

香港城市脈搏



2017年 年報



 **Hysan** 希慎

股份代號00014

目錄

1 概覽

- 12 希慎利園區
- 13 主要公司資料
 - 13 我們的業務組合、營運方針
 - 14 創優增值
 - 16 我們的資產
- 18 2017年表現概覽
- 22 從銅鑼灣脈搏…
…發展成為香港的城市脈搏
- 24 主席報告

2 業務表現

- 32 市場情況
- 36 管理層的討論與分析
 - 36 策略及業績回顧
 - 37 業務回顧
 - 42 財務回顧
 - 45 庫務政策
- 50 風險管理與內部監控報告

3 企業管治

- 60 認識我們
- 66 企業管治報告
- 86 審核委員會報告
- 90 薪酬委員會報告
- 98 提名委員會報告
- 100 策略委員會報告
- 101 企業責任報告—概要
- 103 董事會報告

4 財務報表、 估值及 其他資料

- 114 董事就財務報表須承擔之責任
- 115 獨立核數師報告
- 119 財務報表
- 173 財務風險管理
- 182 五年財務摘要
- 184 估值師報告
- 185 主要物業報表
- 186 股權分析
- 187 股東資料
- 189 公司資料

為減少印製及分發印刷本所耗費的資源，希慎採用電子方式發佈企業責任報告，並可供公眾在希慎興業網站 (www.hysan.com.hk) 閱覽。集團只印製有限數目的印刷本，並主要派發予股東。

企業責任報告概要載於本年報第101至102頁。

儘管全球及香港經濟於2017年開始走出陰霾，希慎商舖及寫字樓業務卻仍然面對重大的結構性轉變。於本年報中，我們重點闡述應付該等挑戰的工作，同時詳述更重要的一點，就是如何預早籌劃未來，於我們扎根的特色利園社區繼續發揮影響力，讓到訪人士不單只感受到銅鑼灣的脈搏，還有香港的城市脈搏。



結構性轉變

零售

- / 世代轉移：千禧世代和Z世代的顧客驅使提供產品和服務的地點、內容、方式和時間作出改變
- / 人口變化：需迎合旅客、「新香港」居民和「舊香港人」的需求
- / 科技進步：電子商務、無處不在的社交媒體、以及對流動技術的依賴所帶來的挑戰
- / 商場營運商及零售商：需要互相合作，為顧客帶來獨特及個人化的購物體驗
- / 奢侈品行業的改變：奢侈品還包括提倡身心健康及以兒童為主要對象的產品



寫字樓

- / 年輕和新白領階層：偏好較流動的工作方式和在與人多接觸的環境下工作
- / 共用工作間：日漸流行的重大趨勢，打破寫字樓市場的原有格局，營運者均以獨特方式招攬用戶
- / 傳統的寫字樓租賃：跨國企業選擇遷往非中環核心區域，離開中環租金昂貴的地段
- / 寫字樓選址銅鑼灣：方便而具成本效益，但來自其他港島及九龍寫字樓區域的競爭激烈



希慎2017年的 業務進展

繼續營造一個零售及寫字樓共融的生態系統，回應現今用戶對社區友善環境的需求

靈活策劃我們的商舖租戶組合，結合知名租戶與新進品牌的力量。利園三期是我們生活時尚熱點的延伸，進一步確定我們以時尚生活及餐飲為重點的發展



大規模的租戶協作計劃吸引了大眾關注、人流和消費；銷售獎勵計劃亦錄得良好的銷售數字



在禮頓中心為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

LEE GARDEN TWO

LEE GARDENS



常客獎勵計劃的會員人數錄得按年大幅百分比增長，同時帶來穩健的銷售額增長

利園三期

定位為利園區生活時尚熱點的
延伸，寫字樓部分歡迎來自
不同行業的租戶

於2017年落成，首名寫字樓
租戶於十二月遷入



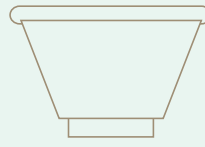
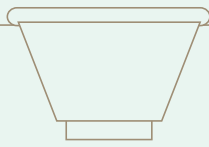
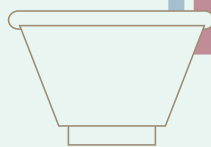
以健康為主題，提供緩跑徑、
綠化天台和蝴蝶園



一名主要租戶為知名以社區
為本的共用工作間品牌



商場部分包括特色食肆和
生活用品店



展望未來

提供更科技化的工作空間，
帶來更多協作和經驗分享

在具有強烈歸屬感的社區，
透過餐飲和身心健康元素，
加強推廣時尚生活方式

從多方面探索共享經濟，包括加強
發展共用工作間社區和共居安排

♥ like

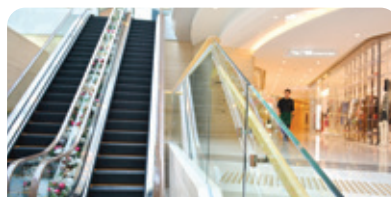
定義新零售業的常態，當中
顧客對獨特性、可持續發展、
真誠及個人化服務有一定要求



tea time



LEE GARDENS



find your workspace



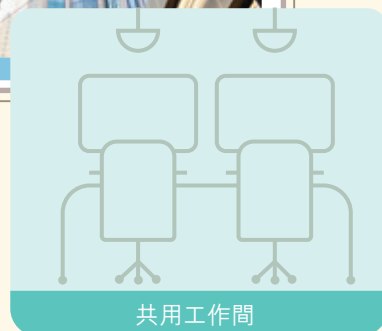
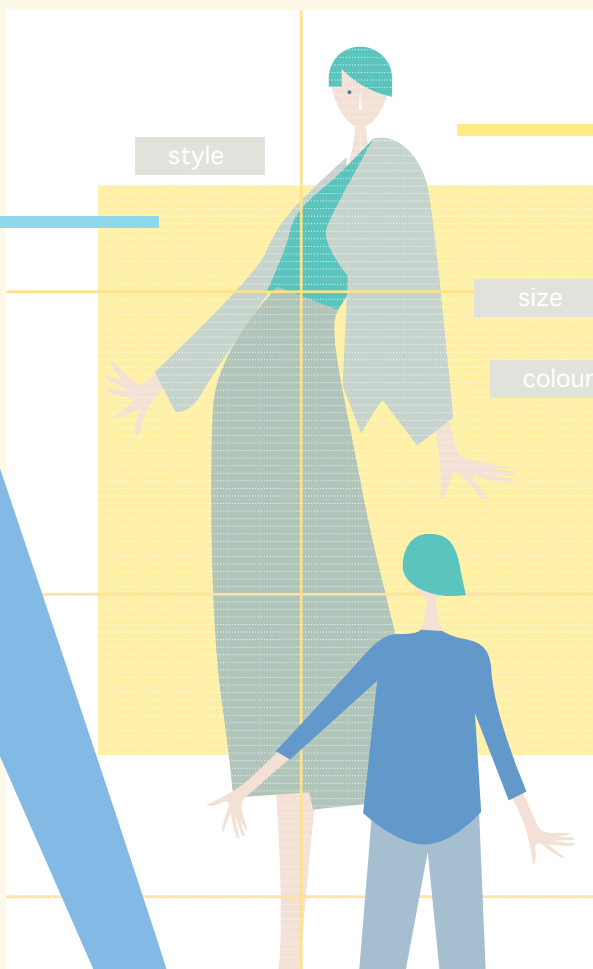
Lee Garden Three



be our partner



會議室



共用工作間



營造可持續發展、扎根社區
的工作環境，重視工作與
生活上的平衡



銳意創新，為利園區
精心策劃精彩活動

繼續支持經典
奢侈品品牌



概覽

- 12 希慎利園區
- 13 主要公司資料
 - 13 我們的業務組合
營運方針
 - 14 創優增值
 - 16 我們的資產
- 18 2017年表現概覽
- 22 從銅鑼灣脈搏…
…發展成為香港的城市脈搏
- 24 主席報告

1





概覽

業務表現

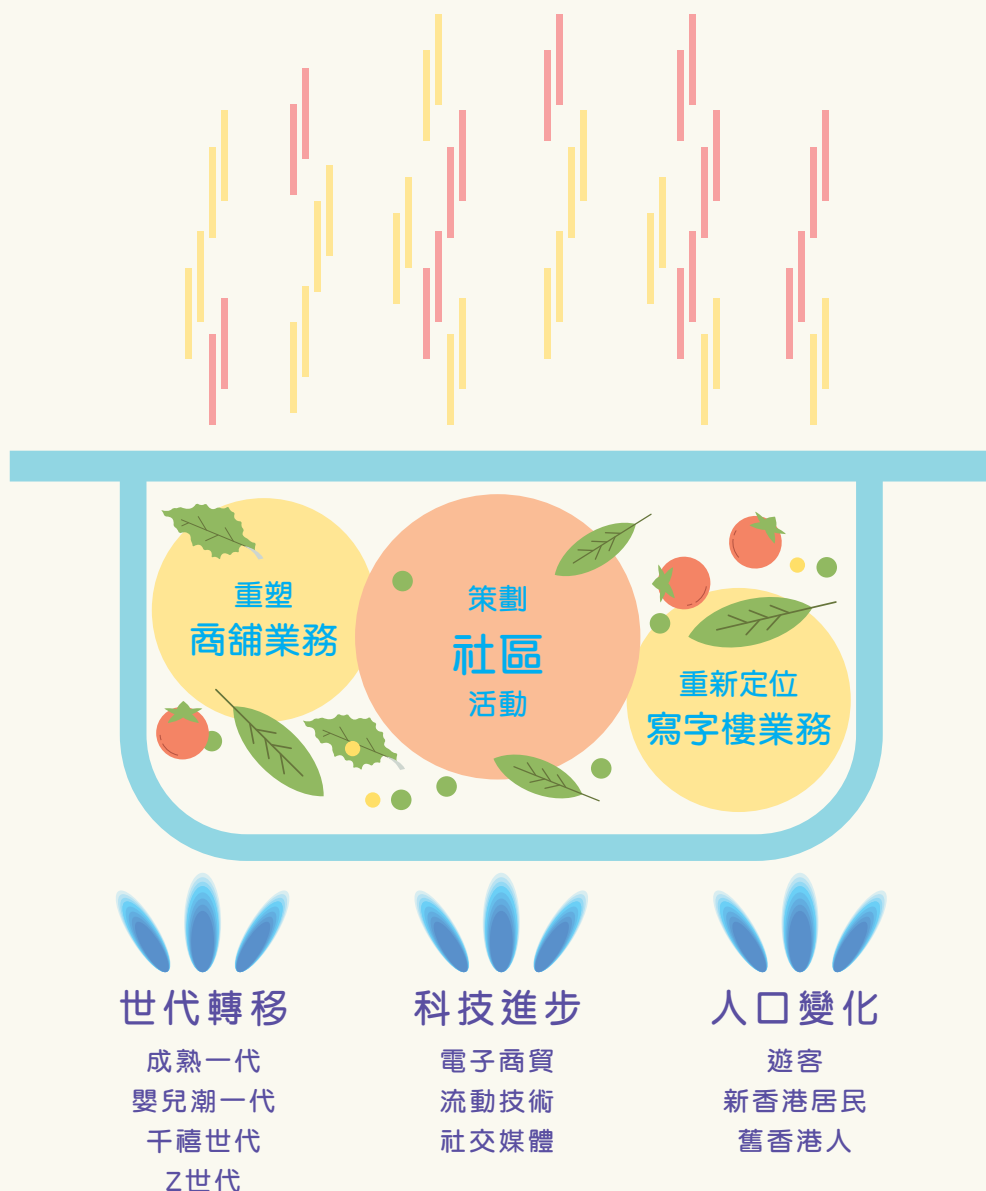
企業管治

財務報表及估值

銅鑼灣脈搏



希慎的利園區是一個對比鮮明、包羅萬有的社區。經典高檔品牌與時尚生活商舖塑造出這裡的零售佈局，天衣無縫地融入提倡工作與生活平衡、以及採用高科技設備的辦公室環境之中。然而，由於世代轉移、人口變化和科技不斷進步，此地區及其營商環境正面對結構性挑戰。為此，本集團重新定位及重塑零售策略和營運方法，為顧客帶來與別不同的體驗，並於寫字樓業務組合引入協作性工作模式。此外，我們亦銳意創新，為利園區一帶和鄰近社區精心策劃多姿多彩的活動。



主要公司資料

我們的業務組合

希慎的投資物業組合主要位於利園區，而利園區是香港著名的銅鑼灣商業中心區內一個別具特色的地帶。由於業權集中，我們能在這個卓越的社區中為不同租戶帶來協同效應，締造獨特優勢。

我們擁有約4.5百萬平方呎的商舖、寫字樓及住宅樓面，當中包括剛落成的利園三期，致力與租戶成為緊密的夥伴。我們努力了解租戶及顧客的需要，並將之連繫融合，創建一個可持續發展的社區。

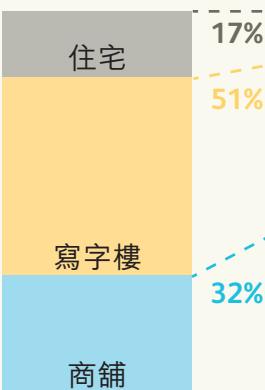
希慎的物業組合從事主要是商舖及寫字樓業務，本質均衡及多元化。

總覽

投資物業

(按樓面面積計算，不包括利園三期)

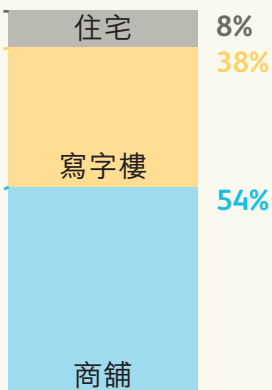
總樓面面積
約4.1百萬平方呎



投資物業

(按營業額的貢獻劃分)

營業額
3,548百萬港元



營運方針

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。

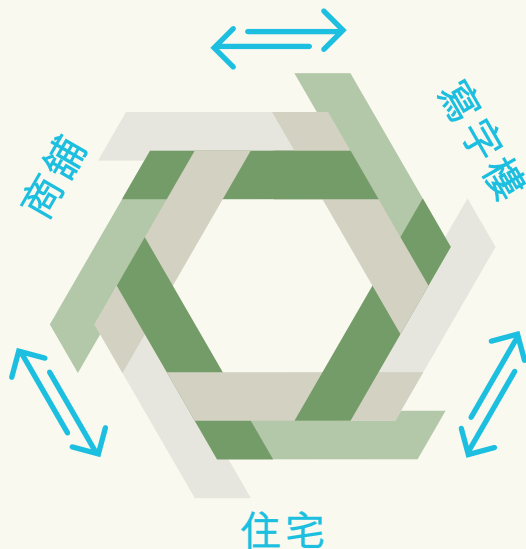
核心價值

- 領導力
- 追求卓越
- 授權發揮
- 公民使命
- 負責可靠
- 互相尊重
- 自我 / 互相推動
- 企業家精神
- 積極聯繫
- 可持續性

創優增值

財務成績：

- 穩定及逐漸增長的總回報
- 資產強健

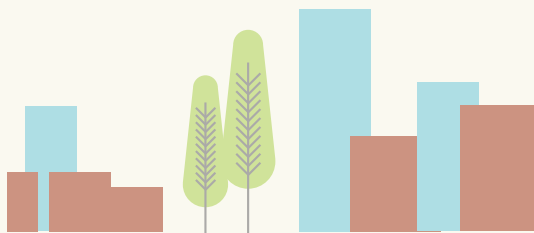


業務單位互動協作，
交叉銷售促進協同效應
的機會，帶動物業組合
盡展潛能

除財務貢獻外，其他
方面之卓越表現亦提供
了重要支持：

環境保護

將業務對環境構成的
影響減至最低，並同時
達致更高的效率



員工

創造優質的工作環境，
讓員工發揮潛能



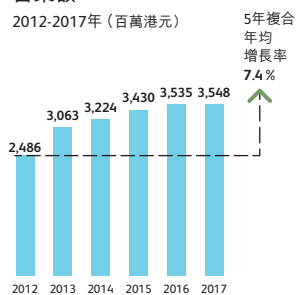
集團將繼續聚焦銅鑼灣，同時尋求核心物業以外的發展機會

收益增加

透過積極管理
(包括調整租戶組合)

營業額

2012-2017年 (百萬港元)



資產增值

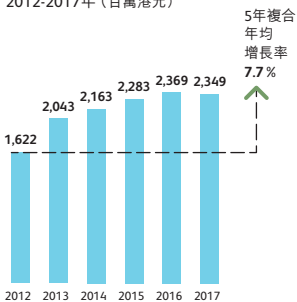
為長遠增值作出準備或提供短期
回報之項目兼而有之

財務成績

提高盈利

經常性基本溢利

2012-2017年 (百萬港元)



每股股息

提供穩定增長

2012-2017年 (港仙)

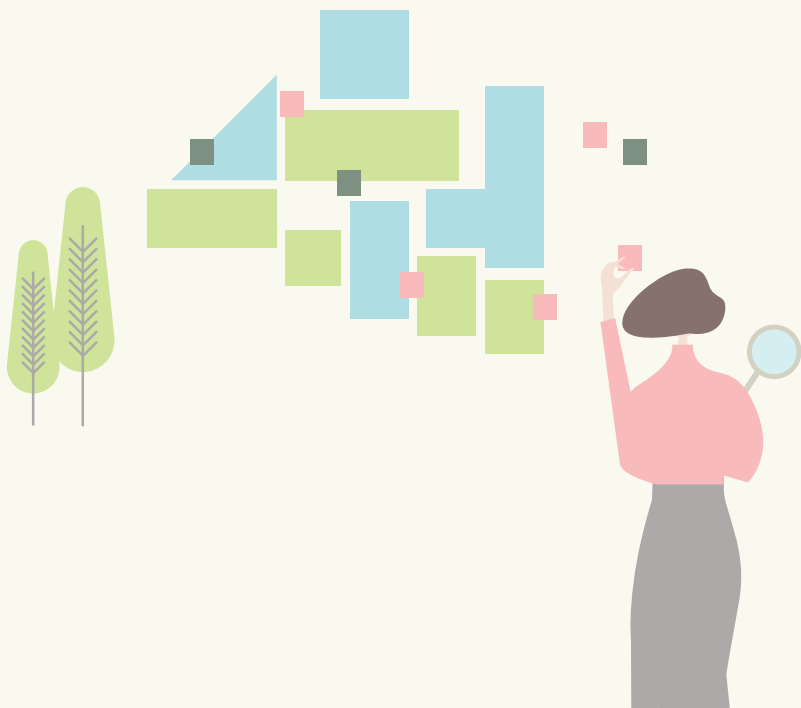


社區參與

積極貢獻業務
所在的社區

企業管治

嚴格管治是長遠
可持續表現的要訣



我們的資產

竹林苑

半山堅尼地道74-86號
落成年份1985 / 翻新年份2002

建築面積約 691,000 平方呎
住宅單位總數 345 車位 436

於半山區提供國際化
生活體驗

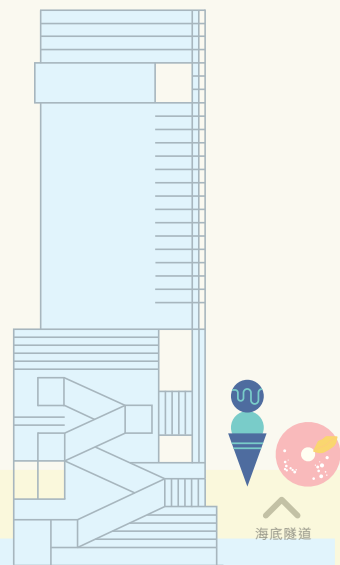


希慎廣場

銅鑼灣軒尼詩道500號
落成年份2012

建築面積約 716,000 平方呎
層數 40 車位 66

城中**最環保**的商廈及
時尚熱點



利舞臺廣場

銅鑼灣波斯富街99號
落成年份1994 /
低層翻新2013年

建築面積約 314,000 平方呎
層數 26

香港其中一個**廣受歡迎**
的商場，提供**眾多購物**
及**餐飲選擇**

禮頓中心

銅鑼灣禮頓道77號
落成年份1977 /
翻新年份2011

建築面積約 430,000 平方呎
層數 28 車位 321

集**受歡迎寫字樓**及
運動消閒商舖於一身

希慎道壹號

銅鑼灣希慎道1號
落成年份1976 /
翻新年份2011

建築面積約 169,000 平方呎
層數 26

位於**黃金地段**的**寫字樓** /
商舖綜合大樓



商舖及寫字樓 商舖 住宅



利園一期

銅鑼灣希慎道33號
落成年份1997

建築面積約 903,000 平方呎
層數 53 車位 200

匯聚跨國企業及
高檔品牌

利園二期

銅鑼灣恩平道28號
落成年份1992 /
翻新商場部分2003

建築面積約 620,000 平方呎
層數 34 車位 167

寬倘的寫字樓及
知名的兒童時裝及
用品樓層

利園三期

銅鑼灣新寧道1號
落成年份2017

建築面積約 467,000 平方呎
層數 32 車位 201

利園區的最新商廈



利園五期

銅鑼灣希慎道18號
落成年份1989 /
翻新年份2009

建築面積約 132,000 平方呎
層數 25

樓高25層的寫字樓 /
商舖綜合大樓

利園六期

銅鑼灣禮頓道111號
落成年份1988 /
翻新年份2004

建築面積約 80,000 平方呎
層數 24

交通便捷的寫字樓
地點，並設有商舖

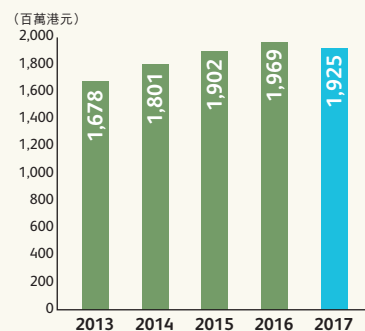
2017年表現概覽

財務表現

營業額 **3,548**百萬港元
 ▲0.4%

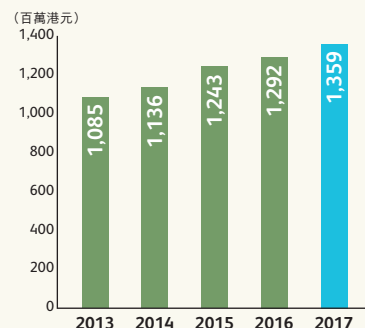
商舖業務

1,925百萬港元 ▼2.2%



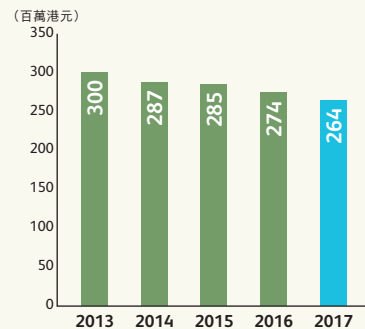
寫字樓業務

1,359百萬港元 ▲5.2%

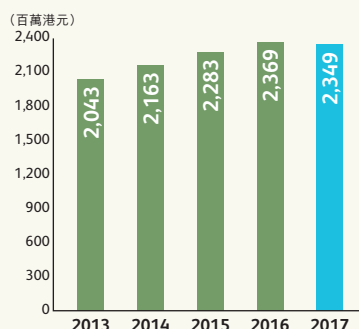


住宅業務

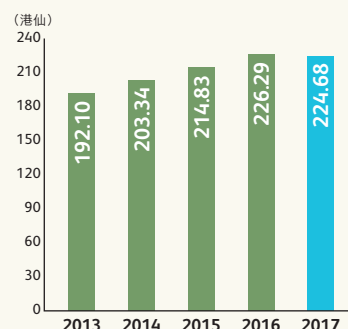
264百萬港元 ▼3.6%



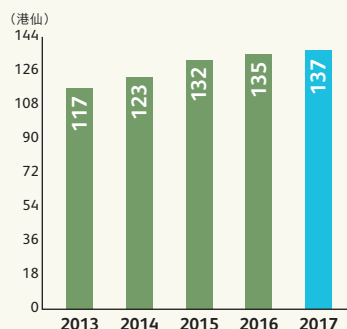
經常性
基本溢利 **2,349**百萬港元
 ▼0.8%



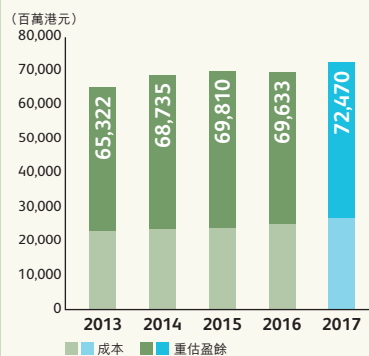
每股經常性
基本盈利 **224.68**港仙
 ▼0.7%



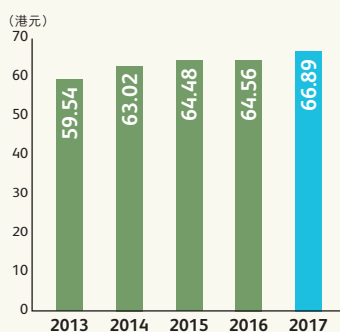
每股股息 **137**港仙
 ▲1.5%



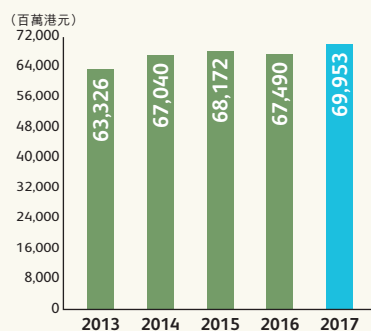
物業價值 **72,470**百萬港元
 ▲4.1%



每股資產
淨值 **66.89** 港元
▲ **3.6%**



股東權益 **69,953** 百萬港元
▲ **3.6%**



審慎理財

淨利息償付率 (附註1)

17.1 倍

(2016年：20.5倍)

淨債務與股東權益比率 (附註2)

5.0%

(2016年12月31日：5.4%)

平均借貸成本

3.4%

(2016年：3.8%)

平均債務期限

4.3 年

(2016年12月31日：4.3年)

定息債務佔債務總額

74.9%

(2016年12月31日：73.4%)

資本市場發債

74.9%

(2016年12月31日：73.4%)

信貸評級

穆迪：**A3**

標準普爾：**BBB+**

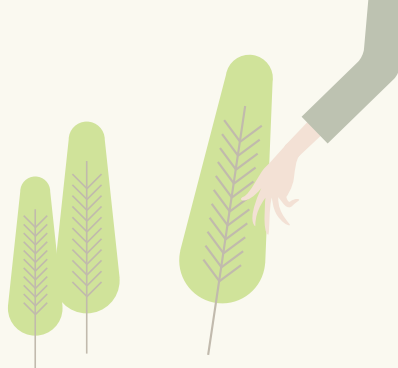
附註：

- 1 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
- 2 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



2017年表現概覽

非財務表現



環境保護

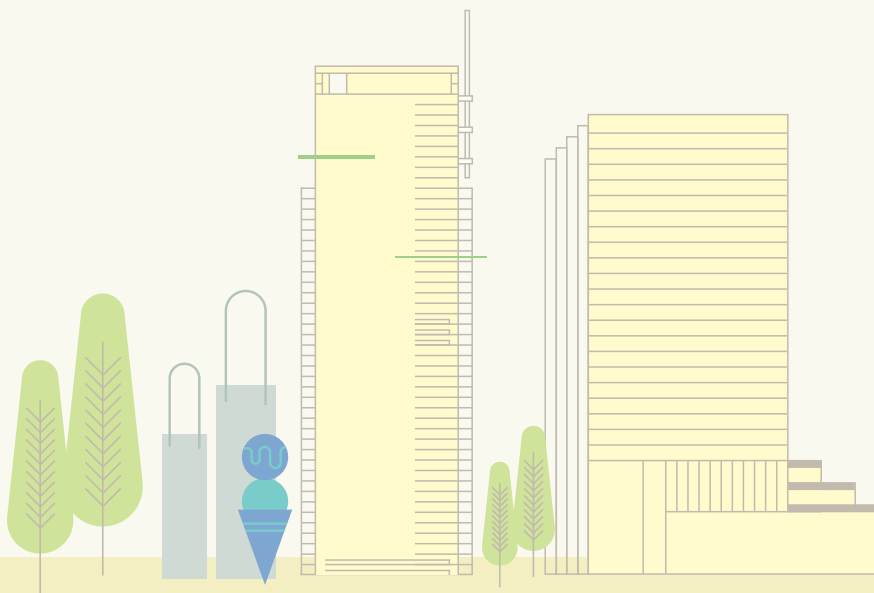
「AA」

- MSCI 環球可持續發展指數給予「AA」評級

「AA」

- 恒生可持續發展企業指數給予「AA」評級

- 利園三期榮獲美國綠色建築協會 LEED (建築主體與外殼類別) 金級前期認證
- 利園一期寫字樓榮獲香港綠色建築議會綠建環評 BEAM Plus 標準既有建築的「最終白金級」認證；利園三期和希慎廣場則分別獲得綠建環評 BEAM Plus 標準新建建築及既有建築的「暫定白金級」認證



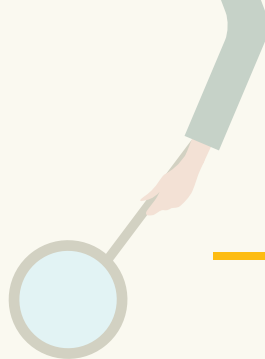
MSCI 2017 Constituent
MSCI Global
Sustainability Indexes



恒生可持續發展企業
指數系列 2017 - 2018 成份股



希慎興業有限公司獲納入任何 MSCI 綜合指數，以及本年報使用 MSCI 的標誌、服務商標或指數名稱，概不構成 MSCI 或其任何關聯公司對希慎興業有限公司的贊助、認可或宣傳。MSCI 綜合指數為 MSCI 獨家擁有。MSCI 及 MSCI 綜合指數的名稱與標誌均屬 MSCI 或其關聯公司的商標或服務商標。

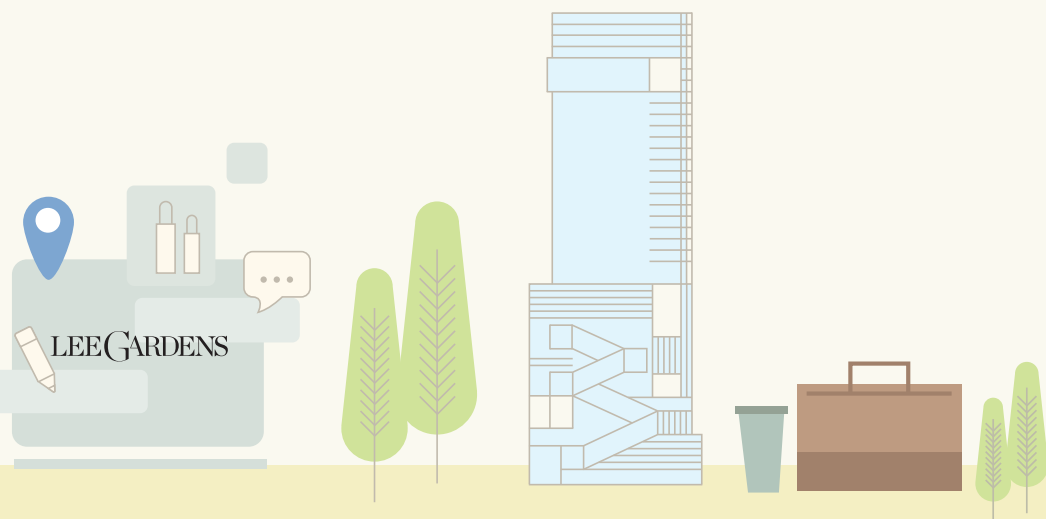


社區參與

- 富時社會責任環球指數成份股
- MSCI 環球可持續發展指數：「人力資源發展」一項的「行業五大領袖」
- 社會福利署推廣義工服務督導委員會義務工作嘉許狀（團體）銀狀（2017年度）

企業管治

- 榮獲香港會計師公會頒發 2017 年度最佳企業管治大獎（大市值非恒指成份股組別）金獎
- 榮獲香港上市公司商會頒發 2017 年度香港公司管治卓越獎（類別二：主板公司一恒生綜合指數成份股公司）
- 榮獲香港管理專業協會 2017 年「最佳年報獎」銅獎（一般組別）



從銅鑼灣脈搏...



