



泛海國際集團有限公司



2018  
中期報告

## 目錄

2	公司資料
3	財務摘要
4	管理層討論及分析
10	中期財務資料審閱報告
11	簡明綜合損益賬－未經審核
12	簡明綜合全面收益表－未經審核
13	簡明綜合資產負債表－未經審核
15	簡明綜合現金流量表－未經審核
16	簡明綜合權益變動報表－未經審核
17	中期財務資料附註
47	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

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.asiastandard.com>

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

### 主要往來銀行

滙豐銀行

中國銀行 (香港)

中國工商銀行 (亞洲)

恒生銀行

大華銀行

集友銀行

東亞銀行

創興銀行

上海商業銀行

瑞士銀行

新加坡銀行

摩根士丹利銀行

瑞士信貸銀行

瑞士寶盛銀行

### 法律顧問

羅夏信律師事務所

香港

金鐘道95號

統一中心

18樓

Appleby

香港

中環康樂廣場1號

怡和大廈2206至19室

### 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至1716號舖

(除另有註明外，金額以百萬港元列示)	截至九月三十日止六個月		
	二零一八年	二零一七年	變動
<b>綜合損益賬</b>			
收入	1,031	893	+15%
經營溢利	1,103	1,293	-15%
本公司股東應佔溢利	909	1,137	-20%
每股盈利－基本(港元)	0.69	0.86	-20%

	二零一八年 九月三十日	二零一八年 三月三十一日	變動
<b>綜合資產負債表</b>			
資產總值	35,377	32,485	+9%
資產淨值	18,830	19,364	-3%
本公司股東應佔權益	18,198	18,669	-3%
負債淨額	14,993	11,468	+31%

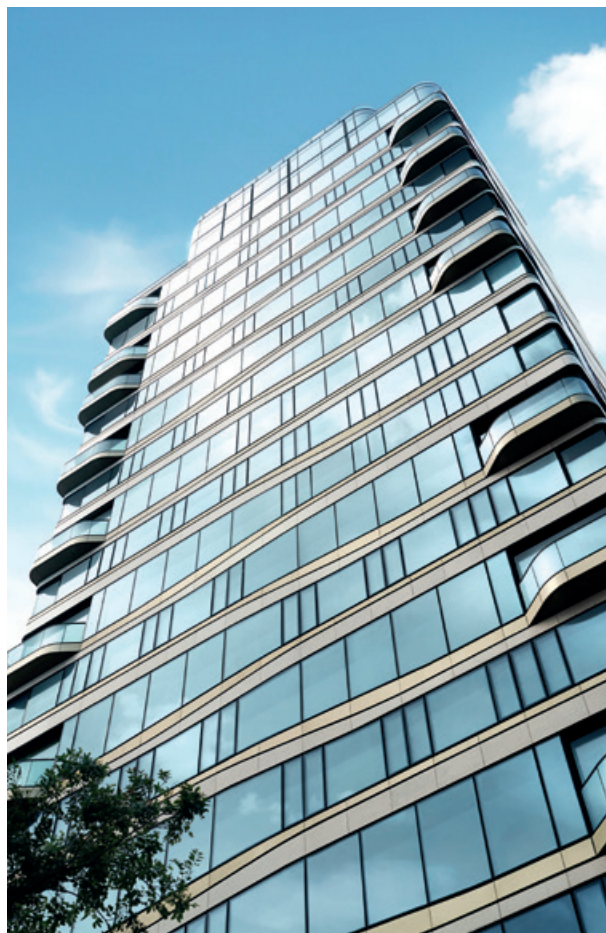
已落成酒店物業以估值編列之補充資料(附註)：

經重估資產總值	44,179	40,834	+8%
經重估資產淨值	27,632	27,713	-
本公司股東應佔權益	25,478	25,573	-
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	54%	41%	+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已落成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稅項。

香港之已落成酒店物業由獨立專業估值行威格斯資產評估顧問有限公司於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日按公開市價基準重新估值。

## 管理層討論及分析



皇第一渣甸山白建時道的住宅發展項目

### 業績

本集團於本財政年度的上半年錄得收入1,031,000,000港元(二零一七年: 893,000,000港元), 其中本公司股東應佔溢利為909,000,000港元(二零一七年: 1,137,000,000港元)。投資收入增加導致收益增加, 而股東應佔溢利減少的主要原因為期內投資較去年轉盈為虧, 但部份因收入增加及投資物業的公平價值收益增加所抵銷。

### 物業銷售、發展及租賃

#### 銷售及發展

本集團於香港、中國內地及加拿大的發展項目在本中期期間進展良好。

#### 合營項目

我們於北京通州的發展項目正在申請預售證。售樓處及展銷中心即將竣工, 為二零一九年上半年推出銷售計劃鋪路。地基工程及地庫挖掘於期內仍在進行中。

本集團於香港渣甸山白建時道的重建項目已於二零一八年六月底獲發入伙紙。該物業現處於裝修階段, 待示範單位裝修於二零一八年年底完成, 隨後將展開發售。





上海英庭名墅

我們於上海的合營高端別墅及公寓發展項目「英庭名墅」的新示範單位裝修已告完成，待取得銷售許可後會開售第三期。管理層正密切關注市場及監管狀況。

位於香港西半山寶珊道的另一豪華住宅發展項目正在進行地基建造，預期將於二零一八年年底竣工。

本集團位於溫哥華市中心Alberni Street的一個高端住宅綜合項目的重建已於九月取得土地改劃的公開聽證會審批，目前仍有待取得當地部門的發展許可證。

於二零一八年四月，本集團透過其擁有40%股權之另一合營企業完成收購位於現有合營企業項目附近，亦位於Alberni Street之另一發展項目，將重建為高端住宅單位以作出售。

於二零一八年八月，本集團擁有25%股權之合營企業完成收購一項位於九龍灣的商業樓宇，可售建築面積約為795,000平方呎。該樓宇將進行升級及翻新以作增值及提升租金。

## 管理層討論及分析

### 自行開發項目

位於元朗洪水橋之商住發展項目正在進行換地程序。暫定基本條款已經確定，現正在進行補地價評估。另一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。

本集團位於加拿大之Empire Landmark酒店重建工程已於上個財政年度下半年動工，將建成為包括兩棟住宅大樓（「Landmark on Robson」）之綜合用途物業。拆卸工程正在進行中。自二零一八年一月開始預售至二零一八年九月三十日止已實現合約銷售額135,000,000加元。

### 租賃

上一財政年度下半年，灣仔駱克道33號美國萬通大廈在重定新租戶組合及完成大規模翻新工程後，空置率逐漸降低，租賃收入較去年同比上升約33%。

位於中環之泛海大廈之租賃收入因一位主要租戶的租金調整而略為下調，而銅鑼灣之黃金廣場之租賃收入亦向下微調。

整體應佔租賃收入由109,000,000港元增加7%至117,000,000港元，並錄得重估收益淨額（已計及集團應佔一間聯營公司所擁有投資物業之份額）677,000,000港元（二零一七年：424,000,000港元）。



尖沙咀皇悅卓越酒店

### 酒店

於本年度內，過夜訪港旅客增加4%至約14,000,000人次，其中內地旅客佔此分類的多數，比例為69%，較去年同期增加6%。香港酒店客房總數約為80,000間，較去年同期增加3%。

本年度酒店及旅遊分類之收入為260,000,000港元（二零一七年：288,000,000港元）。四間香港酒店之平均入住率約為95%（二零一七年：95%），平均房費上升13%。整體而言，折舊前分類業績之貢獻由95,000,000港元減少至82,000,000港元，乃主要由於加拿大Empire Landmark酒店自二零一七年十月起停業重建所致。

本集團於尖沙咀之新酒店已於二零一八年九月取得酒店經營牌照，將於二零一八年第四季度開始營業。

## 財務投資

本集團已採納新訂會計準則香港財務報告準則第9號，自二零一八年四月一日起生效應用。該項新準則為財務資產引入一項新分類及計量方法，若干證券（主要包括上市債務證券）之公平價值變動將透過儲備確認，而預期信貸虧損及減值將於各報告日期評估，扣減將於損益賬呈報。此與過往透過損益賬確認公平價值變動，而減值撥備在產生後才於損益賬扣除不同。過往會計政策變動的性質及影響的進一步詳情，可參閱中期財務資料附註的附註3。

