



滙漢控股有限公司



2019
中期報告

目錄

2	公司資料
3	財務摘要
4	管理層討論及分析
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
43	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

張國華先生
洪日明先生
黃之強先生

審核委員會

洪日明先生 (主席)
張國華先生
黃之強先生

薪酬委員會

黃之強先生 (主席)
馮兆滔先生
洪日明先生

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.asiaorient.com.hk>
電郵 aoinfo@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
大新銀行
富邦銀行 (香港)
上海商業銀行
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

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		
	二零一九年	二零一八年	變動
綜合損益賬			
收入	1,382	1,140	+21%
經營溢利	1,112	1,132	-2%
本公司股東應佔溢利	422	509	-17%
每股盈利－基本（港元）	0.50	0.61	-18%

	二零一九年 九月三十日	二零一九年 三月三十一日	變動
綜合資產負債表			
資產總值	43,060	43,673	-1%
資產淨值	24,734	24,830	-
本公司股東應佔權益	13,057	13,097	-
負債淨額	15,573	16,390	-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	49,159	49,694	-1%
經重估資產淨值	31,379	31,401	-
本公司股東應佔權益	16,104	16,110	-
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酒店物業公平市值之未經審核之補充財務資料，惟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。

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

本集團於此六個月的收入為1,382,000,000港元（二零一八年：1,140,000,000港元），其中本公司股東應佔溢利為422,000,000港元（二零一八年：509,000,000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。

本集團透過其擁有51.8%權益的上市附屬公司泛海國際集團繼續進行其主要業務，即物業發展、銷售及租賃業務。

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。



溫哥華 · Landmark on Robson

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（透過附屬酒店集團進行開發）

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。

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



九龍皇悅酒店全新皇悅商務貴賓廳

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。

整體泛海國際應佔租賃收入由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）54,000,000港元（二零一八年：669,000,000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16,629,000,000港元（二零一九年三月三十一日：17,609,000,000港元），其中14,679,000,000港元（二零一九年三月三十一日：15,601,000,000港元）乃由兩個上市附屬集團持有。投資組合中94%為上市債務證券（大部份由中國房地產公司發行），4%為上市股本證券以及2%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、3%為港元及2%為其他貨幣。

投資組合減少乃由於233,000,000港元的淨減持及按市場估值的虧損淨額747,000,000港元，其中投資虧損淨額88,000,000港元已列於損益賬，餘下659,000,000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。

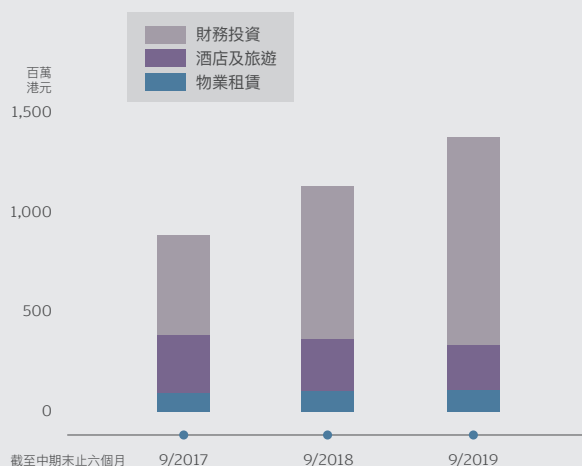
來自該投資組合之收入為1,043,000,000港元（二零一八年：761,000,000港元）。增加是來自進一步債務證券投資。

於二零一九年九月三十日，價值約2,910,000,000港元（二零一九年三月三十一日：2,120,000,000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。

