



泛海酒店集團有限公司



2020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

恒生銀行
滙豐銀行
中國銀行 (香港)
中國工商銀行 (亞洲)
中國工商銀行 (加拿大)
集友銀行
富邦銀行 (香港)
大華銀行
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
香港鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心42樓
4201至03及12室

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
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

財務摘要

(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		
	二零二零年	二零一九年	變動
綜合損益賬			
收入	494	643	-23%
經營溢利	378	377	-1%
本公司股東應佔溢利	302	254	+19%
每股盈利－基本(港仙)	15.0	12.6	+19%

	二零二零年 九月三十日	二零二零年 三月三十一日	變動
綜合資產負債表			
資產總值	11,914	10,689	+11%
資產淨值	4,520	3,519	+28%
本公司股東應佔權益	4,522	3,523	+28%
負債淨額	6,541	6,458	+1%

五座酒店物業以估值編列之補充資料(附註)：

經重估資產總值	20,550	19,527	+5%
經重估資產淨值	13,156	12,358	+6%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	50%	52%	-2%

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。

香港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二零二零年九月三十日及二零二零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



尖沙咀皇悅酒店－行政套房

業績

本集團截至二零二零年九月三十日止六個月之總收入為494,000,000港元，較去年同期相比減少23%。該減少主要由於期內新冠肺炎疫情對入境旅客的旅遊限制及衛生檢疫規定導致旅客人數大幅減少，從而使得酒店業務收入減少。該影響部分被財務投資所得收入增加所抵銷。股東應佔溢利增加19%至302,000,000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市場利率較低導致融資成本減少，而部分被酒店業務產生之虧損所抵銷。

酒店業務

於回顧期內，本集團於香港的酒店業務繼續遭到新冠肺炎疫情的嚴重不利影響。於二零二零年四月至二零二零年九月期間之累計訪港旅客及過夜旅客人數分別為61,000人次及60,000人次，前者下降99.8%，而後者下降99.5%。中國內地過夜旅客較去年同期下降99.7%。截至二零二零年九月三十日，香港酒店客房供應數目合共約85,200間，較去年同期增加3%。

與去年同期相比，入住率及平均房價已分別下降了82%及66%，導致酒店業務所得收入大幅減少約92%，錄得虧損淨額。為應對此艱難時刻挑戰，酒店管理層繼續落實靈活的業務策略以提升經營效率，並採取果斷的決策以實現整個酒店業務的成本節省。然而，本集團持有之固定收入財務投資組合所產生的經常性之盈利及現金流足以抵銷此負面表現。



Landmark on Robson — 頂層特色大宅

發展項目

位於溫哥華市中心商業核心地段Robson Street的Landmark on Robson的挖掘及支撐工程已完成。目前正在施工中的停車場結構將於二零二零年十一月完成，而地上結構施工亦將跟隨展開。項目銷售自二零一八年初啟動後，截至二零二零年九月三十日的住宅單位銷售合同總金額約140,000,000加元。

位於Landmark on Robson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之合營住宅發展項目已獲得許可前函件(Prior to Letter)，當中概列當地市議會批准頒發發展許可的條件，而目前正在向當地部門申請取得發展及建築許可的過程中。

同樣位於溫哥華市中心Alberni Street之另一合營發展項目已於二零二零年十月取得城市設計小組(Urban Design Panel)之批准，而我們繼續就發展為高級住宅單位以作出售申請修改土地用途批准。

財務投資

於二零二零年九月三十日，本集團之財務投資組合金額為7,162,000,000港元（二零二零年三月三十一日：6,052,000,000港元），絕大部分由上市證券組成。期間該投資組合價值增加的主因是由於期間按市價計算公平價值之收益以及錄得證券增持淨額所導致。

投資組合中約97%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1%為上市股本證券，及2%為非上市基金證券。該等投資組合99%以美元及1%以港元計值。

