



# ASEAN RESOURCES HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

二零零二 / 二零零三年度  
中期報告



Asean Resources Holdings Limited (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 謹此公佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零二年九月三十日止六個月之未經審核中期業績及呈報中期報告。本集團截至二零零二年九月三十日止六個月之未經審核綜合簡明賬目連同上年度同期之比較數字載於下文：

## 綜合損益賬

截至二零零二年九月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至九月三十日止六個月 二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	2	156,158	204,068
銷售成本		<u>(90,266)</u>	<u>(140,993)</u>
		65,892	63,075
其他收益	2	12,675	7,965
行政費用		<u>(19,195)</u>	<u>(20,433)</u>
營運溢利	3	59,372	50,607
融資成本		(11,775)	(19,147)
應佔聯營公司業績		<u>(1,586)</u>	<u>6,277</u>
除稅前溢利		46,011	37,737
稅項	4	<u>(2,144)</u>	<u>(264)</u>
除稅後溢利		43,867	37,473
少數股東權益		<u>(12,533)</u>	<u>(17,346)</u>
股東應佔溢利		<u>31,334</u>	<u>20,127</u>
每股盈利	5		
— 基本		<u>2.436仙</u>	<u>1.565仙</u>
— 攤薄		<u>不適用</u>	<u>1.558仙</u>



## 綜合資產負債表

於二零零二年九月三十日

	附註	未經審核 二零零二年 九月三十日 千港元	經審核 二零零二年 三月三十一日 千港元
固定資產		<b>1,932,158</b>	1,932,936
於聯營公司之投資		<b>1,024,791</b>	1,027,265
供發展／發展中物業		<b>287,868</b>	240,135
長期投資		<b>3,001</b>	3,001
長期應收款項		<b>6,758</b>	6,774
流動資產			
應收賬款與其他應收款項、 按金及預付款項	6	<b>161,828</b>	159,054
供出售物業		<b>133,237</b>	229,541
其他投資		<b>2,405</b>	3,847
現金及銀行結餘		<b>807,097</b>	704,022
		<b><u>1,104,567</u></b>	<u>1,096,464</u>
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	7	<b>60,996</b>	65,072
稅項		<b>6,923</b>	5,723
應付股息		<b>481</b>	481
銀行貸款，有抵押	8	<b>46,849</b>	44,851
		<b><u>115,249</u></b>	<u>116,127</u>
流動資產淨值		<b><u>989,318</u></b>	<u>980,337</u>
總資產減流動負債		<b><u>4,243,894</u></b>	<u>4,190,448</u>
資金來源：			
股本	9	<b>128,648</b>	128,648
儲備		<b>3,199,351</b>	3,175,562
股東資金		<b>3,327,999</b>	3,304,210
少數股東權益		<b>26,351</b>	114,844
銀行貸款，有抵押	8	<b>889,544</b>	771,394
		<b><u>4,243,894</u></b>	<u>4,190,448</u>



## 簡明綜合現金流量表

截至二零零二年九月三十日止六個月

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月 二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
經營業務之現金流入淨額	128,823	544,308
投資業務之現金(流出)／流入淨額	(36,749)	50,262
融資之現金流入／(流出)淨額	11,001	(207,926)
現金及現金等值項目增加	103,075	386,644
期初之現金及現金等值項目	704,022	44,228
期終之現金及現金等值項目	807,097	430,872
現金及現金等值項目結餘分析：		
現金及銀行結餘	807,097	440,652
銀行透支	—	(9,780)
	807,097	430,872



## 綜合股東權益變動表

截至二零零二年九月三十日止六個月

	未經審核										
	股本	特別儲備	股份溢價	贖回儲備	資本儲備—投資物業	重估儲備—發展中物業	重估儲備—其他物業	資本儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零二年四月一日	128,648	—	929,824	129	1,290,289	15,899	348,195	69,992	(15,559)	536,793	3,304,210
折算一間海外附屬公司之賬目	—	—	—	—	—	—	—	—	(875)	—	(875)
未在綜合損益賬確認之損益淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	(875)	—	(875)
因出售物業而變現之重估儲備	—	—	—	—	—	(6,670)	—	—	—	—	(6,670)
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	31,334	31,334
於二零零二年九月三十日	<u>128,648</u>	<u>—</u>	<u>929,824</u>	<u>129</u>	<u>1,290,289</u>	<u>9,229</u>	<u>348,195</u>	<u>69,992</u>	<u>(16,434)</u>	<u>568,127</u>	<u>3,327,999</u>

