

- 香港寫字樓市道步入復甦之途
- 經提升質素之商舖及住宅物業盈利貢獻增加
- 穩健財政狀況以支持集團目標

---

## 主席報告書

### 總覽

於回顧期內，在整體經濟好轉的帶動下，集團的經營環境較前好轉。寫字樓租金水平繼續復甦。商舖租務活動活躍，在主要購物區及商場尤為明顯。豪華住宅物業租金水平亦見改善。

雖然寫字樓市場的利好發展，有待一段時間才可帶來盈利，惟集團的寫字樓出租率已進一步增加至97%。

集團已提升質素的商舖及住宅物業組合，於回顧期內帶來進一步的收益。

### 業績

截至二零零四年六月三十日止六個月純利為港幣304.9百萬元，較二零零三年上升港幣58.8百萬元(23.9%)(二零零三年重列：港幣246.1百萬元)。每股盈利亦相應上升至29.20港仙(二零零三年重列：23.77港仙)。總租金收入下跌5.7%，反映以寫字樓為主的出租物業在重訂租約時租金下調的影響。集團在海外的發展物業盈利貢獻有所增加。集團已撥回過往為新加坡住宅項目作出的減損，而上海合營發展項目亦提供更多盈利貢獻。財務支出進一步減少。集團出售部份有價證券錄得收益，所得款項已用作資本開支。

### 股息

董事會宣佈派發中期股息每股10港仙(二零零三年：10港仙)。股息將以現金派發，並同時附有以股代息選擇。有關派發中期股息，包括以股代息安排之詳情，收錄於下列「附加資料」一段。

### 前瞻

香港物業出租市場在整體出租率及租金好轉帶動下，繼續步入復甦之途。全球經濟不斷改善，惟仍有不明朗因素，寫字樓出租物業在重訂租約時租金下調的情況，極可能持續至二零零五年。

主席  
利定昌

香港，二零零四年八月十八日

## 業務回顧

### 投資物業

**寫字樓租務**—寫字樓出租市場正持續復甦，租金水平普遍回升。惟出租業務以現租戶搬遷或遷租往優質寫字樓為主。

本集團的出租率為97%。雖然市場發展良好，仍需一段時間才能轉化為盈利。

**商舖租務**—本年度首六個月零售市道持續活躍。消費意欲進一步提升及訪港旅客增加為主要推動力。黃金購物地段出租業務及租金水平增長尤為顯著。

回顧期內，本集團的商舖物業接近全部租出，令收益增加。這反映本集團旗下零售商舖處於優越地理位置及已更新的利園二期商場重新開放（該物業於二零零三年三月起進行翻新工程）。

本集團的長遠目標乃將其轄下銅鑼灣黃金消費區，建立成獨特的多元化消閒熱點，務求滿足市民在購物、休憩及服務的需要。本集團的目標是將零售行業結集為「超商場購物區」，使商場、街道與周圍環境融合。購物區會由集團旗下各具特色的購物中心、飲食及娛樂活動結匯而成。集團亦會改善四周之自然景觀和環境外貌。

