



泛海酒店集團有限公司



中期報告 2001

# 公司資料

1

泛海酒店集團有限公司

## 董事

潘政先生（主席）  
林迎青先生（副主席）  
馮兆滔先生  
梁景賢先生  
Kessler, Thomas Alwin 先生  
潘天壽先生  
王樹培先生  
梁尚立先生（獨立非執行董事）  
李文光先生（獨立非執行董事）

## 審核委員會

梁尚立先生  
李文光先生

## 法定代表

林迎青先生  
李大熙先生

## 公司秘書

李大熙先生

## 註冊辦事處

Cedar House,  
41 Cedar Avenue,  
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28樓

電話 2866 3336  
傳真 2866 3772  
電子郵件地址 [info@asia-standard.com.hk](mailto:info@asia-standard.com.hk)

## 主要往來銀行

恒生銀行有限公司  
中國銀行（香港）有限公司  
加拿大皇家銀行  
加拿大滙豐銀行  
DBS 廣安銀行有限公司  
永亨銀行有限公司

## 法律顧問

羅夏信律師樓  
香港  
皇后大道中15號  
置地廣場  
公爵大廈18樓

顏施甘百慕達律師行  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心5511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 Corporate Services Limited  
Rosebank Centre,  
11 Bermudiana Road,  
Pembroke,  
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  
皇后大道東183號  
合和中心17樓

# 主席報告書

## 中期業績

於二零零一年九月三十日止六個月內，營業額達**218,700,000**港元，較去年同期增加**124,800,000**港元。營業額之所以上升，主要有賴於二零零一年四月收購的旅行社所取得之機票收入 **129,700,000** 港元。本集團錄得股東應佔溢利 **3,800,000** 港元（二零零零年：23,700,000 港元）。

董事不建議派付中期股息（二零零零年：每股 0.2 港仙）。

## 業務回顧

### 香港皇悅酒店

期內，香港皇悅酒店之房間平均租金有些微增加，但入住率則由二零零零年之**88%**輕微下跌至二零零一年之**85%**。整體而言，該酒店之溢利貢獻相當穩定。

### 溫哥華 *Empire Landmark Hotel*

溫哥華 *Empire Landmark Hotel* 之房間平均租金減少了**5%**，惟入住率則由**78%**輕微增加至**80%**。然而，全球旅遊業及酒店業受二零零一年九月十一日紐約發生之事件重大不利影響。就此突如其來之情況，管理層對此已作迅速反應收緊成本，以維持其盈利水平。最近，佔地**21,500**平方呎之會議中心已悉長期租出，為該酒店帶來穩定之租金收入。

### 九龍皇悅酒店

本公司欣然宣布，該酒店業已落成並於二零零一年四月取得入伙證書。管理層於二零零一年九月中開始試業。憑著其時尚之設計，該新酒店早已招徠公司客戶及消閒度假之旅客入住。本公司預期在未來數年收入有強勁增長。

### 日本信用旅運有限公司

該旅行社歷史悠久，於二零零一年四月由本集團收購。該旅行社為全面之旅遊方案供應商，提供多種服務，包括批發及零售機票、商務旅遊、酒店訂位、旅遊觀光及為顧客專設之旅遊產品。本公司之收入大部份來自銷售機票。本集團新增之行業將大大促進本公司之酒店業務。

### 人力資源

鑑於九龍皇悅酒店開張營業及加入旅行社業務，於二零零一年九月三十日本集團共僱用了 642 名全職僱員。彼等之薪酬與彼等之工作性質及所具備之經驗相稱，當中包括基本薪金、年終花紅、購股權、退休金及其他福利。期內，本公司概無授出任何購股權。

### 財務回顧

於二零零一年九月三十日之股東資金為 1,993,000,000 港元（二零零一年三月：1,991,000,000 港元）或每股 0.395 港元（二零零一年三月：0.394 港元）。總資產達 3,320,000,000 港元（二零零一年三月：3,230,000,000 港元）。借貸總額達 1,184,000,000 港元（二零零一年三月：1,168,000,000 港元），而資產負債比率（總負債對股權）則為 59.4%（二零零一年三月：58.7%）。

