



# 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2005年6月30日止6個月未經審核之中期業績公告

### 摘要

- 本集團營業額增加9.2%
- 寫字樓租務市場持續改善
- 經提升質素後之商舖及住宅物業盈利貢獻增加

### 業績

	截至6月30日止6個月		變動(%)
	2005	2004 (重新列帳) <sup>1</sup>	
	百萬港元	百萬港元	
營業額	613	562	9.2
股東應佔純利	2,562	304	742.5 <sup>4</sup>
股東應佔基礎純利 <sup>2</sup>	364	304	19.9
	港仙	港仙	
每股盈利	244.0	29.1	737.8 <sup>4</sup>
每股基礎盈利 <sup>2</sup>	34.7	29.1	19.2
每股中期股息	10.0	10.0	—
	於2005年 6月30日	於2004年 12月31日 (重新列帳) <sup>1</sup>	
	百萬港元	百萬港元	
股東權益	23,096	20,644	11.9 <sup>4</sup>
經調整後股東權益 <sup>3</sup>	25,371	22,492	12.8
	港元	港元	
每股資產淨值	21.95	19.66	11.6 <sup>4</sup>
經調整後每股資產淨值 <sup>3</sup>	24.11	21.42	12.6

2005年中期財務報告乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港會計準則及詮釋(統稱「新香港財務報告準則」)所編製，此等準則適用於2005年1月1日或之後開始的會計期間。在按照新香港財務報告準則編製中期財務報告時，本集團對投資物業已採用公平值模式列帳。根據此模式，本集團的投資物業已按照專業測計師所釐定的公平值列帳，而公平值變動和相關的遞延稅項已於損益帳內確認。此外，若干自用的物業已由投資物業重新分類為物業、機器及設備，而自用物業的重估值變動及相關遞延稅項已於權益帳內確認。由於香港並無資本所得稅，若此等投資物業及自用物業按照財務報告所列

報的價值售出，毋須繳付稅款。為評估本集團基礎業務的表現，管理層認為2005年的盈利數據應作出調整，除去投資物業的公平值變動及相關遞延稅項的影響，從而計算出「股東應佔基礎純利」和「每股基礎盈利」。同樣地，在計算「經調整後股東權益」及「經調整後每股資產淨值」時，亦應將投資物業及自用物業之公平值收益提撥的累積遞延稅項，重新計入股東權益內。

- 1 由於本集團按照香港會計準則第40號「投資物業」的規定，將若干自用物業（集團辦事處和培訓中心）由投資物業重新分類為租賃土地及樓宇，並根據香港會計準則詮釋第21號的規定，確認投資物業的累積公平值收益的相關遞延稅項。此等會計政策變動已追溯應用。
- 2 不包括截至2005年6月30日止6個月的投資物業組合的公平值收益2,799百萬港元，但已重新計入期內相關的遞延稅項453百萬港元，以及少數股東權益應佔的148百萬港元。
- 3 已按照於2005年6月30日股東應佔投資物業及自用物業公平值收益的累積遞延稅項撥備2,275百萬港元（於2004年12月31日：1,848百萬港元）作出調整。
- 4 採用新香港財務報告準則後，按期變動並未能作直接比較（參閱「採用新財務報告準則之影響」）。

#### 採用新財務報告準則之影響

新香港財務報告準則對本集團已公布的純利及資產淨值帶來重大影響。為顯示採用新香港財務報告準則後的變動對2005年數據（以追溯方式對適用的往年比較數字作出修訂）帶來的影響，下表列出採用新香港財務報告準則之前及之後的每股盈利和每股資產淨值：

#### 股東應佔基礎純利對數

	百萬港元	百萬港元	每股盈利 (港仙)
根據新香港財務報告準則呈列		2,562	244.0
對以下項目作出調整			
<sup>1</sup> 投資物業公平值變動所產生之收益	(2,799)		
<sup>2</sup> 有關之遞延稅項	453		
有關之少數股東權益	148	(2,198)	
<b>股東應佔基礎純利</b>		<b>364</b>	<b>34.7</b>
<sup>3</sup> 確認金融工具公平值變動所產生之收益		(23)	
停止負商譽調撥收入		1	
員工購股權支出		1	
<sup>1</sup> 自用物業的折舊及相關之遞延稅項		1	
<b>截至2005年6月30日止6個月 在未採用新香港財務報告準則前 的股東應佔純利</b>		<b>344</b>	<b>32.7</b>
<b>截至2004年6月30日止6個月 股東應佔純利（重列）</b>		<b>304</b>	<b>29.1</b>
<sup>1</sup> 自用物業的折舊及有關之遞延稅項		1	
<b>截至2004年6月30日止6個月 在未採用新香港財務報告準則前 的股東應佔純利</b>		<b>305</b>	<b>29.2</b>

## 經調整後股東權益對數

	百萬元	百萬元	每股資產淨值 (港元)
根據新香港財務報告準則呈列		23,096	21.95
1,2 調整股東應佔投資及自用物業之 公平值收益有關的遞延稅項 於2005年1月1日累積金額	1,848		
截至2005年6月30日止6個月	427	2,275	
於2005年6月30日經調整後股東權益		<b>25,371</b>	24.11
3 金融工具的公平值變動		(54)	
不再確認之負商譽		(49)	
於2005年6月30日在未採用新香港財務報告 準則前的股東權益		<b>25,268</b>	24.01
於2004年12月31日的股東權益(重列)		<b>20,644</b>	19.66
1,2 調整股東應佔投資及自用物業公平值 收益有關的遞延稅項 於2004年12月31日累積金額		1,848	
於2004年12月31日在未採用新香港財務報告 準則前的股東權益		<b>22,492</b>	21.42

