



泛海國際集團有限公司
股份代號: 129

中期報告
2008

優質居庭



公司資料

董事

執行董事

馮兆滔先生 (主席)
林迎青博士 (副主席)
潘政先生 (董事總經理兼行政總裁)
倫培根先生
關堡林先生
Loup, Nicholas James先生

非執行董事

歐逸泉先生

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

執行委員會

潘政先生 (主席)
馮兆滔先生
倫培根先生
Loup, Nicholas James先生

薪酬委員會

馮兆滔先生 (主席)
Loup, Nicholas James先生
管博明先生
梁偉強先生
黃之強先生

法定代表

馮兆滔先生
倫培根先生

公司秘書

倫培根先生

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
中央廣場
滙漢大廈30樓

電話 2866 3336
傳真 2866 3772
網址 <http://www.asiastandard.com>
電郵地址 as_info@asia-standard.com.hk

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
東亞銀行有限公司
交通銀行股份有限公司

法律顧問

羅夏信律師事務所
香港
中環花園道1號
中銀大廈35樓

Appleby
香港中環
夏慤道12號
美國銀行中心8樓

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

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited
Rosebank Centre,
11 Bermudiana 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

財務摘要

	截至九月三十日止六個月		變動
	二零零八年	二零零七年	
(除另有註明外，金額以百萬港元列示)			
綜合損益賬			
收益	462	653	-29%
經營溢利	111	188	-41%
融資成本	16	34	-53%
本公司股東應佔溢利	100	160	-38%
每股盈利 (港仙)			
基本	0.92	2.26	-59%
攤薄	0.92	2.23	-59%

	二零零八年	二零零八年	變動
	九月三十日	三月三十一日	
綜合資產負債表			
資產總值	8,162	8,190	-
資產淨值	5,826	5,801	-
本公司股東應佔權益	5,150	5,111	+1%
負債淨額	1,283	1,200	+7%

酒店物業以估值編列之補充資料 (附註) :

經重估資產總值	9,903	10,118	-2%
經重估資產淨值	7,251	7,378	-2%
本公司股東應佔權益	6,130	6,194	-1%
本公司股東應佔每股權益 (港元)	0.56	0.57	-2%
負債淨額與經重估資產淨值比率 (%)	18%	16%	+2%

附註：香港財務報告準則並不准許除投資物業外之租賃土地以估值列賬。本集團認為該處理方法並不能反映其酒店物業投資之經濟價值，因此本集團在香港財務報告準則規定之資料以外，額外呈列計入酒店物業公平市值及相應遞延稅項之未經審核之補充財務資料。

於香港及加拿大之酒店物業乃分別由獨立專業估值行萊坊測計師行有限公司及Grant Thornton Management Consultants於二零零八年九月三十日按公開市值基準重新估值。

管理層討論及分析



位於香港仔之南灣御園



業績

本集團錄得收益462,000,000港元(二零零七年:653,000,000港元),及股東應佔溢利100,000,000港元(二零零七年:160,000,000港元),分別下跌29%及38%。下跌乃因本期間物業銷售及酒店附屬公司之溢利貢獻減少所致。

物業銷售、發展及租賃

此六個月之物業銷售額達82,000,000港元,來自銷售住宅單位之存貨及推出位於香港仔150,000平方呎住宅發展項目南灣御園。

期內本分類之經營溢利貢獻為32,000,000港元,而上個中期期間為60,000,000港元,營業額為285,000,000港元。

南灣御園已於二零零八年六月開售,並於二零零八年九月竣工。如環境更為有利,銷售將持續。

青山公路合資住宅發展項目之上蓋工程正如期進行,預期將於二零零九年中中期竣工。此建築面積200,000平方呎之發展項目乃按頂級豪華標準建造。目前正在申請預售同意書。

目前,本集團於香港擁有建築面積約800,000平方呎之發展中物業。此外,本集團投資位於北京約2,000,000平方呎建築面積

之住宅/商業項目正申請發展規劃。本集團持有44%之權益。

本集團應佔租金收入約為44,000,000港元,而上個中期期間為37,000,000港元。泛海大廈之租金收入增加14%,而滙漢大廈則較上個中期期間增加30%,皆因自上個中期期間以來經續租後單位租金上漲所致。兩幢物業之平均入住率約為89%。期內錄得重估盈餘合共44,000,000港元(經扣除遞延稅項後)。

管理層討論及分析

九龍皇悦酒店



位於銅鑼灣設有280個客房之精品式新酒店之翻新計劃已接近尾聲，且計劃於二零零九年一月開始試業。另一項於九龍皇悦酒店以增加28間客房之擴建工程亦將於二零零九年一月竣工。

財務回顧

於二零零八年九月三十日，本集團之資產總值約為82億港元，與上一個財政年結日持平。於上述兩個年結日，資產淨值大致持平為58億港元。計入酒店物業之市值後，本集團於二零零八年九月三十日之經重估資產淨值將為72億港元。

