



滙漢控股有限公司

股份代號：214



中期報告
2012

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
(於二零一二年七月九日獲委任)
倫培根先生
關堡林先生

非執行董事

陳仕鴻先生
(於二零一二年七月九日辭任)

獨立非執行董事

張國華先生
黃之強先生
洪日明先生

審核委員會

洪日明先生(主席)
張國華先生
黃之強先生

薪酬委員會

黃之強先生(主席)
馮兆滔先生
洪日明先生

法定代表

馮兆滔先生
倫培根先生

公司秘書

董國磊先生

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.asiaorient.com.hk>
電郵 ao_info@asia-standard.com.hk

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行
中國銀行(香港)
恒生銀行
中國工商銀行(亞洲)
東亞銀行
巴克萊銀行
摩根士丹利銀行
瑞士銀行

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

Butterfield Fulcrum Group (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至1716號舖

財務摘要

	截至九月三十日止六個月		變動
	二零一二年	二零一一年	
(除另有註明外，金額以百萬港元列示)			
綜合損益賬			
收入	598	633	-6%
經營溢利／（虧損）	747	(814)	不適用
本公司股東應佔溢利／（虧損）	424	(312)	不適用
每股盈利／（虧損）－基本（港元）	0.59	(0.44)	不適用

	二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日	變動
綜合資產負債表			
資產總值	20,564	19,795	+4%
資產淨值	15,665	14,833	+6%
本公司股東應佔權益	7,410	6,980	+6%
負債淨額	3,542	3,513	+1%
資產負債比率－負債淨額與資產淨值比率	23%	24%	-1%

酒店物業以估值編列之補充資料(附註)：

經重估資產總值	22,454	21,434	+5%
經重估資產淨值	18,186	17,108	+6%
本公司股東應佔權益	8,378	7,854	+7%
本公司股東每股應佔權益(港元)	11.73	11.00	+7%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	19%	21%	-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所得稅。

於香港及加拿大之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於二零一二年九月三十日及二零一二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

北京擬建住宅／商業發展項目



業績

本集團於六個月內之收入為598,000,000港元（二零一一年：633,000,000港元），其錄得股東應佔溢利424,000,000港元（二零一一年：虧損312,000,000港元）。轉虧為盈乃主要由於本中期錄得淨投資收益而去年同期則為淨投資虧損所致。

物業銷售、發展及租賃

本集團之物業銷售、發展及租賃業務由泛海國際進行，其為本集團擁有50.5%權益之上市附屬公司。

於本期間內，皇璧（一個位於汀九之50%合資豪宅發展項目）之銷售收入為159,000,000港元（二零一一年：256,000,000港元），除稅前溢利為63,000,000港元（二零一一年：109,000,000港元）。按照會計常規，該等收入及溢利並不計入收入及分類業績，惟獨立入賬為應佔共同控制實體溢利。所有皇璧之住宅單位均已出售，所得款項總額約25億港元。

上海擬建低密度住宅發展項目



就發展方面而言，本集團目前正開發應佔總建築面積約4,000,000平方呎之五個住宅／商業項目。

於香港，在新界洪水橋佔地110,000平方呎土地上發展總建築面積590,000平方呎之住宅發展項目，目前正與政府進行換地磋商。

於期內，本集團就重建而組成一個合資項目收購位於渣甸山之租賃住宅樓宇。項目將發展為於23,000平方呎土地上總建築面積約75,000平方呎之全新豪宅。

管理層討論及分析

黃金廣場



於澳門，本集團正在就一幅俯瞰金光大道之190,000平方呎之土地進行規劃申請。該地塊位於石排灣分區。

本集團之上海發展項目已開工建設，該項目包括總樓面面積約1,080,000平方呎之獨立及半獨立屋之低密度發展項目。該發展項目位於毗鄰虹橋商業中心區樞紐之青浦區傳統高檔住宅社區內。泛海國際擁有該發展項目之50%權益。

港島皇悅酒店



本集團已獲取於北京之50%權益合資項目之規劃細則。該項目為於550,000平方呎土地上發展2,360,000平方呎總樓面面積之河畔商住發展項目。已支付補地價及現正籌劃拆遷細節。

本集團之出租物業組合由位於中環、灣仔及銅鑼灣之353,000平方呎之3幢零售／商業樓宇組成。其投資物業組合於兩個期間應佔之租金收入約為55,000,000港元。本集團已就中環泛海大廈之零售商舖訂立新租約，租金大幅上調，並將於本財政年度下半年生效。