... 發展成為 香港的城市脈搏



在結構性挑戰的衝擊下，我們決心豐富利園區的不同層面。消費的未來趨勢將改寫提供產品或服務的方式、時間及內容。而消費者亦會要求品質具永續性和獨特性。這將成為「新零售」時代，線上及線下平台加強協作，而品牌及業主均需要再審視接觸顧客的最佳方式。辦公室社區亦將成為協作和分享經驗的溫床。我們正努力使利園區發展成香港的城市脈搏。



主席報告

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。



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道帶來支持，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

業務表現

- 32 市場情況
 - 36 管理層的討論與分析
 - 36 策略及業績回顧
 - 37 業務回顧
 - 42 財務回顧
 - 45 庫務政策
 - 50 風險管理與內部監控報告
-

—
2



概覽

業務表現

企業管治

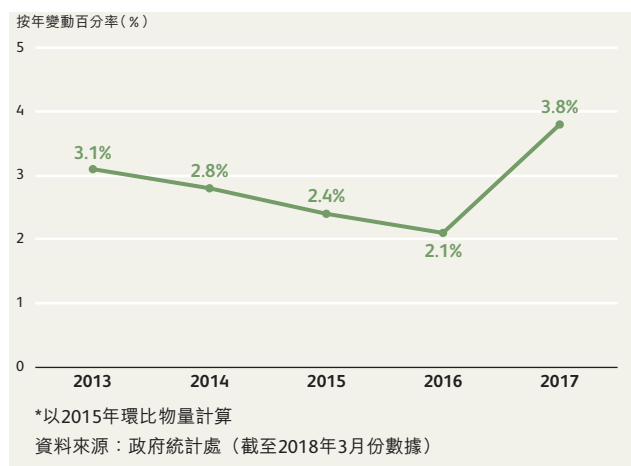
財務報表及估值

市場情況

香港經濟

2017年，香港經濟按年上升3.8%。在就業及盈利向好的支持下，私人消費開支上升5.4%。投資開支溫和上升4.2%。貨物出口值升5.9%，而服務出口值反彈3.5%，主要由於環球經濟普遍好轉。

實質本地生產總值*



商舖

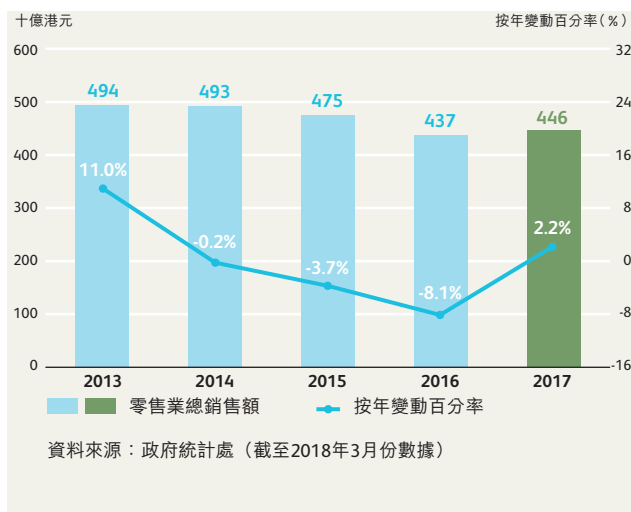
受惠於消費意欲上升，零售業銷售額較去年上升2.2%。醫藥及化妝品，以及奢侈品類別為主要貢獻因素。

年內，訪港內地旅客上升3.9%，是整體零售增長的主因之一。私人消費支出顯著上升，本地消費者亦對零售市場好轉作出貢獻。

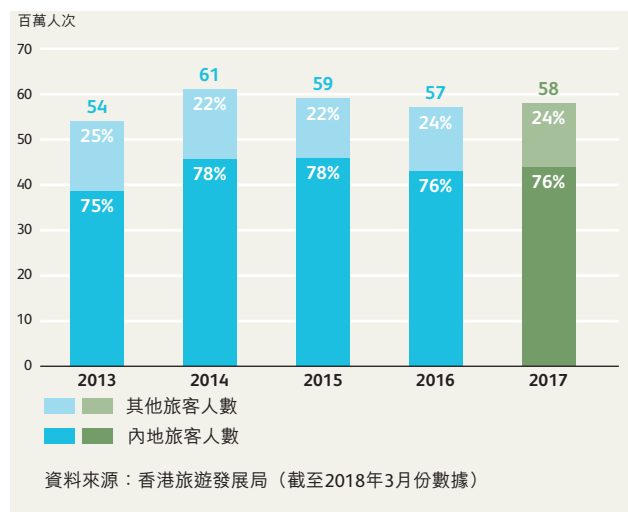
	類別	2017年增長率
主要下跌類別	電子產品及攝影器材	- 9.0%
	鞋類、有關製品及其他衣物配件	- 2.1%
增長類別	藥物及化妝品	+ 5.5%
	珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物	+ 5.2%

資料來源：政府統計處（截至2018年3月份數據）

香港零售業總銷售額

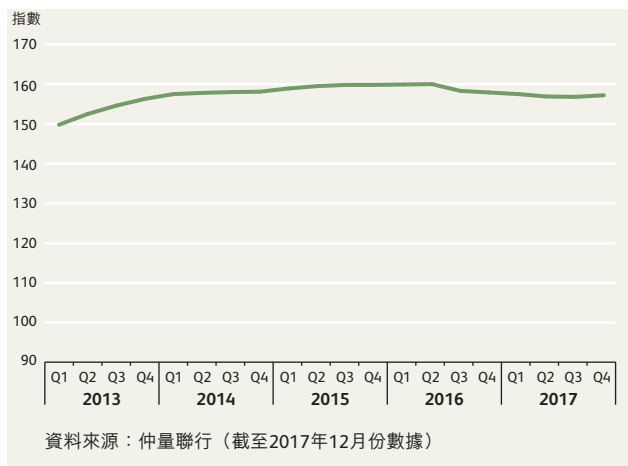


訪港旅客總人數



根據仲量聯行的資料，雖然優質購物中心的商舖租金於第四季微升，但2017年全年仍微跌0.4%。

頂級優質購物中心租金指數 (2009年第四季 = 100)

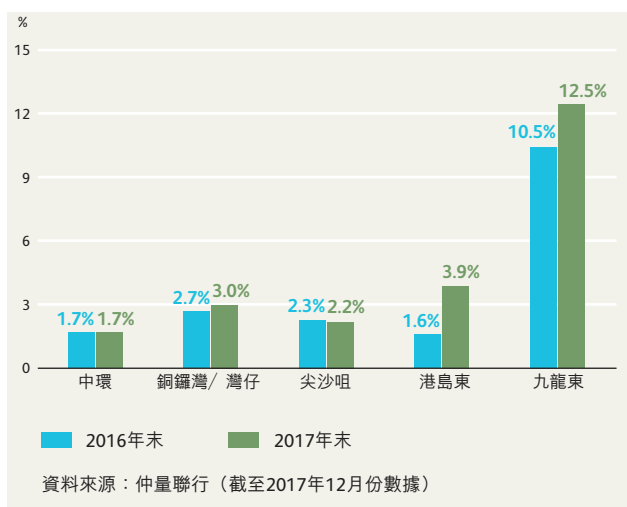


寫字樓

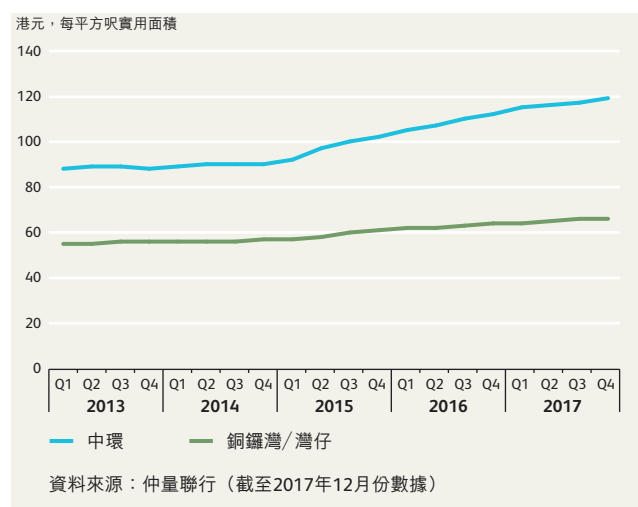
甲級寫字樓市場的租金普遍錄得不俗增長，主要受中國內地企業及共用工作間營運商的需求帶動。年內，在中環的新出租寫字樓中，約48%由中資公司租用。然而，由於供應壓力日增，九龍東等部分分區市場的租金下跌。

截至2017年12月底，九龍東的寫字樓錄得雙位數的空置率，而中環的寫字樓空置率則維持於1.7%的低水平。市場對中環寫字樓的需求殷切，帶動租金於2017年12月升至每平方米呎118.6元。

2016及2017年甲級寫字樓空置率



甲級寫字樓每月淨有效租值

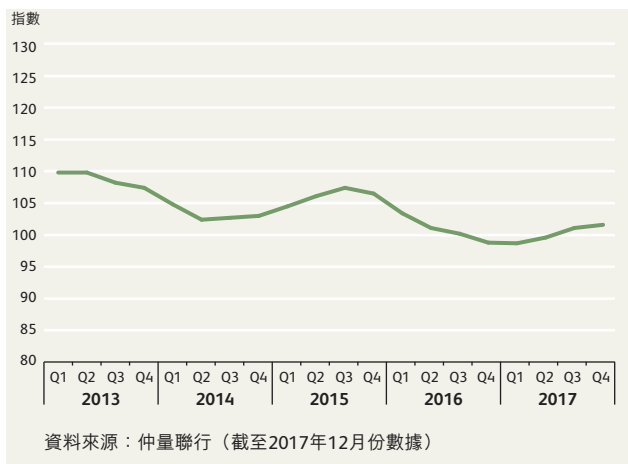


豪華住宅

豪宅租金於2017年開始回升。商業前景樂觀為租賃需求帶來支持。

根據仲量聯行的資料，整體豪宅租金2017年全年上升2.9%。

豪華住宅租金指數（2009年第四季 = 100）



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扎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

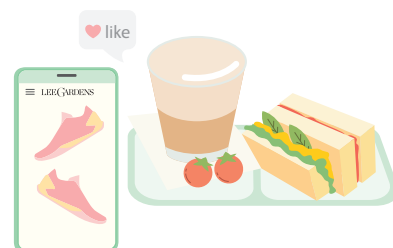
本集團商舖業務組合的營業額下跌2.2%至1,925百萬港元（2016年：1,969百萬港元），其中包括按營業額收取的租金48百萬港元（2016年：46百萬港元）。希慎持續調整租戶組合，部分舖位在續約、租金檢討與新出租物業所訂立的租金水平上升，而另外部份舖位所訂立的租金水平則下降。

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。



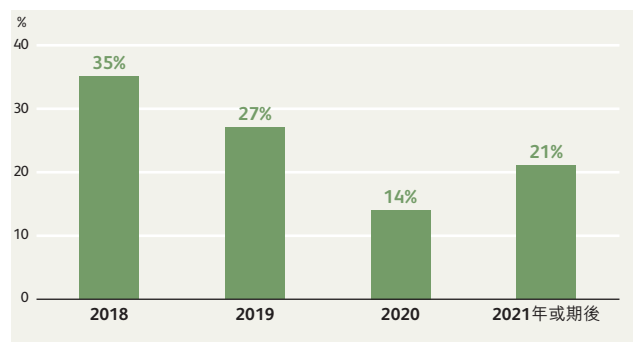
2017年，希慎旗下物業組合舉辦了多項精彩盛事。4月舉辦的國泰航空／滙豐香港國際七人欖球賽球迷嘉年華，吸引了從世界各地來港的粉絲，還有先前較少接觸此項國際體壇盛會的本地市民。除舉辦周末活動外，我們亦提供餐飲及購物優惠，為希慎物業組合內的餐廳及商店帶來不少顧客，提高銷售額。於希慎道及恩平道舉辦的周末街頭嘉年華，令利園區成為成千上萬國際遊客心目中的旅遊勝地。

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

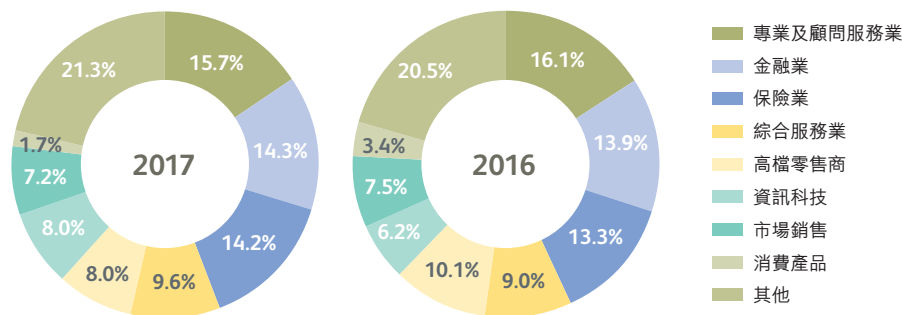
集團寫字樓業務組合的營業額增加5.2%至1,359百萬港元（2016年：1,292百萬港元），反映續約、租金檢討與新出租物業的租金水平整體上升。

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%）。

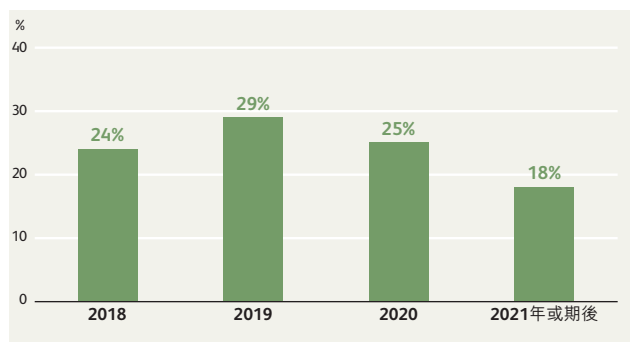
對重視地位、便利和物有所值的跨國企業及本地公司來說，銅鑼灣仍然是他們最渴求的營商熱點之一。2017年下半年，利園三期的預租活動略為放緩，但近55%的寫字樓面積已獲承租。Maybank Group屬下金英証券（香港）有限公司是第一家進駐該大廈的租戶，其後入駐的租戶包括知名的全方位共用工作間服務商 Spaces。大廈落成後增加了200餘個車位，方便駕車的上班族及訪客。

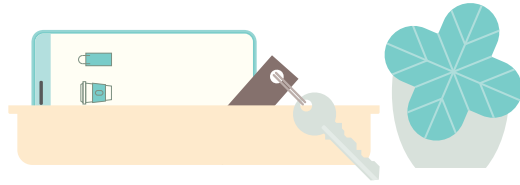
在希慎的寫字樓業務組合中，專業及顧問服務業繼續佔用最多面積，而金融業、保險業和綜合服務業則分佔第二、第三及第四位。上述四個行業合佔可供出租寫字樓總樓面面積約50%。並無單一行業佔可供出租總樓面面積超過20%，反映租戶組合的多元化。

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。

n/m: 並無意義

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。

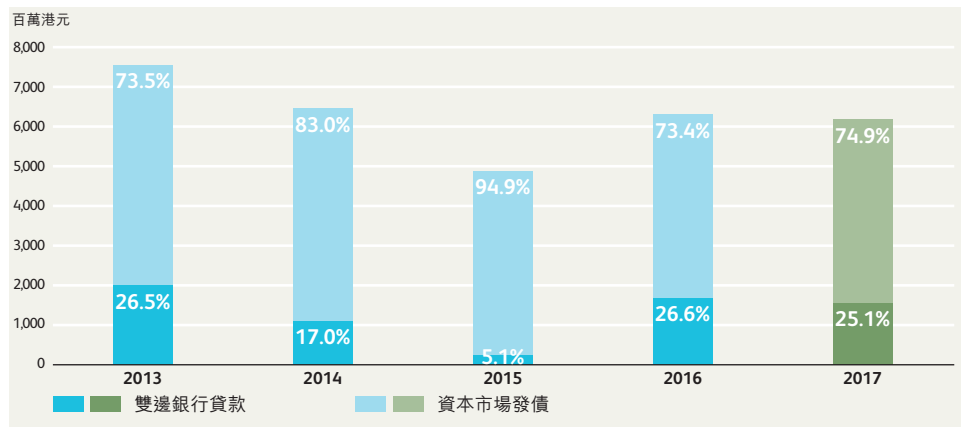
於2017年年內，本集團以具競爭的條款安排了1,500百萬港元的五年備用銀行信貸。本集團於2017年年底的未償還債務總額¹為6,176百萬港元（2016年：6,305百萬港元），較2016年減少129百萬港元。所有未償還借貸均為無抵押貸款。

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。

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。

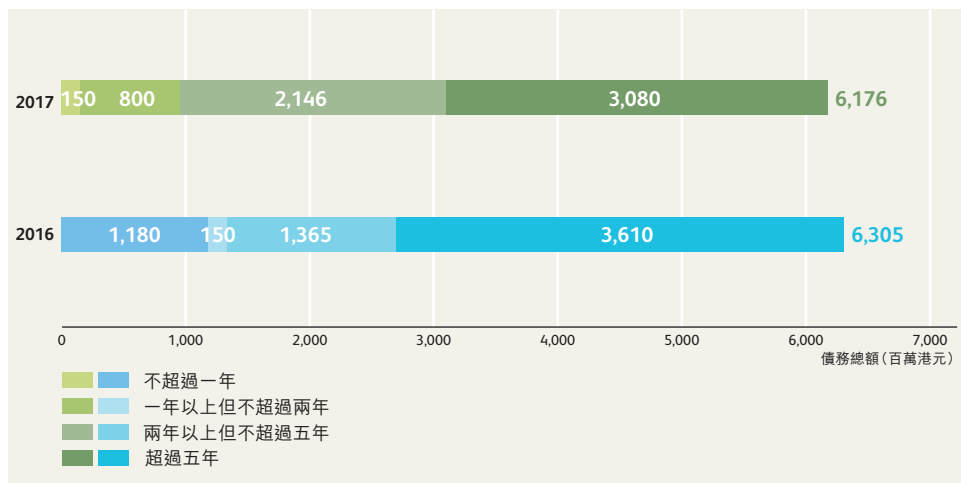
於年底融資來源



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。

下圖顯示本集團於2017年及2016年年底的債務還款期概況。

於2017年及2016年年底的債務還款期概況

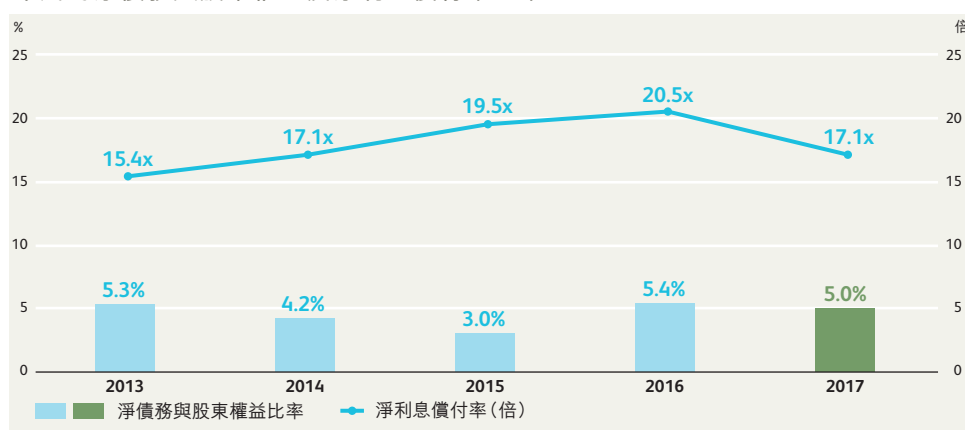


本集團繼續保持穆迪授予A3信貸評級及標準普爾授予BBB+評級的投資級別，反映來自業務的經常性現金流穩定。

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。

年底的淨債務與股東權益及淨利息償付率比率



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。

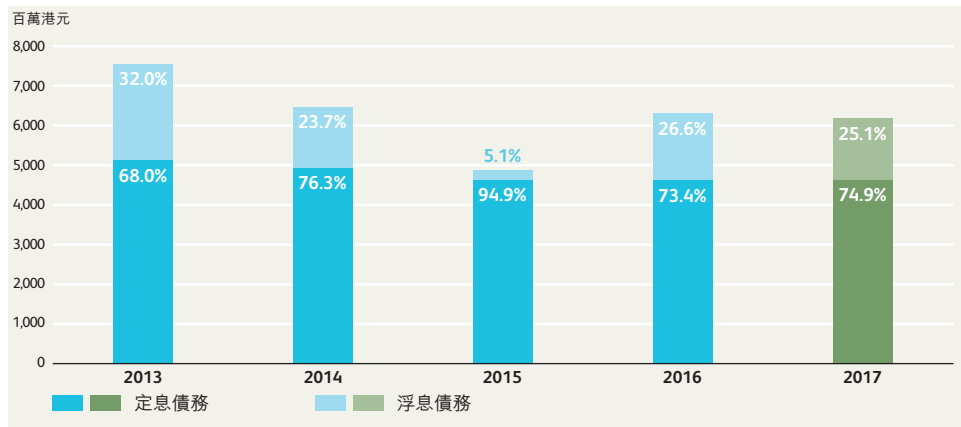
定息債務比率由2016年年底的73.4%上升至2017年年底的74.9%。由於美國已進入利率正常化周期，本集團相信利率於未來數年內會繼續上升。按目前的定息債務比率，我們預期本集團有能力抵禦加息周期的風險。

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。

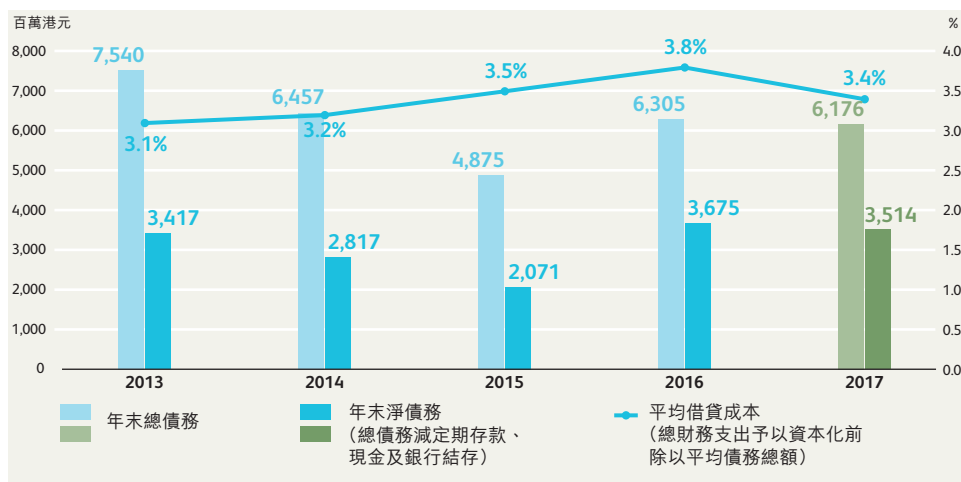
下圖顯示本集團過去五年的定息債務及浮息債務的比例。

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。

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。

風險管理與內部監控報告

責任

風險管理責任由董事會及集團管理層分擔。董事會全盤負責檢討並維持完善及有效的風險管理與內部監控系統，而管理層則負責系統的設計及執行以及向董事會及審核委員會報告所識別的風險及風險管理措施。這些系統對本集團實現其業務目標至關重要。

集團的風險管理與內部監控架構

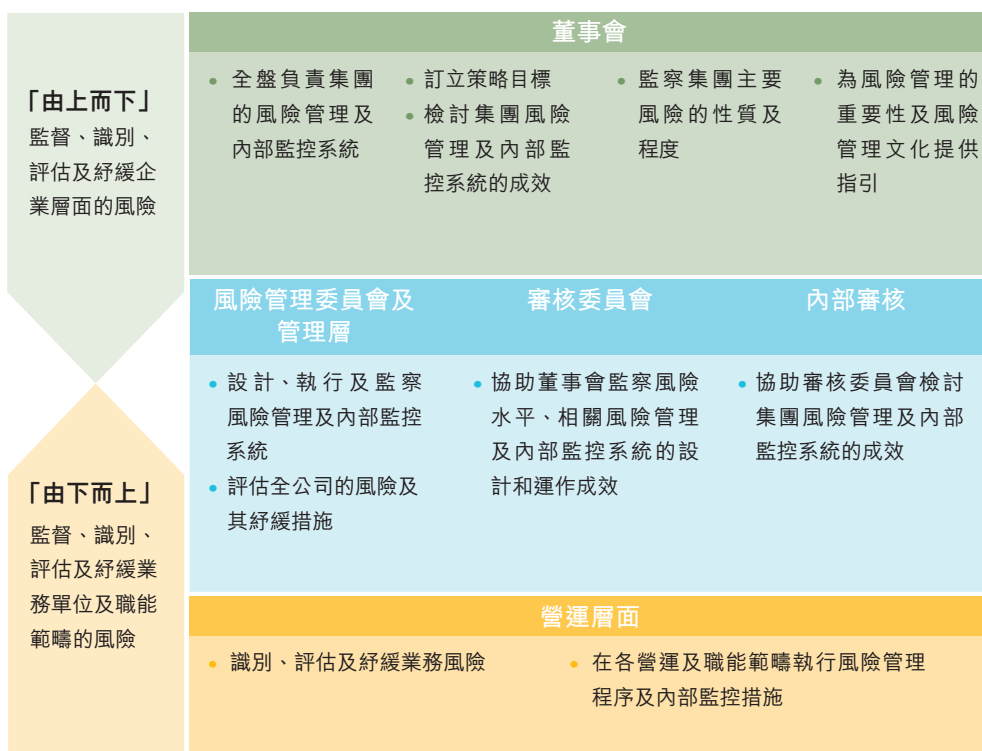
審核委員會協助董事會監察本集團承受的風險水平、有關之風險管理和內部監控系統的設計及運作成效。審核委員會代表董事會定期監督以下程序：

- (i) 評估主要業務風險和旨在紓緩、減少或轉移該等風險的控制措施，整體風險管理與內部監控系統的優缺點，以及有關應對監控弱點或改進評估過程的行動方案；
- (ii) 檢討內部審核部提交的業務流程及營運報告，包括應對已識別監控弱點的行動方案，以及在執行審核建議方面的最新進展及監察結果；及
- (iii) 外聘核數師就其在工作過程中識別到的任何監控事宜提交報告，並與審核委員會開會討論各事宜的檢討範圍及結果。

審核委員會隨後向董事會報告其檢討結果，讓董事會作出參考並就集團風險管理及內部監控系統的成效達致自己的意見。

有關審核委員會的詳細檢討工作，包括管理層、外聘核數師及內部審核主管提供的「保證」，請參閱第86至89頁的「審核委員會報告」。

希慎由上而下 / 由下而上的風險管理架構圖



2017年檢討風險管理及內部監控成效

於截至2017年12月31日止年度，經首席營運總監、首席財務總監、內部審核主管及公司秘書確認，董事會認為風險管理及內部監控系統有效及充足，亦無發現任何可能影響集團財務、營運及合規監控、內部審核、風險管理及內部監控職能的重要事項。風險管理與內部監控系統旨在管理而非消除未能實現業務目標的風險，且只能對重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保證。

於檢討過程中，董事會亦考慮集團內部審核、會計及財務報告職能員工的資源、資歷 / 經驗、培訓及預算是否足夠。

集團風險管理及內部監控模式

希慎的風險管理及內部監控模式根據 Committee of Sponsoring Organisations of the U.S. Treadway Commission (「COSO」) 的內部監控模式制訂，並已充分考慮我們的組織架構及業務性質。

COSO 模式包含五個元素。下文敘述該模式如何配合我們的營運及監控環境：

- **監控環境** — 監控環境為公司的風險管理及內部監控營造適合的條件。希慎是一間結構緊密的機構，管理層的行為及其對有效管治所展示的承諾，有目共睹。

我們擁有重視優良企業管治的深厚傳統，以及建基於良好商業操守及問責性的企業文化。我們已訂立正式的《操守守則》，並向全體員工（包括新入職員工）傳達。2016年，我們採納獨立的「舉報政策」，讓舉報者向指定的獨立第三方表達關注，再由該獨立第三方向審核委員會報告。我們的總體目標是在企業文化中建立風險意識及內部監控責任感，並以此作為公司風險管理及內部監控系統的基礎。

- **風險評估** — 我們繼續提升風險管理程序和資訊質素，同時貫徹簡單切實的風險管理方針。我們並無設立獨立的風險管理部門，而是尋求將風險管理功能融入業務營運（商舖、寫字樓、住宅、物業管理及技術服務、工程項目、市場推廣、發展及投資）及職能範疇（包括財務、人力資源、資訊科技、法律、公司秘書及企業傳訊）之中。

部門主管每年檢討及更新部門的風險登記冊，確保監控措施得到貫徹執行和發揮成效。

管理層參與風險管理委員會（成員包括執行董事、首席營運總監、首席財務總監、法律部主管及內部審核主管）。風險管理委員會制訂風險管理政策，並定期監察潛在弱點及相應的補救行動。風險管理委員會還負責識別和評估較為宏觀的策略性風險，包括潛在風險。

我們以「由下而上」方式配合「由上而下」的方式，要求營運單位主管參與識別營運風險，從而確定集團的主要風險。管理層還與各部門主管進行討論，以進一步加強整體風險評估過程中的「參與」成分。

- **監控工作及資訊與溝通** — 集團的核心物業租賃及管理業務，已有成熟的營運流程配合運作。有關監控工作傳統上建基於高層審查、職責分工及實質監控。集團現已透過制訂書面政策和程序，將監控政策正規化，當中清晰界定權限並劃分職責和控制權。集團亦正加強採用自動化程序（資訊處理）。

作為集團重點的監控活動之一，一年一度的預算編製和規劃已考慮風險因素而作出改進。在制訂業務計劃的過程中，所有營運單位均需要識別對實現業務目標可能有影響的重大風險。我們已制定措施來緩解已識別的風險，並確定預算和業務目標。有關人員定期進行差異分析，並向管理層和董事會匯報，以助找出不足之處和適時採取補救措施。

鑑於集團地產業務的資本密集性質，監控項目開支是另一項重要的監控活動。每個項目的預期風險及回報都會經過詳細分析，然後呈交營運單位主管、首席營運總監、首席財務總監、執行董事或董事會審批。評審財務可行性的準則，一般按預期現金流量計算其淨現值、回本期及內部回報率。

管理層每年亦對內部監控進行一次自我評估。所有部門／單位主管均須填寫有關內部監控的自我評估問卷，並向管理層確認已制訂及妥善遵守適當的內部監控政策及程序。

- **監察工作** — 由董事會及審核委員會監督監控程序，而內部審核部門則提供協助。管理層就主要風險及適當的紓緩措施，向審核委員會匯報最新情況。審核委員會每年舉行3次會議，其中一次的論題主要針對風險管理及內部監控系統。

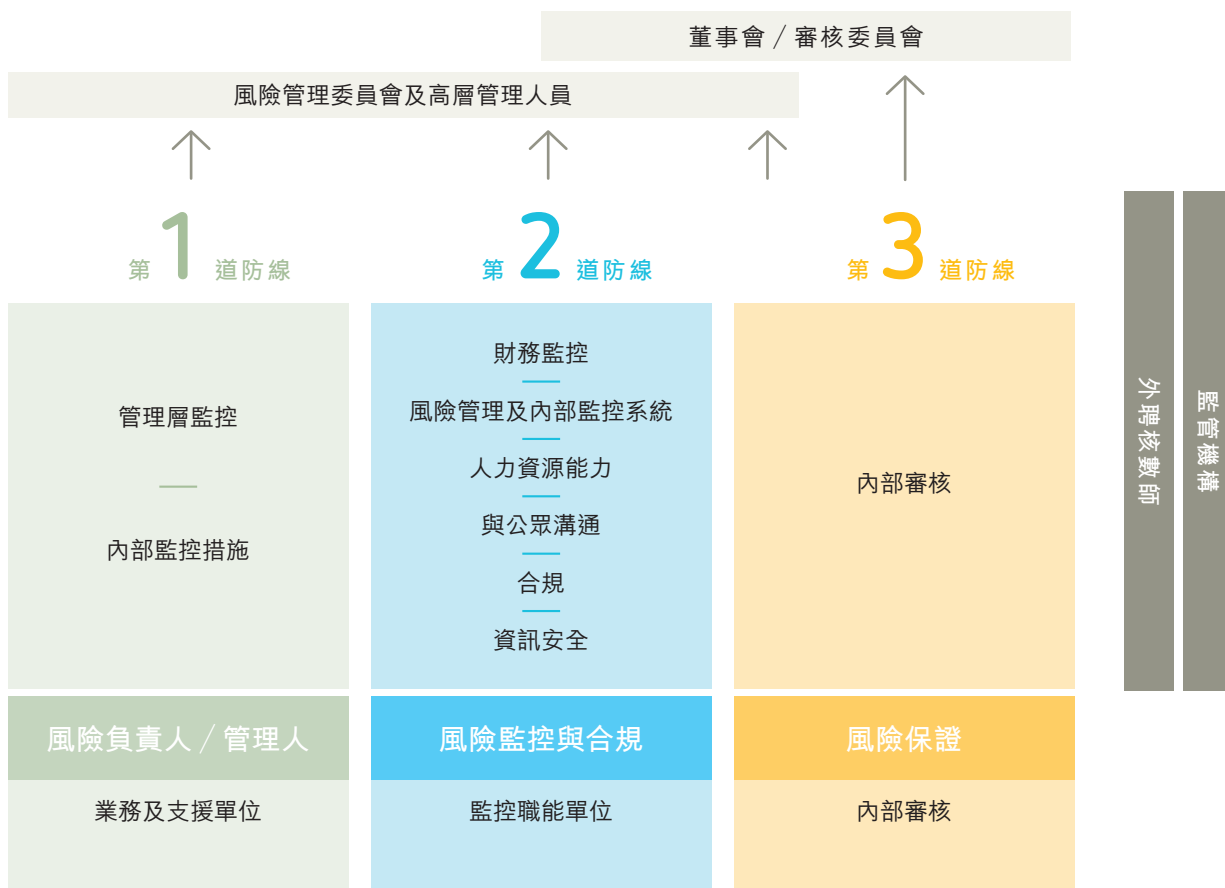
加強集團的風險管理系統

自2012年以來，我們逐步改進風險管理與內部監控系統。最初的著眼點是採納基於風險而非流程的風險識別及評估方法。透過此新方法，我們在追求策略目標的過程中，更有能力分析風險，把握商機。集團亦要求管理層向審核委員會的匯報符合更高要求，包括就所選的風險主題提呈特別報告。

我們的目標是將風險管理及內部監控進一步融入業務流程中，包括一年一度的預算編製和規劃。2013年12月，我們修訂COSO架構，採納全面的風險管理方針，當中考慮公司的具體情況，包括持續的風險管理和內部監控改進計劃，以及策略性措施（如企業社會責任）。我們的最終目標是制訂一個可供各營運單位日常使用的風險管理「活」流程。

希慎的「三道防線」模式

清晰的責任和健全的監控措施，對管理風險和建立信任至關重要。於2017年，我們進一步強化風險管治架構，採納「三道防線」模式來處理在集團內分配及協調風險及監控相關職責之問題。此舉加強了希慎在各分部及職能部門的風險管理能力和合規文化。



該模式旨在加強希慎集團上下的風險管理能力及合規文化。每道防線的職責如下：

	相關單位	職責
第1道	業務及支援單位	對所有業務流程的一切風險及監控措施承擔最終責任
第2道	企業監察及監控職能單位	負責本集團的政策框架及獨立風險評估
第3道	集團內部審核	負責確保對風險管理、內部監控及管治流程的成效提供獨立而客觀的保證

希慎的監管合規及管治框架

在審核委員會的協助下，董事會全盤負責確保所有事宜均符合監管規定。於2017年，我們檢討了集團的監管合規及管治框架，並採取管治措施。這構成了我們致力維持高度的內部監控和管治水平的核心部分。



我們過去為提升內部監控環境及活動而落實的舉措

除年內採取上述重大改進措施外，我們過去數年亦作出多項改動來加強集團的風險管理及內部監控系統，列舉如下：

監控環境 — 合規政策	
<ul style="list-style-type: none"> 制定並加強合規政策和合規架構，合規主要負責人和違規清單。集團總法律顧問向高層管理人員和部門主管簡報「風險管理和內部監控架構」。 	持續檢討 / 優化流程和架構，以提升合規水平。
風險評估 — 加強監控「潛在風險」	
<ul style="list-style-type: none"> 加強監控重大風險及「潛在風險」，即具有潛在重大影響的全新或演變中的風險，如社會政治、經濟或網絡安全風險。 <p>風險管理委員會肩負識別和跟進這些風險發展的關鍵角色，而高級管理層則帶頭與所有部門主管進行討論。</p>	鑑於環球和本地環境瞬息萬變，我們將監察焦點放在「潛在風險」上。
監控工作 — 監控關連交易的程序	
<ul style="list-style-type: none"> 已檢討和加強對監督關連交易特別報告的自動化程序，而總法律顧問亦已為各部門舉辦關連交易研討會。 	因應外圍及內部環境的轉變，持續檢討和優化有關的政策和程序。
監控工作 — 內部監控和政策	
<ul style="list-style-type: none"> 加強與處理和舉報資料外洩有關的程序（由法律及資訊科技部門共同制訂），以符合《個人資料（私隱）條例》。 編製新的採購手冊，以加強內部監控，尤其是成立招標委員會，以及在招標過程中對處理技術事宜和財務事宜的職責加以劃分。 集團於年內定期舉辦培訓和教育活動，主題包括租賃、知識產權等。 	持續檢討和優化風險管理與內部監控措施，以處理舉報者提出的關注。
監察工作 — 加強管理層對審核委員會和董事會的「保證」	
<ul style="list-style-type: none"> 管理層就主要風險加強向審核委員會和董事會匯報最新情況，包括就採購和招標過程的風險管理等題目發表深入報告。 <p>為加強管理層向審核委員會及董事會提供的「保證」，各部門均獲派自我評估問卷，要求部門主管檢討和證明其部門的監控措施的成效，包括識別任何監控事宜，從而支持管理層向審核委員會及董事會提供的證明。</p>	協助及加強審核委員會及董事會的風險監察工作。

