



泛海酒店集團有限公司
股份代號: 292

中期報告
2008

熱誠服務

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 <http://www.asiastandardhotel.com>

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		變動
	二零零八年	二零零七年	
(除另有註明外·金額以百萬港元列示)			
綜合損益賬			
收益	334	333	-
經營毛利*	96	95	+1%
股東應佔溢利	2	42	-95%
每股盈利(港仙)			
基本	0.01	0.34	-97%
攤薄	0.01	0.34	-97%

* 指扣除酒店物業折舊及攤銷·購股權開支·財務資產及認股權證負債之公平價值損益及可供出售投資之減值等非現金會計費用前之經營溢利。

	二零零八年	二零零八年	變動
	九月三十日	三月三十一日	
綜合資產負債表			
資產總值	3,226	3,190	+1%
資產淨值	2,028	2,068	-2%
負債淨額	1,016	900	+13%

酒店物業以估值編列之補充資料(附註):

經重估資產總值	4,911	5,062	-3%
經重估資產淨值	3,407	3,599	-5%
經重估每股資產淨值(港元)	0.26	0.28	-7%
資產負債比率—負債淨額與經重估資產淨值之比率(%)	30%	25%	+5%

附註: 香港財務報告準則並不准許租賃土地(投資物業除外)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狀況·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之公平市值及相應遞延稅項之未經審核補充財務資料。

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於二零零八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



中期業績

本集團於截至二零零八年九月三十日止六個月之收益及股東應佔溢利分別為334,000,000港元及2,000,000港元。期內股東應佔溢利減少，部份由於財務資產之公平價值變動。

業務回顧

截至二零零八年首九個月，訪港旅客人數超逾21,700,000人次，較去年同期增加6.9%。增加主要受到短線地區所帶動，來自中國大陸之訪港旅客人數增長為9.5%，而

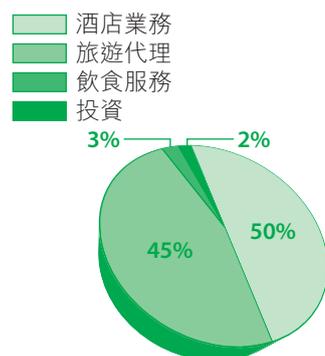
南亞及東南亞亦錄得3.9%之穩定增長，成為香港第二大旅客來源地區。至於長線地區，由於全球經濟狀況惡化，訪港旅客將維持下降趨勢。

港島皇悅酒店

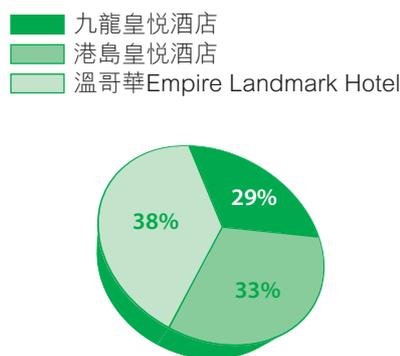
港島皇悅酒店之平均房租上升19%，入住率達80%。總收益達至55,000,000港元，而經營毛利總額則達至33,000,000港元。平均房租上升乃主要由於港島皇悅酒店之市場策

略專注於具有更高收益率之商業及企業客戶。隨著計劃在來年進行數項改建工程，包括提供更多商務會議空間及設施，為該酒店提高競爭力，於具有更高收益率業務分類取得更多市場佔有率。

