

希慎興業有限公司
2015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
5	管理層的討論與分析
12	簡明綜合財務報表的審閱報告
13	簡明綜合收益表
14	簡明綜合全面收益表
15	簡明綜合財務狀況表
16	簡明綜合權益變動表
18	簡明綜合現金流量表
19	簡明綜合財務報表附註
44	附加資料
68	公司資料

內頁封底 • 股東資料

摘要

- 營業額按年上升7.4%；經常性基本溢利上升7.5%
- 各類物業的出租率保持強健(商舖：98%；寫字樓：全數租出；住宅：95%)
- 預期全年物業組合表現穩定：大部份於2015年內期滿的商舖及寫字樓租約已獲承租

業績

	附註	截至6月30日止6個月		變動
		2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	
營業額	1	1,714	1,596	+7.4%
經常性基本溢利	2	1,163	1,082	+7.5%
基本溢利	3	1,163	1,082	+7.5%
公佈溢利	4	2,289	2,888	-20.7%
		港仙	港仙	
每股盈利，根據以下數據計算：				
經常性基本溢利	2	109.32	101.72	+7.5%
基本溢利	3	109.32	101.72	+7.5%
公佈溢利	4	215.15	271.51	-20.8%
每股第一次中期股息		25.00	23.00	+8.7%
		於2015年 6月30日 百萬港元	於2014年 12月31日 百萬港元	
股東權益	5	68,230	67,040	+1.8%
		港元	港元	
每股資產淨值	6	64.13	63.02	+1.8%

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中期期末／年末時已發行的股份數目。

主席報告

概覽

香港經濟在2014年增長2.5%後，在2015年首季放緩至按年增長2.1%。訪港旅客人次增幅及消費均告放緩。然而，本地勞工市場仍然偏緊，出口亦錄得輕微增長。香港政府預測2015年全年經濟增長為1-3%。

在這背景下，2015年首六個月的香港零售業銷售額減少1.6%，香港一些最繁忙的購物區空置街舖因而增加，銅鑼灣亦不能倖免，當中不少曾是售賣名貴珠寶鐘錶的商店。

在競爭日趨激烈的市場環境下，不少零售商都以購物人流如鯽、周邊環境熱鬧獨特的商舖，作為首選的營商據點。

希慎一直致力與租戶緊密合作並提供支援，為租戶創造價值，特別是在商舖店主正面對不明朗的市場前景之時。於2015年上半年，希慎旗下物業組合舉辦多項備受矚目的活動，吸引顧客參與，當中與餐飲業租戶及滙豐銀行信用卡於5月合辦的餐飲推廣活動取得了美滿成績。此外，集團為購物人士推出「Leeisure」獎賞計劃，《Leeisure》電子和印刷版雜誌創刊號亦同時面世。「Kidz Connect」及「Green Wonders」計劃則吸引一家大小到來遊玩、學習和購物，提升了集團旗下商場的吸引力和增加人流，為租戶帶來更多生意。

希慎亦繼續在業務的其他層面精益求精，為租戶、購物人士和旅客營造獨特而稱心的體驗。我們已奠定穩固的發展根基，集團的利園區商用物業組合，位於作為潮流地標的銅鑼灣中心地帶，匯聚各類商店、食府、咖啡店、酒吧、戲院和會所。近年，我們增設了一些精心策劃的寫字樓、商舖和休閒熱點、改造和提升原有商用物業，並改善了周邊環境的氣氛格調。配合通往香港各區的完善交通網絡，利園區繼續成為購物人士和上班族首選的消閒及工作地點，我們租戶的業務亦因而受惠。

希慎擁有的建築群，帶動LEE GARDENS成為標誌性的優質品牌。集團的建築群高度集中，大大增強我們於各商舖、食府及寫字樓租戶組合中締造協同效應的能力。這亦支持我們積極的市場推廣活動，進一步強化品牌，建立顧客獎勵計劃，營造社區氣氛，使此區成為必到的消閒熱點。希慎集中的物業亦為營造不同風格的購物及消閒商舖組群帶來優勢，使我們更有效採取措施，針對不同消費客群，推動人流。我們積極翻新及改建旗下商廈，以集團整體利益著眼管理利園區的各项物業。這個長期願景有助維持強勁的租戶需求，更優化及擴大租戶組合，積極地緊密與持份者連繫。最重要的是締造一個優質及可持續品牌。

為了突顯LEEGARDENS品牌、利園區的深厚傳統及鮮明個性，由6月1日起，希慎旗下銅鑼灣的物業組合東邊所有建築物已經易名並納入LEEGARDENS品牌之下。我們對本身的悠久歷史感到自豪，並了解租戶都希望與這個品牌建立更密切的聯繫。

香港寫字樓租賃市場對優質寫字樓的需求殷切，其中的部份原因或許是自滬港通計劃推出以來，來自本地及內地證券金融公司的需求上升；而甲級寫字樓租賃市場的供應普遍有限，更進一步帶來支持。集團的寫字樓物業組合維持強健的出租率，租戶來自金融業和其他各類行業。我們的租戶希望受惠於集團銅鑼灣物業組合的設施、各種樓面面積和不同的價格檔次，以及周邊的卓越配套。

