



激成投資
(香港)有限公司

股份代號：0184

2016 中期報告 2016 中期報告 2016 中期報告



公司資料

董事

何建源－執行主席

何建福－副執行主席

謝思訓

陳磊明

余月珠

何崇濤

何崇暉

* 何建昌

** 陳有慶

** 郭志舜

** 王培芬

** 俞漢度

何崇敬(何崇暉之替任董事)

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

審核委員會

陳有慶－主席

郭志舜

王培芬

俞漢度

薪酬委員會

王培芬－主席

陳有慶

郭志舜

俞漢度

謝思訓

余月珠

提名委員會

郭志舜－主席

陳有慶

王培芬

俞漢度

謝思訓

何崇濤

核數師

畢馬威會計師事務所

香港

中環

遮打道10號

太子大廈8樓

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

公司秘書

黃新民

註冊辦事處

香港

干諾道中168-200號

信德中心

西座2902室

公司網址

www.keckseng.com.hk

中期業績

激成投資(香港)有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然公佈本公司與其附屬公司(「本集團」)截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料。

截至二零一六年六月三十日止六個月之本公司權益股東應佔綜合溢利為港幣81,574,000元(每股港幣0.240元)，而二零一五年首六個月則為港幣129,993,000元(每股港幣0.382元)。

董事會已宣派二零一六年之中期股息每股港幣0.03元(二零一五年：每股港幣0.03元)，並將於二零一六年十月二十一日(星期五)派付予二零一六年十月七日(星期五)名列本公司股東名冊之權益股東。

業務回顧

本集團業務以地區劃分，而有關地區主要分為澳門、越南、美利堅合眾國(「美國」)、中華人民共和國(「中國」)、日本、加拿大及其他市場。

業務概要及分析載列如下：

澳門

於二零一六年上半年，來自澳門業務之收益輕微減少至港幣53,100,000元，較二零一五年上半年的港幣53,300,000元減少0.4%。收益減少主要由於租金下降導致租金收入減少所致。然而，入住率維持高位，且有商業空間承租。於二零一六年首六個月並無售出物業。

入境旅客人次及博彩業營業額於二零一六年上半年趨於穩定。預期於二零一六年下半年在澳門路氹將有兩至三間豪華酒店落成。

根據澳門政府發表的最近期數據，住宅單位總成交量於二零一六年第二季較上一季增加1.37倍至2,679個住宅單位。第二季二手住宅單位平均成交價較本年度第一季上升7%至每平方米澳門幣75,127元(實用均價)。

回顧澳門物業市場及經濟狀況，董事認為應於適當時機售出所持待售物業，從而為本集團帶來最大價值。預期經本期間調整後，物業市場將有所改善。長遠而言，待港珠澳大橋及澳門輕軌系統竣工後，澳門物業的價值將得以進一步提升。澳門輕軌系統其中一站位於本集團的豪華物業海洋花園毗鄰。短期而言，本集團將據此透過出租所持待售物業以取得最大收益。

越南

越南經濟於二零一六年第二季度估計按年增長5.55%，第一季度增長率則為5.48%，惟低於去年同期增長率6.47%。越南經濟仍極為倚賴製造業及農業分部作為經濟增長的主要動力。隨著中國國家主席及美國總統分別到訪越南，我們預測越南仍然對投資者具有吸引力。

於二零一六年首六個月，本集團來自越南的收益增至港幣339,500,000元，比較於二零一五年上半年的港幣339,000,000元增加0.1%。

西貢喜來登酒店

二零一五年首六個月平均房租為每晚176美元，而二零一六年上半年為每晚162美元。二零一五年上半年的入住率為66.7%，二零一六年上半年的入住率升至69.0%。

帆船酒店

二零一五年首六個月平均房租為每晚143美元，而二零一六年上半年為每晚127美元。二零一五年上半年的入住率為51.4%，二零一六年上半年的入住率升至56.5%。

美國

美國第二季度經濟增長遜於預期。於二零一六年第二季，國內生產總值按年增長1.23%，而第一季度按年增長率則為1.57%。然而，誠如美國經濟分析局報告，美國消費支出由二零一六年第一季的113,650億美元升至二零一六年第二季的114,820億美元。於一九五零年至二零一六年間，美國消費支出平均年增長52,210億美元，並於二零一六年第二季度錄得114,820億美元的歷史性新高。

三藩市W酒店

二零一五年首六個月平均房租為每晚342美元，而二零一六年上半年為每晚365美元。二零一五年上半年的入住率為91.2%，二零一六年上半年的入住率跌至89.2%。

紐約索菲特酒店

二零一五年首六個月平均房租為每晚346美元，二零一六年上半年為每晚325美元。二零一五年上半年的入住率為84.5%，二零一六年上半年的入住率升至86.5%。根據Hotels.com，紐約索菲特酒店於二零一六年度全球最佳豪華酒店選舉中排名第三。

中國

中國經濟正處於整合時期。二零一五年之全年國民生產總值增長率為6.9%，二零一六年第一季度，國民生產總值增長率為6.7%。

武漢晴川假日酒店

二零一五年上半年酒店之客房收益為人民幣14,700,000元，二零一六年上半年，酒店之客房收益升至人民幣16,200,000元，然而，酒店餐飲收益由二零一五年上半年的人民幣9,900,000元跌至二零一六年上半年的人民幣9,300,000元。

二零一五年首六個月平均房租為每晚人民幣413元，二零一六年上半年，平均房租為每晚人民幣406元。二零一五年上半年的入住率為64.8%，二零一六年上半年的入住率升至71.9%。

加拿大

二零一五年第四季度加拿大經濟錄得按年增長0.3%，二零一六年第一季度，加拿大經濟按年增長1.1%。

渥太華喜來登酒店

二零一五年首六個月平均房租為每晚174加元，二零一六年上半年，平均房租為每晚183加元。二零一五年上半年的入住率為77.7%，二零一六年上半年的入住率升至77.8%。

International Plaza Hotel

二零一五年首六個月平均房租為每晚94加元，二零一六年上半年，平均房租為每晚103加元。二零一五年上半年的入住率為71.6%，二零一六年上半年的入住率升至75.8%。

