

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 2012 年 12 月 31 日止年度全年業績初步公告

- 集團營業額上升 **29.3%** (按去年相同基準：**6.9%**)，反映新建之希慎廣場帶來的貢獻
- 經常性基本溢利相應增加 **23.8%**
- 全年股息為每股 **95 港仙**，上升 **20.3%**
- **2013 年展望**：均衡及更多元化的商舖及寫字樓組合預計表現平穩；並加上受惠於希慎廣場之全年收入

### 業績

	附註	截至 12 月 31 日止年度		變動
		2012 年 百萬港元	2011 年 百萬港元	
營業額	1	2,486	1,922	+29.3%
經常性基本溢利	2	1,622	1,310	+23.8%
基本溢利	3	1,622	1,310	+23.8%
公佈溢利	4	9,955	8,545	+16.5%
		港仙	港仙	
每股盈利，根據以下數據計算：				
經常性基本溢利	2	152.83	123.92	+23.3%
基本溢利	3	152.83	123.92	+23.3%
公佈溢利	4	938.02	808.34	+16.0%
全年每股股息		95.00	79.00	+20.3%
		於 12 月 31 日		
		2012 年 百萬港元	2011 年 百萬港元	
股東權益	5	58,123	48,753	+19.2%
		港元	港元	
每股資產淨值	6	54.68	46.00	+18.9%

#### 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非經常性項目（例如：出售長期資產所得的收益或虧損；減值或其回撥；及過往年度稅項撥備）。
3. **基本溢利**是從公佈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. **公佈溢利**是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. **股東權益**是本公司擁有人應佔權益。
6. **每股資產淨值**是股東權益除以於年末時已發行的股份數目。

## 主席報告

### 年度回顧

回顧 2012 年，雖然本港的經濟表現，特別是出口繼續受到歐美兩地宏觀環境的影響，但仍然保持平穩，私人消費依然堅穩。與 2011 年比較，零售業銷售額錄得 9.8% 的全年升幅，表現不俗，惟數字亦反映來港內地旅客的消費增長減慢。零售市道繼續利好本地商舖租賃市場。甲級寫字樓方面，儘管租賃需求轉弱，尤以金融機構為甚，然而供應緊絀對這類物業帶來支持。在這情況下，銅鑼灣的租金水平保持穩定。

### 業務表現

本集團於 2012 年的營業額為 2,486 百萬港元，較 2011 年的 1,922 百萬港元按年增加 29.3%。若不包括來自新建的希慎廣場（其商場已於 8 月開幕）的租金收入（431 百萬港元），按去年相同基準的營業額增加 6.9% 至 2,055 百萬港元。於 2012 年 12 月 31 日，本集團的物業組合錄得穩健的出租率（商舖：93%（按去年相同基準：91%）；寫字樓：91%（按去年相同基準：98%）；及住宅：92%）。商舖組合的空置率，主要來自進行部份翻新工程的利舞臺廣場。

經常性基本溢利乃本集團核心租賃業務表現的主要指標，為 1,622 百萬港元，較 2011 年的 1,310 百萬港元增加 23.8%，這主要由於新建的希慎廣場帶來租金收入，以及物業組合內其他物業的租金收入上升。物業支出（包括有關希慎廣場開幕的費用）亦有上升。不包括未變現投資物業公平值變動的基本溢利，亦為 1,622 百萬港元（2011 年：1,310 百萬港元）。按經常性基本溢利計算，每股基本盈利相應增加 23.3% 至 152.83 港仙（2011 年：123.92 港仙）。

本集團於 2012 年的公佈溢利為 9,955 百萬港元（2011 年：8,545 百萬港元），反映年內本集團投資物業估值的公平值收益上升。於 2012 年年底，由獨立估值師為本集團投資物業組合重估的市值增加 20.1% 至 60,022 百萬港元（2011 年：49,969 百萬港元），主要反映本集團投資物業組合的租金增加，以及希慎廣場竣工後估值提升。股東權益增加 19.2% 至 58,123 百萬港元（2011 年：48,753 百萬港元）。

本集團的財務狀況維持強健，淨利息償付率為 16.8 倍（2011 年：12.3 倍）及淨債務與股東權益比率為 6.2%（2011 年：7.6%），均取得改善。於 2012 年 12 月，標準普爾將本集團的信貸評級由 BBB 提升至 BBB+，以反映希慎廣場開幕後本集團狀況更勝從前，而穆迪對本集團的評級則為 Baa1。

## 股息

目前，希慎派發一次中期股息及一次末期股息（於 6 月，在股東周年大會結束及完成有關以股代息的程序後派發）。

由截至 2012 年 12 月 31 日止年度起，本公司計劃派發兩次中期股息。第二次中期股息將取代末期股息。參考過去的反應，我們將不會提供以股代息選擇。

在新安排下，股東可較早收取第二次中期股息（於 4 月而非 6 月），而且年內派息時間的分配將較為平均（分別於 4 月及 9 月）。然而，本審計年度內向股東派發股息的總金額將會相同。

本公司董事會（「董事會」）宣布派發本年度第二次中期股息每股 78 港仙（2011 年：末期股息 64 港仙）。連同第一次中期股息每股 17 港仙（2011 年：15 港仙），全年派息總額為每股 95 港仙，按年增長 20.3%。

## 領導層及願景

本公司於 2012 年委任副主席劉少全先生為行政總裁，而本人亦改任執行主席。同年，希慎再細緻調整了集團的願景，將我們 Lee Gardens（利園）區強化及進一步體現作為銅鑼灣優越核心地段的地位，提供頂級商務及零售設施。本區匯聚時尚品味、旅遊消閒和餐飲娛樂，乃全球最有活力、引領潮流的熱點之一。

位於 Lee Gardens（利園）區北邊的希慎廣場落成啟用，為本集團奠定重要的里程碑。新廈不僅增加本集團的商舖樓面面積 50%，更成為集團多姿多采的商舖物業的一個亮點，其中包括若干首次進駐銅鑼灣甚至香港的品牌。希慎廣場有港鐵直達，現已成為全港市民的購物勝地，進一步加強了 Lee Gardens（利園）區的吸引力。在利園西邊，利舞臺廣場完成翻新後，當中令人耳目一新的別緻時尚商店將由年中起相繼開幕。屆時，這個地區，包括先後在 2011 年完成重新定位的希慎道壹號及禮頓中心商場，將搖身一變成為全港最時尚的熱點之一。

於 2012 年第三季，集團推出全新打造而為人熟悉的 LEE GARDENS（利園）區品牌。我們將透過建立視覺聯繫，配合市場推廣活動，繼續將 Lee Gardens（利園）區定位為一個繽紛多姿、遊人必到的獨特地帶。

利園北邊與西邊緊緊相連，融為一體，加上中心區希慎道上雅緻豪華、綠樹成蔭的利園商場，充分體現了 Lee Gardens（利園）區的核心發展願景。這購物黃金三角匯聚各具特色的購物商場及其大型街舖，加上熱鬧的街道景緻，提供豐富多姿的購物及時尚體驗。

為支持實現這個願景，集團致力透過重新定位、翻新及重建，持續提升本集團投資物業組合的資產價值。我們下一個重建的目標是將新寧大廈及新寧閣合併及改建為綜合性寫字樓及商場用途。籌備工作現已展開，預期項目約於 2018 年完成。

## 價值觀及員工

我們確立地區願景後，亦修訂了本集團的企業願景，即我們要成為首屈一指的地產公司，在所屬業界中傲視同儕。我們事事以實現這個願景為依據，並以之推動我們在公司內外的行為。我們亦更新了本集團的核心企業價值觀。除了秉持誠信為本、專業精神及作為負責任企業等悠久的價值觀外，我們更進一步強調積極主動、力爭上游、不斷求進、高瞻遠矚及重視策略的承諾，為集團持份者創優增值。

創造卓績是本集團服務承諾的核心。我們深明人才是卓越之本，因此銳意羅致、培養及挽留最優秀的人才。只有世界級的人才及領袖，方能達致我們努力爭取的佳績。經更新的企業價值觀及願景，為我們建立新品牌及明確的 Lee Gardens（利園）區願景奠定基礎。我們於 2012 年為全體員工舉行一系列互動工作坊，當中的培訓方式乃至我們的表現管理制度，均反映希慎的價值觀和願景。

## 我們的社區

希慎致力打造可持續發展的未來。希慎廣場成為首幢於香港及大中華地區獲美國綠色建築協會頒發著名 LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) 「白金級」認證（建築主體與外殼類別）的綜合性寫字樓及垂直商場項目，令我們尤感自豪。

