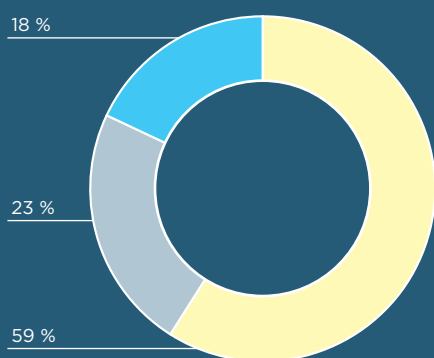


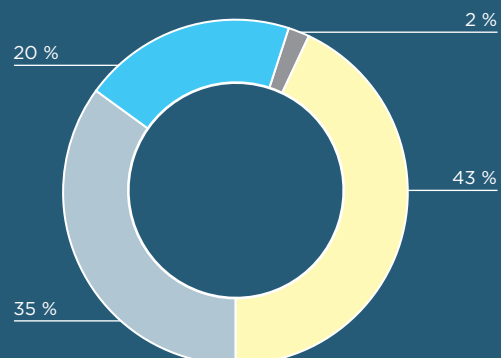
# 今日希慎

## 均衡的優質投資物業組合

4.5百萬平方呎建築面積

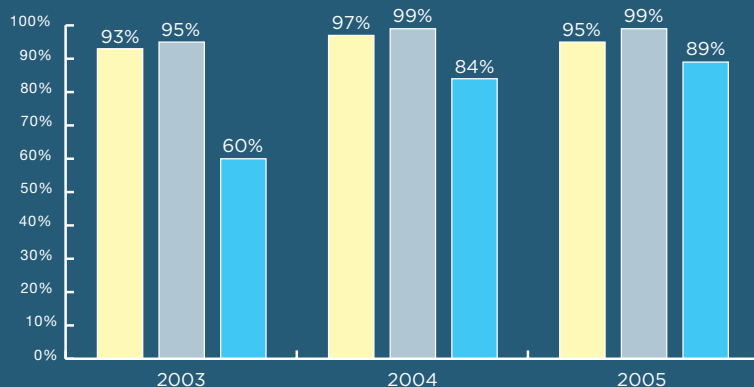


29,815百萬港元資產價值



寫字樓 商舖 住宅 其他

## 穩定收入：各項業務持續錄得高出租率

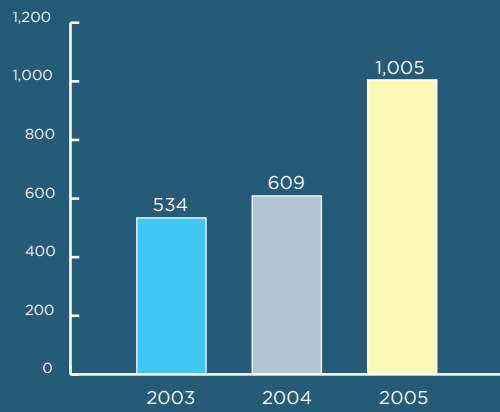


寫字樓 商舖 住宅 (附註1)

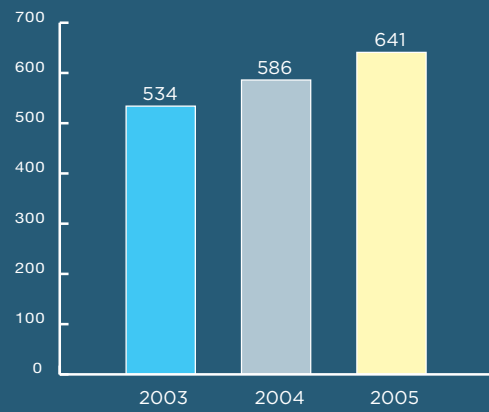
附註1：竹林苑住宅項目於2003年重新定位後重開

## 創造價值

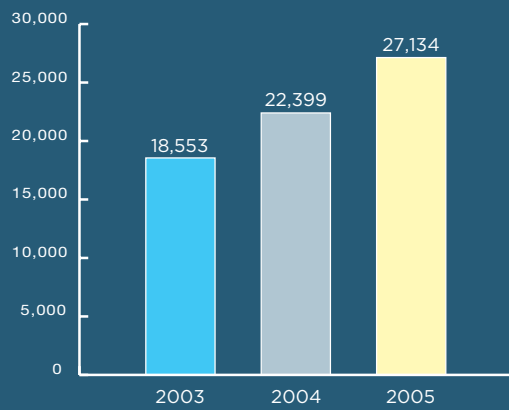
股東應佔基本純利 (百萬港元) (附註2)



不包括資產值變動及往年稅項撥備之純利 (百萬港元) (附註2)



經調整後股東權益 (百萬港元) (附註2)



