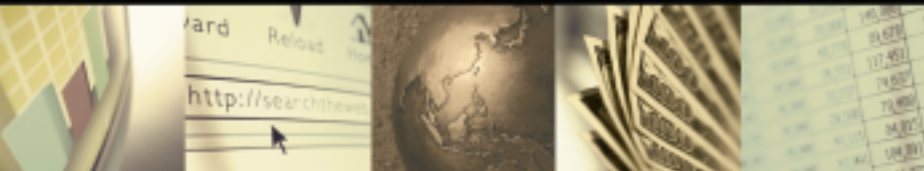




滙漢控股有限公司



中期報告 2002

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

Cedar House,
41 Cedar Avenue,
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
(前稱「Butterfield Corporate Services 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	
		二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	3	662,354	510,724
銷售成本		(481,883)	(364,831)
毛利		180,471	145,893
行政開支		(77,613)	(79,540)
其他支出	4	(53,491)	(45,095)
經營溢利	5	49,367	21,258
融資成本	6	(65,030)	(57,137)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		(17,687)	(2,690)
聯營公司		(8,731)	(45,474)
除稅前虧損		(42,081)	(84,043)
稅項	7	(4,332)	(6,061)
除稅後虧損		(46,413)	(90,104)
少數股東權益		(10,851)	45,520
股東應佔虧損		(57,264)	(44,584)
每股虧損	8	0.76 仙	0.60 仙

綜合資產負債表 — 未經審核

	附註	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
固定資產		4,877,995	4,879,527
共同控制實體		377,883	327,843
聯營公司		715,132	675,932
長期投資		1,501	1,001
商譽	9	44,845	26,415
應收按揭貸款		84,251	52,603
流動資產			
持有作發展／發展中之待售物業		1,086,510	1,224,082
待售已落成物業		805,216	867,923
酒店及餐廳存貨		3,246	3,701
應收賬款及預付款項	10	344,212	377,747
其他投資		232,271	400,286
可退回稅項		1,104	1,726
銀行存款及現金		322,806	340,306
		2,795,365	3,215,771
流動負債			
應付賬款及應計項目	11	267,112	272,444
短期銀行貸款及透支			
有抵押		286,507	282,826
無抵押		35,000	33,000
可換股票據	14	60,000	60,000
長期貸款之即期部份	16	205,515	314,085
稅項		12,511	12,133
		866,645	974,488
流動資產淨值		1,928,720	2,241,283
		8,030,327	8,204,604
資金來源：			
股本	12	37,457	37,457
儲備	13	2,675,035	2,732,094
股東權益		2,712,492	2,769,551
可換股債券	15	290,000	290,000
長期貸款	16	2,328,918	2,453,393
少數股東權益及貸款		2,698,917	2,691,660
		8,030,327	8,204,604

綜合現金流量表摘要－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
來自經營業務之現金淨額	214,202	142,166
用於投資活動之現金淨額	(991)	(257,305)
(用於) / 來自融資活動之現金淨額	(254,828)	1,522
現金及現金等價物之減少淨額	(41,617)	(113,617)
期初現金及現金等價物	186,733	339,566
滙率變動	(2,847)	(1,424)
期末現金及現金等價物	142,269	224,525
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘 (不包括已抵押存款及信託持有之結餘)	281,626	324,806
短期銀行貸款及透支	(139,357)	(100,281)
	142,269	224,525

綜合權益變動報表 — 未經審核

	附註	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
期初結餘		2,769,551	2,895,167
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	13	205	(1,162)
視作出售一間聯營公司所解除之商譽 重估增值		—	9,430
		—	16,460
並無於損益賬內確認之溢利淨額		205	24,728
		2,769,756	2,919,895
期內股東應佔虧損	13	(57,264)	(44,584)
期終結餘		2,712,492	2,875,311

