



Hysan Development Company Limited 希慎興業有限公司

(根據香港公司條例第32章註冊成立之有限公司)
(證券代號：00014)

截至2004年12月31日止年度業績的初步公告

- 純利上升13.7%
- 2005年年底前寫字樓重訂租約時租金水平將見正增長
- 全年股息增加9.6%
- 穩健財政狀況及還款期限進一步延長

主席報告書

概覽

在全球經濟環境普遍穩定及復甦的背景下，香港在2004年的經濟持續反彈及改善，這見於強勁的貿易活動、國內旅客訪港人數大增及物業價值增加。投資物業市場受惠於商業及零售活動的增加，達致更高的出租率及租金水平。

業績表現

本人欣然報告本集團物業組合已受惠於普遍有利的市況。利園二期商場重新開放明顯提升了區內的零售焦點，為銅鑼灣增添時尚感及朝氣。同樣地，從竹林苑住宅物業重新開放後租金收入上升，已足證該項目的成功，並且符合集團為投資物業增值的長遠目標。

本集團2004年年度應佔盈利為港幣609百萬元，較2003年上升13.7%（2003年重列：港幣536百萬元）。總租金收入增加1.3%至港幣1,150百萬元（2003年：港幣1,135百萬元）。集團的商舖及住宅租務業務增長強勁，這兩類業務於年內增加的盈利貢獻，超越了寫字樓出租物業重訂租約時租金持續下調的損失。集團的海外投資活動的回報亦有所改善。另外，集團撥回兩項新加坡之住宅物業減損。財務支出在業務回顧期間進一步減少。每股盈利為58.22港仙，上升12.8%（2003年重列：51.59港仙）。

投資物業組合之市值上升至港幣28,147百萬元（2003年：港幣24,367百萬元），每股淨資產總值上升20.1%至港幣21.42元（2003年：港幣17.84元）。

董事會建議派發本年度末期股息每股30港仙（2003年：26.5港仙）。連同中期股息每股10港仙，全年派息總額為每股40港仙，較去年上升9.6%。在獲得股東批准下，末期股息將以現金派發，並附有以股代息選擇。

價值

香港能夠成為一個區域性的金融及商業中心全賴它在一個具透明度、問責及負責的環境下，提供產品及服務。我們現代的社會前進越快，這些價值便越見重要。我們承諾為所有與集團業務相關人士履行這些價值，而我們亦十分榮幸在企業管治方面的努力在年內備受專業組織及業界認同。

董事及職員

本人藉此機會多謝各董事會成員在年內的指導，同時亦多謝各員工，盡忠職守及努力不懈。

展望

經過去年強勁的反彈，香港經濟將於2005年平穩向上。整體而言，儘管香港投資物業市場發展步伐將較去年為慢，但仍然繼續增長。

有見及此，2005年年底前銅鑼灣區寫字樓在重訂租約時租金水平將見正增長，而集團旗下其他的投資物業亦同時受惠於經濟的復甦。

主席

利定昌

香港，2005年3月8日

摘要

本業績初步公告是依據本公司經核數師德勤•關黃陳方會計師行審核後之二零零四年十二月三十一日止年度之財務報告，並對此財務報告發出無修改審核意見。載列在本公告的財務資料並不構成集團截至2004年12月31日止年度的法定帳目，但有關資料卻摘錄自該帳目。編製有關帳目的會計政策與2003年年報所載者相符。財務報告已經審核委員會審閱。

綜合收益表

截至12月31日止			
	附註	2004年 港幣千元	2003年 港幣千元 (重新列帳)
營業額	2	1,154,486	1,139,308
物業支出		(259,321)	(239,626)
毛利		895,165	899,682
撥回證券投資減損		63,000	—
出售證券投資收益		14,619	48,159
其他營業收入		26,934	25,424
增持一附屬公司權益所產生負商譽調撥收入		60	60
行政支出		(95,139)	(89,992)
營業盈利	3	904,639	883,333
財務支出		(161,650)	(168,290)
應佔聯營公司業績		57,977	18,233
購入一聯營公司權益所產生負商譽調撥收入		2,124	2,124
除稅前盈利		803,090	735,400
稅項	4	(159,771)	(173,534)
除稅後盈利		643,319	561,866
少數股東權益		(34,039)	(26,074)
本年度純利		609,280	535,792
股息	5	419,862	380,591
每股盈利	6		
基本		58.22港仙	51.59港仙
攤薄		58.20港仙	51.59港仙

