

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 12 月 31 日止年度全年業績初步公告

- 集團營業額上升 9.0%；經常性基本溢利上升 14.1%
- 核心寫字樓及商舖物業組合均衡，於 2012 年應繼續取得平穩表現
- 希慎廣場將於 8 月開幕，為集團帶來長遠策略價值

業績

	附註	截至 12 月 31 日止年度		變動
		2011 年 百萬港元	2010 年 百萬港元	
營業額	1	1,922	1,764	+9.0%
經常性基本溢利	2	1,310	1,148	+14.1%
基本溢利	3	1,310	1,148	+14.1%
公佈溢利	4	8,545	3,844	+122.3%
		港仙	港仙	
每股盈利，根據以下數據計算：				
經常性基本溢利	2	123.92	109.15	+13.5%
基本溢利	3	123.92	109.15	+13.5%
公佈溢利	4	808.34	365.47	+121.2%
全年每股股息		79.00	74.00	+6.8%
		於 12 月 31 日		
		2011 年 百萬港元	2010 年 百萬港元	
股東權益	5	48,753	40,677	+19.9%
		港元	港元	
每股資產淨值	6	46.00	38.61	+19.1%

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

概覽

香港經濟於 2011 年首季強勁增長，其後環球經濟環境不明朗因素增加，令本港出口轉弱，以致本港經濟增長放緩。儘管如此，在勞工市場向好、大量旅客訪港的支持下，本地需求保持強健。消費勢頭強勁，繼續有利商舖租賃市場的增長。甲級寫字樓租賃市場方面，雖然新增需求放緩，但供應依然緊絀，為市場帶來支持。

業務表現

在這情況下，希慎於 2011 年取得令人滿意的表現，整體核心租賃業務的收入錄得增長。本集團於 2011 年的營業額為 1,922 百萬港元，較 2010 年的 1,764 百萬港元增加 9.0%。商舖業務增長 12.7%，而寫字樓及住宅業務增長均為 6.5%。集團零售商舖接近全數租出，而寫字樓及住宅業務於 2011 年年底的出租率分別為 96% 及 95%。

經常性基本溢利乃集團核心租賃業務表現的主要指標，上升 14.1% 至 1,310 百萬港元（2010 年：1,148 百萬港元），反映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，亦達 1,310 百萬港元（2010 年：1,148 百萬港元）。按經常性基本溢利計算，每股基本盈利相應增加至 123.92 港仙（2010 年：109.15 港仙）。

於 2011 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 22.4% 至 49,969 百萬港元（2010 年：40,833 百萬港元），反映本集團投資物業組合的租金上升，以及即將完成重建的希慎廣場土地價值及已產生的建築成本增加。計入投資物業的公平值變動，本集團於 2011 年的公佈溢利為 8,545 百萬港元（2010 年：3,844 百萬港元）。股東權益上升 19.9% 至 48,753 百萬港元（2010 年：40,677 百萬港元）。

集團的財務狀況維持強健，淨利息償付率為 12.3 倍（2010 年：14.0 倍），淨債務與股東權益比率則為 7.6%（2010 年：6.4%）。

本公司的董事會（「董事會」）建議派發本年度末期股息每股 64 港仙（2010 年：60 港仙）。連同中期股息每股 15 港仙（2010 年：14 港仙），全年派息總額為每股 79 港仙，按年增長 6.8%。獲得股東批准後，末期股息將以現金派發，並附有以股代息選擇。

推動希慎銅鑼灣商業區綻放新姿

年內本集團不但業務錄得佳績，更同時在主要項目希慎廣場的重建工程取得良好進展。希慎廣場據守集團物業組合北邊，將會為我們帶來重大的策略價值。預期於 2012 年 8 月開幕的商場部份，將為集團的整體商舖物業組合增加 50% 總樓面面積，並引入新穎精彩的商戶組合，使銅鑼灣這個全港最熱鬧繁華的購物區煥發新姿。希慎廣場更提供優質寫字樓樓面，強化集團甲級寫字樓組合的優越定位。新廈是香港首幢獲得 LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) 「白金級」認證的建築物，體現本集團對可持續發展的堅定承諾。

2011 年我們致力優化集團的資產，令位處希慎物業組合西邊的利舞臺廣場一帶煥然一新。年內資產增值計劃的首階段竣工，經翻新的禮頓中心引入了國際知名品牌的時尚商店，而一家流行時裝旗艦店亦進駐希慎道壹號。我們將於 2012 年展開利舞臺廣場的優化工程，繼續為該帶的購物熱點增添新氣象。

展望將來，我們會大力推動希慎銅鑼灣商業區的獨特品牌性格，並致力營建具吸引力的可持續的社區，使之成為市民首選的工作及消閒理想地點。

董事會及員工

2011 年是本人出任主席的第一年。我很榮幸加入希慎團隊，為股東、客戶及各持份者創優增值。由 2012 年 3 月 8 日起，我正式出任執行主席，而劉少全先生獲委任為非執行副主席，這兩項任命再次反映公司創辦人利氏家族對集團長遠成功發展的堅定承諾。

我在此衷心感謝年內退任的鍾逸傑爵士。他服務董事會逾 20 年，包括出任獨立非執行主席，期間發揮出色的領導能力，並引領董事會不斷更新改進，對本集團作出寶貴貢獻。

我亦感謝全體董事會成員的循循善導和大力支持。他們具備多元化的專業經驗及專長，對董事會作出重大貢獻。董事會成員利德蓉醫生服務逾 18 年後，於去年 5 月退任，對她過去多年來為董事會提供的英明指引及睿智意見，我深表感激。

年內希慎得以繼續邁進，有賴管理層和員工緊守崗位、努力工作，我在此謹代表董事會表示衷心感謝。

展望

全球經濟環境持續不明朗，本港經濟難免受到影響。然而，香港的經濟基調預期將可保持良好。整體零售市場預計走勢保持堅穩，有利集團的商舖租賃業務。核心地區新落成的甲級寫字樓供應緊絀，應可為集團的寫字樓租賃業務提供支持。綜觀這些因素，希慎相對均衡的核心寫字樓及商舖物業組合，於 2012 年應繼續取得平穩表現。

位於希慎物業組合北邊的希慎廣場即將開幕，將為集團的長遠發展帶來策略價值；而位處組合西邊的利舞臺廣場一帶，將繼續進行優化增值，提升集團的長遠競爭力。我們心繫銅鑼灣，銳意在區內創造新熱點、帶動新氣象，致力讓這個活力充沛、獨一無二的社區不斷綻放異彩。

利蘊蓮

主席

香港，2012 年 3 月 8 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。年內，希慎持有的投資物業權益合計約 3.8 百萬平方呎，均為香港的優質寫字樓、商舖和住宅單位，當中不包括位於軒尼詩道 500 號正在重建中的希慎廣場。

業績回顧

本集團 2011 年的營業額持續錄得增長，達至 1,922 百萬港元，較 2010 年的 1,764 百萬港元增加 9.0%。營業額的增長，主要反映出租率進一步上升，以及續約租金上調。按營業額收取的租金增加，亦帶動本集團商舖業務收入增長。各項業務所錄得的營業額如下：

	2011 年 百萬港元	2010 年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 %
寫字樓業務	820	770	50	+6.5
商舖業務	789	700	89	+12.7
住宅業務	313	294	19	+6.5
	1,922	1,764	158	+9.0

