



泛海國際集團有限公司



2021
中期報告

股份代號：129

目錄

- 2 公司資料
- 3 財務摘要
- 4 管理層討論及分析
- 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
- 14 簡明綜合現金流量表 – 未經審核
- 15 簡明綜合權益變動報表 – 未經審核
- 16 中期財務資料附註
- 40 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

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(香港)
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，金額以百萬港元表示)	截至九月三十日止六個月		變動
	二零二一年 九月三十日	二零二零年 三月三十一日	
綜合損益賬			
收入	1,278	1,262	+1%
經營溢利	292	884	-67%
本公司股東應佔溢利	147	652	-78%
每股盈利 – 基本 (港元)	0.11	0.49	-78%
綜合資產負債表			
資產總值	37,131	42,320	-12%
資產淨值	17,613	22,617	-22%
本公司股東應佔權益	17,105	21,721	-21%
負債淨額	16,346	15,348	+7%

酒店物業以估值編列之補充資料(附註)：

經重估資產總值	45,895	51,028	-10%
經重估資產淨值	26,377	31,325	-16%
本公司股東應佔權益	24,352	28,922	-16%
資產負債比率 – 負債淨額與經重估資產淨值比率	62%	49%	+13%

附註：根據本集團之會計政策，酒店物業乃按成本減累計折舊列賬。為提供有關本集團酒店物業投資之經濟價值之進一步資料，本集團謹此呈列計入該等營運中酒店物業公平市價之未經審核之補充財務資料。由於香港稅制不包括資本增值稅，故未計入香港物業之相應遞延所得稅。

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二零二一年三月三十一日及二零二一年九月三十日按公開市價基準重新估值。

管理層討論及分析



位於北京通州(「北京·東灣」)發展項目

業績

本集團於財政年度上半年錄得收入1,278,000,000港元(二零二零年：1,262,000,000港元)，而本公司股東應佔溢利為147,000,000港元(二零二零年：652,000,000港元)。儘管收入略有增長，但在中國房地產開發商面臨流動資金危機的情況下，本集團財務投資的預期信貸虧損撥備大幅增加，導致本集團股東應佔溢利下降。

物業銷售、發展及租賃

銷售及發展

中國內地

於北京通州，六棟住宅樓的混凝土工程已全部完成，裝修工程正在進行中。預售仍在繼續，期內合約銷售額約為人民幣10億元。

截至二零二一年九月三十日，三分之二的住宅單位已經售出，銷售額達到人民幣40億元，預計將於二零二二年上半年度住宅單位交付後開始確認溢利。兩棟商業樓的地基工程正在進行中。整個合營發展項目的樓面面積為2.3百萬平方呎。



位於東九龍的「啓滙」

香港

於渣甸山，本集團的合營發展項目「皇第」銷售繼續進行，包含 16 個面積由 2,850 平方呎至超過 6,800 平方呎之豪宅。本期內銷售額約為 4 億港元。截至二零二一年九月底，已售出 60% 的單位，佔可售面積 40%，銷售額約為 19 億港元。

於寶珊道的另一合營住宅發展項目的上蓋建築工程正在進行，預期將於二零二二年初完成。於本中期期間，本集團增持 10% 的權益至 50%。

位於元朗洪水橋 520,000 平方呎的地基工程將近完成。其中約 90% 為待售住宅單位，餘下 10% 為臨街商舖。我們的發展項目涵蓋在香港特別行政區的《北部都會區發展策略》範圍內，為區內首批開發的

地區之一，預計將成為該未來數十年香港特別行政區城市發展和人口主要增長最具活力的地區。該地區將成為連接洪水橋及前海的港深西部鐵路的主要樞紐，提供更方便快捷的跨海灣貨運及客運服務。

北部都會區計劃亦包括我們在古洞的合營地塊，該地塊正在處於與政府進行土地交換申請的早期階段。該地塊佔地約 270,000 平方呎。

位於東九龍提供約 800,000 平方呎可出租樓面面積的商業樓宇「啓滙」自上個財政年度末完成翻新工程以來，致力將租戶組合重新定位，以提高該合營投資的價值。

期內，我們成立合營企業以 105 億港元收購九龍灣國際展貿中心。該收購剛於十一月完成。該棟建築將改建為甲級寫字樓。

管理層討論及分析



位於加拿大溫哥華的「Landmark on Robson」發展項目

加拿大(透過酒店附屬集團進行開發)

Empire Landmark酒店重建工作進展順利，「Landmark on Robson」的上蓋建築亦正在施工，預計將於二零二二年第一季度完成。此項目將重建成為樓面面積約400,000平方呎，包括兩棟住宅樓宇的發展項目。本集團目前正在進行新一輪的預售。

位於溫哥華市中心Alberni Street樓面面積約627,000平方呎的合營重建高端住宅綜合項目，市議會已接受我們就許可前函件(Prior-to-Letter)作出的回覆，我們正等待市議會確認批准授予項目的開發許可證。同時，開發團隊正在商討以最高效的方法協調施工設計以達至優化建築成本，並物色銷售展示中心的合適位置。

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。於二零二零年初已向市議會提交改劃方案。我們於二零二零年十月成功通過了城市設計小組(Urban Design Panel)的審核，此乃申請開發許可證的先決條件，目前正在考慮社區設施獻金的提議，並在於二零二一年十二月制定公開聽證會時間表。

租賃

本集團應佔期內租賃收入為92,000,000港元(二零二零年：108,000,000港元)。位於灣仔之萬通保險大廈及位於中環之泛海大廈的平均出租率較去年同期下降6%。香港的入境檢疫限制依舊嚴謹。然而，隨著本地疫情受到逐步控制及社交距離措施放寬，與去年相比，租賃市場出現復甦跡象。

