



泛海酒店集團有限公司

股份代號: 292

中期報告 2009



THE EMPIRE
HOTELS & RESORTS



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
電郵地址 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
加拿大東亞銀行

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至1716號舖

財務摘要

截至九月三十日止六個月
二零零九年 二零零八年 變動

(除另有註明外，金額以百萬港元列示)

綜合損益賬

收入	260	337	-23%
來自酒店業務之貢獻	51	94	-46%
投資收益／(虧損)淨額	325	(86)	不適用
折舊及攤銷	(43)	(33)	+30%
融資成本	(22)	(13)	+69%
股東應佔期內盈利	313	1.5	+204倍
每股盈利(港仙)			
基本	23.96	0.12	+199倍
攤薄	22.58	0.12	+187倍

二零零九年 二零零九年
九月三十日 三月三十一日 變動

綜合資產負債表

資產總值	3,973	3,290	+21%
資產淨值	2,266	1,774	+28%
負債淨額	1,495	1,332	+12%

酒店物業以估值編列之補充資料(附註)：

經重估資產總值	5,698	4,998	+14%
經重估資產淨值	3,713	3,211	+16%
經重估每股資產淨值(港元)	2.84	2.50	+14%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值之比率(%)	40%	42%	-2%

附註：本集團現時採用之香港財務報告準則並不准許除投資物業外之租賃土地以估值列賬。本集團認為該處理方法並不能反映其酒店物業投資之經濟價值，因此本集團在香港財務報告準則規定之資料以外，額外呈列計入酒店物業公平市值及相應遞延稅項之未經審核之補充財務資料。

於香港及加拿大之酒店物業乃分別由獨立專業估值行萊坊測計師行有限公司及Grant Thornton Management Consultants於二零零九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



港島皇悅酒店－行政休閒會客廳



－皇悅會議及宴會廳

中期業績

本集團截至二零零九年九月三十日止六個月之收入為260,000,000港元，較去年同期下跌77,000,000港元或23%。儘管期內全球（包括本集團酒店經營地香港及溫哥華）旅遊業業務環境艱困，但本集團股東應佔溢利由去年同期之1,500,000港元增加至313,000,000港元。溢利增加主要由於在結算日持作買賣用途之財務資產所產生之公平價值收益，較二零

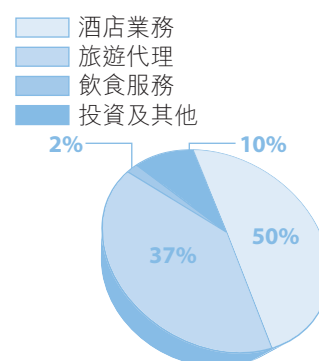
零八年同期則錄得公平價值之虧損。期內每股基本盈利為23.96港仙，而二零零八年每股基本盈利為0.12港仙。

業務回顧

需求方面，於四月至九月期間訪港旅客人數較去年同期下跌5%。期內所有旅遊地區呈負增長，而長線旅遊地區之旅客人次錄得單位數跌幅，及短線旅遊地區（不包括中國內地）則下跌12%。

供應方面，於期內乙級高價酒店客房之數目較去年同期錄得增幅14%。

二零零九年按業務劃分之收入



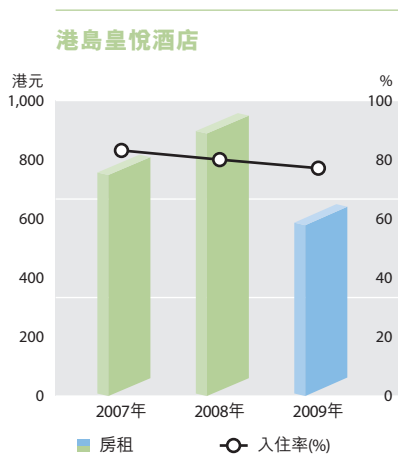
管理層討論及分析



港島皇悅酒店

港島皇悅酒店

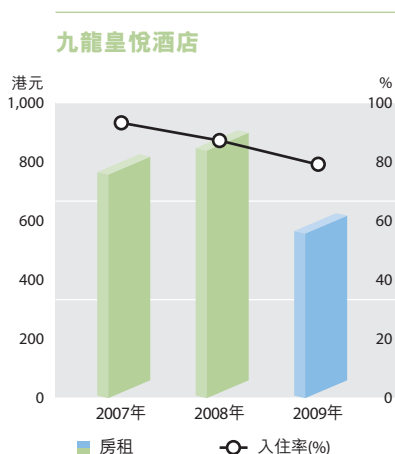
港島皇悅酒店之平均房租下跌35%，平均入住率達77%。總收入達37,000,000港元，而經營毛利總額則達16,000,000港元。隨著數項改建工程於期內完工，包括提供商務會議空間及設施，為該酒店之高收益業務提供更全面服務。