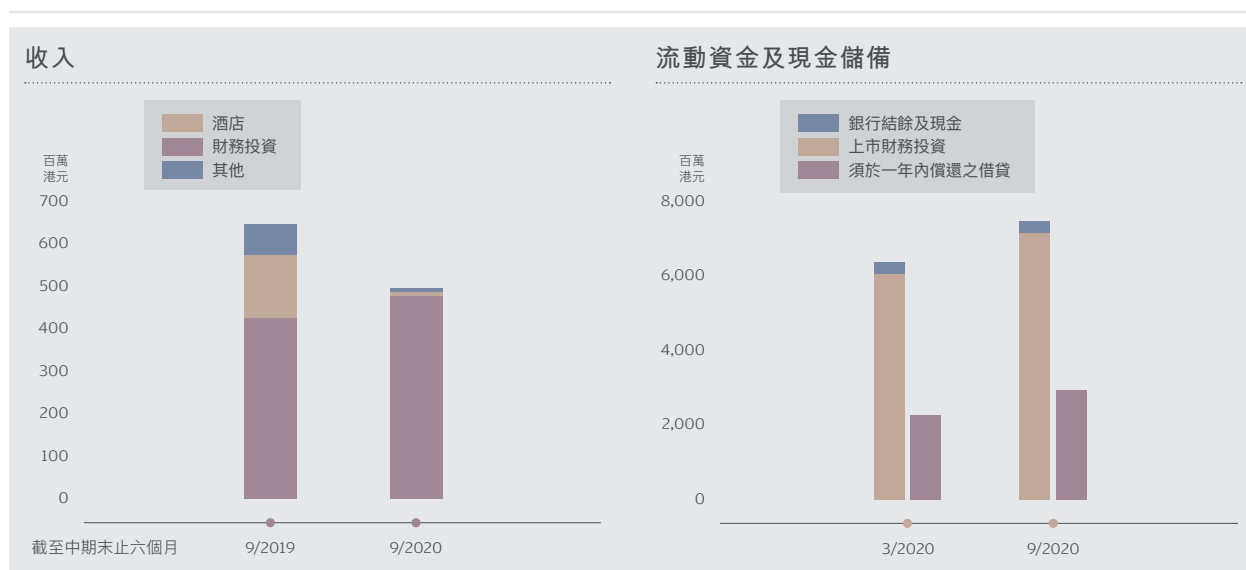
於回顧期間內，投資組合之利息收入合共為474,000,000港元（二零一九年：422,000,000港元）。利息收入增加乃由於新增投資於債務投資組合令其規模擴大。投資收益淨額18,000,000港元（二零一九年：收益淨額18,000,000港元）已計入損益賬中，而上市債務證券按市值估值的收益684,000,000港元，則於投資儲備內確認。

財務回顧

本集團的融資及庫務活動實行企業中央管理。於二零二零年九月三十日，本集團擁有約29億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11,914,000,000港元（二零二零年三月三十一日：10,689,000,000港元）。根據獨立估值，於二零二零年九月三十日，香港酒店物業之重估總值為11,423,000,000港元，較二零二零年三月三十一日之估值下降2%。本集團經計及香港酒店物業市值之經重估資產總值為20,550,000,000港元（二零二零年三月三十一日：19,527,000,000港元）。

資產淨值賬面金額為4,520,000,000港元（二零二零年三月三十一日：3,519,000,000港元），該增加主要由於在股東權益下之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。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13,156,000,000港元（二零二零年三月三十一日：12,358,000,000港元）。



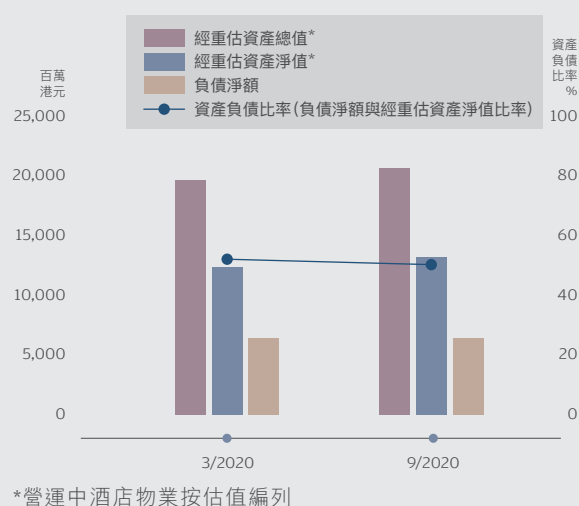
綜合負債淨額（負債總額減現金結餘）為6,541,000,000港元（二零二零年三月三十一日：6,458,000,000港元）。負債總額包括按浮動利率計息的銀行借貸6,631,000,000港元及可換股票據219,000,000港元。於二零二零年九月三十日，該等浮息負債之約49%已透過訂立多份利率掉期合約合共3,243,000,000港元而用於對沖利率波動。銀行借貸總額之85%或5,633,000,000港元以港幣計值，而餘下15%或相等於997,000,000港元則以美元及加元計值，該等借貸乃因海外業務及財務資產投資而產生。利息成本總額因市場利率降低而相應減少。

