

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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 12 月 31 日止年度全年業績初步公告

- 本集團營業額上升 19.7%
- 經常性基本溢利增加 12.2%
- 租戶行業分佈均衡，支持集團於充滿挑戰的 2009 年相對穩健
- 資產負債表強健，為創建未來營造有利條件

業績

	截至 12 月 31 日止年度		變動 %
	2008 年 百萬港元	2007 年 百萬港元	
營業額	1,638	1,368	19.7
經常性基本溢利 ¹	1,066	950	12.2
基本溢利 ²	1,201	1,158	3.7
法定溢利 ³	1,594	3,949	(59.6)
	港仙	港仙	
每股盈利，根據以下數據計算：			
經常性基本溢利 ¹	102.57	90.32	13.6
基本溢利 ²	115.56	110.09	5.0
法定溢利 ³	153.37	375.46	(59.2)
每股股息	68.00	60.00	13.3
	於 12 月 31 日		
	2008 年 百萬港元	2007 年 百萬港元	
股東權益	31,469	31,652	(0.6)
經調整後股東權益 ⁴	34,660	35,072	(1.2)
	港元	港元	
每股資產淨值	30.23	30.51	(0.9)
經調整後每股資產淨值	33.29	33.81	(1.5)

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

於 2008 年上半年，在環球經濟狀況備受關注的情況下，香港經濟仍維持穩定增長。到下半年全球經濟狀況急劇惡化，國際金融體系更於第四季飽受壓力。香港金融市場受到衝擊，亦開始擴散至本地實體經濟。

營運表現良好及資產負債表狀況強健

儘管如此，希慎的核心租賃業務於 2008 年續締營運佳績。本集團於 2008 年的營業額為 1,638 百萬港元，較 2007 年增加 19.7%。寫字樓業務營業額增長 24.0%，商舖業務營業額增長 20.4%，而住宅業務的營業額增長率則為 11.5%。

經常性基本溢利乃集團核心業務的主要指標，為 1,066 百萬港元，較 2007 年的 950 百萬港元增長 12.2%。此亦反映了我們因應市況採取較審慎的金融投資策略。按經常性基本溢利計算，每股盈利相應增加至 102.57 港仙（2007 年：90.32 港仙）。

不包括未變現投資物業公平值變動和相關遞延稅項的基本溢利達 1,201 百萬港元（2007 年：1,158 百萬港元）。2007 年曾錄得來自出售長期證券的大額收益。

法定溢利為 1,594 百萬港元（2007 年：3,949 百萬港元）。這反映物業價值重估的影響。

集團的資產負債表維持強健，淨利息償付率（2008 年：10.2 倍；2007 年：7.8 倍）及淨債務與股東權益比率（2008 年：5.9%；2007 年：6.8%）均顯示本集團的財務實力。

本集團投資物業之市值由獨立專業估值師估值為 35,850 百萬港元，較 2007 年的 35,711 百萬港元輕微上升。經調整後的股東權益為 34,660 百萬港元（2007 年：35,072 百萬港元）。

董事會建議派發本年度末期股息每股 54.0 港仙（2007 年：48.0 港仙）。連同中期股息每股 14.0 港仙（2007 年：12.0 港仙），全年派息總額為每股 68.0 港仙，按年增長 13.3%。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。

創建未來

雖然經濟環境充滿挑戰，但我們以強健的資產負債表為基礎，繼續拓展集團的物業投資業務，創建未來。我們亦已強化管理團隊，務求為租戶及訪客提供優質產品及服務。

我們已採取措施進一步推行有效的內部監控及風險管理，有關情況將於本年報其他篇章詳述。

集團位於軒尼詩道 500 號的發展項目進展良好。該項目將成為我們日後在銅鑼灣建築群北邊的重點。其建築設計及功能將足以保持大廈長遠的競爭力。在項目規劃過程中，環境保護及可持續發展原則是我們重點考慮因素之一。

董事及僱員

我謹藉此機會，向自 1991 年起為董事會服務並已於年內榮休的黃于華玲女士表示衷心謝忱，同時亦感謝全體員工於年內的寶貴貢獻和出色表現。

展望

2009 年，環球經濟前景仍屬負面，而香港實體經濟將受到進一步衝擊。希慎亦將難免受整體環境轉變影響，但相對其他行業，本集團核心租賃業務因租約年期較長，加上租戶行業分佈均衡，本集團亦應能在充滿挑戰的環境中相對穩健。

利定昌

主席

香港，2009 年 3 月 10 日

管理層討論與分析

整體業務回顧

2008年度表現

儘管經濟環境充滿挑戰，本集團於 2008 年的營業額繼續增長，達 1,638 百萬港元，較去年的 1,368 百萬港元增加 19.7%。本集團物業組合均表現良好。

經常性基本溢利乃從法定溢利扣除資產值變動、出售長期資產的收益及往年稅項撥備後所得的溢利，為本集團衡量核心租賃業務表現的主要指標。2008 年的經常性基本溢利為 1,066 百萬港元，較 2007 年的 950 百萬港元增加 12.2%。此增長乃由於年內各項租賃業務的租金水平均有上升及保持良好出租率，當中亦反映了我們因應市況採取較審慎的金融投資策略。

基本溢利乃從法定溢利扣除投資物業公平值變動及相關遞延稅項後所得的溢利。2008 年的基本溢利為 1,201 百萬港元，較 2007 年的 1,158 百萬港元增加 3.7%。此反映較往年為低之出售長期證券投資收益。

