



泛海國際集團有限公司
股份代號：129



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

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

文秀英小姐

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 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
恆生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
東亞銀行有限公司

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
	二零一零年	二零零九年	
(除另有註明外·金額以百萬港元列示)			
綜合損益賬			
收入	595	892	-33%
經營溢利	1,359	1,284	+6%
本公司股東應佔溢利	1,397	1,115	+25%
每股盈利(港元) – 基本及攤薄	1.12	0.97	+15%
	二零一零年	二零一零年	
	九月三十日	三月三十一日	變動
綜合資產負債表			
資產總值	12,783	10,934	+17%
資產淨值	9,407	7,986	+18%
本公司股東應佔權益	8,647	7,239	+19%
負債淨額	2,401	2,145	+12%
酒店物業以估值編列之補充資料(附註):			
經重估資產總值	16,667	13,557	+23%
經重估資產淨值	12,652	10,178	+24%
本公司股東應佔權益	10,912	8,717	+25%
本公司股東應佔每股權益(港元)	8.77	7.00	+25%
資產負債比率 – 負債淨額與經重估淨資產比率(%)	19%	21%	-2%
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酒店物業公平市值及相應遞延所得稅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威格斯資產評估顧問有限公司及Grant Thornton Management Consultants於二零一零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

皇璧



業績

本集團於本財政年度上半年錄得收入595,000,000港元（二零零九年：892,000,000港元），及本公司股東應佔溢利1,397,000,000港元（二零零九年：1,115,000,000港元）。

溢利增加主要由於投資物業之重估收益較去年多所致，此等重估收益對本集團之現金流量並無影響。然而，本集團收入下降主要因為會計慣例僅計入附屬公司收入而剔除共同控制實體收入。

物業銷售、發展及租賃

銷售

物業銷售之收入為133,000,000港元及經營溢利為64,000,000港元，而去年同期之經營溢利為183,000,000港元及收入為533,000,000港元。期內，本集團佔有50%之合資公司確認豪

華住宅發展項目「皇璧」之277,000,000港元銷售額，為該合資公司之經營溢利貢獻95,000,000港元。

發展

位於新界洪水橋之住宅發展項目（可建樓面面積約540,000平方呎）正與政府就土地契約修訂細則進行磋商。另一個位於新界藍地之同類發展項目亦正與政府進行磋商。本集團於北京之50%合資公司正繼續就建築面積約2,000,000平方呎之住宅／商業發展項目申請規劃許可。於中期後，本集團已於澳門完成收購一幅土地，現正申請規劃作住宅發展之用。

管理層討論及分析

港島皇悅酒店



租賃

本集團應佔之租金收入約為46,000,000港元，而去年同期則為42,000,000港元。

已錄得遞延稅項之重估收益淨額（包括聯營公司所擁有物業產生之收益）為806,000,000港元，而去年中期為47,000,000港元。

酒店

酒店營運之收入由去年中期之232,000,000港元增加35%至本期間之314,000,000港元，主要乃受惠於在銅鑼灣擁有280間客房之新開業酒店全面投入運營所致。於本期間錄得未扣除折舊前經營溢利為98,000,000港元，而去年中期則為50,000,000港元。

酒店集團之財務資產投資錄得投資收益103,000,000港元（二零零九年：325,000,000港元）。整體收入為346,000,000港元（二零零九年：260,000,000港元），並錄得純利151,000,000港元（二零零九年：313,000,000港元）。

期內，本集團於酒店附屬公司之股權因行使酒店認股權證而增加2.4%至69.8%，並於儲備內確認負商譽43,000,000港元。

管理層討論及分析

投資

於二零一零年九月三十日，本集團持有財務投資約4,015,000,000港元（二零一零年三月三十一日：3,257,000,000港元），而1,396,000,000港元（二零一零年三月三十一日：1,157,000,000港元）乃由上市酒店附屬集團持有。本集團錄得未變現公平價值收益淨額404,000,000港元（二零零九年：838,000,000港元）及已變現收益淨額6,000,000港元（二零零九年：140,000,000港元）。該等投資於期內提供之收入為96,000,000港元（二零零九年：88,000,000港元）。

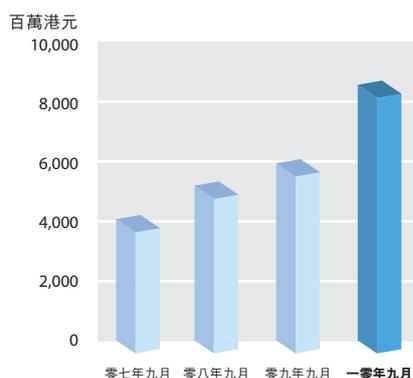
於二零一零年九月三十日，該等投資約294,000,000港元之價值已抵押予銀行，作為本集團所獲授信貸融資之抵押品。

