

業績檢討

本集團截至二〇〇六年十二月三十一日止六個月可撥歸公司股東溢利為港幣一百零九億一千萬元，較去年同期港幣一百三十五億零五百萬元減少港幣二十五億九千五百萬元或百分之十九。本期賬目所示溢利已包括投資物業公平價值〈扣除遞延稅項〉之增加為港幣五十六億三千九百萬元，去年同期為港幣七十四億二千六百萬元。期內基礎淨溢利並不包括投資物業公平價值之變動為港幣五十二億九千七百萬元，較去年同期港幣六十億七千九百萬元減少港幣七億八千二百萬元或百分之十二點九。溢利減少主要由於物業銷售之較低溢利貢獻，較去年上半年度下跌港幣十四億一千八百萬元或百分之三十至港幣三十二億八千一百萬元，大部份減少原因乃由於較少的物業發展邊際利潤。強勁的租金收益增長令部份溢利下降得以抵銷。期內淨租金收益增長至港幣二十五億三千五百萬元，較去年上半年度港幣二十二億三千五百萬元上升百分之十三點四，主要來自各類物業，尤其是寫字樓，於重訂租金合約時之租金調升。

財務來源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

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。二〇〇六年十二月三十一日的負債比率〈按淨債項相對公司股東資金比例來計算〉為百分之十七點五，二〇〇六年六月三十日為百分之十三點四。本期利息倍數比率〈按基礎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〉為十點四倍，去年同期為十三點八倍。

集團於二〇〇六年十二月三十一日的債項總額為港幣三百七十七億九千一百萬元。其中港幣十六億七千三百萬元為集團附屬公司，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六十九億七千一百萬元後的淨債項為港幣三百零八億二千萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇〇六年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇〇六年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	1,231	2,950
一年後及兩年內	4,468	1,815
兩年後及五年內	29,342	22,902
五年後	2,750	2,570
借款總額	37,791	30,237
銀行存款及現金	6,971	7,806
淨債項	30,820	22,431

(b) 庫務政策

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。於二〇〇六年十二月三十一日，集團百分之九十二的債項是經由全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之八是經由業務性附屬公司借入的。

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。於二〇〇六年十二月三十一日集團約百分之九十三的借款為港元借款，百分之四的借款為星加坡元借款，百分之二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。

財務來源及流動資本(續)

(b) 庫務政策(續)

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。

於二〇〇六年十二月三十一日未到期的有關定息掉換浮息掉期合約之公平價值對沖總額為港幣二十九億元及貨幣掉期合約(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

於二〇〇六年十二月三十一日，集團附屬公司數碼通抵押部分銀行存款總額港幣三億三千萬元，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，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四十八億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

於二〇〇六年十二月三十一日，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保證承擔及其他擔保總額港幣三十三億九千二百萬元(二〇〇六年六月三十日：港幣五十三億零二百萬元)。