



泛海國際集團有限公司



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
Loup, Nicholas James 先生
梁尚立先生
歐逸泉先生
管博明先生*
梁偉強先生*
黃之強先生*

* 獨立非執行董事

審核委員會

管博明先生 (主席)
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>
電子郵件地址 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
交通銀行
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

	截至九月三十日止六個月		變動(%)
	二零零四年	二零零三年	
集團營業額(百萬港元)	350	298	+17
物業銷售營業額(百萬港元)			
本集團	36	86	-58
共同控制實體及聯營公司所佔	514	85	+505
總額	550	171	+222
租金收入總額(百萬港元)	25	27	-7
融資成本(百萬港元)	45	57	-21
股東應佔之溢利／(虧損)(百萬港元)	174	(121)	不適用
每股盈利／(虧損)(港仙)			
基本	4.24	(2.95)	不適用
攤薄	3.93		

	二零零四年	二零零四年	變動(%)
	九月三十日	三月三十一日	
資產總值(百萬港元)	7,434	7,309	+2
股東權益(百萬港元)	3,647	3,468	+5
每股資產淨值(港元)	0.887	0.844	+5
債務淨額(百萬港元)	2,615	2,645	-1
債務淨額對權益(股東權益加少數股東權益)比率	59%	62%	-5

管理層討論及分析

本集團欣然公佈本集團期內錄得股東應佔溢利174,000,000港元(二零零三年:虧損121,000,000港元)。期內之營業額亦由上期之298,000,000港元增加至350,000,000港元。

董事建議派發中期股息每股0.2港仙(二零零三年:無)。

業務回顧

本集團之業務受惠於物業市場及酒店業績好轉,因而有所改善。隨著內地經濟增長,本地經濟亦普遍持續向好。

物業銷售及發展

於申報期內,本集團透過共同控制實體銷售大部份物業。本集團應佔當中包括該等共同控制實體之銷售所得款項為550,000,000港元,而去年同期則約為171,000,000港元。然而,根據會計慣例,聯營公司或合營公司之銷售額不會計入本集團之營業額,故綜合損益賬內之物業銷售額祇得36,000,000港元。

主要貢獻乃來自銷售本公司擁有50%權益之Grosvenor Place。Grosvenor Place乃獲獎之淺水灣豪宅項目,銷售額達940,000,000港元,為本集團帶來除稅後溢利貢獻172,000,000港元。其他已出售之物業包括別樹華軒及海禧華庭之零售商舖。

本集團旗下發展中之物業逾一百萬平方呎,期內已就九龍油塘及新界屏山兩項住宅發展項目支付合共218,000,000港元之補地價。位於油塘之項目已踏入上蓋建築階段,而屏山亦正進行地基工程。兩項項目將提供總樓面面積合共233,000平方呎,將於二零零五年推出發售。

現時本集團就香港仔及洪水橋之發展項目與政府積極商討補地價。

於二零零四年十一月,本集團完成收購位於青山公路汀九之住宅發展地盤,總代價為261,000,000港元。本集團將與本集團之策略性股東Grosvenor共同發展該址,雙方各出資50%。

租賃

租金收入於兩個中期季度微跌約7%。隨著優質寫字樓單位需求上升,本集團預期固定租約所得收入將會有所改善。目前,本集團共持有450,000平方呎之寫字樓及零售物業組合。

管理層討論及分析

酒店

酒店附屬公司之營業額上升58%，由181,000,000港元增至287,000,000港元，業績亦轉虧為盈，由19,000,000港元之虧損反彈獲得17,000,000港元溢利。香港皇悅酒店之平均入住率由41%升至74%，九龍皇悅酒店則由51%增至93%，兩間酒店之平均房租上升約50%。香港皇悅酒店現正進行裝修工程。三間酒店合共擁有1,033間酒店房間及395個泊車位，總面積為824,000平方呎。