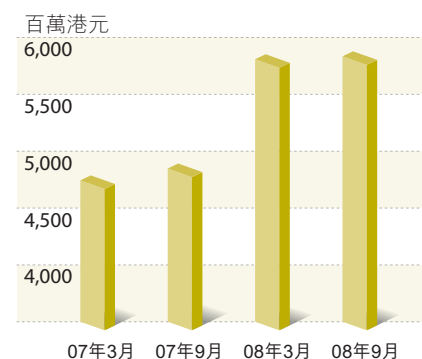
期末，借貸淨額為13億港元，其中10億港元屬於獨立上市之酒店集團。負債淨額與經重估資產淨值比率約為18%（二零零八年三月三十一日：16%）。與去年同期比較，融資成本因市場利率降低而減少53%。

本集團之借貸約90%以港元計值。所有債務均按浮動利率計算利息。通過利率掉期以管理利率水平。於二零零八年九月三十日，總銀行貸款約三分之一由該等掉期對沖。本集團之債務期限較長，跨越期最長為十五年，約7%之債務須於一年內償還，而67%則須於五年後償還。

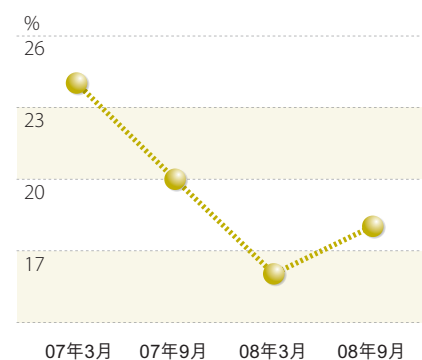
酒店

酒店集團本期之業務表現依然強勁，收益及經營毛利與去年同期大致相若，分別為334,000,000港元及96,000,000港元。然而，其業績乃因其財務資產投資之未變現虧損而被攤薄，期內淨溢利為2,000,000港元，而去年同期則為42,000,000港元。

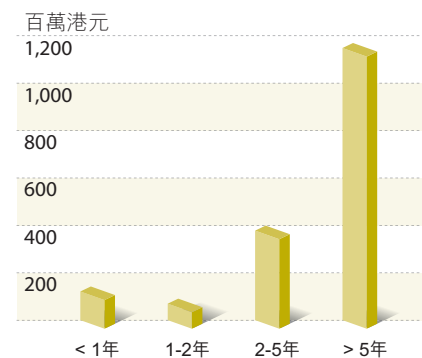
資產淨值



資產負債比率（負債淨額與資產淨值之比率—包括已估值之酒店價值）



債務還款期



管理層討論及分析



位於青山公路之
The Westminster Terrace

於二零零八年九月三十日，賬面淨值合共5,542,000,000港元之資產（二零零八年三月三十一日：5,496,000,000港元）已抵押作為本集團銀行融資之擔保。本集團就共同控制實體、聯營公司及第三方向財務機構作出之擔保為232,000,000港元（二零零八年三月三十一日：198,000,000港元）。

僱員及薪酬政策

於二零零八年九月三十日，本集團聘有490名僱員，其中約91%於獨立上市之酒店附屬集團工作。彼等之薪酬乃根據其工作性質及年資作標準釐訂，當中包括底薪、年度花紅、購股權、退休福利及其他福利。

未來展望

面對於發達經濟體系蔓延之一系列金融危機所引發之全球經濟衰退，香港物業市場亦不能幸免。因此，香港未來所面臨之環境將非常具有挑戰性。

然而，本集團因具有相對較低之負債狀況而獲得有效保護，且管理層正採取非常審慎之方法進行投資及利用市場疲弱所提供之商機。

中期財務資料獨立審閱報告

致泛海國際集團有限公司董事會

(於百慕達註冊成立之有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第6至22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」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)於二零零八年九月三十日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益賬、簡明綜合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解釋性附註(「中期財務資料」)。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定,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,並按照委聘之條款僅向整體董事會報告,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。

羅兵威永道會計師事務所

執業會計師

香港,二零零八年十二月十一日

簡明綜合損益賬－未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	4, 6	467,777	836,832
收益	4, 6	461,821	652,859
銷售成本	6	(241,558)	(406,935)
毛利		220,263	245,924
銷售開支		(5,432)	(8,116)
行政開支	6	(67,790)	(73,899)
其他收入及支出	5	(36,092)	24,187
經營溢利		110,949	188,096
融資成本	7	(16,352)	(34,288)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		(1,196)	30
聯營公司		12,537	51,007
除所得稅前溢利		105,938	204,845
所得稅開支	8	(6,577)	(28,906)
期內溢利		99,361	175,939
應佔：			
本公司股東		99,870	160,319
少數股東權益		(509)	15,620
		99,361	175,939
股息	9	11,211	25,377
每股盈利(港仙)			
基本	10	0.92	2.26
攤薄	10	0.92	2.23

