



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 2007 年 12 月 31 日止年度全年業績初步公告

- 經常性基本溢利上升 25.8%
- 集團營業額上升 7.9%；以相同基準計算之營業額增長 18.8%
- 寫字樓業務租金錄得強勁增幅
- 把握甲級寫字樓租戶自中央商業地區外移之機遇

業績

	截至 12 月 31 日止年度		變動 %
	2007 年 百萬港元	2006 年 百萬港元	
營業額 – 整體	1,368	1,268	7.9
– 相同基準 ¹	1,368	1,152	18.8
經常性基本溢利 ²	950	755	25.8
基本溢利 ³	1,158	1,012	14.4
法定溢利	3,949	3,099	27.4
	港仙	港仙	
每股盈利，根據以下數據計算：			
經常性基本溢利 ²	90.32	71.60	26.1
基本溢利 ³	110.09	96.03	14.6
法定溢利	375.46	293.96	27.7
每股股息	60.00	50.00	20.0
	於 12 月 31 日		
	2007 年 百萬港元	2006 年 百萬港元	
股東權益	31,652	27,828	13.7
經調整後股東權益 ⁴	35,072	30,729	14.1
	港元	港元	
每股資產淨值	30.51	26.37	15.7
經調整後每股資產淨值 ⁴	33.81	29.12	16.1

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. 經常性基本溢利乃本集團核心物業投資業務的表現指標，乃從基本溢利扣除出售資產收益 255 百萬港元，往年度稅項撥備 58 百萬港元，以及一聯營公司權益減值虧損回撥 11 百萬港元。
3. 基本溢利乃從法定溢利扣除 2,791 百萬港元未變現投資物業公平值變動及相關遞延稅項。
4. 經調整後股東權益乃將本集團應佔物業重估公平值收益的累積遞延稅項 3,420 百萬港元重新計入股東權益內。雖然香港並無資產增值稅，但仍須就此等物業的公平值收益提撥遞延稅項，而出售此等物業時亦不會產生稅務責任。

主席報告

概覽

環球經濟在 2007 年整體表現增長，但受次級債務問題影響，美國經濟於下半年顯著放緩。在香港，暢旺的內部消費及良好的就業情況，繼續為經濟基調帶來支持。相對需求，核心地區的甲級寫字樓供應量仍然有限，導致租金大幅上升。其中，中央商業區的租務趨勢令更多租戶選擇遷往包括銅鑼灣在內的核心地區。私人消費強勁，繼續刺激商舖租金上升，豪宅租賃需求亦維持高企。

業績表現

2007 年的整體營業額為 1,368 百萬港元，較 2006 年上升 7.9%。若不包括興利中心（自 2006 年底起進行重建）的盈利貢獻，營業額增長則為 18.8%。三類業務租金均錄得穩健增長（寫字樓：23.3%；商舖：17.7%；住宅：12.9%），其中寫字樓物業的增長，部分原因乃中央商業區外移之因素。

不包括資產值變動及往年度稅項撥備之經常性基本溢利為 950 百萬港元，較 2006 年的 755 百萬港元上升 25.8%。採用經常性基本溢利計算，每股盈利上升至 90.32 港仙（2006 年：71.60 港仙）。

不包括未變現投資物業重估價值變動和相關遞延稅項的基本溢利達 1,158 百萬港元（2006 年：1,012 百萬港元）。

法定溢利增加 27.4%至 3,949 百萬港元（2006 年：3,099 百萬港元），主要由於較高的本集團投資物業重估值。

本集團投資物業之市值由獨立專業估值師重估增加至 35,711 百萬港元，較 2006 年的 32,473 百萬港元上升 10.0%。經調整後的股東權益增加 14.1%，至 35,072 百萬港元。

董事會建議派發本年度末期股息每股 48.0 港仙（2006 年：40.0 港仙）。連同中期股息每股 12.0 港仙（2006 年：10.0 港仙），全年派息總額為每股 60.0 港仙，按年增長 20.0%。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。

我們的價值觀

我相信一家公司的企業文化及價值觀對業務的成功至關重要。它們不但確立公司的方向，並確保所有員工追求同一目標。希慎的企業文化正是鞏固我們作為一家成功及負責任企業的基石，我們對此引以為傲。我們的價值觀是今年年報的主題，我相信能令讀者對我們集績背後的價值觀有更深的了解。

董事及僱員

年內 Per Jorgensen 辭任獨立非執行董事，對他竭誠服務董事會 26 年，我在此表示衷心謝忱，同時亦感謝辭任董事總經理的利子厚對集團所作的寶貴貢獻。此外，我熱烈歡迎 Tom Behrens-Sorensen 於 5 月加入希慎，履任獨立非執行董事。最後，我對全體員工的寶貴貢獻和出色表現，由衷表示謝意。

展望

在穩健的本地需求及就業狀況帶動下，香港經濟的基調依然良好。然而，面臨的挑戰包括美國及歐洲經濟會有進一步放緩的危機。

我們對來年的展望持審慎樂觀的態度。中央商業區相對其他核心地區的甲級寫字樓租金有明顯分別，而上述地區的新供應量有限，將繼續有利於我們位處最優越地區銅鑼灣的物業投資組合。

主席

利定昌

香港，2008 年 3 月 13 日

管理層討論與分析

整體業務回顧

本集團業務

希慎連同其附屬公司及合營公司主要從事投資、發展及管理位於黃金地段的優質物業。於 2007 年 12 月 31 日，希慎持有的投資物業權益合計約 3.8 百萬平方呎，均為香港的優質寫字樓、商舖及住宅單位。而位於軒尼詩道 500 號前興利中心舊址現正進行重建。

