

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2013年6月30日止6個月未經審核之中期業績公告

- 集團營業額上升 **38.1%**，反映按去年相同基準增長**14.0%**，以及希慎廣場帶來的貢獻
- 經常性基本溢利上升 **38.1%**
- 希慎廣場的寫字樓於回顧期內已達至**93%**的承租率
- 預期下半年表現平穩，並加上希慎廣場帶來的貢獻
- 集團憑藉持續的資產增值計劃，已具備進一步增長的優越條件

業績

	附註	截至6月30日止6個月		變動
		2013 百萬港元	2012 百萬港元	
營業額	1	1,531	1,109	+38.1%
經常性基本溢利	2	1,033	748	+38.1%
基本溢利	3	1,033	748	+38.1%
公佈溢利	4	3,243	5,822	-44.3%
		港仙	港仙	
每股盈利，根據以下數據計算：				
經常性基本溢利	2	97.15	70.57	+37.7%
基本溢利	3	97.15	70.57	+37.7%
公佈溢利	4	304.98	549.27	-44.5%
每股第一次中期股息		22.00	17.00	+29.4%
		於2013年 6月30日 百萬港元	於2012年 12月31日 百萬港元	
股東權益	5	60,603	58,123	+4.3%
		港元	港元	
每股資產淨值	6	56.98	54.68	+4.2%

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 2013 年上半年保持平穩。私人消費依然堅穩，儘管於回顧期末時出現美國可能退出定量寬鬆措施、中國經濟增長放緩、以及對股市造成負面影響之種種令人關注因素。本地就業情況健康，及旅客消費（儘管其增長率整體上較為溫和）帶來貢獻，均利好零售業務以至商舖租賃活動。

雖然需求減弱，甲級寫字樓租賃市場的供應依然緊絀，核心地區（包括銅鑼灣）的租金水平繼續保持穩定。

業績

本集團於 2013 年中期的營業額為 1,531 百萬港元（2012 年：1,109 百萬港元），較去年同期上升 38.1%。若不包括希慎廣場（其商舖部份已於 2012 年 8 月開幕）的 366 百萬港元（2012 年：87 百萬港元）租金收入，於 2013 年首六個月，按去年相同基準的營業額增長 14.0% 至 1,165 百萬港元（2012 年：1,022 百萬港元）。於 2013 年 6 月 30 日，商舖、寫字樓及住宅業務分別錄得 99%、93% 及 87% 的出租率。

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 1,033 百萬港元（2012 年：748 百萬港元），反映希慎廣場帶來的租金收入，以及來自租賃業務收入的增加。不包括未變現投資物業公平值變動的基本溢利，亦為 1,033 百萬港元。本集團於 2013 年中期的公佈溢利為 3,243 百萬港元（2012 年：5,822 百萬港元），主要由於期內投資物業估值的公平值收益減少。

於 2013 年 6 月 30 日，集團投資物業價值重估為 62,507 百萬港元（2012 年 12 月 31 日：60,022 百萬港元），反映集團投資物業組合的租金上升。唯按年計算，2013 年中期錄得的公平值增長較上年度為少。本集團股東權益上升 4.3% 至 60,603 百萬港元（2012 年 12 月 31 日：58,123 百萬港元）。

股息

董事會宣布派發第一次中期股息每股 22 港仙（2012 年：17 港仙）。股息將以現金派發。有關派發第一次中期股息的詳情，載於「附加資料」內。

展望

由於大部分於 2013 年內期滿的商舖及寫字樓租約已獲承租，本集團於 2013 年下半年的表現料會保持平穩。

於去年 8 月開幕的希慎廣場，將於 2013 年為集團帶來首個全年度的盈利貢獻。於回顧期內，希慎廣場的寫字樓已有 93% 獲得承租，並將於稍後對業績帶來更大貢獻。

