

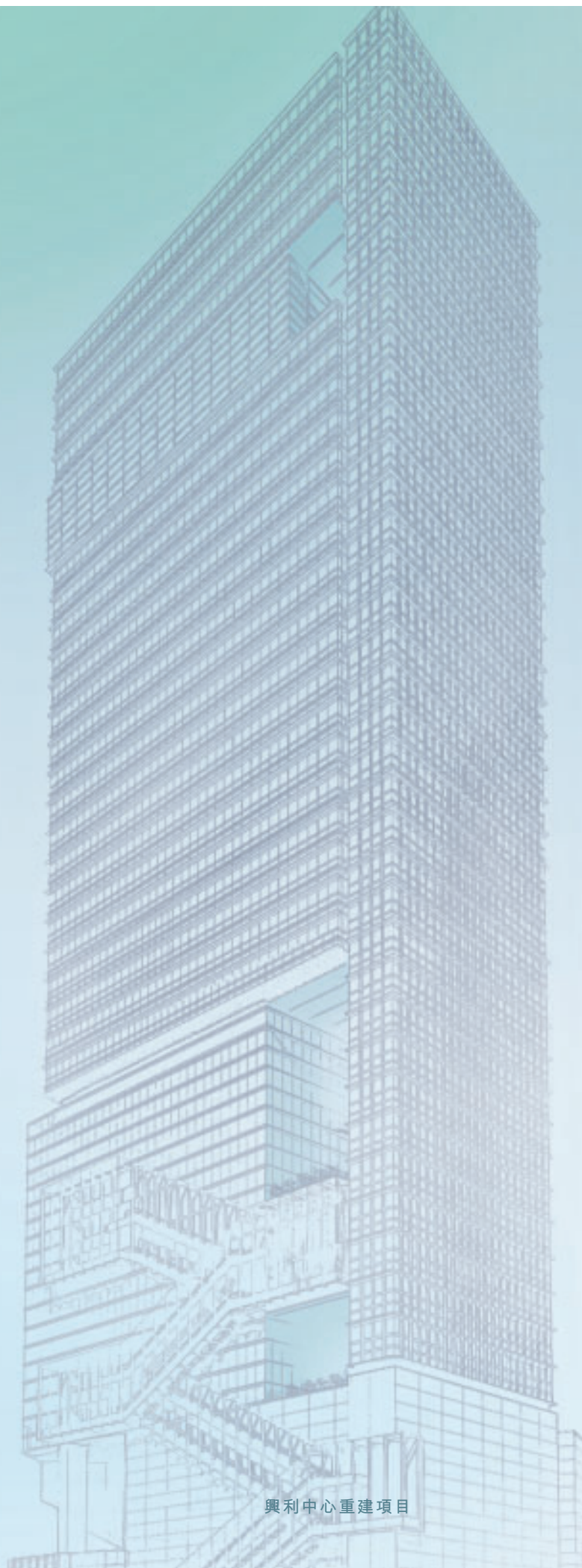
憑藉穩健根基，
希慎制訂清晰策略方針；
今天不斷努力，
並打造豐碩增長的明天。

2009年年報

 **Hysan** 希慎

公司股份編號 00014

興利中心重建項目



對希慎而言，2009年是充滿挑戰的一年。我們不但受外圍經濟環境影響，管理層更出現意料之外的變動。儘管如此，希慎的全年業績仍紮實穩健。

為清晰闡明希慎在2009年的表現，今年的年報首章為「概覽」，敘述希慎奠定多年**穩健根基**的主要元素，以及集團的**策略方針**。「落實策略」一章，則論說集團的策略如何推動公司上下，同心協力，在營運、財務及風險管理方面取得表現。隨後的「企業管治」一章，概述集團源遠流長的企業管治文化，如何協助我們面對2009年的種種挑戰。年報所載，彰顯集團今天的舉措和努力，並可為股東及其他業務相關人士開創美好明天。



1. 概覽

- 06 風範長存 — 懷念利定昌先生
- 07 今日希慎
 - 07 使命
 - 07 負責任企業
 - 08 公司價值觀
 - 09 競爭優勢
 - 10 策略方針
 - 11 創造價值
- ▶ 12 2009年回顧
- 14 主席報告

2. 落實策略

- 18 市場概覽
- 20 投資物業組合
- 24 管理層之討論與分析
 - ▶ 24 業務回顧
 - ▶ 27 財務回顧
 - 34 財務政策
- 39 內部監控與風險管理
- 42 人力資源

重點閱讀

2009年回顧
第12 – 13頁
集團的整體表現，一目了然。

主席報告
第14 – 15頁
鍾逸傑爵士論述集團如何克服
2009年的種種挑戰。

業務及財務回顧
第24 – 33頁
詳述集團寫字樓、商舖及住宅
業務的營運策略以及業績表現。





3. 企業管治

- 46 董事會及高級行政人員
- 50 企業管治報告
- 65 董事會報告
- 71 董事薪酬及權益報告
- 79 審核委員會報告

4. 財務報表及估值

- 82 董事就財務報表之責任
- 83 獨立核數師報告
- 84 財務報表
- 151 五年財務摘要
- 153 估值師報告
- 154 主要物業報表
- 156 股權分析

財務政策 第34 – 38頁

深入探討集團如何落實審慎的理財政策。

內部監控與風險管理 第39 – 41頁

概述集團如何管理風險以達至業務目標。

人力資源 第42 – 43頁

描述集團的核心價值如何有助加強團隊精神。

企業管治報告 第50 – 64頁

詳細評估集團的管治文化及系統在應對2009年種種挑戰時的表現。





「概覽」一章以集團前主席利定昌先生的長存風範作為開端。利先生多年的領導，為集團確立了企業使命、核心價值及策略方針，根基穩固。本章內的主席報告，則闡述希慎如何克服2009年的種種挑戰，邁步向前。

1

概覽

- 06 風範長存 — 懷念利定昌先生
- 07 今日希慎
 - 07 使命
 - 07 負責任企業
 - 08 公司價值觀
 - 09 競爭優勢
 - 10 策略方針
 - 11 創造價值
- 12 2009年回顧
- 14 主席報告

風範長存 — 懷念利定昌先生



本集團主席兼署理行政總裁利定昌先生，痛於2009年10月17日猝然逝世。利先生於1988年加入董事會，1999年開始出任常務董事，並於2001年獲委任為董事會主席。在利先生領導下，希慎成為一家成功而又負責任的企業，不但關注業績，亦重視達至良好業績的恰當方法，兩者兼顧而不廢，已經穩固地成為了希慎的營運原則。

對銅鑼灣和希慎的發展，利先生貢獻良多。現在進行的興利中心重建工程，便是香港首個獲得美國綠色建築協會頒發 LEED 最高白金級前期認證的項目。對此重建項目，利先生曾表示：「我們深信，我們為租戶和消費者營造更佳的工作、購物環境的努力，將有助於提昇物業的價值。」「無論是歷史淵源或者未來發展，希慎和銅鑼灣都息息相關。希望此重建項目不但令希慎引以為榮，同時亦令銅鑼灣和香港受惠。」

利先生的風範，亦體現在希慎建構本身的企業管治文化，在這方面，利先生努力不懈地推動和指導。2008年，香港最受重視的企業管治獎項之一向希慎頒授最高榮譽，利先生當時回應說：「我們一直相信，良好的管治是達至持續發展、長遠增長的不二法門。」

講求業績，又富責任心，也正正反映了利先生的個人性格。利先生的待人處事，正直不阿，誠信為本，勇於承擔。凡有幸與利先生共事者，都能體會利先生待人之謙厚忠誠，以及行事之竭心盡力，並深受感染。利先生已經辭世，哀慟之餘，我們以有緣曾與之相知為榮，並繼續努力，令希慎業務蒸蒸日上，以慰利先生之望。

使命

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

負責任企業

希慎以成為一家成功及負責任的企業作為宗旨。我們不只著眼於業績表現，更注重取得業績的方式和手法。作為負責任企業是希慎的基本信念。

公司價值觀

我們培養崇高的商業操守，孕育承擔責任的精神。希慎同寅以自己的工作為榮、對我們的營運承擔問責，並堅守正道以完成使命。

我們的創新思維，貫徹策略性及營運事宜，致力利用集體智慧，以期領導市場。

希慎與股東、客戶、業務夥伴、員工及社區維繫深遠持久、互惠互利的夥伴關係。

希慎履行企業責任，盡心回饋社會。我們積極參與社區活動，將企業責任融匯在日常運作之中。

競爭優勢

最大的商用物業業主

銅鑼灣－香港主要的寫字樓及購物區

均衡組合

坐擁優質投資物業

優質客戶

租戶包括知名的跨國企業及本地的實力機構

穩定收入

各項業務持續錄得高出租率

資產增值

創優增值往績卓越

出色服務

悉心服務商業及住宅客戶

財務狀況穩健

具備長債務期限及多元化融資來源

審慎理財

平衡風險與回報

優秀企業管治

獲業界廣泛認同

策略方針

年內在經營業務的過程中，我們恪守以下的策略方針：

1. 資產增值計劃

- 興利中心重建項目
- 多項資產提升／優化工程，包括籌備於2010年更新禮頓中心

2. 將銅鑼灣地利優勢提升極致，包括進一步拓展商舖業務

- 積極推廣，吸引市民及訪港內地旅客到希慎的購物熱點
- 針對商舖物業不同的客戶群，進一步優化租戶組合
- 我們的甲級寫字樓地位優越、交通便捷，成功吸引新租戶由其他地區遷入
- 加強綜合服務租戶進駐希慎其他的寫字樓組合，因為這類租戶需要與客戶直接溝通接觸，所以着重銅鑼灣的地利優勢

3. 致力預期、配合顧客需要並持續優化營運質素與效率

- 為住宅物業組合的租戶創造外籍人士喜愛的生活環境
- 提升整體物業管理水平
- 將營運效率提升極致，包括在保持高服務水平的情況下改善設備及營運，節約能源

4. 提升企業管治

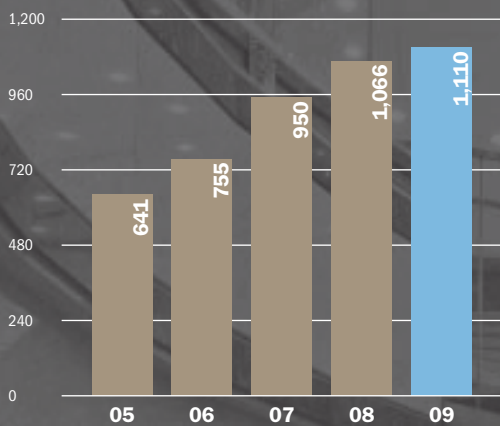
- 維持最高的管治標準；獲得的業界大獎包括由香港會計師公會頒發的2009年度最佳企業管治資料披露大獎金獎

5. 加強社會責任

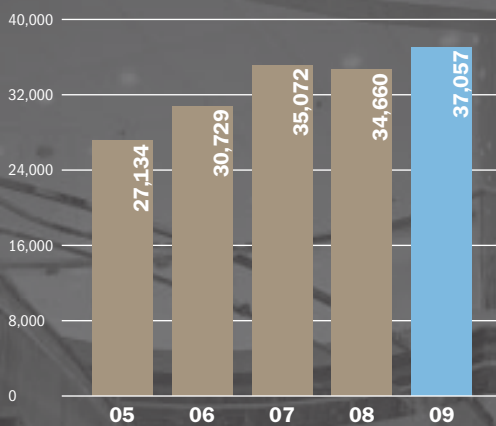
- 透過日常營運及社區參與，向作為成功及負責任企業的目標邁進。希慎是享負盛名的國際社會投資指標富時社會責任環球指數 (FTSE4Good) 成分股之一

創造價值

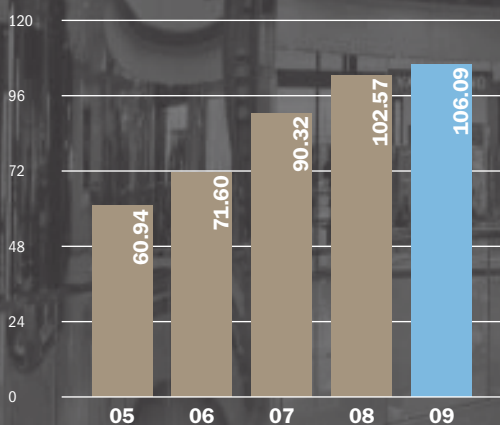
經常性基本溢利
百萬港元



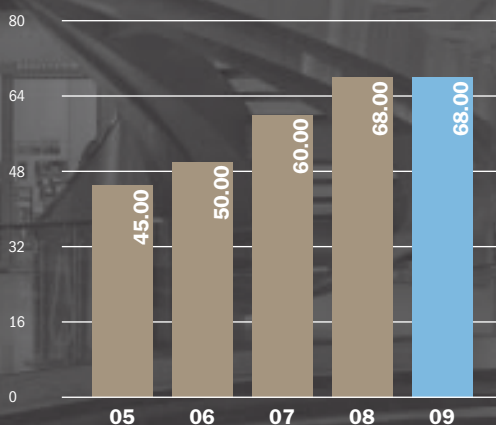
經調整後股東權益
百萬港元



每股經常性基本盈利
港仙



每股股息
港仙



2009年回顧

本集團之財務表現概覽

營業額	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 %
寫字樓	747	720 ¹	27	+3.8
商舖	648	626 ¹	22	+3.5
住宅	285	292	(7)	-2.4
	1,680	1,638	42	+2.6

- 本集團營業額上升2.6%
- 商舖業務的出租率為99%，維持接近全數租出
- 寫字樓及住宅的出租率分別為89%（按已獲承租基準為91%）及92%

溢利指標	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 %
經常性基本溢利	1,110	1,066	44	+4.1
基本溢利	1,113	1,201	(88)	-7.3
法定溢利	2,716	1,594	1,122	+70.4

- 經常性基本溢利增長，反映來自核心租賃活動的毛利改善
- 基本溢利的變動反映較往年為低之金融投資回報
- 法定溢利因本集團之投資物業估值上調而上升

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。

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。

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。

資產值指標	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 %
總資產	43,848	41,536	2,312	+5.6
股東權益	33,668	31,469	2,199	+7.0
經調整後股東權益	37,057	34,660	2,397	+6.9

- 股東權益主要反映本集團投資物業估值上升及來自核心租賃業務的溢利

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。

¹ 過往年度的數字已重新分類，以符合本年度的呈列方式。

主要財務數據

每股數據	2009年	2008年	變動 %
每股盈利，根據以下數據計算：			
經常性基本溢利			
基本（港仙）	106.09	102.57	+3.4
攤薄（港仙）	106.05	102.56	+3.4
基本溢利			
基本（港仙）	106.38	115.56	-7.9
攤薄（港仙）	106.34	115.55	-8.0
法定溢利			
基本（港仙）	259.60	153.37	+69.3
攤薄（港仙）	259.50	153.36	+69.2
股東回報：			
每股股息（港仙）	68.00	68.00	-
每股股東回報（港元）	10.21	(9.11)	n/m
每股股東總回報（港元）	2.66	0.10	n/m
資產值：			
每股資產淨值（港元）	32.05	30.23	+6.0
經調整後每股資產淨值（港元）	35.27	33.29	+5.9
每股負債淨額（港元）	1.82	1.96	-7.1

財務數據	2009年	2008年	變動
平均借貸成本	3.1%	4.4%	-1.3pp
淨債務與股東權益比率	5.1%	5.9%	-0.8pp
淨利息償付率（倍）	11.7x	10.2x	+1.5x
浮息債務（債務總額的百分比）	64.9%	59.5%	+5.4pp
平均債務期限	3.4年	3.9年	n/a
銀行信貸：資本市場發債	37.2% : 62.8%	24.9% : 75.1%	n/a

非財務表現

管治

- 表現備受業界表揚，榮獲香港會計師公會頒發2009年度最佳企業管治資料披露大獎（大市值非恒指成份股組別）金獎
- 躋身IR Global Rankings亞太區最佳企業管治實踐前五名獎項

環境

- 興利中心重建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「白金級」前期認證的建築物
- 該項目同時亦獲香港「建築環境評估法」BEAM (Building Environmental Assessment Method) 最高評級前期認證

社區

- 希慎是富時社會責任環球指數 (FTSE4Good) 其中的成份股。這是國際享負盛名、用以追蹤全球負責任企業在有關方面的企業實踐與行為的指數之一

n/a – 不適用

n/m – 並無意義

pp – 百分點

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



「落實策略」概述香港物業租賃行業所處的市場環境、全面講述集團物業組合的概況，包括展望正在進行的興利中心重建項目，並詳述我們於2009年的經營狀況，包括如何管理營運、財務、風險及人才事宜。

2

落實策略

- 18 市場概覽
- 20 投資物業組合
- 24 管理層之討論與分析
 - 24 業務回顧
 - 27 財務回顧
 - 34 財務政策
- 39 內部監控與風險管理
- 42 人力資源

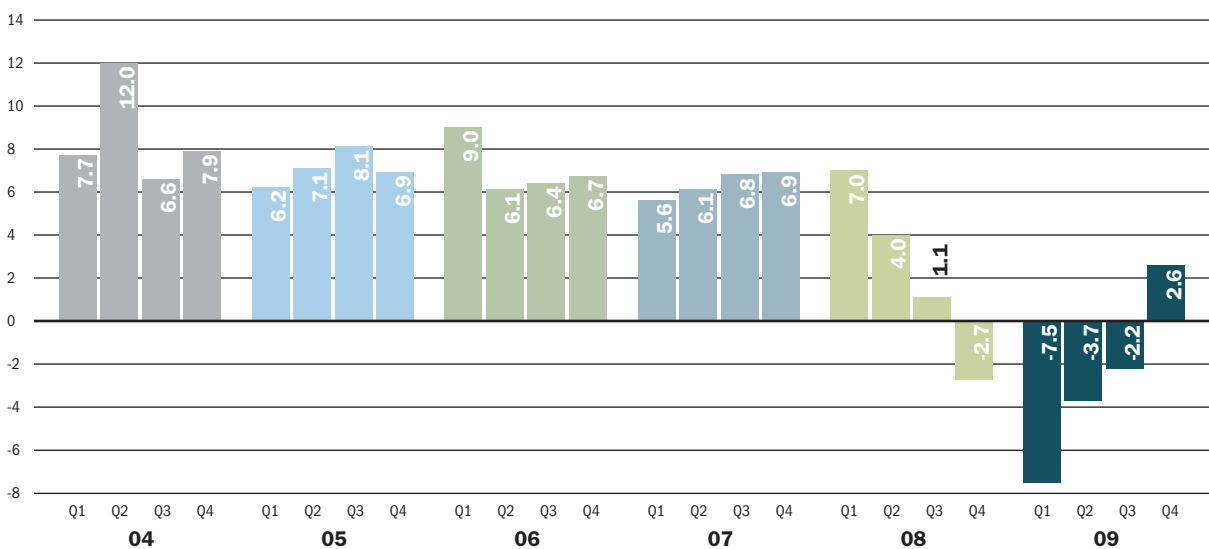
市場概覽

本報告旨在提供一般性資料，而非與集團有關的特定資料，所表達的亦非任何意見或建議。關於集團本身表現的資料，請參閱「管理層之討論與分析」。

香港經濟

於2009年初，香港經濟備受全球金融危機衝擊，上半年本地生產總值收縮5.7%。由於各國政府採取相互協調的政策措施，令全球金融市場轉趨穩定，本地經濟亦在下半年好轉。本港就業情況有所改善，2009年12月的失業率跌破5%。儘管經濟體系內仍然有充裕的流動資金，而利率亦處於歷史低位，但通脹仍然受控，2009年12月的通脹率僅為1.3%。

本地生產總值按年增長 (%)



資料來源：政府統計處（截至2010年3月份數據）

寫字樓

核心地區甲級寫字樓於年內面對供求兩方面的挑戰。核心地區並無新的甲級寫字樓落成，但在九龍西及九龍東等非核心地區，甲級寫字樓的供應量則增加逾1.5百萬平方呎。

全球金融危機削弱了寫字樓的租務需求。核心地區甲級寫字樓的淨吸納量呈現負數，主要由於節省成本而搬遷的租賃活動，銅鑼灣/灣仔於首三季錄得負淨吸納量約422,000平方呎。然而，租賃活動於第四季回升，銅鑼灣/灣仔的淨吸納量轉為正數。

甲級寫字樓租金方面，2009年首三季累計下跌了30.9%，但在第四季輕微改善，上升1.8%。

	2009年	2008年
落成的甲級寫字樓 – 核心地區*	-	164,420
落成的甲級寫字樓 – 非核心地區*	1,563,650	3,516,012
整體甲級寫字樓租金變動	-29.6%	+7.4%
銅鑼灣/灣仔甲級寫字樓租金變動	-29.6%	+13.5%

* 平方呎實用面積

資料來源：仲量聯行（截至2010年3月份數據）

商舖

2009年的整體零售業銷售額大致維持穩定，較去年增長0.6%。於2009年首三季，零售業銷售額按年下跌4.0%，但於第四季回升至正數，令全年錄得整體增長。

旅遊市場方面，2009年的整體訪港旅客數字較2008年輕微增長。由於爆發全球金融危機及人類豬型流感，訪港旅客數字於年初出現負增長，但在第三季已轉為正增長，升勢並維持至第四季，其中內地旅客亦帶動2009年的訪港旅客數字錄得整體增長。內地旅客佔了2009年訪港旅客總數的60%。

本年度，街舖租金錄得4.0%的跌幅，而頂級優質購物中心的租金則維持不變。

	2009年	2008年
零售業銷售額	+0.6%	+10.6%
訪港旅客總數	+0.3%	+4.7%
訪港內地旅客總數	+6.5%	+8.9%
街舖租金變動	-4.0%	+4.1%
頂級優質購物中心租金變動	-	-0.3%

資料來源：仲量聯行、政府統計處及香港旅遊發展局（截至2010年3月份數據）

豪宅

2009年第一季，跨國企業削減人手，外籍僱員（特別在金融界）對豪宅物業的需求減弱。然而，隨著不少大型企業恢復招聘，租務活動自2009年第二季起已顯著改善。

近數個月來，住宅銷售市道暢旺，令租務市場的供應量減少，亦帶動租金上升。繼上半年下跌9.6%後，整體豪宅租金於2009年下半年上升4.3%。2009年全年，豪宅租金下跌5.6%。

	2009年	2008年
豪宅租金變動	-5.6%	-10.2%

資料來源：仲量聯行（截至2010年3月份數據）

投資物業組合

希慎優質的寫字樓及商舖組群，
以銅鑼灣獨有的地利優勢，
為租戶、他們的顧客及其他人士提供
最便捷有利的環境及服務。

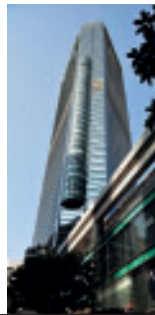
主要包括禮頓中心及希慎道壹號的綜合服務寫字樓組群，因位處銅鑼灣心臟地帶而深受需要與客戶直接溝通的租戶歡迎。零售商舖方面，利舞臺廣場的商店及餐飲選擇享負盛名，而禮頓中心商舖部份亦將進行翻新。

我們的甲級寫字樓組群（主要由利園、利園二期、新寧大廈及友邦中心組成），地位優越、無比便捷，為租戶及其客戶提供優質設施。與此互相呼應的利園商舖組合則是全球國際高級品牌的薈萃之地。

