

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Hysan Development Company Limited

希慎興業有限公司

(根據香港公司條例第 32 章註冊成立之有限公司)
(股份代號：00014)

截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月未經審核之中期業績公告

- 集團營業額上升 18.1%；經常性基本溢利上升 12.8%
- 現有物業組合出租率穩健
(寫字樓：98%；商舖：92% (8%正進行翻新工程)；住宅：95%)
- 預期現有物業組合下半年表現平穩
- 新建之希慎廣場商場已全數租出，並在2012年開始帶來租金收入

業績

	附註	截至 6 月 30 日止 6 個月		變動
		2012 百萬港元	2011 百萬港元	
營業額	1	1,109	939	+18.1%
經常性基本溢利	2	748	663	+12.8%
基本溢利	3	748	663	+12.8%
公佈溢利	4	5,822	6,012	-3.2%
		港仙	港仙	
每股盈利，根據以下數據計算：				
經常性基本溢利	2	70.57	62.86	+12.3%
基本溢利	3	70.57	62.86	+12.3%
公佈溢利	4	549.27	569.98	-3.6%
每股中期股息		17.00	15.00	+13.3%
		於 2012 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2011 年 12 月 31 日 百萬港元	
股東權益	5	54,061	48,753	+10.9%
		港元	港元	
每股資產淨值	6	50.92	46.00	+10.7%

附註：

1. **營業額**包括本集團從香港投資物業組合所得的租金收入及管理費收入。
2. **經常性基本溢利**為本集團核心物業投資業務的表現指標，是從基本溢利中扣除非經常性項目（例如：出售長期資產所得的收益或虧損；減值或其回撥；及過往年度稅項撥備）。
3. **基本溢利**是從公佈溢利中扣除未變現投資物業之公平值變動。作為物業投資者，本集團的業績主要來自投資物業的租金收入。於綜合收益表加入未變現投資物業之公平值變動，導致盈利波幅擴大及對應用未經調整之盈利數據、財務比率、趨勢及與前期比較構成限制。因此，基本溢利並無計入未變現投資物業之公平值變動。
4. **公佈溢利**是本公司擁有人應佔溢利，是根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則，以及香港公司條例編製。
5. **股東權益**是本公司擁有人應佔權益。
6. **每股資產淨值**是股東權益除以於中期期末／年末時已發行股份數目。

主席報告

概覽

2012 年上半年，香港經濟進一步受到歐美兩地充滿挑戰的宏觀經濟環境影響，出口表現尤其疲弱。雖然本地消費（包括內地旅客消費）增長較前減慢，但表現保持堅穩，利好商舖租賃業務。

甲級寫字樓租賃市場方面，儘管需求放緩，但整體供應依然緊絀，為市場帶來支持。中環以外核心地區（包括銅鑼灣）的租金水平保持相對穩定。

業績

本集團於 2012 年中期的營業額為 1,109 百萬港元，較 2011 年的 939 百萬港元按年上升 18.1%。若不包括希慎廣場的 87 百萬港元租金收入，於 2012 年首六個月，按去年相同基準的營業額增長 8.8%至 1,022 百萬港元。於 2012 年 6 月 30 日，現有物業組合錄得穩健的出租率（寫字樓：98%；商舖：92%（餘下 8%的樓面面積位於利舞臺廣場，現正進行翻新工程）；住宅：95%）。

經常性基本溢利乃本集團核心租賃業務表現的主要指標，為 748 百萬港元，較 2011 年的 663 百萬港元上升 12.8%，這主要由於來自租賃業務的收入上升。不包括未變現投資物業公平值變動的基本溢利，亦為 748 百萬港元。本集團於 2012 年中期的公佈溢利為 5,822 百萬港元（2011 年：6,012 百萬港元），反映期內投資物業估值的公平值收益減少。

於 2012 年 6 月 30 日，集團投資物業價值重估為 56,452 百萬港元（2011 年 12 月 31 日：49,969 百萬港元），反映集團現有物業組合的租金上升，以及處於最後落成階段的希慎廣場估值上升。唯按年計算，2012 年中期錄得的公平值增長較上年度為少。本集團股東權益上升 10.9%至 54,061 百萬港元（2011 年 12 月 31 日：48,753 百萬港元）。

