

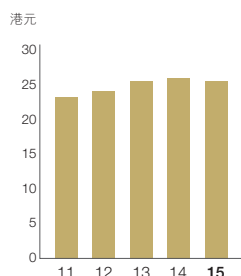
## 財務概論

本章節所列財務資料涵蓋本集團綜合業績及按國際綜合報告框架分類之財務資本（即可供集團用於生產商品或提供服務時使用的儲備基金）。

### 經調整 資產淨值

39,627  
百萬港元 **+0.3%**

#### 經調整每股淨資產



### 本集團的經調整資產淨值

在財務報告中，集團旗下酒店（不包括酒店內的商場及辦公室）及高爾夫球場均按折舊成本減累計減值虧損（如有）（而不是按公允價值）列賬。

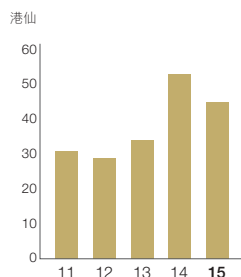
因此，本集團已委託獨立第三方估算集團酒店及高爾夫球場於2015年12月31日的公允價值，詳情載於第61頁。如以下表所示，倘該等資產按公允價值列賬，則本集團的股東應佔資產淨值將增加9%，達至39,627百萬港元。

百萬港元	2015	2014
於經審核財務狀況報表中 股東應佔淨資產	<b>36,427</b>	35,901
將酒店及高爾夫球場的價值調整至 公允市值	<b>3,685</b>	4,378
減：相關遞延稅項及非控股股東權益	<b>(485)</b>	(783)
	<b>3,200</b>	3,595
經調整股東應佔淨資產	<b>39,627</b>	39,496
經審核每股淨資產(港元)	<b>23.61</b>	23.67
經調整每股淨資產(港元)	<b>25.68</b>	26.04

### 基本盈利

688百萬港元 **-14%**

#### 每股基本盈利



### 本集團的基本盈利

本集團的營運業績主要來自營運酒店及出租商用物業。本集團對集團營運業務的管理主要參照其基本營運現金流量及經常性盈利。然而，為符合適用的會計準則，本集團須在損益表載入非營業及非經常性質的項目，例如投資物業公允價值變動。為了更好地反映本集團的表現，本集團亦提供本集團股東應佔基本盈利及每股基本盈利的計算方式。股東應佔基本盈利及每股基本盈利不包括物業重新估值變動的除稅後影響以及其他非營業及非經常性項目的影響。

截至2015年12月31日止年度，本集團的股東應佔基本盈利總計為688百萬港元，較2014年減少14%，翻新位於北京及芝加哥的半島酒店以及訪港遊客人數減少。

百萬港元	2015	2014	2015/2014 變動
股東應佔盈利	<b>1,000</b>	1,146	
投資物業公允價值增值(已扣除稅項及非控股股東權益)	<b>(295)</b>	(490)	
應佔上海半島酒店估值淨虧損/(收益)(已扣除稅項)	<b>37</b>	(6)	
稅率下降對遞延稅項負債(重估投資物業產生的收益)的影響	<b>(54)</b>	-	
對王府半島酒店及馬尼拉半島酒店的減值虧損撥備	-	132	
其他非營業及非經常性項目	-	22	
股東應佔基本盈利	<b>688</b>	804	(14%)
每股基本盈利(港元)	<b>0.45</b>	0.53	(15%)

## 損益表

本集團截至2015年止年度的綜合損益表載於第156頁。下表概述本集團股東應佔盈利的主要部分。該表應與載於本財務概論第56至59頁的評注一併閱讀。

百萬港元	2015	2014	2015/2014 變動
收入	<b>5,741</b>	5,838	(2%)
經營成本	<b>(4,301)</b>	(4,310)	-
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	<b>1,440</b>	1,528	(6%)
折舊及攤銷	<b>(426)</b>	(423)	1%
淨融資費用	<b>(68)</b>	(66)	3%
應佔上海半島酒店的業績*	<b>(71)</b>	(6)	1,083%
應佔比華利山半島酒店及巴黎半島酒店的業績**	<b>(23)</b>	(35)	(34%)
非營業項目	<b>277</b>	364	(24%)
稅項	<b>(124)</b>	(231)	(46%)
全年盈利	<b>1,005</b>	1,131	(11%)
非控股股東權益	<b>(5)</b>	15	(133%)
股東應佔盈利	<b>1,000</b>	1,146	(13%)

