



滙漢控股有限公司  
二〇〇五年中期報告

# 公司資料

## 董事

### 執行董事

馮兆滔先生 (主席)  
林迎青先生 (副主席)  
潘政先生 (董事總經理兼行政總裁)  
倫培根先生  
關堡林先生

### 非執行董事

陳仕鴻先生

### 獨立非執行董事

張國華先生  
黃之強先生  
洪日明先生

## 審核委員會

洪日明先生 (主席)  
張國華先生  
黃之強先生

## 薪酬委員會

馮兆滔先生 (主席)  
黃之強先生  
洪日明先生

## 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](mailto: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

(百萬港元，除非另有指明)

	截至九月三十日止六個月		
	二零零五年	二零零四年 (經重列)	變動(%)
<b>綜合損益賬</b>			
集團營業額*	11	361	-97
融資成本*	1	51	-98
本公司股東應佔之溢利	2	39	-95
每股盈利(港仙)			
基本	0.88	22.3	-96
攤薄	0.86	17.5	-95
<b>綜合資產負債表</b>			
	二零零五年 九月三十日	二零零五年 三月三十一日 (經重列)	變動(%)
資產總值	1,657	1,675	-1
本公司股東應佔之權益	1,584	1,569	1
每股資產淨值(港元)	6.75	6.69	1
債務淨額對權益比率	現金淨額	現金淨額	不適用

\* 於二零零五年一月，泛海國際集團有限公司(「泛海國際」)從滙漢控股有限公司(「滙漢」)之附屬公司轉變為聯營公司。其後，泛海國際之業績不再以綜合法計入而按權益法於本集團賬目入賬。

# 管理層討論及分析

## 九龍皇悅酒店



## 滙漢大廈

### 於泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）之持股量

於整個回顧期間，本集團於泛海國際之持股量維持在40.5%。

於去年中期報告期間，泛海國際為一間附屬公司，其業績全數綜合至本集團之賬目中。二零零五年一月，本集團於泛海國際之持股量下降至50%以下，泛海國際隨即成為本集團之聯營公司。自此以後，泛海國際之業績及資產淨值已按權益法於本集團之賬目中列賬。

### 業績

隨著本集團不再綜合泛海國際之營業額，本集團期內之營業額減至11,000,000港元，去年同期則為361,000,000港元。

本集團期內錄得2,000,000港元之股東應佔溢利，去年中期報告期間則錄得溢利39,000,000港元，由於期內多項會計政策均有所變動，有關數字已作重列。

期內，董事並不建議派付中期股息（二零零四年：每股2港仙）。

### 新會計政策

本集團採納香港會計師公會頒佈之新訂／經修訂財務報告準則，該等準則於二零零五年一月一日或之後開始的會計期間生效。

大部份變動不會直接影響本公司及其附屬公司，惟會透過應佔其主要聯營公司泛海國際之業績及資產淨值間接影響本集團。該等主要變動如下：

1. 將投資物業重估變動記入損益賬，而非記入重估儲備。
2. 儘管並無適用於香港之資本增益稅，但仍須就投資物業之重估盈餘計提遞延稅項撥備。



## 鯉魚門鯉灣天下



3. 業主自營酒店物業及自佔樓宇按成本值減去累積折舊列賬，而任何減值撥備連同年度之折舊在損益賬內扣除。於去年中期報告期間，該等物業按公開市值列賬，且並無扣除折舊開支。
4. 該等物業所在之租賃土地按成本值減去累積攤銷列賬，而年度攤銷則在損益賬內扣除。
5. 已授出購股權將於歸屬期內計提開支。

該等會計政策之變動對本集團之現金流量並無影響。然而，所有變動所造成之影響令本期間之溢利增加了28,000,000港元，亦令二零零五年九月三十日之資產淨值減少了447,000,000港元。

### 物業銷售及租賃

泛海國際錄得52,000,000港元之股東應佔溢利，去年中期報告期間則錄得148,000,000港元。期內聯營公司並無新發展項目推出市場銷售。

位於鯉魚門之住宅發展項目鯉灣天下現正準備預售，預期全部售罄後將會錄得約10億港元之收益。該發展項目現正處於興建上蓋建築階段，預期二零零六年年底落成。

位於屏山之低密度發展項目亦正處於興建上蓋建築階段，將於短期內申請預售同意書，並會緊接鯉灣天下推出市場。

汀九、香港仔、洪水橋及藍地之發展項目現正進行土地交換及補地價磋商。

泛海國際發展中物業之樓面總面積超過1,100,000平方呎。

較去年中期報告期間，本期租金收入改善了8%。隨著更多租約獲續期，預期租金收入將會持續上升。本期間，投資物業組合錄得114,000,000港元之應佔重估盈餘，有關金額於扣除相關遞延稅項撥備後計入損益賬。

### 溫哥華之Empire Landmark Hotel



#### 酒店

酒店集團錄得之營業額及虧損分別為290,000,000港元及25,000,000港元，而去年同期之營業額及虧損（經重列）則分別為287,000,000港元及11,000,000港元。