希慎廣場開幕，已大大提升了集團物業組合的策略價值。集團憑藉持續的資產增值計劃，更均衡的物業組合及更多元化的租戶組合，長遠來說已具備進一步增長的優越條件。

利蘊蓮

主席

香港，2013 年 8 月 5 日

管理層的討論與分析

業務回顧

本集團於 2013 年上半年的營業額為 1,531 百萬港元，較 2012 年同期上升 38.1%（2012 年：1,109 百萬港元）。若不包括希慎廣場的 366 百萬港元（2012 年：87 百萬港元）租金收入，按去年相同基準的營業額上升 14.0% 至 1,165 百萬港元（2012 年：1,022 百萬港元），商舖及寫字樓業務的良好表現抵銷了住宅業務相對較弱的表現。

商舖業務

集團商舖業務的營業額增加 65.5% 至 844 百萬港元（2012 年：510 百萬港元），當中包括按租戶營業額收取的租金 64 百萬港元（2012 年：58 百萬港元），這主要反映希慎廣場於整個期內租金收入的貢獻。此外，於 2013 年上半年續約、租金檢討與新出租物業的租金亦錄得良好增幅。利舞臺廣場翻新工程完成後，集團的商舖組合於 2013 年 6 月 30 日已接近全數租出（2012 年 12 月 31 日：93%）。

希慎的購物黃金三角繼續提供繽紛多姿、包羅萬象的獨特購物體驗，迎合不同格調和消費水平的購物體驗。集團商舖組合於 6 月份每日平均人流達 130,000 人次。希慎廣場在營業額及租戶組合方面，均為集團的商舖組合作出重大貢獻，並持續透過積極的市場推廣計劃及活動吸引購物人士。其中香港國際七人欖球賽、鐵甲奇俠 3 及 **Breathe Paris** 推廣活動均深受歡迎。

至於物業組合內的其他物業，於 2013 年內期滿的租約絕大部分已獲得承租。利園高檔商舖組群續締佳績，續約、租金檢討及新出租物業租金持續上升。翻新後的利舞臺廣場亦於回顧期內有多間全新陣容的旗艦店進駐，而以利舞臺廣場為中心的商舖組群至此完成更新蛻變，成為希慎物業組合西邊一個都會時尚熱點。

寫字樓業務

寫字樓業務的營業額於期內增加 22.6% 至 532 百萬港元（2012 年：434 百萬港元），主要反映續約、租金檢討及新出租物業的租金上升。此外，希慎廣場亦帶來租金收入。於 2013 年 6 月 30 日，寫字樓組合的出租率由 2012 年 12 月 31 日的 91% 上升至 93%（當中希慎廣場的出租率為 69%）。

於 2013 年 6 月 30 日，希慎廣場有 93% 的寫字樓面積已獲承租，較 2012 年 12 月 31 日的 53% 顯著上升，其新租戶包括來自金融服務業及專業行業。

至於物業組合內的其他物業，於年內期滿的租約大部分已獲承租。

寫字樓物業組合定位清晰，冀為租戶提供位於中心區的優質寫字樓，同時讓其僱員獲得工作與生活的真正平衡。我們的租戶組合均衡，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 56%，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，當中並無單一行業佔可供出租總樓面面積超過 20%。

住宅業務

由於市道放緩，住宅業務的營業額減少 6.1% 至 155 百萬港元（2012 年：165 百萬港元）。於 2013 年 6 月 30 日，住宅業務的出租率為 87%（2012 年 12 月 31 日：92%；2012 年 6 月 30 日：95%）。本集團繼續拓展金融業以外的租戶基礎，並以保持租客續租率為重點。

持續的資產增值計劃

就新寧大廈（商用物業）及新寧閣（住宅物業）的合併重建計劃，集團正進行策劃及預備工作。預期租戶於 2013 年第 4 季開始遷出，為最終分階段拆卸兩座大廈作準備。預期重建項目約於 2018 年完成。

財務回顧

上文回顧了本集團的業務，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。

物業支出上升 19.1% 至 181 百萬港元（2012 年：152 百萬港元），主要來自希慎廣場首次於整個期間內營運所產生的支出（包括與產生租金收入相關的市場推廣活動費用）。按去年相同基準的物業支出增加 9.4% 至 128 百萬港元（2012 年：117 百萬港元），反映與產生租金收入相關的市場推廣及代理費用增加，並加上前線員工加薪的影響。雖然 2013 年的物業支出增加，但物業支出佔營業額的比率由 2012 年同期的 13.7% 改善至 11.8%，當中反映希慎廣場於開幕後的物業支出漸趨穩定。