管理層討論及分析



尖沙咀皇悅卓越酒店

重估收益淨額錄得 360,000,000 港元(二零二零年：虧損 273,000,000 港元)，當中已計及集團應佔一間聯營公司所擁有之投資物業。

酒店

管理層一直在規劃及實施方案以提高入住率及收入。自七月開始，我們的港島皇悅酒店及九龍皇悅酒店推出針對本地客戶的長期住宿優惠活動，並自九月開始，我們位於銅鑼灣的兩家酒店參與了香港政府的指定檢疫酒店計劃。

酒店及旅遊分類的表現好於去年同期，收入上升 53% 至 27,000,000 港元(二零二零年：18,000,000 港元)。酒店管理層十分清楚，由於全球新冠肺炎出現二次感染情況，導致不明朗因素持續存在，未來挑戰重重，因此持續實施增加收入及成本最低化措施，同時延遲非必要的資本支出。

財務投資

於二零二一年九月三十日，本集團持有財務投資約 9,177,000,000 港元(二零二一年三月三十一日：15,152,000,000 港元)，其中 4,225,000,000 港元(二零二一年三月三十一日：6,660,000,000 港元)乃由上市酒店附屬集團持有。投資組合中 95% 為上市債務證券(主要由中國房地產公司發行)，4% 為上市股本證券以及 1% 為非上市投資。該等財務投資乃以不同貨幣計值，其中 58% 為美元、38% 為人民幣及 4% 為其他貨幣(大部分為港元)。

投資組合之價值減少主要由於投資重估儲備及損益賬中確認之按市值重估虧損淨額。我們的財務投資在中國恒大流動資金危機爆發期間遭受負面影響，並因溢出效應擴大至其他同業而進一步惡化。

期內來自該投資組合之收入為 1,153,000,000 港元(二零二零年：1,112,000,000 港元)。投資虧損淨額 1,086,000,000 港元(二零二零年：收益淨額 44,000,000 港元)已入賬至損益賬，而投資虧損淨額 4,961,000,000 港元(二零二零年：收益淨額 1,806,000,000 港元)則於投資重估儲備賬確認。

於二零二一年九月三十日，價值約 2,470,000,000 港元(二零二一年三月三十一日：3,860,000,000 港元)之投資已抵押予銀行，作為本集團所獲授信貸融資之抵押品。

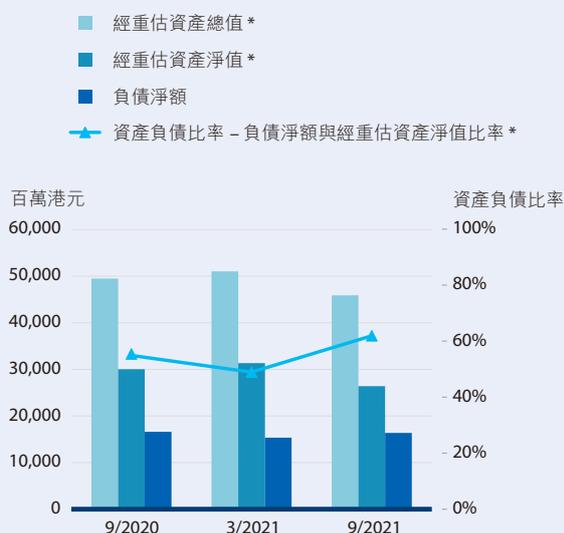
管理層討論及分析

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總部層面集中管理及監控。於二零二一年九月三十日，本集團之現金及未提取銀行融資超逾97億港元(二零二一年三月三十一日：117億港元)。

於二零二一年九月三十日，本集團之賬面資產總值約為371億港元(二零二一年三月三十一日：423億港元)，資產淨值為176億港元(二零二一年三月三十一日：226億港元)。若採用營運中酒店物業之市場價值計算，本集團經重估資產總值為459億港元(二零二一年三月三十一日：510億港元)，而本集團經重估資產淨值為264億港元(二零二一年三月三十一日：313億港元)。

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



* 酒店物業按估值編列

負債淨額為163億港元(二零二一年三月三十一日：153億港元)，其中59億港元(二零二一年三月三十一日：51億港元)屬於獨立上市酒店附屬集團。總利息成本於兩個期間相若，而計入損益賬之利息成本淨額少於去年同期，主要由於洪水橋發展項目自去年下半年開始利息資本化所致。於二零二一年九月三十日，本集團淨負債比率(負債淨額與經重估資產淨值比率)約62%(二零二一年三月三十一日：49%)。於二零二一年九月三十日，本集團之流動資產淨值為72億港元(二零二一年三月三十一日：103億港元)，有價證券及現金總額110億港元，為應於12個月內償還的即期債務35億港元的3.2倍。

有抵押債務佔71%，而大部份債務按浮動利率計息。於二零二一年九月三十日，該等浮息債務之約48%已透過多份利率掉期合約，合共總額約8,660,000,000港元，對沖香港銀行同業拆息的波動，其中約83%之剩餘年期介乎3至4年而餘下大部份介乎1至2年。本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為5年，其中19%為須於一年至兩年內償還而62%為須於兩年至五年內償還。餘下之19%為循環及須於一年內償還之定期貸款。

本集團之借貸約97%以港元計值，餘下3%以美元及加拿大元計值。

於二零二一年九月三十日，賬面值淨額合共205億港元(二零二一年三月三十一日：199億港元)之物業資產已抵押予銀行，作為本集團的銀行融資之抵押品。就合營企業之尚未償還銀行及貸款融資已向金融機構及第三方提供3,038,000,000港元(二零二一年三月三十一日：2,889,000,000港元)之擔保。

管理層討論及分析

僱員及薪酬政策

於二零二一年九月三十日，本集團聘用約 230 (二零二一年三月三十一日：230) 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

經過接近兩年的冠狀病毒疫情，隨著疫苗接種率不斷上升，並社交距離措施正逐步放寬，主要經濟體預期將得以復甦。儘管跨境檢疫政策尚未全面放寬，各地政府正努力朝經濟回復正常這一目標邁進。

