

中期報告 2003



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(獨立非執行董事)
管博明先生(獨立非執行董事)
歐逸泉先生(獨立非執行董事)

審核委員會

梁尚立先生
管博明先生

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.asiastandard.com>
電子郵件地址 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
交通銀行
廖創興銀行有限公司

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

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

| | | 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 |
| | 附註 | | |
| 營業額 | 3 | 297,944 | 650,402 |
| 銷售成本 | | (217,426) | (484,240) |
| 毛利 | | 80,518 | 166,162 |
| 行政開支 | | (57,699) | (60,002) |
| 撥備及其他支出 | 4 | (74,533) | (13,614) |
| 經營(虧損)/溢利 | 5 | (51,714) | 92,546 |
| 融資成本 | 6 | (57,138) | (60,019) |
| 應佔溢利減虧損 | | | |
| 共同控制實體 | | 3,275 | (12,155) |
| 聯營公司 | | (25,564) | 3,106 |
| 除稅前(虧損)/溢利 | | (131,141) | 23,478 |
| 稅項抵免/(支出) | 7 | 3,839 | (8,893) |
| 除稅後(虧損)/溢利 | | (127,302) | 14,585 |
| 少數股東權益 | | 6,103 | (3,297) |
| 股東應佔(虧損)/溢利 | | (121,199) | 11,288 |
| 每股(虧損)/盈利 | 8 | (2.95) 仙 | 0.27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 | | 4,450,831 | 4,423,572 |
| 共同控制實體 | | 232,343 | 186,920 |
| 聯營公司 | | 430,348 | 458,466 |
| 長期投資 | | 1,601 | 1,601 |
| 商譽 | 9 | 18,064 | 19,296 |
| 應收按揭貸款 | | 39,407 | 34,277 |
| 遞延稅項資產 | | 46,753 | 39,858 |
| 流動資產 | | | |
| 持有作發展／發展中之待售物業 | | 1,006,532 | 992,134 |
| 已落成待售物業 | | 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 | 150,661 | 209,723 |
| 其他投資 | | 96,696 | 92,596 |
| 可退回稅項 | | 709 | 744 |
| 銀行結餘及現金 | | 101,067 | 131,760 |
| | | 1,999,907 | 2,159,382 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及應計項目 | 11 | 222,865 | 208,463 |
| 短期銀行貸款及透支 | | | |
| 有抵押 | | 59,623 | 59,531 |
| 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 |
| | | 563,172 | 624,382 |
| 流動資產淨值 | | 1,436,735 | 1,535,000 |
| 資金來源： | | | |
| 股本 | 12 | 41,093 | 41,126 |
| 儲備 | 13 | 3,283,176 | 3,393,226 |
| 股東權益 | | 3,324,269 | 3,434,352 |
| 可換股債券 | 14 | 290,000 | 290,000 |
| 可換股票據 | 15 | 46,000 | — |
| 長期貸款 | 16 | 2,213,731 | 2,195,176 |
| 遞延稅項負債 | | 40,773 | 38,728 |
| 少數股東權益及貸款 | | 741,309 | 740,734 |
| | | 6,656,082 | 6,698,990 |

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 | (1,628) | 278,390 |
| 用於投資活動之現金淨額 | (6,406) | (27,926) |
| 用於融資活動之現金淨額 | (29,726) | (247,296) |
| 現金及現金等價物之(減少)／增加淨額 | (37,760) | 3,168 |
| 期初現金及現金等價物 | 58,374 | 135,173 |
| 匯率變動 | (441) | (2,848) |
| 期末現金及現金等價物 | 20,173 | 135,493 |
| 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) | 67,081 | 175,664 |
| 銀行透支 | (46,908) | (40,171) |
| | 20,173 | 135,493 |

