



泛海酒店集團有限公司



2018
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
10	中期財務資料審閱報告
11	簡明綜合損益賬－未經審核
12	簡明綜合全面收益表－未經審核
13	簡明綜合資產負債表－未經審核
14	簡明綜合現金流量表－未經審核
15	簡明綜合權益變動報表－未經審核
16	中期財務資料附註
48	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

Canon's Court,
22 Victoria Street,
Hamilton HM12,
Bermuda

香港主要辦事處

香港
灣仔駱克道33號
美國萬通大廈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
集友銀行
富邦銀行 (香港)
中國工商銀行 (亞洲)
中國工商銀行 (加拿大)
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

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
The Belvedere Building,
69 Pitts Bay Road,
Pembroke HM08,
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
	二零一八年	二零一七年	
綜合損益賬			
收入	543	412	+32%
經營溢利	215	228	-6%
本公司股東應佔溢利	128	192	-33%
每股盈利－基本(港仙)	6.4	9.5	-33%

	二零一八年 九月三十日	二零一八年 三月三十一日	變動
綜合資產負債表			
資產總值	10,422	9,101	+15%
資產淨值	3,558	3,919	-9%
本公司股東應佔權益	3,559	3,919	-9%

五座(二零一八年三月三十一日：四座)已落成之香港酒店物業以估值呈列之補充資料(附註)：

經重估資產總值	19,179	17,410	+10%
經重估資產淨值	12,316	12,227	+1%
負債淨額	6,256	4,675	+34%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	51%	38%	+13%

附註：根據本集團之會計政策，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酒店物業公平市價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。

香港之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二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日按公開市價基準重新估值。

管理層討論及分析



港島皇悅酒店大堂採合中、西典雅之氣派

業績

本集團截至二零一八年九月三十日止六個月之收入為543,000,000港元，與去年同期相比增加32%。收入增加乃主要由於財務投資收入增加。然而，股東應佔溢利減少33%至128,000,000港元，此乃由於以下各項之淨影響所致：(i)財務資產投資錄得投資虧損淨額，而去年同期為收益淨額；(ii)銀行借貸增加及利率上升導致融資成本增加；而當中部份被(iii)財務投資收入增加所抵銷。

酒店業務

於二零一八年四月至二零一八年九月期間之累計訪港旅客及過夜旅客人數分別達至3,100萬及1,400萬人次，前者上升9%，而後者則上升4%。以中國內地為主之過夜訪港旅客佔總份額之69%，其較去年同期上升6%。

截至二零一八年九月，香港酒店客房供應數目合共約80,000間，較去年同期增加3%。

香港酒店業自二零一七年第四季度已有向好趨勢，過夜旅客人數亦從底位反彈。



全新尖沙咀皇悅卓越酒店的尊貴客房彰顯出時尚設計及提供完善設備

於回顧期內，本集團於香港之酒店入住率為95%，而平均房價較去年同期上升13%。扣除折舊前的分類業績貢獻由95,000,000港元減少至81,000,000港元，主要由於加拿大的Empire Landmark酒店已於二零一七年十月停止營業以用作重新發展。

發展項目

與尖沙咀現有酒店毗鄰及設有90間客房之本集團新酒店，已於二零一八年九月取得酒店營運牌照，預期將於二零一八年第四季度開始營業。

位於溫哥華市中心核心地段Robson Street的Empire Landmark酒店現正進行拆除工程。繼二零一八年一月推出第一批預售後，截至二零一八年九月三十日，住宅單位銷售合同金額已達135,000,000加拿大元（約825,000,000港元）。

另一幅位於Robson Street的Empire Landmark酒店旁的土地及樓宇，仍處於住宅及商業發展的規劃階段。

由本集團之合營企業所發展位於Alberni Street之住宅項目，已於九月公開聽證會取得更改土地用途批准，目前仍有待取得當地部門審批發展准許證。

於二零一八年四月，本集團透過其擁有40%權益之另一合營企業，完成收購位於溫哥華市中心Alberni Street之另一物業，該項目將發展為高級住宅單位以作出售。收購代價總額為130,000,000加拿大元（相當於約794,000,000港元）。

管理層討論及分析

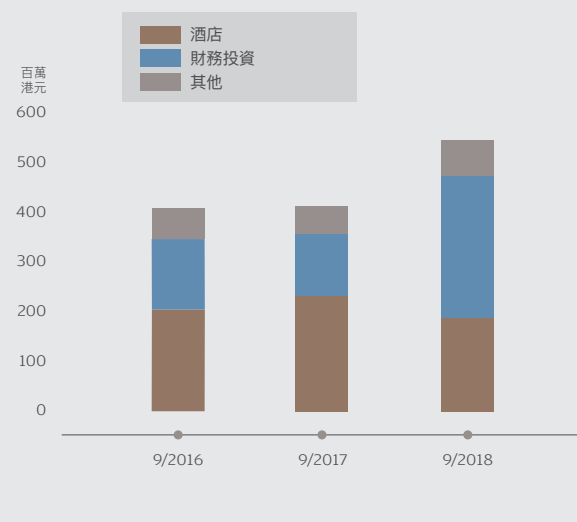
財務投資

本集團已採納新訂會計準則香港財務報告準則第9號，自二零一八年四月一日起生效應用。該項採納為財務資產引入一項新分類及計量方法，若干證券（主要包括上市債務證券）之公平價值變動將透過儲備確認，而預期信貸虧損及減值將於各報告日期作出評估及將於損益賬中扣除。此與過往透過損益賬確認公平價值變動及對實質減值作出扣除有所不同。過往會計政策變動的性質及影響的進一步詳情，可參閱中期財務資料附註的附註3。

於二零一八年九月三十日，本集團之財務投資組合絕大部分由上市證券組成，金額為5,924,000,000港元（二零一八年三月三十一日：4,936,000,000港元）。該投資組合期內價值增加乃主要由於對債務證券作出之淨投資，及部份被按市價公平價值計算所產生之虧損所抵銷。

投資組合中約89%為上市債務證券（其中大部分由經營中國房地產業務之公司發行），約9%為由大型銀行所發行之上市股本證券，及2%為非上市基金。該等投資組合3%以港元及97%以美元計值。

