

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2009年6月30日止6個月未經審核之中期業績公告

- 商用物業組合受惠於續約租金上升（集團營業額上升7.6%）
- 每股中期股息維持不變
- 集團預期下半年表現將保持穩健

#### 業績

	截至6月30日止6個月		變動 %
	2009年 百萬港元	2008年 百萬港元	
營業額	851	791	7.6
經常性基本溢利 <sup>1</sup>	580	605	(4.1)
基本溢利 <sup>2</sup>	583	618	(5.7)
法定溢利 <sup>3</sup>	1,071	3,437	(68.8)
	港仙	港仙	
每股盈利，根據以下數據計算：			
經常性基本溢利 <sup>1</sup>	55.65	58.30	(4.5)
基本溢利 <sup>2</sup>	55.94	59.55	(6.1)
法定溢利 <sup>3</sup>	102.77	331.20	(69.0)
每股中期股息	14.00	14.00	-
	於2009年 6月30日 百萬港元	於2008年 12月31日 百萬港元	
股東權益	32,153	31,469	2.2
經調整後股東權益 <sup>4</sup>	35,404	34,660	2.1
	港元	港元	
每股資產淨值	30.63	30.23	1.3
經調整後每股資產淨值	33.72	33.29	1.3

## 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

此為本公司擁有人應佔溢利，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

隨著各國政府於 2008 年年底採取互相協調的政策措施，全球金融及信貸市場於 2009 年上半年已大致趨於穩定。香港實體經濟錄得倒退，但於 2009 年第 2 季有漸趨穩定的跡象。本地金融市場重拾升軌，亦有助改善整體氣氛。

### 業績

在截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月內，集團營業額上升 7.6% 至 851 百萬港元（2008 年：791 百萬港元）。寫字樓業務營業額增長為 12.0%，商舖業務營業額則增長 4.5%。住宅業務營業額增長率為 3.6%。

經常性基本溢利乃集團核心租賃業務的主要指標，為 580 百萬港元（2008 年：605 百萬港元），而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，則為 583 百萬港元（2008 年：618 百萬港元）；兩者均反映 2008 年錄得較為可觀的金融投資回報。

法定溢利為 1,071 百萬港元（2008 年：3,437 百萬港元），反映期內投資物業公平值收益較去年錄得的升幅減少。

於 2009 年 6 月 30 日，集團投資物業價值重估為 36,340 百萬港元（2008 年 12 月 31 日：35,850 百萬港元）。經調整後股東權益為 35,404 百萬港元（2008 年 12 月 31 日：34,660 百萬港元）。

### 股息

董事會宣布派發中期股息每股 14.0 港仙（2008 年：14.0 港仙）。股息將以現金派發，並可選擇以股代息。

## 展望

近期有跡象顯示香港的實體經濟漸趨穩定，但在持續復甦的路途上，仍存在不明朗因素。預期集團下半年表現將保持穩健。

希慎擁有優良的資產及強健的財務狀況，為長遠及可持續的增長提供穩固的基礎。

## 利定昌

主席

香港，2009年8月11日

## 管理層之討論與分析

### 業務回顧

**營業額** – 集團於2009年上半年的營業額為851百萬港元，按年增長7.6%（2008年：791百萬港元）。於回顧期間，本集團三項租務業務均全部錄得增長。

**寫字樓業務** – 期內寫字樓業務繼續維持穩定的增長。收入增加12.0%至384百萬港元（2008年：343百萬港元<sup>1</sup>），反映續約時租金較前上升。於2009年6月30日，出租率為91.4%（2008年12月31日：97.5%；2008年6月30日：98.3%）。集團絕大部份今年到期的租約已於上半年發生，而核心商業區的租務活動在期間較前更為減慢。然而，近期有跡象顯示，工商企業租用新寫字樓的意願提高。本集團將繼續招攬新租戶，同時配合現有租戶的擴充需求。