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 | 3,427,338 | 4,143,738 |
| 有關遞延稅項之會計政策變動(附註2) | 7,014 | 647 |
| 如重新列報 | 3,434,352 | 4,144,385 |
| 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 | 12,581 | 449 |
| 酒店物業之重估減值 | (598) | — |
| 並無於損益賬內確認之溢利淨額 | 11,983 | 449 |
| 期內股東應佔(虧損)/溢利 | (121,199) | 11,288 |
| 購回本身股份 | (867) | (10) |
| 期終結餘 | 3,324,269 | 4,156,112 |

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差額作全面撥備。遞延稅項乃採用於結算日已頒佈或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差額計提撥備，惟倘暫時差額轉回之時間可予以控制及暫時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，本公佈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入儲備分別增加8,567,000港元及2,076,000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重估儲備則分別減少1,553,000港元及1,429,000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39,858,000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溢利已減低3,484,000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。

| | 物業銷售 | 物業租賃 | 酒店及旅遊 | 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 |
| 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 |
| 撥備及其他支出 | (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)

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 | 其他業務 | 本集團 |
|----------|------------------|--------|---------|----------|----------|
| | 截至二零零二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 |
| 收益分類 | 341,236 | 33,164 | 246,082 | 29,920 | 650,402 |
| 分類業績之貢獻 | 43,310 | 30,368 | 42,108 | 11,854 | 127,640 |
| 撥備及其他支出 | (307) | — | (1,575) | (11,732) | (13,614) |
| 未能分類公司開支 | | | | | (21,480) |
| 經營溢利 | | | | | 92,546 |
| 融資成本 | | | | | (60,019) |
| 應佔業績 | | | | | |
| 共同控制實體 | (12,155) | — | — | — | (12,155) |
| 聯營公司 | 72 | 3,404 | (379) | 9 | 3,106 |
| 除稅前溢利 | | | | | 23,478 |
| 稅項支出 | | | | | (8,893) |
| 除稅後溢利 | | | | | 14,585 |
| 少數股東權益 | | | | | (3,297) |
| 股東應佔溢利 | | | | | 11,288 |

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 (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 | 237,991 | 600,173 | (66,071) | 75,636 |
| 中國大陸 | 19,305 | 9,428 | (997) | (904) |
| 加拿大 | 40,648 | 40,801 | 15,354 | 17,814 |
| | 297,944 | 650,402 | (51,714) | 92,546 |

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) |
| 其他投資之未變現收益 / (虧損) 淨額 | 4,100 | (8,139) |
| 商譽攤銷 | (1,232) | (1,575) |
| 呆賬撥備 | (51,100) | (3,593) |
| 出售聯營公司權益之虧損 | (9,129) | — |
| | (74,533) | (13,614) |

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 | 3,486 | 5,822 |
| 上市投資之股息 | 593 | 1,530 |
| 其他投資之已變現收益淨額 | — | 4,502 |
| 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)) | 40,491 | 48,875 |
| 折舊 | 2,703 | 5,649 |
| 其他投資之未變現虧損淨額 | — | 8,139 |
| (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 | 40,802 | 48,547 |
| 退休福利成本 | 897 | 1,821 |
| | 41,699 | 50,368 |
| 資本化作為發展中物業 | (1,208) | (1,493) |
| | 40,491 | 48,875 |

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 | 1,065 | — |
| 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 | 5,787 | 3,350 |
| 其他相關之借貸成本 | 2,882 | 4,923 |
| | 66,134 | 72,552 |
| 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) |
| | 57,138 | 60,019 |

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。

7. 稅項抵免／（支出）（續）

於綜合損益賬中扣除之稅項抵免／（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) |
| 與暫時差額之產生及轉回有關之遞延稅項 | 3,398 | (4,523) |
| 因稅率上升而引致之遞延稅項 | 1,634 | — |
| | 4,644 | (8,310) |
| 聯營公司 | | |
| 香港利得稅 | (635) | (545) |
| 與暫時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) | — |
| | 3,839 | (8,893) |