分部收入



於回顧期內，投資組合產生合共282,000,000港元（二零一七年：123,000,000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。儘管利息及股息收入增加，損益仍錄得投資虧損淨額56,000,000港元（二零一七年：收益淨額119,000,000港元），及投資儲備賬已根據香港財務報告準則第9號確認上市債務證券按市值估值的虧損478,000,000港元。投資虧損淨額包括上市債務證券之預期信貸虧損、減值開支及匯兌虧損，而部份已被上市股本證券之公平價值變動所抵銷。上市債務證券之市場價格下跌，主要由於利率上升環境及中國房地產行業處於流動資金緊縮的環境所致。

財務回顧

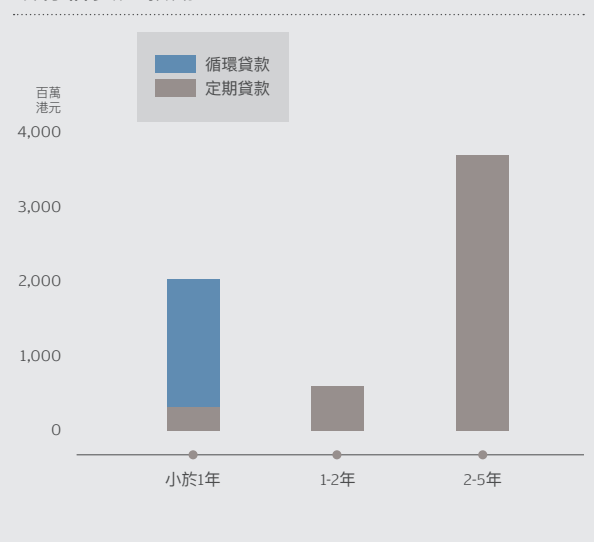
本集團的融資及庫務活動實行企業中央管理。於二零一八年九月三十日，本集團擁有逾1,470,000,000港元之現金及未提取銀行融資額度。

本集團賬面資產總值為10,422,000,000港元（二零一八年三月三十一日：9,101,000,000港元）。根據獨立估值，位於香港之酒店物業於二零一八年九月三十日之重估總值為11,772,000,000港元，較二零一八年三月三十一日之估值上升11%。該上升主要由於本集團計入設有90間客房之新酒店尖沙咀皇悅卓越酒店所致。該酒店已於二零一八年九月獲發酒店營運牌照，並將於短期內開業及可增加收入來源。本集團經計及香港酒店物業市值之經重估資產總值為19,179,000,000港元（二零一八年三月三十一日：17,410,000,000港元）。

股東權益賬面金額為3,559,000,000港元（二零一八年三月三十一日：3,919,000,000港元），該減少主要由於根據香港財務報告準則第9號，於股東權益項下其他綜合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）。經計及已落成酒店物業之市值後，本集團經重估之資產淨值為12,316,000,000港元（二零一八年三月三十一日：12,227,000,000港元）。

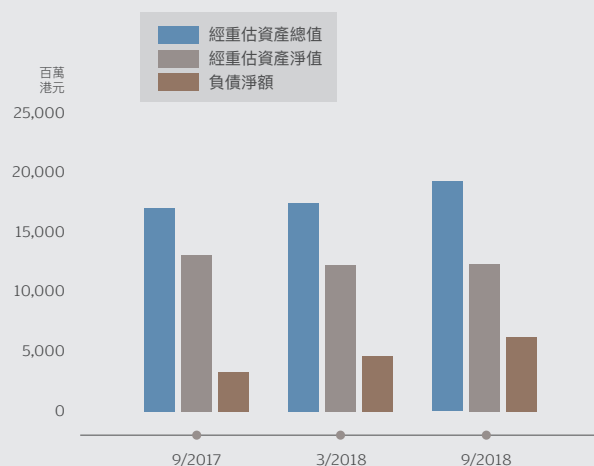
綜合負債淨額（負債總額減現金結餘）為6,256,000,000港元（二零一八年三月三十一日：4,675,000,000港元）。負債總額包括銀行借貸6,316,000,000港元及可換股票據193,000,000港元。銀行借貸總額之91%或5,776,000,000港元以港元計值，而餘下9%或相等於540,000,000港元則以外幣計值，該等借貸乃因海外業務及財務資產投資而產生。利息成本總額因銀行借貸增加及利率上升而相應增加。

銀行借貸還款期

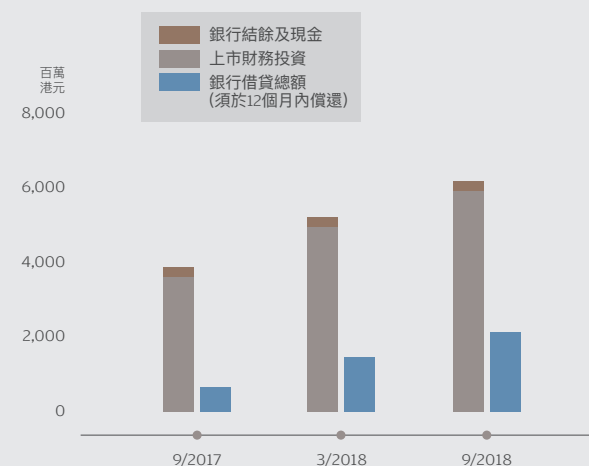


管理層討論及分析

經重估資產總值、經重估資產淨值及負債淨額



流動資金及現金儲備



銀行借貸總額中，27%為循環貸款（其中24%為有抵押），51%為有抵押之定期貸款，而餘下22%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32%須於一年內償還，10%須於一至兩年內償還，及58%須於三至五年內償還。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。

於二零一八年九月三十日，本集團之流動資產淨值為4,129,000,000港元（二零一八年三月三十一日：3,799,000,000港元），銀行結餘與上市證券合共為6,086,000,000港元，為12個月到期銀行借貸2,112,000,000港元的2.9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51%（二零一八年三月三十一日：38%）。

於二零一八年九月三十日，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4,174,000,000港元（二零一八年三月三十一日：3,653,000,000港元）。

人力資源

於二零一八年九月三十日，本公司及其附屬公司之全職僱員總數為約300名（二零一八年三月三十一日：280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。



Landmark on Robson 鳥瞰溫哥華西端區，傲視同群、卓爾不凡

展望

於香港，預期中期前景因今年港珠澳大橋及高速鐵路的開通，可帶動訪港旅客人數及酒店房價增長。新交通樞紐將推動到港旅遊人數的增長，帶動酒店住宿需求增加。

加拿大基於其強勁的出口及國內生產總值增長推動經濟表現穩定，預期溫哥華物業市場整體前景仍保持吸引力。

儘管中國經濟前景因貿易關係持續緊張仍有不明朗因素，中國政府已推出一系列穩市措施積極應對經濟增長放緩問題。該等措施涵蓋食品、交通、住房等多個消費基本面及有效改善之前的信貸緊縮情況，視乎其最終規模，其或可增加市場信心及提高金融市場情緒，最終影響市場活動。