日本

二零一五年全年國民生產總值錄得增長0.54%，二零一六年第一季度，國民生產總值增長0.02%。

大阪心齋橋西佳酒店

二零一五年首六個月平均房租為每晚11,019日圓，二零一六年上半年，平均房租為每晚12,572日圓。二零一五年上半年的入住率為88.9%，二零一六年上半年的入住率升至92.2%。

其他虧損淨額

其他虧損淨額為港幣14,600,000元，而二零一五年上半年則錄得淨收益港幣2,900,000元。其他虧損淨額主要來自二零一六年上半年的匯兌虧損淨額港幣15,900,000元，而二零一五年上半年則錄得匯兌收益淨額港幣2,900,000元。

財務回顧

本集團於二零一六年首六個月之收益為港幣9.57億元，較二零一五年同期增加0.7%，主要因為位於加拿大及日本之酒店業務改善所致。

來自酒店及會所業務之收益為港幣9.04億元，較二零一五年同期之港幣8.96億元增加0.8%。此增加主要是由於加拿大渥太華喜來登酒店及日本大阪心齋橋西佳酒店業務增長所致。截至二零一六年六月三十日止期間，本集團經營溢利為港幣1.72億元，而二零一五年同期則為港幣1.93億元。權益股東應佔溢利為港幣0.82億元，而二零一五年上半年則為港幣1.3億元。

資產抵押

於二零一六年六月三十日，本集團將總值港幣27.86億元（二零一五年十二月三十一日：港幣28.4億元）之酒店物業及待售物業及銀行存款港幣0.48億元（二零一五年十二月三十一日：港幣0.38億元）按予銀行，作為銀行給予本集團銀行貸款及銀行信貸之抵押。

或然負債

- (a) 於二零一六年六月三十日，一間附屬公司之往來銀行就待售物業向澳門特別行政區政府作出仍然有效之擔保反賠償保證共港幣8,252,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣8,252,000元）。
- (b) 於二零一六年六月三十日，本公司就一間附屬公司取得之銀行信貸向一間銀行作出擔保，金額為港幣29,990,000元（5,000,000加元）（二零一五年十二月三十一日：港幣27,935,000元（5,000,000加元））。

於二零一六年六月三十日，董事認為本集團將就任何該等擔保而遭受申索之可能性很低。本集團尚未就任何上述擔保確認任何遞延收入，原因是有關擔保乃於多年前作出而有關交易價格為零港元，故其公允價值無法可靠地計量。

前景

環球經濟未見明朗，且全球金融市場仍對經濟增長構成長遠陰影。美國經濟相對強勁，惟歐洲經濟仍反覆不定，且日本經濟復甦力度疲弱，加上中國經濟存在結構性風險，均令市場信心低下。各大經濟體系均面對同一關鍵問題，即企業缺乏動力投資於可帶來增長及製造職位的長期固定投資。目前，大部分中央銀行長期以來推出的量化寬鬆措施，明顯對金融市場造成不同程度的影響，惟對實體經濟層面推動投資的動力有限。

在此背景下，本集團將繼續慎重進行業務，並於選取新投資項目時保持審慎。本集團繼續以本身富有經驗的市場及產品為主，為股東締造長遠及可持續價值為目標。

僱員及退休計劃

於二零一六年六月三十日，本集團約有2,226名僱員。本集團採取本地化政策，盡可能聘請擁有相關學歷及經驗合適之當地行政人員及員工。薪金及酬金按本公司及其附屬公司營運所在不同國家之不同狀況訂定，具有競爭力。本集團於香港、澳門、中華人民共和國、越南、美國、加拿大及日本設有界定供款計劃。

企業管治

本公司董事會（「董事會」）承諾達到高企業管治水平。董事會相信，高企業管治水平乃為本公司提供框架以保障股東權益及提升企業價值及問責所必需。

本公司之企業管治常規乃以香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四內所載之《企業管治守則》（《企業管治守則》）內所載之原則及守則條文為基礎。

於二零一六年一月一日至六月三十日期間內，本公司已經遵守《企業管治守則》內所載之原則，惟下述之偏離情況除外。

1. 偏離守則條文第A.2.1條，因本公司主席與行政總裁的角色並無區分；
2. 偏離守則條文第A.4.1條，因非執行董事的委任並無指定任期；
3. 偏離守則條文第D.1.2條，因本公司並無將該等保留予董事會的職能及該等轉授予管理層的職能分別確定下來，也並無定期作檢討；
4. 偏離守則條文第D.1.3條，因本公司並無披露董事會與管理層各自的職責，其問責性及貢獻；
5. 偏離守則條文第D.1.4條，因本公司並無正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件；及
6. 偏離守則條文第E.1.4條，因董事會並無制定股東通訊政策，並定期檢討。

根據守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。本公司並無委任行政總裁，此乃由於本集團之日常業務已在執行董事之監督下，由各地區之管理團隊負責。在管理董事會方面，本公司之執行主席何建源先生已擔當此職。董事會認為此架構令本公司於過去多年均樹立佳績，亦無損董事會與業務管理兩者之間的權責平衡。

根據守則條文第A.4.1條，非執行董事的委任應有指定任期。雖然本公司非執行董事的委任並無指定任期，所有董事須每三年最少輪流退任一次，亦即委任董事之指定任期不會超過三年。

根據守則條文第D.1.2條、第D.1.3條及第D.1.4條，本公司應將該等保留予董事會的職能及該等轉授予管理層的職能分別確定下來；也應定期作檢討。本公司應披露董事會與管理層各自的職責，問責性及貢獻。本公司應有正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件。由於執行董事密切參與本公司及其主要附屬公司之日常管理，因此本公司認為，目前無須區分董事會與管理層各自的職責，問責性及貢獻。本公司目前正計劃有正式的董事委任書。

根據守則條文第E.1.4條，董事會應制定股東通訊政策，並定期檢討。本公司目前正計劃制定有關政策，以符合守則之規定。

董事之證券交易

本公司董事會已採納上市規則附錄10所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）。本公司已向所有董事作出特定查詢，而彼等均已確認於回顧期內一直遵守標準守則所規定之準則。

