

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



Hysan Development Company Limited 希慎興業有限公司

(根據香港公司條例第 32 章註冊成立之有限公司)
(股份代號：00014)

截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月未經審核之中期業績公告

- 營業額上升 7.1%；經常性基本溢利上升 13.9%
- 預期集團今年餘下期間表現將平穩增長
- 希慎廣場將如期於 2012 年第二季末開幕

業績

	附註	截至 6 月 30 日止 6 個月		變動
		2011 年 百萬港元	2010 年 百萬港元	
營業額	1	939	877	+7.1%
經常性基本溢利	2	663	582	+13.9%
基本溢利	3	663	582	+13.9%
法定溢利	4	6,012	1,918*	+213.5%
		港仙	港仙	
每股盈利，根據以下數據計算：				
經常性基本溢利	2	62.86	55.39	+13.5%
基本溢利	3	62.86	55.39	+13.5%
法定溢利	4	569.98	182.53*	+212.3%
每股中期股息		15.00	14.00	+7.1%
		於 2011 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2010 年 12 月 31 日 百萬港元	
股東權益	5	46,236	40,677	+13.7%
		港元	港元	
每股資產淨值	6	43.67	38.61	+13.1%

* 香港會計準則第 12 號「利得稅」之修訂本於 2010 年 12 月頒佈，其生效日期為 2012 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間。本集團已於生效日期前應用該修訂本，以確認就香港會計準則第 40 號「投資物業」按公平值列賬之投資物業所產生之遞延稅項。採納香港會計準則第 12 號之修訂本所引致之會計政策改變已被追溯應用，2010 年中期之比較數字亦均作出相應調整。

附註：

1. **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。
2. **經常性基本溢利**為本集團核心物業投資業務的表現指標，是從基本溢利中扣除出售資產的收益或虧損、減值、回撥、收回及往年度稅項撥備。
3. **基本溢利**是從法定溢利中扣除未變現投資物業之公平值變動。作為物業投資者，本集團的業績主要來自投資物業的租金收入。於綜合收益表加入未變現投資物業之公平值變動，導致盈利波幅擴大及對應用未經調整之盈利數據、財務比率、趨勢及與前期比較構成限制。因此，基本溢利並無計入未變現投資物業之公平值變動。
4. **法定溢利**即指本公司擁有人應佔溢利，是根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則，以及香港公司條例編製。
5. 於過往，本集團將應佔物業重估的累積遞延稅項重新計入**股東權益**內，並呈列經調整後股東權益，但隨著香港會計準則第 12 號「利得稅」及香港會計準則第 17 號「租賃」於 2010 年作出修訂後，本集團應佔物業重估的累積遞延稅項變得不重要，因此往後只呈列股東權益。
6. **每股資產淨值**是股東權益除以於中期期末／年末時已發行股份數目。

主席報告

概覽

香港經濟於 2011 年上半年保持平穩增長。甲級寫字樓的市場狀況大致向好，帶動租金水平及出租率進一步上升。本地消費暢旺及大量旅客訪港，均使香港零售業銷售額增長，支持商舖租金持續上升。

業績

集團的物業組合表現理想，於 2011 年中期的營業額為 939 百萬港元，較 2010 年的 877 百萬港元按年上升 7.1%。寫字樓及商舖業務的營業額分別增加 6.3% 及 9.1%，而住宅業務的營業額則增加 4.1%。於 2011 年 6 月 30 日，寫字樓、商舖及住宅業務的出租率分別為 95%、95% 及 96%。商舖組合的空置主要是由於禮頓中心商舖部份正在進行翻新工程。

經常性基本溢利乃集團核心租賃業務表現的主要指標，為 663 百萬港元，較 2010 年的 582 百萬港元上升 13.9%，這主要由於來自核心租賃業務的毛利上升，而投資收入亦錄得升幅。不包括未變現投資物業公平值變動的基本溢利，亦為 663 百萬港元。集團於 2011 年中期的法定溢利為 6,012 百萬港元（2010 年：1,918 百萬港元¹），反映期內投資物業估值的公平值收益增加。

