

賬目附註

1 主要會計政策

(a) 編製基準

賬目乃採用歷史成本原則（惟經重估投資物業、酒店物業及若干其他物業而修改）及依照香港普遍採納之會計原則編製。

於本年度，本集團採納由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」，該實務準則於二零零三年一月一日或以後開始之會計期間生效。

本集團會計政策之變更及採納該項經修訂政策之影響載列如下。

(b) 綜合賬目基準

本集團綜合賬目包括本公司及其附屬公司截至三月三十一日止之賬目，與本集團應佔共同控制實體及聯營公司之收購後溢利減虧損及儲備。

在年內購入或售出之附屬公司，其業績分別由收購生效日起計及計至出售生效日止，並列入綜合損益賬內。

出售附屬公司、共同控制實體或聯營公司之溢利或虧損乃參照出售當日之資產淨值計算，有關資產淨值包括應佔仍未攤銷之商譽／負商譽數額及先前已撥入儲備之商譽／負商譽。

集團內部所有重大交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

(c) 附屬公司

附屬公司乃本集團有權控制其財政及營運政策之公司。

於本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資乃按成本值列賬。在董事會認為有長期減值之情況下，會作出撥備。

(d) 共同控制實體

共同控制實體為合營企業之一種，由參與之投資者達成合約安排，而為本集團及其他投資者共同控制其經濟活動，任何一位投資者均無單方面之控制權。本集團於共同控制實體之投資，乃按本集團應佔之資產淨值列於綜合資產負債表內。本集團繼續承擔共同控制實體超過及高於投資賬面值之虧損，惟以本集團就該等共同控制實體已承諾之責任或其他承擔為限。

在本公司之資產負債表內，於共同控制實體之投資乃按成本值列賬。在董事會認為有長期減值之情況下，會作出撥備。

1 主要會計政策 (續)

(e) 聯營公司

聯營公司乃附屬公司或共同控制實體以外，本集團長期持有其股本權益，並對其管理具有重大影響力之公司。本集團於聯營公司之投資，乃按本集團應佔之資產淨值計入綜合資產負債表中。本集團將持續分擔聯營公司所產生超過及高於投資賬面值之虧損，惟以本集團就該等聯營公司已承諾之責任或其他承擔為限。

在本公司之資產負債表內，於聯營公司之投資乃按成本值列賬。在董事會認為有長期減值之情況下，會作出撥備。

(f) 商譽

商譽指收購成本高於本集團於收購生效日期佔所收購附屬公司、共同控制實體及聯營公司資產淨值之公平價值之數額。

於二零零一年三月三十一日或之前因收購產生之商譽直接計入儲備。商譽之賬面值（包括直接計入儲備之部份）會逐年審閱，撥備僅在董事認為出現長期減值時方會作出。

於二零零一年三月三十一日後因收購產生之商譽，乃於資產負債表內列為獨立資產，並按其估計可使用不超過二十年之年期以直線法攤銷。

倘資產淨值之公平價值超出購買代價，有關差額乃於收購年度或按所收購非貨幣資產之加權平均可使用年期在綜合損益賬中確認。

(g) 其他投資

其他投資在資產負債表內乃按公平價值列賬。於每年結算日，因公平價值改變而產生之未變現收益或虧損淨額將在損益賬內確認。出售該等投資之溢利或虧損，乃根據出售所得款項淨額與賬面值兩者間之差額而計算，並於產生時計入損益賬內。

1 主要會計政策 (續)**(h) 固定資產****(i) 投資物業**

投資物業乃在土地及樓宇中所佔之權益，而該等土地及樓宇之建築及發展工程經已完成，並持有作投資用途。

租賃期長於二十年之投資物業按估值列賬。獨立專業估值由獨立估值師每隔不超過三年估值一次，而期間各年度則由獨立專業估值師或本集團具專業資格之行政人員估值。估值是以個別物業之公開市值為計算基準，而土地及樓宇並不分開估值。估值之增值撥入投資物業重估儲備，減值則首先以整個組合為基礎與先前之增值對銷，然後從損益賬中扣除。出售投資物業時，有關之重估增值會從投資物業重估儲備中扣除，並列入計算出售之損益中。

持有租賃期逾二十年之投資物業並無予以折舊。

(ii) 酒店物業

酒店物業為土地及樓宇之權益及一併用於經營酒店業務之整體固定設施、設備及裝置。酒店營運設備（布製品、銀器及瓷器）之最初成本列於酒店物業成本內，其後之添置或更換在支出時於損益賬中扣除。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。酒店物業價值變更於酒店物業重估儲備中列為變動處理。倘於個別基準上此項儲備不足以彌補重估減值，則超逾減值之差額自損益賬中扣除。

持有租賃期逾二十年之酒店物業並無予以折舊。由於本集團之一貫政策乃經常維持不時對酒店樓宇進行維修及改善，因此，鑑於該等酒店物業之估計壽命，董事認為由於其剩餘價值頗高，故不會出現任何重大之折舊支出。有關酒店物業之維修及保養費用在支出時於損益賬中扣除。

1 主要會計政策 (續)

(h) 固定資產 (續)

(iii) 其他物業

其他物業指除投資物業或酒店物業外，在土地及樓宇中所佔之權益，並以成本值減去累積折舊及重大減值撥備或按估價列賬。

至於按估價列賬之土地及樓宇權益，獨立專業估值由獨立估值師每隔不超過三年估值一次，而期間各年度，則由董事每年檢討其他物業之賬面價值，並在出現重大轉變時，調整其估值。估值之增值撥入其他物業重估儲備，減值則首先與同一物業先前之增值對銷，然後從經營溢利中扣除。其後任何增值將撥入經營溢利，惟最高以先前扣減之金額為限。在出售物業時，已變現重估儲備中與先前估值有關之部份，將從重估儲備轉撥至收益儲備。

