



泛海國際集團有限公司



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
40	其他資料

公司資料

董事

執行董事

馮兆滔先生 (主席)
潘政先生 (董事總經理
兼行政總裁)
潘海先生
潘洋先生
倫培根先生
關堡林先生

獨立非執行董事

管博明先生
梁偉強先生
黃之強先生

審核委員會

管博明先生 (主席)
梁偉強先生
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

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

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)
創興銀行
東亞銀行
大華銀行
巴克萊銀行
摩根士丹利銀行
瑞士銀行
瑞士寶盛銀行
Credit Suisse AG

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	
綜合損益賬			
收入	940	675	+39%
經營溢利	1,309	590	+122%
本公司股東應佔溢利	1,145	392	+192%
每股盈利－基本(港元)	0.88	0.31	+184%

	二零一六年 九月三十日	二零一六年 三月三十一日	變動
綜合資產負債表			
資產總值	26,442	24,609	+7%
資產淨值	17,317	16,566	+5%
本公司股東應佔權益	16,690	15,564	+7%
負債淨額	7,854	6,676	+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	34,421	32,126	+7%
經重估資產淨值	25,216	24,028	+5%
本公司股東應佔權益	23,223	20,805	+12%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	31%	28%	+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之酒店物業公平市值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。

於香港及加拿大經營之五座(二零一六年三月三十一日：四座)營運中酒店物業分別由獨立專業估值行威格斯資產評估顧問有限公司及Burgess Cawley Sullivan & Associates Limited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。

管理層討論及分析



位於上海的英庭名墅

業績

本集團於上半年財政年度錄得收入940,000,000港元（二零一五年：675,000,000港元），其中本公司股東應佔溢利為1,145,000,000港元（二零一五年：392,000,000港元）。溢利增加主要由於來自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。

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，截至本中期期間，已為約三分之二之可銷售面積簽約人民幣約24億元。本集團將會在財政年度下半年給相關溢利入賬。



剛翻新之滙漢大廈（近期已改名為美國萬通大廈）

發展

位於香港渣甸山白建時道之住宅合營重建項目之上蓋建築正在施工中。

元朗洪水橋商住發展項目正在進行換地程序。已獲得城市規劃委員會之發展批文。另一個位於藍地輕鐵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平方呎可發展樓面面積。

期內，位於半山寶珊道之豪華住宅項目之地基建築工程剛開始動工。本集團擁有該項目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。結構及地基設計正在進行並待地盤平整完成即開始建築工程。

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中期期間完成收購位於溫哥華市中心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。

租賃

於本期間內，本集團繼續進行於灣仔滙漢大廈之翻新及升級工程。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一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。

本集團錄得投資物業重估收益淨額（經計及一間聯營公司擁有之樓宇）305,000,000港元（二零一五年：75,000,000港元）。

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

酒店

於本期間內，本集團增持獨立上市酒店附屬公司之股份，現時持有酒店附屬公司82.7%權益。

於中期期間內，過夜訪港旅客減少1%至約11,000,000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，與二零一六年三月末相若。

酒店及旅遊分類於六個月收入為262,000,000港元（二零一五年：261,000,000港元）。三間香港酒店於兩個期間之平均入住率均為約96%，平均房價則下跌2%。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。

位於銅鑼灣現有酒店旁之新酒店 Empire Prestige 於二零一六年九月底開業，為營運酒店組合增加94間客房。位於尖沙咀的另一間新酒店之上蓋建築工程正在施工，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，本集團持有財務投資約8,550,000,000港元（二零一六年三月三十一日：7,085,000,000港元），其中2,115,000,000港元（二零一六年三月三十一日：1,962,000,000港元）乃由上市酒店附屬集團持有。投資組合中之82%由上市債務證券（大部份由中國房地產公司發行）、17%由上市股本證券（其中約75%由大型銀行發行）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84%為美元、7%為港元、5%為人民幣、3%為英鎊及1%為歐元。