於 2011 年 6 月 30 日，集團投資物業價值重估為 46,847 百萬港元（2010 年 12 月 31 日：40,833 百萬港元），及本集團股東權益上升 13.7% 至 46,236 百萬港元（2010 年 12 月 31 日：40,677 百萬港元）。

¹ 香港會計準則第 12 號「利得稅」之修訂本於 2010 年 12 月頒佈，其生效日期為 2012 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間。本集團已於生效日期前應用該修訂本，以確認就香港會計準則第 40 號「投資物業」按公平值列賬之投資物業所產生之遞延稅項。採納香港會計準則第 12 號之修訂本所引致之會計政策改變已被追溯應用，2010 年中期之比較數字亦均作出相應調整。

股息

董事會宣布派發中期股息每股 15.0 港仙（2010 年：14.0 港仙）。股息將以現金派發，並可選擇以股代息。

展望

集團預期核心物業組合於今年餘下期間平穩增長。由於大部份到期的商用物業租約已獲承租，集團將專注於最新發展項目《希慎廣場》的租賃活動。展望將來，隨著希慎廣場落成，集團預計核心物業組合將更邁進一步。

利蘊蓮

主席

香港，2011 年 8 月 9 日

管理層之討論與分析

業務及財務回顧

營業額 — 集團於2011年上半年的營業額為939百萬港元，按年上升7.1%（2010年：877百萬港元）。於回顧期間，本集團三類租賃業務均錄得增長。

寫字樓業務 — 寫字樓業務的營業額增長 6.3% 至 404 百萬港元（2010 年：380 百萬港元）。於 2011 年 6 月 30 日，寫字樓業務之出租率為 95%，而於 2010 年 12 月 31 日及 2010 年 6 月 30 日之出租率分別為 95% 及 91%。於 2008 年租金高峰期訂立的租約，其續約租金整體上升。

大部份於年內期滿的租約均於上半年屆滿，並已獲承租，我們的租務團隊於今年餘下期間將集中於希慎廣場的租賃活動。

商舖業務 — 本地消費信心向好，內地訪港旅客增長強勁，均有助帶動零售業銷售額增加。在這種情況下，集團商舖業務的收入增加9.1%至382百萬港元（2010年：350百萬港元）。按營業額收取的租金增長良好，亦促使商舖業務收入上升。於2011年6月30日，商舖業務之出租率為95%（2010年12月31日之出租率為96%；2010年6月30日之出租率為99%），空置主要由於禮頓中心商舖部份正在進行翻新工程。大部份於年內期滿的租約於本年首六個月到期時已獲得承租。

我們繼續進行密集的市場推廣活動，以吸引本地消費者及旅客，資產增值及重新定位亦同時進行。一家時裝店已於希慎道壹號開設新旗艦店。而經過翻新的禮頓中心商舖部份已全數租出，新的時裝行業租戶即將進駐。

住宅業務 — 集團住宅業務的營業額上升4.1%至153百萬港元（2010年：147百萬港元），反映出出租率改善（2011年6月30日之出租率為96%；2010年12月31日之出租率為94%；2010年6月30日之出租率為94%），以及續約租金上升。

物業支出 — 物業支出下跌4.5%至107百萬港元（2010年：112百萬港元），主要由於出租率及直接推廣渠道進一步改善促使代理費用減少。連同租金收入增加，物業支出佔營業額的比率因而改善至11.4%（2010年：12.8%）。

投資收入 — 投資收入主要包括股息收入及利息收入，共達40百萬港元（2010年：22百萬港元）。投資收入增加，主要由於集團股票投資所得的股息收入增加。

其他收益及虧損 — 於回顧期內，集團繼續透過各種金融工具，為利率和外幣匯率風險進行對沖。此外，集團將盈餘資金投入保本投資項目。虧損淨額為5百萬港元（2010年：12百萬港元），主要為按現行會計準則須以市值計量用作對沖的金融工具及保本投資項目所產生的變動。

行政支出 — 除為希慎現有物業組合而持續提升人力資源費用增加以外，為即將落成的希慎廣場招聘新員工亦帶來額外的薪酬費用，這促使2011年上半年的行政支出增加18.2%至78百萬港元（2010年：66百萬港元）。

