





## 摘要

- 集團營業額上升6.9%；相同基準營業額上升22.5%
- 不包括資產值變動之溢利上升19.6%
- 寫字樓租金錄得強勁增長
- 於2007年下半年，集團核心物業投資業務前景樂觀

## 業績

	截至6月30日止6個月		變動 %
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	
營業額 — 整體	<b>663</b>	620	6.9
— 相同基準 <sup>1</sup>	<b>663</b>	541	22.5
不包括資產值變動之溢利 <sup>2</sup>	<b>512</b>	428	19.6
股東應佔基本溢利 <sup>3</sup>	<b>584</b>	620	(5.8)
(法定)股東應佔溢利	<b>1,373</b>	1,519	(9.6)
	港仙	港仙	
每股盈利，根據以下數據計算：			
不包括資產值變動之溢利 <sup>2</sup>	<b>48.54</b>	40.65	19.4
股東應佔基本溢利 <sup>3</sup>	<b>55.28</b>	58.81	(6.0)
(法定)股東應佔溢利	<b>130.10</b>	144.23	(9.8)
	於2007年 6月30日 百萬港元	於2006年 12月31日 百萬港元	
股東權益	<b>29,050</b>	27,828	4.4
經調整後股東權益 <sup>4</sup>	<b>32,080</b>	30,729	4.4
	港元	港元	
每股資產淨值	<b>27.43</b>	26.37	4.0
經調整後每股資產淨值 <sup>4</sup>	<b>30.30</b>	29.12	4.1

在按照香港財務報告準則編製2007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。(2006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收益賬內確認。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. 不包括已於2006年第四季空置，以準備進行重建的興利中心。
2. 為「股東應佔基本溢利」作出關於資產值變動的調整，包括出售可供出售投資之淨收益72百萬港元。
3. 不包括投資物業組合未變現公平值收益減除遞延稅項及少數股東權益611百萬港元及聯營公司之未變現公平值收益178百萬港元。
4. 已按照於2007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3,030百萬港元作出調整。

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2006年第四季空置以準備進行重建之興利中心的租金貢獻計算。

# 主席報告

## 概覽

於2007年上半年度，環球經濟大致強勁。在消費開支及金融市場表現良好的支持下，本港經濟持續暢旺。甲級寫字樓租金持續上升，而中環租金高昂，亦增加區內租戶外移的壓力。

## 業績

在截至2007年6月30日止6個月，集團營業額增加6.9%至663百萬港元(2006年：620百萬港元)。若不包括(自2006年底起展開重建)興利中心的盈利貢獻，營業額增幅為22.5%，反映寫字樓、商舖及住宅租務的良好增長，其中寫字樓物業的增幅尤其強勁(寫字樓：32.5%；商舖：16.9%；住宅：16.9%)。

不包括資產值變動的影響，集團溢利增加19.6%至512百萬港元(2006年：428百萬港元)。

於2007年6月30日，集團投資物業價值重估為33,317百萬港元(2006年12月31日：32,473百萬港元)。經調整後股東權益為32,080百萬港元(2006年12月31日：30,729百萬港元)。經調整後每股資產淨值為30.30港元(2006年12月31日：29.12港元)。

## 股息

董事會宣布派發中期股息每股12.0港仙(2006年：10.0港仙)。股息將以現金派發，並附有以股代息選擇。有關派發中期股息，包括以股代息安排之詳情，載於內頁封底之「股東資料」內。

## 展望

儘管最近金融市場出現波動，環球經濟的基本因素於2007年下半年應大致保持良好。香港投資物業市場以至本集團的核心租賃業務前景，預期保持樂觀。本集團位於銅鑼灣區黃金地段的寫字樓物業組合，亦有優越條件受惠於租戶從中環外移的趨勢。

主席

利定昌

香港，2007年8月15日

# 管理層之討論與分析

## 整體業務回顧

**營業額** — 集團於2007年上半年的營業額為663百萬港元，較2006年同期上升43百萬港元(6.9%) (2006年：620百萬港元)。三類出租物業的市況向好，使集團持續受惠。不包括興利中心(自2006年第四季起進行重建)應佔的收入，相同基準營業額較去年上半年增加22.5%(2006年：541百萬港元)。

**寫字樓租務** — 期內寫字樓租金收入強勁增長。不包括興利中心的貢獻，2007年首六個月相同基準的寫字樓業務收入增加32.5%至270百萬港元(2006年：204百萬港元)。整體寫字樓業務收入增加11.8%(2006年：242百萬港元)。

**商舖租務** — 本地持續強勁的消費加上來港旅客增加，成為零售額增長的主要動力，進而刺激商舖租金水平上升。於2007年上半年的商舖租金收入為247百萬港元，較2006年同期相同基準租金收入增長16.9%(2006年：211百萬港元)。然而，由於受興利中心重建項目影響，整體商舖業務收入稍微低於2006年同期數字(2006年：250百萬港元)。

**住宅租務** — 來港的外籍僱員，主要是金融服務從業員，對豪宅物業的需求持續。期內出租率及租金水平均上升，2007年上半年的住宅業務收入達129百萬港元，較去年同期增加16.9%(2006年：111百萬港元)。

**物業支出** — 物業支出佔營業額的百分比，由2006年同期的17.9%降至14.2%，主要由於營業額增加，以及與投資物業日常運作直接有關的物業服務成本減少。總物業支出減少17百萬港元(15.4%)至94百萬港元(2006年：111百萬港元)。然而，不包括興利中心的物業支出，相同基準物業支出則輕微減少4百萬港元(3.6%)。

**其他收入** — 其他收入主要包括股息、利息及其他應收款項，共達42百萬港元(2006年：117百萬港元)。較2006年同期減少75百萬港元，主要由於2006年將一項收回項目入賬，部份影響被2007年股息及利息收入增加所抵銷。

**行政支出** — 行政支出與2006年同期大致相若。

**投資物業的公平值變動** — 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2007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33,317百萬港元(2006年12月31日：32,473百萬港元)。此估值已獲獨立專業估值師萊坊測計師行有限公司審閱及認可，當中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。

不包括添置及成本變動引致之調整，投資物業的公平值收益為795百萬港元，並已於期內綜合收益表內確認。

**金融工具的公平值變動** — 本集團不時作出財務安排，以管理財資資產和負債的價格波動和定價風險。在收益表確認的51百萬港元公平值變動收益，主要是已變現收益及對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71百萬港元(2006年：104百萬港元)。本集團將繼續持有餘下可供出售之投資組合作為長線投資。

**應佔聯營公司溢利** — 本集團分別擁有上海港匯廣場及新加坡嘉莉園項目的23.7%及25.0%之權益。

應佔聯營公司溢利的增加主要來自投資物業上海港匯廣場公平值收益的增加，以及鑑於中國即將調整所得稅稅率而對遞延稅項撥備作出的一次性調整。此外，新加坡嘉莉園項目於期內全部售出餘下單位，亦帶動溢利較2006年同期進一步增加。

**財務支出** — 財務支出輕微增加3百萬港元(3.8%)至85百萬港元(2006年：82百萬港元)，主要因為數年前在低息環境下訂立的若干利率對沖工具到期。於2007年6月底的對沖比率，已接近定息借貸佔集團債務總額30%的長期目標(參閱下文「流動資金」一段)。期內的加權平均借貸成本由2006年上半年的4.85%和2006年全年的4.90%，上升至5.44%。

**稅項** — 期內稅項撥備為206百萬港元(2006年：246百萬港元)，減幅主要由於投資物業重估收益的遞延稅項撥備較低所致。

**或然負債** — 自2007年3月刊發本集團2006年年報後，或然負債並無重大變動。

**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71百萬港元(2006年：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。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，以及現有的備用承諾銀行信貸。

**財務管理** — 本集團財務管理的主要目標為維持充裕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；及降低來自借貸的利率及外匯風險以達致此目標。

**流動資金** — 於2007年6月30日，本集團債務總額為2,915百萬港元，較2006年年底輕微增加6百萬港元（2006年12月31日：2,909百萬港元）。

本集團債務之平均還款期為4.5年（2至5年內還款：2,690百萬港元；5年以上還款：225百萬港元）。於2007年6月30日，銀行貸款約佔本集團債務總額25%，其餘75%為資本市場融資，與上年同期無大變動（2006年：24%：76%）。定息借貸於期末約佔本集團債務總額的38%（2006年：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配合集團營運需要，於2007年6月30日的備用承諾信貸維持在36億港元（2006年12月31日：36億港元）。

