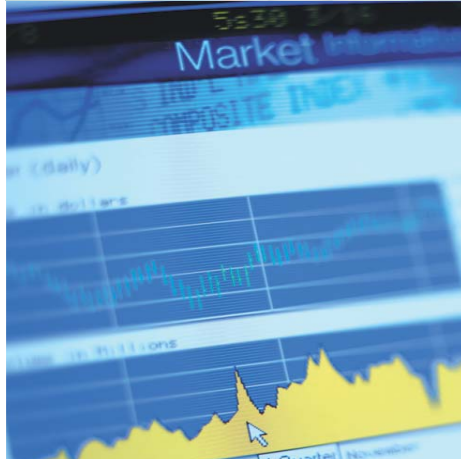
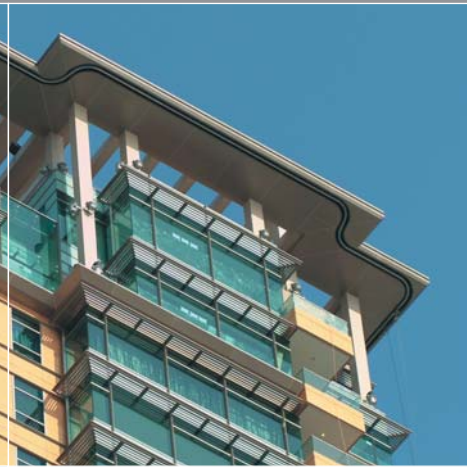




滙漢控股有限公司



二零零四年中期報告

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
張國華先生*
黃之強先生*
洪日明先生*

* 獨立非執行董事

審核委員會

洪日明先生 (主席)
張國華先生
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.asiaorient.com.hk>
電郵 ao_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
集友銀行
廖創興銀行有限公司
交通銀行
中信嘉華銀行
中國工商銀行(亞洲)有限公司

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)	361	311	+16
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)	49	63	-22
股東應佔之溢利／(虧損)(百萬港元)	53	(114)	不適用
每股盈利／(虧損)(港仙)			
基本	30.7	(75.9)	不適用
攤薄	23.8		

	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)	7,810	7,716	+1
股東權益(百萬港元)	2,149	2,090	+3
每股資產淨值(港元)	12.27	12.05	+2
債務淨額(百萬港元)	2,742	2,748	-
債務淨額對權益(股東權益加少數股東權益)比率	60%	62%	-3

管理層討論及分析

業績及分派

期內，營業額為361,000,000港元，較去年同期增加16%。本集團錄得股東應佔溢利53,000,000港元，而上期則錄得虧損114,000,000港元。

董事會已宣派中期股息每股2港仙（二零零三年：無）予該等於二零零五年一月二十日（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東。

董事會亦已決議給予股東權利，選擇以本公司配發及發行入賬列作繳足股份方式取代以現金方式收取部份或所有擬派股息（「以股代息計劃」）。以股代息計劃發行之新股份之市值會按本公司股份於截至記錄日期（包括該日）止連續五個交易日在香港聯合交易所有限公司所報之平均收市價釐定。

物業銷售及租賃

期內，本集團繼續持有上市附屬公司泛海國際集團有限公司（「泛海」）之52.8%權益。期內，該附屬公司錄得股東應佔溢利174,000,000港元，較上期虧損121,000,000港元大幅改善。

於二零零四年四月，泛海以940,000,000港元出售其擁有50.1%權益之淺水灣合資豪宅發展項目 Grosvenor Place，為本中期報告期間帶來除稅後應佔溢利90,000,000港元。

租金收入較上期輕微下跌7%，但出租率仍然高企，平均為89%。由於市場需求急切，因此，本集團對其後之租約續期事宜態度樂觀。我們亦將受惠於約450,000平方呎零售單位和寫字樓之優質投資組合。

