



泛海國際集團有限公司

股份代號：129

中 期 報 告
2013

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)

潘海先生

倫培根先生

關堡林先生

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

黃之強先生(主席)

馮兆滔先生

管博明先生

梁偉強先生

法定代表

馮兆滔先生

倫培根先生

公司秘書

倫培根先生(於二零一三年十月二日獲委任)

董國磊先生(於二零一三年十月二日辭任)

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

滙豐銀行

中國銀行(香港)

恒生銀行

中國工商銀行(亞洲)

東亞銀行

創興銀行

巴克萊銀行

摩根士丹利銀行

瑞士銀行

瑞士寶盛銀行

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

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
26 Burnaby Street,
Hamilton HM 11, 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
二零一三年 二零一二年 變動

(除另有註明外，金額以百萬港元列示)

綜合損益賬

收入	776	567	+37%
經營溢利	1,083	738	+47%
本公司股東應佔溢利	972	789	+23%
每股盈利(港元)			
基本及攤薄	0.79	0.64	+23%

二零一三年 二零一三年
九月三十日 三月三十一日 變動

綜合資產負債表

資產總值	19,548	17,172	+14%
資產淨值	14,522	13,489	+8%
本公司股東應佔權益	13,615	12,649	+8%
負債淨額	3,686	2,968	+24%

營運中酒店物業以估值編列之補充資料(附註)：

經重估資產總值	26,151	23,500	+11%
經重估資產淨值	21,101	19,792	+7%
本公司股東應佔權益	18,225	17,065	+7%
本公司股東每股應佔權益(港元)	14.52	13.80	+5%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	17%	15%	+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。

於香港及加拿大之四座酒店物業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於二零一三年九月三十日及二零一三年三月三十一日按公開市值基準重新估值。

管理層討論及分析



位於渣甸山白建時道之發展項目

業績

本集團於本財政年度上半年錄得收入776,000,000港元（二零一二年：567,000,000港元），其中本公司股東應佔溢利為972,000,000港元（二零一二年：789,000,000港元），分別增加37%及23%。

物業銷售、發展及租賃

銷售

已於期內確認「鯉灣天下」庫存零售商舖之銷售額160,000,000港元，該項目已售罄。

於上個財政年度，本集團擁有50%權益之合資發展項目皇璧之所有庫存住宅單位已售罄。於去年中期期間，此項目產生159,000,000港元之銷售額及63,000,000港元之稅前溢利。



中環泛海大廈

發展

目前，本集團正從事發展多個住宅及商業項目，應佔建築面積約4,000,000平方呎，分佈香港，上海，北京和澳門。

於香港新界區，本集團之洪水橋發展項目正在等待批准換地。此為地盤面積110,000平方呎之大型商住發展項目，其將提供約900個住宅單位及零售商舖，總建築面積約為514,000平方呎。此發展項目交通便利，於可接駁西鐵網絡之一個輕鐵站旁。而洪水橋正位處港深西部鐵路線出口，可接通深圳前海灣經濟區。在藍地站，我們也有類似的發展項目正等待與政府進行換地程序。

管理層討論及分析



位於上海青浦之低密度住宅發展項目

位於港島渣甸山白建時道及軒德蓀道豪宅發展項目正在進行中。

於上海，本集團正於浦西青浦區之傳統高檔及低密度住宅社區內興建逾300間別墅及公寓。此發展項目位置絕佳，附近有十多所國際學校，距虹橋交通樞紐數分鐘車程及距南京西路商業中心區約三十分鐘車程。本集團擁有此項目50%權益，現正進行上蓋建築階段。此發展項目總建築面積約為1,080,000平方呎，位於面積1,500,000平方呎之地盤上，預期將於二零一五年竣工及將於二零一四年年中開始預售。

於北京，本集團已成功取得通州地方政府之規劃批准。本集團擁有此項河畔商住發展項目之50%權益，總建築面積約2,360,000平方呎，已支付補地價款並正籌劃拆遷細節。

於澳門，本集團正在就一幅190,000平方呎之土地作出規劃申請。此土地位於政府所指示擬作商住用途之石排灣分區綱要內。

管理層討論及分析

租賃

本集團位於中環、灣仔及銅鑼灣之353,000平方呎之零售／商業樓宇租賃組合應佔之租金收入為65,000,000港元（二零一二年：55,000,000港元），增加18%。位處中環之泛海大廈之零售商舖租金錄得大幅增加，新租期並已於上一財政年度下半年生效。本集團將繼續優化其物業租戶組合及將本集團之租金收入最大化。

