



Hysan 希慎

Hysan Development Company Limited

希慎興業有限公司

(根據香港公司條例第32章註冊成立之有限公司)

(股份代號：00014)

截至2008年6月30日止6個月未經審核之中期業績公告

- 集團營業額上升 19.3%
- 經常性基本溢利上升 18.2%
- 每股中期股息上升 16.7%
- 全年展望：集團投資組合繼續穩步增長

業績

	截至6月30日止6個月		變動 %
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元	
營業額	791	663	19.3
經常性基本溢利 ¹	605	512	18.2
基本溢利 ²	618	584	5.8
法定溢利 ³	3,437	1,373	150.3
	港仙	港仙	
每股盈利，根據以下數據計算：			
經常性基本溢利 ¹	58.30	48.54	20.1
基本溢利 ²	59.55	55.28	7.7
法定溢利 ³	331.20	130.10	154.6
每股中期股息	14.00	12.00	16.7
	於2008年 6月30日 百萬港元	於2007年 12月31日 百萬港元	
股東權益	33,982	31,652	7.4
經調整後股東權益 ⁴	37,671	35,072	7.4
	港元	港元	
每股資產淨值	32.65	30.51	7.0
經調整後每股資產淨值	36.20	33.81	7.1

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。

主席報告

概覽

儘管環球經濟持續備受關注，但香港經濟在本地需求及就業情況良好的支持下，於 2008 年上半年仍然穩步增長。甲級寫字樓租務市場保持活躍，強勁的需求帶動核心地區的租金上升。本港消費市道堅穩，為零售業帶來支持，進一步推高商舖租金。

業績

集團的投資物業表現良好。在截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月內，集團營業額上升 19.3% 至 791 百萬港元（2007 年：663 百萬港元）。寫字樓業務營業額增加 24.1%，而商舖業務營業額增加 21.1%。寫字樓業務的增長，反映續約和租約期內重訂租金後的租金大幅上升，以及集團的物業吸引新租戶租用。集團旗下商舖租金上升，包括按租戶營業額計算的租金，令商舖業務受惠。

集團經常性基本溢利增加 18.2% 至 605 百萬港元（2007 年：512 百萬港元）。

於 2008 年 6 月 30 日，集團投資物業價值重估為 38,762 百萬港元（2007 年 12 月 31 日：35,711 百萬港元）。經調整後股東權益為 37,671 百萬港元（2007 年 12 月 31 日：35,072 百萬港元）。

股息

董事會宣布派發中期股息每股 14.0 港仙（2007 年：12.0 港仙）。股息將以現金派發，並附有以股代息選擇。

展望

我們對香港投資物業市場保持審慎樂觀。雖然外圍市場的風險持續備受關注，但香港的經濟基調仍然穩健。核心商業區的甲級寫字樓供應有限，加上就業情況穩健，應會進一步惠及集團的商業物業組合。

主席

利定昌

香港，2008年8月5日

管理層之討論與分析

業務回顧

營業額 – 集團於2008年上半年的營業額為791百萬港元，較2007年同期上升128百萬港元（19.3%）（2007年：663百萬港元）。三類出租物業的表現均向好，使集團持續受惠。

寫字樓業務 – 期內寫字樓租金收入增長良好，收入增加24.1%至335百萬港元（2007年：270百萬港元）。寫字樓業務的增長，反映續約和租約期內重訂租金後的租金大幅上升，以及集團的物業吸引新租戶租用。於2008年6月30日，寫字樓業務的出租率為98.3%（2007年6月30日：93.7%）。

商舖業務 – 本地消費使零售增長持續，進而支持商舖租金上升。2008年上半年的整體商舖業務收入為299百萬港元，較2007年同期增長21.1%（2007年：247百萬港元）。本集團旗下的物業組合租金（包括按商戶營業額計算的租金）上升，帶動集團商舖租金收入增長。於2008年6月30日，商舖業務的出租率為97.5%（2007年6月30日：95.6%）。

住宅業務 – 豪宅物業的需求保持穩定。2008年上半年的住宅業務收入達140百萬港元，較去年同期增長8.5%（2007年：129百萬港元）。該增長是由於期內租金達至較高水平。於2008年6月30日，住宅業務的出租率為91.0%（2007年6月30日：92.1%）。

物業支出 – 物業支出佔營業額的百分比，由2007年同期的14.2%降至12.4%，主要由於營業額增加，以及與投資物業日常運作直接有關的物業服務成本的增幅相對較少。總物業支出輕微增加4百萬港元（4.3%）至98百萬港元（2007年：94百萬港元）。