**風險管理** — 利息支出是集團業務的一項主要成本。因此，本集團密切監察利率風險，並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。

在債務管理方面，本集團務求減低貨幣錯配。除182百萬美元之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。有關投資方面的匯率風險，主要與上海的投資項目有關，這方面的匯率風險於2007年6月30日相等於約1,432百萬港元或本集團總資產之3.8%（2006年：3.6%）。

**財務比率** — 於2007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8.9倍（2006年12月31日：6.9倍）。

於2007年6月30日，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除以經調整後股東權益）為6.9%（2006年12月31日：7.9%）。

**信貸評級** — 於2007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2007年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2007年 港幣千元 (未經審核)	2006年 港幣千元 (未經審核)
營業額	3	<b>663,133</b>	620,239
物業支出		<b>(93,915)</b>	(111,005)
毛利		<b>569,218</b>	509,234
其他收入		<b>42,440</b>	117,174
行政支出		<b>(51,775)</b>	(52,087)
財務支出	4	<b>(84,841)</b>	(81,735)
投資物業的公平值變動		<b>794,514</b>	1,130,365
金融工具的公平值變動		<b>51,164</b>	70,336
出售可供出售投資之淨收益		<b>71,239</b>	104,276
應佔聯營公司溢利		<b>260,460</b>	51,554
除稅前溢利		<b>1,652,419</b>	1,849,117
稅項	5	<b>(206,267)</b>	(246,147)
期內溢利	6	<b>1,446,152</b>	1,602,970
應佔期內溢利：			
母公司股權持有人		<b>1,373,435</b>	1,519,389
少數股東權益		<b>72,717</b>	83,581
		<b>1,446,152</b>	1,602,970
股息	7		
已派股息		<b>422,115</b>	368,686
宣派股息		<b>127,069</b>	105,461
每股盈利	8	港仙	港仙
基本		<b>130.10</b>	144.23
攤薄		<b>129.99</b>	144.11



# 簡明綜合資產負債表

於 2007 年 6 月 30 日

	附註	2007年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2006年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	<b>33,317,108</b>	32,473,158
物業、機器及設備	10	<b>70,238</b>	69,309
預付租賃款項		<b>122,852</b>	122,933
聯營公司投資		<b>703,445</b>	443,569
應收聯營公司款項		<b>105,591</b>	186,117
可供出售投資		<b>1,900,116</b>	1,745,427
衍生金融工具		<b>2,375</b>	2,474
其他金融資產	11	<b>156,868</b>	—
其他應收款項		<b>23,368</b>	21,571
		<b>36,401,961</b>	35,064,558
流動資產			
應收聯營公司款項		<b>615,982</b>	642,338
衍生金融工具		<b>1,510</b>	2,315
應收賬款及其他應收款項	12	<b>61,737</b>	158,831
定期存款		<b>531,880</b>	381,971
現金及銀行結存		<b>41,108</b>	3,031
		<b>1,252,217</b>	1,188,486
流動負債			
衍生金融工具		<b>15,426</b>	39,495
應付賬款及應付費用	13	<b>187,249</b>	198,736
租戶按金		<b>115,436</b>	102,418
少數股東貸款		<b>327,256</b>	327,256
投資公司貸款		<b>89,773</b>	54,060
應付稅款		<b>220,318</b>	225,781
		<b>955,458</b>	947,746
流動資產淨額		<b>296,759</b>	240,740
總資產減流動負債		<b>36,698,720</b>	35,305,298
非流動負債			
借貸	14	<b>2,787,465</b>	2,820,621
衍生金融工具		<b>59,766</b>	44,560
租戶按金		<b>187,843</b>	183,282
遞延稅項	15	<b>3,495,366</b>	3,348,828
		<b>6,530,440</b>	6,397,291
資產淨額		<b>30,168,280</b>	28,908,007
資本及儲備			
股本		<b>5,294,554</b>	5,275,687
儲備		<b>23,755,348</b>	22,552,019
母公司股權持有人應佔權益		<b>29,049,902</b>	27,827,706
少數股東權益		<b>1,118,378</b>	1,080,301
		<b>30,168,280</b>	28,908,007

# 簡明綜合權益變動表

截至2007年6月30日止6個月

## 母公司股權持有人應佔權益

	股本 港幣千元	股本溢價 港幣千元	僱員股份 報酬儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元
於2007年1月1日	5,275,687	1,453,264	5,562	1,312,759
自用樓宇重估盈餘	—	—	—	—
現金流量對沖淨收益	—	—	—	—
可供出售投資的公平值變動	—	—	—	258,101
因物業重估產生的遞延稅項	—	—	—	—
折算—海外聯營公司所引致之匯兌差額	—	—	—	—
應佔一聯營公司之儲備	—	—	—	—
在權益直接確認的淨收入	—	—	—	258,101
出售可供出售投資轉入損益	—	—	—	(71,239)
期內溢利	—	—	—	—
期內確認收入和支出總額	—	—	—	186,862
行使購股權	748	—	—	—
行使購股權發行股份溢價	—	2,490	(806)	—
根據以股代息計劃發行股份	18,119	—	—	—
根據以股代息計劃發行股份溢價	—	58,380	—	—
發行股份費用	—	(32)	—	—
確認以股份支付的支出	—	—	1,609	—
於期內失效之購股權	—	—	(2,475)	—
已付2006年末期股息	—	—	—	—
已付2007年中期股息	—	—	—	—
宣派2007年中期股息	—	—	—	—
<b>於2007年6月30日</b>	<b>5,294,554</b>	<b>1,514,102</b>	<b>3,890</b>	<b>1,499,621</b>
於2006年1月1日	5,266,304	1,420,424	2,171	796,254
自用樓宇重估盈餘	—	—	—	—
現金流量對沖淨虧損	—	—	—	—
可供出售投資的公平值變動	—	—	—	100,988
因物業重估產生的遞延稅項	—	—	—	—
應佔一聯營公司之儲備	—	—	—	—
在權益直接確認的淨收入(支出)	—	—	—	100,988
出售可供出售投資轉入損益	—	—	—	(104,276)
期內溢利	—	—	—	—
期內確認收入和支出總額	—	—	—	(3,288)
行使購股權	641	—	—	—
行使購股權發行股份溢價	—	2,087	(695)	—
根據以股代息計劃發行股份	6,086	—	—	—
根據以股代息計劃發行股份溢價	—	22,225	—	—
發行股份費用	—	(24)	—	—
確認以股份支付的支出	—	—	1,744	—
已付2005年末期股息	—	—	—	—
已付2006年中期股息	—	—	—	—
宣派2006年中期股息	—	—	—	—
於2006年6月30日	5,273,031	1,444,712	3,220	792,966

