

中期報告 2003



滙漢控股有限公司

公司資料

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)
倫培根先生
關堡林先生
陳仕鴻先生 (獨立非執行董事)
張國華先生 (獨立非執行董事)

審核委員會

陳仕鴻先生
張國華先生

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.asiaorient.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
集友銀行
廖創興銀行有限公司
交通銀行

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

顏施甘百慕達律師行
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17樓

綜合損益賬 — 未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	3	311,051	662,354
銷售成本		(222,978)	(484,240)
毛利		88,073	178,114
行政開支		(59,654)	(71,663)
撥備及其他支出	4	(85,675)	(57,084)
經營(虧損)/溢利	5	(57,256)	49,367
融資成本	6	(62,696)	(65,030)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		(8,059)	(17,687)
聯營公司		(51,472)	(8,731)
除稅前虧損		(179,483)	(42,081)
稅項抵免/(支出)	7	3,894	(8,211)
除稅後虧損		(175,589)	(50,292)
少數股東權益		61,924	(8,257)
股東應佔虧損		(113,665)	(58,549)
每股虧損	8	75.9仙	39.1仙

綜合資產負債表 – 未經審核

	附註	二零零三年 九月三十日 千港元	二零零三年 三月三十一日 千港元
固定資產		4,451,023	4,423,865
共同控制實體		311,795	276,572
聯營公司		610,417	660,443
長期投資		1,601	1,601
商譽	9	34,068	37,300
應收按揭貸款		39,407	34,277
遞延稅項資產		55,348	48,383
流動資產			
持有作發展／發展中之待售物業		1,006,532	992,134
待售已落成物業		641,314	729,515
酒店及餐廳存貨		2,928	2,910
應收賬款及預付款項	10	291,906	280,904
其他投資		150,112	155,931
可退回稅項		792	827
銀行存款及現金		182,679	268,843
		2,276,263	2,431,064
流動負債			
應付賬款及應計項目	11	263,464	245,565
短期銀行貸款及透支			
有抵押		211,707	195,274
無抵押		42,285	30,002
長期貸款之即期部份	16	227,919	316,085
稅項		10,480	10,301
		755,855	797,227
流動資產淨值		1,520,408	1,633,837
資金來源：			
股本	12	14,983	14,983
儲備	13	2,120,064	2,226,780
股東權益		2,135,047	2,241,763
可換股債券	14	290,000	290,000
可換股票據	15	106,000	60,000
長期貸款	16	2,213,731	2,195,176
遞延稅項負債		40,787	38,728
少數股東權益及貸款		2,238,502	2,290,611
		7,024,067	7,116,278

綜合現金流量表摘要 – 未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
(用於)／來自經營業務之現金淨額	(87,268)	214,202
來自／(用於)投資活動之現金淨額	6,553	(991)
用於融資活動之現金淨額	(31,316)	(252,828)
現金及現金等價物之減少淨額	(112,031)	(39,617)
期初現金及現金等價物	111,152	219,733
滙率變動	(441)	(2,847)
期末現金及現金等價物	(1,320)	177,269
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金(不包括已抵押存款及信託持有之結餘)	117,922	281,626
銀行透支	(119,242)	(104,357)
	(1,320)	177,269

綜合權益變動報表 — 未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
期初結餘		
如先前呈報	2,229,939	2,769,551
有關遞延稅項之會計政策變動(附註2)	11,824	10,195
如重新列報	2,241,763	2,779,746
換算海外附屬公司、共同控制實體及 聯營公司賬目所產生之滙兌差額	7,324	205
酒店物業之重估減值	(375)	—
並無於損益賬內確認之溢利淨額	6,949	205
期內股東應佔虧損	(113,665)	(58,549)
期終結餘	2,135,047	2,721,402

1. 編製基準

未經審核中期財務報告乃根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第25號「中期財務報告」之規定編製。

2. 會計政策

於二零零三年，本集團採納並實行香港會計師公會頒佈之經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）第12號「所得稅」。

