



希慎興業有限公司

2012年中期業績報告

 **Hysan** 希慎

股份代號 00014

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。

目錄

1	摘要
2	主席報告
3	管理層的討論與分析
8	中期財務資料的審閱報告
9	簡明綜合收益表
10	簡明綜合全面收益表
11	簡明綜合財務狀況表
12	簡明綜合權益變動表
14	簡明綜合現金流量表
15	簡明綜合財務報表附註
34	附加資料
56	公司資料

內頁封底 • 股東資料

摘要

- 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，載於內頁封底之「股東資料」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。

中期財務資料的審閱報告



致希慎興業有限公司董事會

(於香港註冊成立之有限公司)

引言

我們已審閱列載於第9頁至第33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」)的中期財務資料，此中期財務資料包括於2012年6月30日的簡明綜合財務狀況表，與截至該日止6個月期間的簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表、簡明綜合現金流量表，以及若干附註解釋。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定中期財務資料須遵守其相關規定及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。貴公司之董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對中期財務資料作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據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。中期財務資料審閱工作包括向主要負責財務會計事項的人員詢問，並進行分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並無察覺到任何事項，使我們相信中期財務資料在所有重大方面沒有按照香港會計準則第34號的規定編製。

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2012年8月6日

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	3	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	5	(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	5,996	6,344
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)	107	(100)
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	3	10
	5	(4)
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	(3)	(6)
	12	28
應佔聯營公司之匯兌儲備	(18)	71
期內除稅後之其他全面收益(支出)	106	(5)
期內全面收益總額	6,102	6,339
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	5,928	6,007
非控股權益	174	332
	6,102	6,339

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	10	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	11	150	163
		61,849	55,766
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	11	167	134
保本投資		88	265
票據		576	171
其他金融資產		-	71
定期存款	12	1,569	2,899
現金及銀行結存	12	43	62
		2,443	3,602
流動負債			
應付賬款及應付費用	13	586	532
租戶按金		192	170
應付非控股權益款項		327	327
借貸	14	-	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	14	5,936	5,156
其他金融負債		41	50
租戶按金		495	430
遞延稅項	15	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

簡明綜合權益變動表

截至2012年6月30日止6個月(未經審核)

	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2012年1月1日	5,299	1,934	15	276
期內溢利	-	-	-	-
因股本投資而產生之期內淨收益	-	-	-	-
被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(附註)	-	-	-	-
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	-	-	-	-
期內全面收益(支出)總額	-	-	-	-
根據以股代息計劃發行股份	7	38	-	-
根據購股權計劃發行股份	2	12	(4)	-
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	-	-	4	-
註銷之購股權	-	-	(3)	-
期內已派之股息(附註9)	-	-	-	-
出售股本投資轉入保留溢利	-	-	-	-
於2012年6月30日	5,308	1,984	12	276
於2011年1月1日	5,267	1,754	16	276
期內溢利	-	-	-	-
因股本投資而產生的之期內淨虧損	-	-	-	-
被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(附註)	-	-	-	-
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	-	-	-	-
期內全面(支出)收益總額	-	-	-	-
根據以股代息計劃發行股份	23	145	-	-
根據購股權計劃發行股份	4	12	(3)	-
確認以股份為基礎及以權益結算之支出	-	-	3	-
註銷之購股權	-	-	(2)	-
期內已派之股息(附註9)	-	-	-	-
出售股本投資轉入保留溢利	-	-	-	-
於2011年6月30日	5,294	1,911	14	276

附註：

本集團分類為物業、機器及設備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2012年及2011年6月30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15百萬港元(2011年：34百萬港元)已於物業重估儲備中確認及累計。