投資組合增加主要因新增投資1,149,000,000港元及按市場估值淨收益316,000,000港元（包括來自債務證券之收益313,000,000港元及來自股本證券之收益3,000,000港元）所致。中國房地產公司之債務證券繼續受惠於期間內內地之貨幣寬鬆及物業市場暢旺，而美國、香港及英國市場之股本證券之收益及虧損則互相抵銷。

來自該等投資之利息及股息收入為592,000,000港元（二零一五年：338,000,000港元）。該增加乃主要由於一中國房地產發行人之若干債務證券之一次性特別票息收入所致。

於二零一六年九月三十日，此等投資其中960,000,000港元（二零一六年三月三十一日：1,310,000,000港元）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

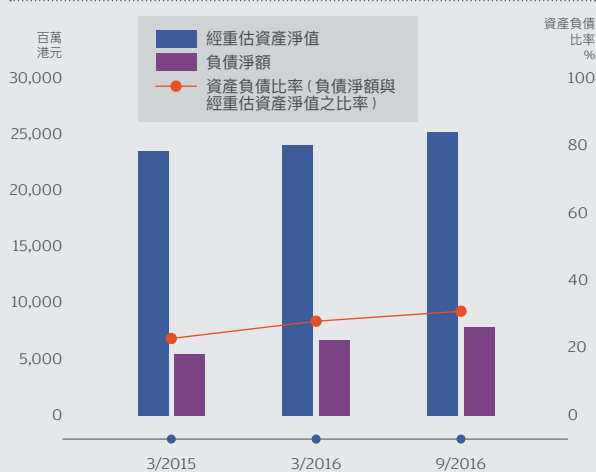
除上市酒店附屬集團為獨立管理外，本集團融資及庫務活動在企業中央層面管理及監控。於二零一六年九月三十日，現金及未提取銀行融資超逾56億港元。

於二零一六年九月三十日，本集團之資產總值約為264億港元，而上一個財政年結日則為246億港元。資產淨值為173億港元（二零一六年三月三十一日：166億港

元）。計入酒店物業之市值後，本集團之經重估資產總值及經重估資產淨值將分別為344億港元及252億港元，較上一個財政年結日之321億港元及240億港元分別增加7%及5%。

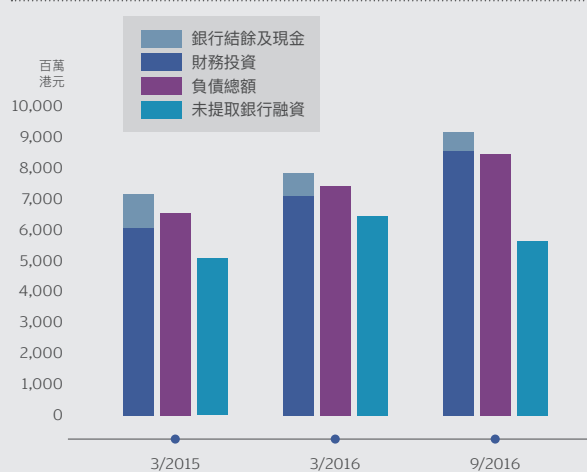
負債淨額為79億港元（二零一六年三月三十一日：67億港元），其中19億港元（二零一六年三月三十一日：19億港元）屬於獨立上市之酒店附屬集團。該增加乃主要來自提取用於營運資金之五年期無抵押銀行貸款。目前，本集團之資產負債比率（負債淨額與經重估資產淨值之比率）約為31%（二零一六年三月三十一日：28%）。60%債務為有抵押，而87%債務為按浮動利率計算利息。於二零一六年九月三十日，本集團持有人民幣500,000,000元之交叉貨幣掉期合約以對沖人民幣中期票據還款。總利息成本增加乃由於借貸增加所致，惟因去年外幣借貸之匯兌虧損較高而令財務成本淨額與比較期間相若。

經重估資產淨值*、
負債淨額及資產負債比率



* 計入營運中之酒店物業之公平市值

充足流動資金及現金儲備



管理層討論及分析

目前，本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為十年。6%為循環貸款，5%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值為82億港元（二零一六年三月三十一日：72億港元）。

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

於二零一六年九月三十日，賬面淨值合共13,600,000,000港元（二零一六年三月三十一日：14,000,000,000港元）之物業資產已抵押作為本集團銀行融資之擔保。本集團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港元之擔保（二零一六年三月三十一日：881,000,000港元）。

