

邁步向前

2012年年報



Hysan
PLACE

 Hysan 希慎

股份代號00014

目錄

重點閱讀及有關內容		
16	經調整的願景、使命及核心價值	1 概覽
18	2012年希慎廣場的貢獻 2012年財務及非財務表現	16 今日希慎 16 願景 17 使命 17 核心價值
24	年內業績及2013年展望	18 2012年表現概覽 24 主席報告
30	2012年市場情況	2 落實策略
36	業績摘要及主要表現指標	30 市場情況 34 希慎社區 — 投資物業組合 36 管理層的討論與分析
38	核心租賃業務的表現	36 業績回顧 38 業務回顧 44 財務回顧 48 庫務政策 54 內部監控與風險管理
44	財務狀況及管理	3 企業管治
48	謹慎理財政策	60 董事會 64 企業管治報告 81 董事會報告 89 董事薪酬及權益報告 97 審核委員會報告
54	風險監控及管理	
64	管治制度及董事會2012年的工作	4 財務報表及估值
		100 董事就財務報表須承擔之責任 101 獨立核數師報告 102 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

載有更多資料(印刷版及網上版)

- 包括強化的企業責任報告方式
- 可見於 www.hysan.com.hk



序幕：灣仔區議員及其他持份者，一同慶祝
希慎廣場連接港鐵的新出口啟用，往來香港各區





與高采烈的購物人士在希慎廣場的正門等候開幕，準備進入商場





全神貫注：工作人員作最後衝刺，
迎接希慎廣場開幕的一刻





前線員工眾志成城，各就各位，
為服務來客作好準備





書籍及時尚產品佔用商場三層樓面，
為銅鑼灣鬧市引入生活新潮流





國際著名租戶吸引更多顧客光臨，
惠及整個地區的零售市道



1

概覽

本章首先敘述集團經修訂的願景、使命及價值觀，及我們作為一家負責任公司的核心信念。然後，展示2012年的財務及非財務表現，突顯希慎廣場為集團及社會帶來的策略性貢獻。最後，主席報告回顧我們過去一年的工作，並將目光由希慎廣場的開幕，轉至未來的發展。

16	今日希慎
16	願景
17	使命
17	核心價值
18	2012年表現概覽
24	主席報告

“年內，我們修訂了本集團的企業願景，並更新了本集團的核心企業價值觀。除了秉持誠信為本、專業精神及作為負責任企業等悠久的價值觀外，我們更進一步強調積極主動、力爭上游、高瞻遠矚及重視策略的承諾，為集團持份者創優增值。”

利蘊蓮
主席

願景

我們要成為首屈一指的地產公司，在所屬業界中傲視同群。

使命

我們的物業組合，由充滿熱誠、富責任感、高瞻遠矚的專業人員進行策略性的規劃和管理，為各持份者帶來持續而可觀的回報。

核心價值

領導力
追求卓越
授權發揮
公民使命
負責可靠
互相尊重
自我 / 互相推動
企業家精神
積極聯繫
可持續性

2012年表現概覽 希慎廣場的貢獻



財務貢獻

431 百萬港元

業務收入(商場八月開幕)

83,000

2012年12月的平均每天人流；
增加人流令整區受惠

+50%

商舖樓面面積；使商用物業組合
更加均衡

非財務貢獻

可持續發展

- LEED白金級認證
- 綠建環評BEAM Plus暫定鉑金級認證
▶ 詳情請見第22及23頁

業界獎項

- MIPIM金獎
- 2012環保建築大獎 — 優異獎
▶ 詳情請見第22及23頁

2012年表現概覽

財務表現

“2012年是希慎重要的一年。集團業務表現良好，並維持財務狀況強健。希慎廣場落成啟用，亦為本集團奠定重要的里程碑。我們確立目標，繼續保持最高的企業管治標準，並在營運過程中竭盡社會責任和堅守道德標準。”

利蘊蓮
主席

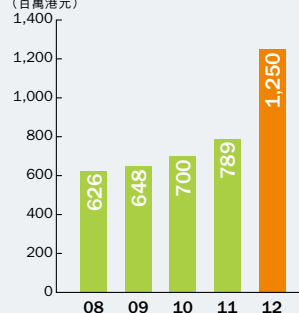
營業額

2,486百萬港元 +29.3%

商舖業務營業額

1,250百萬港元 +58.4%

(百萬港元)

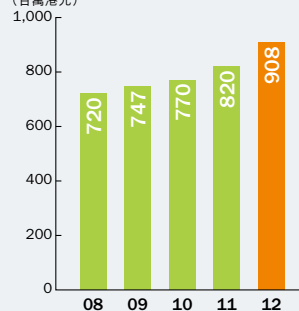


- 營業額上升反映希慎廣場帶來的租金收入；物業組合內其他物業的租金收入亦錄得增長
- 出租率為93%，主要反映利舞臺廣場部分商舖翻新工程帶來的影響(按去年相同基準：91%)

寫字樓業務營業額

908百萬港元 +10.7%

(百萬港元)

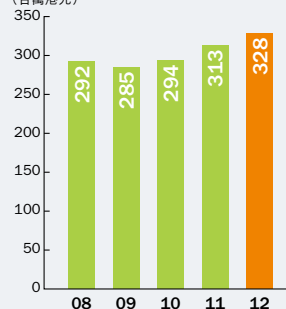


- 續約租金上升，續約與新出租物業的租金水平較現有租約上升29%
- 出租率為91% (按去年相同基準：98%)
- 在市場(尤其金融業)需求減慢的情況下，均衡的租戶組合可確保穩定性

住宅業務營業額

328百萬港元 +4.8%

(百萬港元)



- 整體：續約租金上升
- 在市道放緩的情況下，出租率為92%

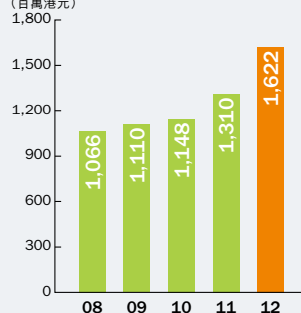
經常性基本溢利

1,622百萬港元 +23.8%

經常性基本溢利

1,622百萬港元 +23.8%

(百萬港元)



- 溢利增長反映希慎廣場帶來的租金收入；物業組合內其他物業的表現亦錄得增長
- 物業支出(包括有關希慎廣場開幕的費用)亦有上升

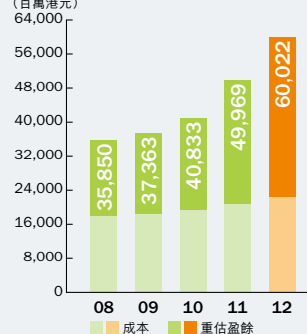
每股資產淨值

54.68港元 +18.9%

物業價值

60,022百萬港元 +20.1%

(百萬港元)

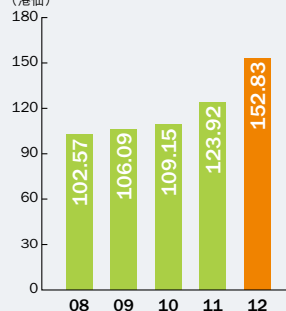


- 投資物業組合經由獨立的專業估值師按公開市值進行估值
- 估值主要反映投資物業組合的租金增加，以及希慎廣場竣工後估值提升

每股經常性基本盈利

152.83港仙 +23.3%

(港仙)

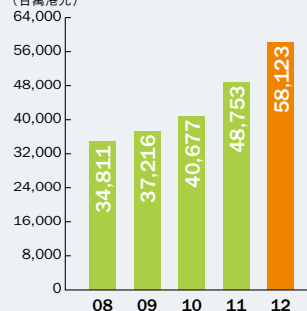


- 即經常性基本溢利除以普通股加權平均數

股東權益

58,123百萬港元 +19.2%

(百萬港元)

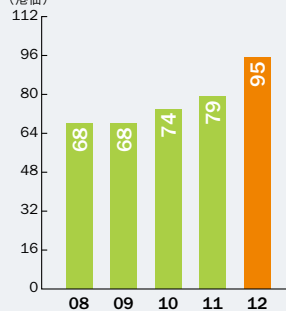


- 股東權益增長，反映來自投資物業估值及租金上升，尤以來自新建之希慎廣場

每股股息

95港仙 +20.3%

(港仙)

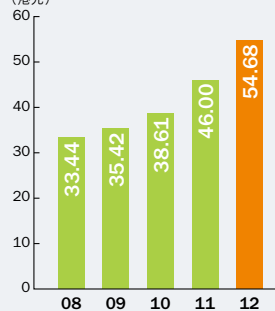


- 宣佈派發本年度第二次中期股息每股78港仙
- 連同第一次中期股息每股17港仙，全年派息總額為每股95港仙

每股資產淨值

54.68港元 +18.9%

(港元)



- 即股東權益除以年底時已發行的股份數目

2012年表現概覽

非財務表現

企業管治

- 榮獲香港會計師公會頒發2012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）金獎，是自2000年以來第十次獲得獎項



- 榮獲IR Global Rankings頒發2012亞太區企業管治常規最佳排名



- 榮獲 Best Practice Management 頒發 2012 年度最佳業務實踐獎 — 「企業管治」



環境保護

- 希慎廣場是首幢於大中華地區獲得美國綠色建築協會頒發著名LEED（Leadership in Energy and Environmental Design）「白金級」認證（建築主體與外殼類別）的綜合性寫字樓及垂直商場項目



- 亦獲得綠建環評BEAM Plus標準（新建築）的暫定「白金級」認證

業界嘉獎



- 希慎廣場榮獲2012亞洲國際商業地產投資交易會 MIPIM Asia 「最佳混合使用發展項目」金獎

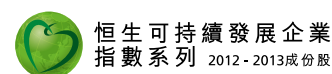


- 亦獲頒2012環保建築大獎 — 「新建建築類別 — 香港（興建中建築）」優異獎



社區參與

- 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之「5年Plus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



年度回顧

回顧2012年，雖然本港的經濟表現，特別是出口繼續受到歐美兩地宏觀環境的影響，但仍然保持平穩，私人消費依然堅穩。與2011年比較，零售業銷售額錄得9.8%的全年升幅，表現不俗，惟數字亦反映來港內地旅客的消費增長減慢。零售市道繼續利好本地商舖租賃市場。甲級寫字樓方面，儘管租賃需求轉弱，尤以金融機構為甚，然而供應緊絀對這類物業帶來支持。在這情況下，銅鑼灣的租金水平保持穩定。

業務表現

本集團於2012年的營業額為2,486百萬港元，較2011年的1,922百萬港元按年增加29.3%。若不包括來自新建的希慎廣場（其商場已於8月開幕）的租金收入（431百萬港元），按去年相同基準的營業額增加6.9%至2,055百萬港元。於2012年12月31日，本集團的物業組合錄得穩健的出租率（商舖：93%（按去年相同基準：91%）；寫字樓：91%（按去年相同基準：98%）；及住宅：92%）。商舖組合的空置率，主要來自進行部份翻新工程的利舞臺廣場。

經常性基本溢利乃本集團核心租賃業務表現的主要指標，為1,622百萬港元，較2011年的1,310百萬港元增加23.8%，這主要由於新建的希慎廣場帶來租金收入，以及物業組合內其他物業的租金收入上升。物業支出（包括有關希慎廣場開幕的費用）亦有上升。不包括未變現投資物業公平值變動的基本溢利，亦為1,622百萬港元（2011年：1,310百萬港元）。按經常性基本溢利計算，每股基本盈利相應增加23.3%至152.83港仙（2011年：123.92港仙）。

本集團於2012年的公佈溢利為9,955百萬港元（2011年：8,545百萬港元），反映年內本集團投資物業估值的公平值收益上升。於2012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20.1%至60,022百萬港元（2011年：49,969百萬港元），主要反映本集團投資物業組合的租金增加，以及希慎廣場竣工後估值提升。股東權益增加19.2%至58,123百萬港元（2011年：48,753百萬港元）。

本集團的財務狀況維持強健，淨利息償付率為16.8倍（2011年：12.3倍）及淨債務與股東權益比率為6.2%（2011年：7.6%），均取得改善。於2012年12月，標準普爾將本集團的信貸評級由BBB提升至BBB+，以反映希慎廣場開幕後本集團狀況更勝從前，而穆迪對本集團的評級則為Baa1。

股息

目前，希慎派發一次中期股息及一次末期股息（於6月，在股東周年大會結束及完成有關以股代息的程序後派發）。

由截至2012年12月31日止年度起，本公司計劃派發兩次中期股息。第二次中期股息將取代末期股息。參考過去的反應，我們將不會提供以股代息選擇。

在新安排下，股東可較早收取第二次中期股息（於4月而非6月），而且年內派息時間的分配將較為平均（分別於4月及9月）。然而，本審計年度內向股東派發股息的總金額將會相同。

本公司董事會（「董事會」）宣布派發本年度第二次中期股息每股78港仙（2011年：末期股息64港仙）。連同第一次中期股息每股17港仙（2011年：15港仙），全年派息總額為每股95港仙，按年增長20.3%。

領導層及願景

本公司於2012年委任副主席劉少全先生為行政總裁，而本人亦改任執行主席。同年，希慎再細緻調整了集團的願景，將我們Lee Gardens（利園）區強化及進一步體現作為銅鑼灣優越核心地段的地位，提供頂級商務及零售設施。本區匯聚時尚品味、旅遊消閒和餐飲娛樂，乃全球最有活力、引領潮流的熱點之一。

位於Lee Gardens（利園）區北邊的希慎廣場落成啟用，為本集團奠定重要的里程碑。新廈不僅增加本集團的商舖樓面面積50%，更成為集團多姿多采的商舖物業的一個亮點，其中包括若干首次進駐銅鑼灣甚至香港的品牌。希慎廣場有港鐵直達，現已成為全港市民的購物勝地，進一步加強了Lee Gardens（利園）區的吸引力。在利園西邊，利舞臺廣場完成翻新後，當中令人耳目一新的別緻時尚商店將由年中起相繼開幕。屆時，這個地區，包括先後在2011年完成重新定位的希慎道壹號及禮頓中心商場，將搖身一變成為全港最時尚的熱點之一。

於2012年第三季，集團推出全新打造而為人熟悉的LEE GARDENS（利園）區品牌。我們將透過建立視覺聯繫，配合市場推廣活動，繼續將Lee Gardens（利園）區定位為一個繽紛多姿、遊人必到的獨特地帶。

利園北邊與西邊緊緊相連，融為一體，加上中心區希慎道上雅緻豪華、綠樹成蔭的利園商場，充分體現了Lee Gardens（利園）區的核心發展願景。這購物黃金三角匯聚各具特色的購物商場及其大型街舖，加上熱鬧的街道景緻，提供豐富多姿的購物及時尚體驗。

為支持實現這個願景，集團致力透過重新定位、翻新及重建，持續提升本集團投資物業組合的資產價值。我們下一個重建的目標是將新寧大廈及新寧閣合併及改建為綜合性寫字樓及商場用途。籌備工作現已展開，預期項目約於2018年完成。

價值觀及員工

我們確立地區願景後，亦修訂了本集團的企業願景，即我們要成為首屈一指的地產公司，在所屬業界中傲視同群。我們事事以實現這個願景為依據，並以之推動我們在公司內外的行為。我們亦更新了本集團的核心企業價值觀。除了秉持誠信為本、專業精神及作為負責任企業等悠久的價值觀外，我們更進一步強調積極主動、力爭上游、不斷求進、高瞻遠矚及重視策略的承諾，為集團持份者創優增值。

創造卓績是本集團服務承諾的核心。我們深明人才是卓越之本，因此銳意羅致、培養及挽留最優秀的人才。只有世界級的人才及領袖，方能達致我們努力爭取的佳績。經更新的企業價值觀及願景，為我們建立新品牌及明確的Lee Gardens（利園）區願景奠定基礎。我們於2012年為全體員工舉行一系列互動工作坊，當中的培訓方式乃至我們的表現管理制度，均反映希慎的價值觀和願景。

我們的社區

希慎致力打造可持續發展的未來。希慎廣場成為首幢於香港及大中華地區獲美國綠色建築協會頒發著名LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) 「白金級」認證（建築主體與外殼類別）的綜合性寫字樓及垂直商場項目，令我們尤感自豪。

我們確立目標，保持最高的企業管治標準，並在營運過程中竭盡社會責任和堅守道德標準。我們深明與所在社區保持正面及建設性的互動關係至關重要，並支持及鼓勵員工更積極參與社區活動。為此，我們採取更全面的企業責任報告方式。有關我們年內社區貢獻的摘要，請參閱本公司的2012年企業責任報告。

展望

香港經濟預期將繼續受到全球各地經濟夥伴的表現影響，但私人消費應會保持堅穩。在這情況下，本集團均衡及更多元化的商舖及寫字樓組合預計將取得平穩表現，並加上受惠於希慎廣場的全年貢獻。

我們具備優勢，可繼續提升及推廣集團位處本港其中一個最充滿動力地段的商舖及寫字樓商廈組群。我們深信，憑著穩固根基，本集團定能實現理想，使Lee Gardens（利園）區成為香港的城市脈搏，讓大家一同積極參與及探索這個活力無限、緊密融和、且可持續發展的社區。

鳴謝

我謹代表董事會，對管理層及各級員工的貢獻衷心致謝。有賴大家在這充滿變化的一年內全情投入、辛勤努力，希慎廣場得以順利落成啟用。在此歡迎副主席劉少全先生於5月接任行政總裁一職，並衷心祝願離任的嚴磊輝先生前程錦繡。

為繼續強化董事會的成員陣容及表現，我們歡迎在亞洲地產投資界饒富經驗的卓百德先生加入本集團，擔任獨立非執行董事。

最後，我衷心感謝董事會同寅在過去一年間不辭勞苦，為管理層提供寶貴的意見和支持。

利蘊蓮

主席

香港，2013年3月6日

2

落實策略

本章首先概述香港經濟環境及物業租賃市場概況，接著說明希慎於2012年為應對這個情況所採取的策略性行動，並詳細分析集團年內的營運策略、表現、財務，以及強化的風險管理和監控措施。

30	市場情況
34	希慎社區 — 投資物業組合
36	管理層的討論與分析
36	業績回顧
38	業務回顧
44	財務回顧
48	庫務政策
54	內部監控與風險管理

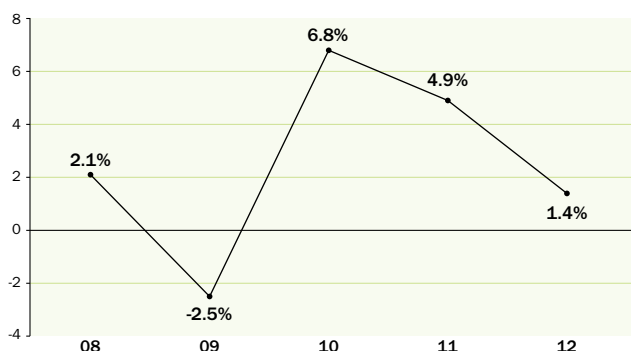
市場情況

香港經濟

2012年，香港經濟大致保持平穩，錄得1.4%的全年增長率。歐美宏觀經濟對本港出口帶來尤其明顯的影響，但私人消費保持堅穩，加上投資開支（包括大型公營項目方面的投資）的支持，均有助抵銷國際貿易放緩的影響。香港經濟連續三季錄得約1%的增長後，於第四季有見改善，按年增長2.5%。

