



滙漢控股有限公司

股份代號：214

中期報告 2011



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
洪日明先生
黃之強先生

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)
洪日明先生
黃之強先生

法定代表

馮兆滔先生
倫培根先生

公司秘書

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
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>
電郵 ao_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

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
中環康樂廣場1號
怡和大廈2206-19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

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至1716號舖

財務摘要

截至九月三十日止六個月
二零一一年 二零一零年
 (已重列) 變動

(除另有註明外，金額以百萬港元列示)

綜合損益賬

收入	633	18	+35倍
經營(虧損)/溢利	(814)	104	不適用
本公司股東應佔(虧損)/溢利	(312)	885	不適用
每股(虧損)/盈利—基本(港元)	(0.44)	1.25	不適用

二零一一年 二零一一年
九月三十日 三月三十一日
 (已重列) 變動

綜合資產負債表

資產總值	20,301	20,045	+1%
資產淨值	14,292	14,944	- 4%
本公司股東應佔權益	6,709	7,048	-5%
本公司股東每股應佔權益(港元)	9.42	9.89	-5%
負債淨額	4,707	3,716	+27%
資產負債比率—負債淨額與資產淨值比率	33%	25%	+8%

管理層討論及分析



皇璧

**泛海國際成為一間附屬公司**

於二零一一年一月，本集團於泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）之股權由49.2%增加至50.3%。此增加於二零一一年一月令泛海國際之地位由本集團之一間聯營公司改變為附屬公司。因此，泛海國際之業績乃於本中期期間綜合入賬，惟於二零一零年中期期間則以權益法入賬。

業績

本集團於六個月之收入為633,000,000港元（二零一零年：18,000,000港元），惟錄得股東應佔虧損為312,000,000港元（二零一零年：溢利885,000,000港元）。該虧損乃主要由於其證券投資之市場價值變動產生之未變現虧損所致。此未變現虧損並無對本集團於本期間之現金流量造成影響。

泛海國際

本集團擁有50.3%權益之泛海國際呈報股東應佔虧損192,000,000港元（二零一零年：溢利1,555,000,000港元），而收入為589,000,000港元（二零一零年：595,000,000港元）。

物業銷售、發展及租賃

物業銷售額為38,000,000港元（二零一零年：133,000,000港元）。發展溢利為5,000,000港元（二零一零年：64,000,000港元）。

皇璧一位於青山公路之50%合資豪宅發展項目之發展銷售產生收入256,000,000港元（二零一零年：277,000,000港元），並為泛海國際於本中期期間貢獻109,000,000港元（二零一零年：95,000,000港元）之除稅前溢利。按照會計慣例，該等收入及溢利並不計入泛海國際之收入及分類業績，惟獨立入賬為應佔共同控制實體溢利。

管理層討論及分析

滙漢大廈



於發展規劃方面，位於新界洪水橋建築面積約590,000平方呎之住宅發展項目之地價正與政府磋商中。於澳門之186,000平方呎土地現正申請規劃作住宅發展。期內，於北京擁有50%權益之建築面積約2,000,000平方呎之住宅／商業合資項目已取得規劃細則。現正進行補地價評估及籌劃拆遷細節。

期內，泛海國際與其夥伴共同於上海購入一幅約1,500,000平方呎之土地，計劃發展為低密度住宅樓宇及別墅。泛海國際於此項目持有47.5%權益，並已訂約增持至50%。

九龍皇悅酒店



於租賃方面，其投資物業組合應佔之租金收入由去年中期期間46,000,000港元增加20%至55,000,000港元，並錄得重估盈餘（包括聯營公司之重估盈餘）1,059,000,000港元（二零一零年：966,000,000港元）。期內，投資物業重估盈餘之遞延稅項已因採納經修訂會計準則而予以撥回。

財務投資

於二零一一年九月三十日，泛海國際之財務投資組合為4,093,000,000港元（二零一一年三月三十一日：5,250,000,000港元）。其於期內錄得未變現公平價值虧損淨額1,727,000,000港元（二零一零年：404,000,000港元）及已變現收益淨額6,000,000港元（二零一零年：6,000,000港元）。該等投資帶來156,000,000港元（二零一零年：96,000,000港元）之股息及利息收入。