2007 年度表現

本集團營業額達 1,368 百萬港元，上升 7.9%（2006 年：1,268 百萬港元）。不包括源自興利中心（自 2006 年第四季起進行重建）的收入，以相同基準比較營業額較去年增長 18.8%（2006 年：1,152 百萬港元）。

經常性基本溢利為 950 百萬港元，較去年上升 25.8%（2006 年：755 百萬港元）。基本溢利（乃從法定溢利扣除未變現投資物業公平值變動及相關遞延稅項）達 1,158 百萬港元（2006 年：1,012 百萬港元）。本年度法定溢利增加 850 百萬港元（27.4%）達至 3,949 百萬港元（2006 年：3,099 百萬港元），主要由於本集團投資物業資產值上升，使計入綜合收益表的投資物業公平值變動較去年增加 555 百萬港元。

表現指標及其對本集團的重要性

雖然本集團業務的表現涉及眾多因素，但可從下列主要因素評估本集團的業績表現。這些表現指標的性質、衡量方法及對本集團的重要性載列如下：

表現指標	衡量方法	對本集團的重要性
營運：		
● 出租率	● 各類物業已出租總樓面面積佔可供出租總樓面面積的百分比	● 租金收入及管理費與出租率成正比 ● 平衡出租率與租金水平，達致理想的收入
● 營業額增長	● 2007 年與 2006 年的租金收入作比較 ● 相同基準：計算 2006 年的比較數字時不包括源自興利中心的租金收入	● 反映租金與出租率變動的綜合影響 ● 按可供出租樓面面積，以相同基準與往年比較，反映本集團業務的增長

表現指標	衡量方法	對本集團的重要性
營運：		
<ul style="list-style-type: none"> 物業支出及佔營業額之百分比 	<ul style="list-style-type: none"> 主要是本集團物業組合日常營運相關的直接成本 以物業支出除以營業額計算 	<ul style="list-style-type: none"> 衡量管理本集團物業組合所引致的直接成本 本集團業務的毛利率指標
上市證券投資：		
<ul style="list-style-type: none"> 總回報 	<ul style="list-style-type: none"> 已收股息及資本值增長的總額 	<ul style="list-style-type: none"> 本集團的證券投資組合規模龐大，優化此等投資的回報乃非常重要

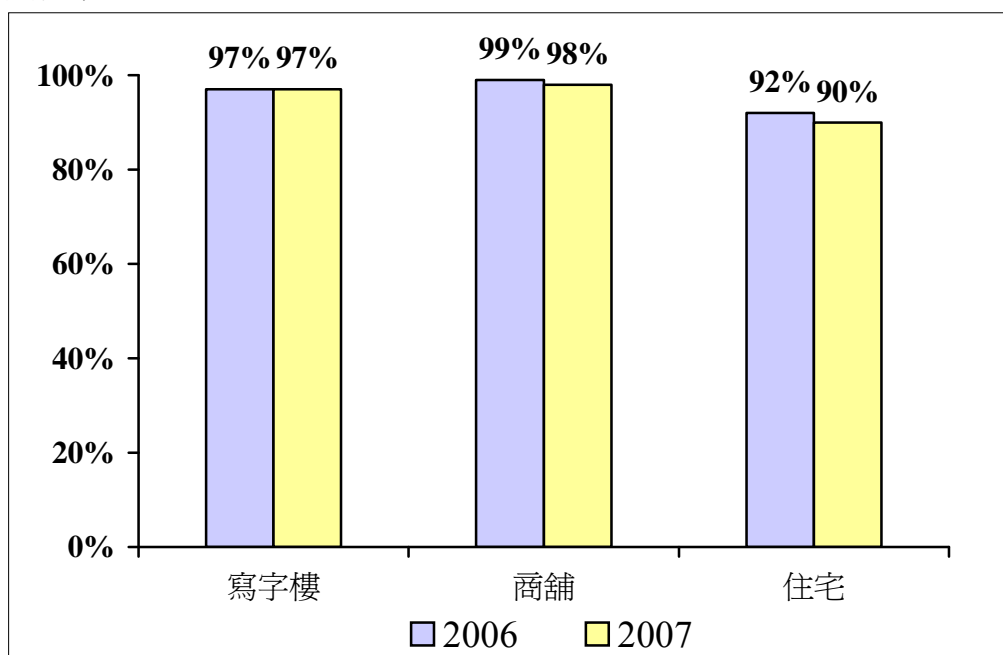
收益表項目

營業額

營業額主要包括本集團從香港投資物業組合所得的租金收入。

本集團投資物業組合的出租率及營業額如下：

於年底之出租率：



營業額：

	2007年	2006年			按年之變動			
	總計 百萬 港元	興利 中心 百萬 港元	其他 樓宇 百萬 港元	總計 百萬 港元	相同 基準 百萬 港元	%	總計 百萬 港元	%
寫字樓	567	49	460	509	107	23.3	58	11.4
商舖	505	62	429	491	76	17.7	14	2.9
住宅	262	-	232	232	30	12.9	30	12.9
其他	34	5	31	36	3	9.7	(2)	(5.6)
	1,368	116	1,152	1,268	216	18.8	100	7.9

附註：興利中心已於2006年9月30日完全空置，以準備進行重建，因此以相同基準計算2006年比較數字時，並不包括興利中心租金收入在內。

寫字樓業務

於本年度，寫字樓租金收入強健增長，乃由於簽訂新租約，加上續約和須釐定新租金租約的租金上升。尤其是本集團把握租戶由中央商業區外移的趨勢，成功獲得包括國際會計師事務所以及金融機構等新租戶。

以相同基準計算之營業額增加 23.3%至 567 百萬港元（2006 年：460 百萬港元）。寫字樓業務的整體收入增加 11.4%（2006 年：509 百萬港元）。於年底，寫字樓業務的出租率為 97%（2006 年：97%）。

