

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法(惟經重估投資、酒店及若干其他物業修訂)及依照香港普遍採納之會計原則而編製。

香港會計師公會已頒佈多項新增及經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則(「新香港財務報告準則」),對於自二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。

主要影響本集團之新香港財務報告準則如下:

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
香港財務報告準則第2號	以股份為基礎之支付
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	收益—銷售發展物業之樓花合約
香港會計準則詮釋第21號	所得稅—收回已重估非折舊之資產

本集團並無提早於截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表採納該等新香港財務報告準則。本集團現正評估該等新香港財務報告準則之影響,至目前為止,認為不會對本集團之現金流量造成任何影響。

新香港財務報告準則及現行會計政策之間之變動及預期會對本集團損益賬及資產負債表帶來較重大影響之差異如下:

(i) 投資物業

投資物業之公平價值及相關重估盈虧之遞延稅項之變動將於損益賬內確認。以投資組合為基準之重估變動已根據現行會計政策計入權益,且並無就此作出遞延稅項撥備。

(ii) 酒店物業

土地及樓宇將會分別列賬。酒店樓宇將按成本減累計折舊及減值列賬,而相關永久土地將列作物業、廠房及設備,並且按成本扣除減值後列值,另外相關租賃土地將按下文附註(iii)所述方式列賬。酒店物業已根據現有會計政策按估值並不計折舊列值。

1 主要會計政策 (續)

(a) 編製基準 (續)

(iii) 於香港之租賃土地

於香港之租賃土地不再列作為物業、廠房及設備，而將列作租賃之預付款項，以成本列值，並按直線基準於租賃期間確認為開支。租賃土地已根據現有會計政策按成本扣除減值（如有）後列值。

(iv) 預售發展物業

分期落成法不再適用於確認預售發展物業之收益，有關收益將於該等物業落成後方予以確認。

(v) 購股權

本集團將須釐訂所有授予僱員之購股權之公平價值，並且在歸屬期內於損益賬確認為開支。此處理方法將應用於二零零二年十一月七日後授出但於二零零五年一月一日尚未歸屬之購股權。根據現有會計政策，授予員工之購股權不會在財務報表內記賬。

(vi) 財務工具

根據新香港財務報告準則，財務工具將以已攤銷之成本或公平價值列值，惟須視乎彼等之分類而定。視乎財務工具之分類而定，公平價值之變動將根據標準於損益淨額中確認，或於權益中處理。此外，所有衍生工具，包括非衍生合約項下之衍生工具，將於資產負債表中按公平價值確認。此舉將致使本集團之現有會計政策於分類、衡量及財務工具之確認方面作出改變。

本集團將持續評估新香港財務報告準則之影響，並可能因此確認其他重大改變。

(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，以及任何相關滙兌儲備。

集團內部所有重大交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

賬目附註

1 主要會計政策 (續)

(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。

(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。

1 主要會計政策 (續)

(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。

(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。

賬目附註

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

按成本值減累積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。

(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。

賬目附註

1 主要會計政策 (續)

(m) 僱員福利 (續)

(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。

(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。

1 主要會計政策 (續)**(o) 確認收入 (續)****(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。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匯率換算，而資產負債表則按結算日之匯率計算。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。

賬目附註

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。

二零零五年 (千港元)	物業銷售	物業租賃	酒店及旅遊	其他業務	本集團
分類收益	41,995	50,250	569,248	43,804	705,297
分類業績之貢獻	(30,756)	45,937	97,138	27,904	140,223
其他收入／(支出)	35,316	—	(13,335)	37,313	59,294
未能分類公司開支					(33,446)
經營溢利					166,071
融資成本					(93,141)
應佔業績					
共同控制實體	200,817	—	—	33	200,850
聯營公司	(2,753)	5,843	—	(222)	2,868
除稅前溢利					276,648
稅項支出					(50,120)
除稅後溢利					226,528
少數股東權益					(24,487)
股東應佔溢利					202,041
二零零四年 (千港元)					
分類收益	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
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)

2 營業額及分類資料 (續)

主要呈報形式 — 按業務劃分 (續)