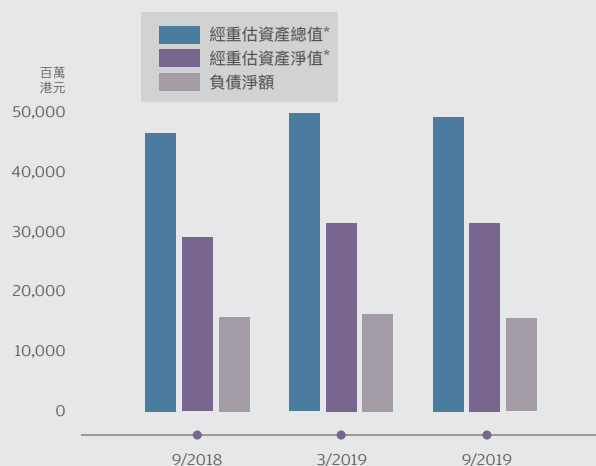
財務回顧

於二零一九年九月三十日，現金及未提取銀行融資超過93億港元（二零一九年三月三十一日：77億港元）。本集團三個上市集團之融資及庫務活動均獨立管理。

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

於二零一九年九月三十日，本集團之資產總值約為431億港元（二零一九年三月三十一日：437億港元），資產淨值為247億港元（二零一九年三月三十一日：248億港元）。採用營運中酒店物業之市場價值計算後，經重估資產總值為492億港元（二零一九年三月三十一日：497億港元），降幅為1%；經重估資產淨值為314億港元（二零一九年三月三十一日：314億港元），基本持平。

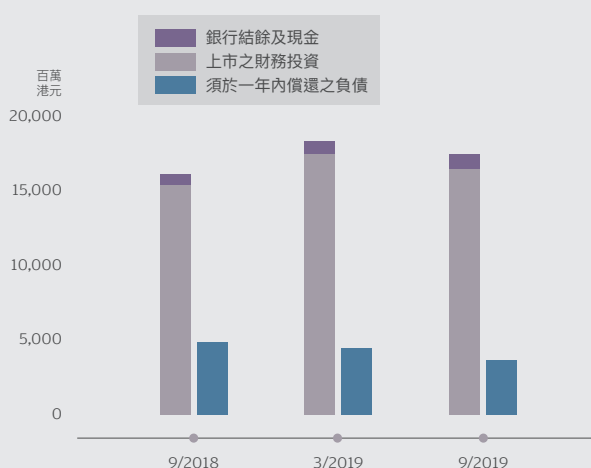
債務淨額為156億港元（二零一九年三月三十一日：164億港元），其中6億港元（二零一九年三月三十一日：7億港元）屬於母公司集團。總利息成本增加乃由於借貸增加及市場利率逐漸升高所致。現時，本集團淨資產負債比率（債務淨額與經重估資產淨值比率）約為50%（二零一九年三月三十一日：52%）。於二零一九年九月三十日，本集團之流動資產淨額為147億港元（二零一九年三月三十一日：147億港元），有價證券及現金總金額176億港元，為應於12個月內償還的即期債務37億港元的4.8倍。

有抵押債務佔63%，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，73%為須於一至五年內償還。餘下之22%包含中期票據、透支、循環及短期貸款，均須於一年內償還。

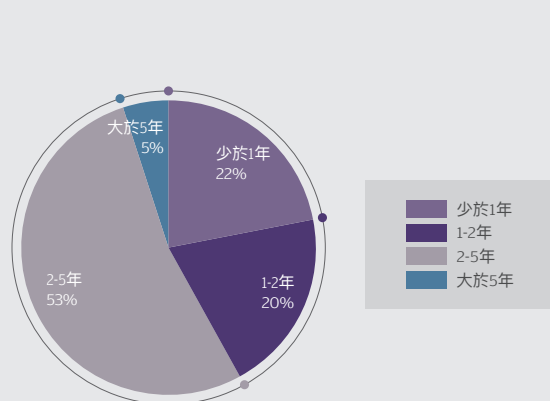
本集團之借貸約99%以港元計值，餘下1%以加拿大元計值。

於二零一九年九月三十日，賬面值淨額合共199億港元（二零一九年三月三十一日：200億港元）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450(二零一九年三月三十一日：470)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，正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

