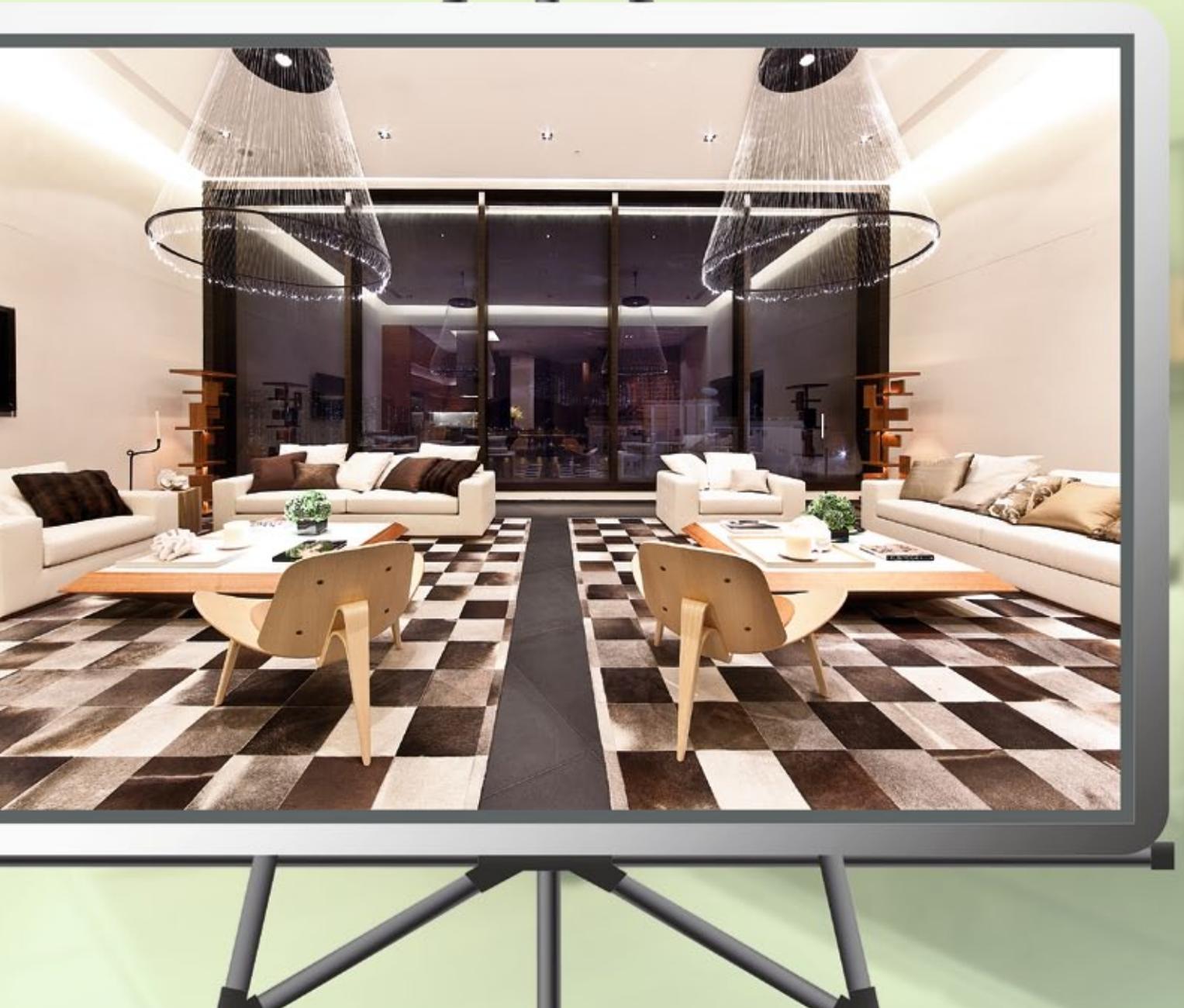




泛海國際集團有限公司

股份代號：129

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

歐逸泉先生
Loup, Nicholas James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

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.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
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1712-1716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	589	595	-1%
經營(虧損)/溢利	(610)	1,359	不適用
本公司股東應佔(虧損)/溢利	(192)	1,555	不適用
每股(虧損)/盈利(港元)－基本及攤薄	(0.16)	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	15,265	14,732	+4%
資產淨值	10,180	10,589	-4%
本公司股東應佔權益	9,533	9,774	-2%
負債淨額	4,588	3,571	+28%