二零零五年 (千港元)	物業銷售	物業租賃	酒店及旅遊	其他業務	本集團
分類資產	1,322,979	2,096,089	3,475,117	160,259	7,054,444
共同控制實體及聯營公司	323,557	234,316	–	1,088	558,961
未能分類資產					422,804
					8,036,209
分類負債	627,222	840,409	1,320,813	39,610	2,828,054
少數股東權益及貸款					838,059
未能分類負債					96,933
					3,763,046
資本開支	22	–	188	416	626
折舊	19	–	926	290	1,235
二零零四年 (千港元)					
分類資產	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
分類負債	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

賬目附註

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：

二零零五年 (千港元)	收益分類	經營		資本開支
		溢利／(虧損)	資產總值	
香港	626,260	150,009	7,495,016	622
中國大陸	11,127	(1,728)	78,089	4
加拿大	67,910	17,790	463,104	—
	705,297	166,071	8,036,209	626
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

3 其他收入／(支出)

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
持有作發展／發展中待售物業之減值撥備撥回／(撥備)	35,316	(20,074)
其他投資之未變現收益／(虧損)	35,226	(11,963)
呆賬撥備撥回／(撥備)	6,033	(51,400)
出售一間聯營公司之虧損	—	(9,129)
出售附屬公司之虧損	(3,946)	—
商譽減值虧損	(10,871)	—
商譽攤銷	(2,464)	(2,413)
	59,294	(94,979)

4 經營溢利／(虧損)

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
經營溢利／(虧損)已計入及扣除下列各項：		
計入		
租金收入淨額(附註(a))	45,707	46,039
利息收入	5,186	5,569
上市投資之股息	335	593
出售固定資產之收益	977	-
其他投資之未變現收益淨額	35,226	-
其他投資之已變現收益淨額	22,383	11,956
扣除		
土地及樓宇之經營租約租金開支	4,994	6,235
商譽減值虧損	10,871	-
商譽攤銷	2,464	2,413
員工成本包括董事酬金(附註7)	88,018	78,319
折舊	1,235	3,883
核數師酬金	2,842	2,720
長期投資撥備	1,601	-
出售固定資產之虧損	-	68
其他投資之未變現虧損淨額	-	11,963

附註：

(a) 租金收入淨額

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
租金收入總額		
投資物業	32,173	34,295
持作待售物業	18,077	18,860
	50,250	53,155
開支	(4,543)	(7,116)
	45,707	46,039

賬目附註

5 融資成本

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	61,323	66,623
可換股債券	30,914	30,999
可換股票據	845	2,218
來自附屬公司少數股東之貸款	3,091	3,443
短期銀行貸款及透支	3,616	12,136
其他相關之借貸成本	11,456	6,167
	111,245	121,586
資本化作為發展中物業之成本		
利息開支	(15,331)	(13,671)
其他相關之借貸成本	(2,773)	(1,130)
	93,141	106,785

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5.4%（二零零四年：5.5%）。

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：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
袍金	538	110
薪金、房屋津貼及實物利益(附註)	22,248	18,660
	22,786	18,770

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9,000,000港元（二零零四年：5,700,000 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	
	二零零五年	二零零四年
零港元 – 1,000,000港元	6	5
1,500,001港元 – 2,000,000港元	–	1
2,000,001港元 – 2,500,000港元	1	2
2,500,001港元 – 3,000,000港元	1	–
3,000,001港元 – 3,500,000港元	1	1
3,500,001港元 – 4,000,000港元	1	–
8,500,001港元 – 9,000,000港元	–	1
10,500,001港元 – 11,000,000港元	1	–

年內支付予獨立非執行董事之酬金為278,000港元(二零零四年:110,000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(二零零四年:五位)董事,彼等之酬金已在上文分析中反映。

7 員工成本

	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
工資及薪金	86,325	77,017
退休福利成本(附註(a))	2,928	2,693
	89,253	79,710
資本化作為發展中物業	(1,235)	(1,391)
	88,018	78,319

員工成本於列賬時包括董事酬金。

賬目附註

7 員工成本 (續)

附註:

(a) 退休福利成本

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
供款總額	3,028	2,847
已動用之沒收供款	(100)	(154)
供款淨額	2,928	2,693

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而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%（二零零四年：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。