財務回顧

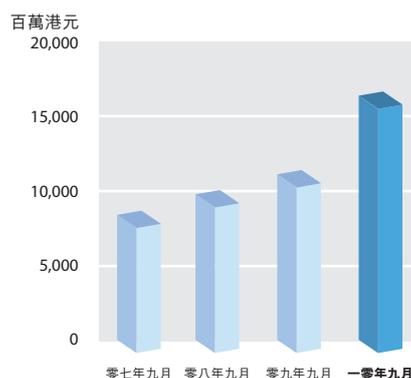
於二零一零年九月三十日，本集團之資產總值約為128億港元，而上一個財政年結日則為109億港元。資產淨值增加18%至94億港元。計入酒店物業之市值後，本集團之經重估資產總值及經重估資產淨值將分別為167億港元及127億港元，分別較上一個財政年結日之136億港元及102億港元增加23%及24%。

負債淨額增加至24億港元（二零一零年三月三十一日：21億港元），其中14億港元（二零一零年三月三十一日：14億港元）屬於獨立上市之酒店附屬集團。負債淨額與經重估資產淨值比率約為19%（二零一零年三月三十一日：21%）。兩個期間之總利息成本大致持平。

股東應佔權益



重估資產總值



管理層討論及分析

本集團之借貸約87%為港元借貸。所有債務均按浮動利率計算利息，部分通過利率掉期以管理利率波動。於二零一零年九月三十日，合共300,000,000港元之利率掉期合約乃為對沖本集團之借貸而持有。本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為十二年，約46%之債務須於一年內償還，而34%則須於五年後償還。於二零一零年九月三十日，本集團之流動資產淨值為3,573,000,000港元（二零一零年三月三十一日：2,960,000,000港元）。

於二零一零年九月三十日，賬面淨值合共6,883,000,000港元之物業資產（二零一零年三月三十一日：6,022,000,000港元）已抵押作為本集團銀行融資之擔保。本集團並無向財務機構作出擔保（二零一零年三月三十一日：向一間共同控制實體作出擔保108,000,000港元）。

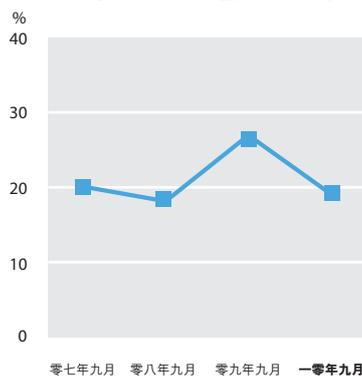
僱員及薪酬政策

於二零一零年九月三十日，本集團聘有507名僱員，其中約90%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

於面對歷史性低利率之充足信貸供應下，因投資者應對通脹採取對沖措施及為尋求資本保護及收益之國際資本流入，香港物業於近幾年之資本價值出現史無前例之增長。本集團會繼續審慎物色投資機遇。

資產負債比率
(負債淨額與經重估淨資產比率)



中期財務資料的審閱報告

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7至27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」)於二零一零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。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港,二零一零年十一月二十六日

簡明綜合損益賬－未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入	4	595,182	892,377
銷售成本		(246,899)	(485,401)
毛利		348,283	406,976
銷售及行政開支		(80,535)	(89,781)
折舊及攤銷		(43,362)	(47,162)
投資收益淨額	5	410,183	952,260
投資物業之公平價值變動		711,800	55,860
其他收入及支出	6	12,664	5,806
經營溢利		1,359,033	1,283,959
融資成本	8	(42,260)	(30,017)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		46,879	(287)
聯營公司		217,748	4,255
除所得稅前溢利		1,581,400	1,257,910
所得稅開支	9	(137,413)	(42,317)
期內溢利		1,443,987	1,215,593
應佔：			
本公司股東		1,396,532	1,115,138
非控股權益		47,455	100,455
		1,443,987	1,215,593
股息	10	6,222	12,471
每股盈利（港元）			
基本	11	1.12	0.97
攤薄	11	1.12	0.97

簡明綜合全面收益表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
期內溢利	1,443,987	1,215,593
其他全面(支出)/收益		
可供出售投資之公平價值(虧損)/收益淨額	(3,386)	157,228
計入損益賬之可供出售投資減值	112	1,531
匯兌差額	(2,480)	27,023
	(5,754)	185,782
期內全面收益總額	1,438,233	1,401,375
應佔：		
本公司股東	1,392,514	1,243,173
非控股權益	45,719	158,202
	1,438,233	1,401,375

