

**希慎興業有限公司  
2017 年全年業績****摘要**

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

**業績**

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

n/m: 並無意義

**附註：**

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

## 希慎興業 2017 年的營業額上升 0.4% 至 3,548 百萬港元

### 業績

希慎興業有限公司（股份代號：00014）今天（2018 年 2 月 28 日）宣布集團於 2017 年之營業額為 3,548 百萬港元，較 2016 年的 3,535 百萬港元上升 0.4%。

經常性基本溢利乃本集團核心租賃業務表現的主要指標，輕微下跌至 2,349 百萬港元（2016 年：2,369 百萬港元），主要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。

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）。

### 股息

本公司董事會宣布派發本年度第二次中期股息每股 111 港仙（2016 年：109 港仙）。股息將以現金派發。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）。相關之日期請見下表：

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| 暫停辦理股份過戶登記日期 | 2018年3月15日（星期四）     |
| 股息除淨日期       | 2018年3月13日（星期二）     |
| 最遲呈交過戶文件之時間  | 2018年3月14日（星期三）下午4時 |
| 第二次中期股息記錄日期  | 2018年3月15日（星期四）     |
| 第二次中期股息派發日期  | 約於2018年3月29日（星期四）   |

## **財務管理**

希慎恪守審慎理財政策，同時維持穩健的財政狀況。

### **低負債率**

- 債務總額：6,176 百萬港元（2016 年 12 月 31 日：6,305 百萬港元）
- 淨債務與股東權益比率：5.0 %（2016 年 12 月 31 日：5.4%）

### **穩定債務狀況**

- 定息債務：佔債務總額 74.9%（2016 年 12 月 31 日：佔債務總額 73.4%）
- 平均債務期限：4.3 年（2016 年 12 月 31 日：4.3 年）
- 資本市場發債：74.9%（2016 年 12 月 31 日：73.4%）
- 平均借貸成本：3.4%（2016 年：3.8%）

### **信貸評級優異**

- 淨利息償付率：17.1 倍（2016 年：20.5 倍）
- 穆迪：A3；標準普爾：BBB+

## 主席利蘊蓮女士的評論

### 回顧

「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。在本文中，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。正如本文中有關希慎 2017 年業務進展的部分所說述，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。此外，零售商現時向顧客提供既貼心而又獨特的商品和服務，以營造非凡購物體驗。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銷售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。」

-完-

傳媒查詢，請聯絡：

董彥鈞

企業傳訊總經理

希慎興業有限公司

電話：(852) 2895 5777

電郵：[mark.tung@hysan.com.hk](mailto:mark.tung@hysan.com.hk)

## 綜合損益表

截至2017年12月31日止年度

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

## 綜合全面收益表

截至2017年12月31日止年度

|                          | <u>附註</u> | <u>2017年</u><br><u>百萬港元</u> | <u>2016年</u><br><u>百萬港元</u> |
|--------------------------|-----------|-----------------------------|-----------------------------|
| 本年度溢利                    |           | <u>3,613</u>                | <u>1,347</u>                |
| 其他全面收益                   | 8         |                             |                             |
| <i>於其後不會重新分類至損益賬之項目：</i> |           |                             |                             |
| 自用物業重估之收益                |           | <u>38</u>                   | <u>18</u>                   |
| <i>於其後可以重新分類至損益賬之項目：</i> |           |                             |                             |
| 淨調整至對沖儲備                 |           | (55)                        | 78                          |
| 應佔聯營公司之匯兌儲備              |           | <u>240</u>                  | <u>(236)</u>                |
|                          |           | <u>185</u>                  | <u>(158)</u>                |
| 本年度除稅後之其他全面收益 (支出)       |           | <u>223</u>                  | <u>(140)</u>                |
| 本年度全面收益總額                |           | <u>3,836</u>                | <u>1,207</u>                |
| 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                         |
|                          |           | <u>3,836</u>                | <u>1,207</u>                |