銀行借貸總額中，20%為循環貸款（全部為有抵押），62%為有抵押之定期貸款，而餘下18%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，最長為五年。其中44%須於一年內償還，21%須於一至兩年內償還，及35%須於三至五年內償還。母公司集團幾乎持有本集團全部之可換股票據，佔負債總額3%，乃無抵押及須於二零四七年二月償還。

於二零二零年九月三十日，本集團之流動資產淨值為4,936,000,000港元（二零二零年三月三十一日：4,443,000,000港元），銀行結餘與上市可售證券合共為7,436,000,000港元，為12個月到期銀行借貸2,921,000,000港元的2.5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50%（二零二零年三月三十一日：52%）。

經重估資產總值*、經重估資產淨值*、負債淨額及資產負債比率



於二零二零年九月三十日，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5,191,000,000港元（二零二零年三月三十一日：4,929,000,000港元）。

管理層討論及分析

人力資源

於二零二零年九月三十日，本公司及其附屬公司之全職僱員總數為約180名（二零二零年三月三十一日：190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

此次疫情爆發對全球酒店業而言屬前所未有，難以抑制。儘管疫情的持續時間及其對經濟的影響仍屬未知之數，但管理層正積極就香港的酒店業務籌備及實施減低影響的措施。一旦疫情得到控制，旅遊限制及健康保障措施放寬，被壓抑的休閒旅遊需求及消費意慾將瞬間逆轉，預計酒店業即將迎來轉機。在供應方面，預計香港酒店整體客房數目將減少，因新冠肺炎會對酒店相關業務的供應計劃有一定影響，可能導致更多重組與整合以至若干現有酒店會因此而關閉；市場上新的酒店投資項目也或被推遲並可能取消。管理層將繼續採取短期與長期行動，管理成本，提高效率，以應對預期的旅遊業復甦。

儘管預計全球經濟持續復甦，但各國的復甦步伐不盡相同。隨著中國的疫情防控取得成效，其二、第三季度的國內生產總值分別較去年同期增長3.2%及4.9%，經濟率先復甦。中國的物業市場排在復甦前列，我們於固定收益證券（主要由於中國經營房地產業務的公司發行）的投資，仍發揮強大的支柱作用，為我們提供穩定的收入來源及流動資金。此外，經濟活動有望於二零二一年迅速恢復至疫情前水平，香港與內地口岸一經重開，我們的酒店業務將直接受益。

加拿大溫哥華過去十年的經濟表現一直穩健，受疫情干擾，於二零二零年暫時受挫，但加拿大一旦擺脫新冠肺炎帶來的恐慌，溫哥華仍將為理想的居住地，購房者及房地產投資者仍會青睞我們於溫哥華市中心的優質住宅開發項目。

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」)於二零二零年九月三十日的中期簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的中期簡明綜合損益賬、中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合現金流量表 and 中期簡明綜合權益變動報表,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布的香港會計準則第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布的香港審閱準則第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,二零二零年十一月二十六日

簡明綜合損益賬－未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
利息收入		475,794	413,053
貨品銷售、服務及其他收入		18,316	229,810
總收入	6	494,110	642,863
銷售成本		(12,435)	(131,867)
毛利		481,675	510,996
銷售及行政開支		(57,867)	(80,841)
折舊		(63,581)	(70,502)
投資收益淨額	7		
已變現及未變現收益淨值		18,971	11,295
預期信貸虧損之變動		(798)	6,516
經營溢利		378,400	377,464
融資成本淨額	9	(85,791)	(121,056)
應佔合營企業溢利減虧損		647	1,330
除所得稅前溢利		293,256	257,738
所得稅抵免／(開支)	10	9,399	(3,849)
期內溢利		302,655	253,889
應佔：			
本公司股東		302,425	253,518
非控股權益		230	371
		302,655	253,889
每股盈利(港仙)			
基本	12	15.0	12.6
攤薄	12	6.6	5.5

簡明綜合全面收益表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
期內溢利	302,655	253,889
其他全面收益／(開支)		
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的公平價值 收益／(虧損)淨額	731,486	(257,958)
現金流對沖		
— 公平價值虧損淨額	(50,568)	-
— 衍生金融工具之遞延稅項	9,093	-
匯兌差額	24,400	4,501
應佔合營企業之匯兌差額	27,456	4,777
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	(43,738)	(10,668)
	698,129	(259,348)
期內全面收益／(開支)總額	1,000,784	(5,459)
應佔：		
本公司股東	998,565	(6,193)
非控股權益	2,219	734
	1,000,784	(5,459)