酒店物業以估值編列之補充資料(附註)：

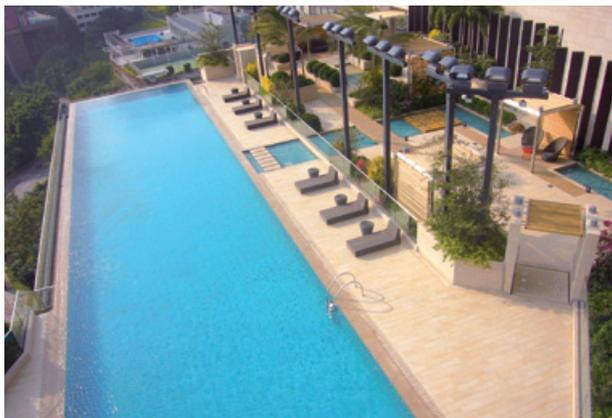
經重估資產總值	20,518	18,991	+8%
經重估資產淨值	15,405	14,819	+4%
本公司股東應佔權益	13,184	12,729	+4%
本公司股東每股應佔權益(港元)	10.79	10.41	+4%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	30%	24%	+6%

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價之未經審核之補充財務資料。由於香港稅制不包括資產增值稅，故未計入香港物業之相應遞延稅項。

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於二零一一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589,000,000港元（二零一零年：595,000,000港元），並錄得本公司股東應佔虧損192,000,000港元（二零一零年：溢利1,555,000,000港元）。

本集團於本期間錄得證券投資公平價值變動產生之未變現虧損，去年同期，因證券投資之公平價值增加而錄得未變現收益。此等未變現收益或虧損並無對本集團於相關報告期間之現金流量造成影響。

物業銷售、發展及租賃

銷售

撇除來自皇璧－本集團之50%合資豪宅發展項目之銷售收入，本集團之物業銷售收入為38,000,000港元（二零一零年：133,000,000港元），其經營溢利為5,000,000港元（二零一零年：64,000,000港元）。

本期間來自皇璧之銷售額為256,000,000港元（二零一零年：277,000,000港元），稅前溢利為109,000,000港元（二零一零年：95,000,000港元）。然而，根據會計慣例，此銷售額及溢利並不計入本集團之收入及分類業績，惟獨立入賬為應佔共同控制實體溢利。

管理層討論及分析

港島皇悅酒店



發展

位於新界洪水橋之住宅發展項目（可興建建築面積約590,000平方呎）之補地價金額正與政府磋商中。

位於澳門之住宅發展項目正在進行規劃申請。

本集團於北京之50%合資公司就建築面積約2,000,000平方呎之商住發展項目之規劃細則已獲批准。現正進行補地價評估及籌劃拆遷細節。

期內，本集團與其夥伴共同於上海購入另一幅1,500,000平方呎之土地，計劃發展為低密度住宅樓宇及別墅。本集團持有該項目47.5%權益，並已訂合約增持至50%。

銅鑼灣皇悅酒店



租賃

本集團應佔租金收入約為55,000,000港元，而去年同期則為46,000,000港元。

已錄得重估收益（包括一間聯營公司所擁有物業產生之收益）1,059,000,000港元，而去年中期則為966,000,000港元。期內，本集團採納有關所得稅之經修訂會計準則，從而毋須再為於香港之投資物業之重估盈餘作出遞延稅項撥備，上一期間之比較數字已因而作出調整。

管理層討論及分析

酒店

酒店及旅遊業務所產生之收入由去年中期之314,000,000港元增加9%至本期間之341,000,000港元，而旅遊代理及餐飲業務之收入則輕微減少。未計折舊前之分類業績貢獻大幅上升至131,000,000港元，而去年中期則為98,000,000港元。

財務資產投資之公平價值變動導致錄得未變現投資虧損634,000,000港元（二零一零年：收益92,000,000港元）。因此，酒店集團錄得虧損淨額487,000,000港元（二零一零年：溢利151,000,000港元），收入為401,000,000港元（二零一零年：346,000,000港元）。

