



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。

目錄

- 1 摘要
 - 2 主席報告
 - 3 管理層之討論與分析
 - 6 中期財務資料的審閱報告
 - 7 簡明綜合收益表
 - 8 簡明綜合全面收益表
 - 9 簡明綜合財務狀況表
 - 10 簡明綜合權益變動表
 - 12 簡明綜合現金流量表
 - 13 簡明綜合財務報表附註
 - 32 附加資料
 - 52 公司資料
- 內頁封底 • 股東資料

摘要

- 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）。

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。有關派發中期股息，包括以股代息安排之詳情，載於內頁封底之「股東資料」內。

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

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。

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。

投資物業之公平值變動—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—一期內稅項（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。

中期財務資料的審閱報告

Deloitte. 德勤

致希慎興業有限公司董事會

(於香港註冊成立之有限公司)

引言

我們已審閱列載於第7頁至第31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」)的中期財務資料，此中期財務資料包括於2011年6月30日的簡明綜合財務狀況表，與截至該日止六個月期間的簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表、簡明綜合現金流量表，以及若干附註解釋。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定中期財務資料須遵守其相關規定及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。貴公司之董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對中期財務資料作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據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。中期財務資料審閱工作包括向主要負責財務會計事項的人員詢問，並進行分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並無察覺到任何事項，使我們相信中期財務資料在所有重大方面沒有按照香港會計準則第34號的規定編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2011年8月9日

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	3	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	5	(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	6,344	2,016
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	(100)	-
可供出售投資之收益	-	72
現金流量對沖：		
期內虧損	(14)	(36)
虧損重新分類調整至損益	10	10
	(4)	(26)
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	(6)	(3)
	28	19
應佔聯營公司之其他全面收益	71	23
期內除稅後之其他全面收益	(5)	88
期內全面收益總額	6,339	2,104
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	6,007	2,006
非控股權益	332	98
	6,339	2,104

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	10	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	11	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	12	2,420	1,930
現金及銀行結存	12	81	63
		3,220	2,411
流動負債			
應付賬款及應付費用	13	413	433
租戶按金		166	175
應付非控股權益款項		327	327
借貸	14	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	14	4,151	3,937
其他金融負債		51	52
租戶按金		313	276
遞延稅項	15	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

簡明綜合權益變動表

截至2011年6月30日止6個月(未經審核)

	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2011年1月1日	5,267	1,754	16	276
期內溢利	-	-	-	-
股本投資之公平值變動	-	-	-	-
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(附註a)	-	-	-	-
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	-	-	-	-
期內全面(支出)收益總額	-	-	-	-
根據以股代息計劃發行股份	23	145	-	-
根據購股權計劃發行股份	4	12	(3)	-
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	-	-	3	-
註銷之購股權	-	-	(2)	-
期內已派之股息(附註9)	-	-	-	-
出售股本投資轉入保留溢利	-	-	-	-
於2011年6月30日	5,294	1,911	14	276
於2010年1月1日，重列(附註b)	5,253	1,703	10	276
期內溢利	-	-	-	-
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(附註a)	-	-	-	-
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	-	-	-	-
期內全面收益(支出)總額	-	-	-	-
根據以股代息計劃發行股份	7	22	-	-
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	-	-	3	-
期內已派之股息(附註9)	-	-	-	-
於2010年6月30日，重列	5,260	1,725	13	276

附註：

- (a) 本集團分類為物業、機器及設備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2011年6月30日及2010年6月30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(2010年：22百萬港元)已於物業重估儲備中確認。
- (b) 2010年1月1日的數字，已按照列載於2010年年報內之數字重新呈列，以反映對過往年度的調整，根據經修訂的香港會計準則第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。