集團風險狀況

作為風險管理方針的基礎，我們必須了解本集團目前承受的風險狀況，以及這些風險如何隨時間而出現變化。下表闡述集團數項主要風險的性質。對有關策略的進一步分析，載於如下所示的本年報其他篇章：

風險	2017年的 風險變化	風險變化的描述
宏觀經濟發展對以下業務的影響：		
1. 寫字樓	↑	港島核心區域寫字樓租賃市場受惠於新供應有限和來自中資機構的需求。然而，由於全球經濟低迷，跨國企業對寫字樓市場的整體需求下跌。此外，港島東的新增供應及非核心商業區租金較低帶動租金預算較緊的租戶遷出核心地區。共用工作間概念的興起，亦對傳統寫字樓租賃業務構成衝擊。
2. 商舖	↑	2017年香港零售市場面對嚴峻挑戰，旅客人數減少及本地消費意欲下滑，導致本港零售業銷售額於2017年上半年持續下跌。然而，跌勢於2017年下半年逆轉，零售業銷售額及旅客人數錄得一定增長。儘管初步的復甦跡象已經出現，商舖租戶對擴充營業、增設店舖或擴大業務版圖仍然態度審慎。因此，租金或會持續受壓一段時間，直至零售業銷售額穩健增長及消費信心加強為止。
3. 住宅	↑	外籍住客需求減少、租金預算收緊、市場空置率上升，加上競爭激烈，均繼續壓抑豪宅租賃市場，為集團旗下物業的空置率帶來上升壓力。 > 有關以上風險的詳細分析及舒緩措施，請參閱「市場情況」及「業務回顧」
4. 工程項目	↔	利園三期於2017年12月獲發入伙紙，首批租戶已經入駐，其他租戶亦正在籌備搬遷工作。 集團夥拍香港興業國際集團有限公司（「香港興業」），購入大埔兩幅地皮，計劃發展低層住宅作出售用途。憑藉香港興業及希慎的增強專長，我們認為將可以專業手法執行該項目的發展工作，滿足市場需求。該項目一直取得良好進展。 > 有關以上風險的詳細分析及舒緩措施，請參閱「業務回顧」
5. 人力資源	↑	香港服務業持續受到勞動力的普遍短缺及結構性轉變的困擾。集團在招聘熟練員工方面面對更大競爭，尤其是招聘經驗豐富的前線員工，因此集團亦較難羅致人才提供良好服務及配合增長策略的需要。 > 有關以上風險的詳細分析及舒緩措施，請參閱分別登載於希慎網站 www.hysan.com.hk 的「2017年企業責任報告」

附註：

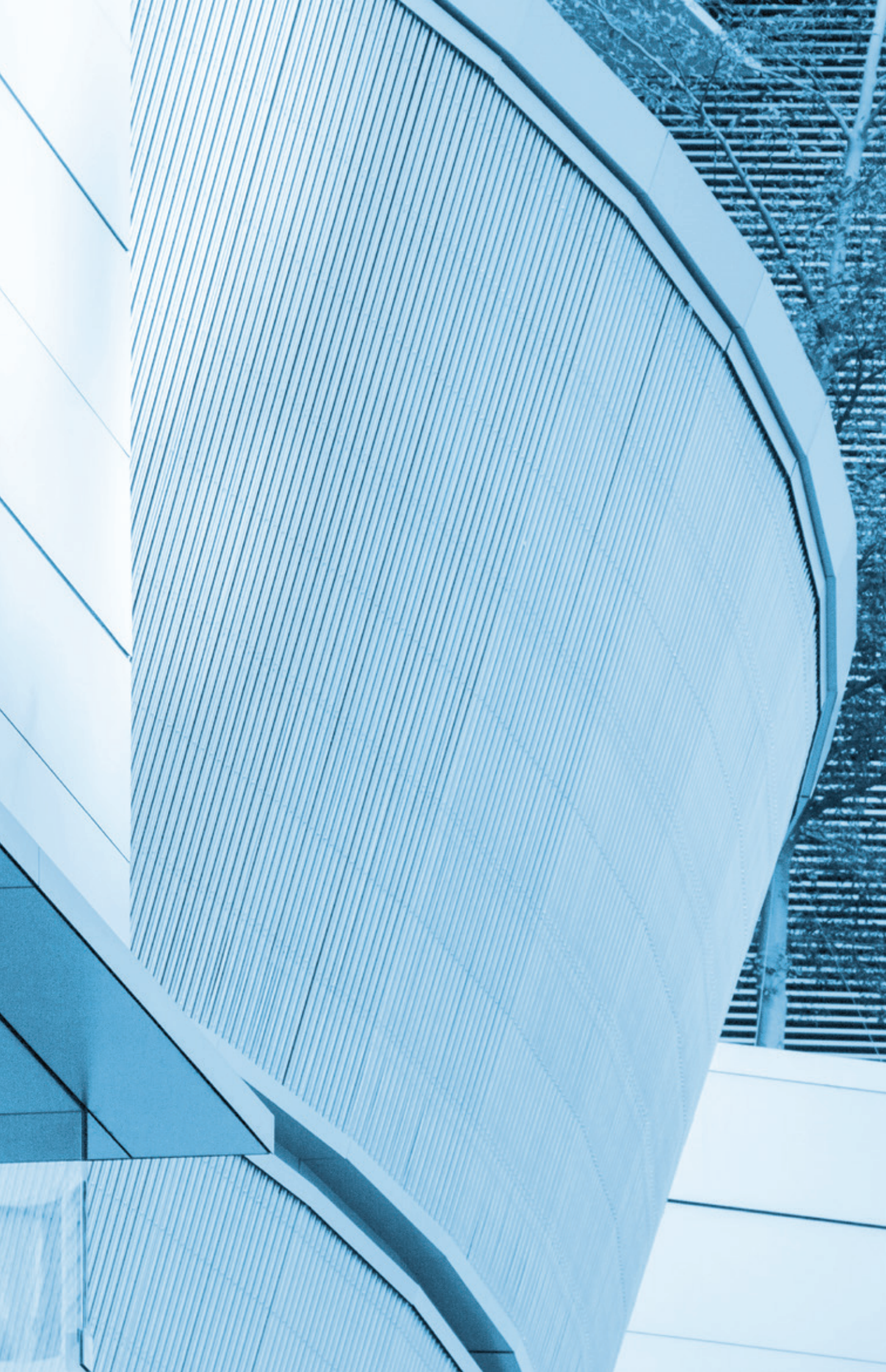
↑ 「內在風險」（即在未考慮緩解風險措施前）上升

↔ 「內在風險」相若

企業管治

- 60 認識我們
 - 66 企業管治報告
 - 86 審核委員會報告
 - 90 薪酬委員會報告
 - 98 提名委員會報告
 - 100 策略委員會報告
 - 101 企業責任報告 — 概要
 - 103 董事會報告
-

—
3



概覽

業務表現

企業管治

財務報表及估值

認識我們

董事會

董事會負責本公司的管理工作，監督其運作及事務，從而為股東創造可持續的價值。

執行董事



利蘊蓮
董事會主席

董事委任 利女士於2011年3月獲委任為本公司非執行董事，於2011年5月獲委任為非執行主席及於2012年3月獲委任為執行主席。她亦為希慎旗下若干附屬公司的董事。她現年64歲。

能力及經驗 利女士為集團的執行主席，領導希慎團隊。利女士為國泰航空有限公司、中電控股有限公司、滙豐控股有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司及恒生銀行有限公司之獨立非執行董事。她曾任職數間國際知名的金融機構的高級管理層，負責投資銀行及資金管理業務。利女士過往曾任紐約、倫敦及悉尼 Citicorp Investment Bank Limited 之執行董事、悉尼澳洲聯邦銀行 (Commonwealth Bank of Australia) 企業財務主管及悉尼 Sealcorp Holdings Limited 之行政總裁。她亦曾任 Keybridge Capital Limited (於澳洲證券交易所上市) 之非執行主席、ING Bank (Australia) Limited、QBE Insurance Group Limited 和 The Myer Family Company Pty Limited 之非執行董事、來寶集團有限公司 (於新加坡交易所有限公司上市) 之獨立非執行董事，及澳洲摩根大通 (JP Morgan Australia) 諮詢委員會成員。利女士曾為 Australian Government Takeovers Panel 成員。

她為公司創辦人利氏家族成員，亦為非執行董事利憲彬先生的姐姐及其替任董事。

資格 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。

委員會 利女士為提名委員會及策略委員會主席。

非執行董事



卓百德
獨立非執行董事

董事委任 卓百德先生於2012年12月獲委任為獨立非執行董事，現年68歲。

能力及經驗 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。

資格 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。

委員會 卓百德先生為審核委員會成員。



范仁鶴
獨立非執行董事

董事委任 范先生於2010年1月獲委任為獨立非執行董事，現年68歲。

能力及經驗 范先生為中國光大國際有限公司、第一太平有限公司、中國飛機租賃集團控股有限公司及節能元件有限公司之獨立非執行董事。他過往曾為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。

資格 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。

委員會 范先生為薪酬委員會主席，以及審核委員會、提名委員會及策略委員會成員。

非執行董事（續）



劉遵義
獨立非執行董事

董事委任 劉教授於2014年12月獲委任為獨立非執行董事，現年73歲。

能力及經驗 劉教授現任香港中文大學藍饒富暨藍凱麗經濟學講座教授。他擔任香港中文大學（深圳）高等金融研究院理事會理事長。他亦為友邦保險控股有限公司、中國海洋石油有限公司及遠傳電信股份有限公司（於台灣證券交易所上市）之獨立非執行董事。劉教授自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。劉教授現任香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員及其轄下管治委員會主席、貨幣發行委員會及投資委員會之委員、團結香港基金副主席、呂志和獎獎項推薦委員會之委員及主席及香港貿發局一帶一路委員會委員。他於2007年7月獲委任為太平紳士，於2011年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章，並曾擔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。

資格 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。

委員會 劉教授為提名委員會成員。



潘仲賢
獨立非執行董事

董事委任 潘先生於2010年1月獲委任為獨立非執行董事，現年63歲。

能力及經驗 潘先生為一家私人公司的集團董事總經理兼副總裁及瑞聲科技控股有限公司的獨立非執行董事，前為恒生銀行有限公司常務董事兼副行政總裁，並曾於滙豐銀行集團及數間國際知名的金融機構出任高級管理層職務。潘先生先前為恒生指數有限公司之恒生指數顧問委員會主席、香港特別行政區稅務委員會成員、環境及自然保育基金投資委員會委員及中華總商會選任會董。

資格 潘先生持有西澳洲大學商學學士學位，並為澳洲及紐西蘭特許會計師及香港會計師公會會員。潘先生亦為香港董事學會資深會員。

委員會 潘先生為審核委員會主席，以及提名委員會、薪酬委員會及策略委員會成員。



Jebsen Hans Michael B.B.S.

非執行董事

董事委任 Jebsen 先生於1994年獲委任為本公司非執行董事，現年61歲。

能力及經驗 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。

委員會 Jebsen 先生為策略委員會成員。



利乾

非執行董事

董事委任 利先生於1988年獲委任為本公司非執行董事，現年64歲。

能力及經驗 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。利先生為公司創辦人利氏家族成員、利希慎置業有限公司之董事及 Lee Hysan Company Limited 之董事（利希慎置業有限公司為 Lee Hysan Company Limited 之全資附屬公司，並為本公司之主要股東）。利先生為香港中文大學及聖保羅男女中學校董、史丹福大學榮譽校董，同時亦為史丹福大學醫院及香港中文大學醫院董事會成員。

資格 利先生持有史丹福大學理學士兼碩士以及工商管理碩士學位。

委員會 利先生為提名委員會及策略委員會成員。



利憲彬

非執行董事

董事委任 利先生於1994年獲委任為本公司非執行董事，現年60歲。

能力及經驗 利先生為澳洲上市公司 Beyond International Limited（主要從事電視節目製作及全球銷售電視節目與主題電影）之董事兼主要股東。他亦是電視廣播有限公司的非執行董事。利先生為公司創辦人利氏家族成員、利希慎置業有限公司之董事及 Lee Hysan Company Limited 之董事（利希慎置業有限公司為 Lee Hysan Company Limited 之全資附屬公司，並為本公司之主要股東）。他為主席利蘊蓮女士之弟弟。

資格 利先生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。

委員會 利先生為審核委員會成員。

非執行董事（續）



利子厚
非執行董事

董事委任 利先生於2010年1月加入董事會，先前曾於1990年至2007年期間出任本公司之董事，現年56歲。

能力及經驗 利先生現為從事私人投資管理的 Oxer Limited 之董事。他亦為震雄集團有限公司、利邦控股有限公司的獨立非執行董事；以及香港賽馬會的董事。他過往曾為香港交易及結算所有限公司的獨立非執行董事，以及香港場外結算有限公司的獨立非執行董事及主席。利先生亦曾為香港聯合交易所有限公司主板及創業板上市委員會成員。利先生為公司創辦人利氏家族成員、利希慎置業有限公司之董事及 Lee Hysan Company Limited 之董事（利希慎置業有限公司為 Lee Hysan Company Limited 之全資附屬公司，並為本公司之主要股東）。

資格 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。

委員會 利先生為薪酬委員會成員。

高層管理人員

呂幹威

工商管理學碩士，英國特許建造學會會員

首席營運總監

呂先生於2016年12月加入希慎擔任集團首席營運總監。他協助主席落實及執行集團的策略及願景，以期達致卓越的營運及財務表現。呂先生亦負責致力推動集團的業務增長、發展及投資，並為希慎旗下若干附屬公司的董事。呂先生於各地之房地產界，包括於香港、中國內地及海外之住宅、寫字樓、商舖及大型綜合發展項目的收購、發展，以及資產管理方面擁有逾25年之高級管理層經驗。他現年52歲。

賀樹人

工商管理學士，香港會計師公會會員

英格蘭及威爾斯之特許會計師學會特許會計師

英國特許公認會計師公會資深會員

首席財務總監

賀先生於2008年加入本集團，負責集團之財務監控管理、庫務及資訊科技職務，並為希慎旗下若干附屬公司的董事。賀先生於審計、財務管理及監控方面擁有豐富經驗，並曾於多間大型跨國企業出任要職。他現年52歲。

陳詠聰

屋宇裝備工程學（榮譽）學士，英國特許工程師

英國屋宇裝備工程師學會會員

香港工程師學會會員

LEED™ 認證專業人員，綠建專才

工程項目總監

陳先生於2008年加入本集團，負責集團主要物業投資及重大翻新工程的發展及項目管理，並為希慎旗下若干附屬公司的董事。陳先生在物業發展、設計及管理高質素及可持續建築項目方面擁有豐富經驗，並曾於大型物業發展企業出任要職。他現年52歲。

蔡雯慧

經濟學學士，理學碩士，工商管理碩士

總監，商舖業務

蔡女士於2000年加入本集團，負責本集團之零售物業組合及資產管理策略，並為希慎旗下若干附屬公司的董事。蔡女士曾在一家主要物業發展公司出任督導職務。她現年45歲。

林之芄

資訊管理學士

總監，市場推廣及客戶體驗

林女士負責推動集團之市務策劃，於2018年1月加入本集團。林女士具有豐富的高級消費品零售及品牌管理經驗，對顧客服務有深入的了解，並曾於國際消費品零售商出任高級管理層職務。她現年46歲。

葉慕貞

測量學理學士學位，工商管理碩士

英國皇家測量師學會會員，香港測量師學會會員，註冊專業測量師

總監，寫字樓業務及住宅業務

葉女士於2012年加入本集團，負責管理集團之寫字樓及住宅物業組合，並為希慎旗下若干附屬公司的董事。葉女士曾在國際顧問公司、租戶和發展商出任不同的職位。她在房地產行業擁有豐富的經驗。她現年41歲。

企業管治報告

管治一覽

1 董事會的領導

董事會角色

- 董事會職權
- 須由董事會全體成員議決事項

董事會組成

- 保持4位獨立非執行董事及4位非執行董事之均衡分佈
- 所有董事之委任均有三年特定任期，並須輪值

職責分工

- 董事會職權
- 非執行董事的職責

2 董事會的成效

均衡多元化的技能及專長

- 董事會多元化政策
- 多元化技能及專長（見「均衡、多元化及技能」一節）

承諾

- 所有董事須承諾投入時間

獨立性

- 非執行董事在沒有執行董事或與創辦人利氏家族有關的董事會成員出席的情況下召開會議

評估

- 透過電子平台進行正式董事會評估過程。董事會開會詳細討論評估結果（見「董事會評估2017」一節）

資訊及支持

- 董事會與管理層之間保持良好的資訊流通
- 取得獨立專業意見，並得到公司秘書支持

持續專業發展

- 董事接受培訓，以更新技能和知識，並緊貼最新發展

公司秘書角色

- 檢討及落實企業管治實務
- 向董事提供建議及支持
- 讓董事掌握有關立法、監管及管治事宜的最新資訊

3 問責性

董事委員會

- 設立了3個與管治有關的董事委員會
- 董事委員會向董事會匯報（見「審核委員會報告」第86至89頁、「薪酬委員會報告」第90至97頁、「提名委員會報告」第98至99頁，及「策略委員會報告」第100頁）

風險管理與內部監控

- 檢討及監察管理層的風險管理流程，以及評估財務監控及其他內部監控的成效（見「風險管理與內部監控報告」第50至57頁，及「審核委員會報告」第86至89頁）

財務報告

- 獨立核數師報告（見第115至118頁）

審核委員會及核數師

- 審核委員會報告（見第86至89頁）
- 內部審核職能
- 外部核數師委任

4 持份者及股東關係

建設性運用股東大會

- 歡迎股東出席股東周年大會
- 安排委員會主席參加股東周年大會並回答問題（親身或透過電話）
- 在大會召開前超過20個營業日發出通知（超越企業管治守則的要求）

與股東溝通

- 利用電子渠道，加強與股東溝通
- 安排股東參觀活動，加深彼等對本集團、物業組合、集團歷史，以及可持續發展活動和其他業務範疇的了解

超越符規要求：希慎的企業管治

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。希慎於2017年內繼續全面遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載《企業管治守則》之守則條文的規定。

希慎企業管治體制的實際運作在以下幾個主要範疇超越企業管治守則的要求：

超越企業管治守則條文	希慎的企業管治最佳常規
✓	於2004年制訂正式的企業管治指引*
✓	董事會制訂正式的職權安排*及須由董事會全體成員議決事項的詳細列表*，將董事會與管理層的職份明確區分
✓	為委任非執行董事制訂正式的準則及規定*，並訂明非執行董事預期需要投入的時間
✓	董事會透過於電子平台填寫問卷，評估本身及其委員會的表現。董事的意見於會議上分析及討論
✓	自2005年以來採用適用於集團所有員工及董事的操守守則*；自2016年起採納獨立的舉報政策*
✓	已制訂企業資料披露政策*及成立資料披露委員會，以提供指引，並鼓勵及時和準確地披露內幕資料及與持份者溝通
✓	就委聘核數師制訂核數師服務政策*
✓	制訂欺詐處理政策及程序，以控制及協助查察和預防欺詐行為
✓	另行出版企業管治報告、審核委員會報告、薪酬委員會報告、提名委員會報告、策略委員會報告，及風險管理與內部監控報告

超越企業管治

守則條文

希慎的企業管治最佳常規

✓	制訂一套正式的企業責任政策，並出版企業責任報告
✓	至少於20個完整營業日前，發出召開股東周年大會的通知，並於會上進行詳細的業務回顧
✓	自2004年起已在股東周年大會上採用按股數表決的投票方式
✓	在財政年度結束後2個月內提前公佈經審核財務業績，並在財政年度結束後3個月內發佈年報
✓	不斷與股東加強溝通，包括自2016年起舉行股東參觀活動
✓	於2018年股東周年大會提呈建議採納發行額外股份的股數不得超過本公司已發行股數的10%，而有關股份的發行價折讓亦不得超過10%的一般性授權
✓	自2015年12月起作出安排，確定股東以何種方式收取公司通訊的意願，藉此保護環境及加強使用集團的企業網站，作為與股東溝通的渠道
✓	希慎主動邀請主要的代理人公司把集團的通訊材料轉交最終權益股東，費用由本集團支付
✓	內部審核部門就檢視持續關連交易提供額外保證

*政策 / 職權範圍詳情登載於本公司網站：www.hysan.com.hk/governance。

為節省印刷及派發印刷本所消耗的資源，希慎企業責任報告已由電子方式派發，並上載希慎網站www.hysan.com.hk以供公眾閱覽。集團只印製有限數目的印刷本，並主要派發予股東。企業責任報告概要載於本年報第101至102頁。

我們的管治架構

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

董事會已設立審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及策略委員會，以使董事會有效地營運並確保強大的決策管治架構。

董事會對主要決策保持控制權，並識別若干只能由董事會批准的「保留事項」。其他事項、職責及權限已如上文所述授權予董事委員會及高層管理人員負責，確保清晰區分公司高層對董事會運作及公司業務營運的職責。

董事會及各委員會均於開會前取得足夠、可靠和及時的資料，並獲提供或可取得一切必要資源及專業知識，讓其能夠以有效方式履行責任及職務。

董事會一般每年檢討管治指引、政策及程序一次。董事會亦因應監管機制和國際最佳常規的發展及公司的需要，定期評估和提升管治架構、常規及原則。

以下是希慎管治架構的主要指引及文件。

- 企業管治指引
- 董事會職權
- 非執行董事的職責
- 須由董事會全體成員議決事項
- 與企業管治有關的董事委員會的職權範圍
- 董事會多元化政策
- 核數師服務政策
- 董事及僱員操守守則
- 企業資料披露政策
- 舉報政策
- 股東召開股東大會及提呈動議的程序
- 股東通訊政策

董事會

為本集團的長遠成功承擔集體責任
監督本集團整體的管治、財務表現及可持續發展表現

領導
為本集團業務提供
領導及指引

策略規劃
制訂策略並監督
其執行情況

風險管理及內部監控
確保只承擔
可接受的風險

文化及價值
專注於業務的
長遠可持續發展



董事委員會

審核委員會

- 檢討風險管理及內部監控系統
- 監控內部審核部門及外聘核數師
- 監督財務匯報程序

薪酬委員會

- 為執行董事及高層管理人員制訂薪酬政策
- 釐定執行董事及高層管理人員的薪酬及獎勵

提名委員會

- 就董事委任向董事會提出建議
- 檢討董事會結構、組成及多元化
- 評估獨立非執行董事的獨立性
- 監督繼任計劃

策略委員會

- 監督本集團的策略活動
- 按企業策略制訂企業責任方針



執行委員會

執行委員會是一個根據董事會授權日常業務運作的管理委員會，其成員包括執行董事、首席營運總監、首席財務總監，以及本集團不時委任的其他高層管理人員。該委員會協助董事會及本公司編製及協定營運計劃、政策及程序，以及管理集團的營運及財務表現。委員會亦處理其他主要的業務及企業相關事宜。

董事會於 2017年的工作

董事會定期舉行會議，並根據每年循環的議題進行審議，當中包括最新的業務及財務匯報。各委員會向董事會提供經討論事項的概要。儘管董事會每次開會都會審議策略事宜，但每年會有一次會議對此進行專題討論。

年內，董事會層面以下的僱員獲邀就營運議題向董事會進行匯報。非執行董事可直接、公開地接觸董事會層面以下的僱員。

年內董事會活動的主要範疇

1 策略

- 檢討集團的策略，特別是於11月舉行的策略委員會會議上深入探討集團未來的10年計劃
- 相對原定預算，檢討集團的表現
- 審議並通過收購及投資策略
- 審議並通過集團的融資策略

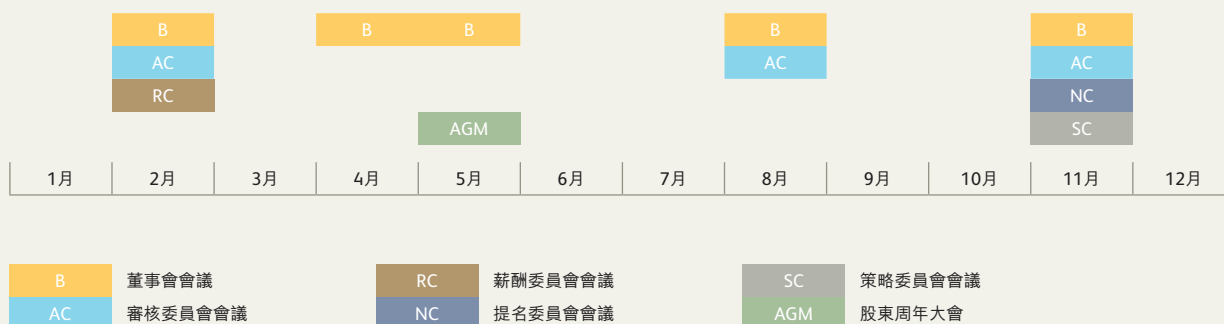
2 風險管理與內部監控

- 審閱集團的風險登記冊、評估風險及制訂行動方案
- 檢討希慎的風險管理與內部監控架構的成效，並根據COSO的規定，在現有架構中落實「三道防線」模式
- 檢討並通過強化全公司的監管合規及管治架構和政策
- 檢討公司架構

3 管治、持份者及股東

- 考慮於2018年股東周年大會，提呈一般授權，建議發行額外股份的股數不得超過本公司已發行股數的10%，而有關股份的發行價折讓亦不得超過10%
- 檢討並通過經優化的「股東召開股東大會及提呈動議的程序」
- 檢討並通過經優化的「股東通訊政策」
- 討論董事會評估的結果及檢討其成效，並就改進空間達成一致意見
- 審閱主要的企業管治相關報告
- 檢視企業管治的發展，並獲取有關主要法律及監管事宜的最新匯報
- 收取審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席的定期會議報告
- 檢討並通過董事袍金
- 審閱須由董事會全體成員議決事項

2017年召開的董事會及委員會會議



4 員工及領導

- 委任李昕哲女士為董事會顧問
- 檢討董事會結構、規模、組成和多元化，以及董事的「獨立性」
- 修訂策略委員會的職權範圍、委任所有委員會主席加入策略委員會的事宜
- 檢討員工發展以及高層管理人員和其他部門主管的薪酬

5 財務及營運表現

- 審議公司業務的財務表現及通過年度預算
- 審閱中期及年度業績，通過中期及年度報告
- 審閱並通過融資及庫務投資計劃
- 檢視及討論財務預測及分析員的評論
- 宣派股息
- 審閱集團核心租賃業務（寫字樓、商舖及住宅）的營運業績及定期匯報

2017年股東周年大會

參與者總數 **541**

投票股數佔已發行股份總數的 **82%**

191

個人股東

43

香港中央結算
(代理人) 有限
公司的授權代表

307

委任授權代表 / 委任代表出席2017年
股東周年大會的股東

會議出席情況

下表載列2017年舉行的董事會及委員會會議，以及股東大會的董事出席情況：

- 👤 出席
- ☎ 採用電話會議形式出席
- 👤 由替任董事出席
- ◆ 應邀出席所有或部分會議

董事	召開 / 出席會議					
	董事會 (總數：5次)	審核委員會 (總數：3次)	薪酬委員會 (總數：1次)	提名委員會 (總數：1次)	策略委員會 (總數：1次)	股東周年大會 (一年一次)
執行董事						
利蘊蓮	👤👤👤👤👤	◆◆◆	◆ (附註2)	👤	👤	👤
獨立非執行董事						
卓百德	👤👤👤☎👤	👤☎👤	不適用	不適用	◆	👤
范仁鶴	👤☎👤👤👤	👤👤👤	👤	👤	👤	👤
劉遵義	👤👤👤👤👤	不適用	不適用	👤	◆	👤
潘仲賢 (附註1)	👤👤👤👤👤	👤👤👤	👤	👤	👤	👤
非執行董事						
Jepsen Hans Michael	👤👤👤👤👤	不適用	不適用	不適用	👤	👤
利憲彬	👤☎👤👤👤	👤👤👤	不適用	不適用	◆	👤
利乾	👤👤👤👤👤	不適用	不適用	👤	👤	👤
利子厚	👤👤☎👤	不適用	👤	不適用	◆	👤

附註：

1. 潘仲賢獲委任為策略委員會成員，於2017年2月22日生效。
2. 免除出席與執行董事薪酬組合有關的討論部分。
3. 劉少全不再擔任非執行董事，於2017年5月15日舉行的股東周年大會（「2017年股東周年大會」）完結後生效。

董事會每年檢討董事表現，確保他們付出充足時間履行對本公司的職責，從而對董事會作出貢獻。根據檢討結果，董事會相信董事於年內董事會及其轄下委員會會議的高出席率記錄，反映他們積極參與公司事務及董事會的討論和決策，為公司竭誠服務，並對董事會作出正面貢獻。

所有非執行董事均獲發正式聘書，特定任期為3年，他們向希慎承諾能夠投入足夠時間及精力，不負公司的期望。

董事會的領導

董事會受**董事會職權**管轄，董事會職權是一份正式文件（詳情登載於本公司網站 www.hysan.com.hk/governance），訂明董事會在管理工作方面的職責，以及如何就策略規劃、風險管理及內部監控、集團企業文化及價值制定、資本管理、企業管治和董事會繼任安排承擔集體負責。

本集團的日常管理授權予執行委員會負責。董事會對主要決策保持控制權，並識別若干只能由董事會批准的「保留事項」。須由**董事會全體成員議決事項**每年進行檢討。執行委員會成員包括執行董事、首席營運總監、首席財務總監，以及董事會可不時委任的其他成員。

董事會規模、組成及委任

截至2017年12月31日，董事會中有9位董事：主席及8位非執行董事（包括4位獨立非執行董事）。利蘊蓮為現任執行主席。除領導董事會外，她亦向管理團隊提供意見、支持及引導，特別是有關本集團的長遠策略性發展及有關提升股東價值的管理事宜。

董事會不時檢討其結構、規模及組成，上一次檢討是於2017年11月進行。

非執行董事的特定任期為3年，並須於獲委任後的首次股東周年大會上膺選連任。根據本公司的公司章程細則，每位董事至少每3年輪值退任一次。退任的董事有資格在其退任時的股東周年大會上膺選連任。董事的選舉並無累積投票制，每名候選人的選舉按獨立的決議案逐一表決。

劉遵義、利子厚及潘仲賢將於2018年5月8日舉行的股東周年大會上退任。他們均合資格並願意膺選連任。候選董事的資料載於寄予股東的股東周年大會通函內。

服務合約

擬於應屆股東周年大會上膺選連任的董事，均無與本公司或其任何附屬公司訂立不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約。

董事會的成效

均衡、多元化及技能

希慎明白董事會成員多元化的重要性，這不但能提高董事會的成效，更有助集團業務的成功發展。

我們的非執行董事（包括4位獨立非執行董事）具備經濟、金融、業務管理、專業服務及地產投資行業等方面的多元化背景。各董事的詳盡履歷載於第60至64頁，亦刊載於本公司網站：www.hysan.com.hk/about-us。

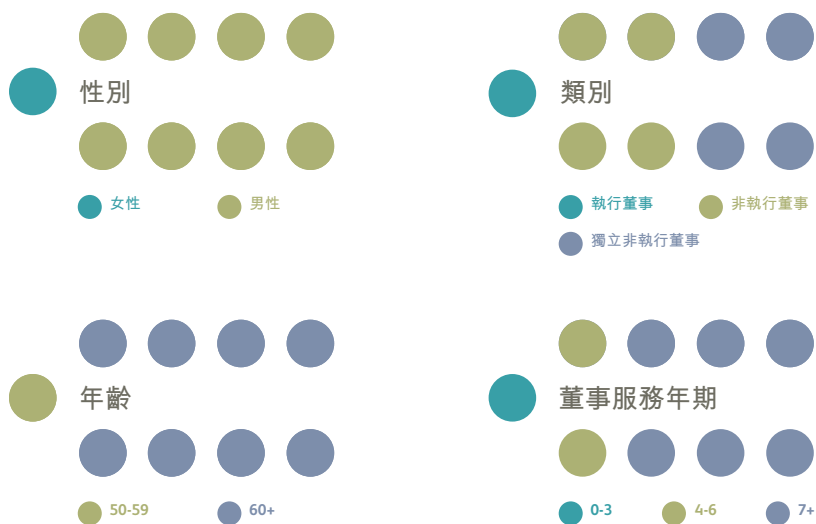
董事會認為，多元化對董事會至關重要，因此於2016年採納獨立的董事會多元化政策。根據此政策，董事會致力確保在甄選董事會的候任人選時，將從多樣性層面出發，包括性別、年齡、文化／教育及專業背景、技能及經驗。董事會將根據候選人的優點及其將會帶給董事會的貢獻，作出有關董事委任的決定。董事會亦致力促進集團員工的多元化。集團在挑選集團主要的業務管理人員及其他人員時亦考慮類似的因素。有關僱傭政策詳情，請參閱企業責任報告。

本公司有8位非執行董事，各具不同背景，可達致優勢互補。他們為集團業務帶來的寶貴經驗和專長，對集團的長遠增長至關重要：

技能／經驗	概要	綜合
客戶及零售	在大型零售、消費產品、服務或分銷公司任職的經驗。	
物業投資	在從事物業投資、發展或設施管理或相關行業的大型公司任職的經驗。	
金融服務及投資	擁有金融服務業經驗或監督財務交易及投資管理的經驗。	
管治	有達致卓越企業管治標準的經驗及承諾。	
風險管理	預測和識別機構的主要風險及監察風險管理架構和監控措施的成效的經驗。	
策略	服務大型的綜合業務機構，有訂立策略目標、評估業務計劃及推動執行工作的經驗。	
財務觸覺	了解推動業務發展的財務因素，擁有執行或監督財務會計、報告及內部監控的經驗。	
員工及文化	擁有監察公司文化、監督員工管理和繼任計劃及制訂薪酬架構的經驗。	

圖例 ● 廣泛 ● 適度

董事會 | 9 |



(董事的詳盡履歷，包括各董事與其他董事會成員之關係，載於第60至64頁，並載於本公司網站：www.hysan.com.hk/about-us)

