



企業
價值觀
2007年年報

公司股份編號：00014

希慎的財務業績及其他成就，為2007年締造斐然卓績。我們令人鼓舞的收益增長，與提升了的競爭力及營運效益互相配合。而正如另行出版的《企業責任報告》所載，我們亦透過日常業務及公益活動，對社區作出貢獻。希慎不斷創造價值，亦強化根基，以集團的企業文化及價值觀為指引，致力成為一家成功及負責任的企業，繼續向前邁進。

目錄

	概覽		
04	使命		
04	競爭優勢		
05	創造價值		
06-07	2007年回顧		
10-11	主席報告		
		02-11	概覽
	落實策略		
14-15	市場概覽		
16-25	業務回顧		
28-31	財務政策		
34-38	內部監控與風險管理		
39	人力資源		
42-43	投資物業組合		
		12-43	落實策略
	企業管治		
46-49	董事會及行政人員		
50-64	企業管治報告		
65-71	董事會報告		
72-78	董事薪酬及權益報告		
79-80	審核委員會報告		
		44-80	企業管治
	財務報表及估值		
82	董事就財務報表之責任		
83	獨立核數師報告		
84	綜合收益表		
85-86	綜合資產負債表		
87	資產負債表		
88-89	綜合權益變動表		
90-91	綜合現金流量表		
92-134	財務報表附註		
135-136	五年財務摘要		
137	估值師報告		
138	主要物業報表		
139-140	股權分析		
		81-140	財務報表及估值
	股東資料		

概覽

希慎是香港具領導地位的物業投資公司之一，亦是銅鑼灣區最大的商用物業業主。本章就集團的現況、2007年的表現及主席的展望，向股東提供重要的背景資料。

內容摘要

使命

競爭優勢

創造價值

2007年回顧

主席報告

概覽

落實策略

企業管治

財務報表及估值



使命

發展及持有優質物業，配合臻善的物業管理服務，致力成為各界租戶的首選，建立夥伴關係；更藉此為股東提供可觀而穩定的投資回報。

競爭優勢

最大的商用物業業主

銅鑼灣 — 香港主要的寫字樓及購物區

均衡組合

坐擁優質投資物業

優質客戶

租戶包括知名的跨國企業及本地的實力機構

穩定收入

各項業務持續錄得高出租率

資產增值

創優增值往績卓越

出色服務

專注服務商業及住宅客戶

資產強健

長債務期限及多元化融資來源

審慎理財

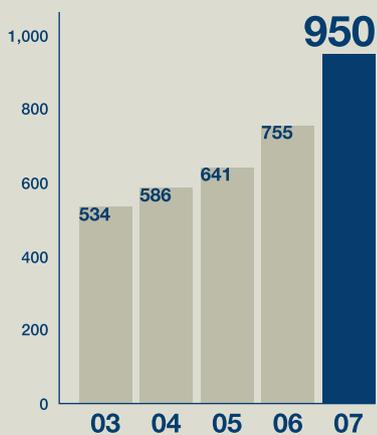
平衡風險與回報

優秀企業管治

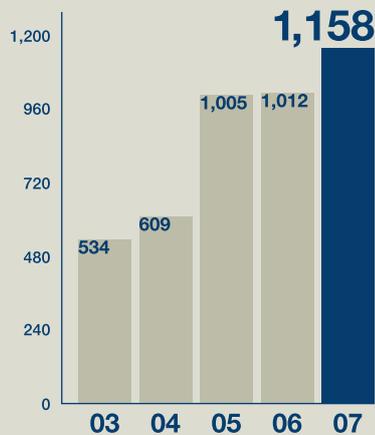
獲業界廣泛認同

創造價值

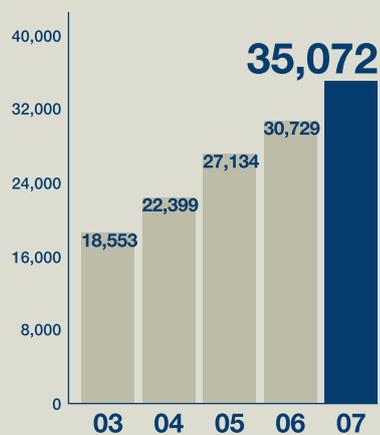
經常性基本溢利
(百萬港元)



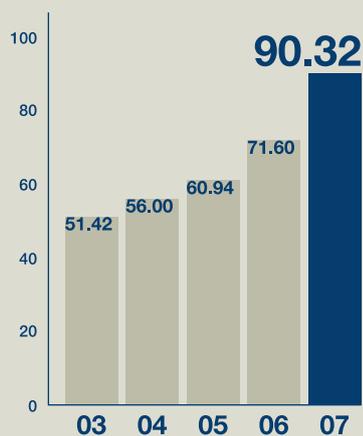
基本溢利
(百萬港元)



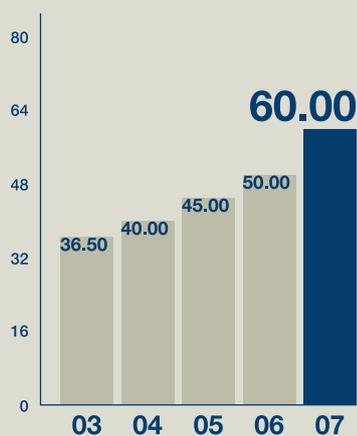
經調整後股東權益
(百萬港元)



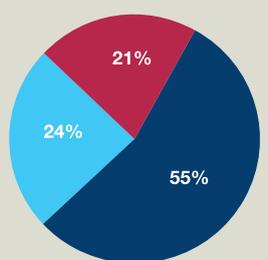
每股經常性基本盈利
(港仙)



每股股息
(港仙)

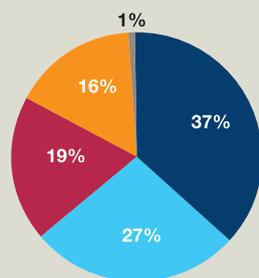


建築面積
(不包括重建中物業)



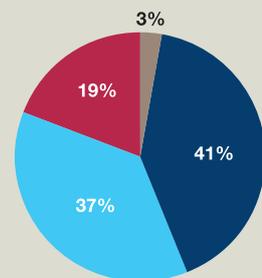
3.8百萬平方呎

資產價值



35,711百萬港元

各項業務營業額



1,368百萬港元

- 寫字樓
- 商舖
- 住宅
- 重建中物業
- 其他

概覽

落實策略

企業管治

財務報表及估值

2007年回顧

本集團之財務表現概覽

營業額	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 %
寫字樓	567	509	+58	+11.4%
商舖	505	491	+14	+2.9%
住宅	262	232	+30	+12.9%
其他	34	36	-2	-5.6%
	1,368	1,268	+100	+7.9%

- 本集團營業額上升7.9%（不包括興利中心，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，其中一項因素為集團把握甲級寫字樓租戶自中央商業區外移之機遇
- 零售暢旺帶動租金上升，亦使按營業額計算的租金增加

溢利指標	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 %
1 經常性基本溢利	950	755	+195	+25.8%
2 基本溢利	1,158	1,012	+146	+14.4%
3 法定溢利	3,949	3,099	+850	+27.4%

- 營業額增加及營運成本下降，帶動經常性基本溢利增加
- 基本溢利增加主要由於較高的營運盈利及出售上市證券已變現之收益
- 由於投資物業公平值變動增多555百萬港元，令法定溢利有所增加

資產值指標	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 %
總資產	40,890	36,253	+4,637	+12.8%
股東權益	31,652	27,828	+3,824	+13.7%
4 經調整後股東權益	35,072	30,729	+4,343	+14.1%

- 股東權益增加主要由於核心營運業務及投資物業重估收益上升，再加上上市證券投資組合價值提升

定義

1 經常性基本溢利

此為本集團核心物業投資業務的表現指標，是從基本溢利扣除出售資產的收益或虧損、減值、回撥、收回及往年度稅項撥備。

2 基本溢利

此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。作為物業投資者，本集團的業績主要來自投資物業的租金收入。於綜合收益表加入未變現投資物業公平值變動，導致盈利波幅擴大及對應用未經調整之盈利數據、財務比率、趨勢及與前期比較帶來限制。此外，雖然香港並無資產增值稅，但仍須就此等投資物業的公平值變動提撥遞延稅項，而出售此等投資物業時亦不

會產生稅務責任。因此，基本溢利並無計入上述未變現投資物業公平值變動及相關遞延稅項兩個項目。

3 法定溢利

此為本公司股權持有人應佔溢利，是根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則，以及香港公司條例編製。

4 經調整後股東權益

此乃將本集團應佔物業重估的累積遞延稅項重新計入股東權益內。雖然香港並無資產增值稅，但仍須就此等物業重估提撥遞延稅項，而出售此等物業時亦不會產生稅務責任。

主要財務及營運數據

	2007年	2006年	變動
現金流資料 (以百萬港元列值)			
經營業務現金流入淨額	1,044	918	+13.7%
投資業務現金流入淨額	212	175	+21.1%
財務活動現金付出淨額	(1,157)	(2,110)	+45.2%
現金及現金等值增加(減少)淨額	99	(1,017)	不適用
每股數據			
每股盈利，根據以下數據計算：			
經常性基本溢利			
基本(港仙)	90.32	71.60	+26.1%
攤薄(港仙)	90.27	71.53	+26.2%
基本溢利			
基本(港仙)	110.09	96.03	+14.6%
攤薄(港仙)	110.04	95.94	+14.7%
法定溢利			
基本(港仙)	375.46	293.96	+27.7%
攤薄(港仙)	375.25	293.70	+27.8%
股東回報：			
每股股息(港仙)	60.00	50.00	+20.0%
每股股東回報(港元)	2.42	1.60	+51.3%
每股股東總回報(港元)	5.21	3.81	+36.7%
資產值：			
每股資產淨值(港元)	30.51	26.37	+15.7%
經調整後每股資產淨值(港元)	33.81	29.12	+16.1%
每股負債淨額(港元)	2.29	2.31	-0.9%
股份資料			
於年末已發行之股份數目(百萬)	1,037	1,055	-1.7%
加權平均股份數目(百萬)	1,052	1,054	-0.2%
最高股份價格(港元)	23.80	23.95	-0.6%
最低股份價格(港元)	18.54	18.60	-0.3%
於年末收市價格(港元)	22.25	20.35	+9.3%
上市證券投資			
總回報(即已收股息加資本值增長)	65.9%	57.3%	+8.6pp
財務數據			
平均借貸成本	5.6%	4.9%	+0.7pp
淨債務與股東權益比率	6.8%	7.9%	-1.1pp
淨利息償付率(倍)	7.8X	6.9X	+0.9X
浮息債務(債務總額的百分比)	60.1%	64.7%	-4.6pp
平均債務期限	4.0年	5.0年	不適用
銀行信貸：資本市場發債	24.7%:75.3%	24.7%:75.3%	不適用
主要營運數據 (以百萬港元列值)			
投資物業價值	35,711	32,473	+10.0%
寫字樓	13,202	11,876	+11.2%
商舖	9,616	9,062	+6.1%
住宅	6,810	6,206	+9.7%
興利中心	5,650	4,900	+15.3%
其他	433	429	+0.9%
於年底之出租率			
寫字樓	97%	97%	-
商舖	98%	99%	-1pp
住宅	90%	92%	-2pp





■ 希慎的目標是憑藉最優質的產品和服務，奠定**市場領導地位**。集團現為銅鑼灣最大的物業業主，租戶包括超過500間寫字樓、商舖及食肆。我們位於銅鑼灣的物業組合充分反映香港活力澎湃、積極進取的精神。

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入的了解。

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，我熱烈歡迎蘇恩深於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

落實策略

本章概述數個主要範疇，包括市場動態、集團業務、以及風險管理等。這一切皆有賴我們的財務及人力資源策略所支持。

內容摘要

市場概覽

業務回顧

財務政策

內部監控與風險管理

人力資源

投資物業組合

概覽

落實策略

企業管治

財務報表及估值



市場概覽

本市場報告旨在提供一般資料，而非與集團有關的特定資料。表達之意思，亦非提供任何意見或建議。關於集團表現的資料請參閱「業務回顧」。

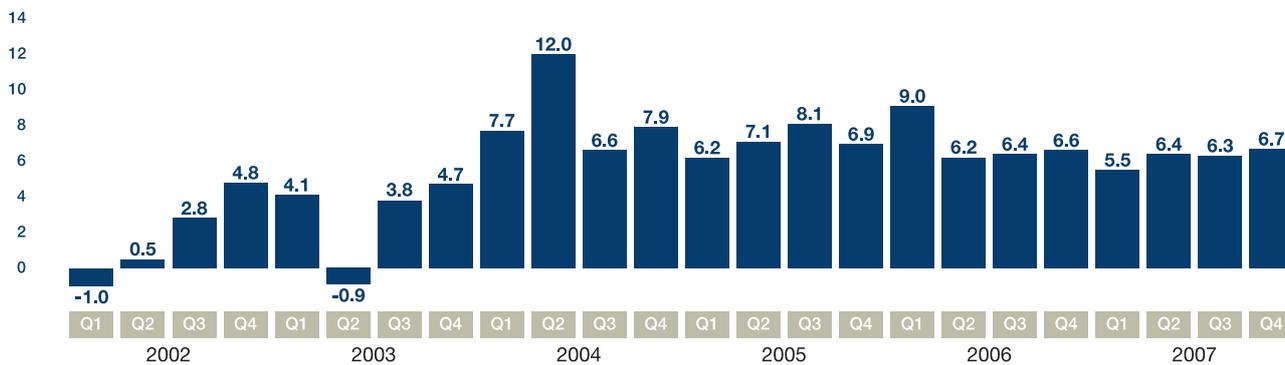
香港經濟

繼2006年錄得7.0%增幅後，香港經濟於2007年繼續增長6.3%。出口及本地業務均錄得廣泛增幅，服務輸出值按年增長11.2%，加上就業情況改善，令私人消費開支於2007年上升7.8%。

寫字樓

香港經濟增長令眾多行業於過去12個月持續擴展，刺激市場對寫字樓的需求，令淨吸納量增加。2007年，整體淨吸納量為3.4百萬平方呎，較2006年增加逾倍。整體空置率於2007年降至僅5.1%，2006年則為5.4%。相對需求量，核心地區甲級寫字樓的整體供應仍然有限。需求增長加上空置率下降，令2007年中環的租金上升32.2%。租金上升繼續促使中環租戶遷往其他核心地區，包括銅鑼灣/灣仔，而這些地區的租戶亦擴充規模。

本地生產總值按年增長 (%)



資料來源：政府統計處

	2007年	2006年
落成的甲級寫字樓 *	3,302,070	1,131,327
中環甲級寫字樓空置率	1.6%	4.2%
銅鑼灣/灣仔甲級寫字樓空置率	2.1%	4.1%
整體甲級寫字樓空置率	5.1%	5.4%
中環甲級寫字樓租金變動	+32.2%	+27.9%
銅鑼灣/灣仔甲級寫字樓租金變動	+12.4%	+19.2%

* 平方呎實用面積

資料來源：仲量聯行

商舖

本港內部消費強勁，加上旅遊業持續增長，均帶動黃金地段舖位的強勁租賃需求。受到市場，尤其是高價貨品零售商競爭劇烈的刺激，黃金地段街舖的租金於2007年上升17.9%。由於供應有限，黃金地段商場的租金於年內攀升15.3%。

	2007年	2006年
零售業銷售額	+12.8%	+7.3%
訪港旅客	+11.6%	+8.1%
黃金地段商場租金變動	+15.3%	+8.1%
黃金地段街舖租金變動	+17.9%	+1.3%

資料來源：仲量聯行、政府統計處及香港旅遊發展局



豪宅

在外籍僱員需求上升的支持下，豪宅租賃市場更加活躍。2007年，整體租金較去年上升17.6%。在供應有限的地區市場，例如半山區、山頂及港島南，租務表現繼續領先其他地區。

	2007年	2006年
豪宅租金變動	+17.6%	+8.9%

資料來源：仲量聯行

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¹為950百萬港元，較去年上升25.8%（2006年：755百萬港元）。基本溢利¹（乃從法定溢利¹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
物業支出及佔營業額之百分比	– 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	– 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：		
總回報	– 已收股息及資本值增長的總額	– 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

¹ 定義請參閱「2007年回顧」部分。

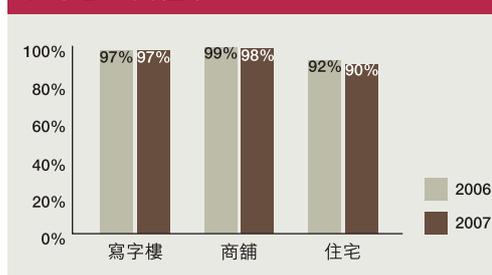
簡明綜合收益表截至12月31日止年度	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 %
營業額	1,368	1,268	100	7.9
物業支出	(208)	(240)	32	13.3
投資收入	98	147	(49)	(33.3)
其他收益及虧損	302	201	101	50.2
行政支出	(106)	(111)	5	4.5
財務支出	(175)	(163)	(12)	(7.4)
投資物業之公平值變動	3,131	2,576	555	21.5
應佔聯營公司之業績	452	120	332	276.7
稅項				
— 本年度	(185)	(89)	(96)	(107.9)
— 遞延	(560)	(469)	(91)	(19.4)
少數股東權益	(168)	(141)	(27)	(19.1)
法定溢利	3,949	3,099	850	27.4
基本溢利	1,158	1,012	146	14.4
經常性基本溢利	950	755	195	25.8

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 總計 百萬港元	2006年			按年之變動			
		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。

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

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	35,711





引以為傲

希慎恪守崇高的商業操守，亦以承擔責任為核心價值。我們以自己的工作為榮、對我們的行動承擔問責，並堅守正道以完成使命。



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。

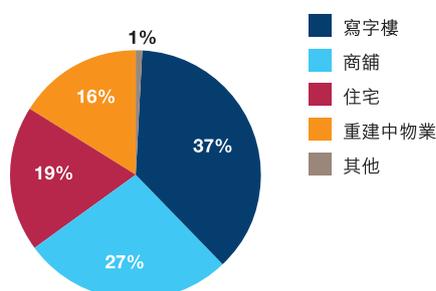
簡明綜合資產負債表於12月31日	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 %
投資物業	35,711	32,473	3,238	10.0
可供出售投資 — 上市	2,439	1,678	761	45.4
可供出售投資 — 非上市	40	67	(27)	(40.3)
聯營公司權益	1,601	1,272	329	25.9
現金及銀行結存	484	385	99	25.7
其他資產	615	378	237	62.7
總資產	40,890	36,253	4,637	12.8
借貸	2,861	2,821	(40)	(1.4)
稅項				
— 本年度	270	225	(45)	(20.0)
— 遞延	3,910	3,349	(561)	(16.8)
其他負債	1,001	950	(51)	(5.4)
總負債	8,042	7,345	(697)	(9.5)
資產淨額	32,848	28,908	3,940	13.6
股東權益	31,652	27,828	3,824	13.7
少數股東權益	1,196	1,080	116	10.7
	32,848	28,908	3,940	13.6
經調整後股東權益	35,072	30,729	4,343	14.1

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：

按業務劃分之資本價值



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。

重要的會計估計及判斷

於編製財務報表時，管理層須就政策應用，及影響資產負債、收入及支出呈報金額事項作出判斷、估計及假設。最重要的估計為本集團投資物業的估值。詳情請參閱財務報表附註4。

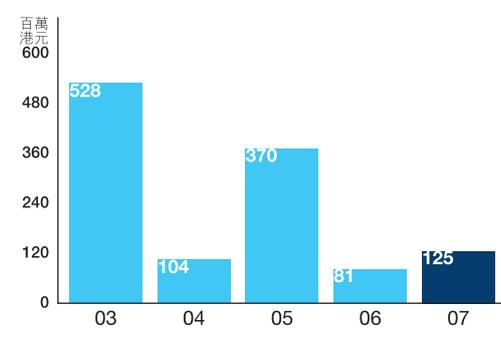
資本開支及管理

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：

資本開支



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。為了配合市場需求，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。





奮力邁進

希慎群策群力，為客戶帶來有創意、高效益之解決方案。我們的創新思維，貫穿策略性及營運事宜，包括不斷優化銅鑼灣希慎區，締造美好遠景。

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

表現指標	衡量方法	對本集團的重要性
平均借貸成本	<ul style="list-style-type: none"> – 年度利息支出除以平均借貸額 – 2007: 5.6% (2006: 4.9%) 	<ul style="list-style-type: none"> – 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	<ul style="list-style-type: none"> – 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%) 	<ul style="list-style-type: none"> – 作為分散借貸來源的指標 – 年內不變
平均債務期限	<ul style="list-style-type: none"> – 集團債務剩餘到期日的加權平均年期 – 2007: 4.0年 (2006: 5.0年) 	<ul style="list-style-type: none"> – 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
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

穆迪	- 2007: Baa1 (2006: Baa1)	- 投資級別評級不變
標準普爾	- 2007: BBB (2006: BBB)	

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%。

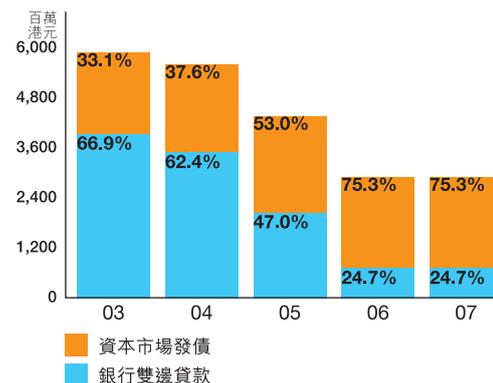
融資

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。

於年底融資來源



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：

	2007年 百萬港元	2006年 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	2,921	2,909

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：

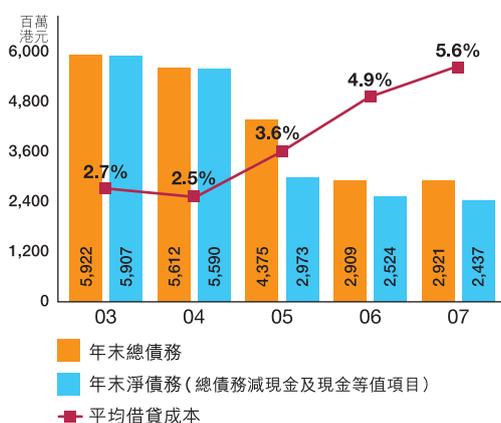
簡明綜合現金流量表截至12月31日止年度	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	變動 百萬港元
經營業務			
經營業務所得現金	1,184	979	205
稅項付款淨額	(140)	(61)	(79)
	1,044	918	126
投資業務			
添置減出售投資物業	(125)	(80)	(45)
已收利息及股息	87	60	27
出售減購入可供出售投資	394	95	299
已收海外項目款項	140	106	34
保本存款存置淨額	(197)	–	(197)
購入減出售持作買賣投資	(102)	–	(102)
其他	15	(6)	21
	212	175	37
財務活動			
已付股息	(497)	(482)	(15)
財務支出	(162)	(144)	(18)
借貸減少淨額	–	(1,487)	1,487
購回股份代價及費用	(513)	–	(513)
行使購股權所得款項	15	3	12
	(1,157)	(2,110)	953
現金結存增加(減少)淨額	99	(1,017)	1,116

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、財務支出及購回股份。

債務水平及平均借貸成本



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。





互惠互利

希慎與業務相關人士維持深遠持久、互惠互利的夥伴關係。我們在與股東、客戶、業務夥伴及員工的日常交往中，處處彰顯分享相助的精神。

內部監控與風險管理

責任

希慎董事會對維持完善有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以管理風險。良好的內部監控制度旨在管理而非消除業務目標失誤的風險，且只能提供合理而非絕對的保證。

希慎內部監控模式

希慎內部監控模式是根據美國 Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission (COSO) 的模式而制訂，共有五個元素：監控環境、風險評估、監控活動、資訊與溝通、監察。

訊與溝通，以及監察。我們根據 COSO 原則制訂內部監控模式時，已考慮到公司架構及業務活動之性質：

• **監控環境** — 監控環境營造協調公司之內部監控，因此非常重要。希慎僱用約500名員工，是一間結構緊密的機構。管理層的行動及其對有效管治及監控所展示的承諾，員工均可清楚洞悉。我們擁有重視優良企業管治的深厚傳統，以及建基於良好商業操守及問責性的企業文化。我們希望在企業文化中建立風險意識及內部監控責任感，並以此作為公司內部監控制度的基礎。

• **監控活動** — 集團的核心業務為物業租賃及管理，涉及成熟的營運流程。監控活動傳統上建立在高層審查、職責分工及實質監控等範疇。然而，集團認為因應業務程序的複雜性，制訂及記錄適當程度的正式政策和細則，將有利於集團的持續發展。同時，管理層亦希望建立一種建基於系統化和結構化監控原則之管理文化。



2007年的目標

我們進一步強化監控環境。管理層已完成全公司的《操守守則》簡報活動，確保全體員工不僅清楚守則規定，亦明白這些守則於日常營運中的應用。為令員工於舉報違反《操守守則》的情況時更感安心及不受威脅，我們已調整舉報機制。獨立第三方人士將由2008年3月起負責接受投訴及申述。這在香港企業界中屬於較新的做法。我們亦透過一連串溝通渠道，包括業務通訊、員工活動及公司刊物，加強宣揚公司的價值觀。董事會及審核委員會於這方面的角色亦已加強。舉例說，董事會的授權權限已將公司價值觀及文化正式列為董事會層面的事項。為確保員工的職責及權力能配合企業目標，我們已檢討及更新公司各職位的工作說明，並檢討及調整各級之權限等級。

監控活動方面，我們繼續分階段為營運、財務報告及法規各職能制訂及記錄所有主要的政策及程序。除了建立機制，適當地平衡預防性和偵察性監管。

我們於下半年設立了內部審核職能，提供獨立評估及保證，藉以協助管理層履行「監察」職能。我們確立了獨立性原則，包括訂立直達審核委員會及行政總裁（現主席代行）的匯報渠道。其他主要原則，包括內部核數師不得參與受審核業務之客觀性原則，均在審核委員會通過的內部審核約章中得到落實。審核委員會已召開特別會議，確保內部審核職能的順利運作。委員會已通過2008年內部審核計劃。

2007年檢討內部監控成效

董事會負責公司的內部監控制度及檢討其成效。內部審核部門及管理層亦對公司內部監控制度的成效進行檢討。審核委員會至少每年一次，檢討內部審核部門及管理層對公司內部監控制度成效的調查結果及意見，並每年向董事會報告檢討結果。