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	959	(44)	204	256	31,889	40,677	1,640	42,317
-	-	-	-	-	6,012	6,012	332	6,344
-	(100)	-	-	-	-	(100)	-	(100)
-	-	(14)	-	-	-	(14)	-	(14)
-	-	10	-	-	-	10	-	10
-	-	-	34	-	-	34	-	34
-	-	-	(6)	-	-	(6)	-	(6)
-	-	-	-	71	-	71	-	71
-	(100)	(4)	28	71	6,012	6,007	332	6,339
-	-	-	-	-	-	168	-	168
-	-	-	-	-	-	13	-	13
-	-	-	-	-	-	3	-	3
-	-	-	-	-	2	-	-	-
-	-	-	-	-	(632)	(632)	(48)	(680)
-	(33)	-	-	-	33	-	-	-
100	826	(48)	232	327	37,304	46,236	1,924	48,160
100	809	(22)	175	153	28,759	37,216	1,516	38,732
-	-	-	-	-	1,918	1,918	98	2,016
-	72	-	-	-	-	72	-	72
-	-	(36)	-	-	-	(36)	-	(36)
-	-	10	-	-	-	10	-	10
-	-	-	22	-	-	22	-	22
-	-	-	(3)	-	-	(3)	-	(3)
-	-	-	-	23	-	23	-	23
-	72	(26)	19	23	1,918	2,006	98	2,104
-	-	-	-	-	-	29	-	29
-	-	-	-	-	-	3	-	3
-	-	-	-	-	(567)	(567)	(45)	(612)
100	881	(48)	194	176	30,110	38,687	1,569	40,256

簡明綜合現金流量表

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
經營業務流入現金淨額		680	681
投資業務			
已收利息		14	6
已收股本投資股息		26	—
已收可供出售投資股息		—	16
出售投資物業所得款項		—	50
出售股本投資所得款項		40	—
保本投資到期時所得款項		35	86
聯營公司還款		125	—
有關投資物業所付款項		(446)	(502)
購買物業、機器及設備		(2)	(2)
購買票據		(146)	—
購買其他金融資產		(60)	—
保本投資增加		(251)	(230)
於三個月後到期之定期存款(增加)減少		(535)	603
投資業務(付出)流入現金淨額		(1,200)	27
財務活動			
繳付利息		(51)	(41)
其他財務支出付款		(7)	(3)
中期票據計劃費用		(1)	(1)
繳付股息		(464)	(538)
繳付附屬公司非控股權益股息		(48)	(45)
償還銀行借貸		(849)	—
贖回定息票據		—	(68)
新增銀行借貸		1,750	200
發行定息票據		150	—
行使購股權所得款項		13	—
財務活動流入(付出)現金淨額		493	(496)
現金及現金等值(減少)增加淨額		(27)	212
於1月1日之現金及現金等值	12	560	433
於6月30日之現金及現金等值	12	533	645

簡明綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止6個月

1. 編製基準

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。

2. 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。

2. 主要會計政策續

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。

2. 主要會計政策續

香港財務報告準則第9號「金融工具」(經2010年12月修訂)續

金融資產續

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、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)。

2. 主要會計政策續

香港財務報告準則第9號「金融工具」(經2010年12月修訂)續

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。

3. 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。

4. 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
截至2011年6月30日止6個月				
(未經審核)				
營業額				
投資物業租金總收入	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

4. 分部資料續

分部營業額及業績續

	寫字樓 百萬港元	商舖 百萬港元	住宅 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2010年6月30日止6個月				
(未經審核)				
營業額				
投資物業租金總收入	323	317	132	772
管理費收入	57	33	15	105
<hr/>				
分部收入	380	350	147	877
物業支出	(57)	(35)	(20)	(112)
<hr/>				
分部溢利	323	315	127	765
<hr/>				
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
<hr/>				
除稅前溢利				2,122
<hr/>				

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。

4. 分部資料續

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
於2011年6月30日 (未經審核)				
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				55,571
於2010年12月31日 (經審核)				
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

5. 財務支出

	截至6月30日止6個月	
	2011年 百萬港元	2010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	8	5
須於5年內全數償還浮息票據之利息	1	1
須於5年內全數償還定息票據之利息	58	48
不須於5年內全數償還定息票據之利息	20	15
不須於5年內全數償還零息票據之估算利息	7	7
總利息支出	94	76
其他財務支出	7	4
減：資本化之金額(附註)	(18)	(2)
	83	78
利率掉期及貨幣掉期之淨利息收入	(34)	(35)
指定為現金流量對沖之金融工具		
從對沖儲備轉出之虧損	9	10
贖回定息票據之溢價	-	6
中期票據計劃費用	1	1
	59	60

