

# 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)。

## 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2018年12月31日的公允價值，詳情載於第81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淨資產將增加10%，達至42,688百萬港元。

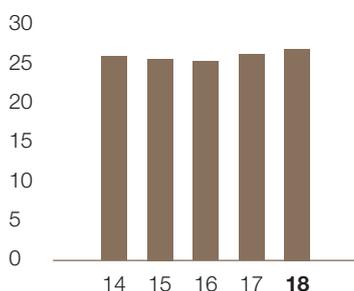
### 經調整資產淨值

**42,688百萬港元**

+2%

### 經調整每股淨資產

港元



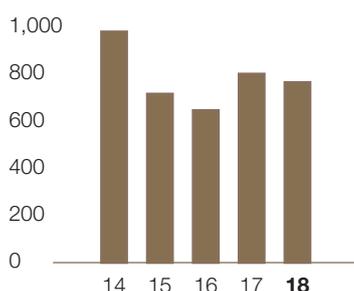
### 基本盈利

**765百萬港元**

-4%

### 基本盈利

百萬港元



百萬港元	2018	2017
於經審核財務狀況報表中股東應佔淨資產	<b>38,941</b>	38,175
將酒店及高爾夫球場的價值調整至公允價值	<b>4,092</b>	3,876
減：相關遞延稅項及非控股股東權益	<b>(345)</b>	(326)
	<b>3,747</b>	3,550
經調整股東應佔淨資產	<b>42,688</b>	41,725
經審核每股淨資產(港元)	<b>24.14</b>	24.02
經調整每股淨資產(港元)	<b>26.46</b>	26.26

## 本集團的基本盈利

本集團的營運業績主要來自營運酒店、租售豪華住宅公寓及出租辦公室及零售物業、營運山頂纜車及商品零售。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，為符合適用會計準則，本集團須在損益表載入非營業項目，例如投資物業公允價值變動及相關的遞延稅項變動。為了反映本集團的真實表現，本集團提供基本盈利的計算方式。該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項目的影響。

截至2018年12月31日止年度，本集團的基本盈利為765百萬港元，而去年則為801百萬港元。值得注意的是，該等盈利數據包括本集團應佔上海外灘半島酒店有限公司出售公寓的收益，而該公司為本集團的50%合資公司，持有上海半島酒店綜合項目的100%權益。項目由上海半島酒店、商場及毗鄰的半島酒店公寓大樓(有39個放售單位)組成。

於2018年，上海外灘半島酒店有限公司售出1間公寓單位(2017年：11間公寓單位)並錄得少於去年的變現收益。不計及上海外灘半島酒店有限公司出售公寓收益的應佔份額，本集團的經調整基本盈利增加14%至740百萬港元(2017年：651百萬港元)。該有利結果主要由於王府半島酒店在2017年8月完成其大規模翻新工程後年內全部房間投入服務令酒店分部貢獻增加。

百萬港元	2018	2017	2018/ 2017變動
<b>股東應佔盈利</b>	<b>1,243</b>	1,155	8%
減：未變現物業重新估值變動及 其他非營業項目(已扣除稅項及 非控股股東權益)*	<b>(501)</b>	(504)	(1%)
加：應佔年內上海外灘半島酒店有限公司出售 公寓的重新估值收益**	<b>23</b>	150	(85%)
<b>基本盈利</b>	<b>765</b>	801	(4%)

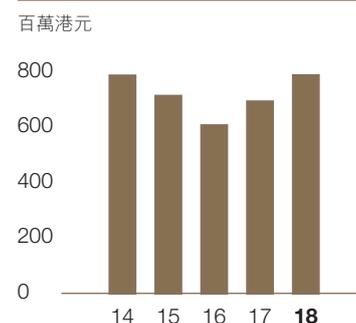
\* 包括本集團應佔上海外灘半島酒店有限公司物業重新估值變動及其他非營業項目。

\*\* 上海外灘半島酒店有限公司所持公寓先前分類為按公允價值列賬的投資物業。於出售時，重新估值收益變為已變現收益並因此該收益於本年度的基本盈利被重新納入。

經調整基本盈利(不包括  
本集團應佔上海外灘半島酒店  
有限公司已出售公寓的收益)

