



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)

(證券代號：00014)

截至2006年6月30日止6個月未經審核之中期業績公告

摘要

- 集團營業額上升1.2%
- 不包括資產值變動之溢利上升17.6%
- 寫字樓重訂租約時租金水平正增長帶動盈利增長
- 展望維持正面，商業及住宅業務的租金水平將穩步增長

業績

	截至6月30日止6個月		變動(%)
	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元	
營業額 — 整體	620	613	1.2
— 不包括娛樂行 ¹	620	575	7.9
股東應佔溢利	1,519	2,562	(40.7)
股東應佔基本溢利 ²	620	364	70.3
不包括資產值變動之溢利 ³	428	364	17.6
	港仙	港仙	
每股盈利，根據以下數據計算：			
股東應佔基本溢利 ²	58.8	34.7	69.5
不包括資產值變動之溢利 ³	40.7	34.7	17.3
	於2006年 6月30日 百萬港元	於2005年 12月31日 百萬港元	
股東權益	25,830	24,667	4.7
經調整後股東權益 ⁴	28,482	27,134	5.0
	港元	港元	
每股資產淨值	24.49	23.42	4.6
經調整後每股資產淨值 ⁴	27.01	25.76	4.9

在按照香港財務報告準則編製2006年中期財務報告時，本集團對投資物業已採用公平值模式列賬。本集團的投資物業已按照內部專業估值師釐定的公平值列賬，重估值已獲獨立專業估值師認可。(2005年年底：公平值乃由獨立專業估值師釐定)。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。自用物業的重估值變動及有關遞延稅項已計入權益賬。雖然香港並無資本所得稅，但投資物業及自用物業亦須就公平值變動收益提撥遞延稅項，而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)「股東應佔基本溢利」，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，亦已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「不包括資產值變動之溢利」時，將「股東應佔基本溢利」作出進一步調整，減去出售投資物業和可供出售投資已變現之收益或虧損、減值、回撥及收回。

1. 娛樂行於2005年年底出售。
2. 不包括870百萬港元投資物業未變現公平值減除遞延稅項及少數股東權益及聯營公司之未變現公平值收益29百萬港元。
3. 資產值變動包括將一收回項目入賬及出售可供出售投資之淨收益合共192百萬港元。
4. 已按照於2006年6月30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2,652百萬港元作出調整。

主席報告

概覽

回顧期內，儘管利率調升和能源成本上漲，打擊市場氣氛，但全球以至本地經濟情況仍然大致理想。在此環境下，本地投資物業市場的表現普遍良好。

業績表現

在截至2006年6月30日止6個月，集團營業額為620百萬港元(上升1.2%)。撇除於去年底出售的娛樂行所作出的貢獻，營業額上升7.9%，原因在於三類物業的租金穩定增長(寫字樓6.6%；商舖9.2%；住宅10.2%)。

不包括資產值變動的影響，集團溢利為428百萬港元，較去年上升17.6%(2005年：364百萬港元)，反映集團出售娛樂行後債務水平下降，財務支出因而減少，金融工具亦按適用的會計準則錄得收益。

於2006年6月30日，集團投資物業價值重估為30,972百萬港元(2005年12月31日：29,815百萬港元)。經調整後的股東權益為28,482百萬港元(2005年12月31日：27,134百萬港元)。經調整後的每股資產淨值為27.01港元(2005年12月31日：25.76港元)。

股息

董事會宣布派發中期股息每股10.0港仙(2005年：10.0港仙)。股息將以現金派發，並附有以股代息選擇。

展望

雖然市場日益關注利率、油價及政局發展對經濟增長的影響，但展望全球經濟普遍正面。因此香港2006年下半年經濟預期保持穩定。

香港投資物業市場應保持理想，本集團的商業和住宅物業業務從而受惠，租金水平將穩步增長。

主席

利定昌

香港，2006年8月8日

管理層之討論與分析

整體業務回顧

營業額—於2006年上半年，三類出租物業的租金收入均持續增長，但升幅較溫和。本集團於2005年年底出售娛樂行後，租金收入有所減少，但其他投資物業的租金增長足以抵銷這方面的影響。集團營業額上升1.2%至620百萬港元（2005年：613百萬港元），而不包括娛樂行的營業額則上升7.9%（2005年：575百萬港元）。