利園一期寫字樓大堂的翻新工程進展理想，並正在申請綠建環評BEAM Plus綠色建築的前期認證。前稱新寧重建項目的利園三期亦符合進度，預計可如期於2018年竣工。

作為持續提升資產價值計劃的一部份，我們正計劃於2015年第四季開展竹林苑住宅項目其中一座的翻新工程。

業績

本集團2015年中期的營業額為1,714百萬港元，較2014年同期增加7.4%（2014年：1,596百萬港元）。於2015年6月30日，集團商舖組合的出租率為98%，寫字樓組合全數租出，而住宅組合則為95%。

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1,163百萬港元（2014年：1,082百萬港元），增加7.5%，反映來自物業組合的收入增加。不包括未變現投資物業公平值變動的基本溢利，亦為1,163百萬港元（2014年：1,082百萬港元）。本集團於2015年中期的公佈溢利為2,289百萬港元（2014年：2,888百萬港元），反映期內投資物業估值的公平值收益減少。

於2015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1.9%至70,023百萬港元（2014年12月31日：68,735百萬港元），反映集團物業組合的租金上升。惟按年計算，2015年中期錄得的公平值收益較2014年同期減少。股東權益增加1.8%至68,230百萬港元（2014年12月31日：67,040百萬港元）。

股息

董事會宣布派發第一次中期股息每股25港仙(2014年：23港仙)。股息將以現金派發。

展望

希慎維持均衡的商用物業組合，其中包括優質商舖及寫字樓。集團大部份於2015年期滿的商舖及寫字樓租約已獲承租，預期集團於今年下半年的表現將保持穩定，並具有良好條件探索更多投資機會。

從宏觀角度來看，集團認為香港的寫字樓租賃業務長遠將繼續受惠於中國金融市場開放所構成對寫字樓的需求增長。商舖租賃市場亦應會安然渡過市場不斷變化的局面，因為中國本地生產總值的增長確保中產階層及其購買力將持續壯大，而香港本身的需求仍然穩定。再者，本地零售商及業主對消費模式(包括電子商貿)的改變亦會作出配合。

利蘊蓮

主席

香港，2015年8月5日

管理層的討論與分析

業務回顧

本集團於2015年上半年的營業額為1,714百萬港元，按年穩定增長7.4%（2014年：1,596百萬港元）。

商舖業務組合

集團商舖業務的營業額增加6.4%至950百萬港元（2014年：893百萬港元），當中包括按營業額收取的租金50百萬港元（2014年：60百萬港元），反映各商舖組合中因續約、租金檢討與新出租物業而訂立的租金水平上升，平均增加約35%，亦突顯集團以調高基本租金為策略目標，而不再著眼按租戶營業額收取的租金。於2015年內期滿的商舖租約中，約80%已獲承租。

商舖組合於2015年6月30日已租出98%（2014年12月31日：全數租出）。

希慎購物黃金三角的三個商舖組群繼續以不同風格和價格檔次吸引購物人士。商舖組合於農曆新年、復活節及五一黃金周期間的人流，分別較去年同期增加約14%、17%及7%。顧客可體驗我們致力提供原創的市場推廣活動，與參與者緊密連繫，以建立顧客的忠誠度及吸引新的購物人士。而人流增長能為商戶帶來滿意的營業額亦是重要的一環。今年上半年，希慎商舖組合按估計的整體租戶銷售額較去年同期上升約40%。

希慎廣場是集團以年輕時尚潮人為對象的商舖組群，錄得估計租戶銷售額約80%的增長，反映這商舖組群所提供的產品吸引，當中包括一些極受歡迎的電子產品。集團進一步優化商戶組合，並加強引入男女皆宜的運動休閒產品，以配合香港人對健康生活日益熱切的追求。舉例說，帶領潮流的瑜伽服裝品牌lululemon將於一樓開設其香港最大的店舖。另一類深受歡迎的產品是化妝品，而DFS T-Galleria已翻新整個樓層，以全新體驗形式展示其美容產品，並擴大產品類別，當中包括深受歡迎的韓國品牌。

以利園為中心的高檔商舖組群，估計租戶銷售額較去年上半年下跌。雖然營業額無可避免受到遊客消費放緩的影響，但部份原因與個別品牌的生命周期及分銷策略有關。Roger Vivier及Dolce and Gabbana Junior等新租戶，有助壯大商場售賣的成人及兒童產品陣容，亦顯示主要品牌對利園區優質商舖樓面的持續需求。商舖組群中的食府供應傳統中式美食，以至時尚的亞洲及米芝蓮星級法國佳餚，錄得營業額雙位數的百分比增長。