**商舖業務** – 期內本地整體消費及零售市道均有所減弱，但近月本地金融市場重拾升軌，有助刺激整體氣氛。本集團於2009年上半年的商舖業務收入增長4.5%至322百萬港元（2008年：308百萬港元<sup>1</sup>）。於2009年6月30日，本集團的商舖組合錄得98.4%之出租率（2008年12月31日：97.4%；2008年6月30日：97.5%）。

**住宅業務** – 駐港海外僱員，尤其金融業從業員，對豪宅物業的需求自2008年第四季起大幅減弱。在此情況下，2009年上半年的住宅業務收入增加3.6%至145百萬港元（2008年：140百萬港元）。於2009年6月30日，住宅業務的出租率為85.2%（2008年12月31日：89.6%；2008年6月30日：91.0%），而近月的租務活動已見改善。

**物業支出** – 物業支出佔營業額的比率繼續由2008年同期的12.4%增強至11.2%，改善的情況反映營業額增長，以及物業服務成本降低。總物業支出下降3.1%至95百萬港元（2008年：98百萬港元），主要由於本集團推行能源效益提升計劃節省能源成本。

<sup>1</sup> 過往期間的數字已重新分類，以符合現期間的呈列方式。

**投資收入** – 投資收入主要包括股息收入及利息收入，共達 18 百萬港元（2008 年：33 百萬港元）。投資收入減少，是由於 2009 年上半年的低利率環境及集團股票投資所得的股息收入減少。

**其他收益及虧損** – 本集團於回顧期內對金融投資活動採取較為審慎的策略，並從出售可供出售投資項目及金融工具按市值計算之變動中錄得 5 百萬港元（2008 年：84 百萬港元）的淨收益。

**行政支出** – 於 2009 年上半年度，行政支出為 63 百萬港元（2008 年：62 百萬港元）。

**財務支出** – 財務支出減少 4.1%至 71 百萬港元（2008 年：74 百萬港元），主要因為 2009 年上半年利率較低所致。期內本集團平均借貸成本由 2008 年上半年的 4.7%及 2008 年全年的 4.4%，下降至 3.5%。

**投資物業之公平值變動** – 於 2009 年 6 月 30 日，獨立專業估值師重估本集團投資物業的價值為 36,340 百萬港元（2008 年 12 月 31 日：35,850 百萬港元）。撇除本集團用於投資物業的資本開支，投資物業公平值收益為 397 百萬港元（2008 年：2,995 百萬港元），已於期內簡明綜合收益表中確認。

**應佔聯營公司之業績** – 本集團應佔聯營公司業績減少 24.2%至 257 百萬港元（2008 年：339 百萬港元）。應佔聯營公司溢利下降，主要由於一間聯營公司所持投資物業的公平值收益較去年錄得的升幅減少。

**稅項** – 期內稅項（本期稅項及遞延稅項總額）由 2008 年的 369 百萬港元降至 160 百萬港元，主要由於投資物業重估而帶來的遞延稅項撥備減少。

**或然負債** – 自 2009 年 3 月刊發本集團 2008 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。期內資本開支總額達 99 百萬港元（2008 年：68 百萬港元）。

**興利中心重建項目** – 興利中心重建項目繼續如期進行，並將於 2011 年年底完成。總承建合約已經批出，建築工程亦已於 2009 年 4 月開始。本項目在環保和節能標準方面均達到國際級的業界最高水平。這項目是全港首幢獲得美國綠色建築協會 LEED（Leadership in Energy and Environmental Design）最高水平的「白金級」前期認證建築物，並正爭取達至香港「建築環境評估法」（BEAM — Building Environmental Assessment Method）的最高評級。