綜合資產負債表

	於12月31日	
	2004年 港幣千元	2003年 港幣千元 (重新列帳)
非流動資產		
物業、機器及設備	68,975	57,717
投資物業	28,147,190	24,366,780
聯營公司權益	855,486	849,676
證券投資	1,018,017	940,888
負商譽	(956)	(1,016)
有抵押職員房屋貸款(於一年後到期)	2,247	12,187
其他應收款項，預付款項及按金	56,497	28,420
	<u>30,147,456</u>	<u>26,254,652</u>
流動資產		
有抵押職員房屋貸款(於一年內到期)	245	3,188
其他應收款項，預付款項及按金	28,658	22,159
應收帳款	12,846	10,644
應收利息	30,102	28,035
定期存款	16,866	13,094
現金及銀行結存	5,058	1,539
	<u>93,775</u>	<u>78,659</u>
流動負債		
長期銀行貸款(於一年內到期)	—	78,000
浮息票據	—	399,132
應付帳款	115,121	115,791
應付利息	66,329	64,135
租戶按金	104,990	81,410
遞延收入	685	686
應付稅款	131,262	90,557
待付股息	1,126	1,145
	<u>419,513</u>	<u>830,856</u>

於12月31日

	2004年 港幣千元	2003年 港幣千元 (重新列帳)
流動負債淨額	(325,738)	(752,197)
總資產減流動負債	29,821,718	25,502,455
非流動負債		
投資公司貸款	54,068	50,489
少數股東貸款	327,256	321,714
長期銀行貸款(於一年後到期)	3,502,100	3,884,423
浮息票據	547,739	—
定息票據	1,552,979	1,551,991
租戶按金	141,096	138,319
遞延收入	4,170	4,855
遞延稅項	218,091	180,400
	6,347,499	6,132,191
資產淨額	23,474,219	19,370,264
少數股東權益	981,604	753,855
	22,492,615	18,616,409
資本及儲備		
股本	5,249,818	5,217,857
累積盈利	3,984,917	3,795,499
其他儲備	13,257,880	9,603,053
	22,492,615	18,616,409

綜合權益變動表

	截至12月31日止	
	2004年 港幣千元	2003年 港幣千元 (重新列帳)
於年初	18,616,409	18,974,652
其他證券投資價值未實現的收益	65,125	206,455
投資物業重估盈餘(虧絀)	3,676,824	(891,704)
少數股東應佔投資物業重估(盈餘)虧絀	(223,499)	114,462
土地及樓宇重估盈餘	12,677	4,124
就土地及樓宇重估後產生遞延稅項	(2,218)	(722)
就物業重估之遞延稅項，有關稅率調整之影響扣除於：		
一投資物業重估儲備	—	(407)
一資產重估儲備	—	(118)
應佔聯營公司儲備	57,354	27,999
折算一海外聯營公司所引致之滙兌差額	(4,371)	(3,020)
未於收益表內確認的淨收益(虧損)	3,581,892	(542,931)
	22,198,301	18,431,721
年內純利	609,280	535,792
年內已派股息	(381,420)	(378,218)
因以股代息計劃所發行股份	25,961	44,773
因以股代息計劃所發行股份溢價	38,121	20,305
因行使購股權所發行股份	6,000	—
因行使購股權所發行股份溢價	8,376	—
發行股份費用	(47)	(20)
出售其他證券投資之實現轉往收益表	(11,957)	(37,944)
於年末	22,492,615	18,616,409
組成項目：		
除股息撥備金額後結餘	22,177,626	18,339,862
股息撥備金額	314,989	276,547
	22,492,615	18,616,409