財務支出 — 儘管本集團的債務總額增加，於2011年上半年的財務支出仍輕微減少至59百萬港元（2010年：60百萬港元）。財務支出減少的主要原因，是由於希慎廣場建築工程的利息支出及相關借貸成本18百萬港元（2010年：2百萬港元）被資本化。

如計入資本化的利息支出及相關借貸成本，本集團於2011年上半年的財務支出為77百萬港元，較去年同期的62百萬港元增加24.2%。期內本集團的平均借貸成本為2.8%，較2010年上半年的2.6%及2010年全年的2.7% 輕微上升。

投資物業公平值變動 — 於2011年6月30日，獨立專業估值師重估本集團投資物業的價值為46,847百萬港元（2010年12月31日：40,833百萬港元）。撇除本集團用於投資物業的資本開支，投資物業的公平值收益為5,608百萬港元（2010年：1,214百萬港元），已於期內的簡明綜合收益表中確認。

應佔聯營公司之業績 — 本集團應佔聯營公司業績減少52.1%至124百萬港元（2010年：259百萬港元），這主要是由於本集團佔24.7%權益的上海港匯廣場項目的按年重估收益減少。撇除投資物業的重估收益，本集團應佔聯營公司業績錄得20.0%升幅，反映上海港匯廣場項目持續表現理想。

稅項 — 期內稅項（包括本期稅項及遞延稅項）由2010年的106百萬港元增加至118百萬港元，與本集團核心業務經營業績的增長同步上升。

或然負債 — 自本集團於2011年3月刊發2010年年報以來，或然負債並無重大變動。

資本開支 — 本集團致力提高投資物業組合的資產價值。期內資本開支總額達416百萬港元（2010年：502百萬港元），主要用於希慎廣場。

希慎廣場 — 建築工程繼續符合進度，購物商場將於2012年第二季末開幕。在17層的零售商舖中，大約45%已於2011年6月30日之前租出。至於寫字樓部分，一家大型國際會計師行已租用其中三份一的樓面面積。希慎廣場具備最高標準的建築規格及價格吸引，將在核心商業區自中環不斷伸延下受惠。

財務政策

本集團認為，集團擁有足夠的財務資源以應付一般營運支出及預期的資本開支，包括希慎廣場項目的支出。這些財務資源包括來自經營業務的收入、透過中期票據計劃從債務資本市場籌集的資金、備用的承諾銀行信貸，以及流動的庫務資產。

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

流動資金 — 為準備於2012年償還若干債務及貸款，本集團已預先從信貸市場取得新融資。因此，本集團於2011年6月30日的債務總額為5,599百萬港元，較2010年年底的4,540百萬港元增加1,059百萬港元，而本集團的定期存款、現金及銀行結存亦增加至2,501百萬港元（2010年12月31日：1,993百萬港元）。

於2011年6月30日，本集團之平均債務還款期為4.3年（2010年12月31日：4.3年），其中1,507百萬港元須於一年內償還；2,700百萬港元須於兩年後但不超過五年內償還；1,392百萬港元須於五年後償還（2010年12月31日：650百萬港元須於一年內償還；1,357百萬港元須於一年後但不超過兩年內償還；1,298百萬港元須於兩年後但不超過五年內償還；1,235百萬港元須於五年後償還）。於2011年6月30日，銀行貸款約佔本集團債務總額40.2%，其餘59.8%為資本市場融資（2010年12月31日：29.7%：70.3%）。

本集團的債務均無任何抵押，並為承諾貸款。為保持充裕的流動資金以配合營運需要，集團於2011年6月30日的備用承諾信貸維持於1,000百萬港元（2010年12月31日：2,550百萬港元）。

風險管理 — 利息支出是集團經營業務的一項主要成本。因此，本集團密切監察利率風險，並因應市場狀況採取適當之對沖策略。於2011年6月30日，浮息債務約佔本集團債務總額的59.7%（2010年12月31日：53.6%）。

