

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)。

財務概論

2019年是充滿挑戰的一年，本港社會動盪不安，中美貿易戰持續不明朗，山頂纜車因進行升級工程第一階段而暫停服務，種種因素對本集團的財務表現造成不利影響。

即使集團本年度盈利能力下降，淨資產值仍錄得增長，於2019年12月31日的財務狀況保持強勁。

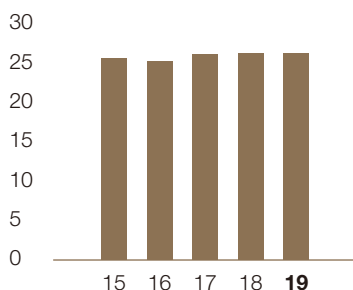
經調整資產淨值

42,808百萬港元

+1%

經調整每股淨資產

港元



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2019年12月31日的公允價值，詳情載於第76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42,808百萬港元。

百萬港元	2019	2018 (重列)*
於經審核財務狀況報表中股東應佔淨資產值	39,054	38,664
將酒店及高爾夫球場的價值調整至公允價值	4,109	4,092
減：相關遞延稅項及非控股股東權益	(355)	(345)
	3,754	3,747
經調整股東應佔淨資產	42,808	42,411
經審核每股淨資產(港元)	23.90	23.97
經調整每股淨資產(港元)	26.20	26.29

* 本集團已更改第三方租賃資產的會計政策，使用全面追溯法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，若干比較數字已予重列。相關會計政策變動之詳情於財務報表附註35披露。

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2019年12月31日止年度，本集團的基本盈利為480百萬港元，而去年則為738百萬港元。值得注意的是，去年的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25百萬港元收益。扣除該筆收益，本集團本年度經調整基本盈利較去年減少33%。本集團截至2019年12月31日止年度的部門交易業績及個別業務表現的詳情載於本財務概論第70至74頁及營運業績回顧第37至63頁。

百萬港元	2019	2018 (重列)*	2019/ 2018變動
股東應佔利益	494	1,216	(59%)
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)#	(14)	(501)	(97%)
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 [△]	-	23	不適用
基本盈利	480	738	(35%)

* 本集團已更改第三方租賃資產的會計政策，使用全面追溯法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，若干比較數字已予重列。相關會計政策變動之詳情於財務報表附註35披露。

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。

△ 2017年，上海外灘半島酒店有限公司的公寓由為按公允價值列賬的投資物業重新分類為持作出售物業。集團基本盈利的計算不包括未變現的物業重新估值變動的除稅後影響，當中包括有關上海外灘半島酒店有限公司所持公寓的變動。該等公寓出售時，未變現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。

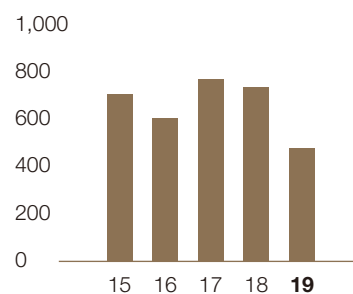
基本盈利

480百萬港元

-35%

基本盈利

百萬港元

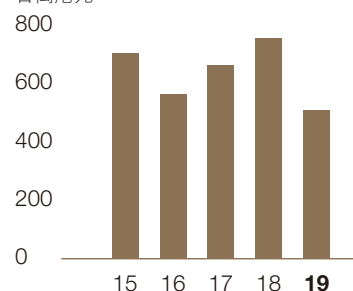


經調整基本盈利(不包括本集團應佔上海外灘半島酒店有限公司已出售公寓的收益)

480百萬港元

-33%

百萬港元



財務概論

損益表

本集團截至2019年12月31日止年度的業績受多個因素影響，尤其是香港社會動盪帶來的衝擊。香港半島酒店客房出租率及餐飲業務受負面影響，山頂纜車乘客數目亦告下跌。此外，零售及住宅市場疲弱，令集團投資物業公允價值的增幅減少。