	未經審核										
	股本	特別儲備	股份溢價	贖回儲備	資本儲備—投資物業	重估儲備—發展中物業	重估儲備—其他物業	資本儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零一年四月一日	128,648	435,421	929,824	129	1,299,455	25,748	433,867	74,153	(11,759)	279,691	3,595,177
折算一間海外附屬公司之賬目	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,800)	—	(3,800)
未在綜合損益賬確認之損益淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,800)	—	(3,800)
因出售物業而變現之重估儲備	—	—	—	—	—	(8,838)	—	—	—	—	(8,838)
因出售一間附屬公司而轉出之儲備	—	980	—	—	—	—	—	—	—	—	980
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	20,127	20,127
於二零零一年九月三十日	<u>128,648</u>	<u>436,401</u>	<u>929,824</u>	<u>129</u>	<u>1,299,455</u>	<u>16,910</u>	<u>433,867</u>	<u>74,153</u>	<u>(15,559)</u>	<u>299,818</u>	<u>3,603,646</u>



## 簡明中期賬目附註

### 1. 編製基準及會計政策

本未經審核之綜合簡明中期賬目乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計實務準則（「會計準則」）第25條「中期財務報告」之規定編製。

本簡明賬目應與二零零二年年報一併閱讀。

編製本簡明賬目所採用之會計政策及計算方法與編製截至二零零二年三月三十一日止年度全年賬目所採用者符合一致，惟本集團於採納香港會計師公會頒佈之下列會計實務準則（適用於二零零二年一月一日或之後開始之會計期間）後更改若干會計政策：

會計準則第1條（經修訂）	:	財務報表之呈報
會計準則第11條（經修訂）	:	外幣折算
會計準則第15條（經修訂）	:	現金流量表
會計準則第25條（經修訂）	:	中期財務報告
會計準則第33條	:	終止經營
會計準則第34條	:	僱員福利

除因採納會計準則第1條（經修訂）、會計準則第15條（經修訂）及會計準則第25條（經修訂）而令呈報方式有所變動之外，採納上述準則並未對本集團之賬目構成重大影響。

### 2. 收益及營業額

本集團之主要業務為物業發展與投資、證券投資與買賣及投資控股。以下為於本期間確認之收益：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
出售物業權益	115,490	158,230
租金收入	39,931	45,804
證券買賣所得收入	737	—
上市投資之股息收入	—	34
營業額	<u>156,158</u>	<u>204,068</u>
利息收入	9,278	4,474
其他收入	<u>3,397</u>	<u>3,491</u>
其他收益	<u>12,675</u>	<u>7,965</u>
收益總額	<u><u>168,833</u></u>	<u><u>212,033</u></u>



## (a) 主要呈報模式—業務分部

本集團可劃分為三個主要業務分部：

- 物業租賃
- 物業發展與投資
- 證券投資與買賣

本集團之其他業務主要包括擁有酒店，此等業務由若干聯營公司持有。

各業務分部之間並無進行任何銷售或其他交易。

	截至二零零二年九月三十日止六個月				
	物業租賃	物業發展 與投資	證券投資 與買賣	其他業務	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	<u>39,931</u>	<u>115,490</u>	<u>737</u>	—	<u>156,158</u>
分部業績	<u>39,099</u>	<u>27,498</u>	<u>(705)</u>	—	<u>65,892</u>
未分配公司 支出(淨額)					<u>(15,798)</u>
					<u>50,094</u>
利息收入					<u>9,278</u>
融資成本					<u>(11,775)</u>
應佔聯營公司業績	—	(17,514)	—	15,928	<u>(1,586)</u>
除稅前溢利					<u>46,011</u>
稅項					<u>(2,144)</u>
除稅後溢利					<u>43,867</u>
少數股東權益					<u>(12,533)</u>
股東應佔溢利					<u>31,334</u>



截至二零零一年九月三十日止六個月

	物業租賃 千港元	物業發展 與投資 千港元	證券投資 與買賣 千港元	其他業務 千港元	綜合 千港元
營業額	45,804	158,230	34	—	204,068
分部業績	43,126	40,228	(20,279)	—	63,075
未分配公司 支出(淨額)					(16,942)
					46,133
利息收入					4,474
融資成本					(19,147)
應佔聯營公司業績	—	(12)	—	6,289	6,277
除稅前溢利					37,737
稅項					(264)
除稅後溢利					37,473
少數股東權益					(17,346)
股東應佔溢利					20,127

- (b) 由於本集團之綜合營業額不足10%及綜合營運溢利不足10%來自香港以外之市場，故不提供地區分析。

### 3. 營運溢利

營運溢利已計入及扣除下列各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
計入		
出售固定資產之收益	—	215
扣除		
員工成本	7,774	9,099
固定資產折舊	854	897
出售固定資產之虧損	27	—