在管理債務時，本集團務求減低外匯風險。在債務管理方面，除了174百萬美元之10年期票據及26百萬美元之銀行貸款（均以對沖工具對沖轉為港幣）外，本集團所有借貸均以港元為貨幣單位。

在資產管理方面，本集團密切監察外匯風險，確保不會超出內部限額。本集團僅有主要來自保本投資項目及債務證券投資的美元及人民幣匯率風險。未作對沖的外匯持倉分別為22百萬美元及81百萬人民幣。而其他匯率風險，主要與上海的項目有關，這方面的匯率風險為3,223百萬港元（2010年12月31日：3,153百萬港元）或本集團總資產之5.8%（2010年12月31日：6.5%）。

財務比率 — 2011年上半年，淨利息償付率（即扣除折舊前毛利減行政支出再除以淨利息支出）為13.4倍（2010年：15.6倍）。

於2011年6月30日，淨債務與股東權益比率（即借貸減定期存款、現金及銀行結存除以股東權益）為6.8%（2010年12月31日：6.4%）。

信貸評級 — 於2011年6月30日之信貸評級維持不變，分別獲得穆迪Baa1及標準普爾BBB的評級。

簡明綜合收益表

截至2011年6月30日止6個月（未經審核）

	附註	截至6月30日止6個月 2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (重列)
營業額	4	939	877
物業支出		(107)	(112)
毛利		832	765
投資收入		40	22
其他收益及虧損		(5)	(12)
行政支出		(78)	(66)
財務支出		(59)	(60)
投資物業之公平值變動		5,608	1,214
應佔聯營公司之業績		124	259
除稅前溢利		6,462	2,122
稅項	6	(118)	(106)
期內溢利	7	6,344	2,016
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		6,012	1,918
非控股權益		332	98
		6,344	2,016
每股盈利（以港仙列值）			
基本	8	569.98	182.53
攤薄	8	569.39	182.42

簡明綜合全面收益表

截至2011年6月30日止6個月（未經審核）

	截至6月30日止6個月 2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (重列)
期內溢利	<u>6,344</u>	<u>2,016</u>
其他全面收益		
被指定為按公平值計入其他全面收益之 股本投資之虧損	<u>(100)</u>	<u>-</u>
可供出售投資之收益	<u>-</u>	<u>72</u>
現金流量對沖：		
期內虧損	(14)	(36)
虧損重新分類調整至損益	<u>10</u>	<u>10</u>
	<u>(4)</u>	<u>(26)</u>
自用物業之重估：		
自用物業重估之收益	34	22
因自用物業重估而產生之遞延稅項	<u>(6)</u>	<u>(3)</u>
	<u>28</u>	<u>19</u>
應佔聯營公司之其他全面收益	<u>71</u>	<u>23</u>
期內除稅後之其他全面收益	<u>(5)</u>	<u>88</u>
期內全面收益總額	<u><u>6,339</u></u>	<u><u>2,104</u></u>
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	6,007	2,006
非控股權益	<u>332</u>	<u>98</u>
	<u><u>6,339</u></u>	<u><u>2,104</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於2011年6月30日(未經審核)

	附註	於2011年 6月30日 百萬港元	於2010年 12月31日 百萬港元
非流動資產			
投資物業		46,847	40,833
物業、機器及設備		470	429
聯營公司投資		3,209	3,014
保本投資		413	378
票據		194	168
股本投資		1,010	-
可供出售投資		-	1,152
其他金融資產		65	90
其他應收款項		143	79
		52,351	46,143
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	10	125	98
應收聯營公司款項		14	139
保本投資		275	84
票據		212	95
其他金融資產		93	2
定期存款		2,420	1,930
現金及銀行結存		81	63
		3,220	2,411
流動負債			
應付賬款及應付費用	11	413	433
租戶按金		166	175
應付非控股權益款項		327	327
借貸		1,507	650
其他金融負債		13	-
應付稅款		114	50
		2,540	1,635
流動資產淨額		680	776
總資產減流動負債		53,031	46,919
非流動負債			
借貸		4,151	3,937
其他金融負債		51	52
租戶按金		313	276
遞延稅項		356	337
		4,871	4,602
資產淨額		48,160	42,317
資本及儲備			
股本		5,294	5,267
儲備		40,942	35,410
本公司擁有人應佔權益		46,236	40,677
非控股權益		1,924	1,640
權益總額		48,160	42,317