於截至2007年12月31日止年度，董事會認為內部監控制度有效及充足，亦無發現任何可能對公司營運、財務報告及法規職能構成影響的重要事項。

未來發展

我們深明加強內部監控是一個持續不斷的進程。以下是進一步落實有關工作的基礎：

- 管治：考慮到集團正在物色新行政總裁的人選，加上新的高級行政人員將會上任，集團將檢討管治架構，以確保清晰和適當地界定高級管理層的角色、職責和權限。
- 政策及程序：我們將繼續分階段檢討和記錄涵蓋主要營運、財務報告及法規職能的政策及程序。重點工作將包括處理部門間的事宜，以及檢討最近制訂政策的執行情況，務求平衡監控與營運的效率。
- 教育及溝通：有效的內部監控制度並不以高級管理層為終點。我們需要進一步加強集團員工的風險及監控意識。

希慎內部監控制度—如何應用 COSO 原則

以下概述主要的 COSO 原則以及希慎如何將之貫徹執行。

監控環境

組成元素	希慎實踐原則的方法
誠信和道德價值 基本原則： 確立、傳達和監察良好的誠信和道德價值，尤其是對高層管理人員，使之成為企業的行為標準。	確立企業價值觀 希慎已確立正式的《操守守則》，強調(i)對人的尊重；(ii)道德及商業誠信；(iii)承擔責任等主要原則。集團亦就多方面發出特定指引，包括公司及財務報告、利益衝突、個人利益，以及員工與供應商及承辦商的關係。
	溝通 <ul style="list-style-type: none">- 新入職員工的迎新項目包括《操守守則》簡報。- 在內聯網上發布守則條文，方便所有員工查閱。- 2007年內，向全公司各級員工進行的《操守守則》簡報活動已經完成。
	監察 <ul style="list-style-type: none">- (由2008年3月起生效)獨立第三方人士負責監控舉報制度，並向審核委員會主席直接報告。 機制： <ul style="list-style-type: none">- 每周7天，每天24小時開放，可選擇匿名舉報；經電話/電郵/書信均可- 舉報 — 為確保公平起見，如申述涉及以下人士，舉報人應直接向審核委員會報告：<ul style="list-style-type: none">- 高級管理層或- 企業服務部的任何人士
董事會的重要性 基本原則： 董事會了解並履行與內部監控有關的監督責任。	正式釐定董事會的角色及責任 <ul style="list-style-type: none">- 內部監控及風險管理、企業文化及價值觀均屬董事會層面之事宜。
	正式釐定非執行董事所應肩負的角色 <ul style="list-style-type: none">- 除了制訂適用於所有董事的規定外，希慎亦已正式釐定非執行董事的主要職責，包括監控管理層表現及檢討風險管理。

組成元素	希慎實踐原則的方法
管理層的理念和營運作風 基本原則： 管理層的理念和營運作風在企業內營造適當的文化風氣，以達致有效的內部監控。	持續加強措施 <ul style="list-style-type: none"> - 管理層的理念和營運作風已融入公司的日常營運中，並不斷加強。 - 採用溝通渠道，包括員工通訊、員工活動及公司刊物。
權限和責任等級 基本原則： 管理層及員工獲授予適當的權限及責任，以促進有效的內部監控。	責任等級 <ul style="list-style-type: none"> - 2007年內，我們於公司內全面檢討及更新各職位的工作說明。 權限等級 <ul style="list-style-type: none"> - 2007年內，我們調整公司內的正式權限等級，並在適當情況下確立了職責分工及避免利益衝突的原則。
人力資源 基本原則： 設計及執行人力資源政策及實務以促進有效的內部監控，強調組織和發展員工及培養他們的能力。	人力資源政策 <ul style="list-style-type: none"> - 希慎正式釐定及調整人力資源政策，確保員工發揮所長，並於主要的人事問題上適當應用核查與制衡及公平的原則。 核查與制衡 <ul style="list-style-type: none"> - 業務部門及人力資源部於主要的人事問題（包括人手招聘/解僱及紀律處分）上均無絕對權力。 能力 <ul style="list-style-type: none"> - 對新聘員工進行多項背景調查；要求所有員工展示與《操守守則》一致的行為及合理的表現水平（「僱員紀律政策」）；為員工提供發展機會以挽留人才（「員工政策」－內部調動一節）。 公平 <ul style="list-style-type: none"> - 「僱員紀律政策」按照行為不當的程度採取各種紀律處分（口頭/書面警告、解僱）；申訴處理程序提供上訴機會。

監控活動

組成元素	希慎實踐原則的方法
<p>基本原則： 監控活動的元素—在公司內部建立並宣揚有關政策及程序，以使管理層的指示得到執行。</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 管理層於2006年在公司內因應適當的監控目標，描劃所有主要的監控程序。已識別有關程序之各負責人，負責確保：(i) 已訂立監控機制及正常操作；(ii) 根據自我風險評估，記錄及更新相關政策。為方便執行這個程序，集團設計了一份標準的文件，以正式記錄此等政策，包括： <ul style="list-style-type: none"> - 政策的目標 - 政策的範圍 - 政策適用的職能/位置 - 在承擔、制訂、推行及維持政策方面的角色和責任 - 所涵蓋的主要條文
<p>基本原則： 選擇及發展監控活動—集團考慮減低風險的成本及潛在效益，從而選擇及發展適當的監控活動。</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 我們的監控活動包括一系列活動，例如由管理層檢討營運表現、審批、核實、資產保障和職責分工。同時，集團適當地平衡預防性與偵察性的監控活動。亦在資源許可的情況下，施行職責分工。

監察

組成元素	希慎實踐原則的方法
<p>基本原則： 對內部監控的所有五個元素進行持續及獨立的評估；識別內部監控的缺點，並適時通知有關方面採取糾正行動，及在適當情況下向管理層及董事會匯報。</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 於2006年，獨立顧問公司就內部監控制度進行了檢討。 - 集團於2007年設立了內部審核職能；內部審核部門根據獨立顧問於2006年發展的框架，對內部監控制度的整體效益進行獨立檢討 - 向高級管理層提交內部審核報告。即時向審核委員會報告重要的審核結果。每半年向審核委員會概述審核結果及完成的審核工作。 - 概而言之，管理層直接參與業務運作，在過程中亦對業務進行監察。

人力資源

希慎要保持業務的持續增長及成功發展，關鍵在於善用人才。截至2007年12月31日，集團員工人數為459名。其中包括總部的物業投資人才及前線物業管理人員。在競爭日益劇烈的經營環境中，我們以提供創新的方案為策略重心，藉以爭取新客戶及維繫現有客戶。我們按此制訂人力資源策略，致力成為地產界從業員首選的理想僱主。集團的目標是吸引及挽留能為公司業務增值的出色僱員。

我們的人力資源策略取得良好進展，當中涵蓋下列核心範疇：

- 人才管理
- 獎勵及表揚
- 僱員溝通

人才管理

在不斷變化且競爭激烈的市場上，我們致力識別集團實現業務目標所需的核心技能。我們了解到我們需要突破常規，為現有和潛在客戶提供更佳的服務方案。為此，我們需要發揮創新能力，包括洞察發展機遇、評估現有並觀摩學習其他行業的營運之道。我們會繼續培育人才，於日常工作中提升他們的創意，開拓更廣闊的商業視野。與此同時，我們致力羅致最優秀的人才加盟，並願意招攬來自其他行業的管理人才，與我們互補整合。

年內集團透過內部擢升及向外招聘來填補重要職位的空缺。

獎勵及表揚

我們明白具競爭力的薪酬是聘請和挽留人才的首要條件。希慎一向根據工作表現及貢獻來獎勵員工。年內，我們調整了薪酬制度，以便更能反映不同職位類別的性質及人力資源市場競爭力。

僱員溝通

我們明白有效溝通是建立員工歸屬感的關鍵，故繼續改進集團的僱員溝通計劃，包括就業績公布及其他重要的企業發展的簡報會及特別通訊和匯報、出版定期刊物以及員工與管理層的聚會。

希慎的優勢

我們的目標是成為地產界首選的理想僱主，並致力吸引與我們有著共同企業價值觀的優秀人才，包括重視優質、創新思維及營商正道。集團已確定更加強安排員工的事業發展，並已制訂相關計劃。



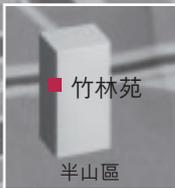
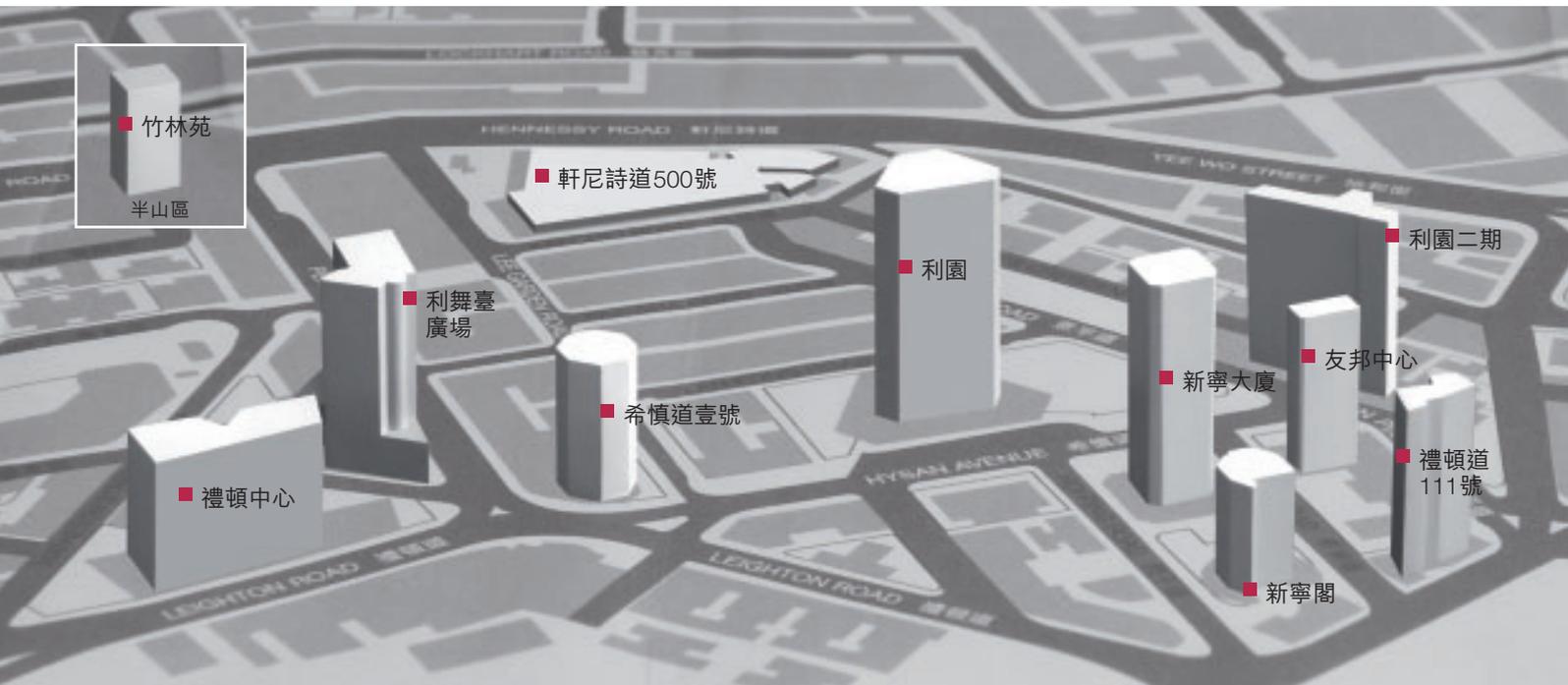
關心社群

希慎履行企業責任，盡心回饋社會。
我們的模式，不僅限於財政支持。
我們積極參與社區活動，更將企業
責任融匯在日常運作之中。





投資物業組合



建築面積	691,546平方呎
住宅單位總數	345
車位	436
落成/翻新年份	1985/2002



竹林苑

半山堅尼地道74-86號

這是座落於半山區的高級住宅綜合項目，屋苑綠樹環抱，可俯覽維港醉人美景，並有多種公共交通工具提供服務。租戶除可享用頂級的管理服務及一應俱全的住客會所與運動設施外，該大廈並提供個人化住客服務，擇居於此可忘卻世俗雜務，享受優悠生活。

建築面積	435,008平方呎
層數	28
車位	264
落成/翻新年份	1977/2004



禮頓中心

銅鑼灣禮頓道77號

各種公共交通工具均可直達此寫字樓/商舖綜合大樓。位處銅鑼灣商業中心區，自然成為許多專業機構的辦事處首選。

建築面積	317,160平方呎
層數	26
落成/翻新年份	1994



利舞臺廣場

銅鑼灣波斯富街99號

正如前身利舞臺一樣，利舞臺廣場亦為本港著名的地標，同樣別具重要意義。該廣場集結各國時尚生活品味商店及食肆，是本港知名的購物及飲食熱點之一。

估計建築面積	約710,000平方呎
預計完成年份	2011



銅鑼灣

軒尼詩道500號

新廈重建工程現正進行。

建築面積	169,019平方呎
層數	26
落成/ 翻新年份	1976/2002



希慎道壹號

銅鑼灣希慎道1號

座落於銅鑼灣心臟地帶三條繁盛街道的交界處，此寫字樓/商舖綜合大樓佔盡優越地利，四週商舖林立，購物消費，色色俱全。

建築面積	902,797平方呎
層數	53
車位	200
落成/ 翻新年份	1997



利園

銅鑼灣希慎道33號

利園為本公司的旗艦發展項目，由一幢寫字樓大廈—宏利保險大廈，及一個高檔購物中心組成。該大樓鄰迎銅鑼灣地鐵站，維港及跑馬地美景盡入眼簾，不少跨國企業、名牌時裝精品及著名食肆均薈萃於此。

建築面積	626,996平方呎
層數	34
車位	176
落成/ 翻新年份	1992 / 商場部份於2003年完成全面翻新



利園二期

銅鑼灣恩平道28號

利園二期是一幢寫字樓/商場綜合大樓。利園二期與毗鄰的利園商場連接，為多間國際企業的辦公地點與及國際高級時裝品牌、著名食肆的聚居地，其中一層專售兒童時裝及用品。

建築面積	279,717平方呎
層數	30
車位	150(與新寧閣共同擁有)
落成/ 翻新年份	1982



新寧大廈

銅鑼灣希慎道10號

由著名建築師貝聿銘設計的新寧大廈，大廈入口及電梯大堂特別寬敞，令租戶及來客倍感舒適自在。大樓平台租戶全為熱門食肆，使新寧大廈成為消閒社交好去處。

建築面積	97,516平方呎
住宅單位 總數	59
車位	150(與新寧大廈共同擁有)
落成/ 翻新年份	1982/2003



新寧閣

銅鑼灣開平道8號

在多姿多采的銅鑼灣區，住宅大廈新寧閣另有一種獨特氣派。環境舒適幽靜，街道兩旁樹影婆娑，區內形形色色的消閒娛樂場所亦信步可達。新寧閣裝修設備完善，為租戶提供頂尖生活享受。

建築面積	139,119平方呎
層數	25
落成/ 翻新年份	1989



友邦中心

銅鑼灣希慎道18號

位於希慎道的友邦中心為樓高25層的寫字樓/商舖綜合大樓。此綜合大樓大堂寬敞明亮，並設有特色食肆、茶座及銀行服務。

建築面積	79,905平方呎
層數	24
落成/ 翻新年份	1988/2004



禮頓道111號

銅鑼灣禮頓道111號

禮頓道111號座落於銅鑼灣商業心臟地帶較為幽靜之處，為專業人士及設計公司的理想寫字樓選址。商舖包括歐洲廚房概念商店及食肆/時裝店。

企業管治

我們深信恪守最高企業管治標準，是達致長遠而穩定回報的唯一途徑，亦是我們引以為傲的營商宗旨。背後的理念，源自我們要成為「負責任企業」的目標。

內容摘要

董事會及行政人員

企業管治報告

董事會報告

董事薪酬及權益報告

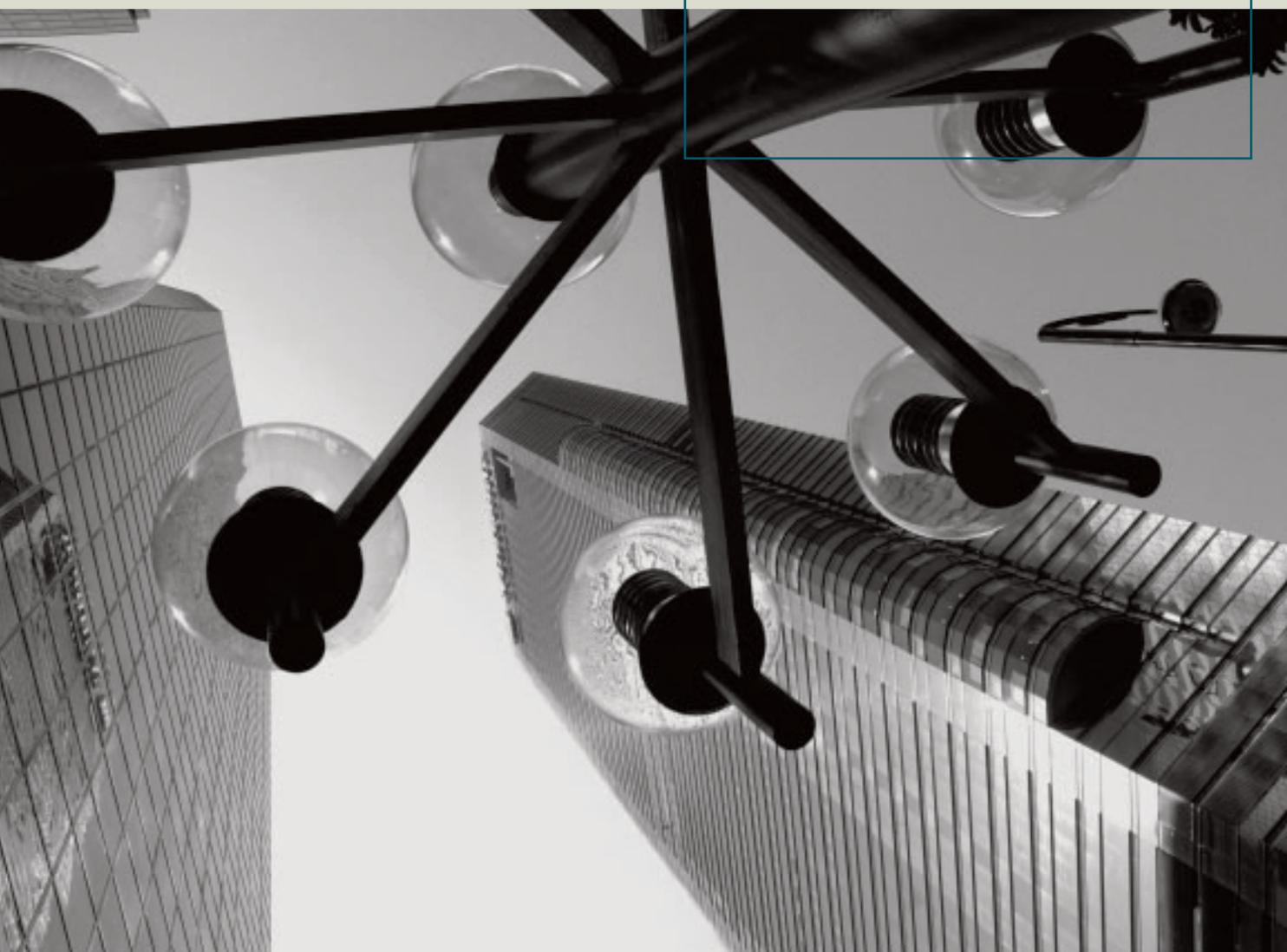
審核委員會報告

概覽

落實策略

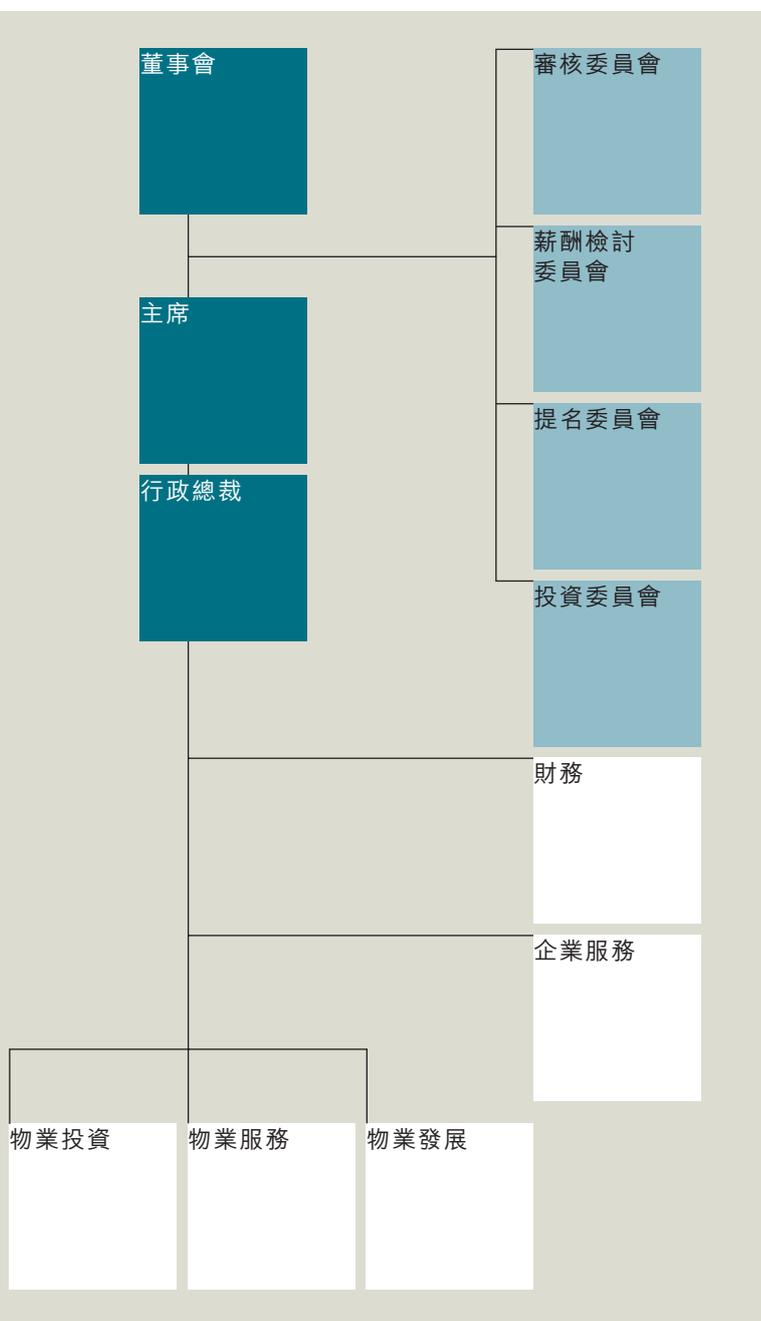
企業管治

財務報表及估值



董事會及行政人員

架構



主席

利定昌 (N之主席, I)
J.P. (暫代行政總裁一職)

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

蘇恩深 (A)
胡法光 (E)
G.B.S., C.B.E., J.P.
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.

非執行董事

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

(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

董事會

利氏於1988年加入董事會，1999年獲委任為常務董事，並於2001年獲委任為主席。彼亦出任國泰航空有限公司、中電控股有限公司、恆生銀行有限公司、SCMP集團有限公司、馬士基（中國）有限公司之非執行董事及多間公司之董事。彼亦是香港地產建設商會副會長。利氏為公司創辦人利氏家族成員及本公司之主要股東利希慎置業有限公司之董事。彼獲頒曼徹斯特大學土木工程學士學位，並獲英格蘭及威爾斯最高法院律師名銜。利氏現年54歲。



利定昌
主席 (N之主席, I)
J.P.

鍾爵士為環球投資（香港）有限公司之主席、北海集團有限公司之副主席及多間公司之非執行董事。鍾爵士亦為多間自願機構之主席及會員。彼獲英國牛津大學文學碩士學位。鍾爵士曾任香港布政司，於1989年獲委任為本公司董事，並於2001年獲委任為副主席，現年80歲。



鍾逸傑爵士
獨立非執行副主席
(A, E之主席, N)
G.B.M., K.B.E., C.M.G.,
J.P.

彼為A.P.穆樂—馬士基集團之集團執行副總裁及馬士基（中國）有限公司之董事長。彼亦為中國丹麥商會之主席及中國歐聯商會之運輸工作小組主席。彼於亞洲及澳洲之A.P.穆樂—馬士基集團積逾20年經驗。彼於2007年獲委任為獨立非執行董事，現年49歲。



蘇恩深
獨立非執行董事 (A)

胡氏為菱電發展有限公司之名譽主席。彼持有上海交通大學理學士學位。彼於1979年獲委任為本公司非執行董事並於2008年獲委任為獨立非執行董事，現年84歲。



胡法光
獨立非執行董事 (E)
G.B.S., C.B.E., J.P.

彼為捷成洋行有限公司之主席及捷成集團在世界各地公司之董事，亦為九龍倉集團有限公司之獨立非執行董事。彼於1994年獲委任為本公司非執行董事，現年51歲。



Hans Michael JEBSEN
非執行董事 (I)
B.B.S.

利氏為澳洲上市公司Beyond International Limited（主要從事電視節目製作及全球銷售電視節目與主題電影）之董事兼主要股東。利氏獲美國普林斯頓大學文學士及香港中文大學工商管理碩士學位。彼為公司創辦人利氏家族成員及本公司之主要股東利希慎置業有限公司之董事，於1994年獲委任為本公司非執行董事，現年50歲。



利憲彬
非執行董事 (I之主席)

利氏為一位私人投資者及多間公司之非執行董事包括太古股份有限公司及電視廣播有限公司。彼為公司創辦人利氏家族成員及本公司之主要股東利希慎置業有限公司之董事。彼持有史丹福大學理學士兼碩士以及工商管理碩士學位，於1988年獲委任為本公司非執行董事，現年54歲。



利乾
非執行董事 (A)

利醫生為牛津大學文學碩士兼醫學系及外科學士。彼為公司創辦人利氏家族成員及本公司之主要股東利希慎置業有限公司之董事，於1993年獲委任為本公司非執行董事，現年68歲。



利德蓉醫生
非執行董事

葉博士為新昌營造集團有限公司之前主席。彼持有伊利諾大學理學士及哈佛大學理學碩士學位。彼於1979年獲委任為本公司非執行董事，並於2001年獲委任為獨立非執行董事，現年76歲。



葉謀遵博士
獨立非執行董事 (E, N)
S.B.S., M.B.E., J.P.,
D.C.S., M.Sc., F.C.I.O.B.,
F.Inst.D.

