



泛海酒店集團有限公司  
股份代號：292



# 公司資料

## 董事

### 執行董事

潘政先生 (主席)  
林迎青博士 (副主席兼行政總裁)  
馮兆滔先生  
潘天壽先生  
吳維群先生

### 獨立非執行董事

葉志威先生  
梁偉強先生  
洪日明先生

### 審核委員會

洪日明先生 (主席)  
梁偉強先生  
葉志威先生

### 薪酬委員會

林迎青博士 (主席)  
洪日明先生  
葉志威先生

### 法定代表

林迎青博士  
李大熙先生

### 公司秘書

李大熙先生

## 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 [www.asiastandardhotelgroup.com](http://www.asiastandardhotelgroup.com)  
電郵 [info@asia-standard.com.hk](mailto:info@asia-standard.com.hk)

## 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
星展銀行(香港)有限公司  
永亨銀行有限公司  
創興銀行有限公司  
中國工商銀行(加拿大)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  
二零一零年 二零零九年 變動

(除另有註明外，金額以百萬港元列示)

## 綜合損益賬

收入	346	260	+33%
來自酒店業務之貢獻	98	51	+92%
投資收益淨額	103	325	-68%
折舊	(44)	(43)	+2%
融資成本	(32)	(22)	+45%
股東應佔期內溢利	151	313	-52%
每股盈利(港仙)			
基本	11.23	23.96	-53%
攤薄	10.45	22.58	-54%

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	4,214	3,962	+6%
資產淨值	2,606	2,364	+10%
負債淨額	1,385	1,370	+1%

酒店物業以估值編列之補充資料(附註)：

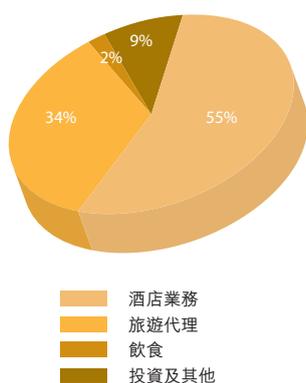
經重估資產總值	8,048	6,533	+23%
經重估資產淨值	5,808	4,514	+29%
經重估每股資產淨值(港元)	3.79	3.44	+10%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值之比率(%)	24%	30%	-6%

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重新估值。

# 管理層討論及分析

按經營分類劃分之收入



## 港島皇悅酒店



### 中期業績

本集團截至二零一零年九月三十日止六個月之收入為346,000,000港元，較去年同期增加86,000,000港元或33%。然而，股東應佔溢利較去年同期之313,000,000港元減少至151,000,000港元或52%。該跌幅主要是由於持作買賣用途之財務資產於結算日之公平價值收益少於去年所致。期內，每股基本盈利為11.23港仙，而二零零九年每股基本盈利則為23.96港仙。

### 業務回顧

二零一零年訪港旅客人數仍保持上升趨勢，於二零一零年四月至九月累計訪港旅客人數達1,760萬人次，按年增長28%。此增長主要由於中國內地旅客增長所帶動，而中國內地旅客佔總訪港旅客人數近62%，而累計訪客人數按年增長33%。

所有其他主要市場已從全球金融／經濟危機中有所復甦，但各地復甦步伐不均。長途及短途旅客（不包括中國內地及澳門）分別錄得11%及22%之增長。

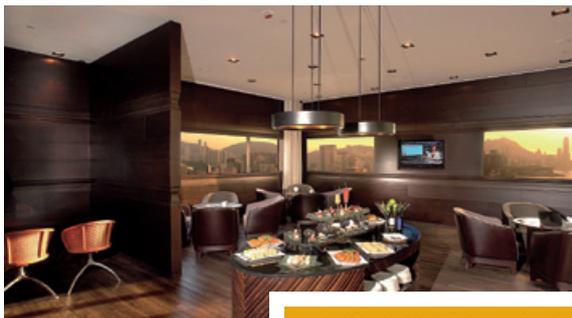
酒店供應方面，於回顧期間之乙級高價酒店客房之數目較去年同期錄得4%增幅。

### 港島皇悅酒店

港島皇悅酒店之平均房租上升19%及平均入住率上升13%至90%。總收入達52,000,000港元，及其經營毛利總額達28,000,000港元。酒店大堂內外之裝修工程已完成。

