



滙漢控股有限公司



2017  
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
42	其他資料

## 公司資料

### 董事

#### 執行董事

馮兆滔先生 (主席)

潘政先生

(董事總經理兼行政總裁)

潘海先生

潘洋先生

倫培根先生

關堡林先生

#### 獨立非執行董事

張國華先生

洪日明先生

黃之強先生

#### 審核委員會

洪日明先生 (主席)

張國華先生

黃之強先生

#### 薪酬委員會

黃之強先生 (主席)

馮兆滔先生

洪日明先生

#### 法定代表

馮兆滔先生

倫培根先生

#### 公司秘書

董國磊先生

### 註冊辦事處

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

### 香港主要辦事處

香港

灣仔駱克道33號

美國萬通大廈30樓

電話 2866 3336

傳真 2866 3772

網址 <http://www.asiaorient.com.hk>

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

### 主要往來銀行

滙豐銀行

中國銀行(香港)

中國工商銀行(亞洲)

恒生銀行

集友銀行

東亞銀行

創興銀行

大華銀行

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		
	二零一七年	二零一六年	變動
<b>綜合損益賬</b>			
收入	970	1,053	-8%
經營溢利	1,331	1,437	-7%
本公司股東應佔溢利	654	747	-12%
每股盈利－基本(港元)	0.78	0.90	-13%

	二零一七年 九月三十日	二零一七年 三月三十一日	變動
<b>綜合資產負債表</b>			
資產總值	35,397	31,454	+13%
資產淨值	23,390	22,084	+6%
本公司股東應佔權益	12,318	11,615	+6%
負債淨額	9,059	7,183	+26%

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	40,751	36,101	+13%
經重估資產淨值	29,141	27,142	+7%
本公司股東應佔權益	14,956	13,935	+7%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	31%	26%	+5%

附註：根據本集團之會計政策，酒店物業乃按成本減累計折舊列賬。為提供有關本集團酒店物業投資之經濟價值之進一步資料，本集團謹此呈列計入營運中酒店物業公平市價之未經審核之補充財務資料。由於香港稅制不包括資本增值稅，故未計入香港物業之相應遞延所得稅。

於二零一七年九月三十日及二零一七年三月三十一日，香港及加拿大之五間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Altus Group Limited按公開市價基準重新估值。

## 管理層討論及分析



位於渣甸山白建時道之豪華住宅項目

### 業績

本集團於六個月期間之收益為970,000,000港元（二零一六年：1,053,000,000港元），其中股東應佔溢利為654,000,000港元（二零一六年：747,000,000港元）。溢利減少乃主要由於其財務投資組合的利息收入減少及按市場估值之收益減少。

本集團通過其擁有51.8%權益之上市附屬公司泛海國際持續開展其物業銷售、發展及租賃業務。

### 物業銷售、發展及租賃

#### 銷售及發展

於中國，本集團之合營公司已售罄英庭名墅第二期，此為位於上海之高端別墅及公寓發展項目。於本期間內，合營公司持續收取銷售收入並向買家交付已落成

單位。本集團已確認該等已完成之預售合約之應佔溢利。管理層正在積極監察市場及規管情況以計劃於獲得當局批准後推出項目第三期。

於本期間內，位於北京通州之合營項目之地盤已成功完成拆遷。施工許可證已於進行地盤清理前獲得，施工工程已於緊隨本中期後開展。

位於香港渣甸山白建時道之住宅合營重建項目進展良好，預計於二零一八年年初竣工。項目銷售將隨後展開。



位於溫哥華之 Empire Landmark 酒店之重建住宅項目

本集團之合營公司現正發展另一座落半山寶珊道之豪華住宅項目。地基建築工程現正進行中並預期於二零一八年年中竣工。

位於元朗洪水橋之商住發展項目正在進行換地程序。城市規劃委員會已批准該發展計劃，惟有待最終落實換地參數。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。該兩項目將提供約590,000平方呎之可發展樓面面積。

於二零一七年二月，澳門政府刊憲本集團於石排灣之用地批租期已屆滿。本集團已提出上訴，惟尚待澳門中級法院指示。本集團已於截至二零一七年三月

三十一日止財政年度，就該用地賬面值作出悉數撥備。更多詳情載於該財政年度之年度報告。

目前，本集團於加拿大透過其上市酒店附屬集團持有兩個發展項目。位於溫哥華市中心之「Empire Landmark」酒店已於二零一七年十月一日停止營運，並將重建為包括兩棟住宅大樓之綜合用途項目。拆卸工程將於二零一七年十二月開始。另一鄰近該酒店之合營重建高端住宅項目正在申請修改土地用途。



美國萬通大廈之大堂

## 租賃

自上一財政年度下半年逐步重定新租戶組合及大規模翻新工程竣工後，灣仔駱克道33號美國萬通大廈之租賃收入比去年同期升近一倍。新簽訂租約之每呎租金具可觀增幅。預期此物業之全年租金收入升勢與上半年度相若。

位於中環之泛海大廈之租賃收入略有上升，而銅鑼灣之黃金廣場之租賃收入因一零售單位租約於本中期期間中段屆滿而錄得下降。

整體租賃收入由88,000,000港元增加24%至109,000,000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之投資物業之重估虧損）419,000,000港元（二零一六年：301,000,000港元）。

美國萬通大廈



銅獎得主  
最佳翻新樓宇  
MIPIM ASIA AWARDS 2017



最佳辦公室大堂翻新  
Architecture & Design Awards  
Asia Pacific 2017



尖沙咀新酒店（毗鄰九龍皇悅酒店）

## 酒店

於六個月期間內，過夜訪港旅客增加3%至約14,000,000人次，其中內地旅客佔此分類之68%，較去年同期增加5%。香港酒店客房總數約為78,000間，較去年同期末增長5%。

過去六個月酒店及旅遊分類之收入為288,000,000港元（二零一六年：262,000,000港元）。本集團位於香港之酒店之平均入住率約為95%（二零一六年：96%），平均房租較去年同期上升8%。整體而言，折舊前分類業績之貢獻由80,000,000港元增加至95,000,000港元。

本集團於尖沙咀新酒店之入伙紙已於二零一七年八月發出，預期於二零一八年上半年開業後為組合新增90間客房。

## 財務投資

於二零一七年九月三十日，本集團之財務投資組合金額為11,826,000,000港元（二零一七年三月三十一日：9,538,000,000港元），其中10,307,000,000港元（二零一七年三月三十一日：8,186,000,000港元）乃由兩間上市附屬集團持有。投資組合之80%由上市債務證券（大部分由經營中國房地產業務之公司發行），及19%由上市股本證券（其中約74%由大型銀行發行）以及1%由非上市基金及證券所組成。其以不同貨幣計值，其中88%為美元、7%為港元、5%為英鎊。