已更新的利園二期商場竣工正是集團新路向重要的第一步。本集團正著手計劃優化利舞臺廣場租戶組合及定位。

**住宅租務**—豪華住宅市場租務活動增加，租金平穩增長。

本集團已更新的竹林苑物業獲得該等有利因素支持，出租率達80%。

### 發展物業

**中國上海**—廣滙廣場第二期（本集團持有23.7%實際權益）的建築工程進展良好。第一期發展項目已竣工，於回顧期內租務表現良好。商場部份已接近全部租出，而住宅大廈亦達至高出租率。

**新加坡**—本集團三個合營住宅發展項目的建築工程已完竣。（本集團持有的權益：嘉莉園：25%、怡景苑：10%及怡馨苑：10%。）銷售活動已展開，而有關的住宅單位銷售良好。

## 財務回顧

### 業績

為就一聯營公司所產生的遞延稅項作出前期調整，二零零三年比較業績已重新呈列，其影響及詳情載於附註4內。

達致二零零四年中期業績的主要因素如下：

**總租金收入**減少港幣33.7百萬元(5.7%)至港幣559.8百萬元(二零零三年：港幣593.5百萬元)。期內寫字樓租金收入減少23.1%，大部份均由商舖及住宅租金上升而抵銷(商舖：7.5%，住宅：55.6%)。已更新的利園二期商場租金普遍上升(該物業自二零零三年三月起進行翻新工程)。已更新的竹林苑住宅項目出租率亦有明顯增長。

**證券投資**主要是持有香港上市證券以作長線投資。此一投資組合乃作為緩衝資金用途，以應付資本開支及在其他商機出現時的資金需求。期內出售證券投資獲利港幣14.6百萬元。

整體**物業支出**上升，其中大部份為可產生收益之開支，如裝修、宣傳、市場推廣及代理費等。本集團繼續嚴緊控制行政支出。

**財務支出淨額**下跌港幣9.4百萬元，乃受惠於較低利率，較二零零三年同期下跌10.8%。

應佔**聯營公司業績**較二零零三年上升港幣23.8百萬元，上海廣滙廣場項目產生之盈利抵銷一新加坡項目(本集團權益：25%)產生之虧損。

**撥回減損**乃與兩個已竣工之新加坡項目(本集團擁有該兩個項目各10%權益)有關。根據售出單位百分比，以及預計收益減去成本，本集團撥回以往撥備之減損港幣41.0百萬元。為減損作充足撥備乃本集團一貫之穩健政策。

期內**稅項**包括就有關過往不能扣減之利息支出作出港幣55.0百萬元額外撥備。該額外撥備乃經審慎檢討而提撥。

**或然負債**—自二零零四年三月刊發本集團二零零三年年報以來，並無重大變動。

**股東權益**於二零零四年六月三十日為港幣18,676.0百萬元(二零零三年十二月三十一日重列：港幣18,616.4百萬元)。

### 資本開支

本集團致力提高投資物業組合質素。回顧期內，裝修、翻新及增添本集團投資物業之開支達港幣30.6百萬元。

資本開支主要以經營業務產生之內部資金及出售有價證券所得款項支付。加上現有的龐大承諾銀行信貸及本集團穩定的租金收入基礎，本集團流動資金狀況強穩，並有充裕的流動資金及財務資源滿足其資本承擔及得以應付日常營運資金需要。

## 財務管理

本集團財務管理主要目標為維持穩健之資金流通性及財務風險管理，透過均勻分佈債務到期日以盡量減低集資及再融資風險；分散資金來源；及降低利率及外匯風險。

## 流動資金

截至二零零四年六月三十日止，本集團負債總額為港幣58.3億元，與二零零三年十二月三十一日相比變動不大。受惠於回顧期間之利率低企，加權平均借貸成本(包括對沖工具之效應)進一步降至2.45%。

截至二零零四年六月三十日止，本集團債務之平均到期日為5.2年(一年內還款：9%，二至五年內還款：40%，五年以上還款：51%)，與二零零三年年底大致相同。本集團債務的66.4%乃銀行貸款，與二零零三年年底大致相同。本集團一直維持適當之資本市場融資，以免過份依賴單一資金來源(截至二零零四年六月三十日止：33.6%，與二零零三年年底大致相同)。

本集團全部債務並無任何抵押，其中逾98%為承諾貸款。本集團具備充裕的備用承諾信貸，截至二零零四年六月三十日止維持在港幣27.9億元(二零零三年十二月三十一日：港幣20.2億元)。

## 風險管理

本集團於回顧期內積極管理利率風險。基於利率的上調趨勢，本集團透過衍生工具，持有較高百分比的定息貸款。浮息貸款所佔比例於二零零四年六月三十日降至約50%(二零零三年十二月三十一日：60%)。

