

# 創優增值 更上層樓

2010 年年報



# 目錄

## 重點閱讀

第08 - 09頁  
2010年表現概覽

第10 - 11頁  
主席報告

第14 - 17頁  
市場情況及應對

第20 - 33頁  
業務及財務回顧

第34 - 38頁  
財務政策

第39 - 41頁  
內部監控與風險管理

第42 - 43頁  
人力資源

第50 - 64頁  
企業管治報告

## 1 概覽

- 06 今日希慎
- 06 使命
- 06 負責任企業
- 07 公司價值觀
- 08 2010年表現概覽
- 10 主席報告

## 2 落實策略

- 14 市場情況及應對
- 18 投資物業組合
- 20 管理層之討論與分析
- 20 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

## 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
- 73 董事薪酬及權益報告
- 81 審核委員會報告

## 4 財務報表及估值

- 84 董事就財務報表須承擔之責任
- 85 獨立核數師報告
- 86 財務報表
- 155 五年財務摘要
- 157 估值師報告
- 158 主要物業報表
- 160 股權分析

年初，希慎面對經濟環境的挑戰以及管理層意料之外的變動。然而，集團秉持清晰方針、積極回應，成功克服短期的衝擊。

我們並提升團隊精神及長遠競爭力。憑著已建立的增長平台，我們將不斷努力，推動公司各方面的發展，包括最新項目希慎廣場，開創更上層樓的業務成就。

# 希慎於年內的業務活動



積極推行資產增值計劃，並透過翻新和重建，改善旗下物業組合



希慎廣場符合施工進度，將於2012年第二季開幕



深化與租戶的關係，加深了解他們的需要



優化商場的定位



加強對遊客的推廣活動，包括安排內地媒體訪港



優化寫字樓物業的定位 — 確立希慎的甲級寫字樓組合為中環商業區最自然的延伸



提升物業服務標準



強化各崗位的團隊精神



加強各物業組合的市場推廣

Best Corporate Governance Disclosure Award  
最佳企業管治資料披露大獎 2010



維持最高的企業管治標準



透過義工隊及其他企業責任活動對社區作出貢獻

# 1 概覽

我們首先說明集團的使命及核心價值。這一章節重點介紹集團於2010年的財務及非財務表現，主席報告則闡述集團於年內努力建立業務持續增長的基礎。



- 06 今日希慎
- 06 使命
- 06 負責任企業
- 07 公司價值觀
- 08 2010年表現概覽
- 10 主席報告

## 使命

---

發展及持有優質物業，配合臻善的物業管理服務，致力成為各類租戶的首選，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。

# 2010年表現概覽

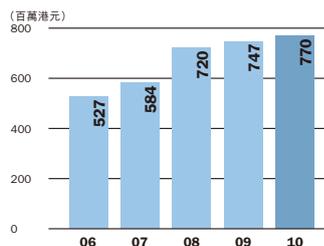
## 財務表現

### 營業額

1,764百萬港元  $\uparrow$  5.0%

### 寫字樓業務營業額

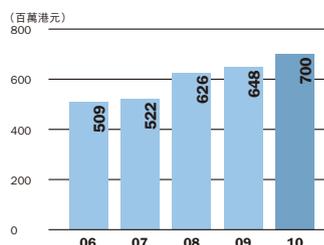
770百萬港元  $\uparrow$  3.1%



- 出租率上升至95%
- 新租出的寫字樓的主要租戶為銀行及金融業、專業服務業及高級零售商

### 商舖業務營業額

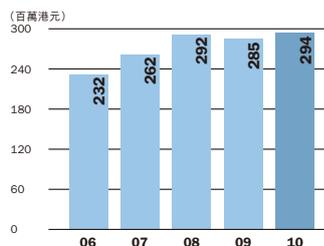
700百萬港元  $\uparrow$  8.0%



- 出租率為96%，空置商舖僅限於正在進行翻新工程的禮頓中心
- 加強了以本地消費者及旅客為目標的市場策略

### 住宅業務營業額

294百萬港元  $\uparrow$  3.2%



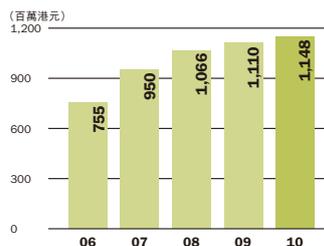
- 出租率上升至94%
- 住宅業務營業額增加，反映出出租率上升，抵銷續約租金下跌的影響

### 每股股息

74港仙  $\uparrow$  8.8%

### 經常性基本溢利

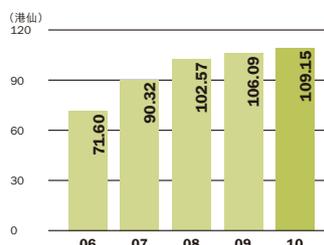
1,148百萬港元  $\uparrow$  3.4%



- 本集團核心物業投資業務的主要表現指標
- 反映來自核心租賃業務的毛利上升

### 每股經常性基本盈利

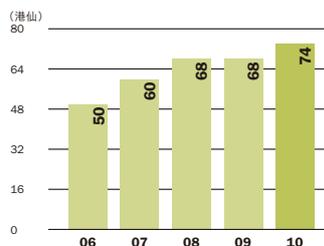
109.15港仙  $\uparrow$  2.9%



- 經常性基本溢利除以計算每股基本盈利之普通股加權平均數

### 每股股息

74港仙  $\uparrow$  8.8%



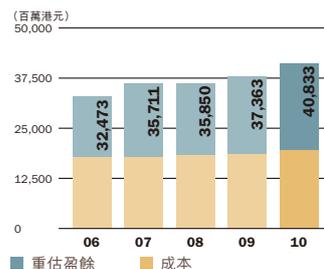
- 建議派發本年度末期股息每股60港仙
- 連同中期股息每股14港仙，全年派息總額為每股74港仙

### 每股資產淨值

38.61港元  $\uparrow$  9.0%

### 物業價值

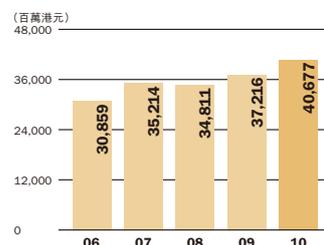
40,833百萬港元  $\uparrow$  9.3%



- 投資物業組合經由獨立、專業合資格估值師按公開市值進行估值
- 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

### 股東權益

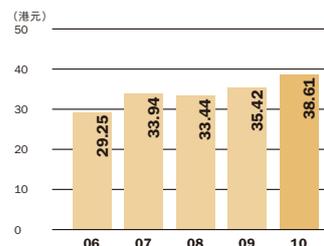
40,677百萬港元  $\uparrow$  9.3%



- 股東權益增加，與投資物業估值增加相符

### 每股資產淨值

38.61港元  $\uparrow$  9.0%



- 股東權益除以年末時已發行股份數目

\* 若干於往年列報的數字因會計政策的改變而重列或因符合本年度的呈列方式而重新分類。

## 非財務表現

## 管治

- 企業管治表現備受業界表揚，榮獲香港會計師公會頒發2010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
- 這是希慎10年內第8次奪得最佳企業管治披露大獎

## 環境

- 希慎廣場項目穩步邁向成為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」認證的建築物

## 社區

- 希慎是道瓊斯可持續發展指數、富時社會責任環球指數及恒生可持續發展企業指數的成份股。這三項指數是國際享負盛名、用以跟進全球負責任企業在有關方面的企業實踐與行為的指數



# 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<sup>1</sup>），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<sup>1</sup>）。

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%）。

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。



<sup>1</sup> 因會計政策改變而重列。

## 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

## 2 落實策略

「落實策略」首先概述香港租賃業務及希慎如何成功應對2010年的市場變化。我們亦詳細分析集團年內的營運策略及表現、財務、風險及人才管理。



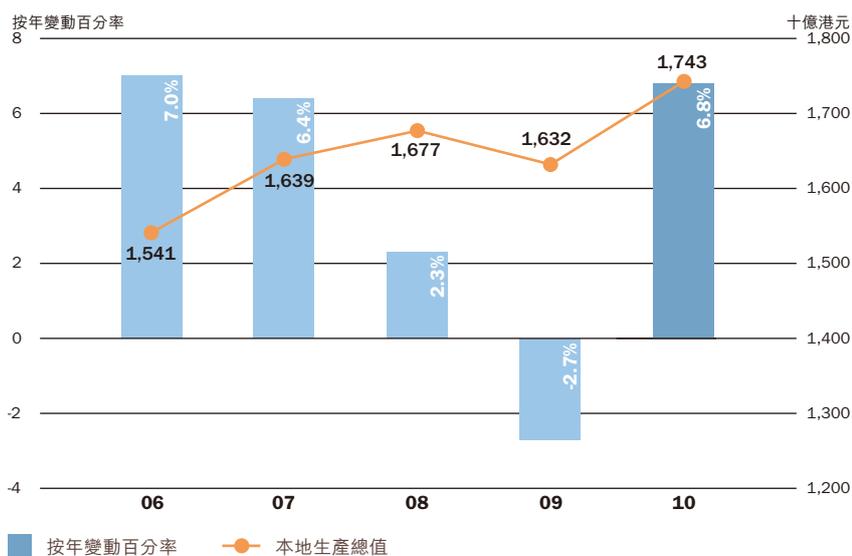
- 14 市場情況及應對
- 18 投資物業組合
- 20 管理層之討論與分析
  - 20 業務回顧
  - 27 財務回顧
  - 34 財務政策
- 39 內部監控與風險管理
- 42 人力資源

# 市場情況及應對

## 香港經濟

經歷2009年的經濟衰退後，香港的出口及內部需求回復升勢，使2010年的本地生產總值錄得6.8%的增長，其中出口的上升勢頭主要由亞太市場穩健復甦帶動。在歐美市場，內部需求仍未回復至2008年金融危機前的水平。截至2010年12月，香港總就業人數升至360萬，失業率則降至4.0%。

實質本地生產總值\*



\* 以2008年環比物量計算

資料來源：政府統計處（截至2011年3月份數據）



隨著出口及內部需求雙雙增長，香港經濟於2010年穩健復甦。

## 寫字樓

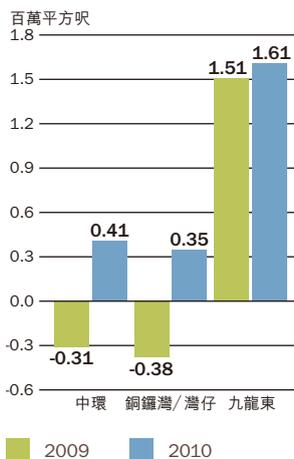
受全球金融危機影響，需求下滑，加上供應量大增，特別是於非核心的九龍東，甲級寫字樓市場於2009年備受打擊，但於2010年出現改善。

於2010年年內對甲級寫字樓的需求持續上升。香港的整體淨吸納量達3.7百萬平方呎，所有地區包括九龍東的出租率均有所改善，亦消除了甲級寫字樓市場的不明朗因素。

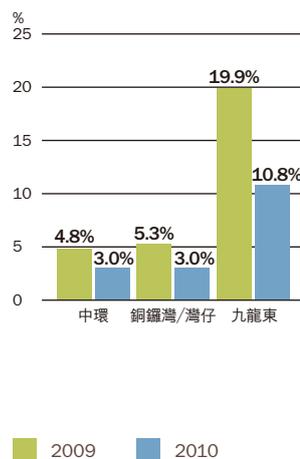
本年度銅鑼灣/灣仔錄得約350,000平方呎的正數淨吸納量。截至2010年12月底，銅鑼灣/灣仔的空置率降至3.0%。

2010年，所有甲級寫字樓分區市場的租金均呈雙位數增長，但租金水平仍未達到2008年高位。銅鑼灣/灣仔全年租金增長達31.8%。值得注意的是，銅鑼灣/灣仔與中環的租金差距於年內擴大。

甲級寫字樓淨吸納量



甲級寫字樓空置率



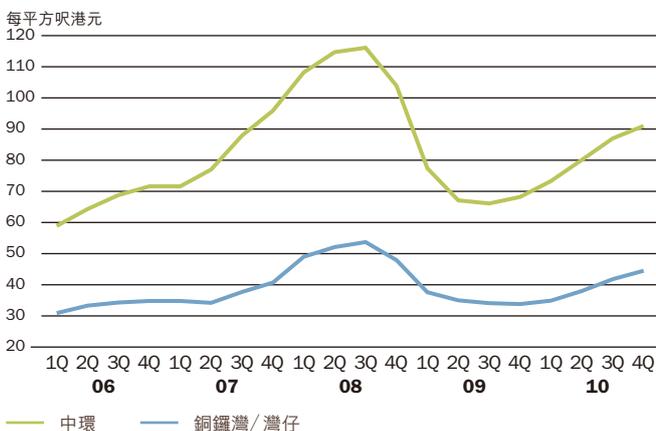
### 希慎的應對

為應對2009年年底嚴峻的市場環境，希慎採取積極措施以穩定寫字樓業務的出租率。2010年新訂租約的寫字樓面積超過320,000平方呎。



有關詳情，請參閱第22及23頁的「業務回顧」之寫字樓業務部分。

甲級寫字樓租值



資料來源：仲量聯行（截至2011年3月份數據）

### 希慎的應對

隨著2010年市場復甦，銅鑼灣/灣仔與中環的租金差距逐漸擴大。這為我們帶來契機，吸引重視優質、具成本效益及地利優勢寫字樓的企業進駐。

我們優化寫字樓組合的定位，突顯希慎寫字樓社區作為中環商業社區最自然的延伸，加上配套完善，可為租戶提供「工作與生活全方位的體驗」。

有關詳情，請參閱第22及23頁的「業務回顧」之寫字樓業務部分。

## 商舖

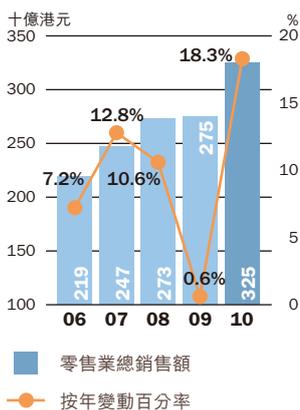
隨著經濟增長、就業市場改善，外來旅客人數持續增加，零售市場得到支持。2010年的整體零售業銷售額較去年增加18.3%。

消費信心向好，亦帶動2010年的私人消費開支上升5.8%。

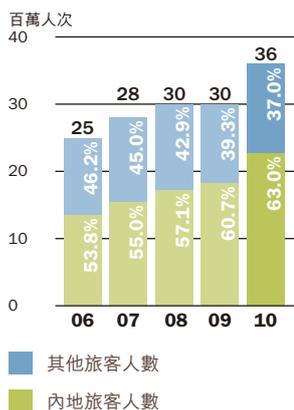
訪港內地旅客人數增加，加上人民幣持續升值，不斷帶動香港跨境消費熱潮。2010年，訪港內地旅客達22.7百萬人次，佔2010年訪港旅客總人數63.0%。

若干商場項目已於2010年竣工，大部分位於尖沙咀及九龍其他地區。2010年年內，頂級優質購物中心的租金增長達12.8%。

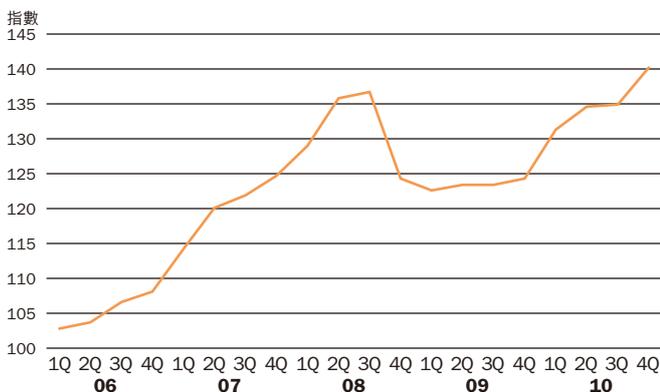
香港零售業總銷售額



訪港旅客總人數



頂級優質購物中心租金指數 (2005年第四季=100)



資料來源：仲量聯行、政府統計處及香港旅遊發展局 (截至2011年3月份數據)

### 希慎的應對

我們透過一系列市場推廣措施，不斷加大對內地旅客的宣傳力度，再配合其他為本地消費者而設的商場宣傳活動。

我們羅致更多知名零售品牌，以進一步優化商舖租戶組合 (尤其是以利園為中心的建築組群)，同時，我們也為以利舞臺廣場為中心的建築組群注入新動力。



有關詳情，請參閱第24頁的「業務回顧」之商舖業務部分。

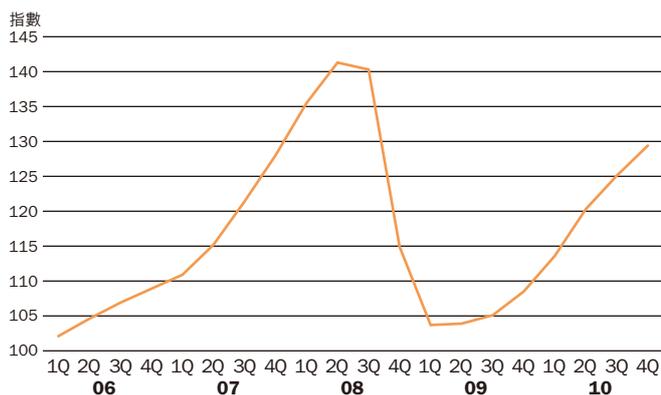
## 豪華住宅

於2010年，企業回復招聘外籍僱員，使豪宅市場受惠。

年內豪宅物業供應持續有限。隨著商界，尤其是銀行及金融業外籍僱員對豪宅的租賃需求不斷增長，年內豪宅物業的出租率保持堅穩。

總體而言，2010年的豪宅租金上升19.3%，但仍低於2008年的市場高位。

豪華住宅租金指數 (2005年第四季=100)



資料來源：仲量聯行 (截至2011年3月份數據)