本集團亦為其於中國大陸之僱員就退休計劃供款，供款乃按工資之適用百分比計算，以符合中國大陸相關市政府之規定。

於二零零五年三月三十一日，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（二零零四年：無）。

7 員工成本 (續)**(b) 購股權**

本公司設有購股權計劃，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1港元。

根據舊購股權計劃及新購股權計劃所持購股權之詳情載列如下：

承授人	屆滿日期	行使價	二零零五年 數目	二零零四年 數目
董事	二零零五年三月二十七日	0.384港元	—	1,750,000
董事	二零一五年三月二十九日	0.325港元	105,000,000	—
僱員	二零一五年三月二十九日	0.325港元	60,000,000	—

年內，根據一項舊購股權計劃授出之1,750,000份購股權（二零零四年：無）已獲行使，並根據新購股權計劃授出165,000,000份購股權（二零零四年：無）。年內，概無任何購股權被註銷或失效（二零零四年：無）。

8 稅項 (支出) / 抵免

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
即期稅項		
香港利得稅	(10,604)	(140)
往年度超額撥備	140	915
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	(1,647)	1,819
稅率提高而產生	—	1,634
	(12,111)	4,228
應估稅項		
共同控制實體	(36,850)	(287)
聯營公司	(1,159)	(1,631)
	(50,120)	2,310

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率17.5%（二零零四年：17.5%）撥備。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。

賬目附註

8 稅項(支出)／抵免(續)

本集團有關除稅前(溢利)／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：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前(溢利)／虧損	(276,648)	150,650
按稅率17.5%(二零零四年:17.5%)計算之稅項	(48,413)	26,364
往年度超額撥備	140	918
其他國家不同稅率之影響	1,199	844
毋須課稅之收入	17,102	7,496
不可扣稅之支出	(9,800)	(19,634)
未確認稅損	(7,658)	(18,537)
使用早前未有確認之暫時差異	3,981	5,226
確認早前未有確認之稅損	2,993	1,775
確認早前未有確認之暫時差異	(3,324)	—
不再確認之遞延稅項資產	(5,306)	(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	(1,034)	171
稅項(支出)／抵免	(50,120)	2,310

9 股東應佔溢利／(虧損)

計入本公司賬目之股東應佔溢利為36,624,000港元(二零零四年:虧損53,041,000港元)。

10 股息

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已付中期股息每股0.2港仙(二零零四年:無)	8,222	—
建議派付末期股息每股0.4港仙(二零零四年:無)	20,304	—
	28,526	—

附註：

於二零零五年七月十九日舉行之會議上，董事會已宣派末期股息每股0.4港仙。此擬派股息並無於賬目內列作應付股息，但將列作為截至二零零六年三月三十一日止年度之收益儲備分派。

11 每股盈利／(虧損)

每股盈利／(虧損)乃按股東應佔溢利202,041,000港元(二零零四年:虧損142,002,000港元)及年內已發行股份之加權平均數4,215,293,826股(二零零四年:4,109,301,376股)計算。

每股攤薄盈利乃按227,339,000港元(相等於股東應佔溢利202,041,000港元加除稅後節省利息25,504,000港元減已增加之少數股東權益應佔溢利206,000港元)及4,861,503,872股股份(相等於年內已發行股份之加權平均數4,215,293,826股加假設可換股債券已獲兌換後被視為將予發行之潛在股份646,210,046股)計算。

由於行使附於購股權之認購權及兌換可換股債券不會對每股虧損造成攤薄影響，故此並無呈列截至二零零四年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

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						
於二零零四年三月三十一日	1,423,000	3,167,550	10,507	42,326	48,514	4,691,897
滙兌差額	—	31,850	—	—	24	31,874
添置	—	—	—	—	626	626
出售	—	—	(2,534)	—	(521)	(3,055)
成本調整	—	—	—	(1,167)	—	(1,167)
重估增值	117,000	113,210	—	—	—	230,210
於二零零五年三月三十一日	1,540,000	3,312,610	7,973	41,159	48,643	4,950,385
累積折舊及減值						
於二零零四年三月三十一日	—	—	2,210	—	46,787	48,997
滙兌差額	—	—	—	—	22	22
本年度折舊及減值	—	—	201	—	1,034	1,235
出售	—	—	(641)	—	(491)	(1,132)
於二零零五年三月三十一日	—	—	1,770	—	47,352	49,122
賬面淨值						
於二零零五年三月三十一日	1,540,000	3,312,610	6,203	41,159	1,291	4,901,263
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