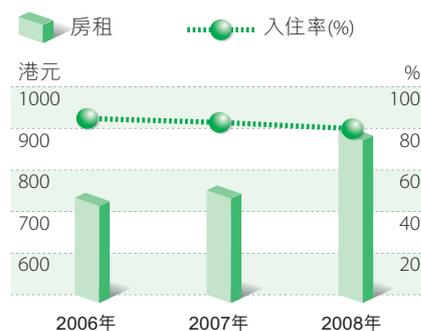
二零零八年按業務劃分之收益



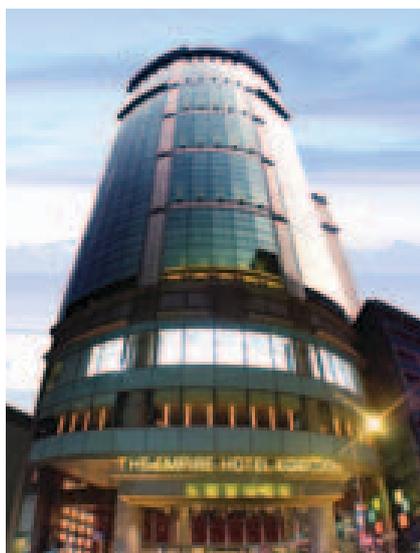
二零零八年按酒店劃分之收益



港島皇悅酒店



管理層討論及分析

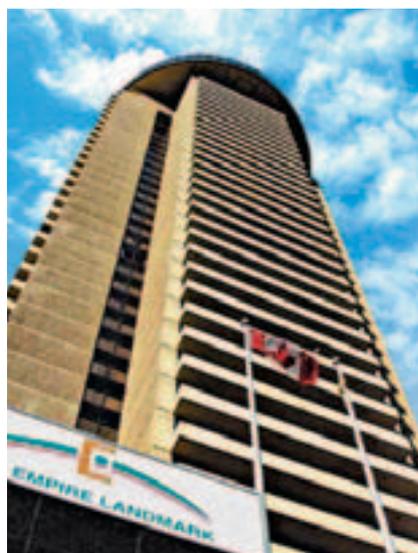


九龍皇悅酒店

九龍皇悅酒店

九龍皇悅酒店之平均房租上升11%，入住率達87%。總收益達至49,000,000港元，而經營毛利總額則達至29,000,000港元。本集團已著手於增加28間客房及水療設施之擴建項目，預期於二零零九年第一季度內投入服務。該擴建工程將進一步增加客房數目，由315間客房增至343間客房，增幅達9%。

九龍皇悅酒店



溫哥華 Empire Landmark Hotel

溫哥華 Empire Landmark Hotel

Empire Landmark平均房租上升8%，入住率達76%。總收益達至63,000,000港元，而經營毛利總額則達至31,000,000港元。本集團計劃於未來兩年逐步進行廣泛之翻新及升級工程，以提升其質素及配套設施，以在同業中更具競爭力。

溫哥華 Empire Landmark Hotel



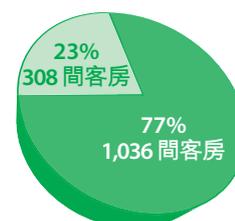
銅鑼灣皇悅酒店

位於銅鑼灣擁有280間客房之新酒店

興建中之新酒店採用先進、智能及環保概念，並附設水療設施。管理層認為，於二零零九年落成後，該新酒店將令人耳目一新，備受旅業界推崇。

房間組合

■ 現有
■ 新增



管理層討論及分析

受惠於興建新酒店的落成及現有酒店之擴建工程，本集團之房間總數將增加30%，由現有1,036間客房增至1,344間客房。

旅遊及飲食

旅遊及飲食業務之收益分別為149,000,000港元及9,000,000港元。

財務回顧

於二零零八年九月三十日，資產總值達3,226,000,000港元，較於二零零八年三月三十一日之3,190,000,000港元上升1%。由獨立專業估值師根據公開市值基準進行估值，於二零零八年九月三十日，四座酒店物業之重估總值達4,296,000,000港元，較於二零零八年三月三十一日根據相同基準編製之估值下跌4%。

股東應佔權益為2,028,000,000港元，較於二零零八年三月三十一日減少40,000,000港元，主要由於財務資產公平價值虧損所致。計及酒店物業之市值，本集團經重估之資產淨值為3,407,000,000港元。

本集團之長期證券投資為325,000,000港元，而其他財務資產為122,000,000港元，當中主要包括藍籌銀行股。此業務分類產生之虧損淨額77,000,000港元（已包括股息收入7,600,000港元），而去年同期之收益淨額為36,000,000港元。

於期內，未計營運資金變動前之經營業務現金流入淨額達88,000,000港元（二零零七年：84,000,000港元）。

本集團銀行借貸淨額為1,016,000,000港元，較二零零八年三月三十一日增加116,000,000港元。以港元計值之銀行借貸總額為876,000,000港元，佔銀行借貸總額之83%。外幣銀行借貸總額為相等於180,000,000港元，佔銀行借貸總額之17%，其中61%為溫哥華物業按揭貸款109,000,000港元（二零零八年三月三十一日：118,000,000港元），該貸款乃以當地貨幣加元進行借貸。

