

# 賬目附註

## 1 本集團組成架構之變動

年內，本集團於泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）之權益因一系列交易及下列事件由52.8%降至40.5%：

- (a) 於二零零四年十一月，本集團出售80,000,000股泛海國際股份，本集團於泛海國際之權益由52.8%降至50.9%；
- (b) 於二零零五年一月，本集團進一步出售35,000,000股泛海國際股份，其於泛海國際之權益降至49.99%。此後，泛海國際已獲重新分類並入賬列作聯營公司而非附屬公司；
- (c) 於二零零五年二月及三月，泛海國際向第三方及泛海國際一位主要股東分別發行820,000,000股及145,000,000股新股以供認購。本集團於泛海國際之權益進一步攤薄至40.5%。

泛海國際之業績已綜合至本集團截至出售日期止之損益賬。泛海國際於出售日期後之業績及泛海國際於結算日之財務狀況已按權益法於本集團之賬目中列賬。

## 2 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。

## 2 主要會計政策 (續)

### (a) 編製基準 (續)

有關變動對本集團之影響主要來自其聯營公司，新香港財務報告準則及現行會計政策之間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積折舊及減值列賬，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。酒店物業已根據現行會計政策按估值並不計折舊列值。

#### (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。租賃土地已根據現行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。根據現行會計政策，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行會計政策於分類、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。

## 2 主要會計政策 (續)

### (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，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。

### (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。

## 2 主要會計政策 (續)

### (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。

### (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。

## 2 主要會計政策 (續)

### (h) 固定資產 (續)

#### (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。

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。

## 2 主要會計政策 (續)

### (h) 固定資產 (續)

#### (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

按成本值減去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。

## 2 主要會計政策 (續)

### (l) 撥備

在本集團因已發生之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。

### (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。

### (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。

# 賬目附註

## 2 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滙兌差額撥作儲備變動處理。

### (q) 借貸成本

凡必需經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、自投資日起計屆滿期限不超過三個月之現金投資及銀行透支。



### 3 營業額及分類資料

本集團及其聯營公司之主要業務為物業發展及投資、酒店經營、旅行代理及管理服務。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

本集團及其聯營公司經營四大主要業務範疇，包括物業銷售、物業租賃、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。於本集團之組成架構如附註1所述有所變動後，泛海國際之資產及負債重新分類於聯營公司項下。共同控制實體及聯營公司之額外分類資料載於補充附註內。

二零零五年(千港元)	物業銷售	物業租賃	酒店及旅遊	投資	其他業務	本集團
分類收益	<b>36,165</b>	<b>37,725</b>	<b>439,054</b>	<b>18,782</b>	<b>21,454</b>	<b>553,180</b>
分類業績貢獻	<b>(19,126)</b>	<b>33,152</b>	<b>79,424</b>	<b>2,767</b>	<b>12,871</b>	<b>109,088</b>
其他收入及支出	<b>11,400</b>	<b>-</b>	<b>(1,848)</b>	<b>(62,334)</b>	<b>(1,678)</b>	<b>(54,460)</b>
未能分類公司開支						<b>(33,756)</b>
經營溢利						<b>20,872</b>
融資成本						<b>(73,283)</b>
應佔業績						
共同控制實體(附註(i))						<b>162,359</b>
聯營公司(附註(i))						<b>(80,061)</b>
除稅前溢利						<b>29,887</b>
稅項支出						<b>(45,358)</b>
除稅後虧損						<b>(15,471)</b>
少數股東權益						<b>(145,499)</b>
股東應佔虧損						<b>(160,970)</b>

## 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)

二零零四年 (千港元)	物業銷售	物業租賃	酒店及旅遊	投資	其他業務	本集團
分類收益	167,813	53,155	425,966	91,735	28,721	767,390
分類業績貢獻	(3,132)	47,557	42,067	2,689	24,136	113,317
其他收入及支出	(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 (附註(i))						(45,296)
聯營公司 (附註(i))						(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)