零售業受惠於政府短期內的刺激消費舉措，而酒店業務亦然。該等行業及商業物業市場的持續復甦均取決於營商環境，且很大程度上依賴防疫工作、跨境交通及香港長遠而言維持成為大灣區的商業樞紐的地位，而政府均一直努力實現以上各個方面。

本地物業市場仍然有韌性，從本地開發商令人鼓舞的一手物業銷情，以及近期中環的海濱商業地塊的土地銷售見證這一點。行政長官最近亦宣佈香港特區的《北部都會區發展策略》，為未來數十年引入新動力元素，此舉將大幅提升我們於洪水橋及古洞的發展項目的價值及市場銷路。

我們在北京的合營企業項目銷售表現仍然優秀。在持續的城市化及中央政府的密切監控下，內地房地產業預期將維持穩定的增長。

內地地產開發商所面對的債務危機主要是在於資金流動性而非資不抵債。憑著積極解決問題的態度以及強大的資產基礎，許多開發商均努力透過加快出售資產、主要股東注資並理順其債務到期情況來解決問題。中央政府最近亦推出措施支持。

在如今不明朗的經濟環境下，管理層繼續秉持審慎的理財態度，努力緩解及減輕任何負面影響。

債務到期情況



簡明綜合損益賬 – 未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
利息收入		1,144,795	1,135,840
貨品銷售、服務、租賃及其他收入		133,136	126,597
總收入	6	1,277,931	1,262,437
銷售成本		(36,046)	(33,202)
毛利		1,241,885	1,229,235
銷售及行政開支		(114,230)	(110,231)
折舊		(66,052)	(61,504)
投資(虧損)/收益淨額	7		
已變現及未變現(虧損)/收益淨值		(152,822)	38,215
預期信貸虧損之變動		(933,566)	5,349
投資物業之公平價值收益/(虧損)		316,707	(216,831)
經營溢利		291,922	884,233
融資成本淨額	9	(182,887)	(219,988)
應佔溢利減虧損			
合營企業		(45,308)	110,780
聯營公司		42,466	(58,392)
除所得稅前溢利		106,193	716,633
所得稅抵免/(開支)	10	15,086	(12,200)
期內溢利		121,279	704,433
應佔：			
本公司股東		146,556	651,886
非控股權益		(25,277)	52,547
		121,279	704,433
每股盈利(港元)			
基本	12	0.11	0.49
攤薄	12	0.11	0.49

簡明綜合全面收益表 – 未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
期內溢利	121,279	704,433
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)/收益淨額	(4,780,102)	1,808,603
應佔合營企業之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	(143,489)	-
現金流對沖		
- 公平價值虧損淨額	(1,365)	(144,742)
- 衍生金融工具之遞延稅項	225	29,667
匯兌差額	(1,055)	25,891
應佔合營企業之匯兌差額	26,163	99,439
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	(181,166)	(2,506)
	(5,080,789)	1,816,352
期內全面(開支)/收益總額	(4,959,510)	2,520,785
應佔：		
本公司股東	(4,576,461)	2,345,817
非控股權益	(383,049)	174,968
	(4,959,510)	2,520,785

簡明綜合資產負債表 – 未經審核

	附註	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
投資物業	13	9,844,143	9,527,323
物業、廠房及設備	14	4,753,593	4,616,204
合營企業及聯營公司之投資		4,901,064	4,755,023
應收合營企業及聯營公司款項		1,928,014	2,126,982
應收貸款		951	1,052
財務投資	16	3,736,440	4,361,339
衍生金融工具		17,491	26,965
遞延所得稅資產		131,955	125,267
		25,313,651	25,540,155
流動資產			
發展中之待售物業		3,833,440	3,457,801
已落成待售物業		3,481	3,481
酒店及餐廳存貨		18,507	18,546
貿易及其他應收款項	15	697,259	614,016
可退回所得稅		2,005	855
財務投資	16	5,440,809	10,790,816
銀行結餘及現金		1,822,148	1,894,684
		11,817,649	16,780,199
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	182,485	1,231,555
合約負債		224,254	224,843
應付合營企業款項		292,370	337,775
應付一間聯營公司款項		216,150	219,450
應付非控股權益款項		47,906	46,640
應付所得稅		184,078	154,598
借貸	18	3,454,494	4,217,947
		4,601,737	6,432,808
流動資產淨值		7,215,912	10,347,391

簡明綜合資產負債表 – 未經審核

	附註	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元
非流動負債			
借貨	18	14,704,919	13,017,132
可換股票據		8,273	8,015
衍生金融工具		103,389	106,607
租賃負債		359	843
遞延所得稅負債		99,575	137,480
		14,916,515	13,270,077
資產淨值		17,613,048	22,617,469
權益			
股本	19	13,197	13,197
儲備	20	17,091,718	21,707,772
本公司股東應佔權益		17,104,915	21,720,969
非控股權益		508,133	896,500
		17,613,048	22,617,469

簡明綜合現金流量表 – 未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自經營活動之現金流量		
經營(所用)／產生之現金淨額	(807,973)	1,017,885
(已付)／已退還所得稅淨額	(518)	199
已付利息	(256,980)	(205,510)
已收銀行存款及其他應收款項之利息	6,713	26,703
經營活動(所用)／產生之現金淨額	(1,058,758)	839,277
來自投資活動之現金流量		
購入財務投資	(11,740)	(1,841)
添置投資物業	(113)	(2,372)
添置物業、廠房及設備	(202,657)	(32,397)
於合營企業之投資增加	(262,953)	(2,988)
合營企業及聯營公司之還款／(墊付款)	147,505	(23,370)
投資活動所用之現金淨額	(329,958)	(62,968)
來自融資活動之現金流量		
提取長期借貸	3,714,750	9,000
償還長期借貸	(2,422,033)	(453,050)
短期借貸減少淨額	(334,676)	(6,447)
贖回中期票據	–	(250,000)
非控股權益供款	1,266	855
已付股息	(39,593)	–
向非控股權益派付股息	(4,676)	–
給予可換股票據持有人的票息	(642)	–
租賃付款之本金部分	(1,494)	(1,377)
融資活動產生／(所用)之現金淨額	912,902	(701,019)
現金及現金等價物之(減少)／增加淨額	(475,814)	75,290
期初現金及現金等價物	1,814,699	868,936
匯率變動	(2,093)	6,115
期終現金及現金等價物	1,336,792	950,341
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)	1,336,792	950,341

