



# 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12月31日止年度業績的初步公告

- 本集團營業額上升1.4% (相同基準營業額上升8.3%)
- 不包括資產值變動及往年度稅項撥備之溢利上升17.8%
- 全年股息上升11.1%

#### 業績

	截至12月31日止年度		變動 %
	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元	
營業額 — 整體	<b>1,268</b>	1,250	1.4
— 不包括娛樂行 <sup>1</sup>	<b>1,268</b>	1,171	8.3
不包括資產值變動 <sup>2</sup> 及往年度稅項撥備之溢利	<b>755</b>	641	17.8
股東應佔基本溢利 <sup>3</sup>	<b>1,012</b>	1,005	0.7
股東應佔溢利	<b>3,099</b>	4,121	(24.8)
	港仙	港仙	
每股盈利，根據以下數據計算：			
不包括資產值變動 <sup>2</sup> 及往年度稅項撥備之溢利	<b>71.60</b>	60.94	17.5
股東應佔基本溢利 <sup>3</sup>	<b>96.03</b>	95.60	0.4
每股股息	<b>50.00</b>	45.00	11.1
	於2006年 12月31日 百萬港元	於2005年 12月31日 百萬港元	
股東權益	<b>27,828</b>	24,667	12.8
經調整後股東權益 <sup>4</sup>	<b>30,729</b>	27,134	13.2
	港元	港元	
每股資產淨值	<b>26.37</b>	23.42	12.6
經調整後每股資產淨值 <sup>4</sup>	<b>29.12</b>	25.76	13.0

在按照香港財務報告準則編製2006年財務報告時，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獨立專業估值師釐定的公平值列賬。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本集團的表現：(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「不包括資產值變動及往年度稅項撥備之溢利」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、收回及往年度稅項撥備。

1. 娛樂行於2005年12月30日出售。
2. 資產值變動包括出售可供出售投資及投資物業之淨收益及將一收回項目入賬合共257百萬港元。
3. 不包括2,030百萬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 57 百萬港元。
4. 已按照於2006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2,901百萬港元作出調整。

為求詳盡，上表分別列有整體營業額及以相同基準計算之營業額上升百分比。相同基準計算之營業額上升百分比乃按不包括已於2005年末出售之娛樂行的租金貢獻計算。

## 主席報告

### 概覽

儘管於2006年後期美國經濟部份界別出現放緩，但全球經濟環境於年內大致向好。有賴本地需求穩健及金融市場暢旺的支持，香港經濟於2006年保持強勁。甲級寫字樓方面，供應普遍有限，加上商業活動增加使需求持續，均帶動租金水平上升。商舖業務方面，私人消費的增長及旅客來港，刺激租金向好。外籍僱員對豪宅的需求增加，亦使豪宅租金得以平穩增長。

### 業績表現

2006年的營業額為1,268百萬港元，較2005年上升 1.4%。若不包括娛樂行的租金貢獻（已於2005年年底出售），營業額按年增長則為8.3 %，由於三類業務租金均有所增長（寫字樓：10.2%，商舖：6.0%，住宅：11.0%）。寫字樓業務的營業額錄得健康的按年增長，承接始自2005年下半年的趨勢，於2006年內重訂租約時之租金續見正增長。

不包括資產值變動及往年度稅項撥備之溢利為755百萬港元，較2005年的同期數字上升 17.8%（2005年：641百萬港元）。

不包括未變現投資物業重估價值變動和相關項目的基本溢利達1,012百萬港元(2005年：1,005百萬港元)。每股基本盈利相應上升至96.03港仙。

溢利為3,099百萬港元，較去年4,121百萬港元下降24.8%，主要由於計入收益表的集團投資物業公平值變動減少1,650百萬港元。

集團投資物業之市值由獨立專業估值師重估為32,473百萬港元，上升8.9%。經調整後的股東權益上升13.2%，至30,729百萬港元。

董事會建議派發本年度末期股息每股40.0港仙(2005年：35.0港仙)。連同中期股息每股10.0港仙(2005年：10.0港仙)，全年派息總額為每股50.0港仙，按年上升11.1%。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。