其他物業乃按其估計可使用年期以直線法撇銷成本值或估值折舊，詳情如下：

租約土地	按未屆滿租約期
建築物	50年

當其他物業重新估值時，重新估值當日之累積折舊與其他物業之成本值對銷，所得之淨額在其他物業之重估值中調整。對銷累積折舊所得之調整額列作其他物業之賬面值因重新估值而出現之變動，其處理方法與上文所載重估其他物業價值轉變之基準相同。

(iv) 持作投資之發展中物業

持作投資之發展中物業按成本值入賬，並列為固定資產。成本值包括土地成本、建築成本、資本化之利息及其他直接費用。在董事會認為有長期減值之情況下，會作出撥備。物業於落成後分別轉撥至投資物業或酒店物業。

持作投資之發展中物業並無予以折舊。

(v) 其他固定資產

其他固定資產按成本值減去累積折舊及重大減值撥備入賬。其他固定資產乃按其估計可使用四至十年之年期以直線法撇銷成本值折舊。

出售其他固定資產之溢利或虧損，乃根據出售所得款項淨額與資產賬面值兩者之差額而計算，並計入損益賬內。

1 主要會計政策 (續)**(h) 固定資產 (續)****(vi) 固定資產減值**

按成本值減累計折舊入賬之其他固定資產及物業之賬面值會定期進行審閱。若其估計可收回金額已永久性下跌至低於其賬面值，其賬面值將撇減至其估計可收回金額。釐定可收回金額時，預期未來現金流量已作出折讓。

(i) 持有作發展／發展中之待售物業

持有作發展／發展中之待售物業乃列於流動資產內，包括該等物業應佔之土地成本、建築成本、利息及其他直接成本，以及計至結算日止之應佔溢利，減去已收取之出售分期款項及任何可預見虧損之準備。

當一項發展物業於完成前出售，其溢利在建築過程中已予以確認，並每年按所佔直至完工時估計溢利總額之百分比計算；所用之百分比為於結算日之已完成建築量佔總建築量之百分比與於結算日已收取及應收取之出售收益佔總出售收益之百分比，兩者以較低者為準。

買家倘因未能繳付樓價餘額而未能完成交易，而本集團行使其重售物業之權利，則在完成交易前收取之訂金將予沒收，並撥入經營溢利內，而在完成交易前已確認之利潤將會撥回。

(j) 持有之落成待售物業

持有之落成待售物業按成本值與可變現淨值之較低者列賬。成本值包括土地成本、建築成本、於發展期間資本化之利息及其他直接開支。可變現淨值乃由董事根據當前市況釐定。

(k) 酒店及餐廳存貨

酒店及餐廳存貨包括消耗品，乃按成本值與可變現淨值之較低者入賬。成本值以加權平均法計算。

(l) 撥備

當本集團因已發生之事件須承擔現有之法律性或推定性之責任，而解除責任時有可能消耗資源，並在責任金額能夠可靠地作出估算之情況下，需確立撥備。如預計撥備款可獲償付，則將償付款確認為一項獨立資產，惟只能在償付款可實質地確定時確認。

1 主要會計政策 (續)

(m) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員在年假和長期服務休假之權利在僱員應享有時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務休假之估計負債作出撥備。

僱員之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

(ii) 退休金責任

本集團供款予為僱員提供之多項界定供款退休計劃。計劃之資產與本集團資產分開持有，並由獨立基金管理。本集團於該等計劃之供款在產生時作為費用支銷。

(n) 遞延稅項

遞延稅項乃使用負債法，就資產及負債之稅基與其於賬目內之賬面值兩者間之暫時差異作全面撥備。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異之未來應課稅溢利確認入賬。

遞延稅項乃於按附屬公司、共同控制實體及聯營公司投資所產生之暫時差異計提撥備，惟倘暫時差異轉回之時間可予以控制及暫時差異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，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。截至二零零三年三月三十一日止年度之虧損已減低 6,491,000 港元。

1 主要會計政策 (續)

(o) 確認收入

當日後之經濟收益可能流向本集團，而此等收益可按下列基準可靠地計算，則本集團會確認收入：

(i) 持有作發展／發展中之待售物業
待售之發展物業之出售收入乃按上述附註(i)所列之方式確認。

(ii) 持有之落成待售物業
持有之落成待售物業之出售收入於完成買賣合約時予以確認。

(iii) 投資物業
投資物業之租金收入乃按租約期限以直線法確認。

(iv) 酒店、旅遊及管理服務業務
酒店及飲食業務之收入在服務提供後予以確認。

出售機票及酒店預訂業務之收入乃在客戶確認預訂後予以確認。

管理費收入亦在服務提供後予以確認。

(v) 投資及其他
出售證券之收入於該等投資擁有權之重大風險及回報已轉移予買家後予以確認。

利息收入按時間比例，計及未償還本金及實際適用利率予以確認。

投資所得股息收入在確定股東收取款項之權利時予以確認。

1 主要會計政策 (續)

(p) 外幣換算

外幣交易乃按交易日之滙率換算。於結算日以外幣為單位之貨幣資產及負債，按結算日之滙率換算。在此情況下產生之滙兌差額均計算在損益賬內。

附屬公司、共同控制實體及聯營公司以外幣計算之損益賬按年內之加權平均滙率換算，而資產負債表則按結算日之滙率計算。在此等附屬公司、共同控制實體及聯營公司之投資淨額之換算所產生之滙兌差額撥作儲備變動處理。

(q) 借貸成本

凡必需經頗長時間籌備以作預定用途或出售之發展中物業所涉及之借貸成本，均資本化作為發展中物業之部份成本。

所有其他借貸成本均於其產生年度自損益賬中扣除。

(r) 經營租約

凡資產擁有權之絕大部份回報及風險主要由出租者承擔之租約均列為經營租約。根據有關經營租約應付之租金扣除出租者所給予之優惠後，按其租約年期以直線法自損益賬中扣除。

(s) 現金及現金等價物

現金及現金等價物按成本值列於資產負債表內。就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、活期銀行存款、自投資日期起計屆滿期限不超過三個月之現金投資及銀行透支。

2 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識別之獨立業務範疇。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。分類資產主要由固定資產、其他非流動資產、酒店存貨、物業、應收賬款、預付款項及其他應收款項及投資組成。分類負債主要包括應付賬款、應計項目、銀行及其他貸款。