寫字樓業務—自2005年下半年，重訂租約時租金水平開始回升，惠及在期內續租的租金水平。不包括娛樂行的貢獻，租金回升令寫字樓業務收益上升6.6%至242百萬港元。然而，由於出售娛樂行，整體寫字樓業務收益輕微下跌2.1%。

商舖業務—本地消費信心和來港旅客是帶動商舖租金水平持續上升的主要因素。本集團的商舖幾乎全部租出，新租約及續租租約的租金均穩定增長，整體商舖業務收益上升1.2%。撇除娛樂行後，商舖業務收益上升9.2%至250百萬港元。

住宅業務—由於來港外籍僱員數目穩步增長，加上其租金預算較寬鬆，豪宅物業的需求持續，租金水平及出租率均高於2005年同期，租金收入因而上升10.2%。

物業支出—物業支出佔營業額的百分比，與去年大致相若。物業支出總額上升5百萬港元（4.3%）至111百萬港元（2005年：106百萬港元；撇除娛樂行後，則為100百萬港元），原因在於電費上漲，以及代理費用和翻新等直接成本增加。

其他收入—上升96百萬港元，主要是將一收回項目入賬及出售娛樂行所得款項令存款增加，帶動利息收入上升。

行政支出上升7百萬港元（15.7%）至52百萬港元（2005年：45百萬港元），主要原因為提升人力資源技能、順應市場趨勢調高薪酬、自2005年起採納新會計準則令認股權成本增加，再加上其他行政支出的時間差異所致。

投資物業的公平值變動—於2006年6月30日，本集團的投資物業經內部專業估值師重估的價值為30,972百萬港元（2005年12月31日：29,815百萬港元）。此估值已獲獨立專業估值師卓德萊坊測量師行有限公司審閱及認可。撇除添置及出售，投資物業的公平值收益為1,130百萬港元（上升3.8%），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1,054百萬港元）。

金融工具的公平值變動—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。在收益表確認的公平值變動為70百萬港元，主要是這些金融工具按市值計算之公平值變動的總額。

出售可供出售投資之淨收益，乃期內出售若干可供出售投資之已變現收益淨額104百萬港元。本集團將繼續持有其餘可供出售之投資組合，作為長線投資。

應佔聯營公司業績—上升32百萬港元（160%），主要來自本集團持有23.7%實際權益的上海港匯廣場錄得的公平值收益。第一期及第二期（興建中的豪宅除外）的租務活動在期內持續表現良好。

財務支出—下降9百萬港元（9.9%）至82百萬港元（2005年：91百萬港元），主要因為債務水平下降所致。期內的加權平均借貸成本由2005年上半年的3.05%和2005年全年的3.60%，上升至4.85%。

稅項—稅項變動與除稅前溢利的變動大致相若。

或然負債—自2006年3月刊發本集團2005年年報後，本集團為新加坡合資物業項目提供的18.6百萬新加坡元擔保已取消。

資本開支—本集團致力提高投資物業的資產價值。在回顧期內，裝修、翻新及增添投資物業之開支達33百萬港元。

本集團擁有充裕的財務資源，足以應付預期的資本開支，包括興利中心重建項目的支出。該重建項目將於2006年第4季動工，預計將於2009年年底前完成。上述財務資源包括來自經營業務之收入、流動財資資產、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動性及管理財務風險，並透過平均分佈之貸款償還期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以達致此目標。