### **業務與持續發展**

在日常業務運作中，希慎致力貫徹最高的專業精神水平，並積極全面融入社區。對我們來說，締造財務佳績的承諾，與負責任的營商方針並行不悖。為了努力向股東提供長遠而可持續的價值，我們必須從更廣泛的層面了解公司的運作，並作出平衡短期需要與長遠利益的決策，包括考慮業務運作對社會及環境造成的影響。

有關我們對企業責任的承諾，已詳載於自今年印製的另一份報告內。

### **董事及僱員**

我除了衷心感謝董事會同寅的明智意見外，並對全體員工的寶貴貢獻和出色表現，由衷表示謝意。

### **展望**

香港經濟預計於2007年仍可有進一步增長，唯其增長幅度將較為溫和。利息日趨平穩，及不斷改善的就業狀況將繼續為集團投資物業業務提供有利的營商環境。

主席

利定昌

香港，2007年3月6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。

本集團投資物業組合的出租率、建築面積及營業額如下：

#### 出租率

	2006年	2005年
寫字樓	<b>97%</b>	95%
商舖	<b>99%</b>	99%
住宅	<b>92%</b>	89%

#### 建築面積(百萬平方呎)

	寫字樓	商舖	住宅	總計
於2005年1月1日	2.7	1.2	0.8	4.7
於2005年12月30日出售的物業(附註1)	(0.1)	(0.1)	—	(0.2)
於2005年12月31日	2.6	1.1	0.8	4.5
於2006年9月30日空置的重建中物業 (附註2)	(0.5)	(0.2)	—	(0.7)
於2006年12月31日	<b><u>2.1</u></b>	<b><u>0.9</u></b>	<b><u>0.8</u></b>	<b><u>3.8</u></b>

附註：

(1) 娛樂行

(2) 興利中心

## 營業額

	2006年 來自於年 底仍持有的 物業 <sup>(1)</sup> 百萬港元	2005年			按年變動			
		來自於年 底仍持有的 物業 百萬港元	來自已出售 之物業 <sup>(2)</sup> 百萬港元	總計 百萬港元	來自於年 底仍持有 的物業 <sup>(1)</sup> 百萬港元	%	總計 百萬港元	%
寫字樓	509	462	39	501	47	10.2	8	1.6
商舖	491	463	40	503	28	6.0	(12)	(2.4)
住宅	232	209	—	209	23	11.0	23	11.0
其他	36	37	—	37	(1)	(2.7)	(1)	(2.7)
	<u>1,268</u>	<u>1,171</u>	<u>79</u>	<u>1,250</u>	<u>97</u>	<u>8.3</u>	<u>18</u>	<u>1.4</u>

附註： (1) 興利中心已於2006年9月30日空置，以準備進行重建。

(2) 娛樂行已於2005年12月30日出售。

### 寫字樓業務

承接始自2005年下半年的趨勢，於2006年內重訂租約時之租金續見正增長。本集團於年內簽訂續租租約和新租約，租金水平均錄得大幅度上升。重訂租約租金上升，加上於2005年內續租和新訂租約對本年度業績作出整年的貢獻，在採用相同基準計算下之寫字樓收入，按年增加10.2%，達509百萬港元。然而，計入於2005年12月30日出售之娛樂行的收入，寫字樓業務的整體收入上升1.6%。

### 商舖業務

雖然旅客消費繼續成為零售消費的重要來源，然而在本港就業情況及金融市場表現良好的因素下帶出的強勁本地需求已成為商舖租金上升的主要動力。本集團的商舖於2006年12月31日維持接近全部租出。年內簽訂續租及新租約時，成功地錄得滿意的租金增長。在採用相同基準計算下之租金收入按年上升6.0%，此乃因大部份續租租約及新租約均於年內下半年完成，這些租金水平增長將於2007年作全年貢獻。然而，由於2005年年底出售了娛樂行，商舖業務的整體收入微跌2.4%。