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	2,922,924	2,967,396
合營企業之投資		155,286	143,398
應收合營企業款項		354,932	332,868
財務投資	15	125,013	168,767
遞延所得稅資產		36,232	21,591
		3,594,387	3,634,020
流動資產			
發展中之待售物業		670,057	537,330
存貨		19,213	20,144
貿易及其他應收款項	14	285,237	280,275
可退回所得稅		55	3,629
財務投資	15	7,036,855	5,882,742
銀行結餘及現金		307,860	330,693
		8,319,277	7,054,813
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	166,312	70,915
合約負債		210,473	197,582
應付非控股權益款項		45,366	44,511
借貸	17	2,920,564	2,264,021
應付所得稅		40,824	35,121
		3,383,539	2,612,150
流動資產淨值			
		4,935,738	4,442,663
非流動負債			
長期借貸	17	3,709,958	4,312,932
租賃負債		5,425	2,335
可換股票據	18	218,628	211,845
衍生金融工具		63,649	4,542
遞延所得稅負債		12,391	25,739
		4,010,051	4,557,393
資產淨值			
		4,520,074	3,519,290
權益			
股本	19	40,361	40,361
儲備	20	4,481,159	3,482,594
本公司股東應佔權益			
非控股權益		4,521,520	3,522,955
		(1,446)	(3,665)
		4,520,074	3,519,290

簡明綜合現金流量表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自經營活動之現金流量		
經營產生之現金淨額	70,515	843,800
已退還／(已付)所得稅淨額	537	(3,841)
已付利息	(68,453)	(110,799)
已收銀行存款及應收貸款之利息	1,528	335
經營活動產生之現金淨額	4,127	729,495
來自投資活動之現金流量		
購入財務投資	(1,841)	(17,733)
添置物業、廠房及設備	(8,007)	(9,575)
於合營企業之投資增加	(1,187)	(11,541)
墊款予合營企業	(4,649)	(22,845)
投資活動所用之現金淨額	(15,684)	(61,694)
來自融資活動之現金流量		
提取長期借貸	-	544,944
償還長期借貸	(144,000)	(138,000)
短期借貸增加／(減少)淨額	187,506	(907,115)
非控股權益供款	855	4,539
租賃付款之本金部分	(3,858)	(3,472)
向股東派付股息	-	(13,117)
付予可換股票據持有人之票息	-	(16,285)
融資活動產生／(所用)之現金淨額	40,503	(528,506)
現金及現金等價物之增加淨額	28,946	139,295
期初現金及現金等價物	243,530	112,965
匯率變動	5,926	665
期終現金及現金等價物	278,402	252,925
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金(不包括受限制之銀行結餘)	278,402	252,925

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	合計 千港元	非控股權益 千港元	合計 千港元
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
期內全面開支總額	-	(6,193)	(6,193)	734	(5,459)
二零一九年末期股息	-	(13,117)	(13,117)	-	(13,117)
給予可換股票據持有人之票息	-	(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
於二零二零年三月三十一日	40,361	3,482,594	3,522,955	(3,665)	3,519,290
以公平價值計入其他全面收益之財務資產之 公平價值收益淨額	-	687,748	687,748	-	687,748
匯兌差額	-	24,400	24,400	-	24,400
現金流量對沖					
－公平價值虧損	-	(50,568)	(50,568)	-	(50,568)
－衍生金融工具之遞延稅項	-	9,093	9,093	-	9,093
應佔合營企業之匯兌差額	-	25,467	25,467	1,989	27,456
期內溢利	-	302,425	302,425	230	302,655
期內全面收益總額	-	998,565	998,565	2,219	1,000,784
於二零二零年九月三十日	40,361	4,481,159	4,521,520	(1,446)	4,520,074

1 一般資料

泛海酒店集團有限公司(「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。其主要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

截至二零二零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，並應與截至二零二零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所用之會計政策及計算方法與截至二零二零年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟採納下文所載準則之修訂及經修訂框架除外：

香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大的定義
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號之修訂	利率基準改革
二零一八年財務報告概念框架	經修訂的財務報告概念框架

採納上述新準則及準則之修訂並無對本集團本期間及過往期間造成重大影響。

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。自截至二零二零年三月三十一日止年度以來，整體風險管理並無變動。

