

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



Hysan Development Company Limited 希慎興業有限公司

(根據香港公司條例第32章註冊成立之有限公司)

(股份代號：00014)

截至2010年6月30日止6個月未經審核之中期業績公告

- 營業額上升3.1%
- 物業組合出租率進一步改善
(寫字樓：91% (按已獲承租基準：95%)；商舖：99%；住宅：94%)
- 預期集團下半年表現將平穩發展

業績

	截至6月30日止6個月		變動 %
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	
營業額	877	851	3.1
經常性基本溢利 ¹	582	580	0.3
基本溢利 ²	590	583	1.2
法定溢利 ³	1,731	1,071	61.6
	<i>港仙</i>	<i>港仙</i>	
每股盈利，根據以下數據計算：			
經常性基本溢利 ¹	55.39	55.65	(0.5)
基本溢利 ²	56.15	55.94	0.4
法定溢利 ³	164.73	102.77	60.3
每股中期股息	14.00	14.00	-
	於2010年 6月30日 百萬港元	於2009年 12月31日 百萬港元 (重列)*	
股東權益	35,114	33,830	3.8
經調整後股東權益 ⁴	38,724	37,251	4.0
	<i>港元</i>	<i>港元</i> (重列)*	
每股資產淨值	33.38	32.20	3.7
經調整後每股資產淨值	36.81	35.46	3.8

* 因會計政策改變而重列。

定義：

1. 經常性基本溢利

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

2. 基本溢利

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

3. 法定溢利

此為本公司擁有人應佔溢利，是根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則，以及香港公司條例編製。

4. 經調整後股東權益

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

主席報告

概覽

在全球（當中尤以歐洲為甚）經濟復甦前景不明朗的情況下，香港經濟於 2010 年上半年持續表現穩定。零售市道及整體就業情況改善均令本地物業租賃市場受惠。

業績

本集團於 2010 年中期的營業額為 877 百萬港元（2009 年：851 百萬港元），同期按年上升 3.1%，反映商舖及住宅業務的表現改善。雖然集團成功穩定寫字樓出租率（於 2010 年 6 月 30 日：按已獲承租基準計算為 95%），但由於已承租的新租戶大部分於 2010 年下半年始逐漸遷入，以致寫字樓業務的上半年營業額仍輕微下跌。

經常性基本溢利乃集團核心租賃業務表現的主要指標，為 582 百萬港元（2009 年：580 百萬港元），而不包括未變現投資物業公平值變動和相關遞延稅項的基本溢利，則為 590 百萬港元（2009 年：583 百萬港元）；兩者均與去年同期相約。

集團於 2010 年上半年的法定溢利為 1,731 百萬港元（2009 年：1,071 百萬港元），反映期內投資物業估值的公平值收益增加。

於 2010 年 6 月 30 日，集團投資物業價值重估為 39,039 百萬港元（2009 年 12 月 31 日：37,363 百萬港元）。經調整後股東權益為 38,724 百萬港元（2009 年 12 月 31 日：37,251 百萬港元）。

股息

董事會宣布派發中期股息每股 14.0 港仙（2009 年：14.0 港仙）。股息將以現金派發，並可選擇以股代息。

展望

集團預期下半年的表現將會平穩發展。我們將按既定的資產優化計劃，繼續提升集團物業組合的競爭力。

鍾逸傑

獨立非執行主席

香港，2010年8月10日

管理層之討論與分析

業務及財務回顧

營業額 — 集團於2010年上半年的營業額為877百萬港元，較2009年同期按年上升3.1%（2009年：851百萬港元）。

寫字樓業務 — 寫字樓業務的營業額輕微下跌至 380 百萬港元（2009年：384 百萬港元），這是由於大部分新租戶於 2010 年下半年始逐漸遷入。

我們成功穩定寫字樓業務的出租率。於 2010 年 6 月 30 日，出租率為 91%（2009 年 12 月 31 日：89%；2009 年 6 月 30 日：91%），如按已獲承租基準計算，出租率則為 95%。我們亦同時引入更多優質客戶，包括金融機構、專業服務及知名國際零售集團，這些新租戶均重視集團核心物業組合位處銅鑼灣的地利優勢。