管理層討論及分析

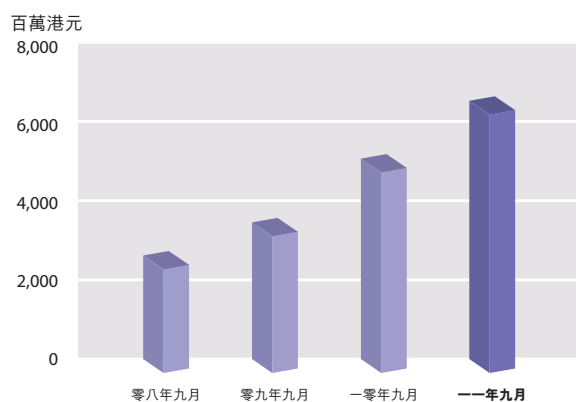
酒店

酒店集團於期內呈報虧損487,000,000港元（二零一零年：溢利151,000,000港元）。

全部酒店組合所增加之收入被旅遊代理及餐飲業務之輕微減少而略為抵銷。其對未計折舊前之分類業績錄得貢獻131,000,000港元，而去年中期則為98,000,000港元，乃因入住率及房租均較高所致。

由於其證券投資之未變現虧損，酒店集團之整體業績呈報虧損。

股東應佔權益



財務回顧

本集團於中期結算日之資產總值約為200億港元（二零一一年三月三十一日：200億港元）。資產淨值為143億港元（二零一一年三月三十一日：149億港元）。

於二零一一年九月三十日之負債淨額為47億港元（二零一一年三月三十一日：37億港元），其中46億港元（二零一一年三月三十一日：36億港元）屬於獨立上市之附屬公司及1億港（二零一一年三月三十一日：1億港元）屬於母公司集團。資產負債比率為33%（二零一一年三月三十一日：25%）。負債上升乃主要由於為購入發展項目提供資金所致。

所有債務均按浮動利率計算利息，部份透過利率掉期以管理利率波動。於二零一一年九月三十日，合共200,000,000港元之利率掉期合約乃為對沖本集團之借貸而持有。總利息成本因平均貸款結餘上升而有所增加。

本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為十五年。借貸總額之20%來自自有物業資產抵押的循環信貸融資。23%來自自有財務資產投資抵押之循環信貸融資。而19%為須於一至五年內償還及33%為須於五年後償還之借貸，均以物業資產作抵押。於二零一一年九月三十日，本集團之流動資產為6,670,000,000港元（二零一一年三月三十一日：7,684,000,000港元）。

本集團之借貸約78%以港元及14%以歐元計值。因歐元對港元轉弱，本集團於本期間錄得重估該等外幣貸款之匯兌收益，並導致總融資成本為進賬淨額。

管理層討論及分析

於二零一一年九月三十日，本集團之財務投資組合為4,587,000,000港元（二零一一年三月三十一日：5,949,000,000港元）。該等財務投資包括69%債務證券及31%股本證券。該等財務投資組合乃以不同貨幣計值，32%為英鎊、29%為美元、22%為歐元及17%為港元。

期內，倘不計入泛海國際，母公司集團之未變現公平價值虧損淨額為202,000,000港元（二零一零年：93,000,000港元未變現收益），而已變現收益淨額為9,000,000港元（二零一零年：1,000,000港元）已於損益賬確認，並帶來股息及利息收入33,000,000港元（二零一零年：13,000,000港元）。

於二零一一年九月三十日，賬面值約14,832,000,000港元（二零一一年三月三十一日：13,529,000,000港元）之物業資產及財務投資已抵押予銀行，作為本集團所獲授信貸融資之抵押品。本集團並無就共同控制實體、聯營公司及第三方獲授之信貸融資而向財務機構作出任何擔保（二零一一年三月三十一日：無）。

於二零一一年十月，本公司發行本金額為80,000,000港元之三年期可換股債券，並按每年6.5%計息。78,600,000港元之所得款項淨額已用作償還短期借貸，就此大幅改善母公司集團之債務還款期結構。

僱員及薪酬政策

於二零一一年九月三十日，本集團聘用約680名全職僱員。彼等之薪酬組合與工作性質及經驗水平相符，包括基本薪金、年度花紅、退休金及其他福利。

未來前景

本集團多年來已建立來自物業租金收入、投資票息及酒店營運收入之強大經常性收入基礎。此為本集團提供穩固根基以為其營運及物業發展項目提供資金。

本集團於香港、上海、北京及澳門擁有物業發展權益。本集團預期該等項目將適時為股東帶來豐厚回報。同時，本集團將繼續審慎尋求發展機遇。

中期財務資料的審閱報告

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8至28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」)於二零一一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,二零一一年十一月二十八日

