



泛海國際集團有限公司



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
41	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
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

財務摘要

(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
綜合損益賬			
收入	893	940	-5%
經營溢利	1,293	1,309	-1%
本公司股東應佔溢利	1,137	1,145	-
每股盈利－基本(港元)	0.86	0.88	-2%

	二零一七年	二零一七年	變動
	九月三十日	三月三十一日	
綜合資產負債表			
資產總值	29,860	26,179	+14%
資產淨值	18,964	17,699	+7%
本公司股東應佔權益	18,261	17,037	+7%
負債淨額	8,789	7,024	+25%

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	39,150	34,467	+14%
經重估資產淨值	28,088	25,886	+9%
本公司股東應佔權益	25,803	23,808	+8%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	31%	27%	+4%

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。

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酒店物業分別由獨立專業估價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

本集團於財政年度上半年錄得收入893,000,000港元（二零一六年：940,000,000港元），其中本公司股東應佔溢利為1,137,000,000港元（二零一六年：1,145,000,000港元），與去年同期相若。

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。於中期期間，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，施工工程已緊隨於本中期後開展。

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「The 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。

整體應佔租賃收入由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）424,000,000港元（二零一六年：305,000,000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1,400萬人次，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，本集團之財務投資金額約為10,307,000,000港元（二零一七年三月三十一日：8,186,000,000港元），其中3,623,000,000港元（二零一七年三月三十一日：2,410,000,000港元）乃由上市酒店附屬集團持有。投資組合之78%由上市債務證券（大部分由在中國經營房地產業務之公司發行），及21%由上市股本證券（其中約72%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87%為美元、9%為港元、4%為英鎊。

投資組合規模增加主要由於進一步投資1,799,000,000港元及按市場估值之收益淨額322,000,000港元（其中319,000,000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。

來自此等投資組合的收入為423,000,000港元（二零一六年：592,000,000港元）。收入減少主要因去年中期期間一房地產公司派發若干債務證券之一次性特別票息所致，部分減少之收入已由債務證券之進一步投資抵償。

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：730,000,000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。

管理層討論及分析

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78億港元（二零一七年三月三十一日：76億港元）。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。

於二零一七年九月三十日，本集團之資產總值約為299億港元（二零一七年三月三十一日：262億港元），資產淨值為190億港元（二零一七年三月三十一日：177億港元）。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392億港元及281億港元，較於二零一七年三月三十一日之345億港元及259億港元分別增加14%及9%。

負債淨額為88億港元（二零一七年三月三十一日：70億港元），其中33億港元（二零一七年三月三十一日：22億港元）屬於獨立上市之酒店附屬集團。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）約為31%（二零一七年三月三十一日：27%）。49%債務為有抵押，而92%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。

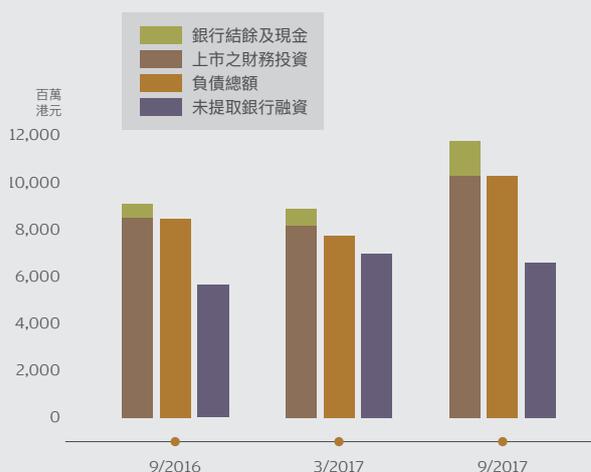
目前，本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為九年。循環貸款佔1%，以財務資產作抵押並須於一至五年內償還之固定年期貸款佔4%。以物業資產抵押之固定年期貸款佔44%，其中6%為須於一年內償還，29%為須於一至五年內償還及9%為須於五年後償還。餘下51%由無抵押固定年期貸款及中期票據組成，其中4%須於一年內償還及47%須於一至五年內償還。於二零一七年九月三十日，本集團之流動資產淨值為109億港元（二零一七年三月三十一日：76億港元）。

經重估資產淨值*、
負債淨額及資產負債比率



* 經計及營運中酒店物業之公平市值

充足流動資金及現金儲備



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

於二零一七年九月三十日，賬面淨值合共146億港元（二零一七年三月三十一日：140億港元）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1,160,000,000港元之擔保（二零一七年三月三十一日：1,206,000,000港元）。

僱員及薪酬政策

於二零一七年九月三十日，本集團聘用約450（二零一七年三月三十一日：440）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

