



美好將來
今天躍動

2011年年報

 **Hysan** 希慎

股份代號00014

目錄

重點閱讀及有關內容

18	2011年財務及非財務表現
20	年內業績及2012年展望
24	2011年市場情況及希慎的應對
30	業績摘要及主要表現指標
32	核心租賃業務的表現
37	財務狀況及管理
40	謹慎理財政策
45	風險監控及管理
48	我們的重要資產：人才
56	管治制度及董事會2011年的工作

1 概覽

16	今日希慎
16	使命
16	負責任企業
17	公司價值觀
18	2011年表現概覽
20	主席報告

2 落實策略

24	市場情況及應對
28	希慎社區 — 投資物業組合
30	管理層的討論與分析
30	業績回顧
32	業務回顧
37	財務回顧
40	庫務政策
45	內部監控與風險管理
48	人力資源

3 企業管治

52	董事會及高級行政人員
56	企業管治報告
73	董事會報告
81	董事薪酬及權益報告
89	審核委員會報告

4 財務報表及估值

92	董事就財務報表須承擔之責任
93	獨立核數師報告
94	財務報表
170	五年財務摘要
172	估值師報告
173	主要物業報表
175	股權分析
176	股東資料

美好將來 今天躍動

希慎在2011年繼續向前邁進。儘管年內全球經濟環境持續不明朗，我們於核心租賃業務錄得佳績。

此外，希慎廣場重建項目進展良好，我們亦繼續為現有物業創優增值，具策略性地提升集團的長遠競爭力。我們將繼續推動希慎銅鑼灣商業區成為各界工作及消閒的首選地點。

繁華銅鑼灣區的
最大商業業主





資產增值：位處希慎
物業組合西邊的
利舞臺廣場一帶





希慎廣場：
我們重要的里程碑





位於希慎物業組合
北邊的希慎廣場





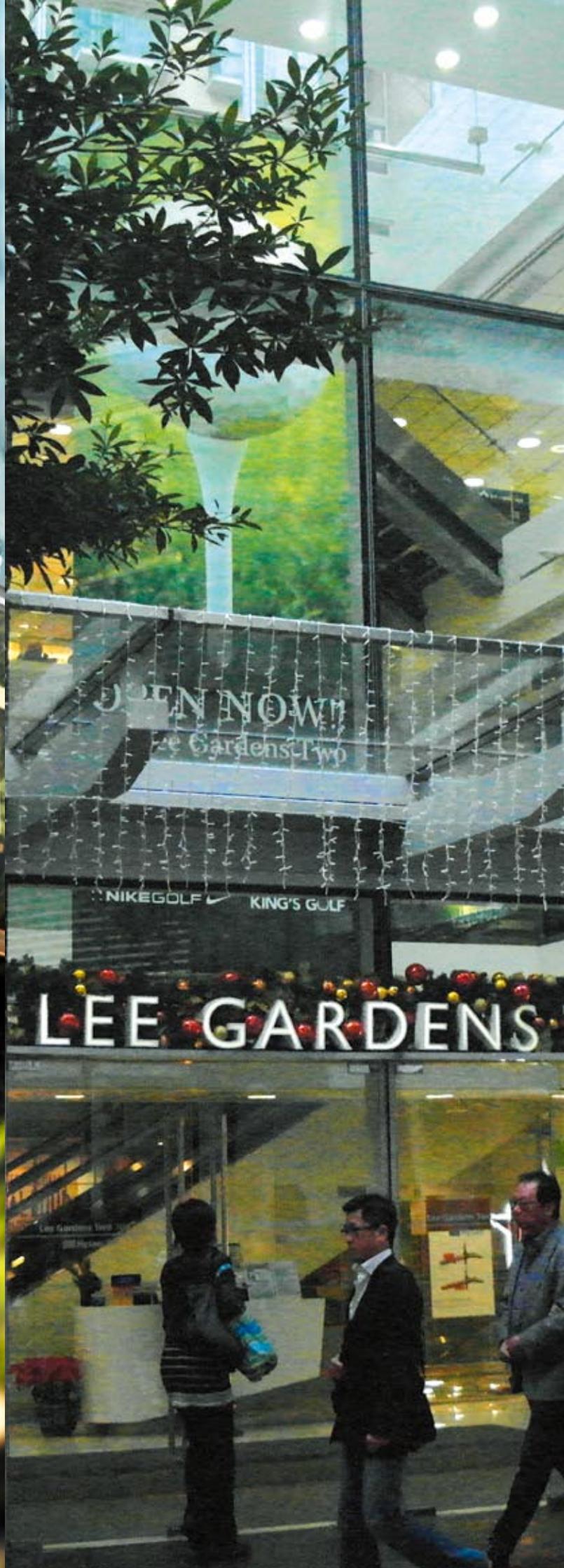
我們優越的寫字樓：
動力無限的綠色社區





活力充沛、
獨一無二的希慎社區，
不斷綻放異彩

LOUIS VUITTON





TERENCE RATTIGAN
27 Sept 1944



1 \ 概覽

本章首先說明集團的使命及核心價值，再以一覽表展示2011年的財務及非財務表現。主席報告則闡述年內的業務情況，及介紹我們如何推動獨一無二的希慎銅鑼灣商業區不斷演變。

16	今日希慎
16	使命
16	負責任企業
17	公司價值觀
18	2011年表現概覽
20	主席報告	

今日希慎

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。

負責任企業

希慎以成為一家成功及負責任的企業作為宗旨。我們不只著眼於業績表現，更注重取得業績的方式和手法。作為負責任企業是希慎的基本信念。

公司價值觀

我們培養崇高的**商業操守**，孕育**承擔責任**的精神。希慎同寅以自己的工作為榮、對我們的營運承擔問責，並堅守正道以完成使命。

我們的**創新思維**，貫徹策略性及營運事宜，致力利用集體智慧，以期**領導市場**。

希慎與股東、客戶、業務夥伴、員工及社區維繫深遠持久、互惠互利的**夥伴關係**。

希慎履行企業責任，盡心**回饋社會**。我們積極參與社區活動，將企業責任融匯在日常運作之中。

2011年表現概覽

希慎秉持清晰方針及業務策略，使我們於瞬息萬變的營商環境中取得佳績。在注重業績的同時，我們亦著重達致目標的手法。下表列出集團的財務及非財務表現指標。

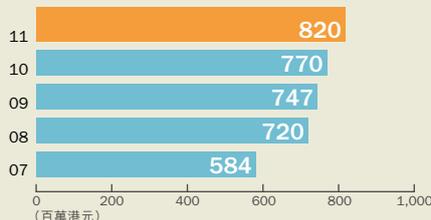
財務表現

營業額

1,922 百萬港元
 **9.0%**

寫字樓業務營業額

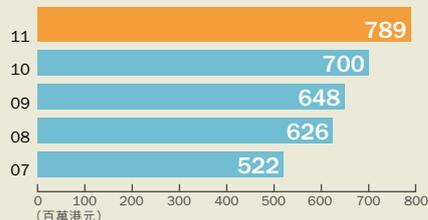
820 百萬港元  **6.5%**



- 出租率為96%
- 續約租金整體上調
- 旗艦物業利園錄得超越2008年高峰期的租金水平，為新建希慎廣場的預租租金提供參考基準

商舖業務營業額

789 百萬港元  **12.7%**



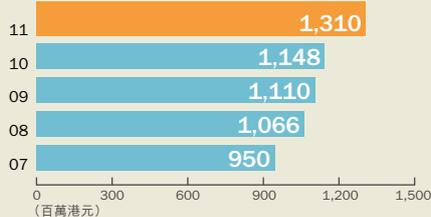
- 接近全數租出
- 按營業額收取的租金大幅上升64.8%至89百萬港元
- 利園及利園二期商場的內地旅客消費額上升84%

經常性基本溢利

1,310 百萬港元
 **14.1%**

經常性基本溢利

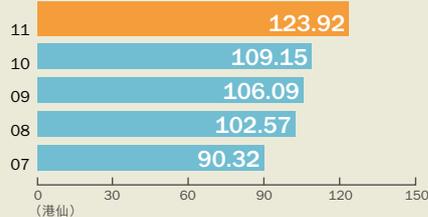
1,310 百萬港元  **14.1%**



- 溢利增長，反映核心租賃業務的毛利上升及投資收入增加

每股經常性基本盈利

123.92 港仙  **13.5%**



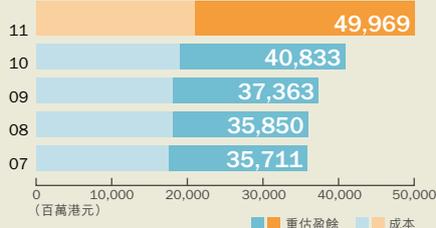
- 即經常性基本溢利除以用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數

每股資產淨值

46.00 港元
 **19.1%**

物業價值

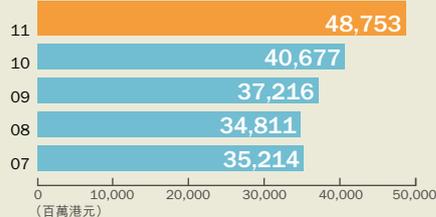
49,969 百萬港元  **22.4%**



- 投資物業組合經由獨立的專業估值師按公開市值進行估值
- 估值反映租金水平上升，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

股東權益

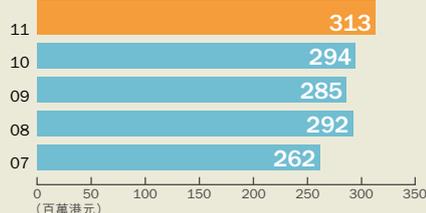
48,753 百萬港元  **19.9%**



- 股東權益增長，主要因投資物業估值上升

住宅業務營業額

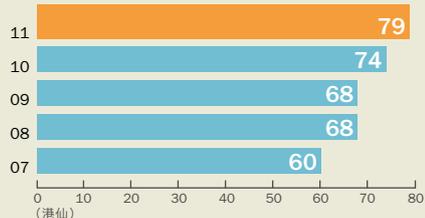
313百萬港元 6.5%



- 出租率為95%
- 竹林苑若干經翻新的單位，租金超越2008年高峰期，創下新的租金參考基準
- 希慎與租戶關係更趨緊密，有利續租率高企及直接訂立租約的交易增加

每股股息

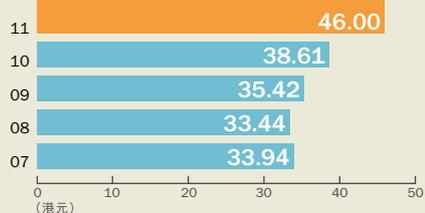
79港仙 6.8%



- 建議派發本年度末期股息每股64港仙
- 連同中期股息每股15港仙，全年派息總額為每股79港仙

每股資產淨值

46.00港元 19.1%



- 即股東權益除以年底時已發行的股份數目

非財務表現

管治

- 卓越的企業管治獲業界表揚：
 - 希慎榮獲香港會計師公會頒發2011年度最佳企業管治資料披露大獎(大市值非恒指成份股組別)白金獎，是自2000年以來第九次獲得獎項
 - 獲IR Global Rankings 2011頒發大中華區優秀企業管治獎項及亞太區最佳企業管治排名首5位

環境

- 希慎廣場項目穩步邁向成為全港首幢獲得美國綠色建築協會LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) 最高水平「白金級」認證的建築物
- 希慎秉持長遠的可持續發展理念，致力發展銅鑼灣區及希慎廣場重建項目，榮獲Best Practice Management Group頒發2011年度最佳業務實踐獎的「綠化環境企業發展獎」

社區

- 希慎是道瓊斯可持續發展指數、富時社會責任環球指數及恒生可持續發展企業指數的成份股。這三項指數享譽國際，為環球負責任企業的可持續發展提供基準
- 獲香港社會服務聯會頒發連續5年「商界展關懷」標誌，以表揚希慎推廣企業社會責任的努力



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

2 \ 落實策略

本章首先概述2011年香港宏觀經濟環境及物業租賃市場概況，接著分析希慎相應市場發展所作出的策略性行動。我們亦詳細說明集團年內的營運策略及表現、財務、風險及人才管理。

24	市場情況及應對
28	希慎社區 — 投資物業組合
30	管理層的討論與分析
30	業績回顧
32	業務回顧
37	財務回顧
40	庫務政策
45	內部監控與風險管理
48	人力資源

香港經濟



香港本地生產總值於2011年錄得溫和增長。

2011年，香港本地生產總值錄得5%的溫和增長。經濟增長放緩，主要由於全球經濟環境轉差，使本港出口增長自2011年第二季起減慢。儘管如此，2011年全年的本地消費市道保持強勁，為整體經濟表現帶來強大支持。截至2011年12月，香港總就業人數升至370萬，失業率則降至3.3%。2011年的通脹率為5.3%。

寫字樓

2011年上半年，甲級寫字樓市場受需求暢旺帶動而表現強勁。其後全球經濟日趨不明朗，令新需求及企業擴充活動自年中起逐漸放緩。

2011年，甲級寫字樓的新供應量*共達1.6百萬平方呎，其中大部份位於非核心地區。新供應水平遠較2008年的3.7百萬平方呎為低，當年並爆發全球金融危機，寫字樓需求下滑。年內，香港的甲級寫字樓整體淨吸納量*達2.0百萬平方呎。當中，非核心地區的九龍東錄得龐大的淨吸納量。在中環、銅鑼灣/灣仔、尖沙咀等核心地區中，銅鑼灣/灣仔的淨吸納量最高，約為160,000平方呎。



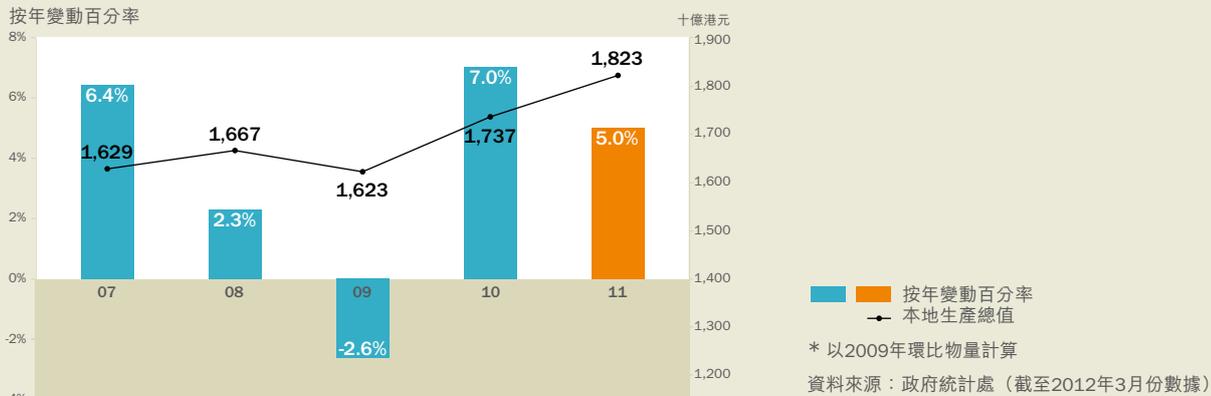
希慎的寫字樓租戶組合保持均衡。

儘管新需求及企業擴充活動放緩，但不少企業（特別是位於中環的企業）為節省成本而遷往上述租金相對較低的其他地區，因而為這些地區帶來可觀需求。於2011年12月底，銅鑼灣/灣仔的整體空置率跌至1.9%。右圖顯示2010年及2011年中環、銅鑼灣/灣仔、尖沙咀及九龍東的甲級寫字樓空置率。

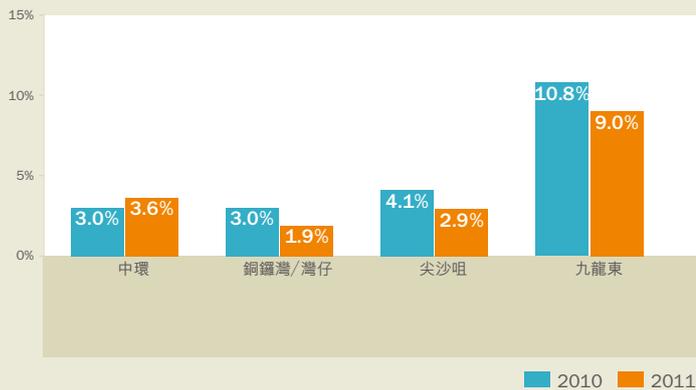
2011年，所有甲級寫字樓分區市場的租金均呈雙位數增長。銅鑼灣/灣仔的全年租金增幅為20.2%，高於另外兩個核心市場——中環(10.2%)及尖沙咀(19.2%)。2011年最後一季，中環的租金水平下跌4.5%，而銅鑼灣/灣仔下跌1.1%，尖沙咀則增長2.4%。值得注意的是，年內銅鑼灣/灣仔與中環的租金仍然保持很大差距（見右圖）。

* 2011年的新供應量及淨吸納量並不包括金鐘的香港政府總部。
資料來源：仲量聯行（截至2012年3月份數據）

實質本地生產總值*



甲級寫字樓空置率



甲級寫字樓租值



資料來源：仲量聯行（截至2012年3月份數據）

希慎的應對

2011年上半年，集團已完成絕大部份於年內租約期滿的續租洽商，當時市場需求暢旺，有利續租租金水平。此外，我們亦加強了推廣活動。在續約時，我們的整體續約租金較舊租約租金有所增長。

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。

我們保持均衡的租戶組合，並無過份依賴任何特定行業。

核心地區的優質寫字樓供應緊絀，我們在銅鑼灣的寫字樓組合較其他核心地區具價格優勢，繼續吸引租戶垂青。

詳情另見第32-33頁寫字樓業務回顧。

商舖

2011年，香港整體的零售業銷售額保持暢旺，較去年增長24.9%（見下圖）。

消費信心依然高企，2011年的私人消費開支上升8.6%。

零售商繼續受惠於大量訪港內地旅客的消費力。2011年，訪港內地旅客達28.1百萬人次，佔全年訪港旅客總人數67.0%（見下圖）。

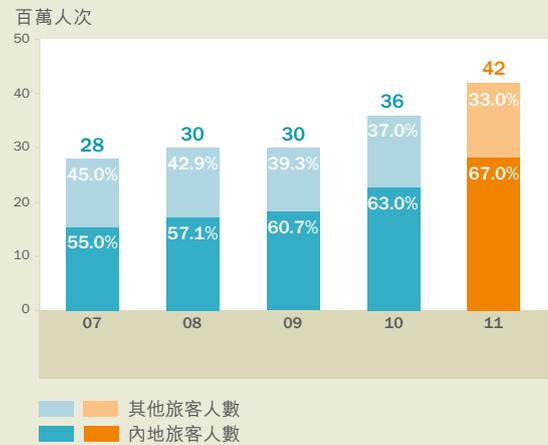
新供應方面，兩個主要商舖發展項目於2011年內落成，分別位於九龍及新界區。年內頂級優質購物中心的租金增長達16.1%。

香港零售業總銷售額



資料來源：政府統計處（截至2012年3月份數據）

訪港旅客總人數



資料來源：香港旅遊發展局（截至2012年3月份數據）

豪華住宅

2011年上半年，隨著新來港外籍僱員不斷增加，豪華住宅租賃市場氣氛向好。然而，踏入下半年，企業擴充活動放緩，尤其以金融業最為顯著，以致外籍員工對豪宅的租

住需求相應減弱。一些外籍僱員因節省開支而遷居本港其他區域，成為帶動租務活動的主要因素。

豪華住宅租金於2011年上半年上升約5%，其後於下半年回落，跌幅少於1%。總體而言，2011年的豪宅租金上升4.4%，但仍低於2008年的市場高位（見右圖）。



竹林苑的社交及文化活動，有助建立活力充沛的住戶社區。



經翻新的禮頓中心商舖，現已成為潮流購物熱點。

頂級優質購物中心租金指數 (2009年第四季=100)



資料來源：仲量聯行 (截至2012年3月份數據)

豪華住宅租金指數 (2009年第四季=100)



資料來源：仲量聯行 (截至2012年3月份數據)

希慎的應對

受到私人消費暢旺及訪港旅客人數上升的支持，希慎的商舖組合業務錄得強勁增長。

為把握市場商機，我們為利園商舖組群建立更尊貴的地位，並為利舞臺商舖組群注入時尚活力。

集團的市場推廣策略包括加強客戶基礎及購物人士的忠誠度，並加強推廣活動以吸引旅客。

詳情另見第34頁商舖業務回顧。

希慎的應對

豪華住宅市道變化迅速，我們主力優化出租率及提升租金收入。

同時，我們提升了設施及服務的水平。部份單位完成翻新工程後，租金錄得超越2008年高位，創下新的租金參考基準。

我們又加強了與租戶的關係，並增加直接推廣活動。

詳情另見第35頁住宅業務回顧。

希慎社區 — 投資物業組合

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。位於軒尼詩道500號的希慎廣場重建項目於2012年竣工後，將為希慎的物業組合增加710,000平方呎樓面面積。

希慎廣場

銅鑼灣軒尼詩道500號

希慎廣場前身為興利中心，是希慎主要的重建項目，商場將於2012年8月開幕。這幢新商廈將提供15層甲級寫字樓及17層商舖。位於希慎物業組合北邊及銅鑼灣心臟地帶的希慎廣場，將提供全海景寫字樓、匯聚精彩零售商舖組合的商場，以及達致最高國際環保標準的綠色建築元素。

預計總建築面積約710,000平方呎

—— 詳情另見第36頁



Hysan
PLACE

2012年8月
商場開幕



寫字樓

集團的甲級寫字樓位處核心地區，地位優越，為租戶及其客戶提供配套得宜的優質設施。希慎廣場的世界級建築規格將增進我們甲級寫字樓組合的優勢。其他的寫字樓商廈提供優質的樓面，配合租戶不同的需要。

商舖

以利園為中心的商舖組群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商舖組群則匯聚時尚別緻的商店和著名食府。希慎廣場的商場部份將為我們整體商舖物業組合的總建築面積增加50%，商舖租戶將包括首次進軍香港的國際品牌，勢將成為最新的購物熱點。

利園

銅鑼灣希慎道33號

利園為本公司的旗艦發展項目，由一幢寫字樓大廈，及一個高檔購物中心組成。該大樓鄰近銅鑼灣地鐵站，維港及跑馬地美景盡入眼簾，不少跨國企業、名牌時裝精品及著名食肆均蒼萃於此。

建築面積約 900,000 平方呎 \ 層數 53
 \ 車位 200 \ 落成年份 1997



利舞臺廣場

銅鑼灣波斯富街99號

正如前身利舞臺一樣，利舞臺廣場亦為本港著名的地標，同樣別具重要意義。該廣場集結各國時尚生活品味商店及食肆，是本港知名的購物及飲食熱點之一。

建築面積約 317,000 平方呎 \ 層數 26
 \ 落成年份 1994



利園二期

銅鑼灣恩平道28號

利園二期是一幢寫字樓 / 商場綜合大樓。利園二期與毗鄰的利園商場連接，為多間國際企業的辦公地點與及國際高級時裝品牌、著名食肆的聚居地，其中一層專售兒童時裝及用品。

建築面積約 627,000 平方呎 \ 層數 34 \ 車位 176
 \ 落成年份 1992 \ 翻新商場部份 2003



禮頓中心

銅鑼灣禮頓道77號

各種公共交通工具均可直達此寫字樓 / 商舖綜合大樓。位處銅鑼灣商業中心區，自然成為各界辦事處首選。翻新工程於2011年完成，寫字樓大堂煥然一新，而商舖部份亦成為匯聚時尚國際品牌的購物熱點。

建築面積約 430,000 平方呎 \ 層數 28 \ 車位 264
 \ 落成年份 1977 \ 翻新年份 2011



新寧大廈

銅鑼灣希慎道10號

由著名建築師貝聿銘設計的新寧大廈，大廈入口及電梯大堂特別寬敞，令租戶及來客倍感舒適自在。大樓平台租戶全為熱門食肆，使新寧大廈成為消閒社交好去處。

建築面積約 277,000 平方呎 \ 層數 30 \ 車位 150
 (與新寧閣共同擁有) \ 落成年份 1982



希慎道壹號

銅鑼灣希慎道1號

座落於銅鑼灣心臟地帶三條繁盛街道的交界處，此寫字樓 / 商舖綜合大樓佔盡優越地利，四週商舖林立，購物消費，色色俱全。

建築面積約 169,000 平方呎 \ 層數 26
 \ 落成年份 1976 \ 翻新年份 2002



希慎道十八號

銅鑼灣希慎道18號

位於希慎道的希慎道十八號(前稱友邦中心)為樓高25層的寫字樓 / 商舖綜合大樓。此綜合大樓大堂寬敞明亮。

建築面積約 132,000 平方呎 \ 層數 25
 \ 落成年份 1989 \ 翻新年份 2009



竹林苑

半山堅尼地道74-86號

這是座落於半山區的高級住宅綜合項目，屋苑綠樹環抱，可俯覽維港醉人美景，並有多種公共交通工具提供服務。租戶除可享用頂級的管理服務及一應俱全的住客會所與運動設施外，該大廈並提供個人化住客服務，擇居於此可忘卻世俗雜務，享受優悠生活。

建築面積約 691,000 平方呎 \ 住宅單位總數 345
 \ 車位 436 \ 落成年份 1985 \ 翻新年份 2002



禮頓道111號

銅鑼灣禮頓道111號

禮頓道111號座落於銅鑼灣商業心臟地帶較為幽靜之處，為旺中帶靜的理想寫字樓選址。商舖包括時尚品味商店。

建築面積約 80,000 平方呎 \ 層數 24
 \ 落成年份 1988 \ 翻新年份 2004



新寧閣

銅鑼灣開平道8號

在多姿多采的銅鑼灣區，住宅大廈新寧閣另有一種獨特氣派。環境舒適幽靜，街道兩旁樹影婆娑，區內形形色色的消閒娛樂場所亦信步可達。新寧閣裝修設備完善，為租戶提供頂尖生活享受。

建築面積約 98,000 平方呎 \ 住宅單位總數 59
 \ 車位 150 (與新寧大廈共同擁有) \ 落成年份 1982
 \ 翻新年份 2003



附註：上列的建築面積約數，乃根據有關建築物的應計總建築樓面面積計算，以約數(至最接近的1,000平方呎)表達。

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

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右表：

營業額增長

如何衡量？

2011年與2010年的租金收入作比較

出租率

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

物業支出

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

物業支出佔營業額的百分比

如何衡量？

以物業支出除以營業額計算

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。

為何重要？

反映租金與出租率變動的綜合影響

表現

所有三項租賃業務均錄得增長

寫字樓業務

2011年：
↑ 6.5%
(2010年：↑3.1%)

商舖業務

2011年：
↑ 12.7%
(2010年：↑8.0%)

住宅業務

2011年：
↑ 6.5%
(2010年：↑3.2%)

為何重要？

- 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

表現

- 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

寫字樓業務

2011年年底：
96%
(2010年年底：95%)

商舖業務

2011年年底：
接近全數租出
(2010年年底：96%)

住宅業務

2011年年底：
95%
(2010年年底：94%)

為何重要？

衡量營運本集團物業組合所引致的成本

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），但部份被代理費用減少所抵銷，原因出租率保持穩健

總物業支出

2011年：
262百萬港元
(2010年：250百萬港元)

為何重要？

本集團業務的毛利率指標

表現

2011年的比率略為改善

物業支出佔營業額的比率

2011年：
13.6%
(2010年：14.2%)

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。

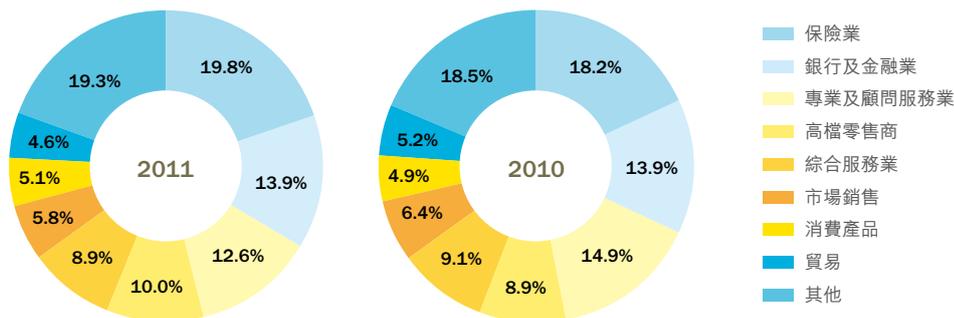
寫字樓業務的收入增加6.5%至820百萬港元（2010年：770百萬港元）。2011年年底的出租率增至96%，而2011年6月30日及2010年12月31日的出租率均為95%。

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%。下圖是按出租面積分析的寫字樓租戶組合。

於年底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，有利我們與租戶建立長遠關係。

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：

- 希慎廣場的商場部份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。



希慎廣場特設快速電梯，方便人流，讓購物人士穿梭多層商場。

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，大部份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，載列於第40至44頁「庫務政策」一節。

管理層的討論與分析

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），大部份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），當中大部份為定期存款，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。

希慎的庫務政策守則訂明集團主要表現指標（載列於右表）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%。