根據香港財務報告準則編製的法定溢利為 1,594 百萬港元，較 2007 年的 3,949 百萬港元減少 59.6%。公平值變動於 2007 年錄得達 3,131 百萬港元的重大收益。儘管本集團投資業務組合於 2008 年年底由獨立估值師估值增加至 35,850 百萬港元（2007 年：35,711 百萬港元），但扣除本集團年內在投資物業方面的資本開支，令公平值變動輕微減少 212 百萬港元，並於綜合收益表確認。

主要表現指標

儘管本集團業務的表現涉及眾多因素，但管理層主要以營業額增長，出租率及物業支出的趨勢作為評估核心租賃業務表現的指標。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
● 營業額增長	● 2008 年與 2007 年的租金收入作比較	● 反映租金與出租率變動的綜合影響
● 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
● 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

收益表項目

營業額

營業額主要包括本集團從香港投資物業組合所得的租金收入，按業務劃分之分析如下：

按業務劃分之營業額

	<u>2008年</u>	<u>2007年</u>	<u>變動</u>	
	<u>百萬港元</u>	<u>百萬港元</u>	<u>百萬港元</u>	<u>%</u>
寫字樓業務	703	567	136	24.0
商舖業務	608	505	103	20.4
住宅業務	292	262	30	11.5
其他	35	34	1	2.9
	<u>1,638</u>	<u>1,368</u>	<u>270</u>	<u>19.7</u>

本集團的物業租賃業務繼續表現良好。各部分的詳細分析如下。

寫字樓業務

- 寫字樓業務收入增長良好至 24.0%，達 703 百萬港元
- 這主要由於年內續約租金上升。其他因素包括拓展新客戶，及現有租戶因擴充營業而需要增加寫字樓樓面
- 組合於年底的出租率為 97.5%（2007 年：96.6%）

商舖業務

- 商舖業務收入較去年增加 20.4%，至 608 百萬港元
- 本地消費市道普遍暢旺，但下半年的增長開始減慢
- 訪港旅客，特別是來自中國內地的旅客於 2008 年繼續增加，為本地零售市場帶來支持
- 銷售額增長，進而令租金上升，並提高按租戶營業額計算的租金
- 年底的出租率維持在 97.4%（2007 年：97.8%）

住宅業務

- 住宅業務收入上升 11.5%，至 292 百萬港元
- 來港外籍僱員（特別是金融界僱員）對豪宅物業的需求，於第四季減少
- 在此充滿挑戰的經濟環境下，住宅物業組合出租率於年底仍錄得 89.6%（2007 年：90.2%）

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。

總物業支出輕微增加 9 百萬港元，或 4.3%，至 217 百萬港元（2007 年：208 百萬港元），該增幅較相關營業額增幅大為偏少。物業支出佔營業額比率因此由 2007 年的 15.2% 降至 13.2%。集團的能源效益提升計劃繼續節省能源成本。

投資收入

投資收入達 63 百萬港元(2007 年:98 百萬港元),主要包括股息及利息收入。投資收入減少,是由於 2008 年利率下調及集團股票投資所得的股息收入減少。

其他收益及虧損

其他收益及虧損由 2007 年的 302 百萬港元下跌至 146 百萬港元。

對於持作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、資產增值及分散投資。因此,本集團於本年度售出若干可供出售股權投資項目,並錄得於綜合收益表中確認的已變現之收益為 186 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。

自 2008 年 9 月以來,金融市場大幅動盪,前景不明,本集團因此對金融投資活動採取較為審慎的策略。截至 2008 年年底,集團已無「持作買賣投資」,轉而購入短期政府債券及票據。此乃流動性最高及最安全的投資類別,以維持集團的流動資產。

集團使用衍生工具來管理庫務資產及負債的波動,或調整適當的風險水平。截至 2008 年年底,所有未到期的衍生工具均按相應的利率及外匯風險訂立並用作風險對沖。

行政支出

行政支出由 2007 年的 106 百萬港元增加至 134 百萬港元,主要由於集團強化管理團隊令員工成本增加。

財務支出

由於利率下調,集團的財務支出減少 11.4%至 155 百萬港元(2007 年:175 百萬港元)。於本年度,本集團的平均借貸成本由 2007 年的 5.6%減少至 4.4%。有關財務政策,包括債務及利率管理的進一步論述,載列於「財務政策」一節。

投資物業之公平值變動

環球金融危機打擊香港的物業市場,尤其在 2008 年第四季,導致集團投資物業公平值逆向變動。不包括投資物業的其他變動(如添置及轉至物業、機器及設備),重估集團投資物業錄得 212 百萬港元公平值虧損(2007 年:公平值收益為 3,131 百萬港元),已於年內於綜合收益表中確認。

應佔聯營公司之業績

本集團應佔聯營公司業績增進 30.5%至 590 百萬港元(2007 年:452 百萬港元)。應佔聯營公司業績增長,主要是由於租金上調及集團佔 24.7%權益的上海港匯廣場項目的公平值有利的變動。2007 年的數字亦包括集團佔 25.0%權益的新加坡嘉莉園項目的貢獻。截至 2007 年年底,該新加坡住宅項目的單位已全部售出。

上海港匯廣場

不包括投資物業公平值變動及聯營公司出售所持若干停車場所錄得的收益，集團於上海港匯廣場項目的應佔經營業績增加 24.5%至 137 百萬港元（2007 年：110 百萬港元）。所有住宅單位，以及商舖及寫字樓物業於 2008 年年底接近全數租出。