實質本地生產總值*

按年變動百分率(%)



* 以2010年環比物量計算

資料來源：政府統計處（截至2013年3月份數據）

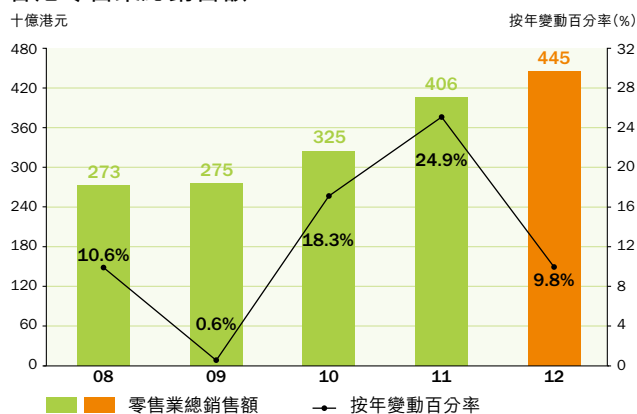
商舖

零售業銷售額較2011年增長9.8%，表現良好，但與2011年的驕人增長（24.9%）相比，增長步伐亦有見減慢。自2012年下半年以來，增長勢頭進一步放緩，但於2012年年底（於11及12月）有見回升。

上述情況亦反映，儘管全年的訪港內地旅客數字上升24.2%，但消費開支增長卻見減慢。但我們相信這只是由於經過2011年的異常增長後，消費增長回復正常化所致，並仍然看好中國消費者消費能力的長遠增長。

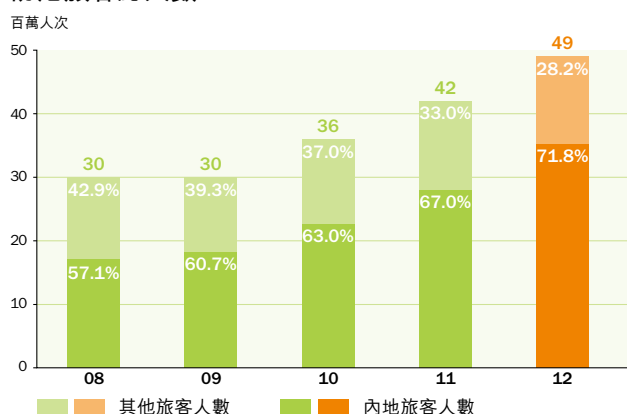
在這情況下，若干零售類別繼續錄得理想的按年增長，包括耐用消費品（增加19.5%；2011年：28.6%）和藥物及化妝品（增加15%；2011年：21.5%）。另一方面，珠寶首飾、鐘錶及名貴禮品等類別則按年增長7.7%，幅度較往年為低。（2011年：46.6%）

香港零售業總銷售額



資料來源：政府統計處（截至2013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2013年3月份數據）

2012年香港零售業總銷售額： 部份零售商類別表現

零售商類別	2012年 1月至6月 (按年)	2012年 7月至10月 (按年)	2012年 11月 (按年)	2012年 12月 (按年)	2012年 全年 (按年)
所有零售商類別	+13.1%	+5.3%	+9.4%	+9.1%	+9.8%
衣物、鞋類及有關製品	+11.5%	+2.4%	+8.1%	+6.1%	+7.6%
珠寶首飾、鐘錶及 名貴禮品	+11.8%	-0.5%	+13.4%	+11.3%	+7.7%
耐用消費品 包括電器和其他 (電子產品和電腦)	+27.7%	+10.9%	+10.1%	+20.6%	+19.5%
藥物及化妝品	+17.0%	+16.4%	+12.7%	+3.2%	+15.0%

資料來源：政府統計處（截至2013年3月份數據）

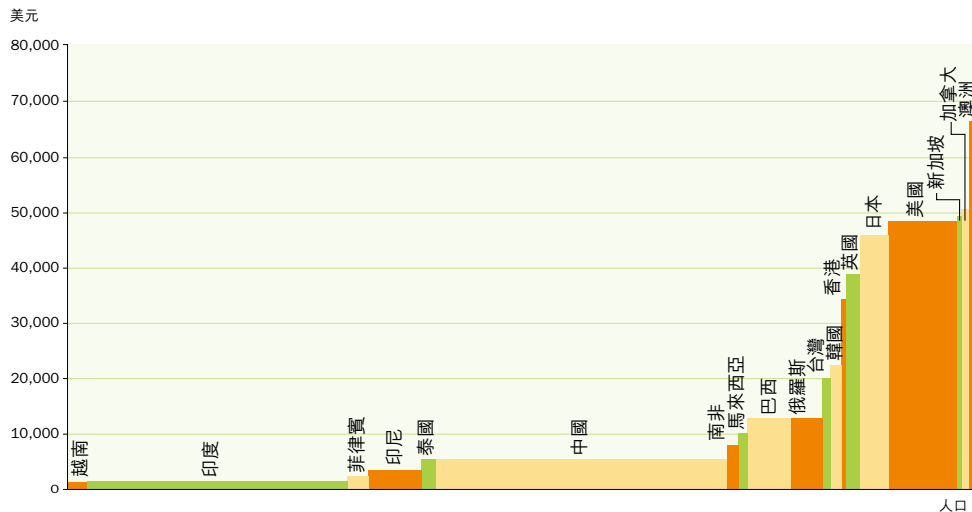
年內，新進商戶及國際零售商對優質購物中心及大街商舖的需求依然強勁。在兩個大型優質商場項目落成後（總建築面積約為700,000平方呎），新商舖的供應量仍然偏低。在銅鑼灣，希慎廣場於8月開幕營業，而位於新界屯門的另一商場亦已啟用。年內，頂級優質購物中心的租金繼續上漲，按年升幅為12.8%。

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2013年3月份數據）

縱觀中國消費能力增長潛力： 2011年人均國內生產總值(當時價格)



資料來源：國際貨幣基金組織（截至2013年3月份數據）

寫字樓

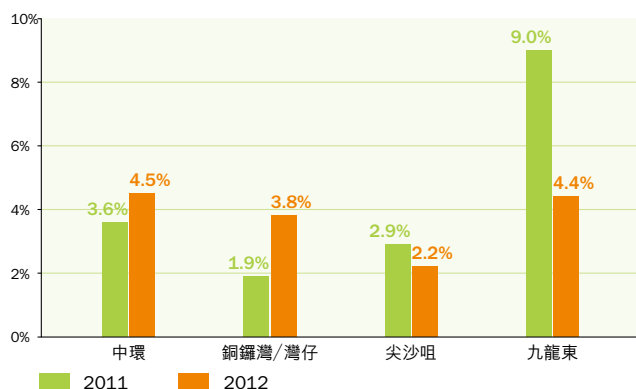
年內，外圍經濟的不明朗因素繼續壓抑甲級寫字樓的需求，銀行及金融機構的租賃需求尤其疲弱。租戶為節省成本而搬遷寫字樓，包括遷往非核心地區，成為帶動租務活動的主要力量。

2012年，甲級寫字樓的新供應量共達1.3百萬平方呎，其中逾半數（65%）位於非核心地區。此新供應水平遠較2008年的3.7百萬平方呎為低，當年爆發全球金融危機，令寫字樓需求下滑。

在越來越多企業採取緊縮措施下，香港的甲級寫字樓整體淨吸納量錄得1.6百萬平方呎，較2011年減少0.4百萬平方呎。當中，非核心地區的九龍東錄得龐大的淨吸納量。在核心地區中，銅鑼灣／灣仔及尖沙咀的吸納量為正數。而中環則錄得負數的淨吸納量。

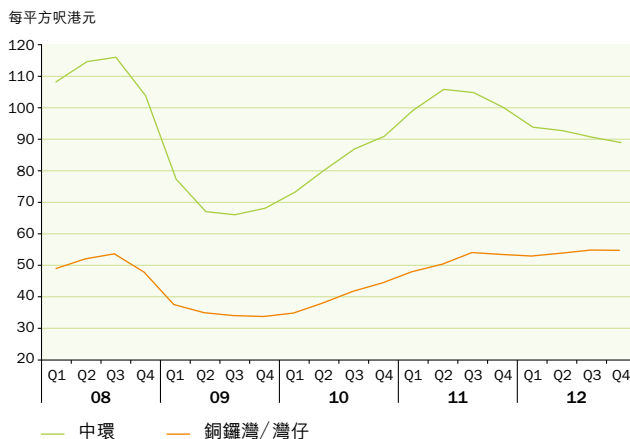
在甲級寫字樓分區市場中，中環的租金於2012年下跌11.2%，而所有其他分區市場的租金則保持穩定。銅鑼灣／灣仔的全年租金增幅為2.0%。

2011及2012年甲級寫字樓空置率



資料來源：仲量聯行（截至2013年3月份數據）

甲級寫字樓租值



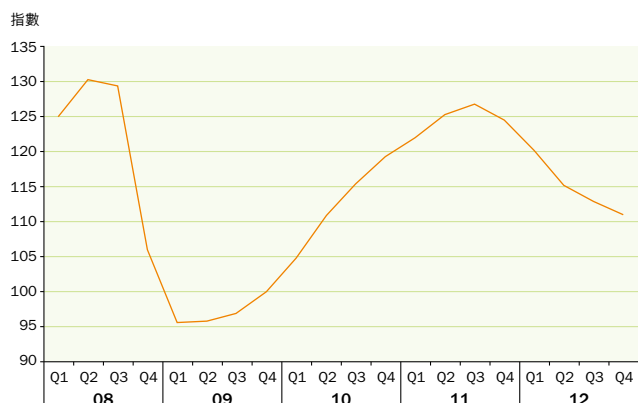
資料來源：仲量聯行（截至2013年3月份數據）

豪華住宅

由於金融機構外籍僱員（一向為豪華住宅的最大租客群）的需求減弱，豪宅物業的租賃需求仍然乏善足陳。一些跨國企業凍結聘用外籍僱員的計劃，其他公司則執行節流措施，並收縮各級外籍僱員的住宅租金預算。整體來說，豪華住宅於2012年的市場租金下跌了10.9%。

豪華住宅市場的租務活動主要由本已居港的外籍僱員及剛抵港的非金融公司外籍僱員所帶動。

豪華住宅租金指數(2009年第四季=100)



資料來源：仲量聯行（截至2013年3月份數據）

利園 / 利園一期

銅鑼灣希慎道33號

此發展項目由一幢寫字樓大廈，及高檔的利園一期購物中心組成。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薈萃於此。

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別緻的商店和食府，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 / 低層翻新將於 2013 年完成



利園二期 / 嘉蘭中心

銅鑼灣恩平道28號

此寫字樓 / 商舖綜合大樓與毗鄰的利園 / 利園一期連接，寫字樓部份嘉蘭中心為多間國際企業的辦公地點。商場為國際高級時裝品牌、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 167
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 321
落成年份 1977 / 完成翻新年份 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，商舖樓層有一家受歡迎時裝品牌的旗艦店。

建築面積約 169,000 平方呎
層數 26
落成年份 1976 / 完成翻新年份 2011



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。商舖包括高級傢俬及家品店。

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



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。現時，希慎持有的投資物業權益合計約4.5百萬平方呎，均為香港的優質商舖、寫字樓和住宅單位，當中包括新建的希慎廣場。

本集團在投資物業管理方面，著眼整體物業組合，其目標是維持一個均衡的物業組合，以達至穩定及有規律的增長。

業績回顧

本集團2012年的營業額持續增長，錄得2,486百萬港元，較2011年的1,922百萬港元增加29.3%。若不包括新建的希慎廣場431百萬港元租金收入（其商場已於8月開幕），按去年相同基準的營業額增長6.9%至2,055百萬港元。各項業務所錄得的營業額如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 %
商舖業務	1,250	789	461	+58.4
寫字樓業務	908	820	88	+10.7
住宅業務	328	313	15	+4.8
	2,486	1,922	564	+29.3

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

衡量方法

2012年與2011年的租金收入作比較

重要性

反映租金與出租率變動的綜合影響

出租率

衡量方法

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

重要性

- 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

物業支出

衡量方法

主要是本集團物業組合日常營運直接相關的成本

重要性

衡量營運本集團物業組合所引致的成本

物業支出佔營業額的比率

衡量方法

以物業支出除以營業額計算

重要性

本集團業務的毛利率指標

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。2012年，本集團的經常性基本溢利為1,622百萬港元，較2011年的1,310百萬港元增加23.8%。本集團的基本溢利（不包括投資物業的未變現公平值變動），亦為1,622百萬港元（2011年：1,310百萬港元）。這兩項溢利指標均主要反映來自核心租賃業務（包括新建的希慎廣場）的毛利上升。同時，物業支出（包括有關希慎廣場開幕的費用）亦有上升。

本集團於2012年的公佈溢利為9,955百萬港元（2011年：8,545百萬港元），反映年內本集團投資物業估值的公平值收益上升。按經常性基本溢利計算，每股基本盈利相應增加至152.83港仙（2011年：123.92港仙）。

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 %
經常性基本溢利	1,622	1,310	312	+23.8
基本溢利	1,622	1,310	312	+23.8
投資物業之公平值變動				
– 位於香港之投資物業	8,210	7,177	1,033	+14.4
– 位於上海之投資物業	123	58	65	+112.1
公佈溢利	9,955	8,545	1,410	+16.5

表現

- 希慎廣場帶來顯著貢獻
- 就其他物業項目，全部三項租賃業務均錄得增長

商舖業務

2012年：
+58.4%
按去年相同基準：
2012年：+9.5%
(2011年：+12.7%)

寫字樓業務

2012年：
+10.7%
按去年相同基準：
2012年：+5.2%
(2011年：+6.5%)

住宅業務

2012年：
+4.8%
(2011年：+6.5%)

表現

- 商舖組合出租率主要反映翻新利舞臺廣場的影響
- 寫字樓組合出租率保持強勁；希慎廣場繼續招租
- 在市道放緩的情況下，住宅組合錄得92%的出租率

商舖業務

2012年年底：
93%
按去年相同基準：
2012年年底：91%
(2011年年底：接近全數租出)

寫字樓業務

2012年年底：
91%
按去年相同基準：
2012年年底：98%
(2011年年底：96%)

住宅業務

2012年年底：
92%
(2011年年底：95%)

表現

- 物業支出增加，主要來自營運希慎廣場的成本，其中大部份與產生收入的項目有關，例如代理費用
- 按去年相同基準的物業支出亦增加（見下一行的「物業支出佔營業額的比率」）

總物業支出

2012年：
423百萬港元
按去年相同基準：
2012年：271百萬港元
(2011年：262百萬港元)

表現

- 2012年的比率較2011年高，主要由於希慎廣場開幕的成本所致
- 按去年相同基準的比率大致保持穩定

物業支出佔營業額的比率

2012年：
17.0%
按去年相同基準：
2012年：13.2%
(2011年：13.6%)

業務回顧

年內所有三項租賃業務繼續錄得增長。以下詳細討論每項業務的策略及對本集團表現的貢獻。

商舖業務

希慎於銅鑼灣（為全球著名的購物區之一）擁有及管理總樓面面積1.3百萬平方呎的優質商舖。於2012年8月開幕的希慎廣場商場，標誌著集團基本上完成了多年來為商舖物業組合重塑策略定位的工作。集團視位於Lee Gardens（利園）區的商舖組合為一個多元化的綜合購物區，匯聚各具特色的購物商場及其大型街舖，加上熱鬧的街道景緻，創造出獨特而豐富的購物與時尚體驗。在這個購物黃金三角，三個商舖組群鼎足而立、各具風采：



- 位於Lee Gardens（利園）區北邊的希慎廣場採用環保設計且屢獲殊榮（2012亞洲國際商業地產投資交易會MIPIM Asia「最佳混合使用發展項目」金獎，表揚亞太區表現優越及創新的地產發展項目），並使集團商舖物業組合樓面面積增加50%。希慎廣場定位為以較年青消費羣為對象的「時尚潮流」生活熱點，直駁港鐵，並吸引各區人士直達銅鑼灣購物消閒。
- 以利園商場為中心的商舖組群（包括利園一期、利園二期、新寧大廈及希慎道十八號），其為人熟悉的特色是綠樹成蔭、街舖林立的購物大道，提供雅緻豪華的優質商舖，令本地及外來的高檔購物人士流連忘返。
- 以利舞臺廣場為中心的商舖組群（包括利舞臺廣場、禮頓中心及希慎道壹號）位於Lee Gardens（利園）區西邊，亦毗連時代廣場一帶的另一購物熱點，匯聚時尚別緻的商店和食府。預期即將完成的利舞臺廣場優化工程，是這個商舖組群重新定位的最後階段，以期充份發揮位於兩大購物中心的暢旺人流所帶來的商機。



隨著希慎廣場於2012年8月開幕，集團商舖業務的收入增加58.4%至1,250百萬港元（2011年：789百萬港元），其中包括按營業額收取的租金104百萬港元（2011年：89百萬港元）。按去年相同基準計算，集團錄得的收入增長為9.5%至864百萬港元。

於2012年12月31日，商舖組合的整體出租率為93%。按去年相同基準計算，於2012年12月31日的出租率為91%（2012年6月30日：92%；2011年12月31日：接近全數租出），反映利舞臺廣場部分商舖翻新工程帶來的影響。

自開幕以來，希慎廣場已達致三大目標。第一，實現財務指標；第二，希慎廣場商場的開幕帶來協同效應。鄰近商舖組合亦逐漸轉型，為區內遊人帶來更美好的購物體驗。第三，吸引更多購物人士前來銅鑼灣令整區受惠。根據2012年12月的數字，在主要租戶的商舖全部開業後，平均每天人流為83,000人次，最高超過100,000人次。我們將繼續與租戶合作，充分發揮希慎廣場的潛質，吸引新的消費者前來希慎廣場及 Lee Gardens（利園）區購物。

對集團整體商用物業組合而言，希慎廣場使商舖租戶組合更趨多元化，並吸引首次落戶香港或銅鑼灣的國際知名品牌進駐，因而進一步強化商舖業務。這個規模更大、姿采更豐的商舖物業組合，使希慎的整體商用物業組合更加均衡。



受到本地消費者和旅客的帶動，以利園為中心的高檔商舖組群繼續錄得良好的零售業銷售額。儘管部份商舖裝修，其整體增長7.7%。透過目標明確的市場推廣計劃，Club Avenue 專貴客戶所帶動的銷售額增加26%。市場對希慎旗下可供租用的街舖亦需求殷切。

利舞臺廣場低層翻新商舖於2013年年中逐步開張，以利舞臺廣場為中心的商舖組群將完成轉型成為希慎西邊的時尚別緻購物熱點。經翻新的商舖已經全部租出。商舖組群的其他成員——希慎道壹號及禮頓中心，其商舖定位及商戶組合已大大強化，為集團帶來裨益。