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (已重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	2,639,076	2,672,342
投資物業	13	3,169,650	2,419,600
共同控制實體		680,095	674,409
聯營公司		872,044	654,581
可供出售投資		228,424	228,258
商譽		-	5,103
應收按揭貸款		84,649	143,035
遞延所得稅資產		5,475	9,764
		7,679,413	6,807,092
流動資產			
發展中之待售物業		438,063	431,322
已落成待售物業		94,046	159,127
應收按揭貸款		50,366	35,315
酒店及餐廳存貨		2,296	2,206
貿易及其他應收款項	14	452,818	241,590
以公平價值計入損益賬之財務資產		3,786,812	3,028,862
可退回所得稅		219	880
銀行結餘及現金		278,644	227,657
		5,103,264	4,126,959
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	139,410	145,919
應付一間聯營公司款項		51,150	51,150
衍生金融工具		28,118	17,961
認股權證負債	16	-	17,000
短期借貸	19	1,087,405	756,014
長期借貸之即期部份	19	154,852	114,706
應付所得稅		69,282	64,382
		1,530,217	1,167,132
流動資產淨值		3,573,047	2,959,827
資產總值減流動負債		11,252,460	9,766,919

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (已重列)
非流動負債			
長期借貸	19	1,437,868	1,501,907
遞延所得稅負債		407,407	279,355
		1,845,275	1,781,262
資產淨值		9,407,185	7,985,657
權益			
股本	17	12,444	12,471
儲備	18	8,634,664	7,226,466
本公司股東應佔權益		8,647,108	7,238,937
非控股權益		760,077	746,720
		9,407,185	7,985,657

簡明綜合現金流量表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營運資金變動前所產生之現金淨額	160,421	204,381
營運資金變動	(416,494)	(204,899)
用於經營活動之現金淨額	(256,073)	(518)
來自／(用於)投資活動之現金淨額	16,915	(220,031)
來自融資活動之現金淨額	293,032	195,090
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	53,874	(25,459)
期初之現金及現金等價物	221,614	226,768
匯率變動	104	2,084
期末之現金及現金等價物	275,592	203,393
現金及現金等價物之結餘分析		
銀行結餘及現金(不包括有限制銀行結餘)	275,592	203,393

簡明綜合權益變動報表－未經審核

	本公司股東 千港元	非控股權益 千港元	總額 千港元
於二零零九年三月三十一日	4,669,975	605,690	5,275,665
期內溢利	1,115,138	100,455	1,215,593
匯兌差額	18,295	8,728	27,023
可供出售投資之公平價值收益	108,703	48,525	157,228
計入損益賬之可供出售投資減值	1,037	494	1,531
期內全面收益總額	1,243,173	158,202	1,401,375
轉換認股權證	98,000	350	98,350
股份回購	(3,183)	–	(3,183)
收購附屬公司之額外權益	–	(57,507)	(57,507)
	94,817	(57,157)	37,660
於二零零九年九月三十日	6,007,965	706,735	6,714,700
於二零一零年三月三十一日	7,238,937	746,720	7,985,657
期內溢利	1,396,532	47,455	1,443,987
匯兌差額	(1,732)	(748)	(2,480)
可供出售投資之公平價值虧損	(2,364)	(1,022)	(3,386)
計入損益賬之可供出售投資減值	78	34	112
期內全面收益總額	1,392,514	45,719	1,438,233
轉換認股權證	–	14,087	14,087
二零一零年末期股息	(16,222)	(3,459)	(19,681)
股份回購	(6,008)	–	(6,008)
於一間上市附屬公司之股權增加淨額	37,887	(42,990)	(5,103)
	15,657	(32,362)	(16,705)
於二零一零年九月三十日	8,647,108	760,077	9,407,185

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（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製，並應與截至二零一零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二零一零年三月三十一日止年度之全年財務報表所用者貫徹一致，惟採納與本集團營運有關並於本集團於二零一零年四月一日開始之會計期間強制應用之新訂或經修訂準則及對現有準則之修訂（「新香港財務報告準則」）則除外。