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。2011年，本集團的經常性基本溢利為 1,310 百萬港元，較 2010 年的 1,148 百萬港元增加 14.1%。本集團的基本溢利*（只不包括投資物業的公平值變動），亦為 1,310 百萬港元，同樣較 2010 年的 1,148 百萬港元增加 14.1%。這兩項溢利指標均主要反映來自核心租賃業務的毛利上升，而投資收入亦錄得升幅。計入投資物業的公平值變動，本集團的公佈溢利*為 8,545 百萬港元，較 2010 年的 3,844 百萬港元增加 122.3%。按經常性基本溢利計算，每股基本盈利相應增加至 123.92 港仙（2010 年：109.15 港仙）。

	2011 年 百萬港元	2010 年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 %
經常性基本溢利	1,310	1,148	162	+14.1
基本溢利	1,310	1,148	162	+14.1
投資物業之公平值變動				
- 位於香港之投資物業	7,177	2,469	4,708	+190.7
- 位於上海之投資物業	58	227	(169)	-74.4
公佈溢利	8,545	3,844	4,701	+122.3

* 於 2011 年，本集團提前但不追溯應用於 2015 年 1 月 1 日才生效的香港財務報告準則第 9 號（經 2011 年 12 月修訂）。在應用香港財務報告準則第 9 號後，本集團於 2011 年的基本溢利及公佈溢利減少 31 百萬港元，原因是出售上市股本證券投資所得的 33 百萬港元累計收益，原本應從投資重估儲備重新分類至損益賬，現確認為從投資重估儲備轉撥至保留溢利；而非上市股本證券投資的 2 百萬港元減值虧損，原本應於損益賬中確認為減值虧損，現於投資重估儲備中確認。

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如下：

營業額增長	出租率	物業支出	物業支出佔營業額的百分比
<p>如何衡量？ 2011 年與 2010 年的租金收入作比較</p> <p>為何重要？ 反映租金與出租率變動的綜合影響</p> <p>表現 所有三項租賃業務均錄得增長</p> <p>寫字樓業務 2011 年：+6.5% (2010 年：+3.1%)</p> <p>商舖業務 2011 年：+12.7% (2010 年：+8.0%)</p> <p>住宅業務 2011 年：+6.5% (2010 年：+3.2%)</p>	<p>如何衡量？ 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>為何重要？</p> <ul style="list-style-type: none"> • 租金收入及管理費與出租率成正比 • 平衡出租率與租金水平，達致理想的收入 <p>表現</p> <ul style="list-style-type: none"> • 商舖業務接近全數租出 • 寫字樓業務及住宅業務的出租率均進一步增長 <p>寫字樓業務 2011 年年底：96% (2010 年年底：95%)</p> <p>商舖業務 2011 年年底： 接近全數租出 (2010 年年底：96%)</p> <p>住宅業務 2011 年年底：95% (2010 年年底：94%)</p>	<p>如何衡量？ 主要是本集團物業組合日常營運直接相關的成本</p> <p>為何重要？ 衡量營運本集團物業組合所引致的成本</p> <p>表現 物業支出上升，主要是由於市場推廣費用增加（當中包括新建的希慎廣場推廣費用），但部分被代理費用減少所抵銷，原因出租率保持穩健</p> <p>總物業支出 2011 年：262 百萬港元 (2010 年：250 百萬港元)</p>	<p>如何衡量？ 以物業支出除以營業額計算</p> <p>為何重要？ 本集團業務的毛利率指標</p> <p>表現 2011 年的比率略為改善</p> <p>物業支出佔營業額的比率 2011 年：13.6% (2010 年：14.2%)</p>

業務回顧

年內所有三項租賃業務繼續錄得增長。以下討論各項個別業務的組合、策略及表現。

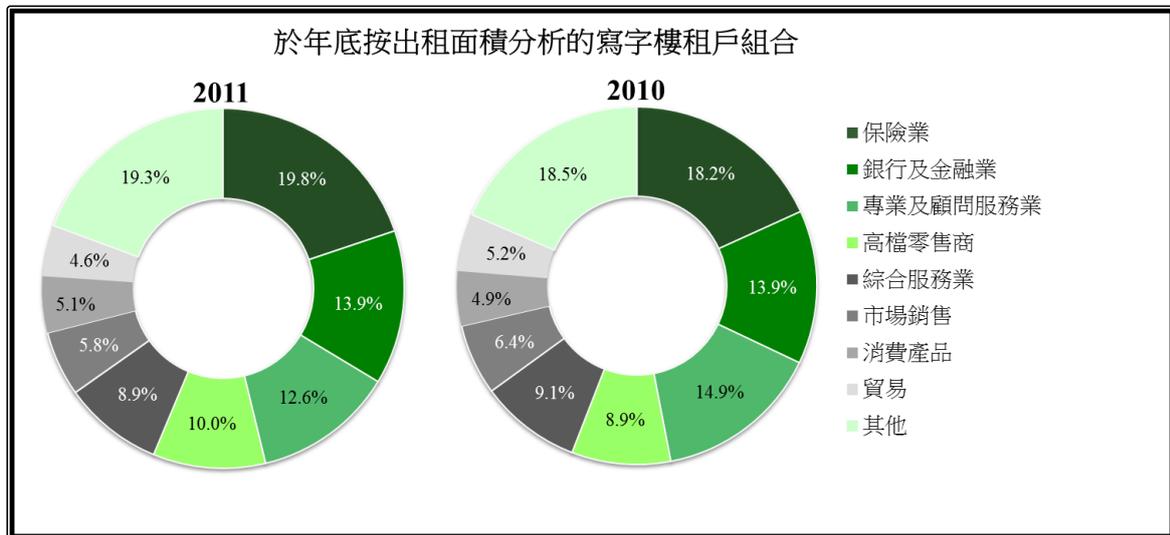
寫字樓業務

希慎於銅鑼灣核心商業區擁有及管理約 2.1 百萬平方呎的優質寫字樓。本集團寫字樓組合中的甲級寫字樓（包括利園、利園二期、新寧大廈及希慎道十八號），處於核心地區，地位優越，為租戶及其客戶提供優質設施。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。禮頓中心的翻新工程已於 2011 年完成，大堂及公用地方煥然一新。

寫字樓業務的收入增加 6.5% 至 820 百萬港元（2010 年：770 百萬港元）。2011 年年底的出租率增至 96%，而 2011 年 6 月 30 日及 2010 年 12 月 31 日的出租率均為 95%。

在續約及商談新租約方面，整體續約租金高於 2008 年市場高峰水平，反映集團市場推廣活動奏效。其中，利園的租金水平超越了 2008 年的高峰期，為希慎廣場的預租租金提供參考基準。整體續約租金上升，成功抵銷了 2009 年市況下滑期間以低水平承租的影響。

本集團的寫字樓租戶組合均衡，所屬行業的首四位分別是保險業、銀行及金融業、專業及顧問服務業，以及高檔零售商，合共承租了可供出租總樓面面積約 56.3%，當中並無單一行業佔可供出租總樓面面積超過 20%。下表是按出租面積分析的寫字樓租戶組合。



為增強寫字樓組合的長遠競爭力，本集團不斷提升組合內的物業服務水平，並與租戶建立更緊密的關係。

商舖業務

希慎商舖組合的總樓面面積約為 0.9 百萬平方呎，均座落銅鑼灣這個香港繁盛的購物區，盡享地利優勢。本集團以利園為中心的建築組群（包括利園、利園二期、新寧大廈及希慎道十八號），為高級品牌提供雅緻豪華的優質商舖；而以利舞臺廣場為中心的建築組群（包括利舞臺廣場、禮頓中心及希慎道壹號），則匯聚時尚別緻的商店和著名食府。