附註：

1. 前期調整

採納由香港會計師公會頒布之經修訂會計實務準則第12號「利得稅」對於本集團於聯營公司權益的影響並無列入截至2003年12月31日止年度的全年財務報告。2003年年度的比較金額已相應重新呈列以反映本集團其一聯營公司因採納會計實務準則第12號(經修訂)而產生的前期調整。於2004年1月1日，累積盈利及應佔重估儲備因此分別減少港幣9,614,290元及港幣13,775,940元。於2004年1月1日，本集團於聯營公司權益餘額已減少港幣23,390,230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2003年12月31日止年度收購聯營公司產生的負商譽減少及稅項增加分別達港幣1,303,624元及港幣 8,310,666元。

2. 營業額

	2004年	2003年
	港幣千元	港幣千元
營業額包括：		
物業租金總收入	1,150,185	1,135,126
管理費及保安服務收入	4,301	4,182
	<u>1,154,486</u>	<u>1,139,308</u>

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

3. 營業盈利

	2004年	2003年
	港幣千元	港幣千元
營業盈利已扣除(計入)下列各項目：		
員工成本	127,932	122,494
折舊	4,942	4,643
核數師酬金	1,629	1,866
除支銷港幣248,011,085元(2003年：港幣235,177,762元)		
後營業租約租金收入	(902,174)	(899,948)
股息來自		
— 上市投資	(20,275)	(19,795)
— 非上市投資	(4,672)	(2,818)
利息收入	(1,229)	(1,926)
出售物業、機器及設備虧損(收益)	40	(46)
滙兌虧損	37	1,631
	<u>37</u>	<u>1,631</u>

4. 稅項

	2004年	2003年
	港幣千元	港幣千元
		(重新列帳)
本年度香港利得稅	49,737	51,532
往年度稅項不足撥備	66	158
往年度因額外評稅撥備	55,000	48,000
	<u>104,803</u>	<u>99,690</u>
遞延稅項		
— 本年度	35,473	55,408
— 調整稅率升幅	—	10,126
	<u>140,276</u>	<u>165,224</u>
本公司及附屬公司之稅項	140,276	165,224
應佔一聯營公司之遞延稅項	19,495	8,310
	<u>159,771</u>	<u>173,534</u>

香港利得稅是按照本年度估計的應課稅盈利以17.5% (2003年：17.5%) 計算。

除已在收益表扣除之數額外，本集團就物業重估之遞延稅項已直接自權益內扣除。

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，於本年度內，就有關不能扣減之利息支出作出港幣55百萬元額外撥備。

於本財務報告日，本集團之數間附屬公司對香港稅務局就1995/1996至1999/2000 (課稅) 年度之部份開支扣減提出的額外評稅提出異議 (稅務局評稅總額為港幣193百萬元)。本集團就該稅務事項分別徵詢兩位御用大律師意見；董事會認為有充分理據反對該等額外評稅，有關本集團之附屬公司亦已就該等評稅提出強烈反對。於本年度沒有對此作出額外撥備。

5. 股息

	2004年	2003年
	港幣千元	港幣千元
普通股：		
已派中期股息每股10港仙 (2003年：10港仙)	104,793	104,044
末期建議股息每股30港仙 (2003年：26.5港仙)	314,989	276,547
就2003年12月31日後 行使之購股權之額外股息支出	80	—
	<u>419,862</u>	<u>380,591</u>

6. 每股盈利

基本及攤薄後每股盈利乃根據以下數據計算：

	2004年	2003年
	港幣千元	港幣千元 (重新列帳)
用以計算基本及攤薄後每股盈利的盈利 (本年度純利)	<u>609,280</u>	<u>535,792</u>
	按千計	按千計
用以計算基本每股盈利的普通股加權平均數	1,046,427	1,038,528
潛在普通股的攤薄影響：		
購股權	<u>503</u>	<u>40</u>
用以計算攤薄後的每股盈利的普通股加權平均數	<u>1,046,930</u>	<u>1,038,568</u>
因附註1所提及有關的前期調整而調整之基本及攤薄每股盈利如下：		
	港幣千元	基本及攤薄 港仙
2003年每股盈利之對數：		
調整前已列帳數字	545,406	52.52
因前期調整所產生之調整	<u>(9,614)</u>	<u>(0.93)</u>
重列	<u>535,792</u>	<u>51.59</u>