股息

董事會宣布派發中期股息每股 17.0 港仙（2011 年：15.0 港仙）。股息將以現金派發，並可選擇以股代息。有關派發中期股息，包括以股代息安排的詳情，載於「附加資料」內。

展望

本集團現有租賃物業組合於今年下半年的表現應會保持平穩。位於希慎物業組合北邊的新項目希慎廣場是集團長遠發展的重要里程碑。希慎廣場的商場部份將於 8 月 10 日開幕，現已全數租出。商場將強化集團的商舖物業組合，及令租戶組合更多元化。整體而言，集團的商用物業組合（包括寫字樓及商舖）將更加均衡。整項目於 2012 年開始為集團帶來收入，我們深信它將來定可全面體現其財務收益。

利蘊蓮

主席

香港，2012 年 8 月 6 日

管理層的討論與分析

業務及財務回顧

營業額 — 本集團於2012年上半年的營業額為1,109百萬港元，較2011年同期上升170百萬港元或18.1%（2011年：939百萬港元）。不包括希慎廣場的87百萬港元租金收入，於2012年首六個月，按去年相同基準的營業額增長8.8%至1,022百萬港元。本集團三類租賃業務持續表現理想。

寫字樓業務 — 寫字樓業務的營業額增長 7.4%至 434 百萬港元（2011 年：404 百萬港元），反映出出租率改善及續約租金上升。不包括新建的希慎廣場，寫字樓出租率於 2012 年 6 月 30 日進一步改善至 98%，而於 2011 年 12 月 31 日及 2011 年 6 月 30 日之出租率分別為 96%及 95%。於年內期滿的租約大部分已獲承租。

希慎廣場最新的租務交易，為銅鑼灣區租金訂下新的參考基準。於 2012 年 6 月 30 日，希慎廣場 40%的寫字樓樓面已獲承租。本集團的租務策略是力求平衡，在達致理想出租率之餘，在長遠方面，亦進一步提升租戶質素，從而提高整體寫字樓組合的吸引力。

商舖業務 — 集團商舖業務的營業額於期內增加33.5%至510百萬港元（2011年：382百萬港元），當中包括按租戶營業額收取的租金58百萬港元（2011年：47百萬港元）。希慎廣場於期內對收入作出的貢獻亦已計算在內。若不包括新建的希慎廣場，商舖業務於2012年6月30日的出租率為92%，反映利舞臺廣場正進行局部翻新（2011年12月31日：接近全數租出；2011年6月30日：95%）。於年內期滿的租約大部分已獲承租。

利舞臺廣場的優化工程，是集團重新打造利舞臺商舖組群的最後階段。希慎道壹號和禮頓中心經重新定位後，該商舖組群換上新貌，成為具備時尚氣息的購物熱點。目前在利舞臺廣場低層進行的翻新工程，預計約於2013年中完成，令集團的零售商舖組合更加豐富。我們已與其中一個主要租戶簽訂合約。

全新的希慎廣場商場於2012年6月30日接近全數租出。商場將於8月10日開幕，至今全數租出。希慎廣場的零售商舖部份將大大強化集團的整體商舖物業組合，使總商舖樓面面積增加50%。此外，商場還引入不少首次進軍香港的品牌，令整體商舖業務之租戶組合更加多元化。

住宅業務 — 集團住宅業務的營業額上升7.8%至165百萬港元（2011年：153百萬港元），反映期內續約租金持續上升及出租率保持高企（2012年6月30日：95%；2011年12月31日：95%；2011年6月30日：96%）。

物業支出 — 物業支出增加至152百萬港元（2011年：107百萬港元）。物業支出增加，主要來自希慎廣場的所佔成本，其中大部分與產生收入的項目有關，如代理費用。若不包括希慎廣場，按去年相同基準的物業支出增加9.3%至117百萬港元（2011年：107百萬港元），反映公共服務費用、清潔費用（受法定最低工資實施後影響），以及前線員工費用的增加。因此，物業支出佔營業額的比率由2011年同期的11.4%增至13.7%。

投資收入 — 投資收入主要包括股息收入及利息收入，共達26百萬港元（2011年：40百萬港元）。投資收入減少，這主要反映本集團於2012年上半年出售股票投資後所得的股息收入減少。