於二零一八年九月三十日，本集團持有財務投資約13,506,000,000港元（二零一八年三月三十一日：12,050,000,000港元），其中5,924,000,000港元（二零一八年三月三十一日：4,936,000,000港元）乃由上市酒店附屬集團持有。投資組合中86%為上市債務證券（大部份由中國房地產公司發行），13%為上市股本證券（其中約80%由大型銀行發行）以及1%為非上市基金及證券。該等財務投資乃以不同貨幣計值，其中93%為美元、5%為港元及2%為英鎊。

投資組合增加主要由於進一步投資淨額2,915,000,000港元及按市場估值虧損淨額1,459,000,000港元，其中投資虧損淨額222,000,000港元已根據香港財務報告準則第9號列於損益賬，餘下金額則於投資儲備賬確認。投資虧損淨額包括上市債務證券預期信貸虧損、減值開支及匯兌虧損之變動，而上市股本證券之公平價值變動則與之抵銷。市價下跌乃主要由於加息環境、中美貿易糾紛的不確定因素所帶來的市場調整以及中國房地產市場的多項緊縮措施。

來自此等投資組合之收入為655,000,000港元（二零一七年：423,000,000港元）。收入增加是來自進一步債務證券投資。

於二零一八年九月三十日，價值約2,300,000,000港元（二零一八年三月三十一日：1,930,000,000港元）之財務投資已抵押予銀行，作為本集團所獲授信貸融資之抵押品。



## 財務回顧

除上市酒店附屬集團為獨立管理外，本集團融資及庫務活動在企業中央層面管理及監控。於二零一八年九月三十日，現金及未提取銀行融資超逾42億港元（二零一八年三月三十一日：61億港元）。

於二零一八年九月三十日，本集團之資產總值約為354億港元（二零一八年三月三十一日：325億港元），資產淨值為188億港元（二零一八年三月三十一日：194億港元）。若採用酒店物業之市場價值計算，本集團之經重估資產總值及經重估資產淨值將分別為442億港元及276億港元，而於二零一八年三月三十一日，分別為408億港元及277億港元。

負債淨額為150億港元（二零一八年三月三十一日：115億港元），其中63億港元（二零一八年三月三十一日：47億港元）屬於獨立上市酒店附屬集團。總利息成本增加乃由於借貸增加及利率逐漸升高所致。現時，本集團負債比率（負債淨額與經重估資產淨值比率）約為54%（二零一八年三月三十一日：41%）。於二零一八

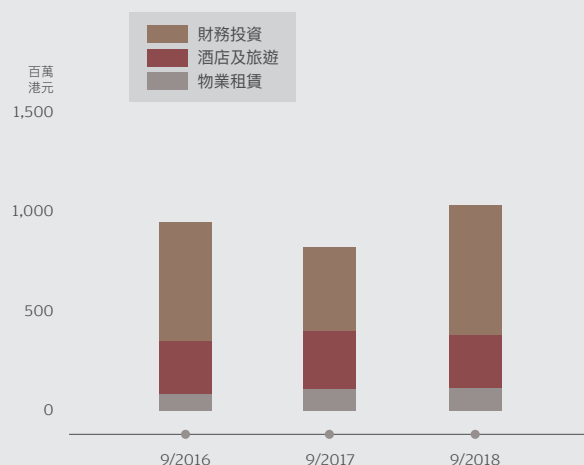
年九月三十日，本集團之流動資產淨額為103億港元（二零一八年三月三十一日：103億港元），有價證券及現金總金額141億港元，為應於12個月內償還的即期債務46億港元的3.1倍。

有抵押債務佔61%，而99%債務按浮動利率計息。本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為8年，其中6%為須於五年後償還，65%為須於一至五年內償還。餘下之29%為短期貸款及透支，須於一年內償還。

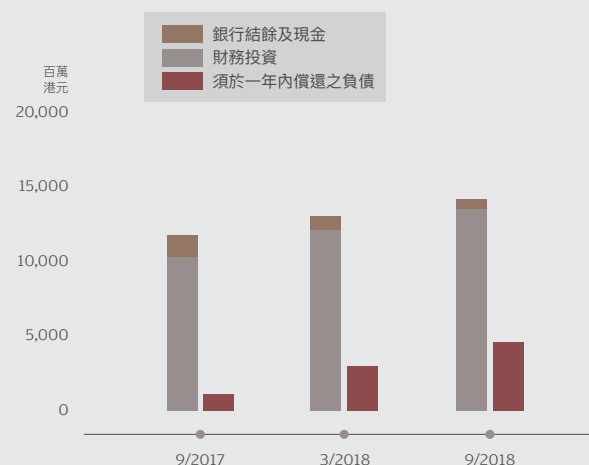
本集團之借貸約92%以港元計值、7%以美元計值及餘下1%以其他貨幣計值。

於二零一八年九月三十日，賬面值淨額合共156億港元（二零一八年三月三十一日：149億港元）之物業資產已抵押予銀行，作為本集團銀行融資之抵押品。已就合營企業之尚未償還貸款向金融機構及第三方提供2,772,000,000港元（二零一八年三月三十一日：897,000,000港元）之擔保。

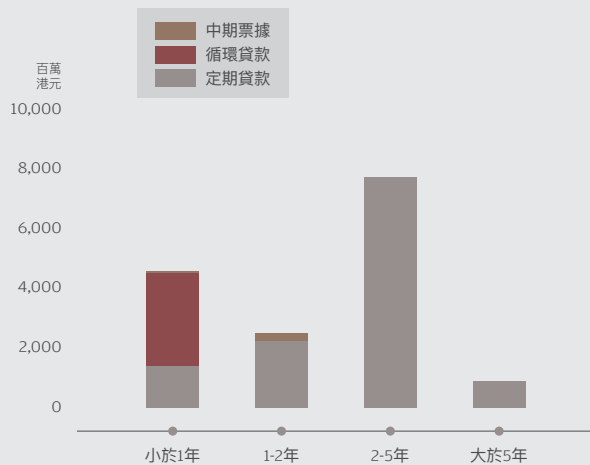
經常性收入（總收入）



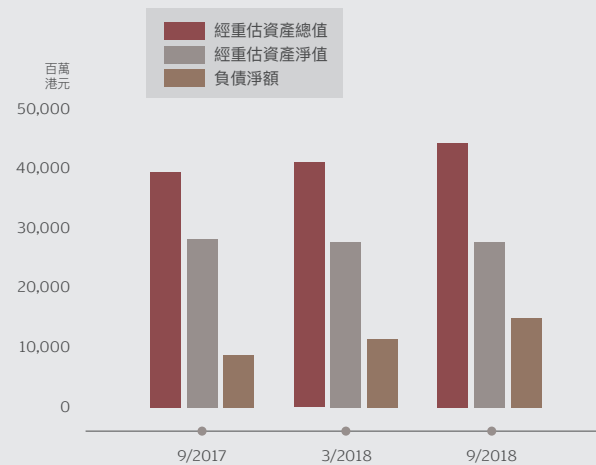
流動資金及現金儲備



負債還款期



經重估資產總值、經重估資產淨值及負債淨額



## 僱員及薪酬政策

於二零一八年九月三十日，本集團聘用約360(二零一八年三月三十一日：340)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

中美貿易爭端使經濟發展的不確定性大幅提高，而美聯儲已於二零一八年數次加息。香港方面，由於香港政府持續發力以各種手段增加土地供應及銀行近期調升本地最優惠貸款利率，住宅物業市場近期走軟。然而，各項因素對辦公及高檔住宅物業市場的影響目前尚未顯現。

內地房地產市場價格上漲步伐放緩更為明顯，反映在土地拍賣價格下降、土地流拍數量增加、房價下調以維持銷量。中央政府持續針對房地產板塊出台嚴厲的緊縮政策。中美貿易糾紛對內地經濟增長形成壓力，房地產市場亦受影響。

本財政年度酒店業表現重拾升勢。隨著更多基建項目(尤其是高速鐵路及港珠澳大橋)竣工，我們預計過夜旅客數量將持續增加，我們對酒店業的長遠前景保持樂觀。

金融市場持續波動，尤其是受美國與多個地區的貿易爭端、加息以及美國政府造成的政治緊張局勢影響。

灣仔辦公總部大樓升級及翻新後，本集團成功重定其租戶組合並提升租賃業務表現。經過一段時間整合後，商舖部份表現趨穩。我們預期租賃業務將繼續維持良好勢頭。

於瞬息萬變之環境下，管理層仍持審慎態度，同時亦對本集團表現予以肯定。

## 中期財務資料審閱報告

致泛海國際集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

董事會

### 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第11至46頁的中期財務資料,此中期財務資料包括泛海國際集團有限公司(「貴公司」)及其子公司(合稱「貴集團」)於二零一八年九月三十日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益賬、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動報表和簡明綜合現金流量表,以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論,並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