## 管理層討論及分析

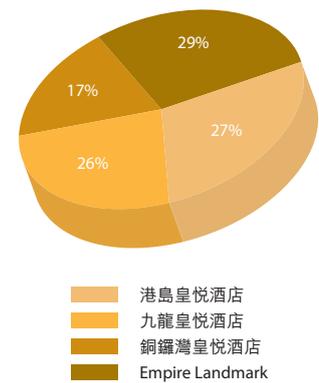
### 銅鑼灣皇悅酒店－商務貴賓廳



### 九龍皇悅酒店－水療設施



### 二零一零年按酒店劃分之收入



#### 九龍皇悅酒店

九龍皇悅酒店之平均房租上升29%，平均入住率上升12%至91%。總收入達50,000,000港元，而經營毛利總額則達29,000,000港元。

#### 銅鑼灣皇悅酒店

銅鑼灣皇悅酒店之平均房租上升38%，平均入住率上升19%至88%。該酒店於去年開業後知名度日漸提升，令其於回顧期間有顯著增長。本集團相信，該酒店於未來亦會對本集團作出重大貢獻。

#### 溫哥華 Empire Landmark Hotel

Empire Landmark之平均房租上升7%，平均入住率上升11%至74%。總收入達55,000,000港元，而經營毛利總額則達24,000,000港元。

#### 旅遊及飲食

旅遊及飲食業務之收入分別為118,000,000港元及6,000,000港元。

#### 財務回顧

本集團資產總值達4,214,000,000港元，較二零一零年三月三十一日之3,962,000,000港元上升6%。根據獨立專業估值師之估值，於二零一零年九月三十日，四座酒店物業之重估總值達6,435,000,000港元，較於二零一零年三月三十一日估值上升24%。

股東權益為2,606,000,000港元，較二零一零年三月三十一日之2,364,000,000港元增加242,000,000港元，主要由於財務資產公平價值收益及來自行使認股權證之資金增加所致。經計及酒店物業之市值，本集團經重估之資產淨值為5,808,000,000港元。

## 管理層討論及分析

本集團之金融投資組合價值為1,396,000,000港元（二零一零年三月三十一日：1,157,000,000港元），該投資業務於損益賬錄得總收入31,000,000港元（二零零九年：26,000,000港元）及投資收益103,000,000港元（二零零九年：325,000,000港元）。

本集團綜合銀行借貸淨額為1,385,000,000港元，較二零一零年三月三十一日增加15,000,000港元。銀行借貸總額之80%或1,203,000,000港元以港元計值，而餘下20%或相當於292,000,000港元則以外幣計值，而該等借貸乃來自海外營運及金融投資所產生。

於銀行借貸總額中，有42%須於一年內償還，而35%則於五年後償還。於二零一零年九月三十日，本集團之流動資產淨值為661,000,000港元（二零一零年三月三十一日：411,000,000港元）。

本集團之資產負債比率（以借貸淨額佔資產淨值之百分比列示），於二零一零年九月三十日之資產負債比率下降至53%（二零一零年三月三十一日：58%），而計及酒店物業於結算日之公平價值後，資產負債比率則下降至24%（二零一零年三月三十一日：30%）。

於二零一零年九月三十日，為本集團貸款作抵押之酒店物業賬面淨值總額為2,601,000,000港元（二零一零年三月三十一日：2,635,000,000港元）。

以公平價值計入損益賬之財務資產及可供出售投資之賬面價值總額合共為234,000,000港元（二零一零年三月三十一日：55,000,000港元）已抵押作為本集團貸款用。

