

希慎興業有限公司

(股份代號：00014)

二零零九年中期業績報告



使命

發展及持有優質物業，配合臻善的物業管理服務，致力成為各界租戶的首選，建立夥伴關係；更藉此為股東提供可觀而穩定的投資回報。

目錄

- 1 摘要
- 2 主席報告
- 3 管理層之討論與分析
- 6 中期財務資料的審閱報告
- 7 簡明綜合收益表
- 8 簡明綜合全面收益表
- 9 簡明綜合財務狀況表
- 10 簡明綜合權益變動表
- 12 簡明綜合現金流量表
- 13 簡明綜合財務報表附註
- 29 附加資料
- 48 公司資料

內頁封底 • 股東資料

摘要

- 商用物業組合受惠於續約租金上升(集團營業額上升7.6%)
- 每股中期股息維持不變
- 集團預期下半年表現將保持穩健

業績

	截至6月30日止6個月		
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	變動 %
營業額	851	791	7.6
經常性基本溢利 ¹	580	605	(4.1)
基本溢利 ²	583	618	(5.7)
法定溢利 ³	1,071	3,437	(68.8)
	港仙	港仙	
每股盈利，根據以下數據計算：			
經常性基本溢利 ¹	55.65	58.30	(4.5)
基本溢利 ²	55.94	59.55	(6.1)
法定溢利 ³	102.77	331.20	(69.0)
每股中期股息	14.00	14.00	—
	於2009年 6月30日 百萬港元	於2008年 12月31日 百萬港元	
股東權益	32,153	31,469	2.2
經調整後股東權益 ⁴	35,404	34,660	2.1
	港元	港元	
每股資產淨值	30.63	30.23	1.3
經調整後每股資產淨值	33.72	33.29	1.3

定義：

1. 經常性基本溢利

此為本集團核心物業投資業務的表現指標，是從基本溢利扣除出售資產的收益或虧損、減值、回撥、收回及往年度稅項撥備。

2. 基本溢利

此乃從法定溢利扣除未變現投資物業公平值變動及相關遞延稅項。作為物業投資者，本集團的業績主要來自投資物業的租金收入。於綜合收益表加入未變現投資物業公平值變動，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、趨勢及與前期比較帶來限制。此外，雖然香港並無資產增值稅，但仍須就此等投資物業的公平值變動提撥遞延稅項，而出售此等投資物業時亦不會產生稅務責任。因此，基本溢利並無計入上述未變現投資物業公平值變動及相關遞延稅項兩個項目。

3. 法定溢利

此為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。

4. 經調整後股東權益

此乃將本集團應佔物業重估的累積遞延稅項重新計入股東權益內。雖然香港並無資產增值稅，但仍須就此等物業重估提撥遞延稅項，而出售此等物業時亦不會產生稅務責任。

主席報告

概覽

隨著各國政府於2008年年底採取互相協調的政策措施，全球金融及信貸市場於2009年上半年已大致趨於穩定。香港實體經濟錄得倒退，但於2009年第2季有漸趨穩定的跡象。本地金融市場重拾升軌，亦有助改善整體氣氛。

業績

在截至2009年6月30日止6個月內，集團營業額上升7.6%至851百萬港元（2008年：791百萬港元）。寫字樓業務營業額增長為12.0%，商舖業務營業額則增長4.5%。住宅業務營業額增長率為3.6%。

經常性基本溢利乃集團核心租賃業務的主要指標，為580百萬港元（2008年：605百萬港元），而不包括未變現投資物業公平值變動和相關遞延稅項的基本溢利，則為583百萬港元（2008年：618百萬港元）；兩者均反映2008年錄得較為可觀的金融投資回報。

法定溢利為1,071百萬港元（2008年：3,437百萬港元），反映期內投資物業公平值收益較去年錄得的升幅減少。

於2009年6月30日，集團投資物業價值重估為36,340百萬港元（2008年12月31日：35,850百萬港元）。經調整後股東權益為35,404百萬港元（2008年12月31日：34,660百萬港元）。

股息

董事會宣布派發中期股息每股14.0港仙（2008年：14.0港仙）。股息將以現金派發，並可選擇以股代息。

展望

近期有跡象顯示香港的實體經濟漸趨穩定，但在持續復甦的路途上，仍存在不明朗因素。預期集團下半年表現將保持穩健。

希慎擁有優良的資產及強健的財務狀況，為長遠及可持續的增長提供穩固的基礎。

利定昌

主席

香港，2009年8月11日

管理層之討論與分析

業務及財務回顧

營業額 – 集團於2009年上半年的營業額為851百萬港元，按年增長7.6%（2008年：791百萬港元）。於回顧期間，本集團三項租務業務均全部錄得增長。

寫字樓業務 – 期內寫字樓業務繼續維持穩定的增長。收入增加12.0%至384百萬港元（2008年：343百萬港元¹），反映續約時租金較前上升。於2009年6月30日，出租率為91.4%（2008年12月31日：97.5%；2008年6月30日：98.3%）。集團絕大部份今年到期的租約已於上半年發生，而核心商業區的租務活動在期間較前更為減慢。然而，近期有跡象顯示，工商企業租用新寫字樓的意願提高。本集團將繼續招攬新租戶，同時配合現有租戶的擴充需求。

商舖業務 – 期內本地整體消費及零售市道均有所減弱，但近月本地金融市場重拾升軌，有助刺激整體氣氛。本集團於2009年上半年的商舖業務收入增長4.5%至322百萬港元（2008年：308百萬港元¹）。於2009年6月30日，本集團的商舖組合錄得98.4%之出租率（2008年12月31日：97.4%；2008年6月30日：97.5%）。

住宅業務 – 駐港海外僱員，尤其金融業從業員，對豪宅物業的需求自2008年第四季起大幅減弱。在此情況下，2009年上半年的住宅業務收入增加3.6%至145百萬港元（2008年：140百萬港元）。於2009年6月30日，住宅業務的出租率為85.2%（2008年12月31日：89.6%；2008年6月30日：91.0%），而近月的租務活動已見改善。

物業支出 – 物業支出佔營業額的比率繼續由2008年同期的12.4%增強至11.2%，改善的情況反映營業額增長，以及物業服務成本降低。總物業支出下降3.1%至95百萬港元（2008年：98百萬港元），主要由於本集團推行能源效益提升計劃節省能源成本。

投資收入 – 投資收入主要包括股息收入及利息收入，共達18百萬港元（2008年：33百萬港元）。投資收入減少，是由於2009年上半年的低利率環境及集團股票投資所得的股息收入減少。

其他收益及虧損 – 本集團於回顧期內對金融投資活動採取較為審慎的策略，並從出售可供出售投資項目及金融工具按市值計算之變動中錄得5百萬港元（2008年：84百萬港元）的淨收益。

¹ 過往期間的數字已重新分類，以符合現期間的呈列方式。

行政支出 – 於2009年上半年度，行政支出為63百萬港元（2008年：62百萬港元）。

財務支出 – 財務支出減少4.1%至71百萬港元（2008年：74百萬港元），主要因為2009年上半年利率較低所致。期內本集團平均借貸成本由2008年上半年的4.7%及2008年全年的4.4%，下降至3.5%。

投資物業之公平值變動 – 於2009年6月30日，獨立專業估值師重估本集團投資物業的價值為36,340百萬港元（2008年12月31日：35,850百萬港元）。撇除本集團用於投資物業的資本開支，投資物業公平值收益為397百萬港元（2008年：2,995百萬港元），已於期內簡明綜合收益表中確認。

應佔聯營公司之業績 – 本集團應佔聯營公司業績減少24.2%至257百萬港元（2008年：339百萬港元）。應佔聯營公司溢利下降，主要由於一間聯營公司所持投資物業的公平值收益較去年錄得的升幅減少。

稅項 – 期內稅項（本期稅項及遞延稅項總額）由2008年的369百萬港元降至160百萬港元，主要由於投資物業重估而帶來的遞延稅項撥備減少。

或然負債 – 自2009年3月刊發本集團2008年年報後，或然負債並無重大變動。

資本開支 – 本集團致力提高投資物業組合的資產價值。期內資本開支總額達99百萬港元（2008年：68百萬港元）。

興利中心重建項目 – 興利中心重建項目繼續如期進行，並將於2011年年底完成。總承建合約已經批出，建築工程亦已於2009年4月開始。本項目在環保和節能標準方面均達到國際級的業界最高水平。這項目是全港首幢獲得美國綠色建築協會LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)最高水平的「白金級」前期認證建築物，並正爭取達至香港「建築環境評估法」(BEAM – Building Environmental Assessment Method)的最高評級。