本集團截至2019年12月31日止年度的綜合損益表載於第173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70至74頁的評註一併閱讀。

百萬港元	2019	2018 (重列)*	2019/ 2018變動
收入	5,874	6,214	(5%)
經營成本	(4,484)	(4,534)	(1%)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,390	1,680	(17%)
折舊及攤銷	(589)	(601)	(2%)
淨融資費用	(140)	(151)	(7%)
應佔合資公司的業績	(17)	(23)	(26%)
應佔聯營公司的業績	(32)	(29)	10%
投資物業公允價值增值	83	523	(84%)
稅項	(192)	(184)	4%
本年度盈利	503	1,215	(59%)
非控股股東權益	(9)	1	不適用
股東應佔盈利	494	1,216	(59%)

* 本集團已更改第三方租賃資產的會計政策，使用全面追溯法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，若干比較數字已予重列。相關會計政策變動之詳情於財務報表附註35披露。

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。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。本集團其他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2019年之綜合收入減少5%至5,874百萬港元。總收入(包括聯營公司及合資公司的集團實際收入份額)達6,378百萬港元，比2018年減少6%。

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	2019			2018			2019/ 2018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	4,288	504*	4,792	4,534	539*	5,073	(6%)
商用物業	946	-	946	971	-	971	(3%)
會所與服務	640	-	640	709	-	709	(10%)
	5,874	504	6,378	6,214	539	6,753	(6%)

* 不包括上海合資公司出售公寓的集團收入份額。

以地域分部劃分的收入

百萬港元	2019			2018			2019/ 2018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	2,368	-	2,368	2,724	-	2,724	(13%)
其他亞洲地區	1,889	270*	2,159	1,886	300*	2,186	(1%)
美國及歐洲	1,617	234	1,851	1,604	239	1,843	-
	5,874	504	6,378	6,214	539	6,753	(6%)

* 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%(2018年：75%)。酒店分部收入減少主要因為2019年6月香港社會開始動盪，令香港半島酒店收入減少。

除山頂凌霄閣外，商用物業分部相對維持穩定，淺水灣綜合項目收入增加。山頂凌霄閣租金收入稍微減少，但凌霄閣摩天台428的門票收入明顯少於去年，部分原因是山頂纜車按計劃暫停服務以進行主要升級工程，加上香港社會動盪導致遊客減少。

綜合收入

5,874百萬港元

-5%

酒店

4,288百萬港元

-5%

商用物業

946百萬港元

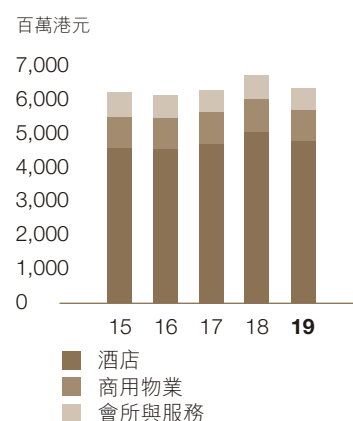
-3%

會所與服務

640百萬港元

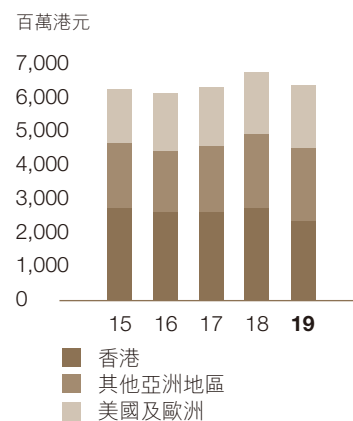
-10%

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

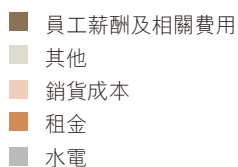
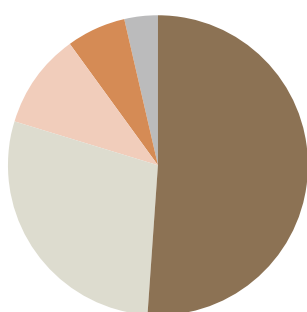
會所與服務分部方面，收入減少主要因為山頂纜車票款收入減少，原因是纜車按計劃暫停服務及訪港遊客減少。半島商品有限公司的月餅需求轉弱，亦令收入出現負增長。