商舖業務

在本港良好的就業情況及金融市場表現強勁的因素帶動之下，本地消費暢旺，成為零售業增長的主要動力。而來港旅客增加亦促進零售消費增長。零售業暢旺進而支持商舖租金上升，亦使按租戶營業額計算的租金增加。

以相同基準計算之租金收入較去年上升 17.7%至 505 百萬港元（2006 年：429 百萬港元）。商舖業務的整體收入增長 2.9%（2006 年：491 百萬港元）。於年底，商舖業務的出租率為 98%（2006 年：99%）。

住宅業務

來港外籍僱員對豪宅物業的需求持續。住宅物業的租金收入按年增長 30 百萬港元，較去年上升 12.9%。於年底，住宅業務的出租率為 90%（2006 年：92%）。

物業支出

物業支出是指本集團投資物業於日常營運所提供物業服務之直接相關的成本，包括公共費用、前線員工工資、維修保養費用、代理費用、政府地租及差餉，以及其他租賃相關支出。

與去年比較，以相同基準計算之物業支出減少 8 百萬港元。由於實施多項節能計劃，整體電費（經調整電費加幅及其他相關原因），在相同基準計算下，較 2006 年下降 9%。其他導致物業支出減少的因素，則包括較低的維修保養費用及推廣支出。

2007 年的總物業支出達 208 百萬港元，較去年減少 32 百萬港元（13.3%）（2006 年：240 百萬港元）。

2007 年整體的物業支出為營業額 15.2%，較 2006 年的 18.9% 大幅減少，反映營業額增加及成本減少。

主要指標：

	<u>2007 年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2006 年</u> <u>百萬港元</u>
物業支出	<u>208</u>	<u>240</u>
佔營業額之百分比	<u>15.2%</u>	<u>18.9%</u>

投資收入

投資收入達 98 百萬港元（2006 年：147 百萬港元）主要包括股息、利息、其他應收款項及回撥。投資收入減少，主要由於 2006 年年內將一項收回項目入賬，而部份被本集團海外投資的利息及股息收入增加所抵銷。

其他收益及虧損

其他收益及虧損主要包括出售可供出售投資已變現之淨收益及金融工具按市值計算之變動。

本集團繼續按審慎的投資指引管理投資組合，包括釐定許可的投資與限額，同時保留足夠的靈活性以回應市況波動。

對於持作為長線投資項目的金融資產，本集團一直以該等資產用作平衡預期流動資金、融資需要及資產增值。因此，本集團於本年度售出若干可供出售投資，並錄得已變現之淨收益 255 百萬港元（2006 年：170 百萬港元）。本集團將繼續持有餘下可供出售投資組合作為長線投資。另外，本集團亦不時訂立衍生工具，以管理金融資產及負債的價格波動及定價風險，同時提高投資組合的回報。

行政支出

行政支出較 2006 年減少 5 百萬港元（4.5%），主要因為員工成本及專業費用減少。

財務支出

財務支出增加 7.4%至 175 百萬港元（2006 年：163 百萬港元），主要因為 2007 年度較高的香港銀行同業拆息及數年前在低息環境下訂立的利率對沖工具到期。

本集團於 2007 年的平均借貸成本上升至 5.6%（2006 年：4.9%）。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。

投資物業之公平值變動

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 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 35,711 百萬港元（2006 年：32,473 百萬港元），較去年的相應價值上升 10.0%。這反映本集團現有投資物業組合的租金收入進一步上升，以及興利中心重建項目有較高的可變現價值。

不包括添置，投資物業公平值收益達 3,131 百萬港元（2006 年：2,576 百萬港元）已於本年度綜合收益表中確認。

	公平值 百萬港元
於 2006 年 12 月 31 日	32,473
添置	107
公平值收益	3,131
於 2007 年 12 月 31 日	<u>35,711</u>

應佔聯營公司之業績

本集團應佔聯營公司業績大幅上升 276.7%至 452 百萬港元（2006 年：120 百萬港元），是由於上海港匯廣場項目的應佔溢利於 2007 年增長至 421 百萬港元（2006 年：118 百萬港元），以及新加坡嘉莉園項目的應佔溢利增加至 31 百萬港元（2006 年：2 百萬港元）。

上海港匯廣場

本集團應佔經營業績增加 80.3%至 110 百萬港元（2006 年：61 百萬港元）。住宅單位取得整體滿意出租率，而商舖及寫字樓物業則維持接近全數租出。餘下增幅來自投資物業較高之公平值收益，以及因中國將於 2008 年 1 月起統一企業所得稅稅率而對遞延稅項撥備作出一次性的調整。

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，本集團應佔的估值收益扣除相關的遞延稅項（包括所得稅稅率調整的影響）達 311 百萬港元（2006 年：56 百萬港元）。

於 2007 年 12 月，香港合營股東增持上海港匯廣場項目的權益後，本集團於 2007 年年底就此項目的實際權益增至 24.7%（2006 年：23.7%）。

新加坡嘉莉園

本集團持有新加坡嘉莉園項目 25%之權益。由於新加坡豪宅市道暢旺，該項目餘下單位於本年度全部售出，帶動溢利較去年大幅上升。

稅項

於 2007 年，稅項撥備增加 187 百萬港元至 745 百萬港元（2006 年：558 百萬港元），主要因為投資物業重估收益上升使遞延稅項撥備增加，以及為往年度稅項作出 58 百萬港元撥備。

