



泛海國際集團有限公司

股份編號：129

2006 年中期報告



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
Loup, Nicholas James 先生

非執行董事

梁尚立先生
歐逸泉先生

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

執行委員會

潘政先生 (主席)
馮兆滔先生
倫培根先生
Loup, Nicholas James 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

趙玉貞小姐

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>
電郵地址 as_info@asia-standard.com.hk

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
東亞銀行有限公司
中信嘉華銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
廖創興銀行有限公司
中國建設銀行股份有限公司

法律顧問

羅夏信律師樓
香港
中環花園道 1 號
中銀大廈 35 樓

Appleby Hunter Bailhache
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 Fund Services (Bermuda)
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 46 樓

財務摘要

	截至九月三十日止六個月		變動 (%)
	二零零六年	二零零五年	
(除非另有所指，否則以百萬港元列示)			
綜合損益賬			
營業額	433	403	+7
經營溢利	132	113	+17
融資成本	64	58	+10
本公司股東應佔溢利	55	52	+6
每股盈利 (港仙)			
基本	1.08	1.02	+6
攤薄	1.06	1.02	+4

	二零零六年	二零零六年	變動 (%)
	九月三十日	三月三十一日	
綜合資產負債表			
資產總值	7,156	6,984	+2
本公司股東應佔權益	3,500	3,436	+2
債務淨額	1,859	1,859	-

酒店物業調整為估值之附加資料 (附註) :

估值後資產總值	8,455	8,343	+1
本公司股東應佔權益	4,797	4,291	+12
本公司股東應佔每股權益 (港元)	0.94	0.85	+11
債務淨額對估值後資產淨值之比率 (%)	33%	34%	-3

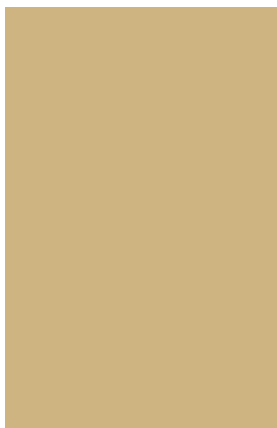
附註：香港財務報告準則並不准許除投資物業外之租賃土地以估值列賬。本集團認為該處理方法並不能反映其酒店物業投資之經濟情況，因此本集團在香港財務報告準則規定之資料以外，額外呈報未經審核之補充財務資料，以計入酒店物業之公平市值。

於香港及加拿大之酒店物業乃分別由獨立專業估值行簡福飴測量行及 Grant Thornton Management Consultants 於二零零六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



鯉魚門鯉灣天下



元朗屏山



住宅總樓面面積約 43,000 平方呎之屏山發展項目已取得入伙紙。連同鯉灣天下存貨，全面銷售後所得進一步收益預計達 650,000,000 港元。

本集團已支付香港仔及青山公路住宅發展項目之補地價 364,000,000 港元。此兩個項目合共提供約 350,000 平方呎之總樓面面積，現正分別進行上層結構施工及地基工程。就香港仔項目之預售樓宇同意書已提出申請。目前，本集團之在建物業之總樓面面積合共為 1,000,000 平方呎。

本期和上期本集團應佔租金收入均約為 33,000,000 港元。平均出租率則為 91%。

業績

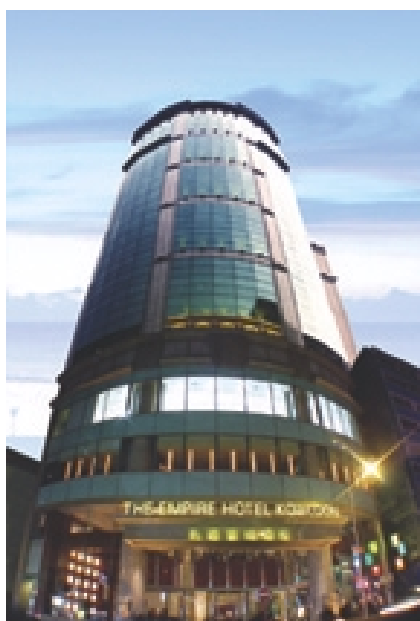
本集團錄得股東應佔溢利 55,000,000 港元，而上一中期則為溢利 52,000,000 港元。本期營業額達 433,000,000 港元，而上一期則為 403,000,000 港元。

董事建議派發中期股息每股 0.35 港仙（二零零五年：無）。

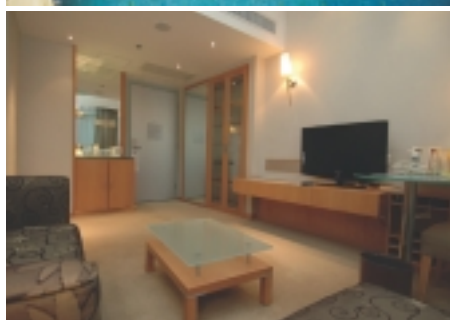
物業銷售、發展及租賃

物業銷售營業額達 56,000,000 港元，主要來自銷售位於馬寶道 28 號之辦公室單位及其他存貨住宅單位，而上一中期之銷售額為 54,000,000 港元。截至本中期末，本集團預售鯉灣天下項目住宅單位約 468,000,000 港元，有關預售之收入及相應溢利約 110,000,000 港元，將於本財政年度下半年發展項目竣工後入賬。

