



泛海國際集團有限公司



## 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
15	簡明綜合現金流量表－未經審核
16	簡明綜合權益變動報表－未經審核
17	中期財務資料附註
44	其他資料

## 公司資料

### 董事

#### 執行董事

馮兆滔先生 (主席)

潘政先生 (董事總經理兼  
行政總裁)

潘海先生

潘洋先生

倫培根先生

關堡林先生

#### 獨立非執行董事

管博明先生

梁偉強先生, 太平紳士

黃之強先生

#### 審核委員會

管博明先生 (主席)

梁偉強先生, 太平紳士

黃之強先生

#### 薪酬委員會

黃之強先生 (主席)

馮兆滔先生

潘海先生

管博明先生

梁偉強先生, 太平紳士

#### 法定代表

馮兆滔先生

倫培根先生

#### 公司秘書

董國磊先生

### 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 <http://www.asiastandard.com>

電郵 [asinfo@asiastandard.com](mailto:asinfo@asiastandard.com)

### 主要往來銀行

滙豐銀行

中國銀行 (香港)

中國工商銀行 (亞洲)

恒生銀行

大華銀行

集友銀行

東亞銀行

創興銀行

上海商業銀行

富邦銀行

瑞士銀行

新加坡銀行

摩根士丹利銀行

瑞士信貸銀行

瑞士寶盛銀行

### 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		
	二零一九年	二零一八年	變動
<b>綜合損益賬</b>			
收入	1,260	1,031	+22%
經營溢利	1,036	1,103	-6%
本公司股東應佔溢利	635	909	-30%
每股盈利－基本(港元)	0.48	0.69	-30%

	二零一九年	二零一九年	變動
	九月三十日	三月三十一日	
<b>綜合資產負債表</b>			
資產總值	37,329	37,913	-2%
資產淨值	20,358	20,432	-
本公司股東應佔權益	19,623	19,691	-
負債淨額	14,967	15,711	-5%

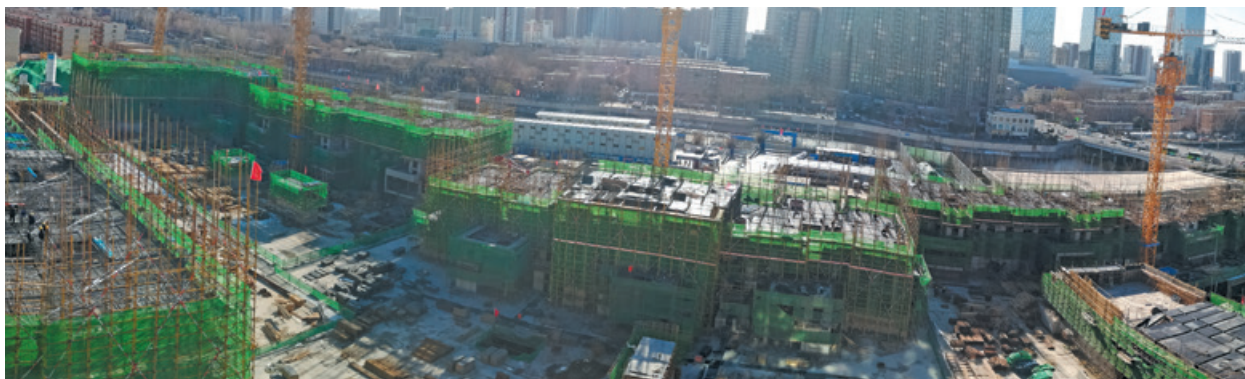
營運中酒店物業以估值呈列之補充資料(附註)：

經重估資產總值	46,715	47,265	-1%
經重估資產淨值	29,750	29,784	-
本公司股東應佔權益	27,390	27,425	-
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	50%	53%	-3%

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營運中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稅項。

營運中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



北京通州發展項目，北京·東灣

### 業績

本集團於本財政年度的上半年錄得收入1,260,000,000港元（二零一八年：1,031,000,000港元），其中本公司股東應佔溢利為635,000,000港元（二零一八年：909,000,000港元）。收入增加是由於將收到的利息再投資及進一步投資於債務證券引致的投資收益增加。此被投資物業重估盈餘大幅減少所抵銷，導致股東應佔溢利下降。

### 物業銷售、發展及租賃

#### 銷售及發展

本集團於香港、中國內地及加拿大的多個發展項目在本期間進展順利。

#### 中國內地

於北京通州，樓面面積達2.3百萬平方呎之合營商住發展項目之住宅樓底層結構工程已於中期結束後不久完成。住宅單位的第一期預售已於二零一九年七月中旬開始，市場反應良好，截至本中期末合約銷售額超過人民幣700,000,000元。

位於上海青浦的合營高端別墅及公寓發展項目「英庭名墅」的最後一期銷售亦於二零一九年七月中旬開始。截至中期末，餘下單位已售出接近55%，合約金額約為人民幣550,000,000元。

## 香港

於渣甸山，本集團繼續其包含16個雅緻單位的合營超豪華住宅項目「皇第」之市場營銷活動。示範單位及花園洋房的裝修已完成，頂層裝修正在進行中，預計將於二零二零年第一季度前完成。

於寶珊道的另一合營豪華住宅發展項目已完成地基建造，其上蓋建築工程即將開始。

位於元朗洪水橋之商住發展項目的換地暫定基本條款已經確定，現正在進行補地價磋商。該發展項目將提供約520,000平方呎之樓面面積。另一位於輕鐵藍地站附近之住宅發展項目正在向政府進行初步的換地申請，項目建成後將提供約67,000平方呎之樓面面積。

位於九龍灣可售樓面面積約為800,000平方呎的商業樓宇「傲騰廣場」正在進行重新定位。現正進行公用區域裝修並預期於二零二零年中前完成。其主要目標租戶為大型公司。

## 加拿大（透過酒店附屬集團進行開發）

我們的Empire Landmark酒店拆卸工程已基本完成，支撐及挖掘工程將於短期內施工。完工後該酒店將重建為包括兩棟住宅大樓（「Landmark on Robson」）之綜合用途物業，樓面面積約400,000平方呎。自二零一八年一月開始預售至二零一九年九月三十日止已達到合約銷售額140,000,000加元。



溫哥華 · Landmark on Robson

位於溫哥華市中心Alberni Street之另一個合營重建項目已於二零一八年九月取得土地改劃的公開聽證會審批，此高端住宅綜合項目之樓面面積約627,000平方呎。發展許可申請已於二零一八年十二月提交，並於二零一九年四月獲城市設計小組（Urban Design Panel）批准。該項目已於二零一九年六月獲得地方市政局之許可前函件，我們期待獲得當地部門最終批出發展及建築許可。