### 採用新香港財務報告準則及相關調整的影響

- (1) 香港會計準則第40號「投資物業」—本集團已對其投資物業組合採用公平值模式入帳。投資物業組合已於結算日按專業測計師釐定的市值入帳，其公平值變動為2,799百萬元已於回顧期內的綜合收益表內確認。  
應用此準則導致若干自用物業(集團辦事處和培訓中心)由投資物業重新分類為物業、機器及設備，自用物業的折舊及相關遞延稅項已作出提撥。此項會計政策變動已追溯應用至以往會計期間，並按照自用物業重估之收益所產生的累積及本期遞延稅項影響(分別為10百萬元及5百萬元)調整至股東權益。
- (2) 香港會計準則—詮釋第21號「所得稅—收回經重估的不可折舊資產」—投資物業組合公平值變動按現行的所得稅率提撥遞延稅項。因此，截至2005年6月30日止6個月本集團已提撥453百萬元，其中少數股東應佔31百萬元。由於香港並無資本所得稅，因此本集團按財務報告所列報的價值售出投資物業之收益將毋須課稅。由於並無具體的過渡條文，本集團已追溯應用香港會計準則—詮釋第21號。並於2004年12月31日確認與投資物業累積公平值收益有關的遞延稅項1,988百萬元，並於投資物業重估儲備扣除，其中少數股東應佔150百萬元。
- (3) 香港會計準則第32號「金融工具：披露與呈報」及香港會計準則第39號「金融工具：確認與計量」—由2005年1月1日起，所有衍生工具均須於每個結算日以公平值列帳。對於公平值對沖而言，對沖工具及相關對沖項目的公平值變動均於出現變動的會計期內，在損益帳內確認。對於現金流量對沖而言，對沖工具之有效部分的公平值變動，最初會在權益帳內確認，當對沖項目影響盈利或虧損時，則會在收益表內重新確認。在此等規定下，本集團已於2005年1月1日將34百萬元虧損，在股東權益帳中作出調整。截至2005年6月30日止6個月內，本集團已將與現金流量對沖有關的65百萬元收益撥入對沖儲備，至於與對沖無效及不符合或並無指定作為對沖會計用途的衍生工具之公平值變動有關的23百萬元，已計入綜合收益表內。

## 主席報告—2005年中期業績

**總覽**  
投資物業市場繼續受惠於普遍改善的經濟環境，寫字樓、商舖及住宅業務的租金水平均錄得增長。期內，寫字樓在重訂租約時租金水平亦見正增長。

## 業績

截至2005年6月30日止6個月，本集團營業額上升9.2%，商舖及住宅物業增加的盈利貢獻，抵銷了寫字樓租金收入下跌1.4%的影響。然而，市場利率普遍上升，本集團的財務支出因而增加。

本集團於回顧期內採用適用的新會計準則。撇除重估投資物業的影響後，基礎純利上升19.9%至364百萬港元（2004年重列：304百萬港元）。期內每股基礎盈利亦相應增加19.2%至34.7港仙。

本集團為投資物業組合進行估值後，資產值較2004年12月31日上升10.2%。此估值經獨立專業測計師審閱及認可。本集團已按照適用的新會計準則，將估值收益港幣2,799百萬元列入法定收益表內。經調整後股東權益亦增加12.8%至25,371百萬港元。經調整後每股資產淨值增加12.6%至每股24.11港元。

## 股息

董事會宣布派發中期股息每股10港仙（2004年：10港仙）。股息將以現金派發，並附有以股代息選擇。

## 展望

縱使香港經濟下半年的增長步伐將較前緩慢，但投資物業市場前景仍然樂觀。整體而言，本集團在下半年度應取得滿意的成績。寫字樓在重訂租約時租金水平出現正增長的情況，將在2006年反映為本集團的盈利增長。

## 主席

### 利定昌

香港，2005年8月9日

## 管理層論述及分析

### 整體業務回顧

營業額上升9.2%至613百萬港元（2004年：562百萬港元）。商舖及住宅物業增加的租金收入（商舖為14.3%；住宅為30.5%），抵銷了寫字樓租金收入下跌1.4%所帶來的影響。於回顧期內，寫字樓在重訂租約時租金水平亦見正增長。

**寫字樓租務**— 在市場氣氛向好帶動下，企業紛紛擴充及遷租優質寫字樓，寫字樓租務市場保持活躍。本集團因而受惠於新租約及續約的租金增長。寫字樓在重訂租約時租金水平出現正增長的情況，將在2006年反映為本集團的盈利增長。

**商舖租務**— 隨著本地消費上升、來港旅客增加，商舖租務保持活躍。因零售業興旺，刺激優質商舖的需求，進而帶動租金水平上揚。

本集團商舖物業組合位於銅鑼灣繁盛商業及購物中心區的優勢，帶動了商舖幾乎全部租出及租金水平上升。商舖租金收入的整體增長，來自經重新定位的利園二期商場及新租約的租金調升。