僱員及薪酬政策

於二零一六年九月三十日，本集團聘用約470（二零一六年三月三十一日：440）名僱員。彼等之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

按揭比率收緊、加息預期及進一步強化懲罰性稅項措施抑制物業需求，影響本地物業市場，預計成交量將會下降（尤其是二手大眾住宅市場），以及出現短期資產價格抑制或下跌。豪宅市場似乎受影響較小。對商業物業之需求仍然殷切。然而，零售租金正在下跌。

貨幣寬鬆措施及更優惠按揭政策導致主要一線城市（如上海及北京）之房價於本中期期間大幅上漲。中國政府近期已實施更為嚴厲的措施以預防房地產市場過熱，避免形成資產泡沫，藉以達致可持續穩健增長。

酒店業績在內地旅客人次下降、我們競爭目的地貨幣轉弱及放寬簽證政策之不利影響下繼續受壓。

受當地特定事件所影響，股本證券市場將繼續波動不定。

灣仔辦公大樓已完成部份升級翻新工程，租金表現隨新租戶組合而日益上升，預期於來年全部升級完成後將會進一步提升。

隨著美國政府換屆，勢必會帶來一系列政策方面的變化，影響金融及貨幣格局，從而或會導致更加波動不定的利率環境，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。

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	940,076	674,763
銷售成本		(155,691)	(133,753)
毛利		784,385	541,010
銷售及行政開支		(124,296)	(102,672)
折舊		(43,971)	(42,885)
投資收益淨額	6	362,797	83,463
投資物業之公平價值收益		330,216	111,107
經營溢利		1,309,131	590,023
融資成本淨額	8	(111,496)	(111,069)
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		1,183,187	447,681
所得稅開支	9	(310)	(10,179)
期內溢利		1,182,877	437,502
應佔：			
本公司股東		1,144,608	391,827
非控股權益		38,269	45,675
		1,182,877	437,502
每股盈利(港元)			
基本	11	0.88	0.31
攤薄	11	0.88	0.31

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	1,182,877	437,502
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項目：		
可供出售投資之公平價值收益／(虧損)淨額	26,900	(25,254)
現金流對沖		
－公平價值(虧損)／收益	(11,516)	321
－轉撥至融資成本	19,290	15,959
匯兌差額	(2,204)	(7,408)
應佔合營企業之匯兌差額	(42,904)	(36,633)
	(10,434)	(53,015)
期內全面收益總額	1,172,443	384,487
應佔：		
本公司股東	1,130,432	348,731
非控股權益	42,011	35,756
	1,172,443	384,487

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
非流動資產			
投資物業	12	7,878,757	7,531,794
物業、廠房及設備	13	3,431,029	3,381,582
持作發展以供出售物業	14	798,743	798,743
合營企業及聯營公司		3,352,777	3,377,687
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		42,970	33,554
		16,283,178	15,829,561
流動資產			
發展中之待售物業		1,051,448	1,026,348
已落成待售物業		3,511	3,511
酒店及餐廳存貨		15,390	15,342
貿易及其他應收款項	15	396,997	311,956
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	8,076,691	6,673,070
銀行結餘及現金		600,747	737,211
		10,158,710	8,778,988
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	150,109	171,676
應付股息		48,866	-
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	1,460,543	1,104,751
		1,956,813	1,577,862
流動資產淨值		8,201,897	7,201,126

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	6,073,834	5,371,214
中期票據	19	920,155	936,894
衍生金融工具		59,630	48,115
遞延所得稅負債		114,699	108,961
		7,168,318	6,465,184
資產淨值		17,316,757	16,565,503
權益			
股本	20	12,991	12,991
儲備	21	16,677,028	15,551,005
本公司股東應佔權益		16,690,019	15,563,996
非控股權益		626,738	1,001,507
		17,316,757	16,565,503