本集團已錄得427,000,000港元之重估收益（包括來自聯營公司）（二零一一年：1,059,000,000港元）。

管理層討論及分析

酒店

酒店及旅遊業務乃透過另一家獨立上市附屬公司泛海酒店進行。泛海國際擁有其70.1%權益。

所有位於香港之酒店之收入均有所增加。該等香港酒店之平均入住率均超逾95%，而去年中期則為90%。對折舊前分類業績之貢獻約為133,000,000港元，而去年中期則為131,000,000港元。

本集團將於短期內為加拿大之酒店物業進行翻新，同時正計劃將所收購位於尖沙咀及銅鑼灣之物業重新發展為酒店，於完成後，將為酒店組合額外增加約200間客房。

投資

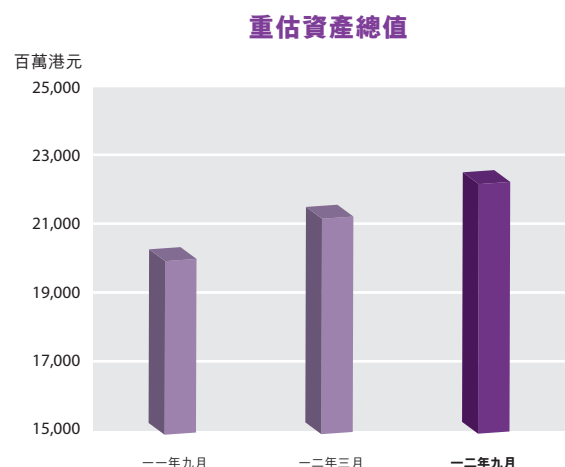
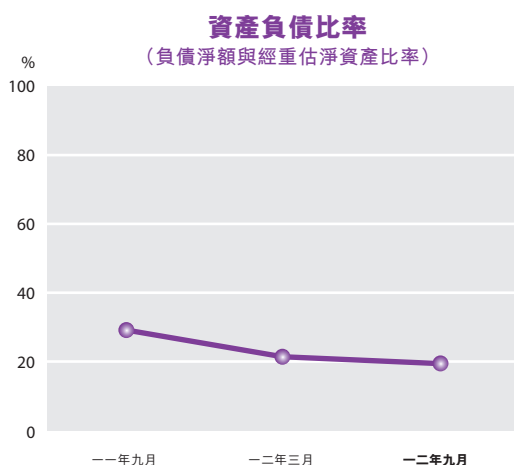
於二零一二年九月三十日，本集團之財務投資組合為4,368,000,000港元（二零一二年三月三十一日：4,106,000,000港元）。此等財務投資由66%之債務證券及34%之股本證券組成。其乃以不同貨幣計值，45%為美元、32%為英鎊、12%為港元、8%為歐元及3%為人民幣。

於綜合入賬泛海國際後，本集團於期內於損益賬內確認未變現公平價值收益淨額160,000,000港元（二零一一年：未變現虧損1,930,000,000港元）及已變現收益淨額27,000,000港元（二零一一年：15,000,000港元）及產生票息以及股息收入175,000,000港元（二零一一年：189,000,000港元）。

財務回顧

本集團於期末之資產總值約為206億港元（二零一二年三月三十一日：198億港元）。資產淨值為157億港元（二零一二年三月三十一日：148億港元）。計入酒店物業之市值後，本集團之經重估資產總值及經重估資產淨值為225億港元及182億港元，分別較上一個財政年結日之214億港元及171億港元增加5%及6%。

於二零一二年九月三十日之負債淨額為3,542,000,000港元（二零一二年三月三十一日：3,513,000,000港元），其中30,000,000港元（二零一二年三月三十一日：20,000,000港元）屬於母公司集團。資產負債比率（比較經重估資產淨值）為19%（二零一二年三月三十一日：21%）。



管理層討論及分析

所有銀行借貸均按浮動利率計算利息。於二零一二年九月三十日，合共150,000,000港元之利率掉期合約乃為對沖集團之借貸而持有。兩個中期之總利息成本相若。

本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為十四年。總借貸之97%均有抵押。10%為以財務資產投資抵押之循環信貸融資，87%為以物業資產抵押之融資，其中12%來自循環信貸融資、12%為須於一年內償還、27%為須於一至五年內償還及36%為須於五年後償還。於二零一二年九月三十日，本集團之流動資產為6,604,000港元（二零一二年三月三十一日：6,329,000,000港元）。

本集團之借貸約90%以港元計值、5%以歐元計值及餘下5%以其他貨幣計值。於二零一一年中期，由於歐元對港元轉弱，本集團錄得重估該等外幣貸款之匯兌收益，並導致總融資成本為進賬淨額。