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業·廠房及設備	11	922,938	879,962
投資物業	12	2,002,500	1,953,380
租賃土地		1,725,574	1,738,896
共同控制實體		520,242	506,539
聯營公司		665,617	665,572
可供出售投資		337,126	326,656
商譽		5,103	5,103
應收按揭貸款		25,581	25,022
遞延所得稅資產		34,893	45,808
		6,239,574	6,146,938
流動資產			
持作發展／發展中之待售物業		391,939	898,242
已落成待售物業		755,981	217,402
應收按揭貸款		1,696	2,388
酒店及餐廳存貨		2,201	2,268
貿易及其他應收款項	13	215,254	196,313
以公平價值計入損益賬之財務資產		116,696	106,524
衍生金融工具		15,550	–
可退回所得稅		1,086	566
銀行結餘及現金		422,488	619,223
		1,922,891	2,042,926
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	198,734	115,330
應付股息		24,670	–
應付一間聯營公司款項		51,150	51,150
衍生金融工具		6,085	26,289
認股權證負債	15(a)	9,351	19,654
短期銀行及其他貸款及透支·有抵押		89,901	358,295
短期銀行貸款·無抵押		3,734	20,000
長期貸款之即期部分·有抵押	18	24,586	331,068
應付少數股東款項		115,675	114,071
應付所得稅		20,605	26,277
		544,491	1,062,134
流動資產淨值		1,378,400	980,792
資產總值減流動負債		7,617,974	7,127,730

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
非流動負債			
認股權證負債	15(b)	5,436	16,909
長期貸款·有抵押	18	1,587,432	1,109,535
遞延所得稅負債		199,133	200,467
		1,792,001	1,326,911
資產淨值		5,825,973	5,800,819
權益			
股本	16	109,817	108,758
儲備	17	5,040,608	5,002,488
本公司股東應佔權益		5,150,425	5,111,246
少數股東權益		675,548	689,573
		5,825,973	5,800,819

簡明綜合現金流量表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營運資金變動前所產生之現金淨額	130,956	148,456
營運資金變動	(119,558)	(8,722)
來自經營活動之現金淨額	11,398	139,734
(用於)／來自投資活動之現金淨額	(93,218)	7,522
用於融資活動之現金淨額	(97,658)	(169,121)
現金及現金等價物之減少淨額	(179,478)	(21,865)
期初現金及現金等價物	592,949	196,825
匯率變動	715	3,327
期末現金及現金等價物	414,186	178,287
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金(不包括有限制銀行結餘)	414,186	178,287

簡明綜合權益變動報表－未經審核

	本公司股東 千港元	少數股東權益 千港元	總額 千港元
於二零零七年三月三十一日	4,004,223	731,410	4,735,633
匯兌差額	16,244	7,989	24,233
期內溢利	160,319	15,620	175,939
期內確認收入總額	176,563	23,609	200,172
發行認股權證	(83,491)	(38,523)	(122,014)
贖回及轉換可換股票據	71,013	–	71,013
二零零七年末期股息	(25,148)	(10,725)	(35,873)
增加一間上市附屬公司股權	–	(31,688)	(31,688)
一間上市附屬公司授出之購股權	15,015	7,385	22,400
	(22,611)	(73,551)	(96,162)
於二零零七年九月三十日	4,158,175	681,468	4,839,643
於二零零八年三月三十一日	5,111,246	689,573	5,800,819
匯兌差額	(4,001)	(1,909)	(5,910)
可供出售投資之公平價值虧損	(40,839)	(19,269)	(60,108)
轉撥至損益賬之可供出售投資減值	22,176	10,580	32,756
期內溢利	99,870	(509)	99,361
期內確認收入／(虧損)總額	77,206	(11,107)	66,099
發行認股權證	(26,102)	–	(26,102)
二零零八年末期股息	(21,752)	(2,918)	(24,670)
轉換認股權證	9,827	–	9,827
	(38,027)	(2,918)	(40,945)
於二零零八年九月三十日	5,150,425	675,548	5,825,973

中期財務資料附註

1 編製基準

未經審核簡明綜合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第34號「中期財務報告」編製，並應與截至二零零八年三月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

編製本簡明綜合中期財務資料所用之會計政策及計算方法與截至二零零八年三月三十一日止年度之全年財務報表所用者貫徹一致。

以下為於本集團由二零零八年四月一日或之後開始之會計期間強制應用之新詮釋：

香港（國際財務報告詮釋委員會） 服務特許權安排

— 詮釋第12號

香港（國際財務報告詮釋委員會） 香港會計準則第19號—界定福利資產之限額、

— 詮釋第14號 最低資金要求及兩者之相互關係

本集團已評估因採納該等詮釋而造成之影響，並認為採納該等詮釋並無對本集團之業績及財務狀況造成重大影響，亦無致使本集團之會計政策出現任何重大變動。

本集團並無提早採納於二零零八年四月一日開始之財政年度已頒佈但尚未生效之若干新準則、修訂及詮釋。

2 財務風險管理

本集團之業務承受各種財務風險：市場風險（包括貨幣風險及價格風險）、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團之總體風險管理重點放在難以預測之金融市場，務求盡量減少對本集團財務表現不利之潛在不利影響。本集團利用衍生金融工具對沖若干風險。

中期財務資料附註

3 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）為基礎，並會不斷進行評估。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。該等評估及假設包括有關投資物業、資產減值、所得稅及認股權証負債之公平價值及衍生金融工具之部份，當中存在相當風險，足以導致須於下一財政年度對資產及負債之賬面值作出重大調整。

