

# 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」，並於二零零三年一月一日或以後之會計期間生效。

本集團之會計政策轉變及採納該經修訂政策之影響如下所列。

### (b) 綜合賬目基準

本集團綜合賬目包括本公司及各附屬公司計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。

年度內所收購或出售附屬公司之業績，按收購及出售之生效日期於綜合損益賬中列賬。

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中對銷。

### (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作出之擔保負債或其他承擔為限。

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，且對其管理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內。本集團繼續承擔聯營公司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作出之擔保負債或其他承擔為限。

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，並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乃直接撥入儲備。商譽之賬面值（包括先前已直接撥入儲備之商譽）會每年進行審閱，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資產賬面值兩者間之差額而計算，並計入損益賬內。

## 1 主要會計政策 (續)

### (h) 固定資產

#### (i) 投資物業

投資物業乃於該等建築及發展工程經已完成，並持有作投資用途之土地及樓宇中所持之權益。

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。估值乃按個別物業之公開市值為基準，土地及樓宇並無分別列算。估值如有增加，則撥入投資物業重估儲備；如有減值，則首先從物業組合較早前之估值增加中抵銷，倘不足者再從損益賬中扣除。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。

#### (iii) 其他物業

其他物業即於投資物業或酒店物業以外持有之土地及樓宇權益，並以成本值減去累積折舊及重大減值撥備或按估值列賬。

至於按估值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。估值如有增加，則撥入其他物業重估儲備；如有減值，則首先從同一物業較早前之估值增加中抵銷，倘不足者再從經營溢利中扣除。其後估值之任何增加，均撥入經營溢利，惟最高以先前扣除之數額為限。在出售其他物業時，先前估值已變現之重估儲備之有關部份，由重估儲備中撥往收益儲備。

**1 主要會計政策 (續)****(h) 固定資產 (續)****(iii) 其他物業 (續)**

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性減值之情況下，會作出撥備。物業於落成後分別轉為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定，並計入損益賬內。

**(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。

## 1 主要會計政策 (續)

### (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付款項及任何可預見虧損之準備。

當一項發展物業在完成前出售，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，並撥入經營溢利賬內，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

在本集團因已發生的事件而負有現行法律或推定責任，從而有可能須撥出資源以履行有關責任，且有關數額亦能可靠估算之情況下，本集團會作出撥備。倘撥備預期會獲償付，則償付數額將僅會在實際落實後確認為獨立資產。

### (m) 僱員福利

#### (i) 僱員可享有之假期

僱員可享有之年假及長期服務假期乃於應計予僱員時確認。僱員於截至結算日止已提供服務而享有年假及長期服務假期所產生之估計負債已作出撥備。

僱員可享有之病假及產假直至放假時，方予以確認。

#### (ii) 退休金責任

本集團供款予為僱員提供之界定供款退休計劃。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。

**1 主要會計政策 (續)****(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性差額作全面撥備。遞延稅項乃採用當時已頒佈或於結算日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性差額之未來應課稅溢利確認入賬。

遞延稅項乃按附屬公司、共同控制實體及聯營公司投資所產生之暫時性差額計提撥備，惟倘暫時性差額轉回之時間可予以控制及暫時性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，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益儲備分別增加 12,724,000 港元及 11,023,000 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 900,000 港元及 828,000 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 48,383,000 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少 1,701,000 港元。

**(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。

## 1 主要會計政策 (續)

### (o) 確認收入 (續)

#### (iv) 酒店、旅行代理及管理業務

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。

### (p) 外幣換算

外幣交易乃按交易日之匯率換算。於結算日以外幣為單位之貨幣資產及負債，按結算日之匯率換算。該等換算所產生之匯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匯率換算，而資產負債表則按結算日之匯率換算。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匯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、旅行代理及管理服務。營業額指來自物業銷售、物業租賃、酒店及旅行代理、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

本集團經營四大主要業務範疇，包括物業銷售、物業租賃、酒店和旅遊及投資。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。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。

	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	投資 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	18,580	101,876	767,390
分類業績貢獻	(3,132)	47,557	42,067	2,689	24,136	113,317
撥備及其他支出	(20,074)	34,990	(11,542)	(25,436)	(62,589)	(84,651)
未能分類公司開支						(56,149)
經營虧損						(27,483)
融資成本						(117,843)
應佔業績						
共同控制實體	(3,189)	—	—	(42,107)	—	(45,296)
聯營公司	(15,972)	12,977	(713)	(107,606)	(172)	(111,486)
除稅前虧損						(302,108)
稅項抵免						908
除稅後虧損						(301,200)
少數股東權益						72,955
股東應佔虧損						(228,245)