本集團繼續推行長遠資產增值計劃，透過選擇性的優化租戶組合、提升及翻新工程和重新定位等項目，為旗下投資物業組合增值。其中一個項目為利舞臺廣場重新定位，以加強其特色食肆的形象。

**住宅租務**— 由於更多外籍僱員流入香港，豪宅租務市場保持活躍。

本集團的住宅租金收入上升約30%，主要因為經重新定位的竹林苑錄得較高的出租率和租金水平。

**物業支出**— 一期內的物業支出為106百萬港元，較上期所錄得的121百萬港元下跌12.4%。物業支出下跌，主要因為利園二期商場已於2004年5月重開，所需的市場推廣及宣傳開支隨之減少，而且與招租相關的開支亦於期內下跌。

**其他營業收入**—由於來自上市證券投資的股息增加，其他營業收入上升8百萬港元(60.2%)，至21百萬港元(2004年：13百萬港元)。

**行政支出**—上升6百萬港元(16.5%)至45百萬港元(2004年重列：39百萬港元)，主要因為提升集團人力資源技能及順應市場趨勢調高薪酬。

**投資物業的公平值變動**—本集團已根據香港會計準則第40號的規定，選擇為投資物業以公平值模式列帳。於2005年6月30日，本集團的投資物業經內部專業測計師重估的價值為30,761百萬港元(2004年12月31日重列：27,917百萬港元)。此估值已獲獨立專業測計師萊坊(香港)有限公司審閱及認可。撇除重新分類及添置項目的影響，投資物業的公平值收益2,799百萬港元，已於期內的綜合收益表內確認(計入少數股東權益後本集團應佔的金額為2,619百萬港元)。

**金融工具公平值變動**—公平值收益23百萬港元已於綜合收益表內確認，其中主要為對沖貨幣掉期合約所得收益。

**應佔聯營公司業績**—上升6百萬港元(41.3%)至20百萬港元(2004年重列：14百萬港元)，主要因為本集團持有25%的新加坡嘉莉園業績改善，其住宅單位已售出逾76%。上海港匯廣場第一期(本集團持有23.7%實際權益)的租務活動在期內表現良好，而第二期的寫字樓已取得入伙紙。豪華住宅及服務式公寓上海港匯花園第二期正在施工，工程預期於2006年完成。

**財務支出**—上升13百萬港元(15.8%)至91百萬港元(2004年：78百萬港元)，主要因為市場利率上升。港元短期利率在回顧期內上升3%，在集團密切監察和積極管理流動資金狀況和利率風險之情況下，將期內的加權平均借貸成本控制在3.05%，而2004年上半年和2004年全年則分別為2.45%和2.54%。

**稅項**—期內的稅項準備由87百萬港元上升至502百萬港元，主要因為本集團須為投資物業的公平值收益作出遞延稅項撥備。

#### **或然負債**

自2005年3月刊發本集團2004年年報以來，並無重大變動。

#### **資本開支**

本集團致力提高投資物業組合質素。在回顧期內，裝修、翻新及增添投資物業之開支達14百萬港元。

本集團擁有充裕的財務資源，足以應付預期的資本開支。此等財務資源包括經營業務之收入、上市證券組合能提供的流動現金以及可按中期票據計劃發債和現有備用承諾銀行信貸。

#### **財務管理**

本集團財務管理的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**

於2005年6月30日，本集團負債總額為55.9億港元，較2004年12月31日的56.1億港元輕微下跌。港元短期利率於回顧期內上升3%，導致本集團的加權平均借貸成本(包括對沖工具之影響)由2004年年底的2.54%升至3.05%。

本集團債務之平均還款期為5.3年(1至5年內還款：48%；5年以上還款：52%)。繼於2005年2月發行為期15年、名義總額為430百萬港元的零息票據後，資本市場融資所佔本集團整體債務的比率上升至41.4%，但銀行貸款仍是本集團主要的融資來源，佔本集團債務的58.6%。

本集團全部債務並無任何抵押，均為承諾貸款。本集團的政策是為業務營運保持充裕的流動資金，於2005年6月30日的備用承諾信貸維持在28億港元（2004年12月31日：23億港元）。

### 風險管理

本集團為加息周期早前已作好準備，利用適當的衍生工具為部分浮息貸款進行對沖，2005年上半年的對沖數額並無重大變動。浮息貸款於2005年6月30日所佔的總貸款比例約為49.1%，與2004年12月31日的比例大致相若。

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等值貨幣。於2005年6月30日，本集團有關海外合營公司之外匯風險為966百萬港元，佔本集團資產之2.9%，其中91.4%為人民幣，其餘為新加坡元。

上市證券投資繼續為本集團提供緩衝資金，以應付資本開支及投資需要。本集團可能因應預期開支的時間，利用適當的金融工具對沖與證券價格變動有關的下跌風險。

### 財務比率及信貸評級

於2005年6月30日，淨利息償付率（即不包括財務開支、金融工具及投資物業公平值變動、本集團應佔聯營公司業績、折舊、股息及利息收入的除稅前盈利，再除以淨利息支出減股息收入）為7.2倍（2004年12月31日：7.3倍）。

