



Hysan 希慎

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)
(股份編號：00014)

截至2005年12月31日止年度業績的初步公告

- 本集團營業額增加8.3%
- 寫字樓重訂租約時的租金水平回升
- 財政狀況鞏固以配合業務增長
- 全年股息上升12.5%

業績

	截止12月31日年度		變動 (%)
	2005 百萬元	2004 (重新列賬) ¹ 百萬元	
營業額	1,250	1,154	8.3
股東應佔純利	4,121	609	576.7 ⁵
股東應佔基本純利 ²	1,005	609	65.0
不包括資產價值變動及往年稅項撥備之純利 ⁴	641	586	9.4
股東權益	24,667	20,566	19.9 ⁵
經調整後股東權益 ³	27,134	22,399	21.1
	港仙	港仙	
每股盈利	391.87	58.16	573.8 ⁵
每股基本盈利 ²	95.60	58.16	64.4
每股股息	45.00	40.00	12.5
	港元	港元	
每股資產淨值	23.42	19.59	19.6 ⁵
經調整後每股資產淨值 ³	25.76	21.33	20.8

2005年財務報告乃根據適用於2005年1月1日或之後開始的會計期間的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所編製。本集團對投資物業報告已採用公平值模式列賬。本集團的投資物業相應地已按照專業估值師所釐定的公平值列賬，而投資物業之公平值變動和有關的遞延稅項已於損益賬內確認。此外，若干自用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有關遞延稅項計入權益賬。由於香港並無資本所得稅，即使此等物業按照財務報告所列報的價值售出，亦不會產生稅務責任。有見及此，管理層提供下列的指標以評估集團的表現：(i)「股東應佔基本純利」及「每股基本盈利」是就投資物業未變現之公平值變動及相關遞延稅項作出調整而計算。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，(ii)在計算「不包括資產價值變動及往年稅項撥備之純利」時，將「股東應佔基本純利」作出進一步調整，減去出售投資物業及證券投資已變現之收益或虧損、減值、回撥及往年額外評稅撥備。採納新會計準則之詳細分析請參閱下列財務資料之附註1及2。

1. 採用香港財務報告準則後，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及重列為租賃土地及樓宇，並確認投資物業及自用物業的累積公平值收益的有關遞延稅項。此外，自用物業中的土地部分按經攤銷成本而非以往的公平價值列賬。此等會計政策變動已追溯應用。
2. 2005年數字已作出調整，分別為經扣除遞延稅項及少數股東權益後之投資物業組合未變現公平值收益2,934百萬元，以及計入聯營公司之未變現公平值收益182百萬元。
3. 已按照於2005年12月31日股東應佔投資物業及自用物業之公平值收益的累積遞延稅項2,467百萬元(2004年：1,833百萬元)作出調整。此外，自用物業之土地部分已按成本值減累積攤銷重新列賬，而於2004年底之94百萬元累積公平值收益已予撥回。
4. 資產價值變動包括出售投資物業及證券投資之變現損益、減值和回撥，以及扣除遞延稅項及少數股東權益後之投資物業未變現公平值變動。
5. 採用香港財務報告準則後，按年變動並未能作直接比較。

主席報告

概覽

在全球經濟環境普遍向好下，香港經濟於2005年持續改善。雖然利率上調影響了市場氣氛，但商業和住宅投資物業普遍表現理想。集團寫字樓租務復甦的步伐進一步加快，租金水平錄得最大的增長，下半年度的升幅尤其顯著。然而，相對始於2003年底的強勁復甦，集團商舖及住宅業務相對錄得較低但平穩的增幅。

業績表現

集團在2005年的營業額上升8.3%，反映商舖及住宅物業重新定位後取得較佳表現。寫字樓業務的營業額普遍與去年相同，在下半年開始，在重訂租約時租金水平開始錄得正增長。隨著市場利率上升，集團的財務支出亦相應增加。

2005年為首個採納適用新會計準則的年度。基本純利(即不包括投資物業價值重估的影響)，為1,005百萬港元(2004年重列：609百萬港元)，上升65.0%。每股基本盈利相應增至95.6港仙，增幅為64.4%。

集團純利(不包括資產價值變動及往年稅項撥備)，為641百萬港元，較2004年增加9.4%(2004年重列：586百萬港元)。

根據獨立評估結果，集團投資物業組合(不包括已出售之娛樂行)市值增加至29,815百萬港元，上升16.1%。經調整後的股東權益上升21.1%，至27,134百萬港元。

董事會建議派發本年度末期股息每股35.0港仙(2004年：30.0港仙)。連同中期股息每股10.0港仙(2004年：10.0港仙)，全年派息總額為每股45.0港仙，按年增加12.5%。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。

負責任的企業

每個企業均有其獨特的成功之道，過程各有不同。我們相信，一家企業的成功不應只以財務業績為指標，更須視乎達致業績的方法。箇中關鍵在於秉持公司的企業文化和管理原則，作為經營業務及與各界人士溝通交流的指引。在面對各種商機與風險時，公司必須貫徹這些原則，方可保持長遠的佳績。