於二零一二年九月三十日，賬面值約148億港元（二零一二年三月三十一日：140億港元）之物業資產及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。本集團已就一間共同控制實體獲授之信貸融資向財務機構提供149,000,000港元（二零一二年三月三十一日：149,000,000港元）之擔保。

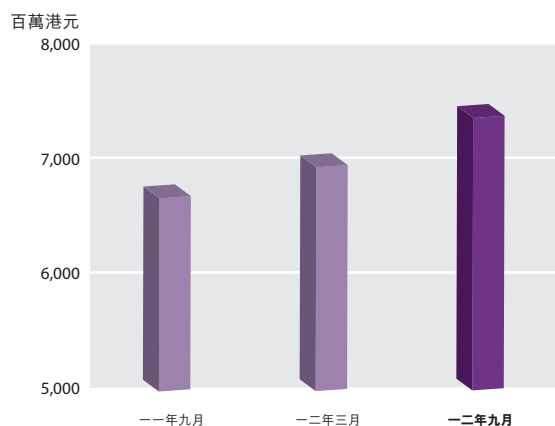
僱員及薪酬政策

於二零一二年九月三十日，本集團聘用約655名全職僱員。彼等之薪酬組合與工作性質及經驗水平相符，包括基本薪金、年度花紅、退休金及其他福利。

未來前景

目前全球各地資金流動前所未見寬裕，加上已發展經濟體系增長放緩，均推動本地物業市場之資產價格普遍上升，至使最近政府推出稅務干預措施，遏抑上升之勢。本集團相信，此舉將於長遠為本地市場帶來穩定性。由於內地人口仍對住房需求強勁，本集團繼續看好內地物業市場，而國家宣佈於二零一零年至二零二零年期間人均收入倍增之目標將繼續確保此需求。鑑於內地旅客已成為本集團酒店業務需求之主要來源，故其家庭收入之上升，將對酒店業務帶來美好前景。

股東應佔權益



中期財務資料的審閱報告

致滙漢控股有限公司董事會

(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8至28頁的中期財務資料,此中期財務資料包括滙漢控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)於二零一二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、簡明綜合權益變動報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,二零一二年十一月二十日

簡明綜合損益賬－未經審核

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入	4	598,440	633,121
銷售成本		(185,022)	(203,259)
毛利		413,418	429,862
銷售及行政開支		(100,256)	(94,409)
折舊		(81,856)	(85,807)
投資收益／（虧損）淨額	5	187,421	(1,915,665)
投資物業之公平價值收益		328,718	852,241
經營溢利／（虧損）		747,445	(813,778)
融資（成本）／收入淨額	7	(28,982)	9,676
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		4,964	3,009
聯營公司		109,077	212,617
除所得稅前溢利／（虧損）		832,504	(588,476)
所得稅（開支）／抵免	8	(10,314)	7,625
期內溢利／（虧損）		822,190	(580,851)
應佔：			
本公司股東		424,492	(311,847)
非控股權益		397,698	(269,004)
		822,190	(580,851)
每股盈利／（虧損）（港元）			
基本	10	0.59	(0.44)
攤薄	10	0.54	(0.44)

簡明綜合全面收益表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
期內溢利／（虧損）	822,190	(580,851)
其他全面收益／（支出）		
可供出售投資之公平價值收益／（虧損）淨額	12,021	(58,037)
於損益賬扣除之可供出售投資減值	395	1,517
於出售可供出售投資後之儲備撥回	(622)	—
匯兌差額	3,120	(14,148)
	14,914	(70,668)
期內全面收益／（支出）總額	837,104	(651,519)
應佔：		
本公司股東	430,122	(338,814)
非控股權益	406,982	(312,705)
期內全面收益／（支出）總額	837,104	(651,519)

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	6,853,127	6,727,239
投資物業	12	4,626,854	4,297,374
共同控制實體		1,039,249	1,089,587
聯營公司		1,230,830	1,138,238
可供出售投資		202,473	197,295
應收按揭貸款		6,200	14,073
遞延所得稅資產		1,209	1,466
		13,959,942	13,465,272
流動資產			
發展中之待售物業		1,546,915	1,532,123
已落成待售物業		131,447	132,053
酒店及餐廳存貨		2,249	2,342
應收按揭貸款		821	1,156
貿易及其他應收款項	13	403,916	221,426
應收一間共同控制實體款項		–	91,000
可退回所得稅		166	173
以公平價值計入損益賬之財務資產	14	4,165,166	3,908,913
銀行結餘及現金		353,086	440,160
		6,603,766	6,329,346
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	141,059	142,503
應付非控股權益股息		4,867	–
應付一間共同控制實體款項		42,955	55,357
應付所得稅		41,928	21,734
衍生金融工具		4,229	6,001
借貸	16	1,422,017	1,526,688
		1,657,055	1,752,283
流動資產淨值		4,946,711	4,577,063
資產總值減流動負債		18,906,653	18,042,335