主要表現指標

平均借貸成本

銀行信貸：
資本市場發債

平均債務期限

浮息債務
（債務總額的
百分比）

淨利息償付率

淨債務與股東
權益比率

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

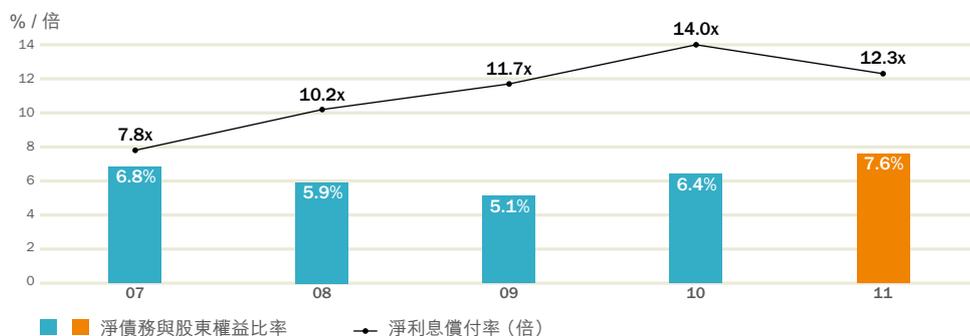
債務管理

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。

年底的淨利息償付率及淨債務與股東權益比率

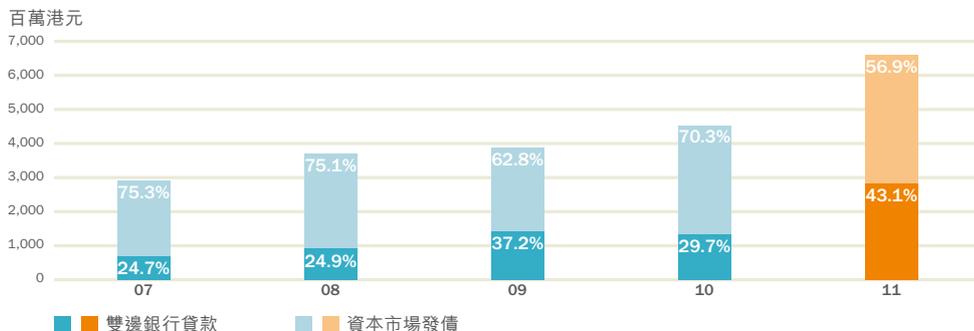


本集團一直致力減低借貸息差、分散融資來源，及維持與整體資金運用相配合的適當還款期組合。於2011年12月31日，本集團未償還債務總額為6,610百萬港元（2010年：4,540百萬港元），較2010年增加2,070百萬港元。所有未償還借貸均為無抵押貸款。

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。

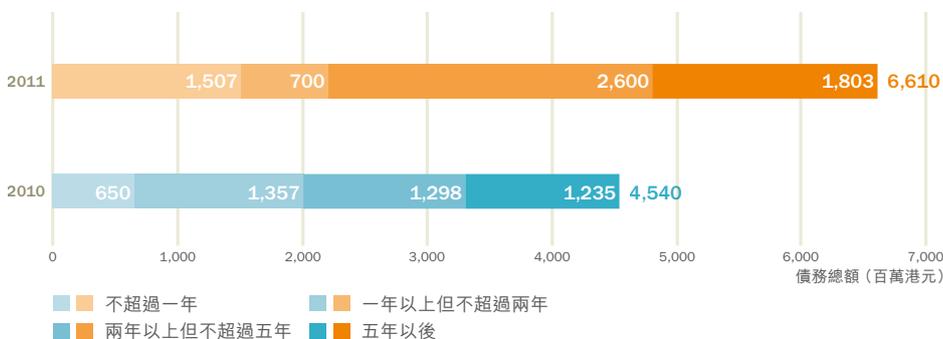
於年底融資來源



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。

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

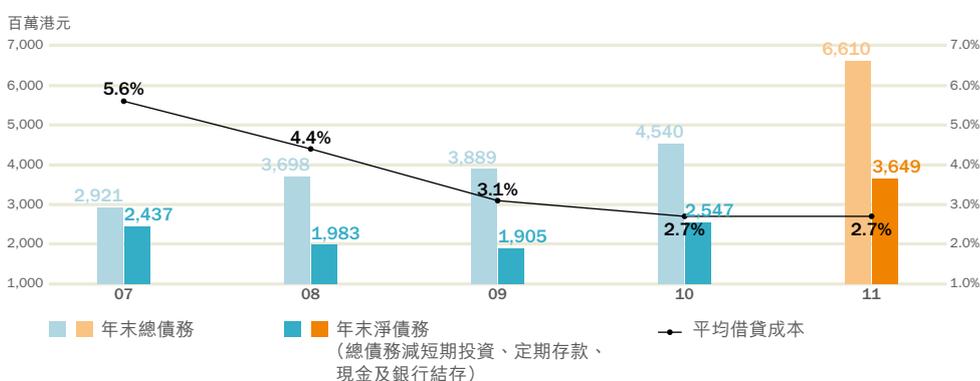
利息支出佔本集團總支出的重大部份，需要密切監察。本集團採用合適的對沖策略，以管理預期息率變動所帶來的風險。

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年年底的浮息債務比率為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。

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167百萬元已透過遠期外匯合約進行對沖。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。

內部監控與風險管理

責任

希慎董事會對維持完善有效的內部監控制度全盤負責，而管理層則負責設計及執行內部監控制度以管理風險。良好的內部監控制度旨在管理而非消除業務目標失誤的風險，且只能提供合理而非絕對的保證。

2011年檢討內部監控成效

董事會負責集團的內部監控制度及檢討其成效。內部審核部匯報業務流程及活動的檢討結果，包括針對經確認監控弱點的行動方案。管理層對此進行評估，並就整體內部監控制度的優缺點向審核委員會發表評估，提出應對弱點的行動方案。外聘核數師亦對其在工作過程發現的任何監控事宜作出匯報。經考慮以上各點，審核委員會至少每年一次檢討公司內部監控制度的成效，並向董事會報告檢討結果。

於截至2011年12月31日止年度，董事會認為內部監控制度有效及足夠，亦無發現任何可能對集團營運、財務報告及法規職能構成影響的重要事項。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。

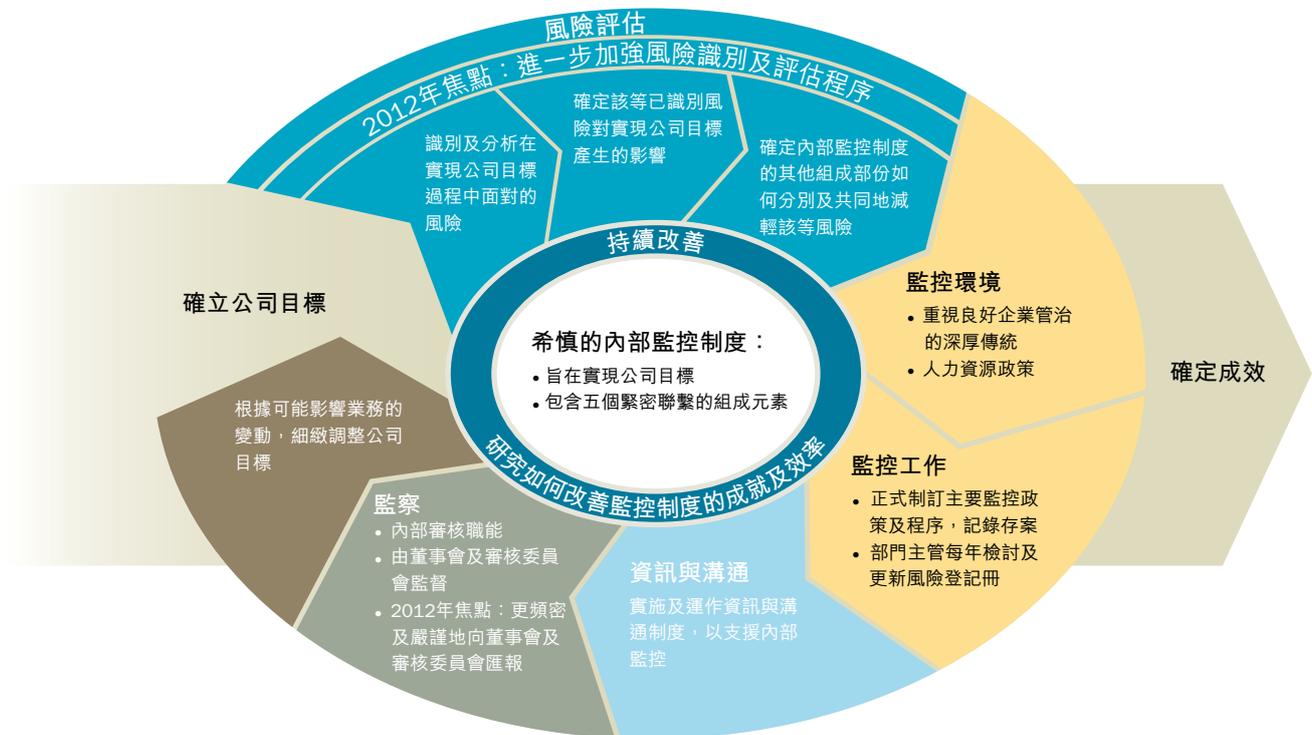
希慎內部監控模式

希慎內部監控模式根據美國 Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission (COSO) 的模式制訂，共有五個元素：監控環境、風險評估、監控工作、資訊與溝通，以及監察。我們根據 COSO 原則制訂內部監控模式時，已考慮到集團架構及業務活動的性質：

- 監控環境 — 監控環境為內部監控營造適合的條件，因此非常重要。希慎僱用約500名員工，是一間結構緊密的機構。管理層的行為與工作及其對有效管治及監控所展示的承諾，員工均清晰可見。我們擁有重視優良企業管治的深厚傳統，以及建基於良好商業操守及問責性的企業文化。我們已訂立正式的《操守守則》，並向全體員工（包括新入職員工）作出簡報。舉報制度則由獨立第三方監控並直接向審核委員會主席報告。我們希望在企業文化中建立風險意識及內部監控責任感，並以此作為公司內部監控制度的基礎。
- 監控工作 — 集團的核心物業租賃及管理業務，需要成熟的營運流程配合運作。有關監控工作傳統上建基於高層審查、職責分工及實質監控等範疇。過去數年，我們一直努力將監控過程正規化及制定有關之正式政策，同時亦希望建立一種建基於系統化和結構化監控原則的管理文化。於2011年，集團制訂了有關計劃，並正繼續分階段加強採用自動化程序（資訊處理）。

我們的內部監控制度現時包括以下主要特點：

- 策略及業務規劃：各業務單位每年制訂業務計劃並交由董事會批核，有關表現按此定期監察。我們亦為各種主要表現指標訂立達標水平。集團制訂了須由董事會全體董事議決事項的列表，其範圍涵蓋集團一切重大政策及方針。(詳情請參閱「企業管治報告」)
- 投資評估：有關資本項目，一般由行政總裁按獲授的權限進行詳細審批或在適當情況下由董事會直接審批。
- 財務監控：密切監察公司的盈利能力、現金流量及資本開支，並定期向董事會匯報主要財務資料，包括解釋實際表現與預算的差異。
- 監控程序及授權制度：我們就資本和營運開支以及其他主要業務交易及決策，訂立清晰的指引及批核權限。



希慎內部監控模式根據美國COSO的模式制訂。

風險管理方針

集團繼續秉持簡單切實的風險管理方針。由於集團業務的規模及業務性質，我們並無設立獨立的風險管理職能。反之，我們尋求將風險管理融入業務營運之中。以下概述我們為辨識、評估及管理集團所面對的風險而採取的程序。

方法：我們在集團內以劃一方法，透過「風險登記冊」掌握及匯報風險，讓管理層考慮風險出現的可能性與風險所帶來後果的關係，從而評估風險的重要性。我們按「內在」及「剩餘」風險基準，監察及匯報有關風險，而「剩餘」風險反映管理層如何透過適當的風險監控及緩解風險措施以降低風險。

年度評估：部門主管每年均檢討及更新相關的風險登記冊，以確保各種監控措施在相關業務中繼續有效地運作。管理團隊亦定期監察潛在的弱點及相關的補救行動。

內部審核：根據審核計劃，負責檢討及測試主要業務流程及監控，當中包括跟進管理層所訂立補救行動方案的實施情況，以及向審核委員會匯報任何過期而未落實的措施。內部審核主管向行政總裁匯報，並可直接聯絡審核委員會主席。

未來發展

我們深明加強內部監控是一個持續不斷的進程。我們將繼續檢討營運流程及監控活動。

於2012年，集團將以下列工作作為風險管理的重點：

- **風險辨識及評估** 集團將以風險為本之方針，分階段進一步修訂風險登記冊，同時更清晰地描述每年不同的特定風險。集團將為部門主管提供培訓活動及工作坊，並在整個過程中提供指引、協助及討論。
- **監控工作** 集團將繼續修訂已制定的正式政策及程序，包括加強使用自動化程序（資訊處理），以強化監控工作。集團也會加強採用表現指標，以協助高層進行檢討。
- **向審核委員會作出更有系統及較頻密的匯報** 審核委員會除了開會檢討年度及中期業績外，還會另外舉行會議，以檢討及監察風險管理活動。管理層將會匯報用以舒緩主要風險的行動和方案，及所取得的進展。

人力資源

員工是希慎集團的寶貴資產，並且是集團持續增長和成功發展的基石。我們深信團隊精神和培育人才的重要性。截至2011年12月31日，集團僱有541名員工，包括總部的管理人員及前線物業管理團隊。希慎員工恪守集團貫徹崇高營商操守及摯誠尊重每位員工的核心價值。

建立優秀團隊 加強溝通聯繫

希慎各級職員不時有新血加入，以強化團隊實力，更好地實現策略目標。集團員工上下齊心、衷誠合作，能有效確保集團達致可持續增長。為了提升團隊精神，集團每年舉行一項主要活動—公司活動日，邀請總部全體員工及前線物業管理經理出席。公司活動日以「齊躍動 共創希慎新里程」為口號，提供一個極佳的溝通平台，讓高級管理層向員工傳達集團的發展方針和目標，並使僱員與公司的目標一致。

公司活動日的項目之一，是在下午舉行的團隊精神培訓活動。員工參加生動有趣的活動，以啟發更有效溝通和合作，盡量提升個人對集團的貢獻。

公司與僱員保持緊密聯繫，能對業務的成功發展發揮關鍵作用。在各種溝通渠道之中，管理層主持的全年及中期業績員工簡報會，是讓僱員分享業務成果、掌握公司動向及表達寶貴意見的有效渠道。



主席在公司活動日中分享發展願景。



熱心的團隊積極參與公司活動日的遊戲。



同事們在管理層主持的全年業績員工簡報會上，分享業務成果。

人才管理

集團的人才管理策略專注於吸引、保留及培育優秀僱員，以建立精英匯聚的機構。

吸引優秀人才

希慎的招才之道，是提供一個激勵士氣及鼓勵坦誠溝通的工作環境。為迎接集團主要重建項目希慎廣場於2012年開幕，我們於2011年加強招攬人才。集團新設超過100個營運職位，包括客戶服務、物業管理及技術支援，以及以市場推廣及商舖租賃服務為主的管理職位。

為配合提升團隊實力的需要，我們加強了招聘員工的渠道，通過求職日及僱員介紹等招攬人才。

保留及培育人才

為建立追求優越的工作文化，我們著重推行嚴謹的員工表現管理程序，確保員工的工作表現得到客觀的評估及獎賞。我們奉行「論功行賞」原則，以激勵僱員及表揚他們的貢獻。

此外，我們致力投放資源培育人才，協助員工追求符合志願的事業理想。我們推廣持續學習，並為管理職級和一般員工提供設計完善的培訓課程，以提升他們的技能和才幹。培訓課程包括與特定職務有關的工作坊，如為非財務經理而設的財務課程，以及成功銷售行為的課程，藉以加強員工的專業培訓。營運培訓方面，集團持續舉辦有關客戶服務及確立服務標準的訓練。公司同時提供培訓贊助，鼓勵員工獲取最新的行業資訊及提升專業技能與知識。

2011年，公司對營運員工的培訓以配合希慎廣場的開幕為重點。希慎廣場將提供17層商場，以及採用可持續發展設計的優質寫字樓。我們提供培訓，讓營運員工掌握與新廈相關的新技能及新知識，當中包括有關寫字樓的環保特色、多層商場的技术特點，以及有助提升消費者購物體驗的電子裝置等。

展望

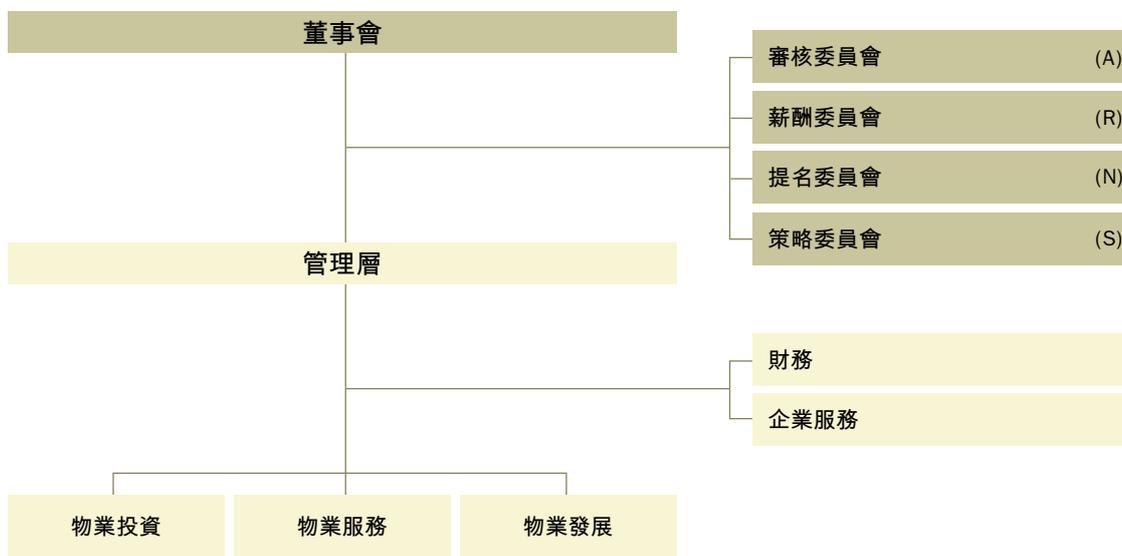
隨著希慎廣場的落成，希慎的物業組合將不斷發展，亦使人力資本對集團的可持續發展及日後的成功更加重要。團隊精神及人才培育將繼續發揮關鍵作用，支持集團不斷邁進，並培育希慎新一代領袖來維持充裕的人才儲備。

3 \ 企業管治

本章介紹希慎的董事會成員及高級行政人員，並闡述希慎的管治結構及系統。我們解述已實踐的企業管治最佳常規，以及董事會在2011年的工作重點。

52	董事會及高級行政人員
56	企業管治報告
73	董事會報告
81	董事薪酬及權益報告
89	審核委員會報告

董事會及高級行政人員



主席 (N, S 之主席)

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）和來寶集團有限公司（於新加坡交易所有限公司上市）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、悉尼 Sealcorp Holdings Limited 之行政總裁，及 ING Bank (Australia) Limited 和 The Myer Family Company Pty Limited 之非執行董事。利女士曾為 Australian Government Takeovers Panel 成員。她為公司創辦人利氏家族成員，亦為非執行董事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，她於 2012 年 3 月獲委任為執行主席。她現年 58 歲。

非執行副主席 (S)**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，摩根士丹利亞洲的消費者市場分析員，及一法國奢侈產品的品牌經理。他及後與其他人士共同創辦一間證監會持牌投資顧問公司，並成為該公司的「負責人員」。劉先生於1999年曾擔任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，並於2012年3月獲委任為非執行副主席。他現年53歲。

行政總裁 (S)**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，現年52歲。

獨立非執行董事

(A之主席, N, S)

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，現年56歲。

獨立非執行董事

(R之主席, A, N, S)

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）有限公司獨立非執行董事，以及珠海中富實業股份有限公司和嘉民集團之獨立董事。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，現年62歲。

獨立非執行董事 (R, N)**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，現年57歲。

非執行董事

Hans Michael JEBSEN
B.B.S.



Jebesen 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，現年55歲。

非執行董事 (A)

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非執行董事。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為利蘊蓮女士之弟弟，以及本公司之主要股東利希慎置業有限公司之董事。利先生於1994年獲委任為本公司非執行董事，現年54歲。

非執行董事 (N, S)

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，現年58歲。

非執行董事 (R)

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，現年50歲。

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。作為管理團隊的成員，她參與集團的策略規劃事務。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之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，現年50歲。



高級行政人員（左起）

陳麗喬

容鎮儀

嚴磊輝

陳正思

賀樹人

總監（商舖租務及市場推廣）

陳正思

陳女士於2008年加入本集團，並負責集團之商舖租務及相關之市場推廣事宜。陳女士持有香港中文大學工商管理碩士學位以及香港大學社會科學學士學位。她曾於多間大型跨國企業出任要職，更於銷售及市場推廣方面擁有豐富管理經驗。她現年46歲。

建築設計及項目總監

陳麗喬

陳女士於2008年加入本集團，並負責集團之建築設計及建築項目管理事宜。陳女士持有香港大學建築系哲學博士學位，她為內地一級註冊建築師和香港建築師註冊管理局之註冊建築師，並為香港認可人士（建築師）名單。陳女士獲得多個有關建築設計的國際及本地獎項。她現年49歲。

財務總監

賀樹人

賀先生於2008年加入本集團，並負責集團之財務監控管理、庫務及資訊科技。他持有香港中文大學工商管理學士學位，並為英格蘭及威爾斯之特許會計師學會的特許會計師，英國特許公認會計師公會資深會員以及香港會計師公會會員。賀先生於審計、財務管理及監控方面擁有豐富經驗，並曾於多間大型跨國企業出任要職。他現年46歲。

企業管治報告

為董事會貫注新動力及董事會領導

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。利蘊蓮繼鍾逸傑爵士退任後於2011年5月獲委任為非執行主席。鍾逸傑爵士於董事會服務逾20多年並曾擔任多項職務。

行政總裁嚴磊輝已向董事會請辭，將於2012年5月14日舉行的股東周年大會結束後離任。由2012年3月8日起，主席將出任執行主席。除領導董事會外，主席將亦會向管理團隊提供意見、支持及引導，尤就本集團長遠策略性發展和有關管理事宜，致提升股東價值。非執行董事劉少全同時獲委任為非執行副主席，劉先生將協助及支持主席領導董事會。

達致及超越符規要求

希慎於整個年度內達至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14所載之《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）之規定。惟集團薪酬委員會（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。然而，董事會會因應集團發展的需要，不斷檢視這項安排。董事會已檢討薪酬委員會的組成，並於2012年3月委任獨立非執行董事范仁鶴及潘仲賢分別出任薪酬委員會的主席及成員。委員會的另一位成員為非執行董事利子厚。

希慎企業管治體制的實際運作在多個主要範疇超越企業管治守則的要求。部份乃2012年4月1日生效的新守則條文（「新4月守則條文」）。

超越守則條文	希慎已實踐的企業管治最佳常規
✓	董事會於2004年制訂正式的企業管治政策*。 (董事會承擔企業管治的特殊責任，是新4月守則條文的一項規定。)
✓	董事會為本身制訂正式的授權安排及責任*，與管理層明確區分各自的職份；同時清晰規定董事會除了監察職能外，更須負責制訂策略。
✓	董事會為委任非執行董事制訂正式的準則及規定*。新委任的非執行董事均獲發正式聘書，訂明非執行董事預期需要投入的時間及其他事宜。 (新4月守則條文的其中一條是規定董事須要投入的時間。)
✓	董事會評估：主席及非執行董事在無管理層出席的情況下定期召開會議。 (董事會評估是自2012年4月起生效的建議最佳常規。)
✓	我們設有三個與企業管治相關的委員會為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。每個企業管治相關委員會的職權範圍*容許委員會在管理層不在場的情況下進行私下會議，藉以進一步鼓勵客觀和獨立的討論及評估。目前，審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員大多數為獨立非執行董事。 (成立提名委員會是新4月守則條文的一項規定。)
✓	審核委員會每年兩次在管理層不在場的情況下與外聘核數師開會。 (上述開會次數是新4月守則條文的一項規定。)
✓	本集團已編寫適用於所有員工和董事的操守守則*。「舉報」機制的監察工作由外聘的獨立人士擔任，藉以進一步提升獨立性。該獨立人士向審核委員會直接匯報。 (制訂「舉報」政策，是2012年4月起生效的建議最佳常規。)
✓	本集團已制訂員工證券交易守則，適用於所有或會接觸到未公開的股價敏感資料的僱員。
✓	本集團已制訂企業資料披露政策*，作為與業務相關人士溝通及確定資料是否屬於股價敏感的指引，以確保一致和及時地披露資料，並履行本集團的持續披露責任。
✓	本集團已制訂核數師服務政策*，以確定出現衝突的地方並禁止核數師參與該等範疇的工作，從而確保客觀性和獨立性。
✓	本集團自2001年起另行出版企業管治報告，體現與股東保持溝通透明度的承諾。集團同時出版下列報告：(i) 審核委員會報告；(ii) 董事薪酬及權益報告；及(iii) 內部監管與風險管理報告。
✓	本集團有一套正式的企業責任政策，及另行出版企業責任報告。
✓	自2004年起，股東周年大會採取了新安排，除審議法定事宜外，也引進詳細的業務回顧。本公司自2004年起已在股東周年大會上採用按股數表決的投票方式。
✓	本集團發起並資助一項計劃，邀請主要的代理人公司主動把集團的通訊材料轉交最終權益股東，費用由本集團支付。
✓	2012年，本集團於會計期結束後70天內公布年度業績，遠比一般的3個月期限為短。
✓	本集團繼續加強使用集團網站，作為與股東溝通的渠道，並公開載列主要的企業管治政策、指引及企業管治委員會的職權範圍。

* 政策/職權範圍詳情登載於本公司網站：www.hysan.com.hk

董事會於2011年內完成的工作

年內董事會舉行了4次會議，以下是曾討論的焦點議題及相關成果：

1. 領導

- 委任非執行主席
- 委任董事會新成員以引進新思維
- 檢討各董事委員會的組成

2. 策略

- 檢視集團核心租賃業務（寫字樓、商舖及住宅）的策略計劃，以達致短期目標，並加強中期的競爭力
- 持續評估希慎廣場項目，致使該項目能帶領本集團邁向更高水平的商業成就及可持續發展
- 檢視集團的銅鑼灣核心物業組合的定位作為工作及消閒熱點的首選，以及管理層就進一步提升其品牌形象及市場推廣活動的方案
- 與管理層檢視核心物業組合所提供的進一步機遇

董事會的權責

- 策略規劃
- 內部監控及風險管理
- 企業文化及價值
- 資本管理
- 企業管治
- 董事會繼任安排

3. 風險管理

- 審核委員會已聽取有關風險管理最佳實務的匯報，並認同管理層之計劃進一步加強風險辨識及評估過程，同時向審核委員會及董事會作出更頻密、更嚴謹的匯報
- 評估財務監控及其他內部監控的成效（請參閱獨立的「內部監控及風險管理報告」）
- 已將法律及監管符規加入為董事會每次會議的常設討論事項

4. 股東關係

- 已將投資者關係加入為董事會每次會議的常設討論事項
- 定期向董事會提供詳述投資者及分析員意見的投資者關係報告
- 加強投資者關係計劃，以擴大對分析員的涵蓋範圍

管治架構

本集團在清晰的管治架構下經營業務。管治架構見下表。



我們確保董事會具有能力、資歷和廣泛的背景及技能。多年來，董事會已制訂、持守及持續執行強健的管治政策及程序，作為集團管治制度的基礎。

希慎的管治架構為董事會及管理層提供指引，以履行對希慎及其業務相關人士的責任。管治架構包括指引、政策及程序（如下所列），能確保董事會具有能力及資歷和廣泛背景與技能，及為董事會及各委員會確立恰當職份，並促進董事會與管理層的協作、維持具建設性的關係。

董事會因應監管機制、國際最佳常規及公司的需要，通過定期評估和法定持續檢視，不斷提升管治常規及原則的素質。

以下是構成希慎管治架構的主要文件並已登載於本公司網站：www.hysan.com.hk。

- 企業管治指引
- 董事會職權
- 非執行董事的職責
- 與企業管治有關的董事委員會的職權範圍
- 僱員操守守則
- 核數師服務政策
- 企業資料披露政策

以上文件均定期審閱，有鑒於董事會變更及於3月委任執行主席及非執行副主席，下一次全面檢討將於2012年初進行。

董事會領導

董事會規模及組成

年內，董事會由11位董事組成，包括：主席、8位其他非執行董事（包括3位獨立非執行董事）及2位執行董事。目前，主席與行政總裁的職責劃分清晰。董事會將不時檢討其規模及組成，以確保董事具備適當而多元化的技能及經驗。

年內的人事變動如下：

- 鍾逸傑爵士已於2011年5月9日的股東周年大會結束後退任，並由利蘊蓮接任。
- 利德蓉亦於2011年股東周年大會結束後退任非執行董事，而劉少全同時獲委任為非執行董事。

有關非執行董事的背景詳情，已載於以下「董事會工作績效 – 技能及均衡」一節。

非執行董事的任期為3年，並須於獲委任後的首次股東周年大會上膺選連任。根據本集團的公司章程細則，每位董事至少每3年輪值退任1次。退任的董事有資格在其退任時的股東周年大會上膺選連任。董事的選舉並無累積投票制，每名候選人的選舉按獨立的決議案逐一表決。