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。

中期財務資料審閱報告

致泛海酒店集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

董事會

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第11至47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(「貴公司」)及其子公司(合稱「貴集團」)於二零一八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相關簡明綜合損益賬、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,就中期財務資料編製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」編製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委聘準則第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核的範圍為小,故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此,我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱,我們並無發現任何事項,令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港,二零一八年十一月二十八日

簡明綜合損益賬－未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	6	542,543	411,803
銷售成本		(139,499)	(143,920)
毛利		403,044	267,883
銷售及行政開支		(79,566)	(82,311)
折舊		(52,398)	(76,365)
投資(虧損)/收益淨額	7	(55,662)	119,292
經營溢利		215,418	228,499
融資成本淨額	9	(81,411)	(34,571)
應佔合營企業盈利減虧損		1,368	812
除所得稅前溢利		135,375	194,740
所得稅開支	10	(6,889)	(2,755)
期內溢利		128,486	191,985
應佔：			
本公司股東		128,258	191,985
非控股權益		228	-
		128,486	191,985
每股盈利(港仙)			
基本	12	6.4	9.5
攤薄	12	2.8	4.2

簡明綜合全面收益表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
期內溢利	128,486	191,985
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	(441,437)	-
可供出售投資之公平價值收益	-	40,396
匯兌差額	3,126	17,791
應佔合營企業之匯兌差額	(2,533)	16,994
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	(19,049)	-
	(459,893)	75,181
期內全面(支出)/收益總額	(331,407)	267,166
應佔：		
本公司股東	(330,790)	267,166
非控股權益	(617)	-
	(331,407)	267,166

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	3,108,427	3,120,422
合營企業		463,388	255,682
財務投資	15	297,333	233,630
遞延所得稅資產		5,236	4,880
		3,874,384	3,614,614
流動資產			
發展中之待售物業		436,122	344,970
存貨		13,848	14,091
貿易及其他應收款項	14	215,564	174,289
可退回所得稅		2,516	2,698
財務投資	15	5,626,493	4,702,718
銀行結餘及現金		253,046	247,726
		6,547,589	5,486,492
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	139,745	139,740
合約負債		108,794	-
出售物業之已收按金		-	56,833
應付非控股權益款項		38,670	-
借貸	17	2,111,855	1,477,071
應付所得稅		19,521	14,183
		2,418,585	1,687,827
流動資產淨值		4,129,004	3,798,665
非流動負債			
長期借貸	17	4,204,166	3,258,698
可換股票據	18	193,167	187,243
遞延所得稅負債		47,694	48,639
		4,445,027	3,494,580
資產淨值		3,558,361	3,918,699
權益			
股本	19	40,361	40,361
儲備	20	3,518,617	3,878,338
本公司股東應佔權益		3,558,978	3,918,699
非控股權益		(617)	-
		3,558,361	3,918,699

簡明綜合現金流量表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
來自經營活動之現金流量		
經營所用之現金淨額	(1,257,062)	(940,074)
已付所得稅淨額	(2,669)	(4,849)
已付利息	(79,450)	(30,168)
已收銀行存款及應收貸款之利息	269	84
經營活動所用之現金淨額	(1,338,912)	(975,007)
來自投資活動之現金流量		
購入以公平價值計入其他全面收益之財務資產	(82,960)	-
購入可供出售投資	-	(8,036)
物業、廠房及設備增加淨額	(37,818)	(36,081)
於合營企業之投資增加	(80,579)	(2,289)
墊款予合營企業	(128,292)	(10,081)
投資活動所用之現金淨額	(329,649)	(56,487)
來自融資活動之現金流量		
提取長期借貸	1,585,914	1,071,603
償還長期借貸	(894,500)	(62,392)
短期借貸增加淨額	887,736	78,594
非控股權益注資	38,670	-
已付股東股息	(12,915)	(12,915)
付予可換股票據持有人票息	(16,016)	(17,116)
融資活動產生之現金淨額	1,588,889	1,057,774
現金及現金等價物之(減少)/增加淨額	(79,672)	26,280
期初之現金及現金等價物	190,892	228,508
匯率變動	1,017	2,956
期末之現金及現金等價物	112,237	257,744
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)	112,237	257,744

簡明綜合權益變動報表－未經審核

	本公司股東應佔權益			非控股權益 千港元	總額 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元	總額 千港元		
於二零一七年三月三十一日	40,361	3,686,377	3,726,738	-	3,726,738
可供出售投資之公平價值收益淨額	-	40,396	40,396	-	40,396
匯兌差額	-	17,791	17,791	-	17,791
應佔合營企業之匯兌差額	-	16,994	16,994	-	16,994
期內溢利	-	191,985	191,985	-	191,985
期內全面收益總額	-	267,166	267,166	-	267,166
二零一七年度末期股息	-	(12,915)	(12,915)	-	(12,915)
付予可換股票據持有人票息	-	(17,116)	(17,116)	-	(17,116)
與擁有人的交易總額	-	(30,031)	(30,031)	-	(30,031)
於二零一七年九月三十日	40,361	3,923,512	3,963,873	-	3,963,873
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

中期財務資料附註

1 一般資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，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號美國萬通大廈30樓。

2 編製基準

截至二零一八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，並應與截至二零一八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二零一八年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟採納以下於截至二零一九年三月三十一日止財政年度生效且與本集團業務相關，並於二零一八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9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入

自二零一八年四月一日起採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15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9號及香港財務報告準則第15號的過渡性條文，相關比較數字並無重新呈列。

香港財務報告準則第9號金融工具

本集團於二零一八年三月三十一日之現有可供出售（「可供出售」）股本投資將重新分類為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。該等由可供出售投資重新分類至長期投資項之以公平價值計入其他全面收益之財務資產的公平價值計量方法不會有任何變動，惟出售中變現的收益或虧損將不再轉入損益賬，而代之以將其自「投資重估儲備」（先前稱為「可供出售投資儲備」）重新分類至「收益儲備」。此外，根據新指引以公平價值計入其他全面收益的股本投資不需於損益賬扣除減值虧損。

