

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# Hysan Development Company Limited

## 希慎興業有限公司

(根據香港公司條例第32章註冊成立之有限公司)

(證券代號：00014)

### 截至2009年12月31日止年度全年業績初步公告

- 表現穩健  
(經常性基本溢利增加4.1%，集團營業額上升2.6%)
- 每股末期股息不變
- 香港甲級寫字樓市場漸趨穩定
- 預期今年餘下期間表現穩定

#### 業績

	截至12月31日止年度		變動 %
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	
營業額	1,680	1,638	2.6
經常性基本溢利 <sup>1</sup>	1,110	1,066	4.1
基本溢利 <sup>2</sup>	1,113	1,201	(7.3)
法定溢利 <sup>3</sup>	2,716	1,594	70.4
	港仙	港仙	
每股盈利，根據以下數據計算：			
經常性基本溢利 <sup>1</sup>	106.09	102.57	3.4
基本溢利 <sup>2</sup>	106.38	115.56	(7.9)
法定溢利 <sup>3</sup>	259.60	153.37	69.3
每股股息	68.00	68.00	-
	於12月31日		
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	
股東權益	33,668	31,469	7.0
經調整後股東權益 <sup>4</sup>	37,057	34,660	6.9
	港元	港元	
每股資產淨值	32.05	30.23	6.0
經調整後每股資產淨值	35.27	33.29	5.9

**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、趨勢及與前期比較構成限制。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，以及香港公司條例而編製。

**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

2009 年初香港經濟受到全球經濟危機的不利影響，於第二季有漸趨穩定跡象，而下半年更呈現進一步的改善。本地金融及物業銷售市場自第二季開始回升，亦帶動市場氣氛好轉。

### 表現

在這情況下，希慎核心物業投資業務的收入保持增長。本集團於 2009 年的營業額為 1,680 百萬港元，較 2008 年的 1,638 百萬港元增加 2.6%。寫字樓及商舖業務的營業額分別增長 3.8% 及 3.5%，而住宅業務的營業額則輕微下跌 2.4%。商舖業務繼續接近全數租出，而寫字樓及住宅業務的承租率維持超過 90%。

經常性基本溢利乃集團核心業務表現的主要指標，為 1,110 百萬港元，較 2008 年的 1,066 百萬港元增長 4.1%，主要反映了來自核心租賃業務的毛利改善。按經常性基本溢利計算，每股盈利相應增加至 106.09 港仙（2008 年：102.57 港仙）。

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達 1,113 百萬港元（2008 年：1,201 百萬港元），反映了年內的金融投資回報較 2008 年為低。

法定溢利增加至 2,716 百萬港元（2008 年：1,594 百萬港元），主要由於集團投資物業的估值上升所致。

由獨立估值師為本集團投資物業組合重估之市值增加至 37,363 百萬港元，較 2008 年的 35,850 百萬港元增加 4.2%。經調整後股東權益上升 6.9% 至 37,057 百萬港元（2008 年：34,660 百萬港元）。

集團的財務狀況維持強健，淨利息償付率（2009年：11.7倍；2008年：10.2倍）及淨債務與股東權益比率（2009年：5.1%；2008年：5.9%）均取得改善，顯示本集團的財務實力。

本公司的董事會（「董事會」）建議派發本年度末期股息每股 54.0 港仙（2008年：54.0 港仙）。連同中期股息每股 14.0 港仙（2008年：14.0 港仙），全年派息總額為每股 68.0 港仙，跟去年相同。獲得股東批准後，末期股息將以現金派發，並附有以股代息選擇。

### **基礎穩健 穩步向前**

對希慎而言，2009 年是充滿挑戰的一年。經濟環境於年初出現明顯低迷，希慎與其他機構均難免受到影響。此外，公司更經歷主席及署理行政總裁利定昌先生於 2009 年 10 月溘然長逝的打擊。利主席在出任主席 8 年間，為希慎奠定深厚根基，更鞏固了希慎作為成功物業投資公司的地位。在他領導下，希慎貫徹最高的企業管治標準，包括恪守用人唯才的原則及專業管理。公司同寅將永遠懷念利主席。

在利主席奠定的基礎上，希慎將繼續向前邁進。本人很榮幸成為希慎獨立非執行主席。本人亦歡迎聶雅倫、范仁鶴、潘仲賢及利子厚四位新任非執行董事。他們來自不同背景，將各自發揮專業知識及經驗，進一步提升董事會的實力。

我熱切期待帶領董事會將希慎現有的優質物業及服務提升至更高水平。興利中心重建項目進度符合預期，將於 2011 年底落成。此重建項目日後勢將成為希慎於銅鑼灣建築群北面的重要據點，進一步加強我們於區內建立的中樞地位，而其著重環保的設計特色亦突顯出集團對環境及社會的承諾。

本人很高興宣布委任執行董事嚴磊輝為新任行政總裁。嚴先生曾任職於多家大型企業，具備豐富的行政管理、金融及財務方面的經驗。他的背景及專業知識更能補足及強化現有的管理層團隊。

我亦謹藉此機會，向專心致志、同心協力克服集團內外挑戰的全體員工表示衷心謝忱。我亦要向於年內辭任獨立非執行董事的蘇恩深及辭任執行董事（財務）的曾殿科致以感謝。

### **展望**

甲級寫字樓租金漸趨穩定，但競爭仍然激烈。希慎已強化其出租率，亦預期表現於今年餘下期間保持穩定。同時，我們將提升物業組合的質素，藉以充分發揮銅鑼灣作為一個零售及寫字樓中心的地利優勢。

### **鍾逸傑**

*獨立非執行主席*

香港，2010年3月10日

## 管理層討論與分析

### (A) 業務及財務回顧

#### 2009年表現

本集團 2009 年的營業額為 1,680 百萬港元，較 2008 年的 1,638 百萬港元增加 2.6%。本集團商用物業組合的租金收入保持增長。然而，由於住宅業務的租賃期一般為兩年，於本年度續約和新訂租約之租金均普遍較 2007 年市場高峰期為低，因此住宅業務收入輕微減少。

經常性基本溢利乃從基本溢利扣除出售長期資產的收益及往年稅項撥備後所得的溢利，為本集團衡量核心租賃業務表現的主要指標。2009 年的經常性基本溢利為 1,110 百萬港元，較 2008 年的 1,066 百萬港元增加 4.1%。此增加主要反映核心租賃活動的毛利改善。

基本溢利乃從法定溢利扣除投資物業公平值變動及相關遞延稅項後所得的溢利。2009 年的基本溢利為 1,113 百萬港元，較 2008 年的 1,201 百萬港元減少 7.3%，反映年內錄得的金融投資回報減少。

根據香港財務報告準則編製的法定溢利為 2,716 百萬港元（2008 年：1,594 百萬港元），主要由於本集團投資物業重估價值上升。本集團投資物業組合於 2009 年年底由獨立估值師重估之市值為 37,363 百萬港元（2008 年：35,850 百萬港元）。

#### 主要表現指標

儘管本集團業務的表現涉及眾多因素，但管理層主要以營業額增長及出租率作為評估核心租賃業務表現的指標。此外，管理層亦以物業支出和該支出佔營業額之百分比來評估成本效益。這些表現指標的性質、衡量方法及對本集團的重要性載列如下：