於2012年5月14日舉行的股東周年大會上，聶雅倫、范仁鶴、利憲彬及劉少全將退任董事，並合資格膺選連任。嚴磊輝將退任董事及不會參與膺選連任。候選董事的資料載於寄予股東的股東周年大會通函內。

董事會和管理層

董事會是管治架構的核心，就本公司的長遠表現向股東負責。

董事會依靠管理層進行日常的業務營運。董事會監察管理層的活動，並要求他們按既定目標，對本公司的表現負責。在制訂策略方面，董事會與管理層緊密合作，仔細研慮公司的方針及長遠計劃，以及與這些方面有關及本公司通常面對的各項機遇和風險。

非執行董事憑著廣泛的經驗、獨到的專長和客觀的角度，對公司事宜作出獨立的挑戰及審視。作為各董事委員會的成員，他們按各董事委員會的相關職權範圍進行細緻的管治工作。

董事會及管理層各司本職，推動集團發展及維持健全的企業管治文化。

董事會職權，是一份正式文件（見下文，詳情亦登載於本公司網站 www.hysan.com.hk），訂明董事會在履行其領導職份方面的主要責任。職責範圍包括策略規劃、內部監控及風險管理、企業文化及價值、資本管理、企業管治和董事會繼任安排。

「2011年度最佳企業管治資料披露大獎」 大市值非恒指成份股組別中的白金獎

由香港會計師公會主辦

評審報告：

「報告序篇載有公司的使命及價值觀，指出公司以成為一家負責任企業為宗旨，致力培養崇高的操守及問責標準，並發揚創新思維及與業務相關人士建立夥伴關係，同時不忘回饋社群。」



須由董事會全體董事議決的列表

董事會已制訂細表，列明須由董事會全體成員決定的重要事宜。有關事宜包括：

一般事宜

- 長遠目標和策略
- 將集團業務擴展至新的業務範疇 / 停止經營現有業務的任何重要部份

架構及資本

- 資本管理架構及政策、資本架構的重大變動
- 公司上市狀況的變動

財務報告及監控

- 業績公布、年報及財務報表、股息
- 庫務政策、全年融資計劃及全年庫務投資計劃
- 重大的銀行信貸、重大的庫務投資交易
- 全年營運及資本開支預算案
- 重大收購 / 出售固定資產

內部監控及風險管理

通過決議案及相關文件以待股東批准

董事會成員及其他委任

酬金

- 有關主席、執行董事及非執行董事袍金的薪酬政策
- 新的股份獎勵計劃或重大變動
- 退休金計劃規例的重大變動
- 帶來重大財務、聲譽或策略影響的新薪酬福利事宜

董事會授權

企業管治事宜

重大的檢控、就訴訟之辯護或和解事宜

在適用情況下，均設有按「重要性」制定的額度，以確保妥當的監控與管理層保持日常業務的暢順運作能夠並行。上述規限將定期檢視，最少每年1次。

董事會工作績效

技能及均衡

於2011年，本公司有9位非執行董事，各具不同背景，可達致優勢互補：

主要背景	姓名
經營管理	范仁鶴、利蘊蓮、潘仲賢
財務及投資	利乾、利憲彬、利蘊蓮、潘仲賢、利子厚、劉少全
消費者產品、市場規劃及分銷	Hans Michael JEBSEN、劉少全
專業界別	聶雅倫（會計）

（董事的詳盡履歷載於第52至54頁，並載於本公司網站：www.hysan.com.hk。）

獨立性

董事會訂立「獨立性」標準，並載於本公司的企業管治指引。董事會相信，「獨立性」關乎判斷與良知，要做到獨立，董事應避免牽涉任何有可能影響他們作出獨立判斷的業務或其他關係。

董事會於每年批准董事提名時，會確立對每位董事的「獨立性」的考慮依據，以納入股東周年大會通函。若有董事是於年中加入董事會，董事會亦將於當時確立新董事「獨立性」的考慮依據。獨立非執行董事的身份都會在年報、中期業績報告及與股東的其他通訊內說明。

董事會於2012年3月詳細檢視董事的「獨立性」，得出3名獨立非執行董事於當時均為獨立人士的結論。董事會會持續檢視他們的獨立性會否受到任何關係或者情況的影響（或看來可能有影響）。

「獨立性」狀況				
名稱	管理人員	獨立	非獨立	2012年3月檢討 — 具「獨立性」身份的原因
鍾逸傑爵士 (直至2011年5月9日)		✓		不適用
聶雅倫		✓		與本集團或管理層並無商業或其他關係
范仁鶴		✓		與本集團或管理層並無商業或其他關係
Hans Michael JEBSEN			✓	
劉少全			✓	
利憲彬			✓	
利乾			✓	
利蘊蓮			✓	
利子厚			✓	
潘仲賢		✓		與本集團或管理層並無商業或其他關係
利德蓉醫生 (直至2011年5月9日)			✓	
嚴磊輝	✓			
容韻儀	✓			

資料的提供

董事會明白有需要向非執行董事提供適時及有關的資料，讓他們能有效地履行職責。

董事會定期獲得就集團的重大事項或新機遇的報告，當中包括非董事的管理層成員的報告。這亦有助董事會與管理層建立具建設性的關係及溝通。

資料提供及索取

董事會每季收到管理層成員對各自職責範疇的詳盡報告。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。非執行董事每月收到載有財務及營運摘要的報告。

當公司有重要發展時，董事會收到載有相關背景及說明資料的通知及通函。在有需要的情況下，董事亦可與非董事級管理人員及員工會晤。這些程序可確保董事會得到履行其職責所需的答案和資料。

獨立意見

董事會明白，有時候一名或多名董事覺得為履行職責而有需要徵詢獨立的法律及／或財務意見。取得有關意見所需費用由公司支付。而董事徵詢該等意見的程序，經由集團的企業管治指引確立。

啟導活動、對集團業務及發展的認識

董事在獲委任時獲告知作為上市公司董事所承擔的法律責任及其他職責及義務。新委任的董事將獲得一套全面的啟導文件，內容涵蓋集團概覽、業務、董事會運作及其面對的主要問題，以及有關非執行董事額外職責的概述。此外，會安排主要管理人員與新董事的交流會議。

在履行職務期間，董事在定期舉行的董事會會議上獲得匯報有關影響公司及董事責任的任何發展或轉變的最新資訊。

為確保董事繼續加深了解集團面對的事宜，我們將進一步加強為董事舉行管理層匯報、參觀及培訓活動。這將包括參觀物業組合、聽取物業租賃市場環境、法規及監管事宜的專家匯報等。

評估

希慎主席和非執行董事在管理層不在場的情況下召開會議，評估董事會及管理層的表現。

下頁之列表載列董事會及各委員會於2011年的開會次數、每位董事會及委員會成員的出席情況，以及董事會成員出席2011年股東周年大會的情況。

董事	董事會 (附註1, 2)	審核委員會 (附註1)	薪酬委員會 (附註1)	策略委員會 (附註3)	股東周年大會 (附註1, 2)
執行董事					
嚴磊輝	4/4			3/3	1/1
容韻儀	4/4			2/2 (列席)	1/1
獨立非執行董事					
鍾逸傑爵士 (附註4)	2/2		2/2	1/1	1/1
聶雅倫	4/4	4/4		3/3	1/1
范仁鶴	4/4	4/4	2/2	3/3	1/1
潘仲賢	3/4			2/2 (列席)	1/1
非執行董事					
Hans Michael JEBSEN	4/4 (一次由其 替任董事出席)			1/2 (列席)	1/1
利蘊蓮	3/3			3/3	1/1
劉少全	2/2			3/3	-
利憲彬	4/4	4/4		1/2 (列席)	1/1
利子厚	4/4		2/2	2/2 (列席)	1/1
利乾	4/4			3/3	1/1
利德蓉醫生 (附註4)	2/2 (一次由其 替任董事出席)			-	1/1

附註：

1. 出席數字為董事實際的出席次數 / 有資格出席的次數。
2. 利蘊蓮及劉少全分別於2011年3月9日及2011年5月9日獲委任為董事。
3. 策略委員會於2011年3月召開首次會議，並自2011年5月起邀請董事會全體成員出席會議。
4. 鍾逸傑爵士於2011年5月9日退任董事會、薪酬委員會、提名委員會和策略委員會的主席職務。同日，利德蓉醫生退任董事。

董事委員會於2011年的工作

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個與管治有關的董事委員會。與董事會相同，各委員會均可取得所需的獨立意見及法律建議，並得到公司秘書的支援。有關這些委員會的職權範圍，可參閱公司網站。

此外，董事會成立策略委員會，以檢討本集團的長遠策略。委員會現由董事會主席利蘊蓮出任主席，其他成員為聶雅倫、范仁鶴、劉少全、利乾及嚴磊輝（行政總裁）。年內，策略委員會舉行了3次會議，並自2011年5月起邀請董事會全體成員出席會議。

審核委員會

組成及會議安排

審核委員會現時由聶雅倫（獨立非執行董事）出任主席，其他成員包括利憲彬及范仁鶴，大部份成員均為獨立非執行董事。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「四大」國際會計師行，累積了廣泛的審計及會計經驗。審核委員會於年內舉行了4次會議，自2012年開始將每年有3次定期會議。在審核委員會的邀請下，主席及管理人員（包括行政總裁及財務總監）亦會出席有關會議。

在管理層不在場的情況下與外聘核數師及內部審核主管舉行會前會議

職份及權力

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。希慎管理層負責選定適當的會計政策及編製財務報表。各董事就此的正式責任聲明載於本年報其他篇章。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。審核委員會負責監督整個過程。

審核委員會同時負責檢視集團的「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，並確保有適當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。

2011年及至今的活動及報告

審核委員會的活動詳情亦載於第89及90頁的「審核委員會報告」。年內共舉行了4次會議。審核委員會會議的出席情況載於第66頁的列表中。審核委員會除審批年度及中期財務報表外，還專注進一步強化風險辨識及評估過程，並向委員會及董事會作出更頻密、更嚴謹的內部監控及風險管理匯報。

薪酬委員會（前稱「薪酬檢討委員會」）

組成及會議安排

本集團於1987年成立薪酬委員會，以檢討執行董事之薪酬方案。薪酬委員會現由獨立非執行董事范仁鶴擔任主席，其他成員為利子厚及潘仲賢（獨立非執行董事，於2012年3月獲委任）。現時委員會成員大部份為獨立非執行董事。薪酬委員會通常最少每年開會1次。

在管理層不在場的情況下進行私下會議

職份及權力

管理層就執行董事酬金的架構和成本，向薪酬委員會作出建議，由委員會審閱有關建議並向董事會作出建議。薪酬委員會同時審核應付予主席（如適用）及非執行董事的酬金，然後提呈股東周年大會通過。此外，薪酬委員會也檢視新認股權計劃、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。並無董事參與釐定本身的薪酬。

2011年及至今的活動及報告

薪酬委員會的活動詳情載於第81至88頁的「董事薪酬及權益報告」。年內薪酬委員會舉行了2次會議。薪酬委員會會議的出席情況載於第66頁的列表中。

提名委員會

組成及會議安排

董事會於2005年成立提名委員會。提名委員會現由董事會主席利蘊蓮擔任主席，大部份成員為獨立非執行董事，其他成員為范仁鶴及利乾。獨立非執行董事聶雅倫及潘仲賢於2012年3月獲委任。嚴磊輝（行政總裁）同時也辭任提名委員會的職務，以符合良好企業管治常規。現時提名委員會的大部份成員均為獨立非執行董事。提名委員會在其認為有需要時舉行會議。

職份及權力

提名委員會負責提名填補董事會空缺的人選，供董事會通過。委員會並評估董事會的整體技能、知識及經驗。提名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提名委員會主席。

股東

董事會和管理層深知，建立能保障股東權利和確保股東能行使本身權利的管治架構至關重要。與此同時，我們致力不斷改善與股東的溝通和徵詢他們的意見。

與股東溝通

對股東的問責性及企業匯報

嚴謹衡量集團業績乃集團達致長遠成功的策略之重要一環。集團認同須向持份者問責，故高透明度地匯報財務及非財務業績至關重要。集團採用多種正式溝通渠道向股東報告集團業績，包括年度報告及賬目、中期業績報告及賬目、新聞發布及公告等。

希慎的企業網站，為股東及其他相關人士增加收取本集團資訊的渠道。本集團的主要企業管治政策及附帶文件，包括各董事委員會的職權範圍、本集團的財務報告、新聞稿及公告等均登載於網站。股東可選擇以電子方式收取企業傳訊。我們將繼續檢討如何更有效地利用公司的網站來及時披露資料及提升透明度。

股東如欲向董事會作出查詢，可聯絡集團的投資者關係部。



全年業績分析員簡報會，是我們與持份者保持聯繫的有效渠道之一。

機構股東

我們致力與機構投資者、基金經理和分析員保持坦誠溝通，以加深他們對集團策略、營運、管理和計劃的認識，並讓他們提出任何關注的問題。與此同時，公司的行政總裁、財務總監與機構投資者、基金經理及分析員有恒常溝通及會晤的安排。在這些會議上，與會者在已公開資料的範圍內討論策略、表現、管理和管治等相關事宜。在公布業績時，集團也會與分析員及投資者舉行報告會或電話會議。年內，我們進一步加強計劃，並擴大對投資者及分析員的涵蓋範圍，包括出席海外投資者路演。為提供更詳盡的集團資料，公司還安排分析員參觀公司的物業。董事會定期收取詳述投資者及分析員意見的投資者關係報告。

建設性運用股東周年大會

董事會同樣關心私人股東所關注的問題，公司秘書代表董事會負責與這些投資者的通訊。董事會理解，建設性地善用股東周年大會可發揮重要作用，促進與股東在互諒基礎上的溝通對話。股東可在股東周年大會上向主席提問。各董事委員會主席出席股東周年大會，按各自的職份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份以外，設立「業務回顧」環節。上一次股東周年大會討論的主題包括：2010年營商環境、業務回顧及本公司2011年展望。本公司十分重視股東於股東周年大會法定部份結束後在問答環節中所提出的意見。

企業資料披露政策

我們確認向不同人士披露準確和適時的企業資料須有一致的標準。集團的企業資料披露政策，為協調集團對投資者、分析員及媒體作重要資料的披露及集團的業績公告程序提供指引。該政策亦指定可以代表希慎發言的人士，以及概述與各界相關人士進行溝通的責任（有關企業資料披露政策的詳情登載於本公司網站www.hysan.com.hk）。

股東權益

自行提供資金，透過代理人公司主動把通訊資料轉交股東

我們向股東提供與集團及其重要發展有關的資料，必須足夠和適時。目前，香港法例並無強制規定代理人公司必須把集團對股東的通訊材料轉交最終權益股東。自2005年起，我們啟動一項計劃，鼓勵主要的代理人公司主動把集團對股東的通訊材料轉交股東，費用由我們支付。

提供足夠和及時的資料

我們理解有必要為股東提供資料，讓他們在知情的情況下對提呈股東周年大會通過的每一事項進行評估和投票。集團於股東周年大會舉行日期最少30日前，向股東寄發年報及財務報告和相關文件（法定要求為21日）。集團亦已就將予提呈的各項決議案提供全面資料。

投票

我們明白股東有權行使與其持股量相稱的控制權，並支持按股數表決的投票方式。自2004年起，本集團已於股東周年大會上採取按股數表決的投票方式，本集團的股份過戶登記處進行點票，並由核數師進行監票。按股數表決的投票程序載於隨股東周年大會通告附上的股東通函內，並於股東大會上進行表決前再次解釋。表決結果分別於聯交所及公司網站公布和登載。



股東周年大會提供與股東溝通的良好機會。

章程細則和香港法例的相關條款

根據公司組織章程細則和香港《公司條例》，持有不少於公司實繳股本5%的股東（「5%股東」），可要求召開股東特別大會，其申請書須列明舉行大會的目的，並經該等股東簽署後投遞至本公司登記辦事處（香港希慎道33號利園49樓，註明：公司秘書）。任何5%股東也可要求傳閱其將會提呈股東大會的決議案，以及有關該等決議案的聲明。這些特別文件應投遞至上述地址的本公司登記辦事處。

香港《公司條例》同時規定涉及基本企業變動的決定須要徵求股東批准，包括章程細則的修訂、以及特別交易（包括轉移公司全部或大部份資產的交易）。

香港法例或公司章程細則並無針對非居民或海外人士制訂有別於一般股東的持有本公司股份或投票權利的限制。

董事會報告

董事同寅謹將董事會於2012年3月8日批准截至2011年12月31日止年度報告及經審核財務報表送呈各股東省覽。

主要業務

本集團於2011年內持續從事之主要業務為物業投資、管理及發展。本集團主要附屬公司及聯營公司於2011年12月31日之詳情分別載於財務報表附註18及19。

本集團營業額及業績主要來自香港投資物業之租賃，按照營運分部闡述之營業額及業績載於附註5。年內本集團業務發展及日後可能之發展之詳細檢討，載於年報內之「主席報告」及「管理層之討論與分析」內。

業績及盈利分配

本集團截至2011年12月31日止年度之業績載於第94頁之綜合收益表。

中期股息每股15港仙已於年內派發予股東，合共約159百萬港元。

董事會現建議派發附有以股代息選擇之末期股息每股64港仙，給予在2012年5月18日名列股東名冊之股東，合計約678百萬港元。2011年內建議派發及已付之普通股股息合計將約837百萬港元，其餘溢利將會保留。

儲備

年內本集團及本公司儲備之變動分別載於第98至99頁之綜合權益變動表及財務報表附註33。

投資物業

本集團所有於2011年12月31日之投資物業由一名獨立專業估值師採用公平值模式進行重估。年內，本集團之投資物業變動詳情載於財務報表附註16。

於2011年12月31日，本集團主要投資物業詳情載於本年報「主要物業報表」內。

物業、機器及設備

年內，本集團及本公司之物業、機器及設備變動詳情載於財務報表附註17。

股本

年內，本公司股本變動之詳情載於財務報表附註32。

企業管治

本公司承諾奉行高質素之企業管治。除於「企業管治報告」中披露及作出解釋外，本公司已符合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14所載之《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）之守則條文之要求。本公司已在適當情況下提早採納將於2012年4月1日生效之新守則條文。

有關本公司企業管治政策的其他資料，請參閱以下各獨立報告：

- (a) 「企業管治報告」（第56至72頁）－詳列有關本公司遵守企業管治守則和採納本地及國際最佳應用準則之情況；
- (b) 「董事薪酬及權益報告」（第81至88頁）－詳列董事薪酬及權益的資料（包括有關董事報酬、服務合約、董事的股份權益；在若干集團合約之權益及於競爭性業務中擁有之權益）；
- (c) 「審核委員會報告」（第89及90頁）－列出審核委員會於年內的職權範圍、工作詳情及討論結果；
- (d) 「內部監控及風險管理報告」（第45至47頁）－列出本公司對內部監控及風險評估的架構（包括監控環境、監控活動、年內所作的措施及2012年的焦點）；及
- (e) 「企業責任報告」－列出本公司對於承諾奉行高質素企業管治所訂定的本公司企業責任政策及常規。

董事會

董事會現時由利蘊蓮擔任主席，並由劉少全擔任非執行副主席。其他執行董事包括嚴磊輝（行政總裁）及容韻儀（執行董事兼公司秘書），另有7位非執行董事。

利蘊蓮於2011年5月9日舉行之2011年股東周年大會（「2011年股東周年大會」）結束後獲委任為非執行主席，接任已於2011年股東周年大會退任的鍾逸傑爵士。利女士亦由2011年1月11日成為利憲彬的替任董事及於2011年3月9日成為非執行董事。她由2012年3月8日出任執行主席。

劉少全於2011年股東周年大會結束後獲委任為非執行董事。他曾為已於2011年股東周年大會結束後退任為非執行董事之利德蓉醫生的替任董事。他於2012年3月8日獲委任為非執行副主席。

李錦榮於年內擔任替任董事職位。

除上述者外，本年度董事之姓名及簡歷載於本報告第52至54頁。

董事會續

根據本公司現時之組織章程細則第97條，獲委任之新董事（不論為填補空缺或為增加董事會名額）之任期僅至下屆股東周年大會為止。

根據本公司現時之組織章程細則第114條，於每屆股東周年大會上，三分之一董事及當時任期最長者（或適用法例規定之其他數目）須輪值退任，如適用之數目非整數則向上調整。退任的董事均合資格重選。

嚴磊輝將於2012年5月14日舉行之股東周年大會結束後退任為行政總裁及執行董事。將於應屆股東周年大會上願意膺選連任之董事詳情載於有關之股東通函內。

本公司已接獲各位獨立非執行董事就上市規則第3.13(1)至(8)條所述的各項有關於獨立性因素的年度確認函件，而本公司對彼等之獨立性表示認同。

董事的股份權益

董事於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有的權益及淡倉之詳情載於第81至88頁之「董事薪酬及權益報告」。

主要股東及其他人士的股份權益

於2011年12月31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)	40.87
Lee Hysan Company Limited	所控制法團權益	433,130,735 (附註b)	40.87
Silchester International Investors LLP	投資經理	85,161,000	8.04

附註：

- (a) 百分比乃按本公司於2011年12月31日已發行之股份數目（即1,059,754,415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12月31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。其他有關詳情載於財務報表附註39。

部分交易亦構成上市規則下的「持續關連交易」識別如下。

持續關連交易

根據上市規則第14A.34條，本集團於年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：1,638,876港元 2012年：1,638,876港元 2013年：819,438港元 (按比例計算)

(b) 香港恩平道28號利園二期（「利園二期」）

Barrowgate Limited（「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：20,802,552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：17,869,680港元 2013年：14,074,775港元 (按比例計算) (附註f & g)

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」)續

關連人士	協議日期	年期	物業	年度代價 (附註a)
(iii) Pearl Investments (HK) Limited (附註h)	(1) 2008年5月23日	自2008年5月15日起， 為期3年	14樓1401C室	2011年： 739,226港元 (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i)	(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： 1,127,761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： 6,612,419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)

(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40.87%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	(1) 2008年11月14日	自2008年11月1日起， 為期3年	21樓全層	2011年： 2,103,300港元 (按比例計算)
	(2) 2011年11月4日 (續租)	自2011年11月1日起， 為期3年	21樓全層	2011年： 466,590港元 (按比例計算) 2012年： 2,799,540港元 2013年： 2,799,540港元 2014年： 2,332,950港元 (按比例計算)

持續關連交易續

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	15,634,021港元 (附註j)

(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	3,039,590港元 (附註j)

附註：

- (a) 每一有關財政年度之年度代價乃根據相關協議所訂立，以現時之租金、管理費、宣傳費(商舖物業)及使用權費用(泊車位)而計算。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) Oxer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) 捷成洋行有限公司(「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) 每月管理費於2012年1月1日已作出調整，而租金及宣傳費則維持不變。
- (h) 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。
- (i) 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(超過50%)，故屬本公司之關連人士。
- (j) 此等代價相當於截至2011年12月31日止年度，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。

持續關連交易續

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。本公司確定已遵守適用於該等交易之上市規則第14A章之披露規定。

根據上市規則第14A.38條，本公司已聘用其核數師，遵照香港會計師公會發出的《香港審驗應聘服務準則3000》(Hong Kong Standard on Assurance Engagements 3000)的「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」(Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information)，並參照《實務說明》(Practice Note)第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」(Auditor's Letter on Continuing Connected Transactions under the Hong Kong Listing Rules)，就本集團的持續關連交易作出匯報。核數師已根據上市規則第14A.38條發出載有本集團於本年報第76至79頁披露之持續關連交易的審驗結果的無保留意見函件。本公司已將該核數師函件副本呈交聯交所。

所有本公司獨立非執行董事均已檢討該等交易及核數師之報告，並確認該等交易之合約及其條款：

1. 屬本公司的日常業務；
2. 按照一般商業條款進行；及
3. 根據有關協議進行，而交易條款屬公平合理，並且符合本集團的整體商業利益。

重要合約的權益

Barrowgate與捷成洋行達成的租賃安排，因以租賃之年度代價計算收益比率達1.18%（資產比率及代價比率分別為0.04%及0.08%），根據上市規則附錄16第15條被視為重要合約。交易之詳情載列於「持續關連交易」之第1(b)(i)項。

主要客戶及供應商

年內，本集團5大供應商所佔之合計購貨額及5大客戶所佔之合計營業額分別佔本集團總購貨額及總營業額少於30%。

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。

公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料、及董事所知悉，本公司於本年度內及截至本報告日期已按照上市規則之規定維持指定數額的公眾持股量。

捐款

年內，本集團向慈善及非牟利機構捐款約50萬港元。

核數師

於2012年股東周年大會上，本公司將提呈一項議案，建議重聘德勤·關黃陳方會計師行為本公司核數師。

代表董事會

主席

利蘊蓮

香港，2012年3月8日

董事薪酬及權益報告

董事報酬

薪酬委員會

董事會明白以具透明度及客觀的程序釐定執行董事報酬之重要性。本公司薪酬委員會(自1987年成立,前稱「薪酬檢討委員會」),負責檢討及釐定執行董事之薪酬以及建議主席和非執行董事之酬金待股東批准。

薪酬委員會現有3名成員,大部份成員均為獨立非執行董事,主席為范仁鶴(獨立非執行董事),其他成員為潘仲賢(獨立非執行董事)及利子厚(非執行董事)。鍾逸傑爵士於2011年5月股東周年大會結束時退任為獨立非執行主席以及委員會主席。

管理層就本公司有關執行董事酬金之架構及成本,向委員會作出建議,並由委員會檢討有關建議。薪酬委員會亦會不時檢討主席及其他非執行董事之酬金。薪酬委員會在有需要時,可尋求獨立專業意見。行政總裁亦會獲邀出席委員會會議,討論與其本身無關之事宜。董事概不會參與決定其本身酬金之商討。

執行董事薪酬政策

本集團之薪酬政策旨在提供一個公平之市場薪酬,其形式及報酬有利於招攬、保留及鼓勵出色之員工,同時也能反映平衡員工獎勵及股東權益之重要性。

薪酬政策之準則如下:

- 薪酬由幾個部份組成:(i)固定部份(基本薪金及福利);(ii)與表現掛鈎的部份(花紅);及(iii)長期獎勵計劃(行政人員購股權計劃)。該薪酬組合乃對所有參與者既公平且強調表現之制度。
- 在釐定薪酬水平方針時,確保公司能與相關類型香港公司(尤以地產公司)保持競爭力,以便成功招攬表現出眾之員工。公司更會在有需要時尋求獨立專業意見。
- 委員會會按表現(無論質與量方面)決定薪酬中每一個部份之金額。
- 薪酬政策及措施之透明度應盡量提高。
- 於行政人員購股權計劃下,執行董事能擁有個人股份權益,此舉能把執行董事之利益與股東利益掛鈎。
- 在訂立年度加薪幅度時,將考慮到本集團其他員工之薪酬及僱用條件。
- 在管理層避席下,執行董事之薪酬政策將作定期檢討。

有關董事(包括個別執行董事)2011年之酬金及購股權於年內變動之詳情,分別載於財務報表附註12及40。

非執行董事薪酬政策

制訂非執行董事薪酬政策之主要元素包括:

- 制定之薪酬須能招攬及保留擔任非執行董事之優秀專才。
- 非執行董事之薪酬由董事會訂立(須由股東批准)並就他們作出之貢獻釐定。
- 訂立非執行董事薪酬之措施應與認可之最佳守則一致。
- 薪酬應以現金方式按年支付。
- 非執行董事不能收取本公司之購股權。

董事報酬續

非執行董事薪酬政策續

除以下披露之袍金外，非執行董事概無收取本集團其他報酬。非執行董事概無收取本公司任何退休金福利，亦無參與花紅或獎勵計劃。

於2011年，非執行董事(包括獨立非執行董事)合共收取袍金2,119,643.78港元。

2011年回顧

薪酬委員會於2011年3月舉行了2次會議，所有委員會成員均出席該2次會議。第一次會議檢討2011年執行董事之薪酬。第二次會議主要審閱(i)其職權範圍；及(ii)非執行董事及董事委員會成員之酬金水平方針。

在釐定執行董事的薪酬組合和酬金水平方針時，確保公司能與相關類型香港公司(尤以地產公司)保持競爭力。執行董事清晰的表現目標亦已訂定。

薪酬委員會的職權範圍已得到修訂，以包涵審閱非執行董事的薪酬水平方針(包括作為董事委員會成員的額外袍金)。考慮到擔任董事所需的職責、經驗、能力、及於履行職務所需之時間及謹慎程度，及與其他相關類型的公司對類似職位所提供的袍金以招攬同樣的專才，非執行董事及董事委員會成員之新袍金水平已提呈並於2011年5月股東周年大會上獲股東批准。由2011年6月1日起，執行董事不會收取董事袍金。

2012年3月檢討

薪酬委員會於2012年3月召開會議以檢討2012年執行董事之薪酬，包括主席(由2012年3月8日起出任執行主席)之新薪酬。主席的新薪酬組合與前執行主席薪酬水平相同，並自2010年按通脹作出調整。委員會亦已尋求獨立專業意見。所有委員會成員均出席該會議。

現時董事袍金水平

董事袍金須由股東於股東大會批准。現時之董事及董事委員會成員之袍金架構列明如下。執行董事將不領取袍金。

	每年 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

董事報酬續

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，另要根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「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。

購股權計劃之主要條款概括如下：

1995購股權計劃（「1995計劃」）

1995計劃已於1995年4月28日獲股東通過，有效期為10年，並於2005年4月28日已屆滿。於2011年12月31日，按1995計劃所授出的全部購股權經已行使。