流動資金 — 於2006年6月30日，本集團債務總額為3,044百萬港元（2005年：4,375百萬港元），較2005年12月31日減少1,331百萬港元。

本集團債務之平均還款期為5.5年（1至5年內還款：1,270百萬港元；5年以上還款：1,774百萬港元）。本集團已將2005年年底出售娛樂行所得款項，用以償還若干銀行貸款。於2006年6月30日，銀行貸款約佔本集團債務總額24%，其餘76%為資本市場融資。定息借貸於期末約佔本集團債務總額的52%。

本集團全部債務並無任何抵押及均為承諾貸款。為保持充裕的流動資金以供集團營運，於2006年6月30日的備用承諾信貸維持在36億港元（2005年12月31日：36億港元）。

風險管理 — 利息支出佔本集團總支出很大部分。因此，本集團須密切監察利率風險，而視乎對利率走勢之中期預測而採納適當之對沖策略以管理利率風險。

本集團務求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（已經以適當的對沖工具對沖）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，於2006年6月30日相等於約1,216百萬港元或本集團總資產之3.6%。

財務比率 — 於2006年6月30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6.9倍（2005年12月31日：4.6倍）。

於2006年6月30日，淨債務比率（即債務總額減現金及現金等值項目及有價證券於期末時之市值再除以經調整後股東權益）為5.1%（2005年12月31日：6.4%）。

信貸評級 — 於2006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2006年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月 2006年 港幣千元 (未經審核)	2005年 港幣千元 (未經審核)
營業額	4	620,239	612,654
物業支出		(111,005)	(106,405)
毛利		509,234	506,249
其他收入		117,174	20,662
行政支出		(52,087)	(45,000)
投資物業的公平值變動		1,130,365	2,799,389
金融工具的公平值變動		70,336	23,405
出售可供出售投資之淨收益		104,276	—
應佔聯營公司業績		51,554	19,886
財務支出	5	(81,735)	(90,678)
除稅前溢利		1,849,117	3,233,913
稅項	6	(246,147)	(502,229)
期內溢利	7	1,602,970	2,731,684
應佔期內溢利：			
母公司股權持有人		1,519,389	2,562,160
少數股東權益		83,581	169,524
		1,602,970	2,731,684
股息	8	105,506	105,224
		港仙	港仙
每股盈利	9	144.23	243.96
基本		144.23	243.96
攤薄		144.11	243.83

簡明綜合資產負債表

於2006年6月30日

	2006年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2005年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產		
物業、機器及設備	69,509	69,477
預付租賃款項	123,015	123,096
投資物業	30,972,030	29,815,430
聯營公司權益	556,279	504,645
可供出售投資	1,236,240	1,256,100
衍生金融工具	2,075	32,004
有抵押職員房屋貸款(於一年後到期)	1,507	1,825
其他應收款項、預付款項及按金	28,331	27,724
	<u>32,988,986</u>	<u>31,830,301</u>
流動資產		
有抵押職員房屋貸款(於一年內到期)	213	422
其他應收款項、預付款項及按金	75,897	97,125
應收賬款	8,557	4,726
衍生金融工具	54,660	14,195
應收聯營公司款項	642,338	642,596
定期存款	296,075	1,401,230
現金及銀行結存	4,238	284
	<u>1,081,978</u>	<u>2,160,578</u>
流動負債		
衍生金融工具	12,057	64,057
應付賬款及應付費用	236,281	216,230
租戶按金	122,147	121,604
少數股東貸款	327,256	—
投資公司貸款	54,068	54,068
應付稅款	204,217	198,139
待付股息	1,900	1,128
	<u>957,926</u>	<u>655,226</u>
流動資產淨額	<u>124,052</u>	<u>1,505,352</u>
總資產減流動負債	<u>33,113,038</u>	<u>33,335,653</u>