1. 利園

銅鑼灣希慎道33號

利園為本公司的旗艦發展項目，由一幢寫字樓大廈，及一個高檔購物中心組成。該大樓鄰近銅鑼灣地鐵站，維港及跑馬地美景盡入眼簾，不少跨國企業、名牌時裝精品及著名食肆均薈萃於此。



| 建築面積約 903,000平方呎 | 層數 53 |
| 車位 200 | 落成年份 1997 |

4. 友邦中心

銅鑼灣希慎道18號

位於希慎道的友邦中心為樓高25層的寫字樓/商舖綜合大樓。此綜合大樓大堂寬敞明亮。



| 建築面積約 132,000平方呎* | 層數 25 |
| 落成年份 1989 | 翻新年份 2009 |

2. 利園二期

銅鑼灣恩平道28號

利園二期是一幢寫字樓/商場綜合大樓。利園二期與毗鄰的利園商場連接，為多間國際企業的辦公地點與及國際高級時裝品牌、著名食肆的聚居地，其中一層專售兒童時裝及用品。



| 建築面積約 627,000平方呎 | 層數 34 |
| 車位 176 | 落成年份 1992 |
| 商場部份翻新年份 2003 |

5. 禮頓道111號

銅鑼灣禮頓道111號

禮頓道111號座落於銅鑼灣商業心臟地帶較為幽靜之處，為旺中帶靜的理想寫字樓選址。商舖包括時尚品味商店。



| 建築面積約 80,000平方呎 | 層數 24 |
| 落成 1988 | 翻新年份 2004 |

3. 新寧大廈

銅鑼灣希慎道10號

由著名建築師貝聿銘設計的新寧大廈，大廈入口及電梯大堂特別寬敞，令租戶及來客倍感舒適自在。大樓平台租戶全為熱門食肆，使新寧大廈成為消閒社交好去處。

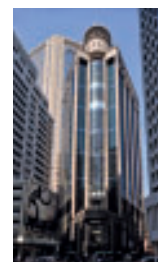


| 建築面積約 277,000平方呎 | 層數 30 |
| 車位 150 (與新寧閣共同擁有) |
| 落成年份 1982 |

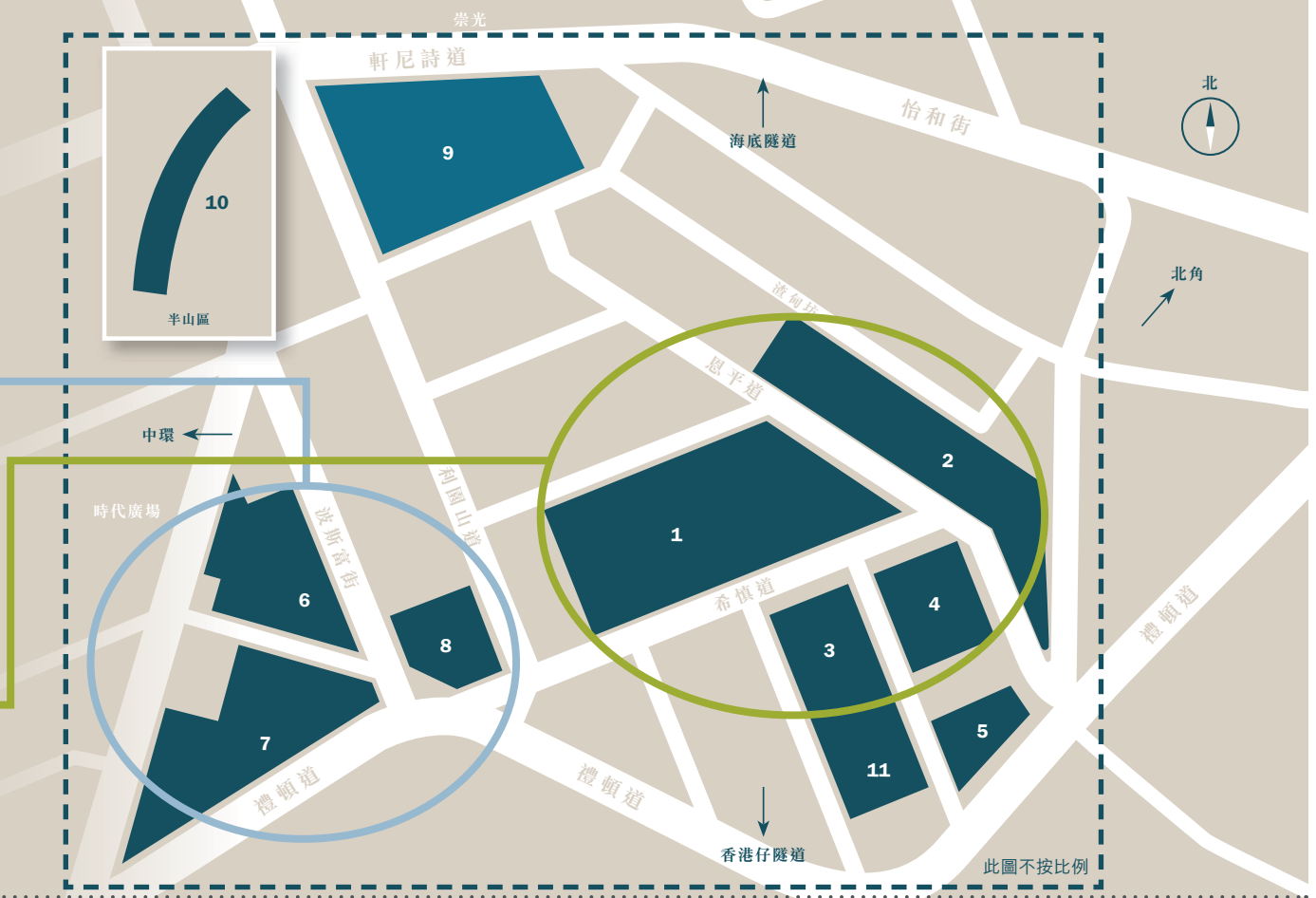
6. 利舞臺廣場

銅鑼灣波斯富街99號

正如前身利舞臺一樣，利舞臺廣場亦為本港著名的地標，同樣別具重要意義。該廣場集結各國時尚生活品味商店及食肆，是本港知名的購物及飲食熱點之一。



| 建築面積約 317,000平方呎 | 層數 26 |
| 落成年份 1994 |



7. 禮頓中心

銅鑼灣禮頓道77號

各種公共交通工具均可直達此寫字樓/商舖綜合大樓。位處銅鑼灣商業中心區，自然成為各界辦事處首選。

| 建築面積約 428,000平方呎* | 層數 28 |
| 車位 264 | 落成 1977 | 翻新計劃 2010 |



10. 竹林苑

半山堅尼地道74-86號

這是座落於半山區的高級住宅綜合項目，屋苑綠樹環抱，可俯覽維港醉人美景，並有多種公共交通工具提供服務。租戶除可享用頂級的管理服務及一應俱全的住客會所與運動設施外，該大廈並提供個人化住客服務，擇居於此可忘卻世俗雜務，享受優悠生活。

| 建築面積約 691,000平方呎 | 住宅單位總數 345 |
| 車位 436 | 落成 1985 | 翻新年份 2002 |



8. 希慎道壹號

銅鑼灣希慎道1號

座落於銅鑼灣心臟地帶三條繁盛街道的交界處，此寫字樓/商舖綜合大樓佔盡優越地利，四週商舖林立，購物消費，色色俱全。

| 建築面積約 169,000平方呎 | 層數 26 |
| 落成 1976 | 翻新年份 2002 |



11. 新寧閣

銅鑼灣開平道8號

在多姿多采的銅鑼灣區，住宅大廈新寧閣另有一種獨特氣派。環境舒適幽靜，街道兩旁樹影婆娑，區內形形色色的消閒娛樂場所亦信步可達。新寧閣裝修設備完善，為租戶提供頂尖生活享受。

| 建築面積約 98,000平方呎 | 住宅單位總數 59 |
| 車位 150 (與新寧大廈共同擁有) |
| 落成 1982 | 翻新年份 2003 |



9. 興利中心重建項目

銅鑼灣軒尼詩道500號

將成為希慎在銅鑼灣建築群北面的樞紐。

畫家印象圖



| 預計建築面積約 710,000平方呎 | 預計落成年份 2011 |

附註：上列的建築面積約數，乃根據有關建築物的應計總建築樓面面積計算，以約數（至最接近的1,000平方呎）表達。

* 經過重大的加建及改建工程後，根據最新的已核准建築圖則重新計算。

軒尼詩道500號

興利中心 重建項目





新廈將成為希慎在銅鑼灣
建築群北邊的據點，
雄視全港最繁華熱鬧
的商業區。

興利中心的重建項目在環保水平方面追隨國際標準，走在業界前端。興利中心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，同時亦獲香港「建築環境評估法」BEAM (Building Environmental Assessment Method) 最高評級的前期認證。請參閱隨附的 2009 年希慎企業責任報告，刊載更多有關興利中心重建項目在環境管理方面的訴求。

710,000

平方呎的建築面積

40

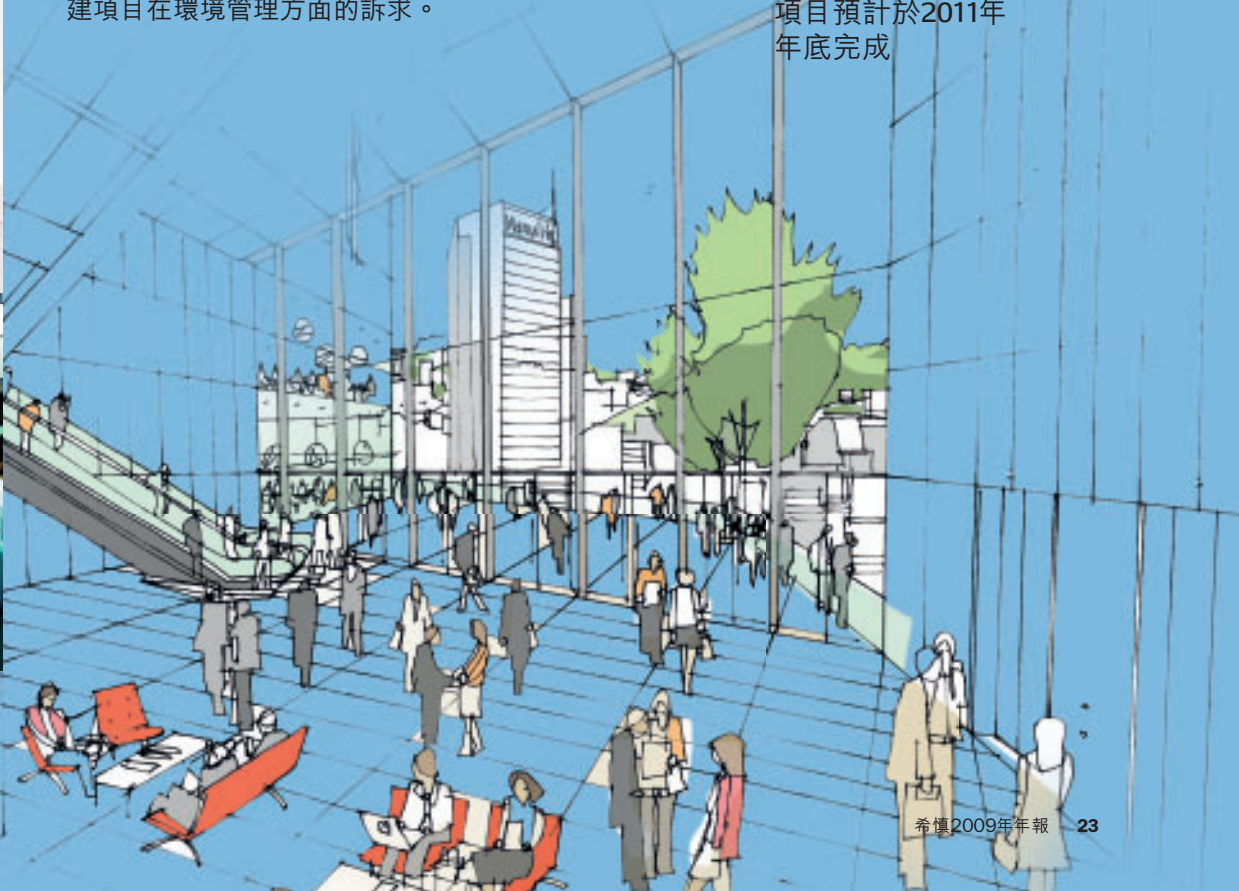
層結合寫字樓及商舖
用途的樓層

15+

層零銷商舖

2011

項目預計於2011年
年底完成



管理層之討論與分析

業務回顧

營業額

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。

盈利能力

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

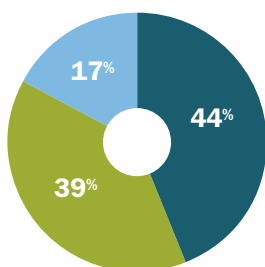
儘管本集團業務的表現涉及眾多因素，但管理層主要以營業額增長及出租率作為評估核心租賃業務表現的指標。此外，管理層亦以物業支出和該支出佔營業額之百分比來評估成本效益。這些表現指標的性質、衡量方法及對本集團的重要性載列如下：

主要表現指標		
表現指標	衡量方法	對本集團的重要性
營業額增長	– 2009年與2008年的租金收入作比較	– 反映租金與出租率變動的綜合影響
出租率	– 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	– 租金收入及管理費與出租率成正比 – 平衡出租率與租金水平，達致理想的收入
物業支出	– 主要是本集團物業組合日常營運相關的直接成本 – 2009年：235百萬港元 (2008年：217百萬港元)	– 衡量管理本集團物業組合所引致的直接成本
物業支出佔營業額之百分比	– 以物業支出除以營業額計算 – 2009年：14.0% (2008年：13.2%)	– 本集團業務的毛利率指標

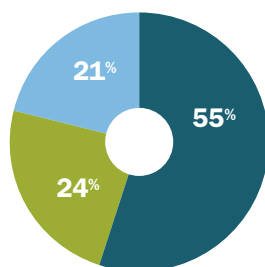
各類業務回顧

本集團將租賃業務分為三類管理，分別是寫字樓業務、商舖業務及住宅業務。各項業務的租戶及所要求的市場策略均不相同。以下討論各項業務於2009年的表現、挑戰及策略。

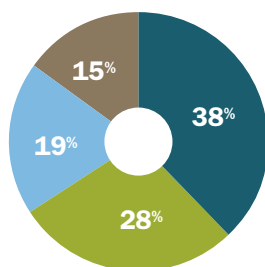
各業務之營業額



各業務之建築面積
(不包括重建中物業)



各業務之物業價值



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¹）。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。縱然租金水平於近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務。

¹ 過往年度的數字已重新分類，以符合本年度的呈列方式。



希慎的寫字樓組合設施優良，毗鄰其他商業服務，配套得宜。

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¹）。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。

¹ 過往年度的數字已重新分類，以符合本年度的呈列方式。

財務回顧

簡明綜合收益表（截至2009年12月31日止年度）

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 %
營業額	1,680	1,638	42	+2.6
物業支出	(235)	(217)	(18)	+8.3
投資收入	38	63	(25)	-39.7
其他收益及虧損	(3)	146	(149)	n/m
行政支出	(133)	(134)	1	-0.7
財務支出	(131)	(155)	24	-15.5
投資物業之公平值變動	1,249	(212)	1,461	n/m
應佔聯營公司之業績	768	590	178	+30.2
稅項	(396)	(1)	(395)	n/m
少數股東權益	(121)	(124)	3	-2.4
法定溢利	2,716	1,594	1,122	+70.4
基本溢利	1,113	1,201	(88)	-7.3
經常性基本溢利	1,110	1,066	44	+4.1

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：

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

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。各業務的詳細分析已列載於第25及26頁之「各類業務回顧」。

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。

n/m – 並無意義

¹ 過往年度的數字已重新分類，以符合本年度的呈列方式。

管理層之討論與分析

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。



銅鑼灣獨有的地利優勢，加上希慎優質的設施及服務，使我們的租賃物業組群成為工作及消閒、不分晝夜的不二首選。



管理層之討論與分析

簡明綜合財務狀況表（於2009年12月31日）

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 %
投資物業	37,363	35,850	1,513	+4.2
可供出售投資	1,002	1,022	(20)	-2.0
聯營公司權益	2,886	2,340	546	+23.3
持至到期日之債券	-	700	(700)	n/a
定期存款、現金及銀行結存	1,984	1,015	969	+95.5
其他資產	613	609	4	+0.7
總資產	43,848	41,536	2,312	+5.6
借貸	3,891	3,751	140	+3.7
稅項				
– 本年度	45	351	(306)	-87.2
– 遞延	3,881	3,648	233	+6.4
其他負債	1,077	1,076	1	+0.1
總負債	8,894	8,826	68	+0.8
資產淨額	34,954	32,710	2,244	+6.9
股東權益	33,668	31,469	2,199	+7.0
少數股東權益	1,286	1,241	45	+3.6
權益總額	34,954	32,710	2,244	+6.9
經調整後股東權益	37,057	34,660	2,397	+6.9

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）。

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。

n/a – 不適用

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。如以往年度發布的年報中披露，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。

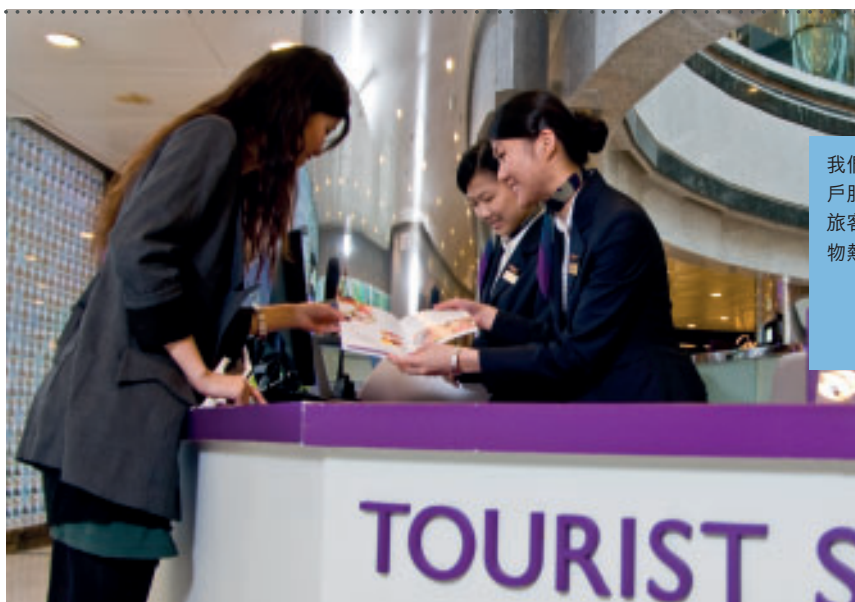
遞延稅項撥備增加233百萬港元，至2009年年底的3,881百萬港元（2008年：3,648百萬港元），原因是為本集團投資物業的重估收益作出額外撥備。

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。



我們加強市務推廣及客戶服務，吸引內地訪港旅客光臨希慎旗下的購物熱點。

管理層之討論與分析

簡明綜合現金流量表（截至2009年12月31日止年度）

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 %
經營業務				
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
	880	1,179	(299)	-25.4
投資業務				
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
	(1,573)	66	(1,639)	n/m
財務活動				
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
	(589)	(14)	(575)	n/m
現金及現金等值（減少）增加淨額	(1,282)	1,231	(2,513)	n/m

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/a – 不適用

n/m – 並無意義



希慎重視團隊精神，上下一心，是集團以客為尊及持續成功的主要因素。

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。

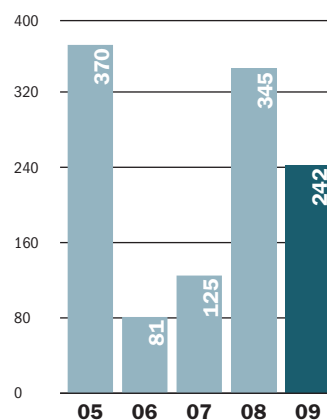
資本開支及管理

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。右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。

資本開支
百萬港元



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。

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"> - 年度利息支出除以平均債務總額 - 2009年：3.1%（2008年：4.4%） 	<ul style="list-style-type: none"> - 本集團的庫務部專責管理及優化財務支出 - 2009年的香港銀行同業拆息普遍較2008年低
銀行信貸： 資本市場發債	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - 2009年：37.2%：62.8% (2008年：24.9%：75.1%) 	<ul style="list-style-type: none"> - 作為分散借貸來源的指標 - 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
平均債務期限	<ul style="list-style-type: none"> - 集團債務尚餘還款期的加權平均年期 - 2009年：3.4年（2008年：3.9年） 	<ul style="list-style-type: none"> - 此指標反映短期內因現時債務需要再融資或償還的壓力 - 平均期限略為縮短
浮息債務 (債務總額的百分比)	<ul style="list-style-type: none"> - 實際浮息債務除以債務總額 - 2009年：64.9%（2008年：59.5%） 	<ul style="list-style-type: none"> - 此指標用以計算受市場利率波動影響的借貸所佔比率 - 較高的比率可令本集團受惠於低息環境

主要表現指標		
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"> 除折舊前毛利減行政支出再除以淨利息支出 2009年：11.7倍（2008年：10.2倍） 	<ul style="list-style-type: none"> 反映本集團在業務營運中履行利息償付責任的財政能力 比率改善，反映集團溢利穩健而利息支出減少
淨債務與股東權益比率	<ul style="list-style-type: none"> 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 2009年：5.1%（2008年：5.9%） 	<ul style="list-style-type: none"> 是債務水平的健康指標，並反映本集團進一步舉債的能力 比率維持於低水平，而本集團進一步舉債的能力維持強健

信貸評級		
穆迪	2009年：Baa1（2008年：Baa1）	投資級別評級不變
標準普爾	2009年：BBB（2008年：BBB）	

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%。

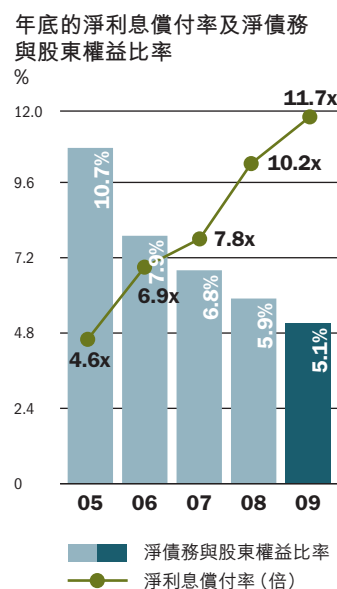
債務管理

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。

右圖顯示，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。



管理層之討論與分析

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。

右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。

右圖顯示本集團於2008年及2009年年底的債務還款期組合。

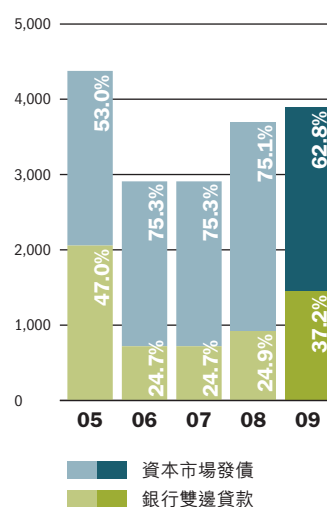
流動資金管理

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。

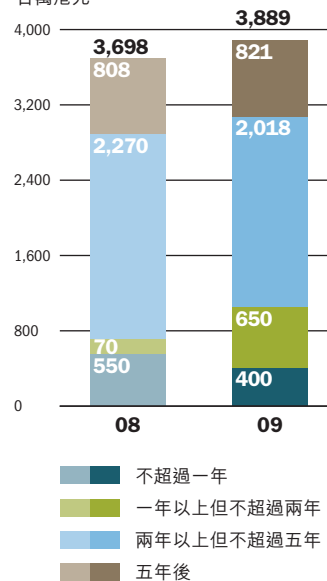
於2009年12月31日，本集團持有的現金及銀行結存總值1,984百萬港元（2008年：1,015百萬港元）。所有存款均存於信貸評級穩健的銀行，而本集團亦定期監察交易方風險。本集團亦持有於香港聯合交易所有限公司上市的高流通量股票，作為額外流動資金儲備。於2009年年底，這些股票的市值為997百萬港元（2008年：982百萬港元）。

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。

於年底融資來源
百萬港元



於2008年及2009年年底的
債務還款期
百萬港元





為提供最佳服務，同事們經常合作互動，探討問題的解決方案。

利率管理

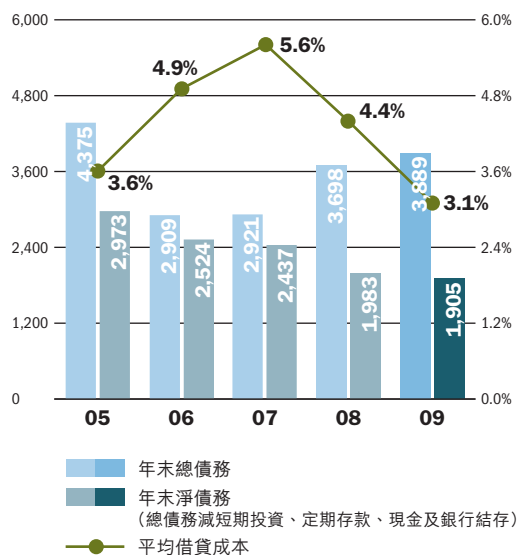
利息支出佔本集團總支出的重大部分，需要密切監察。本集團採用合適的對沖策略，以管理預期息率變動所帶來的風險。

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%。

右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
百萬港元



管理層之討論與分析

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。

內部監控與風險管理

責任

希慎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。良好的內部監控制度旨在管理而非消除業務目標失誤的風險，且只能提供合理而非絕對的保證。



希慎內部監控模式

希慎內部監控模式根據美國 Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission (COSO) 的模式制訂，共有五個元素：監控環境、風險評估、監控工作、資訊與溝通，以及監察。我們根據 COSO 原則制訂內部監控模式時，已考慮到集團架構及業務活動的性質：

- 監控環境 — 監控環境為內部監控營造適合的條件，因此非常重要。希慎僱用約500名員工，是一間結構緊密的機構。管理層的行為與工作及其對有效管治及監控所展示的承諾，員工均清楚可見。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）作出簡報。舉報制度則由獨立第三方監控並直接向審核委員會主席報告。我們希望在企業文化中建立風險意識及內部監控責任感，並以此作為公司內部監控制度的基礎。

內部監控與風險管理

- 監控工作 — 集團的核心物業租賃及管理業務，營運流程成熟。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等範疇。然而，集團認為因應業務程序的複雜性，制訂及記錄適當程度的正式政策和細則，將有利於集團的持續發展。過去數年，我們一直朝著這目標發展，同時亦希望建立一種建基於系統化和結構化監控原則的管理文化。

我們的內部監控制度現時包括以下主要特點：

- 策略及業務規劃：各業務單位每年制訂業務計劃交由董事會批核，有關表現按此定期監察。我們亦為各種主要表現指標訂立達標水平。
 - 投資評估：有關資本項目，在適當情況下由執行董事、行政總裁或董事會按獲授的權限進行詳細審批。
 - 財務監控：密切監察公司的盈利能力、現金流量及資本開支，並定期向董事會匯報主要財務資料，包括解釋實際表現與預算的差異。
 - 監控程序及授權制度：我們就資本和營運開支以及其他主要業務交易及決策，訂立清晰的指引及批核權限。
 - 在前主席及暫代行政總裁突然離世至新行政總裁獲委任的過渡期內，為了在監控與營運效益兩者之間取得一個良好平衡，管理層獲授權行使行政總裁的權力。為此，我們釐定了清晰的職責分工，亦在適當情況下降低財務批核權限，並通常只為處理營運事宜而下放權力。我們並且定期向署理主席及特別董事委員會匯報。
- 風險管理：我們有一套持續的程序，以辨別、評估及管理集團所面對的風險。我們根據風險發生的機會率及其對集團表現的潛在影響，對每項風險進行評級，並訂立紓緩措施、確認監控成效及識別管理責任。以上所述集團採取的風險管理方式均受審核委員會及董事會監管。

風險管理程序

年度評估：部門主管每年均檢討及更新相關的風險登記，以確保各種監控措施在相關業務中繼續有效地運作。

內部審核：根據審核計劃，負責檢討及測試主要業務流程及監控，當中包括跟進管理層所訂立行動方案的實施情況，以及向審核委員會匯報任何過期而未落實的措施。內部審核主管向行政總裁匯報，並可直接聯絡審核委員會主席。

2009年檢討內部監控成效

董事會負責集團的內部監控制度及檢討其成效。內部審核部匯報業務流程及活動的檢討結果，包括針對經確認監控弱點的行動方案。管理層對此進行評估，並就整體內部監控制度的優缺點向審核委員會發表評估，提出應對弱點的行動方案。外聘核數師亦對其在工作過程發現的任何監控事宜作出匯報。經考慮以上各點，審核委員會至少每年一次檢討公司內部監控制度的成效，並向董事會報告檢討結果。