於二零一六年十一月上調的印花稅及其後調低開發商的銀行抵押貸款比率，顯然未能遏制房價的上漲。近期出現整棟商廈高額交易、第一手住宅單元售價攀升但仍獲迅速吸納以及政府開發用地的投標價創下新高，由此可見對商用及住宅物業之需求仍然殷切。

於過去的中期期間，儘管實施了嚴厲的措施限制購買物業，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然向好。

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40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	892,976	940,076
銷售成本		(192,776)	(155,691)
毛利		700,200	784,385
銷售及行政開支		(124,166)	(124,296)
折舊		(78,653)	(43,971)
投資收益淨額	6	344,491	362,797
投資物業之公平價值收益		451,528	330,216
經營溢利		1,293,400	1,309,131
融資成本淨額	8	(126,463)	(111,496)
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		1,184,751	1,183,187
所得稅開支	9	(14,571)	(310)
期內溢利		1,170,180	1,182,877
應佔：			
本公司股東		1,136,971	1,144,608
非控股權益		33,209	38,269
		1,170,180	1,182,877
每股盈利(港元)			
基本	11	0.86	0.88
攤薄	11	0.86	0.88

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	1,170,180	1,182,877
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	43,241	26,900
現金流量對沖		
－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)
	139,541	(10,434)
期內全面收益總額	1,309,721	1,172,443
應佔：		
本公司股東	1,263,506	1,130,432
非控股權益	46,215	42,011
	1,309,721	1,172,443

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
非流動資產			
投資物業	12	8,734,715	8,273,154
物業、廠房及設備	13	4,100,524	4,097,103
合營企業及聯營公司		3,741,490	3,562,493
應收貸款		2,160	317,786
可供出售投資		276,576	225,299
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		49,047	43,937
		17,284,281	16,848,418
流動資產			
發展中之待售物業		688,831	629,877
已落成待售物業		3,501	3,501
酒店及餐廳存貨		15,071	15,351
貿易及其他應收款項	14	443,079	361,803
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	9,650,167	7,631,601
銀行結餘及現金		1,444,129	682,379
		12,575,954	9,330,210
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	218,075	196,713
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
應付所得稅		18,585	12,078
衍生金融工具		46,853	-
中期票據		298,103	-
借貸	17	833,348	1,210,619
		1,667,560	1,778,121
流動資產淨值		10,908,394	7,552,089

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	8,749,046	5,863,550
中期票據	18	346,378	632,253
可換股票據		6,459	6,266
衍生金融工具		-	76,924
遞延所得稅負債		127,033	122,787
		9,228,916	6,701,780
資產淨值		18,963,759	17,698,727
權益			
股本	19	13,197	13,197
儲備	20	18,247,873	17,023,960
本公司股東應佔權益		18,261,070	17,037,157
非控股權益		702,689	661,570
		18,963,759	17,698,727

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
來自經營活動之現金流量		
經營所用之現金淨額	(1,428,920)	(590,480)
已付所得稅淨額	(6,669)	(6,171)
已付利息	(132,955)	(95,621)
已收銀行存款及其他應收款項之利息	9,784	2,844
經營活動所用之現金淨額	(1,558,760)	(689,428)
來自投資活動之現金流量		
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	(60,464)	(81,783)
收購於一間附屬公司之權益	-	(372,378)
合營企業之投資增加	(197,753)	(1,775)
來自／(向)聯營公司及合營企業之還款／(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	(273,165)	(513,118)
來自融資活動之現金流量		
提取長期借貸	2,523,000	1,550,000
償還長期借貸	(82,392)	(530,301)
短期借貸增加淨額	75,445	27,921
已付股息	(39,593)	-
支付予非控股權益之股息	(4,604)	-
給予可換股票據持有人之票息	(492)	-
融資活動產生之現金淨額	2,471,364	1,047,620
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	639,439	(154,926)
期初現金及現金等價物	647,213	734,689
匯率變動	6,065	(927)
期終現金及現金等價物	1,292,717	578,836
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)	1,292,717	578,836

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	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
現金流量對沖	-	(11,516)	(11,516)	-	(11,516)
－公平價值虧損	-	19,290	19,290	-	19,290
－轉撥至融資成本	-	(44,344)	(44,344)	(764)	(45,108)
匯兌差額	-	1,144,608	1,144,608	38,269	1,182,877
期內溢利	-				
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
於一間上市附屬公司之權益增加	-	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
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
可供出售投資之公平價值收益淨額	-	36,252	36,252	6,989	43,241
現金流量對沖	-	15,336	15,336	-	15,336
－公平價值收益	-	(10,544)	(10,544)	-	(10,544)
－轉撥至融資成本	-	85,491	85,491	6,017	91,508
匯兌差額	-	1,136,971	1,136,971	33,209	1,170,180
期內溢利	-				
期內全面收益總額	-	1,263,506	1,263,506	46,215	1,309,721
二零一七年末期股息	-	(39,593)	(39,593)	(4,604)	(44,197)
給予可換股票據持有人之票息	-	-	-	(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