彼負責集團投資物業業務。彼為香港大學文學士，取得英國特許屋宇經理學會之資深會員資格。彼自1981年加入本公司，在房地產方面積逾30年經驗。彼於1991年獲委任為董事，現年59歲。



黃于華玲
執行董事

行政人員



由左至右：黃于華玲（執行董事），利定昌（主席），曾殿科（財務總監），容韻儀（公司秘書）

曾殿科 財務總監

曾氏於2004年加入本集團，掌管本集團之財務管理及會計、庫務、企業財務及機構投資者關係，以及資訊科技。彼曾於英國及本港的金融機構出任高層職位，負責風險管理、庫務及財務管理工作。彼持有英國牛津大學工程學碩士學位，並為英格蘭及威爾斯之特許會計師學會（Institute of Chartered Accountants in England and Wales）的特許會計師、香港會計師公會的資深會計師及英國之公司司庫學會（Association of Corporate Treasurers）會員，現年46歲。

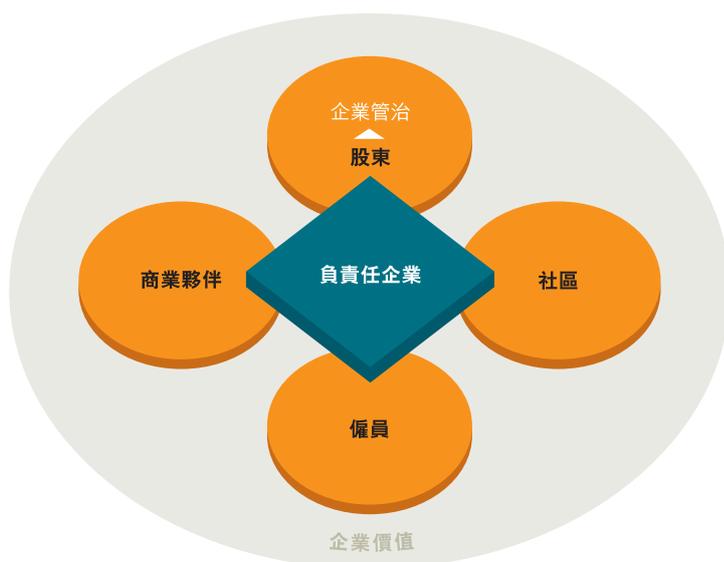
容韻儀 公司秘書

容氏於1999年加入本集團，負責集團企業服務，包括法律及公司秘書、人力資源及行政管理與及企業傳訊。彼具律師資格，加入本集團前，為香港一間國際律師行之合夥人。彼持有英國牛津大學文學碩士學位，亦為香港會計師公會註冊會計師。容氏亦為英國牛津大學羅德獎學金香港遴選委員會的委員、香港會計師公會及香港特許秘書公會多個委員會的委員，現年46歲。

企業管治報告

負責任企業

希慎致力成為一家締造財務佳績、並負責任的企業。為了替股東帶來持續不斷的長遠價值，我們必須了解集團的營運環境，並在作出決策時，力求平衡各業務相關人士的需要。對股東而言，我們需要奉行高質素之企業管治。問責、透明度及誠信，都是集團企業管治措施的基礎。



因此，對我們而言，良好的企業管治並非只是守法循章，而是不限於董事會的運作程序。董事會必須授權高級行政人員在機構內執行其釐定的政策。因此，我們必須加強集團的企業文化和價值觀，並強調良好的商業操守和負責任的行為。

企業管治守則符規聲明

希慎於整個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所載之《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）之規定。惟本集團薪酬檢討委員會（1987年起成立）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。董事會將根據集團的需要，繼續檢討此安排。集團的企業管治指引清晰劃分主席和行政總裁的角色。利定昌現出任主席，而行政總裁一職則正進行公開招聘。

超越守則 條文	希慎的企業管治最佳常規
✓	董事會於2004年制訂正式的企業管治政策。
✓	董事會正式設立「資深」獨立非執行董事，由鍾逸傑爵士出任。他現任獨立非執行副主席。
✓	董事會為本身制訂正式的授權安排及責任，與管理層明確區分各自的角色。
✓	董事會為委任非執行董事制訂正式的準則及規定。新委任的非執行董事會均獲發正式聘書。
✓	董事會評估：主席及非執行董事在無管理層出席的情況下定期召開會議。
✓	各與企業管治相關的委員會（即審核、薪酬檢討及提名委員會）的成員大多數或全數為獨立非執行董事，以符合上市規則的要求。該等委員會的職權範圍已作出調整，委員會可在管理層不在場的情況下進行私下會議，藉以進一步鼓勵客觀和獨立的討論及評估。
✓	本集團已編寫適用於所有員工和董事的操守守則。「舉報」機制的監察工作已外判給外部的獨立供應商，藉以進一步提升獨立性。
✓	本集團已制訂員工證券交易守則，適用於所有或會接觸到未公開的股價敏感資料的僱員。
✓	本集團已制訂企業資料披露政策，作為與業務相關人士溝通的指引，以確保一致和及時地披露資料。
✓	本集團已制訂核數師服務政策，以確定出現衝突的地方並禁止核數師參與該等範疇的工作，從而確保客觀性和獨立性。
✓	本集團自2001年起另行出版企業管治報告，體現與股東保持溝通透明度的承諾。集團同時出版下列報告： (i) 審核委員會報告； (ii) 董事薪酬及權益報告；及 (iii) 內部監控及風險管理報告。
✓	本集團已制訂正式的企業責任政策，及每年另行出版企業責任報告。
✓	自2004年起，股東周年大會採取了新形式，超越了審議法定事宜的範疇，其中包括由主席在會上主持詳細回顧業務的環節。
✓	本集團發起並資助一項計劃，邀請主要的代理人公司主動把集團的通訊材料轉交最終權益股東，費用由本集團自行支付。
✓	本集團繼續加強使用集團網頁，作為與股東溝通的渠道，並載列主要的企業管治政策、指引及相關委員會的職權範圍。

2007年焦點

強化企業文化和價值觀，是集團於2007年的重點工作。事實上，這是進一步提昇監控環境的重要元素，而監控環境則是集團內部監控制度的主要組成部份。我們的行動包括向全集團員工簡介集團《操守守則》、確立企業文化及價值觀為董事會層面的事宜，以及加強董事會和審核委員會的監察角色。我們透過多個渠道，包括員工通訊、活動及企業刊物等與僱員保持溝通，以配合有關計劃的推行。

除了加強監控環境外，集團還採取其他措施，以進一步強化集團的內部監控制度。有關措施的細節另載於「內部監控及風險管理」。

董事會的基本體制方面，我們進一步加強與企業管治有關的董事委員會（即審核、薪酬檢討及提名委員會）的獨立性。現時，各委員會的成員大多數或全數為獨立非執行董事。我們調整了該等委員會的職權範圍，將管理層不在場的情況下進行私下會議的安排正規化，以進一步鼓勵坦誠和客觀的討論及評估。

我們全面改善企業匯報及披露的質素。在本年報中，我們就與集團有關的重大事宜提供簡明易懂的全面資訊，其中包括財務狀況、業務表現及管治。為了方便比較及讓讀者洞悉集團的表現，我們加強採用主要表現指標，並提供更多有關市場及競爭環境的一般資料。我們同時提供更多資料讓股東行使其權利，這些改進包括在隨附的股東周年大會通函中提供有關投票程序、有待表決的決議案及股東權利的詳細資料。

希慎近年於企業管治方面獲得的殊榮

年份	獎項
2007	- 香港會計師公會頒發「2007年度最佳企業管治資料披露大獎」非恒指成份股組別白金獎 - IR Global Rankings 2007頒發亞太區五大最佳企業管治實踐獎項
2006	- 香港會計師公會頒發「2006年度最佳企業管治資料披露大獎」非恒指成份股組別金獎 - IR Global Rankings 2006頒發亞太區五大最佳企業管治實踐獎項 - 由香港董事學會及香港城市大學合辦，2006香港上市公司企業管治水準報告——十大最佳企業管治公司
2005	- 香港會計師公會頒發「2005年度最佳企業管治資料披露大獎」非恒指成份股組別白金獎 - 香港管理專業協會頒發「優秀企業管治資料披露獎」普通類優勝獎 - 2005年英國富時 (FTSE) ISS 企業管理指數系列中，希慎為本港第3最高評分之公司
2004	- 由香港董事學會頒發的2004年度上市公司 (主板—恆生綜合指數) 董事會傑出董事獎

企業管治報告

有關集團企業管治架構及措施的詳細資料另載於下列報告內：

- 企業管治報告
- 審核委員會報告 (第79-80頁)
- 董事薪酬及權益報告 (第72-78頁)
- 內部監控與風險管理 (第34-38頁)



希慎企業管治的演進

主席利定昌先生於2007年8月舉行的第二屆亞太公司管治國際會議中，就家族企業及專業管理的議題發言。

「提起『家族企業』，大家或會有正面的聯想，如『認同感及價值觀』……以至『長遠利益』等；不過亦有些較為消極的想法，如『大股東濫用權力』……。到底家族企業要怎樣釋除負面，強化本身的優點？希慎管治模式之精髓，正是有效結合家族擁有帶來的承諾與支持，配合最佳的專業管理。」

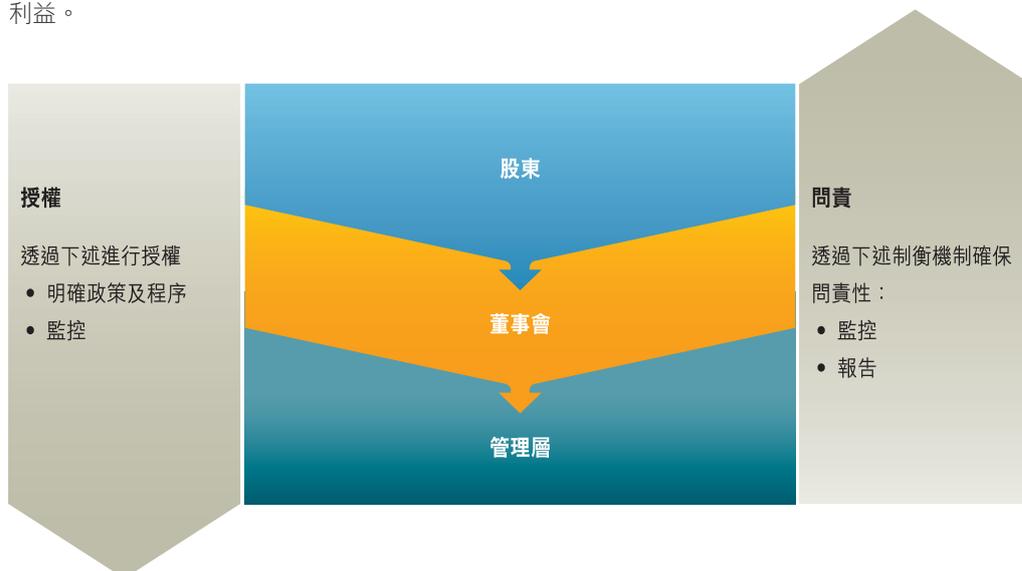
有關演辭內容，請於 www.hysan.com.hk 下載



1. 希慎的管治模式

希慎的管治模式，乃建基於家族擁有與專業管理的有效結合。目前，我們的創辦人利氏家族仍然是公司的主要股東。我們認為，家族控股有助管理層採取長線的決策方針，而較少受到追求短期業績或盈利目標的壓力。一般而言，決策的成效亦會更直接影響家族成員的切身利益。

與此同時，本集團亦在人力資源管理方面致力貫徹用人唯才的原則。集團在控股股東以外招募專業管理人員，確保人才來源廣泛。集團亦在管治結構內建立適當的核查與制衡機制，包括設立「資深」獨立非執行董事及設立適當的董事委員會。董事會、非執行董事和董事委員會的角色與責任亦已清晰界定。



2. 集團的管治架構

主要事項

希慎以多項指引、政策及程序來支援管治架構。以下文件構成希慎管治架構的主要文件並登載於 www.hysan.com.hk:

- 企業管治指引
- 董事會職權
- 非執行董事的職責
- 與企業管治有關的董事委員會（即審核、薪酬檢討及提名委員會）的職權範圍
- 操守守則
- 核數師服務政策
- 企業資料披露政策

董事會每年檢討集團企業管治措施

企業管治指引構成集團企業管治常規的一般架構，當中涵蓋：

- 董事會的宗旨
- 董事會委任及新董事啟導活動
- 董事會領導層：主席、行政總裁及資深獨立非執行董事
- 外聘董事的「獨立性」標準
- 董事會的權限、授權及酌情權
- 董事會之薪酬檢討
- 董事會與高級管理人員的聯繫：資料的提供
- 會議程序
- 與企業管治有關的董事委員會

3. 董事會和管理層

主要事項

- 董事會職權登載於 www.hysan.com.hk
- 董事會每年檢討集團企業管治措施
- 2007年董事會焦點：內部監控、企業文化及價值及人力資源

董事會與管理層的角色是分開及清晰的。董事會的首要工作是制訂策略，其次是監察和控制。在實踐本集團策略目標所達致的營運及財務表現。另一方面，集團業務活動的日常管理和集團政策的推行，仍然是管理層的責任。

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。

董事會制訂正式的**職權文件**，列明董事會在履行其領導角色方面的主要責任，包括：

- 制訂策略及監察
- 內部監控及風險管理
- 文化及價值
- 資本管理
- 企業管治
- 董事會繼任安排

董事會已制定須由董事會決定之事宜，列明若干須由董事會全體成員決定的重大事項。有關事宜包括：

- 長遠目標和策略；
- 將集團業務擴展至新的業務範疇；
- 全年預算案；
- 中期及末期業績的初步公告；
- 股息；
- 重大的銀行信貸額；
- 重大的收購及出售事項；
- 關連交易；
- 全年內部監控評估；及
- 在獲得提名委員會建議後委任董事會成員。

在適用情況下，「重要性」的規限是訂於適當的水平，以確保妥當的監控，同時讓管理層保持日常業務的暢順運作。上述列表定期被檢討，最少每年一次，董事會上一次於2008年3月進行正式檢討。

2007年董事會的焦點

除了廣泛討論集團的租賃策略、建築項目及整體表現外，董事會亦專注處理下列範疇的事宜。

董事會重申不斷提升集團內部監控制度的重要性。鑑於集團是一家由家族作為主要股東的公司以及這種經營模式予人的印象，董事會特別留意在監控制度中建立適當的核查與制衡機制。集團正全面鞏固企業文化和價值觀，尤其因為集團正不斷增聘人才。

(2007年董事會檢討集團內部監控制度之詳情和一般資料載於第34至38頁的「內部監控及風險管理」)

人才是集團另一項需要注意的要點。鑑於市場環境和競爭情況不斷轉變，集團已全面檢討及調整對核心技能的要求。集團不斷加強人力資源，並定期向董事會匯報有關工作的最新進度。

董事會於2007年舉行4次會議，會議的形式有利於進行坦誠討論。董事出席率的詳情如下：

董事	出席次數/ 董事會會議總數
執行董事	
利定昌	4/4
黃于華玲	4/4
利子厚	2/2
獨立非執行董事	
鍾逸傑爵士	4/4
蘇恩深	2/2
胡法光(註)	3/4
葉謀遵博士	4/4
(25%由其替任董事出席)	
非執行董事	
Hans Michael Jebsen	4/4
(75%由其替任董事出席)	
利憲彬	4/4
利乾	4/4
利德蓉醫生	4/4
Per Jorgensen	2/2

註：於2008年獲委任為獨立非執行董事。

4. 董事會領導層：主席和資深獨立非執行董事

集團的企業管治指引清晰劃分主席和行政總裁的角色。利定昌出任主席，而行政總裁一職則正進行公開招聘。集團的企業管治模式，以有效結合家族擁有和專業管理為目的。

鍾逸傑爵士擔任董事會的獨立非執行副主席，他作為資深獨立非執行董事的角色亦正式在企業管治指引中確定。他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/或行政總裁等正常渠道未能解決或不適宜聯繫該等人士處理的事宜。

資深獨立非執行董事同時擔任希慎兩個企業管治相關委員會（即審核委員會及薪酬檢討委員會）的主席。設立獨立非執行副主席一職，旨在確保董事會有效地運作以及在適當情況下提供獨立於管理層的意見。

5. 董事會組成

董事會現由2名執行董事及8名非執行董事組

成。董事會繼續檢討其組成，並積極地為執行董事及非執行董事規劃繼任安排。

匯聚不同專長

希慎的董事會成員具備各種適用於董事會的經驗、能力、技能和判斷力。我們明白到董事會成員擁有不同背景和經驗，能令董事會的決策更加審慎周詳。

希慎董事會成員的技能/經驗

執行董事

- 最高管理層 — 利定昌（主席）
- 業務 — 黃于華玲（執行董事）

獨立非執行董事

- 公共事務 — 鍾逸傑爵士（獨立非執行副主席）
- 跨國集團/環球業務 — 蘇恩深
- 相關業務（房地產及投資）— 胡法光
- 相關業務（建築）— 葉謀遵博士

非執行董事

- 貿易公司/環球業務 — Hans Michael Jebsen
- 金融及投資 — 利乾及利憲彬
- 專業 — 利德蓉醫生

董事履歷載於47及48頁，並載於集團網頁。



「外聘董事把他們廣泛的經驗帶進我們的董事會議室，這些經驗在討論未來發展策略和大計時尤其珍貴；另一方面他們也是監察者，確保公司遵從法律及監管規則的嚴格要求來行事。他們促使管理層更加注意企業管治的要求。」

主席利定昌於第二屆亞太公司管治國際會議中的演辭摘要

6. 董事會的獨立性

主要事項

- 董事會「獨立性」的標準登載於 www.hysan.com.hk
- 董事會每年檢討非執行董事的「獨立性」
- 所有於2008年股東周年大會膺選連任的非執行董事（除公司創辦人利氏家族成員利乾外）均為獨立的

董事會已確立「獨立性」的標準，並納入企業管治指引內。董事會相信，董事會之獨立性關乎判斷與良知，要做到獨立，董事應避免牽涉任何有可能影響他們作出獨立判斷的業務或其他關係。

董事會於每年批准董事提名時，對每位董事的「獨立性」作出判斷，以納入股東周年大會（「股東大會」）通函。若有董事是於年中加入董事會，董事會亦將於當時對新董事的獨立性作出判斷。目前，本集團共有4名獨立非執行董事。年報、中期業績報告及與股東的其他通訊，均說明這些董事的獨立身份。

獨立非執行副主席鍾逸傑爵士在本年度股東大會上膺選連任。他服務董事會至今已超過9年。鍾逸傑爵士在任期間願意作出獨立判斷，並對管理層作出客觀的質詢。沒有證據顯示他的服務年資對他的獨立性產生負面影響。因此，雖然鍾逸傑爵士的服務年資已逾9年，但董事會仍然視他為獨立人士。

「獨立性」狀況				
名稱	管理人員	獨立	非獨立	2008年3月檢討「獨立性」狀況的原因
利定昌	✓			
鍾逸傑爵士		✓		與集團或管理層並無商業或其他關係
蘇恩深 (自2007年5月8日起)		✓		與集團或管理層並無商業或其他關係
Per Jorgensen (直至2007年5月8日)		✓		與集團或管理層並無商業或其他關係
葉謀遵博士		✓		與集團或管理層並無商業或其他關係 (附註1)
胡法光		✓		與集團或管理層並無商業或其他關係 (附註2)
Hans Michael Jebsen			✓	
利憲彬			✓	
利乾			✓	
利德蓉醫生			✓	
黃于華玲	✓			

附註

1. 葉博士為新昌集團的前主席。新昌集團之業務包括建築工程，乃集團投標承造商之一。自2007年12月起，葉博士及其相關人士擁有少於5%的新昌集團股權。
2. 胡法光先生為菱電升降機服務有限公司及菱電機電工程有限公司的前董事及股東。該等公司為希慎提供升降機維修及其他工程的服務。自2004年起，胡先生及其相關人士已沒有在該等公司擁有任何股權。胡先生曾在本集團從事非營運事宜的附屬公司出任非執行董事，但已於2008年退任。

「2007年度最佳企業管治資料披露大獎」：非恆指成份股組別白金獎
由香港會計師公會主辦



「評審指出希慎2006年年報於各方面皆確立良好的指標……其企業管治守則在某方面更超逾聯交所《企業管治守則》之規定。」

「評審認為年報的表達手法專業，令人印象深刻。」

評審報告摘要

概覽

落實策略

企業管治

財務報表及估值

7. 董事委任及重選

主要事項

- 正式規定的非執行董事職責登載於 www.hysan.com.hk
- 非執行董事的任期為3年並須根據章程細則規定輪值退任
- 膺選連任的董事簡歷及其他資料載於隨附本年報寄發予股東的股東周年大會通函內

- 策略 — 提出建設性的質詢，以幫助制訂策略建議
- 績效 — 審查管理層在實現既定目的及目標時的表現
- 風險 — 確保財務資料的可靠性，以及風險管理措施及制度的健全性
- 人事 — 釐定執行董事的適當薪酬水平及制訂繼任計劃

要求

董事會按一個正式、既定及具透明度的程序委任新董事。董事會已成立提名委員會負責推薦人選供董事會全體成員考慮。委員會及董事會先後對董事候選人及董事會的整體技能進行審核。董事會已對非執行董事所肩負的職責，作出正式規定。除了適用於所有董事的要求外，非執行董事亦肩負四個額外主要角色：

蘇恩深於2007年獲委任為獨立非執行董事。

任期

非執行董事的任期為3年，惟新董事須於獲委任後的首次股東大會上膺選連任。本集團的公司章程細則載有關於董事輪值的規定，以確保每位董事至少每3年輪值退任一次。退任的董事可以在其退任時的股東大會上膺選連任。董事的選舉並無累積投票制，每名候選人的選舉按獨立的決議案逐一表決。

8. 資料提供及評估

主要事項

- 主席在公司秘書協助下，負責為新董事會成員進行啟導活動
- 啟導新董事的活動，包括提供啟導文件及與主要管理人員開會討論

啟導活動及資料更新

董事在獲委任時獲告知作為上市公司董事所承擔的法律責任及其他職責及義務。新委任的董事將獲得一套全面的啟導文件，內容涵蓋集團概覽、業務、董事會運作及其面對的主要問題，以及集團非執行董事的職責概述。此外，主要管理人員亦會與新董事開會討論。

董事啟導文件

集團不時就業務的性質和有關個別人士的需要，檢討啟導文件的內容。內容包括：

- 董事的職責 — 包括
 - 希慎的董事職務及責任手冊
 - 聯交所有關董事進行證券交易的標準守則
 - 公司的董事證券交易守則
 - 證券及期貨條例的董事權益披露規定 — 須知會的清單
 - 董事須知會公司的情況清單
- 集團業務 — 包括
 - 預算案摘要
 - 公司組織架構圖
 - 任何重大訴訟的詳情、集團主要保險措施摘要，包括董事及高級人員的責任保險

- 董事會議事程序和現時的董事會事宜 — 包括
 - 公司組織章程大綱和細則的最新版本
 - 最近3次董事會會議的記錄
 - 所有董事、公司秘書及其他重要行政人員的簡歷
 - 董事委員會詳情以及職權範圍

董事在就任期間獲匯報希慎的業務、集團的經營環境及其他事宜的最新情況。

資料的提供

董事會每季收到管理層對各自職責範疇的詳盡報告。集團並採用適當的主要表現指標，以確立參考基準及與同級公司進行比較。董事會定期開會討論包括預算及預測在內的財務計劃。董事會亦不時收到包括非董事會的管理成員呈交的報告，就重大事宜或本集團的新機遇表述。在有需要的情況下，董事亦可與非董事級管理人員會晤，以確保董事會得到所需答案。

獨立意見

董事會明白，有時候一名或多名董事覺得有需要徵詢獨立的法律及/或財務意見，而費用由公司支付。集團的企業管治指引就此確立既定程序。

評估

希慎已設立一套董事會評估程序。根據該程序，董事會主席和非執行董事會至少每年一次在管理層不在場的情況下召開會議。2007年共召開多次會議。

9. 董事委員會

主要事項

- 董事會設立了3個與管治有關的董事委員會
- 審核委員會於年內的工作詳情載於委員會的獨立報告內(79-80頁)
- 薪酬檢討委員會於年內的工作詳情載於董事薪酬及權益報告內(72-78頁)

為了提供有效的監察和領導，董事會根據企業管治指引設立了3個與管治有關的董事委員會。所有該等委員會的成員大多數或全數為獨立非執行董事。與董事會相同，各委員會均可取得所需的獨立意見及法律建議，並得到公司秘書的支援。有關這些委員會的職權範圍，可參閱公司網頁。

A. 審核委員會

組成及會議安排

希慎的審核委員會由獨立非執行副主席鍾逸傑爵士擔任主席，其他成員包括蘇恩深及利乾。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兩次會議。財務總監等管理人員亦會獲邀出席有關會議。

角色及權力

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。希慎管理層負責選定適當的會計政策及編製財務報表。外聘核數師負責審核及

核證本集團的財務報表及在此範圍內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。

審核委員會同時負責檢討集團的「舉報」程序，讓僱員得以在保密或匿名的情況下，舉報懷疑違反集團操守守則的事宜，並確保這些安排可讓該等事宜得到恰當和獨立的調查以及適當的跟進行動。

2007年活動及報告

有關詳情載於第79-80頁之「審核委員會報告」。審核委員會在2007年召開了兩次會議，所有成員均有出席上述會議。

B. 薪酬檢討委員會

組成及會議安排

本集團於1987年設立薪酬檢討委員會，以檢討執行董事之薪酬方案。薪酬檢討委員會由獨立非執行副主席鍾逸傑爵士擔任主席，現任成員包括胡法光及葉謀遵博士。委員會通常最少每年開會一次。

角色及權力

管理層就執行董事酬金的架構和成本，向委員會作出建議，繼由委員會審閱有關建議。董事或其任何聯繫人士概無參與釐定本身酬金。

2007年活動及報告

有關詳情載於第72-78頁之「董事薪酬及權益報告」。薪酬委員會於2007年3月召開會議，考慮執行董事的薪酬。鍾逸傑爵士及胡法光均有出席。

C. 提名委員會

組成

董事會於2005年成立提名委員會。該委員會由董事會主席利定昌出任主席，其他成員包括鍾逸傑爵士及葉謀遵博士。委員會在其認為有需要的時間舉行會議。

角色及權力

提名委員會負責提名人選供董事會批准，以填補董事會空缺，並評估董事會的整體技能、知識及經驗。委員會職權範圍已清楚註明，當處理有關主席繼任人事宜時，董事會主席不能出任該委員會主席。

2007年活動及報告

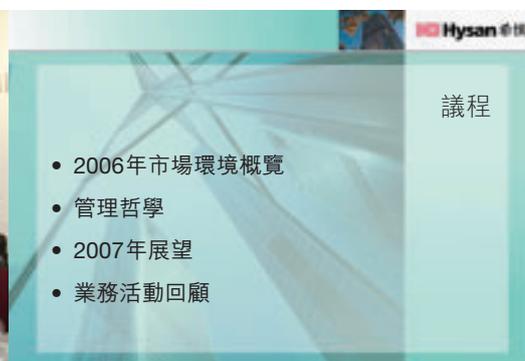
提名委員會於2007年召開會議，所有成員均有出席，考慮委任蘇恩深先生為獨立非執行董事，於2007年的股東周年大會後上任。