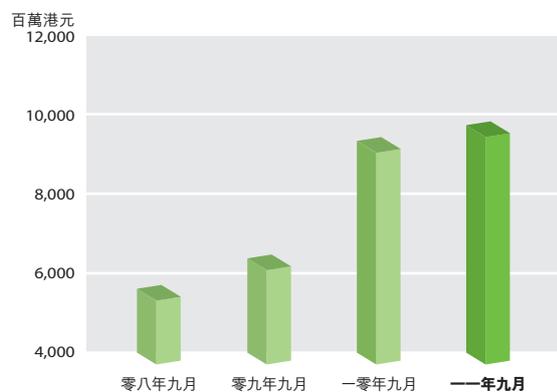
投資

於二零一一年九月三十日，本集團持有財務投資約4,093,000,000港元（二零一一年三月三十一日：5,250,000,000港元），其中1,565,000,000港元（二零一一年三月三十一日：1,919,000,000港元）乃由上市附屬酒店集團持有。本集團錄得未變現公平價值虧損淨額1,727,000,000港元（二零一零年：收益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）。該等投資於期內提供之收入為156,000,000港元（二零一零年：96,000,000港元）。

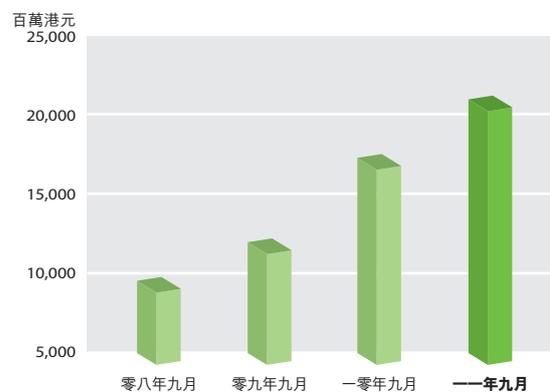
該等財務投資由64%之債務證券及36%之股本證券組成。其乃以不同貨幣計值，34%為英鎊、26%為美元、22%為歐元及18%為港元。來自該等外幣投資之外匯風險淨額已透過與該等資產相同外幣之部份融資而減輕。

於二零一一年九月三十日，該等投資約1,510,000,000港元（二零一一年三月三十一日：1,040,000,000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。

股東應佔權益



經重估資產總值



管理層討論及分析

財務回顧

於二零一一年九月三十日，本集團之資產總值約為153億港元，而上一個財政年結日則為147億港元。資產淨值減少4%至102億港元。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205億港元及154億港元，分別較上一個財政年結日之190億港元及148億港元增加8%及4%。

負債淨額增加至46億港元（二零一一年三月三十一日：36億港元），其中19億港元（二零一一年三月三十一日：17億港元）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30%（二零一一年三月三十一日：24%）。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。

資產負債比率
(負債淨額與經重估資產淨值比率)



本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為十五年，約20%來自抵押物業資產之循環信貸融資。21%來自抵押財務資產投資之循環信貸融資。而20%為須於一至五年內償還及34%為須於五年後償還，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6,021,000,000港元（二零一一年三月三十一日：6,851,000,000港元）。

本集團之借貸約80%以港元計值而14%乃以歐元計值。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。

於二零一一年九月三十日，賬面淨值合共8,865,000,000港元之物業資產（二零一一年三月三十一日：7,779,000,000港元）已抵押作為本集團銀行融資之擔保。本集團並無就本集團之聯營公司或共同控制實體獲授之借貸向財務機構作出擔保（二零一一年三月三十一日：無）。

僱員及薪酬政策

於二零一一年九月三十日，本集團聘有約520名僱員。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

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。隨著香港及中國內地之物業市場經政府政策調控以避免過熱，管理層對本集團之未來表現採取審慎態度，惟仍保持樂觀。