## 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	物業租賃	酒店及旅遊	投資	其他業務	本集團
	二零零三年	二零零三年	二零零三年	二零零三年	二零零三年	二零零三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益分類	470,191	60,691	448,217	133,246	101,918	1,214,263
分類業績貢獻	48,158	54,303	66,128	(25,214)	28,351	171,726
撥備及其他支出	(136,048)	(59,010)	(2,413)	(64,994)	(12,424)	(274,889)
未能分類公司開支						(52,836)
經營虧損						(155,999)
融資成本						(139,139)
應佔業績						
共同控制實體	(33,031)	—	—	(26,842)	—	(59,873)
聯營公司	(108,142)	(7,979)	(1,158)	(32,908)	17	(150,170)
除稅前虧損						(505,181)
稅項抵免						746
除稅後虧損						(504,435)
少數股東權益						130,781
股東應佔虧損						(373,654)

## 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	投資 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	1,271,340	1,975,133	3,301,942	92,027	175,959	6,816,401
共同控制實體及聯營公司	372,959	188,052	–	147,759	10,906	719,676
未能分類資產						180,352
						7,716,429
負債分類	654,102	883,794	1,356,818	–	69,522	2,964,236
少數股東權益及貸款						2,351,923
未能分類負債						309,847
						5,626,006
資本開支	25	–	154	–	79	258
折舊	40	246	3,243	–	518	4,047
	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	二零零三年 千港元
資產分類	1,353,823	1,887,619	3,119,716	156,111	198,544	6,715,813
共同控制實體及聯營公司	463,521	169,859	11,842	291,629	164	937,015
未能分類資產						260,677
						7,913,505
負債分類	861,192	720,505	1,342,090	–	66,285	2,990,072
少數股東權益及貸款						2,290,611
未能分類負債						391,059
						5,671,742
資本開支	8	1,059	764	–	23	1,854
折舊	207	3,338	5,283	–	968	9,796

## 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	685,621	(40,557)	6,964,852	237
中國大陸	22,594	(560)	320,920	21
加拿大	59,175	13,634	430,657	—
	<b>767,390</b>	<b>(27,483)</b>	<b>7,716,429</b>	<b>258</b>

  

	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	1,141,535	(159,106)	7,182,498
中國大陸	13,899	(13,192)	350,293	—
加拿大	58,829	16,299	380,714	14
	<b>1,214,263</b>	<b>(155,999)</b>	<b>7,913,505</b>	<b>1,854</b>

## 3 撥備及其他支出

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
減值撥備淨額		
發展中／持作待售物業	(20,074)	(136,048)
其他物業	—	(5,307)
投資物業重估增值／(減值)	34,990	(59,010)
其他投資之未變現虧損	(25,436)	(64,994)
呆賬撥備	(51,400)	(5,117)
出售一間聯營公司之虧損	(9,129)	—
出售一間上市附屬公司之虧損	(8,220)	—
已確認之負商譽	1,031	—
商譽攤銷	(6,413)	(4,413)
	<b>(84,651)</b>	<b>(274,889)</b>

## 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	226	5,875
其他	12,878	22,701
上市投資之股息	1,207	2,130
其他投資之已變現收益／（虧損）淨額	1,482	(22,297)
扣除		
土地及樓宇之經營租約租金開支	6,235	6,187
商譽攤銷	6,413	4,413
員工成本，包括董事酬金（附註7）	91,493	100,843
折舊	4,047	9,796
核數師酬金	3,343	3,458
出售固定資產之虧損	68	—
其他投資之未變現虧損淨額	25,436	64,994

## (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	5,027	3,008
附屬公司少數股東之貸款	3,443	3,116
短期銀行貸款及透支	19,001	18,431
其他相關之借貸成本	7,551	7,375
	<b>132,644</b>	153,457
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)
	<b>117,843</b>	139,139

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分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(i)	220	220
薪金、房屋津貼及實物利益(ii)	23,660	25,176
	<b>23,880</b>	25,396

(i) 本公司支付予獨立非執行董事之袍金。

(ii) 支付予執行董事之其他酬金包括泛海國際集團有限公司（「泛海」）附屬公司支付之12,960,000港元（二零零三年：12,676,000港元）及泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）附屬公司支付之5,700,000港元（二零零三年：8,500,000港元），該兩間公司均為本公司之上市附屬公司。

**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	人數	
	二零零四年	二零零三年
零港元 – 1,000,000 港元	2	2
2,000,001 港元 – 2,500,000 港元	2	2
3,000,001 港元 – 3,500,000 港元	2	–
3,500,001 港元 – 4,000,000 港元	–	1
4,000,001 港元 – 4,500,000 港元	–	1
12,000,001 港元 – 12,500,000 港元	1	–
12,500,001 港元 – 13,000,000 港元	–	1