投資組合規模增加主要由於進一步投資1,955,000,000港元及按市場估值之收益333,000,000港元（其中326,000,000港元來自大型美國及英國銀行及一間澳門博彩公司發行之股本證券）。美國銀行股本證券受益於美國經濟增長，而英國銀行股本證券則因英鎊於期間之升值而推高。澳門博彩渡假村之營商環境受惠於路氹區新渡假村開業令旅客回流從而獲得改善。

期內來自此等投資的利息及股息收入為497,000,000港元（二零一六年：699,000,000港元）。收入減少主要因去年同期一房地產公司派發若干債務證券之一次性特別票息所致。

於二零一七年九月三十日，價值約650,000,000港元（二零一七年三月三十一日：756,000,000港元）之投資已抵押予銀行，作為本集團所獲信貸融資之抵押品。



## 財務回顧

於二零一七年九月三十日，本集團之現金及未提取銀行融資超逾82億港元（二零一七年三月三十一日：78億港元）。本集團三個上市集團之融資及庫務活動均獨立管理。

於二零一七年九月三十日，本集團之資產總值約為354億港元（二零一七年三月三十一日：315億港元），資產淨值為234億港元（二零一七年三月三十一日：221億港元）。計入營運中酒店物業之市值後，本集團之經重估資產總值及經重估資產淨值將分別為408億港元（二零一七年三月三十一日：361億港元）及291億港元（二零一七年三月三十一日：271億港元），較於去年財政年度末分別增加13%及7%。

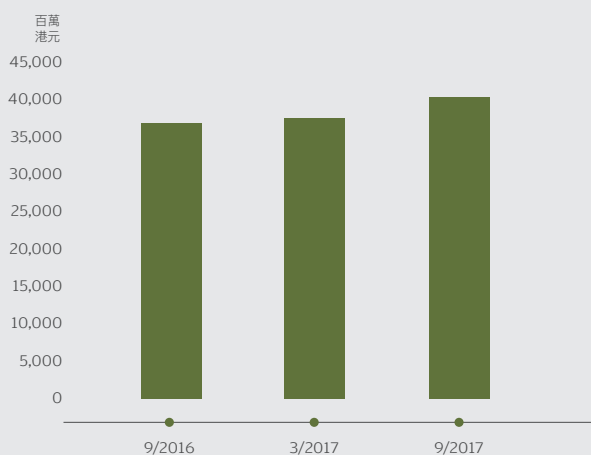
於二零一七年九月三十日，負債淨額為9,059,000,000港元（二零一七年三月三十一日：7,183,000,000港元），其中282,000,000港元（二零一七年三月三十一日：164,000,000港元）屬於母公司集團。本集團之資產負債比率（負債淨額與經重估資產淨值之比率）約為31%（二零一七年三月三十一日：26%）。47%債務為有抵押，而93%債務為按浮動利率計算利息。總利息成本增加乃由借貸增加所致。

目前，本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為九年。循環貸款佔2%，以財務資產作抵押並須於一至五年內償還之定期貸款佔3%。物業資產抵押之固定年期貸款佔42%，其中6%為須於一年內償還，28%為須於一至五年內償還及8%為須於五年後償還。餘下53%由無抵押固定年期貸款及中期票據組成，其中4%須於一年內償還及49%須於一至五年內償還。於二零一七年九月三十日，本集團之流動資產淨值為125億港元（二零一七年三月三十一日：89億港元）。

本集團之借貸約92%以港元計值，4%以美元計值，3%以人民幣計值，及餘下1%以其他貨幣計值。

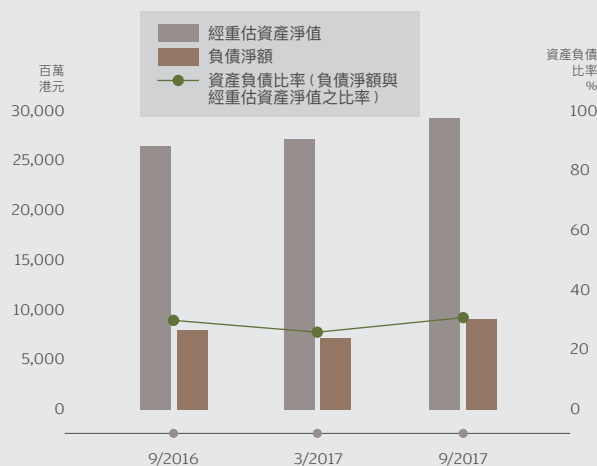
於二零一七年九月三十日，賬面值約184億港元（二零一七年三月三十一日：178億港元）之物業資產已抵押予銀行作為本集團所獲信貸融資之抵押品。本集團已就合營企業之尚未償還銀行貸款向金融機構提供1,160,000,000港元之擔保（二零一七年三月三十一日：1,206,000,000港元）。

經重估資產淨值\*



\* 經計及在營酒店物業之公平市值

經重估資產淨值\*、  
負債淨額及資產負債比率



## 僱員及薪酬政策

於二零一七年九月三十日，本集團聘用約570(二零一七年三月三十一日：600)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、退休金及其他福利。

## 未來展望

儘管於二零一六年十一月上調印花稅及其後調低開發商的銀行抵押貸款比率，近期仍出現整棟商廈高額交易、一手住宅單位售價攀升仍獲迅速吸納，以及政府開發用地的投標價創下新高，由此可見對物業之需求仍然殷切且市場氣氛仍顯火熱。

於過去的中期期間，儘管實施了嚴厲的措施限制購買物業以遏制過熱市場，但並無跡象顯示內地大都會及發展中城鎮之樓價有所下調。利率上升週期以及嚴厲的措施對香港本地及內地房地產市場的影響甚微。

酒店業績自上一財政年度下半年起有所回升。憑藉更多旅遊及基建項目竣工，及香港旅遊發展局推出促進旅遊業的新舉措，香港酒店行業的長遠前景依舊安好。

美國及香港股本證券市場在流動資金充足的環境下表現持續強勁，而英國銀行股份則受脫歐談判影響。

隨著灣仔辦公總部之升級及翻新工程，租金表現隨新租戶組合而有所增長。預期於財政年度下半年出租率持續上升後將會進一步改善。依賴旅遊業的零售場所租金減少且正處於整合期。

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

致滙漢控股有限公司

(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41頁的中期財務資料,此中期財務資料包括滙漢控股有限公司(「貴公司」)及其子公司(合稱「貴集團」)於二零一七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帳、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。

## 其他事項

簡明綜合資產負債表的比較資料是根據二零一七年三月三十一日的經審核財務報表。截至二零一六年九月三十日止期間的簡明綜合損益帳、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的比較資料以及相關的附註解釋乃未經審核或審閱。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港,二零一七年十一月二十九日