2011 年，香港的勞工市場向好、訪港內地旅客增加消費，令私人消費走勢強勁，以致集團商舖業務的收入錄得 12.7% 的強勁增長，至 789 百萬港元（2010 年：700 百萬港元）。按營業額收取的租金大幅增加 64.8% 至 89 百萬港元（2010 年：54 百萬港元），進一步反映零售業銷售額上升的利好影響。

隨著禮頓中心商舖部份完成翻新，集團的零售商舖接近全數租出，而 2011 年 6 月 30 日及 2010 年 12 月 31 日的出租率分別為 95% 及 96%。

在集團整體商舖組合中，租戶銷售額較 2010 年增加 22.2%。2011 年，利園及利園二期的租戶銷售額增加 29.1%。內地旅客於利園及利園二期的消費額較 2010 年增加 84%。

以上業務表現反映本集團的租賃及市場推廣策略卓有成效。集團致力為利園組群建立尊貴的定位，又不斷為利舞臺組群注入時尚活力。利園組群方面，年內租戶組合及設施得到進一步提升，以強化購物點的時尚格調。我們加強了本地客戶基礎及忠誠度，並推出以內地旅客為對象的推廣活動，包括為內地傳媒提供的導覽活動，因而提升了商場人流及消費額。

利舞臺組群方面，禮頓中心完成翻新工程，加上一家新時裝旗艦店進駐希慎道壹號，有助將該組群營造成更具時尚氣息的購物熱點，匯聚最新的流行時裝品牌及旗艦店，亦為利舞臺廣場預期於 2012 年展開的下一階段翻新及優化工程鋪路。

住宅業務

住宅物業組合包括位於半山的竹林苑住宅發展項目，以及位於銅鑼灣的新寧閣。我們提供最優質的設施及一應俱全的個人化住客服務，帶來居港外籍人士喜愛的生活體驗。住宅租約一般為期兩年。

集團住宅業務的營業額較去年增加 6.5% 至 313 百萬港元（2010 年：294 百萬港元）。於 2011 年年底，出租率維持高水平，為 95%（2011 年 6 月 30 日為 96%，2010 年 12 月 31 日為 94%）。隨著租金水平上升，2011 年的續約租金亦相應上調。

租客續租率保持高企，反映我們持續努力提升設施、服務及會所活動的成果。部份單位完成了翻新工程，有助租金錄得超越 2008 年的高位，創下新的租金參考基準。本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。

我們經驗豐富、能操雙語的住客服務主任將繼續為住客提供個人化服務，而定期舉行的社交及文化活動，亦有助建立一個活力充沛的小社區，有利我們與住客建立長遠關係。

希慎廣場

希慎廣場（位於軒尼詩道 500 號的重建項目）是集團下一個發展里程碑，包括 15 層寫字樓及 17 層商舖，總樓面面積共達 710,000 平方呎。希慎廣場將為希慎的整體物業組合帶來長遠的策略價值：

- 希慎廣場的商場部分將大大強化集團的整體商舖物業組合，使總樓面面積增加 50%，同時帶來更精彩的租戶組合，當中不少租戶為首次進軍香港的品牌。
- 新廈將提供優質樓面，為希慎寫字樓組合的發展注入一股強大動力，增進集團甲級寫字樓組合作為中環商業區最自然延伸的優勢。新廈將是 2012 年港島區唯一落成的 AAA 級寫字樓，其符合可持續發展概念的設計，採用最高標準的建造規格，而所有寫字樓樓層均坐擁維港美景。
- 希慎廣場彰顯希慎致力為旗下物業以至銅鑼灣區締造更加環保的環境。新廈符合國際環保及可持續發展的最高標準，獲得美國綠色建築協會 LEED（Leadership in Energy and Environmental Design）最高水平「白金級」前期認證，同時亦達致香港「建築環境評估法」BEAM（Building Environmental Assessment Method）標準。希慎廣場設計獨特，具備「城市的綠窗」及空中花園，勢必成為銅鑼灣鬧市中心的綠色地標。

希慎廣場的施工進度良好。年內，整幢大廈的招租進展理想，截至 2012 年 2 月底，逾 90% 的商舖樓面經已租出。預期商場於 2012 年 8 月開幕，零售商舖將自 8 月開始陸續啟業，更有利互相配合，為商場長遠發展建立優勢。

商舖租戶將包括首次進軍香港的國際品牌，除了迎合潮流人士的購物需要，更為銅鑼灣區帶來更多姿多采的購物體驗。

寫字樓租賃方面，繼一家國際會計師事務所承租三分之一的寫字樓樓面後，其餘寫字樓樓面現正處於洽商階段。租務策略將力求平衡，在達致理想出租率之餘，亦進一步提升寫字樓租戶的質素，從而增加整體寫字樓組合的吸引力。

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。2011年，為鼓勵本地消費者及旅客消費，及進行希慎廣場的預租推廣活動，集團增加了市場推廣費用。然而，由於出租率上升及直接推廣渠道進一步改善，促使代理費用減少，並抵銷了部份市場推廣費用的增幅。因此，物業支出增加 4.8% 至 262 百萬港元（2010年：250 百萬港元）。連同營業額增加，物業支出佔營業額的比率由 2010 年的 14.2% 略為改善至 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，大部分為管理層及總部員工的薪酬成本及相關支出。除了為現有物業組合持續提升人力資源外，本集團亦於年內為即將落成的希慎廣場聘請新員工，因而產生額外的薪酬成本，令行政支出增加 23.6% 至 173 百萬港元（2010年：140 百萬港元）。

財務支出

利息支出及相關借貸成本合共 44 百萬港元（2010年：12 百萬港元）被資本化為希慎廣場的建築成本後，2011 年的財務支出為 122 百萬港元，較 2010 年的 117 百萬港元上升 4.3%。如計入資本化的利息支出及相關的借貸成本，本集團於 2011 年的財務支出應為 166 百萬港元，較去年增加 37 百萬港元或 28.7%（2010年：129 百萬港元）。財務支出上升，主要是由於集團的債務總額增加。年內，集團透過中期票據計劃發行 554 百萬港元的票據，並取得 2,350 百萬港元的銀行貸款，主要是為了準備償還於 2012 年年初到期的債務。

本集團 2011 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 2010 年的水平相若。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 2011 年 12 月 31 日按公開市值進行估值。經評估的價值為 49,969 百萬港元，較 2010 年 12 月 31 日的 40,833 百萬港元增加 22.4%。於 2011 年年底的估值主要反映本集團投資物業組合的租金上升，以及即將完成重建的希慎廣場土地價值及已產生的建築成本增加。各物業組合於年底的估值如下：

	2011 年 百萬港元	2010 年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 %
寫字樓物業組合	16,954	14,708	2,246	+15.3
商舖物業組合	15,089	11,896	3,193	+26.8
住宅物業組合	8,426	7,821	605	+7.7
重建中物業（希慎廣場）*	9,500	6,408	3,092	+48.3
	49,969	40,833	9,136	+22.4

* 重建中物業按土地價值及截至估值日已產生的建築成本估值。

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 7,532 百萬港元（2010 年：2,594 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減少 35.5% 至 254 百萬港元（2010 年：394 百萬港元），這主要是由於本集團佔 24.7% 權益的上海港匯廣場項目的重估收益較去年少。於 2011 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達 58 百萬港元（2010 年：227 百萬港元）。