以利舞臺廣場為中心的商舖組群匯聚都會生活品味商店，繼續表現理想，估計租戶銷售額錄得較2014年上半年約10%的增長。利舞臺廣場低層的旗艦商店，包括Uniqlo、無印良品及Aland，成為一家大小購物的好去處，並吸引他們惠顧利舞臺廣場高層的食肆。禮頓中心地面商舖以「體育街」為主題引入品牌，成功打造成運動服裝鞋履的新據點，已進駐的租戶包括adidas Originals、Asics，以及Onitsuka Tiger。

寫字樓業務組合

希慎寫字樓物業組合的營業額於期內增加10.2%至618百萬港元（2014年：561百萬港元）。續約、租金檢討與新出租物業的租金亦錄得升幅，平均租金增加約30%。大部份於2015年內期滿的寫字樓租約已獲承租。

於2015年6月30日，寫字樓組合全數租出（2014年12月31日：98%）。

由於中資公司，特別是金融機構的需求殷切，中環的寫字樓空置率下跌。希慎的銅鑼灣寫字樓物業組合為中環及金鐘區以外的可靠選擇，提供優質營商據點。這正好吸引本地及海外企業，充分提升其寫字樓用地效率和效益，及盡量享用區內日常作息優質設施。多家資訊科技及金融公司已進駐利園區寫字樓，盡享銅鑼灣多姿多采的環境及地利優勢。

集團維持均衡的租戶組合，租戶所屬行業的首四位分別是保險業、專業及顧問服務業、高檔零售商，以及金融業，合共佔寫字樓可供出租總樓面面積54%，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

集團住宅物業組合現包括堅尼地道的竹林苑，收入微升2.8%至146百萬港元（2014年：142百萬港元）。由於市場對優質住宅租盤的需求普遍提高，竹林苑於2015年上半年的續約、租金檢討與新出租物業的租金，較2014年同期錄得溫和增長。

住宅出租率於2015年6月30日為95%（2014年12月31日：97%）。

為提升竹林苑的價值，我們決定翻新項目的第74座。在現階段，我們繼續加強市場推廣活動及與租戶的聯繫，確保竹林苑為住宅租戶提供最佳的國際化生活體驗。

利園三期項目

前稱新寧大廈／新寧閣重建項目的利園三期，於2015年上半年繼續進行加固支撐、挖掘及其他地基工程。這部份的工程預計於2016年年初完竣，而整個項目預計於2018年左右落成。有關的建築設計已接近完成，包括發展五層商場和20層寫字樓，另外還有五層地庫，其中四層為停車場。

利園一期資產增值計劃

利園一期商場的地下大堂及商場高層樓面的增值計劃進展良好。增值計劃將令寫字樓及商場更易到達，並開闢新舖位。第一期建築工程包括翻新地下大堂及增設升降機，已如期於2015年7月28日完成。整項計劃預計於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。

物業支出增加5.1%至187百萬港元（2014年：178百萬港元），主要是以提升購物體驗的市場推廣費增加。由於出租率上升及直接招租活動進一步改善，促使代理費用減少，並抵銷了部份市場推廣費用的增幅。雖然物業支出於2015年增加，但物業支出佔營業額的比率較2014年同期的11.2%微改善至10.9%。

於2015年上半年，行政支出增加6.4%至117百萬港元（2014年：110百萬港元），反映提升人力資源、填補先前空缺及上調薪酬的影響。

財務支出

於2015年上半年，財務支出減少8.7%至105百萬港元（2014年：115百萬港元）。這是由於集團自2014年6月底以來已償還1,232百萬港元的浮息債務，使2015年的平均債務水平較2014年同期下降。

由於這些浮息債務的借貸成本低於定息債務，因此集團於期內的平均借貸成本較2014年上半年及2014年全年的3.1%微上升至3.3%。

投資物業重估

於2015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70,023百萬港元（2014年12月31日：68,735百萬港元）。撇除用於本集團投資物業的資本開支，投資物業的公平值增加1,160百萬港元（2014年：1,945百萬港元），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增加5.5%至134百萬港元(2014年：127百萬港元)，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2014年同期按年增加。於2015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3.3%的按年增長。

其他投資

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

投資收入以利息收入為主，於2015年上半年共達34百萬港元(2014年：27百萬港元)，主要反映以人民幣為單位的定期存款和票據的匯兌損失較2014年同期減少。

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。於期內投入該等活動的資本開支總現金支出為164百萬港元(2014年：176百萬港元)。

庫務政策

流動資金管理

本集團於期內償還632百萬港元的貸款後，令債務總額¹於2015年6月30日減少至5,825百萬港元（2014年12月31日：6,457百萬港元）。

於2015年6月30日，本集團的平均債務還款期維持在5.7年（2014年12月31日：5.6年），其中1,200百萬港元須於一年內償還；450百萬港元須於兩年後但不超過五年內償還；4,175百萬港元須於五年後償還（2014年12月31日：1,581百萬港元須於一年內償還；250百萬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；4,176百萬港元須於五年後償還）。於2015年6月30日，銀行貸款約佔本集團債務總額13.7%，其餘86.3%為資本市場融資（2014年12月31日：17.0%：83.0%）。