遞延稅項乃使用負債法，就資產負債之稅基與其於賬目內之賬面值兩者間之暫時性差額作全面撥備。遞延稅項乃採用當時已頒佈或於結算日實質上已頒佈之稅率釐定。

遞延稅項資產按可用於抵銷暫時性差額之未來應課稅溢利確認入賬。

遞延稅項乃按附屬公司、聯營公司及共同控制實體投資所產生之暫時性差額計提撥備，惟倘暫時性差額轉回之時間可予以控制及暫時性差額於可見將來可能不會轉回，則另作別論。

於過往年度，遞延稅項之入賬方法，乃在預期於可見將來須予支付或可收回一項負債或資產時，以當時稅率就評稅用之溢利與賬目所列溢利之時差計算。採納經修訂會計實務準則第12號乃一項會計政策變動，且該項準則已追溯應用，因此，所載之比較數字已予以重列，以符合變動後之會計政策。

於二零零三年及二零零二年四月一日之期初收益儲備分別增加12,725,000港元及11,023,000港元，而於二零零三年及二零零二年四月一日之期初酒店物業估值儲備則分別減少901,000港元及828,000港元，即未經撥備之遞延稅項資產及負債淨額。此項變動導致二零零三年三月三十一日之遞延稅項資產及遞延稅項負債分別增加48,383,000港元及38,728,000港元。截至二零零二年九月三十日止六個月之虧損已增加1,285,000港元。

除上述者外，編製未經審核中期財務報告時所採用之主要會計政策均與二零零三年年報及賬目所述者一致。

中期綜合賬目附註

3. 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、旅遊及管理服務。營業額指來自物業銷售、物業租賃、酒店及旅遊、管理服務及投資之收益，以及利息收入。

主要呈報形式 — 按業務劃分

本集團經營四大主要業務範疇，包括物業銷售、物業租賃、酒店與旅遊及投資。除此之外，本集團概無其他重大可辨認獨立業務範疇。來自外部客戶之收益分類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	物業租賃	酒店及旅遊	投資	其他業務	本集團
	截至二零零三年九月三十日止六個月					
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益分類	85,715	27,168	180,983	949	16,236	311,051
分類業績貢獻	501	24,047	9,546	949	10,684	45,727
撥備及其他支出	(17,172)	—	(10,361)	(7,042)	(51,100)	(85,675)
未能分類公司開支						(17,308)
經營虧損						(57,256)
融資成本						(62,696)
應佔業績						
共同控制實體	3,275	—	—	(11,334)	—	(8,059)
聯營公司	(29,265)	3,630	96	(25,908)	(25)	(51,472)
除稅前虧損						(179,483)
稅項抵免						3,894
除稅後虧損						(175,589)
少數股東權益						61,924
股東應佔虧損						(113,665)

3. 營業額及分類資料 (續)

主要呈報形式 — 按業務劃分 (續)

	物業銷售	物業租賃	酒店及旅遊	投資	其他業務	本集團
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	截至二零零二年九月三十日止六個月					
收益分類	341,236	33,164	246,082	24,893	16,979	662,354
分類業績貢獻	43,310	30,368	42,108	6,826	10,898	133,510
撥備及其他支出	(307)	—	(1,575)	(51,609)	(3,593)	(57,084)
未能分類公司開支						(27,059)
經營溢利						49,367
融資成本						(65,030)
應佔業績						
共同控制實體	(12,155)	—	—	(5,532)	—	(17,687)
聯營公司	72	3,404	(379)	(11,837)	9	(8,731)
除稅前虧損						(42,081)
稅項支出						(8,211)
除稅後虧損						(50,292)
少數股東權益						(8,257)
股東應佔虧損						(58,549)

次要呈報形式 — 按地域劃分

本集團主要於香港經營業務，現按地域劃分概述如下：

	收益分類		經營	
	截至九月三十日止六個月		(虧損) / 溢利	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
香港	251,098	612,125	(71,613)	32,457
中國大陸	19,305	9,428	(997)	(904)
加拿大	40,648	40,801	15,354	17,814
	311,051	662,354	(57,256)	49,367

中期綜合賬目附註

4. 撥備及其他支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
發展中／持作待售物業之減值撥備	(17,172)	(307)
其他投資之未變現虧損淨額	(6,073)	(51,609)
商譽攤銷	(3,232)	(1,575)
呆賬撥備	(51,100)	(3,593)
出售聯營公司權益之虧損	(9,129)	—
已確認之負商譽	1,031	—
	(85,675)	(57,084)

5. 經營(虧損)／溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營(虧損)／溢利已計入及扣除下列各項：		
計入		
租金收入淨額(附註(a))	23,165	29,652
利息收入	7,187	15,814
上市投資之股息	949	2,324
其他投資之已變現收益淨額	—	4,502
扣除		
員工成本，包括董事酬金(附註(b))	44,294	49,485
折舊	2,804	5,663
其他投資之未變現虧損淨額	6,073	51,609