商舖業務 — 由於本地勞動市場情況改善，消費情緒好轉，加上更多高消費力的內地旅客來港，均有助推動本地零售市道。我們加強針對訪港內地旅客的市場推廣亦取得成果。由於基本租金及按營業額收取的租金均有所上升，本集團於2010年上半年的商舖業務營業額增長8.7%至350百萬港元（2009年：322百萬港元）。於2010年6月30日的出租率為99%（2009年12月31日：99%；2009年6月30日：98%）。

一家新進駐的時裝店正於希慎道壹號籌備開業，而集團亦為禮頓中心的商舖部分翻新工程作最後準備，商舖將於2010年9月收回以便進行工程，預計於2011年年中完成。這些在集團物業組合西端的工程，均反映集團不斷致力提升集團物業組合的質素，創優增值。

住宅業務 — 住宅業務於2010年首6個月的營業額上升至147百萬港元（2009年：145百萬港元），主要由於出租率上升。於2010年6月30日的出租率進一步上升至94%（2009年12月31日：92%；2009年6月30日：85%），反映了集團改善市場推廣渠道及物業組合質素的策略成功。

物業支出 — 物業支出上升17.9%至112百萬港元（2009年：95百萬港元），主要由於用以吸引優質租戶的代理費用增加，以及用以鼓勵旅客消費的市場推廣費用增加。物業支出佔營業額的比率由去年同期的11.2%輕微提高至12.8%。

投資收入 — 投資收入主要包括股息收入及利息收入，共達22百萬港元（2009年：18百萬港元）。投資收入增加，是由於存款利率比2009年上半年較佳及集團股票投資所得的股息收入增加。

其他收益及虧損 — 集團不時透過各種金融工具，為利率和外幣匯率風險進行對沖。虧損淨額為12百萬港元（2009年：收益淨額5百萬港元），主要為按現時會計準則須以市值計量金融工具所產生的變動。

行政支出 — 於2010年上半年度，行政支出增加4.8%至66百萬港元（2009年：63百萬港元），主要用以提升人力資源費用增加。

財務支出 — 集團把握利率下調的機會，將2010年上半年的財務支出減少15.5%至60百萬港元（2009年：71百萬港元）。期內本集團的平均借貸成本由2009年上半年的3.5%及2009年全年的3.1%，下降至2.6%。

投資物業公平值變動 — 於2010年6月30日，獨立專業估值師重估本集團投資物業的價值為39,039百萬港元（2009年12月31日：37,363百萬港元）。撇除本集團用於投資物業的資本開支，投資物業的公平值收益為1,214百萬港元（2009年：397百萬港元），已於期內的簡明綜合收益表中確認。

應佔聯營公司之業績 — 本集團應佔聯營公司業績增加0.8%至259百萬港元（2009年：257百萬港元）。應佔聯營公司溢利增加，主要由於集團佔24.7%權益的上海港匯廣場項目的租金出現正增長。

稅項 — 期內稅項（包括本期稅項及遞延稅項）由2009年的160百萬港元增加至302百萬港元，主要由於投資物業重估收益上升而引致遞延稅項撥備增加。

或然負債 — 自本集團於2010年3月刊發2009年年報以來，或然負債並無重大變動。

資本開支 — 本集團致力提高投資物業組合的資產價值。期內資本開支總額達502百萬港元（2009年：99百萬港元），主要用於興利中心重建項目。

興利中心重建項目 — 興利中心重建工程現正緊密進行。新商廈將提供最少15層零售商舖空間以滿足市場需求。我們更進一步優化新商廈的設計，包括商場部份的往上樓層人流輸送和設計佈局。租金收入的增加預料將超過預計所需的額外成本及時間，而商場將如期於2012年第二季開幕。

財務政策

本集團認為，集團擁有足夠的財務資源以應付預期的資本開支，包括興利中心重建項目的支出。這些財務資源包括來自經營業務的收入、透過中期票據計劃從債務資本市場籌集的資金、備用的承諾銀行信貸，以及流動的庫務資產。

財務管理 — 本集團財務管理的主要目標為維持充裕之流動資金及控制財務風險。為此，集團分散債務還款期以盡量減低集資及再融資風險、使資金來源多樣化、維持適當的利率組合，以及將來自借貸的外匯風險減低。

流動資金 — 於2010年6月30日，本集團的定期存款、現金及銀行結存總額為1,593百萬港元（2009年12月31日：1,984百萬港元），而本集團債務總額為4,033百萬港元，較2009年年底增加144百萬港元（2009年12月31日：3,889百萬港元）。