\* 指本集團應佔上海半島酒店50%的業績。2015年數字包括重估上海半島酒店投資物業產生的本集團應佔未變現虧損37百萬港元(已扣除稅項)(2014年：未變現盈利6百萬港元)。

\*\* 指本集團應佔巴黎半島酒店20%的營業虧損扣除本集團應佔比華利山半島酒店20%的盈利。巴黎半島酒店於2014年8月1日開業，2014年比較數字包括本集團應佔該酒店20%的開業前支出。

## 收入

5,741 百萬港元 **-2%**

## 酒店

4,073 百萬港元 **-4%**

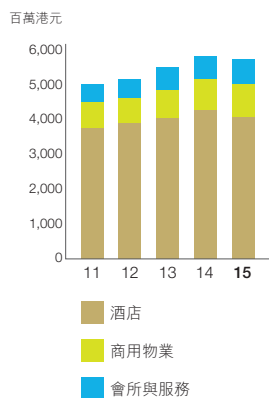
## 商用物業

937 百萬港元 **+4%**

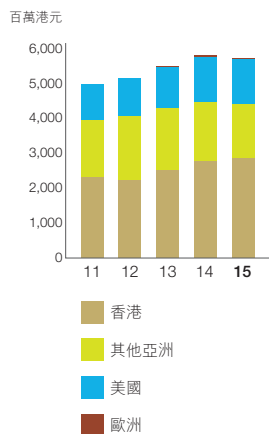
## 會所與服務

731 百萬港元 **+8%**

以業務分部劃分的綜合收入



以地域分部劃分的綜合收入



## 收入

本集團於2015年之收入減少2%至5,741百萬港元。下表載列以業務分部及地域分部劃分的收入概要：

### 以業務分部劃分的綜合收入

百萬港元	2015	2014	2015/2014 變動
酒店	<b>4,073</b>	4,260	(4%)
商用物業	<b>937</b>	901	4%
會所與服務	<b>731</b>	677	8%
	<b>5,741</b>	5,838	(2%)

### 以地域分部劃分的綜合收入

百萬港元	2015	2014	2015/2014 變動
來自			
香港	<b>2,851</b>	2,775	3%
其他亞洲地區	<b>1,581</b>	1,718	(8%)
美國	<b>1,273</b>	1,290	(1%)
歐洲	<b>36</b>	55	(35%)
	<b>5,741</b>	5,838	(2%)

集團收入主要來自酒店分部，佔整體收入71%(2014年：73%)。本集團酒店業務因性質使然而經營表現容易波動不穩。酒店分部收入減少乃由於各種因素綜合作用所致，包括王府半島酒店及芝加哥半島酒店客房關閉裝修及訪港遊客人數減少，以及人民幣及日圓貶值。

商用物業收入增加乃主要由於淺水灣綜合項目的出租率提高。會所與服務分部收入增加乃由於半島商品月餅高銷售及鵝園於高爾夫球會翻新後取得更好業績。

有關本集團個別業務經營表現的進一步詳情則載於第28至48頁行政總裁策略回顧。

## 經營成本

於2015年，本集團的經營成本(不計及折舊及攤銷)輕微減少至4,301百萬港元(2014年：4,310百萬港元)。

由於高級豪華酒店的經營性質，員工薪酬繼續佔經營成本最大份額。本年度的員工薪酬及相關開支增長了1%至2,063百萬港元，佔本集團經營成本的48%(2014年：48%)，並佔本集團收入的36%(2014年：35%)。