去年之中期業績因採納新會計政策而重列。根據該等新會計政策，酒店物業須額外計提37,000,000港元之折舊及攤銷開支。

隨著經濟復甦、迪士尼主題公園開幕、香港主辦多個大型會議及展覽，以及更多中國城市加入「個人遊」計劃，酒店業前景一片秀麗。香港酒店之綜合收益較去年同期增加14%，主要由於入住率上升所致。

加拿大之Empire Landmark亦錄得14%之收益增長，當中9%來自匯率上升。

酒店集團近期集得約192,000,000港元之新資金，並已悉數用作償還銀行貸款。

#### 財務回顧

於二零零五年九月三十日及二零零五年三月三十一日，本集團均擁有現金淨額。

隨著採納新訂／經修訂會計準則，本集團於二零零五年三月三十一日之資產淨值已作重列，並減少了433,000,000港元，原因是酒店樓宇之賬面值由市值轉變為成本值減去累積折舊列賬，加上攤銷相關租賃土地，從而導致本集團應佔泛海

國際之資產淨值減少。本集團於二零零五年九月三十日及二零零五年三月三十一日之資產淨值為16億港元，大致保持不變。

本集團抵押了若干上市證券，以取得銀行融資。本集團並無就共同控制實體、聯營公司及第三者之信貸融資向銀行及財務機構作出擔保。

#### 僱員及薪酬政策

於二零零五年九月三十日，本集團聘有204名全職僱員，大部份提供樓宇管理及清潔服務。彼等之薪酬乃根據彼等之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。

# 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6至28頁所載的中期財務資料。

### 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資料的編製須符合香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」及其相關規定。董事須對中期財務資料負責，而該報告亦已經董事批准。

本所之責任是根據審閱之結果，對中期財務資料出具獨立結論，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，及對中期財務資料進行分析程序，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資料發表審計意見。

### 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二零零五年九月三十日止六個月的中期財務資料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，二零零五年十二月二十日

# 綜合損益賬－未經審核

	附註	截至九月三十日止 六個月	
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
營業額	6	10,867	361,158
銷售成本		(5,390)	(260,643)
毛利		5,477	100,515
行政開支		(8,739)	(57,053)
其他支出	7	(22,003)	(35,077)
經營(虧損)/溢利	8	(25,265)	8,385
融資成本	9	(675)	(50,604)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		8,126	159,854
聯營公司		19,120	(18,477)
除稅前溢利		1,306	99,158
稅項抵免	10	753	3,464
期內溢利		2,059	102,622
應佔：			
本公司股東		2,059	38,689
少數股東權益		-	63,933
		2,059	102,622
股息	11	-	3,997
每股盈利			
基本	12	0.88仙	22.3仙
攤薄	12	0.86仙	17.5仙



# 綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	1,182	1,362
共同控制實體		7,951	7,832
聯營公司		1,393,676	1,371,690
遞延稅項資產		4,532	5,303
		<b>1,407,341</b>	1,386,187
<b>流動資產</b>			
應收賬款及預付款項	14	154,181	131,426
衍生財務工具		4,302	–
以公平價值計入損益賬之財務資產		19,497	28,654
銀行結餘及現金		71,323	128,843
		<b>249,303</b>	288,923
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計項目	15	39,496	39,347
短期銀行貸款及透支·有抵押		12,817	14,676
長期貸款之即期部份	18	12,452	37,372
		<b>64,765</b>	91,395
流動資產淨值		<b>184,538</b>	197,528
資產總值減流動負債		<b>1,591,879</b>	1,583,715
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款	18	–	6,226
應付少數股東款項		8,311	8,311
遞延稅項負債		11	11
		<b>8,322</b>	14,548
資產淨值		<b>1,583,557</b>	1,569,167
<b>權益</b>			
股本	16	23,452	23,452
儲備	17	1,560,105	1,545,715
本公司股東應佔權益		<b>1,583,557</b>	1,569,167

# 簡明綜合現金流量表—未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
用於經營業務之現金淨額	<b>(23,319)</b>	(280,959)
(用於)／來自投資活動之現金淨額	<b>(1,196)</b>	287,764
(用於)／來自融資活動之現金淨額	<b>(30,221)</b>	83,335
現金及現金等價物之(減少)／增加淨額	<b>(54,736)</b>	90,140
期初現金及現金等價物	<b>91,006</b>	24,798
匯率變動	—	293
期末現金及現金等價物	<b>36,270</b>	115,231
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)	<b>37,087</b>	123,285
銀行透支	<b>(817)</b>	(8,054)
	<b>36,270</b>	115,231