於 2011 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 17.4% 的按年增長。於 2011 年年底，住宅物業繼續保持高出租率，而商舖及寫字樓物業仍然接近全數租出。

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，亦投資於高流通量的上市證券、債務證券，以及具保本性投資，有助保存本集團的流動資金，並分散交易方風險。

於 2011 年，由於銀行平均存款利率上升，本集團從銀行存款所得的利息收入增加。此外，集團股票投資所得的股息收入增加。因此，本集團的投資收入由 2010 年的 49 百萬港元增加 83.7% 至 90 百萬港元。

現金流量

集團年內的現金流量概述如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 %
營運現金流入	1,592	1,460	132	+9.0
融資	2,041	620	1,421	+229.2
資本開支	(1,547)	(828)	(719)	+86.8
投資	(1,040)	(147)	(893)	+607.5
利息及稅項	(273)	(246)	(27)	+11.0
繳付股息及發行股份	(679)	(732)	53	-7.2
現金流入淨額	94	127	(33)	-26.0

計入營運資金變動後，本集團於 2011 年錄得的營運現金流入為 1,592 百萬港元（2010 年：1,460 百萬港元），反映集團核心租賃業務增長，以及營運資金管理更完善。來自融資的現金流量增至 2,041 百萬港元（2010 年：620 百萬港元），主要是由於年內新增的 2,350 百萬港元銀行貸款及 554 百萬港元的定息票據，其中部份被償還債務的現金流出所抵銷。

2011 年的資本開支為 1,547 百萬港元（2010 年：828 百萬港元），大部分用於支付希慎廣場的建築成本，以及其他建築物翻新的費用。用於投資的現金共 1,040 百萬港元（2010 年：147 百萬港元），當中大部分為定期存款，其存款期配合將於 2012 年年初到期償還的債務。

資本開支及管理

本集團透過翻新、重新定位及重建，為旗下投資物業組合資產增值。此外，本集團一向積極地進行預防性的維修，包括為投資物業組合推行一項周期性全面維修計劃。年內的資本開支總現金支出（主要不包括購買機器及設備）為 1,520 百萬港元（2010 年：871 百萬港元），增加的原因主要由於本集團於 2011 年支付的希慎廣場建築成本增加，以及希慎現有物業組合的其他翻新成本所致。

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

回顧 2011 年，全球經濟的復甦步伐依然緩慢，前景不明。歐元區的主權債務風險，以至先進經濟體系的經濟放緩及失業率高企，均備受關注，因而對金融市場構成壓力。儘管亞洲經濟於 2011 年維持增長，但由於下半年流動資金緊絀，令金融資產價格受壓及借貸成本上升，經濟增長因此而放緩。在這不明朗的情況下，本集團於 2012 年將繼續專注於流動資金管理。

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
- 持有優質有價證券，以減低財務投資風險。

主要表現指標

平均借貸成本 如何衡量？ 年度利息支出除以平均債務總額 為何重要？ 本集團的庫務部專責管理及優化財務支出 表現 2011 年的香港銀行同業拆息水平與 2010 年相若 平均借貸成本 2011 年： 2.7% (2010 年：2.7%)	銀行信貸：資本市場發債 如何衡量？ 銀行借貸及來自資本市場債務分別佔集團債務總額的比率 為何重要？ 作為分散借貸來源的指標 表現 年內動用較多銀行貸款，以增加財務靈活性 銀行信貸：資本市場發債 2011 年年底： 43.1% : 56.9% (2010 年年底：29.7% : 70.3%)	平均債務期限 如何衡量？ 集團債務尚餘還款期的加權平均年期 為何重要？ 此指標反映短期內因現時債務需要再融資或償還的壓力 表現 平均還款期與 2010 年年底相若 平均債務期限 2011 年年底： 4.2 年 (2010 年年底：4.3 年)
浮息債務 (債務總額的百分比) 如何衡量？ 實際浮息債務除以債務總額 為何重要？ 此指標用以計算受市場利率波動影響的借貸所佔比率 表現 比率與 2010 年年底時相若 浮息債務 2011 年年底： 54.8% (2010 年年底：53.6%)	淨利息償付率 如何衡量？ 除折舊前毛利減行政支出再除以淨利息支出 為何重要？ 反映本集團在業務營運中履行利息償付責任的財政能力 表現 比率反映儘管淨利息支出增多，但溢利仍保持穩定 淨利息償付率 2011 年： 12.3 倍 (2010 年：14.0 倍)	淨債務與股東權益比率 如何衡量？ 借貸減定期存款和現金及銀行結存除以股東權益 為何重要？ 是債務水平的健康指標，並反映本集團進一步舉債的能力 表現 比率維持於低水平，而本集團進一步舉債的能力維持強健 淨債務與股東權益比率 2011 年年底： 7.6% (2010 年年底：6.4%)

希慎的庫務政策守則訂明上述各方面之可接受運作範圍及指引，以達致審慎理財之目標。於 2011 年，穆迪及標準普爾對本集團投資級別信貸評級維持不變，分別為 Baa1 及 BBB，以反映本集團財務狀況強健。

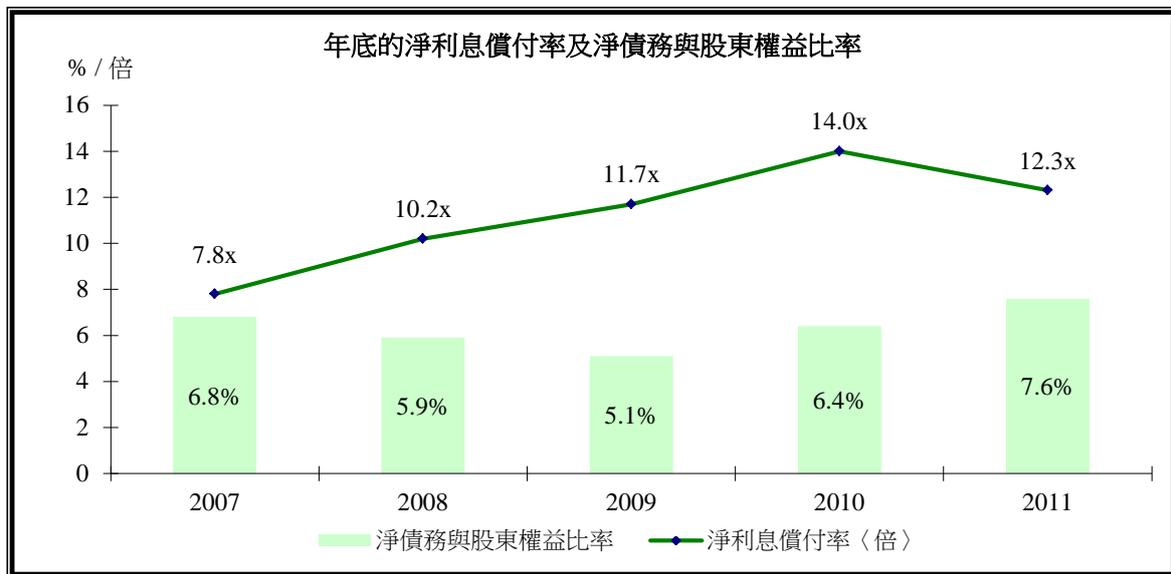
庫務事宜之整體目標是優化借貸成本及管理相關風險，即在上述運作範圍限制下將財務支出減至最低。2011 年之借貸成本與 2010 年相同為 2.7%。