九龍皇悅酒店

九龍皇悅酒店

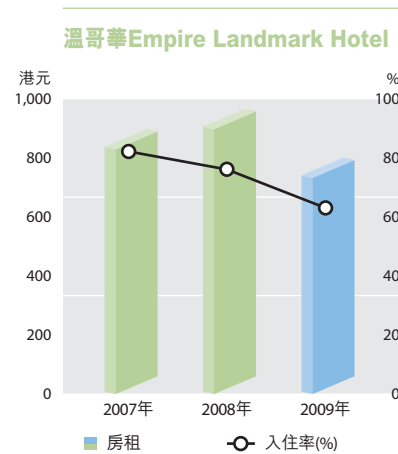
九龍皇悅酒店之平均房租下跌33%，平均入住率達79%。總收入達34,000,000港元，而經營毛利總額則達15,000,000港元。自新增之28間時尚客房於二零零九年二月投入服務後，獲得更高收益之客戶歡迎。



溫哥華 Empire Landmark Hotel

溫哥華 Empire Landmark Hotel

Empire Landmark之平均房租下跌18%，平均入住率達63%。總收入達45,000,000港元，而經營毛利總額則達17,000,000港元。該酒店已於期內完成數項主要升級工程，包括電梯、電腦及電話系統、客房門鎖系統及主消防控制系統等。客房



管理層討論及分析

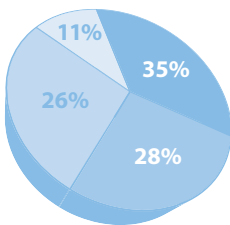


銅鑼灣皇悅酒店

設備（如電視、傢俬等）之更換工作目前正在進行中。大規模資產提升計劃將於未來兩年繼續進行，以進一步迎合顧客所需，為達至該酒店在同級中的優越地位。

二零零九年按酒店劃分之收入

- 銅鑼灣皇悅酒店
- 九龍皇悅酒店
- 港島皇悅酒店
- 溫哥華Empire Landmark Hotel



位於銅鑼灣擁有280間客房之新酒店

銅鑼灣皇悅自其於二零零九年四月中旬開始營運，於本報告期第二季度錄得入住率82%。銅鑼灣皇悅憑其位置便利，獲選為於二零零九年十二月在香港舉行的二零零九年第五屆東亞運動會運動員指定下榻酒店。東亞運動會為亞洲每四年舉辦一次的主要國際體壇盛事。

該酒店於本報告期內開始對本集團之經營溢利作出貢獻。該酒店以時尚風格之設計及便利的位置，已受到企業客戶及休閒旅客歡迎。本集團相信，該酒店將於未來對本集團之酒店業務經營溢利上帶來顯著貢獻。

本集團之房間組合於期內增加30%，客房數目由1,035間增至1,343間。

旅遊及飲食

旅遊及飲食業務之收入分別為97,000,000港元及6,000,000港元。

財務回顧

於二零零九年九月三十日，本集團資產總值達3,973,000,000港元，較於二零零九年三月三十一日之3,290,000,000港元上升21%。由獨立專業估值師根據公開市值基準進行估值，於二零零九年九月三十日，四座酒店物業之重估總值達4,377,000,000港元，較於二零零九年三月三十一日根據相同基準編製之估值上升1%。

股東權益為2,266,000,000港元，較於二零零九年三月三十一日之1,774,000,000港元增加492,000,000港元，主要由於財務資產公平價值收益所致。計及酒店物業之市值，本集團經重估之資產淨值為3,713,000,000港元。

本集團維持多元化之投資組合，主要包括上市之權益證券及債務證券。於二零零九年九月三十日，本集團之長期投資為334,000,000港元，其他財務資產則為827,000,000港元。此業務分部合計之股息及利息收入為26,000,000港元（二零零八年：8,000,000港元），而期內出售若干投資之變現收益為8,000,000港元（二零零八年：無）。於結算日，本集團就持作