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28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	589,257	595,182
銷售成本		(195,255)	(246,899)
毛利		394,002	348,283
銷售及行政開支		(89,726)	(80,535)
折舊		(45,991)	(43,362)
投資物業之公平價值收益		854,137	711,800
投資(虧損)/收益淨額	5	(1,722,790)	410,183
其他收益		-	12,664
經營(虧損)/溢利		(610,368)	1,359,033
融資收入/(成本)淨額	7	13,515	(42,260)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		44,692	46,879
聯營公司		212,617	259,675
除所得稅前(虧損)/溢利		(339,544)	1,623,327
所得稅抵免/(開支)	8	907	(20,774)
期內(虧損)/溢利		(338,637)	1,602,553
應佔：			
本公司股東		(191,867)	1,555,098
非控股權益		(146,770)	47,455
		(338,637)	1,602,553
股息	9	-	6,222
每股(虧損)/盈利(港元)			
基本	10	(0.16)	1.25
攤薄	10	(0.16)	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	(338,637)	1,602,553
其他全面(支出)/收益		
可供出售投資之公平價值虧損淨額	(58,036)	(3,386)
計入損益賬之可供出售投資減值	1,517	112
匯兌差額	(14,148)	(2,480)
	(70,667)	(5,754)
期內全面(支出)/收益總額	(409,304)	1,596,799
應佔全面(支出)/收益總額：		
本公司股東	(241,244)	1,551,080
非控股權益	(168,060)	45,719
	(409,304)	1,596,799

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	2,559,819	2,617,038
投資物業	12	4,245,258	3,391,122
共同控制實體		1,017,108	568,871
聯營公司		1,171,919	987,338
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		1,386	5,252
		9,243,910	7,881,607
流動資產			
發展中之待售物業		1,464,433	1,122,355
已落成待售物業		56,961	90,289
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	276,614	230,845
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	3,918,834	5,020,218
銀行結餘及現金		285,501	315,300
		6,020,614	6,850,525
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	100,384	133,590
應付一間聯營公司款項		-	14,850
衍生金融工具		33,853	26,242
借貸	16	2,315,630	1,615,997
應付所得稅		22,573	36,857
		2,472,440	1,827,536
流動資產淨值		3,548,174	5,022,989
資產總值減流動負債		12,792,084	12,904,596

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		54,089	45,105
		2,611,968	2,315,176
資產淨值		10,180,116	10,589,420
權益			
股本	17	12,224	12,224
儲備	18	9,520,291	9,761,535
本公司股東應佔權益		9,532,515	9,773,759
非控股權益		647,601	815,661
		10,180,116	10,589,420

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
營運資金變動前所產生之現金淨額	183,689	160,421
營運資金變動	(866,057)	(416,494)
用於經營活動之現金淨額	(682,368)	(256,073)
(用於)／來自投資活動之現金淨額	(339,438)	16,915
來自融資活動之現金淨額	996,483	293,032
現金及現金等價物之(減少)／增加淨額	(25,323)	53,874
期初之現金及現金等價物	309,569	221,614
匯率變動	(4,479)	104
期末之現金及現金等價物	279,767	275,592
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)	279,767	275,592

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	總額 千港元 (已重列)
於二零一零年三月三十一日			
如過往呈列	7,238,937	746,720	7,985,657
去年調整－撤回投資物業之遞延稅項	320,853	-	320,853
如重列	7,559,790	746,720	8,306,510
可供出售投資之公平價值虧損淨額	(2,364)	(1,022)	(3,386)
自損益賬扣除之可供出售投資減值	78	34	112
匯兌差額	(1,732)	(748)	(2,480)
期內溢利	1,555,098	47,455	1,602,553
期內全面收益總額	1,551,080	45,719	1,596,799
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)
與擁有人的交易總額	15,657	(32,362)	(16,705)
於二零一零年九月三十日	9,126,527	760,077	9,886,604
於二零一一年三月三十一日			
如過往呈列	9,257,821	815,661	10,073,482
去年調整－撤回投資物業之遞延稅項	515,938	-	515,938
如重列	9,773,759	815,661	10,589,420
可供出售投資之公平價值虧損淨額	(40,551)	(17,485)	(58,036)
自損益賬扣除之可供出售投資減值	1,060	457	1,517
匯兌差額	(9,886)	(4,262)	(14,148)
期內虧損	(191,867)	(146,770)	(338,637)
期內全面開支總額	(241,244)	(168,060)	(409,304)
於二零一一年九月三十日	9,532,515	647,601	10,180,116

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或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。

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。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
應佔聯營公司之溢利減虧損增加	33,759	41,927
所得稅開支減少	140,933	116,639
本公司股東期內應佔虧損減少／溢利增加	174,692	158,566
每股虧損減少／盈利增加(港元)	0.14	0.13

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	(546,744)	(405,811)
保留溢利	690,630	515,938

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。本集團已開始評估本集團或會受到之相關影響。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。

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。自截至二零一一年三月三十一日止年度以來，本集團之風險管理並無變動。