## 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，透過平均分佈債務期限以盡量減低集資及再融資風險；分散資金來源；妥善管理的借貸利率組合及降低來自借貸的外匯風險以達致此目標。

**流動資金** – 於 2009 年 6 月 30 日，本集團債務總額為 4,233 百萬港元，較 2008 年年底增加 535 百萬港元（2008 年 12 月 31 日：3,698 百萬港元）。

本集團之平均債務期限由 2008 年 12 月 31 日的 3.9 年變為 2009 年 6 月 30 日的 3.4 年（一年以內還款：550 百萬港元；一年以上但不超過兩年內還款：1,050 百萬港元；兩年以上但不超過五年內還款：1,818 百萬港元；五年以上還款：815 百萬港元）。於 2009 年 6 月 30 日，銀行貸款約佔本集團債務總額 34.2%，其餘 65.8% 為資本市場融資（2008 年 12 月 31 日：24.9%：75.1%）。浮息債務於期末約佔本集團債務總額的 69.4%（2008 年 12 月 31 日：59.5%）。

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 2009 年 6 月 30 日的備用承諾信貸維持於 2,250 百萬港元（2008 年 12 月 31 日：3,550 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 年期票據及 51.2 百萬美元之銀行貸款（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 2009 年 6 月 30 日相等於約 2,559 百萬港元（2008 年 12 月 31 日：2,340 百萬港元）或本集團總資產之 6.0%（2008 年 12 月 31 日：5.6%）。

**財務比率** – 2009 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 11.2 倍（2008 年：10.0 倍）。

於 2009 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%（2008 年 12 月 31 日：5.9%）。

**信貸評級** – 於 2009 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2009年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月 2009年 百萬港元 (未經審核)	2008年 百萬港元 (未經審核)
營業額	4	851	791
物業支出		(95)	(98)
毛利		756	693
投資收入		18	33
其他收益及虧損		5	84
行政支出		(63)	(62)
財務支出		(71)	(74)
投資物業之公平值變動		397	2,995
應佔聯營公司之業績		257	339
除稅前溢利		1,299	4,008
稅項	6	(160)	(369)
期內溢利	7	1,139	3,639
應佔溢利：			
本公司擁有人		1,071	3,437
少數股東權益		68	202
		1,139	3,639
每股盈利（以港仙列值）			
基本	8	102.77	331.20
攤薄	8	102.75	331.16

## 簡明綜合全面收益表

截至2009年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月 2009年 百萬港元 (未經審核)	2008年 百萬港元 (未經審核)
期內溢利	1,139	3,639
<i>其他全面收益</i>		
可供出售投資之公平值變動	33	(657)
自用物業重估之盈餘	1	3
應佔一聯營公司之儲備	2	1
換算一海外聯營公司而產生之匯兌差額	-	1
指定為現金流量對沖之衍生工具之公平值變動	5	12
出售可供出售投資轉入損益	(3)	(46)
現金流量對沖轉入損益	6	4
期內除稅後之其他全面收益（支出）	44	(682)
期內全面收益總額	1,183	2,957
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	1,115	2,755
少數股東權益	68	202
	1,183	2,957

# 簡明綜合財務狀況表

於2009年6月30日

	附註	於2009年 6月30日 百萬港元 (未經審核)	於2008年 12月31日 百萬港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		36,340	35,850
物業、機器及設備		77	80
預付租賃款項		121	123
聯營公司投資		2,009	1,750
可供出售投資		995	1,022
其他金融資產		103	242
其他應收款項		31	29
		<u>39,676</u>	<u>39,096</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	10	85	94
應收聯營公司款項		550	590
其他金融資產		131	41
短期投資		-	700
定期存款		2,158	964
現金及銀行結存		12	51
		<u>2,936</u>	<u>2,440</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應付費用	11	250	320
其他金融負債		2	-
租戶按金		139	158
應付少數股東款項		327	327
借貸		550	550
應付稅款		247	351
		<u>1,515</u>	<u>1,706</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>1,421</u>	<u>734</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>41,097</u>	<u>39,830</u>
<b>非流動負債</b>			
借貸		3,682	3,201
其他金融負債		31	41
租戶按金		247	230
遞延稅項		3,720	3,648
		<u>7,680</u>	<u>7,120</u>
<b>資產淨額</b>		<u>33,417</u>	<u>32,710</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		5,249	5,206
儲備		26,904	26,263
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>32,153</u>	<u>31,469</u>
<b>少數股東權益</b>		<u>1,264</u>	<u>1,241</u>
<b>權益總額</b>		<u>33,417</u>	<u>32,710</u>