債務管理

2011 年，本地銀行貸款市場內的流動資金顯著變動。年初，流動資金充斥市場，但隨著中國繼續收緊貨幣政策以遏抑通脹，加上「歐元區主權債務危機」惡化，下半年的流動資金大減。資本市場活動方面，由於經濟前景不明朗，投資者要求獲得比以往更高的信貸溢價。因上述原因，新借貸的信貸息差於 2011 年大幅擴大。

儘管 2011 年的信貸環境低迷，本集團憑藉強健的財務狀況，成功安排 2,004 百萬港元的新融資，主要是為了準備償還於 2012 年年初到期的債務。總值 2,004 百萬港元的融資包括 1,450 百萬港元的銀行信貸，以及透過中期票據計劃發行的 554 百萬港元票據。

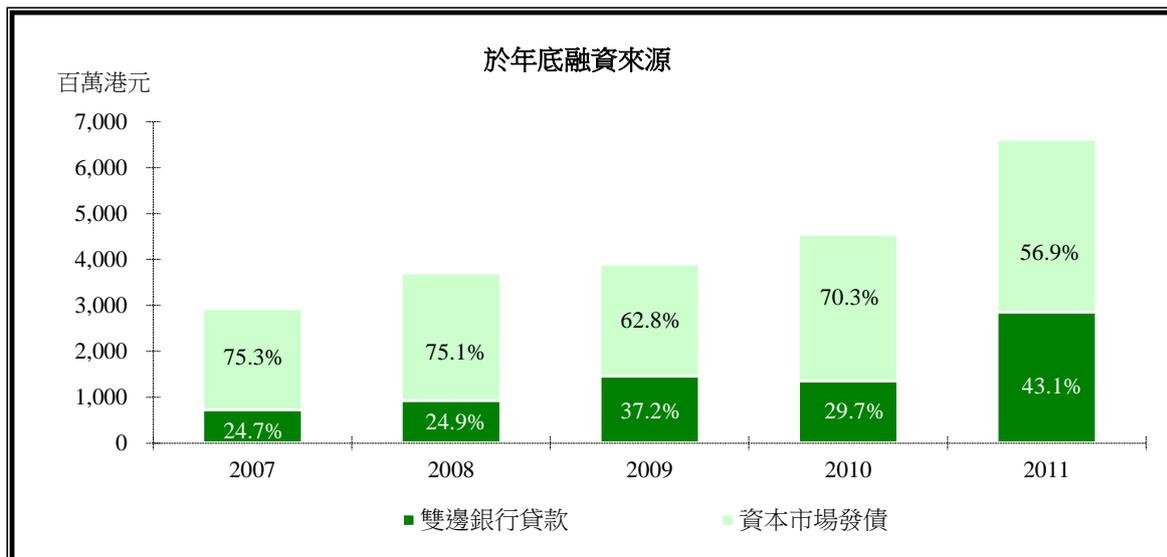
下圖顯示本集團在履行利息償付責任及按需要進一步舉債方面具有強健的財務能力。



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 2011 年 12 月 31 日，本集團未償還債務總額為 6,610 百萬港元（2010 年：4,540 百萬港元），較 2010 年增加 2,070 百萬港元。所有未償還借貸均為無抵押貸款。

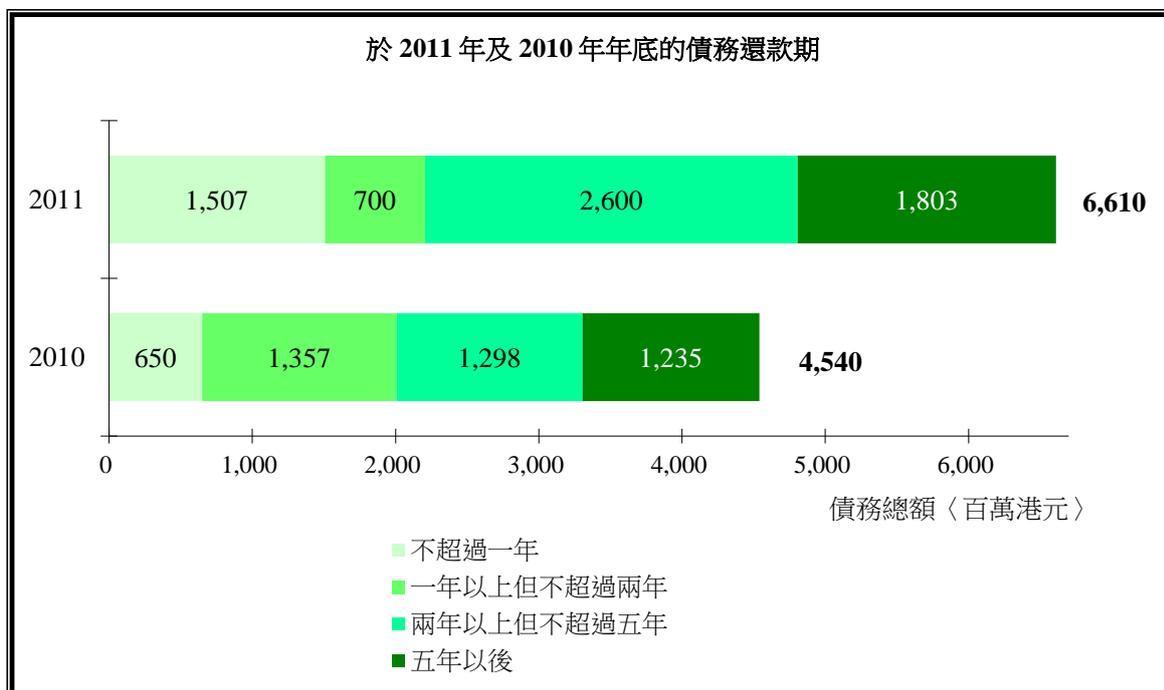
為分散資金來源，本集團與不少本地及海外銀行建立長久的合作關係。目前，有十家本地及海外銀行為本集團提供雙邊銀行貸款，該等銀行貸款約佔本集團未償還債務總額之 43.1%（2010 年：29.7%），有助本集團增加財務靈活性，並將集資成本保持於低水平。本集團亦透過中期票據計劃發行的票據，接觸本地及海外投資者。於 2011 年年底，本集團未償還債務總額中約 56.9%（2010 年：70.3%）是透過該計劃從債務資本市場集資。

下圖顯示過去五年來自銀行及債務資本市場佔未償還債務總額的百分比。



本集團亦致力維持適當的還款期組合。於 2011 年 12 月 31 日，債務組合的平均還款期為 4.2 年（2010 年：4.3 年），其中須於兩年內償還的債務約 2,207 百萬港元（2010 年：2,007 百萬港元），佔未償還債務 33.4%（2010 年：44.2%）。由於我們已安排資金以償還於 2012 年到期的債務，故今年的再融資壓力不大。然而，本集團將繼續密切留意金融市場，以識別恰當時機取得更多借貸。

下圖顯示本集團於 2011 年及 2010 年年底的債務還款期：



流動資金管理

本集團一直重視流動資金管理，以克服金融市場波動中可能出現的流動資金緊絀情況。本集團業務的經常性現金流繼續保持穩定和強勁。於 2011 年 12 月 31 日，本集團持有的現金及銀行結存總值約 2,961 百萬港元（2010 年：1,993 百萬港元），將用於資本開支及償還到期債務。所有存款均存於信貸評級優異的銀行，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 1,060 百萬港元（2010 年：725 百萬港元）於債務證券及具保本性投資。

