



德祥地產集團有限公司

**ITC PROPERTIES GROUP LIMITED**

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
股份代號：199

# 2019-2020 中期報告

A faded, semi-transparent table of financial data is overlaid on the left side of the page. The table has two columns. The first column contains numerical values, and the second column contains values with change indicators in parentheses. The data is as follows:

52,394.02	(+7.30)
1,002.66	(+28.93)
16,696.00	(+1.20)
11,700.00	(+1.20)

# 目錄

- 2 公司資料
- 4 股東資訊
- 5 財務摘要
- 6 管理層討論及分析
- 12 補充資料
- 14 其他資料
- 20 簡明綜合財務報表審閱報告
- 21 簡明綜合損益表
- 22 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 23 簡明綜合財務狀況表
- 25 簡明綜合權益變動表
- 27 簡明綜合現金流量表
- 28 簡明綜合財務報表附註
- 60 釋義

## 董事會

### 執行董事



張漢傑先生  
(主席)

### 獨立非執行董事



石禮謙, GBS, JP  
(副主席)



陳佛恩先生  
(董事總經理)



陳耀麟先生



郭嘉立先生



張志傑先生  
(首席財務總監)



黃禮順先生



陳百祥先生

#### 董事委員會

##### 審核委員會

陳百祥先生(主席)  
石禮謙, GBS, JP  
郭嘉立先生

##### 薪酬委員會

陳百祥先生(主席)  
陳佛恩先生  
石禮謙, GBS, JP  
郭嘉立先生

##### 提名委員會

石禮謙, GBS, JP(主席)  
張漢傑先生  
郭嘉立先生  
陳百祥先生

##### 企業管治委員會

張漢傑先生(主席)  
張志傑先生  
郭嘉立先生

##### 投資委員會

張漢傑先生  
陳佛恩先生  
張志傑先生  
陳耀麟先生  
黃禮順先生

##### 公司秘書

黃少敏小姐

##### 法定代表

張漢傑先生(黃少敏小姐為替任人)  
張志傑先生(黃建文先生為替任人)

##### 法律顧問

康德明律師事務所(百慕達)  
姚黎李律師行(香港)  
張葉司徒陳律師事務所(香港)  
梁瀚民大律師(澳門)

##### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

##### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
東亞銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
大華銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
中國銀行(香港)有限公司

##### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

##### 香港主要營業地點

香港  
中環  
夏慤道12號  
美國銀行中心30樓

##### 主要股份登記及過戶處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

##### 香港股份登記及過戶分處

卓佳秘書商務有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

##### 網址

[www.itcproperties.com](http://www.itcproperties.com)

##### 股份代號

香港聯交所 199

## 財務日程表

公佈 2019-2020 年度之中期業績	2019 年 11 月 29 日
中期股息之除息日	2019 年 12 月 12 日
中期股息之暫停辦理過戶日期	2019 年 12 月 16 日至 17 日
中期股息之記錄日期	2019 年 12 月 17 日
中期股息之派付日期	於 2020 年 1 月 8 日或前後
公佈 2019-2020 年度之全年業績	2020 年 6 月

## 收取公司通訊之方式及語文版本

本中期報告之英文及中文印刷本已備妥，並以可供查索的格式載於本公司網站。

倘若股東及本公司之非登記股東：

- (i) 已選擇或被視為已同意於本公司網站閱覽本中期報告之電子版本；或
- (ii) 在收取或於本公司網站閱覽本中期報告時遇到困難，

彼等可以書面要求本公司或本公司於香港之股份登記分處（「股份登記分處」）卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓，免費索取印刷本。

倘若股東及本公司之非登記股東欲更改其已選擇之本公司所有日後發出的公司通訊的收取方式或語文版本，可隨時發出最少七天的書面通知，送交股份登記分處（地址如上）或電郵至 [itcproperties-ecom@hk.tricorglobal.com](mailto:itcproperties-ecom@hk.tricorglobal.com)，亦可填寫隨本中期報告附上之更改選擇表格並交回股份登記分處。

## 股東查詢

電郵： [info@itcproperties.com](mailto:info@itcproperties.com)

電話： (852) 2831 8138

傳真： (852) 2858 2697

截至9月30日止六個月

2019年

2018年

港幣百萬元

收益

根據綜合損益表	111	124
物業收入及酒店收益		
– 應佔聯營公司及合營公司	201	1,141
– 透過出售於一間合營公司之權益	167	–
	<u>479</u>	<u>1,265</u>
淨(虧損)溢利	<u>(521)</u>	<u>289</u>

港仙

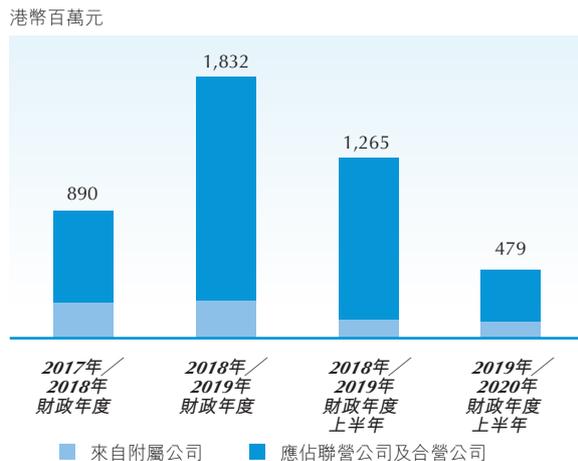
每股基本(虧損)盈利

(54) 31

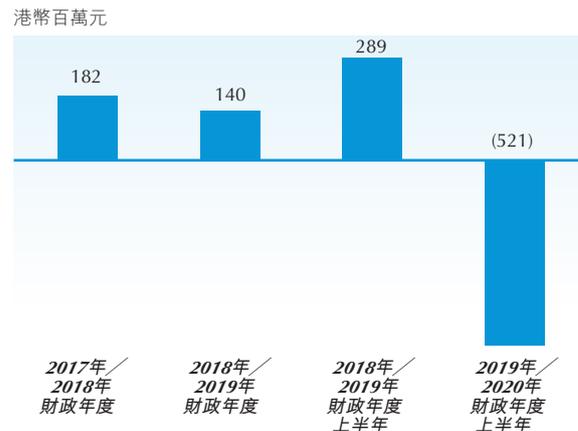
每股中期股息

3 10

收益



淨(虧損)溢利



資產總額



股東資金總額



## 業務回顧

由於香港局勢持續動盪，本地酒店業面對前所未有之艱辛挑戰。於本期間，本集團之收益減少10%至港幣110,800,000元，而毛利則下跌26%至港幣38,500,000元。當前經濟低迷亦打擊本地樓市，導致本集團及旗下一間合營公司所持香港物業之公平值下降。此外，本集團於本期間已就所持由凱華集團有限公司（「凱華」，其股份自2019年7月2日起已於聯交所暫停買賣）發行之港幣500,000,000元無抵押貸款票據（「凱華貸款票據」）及其應計未付利息確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）重大虧損撥備。因此，本集團於本期間錄得本公司擁有人應佔虧損淨額港幣520,600,000元（2018年9月30日：溢利港幣288,800,000元）。

董事會宣佈派發本期間之中期股息（「中期股息」）每股股份3港仙（2018年：每股股份10港仙）。中期股息將以現金派付。

## 物業

與上個財政年度同期錄得的分部溢利港幣433,200,000元相比，本期間錄得分部虧損港幣78,200,000元。

### 澳門

於本期間，本集團自發展澳門路環南岸之金峰南岸、金峰名匯及金峰名鑄之聯營公司分佔溢利為港幣30,700,000元（2018年9月30日：港幣513,500,000元）。

憑藉多年來向住客提供優質住宅單位而建立的良好市場信譽，第16至20座預售成績理想，並帶來收益超過港幣5,000,000,000元。第16至20座餘下之單位已於2019年11月底推出預售。

### 香港

250 Hennessy為一幢樓高31層之商業大廈，位於灣仔心臟地帶，臨軒尼詩道而立，當中設有25個車位。本集團將該物業若干樓層留作自用，而餘下樓層則作長期及短期出租用途。

半山寶珊道23號項目之地基及下層結構工程進度良好，而該多層超級豪宅之上層建築工程預計於2020年第一季展開。

深水埗海壇街205號重建項目已取名為海珀，此乃一項市區重建局項目，主要包含76個住宅單位連同一個商場平台，其上層結構工程預期於2019年底竣工，並將於未來數月推出銷售。

土瓜灣炮仗街41、43及45號項目屬重建項目，包括一幢低層設有零售商舖之住宅大樓，現正進行地基工程，預期新綜合大樓於2021年竣工，並計劃於2020年推出預售。

土瓜灣上鄉道21、23、25、27、29及31號地段目前計劃於完成收購餘下20%業權並符合城市規劃規定後進行住宅重建。

### 中國

達鏢國際中心為一幢集商場平台、辦公室及酒店於一身之綜合大樓，位於廣州市海珠區，鄰近昌崗地鐵站，交通方便。該物業之租賃率高，為本集團提供不俗的租金收入。

### 海外

#### 加拿大溫哥華

位於溫哥華市中心 Alberni Street 之住宅重建項目之土地改劃申請已獲得批准。拆卸工程預計於 2020 年展開，並於 2020 年底推出預售。

#### 英國倫敦

本集團現正申請重建一幢坐落於 Greycoat Place 一隅顯眼位置，樓高四層之辦公室大樓。該大樓擬重建為一座住宅兼商業大廈。

### 酒店及消閒

由於香港局勢持續動盪，珀麗尚品酒店及九龍珀麗酒店之入住率及平均房價急劇下跌，導致該分部所得收益減少至港幣 63,600,000 元 (2018 年 9 月 30 日：港幣 76,700,000 元)，並相應錄得分部虧損港幣 145,000,000 元 (2018 年 9 月 30 日：分部溢利港幣 23,300,000 元)，該虧損乃主要由於分佔本集團旗下一間合營公司所持九龍珀麗酒店之公平值減幅所致。海外酒店業務方面，溫哥華灣岸威斯汀酒店為本集團帶來穩定回報。

#### 十三第酒店

本集團於 2019 年 10 月 14 日訂立有條件買賣協議以代價港幣 300,000,000 元收購 Uni-Dragon Limited (「Uni-Dragon」) 之 20% 股權。Uni-Dragon 間接持有十三第酒店，而十三第酒店則為一間位於澳門路氹金光大道樓高 22 層之五星級豪華酒店，設有約 200 間套房以及餐廳、健身中心及宴會廳等其他設施。上述交易須待若干條件達成後方告完成。交易詳情已於本公司日期為 2019 年 10 月 16 日之公佈內披露。

#### 上海漕河涇萬麗酒店

於 2019 年 11 月 29 日，本集團收購上海漕河涇萬麗酒店 (「上海漕河涇萬麗酒店」) 9.5% 的實際權益，代價為港幣 146,400,000 元。根據有關買賣協議，本集團獲授予認購權，據此本集團有權以總代價港幣 100,000,000 元於 18 個月內收購上海漕河涇萬麗酒店額外 6.5% 的實際權益。上海漕河涇萬麗酒店位於中國上海徐匯區，其總建築面積約為 64,500 平方米，由地上面積約 39,200 平方米及兩層地下樓層面積約 25,300 平方米組成。該物業包括約 380 間客房及其他設施，例如餐廳、宴會廳、零售商店及停車場。

## 管理層討論及分析

於本報告日期，對本集團營運屬重大之本集團物業權益概列如下：

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔 建築面積 (平方呎)
<b>澳門</b>			
位於石排灣馬路之金峰南岸、金峰名匯及金峰名鑄	住宅／商業	35.5	619,053
<b>小計</b>			<b>619,053</b>
<b>香港</b>			
位於土瓜灣炮仗街41、43及45號之重建項目	住宅／商業	100	30,000
位於深水埗海壇街205號之海珀	住宅／商業	100	38,770
位於中環夏慤道12號美國銀行中心30樓之物業	辦公室	100	13,880
位於灣仔軒尼詩道250號之250 Hennessy	辦公室／車位	100	55,600
位於土瓜灣上鄉道21、23、25、27、29及31號之重建項目	住宅 <sup>(1)</sup>	72	23,535
位於半山寶珊道23號之重建項目	住宅	40	32,000
位於銅鑼灣摩頓臺7號之珀麗尚品酒店	酒店	100	31,000
位於大角咀大角咀道86號之九龍珀麗酒店	酒店	40	44,000
<b>小計</b>			<b>268,785</b>