於2005年6月30日，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，再除以經調整後的股東權益）為18.0%（2004年12月31日：20.8%）。

於2005年6月30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2005年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月 2005年 港幣千元 (未經審核)	2004年 港幣千元 (未經審核) (重新列帳)
營業額	5	613,454	561,926
物業支出		(106,405)	(121,443)
出售投資物業成本		(600)	—
毛利		506,449	440,483
出售證券投資收益		—	14,619
其他營業收入		20,662	12,894
增持一附屬公司權益所產生負商譽調撥收入		—	30
撥回證券投資減損		—	41,000
行政支出		(45,000)	(38,626)
投資物業的公平值變動		2,799,189	—
金融工具的公平值變動		23,405	—
應佔聯營公司業績		19,886	14,076
購入一聯營公司權益所產生負商譽調撥收入		—	1,062
財務支出		(90,678)	(78,321)
除稅前盈利	6	3,233,913	407,217
稅項	7	(502,229)	(87,285)
期內純利		<u>2,731,684</u>	<u>319,932</u>
應佔期內純利：			
母公司股權持有人		2,562,160	304,099
少數股東權益		169,524	15,833
		<u>2,731,684</u>	<u>319,932</u>
股息	8	<u>105,224</u>	<u>104,873</u>
每股盈利	9		
基本		<u>243.96港仙</u>	<u>29.12港仙</u>
攤薄		<u>243.83港仙</u>	<u>29.11港仙</u>

# 簡明綜合資產負債表

於2005年6月30日

	2005年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2004年 12月31日 港幣千元 (經審核) (重新列帳)
非流動資產		
物業、機器及設備	297,131	299,375
投資物業	30,760,680	27,916,790
聯營公司權益	926,909	855,486
證券投資	—	1,018,017
可出售投資	1,071,624	—
衍生金融工具	77,969	—
負商譽	—	(956)
有抵押職員房屋貸款(於一年後到期)	2,114	2,247
其他應收款，預付款項及按金	62,585	56,497
	<u>33,199,012</u>	<u>30,147,456</u>
流動資產		
有抵押職員房屋貸款(於一年內到期)	258	245
其他應收款，預付款項及按金	31,120	28,658
應收帳款	7,669	12,846
應收利息	32,700	30,102
衍生金融工具	4,712	—
定期存款	45,468	16,866
現金及銀行結存	3,882	5,058
	<u>125,809</u>	<u>93,775</u>
流動負債		
衍生金融工具	6,874	—
應付帳款	101,333	115,121
應付利息	70,006	66,329
租戶按金	105,526	104,990
遞延收入	685	685
應付稅款	124,780	131,262
待付股息	3,033	1,126
	<u>412,237</u>	<u>419,513</u>
流動負債淨額	<u>(286,428)</u>	<u>(325,738)</u>
總資產減流動負債	<u>32,912,584</u>	<u>29,821,718</u>



	2005年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2004年 12月31日 港幣千元 (經審核) (重新列帳)
非流動負債		
投資公司貸款	54,068	54,068
少數股東貸款	327,256	327,256
長期銀行貸款(於一年後到期)	3,279,300	3,502,100
浮息票據	547,976	547,739
定息票據	1,551,880	1,552,979
零息票據	200,844	—
衍生金融工具	23,900	—
租戶按金	154,785	141,096
遞延收入	3,828	4,170
遞延稅項	2,685,723	2,217,104
	<b>8,829,560</b>	<b>8,346,512</b>
資產淨額	<b>24,083,024</b>	<b>21,475,206</b>
資本及儲備		
股本	5,261,199	5,249,818
累積盈利	15,332,047	3,972,405
其他儲備	2,503,240	11,422,113
母公司股權持有人應佔權益	<b>23,096,486</b>	<b>20,644,336</b>
少數股東權益	<b>986,538</b>	<b>830,870</b>
	<b>24,083,024</b>	<b>21,475,206</b>

## 簡明財務報告附註

截至2005年6月30日止6個月

### 1. 獨立審閱

截至2005年6月30日止6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佈的核數準則第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佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16的適用披露規定而編製。

### 3. 主要會計政策

除若干物業及金融工具按適用情況以公平值或重估值計量外，本簡明財務報告是按歷史成本為編製基礎。

除下文所述外，本簡明財務報告所採用的會計政策與編製本集團截至2004年12月31日止年度的財務報告一致。

在本會計期間，本集團首次應用香港會計師公會新頒佈之若干香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋(在下文統稱「新香港財務報告準則」)，該等準則適用於2005年1月1日或之後開始之會計期間。應用新香港財務報告準則導致收益表、資產負債表以及權益變動表的呈列方法有所改變，尤其是有關少數股東權益及應佔聯營公司稅項的呈列方法，該等呈列方法的改變已追溯應用。採用新香港財務報告準則導致本集團會計政策在以下幾方面有所改變，影響本會計期間及以往會計期間之業績編製及呈列：

#### 業務合併 商譽

在以往會計期間，於2001年1月1日以前收購所產生之商譽作儲備入帳。本集團由2005年1月1日起已應用香港財務報告準則第3號的相關過渡條文，以往於儲備確認的商譽13,908,000港元已於2005年1月1日撥作本集團累積盈利。2004年的比較數字未予重列。