管理層討論及分析



九龍皇悦酒店



酒店

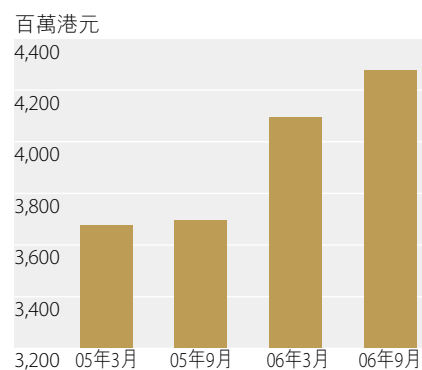
香港酒店之營業額增長逾 20%，盈利貢獻則上升 40%。位於溫哥華之 Empire Landmark Hotel 之營業額亦增加 30%，增幅包括匯率升值之影響。整體而言，酒店集團之經營毛利增加 40% 至 87,000,000 港元，以及本期股東應佔溢利 17,000,000 港元，對比上期虧損 25,000,000 港元。

酒店集團之借貸淨額由上年度結算日之 837,000,000 港元減少 335,000,000 港元，至 502,000,000 港元，減幅為 40%。

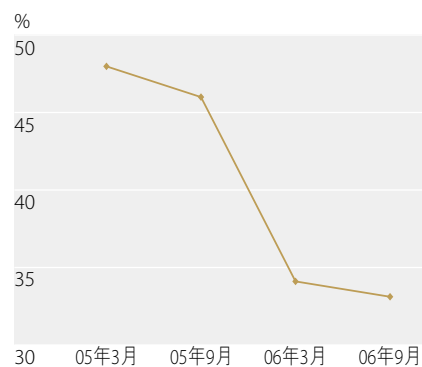
財務回顧

於二零零六年九月三十日，本集團之資產總值為 72 億港元（二零零六年三月三十一日：70 億港元），而資產淨值為 43 億港元（二零零六年三月三十一日：41 億港元）。計入酒店物業之市值後，於二零零六年九月三十日本集團之經重估資產淨值當為 56 億港元及於二零零六年三月三十一日應為 54 億港元。

資產淨值



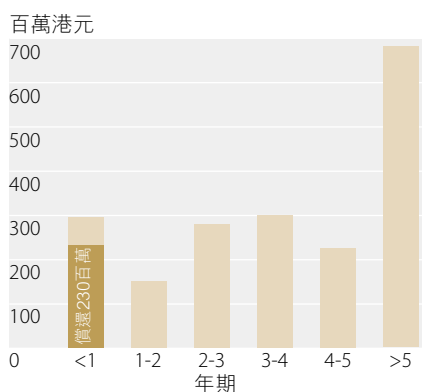
負債資產比率



於二零零六年九月三十日之借貸淨額為 19 億港元，與二零零六年三月三十一日相同。其中約 5 億港元（二零零六年三月三十一日：9 億港元）屬於獨立上市之酒店集團。負債淨額與經重估資產淨值比率約為 33%（二零零六年三月三十一日：34%）。

管理層討論及分析

債務還款期



本集團借貸均以港元計值，惟於溫哥華之 Empire Landmark Hotel 之借貸以加元計值。除可換股票據及債券外，所有債務均按浮動利率計算利息。於二零零六年九月三十日已訂立為數 760,000,000 港元之利率掉期合約。本集團之債務期限最高為十一年，約三分之一債務須於五年後償還。

於二零零六年十一月，本集團已贖回所有於二零零二年發行之未行使可換股債券。

於二零零六年九月三十日，賬面淨值合共 5,879,000,000 港元之資產（二零零六年三月三十一日：5,550,000,000 港元）已抵押作本集團銀行融資之擔保。本集團就共同控制實體、聯營公司及第三者向財務機構作出之擔保為 229,000,000 港元（二零零六年三月三十一日：141,000,000 港元）。

僱員及薪酬政策

於二零零六年九月三十日，本集團聘有 450 名僱員，其中約 90% 於獨立上市之酒店附屬集團工作。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、退休福利及其他福利。

未來前景

二零零六年首季香港經濟表現十分理想，從失業率回落、本地生產總值增長優於預期，以及抵港旅客數目較去年同期增加等可見一斑。

賣地成績較預期理想。本集團相信，由於收入上升、工作前景改善、按揭息率處於低位及較高之承受比率，住宅樓宇市場將繼續興旺。

中國經濟壯大鞏固香港作為地區商業樞紐之地位，並帶來多重效應，如資本市場活動更加暢旺，以及跨國專業人才及財務中介湧入，使辦公室及住宅之需求上升。

管理層現正於澳門及中國內地尋找商機，並正研究重新發展本集團投資物業組合之機會。

核數師獨立審閱報告

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

本所已按 貴公司指示，審閱第 6 至 21 頁所載截至二零零六年九月三十日止六個月的 貴公司中期綜合賬目（「中期綜合賬目」）。

董事及核數師各自之責任

香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，上市公司之中期財務資料的編製須符合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」及其相關規定。董事須對中期財務資料負責，而該等資料亦已經董事會批准。

本所之責任是根據審閱之結果，對中期綜合賬目作出獨立結論，並按照雙方所協定的應聘書條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。本所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。

已執行的審閱工作

本所已按照香港會計師公會所頒佈的核數準則第 700 號「審閱中期財務報告的聘用」進行審閱工作。審閱工作主要包括向管理層作出查詢，及對中期綜合賬目進行分析程序，然後根據結果評估 貴公司之會計政策及呈報方式是否貫徹應用（惟已另作披露則除外）。審閱工作並不包括監控測試及核證資產、負債及交易等審計程序。由於審閱的範圍遠較審計為小，故所提供的保證程度較審計為低。因此，本所不會對中期綜合賬目發表審計意見。

審閱結論

按照本所審閱的結果，但此審閱並不作為審計之一部份，本所並無發現任何須在中期綜合賬目作出重大修訂之事項。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零零六年十二月十五日