8. 每股（虧損）／盈利

每股（虧損）／盈利乃按股東應佔虧損121,199,000港元（二零零二年：溢利11,288,000港元）及期內已發行股份之加權平均數4,109,301,376股（二零零二年：4,112,642,582股）計算。

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）／盈利造成攤薄影響，故此並無呈列每股攤薄（虧損）／盈利。

中期綜合賬目附註

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 | 24,643 |
| 累積攤銷 | |
| 於二零零三年三月三十一日 | 5,347 |
| 期內扣減 | 1,232 |
| 於二零零三年九月三十日 | 6,579 |
| 賬面淨值 | |
| 於二零零三年九月三十日 | 18,064 |
| 於二零零三年三月三十一日 | 19,296 |

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%(二零零三年三月三十一日：低於最優惠利率2%)之年率計息，本金每年須按季分期償還，每期為17,000港元。期內之最高未償還餘額為1,156,000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)，全部賬款(二零零三年三月三十一日：100%)賬齡均少於六個月。

中期綜合賬目附註

12. 股本

| | 股份數目 | 千港元 |
|--------------------|------------------------|------------------|
| 每股面值0.01港元之股份 | | |
| 法定： | | |
| 於二零零三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： | | |
| 於二零零三年三月三十一日 | 4,112,605,990 | 41,126 |
| 購回本身股份 | (3,356,000) | (33) |
| 於二零零三年九月三十日 | 4,109,249,990 | 41,093 |

期內，本公司以總代價866,780港元於香港聯合交易所有限公司購回其3,356,000股股份。所有購回之股份隨後予以註銷。相等於已註銷股份面值33,560港元之款項已由收益儲備轉撥至資本贖回儲備。

13. 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 | 其他物業 千港元 | 繳入盈餘 千港元 | 收益儲備 千港元 | |
| 於二零零三年 | | | | | | | | | |
| 三月三十一日 | | | | | | | | | |
| 如先前呈報 | 533,090 | 362 | 43,835 | 390,357 | 266,834 | 11,908 | 2,670,292 | (530,466) | 3,386,212 |
| 有關遞延稅項之 會計政策變動 (附註2) | — | — | — | — | (1,553) | — | — | 8,567 | 7,014 |
| 如重新列報 | 533,090 | 362 | 43,835 | 390,357 | 265,281 | 11,908 | 2,670,292 | (521,899) | 3,393,226 |
| 匯兌差額 | — | — | — | — | 464 | — | — | 12,117 | 12,581 |
| 重新分類 | — | — | — | 11,908 | — | (11,908) | — | — | — |
| 重估減值 | — | — | — | — | (598) | — | — | — | (598) |
| 購回本身股份 | — | — | 33 | — | — | — | — | (867) | (834) |
| 期內虧損 | — | — | — | — | — | — | — | (121,199) | (121,199) |
| 於二零零三年九月三十日 | 533,090 | 362 | 43,868 | 402,265 | 265,147 | — | 2,670,292 | (631,848) | 3,283,176 |

中期綜合賬目附註

14. 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 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，以便於債券年內計算出固定之定期費用，並由損益賬中扣除。

15. 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」）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。

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之投資： | | |
| 已訂約但未撥備 | — | 11,698 |

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 |
| 第三者 | 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買賣交易。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該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)。

業績及分派

本期間之營業額為298,000,000港元，而上年同期則為650,000,000港元。本集團於期內錄得股東應佔虧損121,000,000港元(二零零二年：溢利11,000,000港元)。

業務回顧

香港經濟持續下滑長達六年，復遭受非典型肺炎沉重打擊，令本集團於回顧之財政期間首六個月經歷了極其艱難之時刻。物業銷售呆滯，樓價驟跌，上市附屬公司經營之酒店業務更是倍受打擊。幸而，疫情過後，在中央政府大力支持之下，本港商業活動大有起色，本集團業務於近幾個月亦迅速回升。

