



滙漢控股有限公司



2016  
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
9	簡明綜合損益賬－未經審核
10	簡明綜合全面收益表－未經審核
11	簡明綜合資產負債表－未經審核
13	簡明綜合現金流量表－未經審核
14	簡明綜合權益變動報表－未經審核
15	中期財務資料附註
39	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

Canon's Court, 22 Victoria Street,  
Hamilton HM12, Bermuda

### 香港主要辦事處

香港

灣仔駱克道33號

美國萬通大廈30樓

電話 2866 3336

傳真 2866 3772

網址 <http://www.asiaorient.com.hk>

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

### 主要往來銀行

滙豐銀行

恒生銀行

中國工商銀行 (亞洲)

中國銀行 (香港)

東亞銀行

集友銀行

創興銀行

巴克萊銀行

摩根士丹利銀行

瑞士銀行

瑞士寶盛銀行

瑞士信貸銀行

大華銀行

### 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2206-19室

### 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

The Belvedere Building,

69 Pitts Bay Road,

Pembroke HM08,

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1712-1716號舖

(除另有註明外，金額以百萬港元列示)	截至九月三十日止六個月		變動
	二零一六年	二零一五年	
<b>綜合損益賬</b>			
收入	1,053	735	+43%
經營溢利	1,437	600	+139%
本公司股東應佔溢利	747	237	+215%
每股盈利－基本(港元)	0.90	0.29	+210%

	二零一六年 九月三十日	二零一六年 三月三十一日	變動
<b>綜合資產負債表</b>			
資產總值	31,586	29,572	+7%
資產淨值	21,610	20,730	+4%
本公司股東應佔權益	11,264	10,382	+8%
負債淨額	7,996	6,753	+18%

營運中酒店物業以估值編列之補充資料(附註)：

經重估資產總值	35,885	33,370	+8%
經重估資產淨值	26,378	25,037	+5%
本公司股東應佔權益	13,440	12,071	+11%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	30%	27%	+3%

附註：根據本集團之會計政策，酒店物業乃按成本減累計折舊列賬。為提供有關本集團酒店物業投資之經濟價值之進一步資料，本集團謹此呈列計入營運中酒店物業公平市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。

於二零一六年九月三十日及二零一六年三月三十一日，營運中酒店物業乃按公開市價基準重新估值，並由獨立專業估價行進行估值。香港及加拿大之五間(二零一六年三月三十一日：四間)酒店物業分別由威格斯資產評估顧問有限公司及Burgess Cawley Sullivan & Associates Limited重新估值。

## 管理層討論及分析



位於上海的英庭名墅

### 業績

本集團六個月之收入為1,053,000,000港元（二零一五年：735,000,000港元），其股東應佔溢利由去年中期期間之237,000,000港元增加至本期間之747,000,000港元。溢利增加乃主要由於來自其財務投資之收入及財

務投資按市場估值收益增加，以及投資物業重估之公平價值盈餘淨額增加所致。

本集團透過其擁有51.5%權益之上市附屬公司泛海國際進行其物業銷售、發展及租賃業務。



位於上海的英庭名墅

## 物業銷售、發展及租賃

### 銷售

本集團於上海之50%合營發展項目已於二零一五年七月開始預售，並於截至本中期期間簽約人民幣約2,400,000,000元，涉及約三分之二的可銷售面積。本集團將於財政年度下半年對相關溢利入賬。

### 發展

位於香港渣甸山白建時道之住宅合營重建項目上蓋建築正在施工中。

元朗洪水橋住宅及商業發展項目正在進行換地申請。已獲得城市規劃委員會之發展批文。另一個位於輕鐵藍地站附近之住宅發展項目，亦正在向政府進行換地申請程序。該兩個項目將提供約590,000平方呎之可發展樓面面積。

於本期間內，位於半山寶珊道之豪華住宅發展項目之地基建築工程剛開始動工。我方擁有該發展項目之40%權益。

位於北京通州之50%合營項目之居民安置及地盤平整現正在進行中。此建築面積達2,360,000平方呎之商住發展項目之結構及地基設計正在進行，並待地盤平整完成後隨即開始建築工程。

我們正等候澳門政府對本集團位於澳門路環石排灣地盤之發展情況作出回應。進一步詳情載於有關「持作發展以供出售物業」之中期財務資料附註內。

附屬酒店集團已於本中期期間完成收購位於溫哥華西端區之土地及樓宇（誠如去年年報所述）。此項目乃供銷售之高檔住宅大樓合營重建項目，現時正在申請該地塊之重新規劃。

## 管理層討論及分析



新開業之 Empire Prestige 及毗鄰之銅鑼灣皇悅酒店



Empire Prestige 一大堂

### 租賃

於本期間內，本集團繼續對位於灣仔之滙漢大廈進行翻新及升級工程。於我們的租戶組合中已計劃包括對樓面面積有更大需求的用戶。

來自中環泛海大廈之租金收入錄得增加，而來自銅鑼灣黃金廣場之租金收入與上個期間相比維持相若水平。於兩個期間之整體應佔租金收入約為88,000,000港元，大致相若。

本集團連同一間聯營公司之投資物業帶來應佔重估收益淨額為301,000,000港元（二零一五年：73,000,000港元）。

### 酒店

於本期間內，泛海國際增持於上市酒店附屬公司之股份，現時持有該附屬公司集團之82.7%權益。母公司集團直接擁有另外3%權益。

於本中期期間內，過夜訪港旅客較去年中期減少1%至約13,000,000人次。港元走強、對內地旅客之敵意及不友善對待以及其他旅遊目的地進一步放寬簽證政策，均導致有關旅客減少。酒店客房供應約為74,000間，與於二零一六年三月末之酒店客房供應相若。

酒店及旅遊分類之收入為262,000,000港元（二零一五年：261,000,000港元）。於兩個中期期間內，三間香港酒店之平均房價下跌2%，而平均入住率為96%。因此，折舊前分類業績之貢獻由85,000,000港元減少至80,000,000港元。

一間位於銅鑼灣現有酒店毗鄰之新酒店 Empire Prestige 於二零一六年九月開業，為酒店組合增加94間客房。位於尖沙咀的另一間新酒店之上蓋工程正在施工，待於二零一七年竣工後將為酒店組合額外增加90間客房。

## 財務投資

於二零一六年九月三十日，本集團之財務投資組合金額為9,753,000,000港元（二零一六年三月三十一日：8,071,000,000港元），其中8,550,000,000港元（二零一六年三月三十一日：7,085,000,000港元）乃由兩間上市附屬集團持有。投資組合之84%由上市債務證券（大部份由中國房地產公司發行），及15%由上市股本證券（其中約76%由大型銀行發行）以及1%由非上市基金及證券所組成。其乃以不同貨幣計值，其中86%為美元、6%為港元、4%為人民幣、3%為英鎊及1%為歐元。

投資組合增加乃由於進一步投資1,313,000,000港元及按市場估值收益369,000,000港元（包括來自債務證券之收益385,000,000港元及來自股本證券之虧損16,000,000港元）所致。中國房地產公司之債務證券繼續受惠於期間內之貨幣寬鬆及物業市場繁榮，而我們