每名參與者在1995計劃下可享有的最高股數遠低於該計劃之最高限額（為於任何時間根據1995計劃可授出的購股權最高相關股數的25%）。於1995計劃下授出而尚未行使之購股權行使價之釐定基準為(i)股份在購股權授予日期於聯交所日報表所載的收市價；(ii)股份在購股權授予日期前5個營業日於聯交所日報表所載的平均收市價；及(iii)股份的面值中的較高者。購股權之代價為1港元並於授出購股權日期起計30天內支付，而行使價需於行使有關購股權時悉數支付。

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」）。

根據2005計劃及任何其他本公司之購股權計劃所授出之購股權涉及之股份數目，按上市規則不得超過本公司於2005年5月10日（即通過2005計劃之股東周年大會日期）之已發行股份的10%（即104,996,365股）。根據上市規則，上市發行人可於股東大會上尋求股東批准「更新」10%之限額。當所有根據2005計劃及任何其他本公司之購股權計劃授出但未行使的購股權予以行使時發行的股份數目，不得超過本公司不時已發行之股份的30%（或根據上市規則所要求的股份數目）。倘若該批授將導致超過該30%上限時，則再無購股權可獲批授。

每名參與者在2005計劃下可享有的最高股數，為在任何12個月內不得超過上市規則所要求的股份數目（即獲股東批准時之總發行股數的1%，即10,499,636股）。行使價須至少為(i)股份在購股權授予日期於聯交所日報表所載的收市價；(ii)股份在購股權授予日期前5個營業日於聯交所日報表所載的平均收市價；及(iii)股份的面值中的較高者。購股權之代價為1港元並需於授出購股權日期起計30天內支付，而行使價需於行使有關購股權時悉數支付。

批授及歸屬機制

根據本公司之現行政策，本公司將定時批授購股權。歸屬期為3年，平均分為3段時間行使。批授的數量將按照基本薪金倍數及職級釐定，主要依循一個與表現掛鈎的明確準則。董事會將不時檢討批授及歸屬機制。

董事報酬續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

購股權之變動

年內，根據2005計劃合共授出可認購713,000股股份之購股權。

於2011年12月31日，根據計劃已授出合共可認購2,294,669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0.22%。

於本報告日期，根據計劃可發行之股份數目為97,202,433，佔已發行股本之9.17%。

年內，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	年內變動			於2011年 12月31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) (附註b)	–	–
2005計劃								
執行董事								
利定昌 (附註c)	6.3.2007	21.380	6.3.2007 – 16.1.2011	235,000	–	(235,000) (附註d)	–	–
	13.3.2008	21.450	13.3.2008 – 16.1.2011	260,000	–	(173,333) (附註d)	(86,667)	–
	11.3.2009	11.760	11.3.2009 – 16.1.2011	500,000	–	(166,666) (附註d)	(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e)	10.3.2011 – 9.3.2021	–	217,000	–	–	217,000
容韻儀	26.6.2006	20.110	26.6.2006 – 25.6.2016	110,000	–	(110,000) (附註b)	–	–
	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	–	(200,000) (附註b)	–	100,000
	11.3.2010	22.100	11.3.2010 – 10.3.2020	185,000	–	–	–	185,000
	10.3.2011	35.710 (附註e)	10.3.2011 – 9.3.2021	–	103,000	–	–	103,000

董事報酬續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

購股權之變動續

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	年內變動			於2011年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效	
2005計劃續								
合資格僱員 (附註f)	30.3.2006	22.000	30.3.2006 – 29.3.2016	15,000	–	(15,000) (附註g)	–	–
	30.3.2007	21.250	30.3.2007 – 29.3.2017	15,000	–	(15,000) (附註h)	–	–
	31.3.2008	21.960	31.3.2008 – 30.3.2018	78,000	–	(55,000) (附註i)	–	23,000
	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	–	(86,999) (附註j)	(13,667) (附註k)	262,668
	31.3.2010	22.450	31.3.2010 – 30.3.2020	523,000	–	(37,999) (附註l)	(44,000) (附註k)	441,001
	31.3.2011	32.000 (附註m)	31.3.2011 – 30.3.2021	–	393,000	–	(23,000) (附註k)	370,000
				3,273,334	713,000	(1,190,997)	(500,668)	2,294,669

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) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為34.25港元。
- (c) 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尚未歸屬的購股權已於2011年1月17日失效。
- (d) 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。
- (e) 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。
- (f) 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。
- (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33.65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36.25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34.68港元。

董事報酬續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

購股權之變動續

- (j) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為34.98港元。
- (k) 該等尚未歸屬購股權於年內因若干合資格僱員辭任而失效。
- (l) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為35.06港元。
- (m) 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。

計劃之詳情載於財務報表附註40。

購股權價值

根據上市規則第17.08條規定，年內授出購股權價值按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的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	32.000港元	34.000港元
行使價	32.000港元	35.710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	0.640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：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。

服務合約

擬於應屆股東周年大會上膺選連任的董事，均無與本公司或其任何附屬公司訂立不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事的股份權益

於2011年12月31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				總數	佔已發行股本百分比 (附註a)
	個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益		
Hans Michael JEBSEN	60,984	–	2,473,316 (附註b)	–	2,534,300	0.239
利乾	800,000	–	–	–	800,000	0.075
嚴磊輝	40,000	–	–	–	40,000	0.004
容韻儀	378,000	–	–	–	378,000	0.036
劉少全	–	–	20,115 (附註c)	–	20,115	0.002

附註：

- (a) 百分比乃按本公司於2011年12月31日已發行之股份數目(即1,059,754,415股普通股)而計算。
- (b) 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。
- (c) 該等股份由一間公司持有，而劉少全及其妻是該公司股東，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，詳情載於以上「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。

持有相聯法團之股份中之合計好倉

以下之董事於本公司持有65.36%股份權益的附屬公司—Barrowgate Limited(「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：

捷成洋行有限公司(「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12月31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。

董事的股份權益續

遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則

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，所有董事已確認於年內已遵守該標準守則之規定。

董事在若干集團合約之權益

年內，若干董事於若干集團合約中(直接或間接)享有權益。此等合約在適用會計或監管規則下構成關連人士交易、關連交易或重要合約(詳情已載於「董事會報告」)。

董事於競爭性業務中擁有之權益

本集團主要在香港從事投資、發展及管理優質投資物業。根據上市規則之定義，以下董事(不包括獨立非執行董事)被視為於其他可與本集團核心業務構成或可能構成競爭之業務(「視同競爭業務」)中擁有權益：

- (i) 利蘊蓮、利憲彬、利乾、利子厚及劉少全為利氏創業家族成員，其家族之一般投資業務範圍包括香港及海外物業投資。鑑於本集團物業組合之規模及覆蓋範圍，該等視同競爭業務被視為不重要。
- (ii) Hans Michael JEBSEN及其替任董事(李錦榮)乃捷成洋行及捷成中國服務有限公司及其若干附屬公司之董事。其業務包括在中華人民共和國及香港從事投資控股及物業投資。Jebesen先生為該等公司之主要股東。

Jebesen先生亦為九龍倉集團有限公司之獨立非執行董事。該公司在中華人民共和國及香港從事之業務包括物業投資、發展及管理。

- (iii) 利乾乃太古股份有限公司之獨立非執行董事，該公司在香港、中華人民共和國及美國從事之業務包括物業投資及貿易。

本公司之管理層與上列公司均為獨立隊伍。此外，除利蘊蓮外，有關董事乃擔當非執行董事職責，且並無參與本公司之日常運作及管理。

基於上述理由，及因本集團獨立非執行董事與審核委員會之竭盡所能，本集團及被視同競爭業務能基於公平磋商的原則下，獨立地經營其本身業務。

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

審核委員會報告

審核委員會有3名成員，大部份成員均為獨立非執行董事，現任主席為聶雅倫（獨立非執行董事），其他成員為范仁鶴（獨立非執行董事）及利憲彬（非執行董事）。

根據其職權範圍，審核委員會監督公司的財務匯報程序，並檢討公司的內部監控和風險管理制度及與外聘核數師的關係。據此，審核委員會負責檢討本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。審核委員會主席於每次會議後均向董事會報告委員會的討論結果。

審核委員會於年內召開了4次會議（2011年3月7日、5月11日、8月8日及11月8日）。聶雅倫、范仁鶴及利憲彬均有出席上述會議，並分別於2011年3月及8月召開的會議內，審閱2010年年報及2011年中期業績報告中之財務報表。而委員會於5月及11月召開額外會議，檢討本集團之風險管理程序，期望能進一步加強該程序及釐定往後合適的制度。委員會亦檢討管理層就內部審計部門建議的監控改善作出之回應。審核委員會最近於2012年3月5日召開會議，審閱截至2011年12月31日止年度之財務報表。

於2011年3月召開之會議詳情已載列於2010年年報，其他會議內所審閱及討論的重要事項包括：

財務報告

在財務報告過程中，管理層負責編製集團財務報表，包括挑選合適之會計政策。外聘核數師則負責審核及驗證集團的財務報表及在此範圍評核集團的內部監控制度。審核委員會監督管理層及外聘核數師的工作，並認可管理層及外聘核數師採用的程序及保障措施。

- 2011年8月：審核委員會已審閱2011年首6個月之未經審核財務報表，並建議董事會批准，然後刊登公告及存檔。審核委員會已接獲外聘核數師之報告，並與外聘核數師開會，討論其審閱工作的範圍及結果。審核委員會與管理層討論了對集團財務報表有影響的重要判斷。
- 2012年3月：審核委員會已審閱，並與管理層及外聘核數師討論載於2011年年報的2011年財務報表，然後刊登公告及存檔。審核委員會已接獲外聘核數師之報告，並與外聘核數師及內部審計師開會，討論他們的審核工作的一般範圍及結果。審核委員會與管理層討論了對集團財務報表有影響的重要判斷。根據上述檢討及討論結果以及外聘核數師的報告，審核委員會建議董事會批准截至2011年12月31日止年度財務報表連同有關之獨立核數師報告。

檢討內部監控及風險管理制度

- 2011年5月及8月：審核委員會已考慮內部審核部門的報告，包括就該部門提出的監控改善建議之實施情況。
- 2011年11月：審核委員會已收到外聘顧問就風險管理的最佳常規的報告。基於本集團的業務性質，委員會滿意風險監察及管理應納入現有的運作功能內，而不是另行成立一個企業風險管理團隊。

審核委員會已考慮及批准管理層之提議，進一步強化風險鑑定及評估的程序；與內部審核部門的溝通；就主要風險將來向審核委員會匯報（透過採納更有系統的方式）。據此，委員會決定每年召開3次審核委員會會議。

檢討內部監控及風險管理制度續

- 2012年3月 : 2011年年度內部監控檢討 — 審核委員會已收到管理層及內部審核部門的報告及確認，並對公司內部監控制度的效用(包括本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足)表示滿意，並對財務上、運作上或法規上的監控無重大疑慮。

與外聘核數師的關係

- 2011年8月 : 審核委員會已檢討並考慮就審核2011年年度財務及檢討有關業績公告及年度確認委任外聘核數師的聘用條款。
- 2012年3月 : 審核委員會評估了外聘核數師之獨立性及客觀性。考慮的因素包括首席審核合夥人之輪調安排，以及核數師所提供之非審計服務。審核委員會已建議董事會尋求股東批准續聘德勤·關黃陳方會計師行為本集團2012年度之外聘核數師。

審核委員會已檢討並考慮就檢討2012年中期業績委任外聘核數師的聘用條款。

截至2011年12月31日止年度，外聘核數師合共收取2,242,000港元之費用(審核服務：1,910,000港元及非審核服務：332,000港元)。

審核委員會成員

聶雅倫(主席)

范仁鶴

利憲彬

香港，2012年3月8日

4 \ 財務報表及估值

- 92 董事就財務報表須承擔之責任
- 93 獨立核數師報告
- 94 綜合收益表
- 95 綜合全面收益表
- 96 綜合財務狀況表
- 97 財務狀況表
- 98 綜合權益變動表
- 100 綜合現金流量表
- 102 主要會計政策
- 112 財務報表附註
- 160 財務風險管理
- 170 五年財務摘要
- 172 估值師報告
- 173 主要物業報表
- 175 股權分析
- 176 股東資料

董事就財務報表須承擔之責任

公司條例規定董事須就各財政年度編製財務報表，以真實及公平地反映本公司及本集團於該財政年度期末之財政狀況以及截至該日止年度本公司及本集團各自之盈利或虧損情況。編製財務報表時，董事須：

- (a) 選取並貫徹採用合適之會計政策，作出審慎、公平而合理之判斷及估計；
- (b) 就任何嚴重偏離會計準則之情況申明理由；及
- (c) 按持續經營基準編製財務報表，除非情況不適宜假定本公司及本集團於可見將來仍會繼續經營業務，則作別論。

董事須負責妥當存置會計記錄，以保障本公司及本集團資產，以及採取合理步驟防止及查察有否任何欺詐及其他不合常規之情況。

Deloitte. 德勤

致希慎興業有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第94至169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」)的綜合財務報表，此財務報表包括於2011年12月31日的綜合財務狀況表及 貴公司財務狀況表，與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他資料解釋。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例編製真實而公平的綜合財務報表，以及董事須釐定屬必要的內部監控，以使編製的綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師之責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們的報告僅按照香港公司條例第141條，為股東(作為一個團體)而編製，並不為其他任何目的。我們並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製真實而公平的綜合財務報表相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2011年12月31日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

2012年3月8日

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	4	1,922	1,764
物業支出		(262)	(250)
毛利		1,660	1,514
投資收入	6	90	49
其他收益及虧損	7	(34)	(42)
行政支出		(173)	(140)
財務支出	8	(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	9	(217)	(201)
本年度溢利	10	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)	15		
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：	11		
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

概覽

落實策略

企業管治

財務報表及估值

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	16	49,969	40,833
物業、機器及設備	17	530	429
聯營公司投資	19	3,423	3,014
保本投資	20	365	378
票據	21	259	168
股本投資	22	989	–
可供出售投資	22	–	1,152
其他金融資產	23	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	24	134	98
應收聯營公司款項	26	–	139
保本投資	20	265	84
票據	21	171	95
其他金融資產	23	71	2
定期存款	27	2,899	1,930
現金及銀行結存	27	62	63
		3,602	2,411
流動負債			
應付賬款及應付費用	28	532	433
租戶按金		170	175
應付非控股權益款項	29	327	327
借貸	30	1,507	650
其他金融負債	23	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	30	5,156	3,937
其他金融負債	23	50	52
租戶按金		430	276
遞延稅項	31	360	337
		5,996	4,602
資產淨額		50,744	42,317
資本及儲備			
股本	32	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

載於第94至169頁之綜合財務報表於2012年3月8日獲董事會批准及授權發布，並由下列董事代表董事會簽署：

利蘊蓮
董事

嚴磊輝
董事

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			
物業、機器及設備	17	10	9
附屬公司投資	18	1,904	–
可供出售投資	22	–	2
其他金融資產	23	2	–
應收附屬公司款項	25	5,126	–
		7,042	11
流動資產			
其他應收款項		5	5
應收附屬公司款項	25	6,088	12,671
定期存款	27	466	547
現金及銀行結存	27	25	33
		6,584	13,256
流動負債			
其他應付款項及應付費用		36	38
應付附屬公司款項	25	480	175
應付稅款		5	2
		521	215
流動資產淨額		6,063	13,041
總資產減流動負債		13,105	13,052
非流動負債			
遞延稅項	31	1	–
資產淨額		13,104	13,052
資本及儲備			
股本	32	5,299	5,267
儲備	33	7,805	7,785
權益總額		13,104	13,052

載於第94至169頁之財務報表於2012年3月8日獲董事會批准及授權發布，並由下列董事代表董事會簽署：

利蘊蓮
董事

嚴磊輝
董事

概覽

落實策略

企業管治

財務報表及估值

綜合權益變動表

截至2011年12月31日止年度

	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2010年1月1日	5,253	1,703	10	276
本年度溢利	-	-	-	-
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	-	-	-	-
因自用物業重估而產生之遞延稅項	-	-	-	-
應佔聯營公司之匯兌儲備	-	-	-	-
本年度全面收益(支出)總額	-	-	-	-
根據以股代息計劃發行股份	14	50	-	-
根據購股權計劃發行股份	-	1	-	-
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	-	-	6	-
本年度已派之股息(附註14)	-	-	-	-
於2010年12月31日	5,267	1,754	16	276
本年度溢利	-	-	-	-
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	-	-	-	-
因自用物業重估而產生之遞延稅項	-	-	-	-
應佔聯營公司之匯兌儲備	-	-	-	-
本年度全面(支出)收益總額	-	-	-	-
根據以股代息計劃發行股份	26	159	-	-
根據購股權計劃發行股份	6	21	(6)	-
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	-	-	7	-
註銷之購股權	-	-	(2)	-
本年度已派之股息(附註14)	-	-	-	-
出售股本投資轉入保留溢利	-	-	-	-
於2011年12月31日	5,299	1,934	15	276

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	809	(22)	175	153	28,759	37,216	1,516	38,732
-	-	-	-	-	3,844	3,844	207	4,051
-	150	-	-	-	-	150	-	150
-	-	(40)	-	-	-	(40)	-	(40)
-	-	18	-	-	-	18	-	18
-	-	-	34	-	-	34	-	34
-	-	-	(5)	-	-	(5)	-	(5)
-	-	-	-	103	-	103	-	103
-	150	(22)	29	103	3,844	4,104	207	4,311
-	-	-	-	-	-	64	-	64
-	-	-	-	-	-	1	-	1
-	-	-	-	-	-	6	-	6
-	-	-	-	-	(714)	(714)	(83)	(797)
100	959	(44)	204	256	31,889	40,677	1,640	42,317
-	-	-	-	-	8,545	8,545	445	8,990
-	(121)	-	-	-	-	(121)	-	(121)
-	-	(25)	-	-	-	(25)	-	(25)
-	-	29	-	-	-	29	-	29
-	-	-	85	-	-	85	-	85
-	-	-	(14)	-	-	(14)	-	(14)
-	-	-	-	155	-	155	-	155
-	(121)	4	71	155	8,545	8,654	445	9,099
-	-	-	-	-	-	185	-	185
-	-	-	-	-	-	21	-	21
-	-	-	-	-	-	7	-	7
-	-	-	-	-	2	-	-	-
-	-	-	-	-	(791)	(791)	(94)	(885)
-	(33)	-	-	-	33	-	-	-
100	805	(40)	275	411	39,678	48,753	1,991	50,744

綜合現金流量表

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
經營業務		
除稅前溢利	9,207	4,252
調整：		
其他收益及虧損	34	42
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)
股息收入	(54)	(34)
利息收入	(36)	(15)
物業、機器及設備之折舊	8	8
以股份為基礎之支出	7	6
營運資金變動前之經營現金流量	1,502	1,388
應收賬款及其他應收款項增加	(28)	(45)
應付賬款及應付費用(減少)增加	(31)	66
租戶按金增加	149	51
經營業務所得現金	1,592	1,460
繳付香港利得稅	(185)	(171)
退回香港利得稅	-	10
經營業務流入現金淨額	1,407	1,299
投資業務		
已收利息	40	12
已收股本投資股息	54	-
已收可供出售投資股息	-	34
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	85	169
票據到期時所得款項	91	-
超過三個月到期之定期存款到期時所得款項	1,928	2,225
聯營公司還款	139	230
有關投資物業所付款項	(1,520)	(871)
購買物業、機器及設備	(8)	(7)
購買票據	(264)	(266)
購買其他金融資產	(60)	-
保本投資增加	(251)	(432)
收購附屬公司	(19)	-
超過三個月到期之定期存款增加	(2,802)	(2,107)
投資業務付出現金淨額	(2,547)	(963)

34

	附註	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
財務活動			
繳付利息		(128)	(97)
其他財務支出付款		(12)	(11)
中期票據計劃費用		(2)	(1)
繳付股息		(606)	(650)
繳付附屬公司非控股權益股息		(94)	(83)
償還銀行借貸		(849)	(600)
贖回定息票據		-	(68)
新增銀行借貸		2,350	500
發行定息票據		554	800
行使購股權所得款項		21	1
財務活動流入(付出)現金淨額		1,234	(209)
現金及現金等值增加淨額		94	127
於 1月1日 之現金及現金等值		560	433
於 12月31日 之現金及現金等值	27	654	560

主要會計政策

截至2011年12月31日止年度

除了若干物業及金融工具是以重估價值或公平值列賬外(已於下列會計政策解釋)，本財務報表是按歷史成本為基礎編製。

本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及香港公司條例編製。此外，本財務報表亦按香港聯合交易所有限公司證券上市規則的要求作出相關披露。所採用的主要會計政策如下：

1. 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制企業(其附屬公司)的財務報表。倘若本公司有權力監控一家企業的財務及經營政策以致從其業務獲得利益，即表示取得控制權。

於本年度收購或出售的附屬公司之業績，已由收購生效日起或截至出售生效日止(如適用)計入綜合收益表內。

若有需要，附屬公司的財務報表須作調整，以與本集團其他成員公司所採用的會計政策一致。

所有在本集團內各公司之間的交易、結餘、收入及支出，已於編製綜合賬目時全面抵銷。

附屬公司的非控股權益與本集團的股本權益分開呈列。

即使非控股權益因攤佔附屬公司的全面收益及支出總額出現赤字結餘，本公司擁有人及非控股權益仍需攤佔附屬公司的全面收益及支出總額。於2010年1月1日前，倘非控股權益於附屬公司所佔的虧損超越非控股權益於附屬公司應佔的股本權益，除非該非控股權益須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補附屬公司的虧損，否則該虧損餘額由本集團承擔。

2. 附屬公司投資

附屬公司投資是按成本(包括視作為於附屬公司之資本貢獻)扣除已識別之減值虧損列賬於本公司的財務狀況表中。本公司計算附屬公司的業績是基於本年度已收及應收股息。

3. 聯營公司投資

聯營公司指本集團對其行使重大影響力而並非附屬公司或合營公司權益之實體。重大影響力指參與所投資公司的財務及經營政策的決策權力，惟並無對有關政策擁有控制權或共同控制權。

聯營公司的業績、資產及負債是採用權益法計入綜合財務報表內。根據權益法，聯營公司的投資首先以成本於綜合財務狀況表中確認，其後作出調整以確認本集團所佔聯營公司的損益及其他全面收益。倘本集團所佔聯營公司的虧損等於或超越本集團於該聯營公司應佔的權益(包括構成本集團對聯營公司淨投資的任何長期權益)，本集團將不再確認額外應佔虧損。僅於本集團具有法定或約束性責任或代表該聯營公司付款時，方會確認額外應佔虧損。

倘本集團實體與聯營公司進行交易，於本集團的綜合財務報表中確認該交易所產生之損益，只限於非本集團所佔聯營公司的權益。

4. 投資物業

投資物業是指持作賺取租金及／或資本增值的物業，包括以此為目的之重建中物業。

投資物業於首次確認時按成本(包括任何直接相關的支出)計量。於首次確認後，投資物業採用公平值模式以其公平值計量。投資物業的公平值變動所產生的收益或虧損於產生期間直接確認為損益。如投資物業因改為自用而成為物業、機器及設備的項目，則於隨後的會計處理上，該物業的成本則為該物業在改變用途當日的公平值。

重建中之投資物業的建築成本予以資本化，作為重建中之投資物業的賬面值一部分。於報告期末，重建中之投資物業是以公平值計量，其公平值與賬面值的差額乃於產生期間於損益賬中確認。

當投資物業出售，或永久不再被使用，或預期出售時不會產生未來經濟利益，該項投資物業不再被確認。因不再被確認為資產而產生的收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產的賬面值之差額計算)於不再被確認期間計入損益內。

5. 物業、機器及設備

物業、機器及設備包括用作生產或提供貨物或服務或作行政用途的土地及樓宇，乃按其成本或公平值減去其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

重估土地及樓宇時產生的任何重估增值是於其他全面收益中確認，並於物業重估儲備中累計，但除了重估增值用作沖回相同資產於過往已於損益中確認的重估減值，在該情況下之增值是計入損益，但限於過往已確認為支出的減值金額。若因過往重估資產而產生物業重估儲備結餘，在重估該項資產而減少之賬面淨值超過該儲備結餘是於損益中確認。於隨後出售或報廢重估資產時，相關重估盈餘將轉至保留溢利。

物業、機器及設備確認的折舊乃以其成本或公平值減去其預計殘值後，按預計可使用年期以直線法撇銷。預計可使用年期、殘值及折舊方法均於報告期末作出檢討，並對估計變更的影響按無追溯基準列賬。

倘一項物業、機器及設備因被證實終止自用及改變其用途而變為投資物業，該項物業、機器及設備的賬面值與其於轉變用途當日的公平值之任何差額於其他全面收益中確認，並於物業重估儲備中累計。於隨後出售或報廢該資產時，相關重估儲備將直接轉至保留溢利。

當一項物業、機器及設備出售或預期繼續使用該資產不會為將來帶來經濟利益時，該項物業、機器及設備不再被確認。因出售或報廢物業、機器及設備而產生的收益或虧損，乃按出售所得款項與資產的賬面值之差額計算，並於損益中確認。

6. 非金融資產減值

於報告期末，本集團或本公司均檢討其資產的賬面值，以確定該等資產是否有任何跡象出現減值虧損。倘這些跡象出現，資產的可收回金額需作出估計，以斷定減值虧損的程度。倘一項資產的可收回金額估計少於其賬面值，則將該項資產的賬面值撇減至其可收回金額。減值虧損隨即於損益中確認為支出，除非相關資產是以重估值列賬，則該項減值虧損需作為重估減值處理。

倘減值虧損其後撥回，則將該項資產的賬面值增加至其經修訂的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超於假設該資產於過往年度並無減值虧損計算的賬面值。減值虧損回撥隨即於損益中確認為收入，除非相關資產是以重估值列賬，則該項減值虧損回撥需作為重估增值處理。

7. 金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，金融資產及金融負債則於財務狀況表中確認。金融資產及金融負債首先按公平值計量。因購入或發行金融資產及金融負債（按公平值計入損益賬之金融資產及金融負債除外）而直接產生之交易成本（如適用）於首次確認時計入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值扣除。因購入按公平值計入損益賬之金融資產或金融負債而直接產生之交易成本，即時於損益內確認。

金融資產

(a) 於2011年1月1日前之分類及計量

本集團之金融資產可分為以下四個類別之一：包括(i)按公平值計入損益賬之金融資產，(ii)貸款及應收款項，(iii)持至到期日之投資，及(iv)可供出售之金融資產。本公司之金融資產可分類為(i)貸款及應收款項及(ii)可供出售之金融資產。分類乃根據金融資產的性質及目的，並於首次確認時決定。所有日常買賣之金融資產於交易日確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之金融資產買賣。就各類別之金融資產所採納之會計政策列載於下文。

(i) 按公平值計入損益賬之金融資產

倘金融資產是持作買賣或指定為按公平值計入損益賬，則該金融資產分類為按公平值計入損益賬。

若取得金融資產的主要目的是於短期內出售，或金融資產乃一項未有指定及非有效對沖工具之衍生工具，則該金融資產分類為持作買賣。

若金融資產包含一項或多項嵌入衍生工具及香港會計準則第39號許可整個合併合約（資產或負債）被指定為按公平值計入損益賬，則該金融資產（除了分類為持作買賣外）可於首次確認時被指定為按公平值計入損益賬。

按公平值計入損益賬之金融資產乃按公平值計量，而因重新計量以致公平值變動乃於產生期間直接確認於損益內。確認於損益的淨收益或虧損包括金融資產所賺取的任何股息或利息。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為無交投活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於首次確認後，貸款及應收款項（包括應收賬款、其他應收款項、應收附屬公司款項、應收聯營公司款項、非上市債券（見財務報表附註21）、定期存款及銀行結存）採用實際利率法攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬（見以下金融資產之減值會計政策）。

7. 金融工具續

金融資產續

(a) 於2011年1月1日前之分類及計量續

(iii) 持至到期日之投資

持至到期日之投資乃非衍生金融資產，具固定或可釐定之付款及固定到期日，以及本集團管理層具有積極意向及能力持有至到期日為止。本集團上市債券分類為持至到期日之投資，其以美元為貨幣單位（見財務報表附註21）。於首次確認後，持至到期日之投資採用實際利率法攤銷成本，並減去任何已識別減值虧損計算（見以下金融資產之減值會計政策）。

(iv) 可供出售之金融資產

可供出售之金融資產乃指定可供出售之非衍生項目，或未有分類為按公平值計入損益賬之金融資產，貸款及應收款項或持至到期日之投資。本集團或本公司指定股本證券投資和會籍債券（如有）為可供出售之金融資產。於首次確認後，可供出售之金融資產（包括若干股本證券投資及會籍債券）按公平值計算。公平值之變動於其他全面收益中確認，並於投資重估儲備中累計，直至該金融資產被出售或決定有所減值。屆時過往於投資重估儲備中累計之收益或虧損轉入損益內（見以下金融資產之減值會計政策）。

於首次確認後，無交投活躍市場報價，且其公平值無法可靠地計量的可供出售股權投資按成本減任何已識別減值虧損計算（見以下金融資產之減值會計政策）。

(v) 實際利率法

實際利率法乃計算金融資產的攤銷成本及於相關期間攤分利息收入之方法。實際利率是指金融資產按預期有效期或較短期間（如適用）確實地折現估計未來所收取之現金（包括構成整體部份的實際利率、交易成本及其他溢價或折扣所付或所收的所有到位費用）與其於首次確認時賬面值之比率。