附註2: 有關這些指標的詳細註釋, 請參閱第5頁。

# 2005 年回顧

- 本集團營業額增加 8.3%
- 寫字樓重訂租約時的租金水平回升
- 財政狀況鞏固以配合業務增長
- 全年股息上升 12.5%

主要財務數據	2005	2004 <sup>1</sup> (重新列賬)	變動 %
<b>綜合收益表 (百萬港元)</b>			
營業額	1,250	1,154	8.3
財務支出	214	162	(32.1)
股東應佔純利	4,121	609	576.7 <sup>5</sup>
股東應佔基本純利 <sup>2</sup>	1,005	609	65.0
不包括資產值變動 <sup>4</sup> 及往年稅項撥備之純利	641	586	9.4
<b>綜合資產負債表 (百萬港元)</b>			
總資產	33,991	30,147	12.8
股東權益	24,667	20,566	19.9 <sup>5</sup>
經調整後股東權益 <sup>3</sup>	27,134	22,399	21.1
<b>綜合現金流量表 (百萬港元)</b>			
經營業務現金流入淨額	841	744	13.0
投資業務現金流入淨額	2,394	62	3,761.3
融資活動現金付出淨額	(1,855)	(799)	(132.2)
現金及現金等值項目增加淨額	1,380	7	19,614.3
<b>每股數據</b>			
<b>盈利</b>			
每股盈利 - 基本 (港仙)	391.87	58.16	573.8 <sup>5</sup>
每股盈利 - 攤薄 (港仙)	391.62	58.14	573.6 <sup>5</sup>
每股基本盈利 - 基本 <sup>2</sup> (港仙)	95.60	58.16	64.4
每股基本盈利 - 攤薄 <sup>2</sup> (港仙)	95.54	58.14	64.3
<b>股東回報</b>			
每股股息 (港仙)	45.00	40.00	12.5
每股股東回報 (港元) (附註 1)	3.30	4.75	(30.5)
每股股東總回報 (港元) (附註 2)	4.88	3.95	23.5
<b>資產值</b>			
每股資產淨值 (港元)	23.42	19.59	19.6 <sup>5</sup>
經調整後每股資產淨值 <sup>3</sup> (港元)	25.76	21.33	20.8
每股負債淨額 (港元)	2.75	5.32	48.3
<b>股份資料</b>			
於年末已發行之股份數目 (百萬)	1,053	1,050	0.3
加權平均股份數目 (百萬)	1,052	1,046	0.6
最高股份價格 (港元)	20.50	16.70	22.8
最低股份價格 (港元)	14.40	10.40	38.5
於年末收市價格 (港元)	19.20	16.35	17.4
<b>上市證券投資</b>			
總回報(已收股息加資本值增幅)	31.6%	10.1%	212.9
<b>財務</b>			
平均借貸成本	3.60%	2.54%	(41.7)
淨債務比率	6.4%	20.8%	69.2
淨利息償付率(倍)	4.6x	5.5x	(16.4)
浮息債務(債務總額的百分比)	49.8%	49.3%	1.0
平均債務期限	5.2年	5.5年	(5.5)
銀行信貸：資本市場發債	47%:53%	62%:38%	N/A

主要營運數據	2005	2004 <sup>1</sup> (重新列賬)	變動 %
<b>投資物業價值 (百萬港元) (附註3)</b>	29,815	27,917	6.8
- 寫字樓	12,767	12,395	3.0
- 商舖	10,392	9,566	8.6
- 住宅	6,060	5,360	13.1
- 其他	596	596	-
<b>於年末出租率</b>			
- 寫字樓	95%	97%	(2.1)
- 商舖	99%	99%	-
- 住宅	89%	84%	6.0
<b>物業支出 (百萬港元)</b>	237	259	8.5
<b>物業支出佔營業額百分比</b>	19%	22%	13.6

附註 (1): 每股股東回報為股價增加每股股息

附註 (2): 每股股東總回報為經調整後每股資產淨值增加每股股息

附註 (3): 如2004年數據撇除娛樂行之公平值，則按年變動為16% (寫字樓：16%，商舖：20%)

2005年財務報告乃根據適用於2005年1月1日或之後開始的會計期間的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所編製。本集團對投資物業已採用公平值模式列賬。本集團的投資物業相應地已按照專業估值師所釐定的公平值列賬，而投資物業之公平值變動和有關的遞延稅項已於損益賬內確認。此外，若干自用物業已由投資物業重新分類為物業、機器及設備，而自用物業的重估值變動及有關遞延稅項計入權益賬。由於香港並無資本所得稅，即使此等物業按照財務報告所列報的價值售出，亦不會產生稅務責任。有見及此，管理層提供下列的指標以評估集團的表現：(i)「股東應佔基本純利」及「每股基本盈利」是就投資物業未變現之公平值變動及相關遞延稅項作出調整而計算。同樣地，在計算「經調整後股東權益」及「經調整後每股資產淨值」時，亦應將投資及自用物業之公平值收益提撥的累積遞延稅項，重新計入股東權益內，(ii)在計算「不包括資產值變動及往年稅項撥備之純利」時，將「股東應佔基本純利」作出進一步調整，減去出售投資物業和證券投資已變現之收益或虧損、減值、回撥及往年額外評稅撥備。採納新會計政策之詳細分析請參閱財務報告之附註2及3。

- 1 採用香港財務報告準則後，將若干自用物業(集團辦事處和培訓中心)由投資物業重新分類及重列為租賃土地及樓宇，並確認投資物業及自用物業的累積公平值收益的有關遞延稅項。此外，自用物業中的土地部分按經攤銷成本而非以往未採用香港財務報告準則前的公平值列賬。此等會計政策變動已追溯應用。
- 2 2005年數字已作出調整，分別為經扣除遞延稅項及少數股東權益之投資物業組合未變現公平值收益2,934百萬港元，以及計入聯營公司之未變現公平值收益182百萬港元。
- 3 已按照於2005年12月31日股東應佔投資物業及自用物業之公平值收益的累積遞延稅項2,467百萬港元(2004年：1,833百萬港元)作出調整。此外，自用物業之土地部分已按成本減累積攤銷重新列賬，而於2004年底之94百萬港元累積公平值收益已予撥回。
- 4 資產值變動包括出售投資物業及證券投資之已變現損益、減值和回撥，以及扣除遞延稅項及少數股東權益後之投資物業未變現公平值變動(參閱載列於第22-23頁「業務回顧－採用新報告及會計準則的影響」一節)。
- 5 採用香港財務報告準則後，按年變動並未能作直接比較(參閱載列於第22-23頁「業務回顧－採用新報告及會計準則的影響」一節)。