為保持充裕的流動資金以配合營運需要，集團於2015年6月30日的備用承諾信貸為1,000百萬港元（2014年12月31日：1,200百萬港元）。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2015年6月30日，定息債務約佔集團債務總額的81.1%（2014年12月31日：76.3%）。

¹ 債務總額是指於2015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）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2015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5,810百萬港元（2014年12月31日：6,447百萬港元）。

外匯管理

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

在投資方面，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48百萬美元及157百萬人民幣。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3,975百萬港元（2014年12月31日：4,154百萬港元）或本集團總資產值之5.0%（2014年12月31日：5.3%）。

財務比率

2015年上半年，淨利息償付率（即折舊前毛利減行政支出後再除以淨利息支出）改善至20.3倍（2014年：15.4倍），主要由於債務償還。

於2015年6月30日，淨債務與股東權益比率（即借貸減定期存款、現金及銀行結存後除以股東權益）減少至3.2%（2014年12月31日：4.2%），主要因為業務持續帶來強健的現金流。

信貸評級

於2015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



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13頁至第43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2015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

2015年8月5日

簡明綜合收益表

截至2015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	
		2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
營業額	3	1,714	1,596
物業支出		(187)	(178)
毛利		1,527	1,418
投資收入		34	27
其他收益及虧損		-	(2)
行政支出		(117)	(110)
財務支出	5	(105)	(115)
投資物業之公平值變動		1,160	1,945
應佔聯營公司之業績		134	127
除稅前溢利		2,633	3,290
稅項	6	(223)	(187)
期內溢利	7	2,410	3,103
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		2,289	2,888
非控股權益		121	215
		2,410	3,103
每股盈利 (以港仙列值)			
基本	8	215.15	271.51
攤薄	8	215.12	271.48

簡明綜合全面收益表

截至2015年6月30日止6個月(未經審核)

	截至6月30日止6個月	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
期內溢利	2,410	3,103
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	6	8
因自用物業重估而產生之遞延稅項	(1)	(1)
	5	7
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	(40)	51
淨虧損(收益)重新分類調整至損益賬	5	(15)
	(35)	36
攤銷非指定作對沖之遠期部份	(6)	3
	(41)	39
應佔聯營公司之匯兌儲備	(4)	(38)
	(45)	1
期內除稅後之其他全面(支出)收益	(40)	8
期內全面收益總額	2,370	3,111
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	2,249	2,896
非控股權益	121	215
	2,370	3,111

簡明綜合財務狀況表

於2015年6月30日(未經審核)

	附註	於2015年 6月30日 百萬港元	於2014年 12月31日 百萬港元
非流動資產			
投資物業	10	70,023	68,735
物業、機器及設備		707	710
聯營公司投資		3,975	4,154
票據		548	720
其他金融資產		2	3
其他應收款項	11	225	226
		75,480	74,548
流動資產			
應收及其他應收款項	11	213	255
保本投資		-	80
票據		554	485
其他金融資產		2	15
定期存款	12	3,559	3,534
現金及銀行結存	12	43	106
		4,371	4,475
流動負債			
應付賬款及應付費用	13	469	481
租戶按金		294	306
應付非控股權益款項		327	327
借貸	14	1,201	1,589
其他金融負債		-	2
應付稅款		229	104
		2,520	2,809
流動資產淨額		1,851	1,666
總資產減流動負債		77,331	76,214
非流動負債			
借貸	14	4,609	4,858
其他金融負債		70	30
租戶按金		619	569
遞延稅項	15	655	628
		5,953	6,085
資產淨額		71,378	70,129
資本及儲備			
股本		7,641	7,640
儲備		60,589	59,400
本公司擁有人應佔權益		68,230	67,040
非控股權益		3,148	3,089
權益總額		71,378	70,129

簡明綜合權益變動表

截至2015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2015年1月1日	7,640	—	27	—
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	—	—	—	—
攤銷非指定作對沖之遠期部份	—	—	—	—
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	1	—	—	—
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	—	—	4	—
期內已派之股息(附註9)	—	—	—	—
於2015年6月30日	7,641	—	31	—
於2014年1月1日	5,318	2,038	20	276
期內溢利	—	—	—	—
對沖工具所產生之淨收益	—	—	—	—
淨收益重新分類調整至損益賬	—	—	—	—
攤銷非指定作對沖之遠期部份	—	—	—	—
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	—	—	—	—
根據新的香港公司條例廢除面值後的轉移(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)	—	—	—	—
於2014年6月30日	7,635	—	24	—