### 希慎的應對

2010年的租金水平普遍低於2008年的高峯，但希慎所採取的市場推廣策略成功提升出租率，抵銷續約租金下跌的影響。



有關詳情，請參閱第25頁的「業務回顧」之住宅業務部分。

除「希慎的應對」部分外，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」。

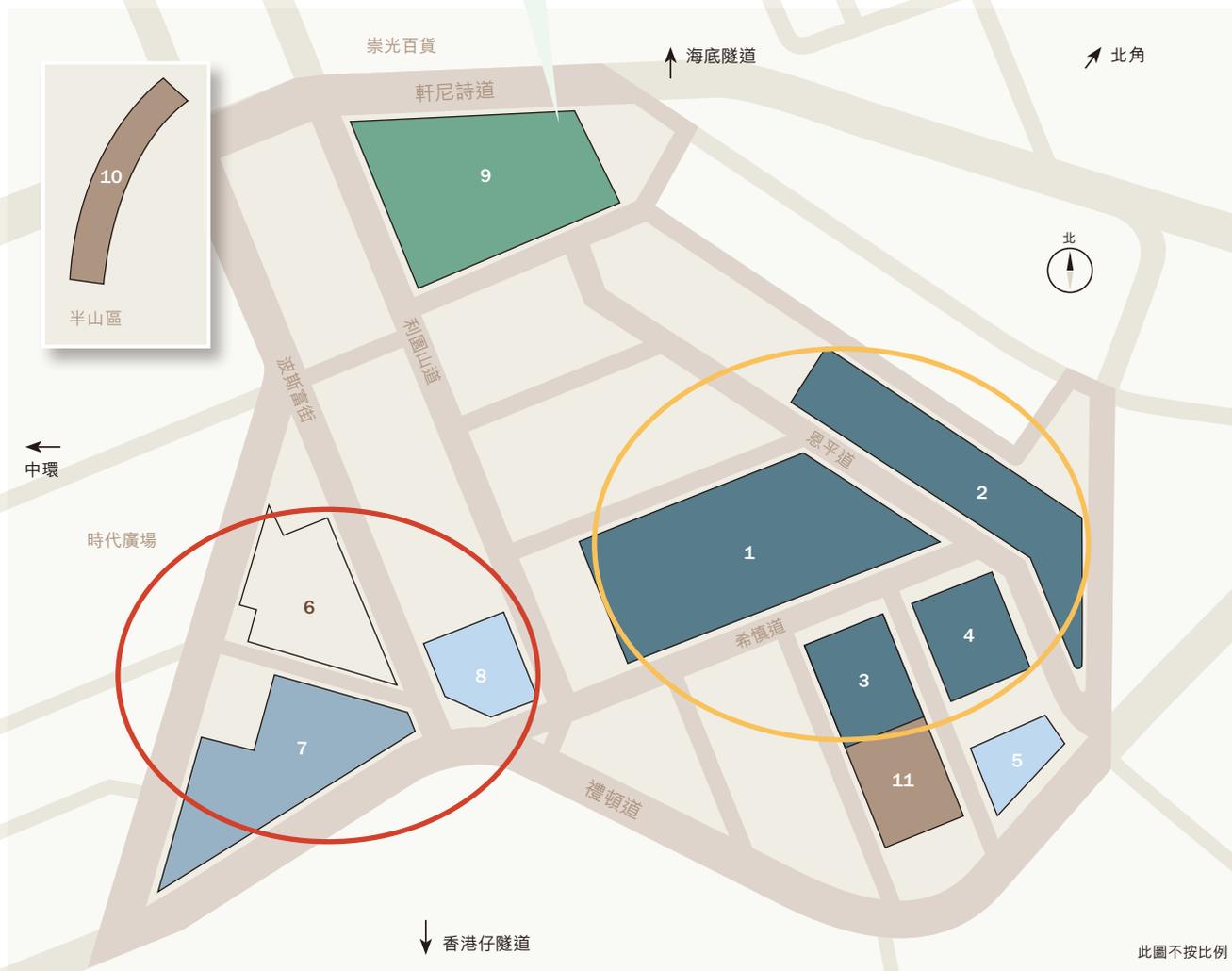
# 投資物業組合



## 希慎廣場

2012年第二季隆重開幕

→ 詳情請見  
第26頁



優質的寫字樓及商舖組合，相輔相成

**寫字樓**  
我們的甲級寫字樓位處核心地區，地位優越，提供配套得宜的卓越設施。禮頓中心是優質的寫字樓大廈，最近完成了大堂及公用地方翻新工程。我們的綜合服務寫字樓組群盡享銅鑼灣的地利優勢，是需要與客戶經常直接溝通的租戶最佳的選擇。

**商舖**  
與寫字樓組群互相呼應的商舖組群提供各式各樣的選擇。以利園為中心的商舖組群是高端品牌的薈萃之地，而以利舞臺廣場為中心的商舖組群則集結時尚生活品味商店及特色食肆。

- 甲級寫字樓組群
- 禮頓中心
- 綜合服務寫字樓組群
- 以利園為中心的商舖組群
- 以利舞臺廣場為中心的商舖組群
- 希慎廣場
- 住宅物業組合

**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



1

**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及與國際高級時裝品牌、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 \ 翻新商場部份 2003



2

**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



3

**希慎道十八號**

銅鑼灣希慎道18號

位於希慎道的希慎道十八號(前稱友邦中心)為樓高25層的寫字樓/商場綜合大樓。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



4

**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  
 \ 落成年份 1988 \ 翻新年份 2004



5

**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



6

**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  
 \ 落成年份 1977 \ 翻新寫字樓公用地方 2010  
 \ 翻新商場部分 2011



7

**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  
 \ 落成年份 1976 \ 翻新年份 2002



8

**希慎廣場**

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。

Hysan  
PLACE

畫家印象圖

\ 預計總建築面積約 710,000平方呎  
 \ 2012年第二季隆重開幕



9

**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  
 \ 落成年份 1985 \ 翻新年份 2002



10

**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)  
 \ 落成年份 1982 \ 翻新年份 2003



11

## 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。

# 管理層之討論與分析

## 業務回顧

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<sup>1</sup>），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）。



希慎的核心租賃業務均錄得營業額增長。

<sup>1</sup> 因會計政策改變而重列。

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

### 各項業務回顧

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2010年的策略及表現。

---

#### 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。

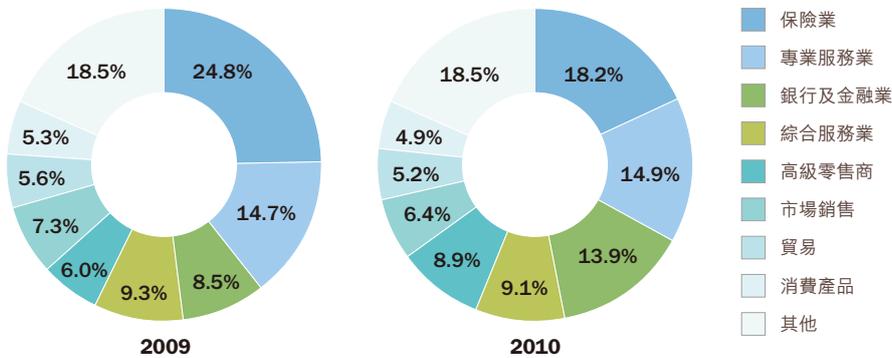
於年內，我們成功提升了出租率。新訂租約的寫字樓面積超過320,000平方呎。在新租出的寫字樓面積中，銀行及金融業租戶約佔44%，而其他主要租戶為專業服務業及高級零售商。這反映我們的甲級寫字樓組群作為中環商業區最自然的延伸，除了享有鄰近中環的地利，更兼具設施優越及配套完善的優勢，深受市場歡迎。

於2010年年底，寫字樓租戶所屬行業的首五位為保險業、專業服務業、銀行及金融業、綜合服務業、以及高級零售商。於23頁所示圖表為於2010年及2009年年底按出租面積劃分的寫字樓租戶組合。

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。

於年底寫字樓租戶組合（按出租面積劃分）



### 中環商業區最自然的延伸

希慎致力將旗下寫字樓組群打造成中環商業社區最自然的延伸。除地利優勢外，我們的社區提供「工作與生活全方位的體驗」，讓區內上班一族充分享有工作及生活其他方面的樂趣。我們對能為租戶提供「長線租務方案」深感自豪，包括提供逾2百萬平方呎不同租金檔次的優質寫字樓選擇，並建立重視與租戶維持長遠合作關係的文化。

## 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。而以利舞臺廣場為中心的建築組群，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場。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組群，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。



### 不同商舖組群 各具別緻特色

近期禮頓中心和希慎道壹號的翻新工程，加強了以利舞臺廣場為中心的建築組群時尚別緻的特色，為時髦人士帶來最新的購物潮流。I.T即將於希慎道壹號開業，而荷蘭服裝店 G-Star Raw 將是首家進駐禮頓中心的新租戶。以利園為中心的建築組群則將繼續保持雅緻豪華的特色，其中利園和利園二期是組群的主要成員，不少世界知名高端品牌紛紛進駐。

## 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。

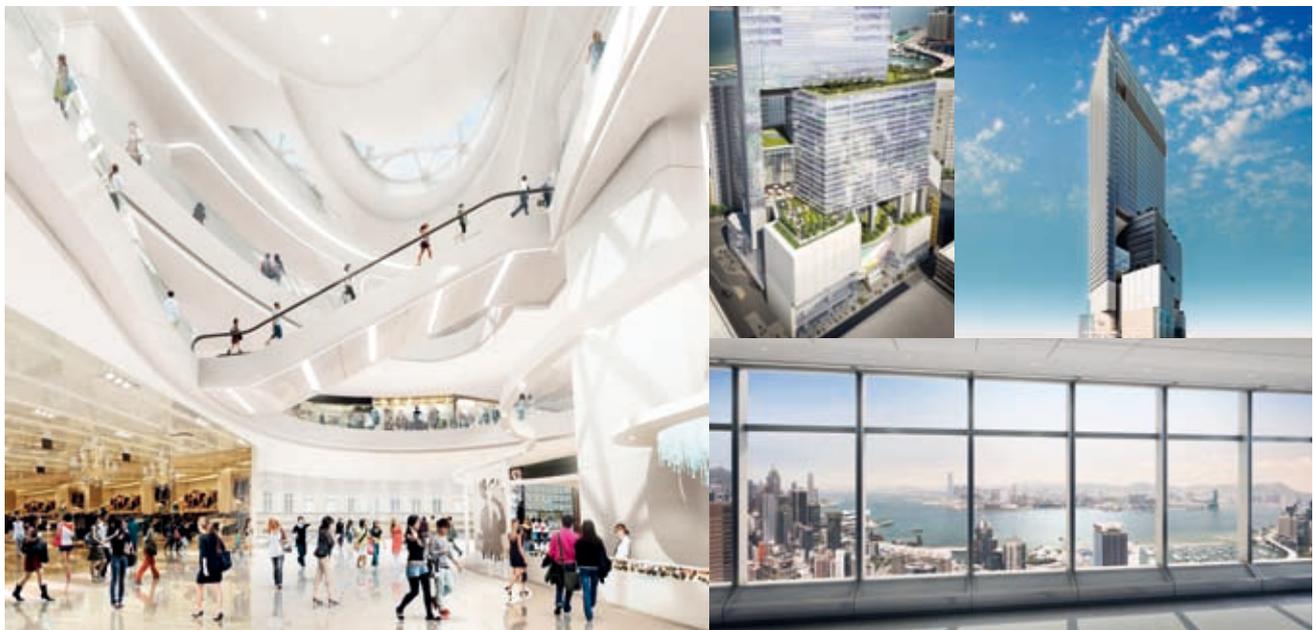


### 為「國際公民」而設的住宅社區

希慎的住宅物業組合以竹林苑為骨幹，向租戶提供切合居港外籍人士需要的社區生活。舉例說，我們的住客服務大使可為離港外遊或公幹的租戶提供額外協助。我們還會於中西節慶舉辦活動，並組織本地景點的觀光節目，深受租戶、尤其是新來港住客的歡迎。集團員工悉心為這些「國際公民」提供細緻周到的服務，創建一個欣欣向榮的融和社區。

### 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。



希慎廣場即將成為希慎在銅鑼灣商用物業組合北邊的新據點，在集團的寫字樓及商舖組合發展中佔舉足輕重的策略地位。新廈將提供優質樓面，為希慎寫字樓建築群的發展注入一股強大動力，增進這個甲級寫字樓組群作為

中環商業區最自然延伸的優勢。我們採用最高標準的建造規格，而所有寫字樓樓層均可坐擁維港美景。

希慎廣場的商場部分將為集團整體商舖物業組合的總建築面積增加50%，亦為租戶組合帶來重大影響。新廈以營造年青時尚的購物環境為重點，銳意引入首次進駐香港的國際品牌。商場採用開放式店舖設計，以特高樓底帶來更舒適的購物體驗，並會裝置特快扶手電梯及

雙層升降機，使商舖樓面之間的人流更加暢順。

希慎廣場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，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。

## 財務回顧

簡明綜合收益表（截至2010年12月31日止年度）

	2010年 百萬港元	重列* 2009年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 %
營業額	1,764	1,680	84	+5.0
物業支出	(250)	(235)	(15)	+6.4
投資收入	49	38	11	+28.9
其他收益及虧損	(42)	(3)	(39)	n/m
行政支出	(140)	(133)	(7)	+5.3
財務支出	(117)	(131)	14	-10.7
投資物業之公平值變動	2,594	1,249	1,345	+107.7
應佔聯營公司之業績	394	768	(374)	-48.7
稅項	(201)	(189)	(12)	+6.3
非控股權益	(207)	(130)	(77)	+59.2
法定溢利	3,844	2,914	930	+31.9
基本溢利	1,148	1,113	35	+3.1
經常性基本溢利	1,148	1,110	38	+3.4

n/m – 並無意義

\* 若干於往年列報的數字已因會計政策的改變而重列。

### 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：

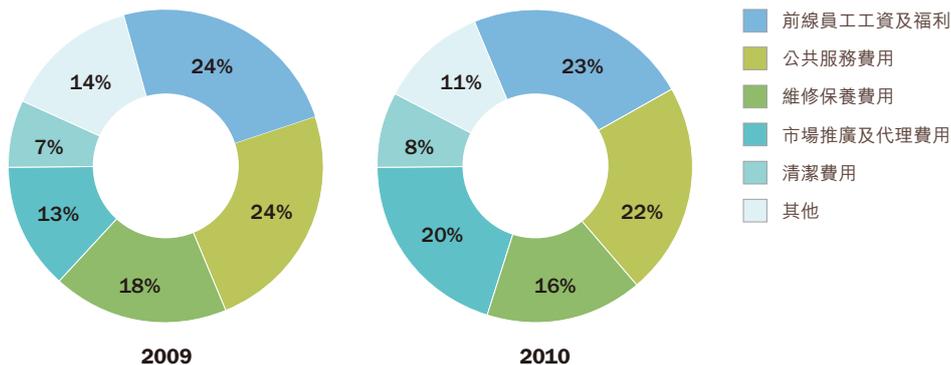
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 %
寫字樓業務	770	747	23	+3.1
商舖業務	700	648	52	+8.0
住宅業務	294	285	9	+3.2
	1,764	1,680	84	+5.0

年內本集團三類租賃業務均錄得增長。各類業務表現的詳細分析，已列載於第22至25頁之「各項業務回顧」。

### 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，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



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。

簡明綜合財務狀況表（於2010年12月31日）

	2010年 百萬港元	重列* 2009年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 %
投資物業	40,833	37,363	3,470	+9.3
可供出售投資	1,152	1,002	150	+15.0
聯營公司權益	3,153	2,886	267	+9.3
保本投資及票據	725	200	525	+262.5
定期存款、現金及銀行結存	1,993	1,984	9	+0.5
其他資產	698	607	91	+15.0
<b>總資產</b>	<b>48,554</b>	<b>44,042</b>	<b>4,512</b>	<b>+10.2</b>
借貸	4,587	3,891	696	+17.9
稅項	387	342	45	+13.2
其他負債	1,263	1,077	186	+17.3
<b>總負債</b>	<b>6,237</b>	<b>5,310</b>	<b>927</b>	<b>+17.5</b>
<b>資產淨額</b>	<b>42,317</b>	<b>38,732</b>	<b>3,585</b>	<b>+9.3</b>
股東權益	40,677	37,216	3,461	+9.3
非控股權益	1,640	1,516	124	+8.2
<b>權益總額</b>	<b>42,317</b>	<b>38,732</b>	<b>3,585</b>	<b>+9.3</b>

\* 若干於往年列報的數字已因會計政策的改變而重列。

### 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：

	2010年 百萬港元	2009年 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
	<b>40,833</b>	<b>37,363</b>

\* 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 %
<b>經營業務</b>				
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
	<b>1,299</b>	<b>880</b>	<b>419</b>	<b>+47.6</b>
<b>投資業務</b>				
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
	<b>(963)</b>	<b>(1,573)</b>	<b>610</b>	<b>-38.8</b>
<b>財務活動</b>				
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	-	-
	<b>(209)</b>	<b>(589)</b>	<b>380</b>	<b>-64.5</b>
<b>現金及現金等值增加（減少）淨額</b>	<b>127</b>	<b>(1,282)</b>	<b>1,409</b>	<b>n/a</b>

n/a – 不適用

### 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

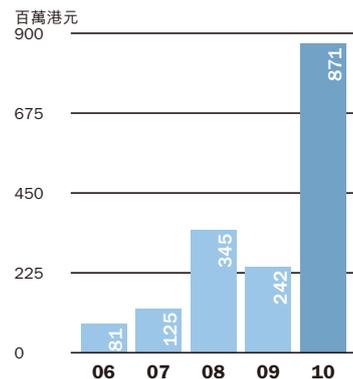
本集團透過翻新、重新定位及重建，為旗下投資物業組合資產增值。此外，本集團一向積極地進行預防性的維修，包括為投資物業組合推行一項周期性全面維修計劃。

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。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。

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。

資本開支



## 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



希慎廣場將於2012年第二季隆重開幕。

## 主要表現指標

平均借貸成本	銀行信貸：資本市場發債	平均債務期限
<p>如何衡量？ 年度利息支出除以平均債務總額</p> <p>.....</p> <p>為何重要？ 本集團的庫務部專責管理及優化財務支出</p> <p>.....</p> <p>2010年的香港銀行同業拆息普遍較2009年為低</p> <p>平均借貸成本</p> <p>2010年：<b>2.7%</b> (2009年：3.1%)</p>	<p>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</p> <p>.....</p> <p>為何重要？ 作為分散借貸來源的指標</p> <p>.....</p> <p>年內發行中期票據，以獲取資本市場上的流動資金</p> <p>銀行信貸：資本市場發債 2010年年底： <b>29.7%:70.3%</b> (2009年年底：37.2%:62.8%)</p>	<p>如何衡量？ 集團債務尚餘還款期的加權平均年期</p> <p>.....</p> <p>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</p> <p>.....</p> <p>由於發行中期票據，平均還款期限延長</p> <p>平均債務期限</p> <p>2010年年底：<b>4.3年</b> (2009年年底：3.4年)</p>
浮息債務 (債務總額的百分比)	淨利息償付率	淨債務與股東權益比率
<p>如何衡量？ 實際浮息債務除以債務總額</p> <p>.....</p> <p>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</p> <p>.....</p> <p>為預備長期利率可能抽升，此比率已被下調</p> <p>浮息債務</p> <p>2010年年底：<b>53.6%</b> (2009年年底：64.9%)</p>	<p>如何衡量？ 除折舊前毛利減行政支出再除以淨利息支出</p> <p>.....</p> <p>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</p> <p>.....</p> <p>比率改善，反映集團溢利穩健而淨利息支出減少</p> <p>淨利息償付率</p> <p>2010年：<b>14.0倍</b> (2009年：11.7倍)</p>	<p>如何衡量？ 借貸減定期存款、現金及銀行結存除以股東權益</p> <p>.....</p> <p>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</p> <p>.....</p> <p>比率維持於低水平，而本集團進一步舉債的能力維持強健</p> <p>淨債務與股東權益比率</p> <p>2010年年底：<b>6.4%</b> (2009年年底：5.1%)</p>

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。

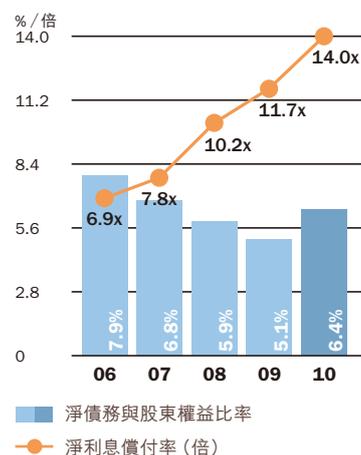
右圖顯示本集團在履行利息償付責任及按需要進一步舉債方面具有強健財務能力。

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。

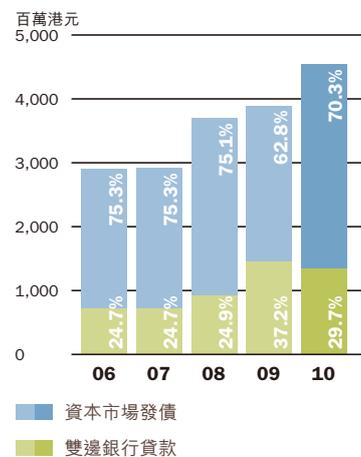
為分散資金來源，本集團與不少本地及海外銀行建立長久的合作關係。目前，有九家本地及海外銀行為本集團提供雙邊銀行貸款，該等銀行貸款約佔本集團未償還債務總額之29.7%。本集團以中期票據計劃發行的票據，接觸本地及海外投資者。於2010年，資本市場證明能提供較為靈活的長年期債務，用以延長債務的平均還款期限。於2010年年底，本集團未償還債務總額中約70.3%是透過該計劃從債務資本市場集資。