有關本集團個別業務經營表現的詳情則載於第37至63頁的營運業績回顧。

經營成本

4,484百萬港元

-1%



經營成本

儘管工資及其他成本普遍上漲以及三間半島酒店發展項目相關支出增加，集團推行各種節省成本措施，成功令2019年的經營成本下降1%至4,484百萬港元(2018年：4,534百萬港元)。

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維持在2,294百萬港元(2018年：2,291百萬港元)，佔本集團經營成本的51%(2018年：51%)，並佔本集團綜合收入的39%(2018年：37%)。

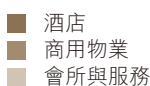
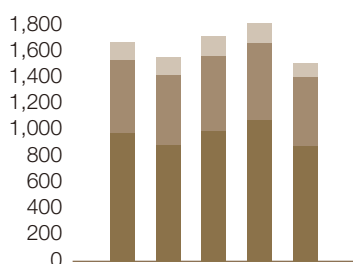
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利及其盈利率

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，下降17%至1,510百萬港元。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。

以業務分部劃分的總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利

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



百萬港元	2019			2018(重列)			2019/ 2018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	758	120*	878	938	138*	1,076	(18%)
商用物業	527	-	527	584	-	584	(10%)
會所與服務	105	-	105	158	-	158	(34%)
	1,390	120	1,510	1,680	138	1,818	(17%)

* 不包括本集團應佔上海合資公司出售公寓的EBITDA。

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	2019			2018(重列)			2019/ 2018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	950	-	950	1,213	-	1,213	(22%)
其他亞洲地區	322	85*	407	335	97*	432	(6%)
美國及歐洲	118	35	153	132	41	173	(12%)
	1,390	120	1,510	1,680	138	1,818	(17%)

* 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	2019			2018(重列)		
	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	18%	24%*	18%	21%	26%*	21%
商用物業	56%	-	56%	60%	-	60%
會所與服務	16%	-	16%	22%	-	22%
整體利息、稅項、 折舊及攤銷前 營業盈利率	24%	24%	24%	27%	26%	27%
地域：						
香港	40%	-	40%	45%	-	45%
其他亞洲地區	17%	31%*	19%	18%	32%*	20%
美國及歐洲	7%	15%	8%	8%	17%	9%

* 不包括本集團應佔上海合資公司出售公寓的EBITDA。

一般而言，本集團於香港及亞洲營運單位的經營成本較美國及歐洲為低。儘管本集團持續努力控制成本，利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率仍低於去年，主要是由於本港社會動盪及山頂纜車按計劃暫停服務，令集團的香港業務收入下跌。

財務概論

投資物業公允價值增值

本集團的投資物業已於2019年12月31日經由獨立估值公司運用收益資本化方法重估。本集團投資物業的重估盈餘淨額為83百萬港元(2018年：523百萬港元)，主要由於淺水灣綜合項目的評估市值增值，但部分被王府半島酒店商場及山頂凌霄閣的評估市值減值所抵銷。重估盈餘淨額下降反映整體市況及王府半島酒店租期縮短。

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住宅公寓獲得租賃收入，並賺取出售公寓所得的銷售收益。然而，年內並無公寓單位出售。2018年，售出的公寓單位共一間，總收益為119百萬港元，變現出售收益50百萬港元，而本集團的應佔收益為25百萬港元。於2019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169百萬港元(2018年：199百萬港元)。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35百萬港元(2018年：47百萬港元)。而本集團的應佔虧損為17百萬港元(2018年：應佔虧損23百萬港元)。