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2015年及2014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6百萬港元(2014年：8百萬港元)已於物業重估儲備中確認及累計。
- (b) 自新的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)	(26)	344	514	58,444	67,040	3,089	70,129
-	-	-	-	-	2,289	2,289	121	2,410
-	-	(40)	-	-	-	(40)	-	(40)
-	-	5	-	-	-	5	-	5
-	-	(6)	-	-	-	(6)	-	(6)
-	-	-	6	-	-	6	-	6
-	-	-	(1)	-	-	(1)	-	(1)
-	-	-	-	(4)	-	(4)	-	(4)
-	-	(41)	5	(4)	2,289	2,249	121	2,370
-	-	-	-	-	-	1	-	1
-	-	-	-	-	-	4	-	4
-	-	-	-	-	(1,064)	(1,064)	(62)	(1,126)
100	(3)	(67)	349	510	59,669	68,230	3,148	71,378
100	(3)	(77)	328	530	54,796	63,326	2,855	66,181
-	-	-	-	-	2,888	2,888	215	3,103
-	-	51	-	-	-	51	-	51
-	-	(15)	-	-	-	(15)	-	(15)
-	-	3	-	-	-	3	-	3
-	-	-	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)
100	(3)	(38)	335	492	56,674	65,219	3,015	68,234

簡明綜合現金流量表

截至2015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	
		2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
經營業務流入現金淨額		1,410	1,278
投資業務			
已收利息		64	48
保本投資到期時所得款項		80	140
票據到期時所得款項		355	488
超過三個月到期之定期存款到期時所得款項		2,625	3,311
已收聯營公司股息		309	–
有關投資物業所付款項		(164)	(176)
購置物業、機器及設備		–	(2)
保本投資增加		–	(64)
購買票據		(250)	(493)
超過三個月到期之定期存款增加		(2,382)	(3,251)
投資業務流入現金淨額		637	1
財務活動			
繳付利息		(81)	(91)
其他財務支出付款		(3)	(1)
中期票據計劃費用		(1)	(1)
繳付股息		(1,064)	(1,010)
繳付附屬公司非控股權益股息		(62)	(55)
償還銀行借貸		(300)	(500)
贖回零息票據		(332)	–
行使購股權所得款項		1	2
財務活動付出現金淨額		(1,842)	(1,656)
現金及現金等值增加(減少)淨額		205	(377)
於1月1日之現金及現金等值	12	576	621
於6月30日之現金及現金等值	12	781	244

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止6個月(未經審核)

1. 編製基準

本集團截至2015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2015年1月1日開始之財政年度生效之準則修訂本。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。

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2014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 ³
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 ²
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2012年至2014年週期之年度改進 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 ¹
香港財務報告準則第10號、第12號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用編製合併報表的例外情況 ¹
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購聯合營運權益的會計法 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	披露主動性 ¹
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 ¹
香港會計準則第16號及第41號(修訂本)	農業：結果實的植物 ¹
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表中的權益法 ¹

¹ 於2016年1月1日或以後開始之年度期間生效。

² 於2017年1月1日或以後開始之年度期間生效。

³ 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。

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
截至2015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	882	545	130	1,557
管理費收入	68	73	16	157
分部收入	950	618	146	1,714
物業支出	(111)	(53)	(23)	(187)
分部溢利	839	565	123	1,527
投資收入				34
行政支出				(117)
財務支出				(105)
投資物業之公平值變動				1,160
應佔聯營公司之業績				134
除稅前溢利				2,633

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2014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	830	494	128	1,452
管理費收入	63	67	14	144
分部收入	893	561	142	1,596
物業支出	(92)	(56)	(30)	(178)
分部溢利	801	505	112	1,418
投資收入				27
其他收益及虧損				(2)
行政支出				(110)
財務支出				(115)
投資物業之公平值變動				1,945
應佔聯營公司之業績				127
除稅前溢利				3,290

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
於2015年6月30日(未經審核)				
分部資產	35,087	23,117	7,727	65,931
重建中投資物業				4,100
聯營公司投資				3,975
其他資產				5,845
綜合資產				79,851
於2014年12月31日(經審核)				
分部資產	34,315	22,685	7,718	64,718
重建中投資物業				4,020
聯營公司投資				4,154
其他資產				6,131
綜合資產				79,023

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	
	2015年 百萬港元	2014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	5	12
須於5年內全數償還浮息票據之利息	-	1
須於5年內全數償還定息票據之利息	19	19
不須於5年內全數償還定息票據之利息	78	78
須於5年內全數償還零息票據之估算利息	2	-
不須於5年內全數償還零息票據之估算利息	-	8
總利息支出	104	118
其他財務支出	5	4
	109	122
利率掉期之淨利息收入	(4)	(12)
借貸所產生之匯差淨(收益)虧損	(1)	13
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	-	(9)
中期票據計劃費用	1	1
	105	115

6. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
期內稅項		
香港利得稅(本期內)	197	154
遞延稅項(附註15)	26	33
	223	187

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	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
期內溢利已扣除(計入)：		
物業、機器及設備之折舊	9	8
包括50百萬港元(2014年：60百萬港元) 或然租金之投資物業租金總收入	(1,557)	(1,452)
減：		
—產生租金收入之物業之直接經營成本	183	175
—無產生租金收入之物業之直接經營成本	4	3
	(1,370)	(1,274)
淨利息收入	(34)	(27)
員工成本，包括：		
—董事酬金(附註)	21	20
—其他員工成本	130	113
	151	133
應佔聯營公司稅項 (已包括在應佔聯營公司之業績)	57	55