## 簡明綜合損益賬－未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入	5	969,824	1,052,527
銷售成本		(194,400)	(158,871)
毛利		775,424	893,656
銷售及行政開支		(128,835)	(129,513)
折舊		(123,863)	(83,197)
投資收益淨額	6	361,939	429,924
投資物業之公平價值收益		446,660	326,129
經營溢利		1,331,325	1,436,999
融資成本淨額	8	(131,192)	(113,273)
應佔溢利減虧損			
合營企業		38,198	(749)
聯營公司		(20,384)	(13,699)
除所得稅前溢利		1,217,947	1,309,278
所得稅(開支)/抵免	9	(9,484)	3,623
期內溢利		1,208,463	1,312,901
應佔：			
本公司股東		653,768	747,025
非控股權益		554,695	565,876
		1,208,463	1,312,901
每股盈利(港元)			
基本	11	0.78	0.90
攤薄	11	0.77	0.90

## 簡明綜合全面收益表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
期內溢利	1,208,463	1,312,901
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	44,756	26,900
現金流對沖		
－公平價值收益／(虧損)	15,336	(11,516)
－轉撥至融資成本	(10,544)	19,290
匯兌差額	18,843	(2,204)
應佔合營企業之匯兌差額	72,665	(42,904)
	141,056	(10,434)
期內全面收益總額	1,349,519	1,302,467
應佔：		
本公司股東	723,087	740,374
非控股權益	626,432	562,093
	1,349,519	1,302,467

# 簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	12	8,656,429	8,199,737
物業、廠房及設備	13	7,918,142	7,959,906
合營企業及聯營公司		3,778,348	3,599,351
應收貸款		2,160	317,786
可供出售投資		325,793	273,001
以公平價值計入損益賬之財務資產	15	379,769	328,646
遞延所得稅資產		49,311	44,217
		<b>21,109,952</b>	20,722,644
<b>流動資產</b>			
發展中之待售物業		699,693	640,739
已落成之待售物業		3,700	3,700
酒店及餐廳存貨		15,071	15,351
貿易及其他應收款項	14	487,384	391,668
應收貸款		327,737	-
可退回所得稅		3,439	5,698
以公平價值計入損益賬之財務資產	15	11,120,346	8,936,038
銀行結餘及現金		1,630,137	738,373
		<b>14,287,507</b>	10,731,567
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	16	232,698	233,419
應付合營企業款項		28,196	134,311
應付一間聯營公司款項		224,400	224,400
中期票據	18	292,238	-
衍生金融工具		46,853	-
應付所得稅		18,618	12,111
借貸	17	902,600	1,210,619
		<b>1,745,603</b>	1,814,860
<b>流動資產淨值</b>		<b>12,541,904</b>	8,916,707

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
非流動負債			
長期借貸	17	9,147,980	6,083,447
中期票據	18	346,378	626,656
衍生金融工具		-	76,977
遞延所得稅負債		767,623	768,463
		10,261,981	7,555,543
資產淨值		23,389,875	22,083,808
權益			
股本	19	84,087	84,087
儲備	20	12,234,190	11,531,284
本公司股東應佔權益		12,318,277	11,615,371
非控股權益		11,071,598	10,468,437
		23,389,875	22,083,808

# 簡明綜合現金流量表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 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	(1,522,649)	(656,230)
已付所得稅淨額	(6,669)	(6,171)
已付利息淨額	(137,545)	(97,071)
已收銀行存款及其他應收款項之利息	9,969	2,843
經營活動所用之現金淨額	(1,656,894)	(756,629)
<b>來自投資活動之現金流量</b>		
添置可供出售投資	(8,036)	-
添置投資物業	(10,032)	(22,182)
添置物業、廠房及設備	(60,489)	(81,790)
收購一間附屬公司權益	-	(372,378)
合營企業之投資增加	(197,753)	(1,775)
來自／(向)合營企業及聯營公司之還款／(墊款)	3,120	(44,900)
已收一間聯營公司之股息	-	9,900
投資活動所用之現金淨額	(273,190)	(513,125)
<b>來自融資活動之現金流量</b>		
提取長期借貸	2,771,100	1,550,000
償還長期借貸	(82,392)	(530,301)
短期借貸增加淨額	75,445	92,096
已付股息	(20,181)	-
已向非控股權益派付股息	(23,271)	-
融資活動產生之現金淨額	2,720,701	1,111,795
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	790,617	(157,959)
期初現金及現金等價物	672,040	751,324
匯率變動	6,065	(927)
期終現金及現金等價物	1,468,722	592,438
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>		
銀行結餘及現金(不包括受限制之銀行結餘)	1,468,722	592,438



## 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		
於二零一六年三月三十一日	82,882	10,299,198	10,382,080	10,347,705	20,729,785
可供出售投資之公平價值收益淨額	-	12,327	12,327	14,573	26,900
現金流量對沖	-	(5,934)	(5,934)	(5,582)	(11,516)
－公平價值虧損	-	9,940	9,940	9,350	19,290
－轉撥至融資成本	-	(22,984)	(22,984)	(22,124)	(45,108)
匯兌差額	-	747,025	747,025	565,876	1,312,901
期內溢利	-				
期內全面收益總額	-	740,374	740,374	562,093	1,302,467
一間附屬公司授出之購股權	-	29	29	27	56
於附屬公司之股權增加	-	166,029	166,029	(538,407)	(372,378)
二零一六年末期股息	-	(24,865)	(24,865)	(24,842)	(49,707)
與擁有人的交易總額	-	141,193	141,193	(563,222)	(422,029)
於二零一六年九月三十日	82,882	11,180,765	11,263,647	10,346,576	21,610,223
於二零一七年三月三十一日	84,087	11,531,284	11,615,371	10,468,437	22,083,808
可供出售投資之公平價值收益淨額	-	21,511	21,511	23,245	44,756
現金流量對沖	-	7,943	7,943	7,393	15,336
－公平價值收益	-	(5,461)	(5,461)	(5,083)	(10,544)
－轉撥至融資成本	-	45,326	45,326	46,182	91,508
匯兌差額	-	653,768	653,768	554,695	1,208,463
期內溢利	-				
期內全面收益總額	-	723,087	723,087	626,432	1,349,519
二零一七年末期股息	-	(20,181)	(20,181)	(23,271)	(43,452)
於二零一七年九月三十日	84,087	12,234,190	12,318,277	11,071,598	23,389,875

## 1 一般資料

滙漢控股有限公司(「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(「香港聯交所」)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

截至二零一七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，並應與截至二零一七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二零一七年三月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致。