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，彼等之酬金已於上述分析中反映。

**7 員工成本**

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
工資及薪金	89,969	100,352
退休福利成本 (附註(a))	2,915	3,028
	<b>92,884</b>	103,380
資本化作為發展中物業	(1,391)	(2,537)
	<b>91,493</b>	100,843

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 千港元	二零零三年 千港元
供款總額	3,069	3,407
已動用之沒收供款	(154)	(379)
供款淨額	<b>2,915</b>	3,028

## 7 員工成本 (續)

### (a) 退休福利成本 (續)

本集團為僱員設有各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完成供款前退出該等計劃所被沒收之供款而遞減。

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%）。

本集團於該等計劃之供款在產生時作為費用支銷。所有該等退休計劃之資產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向職業退休條例計劃供款之沒收供款（二零零三年：31,000 港元）。

### (b) 購股權

本公司及其上市附屬公司泛海設有購股權計劃，據此，可向本集團僱員（包括執行董事）授出購股權分別認購本公司及泛海之股份。每次授出購股權之代價為 1 港元至 10 港元不等。泛海之購股權計劃已於二零零二年一月二十二日屆滿。

根據現有及已屆滿之計劃持有之購股權詳情載列如下：

承授人	屆滿日期	行使價	二零零四年 數目	二零零三年 數目
<b>本公司</b>				
董事	二零一零年二月十三日	17.33 港元	—	1,200,000
董事	二零一四年二月十一日	3.3 港元	<b>6,872,000</b>	—
前任泛海董事	二零零四年一月二十一日	17.33 港元	—	300,000
僱員	二零一零年二月十三日	17.33 港元	—	3,750,000
			<b>6,872,000</b>	5,250,000
<b>泛海</b>				
董事	二零零五年三月二十七日	0.384 港元	<b>1,750,000</b>	1,750,000

年內，分別有 6,872,000、4,950,000 及 300,000 份可認購本公司股份之購股權獲授出、註銷及失效（二零零三年：無）。年內概無行使任何購股權（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)
往年超額撥備／（撥備不足）	915	(1,793)
遞延稅項		
涉及暫時差異之產生及撥回	(117)	3,845
因稅率提高而產生	2,168	—
	2,826	1,982
應佔稅項		
共同控制實體	(287)	—
聯營公司	(1,631)	(1,236)
	908	746

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	302,108	505,181
以稅率 17.5%（二零零三年：16%）計算	52,869	80,829
往年超額撥備／（撥備不足）	918	(1,793)
其他國家不同稅率之影響	844	393
毋須課稅之收入	15,188	7,878
不可扣稅之支出	(55,661)	(73,105)
未確認之稅損	(18,643)	(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	1,998	—
其他	171	(1,716)
稅項抵免	908	746



## 9 股東應佔虧損

在本公司賬目中處理之股東應佔虧損為 112,806,000 港元（二零零三年：646,403,000 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 228,245,000 港元（二零零三年：373,654,000 港元）及年內已發行股份之加權平均數 153,152,913 股（二零零三年：149,826,429 股）計算。

由於行使附於購股權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。

## 12 固定資產

	投資物業	酒店物業	其他物業	發展中 物業	其他 固定資產	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>本集團</b>						
<b>成本值或估值</b>						
於二零零三年三月三十一日	1,281,800	3,010,620	85,707	42,470	58,193	4,478,790
匯兌差額	–	44,544	–	–	(16)	44,528
重新分類	74,954	–	(74,954)	–	–	–
添置	–	–	–	–	258	258
出售	–	–	–	–	(8,083)	(8,083)
成本調整	–	854	–	(144)	–	710
重估時成本對銷	–	–	(246)	–	–	(246)
重估增值	66,246	111,532	–	–	–	177,778
於二零零四年三月三十一日	<b>1,423,000</b>	<b>3,167,550</b>	<b>10,507</b>	<b>42,326</b>	<b>50,352</b>	<b>4,693,735</b>
<b>累積折舊及減值</b>						
於二零零三年三月三十一日	–	–	1,995	–	52,930	54,925
匯兌差額	–	–	–	–	(12)	(12)
本年度折舊及減值	–	–	461	–	3,586	4,047
出售	–	–	–	–	(8,015)	(8,015)
重估時成本對銷	–	–	(246)	–	–	(246)
於二零零四年三月三十一日	–	–	<b>2,210</b>	–	<b>48,489</b>	<b>50,699</b>
<b>賬面淨值</b>						
於二零零四年三月三十一日	<b>1,423,000</b>	<b>3,167,550</b>	<b>8,297</b>	<b>42,326</b>	<b>1,863</b>	<b>4,643,036</b>
於二零零三年三月三十一日	1,281,800	3,010,620	83,712	42,470	5,263	4,423,865