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。

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。

於二零一一年九月三十日，本集團之投資物業公平價值為4,245,258,000港元（二零一一年三月三十一日：3,391,122,000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、酒店及旅遊代理業務、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。收入包括物業銷售及租賃、酒店及旅遊代理業務、利息及股息收入。

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。分類負債主要包括借貸。

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
截至二零一一年九月三十日止六個月						
營業額	37,919	44,520	340,775	1,514,835	9,480	1,947,529
分類收入	37,919	44,520	340,775	156,563	9,480	589,257
分類業績之貢獻	4,645	42,580	130,713	156,563	9,480	343,981
折舊	-	-	(44,329)	-	(1,662)	(45,991)
投資物業之公平價值收益	-	854,137	-	-	-	854,137
投資虧損淨額	-	-	-	(1,722,790)	-	(1,722,790)
分類業績 未分配公司開支	4,645	896,717	86,384	(1,566,227)	7,818	(570,663) (39,705)
經營虧損						(610,368)
融資收入淨額						13,515
應佔溢利減虧損 共同控制實體 聯營公司	44,692 (16)	- 212,643	- -	- -	- (10)	44,692 212,617
除所得稅前虧損						(339,544)
所得稅抵免						907
期內虧損						(338,637)
截至二零一零年九月三十日止六個月 (已重列)						
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	-	-	(42,947)	-	(415)	(43,362)
投資物業之公平價值收益	-	711,800	-	-	-	711,800
投資收益淨額	-	-	-	410,183	-	410,183
其他收益	-	-	-	-	12,664	12,664
分類業績 未分配公司開支	63,537	746,428	54,992	506,504	26,168	1,397,629 (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 聯營公司	46,883 257	- 259,428	- -	- -	(4) (10)	46,879 259,675
除所得稅前溢利						1,623,327
所得稅開支						(20,774)
期內溢利						1,602,553

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
於二零一一年九月三十日						
分類資產	2,642,346	5,333,684	2,645,605	4,237,283	236,837	15,095,755
其他未分配資產						168,769
						15,264,524
分類資產包括：						
共同控制實體及聯營公司	1,120,343	1,080,963	-	-	921	2,202,227
截至二零一一年九月三十日止						
六個月添置之非流動資產*	500,000	-	4,951	-	420	505,371
分類負債						
借貸	1,605,000	490,452	1,069,869	1,708,188	-	4,873,509
其他未分配負債						210,899
						5,084,408
於二零一一年三月三十一日 (已重列)						
分類資產	1,951,195	4,279,224	2,695,054	5,358,447	244,584	14,528,504
其他未分配資產						203,628
						14,732,132
分類資產包括：						
共同控制實體及聯營公司	737,108	883,170	-	-	931	1,621,209
截至二零一零年九月三十日止						
六個月添置之非流動資產*	-	10,225	14,100	-	237	24,562
分類負債						
借貸	775,000	498,484	1,097,683	1,514,901	-	3,886,068
其他未分配負債						256,644
						4,142,712

* 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 營業額及分類資料 (續)

	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	378,838	446,419
海外	210,419	148,763
	589,257	595,182
	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	8,455,407	6,994,163
海外	538,697	570,206
	8,994,104	7,564,369

* 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(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	(1,594,128)	336,632
—未變現匯兌(虧損)/收益淨額	(124,925)	78,096
—已變現收益淨額(附註)	5,579	5,865
可供出售投資之減值	(1,517)	(112)
衍生金融工具之未變現虧損淨額	(7,799)	(10,298)
	(1,722,790)	410,183
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	1,358,272	533,810
購買成本	(759,102)	(280,284)
收益總額	599,170	253,526
已於過往年度確認之未變現收益淨額	(593,591)	(247,661)
	5,579	5,865

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	34,628
利息收入		
— 上市投資	144,347	72,541
— 非上市投資	180	345
— 一間共同控制實體	4,493	8,793
— 其他應收款項	2,210	2,020
— 銀行存款	325	443
股息收入		
— 上市投資	11,686	23,435
開支		
土地及樓宇經營租賃租金開支	3,620	3,001
僱員福利開支, 包括董事酬金(附註(b))	78,324	78,858
所售物業及貨品成本	120,476	164,327
附註:		
(a) 租金收入淨額		
租金總收入		
— 投資物業	42,063	35,480
— 待售物業	2,457	2,791
	44,520	38,271
開支	(1,940)	(3,643)
	42,580	34,628
(b) 僱員福利開支		
工資及薪金	75,875	76,564
退休福利成本	2,449	2,294
	78,324	78,858