**740百萬港元**

+14%



## 財務概論

### 損益表

本集團截至2018年12月31日止年度的綜合損益表載於第185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74至79頁的評註一併閱讀。

百萬港元	2018	2017	2018/ 2017變動
收入	<b>6,214</b>	5,782	7%
經營成本	<b>(4,664)</b>	(4,360)	7%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	<b>1,550</b>	1,422	9%
折舊及攤銷	<b>(542)</b>	(503)	8%
淨融資費用	<b>(52)</b>	(87)	(40%)
應佔合資公司的業績	<b>(24)</b>	(97)	(75%)
應佔聯營公司的業績	<b>(29)</b>	(24)	21%
投資物業公允價值增值	<b>523</b>	609	(14%)
稅項	<b>(184)</b>	(168)	10%
本年度盈利	<b>1,242</b>	1,152	8%
非控股股東權益	<b>1</b>	3	(67%)
股東應佔盈利	<b>1,243</b>	1,155	8%

### 收入

本集團於亞洲、美國及歐洲擁有十間半島品牌的豪華酒店，其中兩間由本集團的聯營公司持有，另一間由本集團的合資公司持有。在經營酒店之外，本集團亦營運商用物業分部，從事開發及租售豪華住宅公寓，並於亞洲和歐洲的市中心黃金地段出租辦公室及零售物業。本集團第三個業務分部提供旅遊及休閒、會所管理及其他服務，包括香港最受歡迎的旅遊景點之一：山頂纜車。

本集團於2018年之綜合收入增加7%至6,214百萬港元。總收入(包括聯營公司及合資公司的集團實際收入份額)達6,753百萬港元，顯示比2017年增長7%。

以下圖表載列以業務分部及以地域分部劃分的本集團總收入概要(包括聯營公司及合資公司的實際收入份額)。

#### 以業務分部劃分的收入

百萬港元	2018			2017			2018/ 2017變動
	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	
酒店	4,534	539*	5,073	4,189	531*	4,720	7%
商用物業	971	-	971	943	-	943	3%
會所與服務	709	-	709	650	-	650	9%
	<b>6,214</b>	<b>539</b>	<b>6,753</b>	<b>5,782</b>	<b>531</b>	<b>6,313</b>	<b>7%</b>

#### 以地域分部劃分的收入

百萬港元	2018			2017			2018/ 2017變動
	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	
香港	2,724	-	2,724	2,626	-	2,626	4%
其他亞洲地區	1,886	300*	2,186	1,656	302*	1,958	12%
美國及歐洲	1,604	239	1,843	1,500	229	1,729	7%
	<b>6,214</b>	<b>539</b>	<b>6,753</b>	<b>5,782</b>	<b>531</b>	<b>6,313</b>	<b>7%</b>

\* 不包括上海合資公司出售公寓的集團收入份額。

集團收入主要來自酒店分部，佔總計收入75%(2017年：75%)。酒店分部收入增長，主要是因為王府半島酒店於2017年8月完成大規模翻新後的所有客房已全面投入服務，以及香港半島酒店、芝加哥半島酒店和曼谷半島酒店表現出眾。

商用物業分部表現良好，山頂凌霄閣及聖約翰大廈租金收入增加，同時21 avenue Kléber自2017年9月起錄得全年租金收入貢獻。儘管2017年業績包括1-5 Grosvenor Place(於2017年5月被拆除以發展作倫敦半島酒店)4個月的租金收入，該分部仍錄得3%收入增長。