## 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利及其盈利率

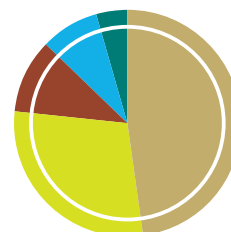
本集團2015年的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利減少88百萬港元或6%至1,440百萬港元。下表載列以業務分部及地域分部劃分的本集團利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利概況。

利息、稅項、折舊及 攤銷前營業盈利 (百萬港元)	香港	其他 亞洲地區	美國	歐洲	總數
<b>2015</b>					
酒店	536	161	16	–	713
商用物業	555	16	–	25	596
會所與服務	132	10	(11)	–	131
	<b>1,223</b>	<b>187</b>	<b>5</b>	<b>25</b>	<b>1,440</b>
	<b>85%</b>	<b>13%</b>	<b>–</b>	<b>2%</b>	<b>100%</b>
<b>2014</b>					
酒店	565	209	44	–	818
商用物業	524	16	–	42	582
會所與服務	130	9	(11)	–	128
	1,219	234	33	42	1,528
	80%	15%	2%	3%	100%
2015/2014變動	–	(20%)	(85%)	(40%)	(6%)

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率	2015	2014
酒店	18%	19%
商用物業	64%	65%
會所與服務	18%	19%
整體利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率	25%	26%
來自		
香港	43%	44%
其他亞洲地區	12%	14%
美國	–	3%
歐洲	69%	76%

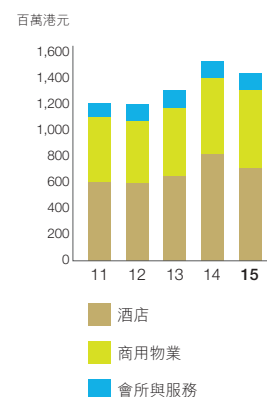
## 經營成本

4,301百萬港元 **-0.2%**



■ 員工薪酬及相關費用  
■ 其他  
■ 銷貨成本  
■ 租金  
■ 水電

以業務分部劃分的  
利息、稅項、折舊及  
攤銷前營業盈利



豪華酒店業是一個高固定成本基礎的勞動密集型產業。由於本集團持續努力控制若干成本，本集團得以控制酒店分部的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率之下降幅度，較下降4%的酒店收入(主要由翻新王府半島酒店及芝加哥半島酒店所致)而言下降1個百分點。商用物業分部的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率下降，主要由2014年12月21 avenue Kléber 進行翻新前其主要租戶遷出造成租金收入減少所致。會所與服務分部的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率下降1個百分點至18%，主要由於山頂纜車及鵝園高爾夫球會的高營運成本。

### 折舊及攤銷

折舊及攤銷費用為426百萬港元(2014年：423百萬港元)，主要與酒店業務有關。鑑於折舊費用數額巨大，集團就資本性開支採納了一個五年計劃並定期檢討，以監察按照計劃更換傢俱、裝置物及器材，以及購置新物品及進行大規模升級或翻新工程的情況。

### 非營業項目

非營業項目分析如下：

百萬港元	2015	2014
投資物業公允價值增值	277	496
減值虧損撥備	-	(132)
	<b>277</b>	<b>364</b>

投資物業公允價值於年內增加，主要由於淺水灣綜合項目的評估市值增加所致。2014年，董事認為於2014年12月31日王府半島酒店及馬尼拉半島酒店的賬面值高於其各自的可收回金額。有鑒於此，該等酒店的賬面值減少132百萬港元。

### 應佔上海半島酒店的業績

本集團透過合資公司上海外灘半島酒店有限公司持有上海半島酒店綜合項目的50%權益。項目由一間酒店、商場及一棟39個單位的公寓組成(其中19間公寓單位於2013年重新分類為持作出售公寓)。