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。

年底的淨利息償付率及淨債務與股東權益比率



於年底融資來源



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。

右圖顯示本集團於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）。

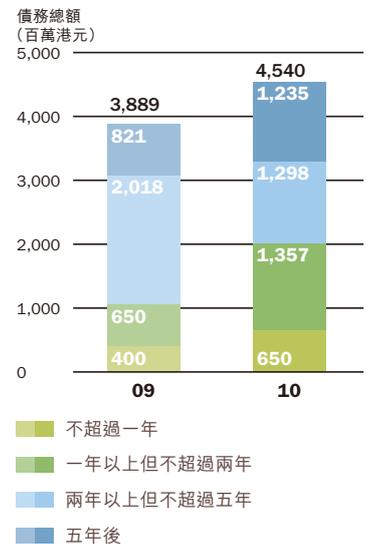
如需要進一步的流動資金，本集團可提取往來銀行所提供的備用承諾信貸。於2010年12月31日，這些信貸達2,550百萬港元，使本集團實際上可在有需要時獲得額外的流動資金（於2009年12月31日：2,250百萬港元）。

### 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，以管理預期息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。

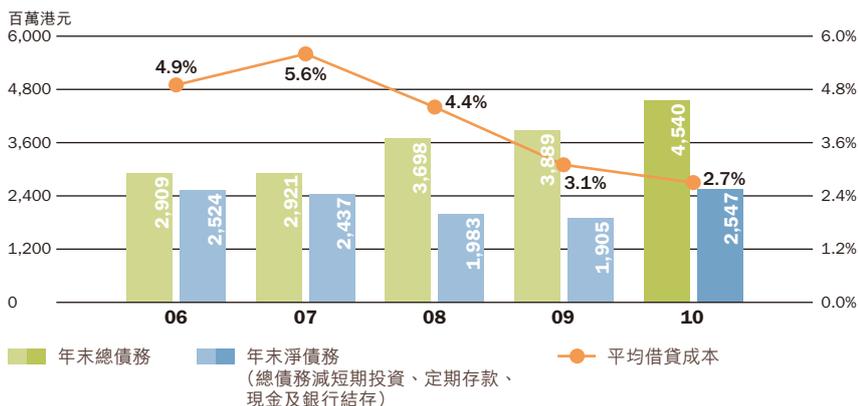
於2009年及2010年年底的債務還款期



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。

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。

# 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。
- 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。過去數年，我們一直努力將監控過程正規化，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。2010年，我們修訂了由董事會全體董事負責議決的事項，將其範圍擴展至包括集團一切重大政策及方針。
- 投資評估：有關資本項目，一般由行政總裁按獲授的權限進行詳細審批或在適當情況下由董事會直接審批。
- 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。於2010年內，我們亦訂立了每月向董事會匯報的安排。
- 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。行政總裁於2010年被委任後，我們同時進一步完善其批核權限。

## 風險管理方針

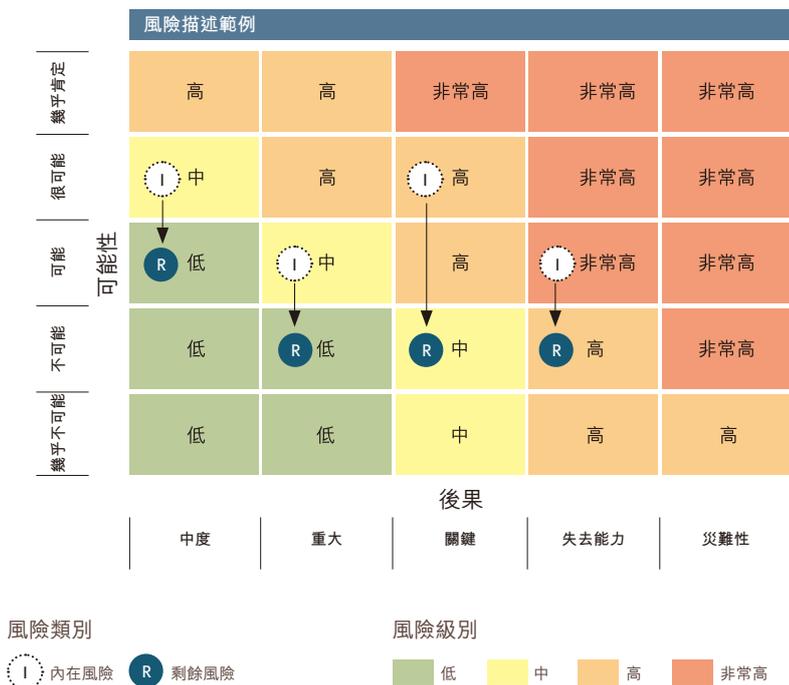
我們有一套持續的程序，以辨別、評估及管理集團所面對的風險。

方法：我們在集團內以劃一方法，掌握及匯報風險，讓管理層考慮風險出現的可能性及風險所帶來後果的關係，從而評估風險的重要性。

下圖所示風險描述示例以圖表方式解釋我們如何監察及匯報風險。此圖表包括「內在」及「剩餘」風險，並以箭嘴顯示管理層如何透過適當的風險監控及緩解風險措施以降低風險。

年度評估：部門主管每年均檢討及更新相關的風險登記冊，以確保各種監控措施在相關業務中繼續有效地運作。管理團隊亦定期監察潛在的弱點及相關的補救行動。

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補救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。



## 2010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2010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。

風險類別	在以下章節詳述
經濟環境及市場情況	市場情況及回應措施：第14至17頁
董事會之人事變更	企業管治報告：第50至64頁
核心租賃業務	業務回顧：第20至25頁
在建工程 – 希慎廣場	業務回顧：第26頁
財務及庫務	財務回顧及財務政策：第27至38頁
員工	人力資源：第42及43頁； 2010年企業責任報告
健康及安全	2010年企業責任報告
環保	2010年企業責任報告

# 人力資源

希慎的成功，在於對團隊精神的堅定信念，以及對培育人才的專注。截至2010年12月31日，集團僱有495名員工，包括總部的管理人員及前線物業管理團隊。

集團以貫徹崇高的營商操守及摯誠尊重每位員工為核心價值，有助建立充滿激勵的工作環境，培育同心一致的團隊精神。這些價值觀同時突顯人才培訓對成功吸引和挽留人才的重要性。公司舉辦多項計劃及活動，體現我們對建立緊密團隊精神和培育人才的承諾。

## 群策群力 — 「齊躍動 共創希慎新里程」

新管理層成員的成功融入強化了公司的管理團隊，提升了集團達致持續增長的實力。從公司的信念「齊躍動 共創希慎新里程」，可見團隊力量是有助成功的基石。

為推動公司的發展動力，管理層在年初舉行公司活動日。集團總部的全體員工及所有大廈經理均有出席這次周年活動。部門主管分享公司的發展方向和目標，使僱員與公司目標一致，繼而透過清晰的目標設定過程，讓各級員工掌握公司目標，同時表揚他們的貢獻。僱員在當中的參與非常重要，因為可藉此推動團隊作出承諾，引領整個機構朝著共同的目標邁進。

為推廣和表揚團隊合作的價值觀，我們推行「You are marvellous」計劃，獎勵能體現這些價值觀的傑出僱員。全體員工透過評選得獎者參與這個計劃，將團隊合作文化發揚光大。集團又透過培訓團隊精神的活動，讓員工從遊戲及協作項目中深切體會合作的重要性，進一步加強團隊文化。我們還定期舉行公司大會，讓員工掌握業務的進展，當中包括在業績公布後舉行簡報會。我們亦透過「Marvellous Hysan」這個電子溝通渠道定期匯報業務概況。



公司活動日的主題為「齊躍動 共創希慎新里程」，充分反映集團對團隊精神的堅定信念。

## 培育人才 — 「集團的成功基石」

員工是公司的重要資產，是我們成功的基石。集團推行一個有效及持續的培育人才計劃，增加能擔當管理人員的人才。為了確保員工能夠盡展潛能，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。

集團深明培訓活動對人才發展至關重要，所以為管理層和一般員工制定了設計優良的培訓課程。在制定這些培訓課程時，集團分析不同職級員工的需要，並收集管理層對公司日後人才需求的意見。最近的培訓重點包括市場推廣及資產增值的技能。為配合個人培訓需要，集團同時設立了「外間培訓資料庫」，向僱員建議優質的外間培訓課程，讓他們可透過培訓贊助計劃申請修讀。此外，集團更安排營運培訓課程，讓僱員了解其他業務部門的運作。集團為員工提供實地考察、工作調配、參與外間研討會、跨職能工作隊伍及專責小組等機會，盡量擴闊員工的商務經驗及知識，提升團隊各成員的技能。

我們亦特別為新加入的員工舉辦培訓課程，幫助他們順利適應新工作環境，並與現有員工緊密合作，完成公司的業務目標。

## 展望

正如公司的信念「齊躍動 共創希慎新里程」所示，培養團隊精神及加強人才培育將繼續是我們的工作重點，也是公司業務發展的基礎。公司的每項成就，都是上下員工群策群力的成果。我們會繼續竭盡全力，培育希慎新一代的領導人才。



# 3 企業管治

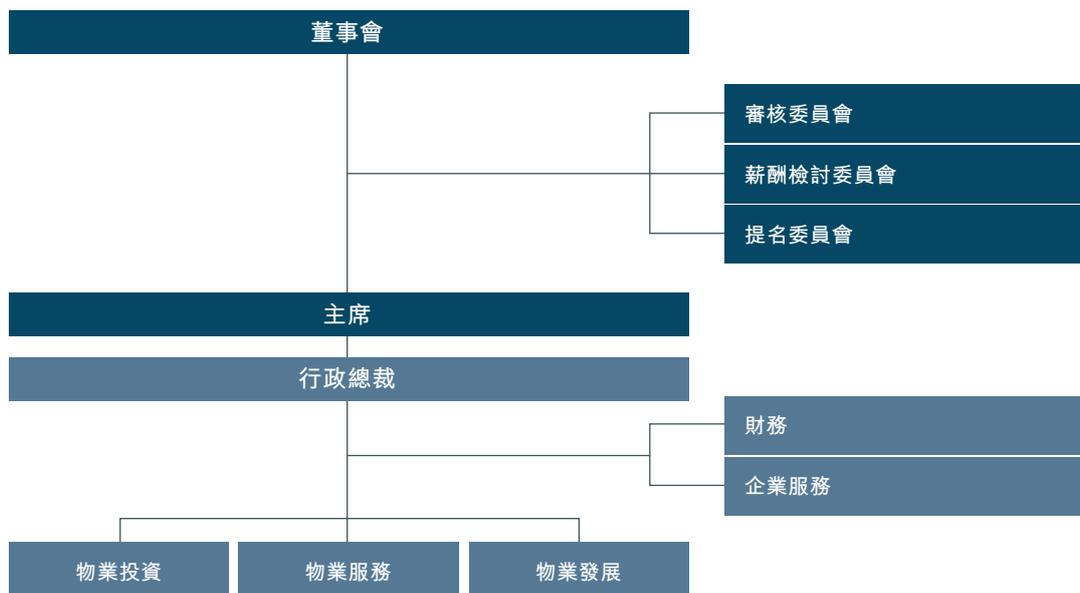
「企業管治」一章介紹希慎的管治結構及系統，董事會成員以及高級行政人員。我們於此部分詳述董事會年內的工作重點及採取的措施。



- 46 董事會及高級行政人員
- 50 企業管治報告
- 65 董事會報告
- 73 董事薪酬及權益報告
- 81 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）有限公司之主席及北海集團有限公司之副主席。鍾爵士曾任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，及於2010年1月獲委任為獨立非執行主席，現年83歲。



## 行政總裁

嚴磊輝 (N)

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51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、聯想集團有限公司及VinaLand Limited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55歲。



**獨立非執行董事**

**范仁鶴 (A, E, N)**

范先生為中國光大國際有限公司非執行董事、香港建設(控股)有限公司及珠海中富實業股份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61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56歲。



**非執行董事**

**Hans Michael JEBSEN B.B.S.**

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54歲。



**非執行董事**

**利憲彬 (A)**

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53歲。



**非執行董事**

**利乾 (N)**

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57歲。

(A) 審核委員會

(E) 薪酬檢討委員會

(N) 提名委員會



非執行董事

利蘊蓮

利女士為Keybridge Capital Limited之非執行主席，該公司是在澳洲證券交易所上市的金融服務公司，利女士亦為國泰航空有限公司、QBE Insurance Group Limited（於澳洲證券交易所上市）、The Myer Family Company Pty Limited和ING Bank (Australia) Limited之非執行董事。她現為澳洲摩根大通（JP Morgan Australia）諮詢委員會成員。她曾任職數間國際知名的金融機構的高級管理層，負責投資銀行及資金管理業務。利女士過往曾任紐約、倫敦及悉尼Citicorp Investment Bank Limited之執行董事、悉尼澳洲聯邦銀行（Commonwealth Bank of Australia）企業財務主管及悉尼Sealcorp Holdings Limited之行政總裁。利女士曾為Australian Government Takeovers Panel成員。她為公司創辦人利氏家族成員，亦為利憲彬先生的姐姐及其替任董事。利女士持有美國Smith College文學士學位，亦為英格蘭及威爾斯執業大律師和英國Gray's Inn會員。她於2011年3月獲委任為本公司非執行董事，現年57歲。



非執行董事

利子厚 (E)

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、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。利先生曾為太平地氈國際有限公司的獨立非執行董事及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49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71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49歲。

(A) 審核委員會

(E) 薪酬檢討委員會

(N) 提名委員會



高級行政人員（由左至右）：麥耀祖、陳麗喬、容韻儀、嚴磊輝、陳正思、賀樹人

#### 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45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48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資訊科技。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45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52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。李先生專責就希慎廣場發展項目向董事會提供意見。

# 企業管治報告

## 保持卓越管治

希慎相信強而有力的管治，是達致長遠穩定及可持續表現之策略目標的基礎。董事會是管治架構的核心，致力恪守上述強健的管治原則。希慎的企業管治傳統和文化源遠流長、根深蒂固，講求承擔問責、高透明度及誠信。

我們深明董事會成員必須擁有廣泛而均衡的技能、經驗及能力，以確保董事會就有關希慎的事宜作出持續的有效監察及掌握情況下的決定。我們會確保董事會持續更新，不時引入嶄新觀點，並時刻具備有關技能及特長，以便能在不斷轉變的經營環境中進行監察及管治。自2009年10月起，董事會加入了5位擁有財務、管理和專業背景的非執行董事。

現任獨立非執行主席鍾逸傑爵士於董事會服務逾20多年（包括擔任副主席8年），將於2011年5月舉行的公司股東週年大會後退任。具備廣泛企業和商務經驗的利蘊蓮將接任為新非執行主席。

## 達致及超越符規要求

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（於1987年成立）之責任只限於釐定執行董事級人員之報酬。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。然而，董事會會因應集團發展的需要，不斷檢視這項安排。

希慎企業管治體制的實際運作在多個主要範疇（如下載述）超越企業管治守則的要求。部分乃實踐聯交所2010年12月的《檢討企業管治常規守則及相關上市規則》諮詢文件（「2010年12月聯交所諮詢文件」）之建議。

## 超越守則 希慎已實踐的企業管治最佳常規條文

✓	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股東群—鍾逸傑爵士現時擔任獨立非執行主席。本公司已為該職位的職務作出文件規範*，當中包括確保本公司保持誠信為本的文化及其他企業管治價值觀。(2010年12月聯交所諮詢文件提議將此建議最佳常規改為守則條文，規範主席為企業管治負上特別責任)。
✓	董事會超過三分之一成員是獨立非執行董事。我們的企業管治報告詳述每位獨立非執行董事的獨立性的考慮依據。(2010年12月聯交所諮詢文件提議將此建議最佳常規改為守則條文，規定在股東周年大會函函中解釋被提名膺選獨立非執行董事的董事，其獨立性的考慮依據)。
✓	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職份；同時清晰規定董事會除了監察職能外，更須負責制訂策略。
✓	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，訂明非執行董事預期需要投入的時間及其他事宜。(2010年12月聯交所諮詢文件提議將此建議最佳常規改為守則，規定列出預期要求董事投入的時間)。
✓	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。(董事會評估是2010年12月聯交所諮詢文件提議的其中一項建議最佳常規)。
✓	我們設有三個與企業管治相關的委員會為審核委員會、薪酬檢討委員會及提名委員會。每個企業管治相關委員會的職權範圍*容許委員會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。審核委員會及薪酬檢討委員會的成員大多數為獨立非執行董事。(2010年12月聯交所諮詢文件提議將成立提名委員會納入守則條文)。
✓	審核委員會每年兩次在管理層不在場的情況下與外聘核數師開會。(2010年12月聯交所諮詢文件提議把上述開會次數納入守則條文)。
✓	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。該獨立人士向審核委員會直接匯報。(2010年12月聯交所諮詢文件提議把成立「舉報」政策納入建議最佳常規)。
✓	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確定資料是否屬於股價敏感的指引，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，及另行出版企業責任報告。
✓	自2004年起，股東周年大會採取了新安排，除審議法定事宜外，也引進詳細的業務回顧。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，費用由本集團支付。
✓	2011年，本集團於會計期結束後70天內公布年度業績，遠比一般的3個月期限為短。
✓	本集團繼續加強使用集團網站，作為與股東溝通的渠道，並公開載列主要的企業管治政策、指引及企業管治委員會的職權範圍。

\* 政策/職權範圍詳情登載於本公司網站：[www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)。

## 董事會於2010年內完成的工作

年內董事會舉行了5次會議，以下是曾討論的焦點議題及相關成果：

### 1. 強健領導

- 委任獨立非執行主席
- 委任行政總裁
- 委任董事會新成員以引進新思維
- 修訂企業管治架構：
  - 確立獨立非執行主席的職份
  - 修訂薪酬檢討委員會的職權範圍
  - 改組各董事委員會
- 引進董事會程序，以確保在董事會會議上有充足時間進行建設性的討論，並加強提供董事履行職責所需的資料。

### 2. 清晰計劃

- 檢視公司核心租賃業務（寫字樓、商舖及住宅）的策略計劃，以達致短期目標，並加強中期的競爭力
- 檢視希慎廣場的策略計劃，期望該計劃能帶領本公司邁向更高水平的商業成就及可持續發展
- 檢視本集團庫務活動的方針
- 與管理層檢視本公司核心物業組合所提供的進一步機遇

### 董事會的權責

- 策略規劃
- 內部監控及風險管理
- 文化及價值
- 資本管理
- 企業管治
- 董事會繼任安排

### 3. 核查與制衡

- 修訂行政總裁及董事會的權限
- 評估財務監控及其他內部監控的成效（請參閱獨立的「內部監控及風險管理報告」）

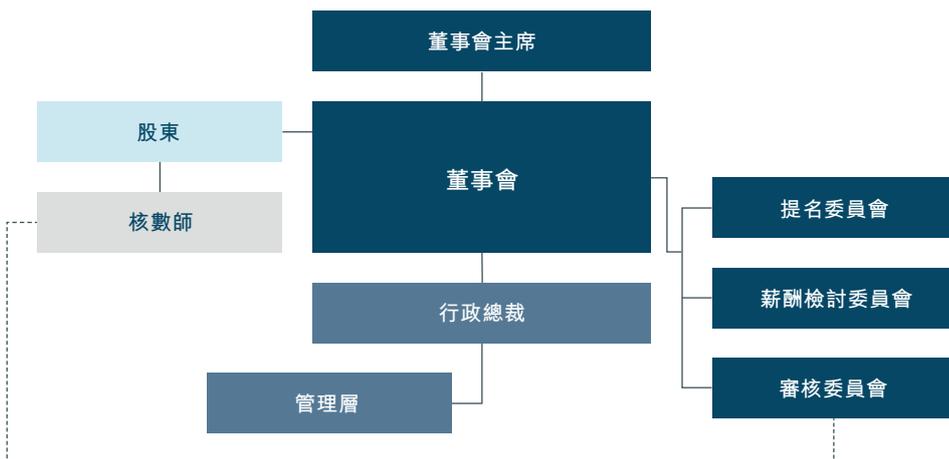
### 4. 企業價值觀及團隊精神

- 強大的僱員團隊精神
  - 獨立非執行主席每月與部門主管舉行會議
- 鞏固企業價值，強調良好企業管治及企業社會責任

## 管治模式及架構

### 管治模式

希慎的管治模式，建基於家族持股與專業管理的有效結合。目前，公司的創辦人利氏家族仍然是主要股東。家族持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，家族成員對決策的成效亦會有更直接的關切。