我們確立目標，保持最高的企業管治標準，並在營運過程中竭盡社會責任和堅守道德標準。我們深明與所在社區保持正面及建設性的互動關係至關重要，並支持及鼓勵員工更積極參與社區活動。為此，我們採取更全面的企業責任報告方式。有關我們年內社區貢獻的摘要，請參閱本公司的 2012 年企業責任報告。

## 展望

香港經濟預期將繼續受到全球各地經濟夥伴的表現影響，但私人消費應會保持堅穩。在這情況下，本集團均衡及更多元化的商舖及寫字樓組合預計將取得平穩表現，並加上受惠於希慎廣場的全年貢獻。

我們具備優勢，可繼續提升及推廣集團位處本港其中一個最充滿動力地段的商舖及寫字樓商廈組群。我們深信，憑著穩固根基，本集團定能實現理想，使 Lee Gardens（利園）區成為香港的城市脈搏，讓大家一同積極參與及探索這個活力無限、緊密融和、且可持續發展的社區。

## 鳴謝

我謹代表董事會，對管理層及各級員工的貢獻衷心致謝。有賴大家在這充滿變化的一年內全情投入、辛勤努力，希慎廣場得以順利落成啟用。在此歡迎副主席劉少全先生於 5 月接任行政總裁一職，並衷心祝願離任的嚴磊輝先生前程錦繡。

為繼續強化董事會的成員陣容及表現，我們歡迎在亞洲地產投資界饒富經驗的卓百德先生加入本集團，擔任獨立非執行董事。

最後，我衷心感謝董事會同寅在過去一年間不辭勞苦，為管理層提供寶貴的意見和支持。

## 利蘊蓮

主席

香港，2013年3月6日

## 管理層的討論與分析

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，而本集團營業額及業績主要來自香港投資物業的租賃收入。現時，希慎持有的投資物業權益合計約 4.5 百萬平方呎，均為香港的優質商舖、寫字樓和住宅單位，當中包括新建的希慎廣場。

本集團在投資物業管理方面，著眼整體物業組合，其目標是維持一個均衡的物業組合，以達至穩定及有規律的增長。

## 業績回顧

本集團2012年的營業額持續增長，錄得2,486百萬港元，較2011年的1,922百萬港元增加29.3%。若不包括新建的希慎廣場431百萬港元租金收入（其商場已於8月開幕），按去年相同基準的營業額增長6.9%至2,055百萬港元。各項業務所錄得的營業額如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 %
商舖業務	1,250	789	461	+58.4
寫字樓業務	908	820	88	+10.7
住宅業務	328	313	15	+4.8
	<b>2,486</b>	<b>1,922</b>	<b>564</b>	<b>+29.3</b>

經常性基本溢利不包括投資物業的公平值變動及非經常性項目（例如：出售長期資產所得的收益或虧損；減值或其回撥；及過往年度稅項撥備），為本集團衡量核心租賃業務表現的主要指標。2012年，本集團的經常性基本溢利為1,622百萬港元，較2011年的1,310百萬港元增加23.8%。本集團的基本溢利（不包括投資物業的未變現公平值變動），亦為1,622百萬港元（2011年：1,310百萬港元）。這兩項溢利指標均主要反映來自核心租賃業務（包括新建的希慎廣場）的毛利上升。同時，物業支出（包括有關希慎廣場開幕的費用）亦有上升。

本集團於2012年的公佈溢利為9,955百萬港元（2011年：8,545百萬港元），反映年內本集團投資物業估值的公平值收益上升。按經常性基本溢利計算，每股基本盈利相應增加至152.83港仙（2011年：123.92港仙）。

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 %
經常性基本溢利	<b>1,622</b>	1,310	312	+23.8
基本溢利	<b>1,622</b>	1,310	312	+23.8
投資物業之公平值變動				
– 位於香港之投資物業	<b>8,210</b>	7,177	1,033	+14.4
– 位於上海之投資物業	<b>123</b>	58	65	+112.1
公佈溢利	<b>9,955</b>	8,545	1,410	+16.5

## 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的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於如下：

營業額增長	出租率	物業支出	物業支出佔營業額的比率
<p><b>衡量方法</b> 2012 年與 2011 年的租金收入作比較</p> <p><b>重要性</b> 反映租金與出租率變動的綜合影響</p> <p><b>表現</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 希慎廣場帶來顯著貢獻</li><li>• 就其他物業項目，全部三項租賃業務均錄得增長</li></ul>	<p><b>衡量方法</b> 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><b>重要性</b></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><b>表現</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 商舖組合出租率主要反映翻新利舞臺廣場的影響</li><li>• 寫字樓組合出租率保持強勁；希慎廣場繼續招租</li><li>• 在市道放緩的情況下，住宅組合錄得 92% 的出租率</li></ul>	<p><b>衡量方法</b> 主要是本集團物業組合日常營運直接相關的成本</p> <p><b>重要性</b> 衡量營運本集團物業組合所引致的成本</p> <p><b>表現</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 物業支出增加，主要來自營運希慎廣場的成本，其中大部份與產生收入的項目有關，例如代理費用</li><li>• 按去年相同基準的物業支出亦增加（見下一欄的「物業支出佔營業額的比率」）</li></ul>	<p><b>衡量方法</b> 以物業支出除以營業額計算</p> <p><b>重要性</b> 本集團業務的毛利率指標</p> <p><b>表現</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 2012 年的比率較 2011 年高，主要由於希慎廣場開幕的成本所致</li><li>• 按去年相同基準的比率大致保持穩定</li></ul>
<p><b>商舖業務</b></p> <p>2012 年：<b>+58.4%</b> 按去年相同基準： 2012 年：+9.5% (2011 年：+12.7%)</p> <p><b>寫字樓業務</b></p> <p>2012 年：<b>+10.7%</b> 按去年相同基準： 2012 年：+5.2% (2011 年：+6.5%)</p> <p><b>住宅業務</b></p> <p>2012 年：<b>+4.8%</b> (2011 年：+6.5%)</p>	<p><b>商舖業務</b></p> <p>2012 年年底：<b>93%</b> 按去年相同基準： 2012 年年底：91% (2011 年年底：接近全數租出)</p> <p><b>寫字樓業務</b></p> <p>2012 年年底：<b>91%</b> 按去年相同基準： 2012 年年底：98% (2011 年年底：96%)</p> <p><b>住宅業務</b></p> <p>2012 年年底：<b>92%</b> (2011 年年底：95%)</p>	<p><b>總物業支出</b></p> <p>2012 年：<b>423 百萬港元</b> 按去年相同基準： 2012 年：271 百萬港元 (2011 年：262 百萬港元)</p>	<p><b>物業支出佔營業額的比率</b></p> <p>2012 年：<b>17.0%</b> 按去年相同基準： 2012 年：13.2% (2011 年：13.6%)</p>

## 業務回顧

年內所有三項租賃業務繼續錄得增長。以下詳細討論每項業務的策略及對本集團表現的貢獻。

### 商舖業務

希慎於銅鑼灣（為全球著名的購物區之一）擁有及管理總樓面面積 1.3 百萬平方呎的優質商舖。於 2012 年 8 月開幕的希慎廣場商場，標誌著集團基本上完成了多年來為商舖物業組合重塑策略定位的工作。集團視位於 Lee Gardens（利園）區的商舖組合為一個多元化的綜合購物區，匯聚各具特色的購物商場及其大型街舖，加上熱鬧的街道景緻，創造出獨特而豐富的購物與時尚體驗。在這個購物黃金三角，三個商舖組群鼎足而立、各具風采：

- 位於 Lee Gardens（利園）區北邊的希慎廣場採用環保設計且屢獲殊榮（2012 亞洲國際商業地產投資交易會 MIPIM Asia「最佳混合使用發展項目」金獎，表揚亞太區表現優越及創新的地產發展項目），並使集團商舖物業組合樓面面積增加 50%。希慎廣場定位為以較年青消費羣為對象的「時尚潮流」生活熱點，直駁港鐵，並吸引各區人士直達銅鑼灣購物消閒。
- 以利園商場為中心的商舖組群（包括利園一期、利園二期、新寧大廈及希慎道十八號），其為人熟悉的特色是綠樹成蔭、街舖林立的購物大道，提供雅緻豪華的優質商舖，令本地及外來的高檔購物人士流連忘返。
- 以利舞臺廣場為中心的商舖組群（包括利舞臺廣場、禮頓中心及希慎道壹號）位於 Lee Gardens（利園）區西邊，亦毗連時代廣場一帶的另一購物熱點，匯聚時尚別緻的商店和食府。預期即將完成的利舞臺廣場優化工程，是這個商舖組群重新定位的最後階段，以期充份發揮位於兩大購物中心的暢旺人流所帶來的商機。