負債還款期



在借貸總額當中，有2%須於一年內償還，而餘額為長期部份。本集團持有總金額為250,000,000港元之港元利率掉期合約，用作按浮息利率計算之部份借貸作對沖用途。

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表示，從二零零八年三月三十一日之43%增至二零零八年九月三十日之50%，而以佔經重估資產淨值之負債比率，則由25%增至30%。

於二零零八年九月三十日，為本集團貸款作抵押之酒店物業賬面淨值總額為2,610,000,000港元（二零零八年三月三十一日：2,583,000,000港元）。

人力資源

於二零零八年九月三十日，本公司及其附屬公司之員工總數為446名。除薪金外，其他額外福利包括保險、購股權、醫療計劃、退休金計劃及其他福利。

未來展望

展望未來，由於全球經濟環境持續處於波動狀態，因此香港旅遊業短期內會受到經濟調控之影響，故經營環境將很可能變得更具挑戰性。

然而，管理層有信心，隨著中國大陸維持較高經濟增長及中國大陸出境旅遊市場繼續增長，連同人民幣之強勢及香港與中國大陸間之緊密經濟夥伴關係，未來數年香港將會繼續受惠於日益增長之遊客數量。

當九龍皇悅酒店之28間新客房及位於銅鑼灣擁有280間客房之新酒店預期於二零零九年第一季度投入服務並開始作出營運貢獻，本集團之盈利前景將會進一步提升。

中期財務資料獨立審閱報告

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6至22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」)於二零零八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(「中期財務資料」)。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,二零零八年十二月十一日

簡明綜合損益賬－未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	4	339,105	532,718
收益	4	334,194	333,322
銷售成本		(196,091)	(188,835)
毛利		138,103	144,487
行政開支		(41,747)	(49,230)
		96,356	95,257
其他收入及支出	5	(83,257)	(29,251)
經營溢利	6	13,099	66,006
利息收入		3,089	1,277
融資成本	7	(13,710)	(18,141)
除所得稅前溢利		2,478	49,142
所得稅開支	8	(952)	(7,007)
股東應佔期內溢利		1,526	42,135
股息	9	-	33,105
每股盈利(港仙)			
基本	10	0.01	0.34
攤薄	10	0.01	0.34

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	942,078	899,114
租賃土地	11	1,672,190	1,685,653
商譽		9,640	9,640
遞延所得稅資產		12,259	18,883
可供出售投資		324,702	313,976
		2,960,869	2,927,266
流動資產			
存貨		2,201	2,268
衍生金融工具		14,775	–
以公平價值計入損益賬之財務資產		106,809	88,108
貿易及其他應收款項	12	100,836	88,101
銀行結餘及現金		40,120	84,116
		264,741	262,593
流動負債			
衍生金融工具		2,158	18,332
貿易及其他應付款項	13	105,667	51,540
應付股息		9,036	–
應付所得稅負債		8,353	14,025
短期借貸	14	93,635	378,295
借貸之即期部份，有抵押	14	24,511	11,075
		243,360	473,267
流動資產／(負債)淨值		21,381	(210,674)
資產總值減流動負債		2,982,250	2,716,592
非流動負債			
認股權證負債	15	16,475	51,325
借貸，有抵押	14	937,809	594,373
遞延所得稅負債		–	2,607
		954,284	648,305
資產淨值		2,027,966	2,068,287
權益			
股本	16	258,164	258,164
儲備	17	1,769,802	1,810,123
		2,027,966	2,068,287

簡明綜合現金流量表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營運資金變動前所產生之現金淨額	87,918	83,568
營運資金變動	(126,506)	(61,754)
已付利息	(19,464)	(20,333)
(用於)／來自經營業務之現金淨額	(58,052)	1,481
用於投資業務之現金淨額	(44,251)	(2,574)
來自融資業務之現金淨額	76,408	13,034
現金及現金等值物(減少)／增加淨額	(25,895)	11,941
期初現金及現金等值物	65,300	68,861
匯率變動	715	3,323
期末現金及現金等值物	40,120	84,125
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結餘及現金	40,120	84,125