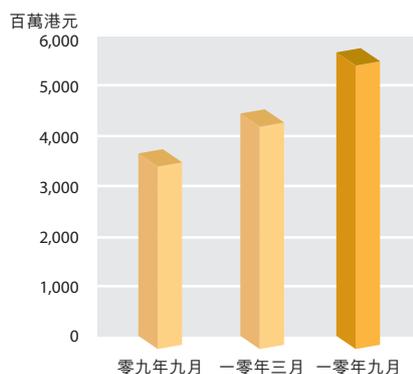
### 人力資源

於二零一零年九月三十日，本公司及其附屬公司之僱員總數為458名。除薪金外，本集團亦向其僱員提供其他福利包括保險、購股權、醫療計劃、退休金計劃及其他福利。

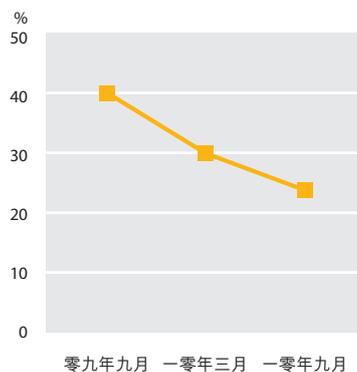
### 未來展望

內地經濟持續發展及內地放寬旅遊簽證規定為期內本地消閒、零售及酒店住宿之主要增長來源。由於內地經濟持續增長及在全球其他國家致力經濟復甦，故本集團對未來仍感樂觀。

### 重估資產淨值



### 資產負債比率 (負責淨額與重估資產淨值比率)



# 中期財務資料的審閱報告

致泛海酒店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26頁的中期財務資料,此中期財務資料包括泛海酒店集團有限公司(「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、簡明綜合現金流量表和簡明綜合權益變動報表,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」編製及列報本中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對本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	<b>345,902</b>	259,625
銷售成本		<b>(173,749)</b>	(142,262)
毛利		<b>172,153</b>	117,363
投資收益淨額	5	<b>102,789</b>	325,327
銷售及行政開支		<b>(51,316)</b>	(50,100)
折舊		<b>(43,654)</b>	(43,239)
其他收入／(支出)	6	<b>12,664</b>	(10,780)
經營溢利		<b>192,636</b>	338,571
融資成本	8	<b>(32,492)</b>	(21,666)
除所得稅前溢利		<b>160,144</b>	316,905
所得稅開支	9	<b>(8,962)</b>	(3,619)
股東應佔期內溢利		<b>151,182</b>	313,286
股息	10	<b>3,833</b>	–
每股盈利(港仙)			
基本	11	<b>11.23</b>	23.96
攤薄	11	<b>10.45</b>	22.58

## 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	<b>151,182</b>	313,286
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	<b>(3,386)</b>	142,775
計入損益賬之可供出售投資減值	<b>112</b>	1,531
於出售可供出售投資後之儲備撥回	-	7,457
匯兌差額	<b>(2,480)</b>	27,023
期內其他全面(支出)/收益	<b>(5,754)</b>	178,786
股東應佔期內全面總收益	<b>145,428</b>	492,072

## 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 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	2,602,941	2,636,737
遞延所得稅資產		-	1,338
可供出售投資		228,424	228,258
		<b>2,831,365</b>	2,866,333
<b>流動資產</b>			
存貨		2,296	2,206
以公平價值計入損益賬之財務資產		1,168,005	928,857
貿易及其他應收款項	13	102,174	87,811
銀行結餘及現金		110,260	76,452
		<b>1,382,735</b>	1,095,326
<b>流動負債</b>			
衍生金融工具		25,579	14,571
貿易及其他應付款項	14	59,191	62,053
應付所得稅		14,994	14,630
短期借貸	15	556,814	479,014
長期借貸即期部份	15	65,018	59,768
認股權證負債	16	-	53,904
		<b>721,596</b>	683,940
流動資產淨值		<b>661,139</b>	411,386
資產總值減流動負債		<b>3,492,504</b>	3,277,719
<b>非流動負債</b>			
長期借貸	15	873,536	907,606
遞延所得稅負債		13,394	6,143
		<b>886,930</b>	913,749
資產淨值		<b>2,605,574</b>	2,363,970
<b>權益</b>			
股本	17	30,666	26,246
儲備	18	2,574,908	2,337,724
		<b>2,605,574</b>	2,363,970

## 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	<b>87,871</b>	39,321
營運資金變動	<b>(127,578)</b>	(153,449)
用於經營業務之現金淨額	<b>(39,707)</b>	(114,128)
用於投資活動之現金淨額	<b>(14,098)</b>	(15,332)
來自融資活動之現金淨額	<b>87,509</b>	135,608
現金及現金等價物之增加淨額	<b>33,704</b>	6,148
期初現金及現金等價物	<b>76,452</b>	63,884
匯率變動	<b>104</b>	2,084
期末現金及現金等價物	<b>110,260</b>	72,116
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金	<b>110,260</b>	72,116