致滙漢控股有限公司董事會

(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42頁的中期財務資料,此中期財務資料包括滙漢控股有限公司(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		376,249	401,224
利息收入		1,005,538	738,854
總收入	6	1,381,787	1,140,078
銷售成本		(149,603)	(157,434)
毛利		1,232,184	982,644
銷售及行政開支		(138,045)	(132,580)
折舊		(110,907)	(98,483)
投資收益／(虧損)淨額	7	35,695	(246,629)
投資物業之公平價值收益		93,185	627,176
經營溢利		1,112,112	1,132,128
融資成本淨額	9	(322,056)	(245,983)
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		753,567	961,790
所得稅開支	10	(7,527)	(12,505)
期內溢利		746,040	949,285
應佔：			
本公司股東		422,474	509,498
非控股權益		323,566	439,787
		746,040	949,285
每股盈利(港元)			
基本	12	0.50	0.61
攤薄	12	0.50	0.60

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	746,040	949,285
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	(638,100)	(1,294,431)
現金流對沖		
一公平價值收益	-	1,796
一轉撥至融資成本	-	(3,660)
一已變現虧損	-	(446)
匯兌差額	2,262	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的公平價值虧損淨額	(85,694)	(178,266)
一已變現收益	186	-
	(805,509)	(1,626,953)
期內全面開支總額	(59,469)	(677,668)
應佔：		
本公司股東	(24,503)	(404,902)
非控股權益	(34,966)	(272,766)
	(59,469)	(677,668)

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	9,892,764	9,778,075
物業、廠房及設備	14	7,534,519	7,617,072
合營企業及聯營公司		5,552,482	5,472,275
應收貸款		1,327	1,411
財務投資	16	545,410	642,508
遞延所得稅資產		73,196	60,731
		23,599,698	23,572,072
流動資產			
發展中之待售物業		1,749,322	1,749,208
已落成之待售物業		3,680	3,680
酒店及餐廳存貨		20,718	21,615
貿易及其他應收款項	15	647,374	555,609
可退回所得稅		5,015	3,553
財務投資	16	16,083,257	16,966,629
銀行結餘及現金		951,331	800,303
		19,460,697	20,100,597
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	237,682	186,568
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
中期票據	19	249,488	99,820
應付所得稅		88,827	70,214
借貸	18	3,408,122	4,361,162
		4,728,467	5,380,649
流動資產淨值		14,732,230	14,719,948

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	12,866,517	12,480,033
中期票據	19	-	249,035
租賃負債		3,349	-
遞延所得稅負債		728,012	732,794
		13,597,878	13,461,862
資產淨值		24,734,050	24,830,158
權益			
股本	20	84,087	84,087
儲備	21	12,972,832	13,012,471
本公司股東應佔權益		13,056,919	13,096,558
非控股權益		11,677,131	11,733,600
		24,734,050	24,830,158

簡明綜合現金流量表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自經營活動之現金流量		
經營產生／(所用)之現金淨額	1,521,708	(3,030,541)
已付所得稅淨額	(4,307)	(2,727)
已付利息淨額	(346,620)	(248,187)
已收銀行存款及其他應收款項之利息	10,574	71,910
經營活動產生／(所用)之現金淨額	1,181,355	(3,209,545)
來自投資活動之現金流量		
購入財務投資淨額	-	(82,960)
添置投資物業	(21,504)	(3,546)
添置物業、廠房及設備	(22,444)	(44,113)
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)
墊款予合營企業及聯營公司	(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)	(457,226)
來自融資活動之現金流量		
中期票據贖回淨額	(100,000)	(319,528)
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)	1,865,100
已付股息	(15,136)	(20,181)
已向非控股權益派付股息	(40,310)	(44,197)
付予可換股票據持有人之票息	(575)	-
非控股權益注資	4,539	38,670
融資活動(所用)／產生之現金淨額	(714,164)	3,153,198
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	300,003	(513,573)
期初之現金及現金等價物	605,357	847,437
匯率變動	(1,563)	(220)
期末之現金及現金等價物	903,797	333,644
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金(不包括受限制銀行結餘)	903,797	333,644