隨著希慎廣場於 2012 年 8 月開幕，集團商舖業務的收入增加 58.4% 至 1,250 百萬港元（2011 年：789 百萬港元），其中包括按營業額收取的租金 104 百萬港元（2011 年：89 百萬港元）。按去年相同基準計算，集團錄得的收入增長為 9.5% 至 864 百萬港元。

於 2012 年 12 月 31 日，商舖組合的整體出租率為 93%。按去年相同基準計算，於 2012 年 12 月 31 日的出租率為 91%（2012 年 6 月 30 日：92%；2011 年 12 月 31 日：接近全數租出），反映利舞臺廣場部分商舖翻新工程帶來的影響。

自開幕以來，希慎廣場已達致三大目標。第一，實現財務指標；第二，希慎廣場商場的開幕帶來協同效應。鄰近商舖組合亦逐漸轉型，為區內遊人帶來更美好的購物體驗。第三，吸引更多購物人士前來銅鑼灣令整區受惠。根據 2012 年 12 月的數字，在主要租戶的商舖全部開業後，平均每天人流為 83,000 人次，最高超過 100,000 人次。我們將繼續與租戶合作，充分發揮希慎廣場的潛質，吸引新的消費者前來希慎廣場及 Lee Gardens（利園）區購物。

對集團整體商用物業組合而言，希慎廣場使商舖租戶組合更趨多元化，並吸引首次落戶香港或銅鑼灣的國際知名品牌進駐，因而進一步強化商舖業務。這個規模更大、姿采更豐的商舖物業組合，使希慎的整體商用物業組合更加均衡。

受到本地消費者和旅客的帶動，以利園為中心的高檔商舖組群繼續錄得良好的零售業銷售額。儘管部份商舖裝修，其整體增長 7.7%。透過目標明確的市場推廣計劃，Club Avenue 專貴客戶所帶動的銷售額增加 26%。市場對希慎旗下可供租用的街舖亦需求殷切。

利舞臺廣場低層翻新商舖於 2013 年年中逐步開張，以利舞臺廣場為中心的商舖組群將完成轉型成為希慎西邊的時尚別緻購物熱點。經翻新的商舖已經全部租出。商舖組群的其他成員 — 希慎道壹號及禮頓中心，其商舖定位及商戶組合已大大強化，為集團帶來裨益。

為配合商舖組合的重新定位，我們於 2012 年第三季展開地區品牌推廣活動。於 9 月，我們採用為人熟悉的 LEE GARDENS 作為地區品牌名稱，最初專注建立視覺聯繫。我們還舉辦跨三個組群的推廣活動，帶動到訪希慎廣場及其人氣商戶的人流到集團其他商舖組群。

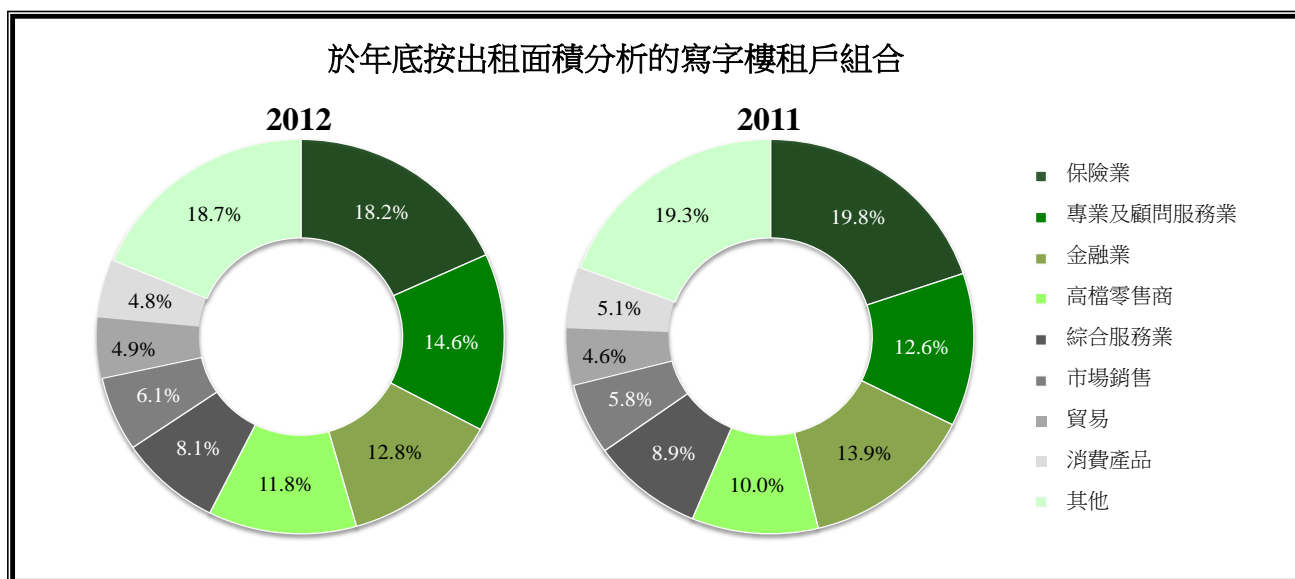
2013 年將有一系列市場推廣活動，令希慎的購物黃金三角進一步成為必到之地，以盡享獨特購物及時尚體驗，最終目標是提升 Lee Gardens（利園）區作為首選購物熱點的競爭力。

### **寫字樓業務**

希慎於銅鑼灣擁有及管理總樓面面積 2.3 百萬平方呎的優質寫字樓組合。希慎廣場的 15 層寫字樓為集團的甲級寫字樓組群增添一新力軍。該組群還包括利園、嘉蘭中心、新寧大廈及希慎道十八號，其定位為中環暨金鐘區外的可靠選擇。希慎廣場已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，以及香港「建築環境評估法」BEAM Plus（Building Environmental Assessment Method）標準的「白金級」前期認證。集團寫字樓組合中的其他寫字樓大廈（包括希慎道壹號、禮頓道 111 號及禮頓中心）則提供優質寫字樓供租戶使用。

寫字樓業務的收入增加 10.7% 至 908 百萬港元（2011 年：820 百萬港元）。按去年相同基準計算，集團錄得的收入增長為 5.2% 至 863 百萬港元。此數字主要反映寫字樓組合的續約租金上升，續約與新出租物業的租金水平較現有租約上升 29%。於 2012 年 12 月 31 日，集團寫字樓組合的出租率為 91%。按去年相同基準計算，於 2012 年 12 月 31 日的出租率為 98%（2012 年 6 月 30 日：98%；2011 年 12 月 31 日：96%）。截至 2012 年 12 月 31 日，希慎廣場有 53% 的寫字樓樓面面積已獲承租。鑑於未來兩年核心地區競爭對手的甲級寫字樓供應有限，我們將繼續平衡出租率與租戶組合，目的是增強整體寫字樓組合的地位。

在集團的寫字樓租戶組合中，所屬行業的首四位共佔可供出租總樓面面積約 57.4%，它們分別是保險業、專業及顧問服務業、金融業，以及高檔零售商。整體的租戶組合均衡，當中並無單一行業佔可供出租總樓面面積超過 20%。集團繼續積極管理其租戶組合。下圖是按出租面積分析的寫字樓租戶組合。



本集團將不斷優化寫字樓設施、提升物業服務水平，並與租戶建立緊密與互信的關係。凡此種種，目標都是為租戶提供最物有所值的方案，讓他們有全面的甲級寫字樓體驗。

### 住宅業務

本集團的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，總樓面面積合共 0.8 百萬平方呎。我們提供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。

住宅業務的營業額增加 4.8% 至 328 百萬港元（2011 年：313 百萬港元）。在市況緩慢的情況下，住宅業務於年底錄得 92% 的出租率（2012 年 6 月 30 日及 2011 年 12 月 31 日均為 95%）。然而，租金水平方面，整體續約租金上升。年內，有見金融業受宏觀經濟環境影響，本集團繼續拓展金融業以外的租戶基礎。