除下文所述若干會計政策變動外，於本期間採納新香港財務報告準則並無對中期財務資料造成任何重大影響或致使本集團之主要會計政策出現任何重大變動。

香港會計準則第17號（修訂）刪除有關土地租賃分類之特定指引，以消除與租賃分類一般指引之不一致性。因此，土地租賃須根據香港會計準則第17號之一般原則分類為融資或經營租賃。於修訂前，土地權益（其所有權預期不會於租賃期完結時轉移至本集團）分類為經營租賃，呈列為「租賃土地」，並於租賃期內攤銷。並根據該項修訂之生效日期及過渡性條文於二零一零年一月一日開始之年度期間追溯應用香港會計準則第17號（修訂）。本集團已根據租賃開始時之現有資料，重新評估租賃土地之分類，並且將位於香港之租賃土地追溯確認為融資租賃。經重新評估後，本集團已將租賃土地由經營租賃重新分類為融資租賃。由於物業權益持作自用，分類為融資租賃之土地權益入賬列作土地及酒店樓宇，並就供擬定用途之土地權益按租賃期計算折舊。此外，計入發展中之待售物業及已落成待售物業之租賃土地將根據香港會計準則第2號入賬。本公司概無確認租賃土地之攤銷且租賃土地乃按成本與可變現淨值之較低者計量。然而，由於此項變動並無對未經審核簡明綜合中期財務資料造成重大影響，故並無對上一年度財務報表作出追溯調整。

香港會計準則第27號（經修訂）規定，如控制權不變，則與非控股權益進行之所有交易之影響須於權益內列賬，且有關交易將不再產生商譽或盈虧。該準則亦訂明失去控制權時之會計處理方式。持有該實體之任何剩餘權益須按公平價值重新計量，盈虧於損益賬確認。有關採納香港會計準則第27號（經修訂）之會計政策之變動已於往後期間應用於截至二零一一年三月三十一日止年度內之交易。

中期財務資料附註

1 編製基準 (續)

採納此等修訂之影響如下：

	香港會計準則第17號 (修訂)	
	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
增加／(減少)：		
物業、廠房及設備	1,672,282	1,685,605
租賃土地	(1,672,282)	(1,685,605)
	-	-

	截至二零一零年 九月三十日止六個月			截至 二零零九年 九月三十日 止六個月
	香港會計準則 第17號 (修訂) 千港元	香港會計準則 第27號 (經修訂)及 香港財務報告 準則第3號 (經修訂) 千港元	總計 千港元	香港會計準則 第17號 (修訂) 千港元
損益(減少)／增加：				
折舊	(13,323)	-	(13,323)	(13,323)
攤銷	13,323	-	13,323	13,323
其他收入及開支	-	(37,887)	(37,887)	-
	-	(37,887)	(37,887)	-

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂準則、詮釋及對現有準則之修訂，惟尚未於截至二零一一年三月三十一日止年度生效。本集團並未提早採納該等準則、詮釋及修訂，但已開始評估對本集團之有關影響，然而本集團尚未能確定會否導致其主要會計政策及財務報表之呈列出現重大變動。

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，務求盡量減輕對本集團財務表現之潛在不利影響。

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）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、貿易及其他應收款項減值、所得稅、衍生金融工具之公平價值及可供出售投資減值，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。

於二零一零年九月三十日，本集團之投資物業公平價值為3,169,650,000港元（二零一零年三月三十一日：2,419,600,000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）之物業當時在活躍市場上之價格（可予調整以反映該等差異）；
- (ii) 較不活躍市場之類似物業之近期價格（可予調整以反映自按有關價格成交當日以來經濟狀況之任何變動）；及
- (iii) 來自現有租約之目前租金、空置單位之潛在租金及可資比較交易之資本化比率。

預計未來市場租金乃根據相同地點及狀況之類似物業之現行市場租金釐定。

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證券投資。營業額包括來自物業銷售及租賃、酒店及旅遊代理、管理服務收益、利息及股息收入，連同出售以公平價值計入損益賬之財務資產之所得款項總額。收入包括來自物業銷售及租賃、酒店及旅遊代理業務、管理服務收益、利息及股息收入。

業務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業務分類分配資源及評估表現。業務分類乃根據主要經營決策者審閱之報告釐定。本集團經營四大主要業務分類，包括物業銷售、物業租賃、酒店及旅遊以及投資。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、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。分類負債主要為借貸。

中期財務資料附註

4 營業額及分類資料 (續)