本集團已錄得124,000,000港元之投資物業重估收益（包括一間聯營公司所擁有之物業所產生之收益）（二零一二年：427,000,000港元）。

酒店

酒店及旅遊分類之收入為379,000,000港元（二零一二年：360,000,000港元）。增加主要來自旅遊業務。香港酒店之平均房價較去年中期期間增長3%，而平均入住率均維持超逾95%，與去年中期期間相

若。於營運成本增加下，對折舊前分類業績之貢獻約為128,000,000港元（二零一二年：134,000,000港元）。

位於銅鑼灣現有酒店旁之新酒店將開始地基工程，而位於尖沙咀收購地皮之原有物業拆卸工程預計於二零一三年十一月底前完成。預計該兩間新發展酒店於二零一六年／二零一七年落成後，將為酒店組合額外增加184間客房。

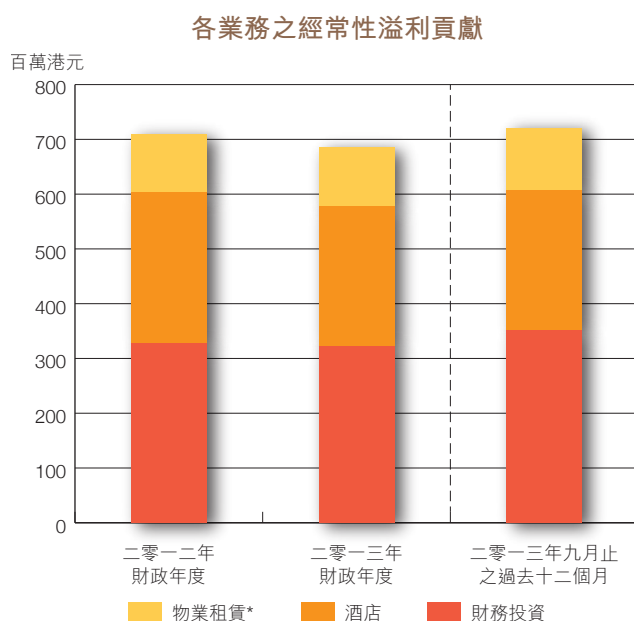
財務投資

於二零一三年九月三十日，本集團持有財務投資約5,379,000,000港元（二零一三年三月三十一日：4,184,000,000港元），其中1,684,000,000港元（二零一三年三月三十一日：1,413,000,000港元）乃由上市附屬酒店集團持有。增加因按市場價值計算之收益619,000,000港元及新投資576,000,000港元產生。

本中期來自該等投資之利息及股息收入為175,000,000港元（二零一二年：149,000,000港元）。期內，本集團錄得投資收益淨額611,000,000港元（二零一二年：161,000,000港元），大部份來自於期末按市場價值重估收益。

該等財務投資由61%之債務證券及39%之股本證券組成。其乃以不同貨幣計值，54%為美元、21%為英鎊、14%為港元、5%為歐元及6%為人民幣。

於二零一三年九月三十日，其中約1,040,000,000港元（二零一三年三月三十一日：60,000,000港元）之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。



* 包括分佔一間聯營公司之租金收入淨額

管理層討論及分析

財務回顧

於二零一三年九月三十日，本集團之資產總值約為196億港元，而上一個財政年結日則為172億港元。資產淨值為145億港元（二零一三年三月三十一日：135億港元）。計入營運中酒店物業之市值後，本集團之經重估資產總值及經重估資產淨值將分別為262億港元及211億港元，分別較上一個財政年結日之235億港元及198億港元增加11%及7%。

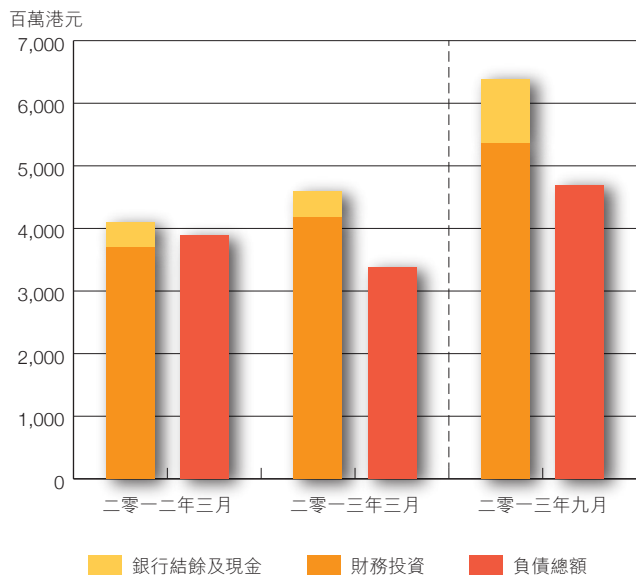
於二零一三年一月，本集團透過成立一個10億美元之中期票據計劃分散其資金來源。於二零一三年四月，本集團自該計劃中向多名個人／機構投資者及金融機構發行人民幣5億元之中期票據。該等票據按每年6.5厘計息，其於對沖後之實際利率約為每年5.5厘，為期五年。