4 營業額及分類資料

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。其主要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。

本集團之主要業務為物業發展及投資、酒店經營、旅遊代理及飲食業務以及投資。營業額包括物業銷售及租賃、酒店及旅遊代理、管理服務及股息收入及利息收入，連同投資所得款項總額。收益包括物業銷售及租賃、酒店及旅遊代理、管理服務收益、股息收入及利息收入以及出售以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益／虧損淨額。

主要呈報形式－按業務劃分

本集團經營四大主要業務範疇，包括物業銷售、物業租賃及酒店和旅遊及投資。除此之外，本集團並無其他重大可辨認獨立業務範疇。來自外部客戶之分類收益已對銷各業務範疇間之收益。根據本集團之內部財務申報形式及經營活動，主要呈報形式乃按業務劃分資料，而次要呈報形式則按地域劃分資料。

中期財務資料附註

4 營業額及分類資料(續)

主要呈報形式－按業務劃分(續)

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店及旅遊 千港元	投資 千港元	其他業務 千港元	本集團 千港元
截至二零零八年九月三十日止六個月						
營業額	81,602	36,314	326,197	14,429	9,235	467,777
分類收益	81,602	36,314	326,197	8,473	9,235	461,821
分類業績之貢獻	32,175	34,955	88,005	8,473	9,235	172,843
其他收入及支出	(1,161)	47,053	(32,568)	(96,824)	47,408	(36,092)
未能分類公司開支						(25,802)
經營溢利						110,949
融資成本						(16,352)
應佔業績						
共同控制實體	(1,194)	-	-	-	(2)	(1,196)
聯營公司	(1,764)	14,409	-	-	(108)	12,537
除所得稅前溢利						105,938
所得稅開支						(6,577)
期內溢利						99,361
截至二零零七年九月三十日止六個月						
營業額	284,565	30,510	322,330	194,965	4,462	836,832
分類收益	284,565	30,510	322,330	10,992	4,462	652,859
分類業績之貢獻	60,370	28,378	83,430	10,992	4,462	187,632
其他收入及支出	(4,661)	40,207	(56,678)	22,282	23,037	24,187
未能分類公司開支						(23,723)
經營溢利						188,096
融資成本						(34,288)
應佔業績						
共同控制實體	36	-	-	-	(6)	30
聯營公司	(4,308)	55,716	-	-	(401)	51,007
除所得稅前溢利						204,845
所得稅開支						(28,906)
期內溢利						175,939

中期財務資料附註

4 營業額及分類資料 (續)

次要呈報形式 – 按地域劃分

本集團之業務主要位於香港，現按地域分類概述如下：

	營業額 千港元	分類收益 千港元	經營溢利 千港元
截至二零零八年九月三十日止六個月			
香港	400,311	394,355	88,639
中國內地	4,136	4,136	1,289
加拿大	63,330	63,330	21,021
	467,777	461,821	110,949
截至二零零七年九月三十日止六個月			
香港	768,426	584,453	166,189
中國內地	4,436	4,436	1,055
加拿大	63,970	63,970	20,852
	836,832	652,859	188,096

5 其他收入及支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資物業重估盈餘	47,053	36,350
折舊	(22,859)	(23,557)
租賃土地攤銷	(14,838)	(15,887)
以公平價值計入損益賬之財務資產之公平價值(虧損)/收益淨額	(64,068)	22,282
可供出售投資減值	(32,756)	-
待售物業減值撥備撥回	3,500	3,857
認股權證負債公平價值收益/(虧損)淨額	47,876	(8,146)
一間上市附屬公司之購股權開支	-	(22,400)
收購一間上市附屬公司額外權益之負商譽	-	31,688
	(36,092)	24,187

中期財務資料附註

6 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入		
租金收入淨額(附註(a))	34,955	28,378
利息收入	8,991	4,461
股息收入	7,969	212
開支		
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註(b))	60,786	80,114
土地及樓宇營運租賃租金開支	3,167	3,209
已售物業及貨品成本	170,614	332,443
附註:		
(a) 租金收入淨額		
租金總收入		
投資物業	33,597	28,008
持作待售物業	2,831	2,502
	36,428	30,510
開支	(1,473)	(2,132)
	34,955	28,378
(b) 僱員福利開支		
工資及薪金	59,410	56,762
一間上市附屬公司之購股權開支(附註)	-	22,400
退休福利成本	2,077	1,245
	61,487	80,407
於發展中物業項下資本化	(701)	(293)
	60,786	80,114

附註:

員工成本之購股權開支已列入簡明綜合損益賬之其他收入及支出(附註5)。員工成本餘額列入銷售成本及行政開支。

中期財務資料附註

7 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	23,793	38,999
可換股票據	-	842
應付一間附屬公司少數股東之款項	1,603	2,197
短期銀行貸款及透支	2,333	3,193
利率掉期之公平價值收益	(4,244)	(1,558)
	23,485	43,673
資本化作為發展中物業之成本		
利息開支	(7,133)	(9,385)
	16,352	34,288

8 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	-	(4,404)
過往年度超額撥備／(撥備不足)	5,672	(4,464)
	5,672	(8,868)
遞延所得稅	(12,249)	(20,038)
	(6,577)	(28,906)