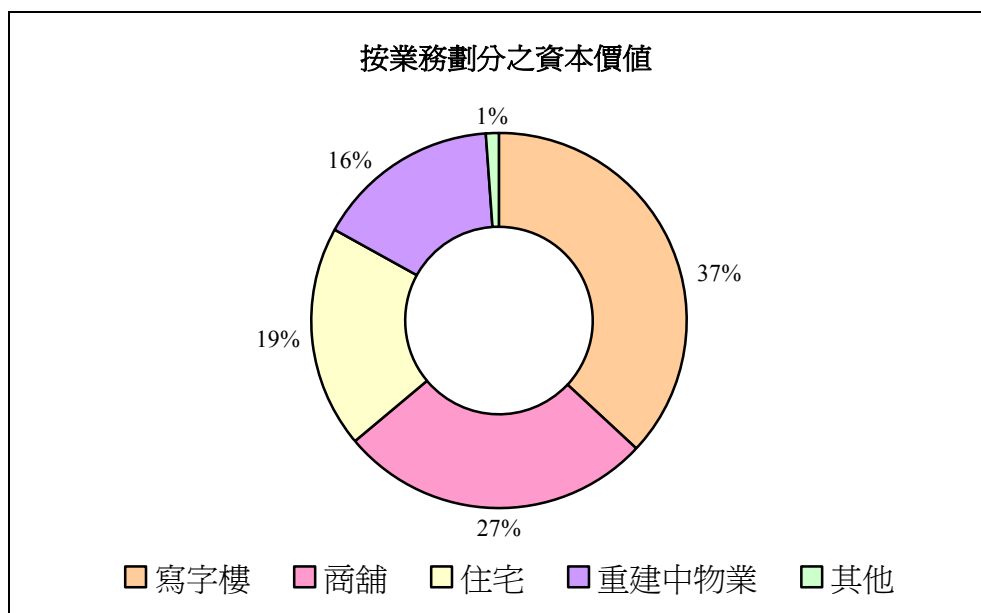
本集團對香港稅務局就 1995/1996 至 1999/2000 課稅年度額外課稅之事宜提出異議，並於往年度就爭議稅款之總額作出撥備。於批准 2007 財務報表日，本集團仍未與香港稅務局達成協議。鑑於解決爭議需時，以及近期稅務判例及發展，本集團於 2007 財務報表作出額外 58 百萬港元撥備，以作應付倘若香港稅務局成功追回為現時估計額外稅款應付之利息。

資產負債表項目

投資物業

投資物業之公平值為 35,711 百萬港元，較 2006 年的 32,473 百萬港元上升 10.0%（即 3,238 百萬港元）。

本集團投資物業於 2007 年年底按業務劃分之資本價值如下：



可供出售投資

可供出售投資主要包括香港上市證券。

整體而言，雖然香港股票市場於 2007 年第 4 季大幅調整，但全年表現仍然強勁。本集團的上市證券投資組合的總回報（包括股息收入及資產價值增長）為 65.9%（2006 年：57.3%）。於 2007 年 12 月 31 日，本集團分類為可供出售投資之上市證券投資組合的公平值總額為 2,439 百萬港元（2006 年：1,678 百萬港元）。

非上市可供出售投資減少，跟兩項新加坡住宅聯營項目（各佔 10%權益）相關。由於各項目的單位已全部售出，本集團出售聯營項目權益及收回貸款，因而使投資總額減少。

聯營公司權益

聯營公司權益較去年增加 329 百萬港元（25.9%）。這反映本集團於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

於 2007 年年底的現金及銀行結存為 484 百萬港元（2006 年：385 百萬港元），主要反映年內充裕營運現金流量及出售上市證券所得款項。

借貸

於 2007 年年底，本集團借貸額為 2,861 百萬港元，大致維持於 2006 年年底的水平（2,821 百萬港元）。

稅項

於 2007 年，本年度稅項及遞延稅項撥備增加至 4,180 百萬港元（2006 年：3,574 百萬港元）。增加淨額包括本年度撥備 148 百萬港元，為投資物業重估收益的額外遞延稅項撥備 540 百萬港元及為往年度稅項撥備 58 百萬港元，扣除已付稅款及退稅 140 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 2006 年的 27,828 百萬港元增長 13.7%至 2007 年的 31,652 百萬港元。經調整後股東權益由 2006 年的 30,729 百萬港元增長 14.1%至 2007 年的 35,072 百萬港元。

少數股東權益

少數股東權益增加 116 百萬港元，是因為利園二期所貢獻的溢利增加以及物業重估所產生的盈餘所致。

或然負債

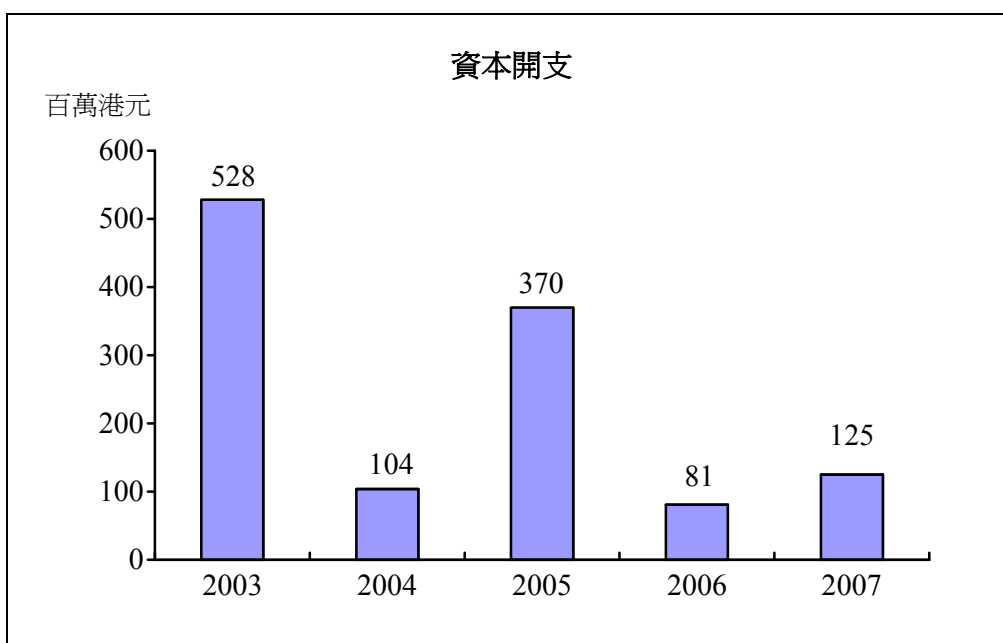
本集團已承諾於聯營公司要求現金注資時提供資金以滿足其營運資金需求。根據現有資料顯示，管理層並不預期在可見將來出現任何重大現金注資要求。