財務回顧

於二零零四年九月三十日，本集團之資產總值為74億港元（二零零四年三月三十一日：73億港元），而資產淨值則為36億港元（二零零四年三月三十一日：35億港元）。借貸淨額為26億港元（二零零四年三月三十一日：26億港元），其中12億港元（二零零四年三月三十一日：13億港元）屬於獨立上市酒店集團之款項。負債與權益淨額比率（包括少數股東權益）為59%（二零零四年三月三十一日：62%）。本集團之融資成本減少22%。除溫哥華業務之借貸乃以加元結算外，本集團所有其他借貸均為港元。本集團僅有6%（二零零四年三月三十一日：8%）之借貸須於一年內償還，其他借貸可分逾十年償還。於二零零四年九月三十日，本集團已將賬面淨值合共6,221,000,000港元之物業（二零零四年三月三十一日：6,103,000,000港元）抵押作銀行融資之擔保。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138,000,000港元（二零零四年三月三十一日：246,000,000港元）。

僱員及薪酬政策

於二零零四年九月三十日，本集團聘有414名僱員，當中超過91%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。

未來展望

本集團於各方面之前景十分樂觀。本集團持有逾1,000,000平方呎之住宅土地儲備，亦擁有理想之投資組合及受惠於二零零五年迪士尼開業及澳門開放博彩業之酒店業務，本集團定能從中獲益。

本集團亦享有對集團有利之金融環境，例如穩定而且低廉之息率；本集團之客戶亦享有市場上前所未有之低息按揭。

最後，內地經濟持續平穩發展，加上珠三角之經濟體系逐步融合，本集團之業務前景可謂非常樂觀。

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20頁所載的中期財務報告。

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制須符合香港會計師公會頒佈的會計實務準則第25號「中期財務報告」及其相關規定。董事須對中期財務報告負責，而該報告亦已經董事會批准。

本所之責任是根據審閱之結果，對中期財務報告出具獨立結論，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，及對中期財務報告進行分析程序，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報告發表審計意見。

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二零零四年九月三十日止六個月的中期財務報告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，二零零四年十二月二十一日

綜合損益賬 — 未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	3	350,137	297,944
銷售成本		(254,725)	(217,426)
毛利		95,412	80,518
行政開支		(58,841)	(57,699)
其他收入／(支出)	4	13,885	(74,533)
經營溢利／(虧損)	5	50,456	(51,714)
融資成本	6	(44,507)	(57,138)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		207,259	3,275
聯營公司		2,405	(25,564)
除稅前溢利／(虧損)		215,613	(131,141)
稅項(支出)／抵免	7	(37,916)	3,839
除稅後溢利／(虧損)		177,697	(127,302)
少數股東權益		(3,627)	6,103
股東應佔溢利／(虧損)		174,070	(121,199)
股息	8	8,218	—
每股盈利／(虧損)			
基本	9	4.24 仙	(2.95) 仙
攤薄	9	3.93 仙	

綜合資產負債表 — 未經審核

	附註	二零零四年 九月三十日 千港元	二零零四年 三月三十一日 千港元
固定資產		4,654,759	4,642,900
共同控制實體		95,530	213,994
聯營公司		360,023	357,923
長期投資		—	1,601
商譽	10	15,651	16,883
應收按揭貸款		32,638	40,160
遞延稅項資產		56,812	55,388
流動資產			
持有作發展／發展中之待售物業		1,268,082	1,029,149
已落成待售物業		555,109	608,082
酒店及餐廳存貨		2,973	2,615
應收賬款及預付款項	11	188,090	176,058
其他投資		64,173	70,233
可退回稅項		224	238
銀行結餘及現金		139,755	93,308
		2,218,406	1,979,683
流動負債			
應付賬款及應計項目	12	188,197	268,662
短期銀行貸款及透支			
有抵押		2,000	23,000
無抵押		8,054	31,941
可換股票據	16	11,600	46,000
長期貸款之即期部份	17	133,705	118,446
稅項		9,382	9,452
		352,938	497,501
流動資產淨值		1,865,468	1,482,182
		7,080,881	6,811,031
資金來源：			
股本	13	41,093	41,093
儲備	14	3,605,822	3,426,487
股東權益		3,646,915	3,467,580
可換股債券	15	290,000	290,000
長期貸款	17	2,309,203	2,229,216
遞延稅項負債		56,496	53,395
少數股東權益及貸款		778,267	770,840
		7,080,881	6,811,031