### 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢,及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小,故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此,我們不會發表審核意見。

### 結論

按照我們的審閱,我們並無發現任何事項,令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港,二零一八年十一月二十八日

## 簡明綜合損益賬－未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	6	1,031,338	892,976
銷售成本		(157,721)	(192,776)
毛利		873,617	700,200
銷售及行政開支		(127,180)	(124,166)
折舊		(59,670)	(78,653)
投資(虧損)/收益淨額	7	(218,636)	344,491
投資物業之公平價值收益		634,658	451,528
經營溢利		1,102,789	1,293,400
融資成本淨額	9	(231,147)	(126,463)
應佔溢利減虧損			
合營企業		26,768	38,198
聯營公司		48,877	(20,384)
除所得稅前溢利		947,287	1,184,751
所得稅開支	10	(15,823)	(14,571)
期內溢利		931,464	1,170,180
應佔：			
本公司股東		909,008	1,136,971
非控股權益		22,456	33,209
		931,464	1,170,180
每股盈利(港元)			
基本	12	0.69	0.86
攤薄	12	0.69	0.86



## 簡明綜合全面收益表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
期內溢利	931,464	1,170,180
其他全面(開支)/收益		
已予重新分類或日後可能重新分類為損益之項目：		
以公平價值計入其他全面收益的債務證券的公平價值虧損淨額	(1,087,869)	-
可供出售投資的公平價值收益	-	43,241
現金流對沖		
－ 公平價值收益	1,796	15,336
－ 轉撥至融資成本	(3,660)	(10,544)
－ 已變現虧損	(446)	-
匯兌差額	223	18,843
應佔合營企業之匯兌差額	(152,169)	72,665
將不會重新分類為損益之項目：		
以公平價值計入其他全面收益的股本證券的公平價值虧損淨額	(178,266)	-
	(1,420,391)	139,541
期內全面(開支)/收益總額	(488,927)	1,309,721
應佔：		
本公司股東	(431,123)	1,263,506
非控股權益	(57,804)	46,215
	(488,927)	1,309,721

## 簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	13	9,644,390	9,006,185
物業、廠房及設備	14	4,089,787	4,091,590
合營企業及聯營公司		5,356,511	4,753,273
應收貸款		1,491	2,054
財務投資	16	588,762	684,383
遞延所得稅資產		46,055	38,128
		<b>19,726,996</b>	18,575,613
<b>流動資產</b>			
發展中之待售物業		1,545,983	767,405
已落成待售物業		3,501	3,501
酒店及餐廳存貨		13,848	14,091
貿易及其他應收款項	15	539,300	497,662
應收貸款		167	340,966
可退回所得稅		2,581	2,776
財務投資	16	12,917,415	11,366,000
銀行結餘及現金		626,821	917,399
		<b>15,649,616</b>	13,909,800
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	17	369,048	305,092
應付合營企業款項		134,813	61,659
應付一間聯營公司款項		224,400	224,400
應付非控股權益款項		38,670	-
應付所得稅		50,491	33,224
衍生金融工具		-	3,522
中期票據		99,490	315,868
借貸	18	4,480,810	2,634,572
		<b>5,397,722</b>	3,578,337
<b>流動資產淨值</b>		<b>10,251,894</b>	10,331,463

## 簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
非流動負債			
長期借貸	18	<b>10,783,628</b>	9,081,222
中期票據	19	<b>248,583</b>	347,291
可換股票據		<b>6,865</b>	6,655
遞延所得稅負債		<b>109,480</b>	107,761
		<b>11,148,556</b>	9,542,929
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
資產淨值		<b>18,830,334</b>	19,364,147
權益			
股本	20	<b>13,197</b>	13,197
儲備	21	<b>18,185,118</b>	18,655,834
本公司股東應佔權益		<b>18,198,315</b>	18,669,031
非控股權益		<b>632,019</b>	695,116
		<b>18,830,334</b>	19,364,147

## 簡明綜合現金流量表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 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	(3,094,320)	(1,428,920)
已付所得稅淨額	(2,727)	(6,669)
已付利息	(233,982)	(132,955)
已收銀行存款及其他應收款項之利息	71,793	9,784
經營活動所用之現金淨額	(3,259,236)	(1,558,760)
<b>來自投資活動之現金流量</b>		
購入可供出售投資	-	(8,036)
購入以公平價值計入其他全面收益之財務資產	(82,960)	-
投資物業增加	(3,546)	(10,032)
物業、廠房及設備增加	(44,099)	(60,464)
一名合營企業合夥人償還貸款	280,000	-
於合營企業之投資增加	(79,613)	(197,753)
聯營公司及合營企業之(墊款)/還款	(526,994)	3,120
投資活動所用之現金淨額	(457,212)	(273,165)
<b>來自融資活動之現金流量</b>		
提取長期借貸	2,752,000	2,523,000
償還長期借貸	(1,118,666)	(82,392)
短期借貸增加淨額	1,933,594	75,445
償還中期票據淨額	(319,528)	-
非控股權益注資	38,670	-
已付股息	(39,593)	(39,593)
已向非控股權益派付股息	(4,604)	(4,604)
付予可換股票據持有人票息	(689)	(492)
融資活動產生之現金淨額	3,241,184	2,471,364
現金及現金等價物之(減少)/增加淨額	(475,264)	639,439
期初之現金及現金等價物	777,040	647,213
匯率變動	(220)	6,065
期末之現金及現金等價物	301,556	1,292,717
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>		
銀行結餘及現金(不包括受限制銀行結餘)	301,556	1,292,717



## 簡明綜合權益變動報表—未經審核

	本公司股東應佔權益			非控股 權益 千港元	總額 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元	總額 千港元		
於二零一七年三月三十一日	13,197	17,023,960	17,037,157	661,570	17,698,727
可供出售投資的公平價值收益淨額	-	36,252	36,252	6,989	43,241
現金流量對沖					
— 公平價值收益	-	15,336	15,336	-	15,336
— 轉撥至融資成本	-	(10,544)	(10,544)	-	(10,544)
匯兌差額	-	85,491	85,491	6,017	91,508
期內溢利	-	1,136,971	1,136,971	33,209	1,170,180
期內全面收益總額	-	1,263,506	1,263,506	46,215	1,309,721
二零一七年度末期股息	-	(39,593)	(39,593)	(4,604)	(44,197)
付予可換股票據持有人票息	-	-	-	(492)	(492)
與擁有人的交易總額	-	(39,593)	(39,593)	(5,096)	(44,689)
於二零一七年九月三十日	13,197	18,247,873	18,261,070	702,689	18,963,759
於二零一八年三月三十一日	<b>13,197</b>	<b>18,655,834</b>	<b>18,669,031</b>	<b>695,116</b>	<b>19,364,147</b>
以公平價值計入其他全面收益之 財務資產之公平價值虧損淨額	-	(1,186,471)	(1,186,471)	(79,664)	(1,266,135)
現金流量對沖					
— 公平價值收益	-	1,796	1,796	-	1,796
— 轉撥至融資成本	-	(3,660)	(3,660)	-	(3,660)
— 已變現虧損	-	(446)	(446)	-	(446)
匯兌差額	-	(151,350)	(151,350)	(596)	(151,946)
期內溢利	-	909,008	909,008	22,456	931,464
期內全面開支總額	-	(431,123)	(431,123)	(57,804)	(488,927)
二零一八年度末期股息	-	(39,593)	(39,593)	(4,604)	(44,197)
付予可換股票據持有人票息	-	-	-	(689)	(689)
與擁有人的交易總額	-	(39,593)	(39,593)	(5,293)	(44,886)
於二零一八年九月三十日	<b>13,197</b>	<b>18,185,118</b>	<b>18,198,315</b>	<b>632,019</b>	<b>18,830,334</b>

## 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（「港交所」）上市。其註冊辦事處地址為香港灣仔駱克道33號美國萬通大廈30樓。

## 2 編製基準

截至二零一八年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料（「中期財務資料」）乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製，並應與截至二零一八年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀，該財務報表已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。

## 3 採納新訂香港財務報告準則

編製本中期財務資料時所用之會計政策及計算方法與截至二零一八年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟採納以下於截至二零一九年三月三十一日止財政年度生效且與本集團業務相關並於二零一八年一月一日或之後開始之會計期間強制生效之新準則除外：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入

自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號會導致會計政策變動及財務報表所確認金額的調整。根據香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的過渡性條文，相關比較數字並無重新呈列。