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔 建築面積 (平方呎)
<b>中國</b>			
位於海南省三亞市崖州灣科技城之土地	酒店	100	886,000
位於廣州市海珠區江南大道南362號及 昌崗中路238號之達鏢國際中心之部分	商業／辦公室／ 酒店／車位	31.5	201,000
<b>小計</b>			<b>1,087,000</b>
<b>海外</b>			
位於英國倫敦 Greycoat Place 之 Townsend House	住宅／商業 <sup>(2)</sup>	90.1	23,900
位於加拿大英屬哥倫比亞省溫哥華 Bayshore Drive 1601 號之溫哥華灣岸威斯汀酒店	酒店／會議／ 配套用途	50	224,500
位於加拿大英屬哥倫比亞省溫哥華 Alberni Street 1444 號、 Broughton Street 711 號及 Nicola Street 740 號之重建項目	住宅／商業	28	181,000
<b>小計</b>			<b>429,400</b>
<b>總計</b>			<b>2,404,238</b>

附註：

(1) 該物業計劃於完成收購並符合城市規劃規定後進行住宅重建。

(2) 該物業計劃進行住宅及商業重建。

### 證券投資

本期間來自證券投資之分部虧損為港幣5,900,000元(2018年9月30日：港幣95,100,000元)，此乃由於市場價格下跌而產生之未變現虧損。

於2019年9月30日，本集團所持股權及基金投資總值為港幣171,800,000元，當中73%為以美元列值之非上市證券及基金，其餘27%則為以港幣列值之上市證券。

### 融資

本集團之利息收入為港幣36,900,000元(2018年9月30日：港幣38,600,000元)，而融資分部虧損則為港幣194,300,000元(2018年9月30日：分部溢利港幣53,200,000元)。分部虧損來自就本集團所持凱華貸款票據及其應計未付利息確認重大預期信貸虧損撥備港幣219,500,000元。於本期間結束後，本金金額港幣180,000,000元之凱華貸款票據(包括其應計之利息)以協定價值港幣96,400,000元用作為償付收購上海漕河涇萬麗酒店之部分代價。

於2019年9月30日，本集團其他應收貸款為港幣453,700,000元。

### 保華建業集團有限公司

本集團向南岸集團有限公司(「南岸」)收購保華建業集團有限公司45.8%權益尚待南岸達成若干條件方告完成，並預期於2020年3月31日或之前完成。

### 財務回顧

本集團持續採用審慎資金及財務政策於其整體業務營運上，並繼續以多項信貸額度結付其承擔項目及滿足本集團之營運資金需求。

於2019年9月30日，本集團之銀行借貸總額為港幣1,733,200,000元，而貸款票據則為港幣1,535,600,000元。於扣除銀行結餘及現金港幣848,600,000元後及與本集團股東資金港幣4,602,700,000元相比，本集團於2019年9月30日之淨資產負債比率為0.53(2019年3月31日：0.47)。所有銀行借貸均按浮動利率計息，而貸款票據則按固定利率計息。本集團將密切監察及管理利率波動風險，並會於適當情況下考慮使用對沖工具。

於2019年9月30日，本集團之尚未動用銀行信貸額度為港幣337,400,000元，該金額可用作物業施工所需資金及本集團營運資金。於本期間，已提取銀行借貸合共港幣570,500,000元，用以支付香港項目所需資金及本集團營運資金。本集團合共港幣101,200,000元之借貸將按照還款安排於下個財政年度到期償還，另外港幣1,632,000,000元之借貸因貸款人有權要求即時償還而已分類為流動負債。本集團將不斷密切監察其流動資金及營運資金需求，確保在有需要時作出適當融資安排。

就現金流量以外幣列值之海外附屬公司、聯營公司及其他投資而言，本集團致力就債務融資安排以適當水平之相同貨幣借貸進行自然對沖。因此，本集團之借貸及由本集團作出擔保之合營公司及一間聯營公司借貸均以港幣、美元、加幣及英鎊列值。於本期間錄得未變現匯兌虧損為港幣29,400,000元，並以其他全面開支形式扣除，此乃主要由於人民幣貶值，導致在換算中國業務時出現匯兌差異。本集團大部分現金及現金等值項目均以港幣列值，而本集團其他資產及負債則以港幣、人民幣、澳門幣、英鎊、美元及加幣列值。本集團並無使用任何對沖工具，惟將密切監察外匯風險。

於本期間，本公司註銷了合共9,455,000股購回股份，令每股資產淨值及每股盈利增加。此外，本集團已購回及註銷由本公司全資附屬公司Treasure Generator Limited發行並由本公司提供擔保之2021年到期4.75%擔保票據項下之一筆本金金額為1,800,000美元的擔保票據。因此，擔保票據之本金總額下降至198,200,000美元。董事認為購回股份及擔保票據均符合本公司及股東整體利益。

### 資產抵押

於2019年9月30日，銀行向本集團授出之一般信貸額度乃以本集團為數港幣818,000,000元之投資物業、港幣788,800,000元之物業存貨、港幣895,600,000元之物業、機械及設備以及港幣90,300,000元之債權投資作抵押。

### 或然負債

於2019年9月30日，本集團按個別基準(i)就本集團分別擁有50%、50%、40%及28%權益之四間合營公司所獲授銀行融資之未償還金額(按本集團應佔權益)港幣533,100,000元(2019年3月31日：港幣352,700,000元)、港幣57,800,000元(2019年3月31日：港幣57,800,000元)、港幣307,200,000元(2019年3月31日：港幣320,000,000元)及港幣142,500,000元(2019年3月31日：港幣139,900,000元)提供公司擔保最高港幣533,100,000元(2019年3月31日：港幣365,400,000元)、港幣58,000,000元(2019年3月31日：港幣58,000,000元)、港幣307,200,000元(2019年3月31日：港幣320,000,000元)及港幣232,200,000元(2019年3月31日：港幣230,400,000元)；及(ii)就本集團擁有40%權益之一間聯營公司所獲授銀行融資之未償還金額(按本集團應佔權益)港幣359,700,000元(2019年3月31日：港幣354,800,000元)提供公司擔保最高港幣565,700,000元(2019年3月31日：港幣565,700,000元)。

### 展望

中美貿易戰及英國脫歐帶來的緊張氣氛為環球經濟局勢增添不明朗因素。香港局勢持續動盪，嚴重打擊本地經濟，其中酒店業及旅遊相關業務首當其衝，陷入嚴重低迷狀態。儘管如此，本集團對履行其使命及迎接未來挑戰仍然充滿信心。本集團將專注於金峰名匯及金峰名鑄餘下各座之預售工作、海珀單位之銷售工作，以及寶珊道及炮仗街之重建項目，以鞏固未來數年之收益。除將業務進一步擴展至中國、澳門、加拿大及英國外，本集團將傾力發展手頭項目，同時繼續改善盈利及提升股東價值，並於合適機遇出現時精挑細選，審慎添補本集團投資組合。

### 僱員人數及薪酬政策

於2019年9月30日，本集團之僱員總人數為309名(2019年3月31日：318名)。本集團按員工之資歷及經驗、工作性質及表現以及市場薪酬情況釐定薪酬待遇。其他僱員福利包括醫療計劃、保險、購股權及退休計劃。

### 已發行股份之變動

於本期間內，本公司(i)根據以股代息計劃就截至2019年3月31日止年度之第二次中期股息發行合共430,061股新股份；及(ii)註銷合共9,455,000股購回之股份。於2019年9月30日，本公司之已發行股份為966,262,004股。

### 凱華貸款票據

於2016年11月，本集團認購凱華所發行本金金額為港幣500,000,000元之凱華貸款票據，按年利率9.5%計息，自2016年11月28日起每三個月支付一次。凱華貸款票據於2019年11月27日（「到期日」）到期。

自2018年2月起，凱華一直無法按時於預定還款日期支付到期利息。此外，與截至2017年3月31日止財政年度錄得溢利港幣1,222,200,000元相比，凱華於截至2017年9月30日止六個月及截至2018年3月31日止財政年度分別錄得虧損港幣140,200,000元及港幣497,800,000元。由於凱華持續延遲支付凱華貸款票據之利息，加上凱華之財務表現每況愈下，本集團就凱華貸款票據之信貸風險首次出現重大不利變動。因此，本公司於2018年4月1日就凱華貸款票據及相關應計利息（統稱「凱華餘款」）確認預期信貸虧損減值撥備（「預期信貸虧損撥備」）港幣97,300,000元。再者，根據本集團按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）第9號（2014年）進行之內部信貸風險等級評估（「信貸風險評估」），於2018年4月1日，凱華餘款被評定為「可疑」，故須應用「永久預期信貸虧損 – 無信貸減值」，並相應得出約19%的虧損率。

截至2019年3月31日止年度，凱華繼續悉數支付凱華貸款票據全部應計利息，但付款時間遲於預定還款日期。就此而言，本集團於2019年3月31日就凱華貸款票據之信貸風險被評定為與其於2018年3月31日之信貸風險相若，故於截至2019年3月31日止年度並無進一步計提預期信貸虧損撥備。根據信貸風險評估，於2019年3月31日，凱華餘款維持為「可疑」及「永久預期信貸虧損 – 無信貸減值」，故繼續應用約19%的虧損率。

自2019年4月1日起至本中期報告日期止，發生以下與凱華有關之額外不可預計事件，對本集團於本期間之中期業績造成不利影響：

- (i) 凱華未有(a)於2019年5月27日、2019年8月27日及到期日支付到期凱華貸款票據之利息；及(b)於到期日支付凱華貸款票據之本金；
- (ii) 凱華未有公佈其截至2019年3月31日止財政年度之年度業績；
- (iii) 凱華股份自2019年7月2日起於聯交所暫停買賣；及
- (iv) 誠如凱華日期為2019年11月27日之公佈所披露，凱華接獲其債權人提出之清盤呈請（「凱華清盤呈請」）。

因此，根據本集團之會計政策，由於上述事件顯示，與2018年4月1日及2019年3月31日之「無信貸減值」相比，凱華餘款於2019年9月30日出現「信貸減值」，因此本期間就凱華餘款額外計提預期信貸虧損撥備港幣219,500,000元。於2019年9月30日進行信貸風險評估後，得出結論為凱華違約之可能性大大增加，且凱華餘款已進一步降級至「虧損」及「永久預期信貸虧損 – 信貸減值」類別。就此而言，經計及相關回收率後得出虧損率約為60%（「內部評估」），相比2019年3月31日則為約19%。

為評估內部評估是否合理，本集團已委聘獨立專業估值師進行額外分析，並根據香港財務報告準則第9號（2014年）採納其獨立挑選參數（具有與凱華相若信貸評級），重新評估凱華貸款票據之預期信貸虧損撥備（「外部評估」）。外部評估顯示，平均虧損率約為50%。由於內部評估與外部評估的預期信貸虧損撥備差異不大，以及考慮到受中美貿易戰、英國脫歐及香港局勢動盪打擊下本地經濟所面對之不明朗因素，本公司認為，採納內部評估計提預期信貸虧損撥備屬公平合理。

本集團於認購凱華貸款票據時無法預料出現上述事件。

鑒於凱華清盤呈請待決，本公司認為，向凱華採取進一步強制行動可能不符合成本效益。本公司現正就以下事項尋求法律意見：(i) 是否採取任何跟進行動，包括但不限於向凱華提呈另一份清盤呈請或參與針對凱華之凱華清盤呈請；及(ii) 有關行動會否取得成果。本公司將根據上市規則之要求於適當時候作出合適公佈。

## 中期股息

董事會宣佈向於2019年12月17日(星期二)營業時間結束時名列本公司股東名冊(「股東名冊」)之股東，派發本期間之中期股息每股股份3港仙。中期股息將於2020年1月8日(星期三)或前後以現金派付予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東獲發中期股息之權利，本公司將由2019年12月16日(星期一)至2019年12月17日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，於此期間將不會登記任何股份之轉讓。股份交易將由2019年12月12日(星期四)起除息。為符合資格獲發中期股息，股東須於2019年12月13日(星期五)下午4時30分前將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司於香港之股份登記及過戶分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，以辦理登記手續。

## 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2019年9月30日，董事及本公司最高行政人員及／或彼等各自之緊密聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條載於本公司須存置之登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### (i) 本公司