於2010年6月30日，本集團之平均債務還款期為2.8年（2009年12月31日：3.4年），其中1,250百萬港元（2009年12月31日：400百萬港元）須於一年內償還；1,357百萬港元（2009年12月31日：650百萬港元）須於一年後但不超過兩年內償還；598百萬港元（2009年12月31日：2,018百萬港元）須於兩年後但不超過五年內償還；828百萬港元（2009年12月31日：821百萬港元）須於五年後償還。於2010年6月30日，銀行貸款約佔本集團債務總額40.9%，其餘59.1%為資本市場融資（2009年12月31日：37.2%：62.8%）。浮息債務於期末約佔本集團債務總額的72.6%（2009年12月31日：64.9%）。

本集團的債務均無任何抵押，並為承諾貸款。為保持充裕的流動資金以配合營運需要，集團於2010年6月30日的備用承諾信貸維持於1,550百萬港元（2009年12月31日：2,250百萬港元）。

風險管理 — 利息支出是集團經營業務的一項主要成本。因此，本集團密切監察利率風險，並因應市場狀況採取適當之對沖策略。

在管理資產及債務時，本集團務求減低外匯風險。在債務管理方面，除了174百萬美元之10年期票據及51百萬美元之銀行貸款（均以合適的對沖工具對沖轉為港幣）外，本集團所有借貸均以港元為貨幣單位。在資產管理方面，本集團8百萬美元的存款以美元為貨幣單位，亦已被對沖轉為港幣。而其他匯率風險，主要與上海的投資項目有關，這方面的匯率風險相等於約3,168百萬港元（2009年12月31日：2,886百萬港元）或本集團總資產之6.9%（2009年12月31日：6.6%）。

財務比率 — 2010年上半年，淨利息償付率（即扣除折舊前毛利減行政支出再除以淨利息支出）為15.6倍（2009年：11.2倍）。

於2010年6月30日，淨債務與股東權益比率（即借貸減定期存款、現金及銀行結存除以經調整後股東權益）為6.4%（2009年12月31日：5.1%）。

信貸評級 — 於2010年6月30日之信貸評級維持不變，分別獲得穆迪Baa1及標準普爾BBB的評級。

簡明綜合收益表

截至2010年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2010年 百萬港元 (未經審核)	2009年 百萬港元 (未經審核)
營業額	4	877	851
物業支出		(112)	(95)
毛利		765	756
投資收入		22	18
其他收益及虧損		(12)	5
行政支出		(66)	(63)
財務支出		(60)	(71)
投資物業之公平值變動		1,214	397
應佔聯營公司之業績		259	257
除稅前溢利		2,122	1,299
稅項	6	(302)	(160)
期內溢利	7	1,820	1,139
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		1,731	1,071
非控股權益		89	68
		1,820	1,139
每股盈利（以港仙列值）			
基本	8	164.73	102.77
攤薄	8	164.64	102.75

簡明綜合全面收益表

截至2010年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2010年	2009年
	百萬港元	百萬港元
	(未經審核)	(重列)
期內溢利	<u>1,820</u>	<u>1,139</u>
其他全面收益		
可供出售投資：		
期內收益	72	33
累計收益於出售時重新分類調整至損益	<u>-</u>	<u>(3)</u>
	<u>72</u>	<u>30</u>
現金流量對沖：		
期內（虧損）收益	(36)	5
虧損重新分類調整至損益	<u>10</u>	<u>6</u>
	<u>(26)</u>	<u>11</u>
自用物業之重估：		
自用物業重估之收益	22	6
因物業重估而產生之遞延稅項	<u>(3)</u>	<u>(1)</u>
	<u>19</u>	<u>5</u>
應佔聯營公司之匯兌儲備	<u>23</u>	<u>2</u>
期內除稅後之其他全面收益	<u>88</u>	<u>48</u>
期內全面收益總額	<u>1,908</u>	<u>1,187</u>
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	1,819	1,119
非控股權益	<u>89</u>	<u>68</u>
	<u>1,908</u>	<u>1,187</u>