表現指標	衡量方法	對本集團的重要性
營業額增長	<ul style="list-style-type: none"><li>2009 年與 2008 年的租金收入作比較</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>反映租金與出租率變動的綜合影響</li></ul>
出租率	<ul style="list-style-type: none"><li>各類物業已出租總樓面面積佔可供出租總樓面面積的百分比</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>租金收入及管理費與出租率成正比</li><li>平衡出租率與租金水平，達致理想的收入</li></ul>
物業支出	<ul style="list-style-type: none"><li>主要是本集團物業組合日常營運相關的直接成本</li><li>2009 年：235 百萬港元 (2008 年：217 百萬港元)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>衡量管理本集團物業組合所引致的直接成本</li></ul>
物業支出佔營業額之百分比	<ul style="list-style-type: none"><li>以物業支出除以營業額計算</li><li>2009 年：14.0% (2008 年：13.2%)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>本集團業務的毛利率指標</li></ul>

## 收益表項目

### 營業額

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，按業務劃分之分析如下：

#### 各業務之營業額

	<u>2009年</u>	<u>2008年</u>	<u>變動</u>	
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	%
寫字樓業務	747	720 <sup>1</sup>	27	+3.8
商舖業務	648	626 <sup>1</sup>	22	+3.5
住宅業務	285	292	(7)	-2.4
	<u>1,680</u>	<u>1,638</u>	<u>42</u>	<u>+2.6</u>

本集團商用物業組合的租金收入持續增長。然而，由於住宅業務的租賃期一般為兩年，於本年度續約及訂立新租約時之租金均普遍較 2007 年市場高峰期為低，因此住宅業務收入錄得輕微減少。各業務的詳細分析如下：

#### 寫字樓業務

希慎的寫字樓業務錄得 3.8% 增幅，達 747 百萬港元（2008 年：720 百萬港元<sup>1</sup>）。續約租金上升繼續有利整體寫字樓租金收入，但接近年底亦有部份續約租金下調的情況出現。

上半年期間，市場情況充滿挑戰。經濟放緩，加上非核心商業區有大量甲級寫字樓的新供應，而集團年內大部分租約亦於該期內到期續租。縱然租金水平於去年底時有穩定的跡象，但競爭依然激烈。企業遷往非核心商業區亦會令中環區出現額外供應。

我們已採取有效措施，以穩定出租率。我們亦同時優化集團寫字樓物業的市場定位、銷售渠道及租務程序，藉以充分發揮集團在銅鑼灣的地利優勢。於 2009 年年底，寫字樓業務的出租率為 89%。按已獲承租基準計算，出租率為 91%，與 2009 年 6 月 30 日相同。（2008 年 12 月 31 日：98%）。

集團的優質寫字樓組合（包括利園、利園二期、新寧大廈，以及友邦中心），提供優良設施，亦鄰近其他商業服務及客戶，以及全港首屈一指的商業應酬及員工消閒去處。於 2009 年第四季，我們成功簽訂了約 100,000 平方呎的寫字樓新租約。

此外，就寫字樓組合的其餘物業，我們在過去數年成功吸引日益增加的綜合服務租戶，其中包括醫療及美容行業，這類行業的租戶需要與客戶直接溝通，因此十分重視銅鑼灣的地利優勢。在近期經濟低迷期間，這類行業均展現較強的抗跌力，有利穩定整體投資物業組合的租金收入。

我們繼續提高集團資產質素。市場對經翻新的友邦中心大堂反應良好，而我們將為禮頓中心地下大堂進行翻新工程。我們亦同時提升物業服務水平，並提供更物有所值的管理服务。

<sup>1</sup> 過往年度的數字已重新分類，以符合本年度的呈列方式。

### 商舖業務

集團商舖業務的收入較去年增加 3.5% 至 648 百萬港元（2008 年：626 百萬港元<sup>1</sup>）。訪港內地旅客人數上升，其消費有助推動本地零售市道。希慎一向深信業主與零售商需要維持緊密的夥伴關係，滿足彼此的需要和要求，創造雙贏。本集團更積極籌辦針對性的市場推廣活動，從而協助集團物業組合內的零售租戶吸引訪港內地旅客消費。

於 2009 年年底，商舖物業組合的出租率繼續上升，並接近全數租出，達 99%（2008 年 12 月 31 日：97%；2009 年 6 月 30 日：98%）。

我們的商舖租務團隊悉心盡力，優化商舖物業的租戶組合。集團在以利園為中心的建築群（主要包括利園、利園二期、友邦中心及新寧大廈），為高級品牌提供雅緻豪華的優質商舖，其中包括在友邦中心新開設店舖的卡地亞，以及其他深受本港市民及遊客喜愛的著名零售品牌。

展望未來，我們將充份發揮希慎道壹號及相鄰禮頓中心的發展潛力。一家新進駐的時裝旗艦店將令希慎道壹號氣象一新，我們亦會為禮頓中心注入新動力。

### 住宅業務

住宅業務的收入較去年減少 2.4% 至 285 百萬港元（2008 年：292 百萬港元），主要由於 2007 年簽訂的租約屆滿後，續約租金下跌所致，但其部分影響被自 2009 年第二季開始改善的出租率所抵銷。

在 2009 年第一季，由於受到金融風暴的影響，來自外地的僱員人數減少，以致市場上對住宅物業的租務需求下降；但自第二季開始需求回升。住宅物業租賃活動的增加，以及因住宅物業銷售市場暢旺而引致可供出租住宅物業減少，均有助改善租務市場環境。

希慎成功強化住宅物業組合的表現，使住宅物業組合的出租率由 2009 年 6 月 30 日的 85%，反彈至 2009 年年底的 92%（2008 年年底：90%）。我們改進了市場推廣渠道，以接觸更多目標客戶。我們亦優化租務流程，及時把握市場增長趨勢。具體來說，我們致力提升服務水平，提供最切合居港外籍人士需要的理想生活環境。

### 物業支出

物業支出是指本集團投資物業於日常營運中所產生的直接相關成本，包括公共服務費用、前線員工工資、維修保養費用、政府地租及差餉，代理費用及其他產生收入的相關支出。

物業支出增加 18 百萬港元或 8.3% 至 235 百萬港元（2008 年：217 百萬港元），主要由於為提升物業組合質素而進行的翻新工程導致維修保養費用上升，以及為吸引高質素租戶而推行代理獎勵性計劃促使代理費用上調。

---

<sup>1</sup> 過往年度的數字已重新分類，以符合本年度的呈列方式。

### **投資收入**

投資收入達 38 百萬港元（2008 年：63 百萬港元），主要包括股息及利息收入。投資收入減少，是由於 2009 年利率下調及集團股票投資所得的股息收入減少。

### **其他收益及虧損**

本年度的虧損淨額為 3 百萬港元（2008 年：收益淨額 146 百萬港元）。本年度輕微的虧損淨額，是來自金融工具按市值計量的變動（按現時會計準則需要衡量），而 2008 年的收益淨額則主要來自出售長期證券投資。

### **行政支出**

行政支出大致上維持與 2008 年相若的 133 百萬港元水平（2008 年：134 百萬港元）。

### **財務支出**

由於利率下調，集團的財務支出減少至 131 百萬港元（2008 年：155 百萬港元）。本集團的平均借貸成本由 2008 年的 4.4% 減少至 3.1%。有關財務政策，包括債務及利率管理的進一步論述，載列於「財務政策」一節。

### **投資物業之公平值變動**

於 2009 年 12 月 31 日，獨立專業估值師，萊坊測計師行有限公司重估本集團投資物業的價值為 37,363 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 1,249 百萬港元（2008 年：公平值虧損 212 百萬港元），已於年內於綜合收益表中確認。

### **應佔聯營公司之業績**

本集團應佔聯營公司業績增加 30.2% 至 768 百萬港元（2008 年：590 百萬港元），這主要是由於租金出現正增長及集團佔 24.7% 權益的上海港匯廣場項目的公平值出現有利變動。