於二零零一年九月底，71% 或 840,000,000 港元之借貸（二零零一年三月：835,000,000 港元）須於五年內償還。該等借貸約 16% 或 191,000,000 港元與加拿大 Empire Landmark Hotel 有關，並以加幣結算，而其餘則以港元結算。

本集團已將部份盈餘資金用於投資上市證券及公司債券。由於期終市價下跌，本期間錄得虧損淨額 12,000,000 港元。

### 前景

自美國發生九一一事件後，全球旅遊業受到短期打擊，儘管如此，香港之旅遊與酒店業前景依然樂觀。香港政府一直大力支持本港之旅遊業。放寬中國內地來港旅客之數目限制、中國加盟世貿組織、澳門開放賭權，以及在香港興建迪士尼主題公園，可吸引大量商務與觀光旅客來港，亦會延長彼等之留港時間。九龍皇悅酒店新開張後，必定有助本集團吸納於未來數年因上述原因而增加之業務量。

## 綜合損益賬

截至二零零一年九月三十日止六個月 – 未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
營業額	3	218,675	93,859
銷售成本		(157,296)	(34,964)
毛利		61,379	58,895
行政開支		(32,457)	(29,376)
其他支出	4	(5,716)	-
經營溢利	5	23,206	29,519
利息收入	6	224	2,971
投資虧損淨額	7	(11,722)	-
融資成本	8	(7,704)	(8,893)
除稅前溢利		4,004	23,597
稅項 (支出) / 抵免	9	(185)	122
股東應佔溢利		3,819	23,719
每股盈利	10	0.076 仙	0.580 仙

## 綜合資產負債表

5

於二零零一年九月三十日 — 未經審核

	附註	二零零一年 九月三十日 千港元	二零零一年 三月三十一日 千港元
<b>固定資產</b>	<b>11</b>	<b>3,116,741</b>	<b>3,026,974</b>
<b>商譽</b>	<b>12</b>	<b>31,819</b>	<b>-</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		2,257	1,992
其他投資		72,450	49,500
應收賬款及預付款項	13	39,270	28,540
可退回稅項		178	178
銀行結餘及現金		54,721	125,813
		<b>168,876</b>	<b>206,023</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計項目	14	132,037	60,938
應付同系附屬公司款項		8,447	12,633
長期負債之即期部份	17	30,664	27,976
應付稅項		285	-
		<b>171,433</b>	<b>101,547</b>
<b>流動（負債）／資產淨值</b>		<b>(2,557)</b>	<b>104,476</b>
		<b>3,146,003</b>	<b>3,131,450</b>
資金來源：			
股本	15	101,044	101,044
儲備	16	1,892,060	1,890,330
股東權益		<b>1,993,104</b>	<b>1,991,374</b>
長期負債	17	<b>1,152,899</b>	<b>1,140,076</b>
		<b>3,146,003</b>	<b>3,131,450</b>

## 綜合現金流量表摘要

截至二零零一年九月三十日止六個月 — 未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
來自經營業務之現金流入淨額	26,829	28,906
投資回報及融資費用之現金流出淨額	(35,471)	(33,548)
已付香港利得稅	-	(77)
來自投資活動之現金流出淨額	(77,496)	(131,287)
融資前之現金流出淨額	(86,138)	(136,006)
來自融資之現金流入淨額	16,409	356,447
現金及現金等價物之(減少)/增加	(69,729)	220,441
期初銀行結餘及現金	125,813	15,452
滙率變動	(1,363)	623
期終銀行結餘及現金	54,721	236,516

## 綜合已確認損益報表

7

截至二零零一年九月三十日止六個月 — 未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
換算海外附屬公司賬目產生之滙兌差額	(2,089)	(4,326)
並無於損益賬確認之虧損	(2,089)	(4,326)
期間股東應佔溢利	3,819	23,719
已確認盈利總額	1,730	19,393

## 中期綜合賬目附註

### 1. 編製基準

未經審核中期財務報告乃根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第 25 條「中期財務報告」之規定編製。