與此同時，我們繼續拓展多元化的市場推廣渠道。集團加強了與租戶的關係及直接推廣活動，有助增加租戶轉介及與我們直接訂立租約的宗數，因而進一步提升成本效益。

租客續租率保持穩健，反映我們持續努力提升設施、服務及住客活動的成果。

## 財務回顧

上文回顧了本集團的業績及業務，本節將討論其他重要財務事宜。

### 營運支出

本集團的營運支出一般分為物業支出及行政支出。

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。物業支出增加至423百萬港元（2011年：262百萬港元），主要是由於希慎廣場所佔的成本，其中大部份與產生收入的項目有關，如代理費用。因此，物業支出佔營業額的比率由2011年的13.6%增加至17.0%。我們預期自希慎廣場開幕後，其有關的物業支出將更趨穩定，而營業額方面，由2013年開始亦會反映希慎廣場的全年收入。按去年相同基準的物業支出增加3.4%至271百萬港元（2011年：262百萬港元），反映維修保養費用、清潔費用（受法定最低工資實施後影響），以及前線員工費用增加。而按去年相同基準的物業支出佔營業額的比率則保持穩定於13.2%（2011年：13.6%）。

行政支出是指本集團投資物業於日常營運中所產生的間接相關成本，大部份為管理層及總部員工的薪酬相關支出。行政支出增加8.1%至187百萬港元（2011年：173百萬港元），反映希慎為現有物業組合持續提升人力資源，以及為希慎廣場增聘人手。此外，政府建議分區計劃大綱圖，將影響本集團銅鑼灣物業組合的長遠重建發展。本集團為此進行研究及申請司法覆核，因而產生顧問費用。

### 財務支出

將利息支出及相關借貸成本合共17百萬港元（2011年：44百萬港元）資本化為有關希慎廣場建築費後，2012年的財務支出為156百萬港元，較2011年的122百萬港元增加27.9%。若計入資本化的利息支出及相關借貸成本，本集團於2012年的財務支出應為173百萬港元，較去年增加7百萬港元或4.2%（2011年：166百萬港元）。

財務支出上升，主要因為本集團自2011年下半年起安排新融資項目，包括為於2012年到期的貸款進行再融資，使本集團的平均債務水平上升。本集團2012年的平均借貸成本（即該年的利息支出除以平均債務總額）為2.7%，與2011年相同。

有關集團庫務政策，包括債務及利率管理的進一步論述，載列於「庫務政策」一節。

### 投資物業重估

本集團之投資物業組合是經由獨立專業估值師，萊坊測計師行有限公司於 2012 年 12 月 31 日按公開市值進行估值。經評估的價值為 60,022 百萬港元，較 2011 年 12 月 31 日的 49,969 百萬港元增加 20.1%。於 2012 年年底的估值主要反映本集團投資物業組合的租金上升，以及希慎廣場竣工後估值提升。各物業組合於年底的估值如下：

	2012 年 百萬港元	2011 年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 %
商舖物業組合	28,906	15,089	13,817	+91.6
寫字樓物業組合	22,622	16,954	5,668	+33.4
住宅物業組合	8,494	8,426	68	+0.8
重建中物業（希慎廣場）*	-	9,500	(9,500)	-100.0
	<b>60,022</b>	<b>49,969</b>	<b>10,053</b>	<b>+20.1</b>

\* 重建中物業按土地價值及建築成本進行估值。希慎廣場於 2011 年年底的估值乃按此基準進行。

投資物業的公平值收益（撇除用於本集團投資物業的資本開支）為 8,533 百萬港元（2011 年：7,532 百萬港元），已於本集團年內的綜合收益表中確認。

### 聯營公司投資

本集團應佔聯營公司業績增加 31.5% 至 334 百萬港元（2011 年：254 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上升。於 2012 年 12 月 31 日，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後達 123 百萬港元（2011 年：58 百萬港元）。

於 2012 年，上海港匯廣場項目持續表現理想。本集團應佔業績（未計入聯營公司所持有的投資物業的公平值變動前）錄得 7.7% 的按年增長。於 2012 年年底，商舖單位全數租出，而寫字樓及住宅物業均達致滿意的出租率。

### 其他投資

本集團除了將盈餘資金存入信貸評級優異的銀行作定期存款外，亦投資於債務證券及具保本性投資，有助保存本集團的流動資金，並分散交易方風險。

為免受波動的股票市場影響，本集團已於年內出售所有上市股票，並將所得款項用作銀行存款及投資債務證券。投資收入主要包括股息收入及利息收入，共達 55 百萬港元（2011 年：90 百萬港元）。投資收入減少，主要反映本集團於年內出售股票投資後所得的股息收入減少。

## 現金流量

集團年內的現金流量概述如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 %
營運現金流入	1,941	1,592	349	+21.9
投資	1,907	(1,040)	2,947	n/m
資本開支	(1,626)	(1,547)	(79)	+5.1
融資	(738)	2,041	(2,779)	n/m
利息及稅項	(333)	(273)	(60)	+22.0
繳付股息及行使購股權所得款項	(842)	(679)	(163)	+24.0
現金流入淨額	309	94	215	+228.7

\* n/m – 並無意義

計入營運資金變動後，本集團於 2012 年錄得的營運現金流入為 1,941 百萬港元（2011 年：1,592 百萬港元），反映集團核心租賃業務增長。來自投資的現金流入淨額為 1,907 百萬港元（2011 年：用於投資的現金淨額：1,040 百萬港元），主要來自本集團於年內出售上市股票所得款項，以及於 2012 年年底減少的定期存款。

2012 年的資本開支為 1,626 百萬港元（2011 年：1,547 百萬港元），包括支付希慎廣場的建築費。融資方面，現金流出淨額為 738 百萬港元（2011 年：來自融資的現金流入淨額：2,041 百萬港元），主要用來償還年內到期的 174 百萬美元定息票據，其中部份被新借貸的 781 百萬港元定息票據所抵銷。

### 資本開支及管理

本集團透過重新定位、翻新及重建，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（主要不包括購買機器及設備）為 1,595 百萬港元（2011 年：1,520 百萬港元），當中包括用來支付希慎廣場建築費的款項。

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，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。

## 庫務政策

### 市場概況

2012年，全球經濟增長持續緩慢，其中日本及歐元區經濟出現收縮、中國經濟的增長步伐放緩，而美國經濟的復甦程度有限。由於持續的擴張性貨幣政策為市場注入流動資金，下半年經濟呈現回穩跡象。這個情況加上低息環境，令2012年的債務資本市場活動暢旺。本集團把握機會，於2012年及2013年年初通過中期票據計劃，安排籌集年期較長的新融資。

### 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；及
- 遵照審慎的投資指引，以減低財務投資風險。

希慎的庫務政策守則訂明集團主要表現指標（載列於下表）之可接受運作範圍及指引，以達致審慎理財之目標。

於2012年12月，標準普爾將本集團的信貸評級由BBB提升至BBB+，以反映希慎廣場開幕後本集團狀況更勝從前，而穆迪對本集團的評級則為Baa1。

庫務事宜之整體目標是優化借貸成本及管理相關風險，即在運作範圍限制下將財務支出減至最低。2012年之平均借貸成本為2.7%，與2011年相同。

## 主要表現指標

### 平均借貸成本

#### 衡量方法

年度利息支出除以平均債務總額

#### 重要性

本集團的庫務部專責管理及優化財務支出

#### 表現

2012 年的香港銀行同業拆息維持低水平，與 2011 年相若

#### 平均借貸成本

2012 年：**2.7%**

(2011 年：2.7%)

### 銀行信貸：資本市場發債

#### 衡量方法

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

#### 重要性

作為分散借貸來源的指標

#### 表現

2012 年內，本集團有 174 百萬美元定息票據到期，並發行了 781 百萬港元票據。於 2012 年年底的比率與 2011 年相若。

#### 銀行信貸：資本市場發債

2012 年年底：**45.8% : 54.2%**

(2011 年年底：43.1% : 56.9%)

### 平均債務期限

#### 衡量方法

集團債務總額尚餘還款期的加權平均年期

#### 重要性

此指標反映短期內因現時債務需要再融資或償還的壓力

#### 表現

781 百萬港元定息票據的年期由 7 年至 15 年不等，將平均還款期限延長

#### 平均債務期限

2012 年年底：**5.0 年**

(2011 年年底：4.2 年)

### 浮息債務

(債務總額的百分比)

#### 衡量方法

實際浮息債務除以債務總額

#### 重要性

此指標用以計算受市場利率波動影響的借貸所佔比率

#### 表現

由於更多貸款是在較低息環境下以定息發行的債務，比率因而較 2011 年為低

#### 浮息債務

2012 年年底：**47.0%**

(2011 年年底：54.8%)

### 淨利息償付率

#### 衡量方法

除折舊前毛利減行政支出再除以淨利息支出

#### 重要性

反映本集團在業務營運中履行利息償付責任的財政能力

#### 表現

比率有所改善，反映溢利增加抵銷淨利息支出上升

#### 淨利息償付率

2012 年：**16.8 倍**

(2011 年：12.3 倍)