### 3 採納新訂香港財務報告準則(續)

#### 香港財務報告準則第9號金融工具

本集團於二零一八年三月三十一日之現有可供出售(「可供出售」)投資將重新分類為以公平價值計入其他全面收益(「以公平價值計入其他全面收益」)之財務資產。該等由可供出售投資重新分類至長期投資項之以公平價值計入其他全面收益之財務資產的公平價值計量方法不會有任何變動,惟出售中變現的收益或虧損將不再轉入損益賬,而代之以將其自「投資重估儲備」(先前稱為「可供出售投資儲備」)重新分類至「收益儲備」。此外,根據新指引以公平價值計入其他全面收益的股本投資不需於損益賬扣除減值虧損。

先前於二零一八年三月三十一日分類為以公平價值計入損益賬(「以公平價值計入損益賬」)之財務資產的股本投資,除先前計入非流動資產以公平價值計入損益賬之財務資產將分類為以公平價值計入其他全面收益之財務資產,於二零一八年四月一日繼續分類為以公平價值計入損益賬之財務資產。該等公平價值計量方法及變現的收益或虧損不會有任何變動。

本集團先前分類為以公平價值計入損益賬之財務資產的債務證券投資符合以公平價值計入其他全面收益之財務資產的分類條件。因此,該等債務投資的所有未變現公平價值變動將於其他全面收益確認(將於損益賬確認的未變現匯兌差額及預期信貸虧損變動除外)。出售所致的任何變現收益或虧損將於損益賬確認。

香港財務報告準則第9號項下的新減值條文要求根據預期信貸虧損確認減值,而非根據香港會計準則第39號僅按已發生的信貸虧損確認減值。該條文適用於按攤銷成本分類之財務資產、以公平價值計入其他全面收益計量之債務工具、香港財務報告準則第15號項下之合約資產、租賃應收款項、貸款承擔及若干財務擔保合約。

自二零一八年四月一日起,本集團按前瞻性原則,對與以公平價值計入其他全面收益計量之債務工具相關的預期信貸虧損進行評估。所採用的減值方法取決於信貸風險是否會大幅增加。

就應收貿易賬款而言,本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法,其中要求全期預期虧損須自首次確認應收賬款時確認。

由於新規定僅影響指定以公平價值計入損益賬之財務負債會計方法,而本集團並無任何該等負債,故對本集團財務負債之會計方法並無影響。終止確認之規則已自香港會計準則第39號「金融工具:確認及計量」轉移且並無變動。

新對沖會計規則將對對沖工具之會計方法調整至更接近本集團之風險管理實務。作為普遍規則,由於該準則引進更以原則為基準之方法,故可能有更多合資格對沖關係進行對沖會計方法。然而,本集團於採納香港財務報告準則第9號後並無識別任何新對沖關係。

本集團將不會追溯應用新訂準則所允許的準則。有關分類及計量(包括減值)變動的過往期間可比較資料並無重列,過往賬面值與本會計期間期初賬面值的任何差額將於新訂財務報告準則採納之年度確認為對收益儲備(或其他權益部分,按適用者)期初結餘的調整。

### 3 採納新訂香港財務報告準則（續）

#### 香港財務報告準則第15號客戶合約收入

香港財務報告準則第15號取代了香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建築合約」的條文，以及有關收入與成本確認、分類及計量的相關詮釋。

於過往報告期間，本集團於物業擁有權的重大風險及回報轉移予客戶時確認物業發展活動之收入。根據香港財務準則第15號，預售發展中物業所得之收入於資產控制權轉移至客戶時予以確認。視乎合約條款及適用於合約之法例，發展中物業之控制權可能隨時間或於某一時點轉移。倘本集團之履約並無創建一個對本集團具有替代用途之資產，並且本集團就迄今已完成之履約擁有可執行之支付權利，發展中物業之控制權隨時間轉移。

當物業控制權隨時間轉移時，收入會於合約期間經參考已完成履約責任之進度確認。否則，收入會在客戶獲得竣工物業之控制權時的某一時點確認。

完成履約責任之進度根據所產生之物業開發成本佔分配予合約之完成履約之估計總成本之百分比計量。

本集團現有預售物業合約收入將保持不變並於單一時點確認。日後訂立的預售物業合約收入可能於單一時點或一段時期確認，其取決於合約條款及合約適用的法例。

銷售竣工物業的收入確認時間，目前基於物業擁有權的重大風險及回報是否已轉移而確認，而往後將於相關物業依照控制權轉移模式，合法或實際轉移至客戶之較後時點予以確認。

應用香港財務報告準則第15號可能導致識別獨立履約責任，其可能影響確認服務收入之時間。

採納香港財務報告準則第15號不會對本集團於二零一八年四月一日之簡明綜合中期財務報表產生重大影響。



## 中期財務資料附註

### 3 採納新訂香港財務報告準則(續)

採納新訂香港財務報告準則的影響如下：

#### 香港財務報告準則第9號 簡明綜合資產負債表(摘錄)

	於二零一八年四月一日		根據新會計 政策所呈列者 千港元
	根據過往會計 政策所呈列者 千港元	採納香港財務報告 準則第9號的影響 千港元	
<b>非流動資產</b>			
<b>財務投資</b>			
可供出售投資	273,575	(273,575)	-
以公平價值計入損益賬之財務資產	410,808	(410,808)	-
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	-	684,383	684,383
	684,383	-	684,383
<b>流動資產</b>			
<b>財務投資</b>			
以公平價值計入損益賬之財務資產	11,366,000	(9,802,252)	1,563,748
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	-	9,802,252	9,802,252
	11,366,000	-	11,366,000
<b>儲備</b>			
投資重估儲備(過往稱為「可供出售投資儲備」)	86,062	(52,806)	33,256
收益儲備	13,448,095	52,806	13,500,901
於二零一八年九月三十日			
	根據過往會計 政策所呈列者 千港元	採納香港財務報告 準則第9號的影響 千港元	根據新會計 政策所呈列者 千港元
<b>非流動資產</b>			
<b>財務投資</b>			
可供出售投資	337,206	(337,206)	-
以公平價值計入損益賬之財務資產	251,556	(251,556)	-
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	-	588,762	588,762
	588,762	-	588,762
<b>流動資產</b>			
<b>財務投資</b>			
以公平價值計入損益賬之財務資產	12,917,415	(11,598,103)	1,319,312
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	-	11,598,103	11,598,103
	12,917,415	-	12,917,415
<b>儲備</b>			
投資重估儲備(過往稱為可供出售儲備)	70,065	(1,223,280)	(1,153,215)
收益儲備	13,147,036	1,223,280	14,370,316

## 3 採納新訂香港財務報告準則(續)

	截至二零一八年九月三十日止六個月		
	根據過往會計 政策所呈列者 千港元	採納香港財務報告 準則第9號的影響 千港元	根據新會計 政策所呈列者 千港元
<b>簡明綜合損益賬(摘錄)</b>			
收入	1,000,090	31,248	1,031,338
投資虧損淨額	(1,436,036)	1,217,400	(218,636)
所得稅開支	(13,981)	(1,842)	(15,823)
以下各方應佔期間溢利：			
本公司股東	(261,466)	1,170,474	909,008
非控股權益	(53,876)	76,332	22,456
	(315,342)	1,246,806	931,464
每股基本(虧損)/盈利	(0.20)	0.89	0.69
<b>簡明綜合全面收益表(摘錄)</b>			
其他全面收益			
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			
- 債務證券	-	(1,087,869)	(1,087,869)
- 股本證券	-	(178,266)	(178,266)
可供出售投資之公平價值虧損	(19,329)	19,329	-
以下各方應佔全面收益總額：			
本公司股東	(431,123)	-	(431,123)
非控股權益	(57,804)	-	(57,804)
	(488,927)	-	(488,927)

### 3 採納新訂香港財務報告準則(續)

#### 香港財務報告準則第15號

於二零一八年九月三十日，與出售物業有關並列入貿易及其他應付款項的合約負債108,794,000港元(二零一八年四月一日：56,833,000港元)於過往呈列為自出售物業收取的按金，並重新分類至香港財務報告準則第15號項下的合約負債。

於二零一八年四月一日開始的財務期間並無對本集團產生重大影響的其他準則或詮釋生效。

### 4 財務風險管理

#### (I) 財務風險因素

本集團之業務承受各種財務風險：市場風險(包括外匯風險、價格風險及現金流量利率風險)、信貸風險及流動資金風險。自截至二零一八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，除採納香港財務報告準則第9號後之金融工具信貸風險外。

