

公司資料

董事

執行董事

馮兆滔先生 (主席)
林迎青先生 (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
永亨銀行

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

Appleby Spurling Hunter

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

(除非另有所指，否則以百萬港元列示)

| | 截至九月三十日止六個月 | | |
|--------------|-------------|----------------|-------|
| | 二零零五年 | 二零零四年 (經重列) | 變動(%) |
| 綜合損益賬 | | | |
| 營業額 | 403 | 350 | +15 |
| 經營溢利 | 113 | 14 | +707 |
| 融資成本 | 58 | 47 | +23 |
| 本公司股東應佔溢利 | 52 | 148 | -65 |
| 每股盈利(港仙) | | | |
| 基本 | 1.02 | 3.59 | -72 |
| 攤薄 | 1.02 | 3.37 | -70 |

| | 二零零五年 | 二零零五年 | 變動(%) |
|----------------|--------------|-----------------|-------|
| | 九月三十日 | 三月三十一日 (經重列) | |
| 綜合資產負債表 | | | |
| 資產總值 | 6,707 | 6,733 | - |
| 本公司股東應佔權益 | 3,308 | 3,272 | +1 |
| 債務淨額 | 2,210 | 2,257 | -2 |

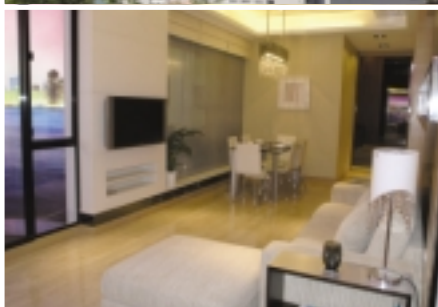
酒店物業調整為估值之附加資料(附註)：

| | | | |
|--------------------|--------------|-------|----|
| 估值後資產總值 | 7,826 | 7,830 | - |
| 本公司股東應佔權益 | 4,075 | 4,023 | +1 |
| 本公司股東每股應佔權益(港元) | 0.80 | 0.79 | +1 |
| 債務淨額對估值後資產淨值之比率(%) | 46% | 48% | -2 |

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進行估值。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齡測量行及Grant Thornton Management Consultants於二零零五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

物業銷售及發展

總樓面面積達190,000平方呎、面向鯉魚門之九龍區海景住宅發展項目，已於上月獲批預售同意書。該項目將於二零零六年初推售。整個項目之所得收益將合共約10億港元。發展工程已屆上蓋建築階段，預期將於二零零六年底竣工。另一方面，位於新界屏山輕鐵沿線、總樓面面積為43,000平方呎之低層住宅發展項目亦已申請預售同意書。該項目已展開上蓋建築工程，預期將於二零零六年底竣工。

營業額

- 物業銷售
- 物業租賃
- 酒店及旅遊
- 其他業務

百萬港元

500

400

300

200

100

0

2005

2004

業績

本集團錄得股東應佔溢利52,000,000港元，而上年同期則為148,000,000港元（經重列）。本期營業額達403,000,000港元，較上期350,000,000港元增長15%。

董事局並不建議派發中期股息。

股東應佔溢利

百萬港元

300

250

200

150

100

50

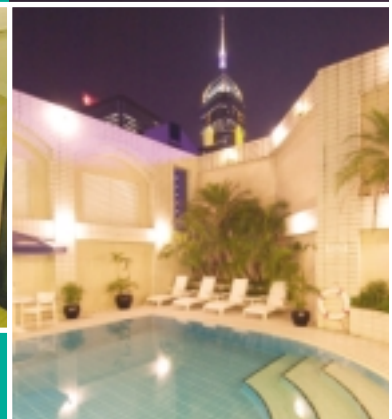
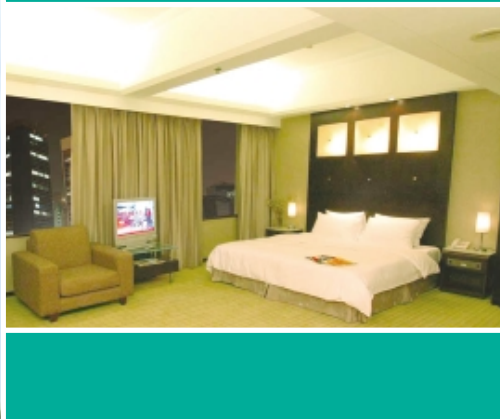
0

2005

2004



香港皇悦酒店



與Grosvenor集團合營之青山公路汀九住宅發展項目亦在進行中。該項目已申請土地交換，土地租賃條款已獲接納，並正進行設計及訂出樓宇規劃。

於香港仔、洪水橋及藍地之工地亦正進行土地交換及補地價磋商。總括而言，本集團發展中物業之總樓面面積合共超過1,100,000平方呎。

租賃

期內本集團應佔租金收入約為27,000,000港元，較去年同期上升8%。整體收入增加乃由於出租率及單位價格上升所致。

現時，本集團持有約440,000平方呎之辦公室及零售投資組合。約16%之租約將於財政年度餘下時間到期續約。本集團預期租約續約後可繼續帶來更多租金收入。

酒店

酒店附屬公司之營業額及經營溢利分別達290,000,000港元及26,200,000港元，而上期營業額及經營溢利則分別為287,000,000港元及15,500,000港元。

酒店經營之收益為131,000,000港元，增幅達14%。兩家位於香港之酒店之綜合入住率較去年同期輕微上升1%，而房租則增加14%。超過80%之香港皇悦酒店客房已完成裝修，並大受住客歡迎。加拿大酒店之收益亦增加14%。

於二零零五年十一月，透過向市場配售新股，上市酒店附屬公司籌得款項淨額約192,700,000港元。所得款項全數用以償還銀行借貸。本集團其後之持股量下降至56.9%。

管理層討論及分析

財務回顧

於二零零五年九月三十日，本集團之資產總值為67億港元（二零零五年三月三十一日經重列：67億港元），而資產淨值則為37億港元（二零零五年三月三十一日經重列：37億港元）。本集團採納了香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂財務報告及會計準則，該等準則於二零零五／零六年財政年度生效。該等變動對本集團之現金流量概無影響，惟使溢利增加88,000,000港元及資產淨值減少1,385,000,000港元。