母公司股權持有人應佔權益

資產 重估儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	普通儲備 港幣千元	股息儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	總額 港幣千元
2,556	2,289	353	154,995	100,000	422,055	19,098,186	27,827,706	1,080,301	28,908,007
2,475	—	—	—	—	—	—	2,475	—	2,475
—	1,354	—	—	—	—	—	1,354	—	1,354
—	—	—	—	—	—	—	258,101	—	258,101
(433)	—	—	—	—	—	—	(433)	—	(433)
—	—	(49)	—	—	—	—	(49)	—	(49)
—	—	159	—	—	—	—	159	—	159
2,042	1,354	110	—	—	—	—	261,607	—	261,607
—	—	—	—	—	—	—	(71,239)	—	(71,239)
—	—	—	—	—	—	1,373,435	1,373,435	72,717	1,446,152
2,042	1,354	110	—	—	—	1,373,435	1,563,803	72,717	1,636,520
—	—	—	—	—	—	—	748	—	748
—	—	—	—	—	—	—	1,684	—	1,684
—	—	—	—	—	—	—	18,119	—	18,119
—	—	—	—	—	—	—	58,380	—	58,380
—	—	—	—	—	—	—	(32)	—	(32)
—	—	—	—	—	—	—	1,609	—	1,609
—	—	—	—	—	—	2,475	—	—	—
—	—	—	—	—	(422,055)	(60)	(422,115)	—	(422,115)
—	—	—	—	—	—	—	—	(34,640)	(34,640)
—	—	—	—	—	127,069	(127,069)	—	—	—
<b>4,598</b>	<b>3,643</b>	<b>463</b>	<b>154,995</b>	<b>100,000</b>	<b>127,069</b>	<b>20,346,967</b>	<b>29,049,902</b>	<b>1,118,378</b>	<b>30,168,280</b>
1,265	34,932	(4,635)	154,995	100,000	368,641	16,526,945	24,667,296	986,316	25,653,612
2,284	—	—	—	—	—	—	2,284	—	2,284
—	(18,661)	—	—	—	—	—	(18,661)	—	(18,661)
—	—	—	—	—	—	—	100,988	—	100,988
(400)	—	—	—	—	—	—	(400)	—	(400)
—	—	80	—	—	—	—	80	—	80
1,884	(18,661)	80	—	—	—	—	84,291	—	84,291
—	—	—	—	—	—	—	(104,276)	—	(104,276)
—	—	—	—	—	—	1,519,389	1,519,389	83,581	1,602,970
1,884	(18,661)	80	—	—	—	1,519,389	1,499,404	83,581	1,582,985
—	—	—	—	—	—	—	641	—	641
—	—	—	—	—	—	—	1,392	—	1,392
—	—	—	—	—	—	—	6,086	—	6,086
—	—	—	—	—	—	—	22,225	—	22,225
—	—	—	—	—	—	—	(24)	—	(24)
—	—	—	—	—	—	—	1,744	—	1,744
—	—	—	—	—	(368,641)	(45)	(368,686)	—	(368,686)
—	—	—	—	—	—	—	—	(27,713)	(27,713)
—	—	—	—	—	105,461	(105,461)	—	—	—
3,149	16,271	(4,555)	154,995	100,000	105,461	17,940,828	25,830,078	1,042,184	26,872,262

# 簡明綜合現金流量表

截至2007年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2007年 港幣千元 (未經審核)	2006年 港幣千元 (未經審核)
經營業務之現金流入淨額	<b>483,142</b>	564,931
投資業務之現金流入淨額	<b>157,966</b>	116,714
融資活動之現金付出淨額	<b>(453,122)</b>	(1,782,846)
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	<b>187,986</b>	(1,101,201)
於1月1日之現金及現金等值項目	<b>385,002</b>	1,401,514
於6月30日之現金及現金等值項目	<b>572,988</b>	300,313
現金及現金等值項目結餘分析		
定期存款	<b>531,880</b>	296,075
現金及銀行結存	<b>41,108</b>	4,238
	<b>572,988</b>	300,313

# 簡明綜合財務報告附註

截至 2007 年 6 月 30 日止 6 個月

## 1. 編製基準

本簡明綜合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。

## 2. 主要會計政策

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

本簡明綜合財務報告所採用的會計政策及其計算方法與編製本集團截至2006年12月31日止年度的綜合財務報告一致。

在本會計期間，本集團首次應用多項由香港會計師公會頒佈之新準則、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 2007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，對本會計期間或過往會計期間之業績或財務狀況均無重大影響。因此，無須就過往會計期間作出調整。

### 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或詮釋。本公司董事預期應用該等準則或詮釋對本集團之簡明綜合財務報告並無重大影響。

香港會計準則第 23 號(修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 8 號	經營分部 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第 11 號	香港財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第 12 號	服務特許權安排 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2009年1月1日或以後開始之會計期間生效。

<sup>2</sup> 於2007年3月1日或以後開始之會計期間生效。

<sup>3</sup> 於2008年1月1日或以後開始之會計期間生效。

### 3. 營業額

	截至6月30日止6個月	
	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
營業額包括：		
投資物業租金總收入	<b>662,731</b>	620,034
管理費及保安服務收入	<b>402</b>	205
	<b>663,133</b>	620,239

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. 財務支出

	截至6月30日止6個月	
	2007年 港幣千元	2006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	<b>16,544</b>	19,824
— 浮息票據	<b>12,089</b>	12,709
— 定息票據	<b>49,932</b>	54,360
— 零息票據(估算利息)	<b>5,652</b>	5,370
	<b>84,217</b>	92,263
由衍生金融工具產生的淨利息收入(附註)：		
— 5年內到期	<b>(5,249)</b>	(10,129)
— 5年後到期	<b>(724)</b>	(6,117)
	<b>78,244</b>	76,017
銀行費用	<b>4,406</b>	3,640
其他	<b>2,191</b>	2,078
	<b>84,841</b>	81,735

附註：公平值變動不包括衍生金融工具期內的應計利息。

## 5. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
期內稅項	<b>60,162</b>	40,456
遞延稅項(附註15)		
— 投資物業的公平值變動	<b>137,968</b>	197,243
— 其他暫時差異	<b>8,137</b>	8,448
	<b>146,105</b>	205,691
	<b>206,267</b>	246,147

香港利得稅是按照期內估計的應課稅溢利以17.5%計算。

## 6. 期內溢利

	截至6月30日止6個月	
	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
期內溢利已扣除(計入)下列各項目：		
員工成本(包括董事薪酬)	<b>62,157</b>	66,360
退休福利計劃供款	<b>2,539</b>	2,581
沒收供款	<b>(2,248)</b>	(1,573)
購股權支出	<b>1,609</b>	1,744
	<b>64,057</b>	69,112
攤銷預付租賃款項	<b>81</b>	81
物業、機器及設備折舊	<b>3,511</b>	3,345
投資物業租金總收入	<b>(662,731)</b>	(620,034)
減：為帶來租金收入的直接經營成本	<b>91,828</b>	108,953
非為帶來租金收入的直接經營成本	<b>2,087</b>	2,052
	<b>(568,816)</b>	(509,029)
可供出售上市投資股息	<b>(20,126)</b>	(19,201)
利息收入	<b>(20,783)</b>	(10,123)
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司溢利內)	<b>11,024</b>	27,947
收回一聯營公司貸款	—	(87,043)
出售物業、機器及設備虧損	<b>8</b>	463

## 7. 股息

	截至6月30日止6個月	
	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
已確認於期內分配的股息：		
已派2006年末期股息每股40港仙	<b>422,055</b>	—
已派2005年末期股息每股35港仙	—	368,641
就2006年12月31日後行使之購股權之額外股息支出	<b>60</b>	—
就2005年12月31日後行使之購股權之額外股息支出	—	45
	<b>422,115</b>	368,686
宣派中期股息每股12港仙(2006年：10港仙)	<b>127,069</b>	105,461

2006年末期股息為每股40港仙(2005年：35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
股息：	
現金	345,616
以股代息	76,499
	<b>422,115</b>



## 8. 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	
	2007年 港幣千元	2006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)	<b>1,373,435</b>	1,519,389
截至6月30日止6個月		
	2007年 按千計	2006年 按千計
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<b>1,055,696</b>	1,053,472
潛在普通股的攤薄影響：		
購股權	<b>903</b>	863
用以計算攤薄後的每股盈利的普通股加權平均數	<b>1,056,599</b>	1,054,335

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：

## 8. 每股盈利 續

	截至2007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	<b>1,373,435</b>	<b>130.10</b>
投資物業公平值變動所產生之收益	<b>(794,514)</b>	
投資物業公平值收益有關的遞延稅項之增加	<b>137,968</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>45,623</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>(178,882)</b>	
母公司股權持有人應佔基本溢利	<b>583,630</b>	<b>55.28</b>
出售可供出售投資之淨收益	<b>(71,239)</b>	
不包括資產值變動之溢利	<b>512,391</b>	<b>48.54</b>
	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	
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	(29,156)	
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	(104,276)	
不包括資產值變動之溢利	428,264	40.65