#### 預期信貸虧損計量

##### (A) 金融工具風險階段劃分

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，確認12個月預期信貸虧損；

階段二：就自初始確認起信貸風險顯著增加(除非於報告日期信貸風險較低)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，而利息收益則按資產總賬面值計算；

階段三：就在報告期末存在客觀減值證據的金融工具而言，確認全期預期信貸虧損，而利息收益則按資產賬面淨值計算。

## 4 財務風險管理（續）

### (I) 財務風險因素（續）

#### 預期信貸虧損計量（續）

##### (B) 信貸風險顯著變動

本集團每半年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變動。本集團充分考慮反映其信貸風險是否出現顯著變動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。本集團通過考慮違約的可能性、拖欠利息或本金的情況及其他因素判斷金融工具的信貸風險自初始確認後是否發生顯著變動。

##### (C) 違約及已發生信貸減值資產的定義

當金融工具發生信貸減值時，本集團將該金融工具界定為已發生違約。

為評估財務資產是否發生減值，本集團主要考慮以下因素：

- 債務人或發行方發生嚴重財務困難；
- 合同條款遭違反，如逾期支付或拖欠利息及本金等；
- 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；
- 債務人很可能倒閉或進行其他財務重組；
- 權益工具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；
- 低於其成本的權益工具投資的公平價值發生嚴重或長期下跌；及
- 其他表明財務資產發生減值的客觀證據。

本中期財務資料並無包括於年度財務報表所規定之其他財務風險管理資料及披露資料，故應與本集團於二零一八年三月三十一日之年度財務報表一併閱讀。



## 中期財務資料附註

## 4 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入賬之金融工具。不同級別已界定如下：

- 相同資產或負債在交投活躍市場之報價 (未調整) (第一級)。
- 有關資產或負債之輸入值，包括於第一級內之報價除外，惟可直接 (價格) 或間接 (自價格引伸) 被觀察 (第二級)。
- 有關資產或負債之輸入值並非依據可觀察之市場數據 (即無法觀察之輸入值) (第三級)。

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元
於二零一八年九月三十日			
資產			
財務投資			
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	458,053	11,637,976	90,836
以公平價值計入損益賬之財務資產	1,248,974	70,338	-
	1,707,027	11,708,314	90,836
於二零一八年三月三十一日			
資產			
財務投資			
以公平價值計入損益賬之財務資產	1,905,685	9,871,123	-
可供出售投資	225,546	39,945	8,084
	2,131,231	9,911,068	8,084
負債			
衍生金融工具	-	3,522	-

## 4 財務風險管理（續）

### (iii) 公平價值估計（續）

於截至二零一八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並無轉撥，且估值方法並無變動。

- 第一級內之金融工具

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

- 第二級內之金融工具

並非於活躍市場買賣之金融工具（場外投資及衍生工具）之公平價值乃採用最新可得交易價格或估值技巧釐定。就判斷是否為活躍市場之考量因素包括（但不限於）交易活動之規模及頻率、價格之可獲得性及買盤價／賣盤價之差價。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。該等估值技巧儘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。倘計算金融工具公平價值所需之所有重大輸入數據均可觀察，則該金融工具被分入第二級。

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，並一般根據可獲得之市場資料作出。

- 第三級內之金融工具

倘一項或多項重大輸入值並非依據可觀察之市場數據，則該金融工具被分入第三級。

第三級金融工具包括並非在活躍市場交易的非上市股本證券。該等金融工具的公平價值之釐定，乃使用適用估值技巧及參考近期的其他交易價格。

## 5 重大會計評估及判斷

除下文所述修訂外，管理層於編製本簡明綜合中期財務資料時，就本集團應用之會計政策所作出之重大判斷以及估計不明朗因素之主要來源，與截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合財務報表所應用者相同。

採納香港財務報告準則第9號已導致財務投資減值相關的重大會計估計及判斷的評估出現變動。財務投資的虧損撥備乃基於有關違約風險及預期損失率的假設作出。於各報告期末，本集團根據其過往歷史、現時市況及前瞻性估計，通過判斷作出該等假設及選擇減值計算之輸入數據。

## 6 分類資料

本集團之主要業務為物業發展及投資、酒店、旅遊業務以及證券投資。收入包括來自物業銷售及租賃、酒店及旅遊業務、管理服務、利息收入及股息收入。

經營分類按照與向主要經營決策者提供之內部報告一致之方式報告。主要經營決策者負責就經營分類分配資源及評估表現。經營分類乃根據經主要經營決策者審閱之報告釐定。本集團分為四大主要經營分類，包括物業銷售、物業租賃、酒店及旅遊及財務投資。分類資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、財務投資、其他非流動資產、酒店存貨、發展中／持作待售物業及貿易及其他應收款項。分類負債主要包括借貸。

## 6 分類資料 (續)

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店及旅遊 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
截至二零一八年九月三十日止六個月						
分類收入	-	104,860	260,268	654,863	11,347	1,031,338
分類業績之貢獻	(13,043)	86,638	81,647	653,737	10,946	819,925
折舊	-	-	(50,483)	-	(9,187)	(59,670)
投資虧損淨額	-	-	-	(218,636)	-	(218,636)
投資物業之公平價值收益	-	634,658	-	-	-	634,658
應佔溢利減虧損						
合營企業	21,785	-	-	-	4,983	26,768
聯營公司	-	48,961	-	-	(84)	48,877
分類業績 未能分類公司開支 融資成本淨額	8,742	770,257	31,164	435,101	6,658	1,251,922 (73,488) (231,147)
除所得稅前溢利						947,287
截至二零一七年九月三十日止六個月						
分類收入	-	95,603	288,084	423,344	85,945	892,976
分類業績之貢獻	(1,636)	77,382	95,025	422,763	54,507	648,041
折舊	-	-	(75,658)	-	(2,995)	(78,653)
投資收益淨額	-	-	-	344,491	-	344,491
投資物業之公平價值收益	-	451,528	-	-	-	451,528
應佔溢利減虧損						
合營企業	36,661	-	-	-	1,537	38,198
聯營公司	-	(20,355)	-	-	(29)	(20,384)
分類業績 未能分類公司開支 融資成本淨額	35,025	508,555	19,367	767,254	53,020	1,383,221 (72,007) (126,463)
除所得稅前溢利						1,184,751

## 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		
於二零一八年九月三十日							
資產	5,024,568	11,682,840	3,136,615	13,924,038	99,192	1,509,359	35,376,612
資產包括：							
合營企業及聯營公司	3,337,331	1,999,213	-	-	16,499	3,468	5,356,511
於截至二零一八年 九月三十日止六個月 所添置之非流動資產*	204,851	3,546	39,912	-	8,299	-	256,608
負債							
借貸	3,285,737	1,025,230	1,957,326	4,086,459	-	4,909,686	15,264,438
其他未能分類負債							1,281,840
							16,546,278
於二零一八年 三月三十一日							
資產	4,011,428	10,598,094	3,276,687	12,387,185	471,681	1,740,338	32,485,413
資產包括：							
合營企業及聯營公司	3,184,009	1,544,483	-	-	11,230	3,551	4,753,273
於截至二零一七年 九月三十日止六個月 所添置之非流動資產*	-	10,032	41,789	-	34,629	-	86,450
負債							
借貸	2,453,469	1,048,628	1,737,356	2,269,011	280,000	3,927,330	11,715,794
其他未能分類負債							1,405,472
							13,121,266

\* 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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入		
香港	380,861	355,269
境外	650,477	537,707
	<b>1,031,338</b>	892,976

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
	非流動資產*	
香港	16,527,258	15,481,174
境外	2,563,430	2,369,874
	<b>19,090,688</b>	17,851,048

\* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。



## 中期財務資料附註

### 7 投資(虧損)/收益淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 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	22,264	229,824
—未變現匯兌(虧損)/收益淨額	(22,879)	48,602
—已變現(虧損)/收益淨額(附註(a))	(4,332)	51,330
以公平價值計入其他全面收益之財務資產		
—未變現匯兌虧損淨額	(34,472)	-
—已變現收益淨額(附註(b))	6,341	-
—預期信貸虧損及其他信貸減值撥備變動	(187,284)	-
衍生金融工具		
—未變現收益淨額	-	14,735
—已變現收益淨額	1,726	-
	(218,636)	344,491

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
附註：		
(a) 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	269,909	4,360,842
投資成本	(419,711)	(3,788,470)
(虧損)/收益總額	(149,802)	572,372
減：於過往年度確認之未變現虧損/(收益)淨額	145,470	(521,042)
於本期間確認之已變現(虧損)/收益淨額	(4,332)	51,330
(b) 以公平價值計入其他全面收益之財務資產之已變現收益淨額		
代價總額	407,447	-
投資成本	(397,033)	-
收益總額	10,414	-
減：於過往年度確認之未變現收益淨額	(4,073)	-
於本期間確認之已變現收益淨額	6,341	-
	2,009	51,330