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。

回顧本年度的資本開支總現金支出（不包括添置機器及設備）為 125 百萬港元。下列圖表顯示過去五年資本開支的走勢：



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 3,600 百萬港元未動用的承諾銀行信貸。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，足以應付本集團所計劃的資本開支需求，包括興利中心重建項目。

興利中心重建項目

隨著前興利中心拆卸工程完畢，新廈的設計亦已完成。爲了配合市場需求，我們進一步優化設計，包括擴大優質商舖面積、增加彈性以便調整寫字樓／商舖組合，更有配套可與鄰近設施有更佳連接。增加的租金收入將抵銷預期新增成本，而整個計劃將於 2011 年完工。

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、長還款期限及以最少抵押取得銀行信貸，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不利變動下造成之風險
- 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

主要指標

表現指標	衡量方法	對本集團的重要性
● 平均借貸成本	● 年度利息支出除以平均借貸額 ● 2007: 5.6% (2006: 4.9%)	● 本集團的庫務部專責管理及優化財務支出 ● 香港銀行同業拆息自 2007 年開始至 10 月中旬期間穩步上升，但於 2007 年最後兩個月則顯著下調
● 銀行信貸：資本市場發債	● 銀行借貸及來自資本市場債務分別佔集團債務總額的比率 ● 2007: 24.7%: 75.3% (2006: 24.7%: 75.3%)	● 作為分散借貸來源的指標 ● 年內不變
● 平均債務期限	● 集團債務剩餘到期日的加權平均年期 ● 2007: 4.0 年 (2006: 5.0 年)	● 此指標反映短期內因現時債務需要再融資或償還的壓力 ● 平均期限縮短約 1 年

表現指標	衡量方法	對本集團的重要性
● 浮息債務（債務總額的百分比）	<ul style="list-style-type: none"> ● 實際浮息債務除以債務總額 ● 2007: 60.1% (2006: 64.7%) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 此指標用以計算受市場利率波動影響的借貸所佔比率 ● 沒有重大變動
● 淨利息償付率	<ul style="list-style-type: none"> ● 除折舊前毛利減行政支出再除以淨利息支出 ● 2007: 7.8 倍 (2006: 6.9 倍) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 反映本集團在業務營運中履行利息償付責任的財政能力 ● 較高的毛利及利息收入超越因平均借貸成本上升所帶來之影響
● 淨債務與股東權益比率	<ul style="list-style-type: none"> ● 借貸減現金及現金等值項目除以經調整後股東權益 ● 2007: 6.8% (2006: 7.9%) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 是債務水平的健康指標，並反映本集團進一步舉債的能力 ● 經調整後資本較高而淨債務水平與去年相若

信貸評級		
<ul style="list-style-type: none"> ● 穆迪 ● 標準普爾 	<ul style="list-style-type: none"> ● 2007: Baa1 (2006: Baa1) ● 2007: BBB (2006: BBB) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 投資級別評級不變

庫務政策守則訂明上述各方面之可接受運作範圍及指引，以達致審慎理財之目標。

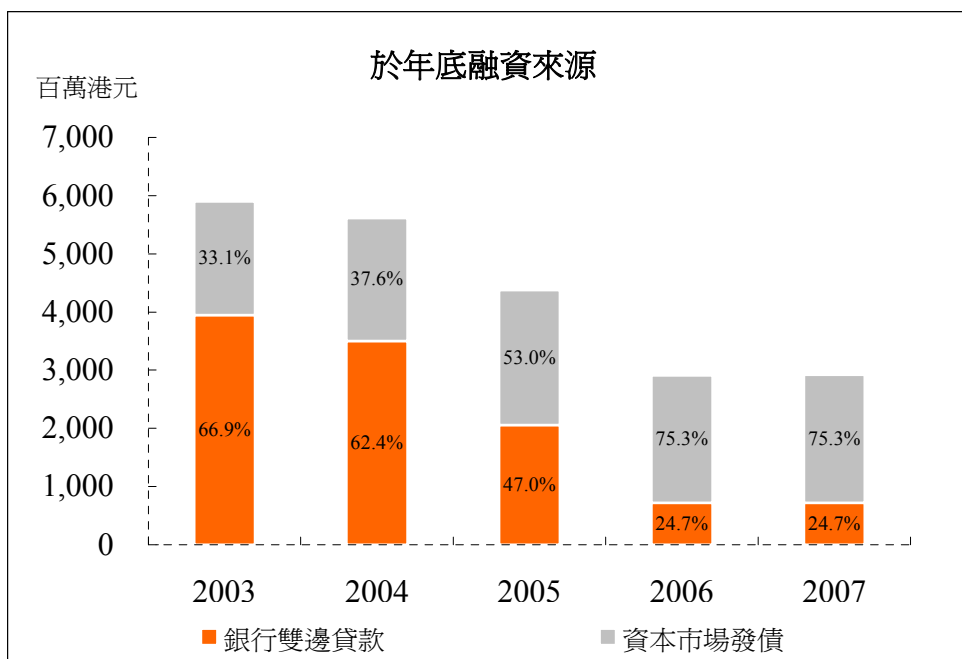
庫務事宜之整體目標是達至最低之借貸成本，即在上述運作範圍限制下將財務支出減至最低。2007年之借貸成本為5.6%。