希慎的方針是以負責任的態度經營業務，高度重視問責性、專業精神及營商操守。對於股東，我們有責任制訂明確的商業策略並切實執行，以創造股東價值。對於客戶，我們致力以具競爭力的手法提供優質產品和服務，建立互相信賴的夥伴關係。對於僱員，我們尊重每一位同事，幫助他們盡展潛能、作出貢獻。在業務所在地區，我們積極參與公益計劃和活動，奉獻社群。

董事及僱員

唐寶麟先生(David M. Turnbull)於12月辭任獨立非執行董事，我衷心感謝唐氏為集團作出的貢獻，此外，我亦對全體員工於年內的竭誠服務和出色表現，由衷表示謝意。

展望

香港經濟預料在2006年繼續維持平穩增長。集團投資物業組合中的寫字樓、商舖及住宅業務之租金水平亦預料繼續各自取得增長。除有預料之外的外來因素，今年整體展望維持正面。

主席

利定昌

香港，2006年3月7日

管理層之討論與分析

整體業務回顧

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8.3%至1,250百萬港元(2004年：1,154百萬港元)。商舖及住宅租務業務進一步增長，而寫字樓物業於重訂租約時的租金已於2005年下半年止跌回升，令營業額錄得與2004年相若的水平。

主要指標

按業務劃分的租金收入和出租率如下：

	出租率		租金收入			變動	%
	2005年	2004年	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元	百萬港元		
寫字樓	95%	97%	501	501	—	—	
商舖	99%	99%	503	446	57	13	
住宅	89%	84%	209	170	39	23	
其他	不適用	不適用	37	37	—	—	
			<u>1,250</u>	<u>1,154</u>	96	8	

寫字樓業務

於2005年初，寫字樓出租物業仍處於續約租金水平下調之週期。但隨著企業擴展業務和提高租用寫字樓的質素，刺激需求增長及使市道持續改善。有見及此，我們的租務策略著重於整體租金收入之提升：即著重出租率之餘，更著重租金水平。本集團於2005年下半年簽訂的新租約和續租租約，成功取得大幅度的租金水平增長。基於這些因素，2005年的收入與往年相若，租金水平的升幅將可全面反映於2006年業績。於2005年12月31日，寫字樓的出租率為95%(2004年：97%)。

商舖業務

縱然連番加息影響消費情緒(尤其在下半年)，但本地消費信心仍屬強勁，加上抵港旅客增加的支持，商舖租務市場表現理想。於2005年12月31日，本集團商舖接近全部出租，租金收入錄得13%升幅。

住宅業務

來港外籍僱員增加，加上租金預算普遍調高，刺激對豪宅的強勁需求。住宅物業的租金收入較去年上升23%，主要由於出租率上升(2005年：89%；2004年：84%)，以及竹林苑物業租金水平提高。

物業支出

物業支出包括本集團投資物業日常營運所提供物業服務之直接相關的成本，包括公用事業收費支出、樓宇、前線員工成本及維修費用。

管理層一直積極檢討物業開支，務求以具成本效益的方法提供優質物業管理服務。物業開支下跌，主要由於取得較佳的合約價格使維修成本下降，以及整體出租率上升。這方面的節省抵銷了公用事業收費上升及其他成本上漲，結果使物業開支整體下調。

主要指標

	2005年	2004年
物業開支 (百萬港元)	237	259
佔營業額百分比	19%	22%

其他營運收入

其他營運收入主要包括股息及利息收入。

其他營運收入於2005年增加40.7%至38百萬港元(2004年：27百萬港元)，主要由於本集團投資於上市證券帶來的股息收入增加。

行政支出

行政支出較2004年增加7百萬港元(7.3%)，主要由於管理人員工資支出增加。

本集團一直檢討其資源，以確保備有合適技能的人才來管理和擴展本集團業務。因此，本集團已制訂並推行一個人力資源技能提升計劃。

投資物業公平值變動

根據香港會計準則第40號，本集團選擇對其投資物業採用公平值模式入賬。於2005年12月31日，本集團投資物業(不計算已出售的娛樂行)的價值由獨立專業估值師重估為29,815百萬港元，較去年的相應價值上升16.1%。

	公平值 百萬港元
於2004年12月31日(重列)	
—娛樂行	2,230
—其他	25,687
	27,917
重新分類及添置	399
重估盈餘—已變現	467
—未變現	3,759
出售—娛樂行	(2,686)
—其他	(41)
於2005年12月31日	29,815*