附註：

1. 獨立審閱

截至2011年6月30日止6個月的中期業績乃未經審計，惟已由德勤·關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。而德勤·關黃陳方會計師行發出的中期財務資料的審閱報告載於即將寄發予股東的中期報告內。此外，中期業績亦已由本集團審核委員會審閱。

2. 編制基準

本集團截至2011年6月30日止6個月未經審核的簡明綜合財務報表，乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄16的適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

3. 主要會計政策

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

於本期內，本集團已應用所有與集團業務相關及於本集團由2011年1月1日開始之財政年度生效之新訂及經修訂的準則、準則修訂本及詮釋。該等新訂及經修訂的準則、準則修訂本及詮釋，乃由香港會計師公會所頒佈。此外，於2013年1月1日生效的香港財務報告準則第9號「金融工具」（經2010年12月修訂），本集團已於本期內提前應用。會計政策改變對以往期間業績之影響載列如下。

於截至2010年12月31日止年度，本集團已就根據香港會計準則第40號「投資物業」以公平值列賬的投資物業，提早採納經修訂的香港會計準則第12號「利得稅」，來確認其遞延稅項。本集團已追溯應用香港會計準則第12號，並已按適用情況重列相關比較數字。截至2010年6月30日止6個月，本集團的溢利及本公司擁有人應佔溢利分別增加196百萬港元及187百萬港元，而本集團每股基本及攤薄後盈利則分別增加17.80港仙及17.78港仙。截至2010年6月30日止6個月，本集團非控股權益應佔溢利增加9百萬港元。

除以下所述採納香港財務報告準則第9號外，本簡明綜合財務報表所採用的會計政策、呈列及其計算方法與編製本集團截至2010年12月31日止年度的綜合財務報表一致。

香港財務報告準則第9號「金融工具」（經2010年12月修訂）

於本期內，本集團在香港財務報告準則第9號生效日期前，已全面應用此項準則及其後之修訂。由於2011年1月1日是本集團採納香港財務報告準則第9號的第一個報告期間的開始日，本集團已選擇2011年1月1日作為準則的首次應用日期（即當日集團已對其現有金融資產及金融負債進行評估）。根據香港財務報告準則第9號載列之過渡條文，本集團選擇不重列比較資料。會計政策之改變對於2011年1月1日之綜合財務狀況表中確認的金額並無帶來重大的財務影響。

金融資產

香港財務報告準則第 9 號對香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」所界定的金融資產，引進新的分類及計量規定。具體而言，香港財務報告準則第 9 號規定所有金融資產須按照本集團管理金融資產的商業模式和金融資產的合約現金流特性，按攤銷成本或公平值分類及其後進行計量。

香港財務報告準則第 9 號規定，債務工具只有在(i)持有有關資產的商業模式是以收取合約現金流為目標，及(ii)金融資產的合約條款於指定日期產生之現金流，僅為支付本金及未償本金之利息款項（統稱「攤銷成本準則」），才以攤銷成本計量。若無法符合上述兩項準則，債務工具將分類為按公平值計入損益賬。

然而，倘若可消除或大幅減少會計錯配，本集團可選擇在首次確認時，指定符合攤銷成本準則的債務工具為按公平值計入損益賬。其後以攤銷成本計量的債務工具，須進行減值測試。股本投資工具按公平值計入損益賬，除非股本投資並非持作買賣及被本集團指定為按公平值計入其他全面收益。若股本投資被指定為按公平值計入其他全面收益，除股息收入外，所有收益及虧損須於其他全面收益中確認，及其後不會將收益及虧損重新分類至損益賬。除非股息收入清楚代表收回的部分投資成本，否則須根據香港會計準則第 18 號「收入」，於損益賬內確認。

