





# 財務回顧

## 我們的業務表現如何為資金提供者創造經濟價值?

---

我們在此剖析如何透過資產管理及營運，為股東及貸款人帶來經濟價值

## 中電集團財務業績及狀況概覽

財務報表是公司業務的成績表，也是透視公司營運狀況的窗口。集團的策略主導投資決定亦影響業務表現，有關成果體現於財務報表內的數字。這頁的圖表總結集團於2013年如何締造經濟價值。

### 電力業務多元化策略

中電投資於香港、澳洲、中國內地、印度與東南亞及台灣的能源業務，於亞太區擁有多元化的發電組合，涵蓋燃氣、燃煤、可再生能源和核能。

### 成果

- 集團收入<sup>(1)</sup>微跌至104,530百萬港元。由於集中供應系統電價(包含自2012年7月1日起生效的碳稅)上調帶動發電收入上升、碳稅賠償收入增加以及電價上調，令澳洲業務的收入(不包括折算的負面影響)上升。印度業務的收入亦因哈格爾電廠的燃煤供應改善而上升。
- 營運盈利<sup>(2)</sup>維持平穩。澳洲業務的盈利下跌，但相關影響被香港、中國內地及印度業務的盈利上升所抵銷。EnergyAustralia的營運盈利受需求下降、批發電價(未計碳稅前)下跌及營運成本上升的不利因素影響。中國內地燃煤發電項目的表現因煤價下跌而改善，加上表現同樣改善的可再生能源項目，因而創下2,131百萬港元的盈利新高。由於燃煤供應改善令電廠可用率上升，哈格爾項目的營運虧損顯著減少，提升印度業務的盈利。香港電力業務仍然是主要的盈利來源，於2013年及2012年佔集團營運盈利逾70%。
- 單次性項目<sup>(3)</sup>主要包括EnergyAustralia對數項發電資產作出總值3,106百萬港元的減值及其他撥備，但部分被Mount Piper及Wallerawang電廠收購項目的收益(600百萬港元)抵銷，收購項目錄得收益是因為支付的代價低於被收購資產淨額的公平價值。其他單次性項目包括對Paguthan電廠的應收融資租賃(293百萬港元)和對國華神華及神木投資項目(297百萬港元)作出的撥備、雅洛恩礦場的修復成本(76百萬港元)及出售博興生物質能項目的虧損(75百萬港元)。
- 年終，澳元(-14.1%)及印度盧比(-11.4%)貶值導致的折算虧損，部分被亞皆老街地段重估收益抵銷，構成本年度的其他全面收入<sup>(4)</sup>變動。
- 集團的多元化投資反映在綜合財務狀況報表中。在130,903百萬港元的固定資產、租賃土地及土地使用權和投資物業<sup>(5)</sup>之中，74.6%與香港電力業務有關。商譽及其他無形資產<sup>(6)</sup>合共23,847百萬港元，全部屬於香港以外業務。

### 去年的綜合財務狀況報表

	百萬港元
<b>資產</b>	
固定資產、營運租賃的租賃土地及土地使用權	134,329
商譽及其他無形資產	28,479
合營企業權益	19,197
聯營權益	1,856
衍生金融工具	5,044
應收帳款及其他應收款項	18,552
現金及現金等價物	11,890
受限制現金	1,136
銀行結存、現金及其他流動資金	13,026
其他資產	8,273
	<b>228,756</b>
<b>權益及負債</b>	
股本、溢價及儲備	31,407
保留溢利	59,720
股東資金	91,127
非控制性權益	74
衍生金融工具	5,846
應付帳款及其他應付款項	21,732
借貸	66,198
融資租賃責任	27,055
管制計劃儲備帳	1,245
其他負債	15,479
	<b>228,756</b>
<b>期終匯率</b>	
澳元／港元	8.0469
印度盧比／港元	0.1417

### 去年的財務狀況報表以外

	百萬港元
資產抵押	20,422
或然負債	1,566
營運租賃承擔	11,308
資本承擔	21,805

## 兩年度的綜合損益及其他全面收入報表

	2012 百萬港元	2013 百萬港元
收入	(1) 104,861	104,530
支銷	(91,760)	(96,375)
其他收入	-	751
營運溢利	13,101	8,906
所佔扣除所得稅後合營企業 和聯營業績	2,984	3,283
財務開支淨額	(6,101)	(6,349)
所得稅(支銷)/抵免	(1,692)	232
非控制性權益應佔虧損/ (盈利)	20	(12)
股東應佔盈利	8,312	6,060
分析為：		
香港電力業務	6,654	6,966
澳洲能源業務	1,685	126
其他投資/營運	1,631	2,664
未分配財務開支淨額	(74)	(26)
未分配集團費用	(490)	(423)
營運盈利	(2) 9,406	9,307
單次性項目	(3) (1,094)	(3,247)
股東應佔盈利	8,312	6,060
其他全面收入	(4) 135	(3,333)
全面收入總額	8,447	2,727
平均匯率		
澳元/港元	8.0400	7.4429
印度盧比/港元	0.1451	0.1323