根據香港會計準則第 40 號「投資物業」，上海港匯廣場已由獨立專業估值師按公平值重估，本集團在聯營公司應佔的估值收益扣除相關的遞延稅項達 412 百萬港元（2007 年：311 百萬港元）。

稅項

年內稅項大幅下跌 744 百萬港元至 1 百萬港元（2007 年：745 百萬港元），主要因為投資物業重估而來的遞延稅項撥備減少。此外，香港利得稅率由 17.5%降至 16.5%的變動影響，亦使本集團年內稅項撥備減少。

如以往年度發佈的年報及中期報告中披露，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，本集團已就解決索償事宜跟香港稅務局商討。於 2008 年年底，一份正式建議書已遞交香港稅務局，建議以 450 百萬港元（包括應課稅金額、利息及其他應付金額）解決索償事宜。於結算日，就該估計稅款已作出全數撥備，其中 31 百萬港元及 41 百萬港元分別於本年度上半年及下半年作出撥備。估計現金支出（扣除已購買的儲稅券）為 268 百萬港元，將以現金存款及銀行信貸支付。

本集團預期於未來數月內，將會在已撥備金額範圍內解決索償事宜。

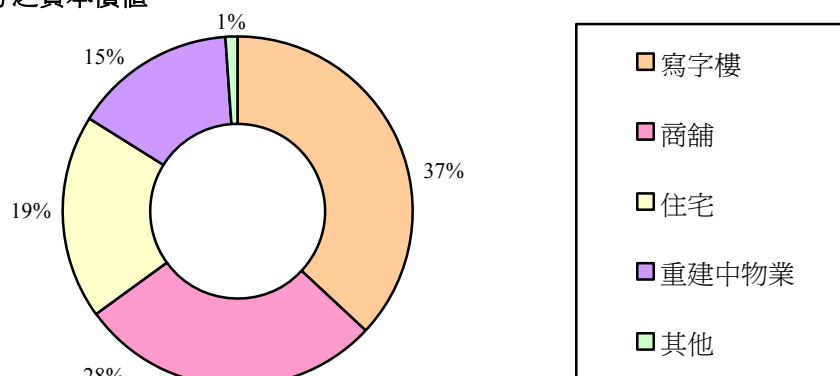
資產負債表項目

投資物業

隨著香港房地產價格進入調整周期，本集團投資物業之公平值重估為 35,850 百萬港元（2007 年：35,711 百萬港元）。

本集團投資物業於 2008 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股本證券。

2008年，香港股市經歷重大的動盪局面，尤其是在第四季，而年內恆生指數下跌48%。與香港股市的整體趨勢相符，加上出售若干股本證券，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亦於2008年年底減少至982百萬港元（2007年：2,439百萬港元）。

聯營公司權益

聯營公司權益增加739百萬港元至2,340百萬港元。這主要反映本集團的應佔經營業績、投資物業公平值變動，以及年內換算上海港匯廣場項目而產生之匯兌收益。

定期存款、現金及銀行結存

於2008年年底的定期存款、現金及銀行結存為1,015百萬港元（2007年：484百萬港元）。增加主要來自新增銀行貸款及信貸市場於2008年第四季惡化前發行的定息票據。這些新增資金有助集團作好準備面對2009年有可能緊縮的信貸狀況。

持至到期日之債券

於2008年年底，短期投資包括大約700百萬港元的資金購入政府債券及票據，以最具流動性及最安全的投資形式，保存集團的流動資金。

借貸

於2008年年底，本集團借貸額為3,751百萬港元，較2007年年底的2,861百萬港元增加。增加主要由於25.6百萬美元（相等於200百萬港元）的新增銀行貸款及於年內發行565百萬港元定息票據。

稅項

於2008年，稅項撥備（本年度稅項及遞延稅項總額）減少至3,999百萬港元（2007年：4,180百萬港元），主要由於稅率變動導致223百萬港元遞延稅項回撥。該減少被本年度81百萬港元的稅項增加淨額所抵銷，其中包括本年度撥備192百萬港元、為往年度稅項撥備72百萬港元，及已付稅款扣除退稅183百萬港元。

股東權益

來自經營業績之股東權益貢獻，主要被上市證券投資組合有關的公平值減少所抵銷，令股東權益由2007年的31,652百萬港元輕微減少至2008年的31,469百萬港元。經調整後股東權益亦由2007年的35,072百萬港元輕微下跌至2008年的34,660百萬港元。

少數股東權益

少數股東權益上升45百萬港元，至1,241百萬港元（2007年：1,196百萬港元）。這是由於利園二期所貢獻的溢利以及物業重估所產生的盈餘所致。

簡明綜合現金流量表截至 2008 年 12 月 31 日止年度

	<u>2008 年</u> 百萬港元	<u>2007 年</u> 百萬港元	<u>變動</u> 百萬港元	%
經營業務				
經營業務所得現金	1,362	1,100	262	23.8
稅項付款淨額	(183)	(140)	(43)	(30.7)
	1,179	960	219	22.8
投資業務				
有關投資物業所付款項	(345)	(125)	(220)	(176.0)
出售可供出售投資	272	394	(122)	(31.0)
保本存款到期時所得 (存置) 款項	78	(197)	275	不適用
已收利息及股息	60	87	(27)	(31.0)
已收海外項目款項	6	140	(134)	(95.7)
購買物業、機器及設備	(5)	(3)	(2)	(66.7)
	66	296	(230)	(77.7)
財務活動				
已付股息	(641)	(497)	(144)	(29.0)
財務支出	(140)	(162)	22	13.6
借貸增加	765	-	765	不適用
行使購股權所得款項	2	15	(13)	(86.7)
購回股份	-	(513)	513	100.0
	(14)	(1,157)	1,143	98.8
現金及現金等值增加淨額	1,231	99	1,132	1,143.4