2 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 二零零四年 千港元	物業租賃 二零零四年 千港元	酒店及旅遊 二零零四年 千港元	其他業務 二零零四年 千港元	本集團 二零零四年 千港元
收益分類	167,813	53,155	425,966	78,724	725,658
分類業績之貢獻	(3,132)	47,557	42,067	18,119	104,611
撥備及其他支出	(20,074)	—	(11,542)	(63,363)	(94,979)
未能分類公司開支					(38,759)
經營虧損					(29,127)
融資成本					(106,785)
應佔業績					
共同控制實體	(3,189)	—	—	—	(3,189)
聯營公司	(15,972)	5,308	(713)	(172)	(11,549)
除稅前虧損					(150,650)
稅項抵免					2,310
除稅後虧損					(148,340)
少數股東權益					6,338
股東應佔虧損					(142,002)
	二零零三年 千港元	二零零三年 千港元	二零零三年 千港元	二零零三年 千港元	二零零三年 千港元
收益分類	470,191	60,691	448,217	77,784	1,056,883
分類業績之貢獻	48,158	54,303	66,128	9,785	178,374
撥備及其他支出	(136,048)	—	(2,413)	(18,204)	(156,665)
未能分類公司開支					(38,964)
經營虧損					(17,255)
融資成本					(128,343)
應佔業績					
共同控制實體	(33,031)	—	—	—	(33,031)
聯營公司	(108,142)	7,265	(1,158)	17	(102,018)
除稅前虧損					(280,647)
稅項抵免					2,309
除稅後虧損					(278,338)
少數股東權益					1,707
股東應佔虧損					(276,631)

2 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 二零零四年 千港元	物業租賃 二零零四年 千港元	酒店及旅遊 二零零四年 千港元	其他業務 二零零四年 千港元	本集團 二零零四年 千港元
資產分類	1,170,340	1,975,133	3,301,942	180,919	6,628,334
共同控制實體及聯營公司	372,959	188,052	–	10,906	571,917
未能分類資產					108,281
					7,308,532
負債分類	654,102	883,794	1,356,818	36,134	2,930,848
少數股東權益及貸款					770,840
未能分類負債					139,264
					3,840,952
資本開支	25	–	154	72	251
折舊	40	246	3,243	354	3,883
	二零零三年 千港元	二零零三年 千港元	二零零三年 千港元	二零零三年 千港元	二零零三年 千港元
資產分類	1,313,823	1,887,619	3,119,716	243,455	6,564,613
共同控制實體及聯營公司	463,521	169,859	11,842	164	645,386
未能分類資產					113,373
					7,323,372
負債分類	861,192	720,505	1,342,090	30,539	2,954,326
少數股東權益及貸款					740,734
未能分類負債					193,960
					3,889,020
資本開支	8	1,059	764	19	1,850
折舊	207	3,338	5,283	823	9,651

2 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)	資產總值	資本開支
	二零零四年 千港元	二零零四年 千港元	二零零四年 千港元	二零零四年 千港元
香港	643,889	(42,201)	6,796,223	230
中國大陸	22,594	(560)	81,652	21
加拿大	59,175	13,634	430,657	—
	725,658	(29,127)	7,308,532	251

	二零零三年 千港元	二零零三年 千港元	二零零三年 千港元	二零零三年 千港元
香港	984,155	(20,362)	6,904,903	1,836
中國大陸	13,899	(13,192)	37,755	—
加拿大	58,829	16,299	380,714	14
	1,056,883	(17,255)	7,323,372	1,850

3 撥備及其他支出

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
淨減值撥備		
持有作發展／發展中之待售物業	(20,074)	(136,048)
其他物業	—	(5,307)
其他投資之未變現虧損	(11,963)	(7,780)
呆賬撥備	(51,400)	(5,117)
出售一間聯營公司之虧損	(9,129)	—
商譽攤銷	(2,413)	(2,413)
	(94,979)	(156,665)

4 經營虧損

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營虧損已計入及扣除下列各項：		
計入		
沒收訂金	217	487
租金收入淨額（附註(a)）	46,039	52,405
利息收入		
債務證券	-	1,658
其他	5,569	9,006
上市投資之股息	593	1,530
其他投資之已變現收益淨額	11,956	4,062
扣除		
土地及樓宇之經營租約租金開支	6,235	6,187
商譽攤銷	2,413	2,413
員工成本包括董事酬金（附註7）	78,319	92,437
折舊	3,883	9,651
核數師酬金	2,720	2,864
出售固定資產之虧損	68	-
其他投資之未變現虧損淨額	11,963	7,780

(a) 租金收入淨額

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
租金收入總額		
投資物業	34,295	39,012
持作待售物業	18,860	21,679
	53,155	60,691
開支		
	(7,116)	(8,286)
	46,039	52,405

5 融資成本

	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	66,623	90,613
可換股債券	30,999	30,914
可換股票據	2,218	—
來自附屬公司少數股東之貸款	3,443	3,116
短期銀行貸款及透支	12,136	11,722
其他相關之借貸成本	6,167	6,296
	121,586	142,661
資本化作為發展中物業之成本		
利息開支	(13,671)	(13,443)
其他相關之借貸成本	(1,130)	(875)
	106,785	128,343

有關籌建若干發展中物業之一般用途貸款，用作釐定符合資本化之借貸成本數額，並撥為該等發展中物業部份成本之資本化比率為每年5.5%（二零零三年：5.9%）。

6 董事及高級管理人員之酬金

(a) 年內已付及應付予本公司董事之酬金總額如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
袍金	110	60
薪金、房屋津貼及實物利益（附註）	18,660	21,982
	18,770	22,042

附註：結餘包括由泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）（本集團一間獨立上市之附屬公司）之附屬公司支付之5,700,000港元（二零零三年：8,500,000港元）。