## 綜合財務狀況表

於2017年12月31日

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

附註：

## 1. 編制基準

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則而編製。此外，本綜合財務報表亦按香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例的要求作出相關披露。

## 2. 主要會計政策

本集團所採用的主要會計政策與編製本集團截至 2016 年 12 月 31 日止年度之財務報表一致。

於本年度內，本集團已應用所有與集團業務相關及於本集團由 2017 年 1 月 1 日開始之財政年度生效之香港財務報告準則修訂本。該等香港財務報告準則修訂本乃由香港會計師公會頒佈。應用該等香港財務報告準則修訂本，對本集團於本會計期間及/或過往會計年度之業績及財務狀況並無重大影響。

除以下說明之本集團已提早應用部份香港財務報告準則第 9 號，本集團並未提前應用以下已頒佈惟尚未生效的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 <sup>2</sup>   |
| 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 <sup>1</sup>                                       |
| 香港財務報告準則第 16 號                       | 租賃 <sup>3</sup>   |
| 香港財務報告準則第 17 號                       | 保險合約 <sup>5</sup>   |
| 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 <sup>1</sup>  |
| 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 <sup>3</sup>   |
| 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 <sup>1</sup>                                     |
| 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」<br>一併應用的香港財務報告準則<br>第 9 號「金融工具」 <sup>1</sup> |
| 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 <sup>3</sup>   |
| 香港財務報告準則第 10 號及<br>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<br>或投入 <sup>4</sup>                           |
| 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 <sup>3</sup>                                      |
| 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<br>年度改進的一部份 <sup>1</sup>               |
| 香港會計準則第 40 號（修訂本）                    | 轉讓投資物業 <sup>1</sup>   |
| 香港財務報告準則（修訂本）                        | 香港財務報告準則 2015 年至 2017 週期的香港財務<br>報告準則的年度改進 <sup>3</sup>           |

<sup>1</sup> 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）。

<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 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）。

<sup>4</sup> 於待定日期或以後開始之年度期間生效。

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

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

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

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

### 3. 營業額

營業額是指於年內來自投資物業的租金總收入及管理費收入。

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

### 4. 分部資料

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

商舖分部 - 出租商舖及相關設施予不同零售及消閒業務營運者

寫字樓分部 - 出租優質寫字樓及相關設施

住宅分部 - 出租高級住宅物業及相關設施

物業發展分部 - 發展及物業銷售

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

## 分部營業額及業績

以下是本集團按營運及可呈報的分部分析之營業額及業績。

|                               | 商舖<br>百萬港元   | 寫字樓<br>百萬港元  | 住宅<br>百萬港元 | 物業發展<br>百萬港元 | 綜合<br>百萬港元   |
|-------------------------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|
| <b>截至 2017 年 12 月 31 日止年度</b> |              |              |            |              |              |
| <b>營業額</b>                    |              |              |            |              |              |
| 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          |
| <b>分部收入</b>                   | <b>1,925</b> | <b>1,359</b> | <b>264</b> | <b>-</b>     | <b>3,548</b> |
| 物業支出                          | (253)        | (142)        | (54)       | -            | (449)        |
| <b>分部溢利</b>                   | <b>1,672</b> | <b>1,217</b> | <b>210</b> | <b>-</b>     | <b>3,099</b> |
| 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        |
| <b>截至 2016 年 12 月 31 日止年度</b> |              |              |            |              |              |
| <b>營業額</b>                    |              |              |            |              |              |
| 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          |
| <b>分部收入</b>                   | <b>1,969</b> | <b>1,292</b> | <b>274</b> | <b>-</b>     | <b>3,535</b> |
| 物業支出                          | (227)        | (149)        | (52)       | -            | (428)        |
| <b>分部溢利</b>                   | <b>1,742</b> | <b>1,143</b> | <b>222</b> | <b>-</b>     | <b>3,107</b> |
| 投資收入                          |              |              |            |              | 50           |
| 行政支出                          |              |              |            |              | (219)        |
| 財務支出                          |              |              |            |              | (178)        |
| 投資物業之公平值變動                    |              |              |            |              | (1,187)      |
| 應佔聯營公司之業績                     |              |              |            |              | 237          |
| 除稅前溢利                         |              |              |            |              | 1,810        |