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第25號「中期財務報告」之規定編製。

2. 會計政策

於二零零二年，本集團採納並實行由香港會計師公會頒佈之新會計實務準則第34號「僱員福利」。採納此項新會計實務準則對本集團之業績或資產淨值並無重大影響。

除上述者外，編製未經審核中期財務報告所採納之主要會計政策與二零零二年年報及賬目所述者一致。

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。物業銷售業務就提供予酒店及旅遊業務之建築服務而收取之收益（二零零一年：4,000,000 港元）已自分類收益中對銷。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	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
經營溢利之貢獻	46,319	29,652	42,108	6,826	7,474	132,379
其他支出	(307)	—	(1,575)	(51,609)	—	(53,491)
未能分類公司開支						(29,521)
經營溢利						49,367
融資成本						(65,030)
應佔共同控制實體 及聯營公司業績	(12,083)	3,404	(379)	(17,369)	9	(26,418)
除稅前虧損						(42,081)
稅項						(4,332)
除稅後虧損						(46,413)
少數股東權益						(10,851)
股東應佔虧損						(57,264)
截至二零零一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	161,589	30,166	218,675	60,202	40,092	510,724
經營溢利之貢獻	(4,292)	25,146	29,575	23,352	25,230	99,011
其他支出	(1,729)	—	(5,716)	(37,650)	—	(45,095)
未能分類公司開支						(32,658)
經營溢利						21,258
融資成本						(57,137)
應佔共同控制實體 及聯營公司業績	(45,296)	2,119	—	(5,000)	13	(48,164)
除稅前虧損						(84,043)
稅項						(6,061)
除稅後虧損						(90,104)
少數股東權益						45,520
股東應佔虧損						(44,584)

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 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	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
香港	612,125	414,737	32,457	5,405
中國大陸	9,428	46,578	(904)	(4,970)
加拿大	40,801	49,409	17,814	20,823
	662,354	510,724	49,367	21,258

4. 其他支出

	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
商譽攤銷	(1,575)	(1,675)
視作出售一間共同控制實體之收益	—	26,479
持作待售物業之減值撥備	(307)	(1,729)
九龍皇悅酒店啟業前之虧損	—	(4,041)
其他投資之未變現虧損	(51,609)	(64,129)
	(53,491)	(45,095)

5. 經營溢利

	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
經營溢利已計入及扣除下列各項：		
計入		
租金收入淨額（附註(a)）	29,652	25,146
利息收入	15,814	26,605
上市投資之股息	2,324	947
其他投資之已變現收益淨額	4,502	22,405
扣除		
員工成本（附註(b)）	47,554	39,389
折舊	5,663	4,338
其他投資之未變現虧損淨額	51,609	64,129
(a) 租金收入淨額		
投資物業之租金總收入	22,660	21,151
持作待售物業之租金總收入	10,504	9,015
開支	(3,512)	(5,020)
	29,652	25,146
(b) 員工成本		
員工成本	49,047	41,653
資本化作為發展中物業	(1,493)	(2,264)
	47,554	39,389

中期綜合賬目附註

6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	47,206	90,308
可換股票據	1,504	1,504
可換股債券	15,499	11,017
來自附屬公司少數股東之貸款	1,574	3,004
短期銀行貸款及透支	6,401	2,881
其他相關之借貸成本	5,379	4,022
	77,563	112,736
資本化作為發展中物業之成本		
利息開支	(12,200)	(55,430)
其他相關之借貸成本	(333)	(169)
	65,030	57,137

7. 稅項

香港利得稅乃根據期內估計應課稅溢利按稅率16%(二零零一年：16%)撥備。海外溢利之稅項則根據期內之估計應課稅溢利，按本集團經營業務之國家之適用稅率計算。

	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
本公司及附屬公司		
香港利得稅	1,987	185
海外稅項	—	3,257
往年撥備不足	1,800	2,280
	3,787	5,722
聯營公司		
香港利得稅	545	339
	4,332	6,061

8. 每股虧損

每股虧損乃按股東應佔虧損 57,264,000 港元（二零零一年：44,584,000 港元）及期內已發行股份 7,491,321,498 股（二零零一年：7,491,321,498 股）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	
於二零零二年三月三十一日	29,349
收購一間附屬公司	20,005
於二零零二年九月三十日	49,354
累積攤銷	
於二零零二年三月三十一日	2,934
期內扣減	1,575
於二零零二年九月三十日	4,509
賬面淨值	
於二零零二年九月三十日	44,845
於二零零二年三月三十一日	26,415