同樣位於溫哥華市中心Alberni Street之另一合營發展項目正處於規劃階段，將發展為高端住宅單位以作出售。預計於二零二零年初向市政府重新提交改劃方案。

## 管理層討論及分析



九龍皇悅酒店的行政開放式套房

### 租賃

灣仔駱克道33號美國萬通大廈（於二零一九年六月一日變更名稱為萬通保險大廈）及位於皇后大道中之泛海大廈之租賃收入較去年同期輕微上升。該等寫字樓的出租率於兩個期間均維持於95%以上的較高水平。

整體應佔租賃收入由117,000,000港元增加3%至120,000,000港元，並錄得重估收益淨額（已計及集團應佔一間聯營公司所擁有投資物業之重估虧損（二零一八年：收益）56,000,000港元（二零一八年：677,000,000港元）。

### 酒店

期內，過夜訪港旅客減少14%至約12,000,000人次，其中內地旅客佔此分類的比例為69%，較去年同期略微下降不到1%。香港酒店客房總數約為83,100間，較去年同期增加4%。

期內酒店及旅遊分類之收入為220,000,000港元（二零一八年：260,000,000港元）。我們的香港酒店之平均入住率約為80%（二零一八年：95%），平均房價下降17%。整體而言，折舊前分類業績之貢獻因受到本地政治事件的影響而由82,000,000港元減少至44,000,000港元。

## 財務投資

於二零一九年九月三十日，本集團持有財務投資約14,679,000,000港元（二零一九年三月三十一日：15,601,000,000港元），其中6,395,000,000港元（二零一九年三月三十一日：6,987,000,000港元）乃由上市酒店附屬集團持有。投資組合中92%為上市債務證券（大部份由中國房地產公司發行），5%為上市股本證券以及3%為非上市基金及證券。該等財務投資乃以不同貨幣計值，其中95%為美元、4%為港元及1%為其他貨幣。

投資組合減少乃由於266,000,000港元的淨減持及按市場估值的虧損淨額656,000,000港元，其中投資虧損淨額83,000,000港元已列於損益賬，餘下573,000,000港元則於投資儲備賬確認。投資虧損淨額包括上市股本證券的公平價值虧損淨額、匯兌虧損及預期信貸虧損撥備，而部分出售／贖回證券之已變現收益則與之抵銷。市價下跌乃主要由於本中期期間加息環境、中美貿易糾紛的不明朗因素所帶來的市場調整、新證券發行的收益率上升以及中國房地產市場的多項緊縮措施。

來自該投資組合之收入為921,000,000港元（二零一八年：655,000,000港元）。增加是來自進一步債務證券投資。

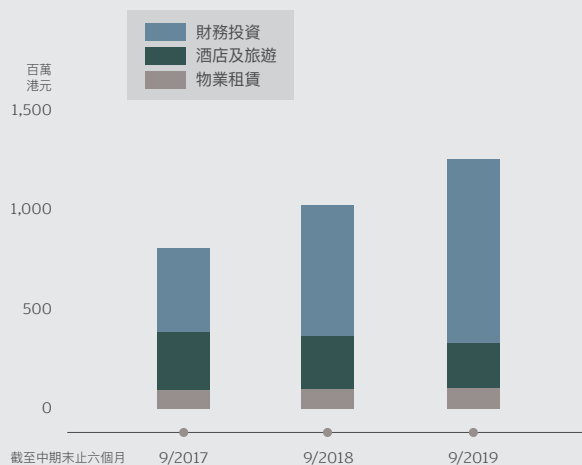
於二零一九年九月三十日，價值約2,690,000,000港元（二零一九年三月三十一日：1,910,000,000港元）之財務投資已抵押予銀行，作為本集團所獲授信貸融資之抵押品。

## 財務回顧

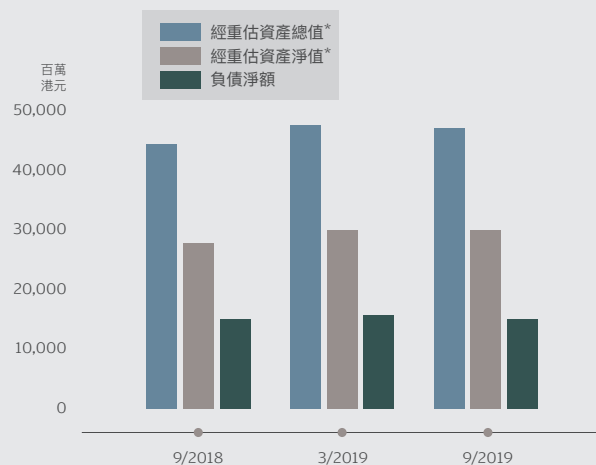
除上市酒店附屬集團為獨立管理外，本集團融資及庫務活動在企業層面集中管理及監控。於二零一九年九月三十日，現金及未提取銀行融資超逾89億港元（二零一九年三月三十一日：73億港元）。

於二零一九年九月三十日，本集團之資產總值約為373億港元（二零一九年三月三十一日：379億港元），資產淨值為204億港元（二零一九年三月三十一日：204億港元）。採用營運中酒店物業之市場價值計算後，

經常性收入  
(總收入)



經重估資產總值\*、經重估資產淨值\*  
及負債淨額



\*營運中酒店物業以估值呈列



## 管理層討論及分析

本集團之經重估資產總值及經重估資產淨值分別為467億港元及298億港元，較二零一九年三月三十一日之473億港元及298億港元分別減少1%及約相等。

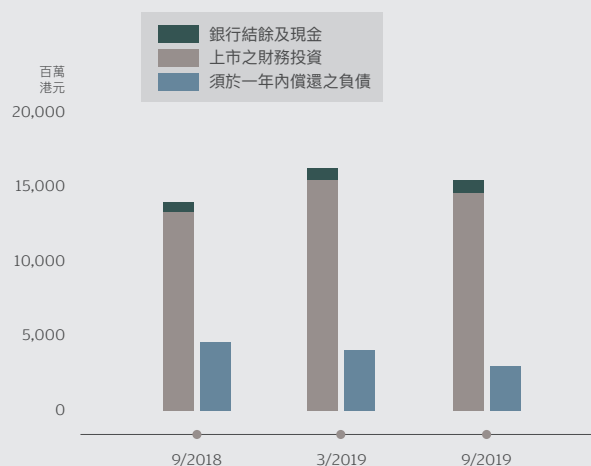
債務淨額為150億港元（二零一九年三月三十一日：157億港元），其中62億港元（二零一九年三月三十一日：66億港元）屬於獨立上市酒店附屬集團。總利息成本增加乃由於借貸增加及市場利率逐漸升高所致。現時，本集團淨資產負債比率（債務淨額與經重估資產淨值比率）約為50%（二零一九年三月三十一日：53%）。於二零一九年九月三十日，本集團之流動資產淨額為132億港元（二零一九年三月三十一日：130億港元），有價證券及現金總金額155億港元，為應於12個月內償還的即期債務30億港元的5.2倍。