簡明綜合財務狀況表

於2010年6月30日

	附註	於2010年 6月30日 百萬港元 (未經審核)	於2009年 12月31日 百萬港元 (重列)
非流動資產			
投資物業		39,039	37,363
物業、機器及設備		416	396
聯營公司投資		2,799	2,517
可供出售投資		1,074	1,002
其他金融資產		347	177
其他應收款項		51	31
		<u>43,726</u>	<u>41,486</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	10	90	83
應收聯營公司款項		369	369
其他金融資產		115	120
定期存款		1,570	1,945
現金及銀行結存		23	39
		<u>2,167</u>	<u>2,556</u>
流動負債			
應付賬款及應付費用	11	333	314
租戶按金		173	127
應付少數股東款項		327	327
借貸		1,250	400
應付稅款		97	45
		<u>2,180</u>	<u>1,213</u>
流動(負債)資產淨額		<u>(13)</u>	<u>1,343</u>
總資產減流動負債		<u>43,713</u>	<u>42,829</u>
非流動負債			
借貸		2,825	3,491
其他金融負債		56	36
租戶按金		260	273
遞延稅項		4,128	3,913
		<u>7,269</u>	<u>7,713</u>
資產淨額		<u>36,444</u>	<u>35,116</u>
資本及儲備			
股本		5,260	5,253
儲備		29,854	28,577
本公司擁有人應佔權益		<u>35,114</u>	<u>33,830</u>
非控股權益		<u>1,330</u>	<u>1,286</u>
權益總額		<u>36,444</u>	<u>35,116</u>

附註：

1. 獨立審閱

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月的中期業績乃未經審計，惟已由德勤·關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第 2410 號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。而德勤·關黃陳方會計師行發出的中期財務資料的審閱報告載於即將寄發予股東的中期報告內。此外，中期業績已由本集團審核委員會審閱。

2. 編制基準

本集團截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月未經審核的簡明綜合財務報表，乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 的適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」編製。

3. 主要會計政策

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

於本期間，本集團已應用所有與集團業務相關及於本集團由 2010 年 1 月 1 日開始之財政年度生效之新訂及經修訂的準則、準則修訂本及詮釋。該等新訂及經修訂的準則、準則修訂本及詮釋，乃由香港會計師公會所頒佈。

除以下所述外，本簡明綜合財務報表所採用的會計政策、呈列及其計算方法與編製本集團截至 2009 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表一致。

經修訂的香港會計準則第 17 號「租賃」

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。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。經修訂的香港會計準則第 17 號要求租賃土地應按香港會計準則第 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是否已大致上轉至承租人為基準。

根據香港會計準則第 17 號之過渡條文，本集團對於 2010 年 1 月 1 日尚未到期之租賃土地的分類，根據其訂立租約時存在的資料重新評估。符合融資租賃之租賃土地已由預付租賃款項重新分類至物業、機器及設備，並以重估模式計量，追溯應用。應用該經修訂對本集團於本會計期間及過往會計期間之綜合收益表並無重大財務影響。於 2009 年 1 月 1 日及於 2009 年 12 月 31 日對本集團綜合財務狀況表之累計影響摘要如下。

	於 2009 年 12 月 31 日			於 2009 年 1 月 1 日		
	香港會計準則 第 17 號			香港會計準則 第 17 號		
	以往列賬 百萬港元	之修訂 百萬港元	重列 百萬港元	以往列賬 百萬港元	之修訂 百萬港元	重列 百萬港元
物業、機器及設備	81	315	396	80	307	387
預付租賃款項	121	(121)	-	123	(123)	-
遞延稅項	(3,881)	(32)	(3,913)	(3,648)	(30)	(3,678)
資產淨額之影響	<u>(3,679)</u>	<u>162</u>	<u>(3,517)</u>	<u>(3,445)</u>	<u>154</u>	<u>(3,291)</u>
物業重估儲備	<u>13</u>	<u>162</u>	<u>175</u>	<u>12</u>	<u>154</u>	<u>166</u>
權益之影響	<u>13</u>	<u>162</u>	<u>175</u>	<u>12</u>	<u>154</u>	<u>166</u>

本集團並未提前應用下列已頒佈惟尚未生效的新訂及經修訂準則、準則修訂本或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	2010 年頒佈之香港財務報告準則之修改 ¹
香港會計準則第 24 號（修訂）	關連人士披露 ²
香港會計準則第 32 號（修訂本）	供股之分類 ³
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 ⁴
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ⁵
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 ²
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 ⁴