經營業務

經營業務現金淨額較去年增加 219 百萬港元，這與集團核心業務經營業績增長相符。年內已付稅款減退稅達 183 百萬港元。

投資業務

投資業務現金淨額減少至 66 百萬港元（2007 年：296 百萬港元），主要因為年內包括興利中心重建項目在內的資本開支增加。2007 年同時錄得來自出售可供出售投資及集團新加坡合營住宅項目所有剩餘單位的大額款項。

財務活動

財務活動現金付出淨額為 14 百萬港元，較去年減少 1,143 百萬港元，主要由於新增借貸 765 百萬港元，包括銀行貸款 200 百萬港元及按中期票據計劃發行的 565 百萬港元定息票據。年內並無購回股份。

財務報表以外

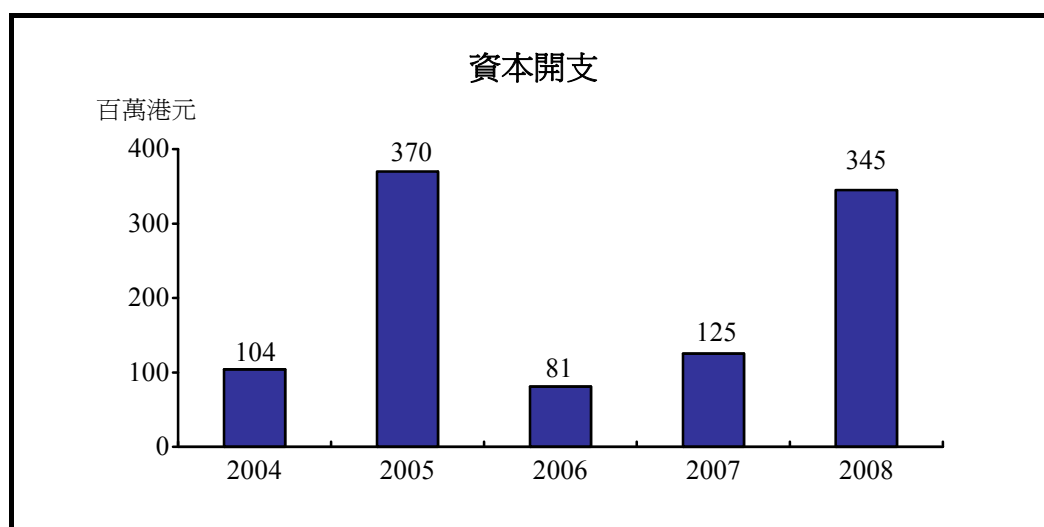
或然負債

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

資本開支及管理

本集團透過優化租戶組合、翻新、重新定位及重建，為旗下投資物業組合資產增值。此外，本集團一向有檢視各物業的狀況及進行維修，並在投資組合內推行一項周期性全面維修計劃。

回顧本年度的資本開支總現金支出（不包括購買機器及設備）為 345 百萬港元。下列圖表顯示過去五年資本開支的走勢：



本集團設有內部監控系統以嚴格審核資本開支。有關預期風險及回報之詳細分析需呈交部門主管、執行董事或董事會審核，並視乎其策略重要性、成本／效益及項目之規模考慮批准。評審個別項目之財務可行性的準則，一般按預測現金流量計算其淨現值、回本期及內部回報率。

於年底，本集團備有 3,550 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，提供足夠的財政資源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

按目前的進度，前興利中心（位於軒尼詩道 500 號）的重建項目將於 2011 年年底完成。現正進行地下室結構工程，集團亦即將批出總承建合約。這幢 36 層結合寫字樓及商舖用途的大廈，提供 4 層額外的地下樓層，建築面積約 710,000 平方呎。軒尼詩道 500 號將成為希慎在銅鑼灣建築群北邊的重點。大廈亦力求達致建築設計上的最高國際標準，包括環境可持續發展等方面。

財務政策

環球金融市場於 2008 年經歷史無前例的動盪局面。除大部分環球市場大幅波動外，信貸供應亦明顯收縮，信貸息差擴大，連信貸評級良好的借款人亦受影響。雖然主要國家的政府推出廣泛措施，但環球金融體系仍然備受壓力。因此，維持充足的流動資金成爲確保財政實力的關鍵所在。在數間主要金融機構相繼倒閉後，交易方風險亦成爲一項需要密切注視的重要事項。

希慎恪守審慎之理財政策，以達致以下目標：

- 積極管理債務水平及現金流量，以維持穩健之資產負債表狀況
- 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
- 爲交易方設定合適之交易限額，以監控交易方風險，並持有優質有價證券，以減低財務投資風險