## 9. 投資物業

	2007年 6月30日 港幣千元
公平值	
於2007年1月1日	32,473,158
添置	56,859
成本變動引致之調整	(7,423)
公平值變動	794,514
於2007年6月30日	<b>33,317,108</b>

上述投資物業賬面值包括：

	2007年 6月30日 港幣千元
位於香港之租賃土地	
— 按中期租約持有	5,862,000
— 按長期租約持有	27,455,108
	<b>33,317,108</b>

本集團之投資物業經內部專業估值師以2007年6月30日之市值進行重估。重估值已獲獨立專業估值師萊坊測計師行有限公司審閱及認可。重估盈餘794,514,000港元已計入本會計期間的綜合收益表內。

本集團以經營租約形式收取租金或以作資本增值的物業分類為投資物業，採用公平值模式入賬。

## 10. 物業、機器及設備的變動

本集團位於香港之租賃樓宇經內部專業估值師以2007年6月30日之市值進行重估。重估值已獲獨立專業估值師萊坊測計師行有限公司審閱及認可。期內重估盈餘2,475,000港元及73,000港元已分別計入在資產重估儲備及綜合收益表內。

## 11. 其他金融資產

此項資產為存放於金融機構之結構性存款，該存款於到期時獲取保證本金及被列作為於損益賬按公平值處理的金融資產。

## 12. 應收賬款及其他應收款項

應收賬款主要為應收租金，該等租金通常需預繳。本集團於2007年6月30日止的應收租金賬齡均少於90天。

## 13. 應付賬款及應付費用

本集團於2007年6月30日止的應付賬款及應付費用賬齡均少於90天。

## 14. 借貸

借貸賬面值分析如下：

	2007年 6月30日 港幣千元
無抵押銀行貸款於2年後但不超過5年到期還款	720,000
浮息票據	548,959
定息票據	1,320,231
零息票據	198,275
	<b>2,787,465</b>

## 15. 遞延稅項

本集團於期內確認的主要遞延稅項負債(資產)及其變動如下:

	2007年6月30日			
	加速折舊 免稅額 港幣千元	物業重估 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於2007年1月1日	243,855	3,106,172	(1,199)	3,348,828
於期內收入扣除(附註5)	8,195	137,968	(58)	146,105
於期內權益扣除	—	433	—	433
於2007年6月30日	<b>252,050</b>	<b>3,244,573</b>	<b>(1,257)</b>	<b>3,495,366</b>

於2007年6月30日，本集團可用作抵銷未來溢利之未用估計稅項虧損為462百萬港元。此稅項虧損之7百萬港元已確認為遞延稅項資產。由於可利用的估計稅項虧損仍未確定，此稅項虧損所產生餘下455百萬港元的遞延稅項資產並未予以確認。該估計的稅項虧損可無限期結轉。

## 16. 資本承擔

於結算日，本集團之資本承擔金額如下：

	2007年 6月30日 港幣千元	2006年 12月31日 港幣千元
投資物業：		
已批准但未簽約	<b>1,004,435</b>	1,011,914
已簽約但未作出撥備	<b>119,970</b>	152,903

## 17. 關連人士交易及結餘

### A. 關連人士交易及結餘

於期內，本集團曾與關連人士進行下列交易：

	附註	主要股東		董事	
		截至6月30日止6個月		截至6月30日止6個月	
		2007年 港幣千元	2006年 港幣千元	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
支付費用	(a)	—	—	—	85
總租金收入	(b)	<b>2,988</b>	2,962	<b>11,484</b>	16,353

於結算日，本集團與關連人士之結餘如下：

	附註	董事	
		2007年 6月30日 港幣千元	2006年 12月31日 港幣千元
應付翻新工程費	(c)	—	1,554
少數股東貸款	(d)	<b>94,443</b>	94,443

附註：

(a) 此等交易乃提供服務並在正常業務範圍內進行。

(b) 本集團在正常業務範圍內，與關連人士訂立不同年期之樓宇租務合約，此等租務合約均按一般商業條款訂立。

## 17. 關連人士交易及結餘 續

### A. 關連人士交易及結餘 續

- (c) 葉謀遵博士(及其替任董事·葉維義)為新昌營造集團有限公司(「新昌營造」)之主要股東，而葉維義亦為新昌營造之主席。其全資附屬公司新昌營造廠(亞洲)有限公司(「新昌亞洲」)與本公司一附屬公司就利園二期翻新工程訂立總工程合約。

款項乃與新昌亞洲訂立總工程合約年終結餘之金額。就本公司於作出合理查詢後所知，總工程合約內佔絕大部份的工程合約外判予其他承建商。新昌亞洲本身於合約內實質獲得的工程款項遠較工程合約總額為低。

- (d) 款項為捷成洋行有限公司按其持股比例給予本集團一非全資附屬公司(Barrowgate Limited)作一般資金用途之未償貸款。貸款為無抵押、免息及須於1年內償還。Hans Michael Jebsen先生為捷成洋行有限公司之董事及股東。

### B. 主要管理人員的酬金

期內本集團的董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	截至6月30日止6個月	
	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
薪金及其他短期員工福利	<b>10,198</b>	11,879
購股權支出	<b>1,190</b>	1,251
退休福利計劃供款	<b>159</b>	141
	<b>11,547</b>	13,271

各董事及主要行政人員薪酬分別由薪酬檢討委員會及董事總經理參照個別員工表現及市場趨勢釐定。

## 18. 以股權支付之交易

### 以股權結算之購股權計劃

本公司現有按兩項購股權計劃授出之購股權。此兩項計劃均旨在加強個別員工與股東權益之連繫。薪酬檢討委員會獲賦予權力向執行董事授予購股權，另要根據上市規則之規定再經所有獨立非執行董事批准有關批授。主席或董事總經理已獲本公司董事會（「董事會」）賦予權力向執行董事級別以下之管理人員作出批授。

### 1995購股權計劃（「1995計劃」）

1995計劃於1995年4月28日獲股東通過，有效期為10年，並於2005年4月28日屆滿，所有就1995計劃所授出而未獲行使之購股權將可根據1995計劃之條款繼續有效及可予行使。

### 2005購股權計劃（「2005計劃」）

本公司於2005年5月10日召開的股東周年大會上採納2005計劃（與1995計劃合稱為「計劃」），2005計劃之有效期為10年，將於2015年5月9日屆滿。

在回顧期內，根據2005計劃合共授出可認購863,000股股份之購股權。

於2007年6月30日，根據計劃授出的購股權中，仍未獲行使的購股權涉及合共2,680,667股股份，約佔本公司已發行股本0.25%。

## 18. 以股權支付之交易 續

於回顧期內，根據計劃已授出但尚未獲行使的購股權之詳情如下：

姓名	於2007年 1月1日結餘	授出日期	期內變動			於2007年 6月30日結餘	行使價 港元	行使期
			授出	行使	註銷/ 失效			
<b>1995計劃</b>								
<b>執行董事</b>								
利定昌 (附註a)	1,350,000	1999年 1月7日	無	無	無	1,350,000	9.22	2001年1月7日 2009年1月6日
<b>合資格僱員</b> (附註b)								
	401,333	2005年 3月30日	無	69,666 (附註e)	16,000 (附註f)	315,667	15.85	2005年3月30日 2015年3月29日
<b>2005計劃</b>								
<b>執行董事</b>								
利定昌 (附註c)	無	2007年 3月6日	235,000	無	無	235,000	21.38 (附註h)	2007年3月6日至 2017年3月5日
利子厚 (附註d)	240,000	2005年 5月10日	無	80,000 (附註g)	160,000 (附註f)	無	16.60	2005年5月10日至 2015年5月9日
	188,000	2006年 3月30日	無	無	188,000 (附註f)	無	22.00	2006年3月30日至 2016年3月29日
	無	2007年 3月6日	185,000	無	185,000 (附註f)	無	21.38 (附註h)	2007年3月6日至 2017年3月5日
黃于華玲 (附註c)	無	2007年 3月6日	108,000	無	無	108,000	21.38 (附註h)	2007年3月6日至 2017年3月5日
<b>合資格僱員</b> (附註b)								
	96,000	2005年 8月9日	無	無	96,000 (附註f)	無	18.79	2005年8月9日至 2015年8月8日
	120,000	2005年 10月12日	無	無	120,000 (附註f)	無	18.21	2005年10月12日至 2015年10月11日
	325,000	2006年 3月30日	無	無	98,000 (附註f)	227,000	22.00	2006年3月30日至 2016年3月29日
	110,000	2006年 6月26日	無	無	無	110,000	20.11	2006年6月26日至 2016年6月25日
	無	2007年 3月30日	335,000	無	無	335,000	21.25 (附註i)	2007年3月30日至 2017年3月29日
	<u>2,830,333</u>		<u>863,000</u>	<u>149,666</u>	<u>863,000</u>	<u>2,680,667</u>		