我們確保董事會具有能力、資歷和廣泛的背景及技能。多年來，董事會已制訂、持守及持續執行強健的管治政策及程序，作為集團管治制度的基礎。

### 管治架構及持續演進的管治實務安排

希慎的管治架構為董事會及管理層提供指引，以履行對希慎及其業務相關人士的責任。管治架構包括指引、政策及程序（如下所列），能確保董事會具有能力及資歷和廣泛背景與技能，及為董事會及各委員會確立恰當職份，並促進董事會與管理層的協作、維持具建設性的關係。

董事會因應監管機制、國際最佳常規及公司的需要，通過定期評估和法定持續檢視，不斷提升管治常規及原則的素質。

以下是構成希慎管治架構的主要文件並已登載於本公司網站 [www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)：

- 企業管治指引
- 董事會職權
- 董事會主席之職位描述
- 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
- 僱員操守守則
- 核數師服務政策
- 企業資料披露政策

## 董事會的領導職份

### 董事會成員

鍾逸傑爵士為現任董事會主席，利蘊蓮將於2011年5月接任主席職位。嚴磊輝於2010年3月10日獲委任為行政總裁。

自2009年10月起，董事會全體成員委任下列新非執行董事：

聶雅倫、范仁鶴、利蘊蓮、利子厚及潘仲賢。

以上董事的背景資料詳載於下文「董事會工作績效—技能及均衡」。

非執行董事的任期為3年，並須於獲委任後的首次股東周年大會上膺選連任。根據本集團的公司章程細則，每位董事至少每3年輪值退任1次。退任的董事有資格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。

於2011年5月9日舉行的股東周年大會上，利乾、利蘊蓮及 Hans Michael JEBSEN 將退任董事，並合資格膺選連任。鍾逸傑爵士及利德蓉醫生將退任董事及不會參與膺選連任。候選董事的資料載於寄予股東的股東周年大會通函內。

### 「2010年度最佳企業管治資料披露大獎」 大市值非恒指成分股組別中之金獎

由香港會計師公會主辦

評審報告：

「企業管治報告達專業水平，內容周全。」

「對主席的繼任有清晰的描述。最佳常規摘要及對董事獨立性的精簡論述亦值得讚許。」



## 董事會和管理層

董事會是管治架構的核心，就本公司的長遠表現向股東負責。

董事會依靠管理層進行日常的業務營運。董事會監察管理層的活動，並要求他們按既定目標，對本公司的表現負責。在制訂策略方面，董事會與管理層緊密合作，仔細研慮公司的方針及長遠計劃，以及與這些方面有關及本公司通常面對的各項機遇和風險。

非執行董事憑著廣泛的經驗、獨到的專長和客觀的角度，對公司事宜作出獨立的挑戰及審視。作為各董事委員會的成員，他們按各董事委員會的相關職權範圍進行細緻的管治工作。

董事會及管理層各司本職，推動集團發展及維持健全的企業管治文化。

董事會職權，是一份正式文件（見下文，詳情亦登載於本公司網站 [www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)），訂明董事會在履行其領導職份方面的主要責任。

董事會已就須由董事會決定的事宜制訂細表，列明須由董事會全體成員決定的重要事項。於2010年的檢視中，我們修訂了細表，以涵蓋公司所有重大政策及方向。有關事宜包括擴展集團業務至新範疇、資本管理架構及政策、庫務政策、重大投資交易、關連交易、全年預算案、中期及末期業績的初步公告和派發股息等。

在適用情況下，「重要性」會以適當的水平作出規限，以確保妥當的監控與管理層保持日常業務的暢順運作能夠並行。上述規限將定期檢視，最少每年1次。

### 董事會職權正式文件

董事會負責領導本集團的業務，並須承擔責任以確保本集團及其附屬公司的管理方式能達致客觀及審慎管理的目標。董事會的首要責任是制訂策略，其次為監察及控制營運及財務表現，以達致本集團的策略目標。董事會於2007年制訂其職權正式文件，列明在履行領導角色方面的主要責任，包括：

#### 職責及義務

董事會必須了解及符合適用法定監管規定所要求的職責及表現準則。

#### 策略規劃

董事會訂立及監察本集團的策略方針、計劃和目標優次，並定期獲得有關最新資料。董事會亦會確保本集團擁有實現目標所需的資金、人才和體制。

#### 內部監控及風險管理

董事會對查察本集團業務主要風險的程序進行監察及評估，並不時獲得有關最新資料。

#### 文化及價值

董事會提倡誠信和高透明度的文化及其他企業價值。

#### 資本管理

董事會審批涉及重大資本開支、集團不同業務的資源分配，以及其他主要財務活動。

#### 企業管治

董事會提倡最高的企業管治水平。

#### 董事會繼任安排

董事會持續評估董事會所需掌握的技能及專長。

---

## 董事會工作績效

### 技能及均衡

本公司現有10位非執行董事，各具不同背景，可達致優勢互補：

主要背景	姓名
公共政策	鍾逸傑爵士
經營管理	范仁鶴、利蘊蓮、潘仲賢
財務及投資	利乾、利憲彬、利蘊蓮、潘仲賢、利子厚
市場規劃及分銷	Hans Michael JEBSEN
專業界別	聶雅倫（會計）、利德蓉醫生（醫學）

（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。）

### 獨立性

董事會訂立「獨立性」標準，並載於本公司的企業管治指引。董事會相信，「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，會確立對每位董事的「獨立性」的考慮依據，以納入股東周年大會通函。若有董事是於年中加入董事會，董事會亦將於當時確立新董事「獨立性」的考慮依據。獨立非執行董事的身份都會在年報、中期業績報告及與股東的其他通訊內說明。

董事會於2011年3月詳細檢視董事的「獨立性」，得出4名獨立非執行董事於當時均為獨立人士的結論。董事會會持續檢視他們的獨立性會否受到任何關係或者情況的影響（或看來可能有影響）。

「獨立性」狀況				
名稱	管理人員	獨立	非獨立	2011年3月檢討— 具「獨立性」身份的原因
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
范仁鶴		✓		與本集團或管理層 並無商業或其他關係
胡法光 (直至2010年5月11日)		✓		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			✓	
利蘊蓮			✓	
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			✓	
葉謀遵博士 (直至2010年5月11日)		✓		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%），並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。此外，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。

### 資料的提供

董事會明白有需要向非執行董事提供適時及有關的資料，讓他們能有效地履行職責。

董事會定期獲得就集團的重大事項或新機遇的報告，當中包括非董事的管理層成員的報告。這亦有助董事會與管理層建立具建設性的關係及溝通。

### 資料提供及索取

董事會每季收到管理層成員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。由2010年開始，非執行董事每月收到載有財務及營運摘要的報告。

當公司有重要發展時，董事會收到載有相關背景及說明資料的通知及通函。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。

### 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。取得有關意見所需費用由公司支付。而董事徵詢該等意見的程序，經由集團的企業管治指引確立。

### 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，會安排主要管理人員與新董事的交流會議。

在履行職務期間，董事會不定期收到適時和適當的通告，讓他們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。

評估

希慎主席和非執行董事在管理層不在場的情況下召開會議，評估董事會及管理層的表現。

下表載列董事會及其主要委員會於2010年的開會次數、每位董事會及委員會成員的出席情況，以及董事會成員出席2010年股東周年大會的情況：

董事	董事會 (附註1, 2)	審核委員會 (附註1, 3)	薪酬 檢討委員會 (附註1, 4)	提名委員會 (附註5)	股東 周年大會 (附註1)
<b>執行董事</b>					
嚴磊輝	5/5			-	1/1
容韻儀	5/5				1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
鍾逸傑爵士	5/5		1/1	-	1/1
聶雅倫	5/5	2/2			1/1
范仁鶴	5/5	1/1		-	1/1
胡法光 (附註6)	1/2		1/1		0/1
葉謀遵博士 (附註6)	2/2	1/1	1/1	-	1/1
潘仲賢	5/5				1/1
<b>非執行董事</b>					
Hans Michael JEBSEN	5/5 (一次由其 替任董事出席)				1/1
利憲彬	5/5 (一次以 電話會議進行)	1/1			1/1
利子厚	5/5				1/1
利乾	5/5 (一次以 電話會議進行)	1/1 (一次以 電話會議進行)		-	1/1
利德蓉醫生	5/5 (一次以 電話會議進行)				1/1

附註：

1. 出席數字為董事實際的出席次數/有資格出席的次數。
2. 利子厚、范仁鶴及潘仲賢於2010年1月11日獲委任為董事。
3. 利憲彬及范仁鶴於2010年5月11日獲委任為審核委員會成員，利乾則退任。
4. 范仁鶴於2010年8月10日獲委任為薪酬檢討委員會成員。
5. 范仁鶴、利乾及嚴磊輝於2010年8月10日獲委任為提名委員會成員。
6. 胡法光於2010年5月11日退任董事及薪酬檢討委員會成員。葉謀遵博士於2010年5月11日退任董事、審核委員會、薪酬檢討委員會及提名委員會成員。

## 董事委員會於2010年的工作

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）、利憲彬及范仁鶴，大部分成員均為獨立非執行董事，利乾於2010年5月11日退任。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2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。

在管理層不在場的情況下與外聘核數師及內部審核主管舉行會前會議

#### 職份及權力

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職份，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。

審核委員會同時負責檢視集團的「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，並確保有適當安排讓該等事宜得到恰當和獨立的調查以及適當的跟進行動。

### 2010年及至今的活動及報告

審核委員會的活動詳情亦載於「審核委員會報告」第81及82頁。審核委員會會議的出席情況載於第60頁的圖表中。審核委員會的開會安排已於2010年進行了修訂，可在管理層不在場的情況下，與外聘核數師及內部審計師舉行開會前的會晤。大體上，我們將會議程序更系統化，確保審核委員會職權範圍內的所有事項均在會議上得到適當討論。

### 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，其他成員為范仁鶴及利子厚。委員會成員大部份為獨立非執行董事。薪酬檢討委員會通常最少每年開會1次。

在管理層不在場的情況下進行私下會議

#### 職份及權力

管理層就執行董事酬金的架構和成本，向薪酬檢討委員會作出建議，繼而由委員會審閱有關建議。薪酬檢討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。於2010年，薪酬檢討委員會的職權範圍亦得到修訂，以包涵審閱新認股權計劃、退休金計劃及帶來重大財務、聲譽和策略影響的新薪酬福利事宜。

#### 2010年至今活動及報告

如上文所述，薪酬檢討委員會的職權範圍已於年內進行修訂。薪酬檢討委員會的活動詳情載於「董事薪酬及權益報告」第73至80頁。薪酬檢討委員會會議的出席情況載於第60頁的圖表中。

#### 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。提名委員會現由獨立非執行主席鍾逸傑爵士擔任主席，其他成員為范仁鶴、利乾及嚴磊輝。提名委員會在其認為有需要時舉行會議。

#### 職份及權力

提名委員會負責提名填補董事會空缺的人選，供董事會通過。委員會並評估董事會的整體技能、知識及經驗。提名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提名委員會主席。

二零一零年一月委任的新董事經由董事會通過。

## 股東

董事會和管理層深知，建立能保障股東權利和確保股東能行使本身權利的管治架構至關重要。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。



股東周年大會提供與股東溝通的良好機會。

## 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。集團認同須向持份者問責，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增加收取本集團資訊的渠道。本集團的主要企業管治政策及附帶文件，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，股東可選擇以電子方式收取企業傳訊。我們將繼續檢討如何更有效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，公司的執行董事與機構投資者、基金經理及分析員有恒常溝通及會晤的安排。在這些會議上，與會者在已公開資料的範圍內討論策略、表現、管理和管治等相關事宜。於2010年，我們進一步加強計劃，並擴大對投資者及分析員的涵蓋範圍，包括出席海外投資者路演。

### 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通訊。董事會理解，建設性地善用股東周年大會可發揮重要作用，促進與股東在互諒基礎上的溝通對話。股東可在股東周年大會上向主席提問。各董事委員會主席出席股東周年大會，按各自的職份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，設立「業務回顧」環節。上一次股東周年大會討論的主題包括：2009年營商環境、業務回顧及本公司2010年展望。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。

### 企業資料披露政策

我們確認向不同人士披露準確和適時的企業資料須有一致的標準。集團的企業資料披露政策，為協調集團對投資者、分析員及媒體作重要資料的披露及集團的業績公告程序提供指引。該政策亦指定可以代表希慎發言的人士，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](http://www.hysan.com.hk)）。

### 股東權益

自行提供資金，透過代理人公司主動把通訊資料轉交股東

我們向股東提供與集團及其重要發展有關的資料，必須足夠和適時。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權益股東。自2005年起，我們啟動一項計劃，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。

### 提供足夠和及時的資料

我們理解有必要為股東提供資料，讓他們在知情的情況下對提呈股東周年大會通過的每一事項進行評估和投票。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至本公司登記辦事處。

香港《公司條例》同時規定涉及基本企業變動的決定須要徵求股東批准，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）。

香港法例或公司章程細則並無針對非居民或海外人士制訂有別於一般股東的持有本公司股份或投票權利的限制。

# 董事會報告

董事同寅謹將董事會於2011年3月9日批准截至2010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2010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2010年12月31日之詳情分別載於財務報表附註18及19。

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2010年12月31日止年度之業績載於第86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60港仙，給予在2011年5月9日名列股東名冊之股東，合計約632百萬港元。2010年內建議派發及已付之普通股股息合計將約779百萬港元，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90及91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2010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2010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73至80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81及82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（行政總裁）及容韻儀（執行董事兼公司秘書）與及9位非執行董事。

鍾逸傑爵士於2010年1月11日出任獨立非執行主席。

執行董事嚴磊輝於2010年3月10日獲委任為行政總裁。

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。

利蘊蓮於2011年1月11日獲委任為利憲彬的替任董事，並於2011年3月9日獲委任為非執行董事。

獨立非執行董事葉謀遵博士及胡法光則於2010年5月11日舉行之股東周年大會結束後退任。

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。

李錦榮於年內擔任替任董事職位。劉少全於2010年12月3日獲委任為利德蓉醫生的替任董事。繼胡法光之退任，胡亮明為胡法光之替任董事之委任亦於2010年5月11日中止。

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有關之股東通函內。

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73至80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2010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：

### 持有本公司股份及相關股份中的合計好倉

姓名	身份	持有普通股數目	佔已發行股本百分比 (附註a)
利希慎置業有限公司	實益擁有人及 所控制法團權益	433,130,735 (附註b)	41.12
Lee Hysan Company Limited	所控制法團權益	433,130,735 (附註b)	41.12
Silchester International Investors LLP	投資經理	104,722,000	9.94

附註：

(a) 百分比乃按本公司於2010年12月31日已發行之股份數目（即1,053,426,635股普通股）而計算。

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

除上述者外，於2010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) 香港希慎道33號利園（「利園」）

達榮置業有限公司（本公司之全資附屬公司兼利園之物業持有人）作為業主與Oxer Limited（「Oxer」）（本公司非執行董事利子厚先生之聯繫人）達成下列租賃安排，租賃安排詳情載列如下：

關連人士	協議日期	年期	物業	年度代價 (附註a)
Oxer Limited (附註b)	(1) 2007年8月30日 (租約及補充 租約)	(3703室)自2007年 7月1日起，為期3年及 (3704室)自2007年 8月1日起，為期35個月	37樓3703及 3704室	2010年： 756,975港元 (按比例計算) (附註c)
	(2) 2007年7月6日 (泊車位使用 協議)	自2007年9月1日起， 為期34個月	1個泊車位	
	(3) 2010年6月14日 (租約及泊車位 使用協議) (續租)	自2010年7月1日起， 為期3年	37樓3703及 3704室及 1個泊車位	2010年： 843,528港元 (按比例計算) 2011年： 1,638,876港元 2012年： 1,638,876港元 2013年： 819,438港元 (按比例計算)

## 持續關連交易續

### I. 本集團授出之租賃續

#### (b) 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d)	(1) 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	2010年：13,923,824港元 (按比例計算) (附註c)
	(2) 2010年3月31日 (續租)	自2010年9月1日起， 為期3年	28、30及31樓 寫字樓單位	2010年：6,974,856港元 (按比例計算) 2011年：20,802,552港元 2012年：20,802,552港元 2013年：13,868,368港元 (按比例計算)
(ii) 恒生銀行 有限公司 (附註d)	2007年10月15日 (附註e)	(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f)	地下G13A號 商舖及地下 低層2-10及 11-12號商舖	2010年：13,713,453港元 2011年：17,706,600港元 2012年：17,706,600港元 2013年：13,946,327港元 (按比例計算) (附註g)
(iii) Pearl Investments (HK) Limited (附註h)	(1) 2008年5月23日 (租約)	自2008年5月15日起， 為期3年	14樓1401C室	2010年：2,019,107港元 (根據泊車位使用協議 按比例計算)
	(2) 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：739,226港元 (根據租約按比例計算) (附註c)
(iv) 捷成馬國際 有限公司 (附註i)	(1) 2008年12月22日	自2008年2月1日起， 為期3年	24及25樓 寫字樓單位	2010年：13,586,567港元 (按比例計算) 2011年：1,127,761港元 (按比例計算) (附註j)
	(2) 2010年9月7日 (續租)	自2011年2月1日起， 為期3年	25樓寫字樓 單位	2011年：6,612,419港元 (按比例計算) 2012年：7,213,548港元 2013年：7,213,548港元 2014年：601,129港元 (按比例計算)

**持續關連交易續**

**I. 本集團授出之租賃續**

**(c) 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) 作為業主與公利商業管理有限公司 (利希慎置業(持有本公司41.12%權益之主要股東)之全資附屬公司) 達成下列租賃安排，租約詳情載列如下：

關連人士	協議日期	年期	物業	年度代價 (附註a)
公利商業管理有限公司	2008年11月14日	自2008年11月1日起， 為期3年	21樓全層	2010年： 2,520,991港元 2011年： 2,103,300港元 (按比例計算) (附註c)

**II. 向一間非全資附屬公司提供有關利園二期租賃及物業管理服務**

**(a) 希慎租務有限公司(「希慎租務」) 為本公司之全資附屬公司，與Barrowgate分別訂立下列管理協議，提供有關利園二期之租務、市場推廣及租賃管理服務：**

關連人士	協議日期	年期	物業	代價
Barrowgate Limited	(1) 2004年2月25日， 並於2004年 7月19日訂立 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	4,704,030港元 (附註k)
	(2) 2010年3月31日 (續約)	自2010年4月1日起， 為期3年	利園二期全幢物業	19,450,485港元 (附註l)

**(b) 希慎物業管理有限公司為本公司之全資附屬公司，與Barrowgate訂立下列管理協議，提供有關利園二期之物業管理服務：**

關連人士	協議日期	年期	物業	代價
Barrowgate Limited	(1) 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	649,920港元 (附註k)
	(2) 2010年3月31日 (續約)	自2010年4月1日起， 為期3年	利園二期全幢物業	2,114,856港元 (附註l)

附註：

- (a) 2010年之年度代價乃根據全部有關於年內已支付之代價計算。餘下年期之每一有關財政年度之年度代價乃以現時已付之租金、管理費、宣傳費(商舖物業)及使用權費用(泊車位)價格為依據。租金、管理費、宣傳費及使用權費用(視情況而定)乃每月提前支付。
- (b) Oxeer乃本公司非執行董事利子厚之聯繫人，故屬本公司之關連人士。
- (c) 每月各寫字樓管理費由2010年4月1日起，已作出調整，而租金及使用權費用(視情況而定)則維持不變。
- (d) 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。
- (e) 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、2008年5月13日及2010年11月22日就上述第I(b)(ii)項之物業與恒生訂立正式租約、補充協議及補充文件(按協議重訂租金)。