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
來自經營活動之現金流量		
經營所用之現金淨額	(590,480)	(280,610)
已付所得稅淨額	(6,171)	(6,457)
已付利息	(95,621)	(86,039)
已收銀行存款及其他應收款項之利息	2,844	2,925
經營活動所用現金淨額	(689,428)	(370,181)
來自投資活動之現金流量		
添置投資物業	(22,182)	(4,100)
添置物業、廠房及設備	(81,783)	(86,561)
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)
向合營夥伴提供貸款	-	(280,000)
向聯營公司及合營企業之墊款	(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	(513,118)	(911,262)
來自融資活動之現金流量		
提取長期借貸	1,550,000	215,600
償還長期借貸	(530,301)	(164,289)
短期借貸增加淨額	27,921	450,891
中期票據所得款項淨額	-	245,528
融資活動產生之現金淨額	1,047,620	747,730
現金及現金等價物之減少淨額	(154,926)	(533,713)
期初現金及現金等價物	734,689	1,066,022
匯率變動	(927)	(1,287)
期終現金及現金等價物	578,836	531,022
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金（不包括受限制之銀行結餘）	578,836	531,022

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	12,712	14,905,359	14,918,071	945,011	15,863,082
可供出售投資之公平價值虧損淨額	-	(17,418)	(17,418)	(7,836)	(25,254)
現金流對沖					
－公平價值收益	-	321	321	-	321
－轉撥至融資成本	-	15,959	15,959	-	15,959
匯兌差額	-	(41,958)	(41,958)	(2,083)	(44,041)
期內溢利	-	391,827	391,827	45,675	437,502
期內全面收益總額	-	348,731	348,731	35,756	384,487
二零一五年末期股息	-	(50,849)	(50,849)	(4,675)	(55,524)
購股權開支	-	56	56	-	56
與擁有人的交易總額	-	(50,793)	(50,793)	(4,675)	(55,468)
於二零一五年九月三十日	12,712	15,203,297	15,216,009	976,092	16,192,101
於二零一六年三月三十一日	12,991	15,551,005	15,563,996	1,001,507	16,565,503
可供出售投資之公平價值收益淨額	-	22,394	22,394	4,506	26,900
現金流對沖					
－公平價值虧損	-	(11,516)	(11,516)	-	(11,516)
－轉撥至融資成本	-	19,290	19,290	-	19,290
匯兌差額	-	(44,344)	(44,344)	(764)	(45,108)
期內溢利	-	1,144,608	1,144,608	38,269	1,182,877
期內全面收益總額	-	1,130,432	1,130,432	42,011	1,172,443
二零一六年末期股息	-	(45,470)	(45,470)	(3,396)	(48,866)
購股權開支	-	56	56	-	56
增持附屬公司股份	-	41,005	41,005	(413,384)	(372,379)
與擁有人的交易總額	-	(4,409)	(4,409)	(416,780)	(421,189)
於二零一六年九月三十日	12,991	16,677,028	16,690,019	626,738	17,316,757

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，並應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，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)。

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			
資產			
以公平價值計入損益賬之財務資產	1,240,523	7,109,228	8,349,751
可供出售投資	171,933	28,164	200,097
	1,412,456	7,137,392	8,549,848
負債			
衍生金融工具	-	59,630	59,630
於二零一六年三月三十一日			
資產			
以公平價值計入損益賬之財務資產	1,183,373	5,730,298	6,913,671
可供出售投資	143,587	27,309	170,896
	1,326,960	5,757,607	7,084,567
負債			
衍生金融工具	-	48,115	48,115

3 財務風險管理（續）

(iii) 公平價值估計（續）

於截至二零一六年九月三十日止六個月內，第一級與第二級公平價值計量之間並無轉換，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（場外投資及衍生工具）之公平價值乃採用最新的交易價格或估值技巧計算。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、價格之可獲得情況及買賣差價大小。本集團採用多種不同方法及根據各結算日當時之市況作出假設。該等估值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，並一般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，而所得之會計評估難免偏離相關實際結果。該等評估及假設當中存在重大風險，導致於下一財政年度對資產及負債之賬面值作出重大調整。有關評估及假設載列如下。

(A) 對投資物業之公平價值估計

於二零一六年九月三十日，本集團之投資物業公平價值為7,878,757,000港元（二零一六年三月三十一日：7,531,794,000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：