#### 綜合收入

**6,214百萬港元**

+7%

#### 酒店

**4,534百萬港元**

+8%

#### 商用物業

**971百萬港元**

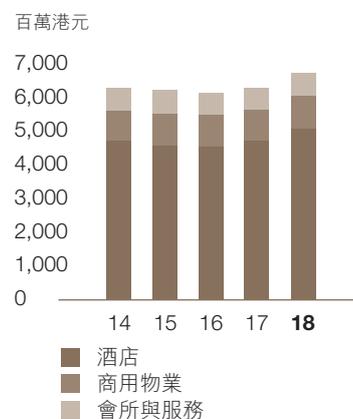
+3%

#### 會所與服務

**709百萬港元**

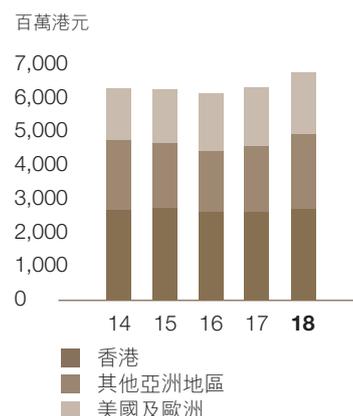
+9%

#### 以業務分部劃分的總計收入\*



\* 包括聯營公司及合資公司的集團實際收入份額

#### 以地域分部劃分的總計收入\*



\* 包括聯營公司及合資公司的集團實際收入份額

## 財務概論

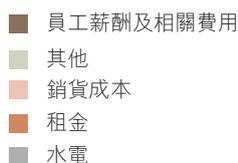
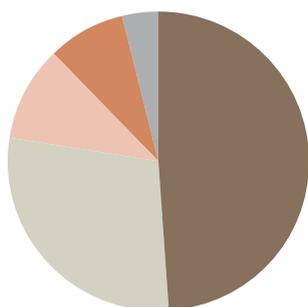
會所與服務分部方面，收入增長主要是因為山頂纜車錄得票款收入增加及半島商品的月餅及其一系列新產品銷售收入增加。

有關本集團個別業務經營表現的詳情則載於第39至67頁的營運業績回顧。

### 經營成本

**4,664百萬港元**

+7%



### 經營成本

於2018年，由於我們大部分業務均達到較高業務水平，本集團的經營成本增加7%至4,664百萬港元(2017年：4,360百萬港元)。

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7%至2,291百萬港元(2017年：2,135百萬港元)，佔本集團經營成本的49%(2017年：49%)，並佔本集團綜合收入的37%(2017年：37%)。

### 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利及其盈利率

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利 (EBITDA) 包括本集團的聯營公司及合資公司的EBITDA實際份額，增加6%至1,680百萬港元。以下及下頁圖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。

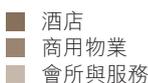
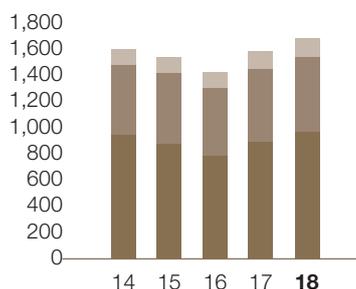
### 以業務分部劃分的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利

百萬港元	2018			2017			2018/ 2017變動
	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	
酒店	840	130*	970	732	161*	893	9%
商用物業	572	-	572	558	-	558	3%
會所與服務	138	-	138	132	-	132	5%
	<b>1,550</b>	<b>130</b>	<b>1,680</b>	<b>1,422</b>	<b>161</b>	<b>1,583</b>	<b>6%</b>

\* 不包括本集團應佔上海合資公司出售公寓的EBITDA。

### 以業務分部劃分的總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利

百萬港元



## 以地域分部劃分的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利

百萬港元	2018			2017			2018/ 2017變動
	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	
香港	1,173	-	1,173	1,169	-	1,169	-
其他亞洲地區	283	89*	372	167	118*	285	31%
美國及歐洲	94	41	135	86	43	129	5%
	1,550	130	1,680	1,422	161	1,583	6%