董事會 | 9 |



主要業務管理人員 | 14 |



*主要業務管理人員指本集團的14名部門/單位主管，但不包括擔當業務管理/監督角色的執行董事。

董事的獨立性

希慎是一家由家族持有多數股權的上市公司。董事會致力維持其獨立性。

- 董事會制訂政策和程序，避免出現或令人覺得存在利益衝突，以符合香港《公司條例》的規定。公司秘書每半年向董事會成員發出一份說明文件，提醒董事會成員注意此規定。
- 非執行董事每年在**沒有**執行董事或與創辦人利氏家族有關的董事會成員出席的情況下個別召開討論會議。於2017年個別進行了2次討論。
- 集團與相關人士及實體進行按上市規則被視為「關連交易」的任何交易，應根據**須由董事會全體成員議決事項**規定，經董事會全體成員批准。上市規則披露規定所界定的「豁免交易」，經管理層批准後，亦須向全體董事匯報。
- 本公司訂有明確的**企業管治指引**，要做到獨立，董事應避免牽涉任何有可能影響他們作出獨立判斷的業務或其他關係。

於報告年度，提名委員會對董事的獨立性進行了詳細檢視，並信納4位獨立非執行董事於檢視時均為獨立身份。

制約與平衡

與相關人士有關的「關連交易」，須經董事會全體成員議決	載於 須由董事會全體成員議決事項 。相關的規定較上市規則嚴格。
委任4位不同背景的獨立非執行董事	有4位來自不同背景的獨立非執行董事，涵蓋經濟、金融服務及投資、業務管理、專業服務（會計）及物業投資。
為個人董事訂立明確的「獨立性」標準	載於本公司的 企業管治指引 。
每年詳細檢視個人董事的「獨立性」	提名委員會每年詳細檢視董事的獨立性。

獨立性狀況

名稱	行政人員	2017年11月檢討 —		具獨立性身份的原因
		獨立	非獨立	
卓百德		✓		與本集團或管理層並無影響其獨立性的商業或其他關係
范仁鶴		✓		與本集團或管理層並無影響其獨立性的商業或其他關係
Jebsen Hans Michael			✓	
劉少全 (附註1)			✓	
劉遵義		✓		與本集團或管理層並無影響其獨立性的商業或其他關係 (附註2)
利憲彬			✓	
利乾			✓	
利蘊蓮	✓			
利子厚			✓	
潘仲賢		✓		與本集團或管理層並無影響其獨立性的商業或其他關係

附註：

1. 劉少全不再擔任非執行董事，於2017年股東周年大會完結後生效。
2. 劉遵義之配偶為畢馬威中國香港稅務主管合夥人及畢馬威中國之董事會成員。畢馬威乃本集團之租戶，並提供稅務服務，主要擔任本公司及若干附屬公司的稅務代表。此等服務乃屬日常性服務。劉女士並無且將避免，涉及任何與本集團之業務磋商，或提供任何服務。董事會及其轄下提名委員會已就以下方面對劉教授之獨立性作出評估。經考慮 (i) 劉教授之背景、經驗、成就，以及品格，(ii) 上述本公司與畢馬威之關係性質及劉女士在其中的角色，斷定劉教授之獨立性不受影響。

董事會評估2017

本年度的董事會成效檢討在內部進行，並由主席在公司秘書支持下帶頭進行。評估要求各董事以不記名方式填妥網上問卷，重點事項包括董事會的表現、董事會會議的性質及內容等。問卷鼓勵董事反映意見，或幫助他們表達關注。

主席在公司秘書支持下整理問卷答案並編製一份詳細報告。報告根據所有董事的集體意見以及審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及策略委員會的報告編製。該等報告經董事會審議及討論。

今年評估得出的結論是董事會及其轄下委員會繼續達致嚴格的運作標準，運作完善且具有成效。整體結果介乎正面至非常正面，而董事並無向主席提出或透過網上問卷以不記名方式提出他們關注的具體問題。根據評估結果，表現尤其突出的範疇包括董事會的文化及誠信、董事會的集體判斷及整體表現、董事會資訊，以及董事於討論中的參與。

就像每個高績效的董事會一樣，本公司董事會不斷尋求改進空間。董事會將確保其議程在投資機遇及策略發展方面具有前瞻性。主席將在董事的支持下，繼續帶頭發揮董事會的現有優勢，並在上述各點的基礎上，進一步發揚創新精神。

董事及高層管理人員的專業發展、支持及培訓

董事會於年內舉行了多項培訓，包括安排知名市場研究員講解零售市場「新常態」、由高級管理層帶領參觀竹林苑的物業組合等。董事繼續收取定期報告，以加深認識及了解集團業務和合規監管的最新動態。

董事表示，過去一年的培訓具有啟發性、完全切合需要，而他們也得到充足的培訓機會。

新委任董事加入本集團時，將會獲得啟導介紹，內容涵蓋集團概覽、業務及運作（包括集團面對的主要風險）。

董事會亦為高層管理人員及本集團附屬公司的董事安排持續發展培訓，以更新他們的技能及知識（視情況而定）。年內，集團亦為高層管理人員及本集團附屬公司的董事舉辦多個研討會，內容有關監管責任和合規，以及最佳常規和程序。

希慎2017年的全新見習行政人員培訓計劃，旨在培育未來領袖，以配合集團長遠的業務需要。

2017年董事持續專業發展

董事	參加希慎舉辦的培訓	參加外界舉辦與業務或董事職責有關的專家簡報 / 討論會 / 會議	閱覽希慎按季提供的法律及規管情況的最新資料
執行董事			
利蘊蓮	✓	✓	✓
獨立非執行董事			
卓百德	✓	✓	✓
范仁鶴	✓	✓	✓
劉遵義	✓	✓	✓
潘仲賢	✓	✓	✓
非執行董事			
Jebsen Hans Michael	✓	✓	✓
利憲彬	✓	✓	✓
利乾	✓	✓	✓
利子厚	✓	✓	✓

獨立意見

如有時候董事覺得為履行作為董事會成員的職責而需要徵詢獨立專業意見，取得有關意見所需費用將由公司按照企業管治指引確立的方式支付。

問責性

董事委員會於2017年的工作

董事會根據集團的企業管治指引設立了3個與管治有關的董事委員會，以提供有效的監察和領導。各委員會均可取得所需的獨立專業意見及法律建議，並得到公司秘書的支持。這些委員會均向董事會匯報。

委員會於年內的活動詳情載於各自的報告中：

- 「審核委員會報告」，第86至89頁
- 「薪酬委員會報告」，第90至97頁
- 「提名委員會報告」，第98至99頁
- 「策略委員會報告」，第100頁

與持份者及股東的關係

希慎致力維持與股東的坦誠溝通，並為股東提供作出明智投資決策所需的資料。

對股東的問責性及企業匯報

- 集團適時披露年度報告、中期業績報告、新聞發佈及公告等。
- 股東查詢：可發送電郵至 investor@hysan.com.hk，聯絡集團的投資者關係部。

透過網絡獲取資料

- 主要企業管治政策、董事委員會的職權範圍、本集團的財務報告、新聞稿及公告等均登載於網站。
- 股東有權選擇以電子方式收取公司通訊，另外亦可向公司秘書要求免費提供希慎網站資料之印刷本。

機構股東

- 公司的首席營運總監及首席財務總監與機構投資者、基金經理及分析員有恒常溝通及會晤的安排。
- 與分析員及投資者定期舉行報告會或電話會議。
- 我們亦透過網播，播放業績公佈的分析員簡報會。



建設性運用股東周年大會

- 股東周年大會是公司與股東溝通對話的途徑。
- 個人股東可在股東周年大會上向主席提問。
- 董事委員會主席出席股東周年大會，回應股東的提問。
- 自2004年起，我們在股東周年大會設立業務回顧環節。上一次股東周年大會討論的主題包括：2016年營商環境、業務回顧，以及本公司2017年展望。

股東參觀

- 透過每年的股東參觀活動，管理層有機會與股東溝通，亦讓股東深入了解公司的悠久歷史、可持續發展活動及其他業務範疇。

企業資料披露政策

- 集團的企業資料披露政策，為集團對投資者、分析員及媒體作重要資料的披露提供指引。
- 該政策亦指定可以代表希慎發言的人士，以及概述與各界持份者進行溝通的責任。
- 有關詳情登載於本公司網站：
www.hysan.com.hk/governance

希慎透過代理人公司把通訊資料轉交股東

- 自2005年起，我們邀請主要的代理人公司把通訊材料轉交股東，費用由我們支付。

電子通訊

- 自2015年12月起，股東可透過電子方式收取公司通訊。
- 我們正加強使用集團網站配合企業傳訊的需要。

提供足夠和及時的資料

- 集團於股東周年大會舉行日期最少30日前，向股東寄發股東周年大會通知、年報及財務報告，超過法定要求的21日。
- 集團亦已就將予提呈的各項決議案提供全面資料。

政策

- 公司的股東通訊政策，反映我們致力讓公司股東及投資界能夠迅速、平等和適時地取得均衡和容易理解的本公司資料。

投票

- 自2004年起，我們已於股東周年大會上採取按股數表決的投票方式。
- 本集團的公司股份過戶登記處進行點票，並由集團的核數師進行監票。
- 按股數表決的投票程序會於股東大會上進行表決前解釋。
- 表決結果分別於聯交所及公司的網站公佈和登載。

章程細則和香港法例的相關規定

- 根據公司章程細則和香港《公司條例》，董事會或持有至少所有股東之總投票權5%的股東（「5%股東」）簽署書面要求，便可要求召開股東大會。
- 5%股東可要求透過書面決議方式通過決議案。
- 股東可根據香港《公司條例》及章程細則向成員大會提呈建議。
- 所有申請書須列明將於會上處理之事宜的一般性質，並投遞至本公司登記辦事處（香港希慎道33號利園一期49樓，註明：公司秘書）。
- 香港法例或公司章程細則並無針對非居民或海外人士制訂有別於一般股東適用的持有本公司股份或投票權利的限制。
- 已於2017年5月舉行的股東周年大會上提呈並通過決議案，允許董事透過電子方式對董事的書面決議案表示同意。因應此項變動，本公司已於2017年5月對公司章程細則作出修訂。
- 有關股東召開股東大會及提呈動議的程序，詳情於公司網站登載。

董事的股份權益

於2017年12月31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 總數百分比 (附註a)
	個人權益	家族權益	法團權益	其他權益		
Jebsen Hans Michael	60,984	–	2,473,316 (附註b)	–	2,534,300	0.242
利乾	800,000	–	–	–	800,000	0.076
利蘊蓮	304,000	–	–	–	304,000	0.029

附註：

(a) 百分比乃按本公司於2017年12月31日已發行之股份總數（即1,045,824,891股普通股）而計算。

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

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

持有相聯法團之股份中的合計好倉

以下董事在本公司持有65.36% 股權的附屬公司 – 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 總數百分比 (附註)
	法團權益	其他權益	總數	
Jebsen Hans Michael	1,000	–	1,000	10

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 的10% 已發行股份權益。Jebsen Hans Michael乃捷成洋行之控股股東，因而被視為於Barrowgate之股份中擁有權益。

除上述者外，於2017年12月31日，根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊所記錄；或董事依據標準守則須知會本公司及聯交所，概無其他董事在本公司或任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有權益或淡倉。

遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則

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，所有董事已確認於年內已遵守該標準守則之規定。

董事的合約權益

年內，若干董事在與集團訂立的合約中（直接或間接）享有權益。根據適用的會計或監管規則，此等合約構成關連人士交易、關連交易或重要合約（詳情載於「董事會報告」）。

董事於競爭性業務中擁有的權益

本集團主要在香港從事投資、發展及管理優質投資物業。根據上市規則之定義，以下董事（按上市規則披露規定，不包括獨立非執行董事）被視為於其他可與本集團核心業務構成或可能構成競爭之業務（「視同競爭業務」）中擁有權益：

- (i) 利蘊蓮、利憲彬、利乾、利子厚及劉少全（不再擔任非執行董事，於2017年股東周年大會完結後生效）為創辦人利氏家族成員，該家族之一般投資業務範圍包括香港及海外物業投資。鑑於本集團物業組合的規模及主導地位，該等視同競爭業務被視為不重要。
- (ii) Jebsen Hans Michael及其替任董事（楊子信）乃捷成洋行之董事。捷成洋行旗下部分附屬公司之業務包括在中華人民共和國及香港從事投資控股及物業投資。Jebsen先生亦為有關公司之主要股東。

Jebsen先生為九龍倉集團有限公司之獨立非執行董事。該公司在中華人民共和國及香港從事物業投資、發展及管理業務。

- (iii) 利乾乃太古股份有限公司之獨立非執行董事。該公司在香港、中華人民共和國及美國從事物業投資及買賣等業務。

本公司與上述公司的管理團隊獨立運作，並無關連。此外，有關董事（利蘊蓮除外）擔當非執行職位，且並無參與本公司之日常運作及管理。

基於上述理由，加上本集團獨立非執行董事及審核委員會竭盡本份，使本集團能夠按公平原則，在獨立於被視同競爭業務的情況下經營本身的業務。

董事會亦透過既定程序，定期檢視及解決董事可能涉及利益衝突的情況。

承董事會命

主席

利蘊蓮

香港，2018年2月28日

審核委員會報告

組成	<p>摘要</p> <ul style="list-style-type: none"> 檢視公司的風險管理及內部監控系統是否充夠及有效 強化風險管理架構，採納「三道防線」模式及加強集團合規框架及政策
大部份成員為獨立非執行董事	<p>主要職責</p> <ul style="list-style-type: none"> 監察集團匯報程序及財務管理的完整性 檢討已識別的主要風險，並確保實施有效的風險管理及內部監控系統 檢視公司風險管理及內部監控框架 檢討與外聘核數師的關係
<p>委員會成員</p> <p>潘仲賢* (主席) 卓百德* 范仁鶴* 利憲彬</p> <p>*獨立非執行董事</p>	

會議安排

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

職份及權力

- 監督本公司的財務報告程序以及管理層與外聘核數師的工作，認可彼等採用的程序及保障措施。在此過程中，管理層負責編製本集團財務報表，包括挑選合適的會計政策。外聘核數師則負責審核及驗證本集團財務報表及在此範圍評核本集團的內部監控制度。董事對財務報表須承擔之責任的正式聲明載於本年報的「財務報表、估值及其他資料」。
- 檢討公司的風險管理和內部監控系統。
- 於11月舉行的指定會議上審閱本集團所面對主要風險之報告。
- 檢討本集團內部審核、會計及財務匯報職能員工的資源、資歷、經驗，以及他們的培訓課程和預算是否足夠。
- 檢視本集團的舉報政策。根據該政策，僱員以及與本集團有業務往來的相關第三方（如顧問、承建商及供應商）可在保密或匿名情況下，就任何與本集團相關事宜所涉及的不當行為、舞弊或違規行為表達關注。審核委員會確保相關事宜得到調查及適當的跟進。
- 檢討公司內部審核職能的成效。
- 檢討與外聘核數師的關係。
- 於每次委員會會議後向董事會報告委員會討論所得出的結果。

活動

於2017年2月召開之會議詳情載列於2016年年報。

於2017年3月至2018年2月，審核委員會共舉行3次會議，以討論下述事項：

財務報告

- 與管理層及外聘核數師審閱和討論截至2017年6月30日止6個月之未經審核財務報表、截至2017年12月31日止年度之經審核財務報表及截至2017年12月31日止年度之獨立核數師報告，並建議董事會批准，然後根據下述內容及外聘核數師的審核工作刊發：
 - 與外聘核數師及內部審核主管討論審核工作的範疇及結果。
 - 與管理層討論影響本集團財務報表的重大判斷，當中包括於2017年6月30日及2017年12月31日的投資物業及重建中物業投資之重估。尤其是，委員會討論了獨立專業估值師萊坊測計師行有限公司對利園三期所採用的剩餘估值法或資本化利率法（視乎情況而定）。本集團的獨立專業估值師亦出席會議，回答委員會的提問。
 - 與管理層及外聘核數師審核了截至2017年12月31日止年度獨立核數師報告所載的關鍵審計事項。

與外聘核數師的關係

- 就下述事項檢討並考慮外聘核數師的委聘條款：2017年全年業績（包括2017年年度審核、有關業績公告及年度審核持續關連交易）；及本集團中期票據計劃之年度更新。
- 檢討外聘核數師的審核進度報告。
- 對核數師的資歷、專長、服務及獨立性進行年度評估及表示滿意。尤其是，委員會信納核數師的獨立性及客觀性沒有因提供非審核服務而受損。所有服務均已獲審核委員會事先批准。妥善政策及程序已制定，以識別審核服務、非審核服務及有損核數師獨立性的禁止非審核服務。核數師必須遵守職業道德、獨立政策及適用於其審核工作的規定，亦已就首席審核合夥人的輪調作出安排，並已就核數師的獨立性作出年度確認。

外聘核數師之服務及費用

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
審核服務	2.66	2.50
非審核服務(附註)	0.99	0.94
合共	3.65	3.44

附註：

「非審核服務」指協定的程序報告或為遵循財務、會計或監管報告事宜所需的法定合規、監管或政府程序。具體而言，當中包括審核中期財務報表、發出持續關連交易的保證報告、分別檢視與本集團2017年及2016年中期票據計劃年度更新相關之財務資料。

- 審閱並考慮外聘核數師之2018年審計服務計劃以及就審核2018年中期業績而委任外聘核數師聘用條款。
- 建議董事會尋求股東批准續聘德勤 • 關黃陳方會計師行擔任本集團2018年度之外聘核數師。

檢討風險管理及內部監控系統

- 考慮及批准加強的風險管理及內部監控框架，將「三道防線」模式納入基於COSO的現有風險管理模式。
- 審閱及批准加強的集團合規框架及政策。
- 與管理層討論就物業服務職能制定的新採購制度。
- 審核及評估現有企業架構，並就日後的架構提供建議。
- 與管理層討論本集團面對的主要風險。
- 檢討本集團內部審核、會計及財務匯報職能員工的資源、資歷、經驗，以及他們的培訓和預算是否足夠。
- 審查舉報報告。
- 委員會亦已根據下述內容檢討2017年的年度風險管理及內部監控系統：
 - 內部審核部對公司截至2017年12月31日止年度持續關連交易及內部監控程序是否足夠及有效的報告。
 - 管理層提供的主要風險定期報告，以及所揀選主要風險的特別報告。
 - 內部審核部定期報告，包括其提出建議的實施情況。
 - 管理層所提供涵蓋財務、營運、合規監控、風險管理及內部監控成效證明，並知悉營運部門已採納內部監控自我評估問卷。
 - 外聘核數師確認其在審核工作過程中並無發現任何監控漏洞。

委員會認為公司的風險管理及內部監控系統充足及有效（包括本集團會計、財務報告及內部審核職能員工的資源、資歷、經驗，以及他們的培訓和預算是否足夠）。概無發現任何可能對財務、營運、合規監控、內部審核以及風險管理及內部監控職能構成影響的重要事項。

內部審核部

- 檢討管理層對年內出具的審計報告之回應；及實施改善措施的進度。
- 考慮及批准2018年內部審核部將進行的工作範疇。

成員出席記錄於第74頁的列表披露。

評估

於年內進行的董事會及委員會評估過程中，已確定委員會於2017年能有效地履行其職份。詳情請參閱企業管治報告 — 「董事會評估2017」(第80頁)。

審核委員會成員

潘仲賢 (主席)

卓百德

范仁鶴

利憲彬

香港，2018年2月28日

薪酬委員會報告

組成	摘要
大部分成員為獨立非執行董事	<ul style="list-style-type: none">• 批准執行董事薪酬組合• 檢討非執行董事及高層管理人員之薪酬• 考慮長期獎勵計劃
委員會成員	主要職責
范仁鶴* (主席) 利子厚 潘仲賢* *獨立非執行董事	<ul style="list-style-type: none">• 檢討希慎有關執行董事及高層管理人員薪酬的架構或廣泛政策• 檢討執行董事、非執行董事及高層管理人員之薪酬組合• 檢視股權獎勵計劃

會議安排

薪酬委員會通常最少每年開會1次。執行董事及管理層亦會獲邀出席委員會會議，討論與其本身無關之事宜。董事概不會參與決定其本身酬金之商討。

職份及權力

- 檢討管理層就希慎有關執行董事及高層管理人員薪酬的架構或廣泛政策所作出之建議，並向董事會提出建議。
- 檢討執行董事及高層管理人員之薪酬。
- 檢討應付予非執行董事及董事委員會之酬金，然後提呈股東週年大會通過。
- 檢視新認股權計劃、退休金計劃主要條款的變動及具有重大財務、聲譽和策略影響的新薪酬福利計劃的主要條款。

活動

薪酬委員會於2017年召開了1次會議，以：

- 批准2017年執行董事薪酬組合（包括固定年薪及報償其擔任額外職責之年度特別酬金）及2016年與表現掛鉤的花紅。
- 審核非執行董事及董事委員會成員之袍金。
- 審核高層管理人員及其他部門主管之薪酬。
- 審議長期獎勵計劃。

薪酬委員會於2018年2月召開了1次會議，以：

- 批准2018年執行董事薪酬方案（包括固定年薪及報償其擔任額外職責之年度特別酬金）及2017年與表現掛鉤的花紅。
- 審核非執行董事及董事會成員之袍金。
- 審核高層管理人員及其他部門主管之薪酬。
- 審議長期獎勵計劃。

成員出席記錄於第74頁的列表披露。

執行董事及高層管理人員的薪酬政策

本集團之薪酬政策旨在提供一個公平之市場薪酬，以有利於招攬、保留及鼓勵出色之員工，同時能把員工獎勵與股東利益掛鉤。

薪酬政策之準則如下：

- 薪酬由幾個部份組成：(i) 固定部份（基本薪金及福利）；(ii) 與表現掛鉤的部份（花紅）；及 (iii) 長期獎勵計劃（行政人員購股權計劃）。該薪酬組合乃對所有參與者既公平且強調表現之制度。
- 在釐定薪酬水平方針時，確保公司能與相關類型香港公司（尤其是地產公司）保持競爭力。公司更會在有需要時尋求獨立專業意見。
- 委員會會按表現（無論質與量方面）決定薪酬中每一個部份之金額。
- 薪酬政策及措施之透明度應盡量提高。
- 於行政人員購股權計劃下，參與者能擁有個人股份權益，此舉能把參與者之利益與股東利益掛鉤。
- 考慮到本集團其他員工之薪酬及僱用條件。
- 在管理層避席下，執行董事及高層管理人員之薪酬政策將作定期檢討。

有關董事（包括個別執行董事）及高層管理人員2017年之酬金及執行董事購股權於年內變動之詳情，分別載於綜合財務報表附註11、12及38。

非執行董事薪酬政策

制訂非執行董事薪酬政策之主要元素包括：

- 制定之薪酬須能招攬及保留擔任非執行董事之優秀專才。
- 非執行董事之薪酬由董事會訂立（須由股東批准），並應與他們對公司所作出之承諾及貢獻釐定。
- 訂立非執行董事薪酬之措施應與認可之最佳守則一致。
- 薪酬應以現金方式按半年支付。
- 非執行董事不能收取本公司之購股權。

除以下披露之袍金外，非執行董事概無收取本集團其他報酬。非執行董事概無收取本公司任何退休金福利，亦無參與任何花紅或獎勵計劃。

於2017年，非執行董事（包括獨立非執行董事）合共收取袍金2,563,823港元。

董事袍金水平

董事袍金須獲股東在股東大會上批准。在考慮多項因素（包括董事所需具備的責任、經驗和能力水平、所需投入的關顧程度及時間，以及需要相同人才的公司為類似職位所提供之袍金）後，對非執行董事袍金作出修訂，並建議提呈股東審議及批准。非執行董事及董事委員會成員現時的袍金架構及建議袍金列明如下。執行董事將不領取袍金。

	現時袍金 每年 港元	建議袍金 每年 港元
董事會		
非執行董事	225,000 (附註3)	250,000
審核委員會		
主席	135,000 (附註3)	無變動
成員	70,000 (附註3)	無變動
薪酬委員會		
主席	60,000 (附註2)	無變動
成員	40,000 (附註1)	無變動
策略委員會		
主席	30,000	無變動
成員	30,000 (附註3)	無變動
其他委員會		
主席	30,000	無變動
成員	20,000	無變動

附註：

1. 已於2011年股東週年大會上通過。
2. 已於2014年股東週年大會上通過。
3. 已於2016年股東週年大會上通過。

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。本集團調整其人力資源分配，以配合公司策略及營運需要，同時加強集團於2017年及日後的生產力及效率。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。

長期獎勵計劃：購股權計劃

本公司可按不時採納的行政人員購股權計劃授予購股權。該等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人員作出批授。

2005購股權計劃（「2005計劃」）

本公司於2005年5月10日召開的股東週年大會上採納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。本公司將不再根據2005計劃授出購股權。

根據2005計劃，認購本公司之普通股股份的購股權可由董事會於不時認為合適的情況下，按彼等對本公司及其附屬公司發展及增長之貢獻為基準，決定授予本公司或其全資附屬公司的僱員（包括執行董事）及其他人士。

根據2005計劃及任何其他本公司之購股權計劃所授出之購股權涉及之股份數目，按上市規則不得超過本公司於2005年5月10日（即通過2005計劃之股東週年大會日期）之已發行股份的10%（即104,996,365股）。

每名參與者在2005計劃下可享有的最高股數，為在任何12個月內不得超過上市規則所要求的股份數目（即獲股東批准時之總發行股數的1%，即10,499,636股）。行使價須至少為(i)股份在購股權授予日期於聯交所日報表所載的收市價；及(ii)股份在購股權授予日期前5個營業日於聯交所日報表所載的平均收市價中的較高者。購股權之代價為1港元並須於授出購股權日期起計30天內支付，而行使價須於行使有關購股權時悉數支付。

2015購股權計劃（「新計劃」）

本公司已於2015年5月15日召開的股東週年大會上採納新計劃（與2005計劃合稱為「該等計劃」），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。

根據新計劃，認購本公司之普通股份的購股權可由董事會於不時認為合適的情況下，按彼等對本公司及其附屬公司發展及增長之貢獻為基準，決定授予本公司或其附屬公司的僱員（包括執行董事）及其他人士。

根據新計劃及任何其他本公司之購股權計劃授出之購股權所涉及之股份總數，按上市規則不得超過本公司於2015年5月15日（即通過新計劃之股東週年大會日期）之已發行股份的10%（即106,389,669股）。根據上市規則，上市發行人可於股東大會上尋求股東批准「更新」10%之限額。當所有根據新計劃及任何其他本公司之購股權計劃授出但未行使的購股權予以行使時發行的股份數目，不得超過本公司不時已發行之股數的30%（或根據上市規則所規定的股份數目）。倘若該批授將導致超過該30%上限，則再無購股權可獲批授。

每名參與者在新計劃下可享有的最高股數，為在任何12個月內不得超過上市規則所規定的股份數目（即獲股東批准時之總發行股數的1%，即10,638,966股）。行使價須至少為(i)股份在購股權授予日期於聯交所日報表所載的收市價；及(ii)股份在購股權授予日期前5個營業日於聯交所日報表所載的平均收市價中的較高者。購股權之代價為1港元並須於授出購股權日期起計30天內支付，而行使價須於行使有關購股權時悉數支付。

批授及歸屬機制

根據本公司之現行政策，本公司將定時批授購股權。行使期為10年。歸屬期為3年，由授出日期的第1週年起平均分為3段時期授予，到第3週年全部授予。批授的數量將按照基本薪金倍數及職級釐定，主要依循一個與表現掛鈎的明確準則。董事會將不時檢討批授及歸屬機制。

購股權之變動

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

於本報告日期：

- (i) 根據2005計劃已授出1,677,667份尚未行使之購股權（包括按購股權歸屬期已獲授予之1,504,330份購股權），涉及之股份約佔本公司已發行股份之0.16%；
- (ii) 根據新計劃已授出1,426,000份尚未行使之購股權（包括按購股權歸屬期已獲授予之219,328份購股權），涉及之股份約佔本公司已發行股份之0.14%；
- (iii) 根據新計劃可發行之股份數目為104,883,738，佔本公司已發行股份約10%。

年內，根據該等計劃已授出、行使、註銷／失效及尚未行使的購股權的詳情如下：

姓名	授出日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2017年 1月1日 結餘	年內變動			於2017年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷／失效 (附註b)	
2005計劃								
執行董事								
利蘊蓮	14.5.2012	33.50	14.5.2013 – 13.5.2022	87,000	–	–	–	87,000
	7.3.2013	39.92	7.3.2014 – 6.3.2023	265,000	–	–	–	265,000
	10.3.2014	32.84	10.3.2015 – 9.3.2024	325,000	–	–	–	325,000
	12.3.2015	36.27	12.3.2016 – 11.3.2025	300,000	–	–	–	300,000
合資格僱員 (附註c)	31.3.2008	21.96	31.3.2009 – 30.3.2018	11,000	–	(11,000) (附註d)	–	–
	31.3.2009	13.30	31.3.2010 – 30.3.2019	128,000	–	(69,000) (附註d)	–	59,000
	31.3.2010	22.45	31.3.2011 – 30.3.2020	126,334	–	(56,000) (附註d)	–	70,334
	31.3.2011	32.00	31.3.2012 – 30.3.2021	125,000	–	(39,000) (附註e)	(32,000)	54,000
	30.3.2012	31.61	30.3.2013 – 29.3.2022	160,001	–	(47,667) (附註f)	(7,000)	105,334
	28.3.2013	39.20	28.3.2014 – 27.3.2023	276,000	–	–	(123,000)	153,000
	31.3.2014	33.75	31.3.2015 – 30.3.2024	338,000	–	(139,000) (附註g)	(45,000)	154,000
31.3.2015	34.00	31.3.2016 – 30.3.2025	359,000	–	(60,267) (附註h)	(94,066)	204,667	
				2,500,335	–	(421,934)	(301,066)	1,777,335

薪酬委員會報告

姓名	授出日期	行使價 港元	行使期 (附註 a)	於2017年 1月1日 結餘	年內變動			於2017年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷 / 失效 (附註 b)	
新計劃								
執行董事								
利蘊蓮	9.3.2016	33.15	9.3.2017 – 8.3.2026	375,000	–	–	–	375,000
	23.2.2017	36.25	23.2.2018 – 22.2.2027	–	300,000	–	–	300,000
		(附註 i)						
合資格僱員 (附註 c)	31.3.2016	33.05	31.3.2017 – 30.3.2026	610,000	–	(74,598)	(157,734)	377,668
	31.3.2017	35.33	31.3.2018 – 30.3.2027	–	427,000	–	(18,000)	409,000
		(附註 k)						
				985,000	727,000	(74,598)	(175,734)	1,461,668

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週年起平均分為3段時期授予，到第3週年全部授予。在此列表中，「行使期」於授出日期的第1週年後開始。
- (b) 該等購股權於年內因若干合資格僱員辭任而失效。
- (c) 合資格僱員乃按《僱傭條例》所指屬於「連續性合約」之僱傭合約下工作的僱員。
- (d) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為37.25港元。
- (e) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為38.95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38.99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38.86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37.79港元。
- (i) 緊接授出購股權日期前（即2017年2月22日），本公司股份收市價為36.00港元。
- (j) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為38.69港元。
- (k) 緊接授出購股權日期前（即2017年3月30日），本公司股份收市價為35.00港元。

除上述者外，本公司於年內並無根據該等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。

該等計劃之詳情載於綜合財務報表附註38。

購股權價值

根據上市規則第17.08條規定，年內授出購股權價值按3年歸屬期於本集團之損益表內攤銷。

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的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。任何變數倘出現變動，可能會對購股權公平值之估計產生重大的影響。

以該模式計算之變數如下：

授出日期	2017年3月31日	2017年2月23日
於授出日期的收市價	35.250港元	36.250港元
行使價	35.330港元	36.250港元
無風險息率 (附註 a)	1.331 %	1.488 %
購股權預期有效期 (附註 b)	5年	5年
預期波幅 (附註 c)	19.133 %	20.238 %
預期每年股息 (附註 d)	1.204港元	1.204港元
每份購股權的估計公平值	4.374港元	4.958港元

附註：

- (a) 無風險息率：為5年期外匯基金票據於授出日期的大約孳息，以配合各購股權預期有效期。
- (b) 購股權預期有效期：由授出日期起計5年，根據管理層計入不可轉讓、行使限制及行為性的考慮因素影響而作出之最佳評估。
- (c) 預期波幅：按購股權授予日期前5年本公司股份收市價的概約波幅計算。
- (d) 預期每年股息：為過往5個財政年度概約平均年度現金股息。

薪酬委員會成員

范仁鶴 (主席)

利子厚

潘仲賢

香港，2018年2月28日

提名委員會報告

組成	摘要
大部分成員為獨立非執行董事	<ul style="list-style-type: none">• 全面考慮董事會的評估結果• 考慮董事之重選及獨立性• 提名李昕哲女士為董事會顧問
委員會成員	主要職責
利蘊蓮（主席） 范仁鶴* 劉遵義* 利乾 潘仲賢* *獨立非執行董事	<ul style="list-style-type: none">• 檢視董事會的架構、規模、組成及多元背景，並就此向董事會提出建議• 評估獨立非執行董事的獨立性

會議安排

提名委員會通常最少每年開會1次。

職份及權力

- 檢視董事會的架構、規模、組成及多元背景，並就此提出建議，以配合公司的企業策略。
- 檢視董事會多元化政策
- 根據候選人的技能、知識及經驗，審慎考慮他們是否具備有助董事會有效運作所須的特質及價值，然後提名適當人選填補董事會的空缺。
- 按上市規則規定，檢視董事的獨立性。
- 全面監督董事會的繼任計劃。

活動

年內提名委員會召開了1次會議，以：

- 檢視董事會的架構、規模、組成及多元背景，並監察提升董事會成員技能和經驗以及加強董事多元背景之進程。委員會信納，董事會的現有組成及規模仍屬合適，並定期進行檢討。

- 考慮及提名李昕哲女士為董事會顧問，以進一步提升董事會的技能及多元化背景。
- 考慮董事會的評估結果，認同有關程序乃監控公司進展的重要途徑。委員會根據近期董事會表現評估之結論欣然報告，董事會運作良好。委員會信納全體董事積極投入公司事務，董事會及其委員的高出席率顯示董事於年內透過積極參與公司事務乃至董事會和董事委員會的會議，為董事會作出貢獻。
- 在董事會支持下，考慮於即將召開的股東周年大會上重選期滿退任之董事。
- 評估本公司各獨立非執行董事的獨立性、效益及投入感。委員會信納，儘管該等董事已服務若干年期，並於其他上市公司擔任多個職位而肩負重任，但仍然積極投入本公司的事務，且能保持客觀公正及恪守獨立性，他們將能於明年繼續履行應盡的職責。

成員的會議出席記錄於第74頁的列表中披露。

提名委員會成員

利蘊蓮 (主席)

范仁鶴

劉遵義

利乾

潘仲賢

香港，2018年2月28日

策略委員會報告

委員會成員	摘要
	<ul style="list-style-type: none">討論業務計劃和較長期方向性策略以達致集團業務增長
利蘊蓮 (主席) 范仁鶴* Jepsen Hans Michael 利乾 潘仲賢* *獨立非執行董事	主要職責
	<ul style="list-style-type: none">檢討有關集團策略事宜，並向董事會作出建議按企業策略制訂企業責任方針