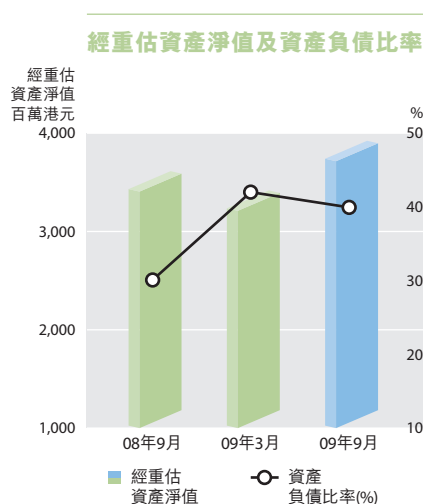
管理層討論及分析

買賣之財務資產及可供出售投資分別錄得巨額未變現公平價值收益328,000,000港元及143,000,000港元。前者於損益賬中確認，而後者則於權益儲備賬中確認。該等公平價值收益於本報告期內對本集團之現金流量並無影響。

本集團綜合銀行借貸淨額為1,495,000,000港元，較二零零九年三月三十一日增加163,000,000港元。以港元計值之銀行借貸總額為1,412,000,000港元，佔銀行借貸總額之90%。銀行借貸總額之10%或相當於156,000,000港元以外幣計值，其中6%為溫哥華物業按揭貸款97,000,000港元（二零零九年三月三十一日：87,000,000港元），該貸款乃以當地貨幣加元進行借貸。於結算日，加元較二零零九年三月三十一日增值18%，而相應匯兌收益淨額27,000,000港元計入權益儲備賬內。本集團持有總金額為150,000,000港元之港元利率掉期合約，以對所有按浮息利率計算之借貸作對沖用途。

在銀行借貸總額中，有40%須於一年內償還，而40%於五年後償還。於二零零九年九月三十日，本集團之流動資產淨值為210,000,000港元（二零零九年三月三十一日之流動負債淨值為：60,000,000港元）。

本集團之資產負債比率，以借貸淨額（借貸總額扣除銀行結餘及現金）佔資產淨值之百分比示，於二零零九年九月三十日之資產負債比率減至66%（二零零九年三月三十一日：75%），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40%（二零零九年三月三十一日：42%）。



於二零零九年九月三十日，為本集團貸款作抵押之酒店物業賬面淨值總額為2,652,000,000港元（二零零九年三月三十一日：2,615,000,000港元）。

於期內，本公司之普通股已按10比1之比率進行合併。該股本合併將增加每手買賣單位之買賣價，進而減低買賣股份時須支付之整體交易及手續費，同時亦可因股份減少而減低本集團之營運成本。

人力資源

於二零零九年九月三十日，本公司及其附屬公司之員工總數為420名。除薪金外，其他額外福利包括保險、醫療計劃、退休金計劃及其他福利。

未來展望

展望未來，由於全球經濟環境將持續處於波動狀態，因此香港旅遊業短期內仍會受到經濟調控之影響，故經營環境仍將具挑戰性。

緊隨人類豬流感爆發後，於五月至七月期間長線及短線旅遊地區訪港旅客人數銳減，但於八月份有所好轉。而該增長趨勢於九月份仍持續，主要受到中國內地持續增長以及東南亞之季節性增長所帶動。

本集團之溫哥華Empire Landmark Hotel，將為二零一零年二月於加拿大舉行之冬季奧林匹克運動會來自全球之代表團、運動員及媒體從業者提供住宿，已準備客房及13,000平方呎會議設施，以供所需。

由於銅鑼灣皇悅之280間新客房已全面投入服務，並作出營運貢獻，本集團之盈利前景將會進一步提升。

全球經濟回穩，並將導致旅遊業增長，因此本集團對長期展望仍感樂觀。

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7至25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」)於二零零九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主板證券上市規則規定,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,二零零九年十二月八日

簡明綜合損益賬－未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	4	259,625	337,083
銷售成本		(142,262)	(196,091)
毛利		117,363	140,992
投資收益／(虧損)淨額	5	325,327	(85,516)
銷售及行政開支		(50,100)	(41,747)
折舊及攤銷		(43,239)	(33,461)
其他(支出)／收入	6	(10,780)	34,850
經營溢利	7	338,571	15,118
融資成本	8	(21,666)	(12,640)
除所得稅前溢利		316,905	2,478
所得稅開支	9	(3,619)	(952)
股東應佔期內溢利		313,286	1,526
每股盈利 (港仙)			
基本	11	23.96	0.12
攤薄	11	22.58	0.12