## 持續關連交易續

- (f) 鑑於上述第I(b)(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。
- (g) 由2010年10月15日至2013年10月14日期間的租金已參照當時現行的市值租金而作出調整，每月宣傳費於2010年1月1日作出調整，每月管理費則維持不變。
- (h) 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。
- (i) 捷成馬國際有限公司乃由本公司非執行董事Hans Michael JEBSEN的兄弟操控(超過50%)，故於2010年6月3日生效之上市規則修訂後，成為本公司之關連人士。
- (j) 此等年度代價乃由上市規則之修訂生效日(即2010年6月3日)計算，並以現時租金及管理費價格為依據。(詳見於上述附註(i))
- (k) 此等代價相當於由2010年1月1日至2010年3月31日期間，根據有關管理協議內特定之費用報表計算所得的實際代價。
- (l) 此等代價相當於由2010年4月1日至2010年12月31日期間，根據有關管理協議內特定之費用報表計算所得的實際代價。

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

載有有關交易之公告已根據上市規則刊登。就上述第II(a)(1)及II(b)(1)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，本公司已聘用其核數師，遵照香港會計師公會發出的《香港審驗應聘服務準則3000》(Hong Kong Standard on Assurance Engagements 3000)的「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」(Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information)，並參照《實務說明》(Practice Note)第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」(Auditor's Letter on Continuing Connected Transactions under the Hong Kong Listing Rules)，就本集團的持續關連交易作出匯報。核數師已根據上市規則第14A.38條發出載有本集團於本年報第68至71頁披露之持續關連交易的審驗結果的無保留意見函件。本公司已將該核數師函件副本呈交聯交所。

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，並確認該等交易之合約及其條款：

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1.24%(資產比率及代價比率分別為0.05%及0.05%)；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1.92%(資產比率及代價比率分別為0.07%及0.08%)。

上述交易詳情載列於「持續關連交易」之第I(b)(i)及II(a)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佔本集團總購貨額35.19%，其中最大供應商佔本集團總購貨額11.92%。而本集團5大客戶所佔本集團總營業額少於30%。

本公司各董事、其聯繫人或任何股東(董事獲知擁有本公司已發行股本百分之五或以上之人士)概無持有該5大供應商任何權益。

### 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30萬港元。

### 核數師

於2011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，2011年3月9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。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，其他成員包括范仁鶴（獨立非執行董事）及利子厚（非執行董事）。

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。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。

### 2010年回顧

薪酬檢討委員會於2010年3月召開會議以檢討2010年執行董事之薪酬，包括釐定新行政總裁之薪酬。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。清晰的表現目標亦已訂定。所有委員會成員均出席該會議。

有關董事（包括個別執行董事）2010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)並就他們作出之貢獻釐定。
- 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2010年，非執行董事(包括獨立非執行董事)合共收取1,707,205.45港元及獨立非執行主席收取年度袍金合共652,438.36港元(請參閱財務報表附註12)。

### 2011年3月檢討

薪酬檢討委員會於2011年3月舉行了2次會議，以檢討(i)2011年執行董事之薪酬；(ii)職權範圍；及(iii)非執行董事及董事委員會成員之酬金，而所有委員會成員均出席該2次會議。

### 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、能力及於履行職務所需之時間及謹慎程度，及與其他相關類型的公司對類似職位所提供的袍金以招攬同樣的專才，董事會建議調整非執行董事及董事委員會成員之袍金並提呈予股東考慮及批准。年內現時之董事袍金架構(於2005年5月10日舉行之股東周年大會已獲批准)及獨立非執行主席袍金架構(於2010年5月11日舉行之股東周年大會已獲批准)及建議之袍金列明如下。亦將建議執行董事不收取董事袍金。

	現時袍金 每年 港元	建議袍金 每年 港元
<b>董事會</b>		
主席	400,000	不變
董事	100,000	200,000
<b>審核委員會</b>		
主席	60,000	100,000
成員	30,000	60,000
<b>薪酬檢討委員會</b>		
主席	30,000	50,000
成員	20,000	40,000
<b>其他委員會</b>		
主席	30,000	不變
成員	20,000	不變

詳情亦已載於有關股東通函內。

## 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。主席或行政總裁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2010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。

董事報酬續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

購股權之變動

年內，根據2005計劃合共授出可認購714,000股股份之購股權。

於2010年12月31日，根據計劃已授出合共可認購3,273,334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0.31%。

於本報告日期，根據計劃可發行之股份數目為97,756,766，佔已發行股本之9.27%。

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2010年 1月1日 結餘	年內變動			於2010年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效	
<b>1995計劃</b>								
<b>執行董事</b>								
容韻儀	30.3.2005	15.850	30.3.2005 – 29.3.2015	96,000	–	–	–	96,000
<b>2005計劃</b>								
<b>執行董事</b>								
利定昌 (附註b)	6.3.2007	21.380	6.3.2007 – 16.1.2011	235,000	–	–	–	235,000
	13.3.2008	21.450	13.3.2008 – 16.1.2011	260,000	–	–	–	260,000
	11.3.2009	11.760	11.3.2009 – 16.1.2011	500,000	–	–	–	500,000
嚴磊輝	1.12.2009	22.800	1.12.2009 – 30.11.2019	218,000	–	–	–	218,000
容韻儀	26.6.2006	20.110	26.6.2006 – 25.6.2016	110,000	–	–	–	110,000
	30.3.2007	21.250	30.3.2007 – 29.3.2017	95,000	–	–	–	95,000
	31.3.2008	21.960	31.3.2008 – 30.3.2018	100,000	–	–	–	100,000
	11.3.2009	11.760	11.3.2009 – 10.3.2019	300,000	–	–	–	300,000
	11.3.2010	22.100 (附註c)	11.3.2010 – 10.3.2020	–	185,000	–	–	185,000

## 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2010年 1月1日 結餘	年內變動			於2010年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效	
<b>2005計劃續</b>								
合資格僱員 (附註d)	30.3.2006	22.000	30.3.2006 – 29.3.2016	23,000	–	(8,000) (附註e)	–	15,000
	30.3.2007	21.250	30.3.2007 – 29.3.2017	31,000	–	(16,000) (附註e)	–	15,000
	31.3.2008	21.960	31.3.2008 – 30.3.2018	88,000	–	(10,000) (附註e)	–	78,000
	2.5.2008	23.900	2.5.2008 – 1.5.2018	95,000	–	–	–	95,000
	2.10.2008	20.106	2.10.2008 – 1.10.2018	85,000	–	–	–	85,000
	31.3.2009	13.300	31.3.2009 – 30.3.2019	411,000	–	(21,666) (附註f)	(26,000) (附註g)	363,334
	31.3.2010	22.450 (附註h)	31.3.2010 – 30.3.2020	–	529,000	–	(6,000) (附註g)	523,000
				2,647,000	714,000	(55,666)	(32,000)	3,273,334

附註：

- (a) 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) 已故主席利定昌於2009年10月17日辭世。根據2005計劃，利定昌的法定個人代表獲批准延長行使購股權時間(至2011年1月16日)。利定昌分別於2007年3月6日、2008年3月13日及2009年3月11日獲授予235,000、173,333及166,666的購股權，已於2011年1月3日由利定昌的唯一遺囑執行人行使，而420,001未行使的購股權已於2011年1月17日失效。
- (c) 緊接授出購股權日期前(即2010年3月10日)，本公司股份收市價為22.40港元。
- (d) 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。
- (e) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為33.40港元。
- (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28.62港元。
- (g) 該等購股權於年內因若干合資格僱員辭任而失效。
- (h) 緊接授出購股權日期前(即2010年3月30日)，本公司股份收市價為22.55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	2010年3月31日	2010年3月11日
於授出日期的收市價	22.450港元	22.100港元
行使價	22.450港元	22.100港元
無風險息率(附註a)	2.843%	2.780%
購股權預期有效期(附註b)	10年	10年
預期波幅(附註c)	35.489%	35.459%
預期每年股息(附註d)	0.582港元	0.582港元
每份購股權的估計公平值	8.598港元	8.425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：就2009年12月1日前授予之購股權而言，此為授出日期前一年本公司股份收市價的概約波幅。就2009年12月1日或以後授予之購股權而言，管理層認為按購股權授予日期前10年本公司股份收市價的概約波幅計算，能更恰當地與購股權的10年有效期配合。
- (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2010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		
Hans Michael JEBSEN	60,000	–	2,433,371 (附註b)	–	2,493,371	0.237
利乾	800,000	–	–	–	800,000	0.076
利德蓉	1,871,600	–	–	–	1,871,600	0.178
嚴磊輝	40,000	–	–	–	40,000	0.004
容韻儀	28,000	–	–	–	28,000	0.003
劉少全	–	–	20,115 (附註c)	–	20,115	0.0019

附註：

- (a) 百分比乃按本公司於2010年12月31日已發行之股份數目(即1,053,426,635股普通股)而計算。  
 (b) 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。  
 (c) 該等股份由一間公司持有，而劉少全(利德蓉之替任董事)及其妻是該公司股東，並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，詳情載於以上「長期獎勵計劃：購股權計劃」內。根據《證券及期貨條例》規定，此等購股權構成於本公司股本衍生工具之相關股份中擁有之權益。

### 持有相聯法團之股份中之合計好倉

以下之董事於本公司持有65.36%股份權益的附屬公司 – Barrowgate 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2010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。

### 董事的股份權益續

#### 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、利蘊蓮、利子厚、利德蓉醫生及其替任董事(劉少全)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。Jebesen先生為該等公司之主要股東。

Jebesen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，2011年3月9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），其他成員為范仁鶴（獨立非執行董事）及利憲彬（非執行董事）。葉謀遵博士於2010年5月股東周年大會後退任。

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。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。審核委員主席會每次舉行會議後均向董事會報告委員會的結果。

審核委員會於年內召開了2次會議（2010年3月9日和8月6日）。聶雅倫及葉謀遵博士出席於2010年3月召開之會議。聶雅倫、范仁鶴及利憲彬則出席於2010年8月召開之會議，並分別於會內審閱2009年年報及2010年中期業績報告中之財務報表。審核委員會最近於2011年3月7日召開會議，審閱截至2010年12月31日止年度之財務報表。

於2010年3月召開之會議詳情已載列於2009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。

- 2010年8月：審核委員會已審閱2010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。
- 2011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2010年年報的2010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2010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

- 2010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。
- 2011年3月：有關2010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

- 2010年8月 : 審核委員會已檢討並考慮就審核2010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。
- 2011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2011年度之外聘核數師。

審核委員會已檢討並考慮就檢討2011年中期業績委任外聘核數師的聘用條款。

截至2010年12月31日止年度，外聘核數師合共收取2,164,000港元之費用（審核服務：1,860,000港元及非審核服務：304,000港元）。

### 審核委員會成員

聶雅倫(主席)

范仁鶴

利憲彬

香港，2011年3月9日

# 4 財務報表及估值

- 84 董事就財務報表須承擔之責任
- 85 獨立核數師報告
- 86 綜合收益表
- 87 綜合全面收益表
- 88 綜合財務狀況表
- 89 財務狀況表
- 90 綜合權益變動表
- 92 綜合現金流量表
- 94 主要會計政策
- 103 財務報表附註
- 146 財務風險管理
- 155 五年財務摘要
- 157 估值師報告
- 158 主要物業報表
- 160 股權分析

## 董事就財務報表須承擔之責任

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86至154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2010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資料解釋。

### 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真實而公平的財務報表,以及董事須釐定屬必要的內部監控,以使編製的財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 核數師之責任

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真實而公平的財務報表相關的內部監控,以設計適當的審核程序,但並非為對公司的內部監控的效能發表意見。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2010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

2011年3月9日

# 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	4	1,764	1,680
物業支出		(250)	(235)
毛利		1,514	1,445
投資收入	6	49	38
其他收益及虧損	7	(42)	(3)
行政支出		(140)	(133)
財務支出	8	(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	9	(201)	(189)
本年度溢利	10	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)	15		
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：	11		
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
<b>非流動資產</b>				
投資物業	16	40,833	37,363	35,850
物業、機器及設備	17	429	396	387
聯營公司投資	19	3,014	2,517	1,750
保本投資	20	378	82	85
票據	21	168	–	–
可供出售投資	22	1,152	1,002	1,022
其他金融資產	23	90	95	157
其他應收款項		79	31	29
		<b>46,143</b>	<b>41,486</b>	<b>39,280</b>
<b>流動資產</b>				
應收賬款及其他應收款項	24	98	83	94
應收聯營公司款項	26	139	369	590
保本投資	20	84	118	40
票據	21	95	–	700
其他金融資產	23	2	2	1
定期存款	27	1,930	1,945	964
現金及銀行結存	27	63	39	51
		<b>2,411</b>	<b>2,556</b>	<b>2,440</b>
<b>流動負債</b>				
應付賬款及應付費用	28	433	314	320
租戶按金		175	127	158
應付非控股權益款項	29	327	327	327
借貸	30	650	400	550
應付稅款		50	45	351
		<b>1,635</b>	<b>1,213</b>	<b>1,706</b>
<b>流動資產淨額</b>				
		<b>776</b>	<b>1,343</b>	<b>734</b>
<b>總資產減流動負債</b>				
		<b>46,919</b>	<b>42,829</b>	<b>40,014</b>
<b>非流動負債</b>				
借貸	30	3,937	3,491	3,201
其他金融負債	23	52	36	41
租戶按金		276	273	230
遞延稅項	31	337	297	269
		<b>4,602</b>	<b>4,097</b>	<b>3,741</b>
<b>資產淨額</b>				
		<b>42,317</b>	<b>38,732</b>	<b>36,273</b>
<b>資本及儲備</b>				
股本	32	5,267	5,253	5,206
儲備		35,410	31,963	29,605
<b>本公司擁有人應佔權益</b>				
非控股權益		40,677	37,216	34,811
		1,640	1,516	1,462
<b>權益總額</b>				
		<b>42,317</b>	<b>38,732</b>	<b>36,273</b>

載於第86至154頁之綜合財務報表於2011年3月9日獲董事會批准及授權發布，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2010年12月31日

	附註	於2010年 12月31日 百萬港元	於2009年 12月31日 百萬港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	17	9	8
附屬公司投資	18	-	-
可供出售投資	22	2	2
		<b>11</b>	<b>10</b>
<b>流動資產</b>			
其他應收款項		5	4
應收附屬公司款項	25	12,671	12,743
定期存款	27	547	566
現金及銀行結存	27	33	8
		<b>13,256</b>	<b>13,321</b>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應付費用		38	34
應付附屬公司款項	25	175	192
應付稅款		2	3
		<b>215</b>	<b>229</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>13,041</b>	<b>13,092</b>
<b>資產淨額</b>		<b>13,052</b>	<b>13,102</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	32	5,267	5,253
儲備	33	7,785	7,849
<b>權益總額</b>		<b>13,052</b>	<b>13,102</b>

載於第86至154頁之財務報表於2011年3月9日獲董事會批准及授權發布，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2010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2009年1月1日，以往列賬	5,206	1,606	9	276
會計政策改變之影響(附註2)	-	-	-	-
於2009年1月1日，重列	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	-	-	-	-
因自用物業重估而產生之遞延稅項	-	-	-	-
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	-	-
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，重列	5,253	1,703	10	276
本年度溢利	-	-	-	-
可供出售投資之公平值變動	-	-	-	-
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	-	-	-	-
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	-	-
本年度全面收益(支出)總額	-	-	-	-
根據以股代息計劃發行股份	14	50	-	-
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	-
本年度已派之股息(附註14)	-	-	-	-
於 <b>2010年12月31日</b>	<b>5,267</b>	<b>1,754</b>	<b>16</b>	<b>276</b>

## 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	非控股權益 百萬港元	總額 百萬港元
100	772	(27)	12	154	23,361	31,469	1,241	32,710
-	-	-	154	-	3,188	3,342	221	3,563
100	772	(27)	166	154	26,549	34,811	1,462	36,273
-	-	-	-	-	2,914	2,914	130	3,044
-	40	-	-	-	-	40	-	40
-	(3)	-	-	-	-	(3)	-	(3)
-	-	(12)	-	-	-	(12)	-	(12)
-	-	17	-	-	-	17	-	17
-	-	-	11	-	-	11	-	11
-	-	-	(2)	-	-	(2)	-	(2)
-	-	-	-	(1)	-	(1)	-	(1)
-	37	5	9	(1)	2,914	2,964	130	3,094
-	-	-	-	-	-	143	-	143
-	-	-	-	-	-	1	-	1
-	-	-	-	-	-	6	-	6
-	-	-	-	-	5	-	-	-
-	-	-	-	-	(709)	(709)	(76)	(785)
100	809	(22)	175	153	28,759	37,216	1,516	38,732
-	-	-	-	-	3,844	3,844	207	4,051
-	150	-	-	-	-	150	-	150
-	-	(40)	-	-	-	(40)	-	(40)
-	-	18	-	-	-	18	-	18
-	-	-	34	-	-	34	-	34
-	-	-	(5)	-	-	(5)	-	(5)
-	-	-	-	103	-	103	-	103
-	150	(22)	29	103	3,844	4,104	207	4,311
-	-	-	-	-	-	64	-	64
-	-	-	-	-	-	1	-	1
-	-	-	-	-	-	6	-	6
-	-	-	-	-	(714)	(714)	(83)	(797)
<b>100</b>	<b>959</b>	<b>(44)</b>	<b>204</b>	<b>256</b>	<b>31,889</b>	<b>40,677</b>	<b>1,640</b>	<b>42,317</b>

# 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
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	4,252	3,233
調整：		
其他收益及虧損	42	3
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)
股息收入	(34)	(27)
利息收入	(15)	(11)
物業、機器及設備之折舊	8	7
以股份為基礎之支出	6	6
營運資金變動前之經營現金流量	1,388	1,325
應收賬款及其他應收款項增加	(45)	(2)
應付賬款及應付費用增加	66	14
租戶按金增加	51	12
經營業務所得現金	1,460	1,349
繳付香港利得稅	(171)	(469)
退回香港利得稅	10	–
<b>經營業務流入現金淨額</b>	<b>1,299</b>	<b>880</b>
<b>投資業務</b>		
已收利息	12	8
已收可供出售投資股息	34	27
出售投資物業所得款項	50	–
出售可供出售投資所得款項	–	44
保本投資到期時所得款項	169	40
聯營公司還款	230	221
有關投資物業所付款項	(871)	(242)
購買物業、機器及設備	(7)	(8)
購買票據	(266)	–
保本投資增加	(432)	(112)
於三個月後到期之定期存款減少(增加)	118	(1,551)
<b>投資業務付出現金淨額</b>	<b>(963)</b>	<b>(1,573)</b>

	附註	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
<b>財務活動</b>			
繳付利息		(97)	(119)
其他財務支出付款		(11)	(7)
中期票據計劃費用		(1)	(1)
繳付股息		(650)	(566)
繳付附屬公司非控股權益股息		(83)	(76)
償還銀行借貸		(600)	(70)
償還浮息票據款項		-	(550)
贖回定息票據		(68)	-
新增銀行借貸		500	599
發行定息票據		800	-
發行浮息票據		-	200
行使購股權所得款項		1	1
<b>財務活動付出現金淨額</b>		<b>(209)</b>	<b>(589)</b>
<b>現金及現金等值增加(減少)淨額</b>		<b>127</b>	<b>(1,282)</b>
<b>於1月1日之現金及現金等值</b>		<b>433</b>	<b>1,715</b>
<b>於12月31日之現金及現金等值</b>	27	<b>560</b>	<b>433</b>

# 主要會計政策

截至2010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政策一致。

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全面抵銷。

附屬公司的非控股權益與本集團的股本權益分開呈列。

即使非控股權益因攤佔附屬公司的全面收益及支出總額出現赤字結餘，本公司擁有人及非控股權益仍需攤佔附屬公司的全面收益及支出總額。於2010年1月1日前，倘非控股權益於附屬公司所佔的虧損超越非控股權益於附屬公司應佔的股本權益，除非該非控股權益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，聯營公司的投資首先以成本於綜合財務狀況表中確認，其後作出調整以確認本集團所佔聯營公司的損益及其他全面收益。倘本集團所佔聯營公司的虧損等於或超越本集團於該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，方會確認額外應佔虧損。

倘本集團實體與聯營公司進行交易，於本集團的綜合財務報表中確認該交易所產生之損益，只限於非本集團所佔聯營公司的權益。

#### 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，包括以此為目的之重建中物業。

投資物業於首次確認時按成本(包括任何直接相關的支出)計量。於首次確認後，投資物業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、機器及設備的項目，則於隨後的會計處理上，該物業的成本則為該物業在改變用途當日的公平值。