主要表現指標

表現指標	衡量方法	對本集團的重要性
平均借貸成本	- 年度利息支出除以平均借貸額 - 2008 年: 4.4% (2007 年: 5.6%)	- 本集團的庫務部專責管理及優化財務支出 - 2008 年的香港銀行同業拆息普遍較 2007 年低
銀行信貸： 資本市場發債	- 銀行借貸及來自資本市場債務分別佔集團債務總額的比率 - 2008 年: 24.9% : 75.1% (2007 年: 24.7% : 75.3%)	- 作爲分散借貸來源的指標 - 沒有顯著改變
平均債務期限	- 集團債務剩餘到期日的加權平均年期 - 2008 年: 3.9 年 (2007 年: 4.0 年)	- 此指標反映短期內因現時債務需要再融資或償還的壓力 - 平均期限與 2007 年年底大致相同
浮息債務 (債務總額的百分比)	- 實際浮息債務除以債務總額 - 2008 年: 59.5% (2007 年: 60.1%)	- 此指標用以計算受市場利率波動影響的借貸所佔比率 - 沒有顯著改變

主要表現指標

表現指標	衡量方法	對本集團的重要性
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- 2008年: 10.2 倍 (2007年: 7.8 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- 比率改善反映毛利上升及平均借貸成本下降
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- 2008年: 5.9% (2007年: 6.8%)	<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- 比率得以改善，主要由於淨債務水平下降

信貸評級

<ul style="list-style-type: none">- 穆迪- 標準普爾	<ul style="list-style-type: none">- 2008年: Baal (2007年: Baal)- 2008年: BBB (2007年: BBB)	<ul style="list-style-type: none">- 投資級別評級不變
---	---	--

庫務政策守則訂明上述各方面之可接受運作範圍及指引，以達致審慎理財之目標。

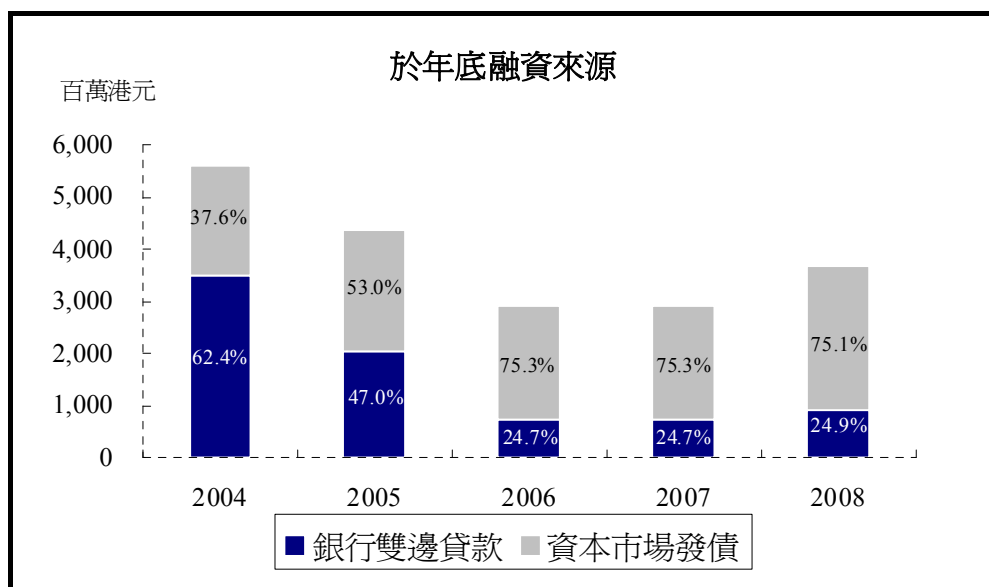
庫務事宜之整體目標是達至最低之借貸成本及管理相關風險，即在上述運作範圍限制下將財務支出減至最低。2008年之借貸成本為4.4%。

債務管理

於2008年，由於多間金融機構進行減債及收縮資產負債表規模，香港信貸市場的銀根亦顯著抽緊。在這情況下，審慎管理本集團的債務組合特別重要。雖然本集團一向力求盡量減低借貸息率，但在當前的環境中，更重要的是確保擁有充裕的備用信貸、多元化融資來源，以及維持與整體資金運用年期相配合的適當貸款年期。

在2008年第四季信貸市場資金接近枯竭之前，本集團取得總值765百萬港元的新借貸，當中包括25.6百萬美元的銀行貸款及透過中期票據計劃發行的565百萬港元票據。本集團籌措新融資，是因恐信貸市場於2009年仍然緊絀甚至惡化而採取的防範措施。該筆新融資將足以為2009年到期，總值550百萬港元的債務提供再融資。於2008年12月31日，本集團未償還債務總額約為3,698百萬港元（2007年：2,921百萬港元）。所有未償還借貸均為無抵押及承諾貸款。

為分散資金來源，本集團與不少本地及海外銀行建立長久的合作關係。目前，有 10 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 24.9%。本集團以中期票據計劃發行的票據作為重要的資金來源。透過該計劃，本集團得以接觸本地及海外資本市場的廣大投資者。這些市場能提供較為靈活的長年期債務，例如本集團於 2008 年發行年期由 7 年至 12 年不等的三項票據。於 2008 年年底，本集團未償還債務總額中約 75.1% 來自債務資本市場。下圖顯示過去 5 年來自銀行及債務資本市場的未償還債務總額的百分比。



本集團亦致力維持適當的還款期組合，並減少債務集中於短期內償還之情況。債務組合的平均還款期為 3.9 年。於 2008 年 12 月 31 日，須於兩年內償還的債務僅約 620 百萬港元，佔未償還債務 16.8%。因此，本集團短期內並無重大的再融資壓力，特別是考慮到集團持有的現金及可供運用的備用承諾信貸。

本集團債務還款期組合

	<u>2008 年</u> 百萬港元	<u>2007 年</u> 百萬港元
不超過一年	550	-
一年以上但不超過兩年	70	550
兩年以上但不超過五年	2,270	2,140
五年後	808	231
債務總額	<u>3,698</u>	<u>2,921</u>