有抵押債務佔65%，而99%債務按浮動利率計息。本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為7年，其中5%為須於五年後償還，76%為須於一至五年內償還。餘下之19%包含中期票據、透支、循環及短期貸款，均須於一年內償還。

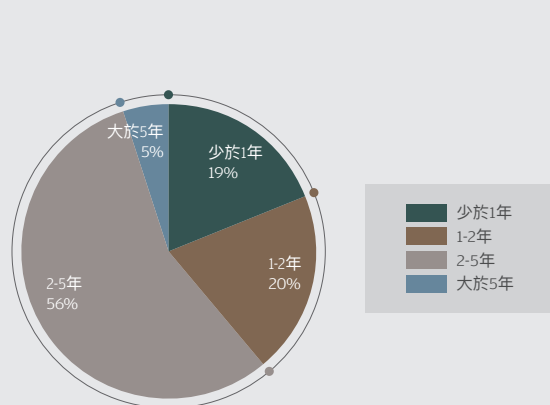
本集團之借貸約99%以港元計值，餘下1%以加拿大元計值。

於二零一九年九月三十日，賬面值淨額合共164億港元（二零一九年三月三十一日：165億港元）之物業資產已抵押予銀行，作為本集團銀行融資之抵押品。已就合營企業之尚未償還貸款向金融機構及第三方提供2,801,000,000港元（二零一九年三月三十一日：2,733,000,000港元）之擔保。

### 流動資金及現金儲備



### 於二零一九年九月三十日之債務還款期



## 僱員及薪酬政策

於二零一九年九月三十日，本集團聘用約350(二零一九年三月三十一日：350)名僱員。薪酬組合與工作性質及經驗水準相符，包括基本薪金、年度花紅、購股權、退休金及其他福利。

## 未來展望

自中期期間下半段開始，香港經濟突然遭受本地政治事件的不利影響。香港在錄得連續兩個季度的負增長後，宣告陷入技術性經濟衰退。這些影響已在我們的酒店業務表現及零售分類上得到體現。本地政府已採取多項措施消減負面影響，其中包括向中小型企業及旅遊業提供支持。與此同時，首次置業人士的現有按揭限制亦已放寬。

我們在北京及上海的合營企業項目的物業銷售表現理想，令人鼓舞。隨著內地樓市企穩，我們預計本財政年度下半年將延續這表現。

金融市場持續波動，尤其是受美國與多個地區的貿易紛爭以及美國政府帶來的政治緊張局勢影響。中美貿易磋商一直未有定論，但目前有達成協議的傾向。我們於固定收益證券的投資繼續充當提供穩健收入流及流動資金的主要支柱，使我們能夠把握可能出現的任何其他投資及發展機遇。

隨著灣仔辦公總部商業資產升級及翻新後，本集團成功重定其租戶組合並提升租賃業務表現。然而，租賃分類，尤其是零售部分，面臨本地政治事件帶來的負面影響。

在如今不安定的環境下，管理層秉持極其審慎的態度，努力緩解及減輕任何負面影響。

# 中期財務資料審閱報告

致泛海國際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11至43頁的中期財務資料,此中期財務資料包括泛海國際集團有限公司(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、租賃及其他收入		372,810	390,780
利息收入		887,477	640,558
總收入	6	1,260,287	1,031,338
銷售成本		(150,827)	(157,721)
毛利		1,109,460	873,617
銷售及行政開支		(133,020)	(127,180)
折舊		(72,107)	(59,670)
投資收益／(虧損)淨額	7	36,549	(218,636)
投資物業之公平價值收益		95,341	634,658
經營溢利		1,036,223	1,102,789
融資成本淨額	9	(306,665)	(231,147)
應佔溢利減虧損			
合營企業		(1,491)	26,768
聯營公司		(34,998)	48,877
除所得稅前溢利		693,069	947,287
所得稅開支	10	(13,693)	(15,823)
期內溢利		679,376	931,464
應佔：			
本公司股東		635,149	909,008
非控股權益		44,227	22,456
		679,376	931,464
每股盈利(港元)			
基本	12	0.48	0.69
攤薄	12	0.48	0.69

## 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	679,376	931,464
其他全面(開支)/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的公平價值虧損淨額	(544,683)	(1,087,869)
現金流對沖		
－公平價值收益	-	1,796
－轉撥至融資成本	-	(3,660)
－已變現虧損	-	(446)
匯兌差額	2,263	223
應佔合營企業之匯兌差額	(84,163)	(152,169)
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		
－公平價值虧損淨額	(85,694)	(178,266)
－已變現收益	186	-
	(712,091)	(1,420,391)
期內全面開支總額	(32,715)	(488,927)
應佔：		
本公司股東	(32,376)	(431,123)
非控股權益	(339)	(57,804)
	(32,715)	(488,927)

## 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			
投資物業	13	9,985,883	9,869,038
物業、廠房及設備	14	4,026,809	4,070,568
合營企業及聯營公司		5,515,624	5,435,417
應收貸款		1,327	1,411
財務投資	16	492,982	586,982
遞延所得稅資產		70,955	58,615
		<b>20,093,580</b>	20,022,031
流動資產			
發展中之待售物業		1,583,732	1,583,618
已落成待售物業		3,481	3,481
酒店及餐廳存貨		20,718	21,615
貿易及其他應收款項	15	598,514	504,921
可退回所得稅		5,015	3,553
財務投資	16	14,185,939	15,014,101
銀行結餘及現金		837,696	759,358
		<b>17,235,095</b>	17,890,647
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	219,256	168,438
合約負債		198,712	199,405
應付合營企業款項		277,472	199,855
應付一間聯營公司款項		224,400	224,400
應付非控股權益款項		43,764	39,225
應付所得稅		80,327	61,714
借貸	18	2,741,281	3,934,536
中期票據	19	249,488	99,820
		<b>4,034,700</b>	4,927,393
流動資產淨值		<b>13,200,395</b>	12,963,254