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
利息開支		
長期銀行貸款	(22,027)	(14,439)
短期銀行貸款及透支	(12,727)	(6,291)
發展中待售物業之資本化利息	5,609	-
其他附帶之借貸成本	(125)	(1,644)
借貸產生之外匯收益／(虧損)淨額	42,597	(20,026)
利率掉期之公平價值收益	188	140
	13,515	(42,260)

8 所得稅抵免／(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 (已重列)
即期所得稅		
香港利得稅	(4,327)	(5,071)
過往年度超額撥備	18,085	-
	13,758	(5,071)
遞延所得稅	(12,851)	(15,703)
	907	(20,774)

香港利得稅乃就本期間估計應課稅溢利按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。

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9,022,000港元 (二零一零年: 7,828,000港元) 及1,566,000港元 (二零一零年: 982,000港元 (已重列))，已分別計入損益賬列作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

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0.5港仙，附有以股代息選擇權）。

10 每股（虧損）／盈利

每股基本（虧損）／盈利乃按本公司股東應佔虧損191,867,000港元（二零一零年：溢利1,555,098,000港元（已重列））除以期內已發行股份之加權平均數1,222,371,832股（二零一零年：1,245,420,493股）計算。

截至二零一一年九月三十日止六個月，本公司及其上市附屬公司之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。

截至二零一零年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃按1,553,776,000港元（相等於本公司股東應佔溢利1,555,098,000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1,322,000港元）並除以期內已發行1,245,420,493股股份計算。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。

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	81,646	1,972,221	1,526,787	54,629	45,208	3,680,491
匯兌差額	(5,186)	-	(31,214)	-	165	(36,235)
添置	-	-	4,951	98	322	5,371
出售	-	-	(199)	-	(11)	(210)
於二零一一年九月三十日	76,460	1,972,221	1,500,325	54,727	45,684	3,649,417
累積折舊						
於二零一一年三月三十一日	-	358,492	659,843	6,648	38,470	1,063,453
匯兌差額	-	-	(19,826)	-	134	(19,692)
本期間支出	-	13,295	31,051	716	929	45,991
出售	-	-	(149)	-	(5)	(154)
於二零一一年九月三十日	-	371,787	670,919	7,364	39,528	1,089,598
賬面淨值						
於二零一一年九月三十日	76,460	1,600,434	829,406	47,363	6,156	2,559,819
於二零一一年三月三十一日	81,646	1,613,729	866,944	47,981	6,738	2,617,038

中期財務資料附註

12 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。

本集團之應收貿易賬款為41,594,000港元(二零一一年三月三十一日: 68,287,000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,以有效管理與應收貿易賬款相關之信貸風險。

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天至60天	40,604	67,764
61天至120天	965	500
120天以上	25	23
	41,594	68,287

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	577,625	438,744
— 於美國上市	339,983	920,313
— 於歐洲上市	382,681	767,434
— 非上市	-	44,694
	1,300,289	2,171,185
債務證券		
— 於美國上市	36,142	104,510
— 於歐洲上市	2,077,122	2,507,681
— 於新加坡上市	488,300	219,999
— 非上市	8,000	8,000
	2,609,564	2,840,190
非上市基金	8,981	8,843
	3,918,834	5,020,218

按公平價值計入損益賬之財務資產以下列貨幣計值：

英鎊	1,388,401	2,413,750
美元	1,059,428	1,715,854
歐元	885,380	443,870
港元	585,625	446,744
	3,918,834	5,020,218

附註：

債務證券每年按4.1%至13.5%（二零一一年三月三十一日：5.905%至13.5%）之固定利率計息，按其面值相等於4,528,521,000港元（二零一一年三月三十一日：3,469,026,000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、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14,015,000港元(二零一一年三月三十一日: 56,009,000港元)。

應付貿易賬款之賬齡分析如下:

	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天至60天	13,958	55,945
61天至120天	38	47
120天以上	19	17
	14,015	56,009

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		
有抵押	2,018,189	1,235,901
無抵押	130,000	99,000
	2,148,189	1,334,901
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銀行貸款部份	68,116	78,555
	2,315,630	1,615,997
非流動負債		
長期銀行貸款, 有抵押	2,557,879	2,270,071
	4,873,509	3,886,068