\* 不包括本集團應佔上海合資公司出售公寓的EBITDA。

利息、稅項、折舊及 攤銷前營業盈利率	2018			2017		
	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計
酒店	19%	24%*	19%	17%	30%*	19%
商用物業	59%	-	59%	59%	-	59%
會所與服務	19%	-	19%	20%	-	20%
整體利息、稅項、折舊及 攤銷前營業盈利率	25%	24%	25%	25%	30%	25%
地域：						
香港	43%	-	43%	45%	-	45%
其他亞洲地區	15%	30%*	17%	10%	39%*	15%
美國及歐洲	6%	17%	7%	6%	19%	7%

\* 不包括本集團應佔上海合資公司出售公寓的EBITDA。

本集團業務於不同地區的成本基礎均不相同。香港方面，利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率減少主要由於銷貨成本及員工薪酬增加。在亞洲其他地區，利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率增加受到王府半島酒店於酒店全部客房投入服務後錄得收入增加，而合資公司的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率減少由於上海半島酒店錄得負收入增長。本集團於美國及歐洲的附屬公司及聯營公司均因房地產稅、薪俸稅及福利成本增加而引致成本基礎增加。因此，本集團於美國及歐洲的業務的整體利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率為所有地區當中最底。

## 財務概論

### 折舊及攤銷

集團旗下酒店(不包括酒店內的商場及辦公室)及高爾夫球場均按成本減去折舊和減值後的數額列示(如有)。本集團的折舊及攤銷費用為542百萬港元(2017年：503百萬港元)，此增幅主要是來自王府半島酒店於2017年8月完成其翻新後的額外折舊。為了監察集團的資本性開支，集團就資本性開支採納了一個五年計劃並定期檢討，以監察已定的計劃更換傢俱、裝置物及器材，購置新物品及大規模升級或翻新工程的情況。

### 投資物業公允價值增值

本集團的投資物業已於2018年12月31日經由獨立估值公司運用收益資本化方法重估。重估盈餘增加反映一般市況。公允價值增值指523百萬港元(2017年：609百萬港元)的本集團投資物業的重估盈餘淨額，主要由於淺水灣綜合項目、半島酒店辦公室大樓、香港半島酒店商場、山頂凌霄閣及聖約翰大廈的評估市值增值。

### 應佔合資公司的業績

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。項目由上海半島酒店、商場及毗鄰的半島酒店公寓大樓組成。按平均房租及平均可出租客房收入計，上海半島酒店在其競爭組別內繼續領先市場。上海外灘半島酒店有限公司亦從其年內尚未出售之住宅公寓獲得租賃收入，並賺取出售公寓所得的銷售收益。年內售出的公寓單位共1間，總收益為119百萬港元(2017年：11間售出的公寓單位，收益為773百萬港元)，變現出售收益50百萬港元(2017年：300百萬港元)。出售公寓單位之所得款項淨額用於償還上海外灘半島酒店有限公司之銀行貸款。於2018年底，上海外灘半島酒店有限公司擁有餘下10間持作出售的公寓單位。

在計入酒店及商場業務、住宅租賃及銷售後，上海外灘半島酒店有限公司產生利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利182百萬港元(2017年：235百萬港元)。然而，在計入折舊、利息及酒店商場的未變現重新估值虧損及其他非營業項目之後，上海外灘半島酒店有限公司錄得會計虧損48百萬港元(2017年：虧損195百萬港元)。而本集團的應佔虧損為24百萬港元(2017年：應佔虧損：97百萬港元)。

值得注意的是，任何未變現的公寓公允價值累計升值，將於出售後變現為收益。故此，須作出調整以反映本集團於出售公寓時變現的實際基本盈利。有關調整的進一步詳情，載於本財務概論第73頁。