## 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
非流動負債			
長期借貸	18	12,806,517	12,180,255
中期票據	19	-	249,035
可換股票據		7,303	7,078
租賃負債		3,349	-
遞延所得稅負債		118,569	117,080
		<b>12,935,738</b>	12,553,448
資產淨值		<b>20,358,237</b>	20,431,837
權益			
股本	20	13,197	13,197
儲備	21	19,609,751	19,677,761
本公司股東應佔權益		<b>19,622,948</b>	19,690,958
非控股權益		735,289	740,879
		<b>20,358,237</b>	20,431,837

## 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
<b>來自經營活動之現金流量</b>		
經營產生／(所用)之現金淨額	1,423,848	(3,094,320)
已付所得稅淨額	(4,307)	(2,727)
已付利息	(331,936)	(233,982)
已收銀行存款及其他應收款項之利息	10,285	71,793
經營活動產生／(所用)之現金淨額	1,097,890	(3,259,236)
<b>來自投資活動之現金流量</b>		
購入財務投資	-	(82,960)
添置投資物業	(21,504)	(3,546)
添置物業、廠房及設備	(22,444)	(44,099)
一名合營企業合夥人償還貸款	-	280,000
於合營企業之投資增加	(11,541)	(79,613)
墊款予聯營公司及合營企業	(192,549)	(526,994)
已收一間聯營公司股息	80,850	-
投資活動所用之現金淨額	(167,188)	(457,212)
<b>來自融資活動之現金流量</b>		
提取長期借貸	1,368,571	2,752,000
償還長期借貸	(319,850)	(1,118,666)
短期借貸(減少)／增加淨額	(1,611,403)	1,933,594
贖回中期票據	(100,000)	(319,528)
非控股權益注資	4,539	38,670
已付股息	(35,634)	(39,593)
已向非控股權益派付股息	(4,676)	(4,604)
付予可換股票據持有人之票息	(575)	(689)
融資活動(所用)／產生之現金淨額	(699,028)	3,241,184
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	231,674	(475,264)
期初之現金及現金等價物	570,955	777,040
匯率變動	(1,563)	(220)
期末之現金及現金等價物	801,066	301,556
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>		
銀行結餘及現金(不包括受限制銀行結餘)	801,066	301,556



## 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		
於二零一八年三月三十一日	13,197	18,655,834	18,669,031	695,116	19,364,147
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	-	(1,186,471)	(1,186,471)	(79,664)	(1,266,135)
現金流量對沖					
－公平價值收益	-	1,796	1,796	-	1,796
－轉撥至融資成本	-	(3,660)	(3,660)	-	(3,660)
－已變現虧損	-	(446)	(446)	-	(446)
匯兌差額	-	(151,350)	(151,350)	(596)	(151,946)
期內溢利	-	909,008	909,008	22,456	931,464
期內全面開支總額	-	(431,123)	(431,123)	(57,804)	(488,927)
二零一八年度末期股息	-	(39,593)	(39,593)	(4,604)	(44,197)
付予可換股票據持有人的票息	-	-	-	(689)	(689)
與擁有人的交易總額	-	(39,593)	(39,593)	(5,293)	(44,886)
於二零一八年九月三十日	13,197	18,185,118	18,198,315	632,019	18,830,334
於二零一九年三月三十一日	<b>13,197</b>	<b>19,677,761</b>	<b>19,690,958</b>	<b>740,879</b>	<b>20,431,837</b>
以公平價值計入其他全面收益之財務資產					
－公平價值虧損淨額	-	(583,905)	(583,905)	(46,472)	(630,377)
－已變現收益	-	186	186	-	186
匯兌差額	-	(83,806)	(83,806)	1,906	(81,900)
期內溢利	-	635,149	635,149	44,227	679,376
期內全面開支總額	-	(32,376)	(32,376)	(339)	(32,715)
二零一九年度末期股息	-	(35,634)	(35,634)	(4,676)	(40,310)
付予可換股票據持有人的票息	-	-	-	(575)	(575)
與擁有人的交易總額	-	(35,634)	(35,634)	(5,251)	(40,885)
於二零一九年九月三十日	13,197	19,609,751	19,622,948	735,289	20,358,237

## 1 一般資料

泛海國際集團有限公司(「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，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披露之經營租賃承擔	6,332
於初始應用日期使用承租人之增量借貸利率折現	3,753
減：以直線基準確認為開支之短期租賃	(1,827)
於二零一九年四月一日確認之租賃負債	1,926
其中包括：	
流動－計入貿易及其他應付款項	1,098
非流動－租賃負債	828
	1,926

## 中期財務資料附註

## 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)

租賃之相關使用權資產以修訂追溯基準計量，猶如已一直應用新規則。其他使用權資產按相等於租賃負債之金額計量，就與於二零一九年三月三十一日在財務報表中確認之租賃有關之任何預付或應計租賃付款金額作出調整。

於採納香港財務報告準則第16號後，本集團將於香港之租賃土地重新分類至使用權資產作呈列用途。

會計政策變動影響二零一九年四月一日的簡明綜合資產負債表的以下項目：

## 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
<b>資產</b>				
物業、廠房及設備				
於香港之租賃土地	2,748,491	(2,748,491)	-	-
使用權資產	-	2,748,491	1,926	2,750,417
<b>負債</b>				
流動—貿易及其他應付款項	168,438	-	1,098	169,536
非流動—租賃負債	-	-	828	828

於初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之以下實際權宜措施：

- 對特徵合理地相似之租賃組合使用單一貼現率
- 將於二零一九年四月一日餘下租賃期少於12個月之經營租賃入賬列作短期租賃，及
- 於初次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本

於二零一九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入賬之金融工具。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，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）。

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			
<b>資產</b>			
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	412,246	13,789,272	46,214
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	282,289	114,378	34,522
	694,535	13,903,650	80,736
於二零一九年三月三十一日			
<b>資產</b>			
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	527,871	13,744,598	42,867
以公平價值計入損益賬之財務資產	1,126,673	61,967	97,108
	1,654,544	13,806,565	139,975

## 4 財務風險管理（續）

### (II) 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之外，且估值方法並無變動。

- 第一級內之金融工具

於活躍市場買賣之金融工具（如交易及上市股本證券）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（如場外投資）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股本證券及非上市基金。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物業發展及投資、酒店、旅遊業務以及證券投資。收入包括來自物業銷售及租賃、酒店及旅遊業務、管理服務、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。經營分類乃根據經主要經營決策者審閱之報告釐定。本集團分為四大主要經營分類，包括物業銷售、物業租賃、酒店及旅遊以及財務投資。分類資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、財務投資、其他非流動資產、酒店存貨、發展中／持作待售物業以及貿易及其他應收款項。分類負債主要包括借貸、貿易及其他應付款項及合約負債。