本集團亦持有於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市的高流通量股票，作為額外流動資金儲備。於 2011 年年底，這些股票的市值為 988 百萬港元（2010 年：1,147 百萬港元）。

如需要進一步的流動資金，本集團可提取往來銀行所提供的備用承諾信貸。於 2011 年年底，這些信貸達 1,000 百萬港元（2010 年：2,550 百萬港元），使本集團實際上可在有需要時獲得額外的流動資金。

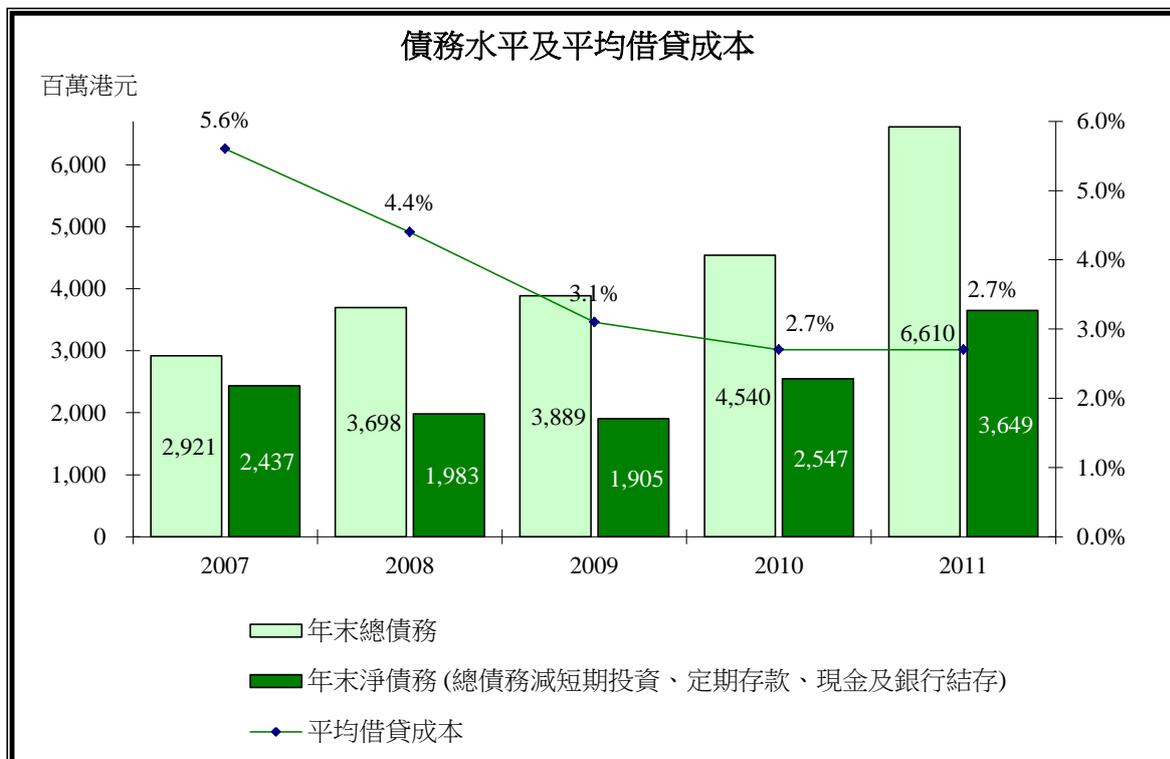
利率管理

利息支出佔本集團總支出的重大部分，需要密切監察。本集團採用合適的對沖策略，以管理預期息率變動所帶來的風險。

儘管信貸市場的流動資金緊絀，三個月香港銀行同業拆息依然在介乎 0.19% 與 0.38% 的低位徘徊。低利率的利好影響，抵銷了新借貸的信貸息差微升的影響。因此，本集團於 2011 年的平均借貸成本維持於 2.7%，與 2010 年相同。

本集團於 2011 年年底的淨息債務比率為 54.8%，與去年年底的 53.6% 相若。

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 174 百萬美元之 10 年期票據、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。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投資為 60 百萬美元及人民幣 317 百萬元，其中約 55 百萬美元及人民幣 167 百萬元已透過外匯遠期合約進行對沖。而其他匯率風險乃主要與上海投資項目相關，相等於 3,423 百萬港元（2010 年：3,153 百萬港元）或本集團總資產值之 5.8%（2010 年：6.5%）。

使用衍生工具

於 2011 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 2011 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 2011 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 2011 年 12 月 31 日止年度

	附註	2011 年 百萬港元	2010 年 百萬港元
營業額	3	1,922	1,764
物業支出		(262)	(250)
毛利		1,660	1,514
投資收入		90	49
其他收益及虧損		(34)	(42)
行政支出		(173)	(140)
財務支出		(122)	(117)
投資物業之公平值變動		7,532	2,594
應佔聯營公司之業績		254	394
除稅前溢利		9,207	4,252
稅項	5	(217)	(201)
本年度溢利	6	8,990	4,051
應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		8,545	3,844
非控股權益		445	207
		8,990	4,051
每股盈利（以港仙列值）	7		
基本		808.34	365.47
攤薄		807.71	365.16

綜合全面收益表

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

	附註	2011 年 百萬港元	2010 年 百萬港元
本年度溢利		8,990	4,051
其他全面收益：	8		
指定為按公平值計入其他全面收益之			
股本投資之虧損		(121)	-
可供出售投資之收益		-	150
現金流量對沖之淨收益（虧損）		4	(22)
自用物業重估之收益		71	29
應佔聯營公司之匯兌儲備		155	103
本年度除稅後之其他全面收益		109	260
本年度全面收益總額		9,099	4,311
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		8,654	4,104
非控股權益		445	207
		9,099	4,311

綜合財務狀況表
於 2011 年 12 月 31 日

	附註	2011 年 百萬港元	2010 年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		49,969	40,833
物業、機器及設備		530	429
聯營公司投資		3,423	3,014
保本投資		365	378
票據		259	168
股本投資		989	-
可供出售投資		-	1,152
其他金融資產		68	90
其他應收款項		163	79
		55,766	46,143
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	10	134	98
應收聯營公司款項		-	139
保本投資		265	84
票據		171	95
其他金融資產		71	2
定期存款		2,899	1,930
現金及銀行結存		62	63
		3,602	2,411
流動負債			
應付賬款及應付費用	11	532	433
租戶按金		170	175
應付非控股權益款項		327	327
借貸		1,507	650
其他金融負債		19	-
應付稅款		73	50
		2,628	1,635
流動資產淨額		974	776
總資產減流動負債		56,740	46,919
非流動負債			
借貸		5,156	3,937
其他金融負債		50	52
租戶按金		430	276
遞延稅項		360	337
		5,996	4,602
資產淨額		50,744	42,317
資本及儲備			
股本		5,299	5,267
儲備		43,454	35,410
本公司擁有人應佔權益		48,753	40,677
非控股權益		1,991	1,640
權益總額		50,744	42,317

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

除下述的會計政策變動外，本集團所採用的主要會計政策與編製本集團截至 2010 年 12 月 31 日止年度之財務報表一致。

於本年內，本集團已應用所有與業務相關及由 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（在下文統稱「新訂及經修訂的香港財務報告準則」）。該等新訂及經修訂的香港財務報告準則，乃由香港會計師公會所頒佈。此外，於 2015 年 1 月 1 日生效的香港財務報告準則第 9 號「金融工具」（經 2011 年 12 月修訂），本集團已於本年內提前應用。