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，並應與本集團於二零二零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以公平價值計量之金融工具。不同級別已界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場之報價（未經調整）（第一級）。
- 有關資產或負債之輸入值，包括於第一級內之報價除外，惟可直接（價格）或間接（自價格引伸）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
於二零二零年九月三十日			
資產			
財務投資			
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	90,828	7,036,324	-
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	-	531	34,185
	90,828	7,036,855	34,185
負債			
衍生金融工具	-	63,649	-
於二零二零年三月三十一日			
資產			
財務投資			
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	134,566	5,882,258	-
以公平價值計入損益賬之財務資產	-	484	34,201
	134,566	5,882,742	34,201
負債			
衍生金融工具	-	4,542	-

4 財務風險管理（續）

(II) 公平價值估計（續）

截至二零二零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。

- 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。倘該等報價可容易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可得交易價格或估值技巧釐定。就是否為活躍市場之判斷包括（但不限於）交易活動之規模及頻率、價格之可獲得情況及買賣差價大小。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，乃使用適當估值技巧及參考金融機構的報價及資產基準價值以及近期交易觀察到的其他價格。

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，與截至二零二零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。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。

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
截至二零二零年九月三十日止六個月					
分類收入	12,438	497	474,349	6,826	494,110
分類業績之貢獻	(22,103)	(1,508)	473,255	(956)	448,688
折舊	(56,129)	(2,692)	-	(4,760)	(63,581)
投資收益淨額	-	-	18,173	-	18,173
應佔合營企業溢利減虧損	-	855	-	(208)	647
分類業績	(78,232)	(3,345)	491,428	(5,924)	403,927
未能分類公司開支					(24,880)
融資成本淨額					(85,791)
除所得稅前溢利					293,256
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
應佔合營企業溢利減虧損	-	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

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		
於二零二零年九月三十日						
資產	2,923,171	1,242,140	7,384,437	27,274	336,642	11,913,664
資產包括：						
合營企業	-	509,583	-	635	-	510,218
截至二零二零年九月三十日止六個月 所添置之非流動資產*						
	7,564	2,103	-	191	9,750	19,608
負債						
借貸	3,452,197	72,823	578,088	-	2,527,414	6,630,522
其他未能分類負債						763,068
						7,393,590
於二零二零年三月三十一日						
資產	2,974,177	1,064,965	6,326,696	44,158	278,837	10,688,833
資產包括：						
合營企業	-	475,624	-	642	-	476,266
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	3,522,554	68,873	577,866	-	2,407,660	6,576,953
其他未能分類負債						592,590
						7,169,543

* 該等金額不包括財務投資及遞延所得稅資產。

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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入		
香港	36,623	220,527
海外	457,487	422,336
	494,110	642,863
	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
非流動資產*		
香港	2,911,807	2,954,705
海外	521,335	488,957
	3,433,142	3,443,662

* 該等金額不包括財務投資及遞延所得稅資產。

銷售貨品及服務以及其他收入可進一步分析為：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
客戶合約之收入		
— 於某一時點確認	2,179	15,052
— 隨時間確認	13,852	210,817
	16,031	225,869
其他來源	2,285	3,941
	18,316	229,810

7 投資收益淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 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淨額	(2,102)	(27,480)
－未變現匯兌收益淨額	292	465
－已變現收益淨額(附註(a))	-	33,995
	(1,810)	6,980
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	(1,985)	(4,907)
－已變現收益淨額(附註(b))	22,766	9,222
－預期信貸虧損之變動	(798)	6,516
	19,983	10,831
	18,173	17,811

附註：

(a)	以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益淨額		
	代價總額	-	327,210
	投資成本	-	(196,633)
	收益總額	-	130,577
	減：於過往年度確認之未變現收益淨額	-	(96,582)
	於本期間確認之已變現收益淨額	-	33,995
(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	1,419,464	1,195,384
	投資成本	(1,392,459)	(1,181,146)
	收益總額	27,005	14,238
	轉撥自投資重估儲備	(4,239)	(5,016)
	於本期間確認之已變現收益淨額	22,766	9,222

7 投資收益淨額（續）

財務投資之投資收益淨額之補充資料：

期內，本集團已終止確認／出售11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：

	已變現收益 千港元
融信中國控股有限公司（「融信」）11.25厘票據	11,731
佳兆業集團控股有限公司（「佳兆業」）8.5厘票據	8,345
其他	2,690
	22,766

融信主要於中華人民共和國（「中國」）從事物業發展業務。其股份於港交所上市（股份代號：3301）。該等終止確認之票據被穆迪投資者服務公司（「穆迪」）評級為「B2」及於新加坡證券交易所（「新交所」）上市。