### 淨債務與股東權益比率

#### 衡量方法

借貸減定期存款、現金及銀行結存除以股東權益

#### 重要性

是債務水平的健康指標，並反映本集團進一步舉債的能力

#### 表現

比率維持於低水平，而本集團進一步舉債的能力強健。本集團於 2013 年 1 月發行 300 百萬美元的 10 年期定息票據。

#### 淨債務與股東權益比率

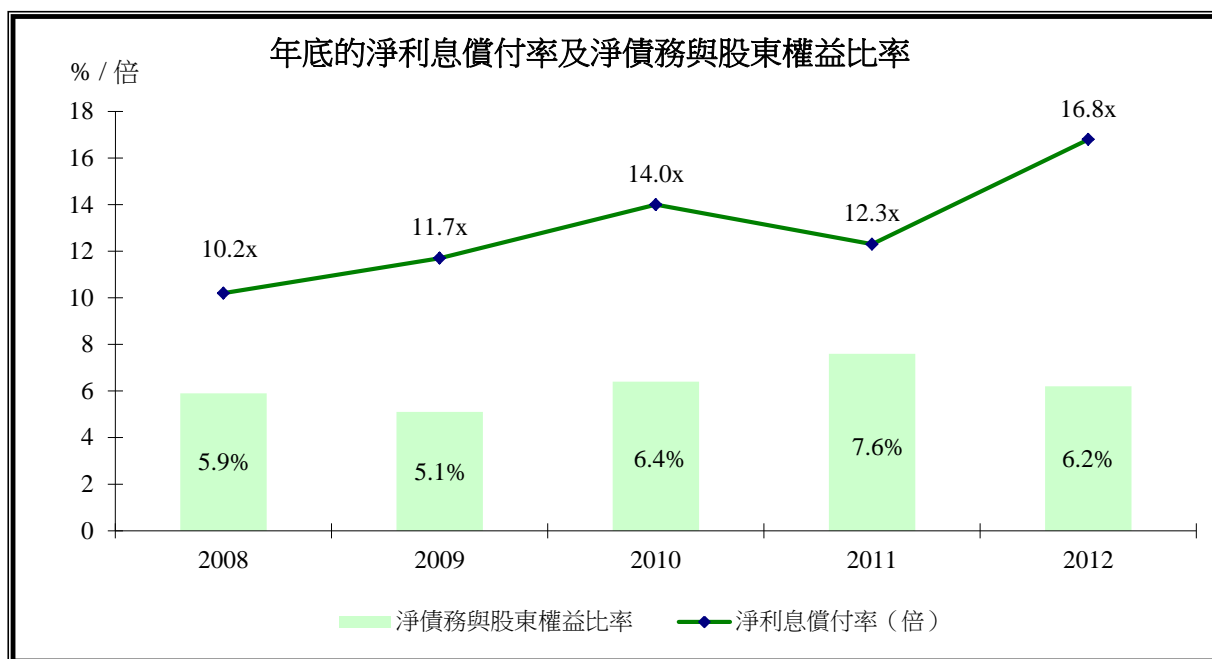
2012 年年底：**6.2%**

(2011 年年底：7.6%)

## 債務管理

2012 年下半年，尤其是在中國有見通脹受控而開始放寬貨幣政策之後，本地銀行貸款市場的流動資金有所改善。在債務資本市場，投資者對信貸狀況強健的公司所要求的信貸溢價顯著下降。在低息環境下，投資者對優質金融資產需求殷切，因此債務資本市場的交易額大幅上升。為補充用以償還 2012 年到期債務的流動資金，並延長平均債務還款期，本集團通過中期票據計劃，發行總額為 781 百萬港元的定息票據，年期由 7 年至 15 年不等。這些長期借貸使債務組合於 2012 年年底的平均還款期延長至 5.0 年（2011 年：4.2 年）。這些票據的票息介乎 3.9% 與 4.5% 之間，其定息性質讓本集團可鎖定相對較低的利息成本以配合長期融資需要。於 2013 年 1 月，本集團發行 300 百萬美元的 10 年期 3.5% 定息票據，以進一步延長債務還款期。

下圖顯示本集團在履行利息償付責任及按需要進一步舉債方面具有強健的財務能力。



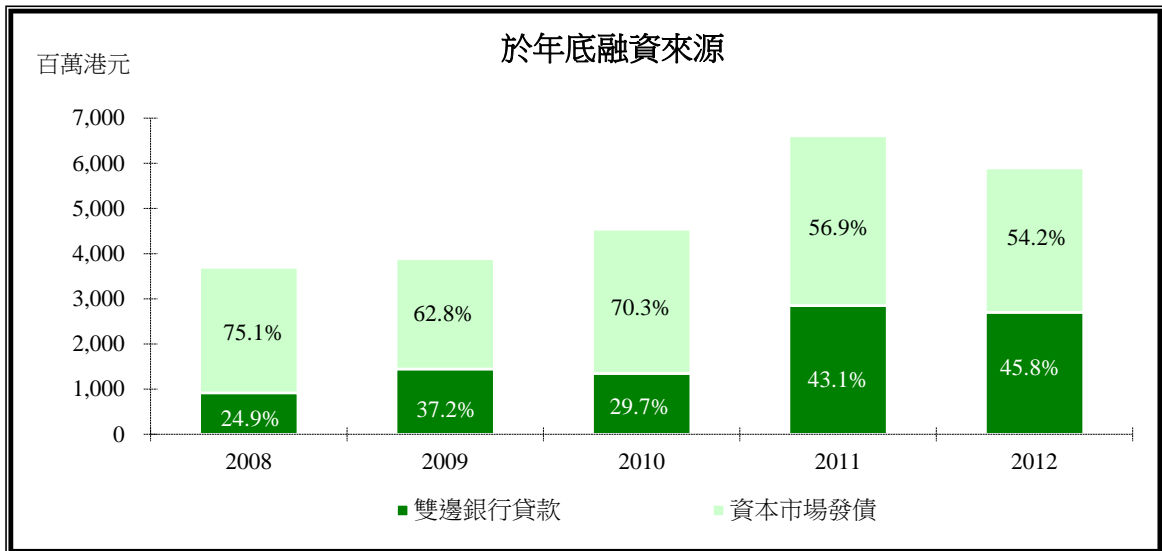
本集團一直致力減低借貸息差、分散融資來源，及維持與整體資金運用相配合的適當還款期組合。於 2012 年 12 月 31 日，本集團未償還債務總額<sup>1</sup>為 5,899 百萬港元（2011 年：6,610 百萬港元），較 2011 年減少 711 百萬港元，主要因為於年內償還債務所致。所有未償還借貸均為無抵押貸款。

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，有十家本地及海外銀行為本集團提供雙邊銀行貸款作為其他集資途徑。於 2012 年年底，本集團未償還債務總額中約 45.8%（2011 年：43.1%）來自這些銀行的信貸。

<sup>1</sup> 債務總額是指於 2012 年年底按合約規定的本金償付責任。然而，根據本集團的會計政策，債務是採用實際利率法按攤銷成本計算。另外，若本集團指定以若干衍生工具作為對沖工具（即利率掉期）來進行公平值對沖，對沖項目（即定息票據及零息票據）需就其被對沖的利率風險所產業的累計收益／虧損淨額作出調整。因此，本集團於 2012 年 12 月 31 日綜合財務狀況表披露的未償還債務賬面值為 5,941 百萬港元（2011 年：6,663 百萬港元）。

