

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



Hysan Development Company Limited

希慎興業有限公司

(根據香港公司條例第32章註冊成立之有限公司)
(證券代號：00014)

截至2010年12月31日止年度全年業績初步公告

- 集團營業額上升5%，核心租賃業務均錄得增長
- 全年每股股息上升8.8%
- 預期集團今年餘下期間表現將平穩增長
- 希慎廣場將如期於2012年第二季開幕

業績

	截至12月31日止年度		變動 %
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	
營業額	1,764	1,680	+5.0
經常性基本溢利 ¹	1,148	1,110	+3.4
基本溢利 ²	1,148	1,113	+3.1
法定溢利 ³	3,844	2,914*	+31.9
	港仙	港仙	
每股盈利，根據以下數據計算：			
經常性基本溢利 ¹	109.15	106.09	+2.9
基本溢利 ²	109.15	106.38	+2.6
法定溢利 ³	365.47	278.52*	+31.2
全年每股股息	74.00	68.00	+8.8
	於12月31日		
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	
股東權益	40,677	37,216*	+9.3
	港元	港元	
每股資產淨值	38.61	35.42*	+9.0

* 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之公平值變動。作為物業投資者，本集團的業績主要來自投資物業的租金收入。於綜合收益表加入未變現投資物業之公平值變動，導致盈利波幅擴大及對應用未經調整之盈利數據、財務比率、趨勢及與前期比較構成限制。因此，基本溢利並無計入未變現投資物業之公平值變動。

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。

附註：

於過往年度，本集團將應佔物業重估的累積遞延稅項重新計入股東權益內，並呈列經調整後股東權益，但隨著香港會計準則第12號「利得稅」及香港會計準則第17號「租賃」於2010年作出修訂後，本集團應佔物業重估的累積遞延稅項變得不重要，因此往後只呈列股東權益。

主席報告

概覽

儘管全球（包括歐美國家）經濟前景不明朗，香港經濟於 2010 年仍穩步復甦。核心地區甲級寫字樓的租金水平及出租率均由 2009 年的低潮後回升。本地零售業銷售額持續向好，反映消費意欲好轉及內地訪港旅客顯著增加。這些因素均有助利好商舖租金上升。

集團表現

本集團於 2010 年的營業額為 1,764 百萬港元，較 2009 年的 1,680 百萬港元增加 5.0%。核心租賃業務均錄得增長。商舖業務的營業額增長 8.0%，寫字樓業務的營業額增長 3.1%，而住宅業務的營業額則增長 3.2%。寫字樓業務的出租率上升至 95%，而除了禮頓中心正在進行翻新的商舖外，商舖業務接近全數租出。住宅業務的出租率則為 94%。

經常性基本溢利乃集團核心租賃業務表現的主要指標，為 1,148 百萬港元，較 2009 年的 1,110 百萬港元增長 3.4%。不包括未變現投資物業之公平值變動的基本溢利，亦為 1,148 百萬港元，較 2009 年的 1,113 百萬港元增長 3.1%，於 2009 年出售長期資產曾錄得少量收益。上述兩項數字均反映來自核心租賃業務的毛利上升。按經常性基本溢利計算，每股基本盈利相應增加至 109.15 港仙（2009 年：106.09 港仙）。

法定溢利乃按香港財務報告準則編製，為 3,844 百萬港元（2009 年：2,914 百萬港元¹），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 40,833 百萬港元，較 2009 年的 37,363 百萬港元增加 9.3%。股東權益亦上升 9.3% 至 40,677 百萬港元（2009 年：37,216 百萬港元¹）。

集團的財務狀況維持強健，淨利息償付率改善至 14.0 倍（2009 年：11.7 倍），淨債務與股東權益比率則為 6.4%（2009 年：5.1%）。

¹ 因會計政策改變而重列。

本公司的董事會（「董事會」）建議派發本年度末期股息每股 60 港仙（2009 年：54 港仙）。連同中期股息每股 14 港仙（2009 年：14 港仙），全年派息總額為每股 74 港仙，按年增長 8.8%。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。

增長平台

希慎於 2010 年穩步發展。儘管年初面對具挑戰的經濟環境，我們仍能達致提升出租率和收入的短期目標。這是由於我們提升了旗下設施的吸引力，並且充份了解和滿足客戶的需要。集團最新的發展項目希慎廣場將如期於 2012 年第二季隆重開幕。該項目的落成，將推動希慎於商業成就、建築設計及可持續發展各方面更上層樓。集團正上下一心，致力建立一個增長平台，以進一步提升希慎更長遠的競爭力。

董事會及員工

本人已加入希慎董事會超過二十年，將於五月舉行的股東周年大會後退任。我十分高興宣布具備豐富企業及商界經驗的利蘊蓮已被委任為新非執行主席。已服務希慎董事會十八年的利德蓉，亦決定於五月退任。其替任董事劉少全將獲委任為新非執行董事。

我感謝各位董事會成員多年來合作無間，對集團作出重大貢獻。我尤其向於年內退任董事的胡法光及葉謀遵致以衷心謝忱，他們在任多年間提供了不少真知灼見。我同時熱切歡迎新上任的董事，他們為董事會帶來新視野，以助規劃未來發展。最後，我要向專心致志、辛勤工作的管理層及全體員工表達衷心謝意。

展望

我們預期核心地區甲級寫字樓租金於年內將持續上升。在這情況下，我們將續約及重訂於 2008 年租金高峰期訂立的租約租金。商舖業務應繼續受惠於暢旺的零售市道及來港旅客的增加。集團預期整體表現將會平穩增長。

鍾逸傑

獨立非執行主席

香港，2011 年 3 月 9 日

管理層討論與分析

(A) 業務及財務回顧

希慎連同其附屬公司及聯營公司，主要從事投資、發展及管理位於黃金地段的優質物業。於 2010 年 12 月 31 日，希慎持有的投資物業權益合計約 3.8 百萬平方呎，均為香港的優質寫字樓、商舖和住宅單位，但不包括位於軒尼詩道 500 號正在重建中的希慎廣場。

2010 年度表現

本集團 2010 年的營業額持續增長，並錄得 1,764 百萬港元，較 2009 年的 1,680 百萬港元增加 5.0%。集團所有租賃業務均表現理想。

經常性基本溢利主要從基本溢利扣除出售長期資產的收益後所得的溢利，為本集團衡量核心租賃業務表現的主要指標。2010年的經常性基本溢利為1,148百萬港元，較2009年的1,110百萬港元增加3.4%。基本溢利乃從法定溢利扣除投資物業之公平值變動後所得的溢利，亦為1,148百萬港元，這由於年內出售長期資產並無錄得溢利。上述兩項數字均主要反映來自核心租賃業務的毛利上升。

根據香港財務報告準則編製的法定溢利為3,844百萬港元（2009年：2,914百萬港元¹），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2010年年底由獨立估值師重估之市值為40,833百萬港元（2009年：37,363百萬港元）。