其他收益及虧損 — 本集團利用各種金融工具，管理其利率和外幣匯率風險，並繼續持有其保本投資項目至期滿。收益淨額為13百萬港元（2011年：虧損淨額5百萬港元），主要為按照現行會計準則須以市值計量的金融工具及保本投資項目所產生的公平值變動。

行政支出 — 行政支出於2012年上半年上升21.8%至95百萬港元（2011年：78百萬港元），反映希慎為現有物業組合持續提升人力資源，以及為希慎廣場增聘人手。此外，政府建議分區計劃大綱圖，將影響本集團銅鑼灣物業組合的長遠重建發展。本集團為此進行研究及申請司法覆核，因而產生顧問費用。

財務支出 — 2012年的財務支出為70百萬港元，較2011年的59百萬港元上升18.6%。當中並不計入與希慎廣場建築費有關的資本化利息支出及相關借貸成本合共17百萬港元（2011年：18百萬港元）。

若計入資本化的利息支出及相關借貸成本，本集團於2012年上半年的財務支出應為87百萬港元，較去年同期增加10百萬港元或13.0%（2011年：77百萬港元）。財務支出上升，主要是本集團鑑於信貸市場波動而安排新融資項目來增加流動資金，使本集團的平均債務水平自2011年下半年起上升。期內本集團的平均借貸成本為2.7%，較2011年上半年的2.8%輕微下跌，並與2011年全年的水平一樣。

投資物業的公平值變動 — 於2012年6月30日，獨立專業估值師重估本集團投資物業的價值為56,452百萬港元（2011年12月31日：49,969百萬港元）。投資物業的公平值收益（不包括本集團用於投資物業的資本開支）為5,142百萬港元（2011年：5,608百萬港元），已於期內的簡明綜合收益表中確認。

應佔聯營公司的業績 — 本集團應佔聯營公司業績增加28.2%至159百萬港元（2011年：124百萬港元），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增加。

稅項 — 期內稅項（包括本期稅項及遞延稅項）由2011年的118百萬港元增加至136百萬港元，與本集團核心業務經營業績的增長同步上升。

或然負債 — 自本集團於2012年3月刊發2011年年報以來，或然負債並無重大變動。

資本開支 — 本集團已制訂資產增值計劃，包括為旗下的投資物業組合進行重新定位、翻新及重建。期內投放於該等活動的資本開支總額達 1,338 百萬港元（2011 年：416 百萬港元），其中包括支付希慎廣場的建築費用。

財務政策

本集團認為，集團擁有足夠的財務資源以應付一般營運支出及預期的資本開支。這些財務資源包括來自經營業務的收入、透過中期票據計劃從債務資本市場籌集的資金、備用的承諾銀行信貸，以及流動的庫務資產。

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

流動資金 — 本集團於期內延長債務還款期限。本集團發行了 781 百萬港元的中期至長期定息票據，並完成所有於 2012 年到期的再融資。本集團於 2012 年 6 月 30 日的債務總額為 5,891 百萬港元，較 2011 年年底的 6,610 百萬港元減少 719 百萬港元，而本集團於 2012 年 6 月 30 日的定期存款、現金及銀行結存為 1,612 百萬港元（2011 年 12 月 31 日：2,961 百萬港元）。

於 2012 年 6 月 30 日，本集團的平均債務期限改善至 5.5 年（2011 年 12 月 31 日：4.2 年），其中 1,200 百萬港元須於一年後但不超過兩年內償還；2,100 百萬港元須於兩年後但不超過五年內償還；2,591 百萬港元須於五年後償還（2011 年 12 月 31 日：1,507 百萬港元須於一年內償還；700 百萬港元須於一年後但不超過兩年內償還；2,600 百萬港元須於兩年後但不超過五年內償還；1,803 百萬港元須於五年後償還）。於 2012 年 6 月 30 日，銀行貸款約佔本集團債務總額 45.8%，其餘 54.2% 為資本市場融資（2011 年 12 月 31 日：43.1%：56.9%）。

本集團的債務均無任何抵押，並為承諾貸款。為保持充裕的流動資金以配合營運需要，集團於 2012 年 6 月 30 日的備用承諾信貸維持於 1,000 百萬港元（2011 年 12 月 31 日：1,000 百萬港元）。

