3日)，本公司沒有註冊股本及其股份沒有面值。

本公司擁有人應佔權益

普通儲備 百萬港元	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
100	(3)	(77)	328	530	54,796	63,326	2,855	66,181
-	-	-	-	-	2,888	2,888	215	3,103
-	-	51	-	-	-	51	-	51
-	-	(12)	-	-	-	(12)	-	(12)
-	-	-	8	-	-	8	-	8
-	-	-	(1)	-	-	(1)	-	(1)
-	-	-	-	(38)	-	(38)	-	(38)
-	-	39	7	(38)	2,888	2,896	215	3,111
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	2	-	2
-	-	-	-	-	-	5	-	5
-	-	-	-	-	(1,010)	(1,010)	(55)	(1,065)
<b>100</b>	<b>(3)</b>	<b>(38)</b>	<b>335</b>	<b>492</b>	<b>56,674</b>	<b>65,219</b>	<b>3,015</b>	<b>68,234</b>
100	(3)	(24)	308	413	49,702	58,123	2,324	60,447
-	-	-	-	-	3,243	3,243	231	3,474
-	-	(74)	-	-	-	(74)	-	(74)
-	-	39	-	-	-	39	-	39
-	-	-	19	-	-	19	-	19
-	-	-	(3)	-	-	(3)	-	(3)
-	-	-	-	67	-	67	-	67
-	-	(35)	16	67	3,243	3,291	231	3,522
-	-	-	-	-	-	14	-	14
-	-	-	-	-	-	5	-	5
-	-	-	-	-	(830)	(830)	(52)	(882)
100	(3)	(59)	324	480	52,115	60,603	2,503	63,106

# 簡明綜合現金流量表

截至2014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	
		2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
<b>經營業務流入現金淨額</b>		<b>1,278</b>	1,244
<b>投資業務</b>			
已收利息		48	8
保本投資到期時所得款項		140	50
票據到期時所得款項		488	285
超過三個月到期之定期存款到期時所得款項		3,311	1,013
聯營公司還款		-	5
有關投資物業所付款項		(176)	(225)
購買物業、機器及設備		(2)	(1)
購買票據		(493)	(641)
保本投資增加		(64)	-
超過三個月到期之定期存款增加		(3,251)	(3,272)
<b>投資業務流入(付出)現金淨額</b>		<b>1</b>	(2,778)
<b>財務活動</b>			
繳付利息		(91)	(52)
其他財務支出付款		(1)	(17)
中期票據計劃費用		(1)	(1)
繳付股息		(1,010)	(830)
繳付附屬公司非控股權益股息		(55)	(52)
償還銀行借貸		(500)	-
發行定息票據		-	2,326
行使購股權所得款項		2	14
<b>財務活動(付出)流入現金淨額</b>		<b>(1,656)</b>	1,388
<b>現金及現金等值減少淨額</b>		<b>(377)</b>	(146)
於1月1日之現金及現金等值	12	621	963
於6月30日之現金及現金等值	12	244	817

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

## 1. 編製基準

本集團截至2014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。

## 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2014年1月1日開始之財政年度生效之準則修訂本及詮釋。該等準則修訂本及詮釋，乃由香港會計師公會頒佈。應用該等準則修訂本及詮釋，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。

此外，本集團於生效日期前已應用香港財務報告準則第9號有關對沖會計法的新規定，本集團於過往年度亦提早應用於2010年經修訂的香港財務報告準則第9號。

除以下所述外，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2013年12月31日止年度的綜合財務報表一致。

### 香港財務報告準則第9號「金融工具：對沖會計法」

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

## 2. 主要會計政策續

### 香港財務報告準則第9號「金融工具：對沖會計法」續

根據香港財務報告準則第9號對沖會計法的過渡條文，除了若干有限例外情況，本集團只須由2014年1月1日首次應用日起，無追溯地應用香港財務報告準則第9號對沖會計法的新規定。以往根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」符合對沖會計資格的對沖關係，在過渡期間重整後亦符合新規定準則所訂的對沖會計資格，於首次應用時將被視為持續對沖關係。

此外，根據香港財務報告準則第9號對沖會計法的新規定，本集團已就於期內指定為現金流量對沖無追溯地應用以下的會計政策。

#### 對沖會計法－現金流量對沖

當本集團分開遠期合約中的現貨成分，並僅指定現貨成分的公平值變動為對沖工具時，其中被確定為有效對沖的現貨成分的公平值變動，於其他全面收益中確認為對沖儲備，而其無效部分則在損益賬中確認。當被對沖項目於損益內確認時，於對沖儲備所累計的金額亦轉至損益賬，作為同期的重新分類調整。

若遠期合約中的遠期成分具有透過投入成本於特定期間發揮風險保障的特點，則遠期成分公平值變動於其他全面收益中確認為對沖儲備，但只限於與對沖項目相關的部分。當遠期合約的對沖調整於損益內確認時，於遠期合約指定日的相應遠期成分的价值，在合理基礎下於期內由對沖儲備攤銷至損益賬。於報告期末，攤銷金額由對沖儲備轉至損益賬，作為重新分類調整。

提早應用香港財務報告準則第9號對沖會計法的新規定，對本集團於本期內及過往年度之業績及財務狀況並無重大影響。

## 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(修訂本)	香港財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購聯合營運權益 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號及第38號(修訂本)	澄清可接納的折舊及攤銷方式 <sup>3</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於2014年7月1日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2014年7月1日或以後開始之年度期間生效，但有若干情況例外。

<sup>3</sup> 於2016年1月1日或以後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於2017年1月1日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收入及管理費收入。