綜合損益賬－未經審核

	附註	截至九月三十日止 六個月	
		二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	4	432,885	403,400
銷售成本		(267,980)	(273,115)
毛利		164,905	130,285
行政開支		(63,380)	(59,568)
其他收入及支出	5	30,359	42,391
經營溢利	6	131,884	113,108
融資成本	7	(63,641)	(58,302)
應佔溢利減虧損：			
共同控制實體		1,404	521
聯營公司		12,845	10,133
除所得稅前溢利		82,492	65,460
所得稅開支	8	(20,316)	(20,322)
期內溢利		62,176	45,138
應佔：			
本公司股東		54,637	51,967
少數股東權益		7,539	(6,829)
		62,176	45,138
股息	9	23,947	–
每股盈利：			
基本	10	1.08 仙	1.02 仙
攤薄	10	1.06 仙	1.02 仙

綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	855,035	856,586
投資物業	12	2,140,750	2,046,470
租賃土地		1,367,928	1,378,106
共同控制實體		227,746	134,817
聯營公司		487,105	473,867
商譽		8,651	8,651
應收按揭貸款		10,088	9,800
遞延所得稅資產		90,688	98,820
		5,187,991	5,007,117
流動資產			
持作發展／發展中之待售物業	13	1,469,410	1,182,333
已落成待售物業		141,651	196,690
應收按揭貸款		437	420
酒店及餐廳存貨		2,624	2,566
貿易及其他應收款項	14	159,629	156,460
以公平價值計入損益賬之財務資產		28,828	84,458
衍生財務工具		–	5,257
可退回即期所得稅		3	213
銀行結餘及現金		165,004	348,220
		1,967,586	1,976,617
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	145,560	147,167
應付一間聯營公司款項		51,150	51,150
預售物業已收按金		369,439	212,068
短期銀行貸款及透支：			
有抵押		80,000	50,000
無抵押		10,000	–
可換股債券	18	134,926	218,265
長期貸款之即期部份	20	72,274	58,312
衍生財務工具		3,088	–
應付少數股東款項		107,766	105,509
應付即期所得稅		21,209	23,896
		995,412	866,367
流動資產淨值		972,174	1,110,250
資產總值減流動負債		6,160,165	6,117,367

綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
非流動負債			
可換股票據	19	88,867	–
長期貸款	20	1,638,056	1,880,954
遞延所得稅負債		156,373	141,502
		1,883,296	2,022,456
資產淨值		4,276,869	4,094,911
權益：			
股本	16	50,769	50,769
儲備	17	3,449,584	3,385,251
本公司股東應佔權益		3,500,353	3,436,020
少數股東權益		776,516	658,891
		4,276,869	4,094,911

簡明綜合現金流量報表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
(用於)／來自經營業務之現金淨額	(40,720)	52,870
用於投資活動之現金淨額	(63,037)	(13,154)
用於融資活動之現金淨額	(85,635)	(76,859)
現金及現金等價物之減少淨額	(189,392)	(37,143)
期初現金及現金等價物	319,009	424,149
匯率變動	73	386
期末現金及現金等價物	129,690	387,392
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金（不包括已抵押存款）	139,690	391,556
銀行透支	(10,000)	(4,164)
	129,690	387,392

綜合權益變動報表－未經審核

	本公司股東 千港元	少數 股東權益 千港元	總額 千港元
於二零零五年四月一日	3,272,954	401,515	3,674,469
滙兌差額	3,373	1,377	4,750
期內溢利	51,967	(6,829)	45,138
期內確認收入總額	55,340	(5,452)	49,888
二零零五年末期股息	(20,304)	–	(20,304)
收購一家上市附屬公司之額外權益	–	(12,144)	(12,144)
於二零零五年九月三十日	3,307,990	383,919	3,691,909
於二零零六年四月一日	3,436,020	658,891	4,094,911
滙兌差額	3,891	2,948	6,839
期內溢利	54,637	7,539	62,176
期內確認收入總額	58,528	10,487	69,015
發行可換股票據	5,805	–	5,805
一家上市附屬公司發行供股股份	–	120,217	120,217
分派一家上市附屬公司之末期股息	–	(13,079)	(13,079)
於二零零六年九月三十日	3,500,353	776,516	4,276,869

中期綜合賬目附註

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（「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，其應與截至二零零六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二零零六年三月三十一日止年度之全年財務報表所用者貫徹一致。

截至二零零六年九月三十日止六個月，本集團亦已應用香港會計師公會頒佈於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效之新準則、修訂及詮釋。然而，採納該等新準則、修訂及詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

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、流動資金風險及現金流量利率風險。本集團之總體風險管理計劃乃針對難以預測之金融市場，務求減輕對本集團財務表現不利之潛在影響。本集團利用衍生財務工具對沖若干風險。

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業績。該等評估及假設包括有關投資物業、資產減值及所得稅之部份，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、旅遊及飲食業務。營業額指來自物業銷售、物業租賃、酒店及旅遊代理經營、管理服務、投資及利息收入之收益。

中期綜合賬目附註

4 營業額及分類資料 (續)

主要呈報形式 – 按業務劃分

本集團經營三大主要業務範疇，包括物業銷售、物業租賃及酒店和旅遊。除此之外，本集團並無其他重大可辨認獨立業務範疇。來自外部客戶之分類收益已對銷各業務範疇間之收益。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。