# 綜合權益變動報表－未經審核

	本公司股東	少數股東權益 (附註)	總額
	千港元	千港元	千港元
於二零零四年四月一日·如前呈報	2,090,423	2,245,000	4,335,423
會計政策變動之追溯影響(附註 3)	(466,909)	(647,876)	(1,114,785)
於二零零四年四月一日·經重列	1,623,514	1,597,124	3,220,638
直接於權益中確認之滙兌差額及收入淨額	1,693	2,472	4,165
期內溢利	38,689	63,933	102,622
期內確認收入總額	40,382	66,405	106,787
兌換可換股票據	2,000	—	2,000
於二零零四年九月三十日	1,665,896	1,663,529	3,329,425
於二零零五年四月一日·如前呈報	2,001,807	—	2,001,807
會計政策變動之追溯影響(附註 3)	(432,640)	—	(432,640)
	1,569,167	—	1,569,167
採納香港會計準則第39號後所作之期初調整(附註 3)	7,466	—	7,466
於二零零五年四月一日·經重列	1,576,633	—	1,576,633
直接於權益中確認之滙兌差額及收入淨額	1,517	—	1,517
期內溢利	2,059	—	2,059
期內確認收入總額	3,576	—	3,576
僱員購股權儲備	3,348	—	3,348
於二零零五年九月三十日	<b>1,583,557</b>	—	<b>1,583,557</b>

附註:

於過往年間,少數股東權益並不列為權益,因此不呈列於本報表中。

# 中期綜合賬目附註

## 1 編製基準

本未經審核綜合財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

編製本綜合財務資料所用之會計政策及計算方法與截至二零零五年三月三十一日止年度之年度財務報表所用者貫徹一致，惟本集團如下文附註2所述，於採納在二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之新訂／經修訂香港財務報告準則及香港會計準則後已作出若干會計政策變動。生效期至二零零四年十二月三十一日之會計實務準則（「舊香港會計準則」）與編製截至二零零五年九月三十日止六個月財務報表所用之新訂香港財務報告準則，兩者就會計政策變動之影響概要載於附註3。

## 2 會計政策變動

由二零零五年四月一日起，本集團已採納以下香港財務報告準則內與其營運有關之新訂／經修訂準則。有關變動主要經聯營公司影響本集團。比較數字已根據該等新訂／經修訂準則之相關條文按規定進行修訂。

香港會計準則第1號	財務報表呈列
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第32號	財務工具：披露及呈列
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	財務工具：確認及衡量
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則詮釋第21號	所得稅－收回經重估不計折舊資產
香港財務報告準則第2號	股份報酬
香港財務報告準則第3號	業務合併
香港詮釋第2號	酒店物業適用之會計政策
香港詮釋第3號	銷售發展中物業之樓花合約
香港詮釋第4號	租賃－釐定香港土地契約之租賃年期

### (i) 財務報表呈列

香港會計準則第1號影響少數股東權益、應佔共同控制實體及聯營公司除稅後業績淨額以及其他披露之呈列。

## 2 會計政策變動 (續)

### (ii) 酒店物業

採納香港會計準則第16號及香港詮釋第2號，致使酒店物業之會計政策有所變動，現時酒店物業按成本減累計折舊及減值虧損列賬。於過往年度，酒店物業按估值列賬，並無計提折舊。

折舊乃按照土地契約餘下年期及資產預計剩餘可使用年期（較短者為準），以直線法撇銷資產之賬面值。經採納之可使用年期概列如下：

酒店樓宇	50年或酒店樓宇所在土地之餘下契約年期（較短者為準）
廠房及機器	10年
傢具、裝置及設備	5年
電腦設備	3 $\frac{1}{3}$ 年

永久業權土地並無計提折舊。

### (iii) 香港租賃土地

採納經修訂香港會計準則第17號及香港詮釋第4號，致使租賃土地重新分類為營運租賃涉及之會計政策有所變動。就租賃土地最初預付之款項於租期內以直線法在損益賬支銷，或凡於出現減值時在損益賬內支銷減值數額。於過往年度，租賃土地按成本列賬。

### (iv) 商譽

採納香港會計準則第36號、香港會計準則第38號及香港財務報告準則第3號，致使商譽之會計政策有所變動。本集團自二零零五年四月一日起終止商譽攤銷；於二零零五年三月三十一日之累計攤銷已經註銷，並於商譽成本中作出相應扣減，此外由截至二零零六年三月三十一日止年度開始將會在每年以及於出現減值跡象時進行商譽減值測試。

### (v) 財務工具

採納香港會計準則第32號及第39號，致使以公平價值計入損益賬之財務資產涉及之分類變動，同時導致衍生財務工具須按公平價值確認及對沖活動之確認及衡量亦有所變動。

## 中期綜合賬目附註

### 2 會計政策變動 (續)

#### (vi) 投資物業

採納經修訂香港會計準則第40號，致使將公平價值變動列作其他收入一部份，並計入損益賬之會計政策有所變動。於過往年度，公平價值之變動乃於重估儲備中計入或扣除。

採納經修訂香港會計準則詮釋第21號，致使重估投資物業所產生之遞延稅項負債計算方式涉及之會計政策有所變動。該等遞延稅項負債乃按透過使用而收回該資產賬面值引致之稅務影響作出計算。