#### 4. 稅項

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利按16%（二零零一年：16%）之稅率計算。海外溢利稅項乃根據本期間之估計應課稅溢利按本集團經營業務所在地區之適用稅率計算。

綜合損益賬內之稅項支出包括：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
香港利得稅		
— 本期間	1,200	—
海外稅項		
— 往年度不足準備	61	—
	<u>1,261</u>	<u>—</u>
應佔聯營公司之應計稅項	883	264
	<u>2,144</u>	<u>264</u>

由於時差效應對本集團影響不大，故本期間並未提撥遞延稅項準備。

#### 5. 每股盈利

基本及攤薄每股盈利乃根據下列數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
盈利		
計算基本及攤薄每股盈利 所依據之盈利	<u>31,334</u>	<u>20,127</u>
股份數目		
計算基本每股盈利所依據 之普通股加權平均數	1,286,482,836	1,286,482,836
具攤薄效應之潛在普通股 — 購股權	—	5,169,951
計算攤薄每股盈利所依據 之普通股加權平均數	<u>1,286,482,836</u>	<u>1,291,652,787</u>



## 6. 應收賬款與其他應收款項、按金及預付款項

應收賬款與其他應收款項包括一筆借予一間香港上市公司（「Listco」）之貸款105,000,000港元。該筆貸款並無抵押，按港元最優惠利率加1厘計算利息，且須於二零零二年十一月全數清還。於本期間結算日之後，本集團與Listco 訂立一項補充貸款協議；據此，Listco 以其於一間附屬公司所持之全部權益作為有關貸款之抵押，有關貸款可順延至二零零三年五月償還。該附屬公司透過其附屬公司及聯營公司從事物業發展及投資。

於二零零二年九月三十日，應收租金（包括有關利息）為7,062,000港元（二零零二年三月三十一日：8,444,000港元），其賬齡分析如下：

	二零零二年 九月三十日 千港元	二零零二年 三月三十一日 千港元
即期	3,046	3,348
31-60日	2,026	2,461
61-90日	1,803	1,618
90日以上	187	1,017
	<u>7,062</u>	<u>8,444</u>

## 7. 應付賬款、已收按金及應計費用

應付賬款、已收按金及應計費用包括租金按金、應付建築費用及應計費用。

租金按金為17,907,000港元（二零零二年三月三十一日：21,764,000港元），須於租約屆滿時退還。

於二零零二年九月三十日，應付建築費用之賬齡分析如下：

	二零零二年 九月三十日 千港元	二零零二年 三月三十一日 千港元
即期	3	224
31-60日	9	—
61-90日	4	26
	<u>16</u>	<u>250</u>

應計建築費用（包括保留款項）為16,934,000港元（二零零二年三月三十一日：16,576,000港元），須根據建築合約之條款支付。



## 8. 銀行貸款

	二零零二年 九月三十日 千港元	二零零二年 三月三十一日 千港元
有抵押銀行貸款		
— 流動部分	46,849	44,851
— 長期部分	889,544	771,394
	<u>936,393</u>	<u>816,245</u>

於二零零二年九月三十日，本集團之銀行貸款之償還期如下：

	二零零二年 九月三十日 千港元	二零零二年 三月三十一日 千港元
按通知或在一年內	46,849	44,851
一年以上但兩年以內	140,806	49,877
兩年以上但五年以內	342,328	275,798
五年以上	406,410	445,719
	<u>936,393</u>	<u>816,245</u>

上述銀行貸款乃以本集團若干投資物業、供發展／發展中物業、供出售物業之第一抵押、其他特定資產及本公司提供之公司擔保作為抵押。

## 9. 股本

	每股面值0.10港元 之普通股數目	價值 千港元
法定股本：		
於二零零二年四月一日及二零零二年九月三十日	<u>2,000,000,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足股本：		
於二零零二年四月一日及二零零二年九月三十日	<u>1,286,482,836</u>	<u>128,648</u>

## 10. 承擔

固定資產、供發展／發展中物業及長期投資之資本承擔

	二零零二年 九月三十日 千港元	二零零二年 三月三十一日 千港元
已訂約但未提撥準備	<u>15,541</u>	<u>20,223</u>



## 中期股息

董事會議決不就截至二零零二年九月三十日止六個月宣派中期股息（二零零一年：無）。

## 管理層討論及分析

### 業績

本公司截至二零零二年九月三十日止六個月之股東應佔溢利約為31,000,000港元，較上期間增加約56%。本期間之營業額約為156,000,000港元，較上期間下跌約24%。本期間之營運溢利約為59,000,000港元，較上期間增加約16%。本期間之每股盈利為2.436仙，而上期間之每股盈利則為1.565仙。於回顧期間，本集團之投資物業提供穩定溢利，而證券買賣方面則出現虧損。出售本集團之物業發展項目「嘉崙臺」若干剩餘單位亦帶來溢利，因而令本集團整體上出現溢利。