於截至2009年12月31日止年度，董事會認為內部監控制度有效及足夠，亦無發現任何可能對集團營運、財務報告及法規職能構成影響的重要事項。檢討範圍涵蓋集團會計及財務匯報職能員工的資源、資歷/經驗，以及他們的培訓及預算。

未來發展

我們深明加強內部監控是一個持續不斷的進程。我們將繼續檢討營運流程及監控活動。

人力資源

希慎的成功，建基於員工的團隊精神及領導才能。截至2009年12月31日，集團僱有487名員工，當中包括總部的管理人員及前線物業管理團隊。

崇高的營商操守，以及對每位員工的摯誠尊重，是集團最珍視的其中一項核心價值，有助建立一個鼓舞人心、讓員工盡展潛能的工作環境。公司致力與員工建立長遠的夥伴關係，在這方面深受員工讚賞。我們的努力在2009年希慎面對種種內外挑戰時，充分發揮作用。年內，希慎團隊，攜手同心，成功克服困難，我們並已作好準備，推動發展公司的產品和服務更上層樓。

群策群力－同心同德締佳績

我們專注建立一支成功隊伍，實現公司的業務目標。

我們按清晰的目標設定程序，把公司的業務目標有效地轉化為個人目標，並從而確認每位員工對業務成就所作出的貢獻。我們高度重視員工在整個目標設定過程中的參與，希望透過這個過程激發團隊的積極性，以實現共同的理想。我們也就公司的業務進展與員工保持緊密聯繫，建立溝通渠道及舉行定期的簡報會議，分享團隊的成就和學習經驗。

鞏固團隊的定期活動包括業績公布簡報會，「Marvellous Hysan」也確保員工通過電子通訊適時掌握資訊。在一個充滿激勵的工作環境下，整個團隊更能群策群力、實現最大成就。

最近，我們舉行公司活動日邀請總部全體員工出席，主席鍾逸傑爵士發表鼓舞人心的開幕詞，暢論希慎的價值觀及營商原則，其他高級管理人員相繼介紹公司未來一年的目標。下午環節是團隊建立的培訓活動，透過遊戲及協作項目，參與員工深切體驗合作的重要性。



主席於公司活動日向同事暢論希慎的營商原則。公司團隊於當日坦誠分享，建立更緊密的關係。



集團公布業績後隨即向員工簡報，確保大家掌握有關資訊。



匯聚精英－培育人才

為了讓員工盡展潛能，我們致力提供一個積極的工作環境，強化員工個人的領導才能、發揮潛力、培養創意及坦誠溝通。

雖然我們相信員工本身應該自強不息地提升能力，但亦明白管理層可提供更多機會幫助他們增值。我們不斷探求各種發展機會，協助員工認識自己的長處及發展空間，實現事業理想，透過確認員工的才能差距、分析培訓需要，我們便可確定員工應發展的範疇。集團為員工提供內部培訓、實地考察、工作調配、外間培訓資助等機會，推動他們的個人成長。我們亦為特別項目成立跨職能隊伍及專責小組，盡量擴闊員工的實務經驗及知識，提升團隊各成員的技能。

希慎貫徹「內部晉升」及「部門間調配」的人力資源政策，不斷促進員工能力的全面發展及進步。

展望

正如公司2010年的口號「齊躍動 共創希慎新里程」顯示，培養團隊精神及加強人才培育將繼續是我們的工作重點，也是集團業務發展的基石。我們會繼續檢視及提升公司內部培訓課程的質素，並會於財務及其他方面盡力支持同事參加集團以外的課程。我們亦將開發其他人力資源計劃以表彰同事們的團隊精神。以上種種，均有助培育希慎新一代的領導層，繼往開來。



「企業管治」一章介紹我們的董事會成員，以及高級行政人員團隊，亦闡述集團悉心發展、源遠流長的企業管治文化及系統。

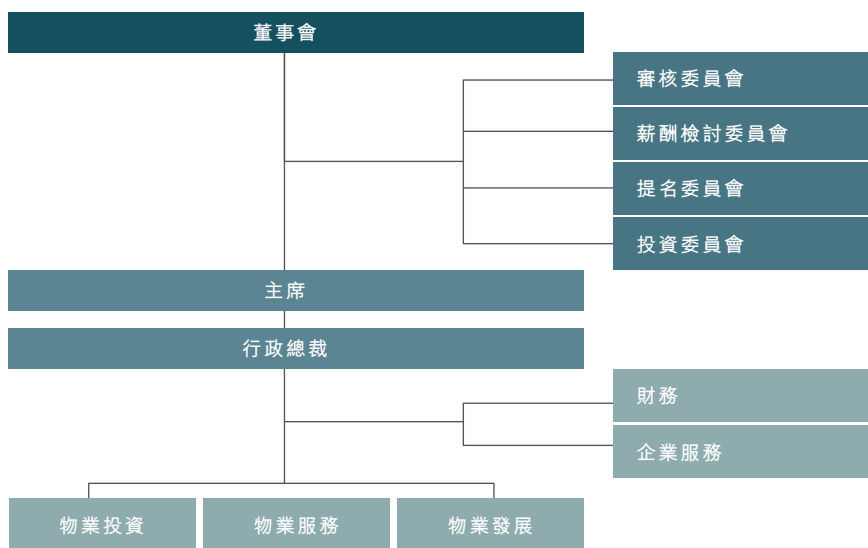
3

企業管治

- 46 董事會及高級行政人員
- 50 企業管治報告
- 65 董事會報告
- 71 董事薪酬及權益報告
- 79 審核委員會報告

董事會及高級行政人員

架構



獨立非執行主席

鍾逸傑爵士 G.B.M., K.B.E., C.M.G., J.P. (E, N之主席)

鍾爵士亦為環球投資（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。鍾爵士亦為多間志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，並於2010年1月獲委任為獨立非執行主席，現年82歲。



行政總裁

嚴磊輝

嚴先生領導管理層並負責集團整體業務及發展。加入希慎之前，嚴先生於一家大型綜合企業之港口部門出任行政總裁，負責美洲、中東及非洲之業務，並曾於香港其他大型公司及投資銀行出任高層職位，負責管理、財務及企業融資的工作。嚴先生持有英國列斯大學經濟學學士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會會員。他於2009年12月獲委任為執行董事，並於2010年3月獲委任為行政總裁，現年50歲。



獨立非執行董事

聶雅倫 (A之主席)

聶雅倫先生現為中電控股有限公司及聯想集團有限公司的獨立非執行董事。他於會計及審計方面擁有豐富經驗，並自1988年起為羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）的合夥人，直至2007年6月退休為止。他於羅兵咸永道退休前，曾在香港擔任其他的公職包括：證券及期貨事務上訴委員會委員、收購及合併委員會委員、收購上訴委員會委員、股份登記機構紀律委員會委員及香港會計師公會紀律委員會委員。聶雅倫先生持有英國曼徹斯特大學經濟與社會學系文學士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。他於2009年11月獲委任為獨立非執行董事，現年54歲。



獨立非執行董事

范仁鶴

范先生為中國光大國際有限公司非執行董事及香港建設(控股)有限公司之獨立非執行董事。范先生持有史丹福大學工程學士學位和統籌學碩士學位，及麻省理工學院管理科學碩士學位。他於2010年1月獲委任為獨立非執行董事，現年60歲。



獨立非執行董事

胡法光 G.B.S., C.B.E., J.P. (E)

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日舉行的股東週年大會上卸任。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。現年86歲。



獨立非執行董事

潘仲賢

潘先生為一家私人公司的集團董事總經理及瑞聲聲學科技控股有限公司的獨立非執行董事，前為恒生銀行有限公司常務董事兼副行政總裁，並曾於滙豐銀行集團及數間國際知名的金融機構出任高級管理層職務。潘先生為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，先前亦為恒生指數有限公司之恒生指數顧問委員會主席。潘先生持有西澳洲大學商學學士學位，並為香港會計師公會及澳洲特許會計師公會成員。他於2010年1月獲委任為獨立非執行董事，現年55歲。



獨立非執行董事

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. (A, E, N)

葉博士為新昌營造集團有限公司之前主席。他曾為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，現年78歲。



非執行董事

Hans Michael JEBSEN B.B.S. (I)

Jebesen先生為捷成洋行有限公司之主席及捷成集團在世界各地公司之董事，亦為九龍倉集團有限公司之獨立非執行董事。他於1994年獲委任為本公司非執行董事，現年53歲。



非執行董事

利憲彬 (I之主席)

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，現年52歲。

董事會及高級行政人員



非執行董事

利乾 (A)

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，現年56歲。



非執行董事

利子厚

利先生現為從事投資管理的滙圖投資管理有限公司之董事總經理。他亦為香港交易及結算所有限公司、震雄集團有限公司、太平地氈國際有限公司、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。利先生曾為香港聯合交易所有限公司主板及創業板上市委員會成員。利先生為公司創辦人利氏家族成員及本公司之主要股東利希慎置業有限公司之董事，他於2010年1月加入董事會，先前曾於1990年至2007年期間出任為本公司之董事。利先生持有 Bowdoin College 文學士學位及波士頓大學工商管理碩士學位，現年48歲。



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，現年70歲。



執行董事兼公司秘書

容韻儀

容女士於1999年加入本集團，於2008年獲委任為執行董事，負責集團寫字樓、住宅租賃及物業管理業務，並向董事會就企業管治制度及發展提供意見。容女士持有英國牛津大學文學碩士學位，並具備英國和威爾斯最高法院，以及香港高等法院的律師資格。加入本集團前，為香港一間國際律師行之合夥人。容女士亦為香港會計師公會的註冊會計師並為該公會商界專業會計師顧問小組的成員，現年48歲。

(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



高級行政人員及董事會顧問（由左至右）：麥耀祖、陳麗喬、容韻儀、嚴磊輝、陳正思、賀樹人、李浩添

總監（商舖租務及市場推廣）

陳正思

陳女士於2008年加入本集團，並負責集團之商舖租務及相關之市場推廣事宜。陳女士持有香港中文大學工商管理碩士學位以及香港大學社會科學學士學位。她曾於多間大型跨國企業出任要職，更於銷售及市場推廣方面擁有豐富管理經驗。她現年44歲。

建築設計及項目總監

陳麗喬

陳女士於2008年加入本集團，並負責集團之建築設計及建築項目管理事宜。陳女士持有香港大學建築系哲學博士學位，她為內地一級註冊建築師和香港建築師註冊管理局之註冊建築師，並為香港認可人士（建築師）名單。陳女士獲得多個有關建築設計的國際及本地獎項。她現年47歲。

集團財務主管

賀樹人

賀先生於2008年加入本集團，並負責集團之財務監控管理及科技資訊。他持有香港中文大學工商管理學學士學位，並為英格蘭及威爾斯之特

許會計師學會的特許會計師，英國特許公認會計師公會資深會員以及香港會計師公會會員。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44歲。

總經理（物業服務）

麥耀祖

麥先生於2009年加入本集團，並負責集團之物業管理服務。他持有香港公開大學工商管理碩士學位，並為英國特許房屋經理學會及香港房屋經理學會之資深會員。麥先生曾於多間大型地產公司出任要職，他的豐富物業管理經驗可為本集團提升商廈及豪宅之管理質素。他現年51歲。

董事會顧問

李浩添

李先生於物業界擁有逾35年的經驗，工作層面涉及香港及其他亞太區物業租賃及發展，曾為國際物業顧問公司仲量聯行的香港主席。李先生專責就興利中心重建項目向董事會提供意見。

企業管治報告

企業管治 源遠流長

企業管治是希慎一個源遠流長的傳統。集團根深葉茂的企業管治文化，以承擔問責、高透明度及誠信為核心信念。我們的管治模式，力求結合家族持股與專業管理的優點。多年來，集團制訂了管治系統及程序，包括設立資深獨立非執行董事職位（出任獨立非執行副主席），以及採納正式的企業管治指引。透過這些措施，希慎進一步加強了董事會、管理層與控股家族之間的良性互動。我們的企業管治文化不但涵蓋董事會及高級管理層，更廣泛深入集團的團隊，強化合作精神。

我們的企業管治文化及系統，讓公司能夠迅速、有效地回應挑戰。我們這方面的完善制度及周詳準備，在集團主席兼暫代行政總裁去年突然離世時備受考驗，我們在悲痛之餘，亦須作出緊急應變。

董事會即時採取有效的過渡措施，並根據保持透明度的管治目標，馬上向市場公布有關措施。當時的獨立非執行副主席鍾逸傑爵士馬上擔任署理主席一職，由利憲彬、利乾及利德蓉醫生組成的特別董事委員會亦宣告成立，協助鍾爵士監察公司的日常運作。至於已故主席暫代行政總裁方面的職責，則交託高級管理層執行，以求在內部監控與營運效益之間取得平衡。

另外，董事會新增四名來自不同背景的非執行董事，進一步提升董事會的管治能力。

鍾逸傑爵士自1989年加入本集團董事會，於2001年及2009年先後出任獨立非執行副主席及署理主席，於2010年1月獲委任為獨立非執行主席。鍾爵士服務董事會多年，長時間與歷任主席及董事會其他成員共事，因此熟悉集團運作，有利領導班子平穩過渡。

執行董事嚴磊輝於2010年3月獲委任為行政總裁。集團就委任行政總裁一事已公開招聘了一段時間。按集團的策略規劃，嚴磊輝獲已故主席利定昌聘任為執行董事，並計劃最終由他執掌行政總裁一職。前主席突然辭世只加快了這個過程。

在本報告中，我們解釋集團的企業管治文化及制度如何協助我們處理去年的重重挑戰，並詳述集團至今所採取的措施。

我們在下列報告中，進一步披露內部監控與風險管理，以及高級行政人員薪酬的資料：

- 內部監控與風險管理報告（第39-41頁）
- 董事薪酬及權益報告（第71-78頁）



希慎源遠流長企業管治制度的演進

企業管治常規守則符規聲明

希慎於整個年度內達至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所載之《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）之規定。惟集團薪酬檢討委員會（1987年起成立）之責任為建議主席之袍金及釐定執行董事或以上職級之報酬。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。集團的企業管治指引清晰劃分主席和行政總裁的角色。鍾逸傑爵士擔任獨立非執行主席。嚴磊輝於2010年3月獲委任為行政總裁。

超越守則 條文	希慎的企業管治最佳常規
✓	董事會於2004年制訂正式的企業管治政策*。
✓	董事會獨立於管理層和任何主要股東群—鍾逸傑爵士現時擔任獨立非執行主席。在此之前，他擔任資深獨立非執行董事（獨立非執行副主席）。本公司已採納其職位之書面說明。
✓	董事會為本身制訂正式的授權安排及責任*，與管理層明確區分各自的角色。
✓	董事會為委任非執行董事制訂正式的準則及規定*。新委任的非執行董事均獲發正式聘書。
✓	董事會評估：主席及非執行董事在無管理層出席的情況下定期召開會議。
✓	董事會超過三分之一董事為獨立非執行董事。
✓	各與企業管治相關的委員會（即審核、薪酬檢討及提名委員會）的成員大多數或全數為獨立非執行董事。企業管治委員會的職權範圍*容許委員會可在管理層不在場的情況下進行私下會議，藉以進一步鼓勵客觀和獨立的討論及評估。
✓	本集團已編寫適用於所有員工和董事的操守守則*。「舉報」機制的監察工作由外聘的獨立人士擔任，藉以進一步提升獨立性。該獨立人士可向審核委員會直接匯報。
✓	本集團已制訂員工證券交易守則，適用於所有或會接觸到未公開的股價敏感資料的僱員。
✓	本集團已制訂企業資料披露政策*，作為與業務相關人士溝通及決定股價敏感資料的指引，以確保一致和及時地披露資料，並履行本集團的持續披露責任。
✓	本集團已制訂核數師服務政策*，以確定出現衝突的地方並禁止核數師參與該等範疇的工作，從而確保客觀性和獨立性。
✓	本集團自2001年起另行出版企業管治報告，體現與股東保持溝通透明度的承諾。集團同時出版下列報告： (i) 審核委員會報告； (ii) 董事薪酬及權益報告；及 (iii) 內部監管與風險管理報告。
✓	本集團有一套正式的企業責任政策，及每年另行出版企業責任報告。
✓	自2004年起，股東周年大會採取了新形式，超越了審議法定事宜的範疇，其中包括詳細的業務回顧。本公司自2004年起已在股東周年大會上採用按股數表決的投票方式。
✓	本集團發起並資助一項計劃，邀請主要的代理人公司主動把集團的通訊材料轉交最終權益股東，費用由本集團自行支付。
✓	2009年，本集團於會計期結束後70天內公布年度業績，遠比於會計期結束後4個月內公布的期限為短。
✓	本集團繼續加強使用集團網站，作為與股東溝通的渠道，並載列主要的企業管治政策、指引及相關委員會的職權範圍。

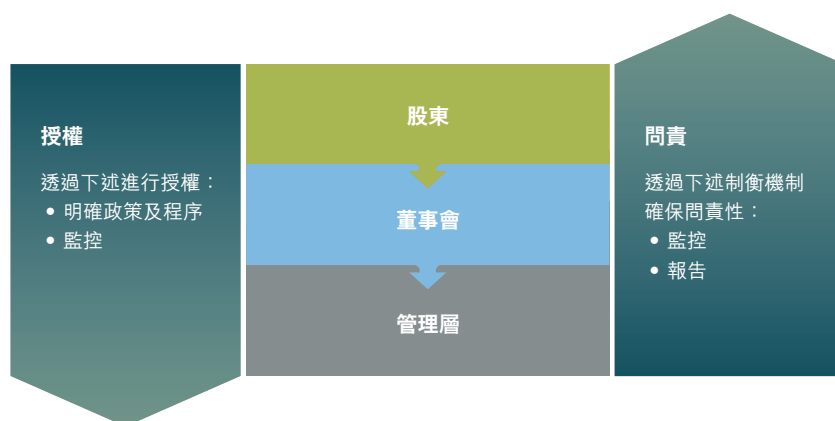
* 政策/職權範圍詳情登載於本公司網站：www.hysan.com.hk。

1. 希慎的企業管治措施 — 管治模式及架構

管治模式

希慎的管治模式，乃建基於家族持股與專業管理的有效結合。目前，我們的創辦人利氏家族仍然是公司的主要股東。我們認為，家族持股有助管理層採取長線的決策方針，而較少受到追求短期業績或盈利目標的壓力。一般而言，決策的成效亦會更直接影響家族成員的切身利益。

上述的家族持股管治模式，包括在集團內貫徹用人唯才的人力資源管理原則。集團在控股股東以外招募專業管理人員，確保人才來源廣泛。執行董事嚴磊輝於2010年3月獲委任為行政總裁。集團亦在管治結構內建立適當的核查與制衡機制，包括設立獨立非執行主席職位及適當的董事委員會。董事會、獨立非執行主席、非執行董事和董事委員會的角色與責任亦已清晰界定。



管治架構

希慎以多項指引，政策及程序來支援管治架構。以下文件構成希慎管治架構的主要文件並登載於本公司網站 www.hysan.com.hk：

- 企業管治指引
- 董事會職權
- 非執行董事的職責
- 與企業管治有關的董事委員會的職權範圍
- 操守守則
- 核數師服務政策
- 企業資料披露政策

董事會每年檢討集團企業管治措施。

2. 希慎的企業管治措施 — 董事會

董事會的領導

董事會獨立於管理層和任何主要股東群的原則，已於集團的企業管治指引內清楚確立。

集團的企業管治指引清晰劃分主席和行政總裁的角色。利定昌出任主席至2009年10月17日止。鍾逸傑爵士由2009年10月18日起出任署理主席，至2010年1月11日獲委任為獨立非執行主席。嚴磊輝於2010年3月獲委任為行政總裁。

非執行董事在保障股東權益方面發揮重要作用。非執行董事將外間視野帶入董事會，同時以他們於其他界別所取得的知識、經驗及心得，與執行董事的技能及經驗相輔相成。

獨立非執行主席及非執行董事的主要角色如下：

獨立非執行主席

- 肩負領導角色，確保董事會是溝通無間的緊緻團隊；
- 主持董事會會議，包括確保適時派發適合的簡介材料、鼓勵具建設性的討論、為討論事宜提供足夠時間、促進共識、鼓勵各董事全面參與，並確保決策過程清晰及妥為記錄；
- 確保訂立適當程序，讓董事會發揮效率和成效，並獨立地運作；
- 維持董事會、公司管理層與股東之間有效和具建設性的關係；
- 與董事會其他董事磋商，制訂董事會會議議程；
- 主持公司的股東大會；
- 確保董事會及其委員會獲得工作所需的資源；
- 確保遵守董事會的企業管治政策；
- 確保公司保持重視誠信及其他企業管治價值觀的文化；及
- 作為公司備受尊敬的代表。

非執行董事

除了適用於所有董事的要求外，非執行董事亦肩負四個額外主要角色：

- 策略 — 提出建設性的質詢，以幫助制訂策略建議
- 績效 — 審查管理層在實現既定目的及目標時的表現
- 風險 — 確保財務資料的可靠性，以及風險管理措施及制度的健全性
- 人事 — 釐定執行董事的適當薪酬水平及制訂繼任計劃

詳情請參閱登載於本公司網站 www.hysan.com.hk 的本公司企業管治遵守聲明。

技能、均衡與獨立性

董事會繼續檢討其組合，並積極地為執行董事及非執行董事規劃繼任安排。

集團非執行董事具備不同背景，可達至優勢互補。

(董事的詳盡履歷載於第46至48頁，並載於本公司網站 www.hysan.com.hk。)

董事會訂立「獨立性」標準，並載於企業管治指引。董事會相信，董事會之獨立性關乎判斷與良知，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。

董事會於每年批准董事提名時，對每位董事的「獨立性」作出判斷，以納入股東周年大會通函。若有董事是於年中加入董事會，董事會亦將於當時對新董事的獨立性作出判斷。於年報、中期業績報告及與股東的其他通訊內，均說明獨立非執行董事的身份。

董事會於2010年3月詳細檢討董事的獨立性，得出6名獨立非執行董事均為獨立人士的結論，並會繼續檢討是否有任何關係或情況可能(或看來可能)影響他們的獨立性。

「2001年度最佳企業管治資料披露大獎」金獎

由香港會計師公會主辦

評審委員表揚希慎在年報中資料披露的質素及其詳盡程度，認為以集團相對規模及業務簡單、而又具有家族持股的背景而言，是企業管治文化發展的楷模。



企業管治報告

「獨立性」狀況				
名稱	管理人員	獨立	非獨立	2010年3月檢討－「獨立性」狀況的原因
利定昌 (直至2009年10月17日)	✓			
鍾逸傑爵士		✓		與本集團或管理層並無商業或其他關係
聶雅倫		✓		與本集團或管理層並無商業或其他關係
蘇恩深 (直至2009年5月18日)		✓		與本集團或管理層並無商業或其他關係
范仁鶴		✓		與本集團或管理層並無商業或其他關係
胡法光		✓		與本集團或管理層並無商業或其他關係
Hans Michael JEBSEN			✓	
利憲彬			✓	
利乾			✓	
利子厚			✓	
潘仲賢 (附註)		✓		與本集團或管理層並無商業或其他關係
利德蓉醫生			✓	
曾殿科 (直至2009年9月29日)	✓			
葉謀遵博士		✓		與本集團或管理層並無商業或其他關係
嚴磊輝	✓			
容韻儀	✓			

附註：潘先生曾任恒生銀行有限公司（「恒生」）的常務董事兼副行政總裁。恒生在本公司一家非全資附屬公司（擁有利園二期）中持有實益股權（24.64%）根據上市規則規定屬於本公司之關連人士。然而，恒生所持有的並非該相關公司之控股權益，亦沒有參與該公司之日常業務，恒生作為本公司之關連人士，只限於附屬公司之層面；而潘先生過去於恒生之職務，從不直接涉及恒生作為該相關公司小股東而參與之事務。

董事會和管理層

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至的營運及財務表現。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方面的主要責任。

董事會已制訂須由董事會決定之事宜，列明若干須由董事會全體成員決定的重大事項。有關事宜包括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、重大的銀行信貸額、重大的收購及出售事項及關連交易。

在適用情況下，「重要性」的規限是訂於適當的水平，以確保妥當的監控，同時讓管理層保持日常業務的暢順運作。上述規限定期被檢討，最少每年1次，董事會上一次於2010年3月進行正式檢討。

董事會於2009年舉行6次會議，每次會議的形式均有利於進行坦誠討論。

董事會定期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。這有助建立董事會與管理層間的積極關係及溝通。

2004 年度上市公司 (主板－恒生綜合指數) 董事會傑出董事獎

由香港董事學會主辦

評審報告：「希慎的董事會架構完善，董事具不同背景並擁有多樣的專業知識。集團致力成為負責任企業的信念尤其具前瞻性。」

「希慎的策略、穩健業績及追求長遠而持續性的回報，支持集團為股東締造價值的承諾，而公眾股東的利益及家族利益亦有清晰的分野。」



董事出席率的詳情如下：

董事	出席次數/ 董事會會議總數
執行董事	
利定昌 (直至2009年10月17日)	3/3
曾殿科 (已於2009年9月29日辭任)	3/3
容韻儀	6/6
獨立非執行董事	
鍾逸傑爵士	6/6
聶雅倫 (於2009年11月17日獲委任)	1/1
蘇恩深 (已於2009年5月18日辭任)	1/1
胡法光	3/6
葉謀遵博士	5/6
非執行董事	
Hans Michael JEBSEN	5/6 (兩次由其替任董事出席)
利憲彬	6/6 (一次以電話會議進行)
利乾	5/6
利德蓉醫生	6/6 (一次由其替任董事出席)

董事委任及重選

要求

董事會按一個正式、既定及具透明度的程序委任新董事。董事會成立提名委員會，並授命負責推薦人選供董事會全體成員考慮。董事會及提名委員會根據董事會的整體組合，檢視董事候選人的技能，確保董事會具備最佳的技能及經驗組合，引領公司的發展。董事會已對非執行董事（於上文載列）所肩負的職責，作出正式規定。除了適用於所有董事的要求外，非執行董事亦肩負4個額外主要角色（詳情登載於本公司網站 www.hysan.com.hk）。