## 本年度綜合保留溢利

	百萬港元
於2012年12月31日之保留溢利	59,720
股東應佔盈利	6,060
年內已付股息	
2012年第4期中期(每股0.98港元)	(2,476)
2013年第1至3期中期(每股1.59港元)	(4,017)
權益帳的其他變動	(62)
於2013年12月31日之保留溢利	59,225
2013年已宣派的第4期中期股息，每股港元計	0.98

## 由「營運溢利」至「來自營運活動的現金流入」

	百萬港元
營運溢利	8,906
折舊及攤銷	7,592
減值支出	6,289
廉價收購收益	(751)
管制計劃項目	737
營運資金變動	(802)
已付所得稅	(982)
其他	32
來自營運活動的現金流入	(7) 21,021

## 本年度綜合現金流量表

	百萬港元
營運活動	
來自營運活動的現金流入	21,021
投資活動	
已收股息	2,738
資本性開支	(8,462)
收購業務	(954)
投資於及墊款予合營企業	(185)
增添其他無形資產	(1,144)
出售附屬公司所得款	1,708
其他淨流出	(296)
融資活動	
借貸減少淨額	(6,789)
償還融資租賃責任	(2,546)
已付利息及其他財務開支	(5,612)
已付股息	(6,493)
其他	(4)
現金及現金等價物減少淨額	(7,018)
於2012年12月31日之現金及現金等價物	11,890
匯率變動影響	(88)
於2013年12月31日之現金及現金等價物	4,784

## 資本性投資明細分析

	百萬港元
資本性開支	8,462
收購業務	954
投資於及墊款予合營企業	185
增添其他無形資產	1,144
收購租賃資產	3,502
應計項目調整	88
	14,335
按業務分類：	
燃煤及燃氣資產	5,660
可再生能源	(14) 1,688
輸送、供應及零售	6,823
其他	164
	14,335
按地區分類：	
香港	(8) 9,445
澳洲	(9) 3,092
中國內地	662
印度	(10) 1,243
東南亞及台灣	(107)
	14,335

## 優化財務及資本架構策略

審慎的財務管理確保中電備有充裕資源以滿足營運、投資及融資的需要。

### 成果

- 營運活動：集團來自營運活動<sup>(7)</sup>的現金流量持續強勁，繼續是集團支付股息及日後業務增長的主要來源。
- 投資活動：在香港，我們繼續發展和強化電力系統網絡及發電設施<sup>(8)</sup>。在澳洲，3,092百萬港元<sup>(9)</sup>的資本性開支主要與Mount Piper及Wallerawang電廠收購項目、發電廠（雅洛恩及Wallerawang）的改善工程，以及其他資本性工程有關。印度風電項目的建造工程，亦佔了1,243百萬港元<sup>(10)</sup>的資本性投資。
- 融資活動：中電維持89,269百萬港元的貸款額度，當中已提取56,051百萬港元<sup>(11)</sup>。集團的總負債對總資金比率由42.1%降至2013年底的39.1%。隨著2013年11月中電宣布擬收購青電及港蓄發後，標準普爾和穆迪把中電控股評級（A-/A2）列入觀察名單，影響為負面。

## 風險管理策略

中電的理念是透過使用金融工具對沖利率、外匯和能源價格的風險，從而舒緩有關財務風險。

### 成果

衍生金融資產<sup>(12)</sup>和負債<sup>(13)</sup>分別指金融工具於年底的公平價值收益及虧損。於2013年12月31日，集團的衍生金融淨負債為596百萬港元，這數字代表這些合約若於年終平倉，集團將須支付的淨金額。衍生金融工具淨負債減少，是由於結算部分衍生工具和澳元貶值。

## 降低碳強度的策略

中電繼續投資可再生能源項目以降低發電組合的碳強度，並且把握低碳發電的商機。

### 成果

- 可再生能源項目的營運盈利由389百萬港元增至2013年的617百萬港元。
- 年內投資1,688百萬港元<sup>(14)</sup>，大多投資於印度及中國內地的風場，以及中國內地一個太陽能光電項目。
- 可再生能源資源佔集團總發電容量超過16%。

### 今年的綜合財務狀況報表

	百萬港元
<b>資產</b>	
固定資產、營運租賃的租賃土地及 土地使用權和投資物業	(5) 130,903
商譽及其他無形資產	(6) 23,847
合營企業權益	19,940
聯營權益	1,675
衍生金融工具	(12) 4,123
應收帳款及其他應收款項	17,953
現金及現金等價物	4,784
受限制現金	449
銀行結存、現金及其他流動資金	5,233
其他資產	8,011
	211,685
<b>權益及負債</b>	
股本、溢價及儲備	28,136
保留溢利	59,225
股東資金	87,361
非控制性權益	120
衍生金融工具	(13) 4,719
應付帳款及其他應付款項	19,325
借貸	(11) 56,051
融資租賃責任	27,976
管制計劃儲備	28
其他負債	16,105
	211,685
<b>期終匯率</b>	
澳元／港元	6.9154
印度盧比／港元	0.1256