物業銷售及發展

期內，因缺乏新發展項目推出市場發售，本集團錄得之物業銷售營業額為86,000,000港元，遠低於去年之341,000,000港元。期內之物業銷售工作，主要著重於出售剩餘之待售住宅單位。

然而，物業銷售近期卻轉趨熱烈。合資發展之豪宅項目肇輝臺8號自十一月開售以來，現已售出80%之單位，銷售所得款項超過560,000,000港元。另一項位於淺水灣之超級豪華住宅發展項目亦已取得入伙紙，並計劃於二零零四年二月開售，預期該發展項目之銷售所得款項約達750,000,000港元。

其他住宅發展項目亦正繼續施工。位於油塘及香港仔之住宅發展項目現已完成地基工程。上述兩個項目之總樓面面積約為340,000平方呎，現正進行補地價磋商。至於西鐵沿線之數個項目，其可發展總樓面面積合共約達670,000平方呎，現正進行修訂土地契約。

本集團繼續發展中國物業市場。本集團位於深圳之合資發展項目東悅名軒已完成平頂工程，700多個住宅單位全部售罄，而零售商舖亦將陸續租出。繼完成該項目後，本集團現正物色機會，在中國各主要城市投資發展其他項目。

租賃

租金收入有所下降，乃由於本集團在上一財政年度就往年免租期作出會計調整所致。撇除上述調整之影響，租金收入於兩個中期季度下跌約6%，主要乃因泛海大廈及滙漢大廈之租金水平輕微下跌所致。馬寶道28號之商用單位現已全部租出，而來自永興街之租金收入亦保持穩定。

酒店

受到非典型肺炎疫情影響，酒店業務收入大幅下跌。香港皇悅酒店及九龍皇悅酒店之平均入住率分別降至41%及51%，平均房租亦分別下跌8.8%及13.6%。於爆發非典型肺炎期間，兩間酒店均需採取嚴厲之應變措施，以紓緩疫情所造成之影響，減少損失。

由於經濟疲弱，加上受到美伊戰事影響，Landmark Hotel之入住率亦由71%下跌至66%。

非典型肺炎疫情亦打擊了機票及飲食業務，令該兩項業務之營業額分別下跌21%及36%。

由於非典型肺炎疫情已過，加上政府頒佈內地訪港旅客自由行之新政策，本港旅遊業自八月份以來出現強勁反彈。本集團於香港開設之酒店近期幾近全滿，房租水平亦有所改善，預期酒店業務於本財政年度下半年之業績將大幅提升。

財務回顧

於二零零三年九月三十日，本集團之資產總值為72億港元(二零零三年三月三十一日：73億港元)，而資產淨值則為33億港元(二零零三年三月三十一日：34億港元)。借貸及貸款淨額為28億港元(二零零三年三月三十一日：28億港元)，其中13億港元(二零零三年三月三十一日：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70%(二零零三年三月三十一日：68%)。除溫哥華Landmark Hotel之借貸乃以加元結算外，本集團所有其他借貸均為港元，故所承受之外匯風險極小。本集團僅有11%之借貸總額須於一年內償還，其他借貸之還款期為二至十年不等。於二零零三年九月三十日，本集團已將賬面淨值合共5,929,000,000港元之資產(二零零三年三月三十一日：5,914,000,000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506,000,000港元(二零零三年三月三十一日：482,000,000港元)。

於回顧期間，本集團之融資成本由去年之60,000,000港元減至57,000,000港元。鑒於銀行同業拆息近期一直處於歷史新低水平，融資成本於本財政年度下半年將進一步減少。

僱員及薪酬政策

於二零零三年九月三十日，本集團聘有408名僱員，當中約90%於酒店附屬集團工作。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。期內並無授出購股權。