負債淨額為37億港元（二零一三年三月三十一日：30億港元），其中16億港元（二零一三年三月三十一日：16億港元）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之比率約為17%（二零一三年三月三十一日：15%）。所有債務（中期票據除外）均按浮動利率計算利息及有抵押。於二零一三年九月三十日，本集團持有50,000,000港元之利率掉期合約及人民幣500,000,000元之交叉貨幣利率掉期合約以對沖其借貸。總利息成本增加乃由於期內發行中期票據及增加借貸所致。

於本期末後，本集團成功取得10億港元四年期無抵押俱樂部貸款。該資金將用於未來項目收購、支付地價及一般營運資金。

本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為十三年。5%來自循環信貸融資、10%為以財務資產作抵押而須於一至五年內償還之定期貸款、72%為以物業資產抵押之定期貸款，其中10%為須於一年內償還，40%須於一至五年內償還及22%須於五年後償還，其餘13%為須於五年內償還之中期票據。於二零一三年九月三十日，本集團之流動資產為76億港元（二零一三年三月三十一日：59億港元）。

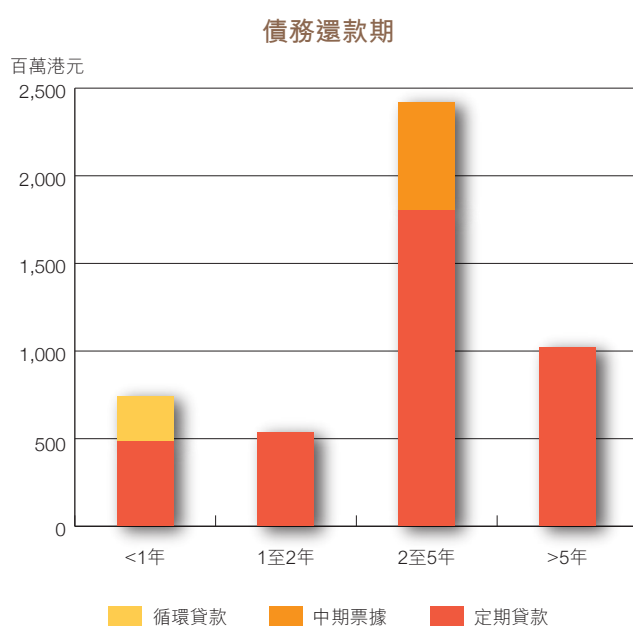
充裕流動資金及現金儲備



管理層討論及分析

本集團之借貸約71%以港元計值、14%以人民幣計值、13%以美元計值及餘下2%以其他貨幣計值。

於二零一三年九月三十日，賬面淨值合共11,573,000,000港元（二零一三年三月三十一日：10,902,000,000港元）之物業資產已抵押作為本集團銀行融資之擔保。本集團已就共同控制實體獲授之信貸融資而向財務機構提供357,000,000港元之擔保（二零一三年三月三十一日：339,000,000港元）。



僱員及薪酬政策

於二零一三年九月三十日，本集團聘有約470名（二零一三年三月三十一日：468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

香港物業市場受惠於全球各地之中央銀行前所未見之持續寬裕流動資金及極低長期利率。然而，本地政府已於上一個財政年度制訂多項緊縮措施，以穩定住宅及商業樓宇之需求增長，旨在避免物業泡沫之形成及破裂，而藉此於物業市場帶來長期穩定性。其影響已於二手市場成交量縮減中顯現。

同時，多個內地發展商公佈之巨額銷售營業額連同期內之售價上漲顯示中國物業市場持續強勁增長。隨著城市化計劃納入十二五計劃，本集團對內地經濟及中國之物業市場之長期正面需求深具信心。

隨著商業及消閒旅客（尤其是來自內地）不斷湧入，本集團對酒店業務之表現十分樂觀，現正在擴充酒店業務。

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9至29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」)於二零一三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委聘準則第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,二零一三年十一月二十六日