於 2008 年年底，債務總額為 3,698 百萬港元，較 2007 年增加約 777 百萬港元。

流動資金管理

面對信貸市場銀根日漸緊絀的情況，保持充裕的流動資金對任何企業都尤其重要。本集團一向重視流動資金管理。受惠於業務中穩健的經常性現金流量，本集團的狀況足以抵禦信貸市場資金緊絀的影響。於 2008 年 12 月 31 日，本集團持有現金及銀行存款共達 1,015 百萬港元（2007 年：484 百萬港元）。本集團將所有存款分散於多間信貸評級良好的銀行，並定期監察交易方風險。

除銀行存款外，本集團亦將部分現金投入香港金融管理局及美國財政部發行的短期政府債券及票據，以流動性最高及最安全的投資方式，保存本集團的流動資金。於 2008 年 12 月 31 日，投資於這些政府債券及票據的未到期資金結餘約 700 百萬港元。本集團亦持有於香港聯合交易所（「聯交所」）上市的高流通量股票，作為額外流動資金儲備。於 2008 年年底，這些股票的市值為 982 百萬港元。

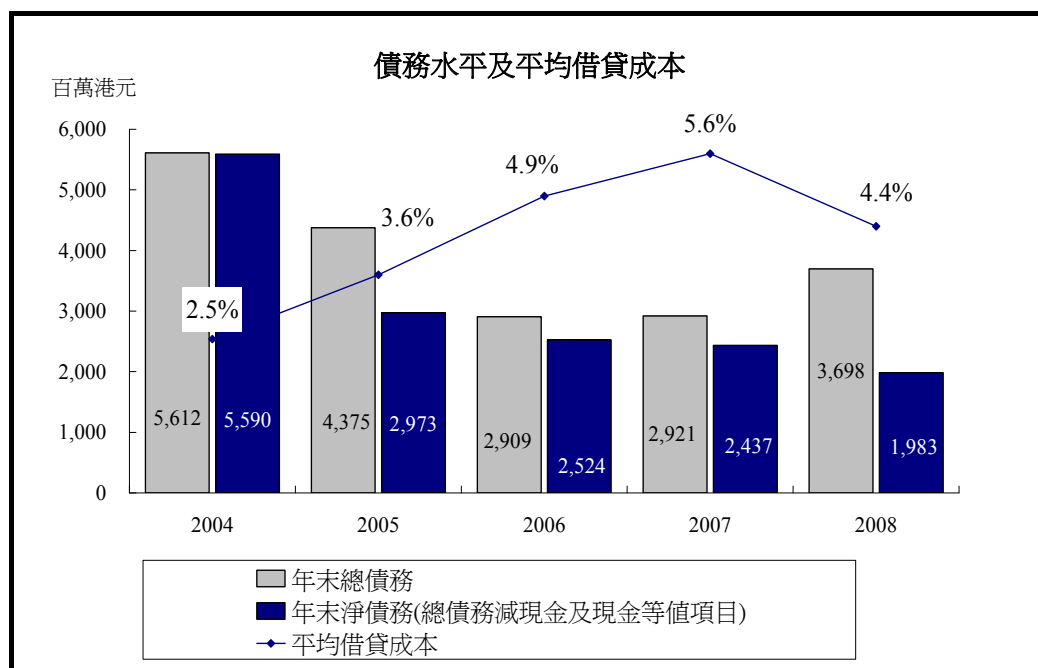
如需要進一步的流動資金，本集團可提取往來銀行所提供的備用承諾信貸。於 2008 年 12 月 31 日，這些信貸達 3,550 百萬港元，使本集團實際上獲得相等於現金等額的流動資金。

利率管理

利息支出佔本集團總支出的重大部分。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。

自 2008 年下半年起，經濟前景惡化、通脹壓力減退，先進經濟體系的中央銀行大部分採取調低政策利率的果敢措施。因應美國聯邦基金利率的下調，三個月香港銀行同業拆息亦由 2008 年 10 月的年度高位 4.44% 下調至 2008 年年底的 0.95%。然而，新借貸的信貸息差擴大，部份抵銷了利率下調的利好因素。

於 2008 年 12 月 31 日，本集團約 59.5% 的債務為浮息債務，可充分受惠於利率下調的市況。因此，本集團的平均借貸成本由 2007 年的 5.6% 降至 2008 年的 4.4%。下圖顯示本集團過去 5 年的債務水平及平均借貸成本。



外匯管理

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 年期票據及 25.6 百萬美元的銀行借貸（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。在投資方面，本集團 27 百萬美元的持至到期日之債務證券以美元為貨幣單位，而此項投資的外匯風險已全被對沖。而其他匯率風險乃與上海之海外投資項目相關，約為等值的 2,340 百萬港元或本集團總資產值之 5.6%。

使用衍生工具

於 2008 年 12 月 31 日，所有未到期的衍生工具均按相應的利率及外匯風險訂立，並用作風險對沖。集團使用衍生工具來管理庫務資產及負債的波動，或調整適當的風險水平。為免因使用衍生工具對本集團產生不恰當的風險，該等交易均須遵守嚴格的內部指引。

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。為管理風險，本集團對各交易方均設有經風險調整後之最高信貸限額，該限額基本上按各交易方之信貸質素擬定。

財務資料

載列於本公告的財務資料並不構成本集團本年度的財務報表，但有關資料為摘錄自該報表。編製有關賬目的會計政策與 2007 年報所載者相符。此公告的財務資料已經由本公司審核委員會審閱。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