## 18. 以股權支付之交易 續

附註：

- (a) 向利定昌授出之購股權之歸屬期為5年，購股權於發行後首2年內不得行使。
- (b) 合資格僱員乃按《僱傭條例》所指屬於「連續性合約」之僱傭合約下工作的僱員。向合資格僱員授出之購股權之歸屬期為3年，平均分為3段時期行使。
- (c) 向利定昌及黃于華玲授出之購股權之歸屬期為3年，平均分為3段時期行使。
- (d) 向利子厚授出之購股權之歸屬期為3年，平均分為3段時期行使。利子厚已於2007年5月8日舉行的2007年股東周年大會結束後退任董事總經理一職。
- (e) 緊接行使購股權日期前本公司股份的加權平均收市價為21.12港元。
- (f) 可認購863,000股股份之購股權於期內因利子厚退任及若干合資格僱員辭任而失效。
- (g) 緊接行使購股權日期前本公司股份的加權平均收市價為21.20港元。
- (h) 緊接授出購股權日期前(即2007年3月5日)本公司股份收市價為20.50港元。
- (i) 緊接授出購股權日期前(即2007年3月29日)本公司股份收市價為21.30港元。

除上述者外，本公司並無根據計劃向任何其他人士授出任何購股權而須按上市規則第17.07條規定予以披露。

## 18. 以股權支付之交易 續

### 購股權價值

根據上市規則第17.08條規定，期內授出購股權價值(如下述)按3年歸屬期於本集團之收益表內攤銷。

本公司已採用柏力克—舒爾斯期權定價模式(「該模式」)計算於回顧期內授出購股權價值。該模式是評估購股權的公平值較為普遍使用的其中一種模式。計算購股權公平值時使用的變數及假設乃根據管理層的最佳評估。購股權的價值會視乎不同的主觀假設之變數而計算出不同的估值。任何已採用之變數倘出現變動，可能會對購股權公平值之估計產生重大的影響。

以該模式計算於期內授出之購股權各自的批授日期的公平值，採用之重要變數及假設詳情如下：

	授出日期	
	2007年3月6日	2007年3月30日
於授出日期的收市價	20.80港元	21.25港元
行使價	21.38港元	21.25港元
無風險息率(附註a)	4.188%	4.192%
購股權預期有效期(附註b)	10年	10年
預期波幅(附註c)	30.12%	29.53%
預期每年股息(附註d)	0.416港元	0.416港元
已授出購股權的估計公平值	3,805,082港元	2,503,969港元
緊接授出購股權日期前的收市價	20.50港元	21.30港元

附註：

- (a) 無風險息率：為10年期外匯基金票據於授出日期的大約孳息，以配合各購股權預期有效期。
- (b) 購股權預期有效期：由授出日期起計10年內，根據管理層計入不可轉讓、行使限制及行為性考慮因素影響而作出之最佳評估。
- (c) 預期波幅：為授出日期前一年本公司股份收市價的概約波幅。
- (d) 預期每年股息：為過往5個財政年度概約平均年度現金股息。

# 中期財務資料的審閱報告

# Deloitte. 德勤

## 致希慎興業有限公司董事會

(於香港註冊成立之有限公司)

### 引言

我們已審閱列載於第6頁至第24頁希慎興業有限公司的中期財務資料，此中期財務資料包括於2007年6月30日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的簡明綜合收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則(「上市規則」)，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務資料。董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對中期財務資料作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

### 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。中期財務資料審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

### 結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2007年6月30日的中期財務資料在所有重大方面沒有按照香港會計準則第34號的規定編製。

## 德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，2007年8月15日

# 附加資料

## 企業管治

希慎董事會及管理層均奉行高質素之企業管治。背後的理念，源自本公司致力成為「負責任企業」的目標。對希慎而言，管治不僅指守法循章，而且具有更積極意義。董事會作為股東代表，有責任為股東提供穩定而持續不斷的長期回報。我們相信，只有透過有效管治，方能達致長遠的成功發展。問責、透明度及誠信，都是集團企業管治常規的基礎。自2004年起，董事會採納之企業管治政策(載於網站 [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。

本公司於整個回顧期內遵守證券上市規則附錄14所載的《企業管治常規守則》之守則條文，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的報酬。基於希慎現有的組織架構及相對簡單的業務性質，董事會認為目前由薪酬檢討委員會釐定執行董事薪酬的安排是恰當的。

## 董事會工作績效

### 董事會責任及與管理層之關係

董事會負責領導集團的業務，須承擔責任以確保集團及其附屬公司的管理方式能達致董事會審慎管理的目標。董事會的首要工作，是制訂策略，其次是監察及控制在實踐本集團策略目標方面的營運及財務表現。董事會已制訂正式的職權文件，列明其在履行領導角色方面的主要責任，包括職責及義務、策略規劃、內部監控及風險管理、文化及價值、資本管理、企業管治及董事會繼任安排。

董事會與管理層的角色是分開及清晰的，董事會的角色並非管理業務運作，此為管理層之責任。董事會負責測試和考驗管理層，以及監察其工作進度。

董事會及管理層充分理解各自之角色，並支持集團發展健全之企業管治文化。

### 董事會之組成

董事會現由2位執行董事、3位獨立非執行董事及5位非執行董事組成。其中以非執行董事佔大多數，彼等經驗豐富，才幹卓越，就策略、業績表現及資源等事項提出寶貴意見。

## **董事會工作績效** 續

### **董事會之組成** 續

利定昌出任主席一職並由獨立非執行副主席鍾逸傑爵士協助。董事會已正式確定鍾逸傑爵士為「資深」獨立非執行董事的角色。「資深」獨立非執行董事有責任為股東及其他董事提供協助，以處理他們透過聯絡主席及／或董事總經理等正常渠道未能解決或不適宜聯繫該等人士處理的事宜。

利子厚已於2007年5月8日退任董事總經理一職。董事會將通過公開招攬程序，而本公司已委任國際行政人員招聘公司提供專業協助，委任新的行政總裁。

本公司獨立非執行董事Per Jorgensen為董事會服務長達26年，亦已於2007年5月8日退任，而新的獨立非執行董事蘇恩深已於2007年5月8日舉行之股東周年大會結束後正式加入董事會。

### **董事會議事程序**

董事會最少每季召開一次會議，亦列明若干須由董事會全體成員決定的公司事項。有關事項包括長遠目標和策略、將集團業務擴展至新的業務範疇、年度預算案、中期及年度業績公告、股息、重大的銀行信貸、重大的收購及出售事項、關連交易、內部年度監控評估，及在獲得提名委員會建議後委任董事會成員。

本公司企業管治項目的一個重要元素是不斷提升發放高質素及適時資料予本公司董事。各董事最少每季均獲提供綜合報告，內容包括管理層的策略性方案、業務主管匯報的最新業務概況、財務目標、計劃及工作等。此等管理報告之格式、內容及提交方式經已修訂，以方便董事會專注處理及討論實際匯報工作之外的策略性事宜。

所有董事均與公司秘書保持聯繫，而公司秘書則負責確保董事會之運作符合程序，並就企業管治及遵守規章事宜向董事會提供意見。董事可按既定程序諮詢獨立專業意見，並由本公司支付費用。

## 董事會工作績效 續

### 內部監控

本集團致力推行有效的風險管理政策和內部監控程序，以確定及管理本集團可能面對的風險，從而為達至企業目標提供合理的保證。

董事會對維持完善高效的內部監控全盤負責，而管理層則負責設計及執行內部監控制度。正如我們在2006年年報中所述，董事承認其對集團的內部監控制度負責並確認已檢討該等制度，並對該等制度在管理風險方面的成效表示滿意。