重建中之投資物業的建築成本予以資本化，作為重建中之投資物業的賬面值一部分。於報告期末，重建中之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，或預期出售時不會產生未來經濟利益，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)於不再被確認期間計入損益內。

#### 5. 物業、機器及設備

物業、機器及設備包括用作生產或提供貨物或服務或作行政用途的土地及樓宇，乃按其成本或公平值減去其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

重估土地及樓宇時產生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，相關重估盈餘將轉至保留溢利。

物業、機器及設備確認的折舊乃以其成本或公平值減去其預計殘值後，按預計可使用年期以直線法撇銷。預計可使用年期、殘值及折舊方法均於報告期末作出檢討，並對估計變更的影響按無追溯基準列賬。

倘一項物業、機器及設備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用途當日的公平值之任何差額於其他全面收益中確認，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。因出售或報廢物業、機器及設備而產生的收益或虧損，乃按出售所得款項與資產的賬面值之差額計算，並於損益中確認。

## 6. 非金融資產減值

於報告期末，本集團或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。倘這些跡象出現，資產的可收回金額需作出估計，以斷定減值虧損的程度。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。減值虧損隨即於損益中確認為支出，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。

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計算的賬面值。減值虧損回撥隨即於損益中確認為收入，除非相關資產是以重估值列賬，則該項減值虧損回撥需作為重估增值處理。

## 7. 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或金融負債之公平值或自金融資產或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或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四個類別之一：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，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、非上市債券（見財務報表附註21）、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）。

## 7. 金融工具續

### (a) 金融資產續

#### (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為持至到期日之投資，其以美元為貨幣單位（見財務報表附註21）。於首次確認後，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）。

#### (iv) 可供出售之金融資產

可供出售之金融資產乃指定可供出售之非衍生項目，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。本集團或本公司指定股本證券投資和會籍債券（如有）為可供出售之金融資產。於首次確認後，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。公平值之變動於其他全面收益中確認，並於投資重估儲備中累計，直至該金融資產被出售或決定有所減值。屆時過往於投資重估儲備中累計之收益或虧損轉入損益內（見以下金融資產之減值會計政策）。

於首次確認後，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分利息收入之方法。實際利率是指金融資產按預期有效期或較短期間（如適用）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）與其於首次確認時賬面值之比率。

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
- 違反合同，如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；或
- 由於財政困難以致金融資產的活躍市場消失。

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過往收款之經驗、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。

## 7. 金融工具續

### (a) 金融資產續

#### (vi) 金融資產之減值續

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損金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，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。

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虧損後發生的事項相關，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加直接於其他全面收益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加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合約權利已屆滿，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並於股本權益中累計之損益總額之差額，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融負債

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、應付非控股權益款項及借貸），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。

## 7. 金融工具續

### (b) 金融負債及股本權益續

#### (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支出的方法。實際利率是指金融負債按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與其於首次確認時賬面值之比率。

金融負債的利息支出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支出乃包括於淨收益或虧損內。

#### (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以其後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或現金流量對沖。

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風險有關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(對沖儲備)中確認，其無效部份之收益或虧損，即時於損益內確認為其他收益或虧損。

當被對沖項目於損益內確認時，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進行確認。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於損益內確認。

## 8. 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(只要經濟利益很有可能流向本集團或本公司，而收入的金額能可靠地計量)予以確認。

當經濟利益很有可能流向本集團或本公司，而收入的金額能可靠地計量，則確認金融資產之利息收益。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，乃參考未償還本金及適用之實際利率(即指金融資產按預期有效期確實地折現估計未來現金收入與其於首次確認時之賬面淨值之比率)，按時間比例計算確認。

## 9. 租賃

當租約的條款將資產絕大部份之風險及回報擁有權轉移至承租人，該租約則分類為融資租約，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支出。

### (b) 本公司作為承租人

經營租約之付款於相關租約年期按直線法確認為支出。倘為促使訂立經營租約而獲取租約獎勵，此等獎勵則確認為債務。累計獎勵的利益按租約年期以直線法確認並於租金開支中扣減。

## 10. 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)於交易當日的匯率記錄。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。

結算貨幣項目及重新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，將採用交易當日之匯率。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。

## 11. 借貸成本

因取得、建設或生產合資格資產(指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資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。

## 12. 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支出。

## 13. 稅項

利得稅支出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負債乃按於報告期末已頒佈或大致上已頒佈之稅率計算。

### (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予以確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差異確認，而遞延稅項資產則一般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，相關遞延稅項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。

遞延稅項資產及負債乃按預期於有關負債清償或有關資產變現期間適用的稅率計量，該稅率是根據於報告期末已頒佈或大致上已頒佈的稅率（及稅務法律）。

本集團或本公司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。就按照香港會計準則第40號「投資物業」所使用的公平值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項負債及遞延稅項資產時，假設這些物業是透過出售時收回其賬面值。當投資物業是可以折舊及以一個本集團或本公司的商業模式所持有，即透過使用該物業所包含的絕大部分經濟利益而非透過出售形式收回其賬面值，則此假設被駁回。如此假設被駁回，此等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據上述載於香港會計準則第12號的一般準則（即根據投資物業賬面值可被收回的預計方式）計量。

遞延稅項於損益中確認，但若其與於其他全面收益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益或直接於股本權益中確認。

#### 14. 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，並將於歸屬期間估計修訂之影響（如有）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2010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

於本年間，本集團及本公司已應用所有與業務相關及由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香港財務報告準則，乃由香港會計師公會所頒佈。此外，本集團及本公司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。

### 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。應用此修訂，令本年度的溢利增加426百萬港元。

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則續

### 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的影響如下：

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

(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日的財務狀況影響如下：

	於2009年12月31日			重列 百萬港元	以往列賬 百萬港元	於2009年1月1日			重列 百萬港元
	香港會計 準則第12號 之修訂 百萬港元	香港會計 準則第17號 之修訂 百萬港元	香港會計 準則第17號 之修訂 百萬港元			香港會計 準則第12號 之修訂 百萬港元	香港會計 準則第17號 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)	
非控股權益	(1,286)	(230)	-	(1,516)	(1,241)	(221)	-	(1,462)	
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	

(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	
	2010年 港仙	2009年 港仙	2010年 港仙	2009年 港仙
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	38.60	18.92	38.57	18.92
調整後的金額	365.47	278.52	365.16	278.42

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則續

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)	2010年頒佈之香港財務報告準則之修改 <sup>1</sup>
香港會計準則第24號(經2009年修訂)	關連人士披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 – 金融資產轉讓 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第14號(修訂本)	預付最低資金要求 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於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。

<sup>2</sup> 於2011年1月1日或以後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2010年2月1日或以後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於2011年7月1日或以後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於2013年1月1日或以後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於2010年7月1日或以後開始之年度期間生效。

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中呈列，除非於其他全面收益中呈列這項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號需於損益中呈列。

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投資的分類及計量。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或本公司之業績及財務狀況並無重大影響。

### 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40,833百萬港元(2009年:37,363百萬港元),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23)。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

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

## 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
<b>截至2010年12月31日止年度</b>				
<b>營業額</b>				
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
<b>截至2009年12月31日止年度</b>				
<b>營業額</b>				
投資物業租金總收入	635	584	257	1,476
管理費收入	112	64	28	204
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				3,233

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、投資物業之公平值變動，以及應佔聯營公司之業績下，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。

## 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
<b>於2010年12月31日</b>				
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				48,554
<b>於2009年12月31日(重列)</b>				
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				44,042
<b>於2009年1月1日(重列)</b>				
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				41,720

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、其他應收款項、定期存款、現金及銀行結存。這是向本集團管理層呈報的資料，以助監管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之分析。

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
<b>截至2010年12月31日止年度</b>				
非流動資產之增加	88	326	10	424
重建中投資物業之增加				502
				926
<b>截至2009年12月31日止年度</b>				
非流動資產之增加	33	42	2	77
重建中投資物業之增加				184
				261

## 6. 投資收入

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
投資收入包括：		
上市投資之股息	34	27
利息收入	15	11
	<b>49</b>	<b>38</b>

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：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
持至到期日之投資	1	–
可供出售之股本投資	34	27
貸款及應收款項(包括票據、定期存款及銀行結存)	14	11
	<b>49</b>	<b>38</b>

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

	2010年 百萬港元	2009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	(1)	3
分類為持作買賣之金融資產或金融負債之公平值變動	(18)	(8)
於出售可供出售投資時從股本權益轉出之累計收益	–	3
按公平值對沖之對沖工具所產生之收益(虧損)	19	(52)
按公平值對沖之被對沖項目所調整之(虧損)收益	(19)	59
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	(23)	(8)
	<b>(42)</b>	<b>(3)</b>

## 8. 財務支出

	2010年 百萬港元	2009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	13	16
須於5年內全數償還浮息票據之利息	3	5
須於5年內全數償還定息票據之利息	116	99
不須於5年內全數償還定息票據之利息	18	30
不須於5年內全數償還零息票據之估算利息	13	12
總利息支出	163	162
減：資本化之金額(附註)	(12)	(1)
	151	161
利率掉期及貨幣掉期之淨利息收入	(69)	(57)
指定為現金流量對沖之金融工具從對沖儲備轉出之虧損	18	17
贖回定息票據之溢價	6	-
中期票據計劃費用	1	1
其他財務支出	10	9
	117	131

附註：

於本年度，重建中之投資物業的利息支出予以資本化，其平均年利率為1.60% (2009年：0.55%)。

## 9. 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
	166	163
遞延稅項(附註31)	35	26
	201	189

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。

## 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：

	2010年 百萬港元	重列 2009年 百萬港元
除稅前溢利	4,252	3,233
以香港利得稅率16.5%計算之稅項	701	533
應佔聯營公司業績之稅項影響	(65)	(127)
於釐定應課稅溢利時不可扣減支出之稅項影響	18	6
於釐定應課稅溢利時非課稅收入之稅項影響	(447)	(217)
未確認之估計稅務虧損之稅項影響	1	2
回撥以往年度已確認之應課稅暫時差異	-	(9)
使用以往年度未確認之估計稅務虧損	(1)	(1)
以往年度(超額)不足撥備	(6)	2
本年度稅項	201	189

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

於2009年，本集團與香港稅務局達成協議以解決與香港稅務局就1995/1996課稅年度起數年間之利息扣減事宜之爭議。合共450百萬港元的稅款(此稅款已於2008年年底全數作出撥備)已於2009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

	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	2	2
物業、機器及設備之折舊	8	7
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
	(1,304)	(1,241)
員工成本，包括：		
— 董事酬金(附註12)	14	17
— 以股份為基礎之支出	4	2
— 其他員工成本	147	135
	165	154
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司之業績)	153	286

## 11. 其他全面收益

	2010年 百萬港元	重列 2009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	150	40
– 累計收益於出售時重新分類調整至損益	-	(3)
	150	37
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
	(22)	5
自用物業重估之收益	34	11
應佔聯營公司之匯兌儲備	103	(1)
其他全面收益	265	52
其他全面收益相關之利得稅(見下表)	(5)	(2)
除稅後本年度其他全面收益	260	50

其他全面收益相關之稅項影響：

	除稅前 金額 百萬港元	2010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	重列 2009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	150	-	150	37	-	37
現金流量對沖之淨(虧損)收益	(22)	-	(22)	5	-	5
自用物業重估之收益	34	(5)	29	11	(2)	9
應佔聯營公司之匯兌儲備	103	-	103	(1)	-	(1)
	265	(5)	260	52	(2)	50

## 12. 董事酬金

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
董事袍金	2	1
其他酬金		
– 基本薪金、房屋及其他津貼	8	9
– 花紅	2	3
– 以股份為基礎之支出(附註39)	2	4
– 退休福利計劃供款	-	-
	14	17

## 12. 董事酬金續

本公司截至2010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
<b>截至2010年12月31日止年度</b>						
<b>執行董事</b>						
嚴磊輝(附註d)	108	4,854	–	1,089	13	6,064
容韻儀	100	2,805	1,476	1,293	259	5,933
<b>非執行董事</b>						
Hans Michael JEBSEN	107	–	–	–	–	107
利憲彬(附註e)	130	–	–	–	–	130
利乾(附註f)	119	–	–	–	–	119
利子厚(附註g)	105	–	–	–	–	105
利德蓉醫生	100	–	–	–	–	100
<b>獨立非執行董事</b>						
鍾逸傑爵士(附註h)	652	–	–	–	–	652
胡法光(附註i)	43	–	–	–	–	43
葉謀遵博士(附註j)	61	–	–	–	–	61
聶雅倫	160	–	–	–	–	160
范仁鶴(附註k)	132	–	–	–	–	132
潘仲賢(附註l)	97	–	–	–	–	97
	1,914	7,659	1,476	2,382	272	13,703
<b>截至2009年12月31日止年度</b>						
<b>執行董事</b>						
利定昌(附註m)	151	3,583	1,467	1,825	242	7,268
嚴磊輝(附註d)	8	322	–	95	–	425
容韻儀	100	2,711	742	984	131	4,668
曾殿科(附註n)	74	2,167	318	657	9	3,225
<b>非執行董事</b>						
Hans Michael JEBSEN	120	–	–	–	–	120
利憲彬	130	–	–	–	–	130
利乾	130	–	–	–	–	130
利德蓉醫生	100	–	–	–	–	100
<b>獨立非執行董事</b>						
鍾逸傑爵士(附註o)	229	–	–	–	–	229
胡法光	120	–	–	–	–	120
葉謀遵博士(附註p)	156	–	–	–	–	156
聶雅倫(附註q)	20	–	–	–	–	20
蘇恩深(附註p)	49	–	–	–	–	49
	1,387	8,783	2,527	3,561	382	16,640

## 12. 董事酬金續

附註：

- (a) 董事的袍金架構乃獲股東在2005年股東周年大會批准。於2010年5月11日舉行之股東周年大會上，股東批准調整獨立非執行主席袍金級別至每年400,000港元，並由2010年6月1日起生效。

董事袍金均每年支付，而上任不足一年的董事將按比例獲派袍金。

本公司每位董事於截至2010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	2010年 總額 港幣千元	2009年 總額 港幣千元
<b>執行董事</b>							
利定昌(附註m)	-	-	-	-	-	-	151
嚴磊輝(附註d)	100	-	-	-	8	108	8
容韻儀	100	-	-	-	-	100	100
曾殿科(附註n)	-	-	-	-	-	-	74
<b>非執行董事</b>							
Hans Michael JEBSEN(附註e)	100	-	-	7	-	107	120
利憲彬(附註e)	100	19	-	11	-	130	130
利乾(附註f)	100	11	-	-	8	119	130
利子厚(附註g)	97	-	8	-	-	105	-
利德蓉醫生	100	-	-	-	-	100	100
<b>獨立非執行董事</b>							
鍾逸傑爵士(附註h)	592	-	30	-	30	652	229
胡法光(附註i)	36	-	7	-	-	43	120
葉謀遵博士(附註j)	36	11	7	-	7	61	156
聶雅倫	100	60	-	-	-	160	20
蘇恩深(附註p)	-	-	-	-	-	-	49
范仁鶴(附註k)	97	19	8	-	8	132	-
潘仲賢(附註l)	97	-	-	-	-	97	-
	1,655	120	60	18	61	1,914	1,387

- (b) 2010年年度：

薪酬檢討委員會於2010年3月檢討本公司執行董事的2010年度固定基本薪酬及釐定他們的2009年度與表現掛鉤的花紅。在檢討執行董事2010年度的薪酬結構時，亦包括考慮其角色及職責之改變。委員會決定由2010年4月起增加他們的的基本薪酬。列示的花紅金額乃就他們出任為本公司董事職位於2009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執行董事：容韻儀獲派發1,475,512港元。

2009年年度：

薪酬檢討委員會於2009年3月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年固定基本薪酬。列示的花紅金額乃就他們於2008年度出任為本公司董事職位與表現掛鉤的花紅，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。

- (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) 嚴磊輝於2009年12月1日獲委任為執行董事。他亦於2010年3月10日及2010年8月10日分別獲委任為行政總裁及提名委員會會員。
- (e) 投資委員會於2010年5月11日解散。因此，Hans Michael JEBSEN及利憲彬已停任為會員。利憲彬於2010年5月11日舉行的2010年股東周年大會結束後獲委任為審核委員會會員。
- (f) 利乾於2010年8月10日獲委任為提名委員會會員。
- (g) 利子厚於2010年1月11日及2010年8月10日分別獲委任為非執行董事及薪酬檢討委員會會員。

## 12. 董事酬金續

- (h) 鍾逸傑爵士於2010年1月11日獲委任為獨立非執行主席。鍾逸傑爵士獲授予一項300,000港元之特別酬金，以報償其於2009年10月18日至2010年3月10日行政總裁獲委任期間所擔任的特別角色。獨立非執行主席之年度袍金由140,000港元調整至400,000港元，並於2010年6月1日起生效。
- (i) 胡法光於2010年5月11日舉行的2010年股東周年大會結束後退任獨立非執行董事及薪酬檢討委員會會員。
- (j) 葉謀遵博士於2010年5月11日舉行的2010年股東周年大會結束後退任獨立非執行董事、審核委員會會員、薪酬檢討委員會會員及提名委員會會員。
- (k) 范仁鶴於2010年1月11日獲委任為獨立非執行董事及於2010年5月11日獲委任為審核委員會會員。他亦於2010年8月10日獲委任為薪酬檢討委員會會員及提名委員會會員。
- (l) 潘仲賢於2010年1月11日獲委任為獨立非執行董事。
- (m) 利定昌於2009年10月17日辭世。列示的金額代表他辭世前的酬金。
- (n) 曾殿科於2009年9月29日辭任執行董事(財務)一職。列示的金額代表他出任執行董事之已收酬金。
- (o) 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。
- (p) 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。
- (q) 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。

## 13. 僱員酬金

本集團最高酬金5位僱員之中，2位(2009年：3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2010年12月31日及2009年12月31日止年度最高酬金的5位僱員的酬金詳列如下：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
基本薪金、房屋及其他津貼	14	14
花紅	4	4
以股份為基礎之支出(附註)	4	4
	<b>22</b>	<b>22</b>

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	
	2010年	2009年
2,500,001港元 – 3,000,000港元	1	1
3,000,001港元 – 3,500,000港元	1	2
4,000,001港元 – 4,500,000港元	1	–
4,500,001港元 – 5,000,000港元	–	1
5,500,001港元 – 6,000,000港元	1	–
6,000,001港元 – 6,500,000港元	1	–
7,000,001港元 – 7,500,000港元	–	1
	<b>5</b>	<b>5</b>

#### 14. 股息

##### (a) 於本年內已確認派發之股息：

	2010年 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
	<b>714</b>	<b>709</b>

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：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
2010年中期股息(2009年中期股息)：		
– 以現金支付	112	132
– 以股代息	35	15
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
	<b>714</b>	<b>709</b>

##### (b) 於報告期末後建議之股息：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
建議末期股息－每股60港仙(2009年：每股54港仙)	632	567

董事們已於2011年3月9日建議2010年末期股息為每股60港仙(2009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2010年12月31日確認為負債。

建議的2010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	
	2010年 百萬港元	重列 2009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	3,844	2,914
	股份數目	
	2010年	2009年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,051,785,240	1,046,243,250
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	900,002	384,981
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	1,052,685,242	1,046,628,231

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之公平值變動 （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。

## 16. 投資物業

	於2010年 12月31日 百萬港元	本集團 於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 1月1日 百萬港元
公平值			
於1月1日	37,363	35,850	35,711
添置	926	261	355
出售	(50)	–	–
從物業、機器及設備轉入	–	3	–
轉至物業、機器及設備	–	–	(4)
於損益中確認之公平值變動淨額	2,594	1,249	(212)
於12月31日	40,833	37,363	35,850

以上的投資物業賬面值包括：

	本集團	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
位於香港之土地：		
– 以中期契約持有	7,130	6,400
– 以長期契約持有	33,703	30,963
	40,833	37,363