管理層之討論與分析

整體業務回顧

本集團業務

希慎連同其附屬公司及合營公司主要從事投資、發展及管理優質物業。於2004年12月31日，希慎擁有的投資物業權益合計約4.7百萬平方呎，其中包括位於香港的寫字樓、商舖及住宅單位。

2004年度表現

營業額

營業額主要包括本集團的香港投資物業組合所得之租金收入。

營業額上升1.3%至港幣1,154百萬元(2003年：港幣1,139百萬元)，增幅來自商舖及住宅租務業務增長(較去年分別上升12%及50%)，該等收益超越了寫字樓出租物業重訂租金時租金持續下調的損失(較去年下調15%)。

按業務劃分的租務表現

雖然租務活動的成功涉及眾多因素，然而可從下列主要因素評估本集團業績表現：

- **出租率** – 保留租戶、招攬新租戶
- **租金水平** – 市場租金及調整趨勢
- **策略層面** – (特別適用於商舖租務)優化租戶組合

寫字樓租務表現

年內本集團的寫字樓出租物業繼續錄得高水平之出租率，並達到所訂下的保留租戶目標(不同行業介乎80%–100%)。於2004年12月31日，出租率進一步改善至97%(2003年：93%)，反映本集團能夠平均地取得現有租戶擴充及來自不同行業新租戶的租務業務。

整體而言，於2004年續租取得之租金水平(包括於2003年根據正常續租週期續約者)仍低於原有租約之水平。整體寫字樓租金收入因此下調15%。然而，本集團達致的實際租金水平持續上升，預料於2005年，寫字樓重訂租約時租金下調的情況將完結。

商舖租務表現

於2004年12月31日，本集團的商舖物業組合出租率為99%(2003年：95%；99%(不包括利園二期))。租金收入上升12%，增幅來自利園二期商場重新開放帶來的全年貢獻以及其他出租物業之租金有所增加。這反映本集團銅鑼灣物業組合位置優越，以及本集團在資產增值和管理租戶組合方面的努力。

過去一年，本集團的租務隊伍積極進行以下的重點工作：

- 主動的商舖租務活動—利園二期商場重新開放前已錄得99%出租率；
- 不斷改善租戶組合以及本集團旗下購物中心的設計佈局—包括為利舞台廣場策劃大型的租戶組合重整計劃；
- 有效的市場推廣及宣傳—成功重新開放利園二期商場及為商場推廣形象

本集團旗下的商場將繼續進行精心調節，以便建立「超商場購物區」，藉此廣泛吸引不同的消費群體。

住宅租務表現

住宅租金收入上升50%，主要因香港經濟前景好轉，帶動更多外籍僱員流入香港，增加租住物業的需求。

這情況反映本集團於重新推出的竹林苑物業的出租率持續增加。於2004年12月31日，整體住宅物業出租率達至84%（2003年：60%）。

物業支出

物業支出包括本集團投資物業日常營運及提供物業服務之直接相關的成本，主要包括公用事業收費支出；員工成本；經常性維修；及市場推廣相關費用。

2004年年度物業支出稍高，為港幣259百萬元（2003年：港幣239百萬元），主要因市場推廣及宣傳費用增加，以及利園二期商場重新開放和竹林苑物業出租率增長產生額外物業支出。維修費用亦有所增加。

出售證券投資之收益

本集團之上市證券組合繼續為業務需要提供緩衝流動資金，可在需要時應付資本開支及為其他商機提供資金。

本年度出售上市證券錄得港幣15百萬元之收益（2003年：港幣48百萬元），出售所得款項乃用以應付本集團之資本開支需要。

應佔聯營公司業績

本集團於上海及新加坡合營發展項目中擁有聯營權益。

本集團應佔聯營公司收益增加至港幣58百萬元，由於上海港滙廣場項目第一期租務表現理想，為本集團帶來港幣71百萬元貢獻。這亦抵銷了新加坡合營發展項目之虧損，當地住宅物業市道正在緩緩改善中。由於本集團聯營公司的經營業績改善，本集團應佔遞延稅項亦增加至港幣20百萬元（2003年：港幣8百萬元）。