7. 期內溢利續

附註：

薪酬委員會於2015年3月進行會議，批准本公司執行董事的2015年度全年固定基本薪酬，並已釐定他們的2014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2015年度全年固定基本薪酬與2014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2014年度與表現掛鈎的花紅分別為6,246,054港元、6,500,000港元及1,392,300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	
	2015年 百萬港元	2014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	2,289	2,888
	股份數目	
	截至6月30日止6個月	
	2015年	2014年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,063,884,548	1,063,669,813
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	156,570	130,501
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	1,064,041,118	1,063,800,314

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			
	2015年		2014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	2,289	215.15	2,888	271.51
投資物業之公平值變動	(1,160)		(1,945)	
非控股權益之影響	44		146	
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)	(10)		(7)	
基本溢利	1,163	109.32	1,082	101.72
經常性基本溢利	1,163	109.32	1,082	101.72

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2015年6月30日及2014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	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
已派2014年第二次中期股息－每股100港仙	1,064	—
已派2013年第二次中期股息－每股95港仙	—	1,010
	1,064	1,010

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至6月30日止6個月	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
宣派第一次中期股息－每股25港仙 (2014年：每股23港仙)	266	245

由於第一次中期股息於報告期末後宣派，因此並未於2015年6月30日及2014年6月30日確認為負債。

宣派的2015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2015年1月1日	68,735
添置	128
於損益中確認之公平值變動—未變現	1,160
於2015年6月30日	70,023

於2015年6月30日及2014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）。

於2015年6月30日及2014年12月31日，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发展規管下於估值日已經完成。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。

11. 應收及其他應收款項

	於2015年 6月30日 百萬港元	於2014年 12月31日 百萬港元
應收賬款	8	3
應收利息	59	93
有關投資物業的預付款項	109	71
其他應收款項	262	314
總額	438	481
作分析報告用途：		
流動資產	213	255
非流動資產	225	226
	438	481

來自出租投資物業的租金普遍需作預繳。於2015年6月30日，本集團應收賬款的賬面值為8百萬港元（2014年12月31日：3百萬港元），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2015年 6月30日 百萬港元	於2014年 12月31日 百萬港元
定期存款	3,559	3,534
現金及銀行結存	43	106
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	3,602 (2,821)	3,640 (3,064)
於簡明綜合現金流量表呈列之現金及現金等值	781	576

13. 應付賬款及應付費用

	於2015年 6月30日 百萬港元	於2014年 12月31日 百萬港元
應付賬款	168	173
應付利息	94	83
其他應付賬款	207	225
	469	481

於2015年6月30日，本集團應付賬款的賬面值為168百萬港元（2014年12月31日：173百萬港元），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2015年 6月30日 百萬港元	於2014年 12月31日 百萬港元	於2015年 6月30日 百萬港元	於2014年 12月31日 百萬港元
無抵押銀行貸款	800	850	–	250
定息票據	401	407	4,609	4,608
零息票據	–	332	–	–
	1,201	1,589	4,609	4,858

15. 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2015年1月1日	560	68	628
於損益賬中扣除(附註6)	26	–	26
於其他全面收益中扣除	–	1	1
於2015年6月30日	586	69	655

15. 遞延稅項續

於2015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690百萬港元（2014年12月31日：674百萬港元），其中289百萬港元（2014年12月31日：273百萬港元）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690百萬港元（2014年12月31日：674百萬港元）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2015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2015年 6月30日 百萬港元	於2014年 12月31日 百萬港元
已授權但未簽訂合約	448	476
已簽訂合約但未作出撥備	474	561

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 2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	於2015年 6月30日 百萬港元	於2014年 12月31日 百萬港元
由股東控制的關連公司 (附註a)	2	1	-	-
由董事控制的關連公司 (附註b(i)及(ii))	17	18	94	94
附屬公司的非控股股東 (附註c(i)及(ii))	16	15	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40.71%(2014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(Hans Michael JEBSEN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。

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	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
董事袍金、薪金及其他短期員工福利	23	22
以股份為基礎之支出	3	4
退休福利計劃供款	—	—
	26	26

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2014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5,010百萬港元(2014年12月31日：5,015百萬港元)定息票據的賬面值於附註14披露，其公平值為5,120百萬港元(2014年12月31日：5,110百萬港元)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。

2,314百萬港元(2014年12月31日：2,317百萬港元)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。

2,806百萬港元(2014年12月31日：2,793百萬港元)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2015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	-	1	-	1
利率掉期	-	1	-	1
<i>按公平值計入損益賬 之金融資產</i>				
非上市會籍債券	-	2	-	2
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	-	70	-	70

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	—	8	—	8
利率掉期	—	8	—	8
按公平值計入損益賬之金融資產				
保本投資	—	80	—	80
非上市會籍債券	—	2	—	2
總額	—	98	—	98
金融負債				
按對沖會計法之衍生工具				
遠期外匯合約	—	1	—	1
貨幣掉期	—	30	—	30
利率掉期	—	1	—	1
總額	—	32	—	32

