



遠東酒店實業有限公司

股份代號:37



2019
中期報告



目錄

頁次

公司資料	2
董事總經理兼行政總裁報告書	3-5
中期財務資料	
簡明綜合損益及其他全面收益表	6
簡明綜合財務狀況表	7-8
簡明綜合權益變動報表	9
簡明綜合現金流量表	10
簡明綜合財務報表附註	11-30
上市規則規定提供的附加資料	31-36

本中期報告之中文翻譯如有任何錯漏，應以英文為準。

註冊地點

香港

董事會

執行董事

邱達偉, B.A. (董事總經理兼行政總裁)

邱詠雅, B.A.

非執行董事

邱裘錦蘭, J.P.

邱華俊, B.Sc.

獨立非執行董事

葉成慶, J.P.

吳永鏗

蔡偉石, MH, J.P.

公司秘書

曾若詩

法律顧問

胡關李羅律師行

獨立核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

授權代表

邱達偉, B.A.

曾若詩

審核委員會

吳永鏗 (主席)

葉成慶, J.P.

蔡偉石, MH, J.P.

薪酬委員會

蔡偉石, MH, J.P. (主席)

葉成慶, J.P.

吳永鏗

邱達偉, B.A.

提名委員會

葉成慶, J.P. (主席)

吳永鏗

蔡偉石, MH, J.P.

邱達偉, B.A.

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

大眾銀行(香港)有限公司

東亞銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

註冊及主要辦事處

香港灣仔告士打道200號

新銀集團中心19樓1902室

股份登記處

卓佳標準有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心54樓

上市地點

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司

主板上市

股份代號

00037

網址

www.tricor.com.hk/web/service/00037

董事總經理兼行政總裁報告書

整體業績

遠東酒店實業有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至二零一九年九月三十日止六個月錄得未經審核綜合可歸屬於本公司擁有人之虧損淨額12,416,373港元(二零一八年九月三十日:5,872,148港元)。

中期股息

本公司董事會(「董事會」)已議決不宣派截至二零一九年九月三十日止六個月之中期股息(二零一八年九月三十日:無)。

業務回顧及展望

截至二零一九年九月三十日止六個月,本集團錄得整體營業額約25,230,000港元(二零一八年九月三十日:約26,250,000港元)及總溢利約5,910,000港元(二零一八年九月三十日:約8,430,000港元)。可歸屬於本公司擁有人之虧損約12,420,000港元(二零一八年九月三十日:約5,870,000港元)。

於回顧期間,長洲華威酒店錄得整體營業額約10,320,000港元(二零一八年九月三十日:約10,880,000港元),提供溢利約1,040,000港元(二零一八年九月三十日:約2,010,000港元);客房部錄得收入減少約9.3%,餐飲部錄得收入增加約2.3%。長洲華威酒店繼續增撥資源用於透過線上銷售及推廣拓闊其客戶基礎。

位於中華人民共和國(「中國」)北京之服務式物業租務錄得營業額約14,320,000港元(二零一八年九月三十日:約14,300,000港元)及溢利約4,850,000港元(二零一八年九月三十日:約5,730,000港元)。整項服務式物業現已全數出租,將為集團於未來數年提供穩定的租金收入。

於證券投資方面,本集團錄得虧損約3,070,000港元(二零一八年九月三十日:約8,610,000港元),其中包括投資證券之公平值減少約3,560,000港元(二零一八年九月三十日:約9,170,000港元)。本集團會繼續時刻檢視投資組合及平衡投資風險,以應對經濟環境的轉變。

由於近日香港的社會爭議,如自二零一九年六月起持續不斷之示威活動,及受中美貿易緊張局勢影響導致對中國大陸的經濟環境產生不確定因素,本集團現時尚未清楚於不久將來會否對整體業務帶來影響。管理層會密切監察市場變化,隨機應變,因時制宜,本集團將不斷尋求富投資潛力的商業機會,以擴闊本集團的收入基礎。

流動資金及財務資源

於二零一九年九月三十日，本集團持有銀行結餘及現金共10,401,755港元(二零一九年三月三十一日：14,139,430港元)，初始存款期多於三個月的銀行存款6,580,390港元(二零一九年三月三十一日：6,994,637港元)及已抵押銀行存款2,118,000港元(二零一九年三月三十一日：2,118,000港元)，主要以港元及人民幣計價。

於二零一九年九月三十日，本集團之銀行貸款餘額及已運用透支額為25,099,572港元(二零一九年三月三十一日：26,522,475港元)及未運用透支額為2,000,000港元(二零一九年三月三十一日：2,000,000港元)，所有銀行貸款餘額及透支額以港元及市場利率計價。

於二零一九年九月三十日，本集團並無任何外匯合約、利息或貨幣掉期合約或其他金融衍生工具(二零一九年三月三十一日：無)。然而，本集團將不時因應業務發展需要而審視及監察相關外匯風險及可能訂立外匯對沖安排(倘適用)。

於二零一九年九月三十日，股東資金總額約269,900,000港元(二零一九年三月三十一日：約285,040,000港元)。故此，本集團於二零一九年九月三十日之資產負債比率(總銀行貸款數額對比股東資金總額)為9.3%(二零一九年三月三十一日：9.3%)。