* 不包括已出售的娛樂行，然而本集團營業額1,250百萬港元則包括娛樂行出售前的租金收入。因此，此些數字在計算租金回報率或其他相關之業績水平時須要留意。

金融工具公平值變動

本集團不時作出對沖安排，以對沖財資資產和負債的價格波動和定價風險。在損益賬確認的公平值變動為25百萬港元，主要為這些金融工具按市值計算之公平值變動的總額。

應佔聯營公司業績

本集團於下列海外合營發展項目中擁有聯營權益。

上海港匯廣場(23.7%權益)續有理想表現，本集團應佔業績(未計公平值變動前)錄得15%的按年增長。第一期及已落成的第二期寫字樓均錄得高出租率。第二期的豪宅及服務式住宅現正興建中，預計於2006年落成。根據香港會計準則第40號，上海港匯廣場的公平值已由獨立專業估值師按市值重估，扣除相關的遞延稅項後本集團應佔的估值升幅為182百萬港元。

隨著新加坡住宅市道好轉，新加坡嘉莉園(25%權益)於2005年錄得微利，主要反映來自出租其中88%餘下未售單位所獲的租金收入。

財務支出

於2005年，隨著香港銀行同業拆息急升，港元借貸短期利率亦上升3.9%。相對去年，本集團財務支出顯著上升52百萬港元(32.1%)。在2005年，本集團平均借貸成本上升至3.60%(2004年：2.54%)。

本集團已把出售娛樂行(交易已於2005年12月30日完成)所得的部份款項在年底前償還了部份銀行貸款，其餘部份則存入銀行作為存款，日後將用作進一步減低本集團債務，從而降低財務支出。

有關財務管理，包括理財政策及財務風險管理的進一步論述，載列於「理財政策」一節。

稅項

於2005年，稅項撥備大幅增加至856百萬港元(2004年：140百萬港元)，主要為投資物業重估收益作出668百萬港元的遞延稅項撥備。

本集團檢討了稅務狀況，並基於審慎原則，為往年度額外評稅之事宜提撥103百萬港元之稅項準備。

投資物業

投資物業(不計算已於2005年12月30日出售的娛樂行)之市值為29,815百萬港元，較2004年之27,917百萬港元，增加6.8%(1,898百萬港元)。本集團投資物業於2005年年底(均不計算娛樂行)按業務劃分的價值為寫字樓(43%)、商舖(35%)、住宅(20%)及其他(2%)。而相對去年價值的資本增值為寫字樓(16%)、商舖(20%)及住宅(13%)。

根據香港會計準則第40號，出售投資物業的已變現公平值收益，是按期初公平值而非成本計算。本集團就出售娛樂行而確認的純利載列如下：

	純利 百萬港元	備註
於下列期間之公平值收益：		
2005年1月1日至2005年6月30日	208	(1)
2005年1月1日至2005年12月31日	456	(2)

備註(1)：沒有計算在2005年中期基本純利內（於2005年6月30日尚未變現）

備註(2)：已計算在2005年全年基本純利內（於2005年12月31日已變現）

可供出售投資

可供出售投資主要包括香港上市證券。

香港股票市場在2005年普遍造好。本集團的上市證券投資組合的總回報（包括股息收入和資本價值增長）為31.6%。於2005年12月底，本集團的上市證券投資組合公平值總額為1,170百萬港元。

聯營公司

聯營公司權益較去年增加292百萬港元(34.2%)。這反映本集團在上海港匯廣場及新加坡嘉莉園項目應佔的業績，以及在採用香港財務報告準則而加快負商譽之確認。

現金及銀行結餘

於2005年，現金及銀行結餘大幅增加至1,402百萬港元（2004年：22百萬港元），原因是於年底存入來自出售娛樂行的部份款項。此筆現金將用以進一步減債。

借貸

於2005年年底，本集團債務總額的公平值為4,301百萬港元，較2004年數字下跌1,302百萬港元(23.2%)，反映本集團利用經常性經營業務現金流入及出售娛樂行的款項來減債。

稅項

於2005年，本期及遞延稅項撥備增加至3,077百萬港元（2004年重列：2,332百萬港元）。淨增加包括本年度撥備85百萬港元；668百萬港元為投資物業重估收益的額外遞延稅項；減去已付稅款111百萬港元。此外，基於審慎原則，本集團為往年評稅事宜提撥103百萬港元稅項準備。

股東權益

受到全年業績及投資物業與上市證券投資組合重估收益帶動，股東權益由2004年（重列）的20,566百萬港元增加19.9%至2005年的24,667百萬港元。經調整後的股東權益由2004年的22,399百萬港元上升至2005年的27,134百萬港元。

少數股東權益

少數股東權益增加155百萬港元，乃因利園二期盈利貢獻有所增加及物業重估盈餘。

或然負債

本集團已為聯營公司及投資公司之銀行信貸款提供擔保。於2005年12月31日，本集團應佔之擔保約為31百萬新加坡元。

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。根據現有資料顯示，管理層預期可見將來不會出現任何重大現金注資要求。

資本開支及管理

本集團透過優化租戶組合、翻新、重新定位及重建，為旗下投資物業組合資產增值。

此外，本集團一向有檢視各物業的狀況及進行維修，並在投資組合內推行一項周期性全面維修計劃。

回顧年度的資本開支總現金支出（不包括添置機器及設備）為370百萬港元。

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需呈交部門主管、執行董事或董事會審核，並視乎其策略重要性、成本／效益及項目之規模考慮批准。評審個別項目之財務可行性的準則，一般按預測現金流量計算其淨現值、回本期及內部回報率。