## 中期財務資料附註

## 6 分類資料 (續)

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店及旅遊 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	-	108,583	219,807	920,884	11,013	1,260,287
分類業績之貢獻	(3,302)	89,623	44,301	918,658	11,012	1,060,292
折舊	(9,270)	-	(56,015)	-	(6,822)	(72,107)
投資收益淨額	-	-	-	36,549	-	36,549
投資物業之公平價值收益	-	95,341	-	-	-	95,341
應佔溢利減虧損						
合營企業	(1,957)	-	-	-	466	(1,491)
聯營公司	-	(33,704)	-	-	(1,294)	(34,998)
分類業績 未能分類公司開支 融資成本淨額	(14,529)	151,260	(11,714)	955,207	3,362	1,083,586 (83,852) <u>(306,665)</u>
除所得稅前溢利						<u>693,069</u>
截至二零一八年九月三十日止六個月						
分類收入	-	104,860	260,268	654,863	11,347	1,031,338
分類業績之貢獻	(13,043)	86,638	81,647	653,737	10,946	819,925
折舊	-	-	(50,483)	-	(9,187)	(59,670)
投資虧損淨額	-	-	-	(218,636)	-	(218,636)
投資物業之公平價值收益	-	634,658	-	-	-	634,658
應佔溢利減虧損						
合營企業	21,785	-	-	-	4,983	26,768
聯營公司	-	48,961	-	-	(84)	48,877
分類業績 未能分類公司開支 融資成本淨額	8,742	770,257	31,164	435,101	6,658	1,251,922 (73,488) <u>(231,147)</u>
除所得稅前溢利						<u>947,287</u>

## 6 分類資料 (續)

	業務分類					未能分類 千港元	總額 千港元
	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店及旅遊 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	5,705,134	11,408,248	3,027,742	15,138,761	75,419	1,973,371	37,328,675
資產包括：							
合營企業及聯營公司	4,085,663	1,381,026	-	-	46,194	2,741	5,515,624
於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*							
	12,047	21,504	3,596	-	1,808	15,543	54,498
負債							
借貸	3,185,391	1,025,865	3,588,840	1,104,177	-	6,643,525	15,547,798
其他負債							1,422,640
							16,970,438
於二零一九年三月三十一日							
資產	5,676,357	11,407,759	3,071,791	15,983,221	61,528	1,712,022	37,912,678
資產包括：							
合營企業及聯營公司	3,902,089	1,495,579	-	-	34,668	3,081	5,435,417
於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*							
	204,851	3,546	39,912	-	8,299	-	256,608
負債							
借貸	3,216,658	1,049,841	3,407,533	1,171,545	-	7,269,214	16,114,791
其他負債							1,366,050
							17,480,841

\* 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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入		
香港	342,229	380,861
海外	918,058	650,477
	<b>1,260,287</b>	1,031,338
	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	16,835,663	16,686,302
海外	2,692,653	2,688,721
	<b>19,528,316</b>	19,375,023

\* 此等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

貨品銷售、服務、租賃及其他收入可進一步分析為：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
客戶合約之收入		
— 於某一時點	15,052	21,125
— 隨時間	217,850	249,040
	<b>232,902</b>	270,165
其他來源	139,908	120,615
	<b>372,810</b>	390,780

## 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		
–來自市場價格變動之未變現(虧損)／收益淨額	(59,959)	22,264
–未變現匯兌虧損淨額	(12,654)	(22,879)
–已變現收益／(虧損)淨額(附註(a))	91,426	(4,332)
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	(10,065)	(34,472)
–已變現收益淨額(附註(b))	17,114	6,341
–預期信貸虧損及其他信貸減值撥備變動	10,687	(187,284)
衍生金融工具		
–已變現收益淨額	-	1,726
	<b>36,549</b>	<b>(218,636)</b>

附註：

<b>(a)</b>	<b>以公平價值計入損益賬之財務資產之</b>		
	<b>已變現收益／(虧損)淨額</b>		
	代價總額	907,892	269,909
	投資成本	(474,938)	(419,711)
	收益／(虧損)總額	432,954	(149,802)
	(減)／加：於過往年度確認之		
	未變現(收益)／虧損淨額	(341,528)	145,470
	於本期間確認之已變現收益／(虧損)淨額	91,426	(4,332)
<b>(b)</b>	<b>以公平價值計入其他全面收益之財務資產之</b>		
	<b>已變現收益淨額</b>		
	代價總額	2,291,884	407,447
	投資成本	(2,265,898)	(397,033)
	收益總額	25,986	10,414
	轉撥自投資重估儲備	(8,872)	(4,073)
	於本期間確認之已變現收益淨額	17,114	6,341

## 7 投資收益／（虧損）淨額（續）

財務投資的投資收益／（虧損）淨額之補充資料：

期內，本集團已終止確認6項（二零一八年：5項）債務證券及4項（二零一八年：4項）股本證券。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／（虧損） 千港元
債務證券	
佳源國際控股有限公司（「佳源」）12厘票據	8,691
融信中國控股有限公司（「融信」）11.25厘票據	5,043
鑫苑置業有限公司（「鑫苑」）9.875厘票據	4,752
花樣年控股集團有限公司（「花樣年」）12厘票據	(2,250)
其他	878
股本證券	
花旗集團（「花旗集團」）	89,610
其他	1,816
	108,540

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。

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）。該等終止確認之票據被穆迪評級為「B2」及於新加坡證券交易所（「新加坡證交所」）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。其股份於紐約證券交易所（「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服務（「標準普爾」）評級為「B-」及於新加坡證交所上市。

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。

## 7 投資收益／(虧損)淨額(續)

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

期內未變現虧損乃來自於二零一九年九月三十日持有之財務投資(包括59項(二零一八年：46項)證券)之公平價值變動。詳情請參閱附註16。

截至九月三十日止六個月未變現虧損概要：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
股本證券	(44,748)	(4,106)
債務證券	(9,944)	(29,755)
非上市基金	(27,986)	(1,226)
	<b>(82,678)</b>	<b>(35,087)</b>

## 中期財務資料附註

## 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
<b>收入</b>		
以公平價值計入其他全面收益／損益賬之財務資產之利息收入		
— 上市投資	<b>874,847</b>	627,496
— 非上市投資	<b>2,345</b>	2,034
按攤銷成本計量之財務資產之利息收入		
— 應收貸款	<b>9,122</b>	9,810
— 銀行存款	<b>1,163</b>	1,218
股息收入		
— 上市投資	<b>37,455</b>	25,332
<b>開支</b>		
已售物業及貨品成本	<b>3,340</b>	6,009
僱員福利開支（包括董事酬金）（附註(a)）	<b>104,283</b>	95,765