於英國市場的股本證券虧損超過自美國／香港市場產生之收益。

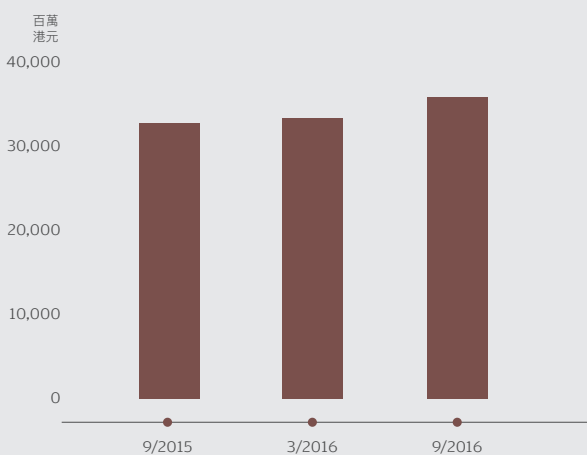
期內來自該等投資之利息及股息收入為699,000,000港元（二零一五年：390,000,000港元）。該增加主要由於一中國發行人之債務證券一次性特別票息所致。

於二零一六年九月三十日，價值約1,160,000,000港元（二零一六年三月三十一日：1,340,000,000港元）之該等投資已抵押予銀行，作為本集團所獲授信貸融資之抵押品。

## 財務回顧

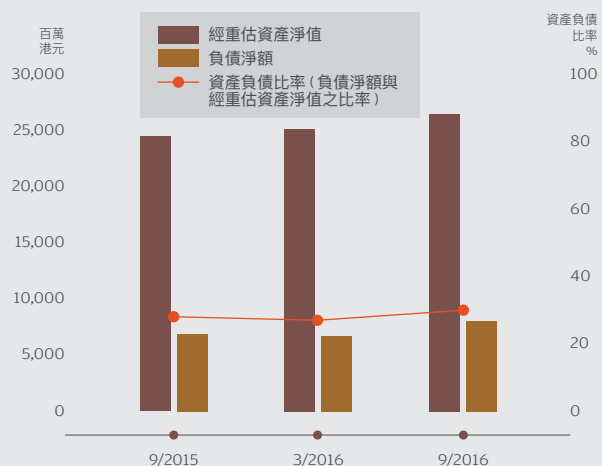
本集團三間上市集團之融資及庫務活動均獨立管理。於二零一六年九月三十日，本集團之現金及未提取銀行融資超逾58億港元。

經重估資產總值\*



\* 計入營運中之酒店物業之公平市值

經重估資產淨值\*、  
負債淨額及資產負債比率





## 管理層討論及分析

於二零一六年九月三十日，本集團之資產總值約為316億港元（二零一六年三月三十一日：296億港元）。資產淨值為216億港元（二零一六年三月三十一日：207億港元）。計入營運中之酒店物業之市值後，本集團之經重估資產總值及經重估資產淨值將分別為359億港元（二零一六年三月三十一日：334億港元）及264億港元（二零一六年三月三十一日：250億港元），較上個財政年度末分別增加8%及5%。

於二零一六年九月三十日之負債淨額為7,996,000,000港元（二零一六年三月三十一日：6,753,000,000港元），其中147,000,000港元（二零一六年三月三十一日：78,000,000港元）屬於母公司集團。該增加乃主要由於提取銀團貸款用於營運資金目的所致。本集團資產負債比率（負債淨額與經重估資產淨值比率）約為30%（二零一六年三月三十一日：27%）。有抵押債務佔60%，而88%債務按浮動利率計算利息。於二零一六年九月三十日，本集團持有合共人民幣500,000,000元之交叉貨幣掉期合約以對沖人民幣中期票據還款。總利息成本增加乃由於借貸增加所致，惟因去年外幣借貸之匯兌虧損較高而令財務成本淨額少於比較期間。

目前，本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為十年。7%為循環貸款，4%為以財務資產作抵押並須於一至五年內償還之定期貸款。51%為以物業資產抵押之定期貸款，其中10%為須於一年內償還，33%為須於一至五年內償還及8%為須於五年後償還。餘下38%由無抵押定期貸款及中期票據組成。於二零一六年九月三十日，本集團之流動資產淨額為94億港元（二零一六年三月三十一日：82億港元）。

本集團之借貸約86%以港元計值、7%以美元計值、6%以人民幣計值及餘下1%以其他貨幣計值。

於二零一六年九月三十日，賬面值約175億港元（二零一六年三月三十一日：180億港元）之物業資產已抵押予銀行，作為本集團所獲授信貸融資之抵押品。已就合營企業之尚未償還銀行貸款向金融機構提供1,118,000,000港元（二零一六年三月三十一日：881,000,000港元）之擔保。

## 僱員及薪酬政策

於二零一六年九月三十日，本集團聘有約630名（二零一六年三月三十一日：600名）僱員。彼等之薪酬組合包括基本薪金、年度花紅、退休金及其他福利，並根據工作性質及經驗水平釐定。

## 未來展望

近期強化的懲罰性印花稅措施、按揭成數降低並因此推高自墊資本需求，加上美國即將加息均壓抑住宅市場需求。豪華住宅及公寓影響較小。商業物業需求仍趨活躍。然而，零售租金正錄得下跌。

酒店表現在內地旅客人次下降、其他旅遊目的地貨幣轉弱及放寬簽證政策的環境下持續下跌。

受當地特定事件所影響，股本證券市場將繼續波動不定。

我們預期，待灣仔辦公大樓之升級翻新工程逐步竣工後，租金表現亦會日益上升。

隨著全球最大經濟體的政府換屆，勢必會帶來一系列政策方面的變化，影響金融及貨幣格局，從而可能導致更加波動不定的利率環境。管理層對集團表現持審慎態度。

## 簡明綜合損益賬－未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	5	1,052,527	735,140
銷售成本		(158,871)	(138,593)
毛利		893,656	596,547
銷售及行政開支		(129,513)	(107,512)
折舊		(83,197)	(82,394)
投資收益淨額	6	429,924	84,639
投資物業之公平價值收益		326,129	108,905
經營溢利		1,436,999	600,185
融資成本淨額	8	(113,273)	(116,195)
應佔溢利減虧損			
合營企業		(749)	(5,921)
聯營公司		(13,699)	(25,352)
除所得稅前溢利		1,309,278	452,717
所得稅抵免／(開支)	9	3,623	(4,297)
期內溢利		1,312,901	448,420
應佔：			
本公司股東		747,025	237,353
非控股權益		565,876	211,067
		1,312,901	448,420
每股盈利(港元)			
基本	11	0.90	0.29
攤薄	11	0.90	0.29

## 簡明綜合全面收益表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
期內溢利	<b>1,312,901</b>	448,420
其他全面收益／(開支)		
已予重新分類或日後可能重新分類為損益之專案：		
可供出售投資之公平價值收益／(虧損)淨額	<b>26,900</b>	(25,254)
現金流對沖		
－公平價值(虧損)／收益	<b>(11,516)</b>	321
－轉撥至融資成本	<b>19,290</b>	15,959
匯兌差額	<b>(2,204)</b>	(7,408)
應佔合營企業之匯兌差額	<b>(42,904)</b>	(36,633)
	<b>(10,434)</b>	(53,015)
期內全面收益總額	<b>1,302,467</b>	395,405
應佔：		
本公司股東	<b>740,374</b>	214,269
非控股權益	<b>562,093</b>	181,136
	<b>1,302,467</b>	395,405

