



泛海酒店集團有限公司



2019
中期報告

目錄

2	公司資料
3	財務摘要
4	管理層討論及分析
9	中期財務資料審閱報告
10	簡明綜合損益賬－未經審核
11	簡明綜合全面收益表－未經審核
12	簡明綜合資產負債表－未經審核
13	簡明綜合現金流量表－未經審核
14	簡明綜合權益變動報表－未經審核
15	中期財務資料附註
40	其他資料

公司資料

董事

執行董事

潘政先生 (主席)
林迎青博士 (副主席兼行政總裁)
潘海先生
潘洋先生
馮兆滔先生
吳維群先生

獨立非執行董事

葉志威先生
梁偉強先生，太平紳士
洪日明先生

審核委員會

洪日明先生 (主席)
梁偉強先生，太平紳士
葉志威先生

薪酬委員會

洪日明先生 (主席)
葉志威先生
林迎青博士

法定代表

林迎青博士
李大熙先生

公司秘書

李大熙先生

註冊辦事處

Victoria Place,
5th Floor,
31 Victoria Street,
Hamilton HM 10,
Bermuda

香港主要辦事處

香港
灣仔
駱克道33號
萬通保險大廈30樓

電話 2866 3336
傳真 2866 3772
網址 www.asiastandardhotelgroup.com
電郵 info@asia-standard.com.hk

主要往來銀行

中國銀行 (香港)
恒生銀行
滙豐銀行
中國工商銀行 (亞洲)
中國工商銀行 (加拿大)
大華銀行
集友銀行
富邦銀行 (香港)
上海商業銀行
新加坡銀行
摩根士丹利銀行
瑞士銀行
瑞士寶盛銀行
瑞士信貸銀行
德意志銀行

法律顧問

羅夏信律師事務所
香港
金鐘道95號
統一中心18樓

Appleby
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈2206至19室

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港中環
太子大廈22樓

百慕達股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor North,
Cedar House,
41 Cedar Avenue,
Hamilton HM 12,
Bermuda

股份登記及過戶香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712至1716號舖

(除另有註明外，金額以百萬港元列示)	截至九月三十日止六個月		變動
	二零一九年	二零一八年	
綜合損益賬			
收入	643	543	+18%
經營溢利	377	215	+75%
本公司股東應佔溢利	254	128	+98%
每股盈利－基本(港仙)	12.6	6.4	+97%

	二零一九年 九月三十日	二零一九年 三月三十一日	變動
綜合資產負債表			
資產總值	11,013	11,512	-4%
資產淨值	4,158	4,193	-1%
本公司股東應佔權益	4,159	4,195	-1%
債務淨額	6,165	6,639	-7%

五座(二零一九年三月三十一日：五座)營運中酒店物業以估值呈列之補充資料(附註)：

經重估資產總值	20,434	20,892	-2%
經重估資產淨值	13,579	13,574	-
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	45%	49%	-4%

附註：根據本集團之會計政策，營運中酒店物業乃按成本減累計折舊列賬。為提供有關本集團酒店物業投資之經濟價值之進一步資料，本集團謹此呈列計入該等酒店物業公平市值之未經審核之補充財務資料。由於香港稅制不包括資本增值稅，故未計入香港物業之相應遞延所得稅。

酒店物業由獨立專業估值行威格斯資產評估顧問有限公司於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日按公開市值基準重新估值。

管理層討論及分析



九龍皇悅酒店的行政開放式套房

業績

本集團截至二零一九年九月三十日止六個月之總收入為643,000,000港元，與去年同期相比增加18%。此增幅的主因是由於財務投資產生的收入增加，而其中部份被酒店收入減少所抵銷，因為在此期間社會動盪導致旅遊業市場氣氛疲弱。股東應佔溢利增加98%至254,000,000港元，此乃由於經擴大債務證券投資組合導致利息收入增加，及財務資產投資錄得投資收益淨額，而去年同期則錄得虧損淨額。此差額部份被酒店業務的毛利減少，以及因銀行借貸增加及市場利率上升而導致的融資成本增加所抵銷。

酒店業務

於回顧期內，本集團於香港的酒店業務受到本地政治事件的負面影響。入住率及平均房價已分別下降了13%及17%，導致毛利與去年同期相比有所下降。此不利影響部份受到於二零一八年十二月開業的尖沙咀皇悅卓越酒店的持續穩健發展所抵銷。

於二零一九年四月至二零一九年九月期間之累計訪港旅客及過夜旅客人數分別為29,000,000人次及12,000,000人次，前者下降8%，而後者下降14%。過夜訪港旅客持續以中國內地為主，佔總份額的69%，較去年同期則下降了15%。

截至二零一九年九月，香港酒店客房供應數目合共約83,100間，較去年同期增加3%。



九龍皇悅酒店全新的皇悅商務貴賓廳

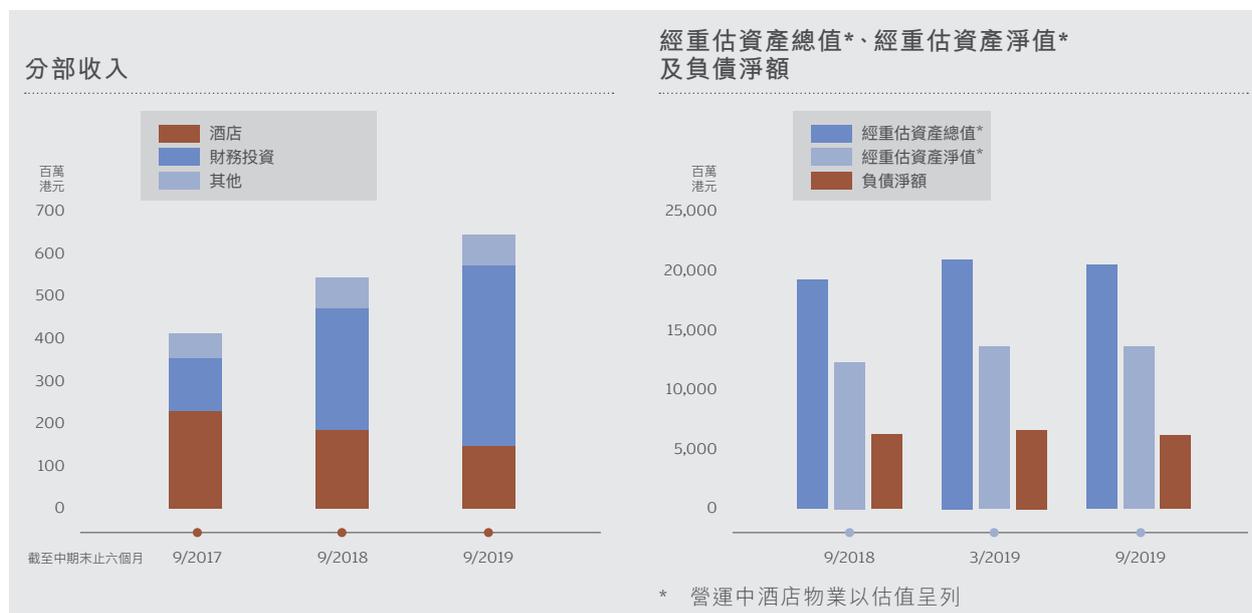
發展項目

位於溫哥華市中心商業核心地段Robson Street的Empire Landmark酒店的拆卸工程目前已基本完成，支撐及挖掘工程將於短期內施工。項目銷售自二零一八年初啟動後至二零一九年九月三十日止，當中的住宅單位銷售合同總金額約140,000,000加拿大元。