附註：

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2.92%（2010年：0.69%）。

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(附註15)	13	16
	118	106

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 百萬港元	2010年 百萬港元
期內溢利已扣除(計入)：		
物業、機器及設備之折舊	3	4
來自上市股本投資之股息	(26)	–
來自可供出售投資之股息	–	(16)
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	2	2
	(723)	(660)
利息收入	(14)	(6)
員工成本，包括：		
– 董事酬金(附註)	12	9
– 以股份為基礎之支出	2	2
– 其他員工成本	83	70
	97	81
應佔聯營公司稅項 (已包括在應佔聯營公司之業績)	43	98

7. 期內溢利續

附註：

於2011年3月，薪酬委員會（前稱為「薪酬檢討委員會」）(1)已檢討及通過本公司執行董事的2011年度全年固定基本薪酬，並已釐定他們2010年度與表現掛鉤的花紅；以及(2)已檢討及建議董事會及股東，通過修訂非執行董事及董事委員會成員的袍金級別。詳情如下：

- (i) 按委員會之批准（已由2011年4月1日起生效），嚴磊輝及容韻儀獲付之2011年度全年固定基本薪酬分別為5,340,400港元及3,042,000港元。
- (ii) 按委員會之批准，嚴磊輝及容韻儀獲付2010年度與表現掛鉤的花紅分別為4,424,000港元及2,520,000港元。
- (iii) 經修訂非執行董事及董事委員會成員的袍金級別，已由2011年6月1日起生效，並已於2011年5月9日舉行之2011年股東周年大會上獲股東批准。執行董事由2011年6月1日起已不收取董事袍金。

	經修訂的 年度袍金 港元
董事會	
主席	*400,000
董事	200,000
審核委員會	
主席	100,000
成員	60,000
薪酬委員會	
主席	50,000
成員	40,000
其他委員會	
主席	*30,000
成員	*20,000

* 此等袍金維持不變。

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	
	2011年 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	6,012	1,918
	股份數目	
	截至6月30日止6個月	
	2011年	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	1,082,184	586,250
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	1,055,858,771	1,051,400,112

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。

8. 每股盈利續

(b) 調整後每股基本盈利

為評估本集團主要業務(即出租投資物業)的表現，管理層認為在計算每股基本盈利時，本公司擁有人應佔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	每股基本	溢利	每股基本
	百萬港元	盈利	百萬港元	盈利
		港仙	(重列)	(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 百萬港元	2010年 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
	632	567

(b) 於報告期末後宣派之股息：

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

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. 投資物業

	公平值 百萬港元
於2011年1月1日	40,833
添置	414
轉至物業、機器及設備	(8)
於損益中確認之公平值變動	5,608
於2011年6月30日	46,847

於2011年6月30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。就重建中之投資物業而言，該估值乃參考市場上可得的租售證據，以釐定重建發展項目的價值，猶如該重建發展項目於估值當日已經完成。

11. 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。

12. 定期存款／現金及銀行結存

	於2011年 6月30日 百萬港元	於2010年 12月31日 百萬港元
定期存款	2,420	1,930
現金及銀行結存	81	63
於簡明綜合財務狀況表呈列之現金及銀行存款 減：於三個月後到期之定期存款	2,501 (1,968)	1,993 (1,433)
於簡明綜合現金流量表呈列之現金及現金等值	533	560

13. 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。

14. 借貸

借貸的賬面值分析如下：

	流動		非流動	
	於2011年 6月30日 百萬港元	於2010年 12月31日 百萬港元	於2011年 6月30日 百萬港元	於2010年 12月31日 百萬港元
無抵押銀行貸款	150	650	2,100	699
浮息票據	—	—	200	200
定息票據	1,357	—	1,547	2,750
零息票據	—	—	304	288
	1,507	650	4,151	3,937

14. 借貸續

於本期內，本集團提取了1,750百萬港元無抵押新銀行貸款及發行150百萬港元新定息票據。該無抵押新銀行貸款的浮動年利率介乎於0.52%至1.04%之間。於報告期末，新增銀行貸款中，150百萬港元須於一年內償還及1,600百萬港元須於兩年後但不超過五年內償還。新發行的定息票據的定息年利率為3.86%，票息每季付款及全數將於2018年5月償還。

15. 遞延稅項

本集團於期內確認的主要遞延稅項負債及其變動如下：

	加速 稅項折舊 百萬港元	物業重估 百萬港元	總額 百萬港元
於2011年1月1日	297	40	337
於損益中扣除(附註6)	13	—	13
於其他全面收益中扣除	—	6	6
於2011年6月30日	310	46	356