簡明綜合損益賬－未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (已重列)
收入	4	633,121	18,098
銷售成本		(203,259)	(3,758)
毛利		429,862	14,340
銷售及行政開支		(94,409)	(4,195)
折舊		(85,807)	(18)
投資物業之公平價值收益		852,241	–
投資(虧損)/收益淨額	5	(1,915,665)	93,744
經營(虧損)/溢利		(813,778)	103,871
融資收入/(成本)淨額	7	9,676	(558)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		3,009	–
聯營公司		212,617	767,948
增持聯營公司額外權益產生之負商譽		–	13,581
除所得稅前(虧損)/溢利		(588,476)	884,842
所得稅抵免	8	7,625	550
期內(虧損)/溢利		(580,851)	885,392
應佔：			
本公司股東		(311,847)	885,392
非控股權益		(269,004)	–
		(580,851)	885,392
股息	9	–	7,102
每股(虧損)/盈利(港元)			
基本	10	(0.44)	1.25
攤薄	10	(0.44)	1.25

簡明綜合全面收益表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (已重列)
期內(虧損)/溢利	(580,851)	885,392
其他全面(支出)/收益		
可供出售投資之公平價值虧損淨額	(58,037)	(1,222)
計入損益賬之可供出售投資減值	1,517	-
匯兌差額	(14,148)	(925)
一間聯營公司確認之負商譽	-	18,633
	(70,668)	16,486
期內全面(支出)/收益總額	(651,519)	901,878
應佔全面(支出)/收益總額：		
本公司股東	(338,814)	901,878
非控股權益	(312,705)	-
	(651,519)	901,878

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元 (已重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	6,801,000	6,897,728
投資物業	12	4,245,258	3,393,017
共同控制實體		1,219,861	821,543
聯營公司		1,114,547	929,967
可供出售投資		174,636	230,257
應收按揭貸款		73,784	81,729
遞延所得稅資產		1,939	5,852
		13,631,025	12,360,093
流動資產			
發展中之待售物業		1,475,295	1,133,217
已落成待售物業		132,798	170,536
酒店及餐廳存貨		2,159	2,341
應收按揭貸款		2,899	3,664
貿易及其他應收款項	13	305,414	244,290
應收一間聯營公司款項		13,200	–
應收一間共同控制實體款項		–	65,000
可退回所得稅		13	513
以公平價值計入損益賬之財務資產	14	4,412,036	5,718,781
銀行結餘及現金		326,611	346,156
		6,670,425	7,684,498
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	124,580	160,624
應付一間聯營公司款項		–	14,850
應付所得稅		22,573	36,857
衍生金融工具		33,853	26,242
借貸	16	2,476,111	1,791,956
		2,657,117	2,030,529
流動資產淨值		4,013,308	5,653,969
資產總值減流動負債		17,644,333	18,014,062

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元 (已重列)
非流動負債			
長期借貸	16	2,557,879	2,270,071
遞延所得稅負債		794,454	800,472
		3,352,333	3,070,543
資產淨值		14,292,000	14,943,519
權益			
股本	17	71,243	71,243
儲備	18	6,637,756	6,976,570
本公司股東應佔權益		6,708,999	7,047,813
非控股權益		7,583,001	7,895,706
		14,292,000	14,943,519

簡明綜合現金流量表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
未計營運資金變動前產生／(所用)之現金淨額	179,205	(3,121)
營運資金變動	(835,938)	(22,043)
用於經營活動之現金淨額	(656,733)	(25,164)
(用於)／來自投資活動之現金淨額	(339,920)	7,037
來自融資活動之現金淨額	981,005	48,381
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(15,648)	30,254
期初現金及現金等價物	318,863	17,597
匯率變動	(4,479)	-
期末現金及現金等價物	298,736	47,851
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)	298,736	47,851

簡明綜合權益變動報表－未經審核

	本公司股東 千港元 (已重列)	非控股權益 千港元 (已重列)	總額 千港元 (已重列)
於二零一零年三月三十一日			
如先前所呈報	4,134,213	-	4,134,213
去年調整－撤回投資物業之遞延稅項	158,500	-	158,500
如重列	4,292,713	-	4,292,713
匯兌差額	(925)	-	(925)
可供出售投資之公平價值虧損	(1,222)	-	(1,222)
由聯營公司所確認之負商譽	18,633	-	18,633
期內溢利	885,392	-	885,392
期內全面總收益	901,878	-	901,878
股息及與擁有人之交易總額	(6,867)	-	(6,867)
於二零一零年九月三十日	5,187,724	-	5,187,724
於二零一一年三月三十一日			
如先前所呈報	6,755,397	7,648,404	14,403,801
去年調整－撤回投資物業之遞延稅項	292,416	247,302	539,718
如重列	7,047,813	7,895,706	14,943,519
匯兌差額	(5,399)	(8,749)	(14,148)
可供出售投資之公平價值虧損淨額	(22,147)	(35,890)	(58,037)
計入損益賬之可供出售投資減值	579	938	1,517
期內虧損	(311,847)	(269,004)	(580,851)
期內全面總收益	(338,814)	(312,705)	(651,519)
於二零一一年九月三十日	6,708,999	7,583,001	14,292,000

