



滙漢控股有限公司

股份代號: 214

中期報告
2008

掌握商機



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

非執行董事

陳仕鴻先生

獨立非執行董事

張國華先生
黃之強先生
洪日明先生

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

馮兆滔先生 (主席)
黃之強先生
洪日明先生

法定代表

馮兆滔先生
倫培根先生

公司秘書

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.asiaorient.com.hk>

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司
集友銀行有限公司
創興銀行有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

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			
營業額	9	16	-44%
應佔聯營公司溢利	45	70	-36%
本公司股東應佔溢利	40	73	-45%
每股盈利 – 基本 (港仙)	6.4	14.6	-56%

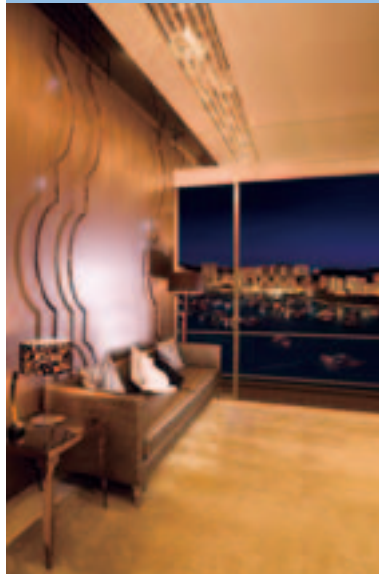
	二零零八年	二零零八年	變動 (%)
	九月三十日	三月三十一日	
綜合資產負債表			
資產總值	2,753	2,644	4%
資產淨值	2,634	2,591	2%
每股資產淨值 (港元)	4.11	4.16	-1%
銀行結餘及現金	123	124	-1%
負債比率 (負債淨額比對股本權益)	零	零	不適用

管理層討論及分析



滙漢大廈

香港仔南灣御園



業績

本期間之股東應佔溢利為40,000,000港元，與去年中期期間為73,000,000港元作比較，主要由於本公司主要聯營公司泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）貢獻溢利減少所致。

泛海國際

本公司擁有45%權益的泛海國際於本期間內錄得股東應佔溢利100,000,000港元（二零零七年：160,000,000港元），收入為462,000,000港元（二零零七年：653,000,000港元）。

物業銷售及租賃

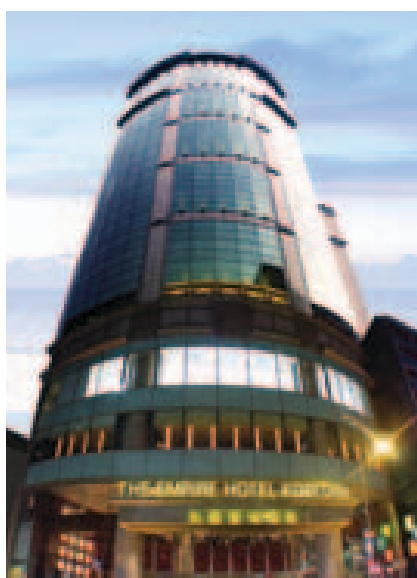
物業銷售營業額為82,000,000港元，而去年中期期間則為285,000,000港元。發展溢利為32,000,000港元，而上個期間則為60,000,000港元。南灣御園（新落成位於香港仔之住宅發展項目）於本期間後段推出，並開始在整個年度持續貢獻溢利。

位於青山公路之合資住宅發展項目正在興建中，而這200,000平方呎之發展項目亦在申請預售同意書。

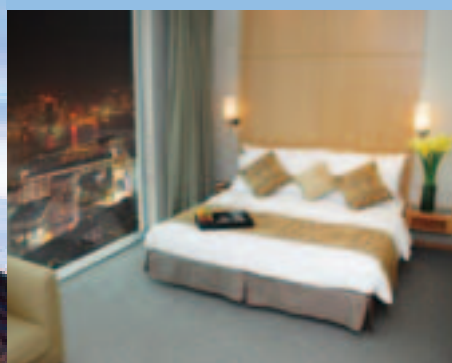
總體而言，泛海國際於香港擁有應佔樓面面積約800,000平方呎之發展中物業。在北京總樓面面積2,000,000平方呎之沿河住宅／商業發展項目正在申請規劃階段。