除以下所述外，應用新訂及經修訂的香港財務報告準則對本集團於本會計年度及／或過往會計年度之財務報表並無其他重大影響。

香港財務報告準則第 9 號「金融工具」（經 2011 年 12 月修訂）

於本年內，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。本集團已選擇 2011 年 1 月 1 日作為準則的首次應用日期（即當日本集團根據香港財務報告準則第 9 號的規定，對其金融資產及金融負債之分類進行評估），並且根據於 2011 年 1 月 1 日之事實及情況作出分類。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。以往根據香港會計準則第 39 號而計量之賬面值及其後於 2011 年 1 月 1 日根據香港財務報告準則第 9 號而計量之賬面值之任何差異已於首次應用日期於保留溢利中確認。香港財務報告準則第 9 號並不應用於在首次應用日期不再被確認之金融資產及金融負債。除了改變若干金融資產的分類外，會計政策之改變對於 2011 年 1 月 1 日之本集團財務狀況表中確認的金額並無帶來重大的財務影響。因此，本集團於 2010 年 1 月 1 日之財務狀況表並未呈列。

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分類，及其後以攤銷成本或公平值進行計量。

香港財務報告準則第 9 號規定，債務工具及混合合約只有在(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還本金之利息款項的情況下，於其後以攤銷成本計量（統稱「攤銷成本準則」）。其他金融資產於其後將以公平值計量。

然而，倘若可消除或大幅減少會計錯配，本集團可在首次確認時選擇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。股本投資工具須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。除非股息收入清楚表示為收回部分投資成本，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於該日擁有金融資產。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：

- (i) 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 號分類為可供出售投資及以公平值計量，現已被指定為按公平值計入其他全面收益；及
- (ii) 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 號分類為可供出售投資及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。

下列說明金融資產按香港會計準則第 39 號及於首次應用日期按香港財務報告準則第 9 號的分類及計量：

	以往根據 香港會計準則 第 39 號 計量的類別	重新根據 香港財務報告 準則第 9 號 計量的類別	以往根據 香港會計準則 第 39 號 計量的賬面值 百萬港元	重新根據 香港財務報告 準則第 9 號 計量的賬面值 百萬港元
保本投資	指定為按公平值計入損益賬之金融資產	按公平值計入損益賬之金融資產	462	462
票據	持至到期日之投資／貸款及應收款項	按攤銷成本法計量之金融資產	263	263
上市股本證券的投資	可供出售投資	指定為按公平值計入其他全面收益之金融資產	1,147	1,147
非上市股本證券的投資	可供出售投資	指定為按公平值計入其他全面收益之金融資產	3	3
會籍債券之投資	可供出售投資	按公平值計入損益賬之金融資產	2	2
其他金融資產： 用作現金流量對沖 之遠期外匯合約	指定為對沖工具 之衍生工具	指定為對沖工具 之衍生工具	1	1
其他金融資產： 用作現金流量對沖 之貨幣掉期	指定為對沖工具 之衍生工具	指定為對沖工具 之衍生工具	2	2
其他金融資產： 用作現金流量對沖 之基準掉期	指定為對沖工具 之衍生工具	指定為對沖工具 之衍生工具	1	1
其他金融資產： 用作公平值對沖 之利率掉期	指定為對沖工具 之衍生工具	指定為對沖工具 之衍生工具	50	50
其他金融資產： 分類為持作買賣 之貨幣掉期 (非按對沖會計法)	按公平值計入 損益賬之金融資產	按公平值計入 損益賬之金融資產	38	38
應收賬款及其他應收賬款	貸款及應收賬款	按攤銷成本法計量之金融資產	177	177
應收聯營公司款項	貸款及應收賬款	按攤銷成本法計量之金融資產	139	139
定期存款	貸款及應收賬款	按攤銷成本法計量之金融資產	1,930	1,930
現金及銀行結存	貸款及應收賬款	按攤銷成本法計量之金融資產	63	63

應用香港財務報告準則第 9 號，對本集團年內的業績影響如下：

- (i) 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 12 月 31 日止年度之投資收入及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 12 月 31 日止年度的每股基本及攤薄後盈利減少 3.12 港仙。
- (ii) 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。截至 2011 年 12 月 31 日止年度，根據香港會計準則第 39 號於損益賬中確認為減值虧損 2 百萬港元，現已確認為其他全面支出。因此，截至 2011 年 12 月 31 日止年度之投資收入及溢利因會計政策改變相應增加 2 百萬港元，令本集團截至 2011 年 12 月 31 日止年度的每股基本及攤薄後盈利增加 0.19 港仙。

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（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。

下列說明金融負債按香港會計準則第 39 號及於首次應用日期按香港財務報告準則第 9 號的分類及計量：

	以往根據 香港會計準則 第 39 號 計量的類別	重新根據 香港財務報告 準則第 9 號 計量的類別	以往根據 香港會計準則 第 39 號 計量的賬面值 百萬港元	重新根據 香港財務報告 準則第 9 號 計量的賬面值 百萬港元
應付賬款及應付費用	按攤銷成本法 計量之金融負債	按攤銷成本法 計量之金融負債	433	433
應付非控股權益款項	按攤銷成本法 計量之金融負債	按攤銷成本法 計量之金融負債	327	327
借貸	按攤銷成本法 計量之金融負債	按攤銷成本法 計量之金融負債	4,587	4,587
其他金融負債： 用作現金流量對沖 之利率掉期	按公平值計入 損益賬之金融負債	按公平值計入 損益賬之金融負債	48	48
其他金融負債： 分類為持作買賣 之淨額基準掉期 (非按對沖會計法)	按公平值計入 損益賬之金融負債	按公平值計入 損益賬之金融負債	4	4

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、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 ¹
香港會計準則第 19 號 (2011 年)	僱員福利 ²
香港會計準則第 27 號 (2011 年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第 28 號 (2011 年)	聯營公司及合營企業投資 ²
香港會計準則第 32 號 (修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ³
香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)	披露 — 金融資產轉讓 ⁴ 披露 — 抵銷金融資產及金融負債 ²
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第 11 號	合營安排 ²
香港財務報告準則第 12 號	其他實體權益之披露 ²
香港財務報告準則第 13 號	公平值計量 ²
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 ²

¹ 於 2012 年 7 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

² 於 2013 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

³ 於 2014 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於 2011 年 7 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。

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、準則修訂本及詮釋將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
<u>截至 2011 年 12 月 31 日止年度</u>				
營業額				
投資物業租金總收入	701	721	283	1,705
管理費收入	119	68	30	217
分部收入	820	789	313	1,922
物業支出	(102)	(104)	(56)	(262)
分部溢利	718	685	257	1,660
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				9,207

	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
<u>截至 2010 年 12 月 31 日止年度</u>				
營業額				
投資物業租金總收入	654	636	264	1,554
管理費收入	116	64	30	210
分部收入	770	700	294	1,764
物業支出	(119)	(81)	(50)	(250)
分部溢利	651	619	244	1,514
投資收入				49
其他收益及虧損				(42)
行政支出				(140)
財務支出				(117)
投資物業之公平值變動				2,594
應佔聯營公司之業績				394
除稅前溢利				<u>4,252</u>

以上所有營運分部的營業額均來自外界客戶。

營運分部的會計政策與本集團於「主要會計政策」所述本集團的會計政策一致。分部溢利指在並無分配投資收入、中央行政成本及董事薪酬、其他收益及虧損、財務支出、投資物業之公平值變動，以及應佔聯營公司之業績下，各分部所賺取的溢利。這是向本集團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
<u>於 2011 年 12 月 31 日</u>				
分部資產	16,957	15,092	8,426	40,475
重建中之投資物業				9,500
聯營公司投資				3,423
其他資產				5,970
綜合資產				<u>59,368</u>
<u>於 2010 年 12 月 31 日</u>				
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>