本集團應佔所收購公司之可確定資產、負債及或然負債之公平值淨額高於成本的差額(以往稱為「負商譽」)

根據香港財務報告準則第3號，本集團應佔所收購公司之可確定資產、負債及或然負債之公平值淨額高出收購成本的差額(「收購折讓」)應於進行收購的期間確認為盈利或虧損。在以往會計期間，於2001年1月1日以前收購所產生的負商譽作儲備入帳，於2001年1月1日以後，收購所產生的負商譽，作資產扣減並視乎構成差額的因素調撥至收入。本集團根據香港財務報告準則第3號的相關過渡條文，於2005年1月1日不再確認所有負商譽(其中負商譽516,143,000港元以往作資本儲備入帳、956,000港元以往作資產扣減及47,653,000港元以往包括在應佔聯營公司權益)，累積盈利因此相應增加。

#### 股權支付

本集團於本會計期間應用香港財務報告準則第2號「股權支付」，規定本集團以股份或享有股份的權利交換購買的貨品或獲取的服務(「權益結算交易」)或用以交換價值相當於指定數目的股份或享有股份的權利(「現金結算交易」)須確認為支出入帳。香港財務報告準則第2號對於本集團的主要影響乃關乎本公司董事及僱員購股權於授出日期釐定的公平值，須於歸屬期內支銷。於應用香港財務報告準則第2號以前，本集團僅於購股權行使後始確認其財務影響。本集團已就2005年1月1日或其後授出的購股權應用香港財務報告準則第2號的會計處理方法。於應用此準則以前，所有尚未歸屬的購股權是於2002年11月7日前授出，本集團沒有於2002年11月7日後授出並於2005年1月1日尚未歸屬的購股權。

#### 金融工具

本集團已就本會計期間應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定作追溯應用。於2005年1月1日或以後開始的會計期間生效之香港會計準則第39號，基本上不容許對金融資產及負債進行追溯性的確認、不再確認或計量。因實行香港會計準則第32號及香港會計準則第39號而產生的主要影響摘要如下：

#### 金融資產及金融負債的分類及計量

本集團已就香港會計準則第39號所界定之金融資產及金融負債範圍內，應用有關分類及計量的過渡條文。

#### 以往按會計實務準則第24號的其他處理方法計量的債務證券及股本證券

截至2004年12月31日，本集團根據會計實務準則第24號的其他處理方法進行債務證券及股本證券的分類及計量。根據會計實務準則第24號，債務證券投資及股本證券投資適當地分類為「買賣證券」、「非買賣證券」及「持有至到期日投資」。「買賣證券」及「非買賣證券」均以公平值計量。「買賣證券」的未實現損益於產生該損益的會計期間列為盈利或虧損。「非買賣證券」的未實現損益作權益入帳，直至該等證券售出或決定有所減損，屆時原先確認為權益的累積損益將列入該會計期間的損益淨額。自2005年1月1日開始，本集團按香港會計準則第39號將債務證券及股本證券分類及計量。根據該準則，金融資產分類為「於損益帳按公平值處理的金融資產」、「可出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日金融資產」。非對沖關係部份的「於損益帳按公平值處理的金融資產」及「可出售金融資產」以公平值列帳，公平值的變動分別確認為損益及權益。「貸款及應收款項」及「持有至到期日金融資產」採用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 債務證券與股本證券以外之金融資產及金融負債

自2005年1月1日開始，本集團就債務證券及股本證券以外的金融資產及金融負債(以往不屬於會計實務準則第24號範圍)按照香港會計準則第39號的規定進行分類及計量。如前所述，香港會計準則第39號將金融資產分類為「於損益帳按公平值處理的金融資產」、「可出售金融資產」、「貸款及應收款項」及「持有至到期日金融資產」。金融負債基本上分類為「於損益帳按公平值處理的金融負債」或「於損益帳按公平值處理的金融負債以外之其他金融負債(其他金融負債)」。「其他金融負債」以實際利率法按攤銷成本持有。

#### 衍生工具及對沖

直至2004年12月31日，本集團主要利用利率及貨幣掉期之衍生金融工具來管理本集團之利率及匯率波動。以往衍生工具的名義數額不記入資產負債表，但其利息流量以應計基礎入帳。

自2005年1月1日開始，香港會計準則第39號範圍內之所有衍生工具，不論視為持有作買賣用途或指定用作有效對沖工具，均須於每個結算日以公平值列帳。根據該準則，衍生工具(包括與主契約分開列帳的內含衍生工具)均視為持有作買賣用途的金融資產或金融負債，合資格並指定用作有效對沖工具者除外。有關公平值變動之相應調整視乎該等衍生工具是否指定為用作有效對沖工具，並根據被對沖項目的性質作調整。對於視為持有作買賣用途的衍生工具，公平值之變動應於產生損益之會計期間於損益帳內確認。

香港會計準則第39號將對沖關係分為三類，包括公平值對沖、現金流量對沖及投資淨額對沖。本集團指定若干衍生工具為對沖工具以對沖若干資產及負債的公平值變動之風險。對於公平值對沖，被對沖項目因相關對沖風險產生的公平值變動及對沖工具的公平值變動均於出現變動的會計期內，在損益帳內確認。對於現金流量對沖，對沖工具之有效部份的公平值變動，最初會在權益帳內確認，當對沖項目影響盈利或虧損時，則會在收益表內重新確認。對沖工具的公平值變動之無效部分直接確認為損益。就投資淨額對沖而言，對沖工具的公平值變動之有效部分初期確認為權益，對沖工具的公平值變動之無效部分直接確認為損益。於出售外地業務時，於權益中餘下的對沖工具收益或虧損將撥作為出售期間之損益。