附註:

### 1. 獨立審閱

截至 2009 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 2009 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。

於本中期報告期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。該等準則、修訂本及詮釋適用於本集團由 2009 年 1 月 1 日開始之財政年度。

香港財務報告準則（修訂本）	2008 年頒佈之香港財務報告準則之修改 （除於 2009 年 7 月 1 日或以後開始之年度期間生效的香港財務報告準則第 5 號之修訂本外）
香港財務報告準則（修訂本）	2009 年頒佈之香港財務報告準則之修改 （有關香港會計準則第 39 號第 80 段之修訂本）
香港會計準則第 1 號（修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第 23 號（修訂）	借貸成本
香港會計準則第 32 號及 香港會計準則第 1 號（修訂本）	可認沽金融工具及清盤產生之責任
香港財務報告準則第 1 號及 香港會計準則第 27 號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司 之投資成本
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	金融工具披露之修改
香港財務報告準則第 8 號	營業分部
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第 9 號及香港會計準則 第 39 號（修訂本）	嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第 13 號	客戶優惠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第 15 號	房地產建築協議
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第 16 號	海外業務投資淨額對沖

應用該等新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋，對本集團於本會計期間及/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。

除以下所述外，本簡明綜合財務報表所採用的會計政策、呈列及其計算方法與編製本集團截至 2008 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表一致。

#### 香港財務報告準則第 8 號 – 營業分部

香港財務報告準則第 8 號是一披露準則。根據該準則，本集團須披露其可呈報的分部（見附註 5），但該披露對本集團已呈報之業績或財務狀況並無影響。

#### 香港會計準則第 1 號（修訂） – 財務報表之呈列

香港會計準則第 1 號（修訂）提出多項術語的修改（包括修改簡明綜合財務報表的標題）及要求呈列及披露作出多項的改變，但該修訂準則對本集團已呈報之業績或財務狀況並無影響。

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、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則第 5 號之修訂本（為部份 2008 年頒佈之香港財務報告準則之修改） <sup>1</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	2009 年頒佈之香港財務報告準則之修改 <sup>2</sup>
香港會計準則第 27 號（修訂）	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第 39 號（修訂本）	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 2 號（修訂）	集團以股份為基礎及以現金結算之交易 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 3 號（修訂）	業務合併 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第 17 號	向擁有人分派非現金資產 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第 18 號	來自客戶之資產轉讓 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於 2009 年 7 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於 2009 年 7 月 1 日或以後或於 2010 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效（如適用）之修訂本。

<sup>3</sup> 於 2010 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於 2009 年 7 月 1 日或以後之轉讓。

本公司董事預期應用該等準則、修訂本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**

營業額是指於期內來自投資物業的租金總收入及管理費收入。

本集團主要業務為物業投資，管理及發展。本集團現時並無任何物業發展項目在進行，而其營業額及業績主要源自於位於香港的投資物業。

## 5. 分部資料

本集團已應用自 2009 年 1 月 1 日起生效的香港財務報告準則第 8 號「營業分部」。該項準則規定營業分部的呈報，須按主要營運決策者就集團各部門分配資源及評估表現而定期審閱的內部報告為基礎。對比原有準則（香港會計準則第 14 號「分部報告」）則要求實體以風險及回報方式，列報兩種分部資料（業務及地區），而實體向主要管理人員呈報內部財務報告的制度僅作為掌握該等分部資料的起點。

本集團的營業額及業績主要來自位於香港的投資物業，因此於過往年度並無呈列業務或地區分部資料。然而，向本集團管理層呈報以助調配資源及評估表現的資料，著重集團物業組合內物業的用途類別（例如：商業、住宅）。不同用途類別的物業，有不同的租戶及不同的市場策略需求。因此，本集團根據香港財務報告準則第 8 號須予呈報的分部如下：