賬目附註

12 固定資產(續)

- (a) 投資物業乃位於香港價值1,540,000,000港元(二零零四年:1,423,000,000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二零零五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1,440,000,000港元(二零零四年:1,400,000,000港元)之長期租約土地及樓宇,位於香港價值1,420,000,000港元(二零零四年:1,350,000,000港元)之中期租約土地及樓宇,以及位於加拿大價值452,610,000港元(二零零四年:417,550,000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 於二零零五年三月三十一日按公開市值基準重新估值。
- (c) 其他物業包括價值2,406,000港元(二零零四年:2,440,000港元)之長期租約土地及樓宇,以及價值3,797,000港元(二零零四年:5,857,000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41,159,000港元(二零零四年:42,326,000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4,894,357,000港元(二零零四年:4,638,733,000港元)。

13 附屬公司

	二零零五年 千港元	二零零四年 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	2,636,637	2,321,114
	3,865,713	3,550,190

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35。

該等應收款項為無抵押、免息及無固定還款期。

14 共同控制實體

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
應佔負債淨值	(108,970)	(94,223)
墊予共同控制實體款項減撥備	254,379	308,217
	145,409	213,994

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95,836,000港元（二零零四年：261,027,000 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35。

以下為一家主要共同控制實體Goldmax International Limited之財務資料概要，該實體之主要業務為投資於位於淺水灣之一個物業發展項目。

業績	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
營業額	939,800	—
溢利／(虧損)	344,069	(3,927)
本集團應佔溢利／(虧損)	172,379	(1,967)

資產及負債	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
流動資產	90,044	697,714
流動負債	(83,153)	(496,164)
長期負債（應付本集團款項除外）	—	(104,103)
資產淨值	6,891	97,447
本集團應佔之資產淨值	3,452	48,821

賬目附註

15 聯營公司

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
應佔負債淨值	(55,400)	(100,814)
墊予聯營公司款項減撥備	520,102	509,887
應付聯營公司款項	(51,150)	(51,150)
	413,552	357,923

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。於二零零四年，墊予聯營公司之345,700,000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902,000港元（二零零四年：8,565,000港元）款項乃按最優惠利率計息外，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35。

16 長期投資

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 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
減：撥備	(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	
於二零零四年及二零零五年三月三十一日	24,643
累積攤銷	
於二零零四年三月三十一日	7,760
本年度攤銷	2,464
本年度減值	10,871
於二零零五年三月三十一日	21,095
賬面淨值	
於二零零五年三月三十一日	3,548
於二零零四年三月三十一日	16,883

18 應收按揭貸款

於二零零五年三月三十一日，並無任何應收按揭貸款（二零零四年：14,518,000港元）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

於二零零五年三月三十一日，價值1,683,263,000港元（二零零四年：1,416,374,000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。

於二零零五年三月三十一日，按可變現淨值列賬之物業價值達714,155,000港元（二零零四年：721,712,000港元），而持有作為經營租賃用途之物業為545,487,000港元（二零零四年：538,212,000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。於二零零四年三月三十一日，於一九九五年三月授予董事關堡林先生之住房貸款為1,088,000港元，並已於二零零四年八月悉數償還。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厘之年利率計息，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1,088,000港元（二零零四年：1,156,000港元）。

應收貿易賬款為42,044,000港元（二零零四年：36,789,000港元），其中96%（二零零四年：100%）之賬齡均少於六個月。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。

賬目附註

21 其他投資

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
股本證券 在香港上市	104,838	70,233

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28,816,000港元(二零零四年:32,625,000 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18,465,000港元(二零零四年:23,185,000 港元)，其中93%(二零零四年:100%)之賬齡均少於六個月。

24 股本

每股面值0.01 港元	股份數目	金額 千港元
法定:		
於二零零四年及二零零五年三月三十一日	400,000,000,000	4,000,000

	股份數目		金額	
	二零零五年 千港元	二零零四年	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已發行及繳足股本:				
於年初	4,109,249,990	4,112,605,990	41,093	41,126
行使購股權(附註(a))	1,750,000	–	17	–
配售新股份(附註(b)及(c))	965,000,000	–	9,650	–
購回本身股份(附註(d))	–	(3,356,000)	–	(33)
於年終	5,075,999,990	4,109,249,990	50,760	41,093