行政支出於 2013 年上半年上升 8.4% 至 103 百萬港元（2012 年：95 百萬港元），反映集團提升人力資源，以及員工薪酬調整。

財務支出

在希慎廣場施工期間（項目已於 2012 年 3 月竣工），利息支出及相關借貸成本已資本化為建築費用。隨後，集團按會計準則規定，不再將利息支出及相關借貸成本資本化。

2013 年的財務支出為 121 百萬港元，較 2012 年的 70 百萬港元上升 72.9%。若計入希慎廣場於 2012 年資本化的利息支出及相關借貸成本合共 17 百萬港元，2012 年財務支出應為 87 百萬港元，而 2013 年財務支出的上升比率相應減少至 39.1%。財務支出上升，是由於集團於年初發行 300 百萬美元的定息票據，使本集團的平均債務水平上升。新增融資有助增加集團的流動資金及延長債務還款期限。

本集團於期內的平均借貸成本為 2.9%，略高於 2012 年上半年及 2012 年全年錄得的 2.7%。

投資物業重估

於2013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62,507百萬港元（2012年12月31日：60,022百萬港元）。撇除用於本集團投資物業的資本開支，投資物業的公平值收益為2,356百萬港元（2012年：5,142百萬港元），已於期內的簡明綜合收益表中確認。

聯營公司投資

本集團應佔聯營公司業績減少8.8%至145百萬港元（2012年：159百萬港元），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同期減少。撇除投資物業的重估收益，本集團應佔聯營公司業績錄得10.9%升幅，反映上海港匯廣場項目持續表現理想。

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項目，有助保存本集團的流動資金，並分散交易方風險。

投資收入以利息收入為主，共達36百萬港元（2012年：26百萬港元）。投資收入增加，主要反映本集團用作定期存款及債務證券投資的本金上升。

資本開支

本集團透過重新定位、翻新及重建，致力提升旗下投資物業組合的資產價值。於期內投放該等活動的資本開支總額達130百萬港元（2012年：1,338百萬港元），其中包括支付希慎廣場的建築費用。

庫務政策

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。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。

目標

本集團的主要目標為維持充裕的流動資金及控制財務風險。為此，本集團分散資金來源、保持適當水平的現金及承諾銀行信貸、分散債務還款期以盡量減低集資及再融資風險、維持適當的利率組合，以及控制來自借貸及投資項目的外匯風險。為管理市況波動的風險，我們嚴格監察交易方風險，並僅限於投資簡單及高流動性的產品。

流動資金管理

為延長還款期限，本集團於期內發行了300百萬美元的10年期3.5%定息票據。本集團於2013年6月30日的債務總額¹為8,232百萬港元，較2012年年底的5,899百萬港元增加2,333百萬港元。

¹ 債務總額是指於2013年6月30日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生的累計收益／虧損淨額作出調整。因此，本集團於2013年6月30日簡明綜合財務狀況表披露的未償還債務賬面值為8,215百萬港元（2012年12月31日：5,941百萬港元）。

於2013年6月30日，本集團的平均債務期限改善至5.9年（2012年12月31日：5.0年），其中1,200百萬港元須於一年內償還；900百萬港元須於一年後但不超過兩年內償還；1,350百萬港元須於兩年後但不超過五年內償還；4,782百萬港元須於五年後償還（2012年12月31日：700百萬港元須於一年內償還；1,100百萬港元須於一年後但不超過兩年內償還；1,500百萬港元須於兩年後但不超過五年內償還；2,599百萬港元須於五年後償還）。於2013年6月30日，銀行貸款約佔本集團債務總額32.8%，其餘67.2%為資本市場融資（2012年12月31日：45.8%：54.2%）。

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2013年6月30日的備用承諾信貸維持於1,000百萬港元（2012年12月31日：1,000百萬港元）。