附註:

(i) 應佔共同控制實體及聯營公司業績

	二零零五年		二零零四年	
	共同控制實體 千港元	聯營公司 千港元	共同控制實體 千港元	聯營公司 千港元
物業銷售	204,761	(1,461)	(3,189)	(15,972)
物業租賃	-	34,288	-	12,977
酒店及旅遊	-	7,636	-	(713)
投資	(42,402)	(104,719)	(42,107)	(107,606)
其他業務	-	(1,944)	-	(172)
融資成本	-	(10,855)	-	-
未能分類公司開支	-	(3,006)	-	-
	162,359	(80,061)	(45,296)	(111,486)

(ii) 若干比較數字已重新分類，以符合本年度之分類方式。

**3 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	投資	其他業務	本集團
分類資產	<b>101,000</b>	–	–	<b>97,381</b>	<b>31,482</b>	<b>229,863</b>
共同控制實體及聯營公司 (附註(i))						<b>1,743,529</b>
未能分類資產						<b>134,358</b>
						<b>2,107,750</b>
分類負債	–	–	–	–	<b>35,817</b>	<b>35,817</b>
少數股東權益及貸款						<b>8,311</b>
未能分類負債						<b>61,815</b>
						<b>105,943</b>
資本開支	<b>22</b>	–	<b>140</b>	–	<b>1,792</b>	<b>1,954</b>
折舊	<b>15</b>	–	<b>680</b>	–	<b>369</b>	<b>1,064</b>
二零零四年 (千港元)						
分類資產	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 (附註(i))	372,959	188,052	–	147,759	10,906	719,676
未能分類資產						180,352
						7,716,429
分類負債	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

附註(i)：應佔共同控制實體及聯營公司資產淨值

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
物業銷售	<b>342,042</b>	372,959
物業租賃	<b>603,143</b>	188,052
酒店及旅遊	<b>603,380</b>	–
投資	<b>56,213</b>	147,759
其他業務	<b>6,841</b>	10,906
未能分類資產淨值	<b>131,910</b>	–
	<b>1,743,529</b>	719,676

## 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：

二零零五年 (千港元)	分類收益	經營		資本開支
		溢利／(虧損)	資產總值	
香港	490,442	1,731	1,883,563	1,950
中國大陸	6,252	732	124,506	4
加拿大	56,486	18,409	99,681	—
	553,180	20,872	2,107,750	1,954
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	—
	767,390	(27,483)	7,716,429	258

### 4 其他收入及支出

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
發展中／持作待售物業之減值撥備撥回／(撥備)	11,400	(20,074)
投資物業重估增值	—	34,990
其他投資之未變現收益／(虧損)	92,271	(25,436)
呆賬撥備撥回／(撥備)	12,325	(51,400)
出售附屬公司之虧損	(3,946)	—
出售一間聯營公司之虧損	—	(9,129)
出售一間上市附屬公司部份權益之虧損(附註1(a))	(25,272)	(8,220)
出售一間上市附屬公司之虧損(附註1(b))	(10,193)	—
視作出售一間上市聯營公司權益之虧損(附註1(c))	(115,194)	—
已確認之負商譽	—	1,031
商譽之減值虧損	(10,002)	—
商譽攤銷	(5,849)	(6,413)
	(54,460)	(84,651)

**5 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))	33,391	46,039
利息收入		
債務證券	226	226
其他	9,682	12,878
上市投資之股息	142	1,207
出售固定資產之收益／(虧損)	1,008	(68)
其他投資之未變現收益／(虧損)	92,271	(25,436)
其他投資之已變現收益淨額	2,625	1,482
扣除		
土地及樓宇之經營租約租金開支	3,952	6,235
商譽減值之虧損	10,002	-
長期投資撥備	1,601	-
商譽攤銷	5,849	6,413
員工成本·包括董事酬金(附註8)	72,438	91,493
折舊	1,064	4,047
核數師酬金	2,933	3,343