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（「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，並須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。

中期財務資料附註

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
於二零一七年九月三十日		
資產		
以公平價值計入損益賬之財務資產	1,945,143	8,084,793
可供出售投資	233,318	35,210
	2,178,461	8,120,003
負債		
衍生金融工具	-	46,853
於二零一七年三月三十一日		
資產		
以公平價值計入損益賬之財務資產	1,527,033	6,433,214
可供出售投資	192,933	32,366
	1,719,966	6,465,580
負債		
衍生金融工具	-	76,924

3 財務風險管理（續）

(iii) 公平價值估計（續）

於截至二零一七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、價格之可獲得性及買盤價／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／或不可轉讓性，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) 對投資物業之公平價值估計

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8,734,715,000港元（二零一七年三月三十一日：8,273,154,000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）；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評估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	-	95,603	341,984	4,784,186	85,945	5,307,718
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	35,025	508,555	19,367	767,254	53,020	1,383,221
未能分類公司開支						(72,007)
融資成本淨額						(126,463)
除所得稅前溢利						1,184,751
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	(3,893)	369,005	38,367	954,571	13,587	1,371,637
未能分類公司開支						(76,954)
融資成本淨額						(111,496)
除所得稅前溢利						1,183,187

附註：

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

中期財務資料附註

5 分類資料 (續)

	業務分類					未能分類 千港元	總額 千港元
	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店及旅遊 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元		
於二零一七年九月三十日							
資產	3,034,381	10,157,362	3,426,625	10,522,545	484,815	2,234,507	29,860,235
資產包括：							
合營企業及聯營公司	2,341,783	1,390,907	-	-	5,226	3,574	3,741,490
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	1,743,148	944,420	1,671,943	2,534,626	280,000	2,408,257	9,582,394
其他未能分類負債							1,314,082
							10,896,476
於二零一七年三月三十一日							
資產	2,628,543	9,724,154	3,431,770	8,328,732	598,743	1,466,686	26,178,628
資產包括：							
合營企業及聯營公司	1,994,900	1,411,262	-	-	152,729	3,602	3,562,493
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	1,689,064	954,054	1,737,087	1,013,546	280,000	1,400,418	7,074,169
其他未能分類負債							1,405,732
							8,479,901

* 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	355,269	297,926
海外	537,707	642,150
	892,976	940,076

	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	14,873,603	14,534,378
海外	1,703,126	1,398,372
	16,576,729	15,932,750

* 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

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	229,824	340,816
— 未變現匯兌收益／(虧損)淨額	48,602	(51,860)
— 已變現收益淨額(附註)	51,330	73,841
衍生金融工具之公平價值收益	14,735	-
	344,491	362,797
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	4,360,842	1,155,986
投資成本	(3,788,470)	(1,016,356)
收益總額	572,372	139,630
減：已於過往年度確認之未變現收益淨額	(521,042)	(65,789)
已於本期間確認之已變現收益淨額	51,330	73,841

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／已贖回／已交換證券列於下文：

	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	313,169,500美元	5.61%-10.46%	22,787
中國恒大集團(「恒大」)	64,600,000美元	12%	21,412
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			(1,486)
			51,330

6 投資收益淨額（續）

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。其股份於香港聯交所上市（股份代號：1638）。已終止確認票據未獲評級及於新加坡證券交易所（「新交所」）上市。上述佳兆業票據按其公平價值終止確認並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）。已終止確認票據獲穆迪投資者服務公司（Moody's Investors Service）（「穆迪」）評級為「B3」並於新交所上市。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。

花樣年主要於中國從事物業開發、物業投資、物業代理服務、物業經營服務及酒店運營。其股份於香港聯交所上市（股份代號：1777）。已終止確認票據獲穆迪評級為「B3」並於新交所上市。

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。該等票據獲標準普爾評級服務公司（「標準普爾」）評級為「B-」並於雅典證券交易所上市。

期內未變現收益／（虧損）乃來自於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）摘要如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
股本證券	275,169	(24,670)
債務證券	2,385	312,436
非上市基金	871	1,190
	278,425	288,956