附註：

<b>(a)</b>	<b>僱員福利開支</b>		
	工資及薪金	<b>103,646</b>	94,601
	退休福利成本	<b>2,821</b>	2,741
		<b>106,467</b>	97,342
	於發展中之待售物業項下資本化	<b>(2,184)</b>	(1,577)
		<b>104,283</b>	95,765

## 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	(258,662)	(201,352)
短期銀行貸款及透支	(24,064)	(12,790)
中期票據	(7,651)	(9,224)
租賃負債	(61)	-
衍生金融工具所得利息收入	-	740
利息資本化	21,142	13,793
其他附帶之借貸成本	(269,296)	(208,833)
借貸產生之外匯收益／(虧損)淨額	(38,065)	(23,242)
衍生金融工具之公平價值收益	696	(2,732)
現金流量對沖·轉撥自儲備	-	3,660
	(306,665)	(231,147)

## 中期財務資料附註

## 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
即期所得稅開支		
香港利得稅	(13,321)	(18,700)
海外利得稅	-	(1,387)
過往年度撥備不足	(8,137)	(102)
	(21,458)	(20,189)
遞延所得稅抵免	7,765	4,366
	(13,693)	(15,823)

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。

## 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。

截至九月三十日止六個月之每股基本及攤薄盈利計算基準如下：

	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	635,149	909,008
可攤薄潛在股份之影響：		
假設已行使部份本公司上市附屬公司之購股權	(42)	(121)
計算每股攤薄盈利之溢利	635,107	908,887

	股份數目	
	計算每股基本盈利之加權平均股份數目	1,319,782,288
可攤薄潛在股份之影響：		
假設已行使部份本公司之購股權	323,449	1,683,996
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	1,320,105,737	1,321,466,284

## 13 投資物業

投資物業由獨立專業估值行測建行香港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。本集團所有投資物業之公平價值計量均歸類至公平價值層級之第三級。於期內，第三級概無轉入或轉出。



## 中期財務資料附註

## 14 物業、廠房及設備

	於香港之 租賃土地 千港元	酒店樓宇 千港元	其他樓宇 千港元	其他設備 千港元	使用權資產* 千港元	總額 千港元
<b>成本值</b>						
於二零一九年三月三十一日	3,340,230	1,573,508	333,994	188,153	-	5,435,885
採納香港財務報告準則第16號	(3,340,230)	-	-	-	3,342,156	1,926
匯兌差額	-	-	-	328	11	339
添置	-	8,377	10,063	3,014	4,812	26,266
出售	-	(53)	-	(8)	-	(61)
<b>於二零一九年九月三十日</b>	<b>-</b>	<b>1,581,832</b>	<b>344,057</b>	<b>191,487</b>	<b>3,346,979</b>	<b>5,464,355</b>
<b>累積折舊</b>						
於二零一九年三月三十一日	591,739	659,103	17,026	97,449	-	1,365,317
採納香港財務報告準則第16號	(591,739)	-	-	-	591,739	-
匯兌差額	-	-	-	171	2	173
本期間支出	-	26,891	2,044	16,745	26,427	72,107
出售	-	(49)	-	(2)	-	(51)
<b>於二零一九年九月三十日</b>	<b>-</b>	<b>685,945</b>	<b>19,070</b>	<b>114,363</b>	<b>618,168</b>	<b>1,437,546</b>
<b>賬面淨值</b>						
於二零一九年九月三十日	-	895,887	324,987	77,124	2,728,811	4,026,809
於二零一九年三月三十一日	2,748,491	914,405	316,968	90,704	-	4,070,568

\* 主要與於香港之租賃土地有關。

附註：

營運中酒店物業估值之補充資料：

酒店物業組合由5間（二零一九年三月三十一日：5間）酒店組成。根據本集團之會計政策，該等酒店物業之賬面值為2,902,765,000港元（二零一九年三月三十一日：2,945,852,000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，該等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（「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、收益增長潛力及全部開支，惟受限於未來市場經濟狀況。同時，採用直接比較法以作核對按折現現金流量法得出之估值。

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及17號之披露規定。

## 15 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、預付款項、公用事業及其他按金、應計應收利息及應計應收股息。

本集團之應收貿易賬款為40,546,000港元（二零一九年三月三十一日：58,204,000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	37,606	55,644
7個月至12個月	2,512	1,588
12個月以上	428	972
	<b>40,546</b>	<b>58,204</b>

## 中期財務資料附註

## 16 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
<b>非流動資產</b>		
股本證券		
— 於香港上市	412,246	527,871
— 非上市	46,214	42,867
非上市基金	34,522	16,244
	492,982	586,982
<b>流動資產</b>		
股本證券		
— 於歐洲上市	204,301	252,610
— 於香港上市	75,488	89,221
— 於美國上市	2,500	784,841
	282,289	1,126,672
債務證券		
— 於新加坡上市	12,124,128	12,516,387
— 於歐洲上市	1,377,288	1,018,553
— 於香港上市	289,402	211,047
— 非上市	51,400	51,479
	13,842,218	13,797,466
非上市基金	61,432	89,963
	14,185,939	15,014,101
	14,678,921	15,601,083

## 16 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
<b>非流動資產</b>		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	458,460	570,738
以公平價值計入損益賬之財務資產	34,522	16,244
	492,982	586,982
<b>流動資產</b>		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	13,789,272	13,744,598
以公平價值計入損益賬之財務資產	396,667	1,269,503
	14,185,939	15,014,101
	14,678,921	15,601,083
財務投資以下列貨幣計值：		
美元	13,917,727	14,678,513
港元	539,135	668,571
英鎊	204,301	252,610
日圓	16,212	-
歐元	1,546	1,389
	14,678,921	15,601,083

## 中期財務資料附註

## 16 財務投資(續)

財務投資之補充資料：

## 股本證券

於二零一九年九月三十日，本集團持有22項(二零一九年三月三十一日：24項)上市股本證券及1項(二零一九年三月三十一日：1項)非上市股本證券。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資產之股本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收益／(虧損)及股息收入如下：

	市值		截至九月三十日止六個月之 未變現收益／(虧損)		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
美高梅中國(「美高梅」)	228,152	333,109	(78,416)	(159,251)	2,390	3,266
滙豐控股有限公司(「滙控」)	184,094	194,762	(10,668)	(19,050)	4,782	4,785
萊斯銀行集團(「萊斯」)	109,617	133,300	(23,682)	(22,623)	6,782	6,789
蘇格蘭皇家銀行 (「蘇格蘭皇家銀行」)	94,684	119,311	(24,627)	(14,223)	11,804	-
花旗集團(「花旗集團」)	-	781,642	-	50,844	9,794	7,858
其他	124,202	135,287	6,951	(18,277)	1,903	2,634
	<b>740,749</b>	<b>1,697,411</b>	<b>(130,442)</b>	<b>(182,580)</b>	<b>37,455</b>	<b>25,332</b>