位於Empire Landmark酒店東側的另一處發展物業仍處於發展規劃階段。

本集團位於Alberni Street之合營企業住宅發展項目，目前仍在向當地部門申請取得發展及建築許可，該項目已於二零一九年六月獲得許可前函件(Prior to Letter)，其中詳細說明當地市議會批准頒發發展許可的條件。

另一項亦位於溫哥華市中心Alberni Street的合營發展項目正處於規劃階段，此計劃會發展為高級住宅單位以供銷售。修改土地用途的方案計劃於二零二零年初遞交予該市議會。



財務投資

於二零一九年九月三十日，本集團之財務投資組合絕大部分由上市證券組成，金額為6,395,000,000港元（二零一九年三月三十一日：6,987,000,000港元）。該投資組合期內價值減少的主因是由於期間錄得證券減持淨額及按市價計算公平價值之虧損所導致。

投資組合中約96%為上市債務證券（其中大部分由在中國經營房地產業務的公司發行），約3%為上市股本證券，及1%為非上市基金證券。該等投資組合3%以港元及97%以美元計值。

於回顧期間內，投資組合產生合共422,000,000港元（二零一八年：266,000,000港元）之利息及股息收入。利息及股息收入增加乃由於新增之投資令債務投資組合規模擴大。投資收益淨額18,000,000港元（二零一八年：虧損淨額56,000,000港元）已計入損益賬中，而上市債務證券按市值估值的虧損229,000,000港元，則於投資儲備內確認。

財務回顧

本集團的融資及庫務活動實行企業中央管理。於二零一九年九月三十日，本集團擁有約36億港元之現金及未提取銀行融資額度。

本集團賬面資產總值為11,013,000,000港元（二零一九年三月三十一日：11,512,000,000港元）。根據獨立估值，於二零一九年九月三十日，香港酒店物業之重估總值為12,294,000,000港元，較二零一九年三月三十一日之估值下降0.03%。本集團經計及香港酒店物業市值之經重估資產總值為20,434,000,000港元（二零一九年三月三十一日：20,892,000,000港元）。

資產淨值賬面金額為4,158,000,000港元（二零一九年三月三十一日：4,193,000,000港元），該減少主要由於股東權益項下其他全面收益項目，確認若干財務投資（主要為上市債務證券）之未變現公平價值變動，扣除預期信貸虧損及減值開支。經計及營運中酒店物業之市值後，本集團經重估資產淨值為13,579,000,000港元（二零一九年三月三十一日：13,574,000,000港元）。

綜合負債淨額（負債總額減現金結餘）為6,165,000,000港元（二零一九年三月三十一日：6,639,000,000港元）。負債總額包括銀行借貸6,226,000,000港元及可換股票據205,000,000港元。銀行借貸總額之99%或6,152,000,000港元以港元計值，而餘下1%或相等於74,000,000港元則以外幣計值，該等借貸乃因海外業務及財務資產投資而產生。利息成本總額因市場利率上升及銀行借貸增加而相應增加。

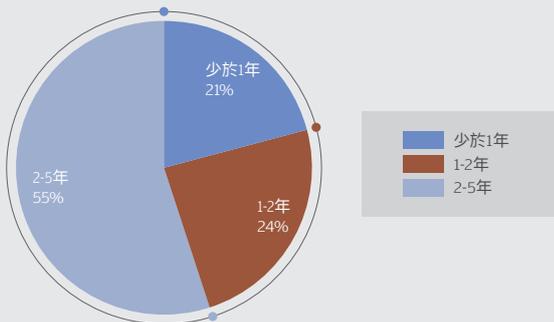
銀行借貸總額中，11%為循環貸款（其中10%為有抵押），68%為有抵押之定期貸款，而餘下21%為無抵押之定期貸款。本集團之銀行借貸到期日分佈於不同年期，最長為5年。其中21%須於一年內償還，24%須於一至兩年內償還，及55%須於三至五年內償還。母公司集團持有本集團之可換股票據，佔負債總額3%，乃無抵押及須於二零四七年二月償還。

於二零一九年九月三十日，本集團之流動資產淨值為5,595,000,000港元（二零一九年三月三十一日：5,231,000,000港元），銀行結餘與上市可售證券合共為6,575,000,000港元，為12個月到期銀行借貸1,292,000,000港元的5.1倍。

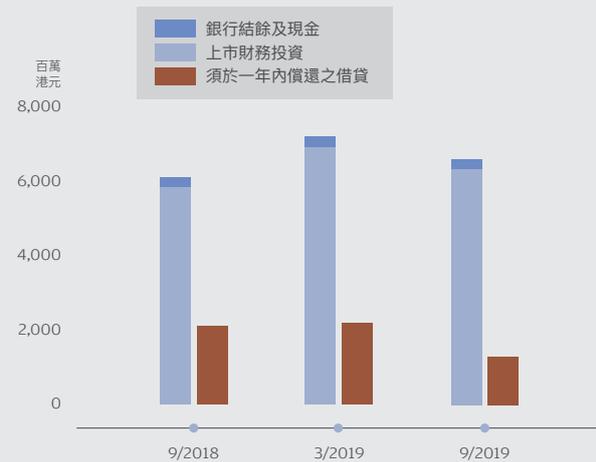
本集團資產負債比率（以負債淨額佔經重估資產淨值之百分比表示）為45%（二零一九年三月三十一日：49%）。

於二零一九年九月三十日，為本集團之銀行信貸作抵押之酒店物業、發展中之待售物業及財務資產之賬面值為5,198,000,000港元（二零一九年三月三十一日：4,559,000,000港元）。

銀行借貸還款期



流動資金及現金儲備



管理層討論及分析

人力資源

於二零一九年九月三十日，本公司及其附屬公司之全職僱員總數為約290名（二零一九年三月三十一日：300名）。除薪金外，本集團亦向其僱員提供其他福利，包括保險、購股權、醫療計劃、退休金計劃及其他福利。

展望

就本集團於香港的酒店業務而言，由於旅遊業市場氣氛可能需要一段時間才有好轉，管理層繼續採取短期與長期行動以控制成本及提高效率。本集團持有之固定收入財務投資組合所產生的強勁和經常性之盈利及現金流足以抵銷此負面影響。

加拿大溫哥華物業市場有穩定的經濟表現及人口增長作支撐，預期仍將保持吸引力。

儘管中國經濟前景因貿易關係持續緊張仍有不明朗因素，中國政府不斷實施的支持性財政及貨幣政策與穩健的勞動力市場將提供緩衝的空間以避免經濟增長放緩。

管理層將持續監察宏觀經濟發展趨勢及未來風險，同時對本集團於瞬息萬變的環境中之表現持謹慎樂觀態度。

致泛海酒店集團有限公司董事會
(於百慕達註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們»)已審閱列載於第10至39頁的中期財務資料,此中期財務資料包括泛海酒店集團有限公司(以下簡稱「貴公司»)及其附屬公司(以下統稱「貴集團»)於二零一九年九月三十日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的簡明綜合損益賬、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動報表和簡明綜合現金流量表,以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論,並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢,及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小,故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此,我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱,我們並無發現任何事項,令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港,二零一九年十一月二十八日