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店 及旅遊 千港元	其他業務 千港元	本集團 千港元
截至二零零六年九月三十日止六個月					
分類收益	55,984	27,019	310,795	39,087	432,885
分類業績之貢獻	3,356	24,770	87,272	6,187	121,585
其他收入／(支出)	(4,661)	94,280	(34,186)	(25,074)	30,359
未能分類公司開支					(20,060)
經營溢利					131,884
融資成本					(63,641)
應佔業績：					
共同控制實體	1,412	–	–	(8)	1,404
聯營公司	(1,667)	15,176	–	(664)	12,845
除所得稅前溢利					82,492
所得稅開支					(20,316)
期內溢利					62,176
截至二零零五年九月三十日止六個月					
分類收益	53,613	26,777	290,169	32,841	403,400
分類業績之貢獻	603	24,276	62,037	3,082	89,998
其他收入／(支出)	(4,416)	107,660	(34,614)	(26,239)	42,391
未能分類公司開支					(19,281)
經營溢利					113,108
融資成本					(58,302)
應佔業績：					
共同控制實體	527	–	–	(6)	521
聯營公司	(5,874)	16,382	–	(375)	10,133
除所得稅前溢利					65,460
所得稅開支					(20,322)
期內溢利					45,138

中期綜合賬目附註

4 營業額及分類資料 (續)

次要呈報形式 – 按地域劃分

本集團之業務主要位於香港，現按地域分類概述如下：

	分類收益		經營溢利	
	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
香港	368,512	348,408	111,226	97,739
中國內地	4,897	5,050	1,329	1,114
加拿大	59,476	49,942	19,329	14,255
	432,885	403,400	131,884	113,108

5 其他收入及支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
投資物業重估盈餘	94,280	97,807
已落成待售物業之減值撥備撥回	-	9,880
以公平價值計入損益賬之財務資產之公平價值虧損淨額	(22,730)	(24,630)
折舊	(24,489)	(25,223)
租賃土地攤銷	(14,838)	(14,594)
呆賬撥備	(1,864)	(849)
	30,359	42,391

中期綜合賬目附註

6 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收入		
租金收入淨額 (附註(a))	24,660	24,563
利息收入	5,404	6,483
以公平價值計入損益賬之上市財務資產之股息	103	1,429
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益淨額	350	-
開支		
僱員福利開支 (包括董事酬金) (附註(b))	51,289	51,034
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現虧損淨額	-	5,160
附註：		
(a) 租金收入淨額		
租金總收入		
投資物業	22,957	17,908
持作待售物業	4,062	8,869
	27,019	26,777
開支	(2,359)	(2,214)
	24,660	24,563
(b) 僱員福利開支		
工資及薪金	51,022	50,262
退休福利成本	1,202	1,586
	52,224	51,848
於發展中物業項下資本化	(935)	(814)
	51,289	51,034

中期綜合賬目附註

7 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	46,884	49,792
可換股債券	8,833	16,787
可換股票據	2,104	-
來自附屬公司少數股東之貸款	2,257	1,788
短期銀行貸款及透支	3,591	692
利率掉期之公平價值虧損／(收益)	8,313	(1,178)
	71,982	67,881
資本化作為發展中物業之成本		
利息開支	(8,341)	(9,579)
	63,641	58,302

8 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	-	-
過往年度超額撥備	2,688	-
遞延所得稅	(23,004)	(20,322)
	(20,316)	(20,322)

香港利得稅乃根據期內估計應課稅溢利按稅率 17.5% (二零零五年：17.5%) 撥備。海外溢利之所得稅乃根據期內估計應課稅溢利，按本集團經營業務所在國家之適用稅率計算。

截至二零零六年九月三十日止六個月，應佔共同控制實體及聯營公司之所得稅分別為 6,000 港元 (二零零五年：零港元) 及 3,219,000 港元 (二零零五年：3,522,000 港元)，在損益賬內入賬分別列為應佔共同控制實體及聯營公司溢利減虧損。

中期綜合賬目附註

9 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
擬派中期股息每股 0.35 港仙（二零零五年：零）	23,947	-

23,947,000 港元之數額乃根據於二零零六年十二月十五日之 6,842,072,178 股已發行股份計算。

10 每股盈利

每股盈利乃按本公司股東應佔溢利 54,637,000 港元（二零零五年：51,967,000 港元）及期內已發行股份之加權平均數 5,076,925,957 股（二零零五年：5,075,999,990 股）計算。

截至二零零六年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃按 56,373,000 港元（相等於本公司股東應佔溢利 54,637,000 港元加除稅後節省利息 1,736,000 港元）及 5,309,336,599 股股份（相等於期內已發行股份之加權平均數 5,076,925,957 股加假設可換股票據已獲轉換後被視為將予發行之潛在股份 232,410,642 股）計算。

截至二零零五年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃按本公司股東應佔溢利 51,967,000 港元及 5,088,149,634 股股份（相等於期內已發行股份之加權平均數 5,075,999,990 股加假設購股權已獲行使後被視為將予發行之潛在股份 12,149,644 股）計算。

中期綜合賬目附註

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	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					
於二零零六年三月三十一日	68,165	1,141,409	19,000	49,577	1,278,151
滙兌差額	3,010	17,070	–	171	20,251
添置	–	9,497	–	379	9,876
於二零零六年九月三十日	71,175	1,167,976	19,000	50,127	1,308,278
累積折舊					
於二零零六年三月三十一日	–	368,131	5,014	48,420	421,565
滙兌差額	–	7,023	–	166	7,189
本期間折舊	–	23,794	188	507	24,489
於二零零六年九月三十日	–	398,948	5,202	49,093	453,243
賬面淨值					
於二零零六年九月三十日	71,175	769,028	13,798	1,034	855,035
於二零零六年三月三十一日	68,165	773,278	13,986	1,157	856,586