會議安排

策略委員會通常最少每年開會1次，全體董事會成員均獲邀出席。

職份及權力

策略委員會負責檢討有關集團策略事宜，並向董事會作出建議。

活動

年內策略委員會舉行了1次會議。所有董事會成員及高層管理人員均出席該會議，並積極參與：

- 檢視集團的狀況以及其將面對的所有挑戰、本公司的文化、科技的影響、消費者行為的改變，以及公司業務未來可能需要的資源和技能。
- 討論業務計劃和較長期方向性策略以達致集團業務增長。
- 討論集團策略，強調公司的願景及使命須具延續性，針對環球及香港變更及發展所帶來的影響，以及如何影響集團的業務模式。

董事會確認制訂集團未來策略及長遠目標的重要性。董事會全力支持加強針對當代及新一代的核心及非核心的業務策略，並透過市場定位及轉型改造利園區，取得更輝煌的成就。集團的物業組合由充滿熱誠、富責任感、高瞻遠矚的專才進行策略性規劃和管理，為持份者帶來持續而可觀的回報。

成員的會議出席記錄於第74頁的列表中披露。

策略委員會成員

利蘊蓮 (主席)
范仁鶴
Jepsen Hans Michael
利乾
潘仲賢

香港，2018年2月28日

企業責任報告 — 概要

本節概述希慎興業的企業責任策略及成就。希慎以「用心營建 • 精彩生活」為使命，繼續為股東提供持續及可觀的回報，同時亦明智使用資源及盡量減少營運對社會及生態的負面影響，與持份者攜手打造可持續社區。

希慎躋身若干知名的國際可持續發展指數，包括富時社會責任環球指數，以及恒生可持續發展企業指數（獲「AA」評級）。希慎於環境、社會和管治方面的努力，更獲得MSCI環球可持續發展指數的「AA」評級。社區服務方面，我們榮獲香港社會服務聯會頒發15年Plus「商界展關懷」標誌。

有關希慎企業責任措施的詳情，請參閱刊於本公司網站 www.hysan.com.hk 的2017年企業責任報告。

希慎的企業責任政策為我們確立企業責任的管理框架。保持最高的操守標準、重視健康及安全、減低對環境的影響、為社區服務、尊重員工及為合作夥伴樹立榜樣，都是我們主要的企業責任課題。

政策執行方面，我們致力將貢獻社群的精神融入核心業務的日常營運和夥伴關係中，並為公益項目提供專業知識、人力資源、場地及財政支援。

在企業責任涵蓋下，希慎環境政策主要集中於測量及匯報減碳工作、推動源頭減廢、加強綠色採購，以及促進持份者參與。

2017年 環境保護成就摘要



- 利園一期寫字樓榮獲綠建環評BEAM Plus（既有建築）最終鉑金級認證；利園三期及希慎廣場則分別獲得綠建環評BEAM Plus（新建建築及既有建築）暫定鉑金級認證
- 利園三期獲得美國綠色建築協會 LEED 建築主體與外殼類別金級前期認證
- 在希慎廣場安裝 Well# 智能添水站，引領減少使用即棄塑料瓶的趨勢
- 進一步將能源分析系統擴展至利園五期
- 以2005年為基準，於2017年年底將能源耗用量減少逾11%
- 獲得香港政府室內空氣質素檢定計劃「卓越級」或「良好級」認證，以及香港政府舉辦的香港環保卓越計劃「卓越級別」減廢標誌
- 食水使用量較2016年減少2.5%

在優質工作間方面，希慎對擁有一群充滿熱誠、富責任感、高瞻遠矚的專業人員深感自豪，他們透過管理優質物業組合為持份者帶來持續而可觀的回報。我們的操守守則與僱傭及員工政策均獲切實遵守。2017年，我們在人力資源方面的重點工作之一是推行多項技術變革，以減少人手系統所耗費的時間及資源。例如，我們設立流動學習系統，讓員工透過智能手機、電腦或其他流動裝置登入，令員工培訓及交流更加靈活。

希慎亦於2017年啟動新的見習行政人員培訓計劃，以滿足長遠的業務需要。該計劃旨在培育具高潛力的優秀大學生，為公司提供管理人才。

根據健康及安全政策，希慎致力在其物業組合內為所有員工、租戶及廣大市民提供及維持安全而健康的環境。物業服務部主管擔任安全委員會主席，負責監察健康及安全政策的日常執行情況，並定期向高級管理層報告。2017年，員工接受了逾1,560小時的安全及健康培訓。

在社區貢獻方面，希慎繼續與其於2016年協助成立的利園協會維持密切關係。2017年，協會成員增至16名。協會不僅在利園區舉辦多項深受歡迎的精彩盛事，更成為區內商戶與政府部門及區議會接觸交流的平台。藝趣銅鑼灣夜光巡遊、「EGGssentially Art!」雞蛋仔藝術節、「香港網球公開賽」利園街頭網球等，都是區內最受歡迎的活動。

希慎的都市農圃依舊是香港市民最熱愛的環保景點。2017年，共有16家本地及國際機構參觀這個天台農圃。超過300名都市農夫參加了在希慎廣場舉行的有機作物栽種活動，並有約400名兒童與家長參與「Green Wonders」項目，以了解有關綠色建築及城市耕作的更多知識。

希慎成為香港知名國際體育賽事——「國泰航空／滙豐香港國際七人欖球賽」的贊助商之一，我們還舉辦了為期三天的盛大街頭「球迷嘉年華」活動。

在推廣藝術及文化發展方面，國際頂級小提琴家麗徹•巴頓•派恩 (Rachel Barton Pine) 親臨希慎廣場演奏，成為希慎廣場至今最矚目的藝術表演活動。利園其他主要的藝術盛事包括：

- 保良局慶祝香港回歸20周年暨保良局教育服務70周年匯演
- 香港建築師學會雙年展基金會的港深城市\建築雙城雙年展
- 利希慎基金「奮青樂與路」音樂劇預演
- 惜食堂的「全『誠』罐膳心」

希慎的義工隊於2017年投入424小時服務社群，而他們的親朋好友亦奉獻288小時共襄善舉。希慎榮獲「義務工作銀嘉許狀」。

董事會報告

董事同寅謹將董事會於2018年2月28日批准截至2017年12月31日止年度報告及經審核綜合財務報表送呈各股東省覽。

主要業務

本集團於2017年內持續從事之主要業務為物業投資、管理及發展。於2017年12月31日，本集團主要附屬公司、聯營公司及合營公司之詳情分別載於綜合財務報表附註17至19。

本集團營業額及業績主要來自香港投資物業之租賃，按照營運分部劃分之本集團營業額及業績載於綜合財務報表附註5。

業績及盈利分配

本集團截至2017年12月31日止年度之業績載於第119頁之綜合損益表。

第一次中期股息每股26港仙已於年內派發予股東，合共約272百萬港元。

董事會已宣佈向2018年3月15日名列股東名冊之股東派發第二次中期股息每股111港仙，合計約1,161百萬港元。就2017年全年宣派及派付之普通股股息合計將約1,433百萬港元，其餘溢利將會保留。

業務審視及表現

有關本公司業務的中肯審視、集團年內表現、影響集團業績及財務狀況的重要因素，及對集團業務發展及可能之日後發展屬重大之因素的探討及分析，已於本年報不同部分披露，於以下個別章節尤其詳盡：

- (a) 本公司業務回顧 —「管理層的討論與分析」；
- (b) 本公司的風險管理架構、本公司正面對的主要風險及已制訂的監控措施 —「風險管理與內部監控報告」；
- (c) 本公司日後的業務發展 —「主要公司資料」及「主席報告」；
- (d) 運用核心財務表現指標進行的分析 —「管理層的討論與分析」；
- (e) 探討本公司的環境政策及表現 —「企業責任報告 — 概要」；
- (f) 討論對本公司有重大影響的相關法規的合規情況 —「企業管治報告」及「獨立核數師報告」；及
- (g) 敘述本公司與僱員、客戶、供應商及其他對本公司具有重大影響的人士之主要關係，此乃本公司賴以成功的因素 —「董事會報告」及「企業責任報告 — 概要」。

有關本公司環境政策及表現、本公司是否符合對其有重要影響的相關法規及與持份者主要關係之詳盡論述載於獨立的2017年企業責任報告，該報告可於本公司網站www.hysan.com.hk查閱。

儲備

年內本集團及本公司儲備之變動分別載於第122及123頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註30。

投資物業

於2017年12月31日，本集團所有投資物業已由一名獨立專業估值師採用公平值模型進行重估。年內，本集團投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註15。

於2017年12月31日，本集團主要投資物業之詳情載於本年報「主要物業報表」內。

物業、機器及設備

年內，本集團之物業、機器及設備變動詳情載於綜合財務報表附註16。

股本

年內，本公司股本之變動詳情載於綜合財務報表附註29。

企業管治

本公司致力奉行高水平之企業管治，並符合上市規則附錄14所載之《企業管治守則》之守則條文之要求。

有關本公司企業管治政策的其他資料，請參閱以下獨立報告：

- (a) 「企業管治報告」(第66至85頁) — 詳列本公司遵守企業管治守則和相關法規、採納本地及國際最佳應用準則、董事服務合同，以及董事於股份、合約及競爭性業務之權益之情況；
- (b) 「審核委員會報告」(第86至89頁) — 載列審核委員會於年內的職權範圍、已開展的工作及討論結果；
- (c) 「薪酬委員會報告」(第90至97頁) — 詳列董事薪酬及權益之資料(包括董事薪酬資料)；
- (d) 「提名委員會報告」(第98至99頁) — 載列提名委員會於年內的職權範圍、已開展的工作及討論結果；
- (e) 「策略委員會報告」(第100頁) — 載列策略委員會於年內的職權範圍、已開展的工作及討論結果；及
- (f) 「風險管理與內部監控報告」(第50至57頁) — 載列本公司的風險評估及內部監控架構(包括監控環境、監控活動及年內已完成措施)。

更多有關本公司企業責任政策及實務的詳情載於獨立的2017年企業責任報告，該報告可於本公司網站www.hysan.com.hk查閱。

董事會

董事會現時由利蘊蓮擔任主席，另有8位非執行董事。

劉少全已於本公司於2017年5月15日舉行的2017年股東周年大會完結後不再擔任非執行董事。

利蘊蓮及楊子信於年內分別擔任利憲彬及 Jebsen Hans Michael 的替任董事。

除上述者外，本年度及截至本報告日期止董事之姓名及履歷載於本報告第60至64頁。

根據本公司現行組織章程細則（「章程細則」）第114條，於每屆股東周年大會上，三分之一（或適用法例規定之其他數目）董事及當時任期最長者須輪值退任，如適用之數目非整數則向上調整。退任董事均合資格重選。

將於應屆股東周年大會上願意膺選連任之董事詳情載於有關之股東通函內。

本公司已接獲各位獨立非執行董事就上市規則第3.13(1)至(8)條所述的各項有關於獨立性因素的年度確認函件，而本公司對彼等之獨立性表示認同。提名委員會亦已於2017年11月舉行的會議上審核董事之獨立性。（見「企業管治報告」及「提名委員會報告」）

於年內及直至本報告日期，出任本公司附屬公司董事之名單載於本公司網站：www.hysan.com.hk。

董事的股份權益

董事於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有的權益及淡倉之詳情載於第66至85頁之「企業管治報告」。

主要股東及其他人士的股份權益

於2017年12月31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股份及相關股份之權益或淡倉如下：

持有本公司股份及相關股份之合計好倉

姓名	身份	持有普通股數目	佔已發行 股份總數百分比 (附註a)
利希慎置業有限公司	實益擁有人及 一所控制法團權益	433,130,735 (附註b)	41.42
Lee Hysan Company Limited	所控制法團權益	433,130,735 (附註b)	41.42
Silchester International Investors LLP	投資經理	95,187,000	9.10
First Eagle Investment Management, LLC	投資經理	52,460,214	5.02

附註：

(a) 百分比按本公司於2017年12月31日已發行股份之總數（即1,045,824,891股普通股）計算。

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

除上述者外，於2017年12月31日，根據《證券及期貨條例》第336條須予以備存之的登記冊所記錄，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磋商而訂立之合約。其他有關詳情載於綜合財務報表附註36。

部分交易亦構成上市規則下的「持續關連交易」，識別如下。

持續關連交易

根據上市規則第14A.76(2)條，本集團於年內訂立的若干交易乃構成持續關連交易（「交易」），須遵守通告及公告的規定，但獲豁免遵守通函及股東批准的規定。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 Limited（「Barrowgate」）（由本公司持有65.36%股權之附屬公司兼利園二期之物業持有人）作為業主與以下關連人士達成下列租賃安排：

關連人士	協議日期	年期	物業	年度代價 (附註a)
(i) 捷成洋行有限公司 (附註b)	2013年3月28日 (租約及泊車位使用協議) (經修訂 - 附註c)	自2013年9月1日起， 為期5年 (附註d)	28、30及31樓寫字樓單位及3個泊車位	2017年：37,212,720港元 2018年：25,065,304港元 (按比例計算) (附註j)
(ii) 虹成有限公司 (附註e及f)	(1) 2014年3月28日 (租約及使用協議) (經修訂 - 附註g及i)	自2014年3月28日起， 為期5年 (附註d)	3樓308及311號商舖 (連接一戶外花園)	2017年：6,553,765港元 2018年：8,804,400港元 2019年：2,106,429港元 (按比例計算) (附註k及l)
	(2) 2014年10月20日 (現行使用協議) (附註h及i)	自2014年12月1日起， 為期3年	3樓部分甲	
	(3) 2017年3月27日 (重續第(2)項的新使用協議) (附註h及i)	自2017年12月1日起， 另續1年3個月27天。		
	(4) 2014年10月20日 (現有使用協議) (附註h及i)	自2014年11月1日起， 為期3年	若干儲物室及宣傳空間	
	(5) 2017年3月27日 (重續第(4)項的新使用協議) (附註h及i)	自2017年11月1日起， 另續1年4個月27天。		

持續關連交易 續

I. 本集團授出之租賃 續

(b) 香港銅鑼灣希慎道壹號（「希慎道壹號」）

OHA Property Company Limited（本公司之全資附屬公司兼希慎道壹號之物業持有人）作為業主與公利商業管理有限公司（利希慎置業（持有本公司41.42% 權益之主要股東）之全資附屬公司）達成下列租賃安排，租約詳情載列如下：

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

II. 向一間非全資附屬公司提供利園二期的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	年內已收代價
Barrowgate Limited	2016年3月22日	自2016年4月1日起， 為期3年	利園二期全幢物業	27,122,283港元 (附註n)

(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，提供利園二期之物業管理服務：

關連人士	協議日期	年期	物業	年內已收代價
Barrowgate Limited	2016年3月22日	自2016年4月1日起， 為期3年	利園二期全幢物業	3,440,016港元 (附註n)

持續關連交易續

附註：

- (a) 有關財政年度之年度代價乃根據相關協議所訂立，以現時之租金（如適用，包括估計營業額租金）、管理費、宣傳費（商舖物業）及使用權費用（泊車位）而計算。租金、管理費、宣傳費及使用權費用（視情況而定）乃每月提前支付。
- (b) 捷成洋行有限公司（「捷成洋行」）為Barrowgate的實益主要股東，持有Barrowgate 10%之股權。本公司非執行董事Jebsen Hans Michael為捷成洋行的控股股東。
- (c) 根據於2016年8月16日訂立的備忘協議，2016年9月1日至2018年8月31日期間的租金已檢討，並調整至當時的市場租金。
- (d) 鑑於上述第I(a)(i)及I(a)(ii)(1)項之協議年期超過3年，根據上市規則之要求，董事會已分別聘用獨立財務顧問。獨立財務顧問認為每一項協議之年期有需要超過3年，此乃符合業內該類合約的一般商業常規。
- (e) 虹成有限公司（「虹成」）為本公司全資附屬公司。
- (f) 在此交易中，Barrowgate為本公司非全資附屬公司，當中一名主要股東亦為本公司非執行董事Jebsen Hans Michael之聯繫人，故根據上市規則Barrowgate屬本公司之關連人士。
- (g) 根據於2017年3月27日簽定的備忘協議，2017年3月28日至2019年3月27日期間之租金已檢討，並調整至當時之市場租金。
- (h) 於2017年3月27日，就現有使用協議的續期訂立新使用協議。由於現行使用協議及新使用協議之年度代價低於上市規則的適用最低豁免水平，故現行使用協議及新使用協議構成本公司之持續關連交易，獲完全豁免遵守第14A章之規定。
- (i) 由於與虹成訂立之租約及多項使用協議之年度總代價超出上市規則之最低豁免水平，有關租約及協議構成本公司之持續關連交易，須遵守公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。
- (j) 利園二期寫字樓之每月管理費已於2018年1月1日作出調整。
- (k) 2017年度代價包括於2017年度內實際收取之營業額租金。
- (l) 利園二期商舖之每月管理費及宣傳費已於2017年1月1日作出調整；並於2018年1月1日進一步修訂。
- (m) 希慎道壹號寫字樓之額外冷氣費已於2017年1月1日作出調整。
- (n) 此等代價指截至2017年12月31日止年度收取的實際代價，金額按相關管理協議規定的費用表計算。

所有交易乃參考當時市況後於有關公司的日常業務過程中以公平原則磋商後訂立。

載有有關交易之公告已根據上市規則刊登。本公司確認已遵守適用於該等交易之上市規則第14A章之披露規定。

持續關連交易 續

根據上市規則第14A.56條，本公司已聘任核數師，遵照香港會計師公會發出的《香港審驗應聘服務準則3000（經修訂）》（Hong Kong Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised)）的「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」（Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information），並參照《實務說明》（Practice Note）第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」（Auditor's Letter on Continuing Connected Transactions under the Hong Kong Listing Rules），對本集團之持續關連交易作出匯報。核數師已根據上市規則第14A.56條發出載有本集團於本年報第107至109頁披露的持續關連交易的審驗結果之無保留意見函件。本公司已將該核數師函件之副本呈交聯交所。

公司內部審核部門已檢視上述交易及相關的內部監控程序，並確認其內部監控程序充足及有效益。本公司所有獨立非執行董事均已審核上述交易及核數師報告，確認該等交易之合約及條款：

1. 屬本集團的日常業務；
2. 按照一般商業條款進行；及
3. 根據有關協議訂立，且交易條款公平合理，符合本公司股東之整體利益。

關連交易

根據上市規則，本集團於年內訂立的若干交易構成關連交易，須遵守通告及公告規定，但獲豁免遵守通函及股東批准規定。該等交易之若干詳情載列如下：

I. 收購香港蘭芳道9號（「物業」）及內地段第29號之餘段（「土地」）

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

- (1) Jayton與利希慎置業之全資附屬公司Dowling Development Ltd.（「Dowling Development」）訂立有條件協議，以75百萬港元之代價收購物業擁有人Sparkling Touch Investments Ltd.之全部已發行股本，利希慎置業保證Dowling Development如期妥善履行義務；及
- (2) Oretta與利希慎置業訂立協議，以100港元之代價收購土地。

上述協議涉及之買賣已於2017年3月31日完成。

Dowling Development於2018年1月2日解散。於訂立協議時，Dowling Development為利希慎置業之全資附屬公司，後者於本公司已發行股份中持有約41.42%權益，並為公司之主要股東。因此，根據上市規則，Dowling Development為本公司關連人士。根據上市規則第14A.76(2)條，訂立協議構成本公司之關連交易。

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

關連交易續

II. 項目融資

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

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

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

重要合約中的權益

捷成洋行與Barrowgate訂立的租賃及泊車位使用協議因計算收益測試得出的年度代價百分比率為1.05%（資產比率及代價比率的百分比率分別為0.05%及0.09%），故被視為上市規則附錄16第15段所述的重要合約。交易詳情載於「持續關連交易」I(a)(i)段。

主要客戶及供應商

年內，本集團五大供應商之購貨額合共佔本集團總購貨額24.73%，其中最大供應商佔本集團總購貨額6.30%。而本集團五大客戶所佔之營業額合共佔本集團之總營業額少於30%（上市規則披露額度）。

本公司各董事、其緊密聯繫人或任何股東（董事獲知擁有本公司已發行股份百分之五或以上人士）概無持有本集團五大供應商任何權益。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2017年12月31日止年度，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

證券發行

於2017年10月，本公司全資附屬公司Hysan (MTN) Limited設立15億美元的中期票據計劃（「中期票據計劃」），並於聯交所上市。按中期票據計劃發行的票據獲本公司無條件及不可撤銷的擔保。於回顧年度內，並無根據中期票據計劃發行任何票據。

公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料及董事所知悉，本公司於本年度內及截至本報告日期已按照上市規則之規定維持指定的公眾持股量。

捐款

年內，本集團向慈善及非牟利機構捐款約50萬港元。

獲准許彌償條文

根據本公司的章程細則，每名董事均有權從本公司資產中獲得彌償其因履行職務或職責所產生的一切損失或負債。本公司於整個年度內投購的董事及高級人員責任保險（「董事及高級人員責任險」），足以涵蓋向本公司及其附屬公司所有董事提供的該等彌償。截至2017年12月31日止財政年度及於本報告日期，本公司章程細則的相關條文以及董事及高級人員的責任險均為有效。

核數師

於2018年股東周年大會上，本公司將提呈一項議案，建議續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

承董事會命

主席

利蘊蓮

香港，2018年2月28日

財務報表、 估值及其他 資料

4

114	董事就財務報表須承擔之責任	134	綜合財務報表附註
115	獨立核數師報告	173	財務風險管理
119	綜合損益表	182	五年財務摘要
120	綜合全面收益表	184	估值師報告
121	綜合財務狀況表	185	主要物業報表
122	綜合權益變動表	186	股權分析
124	綜合現金流量表	187	股東資料
125	主要會計政策	189	公司資料

董事就財務報表須承擔之責任

香港《公司條例》規定董事須就各財政年度編製財務報表，以真實及公平地反映本公司及本集團於該財政年度期末之財政狀況以及截至該日止年度本公司及本集團各自之盈利或虧損情況。編製財務報表時，董事須：

- (a) 選取並貫徹採用合適之會計政策，作出審慎、公平而合理之判斷及估計；
- (b) 就任何嚴重偏離會計準則之情況申明理由；及
- (c) 按持續經營基準編製財務報表，除非情況不適宜假定本公司及本集團於可見將來仍會繼續經營業務，則作別論。

董事須負責妥當存置會計記錄，以保障本公司及本集團資產，以及採取合理步驟防止及查察有否任何欺詐及其他不合常規之情況。

獨立核數師報告

Deloitte.

德勤

概覽

獨立核數師報告

致希慎興業有限公司成員
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計載於第119頁至第181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」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註、包括主要會計政策和財務風險管理。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映 貴集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於 貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷,認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

業務表現

企業管治

財務報表及估值

關鍵審計事項續

關鍵審計事項

投資物業估值

由於投資物業估值具有固有的複雜性，且在釐定他們的公平值時須涉及主觀性的判斷及估計，我們將投資物業估值識別為一項關鍵審計事項。

貴集團投資物業組合主要包括位於香港銅鑼灣之商舖、寫字樓及住宅物業，賬面公平值為72,470百萬港元，約佔 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度總資產值的88%，截至該日止本年度綜合損益表中已確認公平值收益為853百萬港元。

貴集團之投資物業的公平值是由 貴集團的獨立、專業合資格估值師（「估值師」）按公平值模式進行估值。誠如綜合財務報表中綜合財務報表附註3所述，在釐定 貴集團投資物業之公平值時，估值師乃依據市場價值，其中涉及若干估計，尤其包括適當的資本化利率，以及租賃期滿後收入之調整及重建之可能性進行預估。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

就投資物業估值，我們所執行的程序包括：

- 評價估值師的資格、能力及客觀性，以及了解估值師之工作範圍及約定業務條款；
- 評價估值師的估值方法是否恰當，以評估他們是否符合《香港財務報告準則》的要求及行業規範；
- 根據市場可獲得資料以及我們在香港地產業的經驗，對估值師所採用的關鍵假設是否合理提出質詢；以及
- 抽樣獲取估值師對 貴集團投資物業組合的估值工作詳情，以評價釐定公平值的重要數據之準確性及相關性，例如通過比較 貴集團所提供的現有租賃條款匯總對租金收入、現有租賃條款作評估、或通過比較由估值師基於近期租賃續租而估計之公平市場租金對租賃期滿後收入調整作評估及評價資本化利率是否可與市場相比較。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們的報告僅按照香港《公司條例》第405條，為股東（作為一個團體）而編製，並不為其他任何目的。我們並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。合理保證是高水準的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤陳述而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性以及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資訊獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計畫的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已經符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任續

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃宏禧。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一八年二月二十八日

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	4	3,548	3,535
物業支出		(449)	(428)
毛利		3,099	3,107
其他收入	25	261	–
投資收入	6	69	50
行政支出		(247)	(219)
財務支出	7	(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	8	(484)	(463)
本年度溢利	9	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）	14		
基本		347.78	116.35
攤薄		347.68	116.33

概覽

業務表現

企業管治

財務報表及估值

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		3,613	1,347
其他全面收益	10		
於其後不會重新分類至損益賬之項目：			
自用物業重估之收益		38	18
於其後可以重新分類至損益賬之項目：			
淨調整至對沖儲備		(55)	78
應佔聯營公司之匯兌儲備		240	(236)
		185	(158)
本年度除稅後之其他全面收益（支出）		223	(140)
本年度全面收益總額		3,836	1,207
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		3,859	1,078
非控股權益		(23)	129
		3,836	1,207

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	15	72,470	69,633
物業、機器及設備	16	751	720
聯營公司投資	18	3,779	3,497
貸款予聯營公司	18	10	–
合營公司投資	19	147	145
貸款予合營公司	19	982	873
基金投資	20	21	–
票據	21	228	733
其他金融資產	22	2	13
其他應收款項	23	332	135
		78,722	75,749
流動資產			
貸款予合營公司	19	–	1,018
應收及其他應收款項	23	226	196
票據	21	509	422
其他金融資產	22	1	6
定期存款	24	2,505	2,551
現金及銀行結存	24	157	79
		3,398	4,272
流動負債			
應付賬款及應付費用	25	736	935
其他金融負債	22	1	–
租戶按金		389	339
應付非控股權益款項	26	327	327
借貸	27	150	1,180
應付稅款		158	112
		1,761	2,893
流動資產淨額		1,637	1,379
總資產減流動負債		80,359	77,128
非流動負債			
借貸	27	6,035	5,113
其他金融負債	22	30	1
租戶按金		506	578
遞延稅項	28	787	751
		7,358	6,443
資產淨額		73,001	70,685
資本及儲備			
股本	29	7,692	7,673
儲備		62,261	59,817
本公司擁有人應佔權益		69,953	67,490
非控股權益		3,048	3,195
權益總額		73,001	70,685

概覽

業務表現

企業管治

財務報表及估值

載於第119至181頁之綜合財務報表於2018年2月28日獲董事會批准及授權發布，並由下列董事代表董事會簽署：

利蘊蓮
董事

利子厚
董事

綜合權益變動表

截至2017年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔權益		
	股本 百萬港元	購股權 儲備 百萬港元	普通儲備 百萬港元
於2016年1月1日	7,642	30	100
本年度溢利	—	—	—
對沖工具所產生之淨收益	—	—	—
淨收益重新分類調整至損益賬	—	—	—
自用物業重估之收益	—	—	—
因自用物業重估而產生之遞延稅項 (附註28)	—	—	—
應佔聯營公司之匯兌儲備	—	—	—
本年度全面收益 (支出) 總額	—	—	—
根據購股權計劃發行股份	31	(7)	—
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	—	5	—
註銷之購股權	—	(4)	—
購回並註銷股份	—	—	—
本年度已派之股息 (附註13)	—	—	—
於2016年12月31日	7,673	24	100
本年度溢利	—	—	—
對沖工具所產生之淨虧損	—	—	—
淨虧損重新分類調整至損益賬	—	—	—
自用物業重估之收益	—	—	—
因自用物業重估而產生之遞延稅項 (附註28)	—	—	—
應佔聯營公司之匯兌儲備	—	—	—
本年度全面 (支出) 收益總額	—	—	—
根據購股權計劃發行股份	19	(4)	—
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	—	4	—
註銷之購股權	—	(3)	—
本年度已派之股息 (附註13)	—	—	—
視同收購附屬公司之額外股權權益	—	—	(4)
於2017年12月31日	7,692	21	96

本公司擁有人應佔權益							
投資重估 儲備 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	物業重估 儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	保留溢利 百萬港元	總額 百萬港元	非控股 權益 百萬港元	總額 百萬港元
1	(66)	353	274	59,838	68,172	3,196	71,368
-	-	-	-	1,218	1,218	129	1,347
-	77	-	-	-	77	-	77
-	1	-	-	-	1	-	1
-	-	22	-	-	22	-	22
-	-	(4)	-	-	(4)	-	(4)
-	-	-	(236)	-	(236)	-	(236)
-	78	18	(236)	1,218	1,078	129	1,207
-	-	-	-	-	24	-	24
-	-	-	-	-	5	-	5
-	-	-	-	4	-	-	-
-	-	-	-	(395)	(395)	-	(395)
-	-	-	-	(1,394)	(1,394)	(130)	(1,524)
1	12	371	38	59,271	67,490	3,195	70,685
-	-	-	-	3,636	3,636	(23)	3,613
-	(49)	-	-	-	(49)	-	(49)
-	(6)	-	-	-	(6)	-	(6)
-	-	46	-	-	46	-	46
-	-	(8)	-	-	(8)	-	(8)
-	-	-	240	-	240	-	240
-	(55)	38	240	3,636	3,859	(23)	3,836
-	-	-	-	-	15	-	15
-	-	-	-	-	4	-	4
-	-	-	-	3	-	-	-
-	-	-	-	(1,411)	(1,411)	(128)	(1,539)
-	-	-	-	-	(4)	4	-
1	(43)	409	278	61,499	69,953	3,048	73,001

綜合現金流量表

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
經營業務			
除稅前溢利		4,097	1,810
調整：			
其他收入		(261)	–
淨利息收入		(69)	(50)
報廢物業、機器及設備之虧損		7	–
以股份為基礎之支出		4	5
財務支出		158	178
投資物業之公平值變動		(853)	1,187
物業、機器及設備之折舊		22	22
應佔聯營公司之業績		(220)	(237)
營運資金變動前之經營現金流量		2,885	2,915
應收及其他應收款項(增加)減少		(12)	42
應付賬款及應付費用增加		49	342
租戶按金(減少)增加		(22)	27
經營業務所得現金		2,900	3,326
繳付香港利得稅		(416)	(412)
退回香港利得稅		6	5
經營業務流入現金淨額		2,490	2,919
投資業務			
有關投資物業所付款項		(1,472)	(832)
透過收購附屬公司購買投資物業	31	(654)	–
購買物業、機器及設備		(14)	(15)
貸款予聯營公司		(10)	–
已收聯營公司股息		178	187
貸款予合營公司		(63)	(2,036)
合營公司還款		998	–
有關基金投資所付款項		(21)	–
票據到期時所得款項		431	414
購買票據		–	(227)
已收利息		38	66
超過三個月到期之定期存款增加		(2,647)	(2,521)
超過三個月到期之定期存款到期時所得款項		3,282	3,478
投資業務流入(付出)現金淨額		46	(1,486)
財務活動			
繳付利息		(194)	(182)
其他財務支出付款		(19)	(1)
中期票據計劃費用		(2)	(2)
新增銀行貸款	32	1,410	1,680
償還銀行借貸	32	(1,540)	(250)
購回股份代價		–	(395)
行使購股權所得款項		15	24
繳付股息		(1,411)	(1,394)
繳付附屬公司非控股權益股息		(128)	(130)
財務活動付出現金淨額		(1,869)	(650)
現金及現金等值增加淨額		667	783
於1月1日之現金及現金等值		1,367	584
於12月31日之現金及現金等值	24	2,034	1,367

主要會計政策

截至2017年12月31日止年度

除了若干物業及金融工具是以重估價值或公平值列賬外（已於下列會計政策解釋），本綜合財務報表是按歷史成本為基礎編製。歷史成本一般按交換貨物及服務之代價的公平值為基礎。

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」）證券上市規則及香港公司條例（「公司條例」）的要求作出相關披露。

所採用的主要會計政策如下：

1. 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制企業及其附屬公司的財務報表。在下列情況下，本公司取得控制權：

- 對所投資公司行使權力；
- 在來自參與所投資公司之業務獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力行使權力以影響其回報。

當有事實及情況顯示上述三個控制權成當中的一項或多項出現變化，本集團將重新評估對其所投資公司是否有控制權。

當本集團取得對附屬公司的控制權時，將綜合該附屬公司的賬目；當本集團失去該附屬公司的控制權時，則不再綜合其賬目。具體來說，年內所收購或出售附屬公司的收入及支出，將由本集團取得控制權當日起計入綜合損益表，直至不再控制該附屬公司為止。

若有需要，附屬公司的財務報表須作調整，以與本集團其他成員公司所採用的會計政策一致。

所有在本集團內各公司之間的交易、結餘、收入及支出，已於編製綜合賬目時全面抵銷。

附屬公司的非控股權益與本公司擁有人應佔本集團的股本權益分開呈列。

即使非控股權益因攤佔附屬公司的全面收益及支出總額出現赤字結餘，本公司擁有人及非控股權益仍需攤佔附屬公司的全面收益及支出總額。

2. 聯營公司及合營公司投資

聯營公司指本集團對其行使重大影響力而並非附屬公司或合營公司權益之實體。重大影響力指參與所投資公司的財務及經營政策的決策權力，惟並無對有關政策擁有控制權或共同控制權。

合營公司是一項合營安排，對安排擁有共同控制的各方據此對合營安排的淨資產擁有權利。共同控制乃對安排控制權的合約協定共享，僅於與相關業務有關的決策需要共享控制權的各方一致同意時存在。

聯營公司或合營公司的業績、資產及負債是採用權益法計入綜合財務報表內。聯營公司或合營公司作權益會計用途的財務報表，按本集團就類似情況中的交易及事件所用的標準會計政策編製。根據權益法，聯營公司或合營公司的投資首先以成本於綜合財務狀況表中確認，其後作出調整以確認本集團所佔聯營公司或合營公司的損益及其他全面收益。倘本集團所佔聯營公司或合營公司的虧損等於或超越本集團於該聯營公司或合營公司應佔的權益（包括構成本集團對聯營公司或合營公司淨投資的任何長期權益），本集團將不再確認額外應佔虧損。僅於本集團具有法定或約束性責任或代表該聯營公司或合營公司付款時，方會確認額外應佔虧損。

主要會計政策續

截至2017年12月31日止年度

2. 聯營公司及合營公司投資續

香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」規定予以應用，以釐定是否需要就本集團於聯營公司或合營公司之投資確認任何減值虧損。如有需要，該項投資之全部賬面值會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一項資產進行減值測試，方法是比較其可收回金額（即使用價值與公平值減出售成本之較高者）與其賬面值。任何已確認減值虧損均構成該項投資賬面值的一部分。根據香港會計準則第36號，有關該項減值虧損之任何撥回乃於該項投資的可收回金額其後增加的情況下確認。