融資

於2007年12月31日，本集團未償還債務總額為2,921百萬港元，與2006年之水平相若。所有未償還借貸均為無抵押及承諾貸款。

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備用信貸、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的合作關係。目前，已有 13 家本地及海外銀行為本集團提供雙邊銀行貸款，該等銀行貸款約佔本集團未償還債務總額之 24.7%，餘下 75.3% 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及銀行承諾的信貸。本集團亦持有於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之高流通量股票，作為額外流動資金儲備。於 2007 年 12 月 31 日，該等股票之市值為 2,534 百萬港元，而銀行存款結存約為 484 百萬港元。此外，本集團可供運用之備用承諾信貸，於 2007 年 12 月 31 日為 3,600 百萬港元，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之債務，本集團採取其他減低流動資金風險之措施，其中包括維持平均分佈還款期及減少債務集中在短期內償還之情況。

於 2007 年 12 月 31 日，本集團未償還債務中約佔 73.3% 需於 2 年以上但不超過 5 年到期償還。本集團債務組合之平均還款期限約為 4.0 年。因此，本集團將不會於短期內有任何再融資壓力。

還款期限如下：

	<u>2007 年</u> 百萬港元	<u>2006 年</u> 百萬港元
一年以上但不超過兩年	550	-
兩年以上但不超過五年	2,140	1,270
五年後	231	1,639
債務總額	<u>2,921</u>	<u>2,909</u>

於 2007 年年底，債務總額為 2,921 百萬港元，與 2006 年之水平相若（2006 年：2,909 百萬港元）。現金流量之來源及運用引致債務輕微上升之分析如下：

簡明綜合現金流量表截至 12 月 31 日止年度

	<u>2007 年</u> <u>百萬港元</u>	2006 年 百萬港元	變動 百萬港元
經營業務			
經營業務所得現金	1,184	979	205
稅項付款淨額	(140)	(61)	(79)
	<u>1,044</u>	<u>918</u>	<u>126</u>
投資業務			
添置減出售投資物業	(125)	(80)	(45)
已收利息及股息	87	60	27
出售減購入可供出售投資	394	95	299
已收海外項目款項	140	106	34
保本存款存置淨額	(197)	-	(197)
購入減出售持作買賣投資	(102)	-	(102)
其他	15	(6)	21
	<u>212</u>	<u>175</u>	<u>37</u>
財務活動			
已付股息	(497)	(482)	(15)
財務支出	(162)	(144)	(18)
借貸減少淨額	-	(1,487)	1,487
回購股份代價及費用	(513)	-	(513)
行使購股權所得款項	15	3	12
	<u>(1,157)</u>	<u>(2,110)</u>	<u>953</u>
現金結存增加(減少)淨額	<u>99</u>	<u>(1,017)</u>	<u>1,116</u>

經營業務現金流入淨額為 1,044 百萬港元，較去年增加 126 百萬港元，主要是因為較強勁的業務表現。淨額 140 百萬港元已用於支付年內到期稅款。

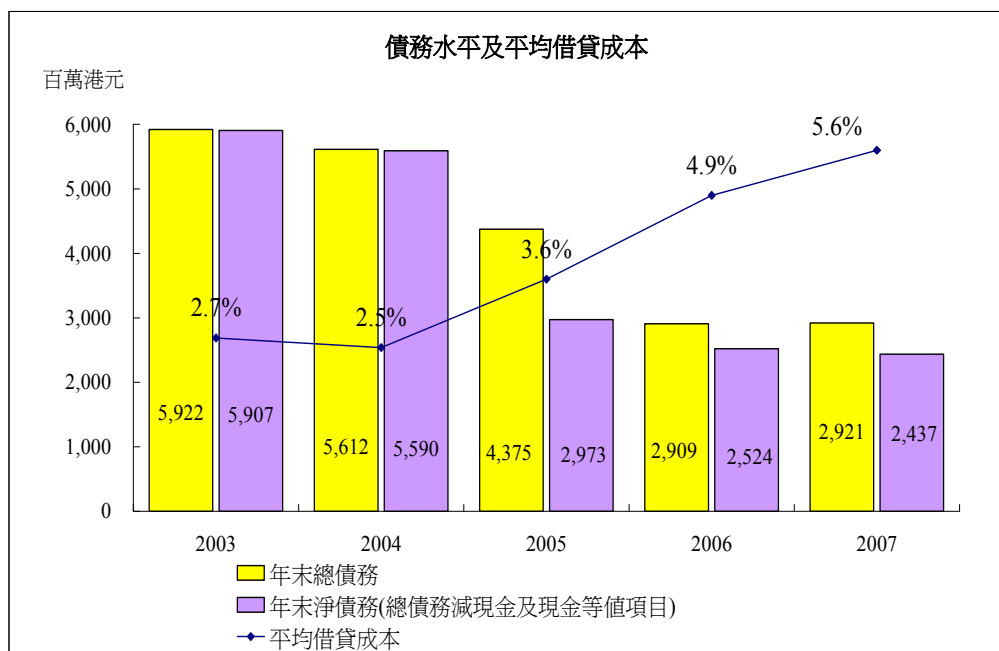
投資業務現金流入淨額為 212 百萬港元，較去年 175 百萬港元為多，主要是出售可供出售投資所得款項扣除保本存款及持作買賣投資所流出之現金淨額。

財務活動現金付出淨額為 1,157 百萬港元，主要用作支付股息、財務支出及回購股份。

利率風險

利息支出佔本集團總支出重大部份。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 2007 年之借貸成本為 5.6%。美國聯邦基金利率一直穩定於 5.25%，其後於第 4 季開始下調，並於 2007 年年底達 4.25%。美國聯邦基金利率首次下調後，扭轉了港元利率之升勢。由於預期利率進一步下調，本集團於 2007 年年底浮息債務佔總債務維持約 60.1%。