中期財務資料附註

1 編製基準

自二零一零年十二月起至二零一一年一月底期間內，本集團於泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）之股權由49.2%增加至50.3%。此增加於二零一一年一月令泛海國際之地位由本集團之一間聯營公司改變為附屬公司。因此，本集團自二零一一年二月起將泛海國際集團之業績綜合入賬。於此之前，泛海國際之業績及資產淨值於本集團之財務報表內以權益法入賬。

未經審核簡明綜合中期財務資料乃根據香港會計師公會（「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，並應與截至二零一一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二零一一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二零一一年四月一日開始之會計期間適用之新訂及經修訂準則及對現有準則之修訂（「新香港財務報告準則」）除外。

以下為與本集團營運有關之新香港財務報告準則，並於二零一一年一月一日或之後開始之會計期間強制應用：

香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露
香港會計準則第34號之修訂	中期財務報告

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。

本集團已決定就根據香港會計準則第40號投資物業確認以公平價值入賬之投資物業之遞延稅項提早採納香港會計準則第12號：收回相關資產之修訂（「香港會計準則第12號（修訂）」）。該等修訂於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效，但准予提早採納。

採納香港會計準則第12號（修訂）產生之政策變動乃對本期間及比較期間有重大影響之唯一變動。根據該修訂，本集團毋須就重估於香港之投資物業產生之公平價值變動作出遞延稅項撥備。先前，倘該等物業乃根據租賃權益持有，則遞延稅項一般以透過使用收回資產價值之適用稅率計算。

中期財務資料附註

1 編製基準 (續)

此會計政策變動已追溯應用。採納香港會計準則第12號(修訂)之影響如下：

簡明綜合損益賬

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
增加：		
應佔聯營公司溢利	33,759	78,159
增持聯營公司額外權益產生之負商譽	-	523
所得稅抵免	140,933	-
本公司股東應佔期內虧損減少／溢利增加	174,692	78,682
每股虧損減少／盈利增加(港元)	0.25	0.11

簡明綜合資產負債表

	二零一一年	二零一一年
	九月三十日 千港元	三月三十一日 千港元
增加／(減少)：		
聯營公司	143,886	110,127
遞延所得稅負債	(570,524)	(429,591)
資產淨值	714,410	539,718

除上文所披露者外，本集團並無提早採納於截至二零一二年三月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之若干新訂及經修訂準則。本集團已開始評估對本集團之相關影響。本集團尚未能確定該等新訂及經修訂準則會否導致本集團之會計政策及簡明綜合中期財務資料之呈列方式出現重大變動。

中期財務資料附註

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（包括外匯風險及價格風險）、信貸風險、流動資金風險及利率風險。自截至二零一一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。

本中期簡明綜合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，故應與本集團於二零一一年三月三十一日之年度財務報表一併閱讀。

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以等同相關實際結果。該等評估及假設當中存在重大風險，導致於下一財政年度對資產及負債（涉及投資物業之公平價值、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之減值）之賬面值作出重大調整。

於二零一一年九月三十日，本集團擁有投資物業之公平價值為4,245,258,000港元（二零一一年三月三十一日：3,393,017,000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) 根據未來現金流量之可靠估計而作出之折現現金流量預測，該預測乃根據任何現有租約及其他合約之條款，以及（如有可能）外在因素（如相同地點及狀況之類似物業之現行市場租金等）而作出，並採用可反映當時市場對不確定之現金流量金額及時間之評估之折現率計算。

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。

中期財務資料附註

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管理、發展及投資、酒店、旅遊代理及餐飲業務以及證券投資。營業額包括物業銷售及租賃、酒店及旅遊代理、管理服務之收入、利息收入及股息收入，連同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。收入包括物業銷售及租賃、酒店及旅遊代理、管理服務之收入、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。本集團分為五大主要經營分類，包括物業管理、物業銷售、物業租賃、酒店及旅遊及投資。分類資產主要包括物業、廠房及設備、租賃土地、投資物業、可供出售投資、其他非流動資產、酒店庫存、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。