本集團已應用香港會計準則第39號之相關過渡條文，本集團已自2005年1月1日起，對於符合香港會計準則第39號對沖會計規定之對沖項目，根據此準則應用對沖會計法（其對財務狀況之影響見附註4）。

#### 不再確認

香港會計準則第39號就有關不再確認金融資產的準則規定比以往更加嚴格。根據香港會計準則第39號，不再確認之金融資產只限於該資產之現金流量合約權利到期或該資產已予轉讓而有關轉讓符合香港會計準則第39號之不再確認規定，而一項轉讓是否符合不再確認規定取決於風險及回報以及控制權的合併測試。本集團已就2005年1月1日或之後的金融資產轉讓應用相關過渡條文及應用經修訂的會計政策。此項改動對於本會計期間的業績並無重大影響。

#### 業主自用的土地租賃權益

在以往會計期間，業主自用租賃土地及樓宇歸入物業、機器及設備，以重估值計量。在本會計期間，本集團應用香港會計準則第17號「租賃」。根據此會計準則，土地及樓宇租賃之土地及樓宇應視乎租賃類別獨立入帳，除非有關租賃付款額未能可靠地分配為土地或樓宇部份，在此情況下則一概視為融資租賃。若能就租賃付款額可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地的租賃權益應重新分類為經營租賃下之預付租賃付款額，以成本入帳並按租賃期作直線攤銷。若未能於土地及樓宇之間作出可靠分配，則土地的租賃權益繼續作物業、機器及設備入帳。

#### 投資物業

本集團在本會計期間首次應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇將旗下投資物業以公平值模式入帳，此模式規定將投資物業公平值變動所產生的收益或虧損直接確認為有關損益產生期間內之損益。在以往會計期間根據會計實務準則第13號之規定，投資物業以公開市值計量，重估盈餘或虧絀撥入投資物業重估儲備，除非儲備結餘不足以彌補重估值所產生之減值，則重估減值高出投資物業重估儲備結餘之數額自收益表扣除。若減值已於早前自收益表扣除而其後之重估出現升值，則升值按之前的減幅記入收益表。本集團已應用香港會計準則第40號之相關過渡條文，並選擇自2005年1月1日起應用香港會計準則第40號。於2005年1月1日之投資物業重估儲備數額已撥作本集團累積盈利（其對財務狀況之影響見附註4）。

採用香港會計準則第40號導致一些以往根據會計實務準則第13號之規定分類為「投資物業」的物業分類產生改變。在以往會計期間，投資物業中相等或少於百分之十五的面積的部份為本公司或本集團內的其他公司佔用，佔用部份亦歸類為「投資物業」。根據香港會計準則第40號，如部份物業可以分開出售（或作為融資租賃分開出租），該部份應分開入帳。如該部份不能分開出售，而非主要部份用作生產或提供貨物或服務或作行政用途，該物業分類為投資物業。在本會計期間，本集團已追溯應用香港會計準則第40號，將一些可以分開出售（或作為融資租賃分開出租）的自用部份物業從投資物業重新分類至物業、機器及設備。2004年的比較數字因而重列（其對財務狀況之影響見附註4）。

因此，該自用部份之投資物業重估儲備數額亦重新分類至本集團資產重估儲備。該物業的帳面值及公平值的差額根據香港會計準則第16號作為物業、機器及設備之重估值確認為權益。採用香港會計準則第40號亦導致計量有關重估自用物業的遞延稅項負債之會計政策有所變動。此遞延稅項負債的計量乃根據使用物業而收回的帳面值所產生的稅項影響。

#### 與投資物業有關之遞延稅項

於以往會計期間，根據以往的詮釋（會計實務準則詮釋第20號）重估投資物業所產生的遞延稅項乃根據有關物業是持有作待售之物業可收回的帳面值作出評估。在本會計期間，本集團應用香港會計準則詮釋第21號「所得稅—收回經重估的不可折舊資產」，不再假設投資物業帳面值可透過出售而收回。因此，投資物業之遞延稅項影響評估按本集團預期於每一結算日有關物業可收回之數額計算。於香港會計準則詮釋第21號未附任何具體過渡條文下，本集團就此項會計政策的改變追溯應用。2004年的比較數字因而重列（其對財務狀況之影響見附註4）。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效的新詮釋。本公司董事預期應用該等詮釋對本集團的財務報告並無重大影響。