本集團持有上市股票作長線投資用途。本集團於回顧期內已出售大部分該等證券，鑑於金融市場表現波動，所得收入已作為銀行存款及債券證券投資。

風險管理 — 利息支出是集團經營業務的一項主要成本。因此，本集團密切監察利率風險，並因應市場狀況採取適當的對沖策略。於 2012 年 6 月 30 日，浮息債務約佔集團債務總額的 40.2%（2011 年 12 月 31 日：54.8%）。

在管理債務時，本集團務求減低外匯風險。除了 26 百萬美元及 37 百萬澳元的銀行貸款（均以適當的對沖工具對沖轉為港幣）外，本集團所有其他借貸均以港元為貨幣單位。

在資產管理方面，本集團密切監察外匯風險，確保在內部限額之內。本集團僅面對主要來自保本投資項目及債券證券投資的美元及人民幣匯率風險。未作對沖的外匯持倉分別為42百萬美元及163百萬人民幣。而其他匯率風險，主要與上海港匯廣場項目有關，涉及資金為3,564百萬港元（2011年12月31日：3,423百萬港元）或本集團總資產的5.5%（2011年12月31日：5.8%）。

財務比率 — 2012年上半年，淨利息償付率（即扣除折舊前毛利減行政支出再除以淨利息支出）為14.6倍（2011年：13.4倍）。

於2012年6月30日，淨債務與股東權益比率（即借貸減定期存款、現金及銀行結存除以股東權益）為8.0%（2011年12月31日：7.6%）。

信貸評級 — 於2012年6月30日，本集團信貸評級維持不變，分別獲得穆迪Baa1及標準普爾BBB的評級。

簡明綜合收益表

截至2012年6月30日止6個月（未經審核）

	附註	截至6月30日止6個月 2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
營業額	4	1,109	939
物業支出		(152)	(107)
毛利		957	832
投資收入		26	40
其他收益及虧損		13	(5)
行政支出		(95)	(78)
財務支出		(70)	(59)
投資物業之公平值變動		5,142	5,608
應佔聯營公司之業績		159	124
除稅前溢利		6,132	6,462
稅項	6	(136)	(118)
期內溢利	7	5,996	6,344
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		5,822	6,012
非控股權益		174	332
		5,996	6,344
每股盈利（以港仙列值）			
基本	8	549.27	569.98
攤薄	8	549.14	569.39

簡明綜合全面收益表

截至2012年6月30日止6個月（未經審核）

	截至6月30日止6個月	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
期內溢利	<u>5,996</u>	<u>6,344</u>
其他全面收益		
被指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資：		
期內淨收益（虧損）	<u>107</u>	<u>(100)</u>
被指定為按現金流量對沖之衍生工具：		
期內收益（虧損）	2	(14)
虧損重新分類調整至損益	<u>3</u>	<u>10</u>
	<u>5</u>	<u>(4)</u>
自用物業之重估：		
自用物業重估之收益	15	34
因自用物業重估而產生之遞延稅項	<u>(3)</u>	<u>(6)</u>
	<u>12</u>	<u>28</u>
應佔聯營公司之匯兌儲備	<u>(18)</u>	<u>71</u>
期內除稅後之其他全面收益（支出）	<u>106</u>	<u>(5)</u>
期內全面收益總額	<u><u>6,102</u></u>	<u><u>6,339</u></u>
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	5,928	6,007
非控股權益	<u>174</u>	<u>332</u>
	<u><u>6,102</u></u>	<u><u>6,339</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於2012年6月30日(未經審核)

	附註	於2012年 6月30日 百萬港元	於2011年 12月31日 百萬港元
非流動資產			
投資物業		56,452	49,969
物業、機器及設備		537	530
聯營公司投資		3,564	3,423
保本投資		325	365
票據		684	259
股本投資		70	989
其他金融資產		67	68
其他應收款項	10	150	163
		61,849	55,766
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	10	167	134
保本投資		88	265
票據		576	171
其他金融資產		-	71
定期存款		1,569	2,899
現金及銀行結存		43	62
		2,443	3,602
流動負債			
應付賬款及應付費用	11	586	532
租戶按金		192	170
應付非控股權益款項		327	327
借貸		-	1,507
其他金融負債		6	19
應付稅款		148	73
		1,259	2,628
流動資產淨額		1,184	974
總資產減流動負債		63,033	56,740
非流動負債			
借貸		5,936	5,156
其他金融負債		41	50
租戶按金		495	430
遞延稅項		380	360
		6,852	5,996
資產淨額		56,181	50,744
資本及儲備			
股本		5,308	5,299
儲備		48,753	43,454
本公司擁有人應佔權益		54,061	48,753
非控股權益		2,120	1,991
權益總額		56,181	50,744