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
收入		
利息收入		
— 上市投資	387,236	557,099
— 非上市投資	2,034	1,200
— 應收貸款	20,265	13,213
— 銀行存款	1,730	826
股息收入		
— 上市投資	23,516	18,379
開支		
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)）	108,233	105,785
出售物業、廠房及設備之虧損	3	64
土地及樓宇經營租賃租金開支	1,286	451
附註：		
(a) 僱員福利開支		
工資及薪金	103,093	102,775
購股權開支	-	56
退休福利成本	5,140	2,954
	108,233	105,785

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	(96,502)	(80,330)
短期銀行貸款及透支	(6,093)	(1,199)
中期票據	(16,860)	(25,966)
衍生金融工具所得利息收入	1,383	1,642
利息資本化	15,953	20,095
	(102,119)	(85,758)
其他附帶之借貸成本	(21,419)	(20,551)
借貸產生之外匯(虧損)/收益淨額	(13,469)	14,103
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(附註20)	10,544	(19,290)
	(126,463)	(111,496)

9 所得稅開支

	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
即期所得稅		
香港利得稅	(15,028)	(4,141)
海外利得稅	(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	865	3,678
	(14,571)	(310)

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。

中期財務資料附註

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	
	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	1,136,971	1,144,608
可攤薄溢利之影響：		
假設已行使部分本公司上市附屬公司之購股權	(311)	(517)
計算每股攤薄盈利之溢利	1,136,660	1,144,091

	股份數目	
	計算每股基本盈利之加權平均股份數目	1,319,782,288
可攤薄潛在股份之影響：		
假設已行使部分本公司之購股權	2,694,510	336,460
	1,322,476,798	1,299,486,693

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。

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						
於二零一七年三月三十一日	59,530	3,327,367	1,816,990	253,175	127,942	5,585,004
匯兌差額	4,342	-	26,683	-	180	31,205
添置	-	3,881	37,596	33,177	1,764	76,418
出售	-	-	(11)	-	-	(11)
於二零一七年九月三十日	63,872	3,331,248	1,881,258	286,352	129,886	5,692,616
累積折舊						
於二零一七年三月三十一日	-	521,598	905,271	11,708	49,324	1,487,901
匯兌差額	-	-	25,479	-	67	25,546
本期間支出	-	15,949	55,208	792	6,704	78,653
出售	-	-	(8)	-	-	(8)
於二零一七年九月三十日	-	537,547	985,950	12,500	56,095	1,592,092
賬面淨值						
於二零一七年九月三十日	63,872	2,793,701	895,308	273,852	73,791	4,100,524
於二零一七年三月三十一日	59,530	2,805,769	911,719	241,467	78,618	4,097,103

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3,033,143,000港元（二零一七年三月三十一日：3,056,381,000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，於香港及加拿大五座（二零一七年三月三十一日：五座）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。

中期財務資料附註

13 物業、廠房及設備（續）

附註：（續）

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。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，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。

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 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43,761,000港元（二零一七年三月三十一日：90,607,000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	43,447	89,768
7個月至12個月	314	-
12個月以上	-	839
	43,761	90,607

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		
—於美國上市	913,010	746,906
—於歐洲上市	434,491	378,855
—於香港上市	217,873	72,626
	1,565,374	1,198,387
債務證券		
—於新加坡上市	7,661,692	5,790,520
—於香港上市	356,646	494,655
—於歐洲上市	3,465	86,505
—非上市	51,875	51,290
	8,073,678	6,422,970
非上市基金	11,115	10,244
列入流動資產之總金額	9,650,167	7,631,601
列入非流動資產之股本證券		
—於香港上市	379,769	328,646
	10,029,936	7,960,247

中期財務資料附註

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	8,942,463	7,042,325
港元	649,517	452,562
英鎊	434,491	378,855
歐元	3,465	86,505
	10,029,936	7,960,247

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	1,825
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」）	147,567	135,720	11,846	(44,356)	6,844	6,516
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)	-	-
	1,945,143	1,527,033	275,169	(24,670)		

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21,000,000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（股份代號：2282）上市。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和物流業務，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。

中期財務資料附註

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概要以及截至二零一六年及二零一七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		
	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	7,949,344	64,458	8,013,802	6,027,096	237,477	6,264,573
投資成本	7,885,001	57,836	7,942,837	5,625,692	147,848	5,773,540
市值	8,018,338	55,340	8,073,678	6,233,224	189,746	6,422,970
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 十二月至 二零四二年 十月及1永久	二零一七年 九月至 二零二一年 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 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			二零一六年		
	二零一七年			二零一六年		
	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	287,385	3,199	290,584	555,206	3,093	558,299
未變現收益	208	2,177	2,385	307,857	4,579	312,436