2015年內，上海半島酒店按其競爭組別的平均房租及平均可出租客房收入方面繼續為市場領導者，並產生利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利159百萬港元(2014年：247百萬港元)，其中35百萬港元(2014年：129百萬港元)來自兩間公寓單位的出售(2014年：11間公寓單位)。此外，上海半島酒店綜合項目對酒店商場進行重新估值，錄得未變現淨虧損74百萬港元(2014年：未變現淨盈利12百萬港元)。上海外灘半島酒店有限公司主要透過債務融資，且按餘下租約所限，其酒店大樓須承受高昂的折舊費用，在計入未變現重新估值虧損、折舊及淨融資費用之後，上海外灘半島酒店有限公司錄得虧損淨額142百萬港元(2014年：12百萬港元)。本集團應佔的虧損淨額為71百萬港元(2014年：6百萬港元)。

上海半島酒店的經營表現載於第32及33頁之行政總裁策略回顧。

### 應佔比華利山半島酒店及巴黎半島酒店的業績

本集團持有比華利山半島酒店及巴黎半島酒店各20%的權益。本集團應佔該兩間酒店的2015年虧損淨額為23百萬港元(2014年：35百萬港元，其中22百萬港元為於2014年8月1日開業的巴黎半島酒店產生的開業前支出)。

比華利山半島酒店及巴黎半島酒店的經營業績詳情載於第40及41頁之行政總裁策略回顧。

## 財務狀況表

本集團於2015年12月31日的財務狀況保持強勁，股東資金按年增長1%至36,427百萬港元，每股價值為23.61港元(2014年：23.67港元)。本集團於2015年12月31日的綜合財務狀況表載於第158頁，本集團資產及負債的主要組成載於下文的圖表：

百萬港元	2015	2014	2015/2014 變動
固定資產	<b>39,097</b>	38,168	2%
其他長期資產	<b>2,169</b>	2,474	(12%)
銀行存款及現金	<b>2,919</b>	2,477	18%
其他資產	<b>904</b>	863	5%
	<b>45,089</b>	43,982	3%
帶利息貸款	<b>(6,192)</b>	(5,481)	13%
其他負債	<b>(2,237)</b>	(2,350)	(5%)
	<b>(8,429)</b>	(7,831)	8%
淨資產	<b>36,660</b>	36,151	1%
代表			
股東資金	<b>36,427</b>	35,901	1%
非控股股東權益	<b>233</b>	250	(7%)
權益總額	<b>36,660</b>	36,151	1%

## 固定資產

本集團於亞洲、美國及歐洲擁有十間酒店。除酒店物業外，本集團擁有住宅單位、辦公室大樓及商用物業作出租用途。

本集團的酒店物業及投資物業乃根據會計準則規定的不同會計政策處理。酒店物業(不包括酒店內的商場及辦公室)及高爾夫球場按成本減累計折舊及任何減值虧損撥備列賬，而投資物業則按公允價值列賬。為此獨立估值師被委任對酒店物業及高爾夫球場進行於2015年12月31日的公允估值。本集團的酒店、商用及其他物業於2015年12月31日的賬面價值與公允價值的概要，載於下頁的圖表。

	集團權益	物業的100%價值	
		公允價值估值 (百萬港元)	賬面值 (百萬港元)
<b>酒店*</b>			
香港半島酒店	100%	12,084	9,989
紐約半島酒店	100%	2,414	1,741
東京半島酒店	100%	1,458	1,420
芝加哥半島酒店	100%	1,340	1,221
王府半島酒店	76.6%**	1,321	1,156
曼谷半島酒店	75%	597	595
馬尼拉半島酒店	77.4%	163	160
		19,377	16,282
<b>商用物業</b>			
淺水灣綜合項目	100%	16,862	16,862
山頂凌霄閣	100%	1,345	1,345
聖約翰大廈	100%	967	967
21 avenue Kléber	100%	509	509
1-5 Grosvenor Place	50%	3,278	3,278
The Landmark	70% <sup>Δ</sup>	77	77
		23,038	23,038
<b>其他物業</b>			
泰國鄉村俱樂部高爾夫球場	75%	210	237
鵝園渡假酒店、高爾夫球場及 空置土地	100%	305	289
位於泰國的空置土地	75%	382	382
其他	100%	335	225
		1,232	1,133
<b>總市值/賬面值</b>		43,647	40,453
<b>以合資公司持有的酒店及投資物業</b>			
上海半島酒店綜合項目 <sup>ΔΔ</sup>	50%	4,895	4,628
<b>聯營公司持有的酒店物業</b>			
巴黎半島酒店	20%	5,517	5,347
比華利山半島酒店	20%	2,636	467