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

## 4. 分部資料

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

商舖分部—出租商舖及相關設施予不同零售及消閒業務營運者

寫字樓分部—出租優質寫字樓及相關設施

住宅分部—出租高級住宅物業及相關設施

#### 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
<b>截至2014年6月30日止6個月</b>				
<b>(未經審核)</b>				
<b>營業額</b>				
投資物業租金總收入	<b>830</b>	<b>494</b>	<b>128</b>	<b>1,452</b>
管理費收入	<b>63</b>	<b>67</b>	<b>14</b>	<b>144</b>
<b>分部收入</b>	<b>893</b>	<b>561</b>	<b>142</b>	<b>1,596</b>
物業支出	<b>(92)</b>	<b>(56)</b>	<b>(30)</b>	<b>(178)</b>
<b>分部溢利</b>	<b>801</b>	<b>505</b>	<b>112</b>	<b>1,418</b>
投資收入				<b>27</b>
其他收益及虧損				<b>(2)</b>
行政支出				<b>(110)</b>
財務支出				<b>(115)</b>
投資物業之公平值變動				<b>1,945</b>
應佔聯營公司之業績				<b>127</b>
除稅前溢利				<b>3,290</b>

#### 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
<b>截至2013年6月30日止6個月</b>				
<b>(未經審核)</b>				
<b>營業額</b>				
投資物業租金總收入	781	466	140	1,387
管理費收入	63	66	15	144
<b>分部收入</b>	<b>844</b>	<b>532</b>	<b>155</b>	<b>1,531</b>
物業支出	(92)	(60)	(29)	(181)
<b>分部溢利</b>	<b>752</b>	<b>472</b>	<b>126</b>	<b>1,350</b>
投資收入				36
其他收益及虧損				(1)
行政支出				(103)
財務支出				(121)
投資物業之公平值變動				2,356
應佔聯營公司之業績				145
除稅前溢利				<b>3,662</b>

以上所有分部的營業額均來自外界客戶。

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

#### 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
<b>截至2014年6月30日 (未經審核)</b>				
分部資產	<b>33,492</b>	<b>22,339</b>	<b>7,710</b>	<b>63,541</b>
重建中投資物業(附註)				<b>3,820</b>
聯營公司投資				<b>4,270</b>
其他資產				<b>6,146</b>
綜合資產				<b>77,777</b>

附註：

截至2014年6月30日止6個月中，部分投資物業因進行重建而從分部資產轉出。

	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2013年12月31日 (經審核)</b>				
分部資產	32,655	24,205	8,472	65,332
聯營公司投資				4,181
其他資產				6,581
綜合資產				76,094

本集團以集團為基礎監管本集團所有負債，因此並無呈列分部負債之分析。

## 5. 財務支出

	截至6月30日止6個月	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
財務支出包括：		
須於5年內全數償還銀行貸款之利息	12	18
須於5年內全數償還浮息票據之利息	1	1
須於5年內全數償還定息票據之利息	19	10
不須於5年內全數償還定息票據之利息	78	84
不須於5年內全數償還零息票據之估算利息	8	8
總利息支出	118	121
其他財務支出	4	5
	122	126
利率掉期及貨幣掉期之淨利息收入	(12)	(12)
借貸所產生之匯差淨虧損(收益)	13	(33)
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)虧損	(9)	39
中期票據計劃費用	1	1
	115	121

## 6. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
期內稅項		
香港利得稅(本期內)	<b>154</b>	134
遞延稅項(附註15)	<b>33</b>	54
	<b>187</b>	188

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。

## 7. 期內溢利

	截至6月30日止6個月	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
期內溢利已扣除(計入)：		
物業、機器及設備之折舊	8	7
包括60百萬港元(2013年：64百萬港元)		
或然租金之投資物業租金總收入	(1,452)	(1,387)
減：		
一產生租金收入之物業之直接經營成本	175	179
一無產生租金收入之物業之直接經營成本	3	2
	(1,274)	(1,206)
淨利息收入	(27)	(36)
員工成本，包括：		
一董事酬金(附註)	20	19
一其他員工成本	113	110
	133	129
應佔聯營公司稅項 (已包括在應佔聯營公司之業績)	55	57

## 7. 期內溢利續

附註：

薪酬委員會於2014年3月進行會議，批准本公司執行董事的2014年度全年固定基本薪酬，並已釐定他們的2013年度與表現掛鈎的花紅。詳情如下：

- (a) 所有執行董事(利蘊蓮、劉少全及容韻儀)的2014年度全年固定基本薪酬與2013年的水平一樣，分別為4,931,096港元、5,340,400港元及3,042,000港元。
- (b) 按委員會之批准，利蘊蓮、劉少全及容韻儀獲付2013年度與表現掛鈎的花紅分別為6,081,684港元、5,176,080港元及1,474,200港元。

## 8. 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	
	2014年 百萬港元	2013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	<b>2,888</b>	3,243
	股份數目	
	截至6月30日止6個月	
	2014年	2013年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>1,063,669,813</b>	1,063,344,504
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	<b>130,501</b>	236,446
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<b>1,063,800,314</b>	1,063,580,950

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。

## 8. 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			
	2014年		2013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	<b>2,888</b>	<b>271.51</b>	3,243	304.98
投資物業之公平值變動	<b>(1,945)</b>		(2,356)	
非控股權益之影響	<b>146</b>		179	
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>(7)</b>		(33)	
<b>基本溢利</b>	<b>1,082</b>	<b>101.72</b>	1,033	97.15
<b>經常性基本溢利</b>	<b>1,082</b>	<b>101.72</b>	1,033	97.15

