

# 財務概論

# 財務業績概覽

## 1 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利

受到香港半島酒店及淺水灣綜合項目的 de Ricou 服務式住宅大樓進行翻新工程所影響，本集團業績於 2012 年的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利因而下跌 1% 至 1,201 百萬港元。利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率為 23%。

## 2 購買固定資產

本集團設有須每年檢討的 5 年期資本性開支計劃，當中包括更換全面折舊的傢具、固定裝置及設備、購買新項目、引入新設施及進行主要翻新工程。於 2012 年的支出為 875 百萬港元並分析如下：

	百萬港元
香港半島酒店客房翻新項目及飲食地區與會議中心升級工程	336
淺水灣綜合項目的 de Ricou 服務式住宅大樓公共範圍升級及改動工程	220
鵝園高爾夫球會之開幕	65
其他	254
	<u>875</u>

### 於 2012 年 1 月 1 日的綜合財務狀況表

	百萬港元
<b>淨資產</b>	
固定資產	32,482
其他長期投資	2,564
遞延稅項資產	86
衍生金融工具	18
現金及銀行結餘	1,984
其他流動資產	1,099
	<u>38,233</u>
銀行透支	(14)
銀行貸款	(4,305)
衍生金融工具	(140)
遞延稅項負債	(623)
其他負債	(1,413)
	<u>31,738</u>
<b>股本及儲備</b>	
股本及股份溢價	4,247
保留盈利	27,341
對沖儲備	(98)
其他儲備	(35)
	<u>31,455</u>
非控股股東權益	283
	<u>31,738</u>

### 截至 2012 年 12 月 31 日止年度的綜合損益表

	百萬港元
<b>3 營業額</b>	5,178
折舊及攤銷前營業費用	(3,977)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,201
折舊及攤銷	(384)
營業盈利	817
淨融資費用	(85)
淨融資費用後盈利	732
應佔合營公司業績	(125)
<b>4 投資物業公允價值增值</b>	1,073
<b>5 出售非上市股本票據的收益</b>	46
稅項	(170)
非控股股東權益	(1)
股東應佔盈利	<u>1,555</u>

### 截至 2012 年 12 月 31 日止年度的綜合保留盈利

	百萬港元
於 2012 年 1 月 1 日的保留盈利	27,341
本年度股東應佔盈利	1,555
年內分派股息	(209)
於 2012 年 12 月 31 日的保留盈利	<u>28,687</u>

### 截至 2012 年 12 月 31 日止年度的綜合現金流量表

	百萬港元
<b>1 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利</b>	1,201
營運資本變更及其他調整	(67)
淨稅項支付	(169)
<b>2 購買固定資產</b>	(875)
<b>5 出售非上市股本票據的收益</b>	46
合營公司還款	181
淨融資費用及支付股息	(171)
銀行貸款淨增加	48
存放 3 個月後到期的帶利息銀行存款淨額	(487)
本年度淨現金流出	<u>(293)</u>
現金及銀行結餘	1,984
減：存放 3 個月後到期的銀行存款	(7)
減：銀行透支	(14)
於 2012 年 1 月 1 日的現金及現金等價物	1,963
匯率變動的影響	12
於 2012 年 12 月 31 日的現金及現金等價物*	<u>1,682</u>
*代表：	
現金及銀行結餘	2,185
存放 3 個月後到期的銀行存款	(494)
銀行透支	(9)
	<u>1,682</u>

### 於 2012 年 12 月 31 日的綜合財務狀況表

	百萬港元
<b>淨資產</b>	
固定資產	34,123
其他長期投資	2,471
遞延稅項資產	46
衍生金融工具	7
現金及銀行結餘	2,185
其他流動資產	975
	<u>39,807</u>
銀行透支	(9)
銀行貸款	(4,165)
衍生金融工具	(88)
遞延稅項負債	(655)
其他負債	(1,457)
	<u>33,433</u>
<b>股本及儲備</b>	
股本及股份溢價	4,361
保留盈利	28,687
對沖儲備	(72)
其他儲備	168
	<u>33,144</u>
非控股股東權益	289
	<u>33,433</u>

## 3 營業額

酒店分部對本集團的總營業額貢獻約 75%。儘管香港半島酒店客房及露台餐廳進行翻新工程對業務營運帶來負面影響，但酒店分部於 2012 年的收入仍錄得 3% 增長。商用物業分部的收入下跌 1%，主要由於關閉淺水灣灣園的 de Ricou 服務式住宅大樓以進行改動工程。會所與服務分部的收入錄得 12% 增長，主要是由於半島商品的生意上升。各業務分部營業表現的詳情載於第 37 至 45 頁。

## 4 投資物業公允價值增值

本集團按公允價值列出其投資物業，並於損益表確認投資物業公允價值變動產生的收益或虧損。本集團的投資物業於年底進行重估，帶來非營業收益 1,073 百萬港元，收益主要來自淺水灣綜合項目及香港半島酒店商場。

## 5 出售非上市股本票據的收益

年內，本集團出售非上市股本投資 Inncom International, Inc. 的 17% 權益，並確認非營業收益 46 百萬港元。