於2011年6月30日，本集團可用作抵銷未來溢利之未用估計稅項虧損為585百萬港元(2010年12月31日：570百萬港元)，其中266百萬港元(2010年12月31日：253百萬港元)還未經香港稅務局同意。由於可利用的估計稅項虧損仍未確定，此稅項虧損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。

16. 資本承諾

於報告期末，本集團就其投資物業、物業、機器及設備的資本承諾如下：

	於2011年 6月30日 百萬港元	於2010年 12月31日 百萬港元
已授權但未簽訂合約	396	535
已簽訂合約但未作出撥備	1,474	1,535

17. 關連人士交易及結餘

(a) 與關連人士之交易

於期內，本集團收取以下關連人士之總租金收入：

	截至6月30日止6個月	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
主要股東	1	1
董事或其關連人士控制之公司	13	13
	14	14

(b) 與關連人士之結餘

於2011年6月30日，本集團應付一非控股權益款項為94百萬港元（2010年12月31日：94百萬港元）。該款項為Mightyhall Limited（捷成洋行有限公司（「捷成洋行」）之全資附屬公司，Hans Michael JEBSEN為捷成洋行之董事及股東）按其持股比例給予本集團一家非全資附屬公司（Barrowgate Limited（「Barrowgate」））作一般資金用途之股東貸款。該貸款為無抵押、免息及須於要求時歸還。

17. 關連人士交易及結餘續

(c) 主要管理人員酬金

於期內，本集團的董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	截至6月30日止6個月	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
薪金及其他短期員工福利	16	10
以股份為基礎之支出	2	2
	18	12

各董事及主要行政人員薪酬分別由薪酬委員會及行政總裁參照個別員工表現及市場趨勢釐定。

附加資料

企業管治

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6位擁有財務、管理和專業背景的非執行董事。

希慎遵守上市規則附錄14所載之《企業管治常規守則》的守則條文之規定。惟本公司薪酬委員會（自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。

董事會工作績效

董事會責任及與管理層之關係

董事會與管理層的角色是分開及清晰的。董事會的首要工作是制訂策略，其次是監察和控制。在實踐本集團策略目標所達致的營運及財務表現。另一方面，集團業務活動的日常管理和集團政策的推行，仍然是管理層的責任。

董事會及管理層充分理解各自之角色，並支持集團發展健全之企業管治文化。

董事會制訂正式的職權文件（詳情登載於本公司網站：www.hysan.com.hk），列明董事會在履行其領導角色的主要責任，包括制訂策略及監察、內部監控及風險管理、文化及價值、資本管理、企業管治及董事會繼任安排。

董事會工作績效續

董事會之組成

董事會現由2位執行董事、3位獨立非執行董事及6位非執行董事組成。其中以非執行董事佔大多數，彼等經驗豐富，才幹卓越，就策略、業績表現及資源等事項提出寶貴意見。

於回顧期內，利蘊蓮於2011年5月舉行之股東周年大會（「5月股東周年大會」）結束後獲委任為非執行主席，接任在董事會服務逾20多年（包括擔任副主席8年）並已於5月股東周年大會退任的鍾逸傑爵士。利女士亦於2011年1月11日成為利憲彬的替任董事及由2011年3月9日成為非執行董事。繼利德蓉醫生於5月股東周年大會結束時退任後，劉少全獲委任為非執行董事。

董事會議事程序

董事會最少每季召開一次會議。董事會已制定須由董事會決定之事宜的詳盡清單，列明若干須由董事會全體成員決定的重大事項，並對該等事項作定期檢討（最少每年一次）。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。

本公司企業管治項目的一個重要元素是不斷提升發放高質素及適時資料予董事。董事會每季收到管理層對各自職責範疇的詳盡表述。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。業績撮要報告亦於每月提供予董事會。董事會亦不時收到包括非董事會的管理成員呈交的報告，就重大事宜或本集團的新機遇表述。這有助建立董事會與管理層的積極關係及溝通。

董事亦不時透過載有相關背景及說明資料的通知及通函，取得有關任何重大發展的最新資料。在有需要的情況下，董事亦可與非董事級管理人員會晤，以確保董事會得到所需答案以履行其職責。

董事會明白，當一位或多位董事認為有需要徵詢獨立的法律及／或財務意見以履行其職責，公司會支付有關費用，而董事徵詢該等意見已確立既定程序，並載於集團的企業管治指引內。