董事姓名	所持股份數目	所持相關 股份數目 (附註2)	總計	百分比 (附註3)
張漢傑先生(「張漢傑先生」)	48,800,000	7,000,000	55,800,000	5.77%
陳佛恩先生(「陳佛恩先生」)	3,390,594	3,500,000	6,890,594	0.71%
張志傑先生(「張志傑先生」)	2,850,000	2,000,000	4,850,000	0.50%
陳耀麟先生(「陳耀麟先生」)	3,959,582	1,500,000	5,459,582	0.56%
黃禮順先生(「黃禮順先生」)	230,000	1,500,000	1,730,000	0.17%
石禮謙，GBS, JP(「石禮謙先生」)	304,477	500,000	804,477	0.08%
郭嘉立先生(「郭嘉立先生」)	623,453	300,000	923,453	0.09%
陳百祥先生(「陳百祥先生」)	—	300,000	300,000	0.03%

## (II) 本公司之相聯法團

張漢傑先生於本公司全資附屬公司Treasure Generator Limited所發行及由本公司作擔保並於2021年到期的本金總額198,200,000美元之4.75%的擔保票據中持有本金金額2,300,000美元的個人權益。

附註：

1. 董事為持有上文所披露股份、相關股份及／或債券之個人權益之實益擁有人，並全部該等權益均為好倉。
2. 此乃本公司於2018年4月4日授出之購股權（被視為以實物交收之非上市股本衍生工具）。購股權之詳情於下文「購股權計劃」一節內披露。
3. 此乃代表佔於2019年9月30日已發行股份總數之概約百分比。

除上文所披露者外，於2019年9月30日，董事或本公司最高行政人員及／或彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券中，擁有任何(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條載於本公司須存置之登記冊之權益或淡倉；或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 購股權計劃

購股權計劃已獲股東根據於2012年8月17日通過之普通決議案批准及採納。購股權計劃之主要目的為挽留、獎勵、激勵及給予合資格人士回報。購股權計劃自2012年8月17日起至2022年8月16日止10年期間內有效及生效。

於2013年10月17日，本公司根據購股權計劃授出首批合共20,800,000份購股權，行使期由2014年10月17日至2017年10月16日。所有未獲行使之購股權已於2017年10月17日失效。

於2018年4月4日，本公司授出第二批合共27,020,000份購股權，每份購股權之行使價為港幣2.57元。根據購股權計劃，購股權可於2019年4月4日至2022年4月3日期間行使，惟其中最多50%之購股權僅可於2019年4月4日至2020年4月3日（包括首尾兩日）止之第二年期間行使，而餘下尚未行使之購股權則可於2020年4月4日至2022年4月3日（包括首尾兩日）期間行使。上述購股權於本期間之變動如下：

參與者 類別及姓名	購股權數目				於2019年 9月30日 尚未行使
	於2019年 4月1日 尚未行使	本期間內 授出	本期間內 行使	本期間內 註銷／失效	
<b>董事</b>					
張漢傑先生	7,000,000	—	—	—	7,000,000
陳佛恩先生	3,500,000	—	—	—	3,500,000
張志傑先生	2,000,000	—	—	—	2,000,000
陳耀麟先生(附註)	1,500,000	—	—	—	1,500,000
黃禮順先生	1,500,000	—	—	—	1,500,000
石禮謙先生	500,000	—	—	—	500,000
郭嘉立先生	300,000	—	—	—	300,000
陳百祥先生	300,000	—	—	—	300,000
<b>小計</b>	<b>16,600,000</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>16,600,000</b>
<b>僱員</b>	6,880,000	—	—	(120,000)	6,760,000
<b>其他參與者</b>	3,300,000	—	—	—	3,300,000
<b>總計</b>	<b>26,780,000</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(120,000)</b>	<b>26,660,000</b>

附註：陳耀麟先生亦為主要股東之聯繫人(定義見上市規則)。

除上文所披露者外，於本期間內概無購股權在購股權計劃下授出、行使、註銷或失效。

### 主要股東及其他人士之權益

於2019年9月30日，據董事或本公司最高行政人員所知，主要股東或其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有，並已根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，以及記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益及淡倉如下：

姓名／名稱	權益性質	身份	所持股份數目	百分比 (附註2)
<b>(I) 主要股東</b>				
陳國強博士(「陳國強博士」)	個人權益	實益擁有人	191,588,814	19.83%
	公司權益	受控制法團權益	76,186,279	7.88%
	家族權益	配偶權益	<u>248,031,919</u>	<u>25.67%</u>
			515,807,012 (附註3)	53.38%
伍婉蘭女士(「伍婉蘭女士」)	公司權益	受控制法團權益	248,031,919	25.67%
	家族權益	配偶權益	<u>267,775,093</u>	<u>27.71%</u>
			515,807,012 (附註4)	53.38%
Record High Enterprises Limited (「Record High」)	公司權益	受控制法團權益	248,031,919 (附註4)	25.67%
達穎控股有限公司(「達穎」)	個人權益	實益擁有人	248,031,919 (附註4)	25.67%
<b>(II) 其他人士</b>				
德祥集團有限公司(「德祥集團」)	公司權益	受控制法團權益	76,186,279 (附註3)	7.88%
Galaxyway Investments Limited (「Galaxyway」)	個人權益	實益擁有人	76,186,279 (附註3)	7.88%

附註：

1. 上文所披露於股份之所有權益均為好倉。此外，概無相關股份由上述主要股東和其他人士持有。
2. 此乃代表佔於2019年9月30日已發行股份總數之概約百分比。
3. Galaxyway擁有76,186,279股股份，並為德祥集團之全資附屬公司，而德祥集團則由陳國強博士全資擁有。故此，就證券及期貨條例第XV部而言，德祥集團及陳國強博士被視為於Galaxyway所擁有之76,186,279股股份中擁有權益。

此外，就證券及期貨條例第XV部而言，陳國強博士作為伍婉蘭女士之配偶而被視為於達穎所擁有之248,031,919股股份（載於下文附註4）中擁有權益。再者，陳國強博士為191,588,814股股份之實益擁有人。

因此，就證券及期貨條例第XV部而言，陳國強博士於合共515,807,012股股份中擁有及被視為擁有權益。

4. 達穎擁有248,031,919股股份，並為Record High之全資附屬公司，而Record High則由伍婉蘭女士全資擁有。故此，就證券及期貨條例第XV部而言，Record High及伍婉蘭女士被視為於達穎所擁有之248,031,919股股份中擁有權益。

此外，就證券及期貨條例第XV部而言，伍婉蘭女士作為陳國強博士之配偶而被視為於Galaxyway所擁有之76,186,279股股份及陳國強博士實益擁有之191,588,814股股份中擁有權益。

因此，就證券及期貨條例第XV部而言，伍婉蘭女士被視為於合共515,807,012股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2019年9月30日，本公司並無獲悉任何其他於股份或相關股份中已根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露或已記錄於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。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期間內，本公司於聯交所購回合共9,455,000股股份，總代價（未計開支）為港幣16,985,520元。所有已購回之股份均已獲註銷。

除上文所披露者外，於本期間內本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 中期業績之審閱

本期間的中期業績乃未經審核，惟已由本公司核數師按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。而且，本公司審核委員會與管理層及本公司核數師已審閱本集團採納之會計原則及慣例，並討論核數、財務申報程序及內部監控事宜，包括審閱本期間之中期業績。

### 遵守企業管治守則

本公司致力維持高水平企業管治常規及程序，並遵守法定及監管規定，務求為股東帶來最大回報及利益，同時提高對持份者之透明度及問責性。

於本期間，本公司一直遵守企業管治守則之所有守則條文及應用當中所載之原則。

### 遵守標準守則

本公司已採納標準守則作為董事進行本公司證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事確認彼等於本期間內一直遵守標準守則所載之規定標準。

### 董事資料變動

自本公司最新刊發之2018–2019年年報起至本報告書日期止，張漢傑先生、陳佛恩先生、張志傑先生及黃禮順先生各自於本集團若干成員公司所擔任的董事職務上有所變動。

除上文所披露者外，董事資料概無其他變動須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露。

代表董事會

主席  
張漢傑

香港，2019年11月29日

# Deloitte.

# 德勤

致德祥地產集團有限公司董事會  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 引言

我們已審閱列載於第 21 頁至第 59 頁德祥地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之簡明綜合財務報表，其包括於 2019 年 9 月 30 日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益表、損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及若干附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定必須遵照其相關條文及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」(「香港會計準則第 34 號」)就中期財務資料編製報告書。貴公司董事須負責根據香港會計準則第 34 號編製及列報該等簡明綜合財務報表。我們之責任是根據我們之審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照我們雙方所協定之應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們之報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書之內容向任何其他人士負責或承擔法律責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第 2410 號「實體獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱。該等簡明綜合財務報表審閱工作主要包括向負責財務及會計事項之人員詢問，並進行分析及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核之範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現之所有重大事項。因此，我們不會發表任何審核意見。

## 結論

根據我們之審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信本簡明綜合財務報表在所有重大方面沒有按照香港會計準則第 34 號之規定編製。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港

2019 年 11 月 29 日

# 簡明綜合損益表

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

	附註	截至 9 月 30 日止六個月	
		2019 年 港幣千元 (未經審核)	2018 年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	<b>110,809</b>	123,544
酒店業務收入		<b>63,636</b>	76,727
物業收入		<b>10,264</b>	8,265
		<b>73,900</b>	84,992
酒店業務收入及物業收入之直接成本		<b>(35,356)</b>	(32,625)
酒店業務收入及物業收入之毛利		<b>38,544</b>	52,367
貸款融資利息收益		<b>36,909</b>	38,552
金融工具公平值虧損淨額	4	<b>(4,466)</b>	(94,480)
其他收入、溢利及虧損		<b>33,774</b>	34,219
減值虧損(撥備)回撥淨額	23	<b>(232,817)</b>	10,599
出售合營公司之收益	12	<b>40,574</b>	–
投資物業公平值(減少)增加	10	<b>(107,063)</b>	4,991
行政及其他費用		<b>(156,966)</b>	(155,156)
財務費用	5	<b>(66,984)</b>	(60,964)
應佔聯營公司業績		<b>23,236</b>	509,643
應佔合營公司業績		<b>(125,585)</b>	(50,267)
除稅前(虧損)溢利		<b>(520,844)</b>	289,504
稅項	6	<b>–</b>	(897)
本期間(虧損)溢利	7	<b>(520,844)</b>	288,607
下列人士應佔本期間(虧損)溢利：			
本公司擁有人		<b>(520,562)</b>	288,750
非控股權益		<b>(282)</b>	(143)
		<b>(520,844)</b>	288,607
每股(虧損)盈利	9		
— 基本(港幣)		<b>(0.54)</b>	0.31
— 攤薄(港幣)		<b>(0.54)</b>	0.31

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

	截至 9 月 30 日止六個月	
	2019 年 港幣千元 (未經審核)	2018 年 港幣千元 (未經審核)
本期間(虧損)溢利	<b>(520,844)</b>	288,607
<b>其他全面(開支)收益</b>		
<b>不會重新分類至損益之項目：</b>		
指定為按公平值列賬及計入其他全面收益 (「按公平值列賬及計入其他全面收益」) 之金融資產之公平值變動虧損	<b>(25,324)</b>	(8,609)
<b>其後可能會重新分類至損益之項目：</b>		
出售合營公司時就損益內換算儲備之重新分類調整	<b>(709)</b>	–
換算海外業務之匯兌差異	<b>(29,431)</b>	(48,760)
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	<b>(18,325)</b>	2,845
本期間其他全面開支	<b>(73,789)</b>	(54,524)
本期間全面(開支)收益總額	<b>(594,633)</b>	234,083
<b>下列人士應佔本期間全面(開支)收益總額：</b>		
本公司擁有人	<b>(593,952)</b>	234,816
非控股權益	<b>(681)</b>	(733)
	<b>(594,633)</b>	234,083