\* 包括酒店內的商場及辦公室。

\*\* 本集團擁有王府半島酒店100%的經濟權益，於2033年合作期屆滿後，權益歸中國夥伴所擁有。

<sup>Δ</sup> 本集團擁有The Landmark 50%的經濟權益，於2026年合作期屆滿後，權益歸越南夥伴所擁有。

<sup>ΔΔ</sup> 不包括持作銷售用途的六間公寓單位。



### 其他長期資產

於2015年12月31日，其他長期資產為2,169百萬港元(2014年：2,474百萬港元)，主要包括本集團於上海半島酒店的50%權益、本集團於巴黎半島酒店的20%權益及於巴黎半島酒店的酒店經營權。餘額減少主要由於因歐元匯率下跌換算本集團於巴黎半島酒店的投資及其酒店經營權時產生的匯兌差額。匯兌差額按2015年的其他綜合收益列賬。

### 銀行存款及現金和帶利息貸款

於2015年12月31日，本集團之銀行存款及現金和帶利息貸款分別為2,919百萬港元(2014年：2,477百萬港元)及6,192百萬港元(2014年：5,481百萬港元)。帶利息貸款增加主要由於本集團提取了一項110億日圓之定期貸款用作收購東京半島酒店建築物。本集團於截至2015年12月31日止年度的資本支出的概要載於第63頁。

### 現金流量

本集團截至2015年12月31日止年度之綜合現金流量表列於第160頁。下表概述導致本集團於截至2015年12月31日止年度之主要現金流動。

百萬港元	2015	2014
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,440	1,528
營運資金變動淨額	4	61
稅項支付	(224)	(157)
營業項目的淨現金收入	1,220	1,432
現有資產的資本開支	(476)	(370)
扣除正常資本開支後的淨現金流入	744	1,062
新項目的資本開支	(67)	(39)
收購新物業，包括東京半島酒店建築物	(849)	—
扣除股息及其他付款前的淨現金(流出)/流入	(172)	1,023

當期納稅增加，主要由香港半島酒店及淺水灣綜合項目繳納稅項上升所致。由於這兩項香港物業翻新工程去年享有成本折舊免稅額，所以繳納稅項較低。

本集團於年內來自除稅後的營業項目的淨現金收入為1,220百萬港元(2014年：1,432百萬港元)，其中476百萬港元(2014年：370百萬港元)用於支付現有資產的資本開支。

本集團現有資產及新收購開支的概要分析如下：

百萬港元	2015	2014
酒店		
王府半島酒店及芝加哥半島酒店翻新工程	195	76
其他	139	181
商用物業	77	66
會所與服務	65	47
	476	370
新項目及收購		
新項目的資本開支	67	39
東京半島酒店建築物	732	–
香港物業	117	–
	916	39
	1,392	409

## 資本及庫務管理

本集團在日常業務過程中面對流動資金、外匯、利率及信貸風險，本集團已制定應對該等風險的政策及程序。

本集團在香港總公司集中管理其庫務活動。本集團亦不時檢討其資本架構，並積極監察當期及預期流動資金要求，確保能償付其負債及承擔。本集團採取主動方法預測未來資金需求，倘需要資金，會評估市況以確定最佳融資方式。