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店及旅遊 千港元	投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
截至二零一零年九月三十日止六個月						
營業額	132,910	38,271	313,761	630,131	13,919	1,128,992
分類收入	132,910	38,271	313,761	96,321	13,919	595,182
分類業績之貢獻	63,537	34,628	97,939	96,321	13,919	306,344
折舊及攤銷	-	-	(42,947)	-	(415)	(43,362)
投資收益淨額	-	-	-	410,183	-	410,183
投資物業之公平價值變動	-	711,800	-	-	-	711,800
其他收入及支出	-	-	-	-	12,664	12,664
分類業績	63,537	746,428	54,992	506,504	26,168	1,397,629
未能分類公司開支						(38,596)
經營溢利						1,359,033
融資成本						(42,260)
應佔溢利減虧損						
共同控制實體	46,883	-	-	-	(4)	46,879
聯營公司	257	217,501	-	-	(10)	217,748
除所得稅前溢利						1,581,400
所得稅開支						(137,413)
期內溢利						1,443,987
截至二零零九年九月三十日止六個月						
營業額	532,880	35,365	232,167	696,653	3,724	1,500,789
分類收入	532,880	35,365	232,167	88,241	3,724	892,377
分類業績之貢獻	182,810	32,316	49,808	88,241	3,724	356,899
折舊及攤銷	(4,661)	-	(42,101)	-	(400)	(47,162)
投資收益淨額	-	-	-	952,260	-	952,260
投資物業之公平價值變動	-	55,860	-	-	-	55,860
其他收入及支出	2,069	-	-	-	3,737	5,806
分類業績	180,218	88,176	7,707	1,040,501	7,061	1,323,663
未能分類公司開支						(39,704)
經營溢利						1,283,959
融資成本						(30,017)
應佔溢利減虧損						
共同控制實體	(283)	-	-	-	(4)	(287)
聯營公司	(1,844)	6,103	-	-	(4)	4,255
除所得稅前溢利						1,257,910
所得稅開支						(42,317)
期內溢利						1,215,593

中期財務資料附註

4 營業額及分類資料 (續)

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店及旅遊 千港元	投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
於二零一零年九月三十日						
分類資產	1,568,200	3,987,521	2,714,991	4,091,432	249,507	12,611,651
其他未能分類資產						171,026
						12,782,677
分類資產包括：						
共同控制實體及聯營公司	783,097	768,109	-	-	933	1,552,139
截至二零一零年九月三十日止六個月						
之添置非流動資產	-	10,225	14,100	-	237	24,562
分類負債						
借貸	140,000	494,166	938,554	1,107,405	-	2,680,125
其他未能分類負債						695,367
						3,375,492
於二零一零年三月三十一日						
分類資產	1,425,165	3,018,642	2,719,831	3,319,728	294,879	10,778,245
其他未能分類資產						155,806
						10,934,051
分類資產包括：						
共同控制實體及聯營公司	777,435	550,607	-	-	948	1,328,990
截至二零零九年九月三十日止六個月						
之添置非流動資產	-	1,640	39,193	-	20	40,853
分類負債						
借貸	-	499,239	967,374	906,014	-	2,372,627
其他未能分類負債						575,767
						2,948,394

中期財務資料附註

4 營業額及分類資料 (續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入		
香港	446,419	763,393
海外	148,763	128,984
	595,182	892,377
	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
非流動資產*		
香港	6,798,404	5,882,105
海外	562,461	543,930
	7,360,865	6,426,035

* 該金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

中期財務資料附註

5 投資收益淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 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	336,632	809,533
—未變現匯兌收益淨額	78,096	24,180
—已變現收益淨額	5,865	142,052
—應收利息撥備	-	(24,262)
可供出售投資		
—已變現收益淨額	-	1,114
—減值	(112)	(1,531)
衍生金融工具		
—未變現(虧損)/收益淨額	(10,298)	4,740
—已變現虧損淨額	-	(3,566)
	410,183	952,260

6 其他收入及支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
發展中之待售物業/已落成待售物業之減值撥備撥回淨額	-	2,069
認股權證負債公平價值收益淨額(附註16)	12,664	3,737
	12,664	5,806

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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入		
租金收入淨額(附註(a))	34,628	32,316
利息收入		
— 上市投資	72,541	35,326
— 非上市投資	345	153
— 一間共同控制實體	8,793	—
— 其他應收款項	2,020	1,824
— 銀行存款	443	121
股息收入		
— 上市投資	23,435	52,673
— 非上市投資	—	89
開支		
土地及樓宇經營租約租金開支	3,001	3,099
僱員福利開支，包括董事酬金(附註(b))	78,858	70,191
所售物業及貨品成本	164,327	369,971
附註：		
(a) 租金收入淨額		
租金總收入		
— 投資物業	35,480	32,633
— 待售物業	2,791	2,732
	38,271	35,365
開支	(3,643)	(3,049)
	34,628	32,316
(b) 僱員福利開支		
工資及薪金	76,564	68,753
退休福利成本	2,294	1,438
	78,858	70,191

中期財務資料附註

8 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	14,439	18,325
來自附屬公司非控股權益之貸款	-	1,240
短期銀行貸款及透支	6,291	3,733
其他附帶之借貸成本	1,644	2,423
借貸產生之外匯虧損淨額	20,026	8,828
利率掉期之公平價值收益	(140)	(4,532)
	42,260	30,017

9 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	(5,071)	(18,296)
海外利得稅	-	(785)
	(5,071)	(19,081)
遞延所得稅	(132,342)	(23,236)
	(137,413)	(42,317)