財務政策

本集團擁有充裕的財務資源，足以應付預期的資本開支，包括興利中心重建項目的支出。上述財務資源包括來自經營業務之收入，可透過中期票據計劃從資本市場獲取資金，現有的備用承諾銀行信貸，以及流動的庫務資產。

財務管理 – 本集團財務管理的主要目標為維持充裕之流動資金及控制財務風險，透過平均分佈債務期限以盡量減低集資及再融資風險；分散資金來源；妥善管理的借貸利率組合及降低來自借貸的外匯風險以達致此目標。

流動資金 – 於2009年6月30日，本集團債務總額為4,233百萬港元，較2008年年底增加535百萬港元（2008年12月31日：3,698百萬港元）。

本集團之平均債務期限由2008年12月31日的3.9年變為2009年6月30日的3.4年（一年以內還款：550百萬港元；一年以上但不超過兩年內還款：1,050百萬港元；兩年以上但不超過五年內還款：1,818百萬港元；五年以上還款：815百萬港元）。於2009年6月30日，銀行貸款約佔本集團債務總額34.2%，其餘65.8%為資本市場融資（2008年12月31日：24.9%：75.1%）。浮息債務於期末約佔本集團債務總額的69.4%（2008年12月31日：59.5%）。

本集團全部債務並無任何抵押及均為承諾貸款。為保持充裕的流動資金以配合集團營運需要，於2009年6月30日的備用承諾信貸維持於2,250百萬港元（2008年12月31日：3,550百萬港元）。

風險管理 – 利息支出是集團業務的一項主要成本。因此，本集團密切監察利率風險，並視乎對利率走勢之中期預測而採納適當之對沖策略以管理利率風險。

在債務管理方面，本集團務求減低貨幣錯配。除182百萬美元之10年期票據及51.2百萬美元之銀行貸款（已經以適當的對沖工具對沖）外，本集團所有借貸均以港元為貨幣單位。有關投資方面的匯率風險，主要與上海的投資項目有關，這方面的匯率風險於2009年6月30日相等於約2,559百萬港元（2008年12月31日：2,340百萬港元）或本集團總資產之6.0%（2008年12月31日：5.6%）。

財務比率 – 2009年上半年，淨利息償付率（即除折舊前毛利減行政支出再除以淨利息支出）為11.2倍（2008年：10.0倍）。

於2009年6月30日，淨債務與股東權益比率（即借貸減現金及現金等值項目除以經調整後股東權益）為5.8%（2008年12月31日：5.9%）。

信貸評級 – 於2009年6月30日之信貸評級維持不變，分別獲得穆迪Baa1及標準普爾BBB的評級。

中期財務資料的審閱報告



致希慎興業有限公司董事會

(於香港註冊成立之有限公司)

引言

我們已審閱列載於第7頁至第28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」)的中期財務資料，此中期財務資料包括於2009年6月30日的簡明綜合財務狀況表，與截至該日止六個月期間的簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表、簡明綜合現金流量表，以及若干附註解釋。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定中期財務資料須遵守其相關規定及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對中期財務資料作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。中期財務資料審閱工作包括向主要負責財務會計事項的人員詢問，並進行分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並無察覺到任何事項，使我們相信中期財務資料在所有重大方面沒有按照香港會計準則第34號的規定編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2009年8月11日

簡明綜合收益表

截至2009年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2009年 百萬港元 (未經審核)	2008年 百萬港元 (未經審核)
營業額	3	851	791
物業支出		(95)	(98)
毛利		756	693
投資收入		18	33
其他收益及虧損		5	84
行政支出		(63)	(62)
財務支出	5	(71)	(74)
投資物業之公平值變動		397	2,995
應佔聯營公司之業績		257	339
除稅前溢利		1,299	4,008
稅項	6	(160)	(369)
期內溢利	7	1,139	3,639
應佔溢利：			
本公司擁有人		1,071	3,437
少數股東權益		68	202
		1,139	3,639
每股盈利(以港仙列值)			
基本	8	102.77	331.20
攤薄	8	102.75	331.16

簡明綜合全面收益表

截至2009年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2009年 百萬港元 (未經審核)	2008年 百萬港元 (未經審核)
期內溢利	1,139	3,639
<i>其他全面收益</i>		
可供出售投資之公平值變動	33	(657)
自用物業重估之盈餘	1	3
應佔一聯營公司之儲備	2	1
換算一海外聯營公司而產生之匯兌差額	-	1
指定為現金流量對沖之衍生工具之公平值變動	5	12
出售可供出售投資轉入損益	(3)	(46)
現金流量對沖轉入損益	6	4
期內除稅後之其他全面收益(支出)	44	(682)
期內全面收益總額	1,183	2,957
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	1,115	2,755
少數股東權益	68	202
	1,183	2,957

簡明綜合財務狀況表

於2009年6月30日

	附註	於2009年 6月30日 百萬港元 (未經審核)	於2008年 12月31日 百萬港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	36,340	35,850
物業、機器及設備	11	77	80
預付租賃款項		121	123
聯營公司投資		2,009	1,750
可供出售投資		995	1,022
其他金融資產		103	242
其他應收款項		31	29
		39,676	39,096
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	12	85	94
應收聯營公司款項		550	590
其他金融資產		131	41
短期投資		-	700
定期存款	13	2,158	964
現金及銀行結存	13	12	51
		2,936	2,440
流動負債			
應付賬款及應付費用	14	250	320
其他金融負債		2	-
租戶按金		139	158
應付少數股東款項		327	327
借貸	15	550	550
應付稅款		247	351
		1,515	1,706
流動資產淨額		1,421	734
總資產減流動負債		41,097	39,830
非流動負債			
借貸	15	3,682	3,201
其他金融負債		31	41
租戶按金		247	230
遞延稅項	16	3,720	3,648
		7,680	7,120
資產淨額		33,417	32,710
資本及儲備			
股本		5,249	5,206
儲備		26,904	26,263
本公司擁有人應佔權益		32,153	31,469
少數股東權益		1,264	1,241
權益總額		33,417	32,710

簡明綜合權益變動表

截至2009年6月30日止6個月

	本公司擁有人應佔權益			
	股本 百萬港元	股本溢價 百萬港元	購股權 儲備 百萬港元	投資重估 儲備 百萬港元
於2009年1月1日	5,206	1,606	9	772
期內溢利	-	-	-	-
可供出售投資之公平值變動	-	-	-	33
自用物業重估之盈餘	-	-	-	-
應佔一聯營公司之儲備	-	-	-	-
指定為現金流量對沖之衍生工具之公平值變動	-	-	-	-
出售可供出售投資轉入損益	-	-	-	(3)
現金流量對沖轉入損益	-	-	-	-
期內全面收益總額	-	-	-	30
根據以股代息計劃發行股份	43	85	-	-
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	-	-	3	-
註銷之購股權	-	-	(1)	-
期內已派之股息(附註9)	-	-	-	-
於2009年6月30日	5,249	1,691	11	802
於2008年1月1日	5,187	1,541	6	2,123
期內溢利	-	-	-	-
可供出售投資之公平值變動	-	-	-	(657)
自用物業重估之盈餘	-	-	-	-
應佔一聯營公司之儲備	-	-	-	-
換算一海外聯營公司而產生之匯兌差額	-	-	-	-
指定為現金流量對沖之衍生工具之公平值變動	-	-	-	-
出售可供出售投資轉入損益	-	-	-	(46)
現金流量對沖轉入損益	-	-	-	-
期內全面收益總額	-	-	-	(703)
根據以股代息計劃發行股份	15	55	-	-
根據購股權計劃發行股份	1	1	(1)	-
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	-	-	2	-
期內已派之股息(附註9)	-	-	-	-
於2008年6月30日	5,203	1,597	7	1,420