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	805	(40)	275	411	39,678	48,753	1,991	50,744
-	-	-	-	-	5,822	5,822	174	5,996
-	107	-	-	-	-	107	-	107
-	-	2	-	-	-	2	-	2
-	-	3	-	-	-	3	-	3
-	-	-	15	-	-	15	-	15
-	-	-	(3)	-	-	(3)	-	(3)
-	-	-	-	(18)	-	(18)	-	(18)
-	107	5	12	(18)	5,822	5,928	174	6,102
-	-	-	-	-	-	45	-	45
-	-	-	-	-	-	10	-	10
-	-	-	-	-	-	4	-	4
-	-	-	-	-	3	-	-	-
-	-	-	-	-	(679)	(679)	(45)	(724)
-	(868)	-	-	-	868	-	-	-
100	44	(35)	287	393	45,692	54,061	2,120	56,181
100	959	(44)	204	256	31,889	40,677	1,640	42,317
-	-	-	-	-	6,012	6,012	332	6,344
-	(100)	-	-	-	-	(100)	-	(100)
-	-	(14)	-	-	-	(14)	-	(14)
-	-	10	-	-	-	10	-	10
-	-	-	34	-	-	34	-	34
-	-	-	(6)	-	-	(6)	-	(6)
-	-	-	-	71	-	71	-	71
-	(100)	(4)	28	71	6,012	6,007	332	6,339
-	-	-	-	-	-	168	-	168
-	-	-	-	-	-	13	-	13
-	-	-	-	-	-	3	-	3
-	-	-	-	-	2	-	-	-
-	-	-	-	-	(632)	(632)	(48)	(680)
-	(33)	-	-	-	33	-	-	-
100	826	(48)	232	327	37,304	46,236	1,924	48,160

簡明綜合現金流量表

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
經營業務流入現金淨額		874	680
投資業務			
已收利息		52	14
已收股本投資股息		3	26
出售股本投資所得款項		1,026	40
保本投資到期時所得款項		226	35
票據到期時所得款項		119	–
其他金融資產到期時所得款項		61	–
超過三個月到期之定期存款到期時所得款項		2,267	822
聯營公司還款		–	125
有關投資物業所付款項		(1,249)	(446)
購買物業、機器及設備		(7)	(2)
購買票據		(953)	(146)
購買其他金融資產		–	(60)
保本投資增加		–	(251)
超過三個月到期之定期存款增加		(968)	(1,357)
投資業務流入(付出)現金淨額		577	(1,200)
財務活動			
繳付利息		(96)	(51)
其他財務支出付款		(2)	(7)
中期票據計劃費用		(1)	(1)
繳付股息		(634)	(464)
繳付附屬公司非控股權益股息		(45)	(48)
償還銀行借貸		(150)	(849)
償還定息票據		(1,357)	–
新增銀行借貸		–	1,750
發行定息票據		774	150
行使購股權所得款項		10	13
財務活動(付出)流入現金淨額		(1,501)	493
現金及現金等值減少淨額		(50)	(27)
於1月1日之現金及現金等值	12	654	560
於6月30日之現金及現金等值	12	604	533

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止6個月(未經審核)

1. 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。

2. 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。

2. 主要會計政策續

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。

3. 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。

4. 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

4. 分部資料續

分部營業額及業績續

	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/>				
分部收入	404	382	153	939
物業支出	(41)	(45)	(21)	(107)
<hr/>				
分部溢利	363	337	132	832
<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/>				

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。

4. 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
於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。

5. 財務支出

	截至6月30日止6個月	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
財務支出包括：		
須於5年內全數償還銀行貸款之利息	20	8
須於5年內全數償還浮息票據之利息	1	1
須於5年內全數償還定息票據之利息	18	58
不須於5年內全數償還定息票據之利息	43	20
不須於5年內全數償還零息票據之估算利息	7	7
總利息支出	89	94
其他財務支出	6	7
減：資本化之金額(附註)	(17)	(18)
	78	83
利率掉期及貨幣掉期之淨利息收入	(15)	(34)
被指定為現金流量對沖之金融工具		
從對沖儲備轉出之虧損	6	9
中期票據計劃費用	1	1
	70	59

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3.16% (2011年：2.92%)。

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(附註15)	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	5	3
來自上市股本投資之股息	(3)	(26)
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	3	2
	(838)	(723)
利息收入	(23)	(14)
員工成本, 包括:		
—董事酬金(附註)	12	12
—以股份為基礎之支出	2	2
—其他員工成本	94	83
	108	97
應佔聯營公司稅項 (已包括在應佔聯營公司之業績)	66	43

7. 期內溢利續

附註：

作為背景資料，管理層變動如下：

- (i) 嚴磊輝辭任為行政總裁，於2012年5月14日起生效。
- (ii) 非執行主席利蘊蓮出任執行主席，於2012年3月8日起生效。
- (iii) 劉少全獲委任為副主席及行政總裁，於2012年5月14日起生效。

薪酬委員會於2012年3月進行會議，批准本公司執行董事的2012年度全年固定基本薪酬，並已釐定他們的2011年度與表現掛鉤的花紅。於2012年5月，委員會就劉少全獲委任為副主席及行政總裁，已考慮及批准其全年薪酬組合。