12 投資物業

投資物業由獨立專業估值行香港威格斯有限公司於二零零六年九月三十日按公開市值基準重新估值。

13 持作發展／發展中之待售物業

於二零零六年九月三十日，持作發展／發展中之待售物業（包括租賃土地）為1,469,410,000港元（二零零六年三月三十一日：1,182,333,000港元）。

中期綜合賬目附註

14 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、公用設施及其他按金、保證金賬戶、利息及其他應收款項。

本集團之應收貿易賬款為 54,294,000 港元（二零零六年三月三十一日：43,779,000 港元）。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賬款之信貸風險。

於結算日之應收貿易賬款經扣除呆賬減值撥備之賬齡分析如下：

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
0 天至 60 天	42,942	41,656
61 天至 120 天	4,743	2,001
120 天以上	6,609	122
	54,294	43,779

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、利息及其他應付款項、建築成本應付保留款項及多項應計項目。應付貿易賬款為 25,178,000 港元（二零零六年三月三十一日：18,407,000 港元）。

於結算日之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
0 天至 60 天	24,268	17,309
61 天至 120 天	453	32
120 天以上	457	1,066
	25,178	18,407

中期綜合賬目附註

16 股本

每股面值 0.01 港元之股份	股份數目	金額 千港元
法定股本		
於二零零六年三月三十一日及二零零六年九月三十日	400,000,000,000	4,000,000
已發行及繳足股本		
於二零零六年三月三十一日及二零零六年九月三十日	5,076,925,957	50,769

17 儲備

	資本贖回						總額 千港元
	股份溢價 千港元	儲備 千港元	可換股票據 千港元	購股權儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	收益儲備 千港元	
於二零零六年四月一日	884,454	43,868	-	160	2,670,292	(213,523)	3,385,251
滙兌差額	-	-	-	-	-	3,891	3,891
發行可換股票據	-	-	5,805	-	-	-	5,805
期內溢利	-	-	-	-	-	54,637	54,637
於二零零六年九月三十日	884,454	43,868	5,805	160	2,670,292	(154,995)	3,449,584

18 可換股債券

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
可換股債券	115,000	190,000
應付溢價撥備	19,926	28,265
	134,926	218,265

於二零零二年一月七日，本公司之全資附屬公司 Asia Standard International Capital Limited (「ASICL」) 發行 290,000,000 港元可換股債券予本公司當時之主要股東 Westrata Investment Limited (「Westrata」)。該等債券之年利率為七厘，每半年期末支付，由本公司擔保。於二零零三年三月，該等債券由 Westrata 轉讓予 Grosvenor Limited (「Grosvenor」)，一間由 Grosvenor Group Limited 間接持有之附屬公司。

債券持有人可選擇於二零零二年一月七日至二零零七年一月七日期間之任何時間，以兌換價每股 0.44 港元（可予以調整）兌換該等債券為本公司每股面值 0.01 港元之已繳足股款股份。ASICL 可於二零零二年一月七日或以後任何時間，購買所有或部分債券連同累計利息，惟須視乎若干情況而定。除非先前已獲兌換或購買，否則該等債券連同累計利息將於二零零七年一月七日按相等於本金額 118.3% 之贖回價贖回。

中期綜合賬目附註

18 可換股債券 (續)

於二零零六年五月二十九日，ASICL 購回本金連累計利息 75,000,000 港元之可換股債券。

可換股債券的負債部份及權益部份之公平價值於債券發行時確定。負債部份（計入長期貸款）之公平價值按同等不可換股債券之市場利率確定，所餘部份即為權益部份之價值，該價值被確定為不重大。

本公司已於賬目內就應付溢價作出 19,926,000 港元（二零零六年三月三十一日：28,265,000 港元）之撥備，以便按債券年期計算出固定之定期費用，並由損益賬中扣除。

19 可換股票據

於二零零六年五月十五日，本集團發行本金金額達 94,000,000 港元之可換股票據，年利率為 4 厘，每半年期末支付。每名票據持有人可選擇於以初步兌換價每股股份 0.305 港元（可予調整）將可換股票據兌換為股份。本公司可於二零零七年五月十五日或以前任何時間前按面值連同累計利息購買／償還全部或部份可換股票據。

可換股票據的負債部份及權益部份之公平價值於票據發行時確定。負債部份之公平價值按同等之不可換股票據之市場利率確定，所餘部份即為權益部份之價值。

20 借貸

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
長期銀行貸款之期限如下：		
銀行借款：有抵押		
須於一年內償還	72,274	58,312
須於一年至兩年內償還	149,707	291,011
須於兩年至五年內償還	829,941	470,916
須於五年後償還	658,408	1,119,027
	1,710,330	1,939,266
計入流動負債之即期部份	(72,274)	(58,312)
	1,638,056	1,880,954

中期綜合賬目附註

21 資本承擔

於二零零六年九月三十日及二零零六年三月三十一日，本集團並無任何已訂約但未撥備或已授權但未訂約之資本承擔。

22 或然負債

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
為下列公司提供銀行貸款及借貸之擔保：		
共同控制實體	159,840	68,150
聯營公司	68,310	71,610
第三者	1,274	1,306
	229,424	141,066

23 結算日後事項

於二零零六年十一月，本公司以供股方式發售 1,710,518,044 股供股股份，每股價格 0.175 港元，基準為每持有三股現有股份可獲發一股供股股份。所得款項淨額約為 295,000,000 港元，並已用作償還本集團之可換股債券及銀行貸款。