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。調整的詳情載於本財務概論第69頁。

上海半島酒店的經營表現載於第40及41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2019年虧損淨額為32百萬港元(2018年：虧損29百萬港元)。

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54至57頁之營運業績回顧。

財務狀況表

本集團於2019年12月31日的財務狀況保持強勁，股東應佔淨資產金額為39,054百萬港元，即每股價值為23.90港元。本集團於2019年12月31日的綜合財務狀況表載於第175頁，本集團資產及負債的主要組成載於下表。

百萬港元	2019	2018 (重列)*	2019/ 2018變動
固定資產	45,533	44,276	3%
持作出售發展中物業	3,624	3,121	16%
其他長期資產	2,351	2,305	2%
銀行存款及現金	697	1,178	(41%)
其他資產	856	844	1%
	53,061	51,724	3%
帶利息貸款	(7,524)	(7,095)	6%
租賃負債	(3,149)	(3,023)	4%
其他負債	(2,659)	(2,406)	11%
	(13,332)	(12,524)	6%
淨資產	39,729	39,200	1%
代表			
股東資金	39,054	38,664	1%
非控股股東權益	675	536	26%
權益總額	39,729	39,200	1%

* 本集團已更改第三方租賃資產的會計政策，使用全面追溯法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，若干比較數字已予重列。相關會計政策變動之詳情於財務報表附註35披露。

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2019年12月31日的估值。

本集團的酒店、商用及其他物業於2019年12月31日的賬面價值與公允價值的概要，載於下頁的列表。

財務概論

	集團權益	2019		2018	
		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*
酒店物業**					
香港半島酒店	100%	12,252	9,919	12,360	9,954
紐約半島酒店	100%	2,278	1,686	2,356	1,689
王府半島酒店	76.6% [△]	1,449	1,439	1,614	1,590
東京半島酒店	100%	1,726	1,487	1,681	1,507
芝加哥半島酒店	100%	1,332	1,207	1,332	1,253
曼谷半島酒店	50%	744	668	676	615
馬尼拉半島酒店	77.4%	140	134	109	108
上海半島酒店 [#]	50%	2,878	2,410	2,964	2,548
巴黎半島酒店 [#]	20%	5,125	4,828	5,357	5,133
比華利山半島酒店 [#]	20%	2,632	390	2,632	434
		30,556	24,168	31,081	24,831
商用物業					
淺水灣綜合項目	100%	17,921	17,921	17,769	17,769
山頂凌霄閣	100%	1,445	1,445	1,467	1,467
聖約翰大廈	100%	1,207	1,207	1,198	1,198
上海公寓	100%	394	394	402	402
21 avenue Kléber	100%	698	698	711	711
The Landmark	70% ^{△△}	52	52	56	56
		21,717	21,717	21,603	21,603
其他物業					
泰國鄉村俱樂部高爾夫球場	50%	261	289	242	273
鵝園度假酒店、高爾夫球場及 空置土地	100%	298	284	296	277
位於泰國的空置土地	50%	472	472	433	433
其他	100%	390	210	392	214
		1,421	1,255	1,363	1,197
發展中的物業##					
倫敦半島酒店	100%	5,856	5,856	4,465	4,465
仰光半島酒店	70%	534	534	438	438
伊斯坦堡半島酒店 [#]	50%	843	843	594	594
		7,233	7,233	5,497	5,497
總市值／賬面值		60,927	54,373	59,544	53,128

* 不包括根據香港財務報告準則第16條：租賃資本化的使用權資產的賬面值

** 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

董事局認為，所有發展中物業的公允價值接近其賬面值

供出售的發展中物業

供出售的發展中物業包括倫敦半島酒店發展項目中的26間公寓。計劃中公寓的總樓面面積約為119,000平方呎。

於2019年12月31日，供出售的發展中物業的結餘為3,624百萬港元(2018年：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2019年12月31日，其他長期資產為2,351百萬港元(2018年：2,305百萬港元)，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2019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697百萬港元(2018年：1,178百萬港元)及7,524百萬港元(2018年：7,095百萬港元)，導致淨借貸6,827百萬港元(2018年：5,917百萬港元)。淨借貸增加主要由於發展中的項目所產生的資本開支所致。本集團於截至2019年12月31日止年度的資本支出的概要載於第78頁。