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：

營業額增長	出租率	物業支出	物業支出佔營業額之百分比
<p><u>如何衡量？</u> 2010年與2009年的租金收入作比較</p> <p><u>為何重要？</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 反映租金與出租率變動的綜合影響 集團核心租賃業務錄得增長 <p><u>寫字樓業務</u> 2010年：+3.1% (2009年：+3.8%)</p> <p><u>商舖業務</u> 2010年：+8.0% (2009年：+3.5%)</p> <p><u>住宅業務</u> 2010年：+3.2% (2009年：-2.4%)</p>	<p><u>如何衡量？</u> 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</p> <p><u>為何重要？</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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 寫字樓及住宅業務的出租率改善 除了正在進行翻新的商舖外，商舖業務接近全數租出 <p><u>寫字樓業務</u> 2010年年底：95% (2009年年底：89%)</p> <p><u>商舖業務</u> 2010年年底：96% (2009年年底：99%)</p> <p><u>住宅業務</u> 2010年年底：94% (2009年年底：92%)</p>	<p><u>如何衡量？</u> 主要是本集團物業組合日常營運直接相關的成本</p> <p><u>為何重要？</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 衡量營運本集團物業組合所引致的成本 物業支出上升，與營業額增加相符 <p><u>總物業支出</u> 2010年：250百萬港元 (2009年：235百萬港元)</p>	<p><u>如何衡量？</u> 以物業支出除以營業額計算</p> <p><u>為何重要？</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 本集團業務的毛利率指標 2010年物業支出佔營業額的比率較2009年輕微上升 <p><u>物業支出佔營業額之比率</u> 2010年：14.2% (2009年：14.0%)</p>

¹ 因會計政策改變而重列。

收益表項目

營業額

營業額包括本集團從香港投資物業組合所得的租金收入及管理費收入，按業務劃分之分析如下：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 %
寫字樓業務	770	747	23	+3.1
商舖業務	700	648	52	+8.0
住宅業務	294	285	9	+3.2
	1,764	1,680	84	+5.0

年內本集團三項租賃業務均全部錄得增長。各類業務表現的詳細分析如下：

寫字樓業務

希慎於銅鑼灣核心商業區擁有及管理約 2.1 百萬平方呎的優質寫字樓大廈。我們將寫字樓組合分為兩個主要組群：甲級寫字樓組群及綜合服務寫字樓組群。甲級寫字樓組群（主要由利園、利園二期、新寧大廈及希慎道十八號組成），處於核心地區，地位優越，為租戶及其客戶提供優質設施。禮頓中心乃優質寫字樓大廈，最近進行大堂及公用地方翻新工程。綜合服務寫字樓組群（主要包括希慎道壹號及禮頓道 111 號）深受需要與客戶經常直接溝通及欣賞銅鑼灣地利優勢的租戶歡迎，其中包括醫療及美容業。

於 2010 年，希慎的寫字樓業務錄得 3.1% 增長，達 770 百萬港元（2009 年：747 百萬港元）。於 2010 年 12 月 31 日，寫字樓業務之出租率為 95%，而於 2010 年 6 月 30 日及 2009 年 12 月 31 日之出租率分別為 91% 及 89%。寫字樓整體組合於 2010 年續約及新訂租約的租金普遍上升。

於年內，我們成功提升了出租率。新訂租約的寫字樓面積超過 320,000 平方呎。在新租出的寫字樓面積中，銀行及金融業租戶約佔 44%，而其他主要租戶為專業服務業及高級零售商。這反映我們的甲級寫字樓組群作為中環商業區最自然的延伸，除了享有鄰近中環的地利，更兼具設施優越及配套完善的優勢，深受市場歡迎。

我們更進一步強化租賃業務流程，包括推廣渠道，及全面提高物業組合內的物業管理標準。其他措施如增值資產和深化與租戶關係，均有助提升寫字樓組合更長遠的競爭力。

按照我們資產增值計劃，禮頓中心已進行寫字樓大堂及其他公共地方的翻新工程。這些改善工程深受租戶歡迎，並從租務表現改善得以反映。

商舖業務

希慎商舖組合的總樓面面積約為 0.9 百萬平方呎，均座落銅鑼灣這個香港繁盛的購物區，盡享優勢。本集團以利園為中心的建築組群（主要包括利園、利園二期、新寧大廈及希慎道十八號），為高級品牌提供雅緻豪華的優質商舖。而以利舞臺為中心的建築組群，則匯聚時尚別緻的商店和著名食府。

隨著經濟改善帶動消費意欲好轉，加上內地旅客在香港的消費力，均繼續利好本港零售市道。在這情況下，集團商舖業務的收入較去年增加 8.0% 至 700 百萬港元（2009 年：648 百萬港元）。於 2010 年 12 月 31 日，商舖業務之出租率為 96%（2010 年 6 月 30 日及 2009 年 12 月 31 日之出租率均為 99%），空置商舖僅限於正在進行翻新工程的禮頓中心。

希慎致力為租戶營造有利業務增長的合適環境。集團於 2010 年的目標是加強對本地消費者及旅客的市場策略，其中包括為本地消費者舉辦的推廣活動，針對旅客的廣告宣傳和聯合推廣活動、以及安排內地傳媒訪港團。這些活動取得理想成果，使內地旅客在利園和利園二期的消費額較去年增長逾 60%。此外，集團引入多間國際知名零售品牌，尤其在以利園為中心的建築群，強化了商舖業務的租戶組合。

為提升商舖業務更長遠的競爭力，本集團正在翻新禮頓中心商舖部份。一家流行時裝店亦於希慎道壹號租用了四層共達 30,000 平方呎的商舖。

住宅業務

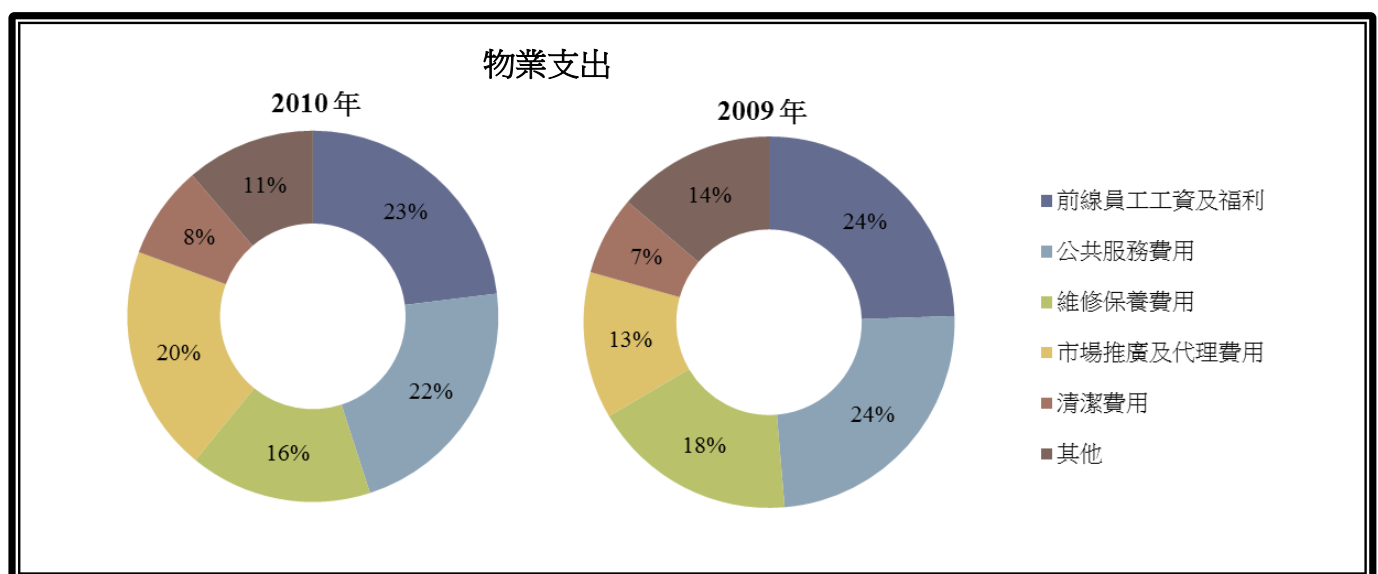
住宅物業組合包括位於半山的竹林苑住宅發展項目，以及位於銅鑼灣的新寧閣。我們提供最優質的設施及一應俱全的個人化住客服務，帶來居港外籍人士喜愛的生活體驗。住宅租約一般為期兩年。