債務工具的利息收入乃按實際利率基準而確認，而分類為按公平值計入損益賬之金融資產的利息收入，已包括在其他收益及虧損內並於財務報表附註7披露。

(b) 於2011年1月1日或以後之分類及計量

所有已確認的金融資產，視乎金融資產的分類而定，其後全面按攤銷成本或公平值進行計量。

(i) 金融資產的分類

符合下列條件的債務工具及混合合約（除了於首次確認時被指定按公平值計入損益賬之債務工具外），其後按攤銷成本扣除減值虧損進行計量：

- 持有有關資產的商業模式是以收取合約現金流為目標；及
- 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。

所有其他金融資產其後按公平值進行計量。

(ii) 攤銷成本及實際利率法

實際利率法是計算債務工具的攤銷成本及於相關期間攤分利息收入之方法。實際利率是指債務工具按預計有效或較短期間（如適用）確實地折現估計未來所收取之現金（包括構成整體部份的實際利率、交易成本及其他溢價或折扣所付或所收的所有到位費用）與其於首次確認時賬面值之比率。

其後按攤銷成本計量的債務工具的利息收入乃按實際利率基準於損益賬中確認，並包括在投資收入內，於財務報表附註6披露。

7. 金融工具續

金融資產續

(b) 於2011年1月1日或以後之分類及計量續

(iii) 按公平值計入損益賬之金融資產

股本工具投資按公平值計入損益賬，除非股本工具投資並非持作買賣及被集團於首次確認時指定為按公平值計入其他全面收益(見下文(b)(iv))。

不符合攤銷成本準則的債務工具(見上文(b)(i))，均按公平值計入損益賬進行計量。即使符合攤銷成本準則，但被指定為按公平值計入損益賬的債務工具，亦按公平值計入損益賬進行計量。倘若能消除或大幅減少因按不同基準計算資產或負債的價值，或確認其收益及虧損而產生不一致的計算金額或確認方法，債務工具可於首次確認時被指定按公平值計入損益賬。本集團或本公司於首次應用香港財務報告準則第9號及年內，均無指定任何債務工具按公平值計入損益賬。

當債務工具的商業模式改變而不再符合攤銷成本準則，則由按攤銷成本計量重新分類為按公平值計入損益賬。於首次確認時被指定按公平值計入損益賬的債務工具不可重新分類。

於報告期末，按公平值計入損益賬之金融資產是按公平值計量，而因重新計量所產生的收益或虧損則於損益賬中確認。於損益賬中確認的淨收益或虧損，已包括在其他收益及虧損內並於財務報表附註7披露。公平值是按財務風險管理附註3所述的方式釐定。

按公平值計入損益賬之債務工具，其利息收入如上文所述計入其他的收益及虧損內。

(iv) 按公平值計入其他全面收益之金融資產

於首次確認時，本集團或本公司可作出不可撤回的選擇(按各工具作基準)，指定股本工具投資按公平值計入其他全面收益。若股本投資是持作買賣，則不可指定按公平值計入其他全面收益。

若取得金融資產的主要目的是於短期內出售，或金融資產乃一項未有指定及非有效對沖工具之衍生工具，則該金融資產視為持作買賣。

按公平值計入其他全面收益的股本工具投資，首先按公平值加上交易成本計量。其後，這些投資按公平值計量，而公平值變動所產生之收益及虧損則於其他全面收益中確認，並於投資重估儲備中累計。累計之收益或虧損將不會在出售投資時被重新分類至損益賬。

於首次應用香港財務報告準則第9號及年內，本集團或本公司已指定所有並非持作買賣的股本工具投資(上市或非上市)，按公平值計入其他全面收益(見財務報表附註22)。

除非股息收入清楚表示為收回部分投資成本，否則當本集團或本公司確定有權收取股本工具投資的股息時，須根據香港會計準則第18號「收入」於損益賬內確認。賺取的股息已於損益賬確認，並包括在投資收入內，於財務報表附註6披露。

(c) 金融資產之減值

除了按公平值計入損益賬及按公平值計入其他全面收益之金融資產外，需於報告期末評估金融資產的減值指標。倘有客觀憑證因一項或多項事故於首次確認金融資產後出現而導致其估計未來現金流量已受影響，該金融資產需作減值。

於2011年1月1日前，就可供出售之股本投資而言，相關投資之公平值出現重大或長期下跌並低於其成本，可考慮為減值之客觀憑證。當可供出售之金融資產被視為出現減值，過往於其他全面收益中確認之累計收益或虧損於作出減值期內重新分類至損益賬。可供出售股本投資之減值虧損將不會於以後期間於損益賬中撥回。減值虧損後的任何公平值增加直接於其他全面收益中確認並於投資重估儲備中累計。就可供出售債務投資而言，倘該投資之公平值增加能客觀地與確認減值虧損後發生的事項相關，則相關減值虧損會於其後撥回。

7. 金融工具續

金融資產續

(c) 金融資產之減值續

就所有其他金融資產而言，減值之客觀憑證可以包括：

- 發行人或交易方出現重大財政困難；或
- 違反合同，如拖欠或逾期支付利息或本金；或
- 可能出現借貸人將陷入破產或財務重組；或
- 由於財政困難以致金融資產的活躍市場消失。

就應收賬款等若干金融資產類別而言，被評估為不會個別減值之資產其後按整體基準進行減值評估。應收賬款組合之客觀減值憑證包括本集團過往收款之經驗、組合內延遲還款至超逾平均信貸期的增加數量，以及與應收賬款違約有關之國家或地方經濟狀況出現明顯改變。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，倘客觀憑證指出資產出現減值，則減值虧損會於損益內確認，並按資產賬面值與按原本實際利率折讓之估計未來現金流量之現值的差額計算。

於2011年1月1日前，就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按類似金融資產之現行市場回報率折讓估計未來現金流量之現值之差額計算。相關減值虧損將不會於以後期間撥回。

除了應收賬款、應收附屬公司及聯營公司款項之賬面值調減透過使用撥備賬目，所有金融資產之賬面值直接調減其減值虧損。撥備賬目之賬面值變動於損益中確認。倘考慮到應收賬款、應收附屬公司款項或應收聯營公司款項不能收回，該賬款乃在其撥備賬目中對銷，其後能收回以前已撇銷之金額則計入損益。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，倘於後期減值虧損之金額減少及該減少能客觀地與確認減值虧損後發生的事項相關，則以前已確認之減值虧損可於損益內撥回，惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過如無確認減值時之攤銷成本。

(d) 終止確認金融資產

若從資產收取現金流量之合約權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團或本公司已轉讓其金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，則金融資產將被終止確認。

於完全終止確認金融資產時，除了按公平值計入其他全面收入的金融資產，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益中確認並於投資重估儲備中累計之損益總額之差額，將於損益內確認。

於終止確認按公平值計入其他全面收入的金融資產時，以往於投資重估儲備中累計之損益不再重新分類至損益賬，但轉入保留溢利。

金融負債及股本權益

(a) 分類及計量

由集團實體發行之金融負債及股本權益工具，按所訂立之合約安排性質及金融負債及股本權益工具之定義而分類。

股本權益工具為帶有本集團或本公司資產剩餘權益（經扣除其所有負債）之任何合約。本集團之金融負債一般分類為(i)按公平值計入損益賬之金融負債及(ii)其後按攤銷成本計量之其他金融負債。本公司之金融負債一般分類為其後按攤銷成本計量之其他金融負債。就金融負債及股本權益工具而採納之會計政策列載於下文。

7. 金融工具續

金融負債及股本權益續

(a) 分類及計量續

(i) 按公平值計入損益賬之金融負債

持作買賣並按公平值計入損益賬之金融負債，包括未被指定及非有效作對沖工具的衍生工具。

按公平值計入損益賬之金融負債乃按公平值計量，而因重新衡量以致公平值之變動乃於產生期間直接確認於損益內。確認於損益的淨收益或虧損包括金融負債相關的任何利息付款，並包括在其他收益及虧損內，於財務報表附註7披露。

(ii) 其後按攤銷成本計量之其他金融負債

其他金融負債(包括應付賬款、應付費用、其他應付款項、應付附屬公司款項、應付非控股權益款項及借貸)，於其後採用實際利率法按攤銷成本計算。並無資本化為部份資產成本的利息支出，已包括在財務支出內並於財務報表附註8披露。

(iii) 股本權益工具

本公司所發行之股本權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本記賬。

購回本公司之股本權益工具所支付之代價於股本權益中扣除。購買、出售、發行或取消本公司之股本權益工具並無收益或虧損於損益內確認。

(iv) 實際利率法

實際利率法是計算金融負債的攤銷成本及於相關期間攤分利息支出的方法。實際利率是指金融負債按預期有效期或較短期間(如適用)確實地折現估計未來支付現金與其於首次確認時賬面值之比率。

金融負債的利息支出乃按實際利率基準而確認，而分類為按公平值計入損益賬之金融負債的利息支出乃包括於其他收益及虧損內並於財務報表附註7披露。

(b) 終止確認金融負債

倘於相關合約之特定責任獲解除、取消或屆滿時，金融負債將被終止確認。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益內確認。

衍生金融工具及對沖

本集團訂立多項衍生金融工具包括遠期外匯合約及利率掉期以管理其利率風險及外幣風險。更多衍生金融工具詳情已於財務報表附註23披露。

衍生工具以衍生工具合約簽訂日之公平值作首次確認及以其後報告期末之公平值重新計量。所產生的收益或虧損將即時於損益內確認，除非該衍生工具是指定而有效的對沖工具，在此情況下，於損益內確認的時間取決於對沖關係的類別。

嵌入衍生工具

當嵌入於非衍生主合約的衍生工具之風險及特質與主合約者並無密切關係，而該主合約並非香港財務報告準則第9號界定範圍內的金融資產(如金融負債)且並非於按公平值計入損益賬計量，則該衍生工具將作為分開的衍生工具處理。嵌入於混合合約的衍生工具(包括於香港財務報告準則第9號界定範圍內的主金融資產)將不會視為分開。整個混合合約(如適用)按攤銷成本或按公平值計入損益賬分類及其後進行計量。

於2011年1月1日前，當嵌入衍生工具之風險及特質與主合約者並無密切關係，而該主合約並非按公平值計量及其變動非於損益內確認時，嵌入於非衍生主合約的衍生工具將被視為分開處理的衍生工具。

7. 金融工具續

對沖會計法

本集團指定某些衍生工具為對沖工具，包括作為公平值對沖或現金流量對沖。

於對沖關係開始時，本集團記錄對沖工具和被對沖項目的關係，及進行各類對沖交易的風險管理目標及其策略。此外，於對沖開始時和進行期間，本集團記錄用於對沖關係之對沖工具是否高度有效地抵銷被對沖風險有關項目的公平值或現金流量之變動。

財務報表附註23詳細列明用以對沖的衍生工具之公平值。

(a) 公平值對沖

指定及符合公平值對沖的衍生工具，其公平值之變動，均連同與對沖風險有關項目公平值之變動，即時於損益內確認。當被對沖項目不再就對沖風險而產生的公平值變動作出調整時，其賬面值之調整需按實際利率於損益中攤銷。調整乃根據於攤銷開始日重新計算之實際利率而作出。

當本集團解除對沖關係、對沖工具屆滿、售出、終止、行使或不再符合對沖會計法，對沖會計法則被終止。

(b) 現金流量對沖

指定及符合現金流量對沖之對沖工具的公平值變動，其有效部份於其他全面收益中確認及於對沖儲備中累計，其無效部分之收益或虧損，即時於損益內確認為其他收益或虧損，並包括在其他收益及虧損內，於財務報表附註7披露。

當被對沖項目於損益內確認時，以往於其他全面收益中確認及於對沖儲備中累計之金額則轉入損益內確認（與已確認的被對沖項目於綜合收益表中的同一項目作出確認）。

若本集團解除對沖關係、對沖工具屆滿、售出、終止、行使或不再符合對沖會計法，對沖會計法則被終止。當時在對沖儲備中累計處理的任何遞延累積收益或虧損仍然存於對沖儲備中，並會在預測的交易最終在損益中確認時進行確認。如預測的交易預計不能進行，則已在對沖儲備中累計處理的累積收益或虧損會即時於損益內確認。

8. 收入之確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計算。

租金收入以直線法為基準，在租約期內予以確認。按營業額收取的租金在賺取時予以確認。

管理費收入及保安服務收入在提供服務時予以確認。

來自股本工具投資之股息，在股東確定有權收取股息時（只要經濟利益很有可能流向本集團或本公司，而收入的金額能可靠地計量），於損益賬內確認，除非股息收入清楚表示為收回部分被指定為按公平值計入其他全面收益的股本工具投資成本。

當經濟利益很有可能流向本集團或本公司，而收入的金額能可靠地計量，則確認金融資產之利息收益。來自金融資產（不包括按公平值計入損益賬之金融資產）之利息收益，乃參考未償還本金及適用之實際利率（即指金融資產按預期有效期期確實地折現估計未來現金收入與其於首次確認時之賬面淨值之比率），按時間比例計算確認。

9. 租賃

當租約的條款將資產絕大部份之風險及回報擁有權轉移至承租人，該租約則分類為融資租約，而其他租約均列為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約之租金收入乃按相關租約年期以直線法於損益內確認。於磋商及安排一項經營租約引致之初步直接成本乃加至租約資產的賬面值，並按租約年期以直線法確認作支出。

本公司作為承租人

經營租約之付款於相關租約年期按直線法確認為支出。倘為促使訂立經營租約而獲取租約獎勵，此等獎勵則確認為債務。累計獎勵的利益按租約年期以直線法確認並於租金開支中扣減。

10. 外幣

編製個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易乃按其功能貨幣（即實體主要經營的經濟環境的貨幣）於交易當日的匯率記錄。於報告期末，以外幣列值的貨幣項目以報告期末當日的匯率重新換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間計入損益，惟組成本集團海外業務的投資淨額部份之貨幣項目所產生之匯兌差額除外，在此情況下，相關匯兌差額乃於其他全面收益中確認及於匯兌儲備中累計，並在海外業務出售時由匯兌儲備轉至損益中。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債均按報告期末當日匯率換算為本集團之呈列貨幣（即港元），而相關之收入及開支項目乃按年度平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易當日之匯率。所產生匯兌差額（如有）均於其他全面收益中確認，並於匯兌儲備中累計。

11. 借貸成本

因取得、建設或生產合資格資產（指需要一段長時間籌備作擬定用途或銷售之資產）而直接產生之借貸成本乃加入該等資產之成本，直至當資產已大致上可作擬定用途或銷售。指定貸款尚未運用於合資格資產前作短暫投資而產生之投資收入乃於可作資本化借貸成本內扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間於損益中確認。

12. 退休福利費用

強積金計劃之供款於僱員提供服務後獲得供款享有權時列為支出。

13. 稅項

利得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項總額。

本年度稅項

本年度應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括已撥往其他年間的應課稅收入或可扣減開支項目，亦不包括可作免稅或不可作稅項扣減之項目，故與綜合收益表所列溢利不同。本集團或本公司本年度稅項負債乃按於報告期末已頒佈或大致上已頒佈之稅率計算。

13. 稅項續

遞延稅項

遞延稅項就財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之臨時差額予以確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差異確認，而遞延稅項資產則一般於可扣減臨時差異有可能用以抵銷應課稅溢利時予以確認。如臨時差異由商譽或由首次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債（業務合併除外）所產生，相關遞延稅項資產及負債不予確認。

遞延稅項負債須就投資於附屬公司及聯營公司相關的應課稅臨時差異予以確認，除非本集團或本公司可控制臨時差異的回撥時間，而此臨時差異在可預見的將來很可能不會回撥。與該等投資及權益相關的可扣減臨時差異所產生的遞延稅項資產，僅於應課稅溢利有很大機會足以利用該等臨時差異並預期於可見將來出現的情況下，才予以確認。

遞延稅項資產的賬面值乃於報告期末進行檢討，並於沒可能會有足夠應課稅溢利恢復全部或部份資產價值時作出調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於有關負債清償或有關資產變現期間適用的稅率計量，該稅率是根據於報告期末已頒佈或大致上已頒佈的稅率（及稅務法律）。

本集團或本公司根據預計於報告期末收回或清償其資產及負債的賬面值之方式，考慮所產生的稅務後果而計量遞延稅項負債及資產。就按照香港會計準則第40號「投資物業」所使用的公平值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項負債及遞延稅項資產時，假設這些物業是透過出售時收回其賬面值。當投資物業是可以折舊及以一個本集團或本公司的商業模式所持有，即透過使用該物業所包含的絕大部分經濟利益而非透過出售形式收回其賬面值，則此假設被駁回。如此假設被駁回，此等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據上述載於香港會計準則第12號的一般準則（即根據投資物業賬面值可被收回的預計方式）計量。

遞延稅項於損益中確認，但若其與於其他全面收益或直接於股本權益中確認的項目有關，則有關遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於股本權益中確認。

14. 以股份為基礎及以權益結算之交易

授予僱員之購股權

所獲服務之公平值乃參考購股權於授出當日之公平值釐定，並於歸屬期間以直線法攤銷，而購股權儲備亦作相應增加。

於報告期末，本集團及本公司修訂對預期最終可歸屬購股權數目的估計，並將於歸屬期間估計修訂之影響（如有）於損益內確認，購股權儲備亦作相應之調整。

購股權獲行使時，過往於購股權儲備中確認之金額將轉至股本溢價。當購股權於歸屬期後被註銷或於屆滿日仍未獲行使，過往於購股權儲備中確認之金額將轉撥至保留溢利。

財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

1. 一般資料

本公司為一間於香港註冊成立的公眾上市公司，而本公司的股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司的註冊辦事處及營業地點已詳列於年報「股東資料」內。

本公司及附屬公司（以下合稱「本集團」）的主要業務為物業投資、管理及發展。

本財務報表以港元呈列，與本公司的功能貨幣相同。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年內，本集團及本公司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），本集團及本公司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或本公司於本會計期間及／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，本集團及本公司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。本集團及本公司已選擇2011年1月1日作為準則的首次應用日期（即當日本集團及本公司已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，本集團及本公司選擇不重列比較資料。以往根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」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日之本集團或本公司財務狀況表中確認的金額並無帶來重大的財務影響。因此，本集團或本公司於2010年1月1日之財務狀況表並未呈列。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則續

香港財務報告準則第9號「金融工具」(經2011年12月修訂)續

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或本公司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，及其後以按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，本集團或本公司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。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則續

香港財務報告準則第9號「金融工具」(經2011年12月修訂)續

金融資產續

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(附註20)	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(附註21)	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 (附註22)	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 (附註22)	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 (附註22)	按公平值計入 損益賬之金融資產 (附註23)	2	2
其他金融資產： 用作現金流量對沖 之遠期外匯合約(附註23)	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(附註23)	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(附註23)	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(附註23)	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) (附註23)	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款項 (附註24)	貸款及應收款項	按攤銷成本法 計量之金融資產	177	177
應收聯營公司款項(附註26)	貸款及應收款項	按攤銷成本法 計量之金融資產	139	139
定期存款(附註27)	貸款及應收款項	按攤銷成本法 計量之金融資產	1,930	1,930
現金及銀行結存(附註27)	貸款及應收款項	按攤銷成本法 計量之金融資產	63	63

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則續

香港財務報告準則第9號「金融工具」(經2011年12月修訂)續

金融資產續

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。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則續

香港財務報告準則第9號「金融工具」(經2011年12月修訂)續

金融負債續

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 (附註28)	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 (附註29)	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(附註30)	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(附註23)	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) (附註23)	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

本集團及本公司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。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則續

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或本公司之業績及財務狀況並無重大影響。

3. 估計不確定之主要來源

在應用本集團的會計政策(在「主要會計政策」一節所述)時,本公司管理層需就無法從其他來源即時獲得賬面值的資產及負債作出估計及假設。該等估計及相關假設是根據過往經驗及已考慮其他相關的因素。實際結果可能跟估計不同。

估計及相關假設將持續予以檢討。會計上估計的修訂會於該估計修訂期間確認(若修訂只影響該期間),或於該估計修訂期間及未來期間確認(若修訂影響本期間及未來期間)。

以下是於報告期末相關未來的重要假設及其他估計不確定的主要來源,該等假設及估計存在可能導致下一個財政年度資產及負債賬面值有重大調整的嚴重風險。

投資物業之公平值

於報告期末,本集團投資物業之公平值為49,969百萬港元(2010年:40,833百萬港元),乃根據獨立、專業合資格估值師的估值。在釐定公平值時,估值師乃依據市場價值,其中涉及若干估計,尤其包括相若的市場交易、適當的資本化利率,以及租賃期滿後收入調整及重建之可能性。在依賴估值報告時,管理層已行使其判斷力並認為估值方法足以反映現時市況。

金融工具之公平值

金融工具(如利率掉期、貨幣掉期及外幣衍生工具)是按其公平值列賬於綜合財務狀況表內(見附註23)。本公司管理層已行使其判斷力,為並無活躍市場報價的金融工具選取適當的估值技術,應用的估值技術為市場從業員所常用。衍生金融工具方面,管理層以有報價的市場息率作假設,大部分金融工具乃以現金流量現值分析,根據(在可能範圍內)可觀察的市場價格或息率所支持的假設進行估值。所採用之假設詳情及有關該等假設之敏感度分析結果已於「財務風險管理」內提供。

4. 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。

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

5. 分部資料續

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12月31日止年度				
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
截至2010年12月31日止年度				
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				4,252

以上所有營運分部的營業額均來自外界客戶。

營運分部之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營運分部表現之用。

5. 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12月31日				
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				59,368
於2010年12月31日				
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

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年：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
截至2011年12月31日止年度				
非流動資產之增加	37	444	21	502
重建中投資物業之增加				1,118
				1,620
截至2010年12月31日止年度				
非流動資產之增加	88	326	10	424
重建中投資物業之增加				502
				926

6. 投資收入

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
投資收入包括：		
股息		
– 上市投資	43	34
– 非上市投資	11	–
利息收入	36	15
	90	49

以下是投資收入之分析：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
持至到期日之投資	–	1
可供出售之股本投資	–	34
貸款及應收款項(包括票據、定期存款及銀行結存)	–	14
股息來自被指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資	54	–
按攤銷成本計量之金融資產	40	–
指定為現金流量對沖之金融工具從對沖儲備轉出之虧損	(4)	–
	90	49

分類或指定為按公平值計入損益賬之金融資產的公平值收益及虧損及利息收入，於附註7披露。

7. 其他收益及虧損

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
其他收益及虧損包括：		
分類為按公平值計入損益賬之金融資產或金融負債之公平值變動	(33)	–
指定為按公平值計入損益賬之金融資產之公平值變動	–	(1)
分類為持作買賣之金融資產或金融負債之公平值變動	–	(18)
按公平值對沖之對沖工具所產生之收益	16	19
按公平值對沖之被對沖項目所調整之虧損	(17)	(19)
以往年度按公平值對沖之被對沖項目所調整之公平值收益之攤銷	–	(23)
	(34)	(42)

8. 財務支出

	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	24	13
須於5年內全數償還浮息票據之利息	2	3
須於5年內全數償還定息票據之利息	116	116
不須於5年內全數償還定息票據之利息	44	18
不須於5年內全數償還零息票據之估算利息	14	13
總利息支出	200	163
其他財務支出	7	10
減：資本化之金額(附註)	(44)	(12)
	163	161
利率掉期及貨幣掉期之淨利息收入	(68)	(69)
指定為現金流量對沖之金融工具從對沖儲備轉出之虧損	25	18
贖回定息票據之溢價	-	6
中期票據計劃費用	2	1
	122	117

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2.88%(2010年：1.60%)。

9. 稅項

	2011年 百萬港元	2010年 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)
	208	166
遞延稅項(附註31)	9	35
	217	201

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。

9. 稅項續

本年度稅項可與於綜合收益表之除稅前溢利對賬如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
除稅前溢利	9,207	4,252
以香港利得稅率16.5%計算之稅項	1,519	701
應佔聯營公司業績之稅項影響	(42)	(65)
於釐定應課稅溢利時不可扣減支出之稅項影響	46	18
於釐定應課稅溢利時非課稅收入之稅項影響	(1,298)	(447)
未確認之估計稅務虧損之稅項影響	3	1
確認以往年度未確認之未用稅務虧損為遞延稅項資產之稅項影響	(10)	-
回撥以往年度已確認之應課稅暫時差異	(2)	-
使用以往年度未確認之估計稅務虧損	-	(1)
以往年度不足(超額)撥備	1	(6)
本年度稅項	217	201

除已於綜合收益表扣除之金額外，本集團自用物業重估相關之遞延稅項直接於物業重估儲備內扣除(見附註31)。

10. 本年度溢利

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
本年度溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	2	2
物業、機器及設備之折舊	8	8
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	29	3
	(1,443)	(1,304)
員工成本，包括：		
—董事酬金(附註12)	21	14
—以股份為基礎之支出	4	4
—其他員工成本	168	147
	193	165
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司之業績)	92	153

11. 其他全面收益

	2011年 百萬港元	2010年 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(見下表)	(14)	(5)
除稅後本年度其他全面收益	109	260

其他全面收益相關之稅項影響：

	除稅前 金額 百萬港元	2011年 稅項 支出 百萬港元	除稅後 金額 百萬港元	除稅前 金額 百萬港元	2010年 稅項 支出 百萬港元	除稅後 金額 百萬港元
股本投資之公平值虧損	(121)	–	(121)	–	–	–
可供出售投資之公平值收益	–	–	–	150	–	150
現金流量對沖之淨收益(虧損)	4	–	4	(22)	–	(22)
自用物業重估之收益	85	(14)	71	34	(5)	29
應佔聯營公司之匯兌儲備	155	–	155	103	–	103
	123	(14)	109	265	(5)	260

12. 董事酬金

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
董事袍金	2	2
其他酬金		
– 基本薪金、房屋及其他津貼	8	8
– 花紅	7	2
– 以股份為基礎之支出(附註40)	3	2
– 退休福利計劃供款	1	–
	21	14

12. 董事酬金續

本公司截至2011年12月31日止兩個年度已付或應付各董事的酬金，是以彼等各自出任本公司董事的生效日期起計算，並呈列如下：

	董事袍金 港幣千元 (附註a)	基本薪金、 房屋及 其他津貼 港幣千元 (附註b)	花紅 港幣千元 (附註b)	以股份為 基礎之支出 港幣千元 (附註c)	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
截至2011年12月31日止年度						
執行董事						
嚴磊輝(附註d)	57	5,255	4,424	1,880	12	11,628
容韻儀	38	2,977	2,520	1,351	274	7,160
非執行董事						
利蘊蓮(附註e)	318	-	-	-	-	318
Hans Michael JEBSEN	159	-	-	-	-	159
劉少全(附註f)	140	-	-	-	-	140
利憲彬	206	-	-	-	-	206
利乾(附註d)	201	-	-	-	-	201
利子厚	191	-	-	-	-	191
利德蓉醫生(附註g)	35	-	-	-	-	35
獨立非執行董事						
鍾逸傑爵士(附註d及h)	177	-	-	-	-	177
聶雅倫(附註d)	265	-	-	-	-	265
范仁鶴(附註d)	281	-	-	-	-	281
潘仲賢	159	-	-	-	-	159
	2,227	8,232	6,944	3,231	286	20,920
截至2010年12月31日止年度						
執行董事						
嚴磊輝(附註i)	108	4,854	-	1,089	13	6,064
容韻儀	100	2,805	1,476	1,293	259	5,933
非執行董事						
Hans Michael JEBSEN	107	-	-	-	-	107
利憲彬(附註j)	130	-	-	-	-	130
利乾(附註k)	119	-	-	-	-	119
利子厚(附註l)	105	-	-	-	-	105
利德蓉醫生	100	-	-	-	-	100
獨立非執行董事						
鍾逸傑爵士(附註m)	652	-	-	-	-	652
胡法光(附註n)	43	-	-	-	-	43
葉謀遵博士(附註o)	61	-	-	-	-	61
聶雅倫	160	-	-	-	-	160
范仁鶴(附註p)	132	-	-	-	-	132
潘仲賢(附註q)	97	-	-	-	-	97
	1,914	7,659	1,476	2,382	272	13,703

12. 董事酬金續

附註：

- (a) 董事會及董事委員會之董事的袍金級別於2011年5月9日舉行之股東周年大會上獲股東修訂及批准，並由2011年6月1日起生效。詳情列載於董事薪酬及權益報告。

董事袍金均每年支付。上任不足一年的董事將按比例獲付袍金。

本公司每位董事於截至2011年12月31日止年度之董事袍金詳列如下：

	董事會 港幣千元	審核 委員會 港幣千元	薪酬 委員會 港幣千元	策略 委員會 港幣千元	提名 委員會 港幣千元	2011年 總額 港幣千元	2010年 總額 港幣千元
執行董事							
嚴磊輝(附註d)	38	—	—	11	8	57	108
容韻儀	38	—	—	—	—	38	100
非執行董事							
利蘊蓮(附註e)	276	—	—	23	19	318	—
Hans Michael JEBSEN	159	—	—	—	—	159	107
劉少全(附註f)	124	—	—	16	—	140	—
利憲彬	159	47	—	—	—	206	130
利乾(附註d)	159	—	—	22	20	201	119
利子厚	159	—	32	—	—	191	105
利德蓉醫生(附註g)	35	—	—	—	—	35	100
獨立非執行董事							
鍾逸傑爵士(附註d及h)	141	—	11	14	11	177	652
聶雅倫(附註d)	159	84	—	22	—	265	160
范仁鶴(附註d)	159	48	32	22	20	281	132
潘仲賢	159	—	—	—	—	159	97
胡法光(附註n)	—	—	—	—	—	—	43
葉謀遵博士(附註o)	—	—	—	—	—	—	61
	1,765	179	75	130	78	2,227	1,914