上海半島酒店的經營表現載於第42及43頁之營運業績回顧。

### 應佔聯營公司的業績

本集團持有巴黎半島酒店及比華利山半島酒店各20%的權益。本集團應佔該兩間酒店的2018年虧損淨額為29百萬港元(2017年：24百萬港元)。

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56至59頁之營運業績回顧。

## 財務狀況表

本集團於2018年12月31日的財務狀況保持強勁，股東應佔淨資產金額為38,941百萬港元，即每股價值為24.14港元(2017年：每股24.02港元)。本集團於2018年12月31日的綜合財務狀況表載於第187頁，本集團資產及負債的主要組成載於以下的圖表。

百萬港元	2018	2017	2018/ 2017變動
固定資產	<b>41,529</b>	43,355	(4%)
持作出售發展中物業	<b>3,121</b>	–	不適用
其他長期資產	<b>2,306</b>	2,356	(2%)
銀行存款及現金	<b>1,178</b>	1,922	(39%)
其他資產	<b>858</b>	887	(3%)
	<b>48,992</b>	48,520	1%
帶利息貸款	<b>(7,095)</b>	(7,443)	(5%)
其他負債	<b>(2,420)</b>	(2,375)	2%
	<b>(9,515)</b>	(9,818)	(3%)
淨資產	<b>39,477</b>	38,702	2%
代表			
股東資金	<b>38,941</b>	38,175	2%
非控股股東權益	<b>536</b>	527	2%
權益總額	<b>39,477</b>	38,702	2%

## 財務概論

### 酒店、商用及其他物業概述

本集團於亞洲、美國及歐洲擁有十間酒店，及三間酒店正在發展中。除酒店物業外，本集團擁有公寓、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相關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(包括酒店內的商場及辦公室)則按獨立估值師所評估的公允價值列賬。為了提供有關本集團物業的公允價值的額外資訊予本財務報告使用者，獨立估值師被委任對酒店物業及高爾夫球場進行於2018年12月31日的估值。

本集團的酒店、商用及其他物業於2018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	2018		2017	
		物業的100%價值(百萬港元)			
		公允價值 估值	賬面值	公允價值 估值	賬面值
<b>酒店物業*</b>					
香港半島酒店	100%	12,360	9,954	12,142	9,931
紐約半島酒店	100%	2,356	1,689	2,366	1,710
王府半島酒店	76.6%**	1,614	1,590	1,814	1,777
東京半島酒店	100%	1,681	1,507	1,640	1,468
芝加哥半島酒店	100%	1,332	1,253	1,331	1,225
曼谷半島酒店	50%	676	615	670	660
馬尼拉半島酒店	77.4%	109	108	126	124
上海半島酒店#	50%	2,964	2,548	3,207	2,808
巴黎半島酒店#	20%	5,357	5,133	5,861	5,534
比華利山半島酒店#	20%	2,632	434	2,640	485
		<b>31,081</b>	<b>24,831</b>	31,797	25,722
<b>商用物業</b>					
淺水灣綜合項目	100%	17,769	17,769	17,362	17,362
山頂凌霄閣	100%	1,467	1,467	1,422	1,422
聖約翰大廈	100%	1,198	1,198	1,142	1,142
上海公寓	100%	402	402	423	423
21 avenue Kléber	100%	711	711	741	741
The Landmark	70% <sup>△</sup>	56	56	62	62
		<b>21,603</b>	<b>21,603</b>	21,152	21,152
<b>其他物業</b>					
泰國鄉村俱樂部高爾夫球場	50%	242	273	239	269
鶉園渡假酒店、高爾夫球場及空置土地	100%	296	277	298	282
位於泰國的空置土地	50%	433	433	431	431
其他	100%	392	214	374	220
		<b>1,363</b>	<b>1,197</b>	1,342	1,202
<b>發展中的物業##</b>					
倫敦半島酒店綜合項目	100%	4,465	4,465	3,640	3,640
仰光半島酒店	70%	438	438	279	279
伊斯坦堡半島酒店#	50%	594	594	479	479
		<b>5,497</b>	<b>5,497</b>	4,398	4,398
<b>總市值／賬面值</b>		<b>59,544</b>	<b>53,128</b>	58,689	52,474