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：出售長期投資所得的收益或虧損；減值或其回撥；及過往年度稅項撥備)。由於截至2014年6月30日及2013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。

## 9. 股息

### (a) 於期內已確認派發之股息：

	截至6月30日止6個月	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
已派2013年第二次中期股息－每股95港仙	1,010	—
已派2012年第二次中期股息－每股78港仙	—	830
	<b>1,010</b>	830

### (b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至6月30日止6個月	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
宣派第一次中期股息－每股23港仙 (2013年：每股22港仙)	245	234

由於第一次中期股息於報告期末後宣派，因此並未於2014年6月30日及2013年6月30日確認為負債。

宣派的2014年第一次中期股息，將以現金方式派發。

## 10. 投資物業

	公平值 百萬港元
於2014年1月1日	65,322
添置	161
轉至物業、機器及設備	(80)
於損益中確認之公平值變動－未變現	1,945
<b>於2014年6月30日</b>	<b>67,348</b>

於2014年6月30日、2013年12月31日及轉至物業、機器及設備以改變用途當日，本集團之投資物業的公平值，是由與本集團無任何關連的獨立、專業合資格估值師，萊坊測計師行有限公司於當日進行估值。本集團已建成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。該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）。於2014年6月30日，就重建中之投資物業而言，乃採用剩餘法進行重估。該估值乃參考市場上現有公開的租售資料，以釐定重建發展項目的價值，猶如該重建發展項目於估值日已經完成，並扣除重建該項目的所有成本和重建該項目的所需利潤。當估計已建成之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。

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。

## 11. 應收賬款及其他應收款項

	於2014年 6月30日 百萬港元	於2013年 12月31日 百萬港元
應收賬款	13	10
應收利息	75	80
有關投資物業的預付款項	58	47
其他應收款項	341	335
	<b>487</b>	472
作分析報告用途：		
流動資產	270	241
非流動資產	217	231
	<b>487</b>	472

來自出租投資物業的租金普遍需作預繳。於2014年6月30日，本集團應收賬款的賬面值為13百萬港元（2013年12月31日：10百萬港元），主要為拖欠的租金及其賬齡均少於90天。

## 12. 定期存款／現金及銀行結存

	於2014年 6月30日 百萬港元	於2013年 12月31日 百萬港元
定期存款	3,634	4,042
現金及銀行結存	52	81
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	3,686 (3,442)	4,123 (3,502)
於簡明綜合現金流量表呈列之現金及現金等值	244	621

## 13. 應付賬款及應付費用

	於2014年 6月30日 百萬港元	於2013年 12月31日 百萬港元
應付賬款	129	162
應付利息	98	83
其他應付賬款	286	255
	513	500

於2014年6月30日，本集團應付賬款的賬面值為129百萬港元（2013年12月31日：162百萬港元），其賬齡均少於90天。

## 14. 借貸

借貸的賬面值分析如下：

	流動		非流動	
	於2014年 6月30日 百萬港元	於2013年 12月31日 百萬港元	於2014年 6月30日 百萬港元	於2013年 12月31日 百萬港元
無抵押銀行貸款	668	855	800	1,100
浮息票據	200	200	—	—
定息票據	—	—	5,017	5,022
零息票據	—	—	330	327
	<b>868</b>	1,055	<b>6,147</b>	6,449

## 15. 遞延稅項

本集團於期內確認的主要遞延稅項負債(資產)及其變動如下：

	加速			總額 百萬港元
	稅項折舊 百萬港元	物業重估 百萬港元	稅項虧損 百萬港元	
於2014年1月1日	518	65	(24)	559
於損益賬中扣除(附註6)	9	—	24	33
於其他全面收益中扣除	—	1	—	1
<b>於2014年6月30日</b>	<b>527</b>	<b>66</b>	<b>—</b>	<b>593</b>

## 15. 遞延稅項續

於2014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655百萬港元（2013年12月31日：697百萬港元），其中396百萬港元（2013年12月31日：290百萬港元）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，稅項虧損655百萬港元（2013年12月31日：550百萬港元）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。

## 16. 資本承諾

於2014年6月30日，本集團就其投資物業、物業、機器及設備的資本承諾如下：

	於2014年 6月30日 百萬港元	於2013年 12月31日 百萬港元
已授權但未簽訂合約	790	410
已簽訂合約但未作出撥備	192	258

## 17. 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：

	總租金收入		應付非控股權益款項	
	截至6月30日止6個月 2014年 百萬港元	2013年 百萬港元	於2014年 6月30日 百萬港元	於2013年 12月31日 百萬港元
由股東控制的關連公司 (附註a)	1	1	-	-
由董事控制的關連公司 (附註b(i)及(ii))	18	13	94	94
附屬公司的非控股股東 (附註c(i)及(ii))	15	9	233	233

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40.72%(2013年6月30日：40.72%)實益權益及對本公司行使重大影響力。
- (b) (i) 交易之款項指已收董事持有控股權的關連公司之總租金收入。
- (ii) 該結餘為Mightyhall Limited(捷成洋行有限公司(「捷成洋行」)(Hans Michael JEBSEN為捷成洋行之董事及控股股東)之全資附屬公司)按其持股比例給予本集團一家非全資附屬公司Barrowgate 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。

## 17. 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(「恒生」)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。

### (b) 主要管理人員酬金

於期內，本集團的主要管理人員(為董事及一高級人員)薪酬如下。

	截至6月30日止6個月	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
董事袍金、薪金及其他短期員工福利	22	20
以股份為基礎之支出	4	3
退休福利計劃供款	—	—
	<b>26</b>	23