審核委員會

審核委員會現由四名獨立非執行董事組成。審核委員會與本集團之高級管理層、內部及外聘核數師定期會面，以檢討內部監控制度之有效性，並審閱中期報告及年報，包括本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表。

薪酬委員會

薪酬委員會包括六名成員，其中四名為獨立非執行董事。該委員會檢討與本公司管理高層及董事酬金之有關事宜。為符合上市規則，薪酬委員會現已由一名獨立非執行董事擔任主席。

提名委員會

提名委員會包括六名成員，其中四名為獨立非執行董事。委員會就聘用董事向董事提交建議。為符合上市規則，提名委員會現已由一名獨立非執行董事擔任主席。

暫停辦理股東登記

本公司將由二零一六年十月五日（星期三）至二零一六年十月七日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間，概無辦理股份過戶登記手續。為符合獲取中期股息之資格，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一六年十月四日（星期二）下午四時三十分前送交本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司辦妥過戶登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

買賣或贖回本公司之上市證券

截至二零一六年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司並無買賣或贖回本公司之上市證券。

董事個人資料的變更

截至本中期報告日，須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露的董事個人資料變更詳列如下：

董事姓名

變動詳情

俞漢度先生

辭任香港聯交所上市公司大中華集團有限公司之獨立非執行董事，於二零一六年七月十三日開始生效。

董事之股份權益及淡倉

根據本公司按證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條存置之登記冊所載或本公司及香港聯交所根據標準守則獲知會，於二零一六年六月三十日在任之本公司董事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）（「相聯法團」）之股份、相關股份或債券中擁有之權益如下：

普通股（除另有所指外）數目

好倉：

公司名稱	董事姓名	個人權益 ⁽¹⁾	公司權益	合計	權益百分比
激成投資（香港）有限公司	何建源	394,480	197,556,320 ⁽²⁾	197,950,800	58.19
	何建福	20,480	197,556,320 ⁽²⁾	197,576,800	58.08
	何建昌	55,160,480	-	55,160,480	16.21
	謝思訓	288,720	-	288,720	0.08
	陳有慶	180,000	720,000 ⁽³⁾	900,000	0.26
	郭志舜	202,000	-	202,000	0.06
Lam Ho Investments Pte Ltd	何建源	-	32,410,774 ⁽⁴⁾	32,410,774	99.70
	何建福	-	32,410,774 ⁽⁴⁾	32,410,774	99.70
	何建昌	96,525	-	96,525	0.30
舜成國際有限公司	何建源	-	83,052 ⁽⁵⁾	83,052	83.05
	何建福	-	83,052 ⁽⁵⁾	83,052	83.05
	何建昌	1,948	-	1,948	1.95
湖北靖川飯店有限公司 —實繳註冊資本（以美元計）	何建源	-	13,163,880 ⁽⁶⁾	13,163,880	80.76
	何建福	-	13,163,880 ⁽⁶⁾	13,163,880	80.76
	何建昌	1,017,120	-	1,017,120	6.24
	郭志舜	-	489,000 ⁽⁷⁾	489,000	3.00
金山發展有限公司—普通股	何建源	-	56,675,000 ⁽⁸⁾	56,675,000	80.96
	何建福	-	56,675,000 ⁽⁸⁾	56,675,000	80.96
	何建昌	1,755,000	-	1,755,000	2.51
	謝思訓	50,000	-	50,000	0.07
海洋花園管理有限公司	何建源	-	100,000 ⁽⁹⁾	100,000	100.00
	何建福	-	100,000 ⁽⁹⁾	100,000	100.00
舜昌國際有限公司	何建源	-	4,305 ⁽¹⁰⁾	4,305	43.05
	何建福	-	4,305 ⁽¹⁰⁾	4,305	43.05
	何建昌	195	-	195	1.95
	郭志舜	-	5,500 ⁽¹¹⁾	5,500	55.00
KSF Enterprises Sdn Bhd —普通股	何建源	-	9,010,000 ⁽¹²⁾	9,010,000	100.00
	何建福	-	9,010,000 ⁽¹²⁾	9,010,000	100.00
KSF Enterprises Sdn Bhd —優先股	何建源	-	24,000,000 ⁽¹³⁾	24,000,000	100.00
	何建福	-	24,000,000 ⁽¹³⁾	24,000,000	100.00
Chateau Ottawa Hotel Inc —普通股	何建源	-	4,950,000 ⁽¹⁴⁾	4,950,000	55.00
	何建福	-	4,950,000 ⁽¹⁴⁾	4,950,000	55.00
Chateau Ottawa Hotel Inc —優先股	何建源	-	1,485,000 ⁽¹⁵⁾	1,485,000	55.00
	何建福	-	1,485,000 ⁽¹⁵⁾	1,485,000	55.00

董事之股份權益及淡倉（續）

附註：

- (1) 指由有關董事實益擁有之權益。
- (2) 指Kansas Holdings Limited持有之100,909,360股股份及大地置業有限公司持有之96,646,960股股份，而何建源及何建福各自間接持有該兩間公司三分之一權益。
- (3) 指由陳有慶博士控制之United Asia Enterprises Inc所持有之權益，而United Asia Enterprises Inc或其董事一向按照陳博士之指示行事。
- (4) 指本公司間接持有之29,776,951股股份（91.6%權益）及大地置業有限公司持有之2,633,823股股份（8.1%權益），而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司三分之一權益。
- (5) 指本公司間接持有之75,010股股份（75.01%權益）及大地置業有限公司持有之8,042股股份（8.04%權益），而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司三分之一權益。
- (6) 指本公司間接注資之8,965,000美元（55%權益）及大地置業有限公司注資之4,198,880美元（25.76%權益），而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司三分之一權益。
- (7) 指由郭志舜全資擁有之AKAA Project Management International Limited所持有之權益。
- (8) 指本公司間接持有之49,430,000股股份（70.61%權益）及若干由何建源及何建福各自間接持有三分之一權益之公司所持有之7,245,000股股份（10.35%權益）。
- (9) 指本公司間接持有1份值澳門幣99,000元之配額（99%權益）及大地置業有限公司持有1份值澳門幣1,000元之配額（1%權益），而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司三分之一權益。
- (10) 指本公司間接持有之3,501股股份（35.01%權益）及大地置業有限公司持有之804股股份（8.04%權益），而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司三分之一權益。
- (11) 指Larcfort Incorporated持有之權益，而郭志舜持有Larcfort Incorporated之控股權益。
- (12) 指本公司直接持有之2,252,500股普通股（25%權益）；大地置業有限公司持有之2,252,499股普通股（25%權益），而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司三分之一權益；及激成（馬來西亞）有限公司持有之4,505,001股普通股（50%權益），而何建源及何建福各自為激成（馬來西亞）有限公司之主要股東兼董事。
- (13) 指本公司直接持有之6,000,000股優先股（25%權益）；大地置業有限公司持有之6,000,000股優先股（25%權益），而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司三分之一權益；及激成（馬來西亞）有限公司持有之12,000,000股優先股（50%權益），而何建源及何建福各自為激成（馬來西亞）有限公司之主要股東兼董事。
- (14) 指本公司間接持有之4,500,000股普通股（50%權益）及Allied Pacific Investments Inc持有之450,000股普通股（5%權益），而何建源及何建福各自間接持有Allied Pacific Investments Inc三分之一權益。
- (15) 指本公司間接持有之1,350,000股優先股（50%權益）及Allied Pacific Investments Inc持有之135,000股優先股（5%權益），而何建源及何建福各自間接持有Allied Pacific Investments Inc三分之一權益。