於二零零八年，香港政府制定將二零零八年／二零零九年財政年度之利得稅稅率由17.5%調整至16.5%。由於本集團有足夠稅項虧損承前用作對銷本期間之估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅於本期間計提撥備（二零零七年：香港利得稅乃根據期內估計應課稅溢利按17.5%之稅率計提撥備）。由於本期間並無應課稅溢利，故並無就海外及中國大陸應課稅項作出撥備（二零零七年：無）。

本期間應佔共同控制實體及聯營公司之所得稅分別為抵免226,000港元（二零零七年：開支7,000港元）及開支1,354,000港元（二零零七年：11,851,000港元），已包括在損益賬內應佔共同控制實體及聯營公司溢利減虧損。

中期財務資料附註

9 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
中期股息每股0.10港仙(二零零七年:0.35港仙)	11,211	25,377

於二零零八年十二月十一日舉行之會議上，董事局建議以紅利股派發中期股息每股0.10港仙。此中期股息並無於中期財務資料內列作應付股息，但將列作為截至二零零九年三月三十一日止年度之收益儲備分派。

11,210,674港元乃根據於二零零八年十二月十一日之已發行股份11,210,674,162股計算。

10 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利99,870,000港元(二零零七年:160,319,000港元)除以年內已發行股份之加權平均數10,890,255,182股(二零零七年:7,101,071,001股)。

於二零零八年，本公司及其上市附屬公司尚未行使之購股權及認股期權不會對每股盈利產生攤薄影響。

截至二零零七年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃按161,014,000港元(相等於本公司股東應佔溢利160,319,000港元加除稅後節省利息695,000港元)及7,207,101,447股股份(相等於年內已發行股份之加權平均數7,101,071,001股加假設可換股票據已獲兌換後被視為將予發行之潛在股份106,030,446股)計算。本公司及其上市附屬公司尚未行使之購股權及認股權證不會對每股盈利產生攤薄影響。

中期財務資料附註

11 物業、廠房及設備

	加拿大 一間酒店之 永久業權土地 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					
於二零零八年三月三十一日	77,259	1,272,251	19,000	51,668	1,420,178
滙兌差額	(2,486)	(14,245)	–	219	(16,512)
添置	–	72,769	–	2,622	75,391
出售	–	–	–	(320)	(320)
於二零零八年九月三十日	74,773	1,330,775	19,000	54,189	1,478,737
累積折舊					
於二零零八年三月三十一日	–	484,683	5,766	49,767	540,216
滙兌差額	–	(7,479)	–	215	(7,264)
本期間支出	–	22,135	188	536	22,859
出售	–	–	–	(12)	(12)
於二零零八年九月三十日	–	499,339	5,954	50,506	555,799
賬面淨值					
於二零零八年九月三十日	74,773	831,436	13,046	3,683	922,938
於二零零八年三月三十一日	77,259	787,568	13,234	1,901	879,962

12 投資物業

投資物業由獨立專業估值行香港威格斯有限公司於二零零八年九月三十日按公開市值基準重新估值。

中期財務資料附註

13 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、公用事業及其他按金、保證金賬戶、利息及其他應收款項。

本集團之應收貿易賬款為88,967,000港元(二零零八年三月三十一日:57,418,000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,以有效管理應收貿易賬款之信貸風險。

應收貿易賬款經扣除呆賬減值撥備之賬齡分析如下:

	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
0天至60天	86,850	56,321
61天至120天	1,725	1,082
120天以上	392	15
	88,967	57,418

14 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、利息及其他應付款項、建築成本應付保留款項及多項應計款項。本集團之應付貿易賬款為64,579,000港元(二零零八年三月三十一日:23,870,000港元)。

應付貿易賬款之賬齡分析如下:

	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
0天至60天	64,364	23,524
61天至120天	90	33
120天以上	125	313
	64,579	23,870

中期財務資料附註

15 認股權證負債

(a) 本公司

於二零零七年九月七日，本公司按每持有本公司五股股份可獲發一份認股權證之基準向股東發行認股權證。初步認購價為每股0.29港元，而認股權證可於發行日期起計一年內任何時間行使。除因發生一般調整事件而作出調整外，由認股權證發行日期起計之每六個月期間結束時，認購價須作出重設調整且認購價亦可於認股權證屆滿日期前第十個營業日作出最後重設調整。認股權證於二零零八年九月六日屆滿。

於二零零八年九月八日，本公司按每持有本公司五股股份可獲發一份認股權證之基準向股東發行新認股權證。初步認購價為每股0.1港元，而該等認股權證可由發行日期起計一年內任何時間予以行使。除就發生一般調整事件進行調整外，認購價須於認股權證屆滿日期前第十個營業日作出重設調整。

期內，認股權證負債之變動情況如下：

	千港元
於二零零八年四月一日	19,654
發行認股權證	26,102
計入損益賬之公平價值收益	(36,403)
於轉換認股權證時抵銷儲備	(2)
於二零零八年九月三十日	9,351