集團住宅業務的營業額較去年增加 3.2% 至 294 百萬港元（2009 年：285 百萬港元）。於 2010 年 12 月 31 日，住宅業務之出租率為 94%（2010 年 6 月 30 日為 94%，2009 年 12 月 31 日為 92%）。雖然年內大部分期間續約租金下跌，但出租率上升，令住宅業務營業額增加。

出租率的增長，可歸因於希慎加強市場推廣策略，並實行以環保為主題翻新部分住宅單位，受市場歡迎。提升住客服務及會所活動，亦有助提升租客續租率。

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，主要包括前線員工工資及福利、公共服務費用、維修保養費用、市場推廣及代理費用、以及清潔費用。下圖列出這些物業支出的百分比。



物業支出由 2009 年的 235 百萬港元上升 6.4% 至 250 百萬港元，主要由於用以鼓勵旅客消費的市場推廣費用增加，以及用以吸引優質租戶的代理費用增加。物業支出佔營業額的比率由 2009 年的 14.0% 輕微提高至 14.2%。

投資收入

投資收入主要包括股息收入及利息收入，共達 49 百萬港元（2009 年：38 百萬港元）。投資收入增加，是由於存款利率比去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 42 百萬港元（2009 年：3 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

行政支出主要包括管理層及員工的薪酬成本及相關支出，此支出由 2009 年的 133 百萬港元增加 5.3% 至 140 百萬港元，主要由於全年度用以提升人力資源的費用上升，以應付本集團現有物業組合及即將落成的希慎廣場的業務需要。

財務支出

儘管本集團的債務總額增加 651 百萬港元，財務支出仍由 2009 年的 131 百萬港元減少 10.7% 至 117 百萬港元，原因是作為希慎廣場部分建築成本的利息支出 12 百萬港元被資本化。如計入資本化的利息支出，本集團於 2010 年的財務支出為 129 百萬港元，與去年大致相若。

本集團 2010 年的平均借貸成本（即該年的利息支出除以平均債務總額）由 2009 年的 3.1% 降至 2.7%。這是由於利率普遍較低，足以抵銷債務總額增加的影響。有關集團財務政策，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 2010 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 40,833 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，投資物業公平值收益為 2,594 百萬港元（2009 年：1,249 百萬港元），已於本集團年內的綜合收益表中確認。

應佔聯營公司之業績

本集團應佔聯營公司業績減少 48.7% 至 394 百萬港元（2009 年：768 百萬港元），這主要是由於本集團佔 24.7% 權益的上海港匯廣場項目的重估收益較去年少。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 227 百萬港元（2009 年：606 百萬港元）。

於 2010 年，上海港匯廣場項目持續表現理想。本集團應佔業績（未計投資物業公平值變動前）錄得 3.1% 的按年增長。於 2010 年年底，住宅物業包括豪宅及服務式住宅，繼續保持高出租率，而商舖及寫字樓物業仍然接近全數租出。

稅項

隨著香港會計準則第 12 號「利得稅」及香港會計準則第 17 號「租賃」作出修訂，本集團於 2010 年採納的會計政策也有所改變。本集團現已毋須就投資物業公平值的任何變動提撥遞延稅項。另一方面，自用物業中的土地部分則由預付租賃款項重新分類為物業、機器及設備，並以重估法計算，據此需要就公平值變動提撥遞延稅項。這些修訂已予追溯應用，本集團 2009 年的稅項亦因而重列為 189 百萬港元。

因應本集團會計政策的轉變，本集團 2010 年的稅項為 201 百萬港元，與本集團核心業務經營業績的增長同步上升。

財務狀況表項目

投資物業

本集團之投資物業組合是經由獨立、專業合資格估值師，萊坊測計師行有限公司於 2010 年 12 月 31 日按公開市值進行估值。經評估的價值為 40,833 百萬港元，較 2009 年 12 月 31 日的 37,363 百萬港元增加 9.3%。於 2010 年年底的估值主要反映本集團投資物業組合的租金上升。

各物業組合於年底的估值如下：

	<u>2010 年</u> 百萬港元	<u>2009 年</u> 百萬港元
寫字樓物業組合	14,708	14,098
商舖物業組合	11,896	10,575
住宅物業組合	7,821	7,050
重建中物業（希慎廣場）*	6,408	5,640
	<u>40,833</u>	<u>37,363</u>

* 重建中物業按土地價值及截至估值日的發展成本估值。

可供出售投資

2010 年的可供出售投資（主要包括香港上市股本證券）增長 15.0%，這是由於上市股本證券按市價計算出現收益。於 2010 年 12 月 31 日，上市證券組合的公平值總額為 1,147 百萬港元（2009 年：997 百萬港元）。

聯營公司權益

聯營公司權益主要為本集團佔 24.7% 權益的上海港匯廣場項目中的投資。於 2010 年年底，聯營公司權益增加 9.3% 至 3,153 百萬港元（2009 年：2,886 百萬港元），這主要反映本集團於年內應佔經營業績、投資物業公平值變動，以及換算上海港匯廣場項目而產生之匯兌收益。

保本投資及票據

於 2010 年年底，本集團投入 725 百萬港元（2009 年：200 百萬港元）於債務證券及具保本性的投資。交易方為信貸評級達投資級別或以上的金融機構及企業。這些投資有助保存本集團的流動資金，並分散交易方風險。

借貸

於 2010 年年底，本集團借貸賬面值為 4,587 百萬港元，較 2009 年年底的 3,891 百萬港元增加 17.9%。本集團年內透過中期票據計劃發行 800 百萬港元的 10 至 15 年期票據，以相對較低的利息成本吸納市場上的流動資金。此外，本集團於年內提取了 500 百萬港元的銀行借貸，亦同時償還 600 百萬港元的銀行借貸。為管理未償還借貸的利率及外匯風險，本集團與達投資評級或以上的金融機構進行對沖交易。在計入對沖交易後，所有借貸實質上是以港元計價。

股東權益

隨著香港會計準則第 12 號「利得稅」及香港會計準則第 17 號「租賃」作出修訂，本集團已作出追溯應用，並於 2009 年 12 月 31 日將股東權益重列為 37,216 百萬港元。於 2010 年年底，本集團的股東權益增加 9.3% 至 40,677 百萬港元，這主要由於本集團投資物業及上市證券組合重估值增長，以及來自本集團主要租賃活動的溢利。