#### (vii) 購股權

採納香港財務報告準則第2號，致使股份報酬之會計政策有所變動。現時本集團在損益賬支銷購股權之成本，而過去並無確認此等成本。

#### (viii) 預售發展中物業

採納香港詮釋第3號，致使確認預售發展中物業所得收益之會計政策有所變動。分期落成法不再適用於確認預售發展中物業所得之收益，現時收益將於該等物業落成後方予以確認。

所有會計政策已按照不同準則之過渡條文作出變動。本集團採納之所有準則均須追溯應用，惟下列各項除外：

- (a) 香港會計準則第39號 – 按公平價值確認所有衍生工具及重新衡量該等財務資產或財務負債所作出之調整，均於二零零五年四月一日收益儲備之期初結餘予以調整；
- (b) 香港財務報告準則第3號及香港詮釋第3號 – 於採納日期後應用。

採納新訂／經修訂香港會計準則第2號、第7號、第8號、第10號、第21號、第23號、第24號、第27號、第28號、第31號及香港會計準則詮釋第15號，對本集團之會計政策並無造成重大變動。

### 3 會計政策變動之影響概要

#### (a) 會計政策變動對綜合損益賬之影響

	本公司股東 應佔溢利／ (虧損) 千港元	每股盈利 港仙
截至二零零五年九月三十日止期間		
根據舊香港會計準則呈報	<b>(26,390)</b>	<b>(11.25)</b>
應佔溢利減聯營公司虧損增加／(減少)		
香港會計準則第16號及詮釋第2號		
酒店物業折舊、裝修成本資本化及重估虧損增加之淨影響	3,085	1.32
香港會計準則第17號及香港詮釋第4號		
租賃土地攤銷	(5,917)	(2.53)
香港會計準則第32號及香港會計準則第39號		
利息開支淨額減少	80	0.03
香港會計準則第40號		
投資物業重估盈餘	46,287	19.74
香港詮釋第21號		
稅項支出增加	(8,100)	(3.45)
本集團溢利增加／(減少)		
香港會計準則第32號及香港會計準則第39號		
公平價值損失(扣除稅項)	(3,638)	(1.55)
香港財務報告準則第2號		
僱員購股權開支增加	(3,348)	(1.43)
	<b>28,449</b>	<b>12.13</b>
根據新訂香港財務報告準則呈報	<b>2,059</b>	<b>0.88</b>

## 中期綜合賬目附註

### 3 會計政策變動之影響概要 (續)

#### (a) 會計政策變動對綜合損益賬之影響 (續)

	本公司股東 應佔溢利／ (虧損) 千港元	每股盈利 港仙
截至二零零四年九月三十日止期間		
根據舊香港會計準則呈報	<b>53,263</b>	<b>30.68</b>
香港會計準則第16號及香港詮釋第2號		
折舊增加	(24,354)	(14.02)
酒店物業裝修成本資本化	2,610	1.50
稅項支出減少	4,411	2.54
少數股東權益應佔溢利減少	10,373	5.97
香港會計準則第17號及香港詮釋第4號		
租賃土地攤銷	(14,901)	(8.57)
利息開支增加	(1,537)	(0.89)
稅項支出減少	299	0.17
應佔溢利減虧損減少		
共同控制實體	(65)	(0.04)
聯營公司	(1,803)	(1.04)
少數股東權益應佔溢利減少	10,600	6.10
香港會計準則第32號		
利息開支增加	(502)	(0.29)
少數股東權益應佔溢利減少	295	0.17
	<b>(14,574)</b>	<b>(8.40)</b>
據新訂香港財務報告準則呈報	<b>38,689</b>	<b>22.28</b>



**3 會計政策變動之影響概要(續)**

(b) 會計政策變動對綜合資產負債表之影響

	香港會計 準則 第16號 及香港 詮釋第2號 千港元	香港會計 準則 第17號 及香港 詮釋第4號 千港元	香港會計 準則 第32號 及香港 會計準則 第39號 千港元	香港會計 準則 第40號 千港元	香港財務 報告準則 第2號 千港元	香港會計 準則詮釋 第21號 千港元	總額 千港元
於二零零五年九月三十日							
資產淨值／權益 增加／(減少)							
聯營公司	(267,952)	(122,166)	1,547	(10,115)	–	(52,306)	(450,992)
衍生財務工具	–	–	4,302	–	–	–	4,302
遞延稅項資產	–	–	(753)	–	–	–	(753)
<b>資產淨值</b>	<b>(267,952)</b>	<b>(122,166)</b>	<b>5,096</b>	<b>(10,115)</b>	<b>–</b>	<b>(52,306)</b>	<b>(447,443)</b>
投資物業重估儲備	–	–	–	(87,169)	–	–	(87,169)
酒店物業重估儲備	(131,026)	–	–	–	–	–	(131,026)
購股權儲備	–	–	–	–	3,348	–	3,348
收益儲備	(136,926)	(122,166)	5,096	77,054	(3,348)	(52,306)	(232,596)
<b>權益</b>	<b>(267,952)</b>	<b>(122,166)</b>	<b>5,096</b>	<b>(10,115)</b>	<b>–</b>	<b>(52,306)</b>	<b>(447,443)</b>

## 中期綜合賬目附註

### 3 會計政策變動之影響概要 (續)

(b) 會計政策變動對綜合資產負債表之影響 (續)