此外，本集團維持充裕現金儲備，並從主要金融機構取得充足的承諾銀行信貸，確保資金能償付財務負債，並為本集團的增長及發展提供資金。

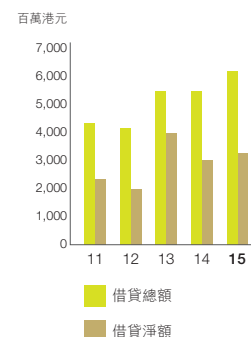
## 流動性/融資

本集團根據資本與負債比率監察資本架構。有關比率按借貸淨額佔借貨淨額及股東資金總額的百分比計算，而借貨淨額乃指帶利息貸款減去銀行存款及現金。

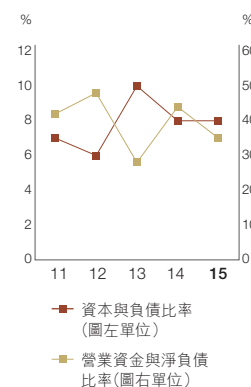
2015年，集團借貨總額增至6,192百萬港元(2014：5,481百萬港元)，主要由於收購東京半島酒店建築物而提取一項110億日圓之定期貸款所致。計及現金2,919百萬港元(2014年：2,477百萬港元)後，綜合淨借貸由2014年3,004百萬港元增加至3,273百萬港元。儘管淨借貸額增加，本集團的資本與負債比率維持在8%，而營業資金(利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利減去已付稅項及已付淨利息)與淨負債比率由44%下降至35%。該等比率持續反映本集團的財務狀況仍然非常健康。

平均債務還款期限由3.1年延長至3.9年。

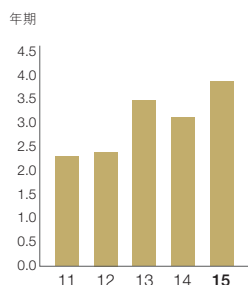
借貨總額及淨額



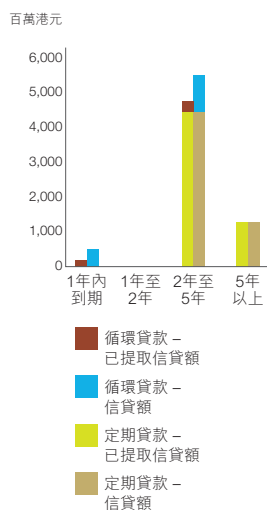
資本與負債比率及營業資金與淨負債比率



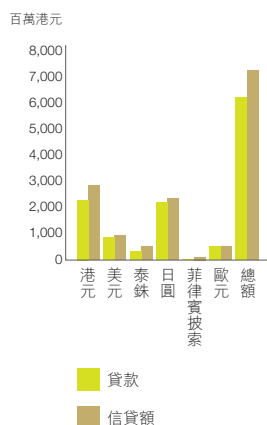
平均債務還款期限



銀行信貸額及貸款  
(以種類及還款期分類)



銀行信貸額及貸款  
(以貨幣分類)



除了為收購東京半島酒店建築物而安排一項新的110億日圓貸款融資外，本公司又為其兩間全資附屬公司分別安排120億日元及80百萬美元的貸款融資，並為一間附屬公司安排700百萬比索的貸款融資，以為彼等到期的定期貸款再融資。

除已併入本集團綜合財務狀況表的借貸外，上海半島酒店(本集團擁有50%權益)、比華利山半島酒店(本集團擁有20%權益)及巴黎半島酒店(本集團擁有20%權益)亦從銀行取得無追索權借貸。由於擁有該等資產的實體並非本公司的附屬公司，故上述借貸並無併入財務狀況表內。