聯屬公司之備考合併資產負債表

於二零零六年九月三十日，本集團應收及借予若干聯屬公司之款項合共為 1,086,000,000 港元（未扣除本集團撥備），並為已動用銀行信貸 228,000,000 港元作出擔保，合共 1,314,000,000 港元，超逾本集團資產淨值之 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載述如下：

	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	523	239
投資物業	1,036,346	341,994
持作發展／發展中之待售物業	1,292,205	597,273
衍生財務工具	1,751	876
遞延稅項資產	7,941	3,971
流動資產	142,198	56,970
流動負債	(137,584)	(44,778)
長期銀行及其他貸款	(617,453)	(252,375)
遞延稅項負債	(10,196)	(4,852)
少數股東權益	(6,240)	(3,120)
股東墊款	(1,964,178)	(1,006,575)
	(254,687)	(310,377)

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

於二零零六年九月三十日，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」）所載上市公司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	個人權益	所持股份數目		總額	佔已發行股份百分比(%)
		法團權益			
潘政					
所持股份	4,492,200	2,097,709,712		2,102,201,912	
享有之供股股份（附註 1）	3,200,796	716,388,722		719,589,518	
總和	7,692,996	2,814,098,434 （附註 2）		2,821,791,430	41.69 （附註 3）

附註 1：於二零零六年九月二十六日，本公司公佈發行供股股份（「供股」），基準為於二零零六年十月十八日之股東每持有三股股份可獲配發一股供股股份。潘先生及滙漢控股有限公司（「滙漢」）已各自承諾認購配發予彼等之供股股份。

附註 2：由於潘政先生擁有滙漢之控制權益(30.14%)，故被視作擁有下文「主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉」一節披露由滙漢之附屬公司持有之本公司股份權益。

附註 3：股權百分比乃根據緊隨供股完成後已發行 6,769,234,609 股股份（即當時之已發行股本及根據當時之已發行股份產生之供股股份之總和）計算。

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) 附屬公司

董事	附屬公司	個人權益	所持股份數目		總額	佔已發行股份 百分比(%)
			法團權益			
潘政	泛海酒店集團有限公司 (「泛海酒店」)	373,405	5,656,723,156	5,657,096,561	59.78	
潘政 (附註 1) 及馮兆滔	會才投資有限公司 (「會才」)	-	20	20	20	
潘政 (附註 2)	會才	-	80	80	80	
馮兆滔	標譽有限公司	9	-	9	9	

附註 1：本公司及 Kingscore Limited 分別持有會才 80% 及 20% 權益。潘政先生及馮兆滔先生各於 Kingscore Limited 持有 50% 權益。基於彼等於 Kingscore Limited 擁有之權益，潘先生及馮先生各被視為於 Kingscore Limited 持有之 20 股股份中擁有權益，而彼等之權益互相重疊。

附註 2：由於潘政先生透過滙漢擁有本公司權益，故被視作於本公司所有附屬公司及相聯法團之股份擁有權益。

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)**(II) 相關股份之好倉****購股權權益**

本公司

於二零零六年四月一日及
二零零六年九月三十日

董事姓名	尚未行使
馮兆滔	20,000,000
林迎青	20,000,000
潘政	5,000,000
倫培根	20,000,000
關堡林	20,000,000
Nicholas James Loup	20,000,000

於二零零五年三月三十日授出之購股權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 0.325 港元行使。期內，概無購股權獲批授、行使、註銷或失效。

除上文所披露者外，於二零零六年九月三十日，本公司董事或最高行政人員（包括彼等之配偶或十八歲以下之子女）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、相關股份及債券中擁有任何(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)根據上市規則所載上市公司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或淡倉。

其他資料

購股權計劃

本公司

根據於二零零四年八月二十七日採納之購股權計劃，董事可向合資格參與人士批授購股權，按(i)股份於相關批授日期之收市價；(ii)緊接批授日期前五個交易日股份之平均收市價；及(iii)股份之面值，三者之較高者為認購價認購股份。該購股權計劃由二零零四年八月二十七日起十年內有效。有關該計劃條款之詳情披露於二零零六年年報內。

下表披露員工（包括董事）持有之本公司根據購股權計劃授出之購股權詳情：

承授人	於二零零六年四月一日		於二零零六年九月三十日	
	尚未行使	失效	尚未行使	
董事	105,000,000	–	105,000,000	
其他員工	60,000,000	5,000,000	55,000,000	

附註：

- (a) 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 0.325 港元行使。
- (b) 期內，概無購股權獲批授、註銷或行使。

附屬公司－泛海酒店

泛海酒店於二零零零年五月二十四日採納之購股權計劃（「舊購股權計劃」）於二零零六年八月二十八日之股東週年大會已告終止，惟無損該購股權計劃項下已授出但於該日期尚未行使之購股權所附之權利及利益。舊購股權計劃已於同日由一項新購股權計劃（「新購股權計劃」）所取代，並於二零零六年九月三十日仍然有效。

其他資料

購股權計劃 (續)**附屬公司－泛海酒店 (續)**

於二零零六年九月三十日，已授予僱員之購股權，包括泛海酒店之執行董事及其附屬公司根據舊購股權計劃以認購泛海酒店之股份而仍未行使之購股權，其資料概述如下：

承授人	於二零零六年四月一日 尚未行使		於二零零六年九月三十日 尚未行使
	(如前呈報)	(經調整)	
僱員	4,000,000	4,465,909	4,465,909

附註(1)： 購股權已於二零零五年十月三十一日授出，可於二零零五年十一月一日至二零一五年十月三十一日按行使價每股股份 0.217 港元予以行使。緊隨泛海酒店供股完成後（按於二零零六年四月十九日之股東每持有兩股股份獲發一股供股股份之基準），該購股權之認購價自二零零六年五月十日起已調整為每股股份 0.19436 港元及購股權數目亦已由 4,000,000 股股份調整為 4,465,909 股股份。