借貸淨額為22億港元（二零零五年三月三十一日：23億港元），其中11億港元（二零零五年三月三十一日：12億港元）屬於獨立上市酒店集團之債項。負債與權益淨額比率（包括少數股東權益）為60%（二零零五年三月三十一日經重列：61%）。這些比率在酒店物業經調整為估值後將分別為46%及48%。

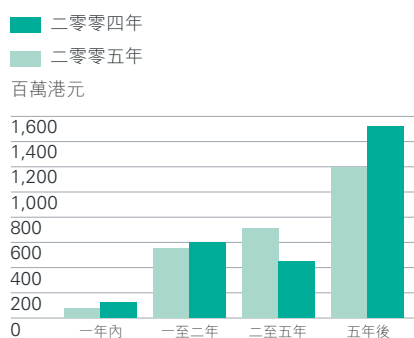
除Empire Landmark Hotel之借貸乃以加元結算外，本集團所有借貸均為港元。本集團借貸

總額中5.7%之借貸須於一年內償還，其餘借貸可分逾十一年償還。

除可換股債券外，所有負債均按浮動利率計算。香港已跟隨美國進入加息周期。一個月港元同業拆息利率由中期期初約每年2.5厘上升至期末每年4.2厘，相比去年同期之0.08厘及1厘，融資成本上升23%。為減輕利息支出進一步上升，本集團已訂立利率掉期，而截至二零零五年九月三十日止，尚未結算之三至五年利率掉期為265,000,000港元。於期末後，本集團再訂立360,000,000港元之利率掉期，合共可為本集團約33%之浮動利率借貸淨額進行對沖。

於二零零五年九月三十日，賬面淨值合共5,395,000,000港元之資產（二零零五年三月三十一日經重列：5,300,000,000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167,000,000港元（二零零五年三月三十一日：159,000,000港元）。

負債到期分佈



僱員及薪酬政策

於二零零五年九月三十日，本集團聘有430名僱員，當中約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。

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27頁所載的中期財務資料。

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報告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，對中期財務資料出具獨立結論，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委聘」進行審閱工作。審閱工作主要包括向集團管理層作出查詢，及對中期財務資料進行分析程序，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，本所不會對中期財務資料發表審計意見。

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截至二零零五年九月三十日止六個月的中期財務資料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，二零零五年十二月二十日

綜合損益賬－未經審核

| | 附註 | 截至九月三十日止 六個月 | |
|-----------|----|-----------------|-----------------------|
| | | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 千港元 (經重列) |
| 營業額 | 6 | 403,400 | 350,137 |
| 銷售成本 | | (273,115) | (254,725) |
| 毛利 | | 130,285 | 95,412 |
| 行政開支 | | (59,568) | (55,639) |
| 其他收入／(支出) | 7 | 42,391 | (25,962) |
| 經營溢利 | 8 | 113,108 | 13,811 |
| 融資成本 | 9 | (58,302) | (46,546) |
| 應佔溢利減虧損 | | | |
| 共同控制實體 | | 521 | 170,730 |
| 聯營公司 | | 10,133 | 91 |
| 除稅前溢利 | | 65,460 | 138,086 |
| 稅項(支出)／抵免 | 10 | (20,322) | 3,769 |
| 期內溢利 | | 45,138 | 141,855 |
| 應佔： | | | |
| 本公司股東 | | 51,967 | 147,549 |
| 少數股東權益 | | (6,829) | (5,694) |
| | | 45,138 | 141,855 |
| 股息 | 11 | — | 8,218 |
| 每股盈利 | | | |
| 基本 | 12 | 1.02仙 | 3.59仙 |
| 攤薄 | 12 | 1.02仙 | 3.37仙 |

綜合資產負債表—未經審核

| | 附註 | 二零零五年 九月三十日 千港元 | 二零零五年 三月三十一日 千港元 (經重列) |
|------------------|----|-----------------------|---------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 13 | 876,999 | 877,750 |
| 投資物業 | 14 | 1,573,117 | 1,475,310 |
| 租賃土地 | | 1,386,575 | 1,396,753 |
| 共同控制實體 | | 152,784 | 144,634 |
| 聯營公司 | | 398,586 | 391,988 |
| 商譽 | | 9,905 | 3,548 |
| 應收按揭貸款 | | 11,298 | 12,409 |
| 衍生財務工具 | | 1,177 | — |
| 遞延稅項資產 | | 85,701 | 91,646 |
| | | 4,496,142 | 4,394,038 |
| 流動資產 | | | |
| 持作發展／發展中之待售物業 | 15 | 1,111,110 | 1,075,658 |
| 已落成待售物業 | | 537,446 | 579,763 |
| 酒店及餐廳存貨 | | 2,577 | 2,690 |
| 應收賬款及預付款項 | 16 | 76,432 | 113,876 |
| 以公平價值計入損益賬之財務資產 | | 61,997 | 104,838 |
| 可退回稅項 | | 224 | 224 |
| 銀行結餘及現金 | | 421,544 | 461,743 |
| | | 2,211,330 | 2,338,792 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及應計項目 | 17 | 146,121 | 118,705 |
| 短期銀行貸款及透支 | | 70,000 | — |
| 有抵押 | | 4,164 | 8,778 |
| 無抵押 | | 76,912 | 127,673 |
| 長期貸款之即期部份 | 21 | 19,916 | 19,916 |
| 稅項 | | 317,113 | 275,072 |
| | | 1,894,217 | 2,063,720 |
| 流動資產淨值 | | 6,390,359 | 6,457,758 |
| 資產總值減流動負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 可換股債券 | 20 | 270,823 | 321,414 |
| 長期貸款 | 21 | 2,209,658 | 2,260,761 |
| 遞延稅項負債 | | 114,600 | 100,223 |
| 少數股東貸款 | | 103,369 | 101,581 |
| | | 2,698,450 | 2,783,979 |
| 資產淨值 | | 3,691,909 | 3,673,779 |
| 權益 | | | |
| 股本 | 18 | 50,760 | 50,760 |
| 儲備 | 19 | 3,257,230 | 3,221,504 |
| 本公司股東應佔權益 | | 3,307,990 | 3,272,264 |
| 少數股東權益 | | 383,919 | 401,515 |
| | | 3,691,909 | 3,673,779 |