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錄得未變現公平價值淨收益2,400,000港元（二零一六年：312,400,000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項債務證券（二零一六年：4項）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10.1%（二零一七年三月三十一日：2.3%），而所持有之按市值入賬之五大債務證券佔約18.6%（二零一七年三月三十一日：9.9%）。其餘9項債務證券佔本集團經重估總資產之2%，彼等各項均少於1.5%。

於二零一七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	
	二零一七年九月三十日		二零一七年三月三十一日		截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
	千港元	佔債務證券組合百分比	千港元	佔債務證券組合百分比	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
佳兆業9.375厘票據	3,950,815	49%	-	-	22,345	-	92,298	-
恒大8.75厘票據	1,097,691	14%	-	-	12,282	-	23,865	-
明發11厘票據	948,505	12%	-	-	14,544	-	37,999	-
五洲13.75厘票據	718,682	9%	765,156	12%	(46,474)	62,296	49,621	50,965
毅德13.75厘票據	574,241	7%	571,191	9%	3,050	8,264	37,670	11,166

「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。

中期財務資料附註

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、物業投資及酒店經營。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35,521,000港元（二零一七年三月三十一日：32,965,000港元）。

應付貿易賬款於結算日之賬齡分析如下：

	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	34,624	32,536
7個月至12個月	465	63
12個月以上	432	366
	35,521	32,965

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
流動負債		
短期銀行貸款，有抵押	135,810	57,440
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	112,901	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
	833,348	1,210,619
非流動負債		
長期銀行貸款		
有抵押	5,094,603	3,785,725
無抵押	3,654,443	2,077,825
	8,749,046	5,863,550
	9,582,394	7,074,169

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	617,021	1,073,893
須於一至兩年內償還	1,672,144	1,280,685
須於兩至五年內償還	6,278,119	3,982,151
須於五年後償還	879,300	680,000
	9,446,584	7,016,729
計入流動負債之即期部分	(617,021)	(1,073,893)
	8,829,563	5,942,836

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

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
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	298,875	288,331
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
	648,875	638,331
減：遞延發行開支	(4,394)	(6,078)
	644,481	632,253
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（扣除相關遞延發行開支）	(298,103)	-
	346,378	632,253

該等票據之賬面值與彼等之公平價值相若。

19 股本

每股面值0.01港元之股份	股份數目	金額 千港元
法定： 於二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日	400,000,000,000	4,000,000
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	1,319,782,288	13,197

20 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	物業估值 儲備 千港元	儲備收益 千港元	總額 千港元
於二零一七年三月三十一日	2,175,239	44,190	18,784	51,472	2,782,836	(7,588)	(76,924)	24,891	12,011,060	17,023,960
可供出售投資 之公平價值收益	-	-	-	36,252	-	-	-	-	-	36,252
現金流量對沖：										
—公平價值收益	-	-	-	-	-	15,336	-	-	-	15,336
—轉撥至融資成本(附註8)	-	-	-	-	-	(10,544)	-	-	-	(10,544)
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	85,491	-	-	85,491
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,136,971	1,136,971
二零一七年年末股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(39,593)	(39,593)
購股權失效	-	-	(13,567)	-	-	-	-	-	13,567	-
於二零一七年九月三十日	2,175,239	44,190	5,217	87,724	2,782,836	(2,796)	8,567	24,891	13,122,005	18,247,873

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
	404,812	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
為合營企業提供銀行貸款之擔保	1,159,778	1,206,498

中期財務資料附註

23 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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 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	1,305	537
樓宇管理費開支	(1,260)	(1,106)
清潔開支	(2,576)	(2,197)
來自聯營公司之利息收入	-	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（二零一六年：無）。

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	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」）之控制權益（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」一節所披露由滙漢持有之本公司股份之權益。

(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

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)

(I) 股份之好倉 (續)

(b) 相聯法團 (續)

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

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，既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－滙漢

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)

(b) 相聯法團－滙漢 (續)

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，既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，既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。

(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

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 (續)

於可換股票據之權益 (續)

(a) 相聯法團－泛海酒店 (續)

附註：

潘政先生透過其於滙漢之控制權益而被視為於滙漢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	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

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉（續）

本公司股份及相關股份之好倉（續）

附註：

1. 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。
2. 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。

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。於二零一七年九月三十日，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：

1. 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。
2. 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)

本公司(續)

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」)。於二零一七年九月三十日，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：

- 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。

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

購股權計劃（續）

附屬公司－泛海酒店（續）

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：

- 一 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。

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；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

泛海國際集團有限公司

主席

馮兆滔

香港，二零一七年十一月二十九日