投資減損撥回

本集團於新加坡怡景苑及碧山怡馨苑兩項住宅項目中擁有10%權益。考慮到銷售情況及市道改善，管理層撥回投資減損港幣63百萬元(2003年：無)。

行政支出

行政支出主要包括一般辦公室及公司支出和員工成本。這些支出增加僅5.7%(港幣5百萬元)至港幣95百萬元(2003年：港幣90百萬元)，主要因投資於人力資源以配合本集團的業務目標。

財務支出

2004年利率持續低企，令財務支出降低3.9%至港幣162百萬元(2003年：港幣168百萬元)。債務總額減少(2004年：港幣56億元；2003年：港幣59億元)亦令2004年財務支出減少。

稅項

2004年度，本集團應佔稅項撥備減少港幣25百萬元，此乃由於2003年稅項支出的基數較高，反映因公司稅率由16.0%上升至17.5%而一次過扣除的遞延稅項。

本年度稅項包括就有關可能不獲扣減之過往年度利息支出作出港幣55百萬元額外撥備。該額外撥備乃經審慎檢討而於2004年上半年度提撥。

股東應佔盈利

股東應佔盈利上升13.7%(港幣73百萬元)至港幣609百萬元(2003年重列：港幣536百萬元)。

資產

總資產為港幣30,241百萬元，較2003年港幣26,333百萬元(重列)增加14.8%(港幣3,908百萬元)。主要因素為：

投資物業

投資物業之市值為港幣28,147百萬元，較2003年之港幣24,367百萬元，上升15.5%(港幣3,780百萬元)。計入淨添置物業後重估盈餘較去年增加15.1%(港幣3,677百萬元)(扣除少數股東權益後本集團應佔港幣3,453百萬元)。

本集團繼續堅守為投資物業提高物業質素及加強物業組合之策略，而本年度投資物業之總資本支出為港幣104百萬元。

證券投資

投資於香港上市證券上升4.7%(港幣41百萬元)至港幣915百萬元(2003年：港幣874百萬元)。2004年股市表現向好，帶動上市證券組合錄得額外未實現的收益為港幣65百萬元。扣除所出售證券之帳面值港幣24百萬元，淨增長為港幣41百萬元。

投資於非上市證券主要包括海外物業發展項目中之少數股東權益。正如上文論述，已就兩個新加坡物業發展項目撥回投資減損共港幣63百萬元，並扣除本年度收回現金港幣27百萬元。

聯營公司權益

聯營公司權益指前文所述本集團於上海及新加坡發展項目中擁有之聯營權益。經計及本集團應佔本年度盈利(包括負商譽)港幣60百萬元以及重估儲備港幣57百萬元，並扣除收回現金(港幣88百萬元)、遞延稅項撥備(港幣20百萬元)及滙兌虧損(港幣4百萬元)，本集團之聯營公司投資增加0.7%至港幣855百萬元(2003年重列：港幣850百萬元)。

債務借貸

債務總額由2003年之港幣59億元減少5.2%(港幣311百萬元)至2004年之港幣56億元。債務減少乃因回顧年度之經營現金流量增加、收回海外項目現金、出售上市證券，而資本開支則稍微減少。

應付稅項及遞延稅項

稅項撥備由2003年之港幣271百萬元增至2004年之港幣349百萬元。淨增長包括本年度港幣104百萬元撥備、額外遞延稅項港幣38百萬元，減去已付稅款港幣64百萬元。

根據本集團稅務顧問之意見，管理層相信已按照有關會計準則就期內稅項負債及遞延稅項負債已作足夠撥備。

股東權益

股東權益由2003年之港幣18,616百萬元(重列)增加20.8%至2004年之港幣22,493百萬元，反映2004年已付股息後之純利及投資物業和上市證券產生之重估收益。

少數股東權益

2004年少數股東權益增加至港幣227百萬元，乃因重估盈餘及利園二期帶來的盈利貢獻有所增加。

或然負債

本集團已為聯營公司及投資公司之銀行信貸提供擔保。於2004年12月31日，本集團應佔之擔保及反擔保分別約為港幣61百萬元及港幣89百萬元。

本集團亦承諾在聯營公司要求現金注資下提供資金以滿足其各自之營運資金需求，於2004年12月31日，本集團並無未付之注資要求。根據海外項目進度及現有資料顯示，管理層預期可見將來不會出現任何重大現金注資要求。