- (i) 利蘊蓮的全年固定基本薪酬釐定為4,931,096港元，其薪酬組合與前執行主席薪酬水平相同（自2010年起已按通脹作出調整）。嚴磊輝的2012年全年固定基本薪酬與2011年的水平一樣（5,340,400港元），直到其最後工作日止。獲委任為副主席及行政總裁的劉少全，將繼續收取相同的全年基本薪酬（5,340,400港元）。考慮容韻儀的角色改變，其2012年度全年固定基本薪酬釐定為3,042,000港元。
- (ii) 嚴磊輝及容韻儀的2011年度現金薪酬組合（包括全年固定基本薪酬、各項津貼、董事袍金（以上項目已於2011年年報中披露）及由薪酬委員會釐定的花紅），為6,311,968港元及4,652,900港元。

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	5,822	6,012
	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	246,666	1,082,184
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	1,060,199,551	1,055,858,771

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

8. 每股盈利續

(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	每股基本	溢利	每股基本
	百萬港元	盈利	百萬港元	盈利
		港仙		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	
	2012年 百萬港元	2011年 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
	679	632

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	
	2012年 百萬港元	2011年 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
	679	632

(b) 於報告期末後宣派之股息：

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

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. 投資物業

	公平值 百萬港元
於2012年1月1日	49,969
添置	1,331
從物業、機器及設備轉入	10
於損益中確認之公平值變動	5,142
於2012年6月30日	56,452

於2012年6月30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。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，並根據以上估值方法減去估值當日剩下的建築成本。

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。

11. 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
	317	297
作分析報告用途：		
流動資產	167	134
非流動資產	150	163
	317	297

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。

12. 定期存款／現金及銀行結存

	於2012年 6月30日 百萬港元	於2011年 12月31日 百萬港元
定期存款	1,569	2,899
現金及銀行結存	43	62
於簡明綜合財務狀況表呈列之現金及銀行存款 減：於三個月後到期之定期存款	1,612 (1,008)	2,961 (2,307)
於簡明綜合現金流量表呈列之現金及現金等值	604	654

13. 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
	586	532

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。

14. 借貸

借貸的賬面值分析如下：

	流動		非流動	
	於2012年 6月30日 百萬港元	於2011年 12月31日 百萬港元	於2012年 6月30日 百萬港元	於2011年 12月31日 百萬港元
無抵押銀行貸款	-	150	2,689	2,690
浮息票據	-	-	200	200
定息票據	-	1,357	2,726	1,952
零息票據	-	-	321	314
	-	1,507	5,936	5,156

於本期內，本集團發行781百港萬元新定息票據。新發行定息票據的定息率介乎於3.9%至4.5%之間，票息每季或每年付款及將於五年後償還。

15. 遞延稅項

本集團於期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
於2012年1月1日	327	54	(21)	360
於損益中扣除(附註6)	16	-	1	17
於其他全面收益中扣除	-	3	-	3
於2012年6月30日	343	57	(20)	380

15. 遞延稅項續

於2012年6月30日，本集團可用作抵銷未來溢利之未用估計稅項虧損為665百萬港元(2011年12月31日：648百萬港元)，其中344百萬港元(2011年12月31日：327百萬港元)還未經香港稅務局同意，此稅項虧損的121百萬港元(2011年12月31日：126百萬港元)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544百萬港元(2011年12月31日：522百萬港元)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。

16. 資本承諾

於2012年6月30日，本集團就其投資物業、物業、機器及設備的資本承諾如下：

	於2012年 6月30日 百萬港元	於2011年 12月31日 百萬港元
已授權但未簽訂合約	706	505
已簽訂合約但未作出撥備	359	885

17. 關連人士交易及結餘

(a) 與關連人士之交易

於期內，本集團收取以下關連人士之總租金收入：

	截至6月30日止6個月	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
由主要股東控制的關連公司(附註1)	1	1
由董事控制的關連公司(附註2)	13	13
	14	14

附註：

- (1) 主要股東對本公司行使重大影響力及對關連公司擁有控股權。
- (2) 董事對關連公司擁有控股權。

(b) 與關連人士之結餘

於2012年6月30日，本集團應付一非控股權益款項為94百萬港元(2011年12月31日：94百萬港元)。該款項為Mightyhall Limited(捷成洋行有限公司(「捷成洋行」))之全資附屬公司，Hans Michael JEBSEN為捷成洋行之董事及控股股東)按其持股比例給予本集團一家非全資附屬公司(Barrowgate Limited(「Barrowgate」))作一般資金用途之股東貸款。該貸款為無抵押、免息及須於要求時歸還。