## 簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零一六年 九月三十日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	12	7,840,725	7,497,849
物業、廠房及設備	13	7,287,669	7,277,441
持作發展以供出售物業	14	798,743	798,743
合營企業及聯營公司		3,389,635	3,414,545
應收貸款		305,745	294,704
可供出售投資		200,097	170,896
以公平價值計入損益賬之財務資產	16	273,060	240,601
遞延所得稅資產		43,151	33,755
		<b>20,138,825</b>	19,728,534
<b>流動資產</b>			
發展中之待售物業		1,062,310	1,037,210
已落成之待售物業		3,710	3,710
酒店及餐廳存貨		15,390	15,342
貿易及其他應收款項	15	437,089	339,384
可退回所得稅		13,926	11,550
以公平價值計入損益賬之財務資產	16	9,280,148	7,659,283
銀行結餘及現金		634,251	776,514
		<b>11,446,824</b>	9,842,993
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	17	175,064	200,369
應付股息		49,707	-
應付合營企業款項		58,070	62,403
應付聯營公司款項		224,400	224,400
應付所得稅		14,825	14,632
借貸	18	1,541,780	1,121,813
		<b>2,063,846</b>	1,623,617
<b>流動資產淨值</b>		<b>9,382,978</b>	8,219,376

## 簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零一六年 九月三十日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
非流動負債			
長期借貸	18	6,173,834	5,471,214
中期票據	19	914,430	936,894
衍生金融工具		59,630	48,115
遞延所得稅負債		763,686	761,902
		7,911,580	7,218,125
資產淨值		21,610,223	20,729,785
權益			
股本	20	82,882	82,882
儲備	21	11,180,765	10,299,198
本公司股東應佔權益		11,263,647	10,382,080
非控股權益		10,346,576	10,347,705
		21,610,223	20,729,785

## 簡明綜合現金流量表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>來自經營活動之現金流量</b>		
經營所用之現金淨額	(656,230)	(532,476)
已付所得稅淨額	(6,171)	(6,457)
已付利息淨額	(97,071)	(87,282)
已收銀行存款及其他應收款項之利息	2,843	2,925
經營活動所用之現金淨額	(756,629)	(623,290)
<b>來自投資活動之現金流量</b>		
添置投資物業	(22,182)	(4,100)
添置物業、廠房及設備	(81,790)	(86,420)
出售物業、廠房及設備所得款項	-	2,100
收購一間附屬公司權益	(372,378)	-
合營企業之投資增加	(1,775)	(470,074)
貸款予一間合營企業合夥人	-	(280,000)
墊款予合營企業及聯營公司	(44,900)	(72,627)
已收一間聯營公司之股息	9,900	-
投資活動所用之現金淨額	(513,125)	(911,121)
<b>來自融資活動之現金流量</b>		
提取長期借貸	1,550,000	315,600
償還長期借貸	(530,301)	(164,289)
短期借貸增加淨額	92,096	439,069
中期票據所得款項淨額	-	245,528
融資活動產生之現金淨額	1,111,795	835,908
現金及現金等價物之減少淨額	(157,959)	(698,503)
期初現金及現金等價物	751,324	1,244,153
匯率變動	(927)	(1,287)
期終現金及現金等價物	592,438	544,363
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>		
銀行結餘及現金（不包括受限制之銀行結餘）	592,438	544,363

## 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		
於二零一五年三月三十一日	81,139	9,742,256	9,823,395	10,078,615	19,902,010
可供出售投資之公平價值虧損淨額	-	(9,719)	(9,719)	(15,535)	(25,254)
現金流量對沖	-	165	165	156	321
－公平價值收益	-	8,176	8,176	7,783	15,959
－轉撥至融資成本	-	(21,706)	(21,706)	(22,335)	(44,041)
匯兌差額	-	237,353	237,353	211,067	448,420
期內溢利	-				
期內全面收益總額	-	214,269	214,269	181,136	395,405
一間附屬公司授出之購股權	-	29	29	27	56
已付股息	-	(32,456)	(32,456)	(55,524)	(87,980)
與擁有人的交易總額	-	(32,427)	(32,427)	(55,497)	(87,924)
於二零一五年九月三十日	81,139	9,924,098	10,005,237	10,204,254	20,209,491
於二零一六年三月三十一日	82,882	10,299,198	10,382,080	10,347,705	20,729,785
可供出售投資之公平價值收益淨額	-	12,327	12,327	14,573	26,900
現金流量對沖	-	(5,934)	(5,934)	(5,582)	(11,516)
－公平價值虧損	-	9,940	9,940	9,350	19,290
－轉撥至融資成本	-	(22,984)	(22,984)	(22,124)	(45,108)
匯兌差額	-	747,025	747,025	565,876	1,312,901
期內溢利	-				
期內全面收益總額	-	740,374	740,374	562,093	1,302,467
一間附屬公司授出之購股權	-	29	29	27	56
於附屬公司之股權增加	-	166,029	166,029	(538,407)	(372,378)
已付股息	-	(24,865)	(24,865)	(24,842)	(49,707)
與擁有人的交易總額	-	141,193	141,193	(563,222)	(422,029)
於二零一六年九月三十日	82,882	11,180,765	11,263,647	10,346,576	21,610,223

## 1 一般資料

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上市。其註冊辦事處地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓，其於二零一六年十一月一日更名為香港灣仔駱克道33號美國萬通大廈30樓。

## 2 編製基準

截至二零一六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，並須與截至二零一六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編製。

編製此中期財務資料所採納之會計政策及計算方法與截至二零一六年三月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致。

於本中期期間，概無與本集團有關之任何其他經修訂準則或詮釋而預期對本集團產生重大影響。

## 3 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。自截至二零一六年三月三十一日止年度以來，本集團之整體風險管理並無變動。

本中期財務資料並無包括於年度財務報表所規定之財務風險管理資料及披露資料，故應與本集團於二零一六年三月三十一日之年度財務報表一併閱讀。



### 3 財務風險管理 (續)

#### (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：

- 相同資產或負債在活躍市場之報價 (未調整) (第一級)。
- 有關資產或負債之除計入第一級內報價以外之輸入值，且可直接 (即價格) 或間接 (即自價格引申) 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	總額 千港元
於二零一六年九月三十日			
<b>資產</b>			
以公平價值計入損益賬之財務資產	1,290,834	8,262,374	9,553,208
可供出售投資	171,933	28,164	200,097
	<b>1,462,767</b>	<b>8,290,538</b>	<b>9,753,305</b>
<b>負債</b>			
衍生金融工具	-	59,630	59,630
於二零一六年三月三十一日			
<b>資產</b>			
以公平價值計入損益賬之財務資產	1,253,116	6,646,768	7,899,884
可供出售投資	143,587	27,309	170,896
	<b>1,396,703</b>	<b>6,674,077</b>	<b>8,070,780</b>
<b>負債</b>			
衍生金融工具	-	48,115	48,115

### 3 財務風險管理（續）

#### (II) 公平價值估計（續）

截至二零一六年九月三十日止六個月，第一級及第二級公平價值計量之間概無轉撥及估值技巧概無變動。

- 第一級內之金融工具  
於活躍市場買賣之金融工具（如買賣證券及可供出售證券）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（場外衍生工具）之公平價值乃採用最新的交易價格或估值技巧計算。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。該等估值方法儘量利用可取得的可觀察市場數據，儘量少依賴實體的特定估計。倘計算工具公平價值所需之所有重大輸入數據均可觀察，則該工具被分入第二級。