各董事及主要行政人員薪酬分別由薪酬委員會及行政總裁參照個別員工表現及市場趨勢釐定。

## 18. 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2013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5,017百萬港元(2013年12月31日：5,022百萬港元)定息票據的賬面值於附註14披露，其公平值為5,035百萬港元(2013年12月31日：4,890百萬港元)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。

2,268百萬港元(2013年12月31日：2,155百萬港元)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。

2,767百萬港元(2013年12月31日：2,735百萬港元)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)。

## 18. 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。

## 18. 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2014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	
<b>金融資產</b>				
<i>按對沖會計法之衍生工具</i>				
遠期外匯合約	-	12	-	12
利率掉期	-	19	-	19
<i>按公平值計入損益賬 之金融資產</i>				
保本投資	-	80	-	80
非上市會籍債券	-	2	-	2
<b>總額</b>	<b>-</b>	<b>113</b>	<b>-</b>	<b>113</b>
<b>金融負債</b>				
<i>按對沖會計法之衍生工具</i>				
遠期外匯合約	-	2	-	2
貨幣掉期	-	71	-	71
利率掉期	-	4	-	4
<b>總額</b>	<b>-</b>	<b>77</b>	<b>-</b>	<b>77</b>

## 18. 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2013年12月31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	
<b>金融資產</b>				
<b>按對沖會計法之衍生工具</b>				
利率掉期	—	30	—	30
<b>按公平值計入損益賬 之金融資產</b>				
保本投資	—	158	—	158
非上市會籍債券	—	2	—	2
<b>總額</b>	<b>—</b>	<b>190</b>	<b>—</b>	<b>190</b>
<b>金融負債</b>				
<b>按對沖會計法之衍生工具</b>				
貨幣掉期	—	113	—	113
利率掉期	—	9	—	9
<b>總額</b>	<b>—</b>	<b>122</b>	<b>—</b>	<b>122</b>

級別1與級別2之間並無轉移。

## 18. 財務風險管理及公平值計量續

### (b) 公平值計量續

#### *(iii) 用於按公平值計量分類為級別2之估值方式及數據*

- 利率掉期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，並考慮交易方及本集團的信貸風險（如適用）。
- 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）。
- 保本投資採用現金流量現值法，按相關貨幣的可觀察收益率曲線，與相關可變項目掛鈎的可變回報（例如：若干遠期匯率、若干商品的遠期價格及相關的匯率及商品價格指標）計量，並考慮交易方的信貸風險。

# 附加資料

## 企業管治

希慎相信強而有力的管治，是達致長遠穩定及可持續表現之策略目標的基礎。董事會是管治架構的核心，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。

我們深明董事會成員必須擁有廣泛而均衡的技能、經驗及能力，以確保董事會就有關希慎的事宜作出持續的有效監察及掌握情況下的決定。董事會於2003年首次採納的企業管治指引，體現廣泛的多元化概念。

我們會確保董事會持續更新，不時引入嶄新觀點，並時刻具備多元化的技能及特長，以便能在不斷轉變的經營環境中進行監察及管治。自2009年10月起，董事會加入了5位擁有財務、管理、專業及地產背景的非執行董事(包括4位獨立非執行董事)。

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

## 董事會工作績效

### 董事會責任及與管理層之關係

董事會是管治架構的核心，就本公司的長遠表現向股東負責。

董事會及管理層各司本職，推動集團發展及維持健全之企業管治文化。

董事會依靠管理層進行日常的業務營運。董事會監察管理層的活動，並要求他們按既定目標，對本公司的表現負責。在制訂策略方面，董事會與管理層緊密合作，仔細研慮公司的方針及長遠計劃，以及與這些方面有關及本公司通常面對的各項機遇和風險。

## **董事會工作績效續**

### **董事會責任及與管理層之關係續**

非執行董事憑著廣泛的經驗、獨到的專長和客觀的角度，對公司事宜作出獨立的挑戰及審視。作為各董事委員會的成員，他們按各董事委員會的相關職權範圍進行細緻的管治工作。

董事會制訂正式的職權文件（詳情登載於本公司網站：[www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)），訂明董事會在履行其領導職份方面的主要責任，為策略規劃、內部監控及風險管理、企業文化及價值、資本管理、企業管治及董事會繼任安排。

### **董事會之組成**

董事會現由3位執行董事、4位獨立非執行董事及4位非執行董事組成。其中以非執行董事佔大多數，彼等經驗豐富，才幹卓越，就策略、業績表現及資源等事項提出寶貴意見。

### **董事會議事程序**

董事會最少每季召開1次會議。董事會已制定細表，列明須由董事會全體成員議決事項，其範圍涵蓋公司一切重大政策及方針。該等事項將定期檢視，最少每年1次。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、中期及末期業績的初步公告、宣派股息、內部監控、董事會委任成員、企業管治、重大的檢控、訴訟的抗辯或和解等。

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。非執行董事每月收到載有財務及營運摘要的報告。董事會亦不時收到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。這亦有助董事會與管理層建立具建設性的關係及溝通。

## **董事會工作績效續**

### **董事會議事程序續**

當公司有重要發展時，董事亦會不時收到載有相關背景及說明資料的通知及通函。在有需要的情況下，董事亦可與非董事級管理人員及員工會晤。這些程序可確保董事會得到履行其職責所需的答案和資料。

董事會明白，當一位或多位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已確立既定程序，並載於集團的企業管治指引內。