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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
用於經營業務之現金淨額	(255,179)	(1,628)
來自／(用於)投資活動之現金淨額	288,187	(6,406)
來自／(用於)融資活動之現金淨額	15,405	(29,726)
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	48,413	(37,760)
期初現金及現金等價物	56,742	58,374
匯率變動	293	(441)
期末現金及現金等價物	105,448	20,173
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)	113,502	67,081
銀行透支	(8,054)	(46,908)
	105,448	20,173

綜合權益變動報表 — 未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
期初結餘	3,467,580	3,434,352
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	5,265	12,581
酒店物業之重估減值	-	(598)
並無於損益賬內確認之溢利淨額	5,265	11,983
期內股東應佔溢利／(虧損)	174,070	(121,199)
購回本身股份	-	(867)
期終結餘	3,646,915	3,324,269

中期綜合賬目附註

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（「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

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二零零四年年報及賬目所載者一致。

目前，酒店物業每年按採用公開市值基準進行之獨立專業估值重估，惟並無予以折舊。二零零四年十月頒佈於二零零五年一月一日起會計期間生效之會計實務準則詮釋第23號「酒店物業的適當政策」後，自行經營的酒店物業須根據會計實務準則第17號「物業、廠房及設備」（或香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」（倘適用））入賬，並須進行追溯應用折舊。本集團將於下個財政年度截至二零零六年三月三十一日止年度採納此項新會計政策。

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。

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。

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 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
收益分類	36,165	25,208	286,722	2,042	350,137
分類業績之貢獻	(18,805)	21,930	49,996	2,042	55,163
其他收入／(支出)	11,400	-	(1,232)	3,717	13,885
未能分類公司開支					(18,592)
經營溢利					50,456
融資成本					(44,507)
應佔業績					
共同控制實體	207,259	-	-	-	207,259
聯營公司	(422)	2,827	-	-	2,405
除稅前溢利					215,613
稅項					(37,916)
除稅後溢利					177,697
少數股東權益					(3,627)
股東應佔溢利					174,070

	千港元	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
收益分類	85,715	27,168	180,983	4,078	297,944
分類業績之貢獻	501	24,047	9,546	4,078	38,172
其他支出	(17,172)	-	(10,361)	(47,000)	(74,533)
未能分類公司開支					(15,353)
經營虧損					(51,714)
融資成本					(57,138)
應佔業績					
共同控制實體	3,275	-	-	-	3,275
聯營公司	(29,265)	3,630	96	(25)	(25,564)
除稅前虧損					(131,141)
稅項抵免					3,839
除稅後虧損					(127,302)
少數股東權益					6,103
股東應佔虧損					(121,199)

中期綜合賬目附註

3. 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：

	收益分類		經營溢利／(虧損)	
	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	302,360	237,991	31,992	(66,071)
中國大陸	4,013	19,305	386	(997)
加拿大	43,764	40,648	18,078	15,354
	350,137	297,944	50,456	(51,714)

4. 其他收入／(支出)

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
發展中／持作待售物業之減值撥備撥回／(撥備)	11,400	(17,172)
其他投資之未變現(虧損)／收益淨額	(8,607)	4,100
商譽攤銷	(1,232)	(1,232)
呆賬撥備撥回／(撥備)	12,324	(51,100)
出售聯營公司權益之虧損	-	(9,129)
	13,885	(74,533)

5. 經營溢利／（虧損）

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元

經營溢利／（虧損）已計入及扣除下列各項：

計入		
租金收入淨額（附註(a)）	22,520	23,165
利息收入	1,900	3,486
上市投資之股息	142	593
其他投資之未變現收益淨額	-	4,100
扣除		
員工成本，包括董事酬金（附註(b)）	43,414	40,491
折舊	592	2,703
其他投資之未變現虧損淨額	8,607	-
(a) 租金收入淨額		
租金總收入		
投資物業	16,052	17,531
持作待售物業	9,156	9,637
	25,208	27,168
開支	(2,688)	(4,003)
	22,520	23,165
(b) 員工成本		
工資及薪金	44,042	40,802
退休福利成本	1,347	897
	45,389	41,699
資本化作為發展中物業	(1,975)	(1,208)
	43,414	40,491

中期綜合賬目附註

6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	26,896	39,357
可換股債券	15,499	15,499
可換股票據	824	1,065
來自附屬公司少數股東之貸款	1,545	1,544
短期銀行貸款及透支	3,676	5,787
其他相關之借貸成本	2,949	2,882
	51,389	66,134
資本化作為發展中物業之成本		
利息開支	(6,342)	(8,462)
其他相關之借貸成本	(540)	(534)
	44,507	57,138