\* 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年合營合作期屆滿後，權益歸中國夥伴所擁有

△ 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

# 這些物業由聯營公司／合資公司持有

## 董事認為，所有發展中物業的公允價值接近其賬面值

## 財務概論

### 供出售的發展中物業

本集團於2013年以132.5百萬英鎊的現金代價，收購位於倫敦市中心貝爾格拉維亞區 (Belgravia) 1-5 Grosvenor Place 50%的租賃權益。於2016年，本集團買斷Grosvenor的股權，接收了該物業的100%擁有權，並支付107.5百萬英鎊的額外現金代價。Grosvenor將在150年租賃期內保留業權。

1-5 Grosvenor Place的總土地面積約為67,000平方呎。該場址將發展為多用途項目，包括設有189間客房的半島酒店及26間豪華住宅公寓。計劃中公寓的總樓面面積約為119,000平方呎。

隨著這項發展項目的上層結構工程於年內展開，該公寓的賬面價值部分由固定資產分配至供出售的發展中物業。於2018年12月31日，供出售的發展中物業的結餘為3,121百萬港元，該金額將於超過一年後收回或確認作銷貨成本。

### 其他長期資產

於2018年12月31日，其他長期資產為2,306百萬港元(2017年：2,356百萬港元)，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相關酒店經營權，以及本集團於發展中的伊斯坦堡半島酒店的50%權益。

### 銀行存款及現金和帶利息貸款

於2018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1,178百萬港元(2017年：1,922百萬港元)及7,095百萬港元(2017年：7,443百萬港元)，導致淨借貸5,917百萬港元(2017年：5,521百萬港元)。淨借貸增加主要由於現有資產及發展中的項目所產生的資本開支所致。本集團於截至2018年12月31日止年度的資本支出的概要載於第83頁。

## 現金流量

本集團截至2018年12月31日止年度之綜合現金流量表列於第189頁。下表概述導致本集團於截至2018年12月31日止年度之主要現金流動。

百萬港元	2018	2017
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	<b>1,550</b>	1,422
營運資金變動淨額	<b>26</b>	(53)
稅項支付	<b>(193)</b>	(153)
營業項目的淨現金收入	<b>1,383</b>	1,216
現有資產的資本開支	<b>(426)</b>	(601)
扣除正常資本開支後的淨現金流入	<b>957</b>	615
新項目的資本開支	<b>(1,208)</b>	(1,097)
扣除股息及其他付款前的淨現金流出	<b>(251)</b>	(482)
股息支付	<b>(55)</b>	(84)
淨利息及其他支付／收入	<b>(87)</b>	142
融資前淨現金支出	<b>(393)</b>	(424)

本集團現有資產開支的概要分析如下：

百萬港元	2018	2017
酒店		
王府半島酒店	<b>56</b>	250
芝加哥半島酒店(包括新的頂層酒廊)	<b>105</b>	31
其他	<b>187</b>	137
商用物業		
21 avenue Kléber	<b>8</b>	68
其他	<b>29</b>	57
會所與服務	<b>41</b>	58
	<b>426</b>	601

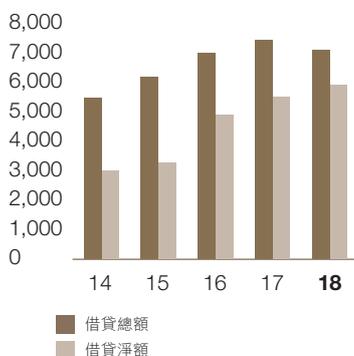
本集團新項目及投資的概要分析如下：

百萬港元	2018	2017
倫敦半島酒店	<b>951</b>	449
仰光半島酒店	<b>148</b>	181
土耳其合資公司的資本注資	<b>109</b>	44
收購上海五間公寓單位	<b>-</b>	423
	<b>1,208</b>	1,097