未來展望

自二零零三年七月以來，本港經濟大幅反彈。政府頒佈允許內地個人旅客訪港之新政策，大大刺激了旅遊業及零售業之增長，令本集團之酒店業務直接受惠，而本集團零售商舖之售價及成交量亦見上升。此外，中港兩地實施更緊密經貿關係安排，也為商界帶來了無限商機。股市明顯好轉，失業率下降，美、日兩地經濟漸見復甦，利率水平處於歷史新低，凡此種種都令物業市道日漸好轉，促使物業交易大幅上升，樓價日上，有利於本集團即將開展之物業銷售工作。我們深信，本集團下半年之業績必有明顯改善。

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1,145,000,000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1,649,000,000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 | 1,447 | 379 |
| 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 | 2,072,667 | 990,390 |
| 流動資產 | 189,183 | 76,296 |
| 流動負債 | (183,581) | (92,587) |
| 長期銀行及其他貸款 | (1,100,098) | (505,939) |
| 少數股東權益 | 9,488 | 4,743 |
| 股東墊款 | (2,286,493) | (1,144,923) |
| | (424,794) | (369,304) |

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：

(I) 於股份之長倉

(a) 本公司

| 董事 | 個人 權益 | 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 | 4,445,650 | 2,196,391,030 | | 2,200,836,680* | 53.56 |

* 由於潘政先生擁有滙漢控股有限公司(「滙漢」)之控制權益(47.47%)，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。

(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 | 1 | — | 1 | 10 |

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。

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（續）

(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 | 47.47 |
| 馮兆滔 | 969,400 | — | — | 969,400 | 0.65 |

(II) 於相關股份之長倉

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。於二零零三年四月一日及二零零三年九月三十日，倫培根先生持有之購股權可認購本公司1,750,000股股份。

(b) 滙漢

於二零零零年二月十四日，滙漢向本公司董事馮兆滔先生、林迎青先生、關堡林先生及倫培根先生各授出可認購滙漢300,000股股份之購股權。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行使價每股17.33港元予以行使。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之購股權可認購滙漢300,000股股份。

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之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

本公司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，授予董事之購股權中有1,750,000份尚未行使。該等購股權可根據已屆滿購股權計劃之條款予以行使。

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。於截至二零零三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二零零三年年報內。

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。

(a) 於本公司股份之長倉

| 名稱 | 股份數目 | 百分比 |
|---|---------------|-------|
| 滙漢(附註1) | 2,196,391,030 | 53.45 |
| Asia Orient Holdings (BVI) Limited(「滙漢BVI」)(附註1) | 2,196,391,030 | 53.45 |
| 滙漢實業有限公司(「滙漢實業」)(附註1及3) | 2,196,391,030 | 53.45 |
| 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 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短倉 (續)

(b) 於本公司相關股份之長倉

可換股債券

| 主要股東 | 於二零零三年 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 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2,196,391,030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短倉」內所披露因潘政先生在滙漢之控制權益(47.47%)而被視為擁有之權益相互重疊。
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。

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)

附註：(續)

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 Holdings Limited* 之間接全資附屬公司，而 *Grosvenor Group Holdings 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 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 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。

買賣或贖回上市證券

期內，本公司以總代價866,780港元於聯交所購回其3,356,000股股份。所有購回之股份隨後予以註銷。相等於該等股份面值33,560港元之款項由收益儲備轉撥至資本贖回儲備。

| 買賣月份 | 購入股份 數目 | 最低支付 價格 港元 | 最高支付 價格 港元 | 支付現金 總額 港元 |
|---------|------------|------------------|------------------|------------------|
| 二零零三年四月 | 3,356,000 | 0.25 | 0.27 | 866,780 |

除上文所披露者外，期內本公司及其任何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。

劉國興先生已於二零零三年十一月辭任獨立非執行董事。梁尚立先生於二零零三年十二月獲委任為獨立非執行董事及審核委員會成員，以接替劉國興先生。

審核委員會

審核委員會之成員為梁尚立先生及管博明先生。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



No. 8 Shiu Fai Terrace
肇輝臺 8 號



Bijou Apartment at Prince Edward Road
位於太子道之別樹華軒

Oriental Garden, Shenzhen
位於深圳之東悅名軒