### 今年的財務狀況報表以外

	百萬港元
資產抵押	19,611
或然負債	1,637
營運租賃承擔	9,984
資本承擔	15,646

## 中電集團財務責任概覽

市場繼續關注企業實體因借貸及未被綜合的財務責任而承擔的財務風險。為貫徹我們良好的資料披露守則，下圖列示了中電集團以及合營企業及聯營的財務責任。財務責任根據其對中電控股的追索性質分為五類，以供參考。融資租賃責任並未納入下圖。



綜合財務報表的編製，是將母公司與所有附屬公司的財務報表逐項合併，以顯示兩者若為一個實體的效果。相比之下，根據權益會計法，合營企業權益及聯營權益乃按股權比例所佔的淨資產（即資產減負債）列帳。因此，按權益會計法入帳的實體的基本借貸，並無列入我們綜合財務報表中作為負債的一部分。2013年，中電綜合水平（即第一類加第三類）的總負債對總資金比率為39.1%（2012年為42.1%）。若同時加入第二類負債的全部負債<sup>5</sup>，總負債對總資金比率將為38.0%（2012年為40.9%）。如再加入應佔第四類負債的部分，則總負債對總資金比率將會升至41.6%（2012年為44.1%）。

附註：

- 1 青電及港蓄發的全部債務。雖然集團只持有青電40%及港蓄發49%權益，但中華電力對這些公司通過購電及服務協議負有承諾，詳情載於財務報表第253至255頁的管制計劃明細表及財務報表附註32。
- 2 有關債權人對中電控股並無追索權。這些債務主要是EnergyAustralia和中電印度的債務。
- 3 有關債權人對中電控股或其附屬公司並無追索權。集團所佔債務按集團於有關合營企業和聯營所持有的股權計算。
- 4 有關中電控股及其附屬公司的或然負債詳情載於財務報表附註33。
- 5 為確保計算基準統一，分母已分別加上青電和港蓄發的額外60%和51%權益。