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 | |
|--------------------|-----------------|--------------|
| | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 千港元 |
| 來自／(用於)經營業務之現金淨額 | 52,870 | (255,179) |
| (用於)／來自投資活動之現金淨額 | (13,154) | 288,187 |
| (用於)／來自融資活動之現金淨額 | (76,859) | 15,405 |
| 現金及現金等價物之(減少)／增加淨額 | (37,143) | 48,413 |
| 期初現金及現金等價物 | 424,149 | 56,742 |
| 匯率變動 | 386 | 293 |
| 期末現金及現金等價物 | 387,392 | 105,448 |
| 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) | 391,556 | 113,502 |
| 銀行透支 | (4,164) | (8,054) |
| | 387,392 | 105,448 |

綜合權益變動報表—未經審核

| | 本公司股東 | 少數 股東權益 (附註) | 總額 |
|---------------------------|------------------|--------------------|------------------|
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 於二零零四年四月一日·如前呈報 | 3,467,580 | 672,350 | 4,139,930 |
| 會計政策變動之追溯影響(附註3) | (834,247) | (280,539) | (1,114,786) |
| 於二零零四年四月一日·經重列 | 2,633,333 | 391,811 | 3,025,144 |
| 直接於權益中確認之滙兌差額及收入淨額 | 2,916 | 1,249 | 4,165 |
| 期內溢利 | 147,549 | (5,694) | 141,855 |
| 期內確認收入總額 | 150,465 | (4,445) | 146,020 |
| 於二零零四年九月三十日 | 2,783,798 | 387,366 | 3,171,164 |
| 於二零零五年四月一日·如前呈報 | 4,273,163 | 736,478 | 5,009,641 |
| 會計政策變動之追溯影響(附註3) | (1,000,899) | (334,963) | (1,335,862) |
| 採納香港會計準則第39號後所作之期初調整(附註3) | 3,272,264 | 401,515 | 3,673,779 |
| | 690 | - | 690 |
| 於二零零五年四月一日·經重列 | 3,272,954 | 401,515 | 3,674,469 |
| 直接於權益中確認之滙兌差額及收入淨額 | 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) |
| 一家上市附屬公司之持股變動 | - | (12,144) | (12,144) |
| 於二零零五年九月三十日 | 3,307,990 | 383,919 | 3,691,909 |

附註:

於過往年間,少數股東權益並不列為權益之一部份,因此不呈列於本報表中。

中期綜合賬目附註

1 編製基準

未經審核綜合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。

編製本綜合財務資料所用之會計政策及計算方法與截至二零零五年三月三十一日止年度之年度財務報表所用者貫徹一致，惟本集團如下文附註2所述，於採納在二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之新訂／經修訂香港財務報告準則及香港會計準則後已作出若干會計政策變動。生效期至二零零四年十二月三十一日之會計實務準則（「舊香港會計準則」）與截至二零零五年九月三十日止六個月財務報表所用之新訂香港財務報告準則，兩者就會計政策變動之影響概要載於附註3。

2 會計政策變動

由二零零五年四月一日起，本集團已採納以下香港財務報告準則內與其營運有關之新訂／經修訂準則。比較數字已根據該等新訂／經修訂準則之相關條文按規定進行修訂。

| | |
|--------------|------------------|
| 香港會計準則第1號 | 財務報表呈列 |
| 香港會計準則第16號 | 物業、廠房及設備 |
| 香港會計準則第17號 | 租賃 |
| 香港會計準則第32號 | 財務工具：披露及呈列 |
| 香港會計準則第36號 | 資產減值 |
| 香港會計準則第38號 | 無形資產 |
| 香港會計準則第39號 | 財務工具：確認及衡量 |
| 香港會計準則第40號 | 投資物業 |
| 香港會計準則詮釋第21號 | 所得稅－收回經重估不計折舊資產 |
| 香港財務報告準則第2號 | 股份報酬 |
| 香港財務報告準則第3號 | 業務合併 |
| 香港詮釋第2號 | 酒店物業適用之會計政策 |
| 香港詮釋第3號 | 銷售發展中物業之樓花合約 |
| 香港詮釋第4號 | 租賃－釐定香港土地契約之租賃年期 |

(i) 財務報表呈列

香港會計準則第1號影響少數股東權益、應佔共同控制實體及聯營公司除稅後業績淨額以及其他披露之呈列。

2 會計政策變動 (續)

(ii) 酒店物業

採納香港會計準則第16號及香港詮釋第2號，致使本集團酒店物業之會計政策有所變動，現時酒店物業按成本減累計折舊及減值虧損列賬，過往年度則按估值列賬，並無計提折舊。

折舊乃按照土地契約餘下年期及資產預計剩餘可使用年期 (較短者為準)，以直線法撇銷資產之賬面值。經採納之可使用年期概列如下：

| | |
|----------|---------------------------------|
| 酒店樓宇 | 50年或酒店樓宇所在土地之餘下契約年期 (較短者為準) |
| 廠房及機器 | 10年 |
| 傢具、裝置及設備 | 5年 |
| 電腦設備 | 3 ¹ / ₃ 年 |

永久業權土地並無計提折舊。

(iii) 香港租賃土地

採納經修訂香港會計準則第17號及香港詮釋第4號，致使租賃土地重新分類為預付營運租賃涉及之會計政策有所變動。就租賃土地最初預付之款項於租期內以直線法在損益賬支銷，或凡於出現減值時在損益賬內支銷減值數額。於過往年度，租賃土地按成本列賬。

(iv) 商譽

採納香港會計準則第36號、香港會計準則第38號及香港財務報告準則第3號，致使商譽之會計政策有所變動。本集團自二零零五年四月一日起終止商譽攤銷；於二零零五年三月三十一日之累計攤銷已經註銷，並於商譽成本中作出相應扣減，此外由截至二零零六年三月三十一日止年度開始將會在每年以及於出現減值跡象時進行商譽減值測試。