並無任何於二零一七年四月一日起財政期間生效而對本集團產生重大影響之經修訂準則或詮釋。

## 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。自截至二零一七年三月三十一日止年度以來，本集團之整體風險管理並無變動。

本中期財務資料並無包括於年度財務報表所規定之財務風險管理資料及披露資料，故應與本集團於二零一七年三月三十一日之年度財務報表一併閱讀。

### 3 財務風險管理（續）

#### (II) 公平價值估計

下表分析使用估值法按公平價值計量之金融工具。不同級別已界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場之報價（未調整）（第一級）。
- 有關資產或負債之除計入第一級內報價以外之輸入值，且可直接（即價格）或間接（即自價格引申）被觀察（第二級）。
- 有關資產或負債之輸入值並非依據可觀察之市場數據（即無法觀察之輸入值）（第三級）。

下表呈列本集團以公平價值計量之金融工具。

	第一級 千港元	第二級 千港元
於二零一七年九月三十日		
<b>資產</b>		
以公平價值計入損益賬之財務資產	2,009,791	9,490,324
可供出售投資	233,318	35,210
	<b>2,243,109</b>	<b>9,525,534</b>
<b>負債</b>		
衍生金融工具	-	46,853
於二零一七年三月三十一日		
<b>資產</b>		
以公平價值計入損益賬之財務資產	1,586,492	7,678,192
可供出售投資	192,933	80,068
	<b>1,779,425</b>	<b>7,758,260</b>
<b>負債</b>		
衍生金融工具	-	76,977

### 3 財務風險管理（續）

#### (II) 公平價值估計（續）

截至二零一七年九月三十日止六個月，第一級及第二級公平價值計量之間概無轉撥及估值方法概無變動。

- **第一級內之金融工具**  
於活躍市場買賣之金融工具（如買賣證券及可供出售證券）之公平價值乃根據於結算日之市場報價計算。倘該等報價可即時及定期從證券交易所、經銷商、經紀獲得，且該等報價公平反映實際及定期發生的市場交易，則該市場被視為活躍。本集團所持財務資產採用之市場報價為當期買盤價，而財務負債之適當市場報價為當期賣盤價。該等工具被分入第一級。
- **第二級內之金融工具**  
並非於活躍市場買賣之金融工具（場外投資及衍生工具）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、價格可獲得性及買盤價／賣盤價的差價。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。該等估值方法盡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／或不可轉讓性，並通常根據可獲得之市場資料作出。

## 4 重大會計評估及判斷

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

### (A) 投資物業之公平價值評估

於二零一七年九月三十日，本集團擁有投資物業之公平價值為8,656,429,000港元（二零一七年三月三十一日：8,199,737,000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評估幅度釐定有關金額。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）；及
- (ii) 類似物業在較不活躍市場之近期價格（可予調整以反映自交易按有關價格成交當日以來經濟狀況之任何變動）。

本集團根據獨立及專業合資格估值師釐定之估值作出對其投資物業之公平價值估計。

## 5 分類資料

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

經營分類按照與向主要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、酒店及旅遊以及財務投資。分類資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、應收貸款、可供出售投資、其他非流動資產、酒店存貨、發展中／持作待售物業、貿易及其他應收款項及以公平價值計入損益賬之財務資產。分類負債主要包括借貸。

## 5 分類資料 (續)

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店 及旅遊 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
截至二零一七年九月三十日止六個月						
總營業收入	-	94,624	341,984	5,743,585	90,109	6,270,302
分類收入	-	94,624	288,084	497,007	90,109	969,824
分類業績之貢獻	(1,636)	80,269	95,025	496,381	53,181	723,220
折舊	-	-	(119,505)	-	(4,358)	(123,863)
投資收益淨額	-	-	-	361,939	-	361,939
投資物業之公平價值收益	-	446,660	-	-	-	446,660
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	506,574	(24,480)	858,320	50,331	1,425,770 (76,631) (131,192)
除所得稅前溢利						1,217,947
截至二零一六年九月三十日止六個月						
總營業收入	-	70,618	337,336	2,091,888	21,244	2,521,086
分類收入	-	70,618	261,897	698,768	21,244	1,052,527
分類業績之貢獻	(919)	55,225	79,734	698,227	14,000	846,267
折舊	-	-	(79,572)	-	(3,625)	(83,197)
投資收益淨額	-	-	-	429,924	-	429,924
投資物業之公平價值收益	-	326,129	-	-	-	326,129
應佔溢利減虧損						
合營企業	(2,974)	-	-	-	2,225	(749)
聯營公司	-	(13,670)	-	-	(29)	(13,699)
分類業績 未能分類公司開支 融資成本淨額	(3,893)	367,684	162	1,128,151	12,571	1,504,675 (82,124) (113,273)
除所得稅前溢利						1,309,278

附註：

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

中期財務資料附註

5 分類資料 (續)

	業務分類						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	未能分類 千港元	
於二零一七年九月三十日							
資產	3,082,300	10,079,076	7,024,264	12,085,714	643,061	2,483,044	35,397,459
資產包括：							
合營企業及聯營公司	2,378,641	1,390,907	-	-	5,226	3,574	3,778,348
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	-	34,655	-	86,476
負債							
借貸	1,743,148	944,420	1,671,943	3,002,812	280,000	2,408,257	10,050,580
其他未能分類負債							1,957,004
							12,007,584
於二零一七年三月三十一日							
資產	2,676,462	9,650,737	7,073,256	9,712,470	778,202	1,563,084	31,454,211
資產包括：							
合營企業及聯營公司	2,031,758	1,411,262	-	-	152,729	3,602	3,599,351
於截至二零一六年 九月三十日止六個月 所添置之非流動資產*	-	22,182	77,442	-	12,114	-	111,738
負債							
借貸	1,402,964	954,054	1,737,087	1,233,443	280,000	1,686,518	7,294,066
其他未能分類負債							2,076,337
							9,370,403

\* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

## 5 分類資料 (續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入		
香港	368,760	313,901
海外	601,064	738,626
	<b>969,824</b>	1,052,527

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
	非流動資產*	
香港	18,400,834	18,105,261
海外	1,952,085	1,653,733
	<b>20,352,919</b>	19,758,994

\* 此等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。



## 中期財務資料附註

### 6 投資收益淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 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	232,740	400,073
— 未變現匯兌收益／(虧損)淨額	55,515	(58,331)
— 已變現收益淨額(附註)	58,949	88,182
衍生金融工具		
— 未變現收益淨額	14,735	-
	<b>361,939</b>	429,924
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	5,246,578	1,403,119
投資成本	(4,558,918)	(1,232,830)
收益總額	687,660	170,289
減：已於過往年度確認之未變現收益淨額	(628,711)	(82,107)
已於本期間確認之已變現收益淨額	<b>58,949</b>	88,182

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31項(二零一六年：6項)債務證券及6項(二零一六年：6項)股本證券。佔大部分已變現收益之已出售／贖回／交換證券列於下文：

