

財務回顧

業績檢討

本集團截至二零零五年十二月三十一日止六個月內之營業額約為港幣六億一千一百萬元，較上個財政年度同期減少百分之十二點五。期內之公司股東應佔溢利約為港幣十八億零二百萬元，較去年同期重列的股東應佔盈利港幣九億四千八百萬元(重列前為港幣八億六千八百萬元)增加百分之九十。本集團由期內開始採納香港會計準則第十六號「物業、廠房及設備」、香港會計準則第十七號「租賃」、香港會計準則第三十九號「財務工具:確認及計量」及香港詮釋第二號「酒店物業的適用會計政策」，皆分別對集團中期業績產生影響，亦同時引致上述的去年盈利重列。在撇除採納香港會計準則第四十號「投資物業」及香港會計準則詮釋第二十一號「所得稅－已重估不可折舊資產的收回」之影響後，集團之股東應佔溢利則為港幣九億四千六百萬元，較去年同期重列股東應佔盈利港幣八億四千六百萬元增加百分之十二。

受惠於本地經濟改善，集團於期內之總租金收入約為港幣三億三千五百萬元，比對上年同期上升百分之三。而於期內之出租物業盈利約為港幣一億九千五百萬元，較上年度同期的出租物業盈利上升百分之十。

因採納香港會計準則第四十號，集團附屬公司錄得港幣六億七千五百萬元之投資物業之公允價值增加(二零零四年度同期重列：零)。

截至二零零五年十二月三十一日止六個月內，集團酒店業務錄得約港幣六百三十萬元之盈利，比對上年度同期之港幣七百四十萬元盈利。受惠於本港消費意欲及旅客的增長，集團之百貨業務亦錄得理想之經營溢利增幅。

集團主要透過旗下一間附屬公司「中國投資集團有限公司」，於國內經營基建項目所產生的業績約為港幣五千二百萬元，相對去年同期錄得之港幣一億零七百萬元，主要由於杭州之收費橋樑因維修中令車流減少所致。

集團其他業務中主要包括證券投資、資訊科技及保安業務，於期內總共錄得約為港幣九百五十萬元的虧損，相對上年度同期錄得重列後港幣二百一十萬元之虧損，主要由於資訊科技業務之虧損與及保安業務收入減少所致。

集團應佔聯營公司溢利主要源自集團投資的三間上市聯營公司，於期內為集團帶來約港幣十億零九千五百萬元之除稅後盈利，相對去年同期錄得重列後港幣七億四千二百萬元，其中港幣三億一千三百萬元為因聯營公司採納香港會計準則第四十號而錄得之投資物業之公平價值增加(二零零四年度同期重列：港幣一億一千九百萬元)。該三間上市聯營公司於期內對集團之除稅後盈利約為港幣十億一千萬元，相對去年同期所錄得的重列後港幣六億七千萬元，其中港幣二億二千三百萬元為因三間上市聯營公司採納香港會計準則第四十號而錄得之投資物業之公平價值增加(二零零四年度同期重列：港幣一億一千九百萬元)。

期內，集團因私有化恒基數碼科技有限公司而錄得港幣一億六千二百萬元之減值。

財務來源及資金流動性

截至二零零五年十二月三十一日，集團之股東權益約為港幣二百三十億零二千五百萬元，比對截至二零零五年六月三十日重列後之港幣二百一十五億一千六百萬元增加百分之七。本集團財政狀態穩健，資本雄厚。由於集團持有約港幣二十四億七千一百萬元之現金，在對減銀行借貸總額港幣二億六千五百萬元後，集團擁有淨存款約為港幣二十二億零六百萬元。除一間在國內從事基建投資的集團附屬公司所借入約港幣二億二千五百萬元之銀行貸款外，本集團之銀行貸款均無抵押，而大部份為有承諾額度。集團現有充裕之銀行承諾信貸額度及穩定之經常性收入基礎帶來之持續現金流入，令集團具備充裕之財務資源應付日常業務運作及作未來業務擴展之用。

除上述私有化恒基數碼科技有限公司外，集團並無於期內在核心業務以外進行大型收購或出售資產。

貸款到期組合

集團截至二零零五年十二月三十一日及二零零五年六月三十日之銀行借貸及未償還借貸之償還期分別概述如下：

	二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	二零零五年 六月三十日 港幣千元
償還期：		
一年內	174,692	127,024
一年後及兩年內	54,672	50,130
兩年後及五年內	35,664	85,965
銀行借貸總額	265,028	263,119
減：銀行存款及現金	(2,471,007)	(2,800,155)
銀行淨存款總額	2,205,979	2,537,036

借貸比率

由於期內息率持續向上，集團採取之理財策略更為審慎。集團在期內的銀行淨借貸總額相對股東權益比例計算之借貸比率為零，與截至二零零五年六月三十日錄得的相同。在截至二零零五年十二月三十一日止六個月內，營業溢利為港幣八億一千八百萬元，在加上共港幣八億三千六百萬元集團應佔聯營公司之除稅後經營溢利後，相對撥作資本性支出前的淨利息支出為港幣六百萬元（二零零四年度同期：港幣七百萬元）之比率為275倍（二零零四年度同期重列：138倍）。

利率風險及外匯風險

本集團之融資及庫務事務是由中央管理層執管。集團在港業務的銀行融資安排是以港幣為主。本集團之銀行借貸款主要由多家國際性銀行在香港提供，借貸利息主要按香港同業拆息基準加若干議定之息差計算，故屬浮息性質。集團對金融衍生工具的運用抱嚴謹態度，並只用作管理集團借貸之利息及外匯風險。為了有效地控制集團將來之借貸成本，本集團將研究在適當時間就一部份銀行浮息貸款簽訂港幣掉期合約，從而鎖定短至中期息率。而集團之附屬公司，中國投資集團有限公司，於上半年度內用於國內基建項目之部份借貸款則為人民幣。整體上，本集團之核心業務並無顯著之外匯風險。

資本性承擔

截至二零零五年十二月三十一日，集團之資本性承擔額約為港幣一千五百萬元，比對二零零五年六月三十日錄得之港幣二千一百萬元。該等承擔項目主要為集團就已簽約之收購物業、廠房及設備、未來物業發展及物業裝修費用之承擔。集團之其他承擔為營運租賃承擔，當中主要包括集團租用商場所需付之租金，此項承擔由二零零五年六月三十日之港幣三千八百萬元減低至本期末之約港幣三千三百萬元。

或然負債

截至二零零五年十二月三十一日，本集團並無錄得任何或然負債。

資本及資金運用

本集團將繼續適當地運用本公司之資本及集團之累積盈利來發展集團之業務。集團亦備有充裕之資金來源及銀行貸款額度，以供旗下各項業務運作及擴展之用。

僱員

本集團於二零零五年十二月三十一日有僱員約1,450人，而於去年十二月三十一日之僱員數目約1,400人。僱員之薪酬福利，與市場及同業之水平相若。年終集團按員工之個別表現，發放酌情花紅。員工福利包括醫療保險、退休計劃、培訓計劃及教育資助等。

截至二零零五年十二月三十一日止六個月之僱員總成本為港幣一億元，而去年同期之僱員總成本為港幣一億二千八百萬元。