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	84,087	12,446,722	12,530,809	11,237,192	23,768,001
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	-	(834,741)	(834,741)	(637,956)	(1,472,697)
現金流量對沖					
－公平價值收益	-	930	930	866	1,796
－轉撥至融資成本	-	(1,895)	(1,895)	(1,765)	(3,660)
－已變現虧損	-	(353)	(353)	(93)	(446)
匯兌差額	-	(78,341)	(78,341)	(73,605)	(151,946)
期內溢利	-	509,498	509,498	439,787	949,285
期內全面開支總額	-	(404,902)	(404,902)	(272,766)	(677,668)
已付股息及與擁有人的交易總額	-	(20,181)	(20,181)	(23,480)	(43,661)
	-	(425,083)	(425,083)	(296,246)	(721,329)
於二零一八年九月三十日	84,087	12,021,639	12,105,726	10,940,946	23,046,672
於二零一九年三月三十一日	84,087	13,012,471	13,096,558	11,733,600	24,830,158
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					
－公平價值虧損淨額	-	(403,939)	(403,939)	(319,855)	(723,794)
－已變現收益	-	96	96	90	186
匯兌差額	-	(43,134)	(43,134)	(38,767)	(81,901)
期內溢利	-	422,474	422,474	323,566	746,040
期內全面開支總額	-	(24,503)	(24,503)	(34,966)	(59,469)
已付股息及與擁有人的交易總額	-	(15,136)	(15,136)	(21,503)	(36,639)
	-	(39,639)	(39,639)	(56,469)	(96,108)
於二零一九年九月三十日	84,087	12,972,832	13,056,919	11,677,131	24,734,050

1 一般資料

滙漢控股有限公司(「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。其註冊辦事處地址為香港灣仔駱克道33號萬通保險大廈30樓。

2 編製基準

截至二零一九年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料(「中期財務資料」)乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製，並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，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
資產				
物業、廠房及設備				
於香港之租賃土地	5,781,934	(5,781,934)	-	-
使用權資產	-	5,781,934	1,926	5,783,860
負債				
流動－貿易及其他應付款項	186,568	-	1,098	187,666
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折現率
- 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其他財務風險管理資料及披露資料，故應與本集團於二零一九年三月三十一日之年度財務報表一併閱讀。

(II) 公平價值估計

下表分析使用估值法按公平價值計量之金融工具。不同級別已界定如下：

- 相同資產或負債在交投活躍市場之報價（未調整）（第一級）。
- 有關資產或負債之輸入值並非包括於第一級內之報價，惟可直接（即價格）或間接（即自價格引伸）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			
資產			
以公平價值計入其他全面收益 （「以公平價值計入其他全面收益」） 之財務資產	412,246	15,686,481	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	114,487	86,950
	694,535	15,800,968	133,164
於二零一九年三月三十一日			
資產			
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	527,871	15,697,029	42,867
以公平價值計入損益賬之財務資產	1,126,672	62,064	152,634
	1,654,543	15,759,093	195,501

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

- 第二級內之金融工具

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

第二級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，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。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管理、發展及投資、酒店、旅遊業務以及證券投資。收入包括來自物業管理、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	-	107,278	219,807	1,042,629	12,073	1,381,787
分類業績之貢獻	(3,302)	93,624	44,301	1,040,317	7,989	1,182,929
折舊	(9,270)	-	(93,461)	-	(8,176)	(110,907)
投資收益淨額	-	-	-	35,695	-	35,695
投資物業之公平價值收益	-	93,185	-	-	-	93,185
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)	153,105	(49,160)	1,076,012	(1,015)	1,164,413 (88,790) (322,056)
除所得稅前溢利						753,567
截至二零一八年九月三十日止六個月						
分類收入	-	103,555	260,268	761,053	15,202	1,140,078
分類業績之貢獻	(13,043)	89,898	81,647	759,284	10,521	928,307
折舊	-	-	(87,929)	-	(10,554)	(98,483)
投資虧損淨額	-	-	-	(246,629)	-	(246,629)
投資物業之公平價值收益	-	627,176	-	-	-	627,176
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	766,035	(6,282)	512,655	4,866	1,286,016 (78,243) (245,983)
除所得稅前溢利						961,790