為配合商舖組合的重新定位，我們於2012年第三季展開地區品牌推廣活動。於9月，我們採用為人熟悉的 LEE GARDENS 作為地區品牌名稱，最初專注建立視覺聯繫。我們還舉辦跨三個組群的推廣活動，帶動到訪希慎廣場及其人氣商戶的人流到集團其他商舖組群。

2013年將有一系列市場推廣活動，令希慎的購物黃金三角進一步成為必到之地，以盡享獨特購物及時尚體驗，最終目標是提升 Lee Gardens（利園）區作為首選購物熱點的競爭力。



寫字樓業務

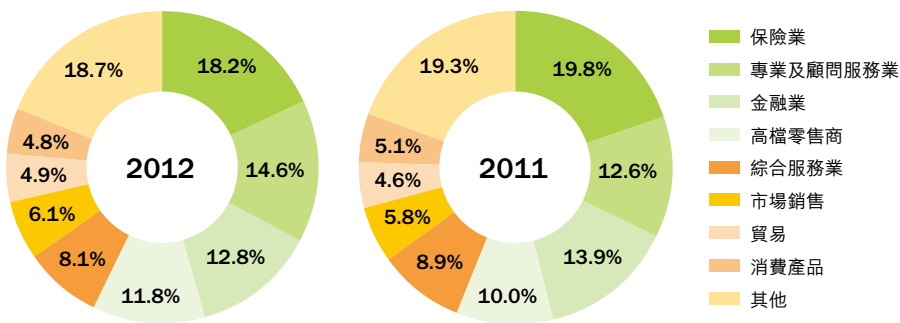
希慎於銅鑼灣擁有及管理總樓面面積2.3百萬平方呎的優質寫字樓組合。希慎廣場的15層寫字樓為集團的甲級寫字樓組群增添一新力軍。該組群還包括利園、嘉蘭中心、新寧大廈及希慎道十八號，其定位為中環暨金鐘區外的可靠選擇。希慎廣場已獲得美國綠色建築協會LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) 最高水平「白金級」認證，以及綠建環評BEAM Plus 標準 (新建築) 的暫定「鉑金級」認證。集團寫字樓組合中的其他寫字樓大廈 (包括希慎道壹號、禮頓道111號及禮頓中心) 則提供優質寫字樓供租戶使用。

寫字樓業務的收入增加10.7%至908百萬港元 (2011年：820百萬港元)。按去年相同基準計算，集團錄得的收入增長為5.2%至863百萬港元。此數字主要反映寫字樓組合的續約租金上升，續約與新出租物業的租金水平較現有租約上升29%。於2012年12月31日，集團寫字樓組合的出租率為91%。按去年相同基準計算，於2012年12月31日的出租率為98% (2012年6月30日：98%；2011年12月31日：96%)。截至2012年12月31日，希慎廣場有53%的寫字樓樓面面積已獲承租。鑑於未來兩年核心地區競爭對手的甲級寫字樓供應有限，我們將繼續平衡出租率與租戶組合，目的是增強整體寫字樓組合的地位。



在集團的寫字樓租戶組合中，所屬行業的首四位共佔可供出租總樓面面積約57.4%，它們分別是保險業、專業及顧問服務業、金融業，以及高檔零售商。整體的租戶組合均衡，當中並無單一行業佔可供出租總樓面面積超過20%。集團繼續積極管理其租戶組合。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



本集團將不斷優化寫字樓設施、提升物業服務水平，並與租戶建立緊密與互信的關係。凡此種種，目標都是為租戶提供最物有所值的方案，讓他們有全面的甲級寫字樓體驗。



住宅業務

本集團的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，總樓面面積合共0.8百萬平方呎。我們提供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。

住宅業務的營業額增加4.8%至328百萬港元（2011年：313百萬港元）。在市況緩慢的情況下，住宅業務於年底錄得92%的出租率（2012年6月30日及2011年12月31日均為95%）。然而，租金水平方面，整體續約租金上升。年內，有見金融業受宏觀經濟環境影響，本集團繼續拓展金融業以外的租戶基礎。

與此同時，我們繼續拓展多元化的市場推廣渠道。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，因而進一步提升成本效益。

租客續租率保持穩健，反映我們持續努力提升設施、服務及住客活動的成果。

財務回顧

上文回顧了本集團的業績及業務，本節將討論其他重要財務事宜。

營運支出

本集團的營運支出一般分為物業支出及行政支出。

物業支出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。物業支出增加至423百萬港元（2011年：262百萬港元），主要是由於希慎廣場所佔的成本，其中大部份與產生收入的項目有關，如代理費用。因此，物業支出佔營業額的比率由2011年的13.6%增加至17.0%。我們預期自希慎廣場開幕後，其有關的物業支出將更趨穩定，而營業額方面，由2013年開始亦會反映希慎廣場的全年收入。按去年相同基準的物業支出增加3.4%至271百萬港元（2011年：262百萬港元），反映維修保養費用、清潔費用（受法定最低工資實施後影響），以及前線員工費用增加。而按去年相同基準的物業支出佔營業額的比率則保持穩定於13.2%（2011年：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相關支出。行政支出增加8.1%至187百萬港元（2011年：173百萬港元），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

將利息支出及相關借貸成本合共17百萬港元（2011年：44百萬港元）資本化為有關希慎廣場建築費後，2012年的財務支出為156百萬港元，較2011年的122百萬港元增加27.9%。若計入資本化的利息支出及相關借貸成本，本集團於2012年的財務支出應為173百萬港元，較去年增加7百萬港元或4.2%（2011年：166百萬港元）。

財務支出上升，主要因為本集團自2011年下半年起安排新融資項目，包括為於2012年到期的貸款進行再融資，使本集團的平均債務水平上升。本集團2012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2011年相同。

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48至53頁「庫務政策」一節。



投資物業重估

本集團之投資物業組合是經由獨立專業估值師，萊坊測計師行有限公司於2012年12月31日按公開市值進行估值。經評估的價值為60,022百萬港元，較2011年12月31日的49,969百萬港元增加20.1%。於2012年年底的估值主要反映本集團投資物業組合的租金上升，以及希慎廣場竣工後估值提升。各物業組合於年底的估值如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 %
商舖物業組合	28,906	15,089	13,817	+91.6
寫字樓物業組合	22,622	16,954	5,668	+33.4
住宅物業組合	8,494	8,426	68	+0.8
重建中物業(希慎廣場)*	-	9,500	(9,500)	-100.0
	60,022	49,969	10,053	+20.1

* 重建中物業按土地價值及建築成本進行估值。希慎廣場於2011年年底的估值乃按此基準進行。

投資物業的公平值收益(撇除用於本集團投資物業的資本開支)為8,533百萬港元(2011年：7,532百萬港元)，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增加31.5%至334百萬港元（2011年：254百萬港元），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上升。於2012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後達123百萬港元（2011年：58百萬港元）。

於2012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7.7%的按年增長。於2012年年底，商舖單位全數租出，而寫字樓及住宅物業均達致滿意的出租率。

其他投資

本集團除了將盈餘資金存入信貸評級優異的銀行作定期存款外，亦投資於債務證券及具保本性投資，有助保存本集團的流動資金，並分散交易方風險。

為免受波動的股票市場影響，本集團已於年內出售所有上市股票，並將所得款項用作銀行存款及投資債務證券。投資收入主要包括股息收入及利息收入，共達55百萬港元（2011年：90百萬港元）。投資收入減少，主要反映本集團於年內出售股票投資後所得的股息收入減少。

現金流量

集團年內的現金流量概述如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 %
營運現金流入	1,941	1,592	349	+21.9
投資	1,907	(1,040)	2,947	n/m
資本開支	(1,626)	(1,547)	(79)	+5.1
融資	(738)	2,041	(2,779)	n/m
利息及稅項	(333)	(273)	(60)	+22.0
繳付股息及行使購股權 所得款項	(842)	(679)	(163)	+24.0
現金流入淨額	309	94	215	+228.7

* n/m – 並無意義



計入營運資金變動後，本集團於2012年錄得的營運現金流入為1,941百萬港元（2011年：1,592百萬港元），反映集團核心租賃業務增長。來自投資的現金流入淨額為1,907百萬港元（2011年：用於投資的現金淨額：1,040百萬港元），主要來自本集團於年內出售上市股票所得款項，以及於2012年年底減少的定期存款。

2012年的資本開支為1,626百萬港元（2011年：1,547百萬港元），包括支付希慎廣場的建築費。融資方面，現金流出淨額為738百萬港元（2011年：來自融資的現金流入淨額：2,041百萬港元），主要用來償還年內到期的174百萬美元定息票據，其中部份被新借貸的781百萬港元定息票據所抵銷。

資本開支及管理

本集團透過重新定位、翻新及重建，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1,595百萬港元（2011年：1,520百萬港元），當中包括用來支付希慎廣場建築費的款項。

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

2012年，全球經濟增長持續緩慢，其中日本及歐元區經濟出現收縮、中國經濟的增長步伐放緩，而美國經濟的復甦程度有限。由於持續的擴張性貨幣政策為市場注入流動資金，下半年經濟呈現回穩跡象。這個情況加上低息環境，令2012年的債務資本市場活動暢旺。本集團把握機會，於2012年及2013年年初通過中期票據計劃，安排籌集年期較長的新融資。

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
- 遵照審慎的投資指引，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2012年12月，標準普爾將本集團的信貸評級由BBB提升至BBB+，以反映希慎廣場開幕後本集團狀況更勝從前，而穆迪對本集團的評級則為Baa1。

庫務事宜之整體目標是優化借貸成本及管理相關風險，即在運作範圍限制下將財務支出減至最低。2012年之平均借貸成本為2.7%，與2011年相同。

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

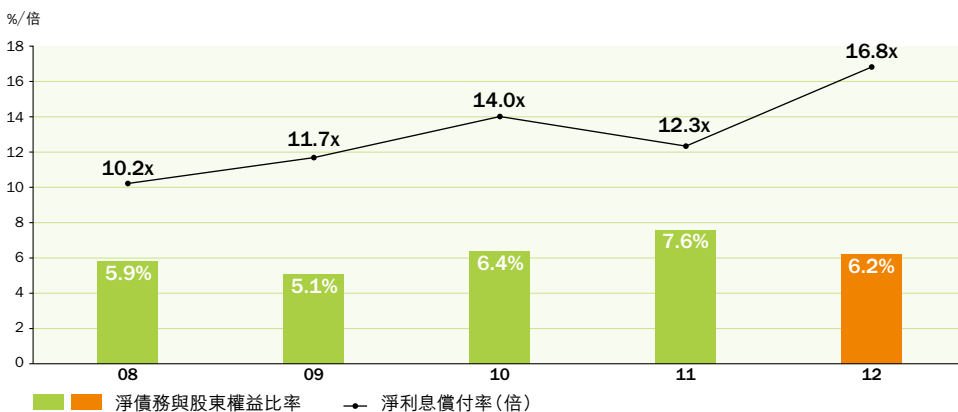
衡量方法 年度利息支出除以平均債務總額	重要性 本集團的庫務部專責管理及優化財務支出	表現 2012年的香港銀行同業拆息維持低水平，與2011年相若	平均借貸成本 2012年： 2.7% (2011年：2.7%)
衡量方法 銀行借貸及來自資本市場債務分別佔集團債務總額的比率	重要性 作為分散借貸來源的指標	表現 2012年內，本集團有174百萬美元定息票據到期，並發行了781百萬港元票據。於2012年年底的比率與2011年相若。	銀行信貸：資本市場發債 2012年年底： 45.8% : 54.2% (2011年年底：43.1% : 56.9%)
衡量方法 集團債務總額尚餘還款期的加權平均年期	重要性 此指標反映短期內因現時債務需要再融資或償還的壓力	表現 781百萬港元定息票據的年期由7年至15年不等，將平均還款期限延長	平均債務期限 2012年年底： 5.0年 (2011年年底：4.2年)
衡量方法 實際浮息債務除以債務總額	重要性 此指標用以計算受市場利率波動影響的借貸所佔比率	表現 由於更多貸款是在較低息環境下以定息發行的債務，比率因而較2011年為低	浮息債務 2012年年底： 47.0% (2011年年底：54.8%)
衡量方法 除折舊前毛利減行政支出再除以淨利息支出	重要性 反映本集團在業務營運中履行利息償付責任的財政能力	表現 比率有所改善，反映溢利增加抵銷淨利息支出上升	淨利息償付率 2012年： 16.8倍 (2011年：12.3倍)
衡量方法 借貸減定期存款、現金及銀行結存除以股東權益	重要性 是債務水平的健康指標，並反映本集團進一步舉債的能力	表現 比率維持於低水平，而本集團進一步舉債的能力強健。本集團於2013年1月發行300百萬美元的10年期定息票據。	淨債務與股東權益比率 2012年年底： 6.2% (2011年年底：7.6%)

債務管理

2012年下半年，尤其是在中國有見通脹受控而開始放寬貨幣政策之後，本地銀行貸款市場的流動資金有所改善。在債務資本市場，投資者對信貸狀況強健的公司所要求的信貸溢價顯著下降。在低息環境下，投資者對優質金融資產需求殷切，因此債務資本市場的交易額大幅上升。為補充用以償還2012年到期債務的流動資金，並延長平均債務還款期，本集團通過中期票據計劃，發行總額為781百萬港元的定息票據，年期由7年至15年不等。這些長期借貸使債務組合於2012年年底的平均還款期延長至5.0年（2011年：4.2年）。這些票據的票息介乎3.9%與4.5%之間，其定息性質讓本集團可鎖定相對較低的利息成本以配合長期融資需要。於2013年1月，本集團發行300百萬美元的10年期3.5%定息票據，以進一步延長債務還款期。

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2012年12月31日，本集團未償還債務總額¹為5,899百萬港元（2011年：6,610百萬港元），較2011年減少711百萬港元，主要因為於年內償還債務所致。所有未償還借貸均為無抵押貸款。

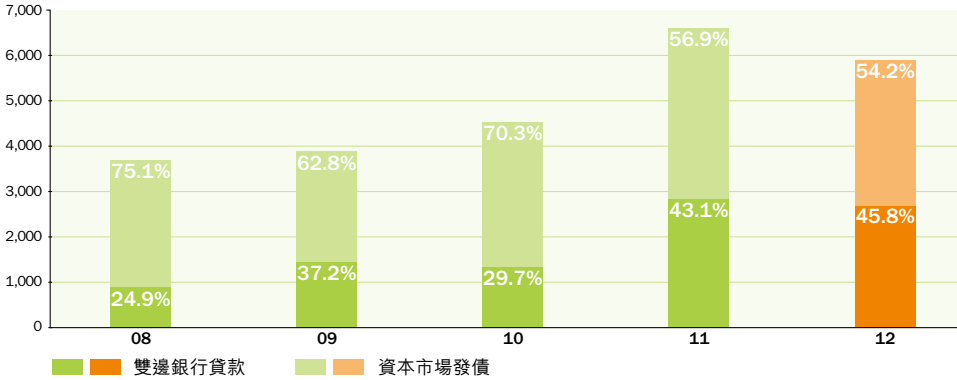
為分散資金來源，本集團與不少本地及海外銀行建立長久的合作關係。目前，有十家本地及海外銀行為本集團提供雙邊銀行貸款作為其他集資途徑。於2012年年底，本集團未償還債務總額中約45.8%（2011年：43.1%）來自這些銀行的信貸。

¹ 債務總額是指於2012年年底按合約規定的本金償付責任。然而，根據本集團的會計政策，債務是採用實際利率法按攤銷成本計算。另外，若本集團指定以若干衍生工具作為對沖工具（即利率掉期）來進行公平值對沖，對沖項目（即定息票據及零息票據）需就其被對沖的利率風險所產生的累計收益/虧損淨額作出調整。因此，本集團於2012年12月31日綜合財務狀況表披露的未償還債務賬面值為5,941百萬港元（2011年：6,663百萬港元）。

下圖顯示過去五年來自銀行及債務資本市場的融資佔未償還債務總額的百分比。

於年底融資來源

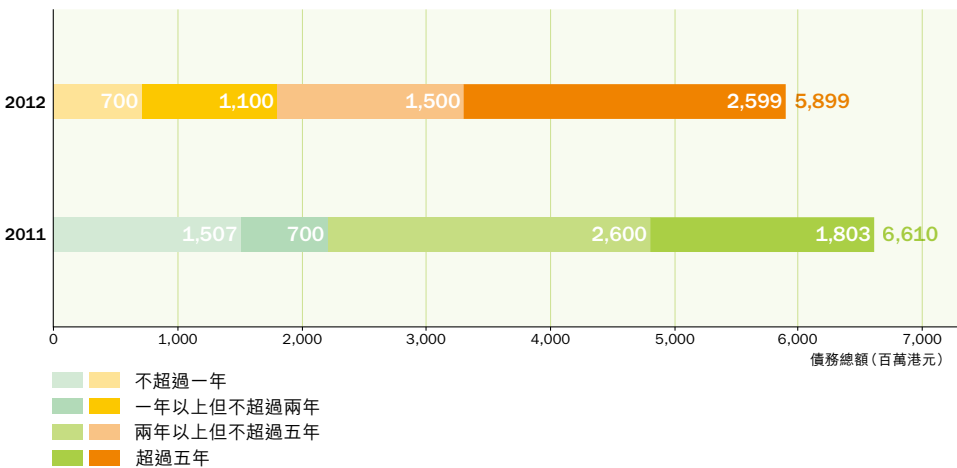
百萬港元



本集團亦致力維持適當的還款期組合。於2012年12月31日，債務組合的平均還款期約為5.0年（2011年：4.2年），其中須於一年內償還的債務約700百萬港元（2011年：1,507百萬港元），佔未償還債務11.9%（2011年：22.8%），反映2013年的再融資壓力不大。

下圖顯示本集團於2012年及2011年年底的債務還款期。

於2012年及2011年年底的債務還款期



流動資金管理

本集團一向重視流動資金管理，業務的經常性現金流繼續保持穩定和強勁。於2012年12月31日，本集團持有的現金及銀行結存總值約2,311百萬港元（2011年：2,961百萬港元）。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1,288百萬港元（2011年：1,060百萬港元）於債務證券及具保本性投資。

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2012年年底，這些信貸達1,000百萬港元（2011年：1,000百萬港元），使本集團實際上可在有需要時獲得額外的流動資金。年內，本集團已售出所有在香港聯合交易所有限公司上市的證券投資。