簡明綜合損益賬－未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貨品銷售、服務及其他收入		229,810	284,702
利息收入		413,053	257,841
總收入	6	642,863	542,543
銷售成本		(131,867)	(139,499)
毛利		510,996	403,044
銷售及行政開支		(80,841)	(79,566)
折舊		(70,502)	(52,398)
投資收益／(虧損)淨額	7	17,811	(55,662)
經營溢利		377,464	215,418
融資成本淨額	9	(121,056)	(81,411)
應佔合營企業盈利減虧損		1,330	1,368
除所得稅前溢利		257,738	135,375
所得稅開支	10	(3,849)	(6,889)
期內溢利		253,889	128,486
應佔：			
本公司股東		253,518	128,258
非控股權益		371	228
		253,889	128,486
每股盈利(港仙)			
基本	12	12.6	6.4
攤薄	12	5.5	2.8

簡明綜合全面收益表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
期內溢利	253,889	128,486
其他全面(支出)/收益		
已予重新分類或日後可能重新分類為損益之項目：		
以公平價值計入其他全面收益的債務證券之公平價值虧損淨額	(257,958)	(441,437)
匯兌差額	4,501	3,126
應佔合營企業之匯兌差額	4,777	(2,533)
將不會重新分類為損益之項目：		
以公平價值計入其他全面收益的股本證券之公平價值虧損淨額	(10,668)	(19,049)
	(259,348)	(459,893)
期內全面支出總額	(5,459)	(331,407)
應佔：		
本公司股東	(6,193)	(330,790)
非控股權益	734	(617)
	(5,459)	(331,407)

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	3,017,094	3,064,654
合營企業		496,745	456,251
財務投資	15	218,616	211,006
遞延所得稅資產		14,771	11,441
		3,747,226	3,743,352
流動資產			
發展中之待售物業		529,119	456,141
存貨		20,718	21,615
貿易及其他應收款項	14	267,339	232,163
可退回所得稅		4,795	3,176
財務投資	15	6,176,683	6,776,265
銀行結餘及現金		267,085	278,913
		7,265,739	7,768,273
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	99,294	86,551
合約負債		198,712	199,405
應付非控股權益款項		43,764	39,225
借貸	17	1,291,870	2,188,044
應付所得稅		37,000	23,878
		1,670,640	2,537,103
流動資產淨值		5,595,099	5,231,170
非流動負債			
長期借貸	17	4,934,451	4,531,011
租賃負債		3,349	-
可換股票據	18	205,447	199,126
遞延所得稅負債		40,757	51,203
		5,184,004	4,781,340
資產淨值		4,158,321	4,193,182
權益			
股本	19	40,361	40,361
儲備	20	4,118,961	4,154,556
本公司股東應佔權益		4,159,322	4,194,917
非控股權益		(1,001)	(1,735)
		4,158,321	4,193,182

簡明綜合現金流量表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自經營活動之現金流量		
經營產生／(所用)之現金淨額	843,800	(1,257,062)
已付所得稅淨額	(3,841)	(2,669)
已付利息	(110,799)	(79,450)
已收銀行存款及應收貸款之利息	335	269
經營活動產生／(所用)之現金淨額	729,495	(1,338,912)
來自投資活動之現金流量		
購入財務投資	(17,733)	(82,960)
物業、廠房及設備增加淨額	(13,047)	(37,818)
於合營企業之投資增加	(11,541)	(80,579)
墊款予合營企業	(22,845)	(128,292)
投資活動所用之現金淨額	(65,166)	(329,649)
來自融資活動之現金流量		
提取長期借貸	544,944	1,585,914
償還長期借貸	(138,000)	(894,500)
短期借貸(減少)／增加淨額	(907,115)	887,736
非控股權益注資	4,539	38,670
已付股東股息	(13,117)	(12,915)
付予可換股票據持有人票息	(16,285)	(16,016)
融資活動(所用)／產生之現金淨額	(525,034)	1,588,889
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	139,295	(79,672)
期初之現金及現金等價物	112,965	190,892
匯率變動	665	1,017
期末之現金及現金等價物	252,925	112,237
現金及現金等價物之結餘分析		
銀行結餘及現金(不包括受限制銀行結餘)	252,925	112,237

簡明綜合權益變動報表－未經審核

	本公司股東應佔權益				
	股本 千港元	儲備 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	總額 千港元
於二零一八年三月三十一日	40,361	3,878,338	3,918,699	-	3,918,699
以公平價值計入其他全面收益之財務資產之公平 價值虧損淨額	-	(460,486)	(460,486)	-	(460,486)
匯兌差額	-	3,126	3,126	-	3,126
應佔合營企業之匯兌差額	-	(1,688)	(1,688)	(845)	(2,533)
期內溢利	-	128,258	128,258	228	128,486
期內全面支出總額	-	(330,790)	(330,790)	(617)	(331,407)
二零一八年度末期股息	-	(12,915)	(12,915)	-	(12,915)
付予可換股票據持有人票息	-	(16,016)	(16,016)	-	(16,016)
與擁有人的交易總額	-	(28,931)	(28,931)	-	(28,931)
於二零一八年九月三十日	40,361	3,518,617	3,558,978	(617)	3,558,361
於二零一九年三月三十一日	40,361	4,154,556	4,194,917	(1,735)	4,193,182
以公平價值計入其他全面收益之財務資產之公平 價值虧損淨額	-	(268,626)	(268,626)	-	(268,626)
匯兌差額	-	4,501	4,501	-	4,501
應佔合營企業之匯兌差額	-	4,414	4,414	363	4,777
期內溢利	-	253,518	253,518	371	253,889
期內全面支出總額	-	(6,193)	(6,193)	734	(5,459)
二零一九年度末期股息	-	(13,117)	(13,117)	-	(13,117)
付予可換股票據持有人票息	-	(16,285)	(16,285)	-	(16,285)
與擁有人的交易總額	-	(29,402)	(29,402)	-	(29,402)
於二零一九年九月三十日	40,361	4,118,961	4,159,322	(1,001)	4,158,321

1 一般資料

本公司為一間於百慕達註冊成立的有限公司，並於香港聯合交易所有限公司（「港交所」）上市。其註冊辦事處地址為香港灣仔駱克道33號萬通保險大廈30樓。

2 編製基準

截至二零一九年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料（「中期財務資料」）乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製，並須與截至二零一九年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀，該財務報表已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。

3 採納新訂香港財務報告準則

編製本中期財務資料時所用之會計政策及計算方法與截至二零一九年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟採納以下於截至二零二零年三月三十一日止財政年度首次生效且與本集團業務相關，並於二零一九年一月一日或之後開始之會計期間強制生效之新準則除外：

香港財務報告準則第16號租賃

自二零一九年四月一日起採納香港財務報告準則第16號會導致會計政策變動及財務報表所確認金額的調整。根據香港財務報告準則第16號的過渡性條文，相關比較數字並無重新呈列。

採納香港財務報告準則第16號的影響如下：

	千港元
於二零一九年四月一日之經營租賃承擔	10,451
於初始應用日期以承租人的增量借款利率貼現 減：以直線法確認為開支之短期租賃	10,206 (1,827)
於二零一九年四月一日確認的租賃負債	8,379
其中為：	
流動－計入貿易及其他應付款項	5,909
非流動－租賃負債	2,470
	8,379