香港利得稅乃就本期間估計應課稅溢利按16.5%之稅率(二零零九年:16.5%)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估計應課稅溢利計算得出。

中期財務資料附註

9 所得稅開支 (續)

本期間應佔共同控制實體及聯營公司之所得稅分別為7,828,000港元(二零零九年:4,000港元)及42,909,000港元(二零零九年:709,000港元),已分別包含在損益賬之應佔共同控制實體及聯營公司溢利減虧損。

10 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
中期股息每股0.5港仙(二零零九年:1.0港仙)	6,222	12,471

於二零一零年十一月二十六日舉行之會議上,董事會已建議派付中期股息每股0.5港仙(附以股代息選擇權)(二零零九年:每股現金1.0港仙)。中期股息並無於中期財務資料內反映,惟將於截至二零一一年三月三十一日止年度作為收益儲備分派。

6,222,000港元乃根據於二零一零年十一月二十六日之已發行股份1,244,366,797股計算。

11 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利1,396,532,000港元(二零零九年:1,115,138,000港元)除以期內已發行股份之加權平均數1,245,420,493股(二零零九年:1,151,345,529股)計算。

截至二零一零年九月三十日止六個月,本公司之尚未行使購股權及其上市附屬公司之認股權證及尚未行使購股權並無對每股盈利產生攤薄影響,故每股基本及攤薄盈利相同。

截至二零零九年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃按1,114,799,000港元(相等於本公司股東應佔溢利1,115,138,000港元,連同因本公司之上市附屬公司可能兌換其認股權證導致應佔除稅後溢利減少339,000港元)並除以期內已發行股份之加權平均數1,151,345,529股計算。本公司及其上市附屬公司尚未行使之購股權並無對每股盈利產生攤薄影響。

中期財務資料附註

12 物業、廠房及設備

	加拿大 一間酒店 之永久 業權土地 千港元	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						
於二零一零年三月三十一日(已重列)	78,018	2,018,320	1,484,287	16,449	40,442	3,637,516
匯兌差額	(1,119)	-	(6,683)	-	102	(7,700)
添置	-	-	13,865	-	472	14,337
出售	-	-	(1,527)	-	(1,470)	(2,997)
於二零一零年九月三十日	76,899	2,018,320	1,489,942	16,449	39,546	3,641,156
累計折舊						
於二零一零年三月三十一日(已重列)	-	332,715	587,893	5,540	39,026	965,174
匯兌差額	-	-	(3,795)	-	84	(3,711)
期內支出	-	13,323	29,635	157	247	43,362
出售	-	-	(1,275)	-	(1,470)	(2,745)
於二零一零年九月三十日	-	346,038	612,458	5,697	37,887	1,002,080
賬面淨值						
於二零一零年九月三十日	76,899	1,672,282	877,484	10,752	1,659	2,639,076
於二零一零年三月三十一日(已重列)	78,018	1,685,605	896,394	10,909	1,416	2,672,342

13 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二零一零年九月三十日按公開市值基準重新估值(二零一零年三月三十一日:威格斯資產評估顧問有限公司)。

中期財務資料附註

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、公用事業及其他按金、應收利息、應收股息及保證金賬戶。

本集團之應收貿易賬款為146,507,000港元（二零一零年：70,608,000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減值撥備之賬齡分析如下：

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
0天至60天	145,914	69,651
61天至120天	325	957
120天以上	268	-
	146,507	70,608

15 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、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16,073,000港元（二零一零年：15,808,000港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
0天至60天	16,005	15,593
61天至120天	39	12
120天以上	29	203
	16,073	15,808

中期財務資料附註

16 認股權證負債

於二零零七年九月七日，本公司之上市附屬公司泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）按每持有五股泛海酒店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0.146港元，而認股權證可於發行日期起計三年內任何時間行使。除因發生一般調整事項而進行之調整外，認購價自該等認股權證獲發行日期起每六個月期間結束時可予以重設調整及於該等認股權證屆滿日期前第十個營業日可予以最終重設調整。認股權證於二零一零年九月六日到期。

期內，認股權證負債之變動情況如下：

	千港元
於二零一零年三月三十一日	17,000
計入損益賬之公平價值收益（附註6）	(12,664)
於轉換認股權證時抵銷非控股權益	(4,336)
於二零一零年九月三十日	-

17 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：		
於二零一零年三月三十一日及二零一零年九月三十日	400,000,000,000	4,000,000
已發行及繳足股本：		
於二零一零年三月三十一日	1,247,129,646	12,471
以股代息（附註(i)）	1,789,151	18
購回股份（附註(ii)）	(4,552,000)	(45)
於二零一零年九月三十日	1,244,366,797	12,444