兩個合共總樓面面積達233,000平方呎之住宅項目現正發展中，將於二零零五年預售。



淺水灣道117號 Grosvenor Place

管理層討論及分析

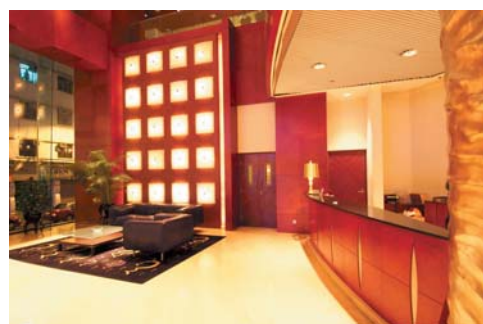
本集團繼續就另外三個樓面面積合共約810,000平方呎發展項目地盤進行補地價磋商。

同時，泛海亦購入青山公路汀九一個住宅發展項目地盤，代價為261,000,000港元，而本集團之夥伴Grosvenor亦於該項目中出資50%權益。以地積比率計，總樓面面積為155,000平方呎。

於十一月，本集團出售80,000,000股泛海股份（即1.95%權益），代價為27,100,000港元。出售事項引致25,000,000港元之虧損，將計入本集團之全年業績內。本集團已建議進一步出售40,000,000股泛海股份。此後，泛海將成為聯營公司並以權益會計法入賬。

酒店

酒店業績自去年中期報告期間開始反彈，營業額及溢利分別達287,000,000港元（增加58%）及17,000,000港元，而去年同期之營業額及虧損則分別為181,000,000港元及19,000,000港元。



九龍皇悅酒店大堂

隨著更緊密經貿關係安排第一階段之簽署，而第二階段即將落實，放寬內地自由行簽證，加上澳門博彩事業正蓬勃發展，以及迪士尼樂園將於二零零五年開幕，因此酒店業前景一片秀麗。香港／澳門之結合勢成為內地13

億人口及東南亞逾5億人口必到旅遊熱點，我們相信酒店業及旅遊業前景極為美好。同時加拿大方面已獲得二零一零年冬季奧運會主辦權，預期當地業務亦將進一步增長。



香港皇悅酒店行政套房

香港皇悅酒店之部份客房已進行升級裝修工程，此舉有助加強競爭力，改善收益前景。酒店附屬公司旗下之住宿部份、餐廳及395個泊車位約佔824,000平方呎。

投資

本集團擁有32%權益及於二零零一年五月起在創業板上市之聯營公司九方科技控股有限公司現正面對激烈之競爭。儘管截至二零零四年九月三十日止三個季度之營業額較去年同期下跌25%，但營運開支減少6.8%。截至二零零四年九月三十日止三個季度之虧損為4,900,000港元。同樣，我們於保健及節能方面之投資及聯營公司亦告受挫，相信短期內難見起色。我們對該等企業開支及成本實施控制，以期長遠而言獲得成果。然而，於有關聯營企業之投資總額僅佔資產總值1.7%。

財務回顧

於二零零四年九月三十日，本集團之資產淨值為2,150,000,000港元，於二零零四年三月三十一日則為2,090,000,000港元。每股資產淨值由二零零四年三月三十一日之12.05港元增加至二零零四年九月三十日之12.27港元。

資產負債比率為60%（二零零四年三月三十一日：62%），負債淨額為2,742,000,000港元（二零零四年三月三十一日：2,748,000,000港元），而股東權益加少數股東權益則為4,592,000,000港元（二零零四年三月三十一日：4,442,000,000港元）。融資成本比上期減少22%。

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。本集團逾89%（二零零四年三月三十一日：86%）以上借貸之還款期分佈至長達十年以上。

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（二零零四年三月三十一日：6,055,000,000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138,000,000港元（二零零四年三月三十一日：246,000,000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

於二零零四年九月三十日，本集團共聘有617名全職僱員，當中超過61%於酒店附屬集團工作，33%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。

展望

本公司預期附屬地產集團泛海未來之表現強勁，我們的樂觀看法得到市場情況預估及數據支持。同時，令人鼓舞之公共政策令本港經濟恢復活力，我們認為物業市道正處於長期上升週期，將為本集團附屬公司之物業得到重估機會。