來自其投資物業組合之應佔租金收入增加19%，因續租後單位租金上漲所致。

管理層討論及分析



九龍皇悅酒店



酒店

酒店集團期內錄得2,000,000港元之溢利。雖然其取得與上個中期期間相若水平之收入及經營溢利，但其業績受到來自財務資產投資之公平價值虧損而被攤薄。

泛海國際持有酒店附屬公司67.7%之股權。

財務回顧

於二零零八年九月三十日及二零零八年三月三十一日，本集團之資產淨值為26億港元。本集團於二零零八年九月三十日之銀行結餘為123,000,000港元（二零零八年三

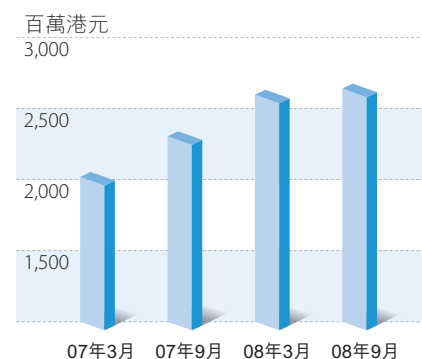
月三十一日：124,000,000港元），且並無任何銀行借貸（二零零八年三月三十一日：無）。期內，本集團發行80,000,000港元於二零一零年八月到期之4厘息可換股債券。

於二零零八年九月三十日，本集團於香港上市證券之投資金額為89,000,000港元。這些上市證券帶來5,000,000港元之虧損已計入損益賬內，而另外3,000,000港元之減值則於儲備中扣除。

期內，本集團因增持泛海股份而錄得21,000,000港元之溢利。

本集團抵押若干上市證券，以取得一般銀行融資。本集團並無就共同控制實體、聯營公司及第三方之信貸融資向銀行及財務機構作出任何擔保。

資產淨值



僱員及薪酬政策

於二零零八年九月三十日，本集團聘有190名全職僱員，大部份提供樓宇管理及相關後勤服務。彼等之薪酬組合乃根據彼等之工作性質及年資而釐訂，當中包括底薪、年度花紅、購股權、退休及其他福利。

未來前景

在金融危機的連串衝擊下，全球經濟正以前所未有的速度下滑。

然而，管理層充滿信心，定能面對未來的嚴峻挑戰。

中期財務資料獨立審閱報告

致滙漢控股有限公司董事會

(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5至20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(「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核數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。

羅兵咸永道會計師事務所

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	8,596	15,961
收益	4	8,596	12,599
銷售成本	5	(4,318)	(5,256)
毛利		4,278	7,343
行政開支	5	(9,892)	(7,029)
其他收入及支出	6	1,459	3,112
經營(虧損)/溢利		(4,155)	3,426
融資成本	7	(881)	(194)
應佔聯營公司溢利		44,921	69,955
除所得稅前溢利		39,885	73,187
所得稅開支	8	-	(57)
本公司股東應佔期內溢利		39,885	73,130
股息	9	-	12,463
每股盈利(港仙)			
基本	10	6.4	14.6
攤薄	10	6.4	14.3

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	797	1,172
共同控制實體		7,272	7,272
聯營公司		2,450,890	2,400,136
可供出售投資		87,209	88,760
遞延所得稅資產		3,371	3,047
		2,549,539	2,500,387
流動資產			
貿易及其他應收款項	12	1,348	2,771
以公平價值計入損益賬之財務資產		1,916	7,136
認股權證資產	13	4,635	10,163
股票掛鈎票據		72,096	–
銀行結餘及現金		123,212	123,999
		203,207	144,069
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	32,783	35,633
認股權證負債	15	–	7,341
應付聯營公司款項		208	1,925
應付少數股東款項		8,311	8,311
		41,302	53,210
流動資產淨值		161,905	90,859
資產總值減流動負債		2,711,444	2,591,246
非流動負債			
可換股債券	16	74,858	–
衍生金融工具	16	2,166	–
遞延所得稅負債		–	508
		77,024	508
資產淨值		2,634,420	2,590,738
權益			
股本	17	64,035	62,332
儲備	18	2,570,385	2,528,406
		2,634,420	2,590,738