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分	(99,325)	(202,541)
	2,625,995	2,348,626

附註:

應付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

每股面值0.01港元之股份	股份數目	金額 千港元
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	400,000,000,000	4,000,000
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	1,222,371,832	12,224

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	撥入盈餘 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							
如先前所呈列	2,015,533	44,190	16,638	67,696	2,782,836	4,318,704	9,245,597
去年調整－撤回投資物業之 遞延稅項	-	-	-	-	-	515,938	515,938
如重列	2,015,533	44,190	16,638	67,696	2,782,836	4,834,642	9,761,535
可供出售投資之公平價值虧損 淨額	-	-	-	(40,551)	-	-	(40,551)
自損益賬扣除之 可供出售投資減值	-	-	-	1,060	-	-	1,060
匯兌差額	-	-	-	-	-	(9,886)	(9,886)
期內虧損	-	-	-	-	-	(191,867)	(191,867)
於二零一一年九月三十日	2,015,533	44,190	16,638	28,205	2,782,836	4,632,889	9,520,291

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
附屬公司之物業、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
於一間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：11,456,000港元）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，若干比較數字已予重列。

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	1,460
投資物業	3,350,000	1,105,500
發展中之待售物業	2,251,370	1,097,256
遞延所得稅資產	1,759	880
流動資產	437,506	193,866
流動負債	(192,992)	(87,385)
長期借貸	(122,600)	(40,458)
遞延所得稅負債	(13,443)	(5,923)
非控股權益	(4,138)	(2,069)
股東墊款	(1,855,910)	(364,116)
	3,854,553	1,899,011

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	總計	
潘政	1,176,670	614,962,312	616,138,982	50.40

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(46.56%)，故被視為擁有下文「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之權益。

(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	家屬權益	法團權益	總計	
潘政	滙漢	193,842,510	4,873,940	132,997,302 (附註)	331,713,752	46.56
	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	滙漢	14,042,433	-	-	14,042,433	1.97
	標譽有限公司	9	-	-	9	0.01

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) 相聯法團 (續)

附註：

1. 由於潘政先生擁有滙漢之控制權益，故被視為於滙漢及本公司持有之泛海酒店股份中擁有權益。
2. 由於潘政先生透過滙漢擁有本公司之權益，故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。

(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	2,062,176
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：

1. 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。
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、失效或被註銷。

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－滙漢

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	1.4315	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	2,126,301
林迎青	二零零七年 三月二十九日	1.4315	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	2,126,301
倫培根	二零零七年 三月二十九日	1.4315	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	2,126,301
關堡林	二零零七年 三月二十九日	1.4315	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	2,126,301

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。

(c) 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。

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）

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。

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。

本公司股份之好倉

股東	身份	所持股份數目	總額	百分比(%)
滙漢（附註1）	實益擁有人 於控股法團之權益	46,939,756 568,022,556	614,962,312	50.30
Asia Orient Holdings (BVI) Limited （「滙漢BVI」）（附註1）	於控股法團之權益	568,022,556	568,022,556	46.46
滙漢實業有限公司（「滙漢實業」） （附註2）	實益擁有人 於控股法團之權益	273,615,682 2,210,743	275,826,425	22.56
Kingfisher Inc.及Lipton Investment Limited（「Kingfisher及Lipton」） （附註2）	於控股法團之權益	255,649,493	255,649,493	20.91
Dalton Investments LLC	投資經理	85,509,704	85,509,704	6.99

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）

本公司股份之好倉（續）

附註：

1. 滙漢BVI為滙漢之全資附屬公司。因此，滙漢被視為於同一批由滙漢BVI持有之568,022,556股股份中擁有權益，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。

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。於二零一一年九月三十日，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：

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	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、被註銷或失效。

其他資料

購股權計劃(續)

附屬公司－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，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)	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
—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、失效或被註銷。

其他資料

中期股息

董事會不建議派發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0.5港仙，附有以股代息選擇權）。

購買、出售或贖回上市證券

於期內，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概無購買或出售本公司任何上市證券。

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。

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

泛海國際集團有限公司

主席

馮兆滔

香港，二零一一年十一月二十八日

泛海國際集團有限公司

香港灣仔駱克道33號
中央廣場滙漢大廈30樓

www.asiastandard.com