第二級投資包括並非於活躍市場買賣及／或須受轉讓限制規限之持倉，估值可予調整以反映非流通性及／或不可轉讓，並通常根據可獲得之市場資料作出。

### 4 重大會計評估及判斷

評估及判斷乃根據過往經驗及其他因素（包括在當時情況下對日後事件之合理預測）不斷進行評估。本集團對於未來作出評估及假設，而所得之會計評估按定義難以等同於相關實際結果。下文論述可能會導致於下個財政年度內對資產及負債之賬面值作出重大調整之重大風險之估計及假設。

#### (A) 投資物業之公平價值評估

於二零一六年九月三十日，本集團擁有投資物業之公平價值為7,840,725,000港元（二零一六年三月三十一日：7,497,849,000港元）。公平價值之最佳憑證為類似物業於活躍市場之現行價格。倘並無該等資料，本集團將按合理之公平價值估計幅度釐定有關金額。在作出判斷時，本集團會考慮來自各種途徑之資料：

## 4 重大會計評估及判斷（續）

### (A) 投資物業之公平價值評估（續）

- (i) 不同性質、狀況或地點（或受不同租約或其他合約規限）之物業現時在活躍市場上之價格（可予調整以反映該等差異）；
- (ii) 較不活躍市場之類似物業之近期價格（可予調整以反映自按有關價格成交當日以來經濟狀況之任何變動）；及
- (iii) 根據未來現金流量之可靠估計而作出之折現現金流量預測，該預測乃根據任何現有租約及其他合約之條款，以及（如有可能）外在因素（如相同地點及狀況之類似物業之現行市場租金等）而作出，並採用可反映當時市場對不確定之現金流量金額及時間之評估之折現率計算。

預計未來市場租金乃根據相同地點及狀況之類似物業之現行市場租金釐定。

### (B) 持作發展以供出售物業減值

本集團持作發展以供出售物業按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。該金額指一幅位於澳門路環石排灣之土地（「該物業」）的100%權益。於二零一六年九月三十日，該物業之賬面值為799,000,000港元（二零一六年三月三十一日：799,000,000港元），並計入非流動資產（附註14）。土地特許權為自一九九零年十二月七日起為期二十五年，作工業用途，在滿足若干條件下，可進一步續期至二零四九年十二月十九日。土地特許權已於二零一五年十二月七日屆滿。本集團已提交特許權續期申請，惟尚未收到澳門政府回復。迄今為止，並無於澳門公報上出現租賃屆滿聲明或向特許權獲得者發出書面通知。於二零一六年九月三十日，特許權獲得者繼續為該土地之登記擁有人。

該土地被澳門政府列入不可歸責承批人之已刊發未開發土地清單內。經考慮外部律師之法律意見後（如附註14詳述），於二零一六年九月三十日董事認為毋須就該物業作出撥備。

## 5 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營運決策者提供之內部報告一致之方式報告。主要營運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、應收貸款、可供出售投資、其他非流動資產、酒店存貨、物業、貿易及其他應收款項及以公平價值計入損益賬之財務資產。分類負債主要包括借貸。

## 5 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
截至二零一六年九月三十日止六個月						
總營業收入	-	70,618	337,336	2,091,888	21,244	2,521,086
分類收入	-	70,618	261,897	698,768	21,244	1,052,527
分類業績之貢獻	(919)	55,225	79,734	698,227	14,000	846,267
折舊	-	-	(79,572)	-	(3,625)	(83,197)
投資收益淨額	-	-	-	429,924	-	429,924
投資物業之公平價值收益	-	326,129	-	-	-	326,129
應佔溢利減虧損						
合營企業	(2,974)	-	-	-	2,225	(749)
聯營公司	-	(13,670)	-	-	(29)	(13,699)
分類業績 未能分類公司開支 融資成本淨額	(3,893)	367,684	162	1,128,151	12,571	1,504,675 (82,124) (113,273)
除所得稅前溢利						1,309,278
截至二零一五年九月三十日止六個月						
總營業收入	-	70,976	354,103	1,021,428	13,286	1,459,793
分類收入	-	70,976	260,711	390,167	13,286	735,140
分類業績之貢獻	(235)	66,115	84,610	389,630	7,779	547,899
折舊	-	-	(78,923)	-	(3,471)	(82,394)
投資收益淨額	-	-	-	84,639	-	84,639
投資物業之公平價值收益	-	108,905	-	-	-	108,905
應佔溢利減虧損						
合營企業	(2,766)	-	-	-	(3,155)	(5,921)
聯營公司	-	(25,260)	-	-	(92)	(25,352)
分類業績 未能分類公司開支 融資成本淨額	(3,001)	149,760	5,687	474,269	1,061	627,776 (58,864) (116,195)
除所得稅前溢利						452,717

附註：

- (a) 管理層視旅遊業務之總營業收入為銷售機票、酒店訂房安排及獎勵性旅行團的銷售所得款項總額。
- (b) 管理層視財務投資之總營業收入為根據一般公認會計原則定義下之收入連同出售以公平價值計入損益賬之財務資產之所得代價總額。

## 中期財務資料附註

### 5 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		
於二零一六年九月三十日							
資產	3,808,659	9,310,610	7,317,748	9,978,648	580,088	589,896	31,585,649
資產包括：							
合營企業及聯營公司	1,943,630	1,439,027	-	-	3,333	3,645	3,389,635
於截至二零一六年九月三十日止六個月所添置之非流動資產*							
	-	22,182	77,442	-	12,114	-	111,738
負債							
借貸	1,653,687	963,806	1,802,535	1,577,096	280,000	1,438,490	7,715,614
其他未能分類負債							2,259,812
							9,975,426
於二零一六年三月三十一日							
資產	3,787,160	8,990,528	7,200,720	8,240,210	554,117	798,792	29,571,527
資產包括：							
合營企業及聯營公司	1,947,231	1,462,596	-	-	1,043	3,675	3,414,545
於截至二零一五年九月三十日止六個月所添置之非流動資產*							
	470,074	4,100	88,094	-	5,189	-	567,457
負債							
借貸	1,650,996	973,499	1,694,789	1,295,801	280,000	697,942	6,593,027
其他未能分類負債							2,248,715
							8,841,742

\* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

## 5 分類資料 (續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入		
香港	313,901	310,510
海外	738,626	424,630
	<b>1,052,527</b>	735,140

	二零一六年 九月三十日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
	非流動資產*	
香港	17,637,689	17,287,638
海外	1,679,083	1,700,940
	<b>19,316,772</b>	18,988,578

\* 此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 投資收益淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 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收益淨額	400,073	47,618
— 未變現匯兌(虧損)/收益淨額	(58,331)	6,647
— 已變現收益淨額(附註)	88,182	30,374
	429,924	84,639
附註：		
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益淨額		
代價總額	1,403,119	631,262
投資成本	(1,232,830)	(571,120)
收益總額	170,289	60,142
減：已於過往年度確認之未變現收益淨額	(82,107)	(29,768)
已於本期間確認之已變現收益淨額	88,182	30,374