本公司擁有人應佔權益

物業重估 儲備 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	資本贖回 儲備 百萬港元	普通儲備 百萬港元	保留溢利 百萬港元	總額 百萬港元	少數股東 權益 百萬港元	總額 百萬港元
12	(27)	154	276	100	23,361	31,469	1,241	32,710
-	-	-	-	-	1,071	1,071	68	1,139
-	-	-	-	-	-	33	-	33
1	-	-	-	-	-	1	-	1
-	-	2	-	-	-	2	-	2
-	5	-	-	-	-	5	-	5
-	-	-	-	-	-	(3)	-	(3)
-	6	-	-	-	-	6	-	6
1	11	2	-	-	1,071	1,115	68	1,183
-	-	-	-	-	-	128	-	128
-	-	-	-	-	-	3	-	3
-	-	-	-	-	1	-	-	-
-	-	-	-	-	(562)	(562)	(45)	(607)
13	(16)	156	276	100	23,871	32,153	1,264	33,417
9	1	(1)	276	100	22,410	31,652	1,196	32,848
-	-	-	-	-	3,437	3,437	202	3,639
-	-	-	-	-	-	(657)	-	(657)
3	-	-	-	-	-	3	-	3
-	-	1	-	-	-	1	-	1
-	-	1	-	-	-	1	-	1
-	12	-	-	-	-	12	-	12
-	-	-	-	-	-	(46)	-	(46)
-	4	-	-	-	-	4	-	4
3	16	2	-	-	3,437	2,755	202	2,957
-	-	-	-	-	-	70	-	70
-	-	-	-	-	-	1	-	1
-	-	-	-	-	-	2	-	2
-	-	-	-	-	(498)	(498)	(38)	(536)
12	17	1	276	100	25,349	33,982	1,360	35,342

簡明綜合現金流量表

截至2009年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2009年 百萬港元 (未經審核)	2008年 百萬港元 (未經審核)
經營業務流入現金淨額		470	666
投資業務			
已收利息		2	6
已收可供出售投資股息		14	27
出售可供出售投資所得款項		44	–
保本存款到期時所得款項		–	78
聯營公司還款		40	6
有關投資物業所付款項		(99)	(68)
購買物業、機器及設備		(1)	(3)
於三個月後到期之定期存款增加		(1,634)	–
投資業務(付出)流入現金淨額		(1,634)	46
財務活動			
繳付利息		(59)	(71)
銀行費用		(3)	(4)
先徵手續費付款		(1)	–
對沖費用付款		(1)	(1)
其他財務支出		(1)	(2)
繳付股息		(434)	(423)
繳付附屬公司少數股東股息		(45)	(38)
新增銀行借貸		599	–
償還銀行借貸		(70)	–
行使購股權所得款項		–	2
財務活動付出現金淨額		(15)	(537)
現金及現金等值(減少)增加淨額		(1,179)	175
於1月1日之現金及現金等值	13	1,715	484
於6月30日之現金及現金等值	13	536	659

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

1. 編製基準

本集團截至2009年6月30日止6個月未經審核的簡明綜合財務報表，乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄16的適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

2. 主要會計政策

除若干物業及金融工具按適用情況以重估值或公平值計量外，本未經審核簡明綜合財務報表是按歷史成本為基礎編製。

於本中期報告期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。該等準則、修訂本及詮釋適用於本集團由2009年1月1日開始之財政年度。

香港財務報告準則（修訂本）	2008年頒佈之香港財務報告準則之修改 （除於2009年7月1日或以後開始之年度期間生效的香港財務報告準則第5號之修訂本外）
香港財務報告準則（修訂本）	2009年頒佈之香港財務報告準則之修改 （有關香港會計準則第39號第80段之修訂本）
香港會計準則第1號（修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號（修訂）	借貸成本
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號（修訂本）	可認沽金融工具及清盤產生之責任
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具披露之修改
香港財務報告準則第8號	營業分部
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第9號及香港會計準則第39號（修訂本）	嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第13號	客戶優惠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第15號	房地產建築協議
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖

2. 主要會計政策續

應用該等新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋，對本集團於本會計期間及／或過往會計期間之業績及財務狀況並無重大影響。因此，無須就過往年度作出調整。

除以下所述外，本簡明綜合財務報表所採用的會計政策、呈列及其計算方法與編製本集團截至2008年12月31日止年度的綜合財務報表一致。

香港財務報告準則第8號 — 營業分部

香港財務報告準則第8號是一披露準則。根據該準則，本集團須披露其可呈報的分部(見附註4)，但該披露對本集團已呈報之業績或財務狀況並無影響。

香港會計準則第1號(修訂) — 財務報表之呈列

香港會計準則第1號(修訂)提出多項術語的修改(包括修改簡明綜合財務報表的標題)及要求呈列及披露作出多項的改變，但該修訂準則對本集團已呈報之業績或財務狀況並無影響。

本集團並未提早應用下列已頒佈惟尚未生效的新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號之修訂本(為部份2008年頒佈之香港財務報告準則之修改) ¹
香港財務報告準則(修訂本)	2009年頒佈之香港財務報告準則之修改 ²
香港會計準則第27號(修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以股份為基礎及以現金結算之交易 ³
香港財務報告準則第3號(修訂)	業務合併 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 ⁴

¹ 於2009年7月1日或以後開始之年度期間生效。

² 於2009年7月1日或以後或於2010年1月1日或以後開始之年度期間生效(如適用)之修訂本。

³ 於2010年1月1日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於2009年7月1日或以後之轉讓。

本公司董事預期應用該等準則、修訂本或詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

3. 營業額

營業額是指於期內來自投資物業的租金總收入及管理費收入。

本集團主要業務為物業投資，管理及發展。本集團現時並無任何物業發展項目在進行，而其營業額及業績主要源自於位於香港的投資物業。

4. 分部資料

本集團已應用自2009年1月1日起生效的香港財務報告準則第8號「營業分部」。該項準則規定營業分部的呈報，須按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為基礎。對比原有準則（香港會計準則第14號「分部報告」）則要求實體以風險及回報方式，列報兩種分部資料（業務及地區），而實體向主要管理人員呈報內部財務報告的制度僅作為掌握該等分部資料的起點。

本集團的營業額及業績主要來自位於香港的投資物業，因此於過往年度並無呈列業務或地區分部資料。然而，向本集團管理層呈報以助調配資源及評估表現的資料，著重集團物業組合內物業的用途類別（例如：商業、住宅）。不同用途類別的物業，有不同的租戶及不同的市場策略需求。因此，本集團根據香港財務報告準則第8號須予呈報的分部如下：

寫字樓分部 – 出租優質寫字樓及相關設施

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

住宅分部 – 出租高級住宅物業及相關設施

4. 分部資料續

	寫字樓 百萬港元	商舖 百萬港元	住宅 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2009年6月30日止6個月				
營業額				
投資物業租金總收入	327	290	131	748
管理費收入	57	32	14	103
	384	322	145	851
物業支出	(48)	(28)	(19)	(95)
分部溢利	336	294	126	756
投資收入				18
其他收益及虧損				5
行政支出				(63)
財務支出				(71)
投資物業之公平值變動	268	134	(5)	397
應佔聯營公司之業績				257
除稅前溢利				1,299

4. 分部資料續

	寫字樓 百萬港元	商舖 百萬港元	住宅 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2008年6月30日止6個月				
營業額				
投資物業租金總收入	286	277	126	689
管理費收入	57	31	14	102
	343	308	140	791
物業支出	(48)	(28)	(22)	(98)
分部溢利	295	280	118	693
投資收入				33
其他收益及虧損				84
行政支出				(62)
財務支出				(74)
投資物業之公平值變動	1,482	856	657	2,995
應佔聯營公司之業績				339
除稅前溢利				4,008

所有以上呈報之分部收入均來自外界客戶。

分部溢利指在並無分配投資收入、中央行政成本及董事薪酬、其他收益及虧損、財務支出、投資物業公平值變動及應佔聯營公司業績下，各物業分部所賺取的溢利。這是向本集團管理層呈報的資料，以助調配資源及評估物業分部表現之用。

本集團於中期財務報告日的總資產，與最近期年報所列載的總資產並無重大差別。

5. 財務支出

	截至6月30日止6個月	
	2009年 百萬港元 (未經審核)	2008年 百萬港元 (未經審核)
財務支出包括：		
須於5年內全數償還銀行貸款及透支之利息	10	13
須於5年內全數償還浮息票據之利息	4	8
須於5年內全數償還定息票據之利息	49	50
不須於5年內全數償還定息票據之利息	15	—
不須於5年內全數償還零息票據之估算利息	6	6
總利息支出	84	77
利率掉期及貨幣掉期之淨利息收入	(25)	(13)
指定為現金流量對沖之金融工具		
從儲備轉出確認之虧損	6	4
銀行費用	4	4
其他財務支出	2	2
	71	74

6. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2009年 百萬港元 (未經審核)	2008年 百萬港元 (未經審核)
期內稅項		
香港利得稅		
—本年度	88	75
—以往年度超額撥備	—	(1)
—以往年度額外課稅之撥備(附註)	—	31
	88	105
遞延稅項(附註16)		
投資物業之公平值變動	65	494
其他暫時差異	7	(7)
稅率變動	—	(223)
	72	264
	160	369

於兩個期間的香港利得稅，是根據期內估計的應課稅溢利按稅率16.5%計算。

附註：

如以往年度發佈的年報中披露，本集團過往數年間一直對香港稅務局就1995/96課稅年度起數年之利息扣減事宜提出異議。在考慮到專業建議及近期發展後，一份正式建議書已於2008年年底遞交香港稅務局，建議以450百萬港元(包括應課稅金額、利息及其他應付金額)解決索償事宜。於2008年12月31日，本集團已就該估計稅款作出全數撥備。

於中期報告期間，香港稅務局已就該正式建議書向本集團發出額外評稅通知書。截至批准本簡明綜合財務報表日，本集團已支付其中382百萬港元(以200百萬港元現金及以往年度已購買的182百萬港元儲稅券支付)。本集團預期於2009年年底前支付所有餘款。

7. 期內溢利

	截至6月30日止6個月	
	2009年 百萬港元 (未經審核)	2008年 百萬港元 (未經審核)
期內溢利已扣除(計入)：		
物業、機器及設備之折舊	3	3
股息		
— 上市投資	(14)	(26)
— 非上市投資	—	(1)
	(14)	(27)
投資物業租金總收入	(748)	(689)
減：		
— 產生租金收入之物業之直接經營成本	93	96
— 無產生租金收入之物業之直接經營成本	2	2
	(653)	(591)
利息收入	(3)	(6)
員工成本，包括：		
— 董事酬金(附註)	9	9
— 以股份為基礎之支出	1	1
— 其他員工成本	67	58
	77	68
應佔一聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司之業績)	91	120

附註：

於2009年3月，薪酬檢討委員會已檢討本公司執行董事的2009年度固定基本薪酬及釐定他們的2008年度與表現掛鉤的花紅。委員會已批准他們凍結其2009年度固定基本薪酬的建議。就他們出任為本公司董事的職位，獲委員會批准之2008年度與表現掛鉤的花紅分別為：利定昌獲派發1,466,750港元、曾殿科獲派發318,110港元及容韻儀獲派發742,256港元。

8. 每股盈利

(a) 基本及攤薄後每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

	盈利	
	截至6月30日止6個月	
	2009年 百萬港元 (未經審核)	2008年 百萬港元 (未經審核)
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：		
本公司擁有人應佔期內溢利	1,071	3,437
	股份數目	
	截至6月30日止6個月	
	2009年	2008年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,042,168,634	1,037,748,046
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	200,592	130,317
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	1,042,369,226	1,037,878,363

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

8. 每股盈利續

(b) 調整後每股基本盈利

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

	截至6月30日止6個月			
	2009年		2008年	
	溢利	每股基本	溢利	每股基本
	百萬港元	盈利	百萬港元	盈利
		港仙		港仙
本公司擁有人應佔期內溢利	1,071	102.77	3,437	331.20
投資物業之公平值變動	(397)		(2,995)	
投資物業公平值變動相關之 遞延稅項之影響	65		286	
少數股東權益之影響	29		162	
應佔一聯營公司投資物業之 公平值變動(扣除相關之遞延稅項)	(185)		(272)	
本公司擁有人應佔期內基本溢利	583	55.94	618	59.55
以往年度額外課稅之撥備	-		31	
出售可供出售投資已變現之淨收益	(3)		(44)	
經常性基本溢利	580	55.65	605	58.30

所使用的分母跟以上詳述使用於每股基本盈利的相同。

9. 股息

(a) 已確認於期內派發之股息：

	截至6月30日止6個月	
	2009年 百萬港元 (未經審核)	2008年 百萬港元 (未經審核)
已派2008年末期股息 – 每股54港仙	562	–
已派2007年末期股息 – 每股48港仙	–	498
	562	498

股東就以上股息給予以股代息選擇權，股東接納此項選擇之詳情如下：

	截至6月30日止6個月	
	2009年 百萬港元 (未經審核)	2008年 百萬港元 (未經審核)
2008年末期股息(2007年末期股息)：		
以現金支付	434	428
以股代息	128	70
	562	498

9. 股息續

(b) 於報告日後宣派之股息：

	截至6月30日止6個月	
	2009年 百萬港元 (未經審核)	2008年 百萬港元 (未經審核)
宣派中期股息 – 每股14港仙 (2008年：每股14港仙)	147	146

以上中期股息於報告日後宣派，及並未於各報告日確認為負債。

宣派的2009年中期股息，將以現金方式附有以股代息選擇權派發。

10. 投資物業

本集團之投資物業，是經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2009年6月30日按市值進行重估，並計入租賃期滿後收入調整及重建之可能性。重估盈餘397百萬港元已計入本會計期間的簡明綜合收益表內。

11. 物業、機器及設備

本集團之樓宇是經由獨立、專業合資格估值師，萊坊測計師行有限公司於2009年6月30日按市值進行重估。重估盈餘1百萬港元已計入物業重估儲備內。

12. 應收賬款

來自出租投資物業的租金普遍需預繳。於2009年6月30日，本集團應收賬款的賬面值9百萬港元(2008年12月31日：10百萬港元)主要為拖欠的租金，其賬齡均少於90天。

13. 定期存款／現金及銀行結存

	於2009年 6月30日 百萬港元 (未經審核)	於2008年 12月31日 百萬港元 (經審核)
定期存款	2,158	964
現金及銀行結存	12	51
簡明綜合財務狀況表之現金及銀行存款	2,170	1,015
減：於三個月後到期之定期存款	(1,634)	–
加：於三個月內到期之持至到期日之債券	–	700
簡明綜合現金流量表之現金及現金等值	536	1,715

14. 應付賬款

於2009年6月30日，本集團應付賬款的賬面值為77百萬港元(2008年12月31日：90百萬港元)，其賬齡均少於90天。

15. 借貸

借貸的賬面值分析如下：

	流動		非流動	
	於2009年 6月30日 百萬港元 (未經審核)	於2008年 12月31日 百萬港元 (經審核)	於2009年 6月30日 百萬港元 (未經審核)	於2008年 12月31日 百萬港元 (經審核)
無抵押銀行貸款	–	–	1,449	920
浮息票據	550	550	–	–
定息票據	–	–	1,974	2,003
零息票據	–	–	259	278
	550	550	3,682	3,201

16. 遞延稅項

本集團於期內確認的主要遞延稅項負債(資產)及其變動如下：

	加速 稅項折舊 百萬港元	物業重估 百萬港元	稅項虧損 百萬港元	總額 百萬港元
於2009年1月1日	250	3,412	(14)	3,648
於期內簡明綜合收益表中扣除(附註6)	2	65	5	72
於2009年6月30日	252	3,477	(9)	3,720

於2009年6月30日，本集團可用作抵銷未來溢利之未用估計稅項虧損為634百萬港元(2008年12月31日：655百萬港元)，其中320百萬港元(2008年12月31日：312百萬港元)還未經香港稅務局同意。此稅項虧損的57百萬港元(2008年12月31日：85百萬港元)已確認為遞延稅項資產。由於可利用的估計稅項虧損仍未確定，此稅項虧損餘下的577百萬港元(2008年12月31日：570百萬港元)並未予以確認遞延稅項資產。該估計的稅項虧損可無限期結轉。

於2009年6月30日，本集團重估物業所產生之可扣減暫時差異為49百萬港元(2008年12月31日：49百萬港元)。由於未能確定應課稅溢利可抵銷可利用的扣減暫時差異，因此可扣減暫時差異而引致的遞延稅項資產並不被確認。

17. 資本承諾

於報告日，本集團就其投資物業的資本承諾如下：

	於2009年 6月30日 百萬港元 (未經審核)	於2008 12月31日 百萬港元 (經審核)
已授權但未簽訂合約	291	2,068
已簽訂合約但未作出撥備	1,813	123