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
非流動負債			
長期借貸	16	2,407,292	2,364,093
可換股債券		65,304	62,348
遞延所得稅負債		768,877	782,951
		3,241,473	3,209,392
資產淨值		15,665,180	14,832,943
權益			
股本	17	71,416	71,416
儲備	18	7,338,465	6,908,343
本公司股東應佔權益		7,409,881	6,979,759
非控股權益		8,255,299	7,853,184
		15,665,180	14,832,943

簡明綜合現金流量表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營運資金變動前所產生之現金淨額	130,311	179,205
營運資金變動	(106,444)	(835,938)
來自／（用於）經營活動之現金淨額	23,867	(656,733)
用於投資活動之現金淨額	(48,902)	(339,920)
（用於）／來自融資活動之現金淨額	(61,048)	981,005
現金及現金等價物之減少淨額	(86,083)	(15,648)
期初之現金及現金等價物	408,155	318,863
匯率變動	917	(4,479)
期末之現金及現金等價物	322,989	298,736
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）	322,989	298,736

簡明綜合權益變動報表－未經審核

	本公司股東 千港元	非控股權益 千港元	總額 千港元
於二零一一年三月三十一日	7,047,813	7,895,706	14,943,519
匯兌差額	(5,399)	(8,749)	(14,148)
可供出售投資之公平價值虧損淨額	(22,147)	(35,890)	(58,037)
於損益賬扣除之可供出售投資減值	579	938	1,517
期內虧損	(311,847)	(269,004)	(580,851)
期內全面支出總額	(338,814)	(312,705)	(651,519)
於二零一一年九月三十日	6,708,999	7,583,001	14,292,000
於二零一二年三月三十一日	6,979,759	7,853,184	14,832,943
匯兌差額	1,195	1,925	3,120
可供出售投資之公平價值收益淨額	4,597	7,424	12,021
於損益賬扣除之可供出售投資減值	152	243	395
於出售可供出售投資後之儲備撥回	(314)	(308)	(622)
期內溢利	424,492	397,698	822,190
期內全面收益總額	430,122	406,982	837,104
一間上市附屬公司之二零一二年末期股息	—	(4,867)	(4,867)
於二零一二年九月三十日	7,409,881	8,255,299	15,665,180

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，並應與截至二零一二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二零一二年三月三十一日止年度之全年財務報表所用者貫徹一致。概無於本中期期間首次生效且與本集團營運有關對本集團之中期財務資料造成重大影響之新訂或經修訂準則或詮釋。

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、價格風險及現金流量利率風險）、信貸風險及流動資金風險。自截至二零一二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，故應與本集團於二零一二年三月三十一日之年度財務報表一併閱讀。

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）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投資物業之公平價值、貿易及其他應收款項減值、所得稅、衍生金融工具之公平價值及可供出售投資減值，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。

中期財務資料附註

3 重大會計評估及判斷（續）

於二零一二年九月三十日，本集團之投資物業公平價值為4,626,854,000港元（二零一二年三月三十一日：4,297,374,000港元）。公平價值之最佳憑證為類似物業於活躍市場之現行價格。倘並無該等資料，本集團將按合理之公平價值估計幅度釐定有關金額。在作出判斷時，本集團會考慮來自各種途徑之資料：

- (i) 不同性質、狀況或地點（或受不同租約或其他合約規限）之物業當時在活躍市場上之價格（可予調整以反映該等差異）；
- (ii) 較不活躍市場之類似物業之近期價格（可予調整以反映自按有關價格成交當日以來經濟狀況之任何變動）；及
- (iii) 根據未來現金流量之可靠估計而作出之折現現金流量預測，該預測乃根據任何現有租約及其他合約之條款，以及（如有可能）外在因素（如相同地點及狀況之類似物業之現行市場租金等）而作出，並採用可反映當時市場對不確定之現金流量金額及時間之評估之折現率計算。

預計未來市場租金乃根據相同地點及狀況之類似物業之現行市場租金釐定。

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物業管理、發展及投資、酒店、旅遊代理及餐飲業務以及證券投資。收入包括來自物業管理、銷售及租賃、酒店及旅遊代理、管理服務之收入、利息收入及股息收入。營業額包括根據一般公認會計原則定義下之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之代價總額。