# 簡明綜合財務狀況表

於2019年9月30日

	附註	2019年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2019年 3月31日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、機械及設備		<b>942,310</b>	922,544
投資物業	10	<b>818,000</b>	922,000
股權及基金投資	11	<b>44,760</b>	70,093
於合營公司之權益	12	<b>785,182</b>	1,179,333
應收合營公司款項	12	<b>484,871</b>	558,067
於聯營公司之權益	13	<b>2,152,673</b>	2,132,226
應收一間聯營公司款項	13	<b>24,686</b>	16,686
其他應收貸款	14	<b>73,321</b>	168,630
收購一間聯營公司之已付按金	13	<b>159,000</b>	159,000
其他非流動資產		<b>182,252</b>	173,252
		<b>5,667,055</b>	6,301,831
<b>流動資產</b>			
存貨—餐飲及一般商品		<b>843</b>	744
收購租賃土地之已付按金		<b>337,426</b>	354,997
物業存貨	15	<b>1,246,346</b>	1,110,937
其他應收貸款	14	<b>380,356</b>	584,929
應收賬款、按金及預付款項	16	<b>213,389</b>	169,735
股權及基金投資	11	<b>127,051</b>	121,816
債權投資	17	<b>90,303</b>	—
銀行結餘及現金		<b>848,618</b>	526,187
		<b>3,244,332</b>	2,869,345
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應計開支	18	<b>205,074</b>	193,770
應付一間聯營公司款項	13	<b>586,405</b>	408,128
應繳稅項		<b>201,424</b>	202,992
租賃負債		<b>43,445</b>	—
融資租賃承擔		—	130
銀行借貸	19	<b>1,733,249</b>	1,479,545
		<b>2,769,597</b>	2,284,565
<b>流動資產淨值</b>		<b>474,735</b>	584,780
<b>總資產減流動負債</b>		<b>6,141,790</b>	6,886,611

# 簡明綜合財務狀況表

於2019年9月30日

	附註	2019年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2019年 3月31日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
貸款票據	20	<b>1,535,586</b>	1,547,059
租賃負債		<b>1,242</b>	–
融資租賃承擔		–	438
		<b>1,536,828</b>	1,547,497
		<b>4,604,962</b>	5,339,114
<b>股本及儲備</b>			
股本	21	<b>9,663</b>	9,753
儲備		<b>4,592,990</b>	5,326,371
本公司擁有人應佔權益		<b>4,602,653</b>	5,336,124
非控股權益		<b>2,309</b>	2,990
		<b>4,604,962</b>	5,339,114

# 簡明綜合權益變動表

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

	本公司擁有人應佔部分											非控股 權益	總計
	股本	股份溢價	撥入盈餘	股本贖回 儲備	以股份形式 支付儲備	投資重估 儲備	特別儲備	換算儲備	保留溢利	小計	總計		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元			
	(附註)												
於 2018 年 4 月 1 日 (經審核)	9,377	3,313,021	113,020	9,185	-	(219,664)	(8,908)	18,630	2,176,521	5,411,182	4,253	5,415,435	
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	288,750	288,750	(143)	288,607	
指定為按公平值列賬及計入其他全面收益 之金融資產之公平值變動虧損	-	-	-	-	-	(8,609)	-	-	-	(8,609)	-	(8,609)	
換算海外業務之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	(48,170)	-	(48,170)	(590)	(48,760)	
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	-	-	-	-	-	-	-	2,845	-	2,845	-	2,845	
本期間全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	(8,609)	-	(45,325)	288,750	234,816	(733)	234,083	
確認以股權結算以股份形式 支付款項(附註 22)	-	-	-	-	1,598	-	-	-	-	1,598	-	1,598	
非控股權益資本注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,036	22,036	
就 2018 年第二次中期股息根據 以股代息計劃發行股份	343	76,719	-	-	-	-	-	-	-	77,062	-	77,062	
確認作分派之股息(附註 8)	-	-	-	-	-	-	-	-	(112,526)	(112,526)	-	(112,526)	
於 2018 年 9 月 30 日 (未經審核)	9,720	3,389,740	113,020	9,185	1,598	(228,273)	(8,908)	(26,695)	2,352,745	5,612,132	25,556	5,637,688	

# 簡明綜合權益變動表

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

	本公司擁有人應佔部分											非控股 權益	總計 港幣千元
	股本	股份溢價	撥入盈餘	股本贖回 儲備	以股份形式 支付儲備	投資重估 儲備	特別儲備	換算儲備	保留溢利	小計	非控股 權益		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
於 2019 年 3 月 31 日 (經審核)	9,753	3,396,385	113,020	9,185	3,184	(260,992)	(8,908)	(32,877)	2,107,374	5,336,124	2,990	5,339,114	
調整(附註2)	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,559)	(7,559)	-	(7,559)	
於 2019 年 4 月 1 日 (經重列)	9,753	3,396,385	113,020	9,185	3,184	(260,992)	(8,908)	(32,877)	2,099,815	5,328,565	2,990	5,331,555	
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(520,562)	(520,562)	(282)	(520,844)	
指定為按公平值列賬及計入其他全面收益 之金融資產之公平值變動虧損	-	-	-	-	-	(25,324)	-	-	-	(25,324)	-	(25,324)	
出售合營公司時就損益內換算儲備 之重新分類調整	-	-	-	-	-	-	-	(709)	-	(709)	-	(709)	
換算海外業務之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	(29,032)	-	(29,032)	(399)	(29,431)	
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	-	-	-	-	-	-	-	(18,325)	-	(18,325)	-	(18,325)	
本期間全面開支總額	-	-	-	-	-	(25,324)	-	(48,066)	(520,562)	(593,952)	(681)	(594,633)	
確認以股權結算以股份形式 支付款項(附註22)	-	-	-	-	494	-	-	-	-	494	-	494	
贖回股本	(95)	(16,935)	-	95	-	-	-	-	(95)	(17,030)	-	(17,030)	
就 2019 年第二次中期股息根據 以股代息計劃發行股份	5	679	-	-	-	-	-	-	-	684	-	684	
確認作分派之股息(附註8)	-	-	-	-	-	-	-	-	(116,108)	(116,108)	-	(116,108)	
於 2019 年 9 月 30 日 (未經審核)	9,663	3,380,129	113,020	9,280	3,678	(286,316)	(8,908)	(80,943)	1,463,050	4,602,653	2,309	4,604,962	

附註：本集團之特別儲備為本公司根據於 1994 年集團重組所收購附屬公司之股本面值與本公司發行作為代價之股本面值兩者間之差額。

# 簡明綜合現金流量表

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

	附註	截至 9 月 30 日止六個月	
		2019 年 港幣千元 (未經審核)	2018 年 港幣千元 (未經審核)
經營業務所耗現金淨額		<b>(260,403)</b>	(217,317)
投資業務所得現金淨額			
出售合營公司所得款項	12	<b>215,414</b>	–
一間合營公司退還資本	12	<b>176,340</b>	–
已收利息		<b>3,512</b>	13,968
墊款予合營公司		<b>(31,636)</b>	(188,234)
已付訂金／誠意金		<b>(25,000)</b>	(35,000)
墊款予聯營公司		<b>(8,000)</b>	(9,107)
添置投資物業		<b>(3,063)</b>	(16,288)
購買物業、機械及設備		<b>(1,315)</b>	(10,957)
於合營公司之投資		<b>(977)</b>	(2,310)
收購一間附屬公司		<b>(66)</b>	–
合營公司還款		–	275,355
已收合營公司之股息		–	48,800
購買其他非流動資產		–	(461)
		<b>325,209</b>	75,766
融資業務所得現金淨額			
新增銀行借貸		<b>570,546</b>	653,016
來自一間聯營公司之墊款		<b>178,277</b>	532,052
來自非控股權益之墊款		<b>26,651</b>	–
償還銀行及其他借貸		<b>(310,659)</b>	(685,107)
已付股息		<b>(115,424)</b>	(35,464)
償還租賃負債		<b>(43,216)</b>	–
購回股份		<b>(17,030)</b>	–
回購貸款票據	20	<b>(12,488)</b>	–
非控股權益資本注資		–	22,036
其他融資現金流量		–	(67)
		<b>276,657</b>	486,466
現金及現金等值項目增加淨額		<b>341,463</b>	344,915
於期初之現金及現金等值項目		<b>526,187</b>	608,334
匯率變動之影響		<b>(19,032)</b>	(18,441)
於期末之現金及現金等值項目，指銀行結餘及現金		<b>848,618</b>	934,808

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

## 1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會(「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」及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄 16 之適用披露規定編製。

## 2. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具按公平值計量外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

除因應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂產生之會計政策變動外，此等截至 2019 年 9 月 30 日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至 2019 年 3 月 31 日止年度之年度財務報表所依循者相同。

### 應用新訂香港財務報告準則及其修訂

於本中期期間，本集團就編製簡明綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會頒佈，並於 2019 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間強制生效之新訂香港財務報告準則及其修訂：

香港財務報告準則第 16 號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 23 號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第 9 號之修訂	具有負補償之提前還款特性
香港會計準則第 19 號之修訂	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第 28 號之修訂	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則 2015 年至 2017 年週期之年度改進

除下述者外，於本期間應用新訂香港財務報告準則及其修訂對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及業績及／或此等簡明綜合財務報表所披露資料並無重大影響。

### 2.1 應用香港財務報告準則第 16 號租賃產生之影響及會計政策變動

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

#### 2.1.1 應用香港財務報告準則第 16 號導致之會計政策主要變動

本集團根據香港財務報告準則第 16 號之過渡條文應用以下會計政策。

#### 租賃之定義

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

就首次應用當日或之後訂立或修訂之合約而言，本集團會於開始或修訂日期根據香港財務報告準則第 16 號項下之定義評估合約是否為租賃或包含租賃。除非合約所載條款及條件其後有變，否則有關合約不予重新評估。

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.1 應用香港財務報告準則第 16 號租賃產生之影響及會計政策變動(續)

#### 2.1.1 應用香港財務報告準則第 16 號導致之會計政策主要變動(續)

##### 作為承租人

##### 將代價分配至合約組成部分

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

##### 短期租賃

本集團對自開始日期起計租期為 12 個月或以下並且不包括購買選擇權之寫字樓租賃，應用短期租賃確認豁免。短期租賃之租賃付款於租期內按直線法確認為費用。

##### 使用權資產

除短期租賃外，本集團於租賃開始日期(即有關資產可供使用之日期)確認使用權資產。除分類為投資物業及按公平值計量者外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並按租賃負債之任何重新計量調整。

使用權資產成本包括：

- 租賃負債之初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生之任何初始直接成本；及
- 本集團因拆除及拆遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃之條款及條件所規定狀況而產生之估計成本。

倘本集團合理確定將於租期結束時取得相關租賃資產之所有權，則使用權資產於開始日期至使用期內折舊。否則，使用權資產於估計使用期或租期(以較短者為準)按直線法折舊。

本集團將不符合投資物業定義之使用權資產於「物業、機械及設備」(即將呈列相應有關資產(倘擁有)之同一項目內)呈列。符合投資物業定義之使用權資產於「投資物業」呈列。

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

## 2. 主要會計政策 (續)

### 2.1 應用香港財務報告準則第 16 號租賃產生之影響及會計政策變動 (續)

#### 2.1.1 應用香港財務報告準則第 16 號導致之會計政策主要變動 (續)

##### 作為承租人 (續)

##### 租賃土地及樓宇

就同時包含租賃土地及樓宇元素之物業權益作出付款時，倘有關款項未能於租賃土地與樓宇元素之間可靠分配，則整項物業呈列為本集團之物業、機械及設備，惟分類及入賬列作投資物業者除外。

##### 可退回租賃按金

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

##### 租賃負債

於租賃開始日期，本集團按當日未付租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含之利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期之增額借貸利率計算。

租賃款項包括：

- 固定付款 (包括實質固定付款) 減任何應收租賃優惠；
- 視乎指數或利率而定之可變租賃款項；
- 本集團預期根據剩餘價值擔保應付之金額；
- 本集團合理地確定將予行使購買選擇權之行使價；及
- 倘租期反映本集團會行使選擇權終止租賃，則計入終止租賃之罰款。

於開始日期後，租賃負債就利息增長及租賃付款作出調整。

本集團於租期有所改變或行使購買選擇權之評估出現變化時重新計量租賃負債 (並對相關使用權資產作出相應調整)，於該情況下，相關租賃負債透過使用重估日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃款項而重新計量。

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.1 應用香港財務報告準則第 16 號租賃產生之影響及會計政策變動(續)

#### 2.1.1 應用香港財務報告準則第 16 號導致之會計政策主要變動(續)

##### 作為承租人(續)

##### 租賃修訂

倘有關修訂透過增加使用一項或多項相關資產之權利而擴大租賃範圍，則本集團將租賃修訂以一項單獨租賃入賬。

針對未有入賬列作一項單獨租賃之租賃修訂，本集團透過使用修訂生效日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃款項而基於經修訂租賃之租期重新計量租賃負債。