倘本集團實體與聯營公司或合營公司進行交易，於本集團的綜合財務報表中確認該交易所產生之損益，只限於非本集團所佔聯營公司或合營公司的權益。

3. 投資物業

投資物業是指持作賺取租金及／或資本增值的物業，包括以此為目的之重建中物業。

投資物業於首次確認時按成本（包括任何直接相關的支出）計量。於首次確認後，投資物業採用公平值模式以其公平值計量。投資物業的公平值變動所產生的收益或虧損於產生期間直接確認為損益。

重建中之投資物業的建築成本予以資本化，作為重建中之投資物業的賬面值一部分。於報告期末，重建中之投資物業是以公平值計量，其公平值與賬面值的差額乃於產生期間於損益賬中確認。

當投資物業出售，或永久不再被使用，或預期出售時不會產生未來經濟利益，該項投資物業不再被確認。因不再被確認為資產而產生的收益或虧損（按出售所得款項淨額與資產的賬面值之差額計算）於不再被確認期間計入損益賬內。

4. 物業、機器及設備

物業、機器及設備包括用作生產或提供貨物或服務或作行政用途的土地及樓宇，乃按其成本或公平值減去其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

重估土地及樓宇時產生的任何重估增值是於其他全面收益中確認，並於物業重估儲備中累計，但除了重估增值用作沖回相同資產於過往已於損益賬中確認的重估減值，在該情況下之增值是計入損益賬，但限於過往已確認為支出的減值金額。若因過往重估資產而產生物業重估儲備結餘，在重估該項資產而減少之賬面值超過該儲備結餘是於損益賬中確認。於隨後出售或報廢重估資產時，相關重估盈餘將轉至保留溢利。

物業、機器及設備確認的折舊乃以其成本或公平值減去其預計殘值後，按預計可使用年期以直線法撇銷。預計可使用年期、殘值及折舊方法均於報告期末作出檢討，並對估計變更的影響按無追溯基準列賬。

當一項物業、機器及設備出售或預期繼續使用該資產不會為將來帶來經濟利益時，該項物業、機器及設備不再被確認。因出售或報廢物業、機器及設備而產生的收益或虧損，乃按出售所得款項與資產的賬面值之差額計算，並於損益賬中確認。

5. 非金融資產減值

於報告期末，本集團檢討其資產的賬面值，以確定該等資產是否有任何跡象出現減值虧損。倘這些跡象出現，資產的可收回金額需作出估計，以斷定減值虧損的程度。倘一項資產的可收回金額估計少於其賬面值，則將該項資產的賬面值撇減至其可收回金額。減值虧損隨即於損益賬中確認為支出，惟若干以重估值列賬的資產之減值虧損需作為重估減值處理。

倘減值虧損其後撥回，則將該項資產的賬面值增加至其經修訂的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超於假設該資產於過往年度並無減值虧損計算的賬面值。減值虧損回撥隨即於損益賬中確認為收入，惟若干以重估值列賬的資產之減值虧損回撥需作為重估增值處理。

6. 金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，金融資產及金融負債則於財務狀況表中確認。金融資產及金融負債首先按公平值計量。因購入或發行金融資產及金融負債（按公平值計入損益賬之金融資產及金融負債除外）而直接產生之交易成本（如適用）於首次確認時計入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值扣除。因購入按公平值計入損益賬之金融資產或金融負債而直接產生之交易成本，即時於損益賬內確認。

金融資產

所有已確認的金融資產，視乎金融資產的分類而定，其後全面按攤銷成本或公平值進行計量。

(a) 金融資產的分類

符合下列條件的債務工具及混合合約（除了於首次確認時被指定按公平值計入損益賬之債務工具外），其後按攤銷成本扣除減值虧損進行計量：

- 持有有關資產的商業模式是以收取合約現金流為目標；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生之現金流，僅為支付本金及未償還本金之利息款項的情況下。

所有其他金融資產其後按公平值進行計量。

(i) 攤銷成本及實際利率法

實際利率法是計算債務工具的攤銷成本及於相關期間攤分利息收入之方法。實際利率是指債務工具按預計有效或較短期間（如適用）確實地折現估計未來所收取之現金（包括構成整體部份的實際利率、交易成本及其他溢價或折扣所付或所收的所有到費費用）與其於首次確認時賬面值之比率。

其後按攤銷成本計量的債務工具的利息收入乃按實際利率基準於損益帳中確認，並包括在投資收入內，於綜合財務報表附註6披露。

6. 金融工具續

金融資產續

(a) 金融資產的分類續

(ii) 按公平值計入損益賬之金融資產

按公平值計入損益賬之金融資產包括未被指定及非有效作對沖工具的衍生工具、會籍債券及基金投資。

股本工具投資分類為按公平值計入損益賬，除非本集團指定該投資為非持作買賣於首次確認時指定為按公平值計入其他全面收益。

不符合攤銷成本準則的債務工具（見上文(a)），均按公平值計入損益賬進行計量。此外，即使符合攤銷成本準則，但被指定為按公平值計入損益賬的債務工具，則按公平值計入損益賬進行計量。倘若能消除或大幅減少因按不同基準計算資產或負債的價值，或確認其收益及虧損而產生不一致的計算金額或確認方法，債務工具可於首次確認時被指定按公平值計入損益賬。

當債務工具的商業模式改變而不再符合攤銷成本準則，則由按攤銷成本計量重新分類為按公平值計入損益賬。於首次確認時被指定按公平值計入損益賬的債務工具不可重新分類。

於報告期末，按公平值計入損益賬之金融資產是按公平值計量，因重新計量而產生的收益或虧損則於損益賬中確認。於損益賬中確認的淨收益或虧損，已包括在其他收益及虧損內。公平值是按「財務風險管理」附註4所述的方式釐定。

自應用香港財務報告準則第9號（2010年版本）以來，本集團並未將任何債務工具指定為按公平值計入損益賬，亦未將任何債務工具重新分類為按公平值計入損益賬，或者從按公平值計入損益賬予以重新分類。

按公平值計入損益賬之債務工具，其利息收入如上文所述計入其他收益及虧損內。

(b) 金融資產之減值

其後按攤銷成本計量之金融資產，需於報告期末評估金融資產的減值指標。倘有客觀憑證因一項或多項事故於其首次確認後出現而導致其估計未來現金流量已受影響，這些金融資產需作減值。

減值之客觀憑證可以包括：

- 發行人或交易方出現重大財政困難；或
- 違反合同，如拖欠或逾期支付利息或本金；或
- 可能出現借貸人將陷入破產或財務重組。

應收賬款組合之客觀減值憑證包括本集團過往收款之經驗，以及與應收賬款違約有關之國家或地方經濟狀況出現明顯改變。

倘客觀憑證指出資產出現減值，則減值虧損會於損益賬內確認，並按資產賬面值與按原本實際利率折讓之估計未來現金流量之現值的差額計算。

除了應收賬款之賬面值調減透過使用撥備賬目，所有類別之賬面值直接調減其減值虧損。撥備賬目之賬面值變動於損益中確認。倘考慮到應收賬款不能收回，該賬款乃在其撥備賬目中對銷，其後能收回以前已撇銷之金額則計入損益賬。

倘於後期減值虧損之金額減少及該減少能客觀地與確認減值虧損後發生的事項相關，則以前已確認之減值虧損可於損益賬內撥回，惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過如無確認減值時之攤銷成本。

6. 金融工具續

金融資產續

(c) 終止確認金融資產

若從資產收取現金流量之合約權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已轉讓其金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，則金融資產將被終止確認。

於終止確認金融資產時（除了按公平值計入其他全面收益之金融資產），資產賬面值與已收及應收代價之損益總額之差額，將於損益賬內確認。

於終止確認按公平值計入其他全面收入的金融資產時，以往於投資重估儲備中累計之損益不再重新分類至損益賬，但轉入保留溢利。

金融負債及股本權益

(a) 分類及計量

由集團實體發行之金融負債及股本權益工具，按所訂立之合約安排性質及金融負債及股本權益工具之定義而分類為金融負債或股本權益工具。

股本權益工具為帶有本集團資產剩餘權益（經扣除其所有負債）之任何合約。本集團之金融負債一般分類為 (i) 按公平值計入損益賬之金融負債及 (ii) 其後按攤銷成本計量之其他金融負債。金融負債及股本權益工具而採納之會計政策列載於下文。

(i) 實際利率法

實際利率法是計算金融負債的攤銷成本及於相關期間攤分利息支出的方法。實際利率是指金融負債按預期有效期或較短期間（如適用）確實地折現估計未來支付現金（包括構成整體部份的實際利率、交易成本及其他溢價或折扣所付或所收的所有到位費用）與其於首次確認時賬面值之比率。

金融負債的利息支出乃按實際利率基準而確認，而分類為按公平值計入損益賬之金融負債的利息支出已包括在其他收益及虧損內。

(ii) 按公平值計入損益賬之金融負債

持作買賣並按公平值計入損益賬之金融負債，包括未被指定及非有效作對沖工具的衍生工具。

按公平值計入損益賬之金融負債乃按公平值計算，而因重新計量以致公平值之變動乃於產生期間直接確認於損益賬內。

(iii) 按攤銷成本計量之金融負債

金融負債（包括應付賬款及應付費用、應付非控股權益款項及借貸），於其後採用實際利率法按攤銷成本計算。並無資本化為部份資產成本的利息支出，已包括在財務支出內並於綜合財務報表附註7披露。

(iv) 股本工具

本公司所發行之股本權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本記賬。

購回本公司之股本權益工具所支付之代價於股本權益中扣除。購買、出售、發行或取消本公司之股本權益工具並無收益或虧損於損益賬內確認。

主要會計政策續

截至2017年12月31日止年度

6. 金融工具續

金融負債及股本權益續

(a) 分類及計量續

(v) 財務擔保合約

財務擔保合約乃要求發行人根據一項債務工具之條款，因特定債務人未能於到期日償還款項而需支付特定款項以補償合約持有人所招致損失之一項合約。

由本集團發出之財務擔保合約於首次確認時以其公平值計量，如並非按公平值計入損益賬，於首次確認後則以下列較高者計量財務擔保合約：

- (i) 根據合約的金額，按香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」而釐定；及
- (ii) 於首次確認之金額減於擔保期間之累計攤銷（如適用）。

(b) 終止確認金融負債

倘於相關合約之特定責任獲解除、取消或屆滿時，金融負債將被終止確認。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益賬內確認。

衍生金融工具及對沖

本集團訂立多項衍生金融工具包括遠期外匯合約以管理其外幣風險。更多衍生金融工具詳情已於綜合財務報表附註22披露。

衍生工具以衍生工具合約簽訂日之公平值作首次確認及以其後報告期末之公平值重新計量。所產生的收益或虧損將即時於損益賬內確認，除非該衍生工具是指定而有效的對沖工具，在此情況下，於損益賬內確認的時間取決於對沖關係的類別。

對沖會計法

本集團指定某些衍生工具為現金流量對沖。

於對沖關係開始時，本集團記錄對沖工具和被對沖項目的關係，及進行各類對沖交易的風險管理目標及其策略。此外，於對沖開始時和進行期間，本集團記錄用於對沖關係的對沖工具是否有效地抵銷被對沖項目因對沖風險引致的公平值或現金流量之變動，即在對沖關係符合以下所有有關對沖的有效性的規定之時：

- 被對沖項目與對沖工具之間存在一種經濟關係；
- 信貸風險的影響不會支配該經濟關係引起之價值變動；及
- 對沖關係之對沖比率與本集團實際對沖之被對沖項目的數量和該實體實際用於對沖該被對沖項目數量之對沖工具的數量引起的對沖比率一致。

倘對沖關係不再符合與對沖比率有關之對沖的有效性規定，但該指定對沖關係的風險管理目標保持不變，本集團可調整對沖關係之對沖比率（即重新調整對沖），以使其再次符合有關資格準則。

綜合財務報表附註22詳細列明用以對沖的衍生工具之公平值。

6. 金融工具續

對沖會計法續

(a) 現金流量對沖

指定及符合現金流量對沖之對沖工具的公平值變動，其有效部份於其他全面收益中確認及於對沖儲備中累計，其無效部分之收益或虧損，即時於損益賬內確認為其他收益或虧損，並包括在其他收益及虧損內。

當被對沖項目於損益賬內確認時，以往於其他全面收益中確認及於對沖儲備中累計之金額則轉入損益賬內確認（與已確認的被對沖項目於綜合損益表中的同一項目作出確認）。

現金流量對沖的對沖關係終止後，當時在對沖儲備中累計的任何收益或虧損將仍然存於股東權益中，並會在預測的交易最終在損益賬中確認時進行確認。

(b) 對沖終止

本集團只會在對沖關係（或部分對沖關係）不再符合有關資格準則時（包括對沖工具屆滿或售出、終止或行使），對沖會計法則被終止（在考慮對沖關係的任何重新調整（如適用）後）。終止對沖會計法可影響對沖關係的全部或其中一部分（在這種情況下，對沖會計法繼續適用於對沖關係的其餘部分）。

7. 收入之確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計算。

租金收入以直線法為基準，在租約期內予以確認。按營業額收取的租金在賺取時予以確認。

管理費收入在提供服務時予以確認。

金融資產之利息收入會在經濟利益很有可能流向本集團，而收入的金額能可靠地計量時確認。來自金融資產（不包括按公平值計入損益賬之金融資產）之利息收入，乃參考未償還本金及適用之實際利率（即指金融資產按預期有效期確實地折現估計未來現金收入與其於首次確認時之賬面淨值之比率），按時間比例計算確認。

8. 租賃

當租約的條款將資產絕大部份之風險及回報擁有權轉移至承租人，該租約則分類為融資租約，而其他租約均列為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約之租金收入乃按相關租約年期以直線法於損益賬內確認。就提前解除的租約，賠償金只會於租戶履行解除合約中的所有條款後於損益予以確認。

9. 外幣

編製個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易乃按其功能貨幣（即實體主要經營環境的貨幣）於交易當日的匯率記錄。於報告期末，以外幣列值的貨幣項目以報告期末當日的匯率重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間計入損益賬。

主要會計政策續

截至2017年12月31日止年度

9. 外幣

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債均按報告期末當日匯率換算為本集團之呈列貨幣（即港元），而相關之收入及開支項目乃按年度平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易當日之匯率。所產生匯兌差額（如有）均於其他全面收益中確認，並於匯兌儲備中累計。

10. 借貸成本

因取得、建設或生產合資格資產（指需要一段長時間籌備作擬定用途或銷售之資產）而直接產生之借貸成本乃加入該等資產之成本，直至當資產已大致上可作擬定用途或銷售。指定貸款尚未運用於合資格資產前作短暫投資而產生之投資收入乃於可作資本化借貸成本內扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間於損益賬中確認。

11. 退休福利費用

增益強積金計劃之供款於僱員提供服務後獲得供款享有權時列為支出。

12. 稅項

利得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項總額。

(a) 本年度稅項

本年度應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括已撥往其他年間的應課稅收入或可扣減開支項目，亦不包括可作免稅或不可作稅項扣減之項目，故與綜合損益表所列除稅前溢利不同。本集團本年度稅項負債乃按於報告期末已頒佈或大致上已頒佈之稅率計算。

(b) 遞延稅項

遞延稅項就綜合財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之臨時差額予以確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差異確認，而遞延稅項資產則一般於可扣減臨時差異有可能用以抵銷應課稅溢利時予以確認。如臨時差異由首次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之資產及負債所產生，相關遞延稅項資產及負債不予確認。

遞延稅項負債須就投資於附屬公司，聯營公司及合營公司相關的應課稅臨時差異予以確認，除非本集團可控制臨時差異的回撥時間，而此臨時差異在可預見的將來很可能不會回撥。與該等投資及權益相關的可扣減臨時差異所產生的遞延稅項資產，僅於應課稅溢利有很大機會足以利用該等臨時差異並預期於可見將來出現的情況下，才予以確認。

遞延稅項資產的賬面值乃於報告期末進行檢討，並於沒可能會有足夠應課稅溢利恢復全部或部份資產價值時作出調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於有關負債清償或有關資產變現期間適用的稅率計量，該稅率是根據於報告期末已頒佈或大致上已頒佈的稅率（及稅務法律）。

12. 稅項^續

(b) 遞延稅項^續

本集團根據預計於報告期末收回或清償其資產及負債的賬面值之方式，考慮所產生的稅務後果而計量遞延稅項負債及資產。就按照香港會計準則第40號「投資物業」所使用的公平值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項時，假設這些物業是透過出售時收回其賬面值。當投資物業是可以折舊及以一個本集團的商業模式所持有，即透過使用該物業所包含的絕大部分經濟利益而非透過出售形式收回其賬面值，則此假設被駁回。如此假設被駁回，此等投資物業的遞延稅項則根據上述載於香港會計準則第12號「利得稅」的一般準則（即根據投資物業賬面值可被收回的預計方式）計量。

本年度稅項及遞延稅項於損益賬中確認，但若其與於其他全面收益或直接於股本權益中確認的項目有關，則有關本年度稅項及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於股本權益中確認。

13. 以股份為基礎及以權益結算之交易

授予僱員之購股權

所獲服務之公平值乃參考購股權於授出當日之公平值釐定，並於歸屬期間以直線法攤銷，而購股權儲備亦作相應增加。

於報告期末，本集團修訂對預期最終可歸屬購股權數目的估計，並將於歸屬期間估計修訂之影響（如有）於損益賬內確認，購股權儲備亦作相應之調整。

購股權獲行使時，過往於購股權儲備中確認之金額將轉至股本。當購股權於歸屬期後被註銷或於屆滿日仍未獲行使，過往於購股權儲備中確認之金額將轉撥至保留溢利。

14. 公平值計量

公平值是於有序交易中，市場參與者於計量日銷售一項資產所收取或轉讓一項負債所繳付的價格，而不論該價格是否可直接觀察或使用另一估值方式估計得出。當估計一項資產或負債的公平值時，市場參與者於計量日定價該資產或負債所考慮的特點，則本集團也會考慮該資產或負債的該等特點。本財務報表的公平值計量及／或披露乃按此基準進行，惟以下各項除外：香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款交易的分類及計量」範圍內以股份為基礎支付之交易；香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易；類似公平值，但並非以公平值之計量，例如香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值。

非金融資產的公平值計量，當中考慮到市場參與者以最高及最佳方式使用資產，或將資產售予將以最高及最佳方式使用該資產的另一市場參與者而產生經濟利益的能力。

15. 收購附屬公司並不構成業務

當本集團收購一組資產及負債而並不構成業務時，本集團為識別並確認所收購可獨立識別的資產及負債，先分配收購代價予日後以公平值模式計量的投資物業和金融資產及金融負債，餘下的收購代價按各自於收購當日的相對公平值分配至其他可獨立識別的資產及負債。此交易並不會產生商譽或議價收購收益。

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

1. 一般資料

本公司為一間於香港註冊成立的公眾上市公司，而本公司的股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司的註冊辦事處及營業地點已詳列於年報「股東資料」內。

本公司及附屬公司（以下合稱「本集團」）的主要業務為物業投資、管理及發展。

本綜合財務報表以港元呈列，與本公司的功能貨幣相同。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

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）	2015年至2017年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。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則^續

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. 估計不確定之主要來源

在應用本集團的會計政策(在「主要會計政策」一節所述)時，本集團管理層需就無法從其他來源即時獲得賬面值的資產及負債作出估計及假設。該等估計及相關假設是根據過往經驗及已考慮其他相關的因素。實際結果可能跟估計不同。

估計及相關假設將持續予以檢討。會計上估計的修訂會於該估計修訂期間確認(若修訂只影響該期間)，或於該估計修訂期間及未來期間確認(若修訂影響本期間及未來期間)。

以下是於報告期末相關未來的重要假設及其他估計不確定的主要來源，該等假設及估計存在可能導致下一個財政年度資產及負債賬面值有重大調整的嚴重風險。

投資物業之公平值

於報告期末，本集團投資物業之公平值為74,470百萬港元(2016年：69,633百萬港元)，乃根據獨立、專業合資格估值師的估值。在釐定公平值時，估值師乃依據市場價值，其中涉及若干估計，尤其包括適當的資本化利率，以及租賃期滿後收入之調整，當中考慮到市場參與者以最高及最佳方式使用資產，或將資產售予將以最高及最佳方式使用該資產的另一市場參與者而產生經濟利益的能力。

在依賴估值報告時，管理層已行使其判斷力並認為估值方法足以反映現時市況。

金融工具之公平值

金融工具(如貨幣掉期及外幣衍生工具)是按其公平值列賬於本集團財務狀況表內，於綜合財務報表附註22內披露。本集團的管理層已行使其判斷力，為並無活躍市場報價的金融工具選取適當的估值方式，應用的估值方式為市場從業員所常用。衍生金融工具方面，管理層以有報價的市場息率作假設，大部分金融工具乃以現金流量現值分析，根據(在可能範圍內)可觀察的市場價格或息率所支持的假設進行估值。所採用之假設詳情及有關該等假設之敏感度分析結果已於「財務風險管理」內提供。

4. 營業額

營業額是指本年度來自投資物業的租金收入及管理費收入。

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

5. 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

5. 分部資料續

以上所有分部的營業額均來自外界客戶。

營運及可呈報的分部之會計政策與本集團於「主要會計政策」所述本集團的會計政策一致。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。

	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
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					<u>82,120</u>
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					<u>80,021</u>

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。

5. 分部資料續

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 (附註31)	654	-	-	-	654
重建中投資物業之增加 (附註)					1,129
					1,984
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
					1,010

附註：

重建中投資物業已於截至2017年12月31日止年度竣工。

6. 投資收入

以下是投資收入之分析：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
按攤銷成本計量之金融資產	51	49
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	(10)	1
免息貸款予合營公司之估算利息收入	28	-
	69	50

7. 財務支出

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
財務支出包括：		
無抵押銀行貸款之利息	22	7
無抵押定息票據之利息	175	175
總利息支出	197	182
其他財務支出	7	4
減：資本化之金額（附註）	(51)	(14)
	153	172
借貸所產生之匯差淨虧損	19	2
被指定為按現金流量對沖之金融工具從對沖儲備轉出之淨（虧損）收益	(16)	2
中期票據計劃費用	2	2
	158	178

附註：

重建中之投資物業的利息予以資本化，其平均年利率為3.41%（2016年：2.61%）。

8. 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)
	456	399
遞延稅項（附註28）	28	64
	484	463

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。

8. 稅項續

本年度稅項可與於綜合損益表之除稅前溢利對賬如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
除稅前溢利	4,097	1,810
以香港利得稅率16.5%計算之稅項	676	298
應佔聯營公司業績之稅項影響	(36)	(39)
於釐定應課稅溢利時不可扣減支出之稅項影響	245	284
於釐定應課稅溢利時非課稅收入之稅項影響	(393)	(89)
未確認之估計稅務虧損之稅項影響	18	11
確認以往年度未確認之稅務虧損	(24)	(1)
以往年度超額撥備	(2)	(1)
本年度稅項	484	463

遞延稅項除已於綜合損益表扣除外，與本集團自用物業重估相關的已直接於物業重估儲備內扣除（見附註28）。

9. 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	3	3
物業、機器及設備之折舊	22	22
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	49	18
	(2,778)	(2,787)
員工成本，包括：		
— 董事酬金（附註11）	25	23
— 包括2百萬港元（2016年：3百萬港元） 以股份為基礎之支出其他員工成本	246	236
	271	259
應佔聯營公司稅項（已包括在應佔聯營公司之業績）	94	101

10. 其他全面收益

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
其他全面收益包括：		
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	46	22
因自用物業重估而產生之遞延稅項	(8)	(4)
	38	18
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：		
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
	(55)	78
應佔聯營公司之匯兌儲備	240	(236)
	185	(158)
年內除稅後之其他全面收益(支出)	223	(140)

其他全面收益(支出)相關之稅項影響：

	2017年			2016年		
	除稅前 金額 百萬港元	稅項 支出 百萬港元	除稅後 金額 百萬港元	除稅前 金額 百萬港元	稅項 支出 百萬港元	除稅後 金額 百萬港元
自用物業重估之收益	46	(8)	38	22	(4)	18
淨調整至對沖儲備	(55)	–	(55)	78	–	78
應佔聯營公司之匯兌儲備	240	–	240	(236)	–	(236)
	231	(8)	223	(136)	(4)	(140)

11. 董事酬金

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
董事袍金	3	2
其他酬金		
基本薪金、房屋及其他津貼	7	8
花紅(附註d及f)	13	11
以股份為基礎之支出	2	2
	25	23

綜合財務報表附註續

截至2017年12月31日止年度

11. 董事酬金續

本公司截至2017年12月31日及2016年12月31日止兩個年度已付或應付各董事的酬金，是以彼等各自出任本公司董事或為本公司及本集團提供其他服務的生效日期起計算，並呈列如下：

	董事袍金 港幣千元 (附註e)	基本薪金、 房屋及 其他津貼 港幣千元 (附註d)	花紅 港幣千元 (附註d)	以股份為 基礎之支出 港幣千元 (附註g)	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
截至2017年12月31日止年度						
執行董事 (附註a)						
利蘊蓮	—	7,103	13,150	1,872	18	22,143
非執行董事 (附註b)						
Jebsen Hans Michael	255	—	—	—	—	255
利憲彬	295	—	—	—	—	295
利乾	275	—	—	—	—	275
利子厚	265	—	—	—	—	265
劉少全 (附註h)	83	—	—	—	—	83
獨立非執行董事 (附註c)						
卓百德	295	—	—	—	—	295
范仁鶴	405	—	—	—	—	405
劉遵義	245	—	—	—	—	245
潘仲賢 (附註i)	446	—	—	—	—	446
	2,564	7,103	13,150	1,872	18	24,707

	董事袍金 港幣千元 (附註e)	基本薪金、 房屋及 其他津貼 港幣千元 (附註f)	花紅 港幣千元 (附註f)	以股份為 基礎之支出 港幣千元 (附註g)	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
截至2016年12月31日止年度						
執行董事 (附註a)						
利蘊蓮	—	5,083	10,543	2,298	18	17,942
非執行董事 (附註b)						
Jebsen Hans Michael (附註j)	232	—	—	—	—	232
劉少全 (附註k)	93	2,969	—	(726)	12	2,348
利憲彬	280	—	—	—	—	280
利乾	260	—	—	—	—	260
利子厚	254	—	—	—	—	254
獨立非執行董事 (附註c)						
聶雅倫 (附註l)	132	—	—	—	—	132
卓百德	280	—	—	—	—	280
范仁鶴	385	—	—	—	—	385
劉遵義 (附註m)	227	—	—	—	—	227
潘仲賢 (附註n)	359	—	—	—	—	359
	2,502	8,052	10,543	1,572	30	22,699

11. 董事酬金續

附註：

- (a) 如上所示的執行董事酬金為管理本公司及本集團相關事務而提供的服務。
 (b) 如上所示的非執行董事酬金為作為本公司董事提供的服務。
 (c) 如上所示的獨立非執行董事酬金為作為本公司董事提供的服務。
 (d) 2017年年度：

薪酬委員會於2017年2月會面，批准本公司執行董事2017年度全年固定基本薪酬及特別薪酬，以及釐定執行董事2016年度與表現掛鉤的花紅。主席利蘊蓮的全年現金報酬修訂為15,386,000港元，此乃根據市場基準、任職者經驗、資歷及表現釐定。利蘊蓮的全年基本薪酬金額維持於5,129,000港元及年度特別酬金以報償其擔任額外職責的金額為2,564,000港元（佔總薪酬組合的50%）。

截至2017年12月31日止年度，花紅13,150,000港元反映於2018年2月經委員會批准之2017年度花紅12,693,000港元及調整2016年度賬目中有關2016年度的花紅。已獲委員會批准的花紅金額以反映2016年度與表現掛鉤的花紅並於2017年3月支付予執行董事的花紅金額乃10,257,000港元。

- (e) 董事會及若干董事委員會之成員的袍金修訂（於2016年6月1日起生效）於2016年股東周年大會上獲股東批准。詳情列載於薪酬委員會報告。董事袍金均每年計算及每半年支付，上任不足一年的董事將按比例計算及獲付袍金。

本公司每位董事於截至2017年12月31日止年度之董事袍金詳列如下：

	董事會 港幣千元	審核 委員會 港幣千元	薪酬 委員會 港幣千元	策略 委員會 港幣千元	提名 委員會 港幣千元	2017年 總額 港幣千元	2016年 總額 港幣千元
執行董事							
利蘊蓮	-	-	-	-	-	-	-
非執行董事							
Jebsen Hans Michael (附註 j)	225	-	-	30	-	255	232
利靈彬	225	70	-	-	-	295	280
利乾	225	-	-	30	20	275	260
利子厚	225	-	40	-	-	265	254
劉少全 (附註 h 及 k)	83	-	-	-	-	83	93
獨立非執行董事							
聶雅倫 (附註 l)	-	-	-	-	-	-	132
卓百德	225	70	-	-	-	295	280
范仁鶴	225	70	60	30	20	405	385
劉遵義 (附註 m)	225	-	-	-	20	245	227
潘仲賢 (附註 i 及 n)	225	135	40	26	20	446	359
	1,883	345	140	116	80	2,564	2,502

- (f) 2016年年度：

薪酬委員會於2016年3月會面，批准本公司執行董事2016年度全年固定基本薪酬及釐定他們2015年度與表現掛鉤的花紅。

主席利蘊蓮、當時的副主席及行政總裁劉少全的全年現金報酬分別修訂為10,257,000港元及11,108,000港元，此乃根據市場基準、任職者經驗、資歷及表現釐定。利蘊蓮及劉少全的全年基本薪酬分別為5,129,000港元及5,554,000港元（佔總薪酬組合的50%）。

截至2016年12月31日止年度，花紅金額10,543,000港元反映2016年目標花紅金額9,800,000港元，但須待年末後於2017年2月經委員會作最後定案，及包括調整2015年度賬目中有關2015年的花紅（該花紅於2016年3月經委員會作最後定案）。已獲委員會批准的花紅金額以反映2015年度與表現掛鉤的花紅並於2016年3月支付予執行董事的花紅金額乃13,443,000港元。

- (g) 以股份為基礎之支出乃授予執行董事購股權之公平值。不論執行董事是否於年內行使其購股權，購股權之公平值是於授予當日釐定，並於歸屬期內攤銷（惟購股權於歸屬期前被註銷除外）。購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註38。
 (h) 劉少全不再擔任非執行董事，於2017年股東周年大會會議完結後生效。
 (i) 潘仲賢獲委任為策略委員會成員，於2017年2月22日起生效。

11. 董事酬金

附註：續

- (j) Jebsen Hans Michael獲委任為策略委員會成員，於2016年股東周年大會完結後生效。
- (k) 於2016年8月舉行的董事會會議完結後，劉少全退任本公司副主席及行政總裁。他調任為本公司非執行董事，並不再擔任本公司策略委員會之成員。
- (l) 聶雅倫退任獨立非執行董事、審核委員會主席、提名委員會成員及策略委員會成員，於2016年股東周年大會完結後生效。
- (m) 劉遵義獲委任為提名委員會成員，於2016年股東周年大會會議完結後生效。
- (n) 潘仲賢獲委任為審核委員會主席，於2016年股東周年大會會議完結後生效。

兩年內並無安排致使董事放棄或同意放棄任何酬金。

兩年內並無支付予董事為有關管理本集團任何成員的事務，以作為彼等加盟本集團的禮聘或離職補償。

與本公司之附屬公司訂立交易、安排或合同之本公司董事的重大利益之詳情在董事會報告中披露。

12. 僱員酬金

本集團最高酬金5位僱員之中，1位（2016年：2位）乃本公司董事，他們出任為董事之酬金已詳列於綜合財務報表附註11。截至2017年12月31日及2016年12月31日止年度最高酬金的5位僱員的酬金詳列如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
基本薪金、房屋及其他津貼	20	17
花紅	17	16
以股份為基礎之支出 (附註)	3	2
	40	35

附註：

以股份為基礎之支出乃授予執行董事及合資格僱員購股權之公平值。不論執行董事或合資格僱員是否於年內行使其購股權，購股權之公平值是於授予當日釐定，並於歸屬期內攤銷（惟購股權於歸屬期前被註銷除外）。

彼等之酬金介乎下列組別：

	僱員數目	
	2017年	2016年
3,500,001港元 – 4,000,000港元	–	1
4,000,001港元 – 4,500,000港元	3	3
4,500,001港元 – 5,000,000港元	1	–
17,500,001港元 – 18,000,000港元	–	1
22,000,001港元 – 22,500,000港元	1	–
	5	5

年內的高層管理人員（根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定）為本集團的執行董事及其他高層管理人員。彼等之酬金介乎下列組別。

	僱員數目	
	2017年	2016年
零港元 – 1,000,000港元	–	1
2,000,001港元 – 3,000,000港元	–	1
3,000,001港元 – 4,000,000港元	–	2
4,000,001港元 – 5,000,000港元	5	2
17,000,001港元 – 18,000,000港元	–	1
22,000,001港元 – 23,000,000港元	1	–
	6	7

13. 股息

(a) 於本年內已確認派發之股息：

	2017年 百萬港元	2016年 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
	1,411	1,394

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	2017年 百萬港元	2016年 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）	1,161	1,139

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。

14. 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	
	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	3,636	1,218
	股份數目	
	2017年	2016年
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。

14. 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，本公司擁有人應佔本年度溢利應作以下調整：

	2017年		2016年	
	溢利 百萬港元	每股基本 盈利 港仙	溢利 百萬港元	每股基本 盈利 港仙
本公司擁有人應佔本年度溢利	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：

(a) 經常性基本溢利是從基本溢利中扣除非經常性項目。於2016年年度內並無該類調整，經常性基本溢利與基本溢利相等。

(b) 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。

15. 投資物業

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
公平值		
於1月1日	69,633	69,810
添置	1,330	1,010
透過收購附屬公司購買投資物業（附註31）	654	–
於損益賬中確認之公平值變動 – 未變現	853	(1,187)
於12月31日	72,470	69,633

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。

15. 投資物業續

公平值計量及估值程序

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

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

已建成之物業的估值方式於年內並無改變。

就於2016年12月31日重建中投資物業而言，乃採用剩餘法進行估值。該估值乃基於該物業的重建潛力，猶如該重建發展項目根據現時的重建計劃於估值日已經完成。該估值亦考慮了所有重建成本和重建該項目的所需利潤，這充分反映重建之相關風險。

本集團所有投資物業的公平值計量均歸類為公平值級別架構的級別3。公平值級別架構的詳情如下。

於年內，該等投資物業並無公平值計量轉入或轉出級別3。

於報告期末，本集團管理層與萊坊測計師行有限公司共同建立及確定適合級別3之公平值計量的估值方式及數據。當資產公平值出現重大變動，將向本公司董事匯報波動的原因。

使用重要的難以觀察之數據作公平值計量（級別3）

下表按營運及可呈報的分部，顯示本集團投資物業公平值計量在期初結餘與期末結餘的對賬。

	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	重建中 投資物業 百萬港元	總額 百萬港元
於2016年1月1日	34,230	23,110	7,833	4,637	69,810
添置	325	95	20	570	1,010
於損益賬中確認之公平值變動					
— 未變現	(1,473)	627	6	(347)	(1,187)
於2016年12月31日	33,082	23,832	7,859	4,860	69,633
添置	172	22	7	1,129	1,330
透過收購附屬公司購買投資物業	654	—	—	—	654
於損益賬中確認之公平值變動					
— 未變現	(1,994)	1,773	91	983	853
因竣工而轉撥	1,274	5,698	—	(6,972)	—
於2017年12月31日	33,188	31,325	7,957	—	72,470