- (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該等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。

判斷及假設之有關詳情於附註12內披露。

4 重大會計評估及判斷（續）

(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的較低者入賬。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，該物業的賬面值為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）。該物業獲授予之土地特許權為一九九零年十二月七日起二十五年，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。該土地特許權將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土地登記擁有人。

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。經考慮外部律師的法律意見後（如附註14詳述），董事認為於二零一六年九月三十日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、可供出售投資、其他非流動資產、酒店庫存、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。

中期財務資料附註

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	-	71,155	337,336	1,748,254	14,756	2,171,501
分類收入	-	71,155	261,897	592,268	14,756	940,076
分類業績之貢獻	(919)	52,459	79,734	591,774	13,995	737,043
折舊	-	-	(41,367)	-	(2,604)	(43,971)
投資收益淨額	-	-	-	362,797	-	362,797
投資物業之公平價值收益	-	330,216	-	-	-	330,216
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)	369,005	38,367	954,571	13,587	1,371,637 (76,954) (111,496)
除所得稅前溢利						1,183,187
截至二零一五年九月三十日止六個月						
總營業收入	-	71,513	354,103	924,324	4,308	1,354,248
分類收入	-	71,513	260,711	338,231	4,308	674,763
分類業績之貢獻	(235)	66,652	84,610	337,702	3,641	492,370
折舊	-	-	(40,718)	-	(2,167)	(42,885)
投資收益淨額	-	-	-	83,463	-	83,463
投資物業之公平價值收益	-	111,107	-	-	-	111,107
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)	152,499	43,892	421,165	(1,773)	612,782 (54,032) (111,069)
除所得稅前溢利						447,681

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。

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	3,760,740	9,348,642	3,638,057	8,737,905	410,347	546,197	26,441,888
資產包括：							
合營企業及聯營公司	1,906,772	1,439,027	-	-	3,333	3,645	3,352,777
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	-	12,107	-	111,731
負債							
借貸	1,653,687	963,806	1,802,535	1,395,859	280,000	1,438,490	7,534,377
其他未能分類負債							1,590,754
							9,125,131
於二零一六年三月三十一日							
資產	3,739,241	9,024,473	3,482,824	7,224,066	382,173	755,772	24,608,549
資產包括：							
合營企業及聯營公司	1,910,373	1,462,596	-	-	1,043	3,675	3,377,687
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	-	6,163	-	568,431
負債							
借貸	1,650,996	973,499	1,694,789	1,178,739	280,000	697,942	6,475,965
其他未能分類負債							1,567,081
							8,043,046

* 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

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	297,926	289,402
海外	642,150	385,361
	940,076	674,763

	二零一六年	二零一六年
	九月三十日 千港元	三月三十一日 千港元
非流動資產*		
香港	14,038,342	13,645,742
海外	1,422,964	1,444,064
	15,461,306	15,089,806

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

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	340,816	49,719
—未變現匯兌(虧損)/收益淨額	(51,860)	5,633
—已變現收益淨額(附註)	73,841	28,111
	362,797	83,463
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	1,155,986	586,093
投資成本	(1,016,356)	(530,465)
收益總額	139,630	55,628
減：已於過往年度確認之未變現收益淨額	(65,789)	(27,517)
已於本期間確認之已變現收益淨額	73,841	28,111

中期財務資料附註

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	票面利率	本金額	已變現收益 千港元	佔已變現收益 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48,000,000元	(500)	-1%
佳兆業	債務	8.875%	69,220,000美元	32,389	44%
佳兆業	債務	9%	34,500,000美元	18,233	25%
佳兆業	債務	10.25%	15,675,000美元	8,629	12%
佳兆業	債務	12.875%	40,500,000美元	15,039	20%
其他（附註(a)）				51	-
				73,841	100%

佳兆業主要在中國從事物業開發、物業投資、物業管理及酒店及餐飲業務。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）。已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」）評級為「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已按其公平價值1,097,084,000港元終止確認並於二零一六年七月佳兆業完成債務重組計劃後交換為新高收益率票據。