於2010年12月31日及2009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。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
<b>本集團</b>					
成本或估值					
於2009年1月1日，以往列賬 會計政策改變之影響(附註2)	68	56	22	1	147
	307	–	–	–	307
於2009年1月1日，重列	375	56	22	1	454
添置	–	3	5	–	8
轉至投資物業	(3)	–	–	–	(3)
重估盈餘	9	–	–	–	9
於2009年12月31日，重列	381	59	27	1	468
添置	–	3	4	–	7
重估盈餘	32	–	–	–	32
<b>於2010年12月31日</b>	<b>413</b>	<b>62</b>	<b>31</b>	<b>1</b>	<b>507</b>
包括：					
成本	–	62	31	1	94
於2010年的估值	413	–	–	–	413
	413	62	31	1	507
累積折舊					
於2009年1月1日	–	48	19	–	67
本年度折舊	2	3	2	–	7
重估時撇銷	(2)	–	–	–	(2)
於2009年12月31日	–	51	21	–	72
本年度折舊	2	3	2	1	8
重估時撇銷	(2)	–	–	–	(2)
<b>於2010年12月31日</b>	<b>–</b>	<b>54</b>	<b>23</b>	<b>1</b>	<b>78</b>
賬面值					
<b>於2010年12月31日</b>	<b>413</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>–</b>	<b>429</b>
於2009年12月31日	381	8	6	1	396
於2009年1月1日	375	8	3	1	387

## 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
<b>本公司</b>				
<b>成本</b>				
於2009年1月1日	22	21	1	44
添置	1	4	–	5
於2009年12月31日	23	25	1	49
添置	1	3	–	4
<b>於2010年12月31日</b>	<b>24</b>	<b>28</b>	<b>1</b>	<b>53</b>
<b>累積折舊</b>				
於2009年1月1日	21	18	–	39
本年度折舊	–	2	–	2
於2009年12月31日	21	20	–	41
本年度折舊	1	1	1	3
<b>於2010年12月31日</b>	<b>22</b>	<b>21</b>	<b>1</b>	<b>44</b>
<b>賬面值</b>				
<b>於2010年12月31日</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>–</b>	<b>9</b>
於2009年12月31日	2	5	1	8

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2010年12月31日及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34百萬港元（2009年：11百萬港元，重列）已於其他全面收益中確認及於股本權益內累計。

倘若本集團之土地及樓宇按歷史成本為基礎計量，其賬面值於報告期末將為168百萬港元（2009年：171百萬港元，重列）。

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24百萬港元（2009年：22百萬港元）及累積折舊為20百萬港元（2009年：19百萬港元）。該等資產本年度折舊為1百萬港元（2009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. 附屬公司投資

本公司的附屬公司投資是指於非上市股份之成本。

下表列載本集團於2010年12月31日及2009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
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
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

董事們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。

## 19. 聯營公司投資

	於2010年 12月31日 百萬港元	本集團 於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 1月1日 百萬港元
非上市投資之成本	3	3	3
收購後應佔之溢利及 其他全面收益(扣除已收股息)	3,008	2,511	1,744
	<b>3,011</b>	2,514	1,747
聯營公司貸款	119	109	106
減：分配多於投資成本之虧損	(116)	(106)	(103)
	3	3	3
	<b>3,014</b>	2,517	1,750

聯營公司貸款119百萬港元(2009年：109百萬港元)為無抵押及免息。董事們認為，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。

本集團聯營公司於2010年12月31日及2009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 (於2010年及 2009年處於 休業狀態)

\* 間接持有

# 註冊資本

## 19. 聯營公司投資續

根據截至2010年12月31日及2009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：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
總資產	16,690	14,973
總負債	(4,920)	(5,122)
淨資產	11,770	9,851
本集團應佔聯營公司淨資產	2,895	2,408
營業額	1,184	1,085
本年度溢利	1,498	2,939
本年度本集團應佔聯營公司之業績	394	768

## 20. 保本投資

保本投資的賬面值按個別合約的到期日分析如下：

	於2010年 12月31日 百萬港元	本集團 於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 1月1日 百萬港元
1年內	84	118	40
1年以上但不超過5年	378	82	85
	462	200	125

本集團與若干金融機構訂立若干結構性投資合約。結構性投資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。該等投資的利率隨相關可變項目（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。

保本投資之名義金額及到期日如下：

	本集團			
	2010年		2009年	
	名義金額 百萬港元	公平值 百萬港元	名義金額 百萬港元	公平值 百萬港元
1年內	81	84	111	118
1年以上但不超過5年	382	378	81	82
	463	462	192	200

## 21. 票據

	於2010年 12月31日 百萬港元	本集團 於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 1月1日 百萬港元
票據(按攤銷成本)包括：			
持至到期日之投資：			
－於香港上市債券	-	-	491
－於海外上市債券	216	-	209
	216	-	700
貸款及應收款項：			
－非上市債券	47	-	-
總額	263	-	700
作分析報告用途：			
流動資產	95	-	700
非流動資產	168	-	-
	263	-	700

於2010年12月31日，債券實際年利率介乎於1.73%至3%之間(2009年：無)，每季或每半年支付一次，並將於2011年11月至2013年7月期間到期(2009年：無)。於報告期末，該等資產並無過期或出現減值。

## 22. 可供出售投資

	本集團			本公司	
	於2010年 12月31日 百萬港元	於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 1月1日 百萬港元	於2010年 12月31日 百萬港元	於2009年 12月31日 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)	1,147	997	982	-	-
非上市投資：					
– 於海外之股本證券 (按成本列賬)	58	58	93	-	-
減：已確認之減值虧損	(55)	(55)	(55)	-	-
	3	3	38	-	-
– 會籍債券 (按公平值列賬)	2	2	2	2	2
	1,152	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計量，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。

於截至2009年12月31日止年度，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。

## 23. 其他金融資產／負債

	本集團					
	於2010年 12月31日 百萬港元	流動 於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 1月1日 百萬港元	於2010年 12月31日 百萬港元	非流動 於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 1月1日 百萬港元
<b>其他金融資產</b>						
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	1
– 貨幣掉期	–	–	–	2	2	2
– 利率掉期	–	–	–	–	1	–
– 基準掉期	1	1	–	–	–	–
公平值對沖						
– 利率掉期	–	1	–	50	29	71
– 貨幣掉期	–	–	–	–	–	83
	2	2	1	52	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	–	–	–	38	62	–
總額	2	2	1	90	95	157
<b>其他金融負債</b>						
按對沖會計法之衍生工具：						
現金流量對沖						
– 利率掉期	–	–	–	48	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	–	–	–	4	9	10
總額	–	–	–	52	36	41

### (a) 現金流量對沖

#### (i) 外幣風險

於本年度，本集團使用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。

## 23. 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							
	平均匯率*	2010年 名義金額		公平值 百萬港元	平均匯率*	2009年 名義金額		公平值 百萬港元
		百萬美元	百萬港元			百萬美元	百萬港元	
遠期外匯合約								
買美元(附註a)								
1年內	7.6169	4	30	1	7.6366	5	35	-
1年以上但不超過5年	7.6059	2	15	-	7.6137	6	49	1
	7.6134	6	45	1	7.6231	11	84	1
賣美元(附註b)								
1年內	7.7373	16	125	-	7.7479	27	209	-
1年以上但不超過5年	-	-	-	-	7.7254	4	31	-
	7.7373	16	125	-	7.7450	31	240	-
貨幣掉期								
對沖美元銀行貸款 利息及本金(附註c)								
1年以上但不超過5年	7.7753	51	399	2	7.7753	51	399	2
總額		73	569	3		93	723	3

\* 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45百萬港元(2009年：84百萬港元)遠期外匯合約作為現金流量對沖，以對沖174百萬美元(2009年：182百萬美元)定息票據中的57百萬美元(2009年：65百萬美元)每半年票息付款相關的外幣風險。
- 本集團指定125百萬港元(2009年：240百萬港元)遠期外匯合約作為現金流量對沖，以對沖部份以美元為貨幣單位的票據及保本投資之本金於各到期日的外幣風險。
- 本集團利用399百萬港元(2009年：399百萬港元)貨幣掉期，將51百萬美元(2009年：51百萬美元)銀行貸款的美元利息及本金轉換為港幣。

於2010年12月31日，遠期外匯合約及貨幣掉期之累計公平值收益為3百萬港元(2009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影響損益時轉至綜合損益表中。

於本年度，就遠期外匯合約及貨幣掉期由股本權益重新分類收益3百萬港元(2009年：2百萬港元)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申的收益率曲線來衡量。

## 23. 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及基準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							
	平均利率*	2010年 名義金額		公平值	平均利率*	2009年 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
<b>利率掉期</b>								
<b>對沖港元銀行貸款 之利息(附註a)</b>								
1年以上但不超過5年	3.32%	n/a	525	(26)	3.12%	n/a	325	(12)
5年以上	-	-	-	-	3.65%	n/a	200	1
	<b>3.32%</b>	<b>n/a</b>	<b>525</b>	<b>(26)</b>	<b>3.32%</b>	<b>n/a</b>	<b>525</b>	<b>(11)</b>
<b>對沖金融工具 之浮息付款(附註b)</b>								
1年內	-	-	-	-	2.96%	n/a	200	-
1年以上但不超過5年	3.39%	n/a	400	(22)	3.39%	n/a	400	(15)
	<b>3.39%</b>	<b>n/a</b>	<b>400</b>	<b>(22)</b>	<b>3.25%</b>	<b>n/a</b>	<b>600</b>	<b>(15)</b>
<b>基準掉期</b>								
<b>對沖港元銀行貸款 之利息(附註c)</b>								
1年內	0.11%	n/a	325	-	0.48%	n/a	325	-
<b>對沖美元銀行貸款 之利息(附註d)</b>								
1年內	0.14%	51	399	1	0.29%	51	399	1
<b>總額</b>			<b>1,649</b>	<b>(47)</b>			<b>1,849</b>	<b>(25)</b>

\* 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

## 23. 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(2009年：525百萬港元)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400百萬港元(2009年：600百萬港元)的利率掉期對沖若干金融工具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(2009年：325百萬港元)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(2009年：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(2009年：399百萬港元)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(2009年：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2010年12月31日，按現金流量對沖之利率掉期及基準掉期之累計公平值淨虧損為47百萬港元(2009年：26百萬港元)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21百萬港元(2009年：19百萬港元)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，並以利率報價引伸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							
	平均利率*	2010年 名義金額		公平值	平均利率*	2009年 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(附註)								
1年內	1.42%	n/a	65	-	1.17%	n/a	200	1
1年以上但不超過5年	4.18%	n/a	300	30	1.42%	n/a	65	-
5年以上	4.50%	n/a	264	20	4.32%	n/a	551	29
	4.03%	n/a	629	50	3.32%	n/a	816	30

\* 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。

附註：

本集團指定365百萬港元(2009年：565百萬港元)固定利率轉浮動利率掉期對沖部分365百萬港元(2009年：565百萬港元)定息票據票息的利率風險。本集團亦利用於2010年12月31日名義金額為264百萬港元(2009年：251百萬港元)之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%。

n/a - 不適用

## 23. 其他金融資產／負債續

### (b) 公平值對沖續

由於採用對沖會計法，定息票據之賬面值於2010年12月31日獲調整淨虧損30百萬港元（2009年：淨收益1百萬港元），零息票據之賬面值則於2010年12月31日獲調整虧損20百萬港元（2009年：7百萬港元）。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。

### (c) 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							
	平均利率 ／匯率*	2010年			平均利率 ／匯率*	2009年		
		名義金額 百萬美元	名義金額 百萬港元	公平值 百萬港元		名義金額 百萬美元	名義金額 百萬港元	公平值 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	57	445	(4)	7.8000	65	507	(9)
貨幣掉期(附註b) 1年以上但不超過5年	7.7998	117	913	38	7.7998	117	913	62
利率掉期(附註c) 1年內	1.49%	n/a	65	-	-	-	-	-
1年以上但不超過5年	-	-	-	-	1.49%	n/a	65	-
	1.49%	n/a	65	-	1.49%	n/a	65	-

\* 就淨額基準掉期及貨幣掉期而言，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57百萬美元（2009年：65百萬美元）淨額基準掉期，以減低174百萬美元（2009年：182百萬美元）定息票據中57百萬美元（2009年：65百萬美元）本金及部份利息於到期時的外幣風險。
- 本集團訂立117百萬美元（2009年：117百萬美元）貨幣掉期，以管理174百萬美元（2009年：182百萬美元）定息票據中117百萬美元（2009年：117百萬美元）的利率及外幣風險。
- 本集團利用65百萬港元（2009年：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。

n/a – 不適用

## 24. 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。

## 25. 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。

## 26. 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。

## 27. 定期存款／現金及銀行結存

	於2010年 12月31日 百萬港元	本集團 於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 1月1日 百萬港元
定期存款	1,930	1,945	964
現金及銀行結存	63	39	51
於綜合財務狀況表呈列之現金及銀行存款	1,993	1,984	1,015
減：於3個月後到期之定期存款	(1,433)	(1,551)	–
加：於3個月內到期之持至到期日之債券	–	–	700
於綜合現金流量表呈列之現金及現金等值	560	433	1,715

於2010年12月31日本公司的定期存款內，497百萬港元（2009年：455百萬港元）的定期存款均為3個月以上到期。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0.005%至1.55%之間（2009年：0.0001%至1.17%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229百萬港元（2009年：139百萬港元），其賬齡均少於90天。

## 29. 應付非控股權益

應付非控股權益款項為無抵押、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					
	於2010年 12月31日 百萬港元	流動 於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 1月1日 百萬港元	於2010年 12月31日 百萬港元	非流動 於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 1月1日 百萬港元
無抵押銀行貸款	650	400	–	699	1,049	920
浮息票據	–	–	550	200	200	–
定息票據	–	–	–	2,750	1,980	2,003
零息票據	–	–	–	288	262	278
	<b>650</b>	<b>400</b>	<b>550</b>	<b>3,937</b>	<b>3,491</b>	<b>3,201</b>

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3.9% (2009年：4.2%)。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2.7% (2009年：3.1%)。於2010年12月31日，浮息債務比率為53.6% (2009年：64.9%)。

#### (a) 無抵押銀行貸款

無抵押銀行貸款1,349百萬港元 (2009年：1,449百萬港元) 的本金及利息由本公司作出擔保，按相關貸款協議所訂的還款期如下：

	於2010年 12月31日 百萬港元	本集團 於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 1月1日 百萬港元
1年內	650	400	–
1年以上但不超過2年	–	650	70
2年以上但不超過5年	699	399	850
	<b>1,349</b>	<b>1,449</b>	<b>920</b>

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0.69%至1.51%之間 (2009年：0.35%至1.48%之間)。貸款利率一般每隔一至六個月重新釐定。

詳列於附註23(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2009年10月，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1.30% (2009年：1.19%)，全數將於2014年償還。

於報告期末，本集團並沒有利用任何衍生工具對沖200百萬港元為期5年的浮息票據。

## 30. 借貸續

## (c) 定息票據

	於2010年 12月31日 百萬港元	本集團 於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 1月1日 百萬港元
定息票據—本金	2,720	1,981	1,981
加：因被對沖風險而產生之淨虧損(收益)	30	(1)	22
	2,750	1,980	2,003

於2010年12月31日及2009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
174百萬美元*	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
400百萬港元	3.78%	每季	2010年8月	2020年8月
200百萬港元	4.00%	每年	2010年9月	2025年9月
200百萬港元	3.70%	每季	2010年10月	2022年10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年及2010年，總面值分別為18百萬美元及8百萬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174百萬美元(2009年：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23，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2010年12月31日，淨虧損30百萬港元是指因公平值對沖365百萬港元定息票據的利率風險而產生的公平值變動。

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。

### 30. 借貸續

#### (d) 零息票據

	於2010年 12月31日 百萬港元	本集團 於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 1月1日 百萬港元
零息票據	268	255	242
加：因被對沖風險而產生之淨虧損	20	7	36
	<b>288</b>	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23(b)）。

淨虧損20百萬港元（2009年：7百萬港元）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
<b>本集團</b>				
於2009年1月1日，以往列賬	250	3,412	(14)	3,648
會計政策改變之影響(附註2)	–	(3,379)	–	(3,379)
於2009年1月1日，重列	250	33	(14)	269
於損益中扣除(附註9)	16	–	10	26
於其他全面收益中扣除	–	2	–	2
於2009年12月31日，重列	266	35	(4)	297
於損益中扣除(附註9)	31	–	4	35
於其他全面收益中扣除	–	5	–	5
<b>於2010年12月31日</b>	<b>297</b>	<b>40</b>	<b>–</b>	<b>337</b>

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570百萬港元（2009年：534百萬港元），其中253百萬港元（2009年：252百萬港元）還未經香港稅務局同意。於2009年12月31日，此稅項虧損的24百萬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，稅項虧損570百萬港元（2009年：510百萬港元）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，本公司並無任何未用之稅項虧損。

## 32. 股本

	股份數目		股本	
	2010年	2009年	2010年 百萬港元	2009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	1,050,608,090	1,041,114,578	5,253	5,206
根據以股代息計劃發行股份	2,762,879	9,413,512	14	47
行使購股權	55,666	80,000	-	-
於12月31日	1,053,426,635	1,050,608,090	5,267	5,253

**(a) 根據以股代息計劃發行股份****截至2010年12月31日止年度**

於2010年6月3日及2010年9月21日，本公司根據於2010年5月11日及2010年8月26日公布的以股代息計劃，分別以21.68港元及24.19港元發行及分配每股面值5港元的股份，合共1,321,595股及1,441,284股，給予就2009年末期及2010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。

**(b) 根據購股權計劃發行股份****截至2010年12月31日止年度**

於截至2010年12月31日止年度，購股權持有人分別以行使價每股13.30港元、21.96港元、21.25港元及22.00港元行使購股權合共21,666股、10,000股、16,000股及8,000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。

### 33. 本公司儲備

於2010年12月31日，本公司可分配給擁有人的儲備為5,739百萬港元（2009年：5,860百萬港元），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2009年1月1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
根據以股代息計劃發行股份	50	-	-	-	-	50
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
本年度溢利	-	-	-	-	593	593
本年度已派之股息(附註14)	-	-	-	-	(714)	(714)
於 <b>2010年12月31日</b>	<b>1,754</b>	<b>16</b>	<b>276</b>	<b>100</b>	<b>5,639</b>	<b>7,785</b>

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（2009年：6百萬港元）。本年度沒收供款為1百萬港元（2009年：1百萬港元）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	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009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	200
－發行定息票據	-	-	2,722	1,985
－發行零息票據	-	-	430	430
	-	-	3,352	2,615
為附屬公司獲得銀行提供融資而給予擔保	-	-	1,349	1,449

### 36. 資本承諾

於報告期末，本集團及本公司就其投資物業、物業、機器及設備的資本承諾如下：

	本集團		本公司	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
已授權但未簽訂合約	535	432	11	6
已簽訂合約但未作出撥備	1,535	1,768	-	-

### 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	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
1年內	1,260	1,252
第2至第5年(包括首尾兩年)	1,586	1,293
5年以上	252	49
	3,098	2,594

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	
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
1年內	22	20
第2至第5年(包括首尾兩年)	9	27
	<b>31</b>	<b>47</b>

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：

	總租金收入 (附註a)		本集團 應付非控股權益款項 (附註b)		
	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元	於2010年 12月31日 百萬港元	於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 1月1日 百萬港元
主要股東	3	3	-	-	-
董事	1	1	-	-	-
董事或其關連人士控制之公司	25	24	94	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41.12%實益權益。
- (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、免息及須於要求時償還。

於報告期末，本公司與其附屬公司之結餘如下：

	本公司	
	於2010年 12月31日 百萬港元	於2009年 12月31日 百萬港元
應收附屬公司款項	12,919	12,991
減：應收款項撥備	(248)	(248)
	<b>12,671</b>	<b>12,743</b>
應付附屬公司款項	175	192

應收／應付附屬公司款項詳情刊載於財務報表附註25。

### 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：

	2010年 百萬港元	2009年 百萬港元
薪金及其他短期員工福利	16	20
以股份為基礎之支出	4	4
退休福利計劃供款	-	1
	20	25

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，認購本公司之普通股份的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。