本集團之外匯風險極微。本集團全部債務乃以港元為貨幣單位，或對沖為港元或有關資產之定值貨幣。截至二零零四年六月三十日止，本集團有關海外合營公司之外匯風險為港幣831.7百萬元(二零零三年十二月三十一日：港幣790.5百萬元)，佔本集團資產之3%。其中88%為人民幣，其餘為新加坡元。

## 財務比率及信貸評級

截至二零零四年六月三十日止，淨利息償付率(即除折舊前營業盈利減股息及利息收入，再除以淨利息支出減股息收入)增加至7.9倍，反映了利息低企(二零零三年十二月三十一日：6.5倍)。

截至二零零四年六月三十日止，淨債務比率(即債務總額減現金及現金等值及有價證券於期終時之市值再除以股東權益)為26.5%，與二零零三年年底相比變動不大(二零零三年十二月三十一日：27%)。

於二零零四年六月三十日之信貸評級維持不變，分別獲得穆迪Baa1及標準普爾BBB的評級。

## 簡明綜合收益表

截至二零零四年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零零四年 港幣千元 (未經審核)	二零零三年 港幣千元 (未經審核) (重新列賬)
營業額	5	561,926	595,531
物業支出		(121,443)	(108,410)
毛利		440,483	487,121
出售證券投資收益		14,619	—
其他營業收入		12,894	18,204
增持一附屬公司權益所產生負商譽調撥收入		30	30
撥回證券投資減損	6	41,000	—
行政支出		(37,673)	(41,650)
營業盈利	7	471,353	463,705
財務支出		(78,321)	(88,072)
應佔聯營公司業績		18,694	(5,085)
購入一聯營公司權益所產生負商譽調撥收入		1,062	1,062
除稅前盈利		412,788	371,610
稅項	8	(92,070)	(104,312)
除稅後盈利		320,718	267,298
少數股東權益		(15,833)	(21,208)
期內純利		304,885	246,090
股息	9	104,873	104,044
每股盈利	10		
基本		29.20港仙	23.77港仙
攤薄		29.19港仙	不適用

## 簡明綜合資產負債表

於二零零四年六月三十日

	附註	二零零四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核) (重新列賬)
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		56,417	57,717
投資物業		24,397,348	24,366,780
聯營公司權益		778,598	849,676
證券投資		950,701	940,888
負商譽		(986)	(1,016)
有抵押職員房屋貸款		2,372	12,187
其他應收款，預付款項及按金	11	63,632	28,420
		<u>26,248,082</u>	<u>26,254,652</u>
<b>流動資產</b>			
有抵押職員房屋貸款(於一年內到期)		1,180	3,188
其他應收款，預付款項及按金	11	28,619	22,159
應收賬款		8,446	10,644
應收利息		30,634	28,035
定期存款		36,491	13,094
現金及銀行結存		5,282	1,539
		<u>110,652</u>	<u>78,659</u>