利率管理

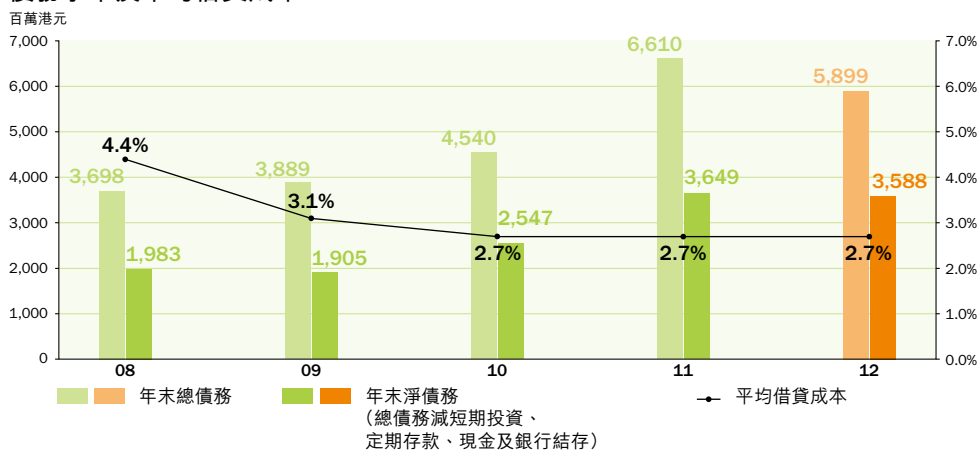
利息支出佔本集團總支出的重大部份，需要密切監察。本集團採用合適的對沖策略，以管理預期息率變動所帶來的風險。

年內，三個月香港銀行同業拆息繼續於低至0.38%與0.40%間的窄幅上落。因此，本集團於2012年的平均借貸成本維持於2.7%，與2011年相同。

本集團於2012年年底的定息債務比率為53.0%，較2011年年底的45.2%為高。

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。而於2013年1月發行的300百萬美元的10年期定息票據亦已進行對沖，以將其有效轉換為港元。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的投資為79百萬美元及人民幣163百萬元，其中37百萬美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項目的投資相關，相等於3,759百萬港元的等值額（2011年：3,423百萬港元）或本集團總資產值之5.5%（2011年：5.8%）。

使用衍生工具

於2012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的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

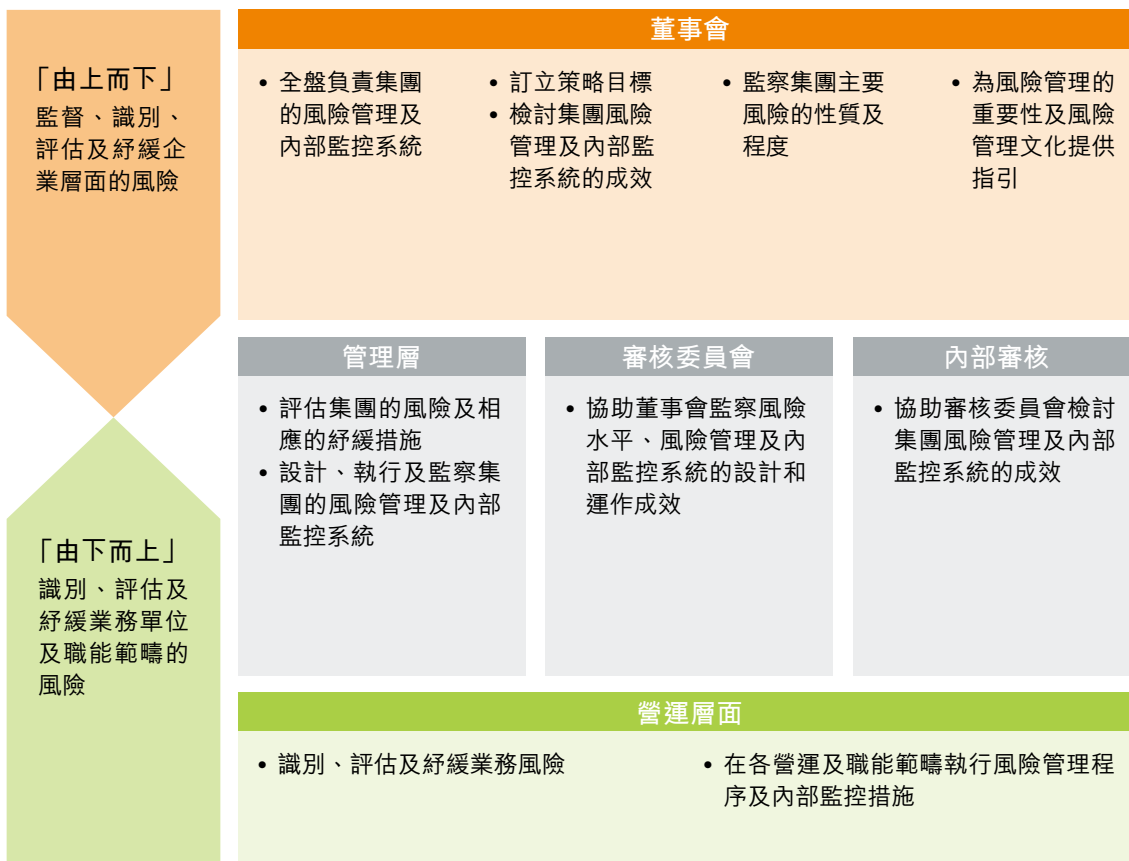
責任

希慎董事會全盤負責維持完善有效的內部監控，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未能實現業務目標的風險，且只能提供合理而非絕對的保證。

集團的風險管理架構

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。審核委員會協助董事會監察集團承受的風險水平、有關之風險管理和內部監控系統的設計及運作成效。管理層評估集團的主要風險、整體內部監控制度的優缺點並向審核委員會發表報告，同時提出應對弱點的行動方案。外聘核數師亦匯報在工作過程中識別的任何監控事宜。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。

希慎風險管理架構圖



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) 的內部監控模式制訂，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600名員工，是一間結構緊密的機構。管理層的行為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）傳達。有關的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。
- **風險評估** — 我們繼續致力提升風險管理程序和風險資訊質素，同時貫徹簡單切實的風險管理方向。我們沒有設立獨立的風險管理職能，而是尋求將風險管理功能融入業務營運（租賃、物業管理及建築項目）及職能範疇（包括財務、人力資源、資訊科技及法律）之中。我們的目標是制訂一個可供各營運單位日常使用的風險管理「活」系統。部門主管每年均檢討及更新部門的風險登記冊，以確保監控措施已融入業務營運中和發揮成效。管理團隊亦經常監察潛在弱點及相應的補救行動。
- **監控工作、資訊及溝通** — 集團的核心物業租賃及管理業務，已有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訂有關的正式政策，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。集團正加強採用自動化程序（資訊處理），並於年內取得進一步進展。
- **監察** — 由董事會及審核委員會監督，而審核委員會則提供協助。

2012年檢討內部監控成效

於截至2012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、財務報告及法規之監控可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。

於2012年進一步加強集團的風險管理系統

風險評估：按有關風險角度進行	
按有關風險的角度（而不是只按營運流程）來辨識及評估風險，並因應內外環境的變化，更清晰地描述各種風險。	令我們更有能力分析風險和對商機作出回應，以因應每年的情況變化，繼續落實策略目標。
風險評估：更加著重各營運單位的參與	
我們就識別及評估集團主要風險所採取的方針，涵蓋「由上而下」及「由下而上」兩方面。我們加強了「由下而上」的程序，由業務單位及職能範疇的部門主管負責識別及評估有關風險。	有助我們進一步推動集團的風險管理系統，打造一個可供各營運單位日常使用的「活」系統，並全面提高機構內的風險意識及文化。
至於每年更新風險登記冊的工作，我們為部門主管舉辦培訓活動及工作坊，並在整個過程中提供指引、協助及討論。在確定集團在企業層面的「最高風險」時，我們更加著重部門主管的參與，在全體會議中分享及討論集團透過部門風險登記冊所過濾的最高風險。	
經修訂的監控活動	
透過增加採用績效指標來強化監控活動，這些指標亦有助高層進行檢討。我們正修訂書面政策及程序，並正加強使用自動化程序（資訊處理）。	這些提升措施，配合我們的意願，建立一種建基於系統化和結構化監控原則的管理作風
監察 — 向審核委員會作出更系統化及頻密的匯報	
管理層就主要風險的變化及適當的紓緩措施，加強向審核委員會匯報最新情況。	協助審核委員會加強監察集團的風險水平，內部監控系統的設計和運作成效。
審核委員會除了每年舉行2次會議審閱年度及中期業績外，並由2012年起另外舉行會議來檢討及監察風險管理活動。	

未來發展

我們已加強風險的識別、評估及監察程序，現在的主要目標是進一步把風險管理程序融入集團的業務規劃及營運實務內。我們已按此方針邁進，在制訂2013年的預算案時，務求業務及營運單位在實現整體的企業及策略目標時，能均衡考慮重大風險的性質及程度。

集團風險狀況

作為風險管理方針的基礎，我們必須了解集團目前承受的風險狀況，以及這些風險如何隨時間而出現變化。下表闡述集團主要風險的性質。分析集團應對有關風險的策略載於如下所示的本年報其他篇章：

風險	2012年的風險變化	風險變化的描述
香港及環球宏觀經濟發展對以下業務的影響： 1. 寫字樓租賃業務 2. 商舖租賃業務 3. 住宅租賃業務	↑	考慮到需求及競爭的轉變對這三項租賃業務的影響，集團年內面對更為嚴峻的經營狀況。然而，上述三項業務的新供應量仍然緊絀。零售環境相對堅穩。 ► 詳細分析，請參閱第30至33頁「市場情況」及第38至43頁「業務回顧」
4. 建築項目（包括希慎廣場重建項目、商場開幕）	↓	希慎廣場竣工，商場於8月隆重開幕。 ► 詳細分析，請參閱第18及19頁「2012年表現概覽—希慎廣場的貢獻」
5. 財務（考慮到歐洲主權債務危機及其對金融市場的影響，集團面對融資和流動資金風險）	↓	2013年1月，集團成功發行總值3億美元的10年期債券；踏入2012年下半年時，金融市場普遍趨於穩定。 ► 詳細分析，請參閱第48至53頁「庫務政策」
6. 災害／災難性損失（傳染病、天災、人為災害，如火災、水災）	↔	我們執行涵蓋集團旗下所有物業的緊急處理程序。年內，我們更新了有關程序，以配合新落成希慎廣場。
7. 人力資源	↑	為配合集團的增長策略，公司需要增聘具有關能力的員工，因而在這方面面對更大競爭。 ► 詳細分析，請參閱2012年企業責任報告

備註：

- ↑ 「內在」風險（即在未考慮緩解風險措施前）上升
- ↓ 「內在」風險下降
- ↔ 「內在」風險相約

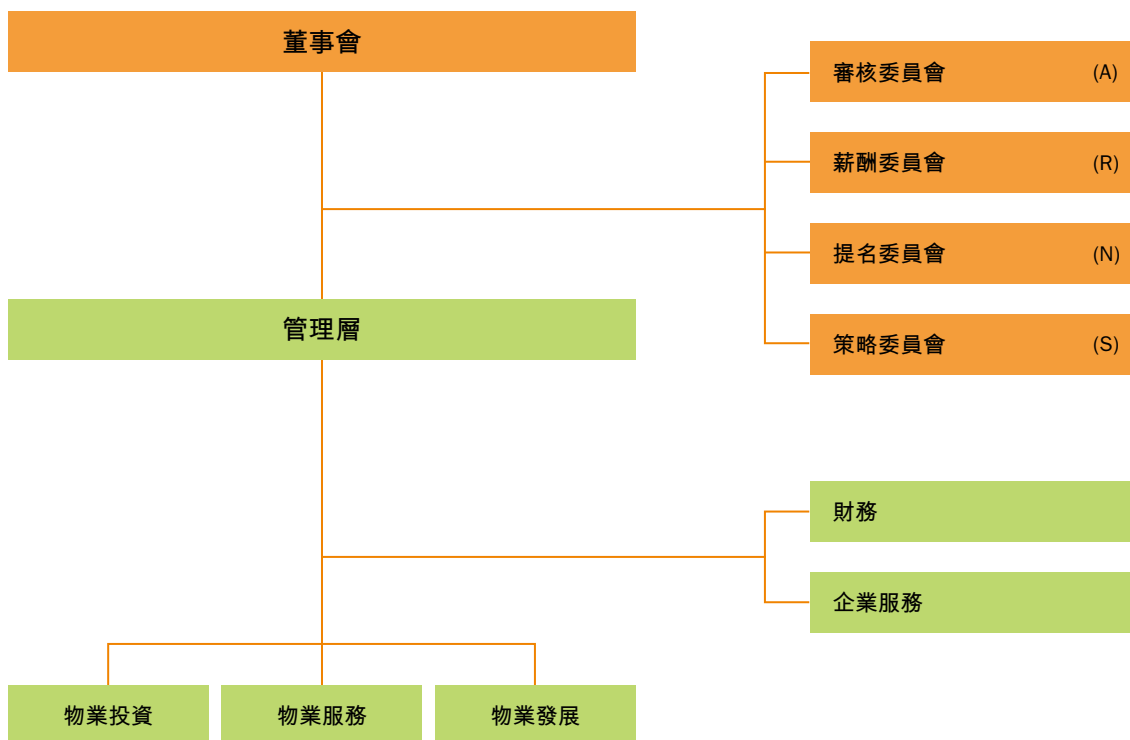
3

企業管治

本章介紹希慎的企業管治。我們首先介紹希慎的董事會成員，接著闡釋管治結構及系統，然後說明本集團的最佳企業管治常規。我們還概述董事會在2012年的工作重點以及為精益求精所作的努力。

60	董事會
64	企業管治報告
81	董事會報告
89	董事薪酬及權益報告
97	審核委員會報告

董事會



主席 (N, S 之主席)
利蘊蓮

利女士為國泰航空有限公司、中電控股有限公司、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。她現年59歲。



副主席及行政總裁 (S)
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。他現年54歲。



獨立非執行董事
卓百德

卓百德先生於亞洲證券及物業投資市場擁有逾30年經驗。他現為私人投資者，包括擁有其家族經營的私人公司 Portwood Co. Ltd。他亦為龍湖地產有限公司之獨立非執行董事及 Macquarie Retail Asset Management Limited 之董事局成員。他亦為「Asia Hard Assets Report」之出版商和作者。於2004年，卓百德先生於 LIM Advisors 旗下成立一個亞洲投資基金，他曾為 LIM Advisors 的董事及「負責人員」至2009年末。在此之前，卓百德先生自1988年初起曾為摩根士丹利之董事總經理和顧問總監。彼曾擔任之職能，包括區域研究部主管、區域策略師及區域物業研究部主管。卓百德先生取得新西蘭懷卡托大學 (University of Waikato) 文學士學位及社會科學碩士學位。他於2012年12月獲委任為獨立非執行董事，現年63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、VinaLand Limited 及 Texon International Group 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57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、第一太平有限公司及香港建設（控股）有限公司獨立非執行董事，以及 Suntech Power Holdings Co., Ltd.、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 Australian Super 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，現年63歲。

(A) 審核委員會

(R) 薪酬委員會

(N) 提名委員會

(S) 策略委員會



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58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，現年55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56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59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51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，公司法改革常務委員會，及英國牛津大學羅德獎學金香港遴選委員會委員，現年51歲。

團隊成員

高級人員 — 財務總監

賀樹人

工商管理學學士，香港會計師公會會員
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

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。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47歲。

建築設計及項目總監

陳麗喬

哲學博士，建築學學士，文學士，香港建築師學會會員
香港認可人士（建築師），中國一級註冊建築師
LEED 認證專業人員，綠建專才

商舖租務總經理

蔡雯慧

理學碩士

物業服務總經理

劉偉良

屋宇裝備工程學理學碩士，英國特許工程師
英國屋宇裝備工程師學會會員，香港工程師學會會員
香港註冊專業工程師（屋宇裝備），綠建專才

寫字樓租務總監

葉慕貞

工商管理碩士，香港測量師學會會員，英國皇家測量師學會會員

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5位（包括4位獨立非執行董事）擁有財務、管理和專業背景的非執行董事。

由2012年3月8日起，利蘊蓮主席出任執行主席。除領導董事會外，主席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已獲委任為非執行副主席，以協助及支持主席領導董事會。嚴磊輝辭任行政總裁後，劉少全已獲委任為執行副主席及行政總裁，並同時已於2012年5月14日舉行的股東周年大會結束後生效。

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。

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。

「2012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金獎

由香港會計師公會主辦

評審報告：

『希慎企業管治報告的具體優點，是它運用了圖表，清楚闡明公司對董事會權責和工作重點，以及企業管治架構的理解。而「須由董事會全體董事議決的列表」則讓股東清晰掌握2011年董事會的重要討論事項』。



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。董事會已制訂細表，列明須由董事會全體成員議決事項*，其範圍涵蓋集團一切重大政策及方針。
✓	董事會評估：(執行)主席及非執行董事每年至少在無管理層出席的情況下召開一次會議。此外，非執行董事亦在無管理層或有關的董事會成員出席的情況下召開會議。
✓	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。
✓	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。該政策已於年內更新，以配合《證券及期貨條例》於2013年1月生效的新訂內幕消息披露機制。
✓	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)內部監控與風險管理報告。
✓	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。並已提早採納按上市規則將實行的環境、社會及管治報告規定。
✓	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。
✓	2013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。

2012年董事會主要工作：不斷求進

年內董事會舉行了5次會議。除了每季一次的董事會會議外，策略委員會（全體董事均獲邀出席）還另外舉行一次會議，討論集團長遠增長策略。以下是曾討論的焦點議題及相關成果：

1. 領導

- 批准主席擔任執行主席職務；委任執行副主席及行政總裁
- 檢討及批准主席、副主席及行政總裁之間的角色及職責分工
- 委任新的獨立非執行董事，為董事會引進新思維
- 檢討及修訂提名委員會的職權範圍；將策略委員會的職權範圍正規化

2. 策略

- 聽取集團核心租賃業務（寫字樓、商舖及住宅）的策略計劃及定期匯報，以達致短期目標，及中期方向性計劃，以進一步提升競爭力
- 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
- 聽取管理層的匯報，內容有關進一步提升地區品牌，以及推廣集團的銅鑼灣核心物業組合作為首選的工作及消閒熱點
- 與管理層檢視核心物業組合所提供的進一步機遇
- 檢討及批准發行3億美元10年期債券

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

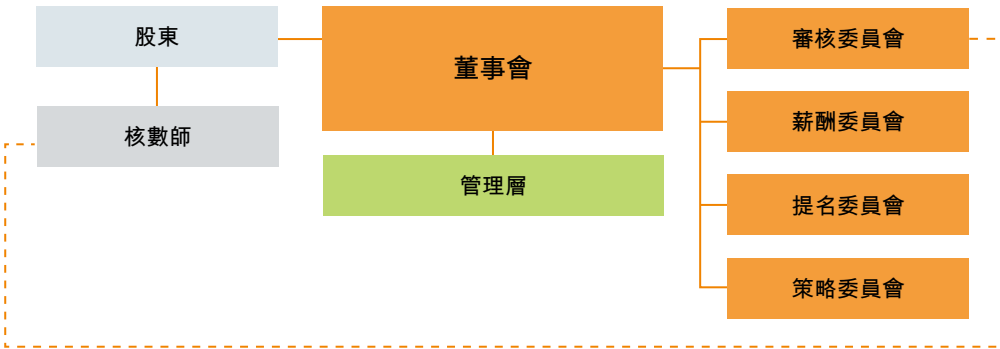
- 審核委員會檢討及監察管理層提出的計劃，內容有關進一步加強風險辨識及評估過程，並向審核委員會及董事會作出更頻密、更嚴謹的匯報
- 評估財務監控及其他內部監控的成效（請參閱獨立的「內部監控及風險管理報告」）
- 已將法律及監管符規列為董事會每次會議的常設討論事項