6 董事及高級管理人員之酬金（續）

個別董事之酬金組別分類如下：

酬金組別	董事數目	
	二零零四年	二零零三年
零港元 – 1,000,000 港元	5	5
1,500,001 港元 – 2,000,000 港元	1	–
2,000,001 港元 – 2,500,000 港元	2	2
3,000,001 港元 – 3,500,000 港元	1	–
3,500,001 港元 – 4,000,000 港元	–	1
4,000,001 港元 – 4,500,000 港元	–	1
8,500,001 港元 – 9,000,000 港元	1	1

年內支付予獨立非執行董事之酬金為 110,000 港元（二零零三年：60,000 港元）。各董事概無放棄收取其酬金之權利。

(b) 本年度本集團五位最高酬金人士包括五位（二零零三年：五位）董事，彼等之酬金已在上文分析中反映。

7 員工成本

	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
工資及薪金	77,017	92,132
退休福利成本（附註(a)）	2,693	2,842
	79,710	94,974
資本化作為發展中物業	(1,391)	(2,537)
	78,319	92,437

員工成本於列賬時包括董事酬金。

附註：

(a) 退休福利成本

	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
供款總額	2,847	3,221
已動用之沒收供款	(154)	(379)
供款淨額	2,693	2,842

本集團為僱員設有三類界定供款退休計劃，分別為香港之強制性公積金（「強積金」）計劃及職業退休計劃條例（「職業退休條例」）計劃，以及加拿大之加拿大退休金計劃（「加拿大退休金計劃」）。

本集團於香港根據職業退休條例設有多項界定供款退休計劃，提供予二零零零年十二月一日前加盟之僱員。根據該等計劃，僱員及本集團雙方均須按僱員月薪 5% 供款。本集團之供款可隨僱員於完成供款前退出該等計劃所被沒收之供款而遞減。

7 員工成本 (續)

本集團亦為未參加職業退休條例計劃之所有香港僱員設有強積金計劃，並為所有加拿大僱員參與加拿大政府設立之加拿大退休金計劃。根據當地法律規定，強積金計劃及加拿大退休金計劃之每月供款額分別相等於僱員有關入息之5%及4.95%（二零零三年：5%及4.95%）。

本集團於所有該等計劃之供款均於產生時作為費用支銷。所有退休計劃之資產均與本集團之資產分開持有，並由獨立基金管理。

於二零零四年三月三十一日，並無可用作減少本集團日後職業退休條例計劃供款之沒收款項（二零零三年：31,000 港元）。

(b) 購股權

本公司設有購股權計劃，該計劃已於二零零二年一月二十二日屆滿，據此，本集團可向其僱員（包括執行董事）批授購股權以認購本公司之股份。每次授出購股權須支付之代價為 10 港元。

根據已屆滿計劃所持購股權之詳情載列如下：

承授人	屆滿日期	行使價	二零零四年 數目	二零零三年 數目
董事	二零零五年三月二十七日	0.384 港元	1,750,000	1,750,000

年內概無購股權獲授出、行使、註銷或失效（二零零三年：無）。

8 稅項抵免

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率 17.5%（二零零三年：16%）撥備。於本年度，香港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本年度估計應課稅溢利，按本集團經營業務所在國家之適用稅率計算。

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
即期稅項		
香港利得稅	(140)	(70)
往年度超額撥備／（撥備不足）	915	(1,796)
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	1,819	5,411
稅率提高而產生	1,634	—
	4,228	3,545
應佔稅項		
共同控制實體	(287)	—
聯營公司	(1,631)	(1,236)
	2,310	2,309

8 稅項抵免 (續)

本集團有關除稅前虧損之稅項與假若採用本公司本土國家之稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前虧損	150,650	280,647
按稅率 17.5% (二零零三年：16%) 計算之稅項	26,364	44,904
往年超額撥備／(撥備不足)	918	(1,796)
其他國家不同稅率之影響	844	393
毋須課稅之收入	7,496	2,743
不可扣稅之支出	(19,634)	(30,479)
未確認稅損	(18,537)	(15,381)
使用早前未有確認之暫時差異	5,226	3,191
確認早前未有確認之稅損	1,775	450
不再確認之遞延稅項資產	(3,777)	—
稅率提高產生之期初遞延稅項資產淨額之增加	1,464	—
其他	171	(1,716)
稅項抵免	2,310	2,309

9 股東應佔虧損

計入本公司賬目之股東應佔虧損為 53,041,000 港元 (二零零三年：20,580,000 港元)。

10 股息

年內並無宣派或擬派股息 (二零零三年：無)。

11 每股虧損

每股虧損乃按股東應佔虧損 142,002,000 港元 (二零零三年：276,631,000 港元) 及年內已發行股份之加權平均數 4,109,301,376 股 (二零零三年：4,112,621,639 股) 計算。

由於行使附於購股權之認購權及轉換可換股債券不會對每股虧損造成攤薄影響，故此並無呈列每股攤薄虧損。

12 固定資產

	投資物業 千港元	酒店物業 千港元	其他物業 千港元	發展中物業 千港元	其他 固定資產 千港元	總額 千港元
本集團						
成本值或估值						
於二零零三年三月三十一日	1,281,800	3,010,620	85,707	42,470	56,362	4,476,959
滙兌差額	-	44,544	-	-	(16)	44,528
重新分類	74,954	-	(74,954)	-	-	-
添置	-	-	-	-	251	251
出售	-	-	-	-	(8,083)	(8,083)
成本調整	-	854	-	(144)	-	710
重估成本抵銷	-	-	(246)	-	-	(246)
重估增值	66,246	111,532	-	-	-	177,778
於二零零四年三月三十一日	1,423,000	3,167,550	10,507	42,326	48,514	4,691,897
累積折舊及減值						
於二零零三年三月三十一日	-	-	1,995	-	51,392	53,387
滙兌差額	-	-	-	-	(12)	(12)
本年度折舊及減值	-	-	461	-	3,422	3,883
出售	-	-	-	-	(8,015)	(8,015)
重估成本抵銷	-	-	(246)	-	-	(246)
於二零零四年三月三十一日	-	-	2,210	-	46,787	48,997
賬面淨值						
於二零零四年三月三十一日	1,423,000	3,167,550	8,297	42,326	1,727	4,642,900
於二零零三年三月三十一日	1,281,800	3,010,620	83,712	42,470	4,970	4,423,572