簡明綜合全面收益表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
期內溢利	313,286	1,526
其他全面收益：		
貨幣匯兌差額	27,023	(5,909)
於出售可供出售投資後之儲備撥回	7,457	-
可供出售投資之公平價值收益／(虧損)淨額	142,775	(59,658)
計入損益賬之可供出售投資減值虧損	1,531	32,756
期內其他全面收益／(支出)	178,786	(32,811)
股東應佔期內全面收益／(支出)總額	492,072	(31,285)

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	1,007,997	958,262
租賃土地	12	1,645,263	1,658,726
遞延所得稅資產		5,221	7,771
可供出售投資		333,828	182,428
		2,992,309	2,807,187
流動資產			
存貨		2,115	2,160
衍生金融工具		79	12,806
以公平價值計入損益賬之財務資產		826,736	308,132
貿易及其他應收款項	13	79,490	83,867
銀行結餘及現金		72,116	75,884
		980,536	482,849
流動負債			
衍生金融工具		18,054	15,773
貿易及其他應付款項	14	70,645	53,931
應付即期所得稅		15,414	14,512
短期借貸	15	563,204	415,011
長期借貸即期部份	15	68,241	43,432
認股權證負債	16	34,617	-
		770,175	542,659
流動資產／(負債)淨值		210,361	(59,810)
資產總值減流動負債		3,202,670	2,747,377
非流動負債			
認股權證負債	16	-	23,935
長期借貸	15	935,520	948,964
遞延所得稅負債		853	602
		936,373	973,501
資產淨值		2,266,297	1,773,876
權益			
股本	17	26,158	261,409
儲備	18	2,240,139	1,512,467
		2,266,297	1,773,876

簡明綜合現金流量表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營運資金變動前所產生之現金淨額	39,321	87,918
營運資金變動	(167,685)	(126,506)
已付利息	(13,140)	(19,464)
已收利息	5,621	2,127
已收股息	21,755	5,136
用於經營業務之現金淨額	(114,128)	(50,789)
用於投資業務之現金淨額	(15,332)	(51,514)
來自融資業務之現金淨額	135,608	76,408
現金及現金等值物增加／(減少)淨額	6,148	(25,895)
期初現金及現金等值物	63,884	65,300
匯率變動	2,084	715
期末現金及現金等值物	72,116	40,120
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結餘及現金	72,116	40,120

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
於二零零八年三月三十一日	258,164	1,918,754	(108,631)	2,068,287
期內溢利	-	-	1,526	1,526
其他全面收益：				
可供出售投資之公平價值虧損	-	(59,658)	-	(59,658)
計入損益賬之可供出售投資減值虧損	-	32,756	-	32,756
貨幣匯兌差額	-	(5,909)	-	(5,909)
期內全面收益總額	-	(32,811)	1,526	(31,285)
已付股息	-	-	(9,036)	(9,036)
於二零零八年九月三十日	258,164	1,885,943	(116,141)	2,027,966
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：				
於出售可供出售投資後之儲備撥回	-	7,457	-	7,457
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虧損	-	1,531	-	1,531
貨幣匯兌差額	-	27,023	-	27,023
期內全面收益總額	-	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	-	-
	(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

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，並應與截至二零零九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二零零九年三月三十一日止年度之全年財務報表所用者貫徹一致。

以下為已頒佈與本集團營運有關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」），於二零零九年一月一日或以後開始之會計期間強制應用：

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈報
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
香港財務報告準則第2號（修訂）	以股份為基礎之付款－歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂）	金融工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	經營分類

除若干下文所說明之呈報及披露改變外，本集團於本期間採納上述新香港財務報告準則不會對中期財務資料及本集團的重大會計政策構成任何重大影響。

- 香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈報」。本集團已選用兩份報表呈列：損益賬及全面收益表。本中期財務資料已按經修訂之披露規定而編製。
- 香港財務報告準則第8號「經營分類」。香港財務報告準則第8號「經營分類」取代了香港會計準則第14號「分類報告」。該準則要求採用「以管理層方式」，須按照與內部報告所採用之相同基準呈報分類資料。而該準則導致可報告分類之呈報及披露資料構成若干變動。

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，該等準則、詮釋及修訂於截至二零一零年三月三十一日止年度尚未生效。本集團並無提早採納該等準則、詮釋及修訂。本集團已開始評估本集團或會受到之相關影響，惟尚未能確定會否導致本集團之會計政策及財務報表之呈報出現重大變動。