7. 稅項(支出)／抵免

香港利得稅乃根據期內估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零三年:17.5%)撥備。海外溢利之稅項乃根據期內估計應課稅溢利,按本集團經營業務之國家之適用稅率計算。

於綜合損益賬中扣除之稅項(支出)／抵免款額乃:

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
即期稅項		
香港利得稅	(68)	-
過往年度超額撥備／(撥備不足)	140	(388)
遞延稅項		
與暫時差額之產生及轉回有關	(1,013)	3,398
因稅率上升而引致之遞延稅項	-	1,634
	(941)	4,644
應佔稅項		
聯營公司	(510)	(805)
共同控制實體	(36,465)	-
	(37,916)	3,839

8. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
建議中期股息每股0.2港仙(二零零三年:零)	8,218	-

中期綜合賬目附註

9. 每股盈利／（虧損）

每股盈利／（虧損）乃按股東應佔溢利174,070,000港元（二零零三年：虧損121,199,000港元）及期內已發行股份之加權平均數4,109,249,990股（二零零三年：4,109,301,376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186,857,000港元（相等於股東應佔溢利174,070,000港元加節省除稅後利息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）。

由於行使購股權所附認購權及轉換可換股債券不會對每股虧損造成攤薄影響，故此並無呈列截至二零零三年九月三十日止六個月之每股攤薄虧損。

10. 商譽

	千港元
成本	
於二零零四年三月三十一日及九月三十日	24,643
累積攤銷	
於二零零四年三月三十一日	7,760
期內扣減	1,232
於二零零四年九月三十日	8,992
賬面淨值	
於二零零四年九月三十日	15,651
於二零零四年三月三十一日	16,883

11. 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。於二零零四年三月三十一日，於一九九五年三月授予董事關堡林先生之住房貸款為1,088,000港元，並已於二零零四年八月悉數償還。該筆貸款乃以有關物業之法定按揭作為抵押，並以低於最優惠利率2%之年率計息，本金每年按季分期償還，每期為17,000港元。期內之最高未償還餘額為1,088,000港元（二零零四年三月三十一日：1,156,000港元）。

應收貿易賬款為60,791,000港元（二零零四年三月三十一日：36,789,000港元），其中97%（二零零四年三月三十一日：100%）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。

12. 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23,990,000港元（二零零四年三月三十一日：23,185,000港元），其中86%（二零零四年三月三十一日：100%）賬齡少於六個月。

13. 股本

	股份數目	千港元
每股面值0.01港元之股份		
法定股本：		
於二零零四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：		
於二零零四年三月三十一日及九月三十日	4,109,249,990	41,093

中期綜合賬目附註

14. 儲備

	重估儲備							總額 千港元
	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	投資物業 千港元	酒店物業 千港元	繳入盈餘 千港元	收益儲備 千港元	
於二零零四年								
三月三十一日	533,090	362	43,868	483,031	343,866	2,670,292	(648,022)	3,426,487
滙兌差額	-	-	-	-	286	-	4,979	5,265
期內溢利	-	-	-	-	-	-	174,070	174,070
於二零零四年九月三十日	533,090	362	43,868	483,031	344,152	2,670,292	(468,973)	3,605,822

收益儲備包括期內之建議中期股息8,218,000港元(二零零四年三月三十一日:零)。

15. 可換股債券

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(前稱為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,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。

本公司已於賬目內就應付溢價作出29,021,000港元(二零零四年三月三十一日:23,700,000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。

16. 可換股票據

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」）發行本金額為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。期內，泛海酒店已連同累計利息贖回本金額34,400,000港元之可換股票據。本期間結束後及於二零零四年十月十四日，泛海酒店悉數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。

17. 長期貸款

	二零零四年 九月三十日 千港元	二零零四年 三月三十一日 千港元
有抵押銀行貸款		
須於一年內償還	133,705	118,446
須於一年至兩年內償還	256,251	145,220
須於兩年至五年內償還	799,326	751,362
須於五年後償還	1,253,626	1,332,634
	2,442,908	2,347,662
計入流動負債之即期部份	(133,705)	(118,446)
	2,309,203	2,229,216