先前於二零一八年三月三十一日分類為以公平價值計入損益賬（「以公平價值計入損益賬」）之財務資產的股本投資，於二零一八年四月一日繼續分類為以公平價值計入損益賬之財務資產。該等公平價值計量方法及變現的收益或虧損不會有任何變動。

3 採納新訂香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第9號金融工具（續）

本集團先前分類為以公平價值計入損益賬之財務資產的債務證券投資符合以公平價值計入其他全面收益之財務資產的分類條件。因此，該等債務證券投資的所有未變現公平價值變動將於其他全面收益確認（將於損益賬確認的未變現匯兌差額及預期信貸虧損變動除外）。出售所致的任何變現收益或虧損將於損益賬確認。

香港財務報告準則第9號項下的新減值條文要求根據預期信貸虧損確認減值，而非根據香港會計準則第39號僅按已發生的信貸虧損確認減值。該條文適用於按攤銷成本分類之財務資產、以公平價值計入其他全面收益計量之債務工具、香港財務報告準則第15號項下之合約資產、租賃應收款項、貸款承擔及若干財務擔保合約。

自二零一八年四月一日起，本集團按前瞻性原則，對與以公平價值計入其他全面收益計量之債務工具相關的預期信貸虧損進行評估。所採用的減值方法取決於信貸風險是否會大幅增加。

就應收貿易賬款而言，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，其中要求全期預期虧損須自首次確認應收賬款時確認。

由於新規定僅影響指定以公平價值計入損益賬之財務負債會計方法，而本集團並無任何該等負債，故對本集團財務負債之會計方法並無影響。終止確認之規則已自香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」轉移且並無變動。

新對沖會計規則將對對沖工具之會計方法調整至更接近本集團之風險管理實務。作為普遍規則，由於該準則引進更以原則為基準之方法，故可能有更多合資格對沖關係進行對沖會計方法。然而，本集團於採納香港財務報告準則第9號後並無識別任何新對沖關係。

本集團將不會追溯應用新訂準則所允許的準則。有關分類及計量（包括減值）變動的過往期間可比較資料並無重列，過往賬面值與本會計期間期初賬面值的任何差額將於新訂財務報告準則採納之年度確認為對收益儲備（或其他權益部分，按適用者）期初結餘的調整。

3 採納新訂香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第15號客戶合約收入

香港財務報告準則第15號取代了香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建築合約」的條文，以及有關收入與成本確認、分類及計量的相關詮釋。

於過往報告期間，本集團於物業擁有權的重大風險及回報轉移予客戶時確認物業發展活動之收入。根據香港財務準則第15號，預售發展中物業所得之收入於資產控制權轉移至客戶時予以確認。視乎合約條款及適用於合約之法例，發展中物業之控制權可能隨時間或於某一時點轉移。倘本集團之履約並無創建一個對本集團具有替代用途之資產，並且本集團就迄今已完成之履約擁有可執行之支付權利，發展中物業之控制權隨時間轉移。

當物業控制權隨時間轉移時，收入會於合約期間經參考已完成履約責任之進度確認。否則，收入會在客戶獲得竣工物業之控制權時的某一時點確認。

完成履約責任之進度根據所產生之物業開發成本佔分配予合約之完成履約之估計總成本之百分比計量。

本集團現有預售物業合約收入將保持不變並於單一時點確認。日後訂立的預售物業合約收入可能於單一時點或一段時期確認，其取決於合約條款及合約適用的法例。

銷售竣工物業的收入確認時間，目前基於物業擁有權的重大風險及回報是否已轉移而確認，而往後將於相關物業依照控制權轉移模式，合法或實際轉移至客戶之較後時點予以確認。

應用香港財務報告準則第15號可能導致識別獨立履約責任，其可能影響確認服務收入之時間。

採納香港財務報告準則第15號不會對本集團於二零一八年四月一日之簡明綜合中期財務報表產生重大影響。

3 採納新訂香港財務報告準則（續）

採納新訂香港財務報告準則的影響如下：

香港財務報告準則第9號

簡明綜合資產負債表（摘錄）

	於二零一八年四月一日		
	根據過往 會計政策 所呈列 千港元	採納香港 財務報告準則 第9號的影響 千港元	根據新 會計政策 所呈列 千港元
非流動資產			
財務投資			
可供出售投資	233,630	(233,630)	-
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	-	233,630	233,630
	233,630	-	233,630
流動資產			
財務投資			
以公平價值計入損益賬之財務資產	4,702,718	(4,111,692)	591,026
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	-	4,111,692	4,111,692
	4,702,718	-	4,702,718
儲備			
投資重估儲備（過往稱為可供出售投資儲備）	80,770	(77,711)	3,059
收益儲備	1,557,642	77,711	1,635,353

中期財務資料附註

3 採納新訂香港財務報告準則(續)

採納新訂香港財務報告準則的影響如下:(續)

香港財務報告準則第9號(續)

簡明綜合資產負債表(摘錄)(續)

	於二零一八年九月三十日		
	根據過往 會計政策 所呈列 千港元	採納香港 財務報告準則 第9號的影響 千港元	根據新 會計政策 所呈列 千港元
非流動資產			
財務投資			
可供出售投資	297,333	(297,333)	-
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	-	297,333	297,333
	297,333	-	297,333
流動資產			
財務投資			
以公平價值計入損益賬之財務資產	5,626,493	(5,288,837)	337,656
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	-	5,288,837	5,288,837
	5,626,493	-	5,626,493
儲備			
投資重估儲備(過往稱為可供出售投資儲備)	62,704	(520,131)	(457,427)
收益儲備	1,214,549	520,131	1,734,680

3 採納新訂香港財務報告準則(續)

採納新訂香港財務報告準則的影響如下：(續)

香港財務報告準則第9號(續)

	截至二零一八年九月三十日止六個月		
	根據過往 會計政策 所呈列 千港元	採納香港 財務報告準則 第9號的影響 千港元	根據新 會計政策 所呈列 千港元
簡明綜合損益表(摘錄)			
收入	527,668	14,875	542,543
投資虧損淨額	(482,224)	426,562	(55,662)
每股基本(虧損)/盈利	(14.8)	21.2	6.4
簡明綜合全面收益表(摘錄)			
其他全面收益			
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			
—債務證券	-	(441,437)	(441,437)
—股本證券	-	(19,049)	(19,049)
可供出售投資之公平價值虧損淨額	(19,049)	19,049	-

3 採納新訂香港財務報告準則(續)