載列於初步業績公告中本集團截至 2008 年 12 月 31 日止年度的綜合資產負債表、綜合收益表及相關附註中的數字已經由本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行與本年度綜合財務報表進行核對。根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則，德勤·關黃陳方會計師行所進行的工作並不構成保證聘約，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對初步業績公告發表任何保證。

綜合收益表

截至2008年12月31日止年度

	附註	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
營業額	3	1,638	1,368
物業支出		(217)	(208)
毛利		1,421	1,160
投資收入		63	98
其他收益及虧損		146	302
行政支出		(134)	(106)
財務支出		(155)	(175)
投資物業之公平值變動		(212)	3,131
應佔聯營公司之業績		590	452
除稅前溢利		1,719	4,862
稅項	4	(1)	(745)
本年度溢利	5	1,718	4,117
應佔溢利：			
本公司股權持有人		1,594	3,949
少數股東權益		124	168
		1,718	4,117
股息			
已派	6	644	549
建議	6	562	498
每股盈利（以港仙列值）			
基本	7	153.37	375.46
攤薄	7	153.36	375.25

綜合資產負債表

於2008年12月31日

	附註	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		35,850	35,711
物業、機器及設備		80	73
預付租賃款項		123	123
聯營公司投資		1,750	1,011
可供出售投資		1,022	2,479
其他金融資產		242	235
其他應收款項		29	22
		<u>39,096</u>	<u>39,654</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	8	94	66
應收聯營公司款項		590	590
其他金融資產		41	1
短期投資		700	95
定期存款		964	478
現金及銀行結存		51	6
		<u>2,440</u>	<u>1,236</u>
流動負債			
應付賬款及應付費用	9	320	278
其他金融負債		-	40
租戶按金		158	124
應付少數股東款項		327	327
借貸		550	-
應付稅款		351	270
		<u>1,706</u>	<u>1,039</u>
流動資產淨額		<u>734</u>	<u>197</u>
總資產減流動負債		<u>39,830</u>	<u>39,851</u>
非流動負債			
借貸		3,201	2,861
其他金融負債		41	17
租戶按金		230	215
遞延稅項		3,648	3,910
		<u>7,120</u>	<u>7,003</u>
資產淨額		<u>32,710</u>	<u>32,848</u>
資本及儲備			
股本		5,206	5,187
儲備		26,263	26,465
本公司股權持有人應佔權益		<u>31,469</u>	<u>31,652</u>
少數股東權益		1,241	1,196
權益總額		<u>32,710</u>	<u>32,848</u>

附註：

1. 編製基準

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

2. 主要會計政策

本集團所採用的主要會計政策與編製本集團截至2007年12月31日止年度之財務報表一致。

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之修訂本及新詮釋（在下文統稱「新香港財務報告準則」），該等準則於本會計年度開始或其間生效。

香港會計準則第 39 號及 香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	金融資產之重新分類
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

應用新香港財務報告準則，對本會計年度或過往會計年度本集團之業績及財務狀況編製及呈列並無重大影響。因此，無須就過往年度作出調整。

3. 營業額

營業額是指本年度來自投資物業的租金收入。

本集團主要業務為物業投資，管理及發展。由於本集團並無任何物業發展項目於截至2008年12月31日及2007年12月31日止年度進行，而營業額及業績主要源自位於香港的投資物業，因此並無呈列業務或地區分部分分析。

4. 稅項

	<u>2008 年</u> 百萬港元	<u>2007 年</u> 百萬港元
本年度稅項		
香港利得稅		
- 本年度	166	130
- 以往年度不足（超額）撥備	26	(3)
- 以往年度額外課稅之撥備	72	58
	<u>264</u>	<u>185</u>
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	(28)	540
其他暫時差異	(12)	20
稅率變動	(223)	-
	<u>(263)</u>	<u>560</u>
	<u>1</u>	<u>745</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12月31日及該年度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及中期報告中披露，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，本集團已就解決索償事宜跟香港稅務局商討。於2008年年底，一份正式建議書已遞交香港稅務局，建議以450百萬港元（包括應課稅金額、利息及其他應付金額）解決索償事宜。於結算日，就該估計稅款已作出全數撥備，其中31百萬港元及41百萬港元分別於本年度上半年及下半年作出撥備。估計現金支出（扣除已購買的儲稅券）為268百萬港元，將以現金存款及銀行信貸支付。

本集團預期於未來數月內，將會在已撥備金額範圍內解決索償事宜。

5. 本年度溢利

	<u>2008年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2007年</u> <u>百萬港元</u>
本年度溢利已扣除（計入）：		
核數師酬金	<u>2</u>	<u>2</u>
預付租賃款項之攤銷（附註）	<u>-</u>	<u>-</u>
物業、機器及設備之折舊	<u>6</u>	<u>7</u>
投資物業租金總收入	(1,638)	(1,368)
減：		
- 產生租金收入之物業之直接經營成本	214	205
- 無產生租金收入之物業之直接經營成本	3	3
	<u>(1,421)</u>	<u>(1,160)</u>
員工成本，包括：		
- 董事酬金	17	13
- 以股份支付之款項	2	3
- 其他員工成本	126	111
	<u>145</u>	<u>127</u>
應佔一聯營公司稅項 （已包括在應佔聯營公司之業績）	<u>181</u>	<u>81</u>