5. 經營（虧損）／溢利（續）

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
(a) 租金收入淨額		
租金總收入		
投資物業	17,531	22,660
持作待售物業	9,637	10,504
	27,168	33,164
開支	(4,003)	(3,512)
	23,165	29,652
(b) 員工成本		
工資及薪金	44,279	49,047
退休福利成本	1,223	1,931
	45,502	50,978
資本化作為發展中物業	(1,208)	(1,493)
	44,294	49,485

6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	39,357	47,206
可換股債券	15,499	15,499
可換股票據	2,569	1,504
來自附屬公司少數股東之貸款	1,544	1,574
短期銀行貸款及透支	9,386	6,401
其他相關之借貸成本	3,337	5,379
	71,692	77,563
資本化作為發展中物業之成本		
利息開支	(8,462)	(12,200)
其他相關之借貸成本	(534)	(333)
	62,696	65,030

中期綜合賬目附註

7. 稅項抵免／(支出)

香港利得稅乃根據期內估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零二年：16%)撥備。二零零三年，政府已將二零零三／二零零四財政年度之利得稅稅率由16%提升至17.5%。海外溢利之稅項則按期內之估計應課稅溢利，按本集團經營業務所在國家之適用稅率計算。

於綜合損益賬中之稅項抵免／(支出)款額乃：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	—	(1,987)
過往年度撥備不足	(388)	(1,800)
與暫時性差額之產生及轉回有關之遞延稅項	2,653	(3,841)
因稅率上升而引致之遞延稅項	2,434	—
	4,699	(7,628)
聯營公司		
香港利得稅	(635)	(545)
與暫時性差額之產生及轉回有關之遞延稅項	—	(38)
因稅率上升而引致之遞延稅項	(170)	—
	3,894	(8,211)

8. 每股虧損

每股虧損乃按股東應佔虧損113,665,000港元(二零零二年：58,549,000港元)及期內已發行股份之加權平均數149,826,429股(二零零二年：149,826,429股；已為於二零零二年十一月將每50股股份合併為1股而調整)計算。

由於行使購股權所附之認購權及轉換可換股票據不會對每股虧損造成攤薄影響，故此並無呈列每股攤薄虧損。

9. 商譽

	千港元
成本	
於二零零三年三月三十一日及九月三十日	44,647
累積攤銷	
於二零零三年三月三十一日	7,347
期內扣減	3,232
於二零零三年九月三十日	10,579
賬面淨值	
於二零零三年九月三十日	34,068
於二零零三年三月三十一日	37,300

10. 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、其他應收賬款、應收董事潘政先生之款項零港元(二零零三年三月三十一日：4,605,000港元)及於一九九五年三月授予董事關堡林先生之住房貸款1,122,000港元(二零零三年三月三十一日：1,156,000港元)。該筆貸款以該物業之法定按揭作抵押，並以低於最優惠利率2%(二零零三年三月三十一日：低於最優惠利率2%)之年率計息，本金則須按季分期償還，每期為17,000港元。期內之最高未償還額為1,156,000港元(二零零三年三月三十一日：1,224,000港元)。

應收貿易賬款為49,208,000港元(二零零三年三月三十一日：33,260,000港元)，其中88%(二零零三年三月三十一日：81%)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。

11. 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32,463,000港元(二零零三年三月三十一日：30,812,000港元)，全部賬齡(二零零三年三月三十一日：100%)少於六個月。

中期綜合賬目附註

12. 股本

每股面值0.1港元之股份

法定股本：

	股份數目	千港元
於二零零三年三月三十一日及九月三十日	750,000,000	75,000

已發行及繳足股本：

	股份數目	千港元
於二零零三年三月三十一日及九月三十日	149,826,429	14,983

13. 儲備

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	酒店物業 重估儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
於二零零三年三月三十一日						
如先前呈報	1,391,348	485,917	76,873	1,002,675	(741,857)	2,214,956
有關遞延稅項之會計 政策變動(附註2)	—	—	(901)	—	12,725	11,824
如重新列報	1,391,348	485,917	75,972	1,002,675	(729,132)	2,226,780
滙兌差額	—	—	297	—	7,027	7,324
重估減值	—	—	(375)	—	—	(375)
期內虧損	—	—	—	—	(113,665)	(113,665)
於二零零三年九月三十日	1,391,348	485,917	75,894	1,002,675	(835,770)	2,120,064