於年結日，本集團備有36億港元未動用承諾銀行信貸。此項備用信貸，連同現有的中期票據計劃、可供出售投資，以及本地及海外業務流入的充裕現金，應足以應付本集團未來數年的再融資及資本開支需求，包括於2006年1月公布的興利中心重建項目。該重建項目將於2006年第4季動工，預計於2009年底前完成。

理財政策

我們一直恪守審慎之理財政策，以達致以下目標：

- 透過加強管理債務水平及現金流量，維持穩健之財政狀況
- 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、長還款期限以及以最少抵押品取得銀行信貸，使再融資及流動資金風險減至最低
- 利用合適之對沖策略，以控制因市場利率及外匯之不利變動而造成之風險
- 透過對各交易方均設有合適之交易限額，以監控交易方風險；透過持有優質之有價證券，以減低財務投資風險

庫務事宜之整體目標是達致最低之借貸成本，即在上述運作範圍限制下將財務支出減至最低。2005年之借貸成本為3.6%。

借貸

於2005年12月31日，本集團未償還借貸總額合共44億港元，較2004年之56億港元下降22%。全部未償借貸均為無抵押及承諾貸款。債務水平大幅下降，主要是本集團將出售娛樂行所得之收益，用以償還若干銀行貸款所致。本集團已將收益餘額存入銀行作為存款，而大部分存款將用作償還到期之其他債務。

本集團一直採取審慎態度管理其貸款組合。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與整體資金運用年期相配合之平均貸款年期。為達致以上目標，本集團於2005年2月從中期票據計劃中發行15年年期零息票據。特長的貸款年期及零票面息率，充份顯示港元票據市場的深度增加，以及本集團擁有作為長期債務發行人之良好信用，因而有助本集團加強債務管理。

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14家本地及海外銀行為本集團提供雙邊銀行貸款，該等銀行借貸約佔本集團總貸款額之47% (2004: 62%)，餘下約53% (2004: 38%) 未償還債務則來自資本市場。

流動資金及現金結存

本集團了解流動資金對本集團之可持續發展極為重要，因此非常重視流動資金管理。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。本集團以持有在香港聯交所上市之高流通量股票，作為額外流動資金儲備。於2005年12月31日，該等證券之市值為12億港元。於年底，本集團於2005年12月30日出售娛樂行後所得收益已存入銀行存款，數額為14億港元。該筆款項將用於償還銀行貸款。此外，本集團可供運用之備用承諾信貸，於2005年12月31日為36億港元，實際上相等於現金等額之流動資金。

為免缺乏資金償還到期債務，本集團採取其他減低流動資金風險之措施，其中包括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2005年12月31日，本集團未償還債務中有55.3%於5年後才到期償還。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5.2年。因此，本集團在未來幾年不會有再融資壓力。

還款期限如下：

	2005 百萬港元	2004 百萬港元
兩年以上但不超過5年	1,956	2,029
五年後	2,419	3,583
總額	<u>4,375</u>	<u>5,612</u>

於2005年年底，債務總額為44億港元（較2004年水平下降12億港元）。降低債務之來源及運用分析如下：

	2005 百萬港元	2004 百萬港元	變動 百萬港元
經營業務			
經營業務現金流入	952	808	144
稅項付款	(111)	(64)	(47)
	<u>841</u>	<u>744</u>	<u>97</u>
投資業務			
添置減出售投資物業	2,351	(104)	2,455
出售證券投資、已收股息及利息	33	53	(20)
已收海外項目淨額	17	117	(100)
其他	(7)	(4)	(3)
	<u>2,394</u>	<u>62</u>	<u>2,332</u>
融資活動			
已付股息	(407)	(347)	(60)
財務支出	(200)	(161)	(39)
貸款減少淨額	(1,248)	(311)	(937)
其他	0	20	(20)
	<u>(1,855)</u>	<u>(799)</u>	<u>(1,056)</u>
現金結餘增加淨額	<u>1,380</u>	<u>7</u>	<u>1,373</u>

經營業務帶來之現金流量為952百萬港元，增加144百萬港元，反映業務表現強勁，其中111百萬港元已用於支付年內到期稅款。

投資業務產生之現金淨額由62百萬港元增至2,394百萬港元，其中主要包括出售投資物業減添置投資物業之2,351百萬港元淨額。2005年內主要出售的投資物業為娛樂行。