10. 股東

主要事項

- 我們制訂自資計劃，透過代理人公司主動轉交通訊資料予股東
- 主席透過主持我們的股東周年大會的「業務回顧」環節（2007年簡報登載於www.hysan.com.hk）促進與股東的溝通
- 設立投資者關係計劃，以保持與機構股東進行坦誠溝通
- 企業資料披露政策登載於www.hysan.com.hk
- 股東周年大會投票程序的詳情載於寄發予股東的股東周年大會通函內

董事會和管理層完全理解，建立管治架構來保障股東權利和確保股東能行使本身權利至關重要。與此同時，我們致力不斷改善與股東的溝通和徵詢他們的意見。



與股東溝通

對股東的問責性及企業匯報

嚴謹衡量集團業績，乃集團達致長遠成功的策略之重要一環。由於集團須向業務相關人士承擔問責，故高透明度地匯報財務及非財務業績至關重要。集團採用多種正式溝通渠道向股東報告集團業績，包括年度報告及賬目、中期業績報告及賬目、新聞發布及公告等。

建設性運用股東周年大會

董事會理解建設性地善用股東周年大會，作為與股東在互諒基礎上溝通對話的重要性。股東可在股東大會上向主席提問。根據各自的職權規定，各董事委員會主席出席股東周年大會，以回應股東就委員會活動的提問。

自2004年起，為了讓股東對集團業務活動有更佳認識，我們在股東周年大會法定部分以外，還設立主席主持的「業務回顧」環節。上一次股東周年大會討論的主題包括：2006年市場環境、年內業務活動回顧及展望。股東對是項安排反應良好。

機構股東

我們致力與機構投資者和分析員保持坦誠溝通，以加深他們對集團策略、營運、管理和計劃的認識，並讓他們提出任何關注的問題。財務總監參與在香港及海外的定期一對一面談及路演。

企業資料披露政策

我們確認企業資料須一致性地向各有關方披露，以準確、及時和向各有關方按同一標準披露為原則。我們制訂了企業資料披露政策，為協調對投資者、分析員及媒體的重要資料披露及集團的業績公告程序提供指引。該政策亦指定可代表希慎發言的人員，以及概述與各界相關人士進行溝通的責任。

股東權益

制訂自資計劃，透過代理人公司主動轉交股東通訊資料

我們必須為股東足夠和及時提供與集團和任何重要發展有關的資料。目前，香港法例並無強制規定代理人公司必須把集團對股東的通訊材料轉交最終股東。自2005年起，我們發起並資助一項計劃，鼓勵主要的代理人公司主動把集團對股東的通訊材料轉交股東，費用由我們支付。自計劃開始以來，其覆蓋範圍倍增。

提供足夠和及時的資料

我們理解為股東提供資料，讓他們在知情的情況下進行評估和投票的重要性。集團於股東周年大會舉行日期最少30日前，向股東寄發年報及財務報告和相關文件（法定要求為21日）。集團製備簡明的股東周年大會通函，連同年報一併寄發，當中包括以簡明的「常見問題剖釋」方式呈列有關投票程序（包括要求以投票方式表決的程序）的詳細資料，以及將予提呈的各項決議案的全面資料。

投票

為確保股東能取得與本身持股量相稱的控制權，本集團擬於股東大會上採取按股數表決的投票方式，這種做法已於2004年起在集團的股東周年大會上採用。本集團的股份過戶登記處進行點票，並由核數師德勤•關黃陳方會計師行進行監票。表決結果分別於聯交所及公司網頁公布和登載。

章程細則和香港法例的相關條款

根據公司組織章程細則和香港《公司條例》，持有不少於公司實繳股本5%的股東，可要求召開

股東特別大會，其申請書須列明舉行大會的目的，並經該等股東簽署後投遞於本公司登記辦事處。

香港《公司條例》同時訂明與基本企業變動有關的決定須要徵求股東批准的規定，包括章程細則的修訂、以及特別交易（包括轉移公司全部或大部分資產的交易）。

除了一般適用於所有股東的限制外，香港法例或公司章程細則並無限制非居民或海外人士持有本公司股份或進行投票的權利。

「『公平處事』的宗旨為控股家族與上市公司訂下清晰分野，同時平衡大股東與小股東的關係。這種公平處事的觀念，奠定了今日被稱為『企業管治』的基石。」

主席利定昌於第二屆亞太公司管治國際會議中的演辭摘要



董事會報告

董事同寅謹將董事會於2008年3月13日批准截至2007年12月31日止年度報告及經審核財務報表送呈各股東省覽。

主要業務

本集團於2007年內持續從事之主要業務為物業投資、管理及發展。本集團聯營公司及主要附屬公司於2007年12月31日之詳情分別載於綜合財務報表附註19及41。

由於本集團收入及營業額主要來自香港投資物業之租賃，因此沒有作出分部財務分析。年內本集團業務發展及日後可能之發展之詳細檢討，載於年報內之「主席報告」及「管理層之討論與分析」內。

業績及盈利分配

本集團截至2007年12月31日止年度之業績載於第84頁之綜合收益表。

中期股息每股12港仙已於年內派發予股東，合共127,232,025港元。

董事會現建議派發附有以股代息選擇之末期股息每股48港仙，給予在2008年5月14日名列股東登記冊之股東，合計497,985,483港元。2007年內建議派發及已付之普通股股息合計將為625,217,508港元，其餘溢利將會保留。

儲備

年內本集團及本公司儲備之變動分別載於第88至89頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註32。

投資物業

本集團所有投資物業於2007年12月31日由一名獨立估值師負責進行重估。與賬面值比較，重估產生盈餘為3,130,712,676港元，並於綜合收益表確認。

年內，本集團之投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註15。

於2007年12月31日，本集團主要投資物業詳情載於本年報「主要物業報表」內。

物業、機器及設備

年內，本集團及本公司之物業、機器及設備變動詳情載於綜合財務報表附註16。

股本

年內，本公司股本變動之詳情載於綜合財務報表附註31。

董事會報告續

企業管治

本公司承諾奉行高質素之企業管治。除於「企業管治報告」中披露及作出解釋外，本公司於整個年度內已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所載之《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）之守則條文。

有關本公司企業管治政策的其他資料，請參閱以下各獨立報告書：

- (a) 「企業管治報告」(第50至64頁) — 詳列有關本公司遵守企業管治守則之情況，和採納本地及國際最佳應用準則。
- (b) 「董事薪酬及權益報告」(第72至78頁) — 詳列董事薪酬及權益的資料（包括有關董事報酬、服務合約、董事的股份權益；在若干集團合約之權益及於競爭性業務中擁有之權益）。
- (c) 「審核委員會報告」(第79至80頁) — 列出審核委員會於回顧年度內的職權範圍、工作詳情及討論結果。
- (d) 「內部監控及風險管理」(第34至38頁) — 列出本公司對內部監控及風險評估的架構（包括方法、監控活動、年內所作的措施及進一步採取之步驟）。
- (e) 「企業責任報告」 — 列出本公司對於承諾奉行高質素企業管治所訂定的本公司企業責任政策及常規。

董事會

董事會成員目前包括主席利定昌及執行董事黃于華玲及八位非執行董事。鍾逸傑爵士為獨立非執行副主席，並擔任有關企業管治委員會（即審核委員會及薪酬檢討委員會）主席。於本報告日，各董事之簡歷載於本報告第47至48頁。

利子厚及Per Jorgensen已於2007年5月8日舉行的2007年股東周年大會結束後分別退任董事總經理及獨立非執行董事職務，蘇恩深於該大會結束後獲委任為獨立非執行董事。因此，施敏夫（曾為Per Jorgensen之替任董事）亦於2007年股東周年大會結束後獲委任為蘇恩深之替任董事。除上述者外，胡亮明、李錦榮及葉維義亦於年內擔任替任董事職位。

根據本公司現時之公司組織章程細則第97條，獲委任之新董事（不論為填補空缺或為增加董事會名額）之任期僅至下屆股東周年大會為止。

根據本公司現時之公司組織章程細則第114條，於每屆股東周年大會上，董事會之三分之一當時任期最長者（或適用法例規定之其他數目）須輪值退任，如適用之數目非整數則向上調整。

於應屆股東周年大會（「2008年股東周年大會」）結束後生效之董事會成員變更，包括將於2008年股東周年大會上願意膺選連任之董事詳情載於隨年報附上之股東通函內。

本公司已接獲各位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定之獨立性確認函件，而本公司對彼等之獨立性表示認同。

董事的股份權益

董事及替任董事於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有的權益及淡倉之詳情載於第72至78頁之「董事薪酬及權益報告」。

主要股東及其他人士的股份權益

於2007年12月31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的權益或淡倉如下：

持本公司股份及相關股份中的合計好倉

名稱	身份	持有普通股數目	佔已發行股本百分比 (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)	41.75
Lee Hysan Company Limited	所控制法團權益	433,130,735 (附註2)	41.75

附註：

- 百分比乃按本公司於2007年12月31日已發行之股份數目（即1,037,469,756股普通股）而計算。
- 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12月31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。其他有關詳情載於綜合財務報表附註39。

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12月31日，有關交易詳情載列於下文：

I. 本集團授出之租賃

(a) 香港希慎道33號利園（「利園」）

達榮置業有限公司（本公司之全資附屬公司兼利園之物業持有人）作為業主與Oxer Limited（前稱「邦意有限公司」，由本公司前董事總經理利子厚所控制之公司）達成下列租賃安排。租賃安排詳情載列如下：

關連人士	協議日期	年期	物業	年度代價 (附註1)
Oxer Limited	2007年8月30日 (租賃及補充租賃)	(3703室) 自2007年 7月1日起，為期3年及 (3704室) 自2007年 8月1日起，為期35個月	3703及3704室及 1個泊車位	2007年： 507,299港元 (按比例計算) 2008年： 1,458,060港元 2009年： 1,458,360港元 2010年： 729,180港元 (按比例計算)
		2007年7月6日 (泊車位使用協議)	(泊車位) 自2007年 9月1日起，為期34個月	

持續關連交易續

I. 本集團授出之租賃續

(b) 香港恩平道28號利園二期(「利園二期」)

Barrowgate Limited (「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	年期	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	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： 20,582,424港元 2009年： 20,582,424港元 2010年： 13,721,616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 (附註4)	自2006年10月1日起， 為期3年	地下G13號商舖及 地下低層部份單位 (11-12號商舖)	2007年： 13,267,560港元 2008年： 1,643,808港元 (按比例計算)
(iv) 恒生銀行 有限公司	2007年10月15日 (附註5)	(地下低層2-10號商舖) 自2007年10月15日起， 為期72個月及 (地下G13A號商舖及 地下低層11-12號商舖) 自2008年2月15日起， 為期68個月	地下G13A號商舖及 地下低層2-10及 11-12號商舖	2007年： 242,097港元 (按比例計算) 2008年： 10,578,491港元 2009年： 12,469,416港元 2010年： 9,821,341港元 (按比例計算) (附註6)
(v) 捷成馬國際 有限公司 (附註7)	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7個月	24至25樓寫字樓 單位	2007年： 6,596,532港元 2008年： 558,431港元 (按比例計算)

持續關連交易 續

I. 本集團授出之租賃 續

(c) 香港堅尼地道74-86號竹林苑(「竹林苑」)

廣運地產有限公司(「廣運」)(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(持有本公司41.75%權益之主要股東)及公利商業管理有限公司(「公利」)(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	年期	物業	年度代價 (附註1)
(i) 利希慎置業有限公司	2005年11月9日及2007年11月1日之延期協議	自2005年11月1日起，為期2年2個月	36及37樓複式天台01單位及1個泊車位	2007年：2,690,280港元 (附註8)
(ii) 公利商業管理有限公司	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	29及30樓複式天台01單位及2個泊車位	2007年：1,792,920港元 2008年：72,494港元 (按比例計算) (附註9)

(d) 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)與公利達成下列租賃安排，租約詳情載列如下：

關連人士	協議日期	年期	物業	年度代價 (附註1)
公利商業管理有限公司	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：1,169,800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	年期	物業	年度代價
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	17,443,318港元(i)及2,525,278港元(ii) (附註10)

持續關連交易 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. 捷成洋行有限公司（「捷成洋行」）及恒生銀行有限公司（「恒生」）乃為 Barrowgate 的實益主要股東，分別持有 Barrowgate 10% 及 24.64% 之股權。
3. 此乃上述第 I(b)(i) 項之租約續租。
4. Barrowgate 於 2007 年 10 月 15 日與恒生訂立一份退租協議，訂明恒生同意終止租用上述第 I(b)(iii) 項之物業，於 2008 年 2 月 14 日起生效。
5. Barrowgate 於 2007 年 10 月 15 日與恒生訂立一份租賃協議。
6. 由 2010 年 10 月 15 日至 2013 年 10 月 14 日期間的租金將由 Barrowgate 及恒生參照當時現行的市值租金而作出檢討，並由雙方同意下釐定。
7. 於訂立租約時，捷成馬國際有限公司由本公司之替任董事所控制，故被視為關連人士。由於該替任董事已辭任逾 12 個月，該公司現不是本公司之關連人士。
8. 由 2007 年 1 月 1 日起，每月之管理費已作出調整。於 2007 年 11 月 1 日，廣運與利希慎置業訂立一份延期協議，訂明廣運同意將上述第 I(c)(i) 項之租賃年期由 2007 年 11 月 1 日起延長 2 個月至 2007 年 12 月 31 日止。
9. 由 2007 年 1 月 1 日起，每月之管理費已作出調整，而租金則維持不變。
10. 此等代價相當於截至 2007 年 12 月 31 日止年度，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。

載有有關交易之公告已根據上市規則刊登。就上述第 I(b)(v) 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。本公司確定已遵守適用於該等交易之上市規則第 14A 章之披露規定。

根據上市規則 14A.38 條，董事會已聘用本公司之核數師就本集團之該等交易進行若干共同接受的程序，以協助董事評估交易是否：

1. 已獲董事會之批准；
2. （若交易涉及由本公司提供貨品或服務）乃按本公司的定價政策而進行；
3. 乃根據該等交易之協議條款而進行；及
4. 並無超逾有關公告所列之上限。

核數師已根據該等程序向董事會報告其據實調查結果，核數師為該等交易所選擇之樣本與以上第 1、3 和 4 項一致，而就第 2 項，根據核數師所選擇之樣本，向關連人士收取之租金比向獨立第三方所提出之租金範圍乃一樣或在範圍之內。所有本公司獨立非執行董事均已審核該等交易及核數師之報告，並確認該等交易：

1. 屬本公司的日常業務；
2. 按照一般商務條款進行；及
3. 根據有關交易的條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本集團的整體商業利益。

重要合約的權益

Barrowgate (非全資附屬公司) 與捷成洋行 (Hans Michael Jebsen 為該公司董事及股東) 達成的租賃安排，因於2007年12月31日，以租賃年度代價計算收益比率之百分比率達1.29%，亦構成重要合約 (資產比率及代價比率之百分比率分別為0.04%及0.07%)。交易之詳情載列於持續關連交易之 I(b)(i) 及 (ii) 項。

主要客戶及供應商

本集團5大客戶之營業總額佔總營業額少於30%。

本集團與其主要供應商於本年度之交易詳情載列如下：

	佔本集團總購買之百分比
最大供應商	16%
5大供應商	33%

除上文披露外，並無董事及其聯繫人或股東 (據董事會所知擁有本公司5% 以上的已發行股本) 在年內之任何時間於本集團5大供應商佔有權益。

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)	最高價 港元	每股代價 最低價 港元	支付代價總額 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
	24,233,000			511,465,496

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。

公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料、及董事所知悉，本公司於本年度內及截至本報告日已按照上市規則規定維持指定數額的公眾持股量。

捐款

年內，本集團向慈善及非牟利機構捐款共1,299,170港元。

核數師

於2008年股東周年大會上，將提呈一項議案，建議重聘德勤·關黃陳方會計師行為本公司核數師。

代表董事會

主席
利定昌

香港，2008年3月13日

董事薪酬及權益報告

董事報酬

執行董事薪金

董事會於1987年率先成立薪酬檢討委員會，負責檢討及釐定執行董事之薪酬。

薪酬檢討委員會主席由獨立非執行副主席鍾逸傑爵士擔任，其他成員包括胡法光及葉謀遵博士。

管理層將就本公司有關執行董事薪金之架構及成本，向委員會作出建議，由委員會檢討有關建議。主席或行政總裁亦會獲邀出席委員會會議，討論與其本身無關之事宜。董事概不會參與決定其本身薪金之商討。

集團之薪酬政策旨在提供一個公平之市場薪酬，其形式及報酬有利於招攬、保留及鼓勵出色之員工，同時也能反映平衡員工獎勵及股東權益之重要性。在釐定薪酬水平方針時，確保公司能與相關類型公司（尤以地產公司）保持競爭力，以便成功招攬表現出眾之員工。公司更會在有需要時尋求獨立專業意見。

參照委員會於2003年11月所完成的檢討報告，本公司已制訂一套政策，為最高管理層（主席及行政總裁）釐定不同薪酬部分。薪酬的固定部分由基本薪金及福利組成，而在新政策下，按表現掛鈎的報酬佔總薪酬的比例則有所增加。另外，公司已就一項長期獎勵計劃作出安排。新的薪酬水平（於2003年12月起生效）反映了可供比較的市場訊息及獨立顧問（華信惠悅顧問有限公司）的建議。該等薪酬水平按年由委員會審核。

委員會於2007年3月召開會議，檢討執行董事的薪酬。該會議概無執行董事參與，除葉謀遵博士外，所有委員會成員均有出席。詳情載於綜合財務報表附註8。委員會最近於2008年3月召開會議（所有成員均有出席），檢討所有執行董事之薪金。

有關董事（包括個別執行董事）薪金及購股權之詳情，分別載於綜合財務報表附註8及40。

非執行董事薪金

董事袍金須經股東在股東大會上批准。於2007年，非執行董事（包括獨立非執行董事）合共收取1,100,356港元及獨立非執行副主席收取年度袍金合共230,000港元（請參閱綜合財務報表附註8）。

考慮到擔任董事所需的職責、經驗及能力，與其他可比較公司對類似職位所提供的袍金，新的董事袍金已於2005年5月10日舉行之股東周年大會（「股東周年大會」）上獲檢討及批准：

	每年 港元
董事會	
主席	140,000
副主席	120,000
董事	100,000
審核委員會	
主席	60,000
成員	30,000
其他委員會	
主席	30,000
成員	20,000

除以上披露之薪金外，非執行董事概無收取本集團任何其他報酬。

非執行董事概無收取本公司任何退休金福利，亦無參與花紅或獎勵計劃。

董事報酬

長期獎勵計劃：購股權計劃

本公司現有按兩個行政人員購股權計劃授出購股權。此兩個計劃之目的均為加強個別員工與股東權益之連繫。薪酬檢討委員會獲賦與權力向執行董事授予購股權，另要根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之規定再經所有獨立非執行董事批准有關批授。主席或前董事總經理已獲董事會賦與權力向執行董事職級以下之管理人員作出批授。

購股權計劃之主要條款概括如下：

1995購股權計劃（「1995計劃」）

1995計劃已於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計劃所授出而未行使之購股權將可根據1995計劃之條款繼續生效及可予行使。

於2007年12月31日，按1995計劃所授出之購股權涉及可發行之股份為303,667股，佔少於本公司已發行股本0.03%。

每名參與者在1995計劃下可享有的最高股數遠低於該計劃之最高限額（為於任何時間根據1995計劃可授出的購股權最高相關股數的25%）。行使價原定為按緊接批授日期前20個交易日股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）所報平均收市價之80%或股份之面值中較高者釐定。於2001年9月1日後授出之購股權行使價為遵守上市規則之修改而更改。購股權之代價為1.00港元，而行使價需於行使有關購股權時悉數支付。

2005年3月8日前批授之購股權之歸屬期為5年，而有關購股權於發行後首2年內不得行使。

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。

根據2005計劃及任何其他本公司之購股權計劃所授出之購股權涉及之股份數目，按上市規則不得超過本公司於2005年5月10日（即通過2005計劃之股東周年大會日期）之已發行股份的10%（即104,996,365股）。根據上市規則，上市公司可於股東大會上尋求股東「更新」10%之限額。當所有根據2005計劃及任何其他本公司之購股權計劃授出但未行使的購股權予以行使時發行的股份數目，不得超過本公司不時已發行股份的30%（或根據上市規則所要求的股份數目）。倘若該批授將導致超過該30%上限時，則無購股權可獲批授。

每名參與者在2005計劃下可享有的最高股數，為在任何12個月內不得超過上市規則所要求的股份數目（即獲股東批准時之總發股數的1%）。行使價須至少為(i)股份在購股權授予日期於聯交所日報表所載的收市價；(ii)股份在購股權授予日期前5個營業日於聯交所日報表所載的平均收市價；及(iii)股份的面值中的較高者。購股權之代價為1.00港元，而行使價需於行使有關購股權時悉數支付。

批授及歸屬機制

由2005年3月8日起，董事會已批准一個新的批授及歸屬期規範，可定時批授購股權。歸屬期為3年，平均分為3段時間行使。批授的數量將按照基本薪金倍數及職級釐定，主要依循一個與表現掛鈎的明確準則。董事會將定期檢討批授及歸屬機制。

董事報酬續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

年內已授出之股權變動

年內，根據2005計劃合共授出可認購863,000股股份之購股權。

於2007年12月31日，根據計劃已授出合共可認購1,297,667股股份而仍未行使之購股權，涉及之股份約佔本公司已發行股本之0.13%。

於本報告日期，根據計劃可發行之股份數目為99,342,765，佔已發行股本之9.58%。

年內，根據計劃已授出、行使、註銷／失效及尚未行使的購股權的詳情如下：

姓名	授出日期	行使價 港元	行使期	於2007年 1月1日 結餘	年內變動			於2007年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷／失效	
1995計劃								
執行董事								
利定昌 (附註a)	1999年 1月7日	9.22	2001年1月7日－ 2009年1月6日	1,350,000	—	(1,350,000) (附註g)	—	—
合資格僱員 (附註b)	2005年 3月30日	15.85	2005年3月30日－ 2015年3月29日	401,333	—	(77,666) (附註h)	(20,000) (附註j)	303,667
2005計劃								
執行董事								
利定昌 (附註c)	2007年 3月6日	21.38 (附註e)	2007年3月6日－ 2017年3月5日	—	235,000	—	—	235,000
利子厚 (附註d)	2005年 5月10日	16.60	2005年5月10日－ 2015年5月9日	240,000	—	(80,000) (附註i)	(160,000) (附註j)	—
	2006年 3月30日	22.00	2006年3月30日－ 2016年3月29日	188,000	—	—	(188,000) (附註j)	—
	2007年 3月6日	21.38 (附註e)	2007年3月6日－ 2017年3月5日	—	185,000	—	(185,000) (附註j)	—
黃于華玲 (附註c)	2007年 3月6日	21.38 (附註e)	2007年3月6日－ 2017年3月5日	—	108,000	—	—	108,000
合資格僱員 (附註b)								
	2005年 8月9日	18.79	2005年8月9日－ 2015年8月8日	96,000	—	—	(96,000) (附註j)	—
	2005年 10月12日	18.21	2005年10月12日－ 2015年10月11日	120,000	—	—	(120,000) (附註j)	—
	2006年 3月30日	22.00	2006年3月30日－ 2016年3月29日	325,000	—	—	(106,000) (附註j)	219,000
	2006年 6月26日	20.11	2006年6月26日－ 2016年6月25日	110,000	—	—	—	110,000
	2007年 3月30日	21.25 (附註f)	2007年3月30日－ 2017年3月29日	—	335,000	—	(13,000) (附註j)	322,000
				2,830,333	863,000	(1,507,666)	(888,000)	1,297,667

董事報酬續

長期獎勵計劃：購股權計劃續

年內已授出之股權變動續

附註：

- 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。
- 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。
- 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。
- 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日舉行之2007年股東周年大會結束後退任董事一職。
- 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。
- 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。
- 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為19.60港元。
- 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為21.09港元。
- 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。
- 可認購888,000股股份之購股權於年內因利子厚退任及若干合資格僱員辭任而失效。

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。

本公司之購股權計劃詳情載於綜合財務報表附註40。

購股權價值

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

本公司採用柏力克—舒爾斯期權定價模式（「該模式」）計算所授出購股權公平值。該模式是評估購股權的公平值較為普遍使用的一種模式。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。該模式的詳情如下：

	授出日期	
	2007年3月30日	2007年3月6日
於授出日期的收市價	21.25港元	20.80港元
行使價	21.25港元	21.38港元
無風險息率(附註a)	4.192%	4.188%
購股權預期有效期(附註b)	10年	10年
預期波幅(附註c)	29.53%	30.12%
預期每年股息(附註d)	0.416港元	0.416港元
每份購股權的估計公平值	7.47港元	7.21港元

附註：

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

服務合約

擬於應屆股東周年大會上膺選連任的董事，均並無與本公司或其任何附屬公司訂立不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約。

董事的股份權益

於2007年12月31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、相關股份或債券中擁有的權益及淡倉如下：

持本公司之股份及相關股份中的合計好倉

姓名	持有普通股數目				總數	佔已發行股本百分比 (附註a)
	個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益		
利定昌	3,370,708	—	—	—	3,370,708	0.325
胡法光	—	—	200,000 (附註b)	—	200,000	0.019
Hans Michael Jebsen	60,000	—	2,432,914 (附註c)	—	2,492,914	0.240
蘇恩深	10,000	—	—	—	10,000	0.001
利乾	800,000	—	—	—	800,000	0.077
利德蓉	1,871,600	—	—	—	1,871,600	0.180
黃于華玲	154,000	—	—	—	154,000	0.015
葉謀遵	258,288	—	—	—	258,288	0.025
葉維義（葉謀遵之替任董事）	43,259	—	—	—	43,259	0.004

附註：

- (a) 百分比乃按本公司於2007年12月31日已發行之股份數目（即1,037,469,756股普通股）而計算。
- (b) 該等股份由胡法光全資擁有的一間公司持有，故彼被視為擁有該等股份的全部權益。
- (c) 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。

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，詳情載於上文「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。

董事的股份權益 續

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：

姓名	持有普通股數目			佔已發行股本百分比
	法團權益	其他權益	總數	
Hans Michael Jebsen	1,000	—	1,000	10(附註a)
胡法光	—	5,000	5,000	50(附註b)
胡亮明（胡法光之替任董事）	—	5,000	5,000	50(附註b)

附註：

- (a) 捷成洋行有限公司（「捷成洋行」）透過一全資附屬公司持有Barrowgate10%之已發行股份權益。Hans Michael Jebsen乃捷成洋行之控股股東，因而被視為於Barrowgate之股份中擁有權益。
- (b) 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12月31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、相關股份或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。