**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) 酒店物業包括位於香港價值 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場基準重估。
- (c) 本年度, 一項長期租約物業供內部使用之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歸類為投資物業。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	<b>2,823,639</b>	2,823,639
應收附屬公司款項減撥備	<b>794,146</b>	906,589
	<b>3,617,785</b>	3,730,228

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	<b>(130,359)</b>	(175,010)
商譽減攤銷及減值	<b>40,699</b>	80,932
墊予共同控制實體款項減撥備	<b>357,464</b>	375,072
應付一間共同控制實體款項	<b>(4,422)</b>	(4,422)
	<b>263,382</b>	276,572

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。

墊款乃用作物業發展項目之融資及該等共同控制實體之營運資金。有關應收及應付款項並無抵押、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	<b>(92,071)</b>	(70,082)
商譽減攤銷及減值	<b>88,237</b>	82,166
墊予聯營公司款項減撥備	<b>511,293</b>	578,543
收購一間聯營公司之按金	-	121,000
應付聯營公司款項	<b>(51,165)</b>	(51,184)
	<b>456,294</b>	660,443
上市股份市值	<b>42,021</b>	12,006

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主要用作物業發展項目之融資。除應收一間聯營公司款項 8,565,000 港元（二零零三年：125,000 港元）以最優惠利率計算利息外，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
	<b>1,601</b>	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	<b>44,647</b>
累積攤銷	
於二零零三年三月三十一日	7,347
本年度扣減	6,413
於二零零四年三月三十一日	<b>13,760</b>
賬面淨值	
於二零零四年三月三十一日	<b>30,887</b>
於二零零三年三月三十一日	37,300

**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待售已落成物業**

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% 之年率（二零零三年：低於最優惠利率 2%）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 37,905,000 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		
於香港上市	<b>78,418</b>	139,239
於海外上市	<b>7,327</b>	3,997
非上市	<b>1,688</b>	8,195
	<b>87,433</b>	151,431
債務證券	<b>4,500</b>	4,500
	<b>91,933</b>	155,931

## 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）。此外，銀行結餘 32,493,000 港元（二零零三年：30,612,000 港元）乃就本集團代表第三者管理之樓宇以信託方式持有。

## 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 26,012,000 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 0.1 港元之股份		
法定股本：		
於二零零二年三月三十一日	15,000,000,000	75,000
因股份合併產生之減少（附註(a)）	(14,250,000,000)	-
於二零零三年及二零零四年三月三十一日	<b>750,000,000</b>	<b>75,000</b>

	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
已發行及已繳足股本：				
於年初	<b>149,826,429</b>	7,491,321,498	<b>14,983</b>	37,457
因股份合併產生之減少（附註(a)）	-	(7,341,495,069)	-	(22,474)
轉換可換股票據（附註(b)）	<b>23,666,665</b>	-	<b>2,366</b>	-
於年底	<b>173,493,094</b>	149,826,429	<b>17,349</b>	14,983

附註：

本公司：

(a) 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：

- (i) 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」）；
- (ii) 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；
- (iii) 根據已發行 7,491,321,498 股股份計算（該等股份已合併為 149,826,429 股新股），股本削減所得 22,474,000 港元，將轉撥至本公司之繳入盈餘賬目；及
- (iv) 150,173,570 股每股未發行合併股份分拆為 2.5 股新股；及透過增設 224,739,646 股未發行新股，法定股本已由 52,526,000 港元（分為 525,260,354 股新股）回復至 75,000,000 港元（分為 750,000,000 股新股）。