## 6 投資收益淨額（續）

以公平價值計入損益賬之財務資產之投資收益淨額之補充資料：

期內，本集團已終止確認／出售6項債務證券及6項股本證券。佔大部分已變現收益之證券列於下文：

	類別	票面息率	本金額	已變現 （虧損）／收益 千港元	已變現收益之 百分比
佳兆業集團控股有限公司（「佳兆業」）	債務	6.875%	人民幣103,000,000元	(1,074)	-1%
佳兆業	債務	8.875%	85,220,000美元	40,316	46%
佳兆業	債務	9%	40,500,000美元	21,642	24%
佳兆業	債務	10.25%	19,675,000美元	10,678	12%
佳兆業	債務	12.875%	44,800,000美元	16,569	19%
其他				51	-
				88,182	100%

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。其股份於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市（股份代號：1638）。終止確認票據被穆迪投資服務公司（「穆迪」）及標準普爾財務服務公司（「標準普爾」）評為「未評級」及於新加坡證券交易所（「新交所」）上市。上述佳兆業票據加應計利息按其公平價值1,344,218,000港元終止確認及於佳兆業於二零一六年七月完成債務重組計劃後交換為新高息票據。

其他包括1項上市債務證券及6項股本證券，及其各自產生之已變現收益／虧損不足2,000,000港元。

期內之未變現收益／（虧損）乃產生於以公平價值計入損益賬之財務資產之公平價值變動（於二零一六年九月三十日包括60項證券）。有關詳情請參閱附註16。

截至九月三十日止六個月之未變現收益／（虧損）概述如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
股本證券	(44,102)	(174,933)
債務證券	384,654	228,982
非上市基金	1,190	216
	341,742	54,265



## 中期財務資料附註

### 7 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>收入</b>		
利息收入		
— 上市投資	657,750	361,412
— 非上市投資	1,200	-
— 應收貸款	13,213	2,728
— 銀行存款	826	1,174
股息收入		
— 上市投資	21,234	18,941
<b>開支</b>		
所售物業及貨品成本	10,783	9,160
僱員福利開支（包括董事酬金）（附註(a)）	114,538	101,985
出售物業、廠房及設備之虧損	64	8
土地及樓宇經營租約租金開支	451	571
附註：		
<b>(a) 僱員福利開支</b>		
工資及薪金	111,301	98,900
購股權開支	56	56
退休福利成本	3,181	3,029
	<b>114,538</b>	<b>101,985</b>

## 8 融資成本淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	(81,977)	(66,824)
短期銀行貸款及透支	(1,199)	(1,569)
中期票據	(25,966)	(26,334)
對沖衍生金融工具所得利息收入	1,642	2,694
發展中物業之利息資本化	20,095	19,362
	(87,405)	(72,671)
其他附帶之借貸成本	(20,708)	(11,742)
借貸產生之外匯收益／(虧損)淨額	14,130	(15,823)
衍生金融工具之公平價值虧損		
現金流量對沖·轉撥自儲備	(19,290)	(15,959)
	(113,273)	(116,195)

## 9 所得稅抵免／(開支)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期所得稅開支		
香港利得稅	(4,141)	(5,813)
海外利得稅	(1,198)	(1,227)
過往年度超額撥備	1,351	1,825
	(3,988)	(5,215)
遞延所得稅抵免	7,611	918
	3,623	(4,297)

香港利得稅乃就本期間之估計應課稅溢利按16.5% (二零一五年: 16.5%) 之稅率作出撥備。海外溢利之所得稅乃按本集團營運所在國家之現行稅率並根據本期間之估計應課稅溢利計算得出。

## 中期財務資料附註

### 10 股息

董事會不建議派發截至二零一六年九月三十日止六個月之中期股息（二零一五年：無）。

### 11 每股盈利

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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
計算每股基本盈利之本公司股東應佔溢利	747,025	237,353
可攤薄溢利之影響：		
假設已行使之部份附屬公司購股權	(543)	-
計算每股攤薄盈利之本公司股東應佔溢利	746,482	237,353

	股份數目	
	計算每股基本盈利之加權平均股份數目	828,816,111
可攤薄潛在股份之影響：		
假設已行使之部份本公司購股權	2,964,329	7,637,696
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	831,780,440	819,027,453

由於行使泛海國際集團有限公司及泛海酒店集團有限公司之尚未行使購股權不會造成攤薄影響，故截至二零一五年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利並無假設行使有關購股權。

## 12 投資物業

投資物業由獨立專業估值行測建行有限公司於二零一六年九月三十日及二零一六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。

## 13 物業、廠房及設備

	於加拿大之 一間酒店之 永久業權 土地 千港元	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	總額 千港元
<b>成本值</b>						
於二零一六年三月三十一日	215,750	6,229,503	2,375,380	120,721	122,781	9,064,135
匯兌差額	(688)	-	(4,221)	-	(76)	(4,985)
添置	-	28,518	48,696	8,948	3,393	89,555
轉撥自／(至)投資物業淨額	-	3,299	-	(167)	-	3,132
出售	-	-	(108)	-	(171)	(279)
<b>於二零一六年九月三十日</b>	<b>215,062</b>	<b>6,261,320</b>	<b>2,419,747</b>	<b>129,502</b>	<b>125,927</b>	<b>9,151,558</b>
<b>累積折舊</b>						
於二零一六年三月三十一日	-	786,918	944,008	12,849	42,919	1,786,694
匯兌差額	-	-	(3,433)	-	(51)	(3,484)
期內支出	-	42,516	33,639	992	6,050	83,197
轉撥至投資物業	-	(1,558)	-	(745)	-	(2,303)
出售	-	-	(107)	-	(108)	(215)
<b>於二零一六年九月三十日</b>	<b>-</b>	<b>827,876</b>	<b>974,107</b>	<b>13,096</b>	<b>48,810</b>	<b>1,863,889</b>
<b>賬面淨值</b>						
於二零一六年九月三十日	215,062	5,433,444	1,445,640	116,406	77,117	7,287,669
於二零一六年三月三十一日	215,750	5,442,585	1,431,372	107,872	79,862	7,277,441

## 13 物業、廠房及設備（續）

營運中酒店物業估值之補充資料：

根據本集團之會計政策，位於香港及加拿大之五間（二零一六年三月三十一日：四間）營運中酒店物業之賬面值為6,171,403,000港元（二零一六年三月三十一日：5,858,894,000港元）。

根據分別由獨立專業估值行威格斯資產評估顧問有限公司（「威格斯」）及Burgess Cawley Sullivan & Associates Limited（「BCS」）進行之估值，於香港及加拿大五間（二零一六年三月三十一日：四間）營運中酒店物業之公開市值總額（按最高及最佳使用基準）為10,470,685,000港元（二零一六年三月三十一日：9,658,292,000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。

香港酒店物業組合由四間（二零一六年三月三十一日：三間）酒店組成。威格斯使用折現現金流量（「折現現金流量」）法，此乃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。本期間估值已計及港島皇悅酒店未動用之可使用總樓面面積之發展潛力。採用直接比較法亦可核對按折現現金流量法得出之估值。BCS對加拿大營運中酒店物業使用直接比較法，經考慮其重建潛力後評估物業市值。此方法直接使用市場可資比較交易以釐定市值。可資比較交易已予適當調整，以調整該物業與可資比較物業之差異。

