

財務檢討

業績檢討

本年度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一百二十四億一千五百萬元，較去年港幣一百二十一億八千六百萬元增加港幣二億二千九百萬元或百分之一點九。本年度淨租金收入為港幣七十二億七千一百萬元，較去年增加港幣十二億七千九百萬元或百分之二十一點三，反映集團收租物業組合內新增項目及租金上調之貢獻。由於住宅物業銷售量上升，物業銷售溢利增加港幣六億七千萬元至港幣七十一億一千三百萬元。受全球經濟衰退影響，酒店及電訊分部之營業溢利貢獻分別較去年減少百分之三十三點六及百分之六十六點六至港幣二億九千五百萬元及港幣一億一千五百萬元。

本集團截至二〇〇九年六月三十日止年度可撥歸公司股東溢利為港幣一百零三億五千六百萬元，較去年港幣二百七十六億零二百萬元減少港幣一百七十二億四千六百萬元或百分之六十二點五。本年度賬目所示溢利已包括投資物業公平價值(扣除遞延稅項)減少港幣二十億一千四百萬元，去年為增加港幣一百五十八億五千一百萬元。

財務來源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

截至二〇〇九年六月三十日止，公司股東資金由去年底的港幣二千一百九十二億五千萬元或每股港幣八十五元五角，增加至港幣二千二百二十二億六千八百萬元或每股港幣八十六元七角。增加港幣三十億一千八百萬元或百分之一點四，主要是本年度可撥歸公司股東溢利港幣一百零三億五千六百萬元扣除可供出售投資項目之市價虧損及股息支出港幣六十四億一千萬元。

本集團財政狀況保持強勁，維持較低的負債比率及較高的利息倍數比率。於二〇〇九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》為百分之十五點二，二〇〇八年六月三十日為百分之十五點三。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》為十三點六倍，去年為七點六倍。

集團於二〇〇九年六月三十日的債項總額為港幣四百二十億二千五百萬元。扣除現金及銀行存款港幣八十一億四千三百萬元的淨債項為港幣三百三十八億八千二百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	2,644	2,051
一年後及兩年內	10,691	5,548
兩年後及五年內	22,442	27,426
五年後	6,248	5,278
借款總額	42,025	40,303
現金及銀行存款	8,143	6,796
淨債項	33,882	33,507

財務來源及流動資本(續)

(a) 淨債項及負債比率(續)

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。

(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。於二〇〇九年六月三十日，集團百分之八十四的債項是經由全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之十六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。於二〇〇九年六月三十日集團約百分之八十的借款為港元借款，百分之三的借款為新加坡元借款，百分之八的借款為美元借款及百分之九的借款為人民幣借款。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。於二〇〇九年六月三十日，大概百分之八十三的集團借款為浮息債項，包括由定息掉換浮息的債項，百分之十七的集團借款為定息債項。金融衍生工具的運用均受到嚴格監控並只用作對沖集團於核心業務運作上的基本風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具或結構性產品之交易。

於二〇〇九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三十六億九千六百萬和貨幣掉期合約(用以對沖償還美元債項本金)總額為港幣六億八千三百萬元。

於二〇〇九年六月三十日，集團的現金及銀行結存大概百分之五十三為港元，百分之三十四為美元，百分之十一為人民幣及百分之二為其他貨幣。

資產抵押

於二〇〇九年六月三十日，集團附屬公司數碼通抵押部分銀行存款額港幣三億八千九百萬元，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，集團附屬公司抵押若干資產，賬面淨值約共港幣七十四億三千六百萬元作為銀行借款抵押品。除上述資產抵押外，集團其他資產均無抵押。

或然負債

於二〇〇九年六月三十日，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二十八億三千五百萬元(二〇〇八年：港幣二十四億二千七百萬元)。