

財務檢討

業績檢討

本集團截至二零零五年六月三十日止年度可撥歸股東溢利為港幣一百零三億七千一百萬元，較去年港幣六十九億二千三百萬元增加百分之五十。每股溢利由去年港幣二元八角八仙增至今年港幣四元三角二仙，與上述增幅一致。溢利顯著增長主要來自較高物業銷售及發展邊際利潤及出售長期投資項目的特殊溢利，主要包括出售Asia Container Terminals Holdings Limited溢利貢獻港幣十四億一千七百萬元。

財務資源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

本集團擁有雄厚股本基礎，截至二零零五年六月三十日股東資金總額由去年港幣一千三百五十二億三千九百萬元或每股港幣五十六元三角三仙，增至港幣一千五百零一億五千二百萬元或每股六十二元五角四仙。增加港幣一百四十九億一千三百萬元或百分之十一，主要來自年內扣除股息後的保留溢利，及根據獨立專業估值對集團投資物業組合重估價值上調港幣九十一億五千五百萬元。

本集團財政狀況依然強勁，維持較低的負債比率及較高的利息倍數比率。年結日時的負債比率(按淨債項相對股東資金比例來計算)由二零零四年六月三十日時的百分之九點四微增至百分之十一。本年度利息倍數比率(按營業溢利及撥作資本性支出前的淨利息支出的比例來計算)為二十四倍，去年為二十九點四倍。

集團於二零零五年六月三十日的債項總額為港幣二百三十億六千六百萬元。其中港幣二十三億零九百萬元為集團附屬公司，三號幹線(郊野公園段)有限公司以其資產抵押作擔保的銀行借款。集團其餘借款均無抵押。扣除銀行存款及現金港幣六十五億一千九百萬元的淨債項為港幣一百六十五億四千七百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二零零五年 六月三十日 港幣百萬元	二零零四年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	1,605	1,078
一年後及兩年內	4,045	3,224
兩年後及五年內	17,266	11,012
五年後	150	4,634
借款總額	23,066	19,948
銀行存款及現金	6,519	7,207
淨債項	16,547	12,741

此外，集團亦得到銀行保證提供大量有承諾而未動用的信貸額，大部分以中長期為主，有助減低集團於債項再融資時的風險及增強集團之融資需求彈性。

本集團的經常性收益根基穩固，加上持續的物業銷售現金流入及現有的龐大銀行承擔而未動用的信貸額，集團有充裕的流動資金及財務資源以應付資本性項目及日常業務資金需求。

財務資源及流動資本(續)

(b) 庫務政策

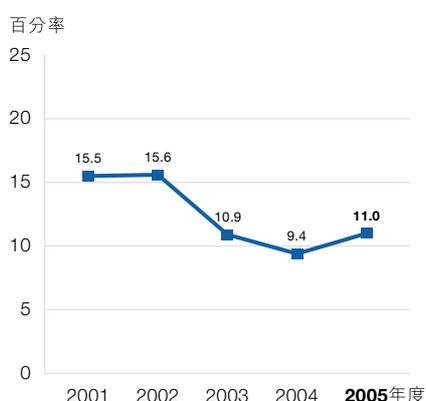
本集團一切融資及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。於二零零五年六月三十日，集團百分之八十八的債項是經由全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之十二是經由業務性附屬公司借入的。

本集團因擁有龐大以港元為主的資產基礎及業務現金流量，外匯風險減到最少。於二零零五年六月三十日集團約百分之九十六的借款為港元借款，餘下為美元借款，主要用作對中國內地物業項目的融資。

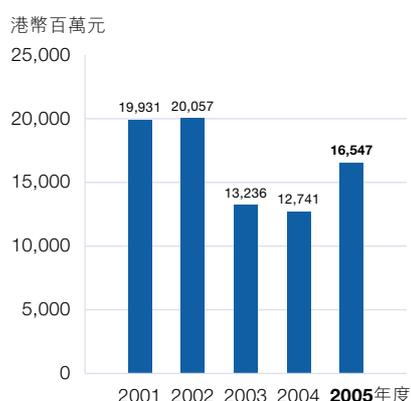
本集團的借款主要以浮息計算。集團發行的定息票據，已透過利率掉期合約轉為浮息債項。金融衍生工具的運用均受到嚴格監控並只用作管理借款的利率及匯率風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具交易。

於二零零五年六月三十日未到期的利率掉期合約(用以掉換浮息債項)及貨幣掉期合約(用以對沖償還美元債項本金)總額分別為港幣十六億五千萬元及港幣二億三千四百萬元。

淨債項與股東權益比率

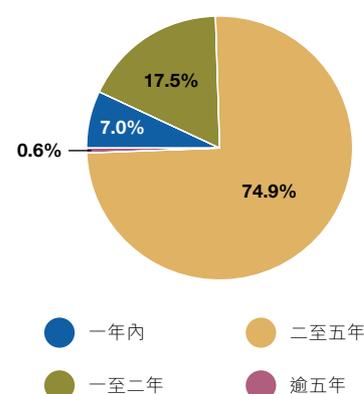


淨債項



到期債項組合

於二零零五年六月三十日



資產抵押

於二零零五年六月三十日，集團附屬公司數碼通抵押部分銀行存款總額港幣三億二千八百萬元，作為保證銀行為第三代流動電話牌照及其他擔保作出的履約保證。此外，集團附屬公司，三號幹線(郊野公園段)有限公司，抵押其資產賬面淨值共港幣五十二億三千萬元作為銀行借款抵押品。除以上兩項資產抵押外，集團其他資產均無抵押。

或然負債

於二零零五年六月三十日，集團的或然負債是關於銀行給予共同控制公司的借款所作的保證承擔及其他擔保總額港幣四十五億零五百萬元(二零零四年：港幣四十八億五千七百萬元)。