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，認購本公司之普通股份的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。

### 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。董事會將不時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	授出日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2010年 1月1日 結餘	年內變動			於2010年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效	
<b>1995計劃</b>								
<b>執行董事</b>								
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
<b>2005計劃</b>								
<b>執行董事</b>								
利定昌 (附註b)	2007年 3月6日	21.380	2007年3月6日– 2011年1月16日	235,000	–	–	–	235,000
	2008年 3月13日	21.450	2008年3月13日– 2011年1月16日	260,000	–	–	–	260,000
	2009年 3月11日	11.760	2009年3月11日– 2011年1月16日	500,000	–	–	–	500,000
嚴磊輝	2009年 12月1日	22.800	2009年12月1日– 2019年11月30日	218,000	–	–	–	218,000
<b>容韻儀</b>								
	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	2009年3月11日– 2019年3月10日	300,000	–	–	–	300,000
	2010年 3月11日	22.100 (附註c)	2010年3月11日– 2020年3月10日	–	185,000	–	–	185,000

### 39. 以股份為基礎支付之交易續

#### (c) 購股權之變動續

姓名	授出日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2010年 1月1日 結餘	年內變動			於2010年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效	
<b>2005計劃續</b>								
合資格僱員 (附註d)	2006年 3月30日	22.000	2006年3月30日– 2016年3月29日	23,000	–	(8,000) (附註e)	–	15,000
	2007年 3月30日	21.250	2007年3月30日– 2017年3月29日	31,000	–	(16,000) (附註e)	–	15,000
	2008年 3月31日	21.960	2008年3月31日– 2018年3月30日	88,000	–	(10,000) (附註e)	–	78,000
	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 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	2009年3月31日– 2019年3月30日	411,000	–	(21,666) (附註f)	(26,000) (附註g)	363,334
	2010年 3月31日	22.450 (附註h)	2010年3月31日– 2020年3月30日	–	529,000	–	(6,000) (附註g)	523,000
				<b>2,647,000</b>	<b>714,000</b>	<b>(55,666)</b>	<b>(32,000)</b>	<b>3,273,334</b>

附註：

- 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。
- 已故主席利定昌於2009年10月17日辭世。根據2005計劃，利定昌的法定個人代表獲批准延長行使購股權時間(至2011年1月16日)。利定昌分別於2007年3月6日、2008年3月13日及2009年3月11日獲授235,000、173,333及166,666的購股權，已於2011年1月3日由利定昌的唯一遺囑執行人行使，而420,001未行使的購股權已於2011年1月17日失效。
- 緊接授出購股權日期前(即2010年3月10日)，本公司股份收市價為22.40港元。
- 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。
- 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為33.40港元。
- 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為28.62港元。
- 該等購股權於年內因若干合資格僱員辭任而失效。
- 緊接授出購股權日期前(即2010年3月30日)，本公司股份收市價為22.55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。

## 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)	
<b>1995計劃</b>								
<b>執行董事</b>								
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)	–
<b>2005計劃</b>								
<b>執行董事</b>								
利定昌 (附註f)	2007年 3月6日	21.380	2007年3月6日– 2011年1月16日	235,000	–	–	–	235,000
	2008年 3月13日	21.450	2008年3月13日– 2011年1月16日	260,000	–	–	–	260,000
	2009年 3月11日	11.760 (附註g)	2009年3月11日– 2011年1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)	–

### 39. 以股份為基礎支付之交易續

#### (c) 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)	
<b>2005計劃續</b>								
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j)	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) 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。根據2005計劃，利定昌的法定個人代表獲批准延長行使購股權時間(至2011年1月16日)。
- (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

#### (d) 購股權之公平值

本集團應用香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之支出」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（2009年：6百萬港元），其中董事涉及2百萬港元（2009年：4百萬港元）（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	2010年 3月31日	2010年 3月11日	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	22.450港元	22.100港元	22.800港元	13.100港元	11.760港元
行使價	22.450港元	22.100港元	22.800港元	13.300港元	11.760港元
無風險息率(附註a)	2.843%	2.780%	2.160%	1.936%	1.970%
購股權預期有效期(附註b)	10年	10年	10年	10年	10年
預期波幅(附註c)	35.489%	35.459%	35.090%	47.740%	48.240%
預期每年股息(附註d)	0.582港元	0.582港元	0.526港元	0.526港元	0.526港元
每份購股權的估計公平值	8.598港元	8.425港元	8.560港元	4.299港元	3.671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，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：就2009年12月1日前授予之購股權而言，此為授出日期前一年本公司股份收市價的概約波幅。就2009年12月1日或以後授予之購股權而言，管理層認為按購股權授予日期前10年本公司股份收市價的概約波幅計算，能更恰當地與購股權的10年有效期配合。
- 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2010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、保本投資、票據、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、應付非控股權益款項、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

本集團或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、保本投資、衍生金融工具、票據、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財務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、保本投資、票據、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，及投資於信貸評級良好的發行商所發行的債務證券，以降低交易方帶來之風險。管理層亦定期查察各金融機構及債務證券發行商的信貸評級，以對各金融機構及債務證券發行商設定可承受風險之上限，從而限制本集團及本公司於各交易方之風險。

我們定期監察及向管理層匯報金融機構及債務證券發行商的信貸風險。信貸風險是根據金融資產及負債（包括定期存款、衍生金融工具、保本投資及票據）的淨正價值。此外，本集團於2010年採取更穩當的方法，根據衍生金融工具的餘期及名義金額，將衍生金融工具之潛在風險亦計算在內。下表列出於報告期末本集團於各交易方所涉風險的摘要。

交易方之類別	2010年		2009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	9 to 379	5	79 to 389
信貸評級BBB-至A+	13	10 to 297	7	4 to 288

為降低應收附屬公司及聯營公司款項帶來之信貸風險，管理層於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租戶。

## 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按協議還款期所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 百萬元	總合約 未折現 現金流 百萬元	1年內 或應要求 償還 百萬元	超過1年 但不超過 2年 百萬元	超過2年 但不超過 5年 百萬元	超過 5年 百萬元
<b>本集團</b>						
<b>於2010年12月31日</b>						
<b>非衍生金融負債</b>						
應付賬款及應付費用	(433)	(433)	(433)	-	-	-
租戶按金	(451)	(451)	(175)	(100)	(150)	(26)
應付非控股權益款項	(327)	(327)	(327)	-	-	-
無抵押銀行貸款	(1,349)	(1,374)	(658)	(8)	(708)	-
浮息票據	(200)	(210)	(3)	(2)	(205)	-
定息票據	(2,750)	(3,405)	(155)	(1,460)	(577)	(1,213)
零息票據	(288)	(430)	-	-	-	(430)
	<b>(5,798)</b>	<b>(6,630)</b>	<b>(1,751)</b>	<b>(1,570)</b>	<b>(1,640)</b>	<b>(1,669)</b>
<b>於2009年12月31日</b>						
<b>非衍生金融負債</b>						
應付賬款及應付費用	(314)	(314)	(314)	-	-	-
租戶按金	(400)	(400)	(127)	(122)	(126)	(25)
應付非控股權益款項	(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)
	<b>(4,932)</b>	<b>(5,600)</b>	<b>(1,309)</b>	<b>(908)</b>	<b>(2,293)</b>	<b>(1,090)</b>

## 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 <b>2010年12月31日</b>						
非衍生金融負債						
其他應付款項及應付費用	(38)	(38)	(38)	-	-	-
應付附屬公司款項	(175)	(175)	(175)	-	-	-
	<b>(213)</b>	<b>(213)</b>	<b>(213)</b>	-	-	-
於 <b>2009年12月31日</b>						
非衍生金融負債						
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)	-	-	-
	<b>(226)</b>	<b>(226)</b>	<b>(226)</b>	-	-	-

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 <b>2010年12月31日</b>						
淨額交收之衍生工具 利率掉期及基準掉期	3	114	3	(3)	41	73
總額交收之衍生工具 遠期外匯合約	1					
流出		(171)	(156)	(15)	-	-
流入		171	156	15	-	-
貨幣掉期及淨額基準掉期	36					
流出		(1,805)	(28)	(1,374)	(403)	-
流入		1,866	70	1,391	405	-

## 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
<b>於2009年12月31日</b>						
淨額交收之衍生工具						
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	1					
流出		(324)	(244)	(66)	(14)	—
流入		326	245	66	15	—
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	—

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2010年12月31日，本集團總債務中約53.6%(2009年：64.9%)乃實際按浮動息率計息。此浮動債務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)與定息債券投資相關的公平值利率風險。除集中於香港銀行同業折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(2009年：+100及-5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2011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2010年12月31日	(13)	1	21	(1)
	上升 100基點 百萬港元	下降 5基點 百萬港元	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)

### (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			
	2010年		2009年	
	百萬美元	百萬港元	百萬美元	百萬港元
<b>資產</b>				
定期存款	-	-	23	178
保本投資	30	233	8	62
票據	34	263	-	-
	64	496	31	240
<b>負債</b>				
無抵押銀行貸款	51	399	51	399
定息票據	174	1,356	182	1,394
	225	1,755	233	1,793

於報告期末，本公司所有資產及負債均以港元為貨幣單位。於2009年12月31日，除15百萬美元定期存款外，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23)以對沖以上項目的部份潛在外幣風險。本集團至少於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(2009年：500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2010年12月31日	3	(3)	-	-
	上升 500基點 百萬港元	下降 500基點 百萬港元	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)	-	-

### (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(2009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2010年12月31日	287	(287)
	25%升幅 百萬港元	25%下跌 百萬港元
於2009年12月31日	249	(249)

## 2. 金融工具之類別

	於2010年 12月31日 百萬港元	本集團 於2009年 12月31日 百萬港元	於2009年 1月1日 百萬港元	本公司 於2010年 12月31日 百萬港元	於2009年 12月31日 百萬港元
<b>金融資產</b>					
於損益賬按公平值處理					
— 指定為於損益賬按公平值處理	462	200	125	-	-
— 持作買賣	38	62	-	-	-
按對沖會計法之衍生工具	54	35	158	-	-
持至到期日之投資	216	-	700	-	-
可供出售金融資產	1,152	1,002	1,022	2	2
貸款及應收款項 (包括現金及現金等值項目)	2,356	2,467	1,728	13,256	13,321
	<b>4,278</b>	<b>3,766</b>	<b>3,733</b>	<b>13,258</b>	<b>13,323</b>
<b>金融負債</b>					
於損益賬按公平值處理					
— 持作買賣	4	9	10	-	-
按對沖會計法之衍生工具	48	27	31	-	-
攤銷成本	5,347	4,532	4,398	213	226
	<b>5,399</b>	<b>4,568</b>	<b>4,439</b>	<b>213</b>	<b>226</b>

## 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，乃根據由獨立金融機構提供之報價或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伸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2,750百萬港元(2009年：1,980百萬港元)定息票據的賬面值(見財務報表附註30)，其公平值為2,787百萬港元(2009年：2,128百萬港元)外，董事們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賬面值約為其公平值。

### 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。

	級別1 百萬港元	2010年 級別2 百萬港元	總額 百萬港元	級別1 百萬港元	2009年 級別2 百萬港元	總額 百萬港元
<b>金融資產</b>						
<i>按對沖會計法之衍生工具：</i>						
遠期外匯合約	-	1	1	-	1	1
貨幣掉期	-	2	2	-	2	2
利率掉期	-	50	50	-	31	31
基準掉期	-	1	1	-	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	-	38	38	-	62	62
<i>於損益賬按公平值處理之金融資產：</i>						
保本投資	-	462	462	-	200	200
<i>可供出售金融資產：</i>						
上市股本證券	1,147	-	1,147	997	-	997
非上市會籍債券	-	2	2	-	2	2
	<b>1,147</b>	<b>556</b>	<b>1,703</b>	<b>997</b>	<b>299</b>	<b>1,296</b>
<b>金融負債</b>						
<i>按對沖會計法之衍生工具：</i>						
利率掉期	-	48	48	-	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	-	4	4	-	9	9
	<b>-</b>	<b>52</b>	<b>52</b>	<b>-</b>	<b>36</b>	<b>36</b>

於兩年間，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。

本集團按淨債務與股東權益比率的基準，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定期存款、現金及銀行結存。

管理層定期檢討集團的淨債務與股東權益比率，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。

於年底的淨債務與股東權益比率如下：

	本集團	
	於2010年 12月31日 百萬港元	重列 於2009年 12月31日 百萬港元
無抵押銀行貸款	1,349	1,449
浮息票據	200	200
定息票據	2,750	1,980
零息票據	288	262
借貸	4,587	3,891
減：定期存款	(1,930)	(1,945)
現金及銀行結存	(63)	(39)
淨債務	2,594	1,907
本公司擁有人應佔權益	40,677	37,216
淨債務與股東權益比率	6.4%	5.1%

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12月31日止年度

	2010年 百萬港元	重列 2009年 百萬港元 (附註)	重列 2008年 百萬港元 (附註)	重列 2007年 百萬港元 (附註)	重列 2006年 百萬港元 (附註)
<b>業績</b>					
營業額	1,764	1,680	1,638	1,368	1,268
物業支出	(250)	(235)	(217)	(208)	(240)
毛利	1,514	1,445	1,421	1,160	1,028
投資收入	49	38	63	98	147
其他收益及虧損	(42)	(3)	146	302	201
行政支出	(140)	(133)	(134)	(106)	(111)
財務支出	(117)	(131)	(155)	(175)	(163)
投資物業之公平值變動	2,594	1,249	(212)	3,131	2,576
應佔聯營公司之業績	394	768	590	452	120
除稅前溢利	4,252	3,233	1,719	4,862	3,798
稅項	(201)	(189)	(237)	(205)	(110)
本年度溢利	4,051	3,044	1,482	4,657	3,688
非控股權益	(207)	(130)	(118)	(190)	(162)
本公司擁有人應佔溢利	3,844	2,914	1,364	4,467	3,526
本年度基本溢利	1,148	1,113	1,201	1,158	1,012
本年度經常性基本溢利	1,148	1,110	1,066	950	755
<b>股息</b>					
已派股息	714	709	644	549	474
建議股息	632	567	562	498	422
每股股息(港仙)	74.00	68.00	68.00	60.00	50.00
每股盈利(港元)，根據：					
本年度溢利					
– 基本	3.65	2.79	1.31	4.24	3.34
– 攤薄	3.65	2.79	1.31	4.24	3.34
本年度基本溢利 – 基本	1.09	1.06	1.16	1.10	0.96
本年度經常性基本溢利 – 基本	1.09	1.06	1.03	0.90	0.72
<b>表現指標</b>					
淨債務與股東權益比率	6.4%	5.1%	5.9%	6.8%	7.9%
淨利息償付率(倍)	14.0x	11.7x	10.2x	7.8x	6.9x
每股資產淨額(港元)	38.61	35.42	33.44	33.94	29.25
每股負債淨額(港元)	2.46	1.82	1.96	2.29	2.31
年末股價(港元)	36.60	22.05	12.52	22.25	20.35

於12月31日

	2010年 百萬港元	重列 2009年 百萬港元 (附註)	重列 2008年 百萬港元 (附註)	重列 2007年 百萬港元 (附註)	重列 2006年 百萬港元 (附註)
<b>資產及負債</b>					
投資物業	40,833	37,363	35,850	35,711	32,473
聯營公司權益	3,153	2,886	2,340	1,601	1,272
可供出售投資	1,152	1,002	1,022	2,479	1,745
定期存款、現金及銀行結存	1,993	1,984	1,015	484	385
其他資產	1,423	807	1,493	789	536
<b>總資產</b>	<b>48,554</b>	<b>44,042</b>	<b>41,720</b>	<b>41,064</b>	<b>36,411</b>
借貸	(4,587)	(3,891)	(3,751)	(2,861)	(2,821)
稅項	(387)	(342)	(620)	(565)	(496)
其他負債	(1,263)	(1,077)	(1,076)	(1,001)	(950)
<b>總負債</b>	<b>(6,237)</b>	<b>(5,310)</b>	<b>(5,447)</b>	<b>(4,427)</b>	<b>(4,267)</b>
<b>資產淨額</b>	<b>42,317</b>	<b>38,732</b>	<b>36,273</b>	<b>36,637</b>	<b>32,144</b>
非控股權益	(1,640)	(1,516)	(1,462)	(1,423)	(1,285)
<b>股東權益</b>	<b>40,677</b>	<b>37,216</b>	<b>34,811</b>	<b>35,214</b>	<b>30,859</b>

附註：

2006年至2009年的數字已重新呈列以反映對過往年度的調整，包括(i)因根據香港會計準則第17號「租賃」而將符合融資租賃之租賃土地由預付租賃款項重新分類至物業、機器及設備；以及(ii)因根據香港會計準則第12號「利得稅」確認相關重估投資物業在假設可透過出售收回的情況下所產生的遞延稅項。

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、現金及銀行結存後除以股東權益
- (4) 淨利息償付率：折舊前毛利減行政支出後再除以淨利息支出
- (5) 每股資產淨額：股東權益除以於年末時已發行股份數目
- (6) 每股債務淨額：借貸減短期投資、定期存款、現金及銀行結存後除以於年末時已發行股份數目

# 估值師報告

致希慎興業有限公司董事會

敬啟者：

於**2010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2010年12月31日之市值金額約為40,833百萬港元。

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，2011年1月25日

# 主要物業報表

於2010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. 希慎道十八號 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
<b>10.</b> 禮頓道 <b>111</b> 號 香港銅鑼灣 禮頓道111號	內地段第29號KK段	商業	長期	100%
<b>11.</b> 希慎廣場* 香港銅鑼灣 軒尼詩道500號	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,建築物已建至20層高,而玻璃幕牆、自動扶手電梯及樓宇設備安裝工程亦已展開,預定於2011年第三季平頂。重建後的物業預計約有710,000平方呎建築面積,預期於2012年開幕。

# 股權分析

## 股本

於2010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	5,267,133,175	1,053,426,635	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2010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	2,435	69.10	4,349,190	0.41
5,001 – 50,000	924	26.22	14,352,304	1.36
50,001 – 100,000	83	2.36	6,256,671	0.60
100,001 – 500,000	61	1.73	11,604,643	1.10
500,001 – 1,000,000	3	0.08	1,869,646	0.18
1,000,000以上	18	0.51	1,014,994,181	96.35
合計	<b>3,524</b>	<b>100.00</b>	<b>1,053,426,635</b>	<b>100.00</b>

## 股東類別

(以本公司於2010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	41.12
其他公司股東	576,036,451	54.68
個人股東	44,259,449	4.20
合計	<b>1,053,426,635</b>	<b>100.00</b>

## 股東分佈

(以本公司於2010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	1,047,722,929	99.46
美國及加拿大	4,301,825	0.40
英國	1,135,446	0.11
新加坡	64,217	0.01
其他	202,218	0.02
合計	<b>1,053,426,635</b>	<b>100.00</b>

附註：

百分比乃按本公司於2010年12月31日已發行之股份數目(即1,053,426,635股普通股)而計算。

# 股東資料

## 財務資料時間表

公布全年業績	2011年3月9日
末期股息除息日期	2011年5月3日
暫停辦理股份過戶登記手續	2011年5月5日至9日
股東周年大會	2011年5月9日
末期股息記錄日期	2011年5月9日
寄發以股代息通函及選擇表格	(約於)2011年5月12日
寄發末期股息單／正式股票	(約於)2011年6月2日
宣布2011年度中期業績	2011年8月9日*

\* 可予更改

## 股息

董事會建議派發末期股息每股60港仙。在獲得股東批准下，末期股息將以現金派發予名列2011年5月9日(星期一)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2011年5月12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2011年5月27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2011年6月2日(星期四)寄發予股東。

股份過戶登記處將於2011年5月5日(星期四)至2011年5月9日(星期一)(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2011年5月9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。

## 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。

## 股份代號

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

## 股東服務

有關股份過戶及登記手續之查詢，請聯絡本公司之股份過戶登記處：

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

本公司普通股股份持有人如更改地址，應立即通知股份過戶登記處。

本年報以中、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](http://www.hysan.com.hk)