財務概論

現金流量

本集團截至2019年12月31日止年度之綜合現金流量表列於第177頁。

下表概述導致本集團於截至2019年12月31日止年度之主要現金流動。

百萬港元	2019	2018 (重列)*
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,390	1,680
營運資金變動淨額	(7)	24
稅項支付	(17)	(193)
營業項目的淨現金收入	1,366	1,511
現有資產的資本開支	(564)	(426)
扣除正常資本開支後的淨現金流入	802	1,085
新項目的資本開支	(1,330)	(1,208)
扣除股息及其他付款前的淨現金流出	(528)	(123)
股息支付	(107)	(55)
淨利息及其他支付／收入	(159)	(215)
融資前淨現金流出	(794)	(393)

* 本集團已更改第三方租賃資產的會計政策，使用全面追溯法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，若干比較數字已予重列。相關會計政策變動之詳情於財務報表附註36披露。

本集團現有資產開支的概要分析如下：

百萬港元	2019	2018
酒店		
王府半島酒店	72	56
芝加哥半島酒店(包括新的頂層酒廊)	38	105
香港半島酒店	63	50
其他	152	137
商用物業	42	37
會所與服務		
山頂纜車	169	22
其他	28	19
	564	426

本集團新項目及投資的概要分析如下：

百萬港元	2019	2018
倫敦半島酒店	1,074	951
仰光半島酒店	114	148
土耳其合資公司的資本注資	142	109
	1,330	1,208

資本承擔

本公司致力實行成立以來最重大的資本開支計劃，位於倫敦、伊斯坦堡及仰光的三間新酒店正在發展，山頂纜車升級項目亦在進行。於2019年12月31日，本集團的資本承擔為7,936百萬港元(2018年：8,642百萬港元)，佔本集團資產總值約15%。本公司能實施如此重大的資本開支計劃，部分基於資產基礎規模以及槓桿水平較低。

資本開支項目的資金一般來自營運現金流量及借貸。過去數年本集團已完成多項主要物業的翻新及升級，目前重點是新酒店項目及山頂纜車升級項目。

本集團於2019年12月31日的資本承擔於下表概述。

百萬港元	2019	2018
現有物業的正常資本承擔，包括本集團應佔的合資公司及聯營公司資本開支	607	898
新項目及特別項目		
— 山頂纜車升級	441	613
— 倫敦半島酒店	5,211	5,172
— 仰光半島酒店	849	947
— 伊斯坦堡半島酒店	828	1,012
	7,936	8,642

於2019年12月31日，本集團的尚未提取承諾信貸為6,878百萬港元(2018年：6,957百萬港元)。於結算日後，本集團額外取得1,826百萬港元的承諾信貸。尚未提取承諾信貸合共為8,704百萬港元，足以應付本公司的資本承擔。

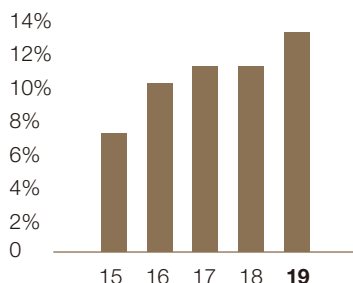
結算日後的非調整事項

集團在大中華區的業務，自新型冠狀病毒肺炎疫情在2020年1月底爆發以來，便一直受到負面影響。疫情及後更蔓延到世界各地，導致集團在世界各地的所有業務也受到波及。因各地政府發出旅遊禁令、實行隔離和封城措施，集團旗下大部份酒店收到大量的取消客房預訂，酒店餐廳也因而關閉。酒店業務、山頂綜合項目以及半島商品的收入都出現損壞性的下降。集團正專注研究各種可行的措施控制營運成本，以及在可能情況下延遲資本支出。我們將繼續監察集團現時仍維持在穩健水平的財務和流動資金狀況。

