

財務檢討

業績檢討

本集團截至二〇一一年六月三十日止年度，可撥歸公司股東溢利為港幣四百八十億九千七百萬元，較去年港幣三百億三千九百萬元增加港幣一百八十億五千八百萬元或百分之六十點一。賬目所示溢利已包括投資物業公平價值增加扣除相關遞延稅項及非控股權益為港幣二百六十九億九千六百萬元（二〇一〇年：港幣一百七十億零五百萬元）。

截至二〇一一年六月三十日止年度，可撥歸公司股東的基礎溢利並不包括投資物業估值變動淨額之影響，較去年港幣一百三十八億八千三百萬元增加港幣七十五億九千六百萬元或百分之五十四點七至港幣二百一十四億七千九百萬元。由於年內所確認的物業銷售大增，住宅項目包括峻弦、譽•港灣、南灣、天巒以及位於新加坡的卓錦豪庭，物業銷售溢利增加港幣一百億三千一百萬元至港幣一百六十六億四千七百萬元。淨租金收入增長百分之十四點四至港幣九十五億一千一百萬元，主要是出租物業之續約租金持續調升，尤其是來自新投資物業的租金收益，包括位於香港之環球貿易廣場寫字樓及中國內地之上海國金中心商場。由於客戶數目增長強勁，電訊分部貢獻營業溢利較去年大幅增加港幣六億四千萬元或二倍至港幣九億六千七百萬元。處於經濟復甦環境中，酒店整體入住率及房價均顯著增進，酒店溢利增加百分之四十八點三至港幣五億五千三百萬元。

財務來源及流動資本

(a) 淨債項及負債比率

截至二〇一一年六月三十日止，公司股東權益增加港幣四百三十七億四千四百萬元至港幣三千零六十九億六千五百萬元，相等於增加百分之十六點六至每股港幣一百一十九元四角（二〇一〇年六月三十日：每股港幣一百零二元四角）。

本集團財政狀況保持強勁，維持較低的負債比率及較高的利息倍數比率。於二〇一一年六月三十日的負債比率（按淨債項相對公司股東權益比例來計算）為百分之十七點一，二〇一〇年六月三十日為百分之十四點一。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）為十六點九倍，去年為十五點九倍。

集團於二〇一一年六月三十日的債項總額為港幣六百零四億三千五百萬元。扣除現金及銀行存款港幣七十八億九千八百萬元的淨債項為港幣五百二十五億三千七百萬元，較於二〇一〇年六月三十日增加港幣一百五十三億五千三百萬元。債項總額增加主要反映本集團於香港及中國內地房地產項目之持續收購及投資。集團總債項的到期組合如下：

	二〇一一年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一〇年 六月三十日 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	9,682	11,262
一年後及兩年內	23,334	8,022
兩年後及五年內	17,916	19,402
五年後	9,503	6,702
借款總額	60,435	45,388
現金及銀行存款	7,898	8,204
淨債項	52,537	37,184

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。於二〇一一年六月三十日，集團百分之七十八的債項是經由全資擁有的財務附屬公司而餘下百分之二十二是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。於二〇一一年六月三十日，集團約百分之七十四的借款為港元借款，百分之十七的借款為人民幣借款及百分之九的借款為美元借款。外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。於二〇一一年六月三十日，大概百分之八十一的集團借款為浮息債項，包括由定息掉換浮息的債項，百分之十九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。

於二〇一一年六月三十日，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四十六億四千四百萬元，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。

於二〇一一年六月三十日，集團的現金及銀行結存大概百分之五十九為港元，百分之二十三為美元，百分之十六為人民幣及百分之二為其他貨幣。

資產抵押

於二〇一一年六月三十日，集團附屬公司數碼通抵押部分銀行存款額港幣四億一千一百萬元，作為保證銀行為電訊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，賬面淨值約共港幣二百零二億七千四百萬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

於二〇一一年六月三十日，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十六億五千萬（二〇一〇年六月三十日：港幣三十億四千一百萬元）。