12 固定資產 (續)

- (a) 投資物業乃位於香港價值 1,423,000,000 港元 (二零零三年: 1,281,800,000 港元) 之長期租約土地及樓宇, 並由獨立專業估值行香港威格斯有限公司於二零零四年三月三十一日按公開市值基準重新估值。
- (b) 酒店物業乃位於香港價值 1,400,000,000 港元 (二零零三年: 1,350,000,000 港元) 之長期租約土地及樓宇, 位於香港價值 1,350,000,000 港元 (二零零三年: 1,290,000,000 港元) 之中期租約土地及樓宇, 以及位於加拿大價值 417,550,000 港元 (二零零三年: 370,620,000 港元) 之永久業權土地及樓宇。位於香港及加拿大之酒店物業已分別由獨立專業估值行簡福飴測量師行及 Grant Thornton Management Consultants 於二零零四年三月三十一日按公開市值基準重新估值。
- (c) 本年度, 一項長期租約物業供內部使用之樓面建築面積 (「樓面建築面積」) 減少至佔該物業總樓面建築面積不足 15%。因此, 早前分類為其他物業之部份已重新分類為投資物業。其他物業亦包括價值 2,440,000 港元 (二零零三年: 2,782,000 港元) 之長期租約土地及樓宇, 以及價值 5,857,000 港元 (二零零三年: 5,730,000 港元) 之中期租約土地及樓宇, 均按成本值減累積折舊及減值列賬。所有此等物業均位於香港。
- (d) 發展中物業乃位於香港價值 42,326,000 港元 (二零零三年: 42,470,000 港元) 之長期租約土地及樓宇, 並按成本值列賬。
- (e) 已作貸款抵押之固定資產之賬面淨值總額為 4,638,733,000 港元 (二零零三年: 4,418,602,000 港元)。

13 附屬公司

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股份, 按成本值	1,229,076	1,229,076
應收附屬公司款項減撥備	2,321,114	2,394,189
	3,550,190	3,623,265

一間附屬公司之股份已作抵押, 以為本集團取得貸款融資。

主要附屬公司之詳情載於附註 36。

14 共同控制實體

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應佔負債淨值	(94,223)	(140,747)
墊予共同控制實體款項減撥備	308,217	327,667
	213,994	186,920

若干共同控制實體之股份已作抵押，以為該等實體取得貸款融資。墊予共同控制實體之 261,027,000 港元（二零零三年：265,697,000 港元）款項乃在該等實體之貸款償還後方獲得償還。

墊予共同控制實體之款項用作物業發展項目之融資，有關款項並無抵押、免息且無固定還款期。

主要共同控制實體之詳情載於附註 36。

15 聯營公司

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應佔負債淨值	(100,814)	(79,462)
商譽減攤銷	-	11,974
墊予聯營公司款項減撥備	509,887	577,138
應付聯營公司款項	(51,150)	(51,184)
	357,923	458,466

若干聯營公司之股份已作抵押，以為該等公司取得貸款融資。墊予聯營公司之 345,700,000 港元（二零零三年：416,796,000 港元）款項乃在該等公司之貸款償還後方獲得償還。

墊予聯營公司之款項用作物業發展項目之融資。除應收一間聯營公司之 8,565,000 港元（二零零三年：125,000 港元）款項乃按優惠利率計息外，其餘應收及應付款項均無抵押、免息且無固定還款期。

主要聯營公司之詳情載於附註 36。

16 長期投資

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股份，按成本值	1	1
墊予被投資公司款項	1,600	1,600
	1,601	1,601

墊予一間被投資公司之款項乃無抵押、免息且無固定還款期。

17 商譽

	本集團 千港元
成本	
於二零零三年及二零零四年三月三十一日	24,643
累積攤銷	
於二零零三年三月三十一日	5,347
本年度攤銷	2,413
於二零零四年三月三十一日	7,760
賬面淨值	
於二零零四年三月三十一日	16,883
於二零零三年三月三十一日	19,296

18 應收按揭貸款

於二零零四年三月三十一日，合共 14,518,000 港元（二零零三年：16,438,000 港元）之應收按揭貸款已用作本集團長期貸款之抵押。

19 持有作發展／發展中之待售物業及已落成待售物業

於二零零四年三月三十一日，價值 1,416,374,000 港元（二零零三年：1,478,614,000 港元）之物業已抵押予銀行，作為本集團若干銀行融資之抵押。

於二零零四年三月三十一日，按可變現淨值列賬之物業價值達 721,712,000 港元（二零零三年：830,539,000 港元），而持有作為經營租賃用途之物業為 538,212,000 港元（二零零三年：516,212,000 港元）。

20 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、利息及其他應收款項，以及於一九九五年三月提供予董事關堡林先生之住房貸款 1,088,000 港元（二零零三年：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：低於最優惠利率 2%）之年利率計息，本金每年須按季分期償還，每期為 17,000 港元。年內之最高未償還餘額為 1,156,000 港元（二零零三年：1,224,000 港元）。二零零三年，另有一筆應收董事潘政先生之款項 4,605,000 港元。該筆款項乃與潘先生就本集團向其收購之一間附屬公司之扣除利息及稅項前溢利淨額作出之擔保有關。

應收貿易賬款為 36,789,000 港元（二零零三年：33,260,000 港元），全部賬款（二零零三年：81%）賬齡均少於六個月。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。

21 其他投資

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
股本證券		
在香港上市	70,233	91,589
非上市	-	1,007
	70,233	92,596

22 銀行結餘及現金

該結餘包括已抵押予銀行以為本集團取得若干銀行融資或須作特別用途之受限制銀行結餘 32,625,000 港元（二零零三年：33,853,000 港元）。

23 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 23,185,000 港元（二零零三年：30,812,000 港元），全部賬款（二零零三年：100%）賬齡均少於六個月。