其他（附註(a)）—其包括1項已上市債務證券及6項股本證券，及彼等各自貢獻之已變現收益／虧損少於2,000,000港元。

期內未變現收益／（虧損）乃來自於二零一六年九月三十日仍持有60項證券以公平價值計入損益賬之財務資產之公平價值變動。詳情請參閱附註16。

截至九月三十日止六個月之未變現收益／（虧損）摘要如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
股本證券	(24,670)	(173,258)
債務證券	312,436	228,394
非上市基金	1,190	216
	288,956	55,352

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
收入		
利息收入		
— 上市投資	557,099	312,070
— 非上市投資	1,200	-
— 應收貸款	13,213	2,728
— 銀行存款	826	1,171
股息收入		
— 上市投資	18,379	17,300
開支		
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)）	105,785	94,394
出售物業、廠房及設備之虧損	64	8
土地及樓宇經營租賃租金開支	451	571
附註：		
(a) 僱員福利開支		
工資及薪金	102,775	91,494
購股權開支	56	56
退休福利成本	2,954	2,844
	105,785	94,394

中期財務資料附註

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	(80,330)	(65,817)
短期銀行貸款及透支	(1,199)	(1,333)
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
利息資本化	20,095	19,362
	(85,758)	(71,428)
其他附帶之借貸成本	(20,551)	(11,492)
借貸產生之外匯收益／(虧損)淨額	14,103	(12,190)
衍生金融工具之公平價值虧損		
－現金流對沖，轉撥自儲備(附註21)	(19,290)	(15,959)
	(111,496)	(111,069)

9 所得稅開支

	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		
香港利得稅	(4,141)	(5,813)
海外所得稅	(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／(開支)	3,678	(4,964)
	(310)	(10,179)

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。

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

每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利1,144,608,000港元（二零一五年：391,827,000港元）除以期內已發行股份之加權平均數1,299,150,233股（二零一五年：1,271,235,217股）計算。

截至二零一六年九月三十日止六個月，每股攤薄盈利乃按1,144,091,000港元（等同於本公司股東應佔溢利1,144,608,000港元減517,000港元（假設本公司上市附屬公司之購股權已於期初轉換））除以1,299,486,693股（等同於期內已發行加權平均股份數1,299,150,233股，及假設本公司之購股權已於期初行使後視為發行而增加潛在股份336,460股）計算。

截至二零一五年九月三十日止六個月，本公司及其上市附屬公司之尚未行使購股權並無對每股盈利產生攤薄影響，故每股基本及攤薄盈利相同。

12 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。

中期財務資料附註

13 物業、廠房及設備

	於加拿大 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
成本值						
於二零一六年三月三十一日	61,023	2,771,085	1,705,200	103,836	118,097	4,759,241
匯兌差額	(688)	-	(4,221)	-	(76)	(4,985)
添置	-	28,618	48,596	8,948	3,386	89,548
轉撥自／(至)投資物業淨額	-	3,299	-	(167)	-	3,132
出售	-	-	(108)	-	(171)	(279)
於二零一六年九月三十日	60,335	2,803,002	1,749,467	112,617	121,236	4,846,657
累積折舊						
於二零一六年三月三十一日	-	493,114	836,785	10,855	36,905	1,377,659
匯兌差額	-	-	(3,433)	-	(51)	(3,484)
本期間支出	-	13,999	23,218	762	5,992	43,971
轉撥至投資物業	-	(1,558)	-	(745)	-	(2,303)
出售	-	-	(107)	-	(108)	(215)
於二零一六年九月三十日	-	505,555	856,463	10,872	42,738	1,415,628
賬面淨值						
於二零一六年九月三十日	60,335	2,297,447	893,004	101,745	78,498	3,431,029
於二零一六年三月三十一日	61,023	2,277,971	868,415	92,981	81,192	3,381,582

13 物業、廠房及設備（續）

附註：

營運中酒店物業估值之補充資料：

根據本集團之會計政策，於香港及加拿大之營運中酒店物業之賬面值為2,491,712,000港元（二零一六年三月三十一日：2,140,999,000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，於香港及加拿大五座（二零一六年三月三十一日：四座）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。本年度估值已計及港島皇悅酒店未動用之可使用建築面積之發展潛力。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。