董事會還採用iPad，將董事會的文件電子化，向在營運中減少用紙量的目標邁出一小步，有利促進可持續發展。這亦明確顯示董事會樂於採用新科技，並進一步提升溝通的成效。

### **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。

董事會對維持完善及有效的內部監控全盤負責，而管理層則負責設計及執行內部監控制度以管理風險。正如我們在2013年年報中所述，董事會認為內部監控制度有效及足夠，亦無發現任何可能對集團財務監控、運作監控、合規監控以及風險管理功能可能構成影響的重要事項。檢討範圍涵蓋集團會計及財務匯報職能員工的資源、資歷／經驗，以及他們的培訓及預算。

我們的內部審核職能提供獨立評估及保證，藉以協助管理層履行監察職能。我們確立了內部審核職能的獨立性原則，包括可與審核委員會主席直接聯絡。

## 董事會工作績效續

### 董事會轄下委員會

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個與企業管治有關的董事會轄下委員會（即審核、薪酬及提名委員會）。於回顧期內，委員會於每次進行會議後，各委員會主席均向董事會匯報其工作事項。

策略規劃為董事會重要的功能。從2014年開始，每年將召開特別的董事會會議，討論集團的策略事宜。董事會亦有成立策略委員會提供協助。委員會現由董事會主席利蘊蓮出任主席，其他成員為劉少全（副主席及行政總裁）、聶雅倫（獨立非執行董事）、范仁鶴（獨立非執行董事）及利乾（非執行董事）。

#### • 審核委員會

審核委員會現由獨立非執行董事聶雅倫擔任主席，其大部份成員均為獨立非執行董事。其他審核委員會成員為范仁鶴（獨立非執行董事）及利憲彬（非執行董事）。聶雅倫（主席）為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。他曾服務一所「四大」國際會計師行，累積了廣泛的審計及會計經驗。審核委員會每年舉行3次會議。在審核委員會的邀請下，主席及管理人員（包括行政總裁及財務總監）亦會出席有關會議。與外聘核數師及內部審核主管的會前會議已在管理層不在場的情況下舉行。審核委員會的職權範圍載於本公司網站：[www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)。

希慎相信，管理層、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。希慎管理層負責選定適當的會計政策及編製財務報表。外聘核數師負責審核及核證本集團的財務報表及在此範圍內評估本集團的內部監控系統。審核委員會代表董事會全體成員，負責監督整個過程。委員會於每次會議後向董事會匯報其工作及討論結果。

委員會同時負責檢視集團的「舉報」程序，讓僱員得以在保密或匿名的情況下，舉報懷疑違反集團操守守則的事宜，並確保這些安排讓該等事宜得到恰當和獨立的調查以及適當的跟進行動。

委員會已審閱並與管理層及外聘核數師討論載於本報告內2014年首6個月未經審核之簡明綜合財務報表。

## 董事會工作績效續

### 董事會轄下委員會續

- **薪酬委員會**

薪酬委員會現由獨立非執行董事范仁鶴擔任主席，其他成員為潘仲賢（獨立非執行董事）及利子厚（非執行董事）。其大部份成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會通常最少每年開會1次。薪酬委員會的職權範圍載於本公司網站：[www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)。

委員會檢討及釐訂執行董事之薪酬。管理層就執行董事酬金的架構和成本，向委員會作出建議，由委員會審閱有關建議並向董事會作出建議。薪酬委員會同時審核應付予非執行董事的酬金，然後提呈股東周年大會通過。此外，委員會也檢視新認股權計劃、退休金計劃及帶來重大財務、聲譽和策略影響的新薪酬福利事宜。並無董事參與釐定其本身的薪酬。

於2013年年報內備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」，包括以具名方式披露個別執行董事薪酬的詳情。

- **提名委員會**

提名委員會現由董事會主席利蘊蓮擔任主席，其大部份成員為獨立非執行董事。其他成員為范仁鶴（獨立非執行董事）、利乾（非執行董事）、聶雅倫（獨立非執行董事）及潘仲賢（獨立非執行董事）。提名委員會通常最少每年開會1次。提名委員會的職權範圍載於本公司網站：[www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)。

委員會負責提名填補董事會空缺的人選，供董事會通過，並評估董事會的整體技能、知識及經驗。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該委員會主席。

## 董事會工作績效續

### 股東通訊

本集團根據適用法律制訂一套政策，致力向股東及其他權益持有人適時公開披露其業務之相關資料。本集團推行一系列通訊計劃與其權益持有人保持溝通，其中包括透過本集團年報及中期業績報告及賬目、新聞稿／公告，與股東保持定期及適時的通訊，此外，公司的行政總裁、財務總監與機構投資者、基金經理、以及分析員舉行定期之分析簡介或會面。

董事會同樣關心私人股東所關注的問題。董事會理解建設性地善用股東周年大會，作為與股東在互諒基礎上溝通對話的重要性。股東可在股東周年大會上向主席提問。根據各自的職權範圍，各董事委員會主席出席股東周年大會，以回應股東就委員會活動的提問。自2004年起，為了讓股東對集團業務活動有更佳認識，我們在股東周年大會法定部分以外，還設立「業務回顧」環節。於2014年5月股東周年大會所討論的主題包括2013年市場環境概覽、財政狀況、全年業績、最新動向以及2014年展望。

我們確認企業資料須一致性地向各有關人士披露，以準確、適時和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，為協調對投資者、分析員及媒體的重要資料披露及集團的業績公告程序提供指引。該政策已經更新，以配合於2013年1月生效的《證券及期貨條例》新訂內幕消息披露機制。（有關企業資料披露政策的詳情登載於本公司網站[www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)）