15. 投資物業續

使用重要的難以觀察之數據作公平值計量（級別3）的有關資料

下表按營運及可呈報的分部，顯示用以釐定投資物業公平值的估值技方式，以及估值模式所使用的難以觀察之數據。

詳情	於12月31日 之公平值		估值方式	難以觀察 之數據	難以觀察 之數據 範圍/ 加權平均值	難以觀察 之數據 與公平值 的關係
	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元				
商舖	33,188	33,082	收入資本化法	(i) 資本化利率	5.00%–5.25% (2016年：5.00% – 5.25%)	資本化利率 越高，公平值 越低
				(ii) 每月市場租金	每平方呎 132港元 (2016年： 每平方呎143港元)	市場租金 越高，公平值 越高
寫字樓	31,325	23,832	收入資本化法	(i) 資本化利率	4.25%–5.00% (2016年：4.25% – 5.00%)	資本化利率 越高，公平值 越低
				(ii) 每月市場租金	每平方呎 54港元 (2016年： 每平方呎50港元)	市場租金 越高，公平值 越高
住宅	7,957	7,859	收入資本化法	(i) 資本化利率	3.75% (2016年：3.75%)	資本化利率 越高，公平值 越低
				(ii) 每月市場租金	每平方呎 36港元 (2016年： 每平方呎35港元)	市場租金 越高，公平值 越高
重建中 投資物業 (附註)	–	4,860	剩餘法	(i) 資本化利率	– (2016年：4.25% – 5.00%)	資本化利率 越高，公平值 越低
				(ii) 每月市場租金	– (2016年： 每平方呎76港元)	市場租金 越高，公平值 越高

附註：

重建中投資物業已於截至2017年12月31日止年度竣工。

16. 物業、機器及設備

	位於香港之 租賃土地 及樓宇 百萬港元 (附註)	傢俬、 裝置及設備 百萬港元	電腦 百萬港元	汽車 百萬港元	總額 百萬港元
成本或估值					
於2016年1月1日	666	113	49	2	830
添置	–	4	11	–	15
出售	–	(1)	–	–	(1)
重估盈餘	16	–	–	–	16
於2016年12月31日	682	116	60	2	860
添置	–	3	11	–	14
出售	–	(20)	(1)	–	(21)
重估盈餘	40	–	–	–	40
於2017年12月31日	722	99	70	2	893
包括：					
成本	–	99	70	2	171
於2017年的估值	722	–	–	–	722
	722	99	70	2	893
累積折舊					
於2016年1月1日	–	84	40	1	125
本年度折舊	6	12	4	–	22
出售時撇銷	–	(1)	–	–	(1)
重估時撇銷	(6)	–	–	–	(6)
於2016年12月31日	–	95	44	1	140
本年度折舊	6	10	6	–	22
出售時撇銷	–	(13)	(1)	–	(14)
重估時撇銷	(6)	–	–	–	(6)
於2017年12月31日	–	92	49	1	142
賬面值					
於2017年12月31日	722	7	21	1	751
於2016年12月31日	682	21	16	1	720

16. 物業、機器及設備續

以上物業、機器及設備是以直線法按下列年期或年率折舊：

租賃土地及樓宇	以契約期或40年
傢俬、裝置及設備	20%
電腦	20%
汽車	25%

附註：

公平值計量及估值程序

於2017年12月31日及2016年12月31日，本集團位於香港之租賃土地及樓宇的公平值，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。本集團位於香港之租賃土地及樓宇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物業。該價值乃按收入淨額資本化，並計入租賃期滿後收入調整之可能性。估值方式於年內並無變動。

本集團所有位於香港之租賃土地及樓宇的公平值計量均歸類為公平值級別架構的級別3。公平值級別架構的詳情如下。

於年內，該等物業並無公平值計量轉入或轉出級別3。

於報告期末，本集團管理層與萊坊測計師行有限公司共同建立及確定適合級別3之公平值計量的估值方式及數據。當資產公平值出現重大變動，將向本公司董事匯報波動的原因。

使用重要的難以觀察之數據作公平值計量（級別3）的有關資料

下表顯示用以釐定位於香港之租賃土地及樓宇公平值的估值方式，以及估值模式所使用的難以觀察之數據。

詳情	於12月31日 之公平值		估值方式	難以觀察 之數據	難以觀察 之數據 範圍/ 加權平均值	難以觀察 之數據 與公平值 的關係
	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元				
位於香港之 租賃土地 及樓宇	722	682	收入資本化法	(i) 資本化利率	4.25%–5.25% (2016年：4.25%– 5.25%)	資本化利率 越高，公平值 越低
				(ii) 每月市場租金	每平方呎 62港元 (2016年： 每平方呎58港元)	市場租金 越高，公平值 越高

重估盈餘46百萬港元（2016年：22百萬港元）已於其他全面收益中確認及於物業重估儲備內累計。

倘若本集團之土地及樓宇按歷史成本為基礎計量，其賬面值於報告期末將為243百萬港元（2016年：249百萬港元）。

本集團的傢俬、裝置及設備包括以經營租約形式出租的資產，其成本為34百萬港元（2016年：33百萬港元）及累積折舊為29百萬港元（2016：27百萬港元）。該等資產本年度折舊為2百萬港元（2016年：2百萬港元）。

17. 本公司的主要附屬公司之詳情

下表列載本集團於2017年12月31日及2016年12月31日的主要附屬公司：

附屬公司名稱	成立／ 營業地點	已發行股本	本公司 擁有的權益／ 投票權 比例		主要業務
			直接	間接	
雅溢投資有限公司	香港	2港元	100%	—	投資
HD Treasury Limited	香港	2港元	100%	—	庫務營運
Hysan (MTN) Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	100%	—	庫務營運
Hysan China Holdings Limited	英屬處女群島	1港元	100%	—	投資
希慎企業服務有限公司	香港	2港元	100%	—	企業服務
希慎租務有限公司	香港	2港元	100%	—	租務管理
希慎物業管理有限公司	香港	2港元	100%	—	物業管理
Hysan Treasury Limited	香港	2港元	100%	—	庫務營運
Kwong Hup Holding Limited	英屬處女群島	1港元	100%	—	投資
廣運地產有限公司	香港	1,000港元	100%	—	物業投資
Minsal Limited	香港	2港元	100%	—	物業投資
Mondsee Limited	香港	2港元	100%	—	物業投資
聲佳有限公司	香港	300,000港元	100%	—	提供保安服務
彰發有限公司	香港	1港元	—	100%	物業發展
竹林苑康樂有限公司	香港	2港元	—	100%	住客會所管理
Earn Extra Investments Limited	香港	1港元	—	100%	物業投資
HD Investment Limited	英屬處女群島	1港元	—	100%	投資
利舞臺物業有限公司	香港	10港元	—	100%	物業投資
Leighton Property Company Limited	香港	2港元	—	100%	物業投資
敏昇發展有限公司	香港	2港元	—	100%	投資
Mariner Bay Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	—	100%	投資
OHA Property Company Limited	香港	2港元	—	100%	物業投資
達榮置業有限公司	香港	2港元	—	100%	物業投資
Silver Nicety Company Limited	香港	20港元	—	100%	物業投資
Barrowgate Limited	香港	10,000港元	—	65.36%	物業投資

董事們認為將本集團全部附屬公司資料列出會過於冗長，故此以上只列出對本集團淨收入有重大貢獻或持有重大部份資產或負債或其他有經營業務之附屬公司。除綜合財務報表附註27所披露關於Hysan (MTN) Limited (「Hysan MTN」) 發行之無抵押定息票據外，其他附屬公司於報告期末均無發行任何債券。

17. 本公司主要附屬公司之詳情續

本集團擁有重大非控股權益之附屬公司的財務資料摘要載於下文。下文財務資料摘要指集團內各公司之間的項目被抵銷前的金額。

Barrowgate Limited

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
流動資產	699	714
非流動資產	9,427	10,123
流動負債	(1,160)	(1,418)
非流動負債	(166)	(187)
本公司擁有人應佔權益	5,752	6,034
非控股權益	3,048	3,198
營業額	628	645
本年度(虧損)溢利及全面(支出)收益總額	(62)	379
本公司擁有人應佔(虧損)溢利及全面(支出)收益總額	(40)	248
非控股權益應佔(虧損)溢利及全面(支出)收益總額	(22)	131
已派非控股權益股息	128	130
經營業務流入現金淨額	400	823
投資業務付出現金淨額	(571)	(9)
財務活動付出現金淨額	(370)	(375)
(付出)流入現金淨額	(541)	439

18. 聯營公司投資及貸款予聯營公司

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
非上市投資之成本	2	2
收購後應佔之溢利及其他全面收益(扣除已收股息)	3,777	3,495
	3,779	3,497
貸款予聯營公司分類為： 非流動資產	10	—

貸款予聯營公司為無抵押、免息及無固定還款期。本公司董事認為本集團由報告期末起十二個月內不會要求聯營公司償還該貸款。因此，該貸款分類為非流動資產。

18. 聯營公司投資及貸款予聯營公司續

本公司董事認為將本集團全部聯營公司資料列出會過於冗長，故此本集團整合本集團於2017年12月31日及2016年12月31日主要聯營公司之詳情如下：

聯營公司名稱	業務 架構形式	成立及 營業地點	持有 股份類別/ 註冊資本	本集團 所持之 實際權益	主要業務
港興企業有限公司 (附註)	私人 有限公司	香港	普通股份 5,000,000港元	26.3%	投資
上海港匯房地產開發 有限公司 (附註)	中外合資 經營企業	中華人民 共和國	165,000,000美元#	24.7%	物業發展及租務
上海港匯廣場 物業管理有限公司 (附註)	中外合資 經營企業	中華人民 共和國	140,000美元#	23.7%	物業管理

繳足註冊資本

附註：

上海港匯房地產開發有限公司及上海港匯廣場物業管理有限公司為港興企業有限公司之非全資附屬公司，合稱「港興」。

本集團重大聯營公司的綜合財務資料摘要載於下文。下文綜合財務資料摘要指按照香港財務報告準則編製的聯營公司綜合財務報表所示的金額。本集團之聯營公司是以權益法計入本綜合財務報表。

港興

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
流動資產	2,179	2,241
非流動資產	18,328	16,556
流動負債	(991)	(1,052)
非流動負債	(4,234)	(3,613)
營業額	1,432	1,571
本年度溢利	897	967
本年度其他全面收益(支出)	974	(954)
本年度全面收益總額	1,871	13
本年度本集團應佔聯營公司之業績	220	237
本年度本集團應佔聯營公司之其他全面收益	240	(236)
年內已收聯營公司股息	178	187

18. 聯營公司投資及貸款予聯營公司續 港興續

上文綜合財務資料摘要與本集團為重大的聯營公司之權益賬面值（於綜合財務報表內所確認）對賬：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
聯營公司淨資產	15,282	14,132
聯營公司非控股權益	(901)	(829)
經扣除聯營公司非控股權益之聯營公司淨資產	14,381	13,303
本集團於聯營公司擁有的權益比例	26.3%	26.3%
本集團應佔聯營公司之淨資產	3,784	3,500
其他	(5)	(3)
本集團於聯營公司的權益賬面值	3,779	3,497

19. 合營公司投資及貸款予合營公司

本集團投資於及貸款予合營公司之詳情如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
合營公司投資		
非上市股份（按成本列賬）	-	-
視作為於合營公司之資本貢獻（附註a）	147	145
	147	145
貸款予合營公司分類為：		
流動資產	-	1,018
非流動資產（附註b）	982	873
	982	1,891

附註：

- (a) 視作為於合營公司之資本貢獻反映對首次確認的貸款予合營公司根據未來現金流量的估計時間之公平值調整。
- (b) 貸款予合營公司為無抵押及無固定還款期。於2017年12月31日，除了賬面值合共63百萬港元（2016年：無）之貸款予合營公司按年利率介乎2.36%至3.00%的浮動利率計息，其餘貸款予合營公司為無息。本公司董事認為本集團由報告期末起十二個月內不會要求合營公司償還貸款。因此，該部份貸款分類為非流動資產。估算利息收益的實際利率是根據貸款方之資金成本而釐定。

19. 合營公司投資及貸款予合營公司續

本集團合營公司於2017年12月31日之詳情如下：

合營公司名稱	成立及營業地點	持有股份類別	本集團所持之實際權益及投票權	主要業務
Strongbod Limited (附註a)	英屬處女群島	普通股份 10美元	60% (附註b)	投資
加鋒有限公司 (附註a)	香港	普通股份 1港元	60% (附註b)	物業發展及投資

附註：

- (a) 加鋒有限公司為 Strongbod Limited 之全資附屬公司，合稱「Strongbod」。
- (b) 根據本集團與合營公司合夥人及 Strongbod 於2016年12月5日訂立的股東協議，與 Strongbod 所有相關的業務及營運活動的決定均須由本集團及合營公司合夥人所委任的 Strongbod 董事一致批准。因此，本集團確認於 Strongbod 的投資為合營公司投資。

本集團重大合營公司的綜合財務資料摘要載於下文。下文綜合財務資料摘要乃按照香港財務報告準則編製的合營公司綜合財務報表所示的金額。本集團之合營公司是以權益法計入本綜合財務報表。兩個年度內並沒有任何收購後應佔之溢利及其他全面收益。

Strongbod

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
流動資產	23	—
非流動資產	3,490	3,393
流動負債	11	1,696
非流動負債	3,502	1,697

上文綜合財務資料摘要與本集團為重大的合營公司之權益賬面值（於綜合財務報表內所確認）對賬：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
合營公司淨資產	—	—
本集團於合營公司擁有的權益比例	60%	60%
本集團應佔合營公司之淨資產	—	—
加：視作為於合營公司之資本貢獻	147	145
本集團於合營公司的權益賬面值	147	145

20. 基金投資

該餘額代表本集團作為有限合夥人於基金投資的權益。該基金將從事香港及海外項目的物業投資。該基金乃按公平值計入損益賬之金融資產。

21. 票據

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
票據（按攤銷成本）包括：		
－ 於香港上市債券	604	817
－ 於海外上市債券	102	187
－ 非上市債券	31	151
總額	737	1,155
作分析報告用途：		
流動資產	509	422
非流動資產	228	733
	737	1,155

於2017年12月31日，債券實際年利率介乎於1.81%至2.60%之間（2016年：於1.81%至3.27%之間），每季、每半年或每年支付一次，並將於2018年1月至2019年7月期間（2016年：2017年1月至2019年7月期間）到期。於報告期末，無逾期而未減值的票據。

22. 其他金融資產／負債

	流動		非流動	
	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
其他金融資產				
按對沖會計法之衍生工具：				
現金流量對沖				
－ 遠期外匯合約	1	6	1	1
－ 貨幣掉期	–	–	–	11
	1	6	1	12
按公平值計入損益賬之金融資產：				
會籍債券	–	–	1	1
總額	1	6	2	13
其他金融負債				
按對沖會計法之衍生工具：				
現金流量對沖				
－ 遠期外匯合約	1	–	–	1
－ 貨幣掉期	–	–	30	–
總額	1	–	30	1

22. 其他金融資產／負債續

(a) 現金流量對沖

(i) 外幣風險

於本年度，本集團利用遠期外匯合約及貨幣掉期，以管理外幣風險。遠期外匯合約及貨幣掉期的主要條款經商議後能與被指定對沖項目之主要條款配合，因此管理層認為該等對沖為有效。

下表是按個別合約的到期日呈列。於報告期末，尚未到期的遠期外匯合約及貨幣掉期的主要條款如下：

對沖工具

	2017年					2016年				
	平均匯率*	外幣	名義金額		公平值	平均匯率*	外幣	名義金額		公平值
			百萬	百萬港元	百萬港元			百萬	百萬港元	百萬港元
遠期外匯合約										
賣美元 (附註 a)										
1年內	7.8021	美元	42	329	–	7.7704	美元	28	221	–
1年以上但不超過5年	7.7996	美元	28	218	1	7.8011	美元	70	547	–
	7.8011	美元	70	547	1	7.7922	美元	98	768	–
賣人民幣 (附註 b)										
1年內	–	–	–	–	–	1.2185	人民幣	55	67	6
貨幣掉期										
對沖美元定息票據										
利息及本金 (附註 c)										
超過5年	7.7519	美元	300	2,326	(30)	7.7519	美元	300	2,326	11
總額				2,873	(29)				3,161	17

* 平均匯率指按合約或掉期的名義金額計算的加權平均港元對其他外幣匯率。

附註：

- 本集團利用547百萬港元（2016年：768百萬港元）遠期外匯合約，以對沖部份以美元為貨幣單位的票據之本金於各到期日的外幣風險。
- 於2016年，本集團利用67百萬港元遠期外匯合約，以對沖部份以人民幣為貨幣單位的票據及定期存款之本金於各到期日的外幣風險。遠期合約中的遠期部份不包括在現金流量對沖。所有人民幣遠期外匯合約已於2017年年內到期。
- 本集團利用2,326百萬港元（2016年：2,326百萬港元）貨幣掉期，將300百萬美元（2016年：300百萬美元）定息票據的美元利息及本金轉換為港幣。

22. 其他金融資產／負債續

(a) 現金流量對沖續

(i) 外幣風險續

被對沖項目

	被對沖項目之賬面值				現金流量對沖儲備	
	資產		負債		2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元		
美元票據	548	764	-	-	1	1
人民幣票據及定期存款	-	61	-	-	-	1
美元定息票據	-	-	2,338	2,317	(44)	10

截至2017年12月31日及2016年12月31日止年度之對沖無效性並不重大。

	於其他全面收益確認的對沖工具 之價值變動		由現金流量對沖儲備重新分類至 損益賬的金額		由於重新分類而受影響 之損益賬項目
	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元	
遠期外匯合約	(6)	(1)	10	(1)	投資收入
貨幣掉期	(43)	78	(16)	2	財務支出

遠期外匯合約及貨幣掉期的公平值，乃根據遠期匯率報價及因應合約及掉期到期日利率報價引伸的收益率曲線來衡量。

(b) 按公平值計入損益賬之金融資產

會籍債券

本集團的其他金融資產是指非上市會籍債券投資。本集團之非上市會籍債券，被分類為按公平值計入損益賬之金融資產。

23. 應收及其他應收款項

	2017年 百萬港元	2016年 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	558	331
作分析報告用途：		
流動資產	226	196
非流動資產	332	135
	558	331

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。

24. 定期存款／現金及銀行結存

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
定期存款	2,505	2,551
現金及銀行結存	157	79
於綜合財務狀況表呈列之現金及銀行存款	2,662	2,630
減：於3個月後到期之定期存款	(628)	(1,263)
於綜合現金流量表呈列之現金及現金等值	2,034	1,367

定期存款、現金及銀行結存包括實際年利率介乎於0.15%至2.56%之間（2016年：0.15%至1.78%）之銀行存款。

25. 應付賬款及應付費用

	2017年 百萬港元	2016年 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
	736	935

附註：

該款項為一租戶因提前解除租約而繳付的一次性賠償，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。

26. 應付非控股權益款項

應付非控股權益款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

27. 借貸

借貸的賬面值分析如下：

	流動		非流動	
	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
無抵押銀行貸款	—	1,180	1,550	500
無抵押定息票據	150	—	4,485	4,613
	150	1,180	6,035	5,113

於本年度，本集團總借貸的平均借貸成本按其合約息率計算為3.3%（2016年：3.7%）。為管理外幣匯率之風險，本集團利用若干衍生工具以對沖部份借貸，導致本集團平均借貸成本為3.4%（2016年：3.8%）。於2017年12月31日，考慮對沖後相對於總債務的浮息債務比率為25.1%（2016年：26.6%）。

27. 借貸續

(a) 無抵押銀行貸款

無抵押銀行貸款1,550百萬港元（2016年：1,680百萬港元）的本金及利息由本公司作出擔保，按相關貸款協議所訂的還款期如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
1年內	–	1,180
1年以上但不超過2年	500	–
2年以上但不超過5年	1,050	500
	1,550	1,680

於報告期末，本集團所有無抵押銀行貸款均為浮息貸款，其實際利率（即相等於合約息率）為年息1.97%（2016年：1.44%）。貸款利率一般每隔一至三個月重新釐定。

(b) 無抵押定息票據

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
1年內	150	–
1年以上但不超過2年	300	150
2年以上但不超過5年	1,094	864
超過5年	3,091	3,599
	4,635	4,613

於2017年12月31日及2016年12月31日，本集團無抵押定息票據之詳情如下：

本金	合約 年息利率	票息 付款期限	發行日期	到期日
165百萬港元	5.38%	每年	2008年9月	2020年9月
400百萬港元	3.78%	每季	2010年8月	2020年8月
200百萬港元	4.00%	每年	2010年9月	2025年9月
200百萬港元	3.70%	每季	2010年10月	2022年10月
150百萬港元	3.86%	每季	2011年5月	2018年5月
404百萬港元	4.10%	每年	2011年12月	2023年12月
331百萬港元	4.00%	每季	2012年1月	2022年1月
300百萬港元	3.90%	每季	2012年3月	2019年3月
150百萬港元	4.50%	每年	2012年3月	2027年3月
300百萬美元	3.50%	每半年	2013年1月	2023年1月

所有無抵押定息票據由本公司全資附屬公司Hysan MTN發行。該等票據之本金及利息由本公司作出擔保，票據之實際利率等於其合約息率。

詳列於綜合財務報表附註22，截至2017年12月31日及2016年12月31日止年度，本集團利用貨幣掉期對沖及管理美元定息票據的外匯風險。

28. 遞延稅項

本集團於本年度及往年度內確認的主要遞延稅項負債（資產）及其變動如下：

	加速 稅項折舊 百萬港元	物業重估 百萬港元	稅務虧損 百萬港元	總額 百萬港元
於2016年1月1日	614	69	—	683
於損益賬中扣除（計入）（附註8）	65	(1)	—	64
於其他全面收益中扣除	—	4	—	4
於2016年12月31日	679	72	—	751
於損益賬中扣除（計入）（附註8）	125	(1)	(96)	28
於其他全面收益中扣除	—	8	—	8
於2017年12月31日	804	79	(96)	787

於報告期末，本集團可用作抵銷未來溢利之未用估計稅項虧損為1,243百萬港元（2016年：767百萬港元）。該未用估計稅項中有580百萬港元（2016年：無）被確認為遞延稅項資產。而餘下的稅項虧損663百萬港元（2016年：767百萬港元）由於可利用的估計稅項虧損的不確定性，並未予以確認為遞延稅項資產。該估計的稅項虧損可無限期結轉。

29. 股本

	股份數目	股本 百萬港元
已發行及繳足普通股股本：		
於2016年1月1日	1,057,177,692	7,642
根據購股權計劃發行股份	744,667	31
購回並註銷股份（附註）	(12,594,000)	—
於2016年12月31日	1,045,328,359	7,673
根據購股權計劃發行股份	496,532	19
於2017年12月31日	1,045,824,891	7,692

附註：

本公司於股東周年大會獲授權購回本公司普通股，惟不得超過該決議案通過當日已發行股份總數之10%。於2016年內，本公司在其普通股之買賣相對於資產淨值出現顯著折讓時，於聯交所購回其普通股。

於2016年年內，本公司於聯交所購回股份詳情如下：

2016年購回 股份之月份	購回股份數目	每股代價		支付 代價總額 百萬港元
		最高價 港元	最低價 港元	
1月	8,560,000	31.85	28.95	263
2月	325,000	30.60	29.75	10
3月	299,000	32.50	32.05	10
4月	304,000	31.70	31.30	9
5月	2,180,000	33.60	31.60	71
6月	65,000	33.20	32.45	2
11月	861,000	34.90	33.55	30
	12,594,000			395

上述購回之股份已於2016年年內註銷。本公司附屬公司於兩年內均無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

30. 本公司財務狀況表及儲備

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
非流動資產		
物業、機器及設備	–	3
附屬公司投資	1,318	1,307
其他金融資產	1	1
應收附屬公司款項	3,735	3,815
	5,054	5,126
流動資產		
其他應收款項	3	4
應收附屬公司款項	10,309	10,026
現金及銀行結存	11	2
	10,323	10,032
流動負債		
其他應付款項及應付費用	60	38
應付附屬公司款項	2,288	2,228
應付稅款	–	1
	2,348	2,267
流動資產淨額	7,975	7,765
資產淨額	13,029	12,891
資本及儲備		
股本(附註29)	7,692	7,673
儲備	5,337	5,218
權益總額	13,029	12,891

本公司財務狀況表於2018年2月28日獲董事會批准及授權發布，並由下列董事代表董事會簽署：

利蘊蓮
董事

利子厚
董事

30. 本公司財務狀況表及儲備

本公司儲備之變動

	購股權 儲備 百萬港元	普通儲備 百萬港元 (附註)	保留溢利 百萬港元	總額 百萬港元
於2016年1月1日	30	100	5,281	5,411
根據購股權計劃發行股份	(7)	–	–	(7)
確認以股份為基礎及以權益 結算之支出	5	–	–	5
註銷之購股權	(4)	–	4	–
購回並註銷股份	–	–	(395)	(395)
本年度溢利及全面收益總額	–	–	1,598	1,598
本年度已派之股息 (附註13)	–	–	(1,394)	(1,394)
於2016年12月31日	24	100	5,094	5,218
根據購股權計劃發行股份	(4)	–	–	(4)
確認以股份為基礎及以權益 結算之支出	4	–	–	4
註銷之購股權	(3)	–	3	–
本年度溢利及全面收益總額	–	–	1,530	1,530
本年度已派之股息 (附註13)	–	–	(1,411)	(1,411)
於2017年12月31日	21	100	5,216	5,337

附註：

普通儲備撥自保留溢利。

於2017年12月31日，本公司可分配給擁有人的儲備為5,316百萬港元（2016年：5,194百萬港元），即該日之普通儲備及保留溢利。

31. 收購附屬公司

截至2017年12月31日止年度，本集團收購了四家公司之全部權益，其中三家乃收購自獨立第三方，一家乃收購自利希慎置業有限公司（「利希慎置業」），現金作價分別合共為570百萬港元及75百萬港元。利希慎置業持有本公司41.42%（2016年：41.43%）實益權益及對本公司行使重大影響力。所收購公司的主要資產是位於香港的投資物業。公司之董事認為此等收購並不構成如香港財務報告準則第3號「企業合併」所定義的業務收購，因此，此等收購乃按資產收購入賬而非按業務合併入賬。收購相關成本共9百萬港元已被資本化成為投資物業賬面值的一部分。

32. 有關財務活動的資產／負債之對賬

	2017年 百萬港元
淨債務 (附註a)	(3,523)
其他金融資產／負債 (附註b)	(30)
應付利息	(74)
	(3,627)

32. 有關財務活動的資產／負債之對賬續

下表詳列本集團由財務活動引起之負債的變動，當中包括現金變動及非現金變動。由財務活動引起之負債指該負債的現金流或未來的現金流會被分類於本集團綜合現金流量表的財務活動內。

	現金及 銀行結存 百萬港元	定期存款 百萬港元	其他金融 資產／負債 百萬港元	銀行貸款 百萬港元	定息票據 百萬港元	應付利息 百萬港元	應付股息 百萬港元	總額 百萬港元
於2017年1月1日	79	2,551	11	(1,680)	(4,613)	(75)	–	(3,727)
淨現金流	78	(46)	–	130	–	196	1,411	1,769
其他非現金變動：								
外匯兌換調整	–	–	19	–	(19)	–	–	–
公允值調整	–	–	(57)	–	–	–	–	(57)
財務支出	–	–	(3)	–	(3)	(195)	–	(201)
宣派股息	–	–	–	–	–	–	(1,411)	(1,411)
於2017年12月31日	157	2,505	(30)	(1,550)	(4,635)	(74)	–	(3,627)

附註：

- (a) 淨債務是借貸減定期存款、現金及銀行結存，如「財務風險管理」附註5內所附載。
 (b) 其他金融資產／負債是對沖工具（貨幣掉期），用以對沖被分類為財務活動之外匯風險。

33. 退休福利計劃

由2000年12月1日起，本集團為符合資格僱員設立增益強積金計劃，此乃一項界定供款計劃。增益強積金計劃已依據強制性公積金計劃（一般）規則第124(1)條向強制性公積金管理局登記。

根據增益強積金計劃規則，本集團根據成員薪金的固定百分比（介乎強積金相關入息之5%至基本薪金之15%）作出供款。成員之強制性供款按照強積金法例固定於強積金相關入息之5%。

本集團於本年度總供款為7百萬港元（2016年：4百萬港元）。

34. 承諾

於報告期末，本集團就其投資物業、物業、機器及設備及作為有限合夥人認購新設立基金投資的資本承諾如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
(a) 資本承諾： 就投資物業及物業、機器及設備已簽訂合約但未作出撥備	1,233	1,276
(b) 其他承諾： 就作為有限合夥人認購新設立基金投資的資本承諾	369	–

35. 租賃承諾

於報告期末，本集團作為出租人根據與租戶已訂立的租約，將於未來應收的最低租約款項如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
1年內	3,065	2,916
第2至第5年（包括首尾兩年）	4,754	4,572
5年以上	53	334
	7,872	7,822

經營租約應收款項為本集團出租其投資物業之應收租金，該等租約經磋商後普遍釐定為1年至3年的固定租金。若干租約是包括依據租客之營業額來計算的或然租金。

於報告期末，本集團作為承租人並無不可撤銷的經營租賃承諾。

36. 關連人士交易及結餘

(a) 與關連人士之交易及結餘

年內，本集團有若干與關連人士之交易，包括免息貸款予合營公司之估算利息收入及透過收購附屬公司購買投資物業，分別於綜合財務報表附註6及附註31內披露。於報告期末，本集團有若干與關連人士之結餘，包括貸款予合營公司及貸款予聯營公司，分別於綜合財務報表附註18及附註19內披露。如綜合財務報表附註37內所披露，本集團亦就其合營公司的銀行融資額給予銀行擔保。

此外，本集團與其他關連人士於年內進行之交易及於報告期末之結餘如下：

	總租金收入 截至12月31日止之年度		應付非控股權益款項 於12月31日	
	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
由股東控制的關連公司（附註a）	3	3	—	—
由公司董事控制的關連公司（附註b(i)及(ii)）	41	36	94	94
附屬公司的非控股股東（附註c(i)及(ii)）	29	28	233	233
董事（附註d）	1	1	—	—

附註：

- (a) 交易之款項指已收公利商業管理有限公司（利希慎置業之全資附屬公司）之總租金收入。利希慎置業持有本公司41.42%（2016年：41.43%）實益權益及對本公司行使重大影響力。
- (b) (i) 交易之款項指已收董事持有控股權的關連公司之總租金收入。
(ii) 該結餘為捷成資本有限公司，前稱Mightyhall Limited，（捷成洋行（Jepsen Hans Michael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。
- (c) (i) 交易之款項指已收恒生銀行有限公司（Imenson Limited（「Imenson」）的中介控股公司）及香港上海滙豐銀行有限公司（恒生銀行有限公司的控股公司）之總租金收入。Imenson為Barrowgate的非控股股東，並對Barrowgate行使重大影響力。
(ii) 該結餘為Imenson按其持股比例給予Barrowgate作一般資金用途之股東貸款。該貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (d) 交易之款項指已收公司董事之總租金收入。

36. 關連人士交易及結餘續

(b) 主要管理人員酬金

本集團的董事及其他高層管理人員薪酬如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
董事袍金、薪金及其他短期員工福利	43	36
以股份為基礎之支出	3	3
退休福利計劃供款	—	—
	46	39

各董事及主要行政人員薪酬分別由薪酬委員會參照個別員工表現及市場趨勢釐定。

37. 或然負債

於報告期末，本集團的或然負債如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
向銀行作出之擔保		
本集團應佔就合營公司之銀行貸款融資：		
— 已用額度	999	—
— 未用額度	2,001	—
	3,000	—

截至2017年12月31日止年度內，本集團就合營公司的銀行融資額給予銀行企業財務擔保。於報告期末，本公司的董事考慮到該等財務擔保合約首次確認之公平值並不重大，因此，本集團並無就該等企業財務擔保確認為任何負債。

除以上披露之財務擔保外，本集團向銀行提供若干出資承諾。該等出資承諾的限額為該合營公司之發展項目在未獲取相關融資前，提供相關資金以完成工程所需要之金額。

38. 以股份為基礎支付之交易

(a) 權益結算購股權計劃

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，已於2015年5月9日屆滿。根據2005計劃之條文，所有根據2005計劃授出但未行使之購股權將繼續有效和可行使。

2005計劃之目的乃鼓勵本公司或其全資附屬公司的僱員努力工作，為股東之利益加強本公司及其股份的價值。

根據2005計劃，認購本公司之普通股份的購股權可由董事會於不時認為合適的情況下，按彼等對本公司及其附屬公司發展及增長之貢獻為基準，決定授予本公司或其全資附屬公司的僱員（包括執行董事）及其他人士。

根據2005計劃及任何其他本公司之購股權計劃所授出之購股權涉及之股份數目，按上市規則不得超過本公司於2005年5月10日（即通過2005計劃之股東周年大會日期）之已發行股份的10%（即104,996,365股）。

38. 以股份為基礎支付之交易^續

(a) 權益結算購股權計劃^續

2005計劃^續

每名參與者在2005計劃下可享有的最高股數，為在任何12個月內不得超過上市規則所要求的股份數目（即獲股東批准時之總發行股數的1%，即10,499,636股）。行使價須至少為(i)股份在購股權授予日期於聯交所日報表所載的收市價；及(ii)股份在購股權授予日期前5個營業日於聯交所日報表所載的平均收市價的較高者。購股權之代價為1港元並需於授出購股權日期起計30天內支付，而行使價需於行使有關購股權時悉數支付。

新計劃

本公司於2015年5月15日召開的股東周年大會上採納新計劃（連同2005計劃合稱「該等計劃」），該計劃之有效期為10年，將於2025年5月14日屆滿。新計劃之條款大致與2005計劃相同。

新計劃之目的乃鼓勵本公司或其附屬公司的僱員努力工作，為股東之利益加強本公司及其股份的價值。

根據新計劃，認購本公司之普通股份的購股權可由董事會於不時認為合適的情況下，按彼等對本公司及其附屬公司發展及增長之貢獻為基準，決定授予本公司或其附屬公司的僱員（包括執行董事）及其他人士。