董事會工作績效續

內部監控

本集團致力推行有效的風險管理政策和內部監控程序，以確定、評估及管理本集團可能面對的風險，從而為達至企業目標提供合理的保證。

董事會對維持完善及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。正如我們在2010年年報中所述，董事會認為內部監控制度有效及充足，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，亦無發現任何可能對公司營運、財務報告及法規職能構成影響的重要事項。

我們的內部審核職能提供獨立評估及保證，藉以協助管理層履行監察職能。我們確立了內部審核職能的獨立性原則，包括訂立直達審核委員會及行政總裁的匯報渠道。

董事會轄下委員會

為了提供有效的監察和領導，董事會根據企業管治指引設立了3個與企業管治有關的董事會轄下委員會（即審核、薪酬及提名委員會）。於回顧期內，委員會於每次進行會議後，各委員會主席均向董事會匯報其工作事項。

- **審核委員會**

審核委員會現由獨立非執行董事聶雅倫擔任主席，其大部份成員均為獨立非執行董事。其他審核委員會成員為范仁鶴及利憲彬。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。他曾服務一所「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。與外聘核數師及內部審核主管的會前會議已在管理層不在場的情況下舉行。審核委員會的職權範圍載於本公司網站：www.hysan.com.hk。

董事會工作績效續

董事會轄下委員會續

- **審核委員會續**

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。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。委員會於每次會議後向董事會匯報其工作及討論結果。

委員會同時負責檢討集團的「舉報」程序，讓僱員得以在保密或匿名的情況下，舉報懷疑違反集團操守守則的事宜，並確保這些安排讓該等事宜得到恰當和獨立的調查以及適當的跟進行動。

委員會已審閱並與管理層及外聘核數師討論載於本報告內2011年首6個月未經審核之簡明綜合財務報表。

- **薪酬委員會**

薪酬委員會成員為范仁鶴及利子厚。於回顧期內，鍾逸傑爵士於5月股東周年大會結束後退任為獨立非執行主席及委員會主席。董事會現正檢討薪酬委員會的組成。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。薪酬委員會通常最少每年開會1次。私下會議已在管理層不在場的情況下進行。薪酬委員會的職權範圍載於本公司網站：www.hysan.com.hk。

委員會檢討及釐訂執行董事之薪酬。管理層就執行董事酬金的架構和成本，向委員會作出建議，繼而由委員會審閱有關建議。薪酬委員亦會檢討主席、非執行董事及董事委員會成員之酬金，然後提呈於股東周年大會通過。董事或其任何聯繫人士概無參與釐定本身酬金。此外，委員會審閱新認股權計劃、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。

於2010年年報內備有一份獨立呈列並詳載董事薪酬資料之「董事薪酬及權益報告」，包括以具名方式披露個別執行董事薪酬的詳情。

董事會工作績效續

董事會轄下委員會續

• 提名委員會

提名委員會現由非執行主席利蘊蓮出任主席。其他成員為范仁鶴、利乾及嚴磊輝。鍾逸傑爵士出任委員會主席直至彼於2011年5月退任。提名委員會在其認為有需要時舉行會議。提名委員會的職權範圍載於本公司網站：www.hysan.com.hk。

委員會負責提名填補董事會空缺的人選，供董事會通過，並評估董事會的整體技能、知識及經驗。委員會職權範圍已清楚註明，當處理有關主席繼任人事宜時，董事會主席不能出任該委員會主席。

此外，董事會成立策略委員會及於回顧期內已舉行兩次會議，以討論本集團物業組合的長遠發展。委員會現由董事會主席利蘊蓮出任主席，其他成員為嚴磊輝（行政總裁）、聶雅倫、范仁鶴、利乾及劉少全。其他董事會成員亦獲邀請出席委員會會議。

股東通訊

本集團根據適用法律制訂一套政策，致力向股東及其他權益持有人適時公開披露其業務之相關資料。本集團推行一系列通訊計劃與其權益持有人保持溝通，其中包括透過本集團年報及中期業績報告及賬目、新聞稿／公告，與股東保持定期及適時的通訊，此外，公司的執行董事會與機構投資者、基金經理及分析員舉行定期之分析簡介或會面。