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
(用於)／來自以下業務之現金淨額		
經營業務	(7,278)	(68,169)
投資活動	(85,654)	(21,009)
融資活動	94,462	321,607
現金及現金等價物之增加淨額	1,530	232,429
期初現金及現金等價物	93,756	81,779
期末現金及現金等價物	95,286	314,208
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)	95,286	314,221
銀行透支	-	(13)
	95,286	314,208

簡明綜合權益變動報表－未經審核

	千港元
於二零零七年三月三十一日	2,012,596
匯兌差額	7,612
期內溢利	73,130
期內確認收入總額	80,742
根據供股之所得款項淨額	246,152
兌換認股權證	1
二零零七年末期股息	(11,572)
發行認股權證	(32,840)
一間上市聯營公司授出之購股權	7,038
上市聯營公司之可換股票據及債券	(2,695)
	206,084
於二零零七年九月三十日	2,299,422
於二零零八年三月三十一日	2,590,738
可供出售投資之公平價值虧損	
本公司及附屬公司	(2,766)
上市聯營公司	(9,186)
匯兌差額	(1,973)
期內溢利	39,885
期內確認收入總額	25,960
授出購股權	1,260
兌換認股權證	16,462
	17,722
於二零零八年九月三十日	2,634,420

中期財務資料附註

1 編製基準

本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年度財務報表一併閱讀。

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年度財務報表所用者貫徹一致。此外，以下會計政策被採納：

(a) 股票掛鈎票據

股票掛鈎票據最初於交易日按公平價值確認，其後按其公平價值重新計算。股票掛鈎票據之公平價值變動於損益賬內確認。

(b) 可換股債券

可換股債券乃列作包含勘入式衍生工具及主債務合約之複合工具。

於初步確認時，可換股債券之勘入式衍生工具乃列作衍生金融工具，並按公平價值計量。所得款項超過就衍生工具部分所初步確認之金額之任何部分，乃列為有關合約之負債。與發行可換股債券有關之交易成本獲分配至有關合約下之負債內。

衍生工具部分其後按公平價值列賬，公平價值之變動於損益賬內確認。合約下之負債其後按攤銷成本使用實際利率法計量，直至可換股債券被轉換註銷或到期為止。

如債券獲轉換，合約下之負債之賬面值以及有關衍生工具部分之公平價值於轉換時撥入股本及股份溢價，列作所發行之股份之代價。如債券獲贖回，贖回金額與該兩個部分之賬面值之間之任何差額在損益賬內確認。

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）－詮釋第12號

服務特許權安排

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號

香港會計準則第19號－界定福利資產限額、
最低資金要求及兩者相互關係

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。

中期財務資料附註

2 財務風險管理

本集團、其共同控制實體及其聯營公司之業務承受各種財務風險：市場風險（包括外匯風險及價格風險）、信貸風險、流動資金風險及現金流量利率風險。本集團之總體風險管理乃針對難以預測之金融市場，務求減輕對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團之聯營公司利用衍生金融工具對沖若干風險。

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、其共同控制實體及其聯營公司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、所得稅及認股權證資產與負債之公平價值、股票掛鈎票據及衍生金融工具之部分，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

本公司為一家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。

本集團、其共同控制實體及其聯營公司之主要業務為物業管理、發展及投資、酒店經營、飲食服務及旅遊代理，以及投資。營業額指來自物業管理、股息和利息收入，連同證券投資所得款項總額。收益包括來自物業管理收益、股息和利息收入，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、其共同控制實體及聯營公司經營四大主要業務範疇，包括物業銷售、物業租賃及管理、酒店和旅遊及投資。除此之外，本集團概無其他重大可辨識之獨立業務範疇。來自外部客戶之收益分類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。聯營公司之額外分類資料載於補充附註。

