

財務業績概覽

1 於採納香港財務報告準則第16條：租賃時重列比較數字

本集團按全面追溯法就向第三方租賃資產變更會計政策，以符合新的會計準則，即香港財務報告準則第16條：租賃(2019年1月1日生效)。因此，若干比較數字均已予重列。該等相關會計政策變動之詳情載於財務報表附註35。

2 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利(「EBITDA」)

本集團的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利以及總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利，包括本集團佔聯營公司與合資公司利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利的有效份額，均減少17%，分別達到1,390百萬港元和1,510百萬港元。本集團的總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率為24%，較2018年下降3個百分點。

業務分部及以地域分部劃分的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利概要載列於財務概論的第72及73頁。

3 收入

本集團的綜合收入與總計收入，包括本集團佔聯營公司與合資公司收入的有效份額，分別減少5%和6%至5,874百萬港元和6,378百萬港元。

本集團主要的總計收入來自酒店分部，佔總計收入的75%(2018年：75%)。酒店分部的收入減少主要由於2019年6月香港社會開始動盪使香港半島酒店錄得收入減少。

除山頂凌霄閣外，商用物業分部表現相對良好，淺水灣綜合項目收入增加。同時，山頂凌霄閣租金收入稍微減少，凌霄閣摩天台428的門票收入明顯少於去年，部分原因是計劃暫停山頂纜車的服務以進行重要升級工程，再加上香港社會動盪使遊客減少所致。

會所與服務分部方面，收入減少主要是因為山頂纜車車費收入減少，這是纜車計劃暫停服務及訪港遊客減少帶來的影響。半島商品有限公司的月餅需求減弱，亦令收入出現負增長。

有關本集團個別業務經營表現的進一步詳情載於第37至63頁的營運業績回顧。

於2019年1月1日的綜合財務狀況表

	百萬港元 (重列)
淨資產	
固定資產	44,276
供出售的發展中物業	3,121
其他長期投資	2,256
遞延稅項資產	49
銀行存款及現金	1,178
其他流動資產	844
	51,724
銀行透支	(4)
銀行借貸	(7,091)
衍生金融工具	(7)
遞延稅項負債	(658)
其他負債	(1,741)
租賃負債	(3,023)
	39,200
股本及儲備	
股本	5,509
保留盈利	33,534
對沖、匯兌及其他儲備	(379)
	38,664
非控股股東權益	536
	39,200

截至2019年12月31日止年度的綜合現金流量表

	百萬港元
2 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,390
其他營運資金變動金額	(7)
稅項支付	(17)
現有資產的資本性開支	(564)
新項目及投資的資本性開支	(1,330)
非控股股東注入的現金	103
聯營公司的分配	3
淨融資費用及股息支付	(227)
銀行貸款淨下降	319
提取3個月後到期的帶利息銀行存款淨額	59
租賃租金支付	(145)
本年度淨現金流出	(416)
現金及銀行結餘	1,178
減：存放3個月後到期的銀行存款	(76)
減：銀行透支	(4)
於2019年1月1日的現金及現金等價物	1,098
匯率變動的影響	(2)
於2019年12月31日的現金及現金等價物	680
代表：	
現金及銀行結餘	697
存放3個月後到期的銀行存款	(17)
銀行透支	-
	680

截至2019年12月31日止年度的綜合損益表

	百萬港元
3 收入	5,874
折舊及攤銷前營業費用	(4,484)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,390
折舊及攤銷	(589)
營業盈利	801
淨融資費用	(140)
淨融資費用後盈利	661
4 應佔合資公司業績	(17)
5 應佔聯營公司業績	(32)
6 投資物業公允價值增值	83
稅項	(192)
非控股股東權益	(9)
股東應佔盈利	494

截至2019年12月31日止年度的綜合保留盈利

	百萬港元
於2019年1月1日的保留盈利(重列)	33,534
本年度股東應佔盈利	494
年內分派股息	(323)
於2019年12月31日的保留盈利	33,705

於2019年12月31日的綜合財務狀況表

	百萬港元
淨資產	
固定資產	45,533
供出售的發展中物業	3,624
其他長期投資	2,279
遞延稅項資產	72
銀行存款及現金	697
其他流動資產	856
	53,061
銀行透支	-
銀行借貸	(7,524)
衍生金融工具	(29)
遞延稅項負債	(737)
其他負債	(1,893)
租賃負債	(3,149)
	39,729
股本及儲備	
股本	5,732
保留盈利	33,705
對沖、匯兌及其他儲備	(383)
	39,054
非控股股東權益	675
	39,729

截至2019年12月31日止年度的股東應佔基本盈利

	百萬港元
股東應佔盈利	494
非營業及非經常性項目	(14)
7 基本盈利	480

4 應佔合資公司業績

本集團持有上海半島酒店50%的權益。2019年上海半島酒店的平均房租和平均可出租客房收入在競爭對手中保持領先，錄得11百萬港元扣除非營業項目前盈利。不過，非營業項目(主要包括酒店商場的重估減值未變現虧損)抵銷上海半島酒店的盈利，以致錄得35百萬港元的虧損，導致本集團的虧損份額為17百萬港元。

5 應佔聯營公司業績

本集團在比華利山半島酒店及巴黎半島酒店分別各持有20%的權益。2019年本集團在此兩家酒店的淨虧損份額達到32百萬港元。

6 投資物業公允價值增值

本集團按公允價值對其投資物業列賬，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，產生非營業收益83百萬港元，主要來自淺水灣綜合項目的評估市值增值，但因王府半島酒店商場及山頂凌霄閣的評估市值減值而被部分抵銷。

7 基本盈利

為進一步反映業務營運的表現，本集團扣除非營業項目(如投資物業公允價值的任何變動)後呈報基本盈利。呈報盈利與基本盈利對賬概覽詳情載於財務概論第69頁。