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、其他應收賬款及於一九九五年三月授予董事關堡林先生之住房貸款 1,190,000 港元（二零零二年三月三十一日：1,224,000 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%（二零零二年三月三十一日：低於最優惠利率 2%）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 1,224,000 港元（二零零二年三月三十一日：1,292,000 港元）。

應收貿易賬款為 68,443,000 港元（二零零二年三月三十一日：55,953,000 港元），其中 97%（二零零二年三月三十一日：87%）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。

中期綜合賬目附註

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36,141,000港元（二零零二年三月三十一日：48,552,000港元），其中98%之（二零零二年三月三十一日：100%）賬齡少於六個月。

12. 股本

	每股面值0.005港元 之法定股本	
	股份數目	千港元
於二零零二年三月三十一日及九月三十日	15,000,000,000	75,000
	每股面值0.005港元 之已發行及繳足股本	
	股份數目	千港元
於二零零二年三月三十一日及九月三十日	7,491,321,498	37,457

13. 儲備

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	重估儲備			繳入盈餘 千港元	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	其他物業 千港元			
於二零零二年								
三月三十一日	1,391,348	485,917	61,803	170,547	15,398	980,201	(373,120)	2,732,094
滙兌差額	—	—	—	(19)	—	—	224	205
期內虧損	—	—	—	—	—	—	(57,264)	(57,264)
於二零零二年								
九月三十日	1,391,348	485,917	61,803	170,528	15,398	980,201	(430,160)	2,675,035

14. 可換股票據

於二零零一年一月十六日，本公司發行60,000,000港元可換股票據。該等票據之年利率為每年5厘，每年期末支付。各票據持有人可選擇於二零零一年一月十六日至二零零三年一月十五日期間，隨時以下列價格（可予以調整）將票據轉換為每股面值0.005港元之本公司繳足股份：(i)二零零二年一月十六日或之前，每股0.088港元及(ii)於二零零二年一月十六日後，每股0.090港元。

本公司須於二零零三年一月十五日償還可換股票據之未償還本金及應計利息，除於到期日償還外，該等可換股票據不得贖回。

15. 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 港元可換股債券予泛海之主要股東 Westrata Investment Limited (「Westrata」)。該等債券之年利率為七厘，每半年期末支付，由泛海擔保。

Westrata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ASICL將於二零零七年一月七日按相等於本金額118.3%之贖回價，贖回該等債券連同累計利息。

本集團已於賬目內就應付溢價作出7,764,000港元(二零零二年三月三十一日：2,443,000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。

16. 長期貸款

	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		
須於一年內償還	205,515	314,085
須於一年至兩年內償還	306,664	313,739
須於兩年至五年內償還	739,704	935,997
須於五年後償還	1,282,550	1,203,657
	2,534,433	2,767,478
計入流動負債之即期部份	(205,515)	(314,085)
	2,328,918	2,453,393

中期綜合賬目附註

17. 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
有關於共同控制實體及聯營公司之投資： 已訂約但未撥備	25,114	21,296

18. 或然負債

	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
為下列公司提供銀行貸款及借貸之擔保：		
共同控制實體	207,454	163,869
聯營公司	263,810	219,720
第三方	2,646	32,036
	473,910	415,625

19. 結算日後事項

- i) 根據於二零零二年十一月十一日通過之普通及特別決議案：
- 本公司已發行及未發行每股面值 0.005 港元之股本，按每 50 股合併為 1 股之基準合併為每股面值 0.25 港元之股份（「合併股份」）；
 - 透過註銷每股已發行合併股份之繳足股本 0.15 港元，將所有已發行合併股份之繳足股本及面值，由每股已發行合併股份 0.25 港元削減至每股新股 0.10 港元；
 - 根據已發行 7,491,321,498 股股份計算（該等股份隨後合併為 149,826,430 股新股），股本削減所得 22,473,964 港元，將轉撥至本公司之繳入盈餘賬目；
 - 150,173,570 股每股未發行合併股份將分拆為 2.5 股新股；及
 - 透過增設 224,739,645 股未發行新股，法定股本將由 52,526,036 港元（分為 525,260,355 股新股）調整至 75,000,000 港元（分為 750,000,000 股新股）。