董事之股份權益及淡倉 (續)

除上述者外，於二零一六年六月三十日，根據本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊所載，本公司董事或任何彼等之聯繫人士概無擁有本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券權益或淡倉，或擁有須根據標準守則知會本公司及香港聯交所之權益或淡倉。

重大股份權益及淡倉

於二零一六年六月三十日，根據本公司按證券及期貨條例第336條存置之登記冊所載，下列人士（董事除外）於本公司之股份及相關股份中擁有之權益及淡倉如下：

好倉：

名稱	持有股份之身份	所持普通股數目	佔本公司 已發行 股本總數之 百分比
Ocean Inc. (附註1、2)	受控制公司之權益	197,556,320	58.1
Pad Inc (附註1)	受控制公司之權益	96,646,960	28.4
Lapford Limited (附註1)	受控制公司之權益	96,646,960	28.4
Kansas Holdings Limited (附註1)	受控制公司之權益	96,646,960	28.4
Kansas Holdings Limited (附註2)	實益擁有人	100,909,360	29.7
大地置業有限公司 (附註1)	實益擁有人	96,646,960	28.4

附註：

- (1) Ocean Inc、Pad Inc、Lapford Limited及Kansas Holdings Limited被視為於大地置業有限公司實益持有之96,646,960股相同股份中擁有權益。
- (2) Ocean Inc被視為於Kansas Holdings Limited實益持有之100,909,360股相同股份中擁有權益。

除上述外，於二零一六年六月三十日，本公司並無獲知任何本公司股份及相關股份權益及淡倉已被列入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

執行主席
何建源

香港，二零一六年八月二十六日



致激成投資（香港）有限公司董事會之審閱報告
(於香港註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第14頁至第32頁激成投資（香港）有限公司（「貴公司」）的中期財務報告。此中期財務報告包括 貴集團於二零一六年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間相關的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和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」的規定編製中期財務報告。董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對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的《香港審閱工作準則》第2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港審計準則》進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於二零一六年六月三十日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製。

畢馬威會計師事務所
執業會計師

香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

二零一六年八月二十六日

綜合損益表

截至二零一六年六月三十日止六個月—未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	3	957,130	950,466
銷售成本		(90,682)	(87,395)
		866,448	863,071
其他收益	4(a)	14,115	14,730
其他(虧損)/收益淨額	4(b)	(14,567)	2,871
直接成本及營運支出		(373,465)	(362,398)
推銷及銷售支出		(44,887)	(51,084)
物業、機器及設備折舊		(66,523)	(66,386)
行政管理及其他營運支出		(209,270)	(208,039)
經營溢利		171,851	192,765
投資物業之公允價值(減少)/增加	8	(14,000)	49,000
融資成本	5(a)	(16,522)	241,765
應佔聯營公司溢利減虧損		5,632	(16,093)
			5,331
除稅前溢利	5	146,961	231,003
所得稅	6	(28,274)	(40,981)
期間溢利		118,687	190,022
應佔：			
本公司權益股東		81,574	129,993
非控股權益		37,113	60,029
期間溢利		118,687	190,022
每股基本及攤薄盈利(仙)	7	24.0	38.2

本公司權益股東應佔股息詳情載於附註14(a)。第20頁至32頁之附註為本中期財務報告一部分。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年六月三十日止六個月－未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
期間溢利	118,687	190,022
期內其他全面收益		
其後可能重列為損益之項目：		
因換算產生之匯兌差額：		
－海外附屬公司及聯營公司之財務報表	20,350	(25,643)
可供出售證券：		
－期內已確認公允之價值變動	323	(599)
期內其他全面收益	20,673	(26,242)
期內全面收益總額	139,360	163,780
應佔：		
本公司權益股東	100,414	110,629
非控股權益	38,946	53,151
期內全面收益總額	139,360	163,780

有關上述其他全面收益之組成部份並無稅務影響。

第20頁至32頁之附註為本中期財務報告一部分。

綜合財務狀況表

於二零一六年六月三十日—未經審核

	附註	於二零一六年 六月三十日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
非流動資產			
投資物業	8	764,000	778,000
物業、機器及設備		2,530,408	2,553,321
土地		838,290	831,425
		4,132,698	4,162,746
聯營公司權益		133,227	148,588
衍生財務資產		6,266	5,918
可供出售證券		4,042	3,719
遞延稅項資產		6,167	5,571
		4,282,400	4,326,542
流動資產			
交易證券		9,389	8,053
待售物業		280,658	280,658
存貨		5,635	6,422
應收貨款及其他應收賬款	9	91,388	92,606
已抵押存款		48,044	38,119
存款及現金	10	1,830,416	1,790,706
可收回稅項		6,850	6,818
		2,272,380	2,223,382
流動負債			
銀行貸款·有抵押	11	94,810	91,493
應付貨款及其他應付賬款	12	303,678	317,226
一間聯營公司貸款		464	464
非控股股東貸款	13	30,793	30,760
應付稅項		21,131	26,137
		450,876	466,080