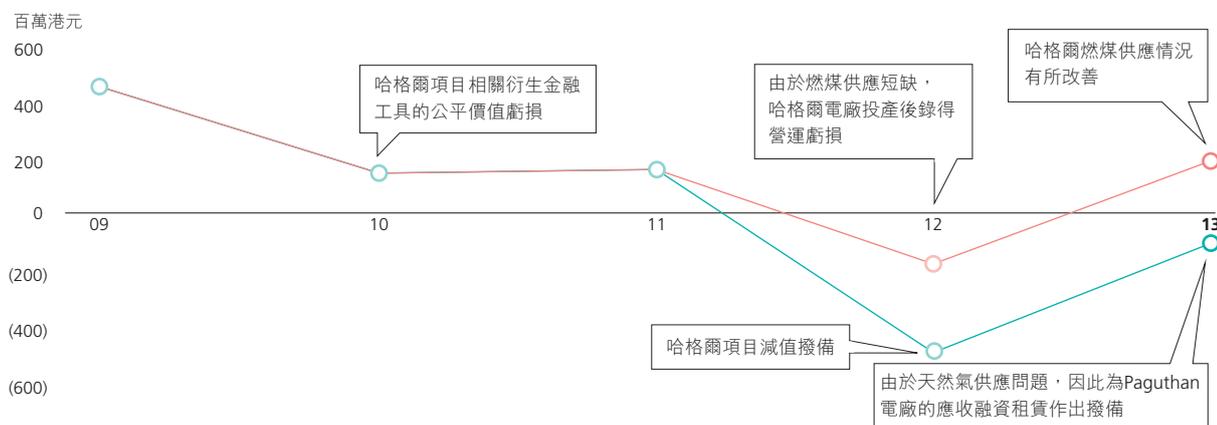
## 宏觀解讀

年報必須集中敘述一個年度內的財務表現，並與上年度作比較。從宏觀的角度可以更清楚解讀中電的財務表現。

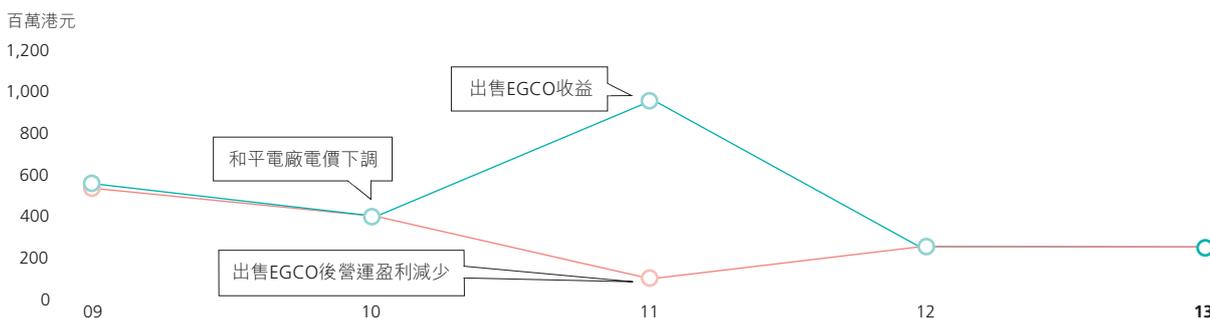
集團	2009	2010	2011	2012	2013
<b>表現指標</b>					
資本回報率 <sup>1</sup> , %	12.3	13.7	11.5	10.1	6.8
固定資產流轉率 <sup>2</sup> , %	53.9	54.0	73.9	79.2	78.8
<b>財務健康指標</b>					
EBITDA利息盈利比率 <sup>3</sup> , 倍	13.6	10.8	8.2	7.0	9.2
債務除以EBITDA <sup>4</sup> , 倍	2.2	2.2	2.6	2.8	2.2
<b>投資者回報指標</b>					
股東總回報率 <sup>5</sup> , %	8.2	12.4	13.7	12.6	9.9
股息收益率 <sup>6</sup> , %	4.7	3.9	3.8	4.0	4.2

- 1 資本回報率 = 總盈利 / 平均股東資金。2012年數字不包括於2012年12月20日配售5%股份的影響，使更能反映2012年平均股東資金的數值。
- 2 固定資產流轉率 = 收入總額 / 平均固定資產
- 3 EBITDA利息盈利比率 = 扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利 / (利息支出 + 資本化利息)
- 4 債務除以EBITDA = 銀行貸款及其他借貸 / EBITDA
- 5 股東總回報率代表於十年期間股價升值加上股息收入之年度化回報率
- 6 股息收益率 = 每股股息 / 年度最後一個交易日的收市股價

## 印度



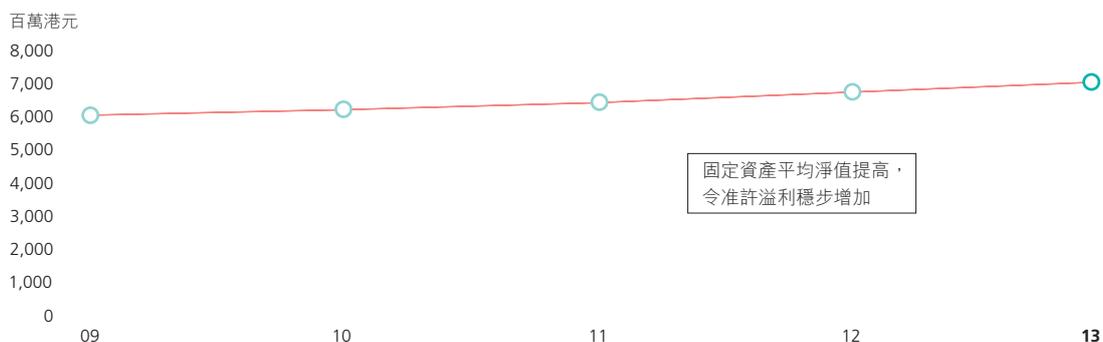
## 東南亞及台灣



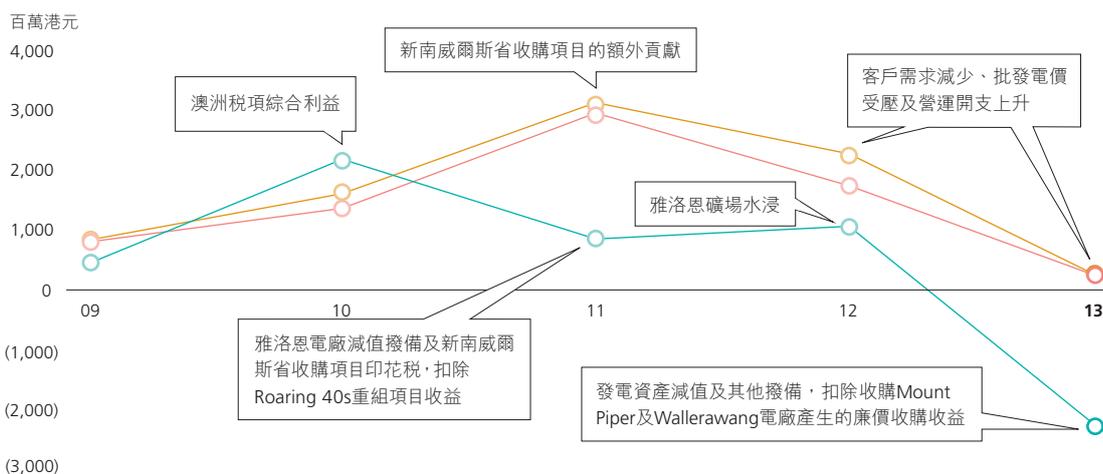


—○— 總盈利    —○— 營運盈利    —○— 公平價值變動前的營運盈利 (只限於澳洲)