## 7 投資（虧損）／收益淨額（續）

財務投資之投資（虧損）／收益淨額之補充資料：

期內，本集團已終止確認5項（二零一七年：31項）債務證券及4項（二零一七年：6項）股本證券。佔大部分已變現收益之已出售／已贖回／已交換證券列於下文：

	已變現 收益／（虧損） 千港元
債務證券	
毅德國際控股有限公司（「毅德」）13.75厘票據	6,503
其他	(162)
股本證券	
東方海外（國際）有限公司（「東方海外」）	11,109
蘇格蘭皇家銀行（「蘇格蘭皇家銀行」）	(15,214)
其他	(227)
	2,009

毅德主要於中國從事物業發展、銷售及營運商品貿易及物流中心以及住宅物業。其股份於港交所上市（股份代號：1396）。終止確認之票據未獲評級及於新交所上市。

東方海外主要從事貨櫃運輸和物流業務，其股份於港交所上市（股份代號：316）。

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-」。

期內未變現（虧損）／收益乃來自於二零一八年九月三十日持有之財務投資（包括46項（二零一七年：35項）證券）之公平價值變動。詳情請參閱附註16。

截至九月三十日止六個月未變現（虧損）／收益概要：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
股本證券	(4,106)	275,170
債務證券	(29,755)	2,385
非上市基金	(1,226)	871
	(35,087)	278,426

## 中期財務資料附註

## 8 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>收入</b>		
利息收入		
— 上市投資	600,288	387,236
— 非上市投資	2,034	2,034
— 應收貸款	9,810	20,265
— 銀行存款	1,218	1,730
股息收入		
— 上市投資	25,332	23,516
<b>開支</b>		
所售物業及貨品成本	6,009	11,833
僱員福利開支（包括董事酬金）（附註(a)）	95,765	108,233
出售物業、廠房及設備之虧損	-	3
土地及樓宇經營租賃租金開支	1,606	1,286
附註：		
<b>(a) 僱員福利開支</b>		
工資及薪金	94,601	103,093
退休福利成本	2,741	5,140
	97,342	108,233
於發展中之待售物業下資本化	(1,577)	
	95,765	108,233

## 9 融資成本淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	(201,352)	(96,502)
短期銀行貸款及透支	(12,790)	(6,093)
中期票據	(9,224)	(16,860)
衍生金融工具所得利息收入	740	1,383
利息資本化	13,793	15,953
	(208,833)	(102,119)
其他附帶之借貸成本	(23,242)	(21,419)
借貸產生之外匯虧損淨額	(2,732)	(13,469)
衍生金融工具之公平價值收益		
— 現金流對沖，轉撥自儲備(附註21)	3,660	10,544
	(231,147)	(126,463)

## 10 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期所得稅開支		
香港利得稅	(18,700)	(15,028)
海外所得稅	(1,387)	(1,322)
過往年度(撥備不足)/超額撥備	(102)	914
	(20,189)	(15,436)
遞延所得稅抵免	4,366	865
	(15,823)	(14,571)

香港利得稅乃就本期間之估計應課稅溢利按16.5% (二零一七年: 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

### 11 股息

董事會不建議派發截至二零一八年九月三十日止六個月之中期股息（二零一七年：無）。

### 12 每股盈利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
計算每股基本盈利之本公司股東應佔溢利	<b>909,008</b>	1,136,971
可攤薄潛在股份之影響：		
假設已行使部份本公司上市附屬公司之購股權	<b>(121)</b>	(311)
計算每股攤薄盈利之溢利	<b>908,887</b>	1,136,660

	股份數目	
	二零一八年	二零一七年
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	<b>1,319,782,288</b>	1,319,782,288
可攤薄潛在股份之影響：		
假設已行使部份本公司之購股權	<b>1,683,996</b>	2,694,510
	<b>1,321,466,284</b>	1,322,476,798

### 13 投資物業

投資物業乃由獨立專業估值行測建行有限公司於二零一八年九月三十日及二零一八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。

## 14 物業、廠房及設備

	於香港之 租賃土地 千港元	酒店樓宇 千港元	其他樓宇 千港元	其他設備 千港元	總額 千港元
<b>成本值</b>					
於二零一八年三月三十一日	3,338,120	1,518,102	306,210	178,033	5,340,465
匯兌差額	-	-	-	82	82
添置	2,107	33,443	9,233	13,110	57,893
出售	-	(292)	-	-	(292)
<b>於二零一八年九月三十日</b>	<b>3,340,227</b>	<b>1,551,253</b>	<b>315,443</b>	<b>191,225</b>	<b>5,398,148</b>
<b>累積折舊</b>					
於二零一八年三月三十一日	554,542	614,172	14,257	65,904	1,248,875
匯兌差額	-	-	-	(30)	(30)
本期間支出	19,089	20,121	2,871	17,589	59,670
出售	-	(154)	-	-	(154)
<b>於二零一八年九月三十日</b>	<b>573,631</b>	<b>634,139</b>	<b>17,128</b>	<b>83,463</b>	<b>1,308,361</b>
<b>賬面淨值</b>					
於二零一八年九月三十日	2,766,596	917,114	298,315	107,762	4,089,787
於二零一八年三月三十一日	2,783,578	903,930	291,953	112,129	4,091,590

已落成酒店物業估值之補充資料：

根據本集團之會計政策，於香港之五座（二零一八年三月三十一日：四座）已落成酒店物業之賬面值為2,969,996,000港元（二零一八年三月三十一日：2,969,715,000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」）進行之估值，於香港五座（二零一八年三月三十一日：四座）已落成酒店物業之公開市值總額（按最高及最佳使用基準）為11,772,000,000港元（二零一八年三月三十一日：10,653,700,000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。



## 14 物業、廠房及設備（續）

香港酒店物業組合由五座（二零一八年三月三十一日：四座）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。

已落成酒店物業估值之補充資料僅供閱讀者參考，並不構成香港會計準則第16及17號之披露規定。

## 15 貿易及其他應收款項

本集團之貿易及其他應收款項包括應收貿易賬款、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78,282,000港元（二零一八年三月三十一日：72,201,000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：

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
0個月至6個月	47,205	71,045
7個月至12個月	31,064	1,126
12個月以上	13	30
	<b>78,282</b>	72,201

## 16 財務投資

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>		
股本證券		
—於香港上市	458,053	636,354
—非上市	130,709	48,029
	588,762	684,383
<b>流動資產</b>		
股本證券		
—於美國上市	901,849	851,440
—於歐洲上市	247,781	443,809
—於香港上市	99,344	199,628
	1,248,974	1,494,877
債務證券		
—於新加坡上市	10,877,367	9,063,688
—於歐洲上市	705,822	32,198
—於香港上市	16,262	709,934
—非上市	59,572	54,866
	11,659,023	9,860,686
非上市基金	9,418	10,437
	13,506,177	12,050,383

## 中期財務資料附註

## 16 財務投資 (續)

財務投資分為以下類別：

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	588,762	-
以公平價值計入損益賬之財務資產	-	410,808
可供出售投資	-	273,575
	<b>588,762</b>	684,383
<b>流動資產</b>		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	11,598,103	-
以公平價值計入損益賬之財務資產	1,319,312	11,366,000
	<b>12,917,415</b>	11,366,000
	<b>13,506,177</b>	12,050,383

財務投資以下列貨幣計值：

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
美元	12,640,080	10,712,158
港元	616,969	890,847
英鎊	247,781	443,809
歐元	1,347	3,569
	<b>13,506,177</b>	12,050,383

## 16 財務投資（續）

財務投資之補充資料：

### 股本證券

於二零一八年九月三十日，本集團持有22項（二零一八年三月三十一日：20項）上市股本證券及4項（二零一八年三月三十一日：2項）非上市股本證券。於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日之財務投資之股本證券組合概要及截至二零一八年及二零一七年九月三十日止六個月其相應未變現（虧損）／收益及股息收入如下：