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（股份代號：1638）。該等終止確認之票據被穆迪評級為「B2」及於新交所上市。

期內未變現（虧損）／收益乃來自於二零二零年九月三十日持有之財務投資（包括28項已上市證券及3項非上市基金）之公平價值變動。詳情請參閱附註15。

7 投資收益淨額（續）

截至九月三十日止六個月未變現虧損概要：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
上市債務證券	(1,938)	(4,843)
非上市基金	(1,857)	(27,079)
	(3,795)	(31,922)

8 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入		
酒店樓宇之經營租約租金收入	2,285	3,941
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	472,159	412,332
股息收入		
– 上市投資	-	9,304
開支		
已售貨品成本	417	3,340
僱員福利開支（包括董事酬金）（附註）	29,867	68,696

附註：

僱員福利開支		
工資及薪金	31,156	68,747
退休福利成本	970	2,132
	32,126	70,879
於發展中之待售物業下資本化	(2,259)	(2,183)
	29,867	68,696

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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	(57,300)	(93,453)
短期銀行貸款及透支	(6,481)	(19,467)
租賃負債	(109)	(159)
可換股票據	(7,395)	(6,932)
對沖衍生金融工具	(4,061)	-
利息資本化	6,576	8,843
	(68,770)	(111,168)
其他附帶之借貸成本	(8,803)	(9,873)
借貸產生之外匯收益／(虧損)淨額	321	(15)
衍生金融工具之公平價值虧損-現金流量對沖	(8,539)	-
	(85,791)	(121,056)

10 所得稅抵免／(開支)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期所得稅開支		
香港利得稅	(7,906)	(7,395)
過往年度撥備不足	(834)	(7,949)
	(8,740)	(15,344)
遞延所得稅抵免	18,139	11,495
	9,399	(3,849)

香港利得稅乃就本期間之估計應課稅溢利按16.5% (二零一九年: 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二零二零年九月三十日止六個月之中期股息(二零一九：無)。

12 每股盈利

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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
計算每股基本盈利之本公司股東應佔溢利	302,425	253,518
可攤薄潛在股份之影響：		
節減可換股票據利息開支	7,395	6,932
計算每股攤薄盈利之本公司股東應佔溢利	309,820	260,450
	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
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	4,711,160,487	4,712,111,866
每股基本盈利(港仙)	15.0	12.6
每股攤薄盈利(港仙)	6.6	5.5

中期財務資料附註

13 物業、廠房及設備

	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				
於二零二零年四月一日	1,155,938	651,824	2,601,956	4,409,718
匯兌差額	-	2,566	56	2,622
添置	-	8,007	10,414	18,421
出售	-	-	(7,333)	(7,333)
於二零二零年九月三十日	1,155,938	662,397	2,605,093	4,423,428
累計折舊				
於二零二零年四月一日	328,661	494,170	619,491	1,442,322
匯兌差額	-	1,909	25	1,934
本期間支出	15,893	19,207	28,481	63,581
出售	-	-	(7,333)	(7,333)
於二零二零年九月三十日	344,554	515,286	640,664	1,500,504
賬面淨值				
於二零二零年九月三十日	811,384	147,111	1,964,429	2,922,924
於二零二零年三月三十一日	827,277	157,654	1,982,465	2,967,396

13 物業、廠房及設備（續）

附註：

(a) 於二零二零年九月三十日，賬面值為2,786,827,000港元（二零二零年三月三十一日：2,831,302,000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，五間營運中酒店物業之賬面值為2,786,827,000港元（二零二零年三月三十一日：2,831,302,000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，香港酒店物業之公開市值總額（按最高及最佳使用基準）為11,422,900,000港元（二零二零年三月三十一日：11,669,800,000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，此被視為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為向讀者提供資料之用，並不構成香港會計準則第16號及香港財務報告準則第16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、應計應收利息及應計應收股息、按金及預付款項。

本集團之應收貿易賬款為3,305,000港元（二零二零年三月三十一日：2,246,000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：

	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
0個月至6個月	3,003	2,082
7個月至12個月	175	15
12個月以上	127	149
	3,305	2,246

中期財務資料附註

15 財務投資

	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
非流動資產		
股本證券—於香港上市	90,828	134,566
非上市基金	34,185	34,201
	125,013	168,767
流動資產		
債務證券		
—於新加坡上市	6,416,620	5,223,010
—於歐洲上市	444,654	445,650
—於香港上市	175,581	214,082
	7,036,855	5,882,742
	7,161,868	6,051,509