以公平價值計入損益賬之財務資產之收益／（虧損）淨額乃計入對投資分類業績之貢獻。

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)

本集團之營業額、收益及業績按業務及地域分析如下：

	物業管理 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	5,750	2,008	838	8,596
分類收益	5,750	2,008	838	8,596
分類業績之貢獻	1,432	2,008	838	4,278
其他收入及支出	-	(7,177)	8,636	1,459
未能分類公司開支				(9,892)
經營虧損				(4,155)
融資成本				(881)
應佔聯營公司業績(附註(i))				44,921
除所得稅前溢利				39,885
所得稅開支				-
期內溢利				39,885
截至二零零七年九月三十日止六個月				
營業額	7,182	4,413	4,366	15,961
分類收益	7,182	1,051	4,366	12,599
分類業績之貢獻	1,926	1,051	4,366	7,343
其他收入及支出	-	2,614	498	3,112
未能分類公司開支				(7,029)
經營溢利				3,426
融資成本				(194)
應佔聯營公司業績(附註(i))				69,955
除所得稅前溢利				73,187
所得稅開支				(57)
期內溢利				73,130

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)

附註(i)：應佔聯營公司業績

	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
物業銷售	12,994	21,349
物業租賃	43,337	53,385
酒店及旅遊	16,023	4,246
投資	(28,503)	9,177
其他業務	19,903	14,237
融資成本	(5,358)	(12,157)
未能分類公司開支	(10,629)	(8,677)
所得稅開支	(2,846)	(11,605)
	44,921	69,955

次要呈報形式 – 按地城劃分

截至二零零八年及二零零七年九月三十日止六個月，本集團主要於香港經營業務。本集團之資本開支、大部分收益及經營溢利源自香港。其資產總值逾90%位於香港。

中期財務資料附註

5 按性質劃分之成本及開支

	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
行政開支包括：		
折舊	401	393
員工福利開支，包括董事酬金（附註(a)）	8,491	6,777
(a) 員工福利開支		
薪金及工資	7,083	6,624
購股權開支（附註17(c)）	1,260	-
退休福利費用	148	153
	8,491	6,777

6 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
以公平價值計入損益賬之財務資產之未變現虧損淨額	(5,220)	(110)
衍生金融工具之未變現收益（附註16）	1,295	374
股票掛鈎票據之未變現虧損	(5,452)	-
認股權證資產之公平價值（虧損）／收益淨額（附註13）	(17,260)	3,805
認股權證負債之公平價值收益（附註15）	7,341	498
收購／攤薄上市聯營公司權益之收益／（虧損）淨額	21,155	(655)
提供墊款予共同控制實體之撥備	(400)	(800)
	1,459	3,112

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
利息開支及融資支出		
可換股債券	704	-
短期銀行貸款及透支	177	194
	881	194

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	-	57

於二零零八年，香港政府制定將二零零八／二零零九財政年度之利得稅稅率由17.5%改為16.5%。

由於本集團於本期間並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。於過往期間，香港利得稅就該期間之估計應課稅溢利按17.5%之稅率計提撥備。

截至二零零八年九月三十日止六個月之應佔聯營公司之所得稅2,846,000港元（二零零七年：11,605,000港元）已包含在損益賬內應佔聯營公司溢利。共同控制實體於本期間並無所得稅（二零零七年：無）。

9 股息

董事會不建議派付截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息（二零零七年：每股2港仙）。

中期財務資料附註

10 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利39,885,000港元(二零零七年:73,130,000港元)及期內已發行股份之加權平均數625,740,613股(二零零七年:502,314,630股)計算。