(v) 財務工具

採納香港會計準則第32號及第39號，致使以公平價值計入損益賬之財務資產涉及之分類變動，同時導致衍生財務工具須按公平價值確認及對沖活動之確認及衡量亦有所變動。

中期綜合賬目附註

2 會計政策變動 (續)

(vi) 投資物業

採納經修訂香港會計準則第40號，致使將公平價值變動列作其他收入一部份，並計入損益賬之會計政策有所變動。於過往年度，公平價值之變動乃於重估儲備中計入或扣除。

採納經修訂香港會計準則詮釋第21號，致使重估投資物業所產生之遞延稅項負債計算方式涉及之會計政策有所變動。該等遞延稅項負債乃按透過使用而收回該資產賬面值引致之稅務影響作出計算。

(vii) 購股權

採納香港財務報告準則第2號，致使股份報酬之會計政策有所變動。現時本集團在損益賬支銷購股權之成本，而過去並無確認此等成本。

(viii) 預售發展中物業

採納香港詮釋第3號，致使確認預售發展中物業所得收益之會計政策有所變動。分期落成法不再適用於確認預售發展中物業所得之收益，現時收益將於該等物業落成後方予以確認。

所有會計政策已按照不同準則之過渡條文作出變動。本集團採納之新訂／經修訂標準均須追溯應用，惟下列各項除外：

- (a) 香港會計準則第39號 – 按公平價值確認所有衍生工具及重新衡量該等財務資產或財務負債所作出之調整，均於二零零五年四月一日收益儲備之期初結餘予以調整；
- (b) 香港財務報告準則第3號及香港詮釋第3號 – 於採納日期後應用。

採納新訂／經修訂香港會計準則第2號、第7號、第8號、第10號、第21號、第23號、第24號、第27號、第28號、第31號及香港會計準則詮釋第15號，對本集團之會計政策並無造成重大變動。

3. 會計政策變動之影響概要

(a) 會計政策變動對綜合損益賬之影響

| | 本公司股東 應佔溢利／ (虧損) 千港元 | 每股盈利 港仙 |
|-----------------------|-------------------------------|---------------|
| 截至二零零五年九月三十日止期間 | | |
| 根據舊香港會計準則呈報 | (35,641) | (0.70) |
| 香港會計準則第16號及香港詮釋第2號 | | |
| 租金收入增加 | 552 | 0.01 |
| 折舊增加 | (24,595) | (0.48) |
| 酒店物業裝修成本資本化 | 15,100 | 0.30 |
| 稅項支出減少 | 4,189 | 0.08 |
| 重估酒店物業虧損 | 14,308 | 0.28 |
| 少數股東權益應佔溢利增加 | (2,611) | (0.05) |
| 香港會計準則第17號及香港詮釋第4號 | | |
| 租賃土地攤銷 | (14,634) | (0.29) |
| 利息開支增加 | (1,373) | (0.03) |
| 應佔溢利減虧損減少 | | |
| 共同控制實體 | (65) | — |
| 聯營公司 | (1,803) | (0.04) |
| 稅項支出減少 | 270 | 0.01 |
| 少數股東權益應佔溢利減少 | 3,804 | 0.07 |
| 香港會計準則第32號及香港會計準則第39號 | | |
| 利息收入增加 | 31 | — |
| 利息開支減少 | 256 | 0.01 |
| 少數股東權益應佔溢利增加 | (124) | — |
| 香港會計準則第40號 | | |
| 投資物業重估盈餘 | 97,807 | 1.93 |
| 應佔聯營公司溢利減虧損增加 | 16,500 | 0.33 |
| 香港會計準則詮釋第21號 | | |
| 應佔聯營公司溢利減虧損減少 | (2,888) | (0.06) |
| 稅項支出增加 | (17,116) | (0.35) |
| | 87,608 | 1.72 |
| 根據新訂香港財務報告準則呈報 | 51,967 | 1.02 |

中期綜合賬目附註

3. 會計政策變動之影響概要 (續)

(a) 會計政策變動對綜合損益賬之影響 (續)

| | 本公司股東 應佔溢利 千港元 | 每股盈利 港仙 |
|-----------------------|----------------------|---------------|
| 截至二零零四年九月三十日止期間 | | |
| 根據舊香港會計準則呈報 | 174,070 | 4.24 |
| 香港會計準則第16號及香港詮釋第2號 | | |
| 折舊增加 | (24,354) | (0.59) |
| 酒店物業裝修成本資本化 | 2,610 | 0.06 |
| 稅項支出減少 | 4,411 | 0.10 |
| 少數股東權益應佔溢利減少 | 5,199 | 0.12 |
| 香港會計準則第17號及香港詮釋第4號 | | |
| 租賃土地攤銷 | (14,901) | (0.36) |
| 利息開支增加 | (1,537) | (0.04) |
| 稅項支出減少 | 299 | 0.01 |
| 應佔溢利減虧損減少 | | |
| 共同控制實體 | (65) | — |
| 聯營公司 | (1,803) | (0.04) |
| 少數股東權益應佔溢利減少 | 3,985 | 0.10 |
| 香港會計準則第32號及香港會計準則第39號 | | |
| 利息開支增加 | (502) | (0.01) |
| 少數股東權益應佔溢利減少 | 137 | — |
| | (26,521) | (0.65) |
| 根據新訂香港財務報告準則呈報 | 147,549 | 3.59 |

3. 會計政策變動之影響概要(續)