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	5,907,781	11,315,127	6,320,867	17,146,500	227,101	2,143,019	43,060,395
資產包括：							
合營企業及聯營公司	4,122,521	1,381,026	-	-	46,194	2,741	5,552,482
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	3,597	-	1,814	15,543	54,505
負債							
借貸	3,185,391	1,025,865	3,588,840	1,831,018	-	6,643,525	16,274,639
其他負債							2,051,706
							18,326,345
於二零一九年三月三十一日							
資產	5,879,004	11,316,795	6,402,363	18,044,330	214,608	1,815,569	43,672,669
資產包括：							
合營企業及聯營公司	3,938,947	1,495,579	-	-	34,668	3,081	5,472,275
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	-	8,312	-	256,621
負債							
借貸	3,216,658	1,049,841	3,407,533	1,897,949	-	7,269,214	16,841,195
其他負債							2,001,316
							18,842,511

* 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	363,271	384,921
海外	1,018,516	755,157
	1,381,787	1,140,078
	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	20,192,881	20,084,470
海外	2,786,884	2,782,952
	22,979,765	22,867,422

* 此等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

附註：

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	218,620	252,777
	233,672	273,902
其他來源	142,577	127,322
	376,249	401,224

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	(59,945)	22,249
－未變現匯兌虧損淨額	(15,755)	(27,283)
－已變現收益／（虧損）淨額（附註(a)）	91,426	(8,284)
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	(11,781)	(39,964)
－已變現收益淨額（附註(b)）	18,780	9,381
－預期信貸虧損及其他信貸減值撥備變動	12,970	(204,454)
衍生金融工具		
－已變現收益淨額	-	1,726
	35,695	(246,629)

附註：

(a) 以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益／（虧損）淨額		
代價總額	907,892	331,542
投資成本	(474,938)	(486,127)
收益／（虧損）總額	432,954	(154,585)
（減）／加：於過往年度確認之未變現（收益）／虧損淨額	(341,528)	146,301
於本期間確認之已變現收益／（虧損）淨額	91,426	(8,284)
(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	2,479,540	541,161
投資成本	(2,451,231)	(527,411)
收益總額	28,309	13,750
轉撥自投資重估儲備	(9,529)	(4,369)
於本期間確認之已變現收益淨額	18,780	9,381

中期財務資料附註

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7項（二零一八年：5項）債務證券及4項（二零一八年：5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)
佳兆業集團控股有限公司（「佳兆業」）7.25厘票據	1,766
其他	778
股本證券	
花旗集團（「花旗集團」）	89,610
其他	1,816
	110,206

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）

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運營。其股份於港交所上市（股份代號：1638）。該等終止確認之票據未獲評級及於新加坡證交所上市。

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）／收益乃來自於二零一九年九月三十日持有之財務投資（包括60項（二零一八年：47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：

	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
股本證券	(44,748)	(4,106)
債務證券	(11,649)	(35,269)
非上市基金	(31,084)	(5,623)
	(87,481)	(44,998)

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
收入		
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	992,618	701,067
— 非上市投資	2,345	2,034
按攤銷成本計量之財務資產之利息收入		
— 應收貸款	9,122	9,810
— 銀行存款	1,453	1,335
股息收入		
— 上市投資	37,455	27,299
開支		
已售物業及貨品成本	3,340	6,009
僱員福利開支（包括董事酬金）（附註(a)）	104,479	104,264

附註：

(a) 僱員福利開支		
工資及薪金	103,843	102,878
退休福利成本	2,820	2,963
	106,663	105,841
於發展中之待售物業項下資本化	(2,184)	(1,577)
	104,479	104,264