## 簡明綜合權益變動報表－未經審核

	股本 千港元	其他儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
於二零零九年三月三十一日	261,409	1,858,189	(345,722)	1,773,876
期內溢利	-	-	313,286	313,286
其他全面收益：				
可供出售投資之公平價值收益	-	142,775	-	142,775
計入損益賬之可供出售投資減值	-	1,531	-	1,531
於出售可供出售投資後之儲備撥回	-	7,457	-	7,457
匯兌差額	-	27,023	-	27,023
期內全面總收益	-	178,786	313,286	492,072
轉換認股權證時發行股份	168	488	(307)	349
股本重組	(235,419)	235,419	-	-
與權益持有者之交易總額	(235,251)	235,907	(307)	349
於二零零九年九月三十日	26,158	2,272,882	(32,743)	2,266,297
於二零一零年三月三十一日	<b>26,246</b>	<b>2,250,579</b>	<b>87,145</b>	<b>2,363,970</b>
期內溢利	-	-	<b>151,182</b>	<b>151,182</b>
其他全面收益：				
可供出售投資之公平價值虧損	-	<b>(3,386)</b>	-	<b>(3,386)</b>
計入損益賬之可供出售投資減值	-	<b>112</b>	-	<b>112</b>
匯兌差額	-	<b>(2,480)</b>	-	<b>(2,480)</b>
期內全面總(支出)／收益	-	<b>(5,754)</b>	<b>151,182</b>	<b>145,428</b>
轉換認股權證時發行股份	<b>4,027</b>	<b>148,407</b>	<b>(52,799)</b>	<b>99,635</b>
認股權證屆滿	-	<b>20,345</b>	<b>(20,345)</b>	-
以股代息	<b>393</b>	<b>9,335</b>	-	<b>9,728</b>
末期股息	-	-	<b>(13,187)</b>	<b>(13,187)</b>
與權益持有者之交易總額	<b>4,420</b>	<b>178,087</b>	<b>(86,331)</b>	<b>96,176</b>
於二零一零年九月三十日	<b>30,666</b>	<b>2,422,912</b>	<b>151,996</b>	<b>2,605,574</b>

## 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。

除下文所述呈列方式及披露之若干變動外，於本期間採納之新香港財務報告準則並無對本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」及於租賃期內攤銷。並已根據香港會計準則第17號（修訂）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。本集團已根據該等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大樓，並就供擬定用途之土地權益按租賃期計算折舊。

採納香港會計準則第17號（修訂）後之會計政策變動對簡明綜合損益賬之影響如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
溢利增加／（減少）：		
折舊	13,463	13,463
攤銷	(13,463)	(13,463)
	-	-

## 中期財務資料附註

### 1. 編製基準 (續)

採納香港會計準則第17號(修訂)後之會計政策變動對簡明綜合資產負債表之影響如下:

	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
增加/(減少):		
物業、廠房及設備	<b>1,618,336</b>	1,631,799
租賃土地	<b>(1,618,336)</b>	(1,631,799)
	-	-

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會計政策及財務報表之呈報出現重大變動。

### 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。

### 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。本集團對未來作出評估及假設，而所得出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可供出售投資及貿易及其他應收款項之減值、所得稅及衍生金融工具之公平價值，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。

## 中期財務資料附註

## 4. 收入及分類資料

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。

## (a) 營業額

本集團之主要業務為酒店、飲食服務、旅遊代理經營以及證券投資。

營業額包括來自酒店業務、飲食服務、旅遊代理經營之收入、股息及利息收入，及出售以公平價值計入損益賬之財務資產及衍生金融工具所得款項總額所組成。

收入包括來自酒店業務、飲食服務、旅遊代理經營之收入及股息及利息收入。

	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
營業額		
收入		
酒店經營收入	<b>189,607</b>	129,838
— 房間租金	<b>147,754</b>	97,301
— 食物及飲品	<b>30,547</b>	22,846
— 配套服務	<b>4,514</b>	3,104
— 租金收入	<b>6,792</b>	6,587
飲食收入	<b>6,253</b>	5,573
旅遊代理收入	<b>117,901</b>	96,756
投資	<b>31,264</b>	26,581
其他業務	<b>877</b>	877
	<b>345,902</b>	259,625
出售以公平價值計入損益賬之財務資產及衍生金融工具之所得款項總額	<b>230,977</b>	116,698
	<b>576,879</b>	376,323

## 中期財務資料附註

### 4. 收入及分類資料 (續)

#### (b) 分類資料

經營分類按照與向董事會(「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。經營分類乃根據主要經營決策者審閱之報告釐定。本集團經營四大主要經營分類，包括酒店業務、飲食服務、旅遊代理及投資。