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號項下之披露規定。

## 14 持作發展以供出售物業

該款項為本集團於二零一零年所收購一幅位於澳門路環石排灣之土地（「該土地」）之100%權益。該土地之批給自一九九零年十二月七日起計為期25年，作工業用途。其可在若干條件（包括於土地批給屆滿日期前完成發展）下進一步續期至二零四九年十二月十九日。於一九九三年，澳門政府向承批人通知其決定及承批人已接納將該區域改為住宅用途。自那時起，儘管一再要求，惟澳門政府仍未就該區域發出新總體規劃圖，因此該土地尚未發展。於本期間，本集團已委聘專業建築師及多次聯絡澳門政府之土地工務運輸局以編製發展計劃。該土地被澳門政府列入不可歸責承批人之已刊發未開發土地清單內。

## 14 持作發展以供出售物業（續）

於二零一五年十月，本集團向澳門政府申請延長或重續土地批給，但未獲澳門政府答覆。土地批給期已於二零一五年十二月七日結束。直至日前，澳門官方公報並未刊發租賃屆滿之公告或就租賃屆滿通知登記擁有人（本集團之全資附屬公司）。因此，於二零一六年九月三十日，該附屬公司仍為該土地之登記擁有人。

本集團已向法律專家尋求意見。彼等認為，倘澳門政府無償收回該土地，本集團有充足理由質疑其合法性。彼等亦認為本集團可合理就由其產生之損害及溢利損失成功獲得賠償。

經考慮上文所述者，於二零一六年九月三十日，董事認為毋須就該物業作出撥備。

## 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、應收貸款、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53,255,000港元（二零一六年三月三十一日：48,329,000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：

	二零一六年 九月三十日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
0個月至6個月	49,569	45,087
7個月至12個月	472	2
12個月以上	3,214	3,240
	<b>53,255</b>	<b>48,329</b>

中期財務資料附註

16 以公平價值計入損益賬之財務資產

	二零一六年 九月三十日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
股本證券		
— 於歐洲上市	349,914	484,775
— 於美國上市	588,445	521,265
— 於香港上市	79,415	6,475
	<b>1,017,774</b>	1,012,515
債務證券		
— 於新加坡上市	7,587,061	6,060,546
— 於香港上市	531,252	498,171
— 於歐洲上市	81,348	79,630
— 未上市	53,103	-
	<b>8,252,764</b>	6,638,347
非上市基金	9,610	8,421
列入流動資產之總金額	<b>9,280,148</b>	7,659,283
列入非流動資產之股本證券		
— 於香港上市	273,060	240,601
	<b>9,553,208</b>	7,899,884

## 16 以公平價值計入損益賬之財務資產（續）

以公平價值計入損益賬之財務資產以下列貨幣計值：

	二零一六年 九月三十日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
美元	8,295,996	6,531,749
人民幣	420,372	556,653
港元	405,578	247,076
英鎊	349,914	484,776
歐元	81,348	79,630
	<b>9,553,208</b>	<b>7,899,884</b>

以公平價值計入損益賬之財務資產之補充資料：

### 股本證券

於二零一六年九月三十日，本集團持有14項（二零一六年三月三十一日：7項）上市股本證券。下文列示於二零一六年九月三十日及二零一六年三月三十一日以公平價值計入損益賬之財務資產之股本證券組合概要以及截至二零一五年及二零一六年九月三十日止六個月其相應未變現收益／（虧損）及股息收入如下：

	市值		未變現收益／（虧損）		股息收入			
	二零一六年 九月三十日 千港元	組合 百分比	二零一六年 三月三十一日 千港元	組合 百分比	截至九月三十日止六個月 二零一六年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零一五年 千港元		
花旗集團 （「花旗集團」）	586,187	6%	518,173	7%	68,014	(23,979)	1,825	868
蘇格蘭皇家銀行 （「蘇格蘭皇家銀行」）	184,761	2%	255,834	4%	(71,073)	(22,266)	-	-
Lloyds Banking Group （「Lloyds」）	165,152	2%	228,940	2%	(63,788)	(5,499)	9,371	5,387
美高梅中國（「美高梅」）	273,060	3%	240,601	3%	32,459	(114,215)	4,301	8,135
其他	81,674	1%	9,568	-	(9,714)	(8,974)		
	<b>1,290,834</b>		<b>1,253,116</b>		<b>(44,102)</b>	<b>(174,933)</b>		



## 16 以公平價值計入損益賬之財務資產（續）

### 股本證券（續）

花旗集團為一間提供金融服務之環球銀行，其股份於紐約證券交易所上市（股份代號：C），被標準普爾評級為「BBB+」。於二零一六年九月三十日，本集團持有合共1,600,325股股份（相當於花旗集團之0.06%股權）。

蘇格蘭皇家銀行為一間提供金融服務之環球銀行，其股份於倫敦證券交易所上市（股份代號：RBS），被標準普爾評級為「BBB-」。於二零一六年九月三十日，本集團持有合共10,307,629股股份（相當於蘇格蘭皇家銀行之0.09%股權）。

Lloyds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上市（股份代號：LN），被標準普爾評級為「BBB+」。於二零一六年九月三十日，本集團持有合共30,200,000股股份（相當於蘇格蘭皇家銀行之0.03%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，其股份於香港聯交所上市（股份代號：2282）。於二零一六年九月三十日，本集團持有合共20,286,800股股份（相當於美高梅之0.5%股權）。

### 債務證券

於二零一六年九月三十日，本集團持有45項（二零一六年三月三十一日：45項）債務證券，其中19項於新加坡上市，3項於香港上市，22項於歐洲上市及1項為非上市。按照市值計算之估值約98%（二零一六年三月三十一日：98%）為22項（二零一六年三月三十一日：23項）債務證券乃由以中國房地產業務之公司發行，該等公司之股份除1間於美國上市之外，其他均於香港上市。

於二零一六年九月三十日及二零一六年三月三十一日以公平價值計入損益賬之財務資產之債務證券概要以及截至二零一五年及二零一六年九月三十日止六個月其相應未變現收益及利息收入如下：

	於二零一六年九月三十日			於二零一六年三月三十一日		
	由中國 房地產 業務之 公司所發行 千港元	其他 千港元	總額 千港元	由中國 房地產 業務之 公司所發行 千港元	其他 千港元	總額 千港元
票據本金額	7,561,008	217,029	7,778,017	6,047,471	168,654	6,216,125
投資成本	7,533,954	94,133	7,628,087	6,272,721	43,877	6,316,598
市值	8,118,313	134,451	8,252,764	6,558,717	79,630	6,638,347
票息	5.61%至 13.875%	3%至 6%	3%至 13.875%	6.875%至 13.875%	3%至 6%	3%至 13.875%
到期日	二零一七年 一月至 二零二一年 二月	二零一七年 十二月至 二零四二年 二月及1永久	二零一七年 一月至 二零四二年 二月及1永久	二零一六年 四月至 二零二零年 八月	二零二三年 二月至 二零四二年 二月及1永久	二零一六年 四月至 二零四二年 二月及1永久
評級	未評級至B+	未評級至B-	未評級至B+	未評級至B+	未評級至B-	未評級至B+