附註(2)： 期內，並無任何購股權被授出、行使、註銷或失效。

期內，概無根據新購股權計劃授出購股權予董事或最高行政人員。

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

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，於二零零六年九月三十日，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。

(a) 本公司股份之好倉

名稱	股份數目	百分比
滙漢（附註 1 及 2）	2,814,098,434	（附註9） 41.57
Asia Orient Holdings (BVI) Limited（「滙漢 BVI」）（附註 2）	2,097,709,712	（附註10） 41.32
滙漢實業有限公司（「滙漢實業」）（附註 2 及 4）	2,097,709,712	（附註10） 41.32
Impetus Holdings Limited（「Impetus」）（附註 3）	1,092,862,918	（附註10） 21.50
Kingfisher Inc.及 Lipton Investment Limited（「Kingfisher 及 Lipton」）（附註 5）	975,708,512	（附註10） 19.22
Grosvenor Asset Management Limited（附註 6）	758,530,000	（附註10） 14.94
Grosvenor Australia Asia Pacific General Partner Limited （前稱 Stargreen Limited）（附註 6）	758,530,000	（附註10） 14.94
Grosvenor International S.A.（附註 6）	758,530,000	（附註10） 14.94
Grosvenor Group Limited（附註 6）	758,530,000	（附註10） 14.94
Jeremy Henry Moore Newsum（附註 6）	758,530,000	（附註10） 14.94
Robin Shedden Broadhurst（附註 6）	758,530,000	（附註10） 14.94
Mark Antony Loveday（附註 6）	758,530,000	（附註10） 14.94
Gillian Lucy Newsum（附註 6）	758,530,000	（附註10） 14.94
Penelope Alison Broadhurst（附註 6）	758,530,000	（附註10） 14.94
Mary Elizabeth Loveday（附註 6）	758,530,000	（附註10） 14.94
Merrill Lynch & Co., Inc.（附註 7）	307,398,000	（附註10） 6.05
大福證券集團有限公司（附註 8）	894,150,766	（附註9） 13.21
Taifook (BVI) Limited（附註 8）	894,150,766	（附註9） 13.21
大福財務有限公司（附註 8）	894,150,766	（附註9） 13.21
大福證券有限公司（附註 8）	894,150,766	（附註9） 13.21

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)

(b) 本公司股份之淡倉

名稱	股份數目	百分比 (附註9)
大福證券集團有限公司 (附註8)	171,400,000	2.53
Taifook (BVI) Limited (附註8)	171,400,000	2.53
大福財務有限公司 (附註8)	171,400,000	2.53
大福證券有限公司 (附註8)	171,400,000	2.53

(c) 本公司相關股份之好倉

可換股債券

名稱	於二零零六年九月三十日 於 115,000,000 港元可換股債券相關股份之權益
Grosvenor Limited (附註6)	261,363,636
Grosvenor Asset Management Limited (附註6)	261,363,636
Grosvenor Australia Asia Pacific General Partner Limited (前稱 Stargreen Limited) (附註6)	261,363,636
Grosvenor International S.A. (附註6)	261,363,636
Grosvenor Group Limited (附註6)	261,363,636
Jeremy Henry Moore Newsum (附註6)	261,363,636
Robin Shedden Broadhurst (附註6)	261,363,636
Mark Antony Loveday (附註6)	261,363,636
Gillian Lucy Newsum (附註6)	261,363,636
Penelope Alison Broadhurst (附註6)	261,363,636
Mary Elizabeth Loveday (附註6)	261,363,636

可換股債券可於二零零二年一月七日至二零零七年一月七日期間隨時按兌換價每股 0.44 港元兌換為本公司股份。期內，購回金額 125,000,000 港元之可換股債券，且概無可換股債券獲兌換。

附註：

1. 該等股份指滙漢各附屬公司持有之 2,097,709,712 股股份及滙漢已承諾認購之 716,388,722 股供股股份之總和。
2. 滙漢實業為滙漢 BVI 之全資附屬公司，而滙漢 BVI 則為滙漢之全資附屬公司。故滙漢 BVI 及滙漢均被視為於本公司持有 2,097,709,712 股股份之權益，而該等權益為相互重疊。
3. Impetus 為滙漢實業之全資附屬公司，Impetus 之權益被視作滙漢實業之權益，並已包括在滙漢實業之權益內。

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)

(c) 本公司相關股份之好倉 (續)

4. 滙漢實業及其附屬公司之權益，與上文「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」內所披露因潘政先生在滙漢之控制權益(30.14%)而被視為擁有之權益相互重疊。
5. Kingfisher 及 Lipton 均為 Impetus 之全資附屬公司，並共同持有 975,708,512 股股份，Kingfisher 及 Lipton 之共同權益被視作 Impetus 之權益，並已包括在 Impetus 之權益內。
6. Grosvenor Limited 乃 Grosvenor Asset Management Limited 之全資附屬公司，而 Grosvenor Asset Management Limited 乃 Grosvenor International S.A. 之全資附屬公司。Grosvenor International S.A. 乃於盧森堡上市之公司，由 Grosvenor Continental Europe Holdings Limited 擁有大部份權益 (64.04%)。Grosvenor Continental Europe Holdings Limited 乃 Grosvenor Group Limited 之間接全資附屬公司，而 Grosvenor Group Limited 由 The Fourth Duke of Westminster 1964 Settlement 控制(43.56%)。本公司獲知會，於二零零五年十一月十七日，Grosvenor Australia Asia Pacific General Partner Limited (前稱 Stargreen Limited) 與 Grosvenor International S.A. 簽訂有條件股份購買協議，向 Grosvenor International S.A. 收購 Grosvenor 之全部已發行股本。Grosvenor Australia Asia Pacific General Partner Limited 乃 Grosvenor International S.A. 之全資附屬公司。期內，股份購買協議仍未完成。