附註：

(i) 於二零一零年九月，本公司按每股1.36港元配發及發行1,789,151股新股份，以代替截至二零一零年三月三十一日止年度之末期股息。

(ii) 所有購回股份已於二零一零年七月及八月註銷。

中期財務資料附註

18 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	收益儲備 千港元	總額 千港元
於二零一零年三月三十一日	2,008,811	43,902	16,638	67,916	2,782,836	2,306,363	7,226,466
可供出售投資之公平價值虧損	-	-	-	(2,364)	-	-	(2,364)
計入損益賬之可供出售投資減值	-	-	-	78	-	-	78
匯兌差額	-	-	-	-	-	(1,732)	(1,732)
期內溢利	-	-	-	-	-	1,396,532	1,396,532
二零一零年末期股息	2,415	-	-	-	-	(18,655)	(16,240)
購回股份	-	45	-	-	-	(6,008)	(5,963)
於一間上市附屬公司之 股權增加淨額	-	-	-	-	-	37,887	37,887
於二零一零年九月三十日	2,011,226	43,947	16,638	65,630	2,782,836	3,714,387	8,634,664
包括：							
二零一零年建議中期股息	-	-	-	-	-	6,222	6,222
其他	2,011,226	43,947	16,638	65,630	2,782,836	3,708,165	8,628,442
於二零一零年九月三十日	2,011,226	43,947	16,638	65,630	2,782,836	3,714,387	8,634,664

19 借貸

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
短期銀行貸款		
有抵押	1,057,405	676,014
無抵押	30,000	80,000
	1,087,405	756,014
長期銀行貸款，有抵押	1,592,720	1,616,613
	2,680,125	2,372,627
長期銀行貸款之期限如下：		
須於一年內償還	154,852	114,706
須於一年至兩年內償還	183,105	198,764
須於兩年至五年內償還	342,903	355,822
須於五年後償還	911,860	947,321
	1,592,720	1,616,613
計入流動負債之即期部份	(154,852)	(114,706)
	1,437,868	1,501,907

中期財務資料附註

20 資本承擔

於結算日之資本承擔如下：

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
物業、廠房及設備		
已訂約但未撥備	9,424	10,084
已授權但未訂約	5,650	13,982
	15,074	24,066

21 財務擔保

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 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：		
一間共同控制實體	-	108,190

22 比較數字

若干比較數字已因採納新香港財務報告準則及為符合本期間之呈列方式而予以重列。

聯屬公司之備考合併資產負債表

於二零一零年九月三十日，本集團應收及借予若干聯屬公司之款項合共為1,098,000,000港元（未計及本集團撥備），超逾本集團綜合資產總值之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呈列如下：

	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	2,476	1,143
投資物業	2,600,000	858,000
發展中之待售物業	1,431,759	711,217
遞延所得稅資產	3,973	1,987
其他流動資產	580,026	254,992
流動負債	(251,039)	(118,500)
長期借貸	(130,200)	(42,966)
遞延所得稅負債	(333,850)	(111,657)
非控股權益	(4,151)	(2,076)
股東墊款	(2,209,883)	(532,547)
	1,689,111	1,019,593

其他資料

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一零年九月三十日，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」）附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「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	總計	
潘政	1,173,615	613,365,030	614,538,645	49.39

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（44.6%），故被視為於下文「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中擁有權益。

(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	法團權益	總計	
潘政	泛海酒店集團有限公司 （「泛海酒店」）	49,337	1,116,470,997 （附註）	1,116,520,334	72.82
馮兆滔	標譽有限公司	9	—	9	0.01

附註：

- 由於潘政先生擁有本公司之控制權益，故被視為於本公司及其附屬公司持有之泛海酒店股份中擁有權益。
- 由於潘政先生擁有本公司之權益，故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

(a) 本公司

董事	於二零一零年 四月一日及 二零一零年 九月三十日 尚未行使 (附註1)
馮兆滔	2,062,176
林迎青	2,062,176
潘政	515,544
倫培根	2,062,176
關堡林	2,062,176
Loup, Nicholas James	2,062,176

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期間按行使價每股3.15港元(已調整)予以行使。
- 期內，概無授予董事任何購股權，而已授予董事之購股權亦尚未行使、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)

購股權權益 (續)

(b) 相聯法團—泛海酒店

董事	授出日期	行使價 (港元)	行使期	於二零一零年 四月一日及 二零一零年 九月三十日 尚未行使
馮兆滔	二零零七年 三月二十九日	1.296	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	8,000,000
林迎青	二零零七年 四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	8,000,000
倫培根	二零零七年 四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	8,000,000
關堡林	二零零七年 四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	8,000,000