	面值	票面利率	已變現收益 千港元
佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業」)A至E系列	394,697,500美元	5.61%-10.46%	28,148
中國恒大集團(「恒大」)	72,100,000美元	12%	23,906
花樣年控股集團有限公司(「花樣年」)	38,500,000美元	13.75%	(10,480)
二零二三年至二零四二年希臘共和國債券(共20項證券)	14,490,000歐元	2%-4.3%	19,097
其他			(1,722)
			<b>58,949</b>

## 6 投資收益淨額（續）

佳兆業主要在中國從物業開發、物業投資、物業管理及酒店及餐飲業務。其股份於香港聯交所上市（股份代號：1638）。終止確認票據並無評級，並於新加坡證券交易所（「新交所」）上市。上述佳兆業票據已於二零一七年六月交換為新票據。

恒大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、互聯網業務及保健業務。其股份於香港聯交所上市（股份代號：3333）。終止確認票據被穆迪投資服務公司（「穆迪」）評級為「B3」及於新交所上市。上述恒大票據加應計利息已於二零一七年六月交換為新票據。

花樣年主要在中國從物業開發、物業投資、物業代理服務、物業營運服務及酒店營運。其股份於香港聯交所上市（股份代號：1777）。終止確認票據被穆迪評級為「B3」及於新交所上市。

希臘共和國債券乃由希臘共和國發行，其到期日由二零二三年至二零四二年各不相同。票據被標準普爾評級服務公司（「標準普爾」）評級為「B-」及於雅典證券交易所上市。

期內之未變現收益／（虧損）乃來自二零一七年九月三十日仍持有35項（二零一六年：60項）上市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15。

截至九月三十日止六個月之未變現收益／（虧損）概述如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
股本證券	280,359	(44,102)
債務證券	7,024	384,654
非上市基金	871	1,190
	<b>288,254</b>	341,742

中期財務資料附註

7 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>收入</b>		
利息收入		
— 上市投資	455,283	657,750
— 非上市投資	2,034	1,200
— 應收貸款	20,265	13,218
— 銀行存款	1,915	826
股息收入		
— 上市投資	26,514	21,234
<b>開支</b>		
所售物業及貨品成本	11,833	10,783
僱員福利開支，包括董事酬金（附註(a)）	116,858	114,538
出售物業、廠房及設備虧損	3	64
土地及樓宇經營租賃租金開支	1,286	451
附註：		
<b>(a) 僱員福利開支</b>		
工資及薪金	111,490	111,301
購股權開支	-	56
退休福利成本	5,368	3,181
	116,858	114,538

## 8 融資成本淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	(101,071)	(81,977)
短期銀行貸款及透支	(6,093)	(1,199)
中期票據	(16,403)	(25,966)
衍生金融工具所得利息收入	1,383	1,642
發展中物業之利息資本化	15,953	20,095
	(106,231)	(87,405)
其他附帶之借貸成本	(21,569)	(20,708)
借貸產生之外匯(虧損)/收益淨額	(13,936)	14,130
衍生金融工具之公平價值收益/(虧損)		
現金流量對沖·轉撥自儲備	10,544	(19,290)
	(131,192)	(113,273)

## 9 所得稅(開支)／抵免

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
即期所得稅開支		
香港利得稅	(15,028)	(4,141)
海外所得稅	(1,322)	(1,198)
過往年度超額撥備	914	1,351
	(15,436)	(3,988)
遞延所得稅抵免	5,952	7,611
	(9,484)	3,623

香港利得稅乃就本期間之估計應課稅溢利按16.5% (二零一六年: 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二零一七年九月三十日止六個月之中期股息(二零一六年: 無)。

## 11 每股盈利

截至九月三十日止六個月之每股基本及攤薄盈利計算基準如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
計算每股基本盈利之本公司股東應佔溢利	<b>653,768</b>	747,025
可攤薄溢利之影響：		
假設已行使部分附屬公司之購股權	<b>(1,257)</b>	(543)
計算每股攤薄盈利之本公司股東應佔溢利	<b>652,511</b>	746,482

	股份數目	
	計算每股基本盈利之加權平均股份數目	<b>840,873,996</b>
可攤薄潛在股份之影響：		
假設已行使部分本公司之購股權	<b>2,622,881</b>	2,964,329
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	<b>843,496,877</b>	831,780,440

## 12 投資物業

投資物業由獨立專業估值行測建行有限公司於二零一七年九月三十日及二零一七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

	於加拿大之 一間酒店之 永久業權 土地 千港元	於香港之 租賃土地 千港元	酒店樓宇 千港元	其他樓宇 千港元	其他設備 千港元	總額 千港元
<b>成本值</b>						
於二零一七年三月三十一日	214,257	6,825,723	2,487,170	273,539	132,704	9,933,393
匯兌差額	4,342	-	26,683	-	180	31,205
添置	-	3,881	37,596	33,177	1,789	76,443
出售	-	-	(11)	-	-	(11)
<b>於二零一七年九月三十日</b>	<b>218,599</b>	<b>6,829,604</b>	<b>2,551,438</b>	<b>306,716</b>	<b>134,673</b>	<b>10,041,030</b>
<b>累積折舊</b>						
於二零一七年三月三十一日	-	871,697	1,033,338	13,813	54,639	1,973,487
匯兌差額	-	-	25,479	-	67	25,546
期內支出	-	44,653	71,272	1,106	6,832	123,863
出售	-	-	(8)	-	-	(8)
<b>於二零一七年九月三十日</b>	<b>-</b>	<b>916,350</b>	<b>1,130,081</b>	<b>14,919</b>	<b>61,538</b>	<b>2,122,888</b>
<b>賬面淨值</b>						
<b>於二零一七年九月三十日</b>	<b>218,599</b>	<b>5,913,254</b>	<b>1,421,357</b>	<b>291,797</b>	<b>73,135</b>	<b>7,918,142</b>
於二零一七年三月三十一日	214,257	5,954,026	1,453,832	259,726	78,065	7,959,906

營運中酒店物業估值之補充資料：

根據本集團之會計政策，位於香港及加拿大之五間（二零一七年三月三十一日：五間）營運中酒店物業之賬面值為6,630,782,000港元（二零一七年三月三十一日：6,697,867,000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Altus Group Limited（「Altus」）進行之估值，於香港及加拿大五間（二零一七年三月三十一日：五間）酒店物業之公開市值總額（按最高及最佳使用基準）為11,679,451,000港元（二零一七年三月三十一日：10,725,852,000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。