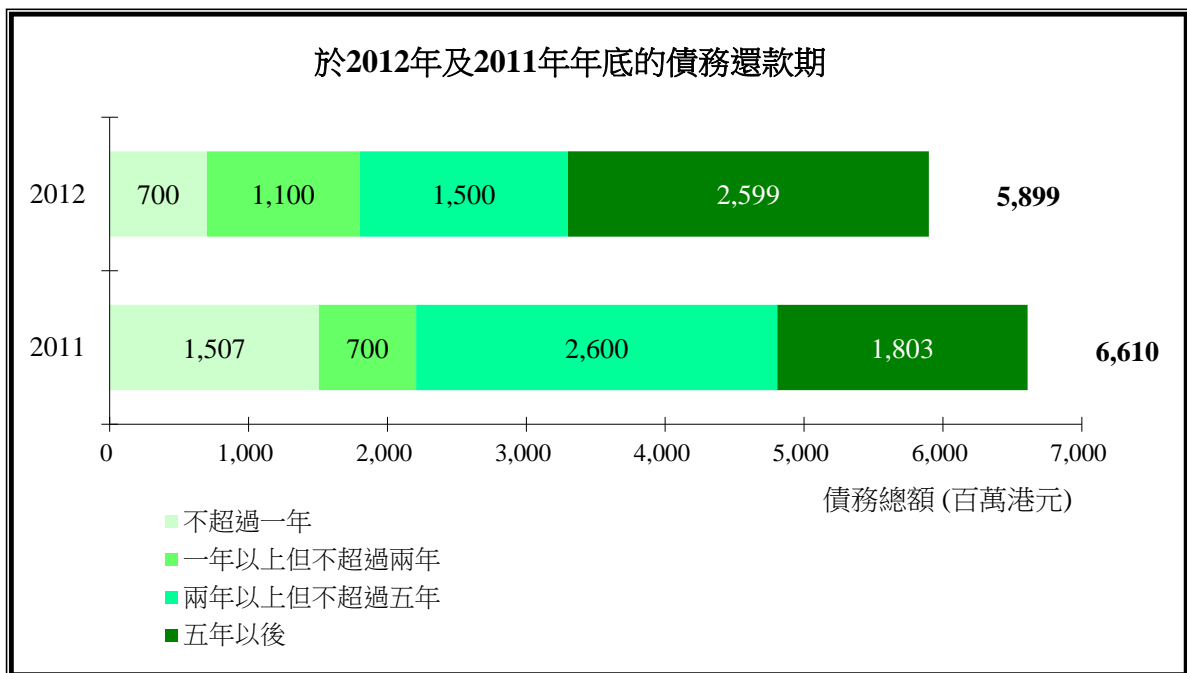


下圖顯示過去五年來自銀行及債務資本市場的融資佔未償還債務總額的百分比。



本集團亦致力維持適當的還款期組合。於 2012 年 12 月 31 日，債務組合的平均還款期約為 5.0 年（2011 年：4.2 年），其中須於一年內償還的債務約 700 百萬港元（2011 年：1,507 百萬港元），佔未償還債務 11.9%（2011 年：22.8%），反映 2013 年的再融資壓力不大。

下圖顯示本集團於 2012 年及 2011 年年底的債務還款期。



### 流動資金管理

本集團一向重視流動資金管理，業務的經常性現金流繼續保持穩定和強勁。於 2012 年 12 月 31 日，本集團持有的現金及銀行結存總值約 2,311 百萬港元（2011 年：2,961 百萬港元）。所有存款均存於信貸評級優異的銀行，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 1,288 百萬港元（2011 年：1,060 百萬港元）於債務證券及具保本性投資。

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 2012 年年底，這些信貸達 1,000 百萬港元（2011 年：1,000 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。年內，本集團已售出所有在香港聯合交易所有限公司上市的證券投資。

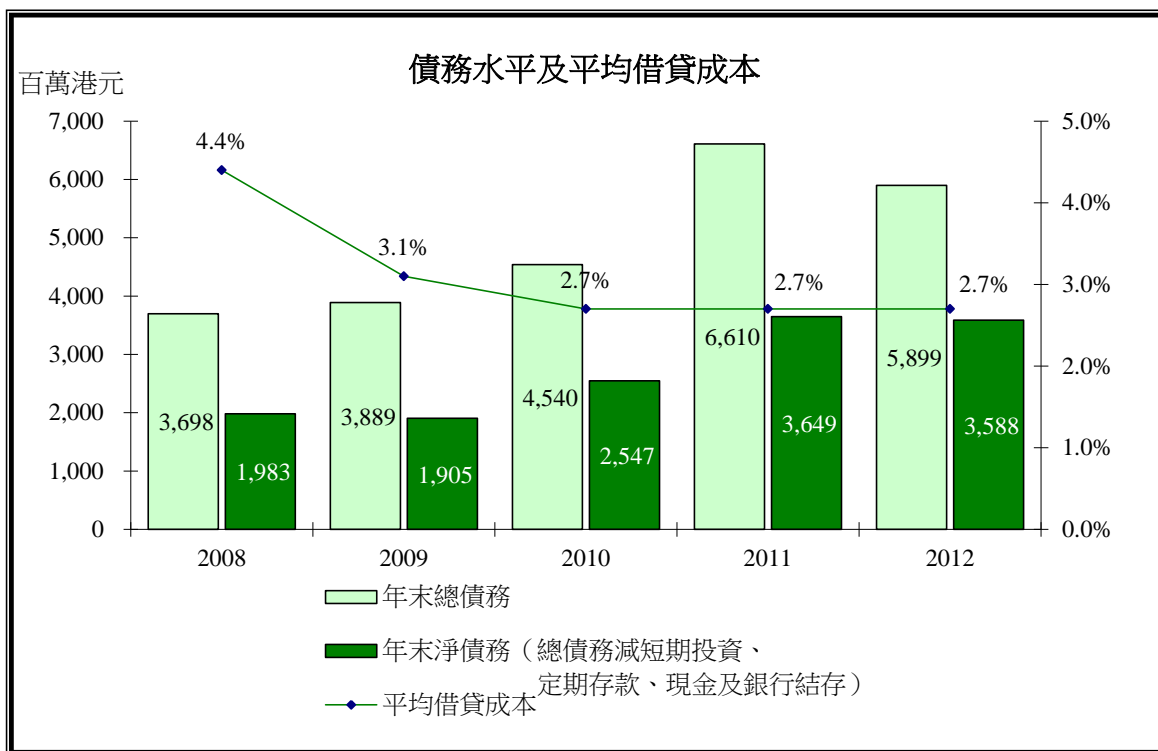
### 利率管理

利息支出佔本集團總支出的重大部份，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。

年內，三個月香港銀行同業拆息繼續於低至 0.38% 與 0.40% 間的窄幅上落。因此，本集團於 2012 年的平均借貸成本維持於 2.7%，與 2011 年相同。

本集團於 2012 年年底的定息債務比率為 53.0%，較 2011 年年底的 45.2% 為高。

下圖顯示本集團過去五年的債務水平及平均借貸成本。



## **外匯管理**

本集團盡量減低貨幣錯配的風險，亦不會透過外幣投機買賣來管理債務。除 26 百萬美元及 37 百萬澳元的銀行借貸（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。而於 2013 年 1 月發行的 300 百萬美元的 10 年期定息票據亦已進行對沖，以將其有效轉換為港元。至於投資方面的匯率風險，本集團在定期存款、保本投資項目及債務證券的投資為 79 百萬美元及人民幣 163 百萬元，其中 37 百萬美元已透過遠期外匯合約進行對沖。而其他匯率風險乃主要與上海項目的投資相關，相等於 3,759 百萬港元的等值額（2011 年：3,423 百萬港元）或本集團總資產值之 5.5%（2011 年：5.8%）。

## **使用衍生工具**

於 2012 年 12 月 31 日，所有未到期的衍生工具均主要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的投資評級以控制信貸風險。為管理風險，本集團按每個交易方的信貸質素，對各交易方均設定經風險調整後之最高信貸限額。

## **財務資料**

載列於本公告的財務資料並不構成本集團於本年度的綜合財務報表，但有關資料乃摘錄自該綜合財務報表。本集團截至 2012 年 12 月 31 日止年度之業績已經由本公司審核委員會審閱。

## **德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍**

載列於業績初步公告中本集團截至 2012 年 12 月 31 日止年度的綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註中的數字已經由本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行與本集團於本年度經審核的綜合財務報表進行核對。根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則，德勤·關黃陳方會計師行所進行的工作並不構成保證聘約，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對業績初步公告發表任何保證。

## 綜合收益表

截至2012年12月31日止年度

	附註	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
營業額	3	2,486	1,922
物業支出		(423)	(262)
毛利		2,063	1,660
投資收入		55	90
其他收益及虧損		18	(34)
行政支出		(187)	(173)
財務支出		(156)	(122)
投資物業之公平值變動		8,533	7,532
應佔聯營公司之業績		334	254
除稅前溢利		10,660	9,207
稅項	5	(289)	(217)
<b>本年度溢利</b>	6	<b>10,371</b>	<b>8,990</b>
應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		9,955	8,545
非控股權益		416	445
		<b>10,371</b>	<b>8,990</b>
<b>每股盈利</b> （以港仙列值）	7		
基本		<b>938.02</b>	808.34
攤薄		<b>937.59</b>	807.71