不包括投資物業公平值變動及出售由聯營公司持有之部份停車場收益，集團於上海港匯廣場項目的應佔經營業績增加 18.2% 至 162 百萬港元（2008 年：137 百萬港元）。所有住宅單位，商舖及寫字樓物業均於 2009 年年底接近全數租出。

根據香港會計準則第 40 號「投資物業」，上海港匯廣場已由獨立專業估值師按公平值重估，本集團應佔聯營公司投資物業的估值收益扣除相關的遞延稅項達 606 百萬港元（2008 年：412 百萬港元）。

### **稅項**

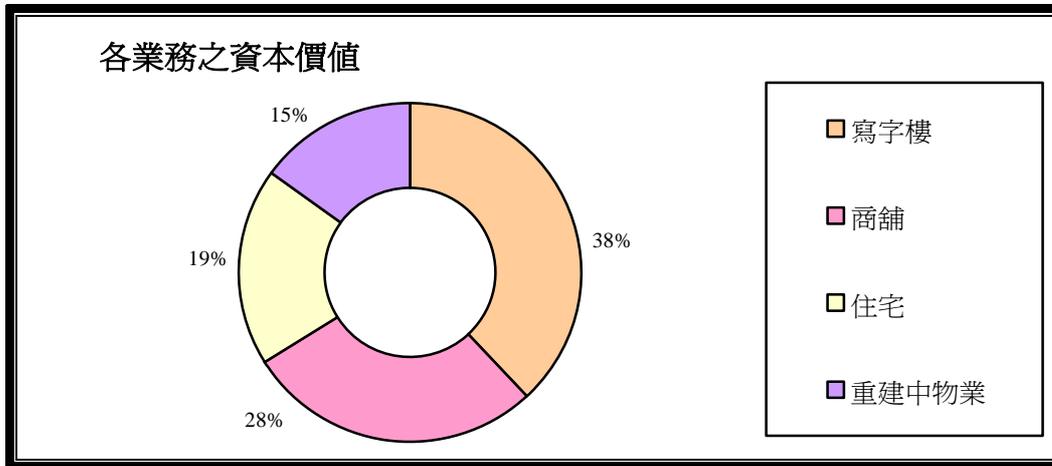
年內稅項增加 395 百萬港元至 396 百萬港元（2008 年：1 百萬港元），主要因為投資物業重估而產生的遞延稅項撥備增加。

## 財務狀況表項目

### 投資物業

本集團投資物業之重估價值為 37,363 百萬港元（2008 年：35,850 百萬港元）。

下圖顯示本集團各類投資物業於 2009 年年底的價值。



### 可供出售投資

可供出售投資主要包括香港上市股本證券。2009 年，本集團出售部分股本證券，獲得 3 百萬港元收益淨額，而餘下的可供出售投資組合，本集團將繼續持有作長期投資之用。餘下證券組合於本年度包括股息收入及資本價值增長的總回報為 6.2%。於 2009 年 12 月 31 日，上市證券組合的公平值總額為 997 百萬港元。

### 聯營公司權益

聯營公司權益增加 546 百萬港元至 2,886 百萬港元。這主要反映本集團的應佔經營業績、投資物業公平值變動，以及年內換算上海港匯廣場項目而產生之匯兌收益。

### 持至到期日之債券、定期存款、現金及銀行結存

於 2008 年年底，本集團以 700 百萬港元現金購買短期政府債券及票據，以於全球金融市場動盪期間保存集團的流動資金。2009 年，隨著銀行業的壓力慢慢消減，本集團將資金存放於信貸評級穩健的銀行作定期存款及銀行結存。這令本集團的定期存款、現金及銀行結存由 2008 年年底的 1,015 百萬港元增加至 2009 年年底的 1,984 百萬港元。有關本集團流動資金管理的進一步討論，載列於「財務政策」一節。

### 借貸

於 2009 年年底，本集團借貸賬面值為 3,891 百萬港元（2008 年：3,751 百萬港元）。於年內 550 百萬港元的五年期浮息票據到期及償還 70 百萬港元的銀行借貸。為保持審慎的流動資金狀況，同時受惠於較低息的环境，本集團於年內從中期票據計劃及銀行信貸中合共提取 799 百萬港元借貸。本集團進行對沖交易以對沖借貸的利率及外匯風險，令借貸總額的平均借貸成本下降。

### **稅項**

本年度稅項撥備減少至 2009 年年底的 45 百萬港元（2008 年：351 百萬港元），主要由於往年的稅務爭議得到解決。如以往年度發佈的年報中披露，本集團過往頗長的時間一直對香港稅務局就 1995/1996 課稅年度起數年間之利息扣減事宜提出爭議。在考慮專業意見及近期發展後，本集團與香港稅務局達成協議，合共 450 百萬港元的稅款（此稅款已於 2008 年 12 月 31 日全數作出撥備）已於本年度內支付，當中 268 百萬港元以現金支付，其餘 182 百萬港元則使用往年購買的儲稅券支付。

遞延稅項撥備增加 233 百萬港元，至 2009 年年底的 3,881 百萬港元（2008 年：3,648 百萬港元），原因是為本集團投資物業的重估收益作出額外撥備。

### **股東權益**

股東權益由 2008 年年底的 31,469 百萬港元增加 7.0% 至 2009 年年底的 33,668 百萬港元。此項增加主要由於本集團投資物業重估值增長，以及來自本集團主要租賃活動的溢利。經調整後股東權益亦上升 6.9% 至 2009 年年底的 37,057 百萬港元（2008 年：34,660 百萬港元）。

### **少數股東權益**

少數股東權益增加 45 百萬港元，至 1,286 百萬港元（2008 年：1,241 百萬港元）。這是由於利園二期所貢獻的溢利以及物業重估所產生的盈餘所致。

## 簡明綜合現金流量表

截至 2009 年 12 月 31 日止年度

	<u>2009 年</u> 百萬港元	<u>2008 年</u> 百萬港元	<u>變動</u> 百萬港元	%
<b>經營業務</b>				
經營業務所得現金	1,349	1,362	(13)	-1.0
支付稅項淨額	(469)	(183)	(286)	+156.3
	<b>880</b>	<b>1,179</b>	<b>(299)</b>	<b>-25.4</b>
<b>投資業務</b>				
有關投資物業所付款項	(242)	(345)	103	-29.9
出售可供出售投資	44	272	(228)	-83.8
保本存款（存置所付）				
到期時所得款項	(72)	78	(150)	n/m
已收利息及股息	35	60	(25)	-41.7
已收海外項目款項	221	6	215	n/m
購置物業、機器及設備	(8)	(5)	(3)	+60.0
於三個月後到期之				
定期存款增加	(1,551)	-	(1,551)	n/a
	<b>(1,573)</b>	<b>66</b>	<b>(1,639)</b>	<b>n/m</b>
<b>財務活動</b>				
已付股息	(642)	(641)	(1)	+0.2
財務支出	(127)	(140)	13	-9.3
新增借貸	799	765	34	+4.4
償還借貸	(620)	-	(620)	n/a
行使購股權所得款項	1	2	(1)	-50.0
	<b>(589)</b>	<b>(14)</b>	<b>(575)</b>	<b>n/m</b>
<b>現金及現金等值(減少)</b>				
增加淨額	<b>(1,282)</b>	<b>1,231</b>	<b>(2,513)</b>	<b>n/m</b>