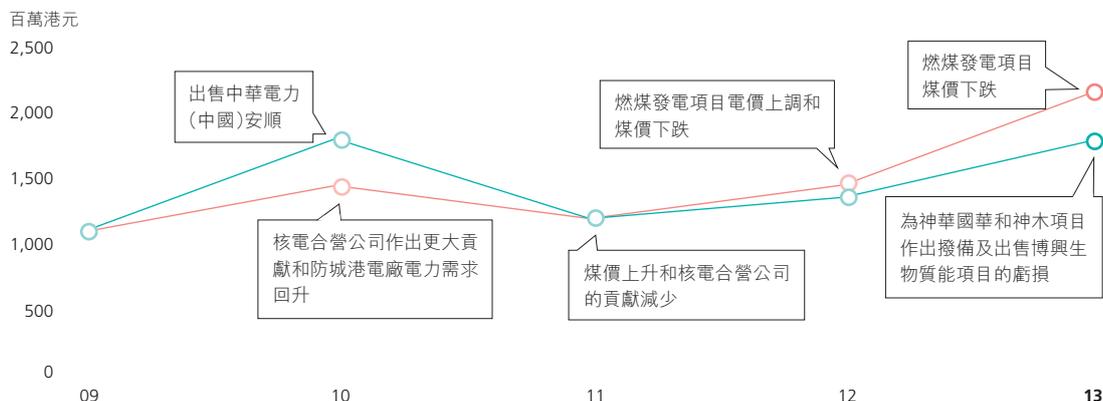
## 香港



## 澳洲



## 中國內地



## 財務分析

## 集團財務業績

財務業績	財務報表 附註	2013	2012	增加／(減少)	
		百萬港元	百萬港元	百萬港元	%
收入	3	104,530	104,861	(331)	(0.3)
支銷		(96,375)	(91,760)	4,615	5.0
財務開支	7	(6,522)	(6,423)	99	1.5
所佔合營企業業績	15	2,671	2,405	266	11.1
所得稅抵免／(支銷)	8	232	(1,692)	不適用	不適用
股東應佔盈利		6,060	8,312	(2,252)	(27.1)

## 股東應佔盈利

	2013		2012		增加／(減少)	
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	%
香港電力業務		6,966		6,654	312	4.7
澳洲能源業務		126		1,685	(1,559)	(92.5)
港蓄發及香港售電予廣東	125		108			
中國內地電力項目	2,131		1,411			
印度電力業務	184		(182)			
東南亞及台灣電力項目	241		243			
其他盈利	(17)		51			
其他投資／營運盈利		2,664		1,631	1,033	63.3
未分配財務開支淨額		(26)		(74)		
未分配集團費用		(423)		(490)		
<b>營運盈利</b>		<b>9,307</b>		<b>9,406</b>	<b>(99)</b>	<b>(1.1)</b>
澳洲單次性項目		(2,582)		(685)		
Paguthan、神華國華及 神木項目(2013)／哈格爾 及博興生物質能項目(2012)						
減值撥備		(590)		(409)		
出售博興生物質能項目		(75)		-		
<b>總盈利</b>		<b>6,060</b>		<b>8,312</b>	<b>(2,252)</b>	<b>(27.1)</b>

鑑於固定資產平均淨值增加，香港電力業務的盈利穩定上升。另一方面，澳洲電力需求下降，加上集中供應系統電價下跌及營運成本上升，對當地業務構成不利影響。中國內地和印度業務的盈利則分別由於煤價下跌和哈格爾電廠的燃煤供應改善而有所增加。計入單次性項目，主要是指EnergyAustralia的多項發電資產減值撥備，以及Mount Piper及Wallerawang電廠的廉價收購收益，總盈利下跌27.1%至6,060百萬港元。個別業務的表現分析詳載於第46至81頁。