##### 稅項

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易之遞延稅項而言，本集團首先釐定使用權資產或租賃負債是否享有稅項減免。

就稅項扣減歸屬於租賃負債之租賃交易而言，本集團將香港會計準則第 12 號所得稅規定分別應用於使用權資產及租賃負債。由於應用初始確認豁免，故與使用權資產及租賃負債相關之暫時差額不會於初始確認時及租期內確認。

##### 作為出租人

##### 將代價分配至合約組成部分

本集團自 2019 年 4 月 1 日起應用香港財務報告準則第 15 號客戶合約收益，將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分基於其相對獨立價格與租賃組成部分分開。

##### 可退回租賃按金

已收可退回租賃按金根據香港財務報告準則第 9 號入賬，初步按公平值計量。初始確認時對公平值作出之調整被視為承租人之額外租賃款項。

##### 租賃修訂

本集團將經營租賃修訂入賬列作自修訂生效日期起生效之新租賃，並將與原租賃相關之任何預付或應計租賃款項視為新租賃之租賃款項一部分。

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

## 2. 主要會計政策 (續)

### 2.1 應用香港財務報告準則第 16 號租賃產生之影響及會計政策變動 (續)

#### 2.1.2 過渡及首次應用香港財務報告準則第 16 號產生之影響摘要

##### 租賃之定義

本集團選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第 17 號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 4 號釐定安排是否包含租賃識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第 16 號，而並無對先前未有識別為包含租賃之合約應用該準則。因此，本集團並未重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

就 2019 年 4 月 1 日或之後訂立或修訂之合約而言，本集團根據香港財務報告準則第 16 號所載規定應用租賃之定義，以評估合約是否包含租賃。

##### 作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第 16 號，其累計影響於首次應用日期 2019 年 4 月 1 日確認。於期初保留溢利確認首次應用日期之任何差額，而比較資料不予重列。

於過渡期間應用香港財務報告準則第 16 號項下經修訂追溯法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第 17 號分類為經營租賃且與各租賃合約相關之租賃應用以下可行權宜方法：

- i. 於首次應用日期計量使用權資產時剔除初始直接成本；及
- ii. 就類似經濟環境內相似類別相關資產之類似剩餘租期之租賃組合應用單一貼現率。具體而言，香港及中華人民共和國（「中國」）若干辦公室租賃之貼現率乃按組合基準釐定。

於過渡時，本集團已於應用香港財務報告準則第 16 號後作出以下調整：

於 2019 年 4 月 1 日，本集團確認租賃負債港幣 86,776,000 元，並按賬面值計量使用權資產，猶如香港財務報告準則第 16 號自開始日期起應用，惟根據香港財務報告準則第 16.C8(b)(i) 條過渡條文採用相關集團實體於首次應用日期之增額借貸利率進行貼現。

就先前分類為經營租賃之租賃確認租賃負債時，本集團已於首次應用日期應用相關集團實體之增額借貸利率。所採用之加權平均增額借貸利率為每年 4.25%。

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第 16 號租賃產生之影響及會計政策變動(續)

2.1.2 過渡及首次應用香港財務報告準則第 16 號產生之影響摘要(續)  
作為承租人(續)

	附註	於 2019 年 4 月 1 日 港幣千元
於 2019 年 3 月 31 日披露之經營租賃承擔		89,882
按相關增額借貸利率貼現之租賃負債		(3,003)
		<b>86,879</b>
減：確認豁免－短期租賃		(671)
應用香港財務報告準則第 16 號後確認與經營租賃有關之租賃負債		86,208
加：於 2019 年 3 月 31 日確認之融資租賃承擔	(a)	568
於 2019 年 4 月 1 日之租賃負債		<b>86,776</b>
分析為：		
流動		83,731
非流動		3,045
		<b>86,776</b>

於 2019 年 4 月 1 日之使用權資產賬面值包括以下各項：

	附註	使用權資產 港幣千元
應用香港財務報告準則第 16 號後確認與經營租賃有關之使用權資產		70,649
根據香港會計準則第 17 號包括於物業、機械及設備之數額		
－之前的融資租賃資產	(a)	553
		<b>71,202</b>
按類別劃分：		
租賃土地及樓宇		70,649
傢俬、裝置及設備		553
		<b>71,202</b>

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

## 2. 主要會計政策 (續)

### 2.1 應用香港財務報告準則第 16 號租賃產生之影響及會計政策變動 (續)

#### 2.1.2 過渡及首次應用香港財務報告準則第 16 號產生之影響摘要 (續)

##### 作為承租人 (續)

附註：

- (a) 就先前列作融資租賃之資產而言，本集團將 2019 年 4 月 1 日仍在租賃中賬面值為港幣 553,000 元之相關資產重新分類為「物業、機械及設備」項下使用權資產。此外，本集團於 2019 年 4 月 1 日將融資租賃承擔分別港幣 130,000 元及港幣 438,000 元重新分類為流動及非流動負債項下租賃負債。
- (b) 於應用香港財務報告準則第 16 號前，本集團視已付可退回租賃按金為香港會計準則第 17 號所應用租賃項下之權利及責任。根據香港財務報告準則第 16 號項下租賃付款之定義，此類按金並非與相關資產使用權有關之付款，並須予調整以反映過渡期間之貼現影響。然而，由於管理層認為於首次應用日期 2019 年 4 月 1 日確認之貼現影響並不重大，故未有對已付可退回租賃按金及使用權資產作出調整。

##### 作為出租人

根據香港財務報告準則第 16 號之過渡條文，本集團毋須就本集團作為出租人之租賃作出任何過渡調整，惟有關租賃須自首次應用日期起根據香港財務報告準則第 16 號入賬，而比較資料不予重列。

- (a) 應用香港財務報告準則第 16 號後，於首次應用日期後訂立但尚未生效且與現有租賃合約項下相同相關資產有關之新租賃合約，按猶如現有租賃於 2019 年 4 月 1 日修訂之方式入賬。應用該準則對本集團於 2019 年 4 月 1 日之簡明綜合財務狀況表並無影響。然而，自 2019 年 4 月 1 日起，與修改後經修訂租期相關之租賃付款於經延長租期內以直線基準確認為收入。
- (b) 應用香港財務報告準則第 16 號前，本集團視已收可退回租賃按金為香港會計準則第 17 號所應用租賃項下之權利及責任。根據香港財務報告準則第 16 號項下租賃付款之定義，此類按金並非與相關使用權資產有關之付款，並須予調整以反映過渡期間之貼現影響。然而，由於管理層認為於首次應用日期 2019 年 4 月 1 日確認之貼現影響並不重大，故未有對已收可退回租賃按金及租金墊款作出調整。

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

**2. 主要會計政策(續)****2.1 應用香港財務報告準則第 16 號租賃產生之影響及會計政策變動(續)****2.1.2 過渡及首次應用香港財務報告準則第 16 號產生之影響摘要(續)**

於 2019 年 4 月 1 日對簡明綜合財務狀況表內確認之金額進行以下調整。不受變動影響之項目未有包括在內。

	先前 於 2019 年 3 月 31 日 呈報之賬面值 港幣千元	調整 港幣千元	於 2019 年 4 月 1 日 根據香港 財務報告準則 第 16 號呈報 之賬面值 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機械及設備	922,544	70,649	993,193
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應計開支(附註(ii))	193,770	(8,000)	185,770
租賃負債	–	83,731	83,731
融資租賃承擔	130	(130)	–
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	–	3,045	3,045
融資租賃承擔	438	(438)	–
<b>股本及儲備</b>			
保留溢利(附註(ii)及(iii))	2,107,374	(7,559)	2,099,815

附註：

- (i) 就截至 2019 年 9 月 30 日止六個月以間接法呈報經營活動所得現金流量而言，營運資金變動根據上文所披露於 2019 年 4 月 1 日之期初財務狀況表計算。
- (ii) 於 2019 年 3 月 31 日根據香港會計準則第 17 號應付之實際租金於首次應用香港財務報告準則第 16 號時調整為保留溢利。
- (iii) 於首次應用香港財務報告準則第 16 號時確認之使用權資產與租賃負債之間差額已調整為保留溢利。

# 簡明綜合財務報表附註

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

## 3. 分部資料 收益分類

	截至 9 月 30 日止六個月	
	2019 年 港幣千元 (未經審核)	2018 年 港幣千元 (未經審核)
<b>客戶合約之收益：</b>		
物業		
大廈管理費收入之收益		
— 隨時間確認	453	433
物業佣金收入之收益		
— 於某一時間點確認	3,731	1,128
酒店及消閒		
酒店住宿之收益		
— 隨時間確認	52,487	64,139
餐飲業務之收益		
— 於某一時間點確認	11,149	12,588
	<b>67,820</b>	<b>78,288</b>
<b>其他來源之收益：</b>		
物業		
租金收入	6,080	6,704
融資		
貸款融資利息收益	36,909	38,552
	<b>42,989</b>	<b>45,256</b>
<b>總計</b>	<b>110,809</b>	<b>123,544</b>

對外報告之分部資料按本集團營運部門所交付或提供之貨物及服務為基準進行分析，與執行董事（主要營運決策者（「主要營運決策者」））就資源分配及表現評估而定期審閱之內部資料一致。此乃本集團之組織基準，其中管理層選擇按不同產品及服務管理本集團。

本集團之可報告及經營分部如下：

物業	— 物業發展及投資
酒店及消閒	— 發展、投資及經營酒店及度假村
證券投資	— 證券之買賣及投資
融資	— 提供貸款融資服務

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

### 3. 分部資料(續)

有關此等分部之資料報告如下：

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月(未經審核)

	分部收益 港幣千元 (附註(a))	經營虧損 港幣千元	出售合營 公司之收益 港幣千元	應佔聯營 公司業績 港幣千元	應佔合營 公司業績 港幣千元	財務費用 港幣千元	分部業績： 除稅前虧損 港幣千元 (附註(b))
物業	10,264	(131,424)	38,494	30,804	2,131	(18,170)	(78,165)
酒店及消閒	63,636	(24,933)	-	(7,568)	(106,149)	(6,397)	(145,047)
證券投資	-	(4,972)	-	-	-	(879)	(5,851)
融資	36,909	(194,253)	-	-	-	-	(194,253)
<b>分部總計</b>	<b>110,809</b>	<b>(355,582)</b>	<b>38,494</b>	<b>23,236</b>	<b>(104,018)</b>	<b>(25,446)</b>	<b>(423,316)</b>
未分配部分	-	(36,503)	2,080	-	(21,567)	(41,538)	(97,528)
<b>集團總計</b>	<b>110,809</b>	<b>(392,085)</b>	<b>40,574</b>	<b>23,236</b>	<b>(125,585)</b>	<b>(66,984)</b>	<b>(520,844)</b>

截至 2018 年 9 月 30 日止六個月(未經審核)

	分部收益 港幣千元 (附註(a))	經營(虧損) 溢利 港幣千元	應佔聯營 公司業績 港幣千元	應佔合營 公司業績 港幣千元	財務費用 港幣千元	分部業績： 除稅前 溢利(虧損) 港幣千元 (附註(b))
物業	8,265	(727)	513,450	(68,484)	(11,057)	433,182
酒店及消閒	76,727	(12,999)	(3,807)	48,799	(8,657)	23,336
證券投資	-	(95,101)	-	-	-	(95,101)
融資	38,552	53,246	-	-	-	53,246
<b>分部總計</b>	<b>123,544</b>	<b>(55,581)</b>	<b>509,643</b>	<b>(19,685)</b>	<b>(19,714)</b>	<b>414,663</b>
未分配部分	-	(53,327)	-	(30,582)	(41,250)	(125,159)
<b>集團總計</b>	<b>123,544</b>	<b>(108,908)</b>	<b>509,643</b>	<b>(50,267)</b>	<b>(60,964)</b>	<b>289,504</b>

附註：

- (a) 上文所載收益包括租金收入、物業佣金收入、樓宇管理費收入、酒店經營收入及貸款融資收入。所有分部收益均來自主要位於香港之外部客戶。
- (b) 上文所載分部業績總額包括各分部之除稅前(虧損)溢利，但未分配若干其他收入、溢利及虧損、若干行政及其他費用、若干出售合營公司之收益、若干應佔合營公司業績及若干財務費用。