15 財務投資（續）

財務投資分為以下類別：

	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 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	90,828	134,566
以公平價值計入損益賬之財務資產	34,185	34,201
	125,013	168,767
流動資產		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	7,036,324	5,882,258
以公平價值計入損益賬之財務資產	531	484
	7,036,855	5,882,742
	7,161,868	6,051,509
財務投資以下列貨幣計值：		
美元	7,054,141	5,800,358
港元	90,828	234,566
日圓	16,368	16,101
歐元	531	484
	7,161,868	6,051,509

15 財務投資（續）

財務投資之補充資料：

債務證券

於二零二零年九月三十日，本集團持有28項（二零二零年三月三十一日：33項）債務證券，該等證券均為上市證券，其中24項於新加坡上市，2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%（二零二零年三月三十一日：超過96%）為26項（二零二零年三月三十一日：30項）債務證券，乃由中國房地產公司發行，該等公司之股份除1間未上市之外，其他均已上市。

於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日財務投資之債務證券概要及截至二零二零年及二零一九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：

	於二零二零年 九月三十日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
票據本金額	7,823,688	7,282,450
投資成本	7,427,292	7,044,356
市值	7,036,855	5,882,742
票息	7.75%至22%	7.75%至15.5%
到期日	二零二零年 十一月至 二零二五年六月	二零二零年 五月至 二零二五年六月
評級	未評級至B2	未評級至B

15 財務投資（續）

債務證券（續）

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
利息收入	472,159	412,332
未變現虧損／（收益）		
－至損益賬	(1,938)	(4,843)
－至其他全面收益	683,970	(228,918)

於二零二零年九月三十日，28項（二零一九年九月三十日：25項）上市債務證券於截至二零二零年九月三十日止六個月期間產生未變現公平價值收益淨額682,000,000港元（二零一九年：234,000,000港元）。合共8項（二零一九年：18項）債務證券錄得未變現公平價值虧損，其餘20項（二零一九年：7項）債務證券則錄得未變現公平價值收益。

於二零二零年九月三十日，於本集團之財務投資中，最大單一債務證券按照市值計算之估值佔本集團經重估總資產之約9.1%（二零二零年三月三十一日：7.4%），而所持有之五大債務證券按照市值計算之估值佔約21.3%（二零二零年三月三十一日：15.1%）。其餘23項債務證券佔本集團經重估總資產之12.9%，彼等各項均少於1.8%。

於二零二零年九月三十日持有之五大債務證券列示如下：

	市值				未變現收益／（虧損）		利息收入	
	二零二零年		二零二零年		截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 九月三十日 千港元	佔債務證券 組合百分比	三月 三十一日 千港元	佔債務證券 組合百分比	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
佳兆業9.375厘票據	1,867,400	27%	1,438,492	24%	428,908	(73,012)	99,840	100,966
景程12厘票據	1,253,054	18%	350,120	6%	14,068	-	79,341	-
佳源11.375厘票據	444,123	6%	445,166	8%	(1,043)	(4,725)	35,992	28,270
鑫苑8.875厘票據	431,980	6%	371,529	6%	60,451	(30,961)	28,523	28,234
恒大12厘票據	387,297	6%	164,967	3%	39,922	-	19,123	-

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。該等票據獲穆迪評級為「B2」並於新交所上市。

「景程12厘票據」由中國恒大集團(「恒大」)之附屬公司景程有限公司所發行，固定票面年利率為12厘。其以美元計值，並於二零二三年十月二十四日到期。該等票據獲穆迪評級為「B2」並於新交所上市。恒大主要於中國從事物業發展、物業投資、物業管理、物業建造、酒店營運、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11.375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11.375厘。其以美元計值，並於二零二二年五月二日到期。該等票據獲穆迪評級為「B3」並於法蘭克福證交所上市。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)。

「鑫苑8.875厘票據」由鑫苑置業有限公司(「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。該等票據被標準普爾評級服務公司(「標準普爾」)評級為「CCC+」及於新交所上市。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。其股份於紐交所上市(股份代號：XIN)。