	香港會計 準則 第16號 及香港 詮釋第2號 千港元	香港會計 準則 第17號 及香港 詮釋第4號 千港元	香港會計 準則 第32號 及香港 會計準則 第39號 千港元	香港會計 準則 第40號 千港元	香港會計 準則 第21號 千港元	總額 千港元
於二零零五年三月三十一日						
資產淨值／權益增加／(減少)						
聯營公司及資產淨值	<b>(264,460)</b>	<b>(115,921)</b>	<b>1,174</b>	<b>(9,227)</b>	<b>(44,206)</b>	<b>(432,640)</b>
投資物業重估儲備	–	–	–	(39,994)	–	(39,994)
酒店物業重估儲備	(124,175)	–	–	–	–	(124,175)
收益儲備	(140,285)	(115,921)	1,174	30,767	(44,206)	(268,471)
<b>權益</b>	<b>(264,460)</b>	<b>(115,921)</b>	<b>1,174</b>	<b>(9,227)</b>	<b>(44,206)</b>	<b>(432,640)</b>
於二零零五年四月一日						
資產淨值／權益增加／(減少)						
聯營公司	–	–	279	–	–	279
衍生財務工具	–	–	8,712	–	–	8,712
遞延稅項資產	–	–	(1,525)	–	–	(1,525)
<b>資產淨值</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>7,466</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>7,466</b>
<b>權益</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>7,466</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>7,466</b>
收益儲備	–	–	7,466	–	–	7,466
於二零零四年四月一日						
權益增加／(減少)						
酒店物業重估儲備	(120,156)	–	–	–	–	(120,156)
收益儲備	(160,726)	(137,088)	1,413	(6,913)	(43,439)	(346,753)
少數股東權益	(409,038)	(195,444)	1,582	(6,175)	(38,801)	(647,876)
<b>權益</b>	<b>(689,920)</b>	<b>(332,532)</b>	<b>2,995</b>	<b>(13,088)</b>	<b>(82,240)</b>	<b>(1,114,785)</b>

#### 4 財務風險管理

本集團及其聯營公司之業務承受各種財務風險：市場風險（包括貨幣風險、公平價值利息風險及價格風險）、信貸風險、流動資金風險及現金流量利率風險。本集團及其聯營公司之總體風險管理計劃乃針對難以預測之金融市場，務求減輕對本集團財務表現不利之潛在影響。本集團之聯營公司利用衍生財務工具對沖若干風險。

#### 5 重大會計評估及判斷

評估及判斷乃根據過往經驗及其他因素（包括在當時情況下對日後事件之合理預測）為基礎，並會不斷進行評估。本集團及其聯營公司對於未來作出評估及假設，而所得之會計評估難免偏離相關實際業績。該等評估及假設包括有關投資物業、資產減值及所得稅之部份，當中存在相當風險，足以導致本集團及其聯營公司須於下一財政年度對資產及負債之賬面值作出重大調整。

#### 6 營業額及分類資料

本集團及其聯營公司之主要業務為物業發展及投資、酒店經營、旅遊代理及管理服務。營業額指來自物業銷售、物業租賃、酒店及旅遊代理、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

本集團及其聯營公司經營四大主要業務範疇，包括物業銷售、物業租賃及管理、酒店與旅遊及投資。除此之外，本集團概無其他重大可識別之獨立業務範疇。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。

於二零零五年一月，本集團於泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）之權益降至50%以下，泛海國際因此而成為本集團之聯營公司。泛海國際之業績已綜合至本集團截至出售日期止之損益賬，並於其後按權益法入賬。共同控制實體及聯營公司之額外分類資料載於補充附註內。

## 中期綜合賬目附註

### 6 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 及管理 千港元	酒店 及旅遊 千港元	投資 千港元	其他業務 千港元	本集團 千港元
截至二零零五年九月三十日止六個月						
分類收益	–	5,620	–	1,604	3,643	10,867
分類業績貢獻	–	1,709	–	125	3,643	5,477
其他支出	–	(24)	–	(21,818)	(161)	(22,003)
未能分類公司開支						(8,739)
經營虧損						(25,265)
融資成本						(675)
應佔業績						
共同控制實體 (附註i)						8,126
聯營公司 (附註i)						19,120
除稅前溢利						1,306
稅項抵免						753
期內溢利						2,059
截至二零零四年九月三十日止六個月 (經重列)						
分類收益	36,165	30,759	286,722	2,214	5,298	361,158
分類業績貢獻	(18,805)	23,649	53,060	127	5,298	63,329
其他收入 / (支出)	6,691	(232)	(36,059)	(17,662)	12,185	(35,077)
未能分類公司開支						(19,867)
經營溢利						8,385
融資成本						(50,604)
應佔業績						
共同控制實體 (附註i)						159,854
聯營公司 (附註i)						(18,477)
除稅前溢利						99,158
稅項抵免						3,464
期內溢利						102,622