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2004年首次採納的企業管治指引，體現廣泛的多元化概念。有關指引於2014年進一步修訂，以更清晰地反映董事會認同此多元化方針。

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6位擁有經濟、金融、全面經營管理、專業服務及地產行業等方面背景的非執行董事（包括5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。儘管薪酬委員會並不釐定執行董事級以下員工之報酬，其職權範圍已延伸至包括檢視具有重大財務、聲譽和策略影響的新薪酬福利計劃之主要條款。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。

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。

董事會工作績效續

董事會責任及與管理層之關係續

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。

非執行董事憑著廣泛的經驗、獨到的專長和嶄新客觀的角度，對公司事宜作出獨立的挑戰及審視。作為各董事會委員會的成員，他們按各董事會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），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、5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。

於回顧期內，楊子信先生繼李錦榮先生退休後獲委任為非執行董事Hans Michael JEBSEN先生的替任董事，由2015年4月29日起生效。

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、中期及全年業績的初步公告、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。

董事會工作績效續

董事會議事程序續

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。

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2014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。

董事會工作績效續

內部監控續

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。額外的董事會會議經已召開，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**

審核委員會現由聶雅倫（獨立非執行董事）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卓百德（獨立非執行董事）、范仁鶴（獨立非執行董事）及利憲彬（非執行董事）。聶雅倫（委員會主席）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「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，董事會主席及管理人員（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。

董事會工作績效續

董事會轄下委員會續

• 審核委員會續

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配合審核報告的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滙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2015年首6個月未經審核之簡明綜合財務報表。

• 薪酬委員會

薪酬委員會現由范仁鶴（獨立非執行董事）擔任主席，其他成員為利子厚（非執行董事）及潘仲賢（獨立非執行董事）。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。

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、退休金計劃主要條款的變動、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變動等。並無董事參與釐定其本身的薪酬。

於2014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。

董事會工作績效續

董事會轄下委員會續

- **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。其他成員為聶雅倫（獨立非執行董事）、范仁鶴（獨立非執行董事）、利乾（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。

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。

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，各董事會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份以外，還設立「業務回顧」環節。於2015年5月股東周年大會所討論的主題包括2014年市場環境概覽、財政狀況、全年業績、最新動向以及2015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）

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、滙豐控股有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、恒生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。

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

副主席及行政總裁

劉少全

劉先生於1999年曾擔任希慎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。他及後與其他人士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。

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的合夥人，直至2007年6月退休為止。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國聯證券股份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。他過往曾為香港建設(控股)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。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。潘先生為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、香港特別行政區稅務委員會成員及環境及自然保育基金投資委員會委員。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成員。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

Hans Michael JEBSEN B.B.S.

Jebesen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。

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。

非執行董事

利子厚

利先生現為從事投資管理的匯圖投資管理有限公司之董事總經理。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。

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

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。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及醫院管理局審計及風險委員會之增選委員，以及(代表香港會計師公會)國際會計師聯會商界專業會計師委員會成員。

董事酬金

薪酬委員會於2015年3月召開會議以檢討(i)2015年執行董事之薪酬及2014年與表現掛鈎的花紅；及(ii)非執行董事及董事會委員會成員之袍金。執行董事之薪酬詳情載於第27及28頁之簡明綜合財務報表附註7內。

根據本公司2005購股權計劃，執行董事亦於2015年3月12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2015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				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		
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	—	330,115 (附註d)	—	410,781	0.039
利蘊蓮	130,000	—	—	—	130,000	0.012
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2015年6月30日已發行之股份數目（即1,063,896,692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2005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 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	
Hans Michael JEBSEN	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。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2015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購股權計劃(「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1項新購股權計劃(「新計劃」)。此兩項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。

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計劃已授予但尚未行使的購股權將繼續有效，並按2005計劃的規定行使。

董事的股份權益續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

新計劃

本公司已於2015年5月15日召開的股東周年大會上採納1項新計劃。新計劃之有效期為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。

期內授出之變動

於回顧期內，根據2005計劃合共授出可認購1,066,500股股份之購股權，而並無根據新計劃授出可認購股份之購股權。

於2015年6月30日，根據2005計劃已授出合共可認購4,461,204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2,342,790份購股權），涉及之股份約佔本公司已發行股份之0.42%。

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2015年 1月1日結餘	期內變動			於2015年 6月30日結餘
					授出	行使	註銷／失效 (附註b)	
執行董事								
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	10.3.2015 – 9.3.2024	325,000	–	–	–	325,000
	12.3.2015	36.27 (附註c)	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

期內授出的變動續

姓名	授出日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2015年 1月1日結餘	期內變動			於2015年 6月30日結餘
					授出	行使	註銷/失效 (附註b)	
執行董事續								
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	10.3.2015 – 9.3.2024	302,000	–	–	–	302,000
	12.3.2015	36.27 (附註c)	12.3.2016 – 11.3.2025	–	300,000	–	–	300,000
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	10.3.2015 – 9.3.2024	95,000	–	–	–	95,000
	12.3.2015	36.27 (附註c)	12.3.2016 – 11.3.2025	–	49,500	–	–	49,500