美高梅主要於澳門從事發展及經營娛樂場博彩及相關酒店及度假村設施，其股份於港交所上市(股份代號：2282)。於二零一九年九月三十日，本集團持有美高梅合共0.5%股權。

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」。於二零一九年九月三十日，本集團持有滙控合共0.02%股權。

萊斯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(「倫敦證交所」)上市(股份代號：LLOY)，被標準普爾評級為「BBB+」。於二零一九年九月三十日，本集團持有萊斯合共0.03%股權。

蘇格蘭皇家銀行為一間提供金融服務之環球銀行，其股份於倫敦證交所上市(股份代號：RBS)，被標準普爾評級為「BBB」。於二零一九年九月三十日，本集團持有蘇格蘭皇家銀行合共0.04%股權。

## 16 財務投資（續）

### 債務證券

於二零一九年九月三十日，本集團持有31項（二零一九年三月三十一日：27項）債務證券，其中22項於新加坡上市、3項於香港上市、3項於歐洲上市及3項未上市。按照市值計算之估值約99%（二零一九年三月三十一日：99%）為28項（二零一九年三月三十一日：25項）債務證券乃由以中國為基地之房地產之公司發行，該等公司除一間未上市之外，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之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：

	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
票據本金額	15,524,321	14,960,762
投資成本	15,099,397	14,545,604
市值	13,842,218	13,797,466
票息	7%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	877,192	629,530
未變現虧損		
— 至損益賬	(9,944)	(29,755)
— 至其他全面收益	(487,465)	(1,243,904)

## 16 財務投資 (續)

### 債務證券 (續)

於二零一九年九月三十日，31項 (二零一八年九月三十日：19項) 債務證券於截至二零一九年九月三十日止六個月之未變現公平價值淨虧損為497,000,000港元 (二零一八年：1,274,000,000港元)。合共7項 (二零一八年：2項) 債務證券錄得未變現公平價值收益，其餘24項 (二零一八年：17項) 債務證券則錄得未變現公平價值虧損。

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總資產之約8.8% (二零一九年三月三十一日：8.3%)，而所持有之按市值入賬之五大債務證券佔約18% (二零一九年三月三十一日：17%)。其餘26項債務證券佔本集團經重估總資產之12%，彼等各項均少於2%。

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 未變現收益/(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 千港元	佔債務證券 組合百分比	二零一九年 三月三十一日 千港元	佔債務證券 組合百分比	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
	佳兆業9.375厘票據	4,094,015	30%	4,268,175	31%	(174,160)	(707,375)	236,959
融信11.25厘票據	1,162,551	8%	1,248,225	9%	(2,658)	-	62,925	-
當代置業15.5厘票據	1,070,172	8%	1,102,140	8%	(31,968)	-	77,248	-
佳源11.375厘票據	1,017,094	7%	-	-	(10,791)	-	40,924	-
於二零二零年到期的 明發11厘票據	939,500	7%	936,254	7%	3,246	(34,004)	51,784	51,738

「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」及於新加坡證交所上市。佳兆業主要在中國從事物業開發、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。該等票據獲穆迪評級為「B2」及於新加坡證交所上市。

「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)。

## 16 財務投資（續）

### 債務證券（續）

「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」。

「明發11厘票據」由明發集團（國際）有限公司（「明發」）所發行，固定票面年利率為11厘。其以美元計值及於二零二零年五月十八日到期。該等票據於新加坡證交所上市及未獲評級。明發主要於中國從事物業發展、物業投資及酒店經營。其股份於港交所上市（股份代號：846）。

## 17 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、租賃負債、建築成本應付保留款項、應付利息及多項應計款項。應付貿易賬款為44,985,000港元（二零一九年三月三十一日：21,357,000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	44,301	20,563
7個月至12個月	27	206
12個月以上	657	588
	<b>44,985</b>	21,357



## 中期財務資料附註

## 18 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
<b>流動負債</b>		
短期銀行貸款		
有抵押	653,081	1,713,181
無抵押	15,000	567,000
長期銀行貸款之即期部份		
有抵押	1,293,157	1,022,512
無抵押	780,043	631,843
	<b>2,741,281</b>	3,934,536
<b>非流動負債</b>		
長期銀行貸款		
有抵押	8,316,550	8,038,349
無抵押	4,489,967	4,141,906
	<b>12,806,517</b>	12,180,255
	<b>15,547,798</b>	16,114,791

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	2,073,200	1,654,355
須於一至兩年內償還	3,191,120	2,578,580
須於兩至五年內償還	8,815,597	8,771,875
須於五年後償還	799,800	829,800
	<b>14,879,717</b>	13,834,610
計入流動負債之即期部份	<b>(2,073,200)</b>	(1,654,355)
	<b>12,806,517</b>	12,180,255

短期及長期借貸之賬面值與其公平價值相若。

## 19 中期票據

	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
非上市		
票息為每年4.8厘，於二零一九年七月到期之票據	-	100,000
票息為每年香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加3厘， 於二零二零年四月到期之票據	250,000	250,000
	250,000	350,000
減：遞延發行開支	(512)	(1,145)
	249,488	348,855
計入流動負債（扣除相關遞延發行開支）		
票息為每年4.8厘，於二零一九年七月到期之票據	-	(99,820)
票息為每年香港銀行同業拆息加3厘， 於二零二零年四月到期之票據	(249,488)	-
	-	249,035

該等票據之賬面值與其公平價值相若。

## 20 股本

每股面值0.01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	400,000,000,000	4,000,000
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	1,319,782,288	13,197

## 中期財務資料附註

### 21 儲備

	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	匯兌儲備 千港元	物業重估 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	2,175,239	44,190	5,217	(152,715)	2,782,836	(51,933)	24,891	14,850,036	19,677,761
以公平價值計入其他全面收益之財務資產									
— 公平價值虧損淨額	-	-	-	(583,905)	-	-	-	-	(583,905)
— 已變現收益	-	-	-	(1,496)	-	-	-	1,682	186
匯兌差額	-	-	-	-	-	(83,806)	-	-	(83,806)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	635,149	635,149
二零一九年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(35,634)	(35,634)
於二零一九年九月三十日	2,175,239	44,190	5,217	(738,116)	2,782,836	(135,739)	24,891	15,451,233	19,609,751