於2006年，本公司聘請獨立顧問檢討現行本集團內部監控制度，並已識別若干仍可改善之處，包括進一步強化職責分工及核查與制衡措施。管理層已採納所有建議並制訂清晰的執行時間表。管理層經過檢討實際需要後已成立內部審核職能。內部核數師將進行獨立檢討，並就管理層建立的內部監控制度的充足性及有效性，向審核委員會及董事會提供客觀意見。

### 董事會轄下委員會

董事會已授予各董事會轄下委員會若干責任，在界定之職權範圍內運作。董事會下設4個董事會轄下委員會，包括3個與企業管治有關的委員會(即審核、薪酬檢討及提名委員會)及投資委員會。各企業管治委員會之成員大多數為獨立非執行董事。所有董事會轄下委員會均有清晰釐訂的書面職權範圍。於回顧期內，委員會每次進行會議後，各委員會主席均向董事會匯報其工作事項。

- **審核委員會**

審核委員會由獨立非執行副主席鍾逸傑爵士擔任主席，其成員以獨立非執行董事佔大多數，其他成員包括獨立非執行董事蘇恩深及非執行董事利乾。所有成員均具備檢討或分析上市公司或主要機構經審核財務報告之經驗。審核委員會每年最少舉行2次會議。審核委員會的職權範圍載於本公司網站：[www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)。

希慎相信，管理層、外聘核數師及審核委員會成員應各自具有清晰的角色，使審核委員會能有效地運作。管理層負責選定適當的會計政策及編製財務報告。外聘核數師負責審核及核證本集團的財務報告及在其認為有須要下評估本集團的內部監控系統。審核委員會代表董事會全體成員，負責監督整個過程，並於每次會議後向董事會提交報告，匯報其工作及討論結果。

## 董事會工作績效 續

- **審核委員會 續**

委員會已審閱並與管理層及外聘核數師討論載於本報告內2007年首6個月(未經審核)之簡明綜合財務報告。

- **薪酬檢討委員會**

本集團薪酬檢討委員會亦由獨立非執行副主席鍾逸傑爵士擔任主席，其成員以獨立非執行董事佔大多數。其他成員包括非執行董事胡法光及獨立非執行董事葉謀遵博士。委員會通常最少每年開會一次。薪酬檢討委員會的職權範圍載於本公司網站：[www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)。

委員會之工作為檢討及釐訂執行董事之薪酬。管理層就本公司有關執行董事酬金之架構及成本向委員會作出建議，並由委員會檢討有關建議。董事或其聯繫人士並無參與釐定其本身酬金的過程。

於2006年年報內備有一份獨立呈列並詳載董事薪酬資料之「董事薪酬及權益報告」，包括以具名方式披露個別執行董事酬金的詳情。

- **提名委員會**

提名委員會由董事會主席利定昌出任主席，其他成員包括獨立非執行副主席鍾逸傑爵士及獨立非執行董事葉謀遵博士。委員會在其認為適當時舉行會議。提名委員會的職權範圍載於本公司網站：[www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)。

委員會負責提名人選供董事會批核，以填補董事會空缺，並評估董事會的整體技能、知識及經驗。

## 股東通訊

本集團根據適用法律制訂一套政策，致力向股東及其他權益持有人適時公開披露其業務之相關資料。本集團推行一系列通訊計劃與其權益持有人保持溝通，其中包括透過本集團年報及中期業績報告、公告及新聞稿，與股東保持定期及適時的通訊，及與分析員及傳媒舉行定期之分析簡介或會面。董事會亦鼓勵建設性地運用股東周年大會（「股東周年大會」），並視股東周年大會為與股東在相互了解一致目標上溝通對話的主要渠道之一。除股東周年大會之法定程序外，本公司自2004年起增設一個「業務回顧」環節。2007年股東周年大會的題目包括回顧2006年之業務環境及年度業績、2007年展望、管理層理念，以及企業方向。

## 董事的股份權益

於2007年6月30日，根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊所記錄；或董事依據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」），本公司各董事及替任董事於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有的權益如下：

### 持本公司之股份及相關股份中的合計好倉

董事姓名	持股數目				總數	佔已發行股本 百分率(%) (附註1)
	個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益		
利定昌	2,000,000	—	—	—	2,000,000	0.189
胡法光	—	—	200,000 (附註2)	—	200,000	0.019
Hans Michael Jebsen	60,000	—	2,432,914 (附註3)	—	2,492,914	0.235
蘇恩深	10,000	—	—	—	10,000	0.001
利乾	850,000	—	—	—	850,000	0.080
利德蓉	1,871,600	—	—	—	1,871,600	0.177
黃于華玲	154,000	—	—	—	154,000	0.015
葉謀遵	256,702	—	—	—	256,702	0.024
葉維義 (葉謀遵之替任董事)	43,259	—	—	—	43,259	0.004

附註：

- (1) 百分率乃按本公司於2007年6月30日已發行之股份數目(即1,058,910,874股普通股股份)而計算。
- (2) 該等股份由胡法光全資擁有的一間公司持有，因而彼被視為擁有該等股份的全部權益。
- (3) 該等股份由公司持有，而Hans Michael Jebsen在有關公司股東大會上擁有1/3或以上之投票權。



## 董事的股份權益 續

### 持本公司之股份及相關股份中的合計好倉 續

若干本公司之執行董事於本公司之購股權計劃下獲授購股權，詳情載於下文「長期獎勵計劃：購股權計劃」內。根據《證券及期貨條例》規定，此等購股權構成於本公司股本衍生工具之相關股份中擁有之權益。

### 持相聯法團之股份中之合計好倉

若干董事於本公司持有65.36%股份權益的一附屬公司—Barrowgate Limited (「Barrowgate」)及本公司持有25%股份權益的一相聯法團—衡亞工程有限公司(「衡亞工程」)中擁有以下股份權益：

董事姓名	持有普通股數目			佔已發行股本 百分率(%)
	法團權益	其他權益	總數	
Hans Michael Jebsen	1,000	—	1,000	10 (附註1)
胡法光	—	5,000	5,000	50 (附註2)
胡亮明(胡法光之替任董事)	—	5,000	5,000	50 (附註2)

附註：

- (1) 捷成洋行有限公司(「捷成洋行」)透過一全資附屬公司持有Barrowgate 10%之已發行股份權益。Hans Michael Jebsen乃捷成洋行之主要股東，因而被視為於Barrowgate之股份中擁有權益。
- (2) 菱電發展有限公司(「菱電發展」)透過一全資附屬公司持有衡亞工程50%之已發行股份權益。胡法光及胡亮明作為一全權信託創立人及／或受益人，透過該信託間接擁有菱電發展之控股權，而被視為於衡亞工程之股份中擁有權益。

除上述者外，於2007年6月30日，根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊所記錄，概無其他董事擁有本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉；或依據標準守則須知會本公司及聯交所。

## **長期獎勵計劃：購股權計劃**

本公司現有按兩項購股權計劃授出之購股權。此兩項計劃均旨在加強個別員工與股東權益之連繫。薪酬檢討委員會獲賦予權力向執行董事授予購股權，另要根據上市規則之規定再經所有獨立非執行董事批准有關批授。主席或董事總經理已獲董事會賦予權力向執行董事級別以下之管理人員作出批授。

### **1995購股權計劃(「1995計劃」)**

1995計劃於1995年4月28日獲股東通過，有效期為10年，並於2005年4月28日屆滿，所有就1995計劃所授出而未獲行使之購股權將可根據1995計劃之條款繼續有效及可予行使。