- (b) 2011年年度：

薪酬委員會於2011年3月檢討本公司執行董事的2011年度固定基本薪酬及釐定他們的2010年度與表現掛鉤的花紅。列示的花紅金額乃於2010年度與表現掛鉤的花紅，花紅金額已獲委員會批准及已支付執行董事分別為：嚴磊輝獲派發4,424,000港元及容韻儀獲派發2,520,000港元。

2010年年度：

薪酬委員會於2010年3月檢討本公司執行董事的2010年度固定基本薪酬及釐定他們的2009年度與表現掛鉤的花紅。在檢討執行董事2010年度的薪酬結構時，亦包括考慮其角色及職責之改變。委員會決定由2010年4月起增加他們的的基本薪酬。列示的花紅金額乃就他們出任為本公司董事職位於2009年度與表現掛鉤的花紅，花紅金額已獲委員會批准及已支付執行董事：容韻儀獲派發1,475,512港元。

- (c) 以股份為基礎之支出乃授予董事購股權之公平值。不論董事是否於年內行使其購股權，購股權之公平值是於授予當日釐定，並於歸屬期內攤銷。
- (d) 策略委員會於2010年11月16日成立。同日，鍾逸傑爵士獲委任為策略委員會主席，嚴磊輝、利乾、聶雅倫及范仁鶴獲委任為策略委員會會員。
- (e) 利蘊蓮於2011年3月9日獲委任為非執行董事及策略委員會會員。於2011年5月9日舉行的2011年股東周年大會結束後，她分別獲委任為非執行董事會主席、提名委員會主席及策略委員會主席。
- (f) 劉少全(利德蓉醫生之替任董事)於2011年3月9日獲委任為策略委員會會員。他亦於2011年5月9日舉行的2011年股東周年大會結束後獲委任為非執行董事。
- (g) 利德蓉醫生於2011年5月9日舉行的2011年股東周年大會結束後退任非執行董事。
- (h) 鍾逸傑爵士於2011年5月9日舉行的2011年股東周年大會結束後分別退任獨立非執行主席、薪酬委員會主席、提名委員會主席及策略委員會主席。

12. 董事酬金續

- (i) 嚴磊輝於2010年3月10日及2010年8月10日分別獲委任為行政總裁及提名委員會會員。
- (j) 利憲彬於2010年5月11日舉行的2010年股東周年大會結束後獲委任為審核委員會會員。
- (k) 利乾於2010年8月10日獲委任為提名委員會會員。
- (l) 利子厚於2010年1月11日及2010年8月10日分別獲委任為非執行董事及薪酬委員會會員。
- (m) 鍾逸傑爵士於2010年1月11日獲委任為獨立非執行主席。鍾逸傑爵士獲授予一項300,000港元之特別酬金，以報償其於2009年10月18日至2010年3月10日行政總裁獲委任期間所擔任的特別角色。獨立非執行主席之年度袍金由140,000港元調整至400,000港元，並於2010年6月1日起生效。
- (n) 胡法光於2010年5月11日舉行的2010年股東周年大會結束後退任獨立非執行董事及薪酬委員會會員。
- (o) 葉謀遵博士於2010年5月11日舉行的2010年股東周年大會結束後退任獨立非執行董事、審核委員會會員、薪酬委員會會員及提名委員會會員。
- (p) 范仁鶴於2010年1月11日獲委任為獨立非執行董事及於2010年5月11日獲委任為審核委員會會員。他亦於2010年8月10日獲委任為薪酬委員會會員及提名委員會會員。
- (q) 潘仲賢於2010年1月11日獲委任為獨立非執行董事。

13. 僱員酬金

本集團最高酬金5位僱員之中，2位（2010年：2位）乃本公司董事，他們出任為董事之酬金已詳列於上文附註12。截至2011年12月31日及2010年12月31日止年度最高酬金的5位僱員的酬金詳列如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
基本薪金、房屋及其他津貼	16	14
花紅	9	4
以股份為基礎之支出(附註)	5	4
	30	22

附註：

以股份為基礎之支出乃授予董事及合資格僱員購股權之公平值。不論董事或合資格僱員是否於年內行使其購股權，購股權之公平值是於授予當日釐定，並於歸屬期內攤銷。

彼等之酬金介乎下列組別：

	僱員數目	
	2011年	2010年
2,500,001港元 – 3,000,000港元	-	1
3,000,001港元 – 3,500,000港元	1	1
3,500,001港元 – 4,000,000港元	1	-
4,000,001港元 – 4,500,000港元	-	1
4,500,001港元 – 5,000,000港元	1	-
5,500,001港元 – 6,000,000港元	-	1
6,000,001港元 – 6,500,000港元	-	1
7,000,001港元 – 7,500,000港元	1	-
11,500,001港元 – 12,000,000港元	1	-
	5	5

本集團最高酬金5位僱員亦是本集團高級行政人員。

14. 股息

(a) 於本年內已確認派發之股息：

	2011年 百萬港元	2010年 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
	791	714

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：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
2011年中期股息(2010年中期股息)：		
－以現金支付	142	112
－以股代息	17	35
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
	791	714

(b) 於報告期末後建議之股息：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
建議末期股息－每股64港仙(2010年：每股60港仙)	678	632

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。

建議的2011年末期股息，將以現金方式附有以股代息選擇權派發。

15. 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	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：		
本公司擁有人應佔本年度溢利	8,545	3,844
	股份數目	
	2011年	2010年
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：

	2011年		2010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。

16. 投資物業

	本集團	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
公平值		
於1月1日	40,833	37,363
添置	1,601	926
收購附屬公司(附註34)	19	-
出售	-	(50)
轉至物業、機器及設備	(16)	-
於損益中確認之公平值變動	7,532	2,594
於12月31日	49,969	40,833

以上的投資物業賬面值包括：

	本集團	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
位於香港之土地：		
－以中期契約持有	7,680	7,130
－以長期契約持有	42,289	33,703
	49,969	40,833

於2011年12月31日及2010年12月31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，乃採用殘值法進行重估。該估值乃參考市場上現有公開的租售資料，以釐定重建發展項目的價值，猶如該重建發展項目於估值日已經完成。

本集團所有以經營租約形式持有並作賺取租金或資本增值用途的物業，是採用公平值模式列賬及分類為投資物業。

截至2011年12月31日止年度，本集團部份投資物業公平值為16百萬港元，因被證實改為自用而成為物業、機器及設備。

17. 物業、機器及設備

	位於香港之 租賃土地 及樓宇 百萬港元	傢俬、 裝置及設備 百萬港元	電腦 百萬港元	汽車 百萬港元	總額 百萬港元
本集團					
成本或估值					
於2010年1月1日	381	59	27	1	468
添置	-	3	4	-	7
重估盈餘	32	-	-	-	32
於2010年12月31日	413	62	31	1	507
添置	-	4	4	-	8
從投資物業轉入	16	-	-	-	16
重估盈餘	83	-	-	-	83
於2011年12月31日	512	66	35	1	614
包括：					
成本	-	66	35	1	102
於2011年的估值	512	-	-	-	512
	512	66	35	1	614
累積折舊					
於2010年1月1日	-	51	21	-	72
本年度折舊	2	3	2	1	8
重估時撇銷	(2)	-	-	-	(2)
於2010年12月31日	-	54	23	1	78
本年度折舊	2	3	3	-	8
重估時撇銷	(2)	-	-	-	(2)
於2011年12月31日	-	57	26	1	84
賬面值					
於2011年12月31日	512	9	9	-	530
於2010年12月31日	413	8	8	-	429

17. 物業、機器及設備續

	傢俬、 裝置及設備 百萬港元	電腦 百萬港元	汽車 百萬港元	總額 百萬港元
本公司				
成本				
於2010年1月1日	23	25	1	49
添置	1	3	–	4
於2010年12月31日	24	28	1	53
添置	1	3	–	4
於 2011年12月31日	25	31	1	57
累積折舊				
於2010年1月1日	21	20	–	41
本年度折舊	1	1	1	3
於2010年12月31日	22	21	1	44
本年度折舊	1	2	–	3
於 2011年12月31日	23	23	1	47
賬面值				
於 2011年12月31日	2	8	–	10
於2010年12月31日	2	7	–	9

以上物業、機器及設備是以直線法按下列年率折舊：

租賃土地及樓宇	以契約期或40年
傢俬、裝置及設備	20%
電腦	20%
汽車	25%

本集團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12月31日及2010年12月31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85百萬港元(2010年：34百萬港元)已於其他全面收益中確認及於物業重估儲備內累計。

倘若本集團之土地及樓宇按歷史成本為基礎計量，其賬面值於報告期末將為182百萬港元(2010年：168百萬港元)。

本集團的傢俬、裝置及設備包括以經營租約形式出租的資產，其成本為25百萬港元(2010年：24百萬港元)及累積折舊為21百萬港元(2010年：20百萬港元)。該等資產本年度折舊為1百萬港元(2010年：1百萬港元)。

本公司於本年度或報告期末並無物業、機器及設備持作以經營租約形式出租。

18. 附屬公司投資

	本公司	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
附屬公司投資包括：		
非上市股份(按成本列賬)	-	-
視作為於附屬公司之資本貢獻	1,904	-
	1,904	-

下表列載本集團於2011年12月31日及2010年12月31日的主要附屬公司：

附屬公司名稱	成立／ 營業地點	已發行股本	本公司持有 已發行股本 票面值比例		主要業務
			直接	間接	
雅溢投資有限公司	香港	2港元	100%	-	投資
金都投資有限公司	香港	2港元	100%	-	投資
HD Treasury Limited	香港	2港元	100%	-	庫務營運
Hysan (MTN) Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	100%	-	庫務營運
Hysan China Holdings Limited	英屬處女群島	1港元	100%	-	投資
希慎企業服務有限公司	香港	2港元	100%	-	企業服務
希慎租務有限公司	香港	2港元	100%	-	租務管理
希慎物業管理有限公司	香港	2港元	100%	-	物業管理
Hysan Treasury Limited	香港	2港元	100%	-	庫務營運
Kwong Hup Holding Limited	英屬處女群島	1港元	100%	-	投資
廣運地產有限公司	香港	1,000港元	100%	-	物業投資
Minsal Limited	香港	2港元	100%	-	物業投資
Mondsee Limited	香港	2港元	100%	-	物業投資
聲佳有限公司	香港	300,000港元	100%	-	提供保安服務
添發企業有限公司	香港	2港元	100%	-	投資
竹林苑康樂有限公司	香港	2港元	-	100%	住客會所管理
Earn Extra Investments Limited	香港	1港元	-	100%	物業投資
Gearup Investments Limited	香港	1港元	-	100%	物業發展
HD Investment Limited	英屬處女群島	1港元	-	100%	投資
Kochi Investments Limited	英屬處女群島	1港元	-	100%	資本市場投資
利舞臺物業有限公司	香港	10港元	-	100%	物業投資
Leighton Property Company Limited	香港	2港元	-	100%	物業投資
敏昇發展有限公司	香港	2港元	-	100%	投資
OHA Property Company Limited	香港	2港元	-	100%	物業投資
達榮置業有限公司	香港	2港元	-	100%	物業投資
Silver Nicety Company Limited	香港	20港元	-	100%	物業投資
Barrowgate Limited	香港	10,000港元	-	65.36%	物業投資

董事們認為將本集團全部附屬公司資料列出會過於冗長，故此以上只列出對本集團淨收入有重大貢獻或持有重大部份資產或負債或其他有經營業務之附屬公司。除附註30所披露關於Hysan (MTN) Limited發行之浮息票據，定息票據及零息票據外，其他附屬公司於報告期末均無發行任何債券。

19. 聯營公司投資

	本集團	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
非上市投資之成本	3	3
收購後應佔之溢利及 其他全面收益(扣除已收股息)	3,417	3,008
	3,420	3,011
聯營公司貸款	118	119
減：分配多於投資成本之虧損	(115)	(116)
	3	3
	3,423	3,014

聯營公司貸款118百萬港元(2010年：119百萬港元)為無抵押及免息。董事們認為，該貸款應視作本集團於聯營公司淨投資額的部份，並因此計入聯營公司投資金額。

本集團聯營公司於2011年12月31日及2010年12月31日之詳情如下：

聯營公司名稱	業務 架構形式	註冊及 營業地點	持有 股份資本/ 註冊資本	本集團 所持之 實際權益	主要業務
港興企業有限公司	私人 有限公司	香港	普通股份	26.3%*	投資
上海港匯房地產開發 有限公司	中外合資 經營企業	中華人民 共和國	165,000,000美元#	24.7%*	物業發展及租務
上海港匯廣場 物業管理有限公司	中外合資 經營企業	中華人民 共和國	140,000美元#	23.7%*	物業管理
Wingrove Investment Pte Ltd	私人股份制 有限公司	新加坡	普通股份	25.0%*	物業發展及投資 (於2011年及 2010年處於 休業狀態)

* 間接持有

註冊資本

19. 聯營公司投資續

根據截至2011年12月31日及2010年12月31日止年度之未經審核管理賬目，本集團聯營公司的財務資料簡述如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
總資產	18,055	16,690
總負債	(4,677)	(4,920)
淨資產	13,378	11,770
本集團應佔聯營公司淨資產	3,305	2,895
營業額	1,317	1,184
本年度溢利	964	1,498
本年度本集團應佔聯營公司之業績	254	394

20. 保本投資

保本投資的賬面值按個別合約的到期日分析如下：

	本集團	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
1年內	265	84
1年以上但不超過5年	365	378
	630	462

本集團與若干金融機構訂立若干結構性投資合約。結構性投資於到期日享有本金保障，並包含與主合約無密切關連的嵌入衍生工具。該等投資的利率隨相關可變項目（例如：外幣匯率及3個月香港銀行同業拆息）的相對變動而轉變。於2011年1月1日前，合併後的整體合約於首次確認時被指定為按公平值計入損益賬之金融資產。

於2011年1月1日應用香港財務報告準則第9號後，本集團之保本投資於以往被指定為按公平值計入損益賬之金融資產，現分類為於按公平值計入損益賬之金融資產。而以往根據香港會計準則第39號被指定為按公平值計入損益賬之該等投資，現繼續按公平值計入損益賬進行計量，原因是該等投資並不符合香港財務報告準則第9號的攤銷成本準則。

保本投資之名義金額及到期日如下：

	本集團			
	2011年		2010年	
	名義金額 百萬港元	公平值 百萬港元	名義金額 百萬港元	公平值 百萬港元
1年內	262	265	81	84
1年以上但不超過5年	371	365	382	378
	633	630	463	462

21. 票據

	本集團	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
票據(按攤銷成本)包括：		
－於香港上市債券	19	—
－於海外上市債券	120	216
－非上市債券	291	47
總額	430	263
作分析報告用途：		
流動資產	171	95
非流動資產	259	168
	430	263

於2011年1月1日應用香港財務報告準則第9號後，本集團之於海外上市債券及非上市債券，於以往分別分類為持至到期日之投資，貸款及應收款項，現分類為以攤銷成本計量之金融資產。本集團於以往根據香港會計準則第39號，以攤銷成本法計量的票據，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。

於2011年12月31日，債券實際年利率介乎於1.05%至3.13%之間(2010年：於1.73%至3%之間)，每季或每半年支付一次，並將於2012年1月至2014年6月期間到期(2010年：2011年11月至2013年7月期間)。於報告期末，該等資產並無過期或出現減值。

22. 股本投資／可供出售投資

	本集團		本公司	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
股本投資／可供出售投資包括：				
上市投資：				
－於香港上市之股本證券(按公平值列賬)	988	1,147	-	-
非上市投資：				
－於海外之股本證券(按公平值列賬)	1	-	-	-
－於海外之股本證券(按成本列賬)	-	58	-	-
減：已確認之減值虧損	-	(55)	-	-
	1	3	-	-
－會籍債券(按公平值列賬)	-	2	-	2
	989	1,152	-	2

於海外之股本證券指本集團投資於新加坡註冊成立之私人公司所發行之非上市股本證券。該等私人公司均於新加坡從事物業投資及發展。於2011年1月1日前，根據香港會計準則第39號，該等證券乃按成本扣除已識別的減值虧損計量，因合理的公平值估計幅度變化較大，管理層認為該等證券之公平值不能可靠地計量。

該等股本證券投資並非持作買賣。於2011年1月1日應用香港財務報告準則第9號後，本集團之上市及非上市股本證券的投資，本集團及本公司之會籍債券，於以往分類為可供出售投資，現分別分類為被指定按公平值計入其他全面收益之股本投資，及按公平值計入損益賬之金融資產(見附註23(d)(ii))。本集團選擇指定該等股本工具投資為按公平值計入其他全面收益，因為管理層相信按此呈列該等投資，比較於損益賬反映其公平值變動更具意義。

23. 其他金融資產／負債

	本集團			
	流動		非流動	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
其他金融資產				
按對沖會計法之衍生工具：				
現金流量對沖				
－遠期外匯合約	1	1	-	-
－貨幣掉期	-	-	-	2
－基準掉期	-	1	-	-
公平值對沖				
－利率掉期	-	-	66	50
	1	2	66	52
按公平值計入損益賬之金融資產：				
分類為持作買賣(非按對沖會計法)				
之其他衍生工具：				
－貨幣掉期	-	-	-	38
零息可換股票據	70	-	-	-
會籍債券	-	-	2	-
	70	-	2	38
總額	71	2	68	90
其他金融負債				
按對沖會計法之衍生工具：				
現金流量對沖				
－遠期外匯合約	2	-	-	-
－貨幣掉期	-	-	10	-
－利率掉期	5	-	40	48
	7	-	50	48
按公平值計入損益賬之金融負債：				
分類為持作買賣(非按對沖會計法)				
之其他衍生工具：				
－淨額基準掉期	2	-	-	4
－資產掉期	10	-	-	-
	12	-	-	4
總額	19	-	50	52

23. 其他金融資產／負債續

(a) 現金流量對沖

(i) 外幣風險

於本年度，本集團利用遠期外匯合約及貨幣掉期，以管理外幣風險。遠期外匯合約及貨幣掉期的主要條款經商議後能與被指定對沖項目之主要條款配合，因此管理層認為該等對沖為有效。

下表是按個別合約的到期日呈列。於報告期末，尚未到期的遠期外匯合約及貨幣掉期的主要條款如下：

	本集團									
	平均匯率*	外幣	2011年			平均匯率*	外幣	2010年		
			名義金額 百萬	名義金額 百萬港元	公平值 百萬港元			名義金額 百萬	名義金額 百萬港元	公平值 百萬港元
遠期外匯合約										
<i>買美元(附註a)</i>										
1年內	7.6059	美元	2	15	1	7.6169	美元	4	30	1
1年以上但不超過5年	-	美元	-	-	-	7.6059	美元	2	15	-
	7.6059	美元	2	15	1	7.6134	美元	6	45	1
<i>賣美元(附註b)</i>										
1年內	7.7865	美元	18	140	-	7.7373	美元	16	125	-
1年以上但不超過5年	7.7309	美元	10	77	-	-	美元	-	-	-
	7.7667	美元	28	217	-	7.7373	美元	16	125	-
<i>賣人民幣(附註c)</i>										
1年內	1.2065	人民幣	167	202	(2)	-	人民幣	-	-	-
貨幣掉期										
<i>對沖澳元銀行貸款 利息及本金(附註d)</i>										
1年以上但不超過5年	8.1497	澳元	37	300	(10)	-	澳元	-	-	-
<i>對沖美元銀行貸款 利息及本金(附註e)</i>										
1年以上但不超過5年	7.8000	美元	26	200	-	7.7753	美元	51	399	2
總額				934	(11)				569	3

* 平均匯率指按合約或掉期的名義金額計算的加權平均港元對其他外幣匯率。

23. 其他金融資產／負債續

(a) 現金流量對沖續

(i) 外幣風險續

附註：

- (a) 本集團利用15百萬港元(2010年：45百萬港元)遠期外匯合約，以對沖174百萬美元(2010年：174百萬美元)定息票據中的57百萬美元(2010年：57百萬美元)每半年票息付款相關的外幣風險。
- (b) 本集團利用217百萬港元(2010年：125百萬港元)遠期外匯合約，以對沖部份以美元為貨幣單位的票據及保本投資之本金於各到期日的外幣風險。
- (c) 本集團利用202百萬港元(2010年：無)遠期外匯合約，以對沖以人民幣為貨幣單位的定期存款之本金及利息於各到期日的外幣風險。
- (d) 本集團利用300百萬港元(2010年：無)貨幣掉期，將37百萬澳元(2010年：無)銀行貸款的澳元利息及本金轉換為港幣。
- (e) 本集團利用200百萬港元(2010年：399百萬港元)貨幣掉期，將26百萬美元(2010年：51百萬美元)銀行貸款的美元利息及本金轉換為港幣。

於2011年12月31日，遠期外匯合約及貨幣掉期之累計公平值收益為5百萬港元(2010年：3百萬港元)已於其他全面收益中確認及於對沖儲備中累計，預期將於不同日子當被對沖項目影響損益時轉至綜合損益表中。

於本年度，就遠期外匯合約及貨幣掉期由對沖儲備重新分類淨虧損3百萬港元(2010年：收益3百萬港元)至損益中的財務支出。就遠期外匯合約由對沖儲備重新分類虧損4百萬港元(2010年：無)至損益中的投資收入。

遠期外匯合約及貨幣掉期的公平值，乃根據遠期匯率報價及因應合約及掉期到期日利率報價引申的收益率曲線來衡量。

(ii) 利率風險

於本年度，本集團利用利率掉期及基準掉期對沖利率風險。掉期的條款經商議後能配合被對沖相關項目的主要條款，因此管理層認為該等利率掉期及基準掉期是有效的對沖工具。

23. 其他金融資產／負債續

(a) 現金流量對沖續

(ii) 利率風險續

下表是按個別合約的到期日呈列。於報告期末，尚未到期的利率掉期及基準掉期的主要條款如下：

	本集團				平均利率*	2010年		公平值 百萬港元
	平均利率*	2011年 名義金額		平均利率*		名義金額		
		百萬美元	百萬港元	百萬港元		百萬美元	百萬港元	
利率掉期								
<i>對沖港元銀行貸款 之利息(附註a)</i>								
1年內	0.32%	n/a	200	-	-	-	-	-
1年以上但不超過5年	3.32%	n/a	525	(28)	3.32%	n/a	525	(26)
	2.49%	n/a	725	(28)	3.32%	n/a	525	(26)
<i>對沖金融工具 之浮息付款(附註b)</i>								
1年內	3.80%	n/a	200	(5)	-	-	-	-
1年以上但不超過5年	2.99%	n/a	200	(12)	3.39%	n/a	400	(22)
	3.39%	n/a	400	(17)	3.39%	n/a	400	(22)
基準掉期								
<i>對沖港元銀行貸款 之利息(附註c)</i>								
1年內	0.08%	n/a	325	-	0.11%	n/a	325	-
<i>對沖美元銀行貸款 之利息(附註d)</i>								
1年內	0.07%	26	200	-	0.14%	51	399	1
總額			1,650	(45)			1,649	(47)

* 就利率掉期而言，平均利率為本集團按掉期名義金額計算的加權平均支付固定利率，本集團相應收取3個月香港銀行同業拆息或6個月香港銀行同業拆息。就基準掉期而言，平均利率為本集團收取的1個月香港銀行同業拆息或1個月倫敦銀行同業拆息所加的平均息差(按掉期的名義金額加權計算)，本集團相應需支付3個月香港銀行同業拆息或3個月倫敦銀行同業拆息。

附註：

- 本集團利用725百萬港元(2010年：525百萬港元)利率掉期以管理港元銀行貸款每月或每季利息付款相關的利率變動風險。其中200百萬港元的利率掉期於2012年將為有效並用作對沖預期借貸交易。
- 本集團利用400百萬港元(2010年：400百萬港元)的利率掉期對沖若干金融工具每季浮息付款相關的利率變動風險。
- 本集團利用325百萬港元(2010年：325百萬港元)的基準掉期，合併附註(a)所提及之利率掉期對沖325百萬港元(2010年：325百萬港元)銀行貸款每月或每季利息付款相關的利率變動。
- 本集團利用200百萬港元(2010年：399百萬港元)的基準掉期，合併「外幣風險」附註(e)所提及之貨幣掉期對沖26百萬美元(2010年：51百萬美元)銀行貸款每月或每季利息付款相關的利率變動。

23. 其他金融資產／負債續

(a) 現金流量對沖續

(ii) 利率風險續

於2011年12月31日，按現金流量對沖之利率掉期及基準掉期之累計公平值淨虧損為45百萬港元（2010年：47百萬港元）已於其他全面收益中確認及於對沖儲備中累計，預期將於不同日子當被對沖利息付款於損益中確認時轉至綜合損益表中。

於本年度，本集團就利率掉期及基準掉期由對沖儲備重新分類虧損22百萬港元（2010年：21百萬港元）至損益中的財務支出。

利率掉期及基準掉期的公平值，乃根據估計未來現金流之現值來衡量，並以利率報價引申的適用收益率曲線為估計基礎進行折讓。

(b) 公平值對沖

本集團利用利率掉期把票據由定息轉為浮息，以減低港元定息票據及零息票據之公平值變動風險。利率掉期的主要條款能配合相關票據，因此管理層認為該等掉期是有效的對沖工具。

下表是按個別合約的到期日呈列。於報告期末，尚未到期的利率掉期的主要條款如下：

	平均利率*	2011年 名義金額			本集團			
		百萬美元	百萬港元	公平值 百萬港元	平均利率*	2010年 名義金額		公平值 百萬港元
					百萬美元	百萬港元		
利率掉期(附註)								
1年內	-	n/a	-	-	1.42%	n/a	65	-
1年以上但不超過5年	4.18%	n/a	300	35	4.18%	n/a	300	30
5年以上	4.50%	n/a	278	31	4.50%	n/a	264	20
	4.33%	n/a	578	66	4.03%	n/a	629	50

* 平均利率為本集團按利率掉期名義金額計算的加權平均收取固定利率，本集團相應支付3個月香港銀行同業拆息。

附註：

本集團指定300百萬港元（2010年：365百萬港元）固定利率轉浮動利率掉期對沖部分300百萬港元（2010年：365百萬港元）定息票據票息的利率風險。本集團亦利用於2011年12月31日名義金額為278百萬港元（2010年：264百萬港元）之固定利率轉浮動利率掉期對沖面值430百萬港元之零息票據，將固定年利率5.19%轉換為香港銀行同業拆息加年息0.69%。

由於採用對沖會計法，定息票據之賬面值於2011年12月31日獲調整虧損35百萬港元（2010年：30百萬港元），零息票據之賬面值則於2011年12月31日獲調整虧損32百萬港元（2010年：20百萬港元）。票據因被對沖風險引致的公平值變動與掉期公平值變動同時計入損益內。

利率掉期的公平值，乃根據估計未來現金流之現值來衡量，並以利率報價引申的適用收益率曲線為估計基礎進行折讓。

23. 其他金融資產／負債續

(c) 分類為持作買賣(非按對沖會計法)之其他衍生工具

於報告期末，本集團持有若干分類為持作買賣(非按對沖會計法)的衍生工具。下表是按個別合約的到期日呈列。衍生工具的主要條款如下：

	本集團								
	平均利率／ 匯率*	2011年			公平值 百萬港元	平均利率／ 匯率*	2010年		公平值 百萬港元
		名義金額 百萬美元	百萬港元				名義金額 百萬美元	百萬港元	
淨額基準掉期(附註a)									
1年內	7.8000	57	445	(2)	-	-	-	-	
1年以上但不超過5年	-	-	-	-	7.8000	57	445	(4)	
	7.8000	57	445	(2)	7.8000	57	445	(4)	
貨幣掉期(附註b)									
1年內	7.7998	117	913	-	-	-	-	-	
1年以上但不超過5年	-	-	-	-	7.7998	117	913	38	
	7.7998	117	913	-	7.7998	117	913	38	
利率掉期(附註c)									
1年內	-	-	-	-	1.49%	n/a	65	-	
遠期外匯掉期(附註d)									
1年以上但不超過5年	7.8400	27	212	-	-	-	-	-	
資產掉期(附註e)									
1年內	2.00%	n/a	60	(10)	n/a	n/a	-	-	

* 就淨額基準掉期、貨幣掉期及遠期外匯掉期而言，平均匯率指按它們的名義金額計算的加權平均港元對美元匯率。就利率掉期而言，平均利率為本集團收取的固定利率，本集團相應支付3個月香港銀行同業拆息。就資產掉期而言，平均利率為本集團收取3個月香港銀行同業拆息所加的息差。