(b) 上市附屬公司

上市附屬公司已於二零零七年九月七日發行認股權證，其條款及條件類似於本公司之條款及條件，惟初步認購價為每股0.146港元及期限為三年。

期內，認股權證負債之變動情況如下：

	千港元
於二零零八年四月一日	16,909
計入損益賬之公平價值收益	(11,473)
於二零零八年九月三十日	5,436

中期財務資料附註

16 股本

每股面值0.01港元之股份	股份數目	金額 千港元
法定股本		
於二零零八年三月三十一日及二零零八年九月三十日	400,000,000,000	4,000,000
已發行及繳足股本：		
於二零零八年三月三十一日	10,875,834,587	108,758
轉換認股權證	105,871,640	1,059
於二零零八年九月三十日	10,981,706,227	109,817

期內，本公司分別於二零零七年九月七日及二零零八年九月八日發行之認股權證轉換時配發及發行105,435,240股及436,400股新股份，總代價分別為9,781,000港元及44,000港元。

17 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	認股權證 儲備 千港元	可供出售 投資儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
於二零零八年四月一日	1,885,487	43,868	18,146	(83,306)	8,610	2,670,292	459,391	5,002,488
滙兌差額	-	-	-	-	-	-	(4,001)	(4,001)
可供出售投資公平價值虧損	-	-	-	-	(40,839)	-	-	(40,839)
轉撥至損益賬之可供出售 投資減值	-	-	-	-	22,176	-	-	22,176
期內溢利	-	-	-	-	-	-	99,870	99,870
轉換認股權證	8,766	-	-	5,413	-	-	(5,411)	8,768
認股權證屆滿	-	-	-	77,898	-	-	(77,898)	-
發行認股權證	-	-	-	(26,102)	-	-	-	(26,102)
二零零八年末期股息	-	-	-	-	-	-	(21,752)	(21,752)
於二零零八年九月三十日	1,894,253	43,868	18,146	(26,097)	(10,053)	2,670,292	450,199	5,040,608

中期財務資料附註

18 長期銀行貸款

	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
長期銀行貸款之期限如下：		
銀行借款·有抵押		
須於一年內償還	24,586	331,068
須於一年至兩年內償還	66,985	13,942
須於兩年至五年內償還	374,957	185,828
須於五年後償還	1,145,490	909,765
	1,612,018	1,440,603
計入流動負債之即期部份	(24,586)	(331,068)
	1,587,432	1,109,535

19 資本承擔

於結算日尚未撥備之資本承擔如下：

	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
物業·廠房及設備		
已訂約但未撥備	83,285	115,013
已授權但未訂約	15,430	31,827
	98,715	146,840

20 財務擔保

	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
為下列公司提供銀行貸款及借貸之擔保：		
共同控制實體	231,690	197,840

21 比較數字

若干比較數字已予重列，以符合本期之呈列形式。

聯屬公司之備考合併資產負債表

於二零零八年九月三十日，本集團應收及借予若干聯屬公司之款項合共為1,118,000,000港元（未扣除本集團撥備），並為已動用銀行信貸232,000,000港元作出擔保，合共1,350,000,000港元，超逾本集團總合資產總值之8%。若干獲本集團重大財務資助之聯屬公司之備考合併資產負債表及本集團分佔該等聯屬公司之權益載述如下：

	備考合併 資產負債表 千港元	本集團 分佔權益 千港元
物業、廠房及設備	1,580	696
投資物業	1,771,028	584,439
持作發展／發展中之待售物業	1,936,861	871,436
衍生金融工具	(1,995)	(998)
遞延所得稅資產	7,559	3,780
流動資產	624,371	249,322
流動負債	(252,369)	(95,965)
長期銀行及其他貸款	(758,511)	(321,723)
遞延所得稅負債	(188,269)	(63,616)
少數股東權益	(5,048)	(2,524)
股東墊款	(2,263,981)	(1,118,013)
	871,226	106,834

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

於二零零八年九月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見香港證券及期貨條例（「證券及期貨條例」））之股份、相關股份及債券擁有(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」）所載上市發行人董事進行證券交易之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			已發行股份之百分比(%)
	個人權益	公司權益	總計	
潘政	9,397,533	4,979,427,048	4,988,824,581	45.43

附註：由於潘政先生擁有滙漢控股有限公司（「滙漢」）之控制權益(38.72%)，故被視作擁有下文「主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉」一節披露由滙漢持有之本公司股份權益。

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(續)

(I) 股份之好倉(續)

(b) 附屬公司

董事	附屬公司	所持股份數目			已發行股份 之百分比(%)
		個人權益	公司權益	總計	
潘政	泛海酒店集團有限公司 (「泛海酒店」)	403,383	9,121,284,139 (附註1)	9,121,687,522	70.67
潘政及馮兆滔	會才投資有限公司(「會才」)	-	20 (附註2)	20	20
潘政	會才	-	80 (附註3)	80	80
馮兆滔	標譽有限公司	9	-	9	9