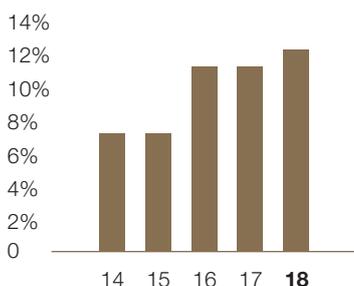
## 財務概論

### 借貸總額及淨額

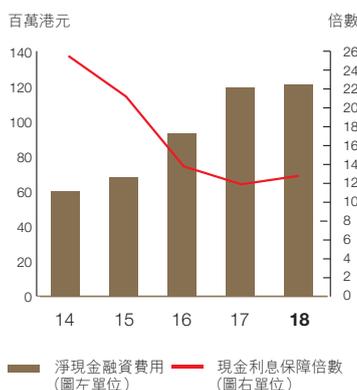
百萬港元



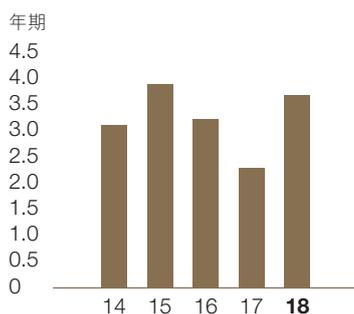
### 借貸淨額與資產總值比率



### 淨現金融資費用及利息保障倍數



### 加權平均債務還款期限



## 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，對此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借貸融資，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

本集團根據借貸淨額與資產總值比率監察資本架構。有關借貸淨額乃指帶利息貸款減去銀行存款及現金。本集團以利息保障倍數及資金供應情況監控其流動性。

2018年，借貸總額增至7,095百萬港元(2017年：7,443百萬港元)，主要由於動用其現金結餘提前償還港元及美元貸款所致。計及支付倫敦半島酒店建築成本後，綜合淨借貸由2017年的5,521百萬港元增加至5,917百萬港元。本集團的借貸淨額與資產總值比率由2017年的11%增至12%。該比率持續反映本集團的財務狀況仍然非常健康。

2018年淨利息支付為121百萬港元(2017年：119百萬港元)。由於2018年的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利增加，按利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利除以已付淨利息計算之現金利息保障倍數於2018年上升至12.8倍(2017年：11.9倍)。

於2018年3月，本集團獲得五間金融機構合共650百萬英鎊的五年期貸款融資。該信貸額將分期提取，以按工程進度支付倫敦半島酒店項目的建築費用。該信貸額為無抵押且按照倫敦銀行同業拆息率加固定息差計息。

年內，本集團亦就其到期貸款進行再融資，該融資主要以港元、日圓及歐元計值及新到期限為3至8年。此舉將平均債務到期期限由2.3年增加至3.7年。

我們將繼續密切監察整體債務及現金流量情況，並相信維持審慎的財務比率乃應對無法預料的業務水平波動的最佳防禦措施。

於2018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	2018					總值	2017 總值
	香港	其他亞洲 地區	美國	歐洲	英國		
已併入綜合財務狀況表總借貸	2,077	2,669	662	535	1,152	7,095	7,443
本集團應佔總借貸(並未併入綜合財務狀況表)*:							
上海半島酒店 (50%)	-	608	-	-	-	608	721
比華利山半島酒店 (20%)	-	-	203	-	-	203	209
巴黎半島酒店 (20%)	-	-	-	401	-	401	410
並未併入綜合財務狀況表借貸	-	608	203	401	-	1,212	1,340
已併入及並未併入綜合財務狀況表總借貸	2,077	3,277	865	936	1,152	8,307	8,783