於 2011 年 1 月 1 日，本公司董事已檢討及評估本集團的現有金融資產。香港財務報告準則第 9 號於首次應用，對本集團的金融資產影響如下：

- 本集團於上市股本證券的投資（並非持作買賣）為 1,147 百萬港元，於以往各報告日根據香港會計準則第 39 號以公平值計量，現已被指定為按公平值計入其他全面收益；及
- 本集團於非上市股本證券的投資（並非持作買賣）為 3 百萬港元，於以往各報告日根據香港會計準則第 39 號以成本扣除減值計量，現已被指定為按公平值計入其他全面收益。

本集團之保本投資（其利率隨相關可變項目（如外幣匯率）的相對變動而轉變），於以往分類為按公平值計入損益賬，現繼續分類為按公平值計入損益賬，原因是保本投資並不符合香港財務報告準則第 9 號的攤銷成本準則。此外，本集團於以往各報告日根據香港會計準則第 39 號，以攤銷成本計量的票據及金融資產（包括應收賬項及其他應收款項、應收聯營公司款項、定期存款，以及現金及銀行結存），均符合香港財務報告準則第 9 號的攤銷成本準則，因而繼續以攤銷成本計量。

應用香港財務報告準則第 9 號，對本集團期內的業績影響如下：

根據香港會計準則第 39 號，出售上市股本證券投資所得的 33 百萬港元累計收益，須從投資重估儲備重新分類至損益賬，現已確認為從投資重估儲備轉撥至保留溢利。因此，截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月之溢利因會計政策改變相應減少 33 百萬港元，令本集團截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月的每股基本及攤薄後盈利減少 3.13 港仙。

本集團以往根據香港會計準則第 39 號以成本扣除減值計量之非上市股本證券，現根據香港財務報告準則第 9 號以公平值計量，並被指定為按公平值計入其他全面收益。於 2011 年 1 月 1 日，非上市股本證券的賬面值約為其公平值。於截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月期間，在損益賬中確認為減值虧損之公平值淨虧損 2 百萬港元，現已確認為其他全面虧損。本集團非上市股本證券的公平值計量已歸類為級別三，即所用的資產估值方式包括並非基於可觀察的市場所得的數據（難以觀察之數據）。

金融負債

香港財務報告準則第 9 號亦包括金融負債的分類及計量規定。金融負債分類及計量的一項重大改變，涉及金融負債（被指定為按公平值計入損益賬）因信貸風險變化而引致其公平值變動的會計處理。

有關金融負債的分類及重新計量，香港財務報告準則第 9 號的應用並無對本集團的業績及財務狀況構成影響，是由於本集團以往按香港會計準則第 39 號被指定為按公平值計入損益賬的金融負債，毋須因應用香港財務報告準則第 9 號而重新分類。

本集團並未提前應用以下已頒佈惟尚未生效的新訂及經修訂準則及準則修訂本。

香港會計準則第 27 號（經 2011 年修訂）	獨立財務報表 ¹
香港會計準則第 28 號（經 2011 年修訂）	聯營公司及合營企業投資 ¹
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	披露 – 金融資產轉讓 ²
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第 11 號	合營安排 ¹
香港財務報告準則第 12 號	其他實體權益之披露 ¹
香港財務報告準則第 13 號	公平值計量 ¹

¹ 於 2013 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

² 於 2011 年 7 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

撇除香港財務報告準則第 7 號（修訂本）及香港財務報告準則第 13 號，若本集團選擇提早應用其他五項新訂或經修訂準則的任何一項，則須同時應用全部五項準則。本公司董事正評估集團業績及財務狀況所受到的影響。然而，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準則及準則修訂本對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

4. 營業額

營業額是指於期內來自投資物業的租金收入及管理費收入。

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

5. 分部資料

根據主要營運決策者（即本集團行政總裁）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，本集團的營運分部如下：

寫字樓分部 — 出租優質寫字樓及相關設施

商舖分部 — 出租商舖及相關設施予不同零售及消閒業務營運者

住宅分部 — 出租高級住宅物業及相關設施

分部營業額及業績

以下是本集團按營運分部分析之營業額及業績：

	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
<i>截至2011年6月30日止6個月（未經審核）</i>				
營業額				
投資物業租金總收入	343	349	138	830
管理費收入	61	33	15	109
分部收入	404	382	153	939
物業支出	(41)	(45)	(21)	(107)
分部溢利	363	337	132	832
投資收入				40
其他收益及虧損				(5)
行政支出				(78)
財務支出				(59)
投資物業之公平值變動				5,608
應佔聯營公司之業績				124
除稅前溢利				6,462