### 住宅業務

由於來港外籍僱員租金預算普遍調高，使豪宅物業需求持續。住宅物業的租金收入按年增長23百萬港元，較去年上升11.0%。主要由於出租率上升(2006年：92%；2005年：89%)，以及住宅物業租金水平上升。

### 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、樓宇營運、前線員工工資，以及維修保養費用。

物業支出達240百萬港元(整體：上升1.3%；不包括娛樂行：上升6.7%)。主要由於公用事業收費及差餉增加，以及與獲取租金有關之直接營運成本，包括代理費用、維修保養及物業翻新等亦有所增加。

整體的物業支出維持於營業額的19%。

#### 主要指標

	2006年	2005年
物業支出(百萬港元)	<u>240</u>	<u>237</u>
佔營業額百分比	<u>19%</u>	<u>19%</u>

#### 其他收入

其他收入主要包括股息、利息收入及其他應收款項達147百萬港元(2005年：38百萬港元)，上升源於將一項收回項目入賬，本集團上市證券投資的股息收入上升，以及因存放出售娛樂行所得款項的額外存款利息收入。

#### 行政支出

行政支出較2005年增加8百萬港元(7.8%)，其中包括較高的員工購股權成本。這項成本並不涉及現金支出，但由於本集團自2005年起應用了相關的會計準則，所以這項成本須以累算法於收益表內確認。其他原因包括管理人員工資支出增加，以及按市場水平調高薪酬。

#### 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2006年12月31日，本集團投資物業的價值由獨立專業估值師重估為32,473百萬港元(2005年：29,815百萬港元)，較去年的相應價值上升8.9%。這反映本集團現有投資物業組合的租金收入進一步增加以及興利中心重建項目的影響。

不包括添置、調整及出售，投資物業公平值收益達2,576百萬港元(2005年：4,226百萬港元)已於年內在綜合收益表確認。

於2005年12月31日	29,815
添置及調整	84
公平值收益	2,576
出售	(2)
	<hr/>
於2006年12月31日	<u>32,473</u>

### 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。在收益表確認的公平值變動為31百萬港元，主要為這些金融工具按市值計算之公平值變動的總額。

### 出售可供出售投資之淨收益

本集團一直將財資資產作為長線投資項目處理，以平衡預期的流動資金狀況、融資需要及資本收益。因此，集團於年內售出若干可供出售投資，錄得已變現收益淨額170百萬港元(2005年：無)。集團將繼續持有餘下可供出售投資組合作為長線投資。

### 應佔聯營公司業績

本集團分別擁有上海港匯廣場及新加坡嘉莉園項目23.7%及25.0%之權益。

上海港匯廣場持續有理想表現，本集團應佔業績(未計公平值變動前)錄得3.5%的按年增長。商舖及寫字樓物業均錄得100%出租率。住宅部份包括於2006年度落成之豪宅及服務式住宅，亦達致理想的出租率。根據香港會計準則第40號，上海港匯廣場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57百萬港元(2005年：182百萬港元)。

新加坡嘉莉園於2006年持續錄得微利，反映有更多單位售出，以及租出餘下未售單位所獲的租金收入上升。

### 財務支出

於2006年，本集團把出售娛樂行(交易已於2005年12月30日完成)所得的款項進一步用以減低本集團的債務，使財務支出在市場利率趨升的情況下，仍然錄得23.8%的減幅至163百萬港元(2005年：214百萬港元)。為控制利息支出，本集團亦回購部份定息票據，並逐漸減少定息債務所佔的比例。本集團於2006年的平均借貸成本上升至4.9%(2005年：3.6%)。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「財務政策」一節。

## 稅項

於2006年，稅項撥備為558百萬港元(2005年：856百萬港元)，主要因為投資物業重估收益增幅減少使遞延稅項撥備減少，而且亦無須為往年度稅項作103百萬港元撥備。