由於泛海國際自二零一一年二月起成為一間附屬公司，故本期間之分類業績綜合入賬泛海國際之分類業績。於此之前，其業績乃計入應佔聯營公司溢利減虧損。由於此變更，若干比較數字乃予以重新呈列，以與本期間之分類業績呈列保持一致。

中期財務資料附註

4 營業額及分類資料 (續)

	物業管理 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	投資 千港元	其他 千港元	集團 千港元
截至二零一一年九月三十日止六個月							
營業額	6,139	37,919	44,520	340,775	2,045,300	14,425	2,489,078
分類收入	6,139	37,919	44,520	340,775	189,343	14,425	633,121
分類業績之貢獻	2,545	235	42,580	130,713	189,343	14,425	379,841
折舊	(48)	-	-	(83,255)	-	(2,504)	(85,807)
投資物業之公平價值收益	-	-	852,241	-	-	-	852,241
投資虧損淨額	-	-	-	-	(1,915,665)	-	(1,915,665)
分類業績	2,497	235	894,821	47,458	(1,726,322)	11,921	(769,390)
未能分類公司開支							(44,388)
經營虧損							(813,778)
融資收入淨額							9,676
分佔溢利減虧損							
共同控制實體	-	3,009	-	-	-	-	3,009
聯營公司	-	(16)	212,643	-	-	(10)	212,617
除所得稅前虧損							(588,476)
所得稅抵免							7,625
期內虧損							(580,851)
截至二零一零年九月三十日止六個月 (已重列)							
營業額	5,280	-	-	-	17,600	31	22,911
分類收入	5,280	-	-	-	12,787	31	18,098
分類業績之貢獻	1,522	-	-	-	12,787	31	14,340
折舊	(18)	-	-	-	-	-	(18)
投資收益淨額	-	-	-	-	93,744	-	93,744
分類業績	1,504	-	-	-	106,531	31	108,066
未能分類公司開支							(4,195)
經營溢利							103,871
融資成本							(558)
分佔聯營公司溢利	-	46,624	484,203	15,707	210,620	10,794	767,948
增持聯營公司額外權益產生之負商譽							13,581
除所得稅前溢利							884,842
所得稅抵免							550
期內溢利							885,392

中期財務資料附註

4 營業額及分類資料 (續)

	物業管理 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	投資 千港元	其他 千港元	集團 千港元
於二零一一年九月三十日							
分類資產	22,587	2,874,425	5,333,684	6,725,244	4,758,609	398,570	20,113,119
其他未能分類資產							188,331
							20,301,450
分類資產包括：							
共同控制實體及聯營公司	-	1,265,724	1,080,963	-	-	921	2,347,608
截至二零一一年九月三十日止六個月 添置之非流動資產*	306	500,000	-	4,951	-	421	505,678
分類負債							
借貸	-	1,605,000	490,452	1,069,869	1,868,669	-	5,033,990
其他未能分類負債							975,460
							6,009,450
於二零一一年三月三十一日 (已重列)							
分類資產	21,714	2,237,605	4,281,120	6,813,618	6,070,249	407,205	19,831,511
其他未能分類資產							213,080
							20,044,591
分類資產包括：							
共同控制實體及聯營公司	-	932,409	883,170	-	-	931	1,816,510
截至二零一零年九月三十日止六個月 添置之非流動資產*	9	-	-	-	-	-	9
分類負債							
借貸	-	775,000	498,484	1,097,683	1,690,860	-	4,062,027
其他未能分類負債							1,039,045
							5,101,072

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入		
香港	389,930	5,311
海外	243,191	12,787
	633,121	18,098

中期財務資料附註

4 營業額及分類資料 (續)

	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元 (已重列)
非流動資產*		
香港	12,560,368	11,189,570
海外	820,298	852,685
	13,380,666	12,042,255

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

5 投資(虧損)/收益淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 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(虧損)/收益淨額	(1,773,122)	74,991
—未變現匯兌(虧損)/收益淨額	(147,796)	17,974
—已變現收益淨額(附註)	14,569	779
衍生金融工具之未變現虧損淨額	(7,799)	-
可供出售投資之減值	(1,517)	-
	(1,915,665)	93,744
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		
所得款項總額	1,855,957	4,812
購買成本	(1,089,324)	(4,033)
收益總額	766,633	779
已於過往年度確認之未變現收益淨額	(752,064)	-
	14,569	779