投資收入 – 投資收入主要包括股息收入及利息收入，共達33百萬港元（2007年：42百萬港元）。減少的9百萬港元，主要反映利率下調的因素。

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。本集團亦不時訂立衍生工具合約，以管理金融資產及負債的價格波動和定價風險。在綜合收益表確認的 84 百萬港元（2007 年：122 百萬港元）淨收益，主要是已變現收益及金融工具按市值計算之公平值變動的總額。

行政支出 – 行政支出由 2007 年 52 百萬港元增加至 62 百萬港元，主要由於確認支出時間的暫時差異所致。

財務支出 – 財務支出減少 12.9% 至 74 百萬港元（2007 年：85 百萬港元），主要因為 2008 年上半年度利率較低所致。期內的加權平均借貸成本由 2007 年上半年的 5.4% 及 2007 年全年的 5.6%，下降至 4.7%。

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 2008 年 6 月 30 日，本集團投資物業的價值由獨立專業估值師重估為 38,762 百萬港元（2007 年 12 月 31 日：35,711 百萬港元）。這反映本集團現有投資物業組合的租金收入進一步增加，以及興利中心重建項目的可變現價值上升。不包括添置，投資物業公平值收益達 2,995 百萬港元（2007 年：795 百萬港元），並已於期內綜合收益表中確認。

應佔聯營公司之業績 – 本集團應佔聯營公司業績上升 29.9% 至 339 百萬港元（2007 年：261 百萬港元）。應佔聯營公司溢利的增加主要來自上海港匯廣場項目(24.7% 權益)公平值收益的增加，以及其租金的增長。2007 年同期金額則包括新加坡嘉莉園項目(25.0% 權益)之貢獻，該新加坡住宅項目餘下的單位已於 2007 年售罄。

稅項 – 期內，稅項撥備增加 163 百萬港元至 369 百萬港元（2007 年：206 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 31 百萬港元撥備。

如以往年度發佈的年報中披露，本集團過往數年間一直對香港稅務局就 1995/96 課稅年度起數年之利息扣減事宜提出異議。在考慮到專業建議及近期發展後，本集團已就估計稅款(392 百萬港元)及由本期末至達成協議時之估計利息總額作出撥備。估計現金支出（扣除已購買的儲稅券）為 210 百萬港元，將以現金存款及銀行信貸支付。

本集團與香港稅務局仍繼續商討，在以上撥備大概範圍內達致共識，解決利息扣減事宜。而就支付上述款項外之額外罰款，本集團已接獲資深法律顧問的意見，認為本集團理據充足。因此將作出積極抗辯。

或然負債 – 自 2008 年 3 月刊發本集團 2007 年年報後，或然負債並無重大變動。

資本開支 – 本集團致力提高投資物業組合的資產價值。在期內，裝修、翻新及增添投資物業之開支達 68 百萬港元（2007 年：71 百萬港元）。

財務政策

本集團擁有充裕的財務資源，足以應付預期的資本開支，包括興利中心重建項目的支出。上述財務資源包括來自經營業務之收入、可透過中期票據計劃從資本市場獲取資金，現有的備用承諾銀行信貸，以及流動的庫務資產。

財務管理 – 本集團財務管理的主要目標為維持充裕之流動資金及控制財務風險。此乃透過平均分佈之債務期限以減低集資及再融資風險，分散資金來源，優良管理的借貸利率組合及降低來自借貸的外匯風險。

流動資金 – 於 2008 年 6 月 30 日，本集團債務總額為 2,927 百萬港元（2007 年 12 月 31 日：2,921 百萬港元）。

本集團之平均債務期限為 3.5 年（一年以上但不超過兩年內還款：620 百萬港元；兩年以上但不超過五年內還款：2,070 百萬港元；五年以上還款：237 百萬港元）。於 2008 年 6 月 30 日，銀行貸款約佔本集團債務總額 24.6%，其餘 75.4% 為資本市場融資（2007 年 12 月 31 日：24.7%：75.3%）。定息借貸於期末約佔本集團債務總額的 33.9%（2007 年 12 月 31 日：39.9%）。

本集團全部債務並無任何抵押及均為承諾貸款。為保持充裕的流動資金以配合集團營運需要，於 2008 年 6 月 30 日的備用承諾信貸維持於 4,100 百萬港元（2007 年 12 月 31 日：3,600 百萬港元）。