## 投資物業

投資物業之公平值為32,473百萬港元，較2005年之29,815百萬港元上升8.9%(2,658百萬港元)。

本集團投資物業於2006年年底按業務劃分的資本價值為：寫字樓：37%、商舖：28%、住宅：19%、重建中物業：15%及其他：1%。而相對去年的資本價值增長(不包括重建中物業)為：寫字樓：12%、商舖：6%及住宅：2%。

## 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2006年創下新高。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57.3%(2005年：31.6%)。於2006年12月31日，本集團上市證券投資組合的公平值總額為1,678百萬港元(2005年：1,170百萬港元)。

## 聯營公司權益

聯營公司權益較去年增加125百萬港元(10.9%)。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。

## 現金及銀行結存

本集團動用資金進一步減債後，於2006年年底的現金及銀行結存為385百萬港元(2005年：1,402百萬港元)。

## 借貸

於2006年年底，本集團債務總額的賬面值為2,821百萬港元，較2005年12月31日的4,301百萬港元減少1,480百萬港元(34.4%)，反映本集團利用經營業務現金流入及出售娛樂行及證券投資的款項以減低債務水平。

## 稅項

於2006年，本年度稅項及遞延稅項撥備增加至3,574百萬港元(2005年：3,077百萬港元)。淨增加包括本年度撥備110百萬港元，為投資物業重估收益的額外遞延稅項448百萬港元，扣除已付稅款61百萬港元。

## 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2005年的24,667百萬港元增加12.8%至2006年的27,828百萬港元。經調整後的股東權益由2005年的27,134百萬港元上升至2006年的30,729百萬港元。

## 少數股東權益

少數股東權益增加94百萬港元，乃因利園二期溢利貢獻增加及物業重估盈餘所致。

## 或然負債

由於就聯營公司及投資公司作出的擔保已於年內註銷，本集團於2006年12月31日並無向外界提供擔保。

本集團已承諾在聯營公司要求現金注資下提供資金以滿足其營運資金需求。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。興利中心的重建項目，拆卸工程已於2006年第4季如期展開，此寫字樓／商舖物業組合預計約有71萬平方呎的建築面積。

回顧本年度的資本開支總現金支出(不包括添置機器及設備)為81百萬港元。

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。

於年底，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，應足以應付本集團所計劃的資本開支需求，包括預期於2009年年底前落成的興利中心重建項目。

## 財務政策

我們一直恪守審慎之財務政策，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。2006年之借貸成本為4.9%。

## 借貸

於2006年12月31日，本集團未償還借貸總額合共29億港元，較2005年之44億港元下降34.1%。全部未償還借貸均為無抵押及承諾貸款。較低的債務水平是由於經營業務現金流入及出售娛樂行和證券投資獲得非經常性現金收入所致。本集團已將收益餘額存入銀行作為存款。集團亦曾於年內回購總面值為18百萬美元之票據，該數額為於2002年2月發行之200百萬美元為期10年的定息票據之部份。該回購之目的為更善用資金，並有效地降低集團的淨財務支出。

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。

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25%，餘下75%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的重要性，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2006年12月31日，該等證券之市值合共17億港元，而銀行存款結存達4億港元。此外，本集團可供運用之備用承諾信貸，於2006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2006年12月31日，本集團未償還債務中有56.3%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債務期限約為5.0年。因此，本集團在未來幾年不會有未償還債務的再融資壓力。

還款期限如下：

	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
兩年以上但不超過五年	<b>1,270</b>	1,956
五年後	<b>1,639</b>	2,419
總額	<b><u>2,909</u></b>	<b><u>4,375</u></b>