年內至今，董事會全體董事批准委任(i)4名新非執行董事及(ii)嚴磊輝為執行董事並其後為行政總裁。

任期

非執行董事的任期為3年，惟非執行董事須於獲委任後的首次股東周年大會上膺選連任。本集團的公司章程細則載有關於董事輪值的規定，以確保每位董事至少每3年輪值退任1次。退任的董事可以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。有關於來屆股東周年大會上參選連任的董事詳情，刊載於隨年報附上的股東通函內。

評估

希慎主席和非執行董事在管理人員不在場的情況下召開會議評估公司及管理人員的表現。

資料的提供

資料提供及取得資料

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。董事會明白向非執行董事提供適時及相關資料的重要，讓他們可以有效地履行職務。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最新資料。在有需要的情況下，董事亦可與非董事級管理人員及員工會晤。這些程序可確保董事會得到履行其職責所需的答案和資料。

「2009年度最佳企業管治資料披露大獎」大市值
非恒指成份股組別中之金獎

由香港會計師公會主辦

獨立意見

董事會明白，有時候一名或多名董事覺得為履行職責而有需要徵詢獨立的法律及/或財務意見。有關費用由公司支付。集團的企業管治指引已就此確立既定程序，讓董事可徵詢該等意見。

評審報告：「從希慎
2008年年報可見，公
司已建立了良好的企業
管治文化，彰顯家族持
股企業與專業管理的成
功結合。」



啟導活動及資料更新

董事在獲委任時獲告知作為上市公司董事所承擔的法律責任及其他職責及義務。新委任的董事將獲得一套全面的啟導文件，內容涵蓋集團概覽、業務、董事會運作及其面對的主要問題，以及有關非執行董事額外職責的概述。此外，主要管理人員亦會與新董事開會討論。

在履行職務期間，董事亦不時透過適當獲發的通知，掌握有關影響公司及董事責任的任何發展或轉變的最新資訊。

3. 希慎的企業管治措施 — 董事委員會

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個與管治有關的董事委員會。與董事會相同，各委員會均可取得所需的獨立意見及法律建議，並得到公司秘書的支援。有關這些委員會的職權範圍，可參閱公司網站。

審核委員會

組成及會議安排

審核委員會現時包括聶雅倫（主席）、利乾及葉謀遵博士，大部分成員均為獨立非執行董事。在聶雅倫獲委任之前，鍾逸傑爵士擔任主席至2009年11月。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。聶雅倫（主席）為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。他曾服務「四大」國際會計師行，累積了廣泛的審計及會計經驗。審核委員會每年最少舉行兩次會議。在審核委員會的邀請下，包括財務部主管的管理人員亦會出席有關會議。

角色及權力

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此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。



每年的股東周年大會，提供與股東面談的機會。

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。

2009年至今活動及報告

審核委員會的活動詳情載於「審核委員會報告」第79及80頁。審核委員會在2009年召開了2次會議。鍾逸傑爵士出席了所有會議，而利乾則出席了1次且蘇恩深亦在辭任前出席了1次會議。

薪酬檢討委員會

組成及會議安排

本集團於1987年成立薪酬檢討委員會，以檢討執行董事之薪酬方案。薪酬檢討委員會現由獨立非執行主席鍾逸傑爵士擔任主席，其他成員為獨立非執行董事胡法光及葉謀遵博士。薪酬檢討委員會通常最少每年開會1次。

角色及權力

管理層就執行董事酬金的架構和成本，向委員會作出建議，繼由委員會審閱有關建議。委員會同時審核主席酬金，然後提呈股東周年大會通過。董事或其任何聯繫人士概無參與釐定本身酬金。

2009年至今活動及報告

薪酬檢討委員會的活動詳情載於「董事薪酬及權益報告」第71至78頁。委員會於2009年3月舉行了1次會議，鍾逸傑爵士及葉謀遵博士均有出席，商討執行董事之薪酬。

提名委員會

組成及會議安排

董事會於2005年成立提名委員會。利定昌出任委員會主席至2009年10月止。提名委員會現由獨立非執行主席鍾逸傑爵士擔任主席，其他成員為葉謀遵博士。提名委員會在其認為有需要的時間舉行會議。

角色及權力

提名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。

2009年活動與報告

委員會向董事會推薦委任嚴磊輝為新執行董事。

4. 希慎的企業管治措施 — 股東

董事會和管理層完全理解，建立管治架構來保障股東權利和確保股東能行使本身權利至關重要。與此同時，我們致力不斷改善與股東的溝通和徵詢他們的意見。

與股東溝通

對股東的問責性及企業匯報

嚴謹衡量集團業績，乃集團達致長遠成功的策略之重要一環。由於集團須向業務相關人士承擔問責，故高透明度地匯報財務及非財務業績至關重要。集團採用多種正式溝通渠道向股東報告集團業績，包括年度報告及賬目、中期業績報告及賬目、新聞發布及公告等。

希慎的企業網站，為股東及其他相關人士提供獲取本集團資訊的額外渠道。本集團的主要企業管治政策及支持文件，包括各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。自2006年起，股東亦可明確表示同意，選擇以電子方式收取企業傳訊。我們將繼續檢討如何更好地利用公司的網站來及時披露資料及提升透明度。

機構股東

我們致力與機構投資者、基金經理和分析員保持坦誠溝通，以加深他們對集團策略、營運、管理和計劃的認識，並讓他們提出任何關注的問題。與此同時，公司的一項持續舉措，確保執行董事與機構投資者、基金經理及分析員進行溝通及會晤。在這些會議上，與會者根據有局限性的公開資料，討論策略、表現、管理和管治等相關事宜。

建設性運用股東周年大會

董事會同樣關心私人股東所關注的問題，公司秘書代表董事會負責與這些投資者的溝通。董事會理解建設性地善用股東周年大會，作為與股東在互諒基礎上溝通對話的重要性。股東可在股東周年大會上向主席提問。根據各自的職權規定，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，還設立主席主持的「業務回顧」環節。上一次股東周年大會討論的主題包括：2008年市場環境、年內業務活動回顧及展望。本公司十分重視股東於股東周年大會法定部分結束後在問答環節中所提出的意見。



經常性的媒體簡報會，是集團對外溝通的一環，目的為增加集團的透明度。

企業資料披露政策

我們確認企業資料須一致性地向各有關方披露，以準確、及時和向各有關方按同一標準披露為原則。集團的企業資料披露政策，為協調對投資者、分析員及媒體的重要資料披露及集團的業績公告程序提供指引。該政策亦指定可代表希慎發言的人員，以及概述與各界相關人士進行溝通的責任（有關企業資料披露政策的詳情登載於本公司網站 www.hysan.com.hk）。

股東權益

制訂自資計劃，透過代理人公司主動轉交股東通訊資料

我們必須為股東足夠和及時提供與集團和任何重要發展有關的資料。目前，香港法例並無強制規定代理人公司必須把集團對股東的通訊材料轉交最終股東。自2005年起，我們發起並資助一項計劃，鼓勵主要的代理人公司主動把集團對股東的通訊材料轉交股東，費用由我們支付。自計劃開始以來，其覆蓋範圍倍增。

企業管治報告

提供足夠和及時的資料

我們理解為股東提供資料，讓他們在知情的情況下進行評估和投票的重要性。集團於股東周年大會舉行日期最少30日前，向股東寄發年報及財務報告和相關文件（法定要求為21日）。集團亦已就將予提呈的各項決議案提供全面資料。

投票

我們明白股東有權行使與其持股量相稱的控制權，並支持按股數表決的投票方式。自2004年起，本集團已於股東周年大會上採取按股數表決的投票方式，本集團的股份過戶登記處進行點票，並由核數師進行監票。按股數表決的投票程序載於隨股東周年大會通告附上的股東通函內，並於股東大會上進行表決前再次解釋。表決結果分別於聯交所及公司網站公布和登載。

章程細則和香港法例的相關條款

根據公司組織章程細則和香港《公司條例》，持有不少於公司實繳股本5%的股東，可要求召開股東特別大會，其申請書須列明舉行大會的目的，並經該等股東簽署後投遞於本公司登記辦事處。

香港《公司條例》同時訂明與基本企業變動有關的決定須要徵求股東批准的規定，包括章程細則的修訂、以及特別交易（包括轉移公司全部或大部分資產的交易）。

除了一般適用於所有股東的限制外，香港法例或公司章程細則並無限制非居民或海外人士持有本公司股份或進行投票的權利。

董事會報告

董事同寅謹將董事會於2010年3月10日批准截至2009年12月31日止年度報告及經審核財務報表送呈各股東省覽。

主要業務

本集團於2009年內持續從事之主要業務為物業投資、管理及發展。本集團主要附屬公司及聯營公司於2009年12月31日之詳情分別載於財務報表附註19及20。

本集團營業額及業績主要來自香港投資物業之租賃，按照可呈報分部闡述之營業額及業績載於附註5。年內本集團業務發展及日後可能之發展之詳細檢討，載於年報內之「主席報告」及「管理層之討論與分析」內。

業績及盈利分配

本集團截至2009年12月31日止年度之業績載於第84頁之綜合收益表。

中期股息每股14港仙已於年內派發予股東，合共約147百萬港元。

董事會現建議派發附有以股代息選擇之末期股息每股54港仙，給予在2010年5月11日名列股東名冊之股東，合計約567百萬港元。2009年內建議派發及已付之普通股股息合計將約714百萬港元，其餘溢利將會保留。

儲備

年內本集團及本公司儲備之變動分別載於第88至89頁之綜合權益變動表及財務報表附註33。

投資物業

本集團所有於2009年12月31日之投資物業由一名獨立專業估值師採用公平值模式進行重估。年內，本集團之投資物業變動詳情載於財務報表附註16。

於2009年12月31日，本集團主要投資物業詳情載於本年報「主要物業報表」內。

物業、機器及設備

年內，本集團及本公司之物業、機器及設備變動詳情載於財務報表附註17。

股本

年內，本公司股本變動之詳情載於財務報表附註32。

企業管治

本公司承諾奉行高質素之企業管治。除於「企業管治報告」中披露及作出解釋外，本公司已符合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所載之《企業管治常規守則》（「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，請參閱以下各獨立報告：

- (a) 「企業管治報告」（第50至64頁）－詳列有關本公司遵守企業管治守則和採納本地及國際最佳應用準則之情況；
- (b) 「董事薪酬及權益報告」（第71至78頁）－詳列董事薪酬及權益的資料（包括有關董事報酬、服務合約、董事的股份權益；在若干集團合約之權益及於競爭性業務中擁有之權益）；
- (c) 「審核委員會報告」（第79及80頁）－列出審核委員會於年內的職權範圍、工作詳情及討論結果；
- (d) 「內部監控及風險管理報告」（第39至41頁）－列出本公司對內部監控及風險評估的架構（包括監控環境、監控活動、年內所作的措施及進一步採取之步驟）；及
- (e) 「企業責任報告」－列出本公司對於承諾奉行高質素企業管治所訂定的本公司企業責任政策及常規。

董事會

現時董事會由鍾逸傑爵士擔任獨立非執行主席及其成員包括兩位執行董事嚴磊輝（執行董事及於2010年3月10日獲委任為行政總裁）及容韻儀（執行董事兼公司秘書）與及10位非執行董事。

利定昌於年內擔任主席直至2009年10月17日。鍾逸傑爵士由2009年10月18日起擔任署理主席，並於2010年1月11日起出任獨立非執行主席。

聶雅倫於2009年11月17日獲委任為獨立非執行董事及審核委員會主席，嚴磊輝則於2009年12月1日獲委任為執行董事。

於2010年1月11日，范仁鶴及潘仲賢獲委任為獨立非執行董事，利子厚則獲委任為非執行董事。

蘇恩深於2009年5月辭任獨立非執行董事及審核委員會成員職務；葉謀遵博士接替蘇恩深出任審核委員會成員。曾殿科辭任執行董事（財務），於2009年9月29日生效。

除上述者外，本年度董事之姓名及簡歷載於本報告第46至48頁。

胡亮明及李錦榮於年內擔任替任董事職位。葉維義於2009年1月20日辭任為葉謀遵博士之替任董事職務。施敏夫繼蘇恩深之辭任後，根據本公司之組織章程細則第98(a)條，他為蘇恩深之替任董事之委任亦被撤銷。

根據本公司現時之組織章程細則第97條，獲委任之新董事（不論為填補空缺或為增加董事會名額）之任期僅至下屆股東周年大會為止。

根據本公司現時之組織章程細則第114條，於每屆股東周年大會上，三分之一董事及當時任期最長者（或適用法例規定之其他數目）須輪值退任，如適用之數目非整數則向上調整。退任的董事均合資格重選。

將於應屆股東周年大會上願意膺選連任之董事詳情載於隨本年報附上之股東通函內。

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。

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71至78頁之「董事薪酬及權益報告」。

主要股東及其他人士的股份權益

於2009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的股份及相關股份的權益或淡倉如下：

持本公司股份及相關股份中的合計好倉

名稱	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)	41.23
Lee Hysan Company Limited	所控制法團權益	433,130,735 (附註b)	41.23
Silchester International Investors Limited	投資經理	105,230,000	10.02
Silchester International Investors International Value Equity Trust	實益擁有人	53,187,000 (附註c)	5.06

附註：

- (a) 百分比乃按本公司於2009年12月31日已發行之股份數目（即1,050,608,090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。
- (c) 根據本公司收到的通知，該股份權益乃屬於Silchester International Investors Limited所持之股份中的一部份。

除上述者外，於2009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，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。其他有關詳情載於財務報表附註38。

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.34條，本集團於年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 Limited（「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)
(ii) 恒生銀行 有限公司 (附註b)	2007年10月15日 (附註c)	(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d)	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：9,994,740港元 (截至2010年10月14日 按比例計算) (附註e及f)
(iii) Pearl Investments (HK) Limited (附註g)	2008年5月23日 (租賃)	自2008年5月15日起， 為期3年	14樓1401C室	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)
	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2007年6月1日起， 為期3年	1個泊車位	2011年：736,132港元 (根據租賃按比例計算)

(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41.23%權益之股東）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)

持續關連交易續

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(「希慎租務」)及希慎物業管理有限公司皆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	17,659,770港元 (i)及 2,524,872港元 (ii) (附註h)

附註：

- 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)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。
- 捷成洋行有限公司(「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。
- 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。
- 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。
- 由2010年1月1日起，每月之宣傳費已作出調整，而租金及管理權則維持不變。
- 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。
- 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。
- 此等代價相當於截至2009年12月31日止年度，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於有關交易生效之財政年度刊登之年報內。本公司確定已遵守適用於該等交易之上市規則第14A章之披露規定。

根據上市規則第14A.38條，董事會已聘用本公司之核數師就本集團之該等交易進行若干共同接受的程序，以協助董事評估交易是否：

- 已獲董事會之批准；
- (若交易涉及由本公司提供貨品或服務)按本公司的定價政策而進行；
- 根據該等交易之協議條款而進行；及
- 並無超逾有關公告所列之上限。

持續關連交易續

核數師已據該等程序向董事會報告其據實調查結果，核數師為該等交易所選擇之樣本與以上第1、3和4項一致，而就第2項，根據核數師所選擇之樣本，向關連人士收取之租金比向獨立第三方所收取之租金幅度乃一樣或在該幅度之內。所有本公司獨立非執行董事均已檢討該等交易及核數師之報告，並確認該等交易合約及其條款：

1. 屬本公司的日常業務；
2. 按照一般商務條款進行；及
3. 根據有關協議進行，而交易條款屬公平合理，並且符合本集團的整體商業利益。

重要合約的權益

根據上市規則附錄16第15條，若干交易被視為重要合約如下：

- (i) Barrowgate與捷成洋行達成的租賃安排，因以租賃之年度代價計算收益比率達1.23%（資產比率及代價比率分別為0.05%及0.09%）；及
- (ii) Barrowgate與希慎租務達成的管理協議，因以管理協議之年度代價計算收益比率達1.05%（資產比率及代價比率分別為0.04%及0.08%）。

上述交易詳情載列於「持續關連交易」之第I(a)(i)及II項。

主要客戶及供應商

年內，本集團5大供應商所佔之合計購貨額及5大客戶所佔之合計營業額分別佔本集團總購貨額及總營業額少於30%。

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。

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數額的公眾持股量。

捐款

年內，本集團向慈善及非牟利機構捐款約1百萬港元。

核數師

於2010年股東周年大會上，本公司將提呈一項議案，建議重聘德勤·關黃陳方會計師行為本公司核數師。

代表董事會

獨立非執行主席

鍾逸傑爵士

香港，2010年3月10日

董事薪酬及權益報告

董事報酬

薪酬檢討委員會

董事會明白以具透明度及客觀的程序釐定執行董事報酬之重要性，尤其本公司之創辦人家族乃其主要股東。本公司於1987年率先成立之薪酬檢討委員會，負責檢討及釐定執行董事之薪酬以及建議主席之酬金待股東批准。

薪酬檢討委員會現時由獨立非執行主席鍾逸傑爵士擔任主席，其他成員包括胡法光及葉謀遵博士。獨立非執行董事佔薪酬檢討委員會成員100%。

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。薪酬檢討委員會在有需要時，可尋求獨立專業意見。主席或行政總裁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。

薪酬政策

集團之薪酬政策旨在提供一個公平之市場薪酬，其形式及報酬有利於招攬、保留及鼓勵出色之員工，同時也能反映平衡員工獎勵及股東權益之重要性。

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)與表現掛鈎的部份(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(尤以地產公司)保持競爭力，以便成功招攬表現出眾之員工。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，執行董事能擁有個人股份權益，此舉能把執行董事之利益與股東利益掛鈎。
- 在訂立年度加薪幅度時，將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，執行董事之薪酬政策將作定期檢討。

2009年回顧

薪酬檢討委員會於2009年3月召開會議，檢討執行董事之薪酬。鍾逸傑爵士及葉謀遵博士均有出席該會議。就整體宏觀經濟環境，委員會批准執行董事凍結基本薪金之建議。委員會亦於2009年9月考慮及批准新執行董事之薪酬。

2010年3月回顧

薪酬檢討委員會於2010年3月舉行會議，以檢討2010年執行董事之薪酬，包括釐定新行政總裁之薪酬，所有委員會成員均出席該會議。在釐定薪酬水平方針時，確保公司能與相關類型香港公司(尤以地產公司)保持競爭力。角色及職責之改變亦被考慮在內。委員會亦已尋求獨立專業意見。繼檢討後，與執行董事之表現掛鈎的薪酬部份已普遍提高。清晰的表現目標亦將會訂定。詳情已載於隨附股東通函第11頁及15頁有關執行董事之資料內。

有關董事(包括個別執行董事)2009年之酬金及購股權於年內變動之詳情，分別載於財務報表附註12及39。

董事報酬續

非執行董事酬金

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)並就他們之貢獻計算。
- 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，亦無參與花紅或獎勵計劃。

於2009年，非執行董事(包括獨立非執行董事)合共收取1,053,479港元及獨立非執行主席收取年度袍金合共228,767港元(請參閱財務報表附註12)。

董事袍金

董事袍金須由股東於股東大會批准。考慮到擔任董事所需的職責、經驗及能力，與其他相關類型的公司對類似職位所提供的袍金，年內之董事袍金架構(於2005年5月10日舉行之股東周年大會已獲批准)列明如下：

	每年 港元
董事會	
主席	140,000
副主席	120,000
董事	100,000
審核委員會	
主席	60,000
成員	30,000
其他委員會	
主席	30,000
成員	20,000

2010年3月回顧

委員會於2010年3月召開會議以考慮調整新獨立非執行主席之袍金。顧及到香港基準上市公司所支付之相對袍金，董事會將建議其袍金為每年400,000港元(由2010年6月1日起)並提呈於2010年5月召開之應屆股東周年大會上予股東審批。新的薪酬水平(須由股東批准)反映可比較市場資料及新主席之角色及職責。

委員會亦建議董事會，而董事會繼而批准給予鍾逸傑爵士一項300,000港元之特別酬金，以報償其於2009年10月至2010年3月行政總裁委任前所擔任的特別角色及職責。

董事報酬續

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，另要根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「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。

購股權計劃之主要條款概括如下：

1995 購股權計劃（「1995 計劃」）

1995計劃已於1995年4月28日獲股東通過，有效期為10年，並於2005年4月28日已屆滿。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。

於2009年12月31日，按1995計劃所授出購股權涉及可發行之股份為96,000股，佔少於本公司已發行股本0.01%。

每名參與者在1995計劃下可享有的最高股數遠低於該計劃之最高限額（為於任何時間根據1995計劃可授出的購股權最高相關股數的25%）。於1995計劃下授出而尚未行使之購股權行使價之釐定基準為(i)股份在購股權授予日期於聯交所日報表所載的收市價；(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；及(iii)股份的面值中的較高者。購股權之代價為1港元並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。

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」）。

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）。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2005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；(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；及(iii)股份的面值中的較高者。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。

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。歸屬期為3年，平均分為3段時間行使。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。董事會將定期檢討批授及歸屬機制。

購股權之變動

年內，根據2005計劃合共授出可認購1,740,000股股份之購股權。

於2009年12月31日，根據計劃已授出合共可認購2,647,000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0.25%。

於本報告日期，根據計劃可發行之股份數目為98,018,765，佔已發行股本之9.33%。

董事薪酬及權益報告續

董事報酬續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

購股權之變動續

年內，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	年內變動			於2009年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效 (附註b)	
1995 計劃								
執行董事								
容韻儀	2005年 3月30日	15.850	2005年3月30日 – 2015年3月29日	96,000	–	–	–	96,000
曾殿科 (附註c)	2005年 3月30日	15.850	2005年3月30日 – 2015年3月29日	80,000	–	(80,000) (附註d)	–	–
合資格僱員 (附註e)	2005年 3月30日	15.850	2005年3月30日 – 2015年3月29日	13,000	–	–	(13,000)	–
2005 計劃								
執行董事								
利定昌 (附註f)	2007年 3月6日	21.380	2007年3月6日 – 2010年4月16日	235,000	–	–	–	235,000
	2008年 3月13日	21.450	2008年3月13日 – 2010年4月16日	260,000	–	–	–	260,000
	2009年 3月11日	11.760 (附註g)	2009年3月11日 – 2010年4月16日	–	500,000	–	–	500,000
嚴磊輝 (附註h)	2009年 12月1日	22.800 (附註i)	2009年12月1日 – 2019年11月30日	–	218,000	–	–	218,000
容韻儀	2006年 6月26日	20.110	2006年6月26日 – 2016年6月25日	110,000	–	–	–	110,000
	2007年 3月30日	21.250	2007年3月30日 – 2017年3月29日	95,000	–	–	–	95,000
	2008年 3月31日	21.960	2008年3月31日 – 2018年3月30日	100,000	–	–	–	100,000
	2009年 3月11日	11.760 (附註g)	2009年3月11日 – 2019年3月10日	–	300,000	–	–	300,000
曾殿科 (附註c)	2006年 3月30日	22.000	2006年3月30日 – 2016年3月29日	120,000	–	–	(120,000)	–
	2007年 3月30日	21.250	2007年3月30日 – 2017年3月29日	95,000	–	–	(95,000)	–
	2008年 3月31日	21.960	2008年3月31日 – 2018年3月30日	100,000	–	–	(100,000)	–
	2009年 3月11日	11.760 (附註g)	2009年3月11日 – 2019年3月10日	–	250,000	–	(250,000)	–

董事報酬續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

購股權之變動續

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	年內變動			於2009年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效 (附註b)	
2005 計劃續								
合資格僱員 (附註e)	2006年 3月30日	22.000	2006年3月30日 – 2016年3月29日	67,000	–	–	(44,000)	23,000
	2007年 3月6日	21.380	2007年3月6日 – 2009年6月30日	108,000	–	–	(108,000)	–
	2007年 3月30日	21.250	2007年3月30日 – 2017年3月29日	73,000	–	–	(42,000)	31,000
	2008年 3月31日	21.960	2008年3月31日 – 2018年3月30日	164,000	–	–	(76,000)	88,000
	2008年 5月2日	23.900	2008年5月2日 – 2018年5月1日	95,000	–	–	–	95,000
	2008年 9月9日	21.300	2008年9月9日 – 2018年9月8日	85,000	–	–	(85,000)	–
	2008年 10月2日	20.106	2008年10月2日 – 2018年10月1日	85,000	–	–	–	85,000
	2009年 3月31日	13.300 (附註f)	2009年3月31日 – 2019年3月30日	–	472,000	–	(61,000)	411,000
				<u>1,981,000</u>	<u>1,740,000</u>	<u>(80,000)</u>	<u>(994,000)</u>	<u>2,647,000</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) 該等購股權於年內因若干董事及合資格僱員辭任或退任而失效。
- (c) 曾殿科於2009年9月29日辭任執行董事(財務)一職。
- (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19.240港元。
- (e) 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。
- (f) 利定昌於2009年10月17日辭世。利定昌的法定個人代表可於2010年4月16日或之前行使利定昌尚未行使的購股權。
- (g) 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。
- (h) 嚴磊輝於2009年12月1日獲委任為執行董事。
- (i) 緊接授出購股權日期前(即2009年11月30日)，本公司股份收市價為22.250港元。
- (j) 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。

計劃之詳情載於財務報表附註39。

董事報酬續

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，年內授出購股權價值(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	2009年12月1日	2009年3月31日	2009年3月11日
於授出日期的收市價	22.800港元	13.100港元	11.760港元
行使價	22.800港元	13.300港元	11.760港元
無風險息率(附註a)	2.16%	1.94%	1.97%
購股權預期有效期(附註b)	10年	10年	10年
預期波幅(附註c)	35.09%	47.74%	48.24%
預期每年股息(附註d)	0.526港元	0.526港元	0.526港元
每份購股權的估計公平值	8.560港元	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。惟於2009年12月1日或之後授予之購股權除外，則按其授出日期前10年本公司股份收市價的概約波幅預計，此乃因管理層認為這更恰當地與購股權的10年期有效期配合。
- (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。

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。

董事的股份權益

於2009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	佔已發行股本百分比 (附註a)
	個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益		
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	0.237
利乾	800,000	-	-	-	800,000	0.076
利德蓉	1,871,600	-	-	-	1,871,600	0.178
葉謀遵	277,016	-	-	-	277,016	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12月31日已發行之股份數目（即1,050,608,090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。