(b) 會計政策變動對綜合資產負債表之影響

| | 香港會計 準則第16號 及香港 詮釋第2號 千港元 | 香港會計 準則第17號 及香港 詮釋第4號 千港元 | 香港會計 準則第32號 及香港 會計準則 第39號 千港元 | 香港會計 準則 第40號 千港元 | 香港財務 報告準則 第3號 千港元 | 香港會計 準則詮釋 第21號 千港元 | 總額 千港元 |
|----------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------|
| 於二零零五年九月三十日 | | | | | | | |
| 資產淨值／權益增加／(減少) | | | | | | | |
| 物業、廠房及設備 | (932,532) | (1,571,906) | – | 9,924 | – | – | (2,494,514) |
| 投資物業 | – | – | – | (66,883) | – | – | (66,883) |
| 租賃土地 | – | 1,354,768 | – | 31,807 | – | – | 1,386,575 |
| 共同控制實體 | – | (840) | – | – | – | – | (840) |
| 聯營公司 | – | (9,017) | – | – | – | (17,238) | (26,255) |
| 衍生財務工具 | – | – | 1,177 | – | – | – | 1,177 |
| 應收按揭貸款 | – | – | 721 | – | – | – | 721 |
| 遞延稅項資產 | 36,112 | – | – | – | – | – | 36,112 |
| 應收賬款及預付款項 | – | – | (9,596) | – | – | – | (9,596) |
| 持作發展／發展中之待售物業 | 1,114 | (173,291) | – | – | – | – | (172,177) |
| 資產總值 | (895,306) | (400,286) | (7,698) | (25,152) | – | (17,238) | (1,345,680) |
| 可換股債券 | – | – | 1,979 | – | – | – | 1,979 |
| 長期貸款之即期部份 | – | – | 1,747 | – | – | – | 1,747 |
| 長期貸款 | – | – | 7,849 | – | – | – | 7,849 |
| 遞延稅項負債 | 41,511 | 19,949 | – | – | – | (111,933) | (50,473) |
| 資產淨值 | (853,795) | (380,337) | 3,877 | (25,152) | – | (129,171) | (1,384,578) |
| 投資物業重估儲備 | – | – | – | (758,111) | – | – | (758,111) |
| 酒店物業重估儲備 | (438,715) | – | – | – | – | – | (438,715) |
| 資本儲備 | – | – | – | – | (362) | – | (362) |
| 收益儲備 | (169,899) | (286,040) | 3,753 | 732,959 | 362 | (129,171) | 151,964 |
| 少數股東權益 | (245,181) | (94,297) | 124 | – | – | – | (339,354) |
| 權益 | (853,795) | (380,337) | 3,877 | (25,152) | – | (129,171) | (1,384,578) |

中期綜合賬目附註

3 會計政策變動之影響概要 (續)

(b) 會計政策變動對綜合資產負債表之影響 (續)

| | 香港會計 準則第16號 及香港 詮釋第2號 千港元 | 香港會計 準則第17號 及香港 詮釋第4號 千港元 | 香港會計 準則第32號 及香港 會計準則 第39號 千港元 | 香港會計 準則 第40號 千港元 | 香港財務 報告準則 第3號 千港元 | 香港會計 準則詮釋 第21號 千港元 | 總額 千港元 |
|----------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------|
| 於二零零五年三月三十一日 | | | | | | | |
| 資產淨值／權益增加／(減少) | | | | | | | |
| 物業、廠房及設備 | (921,572) | (1,571,906) | – | 9,965 | – | – | (2,483,513) |
| 投資物業 | – | – | – | (64,690) | – | – | (64,690) |
| 租賃土地 | – | 1,364,815 | – | 31,938 | – | – | 1,396,753 |
| 共同控制實體 | – | (775) | – | – | – | – | (775) |
| 聯營公司 | – | (7,214) | – | – | – | (14,350) | (21,564) |
| 遞延稅項資產 | 36,798 | – | – | – | – | – | 36,798 |
| 持作發展／發展中之待售物業 | 1,114 | (167,502) | – | – | – | – | (166,388) |
| 資產總值 | (883,660) | (382,582) | – | (22,787) | – | (14,350) | (1,303,379) |
| 可換股債券 | – | – | 2,900 | – | – | – | 2,900 |
| 遞延稅項負債 | 39,755 | 19,679 | – | – | – | (94,817) | (35,383) |
| 資產淨值 | (843,905) | (362,903) | 2,900 | (22,787) | – | (109,167) | (1,335,862) |
| 投資物業重估儲備 | – | – | – | (641,611) | – | – | (641,611) |
| 酒店物業重估儲備 | (423,029) | – | – | – | – | – | (423,029) |
| 收益儲備 | (176,406) | (272,410) | 2,900 | 618,824 | – | (109,167) | 63,741 |
| 少數股東權益 | (244,470) | (90,493) | – | – | – | – | (334,963) |
| 權益 | (843,905) | (362,903) | 2,900 | (22,787) | – | (109,167) | (1,335,862) |

3 會計政策變動之影響概要 (續)**(b) 會計政策變動對綜合資產負債表之影響 (續)**

| | 香港會計 準則第16號 及香港 詮釋第2號 千港元 | 香港會計 準則第17號 及香港 詮釋第4號 千港元 | 香港會計 準則第32號 及香港 會計準則 第39號 千港元 | 香港會計 準則 第40號 千港元 | 香港財務 報告準則 第3號 千港元 | 香港會計 準則詮釋 第21號 千港元 | 總額 千港元 |
|------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------|
| 於二零零五年四月一日 | | | | | | | |
| 權益增加/(減少) | | | | | | | |
| 資本儲備 | - | - | - | - | (362) | - | (362) |
| 收益儲備 | - | - | 690 | - | 362 | - | 1,052 |
| 權益 | - | - | 690 | - | - | - | 690 |
| 於二零零四年四月一日 | | | | | | | |
| 權益增加/(減少) | | | | | | | |
| 投資物業重估儲備 | - | - | - | (483,031) | - | - | (483,031) |
| 酒店物業重估儲備 | (343,866) | - | - | - | - | - | (343,866) |
| 收益儲備 | (148,171) | (249,877) | 2,995 | 469,943 | - | (82,240) | (7,350) |
| 少數股東權益 | (197,884) | (82,655) | - | - | - | - | (280,539) |
| 權益 | (689,921) | (332,532) | 2,995 | (13,088) | - | (82,240) | (1,114,786) |

4 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、公平價值利率風險及價格風險）、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。