於2006年年底，債務總額為29億港元，較2005年水平下降15億港元。降低債務之來源及運用分析如下：

### 簡明綜合現金流量表

	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元	變動 百萬港元
經營業務			
經營業務現金流入	<b>979</b>	952	27
稅項付款	<b>(61)</b>	(111)	50
	<b>918</b>	841	77
投資業務			
出售減添置投資物業	<b>(80)</b>	2,351	(2,431)
已收利息及股息	<b>60</b>	33	27
出售減購入可供出售投資	<b>95</b>	—	95
已收海外項目淨額	<b>106</b>	17	89
其他	<b>(6)</b>	(7)	1
	<b>175</b>	2,394	(2,219)
融資活動			
已付股息	<b>(482)</b>	(407)	(75)
財務支出	<b>(144)</b>	(200)	56
借貸減少淨額	<b>(1,487)</b>	(1,248)	(239)
其他	<b>3</b>	—	3
	<b>(2,110)</b>	(1,855)	(255)
現金結存(減少)增加淨額	<b>(1,017)</b>	1,380	(2,397)

經營業務帶來之現金流量為979百萬港元，較去年增加27百萬港元，反映業務表現強勁，61百萬港元已用於支付年內到期稅款。

投資業務產生之現金淨額為175百萬港元，較去年下降2,219百萬港元，主要因為於2005年出售娛樂行，而來自利息、股息、出售減購入可供出售投資以及海外項目的收益，與2005年比較，增加211百萬港元。

2006年內融資活動付出之現金淨額主要因支付利息和償還債務共1,631百萬港元及支付482百萬港元股息所致。

## 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。

本集團於2006年之借貸成本為4.9%。美國聯邦基金利率於2006年上半年持續以每次0.25%增加，並於下半年保持穩定水平，與市場預期相符。有秩序的利率上升對遠期利率收益率曲線產生扁平化的影響，此影響減低維持高定息債務比重所帶來的財務效益。因此，我們將焦點重新放在長期目標比重為30%的定息債務上，故此部份於2006年到期的利率對沖工具並無續期。結果，利率對沖比率由2005年的50.2%下降至2006年的35.3%。

## 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182百萬美元之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1,283百萬港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庫務資產及負債的波動及價格風險，其中大部份與對沖利率及外匯風險有關。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。

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

本集團於2006年12月31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。

## 財務比率

### 淨利息償付率

於2006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6.9倍(2005年：4.6倍)。

### 淨債務與股東權益比率

於2006年年底之淨債務與股東權益比率(即債務總額減現金及現金等值項目再除以經調整後股東權益)為7.9%(2005年：10.7%)。

## 財務資料

載列在本公告的財務資料並不構成本集團截至2006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2005年報所載者相符。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2006年12月31日止年度

	附註	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
營業額	3	<b>1,268,115</b>	1,249,796
物業支出		<b>(240,561)</b>	(237,351)
毛利		<b>1,027,554</b>	1,012,445
其他收入		<b>147,089</b>	38,327
行政支出		<b>(111,336)</b>	(102,889)
財務支出		<b>(162,762)</b>	(214,585)
投資物業的公平值變動		<b>2,575,611</b>	4,226,005
金融工具的公平值變動		<b>31,395</b>	(24,777)
出售可供出售投資之淨收益		<b>170,277</b>	—
應佔聯營公司業績		<b>120,053</b>	241,358
除稅前溢利		<b>3,797,881</b>	5,175,884
稅項	4	<b>(558,342)</b>	(856,583)
本年度溢利	5	<b><u>3,239,539</u></b>	<b><u>4,319,301</u></b>
應佔溢利：			
母公司股權持有人		<b>3,098,789</b>	4,120,555
少數股東權益		<b>140,750</b>	198,746
		<b><u>3,239,539</u></b>	<b><u>4,319,301</u></b>
股息	6		
已派股息		<b><u>474,147</u></b>	<u>420,213</u>
建議股息		<b><u>422,055</u></b>	<u>368,641</u>
每股盈利	7		
基本		<b><u>293.96港仙</u></b>	<u>391.87港仙</u>
攤薄		<b><u>293.70港仙</u></b>	<u>391.62港仙</u>