## 綜合全面收益表

截至2012年12月31日止年度

	附註	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
<b>本年度溢利</b>		<b>10,371</b>	<b>8,990</b>
<b>其他全面收益：</b>	8		
被指定為按公平值計入其他全面收益之			
股本投資之淨收益（虧損）		115	(121)
被指定為按現金流量對沖之衍生工具之淨收益		16	4
自用物業重估之收益		33	71
應佔聯營公司之匯兌儲備		2	155
本年度除稅後之其他全面收益		166	109
<b>本年度全面收益總額</b>		<b>10,537</b>	<b>9,099</b>
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		10,121	8,654
非控股權益		416	445
		<b>10,537</b>	<b>9,099</b>

綜合財務狀況表  
於2012年12月31日

	附註	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		60,022	49,969
物業、機器及設備		580	530
聯營公司投資		3,759	3,423
保本投資		160	365
票據		527	259
股本投資		1	989
其他金融資產		57	68
其他應收款項	10	243	163
		<u>65,349</u>	<u>55,766</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	10	158	134
保本投資		218	265
票據		383	171
其他金融資產		2	71
應收稅款		2	-
定期存款		2,158	2,899
現金及銀行結存		153	62
		<u>3,074</u>	<u>3,602</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應付費用	11	469	532
租戶按金		190	170
應付非控股權益款項		327	327
借貸		699	1,507
其他金融負債		5	19
應付稅款		77	73
		<u>1,767</u>	<u>2,628</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>1,307</u>	974
<b>總資產減流動負債</b>		<u>66,656</u>	56,740
<b>非流動負債</b>			
借貸		5,242	5,156
其他金融負債		25	50
租戶按金		508	430
遞延稅項		434	360
		<u>6,209</u>	5,996
<b>資產淨額</b>		<u>60,447</u>	50,744
<b>資本及儲備</b>			
股本		5,315	5,299
儲備		52,808	43,454
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>58,123</u>	48,753
<b>非控股權益</b>		<u>2,324</u>	1,991
<b>權益總額</b>		<u>60,447</u>	50,744

附註：

## 1. 編制基準

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

## 2. 主要會計政策

本集團所採用的主要會計政策與編製本集團截至 2011 年 12 月 31 日止年度之財務報表一致。

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，於 2010 年 1 月 1 日開始之財政年度，提早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。於本年內，本集團已應用與集團業務相關及於 2012 年 1 月 1 日開始之財政年度生效之準則修訂本。該準則修訂本乃由香港會計師公會頒佈。應用該準則修訂本，對本集團於本會計期間及／或過往會計期間之業績及財務狀況並無重大影響。

本集團並未提前應用以下已頒佈惟尚未生效的新訂準則、準則之修訂本及詮釋。

香港會計準則第 1 號（修訂本）	其他全面收益項目之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第 19 號（2011 年）	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第 27 號（2011 年）	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第 28 號（2011 年）	聯營公司及合營企業投資 <sup>2</sup>
香港會計準則第 32 號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	披露 – 抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 11 號	合營安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 12 號	其他實體權益之披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 13 號	公平值計量 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 10 號、第 11 號及第 12 號（修訂本）	綜合財務報表、合營安排及其他實體權益之披露 – 過渡期指引 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 10 號、第 12 號及第 27 號（修訂本）	投資實體 <sup>3</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	2009 年至 2011 年香港財務報告準則系列年度修改 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第 20 號	露天礦場生產階段之剝採成本 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於 2012 年 7 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於 2013 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於 2014 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

香港會計準則第 32 號（修訂本）「抵銷金融資產及金融負債」及  
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）「披露 - 抵銷金融資產及金融負債」

香港會計準則第 32 號（修訂本）澄清現時與抵銷規定有關的應用問題。具體而言，修訂本澄清「現時可合法行使抵銷權」及「兌現及結算同時發生」的含義。

香港財務報告準則第 7 號（修訂本）規定實體在可行使淨額結算協議或類似安排下，須披露金融工具的抵銷權及相關安排（如抵押品上載規定）的資料。

於 2013 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間及該等年度之中期期間，須作出經修訂的抵銷披露。所有比較期間亦須同時提供追溯披露。然而，香港會計準則第 32 號的修訂本於 2014 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間才會生效，並須追溯應用。

本公司董事預期這些修訂本的應用，可能導致在綜合財務報表內作出廣泛的披露。

香港財務報告準則第 13 號「公平值計量」

香港財務報告準則第 13 號為進行及披露公平值計量建立統一的指引。該準則界定公平值、確立公平值計量架構，以及要求對公平值計量作出相關披露。香港財務報告準則第 13 號的範圍廣泛，除特定情況外，適用於其他香港財務報告準則規定或允許進行及披露公平值計量的金融工具項目及非金融工具項目。一般而言，香港財務報告準則第 13 號的披露規定較現行準則更為廣泛。例如，按三個級別架構披露公平值計量的數值及資料，目前只有金融工具須根據香港財務報告準則第 7 號「金融工具：披露」規定作披露，但將透過香港財務報告準則第 13 號擴大至涵蓋其範圍內的所有資產及負債。

香港財務報告準則第 13 號於 2013 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效，並允許提早應用。

本公司董事預期這項新準則的應用，可能導致在綜合財務報表內作出更廣泛的披露。

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

### **3. 營業額**

營業額是指本年度來自投資物業的租金收入及管理費收入。

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，本集團的營運及可呈報的分部如下：

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

寫字樓分部 — 出租優質寫字樓及相關設施

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及可呈報的分部分析之營業額及業績：

	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	綜合 百萬港元
<u>截至 2012 年 12 月 31 日止年度</u>				
<b>營業額</b>				
投資物業租金總收入	1,154	781	297	2,232
管理費收入	96	127	31	254
<b>分部收入</b>	<b>1,250</b>	<b>908</b>	<b>328</b>	<b>2,486</b>
物業支出	(208)	(150)	(65)	(423)
<b>分部溢利</b>	<b>1,042</b>	<b>758</b>	<b>263</b>	<b>2,063</b>
投資收入				55
其他收益及虧損				18
行政支出				(187)
財務支出				(156)
投資物業之公平值變動				8,533
應佔聯營公司之業績				334
除稅前溢利				10,660



	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	綜合 百萬港元
<u>截至 2011 年 12 月 31 日止年度</u>				
<b>營業額</b>				
投資物業租金總收入	721	701	283	1,705
管理費收入	68	119	30	217
<b>分部收入</b>	<b>789</b>	<b>820</b>	<b>313</b>	<b>1,922</b>
物業支出	(104)	(102)	(56)	(262)
<b>分部溢利</b>	<b>685</b>	<b>718</b>	<b>257</b>	<b>1,660</b>
投資收入				90
其他收益及虧損				(34)
行政支出				(173)
財務支出				(122)
投資物業之公平值變動				7,532
應佔聯營公司之業績				254
除稅前溢利				<u>9,207</u>

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、其他收益及虧損、行政支出（包括中央行政成本及董事薪酬）、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。這是向本集團行政總裁呈報的資料，以助調配資源及評估營運分部表現之用。

### 分部資產

以下是本集團按營運及可呈報的分部分析之資產：

	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	綜合 百萬港元
<u>於 2012 年 12 月 31 日</u>				
<b>分部資產</b>	<b>28,918</b>	<b>22,623</b>	<b>8,494</b>	<b>60,035</b>
聯營公司投資				3,759
其他資產				4,629
綜合資產				<u>68,423</u>
<u>於 2011 年 12 月 31 日</u>				
<b>分部資產</b>	<b>15,092</b>	<b>16,957</b>	<b>8,426</b>	<b>40,475</b>
重建中之投資物業(附註)				9,500
聯營公司投資				3,423
其他資產				5,970
綜合資產				<u>59,368</u>

分部資產指各分部的投資物業和應收賬款。分部資產並無分配自用物業、機器及設備、聯營公司投資、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 3,756 百萬港元及 3 百萬港元（2011 年：3,420 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

	<u>商舖</u> 百萬港元	<u>寫字樓</u> 百萬港元	<u>住宅</u> 百萬港元	<u>綜合</u> 百萬港元
<u>截至 2012 年 12 月 31 日止年度</u>				
非流動資產之增加	958	55	3	1,016
重建中投資物業之增加(附註)				504
				<u>1,520</u>
<u>截至 2011 年 12 月 31 日止年度</u>				
非流動資產之增加	444	37	21	502
重建中投資物業之增加(附註)				1,118
				<u>1,620</u>

附註:

重建中之投資物業已於本年內竣工。

## 5. 稅項

	<u>2012 年</u> 百萬港元	<u>2011 年</u> 百萬港元
本年度稅項		
香港利得稅		
- 本年度	224	207
- 以往年度（超額）不足撥備	(2)	1
	<u>222</u>	<u>208</u>
遞延稅項	67	9
	<u>289</u>	<u>217</u>