寫字樓分部 – 出租優質寫字樓及相關設施

商舖分部 – 出租商舖及相關設施予不同零售及消閒業務營運者

住宅分部 – 出租高級住宅物業及相關設施

	寫字樓 百萬港元	商舖 百萬港元	住宅 百萬港元	綜合 百萬港元
<b>截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月</b>				
<b>營業額</b>				
投資物業租金總收入	327	290	131	748
管理費收入	57	32	14	103
	<u>384</u>	<u>322</u>	<u>145</u>	<u>851</u>
物業支出	(48)	(28)	(19)	(95)
分部溢利	<u>336</u>	<u>294</u>	<u>126</u>	<u>756</u>
投資收入				18
其他收益及虧損				5
行政支出				(63)
財務支出				(71)
投資物業之公平值變動	268	134	(5)	397
應佔聯營公司之業績				257
除稅前溢利				<u>1,299</u>

	寫字樓 百萬港元	商舖 百萬港元	住宅 百萬港元	綜合 百萬港元
<b>截至2008年6月30日止6個月</b>				
<b>營業額</b>				
投資物業租金總收入	286	277	126	689
管理費收入	57	31	14	102
	<u>343</u>	<u>308</u>	<u>140</u>	<u>791</u>
物業支出	(48)	(28)	(22)	(98)
<b>分部溢利</b>	<u>295</u>	<u>280</u>	<u>118</u>	<u>693</u>
投資收入				33
其他收益及虧損				84
行政支出				(62)
財務支出				(74)
投資物業之公平值變動	1,482	856	657	2,995
應佔聯營公司之業績				339
除稅前溢利				<u>4,008</u>

所有以上呈報之分部收入均來自外界客戶。

分部溢利指在並無分配投資收入、中央行政成本及董事薪酬、其他收益及虧損、財務支出、投資物業公平值變動及應佔聯營公司業績下，各物業分部所賺取的溢利。這是向本集團管理層呈報的資料，以助調配資源及評估物業分部表現之用。

本集團於中期財務報告日的總資產，與最近期年報所列載的總資產並無重大差別。

## 6. 稅項

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2009 年</u>	<u>2008 年</u>
	<u>百萬港元</u>	<u>百萬港元</u>
	(未經審核)	(未經審核)
期內稅項		
香港利得稅		
- 本年度	88	75
- 以往年度超額撥備	-	(1)
- 以往年度額外課稅之撥備 (附註)	-	31
	<u>88</u>	<u>105</u>
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	65	494
其他暫時差異	7	(7)
稅率變動	-	(223)
	<u>72</u>	<u>264</u>
	<u>160</u>	<u>369</u>

於兩個期間的香港利得稅，是根據期內估計的應課稅溢利按稅率 16.5% 計算。

附註：

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，一份正式建議書已於 2008 年年底遞交香港稅務局，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 2008 年 12 月 31 日，本集團已就該估計稅款作出全數撥備。

於中期報告期間，香港稅務局已就該正式建議書向本集團發出額外評稅通知書。截至批准本簡明綜合財務報表日，本集團已支付其中 382 百萬港元（以 200 百萬港元現金及以往年度已購買的 182 百萬港元儲稅券支付）。本集團預期於 2009 年年底前支付所有餘款。

## 7. 期內溢利

	截至 6 月 30 日止 6 個月 <u>2009 年</u> <u>百萬港元</u> (未經審核)	2008 年 <u>百萬港元</u> (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>3</u>
股息		
– 上市投資	(14)	(26)
– 非上市投資	-	(1)
	<u>(14)</u>	<u>(27)</u>
投資物業租金總收入	(748)	(689)
減：		
– 產生租金收入之物業之直接經營成本	93	96
– 無產生租金收入之物業之直接經營成本	2	2
	<u>(653)</u>	<u>(591)</u>
利息收入	<u>(3)</u>	<u>(6)</u>
員工成本，包括：		
– 董事酬金	9	9
– 以股份為基礎之支出	1	1
– 其他員工成本	67	58
	<u>77</u>	<u>68</u>
應佔一聯營公司稅項 (已包括在應佔聯營公司之業績)	<u>91</u>	<u>120</u>