酒店業務	—	於香港及加拿大之酒店業務
飲食服務	—	於香港及中國大陸之餐廳業務
旅遊代理	—	於香港出售機票及酒店預訂服務
投資	—	於金融工具之投資

分類資產主要包括物業、廠房及設備、貿易及其他應收款項、可供出售投資、以公平價值計入損益賬之財務資產，但不包括遞延所得稅資產、銀行結餘及現金。分類負債主要為借貸。

	酒店業務 千港元	飲食服務 千港元	旅遊代理 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	189,607	6,253	117,901	262,241	877	576,879
分類收入	189,607	6,253	117,901	31,264	877	345,902
分類業績之貢獻	97,564	(388)	(268)	32,097	877	129,882
投資收益淨額	-	-	-	102,789	-	102,789
折舊	(43,507)	(82)	(20)	-	(45)	(43,654)
其他收入	-	-	-	-	12,664	12,664
分類業績	54,057	(470)	(288)	134,886	13,496	201,681
未能分類公司開支						(9,045)
經營溢利						192,636
融資成本						(32,492)
除所得稅前溢利						160,144
所得稅開支						(8,962)
股東應佔期內溢利						151,182

## 中期財務資料附註

## 4. 收入及分類資料 (續)

## (b) 分類資料 (續)

	酒店業務 千港元	飲食服務 千港元	旅遊代理 千港元	投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
截至二零零九年九月三十日止六個月						
營業額	129,838	5,573	96,756	143,279	877	376,323
分類收入	129,838	5,573	96,756	26,581	877	259,625
分類業績之貢獻	50,834	(1,532)	(385)	27,210	877	77,004
投資收益淨額	-	-	-	325,327	-	325,327
折舊	(43,087)	(87)	(20)	-	(45)	(43,239)
其他支出	-	-	-	-	(10,780)	(10,780)
分類業績	7,747	(1,619)	(405)	352,537	(9,948)	348,312
未能分類公司開支						(9,741)
經營溢利						338,571
融資成本						(21,666)
除所得稅前溢利						316,905
所得稅開支						(3,619)
股東應佔期內溢利						313,286

## 中期財務資料附註

## 4. 收入及分類資料 (續)

## (b) 分類資料 (續)

	酒店業務 千港元	飲食服務 千港元	旅遊代理 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	2,641,782	3,548	11,142	1,421,707	25,661	4,103,840
其他未能分類資產						110,260
						4,214,100
分類負債						
借貨	938,554	-	-	556,814	-	1,495,368
其他未能分類負債						113,158
						1,608,526
添置非流動資產*	13,865	190	45	-	-	14,100
於二零一零年三月三十一日						
分類資產	2,671,927	3,507	14,985	1,167,602	25,848	3,883,869
其他未能分類資產						77,790
						3,961,659
分類負債						
借貨	967,374	-	-	479,014	-	1,446,388
其他未能分類負債						151,301
						1,597,689
添置非流動資產*	53,561	5	13	-	-	53,579

\* 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

## 4. 收入及分類資料 (續)

## (b) 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	262,016	193,890
海外	83,886	65,735
	<b>345,902</b>	259,625
	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	2,339,011	2,361,553
海外	263,930	275,184
	<b>2,602,941</b>	2,636,737

\* 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

### 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	<b>75,455</b>	303,809
—未變現之匯兌收益淨額	<b>26,836</b>	19,960
—已變現之收益淨額	<b>10,908</b>	10,329
—應收利息撥備	—	(9,490)
可供出售投資		
—已變現之收益淨額	—	1,114
—減值	<b>(112)</b>	(1,531)
衍生金融工具		
—未變現之(虧損)/收益淨額	<b>(10,298)</b>	4,701
—已變現之虧損淨額	—	(3,565)
	<b>102,789</b>	325,327

### 6. 其他收入/(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
認股權證負債公平價值收益/(虧損)(附註16)	<b>12,664</b>	(10,780)

## 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 (經重列)
<b>收入</b>		
酒店大樓之經營租約租金收入	<b>6,792</b>	6,587
利息收入		
— 上市投資	<b>17,400</b>	2,545
— 非上市投資	<b>16</b>	144
— 其他應收款項	<b>877</b>	877
— 銀行存款	<b>148</b>	109
股息收入		
— 上市投資	<b>13,700</b>	23,222
— 非上市投資	<b>-</b>	89
<b>開支</b>		
銷售貨品成本	<b>99,246</b>	83,275
折舊	<b>43,654</b>	43,239
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註)	<b>55,472</b>	48,956
土地及樓宇之經營租約租金開支	<b>3,001</b>	3,099
附註：		
<b>僱員福利開支</b>		
工資及薪金	<b>53,511</b>	47,828
退休福利費用	<b>1,961</b>	1,128
	<b>55,472</b>	48,956