於兩個年度之香港利得稅，是根據相關年度估計的應課稅溢利按稅率 16.5% 計算。

## 6. 本年度溢利

	<u>2012年</u> 百萬港元	<u>2011年</u> 百萬港元
本年度溢利已扣除（計入）：		
核數師酬金	<u>2</u>	<u>2</u>
物業、機器及設備之折舊	<u>11</u>	<u>8</u>
包括 104 百萬港元（2011 年：89 百萬港元） 或然租金之投資物業租金總收入	(2,232)	(1,705)
減：		
– 產生租金收入之物業之直接經營成本	418	233
– 無產生租金收入之物業之直接經營成本	<u>5</u>	<u>29</u>
	<u>(1,809)</u>	<u>(1,443)</u>
員工成本，包括：		
– 董事酬金	21	21
– 以股份為基礎之支出	4	4
– 其他員工成本	<u>193</u>	<u>168</u>
	<u>218</u>	<u>193</u>
應佔聯營公司稅項 （已包括在應佔聯營公司之業績）	<u>134</u>	<u>92</u>

## 7. 每股盈利

### (a) 基本及攤薄後每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

	<u>2012年</u> 百萬港元	<u>2011年</u> 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	<u>9,955</u>	<u>8,545</u>

	股份數目	
	<u>2012年</u>	<u>2011年</u>
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>1,061,276,321</b>	1,057,109,763
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	<b>486,784</b>	817,621
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<b><u>1,061,763,105</u></b>	<u>1,057,927,384</u>

於兩個年度內，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：

	<u>2012年</u>		<u>2011年</u>	
	<u>溢利</u> <u>百萬港元</u>	<u>每股基本</u> <u>盈利</u> <u>港仙</u>	<u>溢利</u> <u>百萬港元</u>	<u>每股基本</u> <u>盈利</u> <u>港仙</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利	<b>9,955</b>	<b>938.02</b>	8,545	808.34
投資物業之公平值變動	<b>(8,533)</b>	<b>(804.03)</b>	(7,532)	(712.51)
非控股權益之影響	<b>323</b>	<b>30.43</b>	355	33.58
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）	<b>(123)</b>	<b>(11.59)</b>	(58)	(5.49)
<b>基本溢利</b>	<b><u>1,622</u></b>	<b><u>152.83</u></b>	<u>1,310</u>	<u>123.92</u>
<b>經常性基本溢利</b>	<b><u>1,622</u></b>	<b><u>152.83</u></b>	<u>1,310</u>	<u>123.92</u>

附註：

- (1) 經常性基本溢利是從基本溢利中扣除非經常性項目（例如：出售長期資產所得的收益或虧損；減值或其回撥；及過往年度稅項撥備）。由於兩個年度內並無該類調整，經常性基本溢利與基本溢利相等。
- (2) 於計算調整後每股盈利時，所使用的分母跟以上詳述使用於每股基本盈利的相同。

## 8. 其他全面收益

	<u>2012年</u> 百萬港元	<u>2011年</u> 百萬港元
其他全面收益包括：		
被指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資：		
– 本年度淨收益（虧損）	<u>115</u>	<u>(121)</u>
被指定為按現金流量對沖之衍生工具：		
– 本年度之收益（虧損）	12	(25)
– 虧損重新分類調整至損益	<u>4</u>	<u>29</u>
	<u>16</u>	<u>4</u>
自用物業重估之收益	<u>40</u>	<u>85</u>
應佔聯營公司之匯兌儲備	<u>2</u>	<u>155</u>
除稅前之其他全面收益	<u>173</u>	<u>123</u>
其他全面收益相關之利得稅	<u>(7)</u>	<u>(14)</u>
除稅後本年度其他全面收益	<u><u>166</u></u>	<u><u>109</u></u>

## 9. 股息

(a) 於本年內已確認派發之股息：

	<u>2012年</u> 百萬港元	<u>2011年</u> 百萬港元
已派 2012 年中期股息 – 每股 17 港仙	180	-
已派 2011 年中期股息 – 每股 15 港仙	-	159
已派 2011 年末期股息 – 每股 64 港仙	679	-
已派 2010 年末期股息 – 每股 60 港仙	-	632
	<u>859</u>	<u>791</u>

(b) 於報告期末後宣派／建議之股息：

2013 年 3 月 6 日宣派 2012 年第二次中期股息 （代替末期股息）每股 78 港仙	829	-
2012 年 3 月 8 日建議 2011 年末期股息 每股 64 港仙	-	678
	<u>829</u>	<u>678</u>

由於2012年第二次中期股息於報告期末後宣派及批准，因此並未於2012年12月31日確認為負債。該股息將計入截至2013年12月31日止年度的保留溢利作盈利分配。

2012年第二次中期股息，將以現金方式派發。

## 10. 應收賬款及其他應收款項

	<u>2012年</u> 百萬港元	<u>2011年</u> 百萬港元
應收賬款	13	6
應收利息	27	51
有關投資物業的預付款項	59	98
其他應收賬項	302	142
	<hr/>	<hr/>
	401	297
	<hr/>	<hr/>
作分析報告用途:		
流動資產	158	134
非流動資產	243	163
	<hr/>	<hr/>
	401	297
	<hr/>	<hr/>

來自出租投資物業的租金普遍需作預繳。於報告期末，本集團應收賬款的賬面值為 13 百萬港元（2011 年：6 百萬港元），主要為拖欠的租金及其賬齡均少於 90 天。

## 11. 應付賬款及應付費用

	<u>2012年</u> 百萬港元	<u>2011年</u> 百萬港元
應付賬款	261	324
應付利息	32	70
其他應付賬款	176	138
	<hr/>	<hr/>
	469	532
	<hr/>	<hr/>

於報告期末，本集團應付賬款的賬面值為 261 百萬港元（2011 年：324 百萬港元），其賬齡均少於 90 天。

## 附加資料

### 企業管治

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

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）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業務性質，董事會認為目前的安排是恰當的。董事會會因應集團發展的需要，不斷檢視這項安排。有關本公司之企業管治措施詳情載於本公司網站[www.hysan.com.hk](http://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年度內已遵守該標準守則之規定。

### 購回、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司及其附屬公司均無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

### 人力資源政策

本集團希望招攬、挽留及培訓優秀員工，以達致本集團之目標。於 2012 年 12 月 31 日，本集團員工總數為 630 人（2011 年 12 月 31 日：541 人），包括為新建的希慎廣場而聘請的新員工。本集團的人力資源政策與企業目標一致，在於為股東的投資增值並取得增長。人力資源方案、培訓及發展詳情載於 2012 年年報內。

### 暫停辦理股份過戶登記

股份過戶登記處將於 2013 年 3 月 21 日（星期四）暫停辦理股份過戶登記手續。股息除淨日期為 2013 年 3 月 19 日（星期二）。如欲收取第二次中期股息，務請於 2013 年 3 月 20 日（星期三）下午 4 時前將所有股份過戶文件連同有關股票，送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓。第二次中期股息將約於 2013 年 4 月 2 日（星期二）派發予於 2013 年 3 月 21 日（星期四）登記於股東名冊上的股東。

股份過戶登記處將於 2013 年 5 月 14 日（星期二）至 5 月 15 日（星期三）期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。如欲出席本公司應屆股東周年大會（「股東周年大會」）並於會上投票，務請於 2013 年 5 月 13 日（星期一）下午 4 時前將所有股份過戶文件連同有關股票，送達於上述地址之本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司。

## 股東周年大會

股東周年大會將於 2013 年 5 月 15 日（星期三）假座香港金鐘道 88 號太古廣場港麗酒店大堂低座金威廳及彌敦廳舉行。股東周年大會通告將登載於本公司網站 ([www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)) 及聯交所發放發行人資訊的專用網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))，並約於 2013 年 3 月底寄發予股東。

承董事會命  
執行董事兼公司秘書  
容韻儀

香港，2013 年 3 月 6 日

於本公告日期，董事會包括：利蘊蓮(主席)、劉少全(副主席及行政總裁)、聶雅倫\*\*、卓百德\*\*、范仁鶴\*\*、潘仲賢\*\*、Hans Michael JEBSEN\* (李錦榮為其替任董事)、利憲彬\* (利蘊蓮為其替任董事)、利乾\*、利子厚\*以及容韻儀(執行董事)。

\* 非執行董事

\*\* 獨立非執行董事

本全年業績公告登載於本公司網站 ([www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk))及聯交所發放發行人資訊的專用網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。2012 年年報（包括根據上市規則所需提供的資料）將約於 2013 年 3 月底寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。