利率管理

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的對沖策略。於2013年6月30日，定息債務約佔集團債務總額的63.5%（2012年12月31日：53.0%）。

外匯管理

在管理債務時，本集團務求減低外匯風險。除了新發行的300百萬美元定息票據、26百萬美元及37百萬澳元的銀行貸款（均以適當的對沖工具對沖轉為港幣）外，本集團所有其他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，確保在內部限額之內。本集團僅面對主要來自定期存款、保本投資項目及債券証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64百萬美元及269百萬人民幣。而其他匯率風險，主要與上海港匯廣場項目有關，涉及資金為3,967百萬港元（2012年12月31日：3,759百萬港元）或本集團總資產的5.4%（2012年12月31日：5.5%）。

財務比率

2013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15.3倍（2012年：14.6倍）。

於2013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6.3%（2012年12月31日：6.2%）。

信貸評級

穆迪於期內將本集團的信貸評級由Baa1提升至A3，以反映希慎廣場開幕後本集團的財務狀況更勝從前。於2013年6月30日，標準普爾對本集團的信貸評級則為BBB+。

簡明綜合收益表

截至2013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 2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
營業額	4	1,531	1,109
物業支出		(181)	(152)
毛利		1,350	957
投資收入		36	26
其他收益及虧損		(1)	13
行政支出		(103)	(95)
財務支出		(121)	(70)
投資物業之公平值變動		2,356	5,142
應佔聯營公司之業績		145	159
除稅前溢利		3,662	6,132
稅項	6	(188)	(136)
期內溢利	7	3,474	5,996
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		3,243	5,822
非控股權益		231	174
		3,474	5,996
每股盈利(以港仙列值)			
基本	8	304.98	549.27
攤薄	8	304.91	549.14

簡明綜合全面收益表

截至2013年6月30日止6個月(未經審核)

	截至6月30日止6個月	
	2013年	2012年
	百萬港元	百萬港元
期內溢利	3,474	5,996
其他全面收益		
於其後不會重新分類至損益賬之項目：		
被指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資：		
期內淨收益	-	107
自用物業之重估：		
自用物業重估之收益	19	15
因自用物業重估而產生之遞延稅項	(3)	(3)
	16	12
	16	119
於其後可以重新分類至損益賬之項目：		
被指定為按現金流量對沖之衍生工具：		
期內淨(虧損)收益	(74)	2
淨虧損重新分類調整至損益賬	39	3
	(35)	5
應佔聯營公司之匯兌儲備	67	(18)
	32	(13)
期內除稅後之其他全面收益	48	106
期內全面收益總額	3,522	6,102
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	3,291	5,928
非控股權益	231	174
	3,522	6,102

簡明綜合財務狀況表
於2013年6月30日(未經審核)

	附註	於2013年 6月30日 百萬港元	於2012年 12月31日 百萬港元
非流動資產			
投資物業		62,507	60,022
物業、機器及設備		593	580
聯營公司投資		3,967	3,759
保本投資		81	160
票據		646	527
股本投資		1	1
其他金融資產		43	57
其他應收款項	10	364	243
		<u>68,202</u>	<u>65,349</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	10	236	158
保本投資		246	218
票據		614	383
其他金融資產		2	2
應收稅款		1	2
定期存款		4,353	2,158
現金及銀行結存		71	153
		<u>5,523</u>	<u>3,074</u>
流動負債			
應付賬款及應付費用	11	512	469
租戶按金		188	190
應付非控股權益款項		327	327
借貸		1,199	699
其他金融負債		3	5
應付稅款		161	77
		<u>2,390</u>	<u>1,767</u>
流動資產淨額		<u>3,133</u>	<u>1,307</u>
總資產減流動負債		<u>71,335</u>	<u>66,656</u>
非流動負債			
借貸		7,016	5,242
其他金融負債		93	25
租戶按金		629	508
遞延稅項		491	434
		<u>8,229</u>	<u>6,209</u>
資產淨額		<u>63,106</u>	<u>60,447</u>
資本及儲備			
股本		5,318	5,315
儲備		55,285	52,808
本公司擁有人應佔權益		<u>60,603</u>	<u>58,123</u>
非控股權益		<u>2,503</u>	<u>2,324</u>
權益總額		<u>63,106</u>	<u>60,447</u>