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	(273,372)	(215,600)
短期銀行貸款及透支	(24,064)	(12,790)
中期票據	(7,651)	(9,201)
租賃負債	(61)	-
衍生金融工具所得利息收入	-	740
開發中物業利息資本化	21,142	13,793
	(284,006)	(223,058)
其他附帶之借貸成本	(38,747)	(23,880)
借貸產生之外匯收益／(虧損)淨額	697	(2,705)
衍生金融工具之公平價值收益		
現金流量對沖·轉撥自儲備	-	3,660
	(322,056)	(245,983)

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)	(21,700)
海外利得稅	-	(1,387)
過往年度撥備不足	(8,137)	(102)
	(21,458)	(23,189)
遞延所得稅抵免	13,931	10,684
	(7,527)	(12,505)

香港利得稅乃就本期間估計應課稅溢利按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	422,474	509,498
可攤薄潛在股份之影響：		
假設已行使之部份附屬公司購股權	(105)	(689)
計算每股攤薄盈利之本公司股東應佔溢利	422,369	508,809

	股份數目	
	二零一九年	二零一八年
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	840,873,996	840,873,996
可攤薄潛在股份之影響：		
假設已行使之部份本公司購股權	111,573	1,594,889
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	840,985,569	842,468,885

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
成本值						
於二零一九年三月三十一日	6,838,586	2,228,082	354,358	192,982	-	9,614,008
採納香港財務報告準則第16號	(6,838,586)	-	-	-	6,840,512	1,926
匯兌差額	-	-	-	328	11	339
添置	-	8,377	10,063	3,021	4,812	26,273
出售	-	(53)	-	(14)	-	(67)
於二零一九年九月三十日	-	2,236,406	364,421	196,317	6,845,335	9,642,479
累積折舊						
於二零一九年三月三十一日	1,056,652	816,617	20,389	103,278	-	1,996,936
採納香港財務報告準則第16號	(1,056,652)	-	-	-	1,056,652	-
匯兌差額	-	-	-	171	2	173
本期間支出	-	36,554	2,358	16,864	55,131	110,907
出售	-	(49)	-	(7)	-	(56)
於二零一九年九月三十日	-	853,122	22,747	120,306	1,111,785	2,107,960
賬面淨值						
於二零一九年九月三十日	-	1,383,284	341,674	76,011	5,733,550	7,534,519
於二零一九年三月三十一日	5,781,934	1,411,465	333,969	89,704	-	7,617,072

* 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：

酒店物業組合由五間（二零一九年三月三十一日：五間）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6,098,510,000港元（二零一九年三月三十一日：6,276,424,000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號及香港會計準則第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40,575,000港元（二零一九年三月三十一日：58,237,000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	37,635	55,677
7個月至12個月	2,512	1,588
12個月以上	428	972
	40,575	58,237

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
非流動資產		
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	86,950	71,770
	545,410	642,508
流動資產		
股本證券		
— 於美國上市	2,500	784,841
— 於歐洲上市	204,301	252,610
— 於香港上市	75,488	89,221
	282,289	1,126,672
債務證券		
— 於新加坡上市	13,988,034	14,277,867
— 於歐洲上市	1,377,396	1,174,864
— 於香港上市	322,705	245,784
— 非上市	51,401	51,479
	15,739,536	15,749,994
非上市基金	61,432	89,963
	16,083,257	16,966,629
	16,628,667	17,609,137

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
非流動資產		
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	86,950	71,770
	545,410	642,508
流動資產		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	15,686,482	15,697,029
以公平價值計入損益賬之財務資產	396,775	1,269,600
	16,083,257	16,966,629
	16,628,667	17,609,137
財務投資以下列貨幣計值：		
美元	15,814,936	16,630,943
港元	539,135	668,571
英鎊	256,729	308,137
日圓	16,212	-
歐元	1,655	1,486
	16,628,667	17,609,137