本集團之資產抵押

於二零一九年九月三十日，賬面值合共約32,010,000港元(二零一九年三月三十一日：約32,870,000港元)之若干物業、機器及設備和銀行存款已作為本集團銀行貸款及透支之抵押。

或然負債

於二零一九年九月三十日，本公司已給予銀行共值15,000,000港元(二零一九年三月三十一日：15,000,000港元)之財務擔保，作為給予其附屬公司之銀行信貸額之擔保，而其附屬公司已動用了其中14,201,856港元(二零一九年三月三十一日：14,349,792港元)。

資本承擔

於二零一九年九月三十日，本集團資本承擔為379,573港元((二零一九年三月三十一日：465,842港元))。

董事總經理兼行政總裁報告書

重大收購、出售及重要投資

於二零一九年九月三十日，本集團按公平值列入損益賬（「按公平值列入損益賬」）之金融資產的市值約33,660,000港元（二零一九年三月三十一日：約38,460,000港元），為包括17種於香港上市股本證券的投資組合（二零一九年三月三十一日：16種於香港上市股本證券）。董事會將市值佔本集團於二零一九年九月三十日總資產5%以上的投資視為於二零一九年九月三十日之重大投資。於二零一九年九月三十日，每項投資均不超過佔本集團總資產的5%或以上。

除上述者外，截至二零一九年九月三十日止六個月，及直至本報告日期，本公司並無重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

僱員及薪酬政策

於二零一九年九月三十日，本集團員工約70人（二零一九年三月三十一日：約70人）。截至二零一九年九月三十日止六個月，總僱員成本（包括本公司董事酬金）為7,141,431港元（二零一八年九月三十日：6,633,685港元）。僱員之薪酬乃根據工作性質及市場情況而釐定。花紅亦會酌情發放予表現良好之員工，以茲鼓勵及獎賞。本公司採納購股權計劃，以獎勵董事及在該計劃項下界定的合資格參與者。本集團亦為員工提供和安排在職培訓。

未來重大投資或資本資產計劃

於二零一九年九月三十日，本集團並無其他有關重大投資及資本資產的計劃。

報告日期後事項

本集團於二零一九年九月三十日結束後至本報告日期並無重大事項。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 港元	二零一八年 (未經審核) 港元
收益	3	25,230,509	26,252,932
銷售成本		(19,323,264)	(17,819,357)
總溢利		5,907,245	8,433,575
其他盈利及虧損	5	(2,807,209)	(8,533,437)
投資物業之公平值(減少)/增加		(6,715,326)	3,615,850
行政費用		(6,987,832)	(8,932,886)
財務成本	6	(934,768)	(405,543)
攤佔聯營公司業績		301,498	289,065
除稅前虧損	4	(11,236,392)	(5,533,376)
稅項	7	(1,179,981)	(338,772)
本期間可歸屬於本公司擁有人之虧損		(12,416,373)	(5,872,148)
其他全面開支			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務之匯兌差額		(2,722,910)	(4,218,419)
本期間可歸屬於本公司擁有人之全面開支總額		(15,139,283)	(10,090,567)
		港仙	港仙
每股虧損	8		
– 基本		(2.03)	(0.97)
– 攤薄		(2.03)	(0.97)

中期財務資料

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年九月三十日

	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 港元
附註		
非流動資產		
物業、機器及設備	57,696,389	61,973,925
使用權資產	21,576,144	—
收購物業、機器及設備的按金	817,305	700,655
投資物業	180,674,878	188,235,225
於聯營公司權益	607,465	1,055,967
按公平值計入其他全面收益的權益工具	—	—
繪畫	4,368,004	3,921,217
	<u>265,740,185</u>	<u>255,886,989</u>
流動資產		
按公平值列入損益帳之金融資產	33,659,695	38,460,864
存貨	310,626	314,842
承兌票據應收帳款	—	8,085,000
應收貿易賬款	10 8,078,805	1,109,100
其他應收賬款、按金及預付費用	1,666,098	1,628,289
已抵押銀行存款	2,118,000	2,118,000
銀行存款	6,580,390	6,994,637
於證券經紀公司持有的存款	4,506,744	2,253,429
銀行結餘及現金	10,401,755	14,139,430
	<u>67,322,113</u>	<u>75,103,591</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一九年九月三十日

	附註	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款和應計費用	11	9,727,431	11,491,311
合約負債		199,657	304,727
已收按金		91,800	80,000
應付聯營公司款項		110,381	678,381
應付有關連公司款項		676,611	679,121
銀行貸款	12	16,800,932	16,911,478
融資租賃承擔		–	293,673
租賃負債		4,005,961	–
應付稅項		2,759,533	1,993,168
		34,372,306	32,431,859
流動資產淨額			
		32,949,807	42,671,732
資產總值減流動負債			
		298,689,992	298,558,721
股本及儲備			
股本	13	312,890,213	312,890,213
儲備		(42,990,370)	(27,851,087)
		269,899,843	285,039,126
非流動負債			
遞延稅項		1,505,965	1,508,462
長期服務金撥備		2,053,401	2,053,401
融資租賃承擔		–	346,735
租賃負債		16,932,143	–
銀行貸款	12	8,298,640	9,610,997
		28,790,149	13,519,595
		298,689,992	298,558,721