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年度內已遵守該標準守則之規定。

董事在若干集團合約之權益

在回顧年度，若干董事作為另一合約方在若干集團合約中享有權益。此等合約在適用會計或監管規則下構成關連人士交易、關連交易或重要合約（詳見「董事會報告」）。

董事於競爭性業務中擁有之權益

本集團主要在香港從事投資、發展及管理優質投資物業。根據上市規則之定義，以下董事（不包括於2007年之獨立非執行董事）被視為於其他可與本集團核心業務構成或可能構成競爭之業務（「視同競爭業務」）中擁有權益。

基於下述理由，及因本集團獨立非執行董事與審核委員會之竭盡所能，本集團及被視同競爭業務能基於公平磋商的原則下，獨立地經營其本身業務。

董事於競爭性業務中擁有之權益 續

- (i) 利定昌、利憲彬、利乾、利子厚（於2007年5月8日退任的前董事總經理）及利德蓉醫生為利氏創業家族成員，其家族之一般投資業務範圍包括香港及海外物業投資。鑑於本集團物業組合之規模及覆蓋範圍，該等視同競爭業務被視為不重要。
- (ii) 胡法光及其替任董事胡亮明乃尚紀設計有限公司及其附屬公司之董事，並間接持有該等公司之主要權益。該等公司均在中華人民共和國及香港從事投資控股、物業投資及發展、物業代理及管理以及項目管理。
- (iii) Hans Michael Jebsen 及其替任董事李錦榮乃捷成洋行及捷成中國服務有限公司（「該等公司」）及其若干附屬公司之董事。其業務包括在中華人民共和國及香港從事投資控股及物業投資。Jebsen 先生為該等公司之主要股東。

Jebsen 先生亦為九龍倉集團有限公司之獨立非執行董事。該公司在中華人民共和國及香港從事之業務包括物業投資、發展及管理。

- (iv) 利乾乃太古股份有限公司之獨立非執行董事，該公司在香港、中華人民共和國及美國從事之業務包括物業投資及貿易。

本公司與上列第(ii)、(iii)及(iv)項之公司之管理層均為獨立隊伍。此外，除利定昌及利子厚外，有關董事乃擔當非執行董事職責，且並無參與本公司之日常運作及管理。

承董事會命
公司秘書
容韻儀

香港，2008年3月13日

審核委員會報告

審核委員會有3名成員，其主席為獨立非執行副主席鍾逸傑爵士，大部份成員均為獨立非執行董事。根據職權範圍，審核委員會監督公司的財務報告程序、檢討公司的內部監控和風險管理制度及與外聘核數師的關係。審核委員會每次舉行會議後均向董事會提交報告。

審核委員會在2007年召開了2次會議（3月5日和8月14日），所有成員均有出席上述會議。於2008年2月1日召開會議，考慮有關新增內部審核部門的事項。委員會亦於2008年3月12日召開會議審閱截至2007年12月31日止年度之綜合財務報表。會上所審閱及討論的重大事項包括：

財務報告

在財務報告過程中，管理層負責編製集團財務報表，包括挑選合適之會計政策。外聘核數師則負責審核及驗證集團的財務報表及評核集團的內部監控制度。審核委員會監督管理層及外聘核數師的工作，並批准管理層及外聘核數師採用的程序及保障措施。

- 2007年8月：審核委員會已審閱2007年首6個月之未經審核綜合財務報表，並建議董事會批准，然後刊登公告及存檔。審核委員會已接獲外聘核數師之報告，並與外聘核數師開會，討論其審閱工作及結果的範圍。審核委員會已與管理層討論了對集團財務報表有影響的重要判斷。
- 2008年3月：審核委員會已審閱，並與管理層及外聘核數師討論載於2007年年報的2007年綜合財務報表，然後刊登公告及存檔。審核委員會已接獲外聘核數師之報告，並與外聘核數師開會討論其審核工作及結果的一般範圍。審核委員會已與管理層討論對集團財務報表有影響之重要判斷。根據上述檢討及討論結果以及外聘核數師的報告，審核委員會建議董事會批准截至2007年12月31日止年度綜合財務報表連同有關之獨立核數師報告。

檢討內部監控及風險管理制度

- 2007年8月：審核委員會已考慮就履行由獨立國際知名會計師行於2006年檢討本集團的內部監控後所識別的可改善之處的管理層報告，並對此表示滿意。
- 2008年2月：審核委員會已開會討論於2007年下半年新增的內部審核部門所作的內部審核，並考慮及批准2008年的內部審核計劃。
- 2008年3月：審核委員會已收到管理層及內部審核的確認，並對公司內部監控制度的效用表示滿意，對財務上、運作上或法規上的監控並無重大疑慮。

與外聘核數師的關係

- 2007年8月及2008年3月：審核委員會檢討並考慮委聘外聘核數師就有關2007年中期業績檢討及2007年年度審核及有關業績公告及年度確認的條款。

審核委員會評估了外聘核數師之獨立性及客觀性。考慮的因素包括首席審核合夥人之輪調安排，以及核數師所提供之非審計服務。審核委員會已建議董事會尋求股東批准續聘德勤•關黃陳方會計師行為集團2008年度之外聘核數師。

截至2007年12月31日止年度，外聘核數師合共收取2,341,840港元之費用（審核服務：1,700,000港元；非審核服務：301,000港元；香港稅務合規服務：340,840港元）。

審核委員會成員

鍾逸傑爵士（主席）

利乾

蘇恩深

香港，2008年3月13日

財務報表及估值

82	董事就財務報表之責任
83	獨立核數師報告
84	綜合收益表
85-86	綜合資產負債表
87	資產負債表
88-89	綜合權益變動表
90-91	綜合現金流量表
92-134	財務報表附註
135-136	五年財務摘要
137	估值師報告
138	主要物業報表
139-140	股權分析

經常性基本溢利上升

25.8%

整體營業額上升

7.9%

相同基準營業額上升

18.8%

股息上升

20.0%

董事就財務報表之責任

公司條例規定董事須就各財政年度編製財務報表，以真實及公平地反映本公司及本集團於該財政年度結算日之財政狀況以及截至結算日止年度本公司及本集團各自之盈利或虧損情況。編製財務報表時，董事須：

- (a) 選取並貫徹採用合適之會計政策，作出審慎、公平而合理之判斷及估計；
- (b) 就任何嚴重偏離會計準則之情況申明理由；及
- (c) 按持續經營基準編製財務報表，除非情況不適用假定本公司及本集團於可見將來仍會繼續經營業務，則作別論。

董事須負責存置妥當會計記錄，以保障本公司及本集團資產，以及採取合理步驟防止及查察有否任何欺詐及其他不合常規之情況。

Deloitte.

德勤

致希慎興業有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第84至134頁希慎興業有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的財務報表,此財務報表包括於2007年12月31日的綜合資產負債表及 貴公司資產負債表,與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責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及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制,以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述;選擇和應用適當的會計政策;及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見。我們的報告僅按照香港公司條例第141條,為股東(作為一個團體)而編製,並不為其他任何目的。我們並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行政序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制,以設計適當的審核程序,但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性,以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為,該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2007年12月31日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量,並已按照香港公司條例妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港,2008年3月13日

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	5	1,368	1,268
物業支出		(208)	(240)
毛利		1,160	1,028
投資收入	6	98	147
其他收益及虧損	7	302	201
行政支出		(106)	(111)
財務支出	10	(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	11	(745)	(558)
本年度溢利	12	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	13	549	474
建議	13	498	422
每股盈利（以港仙列值）			
基本	14	375.46	293.96
攤薄	14	375.25	293.70

綜合資產負債表

於2007年12月31日

	附註	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
非流動資產			
投資物業	15	35,711	32,473
物業、機器及設備	16	73	69
預付租賃款項	17	123	123
聯營公司投資	19	1,011	630
可供出售投資	20	2,479	1,745
其他金融資產	21	235	2
其他應收款項	22	22	23
		39,654	35,065
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	22	66	159
應收聯營公司款項	24	590	642
持作買賣投資	25	95	—
其他金融資產	21	1	2
定期存款	26	478	382
現金及銀行結存	26	6	3
		1,236	1,188
流動負債			
應付賬款及應付費用	27	278	253
其他金融負債	21	40	40
租戶按金		124	102
應付少數股東款項	28	327	327
應付稅款		270	225
		1,039	947
流動資產淨額		197	241
總資產減流動負債		39,851	35,306
非流動負債			
借貸	29	2,861	2,821
其他金融負債	21	17	45
租戶按金		215	183
遞延稅項	30	3,910	3,349
		7,003	6,398
資產淨額		32,848	28,908

概覽

落實策略

企業管治

財務報表及估值

綜合資產負債表續
於2007年12月31日

	附註	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
資本及儲備			
股本	31	5,187	5,276
儲備		26,465	22,552
本公司股權持有人應佔權益		31,652	27,828
少數股東權益		1,196	1,080
權益總額		32,848	28,908

載於第84至134頁之綜合財務報表於2008年3月13日獲董事會批准及授權發佈，並由下列董事代表董事會簽署：

利定昌
董事

鍾逸傑
董事

資產負債表

於2007年12月31日

	附註	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
非流動資產			
物業、機器及設備	16	5	7
附屬公司投資	18	—	—
聯營公司投資	19	—	—
可供出售投資	20	2	2
其他應收款項	22	1	2
		8	11
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	22	2	2
應收附屬公司款項	23	12,781	13,017
定期存款	26	—	46
現金及銀行結存	26	6	4
		12,789	13,069
流動負債			
應付賬款及應付費用	27	19	22
應付附屬公司款項	23	42	104
應付稅款		50	68
		111	194
流動資產淨額		12,678	12,875
資產淨額		12,686	12,886
資本及儲備			
股本	31	5,187	5,276
儲備	32	7,499	7,610
權益總額		12,686	12,886

載於第84至134頁之財務報表於2008年3月13日獲董事會批准及授權發佈，並由下列董事代表董事會簽署：

利定昌
董事

鍾逸傑
董事

概覽

落實策略

企業管治

財務報表及估值

綜合權益變動表

截至2007年12月31日止年度

本公司股權持有人應佔權益

	股本 百萬港元	股本溢價 百萬港元	購股權儲備 百萬港元	投資重估 儲備 百萬港元
於2006年1月1日	5,266	1,420	2	796
可供出售投資之公平值變動	—	—	—	687
自用物業重估之盈餘	—	—	—	—
換算—海外聯營公司所引致之匯兌差額	—	—	—	—
指定為現金流量對沖之衍生工具之公平值變動	—	—	—	—
指定為現金流量對沖之衍生工具轉入損益	—	—	—	—
於權益直接確認之淨收入	—	—	—	687
出售可供出售投資轉入損益	—	—	—	(170)
本年度溢利	—	—	—	—
本年度確認收入(支出)總額	—	—	—	517
根據以股代息計劃發行股份	9	30	—	—
根據購股權計劃發行股份	1	3	(1)	—
確認以權益結算股份支付之款項	—	—	4	—
已宣派2006年中期股息	—	—	—	—
本年度已派之股息(附註13)	—	—	—	—
已建議2006年末期股息	—	—	—	—
於2006年12月31日	5,276	1,453	5	1,313
可供出售投資之公平值變動	—	—	—	1,192
自用物業重估之盈餘	—	—	—	—
因自用物業重估而產生之遞延稅項	—	—	—	—
換算—海外聯營公司所引致之匯兌差額	—	—	—	—
指定為現金流量對沖之衍生工具之公平值變動	—	—	—	—
指定為現金流量對沖之衍生工具轉入損益	—	—	—	—
於權益直接確認之淨收入	—	—	—	1,192
出售可供出售投資轉入損益	—	—	—	(382)
本年度溢利	—	—	—	—
本年度確認收入(支出)總額	—	—	—	810
根據以股代息計劃發行股份	25	79	—	—
根據購股權計劃發行股份	7	9	(1)	—
購回並註銷股份	(121)	—	—	—
購回股份之費用	—	—	—	—
確認以權益結算股份支付之款項	—	—	4	—
註銷之購股權	—	—	(2)	—
已宣派2007年中期股息	—	—	—	—
本年度已派之股息(附註13)	—	—	—	—
於2007年12月31日	5,187	1,541	6	2,123

本公司股權持有人應佔權益

物業重估 儲備 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	資本贖回 儲備 百萬港元	普通儲備 百萬港元	股息儲備 百萬港元	保留溢利 百萬港元	總額 百萬港元	少數股東 權益 百萬港元	總額 百萬港元
1	35	(4)	155	100	369	16,527	24,667	986	25,653
—	—	—	—	—	—	—	687	—	687
1	—	—	—	—	—	—	1	—	1
—	—	5	—	—	—	—	5	—	5
—	(11)	—	—	—	—	—	(11)	—	(11)
—	(22)	—	—	—	—	—	(22)	—	(22)
1	(33)	5	—	—	—	—	660	—	660
—	—	—	—	—	—	—	(170)	—	(170)
—	—	—	—	—	—	3,099	3,099	141	3,240
1	(33)	5	—	—	—	3,099	3,589	141	3,730
—	—	—	—	—	—	—	39	—	39
—	—	—	—	—	—	—	3	—	3
—	—	—	—	—	—	—	4	—	4
—	—	—	—	—	105	(105)	—	—	—
—	—	—	—	—	(474)	—	(474)	(47)	(521)
—	—	—	—	—	422	(422)	—	—	—
2	2	1	155	100	422	19,099	27,828	1,080	28,908
—	—	—	—	—	—	—	1,192	—	1,192
8	—	—	—	—	—	—	8	—	8
(1)	—	—	—	—	—	—	(1)	—	(1)
—	—	(2)	—	—	—	—	(2)	—	(2)
—	1	—	—	—	—	—	1	—	1
—	(2)	—	—	—	—	—	(2)	—	(2)
7	(1)	(2)	—	—	—	—	1,196	—	1,196
—	—	—	—	—	—	—	(382)	—	(382)
—	—	—	—	—	—	3,949	3,949	168	4,117
7	(1)	(2)	—	—	—	3,949	4,763	168	4,931
—	—	—	—	—	—	—	104	—	104
—	—	—	—	—	—	—	15	—	15
—	—	—	121	—	—	(511)	(511)	—	(511)
—	—	—	—	—	—	(2)	(2)	—	(2)
—	—	—	—	—	—	—	4	—	4
—	—	—	—	—	—	2	—	—	—
—	—	—	—	—	127	(127)	—	—	—
—	—	—	—	—	(549)	—	(549)	(52)	(601)
9	1	(1)	276	100	—	22,410	31,652	1,196	32,848

概覽

落實策略

企業管治

財務報表及估值

綜合現金流量表

截至2007年12月31日止年度

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
經營業務		
除稅前溢利	4,862	3,798
調整：		
其他收益及虧損	(302)	(201)
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)
股息收入	(53)	(41)
利息收入	(30)	(18)
回撥一聯營公司投資已確認之減值虧損	(11)	—
收回一聯營公司貸款	—	(87)
物業、機器及設備之折舊	7	7
出售物業、機器及設備之虧損	—	1
以股份支付之款項	4	4
營運資金變動前之經營現金流量	1,069	930
應收賬款及其他應收款項減少	3	27
應付賬款及應付費用增加(減少)	58	(7)
租戶按金增加	54	29
經營業務所得現金	1,184	979
繳付香港利得稅	(141)	(61)
退回香港利得稅	1	—
經營業務流入現金淨額	1,044	918
投資業務		
已收利息	34	23
已收可供出售投資股息	53	37
出售投資物業所得款項	—	1
出售可供出售投資所得款項	394	187
保本存款到期時所得款項	81	—
出售持作買賣投資所得款項	21	—
股票衍生工具所得款項	169	—
聯營公司還款	132	—
投資公司還款	8	19
收回一聯營公司貸款	—	87
添置投資物業	(125)	(81)
購買物業、機器及設備	(3)	(6)
購買可供出售投資	—	(92)
保本存款增加	(278)	—
購買持作買賣投資	(123)	—
股票衍生工具所付款項	(151)	—
投資業務流入現金淨額	212	175

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
財務活動		
繳付利息	(151)	(136)
銀行費用	(8)	(7)
中期票據計劃費用	(1)	(1)
對沖費用付款	(2)	—
繳付股息	(445)	(435)
繳付附屬公司少數股東股息	(52)	(47)
償還無抵押銀行貸款	—	(1,337)
購買定息票據	—	(150)
購回股份代價	(511)	—
購回股份費用	(2)	—
行使購股權所得款項	15	3
財務活動付出現金淨額	(1,157)	(2,110)
現金及現金等值增加(減少)淨額	99	(1,017)
於1月1日之現金及現金等值	385	1,402
於12月31日之現金及現金等值	484	385
現金及現金等值結餘分析		
定期存款	478	382
現金及銀行結存	6	3
	484	385

概覽

落實策略

企業管治

財務報表及估值

財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

1. 一般資料

本公司為一間在香港註冊成立的公眾上市公司，而本公司的股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司的註冊辦事處及營業地點已詳列於年報內的股東資料部份。

本公司及附屬公司（以下合稱「本集團」）的主要業務為物業投資、管理及發展。

本財務報表以港元呈列，與本公司的功能貨幣相同。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用以下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。

香港會計準則第1號（修訂）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第7號	按香港會計準則第29號惡性通脹經濟中的財務報告採用重列法
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範疇
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第9號	重估嵌入衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第10號	中期財務報告及減值

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。

本集團並未提早應用以下已頒佈惟尚未生效的新訂及經修訂準則或詮釋。

香港會計準則第1號（修訂）	呈報財務報表 ¹
香港會計準則第23號（修訂）	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分類 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）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 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第12號	服務經營權之安排 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第13號	客戶優惠計劃 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 界定福利資產之限制、最低資金要求及其相互影響 ³

¹ 於2009年1月1日或以後開始之年度期間生效。

² 於2007年3月1日或以後開始之年度期間生效。

³ 於2008年1月1日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於2008年7月1日或以後開始之年度期間生效。

本公司董事預期應用該等準則或詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

3. 主要會計政策

除了若干物業及金融工具是以重估價值或公平值列賬外（已於下列會計政策解釋），本財務報表是按歷史成本為基礎編製。

本財務報表是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。所採用的主要會計政策如下：

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制企業（其附屬公司）的財務報表。倘若本公司有權力監控一家企業的財務及經營政策以致從其業務獲得利益，即表示取得控制權。

於本年度收購或出售的附屬公司之業績，已由收購生效日起或截至出售生效日止（視情況而定）計入綜合收益表內。

3. 主要會計政策 續

綜合賬目基準 續

若有需要，附屬公司的財務報表須作調整，以與本集團其他成員公司所採用的會計政策一致。

所有在本集團內各公司之間的交易、結餘、收入及支出，已於編製綜合賬目時抵銷。

少數股東於附屬公司應佔權益的淨資產與本集團的股本權益分開呈列。少數股東權益包括原業務合併日應佔權益的數額及自合併日以來少數股東應佔權益的變動。倘少數股東所佔的虧損超越少數股東於附屬公司應佔的股本權益，除非該少數股東須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補附屬公司的虧損，否則該虧損餘額應由本集團承擔。

附屬公司投資

附屬公司投資是按成本扣除已識別之減值虧損列賬於本公司的資產負債表中。本公司計算附屬公司的業績是基於本年度已收及應收股息。

聯營公司投資

聯營公司指本集團對其行使重大影響力而並非附屬公司或合營公司權益之實體。重大影響力指參與所投資公司的財務及經營政策的決策權力，惟並無對有關政策擁有控制權或共同控制權。

聯營公司的業績、資產及負債是採用權益法計入綜合財務報表內。根據權益法，於聯營公司的投資是按成本及於收購後本集團應佔聯營公司權益的變動，扣除任何已識別的減值虧損列賬於綜合資產負債表內。倘本集團所佔聯營公司的虧損等於或超越本集團於聯營公司應佔的權益（包括構成本集團對聯營公司淨投資的任何長期權益），本集團將不再確認額外應佔虧損。僅於本集團具有法定或約束性責任或代表該聯營公司付款時，方會就額外應佔虧損撥備及確認負債。

經重估後本集團佔可識別資產、負債及或然負債公平淨值超出收購成本的任何差額，即時於損益內確認。

當集團與聯營公司進行交易，損益會按本集團所佔有關聯營公司的權益進行抵銷。

聯營公司投資是按成本扣除已識別之減值虧損列賬於本公司的資產負債表中。本公司計算聯營公司的業績是基於本年度已收及應收股息。

投資物業

投資物業是指持作賺取租金及／或資本增值的物業。

投資物業於首次確認時按成本（包括任何相關的直接支出）計量。於首次確認後，投資物業是採用公平值模式以其公平值計量。投資物業的公平值變動所產生的收益或虧損於產生期間直接確認為損益。

當投資物業出售，或永久不再被使用，或預期出售不會產生未來經濟利益時，該項投資物業不再被確認。因不再確認為資產而產生的收益或虧損（按出售所得款項淨額與資產的賬面值之差額計算）於取消確認年度的綜合收益表內入賬。

物業、機器及設備

物業、機器及設備乃按成本或公平值減去其後的累積折舊及累積減值虧損列賬。

用作生產或提供貨物或服務或作行政用途的樓宇，乃按其重估值於資產負債表內列賬，而重估值即指重估當日之公平值減去其後累積折舊及任何其後累積減值虧損。由於定期進行物業重估，賬面值與於結算日所釐定之公平值沒有重大差距。

3. 主要會計政策 續

物業、機器及設備 續

重估樓宇時出現的任何盈餘款額是撥入物業重估儲備，除重估盈餘款額用作沖回相同資產於過往已確認為支出的重估減值，在該情況下盈餘款額是計入綜合收益表，但限於過往已確認為支出的金額。因重估資產而減少之賬面淨值是當作開支處理，若有因過往重估該項資產而產生重估儲備結餘，則以該結餘扣減後之餘額作開支處理。於隨後出售或報廢重估資產時，相關重估盈餘將轉至保留溢利。

折舊乃按物業、機器及設備預計可使用年限及考慮其殘值，以直線法撇銷其成本或公平值。

當物業、機器及設備出售或預期繼續使用該資產不會為將來帶來經濟利益時，該項物業、機器及設備不再被確認。因不再確認為資產而產生的收益或虧損（按出售所得款項淨額與資產的賬面值之差額計算）於取消確認年度的綜合收益表內入賬。

預付租賃款項

就租賃分類而言，租賃土地及樓宇的土地與樓宇部份是分開考慮。倘租賃款項能夠可靠地在土地與樓宇部份之間作出分配，則土地租賃權益將分類為預付租賃款項，該租賃款項乃按成本列賬減去其後累積攤銷及累積減值虧損，並於相關土地的租賃期內以直線法攤銷計入綜合收益表內。

非金融資產減值

於各結算日，本集團均會審閱其資產的賬面值，以確定該等資產是否有任何跡象出現減值虧損。倘一項資產的可收回金額估計少於其賬面值，則將該項資產的賬面值撇減至其可收回金額。減值虧損隨即確認並計入損益，除非相關資產是以重估值列賬，則該項減值虧損需作為重估減值處理。

倘減值虧損其後撥回，則將該項資產的賬面值增至其經修訂的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超於假設該資產於過往年度並無減值虧損而計算的賬面值。減值虧損撥回隨即確認並計入損益，除非相關資產是以重估值列賬，則該項減值虧損撥回需作為重估增值處理。

金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於資產負債表中確認為金融資產及金融負債。金融資產及金融負債首先按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債（於損益賬按公平值處理的金融資產及金融負債除外）而直接產生之交易成本於首次確認時計入金融資產及金融負債（如適用）之公平值或自金融資產及金融負債（如適用）之公平值扣除。就於損益賬按公平值處理的金融資產及金融負債而言，直接產生之交易成本即時於損益內確認。

金融資產

本集團之金融資產可分為以下3個類別之一：包括(i)於損益賬按公平值處理的金融資產，(ii)貸款及應收款項，及(iii)可供出售的金融資產。分類乃根據金融資產的性質及目的，並於首次確認時決定。所有日常買賣之金融資產於交易日確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之金融資產買賣。就各類別之金融資產所採納之會計政策列載於下文。

於損益賬按公平值處理的金融資產

倘金融資產是持作買賣或指定為於損益賬按公平值處理，則該金融資產分類為於損益賬按公平值處理。

若取得金融資產的主要目的是於不久將來出售，或金融資產乃一項未有指定及非有效的對沖工具，則該金融資產分類為持作買賣。

若金融資產包含一項或多項嵌入衍生工具及香港會計準則第39號許可整個合併合約（資產或負債）被指定為於損益賬按公平值處理，則該金融資產（除了分類為持作買賣外）可於首次確認時被指定為於損益賬按公平值處理。

3. 主要會計政策 續

金融工具 續

金融資產 續

於損益賬按公平值處理的金融資產 續

於首次確認後之各結算日，於損益賬按公平值處理的金融資產乃按公平值計算，而公平值之變動乃於產生期間直接確認於損益內。確認於損益的淨收益或虧損包括金融資產所賺取的任何股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產。於首次確認後之各結算日，貸款及應收款項（包括應收賬款及其他應收款項、應收聯營公司款項、定期存款及銀行結存）採用實際利率法攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬（見以下金融資產之減值會計政策）。

實際利率法是計算金融資產的攤銷成本及於相關期間攤分利息收入的方法。實際利率是指於金融資產預期有效期或較短期間（如適用）確實地折現估計未來收取現金（包括構成整體部份的實際利率、交易成本及其他溢價或折扣所付或所收的所有到位費用）之利率。

可供出售之金融資產

可供出售之金融資產為指定可供出售的非衍生項目，或未有分類為於損益賬按公平值處理的金融資產或貸款及應收款項的非衍生工具。於首次確認後各結算日，可供出售之金融資產（包括若干股本證券投資及會籍債券）按公平值計算。除了減值虧損直接於損益內確認外，公平值之變動於股本權益中投資重估儲備確認。倘該金融資產被出售或決定有所減值，屆時過往於股本權益確認之累計收益或虧損會自股本權益剔除，並於損益內確認（見以下金融資產之減值會計政策）。

就並無活躍市場的市場報價，且其公平值無法可靠地計量的可供出售股權投資而言，該等投資於首次確認後之各個結算日按成本減任何已識別減值虧損計算（見以下金融資產之減值會計政策）。

金融資產之減值

除了於損益賬按公平值處理的金融資產外，金融資產於各結算日評估減值指標。倘有客觀憑證因一項或多項事故於首次確認金融資產後出現而導致該金融資產減值，其估計未來現金流量已受影響。

就可供出售之股本投資而言，相關投資之公平值出現重大或長期下跌並低於其成本，可考慮為減值之客觀憑證。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀憑證可以包括：

- 發行人或交易方出現重大財政困難；或
- 拖欠或逾期支付利息或本金；或
- 可能出現借貸人將陷入破產或財務重組。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，倘客觀憑證指出資產出現減值，則減值虧損會於損益內確認，並按資產賬面值與按原本實際利率折讓之估計未來現金流量之現值的差額計算。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損數額按資產賬面值與按類似金融資產之現行市場回報率折讓估計未來現金流量之現值間之差額計算。相關減值虧損將不會於以後期間撥回。