簡明綜合損益賬－未經審核

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	4	775,858	567,160
銷售成本		(265,649)	(181,488)
毛利		510,209	385,672
銷售及行政開支		(92,462)	(95,393)
折舊		(43,016)	(42,508)
投資收益淨額	5	611,176	161,066
投資物業之公平價值收益		97,190	328,718
經營溢利		1,083,097	737,555
融資成本淨額	7	(38,874)	(23,264)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		(1,722)	24,691
聯營公司		35,880	109,077
除所得稅前溢利		1,078,381	848,059
所得稅開支	8	(35,816)	(16,509)
期內溢利		1,042,565	831,550
應佔：			
本公司股東		971,791	789,456
非控股權益		70,774	42,094
		1,042,565	831,550
每股盈利（港元）			
基本及攤薄	10	0.79	0.64

簡明綜合全面收益表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
期內溢利	1,042,565	831,550
其他全面收益		
已予重新分類或日後可能重新分類為損益之項目：		
可供出售投資之公平價值收益淨額	8,246	12,021
於損益賬扣除之可供出售投資減值	—	395
於出售可供出售投資後之儲備撥回	—	(622)
現金流對沖		
—公平價值收益	6,557	—
—轉撥至融資成本	(4,471)	—
匯兌差額	(2,202)	3,120
	8,130	14,914
期內全面收益總額	1,050,695	846,464
應佔：		
本公司股東	978,757	799,657
非控股權益	71,938	46,807
	1,050,695	846,464

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	3,107,211	3,049,588
投資物業	12	5,450,032	5,418,841
共同控制實體		1,059,971	1,027,476
聯營公司		1,535,251	1,499,356
可供出售投資		249,635	241,390
以公平價值計入損益賬之財務資產	14	522,385	—
衍生金融工具		6,557	—
應收按揭貸款		2,896	3,790
遞延所得稅資產		2,884	805
		11,936,822	11,241,246
流動資產			
發展中之待售物業		1,712,173	1,166,672
已落成待售物業		3,617	55,515
酒店及餐廳存貨		1,673	2,218
應收按揭貸款		530	672
貿易及其他應收款項	13	276,250	353,434
可退回所得稅		513	815
以公平價值計入損益賬之財務資產	14	4,607,190	3,942,393
銀行結餘及現金		1,009,536	409,426
		7,611,482	5,931,145
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	142,748	130,020
應付共同控制實體款項		51,816	69,686
衍生金融工具		1,408	2,289
借貸	16	768,384	479,102
應付所得稅		61,720	27,214
		1,026,076	708,311
流動資產淨值		6,585,406	5,222,834
資產總值減流動負債		18,522,228	16,464,080

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
非流動負債			
長期借貸	16	3,311,203	2,898,786
中期票據	17	616,018	—
遞延所得稅負債		72,734	75,995
		3,999,955	2,974,781
資產淨值		14,522,273	13,489,299
權益			
股本	18	12,548	12,369
儲備	19	13,602,430	12,636,934
本公司股東應佔權益		13,614,978	12,649,303
非控股權益		907,295	839,996
		14,522,273	13,489,299

簡明綜合現金流量表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
營運資金變動前所產生之現金淨額	409,593	282,580
營運資金變動	(1,028,733)	(255,563)
(用於)／來自經營活動之現金淨額	(619,140)	27,017
用於投資活動之現金淨額	(84,899)	(47,029)
來自／(用於)融資活動之現金淨額	1,303,369	(61,048)
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	599,330	(81,060)
期初之現金及現金等價物	400,477	389,433
匯率變動	775	917
期末之現金及現金等價物	1,000,582	309,290
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)	1,000,582	309,290