本期間租金收入總額及其對營運溢利之貢獻分別約為40,000,000港元及39,000,000港元，分別較上期間下跌約13%及9%。

本期間出售物業權益之營業額及其對營運溢利之貢獻分別約為115,000,000港元及27,000,000港元，而上期間則分別約為158,000,000港元及40,000,000港元。於本期間，本集團繼續出售「嘉崙臺」之剩餘單位，所得溢利已在賬目中確認。

本期間及上期間證券投資之營業額均微不足道，而本期間其對營運溢利之貢獻約為虧損1,000,000港元，而上期間則約為20,000,000港元。



## 流動資金及財務資料

本集團於二零零二年九月三十日之銀行借貸總額約為936,000,000港元，而於二零零二年三月三十一日則約為816,000,000港元。於二零零二年九月三十日之現金及銀行結餘與短期上市投資約為810,000,000港元，而於二零零二年三月三十一日則約為708,000,000港元。於二零零二年九月三十日之借貸淨額約為126,000,000港元，而於二零零二年三月三十一日則約為108,000,000港元。

本集團於二零零二年九月三十日之負債比率(以借貸總額佔股東資金百分比之形式顯示)為28%，而於二零零二年三月三十一日則為25%。本集團於二零零二年九月三十日之淨負債比率(以借貸淨額佔股東資金百分比之形式顯示)為4%，而於二零零二年三月三十一日則為3%。

在本集團之借貸總額中，約47,000,000港元(5%)於一年內到期，約141,000,000港元(15%)於一年至兩年內到期，約342,000,000港元(37%)於兩年至五年內到期，其餘約406,000,000港元(43%)則於超過五年後到期。

上述銀行借貸乃以本集團若干投資物業、供發展／發展中物業、供出售物業之第一抵押、其他特定資產及本公司提供之公司擔保作為抵押。

## 股本及資產淨值

本集團於二零零二年九月三十日之股東資金約為3,328,000,000港元，而於二零零二年三月三十一日則約為3,304,000,000港元。本公司於二零零二年九月三十日之每股資產淨值為2.59港元，而於二零零二年三月三十一日則為2.57港元。

## 業務回顧及展望

於回顧期內，就西貢大埔仔之發展項目(本集團擁有14%應計權益)提出之規劃申請已獲批准。本集團現正與政府磋商交回及重批土地之條款及應補之地價。於回顧期後，香島道33及35號之住宅發展項目已完成地基及地盤平整工程，並已展開上蓋工程，可望於二零零四年初落成。



於回顧期內，物業市場備受進一步下調壓力。政府承認樓價長期下調是促使經濟出現通縮之關鍵因素。於回顧期後，政府宣佈推出九項措施，主要集中於減少未來住宅供應量，務求穩定樓市。期望在近期之減息行動配合下，樓價可於不久將來止跌回升。然而，市場普遍認為住宅市場早已呈現供過於求之現象，新措施尚須待一至兩年後始見成效。近期有明顯跡象顯示全球經濟(尤其是美國經濟)正在復甦。然而，香港於未來數年仍須忙於解決通縮及政府財赤問題。董事會認為，香港經濟將於未來數年逐步恢復增長動力。

於回顧期後，本公司股份於二零零二年十月九日起暫停買賣，以待發表一則有關重組本集團及本公司控權股東出現變動之公佈。股東將於適當時候獲悉交易詳情。

## 僱員資料

於二零零二年九月三十日，本集團之僱員總人數為35名(二零零一年：40名)。薪酬方案大致上參考市場趨勢及視乎個別僱員資歷釐定。本集團之薪酬政策通常定期作出檢討。經揀選之合資格行政人員獲授予購股權，此舉旨在為董事及僱員提供適當獎勵，讓彼等分享本集團之成果。本集團參加一項強制性公積金計劃，受惠對象包括本集團全體合資格僱員。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司於截至二零零二年九月三十日止六個月內並無贖回其任何上市證券。本公司或其任何附屬公司於截至二零零二年九月三十日止六個月內概無買賣本公司任何上市證券。

## 購股權計劃

本公司於一九九八年九月八日採納之購股權計劃(「購股權計劃」)已自二零零一年九月八日起屆滿。然而，根據購股權計劃授予之購股權於其各自之購股權限內仍然有效。此等購股權全部均於二零零零年三月二十一日授予本集團若干