5 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。

6 營業額及分類資料

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、管理服務、投資及利息收入之收益。

中期綜合賬目附註

6 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 |
| 除稅前溢利 | | | | | 65,460 |
| 稅項支出 | | | | | (20,322) |
| 期內溢利 | | | | | 45,138 |
| 截至二零零四年九月三十日止六個月 (經重列) | | | | | |
| 分類收益 | 36,165 | 25,208 | 286,722 | 2,042 | 350,137 |
| 分類業績之貢獻 | (18,805) | 21,930 | 53,060 | 2,042 | 58,227 |
| 其他收入／(支出) | 6,691 | (172) | (36,059) | 3,578 | (25,962) |
| 未能分類公司開支 | | | | | (18,454) |
| 經營溢利 | | | | | 13,811 |
| 融資成本 | | | | | (46,546) |
| 應佔業績 | | | | | |
| 共同控制實體 | 170,730 | – | – | – | 170,730 |
| 聯營公司 | (2,226) | 2,317 | – | – | 91 |
| 除稅前溢利 | | | | | 138,086 |
| 稅項抵免 | | | | | 3,769 |
| 期內溢利 | | | | | 141,855 |

6 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 | |
| | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 千港元 | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 千港元 (經重列) |
| 香港 | 348,408 | 302,360 | 97,739 | 3,088 |
| 中國大陸 | 5,050 | 4,013 | 1,114 | 386 |
| 加拿大 | 49,942 | 43,764 | 14,255 | 10,337 |
| | 403,400 | 350,137 | 113,108 | 13,811 |

7 其他收入／(支出)

| | 截至九月三十日 止六個月 | |
|--------------------------|-----------------|-----------------------|
| | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 千港元 (經重列) |
| 投資物業重估盈餘 | 97,807 | — |
| 發展中／持作待售物業之減值撥備回撥 | 9,880 | 11,400 |
| 以公平價值計入損益賬之財務資產之公平價值虧損淨額 | (24,630) | (8,607) |
| 折舊 | (25,223) | (24,987) |
| 租賃土地攤銷 | (14,594) | (14,860) |
| 商譽攤銷 | — | (1,232) |
| 呆賬(撥備)／撥備回撥 | (849) | 12,324 |
| | 42,391 | (25,962) |

中期綜合賬目附註

8 經營溢利

| | 截至九月三十日 止六個月 | |
|-------------------------|-----------------|-----------------------|
| | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 千港元 (經重列) |
| 經營溢利已計入及扣除下列各項： | | |
| 計入 | | |
| 租金收入淨額(附註(a)) | 24,563 | 22,520 |
| 利息收入 | 6,483 | 1,900 |
| 上市投資之股息 | 1,429 | 142 |
| 扣除 | | |
| 員工成本·包括董事酬金(附註(b)) | 51,034 | 43,414 |
| 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 | 17,908 | 16,052 |
| 持作待售物業 | 8,869 | 9,156 |
| 開支 | 26,777 | 25,208 |
| | (2,214) | (2,688) |
| | 24,563 | 22,520 |
| (b) 員工成本 | | |
| 工資及薪金 | 50,262 | 44,042 |
| 退休福利成本 | 1,586 | 1,347 |
| 資本化作為發展中物業 | 51,848 | 45,389 |
| | (814) | (1,975) |
| | 51,034 | 43,414 |

9 融資成本

| | 截至九月三十日 止六個月 | |
|---------------|-----------------|-----------------------|
| | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 千港元 (經重列) |
| 利息開支 | | |
| 長期銀行貸款 | 49,101 | 28,285 |
| 可換股債券 | 16,787 | 15,547 |
| 可換股票據 | – | 1,278 |
| 來自附屬公司少數股東之貸款 | 1,788 | 1,545 |
| 短期銀行貸款及透支 | 692 | 3,676 |
| 其他相關之借貸成本 | 691 | 1,560 |
| 利率掉期之公平收益 | (1,178) | – |
| | 67,881 | 51,891 |
| 資本化作為發展中物業之成本 | | |
| 利息開支 | (9,104) | (4,805) |
| 其他相關之借貸成本 | (475) | (540) |
| | 58,302 | 46,546 |

中期綜合賬目附註

10 稅項(支出)/抵免

| | 截至九月三十日 止六個月 | |
|---------------|-----------------|-----------------------|
| | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 千港元 (經重列) |
| 即期稅項 | | |
| 香港利得稅 | - | (68) |
| 過往年度超額撥備 | - | 140 |
| 遞延稅項 | | |
| 與暫時差額之產生及轉回有關 | (20,322) | 3,697 |
| | (20,322) | 3,769 |

香港利得稅乃根據期內估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零四年: 17.5%) 撥備。海外溢利之稅項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。

截至二零零五年九月三十日止六個月, 應佔共同控制實體及聯營公司之稅項分別為零港元 (二零零四年: 36,465,000港元) 及3,521,600港元 (二零零四年: 510,000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。

11 股息

期內並無宣派任何中期股息 (二零零四年: 8,218,000港元)。

12 每股盈利

每股盈利乃按本公司股東應佔溢利51,967,000港元 (二零零四年經重列: 147,549,000港元) 及期內已發行股份之加權平均數5,075,999,990股 (二零零四年: 4,109,249,990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。

截至二零零四年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃按160,336,000港元 (相等於股東應佔溢利147,549,000港元加除稅後節省利息12,787,000港元) 及4,753,694,434股股份 (相等於期內已發行股份之加權平均數4,109,249,990股加假設可換股債券已獲兌換後被視為將予發行之潛在股份644,444,444股) 計算。

13 物業、廠房及設備

| | 酒店樓宇 千港元 | 發展中樓宇 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 | | | | | |
| 於二零零五年三月三十一日·如前呈報 | 3,312,610 | 41,159 | 7,973 | 48,643 | 3,410,385 |
| 會計政策變動之影響(附註3) | (2,119,161) | (38,949) | 11,027 | – | (2,147,083) |
| 於二零零五年三月三十一日·經重列 | 1,193,449 | 2,210 | 19,000 | 48,643 | 1,263,302 |
| 滙兌差額 | 13,532 | – | – | 163 | 13,695 |
| 成本調整 | – | (37) | – | – | (37) |
| 添置 | 15,100 | – | – | 422 | 15,522 |
| 出售 | (19,681) | – | – | – | (19,681) |
| 於二零零五年九月三十日 | 1,202,400 | 2,173 | 19,000 | 49,228 | 1,272,801 |
| 累積折舊 | | | | | |
| 於二零零五年三月三十一日·如前呈報 | – | – | 1,770 | 47,352 | 49,122 |
| 會計政策變動之影響(附註3) | 335,368 | – | 1,062 | – | 336,430 |
| 於二零零五年三月三十一日·經重列 | 335,368 | – | 2,832 | 47,352 | 385,552 |
| 滙兌差額 | 4,549 | – | – | 159 | 4,708 |
| 本年度折舊 | 24,595 | – | 118 | 510 | 25,223 |
| 出售 | (19,681) | – | – | – | (19,681) |
| 於二零零五年九月三十日 | 344,831 | – | 2,950 | 48,021 | 395,802 |
| 賬面淨值 | | | | | |
| 於二零零五年九月三十日 | 857,569 | 2,173 | 16,050 | 1,207 | 876,999 |
| 於二零零五年三月三十一日·經重列 | 858,081 | 2,210 | 16,168 | 1,291 | 877,750 |