	附註	二零零四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核) (重新列賬)
流動負債			
長期銀行貸款(於一年內到期)		109,000	78,000
浮息票據		399,653	399,132
應付賬款		87,221	115,791
應付利息		64,973	64,135
租戶按金		232,043	219,729
遞延收入		686	686
應付稅款		141,674	90,557
待付股息		3,130	1,145
		<u>1,038,380</u>	<u>969,175</u>
流動負債淨額		<u>(927,728)</u>	<u>(890,516)</u>
總資產減流動負債		<u>25,320,354</u>	<u>25,364,136</u>
非流動負債			
投資公司貸款		50,489	50,489
少數股東貸款		327,256	321,714
長期銀行貸款(於一年後到期)		3,757,800	3,884,423
定息票據		1,552,485	1,551,991
遞延收入		4,513	4,855
遞延稅款		187,686	180,400
		<u>5,880,229</u>	<u>5,993,872</u>
少數股東權益		<u>764,146</u>	<u>753,855</u>
資產淨額		<u>18,675,979</u>	<u>18,616,409</u>
資本及儲備			
股本		5,239,652	5,217,857
累積盈利		3,995,511	3,795,499
其他儲備		9,440,816	9,603,053
		<u>18,675,979</u>	<u>18,616,409</u>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零零四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 港幣千元 (未經審核)	二零零三年 港幣千元 (未經審核) (重新列賬)
於期初		
— 以往列賬	18,639,799	18,974,652
— 前期調整(附註4)	(23,390)	—
— 重新列賬	18,616,409	18,974,652
其他證券投資未實現虧損	(7,337)	(7,207)
就物業重估之遞延稅項，有關稅率調整之影響扣除於：		
— 投資物業重估儲備	—	(407)
— 資產重估儲備	—	(118)
應佔一聯營公司滙兌儲備	1	11
未於收益表內確認的淨虧損	(7,336)	(7,721)
期內純利	304,885	246,090
行使購股權所發行股份	1,500	—
行使購股權所發行股份溢價	762	—
發行股份費用	(1)	(7)
出售其他證券投資之實現轉往收益表	(11,957)	—
期內已派股息	(228,283)	(237,878)
於期末	18,675,979	18,975,136
<b>組成項目：</b>		
除股息撥備金額後結餘	18,571,186	18,871,092
股息撥備金額	104,793	104,044
	18,675,979	18,975,136

## 附註

### 1. 獨立審閱

截至二零零四年六月三十日止六個月的中期業績乃未經審核，惟已由德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒布的核數準則第700號「中期財務報表的審閱」進行審閱。而德勤•關黃陳方會計師行發出的獨立審閱報告載於即將寄發予股東的中期報告內。此外，中期業績已由本集團審核委員會審閱。

### 2. 編製基準

本簡明財務報告乃根據香港會計師公會頒布的會計實務準則（「會計實務準則」）第25號「中期財務報告」，以及香港聯合交易所有限公司上市規則（「上市規則」）附錄十六有關披露之規定而編製。

### 3. 主要會計政策

本簡明財務報告所採納的會計政策，與編製本集團截至二零零三年十二月三十一日止之財務報告所採用者一致。

### 4. 前期調整

採納經修訂會計實務準則第12號「所得稅」（「會計實務準則第12號（經修訂）」）對於本集團於聯營公司權益的影響並無列入截至二零零三年六月三十日止六個月的中期報告及截至二零零三年十二月三十一日止年度的全年財務報告。二零零三年度的比較金額已相應重新呈列。截至二零零四年一月一日，累積盈利及應佔重估儲備分別減少港幣9,614,000元及港幣13,776,000元。截至二零零四年一月一日，本集團於聯營公司權益餘額已減少港幣23,390,000元，所減數額為應佔該聯營公司已確認遞延稅項負債。該等變動的影響為截至二零零三年六月三十日止六個月應佔聯營公司虧損減少、收購聯營公司產生的負商譽減少及稅項增加分別達港幣462,000元、港幣652,000元及港幣4,616,000元。

### 5. 營業額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業額包括：		
物業租金總收入	559,784	593,452
管理費及保安服務收入	2,142	2,079
	<u>561,926</u>	<u>595,531</u>

由於本集團營業額全數源自香港，營業額主要來自租金收入，因此沒有作出分部財務分析。

### 6. 撥回證券投資減損

該數額為撥回證券投資賬面值至估計可收回金額。

7. 營業盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業盈利已扣除(計入)下列項目：		
員工成本	53,699	55,963
折舊	2,429	2,287
營業租約租金收入減開支	(440,564)	(486,956)
股息來自		
— 上市投資	(12,010)	(14,770)
— 非上市投資	—	(1,772)
利息收入	(688)	(1,051)
	<u>          </u>	<u>          </u>

8. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重新列賬)
期內稅項	25,166	34,385
往年度稅項不足撥備	55,000	48,000
遞延稅項		
— 本期間	7,286	7,185
— 調整稅率升幅	—	10,126
	<u>          </u>	<u>          </u>
本公司及附屬公司之稅項	87,452	99,696
應佔一聯營公司之稅項	4,618	4,616
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>92,070</u>	<u>104,312</u>