18. 關連人士交易及結餘

(a) 與關連人士之交易

於中期報告期內，本集團收取以下關連人士之總租金收入：

	截至6月30日止6個月	
	2009年 百萬港元 (未經審核)	2008年 百萬港元 (未經審核)
主要股東	1	1
董事(附註)	12	12
	13	13

附註：

與董事之交易款項指與董事及由董事或其關連人士控制之公司所簽訂數份租約之總租金收入，金額分別為510,000港元(2008年：388,000港元)及11,890,000港元(2008年：11,482,000港元)。

18. 關連人士交易及結餘續

(b) 與關連人士之結餘

於2009年6月30日，本集團應付一少數股東款項為94百萬港元（2008年：94百萬港元）。該款項為捷成洋行有限公司（「捷成洋行」）（Hans Michael JEBSEN為捷成洋行之董事及股東）之全資附屬公司（Mightyhall Limited）按其持股比例給予本集團一家非全資附屬公司（Barrowgate Limited（「Barrowgate」））作一般資金用途之股東貸款。該貸款為無抵押、免息和須於要求時歸還。

(c) 主要管理人員酬金

於期內，本集團的董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	截至6月30日止6個月	
	2009年 百萬港元 (未經審核)	2008年 百萬港元 (未經審核)
薪金及其他短期員工福利	10	10
以股份為基礎之支出	3	1
	13	11

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

附加資料

企業管治

希慎致力成為一家締造財務佳績、並負責任的企業。為了替股東帶來持續不斷的長遠價值，我們必須了解集團的營運環境，並在作出決策時，力求平衡各業務相關人士的需要。對股東而言，我們需要奉行高質素之企業管治。問責、透明度及誠信，都是集團企業管治措施的基礎。

因此，對希慎而言，良好的企業管治並非只是守法循章，而是不限於董事會的運作程序。董事會必須授權高級行政人員在機構內執行其釐定的政策。因此，我們必須加強集團的企業文化和價值觀，並強調良好的商業操守和負責任的行為。自2004年起，董事會採納之企業管治指引（登載於本公司網站：www.hysan.com.hk），構成我們的企業管治常規的整體架構。

希慎遵守上市規則附錄14所載之《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）之規定。惟本公司薪酬檢討委員會（1987年起成立）之責任為釐定執行董事之報酬。基於希慎現有的組織架構及相對簡單的業務性質，董事會認為目前由薪酬檢討委員會釐定執行董事薪酬的安排是恰當的。董事會將根據集團的需要，繼續檢討此安排。本公司的企業管治指引清晰劃分主席和行政總裁的角色。利定昌現出任主席，而新行政總裁一職則正進行公開招聘。

董事會工作績效

董事會責任及與管理層之關係

董事會與管理層的角色是分開及清晰的。董事會的首要工作是制訂策略，其次是監察和控制，在實踐本集團策略目標所達致的營運及財務表現。另一方面，集團業務活動的日常管理和集團政策的推行，仍然是管理層的責任。

董事會及管理層充分理解各自之角色，並支持集團發展健全之企業管治文化。

董事會制訂正式的職權文件（詳情登載於本公司網站：www.hysan.com.hk），列明董事會在履行其領導角色的主要責任，包括制訂策略及監察、內部監控及風險管理、文化及價值、資本管理、企業管治及董事會繼任安排。

董事會工作績效續

董事會之組成

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

利定昌現出任主席；鍾逸傑爵士擔任董事會的獨立非執行副主席，他擔任資深獨立非執行董事的角色亦正式在企業管治指引中確定。設立獨立非執行副主席一職，旨在確保董事會有效地運作以及在適當情況下提供獨立於管理層的意見。他有責任為股東及其他董事提供協助，以處理他們透過聯絡主席及／或行政總裁等正常渠道未能解決或不適宜聯繫該等人士處理的事宜。

於回顧期內，蘇恩深已辭任本公司獨立非執行董事及審核委員會成員之職務。

董事會議事程序

董事會最少每季召開一次會議。董事會已制定須由董事會決定之事宜的詳盡清單，列明若干須由董事會全體成員決定的重大事項，並對該等事項作定期檢討（最少每年一次），有關事宜包括長遠目標和策略、將集團業務擴展至新的業務範疇、全年預算案、中期及末期業績的初步公告、股息、重大的銀行信貸、重大的收購及出售事項、關連交易、年度內部監控評估；及在獲得提名委員會建議後委任董事會成員。

本公司企業管治項目的一個重要元素是不斷提升發放高質素及適時資料予本公司董事。董事會每季收到管理層對各自職責範疇的詳盡報告。集團並採用適當的主要表現指標，以確立參考基準及與同級公司進行比較。董事會定期開會討論包括預算及預測在內的財務計劃。董事會亦不時收到包括非董事會的管理成員呈交的報告，就重大事宜或本集團的新機遇表述。董事亦不時透過載有相關背景及說明資料的通知及通函，取得有關任何重大發展的更新資料。在有需要的情況下，董事亦可與非董事級管理人員會晤，以確保董事會得到所需答案。

董事會明白，當一位或多位董事認為有需要徵詢獨立的法律及／或財務意見，公司會支付有關費用。集團的企業管治指引就此確立既定程序。

董事會工作績效續

內部監控

本集團致力推行有效的風險管理政策和內部監控程序，以確定及管理本集團可能面對的風險，從而為達至企業目標提供合理的保證。

董事會對維持完善有效的內部監控全盤負責，而管理層則負責設計及執行內部監控制度以管理風險。正如我們在2008年年報中所述，董事會認為內部監控制度有效及充足（包括本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足），亦無發現任何可能對公司營運、財務報告及法規職能構成影響的重要事項。

我們的內部審核職能提供獨立評估及保證，藉以協助管理層履行監察職能。我們確立了內部審核職能的獨立性原則，包括訂立直達審核委員會及行政總裁（現由主席代行）的匯報渠道。

董事會轄下委員會

為了提供有效的監察和領導，董事會根據企業管治指引設立了3個與企業管治有關的委員會（即審核、薪酬檢討及提名委員會）。各與企業管治有關的委員會的成員大多數或全數為獨立非執行董事。該等委員會的職權範圍提供在管理層不在場的情況下進行閉門會議的安排。於回顧期內，委員會於每次進行會議後，各委員會主席均向董事會匯報其工作事項。

- **審核委員會**

審核委員會由獨立非執行副主席鍾逸傑爵士擔任主席，其大部份成員均為獨立非執行董事。於回顧期內，蘇恩深已辭任為審核委員會成員；餘下之成員為鍾逸傑爵士及利乾。葉謀遵博士獲委任為審核委員會成員，於2009年6月18日生效。所有成員均具備檢討或分析上市公司或主要機構經審核財務報告之經驗。審核委員會每年最少舉行兩次會議。執行董事（財務）等管理人員亦會獲邀出席有關會議。審核委員會的職權範圍登載於本公司網站：www.hysan.com.hk。

董事會工作績效續

董事會轄下委員會續

- **審核委員會續**

希慎相信，管理層、外聘核數師及審核委員會成員應各自具有清晰的角色，使審核委員會能有效地運作。希慎管理層負責選定適當的會計政策及編製財務報表。外聘核數師負責審核及核證本集團的財務報表，及在其認為有需要引證其核數報告之範圍內評估本集團的內部監控系統。審核委員會代表董事會全體成員，負責監督整個過程。委員會於每次會議後向董事會提交報告，滙報其工作及討論結果。

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

委員會已審閱並與管理層及外聘核數師討論載於本報告內2009年首6個月未經審核之簡明綜合財務報表。

- **薪酬檢討委員會**

本集團之薪酬檢討委員會也是由獨立非執行副主席鍾逸傑爵士擔任主席，其他成員包括獨立非執行董事胡法光及葉謀遵博士。委員會的成員均為獨立非執行董事，通常最少每年開會一次。薪酬檢討委員會的職權範圍登載於本公司網站：www.hysan.com.hk。

委員會之工作為檢討及釐訂執行董事之薪酬。管理層就本公司有關執行董事酬金之架構及成本向委員會作出建議，並由委員會檢討有關建議。董事或其任何聯繫人士概無參與釐定其本身薪酬。