24 股本 (續)

附註:

- (a) 於二零零四年十二月三十日,本公司因授予本公司一位董事之購股權獲行使而發行1,750,000股新股份,每股作價0.384港元。
- (b) 於二零零五年二月十六日,本公司按每股0.38港元之價格發行820,000,000股新股份以供獨立第三者認購,藉以為本公司籌集資金。所收取之代價淨額為304,900,000港元,該筆款項將用於償還銀行貸款及支付本集團於香港現有之住宅物業項目之地價。於二零零五年二月二日(即認購公佈刊發前之最後一個交易日),股份之市值為每股0.41港元。
- (c) 於二零零五年三月十五日,本公司進一步發行145,000,000股新股份以供本公司主要股東Grosvenor Asset Management Limited認購,每股作價0.38港元。
- (d) 於二零零四年,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贖回資本儲備。

賬目附註

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
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
該年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(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	533,090	362	43,868	442,611	343,866	-	2,670,292	(98,580)	3,935,509
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
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
滙兌差額	-	-	-	-	398	-	-	13,334	13,732
行使購股權	651	-	-	-	-	-	-	-	651
配售新股份	350,369	-	-	-	-	-	-	-	350,369
重估增值									
附屬公司									
總額	-	-	-	117,000	79,247	-	-	-	196,247
稅項	-	-	-	-	(482)	-	-	-	(482)
聯營公司	-	-	-	41,580	-	-	-	-	41,580
已付中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(8,222)	(8,222)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	202,041	202,041
於二零零五年三月三十一日	884,110	362	43,868	641,611	423,029	-	2,670,292	(440,869)	4,222,403
本公司及附屬公司：									
建議派付二零零五年 末期股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	20,304	20,304
其他	884,110	362	43,868	559,611	423,029	-	2,670,292	106,138	4,687,410
共同控制實體	-	-	-	-	-	-	-	(211,452)	(211,452)
聯營公司	-	-	-	82,000	-	-	-	(355,859)	(273,859)
於二零零五年三月三十一日	884,110	362	43,868	641,611	423,029	-	2,670,292	(440,869)	4,222,403
本公司									
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)
該年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(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
行使購股權	651	-	-	-	-	-	-	-	651
配售新股份	350,369	-	-	-	-	-	-	-	350,369
已付中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(8,222)	(8,222)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	36,624	36,624
於二零零五年三月三十一日	882,959	-	43,868	-	-	-	2,684,451	262,377	3,873,655
包括：									
建議派付二零零五年 末期股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	20,304	20,304
其他	882,959	-	43,868	-	-	-	2,684,451	242,073	3,853,351
於二零零五年三月三十一日	882,959	-	43,868	-	-	-	2,684,451	262,377	3,873,655

25 儲備 (續)

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(二零零四年: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，繳入盈餘及贖回資本儲備均可供分派。因此，本公司於二零零五年三月三十一日之可供分派儲備總額為2,990,696,000港元(二零零四年:2,962,294,000港元)。

26 可換股票據

於二零零三年四月十五日，泛海酒店發行了本金額為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。年內，泛海酒店已全數贖回仍未兌換之可換股票據。

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。隨著本公司完成配售新股後，該等債券之兌換價由每股0.45港元調整為每股0.44港元。ASICL 可於二零零二年一月七日或以後任何時間，購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購回，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34,314,000港元(二零零四年:23,700,000 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。

賬目附註

28 長期貸款

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
有抵押銀行貸款				
須於一年內償還	127,673	118,446	1,360	15,652
須於一年至兩年內償還	278,511	145,220	1,360	2,960
須於兩年至五年內償還	456,390	751,362	4,080	8,880
須於五年後償還	1,525,860	1,332,634	2,627	5,160
	2,388,434	2,347,662	9,427	32,652
計入流動負債之即期部份	(127,673)	(118,446)	(1,360)	(15,652)
	2,260,761	2,229,216	8,067	17,000