附註

- 由於潘政先生擁有滙漢之控制權益，故被視作擁有滙漢及本公司持有之泛海酒店股份權益。
- 本公司及翹益投資有限公司(「翹益」)分別擁有會才80%及20%權益。潘政先生及馮兆滔先生各自持有翹益50%權益。由於潘政先生及馮兆滔先生持有翹益之權益，故二人各自被視為於翹益所持之20股股份中擁有權益，兩者權益重複。
- 由於潘政先生通過滙漢擁有本公司之權益，故被視作於本公司所有之附屬公司及相聯法團(包括會才)中擁有權益。

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 (續)

(II) 相關股份之好倉

購股權權益

(a) 本公司

董事姓名	於二零零八年四月一日及 二零零八年九月三十日尚未行使
馮兆滔	20,621,761
林迎青	20,621,761
潘政	5,155,440
倫培根	20,621,761
關堡林	20,621,761
Loup, Nicholas James	20,621,761

附註：

- 購股權於二零零五年三月三十日獲授出，並可於二零零五年三月三十日至二零一五年三月二十九日按行使價每股0.315港元（已調整）予以行使。
- 期內，概無已授予董事之購股權獲行使、失效或註銷。

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 (續)

(II) 相關股份之好倉 (續)

(b) 附屬公司 – 泛海酒店

董事姓名	授出日期	行使價 (港元)	行使期	於二零零八年 四月一日及 二零零八年 九月三十日 尚未行使
馮兆滔	二零零七年三月二十九日	0.1296	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	80,000,000
林迎青	二零零七年四月二日	0.130	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	80,000,000
倫培根	二零零七年四月二日	0.130	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	80,000,000
關堡林	二零零七年四月二日	0.130	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	80,000,000

附註： 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、註銷或失效。

其他資料

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉 (續)

(II) 相關股份之好倉 (續)

認股權證之權益

(a) 本公司

董事姓名	所持認股權證數目		
	個人權益	公司權益	總計
潘政	1,879,506	977,680,196 (附註1)	979,559,702 (附註2)

附註：

(1) 由於潘政先生擁有滙漢之控制權益(38.72%)，故被視作擁有下文「主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉」一節披露由滙漢持有之本公司認股權證權益。

(2) 本公司之認股權證可由二零零八年九月八日至二零零九年九月七日期間按初步認購價每股0.1港元予以行使(可予調整及重新安排)。

(b) 附屬公司 — 泛海酒店

董事	所持認股權證數目		
	個人權益	公司權益	總計
潘政	76,686	1,742,211,916	1,742,288,602 (附註)

附註：認股權證可自二零零七年九月七日至二零一零年九月六日以初步認購價每股0.146港元行使。根據認股權證之條款，於重設調整後，認購價已於二零零八年九月六日調整至每股0.052港元。

除上文所披露者外，於二零零八年九月三十日，本公司董事或最高行政人員(包括彼等之配偶及十八歲以下之子女)概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份或債券擁有任何(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)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之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，於二零零八年九月三十日，本公司已獲悉下列主要股東於本公司已發行股本中擁有5%或以上之權益及淡倉。該等權益不包括上文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

主要股東之名稱	身份	所持股份及相關股份數目			已發行股份之百分比(%)
		所持股份數目	所持相關股份數目	總計	
潘政(附註1)	於控股法團之權益	4,988,824,581	979,559,702	5,968,384,283	54.35
滙漢(附註1)	於控股法團之權益	4,979,427,048	977,680,196	5,957,107,244	54.25
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (「滙漢BVI」)(附註1)	於控股法團之權益	4,600,407,048	901,876,196	5,502,283,244	50.10
滙漢實業有限公司 (「滙漢實業」)(附註2)	實益擁有人	2,223,187,455	426,432,288	2,649,619,743	24.13
Kingfisher Inc.及 Lipton Investment Limited (「Kingfisher及Lipton」) (附註2)	於控股法團之權益	2,064,268,972	412,853,786	2,477,122,758	22.56
Grosvenor Asset Management Limited (「Grosvenor」) (附註3)	實益擁有人	446,373,333	134,889,270	581,262,603	5.29

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 (續)

本公司股份及相關股份之好倉 (續)

主要股東之名稱	身份	所持股份及相關股份數目			已發行股份之百分比(%)
		所持股份數目	所持相關股份數目	總計	
Grosvenor International S.A. (附註3)	於控股法團之權益	446,373,333	134,889,270	581,262,603	5.29
Grosvenor Continental Europe Holdings Limited (附註3)	於控股法團之權益	446,373,333	134,889,270	581,262,603	5.29
Grosvenor Group Limited (附註3)	於控股法團之權益	446,373,333	134,889,270	581,262,603	5.29
Jeremy Henry Moore Newsum (附註3)	信託人	446,373,333	134,889,270	581,262,603	5.29
Robin Shedden Broadhurst (附註3)	信託人	446,373,333	134,889,270	581,262,603	5.29
Mark Antony Loveday (附註3)	信託人	446,373,333	134,889,270	581,262,603	5.29
Gillian Lucy Newsum (附註3)	家屬權益	446,373,333	134,889,270	581,262,603	5.29
Penelope Alison Broadhurst (附註3)	家屬權益	446,373,333	134,889,270	581,262,603	5.29
Mary Elizabeth Loveday (附註3)	家屬權益	446,373,333	134,889,270	581,262,603	5.29