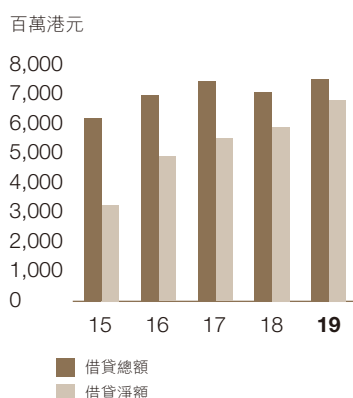
本集團截至2020年2月29日止兩個月的未經審核收入較2019年同期下降21%。根據現有資料，管理層估計，儘管已加強成本控制的力度及措施，但本集團將在2020年第一季度錄得經營虧損。隨著形勢不斷發展，實際影響可能有別於該等估算。

財務概論

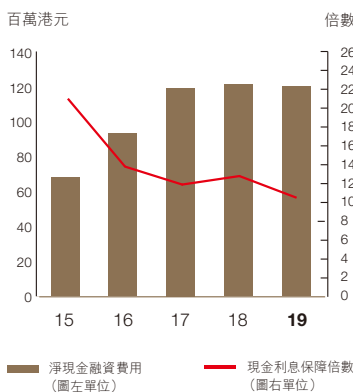
借貸淨額與資產總值比率



借貸總額及淨額



淨現金融資費用及利息保障倍數



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，對此已制訂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。本集團亦定期檢討其資本架構，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。2019年，本集團於全球拓展業務，故精簡其銀行賬戶結構，並開始採用全球現金匯集結構。本集團採取主動方法預測未來資金需求，倘需要資金，會評估市況及債務組合平均年期以確定最佳融資方式。

此外，本集團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。集團採取集中化策略，旨在將承諾借貸融資集中於香港總公司，以便集團內部共享未動用的借貸融資。

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。

2019年，借貸總額增至7,524百萬港元(2018年：7,095百萬港元)，主要由支付倫敦半島酒店建築成本所致，但部分被積極現金管理而達致的港元及美元還款所抵銷。綜合淨借貸由2018年的5,917百萬港元增加至6,827百萬港元。本集團的外借貸淨額與資產總值比率由2018年的11%增至13%。該比率繼續反映本集團的健康財務狀況。

儘管借貸淨額較2018年為高，由於英鎊較港元的借貸成本為低，2019年淨利息支付減少至120百萬港元(2018年：121百萬港元)。由於2019年的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利減少，按利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利減去租賃付款除以已付淨利息計算之現金利息保障倍數降至10.4倍(2018年：12.8倍)。

年內，本集團亦就其到期貸款進行再融資，該融資主要以美元及泰銖計值，新到期期限為1至3年。

年內，平均債務到期期限由3.7年減少至2.7年，部分原因是倫敦的貸款付款期限縮短。

我們積極管理集團的流動性，確保有足夠資金支付資本承擔，避免業務波動。此舉在當前市場環境下相當重要，因為香港示威活動及全球冠狀病毒疫情爆發目前對集團業務有所影響。2020年首三個月，本集團額外取得120百萬英鎊的承諾信貸，以應付倫敦半島酒店發展預算增加，同時獲得600百萬港元的承諾信貸，以支持集團資本開支和一般營運資金。基於這些措施，我們獲得充裕資金進行三間新酒店發展項目及山頂纜車升級項目。

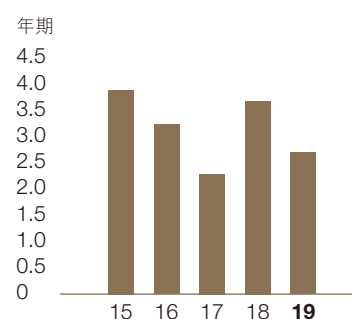
我們將繼續密切監察整體債務及現金流量情況，並相信維持審慎的財務比率乃應對無法預料的業務水平波動的最佳防禦措施。