董事會同樣關心私人股東所關注的問題。董事會理解建設性地善用股東周年大會，作為與股東在互諒基礎上溝通對話的重要性。股東可在股東大會上向主席提問。根據各自的職權範圍，各董事委員會主席出席股東周年大會，以回應股東就委員會活動的提問。自2004年起，為了讓股東對集團業務活動有更佳認識，我們在股東周年大會法定部分以外，還設立「業務回顧」環節。於5月股東周年大會所討論的主題包括2010年市場環境概覽、財政狀況、全年業績及隨後的更新以及2011年展望。

我們確認企業資料須一致性地向各有關人士披露，以準確、適時和向各有關人士按同一標準披露為原則。集團的企業資料披露政策，為協調對投資者、分析員及媒體的重要資料披露及集團的業績公告程序提供指引。

根據上市規則第13.51B(1)條所作出之董事資料更新

最新的董事履歷

最新的董事履歷載列如下。經本公司具體查詢及獲得董事確認後，除本報告所述外，概無其他自本公司最近刊登的年報後須根據上市規則第13.51B條的規定而披露的董事資料變更。

非執行主席

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及於2011年5月獲委任為非執行主席。

行政總裁

嚴磊輝

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

獨立非執行董事

聶雅倫

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。

根據上市規則第13.51B(1)條所作出之董事資料更新續

最新的董事履歷續

獨立非執行董事

范仁鶴

范先生為中國光大國際有限公司非執行董事、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。

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兼副總裁及瑞聲科技控股有限公司的獨立非執行董事，前為恒生銀行有限公司常務董事兼副行政總裁，並曾於滙豐銀行集團及數間國際知名的金融機構出任高級管理層職務。潘先生為香港特別行政區稅務委員會成員、環境及自然保育基金投資委員會委員及中華總商會選任會董，先前亦為恒生指數有限公司之恒生指數顧問委員會主席。潘先生持有西澳洲大學商學學士學位，並為香港會計師公會及澳洲特許會計師公會成員。他於2010年1月獲委任為獨立非執行董事。

非執行董事

Hans Michael JEBSEN B.B.S.

Jebsen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。

非執行董事

劉少全

劉先生為一位私人投資者。他曾為麥肯錫公司的管理顧問及摩根士丹利亞洲的證券分析員及後成為一間證監會持牌投資顧問公司的「負責人員」。劉先生於1999年曾擔任希慎集團財務部代理主管。他為公司創辦人利氏家族成員及本公司之主要股東Lee Hysan Company Limited之替任董事。劉先生持有香港大學社會科學學士學位，主修管理及經濟，以及法國歐洲工商管理學院工商管理碩士學位。他於2011年5月獲委任為本公司非執行董事。

非執行董事

利憲彬

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。

根據上市規則第13.51B(1)條所作出之董事資料更新續

最新的董事履歷續

非執行董事

利乾

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。

非執行董事

利子厚

利先生現為從事投資管理的滙圖投資管理有限公司之董事總經理。他亦為香港交易及結算所有限公司、震雄集團有限公司、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。

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。她向董事會就企業管治提供意見，目前負責股東溝通和與主要持份者之關係管理，並擔任監督集團各方面的法律事項。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。她亦擔任公職，包括證券及期貨事務上訴委員會委員，及英國牛津大學羅德獎學金香港遴選委員會委員。

董事酬金

於2011年3月，薪酬委員會(1)已檢討及通過本公司執行董事的2011年度全年固定基本薪酬，並已釐定他們2010年度與表現掛鉤的花紅；以及(2)已檢討及建議董事會及股東，通過修訂非執行董事和董事委員會成員的袍金級別。非執行董事(主席除外)及董事委員會成員之新袍金水平已於5月股東周年大會上獲股東批准。有關該新袍金水平之詳情及其他詳情載於第22及23頁之簡明綜合財務報表附註內。

執行董事亦於2011年3月10日根據本公司的購股權計劃獲授予購股權，詳情載於下文「長期獎勵計劃：購股權計劃」內。

董事的股份權益

於2011年6月30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				佔已發行股本	
	個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益	總數	百分比 (附註a)
Hans Michael JEBSEN	60,984	—	2,473,316 (附註b)	—	2,534,300	0.239
利乾	800,000	—	—	—	800,000	0.076
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	0.002