除了應收賬款及應收聯營公司款項之賬面值調減透過使用撥備賬目（若有），所有金融資產之賬面值直接調減其減值虧損。撥備賬目之賬面值變動於損益中確認。倘考慮到應收賬款及應收聯營公司款項不能收回，該賬款乃在其撥備賬目中對銷，其後能收回以前已撇銷之金額則計入損益。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，倘於後期減值虧損之金額減少及該減少能客觀地與確認減值後發生的事項相關，則以前已確認之減值虧損可於損益內撥回，惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過如無確認減值時之攤銷成本。

3. 主要會計政策 續

金融工具 續

金融資產 續

金融資產之減值 續

可供出售之股本投資之減值虧損將不會於以後期間撥回。減值虧損後的任何公平值增幅直接於股本權益確認。就可供出售債務投資而言，倘該投資之公平值增幅能客觀地與確認減值虧損後發生的事項相關，則相關減值虧損會於其後撥回。

終止確認金融資產

若從資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已轉讓其金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，則金融資產將被終止確認。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於股本權益確認之累計損益之總差額，將於損益內確認。

金融負債及股本權益

由集團實體發行之金融負債及股本權益工具，按所訂立之合約安排性質及金融負債及股本權益工具之定義而分類。

股本權益工具為帶有集團資產剩餘權益（經扣除其所有負債）之任何合約。本集團之金融負債一般分類為 (i) 於損益賬按公平值處理的金融負債，及 (ii) 其他金融負債。就金融負債及股本權益工具而採納之會計政策列載如下。

於損益賬按公平值處理的金融負債

以用作持作買賣並於損益賬按公平值處理的金融負債，包括未有指定及非有效作對沖工具的衍生工具。

於首次確認後之各結算日，於損益賬按公平值處理的金融負債乃按公平值計算，而公平值之變動乃於產生期間直接確認於損益內。確認於損益的淨收益或虧損包括金融負債相關的任何利息付款。

其他金融負債

其他金融負債（包括應付賬款及應付費用、租戶按金、應付少數股東款項及借貸），於其後採用實際利率法按攤銷成本計算。至於定息票據及零息票據，其賬面值已就被對沖風險所產生的損益作進一步調整。

實際利率法是計算金融負債的攤銷成本及於相關期間攤分利息費用的方法。實際利率是指於金融負債預期有效期或較短期間（如適用）確實地折現估計未來支付現金之利率。

金融負債的利息費用乃按實際利率基礎而確認，而於損益賬按公平值處理的金融負債的利息費用乃包括於淨收益或虧損內。

股本權益工具

本公司所發行之股本權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本記賬。

購回本公司之股本權益工具所支付之代價於權益中扣除，沒有收益或虧損於損益內確認。

終止確認金融負債

倘於相關合約之特定責任獲解除、取消或屆滿時，金融負債將被終止確認。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益內確認。

衍生金融工具及對沖

衍生工具以衍生工具合約簽訂日之公平值作首次確認及其後以各結算日之公平值重新計量。所產生的收益或虧損將即時於收益內確認，除非該衍生工具是指定而有效的對沖工具，在此情況下，於損益內確認的時間取決於對沖關係的類別。本集團指定某些衍生工具用作對沖利率和外匯變動所引致之風險。

3. 主要會計政策 續

金融工具 續

嵌入衍生工具

當嵌入衍生工具之風險及特質與主合約者並無密切關係，而該主合約並非按公平值計量及其變動非於損益內確認時，嵌入於非衍生主合約的衍生工具將被視為分開處理的衍生工具。

對沖會計法

本集團指定某些衍生工具為對沖工具，包括作為公平值對沖及現金流量對沖。

於對沖關係開始時，本集團已記錄對沖工具和被對沖項目的關係，及進行各類對沖交易的風險管理目標及其策略。此外，於對沖開始時和進行期間，本集團記錄用於對沖關係之對沖工具的公平值變動是否高度有效地抵銷被對沖項目的公平值或現金流量之變動。

公平值對沖

指定和符合公平值對沖的衍生工具和被對沖風險引致的被對沖項目所產生的公平值之變動，即時於損益內確認。

當本集團解除對沖關係、對沖工具屆滿、售出、終止、行使或不再符合對沖會計法，對沖會計法則被終止。

現金流量對沖

指定和符合現金流量對沖之對沖工具的公平值變動，其有效部份遞延於股本權益，其無效部分之收益或虧損，即時於損益內確認為其他收益或虧損。

當被對沖項目確認於損益內時，遞延於股本權益之金額則在損益內確認。

當本集團解除對沖關係、對沖工具已屆滿、售出、終止、行使或不再符合對沖會計法，對沖會計法則被終止。就公司承擔的外匯貨幣風險及利率風險對沖而言，當對沖工具已屆滿、售出、終止、行使或不再符合對沖會計法，在對沖有效期始遞延於股本權益的累積收益或虧損應保持獨立地在股本權益中確認，直至預算的交易最終於損益內確認。

收入之確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計算。

租金收入以直線法為基準，在租約期內予以確認。

管理費收入及保安服務收入在提供服務時予以確認。

來自金融資產（包括指定為於損益賬按公平值處理的金融資產）之股息收入，在股東確定有權收取股息時予以確認。

來自金融資產（不包括指定為於損益賬按公平值處理的金融資產）之利息收益，乃參考未償還本金按時間比例適用之實際利率（即按金融資產之預期年期實際折現估計未來現金收入至其賬面淨值之比率）計算確認。

租賃

融資租約指將擁有資產之風險及回報絕大部份轉移至承租人之租約。而其他租約均列為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約之租金收入乃按相關租約年期以直線法於綜合收益表內確認。於磋商及安排一項經營租約引致之初步直接成本乃加至租約資產的賬面值，並按租約年期以直線法確認作開支。

本集團作為承租人

經營租約之應付租金（包括土地租賃權益）於相關租約期間按直線法於損益內扣除。作為促使訂立經營租約的已收及應收利益，亦按租約年期以直線法於租金開支中扣減。

3. 主要會計政策 續

外幣

編製個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易乃按其功能貨幣（即實體主要經營的經濟環境的貨幣）於交易日期當時的匯率記錄。於各結算日，以外幣列值的貨幣項目以結算當日的匯率重新換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間計入損益，惟組成本集團海外業務的投資淨額部份之貨幣項目所產生之匯兌差額除外，在此情況下，相關匯兌差額乃於綜合財務報表中確認為股本權益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債均按結算當日匯率換算為本公司之呈列貨幣（即港元），而相關之收入及開支項目乃按年度平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期之匯率。所產生匯兌差額（如有）均確認為股本權益的獨立部份（匯兌儲備）。相關換算差額於該項海外業務出售期間在損益內確認。

借貸成本

所有借貸成本均於其產生期間確認及計入綜合收益表中的財務支出。

退休福利費用

強積金計劃之供款於僱員提供服務後獲得供款享有權時列為開支。

稅項

利得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總額。

本年度稅項

現時應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括已撥往其他年間的應課稅收入或可扣減開支項目，亦不包括可作免稅或不可作稅項扣減之項目，故與綜合收益表所列溢利不同。本集團現時應付稅項乃按於結算日已頒佈或實質已頒佈之稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項就財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額，以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認，而遞延稅項資產則於可扣減暫時差異有可能用以抵銷應課稅溢利時予以確認。如暫時差異由商譽或由初次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債（業務合併除外）所產生，相關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債須就投資於附屬公司及聯營公司所產生應課稅暫時差異予以確認，除非本集團可控制暫時差異的回撥時間，而此暫時差異在可預見的將來很可能不會回撥。

遞延稅項資產的賬面值乃於各個結算日進行檢討，並於沒可能會有足夠應課稅溢利恢復全部或部份資產價值時作出調減。

遞延稅項按預期適用於負債清償或資產變現期間之稅率計算。遞延稅項於損益內扣除或計入，除非遞延稅項關乎直接從權益扣除或計入之項目，在該情況下遞延稅項亦於權益中處理。

3. 主要會計政策 續

以股份支付之款項之交易

所獲服務之公平值乃參考購股權於授出當日之公平值釐定，並於歸屬期間以直線法攤銷，而股本權益（購股權儲備）亦作相應增加。

於結算日，本集團修訂對預期最終可歸屬購股權數目的估計，並將原先估計的修訂之影響於剩餘的歸屬期間於損益內確認，購股權儲備亦作相應之調整。

購股權獲行使時，過往於購股權儲備中確認之數額將轉移至股本溢價。當購股權於歸屬期後被註銷或於屆滿日仍未獲行使，過往於購股權儲備中確認之數額將轉撥至保留溢利。

4. 重要之會計判斷及估計不確定之主要來源

在應用附註3所述本集團的會計政策時，本公司管理層需要對不容易從其他來源顯現的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設是根據過往經驗及已考慮其他相關的因素。實際結果可能跟估計不同。

估計及相關假設均定期復審。會計上估計的修訂會於該估計修訂期間確認（若修訂只影響該期間），或於該估計修訂期間及未來期間確認（若修訂影響本期間及未來期間）。

以下是於結算日相關未來的重要假設及其他估計不確定的主要來源，該等假設及估計存在可能導致下一個財政年度資產及負債賬面值有重大調整的嚴重風險。

投資物業之公平值

於結算日，本集團的投資物業乃根據獨立、專業合資格估值師的估值，以其公平值35,711百萬港元（2006年：32,473百萬港元）列賬。在釐定公平值時，估值師乃依據現有用途的市場價值，其中涉及若干估計，尤其包括相若的市場交易、適當的資本化利率，以及租賃期滿後收入增加及重建之可能性。在依賴估值報告時，管理層已行使其判斷力並認為估值方法足以反映現時市況。

金融工具之公平值

金融工具（如利率掉期、貨幣掉期、外幣衍生工具及股票衍生工具）是按其公平值列賬於資產負債表內（已披露於附註21）。公平值之最佳憑證為於活躍市場中之報價，倘某一項金融工具未能取得報價，本集團將採用由獨立金融機構或內部或外部估值模式釐定之市值估計其公平值。就該等金融資產及負債定價及估值時所採用之方法、模式及假設乃屬主觀性，並須管理層作出若干程度之判斷，而有關判斷或會導致出現截然不同之公平值及結果。所採用之假設詳情及有關該等假設之敏感度分析結果已於附註34提供。

5. 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分析。

6. 投資收入

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
投資收入包括：		
股息		
– 上市投資	41	41
– 非上市投資	12	—
利息收入	30	18
回撥—聯營公司投資已確認之減值虧損	11	—
收回—聯營公司貸款	—	87
其他收入	4	1
	98	147

從金融資產所賺取之投資收入，按資產種類分析如下：

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
貸款及應收款項（包括定期存款及銀行結存）	24	105
可供出售之股權投資	60	41
	84	146
從非金融資產所賺取之投資收入	14	1
	98	147

指定為於損益賬按公平值處理的金融資產所確認之收入，於附註7披露。

7. 其他收益及虧損

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
其他收益及虧損包括：		
指定為於損益賬按公平值處理之金融資產		
– 公平值變動所產生之收益	6	—
分類為持作買賣之金融資產或負債		
– 公平值變動所產生之（虧損）收益	(99)	20
於出售可供出售之股權投資時從儲備轉出確認之收益	382	170
按公平值對沖之對沖工具所產生之收益（虧損）	41	(3)
按公平值對沖之被對沖項目所產生之（虧損）收益	(28)	6
按現金流量對沖所產生之對沖無效部份	—	8
	302	201

8. 董事酬金

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
董事袍金	1	2
其他酬金		
– 基本薪金、房屋及其他津貼	9	11
– 花紅	2	2
– 以股份支付之款項（附註40）	1	1
– 退休福利計劃供款	—	—
	13	16

8. 董事酬金 續

本公司截至2007年12月31日止兩個年度已付或應付各董事的酬金，是以彼等各自擔任本公司董事的生效日期起計算，並呈列如下：

截至2007年12月31日止年度						
	董事袍金 港幣千元	基本薪金、 房屋及 其他津貼 港幣千元	花紅 港幣千元	以股份 支付之款項 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
<i>(附註a)</i>						
執行董事						
利定昌 <i>(附註b)</i>	190	4,304	1,183	862	12	6,551
黃于華玲	100	2,925	344	396	273	4,038
利子厚 <i>(附註c及d)</i>	42	1,215	38	—	5	1,300
非執行董事						
胡法光	120	—	—	—	—	120
Hans Michael Jebsen	120	—	—	—	—	120
利憲彬	130	—	—	—	—	130
利乾	130	—	—	—	—	130
利德蓉醫生	100	—	—	—	—	100
獨立非執行董事						
鍾逸傑爵士	230	—	—	—	—	230
葉謀遵博士	140	—	—	—	—	140
蘇恩深 <i>(附註e)</i>	85	—	—	—	—	85
Per Jorgensen <i>(附註f)</i>	46	—	—	—	—	46
	1,433	8,444	1,565	1,258	290	12,990

截至2006年12月31日止年度						
	董事袍金 港幣千元	基本薪金、 房屋及 其他津貼 港幣千元	花紅 港幣千元	以股份 支付之款項 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
<i>(附註a)</i>						
執行董事						
利定昌 <i>(附註b)</i>	190	4,213	1,213	—	12	5,628
黃于華玲	100	2,769	245	—	227	3,341
利子厚 <i>(附註c)</i>	120	3,599	1,027	1,171	12	5,929
非執行董事						
胡法光	120	—	—	—	—	120
Hans Michael Jebsen	120	—	—	—	—	120
利憲彬	130	—	—	—	—	130
利乾	130	—	—	—	—	130
利德蓉醫生	100	—	—	—	—	100
獨立非執行董事						
鍾逸傑爵士	230	—	—	—	—	230
葉謀遵博士	140	—	—	—	—	140
Per Jorgensen	130	—	—	—	—	130
	1,510	10,581	2,485	1,171	251	15,998

8. 董事酬金續

附註：

(a) 本公司每位董事於截至2007年12月31日止年度之董事袍金詳列如下：

	董事會 港幣千元	審核 委員會 港幣千元	薪酬檢討 委員會 港幣千元	投資 委員會 港幣千元	提名 委員會 港幣千元	2007年 總額 港幣千元	2006年 總額 港幣千元
執行董事							
利定昌	140	—	—	20	30	190	190
黃于華玲	100	—	—	—	—	100	100
利子厚 (附註d)	35	—	—	7	—	42	120
非執行董事							
胡法光	100	—	20	—	—	120	120
Hans Michael Jebsen	100	—	—	20	—	120	120
利憲彬	100	—	—	30	—	130	130
利乾	100	30	—	—	—	130	130
利德蓉醫生	100	—	—	—	—	100	100
獨立非執行董事							
鍾逸傑爵士	120	60	30	—	20	230	230
葉謀遵博士	100	—	20	—	20	140	140
蘇恩深 (附註e)	65	20	—	—	—	85	—
Per Jorgensen (附註f)	35	11	—	—	—	46	130
	1,095	121	70	77	70	1,433	1,510

(b) 2007年年度：薪酬檢討委員會於2007年3月檢討其2007年基本固定薪酬及釐定其2006年按表現決定的花紅，決定由2007年4月起增加其基本薪酬。因此，其年內已付基本固定薪酬（包括房屋津貼，此數額維持不變）為4,304,000港元。設定花紅金額包括調整2006年賬目的花紅金額（花紅於2007年3月經薪酬檢討委員會作最後定案），及2007年的目標花紅金額，但須待2007年年末後於2008年3月經薪酬檢討委員會作最後定案。

2006年年度：薪酬檢討委員會於2006年3月檢討其2006年基本固定薪酬及釐定其2005年按表現決定的花紅，決定由2006年4月起增加其基本薪酬。因此，其年內已付基本固定薪酬（包括房屋津貼，此數額維持不變）為4,213,000港元。設定花紅金額包括調整2005年賬目的花紅金額（花紅於2006年3月經薪酬檢討委員會作最後定案），及2006年的目標花紅金額，但須待2006年年末後於2007年3月經薪酬檢討委員會作最後定案。

(c) 2007年年度：薪酬檢討委員會於2007年3月檢討其2007年基本固定薪酬及釐定其2006年按表現決定的花紅。因此，其年內已付基本固定薪酬（包括房屋津貼，此數額維持不變）為1,215,000港元。設定花紅金額包括調整2006年賬目的花紅金額（花紅於2007年3月經薪酬檢討委員會作最後定案）。

2006年年度：薪酬檢討委員會於2006年3月檢討其2006年基本固定薪酬及釐定其2005年按表現決定的花紅，決定由2006年4月起增加其基本薪酬。因此，其年內已付基本固定薪酬（包括房屋津貼，此數額維持不變）為3,599,000港元。設定花紅金額包括調整2005年賬目的花紅金額（花紅於2006年3月經薪酬檢討委員會作最後定案），及2006年的目標花紅金額，但須待2006年年末後於2007年3月經薪酬檢討委員會作最後定案。

(d) 利子厚已於2007年5月8日舉行的2007年度股東周年大會結束後退任董事總經理一職。

(e) 蘇恩深已於2007年5月8日舉行的2007年度股東周年大會結束後委任為獨立非執行董事。

(f) Per Jorgensen已於2007年5月8日舉行的2007年度股東周年大會結束後退任獨立非執行董事一職。

9. 僱員酬金

本集團最高酬金5位僱員之中，2位（2006年：3位）乃本公司董事，其酬金已詳列於上文附註8。其餘3位（2006年：2位）之酬金詳列如下：

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
基本薪金、房屋及其他津貼	7	5
花紅	1	1
以股份支付之款項	2	1
	10	7

彼等之酬金介乎下列組別：

	僱員數目	
	2007年	2006年
2,000,001 港元 — 2,500,000 港元	1	—
3,000,001 港元 — 3,500,000 港元	—	1
3,500,001 港元 — 4,000,000 港元	2	1
	3	2

10. 財務支出

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
財務支出包括：		
須於5年內全數償還銀行貸款及透支之利息	35	38
須於5年內全數償還浮息票據之利息	26	26
須於5年內全數償還定息票據之利息	100	—
不須於5年內全數償還定息票據之利息	—	108
不須於5年內全數償還零息票據之估算利息	12	11
總利息支出	173	183
指定為公平值對沖之利率掉期及貨幣掉期之淨利息收入	(7)	(10)
指定為現金流量對沖之金融工具從儲備轉出確認之收益	(2)	(22)
銀行費用	8	7
中期票據計劃費用	1	1
其他財務支出	2	4
	175	163

11. 稅項

	2007年 百萬港元	2006年 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	—
	185	89
遞延稅項 (附註30)		
投資物業之公平值變動	540	448
其他暫時差異	20	21
	560	469
	745	558

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。

本年度稅項可與於綜合收益表之除稅前溢利對賬如下：

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
除稅前溢利	4,862	3,798
以香港利得稅率17.5%計算之稅項	851	664
應佔聯營公司業績之稅項影響	(79)	(21)
於釐定應課稅溢利時毋須扣稅支出之稅項影響	8	1
於釐定應課稅溢利時非課稅收入之稅項影響	(85)	(62)
未確認之估計稅務虧損之稅項影響	20	2
使用以往年度未確認之估計稅務虧損	(12)	(17)
以往年度超額撥備	(3)	(1)
以往年度額外課稅之撥備	58	—
其他	(13)	(8)
本年度稅項	745	558

除已於綜合收益表扣除之金額外，本集團就租賃樓宇重估之遞延稅項直接於股本權益內扣除（見附註30）。

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。

12. 本年度溢利

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
本年度溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	2	2
預付租賃款項之攤銷(附註17)	—	—
物業、機器及設備之折舊	7	7
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
	(1,160)	(1,028)
出售物業、機器及設備之虧損	—	1
員工成本，包括：		
— 董事酬金(附註8)	13	16
— 以股份支付之款項	3	3
— 其他員工成本	111	117
	127	136
應佔一聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司之業績)	81	57

13. 股息

(a) 已確認於本年內派發之股息：

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
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
	549	474

股東就以上股息給予以股代息選擇權，股東接納此項選擇之詳情如下：

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
2007年中期股息(2006年中期股息)：		
— 以現金支付	99	94
— 以股代息	28	11
2006年末期股息(2005年末期股息)：		
— 以現金支付	346	341
— 以股代息	76	28
	549	474

13. 股息 續

(b) 於結算日後建議之股息：

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
建議末期股息 — 每股48港仙 (2006：每股40港仙)	498	422

董事已於2008年3月13日建議2007年末期股息為每股48港仙 (2006年：每股40港仙)，並須待股東於應屆股東周年大會上批准。該股息並未於2007年12月31日確認為負債。

建議的2007年末期股息，將以現金方式附有以股代息選擇權派發。

14. 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：

	盈利	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
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	3,949	3,099
	股份數目	
	2007年	2006年
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	607,460	923,579
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	1,052,377,897	1,055,089,932

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。

14. 每股盈利 續

(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出以下調整：

	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
一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)
回撥一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。

15. 投資物業

	本集團		本公司	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
公平值				
於1月1日	32,473	29,815	—	4,061
添置	107	83	—	—
出售	—	(1)	—	—
轉予一集團公司	—	—	—	(4,061)
公平值增加淨額	3,131	2,576	—	—
於12月31日	35,711	32,473	—	—

以上的投資物業賬面值包括：

	本集團		本公司	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
位於香港之租賃土地：				
— 以中期契約持有	6,200	5,640	—	—
— 以長期契約持有	29,511	26,833	—	—
	35,711	32,473	—	—

15. 投資物業 續

於2007年12月31日，本集團投資物業的公平值，是由與本集團無任何關連的獨立、專業合資格估值師，萊坊測計師行有限公司於當日進行估值。萊坊測計師行有限公司擁有合適的資格及近期重估相關地區相似物業估值的經驗。該估值乃遵守香港測量師學會物業估值準則，並著重參照市場相近物業可比較的交易。

本集團所有以經營租約形式持有並作賺取租金及／或資本增值用途的物業，是採用公平值模式列賬及分類為投資物業。

16. 物業、機器及設備

	於香港 以長期契約 持有的樓宇 百萬港元	傢俬、 裝置及設備 百萬港元	電腦 百萬港元	汽車 百萬港元	總額 百萬港元
本集團					
成本或估值					
於2006年1月1日	55	49	20	1	125
添置	—	5	1	—	6
出售	—	(3)	—	—	(3)
於2006年12月31日	55	51	21	1	128
添置	—	2	1	—	3
出售	—	—	(1)	—	(1)
重估盈餘	7	—	—	—	7
於2007年12月31日	62	53	21	1	137
包括：					
成本	—	53	21	1	75
於2007年的估值	62	—	—	—	62
	62	53	21	1	137
累積折舊					
於2006年1月1日	—	42	12	1	55
本年度折舊	1	3	3	—	7
出售時撇銷	—	(2)	—	—	(2)
重估時撇銷	(1)	—	—	—	(1)
於2006年12月31日	—	43	15	1	59
本年度折舊	1	3	3	—	7
出售時撇銷	—	—	(1)	—	(1)
重估時撇銷	(1)	—	—	—	(1)
於2007年12月31日	—	46	17	1	64
賬面值					
於2007年12月31日	62	7	4	—	73
於2006年12月31日	55	8	6	—	69

16. 物業、機器及設備 續

	傢俬、 裝置及設備 百萬港元	電腦 百萬港元	汽車 百萬港元	總額 百萬港元
本公司				
成本				
於2006年1月1日	22	19	1	42
添置	—	1	—	1
出售	(1)	—	—	(1)
於2006年12月31日	21	20	1	42
添置	1	1	—	2
出售	—	(1)	—	(1)
於2007年12月31日	22	20	1	43
累積折舊				
於2006年1月1日	20	11	1	32
本年度折舊	1	3	—	4
出售時撇銷	(1)	—	—	(1)
於2006年12月31日	20	14	1	35
本年度折舊	1	3	—	4
出售時撇銷	—	(1)	—	(1)
於2007年12月31日	21	16	1	38
賬面值				
於2007年12月31日	1	4	—	5
於2006年12月31日	1	6	—	7

以上物業、機器及設備是以直線法按下列年率折舊：

租賃樓宇	以契約期或40年兩者取短期計算
傢俬、裝置及設備	20%
電腦	20%
汽車	25%

本集團之租賃樓宇是經由獨立、專業合資格估值師，萊坊測計師行有限公司於2007年12月31日按市值進行重估。重估盈餘8百萬港元（2006年：1百萬港元）已計入物業重估儲備內。

倘若本集團之租賃樓宇按歷史成本為基礎列賬，其賬面值於結算日將為50百萬港元（2006年：52百萬港元）。

本集團的傢俬、裝置及設備包括以經營租約形式出租的資產，其成本為19百萬港元（2006年：18百萬港元）及累積折舊為17百萬港元（2006年：16百萬港元）。該等資產本年度折舊為1百萬港元（2006年：1百萬港元）。

本公司於本年度或結算日並無物業、機器及設備持作以經營租約形式出租。

17. 預付租賃款項

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）。

18. 附屬公司投資

本公司的附屬公司投資是指於非上市股份權益之成本值約5,000港元（2006年：5,000港元）。於2007年12月31日，本公司持有的主要附屬公司詳情載於附註41。

19. 聯營公司投資

	本集團		本公司	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
非上市投資之成本	3	3	—	—
— 聯營公司貸款	112	186	—	—
收購後應佔之溢利及儲備（扣除已收股息）	896	452	—	—
	1,011	641	—	—
減：已確認之減值虧損	—	(11)	—	—
	1,011	630	—	—

一聯營公司貸款112百萬港元（2006年：186百萬港元）為無抵押及免息。董事認為，該貸款應視作本集團於聯營公司投資的成本部份，並因此計入聯營公司投資金額。

於本年度，董事對本集團的聯營公司投資進行審查，並認為一聯營公司投資的可收回金額超越其賬面值。因此，該聯營公司於過往年度已確認的減值虧損11百萬港元，於結算日被回撥。

本公司聯營公司投資指於非上市股本權益之成本為約3,000港元（2006年：3,000港元）。

本集團聯營公司於2007年12月31日之詳情如下：

聯營公司名稱	業務 架構形式	註冊及 營業地點	持有 股份資本/ 註冊資本	本集團 所持之 實際權益	主要業務
Wingrove Investment Pte Limited	私人股份制 有限公司	新加坡	普通股份	25.0%*	物業發展及租務
港興企業有限公司	私人 有限公司	香港	普通股份	26.3%*	投資
上海港匯房地產開發 有限公司	中外合資 經營企業	中國	165,000,000美元#	24.7%*	物業發展及租務
上海港匯廣場 物業管理有限公司	中外合資 經營企業	中國	140,000美元#	23.7%*	物業管理
衡亞工程有限公司	私人 有限公司	香港	普通股份	25.0%	在清盤中