中期財務資料

簡明綜合權益變動報表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	股本 港元	購股權 儲備 港元	匯兌儲備 港元	累計虧損 港元	總額 港元
於二零一八年四月一日 (經審核)	312,144,213	8,504,227	(443,035)	(26,376,606)	293,828,799
本期間虧損	-	-	-	(5,872,148)	(5,872,148)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	(4,218,419)	-	(4,218,419)
本期間全面支出總額	-	-	(4,218,419)	(5,872,148)	(10,090,567)
行使購股權時發行股份	746,000	-	-	-	746,000
於二零一八年九月三十日 (未經審核)	<u>312,890,213</u>	<u>8,504,227</u>	<u>(4,661,454)</u>	<u>(32,248,754)</u>	<u>284,484,232</u>
於二零一九年四月一日 (經審核)	312,890,213	11,573,594	(3,900,925)	(35,523,756)	285,039,126
本期間虧損	-	-	-	(12,416,373)	(12,416,373)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	(2,722,910)	-	(2,722,910)
本期間全面支出總額	-	-	(2,722,910)	(12,416,373)	(15,139,283)
於二零一九年九月三十日 (未經審核)	<u>312,890,213</u>	<u>11,573,594</u>	<u>(6,623,835)</u>	<u>(47,940,129)</u>	<u>269,899,843</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一九年九月三十日止六個月

截至九月三十日止六個月

	二零一九年 (未經審核) 港元	二零一八年 (未經審核) 港元
經營業務所(用)／得之現金淨額	(1,980,450)	5,213,433
投資活動所得／(用)之現金淨額	4,869,955	(107,760)
融資活動所用之現金淨額	(3,761,834)	(1,065,810)
現金及現金等價物淨額(減少)／增加	(872,330)	4,039,863
於期初之現金及現金等價物	16,392,859	11,113,032
匯率變動之影響	(612,030)	(2,160,800)
於期末之現金及現金等價物	14,908,499	12,992,095

中期財務資料

簡明綜合財務報表附註

1. 呈報基準

未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露規定而編製，並應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。

載於二零一九年半年中期報告的截至二零一九年三月三十一日止年度的比較財務資料，並不構成本公司該年度的法定年度綜合財務報表，但擷取自該等財務報表。有關該等法定財務報表的進一步資料須根據公司條例（香港法例第622章）（「公司條例」）第436條披露如下：

本公司已根據公司條例第662(3)條及附表6第3部的規定，向公司註冊處處長呈上截至二零一九年三月三十一日止年度的財務報表。

本公司獨立核數師已就該等財務報表作出呈報。獨立核數師報告並無保留意見；並無載有獨立核數師在不對其報告作出保留意見的情況下以提述需予注意的任何事宜；及並無載有公司條例第406(2)、407(2)或(3)條所指的聲明。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之應用（「香港財務報告準則」）

於編製此未經審核簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策與本集團編製於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，惟應用香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂之香港財務報告準則者除外。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之應用(續)

在本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈，從二零一九年四月一日或之後開始的年度期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則編製此未經審核簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理的不確定因素
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、削減或結算
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則(修訂本)	二零一五年至二零一七年週期之 香港財務報告準則年度改進

除下文所述者外，應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團未經審核簡明綜合中期財務報表並無構成重大影響。

2.1 應用香港財務報告準則第16號租賃的影響及會計政策變動

本集團已於本中期期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號產生的主要會計政策變動

本集團已根據香港財務報告準則第16號的過渡條文應用以下會計政策。

租賃的定義

倘合約賦予權利於一段時間內控制可識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

就首次應用當日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團會於開始或修訂日期根據國際財務報告準則第16號項下的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。有關合約將不會被重新評估，除非合約中的條款與條件隨後被改動。

中期財務資料

簡明綜合財務報表附註

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之應用(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號租賃的影響及會計政策變動(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號產生的主要會計政策變動(續)

作為承租人

將代價分配至合約組成部分

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的合計獨立價格基準將合約代價分配至各項租賃組成部分。

本集團亦應用可行權宜方法不將非租賃組成部分與租賃組成部分分開，而將租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分作為單一租賃組成部分入賬。

短期租賃及低價值資產租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買選擇權的物業租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃款項按直線基準於租期內確認為開支。

使用權資產

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認使用權資產。使用權資產按成本計量，減去任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之應用(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號租賃的影響及會計政策變動(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號產生的主要會計政策變動(續)

作為承租人(續)

使用權資產(續)

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃款項，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆除及拆遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況而產生的成本。

本集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產自開始日期起至使用年期結束期間計提折舊。否則，使用權資產以直線法於其估計使用年期及租期以較短者為準內計提折舊。

本集團呈列使用權資產為未經審核簡明綜合財務狀況表中的獨立項目。

租賃土地及樓宇

就包括租賃土地及樓宇部分的物業權益付款而言，當付款無法於租賃土地與樓宇部分之間可靠地進行分配時，整項物業獲呈列為本集團物業、廠房及設備。

中期財務資料

簡明綜合財務報表附註

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之應用(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號租賃的影響及會計政策變動(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號產生的主要會計政策變動(續)