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

以上所有營運分部的營業額均來自外界客戶。

分部溢利指在並無分配投資收入、中央行政成本及董事薪酬、其他收益及虧損、財務支出、投資物業公平值變動，以及應佔聯營公司業績下，各物業分部所賺取的溢利。這是向本集團行政總裁呈報的資料，以助調配資源及評估物業分部表現之用。

分部資產

以下是本集團按營運分部分析之資產：

	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
<i>於2011年6月30日（未經審核）</i>				
分部資產	16,586	13,975	8,221	38,782
重建中之投資物業				8,070
聯營公司投資				3,209
其他資產				5,510
綜合資產				<u>55,571</u>
<i>於2010年12月31日（經審核）</i>				
分部資產	14,708	11,900	7,822	34,430
重建中之投資物業				6,408
聯營公司投資				3,014
其他資產				4,702
綜合資產				<u>48,554</u>

6. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (重列)
期內稅項		
香港利得稅（本期內）	105	90
遞延稅項	13	16
	<u>118</u>	<u>106</u>

於兩個期內的香港利得稅，是根據期內估計的應課稅溢利按稅率 16.5% 計算。

7. 期內溢利

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2011 年	2010 年
	百萬港元	百萬港元
期內溢利已扣除（計入）：		
物業、機器及設備之折舊	<u>3</u>	<u>4</u>
來自上市股本投資之股息	<u>(26)</u>	<u>-</u>
來自可供出售投資之股息	<u>-</u>	<u>(16)</u>
投資物業租金總收入	(830)	(772)
減：		
— 產生租金收入之物業之直接經營成本	105	110
— 無產生租金收入之物業之直接經營成本	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>(723)</u>	<u>(660)</u>
利息收入	<u>(14)</u>	<u>(6)</u>
員工成本，包括：		
— 董事酬金	12	9
— 以股份為基礎之支出	2	2
— 其他員工成本	<u>83</u>	<u>70</u>
	<u>97</u>	<u>81</u>
應佔聯營公司稅項 （已包括在應佔聯營公司之業績）	<u>43</u>	<u>98</u>

8. 每股盈利

(a) 基本及攤薄後每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

	盈利	
	截至 6 月 30 日止 6 個月 <u>2011 年</u> 百萬港元	2010 年 百萬港元 (重列)
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：		
本公司擁有人應佔期內溢利	<u>6,012</u>	<u>1,918</u>
	股份數目	
	截至 6 月 30 日止 6 個月 <u>2011 年</u>	2010 年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,054,776,587	1,050,813,862
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	<u>1,082,184</u>	<u>586,250</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>1,055,858,771</u>	<u>1,051,400,112</u>

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月，因購股權之行使價較每股平均市場價格為高，於計算每股攤薄後盈利時並無假設行使本公司若干尚未行使的購股權。

(b) 調整後每股基本盈利

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

	截至 6 月 30 日止 6 個月			
	2011 年		2010 年	
	溢利 百萬港元	每股基本 盈利 港仙	溢利 百萬港元 (重列)	每股基本 盈利 港仙 (重列)
本公司擁有人應佔期內溢利	6,012	569.98	1,918	182.53
投資物業之公平值變動	(5,608)		(1,214)	
非控股權益之影響	287		57	
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)	(28)		(179)	
基本溢利	663	62.86	582	55.39
經常性基本溢利	663	62.86	582	55.39

附註：

- (1) 經常性基本溢利是從基本溢利中扣除出售資產的收益或虧損、減值、回撥、收回及過往年度稅項撥備。由於截至 2011 年 6 月 30 日及 2010 年 6 月 30 日止兩個 6 個月期內並無該類調整，經常性基本溢利與基本溢利相等。
- (2) 所使用的分母跟以上詳述使用於每股基本盈利的相同。