14. 可換股債券

於二零零二年一月七日，泛海國際集團有限公司（「泛海」）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Westrata Investment Limited（「Westrata」）。該等債券之年利率為七厘，每半年期末支付，由泛海擔保。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 Holdings Limited間接持有之附屬公司。

Grosvenor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0.45港元（可予以調整）兌換該等債券為泛海每股面值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，贖回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贖回，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。

本集團已於賬目內就應付溢價作出18,378,000港元（二零零三年三月三十一日：13,057,000港元）之撥備，以便按債券年期計算出固定費用，並由損益賬中扣除。

15. 可換股票據

於二零零三年一月十六日，本公司發行60,000,000港元可換股票據，年利率5厘，每年期末支付。各該等票據持有人可選擇以下列價格將票據轉換為本公司每股面值0.10港元之繳足股份：(a)由發行可換股票據日期起每股1.10港元，及(b)於可換股票據發行日期後一年至第二週年屆滿前最後一個營業日，每股1.20港元。本公司須於可換股票據發行日期第二週年屆滿前最後一個營業日，償還可換股票據之未償還本金及累計利息，除於到期日償還外，該等可換股票據不得贖回。

於二零零三年四月十五日，上市附屬公司泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）完成配售本金額為46,000,000港元之可換股票據，該等票據按香港最優惠利率計息，每半年期末支付。各票據持有人均可選擇於發行日期至自發行日期起計十八個月到期日前最後一個營業日期間之任何時間，以兌換價每股0.25港元（可予以調整）將票據轉換為每股面值0.02港元之泛海酒店已繳足股款股份。泛海酒店須於到期日贖回仍未兌換或贖回可換股票據之未償還本金連同累計利息。

中期綜合賬目附註

16. 長期貸款

	二零零三年 九月三十日 千港元	二零零三年 三月三十一日 千港元
有抵押銀行貸款		
須於一年內償還	227,919	316,085
須於一年至兩年內償還	408,987	509,317
須於兩年至五年內償還	787,749	660,233
須於五年後償還	1,016,995	1,025,626
	2,441,650	2,511,261
計入流動負債之即期部份	(227,919)	(316,085)
	2,213,731	2,195,176

17. 資本承擔

	二零零三年 九月三十日 千港元	二零零三年 三月三十一日 千港元
有關於共同控制實體及聯營公司之投資：		
已訂約但未撥備	3,509	19,207

18. 或然負債

(a) 擔保

	二零零三年 九月三十日 千港元	二零零三年 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	216,910	211,027
聯營公司	286,900	269,080
第三方	1,836	1,886
	505,646	481,993

- (b) 於二零零三年五月，本集團接獲一份傳票，原告為於一九九七年購入本集團發展之一項物業之買家，彼聲稱上述物業之代價估值過高，要求賠償並取消該項交易。管理層已聘請法律代表就上述訴訟提出積極抗辯。該訴訟仍處於初步階段，董事徵求專業人士之建議後認為，該訴訟對本集團之整體財務狀況不會造成任何重大不利影響。

中期股息

董事並不建議派付中期股息(二零零二年：零)。

業務回顧及未來展望

業績

本期間之營業額為311,000,000港元，較上一期間之662,000,000港元下降53%。股東應佔虧損為114,000,000港元，去年同一期間則為59,000,000港元。資產淨值下降107,000,000港元至2,140,000,000港元，相等於每股14.25港元。

物業銷售及租賃

於二零零三年九月三十日，本集團保持於泛海國際集團有限公司(「泛海」) 53.4%之持股量。受到非典型肺炎爆發所影響，泛海於該六個月期間錄得股東應佔虧損121,000,000港元。由於本期間並無新發展項目開售，物業銷售之營業額由去年之341,000,000港元下降至86,000,000港元。期內主要致力於清售剩餘之待售物業。

然而，物業市道近期顯著復甦，新發展項目亦將於本財政年度下半年銷售。肇輝臺8號豪宅項目於十一月初開售，市場反應熱烈。該項目現已售出80%，所得款項總額超過560,000,000港元。位於淺水灣之豪華發展項目已於二零零三年九月底獲發入伙紙，現正進行內部裝修工程。本集團已申請預售，並將於二零零四年初展開銷售活動。