風險管理 – 利息支出是集團業務的一項主要成本。因此，本集團密切監察利率風險，並視乎對利率走勢之中期預測而採納適當之對沖策略以管理利率風險。

在債務管理方面，本集團務求減低貨幣錯配。除 182 百萬美元之 10 年期票據（已經以適當的對沖工具對沖）外，本集團所有借貸均以港元為貨幣單位。有關投資方面的匯率風險，主要與上海的投資項目有關，這方面的匯率風險於 2008 年 6 月 30 日相等於約 1,936 百萬港元或本集團總資產之 4.4%（2007 年 12 月 31 日：3.9%）。

財務比率 – 2008 年上半年，淨利息償付率（即除折舊前毛利減行政支出再除以淨利息支出）為 10.0 倍（2007 年 12 月 31 日：7.8 倍）。

於 2008 年 6 月 30 日，淨債務與股東權益比率（即借貸減現金及現金等值項目除以經調整後股東權益）為 5.8%（2007 年 12 月 31 日：6.8%）。

信貸評級 – 於 2008 年 6 月 30 日之信貸評級維持不變，分別獲得穆迪 Baa1 及標準普爾 BBB 的評級。

簡明綜合收益表

截至2008年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2008年 百萬港元 (未經審核)	2007年 百萬港元 (未經審核)
營業額	4	791	663
物業支出		(98)	(94)
毛利		693	569
投資收入		33	42
其他收益及虧損		84	122
行政支出		(62)	(52)
財務支出		(74)	(85)
投資物業之公平值變動		2,995	795
應佔聯營公司之業績		339	261
除稅前溢利		4,008	1,652
稅項	5	(369)	(206)
期內溢利	6	3,639	1,446
應佔溢利：			
本公司股權持有人		3,437	1,373
少數股東權益		202	73
		3,639	1,446
股息			
已派	7	498	422
宣派	7	146	127
每股盈利（以港仙列值）			
基本	8	331.20	130.10
攤薄	8	331.16	129.99

簡明綜合資產負債表

於2008年6月30日

	於2008年 6月30日 百萬港元 (未經審核)	於2007年 12月31日 百萬港元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	38,762	35,711
物業、機器及設備	76	73
預付租賃款項	123	123
聯營公司投資	1,346	1,011
可供出售投資	1,770	2,479
其他金融資產	173	235
其他應收款項	57	22
	42,307	39,654
流動資產		
應收賬款及其他應收款項	121	66
應收聯營公司款項	590	590
持作買賣投資	101	95
其他金融資產	1	1
定期存款	645	478
現金及銀行結存	14	6
	1,472	1,236
流動負債		
應付賬款及應付費用	299	278
其他金融負債	51	40
租戶按金	136	124
應付少數股東款項	327	327
應付稅款	333	270
	1,146	1,039
流動資產淨額	326	197
總資產減流動負債	42,633	39,851
非流動負債		
借貸	2,847	2,861
其他金融負債	22	17
租戶按金	248	215
遞延稅項	4,174	3,910
	7,291	7,003
資產淨額	35,342	32,848
資本及儲備		
股本	5,203	5,187
儲備	28,779	26,465
本公司股權持有人應佔權益	33,982	31,652
少數股東權益	1,360	1,196
權益總額	35,342	32,848

附註：

1. 獨立審閱

截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月的中期業績乃未經審計，惟已由德勤·關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第 2410 號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。而德勤·關黃陳方會計師行發出的中期財務資料的審閱報告載於即將寄發予股東的中期報告內。此外，中期業績已由本集團審核委員會審閱。

2. 編制基準

本集團截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月未經審核的簡明綜合財務報表，乃根據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 16 的適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」編製。

3. 主要會計政策

除若干物業及金融工具按適用情況以重估值或公平值計量外，本未經審核簡明綜合財務報表是按歷史成本為基礎編製。

本未經審核簡明綜合財務報表所採用的會計政策及其計算方法與編製本集團截至 2007 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表一致。

在本會計期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新詮釋。該等詮釋適用於本集團由 2008 年 1 月 1 日開始之財政年度。

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
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
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

應用該等詮釋對本會計期間及或過往會計期間之業績及財務狀況並無重大影響。因此，無須就過往年度作出調整。

本集團並未提早應用下列已頒佈惟尚未生效的新訂或經修訂準則、修訂及詮釋。

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
香港會計準則第 27 號（修訂）	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第 32 號及 第 1 號（修訂）	清盤產生之可認沽金融工具及責任 ¹
香港財務報告準則第 2 號（修訂）	股份支付－歸屬條件及註銷 ¹