Grosvenor Asset Management Limited 擁有本公司 758,530,000 股股份。Grosvenor Australia Asia Pacific General Partner Limited、Grosvenor International S.A.、Grosvenor Continental Europe Holdings Limited 及 Grosvenor Group Limited 各自被視為擁有 Grosvenor Asset Management Limited 持有之 758,530,000 股股份之權益，而該等權益為互相重疊。Grosvenor Limited 擁有 115,000,000 港元可兌換成 261,363,636 股本公司股份之可換股債券。Grosvenor Asset Management Limited、Grosvenor Australia Asia Pacific General Partner Limited、Grosvenor International S.A.、Grosvenor Continental Europe Holdings Limited 及 Grosvenor Group Limited 各自被視為擁有本公司於該等可換股債券項下 261,363,636 股相關股份之權益，而該等權益為互相重疊。

Jeremy Henry Moore Newsum、Robin Shedden Broadhurst 及 Mark Antony Loveday 為 The Fourth Duke of Westminster 1964 Settlement 之信託人。Jeremy Henry Moore Newsum、Robin Shedden Broadhurst 及 Mark Antony Loveday 各自被視為擁有 758,530,000 股股份及於本公司該等可換股債券項下 261,363,636 股相關股份之權益，而該等權益為互相重疊。Gillian Lucy Newsum、Penelope Alison Broadhurst 及 Mary Elizabeth Loveday 分別為 Jeremy Henry Moore Newsum、Robin Shedden Broadhurst 及 Mark Antony Loveday 之配偶。Gillian Lucy Newsum、Penelope Alison Broadhurst 及 Mary Elizabeth Loveday 各自被視為擁有 758,530,000 股股份及於本公司該等可換股債券項下 261,363,636 股相關股份之家屬權益，而該等權益為互相重疊。

7. 美林投資管理有限公司代表其委託客戶擁有 307,398,000 股本公司股份。美林投資管理有限公司乃 Merrill Lynch Investment Managers Group Limited 之全資附屬公司，而 Merrill Lynch Investment Managers Group Limited 由 ML Invest Holdings Limited 全資擁有。ML Invest Holdings Limited 由 ML Invest. Inc. 全資擁有，而 ML Invest. Inc. 乃 Merrill Lynch Group Inc. 之全資附屬公司。Merrill Lynch Group Inc. 乃 Merrill Lynch & Co. Inc. 之全資附屬公司。美林投資管理有限公司、Merrill Lynch Investment Managers Group Limited、ML Invest Holdings Limited, ML Invest. Inc.、Merrill Lynch Group Inc. 及 Merrill Lynch & Co. Inc. 各自被視為擁有美林投資管理有限公司代表其委託客戶持有之 307,398,000 股股份之權益，而該等權益為互相重疊。

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)**(c) 本公司相關股份之好倉 (續)**

8. 該等 894,150,766 股股份指有關供股而言，大福證券有限公司已包銷之供股股份之最高股數。大福證券有限公司由大福財務有限公司全資擁有，而大福財務有限公司則由 Taifook (BVI) Limited 全資擁有。Taifook (BVI) Limited 由大福證券集團有限公司（其股份於聯交所上市之公司）全資擁有。大福財務有限公司、Taifook (BVI) Limited 及大福證券集團有限公司各自被視為擁有大福證券有限公司持有之 894,150,766 股股份之權益及由大福證券有限公司包銷之 171,400,000 股股份之淡倉，而該等權益為互相重疊。
9. 股權百分比乃根據緊隨供股完成後已發行 6,769,234,609 股股份（即當時之已發行股份及根據當時之已發行股份產生之供股股份之總和）計算。
10. 持股百分比以於二零零六年九月三十日已發行之 5,076,925,957 股股份為基準計算。

除上文所披露者外，於二零零六年九月三十日，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。

中期股息

董事會宣佈向於二零零七年一月十六日（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東派付中期股息每股 0.35 港仙（二零零五年：無）。

董事會亦已議決，股東可選擇收取本公司入賬列作繳足之股份代替其部分或全部所派之現金股息（「以股代息計劃」）。根據以股代息計劃將予發行之新股之市值將參考本公司股份於截至記錄日期（包括該日）連續五個交易日在香港聯合交易所有限公司之平均收市價釐訂。以股代息計劃之全部詳情將載於即將寄發予股東之通函。新股票將於二零零七年二月十四日或相近日子寄發。

暫停股份過戶登記

股東名冊將於二零零七年一月十二日至二零零七年一月十六日（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格獲發中期股息，所有股票及已填妥之過戶表格（不論為一併或獨立遞交）須最遲於二零零七年一月十一日下午四時正前送達本公司之股份過戶登記處香港分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓。

購買、出售或贖回上市證券

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。

其他資料

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。

董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納一項董事證券交易守則，其條款與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，而就董事進行證券交易而言，本公司並不知悉有任何違反規定交易標準及行為守則之情況。

審核委員會

審核委員會之成員為管博明先生、梁偉強先生及黃之強先生。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。

本集團截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核賬目已經由審核委員會審閱。

代表董事會

主席

馮兆滔

香港，二零零六年十二月十五日