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。本集團之總體風險管理乃針對難以預測之金融市場，務求減少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）為基礎，並會不斷進行評估。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可供出售投資及貿易及其他應收款項之減值、所得稅及認股權證負債和衍生金融工具之公平價值之部份，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。

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。

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。

營業額由來自酒店業務、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總額而組成。

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。

按業務劃分

本集團分為以下主要業務範疇：

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

中期財務資料附註

4 收入及分類資料 (續)

按業務劃分 (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						
房間租金	97,301					
食物及飲品	22,846					
配套服務	3,104					
租金收入	6,587					
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
折舊及攤銷	(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
截至二零零八年九月三十日止六個月						
房間租金	133,863					
食物及飲品	23,659					
配套服務	3,436					
租金收入	6,478					
營業額	167,436	9,397	149,364	14,105	1,892	342,194
分類收入	167,436	9,397	149,364	8,994	1,892	337,083
分類業績之貢獻	93,746	1,014	740	8,514	1,892	105,906
投資虧損淨額	-	-	-	(85,516)	-	(85,516)
折舊及攤銷	(33,371)	(22)	(24)	-	(44)	(33,461)
其他收入	-	-	-	-	34,850	34,850
分類業績	60,375	992	716	(77,002)	36,698	21,779
未能分類公司開支						(6,661)
經營溢利						15,118
融資成本						(12,640)
除所得稅前溢利						2,478
所得稅開支						(952)
股東應佔期內溢利						1,526

中期財務資料附註

4 收入及分類資料 (續)

按業務劃分 (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
於二零零九年九月三十日						
分類資產	2,687,012	3,589	10,678	1,168,321	25,908	3,895,508
其他未能分類資產						77,337
						3,972,845
分類負債						
借貨	1,003,761	-	-	19,554	543,650	1,566,965
其他未能分類負債						139,583
						1,706,548
添置非流動資產	39,179	5	9	-	-	39,193
於二零零九年三月三十一日						
分類資產	2,649,595	4,010	13,035	513,103	26,638	3,206,381
其他未能分類資產						83,655
						3,290,036
分類負債						
借貨	992,396	-	-	-	415,011	1,407,407
其他未能分類負債						108,753
						1,516,160
截至二零零八年九月三十日止六個月之						
添置非流動資產	75,283	14	80	-	-	75,377

中期財務資料附註

4 收入及分類資料 (續)

按地域劃分

本集團於各地區之商業活動如下：

香港	—	本集團所有業務分類
中國(香港除外)	—	飲食
北美洲	—	酒店、飲食及投資
歐洲	—	投資

按地域劃分概述如下：

	截至二零零九年九月三十日止六個月			於二零零九年
	營業額	分類收入	經營溢利／ (虧損)	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	資產總額 千港元
香港	285,280	193,890	(4,741)	2,825,853
中國(香港除外)	962	962	(848)	12,371
北美洲	62,720	45,428	20,697	414,336
歐洲	27,361	19,345	323,463	720,285
	376,323	259,625	338,571	3,972,845

	截至二零零八年九月三十日止六個月			於二零零九年
	營業額	分類收入	經營溢利／ (虧損)	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	資產總額 千港元
香港	273,516	268,405	10,403	2,766,214
中國(香港除外)	4,428	4,428	1,581	13,482
北美洲	64,250	64,250	3,777	266,464
歐洲	—	—	(643)	243,876
	342,194	337,083	15,118	3,290,036

中期財務資料附註

5 投資收益／(虧損)淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
未變現收益／(虧損)：		
—以公平價值計入損益賬之財務資產	323,769	(36,607)
—衍生金融工具	4,701	(16,353)
可供出售投資減值虧損	(1,531)	(32,756)
出售下列各項已變現收益／(虧損)淨額：		
—以公平價值計入損益賬之財務資產	10,329	200
—可供出售投資	1,114	—
—衍生金融工具	(3,565)	—
應收投資利息之減值撥備	(9,490)	—
	325,327	(85,516)

6 其他(支出)／收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
認股權證負債公平價值(虧損)／收益	(10,780)	34,850

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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入		
酒店大樓之經營租約租金收入	6,587	6,478
股息收入：		
— 上市投資	23,222	7,512
— 非上市投資	89	72
利息收入：		
— 上市投資	2,545	—
— 非上市投資	144	32
— 其他應收款	877	1,892
— 銀行存款	109	1,165
開支		
銷售貨品成本	83,275	130,805
折舊	29,776	23,143
租賃土地攤銷	13,463	10,318
僱員福利開支（包括董事酬金）（附註）	48,956	46,587
土地及樓宇之經營租約租金支出	3,099	3,167
附註：		
僱員福利開支		
薪金及工資	47,828	44,824
退休福利費用	1,128	1,763
	48,956	46,587