19. 結算日後事項（續）

- ii) 於二零零二年十一月十一日，本公司終止於一九九六年八月二十八日採納之購股權計劃，並採納新購股權計劃。新計劃詳情載於本報告第 22 頁。

- iii) 於二零零二年十一月二十一日，本公司與一名配售代理訂立配售協議，據此該名配售代理同意配售最多 60,000,000 港元可換股票據，年利率 5 厘，每年期末支付。配售可換股票據須待（其中包括）股東於二零零二年十二月二十三日舉行之股東特別大會上批准，而香港聯合交易所有限公司上市委員會批准轉換股份上市，以及於二零零二年十二月四日刊發之股東通函內所訂明之其他條件達成後，方可作實。各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應計利息，除於到期日償還外，該等可換股票據不得贖回。

中期股息

董事會並不建議派付中期股息（二零零一年：零）。

業務回顧及未來展望

業績

本期間之營業額達 662,000,000 港元，較去年增加 30%。股東應佔虧損為 57,000,000 港元，較去年 45,000,000 港元增加 27%。資產淨值減至 2,700,000,000 港元，減少 57,000,000 港元，或每股 18.11 港元（於二零零二年十一月股份合併後）。

物業銷售、租賃及發展

於二零零二年九月三十日，本集團仍然持有泛海國際集團有限公司（「泛海」）53.4% 之股權。泛海錄得 15,000,000 港元之中期溢利，而前一中期則錄得 92,000,000 港元虧損。本期間物業銷售之營業額較去年同期之 161,000,000 港元增加逾倍，達至 341,000,000 港元。大部分銷售額乃來自上一財政年度末推出市場之薄扶林豪華住宅豪峰二期及筲箕灣中級住宅星灣峰，至今已分別售出 60% 及 90%。

期內由於加入高出租率之商業大廈銅鑼灣永興街 8 號於投資物業組合，租金收入因而增加 10% 至 33,000,000 港元。滙漢大廈及泛海大廈之租金收入則變化不大。

於期初達成補地價協議後，位於淺水灣及肇輝台兩項豪宅發展項目之建築工程進展順利，合共支付補地價金額 208,000,000 港元。本集團已申請預售同意書及將於來年展開推廣與銷售計劃。

本集團亦積極就樓面面積合共約 860,000 平方呎之四個發展項目就修訂土地契約條款及補地價金額進行磋商。

酒店

附屬酒店集團為本集團帶來 246,000,000 港元（二零零一年：219,000,000 港元）之營業額，佔 37%。酒店平均房租隨著本港經濟轉弱而輕微下跌，然而，首九個月大批內地旅客訪港，旅客入境人數上升 16%。儘管加拿大之酒店業務受去年恐怖襲擊嚴重影響，然而九龍皇悅酒店自二零零二年三月起全面投入運作後，令整體業務範疇收益上升。旅遊代理業務則於兩段期間均保持穩定。管理層為維持本集團旗下酒店之競爭力及盈利能力，實施嚴緊之成本控制。以上各項因素令附屬酒店集團之溢利較去年同期增加 9,000,000 港元。

業務回顧及未來展望（續）

投資

本集團擁有 32% 權益之創業板上市科技投資九方科技控股有限公司（「九方」）憑著其新開發之九方文字輸入系統英文版，再次榮獲二零零二年香港工業總會消費產品設計大獎。九方已與職業訓練局訂立協議，將九方中文輸入法列為香港僱主認可技能之一。包括香港諾基亞有限公司等之多間流動電話製造商已於二零零二年九月起開始生產配備九方輸入法之電話。九方將向該等電話製造商收取特許費用。在山東省，九方文字輸入系統更被列為中小學之教學工具。