### 13 物業、廠房及設備（續）

香港營運中酒店物業組合由四間酒店組成。威格斯使用折現現金流量（「折現現金流量」）法，此乃評估該等物業市場價值最適當之估值方法，因為該方法更準確反映收益物業之具體特徵，如入住率、平均房價、收益增長潛力及全部開支，惟受限於未來市場經濟狀況。採用直接比較法亦可核對按折現現金流量法得出之估值。Altus對加拿大營運中酒店物業使用直接比較法，經考慮其重建潛力後評估物業市值。此方法直接使用市場可資比較交易以釐定市值。可資比較交易已予適當調整，以調整該物業與可資比較物業之差異。於二零一七年九月三十日之市值為205,000,000加拿大元（二零一七年三月三十一日：173,500,000加拿大元）。該酒店已於二零一七年十月一日停止營運，以重新發展為可供出售之綜合用途發展項目，主要用於住宅。

營運中酒店物業估值之補充資料僅為向讀者提供資料之用，並不構成香港會計準則第16號及香港會計準則第17號之披露規定。

### 14 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44,503,000港元（二零一七年三月三十一日：90,637,000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：

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
0個月至6個月	44,189	89,798
7個月至12個月	314	-
12個月以上	-	839
	<b>44,503</b>	90,637



## 15 以公平價值計入損益賬之財務資產

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
股本證券		
— 於歐洲上市	499,139	438,314
— 於美國上市	913,010	746,906
— 於香港上市	217,873	72,626
	<b>1,630,022</b>	1,257,846
債務證券		
— 於新加坡上市	8,920,087	6,889,205
— 於香港上市	503,664	640,891
— 於歐洲上市	3,583	86,562
— 非上市	51,875	51,290
	<b>9,479,209</b>	7,667,948
非上市基金	11,115	10,244
列入流動資產之總金額	<b>11,120,346</b>	8,936,038
列入非流動資產之股本證券		
— 於香港上市	379,769	328,646
	<b>11,500,115</b>	9,264,684

## 15 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：

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
美元	10,347,875	8,287,246
港元	649,517	452,562
英鎊	499,139	438,314
歐元	3,584	86,562
	<b>11,500,115</b>	<b>9,264,684</b>

以公平價值計入損益賬之財務資產之補充資料：

### 股本證券

於二零一七年九月三十日，本集團持有20項（二零一七年三月三十一日：17項）上市股本證券。於二零一七年九月三十日及二零一七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二零一七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） 截至九月三十日止六個月		股息收入 截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
	花旗集團（「花旗集團」）	909,470	743,958	165,512	68,014	4,199
美高梅中國（「美高梅」）	379,769	328,646	51,123	32,459	5,599	4,301
蘇格蘭皇家銀行 （「蘇格蘭皇家銀行」）	286,924	243,134	43,790	(71,073)	-	-
萊斯銀行集團（「萊斯」）	212,215	195,179	17,036	(63,788)	9,842	9,371
東方海外（國際）有限公司 （「東方海外」）	114,903	-	479	-	262	-
其他	106,510	75,575	2,419	(9,714)		
	<b>2,009,791</b>	<b>1,586,492</b>	<b>280,359</b>	<b>(44,102)</b>		

## 15 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+」。於二零一七年九月三十日，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-」。於二零一七年九月三十日，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）。

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+」。於二零一七年九月三十日，本集團持有合共30,200,000股股份（相當於萊斯之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之公司，其股份於香港聯交所上市（股份代號：2282）。於二零一七年九月三十日，本集團持有合共20,286,800股股份（相當於美高梅之0.5%股權）。

東方海外主要從事貨櫃運輸及物流業務，其股份於香港聯交所上市（股份代號：316）。於二零一七年九月三十日，本集團持有合共1,566,500股股份（相當於東方海外之0.25%股權）。

### 債務證券

於二零一七年九月三十日，本集團持有14項（二零一七年三月三十一日：42項）債務證券，其中8項於新加坡上市，3項於香港上市、2項於歐洲上市及1項為非上市。約99%（二零一七年三月三十一日：97%）按市值估算之債務證券包括11項（二零一七年三月三十一日：18項）由中國房地產業務公司發行，其股份均於香港上市。

## 15 以公平價值計入損益賬之財務資產（續）

### 債務證券（續）

於二零一七年九月三十日及二零一七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組合概要以及截至二零一七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：

	於二零一七年九月三十日			於二零一七年三月三十一日		
	由中國 房地產 業務之 公司所發行 千港元	其他 千港元	總額 千港元	由中國 房地產 業務之 公司所發行 千港元	其他 千港元	總額 千港元
票據本金額	9,346,898	64,458	9,411,356	7,248,832	237,477	7,486,309
投資成本	9,267,468	57,836	9,325,304	6,744,576	155,612	6,900,188
市值	9,423,751	55,458	9,479,209	7,478,145	200,047	7,678,192
票息	8.75%至 13.75%	3%至8%	3%至 13.75%	5.61%至 13.75%	3%至8%	3%至 13.75%
到期日	二零一八年 二月至 二零二五年 六月	二零一七年 十二月至 二零四二年 十月及 1永久	二零一七年 九月至 二零四二年 二月及 1永久	二零一七年 九月至 十二月 十二月	二零一七年 十二月至 二零四二年 十月及 1永久	二零一七年 九月至 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+

	截至九月三十日止六個月					
	二零一七年			二零一六年		
	由中國 房地產 業務之 公司所發行 千港元	其他 千港元	總額 千港元	由中國 房地產 業務之 公司所發行 千港元	其他 千港元	總額 千港元
利息收入	345,311	3,199	348,510	655,857	3,093	658,950
未變現收益	4,786	2,238	7,024	380,091	4,563	384,654

## 15 以公平價值計入損益賬之財務資產（續）

### 債務證券（續）

於二零一七年九月三十日，以公平價值計入損益賬之財務資產中15項（二零一六年九月三十日：45項）債務證券於截至二零一七年九月三十日止六個月期間錄得未變現公平價值淨收益7,000,000港元（二零一六年：384,700,000港元）。合共9項（二零一六年：41項）債務證券錄得未變現公平價值收益，其餘6項（二零一六年：4項）債務證券則錄得未變現公平價值虧損。

於二零一七年九月三十日，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11.5%（二零一七年三月三十一日：2.8%），而所持有之按市值入賬之五大債務證券佔約21.0%（二零一七年三月三十一日：11.6%）。其餘10項債務證券佔本集團經重估總資產之2.3%，彼等各項均少於1.2%。

於二零一七年九月三十日持有之五大債務證券如下：

	市值				未變現收益／（虧損）		利息收入	
	二零一七年 九月三十日 千港元	佔債務證券 組合百分比	二零一七年 三月三十一日 千港元	佔債務證券 組合百分比	截至九月三十日止六個月 二零一七年 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 二零一七年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零一六年 千港元
佳兆業9.375厘票據	4,669,480	49%	-	-	26,442	-	109,058	-
恒大8.75厘票據	1,263,022	13%	-	-	14,028	-	26,963	-
明發11厘票據	1,106,589	12%	-	-	16,885	-	44,301	-
五洲13.75厘票據	796,419	9%	847,921	11%	(51,501)	69,082	54,991	56,297
毅德13.75厘票據	705,496	7%	701,748	9%	3,747	10,891	46,278	14,840