### 經營業務

來自經營業務的現金流較去年減少 299 百萬港元，主要由於本年度支付 268 百萬港元現金來解決往年的稅務爭議。

### 投資業務

本集團將現金存入信貸評級穩健的銀行作為定期存款。大部份定期存款的到期日超過三個月但不超過一年，並列入本集團綜合現金流量表中的投資業務項目計算。因此，投資業務所使用的現金較去年大幅增加 1,639 百萬港元。

### 財務活動

財務活動所使用的現金較去年增加 575 百萬港元。這主要由於償還 70 百萬港元的銀行借貸，以及 550 百萬港元於年內到期的五年期浮息票據。除此之外，本集團財務活動的現金使用並無重大改變。

n/m – 並無意義

n/a – 不適用

## 財務報表以外

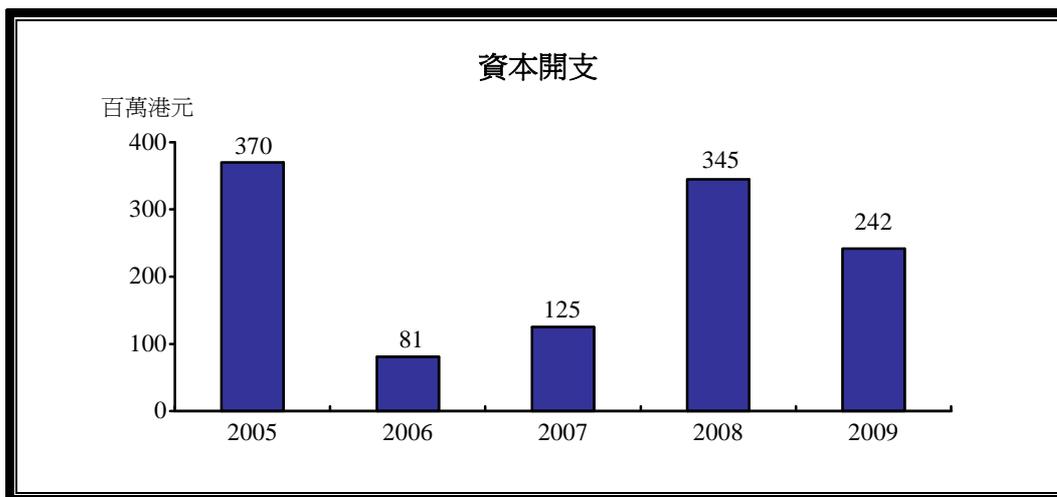
### 或然負債

本集團已承諾於聯營公司要求現金注資時提供資金以滿足其營運資金需求。根據現有資料顯示，管理層並不預期在可見將來出現任何重大現金注資要求。

### 資本開支及管理

本集團透過翻新、重新定位及重建，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推行一項周期性全面維修計劃。

回顧本年度的資本開支總現金支出（不包括購買機器及設備）為 242 百萬港元。下圖顯示過去五年資本開支的走勢。



本集團設有內部監控系統以嚴格審核資本開支。有關預期風險及回報之詳細分析，需視乎其策略重要性、成本／效益及項目之規模，呈交業務部門主管、執行董事或董事會審核及批准。評審個別項目之財務可行性的準則，一般按預期現金流量計算其淨現值、回本期及內部回報率。

於年底，本集團備有 2,250 百萬港元未動用的承諾銀行信貸。此項備用信貸，連同中期票據計劃、可供出售投資，以及本地及海外業務流入的充裕現金，提供足夠的財政資源以應付本集團所計劃的資本開支需求，包括興利中心重建項目。

### 興利中心重建項目

興利中心（位於軒尼詩道 500 號）的重建項目繼續符合進度，預期可於 2011 年年底完成。地下室結構工程及大廈地基工程已經完成，而電梯及大型屋宇設備的分判合約亦已批出。地下樓層工程已展開，預期可於 2010 年 6 月完成。這幢 36 層結合寫字樓及商舖用途的大廈，提供 4 層額外的地下樓層，總建築面積約 710,000 平方呎，將成為希慎在銅鑼灣建築群北面的樞紐，除了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「白金級」前期認證的建築物外，亦已獲得香港「建築環境評估法」（BEAM – Building Environmental Assessment Method）最高評級的「白金級」前期認證。

## (B) 財務政策

### 市場概況

世界經濟於 2009 年處於十字路口。年初，金融市場繼續被前所未見的不明朗局面籠罩。各國政府推出積極的刺激財政措施及放寬貨幣政策，使全球金融及信貸市場大致上回復穩定，全球經濟在 2009 年下半年亦得以改善。在此市況下，本集團於 2010 年的重點工作，仍是管理流動資金及利率的風險。

### 目標

我們恪守審慎之理財政策，以達致以下目標：

- 積極管理債務水平及現金流量，以維持穩健的財務狀況
- 從銀行及資本市場上不同來源獲取所需資金
- 透過穩健的償債能力、分散還款期限及以最少抵押取得銀行信貸，使再融資及流動資金風險減至最低
- 利用合適之對沖策略，以控制因市場利率及外匯不利變動下造成之風險
- 為交易方設定合適之交易限額，以監控交易方風險，並持有優質有價證券，以減低財務投資風險

### 主要表現指標

表現指標	衡量方法	對本集團的重要性
平均借貸成本	<ul style="list-style-type: none"><li>● 年度利息支出除以平均債務總額</li><li>● 2009 年：3.1% (2008 年：4.4%)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 本集團的庫務部專責管理及優化財務支出</li><li>● 2009 年的香港銀行同業拆息普遍較 2008 年低</li></ul>
銀行信貸： 資本市場發債	<ul style="list-style-type: none"><li>● 銀行借貸及來自資本市場債務分別佔集團債務總額的比率</li><li>● 2009 年：37.2% : 62.8% (2008 年：24.9% : 75.1%)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 作為分散借貸來源的指標</li><li>● 提取更多銀行貸款，以補充於年內到期償還的借貸，達致更均衡的比率</li></ul>
平均債務期限	<ul style="list-style-type: none"><li>● 集團債務尚餘還款期的加權平均年期</li><li>● 2009 年：3.4 年 (2008 年：3.9 年)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 此指標反映短期內因現時債務需要再融資或償還的壓力</li><li>● 平均期限略為縮短</li></ul>
浮息債務 (債務總額的百分比)	<ul style="list-style-type: none"><li>● 實際浮息債務除以債務總額</li><li>● 2009 年：64.9% (2008 年：59.5%)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 此指標用以計算受市場利率波動影響的借貸所佔比率</li><li>● 較高的比率可令本集團受惠於低息環境</li></ul>

表現指標	衡量方法	對本集團的重要性
淨利息償付率	<ul style="list-style-type: none"> <li>除折舊前毛利減行政支出再除以淨利息支出</li> <li>2009年：11.7倍 (2008年：10.2倍)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>反映本集團在業務營運中履行利息償付責任的財政能力</li> <li>比率改善，反映集團溢利穩健而利息支出減少</li> </ul>
淨債務與股東權益比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>借貸減短期投資、定期存款、現金及銀行結存除以經調整後股東權益</li> <li>2009年：5.1% (2008年：5.9%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>是債務水平的健康指標，並反映本集團進一步舉債的能力</li> <li>比率維持於低水平，而本集團進一步舉債的能力維持強健</li> </ul>

信貸評級		
穆迪 標準普爾	<ul style="list-style-type: none"> <li>2009年：Baal (2008年：Baal)</li> <li>2009年：BBB (2008年：BBB)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資級別評級不變</li> </ul>