簡明綜合權益變動報表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於四月一日之權益總額	2,068,287	1,942,641
直接於權益中確認之淨(支出)／收入:		
匯兌差額	(5,909)	24,234
購股權開支	-	22,400
可供出售投資之公平價值虧損(減去遞延稅項)	(59,658)	-
轉撥至損益賬之可供出售投資減值	32,756	-
行使可換股債券時發行股份	-	116,162
發行認股權證	-	(116,832)
直接於權益中確認之淨(支出)／收入	(32,811)	45,964
期內溢利	1,526	42,135
期內已確認之總(支出)／收入	(31,285)	88,099
股息	(9,036)	(32,523)
於九月三十日之權益總額	2,027,966	1,998,217

中期財務資料附註

1. 編製基準

本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，並應與截至二零零八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二零零八年三月三十一日止年度之全年財務報表所用者貫徹一致。

以下為本集團由二零零八年四月一日或之後開始之會計期間強制應用之新詮釋：

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號	服務特許權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係

本集團已評估因採納該等詮釋而造成之影響，並認為採納該等詮釋並無對本集團之業績及財務狀況造成重大影響，亦無致使本集團之會計政策出現任何重大變動。

本集團並無提早採納於二零零八年四月一日開始之財政年度已頒佈但尚未生效之若干新準則、修訂及詮釋。

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，務求減輕對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團利用衍生金融工具對沖若干風險。

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)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資產減值、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. 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酒店、飲食服務、旅遊代理經營以及證券投資。

營業額包括來自酒店業務、飲食服務、旅遊代理經營之收益、股息收入、以及證券投資所得總額組成。

收益包括來自酒店業務、飲食服務、旅遊代理經營之收益、股息收入、以及出售以公平價值計入損益賬之財務資產已變現收益/虧損淨額。

根據本集團之內部財務申報形式及經營活動,主要呈報形式乃按業務劃分資料,而次要呈報形式則按地域劃分資料。

主要呈報形式 – 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. 營業額及分類資料 (續)

主要呈報形式 – 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	其他業務 千港元	總額 千港元
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	12,908	-	339,105
分類收益	167,436	9,397	149,364	7,997	-	334,194
分類業績之貢獻	93,746	1,014	740	7,517	-	103,017
其他收入及支出	(33,371)	(22)	(24)	(84,646)	34,806	(83,257)
未能分類公司開支						(6,661)
經營溢利						13,099
利息收入						3,089
融資成本						(13,710)
除所得稅前溢利						2,478
所得稅開支						(952)
期內溢利						1,526
截至二零零七年九月三十日止六個月						
房間租金	127,394					
食物及飲品	27,474					
配套服務	6,459					
租金收入	6,343					
營業額	167,670	10,241	144,419	210,388	-	532,718
分類收益	167,670	10,241	144,419	10,992	-	333,322
分類業績之貢獻	94,025	914	5	10,992	-	105,936
其他收入及支出	(34,677)	(27)	(19)	25,120	(19,648)	(29,251)
未能分類公司開支						(10,679)
經營溢利						66,006
利息收入						1,277
融資成本						(18,141)
除所得稅前溢利						49,142
所得稅開支						(7,007)
期內溢利						42,135

中期財務資料附註

4. 營業額及分類資料(續)

次要呈報形式－按地域劃分

本集團於各地區經營之業務分類如下：

香港	－	本集團所有業務分類
加拿大	－	酒店及飲食
中國大陸	－	飲食

按地域劃分概述如下：

	營業額 千港元	分類收益 千港元	經營 (虧損)／溢利 千港元
截至二零零八年九月三十日止六個月			
香港	271,639	266,728	(9,211)
加拿大	63,330	63,330	21,021
中國大陸	4,136	4,136	1,289
	339,105	334,194	13,099
截至二零零七年九月三十日止六個月			
香港	464,312	264,916	44,099
加拿大	63,970	63,970	20,852
中國大陸	4,436	4,436	1,055
	532,718	333,322	66,006

中期財務資料附註

5. 其他收入及支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
物業、廠房及設備折舊	(23,143)	(23,356)
租賃土地攤銷	(10,318)	(11,367)
購股權開支	-	(22,400)
認股權證負債之公平價值收益(附註15)	34,850	2,752
以公平價值計入損益賬之財務資產之公平價值(虧損)/收益	(36,607)	25,120
衍生金融工具之公平價值虧損	(15,283)	-
可供出售投資之減值	(32,756)	-
	(83,257)	(29,251)