香港財務報告準則第 3 號 (修訂)	業務合併 ²
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 13 號	客戶優惠計劃 ³

¹ 於 2009 年 1 月 1 日或以後開始之會計期間生效。

² 於 2009 年 7 月 1 日或以後開始之會計期間生效。

³ 於 2008 年 7 月 1 日或以後開始之會計期間生效。

本公司董事預期應用該等準則、修訂或詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

4. 營業額

營業額是指期內來自投資物業的租金收入。

本集團主要業務為物業投資，管理及發展。由於本集團現時並無任何活躍發展的項目，而營業額及業績主要源自於位於香港的投資物業，因此並無呈列業務或地區分部分析。

5. 稅項

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2008 年	2007 年
	百萬港元	百萬港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內稅項		
香港利得稅		
- 本年度	75	60
- 以往年度超額撥備	(1)	-
- 以往年度額外課稅之撥備	31	-
	<u>105</u>	<u>60</u>
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	494	138
其他暫時差異	(7)	8
稅率變動	(223)	-
	<u>264</u>	<u>146</u>
	<u>369</u>	<u>206</u>

香港利得稅是根據期內估計的應課稅溢利，按稅率 16.5% (2007 年：17.5%) 計算。於 2008 年 6 月，香港利得稅稅率將由 2008/09 課稅年度開始由 17.5% 下調至 16.5%。在計算於 2008 年 6 月 30 日期內稅項及遞延稅項時，已反映了稅率下調的影響。

如以往年度發佈的年報中披露，本集團過往數年間一直對香港稅務局就 1995/96 課稅年度起數年之利息扣減事宜提出異議。在考慮到專業建議及近期發展後，本集團已就估計稅款（392 百萬港元）及由本期末至達成協議時之估計利息總額作出撥備。估計現金支出（扣除已購買的儲稅券）為 210 百萬港元，將以現金存款及銀行信貸支付。

本集團與香港稅務局仍繼續商討，在以上撥備大概範圍內達致共識，解決利息扣減事宜。而就支付上述款項外之額外罰款，本集團已接獲資深法律顧問的意見，認為本集團理據充足。因此將作出積極抗辯。

6. 期內溢利

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2008 年</u>	<u>2007 年</u>
	百萬港元	百萬港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利已扣除（計入）：		
物業、機器及設備之折舊	<u>3</u>	<u>4</u>
股息		
- 上市投資	(26)	(20)
- 非上市投資	<u>(1)</u>	<u>-</u>
	<u>(27)</u>	<u>(20)</u>
投資物業租金總收入	(791)	(663)
減：		
- 產生租金收入的直接經營成本	96	92
- 非產生租金收入的直接經營成本	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>(693)</u>	<u>(569)</u>
利息收入	<u>(6)</u>	<u>(21)</u>
員工成本，包括：		
- 董事酬金	9	7
- 以股份支付之款項	1	1
- 其他員工成本	<u>58</u>	<u>56</u>
	<u>68</u>	<u>64</u>
應佔一聯營公司稅項 （已包括在應佔聯營公司之業績）	<u>120</u>	<u>11</u>

7. 股息

(a) 已確認於期內派發之股息：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2008 年	2007 年
	百萬港元	百萬港元
	(未經審核)	(未經審核)
已派 2007 年末期股息 — 每股 48 港仙	498	-
已派 2006 年末期股息 — 每股 40 港仙	-	422
	<u>498</u>	<u>422</u>

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：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2008 年	2007 年
	百萬港元	百萬港元
	(未經審核)	(未經審核)
2007 年末期股息（2006 年末期股息）：		
以現金支付	428	346
以股代息	70	76
	<u>498</u>	<u>422</u>

(b) 於結算日後宣派之股息：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2008 年	2007 年
	百萬港元	百萬港元
	(未經審核)	(未經審核)
宣派中期股息 — 每股 14 港仙 （2007 年：每股 12 港仙）	<u>146</u>	<u>127</u>