**6 營業額及分類資料 (續)**

## 主要呈報形式 – 按業務劃分 (續)

附註(i)：應佔共同控制實體及聯營公司業績

	二零零五年		二零零四年	
	共同控制實體	聯營公司	共同控制實體	聯營公司
	千港元	千港元	千港元	千港元
物業銷售	–	<b>(3,755)</b>	207,195	(2,226)
物業租賃	–	<b>60,014</b>	–	2,827
酒店及旅遊	–	<b>13,152</b>	–	–
投資	<b>8,126</b>	<b>(1,114)</b>	(10,876)	(18,568)
其他業務	–	<b>(9,531)</b>	–	–
融資成本	–	<b>(23,609)</b>	–	–
未能分類公司開支	–	<b>(7,808)</b>	–	–
稅項	–	<b>(8,229)</b>	(36,465)	(510)
	<b>8,126</b>	<b>19,120</b>	159,854	(18,477)

## 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：

	分類收益		經營(虧損)/溢利	
	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
				(經重列)
香港	<b>10,867</b>	313,381	<b>(25,265)</b>	(2,338)
中國大陸	–	4,013	–	386
加拿大	–	43,764	–	10,337
	<b>10,867</b>	361,158	<b>(25,265)</b>	8,385

## 中期綜合賬目附註

### 7 其他支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
以公平價值計入損益賬之財務資產之公平價值虧損淨額	<b>(21,818)</b>	(15,662)
發展中／持作待售物業之減值撥備回撥	-	11,400
商譽攤銷	-	(3,232)
租賃土地攤銷	-	(14,860)
折舊	<b>(185)</b>	(25,047)
呆賬撥備回撥	-	12,324
	<b>(22,003)</b>	(35,077)

**8 經營(虧損)/溢利**

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
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))	-	22,520
利息收入	<b>3,382</b>	5,238
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益淨額	<b>125</b>	-
上市投資之股息	-	142
扣除		
員工成本·包括董事酬金(附註(b))	<b>10,527</b>	46,659
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現虧損淨額	-	15
附註:		
<b>(a) 租金收入淨額</b>		
租金收入總額		
投資物業	-	16,052
持作待售物業	-	9,156
	-	25,208
開支	-	(2,688)
	-	22,520
<b>(b) 員工成本</b>		
工資及薪金	<b>7,075</b>	47,148
退休福利成本	<b>104</b>	1,486
僱員購股權福利	<b>3,348</b>	-
	<b>10,527</b>	48,634
資本化作為發展中物業	-	(1,975)
	<b>10,527</b>	46,659

## 中期綜合賬目附註

### 9 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
利息開支		
長期銀行貸款	404	28,285
可換股債券	–	15,547
可換股票據	–	2,448
來自附屬公司少數股東之貸款	–	1,545
短期銀行貸款及透支	215	6,534
其他相關之借貸成本	56	1,590
	675	55,949
資本化作為發展中物業之成本		
利息開支	–	(4,805)
其他相關之借貸成本	–	(540)
	675	50,604



**10 稅項抵免**

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
<b>即期稅項</b>		
香港利得稅	—	(136)
過往年度超額撥備	—	140
<b>遞延稅項</b>		
與暫時差額之產生及轉回有關	<b>753</b>	3,460
	<b>753</b>	3,464

香港利得稅乃根據期內估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零四年:17.5%) 撥備。海外溢利之稅項乃根據期內估計應課稅溢利,按本集團經營業務所在國家之適用稅率計算。

截至二零零五年九月三十日止六個月,應佔共同控制實體及聯營公司之稅項分別為零港元(二零零四年:36,465,000港元)及8,229,000港元(二零零四年:510,000港元),在損益賬內入賬列為應佔共同控制實體及聯營公司溢利減虧損。

**11 股息**

期內並無宣派任何中期股息(二零零四年:3,997,000港元)。

## 中期綜合賬目附註

### 12 每股盈利

每股盈利乃按本公司股東應佔溢利2,059,000港元(二零零四年經重列:38,689,000港元)及期內已發行股份之加權平均數234,516,210股(二零零四年:173,629,706股)計算。

截至二零零五年九月三十日止六個月每股攤薄盈利乃按2,009,000港元(相等於股東應佔溢利2,059,000港元減已減少應佔上市聯營公司溢利50,000港元·假設該上市聯營公司之購股權已獲行使)及於期內已發行股份之加權平均數234,516,210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34,878,000港元(相等於股東應佔溢利38,689,000港元加節省除稅後利息13,724,000港元減少數股東應佔溢利增加17,535,000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股加假設可換股債券已獲兌換後被視為將予發行之股份26,196,720股)計算。

### 13 物業、廠房及設備

	金額 千港元
成本值	
於二零零五年三月三十一日	3,216
添置	5
於二零零五年九月三十日	<b>3,221</b>
累積折舊	
於二零零五年三月三十一日	1,854
本年度折舊	185
於二零零五年九月三十日	<b>2,039</b>
賬面淨值	
於二零零五年九月三十日	<b>1,182</b>
於二零零五年三月三十一日	1,362

**14 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、利息及其他應收賬款。

應收貿易賬款為411,000港元(二零零五年三月三十一日:349,000港元),其中87%(二零零五年三月三十一日:90%)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。

**15 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、利息及其他應付款項,以及多項應計項目。應付貿易賬款為3,799,000港元(二零零五年三月三十一日:3,779,000港元),其中91%(二零零五年三月三十一日:85%)賬齡少於六個月。