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，詳情載於上文「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的合計好倉

以下之董事於本公司持有65.36%股份權益的附屬公司－Barrowgate Limited（「Barrowgate」）中擁有以下股份權益：

姓名	持有普通股數目			佔已發行股本百分比 (附註)
	法團權益	其他權益	總數	
Hans Michael JEBSEN	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 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，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。

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。

董事在若干集團合約之權益

年內，若干董事於若干集團合約中(直接或間接)享有權益。此等合約在適用會計或監管規則下構成關連人士交易、關連交易或重要合約(詳情已載於「董事會報告」)。

董事於競爭性業務中擁有之權益

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(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) 利憲彬、利乾、利子厚及利德蓉醫生為利氏創業家族成員，其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之規模及覆蓋範圍，該等視同競爭業務被視為不重要。
- (ii) Hans Michael JEBSEN及其替任董事李錦榮乃捷成洋行及捷成中國服務有限公司及其若干附屬公司之董事。其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先生為該等公司之主要股東。

Jebsen先生亦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之業務包括物業投資、發展及管理。

- (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之業務包括物業投資及貿易。

本公司之管理層與上列公司均為獨立隊伍。此外，有關董事乃擔當非執行董事職責，且並無參與本公司之日常運作及管理。

基於上述理由，及因本集團獨立非執行董事與審核委員會之竭盡所能，本集團及被視同競爭業務能基於公平磋商的原則下，獨立地經營其本身業務。

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

審核委員會報告

審核委員會有3名成員，大部份成員均為獨立非執行董事，現任主席為聶雅倫（獨立非執行董事），其他成員為葉謀遵博士（獨立非執行董事）及利乾（非執行董事）。

根據其職權範圍，審核委員會監督公司的財務匯報程序，並檢討公司的內部監控和風險管理制度及與外聘核數師的關係。就上市規則之修訂，審核委員會之職權範圍已獲修改並於2009年1月1日起生效。據此，審核委員會負責檢討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。審核委員會每次舉行會議後均向董事會提交報告。

審核委員會於年內召開了2次會議（2009年3月9日和8月10日）。鍾逸傑爵士及蘇恩深出席於2009年3月召開之會議；而鍾逸傑爵士及利乾則出席於2009年8月召開之會議，並分別於會內審閱2008年年報及2009年中期業績報告中之財務報表。審核委員會最近於2010年3月9日召開會議，審閱截至2009年12月31日止年度之財務報表。

於2009年3月召開之會議詳情已載列於2008年年報，其他會議內所審閱及討論的重要事項包括：

財務報告

在財務報告過程中，管理層負責編製集團財務報表，包括挑選合適之會計政策。外聘核數師則負責審核及驗證集團的財務報表及在此範圍評核集團的內部監控制度。審核委員會監督管理層及外聘核數師的工作，並認可管理層及外聘核數師採用的程序及保障措施。

- 2009年8月：審核委員會已審閱2009年首6個月之未經審核財務報表，並建議董事會批准，然後刊登公告及存檔。審核委員會已接獲外聘核數師之報告，並與外聘核數師開會，討論其審閱工作的範圍及結果。審核委員會與管理層討論了對集團財務報表有影響的重要判斷。
- 2010年3月：審核委員會已審閱，並與管理層及外聘核數師討論載於2009年年報的2009年財務報表，然後刊登公告及存檔。審核委員會已接獲外聘核數師之報告，並與外聘核數師及內部審計師開會討論他們的審核工作的一般範圍及結果。審核委員會與管理層討論了對集團財務報表有影響的重要判斷。根據上述檢討及討論結果以及外聘核數師的報告，審核委員會建議董事會批准截至2009年12月31日止年度財務報表連同有關之獨立核數師報告。

檢討內部監控及風險管理制度

- 2009年8月：審核委員會已考慮內部審核部門的報告，包括就之前內部監控檢討作出的建議之實施情況，並對此表示滿意。
- 2010年3月：有關2009年年度內部監控檢討，審核委員會已收到管理層及內部審核部門的報告及確認，並對公司內部監控制度的效用（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）表示滿意，並對財務上、運作上或法規上的監控無重大疑慮。

與外聘核數師的關係

- 2009年8月 : 審核委員會已檢討並考慮就審核2009年年度財務及檢討有關業績公告及年度確認委任外聘核數師的聘用條款。
- 2010年3月 : 審核委員會評估了外聘核數師之獨立性及客觀性。考慮的因素包括首席審核合夥人之輪調安排，以及核數師所提供之非審計服務。審核委員會已建議董事會尋求股東批准續聘德勤·關黃陳方會計師行為本集團2010年度之外聘核數師。

審核委員會已檢討並考慮就檢討2010年中期業績委任外聘核數師的聘用條款。

截至2009年12月31日止年度，外聘核數師合共收取2,054,000港元之費用（審核服務：1,810,000港元及非審核服務：244,000港元）。

審核委員會成員

聶雅倫(主席)

利乾

葉謀遵博士

香港，2010年3月10日

4

財務報表及估值

- 82 董事就財務報表之責任
- 83 獨立核數師報告
- 84 綜合收益表
- 85 綜合全面收益表
- 86 綜合財務狀況表
- 87 財務狀況表
- 88 綜合權益變動表
- 90 綜合現金流量表
- 92 主要會計政策
- 100 財務報表附註
- 142 財務風險管理
- 151 五年財務摘要
- 153 估值師報告
- 154 主要物業報表
- 156 股權分析

董事就財務報表之責任

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

致希慎興業有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於84至150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」)的財務報表,此財務報表包括於2009年12月31日的綜合財務狀況表及 貴公司財務狀況表,與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制,以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述;選擇和應用適當的會計政策;及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見。我們的報告僅按照香港公司條例第141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。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制,以設計適當的審核程序,但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性,以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為,該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2009年12月31日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量,並已按照香港公司條例妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

2010年3月10日

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	4	1,680	1,638
物業支出		(235)	(217)
毛利		1,445	1,421
投資收入	6	38	63
其他收益及虧損	7	(3)	146
行政支出		(133)	(134)
財務支出	8	(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	9	(396)	(1)
本年度溢利	10	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)	15		
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

概覽

落實策略

企業管治

財務報表及估值

	附註	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
本年度溢利		2,837	1,718
其他全面收益：	11		
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		(1)	155
除稅後本年度其他全面收益(支出)		42	(1,221)
本年度全面收益總額		2,879	497
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		2,758	373
少數股東權益		121	124
		2,879	497

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
非流動資產			
投資物業	16	37,363	35,850
物業、機器及設備	17	81	80
預付租賃款項	18	121	123
聯營公司投資	20	2,517	1,750
可供出售投資	21	1,002	1,022
其他金融資產	22	177	242
其他應收款項		31	29
		41,292	39,096
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	23	83	94
應收聯營公司款項	25	369	590
其他金融資產	22	120	41
短期投資	26	-	700
定期存款	27	1,945	964
現金及銀行結存	27	39	51
		2,556	2,440
流動負債			
應付賬款及應付費用	28	314	320
租戶按金		127	158
應付少數股東款項	29	327	327
借貸	30	400	550
應付稅款		45	351
		1,213	1,706
流動資產淨額		1,343	734
總資產減流動負債		42,635	39,830
非流動負債			
借貸	30	3,491	3,201
其他金融負債	22	36	41
租戶按金		273	230
遞延稅項	31	3,881	3,648
		7,681	7,120
資產淨額		34,954	32,710
資本及儲備			
股本	32	5,253	5,206
儲備		28,415	26,263
本公司擁有人應佔權益		33,668	31,469
少數股東權益		1,286	1,241
權益總額		34,954	32,710

載於第84至150頁之綜合財務報表於2010年3月10日獲董事會批准及授權發佈，並由下列董事代表董事會簽署：

鍾逸傑
董事

嚴磊輝
董事

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
非流動資產			
物業、機器及設備	17	8	5
附屬公司投資	19	-	-
可供出售投資	21	2	2
其他應收款項		-	1
		10	8
流動資產			
其他應收款項		4	3
應收附屬公司款項	24	12,743	12,869
定期存款	27	566	100
現金及銀行結存	27	8	41
		13,321	13,013
流動負債			
其他應付款項及應付費用		34	31
應付附屬公司款項	24	192	59
應付稅款		3	40
		229	130
流動資產淨額		13,092	12,883
資產淨額		13,102	12,891
資本及儲備			
股本	32	5,253	5,206
儲備	33	7,849	7,685
權益總額		13,102	12,891

載於第84至150頁之財務報表於2010年3月10日獲董事會批准及授權發佈，並由下列董事代表董事會簽署：

鍾逸傑
董事

嚴磊輝
董事

綜合權益變動表

截至2009年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔權益			
	股本 百萬港元	股本溢價 百萬港元	購股權儲備 百萬港元	資本贖回 儲備 百萬港元
於2008年1月1日	5,187	1,541	6	276
本年度溢利	-	-	-	-
可供出售投資之公平值變動	-	-	-	-
出售可供出售投資轉入損益	-	-	-	-
指定為現金流量對沖之衍生工具之公平值變動	-	-	-	-
現金流量對沖轉入損益	-	-	-	-
自用物業重估之收益	-	-	-	-
因自用物業重估而產生之遞延稅項	-	-	-	-
應佔聯營公司之儲備	-	-	-	-
本年度全面收益(支出)總額	-	-	-	-
根據以股代息計劃發行股份	18	63	-	-
根據購股權計劃發行股份	1	2	(1)	-
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	-	-	5	-
註銷之購股權	-	-	(1)	-
本年度已派之股息(附註14)	-	-	-	-
於2008年12月31日	5,206	1,606	9	276
本年度溢利	-	-	-	-
可供出售投資之公平值變動	-	-	-	-
出售可供出售投資轉入損益	-	-	-	-
指定為現金流量對沖之衍生工具之公平值變動	-	-	-	-
現金流量對沖轉入損益	-	-	-	-
自用物業重估之收益	-	-	-	-
應佔聯營公司之儲備	-	-	-	-
本年度全面收益(支出)總額	-	-	-	-
根據以股代息計劃發行股份	47	96	-	-
根據購股權計劃發行股份	-	1	-	-
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	-	-	6	-
註銷之購股權	-	-	(5)	-
本年度已派之股息(附註14)	-	-	-	-
於2009年12月31日	5,253	1,703	10	276

本公司擁有人應佔權益

普通儲備 百萬港元	投資重估 儲備 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	物業重估 儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	保留溢利 百萬港元	總額 百萬港元	少數股東 權益 百萬港元	總額 百萬港元
100	2,123	1	9	(1)	22,410	31,652	1,196	32,848
-	-	-	-	-	1,594	1,594	124	1,718
-	(1,165)	-	-	-	-	(1,165)	-	(1,165)
-	(186)	-	-	-	-	(186)	-	(186)
-	-	(31)	-	-	-	(31)	-	(31)
-	-	3	-	-	-	3	-	3
-	-	-	4	-	-	4	-	4
-	-	-	(1)	-	-	(1)	-	(1)
-	-	-	-	155	-	155	-	155
-	(1,351)	(28)	3	155	1,594	373	124	497
-	-	-	-	-	-	81	-	81
-	-	-	-	-	-	2	-	2
-	-	-	-	-	-	5	-	5
-	-	-	-	-	1	-	-	-
-	-	-	-	-	(644)	(644)	(79)	(723)
100	772	(27)	12	154	23,361	31,469	1,241	32,710
-	-	-	-	-	2,716	2,716	121	2,837
-	40	-	-	-	-	40	-	40
-	(3)	-	-	-	-	(3)	-	(3)
-	-	(12)	-	-	-	(12)	-	(12)
-	-	17	-	-	-	17	-	17
-	-	-	1	-	-	1	-	1
-	-	-	-	(1)	-	(1)	-	(1)
-	37	5	1	(1)	2,716	2,758	121	2,879
-	-	-	-	-	-	143	-	143
-	-	-	-	-	-	1	-	1
-	-	-	-	-	-	6	-	6
-	-	-	-	-	5	-	-	-
-	-	-	-	-	(709)	(709)	(76)	(785)
100	809	(22)	13	153	25,373	33,668	1,286	34,954

綜合現金流量表

截至2009年12月31日止年度

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
經營業務		
除稅前溢利	3,233	1,719
調整：		
其他收益及虧損	3	(146)
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)
股息收入	(27)	(48)
利息收入	(11)	(15)
物業、機器及設備之折舊	6	6
預付租賃款項之攤銷	1	-
以股份為基礎之支出	6	5
營運資金變動前之經營現金流量	1,325	1,298
應收賬款及其他應收款項增加	(2)	(17)
持作買賣投資增加	-	(56)
應付賬款及應付費用增加	14	23
股票衍生工具減少	-	65
租戶按金增加	12	49
經營業務所得現金	1,349	1,362
繳付香港利得稅	(469)	(189)
退回香港利得稅	-	6
經營業務流入現金淨額	880	1,179
投資業務		
已收利息	8	12
已收可供出售投資股息	27	48
出售可供出售投資所得款項	44	272
保本存款到期時所得款項	40	78
聯營公司還款	221	6
有關投資物業所付款項	(242)	(345)
購買物業、機器及設備	(8)	(5)
保本存款增加	(112)	-
於三個月後到期之定期存款增加	(1,551)	-
投資業務(付出)流入現金淨額	(1,573)	66

	附註	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
財務活動			
繳付利息		(119)	(125)
銀行費用		(4)	(8)
中期票據計劃費用		(1)	(1)
先徵手續費付款		(1)	(4)
對沖費用付款		(2)	(2)
繳付股息		(566)	(562)
繳付附屬公司少數股東股息		(76)	(79)
償還銀行借貸		(70)	-
償還浮息票據款項		(550)	-
新增銀行借貸		599	200
發行定息票據		-	565
發行浮息票據		200	-
行使購股權所得款項		1	2
財務活動付出現金淨額		(589)	(14)
現金及現金等值(減少)增加淨額		(1,282)	1,231
於1月1日之現金及現金等值		1,715	484
於12月31日之現金及現金等值	27	433	1,715

主要會計政策

截至2009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)，本財務報表是按歷史成本為基礎編製。

本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及香港公司條例編製。此外，本財務報表亦按香港聯合交易所有限公司證券上市規則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(其附屬公司)的財務報表。倘若本公司有權力監控一家企業的財務及經營政策以致從其業務獲得利益，即表示取得控制權。

於本年度收購或出售的附屬公司之業績，已由收購生效日起或截至出售生效日止(如適用)計入綜合收益表內。

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抵銷。

少數股東於附屬公司應佔權益的淨資產與本集團的股本權益分開呈列。少數股東權益包括原業務合併日應佔權益的數額及自合併日以來少數股東應佔權益的變動。倘少數股東所佔的虧損超越少數股東於附屬公司應佔的股本權益，除非該少數股東須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補附屬公司的虧損，否則該虧損餘額應由本集團承擔。

2. 附屬公司投資

附屬公司投資是按成本扣除已識別之減值虧損列賬於本公司的財務狀況表中。本公司計算附屬公司的業績是基於本年度已收及應收股息。

3. 聯營公司投資

聯營公司指本集團或本公司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。

聯營公司的業績、資產及負債是採用權益法計入綜合財務報表內。根據權益法，於聯營公司的投資是按成本及於收購後本集團應佔聯營公司淨資產的變動，扣除任何已識別的減值虧損列賬於綜合財務狀況表內。倘本集團所佔聯營公司的虧損等於或超越本集團於聯營公司應佔的權益(包括構成本集團對聯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付款時，方會就額外應佔虧損撥備及確認負債。

當集團實體與聯營公司進行交易，損益會按本集團所佔有關聯營公司的權益進行抵銷。

4. 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。

投資物業於首次確認時按成本(包括任何相關的直接支出)計量。於首次確認後，投資物業是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。如投資物業因改為自用而成為物業、機器及設備，則於隨後的會計處理上，該物業在改變用途之日的公平值視為該物業的成本。

4. 投資物業續

興建中投資物業的建築成本予以資本化，作為興建中投資物業的賬面值一部分。於報告期末，興建中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的期間於損益賬中確認。

當投資物業出售，或永久不再被使用，或預期出售不會產生未來經濟利益時，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）於取消確認年度的綜合收益表內入賬。

5. 物業、機器及設備

物業、機器及設備乃按成本或公平值減去其後的累計折舊及累計減值虧損列賬。

用作生產或提供貨物或服務或作行政用途的土地及樓宇，乃按其重估值於綜合財務狀況表內列賬，而重估值即指重估當日之公平值減去其後累計折舊及任何其後累計減值虧損。由於定期進行物業重估，賬面值與報告期末所釐定之公平值沒有重大差距。

重估土地及樓宇時出現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中確認的重估減值，在該情況下之增值是計入損益，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淨值超過該儲備結餘是於損益中確認。於隨後出售或報廢重估資產時，相關重估增值將轉至保留溢利。

折舊乃按物業、機器及設備預計可使用年限及考慮其殘值，以直線法撇銷其成本或公平值。

倘一項物業、機器及設備及相關之租賃土地因被證實終止自用及改變其用途而變為投資物業，該項物業、機器及設備的賬面值與其於轉變當日的公平值之任何差額於其他全面收益表中確認，並於物業重估儲備中累計。於隨後出售或報廢該資產時，相關重估儲備將直接轉至保留溢利。

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）於取消確認期間的損益中入賬。

6. 預付租賃款項

就租賃分類而言，租賃土地及樓宇的土地與樓宇部份是分開考慮。倘租賃款項能夠可靠地在土地與樓宇部份之間作出分配，則土地租賃權益將分類為預付租賃款項，該租賃款項乃按成本列賬減去其後累計攤銷及累計減值虧損，並於相關土地的租賃期內以直線法攤銷計入綜合收益表內，除了該土地已被分類為投資物業並按公平值模式列賬及該土地已從投資物業轉至物業、機器及設備。

7. 非金融資產減值

於各報告期末，本集團及本公司均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。減值虧損隨即確認並計入損益，除非相關資產是以重估值列賬，則該項減值虧損需作為重估減值處理。

7. 非金融資產減值續

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而計算的賬面值。減值虧損回撥隨即確認並計入損益，除非相關資產是以重估增值列賬，則該項減值虧損回撥需作為重估增值處理。

8. 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（於損益賬按公平值處理的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及金融負債之公平值或自金融資產及金融負債之公平值扣除。因購入於損益賬按公平值處理之金融資產及金融負債而直接產生之交易成本，即時於損益內確認。

(a) 金融資產

本集團之金融資產可分為以下4個類別之一：包括(i)於損益賬按公平值處理之金融資產，(ii)貸款及應收款項，(iii)持至到期日之投資，及(iv)可供出售之金融資產。本公司之金融資產可分類為(i)貸款及應收款項及(ii)可供出售之金融資產。分類乃根據金融資產的性質及目的，並於首次確認時決定。所有日常買賣之金融資產於交易日確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之金融資產買賣。就各類別之金融資產所採納之會計政策列載於下文。

(i) 於損益賬按公平值處理之金融資產

倘金融資產是持作買賣或指定為於損益賬按公平值處理，則該金融資產分類為於損益賬按公平值處理。

若取得金融資產的主要目的是於不久將來出售，或金融資產乃一項未有指定及非有效對沖工具之衍生工具，則該金融資產分類為持作買賣。

若金融資產包含一項或多項嵌入衍生工具及香港會計準則第39號許可整個合併合約（資產或負債）被指定為於損益賬按公平值處理，則該金融資產（除了分類為持作買賣外）可於首次確認時被指定為於損益賬按公平值處理。

於損益賬按公平值處理之金融資產乃按公平值計算，而因重新衡量以致公平值之變動乃於產生期間直接確認於損益內。確認於損益的淨收益或虧損包括金融資產所賺取的任何股息或利息。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為無交投活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於首次確認後之各報告期末，貸款及應收款項（包括應收賬款、其他應收款項、應收附屬公司款項、應收聯營公司款項、定期存款及銀行結存）採用實際利率法攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬（見以下金融資產之減值會計政策）。

(iii) 持至到期日之投資

持至到期日之投資乃非衍生金融資產，具固定或可釐定之付款及固定到期日，以及本集團管理層具有積極意向及能力持有至到期日為止。本集團指定上市債券，其以港元及美元為貨幣單位（見財務報表附註26），為持至到期日之投資。於首次確認後之各報告期末，持至到期日之投資採用實際利率法攤銷成本，並減去任何已識別減值虧損計算（見以下金融資產之減值會計政策）。

8. 金融工具續

(a) 金融資產續

(iv) 可供出售之金融資產

可供出售之金融資產(非衍生項目)為指定可供出售,或未有分類為於損益賬按公平值處理之金融資產,貸款及應收款項或持至到期日之投資。本集團及本公司指定股本證券投資和會籍債券(若有)為可供出售之金融資產。於首次確認後各報告期末,可供出售之金融資產(包括若干股本證券投資及會籍債券)按公平值計算。公平值之變動於股本權益中投資重估儲備確認,直至到該金融資產被出售或決定有所減值。屆時過往於股本權益確認之累計收益或虧損會自股本權益剔除,並於損益內確認(見以下金融資產之減值會計政策)。

就並無交投活躍市場報價,且其公平值無法可靠地計量的可供出售股權投資而言,該等投資於首次確認後之各報告期末按成本減任何已識別減值虧損計算(見以下金融資產之減值會計政策)。

(v) 實際利率法

實際利率法乃計算金融資產的攤銷成本及於相關期間攤銷利息收入之方法。實際利率是指於金融資產預期有效期間或(如適用)於首次確認賬面值後較短期間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位費用)之利率。

債務工具的利息收入乃按實際利率基礎而確認,而分類為於損益賬按公平值處理之金融資產的利息收入乃包括於淨收益或虧損內。

(vi) 金融資產之減值

除了於損益賬按公平值處理之金融資產外,需於各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首次確認金融資產後出現而導致其估計未來現金流量已受影響,該金融資產需作減值。

就可供出售之股本投資而言,相關投資之公平值出現重大或長期下跌並低於其成本,可考慮為減值之客觀憑證。

就所有其他金融資產而言,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
- 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。

就應收賬款等若干金融資產類別而言,被評估為不會個別減值之資產其後按整體基準進行減值評估。應收賬款組合之客觀減值憑證包括本集團之過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾平均信貸期的增加數量,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。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言,倘客觀憑證指出資產出現減值,則減值虧損會於損益內確認,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。

就按成本列賬之金融資產而言,減值虧損數額按資產賬面值與按類似金融資產之現行市場回報率折讓估計未來現金流量之現值間之差額計算。相關減值虧損將不會於以後期間撥回。

除了應收賬款、應收附屬公司及聯營公司款項之賬面值調減透過使用撥備賬目(若有),所有金融資產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、應收附屬公司款項或應收聯營公司款項不能收回,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。

8. 金融工具續

(a) 金融資產續

(vi) 金融資產之減值續

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，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後發生的事項相關，則以前已確認之減值虧損可於損益內撥回，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。

可供出售之股本投資之減值虧損將不會於以後期間撥回。減值虧損後的任何公平值增幅直接於其他全面收益表中確認並於投資重估儲備中累計。就可供出售債務投資而言，倘該投資之公平值增幅能客觀地與確認減值虧損後發生的事項相關，則相關減值虧損會於其後撥回。

(vii) 終止確認金融資產

若從資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團或本公司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，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益中確認之累計損益之總差額，將於損益內確認。

(b) 金融負債及股本權益

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。

股本權益工具為帶有本集團或本公司資產剩餘權益（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) 於損益賬按公平值處理之金融負債，及(ii)其他金融負債。本公司之金融負債一般分類為其他金融負債。就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) 於損益賬按公平值處理之金額負債

分類為持作買賣並於損益賬按公平值處理之金融負債，包括未被指定及非有效作對沖工具的衍生工具。

於損益賬按公平值處理之金融負債乃按公平值計算，而因重新衡量以致公平值之變動乃於產生期間直接確認於損益內。確認於損益的淨收益或虧損包括金融負債相關的任何利息付款。

(ii) 其他金融負債

其他金融負債（包括應付賬款、應付費用、其他應付款項、應付附屬公司款項、應付少數股東款項及借貸），於其後採用實際利率法按攤銷成本計算。

(iii) 股本權益工具

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內確認。

(iv) 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費用的方法。實際利率是指於金融負債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之利率。

金融負債的利息費用乃按實際利率基礎而確認，而分類為於損益賬按公平值處理之金融負債的利息費用乃包括於淨收益或虧損內。

8. 金融工具續

(b) 金融負債及股本權益續

(v) 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內確認。

(c) 衍生金融工具及對沖

衍生工具以衍生工具合約簽訂日之公平值作首次確認及其後以各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，於損益內確認的時間取決於對沖關係的類別。

(d) 嵌入衍生工具

當嵌入衍生工具之風險及特質與主合約者並無密切關係，而該主合約並非按公平值計量及其變動非於損益內確認時，嵌入於非衍生主合約的衍生工具將被視為分開處理的衍生工具。

(e) 對沖會計法

本集團指定某些衍生工具為對沖工具，包括作為公平值對沖及現金流量對沖。

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之對沖工具是否高度有效地抵銷被對沖項目的公平值或現金流量之變動。

(i) 公平值對沖

指定及符合公平值對沖的衍生工具，其公平值之變動，均連同與對沖風險有關項目公平值之變動，即時於損益內確認。當被對沖項目不再就對沖風險而產生的公平值變動作出調整時，其賬面值之調整需按實際利率於損益中攤銷。調整乃根據於攤銷開始日重新計算之實際利率而作出。

當本集團解除對沖關係、對沖工具屆滿、售出、終止、行使或不再符合對沖會計法，對沖會計法則被終止。

(ii) 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（對沖儲備），其無效部分之收益或虧損，即時於損益內確認為其他收益或虧損。

當被對沖項目確認於損益內時，以往於其他全面收益中確認及於股本權益（對沖儲備）中累計之金額則轉入損益內確認。

若本集團撤銷對沖關係、對沖工具期滿或售出、終止或行使，或如對沖工具不再符合對沖會計的準則，對沖會計法則被終止。當時在股本權益中累計處理的任何遞延累積收益或虧損仍然存於股本權益中，並會在預測的交易最終在損益中確認時確認。如預測的交易預計不能進行，則已在股本權益中累計處理的累積收益或虧損會即時在損益中確認。