### 2. 會計政策

於二零零一年，本集團採納下列由香港會計師公會頒佈之經修訂或新的會計實務準則。

會計實務準則第 9 條（經修訂）：	結算日後事項
會計實務準則第 14 條（經修訂）：	租賃
會計實務準則第 26 條：	分部報告
會計實務準則第 28 條：	撥備、或然負債及或然資產
會計實務準則第 29 條：	無形資產
會計實務準則第 30 條：	業務合併
會計實務準則第 31 條：	資產減損
會計實務準則第 32 條：	附屬公司投資之綜合財務報表及會計處理方法

採納該等會計實務準則之影響現載述如下：

- (a) 根據經修訂之會計實務準則第 9 條，結算日後之擬派股息不再確認為於結算日之負債。是項會計政策之變動對去年同期之中期賬目並無影響。
- (b) 於二零零一年四月一日或之後因收購附屬公司而產生之商譽，乃於資產負債表列為獨立資產，並於十年之估計可使用年期內按直線法攤銷。於二零零一年四月一日前因收購而產生之商譽則直接撥入儲備。是項會計政策之變動對去年同期之中期賬目並無影響。

除上述者外，編製未經審核中期財務報告所採納之主要會計政策與二零零一年年報及賬目所述者一致。

### 3. 營業額及經營溢利貢獻

營業額指酒店、旅遊代理經營及管理服務之收入總額。

本集團營業額及經營溢利貢獻按主要業務及主要市場分析如下：

	營業額		經營溢利貢獻	
	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
<b>按主要業務劃分</b>				
酒店				
房間租金	56,168	59,824		
食物與飲品	20,916	22,525		
配套服務	4,195	4,097		
租金收入	1,897	1,783		
	83,176	88,229	32,775	35,291
銷售機票	129,690	–	(1,617)	–
管理服務	5,809	5,630	(2,499)	(197)
	218,675	93,859	28,659	35,094
未分類公司開支			(5,453)	(5,575)
經營溢利			23,206	29,519

## 中期綜合賬目附註

### 3. 營業額及經營溢利貢獻 (續)

	營業額		經營溢利貢獻	
	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
按主要市場劃分				
香港	169,266	41,177	6,724	12,333
加拿大	49,409	52,682	21,935	22,761
	218,675	93,859	28,659	35,094
未分類公司開支			(5,453)	(5,575)
經營溢利			23,206	29,519

### 4. 其他支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
九龍皇悅酒店開幕前開支	4,041	-
商譽攤銷	1,675	-
	5,716	-

### 5. 經營溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
經扣除下列各項後之經營溢利：		
員工成本	32,189	26,398
折舊	407	290
商譽攤銷	1,675	-
土地及樓宇之經營租約租金	1,459	1,113

## 6. 利息收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
來自銀行存款之利息收入	224	2,971

## 7. 投資虧損淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
銷售其他投資之溢利	22,405	-
其他投資之未折現虧損	(35,955)	-
來自已上市投資之股息收入	670	-
來自未上市投資之利息收入	1,158	-
	(11,722)	-

## 8. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
利息開支		
銀行貸款及透支	38,081	36,427
應付一間同系附屬公司之款項	-	17,912
毋須在五年內全數支付之融資租約承擔	17	18
其他相關借貸成本	24	74
	38,122	54,431
發展中酒店物業之資本化款額	(30,418)	(45,538)
	7,704	8,893

## 中期綜合賬目附註

12

二  
零  
零  
一  
年  
中  
期  
報  
告

### 9. 稅項（支出）／抵免

	截至九月三十日止六個月	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
香港利得稅		
年內撥備	(185)	(148)
往年超額撥備	-	270
	<b>(185)</b>	<b>122</b>

香港利得稅乃根據期間估計應課稅溢利按稅率16%（二零零零年九月三十日：16%）計算。由於期內承前稅項虧損足以抵銷海外應課稅溢利，故並無為海外稅項作出撥備。

### 10. 每股盈利

每股盈利乃按股東應佔溢利3,819,000港元（二零零零年九月三十日：23,719,000港元）及期內已發行股份之加權平均數5,052,212,539股（二零零零年九月三十日：4,106,557,377股）計算。

1,000,000,000份認股權證已於二零零零年九月發行，當中合共999,988,104份認股權證已於二零零一年十月八日到期及註銷，由於計算每股攤薄盈利不具意義，因此並無呈報該等資料。