3 採納新訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

租賃的相關使用權資產是在假設新規則已一直應用的情況下，按修訂的追溯法計量。其他使用權資產以租賃負債的等額計量，並根據二零一九年三月三十一日於財務報表確認與該租賃相關的任何預付或應計租賃付款數額進行調整。

於採納香港財務報告準則第16號後，本集團將先前於「土地及樓宇」項下於香港之租賃土地重新分類至使用權資產作呈列用途。

於二零一九年四月一日，會計政策改變對簡明綜合資產負債表中以下項目造成影響：

簡明綜合資產負債表(摘錄)

	採納香港財務報告準則第16號的影響			
	之前呈列 千港元	重新分類 千港元	確認租賃 千港元	經調整 千港元
資產				
物業、廠房及設備				
土地及樓宇	2,885,275	(2,885,275)	-	-
樓宇	-	859,118	-	859,118
使用權資產	-	2,026,157	8,379	2,034,536
負債				
流動—貿易及其他應付款項	86,551	-	5,909	92,460
非流動—租賃負債	-	-	2,470	2,470

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已採用該準則所允許的以下實際權宜措施：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一折現率
- 對於在二零一九年四月一日餘下租賃期少於十二個月的經營租賃的會計處理方法是將該等租賃作為短期租賃，及
- 在初始應用日期，於計量使用權資產時排除初始直接成本

就二零一九年四月一日開始之財務期間，並無其他準則及詮釋對本集團有重大影響。

4 財務風險管理

(I) 財務風險因素

本集團之業務承受各種財務風險：市場風險（包括外匯風險、價格風險及現金流量利率風險）、信貸風險及流動資金風險。自截至二零一九年三月三十一日止年度以來，本集團之整體風險管理並無變動。

本中期財務資料並無包括於年度財務報表所規定之其他財務風險管理資料及披露資料，故應與本集團於二零一九年三月三十一日之年度財務報表一併閱讀。

(II) 公平價值估計

下表分析使用估值法按公平價值計量之金融工具。不同級別已界定如下：

- 相同資產或負債在交投活躍市場之報價（未調整）（第一級）。
- 有關資產或負債之輸入值並非包括於第一級內之報價，惟可直接（價格）或間接（自價格引申）被觀察（第二級）。
- 有關資產或負債之輸入值並非依據可觀察之市場數據（即無法觀察之輸入值）（第三級）。

4 財務風險管理 (續)

(II) 公平價值估計 (續)

下表呈列本集團以公平價值計量之金融工具：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元
於二零一九年九月三十日			
資產			
以公平價值計入其他全面收益 (「以公平價值計入其他全面收益」) 之財務資產	184,094	6,122,815	-
以公平價值計入損益賬 (「以公平價值計入損益賬」)之財務資產	-	53,868	34,522
	184,094	6,176,683	34,522
於二零一九年三月三十一日			
資產			
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	194,762	6,401,622	-
以公平價值計入損益賬之財務資產	293,215	564	97,108
	487,977	6,402,186	97,108

4 財務風險管理（續）

(iii) 公平價值估計（續）

截至二零一九年九月三十日止六個月內，第一級、第二級與第三級公平價值計量之間概無轉撥，除賬面值為80,864,000港元之財務投資由第三級重新分類至第二級。

- 第一級內之金融工具

於活躍市場買賣之金融工具（如上市股本證券）之公平價值乃根據於結算日之市場報價計算。倘該等報價可即時及定期從證券交易所、經銷商、經紀獲得，且該等報價公平反映實際及定期發生的市場交易，則該市場被視為活躍。本集團所持財務資產採用之市場報價為當期買盤價，而財務負債之適當市場報價為當期賣盤價。該等工具被分入第一級。

- 第二級內之金融工具

並非於活躍市場買賣之金融工具（場外投資及衍生工具）之公平價值乃採用最新的交易價格或估值技巧釐定。就判斷是否為活躍市場之考量因素包括（但不限於）交易活動之規模及頻率、價格可獲得性及買賣差價大小。本集團採用多種不同方法及根據各結算日當時之市況作出假設。該等估值技巧盡量利用可取得的可觀察市場數據，盡量少依賴實體的特定估計。倘計算工具公平價值所需之所有重大輸入數據均可觀察，則該工具被分入第二級。

第二級投資包括並非於活躍市場買賣及／或須受轉讓限制規限之持倉，估值可予調整以反映非流通性及／或不可轉讓，並一般根據可獲得之市場資料作出。

- 第三級內之金融工具

倘一項或多項重大輸入值並非依據可觀察之市場數據，則該等工具被分入第三級。

第三級工具包括並非在活躍市場交易的非上市基金。該等工具的公平價值之釐定，乃使用適用估值技巧及參考近期交易中財務機構之市場報價及資產價值和其他交易價格。

5 重大會計評估及判斷

管理層於編製本簡明綜合中期財務資料時，就本集團應用之會計政策所作出之重大判斷以及估計不明朗因素之主要來源，與截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務報表所應用者相同。

6 分類資料

本集團之主要業務為酒店業務、物業發展及證券投資。收入包括來自酒店及旅遊業務之收入、利息收入及股息收入。

經營分類按照與向主要經營決策者提供之內部報告一致之方式報告。主要經營決策者負責就經營分類分配資源及評估表現。經營分類乃根據主要經營決策者審閱之報告釐定。

本集團分為三大主要可呈報經營分類，包括酒店業務、物業發展及財務投資。由於本集團之旅遊業務分類佔本集團總年度業績不足10%，本業務分類不作單獨呈報。分類資產主要包括物業、廠房及設備、存貨、貿易及其他應收款項、發展中之待售物業、合營企業以及財務投資。分類負債主要包括借貸、貿易及其他應付款項、租賃負債、合約負債及應付非控股權益款項。

6 分類資料 (續)

	酒店業務 千港元	物業發展 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
截至二零一九年九月三十日止六個月					
分類收入	149,275	424	421,912	71,252	642,863
分類業績之貢獻	43,197	(2,671)	420,097	1,824	462,447
折舊	(56,624)	(9,270)	-	(4,608)	(70,502)
投資收益淨額	-	-	17,811	-	17,811
應佔合營企業盈利減虧損	-	1,541	-	(211)	1,330
分類業績	(13,427)	(10,400)	437,908	(2,995)	411,086
未能分類公司開支					(32,292)
融資成本淨額					(121,056)
除所得稅前溢利					257,738
截至二零一八年九月三十日止六個月					
分類收入	186,835	-	282,005	73,703	542,543
分類業績之貢獻	80,703	(13,042)	281,308	1,207	350,176
折舊	(40,325)	(10,865)	-	(1,208)	(52,398)
投資虧損淨額	-	-	(55,662)	-	(55,662)
應佔合營企業盈利減虧損	-	1,675	-	(307)	1,368
分類業績	40,378	(22,232)	225,646	(308)	243,484
未能分類公司開支					(26,698)
融資成本淨額					(81,411)
除所得稅前溢利					135,375

附註：

酒店業務收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
房間租金	130,282	159,935
食物及飲品	14,687	20,779
配套服務	365	346
場所租金	3,941	5,775
	149,275	186,835

中期財務資料附註

6 分類資料 (續)