綜合財務狀況表(續)

於二零一六年六月三十日—未經審核

	附註	於二零一六年 六月三十日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
流動資產淨值		1,821,504	1,757,302
資產總值減流動負債		6,103,904	6,083,844
非流動負債			
銀行貸款，有抵押	11	1,705,609	1,739,005
遞延收益		7,035	7,297
非控股股東貸款	13	83,498	80,903
衍生財務負債		4,939	1,409
遞延稅項負債		146,394	149,790
		1,947,475	1,978,404
資產淨值		4,156,429	4,105,440
資本及儲備	14		
股本		498,305	498,305
儲備		3,007,064	2,947,474
本公司權益股東應佔權益總值		3,505,369	3,445,779
非控股權益		651,060	659,661
權益總值		4,156,429	4,105,440

第20頁至32頁之附註為本中期財務報告一部分。

綜合權益變動表

截至二零一六年六月三十日止六個月—未經審核

	本公司權益股東應佔								總計 千港元
	股本 千港元	法定儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	公允價值 儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元	非控股權益 千港元	
於二零一六年一月一日	498,305	12,758	11,044	3,128	-	2,920,544	3,445,779	659,661	4,105,440
期間溢利	-	-	-	-	-	81,574	81,574	37,113	118,687
其他全面收益	-	-	18,517	323	-	-	18,840	1,833	20,673
期內全面收益總額	-	-	18,517	323	-	81,574	100,414	38,946	139,360
已批准之上年度股息 (附註14(a))	-	-	-	-	-	(40,824)	(40,824)	-	(40,824)
附屬公司派付予非控股 股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	(47,547)	(47,547)
於二零一六年六月三十日	498,305	12,758	29,561	3,451	-	2,961,294	3,505,369	651,060	4,156,429
於二零一五年一月一日	498,305	12,758	33,818	3,964	3,807	2,742,602	3,295,254	634,312	3,929,566
期間溢利	-	-	-	-	-	129,993	129,993	60,029	190,022
其他全面收益	-	-	(18,765)	(599)	-	-	(19,364)	(6,878)	(26,242)
期內全面收益總額	-	-	(18,765)	(599)	-	129,993	110,629	53,151	163,780
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	26,996	26,996
已批准之上年度股息 (附註14(a))	-	-	-	-	-	(40,824)	(40,824)	-	(40,824)
附屬公司派付予非控股 股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	(59,698)	(59,698)
其他	-	-	-	-	(3,807)	-	(3,807)	-	(3,807)
於二零一五年六月三十日	498,305	12,758	15,053	3,365	-	2,831,771	3,361,252	654,761	4,016,013

第20頁至32頁之附註為本中期財務報告一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零一六年六月三十日止六個月—未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營活動			
經營所得現金		199,520	223,842
已付海外稅項		(18,542)	(27,179)
經營活動所得現金淨額		180,978	196,663
投資活動			
已抵押存款(增加)/減少		(9,925)	109,617
存款期逾三個月之銀行存款增加		(2,684)	(420,462)
投資活動產生之其他現金流量		(3,831)	20,287
投資活動所用現金淨額		(16,440)	(290,558)
融資活動			
已付本公司權益股東股息		(40,824)	(40,824)
償還銀行貸款		(37,032)	(46,582)
已付非控股股東股息		(47,547)	(59,698)
融資活動產生之其他現金流量		(16,531)	(1,551)
融資活動所用現金淨額		(141,934)	(148,655)
現金及現金等值項目之增加/(減少)		22,604	(242,550)
於一月一日之現金及現金等值項目	10	1,761,410	1,440,027
外幣匯率變動之影響		14,422	(1,894)
於六月三十日之現金及現金等值項目	10	1,798,436	1,195,583

第20頁至32頁之附註為本中期財務報告一部分。

未經審核中期財務報告附註

1 編製基準

本中期報告乃依據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定，包括遵守由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*」規定而編製。該中期財務報告於二零一六年八月二十六日獲批准刊發。

本中期報告乃根據與二零一五年度全年財務報表所採納之相同會計政策而編製，除反映預期於二零一六年度全年財務報表中之會計政策變動。有關會計政策之變動載於附註2。

管理層在編製符合香港會計準則第34號規定的中期財務報告時需要作出判斷、估計及假設，會影響會計政策的應用及按本年度迄今為止之政策應用以及呈報之資產與負債、收入及支出的金額。實際結果可能與估計金額有異。

本中期財務報告包含簡明綜合財務報表及部份解釋附註。有關附註包括對於理解本集團自二零一五年度財務報表起之財務狀況及表現有重大影響之事件及交易的解釋。有關簡明綜合中期財務報表及其附註不包括根據香港財務報告準則編製之整份財務報表所需全部資料。

本中期財務報告未經審核，但已由畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「*由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱*」進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於第13頁。

載於中期財務報告有關截至二零一五年十二月三十一日止年度作為比較資料之財務資料並不構成本公司該財政年度的法定年度綜合財務報表，惟乃源自該等財務報表。有關該等法定財務報表之進一步詳情根據香港公司條例（第622章）第436條披露如下：

本公司已根據公司條例第662(3)條及其附表6第3部之規定向香港公司註冊處處長提交截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師已就該等財務報告發出報告。該核數師報告並無保留意見；並無載有核數師於出具無保留意見的情況下，提請注意任何引述之強調事項；亦不載有根據公司條例第406(2)或第407(2)或(3)條作出的陳述。

2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈多項香港財務報告準則修訂，其於本集團之當前會計期間首次生效。該等經修訂香港財務報告準則對本集團分別截至二零一六年及二零一五年六月三十日止期間之中期報告無重大影響。本集團於本會計期間並無應用任何未生效之新準則或詮釋。

3 分部報告

本集團按綜合業務（產品及服務）及地區組成之分部管理其業務。本集團已確定以下三個可報告分部，確定方式與向本集團最高層行政管理人員進行內部資料報告，以作出資源調配及表現評估所使用的方式一致。概無合併任何經營分部以組成以下報告分部。