附註：

1. 獨立審閱

截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月的中期業績乃未經審計，惟已由德勤·關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第 2410 號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。而德勤·關黃陳方會計師行發出的中期財務資料的審閱報告載於即將寄發予股東的中期報告內。此外，中期業績亦已由本集團審核委員會審閱。

2. 編製基準

本集團截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月未經審核的簡明綜合財務報表，乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 的適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」編製。

3. 主要會計政策

除若干物業及金融工具按適用情況以重估值或公平值計量外，本未經審核簡明綜合財務報表是按歷史成本為基礎編製。

本未經審核簡明綜合財務報表所採用的會計政策、呈列及其計算方法與編製本集團截至 2011 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表一致。

本集團已就根據香港會計準則第 40 號「投資物業」以公平值列賬的投資物業，於 2010 年 1 月 1 日開始之財政年度，提早應用經修訂的香港會計準則第 12 號「利得稅」，來確認其遞延稅項。於本期內，本集團已應用與集團業務相關及於本集團由 2012 年 1 月 1 日開始之財政年度生效之準則修訂本。該準則修訂本乃由香港會計師公會頒佈。應用該準則修訂本，對本集團於本會計期間及/或過往會計期間之業績及財務狀況並無重大影響。

本集團並未提前應用以下已頒佈惟尚未生效的新訂準則、準則修訂本及詮釋。

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)	僱員福利 ²
香港會計準則第 27 號 (2011)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第 28 號 (2011)	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 — 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
香港財務報告準則第 10 號、第 11 號及 第 12 號 (修訂本)	綜合財務報表、合營安排及其他實體權益 之披露 — 過渡期指引 ²
香港財務報告準則 (修訂本)	2009 年至 2011 年香港財務報告準則系列 年度修改 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。

於 2011 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表中，已披露本集團評估香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)、香港會計準則第 32 號 (修訂本) 及香港財務報告準則第 13 號對本集團業績及財務狀況的影響。除以上所述外，本公司董事預期應用其他新訂準則、準則修訂本及詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

4. 營業額

營業額是指於期內來自投資物業的租金收入及管理費收入。

本集團主要業務為物業投資，管理及發展，而營業額及業績主要來自位於香港的投資物業。

5. 分部資料

根據主要營運決策者（即本集團行政總裁）就集團各部門分配資源及評估表現而定期審閱的內部報告，本集團的營運分部如下：

寫字樓分部 — 出租優質寫字樓及相關設施

商舖分部 — 出租商舖及相關設施予不同零售及消閒業務營運者

住宅分部 — 出租高級住宅物業及相關設施

分部營業額及業績

以下是本集團按營運分部分析之營業額及業績：

	寫字樓 百萬港元	商舖 百萬港元	住宅 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2012年6月30日止 6個月（未經審核）				
營業額				
投資物業租金總收入	372	469	149	990
管理費收入	62	41	16	119
分部收入	434	510	165	1,109
物業支出	(64)	(64)	(24)	(152)
分部溢利	370	446	141	957
投資收入				26
其他收益及虧損				13
行政支出				(95)
財務支出				(70)
投資物業之公平值變動				5,142
應佔聯營公司之業績				159
除稅前溢利				6,132

	寫字樓 百萬港元	商舖 百萬港元	住宅 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2011年6月30日止 6個月(未經審核)				
營業額				
投資物業租金總收入	343	349	138	830
管理費收入	61	33	15	109
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
分部收入	404	382	153	939
物業支出	(41)	(45)	(21)	(107)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
分部溢利	363	337	132	832
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
投資收入				40
其他收益及虧損				(5)
行政支出				(78)
財務支出				(59)
投資物業之公平值變動				5,608
應佔聯營公司之業績				124
				<hr/>
除稅前溢利				6,462
				<hr/> <hr/>