附註：

- 本集團利用57百萬美元(2010年：57百萬美元)淨額基準掉期，以減低174百萬美元(2010年：174百萬美元)定息票據中57百萬美元(2010年：57百萬美元)本金及部份利息於到期時的外幣風險。
- 本集團利用117百萬美元(2010年：117百萬美元)貨幣掉期，以管理174百萬美元(2010年：174百萬美元)定息票據中117百萬美元(2010年：117百萬美元)的利率及外幣風險。
- 於2011年12月31日，本集團並無擁有分類為持作買賣的利率掉期。於2010年12月31日，本集團利用65百萬港元固定利率轉浮動利率掉期，以管理本集團部分借貸每季利息付款相關的利率風險。
- 本集團利用212百萬港元(2010年：無)遠期外匯掉期，以管理投資金額為27百萬港元(2010年：無)之票據及保本投資相關的利率風險。如港元對美元之匯率高於7.74於各到期日，該等合約便能有效地管理票據及保本投資的利率風險。如港元對美元之匯率低於7.74，該等合約會自動失效，本集團便沒有清算該等合約之責任。
- 本集團利用60百萬港元(2010年：無)資產掉期，將投資額達60百萬港元(2010年：無)的零息可換股票據的回報，轉換成按3個月香港銀行同業拆息加2%計算利息收入的浮息票據。其按市值計算的虧損被相應票據按市值計算的收益所抵銷。

23. 其他金融資產／負債續

(d) 按公平值計入損益賬之金融資產

(i) 零息可換股票據

於本年度，本集團購買60百萬港元的零息可換股票據，連同一間本港上市公司的嵌入式股票期權。票據將於2012年2月到期。於附註(c)披露的被分類為持作買賣之其他衍生工具，利用資產掉期來管理票據於報告期末的公平值風險。合併後的整體合約於首次確認時被分類為按公平值計入損益賬之金融資產。

(ii) 會籍債券

於2011年1月1日應用香港財務報告準則第9號後，把本集團及本公司於以往分類為可供出售投資(見附註22)之非上市會籍債券，重新分類為按公平值計入損益賬之金融資產。

本集團及本公司於以往各報告日根據香港會計準則第39號，以公平值計量的會籍債券，現根據香港財務報告準則第9號，繼續按公平值計入損益賬計量。

24. 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。

25. 應收／應付附屬公司款項

	本公司	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
應收附屬公司款項分類為：		
– 流動資產(附註a)	6,088	12,671
– 非流動資產(附註b)	5,126	–
	11,214	12,671
應付附屬公司款項(附註a)	480	175

附註：

(a) 應收／應付附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

(b) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及及無限定還款期，而因預期該等款項於未來十二個月內不會收回，故列作非流動資產。

26. 應收聯營公司款項

應收聯營公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。於截至2011年12月31日止年度，所有款項經已全數收回。

27. 定期存款／現金及銀行結存

	本集團	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
定期存款	2,899	1,930
現金及銀行結存	62	63
於綜合財務狀況表呈列之現金及銀行存款	2,961	1,993
減：於3個月後到期之定期存款	(2,307)	(1,433)
於綜合現金流量表呈列之現金及現金等值	654	560

於2011年12月31日本公司的定期存款內，395百萬港元（2010年：497百萬港元）的定期存款均為3個月以上到期。本公司銀行結存及餘下的定期存款均為3個月或以內到期。

定期存款、現金及銀行結存包括現金及實際年利率介乎於0.205%至2.46%之間（2010年：0.005%至1.55%之間）之銀行存款。

28. 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。

29. 應付非控股權益款項

應付非控股權益款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

30. 借貸

借貸的賬面值分析如下：

	本集團			
	流動		非流動	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
無抵押銀行貸款	150	650	2,690	699
浮息票據	-	-	200	200
定息票據	1,357	-	1,952	2,750
零息票據	-	-	314	288
	1,507	650	5,156	3,937

於本年度，本集團總借貸的平均借貸成本按其合約息率計算為3.7%（2010年：3.9%）。為管理利率及外幣匯率之風險，本集團利用若干衍生工具以對沖部份借貸，這導致本集團平均借貸成本減少至2.7%（2010年：2.7%）。於2011年12月31日，浮息債務比率為54.8%（2010年：53.6%）。

30. 借貸續

(a) 無抵押銀行貸款

無抵押銀行貸款2,840百萬港元(2010年：1,349百萬港元)的本金及利息由本公司作出擔保，按相關貸款協議所訂的還款期如下：

	本集團	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
1年內	150	650
1年以上但不超過2年	699	—
2年以上但不超過5年	1,991	699
	2,840	1,349

於報告期末，本集團所有無抵押銀行貸款均為浮息貸款，其實際利率(即相等於合約息率)介乎年息0.59%至5.37%之間(2010年：0.69%至1.51%之間)。貸款利率一般每隔一至六個月重新釐定。

於附註23(a)披露，本集團利用被指定為現金流量對沖之貨幣掉期、利率掉期及基準掉期對沖其部份無抵押銀行貸款之外匯及利率風險。

(b) 浮息票據

於2009年10月，本公司全資附屬公司(Hysan (MTN) Limited)發行200百萬港元為期5年的浮息票據。該等票據之本金及利息由本公司作出擔保，票據於報告期末之實際利率(即相等於合約息率)為年息1.26%(2010年：1.30%)，全數將於2014年償還。

於兩年度內，本集團並沒有利用任何衍生工具對沖200百萬港元為期5年的浮息票據。

30. 借貸續

(c) 定息票據

	本集團	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
定息票據—本金	3,274	2,720
加：因被對沖風險而產生之淨虧損	35	30
	3,309	2,750

於2011年12月31日及2010年12月31日，本集團定息票據之詳情如下：

本金	合約 年息利率	票息 付款期限	發行日期	到期日
174百萬美元*	7.00%	每半年	2002年2月	2012年2月
300百萬港元	5.25%	每季	2008年8月	2015年8月
100百萬港元	5.10%	每年	2008年8月	2015年8月
165百萬港元	5.38%	每年	2008年9月	2020年9月
400百萬港元	3.78%	每季	2010年8月	2020年8月
200百萬港元	4.00%	每年	2010年9月	2025年9月
200百萬港元	3.70%	每季	2010年10月	2022年10月
150百萬港元	3.86%	每季	2011年5月	2018年5月
404百萬港元	4.10%	每年	2011年12月	2023年12月

* 於2002年2月，Hysan (MTN) Limited發行200百萬美元為期10年的定息票據。於2006年及2010年，總面值分別為18百萬美元及8百萬美元的票據已被購回及註銷。於報告期末，尚未償還的票據總面值為174百萬美元（2010年：174百萬美元）。

所有定息票據由Hysan (MTN) Limited發行。該等票據之本金及利息由本公司作出擔保，票據之實際利率等於其合約息率。

詳列於附註23，於報告期末本集團利用遠期外匯合約、利率掉期、貨幣掉期及淨額基準掉期對沖及管理定息票據的外匯及利率風險。

淨虧損35百萬港元（2010年：30百萬港元）是指因公平值對沖300百萬港元（2010年：365百萬港元）定息票據的利率風險而產生的公平值變動。

(d) 零息票據

	本集團	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
零息票據	282	268
加：因被對沖風險而產生之淨虧損	32	20
	314	288

於2005年2月，Hysan (MTN) Limited按面值約46.37%之價格發行面值430百萬港元之15年零息票據。該票據之面值由本公司作出擔保，其實際利率（即相等於合約息率）為年息5.19%，並須於2020年2月以面值償還。

Hysan (MTN) Limited可選擇於2015年2月7日以相等於面值77.4%之價格贖回票據。

本集團就公平值對沖，已訂立利率掉期以對沖零息票據的利率風險（詳情見附註23(b)）。

虧損32百萬港元（2010年：20百萬港元）是指因公平值對沖零息票據的利率風險而產生的公平值變動。

31. 遞延稅項

本集團於本年度及往年度內確認的主要遞延稅項負債(資產)及其變動如下：

	加速 稅項折舊 百萬港元	物業重估 百萬港元	稅項虧損 百萬港元	總額 百萬港元
本集團				
於2010年1月1日	266	35	(4)	297
於損益中扣除(附註9)	31	–	4	35
於其他全面收益中扣除	–	5	–	5
於2010年12月31日	297	40	–	337
於損益中扣除(計入)(附註9)	30	–	(21)	9
於其他全面收益中扣除	–	14	–	14
於 2011年12月31日	327	54	(21)	360

於報告期末，本集團可用作抵銷未來溢利之未用估計稅項虧損為648百萬港元(2010年：570百萬港元)，其中327百萬港元(2010年：253百萬港元)還未經香港稅務局同意，此稅項虧損的126百萬港元(2010年：無)已確認為遞延稅項資產。由於可利用的估計稅項虧損仍未確定，稅項虧損522百萬港元(2010年：570百萬港元)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。

於報告期末，本公司並無任何未用之稅項虧損。於本年度，本公司的加速稅項折舊1百萬港元(2010年：無)已確認為遞延稅項負債。於報告期末，本公司有遞延稅項負債為1百萬港元(2010年：無)。

32. 股本

	股份數目		股本	
	2011年	2010年	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
普通股每股5港元				
註冊股本：				
於1月1日及12月31日	1,450,000,000	1,450,000,000	7,250	7,250
已發行及繳足股本：				
於1月1日	1,053,426,635	1,050,608,090	5,267	5,253
根據以股代息計劃發行股份(附註a)	5,136,783	2,762,879	26	14
行使購股權(附註b)	1,190,997	55,666	6	–
於12月31日	1,059,754,415	1,053,426,635	5,299	5,267

附註：

(a) 根據以股代息計劃發行股份

截至2011年12月31日止年度

於2011年6月2日及2011年9月20日，本公司根據於2011年5月9日及2011年8月25日公布的以股代息計劃，分別以36.55港元及30.43港元發行及分配每股面值5港元的股份，合共4,584,611股及552,172股，給予就2010年末期及2011年中期股息選擇以股代息之股東。該等股份與本公司的現有股份享有同等權益。

截至2010年12月31日止年度

於2010年6月3日及2010年9月21日，本公司根據於2010年5月11日及2010年8月26日公布的以股代息計劃，分別以21.68港元及24.19港元發行及分配每股面值5港元的股份，合共1,321,595股及1,441,284股，給予就2009年末期及2010年中期股息選擇以股代息之股東。該等股份與本公司的現有股份享有同等權益。

(b) 根據購股權計劃發行股份

於本年度，購股權持有人分別以不同的行使價行使購股權合共1,190,997股(2010年：55,666股)。該等股份與本公司的現有股份享有同等權益。相關購股權之餘額及變動見附註40。

33. 本公司儲備

於2011年12月31日，本公司可分配給擁有人的儲備為5,580百萬港元（2010年：5,739百萬港元），即該日之普通儲備及保留溢利。

	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	普通儲備 百萬港元 (附註)	保留溢利 百萬港元	總額 百萬港元
於2010年1月1日	1,703	10	276	100	5,760	7,849
根據以股代息計劃發行股份	50	-	-	-	-	50
根據購股權計劃發行股份	1	-	-	-	-	1
確認以股份為基礎及以權益 結算之支出	-	6	-	-	-	6
本年度溢利	-	-	-	-	593	593
本年度已派之股息(附註14)	-	-	-	-	(714)	(714)
於2010年12月31日	1,754	16	276	100	5,639	7,785
根據以股代息計劃發行股份	159	-	-	-	-	159
根據購股權計劃發行股份	21	(6)	-	-	-	15
確認以股份為基礎及以權益 結算之支出	-	7	-	-	-	7
註銷之購股權	-	(2)	-	-	2	-
本年度溢利	-	-	-	-	630	630
本年度已派之股息(附註14)	-	-	-	-	(791)	(791)
於 2011年12月31日	1,934	15	276	100	5,480	7,805

附註：普通儲備撥自保留溢利。

34. 收購附屬公司

截至2011年12月31日止年度，本集團向一獨立第三方收購德山投資有限公司（「德山」）之全部權益，現金作價為19百萬港元。德山的主要資產是位於香港的一項投資物業，因此該項收購按資產收購入賬而非按業務合併入賬。

35. 退休福利計劃

由2000年12月1日起，本集團為符合資格僱員設立增益強積金計劃，此乃一項界定供款計劃。增益強積金計劃已依據強制性公積金計劃（一般）規則第124(1)條向強制性公積金管理局登記。

根據增益強積金計劃規則，本集團根據成員薪金的固定百分比（介乎強積金相關入息之5%至基本薪金之15%）作出供款。成員之強制性供款按照強積金法例固定於強積金相關入息之5%。

本集團於本年度總供款為6百萬港元（2010年：6百萬港元）。本年度沒收供款為1百萬港元（2010年：1百萬港元）已退回給本集團。

36. 或然負債

於報告期末，或然負債如下：

	本集團		本公司	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
為下列項目給予票據持有人之公司擔保：				
－發行浮息票據	-	-	200	200
－發行定息票據	-	-	3,276	2,722
－發行零息票據	-	-	430	430
	-	-	3,906	3,352
為附屬公司獲得銀行提供融資而給予擔保	-	-	2,850	1,349

37. 資本承諾

於報告期末，本集團及本公司就其投資物業、物業、機器及設備的資本承諾如下：

	本集團		本公司	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
已授權但未簽訂合約	505	535	7	11
已簽訂合約但未作出撥備	885	1,535	6	-

38. 租賃承諾

(a) 本集團作為出租人

於報告期末，本集團根據與租戶已訂立的租約，將於未來應收的最低租約款項如下：

	本集團	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
1年內	1,795	1,260
第2至第5年(包括首尾兩年)	3,708	1,586
5年以上	2,229	252
	7,732	3,098

經營租約應收款項為本集團出租其投資物業之應收租金，該等租約經磋商後普遍釐定為1年至3年的固定租金。若干租約是包括依據租客之營業額來計算的或然租金。

38. 租賃承諾續

(b) 本公司作為承租人

於報告期末，本公司根據不可撤銷之經營租約，而須於未來支付的最低租約款項如下：

	本公司	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
1年內	7	22
第2至第5年(包括首尾兩年)	-	9
	7	31

經營租約應付款項為本公司向附屬公司租用寫字樓的應付租金，該等租約經磋商後分別釐定為3年的固定租金。

於報告期末，本集團並無不可撤銷的經營租賃承諾。

39. 關連人士交易及結餘

(a) 與關連人士之交易及結餘

本集團與關連人士於本年度進行之交易及於報告期末之結餘如下：

	總租金收入 (附註a)		本集團 應付非控股權益款項 (附註b)	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
主要股東	3	3	-	-
董事	-	1	-	-
董事或其關連人士控制之公司	26	25	94	94

附註：

- (a) 與主要股東交易之款項指已收公利商業管理有限公司(利希慎置業有限公司之全資附屬公司)之總租金收入。利希慎置業有限公司持有本公司40.87%(2010年：41.12%)實益權益。
- (b) 該款項為Mightyhall Limited(捷成洋行有限公司(Hans Michael JEBSEN為捷成洋行有限公司之董事及股東)之全資附屬公司)按其持股比例給予本集團一家非全資附屬公司(Barrowgate Limited)作一般資金用途之股東貸款。該貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。

39. 關連人士交易及結餘續

(a) 與關連人士之交易及結餘續

於報告期末，本公司與其附屬公司之結餘如下：

	本公司	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
應收附屬公司款項	11,462	12,919
減：應收款項撥備	(248)	(248)
	11,214	12,671
應付附屬公司款項	480	175

應收／應付附屬公司款項詳情於附註25披露。

(b) 主要管理人員酬金

於本年度，本集團及本公司的董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
董事袍金、薪金及其他短期員工福利	27	18
以股份為基礎之支出	5	4
退休福利計劃供款	-	-
	32	22

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。

40. 以股份為基礎支付之交易

(a) 權益結算購股權計劃

1995購股權計劃（「1995計劃」）

1995計劃已於1995年4月28日獲股東通過，有效期為10年。並於2005年4月28日已屆滿。於2011年12月31日，按1995計劃所授出的全部購股權經已行使。

1995計劃之目的乃加強個別員工與股東權益之連繫。

根據1995計劃，認購本公司之普通股份的購股權可由董事會自行決定，選擇授予本公司或其全資附屬公司的僱員。

根據1995計劃可授出之購股權涉及之股份數目（連同根據該計劃已發行及將予發行之股份），不得超過本公司不時已發行股本之3%（不包括根據該計劃及任何其他購股權計劃已發行之股份）。根據該計劃及其他計劃所發行之股份數目，不得超過本公司不時已發行股本之10%（不包括根據該計劃及任何其他購股權計劃已發行之股份）。

40. 以股份為基礎支付之交易續

(a) 權益結算購股權計劃續

1995購股權計劃(「1995計劃」)續

每名參與者在1995計劃下可享有的最高股數遠低於該計劃之最高限額(為於任何時間根據1995計劃可授出的購股權最高相關股數的25%)。於1995計劃下授出而尚未行使之購股權行使價之釐定基準為(i)股份在購股權授予日期於聯交所日報表所載的收市價；(ii)股份在購股權授予日期前5個營業日於聯交所日報表所載的平均收市價；及(iii)股份的面值中的較高者。購股權之代價為1港元並於授出購股權日期起計30天內支付，而行使價需於行使有關購股權時悉數支付。

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」)。

2005計劃之目的乃鼓勵本公司或其全資附屬公司的僱員努力工作，為股東之利益加強本公司及其股份的價值。

根據2005計劃，認購本公司之普通股份的購股權可由董事會於不時認為合適的情況下，按彼等對本公司及其附屬公司發展及增長之貢獻為基準，決定授予本公司或其全資附屬公司的僱員(包括執行董事)及其他人士。

根據2005計劃及任何其他本公司之購股權計劃所授出之購股權涉及之股份數目，按聯交所證券上市規則(「上市規則」)不得超過本公司於2005年5月10日(即通過2005計劃之股東周年大會日期)之已發行股份的10%(即104,996,365股)。根據上市規則，上市發行人可於股東大會上尋求股東批准「更新」10%之限額。當所有根據2005計劃及任何其他本公司之購股權計劃授出但未行使的購股權予以行使時發行的股份數目，不得超過本公司不時已發行之股份的30%(或根據上市規則所要求的股份數目)。倘若該批授將導致超過該30%上限時，則無購股權可獲批授。

每名參與者在2005計劃下可享有的最高股數，為在任何12個月內不得超過上市規則所要求的股份數目(即獲股東批准時之總發行股數的1%，即10,499,636股)。行使價須至少為(i)股份在購股權授予日期於聯交所日報表所載的收市價；(ii)股份在購股權授予日期前5個營業日於聯交所日報表所載的平均收市價；及(iii)股份的面值中的較高者。購股權之代價為1港元並需於授出購股權日期起計30天內支付，而行使價需於行使有關購股權時悉數支付。

40. 以股份為基礎支付之交易續

(b) 批授及歸屬機制

根據本公司之現行政策，本公司將定時批授購股權。歸屬期為3年，平均分為3段時間行使。批授的數量將按照基本薪金倍數及職級釐訂。主要依循一個與表現掛鈎的明確準則。董事會將不時檢討批授及歸屬機制。

(c) 購股權之變動

下表披露本年度內董事及合資格僱員持有本公司購股權之變動：

姓名	授予日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2011年 1月1日 結餘	年內變動			於2011年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效	
1995計劃								
執行董事								
容韻儀	2005年 3月30日	15.850	2005年3月30日– 2015年3月29日	96,000	–	(96,000) (附註b)	–	–
2005計劃								
執行董事								
利定昌 (附註c)	2007年 3月6日	21.380	2007年3月6日– 2011年1月16日	235,000	–	(235,000) (附註d)	–	–
	2008年 3月13日	21.450	2008年3月13日– 2011年1月16日	260,000	–	(173,333) (附註d)	(86,667)	–
	2009年 3月11日	11.760	2009年3月11日– 2011年1月16日	500,000	–	(166,666) (附註d)	(333,334)	–
嚴磊輝	2009年 12月1日	22.800	2009年12月1日– 2019年11月30日	218,000	–	–	–	218,000
	2011年 3月10日	35.710 (附註e)	2011年3月10日– 2021年3月9日	–	217,000	–	–	217,000
容韻儀	2006年 6月26日	20.110	2006年6月26日– 2016年6月25日	110,000	–	(110,000) (附註b)	–	–
	2007年 3月30日	21.250	2007年3月30日– 2017年3月29日	95,000	–	–	–	95,000
	2008年 3月31日	21.960	2008年3月31日– 2018年3月30日	100,000	–	–	–	100,000
	2009年 3月11日	11.760	2009年3月11日– 2019年3月10日	300,000	–	(200,000) (附註b)	–	100,000
	2010年 3月11日	22.100	2010年3月11日– 2020年3月10日	185,000	–	–	–	185,000
	2011年 3月10日	35.710 (附註e)	2011年3月10日– 2021年3月9日	–	103,000	–	–	103,000

40. 以股份為基礎支付之交易續

(c) 購股權之變動續

姓名	授予日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2011年 1月1日 結餘	年內變動			於2011年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效	
2005計劃續								
合資格僱員 (附註f)	2006年 3月30日	22.000	2006年3月30日– 2016年3月29日	15,000	–	(15,000) (附註g)	–	–
	2007年 3月30日	21.250	2007年3月30日– 2017年3月29日	15,000	–	(15,000) (附註h)	–	–
	2008年 3月31日	21.960	2008年3月31日– 2018年3月30日	78,000	–	(55,000) (附註i)	–	23,000
	2008年 5月2日	23.900	2008年5月2日– 2018年5月1日	95,000	–	–	–	95,000
	2008年 10月2日	20.106	2008年10月2日– 2018年10月1日	85,000	–	–	–	85,000
	2009年 3月31日	13.300	2009年3月31日– 2019年3月30日	363,334	–	(86,999) (附註j)	(13,667) (附註k)	262,668
	2010年 3月31日	22.450	2010年3月31日– 2020年3月30日	523,000	–	(37,999) (附註l)	(44,000) (附註k)	441,001
	2011年 3月31日	32.000 (附註m)	2011年3月31日– 2021年3月30日	–	393,000	–	(23,000) (附註k)	370,000
				3,273,334	713,000	(1,190,997)	(500,668)	2,294,669

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) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為34.25港元。
- (c) 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尚未歸屬的購股權已於2011年1月17日失效。
- (d) 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。
- (e) 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。
- (f) 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。
- (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33.65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36.25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34.68港元。
- (j) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為34.98港元。
- (k) 該等尚未歸屬購股權於年內因若干合資格僱員辭任而失效。
- (l) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為35.06港元。
- (m) 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授出任何購股權而須按上市規則第17.07條規定予以披露。

40. 以股份為基礎支付之交易續

(c) 購股權之變動續

下表披露去年度內董事及合資格僱員持有本公司購股權之變動：

姓名	授予日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2010年 1月1日 結餘	年內變動			於2010年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效	
1995計劃								
執行董事 容韻儀	2005年 3月30日	15.850	2005年3月30日– 2015年3月29日	96,000	–	–	–	96,000
2005計劃								
執行董事 利定昌 (附註b)	2007年 3月6日	21.380	2007年3月6日– 2011年1月16日	235,000	–	–	–	235,000
	2008年 3月13日	21.450	2008年3月13日– 2011年1月16日	260,000	–	–	–	260,000
	2009年 3月11日	11.760	2009年3月11日– 2011年1月16日	500,000	–	–	–	500,000
嚴磊輝	2009年 12月1日	22.800	2009年12月1日– 2019年11月30日	218,000	–	–	–	218,000
容韻儀	2006年 6月26日	20.110	2006年6月26日– 2016年6月25日	110,000	–	–	–	110,000
	2007年 3月30日	21.250	2007年3月30日– 2017年3月29日	95,000	–	–	–	95,000
	2008年 3月31日	21.960	2008年3月31日– 2018年3月30日	100,000	–	–	–	100,000
	2009年 3月11日	11.760	2009年3月11日– 2019年3月10日	300,000	–	–	–	300,000
	2010年 3月11日 (附註c)	22.100	2010年3月11日– 2020年3月10日	–	185,000	–	–	185,000
合資格僱員 (附註d)	2006年 3月30日	22.000	2006年3月30日– 2016年3月29日	23,000	–	(8,000) (附註e)	–	15,000
	2007年 3月30日	21.250	2007年3月30日– 2017年3月29日	31,000	–	(16,000) (附註e)	–	15,000
	2008年 3月31日	21.960	2008年3月31日– 2018年3月30日	88,000	–	(10,000) (附註e)	–	78,000
	2008年 5月2日	23.900	2008年5月2日– 2018年5月1日	95,000	–	–	–	95,000
	2008年 10月2日	20.106	2008年10月2日– 2018年10月1日	85,000	–	–	–	85,000
	2009年 3月31日	13.300	2009年3月31日– 2019年3月30日	411,000	–	(21,666) (附註f)	(26,000) (附註g)	363,334
	2010年 3月31日 (附註h)	22.450	2010年3月31日– 2020年3月30日	–	529,000	–	(6,000) (附註g)	523,000
				2,647,000	714,000	(55,666)	(32,000)	3,273,334

40. 以股份為基礎支付之交易續

(c) 購股權之變動續

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尚未歸屬的購股權已於2011年1月17日失效。
- (c) 緊接授出購股權日期前（即2010年3月10日），本公司股份收市價為22.40港元。
- (d) 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。
- (e) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為33.40港元。
- (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28.62港元。
- (g) 該等購股權於年內因若干合資格僱員辭任而失效。
- (h) 緊接授出購股權日期前（即2010年3月30日），本公司股份收市價為22.55港元。

除上述者外，本公司並無根據計劃向任何其他人授出任何購股權而須按上市規則第17.07條規定予以披露。

40. 以股份為基礎支付之交易續

(d) 購股權之公平值

本集團應用香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之支出」為2002年11月7日後批授及2005年1月1日後所歸屬之購股權入帳。根據香港財務報告準則第2號，授予僱員之購股權根據於授出日期釐定的公平值於歸屬期內攤銷，並於本集團之購股權儲備作相應調整。於本年內，本集團就本公司授出之購股權已確認之購股權支出為7百萬港元（2010年：6百萬港元），其中董事們涉及3百萬港元（2010年：2百萬港元）（見附註12），本集團之購股權儲備亦作出確認相應之調整。

本公司已採用柏力克－舒爾斯期權定價模式（「該模式」）計算所授出購股權之公平值。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	2010年 3月31日	2010年 3月11日
於授出日期的收市價	32.000港元	34.000港元	22.450港元	22.100港元
行使價	32.000港元	35.710港元	22.450港元	22.100港元
無風險息率 (附註a)	2.687%	2.717%	2.843%	2.780%
購股權預期有效期 (附註b)	10年	10年	10年	10年
預期波幅 (附註c)	34.151%	34.026%	35.489%	35.459%
預期每年股息 (附註d)	0.640港元	0.640港元	0.582港元	0.582港元
每份購股權的估計公平值	12.409港元	12.553港元	8.598港元	8.425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，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：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。

財務風險管理

截至2011年12月31日止年度

1. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括現金及銀行結存、定期存款、保本投資、票據、應收聯營公司款項、應收賬款、其他應收款項、股本投資、可供出售投資之金融資產、零息可換股票據、應付賬款、應付費用、租戶按金、應付非控股權益款項、借貸及衍生金融工具。本公司之主要金融工具包括現金及銀行結存、定期存款、其他應收款項、應收／應付附屬公司款項、其他應付款項及應付費用。該等金融工具之詳情已於相關財務報表附註中作出披露。與此等金融工具相關之風險，以及減低此等風險之政策列載於下文。管理層管理及監察此等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

(a) 信貸風險

本集團或本公司之信貸風險主要源自應收租戶租金、應收附屬公司款項、應收聯營公司款項、保本投資、衍生金融工具、零息可換股票據、票據、定期存款及銀行結存。本集團及本公司所須承受之最大信貸風險（即由於交易方未能履行其責任，以及由本公司所提供之財務擔保而導致本集團及本公司出現財務損失）為：

- (i) 該等已確認的金融資產於綜合及公司財務狀況表中所列之賬面值；及
- (ii) 本公司於財務報表附註36披露相關財務擔保的或然負債金額。

就應收租戶租金而言，正常出租程序均包括信貸審查，並對過期未償還之債項採取嚴謹監控程序。此外，本集團於報告期末對各獨立貿易債項之可收回金額進行評估，以確保就不可收回金額作出之減值虧損已經足夠。

就衍生金融工具、零息可換股票據、保本投資、票據、定期存款及銀行結存而言，本集團及本公司僅會與信貸評級良好的金融機構進行交易，及投資於信貸評級良好的發行商所發行的債務證券，以降低交易方帶來之風險。管理層亦定期查察各金融機構及債務證券發行商的信貸評級，以對各金融機構及債務證券發行商設定可承受風險之上限，從而限制本集團及本公司於各交易方之風險。

我們定期監察及向管理層匯報金融機構及債務證券發行商的信貸風險。各交易方所涉的信貸風險包含(i)金融資產的投資額（包括定期存款、保本投資及票據）；(ii)衍生金融工具及零息可換股票據的淨正價值；及(iii)根據衍生金融工具的餘期及名義金額，將衍生金融工具之潛在風險亦計算在內。下表列出於報告期末本集團於各交易方所涉風險的摘要。

交易方之類別	2011年		2010年	
	交易方數目	風險 百萬港元	交易方數目	風險 百萬港元
信貸評級AA-或以上或發鈔銀行	5	180 to 385	5	9 to 379
信貸評級BBB-至A+	23	1 to 295	13	10 to 297

為降低應收附屬公司及聯營公司款項帶來之信貸風險，管理層於報告期末對各獨立餘額之可收回金額進行評估，以確保就不可收回金額作出之減值虧損已經足夠。除了集中信貸風險於應收聯營公司款項外，本集團及本公司並無重大且集中的信貸風險，並已將風險分散至若干交易方及租戶。