- (i) 酒店分部主要從事酒店房間住宿、在酒店內之餐廳提供飲食及在本集團旗下一間酒店經營角子機之業務。
- (ii) 物業分部主要從事本集團投資物業之租賃業務，主要包括澳門之零售、商業及辦公室物業、物業管理以及於澳門發展、銷售及物業市場推廣之業務。
- (iii) 投資及公司分部主要從事本集團之公司資產及負債、可供出售及交易證券、財務工具及其他庫房資金營運之管理業務。

(a) 分部業績與資產及負債

有關本集團可報告分部之資料乃提供予本集團最高層行政管理人員以作資源調配及分部表現評估用途。

收益及支出乃經參考該等分部所得之銷售額及所產生之支出分配至可報告分部。

分部資產主要包括各分部直接應佔之所有有形資產、其他非流動資產及流動資產，惟聯營公司權益除外。

分部負債包括個別分部應佔之所有應付貨款及其他應付賬款及該等分部直接管理之其他借款，不包括銀行借款。

3 分部報告 (續)

(b) 本集團分部業績之分析

	對外收益 千港元	分部間收益 千港元	總收益 千港元	物業、機器及 設備折舊 千港元	融資成本 千港元	應佔聯營公司 溢利減虧損 千港元	所得稅 千港元	溢利貢獻 千港元
截至二零一六年								
六月三十日止六個月								
酒店	903,460	-	903,460	(64,003)	(16,455)	5,632	(26,143)	113,566
—越南	339,498	-	339,498	(13,611)	-	5,034	(16,705)	75,363
—美國	457,219	-	457,219	(39,553)	(13,621)	-	(3,487)	22,789
—中華人民共和國	33,392	-	33,392	(6,231)	(2,460)	-	-	(1,961)
—加拿大	46,099	-	46,099	(2,869)	(374)	598	(2,242)	6,803
—日本	27,252	-	27,252	(1,739)	-	-	(3,709)	10,572
物業								
—澳門*	52,314	802	53,116	(2,477)	(8)	-	(2,116)	11,701
投資及公司	1,356	-	1,356	(43)	(59)	-	(15)	(6,580)
分部間對銷	-	(802)	(802)	-	-	-	-	-
總計	957,130	-	957,130	(66,523)	(16,522)	5,632	(28,274)	118,687
截至二零一五年								
六月三十日止六個月								
酒店	896,055	-	896,055	(63,905)	(15,977)	5,331	(24,874)	119,700
—越南	339,036	-	339,036	(12,956)	-	6,287	(19,996)	78,353
—美國	456,633	-	456,633	(38,730)	(14,762)	-	(8,213)	25,390
—中華人民共和國	33,651	-	33,651	(7,315)	(778)	-	-	(1,493)
—加拿大	45,419	-	45,419	(3,052)	(437)	(956)	4,520	9,738
—日本	21,316	-	21,316	(1,852)	-	-	(1,185)	7,712
物業								
—澳門*	53,083	244	53,327	(2,436)	(22)	-	(16,092)	68,977
投資及公司	1,328	-	1,328	(45)	(94)	-	(15)	1,345
分部間對銷	-	(244)	(244)	-	-	-	-	-
總計	950,466	-	950,466	(66,386)	(16,093)	5,331	(40,981)	190,022

* 澳門物業分部的對外收益包括投資物業之租金收入港幣14,993,000元(二零一五年:港幣12,041,000元)、待售物業之租金收入港幣29,834,000元(二零一五年:港幣32,639,000元)以及會所業務及其他收入港幣7,487,000元(二零一五年:港幣8,403,000元)。

3 分部報告(續)

(c) 本集團總資產之分析

	分部資產 千港元	聯營公司 權益 千港元	總資產 千港元	資本開支 千港元
於二零一六年六月三十日				
酒店				
—越南	388,309	101,426	489,735	9,763
—美國	2,881,063	—	2,881,063	13,943
—中華人民共和國	215,143	—	215,143	1,329
—加拿大	123,377	27,664	151,041	1,518
—日本	124,663	—	124,663	—
物業				
—澳門	1,664,274	—	1,664,274	540
投資及公司	1,024,724	4,137	1,028,861	9
總計	6,421,553	133,227	6,554,780	27,102
於二零一五年十二月三十一日				
酒店				
—越南	415,032	119,178	534,210	10,731
—美國	2,906,503	—	2,906,503	37,413
—中華人民共和國	217,841	—	217,841	876
—加拿大	111,794	25,278	137,072	1,180
—日本	109,414	—	109,414	114
物業				
—澳門	1,781,520	—	1,781,520	537
投資及公司	859,232	4,132	863,364	—
總計	6,401,336	148,588	6,549,924	50,851

投資及公司分部的資產及負債主要指由集團庫務機關集中管理的財務工具、現金及銀行結餘與借貸。

3 分部報告 (續)

(d) 本集團總負債之分析

	分部負債 千港元	銀行借款 千港元	總負債 千港元
於二零一六年六月三十日			
酒店			
— 越南	103,162	—	103,162
— 美國	167,014	1,750,935	1,917,949
— 中華人民共和國	96,693	—	96,693
— 加拿大	9,657	28,865	38,522
— 日本	2,661	—	2,661
物業			
— 澳門	154,998	—	154,998
投資及公司	63,747	20,619	84,366
總計	597,932	1,800,419	2,398,351
於二零一五年十二月三十一日			
酒店			
— 越南	109,256	—	109,256
— 美國	167,675	1,785,288	1,952,963
— 中華人民共和國	94,683	—	94,683
— 加拿大	10,917	27,711	38,628
— 日本	8,451	—	8,451
物業			
— 澳門	156,130	—	156,130
投資及公司	66,874	17,499	84,373
總計	613,986	1,830,498	2,444,484

4 其他收益及(虧損)/收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
(a) 其他收益		
來自銀行存款之利息收入	10,595	9,876
來自上市可供出售及交易證券之股息收入	278	263
來自酒店及會所業務之其他收益	3,242	4,591
	14,115	14,730
(b) 其他(虧損)/收益淨額		
出售物業、機器及設備之(虧損)/收益	(20)	9
匯兌(虧損)/收益淨額	(15,883)	2,936
交易證券產生之已變現收益/(虧損)淨額	1,336	(74)
	(14,567)	2,871