本集團之酒店業來年將處於有利環境，港珠澳大橋將香港作為商業地點、迪士尼樂園及澳門之賭業結合，令港澳成為內地及鄰近地區之旅遊勝地，本集團對酒店業之前景極為看好。

核數師獨立審閱報告

致滙漢控股有限公司董事會

(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7至23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	361,158	311,051
銷售成本		(260,703)	(222,978)
毛利		100,455	88,073
行政開支		(60,256)	(59,654)
其他收入／(支出)	4	4,830	(85,675)
經營溢利／(虧損)	5	45,029	(57,256)
融資成本	6	(48,565)	(62,696)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		196,383	(8,059)
聯營公司		(16,163)	(51,472)
除稅前溢利／(虧損)		176,684	(179,483)
稅項(支出)／抵免	7	(38,221)	3,894
除稅後溢利／(虧損)		138,463	(175,589)
少數股東權益		(85,200)	61,924
股東應佔溢利／(虧損)		53,263	(113,665)
股息	8	3,997	—
每股盈利／(虧損)			
基本	9	30.7仙	(75.9) 仙
攤薄	9	23.8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		4,654,893	4,643,036
共同控制實體		134,754	263,382
聯營公司		440,328	456,294
長期投資		–	1,601
商譽	10	27,655	30,887
應收按揭貸款		32,638	40,160
遞延稅項資產		63,710	62,517
流動資產			
持有作發展／發展中之待售物業		1,268,082	1,029,149
待售已落成物業		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	368,939	329,043
其他投資		78,818	91,933
可退回稅項		307	321
銀行存款及現金		181,739	157,409
		2,455,967	2,218,552
流動負債			
應付賬款及應計項目	12	228,422	305,877
短期銀行貸款及透支			
有抵押		83,400	158,150
無抵押		8,055	31,941
可換股票據	16	41,200	77,600
長期貸款之即期部份	17	162,770	118,446
稅項		9,450	9,452
		533,297	701,466
流動資產淨值		1,922,670	1,517,086
		7,276,648	7,014,963
資金來源：			
股本	13	17,516	17,349
儲備	14	2,131,189	2,073,074
股東權益		2,148,705	2,090,423
可換股債券	15	290,000	290,000
長期貸款	17	2,338,268	2,229,216
遞延稅項負債		56,506	53,401
少數股東權益及貸款		2,443,169	2,351,923
		7,276,648	7,014,963

綜合現金流量表摘要 – 未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
用於經營業務之現金淨額	(280,959)	(87,268)
來自投資活動之現金淨額	287,764	6,553
來自／(用於)融資活動之現金淨額	83,335	(31,316)
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	90,140	(112,031)
期初現金及現金等價物	24,798	111,152
滙率變動	293	(441)
期末現金及現金等價物	115,231	(1,320)
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)	123,285	117,922
銀行透支	(8,054)	(119,242)
	115,231	(1,320)

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 千港元	二零零三年 千港元
期初結餘	2,090,423	2,241,763
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	3,019	7,324
兌換可換股票據	2,000	–
酒店物業之重估減值	–	(375)
並無於損益賬內確認之溢利淨額	5,019	6,949
期內股東應佔溢利／(虧損)	53,263	(113,665)
期終結餘	2,148,705	2,135,047

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採用之主要會計政策與二零零四年年報及賬目所載者一致。

現時，酒店物業每年乃按採用公開市值基準進行之獨立專業估值重估，但並無就折舊撥備。於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條「酒店物業之合適政策」之後，由擁有人經營之酒店物業須根據會計實務準則第17條「物業、廠房及設備」（或香港會計準則第16條「物業、廠房及設備」（倘適用））入賬，而須進行追溯應用折舊。本集團將於截至二零零六年三月三十一日止下個財政年度採用此項新會計政策。

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。

中期綜合賬目附註

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
	截至二零零四年九月三十日止六個月					
收益分類	36,165	25,208	286,722	2,214	10,849	361,158
分類業績貢獻	(18,805)	21,930	49,996	127	6,957	60,205
其他收入／(支出)	11,400	–	(1,232)	(17,662)	12,324	4,830
未能分類公司開支						(20,006)
經營溢利						45,029
融資成本						(48,565)
應佔業績						
共同控制實體	207,259	–	–	(10,876)	–	196,383
聯營公司	(422)	2,827	–	(18,568)	–	(16,163)
除稅前溢利						176,684
稅項						(38,221)
除稅後溢利						138,463
少數股東權益						(85,200)
股東應佔溢利						53,263