董事的股份權益續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

期內授出的變動續

姓名	授出日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2015年 1月1日結餘	期內變動			於2015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d)	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	134,000	–	–	–	134,000
	31.3.2010	22.45	31.3.2011 – 30.3.2020	154,334	–	(2,000) (附註e)	–	152,334
	31.3.2011	32.00	31.3.2012 – 30.3.2021	181,001	–	(9,000) (附註f)	–	172,001
	30.3.2012	31.61	30.3.2013 – 29.3.2022	262,335	–	(12,000) (附註g)	–	250,335
	28.3.2013	39.20	28.3.2014 – 27.3.2023	298,000	–	–	(10,000)	288,000
	31.3.2014	33.75	31.3.2015 – 30.3.2024	411,000	–	(2,000) (附註h)	(6,000)	403,000
	31.3.2015 (附註i)	34.00	31.3.2016 – 30.3.2025	–	417,000	–	–	417,000
				3,435,704	1,066,500	(25,000)	(16,000)	4,461,204

董事的股份權益續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

期內授出的變動續

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內因若干合資格僱員辭任而失效。
- (c) 緊接授出購股權日期前(即2015年3月11日)，本公司股份收市價為36.15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35.65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36.13港元。
- (g) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為35.50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34.55港元。
- (i) 緊接授出購股權日期前(即2015年3月30日)，本公司股份收市價為33.65港元。

除上述者外，本公司並無根據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

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	2015年3月31日	2015年3月12日
於授出日期的收市價	34.000港元	34.800港元
行使價	34.000港元	36.270港元
無風險息率（附註a）	1.096%	1.241%
購股權預期有效期（附註b）	5年	5年
預期波幅（附註c）	29.947%	29.810%
預期每年股息（附註d）	0.976港元	0.976港元
每份購股權的估計公平值	7.304港元	7.061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2015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)	40.71
Lee Hysan Company Limited	所控制法團權益	433,130,735 (附註b)	40.71
Silchester International Investors LLP	投資經理	96,217,000	9.04

附註：

- (a) 百分比乃按本公司於2015年6月30日已發行之股份數目（即1,063,896,692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2015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。

部份交易亦構成上市規則下的「持續關連交易」，如第64頁至第66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	2015年： 29,115,636港元 2016年： 29,115,636港元 2017年： 29,115,636港元 2018年： 19,410,424港元 (按比例計算) (附註d及h)
(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) (經修改—附註e)	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 下低層及地下若 干範圍	2015年： 26,756,100港元 2016年： 23,944,700港元 (附註h)
(iii) 虹成有限公司 (附註f)	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)	2015年： 7,644,113港元 2016年： 7,830,000港元 2017年： 7,830,000港元 2018年： 7,830,000港元 2019年： 1,873,306港元 (按比例計算) (附註g及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40.71%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	2015年：3,007,068港元 2016年：3,007,068港元 2017年：2,505,890港元 (按比例計算) (附註h)

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	12,011,017港元 (附註i)

(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	1,500,601港元 (附註i)

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) 捷成洋行及恒生銀行有限公司乃為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)(iii)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)(iii)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。
- (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) 根據於2014年12月1日簽定的部份終止合約，利園二期地下G13A號商舖之租約將於2015年10月31日提早終止。根據於2014年12月15日簽定的新租約及使用協議，餘下單位已自2016年3月1日續期3年至2019年2月28日。鑑於已續期之新租約及使用協議之年度代價低於上市規則下之最低豁免水平，此交易構成本公司獲豁免持續關連交易。
- (f) 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。2015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。
- (g) 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。
- (h) 利園二期之寫字樓及商舖每月管理費及泊車位使用權費用於2015年1月1日已作出調整。希慎道壹號之寫字樓每月管理費於2015年1月1日已作出調整。
- (i) 此等代價相當於由2015年1月1日至2015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2015年6月30日，本集團員工總數為684人(2014年12月31日：687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2014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。

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

劉遵義

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

利園一期49樓(接待處：50樓)

股東資料

財務資料時間表

中期業績公布	2015年8月5日
第一次中期股息除息日期	2015年8月18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)	2015年8月20日
寄發第一次中期股息單	(約於)2015年9月1日

第一次中期股息

董事會宣布派發第一次中期股息每股25港仙。第一次中期股息將以現金派發予名列2015年8月20日(星期四)股東名冊之股東。

股份過戶登記處將於2015年8月20日(星期四)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2015年8月19日(星期三)下午4時前將所有股份過戶文件連同有關股票，送達本公司之股份過戶登記處。

股息單將約於2015年9月1日(星期二)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或收取方式。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號利園一期49樓
電話 852 2895 5777 傳真 852 2577 5153
www.hysan.com.hk