# 簡明綜合財務報表附註

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

## 3. 分部資料(續)

主要營運決策者基於從事各相關分部活動之集團實體之除稅前(虧損)溢利(即分部業績)評估經營分部之表現。提供予主要營運決策者之財務資料按與編製簡明綜合財務報表所採納之會計政策一致之方式計算。

### 分部資產及負債

本集團按可報告及經營分部劃分之資產及負債分析如下：

	分部資產		分部負債	
	2019年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2019年 3月31日 港幣千元 (經審核)	2019年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2019年 3月31日 港幣千元 (經審核)
物業	<b>5,386,032</b>	5,416,194	<b>2,109,763</b>	1,727,578
酒店及消閒	<b>1,532,868</b>	1,766,116	<b>524,472</b>	490,428
證券投資	<b>262,118</b>	191,914	<b>79,735</b>	4,096
融資	<b>481,016</b>	790,200	<b>24</b>	48
<b>分部總計</b>	<b>7,662,034</b>	8,164,424	<b>2,713,994</b>	2,222,150
未分配部分：				
銀行結餘及現金	<b>848,618</b>	526,187	–	–
貸款票據	–	–	<b>1,535,586</b>	1,547,059
貸款票據應計票息	–	–	<b>34,244</b>	34,595
其他	<b>400,735</b>	480,565	<b>22,601</b>	28,258
<b>總計</b>	<b>8,911,387</b>	9,171,176	<b>4,306,425</b>	3,832,062

為監控分部表現及分配分部間資源：

- 所有資產均分配至經營分部，惟若干物業、機械及設備、收購一間聯營公司之已付按金、若干其他非流動資產、若干總部之應收賬款、按金及預付款項、若干於合營公司之權益、若干應收合營公司款項與銀行結餘及現金除外；及
- 所有負債(包括應繳稅項)均分配至經營分部，惟貸款票據及其應計票息、若干租賃負債、若干應付賬款、按金及應計開支以及總部之融資租賃承擔除外。

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

## 4. 金融工具公平值虧損淨額

	截至 9 月 30 日止六個月	
	2019 年 港幣千元 (未經審核)	2018 年 港幣千元 (未經審核)
按公平值列賬及計入損益(「按公平值列賬及計入損益」) 之金融資產之公平值淨減少		
— 於報告期末持有	(4,432)	(93,906)
— 於本期間內出售	(34)	(574)
	<b>(4,466)</b>	<b>(94,480)</b>

## 5. 財務費用

	截至 9 月 30 日止六個月	
	2019 年 港幣千元 (未經審核)	2018 年 港幣千元 (未經審核)
貸款票據之實際利息(附註 20)	41,399	41,233
銀行及其他借貸之利息	29,198	22,876
租賃負債之利息	1,474	—
融資租賃承擔之利息	—	17
總借貸成本	72,071	64,126
減：符合資本化條件之資產之資本化數額	(5,087)	(3,162)
	<b>66,984</b>	<b>60,964</b>

## 6. 稅項

	截至 9 月 30 日止六個月	
	2019 年 港幣千元 (未經審核)	2018 年 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅	—	897

本集團旗下合資格實體之香港利得稅乃根據兩級制利得稅率制度計算(即一間合資格集團實體之溢利首港幣 2,000,000 元將按 8.25% 之稅率徵稅, 而超過港幣 2,000,000 元之溢利則按 16.5% 之稅率徵稅), 而其他不符合兩級制利得稅率制度資格之集團實體之溢利則繼續按 16.5% 之劃一稅率徵稅。

# 簡明綜合財務報表附註

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

## 6. 稅項(續)

由於應課稅溢利已由承前稅項虧損全數抵銷，故本期間並無就香港利得稅計提撥備。

於其他司法管轄區產生之稅項乃按相關司法管轄區之稅率計算。

由於兩個期間並無任何應課稅溢利，故並無就其他司法管轄區之稅項計提撥備。

## 7. 本期間(虧損)溢利

	截至 9 月 30 日止六個月	
	2019 年	2018 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間(虧損)溢利已扣除(計入)：		
物業、機械及設備折舊	51,846	17,250
確認為開支之存貨成本	3,945	4,207
出售物業、機械及設備之虧損	–	91
回購貸款票據之溢利	(1,706)	–
銀行利息收入	(3,634)	(978)
其他利息收入	(11,337)	(22,588)

## 8. 分派

	截至 9 月 30 日止六個月	
	2019 年	2018 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
於本期間確認作分派之股息：		
已派付截至 2019 年 3 月 31 日止年度之第二次中期股息 — 每股股份 12 港仙(2018 年：12 港仙)	116,108	112,526
股息形式：		
— 現金	115,424	35,464
— 以股代息	684	77,062
	116,108	112,526
本期間已宣派之股息：		
本期間已宣派之中期股息 — 每股股份 3 港仙(2018 年：10 港仙)	28,988	97,204

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

### 8. 分派(續)

於本中期期間結束後，本公司董事(「董事」)會已議決就截至2019年9月30日止六個月宣派中期股息每股本公司股份3港仙，合共港幣28,988,000元將以現金派付。中期股息乃參考於本報告日期之現有已發行股份966,262,004股計算。

### 9. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按照以下數據計算：

	截至9月30日止六個月	
	2019年 港幣千元 (未經審核)	2018年 港幣千元 (未經審核)
<b>(虧損)盈利：</b>		
用作計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之 本公司擁有人應佔本期間(虧損)溢利	<b>(520,562)</b>	288,750
	2019年	2018年
<b>股份數目：</b>		
用作計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之股份加權平均數目	<b>969,114,384</b>	940,338,674

本公司購股權獲行使之影響並未於計算截至2019年及2018年9月30日止六個月之每股攤薄(虧損)盈利時獲考慮，因為該等購股權之行使價高於股份平均市價。

### 10. 投資物業

投資物業之估值由獨立專業估值師行按作出報告當日之基準，就已竣工之投資物業按調整因素以反映有關物業之狀況及地點後根據同類物業之平均市場可觀察交易採用直接比較法計量。

投資物業之公平值減少港幣107,063,000元已直接於截至2019年9月30日止六個月之簡明綜合損益表中確認(截至2018年9月30日止六個月：公平值增加港幣4,991,000元)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

## 11. 股權及基金投資

	2019年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2019年 3月31日 港幣千元 (經審核)
香港上市股本證券	47,202	69,113
海外非上市股本證券	26,300	27,200
海外非上市投資基金	98,309	95,596
	<b>171,811</b>	191,909
分析為：		
流動	127,051	121,816
非流動	44,760	70,093
	<b>171,811</b>	191,909
分類為下列金融資產：		
按公平值列賬及計入其他全面收益	36,919	62,243
按公平值列賬及計入損益	134,892	129,666
	<b>171,811</b>	191,909

上市股本證券之公平值乃按香港活躍市場所報收市價釐定。

上述非上市股本證券及非上市投資基金指於海外註冊成立之私人實體所發行證券及基金之投資，並按公平值計量。有關該等投資之公平值計量詳情載於附註24。

管理層預期為數港幣44,760,000元(2019年3月31日：港幣70,093,000元)之投資不會於報告期末起計十二個月內收回。因此，有關投資已分類為非流動資產。

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

12. 於合營公司之權益／應收合營公司款項

	2019年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2019年 3月31日 港幣千元 (經審核)
於合營公司非上市投資之成本	<b>1,313,071</b>	1,784,386
應佔收購後業績及其他全面開支，扣除股息	<b>(527,889)</b>	(605,053)
	<b>785,182</b>	1,179,333
應收合營公司款項(附註)	<b>627,691</b>	684,220
減：減值虧損	<b>(11,022)</b>	(11,022)
減：超出投資成本之應佔收購後虧損	<b>(131,798)</b>	(115,131)
	<b>484,871</b>	558,067
分析為：		
非流動	<b>484,871</b>	558,067

附註：有關款項為無抵押、免息及無固定還款期，惟一筆為數加拿大幣(「加幣」)25,753,000元(相當於港幣152,533,000元)(2019年3月31日：加幣24,647,000元(相當於港幣144,877,000元))之款項按固定年利率15厘(2019年3月31日：15厘)計息，且須於2022年3月1日償還。

管理層預期該等款項為數港幣484,871,000元(2019年3月31日：港幣558,067,000元)不會於報告期末起計十二個月內收回。因此，該等款項分類為非流動資產。

於本中期期間，一間合營公司已向本集團支付加幣30,000,000元(相當於港幣176,340,000元)作為贖回該合營公司已發行予其全體股東(包括本集團)之股本中股份之代價。

於本中期期間，本集團已按代價港幣247,000,000元出售於若干合營公司賬面值為數港幣107,566,000元之全部股權以及應收合營公司款項港幣98,860,000元予獨立第三方合營夥伴，因而錄得出售合營公司收益港幣40,574,000元(截至2018年9月30日止六個月：無)。現金代價港幣215,414,000元已獲悉數結付，預期餘下應收現金代價港幣31,586,000元將自報告期末起計十二個月內予以結付。

# 簡明綜合財務報表附註

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

## 12. 於合營公司之權益／應收合營公司款項(續)

本集團於報告期末之主要合營公司包括 1488 Alberni Development Holdings Limited Partnership (「1488 Alberni LPDH」)、1488 Alberni Investment Limited Partnership (「1488 Alberni LPI」)、Bayshore Ventures JV Ltd. (「Bayshore」)、More Cash Limited (「More Cash」) 及 More Star Limited (「More Star」)。本集團所有合營公司於該等簡明綜合財務報表採用權益法入賬。本集團於報告期末之主要合營公司詳情如下：

實體名稱	註冊／成立地點	所持股份／ 資本類別	已發行及 繳足股本面值	本集團所持已發行 股本面值比例		本集團所持投票權比例		主要業務
				2019年 9月30日	2019年 3月31日	2019年 9月30日	2019年 3月31日	
				%	%	%	%	
1488 Alberni LPDH	加拿大英屬 哥倫比亞省	不適用	不適用	28	28	28 (附註(a))	28 (附註(a))	物業發展
1488 Alberni LPI	加拿大英屬 哥倫比亞省	不適用	不適用	28	28	28 (附註(a))	28 (附註(a))	物業發展
Bayshore	英屬處女群島	普通股	加幣112,200,000元 (2019年3月31日： 加幣172,200,000元)	50	50	50	50	投資控股(附註(b))
More Cash	英屬處女群島	普通股	100美元(「美元」)	42	42	50	50	投資控股(附註(c))
More Star	英屬處女群島	普通股	10美元	40	40	40 (附註(d))	40 (附註(d))	投資控股(附註(e))

附註：

- (a) 本集團可對 1488 Alberni LPDH 及 1488 Alberni LPI (兩者均為於加拿大英屬哥倫比亞省成立之有限責任合夥企業) 之有關業務行使共同控制權，原因為 1488 Alberni LPDH 及 1488 Alberni LPI 有關業務相關之主要決策須根據股東協議取得其股東一致同意。
- (b) 旗下附屬公司之主要業務為於加拿大溫哥華持有一項酒店物業及經營酒店。
- (c) 旗下附屬公司之主要業務為於中國廣州市持有一項物業。
- (d) 本集團可對 More Star 之有關業務行使共同控制權，原因為 More Star 有關業務相關之主要決策須根據股東協議取得 More Star 股東一致同意。
- (e) 旗下附屬公司之主要業務為於香港持有酒店物業。

上表載列董事認為對本集團本期間業績有重大影響或構成本集團資產淨值主要部分之本集團合營公司。

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

13. 於聯營公司之權益／應收(付)一間聯營公司款項／收購一間聯營公司之已付按金

	2019年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2019年 3月31日 港幣千元 (經審核)
於聯營公司非上市投資之成本	<b>880,905</b>	881,356
應佔收購後業績及其他全面收益，扣除股息或其他回報	<b>1,271,768</b>	1,250,870
	<b>2,152,673</b>	2,132,226
應收一間聯營公司款項(附註(a))	<b>24,686</b>	16,686
應付一間聯營公司款項(附註(b))	<b>586,405</b>	408,128

附註：

- (a) 有關款項為無抵押、免息及無固定還款日期。管理層預期不會於報告期末起計十二個月內收回有關款項。
- (b) 有關款項為無抵押、免息及須於報告期末起計一年內償還。