2005年內融資活動付出之現金淨額主要因支付利息、償還1,448百萬港元債務借貸及支付407百萬港元股息所致。

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。

本集團2005年之借貸成本為3.6%。2004年至2005年期間，香港銀行同業拆息的上升速度與幅度在相當程度上可以預料，與聯邦公開市場委員會每次在議息會議後，均將美國聯邦基金利率提高25點子的軌跡相若。技術上而言，在加息週期初段提高定息債務的比重，可以減低財務支出，但實際上在2004年下半年後，期貨市場已在價格上已反映了高度可預測的加息行動，此時提高定息比重並不一定能令集團受惠。倘加息的速度與幅度低於市場預期，此舉反會增加潛在風險。為此，本集團將定息合約水平維持在本集團債務總額之50%左右。該等定息合約主要於2003及2004年內，在市場遠期利率尚未充分反映加息因素之前訂立的。

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2億美元之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1,176百萬元或本集團總資產額之3.5%。

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。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，從各類投資者獲取所需融資。

主要財務比率

淨利息償付率

於2005年12月31日，淨利息償付率（即除折舊前毛利減行政支出再除以淨利息支出）為4.6倍（2004年：5.5倍）。持續利率上升導致更多利息支出。

淨債務比率

於2005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末時之市值再除以經調整後股東權益)為6.4%(2004年:20.8%)，為1997年後之最低。本集團主要運用出售娛樂行之收益及源自經營業務的現金以償還債務，因而達致較低的淨債務比率，而重估投資物業及證券之盈餘也提升了股東權益。

財務資料

載列在本公告的財務資料並不構成本集團截至2005年12月31日止年度的財務報告，但有關資料為摘錄自該報告。編製有關賬目的會計政策與2004年報所載者相符，惟本集團採納與其業務有關的全新／經修訂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」)後，已改變了若干會計政策。新香港財務報告準則於2005年1月1日或之後起開始的會計期間生效。本集團已因應有關規例修訂上一年度同期的比較數字。此公告的財務資料已經審核委員會審閱。

於初步業績公告中的數字已經本集團的核數師德勤·關黃陳方會計師行與本年度綜合財務報告進行核對。核數師於上述所進行之工作並不涉及任何相關根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則對財務資料進行獨立查核及審閱，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對初步業績公告發表任何保證。

綜合收益表

截至2005年12月31日止年度

	附註	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重新列賬)
營業額	3	1,249,796	1,154,486
物業支出		(237,351)	(259,321)
毛利		1,012,445	895,165
撥回證券投資減損		—	63,000
出售證券投資收益		—	14,619
其他營業收入		38,327	26,983
增持一附屬公司權益所產生負商譽調撥收入		—	60
行政支出		(102,889)	(95,938)
財務支出		(214,585)	(161,650)
投資物業的公平值變動		4,226,005	—
金融工具的公平值變動		(24,777)	—
應佔聯營公司業績		241,358	38,482
購入一聯營公司權益所產生負商譽調撥收入		—	2,124
除稅前盈利		5,175,884	782,845
稅項	4	(856,583)	(140,164)
本年度純利	5	4,319,301	642,681
應佔純利：			
母公司股權持有人		4,120,555	608,642
少數股東權益		198,746	34,039
		4,319,301	642,681
股息	6	473,865	419,862
每股盈利	7		
基本		391.87港仙	58.16港仙
攤薄		391.62港仙	58.14港仙

綜合資產負債表

於2005年12月31日

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重新列賬)
非流動資產		
物業、機器及設備	69,477	82,067
預付租賃款項	123,096	123,259
投資物業	29,815,430	27,916,790
聯營公司權益	504,645	855,486
可供出售投資	1,256,100	—
證券投資	—	1,018,017
衍生金融工具	32,004	—
負商譽	—	(956)
有抵押職員房屋貸款	1,825	2,247
其他應收款，預付款項及按金	27,724	56,497
	31,830,301	30,053,407
流動資產		
應收聯營公司款	642,596	—
衍生金融工具	14,195	—
有抵押職員房屋貸款(於一年內到期)	422	245
其他應收款，預付款項及按金	53,579	28,658
應收賬款	4,726	12,846
應收利息	43,546	30,102
定期存款	1,401,230	16,866
現金及銀行結存	284	5,058
	2,160,578	93,775
流動負債		
衍生金融工具	64,057	—
應付賬款及應付費用	137,559	115,121
應付利息	78,671	66,328
租戶按金	121,604	104,990
遞延收入	—	685
投資公司貸款	54,068	—
應付稅款	198,139	131,262
待付股息	1,128	1,126
	655,226	419,512
流動資產(負債)淨額	1,505,352	(325,737)
總資產減流動負債	33,335,653	29,727,670
非流動負債		
衍生金融工具	39,802	—
投資公司貸款	—	54,068
少數股東貸款	327,256	327,256
長期銀行貸款(於一年後到期)	2,056,500	3,502,100
浮息票據	548,213	547,739
定息票據	1,499,591	1,552,979
零息票據	196,219	—
租戶按金	135,009	141,096
遞延收入	—	4,171
遞延稅項	2,879,451	2,200,943
	7,682,041	8,330,352
資產淨額	25,653,612	21,397,318
資本及儲備		
股本	5,266,304	5,249,818
儲備	19,400,992	15,316,630
母公司股權持有人應佔權益	24,667,296	20,566,448
少數股東權益	986,316	830,870
	25,653,612	21,397,318