於兩個半年期間之租金收入仍然相當穩定，所呈報之租金收入有所減少，乃主要由於本集團去年同期就過往年度免租期作出會計調整所致。

本集團一直積極就五個樓面面積合共約1,000,000平方呎之發展項目進行修訂土地契約及補地價磋商。



肇輝臺8號

業務回顧及未來展望（續）

酒店

於本中期季度首三個月，酒店附屬公司因爆發非典型肺炎而受到沉重打擊，營業額貢獻減少26%至181,000,000港元（二零零二年：246,000,000港元）。

鑑於非典型肺炎疫情已過，加上允許內地個人旅客訪港，訪港旅客人數大幅上升，於本中期季度後半段時間，情況已有所改善。期內，本集團實施嚴謹之成本控制，以維持本集團旗下酒店業務之競爭力及盈利能力。該附屬公司錄得虧損19,000,000港元，去年同期則錄得溢利9,000,000港元。

投資

本集團擁有32%權益之聯營公司九方科技控股有限公司，於二零零三年九月首次錄得經營溢利，成功扭轉自創板上上市以來之虧損趨勢。二零零三年首九個月之營業額較二零零二年同期增加一倍，而且流動電話、固網電話及數碼機頂盒原設備製造商之訂單亦穩步上升。本公司預期原設備製造特許使用權收益將持續增長，並將成為營業額之主要貢獻。

於本中期季度，本集團醫療及保健投資公司之業務因區內爆發非典型肺炎而受阻。然而，其中一家投資公司在進軍內地市場方面取得重大進展，本集團期望該公司能於下一個財政年度為集團帶來貢獻。



內置九方中文輸入系統之產品



石油化工工廠及節能設備

本集團投資在一家公司，擁有其20%之權益，該公司之業務乃專門開發、生產及推廣一系列使用一種超音速專利技術之節能設備。該專利系統已於美國及中國註冊，既可加強熱能供應，又可大幅節省成本。該項技術可廣泛應用於各種工業用途，而中國石油化工工廠現時亦正應用有關設備，效果令人滿意。該等設備已獲國家經貿委及世界銀行認可。

業務回顧及未來展望（續）

財務回顧

於二零零三年九月三十日，本集團之每股資產淨值為14.25港元，於二零零三年三月三十一日則為14.99港元。資產負債比率為68%（二零零三年三月：64%），負債淨額為2,909,000,000港元，而股東資金加少數股東權益則為4,261,000,000港元。由於利率進一步下降，利息成本較去年同期下降8%。

除溫哥華酒店之按揭貸款以加元結算外，本集團所有借貸均為港元。該筆貸款乃由該酒店以加元收入支付，因此毋須承受滙率風險。本集團84%（二零零三年三月：82%）以上借貸屬於一年以上到期償還，而還款期分佈至長達十年以上。

於二零零三年九月三十日，本集團已將賬面淨值合共5,896,000,000港元（二零零三年三月：5,897,000,000港元）之物業抵押作銀行融資之擔保。本集團亦就共同控制實體、聯營公司及第三者為數506,000,000港元（二零零三年三月：482,000,000港元）之信貸融資向銀行及財務機構作出擔保。

僱員及薪酬政策

於二零零三年九月三十日，本集團共聘有648名全職僱員，當中超過57%於酒店附屬集團工作，37%提供樓宇管理服務。彼等之薪酬乃根據其工作性質及年資而釐訂，當中包括底薪、年度花紅、退休福利及其他福利。期內並無授出購股權。

展望

於本中期季度內，香港因爆發非典型肺炎而受到沉重打擊。疫情過後，政府實施了多項計劃，令本港經濟得以加快復甦。期內，中港兩地簽訂了更緊密經貿關係安排，對香港商界進軍潛力龐大之內地市場相當有利。

此外，中央政府放寬個人訪港規定，為本集團酒店業務帶來之裨益立竿見影，加上此舉亦有助刺激零售業務，令本集團零售商舖之銷售情況及租金水平均得以受惠。目前，本港利率仍然低企，預期來年利率仍會維持相若水平。過往數月，失業率下降，股市重拾升軌，足證本港經濟正逐步復甦，而新頒佈之投資移民政策亦有利於物業市場發展。綜合而言，上述種種因素締造了一個有利環境，有助物業市場復甦及增長。因此本集團相信，集團於本財政年度之下半年以至未來，定能取得更佳業績。