6. 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入		
股息收入	7,584	212
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益淨額	413	10,780
出售物業、廠房及設備之收益	-	580
酒店大樓之經營租約租金收入	6,478	7,361
開支		
員工福利開支，包括董事酬金	46,587	66,359
物業之經營租約租金支出	3,167	3,209
已售貨品成本	130,805	129,641
員工福利開支		
薪金及工資	44,824	43,016
購股權開支(附註)	-	22,400
退休福利費用	1,763	943
	46,587	66,359

附註：

員工成本之購股權開支已計入簡明綜合損益賬之其他收入及支出(附註5)，而其餘員工成本則計入銷售成本及行政開支。

中期財務資料附註

7. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息開支		
銀行貸款及透支	18,051	19,430
須在五年內全數償還之財務租賃承擔	10	3
其他相關借貸成本	330	1,426
利率掉期之公平價值收益	(2,779)	(944)
	15,612	19,915
資本化作為物業、廠房及設備成本之利息開支	(1,902)	(1,774)
	13,710	18,141

8. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港利得稅	952	7,007

於二零零八年，香港政府制定將二零零八／二零零九年財政年度之利得稅稅率由17.5%調整為16.5%。由於本集團有足夠稅項虧損承前用作對銷本期間之估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅於本期間計提撥備。於二零零七年，香港利得稅乃根據該期內估計應課稅溢利按17.5%之稅率計提撥備。由於期內並無任何海外及中國大陸應課稅溢利，故並無就海外及中國大陸稅項作出撥備（二零零七年：無）。

中期財務資料附註

9. 股息

董事會建議不派發截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息(二零零七年:每股0.26港仙)。

10. 每股盈利

每股基本盈利乃按股東應佔溢利1,526,000港元(二零零七年:42,135,000港元)及期內已發行股份之加權平均數12,908,206,641股(二零零七年:12,438,548,545股)計算。

截至二零零八年九月三十日止六個月,行使尚未行使之購股權及認股權證不會對每股盈利造成任何攤薄影響。

截至二零零七年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃按股東應佔溢利42,135,000港元及相等於期內已發行股份之加權平均股數12,438,548,545股加假設尚未行使之購股權已兌換而視為已發行58,511,510股潛在股份之12,497,060,055股股份為基準計算。

截至二零零七年九月三十日止六個月,兌換認股權證將不會對每股盈利造成任何攤薄影響。

中期財務資料附註

11. 物業、廠房及設備以及租賃土地

	永久業權土地及		小計 千港元	租賃土地 千港元	總計 千港元
	酒店大樓 千港元	廠房及設備 千港元			
成本					
於二零零八年四月一日	1,071,393	345,101	1,416,494	1,936,356	3,352,850
匯兌差額	(14,359)	(2,154)	(16,513)	–	(16,513)
添置	68,343	7,034	75,377	–	75,377
出售	–	(33)	(33)	–	(33)
於二零零八年九月三十日	1,125,377	349,948	1,475,325	1,936,356	3,411,681
累計折舊及攤銷					
於二零零八年四月一日	273,169	244,211	517,380	250,703	768,083
匯兌差額	(5,474)	(1,790)	(7,264)	–	(7,264)
資本化計入物業、廠房及設備	–	–	–	3,145	3,145
於損益賬確認	13,820	9,323	23,143	10,318	33,461
期內支出	13,820	9,323	23,143	13,463	36,606
出售	–	(12)	(12)	–	(12)
於二零零八年九月三十日	281,515	251,732	533,247	264,166	797,413
賬面淨值					
於二零零八年九月三十日	843,862	98,216	942,078	1,672,190	2,614,268
於二零零八年三月三十一日	798,224	100,890	899,114	1,685,653	2,584,767

	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
酒店物業賬面淨值，包括以下項目：		
永久業權土地及酒店大樓	843,862	798,224
廠房及設備	94,323	99,174
物業、廠房及設備	938,185	897,398
租賃土地	1,672,190	1,685,653
	2,610,375	2,583,051

中期財務資料附註

11. 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4,295,624,000港元(二零零八年三月三十一日:4,455,139,000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號規定之披露資料。

12. 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、公用事業及其他按金、預付款項及應收股息。

本集團之應收貿易賬款為42,143,000港元(二零零八年三月三十一日:37,099,000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：

	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
0至60天	40,026	36,002
61至120天	1,725	1,082
120天以上	392	15
	42,143	37,099

中期財務資料附註

13. 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、租金及其他已收按金、其他應付款項、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57,443,000港元(二零零八年三月三十一日:16,710,000港元)。