### 11. 固定資產

截至二零零一年九月三十日止六個月，本集團發展中酒店物業之資產值為38,000,000港元（包括30,400,000港元已撥充資本之融資成本）。

### 12. 商譽

	千港元
收購一間附屬公司	33,494
商譽攤銷	(1,675)
於二零零一年九月三十日之賬面淨值	<b>31,819</b>

於二零零一年四月六日，本集團自香港企業國際有限公司（一間由本公司董事潘政先生擁有之公司）收購日本信用旅運有限公司（「JBC」）之全部已發行股本，代價為36,000,000港元，全數以現金支付。JBC乃為一間從事旅遊代理及旅遊業務之公司。

**13. 應收賬款及預付款項**

應收貿易款項包括在應收賬款及預付款項中，其賬齡分析如下：

	二零零一年 九月三十日 千港元	二零零一年 三月三十一日 千港元
60天以內	19,450	5,704
61天至120天	1,224	507
120天以上	1,779	2,277
	<b>22,453</b>	<b>8,488</b>

本公司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。本公司定期對客戶進行信用評估，以有效管理應收貿易款項之信貸風險。

**14. 應付賬款及應計項目**

應付貿易款項包括在應付賬款及應計項目中，其賬齡分析如下：

	二零零一年 九月三十日 千港元	二零零一年 三月三十一日 千港元
60天以內	22,690	6,513
61天至120天	1,649	3,364
120天以上	6,217	127
	<b>30,556</b>	<b>10,004</b>

## 中期綜合賬目附註

### 15. 股本

	股份數目	千港元
法定股本（每股面值 0.02 港元之普通股）：		
於二零零一年九月三十日及二零零一年三月三十一日	25,000,000,000	500,000
已發行及繳足股款股本（每股面值 0.02 港元之普通股）：		
於二零零一年三月三十一日	5,052,212,433	101,044
行使認股權證	2,148	-
於二零零一年九月三十日	5,052,214,581	101,044

於二零零一年九月三十日，有 999,992,204 份認股權證未獲行使。每份認股權證之持有人有權在最遲於二零零一年十月八日前以初步認購價每股 0.24 港元（可予調整）之價格認購本公司之繳足股份。於期內及期終後，分別有合共 2,148 股及 4,100 股股份因行使認股權證而獲發行。而餘下 999,988,104 份未獲行使之認股權證已於二零零一年十月八日屆滿時失效。

### 16. 儲備

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	重估儲備 千港元	滙兌儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
於二零零一年三月三十一日	299,783	899,333	469,018	(12,073)	234,269	1,890,330
滙兌差額	-	-	(1,597)	(492)	-	(2,089)
期間保留溢利	-	-	-	-	3,819	3,819
於二零零一年九月三十日	299,783	899,333	467,421	(12,565)	238,088	1,892,060

**17. 長期貸款**

	二零零一年 九月三十日 千港元	二零零一年 三月三十一日 千港元
有抵押銀行貸款		
一年內償還	30,623	27,934
第一至第二年內償還	46,622	44,680
第二至第五年內償還	265,868	260,040
五年後償還	840,080	835,006
	<b>1,183,193</b>	<b>1,167,660</b>
毋須於五年內全數償還之融資租約承擔	370	392
	<b>1,183,563</b>	<b>1,168,052</b>
列作流動負債之即期部份	(30,664)	(27,976)
	<b>1,152,899</b>	<b>1,140,076</b>

本集團為數3,115,399,998港元（二零零一年三月三十一日：3,025,877,000港元）固定資產之總賬面值已作為本集團借貸之抵押。

**18. 承擔****(a) 資本承擔**

	二零零一年 九月三十日 千港元	二零零一年 三月三十一日 千港元
已訂約但未撥備	-	8,979

**(b) 經營租約**

土地及樓宇不可撤銷經營租約之未來最低租約款項總額如下：

	二零零一年 九月三十日 千港元	二零零一年 三月三十一日 千港元
一年內	1,360	2,218
第二至第五年內（包括首尾兩年）	633	438
	<b>1,993</b>	<b>2,656</b>