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	合計 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元	合計 千港元		
於二零二零年三月三十一日	13,197	18,214,844	18,228,041	622,532	18,850,573
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	-	1,687,116	1,687,116	118,981	1,806,097
現金流量對沖					
- 公平價值虧損淨額	-	(135,994)	(135,994)	(8,748)	(144,742)
- 衍生金融工具之遞延稅項	-	28,094	28,094	1,573	29,667
匯兌差額	-	114,715	114,715	10,615	125,330
期內溢利	-	651,886	651,886	52,547	704,433
期內全面收益總額	-	2,345,817	2,345,817	174,968	2,520,785
於二零二零年九月三十日	13,197	20,560,661	20,573,858	797,500	21,371,358
於二零二一年三月三十一日	13,197	21,707,772	21,720,969	896,500	22,617,469
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	-	(4,748,438)	(4,748,438)	(356,319)	(5,104,757)
現金流量對沖					
- 公平價值虧損淨額	-	(1,031)	(1,031)	(334)	(1,365)
- 衍生金融工具之遞延稅項	-	170	170	55	225
匯兌差額	-	26,282	26,282	(1,174)	25,108
期內溢利/(虧損)	-	146,556	146,556	(25,277)	121,279
期內全面開支總額	-	(4,576,461)	(4,576,461)	(383,049)	(4,959,510)
二零二一年末期股息	-	(39,593)	(39,593)	(4,676)	(44,269)
給予可換股票據持有人的票息	-	-	-	(642)	(642)
與擁有人的交易總額	-	(39,593)	(39,593)	(5,318)	(44,911)
於二零二一年九月三十日	13,197	17,091,718	17,104,915	508,133	17,613,048

中期財務資料附註

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

截至二零二一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，並應與截至二零二一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與截至二零二一年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟採納以下於截至二零二二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二零二一年一月一日或之後開始之會計期間強制生效之新準則及修訂除外：

香港財務報告準則第16號之修訂	超逾二零二一年六月三十日之2019冠狀病毒相關租金寬免
香港會計準則第39號、	利率基準改革 – 第二階段
香港財務報告準則第4號、	
香港財務報告準則第7號、	
香港財務報告準則第9號及	
香港財務報告準則第16號之修訂	

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。本集團之總體風險管理務求盡量減少對本集團財務表現之潛在不利影響。

本集團之信貸風險主要來自財務投資以及應收貸款及其他應收款項之信貸風險。

中期財務資料並無包括年度財務報表所規定之其他財務風險管理資料及披露，並應與本集團於二零二一年三月三十一日之年度財務報表一併閱讀。

4 財務風險管理(續)

(I) 財務風險因素(續)

預期信貸虧損計量

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

三個階段的主要定義列示如下：

階段一：就自初始確認後信貸風險未顯著增加或於報告日期信貸風險較低的金融工具而言，預期信貸虧損按等於未來十二個月內可能發生的違約事件導致的全期預期信貸虧損部分的金額確認；

階段二：就自初始確認起信貸風險顯著增加但尚無客觀減值證據的金融工具而言，確認全期預期信貸虧損，而利息收入則按資產總賬面值計算；

階段三：就在報告期末違約的金融工具而言，確認全期預期信貸虧損，而利息收入則按資產賬面淨值計算。

信貸風險顯著增加

本集團按持續基準評估相關金融工具的信貸風險自初始確認後是否發生顯著增加。本集團充分考慮反映其信貸風險是否出現顯著增加的各種合理且有依據的信息，包括前瞻性信息。主要考慮因素包括監管及經營環境、外部信貸評級、償債能力、經營能力、還款行為等。本集團會比較單項金融工具或者具有相似信貸風險特徵的金融工具組合在報告期末發生違約的風險與在初始確認日發生違約的風險。為確定信貸風險是否出現顯著增加，本集團亦考慮以下因素：

- 金融工具信貸評級的重大變化；
- 合同條款遭違反，如逾期支付或拖欠利息或本金等；
- 本集團出於與債務人財務困難有關的經濟或法律等方面因素的考慮，向債務人作出正常情況下不會作出的讓步；
- 發行方經營所處的技術、市場、經濟或法律環境等發生重大不利變化；及
- 債務工具市場價格大幅下跌。

違約的定義

本集團認為，當交易對手無法於合約付款到期時90日內支付款項，則應收貸款、貿易及其他應收款項出現違約。本集團亦認為，當出現違約事件且在相關金融工具訂明之補救行動規定的寬限期內未獲糾正時，債務證券則出現違約。本集團亦認為，當債務人極有可能破產時，該金融資產乃屬違約。

中期財務資料附註

4 財務風險管理(續)

(II) 公平價值估計

以公平價值計量之金融工具分類為三個級別，界定如下：

- **第一級內之金融工具**

於活躍市場買賣之金融工具(如買賣上市股本證券)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(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計算。就判斷是否為活躍市場包括(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。

第二級金融工具包括並非於活躍市場買賣及／或須受轉讓限制規限之持倉，估值可予調整以反映非流通性及／或不可轉讓性，並通常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。

4 財務風險管理(續)

(II) 公平價值估計(續)