作為承租人(續)

可退回租賃按金

已付可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)入賬，初步按公平值計量。初始確認時對公平值作出的調整被視為額外租賃款項且計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃款項現值確認及計量租賃負債。於計算租賃款項現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的增量貸款利率計算。

租賃款項包括：

- 固定付款(包括實質性的固定付款)減任何已收租賃優惠；
- 本集團合理確定將予行使購買選擇權的行使價；及
- 倘租期反映本集團會行使選擇權終止租賃，則計入終止租賃的罰款。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃款項作出調整。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之應用(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號租賃的影響及會計政策變動(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號產生的主要會計政策變動(續)

作為承租人(續)

租賃負債(續)

於以下情況，本集團重新計量租賃負債(並對相關的使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，於該情況下，相關租賃負債於重新評估日期透過使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃款項而重新計量。
- 租賃款項因審閱市場租金後市場租金率有所變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃款項而重新計量。

租賃修訂

倘出現以下情況，本集團將租賃修訂作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該項修訂通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上按照特定合約的實際情況對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修訂而言，本集團基於透過使用修訂生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃款項的經修改租賃的租期重新計量租賃負債。

中期財務資料

簡明綜合財務報表附註

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之應用(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號租賃的影響及會計政策變動(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號產生的主要會計政策變動(續)

作為出租人

可退回租賃按金

已收取可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，初步按公平值計量。隨後對公平值作出之調整被視為承租人的額外租賃款項。

分租

當本集團為分租安排的中介出租人時，本集團須參照主租賃產生的使用權資產把分租分類為融資租賃或經營租賃，而非參照相關資產。

租賃修訂

本集團將修訂經營租賃視為自修訂生效日期起計的新租賃，並考慮與原租賃相關的任何預付或應計租賃款項，作為新租賃的部分租賃款項。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之應用(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號租賃的影響及會計政策變動(續)

2.1.2 因首次應用香港財務報告準則第16號而進行的過渡及產生的影響概要

租賃的定義

本集團已選擇實際可行權宜方法，對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號釐定安排是否包含租賃識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包含租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年四月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於二零一九年四月一日首次應用日期確認。首次應用日期的任何差額於期初保留溢利確認，及並無重列比較資料。

於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下之經修訂追溯方法時，本集團按逐項租賃基準就與相關租賃合約範圍內對先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃應用以下實際可行權宜方法：

- i. 透過應用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產作為另一個減值評估方法，評估租賃是否繁苛；

中期財務資料

簡明綜合財務報表附註

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之應用(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號租賃的影響及會計政策變動(續)

2.1.2 因首次應用香港財務報告準則第16號而進行的過渡及產生的影響概要(續)

作為承租人(續)

- ii. 選擇不對租期將於首次應用日期12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- iii. 於首次應用日期計量使用權資產時排除初步直接成本；及
- iv. 根據於首次應用日期之事實及情況使用事後方式釐定本集團具有延長及終止選擇權之租賃之租期。

於過渡時，本集團已於應用香港財務報告準則第16號後作出以下調整：

於二零一九年四月一日，本集團透過應用香港財務報告準則第16號第C8(b)(ii)項過渡法確認額外租賃負債及金額與相關租賃負債(經任何預付或應計租賃款項調整)相同之使用權資產。

於確認先前分類為經營租賃的租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體的增量借款利率。所應用的加權平均增量借款利率是4.9%。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之應用(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號租賃的影響及會計政策變動(續)

2.1.2 因首次應用香港財務報告準則第16號而進行的過渡及產生的影響概要(續)

作為承租人(續)

	於2019年 4月1日 港元
於2019年3月31日經營租賃承擔	27,936,044
減： 確認豁免 – 短期租賃 不貼現租賃負債(短期租賃及非租賃部分除外)	(1,006,690) (3,298,504)
於應用香港財務報告準則第16號時確認有關經營租賃之租賃負債(以相關增量借款利率貼現)	23,630,850
加： 於2019年3月31日確認之融資租賃承擔	640,408
於2019年4月1日之租賃承擔	<u>24,271,258</u>
分析如下：	
流動	4,141,019
非流動	20,130,239
	<u>24,271,258</u>
於二零一九年四月一日之使用權資產賬面值 包括以下各項：	
於應用香港財務報告準則第16號後 確認有關經營租賃之使用權資產	23,630,850
根據香港會計準則第17號計入物業、 機器及設備之金額	
– 先前列於融資租賃項下之資產	1,474,080
於2019年4月1日之使用權資產	<u>25,104,930</u>
按類別：	
租賃土地及樓宇	23,630,850
汽車	1,474,080
	<u>25,104,930</u>

中期財務資料

簡明綜合財務報表附註

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之應用(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號租賃的影響及會計政策變動(續)

2.1.2 因首次應用香港財務報告準則第16號而進行的過渡及產生的影響概要(續)

作為承租人(續)