17. 關連人士交易及結餘續

(c) 主要管理人員酬金

於期內，本集團的董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	截至6月30日止6個月	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
薪金及其他短期員工福利	16	16
以股份為基礎之支出	3	2
	19	18

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。

附加資料

企業管治

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、管理和專業背景的董事。

希慎遵守上市規則附錄14所載之《企業管治常規守則》的守則條文之規定。惟本公司薪酬委員會（自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。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。

董事會工作績效

董事會責任及與管理層之關係

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。

董事會工作績效續

董事會責任及與管理層之關係續

董事會及管理層各司本職，推動集團發展及維持健全之企業管治文化。

董事會制訂正式的職權文件(詳情登載於本公司網站：www.hysan.com.hk)，訂明董事會在履行其領導職份方面的主要責任，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、企業管治及董事會繼任安排。

董事會之組成

董事會現由3位執行董事、3位獨立非執行董事及4位非執行董事組成。其中以非執行董事佔大多數，彼等經驗豐富，才幹卓越，就策略、業績表現及資源等事項提出寶貴意見。

於回顧期內，主席利蘊蓮於2012年3月8日出任執行主席。劉少全於2012年3月8日獲委任為非執行副主席。繼嚴磊輝辭任為行政總裁後，劉少全獲委任為副主席及行政總裁，均於2012年5月股東周年大會(「5月股東周年大會」)結束時生效。

董事會議事程序

董事會最少每季召開一次會議。董事會已制定須由董事會決定之事宜的詳盡清單，列明若干須由董事會全體成員決定的重大事項，並對該等事項作定期檢討(最少每年一次)。有關事宜包括擴展集團業務至新範疇、資本管理架構及政策、庫務政策、重大投資交易、關連交易、全年預算案、中期及末期業績的初步公告和派發股息等。

本公司企業管治項目的一個重要元素是不斷提升發放高質素及適時資料予董事。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。董事會亦不時收到就本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。

董事會工作績效續

董事會議事程序續

當公司有重要發展時，董事亦會不時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。

董事會明白，當一位或多位董事認為有需要徵詢獨立的法律及／或財務意見以履行其職責，公司會支付有關費用，而董事徵詢該等意見已確立既定程序，並載於集團的企業管治指引內。

內部監控

本集團致力推行有效的風險管理政策和內部監控程序，以確定、評估及管理本集團可能面對的風險，從而為達至企業目標提供合理的保證。

董事會對維持完善及有效的內部監控全盤負責，而管理層則負責設計及執行內部監控制度以管理風險。正如我們在2011年年報中所述，董事會認為內部監控制度有效及足夠，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，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。

我們的內部審核職能提供獨立評估及保證，藉以協助管理層履行監察職能。我們確立了內部審核職能的獨立性原則，包括可與審核委員會主席直接聯絡。

董事會工作績效續

董事會轄下委員會

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個與企業管治有關的董事會轄下委員會（即審核、薪酬及提名委員會）。於回顧期內，委員會於每次進行會議後，各委員會主席均向董事會匯報其工作事項。

- **審核委員會**

審核委員會現由獨立非執行董事聶雅倫擔任主席，其大部份成員均為獨立非執行董事。其他審核委員會成員為范仁鶴及利憲彬。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。他曾服務一所「四大」國際會計師行，累積了廣泛的審計及會計經驗。審核委員會每年舉行3次會議。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。與外聘核數師及內部審核主管的會前會議已在管理層不在場的情況下舉行。審核委員會的職權範圍載於本公司網站：www.hysan.com.hk。

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。管理層負責選定適當的會計政策及編製財務報表。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。審核委員會代表董事會全體成員，負責監督整個過程。委員會於每次會議後向董事會匯報其工作及討論結果。

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，並確保這些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。

委員會已審閱並與管理層及外聘核數師討論載於本報告內2012年首6個月未經審核之簡明綜合財務報表。

董事會工作績效續

董事會轄下委員會續

- **薪酬委員會**

董事會已於回顧期內檢討薪酬委員會的組成。獨立非執行董事范仁鶴於2012年3月獲委任為主席。其他成員為獨立非執行董事潘仲賢（於2012年3月獲委任為委員會成員）及非執行董事利子厚。其大部份成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會通常最少每年開會1次。私下會議已在管理層不在場的情況下進行。薪酬委員會的職權範圍載於本公司網站：www.hysan.com.hk。