截至二零零八年九月三十日止六個月之每股基本及攤薄盈利均相同,原因為本公司之尚未行使可換股債券、購股權及認股權證,以及泛海國際集團有限公司(「泛海國際」)和泛海酒店集團有限公司(「泛海酒店」)之尚未行使購股權及認股權證並無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72,452,000港元(相等於本公司股東應佔溢利73,130,000港元,及因兌換泛海國際可換股票據而產生之泛海國際應佔除稅後溢利減少678,000港元),並除以加權平均數508,424,318股(相等於期內已發行股份之加權平均數502,314,630股,及假設本公司之購股權及認股權證已獲兌換後視為發行而增加潛在股份6,056,022股及潛在股份53,666股)計算。泛海國際和泛海酒店之尚未行使購股權及認股權證並無對每股盈利產生攤薄影響。

11 物業、廠房及設備

	其他設備 千港元
成本值	
於二零零八年三月三十一日	5,066
添置	26
於二零零八年九月三十日	5,092
累計折舊	
於二零零八年三月三十一日	3,894
期內支出	401
於二零零八年九月三十日	4,295
賬面淨值	
於二零零八年九月三十日	797
於二零零八年三月三十一日	1,172

中期財務資料附註

12 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、利息及其他應收款項。本集團之應收貿易賬款為44,000港元(二零零八年三月三十一日:227,000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訂。為了有效管理應收貿易賬款之信貸風險,本集團定期對客戶進行信用評估。於結算日之應收貿易賬款賬面值於交付發票時即為到期。

貿易應收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	44	227

13 認股權證資產

於二零零八年九月六日,泛海國際於上一年度所授出之所有尚未行使之紅利認股權證均已屆滿。

於二零零八年九月八日,本集團接獲泛海國際977,680,000份紅利認股權證。該等認股權證可於發行日期起計一年內任何時間行使。初步認購價為每股0.1港元(可予調整及重新設定)。

期內,認股權證資產之變動情況如下:

	千港元
於二零零八年三月三十一日	10,163
接獲認股權證之公平價值	11,732
計入損益賬之公平價值虧損(附註6)	(17,260)
於二零零八年九月三十日	4,635

中期財務資料附註

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，以及多項應計項目。本集團之應付貿易賬款為3,357,000港元（二零零八年三月三十一日：3,170,000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	2,907	2,984
61天至120天	86	75
120天以上	364	111
	3,357	3,170

15 認股權證負債

期內，本公司因兌換去年發行之認股權證而配發及發行17,023,637股新股份，總代價為16,462,000港元。所有剩餘尚未行使之認股權證已於二零零八年九月六日屆滿。

於二零零八年九月八日，本公司以每五股本公司股份獲發一份認股權證之基準向股東發行其他認股權證。初步認購價為每股1.029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，認購價不會獲任何其他重設調整。因此，概無於中期財務資料中確認任何負債。

期內認股權證負債之變動如下：

	千港元
於二零零八年三月三十一日	7,341
計入損益賬之公平價值收益（附註6）	(7,341)
於二零零八年九月三十日	-

中期財務資料附註

16 可換股債券

於二零零八年八月十八日，本公司發行本金總額為80,000,000港元之可換股債券，該債券附有須於每半年到期後支付年利率4厘之利息。債券持有人有權於自發行日期起兩年內隨時以每股1.3港元將債券兌換為繳足股份。除就發生一般調整事件進行調整外，認購價須於由債券發行日期起計第一週年到期日進行重設調整。

本公司及其附屬公司可隨時購回或於二零一零年七月十八日或之前按相等於全部本金連同應計利息之贖回價提早贖回債券。除非之前已購回、贖回或兌換，債券將於二零一零年八月十八日以相等於全部本金之贖回價贖回。

可換股債券獲確認如下：

	債務部分 千港元	衍生部分 千港元
於發行日期	74,539	3,461
融資成本	319	-
計入損益賬之公平價值收益(附註6)	-	(1,295)
於二零零八年九月三十日	74,858	2,166

中期財務資料附註

17 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.1港元之股份		
法定		
於二零零八年三月三十一日	1,500,000,000	150,000
期內增加(附註(a))	1,500,000,000	150,000
於二零零八年九月三十日	3,000,000,000	300,000
已發行及繳足股本		
於二零零八年三月三十一日	623,321,940	62,332
兌換認股權證(附註(b))	17,023,637	1,703
於二零零八年九月三十日	640,345,577	64,035