經營分類按照與向主要經營決策者提供之內部報告一致之方式報告。主要經營決策者負責就經營分類分配資源及評估表現。經營分類乃根據主要經營決策者審閱之報告釐定。本集團經營五大主要經營分類，包括物業管理、物業銷售、物業租賃、酒店及旅遊以及投資。分類資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、可供出售投資、其他非流動資產、待售物業、貿易及其他應收款項及以公平價值計入損益賬之財務資產。分類負債主要包括借貸。

中期財務資料附註

4 營業額及分類資料 (續)

	物業管理 千港元	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店及旅遊 千港元	投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
截至二零一二年九月三十日止六個月							
營業額	6,153	683	42,135	367,564	933,388	6,456	1,356,379
分類收入	6,153	683	42,135	367,564	175,449	6,456	598,440
分類業績之貢獻	2,619	77	39,221	133,383	175,449	6,456	357,205
折舊	(47)	-	-	(78,720)	-	(3,089)	(81,856)
投資收益淨額	-	-	-	-	187,421	-	187,421
投資物業之公平價值收益	-	-	328,718	-	-	-	328,718
分類業績	2,572	77	367,939	54,663	362,870	3,367	791,488
未能分類公司開支							(44,043)
經營溢利							747,445
融資成本淨額							(28,982)
分佔溢利減虧損							
共同控制實體	-	4,964	-	-	-	-	4,964
聯營公司	-	-	109,077	-	-	-	109,077
除所得稅前溢利							832,504
所得稅開支							(10,314)
期內溢利							822,190
截至二零一一年九月三十日止六個月							
營業額	6,139	37,919	44,520	340,775	2,045,300	14,425	2,489,078
分類收入	6,139	37,919	44,520	340,775	189,343	14,425	633,121
分類業績之貢獻	2,545	235	42,580	130,713	189,343	14,425	379,841
折舊	(48)	-	-	(83,255)	-	(2,504)	(85,807)
投資虧損淨額	-	-	-	-	(1,915,665)	-	(1,915,665)
投資物業之公平價值收益	-	-	852,241	-	-	-	852,241
分類業績	2,497	235	894,821	47,458	(1,726,322)	11,921	(769,390)
未能分類公司開支							(44,388)
經營虧損							(813,778)
融資收入淨額							9,676
分佔溢利減虧損							
共同控制實體	-	3,009	-	-	-	-	3,009
聯營公司	-	(16)	212,643	-	-	(10)	212,617
除所得稅前虧損							(588,476)
所得稅抵免							7,625
期內虧損							(580,851)

中期財務資料附註

4 營業額及分類資料(續)

	物業管理 千港元	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店及旅遊 千港元	投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
於二零一二年九月三十日							
分類資產	21,738	2,764,029	5,818,451	6,788,835	4,638,594	328,419	20,360,066
其他未能分類資產							203,642
							20,563,708
分類資產包括：							
共同控制實體及聯營公司	-	1,085,119	1,184,045	-	-	914	2,270,078
截至二零一二年九月三十日止 六個月添置之非流動資產*	20	97,845	763	200,853	-	3,795	303,276
分類負債							
借貸	-	1,275,500	480,964	1,103,873	968,972	-	3,829,309
其他未能分類負債							1,069,219
							4,898,528
於二零一二年三月三十一日							
分類資產	23,547	2,891,170	5,395,688	6,676,895	4,198,216	335,011	19,520,527
其他未能分類資產							274,091
							19,794,618
分類資產包括：							
共同控制實體及聯營公司	-	1,226,443	1,091,468	-	-	914	2,318,825
截至二零一一年九月三十日止 六個月添置之非流動資產*	306	500,000	-	4,951	-	421	505,678
分類負債							
借貸	-	1,543,000	486,495	1,044,007	817,279	-	3,890,781
其他未能分類負債							1,070,894
							4,961,675

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入		
香港	376,986	389,930
海外	221,454	243,191
	598,440	633,121

中期財務資料附註

4 營業額及分類資料(續)

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
非流動資產*		
香港	12,392,384	11,832,338
海外	1,357,676	1,420,100
	13,750,060	13,252,438

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

5 投資收益／(虧損)淨額

	截至九月三十日止六個月 二零一二年 千港元	二零一一年 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／(虧損)淨額	162,917	(1,773,122)
—未變現匯兌虧損淨額	(2,165)	(147,796)
—已變現收益淨額(附註)	24,761	14,569
衍生金融工具之未變現虧損淨額	—	(7,799)
可供出售投資		
—已變現收益淨額	2,303	—
—減值	(395)	(1,517)
	187,421	(1,915,665)