非流動負債		
衍生金融工具	89,010	39,802
少數股東貸款	—	327,256
長期銀行貸款(於一年後到期)	720,000	2,056,500
浮息票據	548,500	548,213
定息票據	1,449,623	1,499,591
零息票據	184,667	196,219
租戶按金	163,434	135,009
遞延稅項	3,085,542	2,879,451
	6,240,776	7,682,041
資產淨額	26,872,262	25,653,612
資本及儲備		
股本	5,273,031	5,266,304
儲備	20,557,047	19,400,992
母公司股權持有人應佔權益	25,830,078	24,667,296
少數股東權益	1,042,184	986,316
	26,872,262	25,653,612

附註

1. 獨立審閱

截至2006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的適用披露規定及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」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。

本簡明財務報告所採用的會計政策與編製本集團截至2005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準則、修訂及詮釋，該等準則、修訂及詮釋適用於2005年12月1日或2006年1月1日之後開始之會計期間。採用新準則、修訂及詮釋，對本會計期間或過往會計期間之業績編製及呈列均無重大影響。因此，無須就過往會計期間作調整。

近期頒佈之會計準則之潛在影響

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新準則、修訂及詮釋。本公司董事預期應用該等準則、修訂或詮釋對本集團之財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號(修訂)

香港財務報告準則第7號

香港(國際財務匯報準則)－詮釋第7號

香港(國際財務匯報準則)－詮釋第8號

香港(國際財務匯報準則)－詮釋第9號

股本披露¹

金融工具：披露¹

根據香港會計準則第29號惡性通脹經濟體系財務匯報之重列方式²

香港財務報告準則第2號之範疇³

附帶內在衍生工具之重新評估⁴

- 1 於2007年1月1日或以後開始之會計期間生效。
- 2 於2006年3月1日或以後開始之會計期間生效。
- 3 於2006年5月1日或以後開始之會計期間生效。
- 4 於2006年6月1日或以後開始之會計期間生效。

4. 營業額

截至6月30日止6個月
2006年
港幣千元

2005年
港幣千元

營業額包括：

物業租金總收入	620,034	612,452
管理費及保安服務收入	205	202
	620,239	612,654

截至2005年6月30日止6個月期間出售投資物業之收入800,000港元和相應的成本600,000港元已重新列賬至投資物業的公平值變動。

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。

5. 財務支出

截至6月30日止6個月
2006年
港幣千元

2005年
港幣千元

由下列借貸產生的利息		
— 銀行貸款、透支及其他貸款：		
須於5年內全數償還	19,824	17,391
不須於5年內償還	—	13,714
— 浮息票據	12,709	5,009
— 定息票據	54,360	54,417
	86,893	90,531
由衍生金融工具產生的淨利息（收入）支出（附註）：		
— 5年內到期	(10,129)	11,238
— 5年後到期	(6,117)	(22,251)
	70,647	79,518
攤銷零息票據折讓	5,370	4,080
銀行費用	3,640	3,707
其他	2,078	3,373
	81,735	90,678

附註：公平值變動不包括衍生金融工具期內的應計利息。

6. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
期內稅項	<u>40,456</u>	<u>38,615</u>
遞延稅項		
— 投資物業的公平值變動	197,243	489,794
— 其他暫時差異	<u>8,448</u>	<u>(26,180)</u>
	<u>205,691</u>	<u>463,614</u>
	<u><u>246,147</u></u>	<u><u>502,229</u></u>

香港利得稅是按照期內估計的應課稅溢利以17.5%計算。

7. 期內溢利

	截至6月30日止6個月	
	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
期內溢利已扣除(計入)下列各項目：		
員工成本	68,104	60,553
退休福利計劃供款	2,581	2,561
沒收供款	<u>(1,573)</u>	<u>(1,885)</u>
	69,112	61,229
物業、機器及設備折舊	<u>3,345</u>	<u>3,489</u>
投資物業租金總收入	(620,034)	(612,452)
減：為帶來租金收入的直接營業成本	108,953	105,659
非為帶來租金收入的直接營業成本	<u>2,052</u>	<u>746</u>
	(509,029)	(506,047)
可供出售上市投資股息	(19,201)	(18,861)
利息收入	(10,123)	(1,126)
收回一聯營公司貸款	(87,043)	—
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司業績內)	27,947	10,573
撇銷物業、機器及設備	<u>463</u>	<u>3</u>