「佳兆業9.375厘票據」，由佳兆業發行，固定票面年利率為9.375厘。其以美元（「美元」）計值及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。

「恒大8.75厘票據」，由恒大發行，固定票面年利率為8.75厘。其以美元（「美元」）計值及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。

## 15 以公平價值計入損益賬之財務資產（續）

### 債務證券（續）

「明發11厘票據」，由明發集團（國際）有限公司發行，固定票面年利率為11厘。其以美元計值及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、物業投資及酒店營運。其股份於香港聯交所上市（股份代號：846）。

「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）。

「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）。

## 16 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36,931,000港元（二零一七年三月三十一日：35,277,000港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
0個月至6個月	36,034	34,848
7個月至12個月	465	63
12個月以上	432	366
	<b>36,931</b>	<b>35,277</b>

中期財務資料附註

17 借貸

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
<b>流動負債</b>		
短期銀行貸款，有抵押	135,810	57,440
短期銀行貸款，無抵押	49,825	-
長期銀行貸款之即期部分，有抵押	504,120	1,020,758
長期銀行貸款之即期部分，無抵押	132,328	53,135
載有按要求償還條款之長期銀行貸款部分，有抵押	80,517	79,286
	<b>902,600</b>	1,210,619
<b>非流動負債</b>		
長期銀行貸款		
有抵押	5,074,646	3,785,725
無抵押	4,073,334	2,297,722
	<b>9,147,980</b>	6,083,447
	<b>10,050,580</b>	7,294,066

## 17 借貸(續)

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	636,448	1,073,893
須於一至兩年內償還	1,691,571	1,280,684
須於兩至五年內償還	6,657,626	4,202,049
須於五年後償還	879,300	680,000
	<b>9,864,945</b>	7,236,626
計入流動負債之即期部分	<b>(636,448)</b>	(1,073,893)
	<b>9,228,497</b>	6,162,733

短期及長期借貸之賬面值與彼等之公平價值相若。

## 18 中期票據

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
計入非流動負債		
人民幣250,000,000元，票息為每年6.5厘， 於二零一八年四月到期	-	282,734
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
	<b>350,000</b>	632,734
減：遞延發行開支	<b>(3,622)</b>	(6,078)
	<b>346,378</b>	626,656
計入流動負債		
人民幣250,000,000元，票息為每年6.5厘， 於二零一八年四月到期(扣除有關遞延發行開支)	292,238	-
	<b>638,616</b>	626,656

賬面值與其公平價值相若。



## 中期財務資料附註

### 19 股本

每股面值0.1港元之股份	股份數目	金額 千港元
法定：		
於二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日	3,000,000,000	300,000
已發行及繳足：		
於二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日	840,873,996	84,087

### 20 儲備

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	購股權 儲備 千港元	對沖儲備 千港元	可供出售 投資儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	重估儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
於二零一七年 三月三十一日	2,257,745	398,021	60,257	4,111	(3,807)	(14,945)	(70,579)	19,657	8,880,824	11,531,284
可供出售投資公平價值 收益淨額	-	-	-	-	-	21,511	-	-	-	21,511
現金流對沖 -公平價值收益	-	-	-	-	7,943	-	-	-	-	7,943
-轉撥至融資成本	-	-	-	-	(5,461)	-	-	-	-	(5,461)
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	45,326	-	-	45,326
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	653,768	653,768
二零一七年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,181)	(20,181)
於二零一七年 九月三十日	2,257,745	398,021	60,257	4,111	(1,325)	6,566	(25,253)	19,657	9,514,411	12,234,190

## 21 資本承擔

於結算日之資本承擔如下：

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
已訂約但未撥備		
投資物業	8,380	6,678
物業、廠房及設備	63,427	71,965
合營企業	333,005	130,032
	<b>404,812</b>	208,675

## 22 財務擔保

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
為合營企業之銀行貸款之擔保	<b>1,159,778</b>	1,206,498

## 23 關連人士交易

期內，除來自一間聯營公司之股息收入零（二零一六年：9,900,000港元）外，本公司並無訂立任何重大交易。

期內，除向本公司董事支付酬金（即主要管理人員薪酬）外，本公司並無與本公司董事（即主要管理人員）訂立交易（二零一六年：無）。

## 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

於二零一七年九月三十日，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	家屬權益	總額	
潘政	273,607,688	145,213,900	5,318,799	424,140,387	50.44
馮兆滔	15,440,225	-	-	15,440,225	1.83
潘海	10,444,319	-	-	10,444,319	1.24

## 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	法團權益	總額	
潘政	泛海國際集團有限公司 (「泛海國際」)	1,308,884	683,556,392 (附註)	684,865,276	51.89
	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
馮兆滔	標譽有限公司	9	-	9	0.01

附註：

1. 潘政先生透過其於本公司之控制權益而被視為於本公司及其附屬公司所持泛海國際及泛海酒店之股份中擁有權益。
2. 潘政先生透過其於本公司之權益而被視為於本公司所有附屬公司及相聯法團之股份中擁有權益。

### II. 相關股份之好倉

#### 購股權權益

##### (a) 本公司

董事	於二零一七年四月一日及 二零一七年九月三十日 尚未行使
潘海(附註1)	3,500,000
潘洋(附註1)	3,500,000

## 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)

##### (a) 本公司 (續)

附註：

- (1) 購股權於二零一五年十二月十一日授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股1.42港元行使。
- (2) 期內，概無授出任何購股權予董事，並且概無已授予董事之購股權獲行使、被註銷或失效。

##### (b) 相聯法團

— 泛海國際

董事	於二零一七年四月一日及
	二零一七年九月三十日 尚未行使
潘海 (附註1)	3,500,000
潘洋 (附註1)	3,500,000

附註：

- (1) 購股權於二零一五年十二月十一日根據二零一四年泛海國際之購股權計劃 (見「購股權計劃」一節所述) 授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股1.38港元行使。
- (2) 期內，概無授出任何購股權予董事，並且概無已授予董事之購股權獲行使、被註銷或失效。

## 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 (續)

##### — 泛海酒店

董事	授出日期	行使價 (經調整) (港元)	行使期	於二零一七年 四月一日 尚未行使	於期內失效	於二零一七年 九月三十日 尚未行使
倫培根	二零零七年 四月二日	0.433	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	24,000,000	(24,000,000)	-
關堡林	二零零七年 四月二日	0.433	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	24,000,000	(24,000,000)	-
潘海	二零一五年 十二月十一日	0.343	二零一五年十二月十一日至 二零二五年十二月十日	14,400,000	-	14,400,000
潘洋	二零一五年 十二月十一日	0.343	二零一五年十二月十一日至 二零二五年十二月十日	14,400,000	-	14,400,000