## 中期綜合賬目附註

### 19. 關連人士交易

期內進行之重大關連人士交易概要如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
(i) 向同系附屬公司支付之土地及樓宇租金開支	(1,304)	(1,050)
(ii) 向一間同系附屬公司支付之利息開支	—	(17,912)
(iii) 自中間控股公司及一間同系附屬公司收取之酒店收入	55	142
(iv) 自同系附屬公司收取之管理服務收入	1,979	1,818
(v) 向一間同系附屬公司支付之物業發展成本	4,333	36,000

註：

- (i) 租金開支乃按有關各方協定之條款計算，屬固定月費。
- (ii) 利息開支乃按每年 9.15 厘之固定利率計算，並由二零零零年七月二十五日起改為最優惠利率加 1.5 厘。
- (iii) 酒店收入乃按不遜於自其他第三方客戶收取之價格及條款計算。
- (iv) 管理服務收入包括維修及保養、清潔、物業管理及行政費用，乃按有關各方協定之條款計算，屬固定收費。
- (v) 物業發展成本乃按建築合約之條款並參照建築工程之進度而計算。

### 董事及主要行政人員之股本證券權益

於二零零一年九月三十日，根據證券（披露權益）條例（「證券權益條例」）第二十九條存置之名冊所示，本公司及香港聯合交易所有限公司根據上市公司董事進行證券交易之標準守則獲悉或就董事所知，各董事及主要行政人員擁有本公司及其相聯法團（定義見證券權益條例）之股本證券權益如下：

#### a) 本公司

##### 股份權益

董事姓名	所持股份數目		總額
	個人權益	法團權益	
潘政先生	248,937	3,699,148,774	3,699,397,711

##### 認股權證權益

董事姓名	所持認股權證數目		總額
	個人權益	法團權益	
潘政先生	49,248	731,814,267	731,863,515

此外，誠如下文「主要股東」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。

## 董事及主要行政人員之股本證券權益 (續)

## b) 相聯法團

## 股份權益

	權益性質	所持股份數目
滙漢		
潘政先生	個人	1,490,721,800
	家屬	69,826,000
	法團	1,900,584,936
泛海國際集團有限公司		
潘政先生 (附註1)	個人	4,445,650
	法團	2,196,391,030
會才投資有限公司 (附註2)		
潘政先生及馮兆滔先生	法團	20
標譽有限公司 (附註2)		
馮兆滔先生	個人	1

附註：

- 由於潘政先生擁有滙漢之控制權益，故被視作擁有滙漢附屬公司持有之泛海國際集團有限公司(「泛海國際」) 股份權益。
- 泛海國際之附屬公司 (本集團除外)。

## 董事及主要行政人員之股本證券權益 (續)

## b) 相聯法團 (續)

## 購股權權益

	權益性質	於期內 已行使購 股權數目	每股行使價	於二零零一年 九月三十日 所持股權數目
滙漢				
馮兆滔先生	個人權益	無	0.3466 港元	15,000,000
林迎青先生	個人權益	無	0.3466 港元	15,000,000
梁景賢先生	個人權益	無	0.3466 港元	15,000,000

購股權乃根據滙漢股東於一九九六年八月二十八日舉行之股東特別大會上批准之購股權計劃而授出。該等購股權可於二零一零年二月十三日或之前任何時間行使。由於滙漢於二零零零年九月進行紅利發行，購股權數目及行使價已因此作出調整。

## 認股權證權益

董事姓名	相聯法團名稱	認股權證數目		總額
		個人權益	法團權益	
潘政先生	泛海國際	683,999	439,650,816	440,334,815

認股權證乃由有關之股東於二零零零年九月二十六日舉行之股東特別大會上批准。認股權證已於二零零零年九月二十七日授予。此外，由於潘政先生透過滙漢擁有本公司權益，故被視作於滙漢及其附屬公司之認股權證擁有權益。

除上文所披露者外，於二零零一年九月三十日，各董事或主要行政人員概無持有本公司、其附屬公司或相聯法團之股本證券，而於期內各董事、行政總裁、彼等之配偶或十八歲以下子女概無獲授或行使任何可認購本公司股本證券之權利。