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
	截至二零零三年九月三十日止六個月					
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
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)

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	313,381	251,098	26,565	(71,613)
中國大陸	4,013	19,305	386	(997)
加拿大	43,764	40,648	18,078	15,354
	361,158	311,051	45,029	(57,256)

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淨額	(15,662)	(6,073)
商譽攤銷	(3,232)	(3,232)
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)
已確認之負商譽	-	1,031
	4,830	(85,675)

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	5,238	7,187
上市投資之股息	142	949

扣除

員工成本，包括董事酬金（附註(b)）	46,659	44,294
折舊	652	2,804
其他投資之已變現虧損淨額	15	-
其他投資之未變現虧損淨額	15,662	6,073

(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	47,148	44,279
退休福利成本	1,486	1,223
	48,634	45,502
資本化作為發展中物業	(1,975)	(1,208)
	46,659	44,294

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	1,612	2,569
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	6,534	9,386
其他相關之借貸成本	3,361	3,337
	55,447	71,692
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)
	48,565	62,696

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（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	(136)	-
往年超額撥備／（撥備不足）	140	(388)
遞延稅項		
涉及暫時差異之產生及撥回	(1,250)	2,653
因稅率提高而產生	-	2,434
	(1,246)	4,699
應佔稅項		
聯營公司	(510)	(805)
共同控制實體	(36,465)	-
	(38,221)	3,894

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
根據本報告日期已發行199,826,426股股份， 建議中期股息每股股份2港仙（二零零三年：無）	3,997	-

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53,263,000港元（二零零三年：虧損113,665,000港元）及期內已發行股份之加權平均數173,629,706股（二零零三年：149,826,429股）計算。

截至二零零四年九月三十日止六個月每股攤薄盈利之計算方法，乃按47,535,000港元（相等於股東應佔溢利53,263,000港元加節省除稅後利息13,685,000港元，減已增加少數股東權益應佔溢利19,413,000港元）及199,826,426股股份（相等於期內已發行股份之加權平均數173,629,706股加被視為將予發行之股份26,196,720股）（假設可換股票據已獲兌換）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	44,647
累積攤銷	
於二零零四年三月三十一日	13,760
期內扣減	3,232
於二零零四年九月三十日	16,992
賬面淨值	
於二零零四年九月三十日	27,655
於二零零四年三月三十一日	30,887

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。董事關堡林先生於一九九五年三月獲授住房貸款，有關金額於二零零四年三月三十一日為1,088,000港元，該筆貸款已於二零零四年八月全數償還。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%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1,088,000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61,410,000港元（二零零四年三月三十一日：37,905,000港元），其中96%（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27,590,000港元（二零零四年三月三十一日：26,012,000港元），其中87%（二零零四年三月三十一日：100%）之賬齡少於六個月。

13. 股本

	股份數目	千港元
每股面值0.1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	750,000,000	75,000
已發行及繳足股本：		
於二零零四年三月三十一日	173,493,094	17,349
兌換可換股票據	1,666,666	167
於二零零四年九月三十日	175,159,760	17,516

期內，本公司2,000,000港元（二零零四年三月三十一日：28,400,000港元）可換股票據之持有人行使附於票據之轉換權，以每股1.20港元之價格將該等票據轉換為本公司股份。

中期綜合賬目附註

14. 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
於二零零四年						
三月三十一日	1,417,381	479,738	120,156	1,002,675	(946,876)	2,073,074
滙兌差額	-	-	164	-	2,855	3,019
兌換可換股票據	1,833	-	-	-	-	1,833
期內溢利	-	-	-	-	53,263	53,263
於二零零四年九月三十日	1,419,214	479,738	120,320	1,002,675	(890,758)	2,131,189

收益儲備包括3,997,000港元(二零零四年三月三十一日:無),乃期內建議派發之中期股息。

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。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定期費用,並由損益賬中扣除。