下表呈列本集團於二零二一年三月三十一日及二零二一年九月三十日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
於二零二一年九月三十日			
資產			
財務投資			
以公平價值計入損益賬之財務資產	123,705	3,358,875	66,575
以公平價值計入其他全面收益 之財務資產	215,177	5,356,506	56,411
衍生金融工具	-	17,491	-
	338,882	8,732,872	122,986
負債			
衍生金融工具	-	103,389	-
於二零二一年三月三十一日			
資產			
財務投資			
以公平價值計入損益賬之財務資產	183,591	3,379,641	52,906
以公平價值計入其他全面收益 之財務資產	396,332	11,083,332	56,353
衍生金融工具	-	26,965	-
	579,923	14,489,938	109,259
負債			
衍生金融工具	-	106,607	-

截至二零二一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且估值方法並無變動。

中期財務資料附註

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，與截至二零二一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營運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／持作待售之物業、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。

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
截至二零二一年九月三十日止六個月						
分類收入	-	88,088	27,327	1,153,460	9,056	1,277,931
分類業績之貢獻	(2,658)	69,035	(19,042)	1,145,524	9,004	1,201,863
折舊	(3,219)	-	(51,353)	-	(11,480)	(66,052)
投資虧損淨額	-	-	-	(1,086,388)	-	(1,086,388)
投資物業之公平價值收益	-	316,707	-	-	-	316,707
應佔溢利減虧損						
合營企業	(45,344)	-	-	-	36	(45,308)
聯營公司	-	42,968	-	-	(502)	42,466
分類業績	(51,221)	428,710	(70,395)	59,136	(2,942)	363,288
未能分類公司開支						(74,208)
融資成本淨額						(182,887)
除所得稅前溢利						106,193
截至二零二零年九月三十日止六個月						
分類收入	-	104,715	17,819	1,111,863	28,040	1,262,437
分類業績之貢獻	(2,006)	83,949	(22,649)	1,109,490	26,181	1,194,965
折舊	(2,692)	-	(49,814)	-	(8,998)	(61,504)
投資收益淨額	-	-	-	43,564	-	43,564
投資物業之公平價值虧損	-	(216,831)	-	-	-	(216,831)
應佔溢利減虧損						
合營企業	110,952	-	-	-	(172)	110,780
聯營公司	-	(58,059)	-	-	(333)	(58,392)
分類業績	106,254	(190,941)	(72,463)	1,153,054	16,678	1,012,582
未能分類公司開支						(75,961)
融資成本淨額						(219,988)
除所得稅前溢利						716,633

中期財務資料附註

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		
於二零二一年九月三十日							
資產	9,663,588	11,116,000	2,922,929	9,714,360	88,962	3,625,461	37,131,300
資產包括：							
合營企業及聯營公司	5,558,762	1,235,746	-	-	34,570	-	6,829,078
於截至二零二一年九月三十日止六個月所添置之非流動資產*							
	260,609	113	135,419	-	62,899	4,915	463,955
負債							
借貸	5,022,092	1,775,023	3,566,773	1,461,230	-	6,334,295	18,159,413
其他未能分類負債							1,358,839
							19,518,252
於二零二一年三月三十一日							
資產	9,222,011	10,755,411	2,830,012	15,611,620	81,009	3,820,291	42,320,354
資產包括：							
合營企業及聯營公司	5,654,350	1,192,778	-	-	34,375	502	6,882,005
於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*							
	2,103	2,373	7,564	-	191	10,628	22,859
負債							
借貸	4,615,009	1,788,371	3,609,603	1,731,913	-	5,490,183	17,235,079
其他負債							2,467,806
							19,702,885

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

6 分類資料(續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入		
香港	136,838	184,126
海外	1,141,093	1,078,311
	1,277,931	1,262,437
	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元
非流動資產*		
香港	18,643,091	17,982,787
海外	2,783,723	3,042,745
	21,426,814	21,025,532

* 該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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
客戶合約之收入		
– 於某一時點確認	1,012	2,179
– 隨時間確認	37,797	30,328
	38,809	32,507
其他來源	94,327	94,090
	133,136	126,597

中期財務資料附註

7 投資(虧損)/收益淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二零年 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	(264,294)	1,921
– 未變現匯兌收益淨額	78,705	304
– 已變現(虧損)/收益淨額(附註(a))	(8,592)	836
以公平價值計入其他全面收益之財務資產		
– 未變現匯兌收益/(虧損)淨額	15,095	(4,208)
– 已變現收益淨額(附註(b))	28,586	39,362
– 預期信貸虧損之變動	(933,566)	5,349
衍生金融工具		
– 未變現虧損淨額	(2,322)	–
	(1,086,388)	43,564
附註：		
(a) 以公平價值計入損益賬之財務資產的已變現(虧損)/收益淨額		
代價總額	33,958	10,289
投資成本	(38,955)	(9,413)
(虧損)/收益總額	(4,997)	876
減：於過往年度確認之未變現收益淨額	(3,595)	(40)
於本期間確認之已變現(虧損)/收益淨額	(8,592)	836
(b) 以公平價值計入其他全面收益之財務資產的已變現收益淨額		
代價總額	1,550,320	3,676,111
投資成本	(1,495,771)	(3,617,891)
收益總額	54,549	58,220
轉撥自投資重估儲備	(25,963)	(18,858)
於本期間確認之已變現收益淨額	28,586	39,362

7 投資(虧損)/收益淨額(續)

以公平價值計入損益賬及以公平價值計入其他全面收益之財務資產之投資(虧損)/收益淨額之補充資料：

期內，本集團已終止確認6項(二零二零年：18項)債務證券及5項(二零二零年：4項)股本證券。佔大部分已變現收益/(虧損)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	
金輪天地控股有限公司(「金輪」) 12.95 厘票據	20,305
佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業」) 9.375 厘票據	5,402
金輪 14.25 厘票據	3,540
其他	(661)
股本證券	
恒大物業集團有限公司(「恒大物業」)	(12,277)
SOHO中國有限公司	4,464
其他	(779)
	19,994

金輪主要於中國從事物業相關業務。其股份於港交所上市(股份代號：1232)。於出售時，該等票據被穆迪投資者服務公司(「穆迪」)評級為「B3」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發展、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)。於出售時，該等票據被穆迪評級為「B2」及於新交所上市。