## 財務開支

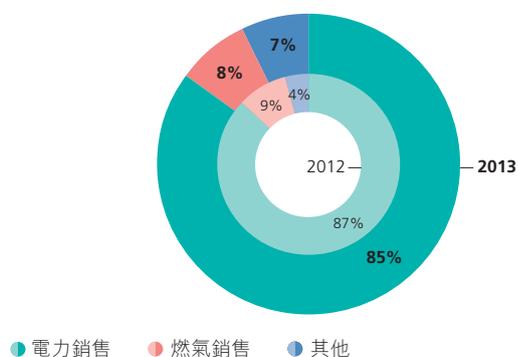
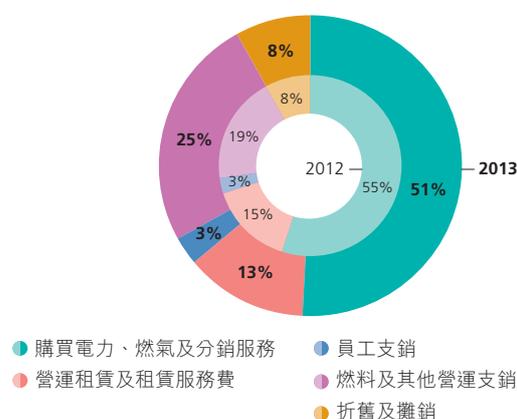
財務開支微升，原因是澳洲若干利率掉期合約提早平倉，以及哈格爾項目及其他可再生能源項目於2012年下半年投產後令資本化財務開支減少。上述升幅被2013年利率下調及借貸減少所抵銷。

## 收入及支銷

	收入				支銷			
	2013 百萬港元	2012 百萬港元	增加／(減少) 百萬港元	%	2013 百萬港元	2012 百萬港元	增加／(減少) 百萬港元	%
香港	34,172	33,873	299	0.9	23,733	23,719	14	0.1
澳洲	64,976	66,843	(1,867)	(2.8)	67,908	63,902	4,006	6.3
印度	4,371	3,178	1,193	37.5	3,681	2,878	803	27.9
其他	1,011	967	44	4.6	1,053	1,261	(208)	(16.5)
	<b>104,530</b>	<b>104,861</b>	<b>(331)</b>	<b>(0.3)</b>	<b>96,375</b>	<b>91,760</b>	<b>4,615</b>	<b>5.0</b>

不包括匯率折算影響，澳洲和印度業務的收入增加。澳洲業務收入上升，主要是由於集中供應系統價格增加（反映自2012年7月1日起生效的碳稅）、碳稅賠償收入上升及電價上調所致。印度業務的收入增加1,193百萬港元，主要由於哈格爾電廠的燃煤供應改善令電廠可用率增加，但燃氣供應短缺導致Paguthan電廠的收入減少，抵銷了部分增幅。香港和中國內地業務的收入則微升。

澳洲業務支銷增加是因為：(i)一籃子潔淨能源法案下碳稅責任的全年影響和(ii)EnergyAustralia的發電資產（雅洛恩、Tallawarra、Hallett及Ecogen）減值及其他撥備共達4,437百萬港元（642百萬澳元）（除稅後為3,106百萬港元（449百萬澳元））。另外，鑑於長期供氣問題而重新磋商購電協議，以及因為估計於購電協議終結時剩餘價值會減少，印度亦為Paguthan電廠的應收融資租賃作出519百萬港元（除稅後為293百萬港元）撥備。

收入分析  
按性質支銷分析  
按性質

## 所佔合營企業業績

所佔合營企業業績增加，主要由於中國內地燃煤發電項目，尤其是山東及防城港的煤價下跌及售電量增加（儘管電價下跌）。部分增幅被神華國華及神木297百萬港元的撥備抵銷。

## 所得稅抵免／(支銷)

2013年的所得稅抵免，主要是關於EnergyAustralia確認為本年度作出減值撥備而產生的遞延稅項抵免。

## 集團財務狀況

非流動資產是指長期持有以作營運或投資用途的資產(例如固定資產及於合營企業的投資)。這些資產預期不會於正常營運周期(通常是12個月)內耗盡或出售。

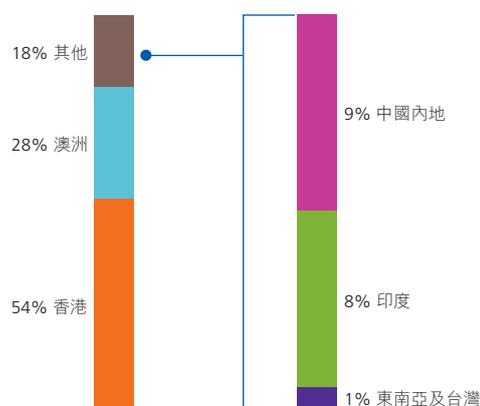
非流動資產	財務報表 附註	2013	2012	增加/(減少)	
		百萬港元	百萬港元	百萬港元	%
固定資產	12(A)	126,876	132,463	(5,587)	(4.2)
營運租賃的租賃土地及土地使用權	12(B)	1,806	1,866	(60)	(3.2)
投資物業	12(C)	2,221	–	2,221	不適用
商譽及其他無形資產	13	23,847	28,479	(4,632)	(16.3)
合營企業權益	15	19,940	19,197	743	3.9
遞延稅項資產	25	3,084	1,025	2,059	200.9
總資產		211,685	228,756	(17,071)	(7.5)
淨資產(總資產減總負債)		87,481	91,201	(3,720)	(4.1)