於2008年年報內備有一份獨立呈列並詳載董事薪酬資料之「董事薪酬及權益報告」，包括以具名方式披露個別執行董事薪酬的詳情。

董事會工作績效續

董事會轄下委員會續

- **提名委員會**

提名委員會由董事會主席利定昌出任主席，其他成員包括獨立非執行副主席鍾逸傑爵士及獨立非執行董事葉謀遵博士。委員會的大部分成員均為獨立非執行董事，在其認為有需要時舉行會議。提名委員會的職權範圍登載於本公司網站：www.hysan.com.hk。

委員會負責提名人選供董事會批准，以填補董事會空缺，並評估董事會的整體技能、知識及經驗。委員會職權範圍已清楚註明，當處理有關主席繼任人事宜時，董事會主席不能出任該委員會主席。

股東通訊

本集團根據適用法律制訂一套政策，致力向股東及其他權益持有人適時公開披露其業務之相關資料。本集團推行一系列通訊計劃與其權益持有人保持溝通，其中包括透過本集團年報及中期業績報告及賬目、新聞稿／公告，與股東保持定期及適時的通訊，及與分析員及傳媒舉行定期之分析簡介或會面。董事會理解建設性地善用股東周年大會，作為與股東在互諒基礎上溝通對話的重要性。股東可在股東大會上向主席提問。根據各自的職權範圍，各董事委員會主席出席股東周年大會，以回應股東就委員會活動的提問。自2004年起，為了讓股東對集團業務活動有更佳認識，我們在股東周年大會法定部分以外，還設立由主席主持的「業務回顧」環節。於2009年股東周年大會所討論的主題包括2008年市場環境概覽、財政狀況、全年業績及隨後的更新以及2009年展望。

我們確認企業資料須一致性地向各有關人士披露，以準確、適時和向各有關人士按同一標準披露為原則。集團的企業資料披露政策，為協調對投資者、分析員及媒體的重要資料披露及集團的業績公告程序提供指引。

根據上市規則第13.51B(1)條所作出之董事資料更新

最新的董事履歷

最新的董事履歷載列如下。經本公司具體查詢及獲得董事確認後，除本報告所述外，概無其他自本公司最近刊登的年報後須根據上市規則第13.51B條的規定而披露的董事資料變更。

利定昌 J.P.

利先生於1988年加入董事會，1999年獲委任為董事總經理，並於2001年獲委任為主席。他亦出任國泰航空有限公司、中電控股有限公司、恒生銀行有限公司、SCMP集團有限公司之非執行董事及多間公司之董事。他亦是香港地產建設商會副會長。利先生為公司創辦人利氏家族成員及本公司之主要股東利希慎置業有限公司之董事。他獲頒曼徹斯特大學土木工程學士學位，並獲英格蘭及威爾斯最高法院律師名銜。

鍾逸傑爵士 G.B.M., K.B.E., C.M.G., J.P.

鍾爵士為環球投資(香港)有限公司之主席、北海集團有限公司之副主席、中國光大國際有限公司及嘉華國際集團有限公司之非執行董事。鍾爵士亦為多間自願機構之主席及會員。他獲英國牛津大學文學碩士學位。鍾爵士曾任香港布政司，於1989年獲委任為本公司董事，並於2001年獲委任為副主席。

胡法光 G.B.S., C.B.E., J.P.

胡先生為菱電發展有限公司之名譽主席。他曾是有線寬頻通訊有限公司的獨立非執行董事並已於2007年5月17日舉行的股東周年大會上卸任。他持有上海交通大學理學士學位。他於1979年獲委任為本公司非執行董事及於2008年調任為獨立非執行董事。

Hans Michael JEBSEN B.B.S.

Jebsen先生為捷成洋行有限公司之主席及捷成集團在世界各地公司之董事，亦為九龍倉集團有限公司之獨立非執行董事。他於1994年獲委任為本公司非執行董事。

根據上市規則第13.51B(1)條所作出之董事資料更新續

最新的董事履歷續

利憲彬

利先生為澳洲上市公司Beyond International Limited (主要從事電視節目製作及全球銷售電視節目與主題電影)之董事兼主要股東。他亦是電視廣播有限公司的替任董事。他獲美國普林斯頓大學文學士及香港中文大學工商管理碩士學位。他為公司創辦人利氏家族成員及本公司之主要股東利希慎置業有限公司之董事，於1994年獲委任為本公司非執行董事。

利乾

利先生為一位私人投資者及多間公司之非執行董事包括太古股份有限公司及電視廣播有限公司。他為公司創辦人利氏家族成員及本公司之主要股東利希慎置業有限公司之董事。他持有史丹福大學理學士兼碩士以及工商管理碩士學位，於1988年獲委任為本公司非執行董事。

利德蓉醫生 O.B.E.

利醫生為牛津大學文學碩士兼醫學系及外科學士。她為公司創辦人利氏家族成員及本公司之主要股東利希慎置業有限公司之董事，於1993年獲委任為本公司非執行董事。

葉謀遵博士 S.B.S., M.B.E., J.P., D.C.S., M.Sc., F.C.I.O.B., F.Inst.D.

葉博士為新昌營造集團有限公司之前主席。他曾是香港中旅國際投資有限公司的獨立非執行董事直至2007年7月14日為止。他持有伊利諾大學理學士及哈佛大學理學碩士學位。葉博士於1979年獲委任為本公司非執行董事，並於2001年獲委任為獨立非執行董事。

根據上市規則第13.51B(1)條所作出之董事資料更新續

最新的董事履歷續

曾殿科

曾先生於2004年加入本集團，其後於2008年獲委任為執行董事。他作為本集團管理層成員擔任管理工作外，並掌管本集團之財務管理及會計、庫務、企業財務及機構投資關係，以及資訊科技。他曾於英國及本港主要金融機構出任高層職位，負責風險管理、庫務及財務管理工作。他持有英國牛津大學工程學碩士學位，並為英格蘭及威爾斯之特許會計師學會(Institute of Chartered Accountants in England and Wales)的特許會計師、香港會計師公會的資深會計師及英國之公司司庫學會(Association of Corporate Treasurers)會員。

容韻儀

容女士於1999年加入本集團，其後於2008年獲委任為執行董事。她作為本集團管理層成員擔任管理工作外，並負責集團企業服務，包括法律及公司秘書、人力資源及行政管理與及企業傳訊。容女士持有英國牛津大學文學碩士學位及於英國和威爾斯的最高法院以及香港的最高法院同樣具有律師資格。她於加入本集團前，為香港一間國際律師行之合夥人。容女士亦為香港會計師公會的註冊會計師。她亦為英國牛津大學羅德獎學金香港遴選委員會的委員、香港會計師公會及香港特許秘書公會多個小組成員。

董事酬金

於回顧期內，董事酬金之釐定基準(包括花紅)及出任董事和本公司董事委員會成員的袍金架構維持不變。有關出任董事會成員及其轄下委員會成員之袍金架構詳情已載於本公司2008年年報內。若董事服務董事會及／或委員會少於一年，他／她的袍金將按比例支付。本公司薪酬檢討委員會已於2009年3月4日召開會議，以檢討主席及2位執行董事的固定基本薪酬及釐定他們的2008年度與表現掛鉤的花紅，詳情載於第20頁之簡明綜合財務報表附註內。

主席及執行董事亦於2009年3月11日根據本公司的購股權計劃獲授予購股權，詳情載於下文「長期獎勵計劃：購股權計劃」內。

董事的股份權益

於2009年6月30日，根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊所記錄；或董事依據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須知會本公司及聯交所，本公司各董事於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有的權益及淡倉如下：

持有本公司之股份及相關股份中的合計好倉

姓名	持有普通股數目				總數	佔已發行股本 百分比 (附註a)
	個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益		
利定昌	3,493,262	—	—	—	3,493,262	0.333
胡法光	—	—	200,000 (附註b)	—	200,000	0.019
Hans Michael JEBSEN	60,000	—	2,433,371 (附註c)	—	2,493,371	0.238
利乾	800,000	—	—	—	800,000	0.076
利德蓉	1,871,600	—	—	—	1,871,600	0.178
曾殿科	41,454	—	—	—	41,454	0.004
葉謀遵	275,012	—	—	—	275,012	0.026
容韻儀	28,000	—	—	—	28,000	0.003