恒大物業主要於中國從事提供綜合物業管理服務。其股份於港交所上市(股份代號：6666)。

SOHO中國有限公司主要於中國從事房地產開發、物業租賃及物業管理業務。其股份於港交所上市(股份代號：410)。

期內未變現(虧損)/收益乃來自於二零二一年九月三十日持有73項(二零二零年：64項)證券之財務投資之公平價值變動。詳情請參閱附註16。

中期財務資料附註

7 投資(虧損)/收益淨額(續)

截至九月三十日止六個月於損益賬確認之未變現虧損淨額概要：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
股本證券	(50,873)	3,374
債務證券	(123,033)	(4,060)
非上市基金	3,412	(1,297)
	(170,494)	(1,983)

8 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入		
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	876,303	1,103,271
以公平價值計入損益賬之財務資產之利息收入		
– 上市投資	261,011	–
– 非上市投資	767	5,866
按攤銷成本計量之財務資產之利息收入		
– 應收合營企業之款項	6,024	24,095
– 應收貸款	320	2,155
– 銀行存款	370	453
股息收入		
– 上市投資	2,334	2,622
開支		
已售物業及貨品成本	553	417
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註(a))	68,504	65,965
附註：		
(a) 僱員福利開支		
工資及薪金	69,611	66,627
退休福利成本	1,708	1,597
	71,319	68,224
於發展中之待售物業下資本化	(2,815)	(2,259)
	68,504	65,965

9 融資成本淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	(149,171)	(163,642)
短期銀行貸款及透支	(2,791)	(19,688)
中期票據	-	(756)
租賃負債	(35)	(64)
衍生金融工具(利率掉期)	(39,179)	(12,157)
應付一間合營企業之款項	(1,090)	(834)
利息資本化	43,180	19,523
	(149,086)	(177,618)
其他附帶之借貸成本	(29,881)	(22,676)
借貸產生之匯兌(虧損)/收益淨額	(1,351)	125
衍生金融工具之公平價值虧損(利率掉期)		
現金流量對沖	(2,569)	(19,819)
	(182,887)	(219,988)

10 所得稅抵免/(開支)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期所得稅開支		
香港利得稅	(36,091)	(22,033)
海外利得稅	(581)	-
過往年度超額撥備/(撥備不足)	7,825	(834)
	(28,847)	(22,867)
遞延所得稅抵免	43,933	10,667
	15,086	(12,200)

香港利得稅乃就本期間估計應課稅溢利按 16.5% (二零二零年：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現行稅率並根據期內之估計應課稅溢利作出撥備。

中期財務資料附註

11 股息

董事會不建議派發截至二零二一年九月三十日止六個月之中期股息(二零二零年：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已發行股份數目計算。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本公司股東應佔溢利	146,556	651,886
	股份數目	
已發行股份數目之加權平均數	1,319,782,288	1,319,782,288

由於截至二零二零年及二零二一年九月三十日止六個月並無可攤薄潛在股份，因此每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

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二零二一年三月三十一日及二零二一年九月三十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。

14 物業、廠房及設備

	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					
於二零二一年三月三十一日	1,600,660	504,581	215,102	3,927,337	6,247,680
匯兌差額	-	-	(175)	(5)	(180)
添置	3,164	36,182	32,012	132,062	203,420
出售	-	-	(166)	(706)	(872)
於二零二一年九月三十日	1,603,824	540,763	246,773	4,058,688	6,450,048
累計折舊					
於二零二一年三月三十一日	763,874	25,200	144,926	697,476	1,631,476
匯兌差額	-	-	(194)	(7)	(201)
本期間支出	25,580	2,044	11,681	26,747	66,052
出售	-	-	(166)	(706)	(872)
於二零二一年九月三十日	789,454	27,244	156,247	723,510	1,696,455
賬面淨值					
於二零二一年九月三十日	814,370	513,519	90,526	3,335,178	4,753,593
於二零二一年三月三十一日	836,786	479,381	70,176	3,229,861	4,616,204

* 主要與於香港之租賃土地有關。

附註：

酒店物業估值之補充資料：

香港酒店物業組合由5間(二零二一年三月三十一日：5間)酒店組成。根據本集團之會計政策，該等香港酒店物業之賬面值為2,650,778,000港元(二零二一年三月三十一日：2,697,765,000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11,414,200,000港元(二零二一年三月三十一日：11,404,900,000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。

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。

中期財務資料附註

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、應計應收利息及應計應收股息、應收貸款、預付款項、公用事業及其他按金。

本集團之應收貿易賬款為**38,158,000**港元(二零二一年三月三十一日：**33,919,000**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：

	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元
0個月至6個月	35,488	32,823
7個月至12個月	2,428	964
12個月以上	242	132
	38,158	33,919

16 財務投資

	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元
非流動資產		
股本證券		
– 於香港上市	215,177	396,332
– 非上市	56,411	56,353
	271,588	452,685
債務證券		
– 於中國上市	2,887,686	3,547,858
– 於新加坡上市	510,591	307,890
	3,398,277	3,855,748
非上市基金	66,575	52,906
	3,736,440	4,361,339
流動資產		
股本證券		
– 於香港上市	123,705	183,591
債務證券		
– 於新加坡上市	3,521,820	9,423,121
– 於歐洲上市	922,586	921,636
– 於中國上市	654,395	20,446
– 於香港上市	208,073	233,276
	5,306,874	10,598,479
非上市基金	10,230	8,746
	5,440,809	10,790,816
	9,177,249	15,152,155

中期財務資料附註

16 財務投資 (續)

財務投資分為以下類別：

	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 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	789,866	938,770
以公平價值計入損益賬之財務資產	2,946,574	3,422,569
	3,736,440	4,361,339
流動資產		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	4,838,228	10,597,247
以公平價值計入損益賬之財務資產	602,581	193,569
	5,440,809	10,790,816
	9,177,249	15,152,155