14 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二零零五年九月三十日按公開市值基準重新估值。

中期綜合賬目附註

15 持作發展／發展中之待售物業

於二零零五年九月三十日，持作發展／發展中之待售物業（包括租賃土地）為908,331,000港元（二零零五年三月三十一日經重列：912,747,000港元）。

16 應收賬款及預付款項

應收賬款及預付款項包括應收貿易賬款、公用事業及其他按金、保證金賬戶、利息及其他應收賬款。

應收貿易賬款為45,853,000港元（二零零五年三月三十一日：42,044,000港元），其中98%（二零零五年三月三十一日：96%）之賬齡少於六個月。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。

17 應付賬款及應計項目

應付賬款及應計項目包括應付貿易賬款、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10,033,000港元（二零零五年三月三十一日：18,465,000港元），其中89%（二零零五年三月三十一日：93%）之賬齡少於六個月。

18 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 | | |
| 於二零零五年三月三十一日及九月三十日 | 400,000,000,000 | 4,000,000 |
| 已發行及繳足股本 | | |
| 於二零零五年三月三十一日及九月三十日 | 5,075,999,990 | 50,760 |

19 儲備

| | 股份溢價 千港元 | 資本儲備 千港元 | 資本 贖回儲備 千港元 | 重估儲備 | | | 收益儲備 千港元 | 總額 千港元 |
|---|----------------|-------------|-------------------|-------------|-------------|------------------|------------------|------------------|
| | | | | 投資物業 千港元 | 酒店物業 千港元 | 繳入盈餘 千港元 | | |
| 於二零零五年四月一日·如前呈報 | 884,110 | 362 | 43,868 | 641,611 | 423,029 | 2,670,292 | (440,869) | 4,222,403 |
| 會計政策變動之追溯影響(附註3) | - | - | - | (641,611) | (423,029) | - | 63,741 | (1,000,899) |
| 採納香港會計準則第39號及香港財務報告準則 第3號後所作之期初調整(附註3) | 884,110 | 362 | 43,868 | - | - | 2,670,292 | (377,128) | 3,221,504 |
| | - | (362) | - | - | - | - | 1,052 | 690 |
| 於二零零五年四月一日·經重列 | 884,110 | - | 43,868 | - | - | 2,670,292 | (376,076) | 3,222,194 |
| 滙兌差額 | - | - | - | - | - | - | 3,373 | 3,373 |
| 二零零五年末期股息 | - | - | - | - | - | - | (20,304) | (20,304) |
| 期內溢利 | - | - | - | - | - | - | 51,967 | 51,967 |
| 於二零零五年九月三十日 | 884,110 | - | 43,868 | - | - | 2,670,292 | (341,040) | 3,257,230 |

20 可換股債券

| | 二零零五年 九月三十日 千港元 | 二零零五年 三月三十一日 千港元 (經重列) |
|--------|-----------------------|---------------------------------|
| 可換股債券 | 240,000 | 290,000 |
| 應付溢價撥備 | 30,823 | 31,414 |
| | 270,823 | 321,414 |

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·購買所有或部份債券連同累計利息·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。

於二零零五年八月二十二日·ASICL購回本金連累計利息50,000,000港元之可換股債券。

中期綜合賬目附註

20 可換股債券 (續)

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30,823,000港元 (二零零五年三月三十一日經重列:31,414,000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。

21 長期貸款

| | 二零零五年 九月三十日 千港元 | 二零零五年 三月三十一日 千港元 |
|-------------|-----------------------|------------------------|
| 有抵押銀行貸款 | | |
| 須於一年內償還 | 76,912 | 127,673 |
| 須於一年至兩年內償還 | 284,785 | 278,511 |
| 須於兩年至五年內償還 | 718,502 | 456,390 |
| 須於五年後償還 | 1,206,371 | 1,525,860 |
| | 2,286,570 | 2,388,434 |
| 計入流動負債之即期部份 | (76,912) | (127,673) |
| | 2,209,658 | 2,260,761 |

22 資本承擔

於二零零五年九月三十日，本集團並無資本承擔 (二零零五年三月三十一日：無)。

23 或然負債

| | 二零零五年 九月三十日 | 二零零五年 三月三十一日 |
|--------------------|------------------------|-----------------|
| | 千港元 | 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 | 67,350 | 65,000 |
| 聯營公司 | 98,368 | 92,439 |
| 第三者 | 1,344 | 1,387 |
| | 167,062 | 158,826 |

24 結算日後事項

於二零零五年十一月，本集團一家上市附屬公司泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」），已發行以下新股份：

- (1) 於員工行使購股權後發行每股面值0.217港元之泛海酒店共246,000,000股新股份；及
- (2) 以每股面值0.195港元發行1,010,000,000股泛海酒店新股份予第三者

經進行上述事項，本集團於泛海酒店之控股權由71.0%攤薄至56.9%。

聯屬公司之備考合併資產負債表

於二零零五年九月三十日，本集團應收及借予若干聯屬公司之款項合共為996,000,000港元（未扣除本集團撥備），並為已動用銀行信貸167,000,000港元作出擔保，合共1,163,000,000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 | 325 | 150 |
| 投資物業 | 1,005,771 | 331,904 |
| 共同控制實體 | 84,470 | 42,235 |
| 持作發展／發展中之待售物業 | 825,685 | 395,823 |
| 衍生金融工具 | 5,450 | 2,725 |
| 遞延稅項資產 | 7,928 | 3,964 |
| 流動資產 | 216,058 | 100,866 |
| 流動負債 | (237,206) | (63,555) |
| 長期銀行及其他貸款 | (422,588) | (167,502) |
| 遞延稅項負債 | (62,497) | (22,111) |
| 少數股東權益 | (17,608) | (8,804) |
| 股東墊款 | (1,860,671) | (996,498) |
| | (454,883) | (380,803) |