採納新訂香港財務報告準則的影響如下：(續)

香港財務報告準則第15號

簡明綜合資產負債表(摘錄)

	於二零一八年四月一日		
	根據過往 會計政策 所呈列 千港元	採納香港 財務報告準則 第15號的影響 千港元	根據新 會計政策 所呈列 千港元
流動負債			
出售物業之已收按金	56,833	(56,833)	-
合約負債	-	56,833	56,833

	於二零一八年九月三十日		
	根據過往 會計政策 所呈列 千港元	採納香港 財務報告準則 第15號的影響 千港元	根據新 會計政策 所呈列 千港元
流動負債			
出售物業之已收按金	108,794	108,794	-
合約負債	-	(108,794)	108,794

於二零一八年四月一日開始的財務期間並無對本集團產生重大影響的其他準則或詮釋生效。

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。自截至二零一八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，除採納香港財務報告準則第9號後之金融工具信貸風險外。

預期信貸虧損計量

(A) 金融工具風險階段劃分

本集團基於信貸質素自初始確認以來的變動，採納一套「三個階段」的減值模型估計預期信貸虧損。

三個階段的主要定義列示如下：

階段一：就自初始確認後信貸風險未顯著增加或於報告日期信貸風險較低的金融工具而言，確認12個月預期信貸虧損；

階段二：就自初始確認起信貸風險顯著增加（除非於報告日期信貸風險較低）但尚無客觀減值證據的金融工具而言，確認全期預期信貸虧損，而利息收益則按資產總賬面值計算；

階段三：就在報告期末存在客觀減值證據的金融工具而言，確認全期預期信貸虧損，而利息收益則按資產賬面淨值計算。

(B) 信貸風險顯著變動

本集團每半年評估相關金融工具的信貸風險自初始確認後是否發生顯著變動。本集團充分考慮反映其信貸風險是否出現顯著變動的各種合理且有依據的信息，包括前瞻性信息。主要考慮因素包括監管及經營環境、外部信貸評級、償債能力、經營能力、還款行為等。本集團會比較單項金融工具或者具有相似信貸風險特徵的金融工具組合在報告期末發生違約的風險與在初始確認日發生違約的風險。本集團通過考慮違約的可能性、拖欠利息或本金的情況及其他因素判斷金融工具的信貸風險自初始確認後是否發生顯著變動。

4 財務風險管理（續）

(I) 財務風險因素（續）

預期信貸虧損計量（續）

(C) 違約及已發生信貸減值資產的定義

當金融工具發生信貸減值時，本集團將該金融工具界定為已發生違約。

為評估財務資產是否發生減值，本集團主要考慮以下因素：

- 債務人或發行方發生嚴重財務困難；
- 合同條款遭違反，如逾期支付或拖欠利息及本金等；
- 本集團出於與債務人財務困難有關的經濟或法律等方面因素的考慮，向債務人作出正常情況下不會作出的讓步；
- 債務人很可能倒閉或進行其他財務重組；
- 權益工具發行方經營所處的技術、市場、經濟或法律環境等發生重大不利變化；
- 低於其成本的權益工具投資的公平價值發生嚴重或長期下跌；及
- 其他表明財務資產發生減值的客觀證據。

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，故應與本集團於二零一八年三月三十一日之年度財務報表一併閱讀。

4 財務風險管理（續）

(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）。

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元
於二零一八年九月三十日			
資產			
財務投資			
以公平價值計入損益賬之財務資產	337,109	547	-
以公平價值計入其他全面收益之 財務資產	206,497	5,288,837	90,836
	543,606	5,289,384	90,836
於二零一八年三月三十一日			
資產			
財務投資			
以公平價值計入損益賬之財務資產	588,439	4,114,279	-
可供出售投資	225,546	-	8,084
	813,985	4,114,279	8,084

於截至二零一八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並無轉撥且估值方法並無變動。

4 財務風險管理（續）

(II) 公平價值估計（續）

- 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。該等金融工具被分入第一級。

- 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可得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、價格之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。倘計算金融工具公平價值所需之所有重大輸入數據均可觀察，則該金融工具被分入第二級。

第二級金融工具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／或不可轉讓性，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，則該金融工具被分入第三級。

第三級金融工具包括並非在活躍市場交易的非上市股本證券。該等金融工具的公平價值之釐定，乃使用適用估值技巧及參考近期的其他交易價格。

5 重大會計評估及判斷

除下文所述修訂外，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，與截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合財務報表所應用者相同。

採納香港財務報告準則第9號已導致財務投資減值相關的重大會計估計及判斷的評估出現變動。財務投資的虧損撥備乃基於有關違約風險及預期損失率的假設作出。於各報告期末，本集團根據其過往歷史、現時市況及前瞻性估計，通過判斷作出該等假設及選擇減值計算之輸入數據。

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。

於過往，本集團分為四大主要可呈報經營分類，包括酒店業務、物業發展、旅遊業務及財務投資。由於本集團之旅遊業務分類佔本集團年度收入及業績不足10%，本業務分類不作單獨呈報。相應的比較數字已作出調整以符合重新分類。

酒店業務	—	於香港之酒店業務
物業發展	—	於香港及加拿大之物業發展（包括酒店發展及發展中之待售物業）
財務投資	—	於金融工具之投資

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。

中期財務資料附註

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)
應佔合營企業溢利減虧損	-	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
截至二零一七年九月三十日止六個月 (已重列)					
分類收入	230,179	-	123,144	58,480	411,803
分類業績之貢獻	95,068	(1,636)	122,994	(270)	216,156
折舊	(75,453)	-	-	(912)	(76,365)
投資收益淨額	-	-	119,292	-	119,292
應佔合營企業溢利減虧損	-	1,029	-	(217)	812
分類業績	19,615	(607)	242,286	(1,399)	259,895
未能分類公司開支					(30,584)
融資成本淨額					(34,571)
除所得稅前溢利					194,740

「其他」分類的比較資料已經重列以與本期間的呈列一致。

附註：

(a) 酒店業務收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
房間租金	159,935	193,167
食物及飲品	20,779	29,897
配套服務	346	1,711
場所租金	5,775	5,404
	186,835	230,179