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，本集團所有其他借貸均以港元為貨幣單位。而其他匯率風險乃與新加坡及上海之海外投資項目相關，等值於約 1,601 百萬港元或本集團總資產值之 3.9%。

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，以免本集團承受不恰當之信貸風險。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。

財務資料

載列於本公告的財務資料並不構成本集團本年度的財務報表，但有關資料為摘錄自該報表。編製有關賬目的會計政策與2006年報所載者相符。此公告的財務資料已經本公司審核委員會審閱。

截至2007年12月31日止年度初步業績公告中的數字已經本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行與本年度綜合財務報表進行核對。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，德勤·關黃陳方會計師行所進行的工作並不構成保證聘約，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2007年12月31日止年度

	附註	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
營業額	3	1,368	1,268
物業支出		(208)	(240)
毛利		1,160	1,028
投資收入		98	147
其他收益及虧損		302	201
行政支出		(106)	(111)
財務支出		(175)	(163)
投資物業之公平值變動		3,131	2,576
應佔聯營公司之業績		452	120
除稅前溢利		4,862	3,798
稅項	4	(745)	(558)
本年度溢利	5	4,117	3,240
應佔溢利：			
本公司股權持有人		3,949	3,099
少數股東權益		168	141
		4,117	3,240
股息			
已派	6	549	474
建議	6	498	422
每股盈利（以港仙列值）			
基本	7	375.46	293.96
攤薄	7	375.25	293.70

綜合資產負債表

於2007年12月31日

	2007年 百萬元	2006年 百萬元
非流動資產		
投資物業	35,711	32,473
物業、機器及設備	73	69
預付租賃款項	123	123
聯營公司投資	1,011	630
可供出售投資	2,479	1,745
其他金融資產	235	2
其他應收款項	22	23
	<u>39,654</u>	<u>35,065</u>
流動資產		
應收賬款及其他應收款項	66	159
應收聯營公司款項	590	642
持作買賣投資	95	-
其他金融資產	1	2
定期存款	478	382
現金及銀行結存	6	3
	<u>1,236</u>	<u>1,188</u>
流動負債		
應付賬款及應付費用	278	253
其他金融負債	40	40
租戶按金	124	102
應付少數股東款項	327	327
應付稅款	270	225
	<u>1,039</u>	<u>947</u>
流動資產淨額	<u>197</u>	<u>241</u>
總資產減流動負債	<u>39,851</u>	<u>35,306</u>
非流動負債		
借貸	2,861	2,821
其他金融負債	17	45
租戶按金	215	183
遞延稅項	3,910	3,349
	<u>7,003</u>	<u>6,398</u>
資產淨額	<u>32,848</u>	<u>28,908</u>
資本及儲備		
股本	5,187	5,276
儲備	26,465	22,552
本公司股權持有人應佔權益	<u>31,652</u>	<u>27,828</u>
少數股東權益	1,196	1,080
權益總額	<u>32,848</u>	<u>28,908</u>

附註：

1. 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例編製。此外，本財務報表亦按聯交所證券上市規則（「上市規則」）的要求作出相關披露。

2. 主要會計政策

本集團所採用的主要會計政策與編製本集團截至 2006 年 12 月 31 日止年度之財務報表一致。於本年度，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」），該等準則適用於本集團由 2007 年 1 月 1 日開始之財政年度。應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及財務狀況編製及呈列並無重大影響。因此，無須就過往年度作出調整。

3. 營業額

營業額是指本年度來自投資物業的租金收入。

由於本集團營業額及業績主要源自位於香港的投資物業，因此並無呈報業務或地區分部分析。

4. 稅項

	<u>2007 年</u> 百萬港元	<u>2006 年</u> 百萬港元
本年度稅項		
香港利得稅		
- 本年度	130	90
- 以往年度超額撥備	(3)	(1)
- 以往年度額外課稅之撥備	58	-
	<u>185</u>	<u>89</u>
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	540	448
其他暫時差異	20	21
	<u>560</u>	<u>469</u>
	<u>745</u>	<u>558</u>

香港利得稅是根據該兩年度估計的應課稅溢利，按稅率 17.5% 計算。

於批准財務報表日，本集團對香港稅務局就 1995/1996 至 1999/2000 課稅年度若干支出可否扣減之事宜提出異議，並於往年度就爭議稅款之總額作出撥備。於批准 2007 財務報表日，本集團仍未與香港稅務局達成協議。本集團每年均按當時現行的稅務條例檢討其稅務狀況作出足夠撥備。鑑於解決爭議需時，以及近期稅務判例及發展，本集團於本年度作出額外 58 百萬港元撥備，以作應付倘若香港稅務局成功追回現時估計額外稅款應付之利息。於獲取專業意見後，董事們相信本集團於結算日已作出足夠的稅項撥備。

5. 本年度溢利

	<u>2007 年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2006 年</u> <u>百萬港元</u>
本年度溢利已扣除（計入）：		
核數師酬金	<u>2</u>	<u>2</u>
預付租賃款項之攤銷（附註）	<u>-</u>	<u>-</u>
物業、機器及設備之折舊	<u>7</u>	<u>7</u>
投資物業租金總收入	(1,368)	(1,268)
減：		
— 產生租金收入的直接經營成本	205	234
— 非產生租金收入的直接經營成本	3	6
	<u>(1,160)</u>	<u>(1,028)</u>
出售物業、機器及設備之虧損	<u>-</u>	<u>1</u>
員工成本，包括：		
— 董事酬金	13	16
— 以股份支付之款項	3	3
— 其他員工成本	111	117
	<u>127</u>	<u>136</u>
應佔聯營公司稅項（已包括在應佔聯營公司之業績）	<u>81</u>	<u>57</u>