1. 財務風險管理目標及政策續

(b) 流動資金風險

本集團及本公司嚴密監察資金周轉需要以及現金和備用銀行信貸的充足性，以確保履行付款責任。

下表詳列本集團及本公司非衍生金融負債按協議還款期所剩餘合約到期之情況。下表乃根據本集團及本公司須償付的最早日期，按金融負債的未折現現金流量編製，當中包括利息及本金的現金流量。支付的利息按合約利率計算；倘為浮息，則根據報告期末的市場利率計算。以港元以外貨幣計算的現金流量，按報告期末的匯率轉為港元。

	賬面值 百萬港元	總合約 未折現 現金流 百萬港元	1年內 或應要求 償還 百萬港元	超過1年 但不超過 2年 百萬港元	超過2年 但不超過 5年 百萬港元	超過 5年 百萬港元
本集團						
於2011年12月31日						
非衍生金融負債						
應付賬款及應付費用	(532)	(532)	(532)	-	-	-
租戶按金	(600)	(600)	(170)	(167)	(230)	(33)
應付非控股權益款項	(327)	(327)	(327)	-	-	-
無抵押銀行貸款	(2,840)	(2,956)	(190)	(739)	(2,027)	-
浮息票據	(200)	(208)	(3)	(3)	(202)	-
定息票據	(3,309)	(4,040)	(1,482)	(83)	(623)	(1,852)
零息票據	(314)	(430)	-	-	-	(430)
	(8,122)	(9,093)	(2,704)	(992)	(3,082)	(2,315)
於2010年12月31日						
非衍生金融負債						
應付賬款及應付費用	(433)	(433)	(433)	-	-	-
租戶按金	(451)	(451)	(175)	(100)	(150)	(26)
應付非控股權益款項	(327)	(327)	(327)	-	-	-
無抵押銀行貸款	(1,349)	(1,374)	(658)	(8)	(708)	-
浮息票據	(200)	(210)	(3)	(2)	(205)	-
定息票據	(2,750)	(3,405)	(155)	(1,460)	(577)	(1,213)
零息票據	(288)	(430)	-	-	-	(430)
	(5,798)	(6,630)	(1,751)	(1,570)	(1,640)	(1,669)

1. 財務風險管理目標及政策續

(b) 流動資金風險續

	賬面值 百萬港元	總合約 未折現 現金流 百萬港元	1年內 或應要求 償還 百萬港元	超過1年 但不超過 2年 百萬港元	超過2年 但不超過 5年 百萬港元	超過 5年 百萬港元
本公司						
於 2011年12月31日						
非衍生金融負債						
其他應付款項及應付費用	(36)	(36)	(36)	-	-	-
應付附屬公司款項	(480)	(480)	(480)	-	-	-
	(516)	(516)	(516)	-	-	-
於 2010年12月31日						
非衍生金融負債						
其他應付款項及應付費用	(38)	(38)	(38)	-	-	-
應付附屬公司款項	(175)	(175)	(175)	-	-	-
	(213)	(213)	(213)	-	-	-

下表詳列本集團衍生金融工具剩餘合約到期之情況。下表的編製基準包括按淨額結算的衍生工具之未折現現金流入(流出)淨額及需要總額結算的衍生工具的未折現流入(流出)總額。當應付或應收金額並非固定，披露的金額按報告期末的市場利率釐定。以港元以外貨幣計算的現金流量，按報告期末的匯率轉為港元。

	賬面值 百萬港元	總合約 未折現 現金流 百萬港元	1年內 或應要求 償還 百萬港元	超過1年 但不超過 2年 百萬港元	超過2年 但不超過 5年 百萬港元	超過 5年 百萬港元
本集團						
於 2011年12月31日						
淨額交收之衍生工具						
利率掉期、基準掉期及資產掉期	11	98	(13)	6	48	57
總額交收之衍生工具						
遠期外匯合約						
流出	(1)	(646)	(359)	(210)	(77)	-
流入		646	357	212	77	-
貨幣掉期及淨額基準掉期						
流出	(12)	(1,883)	(1,375)	(205)	(303)	-
流入		1,923	1,404	217	302	-

1. 財務風險管理目標及政策續

(b) 流動資金風險續

	賬面值 百萬港元	總合約 未折現 現金流 百萬港元	1年內 或應要求 償還 百萬港元	超過1年 但不超過 2年 百萬港元	超過2年 但不超過 5年 百萬港元	超過 5年 百萬港元
於2010年12月31日						
淨額交收之衍生工具						
利率掉期及基準掉期	3	114	3	(3)	41	73
總額交收之衍生工具						
遠期外匯合約	1					
流出		(171)	(156)	(15)	—	—
流入		171	156	15	—	—
貨幣掉期及淨額基準掉期	36					
流出		(1,805)	(28)	(1,374)	(403)	—
流入		1,866	70	1,391	405	—

於報告期末，本公司並無任何衍生金融工具。

(c) 利率風險

本集團根據利率水平及走勢來評估息率變動對本集團財務狀況之潛在影響，以管理其利率風險。管理層對固定息率及浮動息率之借貸比率進行評估，以確保此比率於合適的範圍內。因此，本集團利用(i)利率掉期以對沖與本集團浮息銀行貸款的利率風險；及(ii)貨幣掉期及利率掉期以對沖本集團若干金額的定息票據的利率風險。本集團至少於報告期末檢討對沖工具的持續有效性，直至對沖工具屆滿或終止或有關對沖不再符合對沖會計法的標準。本集團主要比較對沖工具與被對沖項目的公平值變動，以評估對沖的有效性。

於2011年12月31日，本集團總債務中約54.8% (2010年：53.6%) 乃實際按浮動息率計息。此浮動債務比率或會因應利率走勢而調整。此外，本集團面對(i)因定期存款及銀行結存所產生的利息收入受利率變動所影響的現金流量利率風險；及(ii)與定息債券投資相關的公平值利率風險。除集中於香港銀行同業拆息變動的利率風險外，本集團並無重大且集中的利率風險。

敏感度分析

以下的敏感度分析是假設利率已於報告期末出現變動並應用於影響損益及股本權益的衍生及非衍生金融工具。於報告期末，港元及美元之收益曲線被調整+100及-5基點 (2010年：+100及-5基點) 的變動；澳元之收益曲線則被調整+100及-100基點 (2010年：無) 的變動。管理層調整基點變動，反映其根據當前市況對利率合理潛在變化所作之評估。港元及美元收益曲線之正調整的增加反映2012年利率上升的潛在可能，而負調整的減少是因為市場利率於報告期末處於低水平。澳元收益曲線之調整反映2012年利率上升或下降的潛在可能。

管理層認為，由於年末之風險不能反映年內之風險，因此敏感度分析無法體現利率風險。

1. 財務風險管理目標及政策續

(c) 利率風險續

	本集團		股本權益增加(減少)	
	損益增加(減少) 基點上升 百萬港元	基點下降 百萬港元	基點上升 百萬港元	基點下降 百萬港元
於 2011年12月31日	(6)	-	18	-
於2010年12月31日	(13)	1	21	(1)

(d) 外幣風險

本集團旨在降低其外幣風險，亦不會進行外幣投機買賣。本集團之大部份資產及所有租金收入均源自香港，並以港元為貨幣單位。於報告期末，本集團持有以下以澳元、人民幣及美元為貨幣單位之貨幣資產和負債。

	本集團				2010年	
	2011年			相等於 百萬港元 總額	美元	相等於 百萬港元 總額
	澳元	人民幣	美元			
資產						
定期存款	-	167	-	204	-	-
保本投資	-	-	39	300	30	233
票據	-	150	21	347	34	263
	-	317	60	851	64	496
負債						
無抵押銀行貸款	37	-	26	490	51	399
定息票據	-	-	174	1,357	174	1,356
	37	-	200	1,847	225	1,755

於報告期末，本公司所有資產及負債均以港元為貨幣單位。

除集中於上述以澳元、人民幣及美元為單位的項目之外幣風險外，本集團及本公司並無其他重大的外幣風險。

本集團已訂立合適的對沖工具(見財務報表附註23)以對沖以上項目的部份潛在外幣風險。本集團至少於報告期末檢討對沖工具的持續有效性，直至對沖工具屆滿或終止或有關對沖不再符合對沖會計法的標準。

敏感度分析

以下的敏感度分析是假設匯率已於報告期末出現變動並應用於影響損益及股本權益的衍生及非衍生金融工具。於報告期末，港元對人民幣及港元對美元的現貨及遠期匯率被調整500點子的變動(2010年：500點子)；而港元對澳元的現貨及遠期匯率被調整5,000點子的變動(2010年：無)。管理層調整點子變動，反映了對匯率合理潛在變化的評估。

1. 財務風險管理目標及政策續

(d) 外幣風險續

	本集團		本集團	
	損益增加(減少) 點子上升 百萬港元	點子下降 百萬港元	股本權益增加(減少) 點子上升 百萬港元	點子下降 百萬港元
於 2011 年 12 月 31 日				
– 澳元	-	-	-	-
– 人民幣	8	(8)	-	-
– 美元	(2)	2	1	(1)
於2010年12月31日				
– 美元	3	(3)	-	-

(e) 股票價格風險

於報告期末，本集團股本投資及可供出售的上市證券投資均參考市場報價以公平值計量，因此，本集團須承受股票價格風險。管理層將監察價格變動，並於有需要時採取適當行動。

敏感度分析

以下的敏感度分析是假設相應的股票價格已於報告期末出現變動並應用於影響股本權益的投資。於報告期末，有關股票價格被調整25%的變動(2010年：25%)。管理層調整股票價格變動，反映其根據股票價格合理潛在變化所作之評估。

	本集團	
	股本權益增加(減少) 25%升幅 百萬港元	25%下跌 百萬港元
於 2011 年 12 月 31 日	247	(247)
於2010年12月31日	287	(287)

2. 金融工具之類別

	本集團		本公司	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
金融資產				
按公平值計入損益賬				
– 按公平值計入損益賬之金融資產	702	–	2	–
– 指定為按公平值計入損益賬	–	462	–	–
– 持作買賣	–	38	–	–
按對沖會計法之衍生工具	67	54	–	–
按公平值計入其他全面收益	989	–	–	–
持至到期日之投資	–	216	–	–
可供出售金融資產	–	1,152	–	2
攤銷成本(包括現金及現金等值項目)	3,447	–	–	–
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)	–	2,356	11,710	13,256
	5,205	4,278	11,712	13,258
金融負債				
按公平值計入損益賬				
– 持作買賣	12	4	–	–
按對沖會計法之衍生工具	57	48	–	–
攤銷成本	7,522	5,347	516	213
	7,591	5,399	516	213

3. 公平值

金融資產及金融負債公平值的釐定方法如下：

- 於活躍市場中交易的上市投資，其公平值乃參考已公告之報價釐定；
- 金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公平值，乃根據由獨立金融機構提供之報價或公認的定價模式而釐定，並利用近期公開市場交易作現金流量現值分析；及
- 衍生工具之公平值，乃採用由獨立金融機構提供之報價或採用現金流量現值分析計算，該分析乃以利率報價引伸的適用收益率曲線及根據現貨及遠期外匯報價為估計基礎，或利用以股票報價、到期期限、波幅及利率的期權定價模式來計算。

除3,309百萬港元(2010年：2,750百萬港元)定息票據的賬面值(見財務報表附註30)，其公平值為3,484百萬港元(2010年：2,787百萬港元)外，董事們認為於綜合及本公司財務報表以攤銷成本計量的金融資產及金融負債的賬面值約為其公平值。

3. 公平值續

下表提供於首次確認後以公平值計量的金融工具之分析，並根據其公平值可觀察程度分為級別1至級別3。

- 級別1：以交投活躍的市場中相同資產的報價(未經調整)作為計量的公平值。
- 級別2：除不包括於級別1所指的報價，以可直接(即價格)或間接(即由價格引申)就資產或負債觀察的數據作為計量的公平值。
- 級別3：所用的資產或負債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)作為計量的公平值。

	2011年			總額 百萬港元
	級別1 百萬港元	級別2 百萬港元	級別3 百萬港元	
金融資產				
<i>按對沖會計法之衍生工具：</i>				
遠期外匯合約	-	1	-	1
利率掉期	-	66	-	66
<i>於按公平值計入損益賬之金融資產：</i>				
保本投資	-	630	-	630
非上市會籍債券	-	2	-	2
零息可換股票據	70	-	-	70
<i>按公平值計入其他全面收益之金融資產：</i>				
上市股本證券	988	-	-	988
非上市股本證券(附註a)	-	-	1	1
總額	1,058	699	1	1,758
金融負債				
<i>按對沖會計法之衍生工具：</i>				
遠期外匯合約	-	2	-	2
貨幣掉期	-	10	-	10
利率掉期	-	45	-	45
<i>分類為持作買賣(非按對沖會計法)之其他衍生工具：</i>				
淨額基準掉期	-	2	-	2
資產掉期(附註b)	-	-	10	10
總額	-	59	10	69

附註：

- (a) 於2011年1月1日，非上市股本證券的賬面值約為其3百萬港元之公平值。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。本集團非上市股本證券的公平值計量已歸類為級別3，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)。
- (b) 截至2011年12月31日止年度，本集團新訂立名義金額為60百萬港元資產掉期，其10百萬港元之未確認公平值變動已包括於其他收益及虧損內。

於兩年間，級別1與級別2之間並無轉移。

3. 公平值續

	級別1 百萬港元	2010年 級別2 百萬港元	總額 百萬港元
金融資產			
<i>按對沖會計法之衍生工具：</i>			
遠期外匯合約	–	1	1
貨幣掉期	–	2	2
利率掉期	–	50	50
基準掉期	–	1	1
<i>分類為持作買賣(非按對沖會計法)之其他衍生工具：</i>			
貨幣掉期	–	38	38
<i>按公平值計入損益賬之金融資產：</i>			
保本投資	–	462	462
<i>可供出售金融資產：</i>			
上市股本證券	1,147	–	1,147
非上市會籍債券	–	2	2
總額	1,147	556	1,703
金融負債			
<i>按對沖會計法之衍生工具：</i>			
利率掉期	–	48	48
<i>分類為持作買賣(非按對沖會計法)之其他衍生工具：</i>			
淨額基準掉期	–	4	4
總額	–	52	52

於兩年間，級別1與級別2之間並無轉移。

4. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團將能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致債務與股本之間最佳的平衡而為利益相關者爭取最大回報。本集團整體策略跟去年度保持不變。

本集團按淨債務與股東權益比率的基準，監控其資本結構。就此而言，本集團將債務淨額界定為於綜合財務狀況表所示之借貸減定期存款、現金及銀行結存。

管理層定期檢討集團的淨債務與股東權益比率，並透過支付股息、發行新股或債券、購回股份及贖回現有債務，調整該比率。

於年底的淨債務與股東權益比率如下：

	本集團	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
無抵押銀行貸款	2,840	1,349
浮息票據	200	200
定息票據	3,309	2,750
零息票據	314	288
借貸	6,663	4,587
減：定期存款	(2,899)	(1,930)
現金及銀行結存	(62)	(63)
淨債務	3,702	2,594
本公司擁有人應佔權益	48,753	40,677
淨債務與股東權益比率	7.6%	6.4%

本公司或其任何附屬公司均無受制於外界機構所實施的資本要求。

五年財務摘要

截至12月31日止年度

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	重列 2009年 百萬港元 (附註)	重列 2008年 百萬港元 (附註)	重列 2007年 百萬港元 (附註)
業績					
營業額	1,922	1,764	1,680	1,638	1,368
物業支出	(262)	(250)	(235)	(217)	(208)
毛利	1,660	1,514	1,445	1,421	1,160
投資收入	90	49	38	63	98
其他收益及虧損	(34)	(42)	(3)	146	302
行政支出	(173)	(140)	(133)	(134)	(106)
財務支出	(122)	(117)	(131)	(155)	(175)
投資物業之公平值變動	7,532	2,594	1,249	(212)	3,131
應佔聯營公司之業績	254	394	768	590	452
除稅前溢利	9,207	4,252	3,233	1,719	4,862
稅項	(217)	(201)	(189)	(237)	(205)
本年度溢利	8,990	4,051	3,044	1,482	4,657
非控股權益	(445)	(207)	(130)	(118)	(190)
本公司擁有人應佔溢利	8,545	3,844	2,914	1,364	4,467
本年度基本溢利	1,310	1,148	1,113	1,201	1,158
本年度經常性基本溢利	1,310	1,148	1,110	1,066	950
股息					
已派股息	791	714	709	644	549
建議股息	678	632	567	562	498
每股股息(港仙)	79.00	74.00	68.00	68.00	60.00
每股盈利(港元)，根據：					
本年度溢利					
—基本	8.08	3.65	2.79	1.31	4.24
—攤薄	8.08	3.65	2.79	1.31	4.24
本年度基本溢利—基本	1.24	1.09	1.06	1.16	1.10
本年度經常性基本溢利—基本	1.24	1.09	1.06	1.03	0.90
表現指標					
淨債務與股東權益比率	7.6%	6.4%	5.1%	5.9%	6.8%
淨利息償付率(倍)	12.3x	14.0x	11.7x	10.2x	7.8x
每股資產淨值(港元)	46.00	38.61	35.42	33.44	33.94
每股債務淨值(港元)	3.49	2.46	1.82	1.96	2.29
年末股價(港元)	25.50	36.60	22.05	12.52	22.25

於12月31日

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	重列 2009年 百萬港元 (附註)	重列 2008年 百萬港元 (附註)	重列 2007年 百萬港元 (附註)
資產及負債					
投資物業	49,969	40,833	37,363	35,850	35,711
聯營公司權益	3,423	3,153	2,886	2,340	1,601
股本投資	989	-	-	-	-
可供出售投資	-	1,152	1,002	1,022	2,479
定期存款、現金及銀行結存	2,961	1,993	1,984	1,015	484
其他資產	2,026	1,423	807	1,493	789
總資產	59,368	48,554	44,042	41,720	41,064
借貨	(6,663)	(4,587)	(3,891)	(3,751)	(2,861)
稅項	(433)	(387)	(342)	(620)	(565)
其他負債	(1,528)	(1,263)	(1,077)	(1,076)	(1,001)
總負債	(8,624)	(6,237)	(5,310)	(5,447)	(4,427)
資產淨額	50,744	42,317	38,732	36,273	36,637
非控股權益	(1,991)	(1,640)	(1,516)	(1,462)	(1,423)
股東權益	48,753	40,677	37,216	34,811	35,214

附註：

2007年至2009年的數字已重新呈列以反映對過往年度的調整，包括(i)因根據香港會計準則第17號「租賃」而將符合融資租賃之租賃土地由預付租賃款項重新分類至物業、機器及設備；以及(ii)因根據香港會計準則第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。

定義：

- (1) 本年度基本溢利：經調整集團應佔投資物業未變現之公平值變動的溢利
- (2) 本年度經常性基本溢利：將基本溢利作出進一步調整，減去非經常性項目（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) 淨債務與股東權益比率：借貨減短期投資、定期存款、現金及銀行結存後除以股東權益
- (4) 淨利息償付率：折舊前毛利減行政支出後再除以淨利息支出
- (5) 每股資產淨值：股東權益除以於年末時已發行股份數目
- (6) 每股債務淨值：借貨減短期投資、定期存款、現金及銀行結存後除以於年末時已發行股份數目

估值師報告

致希慎興業有限公司董事會

敬啟者：

於**2011年12月31日**之投資物業年度重估

就董事會聘請萊坊測計師行有限公司為希慎興業有限公司及其附屬公司所擁有位於香港之投資物業進行估值，本公司認為該等投資物業於2011年12月31日之市值金額約為49,969百萬港元。

各項投資物業之市值乃參考相若之市場交易及按收入淨額資本化個別地估算，並計入租賃期滿後收入調整及重建之可能性，惟並無考慮出售時可能涉及之任何費用或稅項。

就重建中之投資物業而言，乃採用殘值法進行重估。該估值乃參考市場上可得到的租售證據，以釐定重建發展項目的價值，猶如該重建發展項目於估值日已經完成。從完成重建發展項目的價值中扣除，所有重建成本，即建築成本、財務支出、專業費用、市場推廣費用及建築所需的溢利撥備，以釐定物業於估值日之市值。

萊坊測計師行有限公司
謹啟

香港，2012年2月13日

主要物業報表

於2011年12月31日

投資物業

地址	地段	用途	租賃契約類別	本集團持有百分比
1. 利園 香港銅鑼灣 希慎道33號	內地段第29號DD段，內地段第457號L段， 內地段第29號MM段， 內地段第29號L段的餘段 及內地段第457號的餘段	商業	長期	100%
2. 竹林苑 香港半山 堅尼地道74-86號	內地段第8624號	住宅	中期	100%
3. 利園二期 香港銅鑼灣 恩平道28號	內地段第29號G段， 內地段第457號A、O、F及H等段， 內地段第457號C、D、E及G等段的餘段， 內地段第457號C、D、E及G等段的第1分段， 內地段第457號E段的第2分段， 內地段第461號C段的第1、2及3等分段及餘段	商業	長期	65.36%
4. 禮頓中心 香港銅鑼灣 禮頓道77號	內地段第1451號B、C段及餘段	商業	長期	100%
5. 利舞臺廣場 香港銅鑼灣 波斯富街99號	內地段第1452號， 內地段第472號及476號等餘段	商業	長期	100%
6. 新寧大廈 香港銅鑼灣 希慎道10號	內地段第29號J段的第1分段的餘段， 內地段第29號J段的第2分段及 內地段第29號J段的餘段	商業	長期	100%
7. 新寧閣 香港銅鑼灣 開平道8號	內地段第29號J段的第1分段的餘段， 內地段第29號J段的第2分段及 內地段第29號J段的餘段	住宅	長期	100%
8. 希慎道壹號 香港銅鑼灣 希慎道1號	內地段第29號GG段的餘段	商業	長期	100%
9. 希慎道十八號 香港銅鑼灣 希慎道18號	內地段第457號N段及內地段第29號LL段	商業	長期	100%

概覽

落實策略

企業管治

財務報表及估值

投資物業續

地址	地段	用途	租賃契約類別	本集團持有百分比
10. 禮頓道 111 號 香港銅鑼灣 禮頓道111號	內地段第29號KK段	商業	長期	100%
11. 希慎廣場* 香港銅鑼灣 軒尼詩道500號	內地段第29號FF段及 海地段第365號的餘段	商業	長期	100%

* 該物業(前興利中心舊址)現正進行重建工程,物業的地盤面積約有47,738平方呎。重建後的物業預計約有710,000平方呎建築面積,預期於2012年8月開幕。

股權分析

股本

於2011年12月31日

	港元	普通股數目	面值 港元
法定股本	7,250,000,000	1,450,000,000	5
已發行及繳足股本	5,298,772,075	1,059,754,415	5

股本為一種類別的普通股，每股面值5港元，各具同等投票權。

持股量分佈

(以本公司於2011年12月31日之股東名冊為依據)

已登記之持股量	股東數目	佔股東百分比	普通股數目	佔已發行股本 百分比 (附註)
5,000或以下	2443	68.91	4,411,652	0.42
5,001 – 50,000	933	26.32	14,438,895	1.36
50,001 – 100,000	86	2.43	6,600,037	0.62
100,001 – 500,000	61	1.72	12,119,908	1.14
500,001 – 1,000,000	4	0.11	2,350,306	0.22
1,000,000以上	18	0.51	1,019,833,617	96.24
合計	3,545	100.00	1,059,754,415	100.00

股東類別

(以本公司於2011年12月31日之股東名冊為依據)

股東類別	所持普通股數目	佔已發行股本 百分比 (附註)
Lee Hysan Company Limited、利希慎置業有限公司及其附屬公司	433,130,735	40.87
其他公司股東	584,214,190	55.13
個人股東	42,409,490	4.00
合計	1,059,754,415	100.00

股東分佈

(以本公司於2011年12月31日之股東名冊為依據)

股東分佈	所持普通股數目	佔已發行股本 百分比 (附註)
香港	1,052,116,459	99.28
美國及加拿大	4,293,261	0.41
英國	3,103,966	0.29
其他	240,729	0.02
合計	1,059,754,415	100.00

附註：

百分比乃按本公司於2011年12月31日已發行之股份數目(即1,059,754,415股普通股)而計算。

股東資料

財務資料時間表

公布全年業績	2012年3月8日
暫停辦理股份過戶登記手續(股東周年大會)	2012年5月11日至14日
股東周年大會	2012年5月14日
末期股息除息日期	2012年5月16日
暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期(末期股息)	2012年5月18日
寄發以股代息通函及選擇表格	(約於)2012年5月24日
寄發末期股息單/正式股票	(約於)2012年6月14日
公布2012年度中期業績	2012年8月7日*

* 可予更改

股息

董事會建議派發末期股息每股64港仙。在獲得股東批准下，末期股息將以現金派發予名列2012年5月18日(星期五)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。

股份過戶登記處將於2012年5月11日(星期五)至2012年5月14日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，以決定合資格出席於2012年5月14日舉行的股東周年大會並於會上投票之股東。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。

股份過戶登記處亦將於2012年5月18日(星期五)暫停辦理股份過戶登記手續，以決定合資格收取建議之末期股息之股東。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，送達本公司股份過戶登記處。

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。選擇收取代息股份以取代全數或部份股息之股東，須於2012年6月8日(星期五)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2012年6月14日(星期四)寄發予股東。

股份上市

希慎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
金鐘匯中心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。

本年報以中、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年報。選擇以電子方式收取本年報之股東如在收取或取覽本年報時遇上困難，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，以更改其收取本年報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(接待處：50樓)
電話：(852) 2895 5777
傳真：(852) 2577 5153

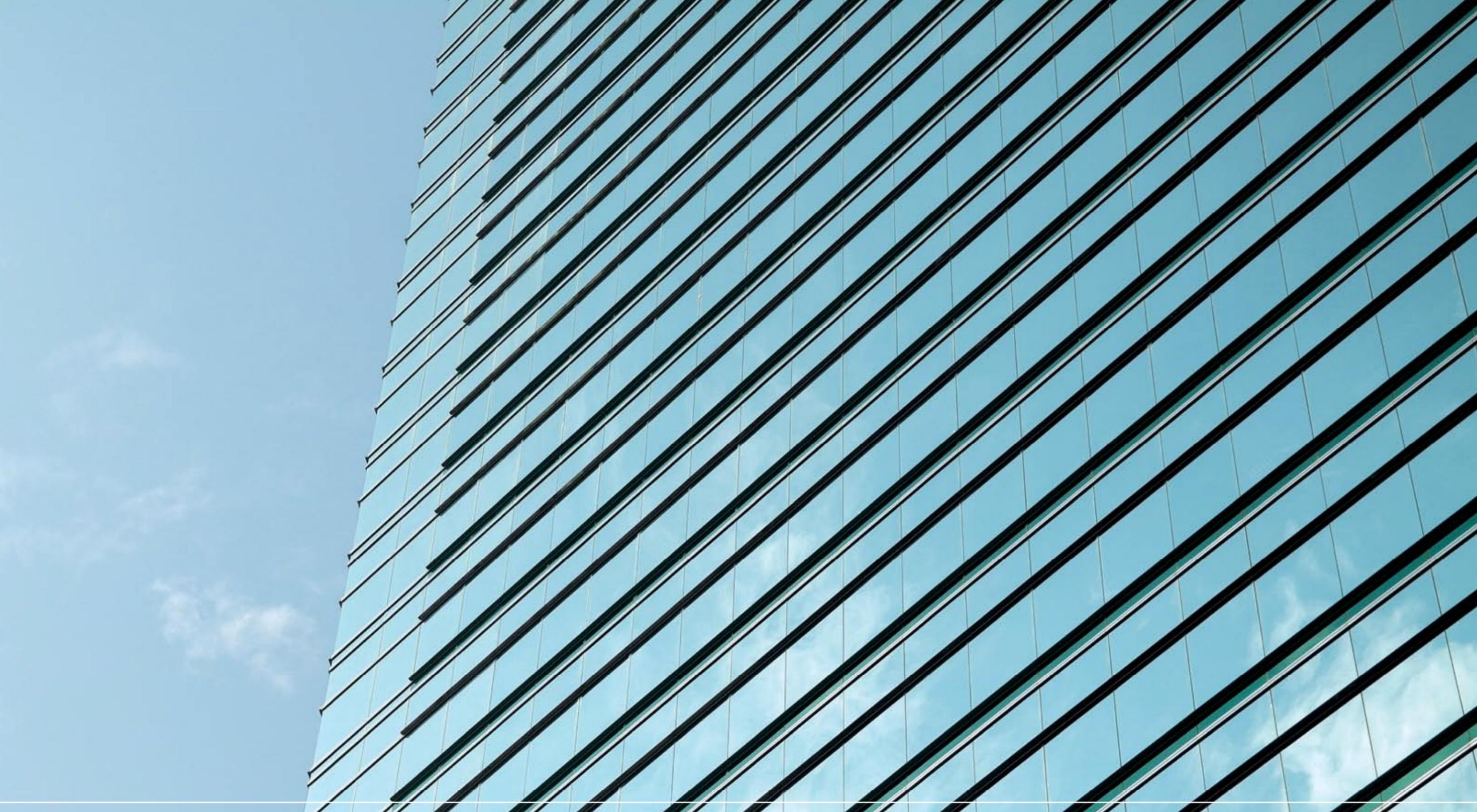
公司網站

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。

優質物業固然令希慎別具一格，
同樣重要的是背後的精英團隊。



希慎於2012年舉行以「齊躍動 共創希慎新里程」為主題的公司活動日，當中員工積極參與提升團隊精神的舞龍活動。團隊眾志成城，為希慎廣場的開幕準備就緒。



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