8 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息開支		
— 銀行貸款及透支	13,470	18,051
— 須在五年內全數償還之財務租賃承擔	—	10
其他相關借貸成本	1,037	799
銀行借貸之匯兌虧損／(收益)淨額	8,828	(469)
利率掉期之公平價值收益	(1,669)	(3,849)
	21,666	14,542
資本化作為物業、廠房及設備成本之利息開支	—	(1,902)
	21,666	12,640

中期財務資料附註

9 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	32	—
海外利得稅	785	—
	817	—
遞延所得稅	2,802	952
所得稅開支	3,619	952

香港利得稅乃就本期間估計應課稅溢利按16.5%之稅率計提撥備。於二零零八年，由於本集團有足夠稅項虧損承前用作抵銷期內估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。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。

10 股息

截至二零零九年九月三十日止六個月，董事會建議不派發中期股息(二零零八年：無)。

11 每股盈利

每股基本盈利乃按期內股東應佔溢利313,286,000 港元(二零零八年：1,526,000港元)及除以期內已發行股份之加權平均數1,307,557,161 股(二零零八年經重列：按普通股以10比1之比率進行合併之影響作調整為1,290,820,664 股)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期內股東應佔溢利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已獲行使後被視為已發行之潛在股份79,713,095 股)計算。

截至二零零九年九月三十日止六個月，尚未行使之購股權不會對每股盈利造成任何攤薄影響。

由於尚未行使之購股權及認股權證不會對每股盈利造成攤薄影響，因此截至二零零八年九月三十日止六個月之每股基本及攤薄盈利相同。

中期財務資料附註

12 物業、廠房及設備以及租賃土地

	永久 業權土地及 酒店大樓 千港元	廠房及設備 千港元	小計 千港元	租賃土地 千港元	總計 千港元
成本					
於二零零九年三月三十一日	1,099,863	373,257	1,473,120	1,936,356	3,409,476
貨幣匯兌差額	63,554	11,899	75,453	–	75,453
添置	5,669	33,524	39,193	–	39,193
出售	–	(25)	(25)	–	(25)
於二零零九年九月三十日	1,169,086	418,655	1,587,741	1,936,356	3,524,097
累計折舊及攤銷					
於二零零九年三月三十一日	266,987	247,871	514,858	277,630	792,488
貨幣匯兌差額	25,493	9,642	35,135	–	35,135
期內支出	14,843	14,933	29,776	13,463	43,239
出售	–	(25)	(25)	–	(25)
於二零零九年九月三十日	307,323	272,421	579,744	291,093	870,837
賬面淨值					
於二零零九年九月三十日	861,763	146,234	1,007,997	1,645,263	2,653,260
於二零零九年三月三十一日	832,876	125,386	958,262	1,658,726	2,616,988
酒店物業賬面淨值，包括以下項目：					
(i) 永久業權土地及酒店大樓				861,763	832,876
(ii) 廠房及設備				144,592	123,608
物業、廠房及設備				1,006,355	956,484
(iii) 租賃土地				1,645,263	1,658,726
				2,651,618	2,615,210

二零零九年
九月三十日
千港元

二零零九年
三月三十一日
千港元

中期財務資料附註

12 物業、廠房及設備以及租賃土地（續）

酒店物業以估值編列之補充資料：

根據獨立專業估值行萊坊測計師行有限公司及Grant Thornton Management Consultants之估值報告而分別對位於香港及加拿大之酒店物業作出之估值總額為4,376,847,000港元（二零零九年三月三十一日：4,322,981,000港元）。

酒店物業以估值編列之補充資料僅供讀者參考，並非根據香港會計準則第16號及第17號規定所須之資料披露。

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33,504,000港元（二零零九年三月三十一日：23,455,000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：

	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
0-60 天	32,196	23,054
61-120 天	1,251	160
120天以上	57	241
	33,504	23,455

中期財務資料附註

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、建築成本應付保留款項及多項應計款項。

本集團之應付貿易賬款為16,587,000港元(二零零九年三月三十一日: 13,888,000港元)。

應付貿易賬款之賬齡分析如下:

	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
0-60天	14,928	13,734
61-120天	1,245	41
120天以上	414	113
	16,587	13,888