	業務分類				未能分類 千港元	總額 千港元
	酒店業務 千港元	物業發展 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元		
於二零一九年九月三十日						
資產	3,020,523	1,061,711	6,591,832	33,414	305,485	11,012,965
資產包括：						
合營企業	-	496,392	-	353	-	496,745
截至二零一九年九月三十日止六個月 所添置之非流動資產*	8,390	12,047	-	19	5,480	25,936
負債						
借貸	3,588,840	74,229	577,970	-	1,985,282	6,226,321
其他負債						628,323
						6,854,644
於二零一九年三月三十一日						
資產	3,077,809	1,121,369	7,163,831	12,162	136,454	11,511,625
資產包括：						
合營企業	-	455,686	-	565	-	456,251
截至二零一八年九月三十日止六個月 所添置之非流動資產*	35,550	209,213	-	37	449	245,249
負債						
借貸	3,407,533	73,491	773,684	-	2,464,347	6,719,055
其他負債						599,388
						7,318,443

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

6 分類資料 (續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入		
香港	220,527	260,538
海外	422,336	282,005
	642,863	542,543
	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
非流動資產*		
香港	3,000,242	3,040,392
海外	513,597	480,513
	3,513,839	3,520,905

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

中期財務資料附註

7 投資收益／（虧損）淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
以公平價值計入損益賬之財務資產		
－市場價格變動產生之未變現（虧損）／收益淨額	(27,480)	19,865
－未變現匯兌收益／（虧損）淨額	465	(916)
－已變現收益／（虧損）淨額（附註(a)）	33,995	(4,075)
	6,980	14,874
以公平價值計入其他全面收益之財務資產		
－未變現匯兌虧損淨額	(4,907)	(16,174)
－已變現收益淨額（附註(b)）	9,222	1,973
－預期信貸虧損及其他信貸減值撥備變動	6,516	(56,335)
	10,831	(70,536)
	17,811	(55,662)

附註：

(a)	以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益／（虧損）淨額		
	代價總額	327,210	268,245
	投資成本	(196,633)	(417,790)
	收益／（虧損）總額	130,577	(149,545)
	（減）／加：於過往年度確認之未變現（收益）／虧損淨額	(96,582)	145,470
	於本期間確認之已變現收益／（虧損）淨額	33,995	(4,075)
(b)	以公平價值計入其他全面收益之財務資產之已變現收益淨額		
	代價總額	1,195,384	81,635
	投資成本	(1,181,146)	(77,043)
	收益總額	14,238	4,592
	轉撥自投資重估儲備	(5,016)	(2,619)
	於本期間確認之已變現收益淨額	9,222	1,973

7 投資收益／（虧損）淨額（續）

財務投資之投資收益／（虧損）淨額之補充資料：

期內，本集團已終止確認／出售1項股本證券及5項債務證券。佔大部分已變現收益之已出售／贖回／交換證券列於下文：

	已變現 （虧損）／收益 千港元
股本證券	
花旗集團（「花旗集團」）	33,995
債務證券	
佳源國際控股有限公司（「佳源」）12厘票據	6,852
鑫苑置業有限公司（「鑫苑」）9.875厘票據	3,372
花樣年控股集團有限公司（「花樣年」）12厘票據	(1,125)
其他	123
	43,217

花旗集團為一間提供金融服務之環球銀行，其股份於紐約證券交易所（「紐約證交所」）上市（股份代號：C），被標準普爾評級服務（「標準普爾」）評級為「BBB+」。

佳源主要於中國從事物業發展及物業投資。其股份於港交所上市（股份代號：2768）。該等票據於交換為新票據時終止確認。該等終止確認之票據於交換時被穆迪投資者服務公司（「穆迪」）評級為「Caa2」及於港交所上市。新票據其後被穆迪評級為「B3」及於港交所上市。

鑫苑主要於中國從事物業發展、物業投資及提供物業管理服務。其股份於紐約證交所上市（股份代號：XIN）。該等終止確認之票據被標準普爾評級為「B-」及於新加坡證券交易所（「新加坡證交所」）上市。

花樣年主要於中國從事物業發展、物業投資、物業代理服務、物業經營服務及酒店營運。其股份於港交所上市（股份代號：1777）。該等終止確認之票據被穆迪評級為「B3」及於新加坡證交所上市。

期內未變現（虧損）／收益乃來自於二零一九年九月三十日持有之財務投資（包括25項已上市證券及4項非上市基金）之公平價值變動。詳情請參閱附註15。

中期財務資料附註

7 投資收益／(虧損)淨額(續)

截至九月三十日止六個月未變現(虧損)／收益概要：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
上市股本證券	-	19,073
上市債務證券	(4,843)	(16,090)
非上市基金	(27,079)	(208)
	(31,922)	2,775

8 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入		
酒店大樓之經營租約租金收入	3,941	5,775
以公平價值計入其他全面收益之財務資產之利息收入		
— 上市投資	412,332	257,572
股息收入		
— 上市投資	9,304	8,414
開支		
所售貨品成本	3,340	6,009
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註)	68,696	61,531

附註：

僱員福利開支		
工資及薪金	68,747	61,067
退休福利成本	2,132	2,041
	70,879	63,108
於發展中之待售物業項下資本化	(2,183)	(1,577)
	68,696	61,531

9 融資成本淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	(93,453)	(63,733)
短期銀行貸款及透支	(19,467)	(16,629)
租賃負債	(159)	-
可換股票據	(6,932)	(6,536)
利息資本化	8,843	9,065
	(111,168)	(77,833)
其他附帶之借貸成本	(9,873)	(8,189)
借貸產生之外匯(虧損)/收益淨額	(15)	4,611
	(121,056)	(81,411)

10 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	(7,395)	(6,803)
海外利得稅	-	(1,387)
過往年度撥備不足	(7,949)	-
	(15,344)	(8,190)
遞延所得稅抵免	11,495	1,301
	(3,849)	(6,889)

香港利得稅乃就本期間之估計應課稅溢利按16.5% (二零一八年: 16.5%) 之稅率作出撥備。海外利得稅乃按本集團經營所在國家之本期間估計應課稅溢利及現行稅率計算。

中期財務資料附註

11 股息

董事會不建議派發截至二零一九年九月三十日止六個月之中期股息（二零一八年：無）。

12 每股盈利

每股盈利乃按本公司股東應佔溢利除以加權平均股份數目計算。

期內每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
計算每股基本盈利之本公司股東應佔溢利	253,518	128,258
可攤薄潛在股份之影響：		
節減可換股票據利息開支	6,932	6,536
計算每股攤薄盈利之本公司股東應佔溢利	260,450	134,794
	股份數目	
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	2,018,040,477	2,018,040,477
可攤薄潛在股份之影響：		
假設已行使之本公司購股權	951,379	7,127,955
假設可換股票據於期初獲兌換	2,693,120,010	2,693,120,010
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	4,712,111,866	4,718,288,442
每股基本盈利（港仙）	12.6	6.4
每股攤薄盈利（港仙）	5.5	2.8