聯屬公司之備考合併資產負債表

於二零零三年九月三十日，本集團應收及借予若干聯屬公司之款項合共為1,199,000,000港元(未扣除本集團撥備)，並為已動用銀行信貸504,000,000港元作出擔保，合共1,703,000,000港元，超逾本集團資產淨值之25%。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
固定資產	20,576	5,418
投資物業	788,000	260,040
共同控制實體	84,593	42,297
發展中／持作待售物業	2,072,661	990,390
流動資產	242,753	91,928
流動負債	(203,674)	(81,209)
長期銀行及其他貸款	(1,100,098)	(505,939)
少數股東權益	10,058	4,951
股東墊款	(2,402,501)	(1,199,340)
	(487,632)	(391,464)

董事及高級行政人員於股份、相關股份及債券之權益及短倉

於二零零三年九月三十日，本公司董事及高級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部分須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及短倉(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短倉)；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短倉或(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短倉如下：

董事及高級行政人員於股份、相關股份及債券之權益及短倉 (續)

(I) 於股份之長倉

(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	家屬權益	總額	
潘政	31,714,396	38,011,695	1,396,520	71,122,611	47.47
馮兆滔	969,400	—	—	969,400	0.65

(b) 附屬公司

董事	所持股份數目				佔已發行 股份之 百分比(%)
	附屬公司	個人權益	法團權益	總額	
潘政	泛海	4,445,650	2,196,391,030	2,200,836,680*	53.56
潘政	泛海酒店	248,937	3,699,148,774	3,699,397,711*	73.22
潘政及 馮兆滔	會才投資有限公司	—	20	20	20
馮兆滔	標譽有限公司	1	—	1	10

* 潘政先生透過其於本公司之控制性權益而被視為於本公司各附屬公司持有之泛海及泛海酒店股份中擁有權益。

此外，潘政先生透過其於本公司之權益而被視為於本公司各附屬公司之股份中擁有權益。

董事及高級行政人員於股份、相關股份及債券之權益及短倉 (續)

(II) 於相關股份之長倉

購股權權益

(a) 本公司

於二零零零年二月十四日，馮兆滔先生、林迎青先生、關堡林先生及倫培根先生(均為本公司董事)各自獲授可認購300,000股本公司股份之購股權。該等購股權可於二零零零年三月十四日至二零一零年二月十三日期間按每股17.33港元之行使價行使。期內，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。於二零零三年四月一日及二零零三年九月三十日，馮兆滔先生、林迎青先生、關堡林先生及倫培根先生各自持有可認購300,000股本公司股份之購股權。

(b) 附屬公司 — 泛海

於一九九五年二月二十七日，倫培根先生獲授可認購1,750,000股泛海股份之購股權。該等購股權可於一九九五年三月二十七日至二零零五年三月二十七日期間按每股0.384港元之行使價行使。期內概無購股權獲行使、註銷或失效。於二零零三年四月一日及二零零三年九月三十日，倫培根先生持有可認購1,750,000股泛海股份之購股權。

(c) 聯營公司 — 九方科技控股有限公司

於二零零三年九月三十日，根據購股權計劃授予董事之購股權詳情如下：

董事姓名	行使期*	於二零零三年四月一日及 二零零三年九月三十日尚未行使	
		首次公開售股 前之購股權計劃	於二零零一年五月七日採納之 購股權計劃
林迎青	見附註1	84,480,000	
馮兆滔	見附註2	2,560,000	
倫培根	見附註2	1,920,000	
	二零零一年五月十八日至 二零一一年五月十七日		3,000,000
關堡林	二零零一年五月十八日至 二零一一年五月十七日		1,000,000

附註：首次公開售股前之購股權計劃項下之購股權乃於二零零一年五月五日按每股0.36港元之行使價授出，而於二零零一年五月七日採納之購股權計劃項下之購股權乃於二零零一年五月十八日按每股0.45港元之行使價授出。

董事及高級行政人員於股份、相關股份及債券之權益及短倉 (續)

(II) 於相關股份之長倉 (續)

(c) 聯營公司 — 九方科技控股有限公司 (續)

期內，概無根據首次公開售股前之購股權計劃及於二零零一年五月七日採納之購股權計劃向董事授出購股權，亦無已授予董事之購股權獲行使、註銷或失效。購股權一經授出，持有人即可於購股權期限內任何時間行使該等購股權。