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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入		
租金收入淨額(附註(a))	42,580	—
利息收入		
—上市投資	177,119	12,787
—非上市投資	180	—
—一間共同控制實體	4,493	—
—其他應收款項	2,210	—
—銀行存款	325	31
股息收入		
—上市投資	11,694	—
開支		
土地及樓宇經營租約租金開支	3,620	—
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註(b))	84,439	5,347
所售物業及貨品成本	120,476	—
附註:		
(a) 租金收入淨額		
租金收入總額		
投資物業	42,063	—
持作出售物業	2,457	—
	44,520	—
開支	(1,940)	—
	42,580	—
(b) 僱員福利開支		
工資及薪金	81,858	5,214
退休福利成本	2,581	133
	84,439	5,347

中期財務資料附註

7 融資收入／(成本)淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (已重列)
下列項目之利息開支		
長期銀行貸款	(22,027)	-
短期銀行貸款及透支	(13,678)	(110)
發展中之待售物業之已資本化利息	5,609	-
其他附帶之借貸成本	(437)	(136)
借貸產生之外匯收益／(虧損)淨額	40,021	(312)
利率掉期之公平價值收益	188	-
	9,676	(558)

8 所得稅抵免

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	(4,327)	-
過往年度超額撥備	18,085	-
	13,758	-
遞延所得稅	(6,133)	550
	7,625	550

香港利得稅乃就本期間之估計應課稅溢利按16.5% (二零一零年：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。於二零一零年，由於本集團有足夠承前稅項虧損用作抵銷期內之估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

本期間應佔共同控制實體及聯營公司之所得稅開支分別為785,000港元 (二零一零年：無)及1,566,000港元 (二零一零年：66,374,000港元)，已計入損益賬分別列作應佔共同控制實體及聯營公司之溢利減虧損。

中期財務資料附註

9 股息

董事會不建議派付截至二零一一年九月三十日止六個月之中期股息（二零一零年：每股1港仙，附有以股代息選擇權）。

10 每股（虧損）／盈利

於截至九月三十日止六個月，每股基本及攤薄（虧損）／盈利之計算基準如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (已重列)
本公司股東應佔（虧損）／溢利	(311,849)	885,392
		股份數目
計算每股基本（虧損）／盈利之加權平均股份數目	712,431,720	708,809,638
可攤薄潛在股份之影響：		
假設已行使之部份購股權	4,064,896	1,164,627
計算每股攤薄（虧損）／盈利之加權平均股份數目	716,496,616	709,974,265

由於行使泛海國際及泛海酒店集團有限公司之尚未行使購股權會對每股（虧損）／盈利造成反攤薄影響，故截至二零一一年及二零一零年九月三十日止六個月之每股攤薄（虧損）／盈利並無假設行使有關購股權。

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	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						
於二零一一年三月三十一日	253,090	5,403,640	2,198,617	72,384	49,507	7,977,238
匯兌差額	(5,186)	–	(31,214)	–	165	(36,235)
添置	–	–	4,951	98	629	5,678
出售	–	–	(199)	–	(201)	(400)
於二零一一年九月三十日	247,904	5,403,640	2,172,155	72,482	50,100	7,946,281
累積折舊						
於二零一一年三月三十一日	–	367,175	663,175	6,647	42,513	1,079,510
匯兌差額	–	–	(19,826)	–	134	(19,692)
本期間支出	–	42,273	41,614	943	977	85,807
出售	–	–	(149)	–	(195)	(344)
於二零一一年九月三十日	–	409,448	684,814	7,590	43,429	1,145,281
賬面淨值						
於二零一一年九月三十日	247,904	4,994,192	1,487,341	64,892	6,671	6,801,000
於二零一一年三月三十一日	253,090	5,036,465	1,535,442	65,737	6,994	6,897,728

12 投資物業

投資物業由獨立估值行測建行有限公司於二零一一年九月三十日及二零一一年三月三十一日按公開市值基準重新估值。

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、應計利息及應收股息。

應收貿易賬款經扣除減值撥備之賬齡分析如下：

	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元
0至60天	40,617	67,777
61至120天	965	500
120天以上	25	23
	41,607	68,300

中期財務資料附註

14 以公平價值計入損益賬之財務資產

	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元
股本證券		
— 於香港上市	578,828	440,778
— 於美國上市	339,984	920,313
— 於歐洲上市	424,996	840,366
— 非上市	-	44,695
	1,343,808	2,246,152
債務證券		
— 於美國上市	36,142	104,510
— 於歐洲上市	2,286,782	3,040,755
— 於新加坡上市	710,362	292,834
— 非上市	8,000	8,000
	3,041,286	3,446,099
非上市基金	26,942	26,530
	4,412,036	5,718,781