委員會檢討及釐定執行董事之薪酬。管理層就執行董事酬金的架構和成本，向委員會作出建議，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非執行董事的酬金，然後提呈股東周年大會通過。此外，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。並無董事參與釐定其本身的薪酬。

於2011年年報內備有一份獨立呈列並詳載董事薪酬資料之「董事薪酬及權益報告」，包括以具名方式披露個別執行董事薪酬的詳情。

- **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、利乾、聶雅倫及潘仲賢（聶先生及潘先生（兩者皆為獨立非執行董事）於2012年3月獲委任）。嚴磊輝於3月辭任提名委員會的職務，以符合良好企業管治常規。提名委員會在其認為有需要時舉行會議。提名委員會的職權範圍載於本公司網站：www.hysan.com.hk。

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

董事會工作績效續

董事會轄下委員會續

此外，董事會成立策略委員會，現由董事會主席利蘊蓮出任主席，其他成員為劉少全（副主席及行政總裁）、聶雅倫、范仁鶴及利乾。其他董事會成員亦獲邀請出席委員會會議。

股東通訊

本集團根據適用法律制訂一套政策，致力向股東及其他權益持有人適時公開披露其業務之相關資料。本集團推行一系列通訊計劃與其權益持有人保持溝通，其中包括透過本集團年報及中期業績報告及賬目、新聞稿／公告，與股東保持定期及適時的通訊，此外，公司的行政總裁、財務總監與機構投資者、基金經理及分析員舉行定期之分析簡介或會面。

董事會同樣關心私人股東所關注的問題。董事會理解建設性地善用股東周年大會，作為與股東在互諒基礎上溝通對話的重要性。股東可在股東大會上向主席提問。根據各自的職權範圍，各董事委員會主席出席股東周年大會，以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分以外，還設立「業務回顧」環節。於5月股東周年大會所討論的主題包括2011年市場環境概覽、財政狀況、全年業績、最新動向以及2012年展望。

我們確認企業資料須一致性地向各有關人士披露，以準確、適時和向各有關人士按同一標準披露為原則。集團的企業資料披露政策，為協調對投資者、分析員及媒體的重要資料披露及集團的業績公告程序提供指引。

根據上市規則第13.51B(1)條所作出之董事資料更新

最新的董事履歷

最新的董事履歷載列如下。經本公司具體查詢及獲得董事確認後，除本報告所述外，概無其他自本公司最近刊登的年報後須根據上市規則第13.51B條的規定而披露的董事資料變更。

主席

利蘊蓮

利女士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Keybridge Capital Limited之非執行主席、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，於2011年5月獲委任為非執行主席及於2012年3月獲委任為執行主席。

副主席及行政總裁

劉少全

劉先生於1999年曾擔任集團財務部代理主管。他亦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，於2012年3月獲委任為非執行副主席，及於2012年5月獲委任為本公司副主席及行政總裁。

根據上市規則第13.51B(1)條所作出之董事資料更新續

最新的董事履歷續

獨立非執行董事

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。

獨立非執行董事

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。他現為AustralianSuper Pty Ltd(澳洲退休基金)的亞洲顧問委員會成員。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。

獨立非執行董事

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。

根據上市規則第13.51B(1)條所作出之董事資料更新續

最新的董事履歷續

非執行董事

Hans Michael JEBSEN B.B.S.

Jebsen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。

非執行董事

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本公司之主要股東利希慎置業有限公司之董事。他為主席利蘊蓮女士之弟弟。利先生於1994年獲委任為本公司非執行董事。

非執行董事

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。

根據上市規則第13.51B(1)條所作出之董事資料更新續

最新的董事履歷續

非執行董事

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。

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的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。

董事酬金

薪酬委員會於2012年3月進行會議，批准本公司執行董事的2012年度全年固定基本薪酬，並已釐定他們的2011年度與表現掛鈎的花紅。於2012年5月，委員會就劉少全獲委任為副主席及行政總裁，已考慮及批准其全年薪酬組合。詳情載於第22及23頁之簡明綜合財務報表附註內。

根據本公司的購股權計劃，執行董事亦於2012年3月9日獲授予購股權，而主席和副主席及行政總裁則於2012年5月14日獲授予購股權，詳情載於下文「長期獎勵計劃：購股權計劃」內。