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		
於二零一八年九月三十日						
資產	3,099,697	955,755	6,072,655	10,249	283,617	10,421,973
資產包括：						
合營企業	-	462,580	-	808	-	463,388
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	2,872,227	76,367	695,317	-	2,672,110	6,316,021
其他未能分類負債						547,591
						6,863,612
於二零一八年三月三十一日						
資產	2,434,939	1,326,871	5,045,833	29,681	263,782	9,101,106
資產包括：						
合營企業	-	254,567	-	1,115	-	255,682
截至二零一七年九月三十日止六個月 所添置之非流動資產*	16,943	27,123	-	12	1,225	45,303
負債						
借貸	1,067,357	974,357	-	-	2,694,055	4,735,769
其他未能分類負債						446,638
						5,182,407

* 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

6 分類資料 (續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入		
香港	260,538	229,439
海外	282,005	182,364
	542,543	411,803

	二零一八年	二零一八年
	九月三十日 千港元	三月三十一日 千港元
非流動資產*		
香港	3,070,947	3,076,708
海外	500,868	299,396
	3,571,815	3,376,104

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

7 投資（虧損）／收益淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 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收益淨額	19,865	74,974
－未變現匯兌（虧損）／收益淨額	(916)	15,942
－已變現（虧損）／收益淨額（附註(a)）	(4,075)	28,376
	14,874	119,292
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	(16,174)	-
－已變現收益淨額（附註(b)）	1,973	-
－預期信貸虧損及其他信貸減值撥備變動	(56,335)	-
	(70,536)	-
	(55,662)	119,292
附註：		
(a) 以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現（虧損）／收益淨額		
代價總額	268,245	1,326,692
投資成本	(417,790)	(1,133,941)
	(149,545)	192,751
加／（減）：於過往年度確認之未變現虧損／（收益）淨額	145,470	(164,375)
	(4,075)	28,376
(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	81,635	-
投資成本	(77,043)	-
	4,592	-
減：於過往年度確認之未變現收益淨額	(2,619)	-
	1,973	-
	(2,102)	28,376

7 投資（虧損）／收益淨額（續）

財務投資之投資（虧損）／收益淨額之補充資料：

期內，本集團已終止確認／出售2項股本證券及2項債務證券。佔大部分已變現虧損之已出售／交換證券列於下文：

	已變現 （虧損）／收益 千港元
股本證券	
蘇格蘭皇家銀行（「蘇格蘭皇家銀行」）	(15,215)
東方海外（國際）有限公司（「東方海外」）	11,109
債務證券	
毅德國際控股有限公司（「毅德」）13.75厘票據	1,973
其他	31
	(2,102)

蘇格蘭皇家銀行為一間提供金融服務之環球銀行，其股份於倫敦證券交易所上市（股份代號：RBS），被標準普爾評級為「BBB-」。

東方海外主要從事貨櫃運輸和物流業務，其股份於香港聯合交易所有限公司（「港交所」）上市（股份代號：316）。

毅德主要於中國從事物業發展、銷售及營運商品貿易及物流中心以及住宅物業。其股份於港交所上市（股份代號：1396）。終止確認之票據被穆迪評級為「Caa1」及於新加坡證券交易所（「新交所」）上市。

期內未變現收益／（虧損）乃來自於二零一八年九月三十日持有之財務投資（包括23項證券）之公平價值變動。詳情請參閱附註15。

7 投資（虧損）／收益淨額（續）

截至九月三十日止六個月未變現（虧損）／收益概要：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
股本證券	19,073	86,475
債務證券	(16,090)	4,441
非上市基金	(208)	-
	2,775	90,916

8 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入		
酒店大樓之經營租約租金收入	5,775	5,404
利息收入		
— 上市投資	257,572	113,617
— 銀行存款	269	84
股息收入		
— 上市投資	8,414	6,591
開支		
所售貨品成本	6,009	11,833
僱員福利開支（包括董事酬金）（附註）	61,531	76,495
出售物業、廠房及設備之虧損	66	3
土地及樓宇經營租賃租金開支	3,712	3,233
附註：		
僱員福利開支		
工資及薪金	61,067	72,333
退休福利成本	2,041	4,162
	63,108	76,495
於發展中之待售物業項下資本化	(1,577)	-
	61,531	76,495

中期財務資料附註

9 融資成本淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	(63,733)	(23,909)
短期銀行貸款及透支	(16,629)	(5,742)
可換股票據	(6,536)	(6,139)
利息資本化	9,065	6,933
	(77,833)	(28,857)
其他附帶之借貸成本	(8,189)	(5,938)
借貸產生之外匯收益淨額	4,611	224
	(81,411)	(34,571)

10 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	(6,803)	(3,461)
海外利得稅	(1,387)	(1,322)
過往年度超額撥備	-	1,918
	(8,190)	(2,865)
遞延所得稅抵免	1,301	110
	(6,889)	(2,755)

香港利得稅乃就本期間之估計應課稅溢利按16.5%（二零一七年：16.5%）之稅率作出撥備。海外溢利之所得稅乃按本集團營運所在國家之現行稅率並根據本期間之估計應課稅溢利計算得出。

11 股息

董事會不建議派發截至二零一八年九月三十日止六個月之中期股息(二零一七年:無)。

12 每股盈利

每股盈利乃按本公司股東應佔溢利除以股份之加權平均數計算。

期內每股基本及攤薄盈利之計算基準如下:

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
計算每股基本盈利之本公司股東應佔溢利	128,258	191,985
可攤薄潛在股份之影響: 節減可換股票據利息開支	6,536	6,139
計算每股攤薄盈利之本公司股東應佔溢利	134,794	198,124

	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 假設於期初獲兌換之可換股票據	7,127,955 2,693,120,010	9,254,418 2,693,120,010
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	4,718,288,442	4,720,414,905
每股基本盈利(港仙)	6.4	9.5
每股攤薄盈利(港仙)	2.8	4.2

中期財務資料附註

13 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 千港元	廠房及設備 千港元	總額 千港元
成本值			
於二零一八年三月三十一日	3,724,518	594,357	4,318,875
匯兌差額	-	282	282
添置	20,287	20,111	40,398
出售	-	(292)	(292)
於二零一八年九月三十日	3,744,805	614,458	4,359,263
累計折舊			
於二零一八年三月三十一日	799,008	399,445	1,198,453
匯兌差額	-	139	139
本期間支出	25,026	27,372	52,398
出售	-	(154)	(154)
於二零一八年九月三十日	824,034	426,802	1,250,836
賬面淨值			
於二零一八年九月三十日	2,920,771	187,656	3,108,427
於二零一八年三月三十一日	2,925,510	194,912	3,120,422