附註：

1. 採納香港財務報告準則／會計政策改變

編製綜合財務報告所採納的會計政策與2004年報所載者相符，惟本集團採納新香港財務報告準則後已改變了若干會計政策。以下就採納的新香港財務報告準則與2004年報所載會計政策有重大不同者作出陳述，而按照有關規例亦已對上年度同期的比較數字重新呈列。

香港財務報告準則第3號「業務合併」

商譽

在以往年度，於2001年1月1日以前收購所產生之商譽作儲備入賬。本集團已應用香港財務報告準則第3號的相關過渡條文，以往於資本儲備確認的商譽13,908,000港元已於2005年1月1日撥作本集團保留盈利。2004年的比較數字未予重列(其對財務狀況之影響見附註2)。

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立即確認為當期盈利或虧損。在以往年度,於2001年1月1日以前收購所產生的負商譽作儲備入賬,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賬,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),保留盈利因此相應增加(其對財務狀況之影響見附註2)。

香港財務報告準則第2號「股權支付」

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」)或以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」)須確認為支出入賬。香港財務報告準則第2號對於本集團的主要影響乃關乎須於歸屬期內支銷授予本公司董事及僱員按授出日期釐定的購股權的公平值。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,確認本年度購股權支出2,171,000港元,本集團之僱員股份儲備亦已確認應以之調整。於應用此準則以前,所有購股權是於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。因此無須對以往年度賬目作出調整。

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」

於2005年1月1日或以後開始的年度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年度列為盈利或虧損。「非買賣證券」的未實現損益作股本權益入賬,直至該等證券售出或決定有所減損,屆時原先確認為股本權益的累積損益將列入該年度的損益賬內。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「於損益賬按公平值處理的金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日金融資產」。「於損益賬按公平值處理的金融資產」及「可供出售金融資產」以公平值列賬,公平值的變動分別確認為損益及股本權益。該等並無活躍市場之市價報價,而其公平值未能可靠計量的可供出售股權投資及與該等非上市股本權益工具有關並須以交付該等工具結算之衍生工具,於首次確認後按成本減價值減損計量。「貸款及應收款項」及「持有至到期日金融資產」於首次確認後採用實際利率法按攤銷成本計量。

根據香港會計準則第39號,本集團於2004年12月31日之1,018,017,000港元證券投資,已於2005年1月1日重分類為可供出售投資。就分類及計量債務證券與股本證券採納香港會計準則第39號,並無對本集團之財務構成重大影響,因此無須於2005年1月1日作出調整。

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「於損益賬按公平值處理的金融資產」、「可供出售金融資產」、「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「於損益賬按公平值處理的金融負債」或「其他金融負債」。於損益賬按公平值處理的金融負債按公平值列賬,公平值的變動直接確認為損益。其他金融負債於首次確認後以實際利率法按攤銷成本持有。

衍生工具及對沖

截至2004年12月31日,本集團主要利用利率及貨幣掉期及外匯遠期合約衍生金融工具來管理本集團之利率及匯率波動。以往衍生工具沒有記入資產負債表,但其利息流量以應計基礎入賬。以外匯遠期合約對沖之交易均以合約訂明之結算匯率記賬。

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賬。根據該準則,衍生工具(包括與主契約分開列賬的附帶內在衍生工具)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年度於損益賬內確認。

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,在損益賬內確認。對於現金流量對沖,對沖工具之有效部分的公平值變動,最初在股本權益賬內確認,當對沖項目影響盈利或虧損時,則在損益賬內重新確認。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股本權益,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,於股本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,就未能符合香港會計準則第39號之對沖會計法要求的衍生工具而言,自2005年1月1日起,本集團已將該等衍生工具視為持有作買賣用途。就符合香港會計準則第39號所載之對沖會計法要求的現金流量對沖而言,自2005年1月1日起,本集團已根據香港會計準則第39號之過渡性條文就該等對沖採納對沖會計法(其對財務狀況之影響見附註2)。就公平值對沖而言,本集團已於2005年1月1日完成指定對沖關係之相關文件,並從該日起應用公平值對沖會計法。

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。此項改動對於本年度的業績並無重大影響。

香港會計準則第17號「租賃」

在以往年度,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。在本年度,本集團應用香港會計準則第17號。根據此會計準則,租賃之土地及樓宇應視乎租賃類別獨立入賬。若租賃款額能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款額(除從按公平值模式入賬的投資物業重新分類為經營租賃下的自用部份物業權益外),以成本入賬並按租賃期作直線攤銷。包括在物業、機器及設備之土地權益的重估盈餘(以往於資產重估儲備中確認)已作追溯調整。2004年比較數字亦相對重新呈列(其對財務狀況之影響見附註2)。

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賬,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內之損益。在以往年度,根據以往會計實務準則第13號之規定,投資物業以公開市價計量,重估盈餘或虧蝕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保留盈利(其對財務狀況之影響見附註2)。