於二零零四年，本集團就未償還銀行貸款約1,469,000,000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%（二零零四年：17.5%）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	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	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	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於年初	(105,654)	(87,417)	(2,993)	(2,218)	(649)	(878)	(94,702)	(99,957)	(203,998)	(190,470)
在損益賬（扣除）／記賬	(11,659)	(15,694)	-	-	649	229	(3,350)	5,255	(14,360)	(10,210)
在權益扣除	-	-	(689)	(509)	-	-	-	-	(689)	(509)
滙兌差額	(1,723)	(2,543)	(229)	(266)	-	-	-	-	(1,952)	(2,809)
於年終	(119,036)	(105,654)	(3,911)	(2,993)	-	(649)	(98,052)	(94,702)	(220,999)	(203,998)

29 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產

	減速稅項折舊		撥備		稅損		物業成本基準差異		總額	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	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	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於年初	428	290	620	310	161,598	137,238	43,345	53,762	205,991	191,600
在損益賬(扣除)/記賬	(22)	138	(435)	310	(5,112)	23,632	18,282	(10,417)	12,713	13,663
出售附屬公司	-	-	-	-	(7,925)	-	-	-	(7,925)	-
滙兌差額	-	-	-	-	228	728	-	-	228	728
於年終	406	428	185	620	148,789	161,598	61,627	43,345	211,007	205,991

本公司

遞延稅項資產

	稅損	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
於年初	9,199	-
在損益賬(扣除)/記賬	(7,562)	9,199
於年終	1,637	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381,000,000港元(二零零四年:429,000,000港元)可結轉以抵銷未來應課稅收入。除為數316,000,000港元(二零零四年:359,000,000港元)之稅損並無屆滿日期外,餘額將於截至二零一二年(包括該年在內)(二零零四年:二零一一年)止期間之不同時間屆滿。

當有法定權力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
遞延稅項資產	54,848	55,388	1,637	9,199
遞延稅項負債	(64,840)	(53,395)	-	-
	(9,992)	1,993	1,637	9,199

賬目附註

30 少數股東權益及貸款

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
少數股東權益	736,478	672,350
附屬公司少數股東貸款，無抵押	101,581	98,490
	838,059	770,840

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89,661,000港元（二零零四年：86,570,000港元）之貸款按最優惠利率加1.5厘（二零零四年：1.5厘）計息，餘下款項乃免息。

31 資本承擔

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已訂約但未撥備	-	-	-	-
已核准但未訂約	-	-	-	-
	-	-	-	-

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。

於二零零五年三月三十一日，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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	60,397	56,881
第二年至第五年期間（包括首尾兩年）	42,888	59,968
五年之後	5,203	7,915
	108,488	124,764

32 經營租約安排 (續)**(b) 承租者**

於二零零五年三月三十一日，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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	5,443	3,110
第二年至第五年期間(包括首尾兩年)	8,298	6,898
五年之後	—	—
	13,741	10,008

33 或然負債**(a) 擔保**

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
為下列公司提供銀行貸款及借貸之擔保：				
附屬公司	—	—	1,123,481	1,101,235
共同控制實體	65,000	146,693	65,130	146,693
聯營公司	92,439	97,068	92,448	97,068
第三方	1,387	1,785	—	—
為一附屬公司發行之可換股債券提供擔保	—	—	290,000	290,000
	158,826	245,546	1,571,059	1,634,996

- (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。於二零零四年十一月，雙方訂立協議，據此原告撤回申索，並同意不就該事件向本集團展開任何新法律訴訟。

賬目附註

34 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前溢利／(虧損)與經營所產生之現金淨額之對賬

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	276,648	(150,650)
應佔溢利減虧損		
共同控制實體	(200,850)	3,189
聯營公司	(2,868)	11,549
折舊	1,235	3,883
商譽攤銷	2,464	2,413
商譽之減值虧損	10,871	—
出售固定資產之(收益)／虧損	(977)	68
其他投資之已變現及未變現(收益)／虧損淨額	(57,609)	7
出售一聯營公司之虧損	—	9,129
出售附屬公司之虧損	3,946	—
長期投資撥備	1,601	—
持有作發展／發展中待售物業之減值(撥備撥回)／撥備	(35,316)	20,074
上市投資所得股息	(335)	(593)
利息收入	(5,186)	(5,569)
利息開支	84,458	101,748
未計營運資本變動前之經營溢利／(虧損)	78,082	(4,752)
應收按揭貸款之減少／(增加)	27,751	(12,839)
持有作發展／發展中之待售物業之(增加)／減少(不包括已資本化之利息開支)	(411,768)	111,089
酒店及餐廳存貨之(增加)／減少	(75)	295
應收賬款及預付款項之減少／(增加)	42,737	(5,014)
應付賬款及應計項目之(減少)／增加	(123,032)	21,349
經營所(動用)／產生之現金淨額	(386,305)	110,128