附註：

期內，概無授予董事任何購股權，而已授予董事之購股權亦尚未行使、註銷或失效。

除上文所披露者外，於二零一零年九月三十日，本公司董事或最高行政人員（包括彼等之配偶及十八歲以下之子女）概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股份、相關股份或債券中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)記入根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

其他資料

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

根據證券及期貨條例第336條而存置之主要股東登記冊顯示，於二零一零年九月三十日，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。

本公司股份之好倉

主要股東之名稱	身份	所持股份數目	總額	百分比(%)
滙漢(附註1)	實益擁有人	46,817,836		
	於控股法團之權益	566,547,194	613,365,030	49.29
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (「滙漢BVI」)(附註1)	於控股法團之權益	566,547,194	566,547,194	45.53
滙漢實業有限公司(「滙漢實業」) (附註2)	實益擁有人	272,904,998		
	於控股法團之權益	2,205,003	275,110,001	22.11
Kingfisher Inc.及Lipton Investment Limited(「Kingfisher及Lipton」 (附註2)	於控股法團之權益	254,985,479	254,985,479	20.49
Dalton Investments LLC	投資經理	62,468,726	62,468,726	5.02

附註：

- 滙漢BVI為滙漢之全資附屬公司。此外，根據上文「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」所披露，由於潘政先生擁有滙漢之控制權益，故彼被視為於滙漢及其附屬公司所持有之股份中擁有權益。因此，潘政先生被視為於滙漢及所持有之613,365,030股股份中擁有權益，兩者權益重疊，而滙漢被視為於同一批由滙漢BVI持有之566,547,194股股份中擁有權益，兩者權益重疊。
- 滙漢實業、滙漢實業所控股的公司、Kingfisher及Lipton均為滙漢BVI之全資附屬公司，滙漢BVI被視為於滙漢實業、Kingfisher及Lipton持有之權益中擁有權益並與之重疊。

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）

除上文所披露者外，於二零一零年九月三十日，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本公司之購股權計劃。於二零一零年九月三十日，13,404,141份購股權尚未行使。期內，本公司購股權之變動情況如下：

	於二零一零年 四月一日及 二零一零年 九月三十日 尚未行使
承授人	
董事	10,826,424
其他僱員	2,577,717
	13,404,141

附註：

1. 該等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3.15港元（已調整）行使。
2. 期內，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

其他資料

相聯法團－泛海酒店

泛海酒店之購股權計劃於二零零六年八月二十八日獲採納。於二零一零年九月三十日，78,999,999份購股權尚未行使。期內，泛海酒店購股權之變動情況如下：

承授人	授出日期	行使價 (港元) (附註1)	行使期	於二零一零年 四月一日及 二零一零年 九月三十日 尚未行使
董事	二零零七年 三月二十九日	1.296	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	8,000,000
	二零零七年 四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	24,000,000
一相聯法團之董事	二零零七年 三月二十九日	1.296	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	8,000,000
	二零零七年 四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	8,000,000
僱員	二零零七年 四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	30,999,999
				78,999,999

附註：

期內，概無購股權獲授出、行使、失效或註銷。

其他資料

中期股息

董事會建議向於二零一一年一月十四日（星期五）（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一零年九月三十日止六個月之中期股息每股0.5港仙（二零零九年：每股1.0港仙），並可選擇就部分或全部建議中期股息收取本公司繳足股款股份以代替現金（「以股代息計劃」）。

以股代息計劃須待香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准據此配發之新股份上市及買賣後，方可作實。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計算。本公司預期將於二零一一年二月十五日（星期二）或前後派付中期股息。

暫停股份過戶登記

股東名冊將於二零一一年一月十二日（星期三）至二零一一年一月十四日（星期五）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格獲發中期股息，所有股票及已填妥之過戶表格（不論為一併或獨立遞交）須最遲於二零一一年一月十一日（星期二）下午四時三十分前送達本公司之香港股份登記分處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

購買、出售或贖回上市證券

於二零一零年七月及八月，本公司於聯交所合共購買4,552,000股每股面值0.01港元之股份，總代價為6,008,580港元，每股股份所支付之最高及最低價分別為1.36港元及1.25港元。所有已購買股份均已於二零一零年七月及八月註銷。

董事認為，上述股份乃按每股資產淨值之折讓價購買，以致當時已發行股份之每股資產淨值增加。

除本節所披露者外，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。

其他資料

企業管治常規守則

期內，本公司已遵守上市規則附錄十四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應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司所有非執行董事及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輪值退任及於本公司股東週年大會上重新選舉。

董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則。本公司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二零一零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。

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，彼等已審閱本集團截至二零一零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，二零一零年十一月二十六日



泛海國際集團有限公司

股份代號: 129