16. 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。期內，該等可換股票據其中2,000,000港元（二零零四年三月三十一日：28,400,000港元）已以每股1.20港元之價格轉換為本公司繳足股份，該等票據餘下29,600,000港元（二零零四年三月三十一日：31,600,000港元）於二零零四年九月三十日尚未兌換。餘下之29,600,000港元可換股票據其後於二零零四年十月至十一月期間已兌換為本公司繳足股份。

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，泛海酒店已贖回本金額34,400,000港元之可換股票據連同累計計息。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	162,770	118,446
須於一年至兩年內償還	285,316	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
	2,501,038	2,347,662
計入流動負債之即期部份	(162,770)	(118,446)
	2,338,268	2,229,216

中期綜合賬目附註

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	-	-

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
第三方	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，本公司之全資附屬公司泛海發展（集團）有限公司與泛海之主要股東 Grosvenor Asset Management Limited（「GAML」）訂立協議，以代價71,900,000港元向GAML出售一家附屬公司，該附屬公司間接擁有青山公路汀九一項發展項目50%之權益。該項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交易。於二零零四年十一月，雙方訂立一份協議，據此，原告撤銷彼等之申索及同意不會就該事件向本集團展開任何新法律訴訟。
- (c) 於二零零四年十一月，本集團出售80,000,000股泛海股份，以獲取代價淨額27,100,000港元，虧損約25,000,000港元。此後，本集團於泛海之持股量由52.8%減至50.9%。
- (d) 於二零零四年十二月，本集團就建議可能出售約40,000,000股泛海股份刊發通函。於可能出售事項完成後，本集團於泛海之持股量會進一步由50.9%減至49.9%，因此，泛海將成為本集團之聯營公司。

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之未經審核中期賬目。

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978,000,000港元（未扣除本集團撥備），並為已動用銀行信貸作出136,000,000港元擔保，合共1,114,000,000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	16,696	4,295
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	371,762	158,836
流動負債	(225,421)	(60,002)
長期銀行及其他貸款	(304,710)	(96,556)
遞延稅項負債	(13,136)	(5,567)
少數股東權益	(17,760)	(8,712)
股東墊款	(1,884,755)	(977,614)
	(628,883)	(440,217)

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				總額	佔已發行 股份之 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)

(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 股份之 百分比(%)
		個人權益	法團權益			
潘政	泛海	4,445,650	2,170,469,712*	2,174,915,362*	52.93	
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	9	-	9	9	

* 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。

(II) 於相關股份之好倉

購股權權益

(a) 本公司

於二零零四年二月十二日，馮兆滔先生、林迎青先生、倫培根先生及關堡林先生（均為本公司董事）各自獲授可認購1,718,000股本公司股份之購股權。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按每股3.3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。於二零零四年四月一日及二零零四年九月三十日，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可認購1,718,000股本公司股份之購股權。

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 (續)

(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。於二零零四年四月一日及二零零四年九月三十日，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

於二零零四年九月三十日，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*	於二零零四年四月一日及 二零零四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 二零零一年五月十八日至 二零一一年五月十七日	1,920,000	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。

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。

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 (續)

(c) 聯營公司－九方科技控股有限公司 (續)

- * 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）	（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、相關股份或債券擁有任何(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的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

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。於截至二零零四年九月三十日止六個月，該計劃之條款概無任何變動。購股權計劃條款之詳情已於二零零四年年報中予以披露。

於二零零四年九月三十日，共有6,872,000份授予董事可按行使價每股股份3.30港元之購股權尚未行使。

下表披露本公司僱員（包括董事）所持根據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	於二零零四年四月一日	於二零零四年九月三十日
	尚未行使	尚未行使
董事	6,872,000	6,872,000

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3.30港元行使。
3. 所有購股權已於二零零四年二月十二日授出，並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。

附屬公司

(a) 泛海

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」）

泛海之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，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。

購股權計劃 (續)

附屬公司 (續)

(a) 泛海 (續)