### 總資產及淨資產

以下進一步分析淨資產及總資產：

淨資產	2013	2012	增加/ (減少)
	百萬港元	百萬港元	%
香港	35,103	31,056	13.0
澳洲	28,571	35,928	(20.5)
中國內地	14,661	14,024	4.5
印度	6,890	7,303	(5.7)
東南亞及台灣	1,873	1,828	2.5
未分配	383	1,062	(63.9)
	87,481	91,201	

### 2013年按地區劃分的總資產



儘管澳元及印度盧比的匯率於年終下跌，但海外業務繼續佔集團總資產及淨資產組合的可觀部分。香港以外地區的資產現時分別佔集團總資產和淨資產約46% (2012年為49%) 及59% (2012年為65%)。

### 商譽及其他無形資產

商譽及其他無形資產主要與集團的澳洲業務有關。澳元年終匯率下跌，加上為與Ecogen簽訂的長期主對沖協議以及雅洛恩採礦牌照作出減值撥備，導致年終結餘整體下跌。

### 固定資產、營運租賃的租賃土地及土地使用權和投資物業

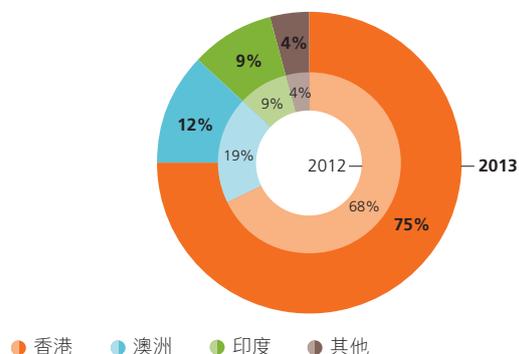
電力行業是高度資本密集的行業，中電必須不斷對資本性資產作出投資，才能滿足不斷增長的電力需求，以及提升各營運地區的供電可靠度。

2013年，新增固定資產達12,049百萬港元，主要與強化香港的輸供電網絡、客戶服務設施及發電廠(9,136百萬港元)、在印度興建風電項目(1,243百萬港元)，以及澳洲的電廠(尤其是雅洛恩電廠及Wallerawang電廠)的定期資本性工程(997百萬港元)有關。

年內，集團將亞皆老街舊總部所在地由「固定資產」重新分類為「投資物業」，並透過重估儲備確認公平價值收益2,055百萬港元。

2013年12月31日，資本承擔為15,646百萬港元，主要包括香港和澳洲的資本性工程，以及印度興建中的風場。

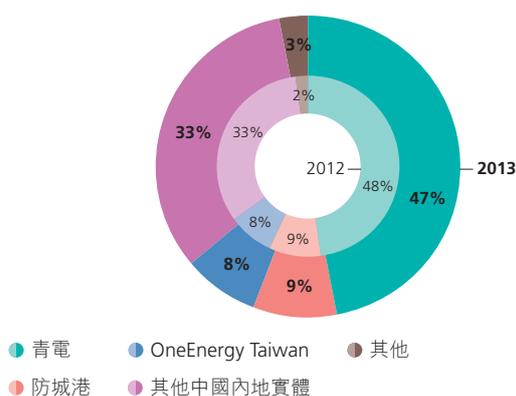
#### 按地區分析的固定資產、營運租賃的租賃土地及土地使用權和投資物業



### 合營企業權益

合營企業權益增加，主要由於集團投資位於金昌的太陽能光電項目，以及集團於年內出售Waterloo風場，使其由集團擁有100%股權的附屬公司變為集團持有25%股權的合營企業。

#### 集團的主要合營企業



### 遞延稅項資產

遞延稅項資產主要與集團的澳洲業務有關。結餘上升是由於收購Mount Piper及Wallerawang電廠產生額外的遞延稅項資產916百萬港元(132百萬澳元)及年內減值撥備產生的遞延稅項抵免所致。

## 集團財務狀況

營運資金包括流動資產及流動負債，兩者均在業務營運中不斷循環（例如銀行結存、應收帳款及應付帳款）。

營運資金、債務及 其他非流動負債和權益	財務報表 附註	2013	2012	減少	
		百萬港元	百萬港元	百萬港元	%
衍生金融工具資產*	18	4,123	5,044	(921)	(18.3)
衍生金融工具負債*	18	(4,719)	(5,846)	(1,127)	(19.3)
應收帳款及其他應收款項	20	17,953	18,552	(599)	(3.2)
銀行結存、現金及其他流動資金	21	5,233	13,026	(7,793)	(59.8)
應付帳款及其他應付款項	22	(19,325)	(21,732)	(2,407)	(11.1)
銀行貸款及其他借貸*	23	(56,051)	(66,198)	(10,147)	(15.3)
股東資金		87,361	91,127	(3,766)	(4.1)