## **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。

### **主席**

#### **利蘊蓮**

利女士為國泰航空有限公司、中電控股有限公司、恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司及來寶集團有限公司(於新加坡交易所有限公司上市)之獨立非執行董事。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，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。

### **副主席及行政總裁**

#### **劉少全**

劉先生於1999年曾擔任集團財務部代理主管。他亦曾為麥肯錫公司的管理顧問、摩根士丹利亞洲的消費者市場分析員，及法國奢侈產品的品牌經理。他及後與其他人仕共同創辦一間證監會持牌投資顧問公司，並成為該公司的「負責人員」。劉先生為公司創辦人利氏家族成員及本公司之主要股東Lee Hysan Company Limited之替任董事。劉先生持有香港大學社會科學學士學位，主修管理及經濟，以及法國歐洲工商管理學院工商管理碩士學位。他於2011年5月獲委任為本公司非執行董事，於2012年3月獲委任為非執行副主席，及於2012年5月獲委任為本公司副主席及行政總裁。

## **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**

##### **聶雅倫**

聶雅倫先生現為中電控股有限公司、聯想集團有限公司、VinaLand Limited及Texon International Group Limited的獨立非執行董事。他於會計及審計方面擁有豐富經驗，並自1988年起為羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）的合夥人，直至2007年6月退休為止。他於羅兵咸永道退休前，曾在香港擔任其他的公職包括：證券及期貨事務上訴委員會委員、收購及合併委員會委員、收購上訴委員會委員、股份登記機構紀律委員會委員、及香港會計師公會紀律委員會委員。聶雅倫先生持有英國曼徹斯特大學經濟與社會學系文學士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。他於2009年11月獲委任為獨立非執行董事。

#### **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Portwood Co. Ltd。他亦為龍湖地產有限公司之獨立非執行董事及Macquarie Retail Asset Management Limited之董事局成員。他亦為「Asia Hard Assets Report」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。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。

#### **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、香港建設(控股)有限公司及中國飛機租賃集團控股有限公司之獨立非執行董事，以及嘉民集團之獨立董事。他現為AustralianSuper Pty Ltd(澳洲退休基金)的亞洲顧問委員會成員。他過往曾為Suntech Power Holdings Co., Ltd.(臨時清盤進行中)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。

## 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。潘先生為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，先前亦為恒生指數有限公司之恒生指數顧問委員會主席及香港特別行政區稅務委員會成員。潘先生持有西澳洲大學商學學士學位，並為香港會計師公會及澳洲特許會計師公會成員。他於2010年1月獲委任為獨立非執行董事。

#### 非執行董事

##### Hans Michael JEBSEN 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。

#### 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及本公司之主要股東利希慎置業有限公司之董事。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及本公司之主要股東利希慎置業有限公司之董事。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**

利先生現為從事投資管理的滙圖投資管理有限公司之董事總經理。他亦為香港交易及結算所有限公司、震雄集團有限公司、利邦控股有限公司的獨立非執行董事；香港場外結算有限公司的獨立非執行董事及主席；以及香港賽馬會的董事。利先生曾為香港聯合交易所有限公司主板及創業板上市委員會成員。利先生為公司創辦人利氏家族成員及本公司之主要股東利希慎置業有限公司之董事，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。

#### **執行董事兼公司秘書**

##### **容韻儀**

容女士於1999年加入本集團，於2008年獲委任為執行董事。她向董事會就企業管治提供意見，目前負責股東溝通和與主要持份者之關係管理，並擔任監督集團各方面的法律事項。作為管理團隊的成員，她參與集團的策略規劃事務。容女士持有英國牛津大學文學碩士學位，並具備英國和威爾斯最高法院，以及香港高等法院的律師資格。加入本集團前，為香港一間國際律師行之合夥人。容女士為香港會計師公會的註冊會計師及香港特許秘書公會資深會士，並為該兩個公會有關小組的成員。她亦擔任公職，包括香港聯合交易所有限公司主板及創業板上市委員會委員、公司法改革常務委員會委員、及醫院管理局審計及風險委員會之增選委員。

## 根據上市規則第13.51B(1)條所作出之董事資料更新續

### 董事酬金

薪酬委員會於2014年3月召開會議以檢討(i)2014年執行董事之薪酬及2013年與表現掛鈎的花紅；及(ii)非執行董事及董事委員會成員之袍金。審核委員會主席及薪酬委員會主席之袍金調整已於2014年5月舉行之股東周年大會上提呈及批准：

	<b>每年 港元</b>
<b>審核委員會主席</b>	120,000
<b>薪酬委員會主席</b>	60,000

執行董事之薪酬詳情載於第25及26頁之簡明綜合財務報表附註7內。

根據本公司的購股權計劃，執行董事亦於2014年3月10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2014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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須知會本公司及聯交所，本公司各董事於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有的權益及淡倉如下：

### 持有本公司之股份及相關股份中的合計好倉

姓名	持有普通股數目				佔已發行股本	
	個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益	總數	百分比 (附註a)
聶雅倫	—	—	—	20,000 (附註b)	20,000	0.002
Hans Michael JEBSEN	60,984	—	2,473,316 (附註c)	—	2,534,300	0.238
劉少全	80,666	—	100,115 (附註d)	—	180,781	0.017
利蘊蓮	30,000	—	—	—	30,000	0.003
利乾	800,000	—	—	—	800,000	0.075
容韻儀	758,000	—	—	—	758,000	0.071