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，董事可向合資格參與人士批授購股權，按以下認購價（以較高者為準）認購股份(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)二零零四年八月二十七日至二零一四年八月二十六日十年年期之股份面值。承授人可於本公司董事會釐定之該期間內行使購股權。

自採納新購股權計劃後，概無根據該計劃授出購股權。

(b) 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。於截至二零零四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二零零四年年報中予以披露。

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。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

(a) 於本公司股份之好倉

名稱	所持股份數目	百分比
潘政 (附註1及2)	71,122,611	40.60
Teddington Holdings Limited (「Teddington」)	15,856,581	9.05
Heston Holdings Limited (「Heston」)	13,209,717	7.54
Full Speed Investments Limited (「Full Speed」)	8,945,397	5.11
劉鑾鴻 (附註3)	13,428,180	7.67
謝文盛 (附註4)	9,166,666	5.23
張松橋 (附註5)	10,364,746	5.92
Palin Holdings Limited (附註5)	10,364,746	5.92
中渝實業有限公司 (附註5)	10,364,746	5.92
渝港國際有限公司 (附註5)	10,364,746	5.92
Yugang International (BVI) Limited (附註5)	10,364,746	5.92
Regulator Holdings Limited (附註5)	7,000,000	4.00 (附註6)
確利達國際控股有限公司 (附註5)	7,000,000	4.00 (附註6)
Qualipak Development Limited (附註5)	7,000,000	4.00 (附註6)
Worthwell Investments Limited (附註5)	7,000,000	4.00 (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. 劉鑾鴻先生於本公司5,928,180股股份中擁有個人權益及持有Swarkin Assets Ltd.（「Swarkin」）50%之控制權益，而Swarkin擁有本公司7,500,000股股份。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。

4. 謝文盛先生於本公司9,166,666股股份中擁有公司權益。彼亦持有Swarkin 50%之控制權益。根據證券及期貨條例，謝先生被視為於Swarkin所持有之股份中擁有權益。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

(a) 於本公司股份之好倉 (續)

5. 張松橋先生透過其於Bookman Properties Limited及Worthwell Investments 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3,364,746股股份，而Worthwell Investments Limited則持有本公司7,000,000股股份。Bookman Properties Limited為Ferrex Holdings Limited之全資附屬公司，而Ferrex Holdings Limited為Yugang International (BVI) Limited之全資附屬公司。Worthwell Investments Limited為Qualipak Development Limited之全資附屬公司，而Qualipak Development Limited為確利達國際控股有限公司之全資附屬公司。確利達國際控股有限公司受Regulator Holdings Limited控制(59.71%)。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。
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%。

(b) 於本公司相關股份之好倉 可換股票據

名稱	於二零零四年九月三十日	
	於可換股票據 相關股份之權益	百分比 (%)
張松橋 (附註1)	9,666,666	5.52
Palin Holdings Limited (附註1)	9,666,666	5.52
中渝實業有限公司 (附註1)	9,666,666	5.52
渝港國際有限公司 (附註1)	9,666,666	5.52
Yugang International (BVI) Limited (附註1)	9,666,666	5.52
Regulator Holdings Limited (附註1)	9,666,666	5.52
確利達國際控股有限公司 (附註1)	9,666,666	5.52
Qualipak Development Limited (附註1)	9,666,666	5.52
Worthwell Investments Limited (附註1)	9,666,666	5.52
港通控股有限公司 (附註2)	12,500,000	7.14
Wingspan Limited (附註2)	12,500,000	7.14
Gold Faith Investments Limited (附註2)	12,500,000	7.14

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)

可換股票據 (續)

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，2,000,000港元之可換股票據以每股1.20港元之價格轉換為1,666,666股本公司股份。

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9,666,666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 (59.71%)。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。
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12,500,000股相關股份之權益，兩者重複。

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

本公司於截至二零零四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。

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洪日明、張國華先生及黃之強先生。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。

洪日明及黃之強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)暫停辦理股份過戶登記手續。期間不會進行股份過戶登記。如欲享有獲派發上述中期股息之權利，最遲須於二零零五年一月十七日(星期一)下午四時三十分前，將所有過戶文件連同有關股票一併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