本集團於報告期末之主要聯營公司包括華鎮有限公司(「華鎮」)、聯生發展股份有限公司(「聯生」)、北京珀麗酒店有限責任公司(「北京珀麗」)及 Wealth Explorer Holdings Limited(「Wealth Explorer」)。上述所有聯營公司於該等簡明綜合財務報表均採用權益法入賬。本集團於報告期末之主要聯營公司詳情如下：

實體名稱	註冊／成立地點	所持股份／ 資本類別	已發行及 繳足股本面值	本集團所持已發行 股本面值比例		本集團所持投票權比例		主要業務
				2019年 9月30日	2019年 3月31日	2019年 9月30日	2019年 3月31日	
				%	%	%	%	
華鎮	香港	普通股	港幣700元	<b>45</b>	45	<b>45</b>	45	投資控股(附註(a))
聯生	澳門	註冊資本 (附註(b))	澳門幣 100,000,000元	<b>35.5</b>	35.5	<b>35.5</b>	35.5	物業發展
北京珀麗	中國	註冊資本	86,000,000美元	<b>20</b>	20	<b>20</b>	20	於北京經營酒店
Wealth Explorer	英屬處女群島	普通股	1,000美元	<b>40</b>	40	<b>40</b>	40	投資控股(附註(c))

# 簡明綜合財務報表附註

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

## 13. 於聯營公司之權益／應收(付)一間聯營公司款項／收購一間聯營公司之已付按金(續)

附註：

- (a) 旗下附屬公司之主要業務為於澳門從事物業發展及物業管理。
- (b) Quota capital 於澳門官方語言葡語中解作註冊資本。
- (c) 旗下附屬公司之主要業務為於香港從事物業發展。

上表載列董事認為對本集團本期間業績有重大影響或構成本集團資產淨值主要部分之本集團聯營公司。

於 2017 年 6 月，本公司之全資附屬公司 Precious Year Limited 與聯交所上市公司南岸集團有限公司之全資附屬公司 The 13 (BVI) Limited 訂立協議，以代價港幣 265,200,000 元收購保華建業集團有限公司 45.8% 權益。於 2019 年 9 月 30 日，就上述收購已支付一筆按金港幣 159,000,000 元(2019 年 3 月 31 日：港幣 159,000,000 元)而交易尚未完成。

## 14. 其他應收貸款

	2019 年 9 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	2019 年 3 月 31 日 港幣千元 (經審核)
無抵押定息應收貸款	364,524	584,929
無抵押浮息應收貸款	15,832	—
有抵押浮息應收貸款	73,321	168,630
	<b>453,677</b>	753,559
分析為：		
流動	380,356	584,929
非流動	73,321	168,630
	<b>453,677</b>	753,559

該等應收貸款入賬列作按攤銷成本列賬之金融資產。董事於評估預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)時持續評估損失率，包括各借貸人之還款歷史、財務狀況、現時信譽及相關抵押品(如有)及前瞻性資料。

截至2019年9月30日止六個月

**14. 其他應收貸款(續)**

於2019年9月30日，本集團之無抵押定息應收貸款港幣500,000,000元(2019年3月31日：港幣500,000,000元)(扣除預期信貸虧損之虧損撥備港幣300,000,000元(2019年3月31日：港幣94,212,000元))指由一間於百慕達註冊成立而股份於聯交所上市之有限公司所發行之無抵押非上市貸款票據，其按固定年利率9.5厘(2019年3月31日：固定年利率9.5厘)計息，並於2019年11月27日到期。董事認為，已就無抵押定息貸款及應收利息計提足夠虧損撥備港幣316,788,000元，而並無作出超額撥備。分別為數港幣78,000,000元及港幣108,000,000元(2019年3月31日：分別為數港幣78,000,000元及港幣108,000,000元)之定息應收貸款(扣除分別為數港幣14,697,000元及港幣6,779,000元(2019年3月31日：分別為數港幣80,000元及港幣6,779,000元)之預期信貸虧損之虧損撥備)為無抵押，按固定年利率7厘至12厘(2019年3月31日：固定年利率7厘至12厘)計息，須按要求償還或於一年內之預定還款日期償還。

於2019年9月30日，本集團之一筆有抵押浮息應收貸款指向Bayshore之合營夥伴Caufield Investments Limited授出之貸款加幣12,384,000元(相當於港幣73,352,000元)(2019年3月31日：加幣28,700,000元(相當於港幣168,700,000元))，扣除預期信貸虧損之虧損撥備加幣5,000元(相當於港幣31,000元)(2019年3月31日：加幣12,000元(相當於港幣70,000元))。有關應收貸款以Bayshore之若干股權作抵押，按加拿大最優惠利率加年利率1.25厘(2019年3月31日：加拿大最優惠利率加年利率1.25厘)計息，須於2022年5月31日償還。為數港幣15,848,000元(2019年3月31日：無)之無抵押浮息應收貸款(扣除為數港幣16,000元(2019年3月31日：無)之預期信貸虧損之虧損撥備)為無抵押，按香港最優惠利率加年利率2厘(2019年3月31日：無)計息，並須於一年內之預定還款日期償還。

本集團管理層認為已就截至2019年9月30日止六個月內其他應收貸款港幣220,382,000元(截至2018年9月30日止六個月：已回撥港幣11,939,000元)計提減值撥備(附註23)。

**15. 物業存貨**

	2019年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2019年 3月31日 港幣千元 (經審核)
待售之在建物業	1,045,981	906,150
持作銷售之已落成物業	200,365	204,787
	<b>1,246,346</b>	<b>1,110,937</b>

於2019年9月30日，物業存貨包括預期於報告期末起計十二個月後變現之金額約港幣1,045,981,000元(2019年3月31日：港幣906,150,000元)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

## 16. 應收賬款、按金及預付款項

本集團之信貸期乃經與其貿易客戶磋商及協定而訂立。本集團給予其貿易客戶之信貸期平均為 60 日 (2019 年 3 月 31 日：60 日)。下表載列貿易應收賬款於報告期末按發票日期列示之賬齡分析：

	2019 年 9 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	2019 年 3 月 31 日 港幣千元 (經審核)
貿易應收賬款賬齡：		
0 至 60 日	3,855	2,956
61 至 90 日	3	77
超過 90 日	106	67
	<b>3,964</b>	3,100
可予退還誠意金 (附註 (i))	23,692	23,512
其他應收賬款、按金及預付款項 (附註 (ii))	185,733	143,123
	<b>213,389</b>	169,735

附註：

- (i) 這指本集團就可能收購位於加拿大之物業權益支付之款項。
- (ii) 其他應收賬款、按金及預付款項主要指由其他應收貸款產生之應收利息、出售一間合營公司之應收代價及收購物業發展土地之預付款項。

本集團管理層認為已就截至 2019 年 9 月 30 日止六個月內其他應收賬款港幣 14,853,000 元 (截至 2018 年 9 月 30 日止六個月：港幣 1,000,000 元) 計提減值撥備 (附註 23)。

## 17. 債權投資

於本中期期間，本集團購入為數港幣 94,604,000 元之非上市債券，並入賬列作按公平值列賬及計入損益之金融資產，因它以公平值為基礎作管理及評估，有關債券之公平值乃按市場上同類資產之報價而釐定。

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

**18. 應付賬款、按金及應計開支**

下表為貿易應付賬款於報告期末按發票日期列示之賬齡分析。購買貨品之平均信貸期為60日(2019年3月31日：60日)。本集團現有財務風險管理政策以確保所有應付賬款於信貸期限內繳付。

	2019年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2019年 3月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應付賬款，賬齡為0至60日	2,848	1,905
其他應付賬款、按金及應計開支	167,982	157,270
貸款票據應計票息	34,244	34,595
	<b>205,074</b>	<b>193,770</b>

其他應付賬款、按金及應計開支包括由非控股權益墊款港幣82,895,000元(2019年3月31日：港幣56,244,000元)，有關款項為非貿易性質、無抵押、免息及無固定還款期。

**19. 銀行借貸**

於本期間，本集團已提取新增銀行借貸港幣570,546,000元(截至2018年9月30日止六個月：港幣653,016,000元)，並已償還銀行借貸港幣310,659,000元(截至2018年9月30日止六個月：償還銀行及其他借貸港幣685,107,000元)。銀行借貸於報告期末之實際年利率為3.64厘(2019年3月31日：3.30厘)。

**20. 貸款票據**

於2016年10月，本集團一間全資附屬公司Treasure Generator Limited(「發行人」)發行本金總額200,000,000美元(相當於約港幣1,508,846,000元)之擔保貸款票據(「擔保票據」)，由本公司作出擔保及於聯交所上市。擔保票據按年利率4.75厘計算票息，並將於2021年10月14日到期。

根據認購協議，發行人有權按(a)擔保票據之未償還本金金額；及(b)截至贖回日期之未償還利息之總和贖回全部擔保票據。擔保票據包含提前還款選擇權之價值，原因為選擇權與主工具關係密切。

此外，在任何時間控股股東(定義見本公司日期為2016年10月6日之公佈)(i)不再直接或間接持有本公司已發行股本中至少35%之表決權；或(ii)不再是本公司之最大單一股東，擔保票據持有人均有權要求發行人按本金金額的101%連同應計利息贖回其持有之全部而非部分擔保票據。

此外，發行人、本公司(作為擔保人)或其各自任何附屬公司可隨時以任何作價於公開市場或循其他渠道購買擔保票據。

於本期間，本集團以現金代價港幣12,488,000元回購並註銷本金金額為1,800,000美元(相當於港幣14,194,000元)之擔保票據。因此，本集團已就回購確認收益港幣1,706,000元。

# 簡明綜合財務報表附註

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

## 21. 股本

	股份數目	金額 港幣千元
每股面值港幣 0.01 元之普通股		
法定：		
於 2018 年 4 月 1 日 (經審核)、2018 年 9 月 30 日 (未經審核)、 2019 年 4 月 1 日 (經審核) 及 2019 年 9 月 30 日 (未經審核)	<b>40,000,000,000</b>	400,000
已發行及繳足：		
於 2018 年 4 月 1 日 (經審核)	<b>937,712,734</b>	9,377
發行股份—以股代息 (附註 (a))	<b>34,324,792</b>	343
於 2018 年 9 月 30 日 (未經審核)	<b>972,037,526</b>	9,720
於 2019 年 4 月 1 日 (經審核)	<b>975,286,943</b>	9,753
發行股份—以股代息 (附註 (b))	<b>430,061</b>	5
已購回及註銷股份 (附註 (c))	<b>(9,455,000)</b>	(95)
於 2019 年 9 月 30 日 (未經審核)	<b>966,262,004</b>	9,663

附註：

- (a) 於 2018 年 9 月 17 日，本公司按發行價每股港幣 2.2451 元發行合共 34,324,792 股每股面值港幣 0.01 元之新普通股股份，以代替以現金派付 2018 年第二次中期股息。
- (b) 於 2019 年 8 月 30 日，本公司按發行價每股港幣 1.5897 元發行合共 430,061 股每股面值港幣 0.01 元之新普通股股份，以代替以現金派付 2019 年第二次中期股息。
- (c) 於本中期期間，本公司在按總代價 (包括直接開支) 港幣 17,030,000 元購回股份後已註銷合共 9,455,000 股普通股股份。

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

## 22. 購股權計劃

誠如本公司日期為 2018 年 4 月 4 日之公佈所披露，本公司已根據其於 2012 年 8 月 17 日所採納之購股權計劃向合資格參與者授出合共 27,020,000 份購股權以認購本公司股份，歸屬期介乎 1 至 2 年。本集團已就本公司於 2018 年 4 月 4 日所授出購股權於本中期期間之簡明綜合財務報表確認總開支港幣 494,000 元（截至 2018 年 9 月 30 日止六個月：港幣 1,598,000 元）。

於 2018 年 4 月 4 日所授出之購股權公平值總額，乃由一間獨立專業估值師行於授出日期採用二項式期權定價模式評估為港幣 4,234,000 元。於計算購股權於授出日期之公平值時所採用數據及假設如下：

股份於授出日期之收市價	港幣 2.57 元
行使價	港幣 2.57 元
預期波幅	18.44%
預期購股權年期	4 年
無風險利率	1.743%
預期股息收益率	8.56%