財務政策

於2004年12月31日，本集團未償還借貸總額合共港幣56億元，較2003年之港幣59億元下跌5.2%。全部借貸均為無抵押及承諾貸款。

本集團對管理其貸款組合一直採取審慎態度。在個別貸款方面，本集團力求盡量減低借貸息率，但在貸款組合方面，本集團更為著重確保充裕之可用信貸、多元化融資來源及維持能與整體資金運用年期相配合之平均貸款年期。此外，本集團亦與不少本地及海外銀行建立長久之合作關係。目前，已有15家本地及海外銀行為本集團提供雙邊銀行貸款，該等銀行借貸佔本集團總貸款額之62.4%，餘下37.6%未償還債務則來自資本市場。

於2004年11月，港幣400百萬元浮息票據已到期贖回。為使來自資本市場之債務維持合適水平，按本集團於2001年推出之中期票據計劃，發行合共三筆新浮息票據，總額為港幣550百萬元。此等票據乃本集團現有貸款及承諾信貸中融資成本最低者。

於2005年2月，本集團發行15年期零息票據。該等票據以折讓價發行，名義總額為港幣430百萬元，是本集團債務組合中年期最長者。本集團於票據發行日起計第10周年之日可行使回購期權。此次票據發行乃從中期票據計劃中再次發行，還款期之長為同類港元票據所罕見，且並無要求在票據最後到期(或贖回)日前支付利息，足見市場對本集團之信貸穩健程度信心十足。

上述的資本市場發債，進一步確認本集團利用不同債務工具從資本市場獲取所需融資之能力及本集團審慎融資策略，既減低融資成本，亦達致減低融資風險。

流動資金及現金結存

除了各種融資方式外，本集團並沒有低估擁有充裕流動資金之重要性。本集團之流動資金主要來自業務上之龐大經常性現金流量以及銀行承諾信貸。本集團可供運用之備用承諾信貸(於2004年12月31日為港幣23億元)，相等於現金等額之流動資金。

為免缺乏資金償還到期債務，本集團採取另一項減低流動資金風險之措施，旨在維持更為平均分佈之貸款還款期及減少債務集中在短期內償還之情況。

於2004年12月31日，本集團未償還債務中只有63.8%於5年後方到期償還。此外，本集團在未來2年內將不會有任何未償還債務到期。本集團之債務組合之平均到期年期為5.5年。

在上述還款期安排下，本集團在有機會時可承擔更長年期資本支出，而毋須擔心再融資風險。

於2004年年底，債務總額為港幣56億元，較2003年減少港幣3億元。降低債務之來源及運用分析如下：

	2004年 港幣百萬元	2003年 港幣百萬元	變動 港幣百萬元
經營業務			
經營業務現金流入	808	799	9
稅項付款	(64)	(135)	71
	744	664	80
投資業務			
已收(付款)海外項目淨額	117	(109)	226
添置投資物業	(104)	(418)	314
添置機器及設備	(4)	(2)	(2)
出售證券所得款項	26	116	(90)
股息及利息收入	27	24	3
	62	(389)	451
融資活動			
已付股息	(347)	(348)	1
財務支出	(161)	(180)	19
貸款(減少)增加淨額	(311)	216	(527)
其他	20	29	(9)
	(799)	(283)	(516)
現金結餘增加(減少)淨額	7	(8)	15

相比於2003年，2004年的經營業務帶來稍高之現金流量，達808百萬元，其中港幣64百萬元用作支付年內到期稅款。

在2004年，海外合營項目帶來現金港幣117百萬元（2003年則錄得現金流出淨額）。2004年添置的投資物業為港幣104百萬元，較去年大為減少，減輕了出售所持上市藍籌證券作為緩衝流動資金的壓力。2004年出售上市證券所得款項為港幣26百萬元。