附註：

- 百分比乃按本公司於2011年6月30日已發行之股份數目（即1,058,706,243股普通股）而計算。
- 該等股份由一間公司持有，而Hans Michael JEBSEN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。
- 該等股份由一間公司持有，而劉少全及其妻子是該公司股東，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，詳情載於下文「長期獎勵計劃：購股權計劃」內。根據《證券及期貨條例》規定，此等購股權構成於本公司股本衍生工具之相關股份中擁有之權益。

董事的股份權益續

持有相聯法團之股份中的合計好倉

以下之董事於本公司持有65.36%股份權益的附屬公司—Barrowgate 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
	法團權益	其他權益	總數	
Hans Michael JEBSEN	1,000	—	1,000	10(附註)

附註：

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2011年6月30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。

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。薪酬委員會獲賦予權力向執行董事授予購股權，另要根據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。

1995購股權計劃(「1995計劃」)

1995計劃於1995年4月28日獲股東通過，有效期為10年，並已於2005年4月28日屆滿。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。

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」)。

於回顧期內，根據2005計劃合共授出可認購713,000股股份之購股權。

董事的股份權益續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

於2011年6月30日，根據計劃已授出合共可認購2,849,336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0.27%。

於回顧期內，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2011年 1月1日結餘	期內變動			於2011年 6月30日結餘
					授出	行使	註銷／失效	
1995計劃								
執行董事								
容韻儀	30.3.2005	15.850	30.3.2005 – 29.3.2015	96,000	–	–	–	96,000
2005計劃								
執行董事								
利定昌 (附註b)	6.3.2007	21.380	6.3.2007 – 16.1.2011	235,000	–	(235,000) (附註c)	–	–
	13.3.2008	21.450	13.3.2008 – 16.1.2011	260,000	–	(173,333) (附註c)	(86,667)	–
	11.3.2009	11.760	11.3.2009 – 16.1.2011	500,000	–	(166,666) (附註c)	(333,334)	–
嚴磊輝	1.12.2009	22.800	1.12.2009 – 30.11.2019	218,000	–	–	–	218,000
	10.3.2011	35.710 (附註d)	10.3.2011 – 9.3.2021	–	217,000	–	–	217,000

董事的股份權益續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

姓名	授出日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2011年 1月1日結餘	期內變動			於2011年 6月30日結餘
					授出	行使	註銷/失效	
2005計劃續								
執行董事								
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	11.3.2010 – 10.3.2020	185,000	–	–	–	185,000
	10.3.2011	35.710 (附註d)	10.3.2011 – 9.3.2021	–	103,000	–	–	103,000
合資格僱員 (附註e)								
	30.3.2006	22.000	30.3.2006 – 29.3.2016	15,000	–	–	–	15,000
	30.3.2007	21.250	30.3.2007 – 29.3.2017	15,000	–	(15,000) (附註f)	–	–
	31.3.2008	21.960	31.3.2008 – 30.3.2018	78,000	–	(5,000) (附註g)	–	73,000
	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	363,334	–	(71,999) (附註h)	–	291,335
	31.3.2010	22.450	31.3.2010 – 30.3.2020	523,000	–	(27,999) (附註i)	(22,000) (附註j)	473,001
	31.3.2011	32.000 (附註k)	31.3.2011 – 30.3.2021	–	393,000	–	–	393,000
				3,273,334	713,000	(694,997)	(442,001)	2,849,336

董事的股份權益續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

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) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為36.60港元。
- (d) 緊接授出購股權日期前（即2011年3月9日），本公司股份收市價為35.70港元。
- (e) 合資格僱員乃按《僱傭條例》所指屬於「連續性合約」之僱傭合約下工作的僱員。
- (f) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為36.25港元。
- (g) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為34.35港元。
- (h) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為34.91港元。
- (i) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為34.83港元。
- (j) 該等購股權於期內因一位合資格僱員辭任而失效。
- (k) 緊接授出購股權日期前（即2011年3月30日），本公司股份收市價為31.95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。

董事的股份權益續

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，於期內授出購股權價值(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	2011年3月31日	2011年3月10日
於授出日期的收市價	32.00港元	34.00港元
行使價	32.00港元	35.71港元
無風險息率(附註a)	2.687%	2.717%
購股權預期有效期(附註b)	10年	10年
預期波幅(附註c)	34.151%	34.026%
預期每年股息(附註d)	0.640港元	0.740港元
每份購股權的估計公平值	12.409港元	12.553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日或以後授予之購股權而言，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，以配合購股權的10年有效期。
- (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。