簡明綜合權益變動報表－未經審核

	本公司股東應佔			非控股權益 千港元	合計 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元	合計 千港元		
於二零一二年三月三十一日	12,302	10,121,020	10,133,322	704,723	10,838,045
可供出售投資之公平價值收益淨額	–	8,369	8,369	3,652	12,021
於損益賬扣除之可供出售投資減值	–	277	277	118	395
於出售可供出售投資後之儲備撥回	–	(622)	(622)	–	(622)
匯兌差額	–	2,177	2,177	943	3,120
期內溢利	–	789,456	789,456	42,094	831,550
期內全面收益總額	–	799,657	799,657	46,807	846,464
二零一二年末期股息	–	(9,841)	(9,841)	–	(9,841)
於二零一二年九月三十日	12,302	10,910,836	10,923,138	751,530	11,674,668
於二零一三年三月三十一日	12,369	12,636,934	12,649,303	839,996	13,489,299
可供出售投資之公平價值收益淨額	–	6,325	6,325	1,921	8,246
現金流對沖					
– 公平價值收益	–	6,557	6,557	–	6,557
– 轉撥至融資成本	–	(4,471)	(4,471)	–	(4,471)
匯兌差額	–	(1,445)	(1,445)	(757)	(2,202)
期內溢利	–	971,791	971,791	70,774	1,042,565
期內全面收益總額	–	978,757	978,757	71,938	1,050,695
二零一三年末期股息	179	(13,261)	(13,082)	(4,639)	(17,721)
於二零一三年九月三十日	12,548	13,602,430	13,614,978	907,295	14,522,273

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（「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，並應與截至二零一三年三月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

編製本中期財務資料所用之會計政策及計算方法與截至二零一三年三月三十一日止年度之全年財務報表所用者貫徹一致，惟新增衍生工具合約指定為現金流對沖工具及採納與本集團營運有關及適用於本集團於二零一三年四月一日開始之會計年度之新訂準則除外。

指定為現金流對沖工具及符合其資格之衍生工具之公平價值變動於其他全面收益確認。於對沖工具屆滿或出售時，或於對沖工具不再符合對沖會計處理之條件時，當時於權益存在之任何累計盈虧將於權益內保留及於預計交易最終於損益賬確認時予以確認。

以下新訂準則適用於本集團之營運及於二零一三年一月一日或之後開始之會計年度強制應用：

香港會計準則第1號之修訂	其他全面收益項目之呈報
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號	公平價值計量

於本期間採納新訂準則對中期財務資料並無任何重大影響，亦不會對本集團之主要會計政策造成任何重大變動。

2 財務風險管理

(I) 財務風險因素

本集團之業務承受各種財務風險：市場風險（包括外匯風險、價格風險及現金流量利率風險）、信貸風險及流動資金風險。自截至二零一三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，故應與本集團於二零一三年三月三十一日之年度財務報表一併閱讀。

(II) 公平價值估計

下表分析使用估值法按公平價值計量之金融工具。不同級別已界定如下：

- 相同資產或負債在交投活躍市場之報價（未調整）（第一級）。
- 有關資產或負債之輸入值並非包括於第一級內之報價，惟可直接（價格）或間接（自價格引伸）被觀察（第二級）。
- 有關資產或負債之輸入值並非依據可觀察之市場數據（即無法觀察之輸入值）（第三級）。

中期財務資料附註

2 財務風險管理 (續)

(II) 公平價值估計 (續)

下表呈列本集團以公平價值計量之資產及負債。

	第一級 千港元	第二級 千港元	合計 千港元
於二零一三年九月三十日			
資產			
以公平價值計入損益賬之財務資產	5,121,391	8,184	5,129,575
可供出售投資	230,340	19,295	249,635
衍生金融工具	—	6,557	6,557
	5,359,915	25,852	5,385,767
負債			
衍生金融工具	—	1,408	1,408
於二零一三年三月三十一日			
資產			
以公平價值計入損益賬之財務資產	3,942,393	—	3,942,393
可供出售投資	223,923	17,467	241,390
	4,166,316	17,467	4,183,783
負債			
衍生金融工具	—	2,289	2,289

於活躍市場買賣之金融工具 (如買賣證券及可供出售證券) 之公平價值乃根據於結算日之市場報價計算。

並非於活躍市場買賣之金融工具之公平價值乃採用最新的交易價格或估值技巧計算。本集團採用多種不同方法及根據各結算日當時之市況作出假設。

第二級衍生金融工具包括交叉貨幣利率掉期及利率掉期。交叉貨幣掉期及利率掉期乃使用摘取自可觀察利率收益率曲線之遠期利率及活躍市場所報之匯率計算公平價值。

第二級可供出售投資包括非上市股本證券，非上市股本證券乃使用交易商就資產或負債之可觀察價值報價及活躍市場所報之匯率計算公平價值。

於截至二零一三年九月三十日止六個月內，第一級與第二級公平價值計量之間並無轉換。

應收及應付貿易賬款之賬面值減減值撥備乃其公平價值之合理約數。作為披露目的，財務負債之公平價值估計則按未來合約現金流量以本集團可得之類似金融工具之現有市場利率貼現計算。