應付貿易賬款之賬齡分析如下:

	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
0至60天	57,228	16,364
61至120天	90	33
120天以上	125	313
	57,443	16,710

14. 借貸

	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
短期銀行借貸·無抵押	3,734	20,000
短期銀行及其他借貸·有抵押(附註a)	89,901	358,295
	93,635	378,295
長期銀行借貸·有抵押(附註a及b)	962,311	605,385
財務租賃承擔(附註b)	9	63
	1,055,955	983,743

中期財務資料附註

14. 借貸 (續)

附註：

(a) 短期銀行借貸89,901,000港元(二零零八年三月三十一日:265,111,000港元)及銀行借貸962,311,000港元(二零零八年三月三十一日:605,385,000港元)乃以本集團之酒店物業及租賃土地(附註11)、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。於二零零八年三月三十一日,其他短期借貸93,184,000港元乃以若干可供出售投資作抵押。

(b) 長期銀行借貸及財務租賃承擔之還款期如下:

	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 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	24,502	11,012
須於一至第二年内償還	42,002	11,012
須於二至第五年内償還	185,004	122,038
須於五年後償還	710,803	461,323
	962,311	605,385
須於五年內悉數償還之財務租賃承擔	9	63
	962,320	605,448
計入流動負債之即期部份	(24,511)	(11,075)
	937,809	594,373

中期財務資料附註

15. 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。於二零零八年三月六日，認購價已由每股0.146港元調整為0.084港元，並於二零零八年九月六日，由每股0.084港元調整為0.052港元。

期內，認股權證負債之變動情況如下：

	千港元
於二零零八年四月一日	51,325
計入損益賬之公平價值收益(附註5)	(34,850)
於二零零八年九月三十日	16,475

16. 股本

	每股面值0.02港元 之股份數目	金額 千港元
法定股本：		
於二零零八年四月一日及二零零八年九月三十日	35,000,000,000	700,000
已發行及繳足股本：		
於二零零八年四月一日及二零零八年九月三十日	12,908,206,641	258,164

中期財務資料附註

17. 儲備

	認股權證		可供出售		匯兌儲備	購股權		總額
	股份溢價	儲備	繳入盈餘	投資儲備		儲備	收益儲備	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零八年四月一日	1,030,856	(116,827)	899,333	12,291	65,581	27,520	(108,631)	1,810,123
匯兌差額	-	-	-	-	(5,909)	-	-	(5,909)
可供出售投資公平價值虧損	-	-	-	(62,265)	-	-	-	(62,265)
轉撥至損益賬之								
可供出售投資減值	-	-	-	32,756	-	-	-	32,756
加: 遞延稅項撥備回撥	-	-	-	2,607	-	-	-	2,607
期內溢利	-	-	-	-	-	-	1,526	1,526
二零零八年末期股息	-	-	-	-	-	-	(9,036)	(9,036)
於二零零八年九月三十日	1,030,856	(116,827)	899,333	(14,611)	59,672	27,520	(116,141)	1,769,802

18. 資本承擔

於結算日尚未產生之資本支出如下:

	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
物業、廠房及設備		
已訂約但未撥備	83,285	111,900
已授權但未訂約	15,430	29,827
	98,715	141,727

19. 財務擔保

於二零零八年九月三十日及二零零八年三月三十一日，本集團概無重大或然負債。

20. 比較數字

若干比較數字已予以重列，以符合本期之呈列形式。

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

於二零零八年九月三十日，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」）所載上市發行人董事進行證券交易之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**

董事姓名	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	403,383	9,121,284,139	9,121,687,522	70.67

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。

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

董事姓名	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」)(附註1)	9,397,533	4,979,427,048	4,988,824,581	45.43
潘政及馮兆滔	會才投資有限公司 (「會才」)(附註2)	–	20	20	20
潘政	會才(附註3)	–	80	80	80
馮兆滔	標譽有限公司	9	–	9	9

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。
- 泛海國際及翹益投資有限公司(「翹益」)分別擁有會才80%及20%權益。潘政先生及馮兆滔先生各自持有翹益50%權益。由於潘先生及馮先生持有翹益之權益，故二人各自被視為於翹益所持之20股股份中擁有權益，兩者權益重複。
- 由於潘政先生擁有滙漢之控股權益，故被視作於本公司之附屬公司及相聯法團中擁有權益，包括泛海國際所持有會才之80股股份。