(b) 年內，本公司 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。

附屬公司：

年內，泛海以總代價 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（二零零三年：42,000 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（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	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			
<b>本集團</b>								
於二零零二年三月三十一日								
如前呈報	1,391,348	485,917	61,803	170,547	15,398	980,201	(373,120)	2,732,094
遞延稅項之會計政策變動	-	-	-	(828)	-	-	11,023	10,195
如重新呈報	1,391,348	485,917	61,803	169,719	15,398	980,201	(362,097)	2,742,289
匯兌差額	-	-	-	335	-	-	6,618	6,953
因股份合併產生之增加 (附註 24(a))								
	-	-	-	-	-	22,474	-	22,474
重新分類	-	-	9,999	-	(9,999)	-	-	-
重估減值								
本公司及附屬公司								
總額	-	-	(117,858)	(94,010)	(5,399)	-	-	(217,267)
稅額	-	-	-	(71)	-	-	-	(71)
聯營公司	-	-	(28,198)	-	-	-	-	(28,198)
轉撥至損益賬之重估減值								
本公司及附屬公司								
	-	-	59,010	-	-	-	-	59,010
聯營公司	-	-	15,244	-	-	-	-	15,244
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(373,654)	(373,654)
於二零零三年三月三十一日	1,391,348	485,917	-	75,973	-	1,002,675	(729,133)	2,226,780
本公司及附屬公司								
	1,391,348	485,917	-	75,973	-	1,002,675	(254,095)	2,701,818
共同控制實體								
	-	-	-	-	-	-	(178,461)	(178,461)
聯營公司								
	-	-	-	-	-	-	(296,577)	(296,577)
於二零零三年三月三十一日	1,391,348	485,917	-	75,973	-	1,002,675	(729,133)	2,226,780
於二零零三年三月三十一日								
如前呈報	1,391,348	485,917	-	76,873	-	1,002,675	(741,857)	2,214,956
遞延稅項之會計政策變動	-	-	-	(900)	-	-	12,724	11,824
如重新呈報	1,391,348	485,917	-	75,973	-	1,002,675	(729,133)	2,226,780
匯兌差額	-	-	-	499	-	-	9,606	10,105
轉換可換股票據	26,033	-	-	-	-	-	-	26,033
出售一間上市附屬公司權益	-	(6,179)	-	(896)	-	-	896	(6,179)
重估增值								
本公司及附屬公司								
總額	-	-	34,990	44,784	-	-	-	79,774
稅項	-	-	-	(204)	-	-	-	(204)
聯營公司	-	-	7,669	-	-	-	-	7,669
轉撥至損益賬之重估增值								
本公司及附屬公司								
	-	-	(34,990)	-	-	-	-	(34,990)
聯營公司	-	-	(7,669)	-	-	-	-	(7,669)
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(228,245)	(228,245)
於二零零四年三月三十一日	<b>1,417,381</b>	<b>479,738</b>	-	<b>120,156</b>	-	<b>1,002,675</b>	<b>(946,876)</b>	<b>2,073,074</b>
本公司及附屬公司								
	1,417,381	479,738	-	120,156	-	1,002,675	(313,138)	2,706,812
共同控制實體								
	-	-	-	-	-	-	(224,044)	(224,044)
聯營公司								
	-	-	-	-	-	-	(409,694)	(409,694)
於二零零四年三月三十一日	<b>1,417,381</b>	<b>479,738</b>	-	<b>120,156</b>	-	<b>1,002,675</b>	<b>(946,876)</b>	<b>2,073,074</b>

於二零零四年三月三十一日，資本儲備包括於二零零一年三月三十一日前因收購事項而產生之商譽37,721,000港元(二零零三年：37,721,000港元)。

## 25 儲備 (續)

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
本公司				
於二零零二年三月三十一日				
如前呈報	1,391,348	2,815,750	72,046	4,279,144
遞延稅項之會計政策變動	—	—	291	291
如重新呈報	1,391,348	2,815,750	72,337	4,279,435
因股份合併產生之增加	—	22,474	—	22,474
本年度虧損	—	—	(646,403)	(646,403)
於二零零三年三月三十一日	1,391,348	2,838,224	(574,066)	3,655,506
於二零零三年三月三十一日				
如前呈報	1,391,348	2,838,224	(574,357)	3,655,215
遞延稅項之會計政策變動	—	—	291	291
如重新呈報	1,391,348	2,838,224	(574,066)	3,655,506
轉換可換股票據	26,033	—	—	26,033
本年度虧損	—	—	(112,806)	(112,806)
於二零零四年三月三十一日	<b>1,417,381</b>	<b>2,838,224</b>	<b>(686,872)</b>	<b>3,568,733</b>

收益儲備可供分派，而根據百慕達公司法及本公司之公司組織章程細則，繳入盈餘亦可分派。因此，本公司於二零零四年三月三十一日有可供分派儲備合共 2,151,352,000 港元（二零零三年：2,264,158,000 港元）。

## 26 可換股債券

於二零零二年一月七日，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 Westrata Investment Limited（「Westrata」，泛海主要股東之一）。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 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。

本集團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，以便按債券年期計算出固定費用，並由損益賬中扣除。



## 27 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額及累計利息，除於到期日償還外，該等可換股票據不得贖回。年內，該等票據其中 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 31,600,000 港元（二零零三年：60,000,000 港元）於二零零四年三月三十一日尚未兌換。

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利率計息，每半年期末支付。該等票據之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）兌換該等票據為每股面值 0.02 港元之泛海酒店之繳足股份。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額連同累計利息。