9. 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。

管理費收入及保安服務收入在提供服務時予以確認。

來自投資(包括指定為於損益賬按公平值處理之金融資產)之股息收入，在股東確定有權收取股息時予以確認。

來自金融資產(不包括指定為於損益賬按公平值處理之金融資產)之利息收益，乃參考未償還本金按時間比例適用之實際利率(即按金融資產之預期年期實際折現估計未來現金收入至其於首次確認時之賬面淨值之比率)計算確認。

10. 租賃

融資租約指將擁有資產之風險及回報絕大部份轉移至承租人之租約。而其他租約均列為經營租約。

(a) 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內確認。於磋商及安排一項經營租約引致之初步直接成本乃加至租約資產的賬面值，並按租約年期以直線法確認作開支。

(b) 本公司作為承租人

經營租約之付款(包括土地租賃權益)於相關租約期間按直線法確認為支出。作為促使訂立經營租約的已收及應收利益，亦按租約年期以直線法於租金開支中扣減。

11. 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(即實體主要經營的經濟環境的貨幣)於交易日期當時的匯率記錄。於各報告期末，以外幣列值的貨幣項目以報告期末當日的匯率重新換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間計入損益，惟組成本集團海外業務的投資淨額部份之貨幣項目所產生之匯兌差額除外，在此情況下，相關匯兌差額乃於其他全面收益中確認及於股本權益中累計，並在海外業務出售時由股本權益轉至損益中。

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，將採用交易日期之匯率。所產生匯兌差額(如有)均於其他全面收益中確認，並於股本權益(匯兌儲備)中累計。

12. 借貸成本

因取得、建設或生產合資格資產(即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中確認。

13. 退休福利費用

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開支。

14. 稅項

利得稅開支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，故與綜合收益表所列溢利不同。本集團或本公司本年度稅項乃按於報告期末已頒佈或實質已頒佈之稅率計算。

(b) 遞延稅項

遞延稅項就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。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。如臨時差異由商譽或由首次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債（業務合併除外）所產生，相關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債須就投資於附屬公司及聯營公司相關的應課稅臨時差異予以確認，除非本集團或本公司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各報告期末進行檢討，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。

遞延稅項乃按預期適用於有關負債清償或有關資產變現期間適用的稅率，根據於報告期末已頒佈或大致已頒佈的稅率（及稅務法律）計算。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。遞延稅項於損益賬中確認，但若其與在其他全面收入或直接於股本權益中確認的項目有關，則有關遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於股本權益中確認。

15. 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，而股本權益（購股權儲備）亦作相應增加。

於各報告期末，本集團及本公司修訂對預期最終可歸屬購股權數目的估計，並將於歸屬期間原先估計的修訂之影響（若有）於損益內確認，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移至股本溢價。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。

財務報表附註

截至2009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，本集團及本公司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或本公司於本會計期間及／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5）。

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。

本集團及本公司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） 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24號（修訂）	關連人士披露 ³
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32號（修訂本）	供股之分類 ⁴
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1號（修訂本）	首次採納之額外豁免 ⁵
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 ⁶
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 ⁵
香港財務報告準則第3號（修訂）	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
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 ³
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19號	以股本工具抵銷金融負債 ⁶

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2011年1月1日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於2010年2月1日或以後開始之年度期間生效。

⁵ 於2010年1月1日或以後開始之年度期間生效。

⁶ 於2010年7月1日或以後開始之年度期間生效。

⁷ 於2013年1月1日或以後開始之年度期間生效。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則續

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或本公司之財務報表並無重大影響。

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，本公司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37,363百萬港元(2008年：35,850百萬港元)，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，尤其包括相若的市場交易、適當的資本化利率，以及租賃期滿後收入調整及重建之可能性。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(如利率掉期、貨幣掉期及外幣衍生工具)是按其公平值列賬於財務狀況表內(見附註22)。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技術，應用的估值技術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

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

5. 分部資料續

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
截至2009年12月31日止年度				
營業額				
投資物業租金總收入	635	584	257	1,476
管理費收入	112	64	28	204
	747	648	285	1,680
物業支出	(109)	(73)	(53)	(235)
分部溢利	638	575	232	1,445
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				3,233
截至2008年12月31日止年度				
營業額				
投資物業租金總收入	603	563	264	1,430
管理費收入	117	63	28	208
	720	626	292	1,638
物業支出	(101)	(71)	(45)	(217)
分部溢利	619	555	247	1,421
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				1,719

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。

5. 分部資料續

分部資產及負債

以下是本集團可呈報的分部資產之分析：

	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
於2009年12月31日				
分部資產	14,100	10,580	7,051	31,731
重建中之投資物業				5,640
聯營公司投資				2,517
其他資產				3,960
綜合資產				43,848
於2008年12月31日				
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
截至2009年12月31日止年度				
非流動資產之增加	33	42	2	77
重建中投資物業之增加				184
				261
截至2008年12月31日止年度				
非流動資產之增加	39	201	8	248
重建中投資物業之增加				107
				355

6. 投資收入

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
投資收入包括：		
股息		
– 上市投資	27	47
– 非上市投資	-	1
利息收入	11	15
	38	63

從非指定為於損益賬按公平值處理之金融資產所賺取之投資收入如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
貸款及應收款項(包括定期存款及銀行結存)	11	15
可供出售之股權投資	27	48
	38	63

指定為於損益賬按公平值處理之金融資產所確認之投資收入，於附註7披露。

7. 其他收益及虧損

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
其他收益及虧損包括：		
指定為於損益賬按公平值處理之金融資產之公平值變動	3	-
分類為持作買賣之金融資產或金融負債之公平值變動	(8)	(52)
於出售可供出售投資時從股本權益轉出之累計收益	3	186
按公平值對沖之對沖工具所產生之(虧損)收益	(52)	124
按公平值對沖之被對沖項目所調整之收益(虧損)	59	(112)
以往年度按公平值對沖之被對沖項目所調整之公平值收益之攤銷	(8)	-
	(3)	146

8. 財務支出

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
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	16	27
須於5年內全數償還浮息票據之利息	5	17
須於5年內全數償還定息票據之利息	99	99
不須於5年內全數償還定息票據之利息	30	11
不須於5年內全數償還零息票據之估算利息	12	12
總利息支出	162	166
減：資本化之金額	(1)	-
	161	166
利率掉期及貨幣掉期之淨利息收入	(57)	(29)
指定為現金流量對沖之金融工具從股本權益轉出之公平值虧損	17	3
中期票據計劃費用	1	1
其他財務支出	9	14
	131	155

9. 稅項

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
本年度稅項		
香港利得稅		
- 本年度	161	166
- 以往年度不足撥備	2	26
- 以往年度額外課稅之撥備(附註)	-	72
	163	264
遞延稅項(附註31)		
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)
	233	(263)
	396	1

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。

9. 稅項續

本年度稅項可與於綜合收益表之除稅前溢利對賬如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
除稅前溢利	3,233	1,719
以香港利得稅率16.5%計算之稅項	533	284
應佔聯營公司業績之稅項影響	(127)	(97)
於釐定應課稅溢利時不可扣減支出之稅項影響	3	11
於釐定應課稅溢利時非課稅收入之稅項影響	(8)	(51)
未確認之估計稅務虧損之稅項影響	2	21
未確認之可扣減暫時差異之稅項影響	3	6
回撥以往年度已確認之應課稅暫時差異	(9)	(24)
回撥以往年度未確認之可扣減暫時差異	(2)	-
使用以往年度未確認之估計稅務虧損	(1)	(24)
稅率變動之影響	-	(223)
以往年度不足撥備	2	26
以往年度額外課稅之撥備	-	72
本年度稅項	396	1

除已於綜合收益表扣除之金額外，本集團自用樓宇重估相關之遞延稅項直接於股本權益內扣除（見附註31）。

附註：

如以往年度發布的年報中披露，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。

10. 本年度溢利

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
本年度溢利已扣除（計入）：		
核數師酬金	2	2
預付租賃款項之攤銷	1	-
物業、機器及設備之折舊	6	6
投資物業租金總收入	(1,476)	(1,430)
減：		
- 產生租金收入之物業之直接經營成本	231	214
- 無產生租金收入之物業之直接經營成本	4	3
	(1,241)	(1,213)
員工成本，包括：		
- 董事酬金（附註12）	17	17
- 以股份為基礎之支出	2	2
- 其他員工成本	135	126
	154	145
應佔聯營公司稅項（已包括在應佔聯營公司之業績）	286	181

11. 其他全面收益

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

其他全面收益相關之稅項影響：

	除稅前 金額 百萬港元	2009年 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	2008年 稅項 支出 百萬港元	除稅後 金額 百萬港元
可供出售投資之公平值收益(虧損)	37	-	37	(1,351)	-	(1,351)
現金流量對沖之公平值收益(虧損)	5	-	5	(28)	-	(28)
自用物業重估之收益	1	-	1	4	(1)	3
應佔聯營公司之匯兌儲備	(1)	-	(1)	155	-	155
	42	-	42	(1,220)	(1)	(1,221)

12. 董事酬金

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
董事袍金	1	1
其他酬金		
– 基本薪金、房屋及其他津貼	9	10
– 花紅	3	3
– 以股份為基礎之支出(附註39)	4	3
– 退休福利計劃供款	-	-
	17	17

12. 董事酬金續

本公司截至2009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的生效日期起計算，並呈列如下：

	董事袍金 港幣千元 (附註a)	基本薪金、 房屋及 其他津貼 港幣千元 (附註b)	花紅 港幣千元 (附註b)	以股份為 基礎之支出 港幣千元 (附註c)	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
截至2009年12月31日止年度						
執行董事						
利定昌 (附註d)	151	3,583	1,467	1,825	242	7,268
容韻儀	100	2,711	742	984	131	4,668
嚴磊輝 (附註e)	8	322	–	95	–	425
曾殿科 (附註f)	74	2,167	318	657	9	3,225
非執行董事						
Hans Michael JEBSEN	120	–	–	–	–	120
利憲彬	130	–	–	–	–	130
利乾	130	–	–	–	–	130
利德蓉醫生	100	–	–	–	–	100
獨立非執行董事						
鍾逸傑爵士 (附註g)	229	–	–	–	–	229
胡法光	120	–	–	–	–	120
葉謀遵博士 (附註h)	156	–	–	–	–	156
聶雅倫 (附註i)	20	–	–	–	–	20
蘇恩深 (附註h)	49	–	–	–	–	49
	1,387	8,783	2,527	3,561	382	16,640
截至2008年12月31日止年度						
執行董事						
利定昌	190	4,454	1,457	1,395	12	7,508
容韻儀 (附註j)	75	2,085	526	656	9	3,351
曾殿科 (附註j)	75	2,085	526	638	9	3,333
黃于華玲 (附註k)	37	1,040	608	96	104	1,885
非執行董事						
Hans Michael JEBSEN	120	–	–	–	–	120
利憲彬	130	–	–	–	–	130
利乾	130	–	–	–	–	130
利德蓉醫生	100	–	–	–	–	100
獨立非執行董事						
鍾逸傑爵士	230	–	–	–	–	230
胡法光	120	–	–	–	–	120
葉謀遵博士	140	–	–	–	–	140
蘇恩深	130	–	–	–	–	130
	1,477	9,664	3,117	2,785	134	17,177

12. 董事酬金續

附註：

(a) 本公司每位董事於截至2009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	薪酬檢討 委員會 港幣千元	投資 委員會 港幣千元	提名 委員會 港幣千元	2009年 總額 港幣千元	2008年 總額 港幣千元
執行董事							
利定昌(附註d)	111	-	-	16	24	151	190
容韻儀	100	-	-	-	-	100	75
嚴磊輝(附註e)	8	-	-	-	-	8	-
曾殿科(附註f)	74	-	-	-	-	74	75
黃于華玲(附註k)	-	-	-	-	-	-	37
非執行董事							
Hans Michael JEBSEN	100	-	-	20	-	120	120
利憲彬	100	-	-	30	-	130	130
利乾	100	30	-	-	-	130	130
利德蓉醫生	100	-	-	-	-	100	100
獨立非執行董事							
鍾逸傑爵士(附註g)	124	53	30	-	22	229	230
胡法光	100	-	20	-	-	120	120
葉謀遵博士(附註h)	100	16	20	-	20	156	140
聶雅倫(附註i)	12	8	-	-	-	20	-
蘇恩深(附註h)	38	11	-	-	-	49	130
	1,067	118	70	66	66	1,387	1,477

(b) 2009年年度：

於2009年3月，薪酬檢討委員會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，而列示的花紅金額乃就他們出任為本公司董事職位於2008年度與表現掛鉤的花紅，花紅金額已獲委員會批准及已支付各執行董事分別為：利定昌獲派發1,466,750港元、容韻儀獲派發742,256港元及曾殿科獲派發318,110港元。

2008年年度：

於2008年3月，薪酬檢討委員會檢討本公司執行董事的2008年度固定基本薪酬及釐定他們的2007年度與表現掛鉤的花紅，決定由2008年4月起增加他們基本薪酬。列示的花紅金額包括調整2007年度賬目中的花紅金額(該花紅金額於2008年3月經薪酬檢討委員會作最後定案)，及2008年度的目標花紅金額，但須待2008年年末後於2009年3月經薪酬檢討委員會作最後定案。

- (c) 以股份為基礎之支出乃授予董事購股權之公平值。不論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。
- (d) 利定昌於2009年10月17日辭世。
- (e) 嚴磊輝於2009年12月1日獲委任為執行董事。
- (f) 曾殿科於2009年9月29日辭任執行董事(財務)一職。
- (g) 鍾逸傑爵士於2009年10月18日獲委任為署理主席及提名委員會主席。他亦在聶雅倫於2009年11月17日獲委任為審核委員會主席後退任該會主席職位。
- (h) 蘇恩深於2009年5月18日辭任獨立非執行董事及審核委員會會員，而葉謀遵博士於2009年6月18日接替蘇恩深出任審核委員會會員。
- (i) 聶雅倫於2009年11月17日獲委任為獨立非執行董事及審核委員會主席。
- (j) 容韻儀及曾殿科於2008年4月1日獲委任為執行董事。列示的金額分別代表他們出任執行董事之已收或應收酬金。
- (k) 黃于華玲於2008年5月14日舉行的2008年股東周年大會結束後輪值退任董事職位。她留任為本公司的高級顧問至2008年12月31日退休。列示的金額代表她出任執行董事之已收酬金。

13. 僱員酬金

本集團最高酬金5位僱員之中，3位(2008年：4位)乃本公司董事，他們出任為董事之酬金已詳列於上文附註12。截至2009年12月31日及2008年12月31日止年度最高酬金的5位僱員的酬金詳列如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
基本薪金、房屋及其他津貼	14	15
花紅	4	4
入職獎金	-	4
以股份為基礎之支出(附註)	4	3
	22	26

附註：

以股份為基礎之支出乃授予董事及合資格僱員購股權之公平值。不論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。

彼等之酬金介乎下列組別：

	僱員數目	
	2009年	2008年
2,500,001港元 – 3,000,000港元	1	-
3,000,001港元 – 3,500,000港元	2	-
4,000,001港元 – 4,500,000港元	-	2
4,500,001港元 – 5,000,000港元	1	-
5,000,001港元 – 5,500,000港元	-	2
7,000,001港元 – 7,500,000港元	1	-
7,500,001港元 – 8,000,000港元	-	1
	5	5

14. 股息

(a) 已確認於本年內派發之股息：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
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
	709	644

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：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
2009年中期股息(2008年中期股息)：		
- 以現金支付	132	135
- 以股代息	15	11
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
	709	644

14. 股息續

(b) 於報告期末後建議之股息：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
建議末期股息—每股54港仙(2008年：每股54港仙)	567	562

董事已於2010年3月10日建議2009年末期股息為每股54港仙(2008年：每股54港仙)，並須待股東於應屆股東周年大會上批准。該股息並未於2009年12月31日確認為負債。

建議的2009年末期股息，將以現金方式附有以股代息選擇權派發。

15. 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	2,716	1,594
	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	384,981	73,471
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	1,046,628,231	1,039,412,537

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。

15. 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：

	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。

16. 投資物業

	本集團	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
公平值		
於1月1日	35,850	35,711
添置	261	355
從物業、機器及設備及預付租賃款項轉入 轉至物業、機器及設備	3 -	- (4)
於損益中確認之公平值變動淨額	1,249	(212)
於12月31日	37,363	35,850

以上的投資物業賬面值包括：

	本集團	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
位於香港之土地：		
- 以中期契約持有	6,400	6,240
- 以長期契約持有	30,963	29,610
	37,363	35,850

於2009年12月31日及2008年12月31日，本集團投資物業的公平值，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當日進行估值。萊坊測計師行有限公司擁有合適的資格及相關地區相似物業近期重估的經驗。本集團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。該估值乃參考相若物業之市場交易及按收入淨額資本化，並計入租賃期滿後收入調整及重建之可能性。

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。

17. 物業、機器及設備

	位於香港之 租賃土地 及樓宇 百萬港元	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
本集團					
成本或估值					
於2008年1月1日	62	53	21	1	137
添置	-	3	1	1	5
從投資物業轉入	4	-	-	-	4
出售	-	-	-	(1)	(1)
重估盈餘	2	-	-	-	2
於2008年12月31日	68	56	22	1	147
添置	-	3	5	-	8
轉至投資物業	(2)	-	-	-	(2)
於2009年12月31日	66	59	27	1	153
包括：					
成本	-	59	27	1	87
於2009年的估值	66	-	-	-	66
	66	59	27	1	153
累積折舊					
於2008年1月1日	-	46	17	1	64
本年度折舊	2	2	2	-	6
出售時撇銷	-	-	-	(1)	(1)
重估時撇銷	(2)	-	-	-	(2)
於2008年12月31日	-	48	19	-	67
本年度折舊	1	3	2	-	6
重估時撇銷	(1)	-	-	-	(1)
於2009年12月31日	-	51	21	-	72
賬面值					
於2009年12月31日	66	8	6	1	81
於2008年12月31日	68	8	3	1	80

17. 物業、機器及設備續

	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
本公司				
成本				
於2008年1月1日	22	20	1	43
添置	-	1	1	2
出售	-	-	(1)	(1)
於2008年12月31日	22	21	1	44
添置	1	4	-	5
於2009年12月31日	23	25	1	49
累積折舊				
於2008年1月1日	21	16	1	38
本年度折舊	-	2	-	2
出售時撇銷	-	-	(1)	(1)
於2008年12月31日	21	18	-	39
本年度折舊	-	2	-	2
於2009年12月31日	21	20	-	41
賬面值				
於2009年12月31日	2	5	1	8
於2008年12月31日	1	3	1	5

以上物業、機器及設備是以直線法按下列年率折舊：

租賃土地及樓宇	以契約期或40年兩者取短期計算
傢俬、裝置及設備	20%
電腦	20%
汽車	25%

本集團之租賃土地及樓宇是經由獨立、專業合資格估值師，萊坊測計師行有限公司於2009年12月31日按市值進行重估。該重估乃參考相若物業之市場交易及按收入淨額資本化，並計入租賃期滿後收入調整。重估盈餘1百萬港元(2008年：4百萬港元)已於其他全面收益中確認及於股本權益內累計。

倘若本集團之樓宇按歷史成本為基礎計量，其賬面值於報告期末將為49百萬港元(2008年：53百萬港元)。

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22百萬港元(2008年：20百萬港元)及累積折舊為19百萬港元(2008年：18百萬港元)。該等資產本年度折舊為1百萬港元(2008年：1百萬港元)。

本公司於本年度或報告期末並無物業、機器及設備持作以經營租約形式出租。

18. 預付租賃款項

	本集團	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
於1月1日	123	123
轉至投資物業	(1)	-
本年度攤銷	(1)	-
於12月31日	121	123

本集團的預付租賃款項是指以長期契約持有位於香港的租賃土地。租賃土地是按契約年期以直線法攤銷。

19. 附屬公司投資

本公司的附屬公司投資是指於非上市股份權益之成本。

下表列載本集團於2009年12月31日及2008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	本公司持有 已發行股本 票面值比例		主要業務
			直接	間接	
雅溢投資有限公司	香港	2港元	100%	-	投資
金都投資有限公司	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
添發企業有限公司	香港	2港元	100%	-	投資
滔康發展有限公司	香港	2港元	100%	-	物業投資
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
Gearup Investments Limited	香港	1港元	-	100%	物業發展
HD Investment Limited	英屬處女群島	1港元	-	100%	投資
Kochi Investments Limited	英屬處女群島	1港元	-	100%	資本市場投資
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

19. 附屬公司投資續

附屬公司名稱	成立／ 營業地點	已發行股本	本公司持有 已發行股本 票面值比例		主要業務
			直接	間接	
敏昇發展有限公司	香港	2港元	–	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。除附註30所披露關於Hysan (MTN) Limited發行之浮息票據，定息票據及零息票據外，其他附屬公司於報告期末均無發行任何債券。

20. 聯營公司投資

	本集團		本公司	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
非上市投資之成本	3	3	–	–
收購後應佔之溢利及 其他全面收益(扣除已收股息)	2,511	1,744	–	–
	2,514	1,747	–	–
聯營公司貸款	109	106	–	–
減：分配多於投資成本之虧損	(106)	(103)	–	–
	3	3	–	–
	2,517	1,750	–	–

聯營公司貸款109百萬港元(2008年：106百萬港元)為無抵押及免息。董事認為，該貸款應視作本集團於聯營公司淨投資額的部份，並因此計入聯營公司投資金額。

20. 聯營公司投資續

本集團聯營公司於2009年12月31日及2008年12月31日之詳情如下：

聯營公司名稱	業務 架構形式	註冊及 營業地點	持有 股份資本／ 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	私人 有限公司	香港	普通股份	26.3%*	投資
上海港匯房地產開發 有限公司	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	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
Wingrove Investment Pte Ltd	私人股份制 有限公司	新加坡	普通股份	25.0%*	物業發展及投資， 但於2009年及 2008年處於 休業狀態

* 間接持有

註冊資本

根據截至2009年12月31日及2008年12月31日止年度之未經審核管理賬目，本集團聯營公司的財務資料簡述如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
總資產	14,973	11,968
總負債	(5,122)	(5,182)
淨資產	9,851	6,786
本集團應佔聯營公司淨資產	2,408	1,644
營業額	1,085	952
本年度溢利	2,939	2,240
本年度本集團應佔聯營公司之業績	768	590

21. 可供出售投資

	本集團		本公司	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
可供出售投資包括：				
上市投資：				
– 於香港上市之股本證券 (按公平值列賬)	997	982	–	–
非上市投資：				
– 於海外之股本證券 (按成本列賬)	58	93	–	–
減：已確認之減值虧損	(55)	(55)	–	–
	3	38	–	–
– 會籍債券 (按公平值列賬)	2	2	2	2
	1,002	1,022	2	2

於海外之股本證券指本集團投資於新加坡註冊成立之私人公司所發行之非上市股本證券。該等私人公司均於新加坡從事物業投資及發展。於各報告期末，該等證券乃按成本扣除已識別的減值虧損，因合理的公平值估計幅度變化較大，管理層認為該等證券之公平值不能可靠地計量。

於本年度，其中一間於新加坡註冊成立之私人公司解散。由該公司所發行予本集團之非上市股本證券於解散前之賬面值為35百萬港元，相約於解散時本集團應佔該投資公司之淨資產值。本集團亦已於過往年度預收該投資公司35百萬港元，並已包括在其他應付款項中。本集團於該投資公司解散時符合資格分派的金額，跟本集團應付該投資公司的金額互相抵銷，構成非現金交易，結果於解散該非上市股本證券投資時並沒有產生收益或虧損。

22. 其他金融資產／負債

	本集團			
	流動		非流動	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008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	1	1
– 貨幣掉期	-	-	2	2
– 利率掉期	-	-	1	-
– 基準掉期	1	-	-	-
公平值對沖				
– 利率掉期	1	-	29	71
– 貨幣掉期	-	-	-	83
	2	1	33	157
分類為持作買賣(非按對沖會計法)之其他衍生工具：				
– 貨幣掉期	-	-	62	-
指定為於損益賬按公平值處理之金融資產：				
– 保本存款	118	40	82	85
總額	120	41	177	242
其他金融負債				
按對沖會計法之衍生工具：				
現金流量對沖				
– 利率掉期	-	-	27	31
分類為持作買賣(非按對沖會計法)之其他衍生工具：				
– 淨額基準掉期	-	-	9	10
總額	-	-	36	41

(a) 現金流量對沖**(i) 外幣風險**

於本年度，本集團指定遠期外匯合約及貨幣掉期作為現金流量對沖，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分別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。

22. 其他金融資產／負債續

(a) 現金流量對沖續

(i) 外幣風險續

下表是按個別合約的到期日呈列。遠期外匯合約及貨幣掉期的主要條款如下：

	本集團							
	2009年				2008年			
	平均匯率*	名義金額		公平值	平均匯率*	名義金額		公平值
	百萬美元	百萬港元	百萬港元		百萬美元	百萬港元	百萬港元	
遠期外匯合約								
<i>買美元(附註a)</i>								
1年內	7.6366	5	35	-	7.4738	5	34	1
1年以上但不超過5年	7.6137	6	49	1	7.6231	11	84	1
	7.6231	11	84	1	7.5794	16	118	2
<i>賣美元(附註b)</i>								
1年內	7.7479	27	209	-	-	-	-	-
1年以上但不超過5年	7.7254	4	31	-	-	-	-	-
	7.7450	31	240	-	-	-	-	-
貨幣掉期								
<i>對沖美元銀行貸款 利息及本金(附註c)</i>								
1年以上但不超過5年	7.7753	51	399	2	7.8000	26	200	2
總額		93	723	3		42	318	4

* 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美元匯率。

附註：

- 本集團指定84百萬港元(2008年：118百萬港元)遠期外匯合約作為現金流量對沖，以對沖182百萬美元定息票據中的65百萬美元每半年票息付款相關的外幣風險。
- 本集團指定240百萬港元(2008年：無)遠期外匯合約作為現金流量對沖，以對沖差不多全部以美元為貨幣單位的定期存款及保本存款之本金於各到期日的外幣風險。
- 本集團利用399百萬港元(2008年：200百萬港元)貨幣掉期，將51百萬美元(2008年：26百萬美元)銀行貸款的美元利息及本金轉換為港幣。