5 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除/(計入):

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
(a) 融資成本		
須於五年內全數償還之銀行貸款利息	14,054	15,294
來自非控股股東貸款之利息開支	2,460	777
其他利息開支	8	22
	16,522	16,093
(b) 員工成本		
薪酬、工資及其他福利	304,491	261,678
界定供款退休計劃之供款	2,372	2,207
	306,863	263,885
(c) 其他項目		
存貨成本	37,729	41,606
投資物業應收租金減直接開支港幣551,000元 (二零一五年:港幣205,000元)	(14,442)	(11,836)
所持待售物業之應收租金及其他租金收入減 直接開支港幣1,235,000元 (二零一五年:港幣1,247,000元)	(30,346)	(33,837)

6 所得稅

綜合損益表之稅項為：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本期稅項－海外		
期間撥備	31,778	41,818
遞延稅項		
其他臨時差額之來源及撥回	(3,504)	(837)
	28,274	40,981

附註：

- (a) 由於本公司及本集團旗下所有其他於香港註冊成立之實體截至二零一六年六月三十日及二零一五年六月三十日止六個月錄得應課稅虧損或有未利用稅務虧損可供抵銷應課稅收入，故並無就香港利得稅計提撥備。
- (b) 海外附屬公司稅項按相關國家適用之現行稅率計提。
- (c) 越南之公司所得稅（「公司所得稅」）乃就本期間之估計應課稅溢利按20%（二零一五年：22%）之稅率計提撥備。根據本集團一間於越南註冊成立之附屬公司所持投資牌照之條款，該附屬公司須於二零零二年首個營運年度起計之首十二年內就應課稅收入按15%之稅率繳付公司所得稅，隨後則就應課稅收入按25%之稅率繳付公司所得稅。所得稅稅率於二零一五年降至22%，於二零一六年將降至20%。
- (d) 於中國成立之附屬公司適用之中國企業所得稅乃就本期間之估計應課稅溢利按25%（二零一五年：25%）之稅率計算。截至二零一六年六月三十日及二零一五年六月三十日止六個月，由於該附屬公司就稅務而言錄得虧損或有未利用稅務虧損可供抵銷應課稅收入，故於該兩個期間並無就中國企業所得稅作出撥備。
- (e) 根據美國所得稅規則及規例，於美國營運之附屬公司適用之聯邦及州所得稅分別乃按以收入範圍釐定之稅率34%（二零一五年：34%）及10.01%（二零一五年：10.75%）計算。
- (f) 根據日本國內法，根據Tokumei-Kumiai安排在日本成立之附屬公司須就其分配之所有毛利按20%（二零一五年：20%）之稅率繳納日本預扣稅。
- (g) 澳門附加稅撥備按期內估計應課稅溢利12%計值（二零一五年：12%）。澳門物業稅按澳門應課稅租金收入10%計值（二零一五年：10%）。
- (h) 根據加拿大所得稅規則規例，適用的聯邦及省份法定稅率為26.5%（二零一五年：26.5%）。
- (i) 截至二零一六年六月三十日止六個月之應佔聯營公司稅項港幣1,799,000元（二零一五年：港幣1,779,000元）已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

7 每股盈利

每股基本盈利是按本公司普通權益股東應佔溢利港幣81,574,000元（二零一五年：港幣129,993,000元）並以截至二零一六年六月三十日及二零一五年六月三十日止六個月期間已發行普通股340,200,000股計算。

於截至二零一六年六月三十日及二零一五年六月三十日止六個月期間並無具有潛在攤薄影響之普通股。

8 投資物業

本集團之投資物業已經由獨立專業測量師行仲量聯行有限公司（其具備合適的資格及就所估值物業的地點及類別進行估值的經驗）採用收入資本化方法及參考市場所得銷售證據估值。

於截至二零一六年六月三十日止六個月期間內，本集團錄得投資物業公允價值下降港幣14,000,000元（二零一五年：投資物業公允價值上升港幣49,000,000元）。

9 應收貨款及其他應收賬款

應收貨款及其他應收賬款包括應收貨款（扣除呆賬撥備）。於報告期末日，應收貨款賬齡（按交易日期）分析如下：

	於二零一六年 六月三十日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
一個月內	23,612	30,625
一至三個月	9,484	13,146
	33,096	43,771

應收貨款主要包括出租物業之租金應收賬款及酒店營運所得款項。本集團之信貸風險主要來自應收貨款及其他應收賬款。本集團設有特定之信貸政策，一般信貸期介乎0至30日。如應收貨款結餘逾期超過三個月，則客戶須先清還所有尚餘欠款，方會獲給予任何進一步信貸。

10 存款及現金

	於二零一六年 六月三十日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
銀行及其他財務機構存款	1,509,064	1,500,591
銀行存款	321,352	290,115
綜合財務狀況表之現金及現金等值項目	1,830,416	1,790,706
減：原有年期超過三個月的存款	(31,980)	(29,296)
簡明綜合現金流量表之現金及現金等值項目	1,798,436	1,761,410

11 銀行貸款，有抵押

- (a) 於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，有抵押銀行貸款須於以下到期日還款：

	於二零一六年 六月三十日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
一年內或按要求還款	94,810	91,493
一年後但兩年內還款	1,705,609	73,993
兩年後但五年內還款	-	1,665,012
	1,705,609	1,739,005
	1,800,419	1,830,498

所有計息銀行貸款的浮動利率與市場利率相若。

- (b) 於二零一六年六月三十日，用作本公司及本集團若干附屬公司所得銀行信貸之抵押為：

- (i) 賬面值為港幣63,898,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣63,898,000元）之待售物業；
- (ii) 本集團總賬面值為港幣2,721,972,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣2,740,129,000元）之酒店物業（包括土地），及
- (iii) 銀行存款港幣48,044,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣38,119,000元）。

該等銀行信貸總數為港幣2,172,425,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣2,206,447,000元），於二零一六年六月三十日，其中港幣1,800,419,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣1,830,498,000元）已被動用。