## 28 長期貸款

	本集團	
	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
須於一年至二年內償還	145,220	509,317
須於兩年至五年內償還	751,362	660,233
須於五年後償還	1,332,634	1,025,626
	2,347,662	2,511,261
計入流動負債之即期部份	(118,446)	(316,085)
	2,229,216	2,195,176

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短暫性差異按主要稅率 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	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	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	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於年初	(87,404)	(76,387)	(2,218)	(2,041)	(878)	(1,177)	(46,195)	(57,343)	(136,695)	(136,948)
在損益賬（扣除）／記賬	(15,671)	(10,617)	-	-	229	299	(5,162)	11,148	(20,604)	830
在權益扣除	-	-	(509)	(177)	-	-	-	-	(509)	(177)
滙兌差額	(2,543)	(400)	(266)	-	-	-	-	-	(2,809)	(400)
於年終	(105,618)	(87,404)	(2,993)	(2,218)	(649)	(878)	(51,357)	(46,195)	(160,617)	(136,695)

## 遞延稅項資產

	加速會計折舊		撥備		稅損		總額	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	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	千港元	千港元	千港元	千港元
於年初	290	83	310	310	145,750	142,542	146,350	142,935
在損益賬記賬	138	207	310	-	22,207	2,808	22,655	3,015
滙兌差額	-	-	-	-	728	400	728	400
於年終	428	290	620	310	168,685	145,750	169,733	146,350

## 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	291	291
在損益賬扣除	(95)	-
於年終	196	291

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 434,000,000 港元（二零零三年：346,000,000 港元）可結轉以抵銷未來應課稅收入。除為數 364,000,000 港元（二零零三年：294,000,000 港元）之稅損並無屆滿日期外，其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。

## 29 遞延稅項 (續)

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，則可將遞延所得稅資產與遞延所得稅負債互相抵銷。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	62,517	48,383	196	291
遞延稅項負債	(53,401)	(38,728)	—	—
	9,116	9,655	196	291

## 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	2,245,000	2,179,276
附屬公司少數股東貸款，無抵押	106,923	111,335
	2,351,923	2,290,611

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）貸款之利息為最優惠利率加 1.5 厘（二零零三年：最優惠利率加 1.5 厘），餘下款項免息。

## 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	—	19,207	—	—
已核准但未訂約	—	—	—	—
	—	19,207	—	—

**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	<b>56,795</b>	56,807
第二年至第五年期間（包括首尾兩年）	<b>59,968</b>	48,621
五年之後	<b>7,915</b>	10,031
	<b>124,678</b>	115,459

**(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	<b>3,110</b>	6,386
第二年至第五年期間（包括首尾兩年）	<b>6,898</b>	8,746
五年之後	-	864
	<b>10,008</b>	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信貸及借貸之擔保：				
附屬公司	—	—	135,150	102,360
共同控制實體	146,693	211,027	—	—
聯營公司	97,068	269,080	—	—
第三方	1,785	1,886	—	—
	<b>245,546</b>	481,993	<b>135,150</b>	102,360

- (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現金淨值之對賬

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前虧損	(302,108)	(505,181)
應佔溢利減虧損		
共同控制實體	45,296	59,873
聯營公司	111,486	150,170
折舊	4,047	9,796
商譽攤銷	6,413	4,413
出售固定資產之虧損	68	—
出售一間聯營公司之虧損	9,129	—
出售一間上市附屬公司權益之虧損	8,220	—
其他投資之已變現及未變現虧損淨額	23,954	87,291
減值撥備淨額		
發展中／持有作待售物業	20,074	136,048
其他物業	—	5,307
投資物業之重估（增值）／減值	(34,990)	59,010
其他投資之股息	(1,207)	(2,676)
已確認之負商譽	(1,031)	—
利息收入	(13,104)	(28,576)
利息開支	111,422	132,639
未計營運資本變動前之經營（虧損）／溢利	(12,331)	108,114
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	(110,572)	101,667
應付賬款及應計項目之增加／（減少）	30,222	(16,748)
經營所產生之現金淨值	<b>5,864</b>	454,784

## 34 綜合現金流量表附註 (續)

## (b) 收購附屬公司

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
購入之資產淨值		
於聯營公司之投資	-	29,926
應付款項及應計項目	-	(5,930)
	-	23,996
商譽	-	20,004
以現金支付之代價	-	44,000

收購附屬公司之現金及現金等價物流出淨額之分析：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已支付現金代價	-	44,000