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	757,939	1,855,957
投資成本	(638,314)	(1,089,324)
收益總額	119,625	766,633
減：已於過往年度確認之未變現收益淨額	(94,864)	(752,064)
已於本期間確認之已變現收益淨額	24,761	14,569

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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入		
租金收入淨額（附註(a)）	39,221	42,580
利息收入		
— 上市投資	164,482	177,119
— 非上市投資	209	180
— 一間共同控制實體	771	4,493
— 其他應收款項	1,936	2,210
— 銀行存款	453	325
股息收入		
— 上市投資	10,304	11,694
開支		
土地及樓宇經營租賃租金開支	3,756	3,620
僱員福利開支（包括董事酬金）（附註(b)）	87,609	84,439
所售物業及貨品成本	99,403	120,476
附註：		
(a) 租金收入淨額		
租金總收入		
— 投資物業	41,399	42,063
— 待售物業	736	2,457
	42,135	44,520
開支	(2,914)	(1,940)
	39,221	42,580
(b) 僱員福利開支		
工資及薪金	84,785	81,858
退休福利成本	2,824	2,581
	87,609	84,439

中期財務資料附註

7 融資（成本）／收入淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	(24,609)	(22,027)
短期銀行貸款及透支	(8,250)	(13,678)
可換股債券	(5,356)	—
發展中待售物業之資本化利息	8,074	5,609
其他附帶之借貸成本	(3,657)	(437)
借貸產生之外匯收益淨額	3,044	40,021
利率掉期之公平價值收益	1,772	188
	(28,982)	9,676

8 所得稅（開支）／抵免

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	(20,236)	(4,327)
過往年度超額撥備	3	18,085
	(20,233)	13,758
遞延所得稅	9,919	(6,133)
	(10,314)	7,625

香港利得稅乃就本期間之估計應課稅溢利按16.5%（二零一一年：16.5%）之稅率作出撥備。海外溢利之所得稅乃按本集團營運所在國家之現行稅率並根據本期間之估計應課稅溢利計算得出。

本期間應佔共同控制實體及聯營公司之所得稅開支分別為1,327,000港元（二零一一年：785,000港元）及2,086,000港元（二零一一年：1,566,000港元），已計入損益賬分別列作應佔共同控制實體及聯營公司之溢利減虧損。

中期財務資料附註

9 股息

董事會不建議派付截至二零一二年九月三十日止六個月之中期股息（二零一一年：無）。

10 每股盈利／（虧損）

截至九月三十日止六個月之每股基本及攤薄盈利／（虧損）之計算基準如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本公司股東應佔溢利／（虧損）	424,492	(311,847)
可攤薄潛在股份之影響：		
節減可換股債券融資成本	3,790	—
計算每股攤薄盈利／（虧損）之溢利／（虧損）	428,282	(311,847)
	股份數目	
計算每股基本盈利／（虧損）之加權平均股份數目	714,157,660	712,431,720
可攤薄潛在股份之影響：		
假設已行使之部份購股權	69,381	4,064,896
假設可換股債券於期初已獲兌換	72,727,272	—
計算每股攤薄盈利／（虧損）之加權平均股份數目	786,954,313	716,496,616

由於行使泛海國際集團有限公司及泛海酒店集團有限公司之尚未行使購股權會對每股攤薄盈利／（虧損）造成反攤薄影響，故截至二零一二年及二零一一年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利／（虧損）並無假設行使有關購股權。

中期財務資料附註

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	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						
於二零一二年三月三十一日	250,745	5,403,640	2,191,614	66,304	55,114	7,967,417
匯兌差額	947	–	7,053	–	(22)	7,978
添置	–	195,881	4,971	2,044	1,770	204,666
出售	–	–	(466)	–	(37)	(503)
於二零一二年九月三十日	251,692	5,599,521	2,203,172	68,348	56,825	8,179,558
累積折舊						
於二零一二年三月三十一日	–	451,142	737,132	7,437	44,467	1,240,178
匯兌差額	–	–	4,661	–	(14)	4,647
本期間支出	–	41,693	37,620	912	1,631	81,856
出售	–	–	(213)	–	(37)	(250)
於二零一二年九月三十日	–	492,835	779,200	8,349	46,047	1,326,431
賬面淨值						
於二零一二年九月三十日	251,692	5,106,686	1,423,972	59,999	10,778	6,853,127
於二零一二年三月三十一日	250,745	4,952,498	1,454,482	58,867	10,647	6,727,239

中期財務資料附註

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二零一二年九月三十日及二零一二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、公用事業及其他按金、應收應計利息及應收應計股息。

本集團之應收貿易賬款為183,125,000港元（二零一二年三月三十一日：34,884,000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：

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
0至60天	182,830	33,832
61至120天	222	992
120天以上	73	60
	183,125	34,884