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	24,130	34,295
持作待售物業	13,595	18,860
	37,725	53,155
開支	(4,334)	(7,116)
	33,391	46,039

## 賬目附註

### 6 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	46,390	66,623
可換股債券	23,291	30,999
可換股票據	1,723	5,027
附屬公司少數股東之貸款	2,328	3,443
短期銀行貸款及透支	6,535	19,001
其他相關之借貸成本	6,603	7,551
	<b>86,870</b>	132,644
資本化作為發展中物業之成本		
利息開支	(11,175)	(13,671)
其他相關之借貸成本	(2,412)	(1,130)
	<b>73,283</b>	117,843

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5.3%（二零零四年：5.5%）。

### 7 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(i)	453	220
薪金、房屋津貼及實物利益(ii)	19,917	23,660
	<b>20,370</b>	23,880

(i) 本公司支付予非執行董事之袍金。

(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（「泛海國際」）及泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）由附屬公司轉為聯營公司前，由泛海國際支付之9,667,000港元（二零零四年：12,960,000港元）及由泛海酒店支付之6,783,000港元（二零零四年：5,700,000港元）。

## 7 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	
	二零零五年	二零零四年
零港元 – 500,000港元	4	2
1,000,001港元 – 1,500,000港元	1	–
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	–	2
11,500,001港元 – 12,000,000港元	1	–
12,000,001港元 – 12,500,000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 (二零零四年：五位) 董事，彼等之酬金已於上述分析中反映。

## 8 員工成本

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
工資及薪金	72,372	89,969
退休福利成本 (附註(a))	2,329	2,915
	74,701	92,884
資本化作為發展中物業	(2,263)	(1,391)
	72,438	91,493

員工成本於列賬時包括董事酬金。

附註：

### (a) 退休福利成本

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
供款總額	2,429	3,069
已動用之沒收供款	(100)	(154)
供款淨額	2,329	2,915

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」)。

## 賬目附註

### 8 員工成本(續)

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%（二零零四年：5%及4.95%）。

本集團於所有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。

於二零零五年三月三十一日，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（二零零四年：無）。

#### (b) 購股權

本公司及泛海國際（於重新分類為聯營公司之前）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國際之股份。每次授出購股權之代價為1港元至10港元不等。泛海國際之購股權計劃已於二零零二年一月二十二日屆滿。

根據該等計劃持有之購股權詳情載列如下：

承授人	屆滿日期	行使價	二零零五年 數目	二零零四年 數目
本公司				
董事	二零一四年二月十一日	3.3港元	6,872,000	6,872,000
員工	二零一五年二月二十四日	2.895港元	5,400,000	—
泛海國際				
董事	二零零五年三月二十七日	0.384港元	—	1,750,000

年內，5,400,000份（二零零四年：6,872,000份）可認購本公司股份之購股權已予授出，另1,750,000份（二零零四年：無）可認購泛海國際股份之購股權已獲行使。年內，概無任何購股權已註銷或失效（二零零四年：4,950,000份及300,000份可認購本公司股份之購股權已分別註銷及失效）。



**9 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	-	(140)
往年超額撥備	140	915
遞延稅項		
涉及暫時差異之產生及撥回	(3,735)	(117)
因稅率提高而產生	-	2,168
	<b>(3,595)</b>	2,826
應佔稅項		
共同控制實體	(36,464)	(287)
聯營公司	(5,299)	(1,631)
	<b>(45,358)</b>	908

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。

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	<b>(29,887)</b>	302,108
以稅率17.5% (二零零四年: 17.5%) 計算	<b>(5,230)</b>	52,869
往年超額撥備	140	918
其他國家不同稅率之影響	272	844
毋須課稅之收入	<b>35,974</b>	15,188
不可扣稅之支出	<b>(65,957)</b>	(55,661)
未確認之稅損	<b>(8,892)</b>	(18,643)
使用早前未有確認之暫時差異	<b>1,736</b>	5,226
確認早前未有確認之稅損	<b>1,212</b>	1,775
確認早前未有確認之暫時差異	<b>(1,186)</b>	-
不再確認之遞延稅項資產	<b>(3,010)</b>	(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	<b>(417)</b>	171
稅項(支出)／抵免	<b>(45,358)</b>	908