附註：

1. 獨立審閱

截至2013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簡明綜合財務報表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. 編製基準

本集團截至 2013 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 2013 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。應用該等新訂及經修訂的準則、準則修訂本及詮釋，對本集團於本會計期間及/或過往會計期間之業務及財務狀況並無重大影響。

除以下所述外，本未經審核簡明綜合財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至 2012 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表一致。

香港會計準則第 1 號（修訂本）「其他全面收益項目之呈列」

香港會計準則第 1 號（修訂本）規定在其他全面收益表中的其他全面收益項目分為兩類：(a) 於其後不會重新分類至損益賬之項目；及 (b) 符合指定條件後，於其後可以重新分類至損益賬之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配，而修訂本並無改變按除稅前或除稅後呈列其他全面收益項目之選擇權。修訂本已追溯應用，因此其他全面收益項目之呈列將予更改以反映有關變動。除上述呈列之變動外，應用香港會計準則第 1 號（修訂本）對本集團之業績或財務狀並無影響。

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的資料。在淨額結算協議下，本集團尚未到期的衍生工具於簡明綜合財務狀況表呈列為其他金融資產及負債。

該修訂本已追溯應用，須額外披露的資料將包括在本集團截至 2013 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表，但不會於簡明綜合財務報表呈列。

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。根據香港會計準則第 34 號的相應修訂，在簡明綜合財務報表呈列之金融工具須具體作出上述部分披露。因此，集團已於 2013 中期報告披露有關的額外資料。

香港財務報告準則第 13 號規定自 2013 年 1 月 1 日起可無追溯應用。此外，在首次應用該準則前所提供的比較資料，實體可按特定過渡條文，毋須遵守該準則所要求的披露規定。根據該等過渡條文，集團毋須就香港財務報告準則第 13 號所規定，為 2012 年同期作出任何新披露。應用香港財務報告準則第 13 號，對本集團之業績或財務狀況並無影響，但本集團將於截至 2013 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表內作出更多的披露。

本集團並未提前應用以下已頒佈惟尚未生效的準則修訂本及詮釋。

香港會計準則第 32 號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第 36 號（修訂本）	非金融資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第 39 號（修訂本）	衍生工具更替及對沖會計法之延續 ¹
香港財務報告準則第 10 號、第 12 號及 香港會計準則第 27 號（修訂本）	投資實體 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第 21 號	徵費 ¹

¹ 於 2014 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

本公司董事預期應用該等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。

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
截至2013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	781	466	140	1,387
管理費收入	63	66	15	144
分部收入	844	532	155	1,531
物業支出	(92)	(60)	(29)	(181)
分部溢利	752	472	126	1,350
投資收入				36
其他收益及虧損				(1)
行政支出				(103)
財務支出				(121)
投資物業之公平值變動				2,356
應佔聯營公司之業績				145
除稅前溢利				3,662

	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
截至2012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	469	372	149	990
管理費收入	41	62	16	119
分部收入	510	434	165	1,109
物業支出	(64)	(64)	(24)	(152)
分部溢利	446	370	141	957
投資收入				26
其他收益及虧損				13
行政支出				(95)
財務支出				(70)
投資物業之公平值變動				5,142
應佔聯營公司之業績				159
除稅前溢利				6,132

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
截至2013年6月30日(未經審核)				
分部資產	30,365	23,688	8,475	62,528
聯營公司投資				3,967
其他資產				7,230
綜合資產				73,725
截至2012年12月31日(經審核)				
分部資產	28,918	22,623	8,494	60,035
聯營公司投資				3,759
其他資產				4,629
綜合資產				68,423

本集團以集團為基礎監管本集團所有負債，因此並無呈列分部負債之分析。

6. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
期內稅項		
香港利得稅(本期內)	134	119
遞延稅項	54	17
	188	136