中期財務資料附註

14 以公平價值計入損益賬之財務資產

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
股本證券		
－於香港上市	311,982	575,986
－於美國上市	414,332	458,432
－於歐洲上市	504,558	507,322
	1,230,872	1,541,740
債務證券		
－於歐洲上市	1,443,696	1,439,232
－於新加坡上市	1,450,843	891,417
－非上市	8,000	8,000
	2,902,539	2,338,649
非上市基金	31,755	28,524
	4,165,166	3,908,913

按公平價值計入損益賬之財務資產以下列貨幣計值：

美元	1,950,233	1,592,703
英鎊	1,406,769	1,407,829
歐元	341,822	324,394
港元	319,982	583,987
人民幣	146,360	—
	4,165,166	3,908,913

附註：

債務證券每年按2%至13.5%（二零一二年三月三十一日：2%至13.5%）之固定利率計息，按其面值相等於3,598,059,000港元（二零一二年三月三十一日：3,319,595,000港元）計算。

中期財務資料附註

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、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24,623,000港元（二零一二年三月三十一日：22,446,000港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
0至60天	24,056	22,243
61至120天	327	126
120天以上	240	77
	24,623	22,446

中期財務資料附註

16 借貸

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
流動負債		
短期銀行貸款及透支		
有抵押	862,942	1,020,249
無抵押	40,065	4,140
	903,007	1,024,389
長期銀行貸款之即期部份	458,816	437,303
有按要求償還條款之長期銀行貸款部份	60,194	64,996
	1,422,017	1,526,688
非流動負債		
長期銀行貸款，有抵押	2,407,292	2,364,093
	3,829,309	3,890,781
長期銀行貸款之到期情況如下（附註）：		
須於一年內償還	458,816	437,303
須於一至兩年內償還	427,778	178,853
須於兩至五年內償還	614,275	633,417
須於五年後償還	1,425,433	1,616,819
	2,926,302	2,866,392
計入流動負債之即期部份	(458,816)	(437,303)
	2,467,486	2,429,089

附註：

應付金額乃按貸款協議所載預定還款日期計算，並無計及任何按要求償還條款之影響。

中期財務資料附註

17 股本

每股面值0.1港元之股份	股份數目	金額 千港元
法定：		
於二零一二年三月三十一日及二零一二年九月三十日	3,000,000,000	300,000
已發行及繳足：		
於二零一二年三月三十一日及二零一二年九月三十日	714,157,660	71,416

18 儲備

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	可換股 債券儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	可供出售 投資儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
於二零一二年三月三十一日	2,100,310	398,021	60,257	18,980	11,466	(17,021)	4,336,330	6,908,343
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	1,195	1,195
可供出售投資之 公平價值收益	-	-	-	-	-	4,597	-	4,597
於損益賬扣除之 可供出售投資減值	-	-	-	-	-	152	-	152
於出售可供出售投資後之儲備撥回	-	-	-	-	-	(314)	-	(314)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	424,492	424,492
於二零一二年九月三十日	2,100,310	398,021	60,257	18,980	11,466	(12,586)	4,762,017	7,338,465

中期財務資料附註

19 資本承擔

於結算日之資本承擔如下：

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
物業、廠房及設備		
已訂約但未撥備	5,704	7,344
已授權但未訂約	42,798	33,129
	48,502	40,473
於一間共同控制實體之投資		
已訂約但未撥備	183,521	—
	232,023	40,473

20 財務擔保

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 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	149,263	149,461

21 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）4,900,000港元（二零一一年：6,900,000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（二零一一年：無）。

22 期後事項

於結算日後，上市酒店附屬集團就向本集團之另一間附屬公司收購若干於香港之物業訂立買賣協議，作為其酒店發展項目之一部份，以增加其客房數量。該收購對本集團並無重大財務影響，該收購為上市酒店附屬公司之一項關連交易並須待於二零一二年十二月舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准後，方可作實。

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

於二零一二年九月三十日，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) 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	家族權益	總計	
潘政	205,026,822	133,068,271	4,873,940	342,969,033	48.02
馮兆滔	14,148,814	—	—	14,148,814	1.98

(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	法團權益	總計	
潘政	泛海國際集團有限公司 （「泛海國際」）	1,190,512	621,734,324 （附註）	622,924,836	50.63
潘政	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	標譽有限公司	9	—	9	0.01

附註：

1. 潘政先生透過其於本公司之控制權益而被視為於本公司及其附屬公司所持泛海國際及泛海酒店之股份中擁有權益。
2. 潘政先生透過其於本公司之權益而被視為於本公司所有附屬公司及聯營公司之股份中擁有權益。