15 借貸

	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
短期銀行借貸, 無抵押	29,000	30,000
短期銀行及其他借貸, 有抵押(附註a及b)	534,204	385,011
	563,204	415,011
長期銀行借貸, 有抵押(附註a及c)	1,003,761	992,396
	1,566,965	1,407,407

中期財務資料附註

15 借貸 (續)

附註：

- (a) 短期銀行借貸514,650,000港元(二零零九年三月三十一日：385,011,000港元)及長期銀行借貸1,003,761,000港元(二零零九年三月三十一日：992,396,000港元)乃以本集團之酒店物業及租賃土地、若干附屬公司之所有資產作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19,554,000港元(二零零九年三月三十一日：無)乃以若干以公平價值計入損益賬之財務資產作抵押。
- (c) 長期銀行借貸之還款期如下：

	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
毋須於五年內悉數償還之銀行借貸		
須於一年內償還	68,241	43,432
須於一至第二年内償還	64,839	57,770
須於二至第五年内償還	231,017	217,811
須於五年後償還	639,664	673,383
	1,003,761	992,396
計入流動負債之即期部份	(68,241)	(43,432)
	935,520	948,964

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。除因一般調整事項之發生而進行之調整外，認購價須自該等認股權證獲發行日期起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可進行最後重設調整。於二零零九年九月六日進行第四次重設安排後，認股權證之認購價仍為每股0.029港元。由於股本重組(附註17)，導致現有認購價及初步認購價分別調整至每股0.29港元及每股1.46港元。

中期財務資料附註

16 認股權證負債（續）

期內，認股權證負債之變動情況如下：

	二零零九年 九月三十日 千港元
於二零零九年三月三十一日	23,935
於轉換認股權證時抵銷儲備	(98)
計入損益賬之公平價值虧損（附註6）	10,780
於二零零九年九月三十日	34,617

17 股本

	每股面值 0.02港元 之股份數目	金額 千港元
法定股本：		
於二零零九年三月三十一日及二零零九年九月三十日	35,000,000,000	700,000
已發行及繳足股本：		
於二零零九年三月三十一日	13,070,428,268	261,409
轉換認股權證	8,436,366	168
行使購股權	9	-
股本重組（附註）	(11,770,954,668)	(235,419)
於二零零九年九月三十日	1,307,909,975	26,158

附註：

於二零零九年七月十日，本公司建議進行股本重組（「股本重組」），股本重組經股東批准後於二零零九年九月九日生效。股本重組涉及以下各項：

- (a) 每十股每股面值0.02港元之已發行股份合併為一股每股面值0.20港元之股份。
- (b) 每股合併股份之繳足股本由0.20港元削減至0.02港元，方式為將繳足股本注銷0.18港元，因此形成每股面值0.02港元之註冊股份。

中期財務資料附註

18 儲備

	股份溢價 千港元	認股權 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
於二零零九年三月三十一日	1,036,647	(116,827)	899,333	(15,915)	29,671	25,280	(345,722)	1,512,467
貨幣匯兌差額	-	-	-	-	27,023	-	-	27,023
於出售可供售投資後之儲備回撥	-	-	-	7,457	-	-	-	7,457
可供出售投資公平價值收益淨額	-	-	-	142,775	-	-	-	142,775
計入損益賬之可供出售投資減值虧損	-	-	-	1,531	-	-	-	1,531
轉換認股權證時發行股份	83	405	-	-	-	-	(307)	181
期內溢利	-	-	-	-	-	-	313,286	313,286
股本重組(附註17)	-	-	235,419	-	-	-	-	235,419
於二零零九年九月三十日	1,036,730	(116,422)	1,134,752	135,848	56,694	25,280	(32,743)	2,240,139

19 資本承擔

於結算日之資本承擔如下：

	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
物業、廠房及設備		
已訂約但未撥備	11,800	34,086
已授權但未訂約	33,794	33,162
	45,594	67,248

20 財務擔保

於二零零九年九月三十日及二零零九年三月三十一日，本集團概無財務擔保及重大或然負債。

21 比較數字

若干比較數字已予以重列，以符合本期間之呈列形式。

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

於二零零九年九月三十日，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	總額	
潘政	40,844	923,591,414	923,632,258	70.62

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	總額	
泛海國際集團有限公司 （「泛海國際」）（附註）	潘政	1,160,813	613,365,030	614,525,843	49.14
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

