

業績檢討

本集團截至二〇〇六年六月三十日止年度可撥歸公司股東溢利為港幣一百九十八億五千萬元，較去年港幣一百七十九億元增加港幣十九億五千萬元或百分之十一。本集團由二〇〇五年七月一日起採納新香港財務報告準則後之結果已反映於業績內。特別是本集團根據香港會計準則第40號「投資物業」將投資物業公平價值之增加扣除相關遞延稅項後為港幣七十一億一千六百萬元（二〇〇五年：港幣六十七億五千五百萬元）及所佔聯營公司及共同控制公司的投資物業公平價值之增加扣除相關遞延稅項後為港幣二十三億零五百萬元（二〇〇五年：港幣十四億九千三百萬元）一併確認及計入損益賬內。可撥歸公司股東的基礎溢利並不包括投資物業公平價值之變動為港幣一百零四億六千八百萬元，較去年港幣一百零二億六千二百萬元增加港幣二億零六百萬元或百分之二。每股基礎溢利較去年每股港幣四元二角七仙增加百分之一點六至本年每股港幣四元三角四仙。盈利增長主要來自較高利潤的物業銷售，增加港幣二十五億八千七百萬元或百分之五十八至港幣七十億四千九百萬元，及正在持續增長的淨租金收入增加港幣五億四千八百萬元或百分之十三點五至港幣四十六億一千五百萬元，多於因財務費用增加之抵銷及如去年的出售長期投資項目所得的非經常性及重大特殊溢利。去年，本集團出售在Asia Container Terminals Holdings Limited所持權益，錄得一次過的資本收益為港幣十四億一千七百萬元。

財務來源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

截至二〇〇六年六月三十日止，本集團股東資金總額由去年港幣一千四百三十九億二千三百萬元或每股港幣五十九元九角，增加至港幣一千六百七十五億二千九百萬元或每股港幣六十七元三角。增加的港幣二百三十六億零六百萬元或百分之十六，主要包括來自本年內保留的淨基礎溢利，本集團的投資物業組合公平價值之增加扣除相關遞延稅項後為港幣九十四億元，及本集團於二〇〇六年五月配售股份發行八千九百萬股新股後令公司權益增加港幣七十八億三千七百萬元。

本集團財政狀況保持強勁，維持較低的負債比率及較高利息倍數比率。於二〇〇六年六月三十日的負債比率（按淨債項相對股東資金比例來計算）由二〇〇五年六月三十日的百分之一點五增加至百分之十三點四。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）由去年的二十點一倍減低至九點九倍，反映較高利息環境及因年內購買土地儲備而增加之較高借貸利息支出。

本集團於二〇〇六年六月三十日的債項總額為港幣三百零二億三千七百萬元。其中港幣十九億零三百萬元為本集團附屬公司，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。本集團其餘借項均無抵押。扣除現金及銀行存款港幣七十八億零六百萬元的淨債項為港幣二百二十四億三千一百萬元。本集團總債項的到期組合如下：

	二〇〇六年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇五年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	2,950	1,605
一年後及兩年內	1,815	4,045
兩年後及五年內	22,902	17,266
五年後	2,570	150
借款總額	30,237	23,066
現金及銀行存款	7,806	6,519
淨債項	22,431	16,547

財務來源及流動資本(續)

(a) 淨債項及負債比率(續)

此外，本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，有助減低本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，本集團有充裕財務資源以應付業務資金需求。

(b) 庫務政策

本集團的整體融資及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。於二〇〇六年六月三十日，本集團百分之八十九的債項是經由全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之十一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。於二〇〇六年六月三十日本集團約百分之九十一的借款為港元借款，百分之五的借款為新加坡元借款，百分之三的借款為美元借款及百分之一的借款為其他貨幣借款。外國貨幣借款主要用作對香港以外物業項目的融資。

本集團的借款主要以浮息計算。本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本集團借款的基本風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具交易。

於二〇〇六年六月三十日未到期的有關定息轉浮息利率掉期合約之公平價值對沖總額為港幣三十四億五千萬元及貨幣掉期合約(用以對沖償還美元債項本金)總額為港幣二億三千四百萬元。

資產抵押

於二〇〇六年六月三十日，本集團附屬公司數碼通抵押部分銀行存款額港幣三億二千萬元，作為保證銀行為第三代流動電話牌照及其他擔保作出履約保證。此外，本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四十九億六千二百萬元作為銀行借款抵押品。除以上兩項資產抵押外，本集團其他資產均無抵押。

或然負債

於二〇〇六年六月三十日，本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保證承擔及其他擔保總額合共港幣五十三億零二百萬元(二〇〇五年：港幣四十一億九千四百萬元)。