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

(a) 本公司

董事	於二零一二年四月一日及 二零一二年九月三十日
	尚未行使
馮兆滔	2,126,301
林迎青	2,126,301
倫培根	2,126,301
關堡林	2,126,301

附註：

(1) 購股權於二零零七年三月二十九日授出，並可於二零零七年三月二十九日至二零一七年三月二十八日期間按行使價每股1.4315港元（已調整）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、被註銷或失效。

(b) 相聯法團

— 泛海國際

董事	於二零一二年四月一日及 二零一二年九月三十日
	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)

(b) 相聯法團 (續)

— 泛海酒店

董事	授出日期	行使價 (港元)	行使期	於二零一二年 四月一日及 二零一二年 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。

除上文所披露者外，於二零一二年九月三十日，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。

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，於二零一二年九月三十日，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。

本公司股份及相關股份之好倉

股東	身份	所持股份數目	百分比(%)
Heston Holdings Limited (「Heston」) (附註1)	實益擁有人	46,211,662	6.47
Teddington Holdings Limited (「Teddington」) (附註1)	實益擁有人	55,553,832	7.78
Dalton Investments LLC (「Dalton」) (附註2)	投資經理	121,467,993	17.01
Clearwater Insurance Company (「Clearwater Insurance」) (附註2)	信託人	48,341,035	6.77
Daswani Rajkumar Murlidhar	實益擁有人	49,007,674	6.86

附註：

1. 潘政先生、其家族權益及其全資擁有之公司（即Teddington、Heston及Full Speed Investments Limited）合共持有342,969,033股股份。Teddington及Heston之權益與「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」一節所披露有關潘政先生之權益重疊。
2. Dalton為Clearwater Insurance之投資經理。Clearwater Insurance於股份之權益與上文所披露之Dalton之權益重疊。

除上文所披露者外，於二零一二年九月三十日，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

本公司於二零零二年十一月十一日採納本公司之購股權計劃。於二零一二年九月三十日，有41,927,116份購股權尚未行使。本公司於期內之購股權變動情況如下：

承授人	於二零一二年四月一日及 二零一二年九月三十日 尚未行使	
董事（附註1）		8,505,204
一間附屬公司之董事（附註1）		3,469,228
附屬公司之僱員（附註1）		24,172,684
一間附屬公司之僱員（附註2）		5,780,000
		41,927,116

附註：

- 該等購股權於二零零七年三月二十九日授出，並可於二零零七年三月二十九日至二零一七年三月二十八日期間按行使價每股1.4315港元（已調整）行使。
- 該等購股權於二零零八年八月十五日授出，並可於二零零八年八月十五日至二零一八年八月十四日期間按行使價每股1.07港元行使。
- 期內，概無購股權獲授出、行使、被註銷或失效。

附屬公司

— 泛海國際

泛海國際於二零零四年八月二十七日採納泛海國際之購股權計劃。於二零一二年九月三十日，13,404,141份購股權尚未行使。泛海國際於期內之購股權變動情況如下：

承授人	於二零一二年四月一日及 二零一二年九月三十日 尚未行使	
董事（附註1）		8,764,248
一間附屬公司之董事		2,062,176
其他僱員		2,577,717
		13,404,141

附註：

- 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。
- 期內，概無購股權獲授出、行使、被註銷或失效。

其他資料

購股權計劃（續）

附屬公司（續）

— 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。於二零一二年九月三十日，78,999,999份購股權尚未行使。泛海酒店於期內之購股權變動情況如下：

承授人	授出日期	行使價 (港元)	行使期	於二零一二年 四月一日及 二零一二年 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 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	8,000,000
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	30,999,999
				78,999,999

附註：

期內，概無購股權獲授出、行使、被註銷或失效。

其他資料

中期股息

董事會不建議派發截至二零一二年九月三十日止六個月之中期股息（二零一一年：無）。

購買、出售或贖回上市證券

於期內，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。

董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納標準守則及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二零一二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。

企業管治守則

於期內，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（生效至二零一二年三月三十一日）（「企業管治常規守則」）及企業管治守則（由二零一二年四月一日起生效）（「企業管治守則」）之守則條文，惟下列偏離事項除外：

1. 企業管治常規守則及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。本公司所有非執行董事及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的任期直至下屆股東週年大會，惟屆時可於股東週年大會上膺選連任。

其他資料

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一二年九月三十日止六個月之未經審核中期業績。

代表董事會

滙漢控股有限公司

主席

馮兆滔

香港，二零一二年十一月二十日

滙漢控股有限公司
www.asiaorient.com.hk

