

業績檢討

本集團截至二〇〇七年六月三十日止年度可撥歸公司股東溢利為港幣二百一十二億二千六百萬元，較去年港幣一百九十八億五千萬元增加港幣十三億七千六百萬元或百分之六點九。本年度賬目所示溢利已包括投資物業公平價值之增加扣除遞延稅項為港幣九十七億七千八百萬元，去年為港幣九十四億元。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增加為港幣一百一十四億九千五百萬元，較去年港幣一百零四億六千八百萬元增加港幣十億二千七百萬元或百分之九點八。盈利增長主要來自物業銷售及租金收入之較高溢利貢獻。本年度的物業銷售溢利及租金收益為港幣七十六億九千八百萬元及港幣五十二億四千五百萬元，較去年港幣七十億四千九百萬元及港幣四十六億一千五百萬元分別增加百分之九點二及百分之十三點七。

財務來源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

截至二〇〇七年六月三十日止，公司股東資金由去年的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至港幣一千八百五十四億七千六百萬元或每股港幣七十四元四角。

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。於二〇〇七年六月三十日的負債比率（按淨債項相對公司股東資金比例來計算）由二〇〇六年六月三十日的百分之十三點四微增至百分之十四。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）為九點二倍，去年為九點九倍。

集團於二〇〇七年六月三十日的債項總額為港幣三百三十三億三千二百萬元。除港幣十四億四千九百萬元的銀行借款為集團附屬公司，三號幹線（郊野公園段）有限公司以其資產抵押作擔保外，集團所有借項均無抵押。扣除現金及銀行存款港幣七十三億六千四百萬元的淨債項為港幣二百五十九億六千八百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇〇七年 六月三十日 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	773	2,950
一年後及兩年內	5,429	1,815
兩年後及五年內-	21,585	22,902
五年後	5,545	2,570
借款總額	33,332	30,237
現金及銀行存款	7,364	7,806
淨債項	25,968	22,431

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。

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，集團有充裕財務資源以應付業務資金需求。

財務來源及流動資本（續）

(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。於二〇〇七年六月三十日，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。於二〇〇七年六月三十日集團約百分之八十五的借款為港元借款，百分之九的借款為美元借款，百分之四的借款為星加坡元借款及百分之二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。

集團的借款主要以浮息計算。部分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。

於二〇〇七年六月三十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

於二〇〇七年六月三十日，集團附屬公司數碼通抵押部分銀行存款額港幣三億二千四百萬元，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四十六億五千六百萬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

於二〇〇七年六月三十日，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保證承擔及其他擔保總額合共港幣三十四億零二百萬元（二〇〇六年：港幣五十三億零二百萬元）。