## (c) 融資變動分析

	股本 (包括股份溢價) 千港元	長期 貸款 千港元	短期銀行 貸款 千港元	可換股 債券 千港元	可換股票據 千港元	少數股東 權益及貸款 千港元	受限制 銀行結餘 千港元	總額 千港元
於二零零二年三月三十一日	1,428,805	2,767,478	233,250	290,000	60,000	2,685,717	(8,293)	7,456,957
少數股東應佔重估儲備	-	-	-	-	-	(272,108)	-	(272,108)
少數股東應佔虧損及 附屬公司之匯兌儲備	-	-	-	-	-	(123,172)	-	(123,172)
因股份合併 產生之減少	(22,474)	-	-	-	-	-	-	(22,474)
匯兌差額	-	12,634	-	-	-	-	-	12,634
來自／(用於) 融資 活動之現金淨額	-	(268,851)	(101,200)	-	-	174	(25,560)	(395,437)
於二零零三年三月三十一日	1,406,331	2,511,261	132,050	290,000	60,000	2,290,611	(33,853)	6,656,400
轉換票據	28,399	-	-	-	(28,400)	-	-	(1)
少數股東應佔重估儲備	-	-	-	-	-	105,291	-	105,291
少數股東應佔虧損及附屬公司之 匯兌儲備	-	-	-	-	-	(58,638)	-	(58,638)
於上市附屬公司權益之減少淨額	-	-	-	-	-	19,071	-	19,071
匯兌差額	-	17,152	-	-	-	-	-	17,152
來自／(用於) 融資 活動之現金淨額	-	(180,751)	(9,452)	-	46,000	(4,412)	1,228	(147,387)
於二零零四年三月三十一日	1,434,730	2,347,662	122,598	290,000	77,600	2,351,923	(32,625)	6,591,888

### 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 16,000,000 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擁有及以香港為主要營業地點)

名稱	已發行及繳足 股款之普通股股本 (除另有註明者外)	主要業務	本集團持有 股本百分比 %
於百慕達註冊成立			
泛海酒店集團有限公司	101,042,000 港元	投資控股	40.2
泛海國際集團有限公司	41,093,000 港元	投資控股	52.8
於英屬處女群島註冊成立			
Asia Orient Holdings (BVI) Limited *	100 美元	投資控股	100
Bondax Holdings Limited	1 美元	投資控股	52.8
Enrich Enterprises Ltd #	1 美元	酒店控股	40.2
Finnex Limited	1 美元	證券投資	100
Global Gateway Corp. #	1 美元	酒店經營	40.2
Glory Venture Enterprises Inc. #	1 美元	酒店控股	40.2
Goldrite Investments Limited	1 美元	投資控股	52.8
Greatime Limited	1 美元	證券投資	40.2
Impetus Holdings Limited	1 美元	投資控股	100
Innovision Gateway Limited	1 美元	投資控股	100
Jetcom Capital Limited	1 美元	投資控股	100
Master Venture Limited	1 美元	物業發展	52.8
Mega Fusion Limited	1 美元	投資控股	100
New Day Holdings Ltd.	1 美元	投資控股	100
Persian Limited	49,050 美元	投資控股	100
Sunrich Holdings Limited	1 美元	證券投資	100
Superise Limited	1 美元	研發保健食品及飲料	100
Telemail Group Inc.	1 美元	投資控股	100
United Resources Associates Limited	6 美元	投資控股	83.3

## 36 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司（續）

附屬公司（續）

名稱	已發行及繳足 股款之普通股股本 (除另有註明者外)	主要業務	本集團持有 股本百分比 %
於開曼群島註冊成立			
Asia Standard International Capital Limited	2 美元	財務服務	52.8
於香港註冊成立			
滙漢實業有限公司	26,964,837 美元	投資控股	100
康英工程有限公司	2 港元	工程及維修服務	100
Hitako Limited	20 港元	投資控股	100
海運投資有限公司	2 港元	投資控股	100
泛朗投資有限公司	20 港元	投資控股	100
泛盟投資有限公司	2 港元	投資控股	100
泛賢投資有限公司	20 港元	投資控股	100
泛啟投資有限公司	20 港元	投資控股	100
泛珍投資有限公司	20 港元	投資控股	100
泛泉投資有限公司	20 港元	投資控股	100
豐寧清潔服務有限公司	100 港元及 無投票權遞延 股本 100 港元	清潔服務	100
豐寧物業管理有限公司	150 港元及無投 票權遞延股本 1,500,000 港元	物業管理	100
潤康發展有限公司	2 港元	投資控股	100
泛海（北京）有限公司	2 港元	投資控股	52.8
泛海發展（集團）有限公司	10 港元及 無投票權遞延股本 362,892,949 港元	投資控股	52.8
泛海發展（地產代理）有限公司	2 港元	房地產代理服務	52.8
泛海財務有限公司	1,000,000 港元	財務服務	52.8
泛海國際有限公司	1,214,916,441 港元	投資控股	52.8
Asia Standard Management Services Limited	2 港元	管理服務	52.8
Asia Standard Project Management Company Limited			
Barinet Company Limited	2 港元	項目管理	52.8
Barinet Company Limited	1,000 港元	物業發展	52.8
翠裕有限公司	2 港元	物業發展	52.8
海翔投資有限公司	2 港元	物業發展	52.8
豐聯發展有限公司	2 港元	物業發展	52.8