附註：

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號前，本集團已考慮作為香港會計準則第17號所適用的租賃權利及責任而支付的可退還租賃按金。根據香港財務報告準則第16號的租賃付款定義，該等按金並非與相關資產使用權有關的付款，並應作出調整以反映過渡時的貼現影響。然而，於初始應用日期(即二零一九年四月一日)對現值作出的調整並不重大。
- (b) 就先前列於融資租賃項下之資產而言，本集團將於二零一九年四月一日仍列於租賃下之相關資產，賬面值為1,474,080港元，重新歸類為使用權資產。此外，本集團於二零一九年四月一日將293,676港元及346,735港元之融資租賃承擔分別重新分類為流動及非流動負債。

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，本集團毋須就本集團為出租人的租賃過渡作出任何調整，但須自初始應用日期起根據香港財務報告準則第16號對該等租賃進行會計處理，且並無重述比較資料。

於應用香港財務報告準則第16號時，已訂立但於初始應用日期後開始與現有租賃合約項下相同的相關資產有關的新租賃合約會被視作猶如現有租賃已於二零一九年四月一日獲修訂。有關應用對本集團於二零一九年四月一日的簡明綜合財務狀況表並無構成影響。然而，自二零一九年四月一日起，經修訂租期有關的租賃款項於經延長租期內按直線法基準確認為收入。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之應用(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號租賃的影響及會計政策變動(續)

2.1.2 因首次應用香港財務報告準則第16號而進行的過渡及產生的影響概要(續)

作為出租人(續)

應用香港財務報告準則第16號前，本集團將已收可退回租賃按金視為香港會計準則第17號所應用租賃項下的權利及責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃款項的定義，該等按金並非與使用權資產有關的款項，並於過渡時作出調整以反映貼現影響。調整至公平值對本集團於本期間的簡明綜合財務報表並無重大影響。

作為出租人應用香港財務報告準則第16號對簡明綜合財務報表的影響

作為出租人應用香港財務報告準則第16號對本集團於二零一九年九月三十日的簡明綜合財務狀況表及其於本中期期間的簡明綜合損益及其他全面收益表及現金流量表的影響並不重大。

本集團並無提早應用任何已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。然而，本集團正在評估首次應用新訂及經修訂香港財務報告準則的影響，其中若干準則可能與本集團營運有關並可能導致本集團會計政策以及本集團財務報表內若干項目的呈列及計量有所變動。

中期財務資料

簡明綜合財務報表附註

3. 收入及分部資料

本集團營運及呈報分部劃分如下：

1. 於香港營運之酒店
2. 於中國，不包括香港營運之服務式物業出租
3. 於香港之物業投資
4. 於海外之物業投資
5. 證券投資及買賣

來自與客戶訂立合約的收入分析

分部	截至二零一九年九月三十日止六個月 (未經審核)			截至二零一八年九月三十日止六個月 (未經審核)		
	於香港營運 之酒店 港元	於中國營運 之服務式 物業出租 港元	總計 港元	於香港營運 之酒店 港元	於中國營運 之服務式 物業出租 港元	總計 港元
貨品或服務種類						
酒店營運						
– 酒店客房收入	6,356,045	–	6,356,045	7,009,410	–	7,009,410
– 餐飲	3,959,531	–	3,959,531	3,869,365	–	3,869,365
物業管理服務	–	446,970	446,970	–	619,396	619,396
總計	10,315,576	446,970	10,762,546	10,878,775	619,396	11,498,171
市場地區						
– 香港	10,315,576	–	10,315,576	10,878,775	–	10,878,775
– 中國	–	446,970	446,970	–	619,396	619,396
總計	10,315,576	446,970	10,762,546	10,878,775	619,396	11,498,171
確認收入的時間						
– 即時	3,959,531	–	3,959,531	3,869,365	–	3,869,365
– 持續	6,356,045	446,970	6,803,015	7,009,410	619,396	7,628,806
總計	10,315,576	446,970	10,762,546	10,878,775	619,396	11,498,171

3. 收入及分部資料(續)

分部收益及業績

以下為按營運分部分析本集團之收益及溢利(虧損)：

	於香港營運 之酒店 港元	於中國營運 之服務式 物業出租 港元	於香港之 物業投資 港元	於海外之 物業投資 港元	證券投資 及買賣 港元	總計 港元
截至二零一九年九月三十日 止六個月(未經審核)						
收益	10,315,576	14,316,969	276,358	321,606	-	25,230,509
分部溢利(虧損)	1,041,671	4,854,013	(6,902,415)	251,586	(3,069,695)	(3,824,840)
未分配盈利及虧損						209,550
未分配費用						(6,987,832)
未分配財務成本						(934,768)
攤佔聯營公司業績						301,498
除稅前虧損						(11,236,392)
稅項						(1,179,981)
本期間虧損						(12,416,373)
截至二零一八年九月三十日 止六個月(未經審核)						
收益	10,878,775	14,295,019	292,680	786,458	-	26,252,932
分部溢利(虧損)	2,013,448	5,730,935	3,629,788	675,254	(8,614,659)	3,434,766
未分配盈利及虧損						81,222
未分配費用						(8,932,886)
未分配財務成本						(405,543)
攤佔聯營公司業績						289,065
除稅前虧損						(5,533,376)
稅項						(338,772)
本期間虧損						(5,872,148)