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	
	<u>2013 年</u>	<u>2012 年</u>
	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>7</u>	<u>5</u>
來自上市股本投資之股息	<u>-</u>	<u>(3)</u>
包括 64 百萬港元（2012 年：58 百萬港元）或然租金 之投資物業租金總收入		
減：	(1,387)	(990)
— 產生租金收入之物業之直接經營成本	179	149
— 無產生租金收入之物業之直接經營成本	2	3
	<u>(1,206)</u>	<u>(838)</u>
利息收入	<u>(36)</u>	<u>(23)</u>
員工成本，包括：		
— 董事酬金	19	12
— 其他員工成本	110	96
	<u>129</u>	<u>108</u>
應佔聯營公司稅項 （已包括在應佔聯營公司之業績）	<u>57</u>	<u>66</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 2013 年 百萬港元	2012 年 百萬港元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：		
本公司擁有人應佔期內溢利	<u>3,243</u>	<u>5,822</u>
	股份數目	
	截至 6 月 30 日止 6 個月 2013 年	2012 年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,063,344,504	1,059,952,885
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	<u>236,446</u>	<u>246,666</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>1,063,580,950</u>	<u>1,060,199,551</u>

於兩個期內，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，本公司擁有人應佔期內溢利應作以下調整：

	截至 6 月 30 日止 6 個月			
	2013 年		2012 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
本公司擁有人應佔期內溢利	3,243	304.98	5,822	549.27
投資物業之公平值變動	(2,356)		(5,142)	
非控股權益之影響	179		126	
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）	(33)		(58)	
基本溢利	1,033	97.15	748	70.57
經常性基本溢利	1,033	97.15	748	70.57

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：出售長期投資所得的收益或虧損；減值或其回撥；及過往年度稅項撥備）。由於截至 2013 年 6 月 30 日及 2012 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) 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。

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	
	2013 年	2012 年
	百萬港元	百萬港元
已派 2012 年第二次中期股息 — 每股 78 港仙	830	-
已派 2011 年末期股息 — 每股 64 港仙	-	679
	<u>830</u>	<u>679</u>

股東就 2011 年末期股息給予以股代息選擇權，股東接納此項選擇。2011 年之末期股息，634 百萬港元以現金支付及 45 百萬港元以股代息。

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2013 年	2012 年
	百萬港元	百萬港元
宣派第一次中期股息 — 每股 22 港仙 (2012 年：每股 17 港仙)	234	180

由於第一次中期股息於報告期末後宣派，因此並未於 2013 年 6 月 30 日及 2012 年 6 月 30 日確認為負債。

宣派的 2013 年第一次中期股息，將以現金方式派發。

10. 應收賬款及其他應收款項

	於 2013 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2012 年 6 月 30 日 百萬港元
應收賬款	21	13
應收利息	72	27
有關投資物業的預付款項	173	59
其他應收賬項	334	302
	<u>600</u>	<u>401</u>
作分析報告用途:		
流動資產	236	158
非流動資產	364	243
	<u>600</u>	<u>401</u>

來自出租投資物業的租金普遍需作預繳。於 2013 年 6 月 30 日，本集團應收賬款的賬面值為 21 百萬港元（2012 年 12 月 31 日：13 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

	於 2013 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2012 年 6 月 30 日 百萬港元
應付賬款	221	261
應付利息	100	32
其他應付賬款	191	176
	<u>512</u>	<u>469</u>

於 2013 年 6 月 30 日，本集團應付賬款的賬面值為 221 百萬港元（2012 年 12 月 31 日：261 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。

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 2013 年 6 月 30 日，本集團員工總數為 640 人（2012 年 12 月 31 日：630 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2012年企業責任報告所載的資料大致相同，並無重大變更。

暫停辦理股份過戶登記

股份過戶登記處將於2013年8月20日（星期二）暫停辦理股份過戶登記手續。股息除淨日期為2013年8月16日（星期五）。如欲收取第一次中期股息，務請於2013年8月19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號金鐘匯中心26樓。第一次中期股息將約於2013年9月2日（星期一）派發予於2013年8月20日（星期二）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，2013年8月5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(執行董事兼公司秘書)。

* 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)。2013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2013年8月30日寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。