4. 股東關係

- 詳述投資者及分析員意見的投資者關係報告列為董事會會議的常設討論事項
- 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
- 須由董事會全體成員議決事項
- 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，一般是每年一次。

董事會領導

董事會規模及組成

董事會現由11位董事組成，包括：主席、2位其他執行董事及8位非執行董事（包括4位獨立非執行董事）。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，卓百德獲委任為獨立非執行董事，由2012年12月10日起生效。有關執行董事之變動（包括主席擔任執行職位），已載於上文「為董事會貫注新動力及董事會領導」一節。

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。

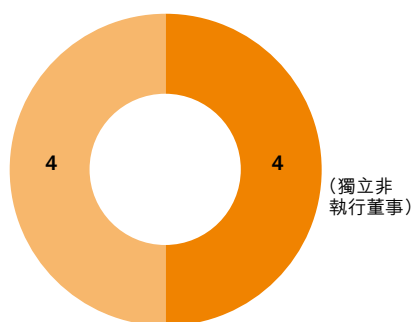
於2013年5月15日舉行的股東周年大會上，利乾、利子厚、潘仲賢、容韻儀及卓百德將退任董事，並合資格膺選連任。候選董事的資料載於寄予股東的股東周年大會通函內。

非執行董事及執行董事之分佈
2012年12月31日



■ 執行董事
■ 獨立非執行董事
■ 非執行董事

非執行董事的任期
2012年12月31日



■ 0至3年
■ 4年及以上

下表載列董事會及各委員會於2012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2012年股東周年大會的情況。

董事	董事會 (附註1及2)	審核委員會 (附註1)	薪酬委員會 (附註1及3)	提名委員會 (附註1及4)	股東周年大會 (附註1)
執行董事					
利蘊蓮	5/5			1/1	1/1
劉少全	5/5				1/1
嚴磊輝	2/2				1/1
容韻儀	5/5				1/1
獨立非執行董事					
聶雅倫	5/5	3/3		1/1	1/1
卓百德	—				—
范仁鶴	5/5 (一次採用 電話會議)	3/3	1/1	1/1	1/1
潘仲賢	5/5		1/1	1/1	1/1
非執行董事					
Hans Michael JEBSEN	4/5 (及一次由 其替任董事出席)				1/1
利憲彬	5/5	3/3			1/1
利子厚	5/5		1/1		1/1
利乾	5/5			1/1	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. 嚴磊輝於2012年5月14日辭任董事。卓百德於2012年12月10日獲委任為董事。
3. 於2012年2月20日，范仁鶴及潘仲賢分別獲委任為薪酬委員會主席及成員。
4. 於2012年2月20日，嚴磊輝退任提名委員會成員，而聶雅倫及潘仲賢則獲委任為提名委員會成員。

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。

董事會已制訂細表，列明須由董事會全體成員議決事項，其範圍涵蓋公司一切重大政策及方針。有關事宜包括長遠目標和策略、將集團業務擴展至新的業務範疇、資本管理架構及政策、庫務政策、全年預算案、全年融資計劃及全年庫務投資計劃、重大買賣固有資產、關連交易、中期及末期業績的初步公告、宣派股息、內部監控、董事會委任成員、企業管治、重大的檢控、訴訟的抗辯或和解等。

在適用情況下，均設有按「重要性」制訂的水平，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。上述載於列表的規限將定期檢視，最少每年1次。

（有關文件已登載於本公司網站：www.hysan.com.hk）

董事會工作績效

技能及均衡

於2012年，本公司有8位非執行董事，各具不同背景，可達致優勢互補。他們為以下範疇的經驗及專長帶來寶貴的經驗和見解，有助推動集團的企業策略及業務增長：

經驗 / 專長	董事姓名
1. 經營管理 於另一大型公司擔任要職而取得廣泛的商業經驗。	范仁鶴 潘仲賢
2. 地產 曾於另一從事物業投資、發展或設施管理的公司任職高級行政人員，或具備相關行業的經驗。	卓百德
3. 金融服務及投資 擁有金融服務業或監督財務交易及投資管理的經驗。	利憲彬 利乾 利子厚 潘仲賢
4. 市場推廣 於一家大型零售消費產品、服務或分銷公司任職高級行政人員的經驗。	Hans Michael JEBSEN
5. 「審核委員會」會計專長 擁有上市規則「審核委員會會計專長」所界定之專長。	聶雅倫
6. 風險管治及風險管理 了解董事會對監察風險管理原則及實務的角色，包括了解現行的風險管理原則及實務，這方面的認識可能來自目前或之前擔任另一上市公司董事會風險管理委員會的職位；在另一上市公司擔任「風險管理總監」或風險管理行政人員；在另一上市公司擔任行政總裁或財務總監。	聶雅倫 范仁鶴 利乾 利子厚 潘仲賢
7. 人力資源 / 薪酬 了解與人力資源有關的原則及實務及 / 或在另一大型公司管理或監督人力資源運作的實際經驗，包括以下方面的經驗：設計及執行薪酬計劃、領袖培訓 / 人才管理、繼任計劃，以及薪酬決策，包括薪酬方面涉及風險的事宜。	范仁鶴 潘仲賢

(董事的詳盡履歷載於第60至63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。

提名委員會於2012年11月檢討有關委任新獨立非執行董事的建議。在同一會議上，委員會詳細檢視董事的「獨立性」，得出4名獨立非執行董事（包括當時建議委任的董事）於當時均為獨立人士的結論。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11月檢討 — 具「獨立性」身份的原因
聶雅倫		✓		與本集團或管理層並無商業或其他關係
卓百德		✓		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
嚴磊輝 (至2012年5月14日)	✓			
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。

董事會還採用 iPad，將董事會的文件電子化，向在營運中減少用紙量的目標邁出一小步，有利促進可持續發展。這亦明確顯示董事會樂於採用新科技，並進一步提升溝通的成效。

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。新委任的董事獲得全面的啟導介紹，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特別職責的概述。此外，會安排主要管理人員與新董事的交流會議。

董事啟導文件

集團不時就業務的性質和有關個人士的需要，檢討啟導文件的內容。內容包括：

董事的職責

- 董事職務及責任備忘錄
- 聯交所有關董事進行證券交易的標準守則
- 董事披露權益清單
- 董事須知會公司的情况清單

公司業務

- 年度業務計劃、庫務投資及財務計劃
- 公司組織及企業架構圖
- 任何重大訴訟的詳情
- 集團主要保險措施摘要，包括董事及高級人員的責任保險

董事會議事程序和現時的董事會事宜

- 董事會及董事委員會的會議記錄
- 所有董事、公司秘書及其他重要行政人員的簡歷
- 董事委員會詳情以及職權範圍
- 重要的企業管治文件

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，我們已進一步加強為董事舉行管理層匯報、參觀物業組合、聽取業界專家對物業租賃市場環境及新法規事宜的匯報等。以下概述集團年內為董事提供而董事參加的培訓活動。除了集團舉辦的活動外，董事亦有參加其他形式的培訓。

董事	希慎於2012年舉辦的培訓活動 (附註)
執行董事	
利蘊蓮	a, b, c
劉少全	a, b, c
容韻儀	a, b, c
獨立非執行董事	
聶雅倫	a, b, c
卓百德 (於2012年12月10日獲委任)	不適用
范仁鶴	a, b
潘仲賢	a, b, c
非執行董事	
Hans Michael JEBSEN	a, c
利憲彬	a, b, c
利乾	a, b
利子厚	a, b

附註：

- 匯報最新法規
- 集團租賃業務的宏觀環境及競爭
- 有關可持續發展的最新情況

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。

為進一步提升非執行董事的獨立性，並使他們可更自由地討論對董事會及集團管理層的工作表現評估，非執行董事亦於2012年在沒有執行董事或與利氏家族有關的董事會成員出席的情況下召開額外的正式會議。

董事委員會於2012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，其他成員為劉少全（副主席及行政總裁）、聶雅倫、范仁鶴及利乾。年內，策略委員會舉行了1次會議，並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。

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。

2012年及至今的活動及報告

審核委員會的活動詳情亦載於第97及98頁的「審核委員會報告」。年內共舉行了3次會議。審核委員會會議的出席情況載於第69頁的列表中。審核委員會除審批年度及中期財務報表外，還另外召開會議集中討論內部監控與風險管理。年內，委員會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。（有關詳情亦載於第54至57頁的「內部監控與風險管理」報告）

薪酬委員會

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。

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。

2012年及至今的活動及報告

薪酬委員會的活動詳情載於第89至96頁的「董事薪酬及權益報告」。年內薪酬委員會舉行了1次會議。薪酬委員會會議的出席情況載於第69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（當時的行政總裁）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。



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。年內，委員會的職份已擴展至包括按上市規則新規定檢視董事的獨立性。提名委員會的職權範圍已清楚註明，當處理有關主席繼任人的事宜時，董事會主席不能出任提名委員會主席。

年內舉行了一次會議，以(i)因應上市規則的新規定，檢討和修訂提名委員會的職權範圍；(ii)檢視董事會的架構、規模及組成；(iii)考慮委任卓百德為獨立非執行董事；及(iv)評估獨立非執行董事的獨立性。提名委員會會議的出席情況載於第69頁的列表中。

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。

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及項目地盤。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：2011年營商環境、業務回顧及本公司2012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。該政策已經更新，以配合於2013年1月生效的《證券及期貨條例》新訂內幕消息披露機制。（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。

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。

年內，本公司之組織章程大綱及細則並無作出任何修改。

董事會報告

董事同寅謹將董事會於2013年3月6日批准截至2012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2012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2012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2012年12月31日止年度之業績載於第102頁之綜合收益表。

第一次中期股息每股17港仙已於年內派發予股東，合共約180百萬港元。

由截至2012年12月31日止年度起，本公司擬派發兩次中期股息，而非派發末期股息。第二次中期股息將取代末期股息，並將不會附有以股代息選擇。

董事會現宣布派發第二次中期股息每股78港仙，給予在2013年3月21日名列股東名冊之股東，合計約829百萬港元。2012年內宣布派發及已付之普通股股息合計將約1,009百萬港元，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106及107頁之綜合權益變動表及財務報表附註32。

投資物業

本集團所有於2012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2012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31。

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。

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64至80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89至96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97及98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54至57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2013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，並由劉少全擔任副主席及行政總裁。容韻儀擔任執行董事兼公司秘書，另有8位非執行董事。

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月股東周年大會結束時生效。

卓百德由2012年12月10日獲委任為獨立非執行董事。

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60至63頁。

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。

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。提名委員會亦已於2012年11月舉行的會議中檢討董事的獨立性。（見企業管治報告）

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89至96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2012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)	40.75
Lee Hysan Company Limited	所控制法團權益	433,130,735 (附註b)	40.75
Silchester International Investors LLP	投資經理	63,614,000	5.98

附註：

- (a) 百分比乃按本公司於2012年12月31日已發行之股份數目（即1,063,007,056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38。

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：1,639,176港元 2013年：821,238港元 (按比例計算) (附註c)

(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d)	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d)	2007年10月15日 (附註e)	(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f)	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：14,267,446港元 (按比例計算) (附註g及h)

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i)	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：2,057,796港元 2013年：2,061,096港元 2014年：764,600港元 (按比例計算) (附註c)
(iv) 捷成馬國際有限公司 (附註j)	2010年9月7日	自2011年2月1日起， 為期3年 (附註j)	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)

(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40.75%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(「希慎租務」)(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	21,065,721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	3,064,207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) 固定泊車位使用權費用於2012年12月1日已作出調整，而租約的租金及管理費則維持不變。
- (d) 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。
- (e) 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)。
- (f) 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須超過3年，此乃符合業內該類合約的一般商業常規。
- (g) 根據上述附註(e)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。
- (h) 商舖每月管理費於2012年1月1日已作出調整及於2013年1月1日進一步作出調整。宣傳費則於2013年1月1日已作出調整。
- (i) 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。
- (j) 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。此租賃已提早於2013年1月31日終止。
- (k) 此等代價相當於截至2012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。

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。

持續關連交易續

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84至87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

根據上市規則附錄16第15條，若干交易被視為重要合約如下：

- (i) 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1.08%（資產比率及代價比率分別為0.03%及0.05%）；及
- (ii) Barrowgate與希慎租務達成的管理協議，因以管理協議之年度代價計算收益比率達1.10%（資產比率及代價比率分別為0.03%及0.05%）。

上述交易詳情載列於「持續關連交易」之第I(b)(i)及II(a)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佔本集團總購貨額31.31%，其中最大供應商佔本集團總購貨額13.69%。而本集團5大客戶所佔之合計營業額佔本集團總營業額少於30%。

本公司各董事、其聯繫人或任何股東（董事獲知擁有本公司已發行股本百分之五或以上之人士）概無持有該5大供應商任何權益。

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。

董事會報告續

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2013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。

承董事會命

主席

利蘊蓮

香港，2013年3月6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)，負責檢討及釐定執行董事之薪酬以及建議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)。

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。主席及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)2012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39。

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半年支付。
- 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2012年，非執行董事(包括獨立非執行董事)合共收取袍金1,889,726.78港元。

2012年回顧

薪酬委員會於2012年3月召開會議(所有委員會成員均出席該會議)以批准執行董事之2012年年度固定基本薪酬及釐定2011年與表現掛鉤的花紅，包括主席的新薪酬組合(由2012年3月8日起出任執行主席)。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。於2012年5月，委員會考慮及批准副主席及行政總裁(由2012年5月14日獲委任)的年度薪酬組合。

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。

2013年3月檢討

薪酬委員會於2013年3月召開會議以檢討2013年執行董事之薪酬及2012年與表現掛鉤的花紅。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(只限非執行董事)	
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

本公司按一個行政人員購股權計劃尚餘未行使的購股權。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：

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。

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，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。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1,334,000股股份之購股權。

於2012年12月31日，根據2005計劃已授出合共可認購2,291,668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898,323份購股權），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2005計劃可發行之股份數目為96,620,100，佔已發行股本之9.09%。

年內，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	年內變動			於2012年 12月31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)	–
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

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2012年 1月1日 結餘	年內變動			於2012年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效 (附註b)	
合資格僱員 (附註g)	31.3.2008	21.960	31.3.2008 – 30.3.2018	23,000	–	(6,000) (附註h)	–	17,000
	2.5.2008	23.900	2.5.2008 – 1.5.2018	95,000	–	(95,000) (附註i)	–	–
	2.10.2008	20.106	2.10.2008 – 1.10.2018	85,000	–	(85,000) (附註j)	–	–
	31.3.2009	13.300	31.3.2009 – 30.3.2019	262,668	–	(69,668) (附註k)	(23,000)	170,000
	31.3.2010	22.450	31.3.2010 – 30.3.2020	441,001	–	(102,333) (附註l)	(66,000)	272,668
	31.3.2011	32.000	31.3.2011 – 30.3.2021	370,000	–	(4,000) (附註m)	(105,000)	261,000
	30.3.2012	31.610 (附註n)	30.3.2012 – 29.3.2022	–	479,000	–	(107,000)	372,000
				2,294,669	1,334,000	(507,334)	(829,667)	2,291,668

附註：

- 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。
- 該等購股權於年內因一位董事及若干合資格僱員辭任而失效。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為35.35港元。
- 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。
- 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。
- 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為32.95港元。
- 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為31.03港元。
- 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。
- 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。

2005計劃之詳情載於財務報表附註39。

董事報酬續

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，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	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，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。
- (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2012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	0.238
劉少全	—	—	100,115 (附註c)	—	100,115	0.009
利蘊蓮	30,000	—	—	—	30,000	0.003
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12月31日已發行之股份數目(即1,063,007,056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2005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 (附註)
	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2012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(按上市規則披露規定，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、劉少全、利憲彬、利乾及利子厚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先生亦為該等公司之主要股東。

Jebesen先生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，除利蘊蓮及劉少全外，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。

董事會亦有既定程序以定期檢討及處理董事可能構成競爭業務之情況。

承董事會命

執行董事兼公司秘書

容韻儀

香港，2013年3月6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。審核委員會亦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3次會議（2012年3月5日、8月3日及11月15日）。聶雅倫、范仁鶴及利憲彬均有出席上述會議，並分別於2012年3月及8月召開的會議內，審閱2011年年報及2012年中期業績報告中之財務報表。而委員會於11月召開1次額外會議，檢討本集團之內部監控和風險管理程序，以及各項與批准財務報表及業績公告沒有直接關連的事項。審核委員會最近於2013年3月4日召開會議，審閱截至2012年12月31日止年度之財務報表。

於2012年3月召開之會議詳情已載列於2011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。

- 2012年8月：審核委員會已審閱2012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。
- 2013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2012年年報的2012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2012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

- 2012年8月及11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。審核委員會已收到管理層就本集團所面對的主要風險之更新報告；以及為進一步強化集團內部監控及風險管理制度，就已同意須改善方面的實施進展報告，包括風險鑑定及評估的程序。而最終的目標是要打造一個可供各營運單位日常使用的「活」系統。

檢討內部監控及風險管理制度續

- 2013年3月 : 2012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，並對可能影響財務監控、運作監控及合規監控以及風險管理功能的事宜無重大疑慮。

與外聘核數師的關係

- 2012年8月 : 審核委員會已檢討並考慮就：審核2012年年度財務，檢討有關業績公告，及年度審核持續關連交易，而委任外聘核數師的聘用條款。
- 2012年11月 : 審核委員會已審閱本集團的核數師服務政策。
- 2013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2013年度之外聘核數師。

審核委員會已檢討並考慮外聘核數師之2013年審計服務報告，及就檢討2013年中期業績而委任外聘核數師的聘用條款。

截至2012年12月31日止年度，外聘核數師合共收取2,352,000港元之費用(審核服務：2,020,000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，2013年3月6日

4

財務報表及估值

100	董事就財務報表須承擔之責任	110	主要會計政策
101	獨立核數師報告	120	財務報表附註
102	綜合收益表	161	財務風險管理
103	綜合全面收益表	170	五年財務摘要
104	綜合財務狀況表	172	估值師報告
105	財務狀況表	173	主要物業報表
106	綜合權益變動表	175	股權分析
108	綜合現金流量表	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102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2012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2012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

2013年3月6日

綜合收益表

截至2012年12月31日止年度

	附註	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
營業額	4	2,486	1,922
物業支出		(423)	(262)
毛利		2,063	1,660
投資收入	6	55	90
其他收益及虧損	7	18	(34)
行政支出		(187)	(173)
財務支出	8	(156)	(122)
投資物業之公平值變動		8,533	7,532
應佔聯營公司之業績		334	254
除稅前溢利		10,660	9,207
稅項	9	(289)	(217)
本年度溢利	10	10,371	8,990
應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		9,955	8,545
非控股權益		416	445
		10,371	8,990
每股盈利(以港仙列值)	15		
基本		938.02	808.34
攤薄		937.59	807.71