## 16 以公平價值計入損益賬之財務資產（續）

### 債務證券（續）

	二零一六年			二零一五年		
	由中國房地產業務之公司所發行千港元	其他千港元	總額千港元	由中國房地產業務之公司所發行千港元	其他千港元	總額千港元
利息收入	655,857	3,093	658,950	354,658	6,754	361,412
未變現收益	380,091	4,563	384,654	159,086	69,896	228,982

於二零一六年九月三十日，以公平價值計入損益賬之財務資產中45項（二零一六年三月三十一日：45項）債務證券令截至二零一六年九月三十日止六個月期間未變現公平價值淨收益上升至384,700,000港元（二零一五年：229,000,000港元）。合共41項（二零一五年：37項）債務證券錄得未變現公平價值收益，其餘4項（二零一五年：8項）債務證券則錄得未變現公平價值虧損。

於二零一六年九月三十日，於本集團以公平價值計入損益賬之財務資產中，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2.2%（二零一六年三月三十一日：2.2%），而所持有之按市值入賬之五大債務證券佔約10.1%（二零一六年三月三十一日：8.9%）。其餘40項債務證券佔本集團經重估總資產之12.9%，彼等各項均少於1.5%。

於二零一六年九月三十日持有之五大債務證券如下：

	市值				未變現收益／（虧損）		利息收入	
	二零一六年九月三十日千港元	組合百分比	二零一六年三月三十一日千港元	組合百分比	截至九月三十日止六個月二零一六年千港元	截至九月三十日止六個月二零一五年千港元	截至九月三十日止六個月二零一六年千港元	截至九月三十日止六個月二零一五年千港元
五洲13.75厘票據	801,353	8%	732,270	10%	69,082	(9,355)	56,297	35,772
鑫苑13.25厘票據	756,370	8%	735,013	10%	21,356	24,488	47,179	44,804
鑫苑13厘票據	739,850	8%	694,033	9%	45,816	29,275	44,184	41,228
毅德13.75厘票據	696,987	7%	198,114	3%	10,891	-	14,840	-
恒大12厘票據	626,272	7%	608,826	8%	17,448	4,794	33,510	21,440

「五洲13.75厘票據」，由五洲國際控股有限公司（「五洲」）發行，固定票面年利率為13.75厘。其以美元（「美元」）計值及於二零一八年九月二十六日到期。該等票據獲穆迪評級為「Caa2」並於新交所上市。五洲主要於中國從事物業發展、物業投資及提供物業管理服務。其股份於香港聯交所上市（股份代號：1369）。

## 16 以公平價值計入損益賬之財務資產（續）

### 債務證券（續）

「鑫苑13.25厘票據」，由鑫苑置業有限公司（「鑫苑」）發行，固定票面年利率為13.25厘。其以美元計值及於二零一八年五月三日期到期。該等票據獲標準普爾評級為「B-」並於新交所上市。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，及近年於紐約積極從事物業發展。其股份於紐約證券交易所上市（股份代號：XIN）。

「鑫苑13厘票據」，由鑫苑發行，固定票面年利率為13厘。其以美元計值及於二零一九年六月六日期到期。該票據獲標準普爾評級為「B-」並於新交所上市。

「毅德13.75厘票據」，由毅德國際控股有限公司（「毅德」）發行，固定票面年利率為13.75厘。其以美元計值及於二零一八年十二月十五日期到期。該等票據獲標準普爾評級為「B-」並於新交所上市。毅德主要於中國進行商貿物流中心以及住宅物業的開發、銷售及經營。其股份於香港聯交所上市（股份代號：1396）。

「恒大12厘票據」，由中國恒大集團（「恒大」）發行，固定票面年利率為12厘。其以美元計值及於二零二零年二月十七日期到期。該等票據獲標準普爾評級為「CCC+」並於新交所上市。恒大（前稱恒大地產集團有限公司）主要於中國從事房地產開發、物業投資、物業管理、房地產建造、酒店運營、金融業務、互聯網業務、保健業務及快速消費品業務。其股份於香港聯交所上市（股份代號：3333）。

## 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、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16,740,000港元（二零一六年三月三十一日：22,484,000港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一六年 九月三十日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
0天至60天	15,857	21,783
61至120天	353	157
120天以上	530	544
	<b>16,740</b>	<b>22,484</b>

## 18 借貸

	二零一六年 九月三十日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
<b>流動負債</b>		
短期銀行貸款		
有抵押	373,304	456,020
無抵押	180,000	-
長期銀行貸款之即期部份	553,304	456,020
載有按要求償還條款之長期銀行貸款部份	977,726	650,571
	10,750	15,222
	<b>1,541,780</b>	1,121,813
<b>非流動負債</b>		
長期銀行貸款		
有抵押	4,269,909	4,338,341
無抵押	1,903,925	1,132,873
	<b>6,173,834</b>	5,471,214
	<b>7,715,614</b>	6,593,027

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：

須於一年內償還	977,726	650,571
須於一至兩年內償還	1,012,577	1,411,466
須於兩至五年內償還	4,462,007	3,247,972
須於五年後償還	710,000	826,998
	<b>7,162,310</b>	6,137,007
計入流動負債之即期部份	<b>(977,726)</b>	(650,571)
	<b>6,184,584</b>	5,486,436

短期及長期借貸之賬面值與彼等之公平價值相若。

## 中期財務資料附註

### 19 中期票據

	二零一六年 九月三十日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
人民幣495,000,000元(二零一六年三月三十一日： 人民幣500,000,000元)，票息為每年6.5厘， 於二零一八年四月到期	574,793	599,808
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	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
	924,793	949,808
減：遞延發行開支	(10,363)	(12,914)
	914,430	936,894

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： 於二零一六年三月三十一日及二零一六年九月三十日	3,000,000,000	300,000
已發行及繳足： 於二零一六年三月三十一日及二零一六年九月三十日	828,816,111	82,882

## 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	對沖儲備 千港元	可供出售 投資儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
於二零一六年三月三十一日	2,236,885	398,021	60,257	16,083	(10,507)	(36,549)	(24,645)	7,659,653	10,299,198
可供出售投資公平價值收益淨額	-	-	-	-	-	12,327	-	-	12,327
現金流對沖									
– 公平價值虧損	-	-	-	-	(5,934)	-	-	-	(5,934)
– 轉撥至融資成本	-	-	-	-	9,940	-	-	-	9,940
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(22,984)	-	(22,984)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	747,025	747,025
附屬公司授出之購股權	-	-	-	29	-	-	-	-	29
於附屬公司之股權增加	-	-	-	-	-	-	-	166,029	166,029
二零一六年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(24,865)	(24,865)
於二零一六年九月三十日	<b>2,236,885</b>	<b>398,021</b>	<b>60,257</b>	<b>16,112</b>	<b>(6,501)</b>	<b>(24,222)</b>	<b>(47,629)</b>	<b>8,547,842</b>	<b>11,180,765</b>

## 22 資本承擔

於結算日之資本承擔如下：

	二零一六年 九月三十日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
已訂約但未撥備		
投資物業	<b>18,697</b>	39,244
物業、廠房及設備	<b>161,547</b>	399,681
合營企業	<b>133,519</b>	137,956
	<b>313,763</b>	576,881

## 中期財務資料附註

### 23 財務擔保

	二零一六年 九月三十日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
為合營企業之銀行貸款之擔保	1,117,956	881,036