* 間接持有

註冊資本

19. 聯營公司投資 續

根據截至2007年12月31日止年度之未經審核管理賬目，本集團聯營公司的財務資料簡述如下：

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
總資產	8,445	6,928
總負債	(4,272)	(4,535)
淨資產	4,173	2,393
本集團應佔聯營公司淨資產	1,011	641
營業額	1,055	669
本年度溢利	1,723	457
本年度本集團應佔聯營公司之業績	452	120

20. 可供出售投資

	本集團		本公司	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
可供出售投資包括：				
上市投資：				
— 於香港上市之股本證券（按公平值列賬）	2,439	1,678	—	—
非上市投資：				
— 於海外之股本證券（按成本列賬）	93	117	—	—
減：已確認之減值虧損	(55)	(60)	—	—
	38	57	—	—
加：應收款項	—	8	—	—
	38	65	—	—
— 會籍債券（按成本列賬）	3	3	3	3
減：已確認之減值虧損	(1)	(1)	(1)	(1)
	2	2	2	2
	2,479	1,745	2	2

於海外之股本證券指本集團投資於新加坡註冊成立之私人公司所發行之非上市股本證券。該等私人公司均於新加坡從事物業投資及發展。於各結算日，該等證券乃按成本扣除已識別的減值虧損，因合理公平值估計幅度變化很大，管理層認為該等證券之公平值不能可靠地計量。

於本年度，本集團以賬面值19百萬港元出售一家非上市股本證券，該股本證券於出售前按成本扣除減值虧損列賬。

21. 其他金融資產／負債

	本集團			
	流動		非流動	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
其他金融資產				
按對沖會計法之衍生工具：				
現金流量對沖				
－ 利率掉期	—	1	—	—
－ 外幣衍生工具	1	1	2	1
公平值對沖				
－ 貨幣掉期	—	—	30	1
	1	2	32	2
指定為於損益賬按公平值處理的金融資產：				
保本存款	—	—	203	—
總額	1	2	235	2
其他金融負債				
按對沖會計法之衍生工具：				
現金流量對沖				
－ 利率掉期	2	—	—	—
－ 外幣衍生工具	—	—	—	1
公平值對沖				
－ 利率掉期	—	—	—	4
－ 貨幣掉期	—	—	—	8
	2	—	—	13
分類為持作買賣（非按對沖會計法） 的其他衍生工具：				
外幣衍生工具	—	—	17	32
股票衍生工具	38	40	—	—
	38	40	17	32
總額	40	40	17	45

除了保本存款、股票衍生工具及指定為公平值對沖之利率掉期乃按與交易之金融機構所提供之市場價值來釐定公平值外，其他衍生工具之公平值則採用現金流量現值分析按相關的收益率曲線及匯率進行估計。

21. 其他金融資產／負債 續

(a) 現金流量對沖

(i) 利率風險

本集團利用利率掉期管理浮息票據中若干金額的利率變動風險及若干金融工具浮息付款相關的利率變動風險。利率掉期配合被對沖相關項目的主要條款，因此管理層認為該等利率掉期是有效的對沖工具。

於結算日，將於下列期間到期之利率掉期之名義金額：

	本集團	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
1年內	660	949

於2007年12月31日，浮動利率轉固定利率掉期之利率鎖定於4.31%至4.71%之間（2006：於2.11%至2.45%之間）。

於2007年12月31日，按現金流量對沖之利率掉期公平值虧損為2百萬港元（2006：公平值收益為1百萬港元）已於股本權益中遞延處理，預期將於利率掉期期內當所對沖之應付利息於不同日子發生時轉回綜合收益表中。

於本年度，本集團就利率掉期從對沖儲備轉出收益約1百萬港元（2006：21百萬港元）至損益中的財務支出。

(ii) 外幣風險

於此兩年度，本集團指定遠期外匯合約作為現金流量對沖，以管理182百萬美元定息票據中65百萬美元票息付款的外幣風險。

外幣衍生工具的主要條款經商討後能配合定息票據的票息付款。於結算日，將於下列期間到期之遠期外匯合約之名義金額：

	本集團	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
1年內	34	34
1年以上但不超過5年	118	138
超過5年	—	14
	152	186

於2007年12月31日，遠期外匯合約之公平值收益為3百萬港元（2006：1百萬港元）已於股本權益中遞延處理，預期將於支付65百萬美元定息票據之票息時於不同日子轉回綜合收益表中。

於本年度，本集團就遠期外匯合約從對沖儲備轉出收益約1百萬港元（2006：1百萬港元）至損益中的財務支出。

21. 其他金融資產／負債 續

(b) 公平值對沖

本集團指定利率掉期作為公平值對沖，以減低零息票據的利率風險，並以貨幣掉期作為公平值對沖，以管理182百萬美元定息票據中117百萬美元之本金及期間支付票息的利率及外幣風險。利率掉期及貨幣掉期的主要條款能配合相關票據，因此管理層認為該等掉期是有效的對沖工具。

於結算日，將於下列期間到期之掉期之名義金額：

	本集團	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
利率掉期		
超過5年	227	215
貨幣掉期		
1年以上但不超過5年	913	—
超過5年	—	913
	913	913

由於採用對沖會計法，定息票據之賬面值獲調整收益約54百萬港元（2006年：收益約78百萬港元），零息票據之賬面值則獲調整虧損約72,000港元（2006年：收益約4百萬港元）。票據因被對沖風險引致的公平值變動與掉期公平值變動同時計入損益賬。於此兩年度，固定利率轉浮動利率掉期將零息票據的固定利率5.19%轉換為香港銀行同業拆息加0.69%。

(c) 指定為於損益賬按公平值處理的金融資產

於本年內，集團與若干金融機構訂立若干結構性存款合約。118百萬港元及80百萬港元名義金額的存款將分別於2009年及2010年到期。結構性存款於到期日享有本金保障，並包含與主合約無密切關連的嵌入衍生工具。該等存款的利率隨相關資產（例如：外幣匯率）的相對變動而轉變。合併後的整體合約於首次確認時被指定為於損益賬按公平值處理之金融資產。

(d) 分類為持作買賣（非按對沖會計法）的其他衍生工具

分類為持作買賣（非按對沖會計法）之其他衍生工具之名義金額如下：

衍生工具	名義金額	到期日
遠期外匯合約	6百萬美元	2008
淨額基準掉期	65百萬美元	2012
股票衍生工具	147百萬港元	2008

本集團訂立淨額基準掉期，以減低182百萬美元定息票據中65百萬美元本金的外幣風險。股票衍生工具為香港若干上市證券的認購期權。

22. 應收賬款及其他應收款項

來自出租投資物業的租金普遍需預繳。於結算日，本集團及本公司的應收賬款主要為拖欠的租金賬齡均少於90天。

23. 應收／應付附屬公司款項

應收／應付附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

24. 應收聯營公司款項

應收聯營公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

25. 持作買賣投資

本集團的持作買賣投資指投資於香港上市的股本證券。

26. 定期存款／現金及銀行結存

定期存款、現金及銀行結存包括現金及實際利率介乎於0.88%與3.45%之間（2006：3.73%與3.93%之間）之短期銀行存款，該等存款均為3個月或以內到期。

27. 應付賬款及應付費用

於結算日，本集團及本公司的應付賬款及應付費用賬齡均少於90天。

28. 應付少數股東款項

應付少數股東款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

29. 借貸

	本集團	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
借貸的賬面值分析如下：		
無抵押銀行貸款	720	720
浮息票據	549	549
定息票據	1,362	1,338
零息票據	230	214
	2,861	2,821

(a) 無抵押銀行貸款

無抵押銀行貸款720百萬港元（2006年：720百萬港元）的本金及利息由本公司作出擔保，其還款期於2年以上但不超過5年。

於結算日，本集團所有無抵押銀行貸款均為浮息港元貸款，其實際利率（即相等於合約息率）介乎於年息3.94%與4.17%之間（2006：4.39%與4.58%之間），息率一般於每1至6個月重新釐定。

(b) 浮息票據

於2004年，本公司全資附屬公司 Hysan (MTN) Limited 發行550百萬港元為期5年的浮息票據。該等票據之本金及利息由本公司作出擔保，票據之實際利率（即相等於合約息率）介乎年息於3.98%與5.08%之間（2006：4.24%與5.04%之間），全數將於2009年償還。

本集團已訂立利率掉期合約，以對沖與部分浮息票據相關的利率風險（見附註21）。

29. 借貸續

(c) 定息票據

	本集團	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
定息票據	1,416	1,556
減：購回及註銷之票據	—	(140)
因被對沖風險而產生之淨收益	(54)	(78)
	1,362	1,338

於2002年2月，Hysan (MTN) Limited 發行200百萬美元為期10年的定息票據。該票據之本金及利息由本公司作出擔保，票據之實際息率（即相等於合約息率）為年息7%，全數將於2012年2月償還。於截至2006年12月31日止年度內，總面值為18百萬美元的票據已被購回及註銷。於本年度及去年度的結算日，尚未償還的票據總面值均為182百萬美元。

本集團就公平值對沖，已訂立貨幣掉期以對沖與定息票據中的117百萬美元（2006：117百萬美元）之本金及票面息率相關之利率及外匯風險。本集團亦已訂立遠期外匯合約，以對沖與餘下65百萬美元定息票據的票面息率相關之外匯風險，該等遠期外匯合約按現金流量對沖入賬（見附註21）。

淨收益54百萬港元（2006：78百萬港元）是指因公平值對沖117百萬美元（2006：117百萬美元）定息票據的利率及外匯風險而產生的公平值變動。

(d) 零息票據

	本集團	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
零息票據	230	218
減：因被對沖風險而產生之淨收益	—	(4)
	230	214

於2005年2月，Hysan (MTN) Limited 按面值約46.37%之價格發行面值430百萬港元之15年零息票據。該票據之面值由本公司作出擔保，其實際利率（即相等於合約息率）為年息5.19%，並須於2020年2月以面值償還。Hysan (MTN) Limited 可選擇於2015年2月7日以相等於面值77.4%之價格贖回票據。

本集團就公平值對沖，已訂立利率掉期以對沖零息票據的利率風險（見附註21）。

淨虧損約72,000港元（2006：淨收益約4百萬港元）是指因公平值對沖零息票據的利率風險而產生的公平值變動。

30. 遞延稅項

本集團及本公司於本年度內確認的主要遞延稅項負債（資產）及其變動如下：

	加速 稅項折舊 百萬港元	物業重估 百萬港元	稅項虧損 百萬港元	總額 百萬港元
本集團				
於2006年1月1日	224	2,658	(2)	2,880
於本年度內綜合收益表中扣除 (附註11)	20	448	1	469
於2006年12月31日	244	3,106	(1)	3,349
於本年度內綜合收益表中扣除 (附註11)	20	540	—	560
於本年度內股本權益中扣除	—	1	—	1
於2007年12月31日	264	3,647	(1)	3,910

	加速 稅項折舊 百萬港元	物業重估 百萬港元	總額 百萬港元
本公司			
於2006年1月1日	10	480	490
於本年度內收益表中計入	(10)	(480)	(490)
於2006年12月31日及2007年12月31日	—	—	—

於結算日，本集團可用作抵銷未來溢利之未用估計稅項虧損為400百萬港元（2006年：456百萬港元）。此稅項虧損的5百萬港元（2006年：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，此稅項虧損餘下的395百萬港元（2006年：449百萬港元）並未予以確認遞延稅項資產。該估計的稅項虧損可無限期結轉。

於結算日，本集團可扣減暫時差異為4百萬港元（2006年：49百萬港元）。由於未能確定應課稅溢利可抵銷可利用的扣減暫時差異，因此可扣減暫時差異而引致的遞延稅項資產並不被確認。

於結算日，本公司沒有任何未用之稅項虧損。

31. 股本

	股份數目		股本	
	2007年	2006年	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
普通股每股5港元				
註冊股本：				
於1月1日及12月31日	1,450,000,000	1,450,000,000	7,250	7,250
已發行及繳足股本：				
於1月1日	1,055,137,409	1,053,260,841	5,276	5,266
根據以股代息計劃發行股份	5,057,681	1,700,301	25	9
行使購股權	1,507,666	176,267	7	1
購回並註銷股份	(24,233,000)	—	(121)	—
於12月31日	1,037,469,756	1,055,137,409	5,187	5,276

(a) 根據以股代息計劃發行股份

於2007年6月12日及2007年10月5日，本公司根據於2007年5月8日及2007年9月3日公佈的以股代息計劃，分別以21.11港元及19.412港元發行及分配每股面值5港元的股份，合共3,623,799股及1,433,882股，給予就2006年末期及2007年中期股息選擇以股代息之股東。該等股份與本公司的現有股份享有同等權益。

(b) 根據購股權計劃發行股份

於本年度，購股權持有人分別以行使價每股9.22港元、15.85港元及16.60港元行使購股權1,350,000股、77,666股及80,000股。該等股份與本公司的現有股份享有同等權益。相關購股權之餘額及變動見附註40。

(c) 購回並註銷股份

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。

於年內，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	最高價 港元	每股代價 最低價 港元	支付 代價總額 百萬港元
8月	871,000	19.64	18.94	17
9月	22,720,000	22.00	19.40	480
10月	100,000	21.00	20.95	2
11月	542,000	23.00	22.75	12
	24,233,000			511

購回的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。相關購回股份的已付溢價390百萬港元已於保留溢利中扣除。僅按照香港公司條例第49H條，跟註銷股份面值121百萬港元相同的金額，則從本公司的保留溢利轉至資本贖回儲備。

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。

32. 本公司儲備

於2007年12月31日，本公司可分配儲備為5,676百萬港元（2006年：5,997百萬港元），即該日之普通儲備、股息儲備及保留溢利。

	股本溢價 百萬港元	購股權 儲備 百萬港元	資本贖回 儲備 百萬港元	普通儲備 百萬港元	股息儲備 百萬港元	保留溢利 百萬港元	總額 百萬港元
	(附註)						
於2006年1月1日	1,420	2	155	100	369	5,273	7,319
根據以股代息計劃發行股份之溢價	30	—	—	—	—	—	30
根據購股權計劃發行股份之溢價	3	(1)	—	—	—	—	2
確認以權益結算股份支付之款項	—	4	—	—	—	—	4
本年度溢利	—	—	—	—	—	729	729
已宣派2006年中期股息	—	—	—	—	105	(105)	—
本年度已派之股息 (附註13)	—	—	—	—	(474)	—	(474)
已建議2006年末期股息	—	—	—	—	422	(422)	—
於2006年12月31日	1,453	5	155	100	422	5,475	7,610
根據以股代息計劃發行股份之溢價	79	—	—	—	—	—	79
根據購股權計劃發行股份之溢價	9	(1)	—	—	—	—	8
購回並註銷股份	—	—	121	—	—	(511)	(390)
購回股份之費用	—	—	—	—	—	(2)	(2)
確認以權益結算股份支付之款項	—	4	—	—	—	—	4
註銷之購股權	—	(2)	—	—	—	2	—
本年度溢利	—	—	—	—	—	739	739
已宣派2007年中期股息	—	—	—	—	127	(127)	—
本年度已派之股息 (附註13)	—	—	—	—	(549)	—	(549)
於2007年12月31日	1,541	6	276	100	—	5,576	7,499

附註：普通儲備撥自保留溢利。

33. 資金風險管理

本集團管理其資金，以確保本集團將能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致債務與股本之間最佳的平衡而為利益相關者爭取最大回報。本集團整體策略跟去年度保持不變。

本集團按淨債務與經調整後資本比率的基準，監控其資本結構。就此而言，本集團將債務淨額界定為綜合資產負債表所示之借貸減總現金及現金等值項目。經調整後資本包括權益的所有組成部分，並就股權持有人應佔投資及自用物業公平值收益的累計遞延稅項撥備作出調整。

管理層定期檢討集團的淨債務與經調整後資本比率，並透過支付股息、發行新股或債券、購回股份及贖回現有債務，調整該比率。

於年底的淨債務與經調整後資本比率如下：

	本集團	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
無抵押銀行貸款	720	720
浮息票據	549	549
定息票據	1,362	1,338
零息票據	230	214
借貸	2,861	2,821
減：定期存款	(478)	(382)
現金及銀行結存	(6)	(3)
淨債務	2,377	2,436
本公司股權持有人應佔權益	31,652	27,828
加：本集團應佔物業重估相關的累積遞延稅項	3,420	2,901
調整後股權	35,072	30,729
淨債務與調整後股權比率	6.8%	7.9%

本公司或其任何附屬公司均無受制於外界機構所實施的資本要求。

34. 金融工具

(a) 金融工具之類別

	本集團		本公司	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
金融資產				
於損益賬按公平值處理的金融資產				
– 指定為於損益賬按公平值處理	203	—	—	—
– 持作買賣	95	—	—	—
按對沖會計法處理的衍生工具	33	4	—	—
可供出售之金融資產	2,479	1,745	2	2
貸款及應收款項（包括現金及現金等值）	1,162	1,209	12,790	13,071
	3,972	2,958	12,792	13,073
金融負債				
於損益賬按公平值處理的金融負債				
– 持作買賣	55	72	—	—
按對沖會計法處理的衍生工具	2	13	—	—
攤銷成本	3,805	3,686	61	126
	3,862	3,771	61	126

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括現金及銀行結存、定期存款、應收賬款、股權投資、應收聯營公司款項、其他應收款項、借貸、應付賬款及應付費用、應付少數股東款項、租戶按金及衍生金融工具。本公司之主要金融工具包括現金及銀行結存、定期存款、應收賬款、其他應收款項、應收／應付附屬公司款項及應付賬款及應付費用。該等金融工具之詳情已於相關附註中作出披露。與此等金融工具相關之風險，以及減低此等風險之政策列載於下文。管理層管理及監察此等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

(i) 信貸風險

本集團及本公司之信貸風險主要源自租戶之應收租金、應收聯營公司款項、衍生金融工具、定期存款及現金及銀行結存。本集團及本公司所須承受之最大信貸風險（即由於交易方未能履行其責任，以及由本集團及本公司所提供之公司擔保而導致的財務損失）為：

- 該等已確認的金融資產於綜合及公司資產負債表中所列之賬面值；及
- 本集團及本公司於附註36披露相關財務擔保的或然負債金額。

就租戶之應收租金而言，正常出租程序均會包括信貸審查，並會對過期未償還之債項採取嚴謹監控程序。此外，本集團會於各結算日對各獨立貿易債項之可收回金額進行評估，以確保就不可收回金額作出之減值虧損已經足夠。

為降低交易方帶來之風險，本集團僅會與聲譽超著且擁有優質投資信貸評級之金融機構訂立衍生合約，並且限定就各金融機構可承受之風險及會定期監察各機構之信貸評級。

本集團及本公司之定期存款及銀行結存乃存放於香港多間信譽良好的銀行，而本集團及本公司亦對各財務機構設定可承受之風險上限。

除了集中信貸風險於應收聯營公司款項外，本集團及本公司並無重大且集中的信貸風險，並已將風險分散至若干交易方及客戶。

34. 金融工具 續

(b) 財務風險管理目標及政策 續

(ii) 流動資金風險

本集團及本公司嚴密監察資金周轉需要以及現金和備用銀行信貸的充足性，以確保履行付款責任。

下表詳列本集團及本公司非衍生金融負債剩餘合約到期之情況。下表乃根據集團須償付的最早日期，按金融負債的未折現現金流量編製，當中包括利息及本金的現金流量。支付的利息按合約利率計算；倘為浮息，則根據結算日的市場利率計算。以港元以外貨幣計算的現金流量，按結算日的匯率轉為港元。

	賬面值 百萬港元	總合約 未折現 現金流 百萬港元	1年內 或應要求 償還 百萬港元	超過1年 但不超過 2年 百萬港元	超過2年 但不超過 5年 百萬港元	超過 5年 百萬港元
本集團						
於2007年12月31日						
<i>非衍生金融負債</i>						
應付賬款及應付費用	(278)	(278)	(278)	—	—	—
租戶按金	(339)	(339)	(124)	(104)	(107)	(4)
應付少數股東款項	(327)	(327)	(327)	—	—	—
無抵押銀行貸款	(720)	(809)	(29)	(29)	(751)	—
浮息票據	(549)	(589)	(22)	(567)	—	—
定息票據	(1,362)	(1,866)	(99)	(99)	(1,668)	—
零息票據	(230)	(430)	—	—	—	(430)
	(3,805)	(4,638)	(879)	(799)	(2,526)	(434)
於2006年12月31日						
<i>非衍生金融負債</i>						
應付賬款及應付費用	(253)	(253)	(253)	—	—	—
租戶按金	(285)	(285)	(102)	(57)	(121)	(5)
應付少數股東款項	(327)	(327)	(327)	—	—	—
無抵押銀行貸款	(720)	(850)	(28)	(32)	(790)	—
浮息票據	(549)	(615)	(23)	(23)	(569)	—
定息票據	(1,338)	(1,963)	(102)	(99)	(297)	(1,465)
零息票據	(214)	(430)	—	—	—	(430)
	(3,686)	(4,723)	(835)	(211)	(1,777)	(1,900)

34. 金融工具 續

(b) 財務風險管理目標及政策 續

(ii) 流動資金風險 續

	賬面值 百萬港元	總合約 未折現 現金流 百萬港元	1年內 或應要求 償還 百萬港元	超過1年 但不超過 2年 百萬港元	超過2年 但不超過 5年 百萬港元	超過 5年 百萬港元
本公司						
於2007年12月31日						
非衍生金融負債						
應付賬款及應付費用	(19)	(19)	(19)	—	—	—
應付附屬公司款項	(42)	(42)	(42)	—	—	—
	(61)	(61)	(61)	—	—	—
於2006年12月31日						
非衍生金融負債						
應付賬款及應付費用	(22)	(22)	(22)	—	—	—
應付附屬公司款項	(104)	(104)	(104)	—	—	—
	(126)	(126)	(126)	—	—	—

概覽

落實策略

企業管治

財務報表及估值

34. 金融工具 續

(b) 財務風險管理目標及政策 續

(ii) 流動資金風險 續

下表詳列本集團衍生金融工具剩餘合約到期之情況。下表的編製基準包括按淨額結算的衍生工具之未折現現金流入（流出）淨額及需要總額結算的衍生工具的未折現流入（流出）總額。當應付或應收金額並非固定，披露的金額按結算日的市場利率釐定。以港元以外貨幣計算的現金流量，按結算日的匯率轉為港元。

	賬面值 百萬港元	總合約 未折現 現金流 百萬港元	1年內 或應要求 償還 百萬港元	超過1年 但不超過 2年 百萬港元	超過2年 但不超過 5年 百萬港元	超過 5年 百萬港元
本集團						
於2007年12月31日						
淨額交收之衍生工具						
利率掉期	(2)	41	—	2	8	31
總額交收之衍生工具						
遠期外匯合約	3					
流出		(201)	(83)	(34)	(84)	—
流入		206	85	35	86	—
貨幣掉期及淨基準掉期	13					
流出		(1,659)	(57)	(52)	(1,550)	—
流入		1,707	64	64	1,579	—
於2006年12月31日						
淨額交收之衍生工具						
利率掉期	(3)	33	7	1	4	21
總額交收之衍生工具						
遠期外匯合約	1					
流出		(185)	(34)	(34)	(103)	(14)
流入		191	35	35	106	15
貨幣掉期及淨基準掉期	(39)					
流出		(1,731)	(59)	(56)	(168)	(1,448)
流入		1,767	65	64	191	1,447

於結算日，本公司並無任何衍生金融工具合約到期。

(iii) 利率風險

本集團根據利率水平、其走勢及息率變動對本集團財務狀況之潛在影響以管理其利率風險。本集團一般會採用利率掉期作為管理利率風險之對沖工具（見附註21）。於2007年12月31日，本集團總債項中約60.1%乃實際按浮動息率計息。此浮動債項比率或會因應利率走勢而變動。

本集團政策旨在維持固定息率及浮動息率之借貸比率於合適的範圍內。因此，本集團採用 (i) 利率掉期以對沖與本集團浮息借貸（包括銀行貸款及浮息票據）相關的利率風險；(ii) 貨幣掉期及利率掉期以對沖本集團若干金額的定息票據的利率風險。

34. 金融工具 續

(b) 財務風險管理目標及政策 續

(iii) 利率風險 續

敏感度分析

以下的敏感度分析是假設利率已於結算日出現變動並應用於會影響損益及股本權益的衍生及非衍生金融工具。於相關結算日，收益曲線被調整75基點的變動。

	本集團			
	損益增加(減少)		股本權益增加(減少)	
	上升 75基點 百萬港元	下降 75基點 百萬港元	上升 75基點 百萬港元	下降 75基點 百萬港元
於2007年12月31日	2	(2)	1	(1)
於2006年12月31日	4	(5)	1	(1)

(iv) 外幣風險

本集團旨在降低其外幣風險，亦不會進行外幣投機買賣。本集團及本公司之大部份資產價值及所有租金收入均源自香港，並以港元為貨幣單位。於2007年12月31日，除182百萬美元之10年年定期息票據外，本集團所有債項均以港元為貨幣單位。本集團已訂立合適的對沖工具以對沖潛在的外幣風險(見附註21)。除該10年年定期息票據外，本集團並沒有承受其他重大的外幣風險。

敏感度分析

以下的敏感度分析乃假設匯率已於結算日出現變動並應用會於影響損益及股本權益的衍生及非衍生金融工具。於相關結算日，港元對美元現貨及遠期匯率被調整300基點的變動，現貨匯率的上下限分別為7.75及7.85。

	本集團			
	損益增加(減少)		股本權益增加(減少)	
	增加 300基點 百萬港元	減少 300基點 百萬港元	增加 300基點 百萬港元	減少 300基點 百萬港元
於2007年12月31日	2	(2)	1	(1)
於2006年12月31日	1	(1)	1	(1)

(v) 股票價格風險

於各結算日，本集團可供出售及持作買賣的上市證券投資均參考市場報價以公平值計量。因此，本集團須承受股票價格風險，而管理層將監察價格變動，並於有需要時採取適當行動。於2007年12月31日，本集團仍持有股票衍生工具，由於股票衍生工具並未有指定作對沖工具，因此於損益賬按公平值計量。

敏感度分析

以下的敏感度分析乃假設相應的股票價格已於結算日出現變動並應用於會影響損益及股本權益的衍生工具及投資。於相關結算日，有關股價10%的變動。

	本集團			
	損益增加(減少)		股本權益增加(減少)	
	10% 升幅 百萬港元	10% 下跌 百萬港元	10% 升幅 百萬港元	10% 下跌 百萬港元
於2007年12月31日	(10)	9	251	(251)
於2006年12月31日	(4)	4	168	(168)