希慎的庫務政策守則訂明上述各方面之可接受運作範圍及指引，以達致審慎理財之目標。

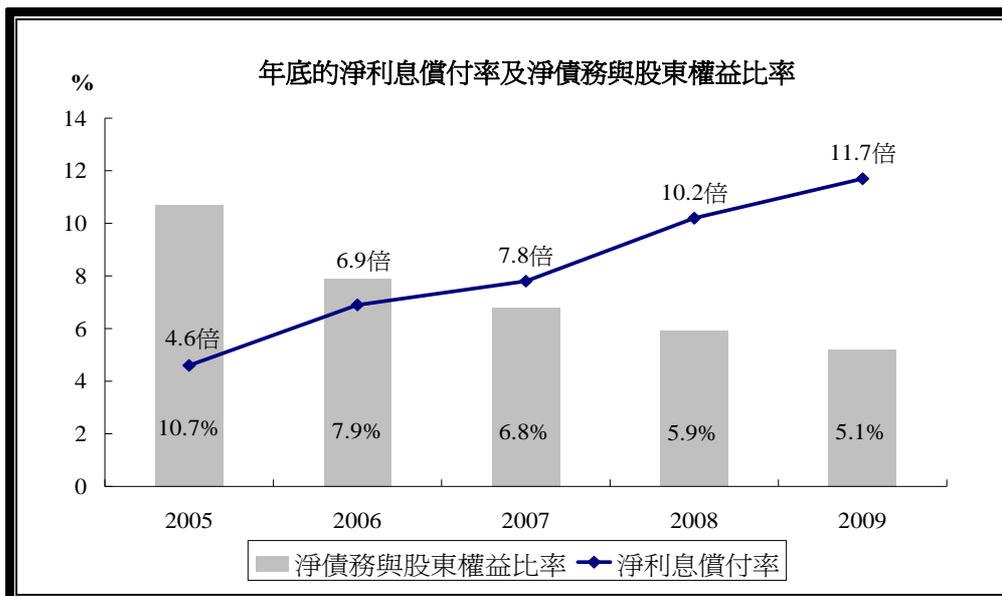
庫務事宜之整體目標是達至最低之借貸成本及管理相關風險，即在上述運作範圍限制下將財務支出減至最低。2009年之借貸成本為3.1%。

### 債務管理

於2009年首季，香港信貸市場依然緊絀，但其後金融市場轉趨穩定，銀行亦開始選擇性地向信譽良好的公司提供貸款，令信貸息差趨於正常，流動資金有所改善。隨著投資者承擔風險的意願轉強，資本市場亦變得更活躍。

由於希慎已於2008年內完成大部分的債務再融資，因此年內的再融資壓力輕微。為保持我們穩健的流動資金狀況，我們年內達成一項25.6百萬美元的新雙邊銀行貸款，並透過中期票據計劃發行200百萬港元的票據。

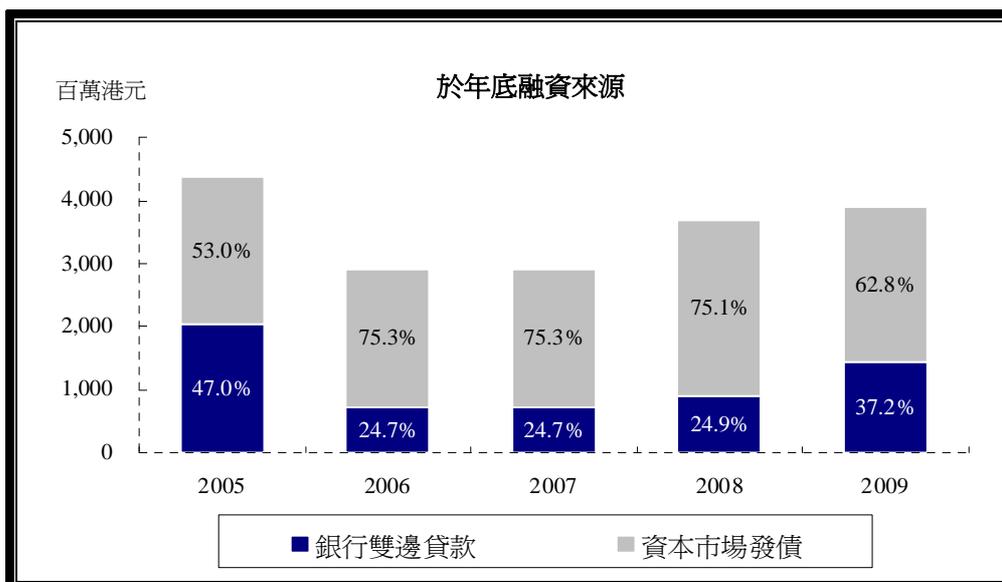
下圖顯示，本集團在履行利息償付責任及按需要進一步舉債方面具有強健財務能力。



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。於 2009 年 12 月 31 日，本集團未償還債務總額為 3,889 百萬港元，較 2008 年增加 191 百萬港元。所有未償還借貸均為無抵押貸款。

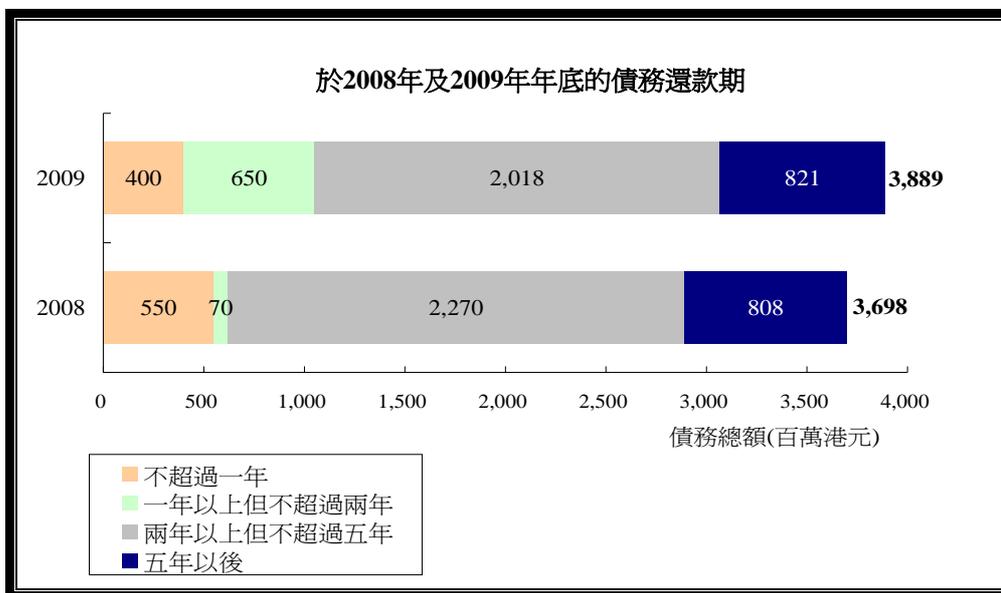
為分散資金來源，本集團與不少本地及海外銀行建立長久的合作關係。目前，有九家本地及海外銀行為本集團提供雙邊銀行貸款，該等銀行貸款約佔本集團未償還債務總額之 37.2%。本集團以中期票據計劃發行的票據作為重要的資金來源。透過該計劃，本集團得以接觸本地及海外資本市場的廣大投資者。這些市場能提供較為靈活的長年期債務。於 2009 年年底，本集團未償還債務總額中約 62.8% 是透過該計劃從債務資本市場集資。

下圖顯示過去五年來自銀行及債務資本市場佔未償還債務總額的百分比。



本集團亦致力維持適當的還款期組合。債務組合的平均還款期為 3.4 年。於 2009 年 12 月 31 日，須於兩年內償還的債務約 1,050 百萬港元，佔未償還債務 27.0%。本集團短期內並無重大的再融資壓力，尤其是計及集團持有的現金及可供運用的備用承諾信貸後。希慎將繼續密切留意金融市場，以識別恰當時機取得借貸為將會到期的債務預先進行融資。