## 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
銀行貸款及透支之利息開支	12,903	13,470
其他相關借貸成本	1,071	1,037
銀行借貸之匯兌虧損淨額	17,808	8,828
利率掉期之公平價值虧損／(收益)	710	(1,669)
	<b>32,492</b>	21,666

### 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	373	32
海外利得稅	-	785
	<b>373</b>	817
遞延所得稅	8,589	2,802
所得稅開支	<b>8,962</b>	3,619

香港利得稅乃就本期間估計應課稅溢利按16.5% (二零零九年: 16.5%) 之稅率計提撥備。海外利得稅乃按本集團營運所在國家之現行稅率根據期內估計應課稅溢利計算得出。

# 中期財務資料附註

## 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0.25港仙(二零零九年:無)	3,833	-

於二零一零年十一月二十六日舉行之會議上，董事會建議派發中期股息每股0.25港仙(附以股代息選擇權)(二零零九年:無)。中期股息並未於中期財務資料反映，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。

3,833,000港元乃根據於二零一零年十一月二十六日之已發行股份1,533,295,973股計算。

## 11. 每股盈利

每股基本盈利乃按股東應佔期內溢利151,182,000港元(二零零九年:313,286,000港元)除以截至二零一零年九月三十日止期內已發行股份之加權平均數1,346,257,141股(二零零九年:1,307,557,161股)計算。

截至二零一零年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃按股東應佔期內溢利151,182,000港元及1,446,734,132股股份(相等於期內已發行股份之加權平均數1,346,257,141股加假設尚未行使認股權證獲行使後將被視為已發行之100,476,991股潛在股份)計算。

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股東應佔期內溢利313,286,000港元及1,387,270,256股股份(相等於期內已發行股份之加權平均數1,307,557,161股加假設尚未行使認股權證獲行使後將被視為已發行之79,713,095股潛在股份)計算。

截至二零一零年及二零零九年九月三十日止六個月，尚未行使之購股權並未對每股盈利造成任何攤薄影響。

## 中期財務資料附註

### 12. 物業、廠房及設備

	土地及 酒店大樓 千港元	廠房及設備 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>			
於二零一零年三月三十一日（經重列）	3,140,652	416,811	3,557,463
匯兌差額	(6,465)	(1,235)	(7,700)
添置	122	13,978	14,100
出售	-	(1,519)	(1,519)
<b>於二零一零年九月三十日</b>	<b>3,134,309</b>	<b>428,035</b>	<b>3,562,344</b>
<b>累計折舊</b>			
於二零一零年三月三十一日（經重列）	637,607	283,119	920,726
匯兌差額	(2,721)	(990)	(3,711)
期內支出	28,860	14,794	43,654
出售	-	(1,266)	(1,266)
<b>於二零一零年九月三十日</b>	<b>663,746</b>	<b>295,657</b>	<b>959,403</b>
<b>賬面淨值</b>			
<b>於二零一零年九月三十日</b>	<b>2,470,563</b>	<b>132,378</b>	<b>2,602,941</b>
於二零一零年三月三十一日（經重列）	2,503,045	133,692	2,636,737

附註：

(a) 於二零一零年九月三十日，酒店物業之賬面值2,601,322,000港元（二零一零年三月三十一日：2,635,223,000港元）已抵押予銀行作為1,356,716,000港元（二零一零年三月三十一日：1,406,388,000港元）之銀行借貸抵押。

(b) 酒店物業以估值編列之補充資料：

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分別對位於香港及加拿大之酒店物業作出之估值總額為6,434,747,000港元（二零一零年三月三十一日：5,206,622,000港元）。

酒店物業以估值編列之補充資料僅供讀者參考，並不構成根據香港會計準則第16號及第17號之披露規定。

## 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、按金及預付款項、股息、利息及其他應收款項。

本集團之應收貿易賬款為34,659,000港元（二零一零年三月三十一日：33,246,000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 – 60天	34,247	31,597
61 – 120天	249	1,439
120天以上	163	210
	<b>34,659</b>	33,246