附註：

- (a) 於二零零八年八月二十七日，一項普通決議案獲得通過，將法定股本增至300,000,000港元。
- (b) 期內，本公司因兌換認股權證而配發及發行17,023,637股新股份，總代價為16,462,000港元。
- (c) 根據本公司於二零零二年十一月十一日採納之購股權計劃（「購股權計劃」），本公司於二零零八年八月十五日授出可認購合共5,780,000股股份之購股權。期內概無購股權獲行使。

採用三項式定價模式釐定之期內所授出購股權之公平價值為1,260,000港元。該模式之主要輸入項目為授出日期之股價1.01港元、行使價1.07港元、預計購股權年期4年、無風險年利率2.795厘及一年之年度化每日波動率。

按預期股價回報之標準差計算之波幅乃緊接授出日期前一年每日股價之統計分析計算。授出之購股權之公平價值乃假設購股權於整個有效期內之預期波幅與股份之歷史波幅並無重大差異計算。

中期財務資料附註

18 儲備

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	可供出售		認股權證		總額 千港元
				投資儲備 千港元	購股權儲備 千港元	儲備 千港元	收益儲備 千港元	
於二零零八年三月三十一日	2,011,971	398,021	60,257	8,160	19,459	(21,748)	52,286	2,528,406
投資之公平價值虧損	-	-	-	(2,766)	-	-	-	(2,766)
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(1,973)	(1,973)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	39,885	39,885
授出購股權	-	-	-	-	1,260	-	-	1,260
兌換認股權證	14,759	-	-	-	-	4,831	(4,831)	14,759
已屆滿認股權證	-	-	-	-	-	16,917	(16,917)	-
分佔聯營公司儲備	-	-	-	(9,186)	-	-	-	(9,186)
於二零零八年九月三十日	2,026,730	398,021	60,257	(3,792)	20,719	-	68,450	2,570,385

19 資本承擔

本集團及本公司於二零零八年九月三十日及二零零八年三月三十一日並無任何已訂約但未撥備或已授權但未訂約之資本承擔。

20 或然負債

本集團及本公司於二零零八年九月三十日及二零零八年三月三十一日並無存在任何重大或然負債。

21 比較數字

若干比較數字已予重列，以符合本期呈列。

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」）所載上市公司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				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	136,349,694	107,619,384	3,953,852	247,922,930	38.72	
馮兆滔	11,260,763	–	–	11,260,763	1.76	

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) 聯營公司

董事	聯營公司	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」)	9,397,533	4,979,427,048 (附註1)	4,988,824,581	45.43
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:

1. 潘政先生透過其於本公司之控制性權益而被視為於本公司及其附屬公司持有之泛海國際及泛海酒店股份中擁有權益。
2. 泛海國際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。
3. 潘政先生透過其於本公司之控制性權益而被視為於泛海國際持有之會才80股股份中擁有權益。

此外，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。

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**

於二零零八年九月三十日，根據購股權計劃授予董事購股權之詳情列載如下：

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	2,126,301
林迎青	2,126,301
倫培根	2,126,301
關堡林	2,126,301

附註：

- 購股權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至二零一七年三月二十八日期間按行使價每股1.4315港元（已調整）予以行使。
- 期內，概無購股權授予董事，已授予董事之購股權亦未獲行使、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)

購股權權益 (續)

b) 相聯法團

— 泛海國際

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
潘政	5,155,440
林迎青	20,621,761
倫培根	20,621,761
關堡林	20,621,761

附註：

- 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）予以行使。
- 期內，概無購股權授予董事，已授予董事之購股權亦未獲行使、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)

購股權權益(續)

b) 相聯法團(續)

— 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，概無購股權授予董事，已授予董事之購股權亦未獲行使、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				總額
	個人權益	法團權益	家屬權益		
潘政	24,774,737	21,523,873	790,770		47,089,380
馮兆滔	2,252,151	-	-		2,252,151