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

於二零零八年九月三十日，根據購股權計劃授予董事購股權之詳情列載如下：

董事姓名	授出日期	行使價 (港元)	行使期	於二零零八年 四月一日及 二零零八年 九月三十日 尚未行使 購股權數目
馮兆滔	二零零七年 三月二十九日	0.1296	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
潘天壽	二零零七年 三月二十九日	0.1296	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
林迎青	二零零七年 四月二日	0.1300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	80,000,000
吳維群	二零零七年 四月二日	0.1300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	80,000,000

(b) 相聯法團 — 泛海國際

董事姓名	於二零零八年四月一日及 二零零八年九月三十日 尚未行使購股權數目
潘政	5,155,440
林迎青	20,621,761
馮兆滔	20,621,761

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0.315港元（經調整）予以行使。期內，概無購股權授予董事，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)

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：

(a) 本公司

董事姓名	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	76,686	1,742,211,916	1,742,288,602

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以初步認購價每股0.146港元予以行使。根據認股權證之條款，於重設調整後，認購價已於二零零八年九月六日調整至每股0.052港元。

(b) 相聯法團 – 泛海國際

董事姓名	授出日期	認購價 (港元)	行使期	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	二零零八年九月八日	0.100	二零零八年九月八日至 二零零九年九月七日	1,879,506	977,680,196	979,559,702

除上文所披露者外，於二零零八年九月三十日，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)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的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

於二零零八年九月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條而存置之主要股東名冊顯示，下列人士（本公司董事及最高行政人員除外）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，現載列如下：

本公司股份之好倉

名稱	股份數目	百分比 (%)
泛海發展(集團)有限公司(「泛海發展」)	2,957,888,314	22.91
泛海國際有限公司(「泛海國際有限公司」)	5,772,774,195	44.72
泛海國際(附註1)	8,738,777,562	67.70
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (附註2)	9,121,284,139	70.66
滙漢(附註3)	9,121,284,139	70.66

本公司相關股份之好倉**認股權證之權益**

名稱	認股權證所涉及之相關股份數目
泛海發展	571,428,570
泛海國際有限公司	1,103,857,657
泛海國際	1,676,843,387
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (附註2)	1,742,211,916
滙漢(附註3)	1,742,211,916

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以初步認購價每股0.146港元予以行使。根據認股權證之條款，於重設調整後，認購價已於二零零八年九月六日調整至每股0.052港元。

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)

附註：

1. 泛海發展及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，於二零零八年九月三十日，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

根據本公司於二零零六年八月二十八日採納之購股權計劃（「購股權計劃」），本公司董事會可向本公司、其附屬公司或任何被投資實體、彼等之全權信託或彼等所擁有之公司之任何董事、僱員、諮詢人、客戶、供應商、代理、合夥人或顧問或承包商授出購股權。截至二零零八年九月三十日止六個月內，購股權計劃之任何條款並無任何改動。購股權計劃之詳細條款於二零零八年年報內披露。

下表披露根據購股權計劃所授出並由僱員（包括董事）持有之本公司購股權之詳情：

承授人	授出日期	行使價 (港元)	行使期	於二零零八年 四月一日及 二零零八年 九月三十日 尚未行使 之購股權數目
董事	二零零七年三月二十九日	0.1296	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
	二零零七年四月二日	0.1300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	160,000,000
聯營公司董事	二零零七年四月二日	0.1300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	160,000,000
聯營公司僱員	二零零七年四月二日	0.1300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	380,000,000

期內概無任何購股權已註銷、失效或行使。

中期股息

董事會建議不派付截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息（二零零七年：每股0.26港仙）。

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

本公司自行採納一項董事進行證券交易之行為守則，其條款與香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（附錄10）所規定之交易標準同樣嚴謹。本公司亦已向董事作出具體查詢，而本公司並不知悉有任何違反交易規定標準及董事進行證券交易之行為守則之情況。

企業管治常規守則

期內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則內之守則條文，唯除守則條文第A.4.1條之偏離，該條文規定，非執行董事之委任應有特定任期，並須重選連任。本公司之所有獨立非執行董事無特定委任期，但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接受重選。

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。

本集團截至二零零八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。

代表董事會

主席

潘政

香港，二零零八年十二月十一日