## 主要股東

於二零零一年九月三十日，根據證券權益條例第16(1)條存置之主要股東名冊內顯示，下列人士擁有本公司已發行股本10%或以上之權益。

	股份數目
泛海國際有限公司	3,533,280,394
泛海國際 (附註1)	3,538,335,158
滙漢有限公司 (附註2)	3,699,148,774
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (附註3)	3,699,148,774
滙漢 (附註3)	3,699,148,774

附註：

- (1) 泛海國際有限公司乃泛海國際之全資附屬公司，故泛海國際視為擁有泛海國際有限公司所持之所有相同股份。
- (2) 滙漢有限公司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，故視為擁有泛海國際所持之相同股份。
- (3) 滙漢有限公司為Asia Orient Holdings (BVI) Limited之全資附屬公司，而Asia Orient Holdings (BVI) Limited則為滙漢之全資附屬公司，故Asia Orient Holdings (BVI) Limited及滙漢均視為擁有滙漢有限公司及其附屬公司所持之相同股份。
- (4) 由於潘政先生擁有248,937股滙漢之權益，因此潘政先生視為擁有滙漢所持之相同股份。

### 購買、銷售或贖回上市證券

期內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 公司監管

本公司於截至二零零一年九月三十日止六個月任何時間，已遵守香港聯合交易所有限公司上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

### 審核委員會

審核委員會之成員為梁尚立先生及李文光先生。審核委員會之主要工作包括審閱及監督本集團之財務申報程序及內部監控。

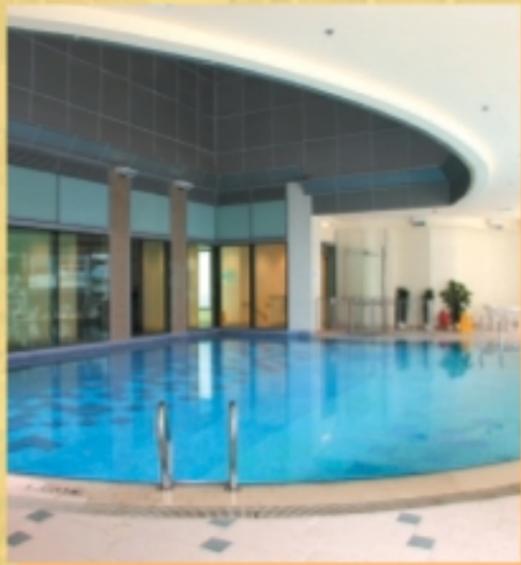
承董事會命

主席

潘政

香港，二零零一年十二月二十日

Recreational Floor  
酒店會所

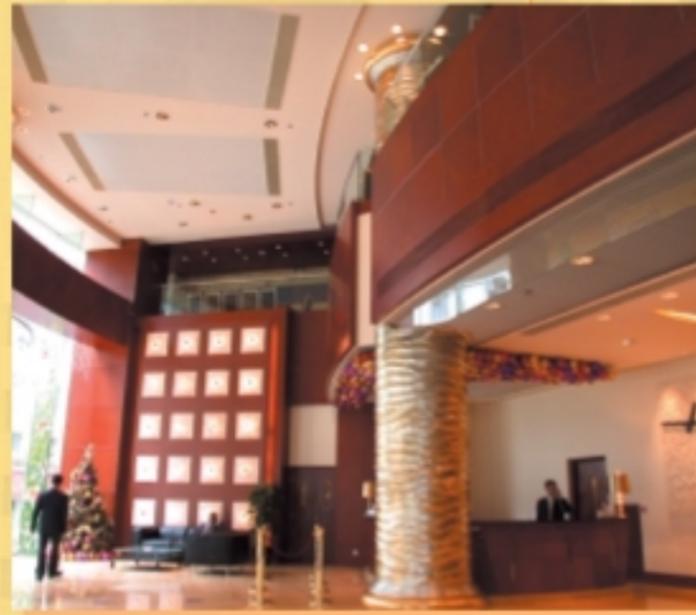


Empire Kowloon Hotel  
九龍皇悅酒店

Zino Coffee Bar and Lounge  
Zino 咖啡吧廊



Lobby  
大堂



Western Restaurant  
皇悅小廚



Lobby  
大堂