18. 資本承擔

	二零零四年 九月三十日 千港元	二零零四年 三月三十一日 千港元
已訂約但未撥備	-	-
已授權但未訂約	-	-

中期綜合賬目附註

19. 或然負債

	二零零四年 九月三十日 千港元	二零零四年 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	-	146,693
聯營公司	136,464	97,068
第三者	1,733	1,785
	138,197	245,546

20. 結算日後事項

- (a) 於二零零四年十月十八日，本公司全資附屬公司泛海發展（集團）有限公司與本公司之主要股東 Grosvenor Asset Management Limited（「GAML」）訂立協議，以71,900,000港元之代價向GAML出售一間附屬公司，該公司就一項位於青山公路汀九之發展項目間接擁有50%權益。交易於二零零四年十二月八日完成。
- (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買賣交易。於二零零四年十一月，雙方訂立協議，據此原告撤回申索，並同意不就該事件向本集團展開任何新法律訴訟。

21. 未經審核中期賬目回顧

本公司審核委員會已審閱截至二零零四年九月三十日止六個月未經審核中期賬目。

聯屬公司之備考合併資產負債表

於二零零四年九月三十日，本集團應收及借予若干聯屬公司之款項合共為921,000,000港元（未扣除本集團撥備），並為已動用銀行信貸136,000,000港元作出擔保，合共1,057,000,000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
固定資產	929	245
投資物業	824,000	271,920
共同控制實體	84,593	42,297
發展中／持作待售物業	519,848	230,886
流動資產	326,633	145,956
流動負債	(208,401)	(74,525)
長期銀行及其他貸款	(303,321)	(96,000)
遞延稅項負債	(9,948)	(4,770)
少數股東權益	(19,204)	(9,227)
股東墊款	(1,767,395)	(921,275)
	(552,266)	(414,493)

董事及高級行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零四年九月三十日，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) 於股份之好倉

(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	2,170,469,712	2,174,915,362*	52.93

* 由於潘政先生擁有滙漢控股有限公司（「滙漢」）之控制權益(40.60%)，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。

董事及高級行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉 (續)

(I) 於股份之好倉 (續)

(b) 附屬公司

董事	附屬公司	所持股份數目			總額	佔已發行股份 百分比(%)
		個人權益	法團權益			
潘政	泛海酒店集團有限公司 (「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	9	-	9	9	

此外，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之股份擁有權益。

(c) 滙漢

董事	所持股份數目			總額	佔已發行股份 百分比(%)
	個人權益	法團權益	家屬權益		
潘政	31,714,396	38,011,695	1,396,520	71,122,611	40.60
馮兆滔	3,949,400	-	-	3,949,400	2.25

董事及高級行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉 (續)

(II) 於相關股份之好倉

購股權權益

(a) 本公司

於一九九五年二月二十七日，本公司向倫培根先生授出可認購1,750,000股本公司股份之購股權。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行使價每股0.384港元予以行使。期內，概無購股權獲行使、註銷或失效。於二零零四年四月一日及二零零四年九月三十日，倫培根先生持有之購股權可認購1,750,000股本公司股份。

(b) 滙漢

於二零零四年二月十二日，滙漢向本公司董事馮兆滔先生、林迎青先生、倫培根先生及關堡林先生各授出可按行使價每股3.3港元認購1,718,000股滙漢股份之購股權。該等購股權可於二零零四年二月十二日至二零一四年二月十一日期間行使。期內，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。馮兆滔先生、林迎青先生、倫培根先生及關堡林先生各自持有之購股權可分別於二零零四年四月一日及二零零四年九月三十日認購1,718,000股滙漢股份。

除上文所披露者外，於二零零四年九月三十日，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。

購股權計劃

本公司

1. 於二零零一年十二月二十三日採納之購股權計劃（「舊購股權計劃」）
本公司舊購股權計劃已於二零零二年一月二十二日屆滿。於二零零四年九月三十日，授予董事之購股權中有1,750,000份尚未行使。該等購股權是根據舊購股權計劃之條款予以行使。
2. 於二零零四年八月二十七日採納之購股權計劃（「新購股權計劃」）
根據新購股權計劃，董事可於十年內（由二零零四年八月二十七日至二零一四年八月二十六日）向合資格參與人士批授購股權，按(i)股份之收市價；(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，三者之較高者為行使價認購股份。獲授購股權人士可於由本公司董事局指定之日期內行使該購股權。