13 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 千港元	樓宇 千港元	廠房及設備 千港元	使用權資產 千港元	總額 千港元
成本值					
於二零一九年三月三十一日	3,744,829	-	629,524	-	4,374,353
採納香港財務報告準則第16號					
重新分類租賃土地	(3,744,829)	1,155,998	-	2,588,831	-
確認租賃	-	-	-	8,379	8,379
於二零一九年四月一日	-	1,155,998	629,524	2,597,210	4,382,732
匯兌差額	-	-	470	10	480
添置	-	-	9,583	4,812	14,395
出售	-	-	(61)	-	(61)
於二零一九年九月三十日	-	1,155,998	639,516	2,602,032	4,397,546
累計折舊					
於二零一九年三月三十一日	859,554	-	450,145	-	1,309,699
採納香港財務報告準則第16號					
重新分類租賃土地	(859,554)	296,880	-	562,674	-
於二零一九年四月一日	-	296,880	450,145	562,674	1,309,699
匯兌差額	-	-	301	2	303
本期間支出	-	15,892	26,363	28,247	70,502
出售	-	-	(52)	-	(52)
於二零一九年九月三十日	-	312,772	476,757	590,923	1,380,452
賬面淨值					
於二零一九年九月三十日	-	843,226	162,759	2,011,109	3,017,094
於二零一九年三月三十一日	2,885,275	-	179,379	-	3,064,654

13 物業、廠房及設備（續）

附註：

(a) 於二零一九年九月三十日，賬面值為2,873,702,000港元（二零一九年三月三十一日：2,917,497,000港元）之酒店物業已抵押予銀行以獲得銀行借貸。

(b) 營運中酒店物業估值之補充資料：

根據本集團之會計政策，五間（二零一九年三月三十一日：五間）營運中酒店物業之賬面值為2,873,702,000港元（二零一九年三月三十一日：2,917,497,000港元）。

根據由獨立專業估值行威格斯資產評估顧問有限公司（「威格斯」）進行之估值，酒店物業之公開市值總額（按最高及最佳使用基準）為12,294,400,000港元（二零一九年三月三十一日：12,297,900,000港元）。根據香港財務報告準則第13號，就披露而言，估值被視為第三級層級。

威格斯使用折現現金流量法，此乃評估該等物業市場價值最適當之估值方法，因為該方法更準確反映收益物業之具體特徵，如入住率、平均房價、收入增長潛力及全部開支，惟受限於未來市場經濟狀況。

營運中酒店物業估值之補充資料僅供閱讀者參考，並不構成香港會計準則第16及17號之披露規定。

14 貿易及其他應收款項

本集團之貿易及其他應收款項包括應收貿易賬款、應收貸款、應計利息及應收股息、按金及預付款項。

本集團之應收貿易賬款為7,224,000港元（二零一九年三月三十一日：20,919,000港元）。本集團給予客戶之信貸期各異，一般根據個別客戶之財政能力釐定。本集團定期對客戶進行信用評估，以有效管理與應收貿易賬款相關之信貸風險。

應收貿易賬款經扣除虧損撥備之賬齡分析如下：

	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
0個月至6個月	7,033	20,784
7個月至12個月	137	56
12個月以上	54	79
	7,224	20,919

15 財務投資

	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
非流動資產		
股本證券－於香港上市	184,094	194,762
非上市基金	34,522	16,244
	218,616	211,006
流動資產		
債務證券		
－於新加坡上市	5,432,972	5,887,977
－於歐洲上市	450,943	391,101
－於香港上市	239,527	123,108
	6,123,442	6,402,186
股本證券－於美國上市	-	293,215
非上市基金	53,241	80,864
	6,176,683	6,776,265
	6,395,299	6,987,271

中期財務資料附註

15 財務投資 (續)

財務投資分為以下類別：

	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
非流動資產		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	184,094	194,762
以公平價值計入損益賬之財務資產	34,522	16,244
	218,616	211,006
流動資產		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	6,122,815	6,401,622
以公平價值計入損益賬之財務資產	53,868	374,643
	6,176,683	6,776,265
	6,395,299	6,987,271
財務投資以下列貨幣計值：		
美元	6,194,365	6,791,945
港元	184,094	194,762
日圓	16,213	-
歐元	627	564
	6,395,299	6,987,271

15 財務投資（續）

財務投資之補充資料：

債務證券

於二零一九年九月三十日，本集團持有25項（二零一九年三月三十一日：25項）債務證券，該等證券均為上市證券，其中19項於新加坡上市、4項於香港上市及2項於歐洲上市。按照市值計算之估值超過98%（二零一九年三月三十一日：超過99%）為23項（二零一九年三月三十一日：24項）債務證券乃由以中國為基地之房地產之公司發行，該等公司除1間並無上市之外，其餘均為上市公司。

於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日財務投資之債務證券概要及截至二零一九年及二零一八年九月三十日止六個月其相應未變現虧損及利息收入如下：

	於二零一九年 九月三十日 千港元	於二零一九年 三月三十一日 千港元
票據本金額	6,765,129	6,818,698
投資成本	6,568,836	6,607,976
市值	6,123,442	6,402,186
票息	7.75%至15.5%	7.75%至15.5%
到期日	至 二零二五年六月	至 二零二五年六月
評級	未評級至B	未評級至B

	截至九月三十日止六個月 二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
利息收入	412,332	257,572
未變現虧損		
— 至損益賬	(4,843)	(16,090)
— 至其他全面收益	(228,918)	(482,898)

於二零一九年九月三十日，25項（二零一八年九月三十日：18項）上市債務證券於截至二零一九年九月三十日止六個月未變現公平價值淨虧損為234,000,000港元（二零一八年：499,000,000港元）。合共18項（二零一八年：17項）債務證券錄得未變現公平價值虧損，其餘7項（二零一八年：1項）債務證券則錄得未變現公平價值收益。

15 財務投資 (續)

債務證券 (續)

於二零一九年九月三十日，於本集團之財務投資中，按市值入賬之最大單一債務證券佔本集團經重估資產總值之約8.4% (二零一九年三月三十一日：8.6%)，而所持有之按市值入賬之五大債務證券佔約18.9% (二零一九年三月三十一日：19.0%)。剩餘20項債務證券佔本集團經重估資產總值之11.0%，而每項均低於1.9%。

於二零一九年九月三十日持有之五大債務證券列示如下：

	市值				截至九月三十日止六個月之 未變現虧損		截至九月三十日止六個月之 利息收入	
	二零一九年 九月三十日	估債務證券 組合百分比	二零一九年 三月三十一日	估債務證券 組合百分比	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	千港元		千港元		千港元	千港元	千港元	千港元
佳兆業9.375厘票據	1,716,308	28%	1,789,320	28%	(73,012)	(284,078)	100,966	89,189
融信11.25厘票據	830,252	14%	832,150	13%	(1,898)	-	44,780	-
當代置業15.5厘票據	475,632	8%	489,840	8%	(14,208)	-	34,224	-
佳源11.375厘票據	450,316	7%	-	-	(4,725)	-	28,270	-
鑫苑8.875厘票據	393,700	6%	424,661	7%	(30,961)	(21,942)	28,234	13,319

「佳兆業9.375厘票據」由佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業」)所發行，固定票面年利率為9.375厘。其以美元(「美元」)計值，並於二零二四年六月三十日到期。該等票據於新加坡證交所上市及未獲評級。佳兆業主要於中國從事物業開發、物業投資、物業管理以及酒店及餐飲業務。其股份於港交所上市(股份代號：1638)。