於2019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：

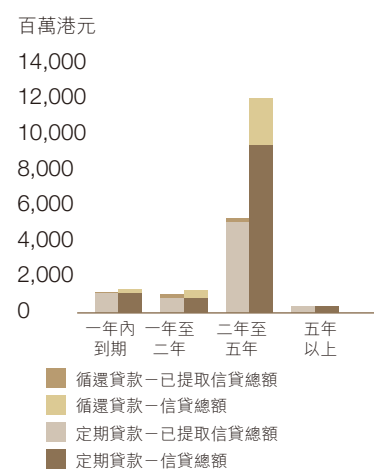
百萬港元	2019					2018	
	香港	其他亞洲 地區	美國	歐洲	英國	總值	總值
已併入綜合財務狀況表總借貸	1,283	2,615	690	523	2,413	7,524	7,095
本集團應佔總借貸(並未併入綜合財務狀況表)*:							
上海半島酒店(50%)	-	531	-	-	-	531	608
比華利山半島酒店(20%)	-	-	197	-	-	197	203
巴黎半島酒店(20%)	-	-	-	391	-	391	401
並未併入綜合財務狀況表借貸	-	531	197	391	-	1,119	1,212
已併入及並未併入綜合財務狀況表總借貸	1,283	3,146	887	914	2,413	8,643	8,307

* 指香港上海大酒店應佔借貸

加權平均債務還款期限



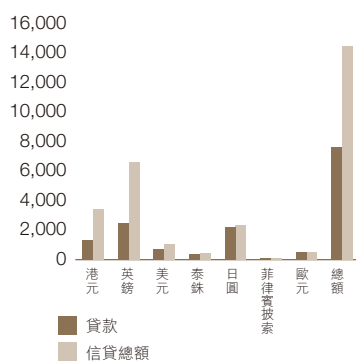
銀行信貸及貸款
(以種類及還款期分類)



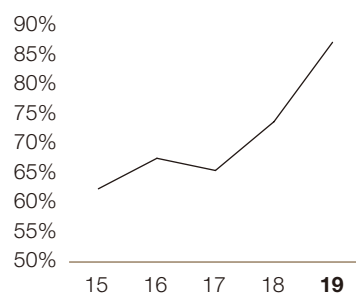
財務概論

銀行信貸額及貸款 (以貨幣分類)

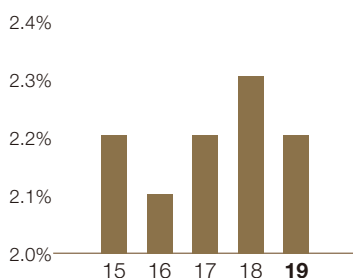
百萬港元



固定貸款佔貸款 總額的百分比 (就對沖作用作出調整)



加權平均總利率



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2019年12月31日，英鎊、日圓及港元借貸分別佔集團借貸總額的32%、29%及17%。其餘借貸主要為美元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歐元兌英鎊的風險。

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2019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86%(2018年：73%)，本年度加權平均總利率由2.3%略為下降至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2019年12月31日，本集團有名義金額總值3,442百萬港元之衍生工具(2018年：3,452百萬港元)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2020年6月29日派付末期股息每股9港仙。連同於2019年10月11日派發的2019年中期股息每股4港仙，2019財政年度的股息總額將為每股13港仙。

股價資料

於2020年3月17日，本公司的股票收市價為7.00港元，公司市值為114億港元(15億美元)，相對本公司股東應佔淨資產折讓71%，亦較經調整股東應佔淨資產折讓73%(請參閱第68頁)。

2019年的平均收市價為10.03港元，於2019年4月24日錄得最高股價12.08港元，並於2019年10月10日錄得最低股價7.35港元。