以公平價值計入損益賬之財務資產以下列貨幣計值：

英鎊	1,478,127	2,878,710
美元	1,328,646	1,843,888
歐元	1,018,435	547,405
港元	586,828	448,778
	4,412,036	5,718,781

附註：

債務證券每年按4.1厘至13.5厘（二零一一年三月三十一日：5.905厘至13.5厘）之固定利率計息，根據其面值相等於5,293,521,000港元（二零一一年三月三十一日：4,157,450,000港元）計算。

中期財務資料附註

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、樓宇管理賬盈餘及多項應計款項。

應付貿易賬款經扣除減值撥備之賬齡分析如下：

	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元
0至60天	17,415	58,132
61至120天	38	83
120天以上	19	106
	17,472	58,321

16 借貸

	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元
流動負債		
短期銀行貸款及透支		
有抵押	2,178,670	1,411,860
無抵押	130,000	99,000
	2,308,670	1,510,860
長期銀行貸款之即期部份	99,325	202,541
有按要求償還條款之長期貸款部份	68,116	78,555
	2,476,111	1,791,956
非流動負債		
長期銀行貸款，有抵押	2,557,879	2,270,071
	5,033,990	4,062,027

長期銀行貸款之到期情況如下（附註）：

須於一年內償還	99,325	202,541
須於一至兩年內償還	427,549	388,244
須於兩至五年內償還	534,974	247,890
須於五年後償還	1,663,472	1,712,492
	2,725,320	2,551,167
計入流動負債之即期部份	(99,325)	(202,541)
	2,625,995	2,348,626

附註：

到期金額乃按貸款協議所載預定還款日期計算，並無計及任何按要求償還條款之影響。

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		
於二零一一年三月三十一日及二零一一年九月三十日	3,000,000,000	300,000
已發行及繳足		
於二零一一年三月三十一日及二零一一年九月三十日	712,431,720	71,243

18 儲備

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	購股權 儲備 千港元	可供出售 投資儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
於二零一一年三月三十一日 如先前所呈報	2,097,635	398,021	60,257	11,466	(3,687)	4,120,462	6,684,154
往年調整—撥回投資物業之 遞延稅項	—	—	—	—	—	292,416	292,416
已重列	2,097,635	398,021	60,257	11,466	(3,687)	4,412,878	6,976,570
匯兌差額	—	—	—	—	—	(5,399)	(5,399)
可供出售投資之公平價值 虧損淨額	—	—	—	—	(22,147)	—	(22,147)
計入損益賬之可供出售 投資減值	—	—	—	—	579	—	579
期內虧損	—	—	—	—	—	(311,847)	(311,847)
於二零一一年九月三十日	2,097,635	398,021	60,257	11,466	(25,255)	4,095,632	6,637,756

中期財務資料附註

19 資本承擔

於結算日之資本承擔如下：

	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元
物業、廠房及設備		
已訂約但未撥備	759	1,054
已授權但未訂約	5,106	4,277
	5,865	5,331
共同控制實體之投資		
已訂約但未撥備	25,915	-
	31,780	5,331

20 財務擔保

於二零一一年九月三十日及二零一一年三月三十一日，本集團概無任何財務擔保及重大或然負債。

21 關連人士交易

期內，除來自一間共同控制實體之收入（包括管理費、項目管理費、代理費及利息收入）6,900,000港元（二零一零年：無）外，本公司並無訂立任何重大交易。

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）訂立任何交易（二零一零年：無）。

22 比較數字

為採納新香港財務報告準則及符合本期間之呈列方式，若干比較數字已予以重列。

23 結算日後事項

於二零一一年十月十四日，本公司發行本金額為80,000,000港元之可換股債券，並按每年6.5%計息，每半年支付一次。債券持有人可選擇自發行日期起計三年內隨時按每股1.1港元將該等債券轉換為繳足股份。所得款項淨額78,600,000港元已用作償還短期銀行借貸。

聯屬公司之備考合併資產負債表

於二零一一年九月三十日，本集團應收及借予若干聯屬公司之款項合共為930,000,000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	3,001	735
投資物業	3,350,000	556,165
發展中之待售物業	2,396,750	697,397
遞延所得稅資產	1,759	443
流動資產	437,506	97,532
流動負債	(192,992)	(43,962)
長期借貸	(122,600)	(20,354)
遞延所得稅負債	(13,443)	(2,980)
非控股權益	(4,138)	1,123,531
股東墊款	(1,855,910)	(364,116)
	3,999,933	2,044,391