24 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值 0.01 港元		
法定：		
於二零零三年及二零零四年三月三十一日	400,000,000,000	4,000,000

	股份數目		金額	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已發行及繳足股本：				
於年初	4,112,605,990	4,112,647,990	41,126	41,126
購回本身股份（附註）	(3,356,000)	(42,000)	(33)	—
於年終	4,109,249,990	4,112,605,990	41,093	41,126

附註：

年內，本公司以總代價 866,780 港元（二零零三年：10,394 港元）於香港聯合交易所有限公司購回其 3,356,000 股股份（二零零三年：42,000 股）。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（二零零三年：420 港元）之款項已由收益儲備轉撥至資本贖回儲備。

25 儲備

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	贖回 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			
本集團									
於二零零二年三月三十一日									
如前呈報	533,090	362	43,835	655,150	427,952	30,706	2,670,292	(258,775)	4,102,612
有關遞延稅項之會計政策變動	-	-	-	-	(1,429)	-	-	2,076	647
經重列	533,090	362	43,835	655,150	426,523	30,706	2,670,292	(256,699)	4,103,259
滙兌差額	-	-	-	-	578	-	-	11,441	12,019
購回本身股份	-	-	-	-	-	-	-	(10)	(10)
重新分類	-	-	-	8,688	-	(8,688)	-	-	-
重估減值									
附屬公司									
總額	-	-	-	(220,681)	(161,696)	(10,110)	-	-	(392,487)
稅項	-	-	-	-	(124)	-	-	-	(124)
聯營公司	-	-	-	(52,800)	-	-	-	-	(52,800)
該年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(276,631)	(276,631)
於二零零三年三月三十一日	533,090	362	43,835	390,357	265,281	11,908	2,670,292	(521,899)	3,393,226
本公司及附屬公司									
共同控制實體	-	-	-	-	-	-	-	(188,398)	(188,398)
聯營公司	-	-	-	25,900	-	-	-	(344,388)	(318,488)
	533,090	362	43,835	390,357	265,281	11,908	2,670,292	(521,899)	3,393,226
於二零零三年三月三十一日									
如前呈報	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	-	-	-	-	(1,553)	-	-	8,567	7,014
經重列	533,090	362	43,835	390,357	265,281	11,908	2,670,292	(521,899)	3,393,226
滙兌差額	-	-	-	-	869	-	-	16,746	17,615
購回本身股份	-	-	33	-	-	-	-	(867)	(834)
重新分類	-	-	-	11,908	-	(11,908)	-	-	-
重估增值									
附屬公司									
總額	-	-	-	66,246	78,072	-	-	-	144,318
稅項	-	-	-	-	(356)	-	-	-	(356)
聯營公司	-	-	-	14,520	-	-	-	-	14,520
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(142,002)	(142,002)
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
本公司及附屬公司									
共同控制實體	-	-	-	-	-	-	-	(191,874)	(191,874)
聯營公司	-	-	-	40,420	-	-	-	(357,568)	(317,148)
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

25 儲備 (續)

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	贖回 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			
本公司									
於二零零二年三月三十一日	531,939	-	43,835	-	-	-	2,684,451	308,473	3,568,698
購回本身股份	-	-	-	-	-	-	-	(10)	(10)
該年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(20,580)	(20,580)
於二零零三年三月三十一日	531,939	-	43,835	-	-	-	2,684,451	287,883	3,548,108
購回本身股份	-	-	33	-	-	-	-	(867)	(834)
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(53,041)	(53,041)
於二零零四年三月三十一日	531,939	-	43,868	-	-	-	2,684,451	233,975	3,494,233

投資物業重估儲備包括一項於二零零一年轉撥為發展中待售之投資物業相關之 50,000,000 港元 (二零零三年: 50,000,000 港元) 款項。

收益儲備可供分派。根據百慕達公司法及本公司之公司組織章程細則，繳入盈餘及資本贖回儲備均可供分派。因此，本公司於二零零四年三月三十一日之可供分派儲備總額為 2,962,294,000 港元 (二零零三年: 3,016,169,000 港元)。

26 可換股票據

於二零零三年四月十五日，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年利率計息，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。

27 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」，本公司主要股東之一)。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 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，否則該等債券將於二零零七年一月七日按相等於本金額 118.3% 之贖回價連同累計利息贖回。

本公司已於賬目內就應付溢價作出 23,700,000 港元 (二零零三年: 13,057,000 港元) 之撥備，以便於債券年期內計算出固定之定期費用，並由損益賬中扣除。

28 長期貸款

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
有抵押銀行貸款				
須於一年內償還	118,446	316,085	15,652	15,000
須於一年至兩年內償還	145,220	509,317	2,960	23,800
須於兩年至五年內償還	751,362	660,233	8,880	–
須於五年後償還	1,332,634	1,025,626	5,160	–
	2,347,662	2,511,261	32,652	38,800
計入流動負債之即期部份	(118,446)	(316,085)	(15,652)	(15,000)
	2,229,216	2,195,176	17,000	23,800

於年結日後，本集團就於二零零四年三月三十一日之未償還銀行貸款約 1,469,000,000 港元（二零零三年：118,000,000 港元）再行融資。該等銀行貸款於二零零四年三月三十一日之償還年期已根據新訂貸款協議予以重新分類。因此，負債數額約 65,000,000 港元（二零零三年：115,000,000 港元）並無計入流動負債中。

29 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就暫時差異按主要稅率 17.5%（二零零三年：16%）作全數撥備。

年內遞延稅項資產及負債之變動（與同一徵稅地區之結餘抵銷前）如下：

本集團

遞延稅項負債

	加速稅項折舊		物業重估		遞延資產		收購事項之公平價值調整		總額	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於年初	(87,417)	(76,368)	(2,218)	(2,041)	(878)	(1,177)	(46,195)	(57,343)	(136,708)	(136,929)
在損益賬（扣除）／記賬	(15,694)	(10,649)	–	–	229	299	(5,162)	11,148	(20,627)	798
在權益扣除	–	–	(509)	(177)	–	–	–	–	(509)	(177)
滙兌差額	(2,543)	(400)	(266)	–	–	–	–	–	(2,809)	(400)
於年終	(105,654)	(87,417)	(2,993)	(2,218)	(649)	(878)	(51,357)	(46,195)	(160,653)	(136,708)