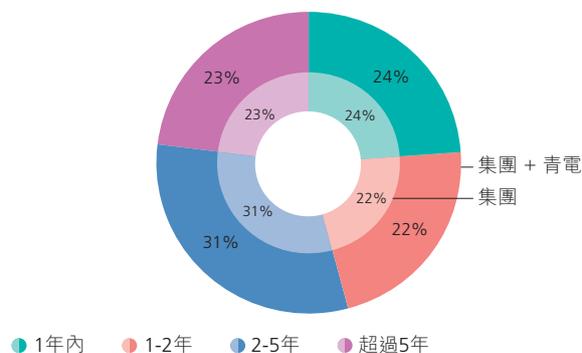
\* 包括流動及非流動部分

### 衍生金融工具及對沖

除了EnergyAustralia有限的能源交易活動外，中電只採用衍生金融工具作對沖用途。下表列出衍生金融工具的類型及到期概況：

	面值		公平價值 收益／(虧損)	
	2013 百萬港元	2012 百萬港元	2013 百萬港元	2012 百萬港元
<b>中電集團</b>				
遠期外匯合約 及外匯期權	105,833	106,490	1,482	1,454
利率掉期合約／ 交叉貨幣利率 掉期合約	49,289	44,790	(555)	(448)
能源合約	18,003	23,092	(1,523)	(1,808)
	173,125	174,372	(596)	(802)
<b>青電</b>				
遠期外匯合約	144	160	3	(3)
<b>總額</b>	<b>173,269</b>	<b>174,532</b>	<b>(593)</b>	<b>(805)</b>

### 2013年到期狀況



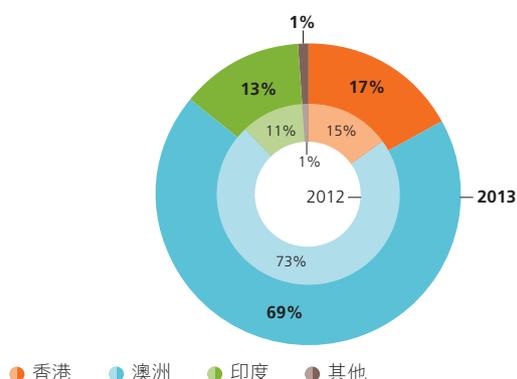
### 銀行結存、現金及其他流動資金

去年結存包括公司於2012年12月配售股份所得現金款項7,556百萬港元。有關款項於年內作投資用途及償還銀行貸款。

### 應收帳款及其他應收款項

不包括外幣折算影響，應收帳款及其他應收款項有實際增長，主要由於來自中國內地合營企業的應收股息增加，以及印度購電商的應收帳款結餘增加。

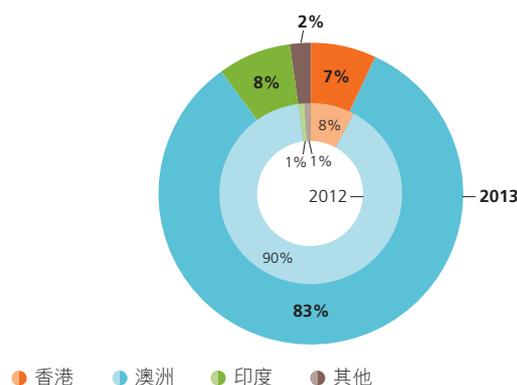
#### 應收帳款分部資料



### 應付帳款及其他應付款項

大部分的應付帳款及其他應付款項與澳洲業務有關。結餘下跌，主要由於澳元於年底貶值的影響。

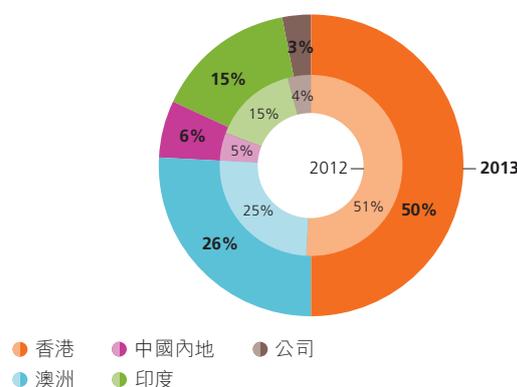
#### 應付帳款分部資料



### 銀行貸款及其他借貸

澳元及印度盧比的年終匯率下跌，以及集團利用2012年12月配售所得款項來償還債務，令銀行貸款及其他借貸減少。另一方面，中華電力把握日本銀行市場流動資金充裕的機會，達成一項934百萬港元(120億日圓)的銀團貸款。集團海外附屬公司於年內亦以更具吸引力的利率為借貸進行再融資。

#### 銀行貸款及其他借貸分部資料



### 股東資金

股東資金減少，主要由於集團澳洲及印度業務的折算虧損(59億港元)所致。另一方面，透過重估儲備確認集團亞皆老街地段的公平價值收益，抵銷了部分股東資金的減少。