以上所有分部的營業額均來自外界客戶。

分部溢利指在並無分配其他收入、投資收入、行政支出（包括中央行政成本及董事薪酬）、財務支出、投資物業之公平值變動，以及應佔聯營公司之業績下，各分部所賺取的溢利。這是向本集團主要營運決策者呈報的資料，以助調配資源及評估物業分部表現之用。

### 分部資產

以下是本集團按營運及可呈報的分部分析之資產。

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

分部資產指各分部的投資物業和應收賬款及物業發展分部的貸款予合營公司及投資。分部資產並無分配重建中投資物業、機器及設備、貸款予聯營公司及投資、基金投資、票據、其他金融資產、其他應收款項、定期存款、現金及銀行結存。這是向本集團主要營運決策者呈報的資料，以助監管分部表現及調配各分部資源之用。分部資產包括以公平值計量之投資物業，但分部溢利並不包括投資物業之公平值變動。

本集團管理層以集團為基礎監管及管理本集團所有負債，因此並無呈列分部負債之分析。

除賬面值為 3,779 百萬港元 (2016 年：3,497 百萬港元) 位於中華人民共和國經營的聯營公司投資外，所有本集團之資產均位於香港。

## 其他分部資料

|                               | <u>商舖</u><br>百萬港元 | <u>寫字樓</u><br>百萬港元 | <u>住宅</u><br>百萬港元 | <u>物業發展</u><br>百萬港元 | <u>綜合</u><br>百萬港元 |
|-------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| <b>截至 2017 年 12 月 31 日止年度</b> |                   |                    |                   |                     |                   |
| 非流動資產之增加                      | 172               | 22                 | 7                 | -                   | 201               |
| 透過收購附屬公司購買投資物業                | 654               | -                  | -                 | -                   | 654               |
| 重建中投資物業之增加 (附註)               |                   |                    |                   |                     | 1,129             |
|                               |                   |                    |                   |                     | <u>1,984</u>      |
| <b>截至 2016 年 12 月 31 日止年度</b> |                   |                    |                   |                     |                   |
| 非流動資產之增加                      | 325               | 95                 | 20                | -                   | 440               |
| 重建中投資物業之增加 (附註)               |                   |                    |                   |                     | 570               |
|                               |                   |                    |                   |                     | <u>1,010</u>      |

附註：

重建中投資物業已於截至 2017 年 12 月 31 日止年度竣工。

## 5. 稅項

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

於兩個年度之香港利得稅，是根據相關年度估計的應課稅溢利按稅率 16.5% 計算。

## 6. 本年度溢利

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

## 7. 每股盈利

### (a) 基本及攤薄後每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算 :

|                   | <u>2017年</u><br><u>百萬港元</u> | <u>2016年</u><br><u>百萬港元</u> |
|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 計算每股基本及攤薄後盈利之盈利 : |                             |                             |
| 本公司擁有人應佔本年度溢利     | <u>3,636</u>                | <u>1,218</u>                |

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

於兩個年度內，因購股權之行使價較每股平均市場價格為高，於計算每股攤薄後盈利時並無假設行使本公司若干尚未行使的購股權。

(b) 調整後每股基本盈利

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

|                                    | <u>2017年</u>             |                                       | <u>2016年</u>             |                                       |
|------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
|                                    | <u>溢利</u><br><u>百萬港元</u> | <u>每股基本</u><br><u>盈利</u><br><u>港仙</u> | <u>溢利</u><br><u>百萬港元</u> | <u>每股基本</u><br><u>盈利</u><br><u>港仙</u> |
| 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<br>（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)                                | -                        | -                                     |
| <b>基本溢利</b>                        | <u>2,491</u>             | <u>238.26</u>                         | <u>2,369</u>             | <u>226.29</u>                         |
| 因提前解除租約之一次性賠償收入<br>（扣除稅項及非控股權益之影響） | (142)                    | (13.58)                               | -                        | -                                     |
| <b>經常性基本溢利</b>                     | <u><u>2,349</u></u>      | <u><u>224.68</u></u>                  | <u><u>2,369</u></u>      | <u><u>226.29</u></u>                  |