* 除各欄另有說明外，行使期為購股權批授日期二零零一年五月五日(僅限於該等已歸屬股份，詳情載於下文)至二零一一年五月四日，自批授日期起計十年。購股權之歸屬日期及於該等日期已歸屬或正歸屬購股權之百分比載列如下。

購股權之歸屬批授日期(即購股權成為／已成為可予行使之日期)	於該等日期已歸屬／於歸屬期內購股權之百分比(附註1)	於該等日期已歸屬／於歸屬期內購股權之百分比(附註2)
a. 二零零一年十一月十八日	10%	10%
b. 二零零二年五月十八日	10%	20%
c. 二零零二年十一月十八日	10%	20%
d. 二零零三年五月十八日	20%	20%
e. 二零零三年十一月十八日	20%	20%
f. 二零零四年五月十八日	20%	10%
g. 二零零四年十一月十八日	10%	—

除上文所披露者外，於二零零三年九月三十日，本公司董事或高級行政人員(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部分須知會本公司及聯交所之權益或短倉(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短倉)；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短倉；或(c)根據上市規則所載上市公司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短倉。

購股權計劃

本公司

1. 於一九九六年八月二十八日採納之購股權計劃(「舊購股權計劃」)

本公司於一九九六年八月二十八日採納舊購股權計劃，根據該計劃可向本公司及其附屬公司之僱員(包括執行董事)授出購股權以認購本公司之股份。於二零零二年十一月十一日，本公司股東決議註銷舊購股權計劃。然而，根據舊購股權計劃授出之購股權仍可按舊購股權計劃之條款予以行使。

2. 於二零零二年十一月十一日採納之購股權計劃(「新購股權計劃」)

根據本公司於二零零二年十一月十一日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，本公司採納新購股權計劃取代舊購股權計劃。根據新購股權計劃，本公司董事會可向本公司、其附屬公司或任何投資實體、彼等之酌情信託或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。於截至二零零三年九月三十日止六個月，該計劃之條款概無任何變動。新購股權計劃條款之詳情已於二零零三年年報中予以披露。

自採納新購股權計劃以來，概無根據該計劃授出任何購股權。

下表披露本公司僱員(包括董事)所持根據舊購股權計劃授出之購股權以及彼等所持購股權於期內之變動之詳情：

承授人	於二零零三年四月一日 尚未行使	於二零零三年九月三十日 尚未行使
董事	1,200,000	1,200,000
前任附屬公司董事	300,000	300,000
僱員	3,750,000	3,750,000

購股權計劃(續)

本公司(續)

附註：

1. 期內概無授出、註銷、失效或行使任何購股權。
2. 所有購股權均可按行使價每股股份17.33港元行使。
3. 所有購股權已於二零零零年二月十四日授出，並可於二零零零年三月十四日至二零一零年二月十三日期間行使。
4. 給予附屬公司前任董事之購股權如不在二零零四年一月二十一日或之前行使，將會失效。

附屬公司

1. 泛海

泛海之購股權計劃已於二零零二年一月二十二日屆滿。於二零零三年九月三十日，仍有1,750,000份授予一位董事之購股權未獲行使。該等購股權可根據已屆滿之購股權計劃之條款予以行使。

2. 泛海酒店

泛海酒店於二零零零年五月二十四日採納一項購股權計劃，根據該計劃可向泛海酒店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。於截至二零零三年九月三十日止六個月，該計劃之條款概無任何變動。該計劃條款之詳情已於二零零三年年報中予以披露。

並無任何購股權根據購股權計劃授出。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及短倉

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，於二零零三年九月三十日，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%或以上之權益及短倉。該等權益不包括上文就董事及高級行政人員所披露之權益。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及短倉（續）

(a) 於本公司股份之長倉

姓名／名稱	所持股份數目	百分比
潘政 (附註1及2)	71,122,611	47.47
Teddington Holdings Limited (「Teddington」)	15,856,581	10.58
Heston Holdings Limited (「Heston」)	13,209,717	8.82
Full Speed Investments Limited (「Full Speed」)	8,945,397	5.97
Swarkin Assets Ltd. (「Swarkin」) (附註3)	7,500,000	5.01
劉鑾鴻 (附註4)	12,482,940	8.33
張松橋 (附註5)	3,926,746	2.62 (附註6)
Palin Holdings Limited (附註5)	3,926,746	2.62 (附註6)
中渝實業有限公司 (附註5)	3,926,746	2.62 (附註6)
渝港國際有限公司 (附註5)	3,926,746	2.62 (附註6)
Yugang International (BVI) Limited (附註5)	3,926,746	2.62 (附註6)