34. 金融工具 續

(c) 公平值

金融資產及金融負債公平值的釐定方法如下：

- 分類為持作買賣及可供出售投資的上市投資，以及其他有標準條款、條件及有活躍市場之金融資產及金融負債，其公平值乃參考已公告之報價釐定；
- 其他金融資產及金融負債（不包括衍生工具）之公平值，乃根據公認的定價模式而釐定，並利用近期公開市場交易作現金流量現值分析；及
- 衍生工具之公平值，乃採用由獨立金融機構提供之報價而計算或採用現金流量現值分析按有關的收益率曲線及匯率進行估計。而本公司的購股權，其公平值則採用柏力克—舒爾斯定價模式進行估計。

除182百萬美元（約1,362百萬港元）定息票據的賬面值（列於附註21），其公平值為198百萬美元（約1,543百萬港元）外，董事認為非衍生金融資產及金融負債的公平值約為其賬面值。

35. 退休福利計劃

由2000年12月1日起，本集團為符合資格僱員設立增益強積金計劃，此乃一項界定供款計劃。增益強積金計劃已依據強制性公積金計劃（一般）規則第124(1)條向強制性公積金管理局登記。

根據增益強積金計劃規則，本集團根據成員薪金的固定百分比（介乎強積金相關入息之5%至基本薪金之15%）作出供款。成員之強制性供款按照強積金法例固定於強積金相關入息之5%。

本集團於本年度總供款為5百萬港元（2006年：5百萬港元）。本年度沒收供款為3百萬港元（2006年：3百萬港元）已退回給本集團。

36. 或然負債

於結算日，或然負債如下：

	本集團		本公司	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
為出售一聯營公司權益而給予 非關連人士之公司擔保	—	4	—	4
為下列項目給予附屬公司之公司擔保：				
— 發行浮息票據	—	—	550	550
— 發行定息票據	—	—	1,420	1,415
— 發行零息票據	—	—	430	430
	—	—	2,400	2,395
為附屬公司獲得銀行 提供融資而給予擔保	—	—	720	720

37. 資本承諾

於結算日，本集團就其投資物業的資本承諾如下：

	本集團	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
已授權但未簽訂合約	1,006	1,012
已簽訂合約但未作出撥備	134	153

38. 租賃承諾

(a) 作為承租人

於結算日，本公司根據不可撤銷之經營租約，而須於未來支付的最低租約款項如下：

	本公司	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
1年內	15	15
第2至第5年（包括首尾兩年）	6	20
	21	35

經營租約應付款項為本公司向附屬公司租用職員宿舍及寫字樓的應付租金，該等租約經磋商後分別釐定為2年及3年的固定租金。

於結算日，本集團並無承諾不可撤銷的經營租約。

(b) 作為出租人

於結算日，本集團根據與租戶已訂立的租約，將於未來的最低應收租金如下：

	本集團	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
1年內	1,104	831
第2至第5年（包括首尾兩年）	1,468	1,134
5年以上	10	53
	2,582	2,018

本集團經營租約應收款項為出租其投資物業之應收租金，該等租約經磋商後釐定為平均1年至3年之固定租金。

39. 關連人士交易及結餘

(a) 與關連人士之交易及餘額

於本年度本集團與關連人士進行下列交易，並於結算日跟其之結餘如下：

	本集團			
	主要股東		董事	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
總租金收入 (附註a)	6	6	26	23
應付建築費 (附註b)	—	—	—	2
應付少數股東款項 (附註c)	—	—	94	94

附註：

(a) 與董事之交易款項指與一董事及由董事或其關連人士控制之公司所簽訂數份租約之總租金收入，金額分別為754,000港元（2006年：407,000港元）及25,199,000港元（2006年：22,876,000港元）。

(b) 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之主要股東（而葉維義亦為新昌營造集團有限公司之主席），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。於截至2007年12月31日止年度，葉謀遵博士及其替任董事，葉維義已出售若干於新昌營造集團有限公司之權益，其後他們於新昌營造集團有限公司的權益已少於該公司已發行股本百分之五。

款項乃根據與新昌亞洲訂立總工程合約支付及年終結餘（按情況而定）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。

(c) 款項為捷成洋行有限公司（Hans Michael Jebsen為捷成洋行有限公司之董事及股東）按其持股比例給予本集團一家非全資附屬公司（Barrowgate Limited）作一般資金用途之股東貸款。該貸款為無抵押、免息和須於要求時償還。

39. 關連人士交易及結餘續

(a) 與關連人士之交易及餘額續

於結算日，本公司與其附屬公司之結餘如下：

	本公司	
	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
應收附屬公司款項	13,039	13,346
減：應收款項撥備	(258)	(329)
	12,781	13,017
應付附屬公司款項	42	104

應收／應付附屬公司款項詳情刊載於財務報表內附註23。

(b) 主要管理人員酬金

於本年度，本集團及本公司的董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元
薪金及其他短期員工福利	17	24
以股份支付之款項	3	3
退休福利計劃供款	1	1
	21	28

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。

40. 以股份支付之交易

(a) 權益結算購股權計劃

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計劃所授出而未行使之購股權將可根據1995計劃之條款繼續生效及可予行使。

1995計劃之目的乃加強個別員工與股東權益之連繫。

根據1995計劃，購股權可由董事會自行決定，選擇授予本公司或其全資附屬公司的僱員，以認購本公司之普通股份。

根據1995計劃可授出之購股權涉及之股份數目（連同根據該計劃已發行及將予發行之股份），不得超過本公司不時已發行股本之3%（不包括根據該計劃及任何其他購股權計劃已發行之股份）。根據該計劃及其他計劃所發行之股份數目，不得超過本公司不時已發行股本之10%（不包括根據該計劃及任何其他購股權計劃已發行之股份）。

每名參與者在1995計劃下可享有的最高股數遠低於該計劃之最高限額（為於任何時間根據1995計劃可授出的購股權最高相關股數的25%）。行使價原定為按緊接批授日期前20個交易日股份在聯交所報平均收市價之80%或股份之面值中較高者釐訂。於2001年9月1日後授出之購股權行使價為遵守上市規則之修改而更改。購股權之代價為1.00港元，而行使價需於行使有關購股權時悉數支付。

2005年3月8日前批授之購股權之歸屬期為5年，而有關購股權於發行後首2年內不得行使。

40. 以股份支付之交易 續

(a) 權益結算購股權計劃 續

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。

2005計劃之目的乃鼓勵本公司或其全資附屬公司的僱員努力工作，為股東之利益加強本公司及其股份的價值。

根據2005計劃，購股權可由董事會於不時認為合適的情況下，按彼等對本公司及其附屬公司發展及增長之貢獻為基準，決定授予本公司或其全資附屬公司的僱員 (包括執行董事) 及其他人士，以認購本公司之普通股份。

根據2005計劃及任何其他本公司之購股權計劃所授出之購股權涉及之股份數目，按上市規則不得超過本公司於2005年5月10日 (即通過2005計劃之股東周年大會日期) 之已發行股份的10% (即104,996,365股股份)。根據上市規則，上市公司可於股東大會上尋求股東批准以「更新」10%之限額。當所有根據2005計劃及任何其他本公司之購股權計劃授出但未行使的購股權予以行使時發行的股份數目，不得超過本公司不時已發行股份的30% (或根據上市規則所要求的股份數目)。倘若該批授將導致超過該30%上限時，則無購股權可獲批授。

每名參與者在2005計劃下可享有的最高股數，為在任何12個月內不得超過上市規則所要求的股份數目 (即獲股東批准時之總發行股數的1%)。行使價須至少為 (i) 股份在購股權授予日期聯交所日報表所載的收市價；(ii) 股份在購股權授予日期前5個營業日於聯交所日報表所載的平均收市價；及 (iii) 股份的面值中的較高者。購股權之代價為1.00港元，而行使價需於行使有關購股權時悉數支付。

(b) 批授及歸屬機制

由2005年3月8日起，董事會已批准一個新的批授及歸屬期規範。可定時批授購股權。歸屬期為3年，平均分為3段時間行使。批授的數量將按照基本薪金倍數及職級釐訂。主要依循一個與表現掛鈎的明確準則。董事會將定期檢討批授及歸屬機制。

40. 以股份支付之交易 續

(c) 購股權之變動

下表披露本年度內董事及合資格僱員持有本公司購股權之變動：

姓名	授出日期	行使價 港元	行使期	於2007年 1月1日結餘	年內變動			於2007年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效	
1995計劃								
執行董事								
利定昌 (附註a)	1999年1月7日	9.22	2001年1月7日至 2009年1月6日	1,350,000	—	(1,350,000) (附註g)	—	—
合資格僱員 (附註b)	2005年3月30日	15.85	2005年3月30日至 2015年3月29日	401,333	—	(77,666) (附註h)	(20,000) (附註j)	303,667
2005計劃								
執行董事								
利定昌 (附註c)	2007年3月6日	21.38 (附註e)	2007年3月6日至 2017年3月5日	—	235,000	—	—	235,000
利子厚 (附註d)	2005年5月10日	16.60	2005年5月10日至 2015年5月9日	240,000	—	(80,000) (附註i)	(160,000) (附註j)	—
	2006年3月30日	22.00	2006年3月30日至 2016年3月29日	188,000	—	—	(188,000) (附註j)	—
	2007年3月6日	21.38 (附註e)	2007年3月6日至 2017年3月5日	—	185,000	—	(185,000) (附註j)	—
黃于華玲 (附註c)	2007年3月6日	21.38 (附註e)	2007年3月6日至 2017年3月5日	—	108,000	—	—	108,000
合資格僱員 (附註b)								
	2005年8月9日	18.79	2005年8月9日至 2015年8月8日	96,000	—	—	(96,000) (附註j)	—
	2005年10月12日	18.21	2005年10月12日至 2015年10月11日	120,000	—	—	(120,000) (附註j)	—
	2006年3月30日	22.00	2006年3月30日至 2016年3月29日	325,000	—	—	(106,000) (附註j)	219,000
	2006年6月26日	20.11	2006年6月26日至 2016年6月25日	110,000	—	—	—	110,000
	2007年3月30日	21.25 (附註f)	2007年3月30日至 2017年3月29日	—	335,000	—	(13,000) (附註j)	322,000
				2,830,333	863,000	(1,507,666)	(888,000)	1,297,667

40. 以股份支付之交易 續

(c) 購股權之變動 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一職。
- (e) 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。
- (f) 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。
- (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19.60港元。
- (h) 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為21.09港元。
- (i) 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。
- (j) 可認購888,000股股份之購股權於年內因利子厚退任及若干合資格僱員辭任而失效。

40. 以股份支付之交易 續

(c) 購股權之變動 續

下表披露去年度內董事及合資格僱員持有本公司購股權之變動：

姓名	授出日期	行使價 港元	行使期	於2006年 1月1日結餘	年內變動			於2006年 12月31日 結餘
					授出	行使	註銷/ 失效	
1995計劃								
執行董事								
利定昌 (附註a)	1999年1月7日	9.22	2001年1月7日至 2009年1月6日	1,350,000	—	—	—	1,350,000
合資格僱員 (附註b)	2005年3月30日	15.85	2005年3月30日至 2015年3月29日	535,000	—	(128,267) (附註f)	(5,400) (附註h)	401,333
2005計劃								
執行董事								
利子厚 (附註c)	2005年5月10日	16.60	2005年5月10日至 2015年5月9日	240,000	—	—	—	240,000
	2006年3月30日	22.00 (附註d)	2006年3月30日至 2016年3月29日	—	188,000	—	—	188,000
合資格僱員 (附註b)	2005年8月9日	18.79	2005年8月9日至 2015年8月8日	144,000	—	(48,000) (附註g)	—	96,000
	2005年10月12日	18.21	2005年10月12日至 2015年10月11日	120,000	—	—	—	120,000
	2006年3月30日	22.00 (附註d)	2006年3月30日至 2016年3月29日	—	361,000	—	(36,000) (附註h)	325,000
	2006年6月26日	20.11 (附註e)	2006年6月26日至 2016年6月25日	—	110,000	—	—	110,000
				2,389,000	659,000	(176,267)	(41,400)	2,830,333

附註：

- 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。
- 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。
- 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。
- 緊接授出購股權日期前（即2006年3月29日），本公司股份收市價為22.45港元。
- 緊接授出購股權日期前（即2006年6月23日），本公司股份收市價為20.25港元。
- 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為22.09港元。
- 緊接行使購股權日期前，本公司股份的加權平均收市價為21.00港元。
- 可認購41,400股股份之購股權於年內因若干合資格僱員辭任而失效。

40. 以股份支付之交易 續

(d) 購股權之公平值

本集團應用香港財務報告準則第2號「股權支付」為2002年11月7日後批授及2006年1月1日後所歸屬之購股權入帳。根據香港財務報告準則第2號，授予執行董事及合資格僱員之購股權根據於授出日期釐定的公平值於歸屬期內攤銷，並於本集團之購股權儲備作相應調整。本年內，本集團就本公司授出之購股權已確認之購股權支出為4百萬港元（2006年：4百萬港元），其中董事涉及1百萬港元（2006年：1百萬港元），本集團之購股權儲備亦作出確認相應之調整。

本公司已採用柏力克—舒爾斯期權定價模式（「該模式」）計算所授出購股權之公平值。該模式是評估購股權的公平值較為普遍使用的一種模式。計算購股權公平值時使用之變數及假設乃按管理層最佳之估計，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。以該模式計算之變數如下：

	授出日期			
	2007年 3月30日	2007年 3月6日	2006年 6月26日	2006年 3月30日
於授出日期的收市價	21.25港元	20.80港元	20.00港元	22.00港元
行使價	21.25港元	21.38港元	20.11港元	22.00港元
無風險息率 (附註a)	4.192%	4.188%	4.915%	4.539%
購股權預期有效期 (附註b)	10年	10年	10年	10年
預期波幅 (附註c)	29.53%	30.12%	32.00%	27.04%
預期每年股息 (附註d)	0.416港元	0.416港元	0.392港元	0.390港元
每份購股權的估計公平值	7.47港元	7.21港元	7.81港元	7.78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。

41. 主要附屬公司

公司名稱	成立／ 營業地點	已發行股本	本公司持有 已發行股本 票面值比例		主要業務
			直接	間接	
雅溢投資有限公司	香港	2港元	100%	—	投資
金都投資有限公司	香港	2港元	100%	—	投資
HD Treasury Limited	香港	2港元	100%	—	庫務營運
Hysan (MTN) Limited	英屬處女群島／香港	1美元	100%	—	庫務營運
Hysan China Holdings Limited	英屬處女群島	1港元	100%	—	投資
希慎租務有限公司	香港	2港元	100%	—	租務管理
希慎物業管理有限公司	香港	2港元	100%	—	物業管理
Hysan Treasury Limited	香港	2港元	100%	—	庫務營運
Kwong Hup Holding Limited	英屬處女群島	1港元	100%	—	投資
廣運地產有限公司	香港	1,000港元	100%	—	物業投資
Minsal Limited	香港	2港元	100%	—	物業投資
Mondsee Limited	香港	2港元	100%	—	物業投資
聲佳有限公司	香港	300,000港元	100%	—	提供保安服務
添發企業有限公司	香港	2港元	100%	—	投資
滔康發展有限公司	香港	2港元	100%	—	物業投資
竹林苑康樂有限公司	香港	2港元	—	100%	住客會所管理
Earn Extra Investments Limited	香港	1港元	—	100%	物業投資
Gearup Investments Limited	香港	1港元	—	100%	物業發展
HD Investment Limited	英屬處女群島	1港元	—	100%	投資
Kochi Investments Limited	英屬處女群島	1港元	—	100%	資本市場投資
利舞臺物業有限公司	香港	10港元	—	100%	物業投資
Leighton Property Company Limited	香港	2港元	—	100%	物業投資
敏昇發展有限公司	香港	2港元	—	100%	投資
OHA Property Company Limited	香港	2港元	—	100%	物業投資
達榮置業有限公司	香港	2港元	—	100%	物業投資
Silver Nicety Company Limited	香港	20港元	—	100%	物業投資
Barrowgate Limited	香港	10,000港元	—	65.36%	物業投資

董事會認為將本集團全部附屬公司資料列出則過於冗長，故此以上只列出對本集團淨收入有重大貢獻或持有重大部份資產或負債或其他有經營業務之附屬公司。除附註29所披露關於Hysan (MTN) Limited發行之浮息票據，定息票據及零息票據外，其他附屬公司於結算日均沒有發行任何債券。

五年財務摘要

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元
				(重列)	(重列)
業績					
營業額	1,368	1,268	1,250	1,154	1,139
物業支出	(208)	(240)	(237)	(259)	(239)
毛利	1,160	1,028	1,013	895	900
投資收入	98	147	38	27	25
其他收益及虧損	302	201	(25)	15	48
行政支出	(106)	(111)	(103)	(96)	(92)
財務支出	(175)	(163)	(214)	(162)	(168)
投資物業之公平值變動	3,131	2,576	4,226	—	—
應佔聯營公司之業績	452	120	241	39	10
解除聯營公司之負商譽	—	—	—	2	2
回撥證券投資已確認之減值虧損	—	—	—	63	—
除稅前溢利	4,862	3,798	5,176	783	725
稅項	(745)	(558)	(856)	(140)	(165)
本年度溢利	4,117	3,240	4,320	643	560
少數股東權益	(168)	(141)	(199)	(34)	(26)
本公司股權持有人應佔溢利	3,949	3,099	4,121	609	534
本年度基本溢利	1,158	1,012	1,005	609	534
本年度經常性基本溢利	950	755	641	586	534
股息					
已派股息	549	474	420	381	378
建議股息	498	422	369	315	277
每股股息(港仙)	60.00	50.00	45.00	40.00	36.50
每股盈利(港元)，根據：					
本年度溢利					
— 基本	3.75	2.94	3.92	0.58	0.51
— 攤薄	3.75	2.94	3.92	0.58	0.51
本年度基本溢利— 基本	1.10	0.96	0.96	0.58	0.51
本年度經常性基本溢利— 基本	0.90	0.72	0.61	0.56	0.51
表現指標					
淨債務與股東權益比率	6.8%	7.9%	10.7%	24.9%	31.8%
淨利息償付率(倍)	7.8x	6.9x	4.6x	5.5x	5.2x
每股資產淨額(港元)	30.51	26.37	23.42	19.59	16.51
經調整後每股資產淨額(港元)	33.81	29.12	25.76	21.33	17.78
每股負債淨額(港元)	2.29	2.31	2.75	5.32	5.66
年末股價(港元)	22.25	20.35	19.20	16.35	12.00

概覽

落實策略

企業管治

財務報表及估值

五年財務摘要續

定義：

- (1) 本年度基本溢利：經調整集團應佔投資物業未變現之公平值變動及相關遞延稅項的溢利
- (2) 本年度經常性基本溢利：將基本溢利作出進一步調整，減去出售投資物業及可供出售投資已變現之收益或虧損、減值、回撥、收回及過往年度稅項撥備
- (3) 淨債務與股東權益比率：借貸減現金及現金等值後除以經調整後股東權益
- (4) 淨利息償付率：除折舊前毛利減行政支出再除以淨利息支出
- (5) 每股資產淨額／經調整後每股資產淨額：股東權益／經調整後股東權益除以於年末時已發行股份數目
- (6) 每股負債淨額：借貸減現金及現金等值後除以於年末時已發行股份數目
- (7) 經調整後股東權益：經調整物業公平值變動而計提的累積遞延稅項撥備之股東權益

	2007年 百萬港元	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元	2004年 百萬港元	2003年 百萬港元
				(重列)	(重列)
資產及負債					
投資物業	35,711	32,473	29,815	27,917	24,162
聯營公司權益	1,601	1,272	1,147	855	850
可供出售投資	2,479	1,745	1,256	1,018	941
定期存款、現金及銀行結存	484	385	1,402	22	15
其他資產	615	378	371	335	302
總資產	40,890	36,253	33,991	30,147	26,270
借貸	(2,861)	(2,821)	(4,301)	(5,603)	(5,914)
稅項	(4,180)	(3,574)	(3,077)	(2,332)	(1,708)
其他負債	(1,001)	(950)	(960)	(815)	(779)
總負債	(8,042)	(7,345)	(8,338)	(8,750)	(8,401)
資產淨額	32,848	28,908	25,653	21,397	17,869
少數股東權益	(1,196)	(1,080)	(986)	(831)	(642)
股東權益	31,652	27,828	24,667	20,566	17,227
經調整後股東權益	35,072	30,729	27,134	22,399	18,553

附註：

2003年及2004年的數字已經重列以反映對過往年度的調整，包括(i)因應用香港會計準則第40號「投資物業」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「利得稅—收回經重估而無折舊的資產」而確認相關重估投資物業所產生的遞延稅項；以及(iii)根據香港會計準則第17號「租賃」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。

估值師報告

致希慎興業有限公司董事會

敬啟者：

於**2007年12月31日**之年度投資物業重估

就董事會聘請萊坊測計師行有限公司為希慎興業有限公司及其附屬公司所擁有位於香港之投資物業進行估值。本公司認為該等投資物業於2007年12月31日之市值金額約為35,711百萬港元。

各項投資物業之市值乃參考相若之市場交易及按收入淨額資本化個別地估算，並計入租賃期滿後收入增加及重建之可能性，惟並無考慮出售時可能涉及之任何費用或稅項。

萊坊測計師行有限公司
謹啟

香港，2008年3月5日

概覽

落實策略

企業管治

財務報表及估值

主要物業報表

於2007年12月31日

投資物業

地址	地段	用途	類別	本集團持有百分比
1. 利園 香港銅鑼灣 希慎道33號	內地段第29號DD段，內地段第457號L段， 內地段第29號MM段，內地段第29號L段的 餘段及內地段第457號的餘段	商業	長期	100%
2. 竹林苑 香港半山 堅尼地道74-86號	內地段第8624號	住宅	長期	100%
3. 利園二期 香港銅鑼灣 恩平道28號	內地段第29號G段， 內地段第457號A、O、F及H等段， 內地段第457號C、D、E及G等段的餘段， 內地段第457號C、D、E及G等段的第1分段， 內地段第457號E段的第2分段， 內地段第461號C段的第1、2及3等分段及餘段	商業	長期	65.36%
4. 禮頓中心 香港銅鑼灣 禮頓道77號	內地段第1451號B、C及餘段	商業	長期	100%
5. 利舞臺廣場 香港銅鑼灣 波斯富街99號	內地段第1452號， 內地段第472號及476號等餘段	商業	長期	100%
6. 新寧大廈 香港銅鑼灣 希慎道10號	內地段第29號J段的第1分段的餘段， 內地段第29號J段的第2分段及 內地段第29號J段的餘段	商業	長期	100%
7. 新寧閣 香港銅鑼灣 開平道8號	內地段第29號J段的第1分段的餘段， 內地段第29號J段的第2分段及 內地段第29號J段的餘段	住宅	長期	100%
8. 希慎道壹號 香港銅鑼灣 希慎道1號	內地段第29號GG段的餘段	商業	長期	100%
9. 友邦中心 香港銅鑼灣 希慎道18號	內地段第457號N段及內地段第29號LL段	商業	長期	100%
10. 禮頓道111號 香港銅鑼灣 禮頓道111號	內地段第29號KK段	商業	長期	100%
11. 軒尼詩道500號* 香港銅鑼灣	內地段第29號FF段及海地段第365號的餘段	商業	長期	100%

* 該物業現正進行重建工程，物業於地面以上的拆卸工程經已完成，地盤平整工程現正進行中。物業的地盤面積約有47,738平方呎。新廈預計約有710,000平方呎建築面積，預期於2011年落成。

股權分析

股本

於2007年12月31日：

法定股本：港幣7,250,000,000元，包括1,450,000,000股每股面值港幣5元之普通股。

已發行及繳足股本：港幣5,187,348,780元，包括1,037,469,756股每股面值港幣5元之普通股。

股份類別：一種類別普通股，每股面值港幣5元，各具同等投票權。

持股量分佈

(以本公司於2007年12月31日之股東名冊為依據)

已登記之持股量	股東數目	佔股東百分比	股份數目	佔已發行股本百分比 (附註a)
5,000或以下	2,626	68.83%	4,896,259	0.47%
5,001 – 50,000	1,015	26.61%	15,575,533	1.50%
50,001 – 100,000	92	2.41%	6,918,771	0.67%
100,000以上	82	2.15%	1,010,079,193	97.36%
合計	3,815	100%	1,037,469,756	100%

股東類別

(以本公司於2007年12月31日之股東名冊為依據)

股東類別	所持股份數目	佔已發行股本百分比 (附註a)
Lee Hysan Company Limited、利希慎置業有限公司 及其附屬公司	433,130,735	41.75%
其他公司股東	555,623,745	53.55%
個人股東	48,715,276	4.70%
合計	1,037,469,756	100%

股東分佈

(以本公司於2007年12月31日之股東名冊為依據)

股東分佈	所持股份數目	佔已發行股本百分比 (附註a)
香港	1,031,916,417	99.46%
美國及加拿大	4,289,319	0.41%
英國	1,131,330	0.11%
新加坡	65,042	0.01%
其他	67,648	0.01%
合計	1,037,469,756	100%

股權分析續

十大股東

(以本公司於2007年12月31日之股東名冊為依據)

排名	股東名稱	所持股份數目	佔已發行股本 百分比 (附註a)
1.	香港中央結算(代理人)有限公司	521,178,555	50.24%
2.	利希慎置業有限公司(附註b)	270,118,724	26.04%
3.	Kenwin Assets Limited(附註b)	43,902,720	4.23%
4.	Overton Holdings Limited(附註b)	43,902,720	4.23%
5.	公利商業管理有限公司(附註b)	39,809,001	3.84%
6.	恒生(代理人)有限公司	18,577,014	1.79%
7.	Clipperton Company Limited(附註b)	17,019,739	1.64%
8.	Besticom Investment Limited(附註b)	8,834,176	0.85%
9.	Shanghai Commercial Bank (Nominees) Limited	8,392,080	0.81%
10.	Gowin Investments Limited(附註b)	3,740,105	0.36%
	合計	975,474,834	94.03%

附註：

(a) 百分比乃按本公司於2007年12月31日已發行之股份數目(即1,037,469,756股普通股股份)而計算。

(b) 該等公司為 Lee Hysan Company Limited (本公司之主要股東) 之全資附屬公司(見董事會報告內「主要股東及其他人士的股份權益」一節。)

股東資料

財務資料時間表

公布全年業績	2008年3月13日
末期股息除息日期	2008年5月7日
暫停辦理股份過戶登記手續	2008年5月9日至14日
股東周年大會	2008年5月14日
末期股息記錄日期	2008年5月14日
寄發以股代息通函及選擇表格	(約於) 2008年5月21日
寄發末期股息單/正式股票	(約於) 2008年6月18日
宣布2008年度中期業績	2008年8月5日*

* 可予更改

股息

董事會建議派發末期股息每股48港仙。在獲得股東批准下，末期股息將以現金派發予名列2008年5月14日(星期三)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2008年5月21日(星期三)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2008年6月11日(星期三)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2008年6月18日(星期三)寄發予股東。

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)(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。

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
金鐘滙中心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。

本年報以中、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年報。選擇以電子方式收取本年報之股東如在收取或取覽本年報時遇上困難，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，以更改其收取本年報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