2002 香港工業總會消費產品設計獎

本集團於上一財政年度末初次投資於生物科技公司後，亦進一步投資於以下醫藥保健範疇：(i) 為北京醫科大學之研發項目提供商業贊助，研究減低血液脂肪水平及提升運動員表現之運動及糖尿病飲料。研究仍處於起步階段，預期將須進行三年研究，製成品方可作商品銷售；(ii) 於亞洲分銷一套保健系統，利用已取得專利之超幼細納米微粒噴霧療法，將水溶性之保健物質（例如礦物質、維他命）滲透入人體各個細胞，使每個細胞均充滿生機，減慢衰老過程。進入中國市場之計劃現正進行中。



微型智能心電監護系統—生命卡



中國資訊行

本集團於中國資訊行（擁有其中一個最大國內業務資料之數據庫）仍維持 40% 權益。用戶包括大學、顧問、金融及銀行機構、專業及公關公司。該公司正致力於業務滲透及精簡運作。本集團繼續於網絡軟件開發商之投資。

業務回顧及未來展望（續）

財務回顧

於二零零二年九月三十日，本集團之每股資產淨值為18.11港元，二零零二年三月三十一日則為18.49港元（均就二零零二年十一月之股份合併作出調整）。資產負債比率減少至54%（二零零二年三月三十一日：58%），債務淨額為2,885,000,000港元，而股東資金加少數股東權益則為5,302,000,000港元。本集團於期末持有172,000,000港元有價證券。利息成本大幅減少31%，乃因利率低於去年同期。

除溫哥華Empire Landmark酒店之按揭貸款以加元結算外，本集團所有借貸均為港元。因此，本集團毋須承受外匯風險。本集團80%借貸屬於一年以上到期償還，而還款期分佈至長達超過十年時間。

於二零零二年九月三十日，賬面淨值合共6,225,000,000港元之物業（二零零二年三月三十一日：6,212,000,000港元）已抵押作本集團銀行融資之擔保。本集團亦就共同控制實體、聯營公司及第三方為數共474,000,000港元（二零零二年三月三十一日：416,000,000港元）之信貸融資向銀行及財務機構作出擔保。

於二零零二年九月三十日後，本集團進行股本重組，將本公司50股股份合併為1股股份，並削減每股0.25港元之面值（進行股份合併後）至0.10港元。該計劃已於二零零二年十一月十二日生效。

於二零零二年十一月二十一日，本公司訂立配售協議，配售最多60,000,000港元之可換股票據。該等票據年息5厘，兌換期兩年，首年之兌換價為1.10港元，而次年之兌換價則為1.20港元。

僱員及薪酬政策

於二零零二年九月三十日，本集團合共聘有660名全職僱員，當中超過60%於附屬酒店集團工作。彼等之薪酬乃根據彼等之工作性質及年資而釐定，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

中期報告所涵蓋之六個月，香港之物業價格仍然偏低，難免吸引市民於利率極低之情況下置業。而萬眾期待之政府房屋政策於二零零二年十一月公佈，表示政府決意且會積極支持市民及阻止樓價進一步下跌，令普羅市民最終對地產業回復信心。隨著十一月之利率再行下調，我們相信地產業將會復甦，於來年漸見起色。

九一一事件後，全球旅遊業均停滯不前。香港之情況復元較快，乃因中國遊客數目大幅增加。預期於可見將來此趨勢將會繼續。

過去數年，除地產及酒店外，本集團更逐步投資於科技範疇之其他業務，包括資訊科技、醫療及保健。大部分投資均仍處起步階段，須小心經營，本集團有信心該等項目將會帶來可觀回報。

聯屬公司之備考合併資產負債表

於二零零二年九月三十日，本集團應收及借予若干聯屬公司之款項合共為1,178,000,000港元（未扣除本集團撥備），並為已動用銀行信貸471,000,000港元作出擔保，合共1,649,000,000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	5,177	1,827
商譽	3,763	1,717
投資物業	940,000	310,200
共同控制實體	112,743	47,927
發展中／持作待售物業	2,084,271	1,038,863
流動資產	95,712	33,492
流動負債	(65,285)	(22,398)
長期銀行及其他貸款	(1,032,900)	(471,264)
少數股東權益	9,116	4,620
股東墊款	(2,365,818)	(1,178,379)
	(213,221)	(233,395)