簡明綜合現金流量表
截至 2010 年 12 月 31 日止年度

	2010 年 百萬港元	2009 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	1,460	1,349	111	+8.2
支付稅項淨額	(161)	(469)	308	-65.7
	1,299	880	419	+47.6
投資業務				
有關投資物業所付款項	(871)	(242)	(629)	+259.9
出售投資物業所得款項	50	-	50	n/a
出售可供出售投資所得款項	-	44	(44)	-100.0
保本投資存置所付款項 (扣除到期時所得款項)	(263)	(72)	(191)	+265.3
已收利息及股息	46	35	11	+31.4
聯營公司還款	230	221	9	+4.1
購買票據	(266)	-	(266)	n/a
購買物業、機器及設備	(7)	(8)	1	-12.5
於三個月後到期之定期存款 減少(增加)	118	(1,551)	1,669	n/a
	(963)	(1,573)	610	-38.8
財務活動				
繳付股息	(733)	(642)	(91)	+14.2
財務支出	(109)	(127)	18	-14.2
新增借貸	1,300	799	501	+62.7
償還借貸	(668)	(620)	(48)	+7.7
行使購股權所得款項	1	1	-	-
	(209)	(589)	380	-64.5
現金及現金等值 增加(減少)淨額	127	(1,282)	1,409	n/a

經營業務

經營業務所得現金較去年增加 111 百萬港元至 1,460 百萬港元(2009 年:1,349 百萬港元)，反映本集團核心租賃業務增長。於 2009 年，稅項支出包括本集團為最後解決往年度稅務爭議所付的 268 百萬港元。

投資業務

投資活動所使用的現金淨額較去年減少 610 百萬港元。於 2010 年，本集團對金融投資方面整體上減少；然而，本集團動用較多現金支付資本開支，包括希慎廣場的建築成本以及其他建築物翻新費用。

財務活動

財務活動所使用的現金淨額較去年減少 380 百萬港元，這主要由於年內獲得包括 800 百萬港元定息票據及 500 百萬港元銀行貸款的新增借貸，但部分被繳付股息及償還債務所抵銷。

財務報表以外

或然負債

本集團有責任對一聯營公司提供資金以滿足其營運資金及其他財務需求。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。

年內的資本開支總現金支出（不包括購買機器及設備）為 871 百萬港元，較去年增加 629 百萬港元。這主要由於本集團於 2010 年支付的希慎廣場建築成本增加所致。

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

於 2010 年年底，本集團備有 2,550 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，包括希慎廣場的建築成本。

希慎廣場

興利中心（位於軒尼詩道 500 號）的重建項目於 2010 年 9 月命名為希慎廣場。建築工程繼續符合進度，購物商場將於 2012 年第二季隆重開幕。希慎廣場的總建築面積約 710,000 平方呎，包括 15 層寫字樓及 17 層商舖。商舖部分於年內開始招租，至 2010 年底為止已租出約 25% 商舖。

(B) 財務政策

市場概況

回顧 2010 年，美國失業率繼續高企，經濟增長步伐顯著放緩，而且部份歐洲地區陷入主權債務危機，但亞洲經濟則持續改善。資產市場普遍迅速反彈，主要由於流動資金過剩，加上多個中央銀行推行低息環境所致。踏入 2010 年下半年，部分亞洲國家開始收緊貨幣政策，以加息抗衡食品、能源及原材料價格上漲引發的通脹憂慮。在這情況下，集團於 2011 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
- 運用合適之對沖策略，以控制因市場利率及外匯不利變動所造成之風險
- 為交易方設定合適之交易限額，以監控信貸風險，並持有優質有價證券，以減低財務投資風險

主要表現指

平均借貸成本

如何衡量？

年度利息支出除以平均債務總額

為何重要？

- 本集團的庫務部專責管理及優化財務支出
- 2010年的香港銀行同業拆息普遍較2009年低

平均借貸成本

2010年：**2.7%**
(2009年：3.1%)

銀行信貸：資本市場發債

如何衡量？

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

為何重要？

- 作為分散借貸來源的指標
- 年內發行中期票據，以獲取資本市場上的流動資金

銀行信貸：資本市場發債

2010年：**29.7% : 70.3%**
(2009年：37.2% : 62.8%)

平均債務期限

如何衡量？

- 集團債務尚餘還款期的加權平均年期

為何重要？

- 此指標反映短期內因現時債務需要再融資或償還的壓力
- 由於發行中期票據，平均還款期限延長

平均債務期限

2010年：**4.3年**
(2009年：3.4年)

浮息債務（債務總額的百分比）

如何衡量？

實際浮息債務除以債務總額

為何重要？

- 此指標用以計算受市場利率波動影響的借貸所佔比率
- 為預備長期利率可能抽升，此比率已被下調

浮息債務

2010年：**53.6%**
(2009年：64.9%)

淨利息償付率

如何衡量？

除折舊前毛利減行政支出再除以淨利息支出

為何重要？

- 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淨利息支出減少

淨利息償付率

2010年：**14.0倍**
(2009年：11.7倍)

淨債務與股東權益比率

如何衡量？

借貸減定期存款、現金及銀行結存除以股東權益

為何重要？

- 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

淨債務與股東權益比率

2010年：**6.4%**
(2009年：5.1%)

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。於 2010 年，穆迪及標準普爾對本集團投資級別信貸評級維持不變，分別為 Baa1 及 BBB，以反映本集團財務狀況強健。

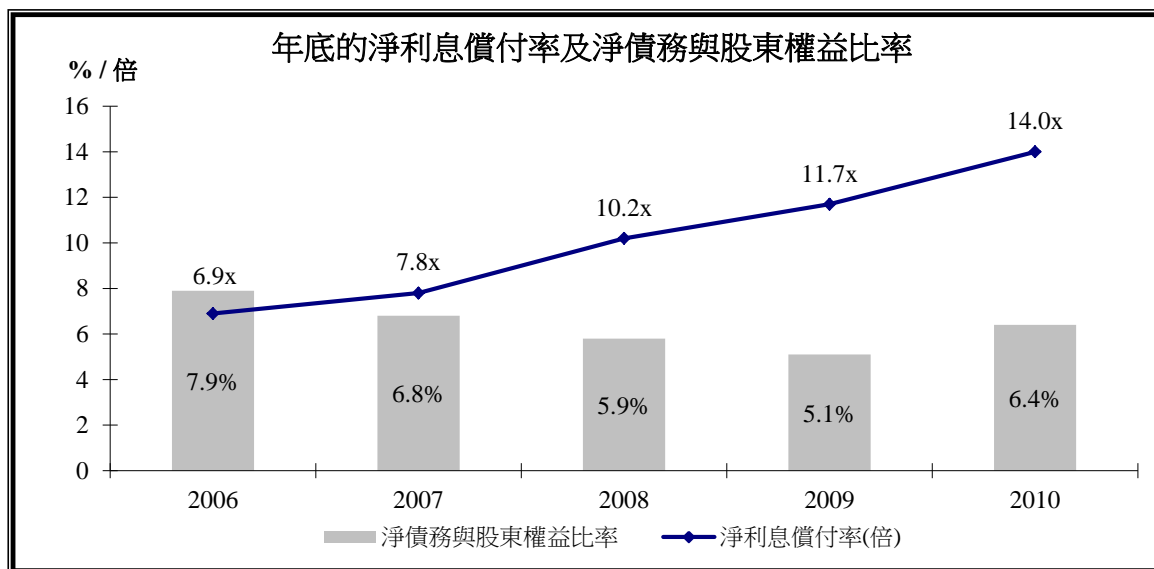
庫務事宜之整體目標是達至最低之借貸成本及管理相關風險，即在上述運作範圍限制下將財務支出減至最低。2010 年之借貸成本為 2.7%。