**16 股本**

每股面值0.1港元之股份	股份數目	金額 千港元
法定股本		
於二零零五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		
於二零零五年三月三十一日及九月三十日	234,516,210	23,452

董事及僱員獲授予購股權,可根據購股權計劃之條款及條件認購股份。尚未行使購股權數目之變動、其行使價及屆滿日期如下:—

授出日期	屆滿日期	行使價 每股份(港元)	購股權	
			二零零五年 九月三十日	二零零五年 三月三十一日
二零零四年二月十二日	二零一四年二月十一日	3.300	<b>6,872,000</b>	6,872,000
二零零五年二月二十五日	二零一五年二月二十四日	2.895	<b>5,400,000</b>	5,400,000
二零零五年四月八日	二零一五年四月七日	2.425	<b>2,700,000</b>	—
			<b>14,972,000</b>	12,272,000

## 中期綜合賬目附註

### 16 股本 (續)

採納新會計政策後，已授出購股權之公平價值於歸屬期內於損益賬扣除。該等新政策對期初所有尚未行使且並未歸屬之購股權，以及自期初起新授出之購股權有效。購股權之公平價值乃使用二項式購股權定價模式計入本期損益賬中，有關金額為3,348,000港元。以下假設用於計算二零零五年四月八日授出之購股權之公平價值：—

授出日期之股份收市價 (港元)	2.425
行使價 (港元)	2.425
購股權之預期有效期限 (年)	10
預期波幅 (%) — 附註(i)	50.59
預期派息率 (%) — 附註(ii)	2.60
無風險利率 (%)	4.24

附註：

(i) 根據預期股價回報之標準差衡量之波幅乃按照緊接授出日期前一年之每日股價之統計分析計算。

(ii) 根據於二零零五年四月八日之股份預計派息率計算。

(iii) 上述計算乃假設於整段購股權有效期限內之預期波幅與該等股份之歷史波幅並無任何重大差異。

## 17 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	購股權 儲備 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				
於二零零五年四月一日·如前呈報	1,527,278	360,302	39,994	124,175	1,002,675	-	(1,076,069)	1,978,355
會計政策變動之追溯影響(附註3)	-	-	(39,994)	(124,175)	-	-	(268,471)	(432,640)
	1,527,278	360,302	-	-	1,002,675	-	(1,344,540)	1,545,715
採納香港會計準則第39號後所作之期初調整(附註3)	-	-	-	-	-	-	7,466	7,466
於二零零五年四月一日·經重列	1,527,278	360,302	-	-	1,002,675	-	(1,337,074)	1,553,181
抵銷累積虧損(附註)	-	-	-	-	(920,762)	-	920,762	-
期內溢利	-	-	-	-	-	-	2,059	2,059
已發行購股權	-	-	-	-	-	3,348	-	3,348
滙兌差額	-	-	-	-	-	-	1,517	1,517
<b>二零零五年九月三十日</b>	<b>1,527,278</b>	<b>360,302</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>81,913</b>	<b>3,348</b>	<b>(412,736)</b>	<b>1,560,105</b>
包括:								
二零零五年宣派及批准之分派紅股	-	-	-	-	10,084	-	-	10,084
其他	1,527,278	360,302	-	-	71,829	3,348	(412,736)	1,550,021
	<b>1,527,278</b>	<b>360,302</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>81,913</b>	<b>3,348</b>	<b>(412,736)</b>	<b>1,560,105</b>

附註:

根據於二零零五年八月舉行之股東週年大會上通過之決議案·繳入盈餘賬目中之920,762,000港元已用作抵銷本公司之累積虧損。

## 中期綜合賬目附註

### 18 長期銀行貸款

	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元
有抵押銀行貸款		
須於一年內償還	12,452	37,372
須於一年至兩年內償還	-	6,226
	12,452	43,598
計入流動負債之即期部份	(12,452)	(37,372)
	-	6,226

### 19 資本承擔

本集團於二零零五年九月三十日及二零零五年三月三十一日並無資本承擔。

### 20 或然負債

於二零零五年九月三十日及二零零五年三月三十一日並無錄得重大或然負債。

# 其他資料

## 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

於二零零五年九月三十日，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 股份之 百分比(%)
	個人權益	法團權益	家屬權益	總額	
潘政	35,924,396	38,011,695	1,396,520	75,332,611	32.12
馮兆滔	3,977,359	-	-	3,977,359	1.69

#### (b) 聯營公司

董事	聯營公司	所持股份數目			佔已發行 股份之 百分比(%)
		個人權益	法團權益	總額	
潘政	泛海國際	4,445,650	2,055,469,712 (附註1)	2,059,915,362	40.58
潘政	泛海酒店	248,937	3,749,148,774 (附註1)	3,749,397,711	74.21
潘政及馮兆滔	會才投資有限公司（「會才」）	-	20 (附註2)	20	20
潘政	會才	-	80 (附註3)	80	80
馮兆滔	標譽有限公司	9	-	9	9