於2015年12月31日已併入及未併入綜合財務狀況表的借貸概述如下：

百萬港元	2015				總數	2014 總數
	香港	其他 亞洲地區	美國	歐洲		
已併入 綜合財務狀況表 借貸總額	<b>2,287</b>	<b>2,538</b>	<b>862</b>	<b>505</b>	<b>6,192</b>	5,481
本集團應佔借貸 (並未併入 綜合財務狀況 表)*：						
上海半島酒店 (50%)	-	<b>1,088</b>	-	-	<b>1,088</b>	1,183
比華利山 半島酒店 (20%)	-	-	<b>219</b>	-	<b>219</b>	224
巴黎半島酒店 (20%)	-	-	-	<b>370</b>	<b>370</b>	409
並未併入 綜合財務狀況表 借貸	-	<b>1,088</b>	<b>219</b>	<b>370</b>	<b>1,677</b>	1,816
已併入及並未併入 綜合財務狀況表 借貸總額	<b>2,287</b>	<b>3,626</b>	<b>1,081</b>	<b>875</b>	<b>7,869</b>	7,297

\* 指香港上海大酒店應佔借貸

## 外匯

本集團以港元報告其財務業績，且由於香港採取與美元掛鈎的匯率政策，故本集團並無對沖美元風險。本集團通常會對沖大部分因重大外幣貨幣資產與負債(包括外幣借貸)而產生的外匯風險。本集團主要使用交叉貨幣掉期、外匯掉期或遠期外匯合約對沖其風險。

所有本集團的借貸均以有關業務的功能貨幣為單位。於2015年12月31日，港元借貸佔集團借貸總額的37%(2014年：42%)。其餘借貸主要為美元、日圓及本集團實體業務的其他當地貨幣。

## 利率風險

本集團訂有利率風險管理政策，著重於透過維持審慎的固定及浮動利率負債，減低本集團所面臨的利率變動風險。除了直接按固定利率籌集資金之外，本集團亦利用利率掉期或交叉貨幣利率掉期來管理其長期利率風險。

2015年的融資費用合共124百萬港元(2014年：131百萬港元)。扣除利息收入56百萬港元(2014年：65百萬港元)後，已在損益表確認的淨融資費用為68百萬港元(2014年：66百萬港元)。按營業盈利除以淨融資費用計算之利息保障倍數於2015年下降至14.9倍(2014年：16.7倍)。於2015年12月31日，本集團固定利率貸款與浮動利率貸款的比重上升至62%(2014年：44%)，本年度加權平均總利率由2.3%下降至2.2%。

## 信貸風險

當存放剩餘資金時，本集團會與最少具投資級別信貸評級的交易對手進行交易，以管理交易對手不履約的風險。然而，在發展中國家，集團可能有必要與信貸評級較低的銀行進行交易。

衍生工具僅作對沖用途，而不會用作投機。由於影響深遠，本集團只會與最少具投資級別信貸評級的交易對手進行衍生工具交易，即使在發展中國家亦然。

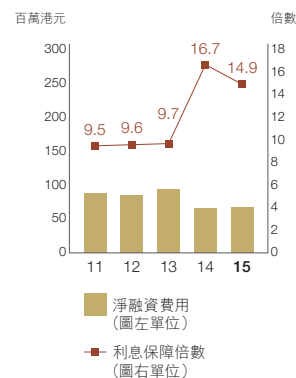
於2015年12月31日，本集團有總值2,902百萬港元(2014年：2,463百萬港元)之銀行存款及名義金額總值1,843百萬港元之衍生工具(2014年：1,788百萬港元)與最少具投資級別信貸評級的金融機構進行交易。

## 股價資料

於2016年3月16日，本公司的股票收市價為8.13港元，公司市值為125億港元(即16億美元)，相對本公司股東應佔淨資產折讓66%，亦較經調整股東應佔淨資產折讓68%(請參閱第54頁)。

2015年的平均收市價為10.03港元，於2015年5月7日錄得最高股價12.20港元，並於2015年12月15日錄得最低股價8.00港元。

淨融資費用及利息保障倍數



長期固定利率貸款佔總貸款的百分比(計入對沖效應)