13 物業、廠房及設備（續）

附註：

(a) 於二零一八年九月三十日，賬面值為2,942,308,000港元（二零一八年三月三十一日：2,942,774,000港元）之酒店物業已抵押予銀行以獲得銀行借貸。

(b) 已落成酒店物業估值之補充資料：

根據本集團之會計政策，位於香港的五間（二零一八年三月三十一日：四間）已落成酒店物業之賬面值為3,014,495,000港元（二零一八年三月三十一日：2,345,145,000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，於香港酒店物業之公開市值總額（按最高及最佳使用基準）為11,772,000,000港元（二零一八年三月三十一日：10,653,700,000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（「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。

已落成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18,772,000港元（二零一八年三月三十一日：13,122,000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減值撥備之賬齡分析如下：

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
0個月至6個月	17,907	13,122
7個月至12個月	852	-
12個月以上	13	-
	18,772	13,122

中期財務資料附註

15 財務投資

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
非流動資產		
股本證券		
— 於香港上市	206,497	225,546
— 非上市	90,836	8,084
	297,333	233,630
流動資產		
股本證券		
— 於美國上市	337,109	318,036
— 於歐洲上市	-	159,181
— 於香港上市	-	111,222
	337,109	588,439
債務證券		
— 於新加坡上市	4,897,462	3,719,267
— 於歐洲上市	391,922	395,012
	5,289,384	4,114,279
	5,626,493	4,702,718
	5,923,826	4,936,348

15 財務投資（續）

財務投資分為以下類別：

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 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	297,333	-
可供出售投資	-	233,630
	297,333	233,630
流動資產		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	5,288,837	-
以公平價值計入損益賬之財務資產	337,656	4,702,718
	5,626,493	4,702,718
	5,923,826	4,936,348
財務投資以下列貨幣計值：		
美元	5,716,783	4,437,812
港元	206,497	336,768
英鎊	-	159,181
歐元	546	2,587
	5,923,826	4,936,348

中期財務資料附註

15 財務投資（續）

財務投資之補充資料：

股本證券

於二零一八年九月三十日，本集團持有2項（二零一八年三月三十一日：4項）上市股本證券及3項（二零一八年三月三十一日：1項）非上市股本證券。於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日之財務投資之股本證券組合概要及截至二零一七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	
	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
花旗集團（「花旗集團」）	337,109	318,036	19,073	62,088	3,628	1,575
滙豐控股有限公司（「滙控」）	206,497	225,546	(19,049)	40,396	4,786	4,754
蘇格蘭皇家銀行 （「蘇格蘭皇家銀行」）	-	159,181	-	23,701	-	-
東方海外（國際）有限公司 （「東方海外」）	-	111,222	-	480	-	262
其他	90,836	8,084	(208)	11	-	-
	634,442	822,069	(184)	126,676	8,414	6,591

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上市（股份代號：C），被標準普爾評級為「BBB+」。

滙控為一間銀行及金融服務公司，營運覆蓋多個地區。其股份於港交所上市（股份代號：5）。

於二零一八年九月三十日，本集團持有的所有股本證券均低於其發行人之普通股股權之0.03%。

15 財務投資（續）

債務證券

於二零一八年九月三十日，本集團持有18項（二零一八年三月三十一日：14項）債務證券，該等證券均為上市證券，其中16項於新加坡上市及2項於歐洲上市。按照市值計算之估值超過99%（二零一八年三月三十一日：超過99%）為17項（二零一八年三月三十一日：12項）債務證券乃由以中國房地產業務之公司發行，該等公司除1間於美國上市之外，其餘均於香港上市。

於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日財務投資之債務證券概要及截至二零一七年及二零一八年九月三十日止六個月其相應未變現（虧損）／收益及利息收入如下：

	於二零一八年九月三十日			於二零一八年三月三十一日		
	以中國 房地產業務之 公司所發行 千港元	其他 千港元	總額 千港元	以中國 房地產業務之 公司所發行 千港元	其他 千港元	總額 千港元
票據本金額	6,230,007	-	6,230,007	4,434,397	14,472	4,448,869
投資成本	5,914,829	-	5,914,829	4,236,202	7,580	4,243,782
市值	5,288,837	546	5,289,383	4,111,692	2,587	4,114,279
票息	8%至 13.75%	-	8%至 13.75%	8%至 13.75%	6%	6%至 13.75%
到期日	二零一八年 九月至 二零二五年 六月	二零四二年 十月	二零一八年 九月至 二零四二年 十月	二零一八年 九月至 二零二五年 六月	二零四二年 十月 及1永久	二零一八年 九月至 二零四二年 十月及1永久
評級	未評級至B	未評級	未評級至B	未評級至B	未評級	未評級至B

中期財務資料附註

15 財務投資 (續)

債務證券 (續)

	截至九月三十日止六個月					
	二零一八年			二零一七年		
	以中國 房地產業務之 公司所發行 千港元	其他 千港元	總額 千港元	以中國 房地產業務之 公司所發行 千港元	其他 千港元	總額 千港元
利息收入	257,572	-	257,572	111,521	2,096	113,617
未變現(虧損)/收益						
—至損益賬	(15,966)	(124)	(16,090)	3,368	1,073	4,441
—至其他全面收益	(482,898)	-	(482,898)	-	-	-

於二零一八年九月三十日，18項(二零一七年九月三十日：10項)上市債務證券令截至二零一八年九月三十日止六個月未變現公平價值淨收益為498,900,000港元(二零一七年：4,400,000港元)。合共17項(二零一七年：3項)債務證券錄得未變現公平價值虧損，其餘1項(二零一七年：7項)債務證券則錄得未變現公平價值收益。

於二零一八年九月三十日，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7.9%(二零一八年三月三十一日：8.4%)，而所持有之按市值入賬之五大債務證券佔約17.9%(二零一八年三月三十一日：17.8%)。剩餘13項債務證券佔本集團經重估資產總值之9.6%，而每項均低於2%。

於二零一八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)/收益		截至九月三十日止六個月之 利息收入	
	二零一八年 九月三十日 千港元	佔債務證券 組合百分比	二零一八年 三月三十一日 千港元	佔債務證券 組合百分比	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
	佳兆業9.375厘票據	1,507,385	29%	1,468,133	36%	(284,078)	8,659	89,189
融信8.25厘票據	731,871	14%	373,785	9%	(7,290)	-	28,459	-
恒大8.75厘票據	418,499	8%	467,814	11%	(49,315)	5,554	20,831	9,878
佳源8厘票據	391,375	7%	392,425	10%	(1,050)	-	16,371	-
花樣年12厘票據	391,375	7%	-	-	(1,621)	-	5,802	-