12 應付貸款及其他應付賬款

應付貸款及其他應付賬款包括應付貸款，其賬齡分析如下：

	於二零一六年 六月三十日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
一個月內到期或按要求還款	32,404	41,223
一個月後至三個月內到期	16,426	16,380
三個月後到期	13,753	9,590
	62,583	67,193

13 非控股股東貸款

非控股股東貸款初步按公允價值確認，其後則按攤銷成本列賬，除非貼現影響不大，在該情況下，則按成本列賬。非控股股東貸款為無抵押、免息及須按要求還款，惟面值港幣83,498,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣80,903,000元）須於二零二零年四月三十日還款及分類為非流動負債之貸款除外。

14 資本及股息
(a) 股息

(i) 本中中期間應派付予本公司權益股東之股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
中期期後已宣派及派付之中期股息每股 港幣0.03元（二零一五年：每股港幣0.03元）	10,206	10,206

中期股息於報告期終日尚未被確認為一項負債。

(ii) 本中中期間批准及派付於上一個財政年度應派付予本公司權益股東之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於本中中期間批准及派付於上一個財政年度之 末期股息每股港幣0.12元（截至二零一五年 六月三十日止六個月：每股港幣0.12元）	40,824	40,824

(b) 股本

	於二零一六年六月三十日		於二零一五年十二月三十一日	
	股數 千股	金額 千港元	股數 千股	金額 千港元
已發行及繳足股本普通股：				
於一月一日及六月三十日/ 十二月三十一日	340,200	498,305	340,200	498,305

15 金融工具的公允價值計量

(a) 按公允價值計量的財務資產及負債

本集團的可供出售證券及交易證券採用市場報價計量，因此屬於香港財務報告準則第13號內所界定公允價值層次中的第一層次。所有按公允價值列賬之衍生金融工具分類為公允價值層次中的第二層次。

本集團的衍生金融工具以將合約遠期期貨價格折現及扣除當前現貨價格的方式計量。折現率得自報告期終日的有關政府孳息率曲線加足夠的固定信貸息差，因此屬於香港財務報告準則第13號內所界定公允價值層次中的第二層次。

於截至二零一六年六月三十日止六個月，第一層次與第二層次之間並無任何轉換，亦無轉入或轉出第三層次（二零一五年：無）。本集團的政策是在報告期的期終日確定公允價值層次中各層次之間的轉換。

(b) 按非公允價值列賬之財務資產和負債之公允價值

應收賬戶款項、銀行結餘及其他流動資金、應付賬戶款項、應計費用、流動借款及流動撥備之公允價值乃假設與其賬面值相若，此乃由於該等資產與負債於短期內到期，惟還款日期為二零二零年四月三十日之欠非控股股東之免息貸款則除外，有關免息貸款於二零一六年六月三十日之賬面值為港幣83,498,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣80,903,000元），與其公允價值相若。公允價值乃按類似金融工具之現行市場利率貼現後，按未來現金流量之現值估計得出。

16 在中期財務報告未償還且未作出撥備之資本承擔

	於二零一六年 六月三十日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
已訂立合約	34,265	14,160
已批准但未訂立合約	199,798	1,345
	234,063	15,505

17 重大關聯交易

除本中期財務報告其他章節所披露之交易及結餘外，本集團與何建昌先生（「何建昌」）及大地置業有限公司（「大地」）按一般商業條款訂立下列重大關聯交易。

何建昌於二零一六年六月三十日為本公司之非執行董事兼主要股東。大地於二零一六年六月三十日持有本公司28%股本權益。本公司執行董事何建源先生及何建福先生各自間接持有大地三分之一權益，亦為大地之董事。彼等在下列交易中被視為有利益關係。

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
(a) 與大地之交易			
租金收入	(i)	599	599
管理費	(ii)	1,602	1,683
利息支出	(iv)	8	22
<hr/>			
		於二零一六年 六月三十日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
(b) 與大地之結餘			
結欠大地之貸款	(iii)	43,726	41,872
結欠大地之款項	(iv)	17,798	18,201
(c) 與何建昌之結餘			
結欠何建昌之貸款	(iii)	10,593	10,143
結欠何建昌之款項	(v)	4,058	4,048

附註：

- (i) 本公司一間附屬公司將其若干物業出租予大地，並賺取租金收入。
- (ii) 本公司若干附屬公司已向大地支付管理費。
- (iii) 於二零一六年六月三十日，非控股股東貸款（附註13）包括(i)來自大地賬面值為港幣43,531,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣41,872,000元）之貸款及(ii)來自何建昌賬面值為港幣10,545,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣10,143,000元）之貸款。有關結餘為無抵押、免息及須於二零二零年四月三十日償還。

17 重大關聯交易 (續)

附註：(續)

- (iv) 於二零一六年六月三十日，應付貨款及其他應付賬款包括應付大地之款項港幣17,793,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣18,201,000元）包括：

- 與本公司若干附屬公司之計息賬項為港幣1,439,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣1,077,000元）。截至二零一六年六月三十日止六個月，該等附屬公司應付之利息為港幣8,000元（二零一五年：港幣22,000元）。
- 與本公司若干附屬公司之不計息賬項為港幣16,354,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣17,124,000元）。

該等結餘為無抵押及須按要求還款。

- (v) 於二零一六年六月三十日，非控股股東貸款包括欠何建昌之款項乃不計息、無抵押及須按要求償還。

上述關聯方交易構成上市規則第14A章所界定之關連交易。

18 或然負債

- (a) 於二零一六年六月三十日，一間附屬公司之往來銀行就待售物業向澳門特別行政區政府作出仍然有效之擔保反賠償保證共港幣8,252,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣8,252,000元）。
- (b) 於二零一六年六月三十日，本公司就一間附屬公司取得之銀行信貸向一間銀行作出擔保，金額為港幣29,990,000元（5,000,000加元）（二零一五年十二月三十一日：港幣27,935,000元（5,000,000加元））。

於二零一六年六月三十日，董事認為本集團將就任何該等擔保而遭受申索之可能性很低。本集團尚未就任何上述擔保確認任何遞延收入，原因是有關擔保乃於多年前作出而有關交易價格為零港元，故其公允價值無法可靠地計量。