以上所有營運分部的營業額均來自外界客戶。

分部溢利指在並無分配投資收入、行政支出（包括中央行政成本及董事薪酬）、其他收益及虧損、財務支出、投資物業公平值變動，以及應佔聯營公司業績下，各物業分部所賺取的溢利。這是向本集團行政總裁呈報的資料，以助調配資源及評估物業分部表現之用。

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
截至2012年6月30日（未經審核）				
分部資產	21,404	26,587	8,471	56,462
聯營公司投資				3,564
其他資產				4,266
綜合資產				64,292
截至2011年12月31日（經審核）				
分部資產	16,957	15,092	8,426	40,475
重建中之投資物業（附註）				9,500
聯營公司投資				3,423
其他資產				5,970
綜合資產				59,368

附註：

於2011年12月31日重建中之投資物業已於2012年6月30日大致上完成。

6. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
期內稅項		
香港利得稅（本期內）	119	105
遞延稅項	17	13
	136	118

於兩個期內的香港利得稅，是根據期內估計的應課稅溢利按稅率16.5%計算。

7. 期內溢利

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2012 年 百萬港元	2011 年 百萬港元
期內溢利已扣除（計入）：		
物業、機器及設備之折舊	<u>5</u>	<u>3</u>
來自上市股本投資之股息	<u>(3)</u>	<u>(26)</u>
包括 58 百萬港元（2011 年：47 百萬港元）或然租金 之投資物業租金總收入	(990)	(830)
減：		
— 產生租金收入之物業之直接經營成本	149	105
— 無產生租金收入之物業之直接經營成本	<u>3</u>	<u>2</u>
	<u>(838)</u>	<u>(723)</u>
利息收入	<u>(23)</u>	<u>(14)</u>
員工成本，包括：		
— 董事酬金	12	12
— 以股份為基礎之支出	2	2
— 其他員工成本	<u>94</u>	<u>83</u>
	<u>108</u>	<u>97</u>
應佔聯營公司稅項 （已包括在應佔聯營公司之業績）	<u>66</u>	<u>43</u>

8. 每股盈利

(a) 基本及攤薄後每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

	盈利	
	截至 6 月 30 日止 6 個月 2012 年 百萬港元	2011 年 百萬港元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：		
本公司擁有人應佔期內溢利	<u>5,822</u>	<u>6,012</u>
	股份數目	
	截至 6 月 30 日止 6 個月 2012 年	2011 年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,059,952,885	1,054,776,587
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	<u>246,666</u>	<u>1,082,184</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>1,060,199,551</u>	<u>1,055,858,771</u>

截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月，因購股權之行使價較每股平均市場價格為高，於計算每股攤薄後盈利時並無假設行使本公司若干尚未行使的購股權。

(b) 調整後每股基本盈利

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

	截至 6 月 30 日止 6 個月			
	2012 年		2011 年	
	溢利 百萬港元	每股基本 盈利 港仙	溢利 百萬港元	每股基本 盈利 港仙
本公司擁有人應佔期內溢利	5,822	549.27	6,012	569.98
投資物業之公平值變動	(5,142)		(5,608)	
非控股權益之影響	126		287	
應佔聯營公司投資物業之公平值變動 （扣除相關之遞延稅項）	(58)		(28)	
基本溢利	748	70.57	663	62.86
經常性基本溢利	748	70.57	663	62.86

附註：

- (1) 經常性基本溢利是從基本溢利中扣除非經常性項目（例如：出售長期投資所得的收益或虧損；減值或其回撥；及過往年度稅項撥備）。由於截至 2012 年 6 月 30 日及 2011 年 6 月 30 日止兩個 6 個月期內並無該類調整，經常性基本溢利與基本溢利相等。
- (2) 於計算調整後每股盈利時，所使用的分母跟以上詳述使用於每股基本盈利的相同。

9. 股息

(a) 於期內已確認派發之股息：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2012 年</u>	<u>2011 年</u>
	百萬港元	百萬港元
已派 2011 年末期股息 — 每股 64 港仙	679	-
已派 2010 年末期股息 — 每股 60 港仙	-	632
	<u>679</u>	<u>632</u>