香港財務報告準則－詮釋第4號

釐定安排有否租賃成份

4. 會計政策改變的影響摘要

上文附註3所述會計政策改變對本會計期間及前會計期間業績構成之影響如下：

	截至6月30日止6個月	
	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
投資物業公平值變動所產生之收益	2,799,189	—
作公平值對沖用途之對沖工具的 公平值變動所產生之收益	12,054	—
衍生金融工具公平值變動所產生之收益	8,868	—
於損益帳按公平值處理的金融負債的 公平值變動所產生之收益	2,483	—
由投資物業重新分類至物業、機器及 設備所產生之遞延稅項負債之減少	173	167
投資物業之公平值收益有關的遞延稅項 負債之增加	(453,394)	—
負商譽調撥收入之減少	(1,092)	—
由投資物業重新分類至物業、機器及 設備所產生的折舊之增加	(989)	(953)
授予董事及僱員購股權有關支出	(690)	—
	<u>2,366,602</u>	<u>(786)</u>
期內純利增加		
應佔期內純利：		
母公司股權持有人	2,218,257	(786)
少數股東權益	148,345	—
	<u>2,366,602</u>	<u>(786)</u>

期內純利增加(減少)，按損益表內的分類分析如下：

	截至6月30日止6個月	
	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
投資物業的公平值變動之增加	2,799,189	—
金融工具的公平值變動之增加	23,405	—
遞延稅項負債之(增加)減少	(453,221)	167
行政支出之增加	(1,679)	(953)
負商譽調撥收入之減少	(1,092)	—
	<u>2,366,602</u>	<u>(786)</u>

於2004年12月31日及於2005年1月1日之資產負債表因應用新香港財務報告準則的累計影響概括如下：

	於2004年 12月31日 (以往列帳) 港幣千元	調整 港幣千元 (附註)	於2004年 12月31日 (重新列帳) 港幣千元	調整 港幣千元	於2005年 1月1日 (重新列帳) 港幣千元
物業、機器及設備	68,975	230,400	299,375	—	299,375
投資物業	28,147,190	(230,400)	27,916,790	—	27,916,790
聯營公司權益	855,486	—	855,486	47,653	903,139
衍生金融工具	—	—	—	(33,811)	(33,811)
負商譽	(956)	—	(956)	956	—
遞延稅項負債	(218,091)	(1,999,013)	(2,217,104)	—	(2,217,104)
其他資產/負債	(5,378,385)	—	(5,378,385)	—	(5,378,385)
資產淨額	<u>23,474,219</u>	<u>(1,999,013)</u>	<u>21,475,206</u>	<u>14,798</u>	<u>21,490,004</u>
股本	5,249,818	—	5,249,818	—	5,249,818
累積盈利	3,984,917	(12,512)	3,972,405	8,902,706	12,875,111
資本儲備	502,235	—	502,235	(502,235)	—
對沖儲備	—	—	—	(32,720)	(32,720)
投資物業重估儲備	10,251,625	(1,898,672)	8,352,953	(8,352,953)	—
資產重估儲備	20,356	62,905	83,261	—	83,261
其他儲備	2,483,664	—	2,483,664	—	2,483,664
少數股東權益	—	—	—	830,870	830,870
權益總額	<u>22,492,615</u>	<u>(1,848,279)</u>	<u>20,644,336</u>	<u>845,668</u>	<u>21,490,004</u>
少數股東權益	<u>981,604</u>	<u>(150,734)</u>	<u>830,870</u>	<u>(830,870)</u>	<u>—</u>
	<u>23,474,219</u>	<u>(1,999,013)</u>	<u>21,475,206</u>	<u>14,798</u>	<u>21,490,004</u>

附註：2004年比較數字為因採用香港會計準則第40號而將若干投資物業重新分類至物業、機器及設備及根據香港會計準則詮釋第21號所確認之有關遞延稅項負債的影響作出調整。此會計政策的變動已追溯應用。

## 5. 營業額

	截至6月30日止6個月	
	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重新列帳)
營業額包括：		
物業租金總收入	<b>612,452</b>	561,647
其他物業管理收入	<b>202</b>	279
出售投資物業收入	<b>800</b>	—
	<u><b>613,454</b></u>	<u>561,926</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. 除稅前盈利

截至6月30日止6個月  
2005年 2004年  
港幣千元 港幣千元  
(重新列帳)

除稅前盈利已扣除(計入)下列項目:

員工成本	60,553	56,938
退休福利計劃供款	2,561	2,447
沒收款項	(1,885)	(5,686)
	<u>61,229</u>	<u>53,699</u>
折舊	3,489	3,382
滙兌虧損	—	37
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔 聯營公司業績內)	10,573	4,618
出售物業、機器及設備虧損	3	—
除支銷105,659,000港元(2004年1月1日至2004年 6月30日:120,607,000港元)後營業 租約租金收入	(506,793)	(441,040)
上市可出售投資/證券投資股息	(18,861)	(12,010)
利息收入	(1,126)	(688)
	<u><u>61,229</u></u>	<u><u>53,699</u></u>

## 7. 稅項

截至6月30日止6個月  
2005年 2004年  
港幣千元 港幣千元  
(重新列帳)

期內稅項	38,615	25,166
往年度稅項不足撥備	—	55,000
	<u>38,615</u>	<u>80,166</u>
遞延稅項		
— 投資物業的公平值變動	489,794	—
— 其他暫時差異	(26,180)	7,119
	<u>463,614</u>	<u>7,119</u>
	<u><u>502,229</u></u>	<u><u>87,285</u></u>

香港利得稅是按照期內估計的應課稅盈利以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，於以往期間，就有關不能扣減之利息支出作出55百萬港元額外撥備。

8. 股息

	截至6月30日止6個月	
	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
中期股息－每股10港仙（2004年：10港仙）	105,224	104,793
就2003年12月31日後行使之購股權之 額外股息支出	—	80
	<u>105,224</u>	<u>104,873</u>