董事及僱員，其持有人可由二零零零年三月二十一日起至二零零三年三月二十日止期間內按每股0.68港元(可予以調整)之認購價認購本公司每股面值0.10港元之股份。期內概無授予、註銷、報廢或行使任何購股權。以下所載為在購股權計劃項下尚未行使之購股權：

	<b>購股權數目</b>
	<b>於二零零二年四月一日及 二零零二年九月三十日</b>
<b>董事</b>	
曾文豪(附註)	30,646,000
魯連城	15,324,000
黃錦昌	15,324,000
黎儒鼎	12,258,000
黎慶超	6,130,000
<b>僱員(合計)</b>	<u>24,518,000</u>
<b>總額</b>	<u><u>104,200,000</u></u>

附註：曾文豪先生亦為本公司之主要股東。

## 董事於股本或債務證券之權益

於二零零二年九月三十日，根據證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)第29條規定本公司保存之登記冊所記錄或本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)根據上市公司董事進行證券交易之標準守則所獲通知，本公司董事及其各自之聯繫人士(定義見披露權益條例)擁有本公司或其相聯法團(按披露權益條例之涵義)之股本或債務證券權益如下：

董事姓名	<b>每股面值0.10港元 之本公司股份數目</b>		<b>購股權數目</b> (附註ii)
	<b>個人權益</b>	<b>公司權益</b>	
曾文豪	77,190,000	878,780,289 (附註i)	30,646,000
魯連城	無	無	15,324,000
黃錦昌	981,570	無	15,324,000
黎儒鼎	130,000	無	12,258,000
黎慶超	無	無	6,130,000



附註：

- i. 該等股份由United Goal Development Limited（「United Goal」）持有，而曾文豪先生（「曾先生」）則持有United Goal每股面值1美元之股份一股，佔其已發行股本之50%。由於曾先生有權在United Goal之股東大會上行使逾三分之一投票權，故根據披露權益條例第8條被視為擁有上述股份之權益。
- ii. 此等購股權乃根據購股權計劃授出，詳情載於「購股權計劃」一節。

除上文所披露及若干董事以信託形式代本集團持有附屬公司之若干代理人股份外，於二零零二年九月三十日，本公司各董事或彼等各自之聯繫人士均無擁有或根據披露權益條例被視為擁有本公司或其任何相聯法團（定義見披露權益條例）之任何證券權益，且本公司各董事或彼等各自之配偶或未滿18歲之子女於本期間內概無獲授予任何認購本公司證券之權利，亦無於期內行使任何該等權利。

## 主要股東

於二零零二年九月三十日，根據披露權益條例第16(1)條規定本公司須予保存之主要股東登記冊所載，下列人士（其權益已於上文披露之本公司董事除外）直接或間接擁有本公司之已發行股本10%或以上權益：

名稱	股份數目
United Goal Development Limited	878,780,289（附註i）
周大福企業有限公司	878,780,289（附註i）
周大福珠寶金行有限公司	878,780,289（附註ii）

附註：

- i. 由於United Goal分別由周大福企業有限公司（「周大福企業」）及曾先生各擁有50%權益，根據披露權益條例第8條，周大福企業及曾先生均被視作擁有United Goal所擁有之878,780,289股本公司股份之權益。
- ii. 根據披露權益條例，周大福珠寶金行有限公司被視作擁有United Goal所擁有之同一批股份之權益。

除上文所披露者外，於二零零二年九月三十日，本公司並無獲通知任何其他佔本公司已發行股本10%或以上之權益。





## 審核委員會

本公司之審核委員會成員為本公司兩名獨立非執行董事吳偉雄先生及張漢傑先生。

審核委員會已審閱本集團截至二零零二年九月三十日止六個月之未經審核中期報告，而本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已審閱截至二零零二年九月三十日止六個月有關之未經審核綜合簡明賬目。

## 遵守上市規則中之最佳應用守則

本公司董事並不知悉任何資料，足以合理顯示本公司目前或曾於截至二零零二年九月三十日止六個月之任何時間內未有遵守聯交所證券上市規則附錄14所載之最佳應用守則，惟本公司之非執行董事並無明確任期，但須根據本公司之公司細則輪值告退。

## 致謝

承蒙各股東、專業顧問、往來銀行、客戶及供應商繼續鼎力支持及信賴，本人謹代表董事會致以衷心謝意。本人亦感謝董事會各同僚及全體員工竭盡所能為本集團忠誠服務。

承董事會命  
主席  
曾文豪

香港，二零零二年十二月十六日