中期財務資料附註

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	財務投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
截至二零一三年九月三十日止六個月						
營業額	160,000	52,962	378,955	294,337	8,458	894,712
分類收入	160,000	52,962	378,955	175,483	8,458	775,858
分類業績之貢獻	107,230	48,066	128,453	175,200	(1,663)	457,286
折舊	-	-	(41,080)	-	(1,936)	(43,016)
投資收益淨額	-	-	-	611,176	-	611,176
投資物業之公平價值收益	-	97,190	-	-	-	97,190
應佔溢利減虧損						
共同控制實體	(1,177)	-	-	-	(545)	(1,722)
聯營公司	-	35,880	-	-	-	35,880
分類業績	106,053	181,136	87,373	786,376	(4,144)	1,156,794
未能分類公司開支						(39,539)
融資成本淨額						(38,874)
除所得稅前溢利						1,078,381
截至二零一二年九月三十日止六個月						
營業額	683	42,135	360,458	890,022	15,051	1,308,349
分類收入	683	42,135	360,458	148,833	15,051	567,160
分類業績之貢獻	77	39,221	134,346	148,833	6,982	329,459
折舊	-	-	(40,515)	-	(1,993)	(42,508)
投資收益淨額	-	-	-	161,066	-	161,066
投資物業之公平價值收益	-	328,718	-	-	-	328,718
應佔溢利減虧損						
共同控制實體	24,691	-	-	-	-	24,691
聯營公司	-	109,077	-	-	-	109,077
分類業績	24,768	477,016	93,831	309,899	4,989	910,503
未能分類公司開支						(39,180)
融資成本淨額						(23,264)
除所得稅前溢利						848,059

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	財務投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
於二零一三年九月三十日						
分類資產	2,849,906	6,904,752	3,155,776	5,507,410	259,894	18,677,738
其他未能分類資產						870,566
						19,548,304
分類資產包括：						
共同控制實體及聯營公司	1,133,763	1,431,074	-	-	30,385	2,595,222
截至二零一三年九月三十日止六個月						
添置之非流動資產*	7,456	287	36,652	-	25,772	70,167
分類負債						
借貸	1,352,820	469,401	1,517,413	739,953	-	4,079,587
其他未能分類負債						946,444
						5,026,031
於二零一三年三月三十一日						
分類資產	2,431,386	6,835,321	3,161,726	4,305,832	172,099	16,906,364
其他未能分類資產						266,027
						17,172,391
分類資產包括：						
共同控制實體及聯營公司	1,130,713	1,395,193	-	-	926	2,526,832
截至二零一二年九月三十日止六個月						
添置之非流動資產*	97,845	763	200,852	-	3,795	303,255
分類負債						
借貸	1,115,500	474,932	1,474,202	313,254	-	3,377,888
其他未能分類負債						305,204
						3,683,092

* 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	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
收入		
香港	568,282	372,179
海外	207,576	194,981
	775,858	567,160
	二零一三年	二零一三年
	九月三十日	三月三十一日
	千港元	千港元
非流動資產*		
香港	10,108,210	9,936,789
海外	1,044,255	1,058,472
	11,152,465	10,995,261

* 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	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	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	539,400	132,945
—未變現匯兌收益／(虧損)淨額	71,277	(1,888)
—已變現收益淨額(附註)	499	28,102
可供出售投資		
—已變現收益淨額	—	2,302
—減值	—	(395)
	611,176	161,066
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		
代價總額	118,854	741,189
投資成本	(100,194)	(615,965)
收益總額	18,660	125,224
減：已於過往年度確認之未變現收益淨額	(18,161)	(97,122)
已於本期間確認之已變現收益淨額	499	28,102

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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入		
租金收入淨額（附註(a)）	48,066	39,221
利息收入		
－上市投資	165,694	138,009
－非上市投資	4	209
－共同控制實體	–	2,260
－其他應收款項	1,759	1,936
－銀行存款	2,735	453
股息收入		
－上市投資	9,704	10,161
開支		
所售物業及貨品成本	161,970	99,403
僱員福利開支（包括董事酬金）（附註(b)）	81,343	81,716
土地及樓宇經營租賃租金開支	4,853	3,756
附註：		
(a) 租金收入淨額		
租金總收入		
投資物業	52,938	41,399
待售物業	23	736
	52,961	42,135
開支	(4,895)	(2,914)
	48,066	39,221
(b) 僱員福利開支		
工資及薪金	78,408	79,018
退休福利成本	2,935	2,698
	81,343	81,716