本集團於 2008 年及 2009 年年底的債務還款期組合如下：



### 流動資金管理

本集團一直重視流動資金管理。本集團受惠於來自業務的強勁經常性現金流，因此具備有利條件應對 2009 年初的流動資金緊絀情況。在 2009 上半年，在銀行業備受壓力而令交易方風險攀升之際，本集團增持由香港金融管理局及美國財政部發行的短期政府債券及票據，以保障資金的流動性和安全性。

於 2009 年 12 月 31 日，本集團持有的現金及銀行結存總值 1,984 百萬港元（2008 年：1,015 百萬港元）。所有存款均存於信貸評級穩健的銀行，而本集團亦定期監察交易方風險。本集團亦持有於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市的高流通量股票，作為額外流動資金儲備。於 2009 年年底，這些股票的市值為 997 百萬港元（2008 年：982 百萬港元）。

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 2009 年 12 月 31 日，這些信貸達 2,250 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。

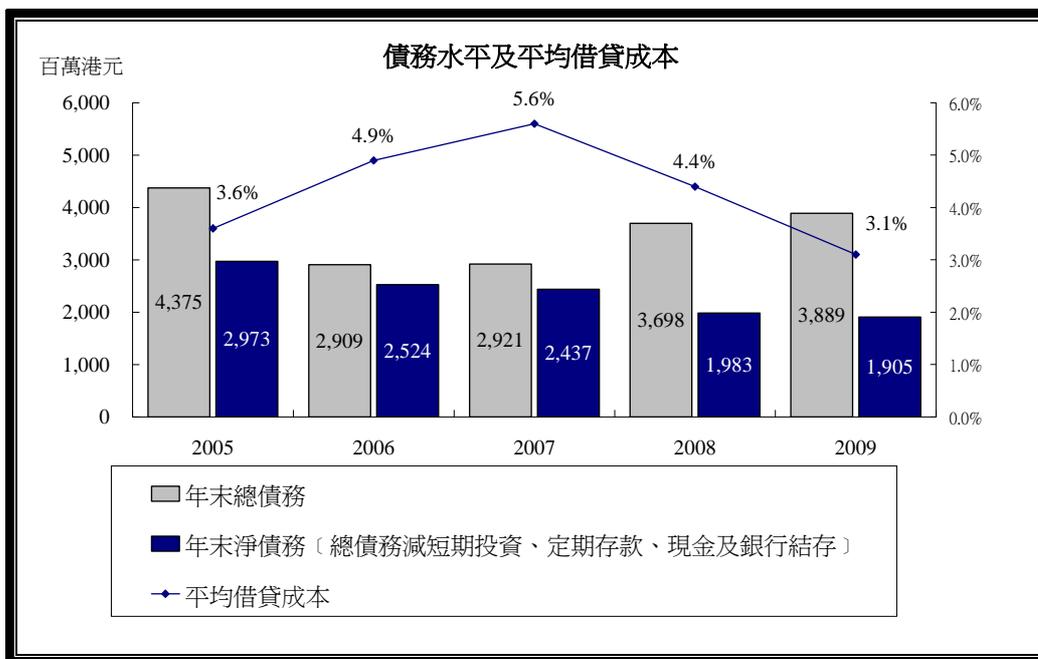
### 利率管理

利息支出佔本集團總支出的重大部分，需要密切監察。本集團採用合適的對沖策略，以管理預期息率變動所帶來的風險。

由於美國聯邦基金利率維持於低水平，加上香港銀行同業市場流動資金充裕，三個月香港銀行同業拆息於 2009 年在歷史低位徘徊。於 2009 年 12 月 31 日，三個月香港銀行同業拆息固定於 0.14%。然而，借貸市場的信貸息差擴大，部分抵銷了低利率的利好因素。

於 2009 年 12 月 31 日，本集團約 64.9% 的債務為浮息債務，可充分受惠於低利率市況。因此，本集團的平均借貸成本由 2008 年的 4.4% 降至 2009 年的 3.1%。

下圖顯示本集團過去五年的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，亦不會進行外幣投機買賣。除 182 百萬美元之 10 年期票據及 51 百萬美元的銀行借貸（已經以適當之對沖工具對沖）外，本集團所有其他借貸均以港元為貨幣單位。在投資方面，本集團 31 百萬美元的存款以美元為貨幣單位，而此項投資的外匯風險已全部對沖。而其他匯率風險乃主要與上海之海外投資項目相關，相等於 2,886 百萬港元或本集團總資產值之 6.6%。

### 使用衍生工具

於 2009 年 12 月 31 日，所有未到期的衍生工具均用作對沖利率及外匯風險。我們訂立了嚴謹的內部指引，以確保衍生工具主要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投資評級以控制信貸風險。為管理風險，本集團按每個交易方的信貸質素，對各交易方均設定經風險調整後之最高信貸限額。

## 財務資料

載列於本公告的財務資料並不構成本集團於本年度的財務報表，但有關資料乃摘錄自該財務報表。本集團截至 2009 年 12 月 31 日止年度之業績已經由本公司審核委員會審閱。

## 德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

載列於初步業績公告中本集團截至 2009 年 12 月 31 日止年度的綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註中的數字已經由本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行與本集團於本年度經審核的綜合財務報表進行核對。根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則，德勤·關黃陳方會計師行所進行的工作並不構成保證聘約，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對初步業績公告發表任何保證。

## 綜合收益表

截至 2009 年 12 月 31 日止年度

	附註	2009 年 百萬港元	2008 年 百萬港元
營業額	3	1,680	1,638
物業支出		(235)	(217)
毛利		1,445	1,421
投資收入		38	63
其他收益及虧損		(3)	146
行政支出		(133)	(134)
財務支出		(131)	(155)
投資物業之公平值變動		1,249	(212)
應佔聯營公司之業績		768	590
除稅前溢利		3,233	1,719
稅項	5	(396)	(1)
本年度溢利	6	2,837	1,718
應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		2,716	1,594
少數股東權益		121	124
		2,837	1,718
每股盈利（以港仙列值）	7		
基本		259.60	153.37
攤薄		259.50	153.36

## 綜合全面收益表

截至2009年12月31日止年度

	附註	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
本年度溢利		<u>2,837</u>	<u>1,718</u>
其他全面收益：	8		
可供出售投資之公平值收益（虧損）		37	(1,351)
現金流量對沖之公平值收益（虧損）		5	(28)
自用物業重估之收益		1	3
應佔聯營公司之匯兌儲備		<u>(1)</u>	<u>155</u>
除稅後本年度其他全面收益（支出）		<u>42</u>	<u>(1,221)</u>
本年度全面收益總額		<u><u>2,879</u></u>	<u><u>497</u></u>
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		2,758	373
少數股東權益		<u>121</u>	<u>124</u>
		<u><u>2,879</u></u>	<u><u>497</u></u>