香港利得稅是按照期內估計的應課稅盈利以17.5% (二零零三年：17.5%) 計算。

本公司收到香港稅務局就往年度之利息開支扣減提出的額外評稅。經管理層審閱後，於期內，就有關不能扣減之利息支出作出港幣55百萬元額外撥備。

9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
中期股息—每股10港仙(二零零三年：10港仙)	104,793	104,044
就二零零三年十二月三十一日後行使之購股權之額外股息支出	80	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>104,873</u>	<u>104,044</u>

## 10. 每股盈利

基本及攤薄後每股盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重新列賬)
用以計算基本及攤薄後每股盈利的盈利(期內純利)	304,885	246,090
	<b>按千計</b>	<b>按千計</b>
用以計算基本每股盈利的普通股加權平均數	1,044,241	1,035,196
潛在普通股的攤薄影響：		
購股權	419	不適用
用以計算攤薄後的每股盈利的普通股加權平均數	1,044,660	

計算攤薄後每股盈利時並無計及本公司若干尚未行使的購股權，因為其行使價較公平價值為高。

## 11. 其他應收款，預付款項及按金

於二零零三年十二月三十一日，其他應收款港幣6,100,000元，為於一年後到期給予租戶利益未攤銷金額，由流動資產重新歸類為非流動資產。

## 12. 資本承擔

於資產負債表結算日，本集團之資本承擔金額如下：

	二零零四年	二零零三年
	六月三十日 港幣千元	十二月三十一日 港幣千元
投資物業：		
已簽約但未作出撥備	48,456	37,600

## 附加資料

### 公司管治政策

董事會承諾奉行高質素之公司管治。並無董事知悉任何足以合理顯示本公司未有遵守或於截至二零零四年六月三十日止六個月期間內未有遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則所載最佳應用守則之規定。董事會的目標是在符合適用法律規定之上，持續按國際的最佳應用準則檢討及提高公司管治水平。

## **購回、出售或贖回本公司上市證券**

於回顧期間，本公司及其附屬公司均無購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## **人力資源政策**

本集團希望招攬、挽留及激勵優秀員工，達致本集團之目標。本集團的人力資源政策與企業目標一致，在於為股東的投資增值及取得增長。於回顧期間，本集團繼續透過建立更完善的績效評估制度、加強培訓，全力達致最高效率之表現，為股東爭取豐碩回報。

於二零零四年六月三十日，本集團員工總數為534人。本公司員工薪酬、薪酬政策及員工發展的資料與二零零三年年報披露者大致相同，並無重大改變。

## **以股代息安排**

一份詳載以股代息安排之資料連同選擇表格約將於二零零四年九月十五日(星期三)寄予各股東。惟以股代息選擇須獲香港聯合交易所有限公司上市委員會批准有關之掛牌交易後，方為有效。

## **暫停辦理股份過戶登記**

股份過戶登記處於二零零四年九月六日(星期一)至九月八日(星期三)期間(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。如欲收取中期股息，務請於二零零四年九月三日(星期五)下午四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。中期股息約將於二零零四年十月十一日(星期一)派發。

承董事會命

公司秘書

**容韻儀**

香港，二零零四年八月十八日

截至本公佈日期，希慎之執行董事為利定昌先生(主席)、利子厚先生(董事總經理)及黃于華玲女士(物業董事)；非執行董事為胡法光先生、Hans Michael JEBSEN 先生、利憲彬先生、利乾先生及利德蓉醫生；而獨立非執行董事為鍾逸傑爵士(副主席)、Per JORGENSEN 先生及葉謀遵博士。

載有上市規則規定資料的二零零四年中期報告將於八月下旬寄予股東，並載於本公司網頁[www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)及香港聯交所網頁內供閱覽。

請同時參閱本公布於信報刊登的內容。