財務投資以下列貨幣計值：

美元	5,279,618	10,987,064
人民幣	3,542,081	3,568,304
港元	338,882	579,923
日圓	15,611	15,633
歐元	1,057	1,231
	9,177,249	15,152,155

16 財務投資(續)

財務投資之補充資料：

股本證券

於二零二一年九月三十日，本集團持有 24 項(二零二一年三月三十一日：23 項)上市股本證券及 1 項(二零二一年三月三十一日：1 項)非上市股本證券。於二零二一年三月三十一日及二零二一年九月三十日財務投資之股本證券組合概要及截至二零二零年及二零二一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：

	公平價值		未變現(虧損)/收益		股息收入	
	二零二一年 九月三十日	二零二一年 三月三十一日	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
	千港元	千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
滙豐控股有限公司(「滙控」)	124,812	138,680	(13,868)	(43,738)	1,662	-
美高梅中國(「美高梅」)	90,365	257,651	(167,287)	31,366	-	1,550
Amer Sports Corporation (「Amer Sports」)	56,411	56,353	58	(18)	-	-
中國恒大新能源汽車集團有限公司 (「恒大汽車」)	2,629	50,315	(47,686)	-	-	-
其他	121,076	133,277	(3,256)	13,258	672	1,072
	395,293	636,276	(232,039)	868	2,334	2,622

滙控為一間全球銀行及金融服務公司，營運覆蓋多個地區，其股份於港交所(股份代號：5)及倫敦證券交易所(股份代號：HSBA)上市，被標普全球評級(「標普」)評級為「A-」。於二零二一年九月三十日，本集團持有滙控合共 0.02% 股權。

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)。於二零二一年九月三十日，本集團持有美高梅合共 0.49% 股權。

Amer Sports 為一間非上市之全球體育用品公司，總部位於芬蘭，為國際知名品牌。其為安踏體育用品有限公司(「安踏體育」)之附屬公司。安踏體育主要於中國從事製造及買賣體育用品，包括運動鞋、服裝及配飾。其股份於港交所上市(股份代號：2020)。於二零二一年九月三十日，本集團間接持有 Amer Sports 合共 0.24% 股權。

恒大汽車從事新能源汽車科技研發、生產及銷售、以及於中國從事「互聯網+」社區健康管理、國際醫院、養老及康復產業。其股份於港交所上市(股份代號：708)。於二零二一年九月三十日，本集團持有恒大汽車合共 0.01% 股權。

中期財務資料附註

16 財務投資(續)

債務證券

於二零二一年九月三十日，本集團持有43項(二零二一年三月三十一日：37項)債務證券，其中29項於新加坡上市、10項於中國上市、1項於香港上市及3項於歐洲上市。41項(二零二一年三月三十一日：35項)債務證券乃由從事中國房地產業務之公司發行，該等公司之股份除1間於美國上市及2間非上市之外，其他均於香港上市，其按市價計算之估算佔債務證券組合約99%(二零二一年三月三十一日：99%)。

於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日財務投資之債務證券概要如下：

	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元
票據本金額	16,669,275	16,666,607
投資成本	15,104,059	15,176,381
公平價值	8,705,151	14,454,227
票息	5.9% 至 16%	6.58% 至 15%
到期日	二零二一年 十月至 二零二六年 二月	二零二一年 十月至 二零二六年 二月

於二零二一年九月三十日，43項(二零二零年：36項)債務證券導致截至二零二一年九月三十日止六個月產生未變現公平價值虧損淨額5,676,000,000港元(二零二零年：收益1,740,000,000港元)。合共8項(二零二零年：10項)債務證券錄得未變現公平價值收益，其餘35項(二零二零年：26項)債務證券則錄得未變現公平價值虧損。

於二零二一年九月三十日，本集團單一最大債務證券按照市值計算之估值佔本集團經重估總資產約2.1%(二零二一年三月三十一日：3.9%)，而所持有之五大債務證券按照市值計算之估值佔約7.4%(二零二一年三月三十一日：12.1%)。其餘38項債務證券佔本集團經重估總資產之11.5%，彼等各項均少於1%。

16 財務投資(續)

債務證券(續)

於二零二一年九月三十日持有之五大債務證券列示如下：

	公平價值		公平價值		未變現收益/(虧損)		利息收入	
	二零二一年 九月 三十日 千港元	佔債務 證券組合 百分比	二零二一年 三月 三十一日 千港元	佔債務 證券組合 百分比	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
					二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
珠江7.5厘票據一	981,448	11%	907,753	6%	23,496	-	91,042	-
珠江7.5厘票據二	831,852	10%	773,749	5%	19,513	-	73,626	-
佳源11.375厘票據	653,742	8%	652,945	4%	798	(2,355)	53,913	91,901
珠江6.5厘票據	505,117	6%	466,317	3%	11,781	-	46,063	-
景程12厘票據	435,403	5%	1,978,416	14%	(1,781,998)	47,769	176,719	126,966

「珠江7.5厘票據一」由廣東珠江投資管理集團有限公司(「珠江」)所發行，固定票面年利率為7.5厘。其以人民幣計值，並於二零二六年二月十九日到期，持有人可選擇於二零二三年二月十九日進行贖回。該等票據於上海證券交易所(「上交所」)上市。於二零二一年九月三十日，該等票據獲聯合資信評估股份有限公司(「聯合」)評級為「AA+」。本集團透過摩根士丹利國際股份有限公司(「摩根士丹利」)，一間於英格蘭及威爾斯註冊成立之公眾有限公司)安排之總回報掉期(「總回報掉期」)購買該等票據。珠江主要於中國從事物業發展及銷售、物業投資、酒店營運及其他物業發展相關服務。