附註：

1. 潘政先生、其家屬權益及其全資公司(即Teddington、Heston及Full Speed)合共持有71,122,611股股份。
2. 潘政先生於本公司之權益與Teddington、Heston及Full Speed之權益重複。
3. Swarkin分別由謝文盛先生及劉鑾鴻先生各自持有50%權益。
4. 劉鑾鴻先生於4,982,940股股份中擁有個人權益及持有Swarkin 50%之控制權益，根據證券及期貨條例，劉先生被視為於Swarkin持有之7,500,000股中擁有權益。
5. 張松橋先生透過其於Bookman Properties Limited之間接股權被視為於本公司之股份中擁有權益，Bookman Properties Limited持有本公司3,926,746股股份。Bookman Properties Limited為渝港企業有限公司之全資附屬公司。渝港企業有限公司為Yugang International (BVI) Limited之全資附屬公司，而Yugang International (BVI) Limited則為渝港國際有限公司之全資附屬公司。中渝實業有限公司持有渝港國際有限公司已發行股本37.79%。中渝實業有限公司由全權信託控制。張松橋先生為上述全權信託之創辦人，而由張松橋先生控制之Palin Holdings Limited為上述全權信託之信託人。
6. 該等人士所持有之股份連同下文所披露可換股票據之相關股份權益總額超過本公司已發行股本之5%。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及短倉（續）

(b) 於本公司相關股份之長倉

可換股票據

主要股東	於二零零三年九月三十日 於可換股票據相關股份之權益
張松橋(附註1)	31,818,181
Palin Holdings Limited(附註1)	31,818,181
中渝實業有限公司(附註1)	31,818,181
渝港國際有限公司(附註1)	31,818,181
Yugang International (BVI) Limited(附註1)	31,818,181
Regulator Holdings Limited(附註1)	31,818,181
確利達國際控股有限公司(附註1)	31,818,181
Qualipak Development Limited(附註1)	31,818,181
Worthwell Investments Limited(附註1)	31,818,181
港通控股有限公司(附註2)	13,636,363
Wingspan Limited(附註2)	13,636,363
Gold Faith Investments Limited	13,636,363

可換股票據可於二零零三年一月十五日至二零零四年一月十四日期間轉換為本公司股份，該期間之轉換價為每股股份1.10港元，而由二零零四年一月十五日至二零零五年一月十四日期間之轉換價則為1.20港元。

期內，概無任何可換票據獲兌換。

附註：

1. 張松橋先生透過其於Worthwell Investments Limited之間接股權被視為於本公司之相關股份中擁有權益，Worthwell Investments Limited持有本公司31,818,181股相關股份。Worthwell Investments Limited為Qualipak Development Limited之全資附屬公司。Qualipak Development Limited為確利達國際控股有限公司之全資附屬公司，而確利達國際控股有限公司受Regulator Holdings Limited控制(44.75%)。Regulator Holdings Limited為Yugang International (BVI) Limited之全資附屬公司，而Yugang International (BVI) Limited則為渝港國際有限公司之全資附屬公司。中渝實業有限公司持有渝港國際有限公司已發行股本37.79%。中渝實業有限公司由全權信託控制。張松橋先生為上述全權信託之創辦人，而由張松橋先生控制之Palin Holdings Limited為上述全權信託之信託人。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及短倉 (續)

(b) 於本公司相關股份之長倉 (續)

可換股票據 (續)

2. 港通控股有限公司透過全資附屬公司Wingspan Limited持有Gold Faith Investments Limited全部控制權益。港通控股有限公司及Wingspan Limited被視為擁有Gold Faith Investments Limited持有13,636,363股相關股份之權益，兩者重複。

除上文所披露者外，於二零零三年九月三十日，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短倉。

買賣或贖回本公司之上市證券

期內，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回任何本公司之上市證券。

公司監管

本公司於截至二零零三年九月三十日止六個月內任何時間一直遵守上市規則附錄14所載之最佳應用守則。

審核委員會

審核委員會之成員為陳仕鴻先生及張國華先生。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。

承董事會命

主席

馮兆滔

香港，二零零三年十二月二十二日