**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、建築成本之應付保留金及多項應計款項。

本集團之應付貿易賬款為16,073,000港元（二零一零年三月三十一日：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 – 60天	16,005	15,593
61 – 120天	39	12
120天以上	29	203
	<b>16,073</b>	15,808

## 中期財務資料附註

### 15. 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
短期銀行借貸，無抵押	-	40,000
短期銀行及其他借貸，有抵押（附註a及b）	<b>556,814</b>	439,014
	<b>556,814</b>	479,014
長期銀行借貸，有抵押（附註a及c）	<b>938,554</b>	967,374
	<b>1,495,368</b>	1,446,388

附註：

- (a) 短期銀行借貸418,162,000港元（二零一零年三月三十一日：439,014,000港元）及長期銀行借貸938,554,000港元（二零一零年三月三十一日：967,374,000港元）乃以本集團之酒店物業、若干附屬公司之所有資產之浮動抵押及本公司提供之公司擔保作抵押。
- (b) 短期銀行及其他借貸138,652,000港元（二零一零年三月三十一日：無）乃以若干以公平價值計入損益賬之財務資產及可供出售投資作抵押。
- (c) 長期銀行借貸之還款期如下：

	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
須於一年內償還	<b>65,018</b>	59,768
須於一至兩年內償還	<b>73,166</b>	68,826
須於兩至五年內償還	<b>283,090</b>	296,008
須於五年後償還	<b>517,280</b>	542,772
	<b>938,554</b>	967,374
計入流動負債之即期部份	<b>(65,018)</b>	(59,768)
	<b>873,536</b>	907,606

## 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，本公司按每持有五股本公司股份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港元及該等認股權證可於發行日期起計三年內任何時間予以行使。除因發生一般調整事項而進行之調整外，認購價須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，並於該等認股權證屆滿日期前第十個營業日作最後重設調整。於股份合併及最後重設調整後，認購價調整至每股0.29港元。認股權證於二零一零年九月六日屆滿。

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	53,904
於轉換認股權證時抵銷儲備	(41,240)
計入損益賬之公平價值收益(附註6)	(12,664)
<b>於二零一零年九月三十日</b>	<b>-</b>

## 17. 股本

	每股面值 0.02港元 之股份數目	金額 千港元
<b>法定股本：</b>		
於二零一零年三月三十一日及二零一零年九月三十日	<b>35,000,000,000</b>	<b>700,000</b>
<b>已發行及繳足股本：</b>		
於二零一零年三月三十一日	1,312,277,029	26,246
轉換認股權證(附註a)	201,366,496	4,027
以股代息(附註b)	19,652,448	393
<b>於二零一零年九月三十日</b>	<b>1,533,295,973</b>	<b>30,666</b>

附註：

(a) 期內，本公司因轉換認股權證而配發及發行201,366,496(二零一零年三月三十一日：12,803,420)股新股份，總代價為58,396,000港元(二零一零年三月三十一日：1,519,000港元)。餘下認股權證已於到期日失效。

(b) 於二零一零年九月，配發及發行19,652,448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每股1港仙。

## 中期財務資料附註

### 18. 儲備

	股份溢價 千港元	認股權證 儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	可供出售 投資儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	購股權儲備 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	1,037,910	(114,383)	1,134,752	100,781	66,239	25,280	87,145	2,337,724
可供出售投資公平價值虧損	-	-	-	(3,386)	-	-	-	(3,386)
計入損益賬之可供出售投資減值	-	-	-	112	-	-	-	112
匯兌差額	-	-	-	-	(2,480)	-	-	(2,480)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	151,182	151,182
轉換認股權證	54,369	94,038	-	-	-	-	(52,799)	95,608
認股權證屆滿	-	20,345	-	-	-	-	(20,345)	-
末期股息(附帶以股代息選擇權)	9,335	-	-	-	-	-	(13,187)	(3,852)
於二零一零年九月三十日	<b>1,101,614</b>	<b>-</b>	<b>1,134,752</b>	<b>97,507</b>	<b>63,759</b>	<b>25,280</b>	<b>151,996</b>	<b>2,574,908</b>

### 19. 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	<b>9,424</b>	10,084
已授權但未訂約	<b>5,650</b>	13,982
	<b>15,074</b>	24,066