債務管理

2010 年，由於香港銀行體系資金充裕，信貸市場改善，加上本地經濟趨於穩定，均有助收緊信貸息差，並提供長期流動資金。隨著投資者的風險胃納加強，資本市場轉趨活躍。

儘管於 2010 年和 2011 年到期的貸款額並不多，但我們亦把握信貸市場改善所帶來的機會，於年內安排總值 2,100 百萬港元的新融資，用以應付未來的資本開支及償還於 2012 年到期的美元債券。當中，我們透過中期票據計劃發行 800 百萬港元 10 年期至 15 年期的票據，以相對較低的利息成本，獲取市場上的流動資金。我們亦取得 1,300 百萬港元的新銀行信貸，以維持我們穩健的財政狀況。

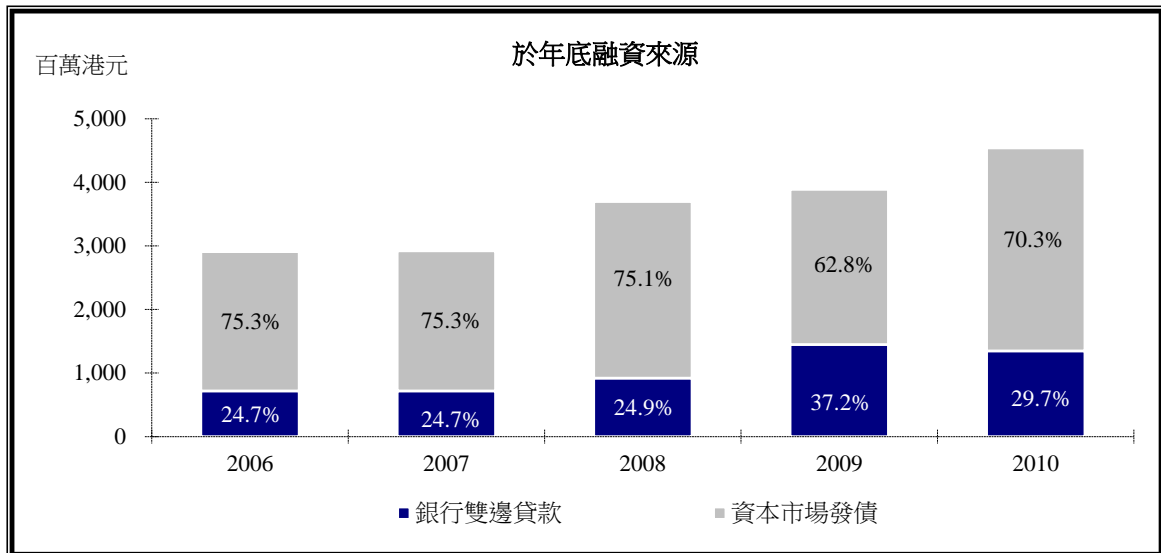
下圖顯示，本集團在履行利息償付責任及按需要進一步舉債方面具有強健財務能力。



本集團一直致力減低借貸息差、分散融資來源，及維持與整體資金運用相配合的適當還款期組合。於 2010 年 12 月 31 日，本集團未償還債務總額為 4,540 百萬港元（2009 年：3,889 百萬港元），較 2009 年增加 651 百萬港元。所有未償還借貸均為無抵押貸款。

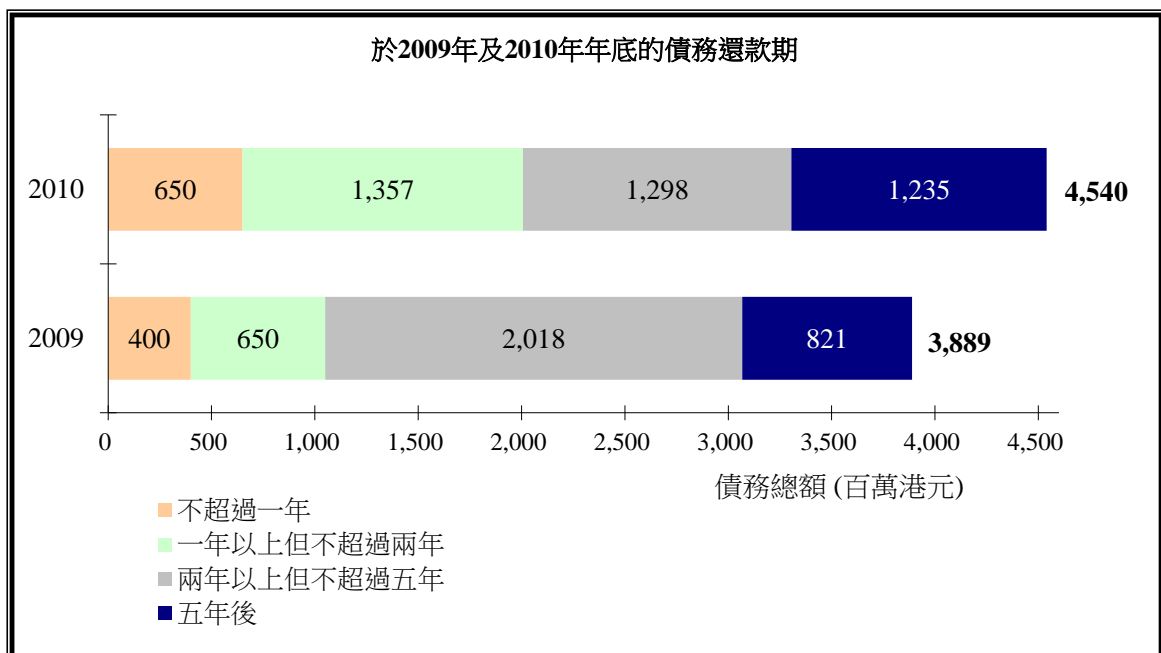
為分散資金來源，本集團與不少本地及海外銀行建立長久的合作關係。目前，有九家本地及海外銀行為本集團提供雙邊銀行貸款，該等銀行貸款約佔本集團未償還債務總額之 29.7%。本集團以中期票據計劃發行的票據，接觸本地及海外投資者。於 2010 年，資本市場證明能提供較為靈活的長年期債務，用以延長債務的平均還款期限。於 2010 年年底，本集團未償還債務總額中約 70.3% 是透過該計劃從債務資本市場集資。

下圖顯示過去五年來自銀行及債務資本市場佔未償還債務總額的百分比。



本集團亦致力維持適當的還款期組合。於 2010 年 12 月 31 日，債務組合的平均還款期為 4.3 年，其中須於兩年內償還的債務約 2,007 百萬港元，佔未償還債務 44.2%。由於我們於 2010 年已開始安排新借貸，故 2011 年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更多借貸。

下圖顯示本集團於 2009 年及 2010 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，以保持穩健的財政狀況，並於最近的金融風暴中克服金融市場流動資金緊絀的情況。本集團業務的經常性現金流繼續保持穩定和強勁。於 2010 年 12 月 31 日，本集團持有的現金及銀行結存總值約 1,993 百萬港元（2009 年：1,984 百萬港元），將用於資本開支及償還到期債務。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。為保存資金流動性及提升利息收益，本集團亦投資 725 百萬港元於債務證券及具保本性投資。

本集團亦持有於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市的高流通量股票，作為額外流動資金儲備。於 2010 年年底，這些股票的市值為 1,147 百萬港元（2009 年：997 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 2010 年 12 月 31 日，這些信貸達 2,550 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 2009 年 12 月 31 日：2,250 百萬港元）。

