

2006年回顧

- 本集團營業額上升1.4% (相同基準營業額上升8.3%)
- 不包括資產值變動及往年度稅項撥備之溢利上升17.8%
- 全年股息上升11.1%

主要財務數據	2006年	2005年	變動 %
綜合收益表 (百萬港元)			
營業額	1,268	1,250	1.4
財務支出	163	214	23.8
不包括資產值變動 ¹ 及往年度稅項撥備之溢利	755	641	17.8
股東應佔基本溢利 ²	1,012	1,005	0.7
股東應佔溢利	3,099	4,121	(24.8)
綜合資產負債表 (百萬港元)			
總資產	36,253	33,991	6.7
股東權益	27,828	24,667	12.8
經調整後股東權益 ³	30,729	27,134	13.2
綜合現金流量表 (百萬港元)			
經營業務現金流入淨額	918	841	9.2
投資業務現金流入淨額	175	2,394	(92.7)
融資活動現金付出淨額	(2,110)	(1,855)	(13.7)
現金及現金等值項目(減少)增加淨額	(1,017)	1,380	不適用
每股數據			
每股盈利，根據以下數據計算：			
不包括資產值變動 ¹ 及往年度稅項撥備之溢利			
基本(港仙)	71.60	60.94	17.5
攤薄(港仙)	71.53	60.90	17.5
股東應佔基本溢利 ²			
基本(港仙)	96.03	95.60	0.4
攤薄(港仙)	95.94	95.54	0.4
股東應佔溢利			
基本(港仙)	293.96	391.87	(25.0)
攤薄(港仙)	293.70	391.62	(25.0)
股東回報：			
每股股息(港仙)	50.00	45.00	11.1
每股股東回報(港元)(附註1)	1.60	3.25	(50.8)
每股股東總回報(港元)(附註2)	3.81	4.83	(21.1)
資產值：			
每股資產淨值(港元)	26.37	23.42	12.6
經調整後每股資產淨值 ³ (港元)	29.12	25.76	13.0
每股負債淨額(港元)	2.31	2.75	16.0
股份資料			
於年末已發行之股份數目(百萬)	1,055	1,053	0.2
加權平均股份數目(百萬)	1,054	1,052	0.2
最高股份價格(港元)	23.95	20.50	16.8
最低股份價格(港元)	18.60	14.40	29.2
於年末收市價格(港元)	20.35	19.20	6.0

主要財務數據 續	2006年	2005年	變動 %
上市證券投資			
總回報(已收股息加資本增值)	57.3%	31.6%	81.3
財務			
平均借貸成本	4.9%	3.6%	(36.1)
淨債務與股東權益比率	7.9%	10.7%	26.2
淨利息償付率(倍)	6.9x	4.6x	50.0
浮息債務(債務總額的百分比)	64.7%	49.8%	29.9
平均債務期限	5.0年	5.2年	(3.8)
銀行信貸:資本市場發債	25%:75%	47%:53%	不適用

主要營運數據	2006年	2005年	變動 %
投資物業價值(百萬港元)			
寫字樓	11,876	10,646	11.6
商舖	9,062	8,582	5.6
住宅	6,206	6,060	2.4
興利中心(附註3)	4,900	4,061	20.7
其他	429	466	(7.9)
於年末出租率			
寫字樓	97%	95%	2.1
商舖	99%	99%	-
住宅	92%	89%	3.4
物業支出(百萬港元)	240	237	(1.3)
物業支出佔營業額百分比	19%	19%	-

附註：(1) 每股股東回報為股價增加已收每股股息

(2) 每股股東總回報為經調整後每股資產淨值增加已收每股股息

(3) 興利中心已於2006年9月30日空置，以準備進行重建及按此作為2006年年底之評估基礎

在按照香港財務報告準則編製2006年財務報告時，本集團對投資物業已採用公平值模式列賬。本集團的投資物業已按照獨立專業估值師釐定的公平值列賬。投資物業之公平值變動和有關的遞延稅項已於收益表內確認。自用物業的重估值變動及有關遞延稅項已計入權益賬。雖然香港並無資本所得稅，但投資物業及自用物業亦須就公平值變動收益提撥遞延稅項，而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本集團的表現：(i)「股東應佔基本溢利」，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，亦已將投資物業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度稅項撥備之溢利」時，將「股東應佔基本溢利」作出進一步調整，減去出售投資物業和可供出售投資已變現之收益或虧損、減值、回撥、收回及往年度稅項撥備。

1. 為「股東應佔基本溢利」作出關於資產值變動的調整，包括出售可供出售投資及投資物業之淨收益及將一收回項目入賬合共257百萬港元。
2. 不包括2,030百萬港元投資物業未變現公平值減除遞延稅項及少數股東權益及聯營公司之未變現公平值收益57百萬港元。
3. 已按照於2006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2,901百萬港元作出調整。