股東就以上股息給予以股代息選擇權，股東接納此項選擇之詳情如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2012 年</u>	<u>2011 年</u>
	百萬港元	百萬港元
2011 年末期股息（2010 年末期股息）：		
以現金支付	634	464
以股代息	45	168
	<u>679</u>	<u>632</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2012 年</u>	<u>2011 年</u>
	百萬港元	百萬港元
宣派中期股息 — 每股 17 港仙 （2011 年：每股 15 港仙）	<u>180</u>	<u>159</u>

以上中期股息於報告日後宣派，及並未於各報告日確認為負債。

宣派的 2012 年中期股息，將以現金方式附有以股代息選擇權派發。

10. 應收賬款及其他應收賬款

	於 2012 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2011 年 12 月 31 日 百萬港元
應收賬款	10	6
應收利息	22	51
有關投資物業的預付款項	45	98
其他應收賬款	240	142
	<u>317</u>	<u>297</u>
作分析報告用途：		
流動資產	167	134
非流動資產	150	163
	<u>317</u>	<u>297</u>

來自出租投資物業的租金普遍需作預繳。於 2012 年 6 月 30 日，本集團應收賬款的賬面值為 10 百萬港元（2011 年 12 月 31 日：6 百萬港元），主要為拖欠的租金及其賬齡均少於 90 天。

11. 應付賬款及應付費用

	於 2012 年 6 月 30 日 百萬港元	於 2011 年 12 月 31 日 百萬港元
應付賬款	355	324
應付利息	48	70
其他應付賬款	183	138
	<u>586</u>	<u>532</u>

於 2012 年 6 月 30 日，本集團應付賬款的賬面值為 355 百萬港元（2011 年 12 月 31 日：324 百萬港元），其賬齡均少於 90 天。

附加資料

企業管治

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

本公司遵守上市規則附錄 14 所載之《企業管治常規守則》之守則條文，惟本公司薪酬委員會（於 1987 年成立）之責任只限於釐定執行董事級人員之報酬。基於希慎現有的組織架構及業務性質，董事會認為目前的安排是恰當的。董事會會因應集團發展的需要，不斷檢視這項安排。有關本公司之企業管治措施詳情載於本公司網站 www.hysan.com.hk。

遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）

本公司已採納上市規則附錄 10 中載列之標準守則作為本公司關於董事證券交易操守之守則。經本公司具體查詢後，所有董事已確認於整個回顧期內已遵守該標準守則之規定。

購回、出售或贖回本公司上市證券

於回顧期內，本公司及其附屬公司均無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

人力資源政策

本集團希望招攬、挽留及培訓優秀員工，以達致本集團之目標。於 2012 年 6 月 30 日，本集團員工總數為 580 人，包括為新建的希慎廣場而聘請的新員工（2011 年 12 月 31 日：541 人）。本集團的人力資源政策與企業目標一致，在於為股東的投資增值並取得增長。

人力資源方案、培訓及發展與 2011 年年報所載的資料大致相同，並無重大變更。

以股代息安排

一份載有以股代息詳情之通函以及選擇表格將約於 2012 年 8 月 24 日（星期五）寄發予股東。惟以股代息選擇須獲聯交所上市委員會批准有關之掛牌交易後，方為有效。

暫停辦理股份過戶登記

股份過戶登記處將於 2012 年 8 月 20 日（星期一）至 8 月 22 日（星期三）期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，以決定股東收取中期股息的資格。股息除淨日期為 2012 年 8 月 16 日（星期四）。如欲收取中期股息，請於 2012 年 8 月 17 日（星期五）下午 4 時前將所有股份過戶文件連同有關股票，送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘滙中心 26 樓。中期股息將約於 2012 年 9 月 13 日（星期四）派發予於 2012 年 8 月 22 日（星期三）登記於股東名冊上的股東。

承董事會命
執行董事兼公司秘書
容韻儀

香港，2012 年 8 月 6 日

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

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

本中期業績公告登載於本公司網站(www.hysan.com.hk)及聯交所發放發行人資訊的專用網站 (www.hkexnews.hk)。2012 年中期業績報告（包括根據上市規則所需提供的資料）將約於 2012 年 8 月 31 日寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。