附註：

- (a) 百分比乃按本公司於2014年6月30日已發行之股份數目(即1,063,731,702股普通股)而計算。
- (b) 該等股份由聶雅倫及其妻子共同持有。
- (c) 該等股份由一間公司持有，而Hans Michael JEBSEN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。
- (d) 該等股份由一間公司持有，而劉少全及其妻子是該公司股東，並於該公司股東大會上擁有不少於1/3之投票權。

若干本公司之執行董事於本公司之購股權計劃下獲授購股權，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中擁有以下股份權益：

姓名	持有普通股數目			佔已發行股本 百分比
	法團權益	其他權益	總數	
Hans Michael JEBSEN	1,000	—	1,000	10 (附註)

附註：

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。Hans Michael JEBSEN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2014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

本公司按一個行政人員購股權計劃尚餘未行使的購股權。此計劃之目的為加強個別員工與股東權益之連繫。薪酬委員會獲賦予權力向執行董事授予購股權，另要根據上市規則之規定再經所有獨立非執行董事批准有關批授。主席或行政總裁獲賦予權力向執行董事職級以下之管理層作出批授。

## 董事的股份權益續

### 長期獎勵計劃：購股權計劃續

#### 2005購股權計劃(「2005計劃」)

本公司於2005年5月10日召開的股東周年大會上採納2005計劃，該計劃之有效期為10年，將於2015年5月9日屆滿。

於回顧期內，根據2005計劃合共授出可認購1,187,000股股份之購股權。

於2014年6月30日，根據2005計劃已授出合共可認購3,713,044股股份而仍未行使之購股權(包括按購股權歸屬期已獲授予之1,552,890份購股權)，涉及之股份約佔本公司已發行股本之0.35%。

於回顧期內，根據2005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2014年 1月1日結餘	期內變動			於2014年 6月30日結餘
					授出	行使	註銷/失效 (附註b)	
<b>執行董事</b>								
利蘊蓮	14.5.2012	33.50	14.5.2013 – 13.5.2022	261,000	–	–	–	261,000
	7.3.2013	39.92	7.3.2014 – 6.3.2023	265,000	–	–	–	265,000
	10.3.2014	32.84 (附註c)	10.3.2015 – 9.3.2024	–	325,000	–	–	325,000
劉少全	14.5.2012	33.50	14.5.2013 – 13.5.2022	161,334	–	–	–	161,334
	7.3.2013	39.92	7.3.2014 – 6.3.2023	246,000	–	–	–	246,000
	10.3.2014	32.84 (附註c)	10.3.2015 – 9.3.2024	–	302,000	–	–	302,000

## 董事的股份權益續

### 長期獎勵計劃：購股權計劃續

姓名	授出日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2014年 1月1日結餘	期內變動			於2014年 6月30日結餘
					授出	行使	註銷/失效 (附註b)	
<b>執行董事續</b>								
容韻儀	10.3.2011	35.71	10.3.2012 – 9.3.2021	103,000	–	–	–	103,000
	9.3.2012	33.79	9.3.2013 – 8.3.2022	113,000	–	–	–	113,000
	7.3.2013	39.92	7.3.2014 – 6.3.2023	106,700	–	–	–	106,700
	10.3.2014	32.84 (附註c)	10.3.2015 – 9.3.2024	–	95,000	–	–	95,000
<b>合資格僱員 (附註d)</b>								
	31.3.2008	21.96	31.3.2009 – 30.3.2018	17,000	–	–	–	17,000
	31.3.2009	13.30	31.3.2010 – 30.3.2019	164,000	–	(30,000) (附註e)	–	134,000
	31.3.2010	22.45	31.3.2011 – 30.3.2020	251,334	–	(64,660) (附註e)	–	186,674
	31.3.2011	32.00	31.3.2012 – 30.3.2021	246,001	–	(2,666) (附註f)	(1,334)	242,001
	30.3.2012	31.61	30.3.2013 – 29.3.2022	336,335	–	(1,333) (附註f)	(2,667)	332,335
	28.3.2013	39.20	28.3.2014 – 27.3.2023	362,000	–	–	(4,000)	358,000
	31.3.2014	33.75 (附註g)	31.3.2015 – 30.3.2024	–	465,000	–	–	465,000
				2,632,704	1,187,000	(98,659)	(8,001)	3,713,044

## 董事的股份權益續

### 長期獎勵計劃：購股權計劃續

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) 該等購股權於期內因一位合資格僱員辭任而失效。
- (c) 緊接授出購股權日期前(即2014年3月7日)，本公司股份收市價為32.95港元。
- (d) 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。
- (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34.35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33.45港元。
- (g) 緊接授出購股權日期前(即2014年3月28日)，本公司股份收市價為33.30港元。

除上述者外，本公司並無根據2005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

根據上市規則第17.08條規定，於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	2014年3月31日	2014年3月10日
於授出日期的收市價	33.750港元	32.200港元
行使價	33.750港元	32.840港元
無風險息率（附註a）	1.529%	1.328%
購股權預期有效期（附註b）	5年	5年
預期波幅（附註c）	33.517%	33.509%
預期每年股息（附註d）	0.866港元	0.866港元
每份購股權的估計公平值	8.422港元	7.712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2014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	佔已發行股本 百分比 (附註a)
利希慎置業有限公司	實益擁有人及 所控制法團權益	433,130,735 (附註b)	40.72
Lee Hysan Company Limited	所控制法團權益	433,130,735 (附註b)	40.72
Silchester International Investors LLP	投資經理	74,457,000	7.00
EII Capital Holding, Inc.	所控制法團權益	53,445,602 (附註c)	5.02
Christian LANGE	所控制法團權益	53,445,602 (附註c)	5.02