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

於二零一一年九月三十日，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、相關股份及債券中擁有(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	家屬權益	總額	
潘政	193,842,510	132,997,302	4,873,940	331,713,752	46.56
馮兆滔	14,042,433	-	-	14,042,433	1.97

(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	總額	
潘政	泛海國際集團有限公司 （「泛海國際」）	1,176,670	614,962,312 （附註）	616,138,982	50.40
潘政	泛海酒店集團有限公司 （「泛海酒店」）	49,528	1,120,832,195 （附註）	1,120,881,723	72.88
馮兆滔	標譽有限公司	9	-	9	0.01

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. 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聯營公司之股份中擁有權益。

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	於二零一一年四月一日及 二零一一年九月三十日 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：

- (1) 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)行使。
- (2) 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、被註銷或失效。

(b) 相聯法團

— 泛海國際

董事	於二零一一年四月一日及 二零一一年九月三十日 尚未行使	
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

附註：

- (1) 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。

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	授出日期	行使價 (港元)	行使期	於二零一一年 四月一日及 二零一一年 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。

除上文所披露者外，於二零一一年九月三十日，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，於二零一一年九月三十日，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	百分比(%)
Heston Holdings Limited (「Heston」) (附註1)	實益擁有人	46,205,044	6.48
Teddington Holdings Limited (「Teddington」) (附註1)	實益擁有人	55,538,026	7.79
Dalton Investments LLC (「Dalton」) (附註2)	投資經理	121,467,993	17.04
Clearwater Insurance Company (「Clearwater Insurance」) (附註2)	信託人	48,341,035	6.78
Daswani Rajkumar Murlidhar	實益擁有人	49,007,674	6.87

附註：

1. 潘政先生、其家族權益及其全資擁有之公司(即Teddington、Heston及Full Speed Investments Limited)合共持有331,713,752股股份。Teddington及Heston之權益與「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」一節所披露有關潘政先生之權益重疊。
2. Dalton為Clearwater Insurance之投資經理。Clearwater Insurance於股份之權益與上文所披露之Dalton之權益重疊。

除上文所披露者外，於二零一一年九月三十日，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

本公司於二零零二年十一月十一日採納本公司之購股權計劃。於二零一一年九月三十日，有41,927,116份購股權尚未行使。本公司於期內之購股權變動情況如下：

承授人	於二零一一年四月一日及 二零一一年九月三十日 尚未行使
董事（附註1）	8,505,204
一間附屬公司之董事（附註1）	3,469,228
附屬公司之僱員（附註1）	24,172,684
一間附屬公司之僱員（附註2）	5,780,000
	41,927,116

附註：

1. 該等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）行使。
2. 該等購股權於二零零八年八月十五日授出，並可於二零零八年八月十五日至二零一八年八月十四日期間按行使價每股1.07港元行使。
3. 期內，概無購股權獲授出、行使、被註銷或失效。

附屬公司

— 泛海國際

泛海國際於二零零四年八月二十七日採納泛海國際之購股權計劃。於二零一一年九月三十日，有13,404,141份購股權尚未行使。泛海國際於期內之購股權變動情況如下：

承授人	於二零一一年四月一日及 二零一一年九月三十日 尚未行使
董事（附註1）	8,764,248
一間附屬公司之董事	2,062,176
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、被註銷或失效。

其他資料

購股權計劃(續)

附屬公司(續)

— 泛海酒店

泛海酒店於二零零六年八月二十八日採納泛海酒店之購股權計劃。於二零一一年九月三十日，有78,999,999份購股權尚未行使。泛海酒店於期內之購股權變動情況如下：

承授人	授出日期	行使價 (港元)	行使期	於二零一一年 四月一日及 二零一一年 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
一間附屬公司之董事	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、被註銷或失效。

其他資料

中期股息

董事會不建議派付截至二零一一年九月三十日止六個月之中期股息（二零一零年：每股1港仙，附有以股代息選擇權）。

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，而彼等均已確認彼等於截至二零一一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。

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於本公司股東週年大會上輪值退任及重新選舉。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一一年九月三十日止六個月之未經審核中期業績。

代表董事會

滙漢控股有限公司

主席

馮兆滔

香港，二零一一年十一月二十八日

滙漢控股有限公司

香港灣仔駱克道33號
中央廣場滙漢大廈30樓

www.asiaorient.com.hk