29 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產

	加速會計折舊		撥備		稅損		總額	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於年初	290	83	310	310	137,238	132,432	137,838	132,825
在損益賬記賬	138	207	310	–	23,632	4,406	24,080	4,613
滙兌差額	–	–	–	–	728	400	728	400
於年終	428	290	620	310	161,598	137,238	162,646	137,838

本公司

遞延稅項資產

	稅損	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於年初	–	–
在損益賬記賬	9,199	–
於年終	9,199	–

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅損作確認。本集團有未確認稅損 429,000,000 港元（二零零三年：344,000,000 港元）可結轉以抵銷未來應課稅收入。為數 359,000,000 港元（二零零三年：292,000,000 港元）之稅損並無屆滿日期，有關餘額將於截至二零一一年（包括該年在內）（二零零三年：二零一零年）止期間之不同時間屆滿。

當有法定權利可將現有稅項資產與現有稅項負債抵銷，而遞延所得稅涉及同一財政機關，則可將遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。在計入適當抵銷後，下列金額在資產負債表內列賬：

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
遞延稅項資產	55,388	39,858	9,199	–
遞延稅項負債	(53,395)	(38,728)	–	–
	1,993	1,130	9,199	–

30 少數股東權益及貸款

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
少數股東權益	672,350	637,832
附屬公司少數股東貸款，無抵押	98,490	102,902
	770,840	740,734

少數股東貸款乃為附屬公司物業項目融資，並無指定還款期。為數 86,570,000 港元（二零零三年：83,482,000 港元）之貸款利率為最優惠利率加 1.5%（二零零三年：最優惠利率加 1.5%），餘下款項乃免息。

31 資本承擔

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已訂約但未撥備	-	11,698	-	-
已核准但未訂約	-	-	-	-
	-	11,698	-	-

32 經營租約安排**(a) 出租者**

本集團按經營租約出租若干物業，租賃期限一般為 1 至 10 年。

於二零零四年三月三十一日，根據不可撤銷經營租約未來應收最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
土地及樓宇		
一年內	56,881	57,066
第二年至第五年期間（包括首尾兩年）	59,968	48,707
五年之後	7,915	10,031
	124,764	115,804

32 經營租約安排 (續)

(b) 承租者

於二零零四年三月三十一日，根據不可撤銷經營租約未來應付最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
土地及樓宇		
一年內	3,110	6,386
第二年至第五年期間 (包括首尾兩年)	6,898	8,746
五年之後	—	864
	10,008	15,996

於年結日後，一間附屬公司延續租約協議。因此，於一年內及第二年至第五年期間 (包括首尾兩年) 之未來應付最低租金總額分別增加 2,082,000 港元及 5,814,000 港元。

33 或然負債

(a) 擔保

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
為下列公司提供銀行貸款及借貸之擔保：				
附屬公司	—	—	1,101,235	1,217,819
共同控制實體	146,693	211,027	146,693	211,027
聯營公司	97,068	269,080	97,068	269,080
第三者	1,785	1,886	—	—
為一附屬公司發行之可換股債券提供擔保	—	—	290,000	290,000
	245,546	481,993	1,634,996	1,987,926

- (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將不會造成任何重大不利影響。

34 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前虧損與經營所產生之現金淨額之對賬

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前虧損	(150,650)	(280,647)
應佔溢利減虧損		
共同控制實體	3,189	33,031
聯營公司	11,549	102,018
折舊	3,883	9,651
商譽攤銷	2,413	2,413
出售固定資產之虧損	68	-
其他投資之已變現及未變現虧損淨額	7	3,718
出售聯營公司之虧損	9,129	-
減值撥備淨額		
發展中／持有待售物業	20,074	136,048
其他物業	-	5,307
上市投資所得股息	(593)	(1,530)
利息收入	(5,569)	(10,664)
利息開支	101,748	122,922
未計營運資本變動前之經營（虧損）／溢利	(4,752)	122,267
應收按揭貸款之（增加）／減少	(12,839)	13,209
持有作發展／發展中之待售物業之減少 （不包括已資本化之利息開支）	111,089	247,751
酒店及餐廳存貨之減少	295	791
應收賬款及預付款項之（增加）／減少	(5,014)	74,046
應付賬款及應計項目之增加／（減少）	21,349	(22,277)
經營所產生之現金淨額	110,128	435,787

(b) 出售附屬公司

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已出售資產淨值：		
固定資產	-	434
應收賬款及預付款項	-	7,473
銀行結餘及現金	-	4,017
應付賬款及應計項目	-	(7,878)
稅項	-	83
已收現金代價	-	4,129

34 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 出售附屬公司 (續)

出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額之分析：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已收現金代價	-	4,129
已出售之銀行結餘及現金	-	(4,017)
	-	112

(c) 融資變動分析

	股本 (包括溢價 及贖回儲備)			可換股債券 及票據		短期 銀行貸款		受限制 銀行結餘		少數 股東權益 及貸款		總額 千港元
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零零二年三月三十一日	618,051	290,000	2,767,478	124,250	(8,293)	811,945	4,603,431					
滙兌差額	-	-	12,634	-	-	2,308	14,942					
少數股東應佔虧損	-	-	-	-	-	(1,707)	(1,707)					
少數股東應佔重估儲備	-	-	-	-	-	(71,986)	(71,986)					
購回本身股份	10	-	-	-	-	-	10					
來自/(用於) 融資活動之現金淨額	(10)	-	(268,851)	(74,250)	(25,560)	174	(368,497)					
於二零零三年三月三十一日	618,051	290,000	2,511,261	50,000	(33,853)	740,734	4,176,193					
滙兌差額	-	-	17,152	-	-	7,549	24,701					
少數股東應佔溢利	-	-	-	-	-	(6,338)	(6,338)					
少數股東應佔重估儲備	-	-	-	-	-	33,307	33,307					
購回本身股份	867	-	-	-	-	-	867					
來自/(用於) 融資 活動之現金淨額	(867)	46,000	(180,751)	1,000	1,228	(4,412)	(137,802)					
於二零零四年三月三十一日	618,051	336,000	2,347,662	51,000	(32,625)	770,840	4,090,928					