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及17號之披露規定。

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。於該期間，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53,241,000港元（二零一六年三月三十一日：48,287,000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	49,555	45,047
7個月至12個月	472	-
12個月以上	3,214	3,240
	53,241	48,287

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	299,603	415,032
—於美國上市	588,445	521,265
—於香港上市	79,415	6,475
	967,463	942,772
債務證券		
—於新加坡上市	6,566,298	5,268,157
—於香港上市	398,923	374,160
—於歐洲上市	81,293	79,560
—非上市	53,103	-
	7,099,617	5,721,877
非上市基金	9,611	8,421
列入流動資產之總金額	8,076,691	6,673,070
列入非流動資產之股本證券		
—於香港上市	273,060	240,601
	8,349,751	6,913,671

中期財務資料附註

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	7,169,543	5,691,106
港元	405,578	247,076
人民幣	393,734	480,897
英鎊	299,603	415,032
歐元	81,293	79,560
	8,349,752	6,913,671

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。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	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	7%	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」）	114,841	1%	159,197	2%	(44,356)	(3,824)	6,516	3,746
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)		
	1,240,523	14%	1,183,373	16%	(24,670)	(173,258)		

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21,000,000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（股份代號：2282）上市。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		
	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	6,801,025	189,922	6,990,947	5,806,963	141,181	5,948,144
投資成本	6,467,156	94,133	6,561,289	5,386,622	43,877	5,430,499
市值	6,965,221	134,396	7,099,617	5,642,317	79,560	5,721,877
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 十二月	二零一七年 十二月至 二零四二年	二零一七年 一月至 二零四二年	二零一六年 四月至 二零二零年 二月	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+

中期財務資料附註

16 以公平價值計入損益賬之財務資產（續）

債務證券（續）

	截至九月三十日止六個月 二零一六年			二零一五年		
	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	555,206	3,093	558,299	305,608	6,462	312,070
未變現收益	307,857	4,579	312,436	161,418	66,976	228,394

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）上市債務證券令截至二零一六年九月三十日止六個月未變現公平價值淨收益上升至312,400,000港元（二零一五年：228,400,000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項債務證券（二零一五年：8項）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2.1%（二零一六年三月三十一日：2.1%），而所持有之按市值入賬之五大債務證券佔約9.0%（二零一六年三月三十一日：8.8%）。其餘40項債務證券佔本集團經重估總資產之11.6%，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列示如下：

	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		
五洲13.75厘票據	722,634	9%	660,338	10%	62,296	(8,701)	50,965	33,457
鑫苑13.25厘票據	649,247	8%	630,915	9%	18,332	24,915	40,498	39,311
鑫苑13厘票據	602,058	7%	564,774	8%	37,283	27,162	35,954	34,059
毅德13.75厘票據	567,315	7%	152,396	2%	8,264	-	11,166	-
恒大12厘票據	561,126	7%	545,495	8%	15,631	3,350	30,020	19,034

「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。該等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14,633,000港元（二零一六年三月三十一日：19,275,000港元）。

應付貿易賬款於結算日之賬齡分析如下：

	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	13,810	18,725
61天至120天	353	141
120天以上	470	409
	14,633	19,275

中期財務資料附註

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
流動負債		
短期銀行貸款及透支		
有抵押	292,067	438,958
無抵押	180,000	-
長期銀行貸款之即期部份	472,067	438,958
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
	1,460,543	1,104,751
非流動負債		
長期銀行貸款		
有抵押	4,269,909	4,338,341
無抵押	1,803,925	1,032,873
	6,073,834	5,371,214
	7,534,377	6,475,965

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	4,362,007	3,147,972
須於五年後償還	710,000	826,998
	7,062,310	6,037,007
計入流動負債之即期部份	(977,726)	(650,571)
	6,084,584	5,386,436

短期及長期借貸之賬面值與其公平價值相若。

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500,000,000元，票息為每年6.5厘，於二零一八年四月到期	580,518	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
	930,518	949,808
減：遞延發行開支	(10,363)	(12,914)
	920,155	936,894