### 24 關連人士交易

期內，除來自合營企業之利息收入21,729,000港元（二零一五年：5,835,000港元）及來自聯營公司之股息收入9,900,000港元（二零一五年：零）外，本公司並無訂立任何重大交易。

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（二零一五年：無）。

## 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

於二零一六年九月三十日，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」））之股份、相關股份及債券中擁有(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				總額	佔已發行 股份之 百分比(%)
	個人權益	法團權益	家屬權益			
潘政	269,194,664	142,871,744	5,233,013	417,299,421	50.34	
馮兆滔	15,191,190	-	-	15,191,190	1.83	
潘海	10,275,862	-	-	10,275,862	1.23	

#### (b) 相聯法團

董事	相聯法團	所持股份數目			總額	佔已發行 股份之 百分比(%)
		個人權益	法團權益			
潘政	泛海國際集團有限公司 （「泛海國際」）	1,281,858	669,441,675 （附註）	670,723,533	51.62	
	泛海酒店集團有限公司 （「泛海酒店」）	50,830	1,346,158,049 （附註）	1,346,208,879	85.72	
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。



## 其他資料

### 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 (續)

#### II. 相關股份之好倉

##### 購股權權益

##### (a) 本公司

董事	於二零一六年四月一日及 二零一六年九月三十日 尚未行使
馮兆滔 (附註1)	2,126,301
倫培根 (附註1)	2,126,301
關堡林 (附註1)	2,126,301
潘海 (附註2)	3,500,000
潘洋 (附註2)	3,500,000

附註：

- 購股權於二零零七年三月二十九日根據二零零二年購股權計劃 (見「購股權計劃」一節所述) 授出，並可於二零零七年三月二十九日至二零一七年三月二十八日期間按行使價每股1.4315港元 (已調整) 行使。
- 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港元行使。
- 期內，概無授出任何購股權予董事，並且概無已授予董事之購股權獲行使、被註銷或失效。

##### (b) 相聯法團

##### — 泛海國際

董事	於二零一六年四月一日及 二零一六年九月三十日 尚未行使
潘海 (附註1)	3,500,000
潘洋 (附註1)	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港元行使。
- 期內，概無授出任何購股權予董事，並且概無已授予董事之購股權獲行使、被註銷或失效。

## 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉 (續)

### II. 相關股份之好倉 (續)

#### 購股權權益 (續)

##### (b) 相聯法團 (續)

##### — 泛海酒店

董事	授出日期	行使價 (港元)	行使期	於二零一六年 四月一日及 二零一六年 九月三十日 尚未行使
馮兆滔	二零零七年 三月二十九日	1.296	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	8,000,000
倫培根	二零零七年 四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	8,000,000
關堡林	二零零七年 四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	8,000,000
潘海	二零一五年 十二月十一日	1.030	二零一五年十二月十一日至 二零二五年十二月十日	4,800,000
潘洋	二零一五年 十二月十一日	1.030	二零一五年十二月十一日至 二零二五年十二月十日	4,800,000

附註：

1. 購股權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。
2. 期內，概無授出任何購股權予董事，並且概無已授予董事之購股權獲行使、被註銷或失效。

除上文所披露者外，於二零一六年九月三十日，本公司董事或最高行政人員(包括彼等之配偶及十八歲以下之子女)概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份或債券中擁有任何(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。

## 其他資料

### 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，於二零一六年九月三十日，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就董事及最高行政人員所披露之權益。

#### 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	49,616,193	5.98
Teddington Holdings Limited (「Teddington」)(附註1)	實益擁有人	59,646,626	7.19
Dalton Investments LLC (「Dalton」)(附註2)	投資經理	165,906,485	20.01
Clearwater Insurance Company (「Clearwater Insurance」)(附註2)	受託人	48,341,035	5.83
Daswani Rajkumar Murlidhar	實益擁有人	53,173,014	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417,299,421股股份。Teddington及Heston之權益與「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」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，於二零一六年九月三十日，董事概無知悉任何其他人士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條存置之登記冊之權益或淡倉。

## 購股權計劃

### 本公司

本公司在二零零二年十一月十一日採納之本公司的購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」）已於該計劃獲採納當日之第十週年屆滿。於二零零二年購股權計劃屆滿後，概無購股權可於該計劃下授出，惟所有根據二零零二年購股權計劃授出而尚未行使之購股權仍然有效及可行使。於二零一六年九月三十日，有36,147,116份根據二零零二年購股權計劃授出之購股權尚未行使。期內，根據二零零二年購股權計劃授出之購股權變動情況如下：

承授人	於二零一六年四月一日及 二零一六年九月三十日 尚未行使
董事（附註1）	6,378,903
一間附屬公司之董事（附註1）	5,595,529
附屬公司之僱員（附註1）	24,172,684
	36,147,116

附註：

- 該等購股權於二零零七年三月二十九日授出，並可於二零零七年三月二十九日至二零一七年三月二十八日期間按行使價每股1.4315港元（已調整）行使。
- 期內，概無購股權獲行使、被註銷或失效。

本公司於二零一四年八月二十九日採納一項購股權計劃（「二零一四年購股權計劃」）。於二零一六年九月三十日，有7,000,000份根據二零一四年購股權計劃授出之購股權尚未行使。期內，根據二零一四年購股權計劃授出之購股權變動情況如下：

承授人	於二零一六年四月一日及 二零一六年九月三十日 尚未行使
董事（附註1）	7,000,000

附註：

- 該等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行使。於二零一六年九月三十日，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	於二零一六年四月一日及 二零一六年九月三十日 尚未行使
其他僱員（附註1）	1,000,000

附註：

- 該等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港元行使。
- 期內，概無購股權獲行使、被註銷或失效。

泛海國際於二零一四年八月二十九日採納一項購股權計劃（「二零一四年泛海國際之購股權計劃」）。於二零一六年九月三十日，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	於二零一六年四月一日及 二零一六年九月三十日 尚未行使
董事（附註1）	7,000,000

附註：

- 該等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（續）

#### － 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行使。於二零一六年九月三十日，有88,599,999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	授出日期	行使價 (港元)	行使期	於二零一六年 四月一日及 二零一六年 九月三十日 尚未行使
董事	二零零七年 三月二十九日	1.296	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	8,000,000
	二零零七年 四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	16,000,000
	二零一五年 十二月十一日	1.030	二零一五年十二月十一日至 二零二五年十二月十日	9,600,000
一間附屬公司之董事	二零零七年 四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	16,000,000
僱員	二零零七年 三月二十九日	1.296	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	8,000,000
	二零零七年 四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	30,999,999
				88,599,999

附註：

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

## 其他資料

### 中期股息

董事會(「董事會」)不建議派發截至二零一六年九月三十日止六個月之中期股息(二零一五年: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及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二零一六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。

### 董事資料變更

自本公司於二零一六年年報作出披露後,根據上市規則第13.51B(1)條的規定須予以披露之本公司董事資料變更載列如下:

- 本公司之獨立非執行董事黃之強先生獲委任為恒芯中國控股有限公司(一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事兼審核委員會主席,自二零一六年十月十七日起生效。

除上文所披露者外,概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

## 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，惟屆時可於股東週年大會上膺選連任。

## 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一六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，二零一六年十一月二十八日