綜合全面收益表

截至2012年12月31日止年度

	附註	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
本年度溢利		10,371	8,990
其他全面收益：	11		
被指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資之淨收益(虧損)		115	(121)
被指定為按現金流量對沖之衍生工具之淨收益		16	4
自用物業重估之收益		33	71
應佔聯營公司之匯兌儲備		2	155
本年度除稅後之其他全面收益		166	109
本年度全面收益總額		10,537	9,099
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		10,121	8,654
非控股權益		416	445
		10,537	9,099

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2012年12月31日

	附註	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
非流動資產			
投資物業	16	60,022	49,969
物業、機器及設備	17	580	530
聯營公司投資	19	3,759	3,423
保本投資	20	160	365
票據	21	527	259
股本投資	22	1	989
其他金融資產	23	57	68
其他應收款項	24	243	163
		65,349	55,766
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	24	158	134
保本投資	20	218	265
票據	21	383	171
其他金融資產	23	2	71
應收稅款		2	-
定期存款	26	2,158	2,899
現金及銀行結存	26	153	62
		3,074	3,602
流動負債			
應付賬款及應付費用	27	469	532
租戶按金		190	170
應付非控股權益款項	28	327	327
借貸	29	699	1,507
其他金融負債	23	5	19
應付稅款		77	73
		1,767	2,628
流動資產淨額		1,307	974
總資產減流動負債		66,656	56,740
非流動負債			
借貸	29	5,242	5,156
其他金融負債	23	25	50
租戶按金		508	430
遞延稅項	30	434	360
		6,209	5,996
資產淨額		60,447	50,744
資本及儲備			
股本	31	5,315	5,299
儲備		52,808	43,454
本公司擁有人應佔權益		58,123	48,753
非控股權益		2,324	1,991
權益總額		60,447	50,744

載於第102至169頁之綜合財務報表於2013年3月6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

劉少全
董事

財務狀況表

於2012年12月31日

	附註	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
非流動資產			
物業、機器及設備	17	22	10
附屬公司投資	18	1,603	1,904
其他金融資產	23	2	2
應收附屬公司款項	25	3,797	5,126
		5,424	7,042
流動資產			
其他應收款項		3	5
應收附屬公司款項	25	8,984	6,088
應收稅款		2	–
定期存款	26	55	466
現金及銀行結存	26	93	25
		9,137	6,584
流動負債			
其他應付款項及應付費用		35	36
應付附屬公司款項	25	1,337	480
應付稅款		–	5
		1,372	521
流動資產淨額		7,765	6,063
總資產減流動負債		13,189	13,105
非流動負債			
遞延稅項	30	1	1
資產淨額		13,188	13,104
資本及儲備			
股本	31	5,315	5,299
儲備	32	7,873	7,805
權益總額		13,188	13,104

載於第102至169頁之財務報表於2013年3月6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

劉少全
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2012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2011年1月1日	5,267	1,754	16	276
本年度溢利	-	-	-	-
因股本投資而產生之淨虧損	-	-	-	-
被指定為按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(附註30)	-	-	-	-
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)	-	-	-	-
因出售股本投資而轉入保留溢利	-	-	-	-
於2011年12月31日	5,299	1,934	15	276
本年度溢利	-	-	-	-
因股本投資而產生之淨收益	-	-	-	-
被指定為按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(附註30)	-	-	-	-
應佔聯營公司之匯兌儲備	-	-	-	-
本年度全面收益總額	-	-	-	-
根據以股代息計劃發行股份	14	76	-	-
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	-	-	8	-
註銷之購股權	-	-	(5)	-
本年度已派之股息(附註14)	-	-	-	-
因出售股本投資而轉入保留溢利	-	-	-	-
於2012年12月31日	5,315	2,022	14	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	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
-	-	-	-	-	9,955	9,955	416	10,371
-	115	-	-	-	-	115	-	115
-	-	12	-	-	-	12	-	12
-	-	4	-	-	-	4	-	4
-	-	-	40	-	-	40	-	40
-	-	-	(7)	-	-	(7)	-	(7)
-	-	-	-	2	-	2	-	2
-	115	16	33	2	9,955	10,121	416	10,537
-	-	-	-	-	-	90	-	90
-	-	-	-	-	-	10	-	10
-	-	-	-	-	-	8	-	8
-	-	-	-	-	5	-	-	-
-	-	-	-	-	(859)	(859)	(83)	(942)
-	(923)	-	-	-	923	-	-	-
100	(3)	(24)	308	413	49,702	58,123	2,324	60,447

綜合現金流量表

截至2012年12月31日止年度

附註	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
經營業務		
除稅前溢利	10,660	9,207
調整：		
其他收益及虧損	(18)	34
財務支出	156	122
投資物業之公平值變動	(8,533)	(7,532)
應佔聯營公司之業績	(334)	(254)
股息收入	(3)	(54)
利息收入	(52)	(36)
物業、機器及設備之折舊	11	8
以股份為基礎之支出	8	7
營運資金變動前之經營現金流量	1,895	1,502
應收賬款及其他應收款項增加	(168)	(28)
應付賬款及應付費用增加(減少)	116	(31)
租戶按金增加	98	149
經營業務所得現金	1,941	1,592
繳付香港利得稅	(227)	(185)
退回香港利得稅	7	-
經營業務流入現金淨額	1,721	1,407
投資業務		
已收利息	76	40
已收股本投資股息	3	54
出售股本投資所得款項	1,103	40
保本投資到期時所得款項	265	85
票據到期時所得款項	469	91
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	2,902	1,928
聯營公司還款	-	139
有關投資物業所付款項	(1,595)	(1,520)
購買物業、機器及設備	(31)	(8)
購買票據	(953)	(264)
購買其他金融資產	-	(60)
保本投資增加	-	(251)
收購附屬公司	-	(19)
超過三個月到期之定期存款增加	(1,943)	(2,802)
投資業務流入(付出)現金淨額	357	(2,547)

	附註	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
財務活動			
繳付利息		(189)	(128)
其他財務支出付款		(3)	(12)
中期票據計劃費用		(2)	(2)
繳付股息		(769)	(606)
繳付附屬公司非控股權益股息		(83)	(94)
償還銀行借貸		(150)	(849)
償還定息票據		(1,357)	-
新增銀行借貸		-	2,350
發行定息票據		774	554
行使購股權所得款項		10	21
財務活動(付出)流入現金淨額		(1,769)	1,234
現金及現金等值增加淨額		309	94
於 1月1日 之現金及現金等值		654	560
於 12月31日 之現金及現金等值	26	963	654

主要會計政策

截至2012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。

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。

(a) 金融資產

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帳中確認，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

(a) 金融資產續

(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(a)(iv)）。

不符合攤銷成本準則的債務工具（見上文(a)(i)），均按公平值計入損益賬進行計量。此外，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，則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。

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，因重新計量而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。

自應用香港財務報告準則第9號以來，本集團或本公司並未將任何債務工具指定為按公平值計入損益賬，亦未將任何債務工具重新分類為按公平值計入損益賬，或者從按公平值計入損益賬予以重新分類。

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收益及虧損內。

(iv) 按公平值計入其他全面收益之金融資產

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。

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。若股本工具投資是持作買賣，則不可指定按公平值計入其他全面收益。

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。

自應用香港財務報告準則第9號以來，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。

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，包括在投資收入內，於財務報表附註6披露。

7. 金融工具續

(b) 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。

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
- 可能出現借貨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，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。

除了應收賬款及應收附屬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。倘考慮到應收賬款及應收附屬公司款項不能收回，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。

(c) 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之金融資產，資產賬面值與已收及應收代價之損益總額之差額，將於損益內確認。

於終止確認按公平值計入其他全面收入之金融資產時，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。

7. 金融工具續

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為金融負債或股本權益工具。

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。

(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算，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，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（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。

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已包括在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。

7. 金融工具續

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）按攤銷成本或公平值計入損益賬分類及其後進行計量。

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。

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

增益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。

(a) 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。

(b) 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。如臨時差異由首次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之資產及負債所產生,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)。

13. 稅項續

(b) 遞延稅項續

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則根據上述載於香港會計準則第12號「利得稅」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2012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

本集團及本公司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。於本年內，本集團及本公司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，對本集團或本公司於本會計期間及／或過往會計期間之業績及財務狀況並無重大影響。

本集團及本公司並未提前應用以下已頒佈惟尚未生效的新訂準則、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 – 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
香港財務報告準則第10號、第12號及第27號（修訂本）	投資實體 ³
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。

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。

本公司董事預期這些修訂本的應用，可能導致在綜合財務報表內作出廣泛的披露。

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60,022百萬港元(2011年:49,969百萬港元),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本集團及本公司財務狀況表內(見附註23)。本公司的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,本集團的營運及可呈報分部如下:

商舖分部—出租商舖及相關設施予不同零售及消閒業務營運者

寫字樓分部—出租優質寫字樓及相關設施

住宅分部—出租高級住宅物業及相關設施

5. 分部資料續

分部營業額及業績

以下是本集團按營運及可呈報的分部分析之營業額及業績：

	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2012年12月31日止年度				
營業額				
投資物業租金總收入	1,154	781	297	2,232
管理費收入	96	127	31	254
分部收入	1,250	908	328	2,486
物業支出	(208)	(150)	(65)	(423)
分部溢利	1,042	758	263	2,063
投資收入				55
其他收益及虧損				18
行政支出				(187)
財務支出				(156)
投資物業之公平值變動				8,533
應佔聯營公司之業績				334
除稅前溢利				10,660
截至2011年12月31日止年度				
營業額				
投資物業租金總收入	721	701	283	1,705
管理費收入	68	119	30	217
分部收入	789	820	313	1,922
物業支出	(104)	(102)	(56)	(262)
分部溢利	685	718	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

以上所有營運分部的營業額均來自外界客戶。

營運及可呈報的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、其他收益及虧損、行政支出(包括中央行政成本及董事薪酬)、財務支出、投資物業之公平值變動,以及應佔聯營公司之業績下,各分部所賺取的溢利。這是向本集團行政總裁呈報的資料,以助調配資源及評估物業分部表現之用。

5. 分部資料續

分部資產

以下是本集團按營運及可呈報的分部分析之資產：

	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	綜合 百萬港元
於2012年12月31日				
分部資產	28,918	22,623	8,494	60,035
聯營公司投資				3,759
其他資產				4,629
綜合資產				68,423
於2011年12月31日				
分部資產	15,092	16,957	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

分部資產指各分部的投資物業和應收賬款。分部資產並無分配自用物業、機器及設備、聯營公司投資、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3,756百萬港元及3百萬港元(2011年：3,420百萬港元及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

	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	綜合 百萬港元
截至2012年12月31日止年度				
非流動資產之增加	958	55	3	1,016
重建中投資物業之增加(附註)				504
				1,520
截至2011年12月31日止年度				
非流動資產之增加	444	37	21	502
重建中投資物業之增加(附註)				1,118
				1,620

附註：

重建中之投資物業已於本年內竣工。

6. 投資收入

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
投資收入包括：		
股息		
– 上市投資	3	43
– 非上市投資	-	11
利息收入	52	36
	55	90

以下是投資收入之分析：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
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	3	54
按攤銷成本計量之金融資產	48	40
被指定為現金流量對沖之金融工具從對沖儲備轉出之收益(虧損)	4	(4)
	55	90

分類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

	2012年 百萬港元	2011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	18	(33)
按公平值對沖之對沖工具所產生之(虧損)收益	(11)	16
按公平值對沖之被對沖項目所調整之收益(虧損)	11	(17)
	18	(34)

8. 財務支出

	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	40	24
須於5年內全數償還浮息票據之利息	3	2
須於5年內全數償還定息票據之利息	29	116
不須於5年內全數償還定息票據之利息	89	44
不須於5年內全數償還零息票據之估算利息	15	14
總利息支出	176	200
其他財務支出	14	7
減：資本化之金額(附註)	(17)	(44)
	173	163
利率掉期及貨幣掉期之淨利息收入	(27)	(68)
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	8	25
中期票據計劃費用	2	2
	156	122

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：2.88%)。

9. 稅項

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
本年度稅項		
香港利得稅		
—本年度	224	207
—以往年度(超額)不足撥備	(2)	1
	222	208
遞延稅項(附註30)	67	9
	289	217

於兩個年度之香港利得稅，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：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
除稅前溢利	10,660	9,207
以香港利得稅率16.5%計算之稅項	1,759	1,519
應佔聯營公司業績之稅項影響	(55)	(42)
於釐定應課稅溢利時不可扣減支出之稅項影響	78	46
於釐定應課稅溢利時非課稅收入之稅項影響	(1,493)	(1,298)
未確認之估計稅務虧損之稅項影響	5	3
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	(1)	(2)
使用以往年度未確認之估計稅務虧損	(2)	-
以往年度(超額)不足撥備	(2)	1
本年度稅項	289	217

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30)。

10. 本年度溢利

	2012年 百萬港元	2011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	11	8
包括104百萬港元(2011年：89百萬港元) 或然租金之投資物業租金總收入	(2,232)	(1,705)
減：		
— 產生租金收入之物業之直接經營成本	418	233
— 無產生租金收入之物業之直接經營成本	5	29
	(1,809)	(1,443)
員工成本，包括：		
— 董事酬金(附註12)	21	21
— 以股份為基礎之支出	4	4
— 其他員工成本	193	168
	218	193
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司之業績)	134	92

11. 其他全面收益

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
其他全面收益包括：		
被指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資：		
– 本年度淨收益(虧損)	115	(121)
被指定為按現金流量對沖之衍生工具：		
– 本年度之收益(虧損)	12	(25)
– 虧損重新分類調整至損益	4	29
	16	4
自用物業重估之收益	40	85
應佔聯營公司之匯兌儲備	2	155
除稅前之其他全面收益	173	123
其他全面收益相關之利得稅(見下表)	(7)	(14)
除稅後本年度其他全面收益	166	109

其他全面收益相關之稅項影響：

	除稅前 金額 百萬港元	2012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	2011年 稅項 支出 百萬港元	除稅後 金額 百萬港元
被指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資 而產生之淨收益(虧損)	115	-	115	(121)	-	(121)
被指定為按現金流量對沖之衍生工具 而產生之淨收益	16	-	16	4	-	4
自用物業重估之收益	40	(7)	33	85	(14)	71
應佔聯營公司之匯兌儲備	2	-	2	155	-	155
	173	(7)	166	123	(14)	109

12. 董事酬金

	2012年 百萬港元	2011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	12	8
– 花紅	2	7
– 以股份為基礎之支出	4	3
– 退休福利計劃供款	1	1
	21	21

12. 董事酬金續

本公司截至2012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b)	基本薪金、 房屋及 其他津貼 港幣千元 (附註a)	花紅 港幣千元 (附註a)	以股份為 基礎之支出 港幣千元 (附註d)	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
截至2012年12月31日止年度						
執行董事						
利蘊蓮 (附註a及h)	84	4,023	—	1,086	12	5,205
劉少全 (附註a及i)	81	3,388	—	1,007	10	4,486
嚴磊輝 (附註a及e)	—	1,830	1,000	710	5	3,545
容韻儀 (附註a)	—	3,042	1,638	1,228	281	6,189
非執行董事						
Hans Michael JEBSEN	200	—	—	—	—	200
利憲彬	260	—	—	—	—	260
利乾	240	—	—	—	—	240
利子厚	240	—	—	—	—	240
獨立非執行董事						
聶雅倫 (附註e)	337	—	—	—	—	337
卓百德 (附註g)	12	—	—	—	—	12
范仁鶴 (附註f)	349	—	—	—	—	349
潘仲賢 (附註e及f)	252	—	—	—	—	252
	2,055	12,283	2,638	4,031	308	21,315
	董事袍金 港幣千元 (附註b)	基本薪金、 房屋及 其他津貼 港幣千元 (附註c)	花紅 港幣千元 (附註c)	以股份為 基礎之支出 港幣千元 (附註d)	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	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h)	318	—	—	—	—	318
Hans Michael JEBSEN	159	—	—	—	—	159
劉少全 (附註i)	140	—	—	—	—	140
利憲彬	206	—	—	—	—	206
利乾	201	—	—	—	—	201
利子厚	191	—	—	—	—	191
利德蓉醫生 (附註j)	35	—	—	—	—	35
獨立非執行董事						
鍾逸傑爵士 (附註k)	177	—	—	—	—	177
聶雅倫	265	—	—	—	—	265
范仁鶴	281	—	—	—	—	281
潘仲賢	159	—	—	—	—	159
	2,227	8,232	6,944	3,231	286	20,920

12. 董事酬金續

附註：

(a) 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) 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(執行)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月會面，批准本公司執行董事2012年度全年固定基本薪酬及釐定他們2011年度與表現掛鉤的花紅。列示的花紅金額乃於2011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。由2012年5月起，劉少全獲委任為副主席及行政總裁，委員會已考慮及批准其全年薪酬。

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)。委員會已根據容韻儀的角色改變，以釐定其2012年度現金薪酬組合。

(b) 董事會及董事委員會之董事的袍金級別於2011年5月9日之股東周年大會上獲股東批准。詳情列載於董事薪酬及權益報告。

董事袍金(由2011年6月1日開始，只支付非執行董事)均每年計算及每半年支付。上任不足一年的董事將按比例計算及獲付袍金。

本公司每位董事於截至2012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	2012年 總額 港幣千元	2011年 總額 港幣千元
執行董事							
利蘊蓮(附註a及h)	74	-	-	5	5	84	318
劉少全(附註a及i)	74	-	-	7	-	81	140
嚴磊輝(附註a及e)	-	-	-	-	-	-	57
容韻儀	-	-	-	-	-	-	38
非執行董事							
Hans Michael JEBSEN	200	-	-	-	-	200	159
利憲彬	200	60	-	-	-	260	206
利乾	200	-	-	20	20	240	201
利子厚	200	-	40	-	-	240	191
利德蓉醫生(附註j)	-	-	-	-	-	-	35
獨立非執行董事							
鍾逸傑爵士(附註k)	-	-	-	-	-	-	177
聶雅倫(附註e)	200	100	-	20	17	337	265
卓百德(附註g)	12	-	-	-	-	12	-
范仁鶴(附註f)	200	60	49	20	20	349	281
潘仲賢(附註e及f)	200	-	35	-	17	252	159
	1,560	220	124	72	79	2,055	2,227

(c) 2011年年度：

薪酬委員會於2011年3月會面，批准本公司執行董事2011年度全年固定基本薪酬及釐定他們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。

- (d) 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。
- (e) 以下是提名委員會成員之變動，於2012年2月20日起生效：
 - (i) 聶雅倫及潘仲賢獲委任為會員；及
 - (ii) 嚴磊輝辭任為會員。
- (f) 以下是薪酬委員會成員之變動，於2012年2月20日起生效：
 - (i) 范仁鶴獲委任為主席；及
 - (ii) 潘仲賢獲委任為會員。