¹ 於 2010 年 7 月 1 日或以後或於 2011 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效（如適用）之修訂本。

² 於 2011 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

³ 於 2010 年 2 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於 2010 年 7 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

⁵ 於 2013 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

除香港財務報告準則第 9 號「金融工具」的應用，將影響本集團金融資產的分類及計量外，本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、準則修訂本或詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

4. 營業額

營業額是指於期內來自投資物業的租金收入及管理費收入。

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

5. 分部資料

根據主要營運決策者（即本集團之行政總裁）就集團各部門分配資源及評估表現而定期審閱的內部報告，本集團可呈報的分部如下：

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

	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2010年6月30日止6個月（未經審核）				
營業額				
投資物業租金總收入	323	317	132	772
管理費收入	57	33	15	105
	<u>380</u>	<u>350</u>	<u>147</u>	<u>877</u>
物業支出	(57)	(35)	(20)	(112)
分部溢利	<u>323</u>	<u>315</u>	<u>127</u>	<u>765</u>
投資收入				22
其他收益及虧損				(12)
行政支出				(66)
財務支出				(60)
投資物業之公平值變動				1,214
應佔聯營公司之業績				259
除稅前溢利				<u>2,122</u>

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

以上所有分部營業額均來自外界客戶。

分部溢利指在並無分配投資收入、中央行政成本及董事薪酬、其他收益及虧損、財務支出、投資物業公平值變動，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。

本集團於中期財務報告日的總資產，與最近期年報所列載的總資產並無重大差別。

6. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2010年 百萬港元 (未經審核)	2009年 百萬港元 (未經審核)
期內稅項		
香港利得稅(本年度)	<u>90</u>	<u>88</u>
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	196	65
其他暫時差異	16	7
	<u>212</u>	<u>72</u>
	<u>302</u>	<u>160</u>

於兩個期間的香港利得稅，是根據期內估計的應課稅溢利按稅率16.5%計算。

7. 期內溢利

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2010 年 百萬港元 (未經審核)	2009 年 百萬港元 (未經審核)
期內溢利已扣除 (計入) :		
物業、機器及設備之折舊	<u>4</u>	<u>3</u>
來自可供出售投資之股息	<u>(16)</u>	<u>(14)</u>
投資物業租金總收入	(772)	(748)
減：		
— 產生租金收入之物業之直接經營成本	110	93
— 無產生租金收入之物業之直接經營成本	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>(660)</u>	<u>(653)</u>
利息收入	<u>(6)</u>	<u>(3)</u>
員工成本，包括：		
— 董事酬金	9	9
— 以股份為基礎之支出	2	1
— 其他員工成本	<u>70</u>	<u>67</u>
	<u>81</u>	<u>77</u>
應佔聯營公司稅項 (已包括在應佔聯營公司之業績)	<u>98</u>	<u>91</u>

8. 每股盈利

(a) 基本及攤薄後每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

	盈利	
	截至 6 月 30 日止 6 個月 2010 年 百萬港元 (未經審核)	2009 年 百萬港元 (未經審核)
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：		
本公司擁有人應佔期內溢利	<u>1,731</u>	<u>1,071</u>
	股份數目	
	截至 6 月 30 日止 6 個月 2010 年	2009 年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,050,813,862	1,042,168,634
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	<u>586,250</u>	<u>200,592</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>1,051,400,112</u>	<u>1,042,369,226</u>

於 2010 年及 2009 年，因購股權之行使價較每股平均市場價格為高，於計算每股攤薄後盈利時並無假設行使本公司若干尚未行使的購股權。

(b) 調整後每股基本盈利

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

	截至 6 月 30 日止 6 個月			
	2010 年		2009 年	
	溢利	每股基本	溢利	每股基本
	百萬港元	盈利	百萬港元	盈利
		港仙		港仙
本公司擁有人應佔期內溢利	1,731	164.73	1,071	102.77
投資物業之公平值變動	(1,214)		(397)	
投資物業公平值變動相關之遞延稅項之影響	204		65	
非控股權益之影響	48		29	
應佔聯營公司投資物業公平值之變動 （扣除相關之遞延稅項）	(179)		(185)	
本公司擁有人應佔期內基本溢利	590	56.15	583	55.94
於出售投資物業時之遞延稅項回撥	(8)		-	
出售可供出售投資已變現之淨收益	-		(3)	
經常性基本溢利	582	55.39	580	55.65