董事之證券權益

於二零零二年九月三十日，依據證券（披露權益）條例（「披露權益條例」）第 29 條須存置之名冊所示，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」），或據董事所知，各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見披露權益條例）中擁有之股本證券權益如下：

股份權益

a) 本公司

董事姓名	所持股份數目			於二零零二年 九月三十日之總額
	個人權益	家屬權益	法團權益	
潘政先生	1,529,849,800	69,826,000	1,900,584,936	3,500,260,736
馮兆滔先生	26,174,000	—	—	26,174,000

附註：

本公司股份合併基準為每 50 股合併為 1 股，由二零零二年十一月十二日起生效。

b) 附屬公司

董事姓名	附屬公司名稱	所持股份數目		於二零零二年 九月三十日之總額
		個人權益	法團權益	
潘政先生	泛海國際集團有限公司 (「泛海」)	4,445,650	2,196,391,030*	2,200,836,680
潘政先生	泛海酒店集團有限公司 (「泛海酒店」)	248,937	3,699,148,774*	3,699,397,711
潘政先生及馮兆滔先生	會才投資有限公司	—	20	20
馮兆滔先生	標譽有限公司	1	—	1

* 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。

董事之證券權益 (續)

購股權權益

a) 本公司

於二零零二年九月三十日，根據本公司於一九九六年八月二十八日採納之購股權計劃而授予董事及僱員之購股權詳情如下：

承授人	授予日期	行使期	每股行使價 (附註1)	於二零零二年	於二零零二年	
				四月一日 所持購股權 數目	九月三十日 所持購股權數目	股份合併後
本公司董事						
馮兆滔	二零零零年二月十四日	二零零零年三月十四日 至二零一零年二月十三日	0.3466 港元	15,000,000	15,000,000	300,000
林迎青	二零零零年二月十四日	二零零零年三月十四日 至二零一零年二月十三日	0.3466 港元	15,000,000	15,000,000	300,000
關堡林	二零零零年二月十四日	二零零零年三月十四日 至二零一零年二月十三日	0.3466 港元	15,000,000	15,000,000	300,000
倫培根	二零零零年二月十四日	二零零零年三月十四日 至二零一零年二月十三日	0.3466 港元	15,000,000	15,000,000	300,000
附屬公司董事						
梁景賢	二零零零年二月十四日	二零零零年三月十四日 至二零一零年二月十三日	0.3466 港元	15,000,000	15,000,000	300,000
附屬公司僱員						
	二零零零年二月十四日	二零零零年三月十四日 至二零一零年二月十三日	0.3466 港元	187,500,000	187,500,000	3,750,000

附註：

1. 基於自二零零二年十一月十二日起每 50 股合併為 1 股，行使價已由 0.3466 港元調整為 17.33 港元。
2. 基於自二零零二年十一月十二日起每 50 股股份合併為 1 股，購股權數目已調整為每 50 份合併為 1 份。

截至二零零二年九月三十日止六個月內，概無根據購股權計劃授出購股權以認購本公司普通股。

董事之證券權益 (續)

購股權權益 (續)

a) 本公司 (續)

截至二零零二年九月三十日止六個月內，概無購股權獲行使、註銷或失效。

於二零零二年十一月十一日，本公司終止於一九九六年八月二十八日採納之購股權計劃，並採納新購股權計劃（「新購股權計劃」），據此，董事會可能酌情授予下列人士購股權，包括：(1) 本集團任何董事、僱員、諮詢人、客戶、供應商、代理、合夥人或顧問或承包商或本集團任何成員公司持有任何權益之任何實體（「合資格參與者」）；(2) 其酌情對象（包括合資格參與者）之任何酌情信託；及(3) 合資格參與者實益擁有之公司。行使價至少為 (a) 授出日期本公司股份在聯交所之收市價；及 (b) 緊接授出日期前五個營業日股份在聯交所之平均收市價；及 (c) 股份之面值（以較高者為準）。有關購股權可由董事會通知各承授人之期間內任何時間行使，惟購股權不得於授出日期後十年內行使。