	市值		截至九月三十日止六個月之 未變現收益／（虧損）		截至九月三十日止六個月之 股息收入	
	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
花旗集團（「花旗集團」）	898,654	847,810	50,844	165,512	7,858	4,200
美高梅中國（「美高梅」）	251,556	410,808	(159,251)	51,123	3,266	5,599
滙豐控股有限公司（「滙控」）	206,496	225,546	(19,050)	40,382	4,785	4,755
萊斯銀行集團（「萊斯」）	127,081	149,704	(22,623)	11,846	6,789	6,844
蘇格蘭皇家銀行 （「蘇格蘭皇家銀行」）	120,701	294,104	(14,223)	43,790	-	-
其他	233,248	251,287	(18,277)	5,754	2,634	2,118
	<b>1,837,736</b>	<b>2,179,259</b>	<b>(182,580)</b>	<b>318,407</b>	<b>25,332</b>	<b>23,516</b>

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+」。於二零一八年九月三十日，本集團持有花旗集團合共0.06%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）。於二零一八年九月三十日，本集團持有美高梅合共0.5%股權。

滙控為一間銀行及金融服務公司，營運覆蓋多個地區。其股份於港交所上市（股份代號：5）。於二零一八年九月三十日，本集團持有滙控合共0.02%股權。

萊斯為一間提供金融服務之環球銀行，其股份於倫敦證券交易所上市（股份代號：LLOY），被標準普爾評級為「BBB+」。於二零一八年九月三十日，本集團持有萊斯合共0.03%股權。

蘇格蘭皇家銀行為一間提供金融服務之環球銀行，其股份於倫敦證券交易所上市（股份代號：RBS），被標準普爾評級為「BBB-」。於二零一八年九月三十日，本集團持有蘇格蘭皇家銀行合共0.09%股權。

## 中期財務資料附註

## 16 財務投資 (續)

## 債務證券

於二零一八年九月三十日，本集團持有19項(二零一八年三月三十一日：17項)債務證券，其中15項於新加坡上市，1項於香港上市、2項於歐洲上市及1項未上市。按照市值計算之估值約99%(二零一八年三月三十一日：99%)為17項(二零一八年三月三十一日：14項)債務證券乃由以中國房地產業務之公司發行，該等公司之股份均於香港上市。

於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日之財務資產之債務證券組合概要及截至二零一七年及二零一八年九月三十日止六個月其相應未變現(虧損)/收益及利息收入如下：

	於二零一八年九月三十日			於二零一八年三月三十一日		
	以中國 房地產業務 之公司所發行 千港元	其他 千港元	總計 千港元	以中國 房地產業務 之公司所發行 千港元	其他 千港元	總計 千港元
票據本金額	13,566,631	50,700	13,617,331	10,206,009	65,172	10,271,181
投資成本	25,977,336	50,256	26,027,592	9,732,547	57,836	9,790,383
市值	11,598,104	60,919	11,659,023	9,802,252	58,434	9,860,686
票息	8%至13.75%	8%	8%至13.75%	8%至13.75%	6%至8%	6%至13.75%
到期日	二零一八年 九月至 二零二五年 六月	二零一九年 六月至 二零四二年 十月	二零一八年 九月至 二零四二年 十月	二零一八年 五月至 二零二五年一月	二零一九年 九月至 及1永久	二零一八年 五月至 二零四二年十月 及1永久
評級	未評級至B	未評級	未評級至B	未評級至B+	未評級至B-	未評級至B+

	截至九月三十日止六個月 二零一八年			二零一七年		
	以中國 房地產 業務之 公司所發行 千港元	其他 千港元	總計 千港元	以中國 房地產 業務之 公司所發行 千港元	其他 千港元	總計 千港元
利息收入 未變現收益/(虧損)	600,288	2,034	602,322	287,385	3,199	290,584
—至損益賬	(34,157)	4,402	(29,755)	208	2,177	2,385
—至其他全面收益	(1,243,904)	-	(1,243,904)	-	-	-

## 16 財務投資 (續)

### 債務證券 (續)

於二零一八年九月三十日，以公平價值計入其他全面收益之財務資產中19項（二零一七年九月三十日：15項）債務證券令截至二零一八年九月三十日止六個月之未變現公平價值淨虧損1,274,000,000港元（二零一七年：2,400,000港元）。合共2項（二零一七年：9項）債務證券錄得未變現公平價值收益，其餘17項（二零一七年：6項）債務證券則錄得未變現公平價值虧損。

於二零一八年九月三十日，於本集團以公平價值計入其他全面收益之財務資產中，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8.2%（二零一八年三月三十一日：8.9%），而所持有之按市值入賬之五大債務證券佔約16.8%（二零一八年三月三十一日：17.4%）。其餘14項債務證券佔本集團經重估總資產之9.7%，彼等各項均少於2.0%。

於二零一八年九月三十日持有之五大債務證券列示如下：

	市值				截至九月三十日 止六個月之 未變現收益/(虧損)		截至九月三十日 止六個月之利息收入	
	二零一八年 九月三十日	佔債務證券 組合百分比	二零一八年 三月三十一日	佔債務證券 組合百分比	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	千港元		千港元		千港元	千港元	千港元	千港元
佳兆業9.375厘票據	3,631,031	31%	3,677,817	37%	(707,375)	22,345	216,185	92,298
融信8.25厘票據	1,097,807	9%	373,785	3%	(6,270)	-	50,908	-
恒大8.75厘票據	971,815	8%	1,086,330	11%	(114,516)	12,282	47,805	23,865
於二零二零年到期的 明發11厘票據	914,408	8%	948,413	10%	(34,004)	14,544	51,738	37,999
花樣年12厘票據	782,750	7%	-	-	(5,358)	-	19,454	-

「佳兆業9.375厘票據」，由佳兆業集團控股有限公司（「佳兆業」）所發行，固定票面年利率為9.375厘。其以美元（「美元」）計值，並於二零二四年六月三十日到期。該等票據於新交所上市及未獲評級。佳兆業主要在中國從事物業開發、物業投資、物業管理以及酒店及餐飲運營。其股份於港交所上市（股份代號：1638）。

「融信8.25厘票據」由融信中國控股有限公司（「融信」）所發行，固定票面年利率為8.25厘。其以美元計值，並於二零二一年二月一日到期。該等票據於新交所上市。融信主要於中國從事物業發展業務。其股份於港交所上市（股份代號：3301）。



## 中期財務資料附註

### 16 財務投資（續）

#### 債務證券（續）

「恒大8.75厘票據」，由中國恒大集團（「恒大」）所發行，固定票面年利率為8.75厘。其以美元計值，並於二零二五年六月二十八日到期。該等票據獲標準普爾評級為「B-」並於新交所上市。恒大主要於中國從事物業發展業務、物業投資、物業管理、物業建造、酒店運營、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）。

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

「花樣年12厘票據」由花樣年控股集團有限公司（「花樣年」）所發行，固定票面年利率為12厘。其以美元計值，並於二零一九年七月十五日到期。該等票據獲標準普爾評級為「B」並於新交所上市。花樣年主要於中國從事物業銷售。其股份於港交所上市（股份代號：1777）。

### 17 貿易及其他應付款項

本集團之貿易及其他應付款項包括應付貿易賬款、租金及管理費按金、合約負債、建築成本應付保留款項、應付利息及多項應計款項。應付貿易賬款為49,987,000港元（二零一八年三月三十一日：58,099,000港元）。

應付貿易賬款於結算日之賬齡分析如下：

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
0個月至6個月	24,564	57,288
7個月至12個月	25,013	342
12個月以上	410	469
	<b>49,987</b>	<b>58,099</b>

## 18 借貸

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
<b>流動負債</b>		
短期銀行貸款		
有抵押	2,340,047	1,064,430
無抵押	737,000	79,950
長期銀行貸款之即期部分		
有抵押	765,920	1,194,275
無抵押	561,477	219,994
載有按要求償還條款之長期銀行貸款部分，有抵押	76,366	75,923
	<b>4,480,810</b>	2,634,572
<b>非流動負債</b>		
長期銀行貸款		
有抵押	6,415,728	4,307,473
無抵押	4,367,900	4,773,749
	<b>10,783,628</b>	9,081,222
	<b>15,264,438</b>	11,715,794

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	1,327,397	1,414,269
須於一至兩年內償還	2,302,528	2,456,078
須於兩至五年內償還	7,683,466	5,797,067
須於五年後償還	874,000	904,000
	<b>12,187,391</b>	10,571,414
計入流動負債之即期部分	<b>(1,327,397)</b>	(1,414,269)
	<b>10,859,994</b>	9,157,145