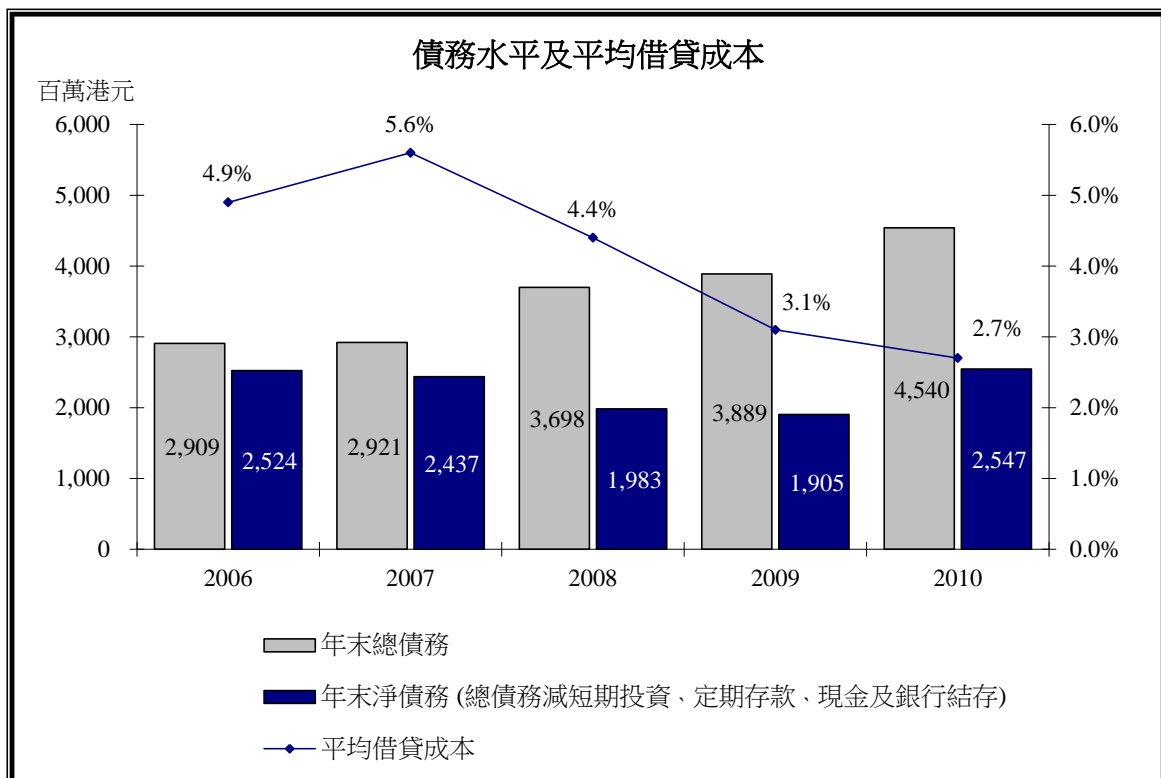
利率管理

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，以管理預期利率變動所帶來的風險。

如前文所述，由於 2010 年香港銀行同業市場流動資金過剩，加上美國聯邦基金目標利率低企，使 2010 年內三個月香港銀行同業拆息在低位徘徊。

因此，本集團的平均借貸成本由 2009 年的 3.1% 降至 2010 年的 2.7%。隨著全球經濟繼續復甦，為預備長期利率可能抽升，本集團將定息債務比率由一年前的 35.1% 上調至 2010 年 12 月 31 日的 46.4%。

下圖顯示本集團過去五年的債務水平及平均借貸成本。



外匯管理

本集團盡量減低貨幣錯配的風險，亦不會透過外幣投機買賣來管理債務。除 174 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，本集團已作出的保本投資項目及債務證券投資為 64 百萬美元，其中約 16 百萬美元已透過外匯遠期合約進行對沖。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 3,153 百萬港元或本集團總資產值之 6.5%。

使用衍生工具

於 2010 年 12 月 31 日，所有未到期的衍生工具均用作對沖利率及外匯風險。我們訂立了嚴謹的內部指引，以確保衍生工具主要用以管理本集團的庫務資產及負債的波動，或調整適當的風險水平。

在進行任何對沖交易之前，本集團將確保其交易方具有良好投資評級以控制信貸風險。為管理風險，本集團按每個交易方的信貸質素，對各交易方均設定經風險調整後之最高信貸限額。

財務資料

載列於本公告的財務資料並不構成本集團於本年度的財務報表，但有關資料乃摘錄自該財務報表。本集團截至 2010 年 12 月 31 日止年度之業績已經由本公司審核委員會審閱。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

載列於初步業績公告中本集團截至 2010 年 12 月 31 日止年度的綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註中的數字已經由本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行與本集團於本年度經審核的綜合財務報表進行核對。根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則，德勤·關黃陳方會計師行所進行的工作並不構成保證聘約，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對初步業績公告發表任何保證。

綜合收益表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010年 百萬港元	重列 2009年 百萬港元
營業額	3	1,764	1,680
物業支出		(250)	(235)
毛利		1,514	1,445
投資收入		49	38
其他收益及虧損		(42)	(3)
行政支出		(140)	(133)
財務支出		(117)	(131)
投資物業之公平值變動		2,594	1,249
應佔聯營公司之業績		394	768
除稅前溢利		4,252	3,233
稅項	5	(201)	(189)
本年度溢利	6	4,051	3,044
應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		3,844	2,914
非控股權益		207	130
		4,051	3,044
每股盈利（以港仙列值）	7		
基本		365.47	278.52
攤薄		365.16	278.42

綜合全面收益表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010年 百萬港元	重列 2009年 百萬港元
本年度溢利		4,051	3,044
其他全面收益：	8		
可供出售投資之公平值收益		150	37
現金流量對沖之淨（虧損）收益		(22)	5
自用物業重估之收益		29	9
應佔聯營公司之匯兌儲備		103	(1)
除稅後本年度其他全面收益		260	50
本年度全面收益總額		4,311	3,094
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		4,104	2,964
非控股權益		207	130
		4,311	3,094

綜合財務狀況表
於2010年12月31日

	附註	於2010年 12月31日 百萬港元	重列 於2009年 12月31日 百萬港元	重列 於2009年 1月1日 百萬港元
非流動資產				
投資物業		40,833	37,363	35,850
物業、機器及設備		429	396	387
聯營公司投資		3,014	2,517	1,750
保本投資		378	82	85
票據		168	-	-
可供出售投資		1,152	1,002	1,022
其他金融資產		90	95	157
其他應收款項		79	31	29
		<u>46,143</u>	<u>41,486</u>	<u>39,280</u>
流動資產				
應收賬款及其他應收款項	10	98	83	94
應收聯營公司款項		139	369	590
保本投資		84	118	40
票據		95	-	700
其他金融資產		2	2	1
定期存款		1,930	1,945	964
現金及銀行結存		63	39	51
		<u>2,411</u>	<u>2,556</u>	<u>2,440</u>
流動負債				
應付賬款及應付費用	11	433	314	320
租戶按金		175	127	158
應付非控股權益款項		327	327	327
借貸		650	400	550
應付稅款		50	45	351
		<u>1,635</u>	<u>1,213</u>	<u>1,706</u>
流動資產淨額		<u>776</u>	<u>1,343</u>	<u>734</u>
總資產減流動負債		<u>46,919</u>	<u>42,829</u>	<u>40,014</u>
非流動負債				
借貸		3,937	3,491	3,201
其他金融負債		52	36	41
租戶按金		276	273	230
遞延稅項		337	297	269
		<u>4,602</u>	<u>4,097</u>	<u>3,741</u>
資產淨額		<u>42,317</u>	<u>38,732</u>	<u>36,273</u>
資本及儲備				
股本		5,267	5,253	5,206
儲備		35,410	31,963	29,605
本公司擁有人應佔權益		<u>40,677</u>	<u>37,216</u>	<u>34,811</u>
非控股權益		1,640	1,516	1,462
權益總額		<u>42,317</u>	<u>38,732</u>	<u>36,273</u>