附註：

本集團的預付租賃款項是指以長期契約持有位於香港的租賃土地。租賃土地是按契約年期以直線法攤銷。本年度攤銷預付租賃款項約163,000港元（2007年：163,000港元）。

6. 股息

	<u>2008年</u> 百萬港元	<u>2007年</u> 百萬港元
已確認於本年內派發之股息：		
已派 2008 年中期股息 — 每股 14 港仙	146	-
已派 2007 年中期股息 — 每股 12 港仙	-	127
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>644</u>	<u>549</u>
於結算日後建議之股息：		
建議末期股息 — 每股 54 港仙 （2007：每股 48 港仙）	<u>562</u>	<u>498</u>

7. 每股盈利

(a) 基本及攤薄每股盈利

本公司股權持有人應佔之每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

	<u>2008年</u> 百萬港元	<u>2007年</u> 百萬港元
<u>盈利</u>		
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利： 本公司股權持有人應佔本年度溢利	<u>1,594</u>	<u>3,949</u>
	<u>2008年</u>	<u>2007年</u>
<u>股份數目</u>		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,039,339,066	1,051,770,437
潛在普通股的攤薄影響： 本公司發出之購股權	<u>73,471</u>	<u>607,460</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>1,039,412,537</u>	<u>1,052,377,897</u>

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

(b) 調整後每股基本盈利

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

	2008 年		2007 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	1,594	153.37	3,949	375.46
投資物業公平值變動	212	20.40	(3,131)	(297.69)
投資物業公平值變動相關之 遞延稅項之影響	(236)	(22.71)	540	51.34
少數股東權益之影響	43	4.14	111	10.55
應佔一聯營公司投資物業公平值變動 （扣除相關之遞延稅項）	(412)	(39.64)	(311)	(29.57)
本公司股權持有人應佔本年度基本溢利	1,201	115.56	1,158	110.09
以往年度額外課稅之撥備	72	6.93	58	5.52
出售一聯營公司投資物業之收益	(41)	(3.95)	-	-
出售可供出售投資已變現之淨收益	(166)	(15.97)	(255)	(24.24)
回撥一聯營公司投資已確認之減值虧損	-	-	(11)	(1.05)
經常性基本溢利	1,066	102.57	950	90.32

所使用的分母跟以上詳述使用於每股基本盈利的相同。

8. 應收賬款

來自出租投資物業的租金普遍需預繳。於結算日，本集團應收賬款賬面值 10 百萬港元（2007：10 百萬港元）主要為拖欠的租金，其賬齡均少於 90 天。

9. 應付賬款

於結算日，本集團應付賬款的賬面值為 90 百萬港元（2007：69 百萬港元），其賬齡均少於 90 天。

附加資料

企業管治

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。

本公司遵守於2009年1月1日修訂的上市規則附錄14所載之《企業管治常規守則》之守則條文，惟本公司薪酬檢討委員會（於1987年成立）之責任為釐定執行董事之報酬。基於希慎現有的組織架構及相對簡單的業務性質，董事會認為目前由薪酬檢討委員會釐定執行董事薪酬的安排是恰當的。本公司的企業管治指引列明主席及董事總經理之兩個要職是獨立區分的。利定昌現為主席，現正通過公開招攬程序招聘行政總裁。有關本公司之企業管治措施詳情載於2008年年報之企業管治報告內。

遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）

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

購回、出售或贖回本公司上市證券

年內，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、挽留及培訓優秀員工，以達致本集團之目標。於2008年12月31日，本集團員工總數為488人。本集團的人力資源政策與企業目標一致，在於為股東的投資增值及取得增長。人力資源政策（包括評審表現及薪酬、培訓及發展）詳情載於2008年年報內。

以股代息安排

一份載有以股代息詳情之通函以及選擇表格將約於2009年5月20日（星期三）寄發予股東。惟以股代息選擇須獲(1)本公司股東於應屆股東周年大會（「股東周年大會」）上通過批准派發2008年之末期股息；及(2)聯交所上市委員會批准有關之掛牌交易後，方為有效。

暫停辦理股份過戶登記

股份過戶登記處將於 2009 年 5 月 14 日（星期四）至 5 月 18 日（星期一）期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，以決定合資格出席股東周年大會並於會上投票及收取建議之末期股息之股東。如欲出席股東周年大會並於會上投票及收取建議之末期股息，務請於 2009 年 5 月 13 日（星期三）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。末期股息將約於 2009 年 6 月 9 日（星期二）派發予於 2009 年 5 月 18 日（星期一）登記於股東名冊上的股東。

股東周年大會

股東周年大會將於 2009 年 5 月 18 日（星期一）假座香港金鐘道 88 號太古廣場香港 JW 萬豪酒店 3 樓 5-6 號宴會廳舉行。股東周年大會通告將登載於本公司網站 (www.hysan.com.hk)及聯交所發放發行人資訊的專用網站 (www.hkexnews.hk)，並約於 2009 年 3 月底寄發予股東。

承董事會命
執行董事兼公司秘書
容韻儀

香港，2009 年 3 月 10 日

於本公告日期，董事會包括：**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（施敏夫為其替任董事）、胡法光（胡亮明為其替任董事）及葉謀遵博士；**非執行董事** - Hans Michael JEBSEN（李錦榮為其替任董事）、利憲彬（利定昌為其替任董事）、利乾及利德蓉醫生（利定昌為其替任董事）；以及**執行董事** - 曾殿科及容韻儀。

本全年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 年年報（包括根據上市規則所需提供的資料）將約於 2009 年 3 月底寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。