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。在以往年度,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),該部份應分開入賬。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。在本年度,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2)。

香港詮釋常務委員會註釋第21號「所得稅－收回經重估的不可折舊資產」

於以往年度，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賬面值作出評估。在本年度，本集團應用香港詮釋常務委員會詮釋第21號，不再假設投資物業賬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。於香港詮釋常務委員會詮釋第21號未附任何具體過渡條文下，本集團已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2)。

應用香港詮釋常務委員會詮釋第21號亦導致本集團一聯營公司確認所持有經重估的投資物業有關的遞延稅項。本集團於本年度的應佔聯營公司權益因投資物業公平值變動及其有關的遞延稅項負債之淨收益而增加181,523,000港元(其對財務狀況之影響見附註2)。此項變動對於往年度的業績並無重大影響，因此無須對以往年度賬目作出調整。

2. 會計政策改變的影響摘要

上文所述會計政策改變對本年度及上年度業績構成之影響如下：

	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	4,226,005	—
減：已出售投資物業公平值變動所產生之收益	(467,019)	—
已出售投資物業以往於投資物業重估儲備中的淨 重估虧絀於2005年1月1日轉往保留盈利	1,388,462	—
	5,147,448	—
金融工具公平值變動所產生之虧損	(24,777)	—
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	(926)	(918)
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	162	161
投資物業之公平值收益有關的遞延稅項之增加	(668,351)	—
佔一聯營公司投資物業公平值變動及其有關的 遞延稅項之淨收益	181,523	—
負商譽調撥收入之減少	(2,184)	—
授予董事及僱員購股權有關支出	(2,171)	—
本年度純利增加(減少)	4,630,724	(757)
應佔純利：		
母公司股權持有人	4,473,850	(757)
少數股東權益	156,874	—
	4,630,724	(757)

本年度純利增加(減少)按損益表內的分類分析如下：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
投資物業的公平值變動增加	5,147,448	—
金融工具的公平值變動減少	(24,777)	—
遞延稅項(增加)減少	(668,189)	161
行政支出增加	(3,097)	(918)
負商譽調撥收入減少	(2,184)	—
應佔聯營公司業績增加	181,523	—
	4,630,724	(757)

於2004年12月31日及於2005年1月1日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 港幣千元 (以往列賬)	調整 港幣千元 (附註)	於2004年 12月31日 港幣千元 (重新列賬)	調整 港幣千元	於2005年 1月1日 港幣千元 (重新列賬)
物業、機器及設備	68,975	13,092	82,067	—	82,067
預付租賃款項	—	123,259	123,259	—	123,259
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
衍生金融資產	—	—	—	38,443	38,443
衍生金融負債	—	—	—	(72,254)	(72,254)
負商譽	(956)	—	(956)	956	—
遞延稅項	(218,091)	(1,982,852)	(2,200,943)	—	(2,200,943)
其他資產/負債	(5,378,385)	—	(5,378,385)	—	(5,378,385)
資產淨額	23,474,219	(2,076,901)	21,397,318	14,798	21,412,116
股本	5,249,818	—	5,249,818	—	5,249,818
保留盈利	3,984,917	(17,875)	3,967,042	8,902,705	12,869,747
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	(1,898,673)	8,352,952	(8,352,952)	—
資產重估儲備	20,356	(9,619)	10,737	—	10,737
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	22,492,615	(1,926,167)	20,566,448	845,668	21,412,116
少數股東權益	981,604	(150,734)	830,870	(830,870)	—
	23,474,219	(2,076,901)	21,397,318	14,798	21,412,116

附註： 2004年比較數字因以下的影響作出調整為(i)因應用香港會計準則第40號而將若干投資物業重新分類至物業、機器及設備；(ii)根據香港詮釋常務委員會詮釋第21號所確認之有關重估投資物業所產生的遞延稅項及(iii)根據香港會計準則第17號而將土地租賃權益重新分類至經營租賃下之預付租賃款項。此會計政策的變動已追溯應用。

3. 營業額

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
營業額包括：		
物業租金總收入	1,249,392	1,153,911
管理費及保安服務收入	404	575
	<u>1,249,796</u>	<u>1,154,486</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。

4. 稅項

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重新列賬)
本年度香港利得稅	75,270	49,737
往年度稅項不足撥備	25	66
往年度撥備	103,000	55,000
	<u>178,295</u>	<u>104,803</u>
遞延稅項		
— 投資物業的公平值變動	668,351	—
— 已出售租賃物業的公平值變動	(4,903)	—
— 其他暫時差異	14,840	35,361
	<u>678,288</u>	<u>35,361</u>
	<u>856,583</u>	<u>140,164</u>

香港利得稅是按照本年度估計的應課稅盈利以17.5% (2004年：17.5%) 計算。

於本財務報告日，本集團對香港稅務局就往年度的額外評稅之事宜(總額為193百萬港元)提出異議。

於考慮香港最新之稅務法例及有關先例後，董事會決定於2005年12月31日止年度之財務報告中作出103百萬港元額外撥備，但董事會認為仍有充分稅務原則及事實理據反對該等額外評稅，本集團亦繼續就該等評稅提出強烈反對。