15 財務投資（續）

債務證券（續）

「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運營。其股份於港交所上市（股份代號：1638）。

「融信8.25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8.25厘。其以美元計值，並於二零二一年二月一日到期。該等票據於新交所上市。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）。

「恒大8.75厘票據」由中國恒大集團（「恒大」）所發行，固定票面年利率為8.75厘。其以美元計值，並於二零二五年六月二十八日到期。該等票據獲標準普爾評級為「B-」及於新交所上市。恒大主要於中國從事物業發展業務、物業投資、物業管理、物業建造、酒店運營、金融業務、互聯網業務及保健業務。其股份於港交所上市（股份代號：3333）。

「佳源8厘票據」由佳源國際控股有限公司（「佳源」）所發行，固定票面年利率為8厘。其以美元計值，並於二零一八年十月十八日到期。該等票據於法蘭克福證券交易所上市。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）。

「花樣年12厘票據」由花樣年控股集團有限公司（「花樣年」）所發行，固定票面年利率為12厘。其以美元計值，並於二零一九年七月十五日到期。該等票據於新交所上市。花樣年主要於中國從事物業銷售。其股份於港交所上市（股份代號：1777）。

中期財務資料附註

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、應付利息及多項應計款項。本集團之應付貿易賬款為24,119,000港元（二零一八年三月三十一日：30,811,000港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
0個月至6個月	23,690	29,999
7個月至12個月	19	343
12個月以上	410	469
	24,119	30,811

17 借貸

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
流動負債		
短期銀行貸款		
有抵押	1,484,507	744,430
無抵押	223,000	79,950
長期銀行貸款之即期部分		
有抵押	263,765	576,768
無抵押	64,217	-
載有按要求償還條款之長期銀行貸款部分，有抵押	76,366	75,923
	2,111,855	1,477,071
非流動負債		
長期銀行貸款		
有抵押	2,886,965	1,874,352
無抵押	1,317,201	1,384,346
	4,204,166	3,258,698
	6,316,021	4,735,769

17 借貸(續)

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：

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
須於一年內償還	327,982	576,768
須於一至兩年內償還	608,451	914,007
須於兩至五年內償還	3,672,081	2,420,614
	4,608,514	3,911,389
計入流動負債之即期部分	(327,982)	(576,768)
	4,280,532	3,334,621

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	187,243
利息開支	6,536
	193,779
計入貿易及其他應付款項之應付票息	(612)
於期末	193,167

可換股票據之利息開支乃使用實際年利率按實際利率法計算。

中期財務資料附註

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：		
於二零一八年三月三十一日及二零一八年九月三十日	3,500,000,000	700,000
已發行及繳足：		
於二零一八年三月三十一日及二零一八年九月三十日	2,018,040,477	40,361

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
於二零一八年三月三十一日								
以往列報	1,126,360	37	1,067,444	80,770	42,662	3,423	1,557,642	3,878,338
採納香港財務報告準則第9號的影響	-	-	-	(77,711)	-	-	77,711	-
於二零一八年三月三十一日（經重列）	1,126,360	37	1,067,444	3,059	42,662	3,423	1,635,353	3,878,338
以公平價值計入其他全面收益之								
財務資產的公平價值虧損淨額	-	-	-	(460,486)	-	-	-	(460,486)
匯兌差額	-	-	-	-	3,126	-	-	3,126
應佔合營企業之匯兌差額	-	-	-	-	(1,688)	-	-	(1,688)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	128,258	128,258
付予股東二零一八年末期股息	-	-	-	-	-	-	(12,915)	(12,915)
付予可換股票據持有人票息	-	-	-	-	-	-	(16,016)	(16,016)
於二零一八年九月三十日	1,126,360	37	1,067,444	(457,427)	44,100	3,423	1,734,680	3,518,617

21 資本承擔

於結算日之資本承擔如下：

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	4,356	28,236
向合營企業注資	112,411	6,074
	116,767	34,310

22 財務擔保

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
為合營企業之銀行貸款作擔保	398,326	206,509

23 關連人士交易

期內，以下交易乃與關連人士進行：

	截至九月三十止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 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	631	537
經營租賃租金及管理服務	(2,827)	(2,814)
項目管理服務	(2,364)	(2,250)
來自關聯公司之旅行代理服務收入	57	207

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（二零一七年：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

於二零一八年九月三十日，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」）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：

(1) 由於潘政先生擁有滙漢之控股權益(50.44%)，故彼被視為擁有滙漢所持有之本公司股份權益。

(2) 由於潘政先生擁有滙漢之控股權益，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

	所持購股權數目
	於二零一八年 四月一日及 二零一八年 九月三十日 尚未行使
董事	
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

	所持購股權數目
	於二零一八年 四月一日及 二零一八年 九月三十日 尚未行使
董事	
潘海(附註1)	3,500,000
潘洋(附註1)	3,500,000

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)

(b) 相聯法團－滙漢 (續)

附註：

- (1) 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。
- (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。

(c) 相聯法團－泛海國際

董事	所持購股權數目
	於二零一八年 四月一日及 二零一八年 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股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，於二零一八年九月三十日，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）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，於二零一八年九月三十日，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，於二零一八年九月三十日，董事概無知悉任何其他人士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行使。於二零一八年九月三十日，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
	於二零一八年 四月一日及 二零一八年 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，概無購股權獲授出、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（「二零一六年購股權計劃」），計劃限額已於二零一七年八月三十日更新。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二零一八年九月三十日止六個月之中期股息（二零一七年：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。

董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納標準守則且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二零一八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。

董事資料變更

自本公司於二零一八年年報作出披露後，根據上市規則第13.51B(1)條的規定須予以披露之本公司董事資料變更載列如下：

- 本公司獨立非執行董事梁偉強先生獲香港特別行政區政府委任為太平紳士，自二零一八年七月一日生效。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

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，惟屆時可於股東週年大會上膺選連任；
3. 企業管治守則之守則條文第C.2.5條規定發行人須設有內部審核職能。本公司之內部審核職能乃由內部核數師執行，而內部核數師已於二零一八年八月辭任並離開本公司。本公司現正物色合適人選填補本公司內部核數師之空缺；及
4. 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二零一八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二零一八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，二零一八年十一月二十八日