截至本報告日期，概無根據新購股權計劃授出任何購股權。

b) 附屬公司 — 泛海

於二零零二年九月三十日，根據一九九一年十二月二十三日採納之購股權計劃而授予董事之購股權詳情如下：

董事姓名	授予日期	行使期	每股行使價	於二零零二年 四月一日 所持購股權 數目	於二零零二年 九月三十日 所持購股權 數目
倫培根	一九九五年二月二十七日	一九九五年三月二十七日 至二零零五年三月二十七日	0.384 港元	1,750,000	1,750,000

截至二零零二年九月三十日止六個月內，概無授出、行使或註銷任何購股權，亦沒有購股權失效。購股權計劃已於二零零二年一月屆滿。

c) 聯營公司 — 九方科技控股有限公司

於二零零二年九月三十日，根據購股權計劃授予董事之購股權詳情如下：

於二零零一年五月五日採納之首次公開發售前之購股權計劃

董事姓名	授予日期	行使期	每股行使價	於二零零二年 四月一日 所持購股權 數目	於二零零二年 九月三十日 所持購股權 數目
林迎青	二零零一年五月五日	見下文附註 1	0.36	84,480,000	84,480,000
馮兆滔	二零零一年五月五日	見下文附註 2	0.36	2,560,000	2,560,000
倫培根	二零零一年五月五日	見下文附註 2	0.36	1,920,000	1,920,000

董事之證券權益 (續)

購股權權益 (續)

c) 聯營公司 — 九方科技控股有限公司 (續)

於二零零一年五月七日採納之購股權計劃

董事姓名	授予日期	行使期	每股行使價	於二零零二年 四月一日 所持購股權 數目	於二零零二年 九月三十日 所持購股權 數目
關堡林	二零零一年五月十八日	二零零一年五月十八日 至二零一一年五月十七日	0.45	1,000,000	1,000,000
倫培根	二零零一年五月十八日	二零零一年五月十八日至 二零一一年五月十七日	0.45	3,000,000	3,000,000

截至二零零二年九月三十日止六個月內，概無根據首次公開發售前之購股權計劃及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或註銷，而該等購股權並未失效。購股權可於購股權授予之購股權期內任何時間獲行使。

附註1：

購股權批授及可行使之開始日期：	各承授人就已授出之購股權 可予以行使之購股權百分比
(a) 自二零零一年五月十八日起計六個月	10%
(b) 自(a)所述日期起計六個月	10%
(c) 自(b)所述日期起計六個月	10%
(d) 自(c)所述日期起計六個月	20%
(e) 自(d)所述日期起計六個月	20%
(f) 自(e)所述日期起計六個月	20%
(g) 自(f)所述日期起計六個月	10%

附註2：

購股權批授及可行使之開始日期：	各承授人就已授出之購股權 可予以行使之購股權百分比
(a) 自二零零一年五月十八日起計六個月	10%
(b) 自(a)所述日期起計六個月	20%
(c) 自(b)所述日期起計六個月	20%
(d) 自(c)所述日期起計六個月	20%
(e) 自(d)所述日期起計六個月	20%
(f) 自(e)所述日期起計六個月	10%

董事之證券權益 (續)

董事證券權益 (續)

除上文所披露者外，於二零零二年九月三十日，各董事或主要行政人員或其配偶或十八歲以下之子女概無獲授或行使認購有關本公司或其任何聯營公司之任何股本或債務證券之任何權利。

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)條須存置之主要股東名冊，本公司獲知會本公司已發行股本10%或以上權益之人士如下：

	於二零零二年 九月三十日之股份數目
潘政先生	1,529,849,800
Teddington Holdings Limited (「Teddington」)	792,829,080

Teddington 由潘政先生控制，而此公司所持有之權益，已在上文「董事之證券權益」一節中披露，並包括在潘政先生之法團權益內。

本公司股份以每50股合併為1股，由二零零二年十一月十二日起生效。

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

本公司於截至二零零二年九月三十日止六個月內任何時間一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄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，二零零二年十二月十八日