「融信11.25厘票據」由融信中國控股有限公司(「融信」)所發行，固定票面年利率為11.25厘。其以美元計值，並於二零二一年八月二十二日到期。該等票據於新加坡證交所上市。融信主要於中國從事物業發展業務。其股份於港交所上市(股份代號：3301)。

「當代置業15.5厘票據」由當代置業(中國)有限公司(「當代置業」)所發行，固定票面年利率為15.5厘。其以美元計值，並於二零二零年七月二日到期。該等票據獲穆迪評級為「B3」及於新加坡證交所上市。當代置業主要於中國從事房地產開發、物業發展、酒店運營、項目管理及房地產代理服務。其股份於港交所上市(股份代號：1107)。

「佳源11.375厘票據」由佳源所發行，固定票面年利率為11.375厘。其以美元計值及於法蘭克福證券交易所上市，並於二零二二年五月二日到期。該等票據其後於二零一九年十月獲穆迪評級為「B3」。

「鑫苑8.875厘票據」由鑫苑所發行，固定票面年利率為8.875厘。其以美元計值，並於二零二零年十一月二十二日到期。該等票據獲標準普爾評級為「CCC+」及於新加坡證交所上市。

15 財務投資（續）

股本證券及非上市基金

於二零一九年九月三十日，本集團持有1項（二零一九年三月三十一日：2項）上市股本證券及4項（二零一九年三月三十一日：3項）非上市基金證券。於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日之財務投資之股本及基金證券組合概要及截至二零一九年及二零一八年九月三十日止六個月其相應未變現（虧損）／收益及股息收入如下：

	市值		截至九月三十日止六個月之 未變現（虧損）／收益		截至九月三十日止六個月之 股息收入	
	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
花旗集團	-	293,215	-	19,073	4,522	3,628
滙豐控股有限公司（「滙控」）	184,094	194,762	(10,668)	(19,049)	4,782	4,786
其他	87,763	97,108	(27,079)	(208)	-	-
	271,857	585,085	(37,747)	(184)	9,304	8,414

滙控為一間銀行及金融服務公司。其業務經營跨越不同區域，及其股份於港交所上市（股本代號：5），被標準普爾評級為「A」。於二零一九年九月三十日，本集團持有滙控合共0.03%股權。

16 貿易及其他應付款項

本集團之貿易及其他應付款項包括應付貿易賬款、租金及管理費按金、建築成本應付保留款項、應付利息、租賃負債及多項應計款項。本集團之應付貿易賬款為22,934,000港元（二零一九年三月三十一日：21,094,000港元）。

應付貿易賬款於結算日之賬齡分析如下：

	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
0個月至6個月	22,250	20,300
7個月至12個月	27	206
12個月以上	657	588
	22,934	21,094

中期財務資料附註

17 借貸

	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
流動負債		
短期銀行貸款		
有抵押	653,081	1,047,182
無抵押	15,000	528,000
長期銀行貸款之即期部分		
有抵押	489,070	478,429
無抵押	134,719	134,433
	1,291,870	2,188,044
非流動負債		
長期銀行貸款		
有抵押	3,751,969	3,281,098
無抵押	1,182,482	1,249,913
	4,934,451	4,531,011
	6,226,321	6,719,055

根據貸款協議所載預定還款日期計算及不計及任何按要求償還條款之影響，長期銀行貸款之到期情況如下：

	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
須於一年內償還	623,789	612,862
須於一至兩年內償還	1,502,948	1,033,757
須於兩至五年內償還	3,431,503	3,497,254
	5,558,240	5,143,873
計入流動負債之即期部分	(623,789)	(612,862)
	4,934,451	4,531,011

短期及長期借貸之賬面值與其公平價值相若。

18 可換股票據

	千港元
於期初	199,126
利息開支(附註)	6,932
	206,058
計入貿易及其他應付款項之應付票息	(611)
於期末	205,447

附註：

可換股票據之利息開支乃以實際年利率方法計算利息。期內，應付本公司中介控股公司之利息開支為6,930,000港元(二零一八年：6,534,000港元)。

19 股本

每股面值0.02港元之股份	股份數目	金額 千港元
法定：		
於二零一九年三月三十一日及二零一九年九月三十日	35,000,000,000	700,000
已發行及繳足：		
於二零一九年三月三十一日及二零一九年九月三十日	2,018,040,477	40,361

中期財務資料附註

20 儲備

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	可換股 票據贖回 儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
於二零一九年三月三十一日	1,126,360	37	1,067,444	(241)	11,374	3,423	1,946,159	4,154,556
以公平價值計入其他全面收益之財務資 產之公平價值虧損淨額	-	-	-	(268,626)	-	-	-	(268,626)
匯兌差額	-	-	-	-	4,501	-	-	4,501
應佔合營企業之匯兌差額	-	-	-	-	4,414	-	-	4,414
期內溢利	-	-	-	-	-	-	253,518	253,518
付予股東二零一九年末期股息	-	-	-	-	-	-	(13,117)	(13,117)
付予可換股票據持有人票息	-	-	-	-	-	-	(16,285)	(16,285)
於二零一九年九月三十日	1,126,360	37	1,067,444	(268,867)	20,289	3,423	2,170,275	4,118,961

21 資本承擔

於結算日之資本承擔如下：

	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
已訂約但未撥備 物業、廠房及設備	4,251	4,251

22 財務擔保

	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
為合營企業之銀行貸款作擔保	377,002	385,486

23 關連人士交易

期內，以下交易乃與關連人士進行：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自滙漢控股有限公司之附屬公司之收入／(開支)		
酒店及旅遊服務	591	631
經營租賃租金及管理服務	(3,057)	(2,827)
項目管理服務	(2,364)	(2,364)
來自關聯公司之旅行代理服務收入	103	57
付予中介控股公司之可換股票據利息	(6,930)	(6,534)

期內，除向本公司董事支付酬金（即主要管理人員薪酬）外，本公司並無與本公司董事（即主要管理人員）訂立任何交易（二零一八年：無）。

其他資料

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零一九年九月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)記入根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉；或(c)根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(I) 股份之好倉

(a) 本公司

董事	所持股份數目			佔已發行股份之百分比(%)
	個人權益	法團權益	總額	
潘政	152,490	1,346,158,049	1,346,310,539	66.71

附註：誠如下文「主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉」一節所披露，由於潘政先生透過滙漢控股有限公司（「滙漢」）及其附屬公司擁有本公司權益，故潘先生被視為於本公司所有附屬公司之股份擁有權益。

(b) 相聯法團

董事	相聯法團	所持股份數目				佔已發行股份之百分比(%)
		個人權益	家屬權益	法團權益	總額	
潘政	滙漢（附註1）	273,607,688	5,318,799	145,213,900	424,140,387	50.44
潘政	泛海國際集團有限公司 （「泛海國際」） （附註2）	1,308,884	-	683,556,392	684,865,276	51.89
潘海	滙漢	10,444,319	-	-	10,444,319	1.24
馮兆滔	滙漢	15,440,225	-	-	15,440,225	1.83
馮兆滔	標譽有限公司	9	-	-	9	0.01

附註：

- 由於潘政先生擁有滙漢之控制權益，故彼被視為擁有滙漢所持有之本公司股份權益。
- 由於潘政先生擁有滙漢之控制權益，故彼被視為擁有滙漢之附屬公司所持有之泛海國際股份權益。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉 (續)

(II) 相關股份之好倉

購股權權益

(a) 本公司

董事	所持購股權數目	
	於二零一九年四月一日及 二零一九年九月三十日	尚未行使
潘海(附註1)		14,400,000
潘洋(附註1)		14,400,000

附註：

- 購股權於二零一五年十二月十一日根據二零零六年購股權計劃(見「購股權計劃」一節所述)授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股0.343港元(已調整)予以行使。
- 期內，概無購股權授予董事，而已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

(b) 相聯法團—滙漢

董事	所持購股權數目	
	於二零一九年四月一日及 二零一九年九月三十日	尚未行使
潘海(附註1)		3,500,000
潘洋(附註1)		3,500,000

附註：

- 購股權於二零一五年十二月十一日根據滙漢於二零一四年八月二十九日採納之購股權計劃授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股1.42港元予以行使。
- 期內，概無購股權授予董事，而已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉 (續)

(II) 相關股份之好倉 (續)

購股權權益 (續)

(c) 相聯法團－泛海國際

董事	所持購股權數目	
	於二零一九年四月一日及 二零一九年九月三十日	尚未行使
潘海 (附註1)		3,500,000
潘洋 (附註1)		3,500,000

附註：

- (1) 購股權於二零一五年十二月十一日根據泛海國際於二零一四年八月二十九日採納之購股權計劃授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股1.38港元予以行使。
- (2) 期內，概無購股權授予董事，而已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉 (續)

(III) 相關股份及債權證之好倉

可換股票據權益

本公司

董事	所持可換股票據數目		
	個人權益	法團權益	總額
潘政	-	2,692,316,098	2,692,316,098

附註：潘政先生透過其於滙漢之控制權益而被視為於滙漢及其附屬公司持有的可換股票據（其可兌換為2,692,316,098股本公司股份）中擁有權益。可換股票據可按每份可換股票據0.453港元之贖回價於二零一七年二月二十四日及直至二零四七年二月二十三日之前之第10個營業日（包括當日）之期間內兌換。

除上文所披露者外，於二零一九年九月三十日，本公司董事或最高行政人員（包括彼等之配偶及十八歲以下之子女）概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)記入根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

根據證券及期貨條例第336條而存置之主要股東登記冊顯示，於二零一九年九月三十日，本公司已獲悉下列主要股東於本公司已發行股本中擁有5%或以上之權益及淡倉。該等權益不包括上文所披露之本公司董事及最高行政人員之權益。

(I) 本公司股份之好倉

股東	身份	所持股份數目	總計	百分比(%)
The Sai Group Limited (「Sai Group」)	實益擁有人	1,298,709,227	1,298,709,227	64.35
泛海國際 (附註1)	於受控法團之權益	1,298,709,227	1,298,709,227	64.35
Persian Limited (「Persian」)	實益擁有人	47,448,822	47,448,822	2.35
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (「AOH(BVI)」) (附註2及3)	於受控法團之權益	1,346,158,049	1,346,158,049	66.70
滙漢 (附註4)	於受控法團之權益	1,346,158,049	1,346,158,049	66.70
王國芳	實益擁有人 家屬權益	183,088,366 60,000	183,148,366	9.07

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉（續）

(II) 本公司相關股份之好倉

可換股票據權益

票據持有人	身份	所持可換 股票據數目
Sai Group (附註5)	實益擁有人	2,597,418,454
泛海國際(附註1及5)	於受控法團之權益	2,597,418,454
Persian (附註5)	實益擁有人	94,897,644
AOH(BVI) (附註2、3及5)	於受控法團之權益	2,692,316,098
滙漢(附註4及5)	於受控法團之權益	2,692,316,098

附註：

- (1) Sai Group乃泛海國際之全資附屬公司，故泛海國際被視為於Sai Group所持有之權益中擁有權益並與之重疊。
- (2) AOH(BVI)及其附屬公司合共持有泛海國際超過三分之一已發行股份，故被視為於泛海國際所持有之權益中擁有權益並與之重疊。
- (3) Persian乃AOH(BVI)之全資附屬公司，故AOH(BVI)被視為於Persian所持有之權益中擁有權益並與之重疊。
- (4) AOH(BVI)乃滙漢之全資附屬公司，故滙漢被視為於AOH(BVI)及其附屬公司所持有之權益中擁有權益並與之重疊。
- (5) 可換股票據可按每份可換股票據0.453港元之贖回價於二零一七年二月二十四日及直至二零四七年二月二十三日之前之第10個營業日（包括當日）之期間內兌換。

除上文所披露者外，於二零一九年九月三十日，本公司董事概無知悉任何其他人士（本公司董事及最高行政人員除外）於本公司之股份或相關股份中擁有須記入根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉。

購股權計劃

本公司於二零零六年八月二十八日採納之本公司的購股權計劃（「二零零六年購股權計劃」）已於該計劃獲採納當日之第十週年屆滿。於二零零六年購股權計劃屆滿後，概無購股權可於該計劃下授出，惟所有根據二零零六年購股權計劃授出而尚未行使之購股權仍然有效及可予行使。於二零一九年九月三十日，有28,800,000份根據二零零六年購股權計劃授出之購股權尚未行使。期內，根據二零零六年購股權計劃授出之購股權變動情況如下：

承授人	所持購股權數目
	於二零一九年 四月一日及 二零一九年 九月三十日 尚未行使
董事	28,800,000

附註：

- (1) 購股權於二零一五年十二月十一日授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股0.343港元（已調整）予以行使。
- (2) 期內，概無購股權獲行使、被註銷或失效。

本公司於二零一六年九月八日採納一項購股權計劃，並已於二零一七年八月三十日更新計劃限額（「二零一六年購股權計劃」）。自二零一六年購股權計劃獲採納以來，概無購股權根據該計劃獲授出。

中期股息

董事會不建議派發截至二零一九年九月三十日止六個月之中期股息（二零一八年：無）。

購買、出售或贖回上市證券

期內，本公司概無贖回其任何股份。本公司及其任何附屬公司於期內概無購買或出售本公司任何上市證券。

董事進行證券交易的行為守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則。本公司已就期內有否違反標準守則向全體董事作出具體查詢，而彼等均已確認彼等於截至二零一九年九月三十日止期間已完全遵守標準守則所載之規定標準。

企業管治守則

期內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟下列偏離事項除外：

1. 企業管治守則之守則條文第A.4.1條規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司所有獨立非執行董事之委任並無指定任期，惟須根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及重選連任；
2. 企業管治守則之守則條文第A.5.1條規定發行人應設立提名委員會，由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席，成員須以獨立非執行董事佔大多數。本公司並未設立提名委員會。董事會整體負責評估獨立非執行董事之獨立性、檢討董事會之架構、多樣性、規模與組成，委任新董事及提名董事於本公司股東大會上經股東重新選舉。根據本公司之公司細則，董事會可不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時空缺或增添董事會成員。按上述方式委任之任何董事須留任至本公司下屆股東週年大會，而屆時可於股東週年大會上膺選連任；及
3. 企業管治守則之守則條文第E.1.2條規定公司董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席潘政先生因彼在有關時間有其他事務而未能出席本公司於二零一九年八月三十日舉行之股東週年大會。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一九年九月三十日止六個月之未經審核中期業績。

代表董事會

泛海酒店集團有限公司

主席

潘政

香港，二零一九年十一月二十八日