附註：

- (a) 百分比乃按本公司於2009年6月30日已發行之股份數目(即1,049,786,581股普通股)而計算。
- (b) 該等股份由胡法光全資擁有的一間公司持有，故彼被視為擁有該等股份的全部權益。
- (c) 該等股份由一間公司持有，而Hans Michael JEBSEN於該公司股東大會上擁有不少於1/3之投票權。

董事的股份權益續

持本公司之股份及相關股份中的合計好倉續

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

持有相聯法團之股份中之合計好倉

以下之董事於本公司持有65.36%股份權益的附屬公司—Barrowgate中擁有以下股份權益：

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

附註：

捷成洋行透過一全資附屬公司持有Barrowgate 10%之已發行股份權益。Hans Michael JEBSEN乃捷成洋行之控股股東，因而被視為於Barrowgate之股份中擁有權益。

除上述者外，於2009年6月30日，根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊所記錄，概無其他董事擁有本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有權益或淡倉；或依據標準守則須知會本公司及聯交所。

董事的股份權益續

長期獎勵計劃：購股權計劃

本公司按兩個行政人員購股權計劃授出購股權。此兩個計劃之目的均為加強個別員工與股東權益之連繫。薪酬檢討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。主席或董事總經理獲賦予權力向執行董事職級以下之管理層作出批授。

1995購股權計劃(「1995計劃」)

1995計劃於1995年4月28日獲股東通過，有效期為10年，並已於2005年4月28日屆滿。所有就1995計劃所授出而未行使之購股權將可根據1995計劃之條款繼續生效及可予行使。

2005購股權計劃(「2005計劃」)

本公司於2005年5月10日召開的股東周年大會上採納2005計劃，該計劃之有效期為10年，將於2015年5月9日屆滿(與1995計劃合稱為「計劃」)。

於回顧期內，根據2005計劃合共授出可認購1,522,000股股份之購股權。

於2009年6月30日，根據計劃已授出合共可認購3,325,000股股份而仍未行使之購股權，涉及之股份約佔本公司已發行股本之0.32%。

董事的股份權益續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

於回顧期內，根據計劃已授出、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2009年 1月1日結餘	期內變動			於2009年 6月30日結餘
					授出	行使	註銷／失效	
1995計劃								
執行董事								
曾殿科	30.3.2005	15.850	30.3.2005 – 29.3.2015	80,000	–	–	–	80,000
容韻儀	30.3.2005	15.850	30.3.2005 – 29.3.2015	96,000	–	–	–	96,000
合資格僱員 (附註b)	30.3.2005	15.850	30.3.2005 – 29.3.2015	13,000	–	–	(13,000) (附註c)	–
2005計劃								
執行董事								
利定昌	6.3.2007	21.380	6.3.2007 – 5.3.2017	235,000	–	–	–	235,000
	13.3.2008	21.450	13.3.2008 – 12.3.2018	260,000	–	–	–	260,000
	11.3.2009	11.760 (附註d)	11.3.2009 – 10.3.2019	–	500,000	–	–	500,000
曾殿科	30.3.2006	22.000	30.3.2006 – 29.3.2016	120,000	–	–	–	120,000
	30.3.2007	21.250	30.3.2007 – 29.3.2017	95,000	–	–	–	95,000
	31.3.2008	21.960	31.3.2008 – 30.3.2018	100,000	–	–	–	100,000
	11.3.2009	11.760 (附註d)	11.3.2009 – 10.3.2019	–	250,000	–	–	250,000
容韻儀	26.6.2006	20.110	26.6.2006 – 25.6.2016	110,000	–	–	–	110,000
	30.3.2007	21.250	30.3.2007 – 29.3.2017	95,000	–	–	–	95,000
	31.3.2008	21.960	31.3.2008 – 30.3.2018	100,000	–	–	–	100,000
	11.3.2009	11.760 (附註d)	11.3.2009 – 10.3.2019	–	300,000	–	–	300,000

董事的股份權益續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

姓名	授出日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2009年 1月1日結餘	期內變動			於2009年 6月30日結餘
					授出	行使	註銷/失效	
合資格僱員 (附註b)	30.3.2006	22.000	30.3.2006 – 29.3.2016	67,000	–	–	(44,000) (附註c)	23,000
	6.3.2007	21.380	6.3.2007 – 30.6.2009	108,000	–	–	–	108,000
	30.3.2007	21.250	30.3.2007 – 29.3.2017	73,000	–	–	(42,000) (附註c)	31,000
	31.3.2008	21.960	31.3.2008 – 30.3.2018	164,000	–	–	(69,000) (附註c)	95,000
	2.5.2008	23.900	2.5.2008 – 1.5.2018	95,000	–	–	–	95,000
	9.9.2008	21.300	9.9.2008 – 8.9.2018	85,000	–	–	–	85,000
	2.10.2008	20.106	2.10.2008 – 1.10.2018	85,000	–	–	–	85,000
	31.3.2009	13.300 (附註e)	31.3.2009 – 30.3.2019	–	472,000	–	(10,000) (附註c)	462,000
				<u>1,981,000</u>	<u>1,522,000</u>	<u>–</u>	<u>(178,000)</u>	<u>3,325,000</u>

附註：

- (a) 除文義另有所指外，所有授出之購股權之歸屬期為3年，平均分為3段時期行使。
- (b) 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。
- (c) 該等購股權於期內因若干合資格僱員辭任而失效。
- (d) 緊接授出購股權日期前(即2009年3月10日)，本公司股份收市價為11.180港元。
- (e) 緊接授出購股權日期前(即2009年3月30日)，本公司股份收市價為12.900港元。

除上述者外，本公司並無根據計劃向任何其他人士授出任何購股權而須按上市規則第17.07條規定予以披露。

董事的股份權益續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

購股權價值

根據上市規則第17.08條規定，於期內授出購股權價值(如下述)按3年歸屬期於本集團之收益表內攤銷。

本公司已採用柏力克－舒爾斯期權定價模式(「該模式」)計算所授出購股權公平值。該模式是評估購股權的公平值較為普遍使用的一種模式。計算購股權公平值時使用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	2009年3月31日	2009年3月11日
於授出日期的股份收市價	13.100港元	11.760港元
行使價	13.300港元	11.760港元
無風險息率(附註a)	1.936%	1.970%
購股權預期有效期(附註b)	10年	10年
預期波幅(附註c)	47.740%	48.240%
預期每年股息(附註d)	0.526港元	0.526港元
每份購股權的估計公平值	4.299港元	3.671港元

附註：

- (a) 無風險息率：為10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10年內，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：為授出日期前一年本公司股份收市價的概約波幅。
- (d) 預期每年股息：為過往5個財政年度概約平均年度現金股息。

主要股東及其他人士的股份權益

於2009年6月30日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄（或本公司獲知悉），主要股東及其他人士持有本公司的股份及相關股份的權益或淡倉如下：

持有本公司股份及相關股份中的合計好倉

姓名	身份	持有普通股數目	佔已發行股本 百分比 (附註a)
利希慎置業有限公司	實益擁有人及 所控制法團權益	433,130,735 (附註b)	41.26
Lee Hysan Company Limited	所控制法團權益	433,130,735 (附註b)	41.26
Silchester International Investors Limited	投資經理	94,100,000	8.96

附註：

(a) 百分比乃按本公司於2009年6月30日已發行之股份數目（即1,049,786,581股普通股）而計算。

(b) 此等權益乃屬於同一批股份。270,118,724股由利希慎置業有限公司（「利希慎置業」）持有，163,012,011股由利希慎置業若干附屬公司持有。利希慎置業為Lee Hysan Company Limited之全資附屬公司。

除上述者外，於2009年6月30日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄，概無其他人士擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

關連人士交易

本集團與根據適用會計原則被視為「關連人士」之人士訂立若干交易。此等交易主要涉及本集團於日常業務過程中按一般商業條款經公平原則磋商而訂立之合約。其他有關詳情載於簡明綜合財務報表附註18。