中期財務資料

簡明綜合財務報表附註

3. 收入及分部資料(續)

按地區釐定來自外部客戶之收益分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港元	二零一八年 (未經審核) 港元
香港	10,591,934	11,171,455
中國	14,316,969	14,295,019
海外	321,606	786,458
	25,230,509	26,252,932

4. 除稅前虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港元	二零一八年 (未經審核) 港元
除稅前已扣除下列各項目：		
物業、機器及設備折舊	4,543,946	4,180,639
使用權資產折舊	2,129,285	—
核數師酬金	565,000	500,000
董事酬金及其他僱員成本		
薪金、花紅及津貼	6,774,812	6,314,927
退休福利計劃供款	366,619	318,758
	7,141,431	6,633,685
租賃樓宇之營運租金	—	3,644,805
短期租約租金	779,879	—
攤佔聯營公司稅項(已計入攤佔聯營公司業績內)	5,141	21,136
存貨成本確認為開支	1,731,013	1,994,182
	12,078,275	11,957,359
並已計入：		
物業租金收入淨額	12,078,275	11,957,359

中期財務資料 簡明綜合財務報表附註

5. 其他盈利及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港元	二零一八年 (未經審核) 港元
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	488,848	555,101
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	(3,559,724)	(9,169,868)
銀行利息收入	69,542	10,691
其他利息收入	12,323	70,639
出售物業、機器及設備之虧損	(4,620)	-
承兌票據應收帳款減值回撥	165,000	-
出售按公平值計入其他全面收益的權益工具 之盈利	21,422	-
	<u>21,422</u>	<u>-</u>
	<u>(2,807,209)</u>	<u>(8,533,437)</u>

6. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港元	二零一八年 (未經審核) 港元
銀行貸款利息：		
須於五年內全數償還	408,817	199,731
毋須於五年內全數償還	-	195,109
融資租賃利息	-	10,703
租賃負債利息	525,951	-
	<u>934,768</u>	<u>405,543</u>

中期財務資料

簡明綜合財務報表附註

7. 稅項

由於本集團個別成員公司在此兩期間均有虧損或稅項虧損抵銷應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，於中國內地之附屬公司之稅率，兩期間均為25%。

斐濟企業所得稅根據所得稅法按稅率20%計算。

8. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據截至二零一九年九月三十日止六個月之可歸屬於本公司擁有人之虧損12,416,373港元（二零一八年九月三十日：虧損5,872,148港元）及按下列之股數計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
計算每股基本虧損之普通股加權平均數	610,710,675	608,343,552

計算本期間之每股攤薄虧損時，本公司假設尚未行使之購股權不獲行使，因行使會導致每股虧損減少。

9. 股息

董事會已議決不宣派截至二零一九年九月三十日止六個月之中期股息（二零一八年九月三十日：無）。

10. 應收貿易賬款

在應收貿易賬款中，其中包括已扣除信貸虧損撥備之應收貿易賬款共值8,078,805港元(二零一九年三月三十一日：1,109,100港元)。

應收貿易賬款主要包括物業租務及酒店業務之應收款項。本集團不會給予使用本集團物業之租戶賒賬，租金於賬單發出時應即時支付。而酒店房租收入一般以現金或信用卡結算，本集團給予旅行社代理及公司客戶平均不超過三十天的信貸期。

以下為根據發票日期的應收貿易賬款賬齡分析：

	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 港元
0-30日	2,150,296	502,205
31-60日	1,981,160	120,471
超過60日	3,947,349	486,424
	<u>8,078,805</u>	<u>1,109,100</u>

11. 貿易及其他應付賬款和應計費用

	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 港元
貿易應付賬款	713,135	749,510
其他應付賬款和應計費用	4,564,848	5,425,312
預收賬款	4,449,448	5,316,489
	<u>9,727,431</u>	<u>11,491,311</u>

中期財務資料 簡明綜合財務報表附註

11. 貿易及其他應付賬款和應計費用(續)

包括在貿易及其他應付賬款和應計費用中之應付貿易賬款為713,135港元(二零一九年三月三十一日: 749,510港元)。

以下為根據發票日期的應付貿易賬款賬齡分析:

	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 港元
0-30日	239,890	256,329
31-60日	229,163	219,652
超過60日	244,082	273,529
	713,135	749,510

購買貨品之平均信貸期為60日。

12. 銀行貸款

	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 港元
有抵押之銀行貸款還款期如下:		
一年內	2,599,076	2,561,686
一年以上但不超過兩年	2,674,846	2,636,290
兩年以上但不超過五年	5,623,794	6,974,707
	10,897,716	12,172,683
載有即時清還條款的銀行借貸賬面值 (列於流動負債中)	14,201,856	14,349,792
	25,099,572	26,522,475
減: 於一年內到期之款項並列於流動負債中	(16,800,932)	(16,911,478)
	8,298,640	9,610,997