短期及長期借貸之賬面值與其公平價值相若。

## 中期財務資料附註

## 19 中期票據

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
於香港上市		
人民幣255,000,000元，票息為每年6.5厘，於二零一八年四月到期	-	315,868
非上市		
票息為每年4.8厘，於二零一九年七月到期	100,000	100,000
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
	350,000	665,868
減：遞延發行開支	(1,927)	(2,709)
	348,073	663,159
計入流動負債		
人民幣255,000,000元，票息為每年6.5厘，於二零一八年四月到期	-	(315,868)
票息為每年4.8厘，於二零一九年七月到期 (扣除相關遞延發行開支)	(99,490)	-
	248,583	347,291

該等票據之賬面值與彼等之公平價值相若。

## 20 股本

每股面值0.01港元之股份	股份數目	金額 千港元
法定：		
於二零一八年三月三十一日及二零一八年九月三十日	400,000,000,000	4,000,000
已發行及繳足：		
於二零一八年三月三十一日及二零一八年九月三十日	1,319,782,288	13,197

## 21 儲備

	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	撥入盈餘 千港元	對沖儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
於二零一八年三月三十一日	2,175,239	44,190	5,217	86,062	2,782,836	2,310	86,994	24,891	13,448,095	18,655,834
採納香港財務報告準則第9號	-	-	-	(52,806)	-	-	-	-	52,806	-
於二零一八年三月三十一日 (經重列)	2,175,239	44,190	5,217	33,256	2,782,836	2,310	86,994	24,891	13,500,901	18,655,834
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	-	-	-	(1,186,471)	-	-	-	-	-	(1,186,471)
現金流量對沖：										
— 公平價值收益	-	-	-	-	-	1,796	-	-	-	1,796
— 轉撥至融資成本 (附註9)	-	-	-	-	-	(3,660)	-	-	-	(3,660)
— 已變現虧損	-	-	-	-	-	(446)	-	-	-	(446)
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(151,350)	-	-	(151,350)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	909,008	909,008
二零一八年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(39,593)	(39,593)
於二零一八年九月三十日	2,175,239	44,190	5,217	(1,153,215)	2,782,836	-	(64,356)	24,891	14,370,316	18,185,118

## 22 資本承擔

於結算日之資本承擔如下：

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
已訂約但未撥備		
投資物業	15,363	7,022
物業、廠房及設備	4,482	29,497
向合營企業注資	568,032	498,064
	587,877	534,583

## 中期財務資料附註

### 23 財務擔保

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
為合營企業提供銀行及其他貸款之擔保	<b>2,771,583</b>	897,074

### 24 關連人士交易

期內，以下交易乃與關連人士進行：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
來自匯漢控股有限公司之附屬公司之收入／(開支)		
租金收入	<b>1,305</b>	1,305
樓宇管理費開支	<b>(1,531)</b>	(1,260)
清潔開支	<b>(2,997)</b>	(2,576)

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（二零一七年：無）。

根據上市規則第13.22條，於二零一八年九月三十日本集團提供財務資助的聯屬公司備考合併資產負債表及本集團於該等聯屬公司的應佔權益如下：

	備考合併 資產負債表 千港元	本集團 應佔權益 千港元
非流動資產	12,777,890	3,689,063
流動資產	9,812,854	4,447,612
流動負債	(4,201,040)	(1,205,790)
非流動負債	(8,001,148)	(2,651,732)
	10,388,556	4,279,153

聯屬公司的備考合併資產負債表乃於根據本集團的主要會計政策作出調整並重新分組至二零一八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。

## 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

於二零一八年九月三十日，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」）之控股權益(50.44%)，而被視為擁有下文題為「主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉」一節所披露由滙漢所持有之本公司股份權益。



## 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)

### (I) 股份之好倉 (續)

#### (b) 相聯法團

董事	相聯法團	所持股份數目				佔已發行 股份之 百分比(%)
		個人權益	家屬權益	法團權益	總額	
潘政	滙漢	273,607,688	5,318,799	145,213,900 (附註)	424,140,387	50.44
	泛海酒店集團有限公司 (「泛海酒店」)	152,490	-	1,346,158,049 (附註)	1,346,310,539	66.71
潘海	滙漢	10,444,319	-	-	10,444,319	1.24
馮兆滔	滙漢	15,440,225	-	-	15,440,225	1.83
	標譽有限公司	9	-	-	9	0.01

附註：

1. 潘政先生透過其於滙漢之控股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權益而視為於本公司所有附屬公司及相聯法團之股份中擁有權益。

### (II) 相關股份之好倉

#### 購股權權益

##### (a) 本公司

董事	於二零一八年四月一日及 二零一八年九月三十日 尚未行使
潘海	3,500,000
潘洋	3,500,000

附註：

- (1) 購股權乃根據二零一四年購股權計劃(見「購股權計劃」一節所述)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。
- (2) 期內，概無購股權授予董事，而已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

## 其他資料

### 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉 (續)

#### (II) 相關股份之好倉 (續)

##### 購股權權益 (續)

##### (b) 相聯法團－滙漢

董事	於二零一八年四月一日及 二零一八年九月三十日 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港元行使。
- 期內，概無購股權授予董事，而已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

##### (c) 相聯法團－泛海酒店

董事	於二零一八年四月一日及 二零一八年九月三十日 尚未行使
潘海	14,400,000
潘洋	14,400,000

附註：

- 購股權乃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）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）行使。
- 期內，概無購股權授予董事，而已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

## 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉 (續)

### (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股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中擁有權益。可換股票據可按贖回價每份可換股票據0.453港元贖回。有關可換股票據的詳情，請參閱本公司二零一八年年報「可換股票據」一節。

除上文所披露者外，於二零一八年九月三十日，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，於二零一八年九月三十日，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最高行政人員之權益。

#### 本公司股份及相關股份之好倉

股東	身份	所持股份數目	總額	百分比(%)
滙漢 (附註1)	實益擁有人 於控股法團之權益	51,705,509 631,850,883	683,556,392	51.79
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (「滙漢BVI」) (附註1)	於控股法團之權益	631,850,883	631,850,883	47.87
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重疊。

除上文所披露者外，於二零一八年九月三十日，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行使。於二零一八年九月三十日，有1,000,000份根據二零零四年購股權計劃授出之購股權尚未行使。期內，根據二零零四年購股權計劃授出之購股權變動情況如下：

承授人	於二零一八年四月一日及 二零一八年九月三十日 尚未行使
其他僱員	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港元行使。
- 期內，概無購股權獲授出、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」）。於二零一八年九月三十日，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	於二零一八年四月一日及 二零一八年九月三十日 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行使。於二零一八年九月三十日，有28,800,000份根據二零零六年泛海酒店之購股權計劃授出之購股權尚未行使。期內，根據二零零六年泛海酒店之購股權計劃授出之購股權變動情況如下：

承授人	於二零一八年四月一日及 二零一八年九月三十日 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）行使。
- 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購股權計劃，並已於二零一七年八月三十日更新計劃限額（「二零一六年泛海酒店之購股權計劃」）。自二零一六年泛海酒店之購股權計劃獲採納以來，概無購股權根據該計劃獲授出。

## 中期股息

董事會（「董事會」）不建議派發截至二零一八年九月三十日止六個月之中期股息（二零一七年：無）。

## 購買、出售或贖回上市證券

期內，本公司概無贖回其任何股份。本公司及其任何附屬公司於期內概無購買或出售本公司任何上市證券。

## 董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納標準守則且已就期內有否違反標準守則向全體董事作出具體查詢，而彼等均已確認彼等於截至二零一八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

自本公司於二零一八年年報作出披露後，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：

- 本公司獨立非執行董事梁偉強先生獲香港特別行政區政府委任為太平紳士，自二零一八年七月一日生效。

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。

## 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。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；
2. 企業管治守則之守則條文第A.5.1條規定發行人應設立提名委員會，由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席，成員須以獨立非執行董事佔大多數。本公司並未設立提名委員會。董事會整體負責評估獨立非執行董事之獨立性、檢討董事會之架構、多樣性、規模與組成，委任新董事及提名董事於本公司股東大會上經股東重新選舉。根據本公司之公司細則，董事會可隨時及不時委任任何人士為董事以填補臨時空缺或增添董事會成員。按上述方式委任之任何董事須於下屆股東週年大會上退任，惟屆時可於股東週年大會上膺選連任；及
3. 企業管治守則之守則條文第C.2.5條規定發行人須設有內部審核功能。本公司之內部審核功能乃由內部核數師執行，而內部核數師已於二零一八年八月辭任並離開本公司。本公司現正物色合適人選以填補本公司之內部核數師的空缺。

### 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一八年九月三十日止六個月之未經審核中期業績。

代表董事會  
泛海國際集團有限公司  
主席  
馮兆滔

香港，二零一八年十一月二十八日