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 (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。此外，如上文「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」一節所披露，由於潘政先生擁有滙漢之控股權益，故被視為於滙漢及其附屬公司持有之股份及認股權證中擁有權益。因此，潘政先生被視為於由滙漢擁有之4,979,427,048股股份及977,680,196份認股權證中擁有權益，兩者權益重疊及滙漢被視為於同一批由滙漢BVI持有之4,600,407,048股股份及901,876,196份認股權證中擁有權益，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。
3. Grosvenor乃Grosvenor International S.A.之全資附屬公司。Grosvenor International S.A.乃於盧森堡上市之公司，由Grosvenor Continental Europe Holdings Limited擁有大部份權益(64.04%)。Grosvenor Continental Europe Holdings Limited乃Grosvenor Group Limited之間接全資附屬公司，而Grosvenor Group Limited由The Fourth Duke of Westminster 1964 Settlement 控制(46.61%)。

Grosvenor International S.A.、Grosvenor Continental Europe Holdings Limited及Grosvenor Group Limited各自被視為擁有Grosvenor持有之權益，而該等權益為互相重疊。

Jeremy Henry Moore Newsum、Robin Shedden Broadhurst及Mark Antony Loveday為The Fourth Duke of Westminster 1964 Settlement之信託人。Jeremy Henry Moore Newsum、Robin Shedden Broadhurst及Mark Antony Loveday各自被視為擁有Grosvenor持有之股份及相關股份之權益。Gillian Lucy Newsum、Penelope Alison Broadhurst及Mary Elizabeth Loveday分別為Jeremy Henry Moore Newsum、Robin Shedden Broadhurst及Mark Antony Loveday之配偶。Gillian Lucy Newsum、Penelope Alison Broadhurst及Mary Elizabeth Loveday各自被視為擁有Grosvenor持有之權益之家屬權益。

除上文所披露者外，於二零零八年九月三十日，董事概無知悉任何其他人士於本公司之股份或相關股份中擁有須記入根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉。

其他資料

購股權計劃

本公司

購股權計劃於二零零四年八月二十七日採納，據此董事可向合資格參與人士批授購股權，按(i)有關授出日股份之收市價；(ii)緊接授出日前之五個交易日股份之平均收市價；及(iii)股份之面值，三者之較高者為認購價認購股份。該購股權計劃於二零零四年八月二十七日起計十年內有效。有關該計劃之詳情於二零零八年年報內披露。

下表披露本公司僱員（包括董事）所持根據購股權計劃授出之購股權之詳情：

承授人	於二零零八年四月一日及 二零零八年九月三十日尚未行使
董事	108,264,245
員工	41,243,520
	149,507,765

附註：

- (a) 購股權於二零零五年三月三十日授出，並可於二零零五年三月三十日至二零一五年三月二十九日期間按行使價每股0.315港元（已調整）行使。
- (b) 期內，概無購股權獲批授、註銷、失效或行使。

其他資料

附屬公司 — 泛海酒店

於二零零八年九月三十日，已授予僱員之購股權，包括泛海酒店之執行董事及其附屬公司根據購股權計劃以認購泛海酒店之股份而仍未行使之購股權，其資料概述如下：

購股權計劃

承授人	授出日期	行使價 (港元)	行使期	於二零零八年 四月一日及 二零零八年 九月三十日 尚未行使
董事	二零零七年三月二十九日	0.1296	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	80,000,000
	二零零七年四月二日	0.13	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	240,000,000
相聯法團之董事	二零零七年三月二十九日	0.1296	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	80,000,000
	二零零七年四月二日	0.13	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	80,000,000
僱員	二零零七年四月二日	0.13	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	380,000,000
				860,000,000

附註： 期內，概無購股權獲批授、失效、行使或註銷。

中期股息

董事局建議按以股代息方式向於二零零九年一月十六日（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息每股0.10港仙（二零零七年：0.35港仙）（「以股代息計劃」）。

以股代息計劃須待聯交所批准據此配發之新股份上市及買賣，方可作實，並預期將於二零零九年二月六日前後派付。為釐定將予配發之新股份數目，新股份之市值將按本公司現有股份於記錄日期（包括該日）前三個交易日在聯交所之平均收市價釐定。

其他資料

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亦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

本公司自行採納一項董事進行證券交易之行為守則，其條款與聯交所證券上市規則（「上市規則」）之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（附錄10）所規定之交易標準同樣嚴謹。本公司亦已向董事作出具體查詢，而本公司並不知悉有任何違反交易規定標準及董事進行證券交易之行為守則之情況。

企業管治常規守則

期內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則內之守則條文，惟與守則條文第A.4.1條有所偏離除外，該條文規定非執行董事之委任須有特定任期，並須受重選之規限。本公司所有非執行董事及獨立非執行董事之委任均無特定任期，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膺選連任。

審核委員會

審核委員會之成員為管博明先生、梁偉強先生及黃之強先生。審核委員會之主要工作包括審閱及監管本集團之財務申報程序及內部監控。

本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核中期報告已經由審核委員會審閱。

承董事會命

主席

馮兆滔

香港，二零零八年十二月十一日