9. 股息

(a) 於期內已確認派發之股息：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2011 年 百萬港元	2010 年 百萬港元
已派 2010 年末期股息 – 每股 60 港仙	632	-
已派 2009 年末期股息 – 每股 54 港仙	-	567
	632	567

股東就以上股息給予以股代息選擇權，股東接納此項選擇之詳情如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2011 年	2010 年
	百萬港元	百萬港元
2010 年末期股息（2009 年末期股息）：		
以現金支付	464	538
以股代息	168	29
	<u>632</u>	<u>567</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2011 年	2010 年
	百萬港元	百萬港元
宣派中期股息 — 每股 15 港仙 （2010 年：每股 14 港仙）	<u>159</u>	<u>147</u>

以上中期股息於報告日後宣派，及並未於各報告日確認為負債。

宣派的 2011 年中期股息，將以現金方式附有以股代息選擇權派發。

10. 應收賬款

來自出租投資物業的租金普遍需作預繳。於 2011 年 6 月 30 日，本集團應收賬款的賬面值為 4 百萬港元（2010 年 12 月 31 日：5 百萬港元），主要為拖欠的租金及其賬齡均少於 90 天。

11. 應付賬款

於 2011 年 6 月 30 日，本集團應付賬款的賬面值為 173 百萬港元（2010 年 12 月 31 日：229 百萬港元），其賬齡均少於 90 天。

附加資料

企業管治

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

本公司遵守上市規則附錄14所載之《企業管治常規守則》之守則條文，惟本公司薪酬委員會（於1987年成立，前稱「薪酬檢討委員會」）之責任為檢討董事之袍金及酬金。基於希慎現有的組織架構及相對簡單的業務性質，董事會認為目前的安排是恰當的。董事會將根據集團的需要，繼續檢討此安排。繼鍾逸傑爵士於5月舉行之股東周年大會結束時退任後，董事會現正檢討薪酬委員會的組成。其現有成員為范仁鶴（獨立非執行董事）及利子厚（非執行董事）。本公司的原則是維持薪酬委員會大多數成員為獨立非執行董事。有關本公司之企業管治措施詳情載於本公司網站 www.hysan.com.hk。

遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）

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

購回、出售或贖回本公司上市證券

於回顧期內，本公司及其附屬公司均無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

人力資源政策

本集團希望招攬、挽留及培訓優秀員工，以達致本集團之目標。於 2011 年 6 月 30 日，本集團員工總數為 507 人。本集團的人力資源政策與企業目標一致，在於為股東的投資增值並取得增長。

人力資源方案、培訓及發展與 2010 年年報所載的資料大致相同，並無重大變更。

以股代息安排

一份載有以股代息詳情之通函以及選擇表格將約於 2011 年 8 月 29 日（星期一）寄發予股東。惟以股代息選擇須獲聯交所上市委員會批准有關之掛牌交易後，方為有效。

暫停辦理股份過戶登記

股份過戶登記處將於2011年8月23日（星期二）至2011年8月25日（星期四）期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，以決定股東收取中期股息的資格。股息除淨日期為2011年8月19日（星期五）。如欲收取中期股息，務請於2011年8月22日（星期一）下午4時前將所有股份過戶文件連同有關股票，送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓。中期股息將約於2011年9月20日（星期二）派發予於2011年8月25日（星期四）登記於股東名冊上的股東。

承董事會命
執行董事兼公司秘書
容韻儀

香港，2011年8月9日

於本公告日期，董事會包括：利蘊蓮(主席)*、嚴磊輝(行政總裁)、聶雅倫**、范仁鶴**、潘仲賢**、Hans Michael JEBSEN* (李錦榮為其替任董事)、劉少全*、利憲彬* (利蘊蓮為其替任董事)、利乾*、利子厚* 以及容韻儀(執行董事)。

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

本中期業績公告登載於本公司網站 (www.hysan.com.hk) 及聯交所發放發行人資訊的專用網站 (www.hkexnews.hk)。2011年中期業績報告(包括根據上市規則所需提供的資料)將約於2011年9月首星期寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。