5. 本年度純利

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重新列賬)
本年度純利已扣除(計入)下列各項目：		
員工成本	131,354	129,470
退休福利計劃供款	5,301	5,068
沒收供款	(3,789)	(6,606)
	132,866	127,932
攤銷預付租賃款	163	163
物業、機器及設備折舊	5,787	5,578
撥回自用樓宇以往在收益表中確認的重估虧絀	(65)	(50)
核數師酬金	1,740	1,629
投資物業租金總收入	(1,249,392)	(1,153,911)
減：為帶來租金收入的直接營業成本	233,575	250,895
非為帶來租金收入的直接營業成本	3,776	8,426
	(1,012,041)	(894,590)
股息來自		
— 上市投資	(33,714)	(20,275)
— 非上市投資	—	(4,672)
	(33,714)	(24,947)
利息收入	(2,914)	(1,229)
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司業績內)	107,646	19,495
出售物業、機器及設備虧損	9	40
	<u>9</u>	<u>40</u>

6. 股息

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
普通股：		
已派中期股息每股10港仙(2004年：10港仙)	105,224	104,793
末期建議股息每股35港仙(2004年：30港仙)	368,641	314,989
就2003年12月31日後行使之購股權之額外股息支出	—	80
	<u>473,865</u>	<u>419,862</u>

7. 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：

	2005年 港幣千元	2004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(母公司股權持有人應佔本年度純利)	<u>4,120,555</u>	<u>608,642</u>
	2005年 按千計	2004年 按千計
用以計算基本每股盈利的普通股加權平均數	1,051,502	1,046,427
潛在普通股的攤薄影響：		
購股權	<u>682</u>	<u>503</u>
用以計算攤薄後的每股盈利的普通股加權平均數	<u>1,052,184</u>	<u>1,046,930</u>

計算攤薄後每股盈利時並無計若干尚未行使的購股權，因為其行使價較每股平均市場價格為高。

為評估本集團基本業務的表現，管理層認為本年度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基本純利」。母公司股權持有人應佔基本純利及呈列於綜合收益表中的母公司股權持有人應佔本年度純利的分別之對數如下：

	2005年 港幣千元	2005年 港幣千元	每股盈利 (基本) 港仙
綜合收益表內母公司股權持有人應佔純利		4,120,555	391.87
投資物業公平值變動所產生之收益	(4,226,005)		(401.90)
減：已出售投資物業公平值變動所產生之收益	<u>467,019</u>		<u>44.41</u>
	(3,758,986)		
投資物業公平值收益有關的遞延稅項之增加	668,351		63.56
少數股東應佔投資物業公平值變動及其有關的遞延稅項之淨收益	<u>156,874</u>	(2,933,761)	<u>14.92</u>
佔一聯營公司投資物業公平值變動及其有關的遞延稅項之淨收益		<u>(181,523)</u>	<u>(17.26)</u>
母公司股權持有人應佔基本純利		<u>1,005,271</u>	<u>95.60</u>

母公司股權持有人應佔基本純利，不包括於本年度出售之投資物業於2005年1月1日按照香港會計準則第40號轉往保留盈利的淨重估虧絀1,388,462,000港元(以往年度確認於物業重估儲備中)。

	2004年 港幣千元 (重新列賬)	每股盈利 (基本) 港仙
綜合收益表內母公司股權持有人應佔純利及基本純利	<u>608,642</u>	<u>58.16</u>

附加資料

企業管治

本公司的董事會及管理層致力奉行高質素之企業管治。董事會所採納之企業管治政策，為本公司於企業管治原則的應用方面提供指引。除符合適用法律規定之外，本公司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(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14內所載企業管治常規守則(「企業管治守則」)之守則條文，唯本公司之薪酬檢討委員會(於1987年成立)乃負責決定執行董事薪酬方案。該委員會之職權範圍切合目前本集團之架構組織及業務狀況。有關本公司之企業管治措施詳載於年報之企業管治報告內。

遵守董事進行證券交易的標準守則

經本公司具體查詢後，所有董事已確認於整個回顧年度內已遵守上市規則附錄10董事進行證券交易的標準守則之規定。

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，達致本集團之目標。於2005年12月31日，本集團員工總數為531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資料連同選擇表格將約於2006年5月16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2005年之末期股息；及(2)聯交所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2006年5月4日(星期四)至5月9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2006年5月3日(星期三)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。末期股息將約於2006年6月9日(星期五)派發。

承董事會命
容韻儀
公司秘書

香港，2006年3月7日

於本公告日期，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年年報(包括根據上市規則所需提供的資料)將於2006年3月底寄予股東，並載列於本公司網頁(www.hysan.com.hk)及聯交所網頁以供閱覽。

請同時參閱本公布於信報刊登的內容。