## 綜合資產負債表

於2006年12月31日

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
非流動資產		
投資物業	<b>32,473,158</b>	29,815,430
物業、機器及設備	<b>69,309</b>	69,477
預付租賃款項	<b>122,933</b>	123,096
聯營公司權益	<b>443,569</b>	333,514
應收聯營公司款項	<b>186,117</b>	171,131
可供出售投資	<b>1,745,427</b>	1,256,100
衍生金融工具	<b>2,474</b>	32,004
其他應收款項	<b>21,571</b>	29,549
	<b>35,064,558</b>	31,830,301
流動資產		
應收聯營公司款項	<b>642,338</b>	642,596
衍生金融工具	<b>2,315</b>	14,195
應收賬款及其他應收款項	<b>158,831</b>	102,273
定期存款	<b>381,971</b>	1,401,230
現金及銀行結存	<b>3,031</b>	284
	<b>1,188,486</b>	2,160,578
流動負債		
衍生金融工具	<b>39,495</b>	64,057
應付賬款及應付費用	<b>198,736</b>	217,358
租戶按金	<b>102,418</b>	121,604
少數股東貸款	<b>327,256</b>	—
投資公司貸款	<b>54,060</b>	54,068
應付稅款	<b>225,781</b>	198,139
	<b>947,746</b>	655,226
流動資產淨額	<b>240,740</b>	1,505,352
總資產減流動負債	<b>35,305,298</b>	33,335,653

## 綜合資產負債表 (續)

於2006年12月31日

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
總資產減流動負債承前頁	<b>35,305,298</b>	33,335,653
非流動負債		
借貸	<b>2,820,621</b>	4,300,523
衍生金融工具	<b>44,560</b>	39,802
少數股東貸款	—	327,256
租戶按金	<b>183,282</b>	135,009
遞延稅項	<b>3,348,828</b>	2,879,451
	<b>6,397,291</b>	7,682,041
資產淨額	<b>28,908,007</b>	25,653,612
資本及儲備		
股本	<b>5,275,687</b>	5,266,304
儲備	<b>22,552,019</b>	19,400,992
母公司股權持有人應佔權益	<b>27,827,706</b>	24,667,296
少數股東權益	<b>1,080,301</b>	986,316
	<b>28,908,007</b>	25,653,612

### 1. 編製基準

本綜合財務報告是根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，本綜合財務報告也包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則和公司法的要求作出相關披露。

### 2. 主要會計政策

本綜合財務報告所採用的主要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。

在本會計年度，本集團首次應用多項由香港會計師公會頒佈之新訂準則、修訂及詮釋（在下文統稱「新香港財務報告準則」），該等準則適用於2005年12月1日或2006年1月1日或之後開始之會計期間。採用新香港財務報告準則對本會計年度或過往會計年度之業績編製及程列均無重大影響。因此，無須就過往會計期間作出調整。

### 3. 營業額

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
營業額包括：		
投資物業租金總收入	1,267,576	1,249,392
管理費及保安服務收入	539	404
	<u>1,268,115</u>	<u>1,249,796</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

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
本年度香港利得稅	90,163	75,270
往年度稅項(超額)不足撥備	(924)	25
往年度撥備	—	103,000
	<u>89,239</u>	<u>178,295</u>
遞延稅項		
— 投資物業的公平值變動	448,378	668,351
— 已出售租賃物業的公平值變動	—	(4,903)
— 其他暫時差異	20,725	14,840
	<u>469,103</u>	<u>678,288</u>
	<u>558,342</u>	<u>856,583</u>