根據新計劃及任何其他本公司之購股權計劃所授出之購股權涉及之股份數目，按上市規則不得超過本公司於2015年5月15日（即通過新計劃之股東周年大會日期）之已發行股份的10%（即106,389,669股）。根據上市規則，上市發行人可於股東大會上尋求股東批准「更新」10%之限額。當所有根據新計劃及任何其他本公司之購股權計劃授出但未行使的購股權予以行使時發行的股份數目，不得超過本公司不時已發行之股份的30%（或根據上市規則所要求的股份數目）。倘若該批授將導致超過該30%上限時，則再無購股權可獲批授。

每名參與者在新計劃下可享有的最高股數，為在任何12個月內不得超過上市規則所要求的股份數目（即獲股東批准時之總發行股數的1%，即10,638,966股）。行使價須至少為(i)股份在購股權授予日期於聯交所日報表所載的收市價；及(ii)股份在購股權授予日期前5個營業日於聯交所日報表所載的平均收市價的較高者。購股權之代價為1港元並需於授出購股權日期起計30天內支付，而行使價需於行使有關購股權時悉數支付。

於年內，根據新計劃合共授出727,000（2016年：1,397,000）購股權。2005計劃已於2015年5月9日屆滿，故不再根據2005計劃進一步授出購股權。

(b) 批授及歸屬機制

根據本公司之現行政策，將定時批授購股權。對於該等計劃，行使期為10年及歸屬期為3年，及由授出日期的第1周年起平均分為3段時期授予，到第3周年全部授予。批授的數量將按照基本薪金倍數及職級釐定，主要依循一個與表現掛鈎的明確準則。董事會將不時檢討批授及歸屬機制。

38. 以股份為基礎支付之交易續

(c) 購股權之變動

下表披露本年度內董事們及合資格僱員持有本公司購股權之變動：

姓名	授予日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2017年 1月1日 結餘	年內變動			於2017年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效 (附註b)	
2005計劃								
執行董事								
利蘊蓮	14.5.2012	33.50	14.5.2013 – 13.5.2022	87,000	–	–	–	87,000
	7.3.2013	39.92	7.3.2014 – 6.3.2023	265,000	–	–	–	265,000
	10.3.2014	32.84	10.3.2015 – 9.3.2024	325,000	–	–	–	325,000
	12.3.2015	36.27	12.3.2016 – 11.3.2025	300,000	–	–	–	300,000
合資格僱員								
(附註c)	31.3.2008	21.96	31.3.2009 – 30.3.2018	11,000	–	(11,000) (附註d)	–	–
	31.3.2009	13.30	31.3.2010 – 30.3.2019	128,000	–	(69,000) (附註d)	–	59,000
	31.3.2010	22.45	31.3.2011 – 30.3.2020	126,334	–	(56,000) (附註d)	–	70,334
	31.3.2011	32.00	31.3.2012 – 30.3.2021	125,000	–	(39,000) (附註e)	(32,000)	54,000
	30.3.2012	31.61	30.3.2013 – 29.3.2022	160,001	–	(47,667) (附註f)	(7,000)	105,334
	28.3.2013	39.20	28.3.2014 – 27.3.2023	276,000	–	–	(123,000)	153,000
	31.3.2014	33.75	31.3.2015 – 30.3.2024	338,000	–	(139,000) (附註g)	(45,000)	154,000
	31.3.2015	34.00	31.3.2016 – 30.3.2025	359,000	–	(60,267) (附註h)	(94,066)	204,667
				2,500,335	–	(421,934)	(301,066)	1,777,335

38. 以股份為基礎支付之交易續

(c) 購股權之變動續

姓名	授予日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2017年 1月1日 結餘	年內變動			於2017年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效 (附註b)	
新計劃 執行董事								
利蘊蓮	9.3.2016	33.15	9.3.2017 – 8.3.2026	375,000	–	–	–	375,000
	23.2.2017	36.25 (附註i)	23.2.2018 – 22.2.2027	–	300,000	–	–	300,000
合資格僱員 (附註c)	31.3.2016	33.05	31.3.2017 – 30.3.2026	610,000	–	(74,598) (附註j)	(157,734)	377,668
	31.3.2017	35.33 (附註k)	31.3.2018 – 30.3.2027	–	427,000	–	(18,000)	409,000
				985,000	727,000	(74,598)	(175,734)	1,461,668

於年底可行使

1,824,992

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) 該等購股權於年內因若干合資格僱員辭任而失效。
- (c) 合資格僱員乃按《僱傭條例》所指屬於「連續性合約」之僱傭合約下工作的僱員。
- (d) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為37.25港元。
- (e) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為38.95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38.99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38.86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37.79港元。
- (i) 緊接授出購股權日期前（即2017年2月22日），本公司股份收市價為36.00港元。
- (j) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為38.69港元。
- (k) 緊接授出購股權日期前（即2017年3月30日），本公司股份收市價為35.00港元。

截至2017年12月31日止年度內行使之購股權於行使購股權日期之加權平均收市價為38.68港元。

除上述者外，於2017年年內本公司並無根據2005計劃及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。

38. 以股份為基礎支付之交易續

(c) 購股權之變動續

下表披露去年度內董事們及合資格僱員持有本公司購股權之變動：

姓名	授予日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2016年 1月1日 結餘	年內變動			於2016年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效 (附註b)	
2005計劃								
執行董事								
利蘊蓮	14.5.2012	33.50	14.5.2013 – 13.5.2022	261,000	–	(174,000) (附註c)	–	87,000
	7.3.2013	39.92	7.3.2014 – 6.3.2023	265,000	–	–	–	265,000
	10.3.2014	32.84	10.3.2015 – 9.3.2024	325,000	–	–	–	325,000
	12.3.2015	36.27	12.3.2016 – 11.3.2025	300,000	–	–	–	300,000
劉少全 (附註d)	14.5.2012	33.50	14.5.2013 – 13.5.2022	161,334	–	(161,334) (附註c)	–	–
	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	–	(201,333) (附註e)	(100,667)	–
	12.3.2015	36.27	12.3.2016 – 11.3.2025	300,000	–	–	(300,000)	–
合資格僱員 (附註f)								
	31.3.2008	21.96	31.3.2009 – 30.3.2018	17,000	–	(6,000) (附註g)	–	11,000
	31.3.2009	13.30	31.3.2010 – 30.3.2019	134,000	–	(6,000) (附註g)	–	128,000
	31.3.2010	22.45	31.3.2011 – 30.3.2020	152,334	–	(26,000) (附註h)	–	126,334
	31.3.2011	32.00	31.3.2012 – 30.3.2021	172,001	–	(40,667) (附註i)	(6,334)	125,000
	30.3.2012	31.61	30.3.2013 – 29.3.2022	250,335	–	(76,334) (附註j)	(14,000)	160,001
	28.3.2013	39.20	28.3.2014 – 27.3.2023	288,000	–	–	(12,000)	276,000
	31.3.2014	33.75	31.3.2015 – 30.3.2024	396,000	–	(36,666) (附註k)	(21,334)	338,000
	31.3.2015	34.00	31.3.2016 – 30.3.2025	404,000	–	(16,333) (附註l)	(28,667)	359,000
				3,974,004	–	(744,667)	(729,002)	2,500,335

38. 以股份為基礎支付之交易續

(c) 購股權之變動續

姓名	授予日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2016年 1月1日 結餘	年內變動			於2016年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效 (附註b)	
新計劃								
執行董事								
利蘊蓮	9.3.2016	33.15 (附註m)	9.3.2017 – 8.3.2026	–	375,000	–	–	375,000
劉少全 (附註d)	9.3.2016	33.15 (附註m)	9.3.2017 – 8.3.2026	–	375,000	–	(375,000)	–
合資格僱員 (附註f)								
	31.3.2016	33.05 (附註n)	31.3.2017 – 30.3.2026	–	647,000	–	(37,000)	610,000
					– 1,397,000	–	(412,000)	985,000
於年底可行使								1,826,654

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) 該等購股權於年內因一位執行董事調任及若干合資格僱員辭任而失效。
- (c) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為36.35港元。
- (d) 於2016年8月舉行的董事會會議完結後，劉少全退任本公司副主席及行政總裁，並調任為本公司非執行董事。所有授予劉少全的購股權於調任翌日失效。
- (e) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為36.30港元。
- (f) 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。
- (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33.25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34.27港元。
- (i) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為36.95港元。
- (j) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為35.88港元。
- (k) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為37.78港元。
- (l) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為37.84港元。
- (m) 緊接授出購股權日期前（即2016年3月8日），本公司股份收市價為33.70港元。
- (n) 緊接授出購股權日期前（即2016年3月30日），本公司股份收市價為32.85港元。

截至2016年12月31日止年度內行使之購股權於行使購股權日期之加權平均收市價為36.37港元。

除上述者外，於2016年年內本公司並無根據2005計劃及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。

38. 以股份為基礎支付之交易續

(d) 購股權之公平值

本集團應用香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之支出」為購股權入帳。根據香港財務報告準則第2號，授予僱員之購股權根據於授出日期釐定的公平值於歸屬期內攤銷，並於本集團之購股權儲備作相應調整。於本年內，本集團就本公司授出之購股權已確認之購股權支出為4百萬港元（2016年：5百萬港元），其中董事們涉及2百萬港元（2016年：2百萬港元）（見附註11），本集團之購股權儲備亦作出確認相應之調整。

本公司已採用「柏力克－舒爾斯期權定價模式」（「該模式」）計算所授出購股權之公平值。該模式是評估購股權的公平值較為普遍使用的一種模式。計算購股權公平值時使用之變數及假設乃按管理層最佳之評估，購股權的價值會視乎多個主觀假設之變數而計算出不同的估值。任何已採用之變數倘出現變動，可能會對購股權公平值之估計產生重大的影響。

以該模式計算之變數如下：

授出日期	2017年3月31日	2017年2月23日	2016年3月31日	2016年3月9日
於授出日期的收市價	35.250港元	36.250港元	33.050港元	33.150港元
行使價	35.330港元	36.250港元	33.050港元	33.150港元
無風險息率（附註a）	1.331%	1.488%	0.931%	1.019%
購股權預期有效期（附註b）	5年	5年	5年	5年
預期波幅（附註c）	19.133%	20.238%	27.323%	27.339%
預期每年股息（附註d）	1.204港元	1.204港元	1.092港元	1.092港元
每份購股權的估計公平值	4.374港元	4.958港元	6.127港元	6.190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。

財務風險管理

截至2017年12月31日止年度

1. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括貸款予聯營公司、貸款予合營公司、基金投資、票據、應收賬款、其他應收款項、定期存款、現金及銀行結存、應付賬款、應付費用、應付非控股權益款項、借貸及衍生金融工具。該等金融工具之詳情已於相關綜合財務報表附註中作出披露。與此等金融工具相關之風險，以及減低此等風險之政策列載於下文。管理層管理及監察此等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

(a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要源自貸款予聯營公司、貸款予合營公司、應收租戶租金、衍生金融工具、票據、定期存款及銀行結存。本集團所須承受之最大信貸風險（即由於交易方未能履行其責任而導致本集團出現財務損失）為該等已確認的金融資產於綜合財務狀況表中所列之賬面值。

就應收租戶租金而言，正常出租程序均包括信貸審查，並對過期未償還之債項採取嚴謹監控程序。此外，本集團於報告期末對各獨立貿易債項之可收回金額進行評估，以確保就不可收回金額作出之減值虧損已經足夠。

就衍生金融工具、票據、定期存款及銀行結存而言，本集團僅會與信貸評級良好的金融機構進行交易，及投資於信貸評級良好的發行人所發行的債務證券，以降低交易方帶來之風險。管理層亦定期查察各金融機構及債務證券發行商的信貸評級，以對各金融機構及債務證券發行商設定可承受風險之上限，從而限制本集團於各交易方之風險。

我們定期監察及向管理層匯報金融機構及債務證券發行商的信貸風險。各交易方所涉的信貸風險包含(i)金融資產的投資額（包括定期存款及票據）；(ii)衍生金融工具的淨正價值及(iii)根據衍生金融工具的餘期及名義金額，將衍生金融工具之潛在風險亦計算在內。下表列出於報告期末本集團於各交易方所涉風險的摘要。

交易方之類別	2017年		2016年	
	交易方數目	風險 百萬港元	交易方數目	風險 百萬港元
信貸評級AA – 或以上或發鈔銀行	6	5至681	4	19至631
信貸評級BBB – 至A+	14	8至468	22	9至677

為降低貸款予聯營公司及貸款予合營公司帶來之信貸風險，管理層於報告期末對各獨立餘額之可收回金額進行評估，以確保就不可收回金額作出之減值虧損已經足夠。

1. 財務風險管理目標及政策續

(b) 流動資金風險

本集團嚴密監察資金周轉需要以及現金和備用銀行信貸的充足性，以確保履行付款責任。

下表詳列本集團非衍生金融負債按協議還款期所剩餘合約到期之情況。本集團的財務擔保合約之到期情況將分別呈列。下表乃根據本集團須償付的最早日期，按金融負債的未折現現金流量編製，當中包括利息及本金的現金流量。支付的利息按合約利率計算；倘為浮息，則根據報告期末的市場利率計算。以港元以外貨幣計算的現金流量，按報告期末的匯率轉為港元。

	賬面值 百萬港元	總合約 未折現 現金流 百萬港元	1年內 或應要求 償還 百萬港元	超過1年 但不超過 2年 百萬港元	超過2年 但不超過 5年 百萬港元	超過 5年 百萬港元
於2017年12月31日						
非衍生金融負債						
應付賬款及應付費用	(736)	(736)	(736)	-	-	-
租戶按金	(895)	(895)	(389)	(269)	(227)	(10)
應付非控股權益款項	(327)	(327)	(327)	-	-	-
無抵押銀行貸款	(1,550)	(1,655)	(32)	(528)	(1,095)	-
無抵押定息票據	(4,635)	(5,507)	(322)	(461)	(1,509)	(3,215)
	(8,143)	(9,120)	(1,806)	(1,258)	(2,831)	(3,225)
於2016年12月31日						
非衍生金融負債						
應付賬款及應付費用	(935)	(935)	(935)	-	-	-
租戶按金	(917)	(917)	(339)	(288)	(274)	(16)
應付非控股權益款項	(327)	(327)	(327)	-	-	-
無抵押銀行貸款	(1,680)	(1,707)	(1,192)	(9)	(506)	-
無抵押定息票據	(4,613)	(5,659)	(175)	(322)	(1,312)	(3,850)
	(8,472)	(9,545)	(2,968)	(619)	(2,092)	(3,866)

附註：

除以上流動資金風險列表之項目，本集團可能就合營公司的銀行融資額所給予銀行的財務擔保，於擔保期間隨時被交易方要求賠償之最高金額為3,000百萬港元。於報告期末，本公司董事預期及認為就擔保事宜而支付任何款項的可能性不大。

1. 財務風險管理目標及政策續

(b) 流動資金風險續

下表詳列本集團衍生金融工具剩餘合約到期之情況。下表的編製基準按需要總額結算的衍生工具的未折現流入(流出)總額。當應付或應收金額並非固定，披露的金額按報告期末的市場利率釐定。以港元以外貨幣計算的現金流量，按報告期末的匯率轉為港元。

	賬面值 百萬港元	總合約 未折現 現金流 百萬港元	1年內 或應要求 償還 百萬港元	超過1年 但不超過 2年 百萬港元	超過2年 但不超過 5年 百萬港元	超過 5年 百萬港元
於2017年12月31日						
總額交收之衍生工具						
遠期外匯合約	1					
流出		(548)	(329)	(219)	-	-
流入		547	329	218	-	-
貨幣掉期	(30)					
流出		(2,772)	(85)	(85)	(255)	(2,347)
流入		2,797	82	82	246	2,387
於2016年12月31日						
總額交收之衍生工具						
遠期外匯合約	6					
流出		(824)	(281)	(326)	(217)	-
流入		834	288	328	218	-
貨幣掉期	11					
流出		(2,857)	(85)	(85)	(255)	(2,432)
流入		2,855	81	81	244	2,449

(c) 利率風險

本集團根據利率水平及走勢來評估息率變動對本集團財務狀況之潛在影響，以管理其利率風險。管理層對固定息率及浮動息率之借貸比率進行評估，以確保此比率於合適的範圍內。就定息票據(見綜合財務報表附註21)，本集團面對公平值利率風險。

於2017年12月31日，本集團總債務中約25.1%(2016年:26.6%)乃實際按浮動息率計息。此浮動債務比率或會因應利率走勢而調整。此外，本集團面對因定期存款及銀行結存所產生的利息收入受利率變動所影響的現金流量利率風險。除集中於香港銀行同業拆息變動的利率風險外，本集團並無重大且集中的利率風險。

1. 財務風險管理目標及政策續

(c) 利率風險續

敏感度分析

以下的敏感度分析是假設利率已於報告期末出現變動，而其他各項變數保持不變。此變動應用於影響損益及股本權益的非衍生金融工具。於報告期末，港元及美元之收益曲線被調整+100及-25基點（2016年：+100及-25基點）的變動；於2016年12月31日，人民幣之收益曲線被調整+125及-125基點的變動。管理層調整基點變動，反映其根據當前市況對利率合理潛在變化所作之評估。

管理層認為，由於年末之風險不能反映年內之風險，因此敏感度分析無法體現利率風險。

	損益增加（減少）		股本權益增加（減少）	
	基點上升 百萬港元	基點下降 百萬港元	基點上升 百萬港元	基點下降 百萬港元
於2017年12月31日	11	(3)	(2)	4
於2016年12月31日	14	(4)	(7)	2

(d) 外幣風險

本集團旨在降低其外幣風險，亦不會對債務管理進行外幣投機買賣。為應對因債券產生的外匯風險，本集團的外幣負債必須對沖回港元，除非該負債被同一外幣的資產對沖。在管理本集團的貨幣資產，本集團限制了總淨外匯風險至一定的門檻。若風險超出該門檻將被對沖回港元。本集團之大部份資產及所有租金收入均源自香港，並以港元為貨幣單位。於報告期末，本集團持有以下以美元為貨幣單位之貨幣資產和負債。本集團的無抵押定息票據是由貨幣掉期對沖。

	2017年			2016年		
	百萬 人民幣	百萬 美元	相等於 百萬港元 總額	百萬 人民幣	百萬 美元	相等於 百萬港元 總額
資產						
現金	-	2	12	-	1	3
定期存款	-	32	248	-	53	409
票據	-	94	737	55	126	1,036
	-	128	997	55	180	1,448
負債						
無抵押定息票據	-	300	2,338	-	300	2,317

除集中於上述以美元（2016年：美元及人民幣）為單位的項目之外幣風險外，本集團並無其他重大的外幣風險。

本集團已訂立合適的對沖工具（見綜合財務報表附註22）以對沖以上項目的部份潛在外幣風險。本集團至少於報告期末檢討對沖工具的持續有效性，直至對沖工具屆滿或終止或有關對沖不再符合對沖會計法的標準。

1. 財務風險管理目標及政策續

(d) 外幣風險續

敏感度分析

以下的敏感度分析是假設匯率已於報告期末出現變動，而其他各項變數保持不變。此變動應用於影響損益及股本權益的衍生及非衍生金融工具。於報告期末，港元對美元（2016年：港元對美元及港元對人民幣）的現貨及遠期匯率被調整500點子（2016年：500點子及1,000點子）的變動。

管理層認為，由於年末之風險不能反映年內之風險，因此敏感度分析無法體現外幣風險。

	損益增加（減少）		股本權益增加（減少）	
	點子上升 百萬港元	點子下降 百萬港元	點子上升 百萬港元	點子下降 百萬港元
於2017年12月31日				
– 美元	9	(9)	4	(4)
於2016年12月31日				
– 美元	4	(4)	1	(1)

2. 金融工具之類別

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
金融資產		
按公平值計入損益賬	22	1
按對沖會計法之衍生工具	2	18
攤銷成本（包括現金及現金等值項目）	4,448	5,737
	4,472	5,756
金融負債		
按對沖會計法之衍生工具	31	1
攤銷成本	7,248	7,555
	7,279	7,556

3. 可行使淨額結算主協議或類似安排下的金融資產及金融負債

本集團進行若干衍生交易，為與若干銀行簽訂由國際掉期及衍生工具協會之主協議（「ISDA主協議」）所覆蓋。由於ISDA主協議訂明，只有在違約、無力償還或破產的狀況下才可行使抵銷權，故本集團現時對已確認金額並未有合法行使的抵銷權，以致該等衍生工具並未於綜合財務狀況表內抵銷。除上文所述衍生工具交易外，本集團並無其他金融資產及金融負債於本集團的綜合財務報表內抵銷或須根據類似淨額結算安排。

(a) 可行使淨額結算主協議或類似安排下的金融資產

	已確認的 金融資產總值 百萬港元	於綜合財務狀況表 抵銷之已確認的 金融負債總值 百萬港元	於綜合財務狀況表 呈列之 金融資產淨值 百萬港元
於2017年12月31日			
按對沖會計法之衍生工具	2	-	2
於2016年12月31日			
按對沖會計法之衍生工具	18	-	18

(b) 可行使淨額結算主協議或類似安排下的金融淨資產（按交易方呈列）

	於綜合財務狀況表 呈列之 金融資產淨值 百萬港元	於綜合財務狀況表 沒有抵銷之 金融負債 百萬港元	淨值 百萬港元
於2017年12月31日			
交易方B	1	-	1
交易方C	1	(1)	-
總額	2	(1)	1
於2016年12月31日			
交易方A	11	-	11
交易方B	7	-	7
總額	18	-	18

(c) 可行使淨額結算主協議或類似安排下的金融負債

	已確認的 金融負債總值 百萬港元	於綜合財務狀況表 抵銷之已確認的 金融資產總值 百萬港元	於綜合財務狀況表 呈列之 金融負債淨值 百萬港元
於2017年12月31日			
按對沖會計法之衍生工具	(31)	-	(31)
於2016年12月31日			
按對沖會計法之衍生工具	(1)	-	(1)

3. 可行使淨額結算主協議或類似安排下的金融資產及金融負債續

(d) 可行使淨額結算主協議或類似安排下的金融淨負債（按交易方呈列）

	於綜合財務狀況表 呈列之 金融負債淨值 百萬港元	於綜合財務狀況表 沒有抵銷之 金融資產 百萬港元	淨值 百萬港元
於2017年12月31日			
交易方 A	(30)	—	(30)
交易方 C	(1)	1	—
總額	(31)	1	(30)
於2016年12月31日			
交易方 C	(1)	—	(1)

4. 公平值計量

(a) 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貨風險（如適用）。

除4,635百萬港元（2016年：4,613百萬港元）無抵押定息票據的賬面值於綜合財務報表附註27披露，其公平值為4,737百萬港元（2016年：4,672百萬港元）外，本公司董事認為於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。

2,391百萬港元（2016年：2,340百萬港元）無抵押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。

2,346百萬港元（2016年：2,332百萬港元）無抵押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，並考慮本集團的信貨息差（如適用）。

4. 公平值計量續

(b) 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（即由價格引申）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。

	2017年			
	級別1 百萬港元	級別2 百萬港元	級別3 百萬港元	總額 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	-	2	-	2
按公平值計入損益賬之金融資產				
非上市會籍債券	-	1	-	1
基金投資	-	21	-	21
總額	-	24	-	24
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
總額	-	31	-	31
	2016年			
	級別1 百萬港元	級別2 百萬港元	級別3 百萬港元	總額 百萬港元
金融資產				
按對沖會計法之衍生工具				
遠期外匯合約	-	7	-	7
貨幣掉期	-	11	-	11
總額	-	18	-	18
按公平值計入損益賬之金融資產				
非上市會籍債券	-	1	-	1
總額	-	19	-	19
金融負債				
按對沖會計法之衍生工具				
遠期外匯合約	-	1	-	1

於兩個年度內，級別1與級別2之間並無轉移。

4. 公平值計量續

(c) 用於按公平值計量分類為級別2之估值方式及數據

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

基金投資按該基金持有之資產及負責於報告期末的公平值計量。

5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團將能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致債務與股本之間最佳的平衡而為利益相關者爭取最大回報。本集團整體策略跟去年度保持不變。

本集團按淨債務與股東權益比率的基準，監控其資本結構。就此而言，本集團將債務淨額界定為於綜合財務狀況表所示之借貸減定期存款、現金及銀行結存。

管理層定期檢討集團的淨債務與股東權益比率，並透過支付股息、發行新股或債券、購回股份及贖回現有債務，調整該比率。

於年底的淨債務與股東權益比率如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
無抵押銀行貸款	1,550	1,680
無抵押定息票據	4,635	4,613
借貸	6,185	6,293
減：定期存款	(2,505)	(2,551)
現金及銀行結存	(157)	(79)
淨債務	3,523	3,663
本公司擁有人應佔權益	69,953	67,490
淨債務與股東權益比率	5.0%	5.4%

本公司或其任何附屬公司均無受制於外界機構所實施的資本要求。

五年財務摘要

截至12月31日止年度

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
業績					
營業額	3,548	3,535	3,430	3,224	3,063
物業支出	(449)	(428)	(414)	(404)	(405)
毛利	3,099	3,107	3,016	2,820	2,658
其他收入	261	–	–	–	–
投資收入	69	50	54	68	76
其他收益及虧損	–	–	–	(2)	1
行政支出	(247)	(219)	(234)	(214)	(208)
財務支出	(158)	(178)	(204)	(228)	(242)
投資物業之公平值變動	853	(1,187)	695	2,940	4,575
應佔聯營公司之業績	220	237	246	252	309
除稅前溢利	4,097	1,810	3,573	5,636	7,169
稅項	(484)	(463)	(438)	(386)	(372)
本年度溢利	3,613	1,347	3,135	5,250	6,797
非控股權益	23	(129)	(232)	(348)	(639)
本公司擁有人應佔溢利	3,636	1,218	2,903	4,902	6,158
本年度基本溢利	2,491	2,369	2,283	2,163	2,043
本年度經常性基本溢利	2,349	2,369	2,283	2,163	2,043
股息					
已派股息	1,411	1,394	1,330	1,255	1,064
建議股息	1,161	1,139	1,122	1,064	1,010
每股股息 (港仙)	137.00	135.00	132.00	123.00	117.00
每股盈利 (港元)，根據：					
本年度溢利					
– 基本	3.48	1.16	2.73	4.61	5.79
– 攤薄	3.48	1.16	2.73	4.61	5.79
本年度基本溢利 – 基本	2.38	2.26	2.15	2.03	1.92
本年度經常性基本溢利 – 基本	2.25	2.26	2.15	2.03	1.92
表現指標					
淨債務與股東權益比率	5.0%	5.4%	3.0%	4.2%	5.3%
淨利息償付率 (倍)	17.1x	20.5x	19.5x	17.1x	15.4x
每股資產淨值 (港元)	66.89	64.56	64.48	63.02	59.54
每股債務淨值 (港元)	3.37	3.50	1.94	2.64	3.18
年末股價 (港元)	41.45	32.05	31.75	34.65	33.40

於12月31日

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
資產及負債					
投資物業	72,470	69,633	69,810	68,735	65,322
聯營公司投資	3,779	3,497	3,683	4,154	4,181
貸款予聯營公司	10	—	—	—	—
合營公司投資	147	145	—	—	—
貸款予合營公司	982	1,891	—	—	—
基金投資	21	—	—	—	—
定期存款、現金及銀行結存	2,662	2,630	2,804	3,640	4,123
其他資產	2,049	2,225	2,491	2,494	2,468
總資產	82,120	80,021	78,788	79,023	76,094
借貸	(6,185)	(6,293)	(4,859)	(6,447)	(7,504)
稅項	(945)	(863)	(803)	(732)	(660)
其他負債	(1,989)	(2,180)	(1,758)	(1,715)	(1,749)
總負債	(9,119)	(9,336)	(7,420)	(8,894)	(9,913)
資產淨額	73,001	70,685	71,368	70,129	66,181
非控股權益	(3,048)	(3,195)	(3,196)	(3,089)	(2,855)
股東權益	69,953	67,490	68,172	67,040	63,326

定義：

- (1) 本年度基本溢利：經調整集團應佔投資物業未變現之公平值變動的溢利
- (2) 本年度經常性基本溢利：將基本溢利作出進一步調整，減去非經常性項目
- (3) 淨債務與股東權益比率：借貸減定期存款、現金及銀行結存後除以股東權益
- (4) 淨利息償付率：折舊前毛利減行政支出後再除以淨利息支出
- (5) 每股資產淨值：股東權益除以於年末時已發行股份數目
- (6) 每股債務淨值：借貸減定期存款、現金及銀行結存後除以於年末時已發行股份數目

概覽

業務表現

企業管治

財務報表及估值

估值師報告

致希慎興業有限公司董事會

敬啟者：

於2017年12月31日之投資物業年度重估

就董事會聘請萊坊測計師行有限公司為希慎興業有限公司及其附屬公司所擁有位於香港之投資物業進行估值，本公司認為該等投資物業於2017年12月31日之市值金額約為72,470百萬港元。

各項已建成之投資物業之市值乃按收入淨額資本化個別地估算，並計入租賃期滿後收入調整之可能性，惟並無考慮出售時可能涉及之任何費用或稅項，同時亦有參照銷售案例（如適用）。

萊坊測計師行有限公司

謹啟

香港，2018年2月20日

主要物業報表

於2017年12月31日

投資物業

地址	地段	用途	租賃契約類別	本集團持有百分比
1. 利園一期 香港銅鑼灣 希慎道33號	內地段第29號DD段，內地段第457號L段， 內地段第29號MM段， 內地段第29號L段的餘段 及內地段第457號的餘段	商業	長期	100%
2. 竹林苑 香港半山 堅尼地道74-86號	內地段第8624號	住宅	中期	100%
3. 利園二期 香港銅鑼灣 恩平道28號	內地段第29號G段， 內地段第457號A、O、F及H等段， 內地段第457號C、D、E及G等段的餘段， 內地段第457號C、D、E及G等段的第1分段， 內地段第457號E段的第2分段， 內地段第461號C段的第1、2及3等分段及餘段	商業	長期	65.36%
4. 禮頓中心 香港銅鑼灣 禮頓道77號	內地段第1451號B、C段及餘段	商業	長期	100%
5. 利舞臺廣場 香港銅鑼灣 波斯富街99號	內地段第1452號， 內地段第472號及476號等餘段	商業	長期	100%
6. 利園三期 香港銅鑼灣 開平道4-14號、 希慎道10號及 新寧道1-11號	內地段第29號J段的第1分段的餘段， 內地段第29號J段的第2分段及 內地段第29號J段的餘段	商業	長期	100%
7. 希慎道壹號 香港銅鑼灣 希慎道1號	內地段第29號GG段的餘段	商業	長期	100%
8. 利園五期 香港銅鑼灣 希慎道18號	內地段第457號N段及內地段第29號LL段	商業	長期	100%
9. 利園六期 香港銅鑼灣 禮頓道111號	內地段第29號KK段	商業	長期	100%
10. 希慎廣場 香港銅鑼灣 軒尼詩道500號	內地段第29號FF段及 海地段第365號的餘段	商業	長期	100%

概覽

業務表現

企業管治

財務報表及估值

股權分析

股本

於2017年12月31日

	港元	普通股數目
已發行及繳足股本	7,691,655,205.74	1,045,824,891

股本為一種類別的普通股，各具同等投票權。

持股量分佈

(以本公司於2017年12月31日之股東名冊為依據)

已登記之持股量	股東數目	佔股東百分比	普通股數目	佔已發行股份數目百分比 (附註)
5,000或以下	2,349	71.83	3,711,789	0.35
5,001–50,000	788	24.10	12,159,722	1.16
50,001–100,000	73	2.23	5,521,518	0.53
100,001–500,000	49	1.50	9,882,333	0.95
500,001–1,000,000	3	0.09	1,869,043	0.18
1,000,000 以上	8	0.25	1,012,680,486	96.83
合計	3,270	100.00	1,045,824,891	100.00

股東類別

(以本公司於2017年12月31日之股東名冊為依據)

股東類別	所持普通股數目	佔已發行股份數目百分比 (附註)
Atlas Corporate Management Limited	39,809,001	3.81
利希慎置業有限公司	393,321,734	37.61
其他公司股東	581,731,181	55.62
個人股東	30,962,975	2.96
合計	1,045,824,891	100.00

股東分佈

(以本公司於2017年12月31日之股東名冊為依據)

股東分佈	所持普通股數目	佔已發行股份數目百分比 (附註)
香港	1,043,243,180	99.75
美國及加拿大	2,249,924	0.22
英國	119,085	0.01
其他	212,702	0.02
合計	1,045,824,891	100.00

附註：

百分比乃按本公司於2017年12月31日已發行之股份數目(即1,045,824,891股普通股)而計算。

股東資料

財務資料時間表

公布全年業績	2018年2月28日
第二次中期股息除息日期	2018年3月13日
暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期（第二次中期股息）	2018年3月15日
寄發第二次中期股息單	（約於）2018年3月29日
暫停辦理股份過戶登記手續（股東周年大會）	2018年5月3日至8日
股東周年大會	2018年5月8日
公布2018年度中期業績	2018年8月7日*

* 可予更改

股息

董事會宣布派發第二次中期股息每股111港仙。第二次中期股息將以現金派發予名列2018年3月15日（星期四）股東名冊之股東。

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，以決定合資格收取第二次中期股息之股東。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。

股息單將約於2018年3月29日（星期四）寄發予股東。

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）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，以決定合資格出席於2018年5月8日舉行的股東周年大會並於會上投票之股東。如欲出席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，送達本公司股份過戶登記處。

股東服務

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

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

本公司普通股股份持有人如更改地址，應立即通知股份過戶登記處。

本年報以中、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年報。選擇以電子方式收取本年報之股東如在收取或取覽本年報時遇上困難，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，以更改其收取本年報之語言版本及收取方式。更改選擇回條可於本公司網站 www.hysan.com.hk 下載。

投資者關係

有關投資者關係之垂詢，請電郵至 investor@hysan.com.hk 或致函：

希慎興業有限公司
投資者關係部
香港希慎道33號
利園一期49樓（接待處：50樓）
電話：(852) 2895 5777
傳真：(852) 2577 5153

公司資料

董事

利蘊蓮 (主席)

卓百德 **

范仁鶴 **

劉遵義 **

潘仲賢 **

Jebsen Hans Michael B.B.S.*

(楊子信為其替任董事)

利憲彬 *

(利蘊蓮為其替任董事)

利乾 *

利子厚 *

審核委員會

潘仲賢 ** (主席)

卓百德 **

范仁鶴 **

利憲彬 *

薪酬委員會

范仁鶴 ** (主席)

潘仲賢 **

利子厚 *

提名委員會

利蘊蓮 (主席)

范仁鶴 **

劉遵義 **

潘仲賢 **

利乾 *

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

策略委員會

利蘊蓮 (主席)

范仁鶴 **

潘仲賢 **

Jebsen Hans Michael B.B.S.*

利乾 *

公司秘書

張嘉琪

註冊辦事處

香港希慎道33號

利園一期49樓 (接待處：50樓)

公司網站

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

股份上市

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

股份代號

香港聯合交易所有限公司：00014

彭博：14HK

路透社：0014.HK

美國預託收據編號：HYSNY

CUSIP 參考編號：449162304

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

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