35 結算日後事項

於過往年度，本集團一間附屬公司所發展之一項物業之若干買家因該物業延期落成向該附屬公司採取法律行動，要求取消該項於一九九七年及一九九八年以 53,800,000 港元之總代價達成之交易並提出索償。另一方面，該附屬公司已向 11 位上述買家發出傳票，以彼等共同阻礙物業發展之工程進度為理由提出反索償。法院已於二零零四年六月三十日裁定買家勝訴。由於法院作出上述裁判，本集團已就此作出為數 30,000,000 港元之額外撥備。

36 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司

根據董事會之意見，以下為主要影響本集團業績及／或資產淨值之主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司。

附屬公司

(除另有註明者外，下列公司均由本集團間接全資擁有及以香港為主要營業地點。)

名稱	主要業務	已發行及繳足股款之普通股股本 (除另有註明者外)
於香港註冊成立		
泛海（北京）有限公司	投資控股	2 港元
泛海發展（集團）有限公司	投資控股	10 港元及 無投票權遞延股本 362,892,949 港元
泛海發展（地產代理）有限公司	房地產代理服務	2 港元
泛海財務有限公司	財務服務	1,000,000 港元
泛海國際有限公司*	投資控股	1,214,916,441 港元
Asia Standard Management Services Limited	管理服務	2 港元
Asia Standard Project Management Company Limited	項目管理	2 港元
Barinet Company Limited	物業發展	1,000 港元
翠裕有限公司	物業發展	2 港元
海翔投資有限公司	物業發展	2 港元
豐聯發展有限公司	物業發展	2 港元
添潤企業有限公司（擁有 80%）	物業發展	2 港元
德聯有限公司	物業發展	2 港元
耀迅集團有限公司	物業買賣	2 港元
遠鴻企業有限公司（擁有 70.04%）	餐廳經營	2 港元
海澤置業有限公司	物業投資	10 港元及無投票權 遞延股本 2 港元
鴻悅工程有限公司（擁有 80%）	建築工程	100 港元
喜豐集團有限公司	物業發展	2 港元
日本信用旅運有限公司（擁有 70.04%）	旅行代理	2,500,000 港元
麒邦興業有限公司	物業發展	2 港元
標譽有限公司（擁有 90%）	物業發展	10 港元
全亞企業有限公司	物業發展	10,000 港元

36 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司（續）

名稱	主要業務	已發行及繳足股款之普通股股本 (除另有註明者外)
於香港註冊成立（續）		
銳采有限公司	物業發展	2 港元
曉嘉投資有限公司	物業發展	100 港元
海富利投資有限公司	物業買賣	2 港元
百曜有限公司	物業發展	2 港元
善濤有限公司（擁有 70.04%）	餐廳經營	2 港元
裕景豪有限公司	物業發展	2 港元
堅柱有限公司（擁有 70.04%）	酒店持有	10 港元
Tilpifa Company Limited	物業投資	10 港元及無投票權 遞延股本 10,000 港元
貿易有限公司	物業發展	2 港元
滙利資源有限公司（擁有 80%）	物業發展	2 港元
肯達發展有限公司（擁有 70.04%）	酒店持有	2 港元
獲利威有限公司	物業持有	100 港元
滙凌集團有限公司（擁有 90%）	物業買賣	2 港元
永快工程有限公司	建築工程	2 港元
於百慕達註冊成立		
泛海酒店集團有限公司（擁有 70.04%）	投資控股	101,042,000 港元
於英屬處女群島註冊成立		
Bondax Holdings Limited	投資控股	1 美元
Enrich Enterprises Ltd（擁有 70.04%）**	酒店持有	1 美元
Global Gateway Corp.（擁有 70.04%）**	酒店經營	1 美元
Glory Ventures Enterprises Inc.（擁有 70.04%）**	酒店持有	1 美元
Goldrite Investments Limited	投資控股	1 美元
Greatime Limited（擁有 70.04%）	證券投資	1 美元
Master Venture Limited	物業發展	1 美元
於開曼群島註冊成立		
Asia Standard International Capital Limited*	財務服務	2 美元

* 本公司之直接附屬公司

** 於加拿大營業

36 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司 (續)**共同控制實體**

(除另有註明者外，下列公司均在香港營業及註冊成立。)

名稱	主要業務	本集團所佔權益
Auburntown Limited	物業發展	30%
百滙地產有限公司	投資控股	23.5%
隆海發展有限公司	投資控股	50%
Goldmax International Limited (於英屬處女群島註冊成立)	投資控股	50.1%
海祥發展有限公司	物業發展	50%
潤利企業有限公司	物業發展	50%
洋星企業有限公司	物業發展	50.1%
樺威有限公司	財務服務	50%

聯營公司

(除另有註明者外，下列公司均在香港營業及註冊成立。)

名稱	主要業務	本集團所佔權益
Allwin Assets Limited (於英屬處女群島註冊成立)	投資控股	20%
百滙集團有限公司	投資管理	35%
精寶集團有限公司	物業發展	50%
Gallop Worldwide Limited (於英屬處女群島註冊成立)	投資控股	50%
海健企業有限公司	物業發展	50%
海康實業有限公司	物業發展	50%
順彩有限公司	物業投資	33%
泛華財務有限公司	財務服務	50%
霸方有限公司	物業發展	50%
漁陽房地產開發(深圳)有限公司# (於中華人民共和國(「中國」)註冊成立)	物業發展	26.32%

在中國經營之外商獨資企業

37 最終控股公司

董事會認為，最終控股公司為於百慕達註冊成立並於香港上市之滙漢控股有限公司。

38 賬目通過

本年度賬目已於二零零四年七月十九日由董事會通過。