### **2005購股權計劃(「2005計劃」)**

本公司於2005年5月10日召開的股東周年大會上採納2005計劃(與1995計劃合稱為「計劃」)，2005計劃之有效期為10年，將於2015年5月9日屆滿。

在回顧期內，根據2005計劃合共授出可認購863,000股股份之購股權。

於2007年6月30日，根據計劃授出的購股權中，仍未獲行使的購股權涉及合共2,680,667股股份，約佔本公司已發行股本0.25%。

## 長期獎勵計劃：購股權計劃 續

於回顧期內，根據計劃已授出但尚未獲行使的購股權之詳情如下：

姓名	於2007年 1月1日結餘	授出日期	期內變動			於2007年 6月30日結餘	行使價 港元	行使期
			授出	行使	註銷/ 失效			
<b>1995計劃</b>								
<b>執行董事</b>								
利定昌 (附註1)	1,350,000	1999年 1月7日	無	無	無	1,350,000	9.22	2001年1月7日至 2009年1月6日
<b>合資格僱員</b> (附註2)								
	401,333	2005年 3月30日	無	69,666 (附註5)	16,000 (附註6)	315,667	15.85	2005年3月30日至 2015年3月29日
<b>2005計劃</b>								
<b>執行董事</b>								
利定昌 (附註3)	無	2007年 3月6日	235,000	無	無	235,000	21.38 (附註8)	2007年3月6日至 2017年3月5日
<b>利子厚</b> (附註4)								
	240,000	2005年 5月10日	無	80,000 (附註7)	160,000 (附註6)	無	16.60	2005年5月10日至 2015年5月9日
	188,000	2006年 3月30日	無	無	188,000 (附註6)	無	22.00	2006年3月30日至 2016年3月29日
	無	2007年 3月6日	185,000	無	185,000 (附註6)	無	21.38 (附註8)	2007年3月6日至 2017年3月5日
<b>黃于華玲</b> (附註3)								
	無	2007年 3月6日	108,000	無	無	108,000	21.38 (附註8)	2007年3月6日至 2017年3月5日
<b>合資格僱員</b> (附註2)								
	96,000	2005年 8月9日	無	無	96,000 (附註6)	無	18.79	2005年8月9日至 2015年8月8日
	120,000	2005年 10月12日	無	無	120,000 (附註6)	無	18.21	2005年10月12日至 2015年10月11日
	325,000	2006年 3月30日	無	無	98,000 (附註6)	227,000	22.00	2006年3月30日至 2016年3月29日
	110,000	2006年 6月26日	無	無	無	110,000	20.11	2006年6月26日至 2016年6月25日
	無	2007年 3月30日	335,000	無	無	335,000	21.25 (附註9)	2007年3月30日至 2017年3月29日
	<u>2,830,333</u>		<u>863,000</u>	<u>149,666</u>	<u>863,000</u>	<u>2,680,667</u>		

## 長期獎勵計劃：購股權計劃 續

附註：

- (1) 向利定昌授出之購股權之歸屬期為5年，購股權於發行後首2年內不得行使。
- (2) 合資格僱員乃按《僱傭條例》所指屬於「連續性合約」之僱傭合約下工作的僱員。向合資格僱員授出之購股權之歸屬期為3年，平均分為3段時期行使。
- (3) 向利定昌及黃于華玲授出之購股權之歸屬期為3年，平均分為3段時期行使。
- (4) 向利子厚授出之購股權之歸屬期為3年，平均分為3段時期行使。利子厚已於2007年5月8日舉行的2007年股東周年大會結束後退任董事總經理一職。
- (5) 緊接行使購股權日期前本公司股份的加權平均收市價為21.12港元。
- (6) 可認購863,000股股份之購股權於期內因利子厚退任及若干合資格僱員辭任而失效。
- (7) 緊接行使購股權日期前本公司股份的加權平均收市價為21.20港元。
- (8) 緊接授出購股權日期前(即2007年3月5日)本公司股份收市價為20.50港元。
- (9) 緊接授出購股權日期前(即2007年3月29日)本公司股份收市價為21.30港元。

除上述者外，本公司並無根據計劃向任何其他人士授出任何購股權而須按上市規則第17.07條規定予以披露。

### 購股權價值

根據上市規則第17.08條規定，期內授出購股權價值(如下述)按3年歸屬期於本集團之收益表內攤銷。

本公司已採用柏力克—舒爾斯期權定價模式(「該模式」)計算於回顧期內授出購股權價值。該模式是評估購股權的公平值較為普遍使用的其中一種模式。計算購股權公平值時使用的變數及假設乃根據管理層的最佳評估。購股權的價值會視乎不同的主觀假設之變數而計算出不同的估值。任何已採用之變數倘出現變動，可能會對購股權公平值之估計產生重大的影響。

## 長期獎勵計劃：購股權計劃 續

### 購股權價值 續

以該模式計算於期內授出之購股權各自的批授日期的公平值，採用之重要變數及假設詳情如下：

	授出日期	
	2007年3月6日	2007年3月30日
於授出日期的收市價	20.80港元	21.25港元
行使價	21.38港元	21.25港元
無風險息率(附註1)	4.188%	4.192%
購股權預期有效期(附註2)	10年	10年
預期波幅(附註3)	30.12%	29.53%
預期每年股息(附註4)	0.416港元	0.416港元
已授出購股權的估計公平值	3,805,082港元	2,503,969港元
緊接授出購股權日期前的收市價	20.50港元	21.30港元

附註：

- (1) 無風險息率：為10年期外匯基金票據於授出日期的大約孳息，以配合各購股權預期有效期。
- (2) 購股權預期有效期：由授出日期起計10年內，根據管理層計入不可轉讓、行使限制及行為性考慮因素影響而作出之最佳評估。
- (3) 預期波幅：為授出日期前一年本公司股份收市價的概約波幅。
- (4) 預期每年股息：為過往5個財政年度概約平均年度現金股息。

## 主要股東及其他人士的股份權益

於2007年6月30日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄(或本公司獲知悉)，主要股東及其他人士持有本公司的股份及相關股份權益或淡倉如下：

### 持本公司股份及相關股份中的合計好倉

名稱	身份	持股數目	佔已發行股本 百分率(%) (附註1)
利希慎置業有限公司	實益擁有人及 所控制法團權益	433,130,735 (附註2)	40.90
Lee Hysan Company Limited	所控制法團權益	433,130,735 (附註2)	40.90
Cohen & Steers, Inc.	所控制法團權益	64,662,318	6.11

## 主要股東及其他人士的股份權益 續

### 持本公司股份及相關股份中的合計好倉 續

附註：

- (1) 百分率乃按本公司於2007年6月30日已發行之股份數目(即1,058,910,874股普通股)而計算。
- (2) 此等權益乃屬於同一批股份。270,118,724股由利希慎置業有限公司(「利希慎置業」)持有，163,012,011股由利希慎置業若干附屬公司持有。利希慎置業為Lee Hysan Company Limited之全資附屬公司。

除上述者外，於2007年6月30日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄，概無其他人士擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

## 關連人士交易

本集團與根據適用會計原則被視為「關連人士」之人士訂立若干交易，此等交易主要涉及本集團於日常業務過程中按一般商業條款經公平原則磋商而訂立之合約。其他有關詳情載於簡明綜合財務報告附註17。

部分該等交易亦構成上市規則下的「持續關連交易」識別如下。

## 持續關連交易

根據上市規則，本集團訂立若干合約乃構成持續關連交易(「交易」)。截至2007年6月30日，有關交易詳情載列於下文：

### I. 本集團授出之租賃

#### (a) 香港恩平道28號利園二期(「利園二期」)

Barrowgate (由本公司持有其65.36%股權之附屬公司兼利園二期之物業持有人) 作為業主與以下關連人士達成下列租賃安排：

關連人士	協議日期	期限	物業	年度代價 (附註1)
(i) 捷成洋行有限公司 (附註2)	2003年9月10日	自2003年9月1日起， 為期4年	28至31樓 寫字樓單位	2007年： 9,572,328港元 (按比例計算)
(ii) 捷成洋行有限公司 (附註2)	2007年6月29日 (附註3)	自2007年9月1日起， 為期3年	28、30及31樓 寫字樓單位	2007年： 6,805,776港元 (按比例計算) 2008年： 20,417,328港元 2009年： 20,417,328港元 2010年： 13,611,552港元 (按比例計算)
(iii) 恒生銀行有限公司 (附註2)	2006年6月7日	自2006年10月1日起， 為期3年	地下及地下低層 (部份)商鋪單位	2007年： 13,267,560港元 2008年： 13,267,560港元 2009年： 9,950,670港元 (按比例計算)
(iv) MF Jebesen International Limited (附註4)	2004年4月23日及 2004年7月12日 之補充協議	自2004年2月1日起， 為期4年；及自 2004年7月1日起， 為期3年及7個月	24及25樓 寫字樓單位	2007年： 6,596,532港元 2008年： 549,711港元 (按比例計算)