12. 董事酬金續

- (g) 卓百德獲委任為獨立非執行董事，於2012年12月10日起生效。
- (h) 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主席、提名委員會主席及策略委員會主席。
- (i) 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及於2012年3月8日獲委任為非執行副主席。
- (j) 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。
- (k) 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。

13. 僱員酬金

本集團最高酬金5位僱員之中，3位(2011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2012年12月31日及2011年12月31日止年度最高酬金的5位僱員的酬金詳列如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
基本薪金、房屋及其他津貼	16	16
花紅	3	9
以股份為基礎之支出(附註)	5	5
	24	30

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	
	2012年	2011年
3,000,001港元 – 3,500,000港元	-	1
3,500,001港元 – 4,000,000港元	1	1
4,000,001港元 – 4,500,000港元	2	-
4,500,001港元 – 5,000,000港元	-	1
5,000,001港元 – 5,500,000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

13. 僱員酬金續

年內的高級行政人員(根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定)為執行董事及一位高級人員。彼等之酬金介乎下列組別。(於2011年,高級行政人員為該年度本集團最高酬金的5位僱員。)

	僱員數目	
	2012年	2011年
3,000,001港元 – 3,500,000港元	-	1
3,500,001港元 – 4,000,000港元	2	1
4,000,001港元 – 4,500,000港元	1	-
4,500,001港元 – 5,000,000港元	-	1
5,000,001港元 – 5,500,000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

14. 股息

(a) 於本年內已確認派發之股息：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
已派2012年中期股息—每股17港仙	180	-
已派2011年中期股息—每股15港仙	-	159
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
	859	791

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：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
2012年中期股息(2011年中期股息)：		
—以現金支付	135	142
—以股代息	45	17
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
	859	791

(b) 於報告期末後宣派/建議之股息：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
2013年3月6日宣派2012年第二次中期股息(代替末期股息)每股78港仙	829	-
2012年3月8日建議2011年末期股息每股64港仙	-	678
	829	678

由於2012年第二次中期股息於報告期末後宣派及批准,因此並未於2012年12月31日確認為負債。該股息將計入截至2013年12月31日止年度的保留溢利作盈利分配。

2012年第二次中期股息,將以現金方式派發。

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	
	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：		
本公司擁有人應佔本年度溢利	9,955	8,545
	股份數目	
	2012年	2011年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,061,276,321	1,057,109,763
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	486,784	817,621
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	1,061,763,105	1,057,927,384

於兩個年度內，因購股權之行使價較每股平均市場價格為高，於計算每股攤薄後盈利時並無假設行使本公司若干尚未行使的購股權。

(b) 調整後每股基本盈利

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

	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
本公司擁有人應佔本年度溢利	9,955	938.02	8,545	808.34
投資物業之公平值變動	(8,533)	(804.03)	(7,532)	(712.51)
非控股權益之影響	323	30.43	355	33.58
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)	(123)	(11.59)	(58)	(5.49)
基本溢利	1,622	152.83	1,310	123.92
經常性基本溢利	1,622	152.83	1,310	123.92

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）。由於兩個年度內並無該類調整，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用於每股基本盈利的相同。

16. 投資物業

	本集團	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
公平值		
於1月1日	49,969	40,833
添置	1,510	1,601
收購附屬公司(附註33)	-	19
轉入(轉至)物業、機器及設備	10	(16)
於損益中確認之公平值變動	8,533	7,532
於12月31日	60,022	49,969

以上的投資物業賬面值包括：

	本集團	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
位於香港之土地：		
－以中期契約持有	7,740	7,680
－以長期契約持有	52,282	42,289
	60,022	49,969

於2012年12月31日及2011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(如適用)。於2011年12月31日重建中之投資物業，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。

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2011年1月1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
添置	–	25	5	1	31
轉至投資物業	(10)	–	–	–	(10)
重估盈餘	37	–	–	–	37
於2012年12月31日	539	91	40	2	672
包括：					
成本	–	91	40	2	133
於2012年的估值	539	–	–	–	539
	539	91	40	2	672
累積折舊					
於2011年1月1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
本年度折舊	3	5	3	–	11
重估時撇銷	(3)	–	–	–	(3)
於2012年12月31日	–	62	29	1	92
賬面值					
於2012年12月31日	539	29	11	1	580
於2011年12月31日	512	9	9	–	530

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2011年1月1日	24	28	1	53
添置	1	3	–	4
於2011年12月31日	25	31	1	57
添置	15	–	–	15
於2012年12月31日	40	31	1	72
累積折舊				
於2011年1月1日	22	21	1	44
本年度折舊	1	2	–	3
於2011年12月31日	23	23	1	47
本年度折舊	1	2	–	3
於2012年12月31日	24	25	1	50
賬面值				
於2012年12月31日	16	6	–	22
於2011年12月31日	2	8	–	10

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2012年12月31日及2011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(如適用)。重估盈餘40百萬港元(2011年：85百萬港元)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179百萬港元(2011年：182百萬港元)。

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28百萬港元(2011年：25百萬港元)及累積折舊為22百萬港元(2011年：21百萬港元)。該等資產本年度折舊為1百萬港元(2011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	
	2012年 百萬港元	2011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(附註)	1,603	1,904
	1,603	1,904

附註：

視作為於附屬公司之資本貢獻，乃對應收附屬公司款項，按估計其未來現金流量之時間作出調整。

下表列載本集團於2012年12月31日及2011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
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
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29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	
	2012年 百萬港元	2011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)	3,753	3,417
	3,756	3,420
聯營公司貸款	125	118
減：分配多於投資成本之虧損	(122)	(115)
	3	3
	3,759	3,423

聯營公司貸款125百萬港元(2011年：118百萬港元)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2012年12月31日及2011年12月31日之詳情如下：

聯營公司名稱	業務 架構形式	成立及 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 5,000,000港元	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 1,000,000新加坡元	25.0%*	休業狀態

* 間接持有

繳足註冊資本

19. 聯營公司投資續

根據截至2012年12月31日及2011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：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
總資產	19,656	18,055
總負債	(4,976)	(4,677)
淨資產	14,680	13,378
本集團應佔聯營公司淨資產	3,634	3,305
營業額	1,451	1,317
本年度溢利	1,272	964
本年度本集團應佔聯營公司之業績	334	254

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	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
1年內	218	265
1年以上但不超過5年	160	365
	378	630

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：外幣匯率及利率）的相對變動而轉變。合併後的整體合約被分類為按公平值計入損益賬之金融資產。

保本投資之名義金額及到期日如下：

	本集團			
	2012年		2011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	213	218	262	265
1年以上但不超過5年	158	160	371	365
	371	378	633	630

21. 票據

	本集團	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
票據(按攤銷成本)包括：		
－於香港上市債券	19	19
－於海外上市債券	161	120
－非上市債券	730	291
	910	430
作分析報告用途：		
流動資產	383	171
非流動資產	527	259
	910	430

於2012年12月31日，債券實際年利率介乎於1.05%至3.27%之間(2011年：於1.05%至3.13%之間)，每季、每半年或每年支付一次，並將於2013年2月至2014年12月期間(2011年：2012年1月至2014年6月期間)到期。於報告期末，該等資產並無過期或出現減值。

22. 股本投資

	本集團	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
股本投資包括：		
上市投資：		
－於香港上市之股本證券(按公平值列賬)	-	988
非上市投資：		
－於海外之股本證券(按公平值列賬)	1	1
	1	989

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，並於兩個年度內處於休業狀態。

23. 其他金融資產／負債

	本集團			
	流動		非流動	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011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	-	-
公平值對沖				
－利率掉期	-	-	55	66
	-	1	55	66
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：				
－遠期外匯合約	2	-	-	-
零息可換股票據	-	70	-	-
會籍債券	-	-	2	2
	2	70	2	2
總額	2	71	57	68
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	1	-	4	10
－利率掉期	4	5	21	40
	5	7	25	50
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	-	-
－資產掉期	-	10	-	-
	-	12	-	-
總額	5	19	25	50

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					本集團				
	平均匯率*	外幣	2012年 名義金額		公平值	平均匯率*	外幣	2011年 名義金額		公平值
			百萬	百萬港元	百萬港元			百萬	百萬港元	百萬港元
遠期外匯合約										
買美元(附註a)										
1年內	-	-	-	-	-	7.6059	美元	2	15	1
賣美元(附註b)										
1年內	-	-	-	-	-	7.7865	美元	18	140	-
1年以上但不超過5年	7.7309	美元	10	77	-	7.7309	美元	10	77	-
	7.7309	美元	10	77	-	7.7667	美元	28	217	-
賣人民幣(附註c)										
1年內	-	-	-	-	-	1.2065	人民幣	167	202	(2)
貨幣掉期										
對沖澳元銀行貸款 利息及本金(附註d)										
1年以上但不超過5年	8.1497	澳元	37	300	(4)	8.1497	澳元	37	300	(10)
對沖美元銀行貸款 利息及本金(附註e)										
1年內	7.8000	美元	26	200	(1)	-	-	-	-	-
1年以上但不超過5年	-	-	-	-	-	7.8000	美元	26	200	-
總額				577	(5)				934	(11)

* 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) 於2011年12月31日，本集團利用15百萬港元遠期外匯合約，以對沖174百萬美元定息票據中的57百萬美元每半年票息付款相關的外幣風險。票據及遠期外匯合約已於2012年2月到期。
- (b) 本集團利用77百萬港元(2011年：217百萬港元)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) 於2011年12月31日，本集團利用202百萬港元遠期外匯合約，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。定期存款及遠期外匯合約已於2012年1月到期。
- (d) 本集團利用300百萬港元(2011年：300百萬港元)貨幣掉期，將37百萬澳元(2011年：37百萬澳元)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(2011年：200百萬港元)貨幣掉期，將26百萬美元(2011年：26百萬美元)銀行貸款的美元利息及本金轉換為港幣。

於2012年12月31日，遠期外匯合約及貨幣掉期之累計公平值淨收益為1百萬港元(2011年：5百萬港元)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收益18百萬港元(2011年：虧損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收益4百萬港元(2011年：虧損4百萬港元)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*	2012年 名義金額		公平值	平均利率*	2011年 名義金額		公平值
		百萬美元	百萬港元	百萬港元		百萬美元	百萬港元	百萬港元
利率掉期								
對沖港元銀行貸款 之利息(附註a)								
1年內	3.12%	n/a	325	(4)	0.32%	n/a	200	-
1年以上但不超過5年	3.65%	n/a	200	(13)	3.32%	n/a	525	(28)
	3.32%	n/a	525	(17)	2.49%	n/a	725	(28)
對沖金融工具 之浮息付款(附註b)								
1年內	-	-	-	-	3.80%	n/a	200	(5)
1年以上但不超過5年	2.99%	n/a	200	(8)	2.99%	n/a	200	(12)
	2.99%	n/a	200	(8)	3.39%	n/a	400	(17)
基準掉期								
對沖港元銀行貸款 之利息(附註c)								
1年內	-	-	-	-	0.08%	n/a	325	-
對沖美元銀行貸款 之利息(附註d)								
1年內	-	-	-	-	0.07%	26	200	-
總額			725	(25)			1,650	(45)

* 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525百萬港元(2011年：725百萬港元)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。
- 本集團利用200百萬港元(2011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。
- 於2011年12月31日，本集團利用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325百萬港元銀行貸款每月或每季利息付款相關的利率變動。基準掉期已於2012年7月及8月到期。
- 於2011年12月31日，本集團利用200百萬港元的基準掉期，合併「外幣風險」附註(e)所提及之貨幣掉期對沖26百萬美元銀行貸款每月或每季利息付款相關的利率變動。基準掉期已於2012年10月到期。

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2012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25百萬港元(2011年：45百萬港元)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26百萬港元(2011年：22百萬港元)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量之現值來衡量，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：

	本集團							
	平均利率*	2012年 名義金額		公平值	平均利率*	2011年 名義金額		公平值
		百萬美元	百萬港元	百萬港元		百萬美元	百萬港元	百萬港元
利率掉期(附註)								
1年以上但不超過5年	4.18%	n/a	300	29	4.18%	n/a	300	35
5年以上	4.50%	n/a	293	26	4.50%	n/a	278	31
	4.33%	n/a	593	55	4.33%	n/a	578	66

* 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(2011年：300百萬港元)固定利率轉浮動利率掉期對沖部分300百萬港元(2011年：300百萬港元)定息票據票息的利率風險。本集團亦利用於2012年12月31日名義金額為293百萬港元(2011年：278百萬港元)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2012年12月31日獲調整累計虧損29百萬港元(2011年：35百萬港元)，零息票據之賬面值則於2012年12月31日獲調整累計虧損27百萬港元(2011年：32百萬港元)。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							
	平均匯率*	2012年		公平值	平均利率／	2011年		公平值
		名義金額	百萬元	百萬元	匯率*	名義金額	百萬元	百萬元
		百萬元				百萬元		
淨額基準掉期(附註a)								
1年內	-	-	-	-	7.8000	57	445	(2)
貨幣掉期(附註b)								
1年內	-	-	-	-	7.7998	117	913	-
遠期外匯掉期(附註c)								
1年內	7.8400	27	212	2	-	-	-	-
1年以上但不超過5年	-	-	-	-	7.8400	27	212	-
	7.8400	27	212	2	7.8400	27	212	-
資產掉期(附註d)								
1年內	-	-	-	-	2.00%	n/a	60	(10)

* 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：

- 於2011年12月31日，本集團利用57百萬美元淨額基準掉期，以減低174百萬美元定息票據中57百萬美元本金及部份利息於到期時的外幣風險。票據及淨額基準掉期已於2012年2月到期。
- 於2011年12月31日，本集團利用117百萬美元貨幣掉期，以管理174百萬美元定息票據中117百萬美元的利率及外幣風險。票據及貨幣掉期已於2012年2月到期。
- 本集團利用212百萬港元(2011年：212百萬港元)遠期外匯掉期，以管理投資金額為27百萬美元(2011年：27百萬美元)之票據及保本投資相關的利率風險。於各到期日，如港元對美元之匯率高於7.74，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。
- 於2011年12月31日，本集團利用60百萬港元資產掉期，將投資額達60百萬港元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。票據及資產掉期已於2012年2月到期。

(d) 按公平值計入損益賬之金融資產

(i) 零息可換股票據

截至2011年12月31日止年度，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。票據已於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截至2011年12月31日止年度的公平值風險。合併後的整體合約已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

本公司的其他金融資產是指非上市會籍債券投資。本集團及本公司之非上市會籍債券，被分類為按公平值計入損益賬之金融資產。

24. 應收賬款及其他應收款項

	本集團	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
應收賬款	13	6
應收利息	27	51
有關投資物業的預付款項	59	98
其他應收賬項	302	142
	401	297
作分析報告用途：		
－流動資產	158	134
－非流動資產	243	163
	401	297

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13百萬港元（2011年：6百萬港元），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	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
應收附屬公司款項分類為：		
－流動資產(附註a)	8,984	6,088
－非流動資產(附註b)	3,797	5,126
	12,781	11,214
應付附屬公司款項(附註a)	1,337	480

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. 定期存款／現金及銀行結存

	本集團	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
定期存款	2,158	2,899
現金及銀行結存	153	62
於綜合財務狀況表呈列之現金及銀行存款	2,311	2,961
減：於3個月後到期之定期存款	(1,348)	(2,307)
於綜合現金流量表呈列之現金及現金等值	963	654

於2012年12月31日本公司的定期存款內，55百萬港元（2011年：395百萬港元）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0.1%至3.45%之間（2011年：0.205%至2.46%之間）之銀行存款。

27. 應付賬款及應付費用

	本集團	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
應付賬款	261	324
應付利息	32	70
其他應付賬款	176	138
	469	532

於報告期末，本集團應付賬款的賬面值為261百萬港元(2011年：324百萬港元)，其賬齡均少於90天。

28. 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。

29. 借貸

借貸的賬面值分析如下：

	本集團			
	流動		非流動	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
無抵押銀行貸款	699	150	1,996	2,690
浮息票據	-	-	200	200
定息票據	-	1,357	2,722	1,952
零息票據	-	-	324	314
	699	1,507	5,242	5,156

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3.0%(2011年：3.7%)。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%(2011年：2.7%)。於2012年12月31日，考慮對沖後相對於總債務的浮息債務比率為47.0%(2011年：54.8%)。

(a) 無抵押銀行貸款

無抵押銀行貸款2,695百萬港元(2011年：2,840百萬港元)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	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
1年內	699	150
1年以上但不超過2年	896	699
2年以上但不超過5年	1,100	1,991
	2,695	2,840

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0.70%至4.04%之間(2011年：0.59%至5.37%之間)。貸款利率一般每隔一至三個月重新釐定。

於附註23(a)披露，截至2012年12月31日及2011年12月31日止年度，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。

29. 借貸續

(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1.38%(2011年：1.26%)，全數將於2014年償還。

於兩個年度內，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。

(c) 定息票據

	本集團	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
定息票據－本金	2,693	3,274
加：因被對沖風險而產生之淨虧損	29	35
	2,722	3,309

於2012年12月31日及2011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
331百萬港元	4.00%	每季	2012年1月	2022年1月
300百萬港元	3.90%	每季	2012年3月	2019年3月
150百萬港元	4.50%	每年	2012年3月	2027年3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。票據已於2012年2月到期。

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，截至2012年12月31日及2011年12月31日止年度，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。

累計淨虧損29百萬港元(2011年：35百萬港元)是指因公平值對沖300百萬港元(2011年：300百萬港元)定息票據的利率風險而產生之公平值變動。

29. 借貸續

(d) 零息票據

	本集團	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
零息票據	297	282
加：因被對沖風險而產生之淨虧損	27	32
	324	314

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，已利用利率掉期以對沖零息票據的利率風險（詳情見附註23(b)）。

累計虧損27百萬港元（2011年：32百萬港元）是指因公平值對沖零息票據的利率風險而產生之公平值變動。

30. 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2011年1月1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
於損益中扣除（計入）（附註9）	135	–	(68)	67
於其他全面收益中扣除	–	7	–	7
於 2012年12月31日	462	61	(89)	434

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1,072百萬港元（2011年：648百萬港元），其中684百萬港元（2011年：327百萬港元）還未經香港稅務局同意，此稅項虧損的538百萬港元（2011年：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534百萬港元（2011年：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。

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（2011年：1百萬港元）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（2011年：1百萬港元）。

31. 股本

	股份數目		股本	
	2012年	2011年	2012年 百萬港元	2011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	1,059,754,415	1,053,426,635	5,299	5,267
根據以股代息計劃發行股份 (附註a)	2,745,307	5,136,783	14	26
行使購股權 (附註b)	507,334	1,190,997	2	6
於12月31日	1,063,007,056	1,059,754,415	5,315	5,299