附註：

- 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國際及泛海酒店股份中擁有權益。
- 泛海國際及翹益投資有限公司（「翹益」）分別擁有會才80%及20%權益。潘政先生及馮兆滔先生各持有翹益50%權益。由於潘先生及馮先生擁有翹益之權益，故此均被視作擁有翹益所持20股股份之權益，兩者權益重疊。

## 其他資料

### 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) 聯營公司 (續)

3. 由於潘政先生擁有本公司之控股權益，故被視作擁有由泛海國際所持會才之80股股份之權益。

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及聯營公司之股份中擁有權益。

#### (II) 於相關股份之好倉

##### 購股權權益

於二零零五年九月三十日，根據購股權計劃授予董事之購股權詳情如下：

##### a) 本公司

董事姓名	於二零零五年四月一日及 二零零五年九月三十日 尚未行使購股權數目
馮兆滔	1,718,000
林迎青	1,718,000
倫培根	1,718,000
關堡林	1,718,000

購股權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按行使價每股3.3港元行使。期內，概無購股權授予董事，已授予董事之購股權亦未獲行使、註銷或失效。

##### b) 聯營公司－泛海國際

董事姓名	於二零零五年四月一日及 二零零五年九月三十日 尚未行使購股權數目
馮兆滔	20,000,000
潘政	5,000,000
林迎青	20,000,000
倫培根	20,000,000
關堡林	20,000,000

購股權於二零零五年三月三十日授出，並可於二零零五年三月三十日至二零一五年三月二十九日期間按行使價每股0.325港元行使。期內，概無購股權授予董事，已授予董事之購股權亦未獲行使、註銷或失效。



**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)****購股權權益 (續)****c) 聯營公司—九方科技控股有限公司**

董事姓名	行使期	行使價 港元	於 二零零五年四月一日及 二零零五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 (「首次公開售股後 之購股權計劃」)
林迎青	二零零一年五月五日至 二零一一年五月四日	0.36	84,480,000	
馮兆滔	二零零一年五月五日至 二零一一年五月四日	0.36	2,560,000	
倫培根	二零零一年五月五日至 二零一一年五月四日	0.36	1,920,000	
	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
關堡林	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

期內，概無根據首次公開售股前之購股權計劃及首次公開售股後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。惟購股權一旦歸屬，可於二零零一年五月五日至二零一一年五月四日期間任何時間行使於首次公開售股前之購股權計劃項下授出之購股權。於二零零五年九月三十日，所有購股權已歸屬。除上文所披露者外，於二零零五年九月三十日，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。

## 其他資料

### 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，於二零零五年九月三十日，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。

於本公司股份之好倉

姓名／名稱	所持股份數目	百分比 (%)
Teddington Holdings Limited (「Teddington」)	15,856,581	6.76
Heston Holdings Limited (「Heston」)	13,209,717	5.63
Dalton Investments LLC	11,950,000	5.10

附註：

潘政先生、其家屬權益及其全資擁有公司(即Teddington、Heston及Full Speed Investment Ltd.)合共持有75,332,611股股份。Teddington及Heston之權益與在「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」所披露潘政先生之權益重疊。

## 購股權計劃

### 本公司

根據於二零零二年十一月十一日採納之購股權計劃，本公司董事會可向本公司、其附屬公司或任何投資實體、彼等之全權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。截至二零零五年九月三十日止六個月期間，該計劃之條款並無任何改動。購股權計劃之詳細條款於二零零五年年報中披露。

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之詳情：

承授人	授出日期	於二零零五年 四月一日		行使價 (港元)	行使期	於二零零五年 九月三十日	
		尚未行使	於期內授出			尚未行使	
董事	二零零四年二月十二日	6,872,000	—	3.300	二零零四年二月十二日至 二零一四年二月十一日	6,872,000	
僱員	二零零五年二月二十五日	5,400,000	—	2.895	二零零五年二月二十五日至 二零一五年二月二十四日	5,400,000	
僱員	二零零五年四月八日	—	2,700,000	2.425	二零零五年四月八日至 二零一五年四月七日	2,700,000	(附註1及2)

### 附註：

1. 股份於緊接授出該等購股權當日之前之收市價為2.4港元。
2. 購股權之價值及定價模式所使用之參數已於中期綜合賬目附註16中作出披露。然而，基於所作出之假設及所使用之模式本身之限制，該等公平價值存在既定之主觀及不確定因素。購股權之價值亦會因若干主觀假設之不同變數而各異。就此而採納之任何變數之變動可能會對購股權公平價值之估計造成重大影響。
3. 期內，概無購股權遭註銷、失效或獲行使。

---

## 其他資料

---

### 買賣或贖回上市證券

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上市證券。

### 企業管治常規守則

期內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則。

### 董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納一項董事證券交易守則，其條款與上市規則標準守則（附錄10）所規定之交易標準同樣嚴謹。本公司亦已向董事作出具體查詢，而就董事進行證券交易而言，本公司並不知悉有任何違反規定交易標準及行為守則之情況。

### 審核委員會

審核委員會之成員為洪日明先生、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。

審核委員會已審閱本集團截至二零零五年九月三十日止六個月之未經審核賬目。

承董事會命

主席

馮兆滔

香港，二零零五年十二月二十日