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： 於二零一六年三月三十一日及二零一六年九月三十日	400,000,000,000	4,000,000
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	1,299,150,233	12,991

中期財務資料附註

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	可供出售 投資儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	對沖 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	2,141,196	44,190	21,893	9,440	2,782,836	(20,523)	11,131	10,560,842	15,551,005
可供出售投資 之公平價值收益	-	-	-	22,394	-	-	-	-	22,394
現金流對沖：									
—公平價值虧損	-	-	-	-	-	(11,516)	-	-	(11,516)
—轉撥至融資成本 (附註8)	-	-	-	-	-	19,290	-	-	19,290
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(44,344)	-	(44,344)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,144,608	1,144,608
二零一六年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(45,470)	(45,470)
購股權開支	-	-	56	-	-	-	-	-	56
於一間附屬公司之股權增加	-	-	-	-	-	-	-	41,005	41,005
於二零一六年九月三十日	2,141,196	44,190	21,949	31,834	2,782,836	(12,749)	(33,213)	11,700,985	16,677,028

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	18,697	39,244
物業、廠房及設備	161,547	399,681
合營企業	133,519	137,956
	313,763	576,881

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
為合營企業提供銀行貸款之擔保	1,117,956	881,036

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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
來自滙漢控股有限公司之附屬公司之收入／(開支)		
租金收入	537	537
樓宇管理費開支	(1,106)	(1,031)
清潔開支	(2,197)	(2,315)
來自合營企業之利息收入	21,729	5,835
來自一間聯營公司之股息收入	9,900	-

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）。

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

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			佔已發行股份之	
	個人權益	法團權益	總額	百分比(%)	
潘政	1,281,858	669,441,675	670,723,533	51.62	

附註：

潘政先生透過其於滙漢控股有限公司（「滙漢」）之控制權益（50.34%）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」一節所披露由滙漢持有之本公司股份之權益。

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)

(I) 股份之好倉 (續)

(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	家屬權益	法團權益			
潘政	滙漢	269,194,664	5,233,013	142,871,744 (附註)	417,299,421	50.34	
	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	
潘海	滙漢	10,275,862	-	-	10,275,862	1.23	
馮兆滔	滙漢	15,191,190	-	-	15,191,190	1.83	
	標譽有限公司	9	-	-	9	0.01	

附註：

1. 潘政先生透過其於滙漢之控制權益而被視為於滙漢及本公司所持泛海酒店之股份中擁有權益。
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。

(II) 相關股份之好倉

購股權權益

(a) 本公司

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	
潘海(附註1)	3,500,000
潘洋(附註1)	3,500,000

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)

(a) 本公司 (續)

附註：

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

(b) 相聯法團－滙漢

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	
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：

- 購股權乃根據滙漢於二零零二年十一月十一日採納之購股權計劃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起至二零一七年三月二十八日止期間按行使價每股1.4315港元(已調整)行使。
- 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。

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)

(c) 相聯法團－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：

- 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。
- 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。

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	總額	百分比(%)
滙漢 (附註1)	實益擁有人 於控股法團之權益	50,637,845 618,803,830	669,441,675	51.52
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (「滙漢BVI」) (附註1)	於控股法團之權益	618,803,830	618,803,830	47.63
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	298,076,977 2,408,376	300,485,353	23.12
Kingfisher Inc.及Lipton Investment Limited (「Kingfisher及Lipton」) (附註2)	於控股法團之權益	278,504,575	278,504,575	21.43

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618,803,830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。於二零一六年九月三十日，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：

- 購股權於二零一四年三月十三日授出及可於自二零一七年三月十日至二零二四年三月十二日期間按每股2.00港元之行使價行使。
- 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：

- 購股權於二零一五年十二月十一日授出及可於自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每股1.38港元之行使價行使。
- 期內，概無購股權獲授出、行使、被註銷或失效。

其他資料

購股權計劃（續）

附屬公司－泛海酒店

泛海酒店於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。

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。

董事進行證券交易的行為守則

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。

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

泛海國際集團有限公司

主席

馮兆滔

香港，二零一六年十一月二十八日