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：25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投資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（虧損）／收益及股息收入如下：

	市值		截至九月三十日止六個月之 未變現（虧損）／收益		截至九月三十日止六個月之 股息收入	
	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
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	8,756
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	(373)	(22,675)	1,903	2,634
	740,749	1,697,411	(137,766)	(186,978)	37,455	27,299

美高梅為一間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之公司，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。

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+」。

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：28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：26項）債務證券乃由以中國為基地之房地產之公司發行，該等公司除一間於美國上市之外，其餘均於香港上市。

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組合概要及截至二零一九年及二零一八年九月三十日止六個月其相應未變現虧損及利息收入如下：

	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	17,695,972	17,103,090
投資成本	17,238,718	16,650,598
市值	15,739,536	15,749,994
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	994,963	727,709
未變現虧損		
— 至損益賬	(11,767)	(35,269)
— 至其他全面收益	(573,682)	(1,465,036)

中期財務資料附註

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585,000,000港元（二零一八年：1,500,000,000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9.7%（二零一九年三月三十一日：10.0%），而所持有之按市值入賬之五大債務證券佔約19.2%（二零一九年三月三十一日：19.6%）。其餘26項債務證券佔本集團經重估總資產之12.8%，彼等各項均少於2.1%。

於二零一九年九月三十日持有之五大債務證券列示如下：

	市值				截至九月三十日止六個月之 未變現（虧損）／收益		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	4,743,920	30%	4,945,726	31%	(201,807)	(831,076)	273,295	251,164
佳源11.375厘票據	1,234,488	8%	-	-	(13,057)	-	52,588	-
當代置業15.5厘票據	1,189,080	8%	1,224,600	8%	(35,520)	-	85,570	-
融信11.25厘票據	1,162,551	7%	1,248,225	8%	(2,658)	-	62,925	-
明發11厘票據	1,096,083	7%	1,092,296	7%	3,787	(39,734)	60,413	60,356

「佳兆業9.375厘票據」由佳兆業所發行，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）。

「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」。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）。

「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）

「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。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）。

「明發11厘票據」由明發集團（國際）有限公司（「明發」）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。該等票據未獲評級及於新加坡證交所上市。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、合約負債、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46,738,000港元（二零一九年三月三十一日：22,744,000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	46,054	21,950
7個月至12個月	27	206
12個月以上	657	588
	46,738	22,744

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
流動負債		
短期銀行貸款		
有抵押	653,081	1,713,181
無抵押	177,975	729,825
長期銀行貸款之即期部份		
有抵押	1,412,515	1,141,870
無抵押	1,164,551	776,286
	3,408,122	4,361,162
非流動負債		
長期銀行貸款		
有抵押	8,316,550	8,038,349
無抵押	4,549,967	4,441,684
	12,866,517	12,480,033
	16,274,639	16,841,195

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	2,577,066	1,918,156
須於一至兩年內償還	3,231,120	2,878,358
須於兩至五年內償還	8,835,597	8,771,875
須於五年後償還	799,800	829,800
	15,443,583	14,398,189
計入流動負債之即期部份	(2,577,066)	(1,918,156)
	12,866,517	12,480,033

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
計入非流動負債		
100,000,000港元，票息為每年4.8厘，於二零一九年七月到期	-	100,000
250,000,000港元，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	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	(249,488)	(99,820)
	-	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0.1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	3,000,000,000	300,000
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	840,873,996	84,087

中期財務資料附註

21 儲備

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	購股權 儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	匯兌儲備 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	2,257,745	398,021	60,257	4,111	19,657	(210,468)	(58,053)	10,541,201	13,012,471
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	-	-	-	-	-	(403,939)	-	-	(403,939)
—已變現收益	-	-	-	-	-	(775)	-	871	96
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(43,134)	-	(43,134)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	422,474	422,474
二零一九年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(15,136)	(15,136)
於二零一九年九月三十日	2,257,745	398,021	60,257	4,111	19,657	(615,182)	(101,187)	10,949,410	12,972,832