董事的股份權益

於2012年6月30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				佔已發行股本	
	個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益	總數	百分比 (附註a)
Hans Michael JEBSEN	60,984	—	2,473,316 (附註b)	—	2,534,300	0.239
劉少全	—	—	20,115 (附註c)	—	20,115	0.002
利乾	800,000	—	—	—	800,000	0.075
容韻儀	378,000	—	—	—	378,000	0.036

附註：

- (a) 百分比乃按本公司於2012年6月30日已發行之股份數目（即1,061,657,372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，而劉少全及其妻子是該公司股東，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，詳情載於下文「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。

董事的股份權益續

持有相聯法團之股份中的合計好倉

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2012年6月30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。

長期獎勵計劃：購股權計劃

本公司現時按一個行政人員購股權計劃授出購股權。此計劃之目的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。

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。

董事的股份權益續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

於回顧期內，根據2005計劃合共授出可認購1,334,000股股份之購股權。

於2012年6月30日，根據2005計劃已授出合共可認購2,500,669股股份而仍未行使之購股權（包括按購股權歸屬期已獲授予之953,323份購股權），涉及之股份約佔本公司已發行股本之0.24%。

於回顧期內，根據2005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2012年 1月1日結餘	期內變動			於2012年 6月30日結餘
					授出	行使	註銷／失效 (附註b)	
執行董事								
利蘊蓮	14.5.2012	33.500 (附註c)	14.5.2012 – 13.5.2022	–	261,000	–	–	261,000
劉少全	14.5.2012	33.500 (附註c)	14.5.2012 – 13.5.2022	–	242,000	–	–	242,000
嚴磊輝 (附註d)	1.12.2009	22.800	1.12.2009 – 30.11.2019	218,000	–	(145,333) (附註e)	(72,667)	–
	10.3.2011	35.710	10.3.2011 – 9.3.2021	217,000	–	–	(217,000)	–
	9.3.2012	33.790 (附註f)	9.3.2012 – 8.3.2022	–	239,000	–	(239,000)	–

董事的股份權益續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

姓名	授出日期	行使價 港元	行使期 (附註a)	於2012年 1月1日結餘	期內變動			於2012年 6月30日結餘
					授出	行使	註銷/失效 (附註b)	
執行董事續								
容韻儀	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	100,000	–	–	–	100,000
	11.3.2010	22.100	11.3.2010 – 10.3.2020	185,000	–	–	–	185,000
	10.3.2011	35.710	10.3.2011 – 9.3.2021	103,000	–	–	–	103,000
	9.3.2012	33.790 (附註f)	9.3.2012 – 8.3.2022	–	113,000	–	–	113,000
合資格僱員 (附註g)								
	31.3.2008	21.960	31.3.2008 – 30.3.2018	23,000	–	–	–	23,000
	2.5.2008	23.900	2.5.2008 – 1.5.2018	95,000	–	(95,000) (附註h)	–	–
	2.10.2008	20.106	2.10.2008 – 1.10.2018	85,000	–	(85,000) (附註i)	–	–
	31.3.2009	13.300	31.3.2009 – 30.3.2019	262,668	–	(61,000) (附註j)	(23,000)	178,668
	31.3.2010	22.450	31.3.2010 – 30.3.2020	441,001	–	(86,000) (附註k)	(28,000)	327,001
	31.3.2011	32.000	31.3.2011 – 30.3.2021	370,000	–	(4,000) (附註l)	(35,000)	331,000
	30.3.2012	31.610 (附註m)	30.3.2012 – 29.3.2022	–	479,000	–	(37,000)	442,000
				2,294,669	1,334,000	(476,333)	(651,667)	2,500,669

董事的股份權益續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

附註：

- (a) 所有授出之購股權之歸屬期為3年，由授出日期的第1周年起平均分為3段時期授予，到第3周年全部授予。
- (b) 該等購股權於期內因一位董事及若干合資格僱員辭任而失效。
- (c) 緊接授出購股權日期前(即2012年5月11日)，本公司股份收市價為33.00港元。
- (d) 嚴磊輝於2012年5月14日舉行的2012年股東周年大會結束後辭任本公司行政總裁及執行董事。
- (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33.60港元。
- (f) 緊接授出購股權日期前(即2012年3月8日)，本公司股份收市價為33.45港元。
- (g) 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。
- (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32.55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33.60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32.48港元。
- (k) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為30.23港元。
- (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34.10港元。
- (m) 緊接授出購股權日期前(即2012年3月29日)，本公司股份收市價為31.10港元。