附註：

- (1) 經常性基本溢利是從基本溢利中扣除非經常性項目。於 2016 年度內並無該類調整，經常性基本溢利與基本溢利相等。
- (2) 於計算調整後每股盈利時，所使用的分母跟以上詳述使用於每股基本盈利的相同。

## 8. 其他全面收益

|                          | <u>2017年</u><br>百萬港元 | <u>2016年</u><br>百萬港元 |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| 其他全面收益包括：                |                      |                      |
| <b>於其後不會重新分類至損益賬之項目：</b> |                      |                      |
| 自用物業之重估：                 |                      |                      |
| 自用物業重估之收益                | 46                   | 22                   |
| 因自用物業重估而產生之遞延稅項          | (8)                  | (4)                  |
|                          | <u>38</u>            | <u>18</u>            |
| <b>於其後可以重新分類至損益賬之項目：</b> |                      |                      |
| 被指定為按現金流量對沖之衍生工具：        |                      |                      |
| 年內淨（虧損）收益                | (49)                 | 77                   |
| 淨（虧損）收益重新分類調整至損益賬        | (6)                  | 1                    |
|                          | <u>(55)</u>          | <u>78</u>            |
| 應佔聯營公司之匯兌儲備              | 240                  | (236)                |
|                          | <u>185</u>           | <u>(158)</u>         |
| 年內除稅後之其他全面收益（支出）         | <u>223</u>           | <u>(140)</u>         |

## 9. 股息

(a) 於本年內已確認派發之股息：

|                              | <u>2017年</u><br>百萬港元 | <u>2016年</u><br>百萬港元 |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| 已派 2017 年第一次中期股息 - 每股 26 港仙  | 272                  | -                    |
| 已派 2016 年第一次中期股息 - 每股 26 港仙  | -                    | 272                  |
| 已派 2016 年第二次中期股息 - 每股 109 港仙 | 1,139                | -                    |
| 已派 2015 年第二次中期股息 - 每股 107 港仙 | -                    | 1,122                |
|                              | <u>1,411</u>         | <u>1,394</u>         |

(b) 於報告期末後宣派之股息：

|                               | <u>2017年</u><br>百萬港元 | <u>2016年</u><br>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。

## 10. 應收及其他應收款項

|             | <u>2017 年</u><br>百萬元 | <u>2016 年</u><br>百萬元 |
|-------------|----------------------|----------------------|
| 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                  |
|             | <hr/>                | <hr/>                |
| 總額          | 558                  | 331                  |
|             | <hr/> <hr/>          | <hr/> <hr/>          |
| 作分析報告用途：    |                      |                      |
| 流動資產        | 226                  | 196                  |
| 非流動資產       | 332                  | 135                  |
|             | <hr/>                | <hr/>                |
|             | 558                  | 331                  |
|             | <hr/> <hr/>          | <hr/> <hr/>          |

來自出租投資物業的租金普遍需預繳。於報告期末，本集團應收賬款賬面值為 11 百萬港元（2016 年：8 百萬港元），主要為拖欠的租金及其賬齡均少於 90 天。

於報告期末，3 百萬港元（2016 年：無）的應收賬款已逾期而未減值，該等應收賬款普遍可全數於相關租戶按金抵銷。

## 11. 應付賬款及應付費用

|          | <u>2017 年</u><br>百萬元 | <u>2016 年</u><br>百萬元 |
|----------|----------------------|----------------------|
| 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                  |
|          | <hr/>                | <hr/>                |
|          | 736                  | 935                  |
|          | <hr/> <hr/>          | <hr/> <hr/>          |

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。