中期財務資料
簡明綜合財務報表附註

13. 股本

	股數	港元
已發行及繳足股本：		
無票面值之普通股		
於二零一八年四月一日	607,710,675	312,144,213
行使購股權	3,000,000	746,000
	<u>607,710,675</u>	<u>312,890,213</u>
於二零一九年三月三十一日、 四月一日及九月三十日	<u>610,710,675</u>	<u>312,890,213</u>

14. 營運租約

本集團作為出租人

於二零一九年九月三十日，本集團與租客達成協議，未來可收取之最少租金收入如下：

	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 港元
一年內到期	26,329,106	30,458,085
第二年至第五年內到期(包括首尾兩年在內)	36,245,887	51,488,607
	<u>62,574,993</u>	<u>81,946,692</u>

該等物業之租客承擔租期為一至五年(二零一九年三月三十一日：一至五年)。

上市規則規定提供的附加資料

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一九年九月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(a)依據證券及期貨條例第XV部第7及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有關條文彼等被計作或視作擁有之權益及淡倉）；或(b)依據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述登記冊內之權益及淡倉；或(c)依據上市規則附錄10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：

(a) 於本公司普通股（「股份」）及相關股份之好倉

董事／ 主要行政人員姓名	持有已發行股份		持有相關 股份數目 (附註2)	佔已發行股份 之概約百分比	
	個人權益 (作為實益擁 有人持有)	公司權益 (作為受控 法團持有)			
邱達偉先生	52,765,576	78,430,299 (附註1)	18,170,000	149,365,875	24.46%
邱詠雅小姐	—	—	10,100,000	10,100,000	1.65%
邱裘錦蘭女士	188,000	—	2,000,000	2,188,000	0.36%
邱達生先生(附註3)	—	22,277,033	—	22,277,033	3.65%
邱華俊先生	—	—	8,100,000	8,100,000	1.33%
蔡偉石先生	3,000,000	—	2,000,000	5,000,000	0.82%
葉成慶先生	—	—	5,000,000	5,000,000	0.82%
吳永鏗先生	—	—	5,000,000	5,000,000	0.82%

附註：

- (1) 該78,430,299股股份由本公司執行董事、亦為董事總經理兼行政總裁邱達偉先生全資擁有之Energy Overseas Ltd.持有。
- (2) 相關股份包括授予董事之購股權內。詳情請參閱下述(b)項「本公司購股權」。
- (3) 該22,277,033股股份由邱達生先生（於二零一九年九月九日退任本公司非執行董事）全資擁有之多間私人公司持有。

上市規則規定提供的附加資料

(b) 本公司購股權

本公司於二零零七年六月一日採納之舊有購股權計劃(「舊計劃」)，於二零一六年九月二日終止。根據本公司股東於二零一六年九月二日正式通過之一項普通決議案，採納新購股權計劃(「新計劃」)，期限為自採納日期起計的10年。

於終止舊計劃後，並無據此進一步授出購股權，及之前授出及於終止時餘下未行使的購股權將根據舊計劃條款繼續有效及可行使。

本公司董事及本集團僱員持有之舊計劃和新計劃項下的購股權變動如下：

獲授購 股權人士類別	購股權涉及的相關股份數目					每股 行使價 港元	授出日期	行使期	
	於二零一九年 四月一日 持有	本報告 期間內 授出	本報告 期間內 行使	本報告 期間內 失效/ 註銷	於二零一九年 九月三十日 持有			由	至
執行董事									
邱達偉先生	6,000,000	-	-	-	6,000,000	0.5600	23/10/2015	23/10/2015	22/10/2025
	6,070,000	-	-	-	6,070,000	0.4430	23/10/2017	23/10/2017	22/10/2027
	6,100,000	-	-	-	6,100,000	0.3400	18/03/2019	18/03/2019	17/03/2029
邱詠雅小姐	4,000,000	-	-	-	4,000,000	0.4430	23/10/2017	23/10/2017	22/10/2027
	2,100,000	-	-	-	2,100,000	0.3570	06/08/2018	06/08/2018	05/08/2028
	4,000,000	-	-	-	4,000,000	0.3400	18/03/2019	18/03/2019	17/03/2029
非執行董事									
邱裘錦蘭女士	2,000,000	-	-	-	2,000,000	0.2320	06/02/2014	06/02/2014	05/02/2024
邱華俊先生	2,000,000	-	-	-	2,000,000	0.4430	23/10/2017	23/10/2017	22/10/2027
	4,100,000	-	-	-	4,100,000	0.3570	06/08/2018	06/08/2018	05/08/2028
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	0.3400	18/03/2019	18/03/2019	17/03/2029
獨立非執行董事									
葉成慶先生	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.2820	30/12/2009	30/12/2009	29/12/2019
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	0.2320	06/02/2014	06/02/2014	05/02/2024
	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.5600	23/10/2015	23/10/2015	22/10/2025
	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.4430	23/10/2017	23/10/2017	22/10/2027
吳永鏗先生	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.2820	30/12/2009	30/12/2009	29/12/2019
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	0.2320	06/02/2014	06/02/2014	05/02/2024
	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.5600	23/10/2015	23/10/2015	22/10/2025
	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.4430	23/10/2017	23/10/2017	22/10/2027
蔡偉石先生	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.5600	23/10/2015	23/10/2015	22/10/2025
	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.4430	23/10/2017	23/10/2017	22/10/2027
僱員(合共)	2,300,000	-	-	-	2,300,000	0.5600	23/10/2015	23/10/2015	22/10/2025
	52,670,000	-	-	-	52,670,000				