8. 股息

	截至6月30日止6個月	
	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
中期股息 - 每股10港仙(2005年：10港仙)	105,461	105,224
就2005年12月31日後行使之購股權之額外股息支出	<u>45</u>	<u>—</u>
	<u><u>105,506</u></u>	<u><u>105,224</u></u>

2005年末期股息為每股35港仙(2004年：30港仙)包括以股代息選擇權已於本會計期間派予股東。已獲股東接納之選擇權如下：

	港幣千元
已派末期股息：	
現金	340,330
以股代息	28,311
	<u>368,641</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	
	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
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溢利)	<u>1,519,389</u>	<u>2,562,160</u>
	截至6月30日止6個月 2006年 按千計	2005年 按千計
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,053,472	1,050,228
潛在普通股的攤薄影響： 購股權	<u>863</u>	<u>556</u>
用以計算攤薄後的每股盈利的普通股加權平均數	<u>1,054,335</u>	<u>1,050,784</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，管理層認為期內的溢利應對投資物業的公平值變動及其有關的遞延稅項作出調整，從而計算「母公司股權持有人應佔基本溢利」。對出售可供出售投資之淨收益及收回一聯營公司貸款作出調整，從而計算「不包括資產值變動之溢利」。母公司股權持有人應佔基本溢利，不包括資產值變動之溢利及呈列於簡明綜合收益表中的應佔期內溢利的分別之對數如下：

	截至2006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溢利	1,519,389	144.23
投資物業公平值變動所產生之收益	(1,130,365)	
投資物業公平值收益有關的遞延稅項之增加	197,243	
少數股東應佔投資物業公平值變動及扣除有關的 遞延稅項之收益	62,472	
一聯營公司投資物業公平值變動及扣除有關的 遞延稅項之收益	<u>(29,156)</u>	
母公司股權持有人應佔基本溢利	619,583	58.81
收回一聯營公司貸款	(87,043)	
出售可供出售投資之淨收益	<u>(104,276)</u>	
不包括資產值變動之溢利	<u>428,264</u>	40.65

	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溢利	2,562,160	243.96
投資物業公平值變動所產生之收益	(2,799,189)	
投資物業公平值收益有關的遞延稅項之增加	453,394	
少數股東應佔投資物業公平值變動及扣除有關的 遞延稅項之收益	148,345	
	<hr/>	
母公司股權持有人應佔基本溢利	364,710	34.73
	<hr/> <hr/>	

附加資料

企業管治

董事會及管理層均致力奉行高質素之企業管治。董事會採納之企業管治政策，為本公司應用企業管治原則提供指引。除了符合適用法律規定之外，本公司亦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。

本公司於整個回顧期內均有遵守上市規則附錄14企業管治常規守則所載的所有守則條文，惟本公司薪酬檢討委員會（於1987年成立）之責任為釐定執行董事之報酬。該薪酬檢討委員會之職權範圍切合本集團現有的組織架構及相對簡單之業務性質。

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中載列之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易之標準守則。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該標準守則之規定。

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、出售或贖回本公司之任何上市證券。

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2006年6月30日，本集團員工總數為500人，與2005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約於2006年9月5日（星期二）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2006年8月25日（星期五）至8月29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2006年8月24日（星期四）下午4時交回本公司之股份過戶登記處。中期股息約於2006年10月3日（星期二）派發。

承董事會命
公司秘書
容韻儀

香港，2006年8月8日

截至本公告日期，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。

2006中期報告載有上市規則規定的一切資料，將約於2006年9月5日寄予股東，並載於本公司網頁www.hysan.com.hk及聯交所網頁內以供閱覽。

請同時參閱本公告於信報刊登的內容。