綜合財務狀況表  
於2009年12月31日

	附註	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		37,363	35,850
物業、機器及設備		81	80
預付租賃款項		121	123
聯營公司投資		2,517	1,750
可供出售投資		1,002	1,022
其他金融資產		177	242
其他應收款項		31	29
		<b>41,292</b>	<b>39,096</b>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	10	83	94
應收聯營公司款項		369	590
其他金融資產		120	41
短期投資		-	700
定期存款		1,945	964
現金及銀行結存		39	51
		<b>2,556</b>	<b>2,440</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應付費用	11	314	320
租戶按金		127	158
應付少數股東款項		327	327
借貸		400	550
應付稅款		45	351
		<b>1,213</b>	<b>1,706</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>1,343</b>	<b>734</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>42,635</b>	<b>39,830</b>
<b>非流動負債</b>			
借貸		3,491	3,201
其他金融負債		36	41
租戶按金		273	230
遞延稅項		3,881	3,648
		<b>7,681</b>	<b>7,120</b>
<b>資產淨額</b>		<b>34,954</b>	<b>32,710</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		5,253	5,206
儲備		28,415	26,263
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>33,668</b>	<b>31,469</b>
<b>少數股東權益</b>		<b>1,286</b>	<b>1,241</b>
<b>權益總額</b>		<b>34,954</b>	<b>32,710</b>

附註：

## 1. 編製基準

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，以及香港公司條例而編製。此外，本綜合財務報表亦按聯交所證券上市規則（「上市規則」）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2008年12月31日止年度之財務報表一致。

於本年度，本集團已應用若干由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂的準則、準則之修訂本及詮釋（在下文統稱「新訂及經修訂的香港財務報告準則」）。

除以下所述外，應用新訂及經修訂的香港財務報告準則對本集團於本會計期間及／或過往會計期間之財務報表並無重大影響。因此，無須就過往年度作出調整。

### 香港會計準則第1號（經修訂2007）– 財務報表之呈列

香港會計準則第1號（經修訂2007）提出詞彙修改（包括修改財務報表的標題），並對財務報表呈列及內容作出修訂。

### 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號為有關披露準則。根據該準則，本集團須披露其可呈報的分部（見附註4）。

### 香港財務報告準則第7號之修訂本 – 金融工具：披露

香港財務報告準則第7號的修訂本擴大有關以公平值計量的金融工具按公平值計量的披露規定。該修訂本亦修訂有關流動資金風險的披露。根據該修訂本所載的相關過渡條文，本集團並無提供相關擴大披露的比較資料。

本集團並未提前應用以下已頒佈惟尚未生效的新訂及經修訂準則、準則之修訂本或詮釋。

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) <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第24號(修訂)	關連人士披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第27號(修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 <sup>4</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納之額外豁免 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納而無需按香港財務報告準則第7號披露對比資料之有限豁免 <sup>6</sup>
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 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂)	業務合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>7</sup>

香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第 14 號(修訂本)	預付最低資金要求 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第 19 號	以股本工具抵銷金融負債 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於 2009 年 7 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 於 2011 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於 2010 年 2 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於 2010 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於 2010 年 7 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

<sup>7</sup> 於 2013 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第 9 號「金融工具」就金融資產的分類及計量作出新規定，並於 2013 年 1 月 1 日起生效，允許提前應用。該準則要求所有屬於香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」範圍內的已確認金融資產以攤銷成本或公平值計量。尤其，(i)以收取合約現金流的經營模式持有，及(ii)合約現金流僅為本金及未償還本金之利息的債務投資，一般以攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資則以公平值計量。香港財務報告準則第 9 號的應用，將影響本集團金融資產的分類及計量。

此外，作為「2009 年頒佈之香港財務報告準則之修改」的一部分，香港會計準則第 17 號「租賃」就租賃土地的分類作出修訂。該等修訂將於 2010 年 1 月 1 日起生效，並允許提前應用。在香港會計準則第 17 號未修訂前，租賃土地須歸類為經營租賃並於綜合財務狀況表呈列為預付租賃款項。有關修訂刪除了這項規定，並要求租賃土地按香港會計準則第 17 號所列的一般原則分類，即按租賃資產所有權的相關風險及回報屬意於出租人或承租人為基準。香港會計準則第 17 號的修訂將影響本集團租賃土地的分類及計量。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、準則之修訂本或詮釋對本集團之財務報表並無重大影響。

### 3. 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。

### 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」。該項準則為有關披露準則，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」)則要求集團以風險及回報方式，列報兩種分部資料(業務及地區)。

本集團的營業額及業績主要來自位於香港的投資物業，因此於過去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，有著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 號披露其可呈報的分部如下：

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

### 分部營業額及業績

以下是本集團可呈報的分部營業額及業績之分析：

	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
<u>截至 2009 年 12 月 31 日止年度</u>				
<b>營業額</b>				
投資物業租金總收入	635	584	257	1,476
管理費收入	112	64	28	204
	<u>747</u>	<u>648</u>	<u>285</u>	<u>1,680</u>
物業支出	(109)	(73)	(53)	(235)
<b>分部溢利</b>	<u>638</u>	<u>575</u>	<u>232</u>	<u>1,445</u>
投資收入				38
其他收益及虧損				(3)
行政支出				(133)
財務支出				(131)
投資物業之公平值變動				1,249
應佔聯營公司之業績				768
除稅前溢利				<u>3,233</u>
<u>截至 2008 年 12 月 31 日止年度</u>				
<b>營業額</b>				
投資物業租金總收入	603	563	264	1,430
管理費收入	117	63	28	208
	<u>720</u>	<u>626</u>	<u>292</u>	<u>1,638</u>
物業支出	(101)	(71)	(45)	(217)
<b>分部溢利</b>	<u>619</u>	<u>555</u>	<u>247</u>	<u>1,421</u>
投資收入				63
其他收益及虧損				146
行政支出				(134)
財務支出				(155)
投資物業之公平值變動				(212)
應佔聯營公司之業績				590
除稅前溢利				<u>1,719</u>

所有以上可呈報之分部營業額均來自外界客戶。

可呈報分部之會計政策與本集團的會計政策一致。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，以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。

### 分部資產及負債

以下是本集團可呈報的分部資產之分析：

	<u>寫字樓</u> 百萬港元	<u>商舖</u> 百萬港元	<u>住宅</u> 百萬港元	<u>綜合</u> 百萬港元
<u>於 2009 年 12 月 31 日</u>				
分部資產	<b>14,100</b>	<b>10,580</b>	<b>7,051</b>	<b>31,731</b>
重建中之投資物業				<b>5,640</b>
聯營公司投資				<b>2,517</b>
其他資產				<b>3,960</b>
綜合資產				<b>43,848</b>
<u>於 2008 年 12 月 31 日</u>				
分部資產	13,602	10,156	6,832	30,590
重建中之投資物業				5,270
聯營公司投資				1,750
其他資產				3,926
綜合資產				41,536

分部資產指各物業分部的投資物業之公平值和應收賬款。分部資產並無分配自用物業、機器及設備、預付租賃款項、聯營公司投資、應收聯營公司款項、金融工具及其他應收款項。這是向本集團管理層呈報的資料，以助監管物業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。

除位於中華人民共和國及新加坡經營的聯營公司投資（其賬面值分別為 2,514 百萬港元及 3 百萬港元），所有本集團之資產均位於香港。

## 其他分部資料

	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
<u>截至 2009 年 12 月 31 日止年度</u>				
非流動資產之增加	33	42	2	77
重建中投資物業之增加				184
				<u>261</u>
<u>截至 2008 年 12 月 31 日止年度</u>				
非流動資產之增加	39	201	8	248
重建中投資物業之增加				107
				<u>355</u>

## 5. 稅項

	<u>2009 年</u> 百萬港元	<u>2008 年</u> 百萬港元
本年度稅項		
香港利得稅		
- 本年度	161	166
- 以往年度不足之撥備	2	26
- 以往年度額外課稅之撥備 (附註)	-	72
	<u>163</u>	<u>264</u>
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	207	(28)
其他暫時差異	26	(12)
稅率變動	-	(223)
	<u>233</u>	<u>(263)</u>
	<u>396</u>	<u>1</u>