主要股東及其他人士的股份權益

於2011年6月30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)	40.91
Lee Hysan Company Limited	所控制法團權益	433,130,735 (附註b)	40.91
Silchester International Investors LLP	投資經理	84,116,000	7.95

附註：

- (a) 百分比乃按本公司於2011年6月30日已發行之股份數目（即1,058,706,243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2011年6月30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。其他有關詳情載於簡明綜合財務報表附註17。

部分交易亦構成上市規則下的「持續關連交易」，如第47頁至第50頁所識別。

持續關連交易

根據上市規則第14A.34條，本集團於回顧期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)	2010年6月14日 (租約及泊車位 使用協議)	自2010年7月1日起， 為期3年	37樓3703及3704室 及1個泊車位	2011年：1,661,616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(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c)	2010年3月31日	自2010年9月1日起， 為期3年	28、30及31樓 寫字樓單位	2011年：20,870,246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c)	2007年10月15日 (附註d)	(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e)	地下G13A號商舖 及地下低層2-10 及11-12號商舖	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f)
(iii) Pearl Investments (HK) Limited (附註g)	(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	2011年：739,226港元 (根據租約 按比例計算)
	(2) 2011年5月24日 (租約及泊車位 使用協議 (續租))	自2011年5月15日起， 為期3年	14樓1401C室及 1個泊車位	2011年：1,294,231港元 (按比例計算) 2012年：2,057,496港元 2013年：2,057,496港元 2014年：763,265港元 (按比例計算)
(iv) 捷成馬國際有限 公司(附註h)	(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	2011年：1,133,449港元 (按比例計算)
	(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：6,646,282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40.91%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	2011年：2,103,500港元 (按比例計算)

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(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	2010年3月31日	自2010年4月1日起， 為期3年	利園二期全幢物業	9,942,611港元 (附註i)

(b) 希慎物業管理有限公司(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	2010年3月31日	自2010年4月1日起， 為期3年	利園二期全幢物業	1,518,499港元 (附註i)

持續關連交易續

附註：

- (a) 2011年之年度代價乃根據全部有關於年內已支付及將支付之代價計算，包括於回顧期內根據協議實際收取之附加支出(空調逾時收費)。餘下年期之每一有關財政年度之年度代價乃根據現時之租金、管理費、宣傳費(商舖物業)及使用權費用(泊車位)而估計。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) 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。
- (d) 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)。
- (e) 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。
- (f) 根據上述附註(d)日期為2010年11月22日之補充文件，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。
- (g) 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。
- (h) 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(超逾50%)，故屬本公司之關連人士。
- (i) 此等代價相當於由2011年1月1日至2011年6月30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已收取之代價。

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。

遵守標準守則

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，本公司或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。

公司資料

董事會

非執行主席

利蘊蓮

行政總裁

嚴磊輝

獨立非執行董事

聶雅倫

范仁鶴

潘仲賢

非執行董事

Hans Michael JEBSEN

B.B.S.

劉少全

利憲彬

利乾

利子厚

執行董事

容韻儀

執行董事兼公司秘書

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

股份過戶登記處

卓佳標準有限公司

香港灣仔皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

註冊辦事處

香港

希慎道33號

利園49樓

股東資料

財務資料時間表

中期業績公布	2011年8月9日
中期股息除息日期	2011年8月19日
暫停辦理股份過戶登記手續	2011年8月23日至25日
中期股息記錄日期	2011年8月25日
寄發以股代息通函及選擇表格	(約於)2011年8月29日
寄發中期股息單／正式股票	(約於)2011年9月20日

中期股息

董事會宣布派發中期股息每股15港仙。中期股息將以現金派發予名列2011年8月25日(星期四)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8月29日(星期一)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9月14日(星期三)或之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9月20日(星期二)寄發予股東。

股份過戶登記處將於2011年8月23日(星期二)至8月25日(星期四)(包括首尾兩天)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。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，送達本公司之股份過戶登記處。

股份上市

希慎之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。

本中期業績報告以中、英文印刷，並登載於本公司網站：www.hysan.com.hk。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中期業績報告。選擇以電子方式收取本中期業績報告之股東如在收取或取覽本中期業績報告時遇上困難，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，以更改其收取本中期業績報告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