此外，自採納新購股權計劃後概無根據該計劃授出購股權。

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。於截至二零零四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二零零四年年報內。

此外，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，於二零零四年九月三十日，本公司已獲悉下列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高級行政人員所披露之權益。

(a) 於本公司股份之好倉

名稱	股份數目	百分比
滙漢 (附註1)	2,170,469,712	52.82
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (「滙漢BVI」) (附註1)	2,170,469,712	52.82
滙漢實業有限公司 (「滙漢實業」) (附註1及3)	2,170,469,712	52.82
Impetus Holdings Limited (「Impetus」) (附註2)	1,092,862,918	26.60
Kingfisher Inc.及Lipton Investment Limited (「Kingfisher及Lipton」) (附註4)	975,708,512	23.74
Grosvenor Asset Management Limited (附註5)	613,530,000	14.93
Grosvenor International S.A. (附註5)	613,530,000	14.93
Grosvenor Group Limited (前稱為 Grosvenor Group Holdings Limited) (附註5)	613,530,000	14.93
Jeremy Henry Moore Newsum (附註5)	613,530,000	14.93
Robin Shedden Broadhurst (附註5)	613,530,000	14.93
Mark Antony Loveday (附註5)	613,530,000	14.93
Gillian Lucy Newsum (附註5)	613,530,000	14.93
Penelope Alison Broadhurst (附註5)	613,530,000	14.93
Mary Elizabeth Loveday (附註5)	613,530,000	14.93

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) 於本公司相關股份之好倉

可換股債券

名稱	於二零零四年 九月三十日 於290,000,000港元 可換股債券相關股份之權益
Grosvenor Limited (附註5)	644,444,444
Grosvenor Asset Management Limited (附註5)	644,444,444
Grosvenor International S.A. (附註5)	644,444,444
Grosvenor Group Limited (前稱為 Grosvenor Group Holdings Limited) (附註5)	644,444,444
Jeremy Henry Moore Newsum (附註5)	644,444,444
Robin Shedden Broadhurst (附註5)	644,444,444
Mark Antony Loveday (附註5)	644,444,444
Gillian Lucy Newsum (附註5)	644,444,444
Penelope Alison Broadhurst (附註5)	644,444,444
Mary Elizabeth Loveday (附註5)	644,444,444

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0.45港元兌換為本公司股份。期內，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2,170,469,712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「董事及高級行政人員於股份、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(40.60%)而被視為擁有之權益相互重疊。

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) 於本公司相關股份之好倉 (續)

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(前稱為Grosvenor Group Holdings 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%)。

Grosvenor Asset Management Limited擁有本公司613,530,000股股份。Grosvenor International S.A.、Grosvenor Continental Europe Holdings Limited及Grosvenor Group Limited(前稱為Grosvenor Group Holdings Limited)各自被視為擁有Grosvenor Asset Management Limited持有之613,530,000股股份之權益，而該等權益為互相重疊。Grosvenor Limited擁有290,000,000港元可兌換成644,444,444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(前稱為Grosvenor Group Holdings Limited)各自被視為擁有本公司於該等可換股債券項下644,444,444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613,530,000股股份及本公司於該等可換股債券項下644,444,444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613,530,000股股份及本公司於該等可換股債券項下644,444,444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，於二零零四年九月三十日，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。

公司監管

期內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之最佳應用守則。

董事買賣證券守則

就董事進行之證券交易，本公司已採納一套不低於上市規則附錄10所載之標準守則。本公司已對董事作出特定查詢，而本公司並不知悉任何違反規定之買賣標準及董事進行證券交易之標準守則之情況。

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。

梁偉強先生及黃之強先生於二零零四年九月獲委任為獨立非執行董事。

暫停股份過戶登記

本公司登記冊將於二零零五年一月十八日(星期二)至二零零五年一月二十日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份登記手續。期間不會處理本公司任何股份之過戶登記。為符合資格獲派發上述中期股息，全部股份過戶文件連同有關股票須最遲於二零零五年一月十七日(星期一)下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記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46樓。

承董事會命
主席
馮兆滔

香港，二零零四年十二月二十一日