上市規則規定提供的附加資料

以上授出之購股權無需歸屬期。

於二零一九年九月三十日止六個月內並沒有購股權被授出、行使、註銷或失效。

除上文所披露者外，於二零一九年九月三十日，各董事、本公司主要行政人員或彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)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)之任何股份、相關股份及債券中擁有(a)依據證券及期貨條例第XV部第7及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有關條文彼等被計作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)依據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述登記冊內之權益及淡倉；或(c)依據上市規則所載的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

以購股權換取未發行股票

於二零一九年九月三十日止六個月內，沒有任何行使舊計劃或新計劃項下的購股權而發行股票。

主要股東於股份及相關股份之權益或淡倉

除於標題為「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」所披露本公司若干董事之權益外，據本公司根據證券及期貨條例第336條置存之權益登記冊所示及據本公司董事或主要行政人員所知悉，於二零一九年九月三十日，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)或公司於本公司之股份或相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益：

上市規則規定提供的附加資料

於本公司股份之好倉

股東姓名	身份／權益性質	持有已發行 股份數目	佔已發行股份 之概約百分比
邱德根先生(已故)(附註1)	實益擁有人及控制的法團 權益／個人及公司權益	113,726,476	18.62%
Achiemax Limited(附註1)	實益擁有人／個人權益	72,182,400	11.82%
Energy Overseas Ltd.(附註2)	實益擁有人／個人權益	78,430,299	12.84%

附註：

- (1) 邱德根先生(已故)實益擁有12,491,424股股份。其餘101,235,052股股份中，(i)邱德根先生(已故)全資擁有之多間私人公司共持有100,939,842股股份，當中包括由Achiemax Limited持有之72,182,400股股份；及(ii) Far East Consortium International Limited之全資附屬公司遠東發展有限公司持有295,210股股份。邱德根先生(已故)是以上公司之控股股東，並為Achiemax Limited之董事。
- (2) Energy Overseas Ltd.為由邱達偉先生(執行董事，亦為本公司董事總經理兼行政總裁)全資擁有的公司，而邱達偉先生亦為該公司的董事。

除上文所披露者外，於二零一九年九月三十日及據董事或本公司主要行政人員所知悉，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益。

購買股份或債券之權利

除上文所披露者外，於截至二零一九年九月三十日止六個月內之任何時間，本公司或其控股公司、任何其附屬公司或關聯附屬公司概無訂立任何安排，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益。

上市規則規定提供的附加資料

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一九年九月三十日止六個月內，本公司概無贖回其於聯交所上市及買賣之任何股份，且本公司或其任何附屬公司並無購買或出售本公司任何相關股份。

企業管治

於截至二零一九年九月三十日止六個月內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載企業管治守則（「守則」）之所有守則條文，惟下列除外：

- (a) 守則條文A.2.1條規定主席與行政總裁的職務須分開且不得由同一人履行。

主席的職責為與董事會協力構想及制定本集團的策略及政策。

行政總裁的職責為負責本集團的策略性舉措、投資者關係、企業及投資者傳訊、合併或收購以及融資。

自二零一五年三月十七日以來，董事會主席（「主席」）職位一直懸空。執行董事邱達偉先生現擔當主席、董事總經理及行政總裁的職務及責任。董事會認為，現時將主席、董事總經理及行政總裁的職務賦予同一人的架構不會損害本公司董事會與管理層之間的權力及職權平衡。

- (b) 守則條文A.4.1條規定非執行董事的委任應有指定任期及須接受重新選舉。

本公司非執行董事的委任並無固定任期，此點偏離了守則條文A.4.1條之規定。然而，根據本公司組織章程細則第78及79條，所有董事均須於各股東週年大會上輪值告退，並接受重選。因此，本公司認為已採取充份措施以確保本公司之企業管治常規水平並不較守則之要求寬鬆。

審核委員會之審閱

董事會之審核委員會由本公司全數三名獨立非執行董事組成，分別為吳永鏗先生(審核委員會主席)、葉成慶先生及蔡偉石先生。

審核委員會已連同管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論財務申報等事務，包括審閱本公司之未經審核綜合財務報表及本報告。

董事進行證券交易之標準守則

董事會已採納有關董事進行證券交易的新操守準則，其條款並不較標準守則之標準要求寬鬆。本公司經向所有董事作出特定查詢後，本公司全體董事確認於二零一九年九月三十日止六個月內均遵守標準守則內所載之所需標準及本公司有關董事進行證券交易的操守準則。

董事資料變更

在本公司二零一九年年報發出日期後，根據上市規則第13.51B(1)條規定需要披露之董事資料變更如下：

- 邱達生先生於二零一九年九月九日退任非執行董事。

承董事會命

董事總經理兼行政總裁
邱達偉

香港，二零一九年十一月二十六日