於2009年12月31日，遠期外匯合約及貨幣掉期之公平值收益為4百萬港元(2008年：4百萬港元)已於其他全面收益中確認及於股本權益中累計，預期將於不同日子當被對沖項目於損益中確認時轉至綜合損益表中。

於本年度，本集團就遠期外匯合約及貨幣掉期由股本權益重新分類收益2百萬港元(2008年：3百萬港元)至損益中的財務支出。

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。

22. 其他金融資產／負債續

(a) 現金流量對沖續

(ii) 利率風險

於本年度，本集團利用利率掉期及基準掉期對沖利率風險。掉期的條款經商議後能配合被對沖相關項目的主要條款，因此管理層認為該等利率掉期是有效的對沖工具。

下表是按個別合約的到期日呈列。利率掉期及基準掉期的主要條款如下：

	本集團							
	2009年				2008年			
	平均利率*	名義金額		公平值	平均利率*	名義金額		公平值
	百萬美元	百萬港元	百萬港元		百萬美元	百萬港元	百萬港元	
利率掉期								
對沖港元銀行貸款								
之利息 (附註a)								
1年以上但不超過5年	3.12%	n/a	325	(12)	3.12%	n/a	325	(15)
5年以上	3.65%	n/a	200	1	–	n/a	–	–
	3.32%	n/a	525	(11)	3.12%	n/a	325	(15)
對沖金融工具								
之浮息付款 (附註b)								
1年內	2.96%	n/a	200	–	–	n/a	–	–
1年以上但不超過5年	3.39%	n/a	400	(15)	3.38%	n/a	400	(16)
	3.25%	n/a	600	(15)	3.38%	n/a	400	(16)
基準掉期								
對沖港元銀行貸款								
之利息 (附註c)								
1年內	0.48%	n/a	325	–	–	n/a	–	–
對沖美元銀行貸款								
之利息 (附註d)								
1年內	0.29%	51	399	1	–	–	–	–
總額			1,849	(25)			725	(31)

* 就利率掉期而言，平均利率為本集團按掉期名義金額計算的加權平均支付固定利率，本集團相應收取3個月香港銀行同業拆息或6個月香港銀行同業拆息。就基準掉期而言，平均利率為本集團收取的1個月香港銀行同業拆息或1個月倫敦銀行同業拆息所加的平均息差(按掉期的名義金額加權計算)，本集團相應需支付3個月香港銀行同業拆息或3個月倫敦銀行同業拆息。

n/a – 不適用

22. 其他金融資產／負債續

(a) 現金流量對沖續

(ii) 利率風險續

附註：

- (a) 本集團訂立525百萬港元(2008年：325百萬港元)利率掉期以管理港元銀行貸款每月或每季利息付款相關的利率變動風險。其中200百萬港元的利率掉期於2012年將為有效並用作對沖預期借貸交易。
- (b) 本集團利用600百萬港元(2008年：400百萬港元)的利率掉期對沖若干金融工具每半年或每季浮息付款相關的利率變動風險。
- (c) 本集團利用325百萬港元(2008年：無)的基準掉期，合併附註(a)所提及之利率掉期對沖325百萬港元銀行貸款每月或每季利息付款相關的利率變動。
- (d) 本集團利用399百萬港元(2008年：無)的基準掉期，合併「外幣風險」附註(c)所提及之貨幣掉期對沖51百萬美元銀行貸款每月或每季利息付款相關的利率變動。

於2009年12月31日，按現金流量對沖之利率掉期及基準掉期之公平值虧損為26百萬港元(2008年：31百萬港元)已於其他全面收益中確認及於股本權益中累計，預期將於不同日子當被對沖利息付款於損益中確認時轉至綜合損益表中。

於本年度，本集團就利率掉期及基準掉期由股本權益重新分類虧損19百萬港元(2008年：6百萬港元)至損益中的財務支出。

利率掉期及基準掉期的公平值，乃根據估計未來現金流之現值來衡量，並以利率報價引申的適用收益率曲線為估計基礎進行折讓。

(b) 公平值對沖

本集團利用利率掉期把票據由定息轉為浮息，以減低港元定息票據及零息票據之公平值變動風險。利率掉期的主要條款能配合相關票據，因此管理層認為該等掉期是有效的對沖工具。

下表是按個別合約的到期日呈列。利率掉期的主要條款如下：

	本集團							
	2009年				2008年			
	平均利率／ 匯率*	名義金額 百萬美元	百萬港元	公平值 百萬港元	平均利率／ 匯率*	名義金額 百萬美元	百萬港元	公平值 百萬港元
利率掉期 (附註a)								
1年以內	1.17%	n/a	200	1	-	n/a	-	-
1年以上但不超過5年	1.42%	n/a	65	-	-	n/a	-	-
5年以上	4.32%	n/a	551	29	4.32%	n/a	539	71
	3.32%	n/a	816	30	4.32%	n/a	539	71
貨幣掉期 (附註b)								
1年以上但不超過5年	-	-	-	-	7.7998	117	913	83
			816	30			1,452	154

* 平均利率為本集團按利率掉期名義金額計算的加權平均收取固定利率，本集團相應支付3個月香港銀行同業拆息。平均匯率指按貨幣掉期的名義金額計算的加權平均港元對美元匯率。

n/a - 不適用

22. 其他金融資產／負債續

(b) 公平值對沖續

附註：

- (a) 本集團指定816百萬港元(2008年：539百萬港元)固定利率轉浮動利率掉期對沖部分565百萬港元(2008年：300百萬港元)定息票據票息的利率風險。本集團亦利用固定利率轉浮動利率掉期對沖面值430百萬港元之零息票據，將固定年利率5.19%轉換為香港銀行同業拆息加年息0.69%。
- (b) 於2008年，本集團指定913百萬港元貨幣掉期作為公平值對沖，以管理182百萬美元定息票據中117百萬美元(相等於913百萬港元)之利率及外幣風險，將年利率7%美金票息轉換為6個月香港銀行同業拆息加平均年息1.93%。本集團亦於掉期到期時將收取117百萬美元(相等於913百萬港元)。於2009年，管理層決定解除此對沖關係，對沖會計法隨即被終止。因此，貨幣掉期乃不再按對沖會計法入賬之衍生工具。

由於採用對沖會計法，定息票據之賬面值於2009年12月31日獲調整淨收益約1百萬港元(2008年：淨虧損約22百萬港元)，零息票據之賬面值則於2009年12月31日獲調整虧損約7百萬港元(2008年：36百萬港元)。票據因被對沖風險引致的公平值變動與掉期公平值變動同時計入損益內。

利率掉期及貨幣掉期的公平值，乃根據估計未來現金流之現值來衡量，並以利率報價引申的適用收益率曲線，以及外匯報價為估計基礎進行折讓。

(c) 指定為於損益賬按公平值處理之金融資產

本集團與若干金融機構訂立若干結構性存款合約。結構性存款於到期日享有本金保障，並包含與主合約無密切關連的嵌入衍生工具。該等存款的利率隨相關項目(例如：外幣匯率及港幣掉期利率)的相對變動而轉變。合併後的整體合約於首次確認時被指定為於損益賬按公平值處理之金融資產。

結構性存款之名義金額及到期日如下：

	本集團			
	2009年		2008年	
	名義金額 百萬港幣	公平值 百萬港幣	名義金額 百萬港幣	公平值 百萬港幣
1年以內	111	118	40	40
1年以上但不超過5年	81	82	80	85
	192	200	120	125

22. 其他金融資產／負債續

(d) 分類為持作買賣(非按對沖會計法)之其他衍生工具

於報告期末，本集團持有若干分類為持作買賣(非按對沖會計法)的衍生工具。下表是按個別合約的到期日呈列。衍生工具的主要條款如下：

	本集團							
	2009年				2008年			
	平均利率／ 匯率*	名義金額		公平值	平均利率／ 匯率*	名義金額		公平值
	百萬美元	百萬港元	百萬港元		百萬美元	百萬港元	百萬港元	
淨額基準掉期(附註a) 1年以上但不超過5年	7.8000	65	507	(9)	7.8000	65	507	(10)
貨幣掉期(附註b) 1年以上但不超過5年	7.7998	117	913	62	-	-	-	-
利率掉期(附註c) 1年以上但不超過5年	1.49%	n/a	65	-	-	n/a	-	-
遠期外匯合約								
賣美元(附註d) 1年以內	-	-	-	-	7.7491	27	209	-
買美元(附註e) 1年以內	-	-	-	-	7.7480	5	39	-

* 就淨額基準掉期、貨幣掉期及遠期外匯合約而言，平均匯率指按它們的名義金額計算的加權平均港元對美元匯率。就利率掉期而言，平均利率為本集團收取的固定利率，本集團相應支付3個月香港銀行同業拆息。

附註：

- 本集團訂立淨額基準掉期，以減低182百萬美元定息票據中65百萬美元本金於到期時的外幣風險。
- 於「公平值對沖」附註(b)所提及，管理層於2009年決定解除913百萬港元貨幣掉期的對沖關係，並把此掉期重新分類為不再按對沖會計法入賬之衍生工具。本集團繼續持有此掉期作管理182百萬美元定息票據中117百萬美元之利率及外幣風險。
- 本集團利用65百萬港元固定利率轉浮動利率掉期，以管理本集團部分借貸每季利息付款相關的利率風險。
- 於2008年12月31日，本集團利用209百萬港元之遠期外匯合約管理以美元為貨幣單位之上市債券的外匯風險。
- 於2008年12月31日，本集團利用39百萬港元之遠期外匯合約管理以美元為貨幣單位之潛在投資的外匯風險。

n/a - 不適用

23. 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。

24. 應收／應付附屬公司款項

應收／應付附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

25. 應收聯營公司款項

應收聯營公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

26. 短期投資

	本集團	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
於1年內到期之持至到期日債券（按攤銷成本）		
於香港上市債券	-	491
於海外上市債券	-	209
	-	700
持至到期日債券市值		
於香港上市債券	-	491
於海外上市債券	-	209
	-	700

於2008年12月31日，債券實際年利率介乎-1.34%至0.06%之間，所有上市債券投資均於年內到期。

27. 定期存款／現金及銀行結存

	本集團	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
定期存款	1,945	964
現金及銀行結存	39	51
綜合財務狀況表之現金及銀行存款	1,984	1,015
減：於3個月後到期之定期存款	(1,551)	-
加：於3個月內到期之持至到期日之債券	-	700
綜合現金流量表之現金及現金等值	433	1,715

於2009年12月31日本公司的定期存款內，455百萬港元（2008年：無）的定期存款均為3個月或以上到期。本公司銀行結存及餘下的定期存款均為3個月或以內到期。

定期存款、現金及銀行結存包括現金及實際年利率介乎於0.0001%至1.17%之間（2008年：0.01%至1.54%之間）之銀行存款。

28. 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。

29. 應付少數股東款項

應付少數股東款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

30. 借貸

借貸的賬面值分析如下：

	本集團			
	流動		非流動	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
無抵押銀行貸款	400	—	1,049	920
浮息票據	—	550	200	—
定息票據	—	—	1,980	2,003
零息票據	—	—	262	278
	400	550	3,491	3,201

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4.2%（2008年：5.2%）。為管理利率及外幣匯率之風險，本集團利用若干衍生工具以對沖部份借貸，這導致本集團平均借貸成本減少至3.1%（2008年：4.4%）。於2009年12月31日，浮息債務比率為64.9%（2008年：59.5%）。

(a) 無抵押銀行貸款

無抵押銀行貸款1,449百萬港元（2008年：920百萬港元）的本金及利息由本公司作出擔保，其還款期如下：

	本集團	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
1年內	400	—
1年以上但不超過2年	650	70
2年以上但不超過5年	399	850
	1,449	920

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）介乎年息0.35%至1.48%之間（2008年：0.79%至5.11%之間）。貸款利率一般每隔一至六個月重新釐定。

詳列於附註22(a)，於報告期末本集團利用指定為現金流量對沖之貨幣掉期及利率掉期對沖其部份無抵押銀行貸款之外匯及利率風險。

(b) 浮息票據

於本年度，550百萬港元為期5年的浮息票據到期，同時本公司全資附屬公司Hysan (MTN) Limited發行200百萬港元為期5年的浮息票據。該等票據之本金及利息由本公司作出擔保，票據於報告期末之實際利率（即相等於合約息率）為年息1.19%，全數將於2014年償還。

分別於2009年12月31日及2008年12月31日，本集團並沒有利用任何衍生工具對沖200百萬港元及550百萬港元為期5年的浮息票據。

30. 借貸續

(c) 定息票據

	本集團	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
定息票據 – 本金	1,981	1,981
加：因被對沖風險而產生之淨(收益)虧損	(1)	22
	1,980	2,003

於2009年12月31日及2008年12月31日，本集團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
182百萬美元*	7.00%	每半年	2002年2月	2012年2月
300百萬港元	5.25%	每季	2008年8月	2015年8月
100百萬港元	5.10%	每年	2008年8月	2015年8月
165百萬港元	5.38%	每年	2008年9月	2020年9月

* 於2002年2月，Hysan (MTN) Limited發行200百萬美元為期10年的定息票據。於2006年，總面值為18百萬美元的票據已被購回及註銷。於報告期末，尚未償還的票據總面值為182百萬美元。

所有定息票據由Hysan (MTN) Limited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。

詳列於附註22，於報告期末本集團利用遠期外匯合約、利率掉期、貨幣掉期及淨額基準掉期對沖及管理定息票據的外匯及利率風險。

於2009年12月31日，淨收益1百萬港元是指(i)因公平值對沖565百萬港元定息票據的利率風險而產生的公平值變動，及(ii)於終止以對沖會計法為貨幣掉期列賬時，117百萬美元定息票據尚未攤銷之公平值收益調整(詳情見附註22(b))。

於2008年12月31日，淨虧損22百萬港元是指(i)因公平值對沖117百萬美元定息票據的利率及外匯風險及(ii)因公平值對沖300百萬港元定息票據的利率風險而產生的公平值變動。

(d) 零息票據

	本集團	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
零息票據	255	242
加：因被對沖風險而產生之淨虧損	7	36
	262	278

於2005年2月，Hysan (MTN) Limited按面值約46.37%之價格發行面值430百萬港元之15年零息票據。該票據之面值由本公司作出擔保，其實際利率(即相等於合約息率)為年息5.19%，並須於2020年2月以面值償還。

Hysan (MTN) Limited可選擇於2015年2月7日以相等於面值77.4%之價格贖回票據。

本集團就公平值對沖，已訂立利率掉期以對沖零息票據的利率風險(詳情見附註22(b))。

淨虧損約7百萬港元(2008年：36百萬港元)是指因公平值對沖零息票據的利率風險而產生的公平值變動。

31. 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	稅項虧損 百萬港元	總額 百萬港元
本集團				
於2008年1月1日	264	3,647	(1)	3,910
於年內損益中扣除(計入)(附註9)	1	(28)	(13)	(40)
於年內股本權益中扣除	-	1	-	1
稅率變動之影響	(15)	(208)	-	(223)
於2008年12月31日	250	3,412	(14)	3,648
於年內損益中扣除(附註9)	16	207	10	233
於2009年12月31日	266	3,619	(4)	3,881

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534百萬港元(2008年：593百萬港元)，其中252百萬港元(2008年：250百萬港元)還未經香港稅務局同意。此稅項虧損的24百萬港元(2008年：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510百萬港元(2008年：508百萬港元)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。

於報告期末，本集團重估物業所產生之可扣減暫時差異為55百萬港元(2008年：49百萬港元)。由於未能確定應課稅溢利能否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。

於報告期末，本公司並無任何未用之稅項虧損。

32. 股本

	股份數目		股本	
	2009年	2008年	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
普通股每股5港元				
註冊股本：				
於1月1日及12月31日	1,450,000,000	1,450,000,000	7,250	7,250
已發行及繳足股本：				
於1月1日	1,041,114,578	1,037,469,756	5,206	5,187
根據以股代息計劃發行股份	9,413,512	3,528,155	47	18
行使購股權	80,000	116,667	-	1
於12月31日	1,050,608,090	1,041,114,578	5,253	5,206

32. 股本續

(a) 根據以股代息計劃發行股份

截至2009年12月31日止年度

於2009年6月9日及2009年9月22日，本公司根據於2009年5月18日及2009年8月27日公布的以股代息計劃，分別以14.852港元及19.204港元發行及分配每股面值5港元的股份，合共8,672,003股及741,509股，給予就2008年末期及2009年中期股息選擇以股代息之股東。該等股份與本公司的現有股份享有同等權益。

截至2008年12月31日止年度

於2008年6月18日及2008年9月12日，本公司根據於2008年5月14日及2008年8月21日公布的以股代息計劃，分別以23.10港元及21.59港元發行及分配每股面值5港元的股份，合共3,031,113股及497,042股，給予就2007年末期及2008年中期股息選擇以股代息之股東。該等股份與本公司的現有股份享有同等權益。

(b) 根據購股權計劃發行股份

截至2009年12月31日止年度

於截至2009年12月31日止年度，購股權持有人以行使價每股15.85港元行使購股權80,000股。該等股份與本公司的現有股份享有同等權益。相關購股權之餘額及變動見附註39。

截至2008年12月31日止年度

於截至2008年12月31日止年度，購股權持有人分別以行使價每股15.85港元及21.25港元行使購股權114,667股及2,000股。該等股份與本公司的現有股份享有同等權益。相關購股權之餘額及變動見附註39。

33. 本公司儲備

於2009年12月31日，本公司可分配儲備為5,860百萬港元（2008年：5,794百萬港元），即該日之普通儲備及保留溢利。

	股本溢價 百萬港元	購股權 儲備 百萬港元	資本贖回 儲備 百萬港元	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2008年1月1日	1,541	6	276	100	5,576	7,499
根據以股代息計劃發行股份	63	-	-	-	-	63
根據購股權計劃發行股份	2	(1)	-	-	-	1
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	-	(1)	-	-	1	-
本年度溢利	-	-	-	-	761	761
本年度已派之股息(附註14)	-	-	-	-	(644)	(644)
於2008年12月31日	1,606	9	276	100	5,694	7,685
根據以股代息計劃發行股份	96	-	-	-	-	96
根據購股權計劃發行股份	1	-	-	-	-	1
確認以股份為基礎及以權益 結算之支出	-	6	-	-	-	6
註銷之購股權	-	(5)	-	-	5	-
本年度溢利	-	-	-	-	770	770
本年度已派之股息(附註14)	-	-	-	-	(709)	(709)
於2009年12月31日	1,703	10	276	100	5,760	7,849

附註：普通儲備撥自保留溢利。

34. 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6百萬港元（2008年：5百萬港元）。本年度沒收供款為1百萬港元（2008年：3百萬港元）已退回給本集團。

35. 或然負債

於報告期末，或然負債如下：

	本集團		本公司	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
為下列項目給予票據持有人之公司擔保：				
– 發行浮息票據	-	-	200	550
– 發行定息票據	-	-	1,985	1,985
– 發行零息票據	-	-	430	430
	-	-	2,615	2,965
為附屬公司獲得銀行提供融資而給予擔保	-	-	1,449	920

36. 資本承諾

於報告期末，本集團及本公司就其投資物業的資本承諾如下：

	本集團		本公司	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
已授權但未簽訂合約	432	2,068	6	-
已簽訂合約但未作出撥備	1,768	123	-	-

37. 租賃承諾

(a) 本集團作為出租人

於報告期末，本集團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：

	本集團	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
1年內	1,252	1,266
第2至第5年(包括首尾兩年)	1,293	1,349
5年以上	49	-
	2,594	2,615

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。

37. 租賃承諾續

(b) 本公司作為承租人

於報告期末，本公司根據不可撤銷之經營租約，而須於未來支付的最低租約款項如下：

	本公司	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
1年內	20	8
第2至第5年(包括首尾兩年)	27	3
	47	11

經營租約應付款項為本公司向附屬公司租用寫字樓的應付租金，該等租約經磋商後分別釐定為3年的固定租金。

於報告期末，本集團並無不可撤銷的經營租賃承諾。

38. 關連人士交易及結餘

(a) 與關連人士之交易及結餘

本集團與關連人士於本年度進行之交易及於報告期末之結餘如下：

	主要股東		本集團		董事	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
總租金收入(附註a)	3	2	25	24		
應付少數股東款項(附註b)	-	-	94	94		

附註：

(a) 與主要股東交易之款項指已收公利商業管理有限公司(利希慎置業有限公司之全資附屬公司)之總租金收入。利希慎置業有限公司持有本公司41.23%實益權益。

與董事交易之款項指與董事個人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964,000港元(2008年：882,000港元)及23,706,000港元(2008年：23,337,000港元)。

(b) 該款項為Mightyhall Limited(捷成洋行有限公司(Hans Michael JEBSEN為捷成洋行有限公司之董事及股東)之全資附屬公司)按其持股比例給予本集團一家非全資附屬公司(Barrowgate Limited)之股東貸款作一般資金用途。該貸款為無抵押、免息和須於要求時償還。

於報告期末，本公司與其附屬公司之結餘如下：

	本公司	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
應收附屬公司款項	12,991	13,368
減：應收款項撥備	(248)	(499)
	12,743	12,869
應付附屬公司款項	192	59

應收／應付附屬公司款項詳情刊載於財務報表附註24。

38. 關連人士交易及結餘續

(b) 主要管理人員酬金

於本年度，本集團及本公司的董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
薪金及其他短期員工福利	20	26
以股份為基礎之支出	4	4
退休福利計劃供款	1	1
	25	31

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。

39. 以股份為基礎支付之交易

(a) 權益結算購股權計劃

1995購股權計劃（「1995計劃」）

1995計劃已於1995年4月28日獲股東通過，有效期為10年。並於2005年4月28日已屆滿，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。

1995計劃之目的乃加強個別員工與股東權益之連繫。

根據1995計劃，購股權可由董事會自行決定，選擇授予本公司或其全資附屬公司的僱員，以認購本公司之普通股份。

根據1995計劃可授出之購股權涉及之股份數目（連同根據該計劃已發行及將予發行之股份），不得超過本公司不時已發行股本之3%（不包括根據該計劃及任何其他購股權計劃已發行之股份）。根據該計劃及其他計劃所發行之股份數目，不得超過本公司不時已發行股本之10%（不包括根據該計劃及任何其他購股權計劃已發行之股份）。

每名參與者在1995計劃下可享有的最高股數遠低於該計劃之最高限額（為於任何時間根據1995計劃可授出的購股權最高相關股數的25%）。於1995計劃下授出而尚未行使之購股權行使價之釐定基準為(i)股份在購股權授予日期於聯交所日報表所載的收市價；(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；及(iii)股份的面值中的較高者。購股權之代價為1港元並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。

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」）。

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，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，以認購本公司之普通股份。

39. 以股份為基礎支付之交易續

(a) 權益結算購股權計劃續

2005購股權計劃(「2005計劃」)續

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，按聯交所證券上市規則(「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)。根據上市規則，上市發行人可於股東大會尋求股東批准「更新」10%之限額。當所有根據2005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，則無購股權可獲批授。

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；(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；及(iii)股份的面值中的較高者。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。

(b) 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。歸屬期為3年，平均分為3段時間行使。批授的數量將按照基本薪金倍數及職級釐訂。主要依循一個與表現掛鈎的明確準則。董事會將定期檢討批授及歸屬機制。

39. 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2009年 1月1日 結餘	年內變動			於2009年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效 (附註b)	
1995計劃								
執行董事								
容韻儀	2005年3月30日	15.850	2005年3月30日 – 2015年3月29日	96,000	–	–	–	96,000
曾殿科 (附註c)	2005年3月30日	15.850	2005年3月30日 – 2015年3月29日	80,000	–	(80,000) (附註d)	–	–
合資格僱員 (附註e)	2005年3月30日	15.850	2005年3月30日 – 2015年3月29日	13,000	–	–	(13,000)	–
2005計劃								
執行董事								
利定昌 (附註f)	2007年3月6日	21.380	2007年3月6日 – 2010年4月16日	235,000	–	–	–	235,000
	2008年3月13日	21.450	2008年3月13日 – 2010年4月16日	260,000	–	–	–	260,000
	2009年3月11日 (附註g)	11.760 (附註g)	2009年3月11日 – 2010年4月16日	–	500,000	–	–	500,000
嚴磊輝 (附註h)	2009年12月1日	22.800 (附註i)	2009年12月1日 – 2019年11月30日	–	218,000	–	–	218,000
容韻儀	2006年6月26日	20.110	2006年6月26日 – 2016年6月25日	110,000	–	–	–	110,000
	2007年3月30日	21.250	2007年3月30日 – 2017年3月29日	95,000	–	–	–	95,000
	2008年3月31日	21.960	2008年3月31日 – 2018年3月30日	100,000	–	–	–	100,000
	2009年3月11日 (附註g)	11.760 (附註g)	2009年3月11日 – 2019年3月10日	–	300,000	–	–	300,000
曾殿科 (附註c)	2006年3月30日	22.000	2006年3月30日 – 2016年3月29日	120,000	–	–	(120,000)	–
	2007年3月30日	21.250	2007年3月30日 – 2017年3月29日	95,000	–	–	(95,000)	–
	2008年3月31日	21.960	2008年3月31日 – 2018年3月30日	100,000	–	–	(100,000)	–
	2009年3月11日 (附註g)	11.760 (附註g)	2009年3月11日 – 2019年3月10日	–	250,000	–	(250,000)	–

39. 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2009年 1月1日 結餘	年內變動			於2009年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效 (附註b)	
2005計劃續								
合資格僱員 (附註e)	2006年3月30日	22.000	2006年3月30日 – 2016年3月29日	67,000	–	–	(44,000)	23,000
	2007年3月6日	21.380	2007年3月6日 – 2009年6月30日	108,000	–	–	(108,000)	–
	2007年3月30日	21.250	2007年3月30日 – 2017年3月29日	73,000	–	–	(42,000)	31,000
	2008年3月31日	21.960	2008年3月31日 – 2018年3月30日	164,000	–	–	(76,000)	88,000
	2008年5月2日	23.900	2008年5月2日 – 2018年5月1日	95,000	–	–	–	95,000
	2008年9月9日	21.300	2008年9月9日 – 2018年9月8日	85,000	–	–	(85,000)	–
	2008年10月2日	20.106	2008年10月2日 – 2018年10月1日	85,000	–	–	–	85,000
	2009年3月31日 (附註j)	13.300	2009年3月31日 – 2019年3月30日	–	472,000	–	(61,000)	411,000
				1,981,000	1,740,000	(80,000)	(994,000)	2,647,000