香港利得稅是按照本年度估計的應課稅溢利以17.5% (2005年：17.5%) 計算。

於綜合財務報告日，本集團對香港稅務局就往年度的額外評稅之事宜提出異議。已於往年作出193百萬港元之稅項撥備。

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. 本年度溢利

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
本年度溢利已扣除(計入)下列各項目：		
員工成本	<b>133,976</b>	131,354
退休福利計劃供款	<b>5,230</b>	5,301
沒收供款	<b>(2,876)</b>	(3,789)
購股權支出	<b>4,382</b>	2,171
	<b>140,712</b>	135,037
攤銷預付租賃款項	<b>163</b>	163
物業、機器及設備折舊	<b>6,738</b>	5,787
自用樓宇的重估虧絀(重估虧絀之撥回)	<b>58</b>	(65)
核數師酬金	<b>1,770</b>	1,740
投資物業租金總收入	<b>(1,267,576)</b>	(1,249,392)
減：為帶來租金收入的直接經營成本	<b>234,156</b>	233,575
非為帶來租金收入的直接經營成本	<b>6,405</b>	3,776
	<b>(1,027,015)</b>	(1,012,041)
股息來自		
— 上市投資	<b>(41,081)</b>	(33,714)
— 非上市投資	<b>(20)</b>	—
	<b>(41,101)</b>	(33,714)
利息收入	<b>(18,075)</b>	(2,914)
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司業績內)	<b>57,090</b>	107,646
收回一聯營公司貸款	<b>(87,043)</b>	—
出售物業、機器及設備虧損	<b>432</b>	9
外幣匯兌淨(收益)虧損	<b>(287)</b>	19

## 6. 股息

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
已確認於年內分配的股息：		
已派中期股息每股10港仙(2005年：10港仙)	<b>105,461</b>	105,224
就2005年12月31日後行使之購股權之額外股息支出	<b>45</b>	—
已派2005年末期股息每股35港仙	<b>368,641</b>	—
已派2004年末期股息每股30港仙	—	314,989
	<b>474,147</b>	420,213
建議末期股息每股40港仙(2005年：35港仙)	<b>422,055</b>	368,641

## 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：

	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本年度溢利)	<b><u>3,098,789</u></b>	<b><u>4,120,555</u></b>
	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	<b>1,054,166</b>	1,051,502
潛在普通股的攤薄影響： 購股權	<b><u>924</u></b>	<b><u>682</u></b>
用以計算攤薄後的每股盈利的普通股加權平均數	<b><u>1,055,090</u></b>	<b><u>1,052,184</u></b>

於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」。於2006年，對出售可供出售投資及投資物業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」。於2005年，對出售投資物業之淨收益及往年度稅項撥備作出調整，從而計算「不包括資產值變動及往年度稅項撥備之溢利」。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綜合收益表中的母公司股權持有人應佔本年度溢利的分別之對數如下：

	2006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溢利	<b>3,098,789</b>	<b>293.96</b>
投資物業公平值變動所產生之收益	<b>(2,575,420)</b>	<b>(244.31)</b>
投資物業公平值收益有關的遞延稅項之增加	<b>448,378</b>	<b>42.54</b>
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	<b>97,019</b>	<b>9.20</b>
佔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	<b>(56,521)</b>	<b>(5.36)</b>
母公司股權持有人應佔基本溢利	<b>1,012,245</b>	<b>96.03</b>
收回一聯營公司貸款	<b>(87,043)</b>	<b>(8.26)</b>
出售可供出售投資之淨收益	<b>(170,277)</b>	<b>(16.15)</b>
出售投資物業的已變現公平值收益	<b>(191)</b>	<b>(0.02)</b>
不包括資產值變動之溢利	<b>754,734</b>	<b>71.60</b>

	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溢利		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	467,019	(3,758,986)	44.41
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扣除 有關的遞延稅項之收益		156,874	14.92
佔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		(181,523)	(17.26)
母公司股權持有人應佔基本溢利		1,005,271	95.60
往年度稅項撥備		103,000	9.80
出售投資物業的已變現公平值收益		(467,453)	(44.46)
不包括資產值變動及往年度稅項撥備之溢利		<b>640,818</b>	<b>60.94</b>

## 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，惟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。

### 遵守上市發行人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上市發行人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買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

### 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2006年12月31日，本集團員工總數為492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2007年5月15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2006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2007年5月4日(星期五)至5月8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2007年5月3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。末期股息將約於2007年6月12日(星期二)派發。

承董事會命  
容韻儀  
公司秘書

香港，2007年3月6日

於本公告日，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年年報(包括根據上市規則所需提供的資料)將約於2007年3月底寄予股東，並載列於本公司網頁([www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk))及聯交所網頁以供閱覽。

請同時參閱本公告於信報刊登的內容。