除上述者外，本公司並無根據2005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。

董事的股份權益續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

購股權價值

根據上市規則第17.08條規定，於期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	2012年5月14日	2012年3月30日	2012年3月9日
於授出日期的收市價	33.500港元	31.100港元	33.050港元
行使價	33.500港元	31.610港元	33.790港元
無風險息率（附註a）	0.449%	0.606%	0.535%
購股權預期有效期（附註b）	5年	5年	5年
預期波幅（附註c）	40.715%	40.389%	40.197%
預期每年股息（附註d）	0.698港元	0.698港元	0.698港元
每份購股權的估計公平值	10.212港元	9.210港元	9.740港元

附註：

- (a) 無風險息率：為5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5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5年本公司股份收市價的概約波幅計算，以配合購股權的5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。

主要股東及其他人士的股份權益

於2012年6月30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)	40.80
Lee Hysan Company Limited	所控制法團權益	433,130,735 (附註b)	40.80
Silchester International Investors LLP	投資經理	84,246,000	7.94

附註：

- (a) 百分比乃按本公司於2012年6月30日已發行之股份數目（即1,061,657,372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2012年6月30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。其他有關詳情載於簡明綜合財務報表附註17。

部分交易亦構成上市規則下的「持續關連交易」，如第51頁至第54頁所識別。

持續關連交易

根據上市規則第14A.34條，本集團於回顧期內訂立若干交易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	2012年：1,638,876港元 2013年：819,438港元 (按比例計算)

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」)

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	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	2012年：17,869,680港元 2013年：14,074,775港元 (按比例計算) (附註f & g)
(iii) Pearl Investments (HK) Limited (附註h)	2011年5月24日 (租約及泊車位 使用協議)	自2011年5月15日起， 為期3年	14樓1401C室及 1個泊車位	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)	2010年9月7日	自2011年2月1日起， 為期3年	25樓寫字樓單位	2012年：7,213,548港元 2013年：601,129港元 (按比例計算) (附註j)

持續關連交易續

I. 本集團授出之租賃續

(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40.80%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	2011年11月4日	自2011年11月1日起， 為期3年	21樓全層	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)

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	8,315,080港元 (附註k)

(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	1,460,305港元 (附註k)

持續關連交易續

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) Oxeer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1(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1(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(超逾50%)，故屬本公司之關連人士。
- (j) 此租賃將提早於2013年1月31日終止。
- (k) 此等代價相當於由2012年1月1日至2012年6月30日期間，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。

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。

遵守標準守則

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，本公司或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(2011年12月31日：541人)，包括為新建的希慎廣場而聘請的新員工。本集團的人力資源政策與企業目標一致，在於為股東的投資增值並取得增長。

人力資源方案、培訓及發展與2011年年報所載的資料大致相同，並無重大變更。

公司資料

董事會

主席

利蘊蓮

副主席及行政總裁

劉少全

獨立非執行董事

聶雅倫

范仁鶴

潘仲賢

非執行董事

Hans Michael JEBSEN

B.B.S.

利憲彬

利乾

利子厚

執行董事兼公司秘書

容韻儀

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

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

註冊辦事處

香港

希慎道33號

利園49樓(接待處：50樓)

股東資料

財務資料時間表

中期業績公布	2012年8月6日
中期股息除息日期	2012年8月16日
暫停辦理股份過戶登記手續	2012年8月20日至22日
中期股息記錄日期	2012年8月22日
寄發以股代息通函及選擇表格	(約於)2012年8月24日
寄發中期股息單／正式股票	(約於)2012年9月13日

中期股息

董事會宣布派發中期股息每股17港仙。中期股息將以現金派發予名列2012年8月22日(星期三)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8月20日(星期一)至8月22日(星期三)(包括首尾兩天)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。如欲收取中期股息，務請於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，送達本公司之股份過戶登記處。

載有以股代息詳情之通函以及選擇表格將約於2012年8月24日(星期五)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9月7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9月13日(星期四)寄發予股東。

股份上市

希慎之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
金鐘滙中心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。

本中期業績報告以中、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中期業績報告。選擇以電子方式收取本中期業績報告之股東如在收取或取覽本中期業績報告時遇上困難，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，以更改其收取本中期業績報告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。



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