泛海國際集團有限公司二〇一三年中期報告

中期財務資料附註

9 股息

董事會不建議派發截至二零一三年九月三十日止六個月之中期股息（二零一二年：無）。

10 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利971,791,000港元（二零一二年：789,456,000港元）除以期內已發行股份之加權平均數1,236,852,853股（二零一二年：1,230,142,122股）計算。

截至二零一三年及二零一二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。

11 物業、廠房及設備

	於加拿大 一間酒店之 永久業權 土地 千港元	於香港之 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						
於二零一三年三月三十一日	77,997	2,559,509	1,533,376	54,530	50,403	4,275,815
匯兌差額	(1,051)	–	(6,365)	–	216	(7,200)
添置	–	25,370	11,281	435	1,764	38,850
自投資物業轉入	–	59,461	–	6,825	–	66,286
出售	–	–	(429)	–	(19,908)	(20,337)
於二零一三年九月三十日	76,946	2,644,340	1,537,863	61,790	32,475	4,353,414
累積折舊						
於二零一三年三月三十一日	–	411,674	763,626	7,962	42,965	1,226,227
匯兌差額	–	–	(4,359)	–	137	(4,222)
本期間支出	–	13,296	27,701	436	1,583	43,016
出售	–	–	(177)	–	(18,641)	(18,818)
於二零一三年九月三十日	–	424,970	786,791	8,398	26,044	1,246,203
賬面淨值						
於二零一三年九月三十日	76,946	2,219,370	751,072	53,392	6,431	3,107,211
於二零一三年三月三十一日	77,997	2,147,835	769,750	46,568	7,438	3,049,588

中期財務資料附註

11 物業、廠房及設備（續）

附註：

營運中酒店物業估值之補充資料：

根據本集團之會計政策，於香港及加拿大之四項酒店物業之賬面值為2,335,875,000港元（二零一三年三月三十一日：2,375,180,000港元）。

該四項酒店物業之總公開市值根據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進行之估值計算，總計8,938,695,000港元（二零一三年三月三十一日：8,702,579,000港元）。

營運中酒店物業估值之補充資料僅為向讀者提供資料之用，並不構成香港會計準則第16號及香港會計準則第17號之披露規定。

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二零一三年九月三十日及二零一三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、應收貸款、預付款項、公用事業及其他按金、應計應收利息及應計應收股息。

本集團之應收貿易賬款為62,299,000港元（二零一三年三月三十一日：83,142,000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：

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
0至60天	60,736	81,500
61至120天	1,563	1,642
	62,299	83,142

中期財務資料附註

14 以公平價值計入損益賬之財務資產

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
股本證券		
— 於歐洲上市	678,669	476,575
— 於美國上市	607,558	553,712
— 於香港上市	14,850	345,883
	1,301,077	1,376,170
債務證券		
— 於新加坡上市	1,348,351	1,114,978
— 於歐洲上市	1,043,110	949,504
— 於香港上市	906,468	501,741
	3,297,929	2,566,223
非上市基金	8,184	—
列入流動資產之總金額	4,607,190	3,942,393
列入非流動資產之股本證券		
— 於香港上市	522,385	—
	5,129,575	3,942,393
以公平價值計入損益賬之財務資產以下列貨幣計值：		
美元	2,901,414	2,329,565
英鎊	1,135,739	929,697
港元	537,235	345,883
歐元	264,084	185,931
人民幣	291,103	151,317
	5,129,575	3,942,393

附註：

債務證券每年按2%至13.875%（二零一三年三月三十一日：2%至13.875%）之固定票息計息，按其面值相等於3,284,394,000港元（二零一三年三月三十一日：2,778,964,000港元）計算。

中期財務資料附註

17 中期票據

於二零一三年四月，本公司根據於二零一三年一月設立之中期票據計劃，發行人民幣500,000,000元之5年期票據，票息為每年6.5厘，並同時訂立交叉貨幣利率掉期合約以對沖本金及利息償還及將實際利率減至每年5.5厘。該等票據乃於香港聯合交易所有限公司上市。

18 股本

每股面值0.01港元之股份	股份數目	金額 千港元
法定：		
於二零一三年三月三十一日及二零一三年九月三十日	400,000,000,000	4,000,000
已發行及繳足：		
於二零一三年三月三十一日	1,236,852,853	12,369
以股代息	17,968,672	179
於二零一三年九月三十日	1,254,821,525	12,548

附註：

於二零一三年九月，本公司已按每股1.75港元予以配發及發行17,968,672股新股份，以代替截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息。