\* 指香港上海大酒店應佔借貸。

## 外匯

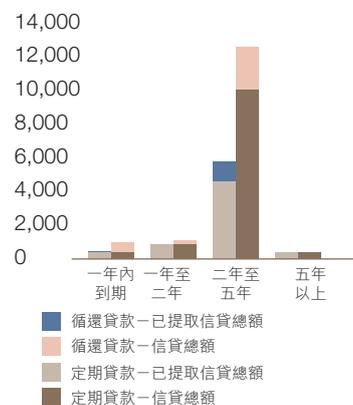
本集團以港元報告其財務業績。由於香港採取與美元掛鈎的匯率政策，故本集團並無對沖美元風險。本集團主要使用交叉貨幣掉期、外匯掉期或遠期外匯合約對沖外匯風險。

所有本集團的借貸均以有關業務的功能貨幣為單位。於2018年12月31日，日圓及港元借貸分別佔集團借貸總額的32%及30%。其餘借貸主要為美元、英鎊及本集團實體業務的其他當地貨幣。

年內，本集團亦已訂立遠期外匯合約以對沖倫敦半島酒店建築工程成本引起的美元及歐元兌英鎊的風險。

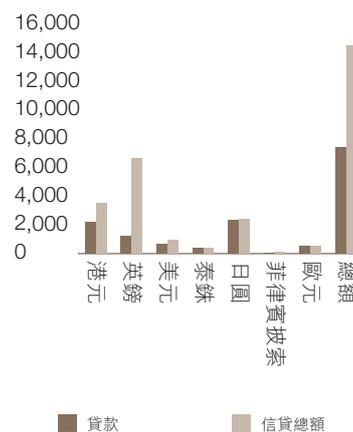
## 銀行信貸及貸款 (以種類及還款期分類)

百萬港元



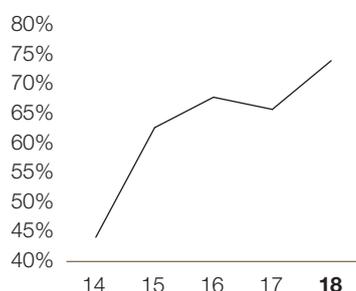
## 銀行信貸額及貸款 (以貨幣分類)

百萬港元

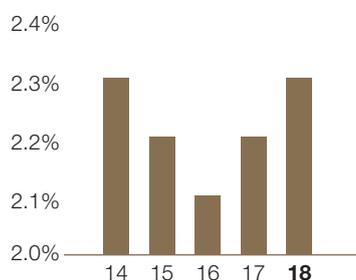


## 財務概論

固定利率貸款佔總貸款的百分比(計入對沖效應)



加權平均總利率



### 利率風險

本集團已訂立利率風險管理政策，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。

於2018年12月31日，本集團固定利率貸款與浮動利率貸款的比重增加至73% (2017年：65%)，本年度加權平均總利率由2.2%略為上升至2.3%。

### 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2018年12月31日，本集團有總值1,164百萬港元(2017年：1,900百萬港元)之銀行存款及名義金額總值3,452百萬港元之衍生工具(2017年：1,719百萬港元)與最少具投資級別信貸評級的金融機構進行交易。

## 股息

本公司採納可為其股東提供穩定及可持續股息流的股息政策，將營業項目的現金流量與已達到的基本盈利掛鉤。作為收取現金股息的替代方案，本公司提供以股代息計劃，可讓其股東選擇收取新繳足股份。

本公司董事會已建議，於2019年6月21日派付末期股息每股16港仙。連同於2018年10月12日派發的2018年中期股息每股5港仙，2018財政年度的股息總額將為每股21港仙，較2017年增加5%。

## 股價資料

於2019年3月14日，本公司的股票收市價為11.34港元，公司市值為183億港元（即23億美元），相對本公司股東應佔淨資產折讓53%，亦較經調整股東應佔淨資產折讓57%（請參閱第72頁）。

2018年的平均收市價為11.59港元，於2018年6月12日錄得最高股價13.48港元，並於2018年8月16日錄得最低股價10.00港元。