附註：

(a) 根據以股代息計劃發行股份

截至2012年12月31日止年度

於2012年6月14日及2012年9月13日，本公司根據於2012年5月22日及2012年8月22日公布的以股代息計劃，分別以31.78港元及33.51港元發行及分配每股面值5港元的股份，合共1,426,624股及1,318,683股，給予就2011年末期及2012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。

(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507,334股 (2011年：1,190,997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39。

32. 本公司儲備

	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2011年1月1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
根據以股代息計劃發行股份	76	–	–	–	–	76
根據購股權計劃發行股份	12	(4)	–	–	–	8
確認以股份為基礎及以權益 結算之支出	–	8	–	–	–	8
註銷之購股權	–	(5)	–	–	5	–
本年度溢利	–	–	–	–	835	835
本年度已派之股息(附註14)	–	–	–	–	(859)	(859)
於 2012年12月31日	2,022	14	276	100	5,461	7,873

附註：

普通儲備撥自保留溢利。

於2012年12月31日，本公司可分配給擁有人的儲備為5,561百萬港元(2011年：5,580百萬港元)，即該日之普通儲備及保留溢利。

33. 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者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。

34. 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7百萬港元(2011年：6百萬港元)。本年度沒收供款為1百萬港元(2011年：1百萬港元)已退還給本集團。

35. 或然負債

於報告期末，或然負債如下：

	本集團		本公司	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011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	-	-	2,700	3,276
– 發行零息票據	-	-	430	430
	-	-	3,330	3,906
為附屬公司獲得銀行提供融資而給予擔保	-	-	2,700	2,850

36. 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	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
已授權但未簽訂合約	336	505	-	7
已簽訂合約但未作出撥備	214	885	-	6

37. 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	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
1年內	2,260	1,795
第2至第5年(包括首尾兩年)	4,315	3,708
5年以上	1,890	2,229
	8,465	7,732

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。

(b) 本公司作為承租人

於2011年12月31日，本公司根據不可撤銷之經營租約，而須於未來1年內支付的最低租約款項為7百萬港元。

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，本集團及本公司並無不可撤銷的經營租賃承諾。

38. 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		本集團 應付非控股權益款項	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
由股東控制的關連公司 (附註a)	3	3	-	-
由董事控制的關連公司 (附註b(i)及(ii))	26	26	94	94
附屬公司的非控股股東 (附註c(i)及(ii))	18	18	233	233

附註：

- (a) 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(「利希慎置業」)之全資附屬公司)之總租金收入。利希慎置業持有本公司40.75%(2011年：40.87%)實益權益及對本公司行使重大影響力。
- (b) (i) 交易之款項指已收董事持有控股權的關連公司之總租金收入。
(ii) 該結餘為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控股股東)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(「Barrowgate」)作一般資金用途之股東貸款。該貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (c) (i) 交易之款項指已收Imenson Limited(「Imenson」)的中介控股公司(恒生銀行有限公司)之總租金收入。Imenson為Barrowgate的非控股股東，並對Barrowgate行使重大影響力。
(ii) 該結餘為Imenson按其持股比例給予Barrowgate作一般資金用途之股東貸款。該貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。

於報告期末，本公司與其附屬公司之結餘如下：

	本公司	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
應收附屬公司款項	13,029	11,462
減：應收款項撥備	(248)	(248)
	12,781	11,214
應付附屬公司款項	1,337	480

應收／應付附屬公司款項詳情於附註25披露。

38. 關連人士交易及結餘續

(b) 主要管理人員酬金

於本年度，本集團及本公司的主要管理人員（為董事及一高級人員）薪酬如下。（於2011年，主要管理人員為非執行董事、及該年度本集團最高酬金的5位僱員（包括2位執行董事）。

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
董事袍金、薪金及其他短期員工福利	21	27
以股份為基礎之支出	4	5
退休福利計劃供款	-	-
	25	32

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。

39. 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。

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。

39. 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，將定時批授購股權。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。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。

(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2012年 1月1日 結餘	年內變動			於2012年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效 (附註b)	
2005計劃								
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)	–
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

39. 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2012年 1月1日 結餘	年內變動			於2012年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效 (附註b)	
2005計劃續								
合資格僱員 (附註g)	31.3.2008	21.960	31.3.2008 – 30.3.2018	23,000	–	(6,000) (附註h)	–	17,000
	2.5.2008	23.900	2.5.2008 – 1.5.2018	95,000	–	(95,000) (附註i)	–	–
	2.10.2008	20.106	2.10.2008 – 1.10.2018	85,000	–	(85,000) (附註j)	–	–
	31.3.2009	13.300	31.3.2009 – 30.3.2019	262,668	–	(69,668) (附註k)	(23,000)	170,000
	31.3.2010	22.450	31.3.2010 – 30.3.2020	441,001	–	(102,333) (附註l)	(66,000)	272,668
	31.3.2011	32.000	31.3.2011 – 30.3.2021	370,000	–	(4,000) (附註m)	(105,000)	261,000
	30.3.2012	31.610 (附註n)	30.3.2012 – 29.3.2022	–	479,000	–	(107,000)	372,000
				2,294,669	1,334,000	(507,334)	(829,667)	2,291,668

附註：

- 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。
- 該等購股權於年內因一位董事及若干合資格僱員辭任而失效。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為35.35港元。
- 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。
- 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。
- 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為32.95港元。
- 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為31.03港元。
- 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。
- 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計劃向任何其他人授出任何購股權而須按上市規則第17.07條規定予以披露。

39. 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

39. 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)	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。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) 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。

39. 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8百萬港元（2011年：7百萬港元），其中董事們涉及4百萬港元（2011年：3百萬港元）（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	2012年 5月14日	2012年 3月30日	2012年 3月9日	2011年 3月31日	2011年 3月10日
於授出日期的收市價	33.500港元	31.100港元	33.050港元	32.000港元	34.000港元
行使價	33.500港元	31.610港元	33.790港元	32.000港元	35.710港元
無風險息率 (附註a)	0.449%	0.606%	0.535%	2.687%	2.717%
購股權預期有效期 (附註b)	5年	5年	5年	10年	10年
預期波幅 (附註c)	40.715%	40.389%	40.197%	34.151%	34.026%
預期每年股息 (附註d)	0.698港元	0.698港元	0.698港元	0.640港元	0.640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	12.409港元	12.553港元

附註：

- (a) 無風險息率：為5年或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5年或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5年（2011年：10年）本公司股份收市價的概約波幅計算。
- (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。

40. 報告期後事項

於2012年12月31日後，本公司全資附屬公司Hysan (MTN) Limited發行總值300百萬美元中期票據。有關票據本金及利息由本公司擔保，該票據按3.5%年息計算並須於2023年全數償還。

財務風險管理

截至2012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、應收賬款、其他應收款項、股本投資、零息可換股票據、應付賬款、應付費用、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、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35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	2012年		2011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	140 to 355	5	180 to 385
信貸評級BBB-至A+	27	1 to 290	23	1 to 295

為降低應收附屬公司帶來之信貸風險，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。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2012年12月31日						
非衍生金融負債						
應付賬款及應付費用	(469)	(469)	(469)	-	-	-
租戶按金	(698)	(698)	(190)	(184)	(306)	(18)
應付非控股權益款項	(327)	(327)	(327)	-	-	-
無抵押銀行貸款(附註)	(2,695)	(2,766)	(735)	(919)	(1,112)	-
浮息票據(附註)	(200)	(206)	(3)	(203)	-	-
定息票據(附註)	(2,722)	(3,636)	(114)	(114)	(698)	(2,710)
零息票據(附註)	(324)	(430)	-	-	-	(430)
	(7,435)	(8,532)	(1,838)	(1,420)	(2,116)	(3,158)
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(附註)	(2,840)	(2,956)	(190)	(739)	(2,027)	-
浮息票據(附註)	(200)	(208)	(3)	(3)	(202)	-
定息票據(附註)	(3,309)	(4,040)	(1,482)	(83)	(623)	(1,852)
零息票據(附註)	(314)	(430)	-	-	-	(430)
	(8,122)	(9,093)	(2,704)	(992)	(3,082)	(2,315)

附註：

該等金額是指交易方向本公司提出申索有關擔保款項，本公司可能須按擔保事宜償還之最高全數擔保之金額。本公司預期在報告期末，就擔保事宜而支付任何款項的可能性不大。

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2012年12月31日						
非衍生金融負債						
其他應付款項及應付費用	(35)	(35)	(35)	-	-	-
應付附屬公司款項	(1,337)	(1,337)	(1,337)	-	-	-
	(1,372)	(1,372)	(1,372)	-	-	-
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)	-	-	-

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2012年12月31日						
淨額交收之衍生工具						
利率掉期	30	111	6	14	49	42
總額交收之衍生工具						
遠期外匯合約	2					
流出		(287)	(209)	(78)	-	-
流入		289	212	77	-	-
貨幣掉期						
流出	(5)	(508)	(205)	(303)	-	-
流入		517	212	305	-	-

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	(1)					
流出		(646)	(359)	(210)	(77)	–
流入		646	357	212	77	–
貨幣掉期及淨額基準掉期	(12)					
流出		(1,883)	(1,375)	(205)	(303)	–
流入		1,923	1,404	217	302	–

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2012年12月31日，本集團總債務中約47.0% (2011年：54.8%) 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，而其他各項變數保持不變。此變動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-25基點 (2011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 (2011年：+100及-100基點) 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負調整的增加反映利率於2013年下跌的潛在可能，尤其對期限較長的金融工具而言。

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			
	損益增加(減少) 基點上升 百萬港元	基點下降 百萬港元	股本權益增加(減少) 基點上升 百萬港元	基點下降 百萬港元
於2012年12月31日	(2)	-	8	(2)
於2011年12月31日	(6)	-	18	-

(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							
	2012年				2011年			
	澳元	人民幣	美元	相等於 百萬港元 總額	澳元	人民幣	美元	相等於 百萬港元 總額
資產								
定期存款	-	30	10	115	-	167	-	204
保本投資	-	-	32	247	-	-	39	300
票據	-	133	37	449	-	150	21	347
	-	163	79	811	-	317	60	851
負債								
無抵押銀行貸款	37	-	26	495	37	-	26	490
定息票據	-	-	-	-	-	-	174	1,357
	37	-	26	495	37	-	200	1,847

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，而其他各項變數保持不變。此變動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(2011年：500點子)；而港元對澳元的現貨及遠期匯率被調整10,000點子的變動(2011年：5,000點子)。管理層調整點子變動，反映了對匯率合理潛在變化的評估。由於港元對澳元的現貨及遠期匯率顯著波動，管理層已將敏感度比率由5,000點子調整為10,000點子，以評估其外幣風險。

1. 財務風險管理目標及政策續

(d) 外幣風險續

	本集團		本公司	
	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2012年12月31日				
– 澳元	-	-	-	-
– 人民幣	8	(8)	-	-
– 美元	-	(2)	1	(1)
於2011年12月31日				
– 澳元	-	-	-	-
– 人民幣	8	(8)	-	-
– 美元	(2)	2	1	(1)

2. 金融工具之類別

	本集團		本公司	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011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	382	702	2	2
按對沖會計法之衍生工具	55	67	-	-
按公平值計入其他全面收益	1	989	-	-
攤銷成本(包括現金及現金等值項目)	3,266	3,447	12,930	11,710
	3,704	5,205	12,932	11,712
金融負債				
按公平值計入損益賬				
– 持作買賣	-	12	-	-
按對沖會計法之衍生工具	30	57	-	-
攤銷成本	6,737	7,522	1,372	516
	6,767	7,591	1,372	516

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2,722百萬港元(2011年：3,309百萬港元)定息票據的賬面值(見財務報表附註29)，其公平值為3,112百萬港元(2011年：3,484百萬港元)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：所用的資產及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。

	2012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>				
利率掉期	-	55	-	55
<i>按公平值計入損益賬之金融資產</i>				
保本投資	-	378	-	378
非上市會籍債券	-	2	-	2
遠期外匯合約	-	2	-	2
<i>按公平值計入其他全面收益之金融資產</i>				
非上市股本證券(附註)	-	-	1	1
總額	-	437	1	438
金融負債				
<i>按對沖會計法之衍生工具</i>				
貨幣掉期	-	5	-	5
利率掉期	-	25	-	25
總額	-	30	-	30

附註：

於2012年12月31日及2011年12月31日，非上市股本證券的賬面值約為其1百萬港元之公平值。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)。

於兩個年度內，級別1與級別2之間並無轉移。

3. 公平值續

	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>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，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。資產掉期已於2012年2月到期。

於兩個年度內，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	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
無抵押銀行貸款	2,695	2,840
浮息票據	200	200
定息票據	2,722	3,309
零息票據	324	314
借貸	5,941	6,663
減：定期存款	(2,158)	(2,899)
現金及銀行結存	(153)	(62)
淨債務	3,630	3,702
本公司擁有人應佔權益	58,123	48,753
淨債務與股東權益比率	6.2%	7.6%

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

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元 (附註b)	2010年 百萬港元 (附註b)	重列 2009年 百萬港元 (附註a及b)	重列 2008年 百萬港元 (附註a及b)
業績					
營業額	2,486	1,922	1,764	1,680	1,638
物業支出	(423)	(262)	(250)	(235)	(217)
毛利	2,063	1,660	1,514	1,445	1,421
投資收入	55	90	49	38	63
其他收益及虧損	18	(34)	(42)	(3)	146
行政支出	(187)	(173)	(140)	(133)	(134)
財務支出	(156)	(122)	(117)	(131)	(155)
投資物業之公平值變動	8,533	7,532	2,594	1,249	(212)
應佔聯營公司之業績	334	254	394	768	590
除稅前溢利	10,660	9,207	4,252	3,233	1,719
稅項	(289)	(217)	(201)	(189)	(237)
本年度溢利	10,371	8,990	4,051	3,044	1,482
非控股權益	(416)	(445)	(207)	(130)	(118)
本公司擁有人應佔溢利	9,955	8,545	3,844	2,914	1,364
本年度基本溢利	1,622	1,310	1,148	1,113	1,201
本年度經常性基本溢利	1,622	1,310	1,148	1,110	1,066
股息					
已派股息	859	791	714	709	644
宣派／建議股息	829	678	632	567	562
每股股息(港仙)	95.00	79.00	74.00	68.00	68.00
每股盈利(港元)，根據：					
本年度溢利					
—基本	9.38	8.08	3.65	2.79	1.31
—攤薄	9.38	8.08	3.65	2.79	1.31
本年度基本溢利—基本	1.53	1.24	1.09	1.06	1.16
本年度經常性基本溢利—基本	1.53	1.24	1.09	1.06	1.03
表現指標					
淨債務與股東權益比率	6.2%	7.6%	6.4%	5.1%	5.9%
淨利息償付率(倍)	16.8x	12.3x	14.0x	11.7x	10.2x
每股資產淨值(港元)	54.68	46.00	38.61	35.42	33.44
每股債務淨值(港元)	3.41	3.49	2.46	1.82	1.96
年末股價(港元)	37.25	25.50	36.60	22.05	12.52

於12月31日

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元 (附註b)	2010年 百萬港元 (附註b)	重列 2009年 百萬港元 (附註a及b)	重列 2008年 百萬港元 (附註a及b)
資產及負債					
投資物業	60,022	49,969	40,833	37,363	35,850
聯營公司權益	3,759	3,423	3,153	2,886	2,340
股本投資	1	989	-	-	-
可供出售投資	-	-	1,152	1,002	1,022
應收稅項	2	-	-	-	-
定期存款、現金及銀行結存	2,311	2,961	1,993	1,984	1,015
其他資產	2,328	2,026	1,423	807	1,493
總資產	68,423	59,368	48,554	44,042	41,720
借貸	(5,941)	(6,663)	(4,587)	(3,891)	(3,751)
稅項	(511)	(433)	(387)	(342)	(620)
其他負債	(1,524)	(1,528)	(1,263)	(1,077)	(1,076)
總負債	(7,976)	(8,624)	(6,237)	(5,310)	(5,447)
資產淨額	60,447	50,744	42,317	38,732	36,273
非控股權益	(2,324)	(1,991)	(1,640)	(1,516)	(1,462)
股東權益	58,123	48,753	40,677	37,216	34,811

附註：

- (a) 2008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。
- (b) 本集團於2011年1月1日開始提早應用香港財務報告準則第9號，除了改變若干金融資產的分類外，對於截至2010年12月31日止三個年度之本集團財務報表中確認的金額並無帶來重大的財務影響。

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）
- (3) 淨債務與股東權益比率：借貸減短期投資、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：借貸減短期投資、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**2012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2012年12月31日之市值金額約為60,022百萬港元。

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之可能性（如適用），惟並無考慮出售時可能涉及之任何費用或稅項。

萊坊測計師行有限公司

謹啟

香港，2013年1月29日

主要物業報表

於2012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%

* 該物業之重建工程已於本年內竣工，物業的地盤面積約有47,738平方呎。重建後的物業預計約有716,000平方呎建築面積，並已於2012年8月開幕。

股權分析

股本

於2012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	5,315,035,280	1,063,007,056	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2012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	2,416	68.75	4,290,044	0.41
5,001 – 50,000	924	26.30	14,280,554	1.34
50,001 – 100,000	89	2.53	6,815,038	0.64
100,001 – 500,000	64	1.82	12,783,351	1.20
500,001 – 1,000,000	4	0.12	2,353,259	0.22
1,000,000 以上	17	0.48	1,022,484,810	96.19
合計	3,514	100.00	1,063,007,056	100.00

股東類別

(以本公司於2012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	40.75
其他公司股東	586,382,706	55.16
個人股東	43,493,615	4.09
合計	1,063,007,056	100.00

股東分佈

(以本公司於2012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	1,056,992,672	99.43
美國及加拿大	4,542,424	0.43
英國	1,233,167	0.12
其他	238,793	0.02
合計	1,063,007,056	100.00

附註：

百分比乃按本公司於2012年12月31日已發行之股份數目(即1,063,007,056股普通股)而計算。

股東資料

財務資料時間表

公布全年業績	2013年3月6日
第二次中期股息除息日期	2013年3月19日
暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期(第二次中期股息)	2013年3月21日
寄發第二次中期股息單	(約於)2013年4月2日
暫停辦理股份過戶登記手續(股東周年大會)	2013年5月14日至15日
股東周年大會	2013年5月15日
公布2013年度中期業績	2013年8月5日*

* 可予更改

股息

董事會宣布派發第二次中期股息每股78港仙。第二次中期股息將以現金派發予名列2013年3月21日(星期四)股東名冊之股東。

股份過戶登記處將於2013年3月21日(星期四)暫停辦理股份過戶登記手續，以決定合資格收取第二次中期股息之股東。如欲收取第二次中期股息，務請於2013年3月20日(星期三)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。

股息單將約於2013年4月2日(星期二)寄發予股東。

股份過戶登記處亦將於2013年5月14日(星期二)至2013年5月15日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，以決定合資格出席於2013年5月15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2013年5月13日(星期一)下午4時前將所有股份過戶文件連同有關股票，送達本公司股份過戶登記處。

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。

SKINNY
C.F.I.L.
Double-Tree
snidel
WIVIERNE T&M

Hysan
PLACE





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