於二零零九年九月三十日，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	購股權數目		
				於二零零九年 四月一日 尚未行使	調整 (附註1)	於二零零九年 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	80,000,000	(72,000,000)	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	80,000,000	(72,000,000)	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	80,000,000	(72,000,000)	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	80,000,000	(72,000,000)	8,000,000

附註：

- 於二零零九年九月九日將每十股每股面值0.02港元之股份合併為一股每股面值0.20港元之合併股份（「泛海酒店股份合併」）後，授予馮兆滔先生及潘天壽先生之購股權之行使價由每股0.1296港元調整至每股1.296港元，而授予林迎青博士及吳維群先生之行使價由每股0.13港元調整至每股1.30港元。
- 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)

(II) 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	購股權數目		
	於二零零九年 四月一日 尚未行使	調整 (附註1)	於二零零九年 九月三十日 尚未行使
潘政	5,155,440	(4,639,896)	515,544
林迎青	20,621,761	(18,559,585)	2,062,176
馮兆滔	20,621,761	(18,559,585)	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0.315港元（經調整）予以行使。於零九年九月九日將每十股每股面值0.01港元之股份合併為一股每股面值0.10港元之合併股份（「泛海國際股份合併」）後，購股權之行使價由每股0.315港元調整至每股3.15港元。

(2) 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、失效或註銷。

認股權證之權益

於本公司及其相聯法團之認股權證之權益詳情如下：

本公司

董事	認股權證所涉及之相關股份數目		
	個人權益	法團權益	總額
潘政	7,668	174,221,187	174,228,855

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）

認股權證之權益（續）

認股權證可於二零零七年九月七日至二零一零年九月六日期間按初步認購價每股0.146港元予以行使。於二零零九年九月七日進行第四次重設調整及泛海酒店股份合併後，認股權證之認購價由每股0.029港元調整至每股0.29港元。

除上文所披露者外，於二零零九年九月三十日，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。

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，於二零零九年九月三十日，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

主要股東名稱	所持股份數目	百分比(%)
泛海發展（集團）有限公司（「泛海發展」）	299,506,105	22.90
泛海國際有限公司（「泛海國際有限公司」）	584,532,250	44.69
泛海國際（附註1）	884,860,058	67.66
Asia Orient Holdings (BVI) Limited（附註2）	923,591,414	70.62
滙漢（附註3）	923,591,414	70.62

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）

本公司相關股份之好倉

認股權證之權益

主要股東名稱	認股權證所涉及之相關股份數目
泛海發展	57,142,857
泛海國際有限公司	110,385,765
泛海國際	167,684,338
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (附註2)	174,221,187
滙漢(附註3)	174,221,187

本公司之認股權證可於二零零七年九月七日至二零一零年九月六日期間按初步認購價每股0.146港元予以行使。於二零零九年九月七日進行第四次重設調整及泛海酒店股份合併後，認股權證之認購價由每股0.029港元調整至每股0.29港元。

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持有之權益中擁有權益并與之重疊。
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，故視為於泛海國際持有之權益中擁有權益并與之重疊。
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及其附屬公司持有之權益中擁有權益并與之重疊。

除上文所披露者外，於二零零九年九月三十日，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

本公司於二零零六年八月二十八日採納本公司之購股權計劃。於二零零九年九月三十日，78,999,999份購股權尚未行使。期內，本公司之購股權變動如下：

承授人	授出日期	行使價 (港元) (附註1)	行使期	購股權數目			
				於二零零九年 四月一日 尚未行使	期內行使	調整 (附註1)	於二零零九年 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	160,000,000	-	(144,000,000)	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	160,000,000	-	(144,000,000)	16,000,000
相聯法團董事	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	160,000,000	-	(144,000,000)	16,000,000
相聯法團僱員	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	310,000,000	(9)	(278,999,992)	30,999,999
				790,000,000	(9)	(710,999,992)	78,999,999

附註：

- 繼泛海酒店股份合併後，購股權之行使價由每股0.1296港元及每股0.1300港元分別調整至每股1.296港元及每股1.300港元，且授出之購股權數目已作相應調整。
- 期內，概無任何購股權獲授出、失效或註銷。

其他資料

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二零零九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，並須接受重選連任。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

審核委員會成員為洪日明先生、梁偉強先生及葉志威先生。審核委員會之主要工作包括審閱及監管本集團之財務申報程序及內部監控。

本集團截至二零零九年九月三十日止六個月之未經審核中期報告已經由審核委員會審閱。

承董事會命

主席
潘政

香港，二零零九年十二月八日



泛海酒店集團有限公司

股份代號: 292