

# 2004年年度回顧

## 摘要

- 純利上升13.7%
- 2005年年底前寫字樓重訂租約時租金水平將見正增長
- 全年每股股息增加9.6%
- 穩健財政狀況及還款期限進一步延長

重要財務及營運數據	2004	2003	變動 %
<b>綜合收益表 (港幣百萬元)</b>			
營業額	1,154	1,139	1.3
財務支出	(162)	(168)	3.9
年度純利	609	536*	13.7
<b>綜合資產負債表 (港幣百萬元)</b>			
總資產	30,241	26,333*	14.8
股東權益	22,493	18,616*	20.8
<b>綜合現金流量表 (港幣百萬元)</b>			
經營業務現金流入淨額	744	664	12.0
投資業務現金流入(付出)淨額	62	(389)	-
融資活動現金付出淨額	(799)	(283)	182.3
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	7	(8)	-
<b>主要比率</b>			
淨債務比率	20.8%	27.0%	23.0
淨利息償付率(倍)	7.3x	6.5x	12.3
加權平均借貸成本	2.54%	2.69%	5.6
<b>每股數據</b>			
每股盈利 - 基本(港仙)	58.22	51.59*	12.8
每股盈利 - 攤薄(港仙)	58.20	51.59*	12.8
每股股息(港仙)	40.00	36.50	9.6
每股淨資產(港元)	21.42	17.84*	20.1
每股淨負債(港元)	5.32	5.66	6.0
<b>股份資料</b>			
於年末已發行之股份數目(百萬)	1,050	1,044	0.6
加權平均股份數目(百萬)	1,046	1,039	0.7
最高股份價格(港元)	16.70	12.50	33.6
最低股份價格(港元)	10.40	5.10	103.9
於年末收市價格(港元)	16.35	12.00	36.3
<b>營運數據</b>			
投資物業價值(港幣百萬元)	28,147	24,367	15.5
於年末出租率			
- 寫字樓	97%	93%	4.3
- 商舖	99%	95%	4.2
- 住宅	84%	60%	40.0

\* 重列

## 策略性目標及成績

### 2004年目標

在2004年我們制訂以下目標，以繼續貫徹我們的策略方向：

- 提升租金收入及出租率
- 進一步優化及增強我們在銅鑼灣零售商舖集中地各購物中心之特色
- 繼續檢討資產表現及提高資產價值
- 繼續提高運作效率
- 繼續保持穩健的財政狀況以充分配合各項策略方向
- 建立及維持我們的精銳隊伍
- 進一步增強與下列各方的關係：
  - 租戶
  - 投資界及分析員
  - 傳媒
  - 社區

### 2004年成績

- 在寫字樓及商舖方面達到高出租率：寫字樓：97%；商舖：99%
  - 商舖及住宅業務收入增長，增加的盈利超越了寫字樓出租物業重訂租約時租金持續下調的損失
  - 透過以下途徑為資產增值：
    - 利園二期商場成功地重新定位
    - 策劃利舞臺廣場大型的租戶組合重整計劃
- 以便實現我們建立「超商場購物區」，藉以廣泛吸引不同消費群體的目標
- 貫徹以客為尊的原則：
    - 完成一項向商業/住宅租戶進行的全面性租戶滿意程度調查
    - 繼續進行租戶關係管理的計劃，以促進良好的租戶關係
  - 保持財政穩健，整體上延長債務償還期限，並擁有多元化的貸款來源
  - 提高企業管治水平及透明度，並獲業界認同