分部資產指各分部的投資物業之公平值和應收賬款。分部資產並無分配自用物業、機器及設備、聯營公司投資、應收聯營公司款項、金融工具、其他應收款項、定期存款、現金及銀行結存。這是向本集團管理層呈報的資料，以助監管分部表現及調配各分部資源之用。分部資產包括以公平值計量之投資物業，但分部溢利並不包括投資物業之公平值變動。本集團管理層以集團為基礎監管及管理本集團所有負債，因此並無呈列分部負債之分析。

除賬面值為 3,420 百萬港元及 3 百萬港元（2010：3,011 百萬港元及 3 百萬港元）分別位於中華人民共和國及新加坡經營的聯營公司投資外，所有本集團之資產均位於香港。

其他分部資料

	寫字樓 百萬港元	商舖 百萬港元	住宅 百萬港元	綜合 百萬港元
<u>截至 2011 年 12 月 31 日止年度</u>				
非流動資產之增加	37	444	21	502
重建中投資物業之增加				1,118
				<u>1,620</u>
<u>截至 2010 年 12 月 31 日止年度</u>				
非流動資產之增加	88	326	10	424
重建中投資物業之增加				502
				<u>926</u>

5. 稅項

	<u>2011 年</u> 百萬港元	<u>2010 年</u> 百萬港元
本年度稅項		
香港利得稅		
- 本年度	207	172
- 以往年度不足（超額）撥備	1	(6)
	<u>208</u>	<u>166</u>
遞延稅項	9	35
	<u>217</u>	<u>201</u>

於兩年度之香港利得稅，是根據相關年度估計的應課稅溢利按稅率 16.5% 計算。

6. 本年度溢利

	<u>2011年</u> 百萬港元	<u>2010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>8</u>	<u>8</u>
包括 89 百萬港元（2010 年：54 百萬港元）或然租金 之投資物業租金總收入	(1,705)	(1,554)
減：		
- 產生租金收入之物業之直接經營成本	233	247
- 無產生租金收入之物業之直接經營成本	<u>29</u>	<u>3</u>
	<u>(1,443)</u>	<u>(1,304)</u>
員工成本，包括：		
- 董事酬金	21	14
- 以股份為基礎之支出	4	4
- 其他員工成本	<u>168</u>	<u>147</u>
	<u>193</u>	<u>165</u>
應佔聯營公司稅項（已包括在應佔聯營公司之業績）	<u>92</u>	<u>153</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>2011年</u> 百萬港元	<u>2010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>8,545</u>	<u>3,844</u>

	股份數目	
	<u>2011年</u>	<u>2010年</u>
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,057,109,763	1,051,785,240
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	817,621	900,002
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	1,057,927,384	1,052,685,242

於 2011 年，因購股權之行使價較每股平均市場價格為高，於計算每股攤薄後盈利時並無假設行使本公司若干尚未行使的購股權。

(b) 調整後每股基本盈利

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

	<u>2011年</u>		<u>2010年</u>	
	每股基本		每股基本	
	溢利	盈利	溢利	盈利
	百萬港元	港仙	百萬港元	港仙
本公司擁有人應佔本年度溢利	8,545	808.34	3,844	365.47
投資物業之公平值變動	(7,532)	(712.51)	(2,594)	(246.63)
非控股權益之影響	355	33.58	125	11.89
應佔聯營公司投資物業公平值變動 （扣除相關之遞延稅項）	(58)	(5.49)	(227)	(21.58)
基本溢利	1,310	123.92	1,148	109.15
經常性基本溢利	1,310	123.92	1,148	109.15

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）。由於兩年度內並無該類調整，經常性基本溢利跟基本溢利相等。
- (2) 所使用的分母跟以上詳述使用於每股基本盈利的相同。

8. 其他全面收益

	<u>2011年</u> 百萬港元	<u>2010年</u> 百萬港元
其他全面收益包括：		
指定為按公平值計入其他全面收益之 股本投資之虧損	(121)	-
可供出售投資之收益	-	150
現金流量對沖：		
- 本年度之虧損	(25)	(40)
- 虧損重新分類調整至損益	29	18
	4	(22)
自用物業重估之收益	85	34
應佔聯營公司之匯兌儲備	155	103
除稅前之其他全面收益	123	265
其他全面收益相關之利得稅	(14)	(5)
除稅後本年度其他全面收益	<u>109</u>	<u>260</u>

9. 股息

於本年內已確認派發之股息：

	<u>2011年</u> 百萬港元	<u>2010年</u> 百萬港元
已派 2011 年中期股息 - 每股 15 港仙	159	-
已派 2010 年中期股息 - 每股 14 港仙	-	147
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
	<u>791</u>	<u>714</u>
於報告期末後建議之股息：		
建議末期股息 - 每股 64 港仙 (2010 年：每股 60 港仙)	<u>678</u>	<u>632</u>

董事們已於 2012 年 3 月 8 日建議 2011 年末期股息為每股 64 港仙（2010 年：每股 60 港仙），並須待股東於應屆股東周年大會上批准。該股息並未於 2011 年 12 月 31 日確認為負債。

10. 應收賬款及其他應收款項

來自出租投資物業的租金普遍需預繳。於報告期末，本集團應收賬款的賬面值為 6 百萬港元（2010 年：5 百萬港元），主要為拖欠的租金及其賬齡均少於 90 天。

11. 應付賬款及應付費用

於報告期末，本集團應付賬款的賬面值為 324 百萬港元（2010 年：229 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。董事會已檢討薪酬委員會的組成。范仁鶴及潘仲賢（兩者皆是獨立非執行董事）分別於2012年3月獲委任為委員會主席及成員。其他成員為利子厚（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 2011 年 12 月 31 日，本集團員工總數為 541 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、培訓及發展詳情載於 2011 年年報內。

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 2012 年 5 月 24 日（星期四）寄發予股東。惟以股代息選擇須獲(1)本公司股東於應屆股東周年大會（「股東周年大會」）上通過批准派發 2011 年之末期股息；及(2)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

1. 股東周年大會

股份過戶登記處將於 2012 年 5 月 11 日（星期五）至 5 月 14 日（星期一）期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。如欲出席股東周年大會並於會上投票，務請於 2012 年 5 月 10 日（星期四）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。

2. 建議之末期股息

股份過戶登記處將於 2012 年 5 月 18 日（星期五）暫停辦理股份過戶登記手續。股息除淨日期為 2012 年 5 月 16 日（星期三）。如欲收取建議之末期股息，務請於 2012 年 5 月 17 日（星期四）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。末期股息將約於 2012 年 6 月 14 日（星期四）派發予於 2012 年 5 月 18 日（星期五）登記於股東名冊上的股東。

股東周年大會

股東周年大會將於 2012 年 5 月 14 日（星期一）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)及聯交所發放發行人資訊的專用網站(www.hkexnews.hk)，並約於 2012 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，2012 年 3 月 8 日

於本公告日期，董事會包括：利蘊蓮(主席)、劉少全(副主席)*、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)、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)及聯交所發放發行人資訊的專用網站(www.hkexnews.hk)。2011 年年報（包括根據上市規則所需提供的資料）將約於 2012 年 3 月底寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。