附註：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1.029港元予以行使（可予調整及重新設定）。

(b) 相聯法團

董事姓名	相聯法團	所持認股權證數目			總額
		個人權益	法團權益		
潘政	泛海國際	1,879,506	977,680,196		979,559,702 (附註1)
潘政	泛海酒店	76,686	1,742,211,916		1,742,288,602 (附註2)

附註：

1. 泛海國際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（可予調整及重新設定）。
2. 泛海酒店之認股權證可由二零零七年九月七日至二零一零年九月六日期間按認購價每股0.084港元（已調整）予以行使（可予調整及重新設定）。

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公司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

股東名稱	身份	所持股份及相關股份之數目			已發行股份之百分比(%)
		所持股份數目	所持相關股份之數目	總額	
Teddington Holdings Limited (「Teddington」)(附註1)	實益擁有人	44,893,437	8,978,686	53,872,123	8.41
Heston Holdings Limited (「Heston」)(附註1)	實益擁有人	37,399,588	7,479,918	44,879,506	7.01
Dalton Investments LLC (「Dalton」)(附註2)	投資經理	84,264,629	16,717,979	100,982,608	15.77
Clearwater Insurance Company (「Clearwater Insurance」)(附註2)	信託人	39,693,519	7,938,703	47,632,222	7.44
Dalton Greater China (Master) Fund (「Dalton Greater China」)(附註2)	投資經理	28,591,541	5,718,308	34,309,849	5.36
Daswani Rajkumar Murlidhar	實益擁有人	36,021,971	–	36,021,971	5.63
冠中地產有限公司 (「冠中地產」)(附註3)	於控股法團之權益	12,225,103	38,221,810	50,446,913	7.88

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)

附註：

1. Teddington及Heston為潘政先生全資擁有之公司。因此，潘政先生被視為於Teddington及Heston所持股份中擁有權益，而該等權益與在「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」所載潘政先生之權益互相重疊。
2. Dalton為Clearwater Insurance及Dalton Greater China之投資經理。Clearwater Insurance及Dalton Greater China之權益與上文所披露之Dalton之權益重疊。
3. 冠中地產於本公司之權益透過其全資附屬公司Top Mount Limited持有。因此，冠中地產被視為於Top Mount Limited持有之股份中擁有權益。

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**

根據購股權計劃，本公司董事會可向本公司、其附屬公司或任何投資實體、彼等之全權信託或所擁有之公司之任何董事、僱員、諮詢人、客戶、供應商、代理、合夥人或顧問或承包商授出購股權。截至二零零八年九月三十日止六個月期間，購股權計劃之條款並無任何改動。購股權計劃之詳情已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		於二零零八年 九月三十日 尚未行使
	四月一日 尚未行使 (附註1)	期內已授出 (附註2)	
董事	8,505,204	–	8,505,204
相聯法團之董事	3,469,228	–	3,469,228
相聯法團之僱員	26,746,627	5,780,000	32,526,627
	38,721,059	5,780,000	44,501,059

附註：

1. 本公司於二零零七年三月二十九日授出該等購股權，而該等購股權可從二零零七年三月二十九日至二零一七年三月二十八日以行使價每股1.4315港元（已調整）予以行使。期內，概無購股權獲行使、註銷或失效。
2. 本公司於二零零八年八月十五日授出該等購股權，而該等購股權可從二零零八年八月十五日至二零一八年八月十四日以行使價每股1.07港元予以行使。期內，概無購股權獲行使、註銷或失效。

中期股息

董事會不建議派付截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息（二零零七年：每股2港仙）。

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。

其他資料

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，其條款與上市規則之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（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，本公司已遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則之守則條文，惟守則條文第A.4.1條有所偏離除外，該條文規定非執行董事應委以特定年期，並可予重選。本公司所有非執行董事及獨立非執行董事並無委以特定年期，惟根據本公司之細則須輪值退任及於本公司股東週年大會上重選。

審核委員會

審核委員會之成員為洪日明先生、張國華先生及黃之強先生。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財務報告已經由審核委員會審閱。

代表董事會

主席

馮兆滔

香港，二零零八年十二月十一日