## 8. 每股盈利

### (a) 基本及攤薄後每股盈利

本公司擁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 2009 年 百萬港元 (未經審核)	2008 年 百萬港元 (未經審核)
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：		
本公司擁有人應佔期內溢利	<u>1,071</u>	<u>3,437</u>
	股份數目	
	截至 6 月 30 日止 6 個月 2009 年	2008 年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,042,168,634	1,037,748,046
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	<u>200,592</u>	<u>130,317</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>1,042,369,226</u>	<u>1,037,878,363</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，本公司擁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			
	2009 年		2008 年	
	每股基本		每股基本	
	溢利	盈利	溢利	盈利
	百萬港元	港仙	百萬港元	港仙
本公司擁有人應佔期內溢利	1,071	102.77	3,437	331.20
投資物業之公平值變動	(397)		(2,995)	
投資物業公平值變動相關之遞延稅項之影響	65		286	
少數股東權益之影響	29		162	
應佔一聯營公司投資物業之公平值變動 （扣除相關之遞延稅項）	(185)		(272)	
本公司擁有人應佔期內基本溢利	583	55.94	618	59.55
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	(3)		(44)	
經常性基本溢利	580	55.65	605	58.30

所使用的分母跟以上詳述使用於每股基本盈利的相同。

## 9. 股息

(a) 已確認於期內派發之股息：

	截至 6 月 30 日止 6 個月 <u>2009 年</u> 百萬港元 (未經審核)	截至 6 月 30 日止 6 個月 <u>2008 年</u> 百萬港元 (未經審核)
已派 2008 年末期股息 – 每股 54 港仙	562	-
已派 2007 年末期股息 – 每股 48 港仙	-	498
	<u>562</u>	<u>498</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 <u>2009 年</u> 百萬港元 (未經審核)	截至 6 月 30 日止 6 個月 <u>2008 年</u> 百萬港元 (未經審核)
2008 年末期股息 (2007 年末期股息)：		
以現金支付	434	428
以股代息	128	70
	<u>562</u>	<u>498</u>

(b) 於報告日後宣派之股息：

	截至 6 月 30 日止 6 個月 <u>2009 年</u> 百萬港元 (未經審核)	截至 6 月 30 日止 6 個月 <u>2008 年</u> 百萬港元 (未經審核)
宣派中期股息 – 每股 14 港仙 (2008 年：每股 14 港仙)	147	146

以上中期股息於報告日後宣派，及並未於各報告日確認為負債。

宣派的 2009 年中期股息，將以現金方式附有以股代息選擇權派發。

## 10. 應收賬款

來自出租投資物業的租金普遍需預繳。於 2009 年 6 月 30 日，本集團應收賬款的賬面值 9 百萬港元 (2008 年 12 月 31 日：10 百萬港元) 主要為拖欠的租金，其賬齡均少於 90 天。

## 11. 應付賬款

於 2009 年 6 月 30 日，本集團應付賬款的賬面值為 77 百萬港元 (2008 年 12 月 31 日：90 百萬港元)，其賬齡均少於 90 天。

## 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上提供指引。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》之規定，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行政總裁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](http://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、挽留及培訓優秀員工，以達致本集團之目標。於2009年6月30日，本集團員工總數為483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並取得增長。

人力資源政策（包括評審表現及薪酬、培訓及發展）與2008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 2009 年 8 月 31 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2009年8月25日（星期二）至8月27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2009年8月24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2009年9月22日（星期二）派發予於2009年8月27日（星期四）登記於股東名冊上的股東。

承董事會命  
執行董事兼公司秘書  
容韻儀

香港，2009年8月11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** - 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。

本中期業績公告登載於本公司網站（[www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)）及聯交所發放發行人資訊的專用網站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）。2009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2009年9月4日寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。