附註：

- (a) 百分比乃按本公司於2014年6月30日已發行之股份數目（即1,063,731,702股普通股）而計算。
- (b) 此等權益乃屬於同一批股份。270,118,724股由利希慎置業持有，163,012,011股由利希慎置業若干附屬公司持有。利希慎置業為Lee Hysan Company Limited之全資附屬公司。
- (c) 此等權益乃屬於同一批股份。該等股份由EII Capital Holding, Inc.持有，而Christian LANGE擁有該公司43.16%股權。

除上述者外，於2014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17。

部分交易亦構成上市規則下的「持續關連交易」，如第60頁至第62頁所識別。

## 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」）。有關需要披露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)	自2013年9月1日起， 為期5年 (附註c)	28、30及31樓 寫字樓單位及 3個泊車位	2014年： 28,884,708港元 2015年： 28,884,708港元 2016年： 28,884,708港元 2017年： 28,884,708港元 2018年： 19,256,472港元 (按比例計算) (附註d及i)
(ii) 恒生銀行 有限公司 (附註b)	2013年8月16日 (租約及使用 協議)	自2013年10月15日起， 為期2年4個月15日	地下G13A號商舖 及地下低層2-10 及11-12號商舖 及地下及地下 低層若干範圍	2014年： 27,618,660港元 2015年： 27,618,660港元 2016年： 4,603,110港元 (按比例計算) (附註i)
(iii) Pearl Investments (HK) Limited (附註e)	2011年5月24日 (租約及泊車位 使用協議)	自2011年5月15日起， 為期3年 (附註f)	14樓1401C室及 1個泊車位	2014年： 770,130港元 (按比例計算) (附註i)
(iv) 虹成有限公司 (附註g)	2014年3月28日 (租約及使用 協議)	自2014年3月28日起， 為期5年 (附註c)	3樓308及311號 商舖（連接一 戶外花園）	2014年： 4,341,000港元 (按比例計算) 2015年： 7,759,200港元 2016年： 7,759,200港元 2017年： 7,759,200港元 2018年： 7,759,200港元 2019年： 1,856,368港元 (按比例計算) (附註h)

## 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40.72%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	2011年11月4日	自2011年11月1日起， 為期3年	21樓全層	2014年：2,343,100港元 (按比例計算)

### 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	2013年3月28日	自2013年4月1日起， 為期3年	利園二期全幢物業	14,121,792港元 (附註j)

(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	2013年3月28日	自2013年4月1日起， 為期3年	利園二期全幢物業	1,233,857港元 (附註j)

## 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) 捷成洋行及恒生乃為Barrowgate的實益主要股東，分別持有Barrowgate 10%及24.64%之股權。
- (c) 鑑於上述第I(a)(i)及I(a)(iv)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)(iv)項之每一項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。
- (d) 由2016年9月1日至2018年8月31日期間的租金將由Barrowgate及捷成洋行參照當時現行的市值租金而作出檢討，並由雙方同意下釐定。
- (e) Pearl Investments (HK) Limited乃本公司非執行董事利乾之聯繫人，故屬本公司之關連人士。
- (f) 租約及泊車位使用協議年期已自2014年5月15日起續期3年至2017年5月14日。已續期之租約及泊車位使用協議根據上市規則豁免為持續關連交易。
- (g) 虹成有限公司（「虹成」）為本公司之非全資附屬公司。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一位董事的聯繫人，因此根據上市規則屬本公司之關連人士。
- (h) 由2017年3月28日至2019年3月27日期間的租金將由Barrowgate及虹成參照當時現行的市值租金而作出檢討，並由雙方同意下釐定。
- (i) 利園二期之寫字樓每月管理費及泊車位使用權費用於2014年1月1日已作出調整。利園二期之商舖每月管理費亦於2014年1月1日已作出調整。
- (j) 此等代價相當於由2014年1月1日至2014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。

## **遵守標準守則**

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期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**

於回顧期內，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2014年6月30日，本集團員工總數為638人(2013年12月31日：653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、培訓及發展與2013年企業責任報告所載的資料大致相同，並無重大變更。

# 公司資料

## 董事會

主席

利蘊蓮

副主席及行政總裁

劉少全

獨立非執行董事

聶雅倫

卓百德

范仁鶴

潘仲賢

非執行董事

Hans Michael JEBSEN

B.B.S.

利憲彬

利乾

利子厚

執行董事兼公司秘書

容韻儀

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

## 股份過戶登記處

卓佳標準有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心22樓

## 註冊辦事處

香港

希慎道33號

利園49樓(接待處：50樓)

# 股東資料

## 財務資料時間表

中期業績公布	2014年8月8日
第一次中期股息除息日期	2014年8月21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)	2014年8月25日
寄發第一次中期股息單	(約於)2014年9月4日

## 第一次中期股息

董事會宣布派發第一次中期股息每股23港仙。第一次中期股息將以現金派發予名列2014年8月25日(星期一)股東名冊之股東。

股份過戶登記處將於2014年8月25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2014年8月22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2014年9月4日(星期四)寄發予股東。

## 股份上市

希慎之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

## 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  
香港灣仔皇后大道東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。

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49樓(接待處：50樓)  
電話：(852) 2895 5777  
傳真：(852) 2577 5153

## 公司網站

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

希慎興業有限公司  
香港希慎道33號利園49樓  
電話 852 2895 5777 傳真 852 2577 5153  
[www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)