附註：

1. 編制基準

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則，以及香港公司條例而編製。此外，本綜合財務報表亦按聯交所證券上市規則（「上市規則」）的要求作出相關披露。

2. 主要會計政策

除下述的會計政策變動外，本集團所採用的主要會計政策與編製本集團截至 2009 年 12 月 31 日止年度之財務報表一致。

於本年間，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（在下文統稱「新訂及經修訂的香港財務報告準則」。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。此外，本集團已就根據香港會計準則第 40 號「投資物業」以公平值列賬的投資物業，提前應用經修訂的香港會計準則第 12 號「利得稅」，來確認其遞延稅項。

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

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。

根據經修訂的香港會計準則第 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。

經修訂的香港會計準則第 12 號「利得稅」

香港會計準則第 12 號「遞延稅項：相關資產之回收」（修訂本）已於生效日期（於 2012 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間）之前應用。根據此修訂，按照香港會計準則第 40 號「投資物業」以公平值模式計量的投資物業是假設可透過出售收回，除非此項假設在某些情況下被駁回。

因此，為計量遞延稅項負債及遞延稅項資產，本集團採用公平值模式計量的投資物業均假設可透過出售收回，並使 2009 年 1 月 1 日及 2009 年 12 月 31 日的遞延稅項負債分別減少 3,409 百萬港元及 3,616 百萬港元，而相應的調整已於保留溢利中確認。

於本年度，本集團並無為該等物業的公平值變動提撥遞延稅項，然而於以往年度則曾就該等投資物業的公平值變動提撥遞延稅項負債。本集團應用此修訂，令本年度的溢利增加426百萬港元。

概括上述會計政策改變的影響

(a) 上述會計政策改變對本年度及上年度業績影響如下：

	<u>2010年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2009年</u> <u>百萬港元</u>
年度稅項減少及溢利增加	<u>426</u>	<u>207</u>
本公司擁有人應佔年度溢利增加	<u>406</u>	<u>198</u>

(b) 上述會計政策改變對本集團於2009年1月1日及2009年12月31日的綜合財務狀況影響如下：

	於2009年12月31日				於2009年1月1日			
	以往列賬 百萬港元	香港會計 準則第12號	香港會計 準則第17號	重列 百萬港元	以往列賬 百萬港元	香港會計 準則第12號	香港會計 準則第17號	重列 百萬港元
		之修訂 百萬港元	之修訂 百萬港元			之修訂 百萬港元	之修訂 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)	3,616	(32)	(297)	(3,648)	3,409	(30)	(269)
資產淨額之影響	<u>(3,679)</u>	<u>3,616</u>	<u>162</u>	<u>99</u>	<u>(3,445)</u>	<u>3,409</u>	<u>154</u>	<u>118</u>
物業重估儲備	13	-	162	175	12	-	154	166
保留溢利	25,373	3,386	-	28,759	23,361	3,188	-	26,549
非控股權益	(1,286)	(230)	-	(1,516)	(1,241)	(221)	-	(1,462)
權益之影響	<u>24,100</u>	<u>3,156</u>	<u>162</u>	<u>27,418</u>	<u>22,132</u>	<u>2,967</u>	<u>154</u>	<u>25,253</u>

(c) 上述會計政策改變對本年度及上年度本集團每股基本及攤薄後盈利的影響如下：

	對每股基本 盈利的影響		對每股攤薄後 盈利的影響	
	<u>2010年</u> <u>港仙</u>	<u>2009年</u> <u>港仙</u>	<u>2010年</u> <u>港仙</u>	<u>2009年</u> <u>港仙</u>
調整前的金額	326.87	259.60	326.59	259.50
本集團會計政策改變而產生的相關調整： 投資物業的遞延稅項	<u>38.60</u>	<u>18.92</u>	<u>38.57</u>	<u>18.92</u>
調整後的金額	<u>365.47</u>	<u>278.52</u>	<u>365.16</u>	<u>278.42</u>

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

香港財務報告準則（修訂本） 香港會計準則第 24 號 （經 2009 年修訂）	2010 年頒佈之香港財務報告準則之修改 ¹ 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 7 號（修訂本）	披露 – 金融資產轉讓 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 ⁶

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 2011 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。

⁶ 於 2010 年 7 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第 9 號「金融工具」於 2009 年 11 月頒佈就金融資產的分類及計量作出新規定，而於 2010 年 11 月作出的修訂則增加了金融負債及終止確認金融負債的要求。

- 根據香港財務報告準則第 9 號，所有屬於香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」範圍內已確認的金融資產，將以攤銷成本或公平值計量。具體而言，以收取合約現金流的商業模式持有，且合約現金流僅為本金及未償還本金之利息的債務投資，一般在其後的年度期間以攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後的年度期間以其公平值計量。
- 金融負債方面，明顯的轉變是關於指定於損益賬按公平值處理之金融負債。具體而言，根據香港財務報告準則第 9 號，指定為於損益賬按公平值處理的金融負債，其因信貸風險變動而產生的公平值變動需於其他全面收益表呈列，除非於其他全面收益表呈列這種變動的影響會造成或擴大損益中的會計錯配。金融負債的信貸風險產生的公平值變動，不會在其後重新分類至損益中。過往指定於損益賬按公平值處理的金融負債，其公平值變動的整體金額根據香港會計準則第 39 號需於損益賬呈列。

香港財務報告準則第 9 號於 2013 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。

本公司董事預期香港財務報告準則第 9 號將於截至 2011 年 12 月 31 日止年度的財務報表中採用，而其應用將主要影響本集團可供出售之金融資產的分類及計量。不過，其影響的合理估計並不可提供，需待詳細審查完成。

除以上所述外，本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、準則之修訂本或詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

3. 營業額

營業額是指本年度來自投資物業的租金總收入及管理費收入。

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

4. 分部資料

根據主要營運決策者（例如本集團之行政總裁）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

分部營業額及業績

以下是本集團可呈報的分部營業額及業績之分析：

	寫字樓 百萬港元	商舖 百萬港元	住宅 百萬港元	綜合 百萬港元
<u>截至 2010 年 12 月 31 日止年度</u>				
營業額				
投資物業租金總收入	654	636	264	1,554
管理費收入	116	64	30	210
分部收入	770	700	294	1,764
物業支出	(119)	(81)	(50)	(250)
分部溢利	651	619	244	1,514
投資收入				49
其他收益及虧損				(42)
行政支出				(140)
財務支出				(117)
投資物業之公平值變動				2,594
應佔聯營公司之業績				394
除稅前溢利				4,252

	寫字樓 百萬港元	商舖 百萬港元	住宅 百萬港元	綜合 百萬港元
<u>截至 2009 年 12 月 31 日止年度</u>				
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
分部收入	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				<u>3,233</u>

所有以上可呈報之分部營業額均來自外界客戶。

可呈報分部之會計政策與本集團於「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，各分部所賺取的溢利。這是向本集團管理層呈報的資料，以助調配資源及評估物業分部表現之用。