所使用的分母跟以上詳述使用於每股基本盈利的相同。

9. 股息

(a) 已確認於期內派發之股息：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2010 年	2009 年
	百萬港元	百萬港元
	(未經審核)	(未經審核)
已派 2009 年末期股息 — 每股 54 港仙	567	-
已派 2008 年末期股息 — 每股 54 港仙	-	562
	567	562

股東就以上股息給予以股代息選擇權，股東接納此項選擇之詳情如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2010 年 百萬港元 (未經審核)	2009 年 百萬港元 (未經審核)
2009 年末期股息 (2008 年末期股息)：		
以現金支付	538	434
以股代息	29	128
	<u>567</u>	<u>562</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2010 年 百萬港元 (未經審核)	2009 年 百萬港元 (未經審核)
宣派中期股息 — 每股 14 港仙 (2009 年：每股 14 港仙)	147	147

以上中期股息於報告日後宣派，及並未於各報告期末確認為負債。

宣派的 2010 年中期股息，將以現金方式附有以股代息選擇權派發。

10. 應收賬款

來自出租投資物業的租金普遍需預繳。於 2010 年 6 月 30 日，本集團應收賬款的賬面值 7 百萬港元 (2009 年 12 月 31 日：8 百萬港元) 主要為拖欠的租金，其賬齡均少於 90 天。

11. 應付賬款

於 2010 年 6 月 30 日，本集團應付賬款的賬面值為 146 百萬港元 (2009 年 12 月 31 日：139 百萬港元)，其賬齡均少於 90 天。

附加資料

企業管治

本公司的董事會（「董事會」）及管理層致力奉行高質素之企業管治。董事會所採納之企業管治政策，為本公司於企業管治原則的應用方面提供指引。除符合適用法律規定之外，本公司持續按本地及國際的最佳應用準則檢討及提高企業管治水平。希慎非常榮幸能成為於 2010 年 7 月推出之恒生可持續發展企業指數系列的創立成份股。

本公司遵守上市規則附錄14所載之《企業管治常規守則》之守則條文，惟本公司薪酬檢討委員會（於1987年成立）之責任為檢討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。有關本公司之企業管治措施詳情載於本公司網站 www.hysan.com.hk。

本公司設有三個與企業管治有關之董事委員會，為審核委員會、薪酬檢討委員會及提名委員會。審核委員會現由聶雅倫擔任主席，其他兩位成員為范仁鶴及利憲彬。薪酬檢討委員會之主席為鍾逸傑爵士，其他成員為范仁鶴及利子厚。提名委員會亦由鍾逸傑爵士出任主席，其他三位成員為范仁鶴、利乾及嚴磊輝。委員會之進一步資料載於將寄發予股東及將登載於本公司網站的2010年中期業績報告內。

遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）

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

購回、出售或贖回本公司上市證券

於回顧期內，本公司及其附屬公司均無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

人力資源政策

本集團希望招攬、挽留及培訓優秀員工，以達致本集團之目標。於2010年6月30日，本集團員工總數為491人。本集團的人力資源政策與企業目標一致，在於為股東的投資增值並取得增長。

人力資源政策（包括評審表現及薪酬、培訓及發展）與 2009 年年報所載的資料大致相同，並無重大變更。

以股代息安排

一份載有以股代息詳情之通函以及選擇表格將約於2010年8月30日（星期一）寄發予股東。惟以股代息選擇須獲聯交所上市委員會批准有關之掛牌交易後，方為有效。

暫停辦理股份過戶登記

股份過戶登記處將於2010年8月24日（星期二）至8月26日（星期四）期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，以決定股東收取中期股息的資格。股息除淨日期為2010年8月20日（星期五）。如欲收取中期股息，務請於2010年8月23日（星期一）下午4時前將所有股份過戶文件連同有關股票，送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。中期股息將約於2010年9月21日（星期二）派發予於2010年8月26日（星期四）登記於股東名冊上的股東。

承董事會命
執行董事兼公司秘書
容韻儀

香港，2010年8月10日

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

本中期業績公告登載於本公司網站(www.hysan.com.hk)及聯交所發放發行人資訊的專用網站(www.hkexnews.hk)。2010年中期業績報告（包括根據上市規則所需提供的資料）將約於2010年9月3日寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。