### 20. 財務擔保

於二零一零年九月三十日及二零一零年三月三十一日，本集團概無財務擔保及重大或然負債。

### 21. 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予以重列。

## 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	49,337	1,116,470,997	1,116,520,334	72.82

附註：

誠如下文「主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉」一節所披露，由於潘政先生透過滙漢控股有限公司（「滙漢」）及其附屬公司擁有本公司權益，故被視作於本公司所有附屬公司之股份擁有權益。

**(b) 相聯法團**

相聯法團	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	
泛海國際集團有限公司 （「泛海國際」）（附註）	潘政	1,689,159	613,365,030	615,054,189	49.43
標譽有限公司	馮兆滔	9	-	9	0.01

附註：

由於潘政先生擁有滙漢之控股權益，故被視作擁有滙漢之附屬公司持有之泛海國際股份權益。

## 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)

## (II) 相關股份之好倉

## 購股權權益

## (a) 本公司

於二零一零年九月三十日，根據本公司二零零六年八月二十八日採納之購股權計劃（「購股權計劃」）授予董事購股權之詳情列載如下：

董事	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 (附註1)
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
潘天壽	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
吳維群	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：

- 於二零零九年股份合併後，購股權之行使價分別由每股0.1296港元及每股0.13港元調整至每股1.296港元及每股1.30港元，而授出之購股權數目亦作相應調整。
- 期內，概無購股權授予董事，而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）

## (III) 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	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)	
潘政		515,544
林迎青		2,062,176
馮兆滔		2,062,176

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、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，於二零二零年九月三十日，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

股東名稱	所持股份數目	百分比(%)
泛海發展(集團)有限公司(「泛海發展」)	362,699,590	23.65
泛海國際有限公司(「泛海國際有限公司」)	706,726,744	46.09
泛海國際(附註1)	1,070,420,353	69.81
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (附註2)	1,116,470,997	72.82
滙漢(附註3)	1,116,470,997	72.82

附註：

1. 泛海發展及泛海國際有限公司為泛海國際之全資附屬公司，故泛海國際視為於泛海發展及泛海國際有限公司所持有之權益中擁有權益並與之重疊。
2. Asia Orient Holdings (BVI) Limited及其附屬公司合共持有泛海國際超過三分之一已發行股份，故視為於泛海國際所持有之權益中擁有權益並與之重疊。
3. Asia Orient Holdings (BVI) Limited為滙漢之全資附屬公司，故滙漢視為於Asia Orient Holdings (BVI) Limited及其附屬公司所持有之權益中擁有權益並與之重疊。

除上文所披露者外，於二零二零年九月三十日，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條存置之登記冊之權益或淡倉。

## 其他資料

## 購股權計劃

根據本公司於二零零六年八月二十八日採納之購股權計劃（「購股權計劃」），本公司董事會可向本公司、其附屬公司或任何被投資實體之任何董事、僱員、諮詢人、客戶、供應商、代理、合夥人或顧問或承包商或彼等之全權信託或彼等所擁有之公司授出購股權。截至二零一零年九月三十日止六個月內，購股權計劃之任何條款概無變動。購股權計劃之詳細條款於二零一零年年報內披露。

下表披露乃根據購股權計劃所授出並由僱員（包括董事）持有之本公司購股權之詳情：

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 (附註1)
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	16,000,000
	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	16,000,000
相聯法團之董事	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	16,000,000
相聯法團之僱員	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

附註：

- 於二零零九年股份合併後，購股權之行使價分別由每股0.1296港元及每股0.13港元調整至每股1.296港元及每股1.30港元，而授出之購股權數目亦作相應調整。
- 期內，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

## 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0.25港仙（二零零九年：無），並可選擇就部份或全部之建議中期股息，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。

## 其他資料

### 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

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標準守則

本公司已採納標準守則及已就期內有否違反標準守則向全體董事作出具體查詢,而董事均確認,於截至二零一零年九月三十日止期間,彼等已全面遵守標準守則所載之規定標準。

### 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,惟除守則條文第A.4.1條有所偏離外,該條文規定非執行董事之委任應有特定任期,並須接受重選。本公司所有獨立非執行董事之委任均無特定委任期,惟須根據本公司之公司細則於本公司之股東週年大會上輪值告退並膺選連任。

### 審核委員會

審核委員會之成員為洪日明先生、梁偉強先生及葉志威先生,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  
泛海酒店集團有限公司  
主席  
潘政

香港,二零一零年十一月二十六日





**泛海酒店集團有限公司**

股份代號: 292