

# 財務檢討

## 業績檢討

截至二〇一〇年六月三十日止年度，可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業公平價值之增加為港幣一百三十八億八千三百萬元，較去年港幣一百二十四億一千五百萬元增加港幣十四億六千八百萬元或百分之十一點八。本年度淨租金收入為港幣八十三億一千四百萬元，較去年增加港幣十億四千三百萬元或百分之十四點三，受益於出租物業之續約租金調升及位於新加坡之大型商場ION Orchard所帶來之租金貢獻。由於今年所確認之本港豪宅銷售較少，物業銷售溢利輕微減少至港幣六十六億一千六百萬元。由於整體營商環境之改善，酒店及電訊分部分別貢獻營業溢利港幣三億七千三百萬元及港幣三億二千七百萬元，比去年大幅增加百分之二十六點四及一點八倍。

本集團截至二〇一〇年六月三十日止年度之可撥歸公司股東溢利為港幣二百八十億四千三百萬元，較去年港幣一百零三億五千六百萬元增加港幣一百七十六億八千七百萬元或一點七倍。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)增加港幣一百四十九億六千五百萬元，相對去年為減少港幣二十億一千四百萬元。

## 財務來源及流動資本

### (a) 淨債項及負債比率

截至二〇一〇年六月三十日止，公司股東資金由去年底的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，增加至港幣二千四百五十億七千八百萬元或每股港幣九十五元四角。增加港幣二百二十八億一千萬元或百分之十點三，主要是年內可撥歸公司股東溢利港幣二百八十億四千三百萬元，以股代息發行股票所增加之公司權益港幣六億七千二百萬元及可供出售投資項目之市價收益港幣二億五千萬，部分用以抵銷股息支出港幣六十五億三千九百萬元。

本集團財政狀況保持強勁，維持較低的負債比率及較高的利息倍數比率。於二〇一〇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，與二〇〇九年六月三十日相同。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)為十五點九倍，去年為十三點七倍。

集團於二〇一〇年六月三十日的債項總額為港幣四百五十三億八千八百萬元。扣除現金及銀行存款港幣八十二億零四百萬元的淨債項為港幣三百七十一億八千四百萬元。集團總債項的到期組合如下：

	二〇一〇年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	11,262	2,644
一年後及兩年內	8,022	10,691
兩年後及五年內	19,402	22,442
五年後	6,702	6,248
借款總額	45,388	42,025
現金及銀行存款	8,204	8,143
淨債項	37,184	33,882

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。

## 財務檢討

### 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。於二〇一〇年六月三十日，集團百分之八十的債項是經由全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之二十是經由業務性附屬公司借入的。

集團因擁有龐大以港幣為主的資產基礎及業務現金流量，外匯風險極少。於二〇一〇年六月三十日，集團約百分之七十八的借款為港幣借款，百分之七的借款為美元借款及百分之十五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。於二〇一〇年六月三十日，大概百分之八十四的集團借款為浮息債項，包括由定息掉換浮息的債項，百分之十六的集團借款為定息債項。衍生工具的運用均受到嚴格監控並只用作管理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。

於二〇一〇年六月三十日，本集團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四十億四千四百萬元，有關浮息掉換定息利率掉期合約之現金流對沖總額為港幣一億元和貨幣掉期合約(用以對沖償還美元債項本金)總額為港幣四億五千二百萬元。

於二〇一〇年六月三十日，集團的現金及銀行結存大概百分之六十九為港幣，百分之十七為美元，百分之十二為人民幣及百分之二為其他貨幣。

#### 資產抵押

於二〇一〇年六月三十日，集團附屬公司數碼通抵押部分銀行存款額港幣三億四千萬元，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，集團附屬公司抵押若干資產，賬面值約共港幣一百六十四億四千一百萬元作為銀行借款抵押品，其中大部分作為中國內地銀行借款之保證。除上述資產抵押外，集團其他資產均無抵押。

#### 或然負債

於二〇一〇年六月三十日，集團的或然負債是關於銀行給予合營公司的借款所作保證承擔及其他擔保總額合共港幣三十億四千一百萬元(二〇〇九年六月三十日：港幣二十八億三千五百萬元)。