以上中期股息於結算日後宣派，及並未於該結算日確認為負債。

宣派的 2008 年中期股息，將以現金方式附有以股代息選擇權派發。

8. 每股盈利

(a) 基本及攤薄後每股盈利

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	
	截至 6 月 30 日止 6 個月 2008 年 百萬港元 (未經審核)	2007 年 百萬港元 (未經審核)
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期內溢利	<u>3,437</u>	<u>1,373</u>
	股份數目	
	截至 6 月 30 日止 6 個月 2008 年	2007 年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,037,748,046	1,055,695,990
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	<u>130,317</u>	<u>902,647</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>1,037,878,363</u>	<u>1,056,598,637</u>

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

(b) 調整後每股基本盈利

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

	截至 6 月 30 日止 6 個月			
	2008 年		2007 年	
	溢利	每股基本 盈利	溢利	每股基本 盈利
	百萬港元	港仙	百萬港元	港仙
本公司股權持有人應佔期內溢利	3,437	331.20	1,373	130.10
投資物業公平值變動所產生之收益	(2,995)		(795)	
投資物業公平值變動相關的遞延稅項之影響 （包括稅率變動之影響）	286		138	
少數股東權益之影響	162		46	
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）	(272)		(178)	
本公司股權持有人應佔期內基本溢利	618	59.55	584	55.28
以往年度額外課稅之撥備	31		-	
出售可供出售投資已變現之淨收益	(44)		(72)	
經常性基本溢利	605	58.30	512	48.54

使用的分母跟以上詳述使用於每股基本盈利的相同。

附加資料

企業管治

本公司的董事會(「董事會」)及管理層致力奉行高質素之企業管治。董事會所採納之企業管治政策，為本公司於企業管治原則的應用方面提供指引。除符合適用法律規定之外，本公司持續按本地及國際的最佳應用準則檢討及提高企業管治水平。

本公司於整個回顧期內遵守上市規則附錄 14 所載之《企業管治常規守則》之守則條文，惟本公司薪酬檢討委員會(於 1987 年成立)之責任為釐定執行董事之報酬。基於希慎現有的組織架構及相對簡單的業務性質，董事會認為目前由薪酬檢討委員會釐定執行董事薪酬的安排是恰當的。董事會將繼續就本集團之需要檢討現行的安排。本公司的企業管治指引列明主席及董事總經理之兩個要職是獨立區分的。利定昌現為主席，現正通過公開招攬程序招聘行政總裁。有關本公司之企業管治措施詳情載於本公司網站 www.hysan.com.hk。

遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)

本公司已採納上市規則附錄 10 中載列之標準守則作為本公司關於董事證券交易操守之守則。經本公司具體查詢後，所有董事已確認於整個回顧期內已遵守該標準守則之規定。

購回、出售或贖回本公司上市證券

於回顧期內，本公司及其附屬公司均無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

人力資源政策

本集團希望招攬、挽留及激勵優秀員工，以達致本集團之目標。於 2008 年 6 月 30 日，本集團員工總數為 456 人。本集團的人力資源政策與企業目標一致，在於為股東的投資增值及取得增長。

人力資源政策(包括評審表現及薪酬、培訓及發展)與 2007 年年報所載的資料大致相同，並無重大變更。

以股代息安排

一份載有以股代息詳情之通函以及選擇表格將約於 2008 年 8 月 25 日(星期一)寄發予股東。惟以股代息選擇須獲聯交所上市委員會批准有關之掛牌交易後，方為有效。

暫停辦理股份過戶登記

股份過戶登記處將於 2008 年 8 月 19 日(星期二)至 8 月 21 日(星期四)期間(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，以決定股東收取中期股息的資格。如欲收取中期股息，務請於 2008 年 8 月 18 日(星期一)下午 4 時前將所有股份過戶文件連同有關股票，送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓。中期股息將約於 2008 年 9 月 12 日(星期五)派發予於 2008 年 8 月 21 日(星期四)登記於股東名冊上的股東。

代表董事會
執行董事兼公司秘書
容韻儀

香港，2008 年 8 月 5 日

於本公告日期，董事會成員包括(主席)利定昌；(獨立非執行副主席)鍾逸傑爵士；(獨立非執行董事)蘇恩深、胡法光及葉謀遵博士；(非執行董事)Hans Michael Jebsen、利憲彬、利乾及利德蓉醫生；以及(執行董事)曾殿科及容韻儀。

本中期業績公告登載於本公司網站 (www.hysan.com.hk) 及聯交所發放發行人資訊的專用網站 (www.hkexnews.hk)。2008 年中期業績報告(包括根據上市規則所需提供的資料)將約於 2008 年 8 月 29 日寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。