部分交易亦構成上市規則下的「持續關連交易」識別於第44至46頁內。

持續關連交易

根據上市規則第14A.34條，本集團於回顧期內訂立若干合約乃構成持續關連交易（「交易」）。有關需要披露之交易詳情載列如下：

I. 本集團授出之租賃

(a) 香港恩平道28號利園二期（「利園二期」）

Barrowgate（由本公司持有其65.36%股權之附屬公司兼利園二期之物業持有人）作為業主與以下關連人士達成下列租賃安排：

關連人士	協議日期	年期	物業	年度代價 (附註a)
(i) 捷成洋行有限公司 (附註b)	2007年6月29日	自2007年9月1日起， 為期3年	28、30及31樓 寫字樓單位	2009年：20,692,488港元 2010年：13,794,992港元 (按比例計算) (附註c)
(ii) 恒生銀行有限公司 (附註d)	2007年10月15日	(地下低層2-10號商舖) 自2007年10月15日 起，為期72個月 (地下G13A號商舖及 地下低層11-12號商舖) 自2008年2月15日起， 為期68個月 (附註e)	地下G13A號商舖及 地下低層2-10及 11-12號商舖	2009年：12,526,488港元 2010年：9,866,293港元 (截至2010年10月14日 按比例計算) (附註c及f)
(iii) Pearl Investments (HK) Limited (附註g)	2008年5月23日 (租賃) 2007年5月18日 (泊車位使用 協議及2007年 6月5日之 補充函件)	自2008年5月15日起， 為期3年 自2007年6月1日起， 為期3年	14樓1401C室 1個泊車位	2009年：2,049,156港元 2010年：2,011,356港元 (根據泊車位使用協議 按比例計算) 2011年：736,132港元 (根據租賃按比例計算) (附註c)

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)與公利商業管理有限公司(利希慎置業(持有本公司41.26%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	2008年11月14日	自2008年11月1日起， 為期3年	21樓全層	2009年：2,505,684港元 2010年：2,505,684港元 2011年：2,088,070港元 (按比例計算) (附註c)

II. 向一間非全資附屬公司提供有關利園二期租賃及物業管理服務

希慎租務有限公司及希慎物業管理有限公司為本公司之全資附屬公司，彼等與Barrowgate分別訂立下列管理協議，提供有關利園二期之(i)租務、市場推廣及租賃管理服務；及(ii)物業管理服務：

關連人士	協議日期	年期	物業	代價
Barrowgate Limited	2004年2月25日，並 於2004年7月19日 及2007年2月7日 訂立2份補充委任函件	自2004年4月1日起， 為期3年(已續約3年)	利園二期全幢物業	8,280,082港元(i) 及1,340,668港元(ii) (附註h)

持續關連交易續

附註：

- (a) 每一有關財政年度之年度代價乃以現時租金、管理費、宣傳費(商舖物業)及使用權費用(泊車位)價格為依據。租金、管理費、宣傳費及使用權費用(視情況而定)乃每月提前支付。
- (b) 捷成洋行及恒生銀行有限公司(「恒生」)乃為Barrowgate的實益主要股東，分別持有Barrowgate 10%及24.64%之股權。
- (c) 由2009年1月1日起，每月之管理費已作出調整，而租金、宣傳費及使用權費用(視情況而定)則維持不變。
- (d) Barrowgate於2007年10月15日與恒生訂立一份租賃協議。Barrowgate分別於2008年2月15日及2008年5月13日就上述第I(a)(ii)項之物業與恒生訂立正式租賃協議及補充協議。
- (e) 鑑於上述第I(a)(ii)項之租賃年期超過3年，根據上市規則的要求，董事會已聘用獨立財務顧問。該獨立財務顧問認為租賃年期必須超過3年，此乃符合業內該類合約的一般商業常規。
- (f) 由2010年10月15日至2013年10月14日期間的租金將由Barrowgate及恒生參照當時現行的市值租金而作出檢討，並由雙方同意下釐定。
- (g) Pearl Investments (HK) Limited乃本公司非執行董事利乾之聯繫人，故屬本公司之關連人士。
- (h) 此等代價相當於由2009年1月1日至2009年6月30日期間，根據有關管理協議內特定之費用報表計算所得的實際代價。

所有交易已參考當時市場情況後於有關公司在日常業務過程中以公平原則磋商後而訂立。

載有有關交易之公告已根據上市規則刊登。就上述第II項之交易而言，聯交所已根據上市規則第14A.42條給予豁免嚴格遵守上市規則第14A.35條、14A.45條至14A.47條之規定，惟交易之詳情須收錄在本公司其後刊登在有關交易存在之財務年度之年報內。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄10中載列之標準守則作為本公司關於董事證券交易操守之守則。經本公司具體查詢後，所有董事已確認於整個回顧期內已遵守該標準守則之規定。

購回、出售或贖回本公司上市證券

於回顧期內，本公司或其附屬公司均無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

人力資源政策

本集團希望招攬、挽留及培訓優秀員工，以達致本集團之目標。於2009年6月30日，本集團員工總數為483人。本集團的人力資源政策與企業目標一致，在於為股東的投資增值並取得增長。

人力資源政策(包括評審表現及薪酬、培訓及發展)與2008年年報所載的資料大致相同，並無重大變更。

公司資料

董事會

主席

利定昌

J.P. (N之主席, I)

(暫代行政總裁一職)

獨立非執行副主席

鍾逸傑爵士

G.B.M., K.B.E., C.M.G., J.P.

(A, E之主席, N)

獨立非執行董事

胡法光

G.B.S., C.B.E., J.P. (E)

葉謀遵博士

S.B.S., M.B.E., J.P., D.C.S., M.Sc., F.C.I.O.B., F.Inst.D.

(A, E, N)

非執行董事

Hans Michael JEBSEN

B.B.S. (I)

利憲彬 (I之主席)

利乾 (A)

利德蓉醫生

O.B.E.

執行董事

曾殿科

執行董事(財務)

容韻儀

執行董事兼公司秘書

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

股份過戶登記處

卓佳標準有限公司

香港灣仔皇后大道東28號

金鐘滙中心26樓

註冊辦事處

香港

希慎道33號

利園49樓

(A) 審核委員會

(E) 薪酬檢討委員會

(N) 提名委員會

(I) 投資委員會

股東資料

財務資料時間表

中期業績公布	2009年8月11日
中期股息除息日期	2009年8月21日
暫停辦理股份過戶登記手續	2009年8月25日至27日
中期股息記錄日期	2009年8月27日
寄發以股代息通函及選擇表格	(約於)2009年8月31日
寄發中期股息單／正式股票	(約於)2009年9月22日

中期股息

董事會宣布派發中期股息每股14港仙。中期股息將以現金派發予名列2009年8月27日(星期四)股東名冊之股東，並附有以股代息選擇。惟以股代息選擇須獲香港聯合交易所有限公司上市委員會批准有關將發行新股之掛牌交易後，方為有效。

載有以股代息詳情之通函以及選擇表格將於2009年8月31日(星期一)寄發予股東。選擇收取代息股份以取代全數或部份股息之股東，須於2009年9月16日(星期三)前將選擇表格交回本公司之股份過戶登記處。

有關代息股份之正式股票以及支票(就不選擇以股代息之股東而言)將約於2009年9月22日(星期二)寄發予股東。

股份過戶登記處將於2009年8月25日(星期二)至8月27日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，以決定股東收取中期股息的資格。如欲收取中期股息，務請於2009年8月24日(星期一)下午4時前將所有股份過戶文件連同有關股票，送達本公司之股份過戶登記處。

股份上市

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。

公司股份編號

香港聯合交易所有限公司：00014
彭博：14HK
路透社：0014.HK
美國預託收據編號：HYSNY
CUSIP參考編號：449162304

股東服務

有關股份過戶及登記手續之查詢，請聯絡本公司之股份過戶登記處：

卓佳標準有限公司
香港灣仔皇后大道東28號
金鐘滙中心26樓
電話：(852) 2980 1768
傳真：(852) 2861 1465

本公司普通股股份持有人如更改地址，應立即通知股份過戶登記處。

本中期業績報告以中、英文印刷，並登載於本公司網站：www.hysan.com.hk上。股東可隨時選擇收取中文或英文印刷本、或同時收取中文及英文印刷本、或以電子方式收取本中期業績報告。選擇以電子方式收取本中期業績報告之股東如在收取或取覽本中期業績報告時遇上困難，只需提出要求，便可迅即免費獲發一份印刷本。

股東可隨時將書面通知交回本公司之股份過戶登記處之上述地址，以更改其收取本中期業績報告之語言版本及收取方式。更改選擇回條可於本公司網站：www.hysan.com.hk下載。

投資者關係

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

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

公司網站

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

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