2004年從經營及投資業務產生的現金流入淨額分別為港幣774百萬元及港幣62百萬元。除已付股息港幣347百萬元及財務支出港幣161百萬元外，其餘港幣311百萬元用作減低債務借貸。

利率風險

利息支出佔本集團總支出很大部份。因此，本集團須密切監管利率風險。本集團將根據利率走勢之中期預測，採納合適之對沖策略以管理利率風險。

2004年本集團之融資成本為2.5%。由於預期未來數年利率將會上升，本集團已進一步將浮息債務佔貸款組合之比例由2003年年底之60.1% 降至2004年年底之49.3%。此舉旨在減輕短期內利率上升所造成之不利影響。餘下50.7%之定息貸款其定息期大致為2至3年。

外匯風險

本集團盡量減低貨幣錯配的風險，亦不會進行外幣投機買賣。除200百萬美元之10年期票據（已經以適當之對沖工具對沖）外，本集團所有借貸均以港元為貨幣單位。其他匯率風險乃與新加坡及上海之海外投資項目有關，合共等於約港幣901百萬元或本集團總資產之3.0%。

使用衍生工具

本集團廣泛使用衍生工具以管理利率及外匯風險。為避免因使用衍生工具而招致虧損，本集團在進行交易前均會詳盡評估使用有關衍生工具之潛在影響。根據本集團之政策，衍生工具僅可作為對沖之用。

在進行任何對沖交易之前，本集團將確保交易方具有良好投資評級，以免本集團承受不適當之信貸風險。為管理衍生工具交易方風險，本集團對各交易方均設有經風險調整後之最高信貸限額，該限額基本上按各交易方之信貸質素擬定。

信貸評級

本集團分別獲得穆迪Baa1及標準普爾BBB之信貸評級。此外，穆迪於2004年4月6日將本集團之Baa1評級展望由負面調高至穩定，反映穆迪認為香港商舖租務市場好轉以及已趨穩定之本港寫字樓租務市場將為本集團帶來更穩健的現金流量及財政狀況。

取得這些正面的投資評級，使本集團更容易進入本地及國際資本市場，從各類別投資者獲取所需融資。

主要財務比率

淨利息償付率

於2004年12月31日，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)為7.3倍(2003年：6.5倍)，為過去5年之最高。此強勁表現主要是由於債務水平不高、利率低企及本集團加強管理利率風險所致。

淨債務比率

於2004年年底之淨債務比率(即債務總額減現金及現金等值及有價證券於年終時之市值再除以股東權益)為20.8%(2003年：27.0%)，運用源自經營業務及證券投資的現金以償還淨債務，因而達致較低的淨債務比率，同時重估投資物業及證券之盈餘提升了股東權益。

附加資料

企業管治

本公司的董事會及管理層承諾奉行高質素之企業管治。董事會已採納之企業管治政策，為本公司於企業管治原則的應用和推行提供適當之指引。我們的目標是在符合適用法律規定之上，持續按本地及國際的最佳應用準則檢討及提高企業管治水平。

本公司於整個回顧年度內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。有關本公司之企業管治準則詳載於年報之企業管治報告書內。

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，為本集團達致既定之目標。於2004年12月31日，本集團員工總數為543人。本集團的人力資源政策與企業目標一致，在於為股東的投資增值及取得增長。人力資源政策(包括評審表現及薪酬、培訓及發展)詳情載於年報內。

以股代息安排

一份詳載以股代息安排之通函連同選擇表格約將於2005年5月17日(星期二)寄予各股東。惟以股代息選擇須獲(1)本公司股東於股東周年大會上通過批准派發2004年之末期股息；及(2)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2005年5月6日(星期五)至5月10日(星期二)期間(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。如欲收取建議之末期股息，務請於2005年5月5日(星期四)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。末期股息約將於2005年6月10日(星期五)派發。

承董事會命

容韻儀

公司秘書

香港，2005年3月8日

截至本公布日期，本公司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)；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；而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。

2004年年報(包括根據聯合交易所上市規則所需提供的資料)將於2005年3月底寄予股東，並載列於公司網頁(www.hysan.com.hk)及聯合交易所網頁以供閱覽。

請同時參閱本公布於信報刊登的內容。