### 36 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司 (續)

附屬公司 (續)

名稱	已發行及繳足 股款之普通股股本 (除另有註明者外)	主要業務	本集團持有 股本百分比 %
於香港註冊成立 (續)			
添潤企業有限公司	2 港元	物業發展	42.3
德聯有限公司	2 港元	物業發展	52.8
耀迅集團有限公司	2 港元	物業買賣	52.8
遠鴻企業有限公司	2 港元	投資控股	40.2
海澤置業有限公司	10 港元及 無投票權 遞延股本 2 港元	物業投資	52.8
鴻悅工程有限公司	100 港元	建築工程	42.3
喜豐集團有限公司	2 港元	物業發展	52.8
日本信用旅運有限公司	2,500,000 港元	旅行代理業務	40.2
麒邦興業有限公司	2 港元	物業發展	52.8
標譽有限公司	10 港元	物業發展	47.5
全亞企業有限公司	10,000 港元	物業發展	52.8
銳采有限公司	2 港元	物業發展	52.8
曉嘉投資有限公司	100 港元	物業發展	52.8
海富利投資有限公司	2 港元	物業買賣	52.8
百曜有限公司	2 港元	物業發展	52.8
善濤有限公司	2 港元	餐廳經營	40.2
裕景豪有限公司	2 港元	物業發展	52.8
堅柱有限公司	10 港元	酒店控股	40.2
Tilpifa Company Limited	10 港元及 無投票權遞延 股本 10,000 港元	物業投資	52.8
貿易有限公司	2 港元	物業發展	52.8
滙利資源有限公司	2 港元	物業發展	42.3
肯達發展有限公司	2 港元	酒店控股	40.2
獲利威有限公司	100 港元	物業持有	52.8
滙凌集團有限公司	2 港元	物業買賣	47.5
永快工程有限公司	2 港元	建築工程	52.8
於利比亞註冊成立			
Bassindale Limited	500 美元	投資控股	100

\* 本公司直接附屬公司

# 在加拿大經營

**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，所有共同控制實體均於香港註冊成立及經營。)

名稱	主要業務	本集團所佔權益 %
Auburntown Limited	物業發展	15.8
百滙地產有限公司	投資控股	12.4
隆海發展有限公司	投資控股	26.4
中國資訊行有限公司	互聯網內容供應商	40.0
民族宮娛樂城有限公司 # (於中華人民共和國(「中國」)註冊成立)	出租娛樂廣場	25.0
旋風有限公司	投資控股	25.0
Fresh Outlook Property Limited (於英屬處女群島註冊成立)	投資控股	50.0
Goldmax International Limited (於英屬處女群島註冊成立)	投資控股	26.5
海祥發展有限公司	物業發展	26.4
潤利企業有限公司	物業發展	26.4
洋星企業有限公司	物業發展	26.5
樺威有限公司	財務服務	26.4
北京康標科技有限公司 ## (於中國註冊成立)	投資及分銷醫療設備	34.5

# 在中國經營之合作合營企業

## 在中國經營之外商獨資企業

### 36 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司（續）

#### 聯營公司

（除另有註明者外，所有聯營公司均於香港註冊成立及經營。）

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	10.6
百滙集團有限公司	投資管理	18.5
精實集團有限公司	物業發展	26.4
Gallop Worldwide Limited (於英屬處女群島註冊成立)	投資控股	26.4
海健企業有限公司	物業發展	26.4
海康實業有限公司	物業發展	26.4
順彩有限公司	物業投資	17.4
泛華財務有限公司	財務服務	26.4
霸方有限公司	物業發展	26.4
九方科技控股有限公司 (於開曼群島註冊成立)	投資控股	32.0
維達生命素（亞洲）有限公司	分銷保健及美容產品	17.5
美聲節能科技（珠海）有限公司# (於中國註冊成立)	分銷節能設備	20.0
漁陽房地產開發（深圳）有限公司# (於中國註冊成立)	物業發展	13.9

# 在中國經營之外商獨資企業

### 37 賬目之批准

有關賬目已於二零零四年七月十九日獲得董事會批准。