分部資產及負債

以下是本集團可呈報的分部資產之分析：

	寫字樓 百萬港元	商舖 百萬港元	住宅 百萬港元	綜合 百萬港元
<u>於 2010 年 12 月 31 日</u>				
分部資產	14,708	11,900	7,822	34,430
重建中之投資物業				6,408
聯營公司投資				3,014
其他資產				4,702
綜合資產				<u>48,554</u>
<u>於 2009 年 12 月 31 日 (重列)</u>				
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				4,154
綜合資產				<u>44,042</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
<u>於 2009 年 1 月 1 日 (重列)</u>				
分部資產	13,602	10,156	6,832	30,590
重建中之投資物業				5,270
聯營公司投資				1,750
其他資產				4,110
綜合資產				<u>41,720</u>

分部資產指各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、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。

除賬面值為 3,011 百萬港元及 3 百萬港元（2009 年：2,514 百萬港元及 3 百萬港元）分別位於中華人民共和國及新加坡經營的聯營公司投資外，所有本集團之資產均位於香港。

其他分部資料

	寫字樓 百萬港元	商舖 百萬港元	住宅 百萬港元	綜合 百萬港元
<u>截至 2010 年 12 月 31 日止年度</u>				
非流動資產之增加	88	326	10	424
重建中投資物業之增加				502
				<u>926</u>
<u>截至 2009 年 12 月 31 日止年度</u>				
非流動資產之增加	33	42	2	77
重建中投資物業之增加				184
				<u>261</u>

5. 稅項

	2010年 百萬港元	重列 2009年 百萬港元
本年度稅項		
香港利得稅		
- 本年度	172	161
- 以往年度（超額）不足撥備	(6)	2
	<u>166</u>	<u>163</u>
遞延稅項	35	26
	<u>201</u>	<u>189</u>

於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。

6. 本年度溢利

	2010年 百萬港元	重列 2009年 百萬港元
本年度溢利已扣除（計入）：		
核數師酬金	<u>2</u>	<u>2</u>
物業、機器及設備之折舊	<u>8</u>	<u>7</u>
投資物業租金總收入	(1,554)	(1,476)
減：		
- 產生租金收入之物業之直接經營成本	247	231
- 無產生租金收入之物業之直接經營成本	3	4
	<u>(1,304)</u>	<u>(1,241)</u>
員工成本，包括：		
- 董事酬金	14	17
- 以股份為基礎之支出	4	2
- 其他員工成本	147	135
	<u>165</u>	<u>154</u>
應佔聯營公司稅項（已包括在應佔聯營公司之業績）	<u>153</u>	<u>286</u>

7. 每股盈利

(a) 基本及攤薄後每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

	<u>盈利</u>	
	<u>2010年</u> <u>百萬港元</u>	重列 <u>2009年</u> <u>百萬港元</u>
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：		
本公司擁有人應佔本年度溢利	<u>3,844</u>	<u>2,914</u>
		<u>股份數目</u>
	<u>2010年</u>	<u>2009年</u>
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>1,051,785,240</u>	1,046,243,250
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	<u>900,002</u>	<u>384,981</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>1,052,685,242</u>	<u>1,046,628,231</u>

於 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，本公司擁有人應佔本年度溢利應作以下調整：

	2010年		重列 2009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	3,844	365.47	2,914	278.52
投資物業之公平值變動	(2,594)	(246.63)	(1,249)	(119.38)
非控股權益之影響	125	11.89	54	5.16
應佔聯營公司投資物業公平值變動 （扣除相關之遞延稅項）	(227)	(21.58)	(606)	(57.92)
本公司擁有人應佔本年度基本溢利	1,148	109.15	1,113	106.38
出售可供出售投資已變現之淨收益	-	-	(3)	(0.29)
經常性基本溢利	1,148	109.15	1,110	106.09

所使用的分母跟以上詳述使用於每股基本盈利的相同。

8. 其他全面收益

	<u>2010年</u> 百萬港元	重列 <u>2009年</u> 百萬港元
其他全面收益包括：		
可供出售投資：		
- 本年度之收益	150	40
- 累計收益於出售時重新分類調整至損益	-	(3)
	<u>150</u>	<u>37</u>
現金流量對沖：		
- 本年度之虧損	(40)	(12)
- 虧損重新分類調整至損益	18	17
	<u>(22)</u>	<u>5</u>
自用物業重估之收益	<u>34</u>	<u>11</u>
應佔聯營公司之匯兌儲備	<u>103</u>	<u>(1)</u>
其他全面收益	265	52
其他全面收益相關之利得稅	(5)	(2)
除稅後本年度其他全面收益	<u>260</u>	<u>50</u>

9. 股息

於本年內已確認派發之股息：

	<u>2010年</u> 百萬港元	2009年 百萬港元
已派 2010 年中期股息 - 每股 14 港仙	147	-
已派 2009 年中期股息 - 每股 14 港仙	-	147
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
	<u>714</u>	<u>709</u>
於報告期末後建議之股息：		
建議末期股息 - 每股 60 港仙（2009 年：每股 54 港仙）	<u>632</u>	<u>567</u>

10. 應收賬款

來自出租投資物業的租金普遍需預繳。於報告期末，本集團應收賬款賬面值為 5 百萬港元（2009 年：8 百萬港元），主要為拖欠的租金及其賬齡均少於 90 天。

11. 應付賬款

於報告期末，本集團應付賬款的賬面值為 229 百萬港元（2009 年：139 百萬港元），其賬齡均少於 90 天。

附加資料

企業管治

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

遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）

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

購回、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司及其附屬公司均無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

人力資源政策

本集團希望招攬、挽留及培訓優秀員工，以達致本集團之目標。於 2010 年 12 月 31 日，本集團員工總數為 495 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。人力資源方案、培訓及發展詳情載於 2010 年年報內。

以股代息安排

一份載有以股代息詳情之通函以及選擇表格將約於 2011 年 5 月 12 日（星期四）寄發予股東。惟以股代息選擇須獲(1)本公司股東於應屆股東周年大會（「股東周年大會」）上通過批准派發 2010 年之末期股息；及(2)聯交所上市委員會批准有關之掛牌交易後，方為有效。

暫停辦理股份過戶登記

股份過戶登記處將於 2011 年 5 月 5 日（星期四）至 5 月 9 日（星期一）期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，以決定合資格出席股東周年大會並於會上投票及收取建議之末期股息之股東。股息除淨日期為 2011 年 5 月 3 日（星期二）。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 2011 年 5 月 4 日（星期三）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 號金鐘滙中心 26 樓。末期股息將約於 2011 年 6 月 2 日（星期四）派發予於 2011 年 5 月 9 日（星期一）登記於股東名冊上的股東。

股東周年大會

股東周年大會將於 2011 年 5 月 9 日（星期一）假座香港金鐘道 88 號太古廣場香港 JW 萬豪酒店 3 樓 5-6 號宴會廳舉行。股東周年大會通告將登載於本公司網站(www.hysan.com.hk)及聯交所發放發行人資訊的專用網站(www.hkexnews.hk)，並約於 2011 年 3 月底寄發予股東。

承董事會命
執行董事兼公司秘書
容韻儀

香港，2011 年 3 月 9 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 (利蘊蓮為其替任董事)、利乾、利蘊蓮、利子厚及利德蓉醫生 (劉少全為其替任董事)；以及**執行董事** – 容韻儀。

本全年業績公告登載於本公司網站(www.hysan.com.hk)及聯交所發放發行人資訊的專用網站(www.hkexnews.hk)。2010 年年報 (包括根據上市規則所需提供的資料) 將約於 2011 年 4 月初寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。