9. 每股盈利

母公司股權持有人基本及攤薄後每股盈利乃根據以下數據計算：

	截至6月30日止6個月	
	2005年 港幣千元	2004年 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 (母公司股權持有人應佔期內純利)	<u>2,562,160</u>	<u>304,099</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	1,050,228	1,044,241
潛在普通股的攤薄影響： 購股權	<u>556</u>	<u>419</u>
用以計算攤薄後的每股盈利的普通股 加權平均數	<u>1,050,784</u>	<u>1,044,660</u>

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值為高。

為評估本集團基礎業務的表現，管理層認為本會計期間的盈利應對投資物業的公平值變動及相關遞延稅項作出調整，從而計算「母公司股權持有人應佔期內基礎純利」。母公司股權持有人應佔期內基礎純利及呈列於簡明綜合收益表中的母公司股權持有人應佔期內純利的分別之對數如下：

	截至2005年 6月30日止6個月 港幣千元	每股盈利 (基本) 港仙
簡明綜合收益表內母公司股權 持有人應佔純利	<b>2,562,160</b>	243.96
投資物業之公平值變動所產生 之收益	<b>(2,799,189)</b>	
投資物業之公平值收益有關的 遞延稅項負債增加	<b>453,394</b>	
少數股東應佔投資物業公平值變動 及其有關的遞延稅項負債的淨收益	<b>148,345</b>	
母公司股權持有人應佔基礎純利	<b>364,710</b>	34.73
作公平值對沖用途之對沖工具 公平值變動所產生之收益	<b>(12,054)</b>	
衍生金融工具公平值變動所產生 之收益	<b>(8,868)</b>	
於損益帳按公平值處理的金融負債 的公平值變動所產生之收益	<b>(2,483)</b>	
由投資物業重新分類至物業、機器 及設備所產生之遞延稅項之減少	<b>(173)</b>	
負商譽調撥收入之減少	<b>1,092</b>	
由投資物業重新分類至物業、機器 及設備所產生的折舊之增加	<b>989</b>	
授予董事及僱員購股權有關支出	<b>690</b>	
母公司股權持有人在未採用 新香港財務報告準則前應佔純利	<b>343,903</b>	32.75
	截至2004年 6月30日止6個月 港幣千元	每股盈利 (基本) 港仙
簡明綜合收益表內母公司股權 持有人應佔純利	<b>304,099</b>	29.12
母公司股權持有人應佔基礎純利	<b>304,099</b>	29.12
由投資物業重新分類至物業、機器 及設備所產生的折舊之增加	<b>953</b>	
由投資物業重新分類至物業、機器 及設備所產生的遞延稅項負債之減少	<b>(167)</b>	
母公司股權持有人在未採用 新香港財務報告準則前應佔純利	<b>304,885</b>	29.20

## 附加資料

### 企業管治政策

董事會致力奉行高質素之企業管治，所採用之企業管治政策（詳情請瀏覽本公司網站：[www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)），為本公司於企業管治原則的應用方面提供指引。董事會的目標是在遵守適用法律規定的同時，持續按本港及國際的最佳應用準則檢討及提高企業管治水平。



本公司已提早實施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企業管治常規守則（「企業管治守則」）之規定。

希慎於1987年設立薪酬檢討委員會，以檢討執行董事之薪酬。該委員會之職權範圍切合目前希慎集團之架構組織。除此以外，本公司於整個回顧期間內均已符合企業管治守則之規定。

#### **遵守董事股份交易之標準守則**

經本公司具體查詢後，所有董事已確認於整個回顧期內已遵守上市規則附錄10中載列有關董事股份交易之標準守則之規定。

#### **購買、出售或贖回本公司上市證券**

於回顧期內，本公司或其附屬公司均無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

#### **人力資源政策**

本集團致力招攬、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，在於取得最高股東價值及增長。於回顧期內，本集團繼續透過建立更完美的績效評估制度、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2005年6月30日，本集團員工總數為542人，與2004年年報披露的員工薪酬、薪酬政策及員工發展的資料大致相同，並無重大改變。

#### **以股代息安排**

載有以股代息詳情之通函以及選擇表格將於2005年9月6日（星期二）前後寄發予股東。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**

本公司將於2005年8月26日（星期五）至8月30日（星期二）（包括首尾2天）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合獲取中期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票，必須最遲於2005年8月25日（星期四）下午4時交回本公司之股份過戶登記處。有關代息股份之正式股票及支票約於2005年9月30日（星期五）寄發。

承董事會命  
公司秘書  
容韻儀

香港，2005年8月9日

截至本公布日期，本公司之董事會成員包括（主席）利定昌；（獨立非執行副主席）鍾逸傑爵士；（董事總經理）利子厚；（獨立非執行董事）Per Jorgensen、唐寶麟及葉謀遵博士；（非執行董事）胡法光、Hans Michael Jebsen、利憲彬、利乾、利德蓉醫生；以及（執行董事）黃于華玲。

2005年中期報告（包括根據上市規則所需提供資料）將於8月22日寄予股東，並載列於本公司網頁[www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)及聯交所網頁以內供閱覽。

請同時參閱本公布於信報刊登的內容。