按標準差計量之預期波幅乃以本公司每日股價變動之歷史數據資料為依據。

購股權之價值隨若干主觀假設之不同變數而變動。

# 簡明綜合財務報表附註

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

## 23. 預期信貸虧損撥備之計量

	截至 9 月 30 日止六個月	
	2019 年 港幣千元 (未經審核)	2018 年 港幣千元 (未經審核)
就以下各項確認(回撥)減值虧損		
— 其他應收貸款	220,382	(11,939)
— 計入其他非流動資產之其他應收賬款	(2,419)	340
— 計入應收賬款、按金及預付款項之其他應收賬款	14,854	1,000
	<b>232,817</b>	<b>(10,599)</b>

於截至 2019 年 9 月 30 日止六個月之簡明綜合財務報表釐定輸入數據及假設以及估計技術所用之基準與編製本集團截至 2019 年 3 月 31 日止年度之年度財務報表所用是相同的。

於本中期期間，本集團已計提減值撥備港幣 232,817,000 元，尤其是就本集團無抵押定息應收貸款港幣 500,000,000 元及其未償還應收利息港幣 27,979,000 元，分別作出減值虧損撥備港幣 205,788,000 元及港幣 13,747,000 元。由於逾期應收利息持續拖延償還，截至 2019 年 9 月 30 日，該等應收貸款及利息被視為信貸減值(2019 年 3 月 31 日：無信貸減值)，並透過重新計量永久預期信貸虧損之方式進一步計提減值虧損撥備。此外，該等應收貸款及利息乃來自一間於聯交所上市之公司，該公司因延遲向公眾刊發其財務業績而自 2019 年 7 月 2 日起於聯交所暫停其股份買賣。董事認為，有證據顯示有關借款人正面臨財政困難，故將該等應收貸款及利息分類為信貸減值。

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

## 24. 金融工具之公平值計量

### 按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產之公平值

本集團部分金融資產乃按各報告期末之公平值計量。下表載列有關釐定該等金融資產公平值之資料(特別是所用估值方法及輸入數據)及有關根據公平值計量所用輸入數據之可觀察程度將公平值計量分類至公平值等級(第一至三級)之資料。

- 第一級：公平值計量乃自同類資產或負債於活躍市場所報(未調整)價格得出；
- 第二級：公平值計量乃除第一級計入之報價外，自資產或負債可直接(即價格)或間接(即自價格衍生)觀察輸入數據得出；及
- 第三級：公平值計量乃計入並非根據可觀察市場數據(無法觀察輸入數據)之資產或負債之估值技術得出。

以下載列有關釐定本集團按公平值計量之金融工具之公平值之資料，包括所用估值方法及輸入數據：

金融資產	於以下日期之公平值		公平值等級	估值方法及 主要輸入數據	重大無法觀察 輸入數據	無法觀察輸入數據與 公平值之關係
	2019年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2019年 3月31日 港幣千元 (經審核)				
按公平值列賬及計入 損益之金融資產						
上市股本證券	36,583	34,070	第一級	於活躍市場所報收市 價	不適用	不適用
上市股本證券 (附註(i)及(iii))	-	-	第三級	市場法，使用若干同 類業務之公司所得相 關資料	估計營運電影院數量 及估計營運銀幕數量	估計營運電影院數量 和估計營運銀幕數量 增加將導致公平值增 加，反之亦然
於海外之非上市 投資基金(附註(i))	98,309	95,596	第三級	非上市股本及被視為 外部交易對方所提供 投資轉售價之合夥投 資之資產淨值	資產淨值	資產淨值增加將導致 公平值增加，反之亦 然

# 簡明綜合財務報表附註

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

## 24. 金融工具之公平值計量(續)

按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產之公平值(續)

金融資產	於以下日期之公平值		公平值等級	估值方法及 主要輸入數據	重大無法觀察 輸入數據	無法觀察輸入數據與 公平值之關係
	2019年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2019年 3月31日 港幣千元 (經審核)				
非上市債券及 利率掛鈎票據	<b>90,303</b>	-	第二級	於非活躍市場相同或 類似資產所報價格	不適用	不適用
按公平值列賬及計入 其他全面收益之 金融資產						
上市股本證券	<b>10,619</b>	35,043	第一級	於活躍市場所報收市 價	不適用	不適用
非上市股本證券 (附註(i))	<b>26,300</b>	27,200	第三級	市場法，使用若干同 類業務之公司所得相 關資料	少數股東權益及市場 能力折讓率 25% (2019年3月31日： 25%)(附註(ii))	少數股東權益及市場 能力折讓率大幅下 跌，反之亦然

附註：

- (i) 非上市股本證券於2019年9月30日及2019年3月31日之公平值由中誠達資產評估顧問有限公司採用市場法釐定。

第三級公平值計量之金融資產對賬如下：

	於海外之 非上市 投資基金 港幣千元	非上市股本證券 港幣千元	上市股本證券 港幣千元	總計 港幣千元
於2018年4月1日(經審核)	7,062	30,300	-	37,362
轉撥	-	-	146,261	146,261
於以下確認之未變現虧損：				
— 損益	(16)	-	(6,619)	(6,635)
— 其他全面開支	-	(3,300)	-	(3,300)
於2018年9月30日(未經審核)	7,046	27,000	139,642	173,688
於2019年4月1日(經審核)	95,596	27,200	-	122,796
於以下確認之未變現虧損：				
— 損益	2,713	-	-	2,713
— 其他全面開支	-	(900)	-	(900)
於2019年9月30日(未經審核)	98,309	26,300	-	124,609

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

## 24. 金融工具之公平值計量(續)

### 按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產之公平值(續)

附註：(續)

- (ii) 少數股東權益及市場能力折讓率上升/下降 5%，而所有其他變數維持不變，非上市股本證券之賬面值將減少港幣 1,800,000 元/增加港幣 1,700,000 元(2019 年 3 月 31 日：減少/增加港幣 1,800,000 元)。
- (iii) 隨著相關股本證券暫停買賣，有關上市股本證券缺乏市場所報收市價或近期市場交易價，令若干上市股本證券所報收市價不再適用，故該等上市股本證券之公平值乃由獨立專業估值師採用具有管理層大量不可觀察輸入數據之估值技術進行計量，並因而於 2019 年 9 月 30 日及 2019 年 3 月 31 日分類為公平值等級第三級。於 2019 年 9 月 30 日，營運銀幕數量增加約 20%，而所有其他變數維持不變，將導致已暫停買賣的第三級上市股本證券之公平值增加為零(2019 年 3 月 31 日：零)。

除附註(iii)所披露者外，於兩個期間內，第一、二及三級之間並無出現其他轉撥情況。

其他金融資產及金融負債之公平值乃根據公認定價模式以貼現現金流量分析釐定。

董事認為於簡明綜合財務報表按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

# 簡明綜合財務報表附註

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

## 25. 資本及其他承擔

	2019年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2019年 3月31日 港幣千元 (經審核)
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備之資本開支：		
— 興建投資物業	3,070	4,202
— 股權及基金投資	37,490	40,138
	<b>40,560</b>	44,340
其他承擔：		
— 收購物業存貨	—	8,280
— 興建物業存貨	82,592	139,890
— 投資於聯營公司	166,200	106,200
— 投資於合營公司	13,442	15,072
— 向合營公司提供貸款	50,408	56,522
— 就擬在越南發展土地而向一間公司注資	9,930	9,941
	<b>322,572</b>	335,905
	<b>363,132</b>	380,245

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

## 26. 財務擔保合約

於報告期末，本集團就銀行向其合營公司及聯營公司授出之信貸融資提供以下公司擔保所訂立財務擔保合約連同相關已授出金額：

	截至 2019 年 9 月 30 日及 2019 年 3 月 31 日	
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
一間擁有 50% 之合營公司	–	91,000
一間擁有 40% 之聯營公司	565,707	565,707
一間擁有 50% 之合營公司	58,000	58,000
一間擁有 40% 之合營公司	307,200	320,000
一間擁有 28% 之加拿大合營公司	232,182	230,418
一間擁有 50% 之加拿大合營公司	533,070	365,397

上述披露金額指於 2019 年 9 月 30 日全面要求擔保時可能需要支付之總金額，其中合營公司／聯營公司已使用信貸融資港幣 1,400,239,000 元 (2019 年 3 月 31 日：港幣 1,307,070,000 元)。

於 2019 年 9 月 30 日及 2019 年 3 月 31 日，未償還財務擔保之預期信貸虧損被評估為不重大。

## 27. 有關連人士之披露

(i) 主要管理人員報酬：

董事於本期間之酬金如下：

	截至 9 月 30 日止六個月	
	2019 年 港幣千元 (未經審核)	2018 年 港幣千元 (未經審核)
短期福利	7,986	8,656

董事酬金乃由薪酬委員會參照當時市況、彼等之職務及職責、為本集團事務所投放之時間及表現後釐定。

# 簡明綜合財務報表附註

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

## 27. 有關連人士之披露(續)

(ii) 有關連人士交易：

於期內，本集團與有關連人士訂立下列交易：

有關連人士	附註	交易性質	截至 9 月 30 日止六個月	
			2019 年 港幣千元 (未經審核)	2018 年 港幣千元 (未經審核)
合營公司：				
灝申國際有限公司(「灝申」)		利息收入	–	7,990
	(a)	現金支付之租賃	<b>40,000</b>	38,400
1488 Alberni LPDH (定義見附註 12)		利息收入	<b>10,770</b>	9,951
1488 Alberni LPI(定義見附註 12)		利息收入	<b>567</b>	524
聯營公司：				
澳門地產集團有限公司		租金收入	<b>587</b>	579
聯生(定義見附註 13)		管理費收入	<b>60</b>	60
其他有關連公司：				
高泊有限公司(「高泊」)		短期租賃開支	<b>14</b>	14
	(b)	特許費收入	<b>299</b>	294
		租金收入及管理費收入	<b>394</b>	320
Vectr Ventures Limited(「Vectr」)	(c)	租金收入及管理費收入	<b>544</b>	544

附註：

- (a) 於 2019 年 3 月 31 日，本集團與灝申於一年內到期之不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款承擔為港幣 80,000,000 元。
- (b) 執行董事張漢傑先生亦為高泊之股東。
- (c) Vectr 乃由執行董事陳耀麟先生控制。

截至 2019 年 9 月 30 日止六個月

**28. 報告期後事項**

- (a) 於 2019 年 10 月 14 日，本集團訂立有條件買賣協議，以現金代價港幣 300,000,000 元收購 Uni-Dragon Limited 之 20% 股權。Uni-Dragon Limited 間接持有十三第酒店，而十三第酒店則為一間位於澳門路氹金光大道，樓高 22 層之五星級豪華酒店。截至本報告日期，有關交易尚未完成。交易詳情已於本公司日期為 2019 年 10 月 16 日之公佈內披露。
- (b) 於 2019 年 11 月 29 日，本集團向一名獨立第三方收購上海漕河涇萬麗酒店之 9.5% 實際權益，代價為港幣 146,400,000 元。根據有關買賣協議，本集團獲授予認購權，據此，本集團有權以總代價港幣 100,000,000 元於收購日期起計 18 個月內收購上海漕河涇萬麗酒店額外 6.5% 之實際權益。上海漕河涇萬麗酒店位於中國上海徐匯區，其總建築面積約為 64,500 平方米。本金金額港幣 180,000,000 元之無抵押定息應收貸款連同其應計利息以協定價值港幣 96,400,000 元轉讓予賣方，以償付收購上海漕河涇萬麗酒店之部分代價。

在本中期報告內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

董事會	指	董事會
企業管治守則	指	上市規則附錄 14 所載《企業管治守則》及《企業管治報告》
本公司	指	德祥地產集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：199)
董事	指	本公司董事
本集團	指	本公司及其附屬公司
港幣	指	香港法定貨幣港幣
香港	指	中國香港特別行政區
上市規則	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或另行修改)
澳門	指	中國澳門特別行政區
標準守則	指	上市規則附錄 10 所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
本期間	指	截至 2019 年 9 月 30 日止六個月
中國	指	中華人民共和國，就本中期報告而言，不包括香港、澳門及台灣
證券及期貨條例	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或另行修改)
股份	指	本公司已發行股本中每股面值港幣 0.01 元之普通股股份
股東	指	股份持有人
購股權計劃	指	本公司於 2012 年 8 月 17 日採納之現有購股權計劃
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
平方呎	指	平方呎
平方米	指	平方米
美元	指	美國法定貨幣美元
%	指	百分比

本中期報告之中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。



德祥地產集團有限公司  
ITC PROPERTIES GROUP LIMITED

香港中環夏愨道12號美國銀行中心30樓