19 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	對沖儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
於二零一三年三月三十一日	2,036,315	44,190	16,638	68,075	2,782,836	-	73,800	7,615,080	12,636,934
可供出售投資之公平價值收益淨額	-	-	-	6,325	-	-	-	-	6,325
現金流對沖：									
—公平價值收益	-	-	-	-	-	6,557	-	-	6,557
—轉撥至融資成本(附註7)	-	-	-	-	-	(4,471)	-	-	(4,471)
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(1,445)	-	(1,445)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	971,791	971,791
二零一三年末期股息	31,266	-	-	-	-	-	-	(44,627)	(13,261)
於二零一三年九月三十日	2,067,581	44,190	16,638	74,400	2,782,836	2,086	72,355	8,542,344	13,602,430

中期財務資料附註

20 資本承擔

於結算日之資本承擔如下：

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 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	29,191	15,427
已授權但未訂約	360,976	400,549
	390,167	415,976

21 財務擔保

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
為下列公司提供銀行及貸款融資之擔保：		
共同控制實體	356,921	339,126

22 關連人士交易

期內，除來自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）1,630,000港元（二零一二年：4,900,000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（二零一二年：無）。

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

於二零一三年九月三十日，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) 於股份之好倉

(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	公司權益	總計	
潘政	1,223,452	638,938,336	640,161,788	51.01

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(48.37%)，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	210,122,160	4,995,066	136,375,288 (附註)	351,492,514	48.37
	泛海酒店集團有限公司 (「泛海酒店」)	50,050	-	1,132,669,492 (附註)	1,132,719,542	73.08
馮兆滔	滙漢	14,500,440	-	-	14,500,440	1.99
	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) 於股份之好倉（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相聯法團之股份中擁有權益。

(II) 相關股份之好倉

購股權權益

(a) 本公司

董事	於二零一三年四月一日及 二零一三年九月三十日 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。

(b) 相聯法團－滙漢

董事	授出日期	行使價 (港元)	行使期	於二零一三年 四月一日及 二零一三年 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。

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）

(c) 相聯法團－泛海酒店

董事	授出日期	行使價 (港元)	行使期	於二零一三年 四月一日及 二零一三年 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，概無購股權授予董事，而已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

除上文所披露者外，於二零一三年九月三十日，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，於二零一三年九月三十日，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所披露之董事及最高行政人員之權益。

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

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	48,330,513		
	於控股法團之權益	590,607,823	638,938,336	50.91
Asia Orient Holdings (BVI) Limited （「滙漢BVI」）（附註1）	於控股法團之權益	590,607,823	590,607,823	47.06
滙漢實業有限公司（「滙漢實業」）（附註2）	實益擁有人	284,494,988		
	於控股法團之權益	2,298,640	286,793,628	22.85
Kingfisher Inc.及Lipton Investment Limited （「Kingfisher及Lipton」）（附註2）	於控股法團之權益	265,814,424	265,814,424	21.18
Dalton Investment LLC	投資經理	123,625,640	123,625,640	9.85

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持有之上述590,607,823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，於二零一三年九月三十日，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。

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。於二零一三年九月三十日，11,341,965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	於二零一三年 四月一日及 二零一三年 九月三十日尚未行使
董事	8,764,248
其他僱員	2,577,717
	11,341,965

其他資料

購股權計劃（續）

本公司（續）

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。

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。於二零一三年九月三十日，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	於二零一三年 四月一日及 二零一三年 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 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 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	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二零一三年九月三十日止六個月之中期股息（二零一二年：無）。

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概無購買或出售本公司任何上市證券。

企業管治守則

期內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟下列偏離事項除外：

1. 企業管治守則之守則條文第A.4.1條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；及
2. 企業管治守則之守則條文第A.5.1條規定發行人應設立提名委員會，由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席，成員須以獨立非執行董事佔大多數。本公司並未設立提名委員會。董事會整體負責檢討董事會之架構、規模與組成，委任新董事及提名董事於本公司股東大會上經股東重新選舉。根據本公司之公司細則，董事會可隨時及不時委任任何人士為董事以填補臨時空缺或增添董事會成員。按上述方式委任之任何董事須於下屆股東週年大會上退任，惟屆時符合資格於股東週年大會上膺選連任。

董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納標準守則，並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二零一三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。

其他資料

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核中期業績。

承董事會命
泛海國際集團有限公司
主席
馮兆滔

香港，二零一三年十一月二十六日

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