「恒大12厘票據」由恒大所發行，固定票面年利率為12厘。其以美元計值，並於二零二四年一月二十二日到期。該等票據獲穆迪評級為「B2」並於新交所上市。

15 財務投資（續）

股本證券及非上市基金

於二零二零年九月三十日，本集團持有1項（二零二零年三月三十一日：1項）上市股本證券及3項（二零二零年三月三十一日：3項）非上市基金證券。於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日財務投資之股本及基金證券組合概要及截至二零二零年及二零一九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		未變現（虧損）／收益		股息收入	
	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元	截至九月三十日止六個月 二零二零年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零一九年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零二零年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零一九年 千港元
滙豐控股有限公司（「滙控」）	90,828	134,566	(43,738)	(10,668)	-	4,782
其他	34,185	34,201	(1,857)	545	-	-
	125,013	168,767	(45,595)	(10,123)	-	4,782

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），被標準普爾評級為「A-」。於二零二零年九月三十日，本集團共持有滙控0.02%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90,912,000港元（二零二零年三月三十一日：9,710,000港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
0個月至6個月	90,252	9,054
7個月至12個月	42	80
12個月以上	618	576
	90,912	9,710

中期財務資料附註

17 借貸

	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
流動負債		
短期銀行貸款		
有抵押	1,334,933	1,157,747
無抵押	10,000	-
長期銀行貸款之即期部分		
有抵押	1,440,324	971,255
無抵押	135,307	135,019
	2,920,564	2,264,021
非流動負債		
長期銀行貸款		
有抵押	2,662,783	3,198,038
無抵押	1,047,175	1,114,894
	3,709,958	4,312,932
	6,630,522	6,576,953

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：

	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
須於一年內償還	1,575,631	1,106,274
須於一至兩年內償還	1,388,800	980,879
須於兩至五年內償還	2,321,158	3,332,053
	5,285,589	5,419,206
計入流動負債之即期部分	(1,575,631)	(1,106,274)
	3,709,958	4,312,932

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	211,845
利息開支(附註)	7,395
	219,240
計入貿易及其他應付款項之應付票息	(612)
於期末	218,628

附註：

可換股票據之利息開支乃以採用實際年利率的實際利率方法計算。期內，應付本公司中介控股公司之利息開支為7,392,000港元(二零一九年：6,930,000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：		
於二零二零年三月三十一日及二零二零年九月三十日	35,000,000,000	700,000
已發行及繳足：		
於二零二零年三月三十一日及二零二零年九月三十日	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
於二零二零年三月三十一日	1,126,360	37	1,067,444	(968,122)	(46,315)	3,423	2,299,767	3,482,594
以公平價值計入其他全面收益之 財務資產之公平價值收益淨額	-	-	-	687,748	-	-	-	687,748
現金流對沖								
—公平價值虧損	-	-	-	(50,568)	-	-	-	(50,568)
—衍生金融工具之遞延稅項	-	-	-	9,093	-	-	-	9,093
匯兌差額	-	-	-	-	24,400	-	-	24,400
應佔合營企業之匯兌差額	-	-	-	-	25,467	-	-	25,467
期內溢利	-	-	-	-	-	-	302,425	302,425
於二零二零年九月三十日	1,126,360	37	1,067,444	(321,849)	3,552	3,423	2,602,192	4,481,159

21 資本承擔

於結算日之資本承擔如下：

	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
已訂約但未撥備 物業、廠房及設備	2,104	2,903

22 財務擔保

	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
為合營企業之銀行貸款作擔保	369,860	349,798

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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 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	30	591
經營租賃租金及管理服務	(3,057)	(3,057)
項目管理服務	(2,364)	(2,364)
來自關連公司之旅遊代理服務收入	2	103
付予中介控股公司之可換股票據利息	(7,392)	(6,930)

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（二零一九年：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

於二零二零年九月三十日，董事及本公司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	總計	
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。
- 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

董事	所持購股權數目	
	於二零二零年四月一日及 二零二零年九月三十日	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(於「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	
	於二零二零年四月一日及 二零二零年九月三十日	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。

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 (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	
	於二零二零年四月一日及 二零二零年九月三十日	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，於二零二零年九月三十日，董事或本公司最高行政人員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。

其他資料

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，於二零二零年九月三十日，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本公司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	佔已發行股份之百分比(%)
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權益重疊。
- (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權益重疊。
- (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權益重疊。
- (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權益重疊。
- (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，於二零二零年九月三十日，董事概無知悉任何其他人士（董事及本公司最高行政人員除外）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條須存置之登記冊之權益或淡倉。

其他資料

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。於二零二零年九月三十日，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
	於二零二零年四月一日及 二零二零年九月三十日 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二零二零年九月三十日止六個月之中期股息（二零一九年：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二零二零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，而屆時可於該大會上膺選連任；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二零二零年八月二十六日舉行之股東週年大會。

其他資料

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零二零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，二零二零年十一月二十六日