於 2008 年 6 月 26 日，香港立法會通過《2008 年收入條例草案》，由 2008/2009 課稅年度開始，公司利得稅稅率由 17.5% 調低至 16.5%。因此，此兩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。

### 附註：

如以往年度發佈的年報中披露，本集團過往頗長的時間一直對香港稅務局就 1995/1996 課稅年度起數年間之利息扣減事宜提出爭議。在考慮專業意見及近期發展後，本集團與香港稅務局達成協議，合共 450 百萬港元的稅款（此稅款已於 2008 年 12 月 31 日全數作出撥備）已於本年度內支付，當中 268 百萬港元以現金支付，其餘 182 百萬港元則使用往年購買的儲稅券支付。

## 6. 本年度溢利

	<u>2009年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2008年</u> <u>百萬港元</u>
本年度溢利已扣除（計入）：		
核數師酬金	<u>2</u>	<u>2</u>
預付租賃款項之攤銷	<u>1</u>	<u>-</u>
物業、機器及設備之折舊	<u>6</u>	<u>6</u>
投資物業租金總收入	<b>(1,476)</b>	(1,429)
減：		
- 產生租金收入之物業之直接經營成本	<b>231</b>	214
- 無產生租金收入之物業之直接經營成本	<b>4</b>	3
	<u><b>(1,241)</b></u>	<u>(1,212)</u>
員工成本，包括：		
- 董事酬金	<b>17</b>	17
- 以股份為基礎之支出	<b>2</b>	2
- 其他員工成本	<b>135</b>	126
	<u><b>154</b></u>	<u>145</u>
應佔聯營公司稅項 （已包括在應佔聯營公司之業績）	<u><b>286</b></u>	<u>181</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：

	盈利	
	2009年 百萬港元	2008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	<u>2,716</u>	<u>1,594</u>
	股份數目	
	2009年	2008年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,046,243,250	1,039,339,066
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	<u>384,981</u>	<u>73,471</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>1,046,628,231</u>	<u>1,039,412,537</u>

於 2009 年及 2008 年，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：

	2009 年		2008 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	2,716	259.60	1,594	153.37
投資物業之公平值變動	(1,249)	(119.38)	212	20.40
投資物業公平值變動相關之遞延稅項之影響	207	19.78	(236)	(22.71)
少數股東權益之影響	45	4.30	43	4.14
應佔聯營公司投資物業公平值變動 （扣除相關之遞延稅項）	(606)	(57.92)	(412)	(39.64)
本公司擁有人應佔本年度基本溢利	1,113	106.38	1,201	115.56
出售可供出售投資已變現之淨收益	(3)	(0.29)	(166)	(15.97)
以往年度額外課稅之撥備	-	-	72	6.93
出售聯營公司投資物業之收益	-	-	(41)	(3.95)
經常性基本溢利	1,110	106.09	1,066	102.57

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>2009年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2008年</u> <u>百萬港元</u>
其他全面收益包括：		
可供出售投資		
- 本年度之收益（虧損）	<b>40</b>	(1,165)
- 累計收益於出售時重新分類調整至損益	<b>(3)</b>	(186)
	<u><b>37</b></u>	<u>(1,351)</u>
現金流量對沖		
- 本年度之虧損	<b>(12)</b>	(31)
- 虧損重新分類調整至損益	<b>17</b>	3
	<u><b>5</b></u>	<u>(28)</u>
自用物業重估之收益	<b>1</b>	4
應佔聯營公司之匯兌儲備	<b>(1)</b>	155
其他全面收益（支出）	<b>42</b>	(1,220)
其他全面收益相關之利得稅	<b>-</b>	(1)
除稅後本年度其他全面收益（支出）	<u><b>42</b></u>	<u>(1,221)</u>

## 9. 股息

已確認於本年內派發之股息：

	<u>2009年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2008年</u> <u>百萬港元</u>
已派 2009 年中期股息 — 每股 14 港仙	147	-
已派 2008 年中期股息 — 每股 14 港仙	-	146
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
	<u>709</u>	<u>644</u>

於報告期末後建議之股息：

建議末期股息 — 每股 54 港仙 (2008 年：每股 54 港仙)	<u>567</u>	<u>562</u>
--	------------	------------

## 10. 應收賬款

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 8 百萬港元(2008 年：10 百萬港元) 主要為拖欠的租金，其賬齡均少於 90 天。

## 11. 應付賬款

於報告期末，本集團應付賬款的賬面值為 139 百萬港元(2008 年：90 百萬港元)，其賬齡均少於 90 天。

## 附加資料

### 企業管治

董事會及管理層致力奉行高質素之企業管治。董事會所採納之企業管治政策，為本公司於企業管治原則的應用方面提供指引。除符合適用法律規定之外，本公司持續按本地及國際的最佳應用準則檢討及提高企業管治水平。

本公司遵守於2009年1月1日修訂的上市規則附錄14所載之《企業管治常規守則》之守則條文，惟本公司薪酬檢討委員會（於1987年成立）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。本公司的企業管治指引列明主席及行政總裁之兩個要職是獨立區分的。利定昌擔任主席兼署理行政總裁至2009年10月17日。鍾逸傑爵士於2009年10月18日出任署理主席，並於2010年1月出任獨立非執行主席。嚴磊輝於2010年3月10日獲委任為行政總裁。有關本公司之企業管治措施詳情載於2009年年報之企業管治報告內。

### **遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「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年度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**

年內，本公司及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 12 月 31 日，本集團員工總數為 487 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及取得增長。人力資源政策（包括評審表現及薪酬、培訓及發展）詳情載於 2009 年年報內。

### **以股代息安排**

一份載有以股代息詳情之通函以及選擇表格將約於 2010 年 5 月 13 日（星期四）寄發予股東。惟以股代息選擇須獲(1)本公司股東於應屆股東周年大會（「股東周年大會」）上通過批准派發 2009 年之末期股息；及(2)聯交所上市委員會批准有關之掛牌交易後，方為有效。

### **暫停辦理股份過戶登記**

股份過戶登記處將於 2010 年 5 月 7 日（星期五）至 5 月 11 日（星期二）期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，以決定合資格出席股東周年大會並於會上投票及收取建議之末期股息之股東。如欲出席股東周年大會並於會上投票及收取建議之末期股息，務請於 2010 年 5 月 6 日（星期四）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卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓。末期股息將約於 2010 年 6 月 3 日（星期四）派發予於 2010 年 5 月 11 日（星期二）登記於股東名冊上的股東。

## 股東周年大會

股東周年大會將於 2010 年 5 月 11 日(星期二)假座香港金鐘道 88 號太古廣場香港 JW 萬豪酒店 3 樓 5-6 號宴會廳舉行。股東周年大會通告將登載於本公司網站([www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk))及聯交所發放發行人資訊的專用網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))，並約於 2010 年 4 月初寄發予股東。

承董事會命  
執行董事兼公司秘書  
容韻儀

香港，2010 年 3 月 10 日

於本公告日期，董事會包括：**獨立非執行主席** - 鍾逸傑爵士；**行政總裁** - 嚴磊輝；**獨立非執行董事** - 聶雅倫、范仁鶴、胡法光（胡亮明為其替任董事）、潘仲賢及葉謀遵博士；**非執行董事** - Hans Michael JEBSEN（李錦榮為其替任董事）、利憲彬、利乾、利子厚及利德蓉醫生；以及**執行董事** - 容韻儀。

本全年業績公告登載於本公司網站([www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk))及聯交所發放發行人資訊的專用網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。2009 年年報（包括根據上市規則所需提供的資料）將約於 2010 年 4 月初寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。