34 綜合現金流量表附註 (續)**(b) 出售附屬公司**

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已出售資產淨值		
發展中之待售物業	273,017	—
遞延稅項資產	7,925	—
銀行結餘	28	—
應付賬款及應計項目	(37)	—
銀行貸款	(130,000)	—
	150,933	—
減：出售附屬公司之虧損	(3,946)	—
	146,987	—
以下列方式支付		
現金代價	71,514	—
重新分類為共同控制實體	75,473	—
	146,987	—

出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額之分析：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
現金代價	71,514	—
已出售之銀行結餘	(28)	—
	71,486	—

賬目附註

34 綜合現金流量表附註 (續)

(c) 融資變動分析

	股本		可換股債券		短期 銀行貸款	受限制 銀行結餘	少數		總額
	(包括溢價 及贖回儲備)	收益儲備	及票據				及貸款	股東權益	
			千港元	千港元					
於二零零三年三月三十一日	618,051	(521,899)	290,000	2,511,261	50,000	(33,853)	740,734	3,654,294	
滙兌差額	-	16,746	-	17,152	-	-	7,549	41,447	
少數股東應佔虧損	-	-	-	-	-	-	(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)	-	-	-	-	-	-	
該年度虧損	-	(142,002)	-	-	-	-	-	(142,002)	
融資活動產生/(動用)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	(648,022)	336,000	2,347,662	51,000	(32,625)	770,840	3,442,906	
滙兌差額	-	13,334	-	11,338	-	-	5,714	30,386	
出售附屬公司	-	-	-	(130,000)	-	-	-	(130,000)	
少數股東應佔溢利	-	-	-	-	-	-	24,487	24,487	
少數股東應佔重估儲備	-	-	-	-	-	-	33,927	33,927	
本年度溢利	-	202,041	-	-	-	-	-	202,041	
融資活動產生/(動用)之現金淨額	360,687	(8,222)	(46,000)	159,434	(51,000)	3,809	3,091	421,799	
於二零零五年三月三十一日	978,738	(440,869)	290,000	2,388,434	-	(28,816)	838,059	4,025,546	

35 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	100港元
全亞企業有限公司	物業發展	10,000港元
銳采有限公司	物業發展	2港元
善濤有限公司(擁有70.04%)	餐廳經營	2港元

賬目附註

35 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	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)
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
同樂有限公司	物業發展	1,000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
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

35 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	已發行及繳足股款之 普通股股本 (除另有註明者外)	本集團所佔權益
Goldmax International Limited (於英屬處女群島註冊成立)	投資控股	1,000美元	50.1%
高富諾泛海(中國)有限公司 (於英屬處女群島註冊成立)	於中華人民共和國 (「中國」)從事物業發展	1,500美元	50%
祥新投資有限公司	物業發展	1港元	50%
海祥發展有限公司	物業發展	10,000港元	50%
百曜有限公司	物業發展	2港元	50%
潤利企業有限公司	物業發展	10,000港元	50%
洋星企業有限公司	物業發展	2港元	50.1%
樺威有限公司	財務服務	2港元	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	已發行及繳足股款之 普通股股本 (除另有註明者外)	本集團所佔權益
Gallop Worldwide Limited (於英屬處女群島註冊成立)	投資控股	2美元	50%
海康實業有限公司	物業發展	2港元	50%
順彩有限公司	物業投資	11,000港元	33%
泛華財務有限公司	財務服務	2港元	50%
漁陽房地產開發(深圳)有限公司# (於中國註冊成立)	物業發展	人民幣40,000,000元	26.32%

在中國經營之外商獨資企業

36 賬目通過

本年度賬目已於二零零五年七月十九日由董事會通過。