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。
- 除上文所披露者外，期內，概無授出任何購股權予董事，並且概無已授予董事之購股權獲行使、被註銷或失效。

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)

III. 相關股份及債權證之好倉  
於可換股票據之權益

(a) 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：

潘政先生透過其於本公司之控制權益而被視為於本公司及其附屬公司所持有可轉換為2,692,316,098股泛海酒店股份的可換股票據(「票據」)中擁有權益。票據可按贖回價每份票據0.453港元贖回。有關泛海酒店發行的票據的詳情，請參閱日期為二零一七年一月二十七日有關泛海酒店發行紅股之泛海酒店通函。

除上文所披露者外，於二零一七年九月三十日，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。

## 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，於二零一七年九月三十日，本公司已獲悉下列主要股東於本公司已發行股本中擁有5%或以上之權益及淡倉。該等權益不包括上文就董事及最高行政人員所披露之權益。

### 本公司股份及相關股份之好倉

股東	身份	所持股份數目	百分比(%)
Heston Holdings Limited (「Heston」) (附註1)	實益擁有人	50,429,573	5.99
Teddington Holdings Limited (「Teddington」) (附註1)	實益擁有人	60,624,439	7.20
Dalton Investments LLC (「Dalton」) (附註2)	投資經理	165,906,485	19.73
Clearwater Insurance Company (「Clearwater Insurance」) (附註2)	受託人	48,341,035	5.74
Daswani Rajkumar Murlidhar	實益擁有人	53,910,548	6.41

附註：

1. 潘政先生、其家屬權益及其全資擁有之公司(即Teddington、Heston及Full Speed Investments Limited)合共持有424,140,387股股份。Teddington及Heston之權益與「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節所披露有關潘政先生之權益重疊。
2. Dalton為Clearwater Insurance之投資經理。Clearwater Insurance於股份之權益與上文所披露之Dalton之權益重疊。

除上文所披露者外，於二零一七年九月三十日，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條須存置之登記冊之權益或淡倉。



## 其他資料

### 購股權計劃

#### 本公司

本公司在二零一四年八月二十九日採納本公司的購股權計劃。於二零一七年九月三十日，有7,000,000份購股權尚未行使。期內，本公司購股權變動情況如下：

承授人	於二零一七年四月一日及 二零一七年九月三十日 尚未行使
董事（附註1）	7,000,000

附註：

- 該等購股權於二零一五年十二月十一日授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股1.42港元行使。
- 期內，概無購股權獲授出、行使、被註銷或失效。

#### 附屬公司

##### — 泛海國際

泛海國際在二零零四年八月二十七日採納之泛海國際的購股權計劃（「二零零四年泛海國際之購股權計劃」）已於該計劃獲採納當日之第十週年屆滿。於二零零四年泛海國際之購股權計劃屆滿後，概無購股權可於該計劃下授出，惟所有根據二零零四年泛海國際之購股權計劃授出而尚未行使之購股權仍然有效及可行使。於二零一七年九月三十日，有1,000,000份根據二零零四年泛海國際之購股權計劃授出之購股權尚未行使。期內，根據二零零四年泛海國際之購股權計劃授出之購股權變動情況如下：

承授人	於二零一七年四月一日及 二零一七年九月三十日 尚未行使
其他僱員（附註1）	1,000,000

附註：

- 該等購股權於二零一四年三月十三日授出，並可於二零一七年三月十日至二零二四年三月十二日期間按行使價每股2.00港元行使。
- 期內，概無購股權獲行使、被註銷或失效。

## 購股權計劃（續）

### 附屬公司（續）

#### — 泛海國際（續）

泛海國際在二零一四年八月二十九日採納一項購股權計劃（「二零一四年泛海國際之購股權計劃」）。於二零一七年九月三十日，有7,000,000份根據二零一四年泛海國際之購股權計劃授出之購股權尚未行使。期內，根據二零一四年泛海國際之購股權計劃授出之購股權變動情況如下：

承授人	於二零一七年四月一日及 二零一七年九月三十日 尚未行使
董事（附註1）	7,000,000

附註：

- 該等購股權於二零一五年十二月十一日授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股1.38港元行使。
- 期內，概無購股權獲授出、行使、被註銷或失效。

## 其他資料

### 購股權計劃 (續)

#### 附屬公司 (續)

##### — 泛海酒店

泛海酒店在二零零六年八月二十八日採納之泛海酒店的購股權計劃(「二零零六年泛海酒店之購股權計劃」)已於該計劃獲採納當日之第十週年屆滿。於二零零六年泛海酒店之購股權計劃屆滿後，概無購股權可於該計劃下授出，惟所有根據二零零六年泛海酒店之購股權計劃授出而尚未行使之購股權仍然有效及可行使。於二零一七年九月三十日，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	授出日期	行使價 (經調整) (港元)	行使期	於二零一七年 四月一日 尚未行使	於期內失效	於二零一七年 九月三十日 尚未行使
董事	二零零七年 四月二日	0.433	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	48,000,000	(48,000,000)	-
	二零一五年 十二月十一日	0.343	二零一五年十二月十一日至 二零二五年十二月十日	28,800,000	-	28,800,000
一間附屬公司之董事	二零零七年 四月二日	0.433	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	48,000,000	(48,000,000)	-
僱員	二零零七年 四月二日	0.433	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	92,999,997	(92,999,997)	-
				217,799,997	(188,999,997)	28,800,000

附註：

除上文所披露者外，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」）不建議派發截至二零一七年九月三十日止六個月之中期股息（二零一六年：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二零一七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

自本公司於二零一七年年報作出披露後，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辭任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，自二零一七年九月十九日起生效。

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

## 企業管治守則

期內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟下列偏離事項除外：

1. 企業管治守則之守則條文第A.4.1條規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司所有獨立非執行董事之委任並無指定任期，惟須根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及重選連任；及
2. 企業管治守則之守則條文第A.5.1條規定發行人應設立提名委員會，由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席，成員須以獨立非執行董事佔大多數。本公司並未設立提名委員會。董事會整體負責評估獨立非執行董事之獨立性、檢討董事會之架構、多樣性、規模與組成，委任新董事及提名董事於本公司股東大會上經股東重新選舉。根據本公司之公司細則，董事會可不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時空缺或增添董事會成員。按上述方式委任之任何董事須留任至本公司下屆股東週年大會，惟屆時可於股東週年大會上膺選連任。

## 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核中期業績。

代表董事會

滙漢控股有限公司

主席

馮兆滔

香港，二零一七年十一月二十九日