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

於二零零五年九月三十日，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 | 所持股份數目 | | | 佔已發行股份 百分比(%) |
|----|-----------|---------------|---------------|------------------|
| | 個人權益 | 法團權益 | 總額 | |
| 潘政 | 4,445,650 | 2,055,469,712 | 2,059,915,362 | 40.58 |
| | | | (附註) | |

附註：

由於潘政先生擁有滙漢控股有限公司（「滙漢」）之控制權益(32.12%)，故被視作擁有下文「主要股東」一節披露由滙漢之附屬公司持有之本公司股份權益。

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)

(i) 股份之好倉 (續)

(b) 附屬公司

| 董事 | 附屬公司 | 所持股份數目 | | | 佔已發行股份 百分比(%) |
|--------------|------------------------|---------|---------------|---------------|------------------|
| | | 個人權益 | 法團權益 | 總額 | |
| 潘政 | 泛海酒店集團有限公司 (「泛海酒店」) | 248,937 | 3,749,148,774 | 3,749,397,711 | 74.21 |
| 潘政及馮兆滔 (附註1) | 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 Investment Limited (「Kingscore」) 分別持有會才80%及20%權益。潘政先生及馮兆滔先生各於Kingscore持有50%權益。基於彼等於Kingscore擁有之權益，潘先生及馮先生各被視為於Kingscore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 (包括會才) 之股份擁有權益。

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

| 董事姓名 | 於二零零五年四月一日及 |
|---------------------|-------------|
| | 二零零五年九月三十日 |
| | 尚未行使購股權數目 |
| 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，概無購股權獲批准、行使、註銷或失效。

除上文所披露者外，於二零零五年九月三十日，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

(a) 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營業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。於截至二零零五年九月三十日止六個月期間，該計劃條款並無任何變動。有關該計劃條款之詳情披露於二零零五年年報內。

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：

| | 於二零零五年四月一日及 二零零五年九月三十日 尚未行使購股權數目 |
|------|--|
| 承授人 | |
| 董事 | 105,000,000 |
| 其他員工 | 60,000,000 |

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、失效或行使。

(b) 附屬公司－泛海酒店

購股權計劃於二零零零年五月二十四日獲採納，據此，泛海酒店可向其僱員及其附屬公司之僱員（包括執行董事）授出購股權，以認購泛海酒店之股份。於截至二零零五年九月三十日止六個月，該計劃條款並無任何變動。有關該計劃條款之詳情披露於二零零五年年報內。

此外，於期內概無根據購股權計劃授出購股權。

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，於二零零五年九月三十日，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) | 2,055,469,712 | 40.49 |
| Asia Orient Holdings (BVI) Limited (「滙漢BVI」)(附註1) | 2,055,469,712 | 40.49 |
| 滙漢實業有限公司(「滙漢實業」)(附註1及3) | 2,055,469,712 | 40.49 |
| Impetus Holdings Limited(「Impetus」)(附註2) | 1,092,862,918 | 21.53 |
| Kingfisher Inc.及Lipton Investment Limited (「Kingfisher及Lipton」)(附註4) | 975,708,512 | 19.22 |
| Grosvenor Asset Management Limited(附註5) | 758,530,000 | 14.94 |
| Grosvenor International S.A.(附註5) | 758,530,000 | 14.94 |
| Grosvenor Group Limited(附註5) | 758,530,000 | 14.94 |
| Jeremy Henry Moore Newsum(附註5) | 758,530,000 | 14.94 |
| Robin Shedden Broadhurst(附註5) | 758,530,000 | 14.94 |
| Mark Antony Loveday(附註5) | 758,530,000 | 14.94 |
| Gillian Lucy Newsum(附註5) | 758,530,000 | 14.94 |
| Penelope Alison Broadhurst(附註5) | 758,530,000 | 14.94 |
| Mary Elizabeth Loveday(附註5) | 758,530,000 | 14.94 |

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) 本公司相關股份之好倉

可換股債券

| 名稱 | 於二零零五年 九月三十日 |
|--|--------------------------------|
| | 於240,000,000港元 可換股債券相關股份之權益 |
| Grosvenor Limited (附註5) | 545,454,545 |
| Grosvenor Asset Management Limited (附註5) | 545,454,545 |
| Grosvenor International S.A. (附註5) | 545,454,545 |
| Grosvenor Group Limited (附註5) | 545,454,545 |
| Jeremy Henry Moore Newsum (附註5) | 545,454,545 |
| Robin Shedden Broadhurst (附註5) | 545,454,545 |
| Mark Antony Loveday (附註5) | 545,454,545 |
| Gillian Lucy Newsum (附註5) | 545,454,545 |
| Penelope Alison Broadhurst (附註5) | 545,454,545 |
| Mary Elizabeth Loveday (附註5) | 545,454,545 |

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50,000,000港元之可換股債券，且概無可換股債券獲兌換。

附註：

1. 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2,055,469,712股股份之權益，而該等權益為相互重疊。
2. 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。
3. 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(32.12%)而被視為擁有之權益相互重疊。
4. 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。
5. 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%)。

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) 本公司相關股份之好倉 (續)**

Grosvenor Asset Management Limited擁有本公司758,530,000股股份。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240,000,000港元可兌換成545,454,545股本公司股份之可換股債券。Grosvenor Asset Management 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545,454,545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股股份及本公司於該等可換股債券項下545,454,545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股股份及本公司於該等可換股債券項下545,454,545股相關股份之家屬權益，而該等權益為互相重疊。

除上文所披露者外，於二零零五年九月三十日，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。

買賣或贖回上市證券

期內，本公司及其附屬公司概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

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。

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。

其他資料

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。

本集團截至二零零五年九月三十日止六個月之未經審核賬目已由審核委員會審核。

承董事會命
主席
馮兆滔

香港，二零零五年十二月二十日