附註：

本集團的預付租賃款項是指以長期契約持有位於香港的租賃土地。租賃土地是按契約年期以直線法攤銷。本年度攤銷預付租賃款項約 163,000 港元（2006 年：163,000 港元）。

6. 股息

	<u>2007 年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2006 年</u> <u>百萬港元</u>
已確認於本年內派發之股息：		
已派 2007 年中期股息 — 每股 12 港仙	127	-
已派 2006 年中期股息 — 每股 10 港仙	-	105
已派 2006 年末期股息 — 每股 40 港仙	422	-
已派 2005 年末期股息 — 每股 35 港仙	-	369
	<u>549</u>	<u>474</u>
於結算日後建議之股息：		
建議末期股息 — 每股 48 港仙 (2006：每股 40 港仙)	<u>498</u>	<u>422</u>

7. 每股盈利

(a) 基本及攤薄每股盈利

本公司股權持有人應佔之每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

	<u>2007 年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2006 年</u> <u>百萬港元</u>
<u>盈利</u>		
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利： 本公司股權持有人應佔本年度溢利	<u>3,949</u>	<u>3,099</u>
	<u>2007 年</u>	<u>2006 年</u>
<u>股份數目</u>		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,051,770,437	1,054,166,353
潛在普通股的攤薄影響： 本公司發出之購股權	<u>607,460</u>	<u>923,579</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>1,052,377,897</u>	<u>1,055,089,932</u>

由於行使價較每股平均市場價格為高，於計算每股攤薄後盈利時並無假設行使本公司若干尚未行使的購股權。

(b) 調整後每股基本盈利

為評估本集團主要業務（即出租投資物業）的表現，管理層認為在計算每股基本盈利時，本公司股權持有人應佔本年度溢利應作以下調整：

	2007年		2006年	
	溢利 百萬港元	每股基本 盈利 港仙	溢利 百萬港元	每股基本 盈利 港仙
本公司股權持有人應佔本年度溢利	3,949	375.46	3,099	293.96
投資物業公平值變動所產生之收益	(3,131)	(297.69)	(2,576)	(244.31)
投資物業公平值變動相關的遞延稅項之影響	540	51.34	448	42.54
少數股東權益之影響	111	10.55	97	9.20
聯營公司投資物業公平值變動所產生之收益 （扣除相關之遞延稅項）	(311)	(29.57)	(56)	(5.36)
本公司股權持有人應佔本年度基本溢利	1,158	110.09	1,012	96.03
以往年度額外課稅之撥備	58	5.52	-	-
出售可供出售投資已變現之淨收益	(255)	(24.24)	(170)	(16.16)
回撥聯營公司投資已確認之減值虧損	(11)	(1.05)	-	-
收回一聯營公司貸款	-	-	(87)	(8.27)
經常性基本溢利	950	90.32	755	71.60

所使用的分母跟以上詳述使用於每股基本盈利的相同。

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上市規則附錄14所載之《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之報酬。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。本公司的企業管治指引列明主席及董事總經理之兩個要職是獨立區分的。利定昌現為主席，現正通過公開招攬程序招聘行政總裁。有關本公司之企業管治措施詳情載於2007年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（「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公司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年度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

本公司於2007年股東周年大會獲授權購回本公司普通股，惟不得超過當時已發行股本面值總額之10%。年內，本公司在其普通股之買賣出現顯著折讓時，於聯交所購回其普通股，為股東之投資增值。

年內，本公司於聯交所購回其普通股如下:-

2007年購回股份 之月份	購回股份數目 (每股面值5港元)	每股代價		支付代價總額 港元
		最高價 港元	最低價 港元	
8月	871,000	19.64	18.94	16,844,269
9月	22,720,000	22.00	19.40	480,117,127
10月	100,000	21.00	20.95	2,099,650
11月	542,000	23.00	22.75	12,404,450
	<u>24,233,000</u>			<u>511,465,496</u>

購回之股份已於年內註銷及本公司已發行股本之面值亦隨之減少。

除以上披露外，本公司及其附屬公司於年內均無購回、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12月31日，本集團員工總數為459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2007年年報內。

以股代息安排

一份載有以股代息詳情之通函以及選擇表格將約於 2008 年 5 月 21 日（星期三）寄發予股東。惟以股代息選擇須獲(1)本公司股東於應屆股東周年大會（「股東周年大會」）上通過批准派發 2007 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

股份過戶登記處將於 2008 年 5 月 9 日（星期五）至 5 月 14 日（星期三）期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，以決定股東收取建議之末期股息的資格。如欲收取建議之末期股息，務請於 2008 年 5 月 8 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卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓。末期股息將約於 2008 年 6 月 18 日（星期三）派發予於 2008 年 5 月 14 日（星期三）登記於股東名冊上的股東。

股東周年大會

股東周年大會將於 2008 年 5 月 14 日（星期三）假座香港金鐘道 88 號太古廣場港麗酒店大堂低座彌敦廳舉行。股東周年大會通告將登載於本公司網站(www.hysan.com.hk)及聯交所發行人資訊的專用網站(www.hkexnews.hk)，並約於 2008 年 4 月初寄發予股東。

承董事會命
公司秘書
容韻儀

香港，2008 年 3 月 13 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；（獨立非執行董事）葉謀遵博士及蘇恩深；（非執行董事）胡法光、Hans Michael Jebsen、利憲彬、利靛、利德蓉醫生；以及（執行董事）黃于華玲。

本全年業績公告登載於本公司網站 (www.hysan.com.hk) 及聯交所發行人資訊的專用網站 (www.hkexnews.hk)。2007 年年報（包括根據上市規則所需提供的資料）將約於 2008 年 4 月初寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。