## 持續關連交易 續

### I. 本集團授出之租賃 續

#### (b) 香港堅尼地道74-86號竹林苑(「竹林苑」)

廣運地產有限公司(本公司之全資附屬公司兼竹林苑之物業持有人)與利希慎置業，本公司之主要股東(持有40.90%權益)，及Atlas Corporate Management Limited(「Atlas」)(利希慎置業之全資附屬公司)訂立以下租約。租約詳情載列如下：

關連人士	協議日期	期限	物業	年度代價 (附註1)
(i) 利希慎置業有限公司	2005年11月9日	自2005年11月1日起， 為期2年	1個住宅單位及 1個泊車位	2007年: 2,221,900港元 (按比例計算)
(ii) Atlas Corporate Management Limited	2005年12月14日 (正式租約於 2006年1月5日 簽署)	自2006年1月16日起， 為期2年	1個住宅單位及 2個泊車位	2007年: 1,792,920港元 2008年: 72,295港元 (按比例計算)

#### (c) 香港銅鑼灣希慎道壹號

OHA Property Company Limited(本公司之全資附屬公司兼希慎道壹號之物業持有人)與Atlas達成下列租賃安排，租約詳情載列如下：

關連人士	協議日期	期限	物業	年度代價 (附註1)
Atlas Corporate Management Limited	2005年11月9日	自2005年11月1日起， 為期3年	21樓全層	2007年: 1,397,664港元 2008年: 1,164,720港元 (按比例計算)

### II. 向一間非全資附屬公司提供有關利園二期租賃及物業管理服務

希慎租務有限公司及希慎物業管理有限公司為本公司之全資附屬公司，彼等與Barrowgate分別訂立下列管理協議，提供有關利園二期之(i)租務、市場推廣及租賃管理服務；及(ii)物業管理服務：

關連人士	協議日期	期限	物業	代價 (附註1)
Barrowgate Limited	2004年2月25日， 並於2004年 7月19日及 2007年2月7日 訂立2份補充委任函件	自2004年4月1日起， 為期3年 (可再續約3年)	利園二期全幢物業	10,793,035港元(i) 及 1,276,330港元(ii) (附註5)



## 持續關連交易 續

### II. 向一間非全資附屬公司提供有關利園二期租賃及物業管理服務 續

附註：

- (1) 每一有關財政年度之年度代價乃以現時租金、管理費及宣傳費(商舖物業)價格為依據。租金、管理費及宣傳費(視情況而定)乃每月提前支付。
- (2) 捷成洋行及恒生銀行有限公司乃為Barrowgate的實益主要股東，分別持有Barrowgate 10%及24.64%之股權。
- (3) 此乃於以上I(a)(i)中提及之租約之續訂租約。
- (4) MF Jebsen International Limited乃一間由本公司前替任董事及非執行董事之聯繫人控制之公司，故被視作為關連人士。
- (5) 此等代價相當於由2007年1月1日至2007年6月30日，根據有關管理協議內特定之費用報表計算所得的實際代價。

所有交易已參考當時市場情況後於有關公司在日常業務過程中以公平原則磋商後而訂立。

載有交易之公告已根據上市規則規定分別在報章上刊登。就上述第I(a)(iv)及II項之交易而言，聯交所已根據上市規則第14A.42條給予豁免嚴格遵守上市規則第14A.35條、14A.45條至14A.47條之規定，惟交易之詳情須收錄在本公司其後刊登在有關交易存在之財務年度之年報內。

### 遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)

本公司已採納上市規則附錄10中載列之標準守則作為本身關於董事證券交易操守之守則。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。

### 購回、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回、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，以達致本集團之目標。於2007年6月30日，本集團員工總數為477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)與2006年年報所載的資料大致相同，並無重大變更。

# 公司資料

## 董事會及高級行政人員

### 主席

利定昌 (*N*之主席, *I*)  
J.P.

### 獨立非執行副主席

鍾逸傑爵士 (*A, E* 之主席, *N*)  
G.B.M., K.B.E., C.M.G., J.P.

### 獨立非執行董事

葉謀遵博士 (*E, N*)  
S.B.S., M.B.E., J.P., D.C.S., M.Sc., F.C.I.O.B., F.Inst.D.  
蘇恩深 (*A*)

### 非執行董事

胡法光 (*E*)  
G.B.S., C.B.E., J.P.  
Hans Michael JEBSEN (*I*)  
B.B.S.  
利憲彬 (*I*之主席)  
利乾 (*A*)  
利德蓉醫生

### 執行董事

黃于華玲

### 公司秘書

容韻儀

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

## 股份過戶登記處

卓佳標準有限公司  
香港灣仔皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

## 註冊辦事處

香港  
希慎道33號  
利園49樓

- (A) 審核委員會
- (E) 薪酬檢討委員會
- (N) 提名委員會
- (I) 投資委員會

# 股東資料

## 財務資料時間表

公布中期業績	2007年8月15日
中期股息除息日期	2007年8月28日
暫停辦理股份過戶登記手續	2007年8月30日至9月3日
中期股息記錄日期	2007年9月3日
寄發以股代息通函及選擇表格	(約於)2007年9月7日
寄發中期股息單／正式股票	(約於)2007年10月5日

## 股息

董事會宣布派發中期股息每股12港仙。中期股息將以現金派發予名列2007年9月3日(星期一)股東名冊之股東，並附有以股代息選擇。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。

載有以股代息詳情之通函以及選擇表格將約於2007年9月7日(星期五)寄發予股東。選擇收取代息股份以取代全數或部份股息之股東，須於2007年9月27日(星期四)前將選擇表格交回本公司之股份過戶登記處。

有關代息股份之正式股票以及支票(就不選擇以股代息之股東而言)將約於2007年10月5日(星期五)寄發予股東。

股份過戶登記處將於2007年8月30日(星期四)至9月3日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續以決定股東收取建議的中期股息的資格。如欲收取建議之中期股息，務請於2007年8月29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。

## 股份上市

希慎股份於香港聯合交易所有限公司上市，並以美國預託收據在紐約股票市場進行直接買賣交易。

## 公司股份編號

香港聯合交易所有限公司：00014  
彭博：14HK  
路透社：0014.HK  
美國預託收據編號：HYSNY  
CUSIP參考編號：449162304

## 股東服務

有關股份過戶及登記手續之查詢，請聯絡本公司之股份過戶登記處：

卓佳標準有限公司  
香港灣仔皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓  
電話：(852) 2980 1768  
傳真：(852) 2861 1465

本公司普通股股份持有人如更改地址，應立即通知股份過戶登記處。

本中期業績報告以中、英文印刷，並登載於本公司網站www.hysan.com.hk上。股東可隨時選擇收取中文或英文印刷本、或同時收取中文及英文印刷本、或以電子方式收取本中期業績報告。選擇以電子方式收取本中期業績報告之股東如在收取或取覽本中期業績報告時遇上困難，只需提出要求，便可迅即免費獲發一份印刷本。

股東可隨時將書面通知交回本公司股份過戶登記處之上述地址，以更改其收取本中期業績報告之語言版本及收取方式。更改選擇回條可於本公司網站www.hysan.com.hk下載。

## 投資者關係

有關投資者關係之垂詢，請電郵至investor@hysan.com.hk或致函：

希慎興業有限公司  
投資者關係部  
香港希慎道33號  
利園49樓  
電話：(852) 2895 5777  
傳真：(852) 2577 5153

## 公司網站

有關本集團之報章公布及其他資料，請閱覽本公司網站"www.hysan.com.hk"

希慎興業有限公司  
香港希慎道33號  
利園49樓  
電話: 852 2895 5777  
傳真: 852 2577 5153  
[www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)