「珠江7.5厘票據二」由珠江所發行，固定票面年利率為7.5厘。其以人民幣計值，並於二零二六年一月十一日到期，持有人可選擇於二零二三年一月十一日進行贖回。該等票據於上交所上市。於二零二一年九月三十日，該等票據獲聯合評級為「AA+」。本集團透過摩根士丹利安排之總回報掉期購買該等票據。

「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。該等票據於法蘭克福證交所上市。於二零二一年九月三十日，該等票據被穆迪評級為「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)。

「珠江6.5厘票據」由珠江所發行，固定票面年利率為6.5厘。其以人民幣計值，並於二零二五年十月十九日到期，持有人可選擇於二零二二年十月十九日進行贖回。該等票據於上交所上市。於二零二一年九月三十日，該等票據獲聯合評級為「AA+」。本集團透過摩根士丹利安排之總回報掉期購買該等票據。

「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。該等票據於新交所上市。於二零二一年九月三十日，該等票據獲穆迪評級為「C」。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)。

中期財務資料附註

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46,047,000港元(二零二一年三月三十一日：1,114,426,000港元)。

應付貿易賬款於結算日之賬齡分析如下：

	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元
0個月至6個月	45,559	1,113,692
7個月至12個月	25	192
12個月以上	463	542
	46,047	1,114,426

18 借貸

	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元
流動負債		
短期銀行貸款		
有抵押	–	303,325
無抵押	–	30,000
長期銀行貸款之即期部份		
有抵押	2,207,060	1,938,542
無抵押	1,247,434	1,946,080
	3,454,494	4,217,947
非流動負債		
長期銀行貸款		
有抵押	10,725,065	10,496,695
無抵押	3,979,854	2,520,437
	14,704,919	13,017,132
	18,159,413	17,235,079

18 借貸(續)

根據貸款協議所載預定還款日期計算及不計及任何按要求償還條款之影響，長期銀行貸款之到期情況如下：

	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元
須於一年內償還	3,454,494	3,884,622
須於一至兩年內償還	3,486,190	2,847,290
須於兩至五年內償還	11,218,729	10,169,842
	18,159,413	16,901,754
計入流動負債之即期部份	(3,454,494)	(3,884,622)
	14,704,919	13,017,132

短期及長期借貸之賬面值與其公平價值相若。

19 股本

每股面值0.01港元之股份	股份數目	金額 千港元
法定：		
於二零二一年三月三十一日及二零二一年九月三十日	400,000,000,000	4,000,000
已發行及繳足：		
於二零二一年三月三十一日及二零二一年九月三十日	1,319,782,288	13,197

中期財務資料附註

20 儲備

	股份溢價	資本贖回 儲備	繳入盈餘	購股權 儲備	物業重估 儲備	投資重估 儲備	對沖儲備	匯兌儲備	收益儲備	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二一年三月三十一日	2,175,239	44,190	2,782,836	5,217	24,891	(202,901)	(62,722)	11,653	16,929,369	21,707,772
以公平價值計入其他全面 收益之財務資產的 公平價值虧損淨額	-	-	-	-	-	(4,748,438)	-	-	-	(4,748,438)
現金流對沖										
- 公平價值虧損	-	-	-	-	-	-	(1,031)	-	-	(1,031)
- 衍生金融工具之遞延稅項	-	-	-	-	-	-	170	-	-	170
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	26,282	-	26,282
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	146,556	146,556
二零二一年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(39,593)	(39,593)
於二零二一年九月三十日	2,175,239	44,190	2,782,836	5,217	24,891	(4,951,339)	(63,583)	37,935	17,036,332	17,091,718

21 承擔

於結算日之承擔如下：

	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元
已訂約但未撥備 投資物業	-	2,315
物業、廠房及設備	58,328	30,640
	58,328	32,955

22 財務擔保

	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 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	3,037,586	2,888,976

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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 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	1,036	1,036
樓宇管理費開支	(2,213)	(1,762)
清潔開支	(3,137)	(3,209)

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(二零二零年：無)。

其他資料

根據上市規則第 13.22 條，於二零二一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	4,646,438	1,552,169
流動資產	25,001,226	10,248,655
流動負債	(7,606,885)	(3,302,807)
非流動負債	(10,828,078)	(3,596,953)
	11,212,701	4,901,064

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二零二一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。

根據上市規則第 13.51 (B) 條，自二零二一年七月一日起，管博明先生之董事袍金增至每年 350,000 港元、梁偉強先生及黃之強先生各自之董事袍金增至每年 550,000 港元、向潘海先生提供應課差餉值 8,424,000 港元之寓所及向潘洋先生提供 456,000 港元之年度房屋津貼。

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

於二零二一年九月三十日，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（60.61%），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	359,139,472	5,318,799	145,213,900 (附註)	509,672,171	60.61
	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：

1. 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。
2. 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。

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	於二零二一年四月一日及
	二零二一年九月三十日 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。

(b) 相聯法團 – 滙漢

董事	於二零二一年四月一日及
	二零二一年九月三十日 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。

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 – 泛海酒店

董事	於二零二一年四月一日及 二零二一年九月三十日 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。

(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(「票據」)中擁有權益。票據可按贖回價每份票據0.453港元贖回。詳情請參閱泛海酒店之年報。

除上文所披露者外，於二零二一年九月三十日，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，於二零二一年九月三十日，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。

本公司股份之好倉

股東	身份	所持股份 數目	總額	佔已發行股份 之百分比 (%)
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
滙漢實業有限公司 (「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. 及 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權益重疊。

除上文所披露者外，於二零二一年九月三十日，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條本公司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

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。於二零二一年九月三十日，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	於二零二一年四月一日及 二零二一年九月三十日 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」)。於二零二一年九月三十日，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	於二零二一年四月一日及 二零二一年九月三十日 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。於二零二一年九月三十日，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	於二零二一年四月一日及 二零二一年九月三十日 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、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」)不建議派發截至二零二一年九月三十日止六個月之中期股息(二零二零年：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標準守則

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二零二一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。

其他資料

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。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二零二一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，二零二一年十一月三十日