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) 該等購股權於年內因若干董事及合資格僱員辭任或退任而失效。
- (c) 曾殿科於2009年9月29日辭任執行董事(財務)一職。
- (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19.240港元。
- (e) 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。
- (f) 利定昌於2009年10月17日辭世。利定昌的法定個人代表可於2010年4月16日或之前行使利定昌尚未行使的購股權。
- (g) 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。
- (h) 嚴磊輝於2009年12月1日獲委任為執行董事。
- (i) 緊接授出購股權日期前(即2009年11月30日)，本公司股份收市價為22.250港元。
- (j) 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。

39. 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2008年 1月1日 結餘	年內變動			於2008年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效 (附註b)	
1995計劃								
執行董事								
曾殿科 (附註c)	2005年3月30日	15.850	2005年3月30日 – 2015年3月29日	120,000	–	(40,000) (附註d)	–	80,000
容韻儀 (附註c)	2005年3月30日	15.850	2005年3月30日 – 2015年3月29日	96,000	–	–	–	96,000
合資格僱員 (附註e)	2005年3月30日	15.850	2005年3月30日 – 2015年3月29日	87,667	–	(74,667) (附註f)	–	13,000
2005計劃								
執行董事								
利定昌	2007年3月6日	21.380	2007年3月6日 – 2017年3月5日	235,000	–	–	–	235,000
	2008年3月13日 (附註g)	21.450	2008年3月13日 – 2018年3月12日	–	260,000	–	–	260,000
曾殿科 (附註c)	2006年3月30日	22.000	2006年3月30日 – 2016年3月29日	120,000	–	–	–	120,000
	2007年3月30日	21.250	2007年3月30日 – 2017年3月29日	95,000	–	–	–	95,000
	2008年3月31日 (附註h)	21.960	2008年3月31日 – 2018年3月30日	–	100,000	–	–	100,000
容韻儀 (附註c)	2006年6月26日	20.110	2006年6月26日 – 2016年6月25日	110,000	–	–	–	110,000
	2007年3月30日	21.250	2007年3月30日 – 2017年3月29日	95,000	–	–	–	95,000
	2008年3月31日 (附註h)	21.960	2008年3月31日 – 2018年3月30日	–	100,000	–	–	100,000
黃于華玲 (附註i)	2007年3月6日	21.380	2007年3月6日 – 2009年6月30日	108,000	–	–	–	108,000

39. 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2008年 1月1日 結餘	年內變動			於2008年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效 (附註b)	
2005計劃續								
合資格僱員 (附註e)	2006年3月30日	22.000	2006年3月30日 – 2016年3月29日	99,000	–	–	(32,000)	67,000
	2007年3月30日	21.250	2007年3月30日 – 2017年3月29日	132,000	–	(2,000)	(57,000) (附註j)	73,000
	2008年3月31日	21.960 (附註h)	2008年3月31日 – 2018年3月30日	–	178,000	–	(14,000)	164,000
	2008年5月2日	23.900 (附註k)	2008年5月2日 – 2018年5月1日	–	95,000	–	–	95,000
	2008年9月9日	21.300 (附註l)	2008年9月9日 – 2018年9月8日	–	85,000	–	–	85,000
	2008年10月2日	20.106 (附註m)	2008年10月2日 – 2018年10月1日	–	85,000	–	–	85,000
				1,297,667	903,000	(116,667)	(103,000)	1,981,000

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) 該等購股權於年內因若干合資格僱員辭任而失效。
- (c) 曾殿科及容韻儀於2008年4月1日獲委任為執行董事。
- (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22.700港元。
- (e) 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。
- (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22.337港元。
- (g) 緊接授出購股權日期前（即2008年3月12日），本公司股份收市價為22.100港元。
- (h) 緊接授出購股權日期前（即2008年3月28日），本公司股份收市價為21.950港元。
- (i) 黃于華玲於2008年5月14日舉行之2008年股東周年大會結束後輪值退任董事職位。她留任為本公司之高級顧問至2008年12月31日退休，而其剩餘之購股權可於2009年6月30日前行使。
- (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22.950港元。
- (k) 緊接授出購股權日期前（即2008年4月30日），本公司股份收市價為22.600港元。
- (l) 緊接授出購股權日期前（即2008年9月8日），本公司股份收市價為21.300港元。
- (m) 緊接授出購股權日期前（即2008年9月30日），本公司股份收市價為19.980港元。

39. 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「股權支付」為2002年11月7日後批授及2005年1月1日後所歸屬之購股權入帳。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。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6百萬港元（2008年：5百萬港元），其中董事涉及4百萬港元（2008年：3百萬港元）（見附註12），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	2009年 12月1日	2009年 3月31日	2009年 3月11日	2008年 10月2日	2008年 9月9日	2008年 5月2日	2008年 3月31日	2008年 3月13日
於授出日期的 收市價	22.800港元	13.100港元	11.760港元	19.160港元	21.300港元	23.900港元	21.800港元	21.450港元
行使價	22.800港元	13.300港元	11.760港元	20.106港元	21.300港元	23.900港元	21.960港元	21.450港元
無風險息率 (附註a)	2.16%	1.94%	1.97%	2.94%	2.83%	2.67%	2.61%	2.49%
購股權預期有效期 (附註b)	10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年
預期波幅(附註c)	35.09%	47.74%	48.24%	38.86%	38.19%	35.51%	34.25%	33.03%
預期每年股息 (附註d)	0.526港元	0.526港元	0.526港元	0.463港元	0.463港元	0.463港元	0.463港元	0.463港元
每份購股權的 估計公平值	8.560港元	4.299港元	3.671港元	6.940港元	8.130港元	8.990港元	7.390港元	6.970港元

附註：

- 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。
- 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。
- 預期波幅：為授出日期前1年本公司股份收市價的概約波幅，惟於2009年12月1日或之後授予之購股權除外，則按其授出日期前10年本公司股份收市價的概約波幅預計，此乃因管理層認為這更恰當地與購股權的10年期有效期配合。
- 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2009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現金及銀行結存、定期存款、持至到期日之投資、應收聯營公司款項、應收賬款、其他應收款項、可供出售投資之金融資產、應付賬款、應付費用、租戶按金、應付少數股東款項、借貸及衍生金融工具。本公司之主要金融工具包括現金及銀行結存、定期存款、其他應收款項、應收／應付附屬公司款項、其他應付款項及應付費用。該等金融工具之詳情已於相關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

本集團及本公司之信貸風險主要源自應收租戶租金、應收附屬公司款項、應收聯營公司款項、保本存款、衍生金融工具、持至到期日之投資、定期存款及銀行結存。本集團及本公司所須承受之最大信貸風險（即由於交易方未能履行其責任，以及由本公司所提供之公司擔保而導致本集團及本公司出現財務損失）為：

- (i) 該等已確認的金融資產於綜合及公司財務狀況表中所列之賬面值；及
- (ii) 本公司於財務報表附註35披露相關財務擔保的或然負債金額。

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，本集團於各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、保本存款、定期存款及銀行結存而言，本集團及本公司僅會與信貸評級良好的金融機構進行交易，以降低交易方帶來之風險。管理層亦定期查察各財務機構的信貸評級，以對各財務機構設定可承受風險之上限，從而限制本集團及本公司於各財務機構之風險。本集團之上市債務證券乃由香港金融管理局或主權信貸評級極好的國家政府發行。

我們定期監察及向管理層匯報金融機構的信貸風險。下表根據2009年12月31日定期存款的金額及金融資產與負債（包括衍生工具及保本存款）的淨正價值，向管理層提供本集團於各金融機構所涉風險的摘要。

金融工具之類別	2009年		2008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	5	79 to 389	6	40 to 201
信貸評級A-至A+	7	4 to 288	7	30 to 100

為降低應收附屬公司及聯營公司款項帶來之信貸風險，本集團及本公司管理層於各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。除了集中信貸風險於應收聯營公司款項外，本集團及本公司並無重大且集中的信貸風險，並已將風險分散至若干交易方及客戶。

1. 財務風險管理目標及政策續

(b) 流動資金風險

本集團及本公司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。

下表詳列本集團及本公司非衍生金融負債剩餘合約到期之情況。下表乃根據本集團及本公司須償付的最早日期，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
本集團						
於2009年12月31日						
非衍生金融負債						
應付賬款及應付費用	(314)	(314)	(314)	-	-	-
租戶按金	(400)	(400)	(127)	(122)	(126)	(25)
應付少數股東款項	(327)	(327)	(327)	-	-	-
無抵押銀行貸款	(1,449)	(1,476)	(410)	(656)	(410)	-
浮息票據	(200)	(211)	(2)	(2)	(207)	-
定息票據	(1,980)	(2,442)	(129)	(128)	(1,550)	(635)
零息票據	(262)	(430)	-	-	-	(430)
	(4,932)	(5,600)	(1,309)	(908)	(2,293)	(1,090)
於2008年12月31日						
非衍生金融負債						
應付賬款及應付費用	(320)	(320)	(320)	-	-	-
租戶按金	(388)	(388)	(158)	(88)	(132)	(10)
應付少數股東款項	(327)	(327)	(327)	-	-	-
無抵押銀行貸款	(920)	(970)	(21)	(85)	(864)	-
浮息票據	(550)	(557)	(557)	-	-	-
定息票據	(2,003)	(2,570)	(128)	(129)	(1,648)	(665)
零息票據	(278)	(430)	-	-	-	(430)
	(4,786)	(5,562)	(1,511)	(302)	(2,644)	(1,105)

1. 財務風險管理目標及政策續

(b) 流動資金風險續

	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
--	-------------	---------------------------	---------------------------	----------------------------	----------------------------	------------------

本公司

於2009年12月31日

非衍生金融負債

其他應付款項及應付費用
應付附屬公司款項

其他應付款項及應付費用	(34)	(34)	(34)	-	-	-
應付附屬公司款項	(192)	(192)	(192)	-	-	-
	(226)	(226)	(226)	-	-	-

於2008年12月31日

非衍生金融負債

其他應付款項及應付費用
應付附屬公司款項

其他應付款項及應付費用	(31)	(31)	(31)	-	-	-
應付附屬公司款項	(59)	(59)	(59)	-	-	-
	(90)	(90)	(90)	-	-	-

下表詳列本集團衍生金融工具剩餘合約到期之情況。下表的編製基準包括按淨額結算的衍生工具之未折現現金流入(流出)淨額及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
--	-------------	---------------------------	---------------------------	----------------------------	----------------------------	------------------

本集團

於2009年12月31日

淨額交收之衍生工具
利率掉期及基準掉期

利率掉期及基準掉期	5	118	3	2	16	97
-----------	---	-----	---	---	----	----

總額交收之衍生工具

遠期外匯合約

流出

流入

遠期外匯合約	1					
流出		(324)	(244)	(66)	(14)	-
流入		326	245	66	15	-

貨幣掉期及淨額基準掉期

流出

流入

貨幣掉期及淨額基準掉期	55					
流出		(1,891)	(27)	(26)	(1,838)	-
流入		1,991	69	69	1,853	-

1. 財務風險管理目標及政策續

(b) 流動資金風險續

	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2008年12月31日						
淨額交收之衍生工具						
利率掉期	40	139	5	4	28	102
總額交收之衍生工具						
遠期外匯合約	2					
流出		(366)	(282)	(35)	(49)	–
流入		368	283	35	50	–
貨幣掉期及淨額基準掉期	75					
流出		(1,758)	(43)	(36)	(1,679)	–
流入		1,856	70	68	1,718	–

於報告期末，本公司並無任何衍生金融工具。

(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。因此，本集團採用(i)利率掉期以對沖與本集團浮息借貸(包括銀行貸款及浮息票據)相關的利率風險；及(ii)貨幣掉期及利率掉期以對沖本集團若干金額的定息票據的利率風險。本集團至少於各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。本集團主要比較對沖工具與被對沖項目的公平值變動，以評估對沖的有效性。

於2009年12月31日，本集團總債項中約64.9% (2008年：59.5%) 乃實際按浮動息率計息。此浮動債項比率或會因應利率走勢而調整。此外，本集團面對(i)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；及(ii)與持至到期的定息債券投資有關的公平值利率風險。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。

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並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，收益曲線被調整+100及-5基點(2008年：+50及-50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。正調整的增加反映2010年利率上升的可能，而負調整的減少是因為市場利率於報告期末處於低水平。

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。

1. 財務風險管理目標及政策續

(c) 利率風險續

	本集團			
	損益增加(減少) 上升 100基點 百萬港元	下降 5基點 百萬港元	股本權益增加(減少) 上升 100基點 百萬港元	下降 5基點 百萬港元
於2009年12月31日	(24)	1	29	(2)
	上升 50基點 百萬港元	下降 50基點 百萬港元	上升 50基點 百萬港元	下降 50基點 百萬港元
於2008年12月31日	(1)	2	11	(12)

(d) 外幣風險

本集團旨在降低其外幣風險，亦不會進行外幣投機買賣。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			
	2009年		2008年	
	百萬美元	百萬港元	百萬美元	百萬港元
資產				
定期存款	23	178	—	—
保本存款	8	62	—	—
上市債券	—	—	27	209
	31	240	27	209
負債				
無抵押銀行貸款	51	399	26	200
定息票據	182	1,394	182	1,403
	233	1,793	208	1,603

於報告期末，除15百萬美元(2008年：無)定期存款外，本公司所有資產及負債均以港元為貨幣單位。

除集中於上述以美元為單位的項目之外幣風險外，本集團及本公司並無其他重大的外幣風險。

本集團已訂立合適的對沖工具(見財務報表附註22)以對沖以上項目的潛在外幣風險。本集團至少於各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並應用於影響損益及股本權益的衍生及非衍生金融工具。港元對美元於報告期末的現貨及遠期匯率被調整500基點的變動(2008年：650基點)。管理層調整基點變動，反映了對匯率合理潛在變化的評估。

	本集團			
	損益增加(減少) 上升 500基點 百萬港元	下降 500基點 百萬港元	股本權益增加(減少) 上升 500基點 百萬港元	下降 500基點 百萬港元
於2009年12月31日	1	(1)	-	-
	上升 650基點 百萬港元	下降 650基點 百萬港元	上升 650基點 百萬港元	下降 650基點 百萬港元
於2008年12月31日	(2)	-	3	-

(e) 股票價格風險

於報告期末，本集團可供出售的上市證券投資均參考市場報價以公平值計量，因此，本集團須承受股票價格風險。管理層將監察價格變動，並於有需要時採取適當行動。

敏感度分析

以下的敏感度分析是假設相應的股票價格已於報告期末出現變動並應用於會影響股本權益的投資。於報告期末，有關股票價格被調整25%的變動(2008年：25%)。管理層調整股票價格變動，反映其根據股票價格合理潛在變化所作之評估。

	本集團 股本權益增加(減少)	
	25%升幅 百萬港元	25%下跌 百萬港元
於2009年12月31日	249	(249)
	25%升幅 百萬港元	25%下跌 百萬港元
於2008年12月31日	246	(246)

2. 金融工具之類別

	本集團		本公司	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
金融資產				
於損益賬按公平值處理				
– 指定為於損益賬按公平值處理	200	125	–	–
– 持作買賣	62	–	–	–
按對沖會計法之衍生工具	35	158	–	–
可供出售金融資產	1,002	1,022	2	2
持至到期日之投資	–	700	–	–
貸款及應收款項 (包括現金及現金等值項目)	2,467	1,728	13,321	13,014
	3,766	3,733	13,323	13,016
金融負債				
於損益賬按公平值處理				
– 持作買賣	9	10	–	–
按對沖會計法之衍生工具	27	31	–	–
攤銷成本	4,532	4,398	226	90
	4,568	4,439	226	90

3. 公平值

金融資產及金融負債公平值的釐定方法如下：

- 於活躍市場中交易的上市投資，其公平值乃參考已公告之報價釐定；
- 金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公平值，乃根據公認的定價模式而釐定，並利用近期公開市場交易作現金流量現值分析；及
- 衍生工具之公平值，乃採用由獨立金融機構提供之報價或採用現金流量現值分析計算，該分析乃以利率報價引申的適用收益率曲線及根據即期及遠期外匯報價為估計基礎。

除1,980百萬港元(2008年：2,003百萬港元)定息票據的賬面值(見財務報表附註30)，其公平值為2,128百萬港元(2008年：2,117百萬港元)外，董事認為於綜合及本公司財務報表以攤銷成本計量的金融資產及金融負債的公平值約為其賬面值。

3. 公平值續

下表提供於首次確認後以公平值計量的金融工具之分析，並根據其公平值可觀察程度分為級別1及級別2。

- 級別1：以交投活躍的市場中相同資產的報價（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。

	2009年		總額 百萬港元
	級別1 百萬港元	級別2 百萬港元	
金融資產			
<i>按對沖會計法之衍生工具：</i>			
遠期外匯合約	-	1	1
貨幣掉期	-	2	2
利率掉期	-	31	31
基準掉期	-	1	1
<i>分類為持作買賣（非按對沖會計法）之其他衍生工具：</i>			
貨幣掉期	-	62	62
<i>於損益賬按公平值處理之金融資產：</i>			
保本存款	-	200	200
<i>可供出售金融資產：</i>			
上市股本證券	997	-	997
非上市會籍債券	-	2	2
	997	299	1,296
金融負債			
<i>按對沖會計法之衍生工具：</i>			
利率掉期	-	27	27
<i>分類為持作買賣（非按對沖會計法）之其他衍生工具：</i>			
淨額基準掉期	-	9	9
	-	36	36

於本年度，級別1與級別2之間並無轉移。

4. 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。

本集團按淨債務與經調整後資本比率的基準，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短期投資、定期存款、現金及銀行結存。經調整後資本包括本公司擁有人應佔股本權益的所有組成部分，並就投資及自用物業公平值收益的累計遞延稅項撥備作出調整。

管理層定期檢討集團的淨債務與經調整後資本比率，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。

於年底的淨債務與經調整後資本比率如下：

	本集團	
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元
無抵押銀行貸款	1,449	920
浮息票據	200	550
定息票據	1,980	2,003
零息票據	262	278
借貸	3,891	3,751
減：持至到期日之債券	-	(700)
定期存款	(1,945)	(964)
現金及銀行結存	(39)	(51)
淨債務	1,907	2,036
本公司擁有人應佔權益	33,668	31,469
加：本集團應佔物業重估相關的累積遞延稅項	3,389	3,191
經調整後資本	37,057	34,660
淨債務與經調整後資本比率	5.1%	5.9%

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2009年12月31日止年度

概覽

落實策略

企業管治

財務報表及估值

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
業績					
營業額	1,680	1,638	1,368	1,268	1,250
物業支出	(235)	(217)	(208)	(240)	(237)
毛利	1,445	1,421	1,160	1,028	1,013
投資收入	38	63	98	147	38
其他收益及虧損	(3)	146	302	201	(25)
行政支出	(133)	(134)	(106)	(111)	(103)
財務支出	(131)	(155)	(175)	(163)	(214)
投資物業之公平值變動	1,249	(212)	3,131	2,576	4,226
應佔聯營公司之業績	768	590	452	120	241
除稅前溢利	3,233	1,719	4,862	3,798	5,176
稅項	(396)	(1)	(745)	(558)	(856)
本年度溢利	2,837	1,718	4,117	3,240	4,320
少數股東權益	(121)	(124)	(168)	(141)	(199)
本公司擁有人應佔溢利	2,716	1,594	3,949	3,099	4,121
本年度基本溢利	1,113	1,201	1,158	1,012	1,005
本年度經常性基本溢利	1,110	1,066	950	755	641
股息					
已派股息	709	644	549	474	420
建議股息	567	562	498	422	369
每股股息(港仙)	68.00	68.00	60.00	50.00	45.00
每股盈利(港元)，根據：					
本年度溢利					
— 基本	2.60	1.53	3.75	2.94	3.92
— 攤薄	2.60	1.53	3.75	2.94	3.92
本年度基本溢利—基本	1.06	1.16	1.10	0.96	0.96
本年度經常性基本溢利—基本	1.06	1.03	0.90	0.72	0.61
表現指標					
淨債務與股東權益比率	5.1%	5.9%	6.8%	7.9%	10.7%
淨利息償付率(倍)	11.7x	10.2x	7.8x	6.9x	4.6x
每股資產淨額(港元)	32.05	30.23	30.51	26.37	23.42
經調整後每股資產淨額(港元)	35.27	33.29	33.81	29.12	25.76
每股負債淨額(港元)	1.82	1.96	2.29	2.31	2.75
年末股價(港元)	22.05	12.52	22.25	20.35	19.20

五年財務摘要續
截至2009年12月31日止年度

	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
資產及負債					
投資物業	37,363	35,850	35,711	32,473	29,815
聯營公司權益	2,886	2,340	1,601	1,272	1,147
可供出售投資	1,002	1,022	2,479	1,745	1,256
定期存款、現金及銀行結存	1,984	1,015	484	385	1,402
其他資產	613	1,309	615	378	371
總資產	43,848	41,536	40,890	36,253	33,991
借貸	(3,891)	(3,751)	(2,861)	(2,821)	(4,301)
稅項	(3,926)	(3,999)	(4,180)	(3,574)	(3,077)
其他負債	(1,077)	(1,076)	(1,001)	(950)	(960)
總負債	(8,894)	(8,826)	(8,042)	(7,345)	(8,338)
資產淨額	34,954	32,710	32,848	28,908	25,653
少數股東權益	(1,286)	(1,241)	(1,196)	(1,080)	(986)
股東權益	33,668	31,469	31,652	27,828	24,667
經調整後股東權益	37,057	34,660	35,072	30,729	27,134

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及相關遞延稅項的溢利
- (2) 本年度經常性基本溢利：將基本溢利作出進一步調整，減去出售投資物業及可供出售投資已變現之收益或虧損、減值、回撥、收回及過往年度稅項撥備
- (3) 淨債務與股東權益比率：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
- (4) 淨利息償付率：除折舊前毛利減行政支出再除以淨利息支出
- (5) 每股資產淨額／經調整後每股資產淨額：股東權益／經調整後股東權益除以於年末時已發行股份數目
- (6) 每股負債淨額：借貸減短期投資、定期存款、現金及銀行結存除以於年末時已發行股份數目
- (7) 經調整後股東權益：經調整物業公平值變動而計提的累積遞延稅項撥備之股東權益

估值師報告

致希慎興業有限公司董事會

敬啟者：

於**2009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2009年12月31日之市值金額約為37,363百萬港元。

各項投資物業之市值乃參考相若之市場交易及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及重建之可能性，惟並無考慮出售時可能涉及之任何費用或稅項。

萊坊測計師行有限公司
謹啟

香港，2010年2月8日

主要物業報表

於2009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 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. 新寧大廈 香港銅鑼灣 希慎道10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. 新寧閣 香港銅鑼灣 開平道8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	住宅	長期	100%
8. 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%
9. 友邦中心 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%

地址	地段	用途	租賃契約類別	本集團持有百分比
10. 禮頓道111號 香港銅鑼灣 禮頓道111號	內地段第29號KK段	商業	長期	100%
11. 軒尼詩道500號* 香港銅鑼灣	內地段第29號FF段及海地段第365號的餘段	商業	長期	100%

* 該物業(前興利中心舊址)現正進行重建工程,物業的地盤面積約有47,738平方呎,拆卸工程已於2009年4月完成。樓宇的挖掘與地基工程亦如期於2010年3月完成。建築物之建造工程已於2010年2月展開。重建後的物業預計約有710,000平方呎建築面積,預期於2011年落成。

股權分析

股本

於2009年12月31日：

	港元	普通股數目	面值 港元
法定股本	7,250,000,000	1,450,000,000	5
已發行及繳足股本	5,253,040,450	1,050,608,090	5

股本為一種類別的普通股，每股面值5港元，各具同等投票權。

持股量分佈

(以本公司於2009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	佔已發行股本 百分比 (附註)
5,000或以下	2,540	68.84	4,645,297	0.44
5,001 – 50,000	975	26.42	15,023,355	1.43
50,001 – 100,000	95	2.57	6,956,431	0.66
100,001 – 500,000	57	1.55	12,170,052	1.16
500,001 – 1,000,000	3	0.08	1,969,391	0.19
1,000,000 以上	20	0.54	1,009,843,564	96.12
合計	3,690	100.00	1,050,608,090	100.00

股東類別

(以本公司於2009年12月31日之股東名冊為依據)

股東類別	所持普通股數目	佔已發行股本 百分比 (附註)
Lee Hysan Company Limited、利希慎置業有限公司及其附屬公司	433,130,735	41.23
其他公司股東	570,267,707	54.28
個人股東	47,209,648	4.49
合計	1,050,608,090	100.00

股東分佈

(以本公司於2009年12月31日之股東名冊為依據)

股東分佈	所持普通股數目	佔已發行股本 百分比 (附註)
香港	1,044,900,913	99.45
美國及加拿大	4,301,635	0.41
英國	1,133,471	0.11
新加坡	64,516	0.01
其他	207,555	0.02
合計	1,050,608,090	100.00

附註：

百分比乃按本公司於2009年12月31日已發行之股份數目(即1,050,608,090股普通股)而計算。

股東資料

財務資料時間表

公布全年業績	2010年3月10日
末期股息除息日期	2010年5月5日
暫停辦理股份過戶登記手續	2010年5月7日至11日
股東周年大會	2010年5月11日
末期股息記錄日期	2010年5月11日
寄發以股代息通函及選擇表格	(約於) 2010年5月13日
寄發末期股息單／正式股票	(約於) 2010年6月3日
宣布2010年度中期業績	2010年8月10日*

* 可予更改

股息

董事會建議派發末期股息每股54港仙。在獲得股東批准下，末期股息將以現金派發予名列2010年5月11日(星期二)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約於2010年5月13日(星期四)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2010年5月28日(星期五)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2010年6月3日(星期四)寄發予股東。

股份過戶登記處將於2010年5月7日(星期五)至2010年5月11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2010年5月11日舉行的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。

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
金鐘匯中心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。

本年報以中、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