22 資本承擔

於結算日之資本承擔如下：

	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
已訂約但未撥備		
—投資物業	2,434	14,538
—物業、廠房及設備	64,548	4,430
—向一間合營企業注資	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
為合營企業之銀行及其他貸款之擔保	2,801,344	2,732,795

24 關連人士交易

期內，本公司並無與關連人士進行重大交易。

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）。

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	家屬權益	總額	
潘政	273,607,688	145,213,900	5,318,799	424,140,387	50.44
馮兆滔	15,440,225	-	-	15,440,225	1.83
潘海	10,444,319	-	-	10,444,319	1.24

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	法團權益	總額	
潘政	泛海國際集團有限公司 (「泛海國際」)	1,308,884	683,556,392 (附註)	684,865,276	51.89
	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
馮兆滔	標譽有限公司	9	-	9	0.01

附註：

1. 潘政先生透過其於本公司之控制權益而被視為於本公司及其附屬公司所持泛海國際及泛海酒店之股份中擁有權益。
2. 潘政先生透過其於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：

1. 購股權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1.42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。

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－泛海國際

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：

1. 購股權於二零一五年十二月十一日根據二零一四年泛海國際之購股權計劃（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。

(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：

1. 購股權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（經調整）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。

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：潘政先生透過其於本公司之控制權益而被視為於本公司及其附屬公司所持有的可換股票據（「泛海酒店可換股票據」）（其可兌換為2,692,316,098股泛海酒店股份）中擁有權益。泛海酒店可換股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，本公司董事及最高行政人員（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。

本公司股份及相關股份之好倉

股東	身份	所持股份 數目	百分比 (%)
Heston Holdings Limited (「Heston」) (附註1)	實益擁有人	50,429,573	5.99
Teddington Holdings Limited (「Teddington」) (附註1)	實益擁有人	60,624,439	7.20
Dalton Investments LLC (「Dalton」) (附註2)	投資經理	165,906,485	19.73
Clearwater Insurance Company (「Clearwater Insurance」) (附註2)	信託人	48,341,035	5.74
Daswani Rajkumar Murlidhar	實益擁有人	53,910,548	6.41

附註：

1. 潘政先生、其家屬權益及其全資擁有之公司（即Teddington、Heston及Full Speed Investments Limited）合共持有424,140,387股股份。Teddington及Heston之權益與「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」一節所披露有關潘政先生之權益重疊。
2. Dalton為Clearwater Insurance之投資經理。Clearwater Insurance於股份之權益與上文所披露之Dalton之權益重疊。

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

本公司在二零一四年八月二十九日採納本公司的購股權計劃。於二零一九年九月三十日，有7,000,000份購股權尚未行使。期內，本公司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1.42港元予以行使。
- 期內，概無購股權獲授出、行使、被註銷或失效。

附屬公司－泛海國際

泛海國際在二零零四年八月二十七日採納之泛海國際的購股權計劃（「二零零四年泛海國際之購股權計劃」）已於該計劃獲採納當日之第十週年屆滿。於二零零四年泛海國際之購股權計劃屆滿後，概無購股權可於該計劃下授出，惟所有根據二零零四年泛海國際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1,000,000份根據二零零四年泛海國際之購股權計劃授出之購股權尚未行使。期內，根據二零零四年泛海國際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
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。

購股權計劃（續）

附屬公司－泛海國際（續）

泛海國際在二零一四年八月二十九日採納一項購股權計劃（「二零一四年泛海國際之購股權計劃」）。於二零一九年九月三十日，有7,000,000份根據二零一四年泛海國際之購股權計劃授出之購股權尚未行使。期內，根據二零一四年泛海國際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	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。

其他資料

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（經調整）予以行使。
- 期內，概無購股權獲行使、被註銷或失效。

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。

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，而屆時可於大會上膺選連任。

其他資料

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

滙漢控股有限公司

主席

馮兆滔

香港，二零一九年十一月二十八日