### 22 承擔

於結算日之承擔如下：

	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		
— 投資物業	2,434	14,538
— 物業、廠房及設備	64,548	4,430
— 向合營企業注資	115,600	-
	182,582	18,968

## 23 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
為合營企業提供銀行及貸款融資之擔保	<b>2,801,344</b>	2,732,795

## 24 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)		
－租金收入	<b>1,305</b>	1,305
－樓宇管理費開支	<b>(1,734)</b>	(1,531)
－清潔開支	<b>(3,170)</b>	(2,997)

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）訂立交易（二零一八年：無）。

## 其他資料

根據上市規則第13.22條，於二零一九年九月三十日本集團提供財務資助的聯屬公司備考合併資產負債表及本集團於該等聯屬公司的應佔權益如下：

	備考合併 資產負債表 千港元	本集團 應佔權益 千港元
非流動資產	12,531,725	3,649,736
流動資產	10,027,210	4,432,188
流動負債	(4,589,396)	(1,322,364)
非流動負債	(8,435,447)	(2,775,511)
	9,534,092	3,984,049

聯屬公司的備考合併資產負債表乃於根據本集團的主要會計政策作出調整並重新分組至二零一九年九月三十日之資產負債表的重大分類後透過合併彼等的資產負債表編製。

## 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條本公司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	1,308,884	683,556,392	684,865,276	51.89

附註：

潘政先生透過其於滙漢控股有限公司（「滙漢」）之控制權益(50.44%)，故被視作擁有下文題為「主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉」一節所披露由滙漢持有之本公司股份之權益。

## 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)

## (I) 股份之好倉 (續)

## (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	273,607,688	5,318,799	145,213,900 (附註)	424,140,387	50.44
	泛海酒店集團有限公司 (「泛海酒店」)	152,490	-	1,346,158,049 (附註)	1,346,310,539	66.71
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
	標譽有限公司	9	-	-	9	0.01

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本公司所持有之泛海酒店股份中擁有權益。
- 潘政先生透過其於滙漢擁有本公司之控制權益而被視為於本公司所有附屬公司及相聯法團之股份中擁有權益。

## (II) 相關股份之好倉

## 購股權權益

## (a) 本公司

董事	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	3,500,000
潘洋	3,500,000

附註：

- 購股權乃於二零一五年十二月十一日根據二零一四年購股權計劃(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1.38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)

##### (b) 相聯法團－滙漢

董事	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	3,500,000
潘洋	3,500,000

附註：

- 購股權乃根據滙漢於二零一四年八月二十九日採納之購股權計劃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。

##### (c) 相聯法團－泛海酒店

董事	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	14,400,000
潘洋	14,400,000

附註：

- 購股權乃於二零一五年十二月十一日根據二零零六年泛海酒店之購股權計劃（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。



## 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)

## (III) 相關股份及債權證之好倉

## 可換股票據之權益

相聯法團－泛海酒店

董事	權益性質	所持可換股票據之金額 (港元)	所持相關股份數目
潘政	法團	1,219,619,192	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所持有可兌換為2,692,316,098股泛海酒店股份的可換股票據(「該等票據」)中擁有權益。該等票據可按贖回價每份可換股票據0.453港元贖回。有關詳情請參閱泛海酒店之中期報告。

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條本公司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。

### 本公司股份之好倉

股東	身份	所持股份數目	總額	百分比(%)
滙漢 (附註1)	實益擁有人 於控股法團之權益	51,705,509 631,850,883	683,556,392	51.79
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (「滙漢BVI」) (附註1)	於控股法團之權益	631,850,883	631,850,883	47.87
Asia Orient Company Limited (「滙漢實業」) (附註2)	實益擁有人 於控股法團之權益	304,361,730 2,459,153	306,820,883	23.24
Kingfisher Inc. and Lipton Investment Limited (「Kingfisher及Lipton」) (附註2)	於控股法團之權益	284,376,649	284,376,649	21.54

附註：

- 滙漢BVI為滙漢之全資附屬公司。因此，滙漢被視為於同一批由滙漢BVI持有之631,850,883股股份中擁有權益，兩者權益重疊。
- 滙漢實業、滙漢實業所控股的公司、Kingfisher及Lipton均為滙漢BVI之全資附屬公司。滙漢BVI被視為於滙漢實業、Kingfisher及Lipton持有之權益中擁有權益並與之重疊。

除上文所披露者外，於二零一九年九月三十日，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本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉。

## 其他資料

## 購股權計劃

## 本公司

本公司於二零零四年八月二十七日採納之本公司的購股權計劃（「二零零四年購股權計劃」）已於該計劃獲採納當日之第十週年屆滿。於二零零四年購股權計劃屆滿後，概無購股權可於該計劃下授出，惟所有根據二零零四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1,000,000份根據二零零四年購股權計劃授出之購股權尚未行使。期內，根據二零零四年購股權計劃授出之購股權變動情況如下：

承授人	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
僱員	1,000,000

附註：

- 購股權於二零一四年三月十三日授出，並可於二零一七年三月十日至二零二四年三月十二日期間按行使價每股2.00港元予以行使。
- 期內，概無購股權獲行使、被註銷或失效。

本公司於二零一四年八月二十九日採納一項購股權計劃（「二零一四年購股權計劃」）。於二零一九年九月三十日，有7,000,000份根據二零一四年購股權計劃授出之購股權尚未行使。期內，根據二零一四年購股權計劃授出之購股權變動情況如下：

承授人	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	7,000,000

附註：

- 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1.38港元予以行使。
- 期內，概無購股權獲授出、行使、被註銷或失效。

## 購股權計劃（續）

### 附屬公司－泛海酒店

泛海酒店在二零零六年八月二十八日採納之泛海酒店的購股權計劃（「二零零六年泛海酒店之購股權計劃」）已於該計劃獲採納當日之第十週年屆滿。於二零零六年泛海酒店之購股權計劃屆滿後，概無購股權可於該計劃下授出，惟所有根據二零零六年泛海酒店之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份根據二零零六年泛海酒店之購股權計劃授出之購股權尚未行使。期內，根據二零零六年泛海酒店之購股權計劃授出之購股權變動情況如下：

承授人	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：

- 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。
- 期內，概無購股權獲行使、失效或被註銷。

泛海酒店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（「二零一六年泛海酒店之購股權計劃」）。自二零一六年泛海酒店之購股權計劃獲採納以來，概無購股權根據該計劃獲授出。

## 其他資料

### 中期股息

董事會（「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；及
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，董事會可隨時及不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於下屆股東週年大會上退任，惟屆時可於股東週年大會上膺選連任。

### 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  
泛海國際集團有限公司  
主席  
馮兆滔

香港，二零一九年十一月二十八日