**10 股東應佔虧損**

在本公司賬目中處理之股東應佔虧損為229,894,000港元(二零零四年: 112,806,000港元)。

## 賬目附註

### 11 股息及分派

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已付中期股息每股2港仙(二零零四年:無)	3,997	—
建議分派紅股每股4.3港仙(二零零四年:無)	10,084	—
	<b>14,081</b>	—

附註: 於二零零五年七月十九日舉行之大會, 董事會宣佈分派每股4.3港仙之紅股。此項建議分派並未於該等賬目中反映為應付款項, 惟將反映於截至二零零六年三月三十一日止年度之繳入盈餘分派內。

### 12 每股虧損

每股虧損乃按股東應佔虧損160,970,000港元(二零零四年:228,245,000港元)及年內已發行股份之加權平均數186,544,765股(二零零四年:153,152,913股)計算。

每股攤薄虧損乃按165,519,000港元(相等於股東應佔虧損160,970,000港元加已減少應佔上市聯營公司除稅後溢利4,549,000港元(假設上市聯營公司之可換股債券及票據已獲兌換))及年內已發行股份之加權平均數186,544,765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, 故此並無呈列截至二零零四年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

### 13 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
<b>本集團</b>						
<b>成本值或估值</b>						
於二零零四年三月三十一日	1,423,000	3,167,550	10,507	42,326	50,352	4,693,735
滙兌差額	—	34,300	—	—	25	34,325
添置	—	—	—	—	1,954	1,954
出售	—	—	(2,534)	—	(28)	(2,562)
出售一間上市附屬公司	(1,423,000)	(3,201,850)	(7,973)	(42,373)	(49,087)	(4,724,283)
成本調整	—	—	—	47	—	47
於二零零五年三月三十一日	—	—	—	—	<b>3,216</b>	<b>3,216</b>
<b>累積折舊及減值</b>						
於二零零四年三月三十一日	—	—	2,210	—	48,489	50,699
滙兌差額	—	—	—	—	22	22
本年度折舊及減值	—	—	162	—	902	1,064
出售	—	—	(642)	—	(28)	(670)
出售一間上市附屬公司	—	—	(1,730)	—	(47,531)	(49,261)
於二零零五年三月三十一日	—	—	—	—	<b>1,854</b>	<b>1,854</b>
<b>賬面淨值</b>						
於二零零五年三月三十一日	—	—	—	—	<b>1,362</b>	<b>1,362</b>
於二零零四年三月三十一日	1,423,000	3,167,550	8,297	42,326	1,863	4,643,036

**13 固定資產 (續)**

- (a) 於二零零四年，投資物業包括位於香港價值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威格斯(香港)有限公司按公開市值基準重新估值。
- (b) 於二零零四年，酒店物業包括位於香港價值1,400,000,000港元之長期租約土地及樓宇，位於香港價值1,350,000,000港元之中期租約土地及樓宇，以及位於加拿大價值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按公開市值基準重估。
- (c) 於二零零四年，其他物業包括價值2,440,000港元之長期租約土地及樓宇，以及價值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) 於二零零四年，發展中物業乃位於香港價值42,326,000港元之長期租約土地及樓宇，並按成本值列賬。
- (e) 概無固定資產用作貸款之抵押(二零零四年：4,638,733,000港元)。

**14 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	<b>2,823,639</b>	2,823,639
應收附屬公司款項減撥備	<b>605,869</b>	794,146
	<b>3,429,508</b>	3,617,785

主要附屬公司之詳情載於附註36。

應收款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

## 賬目附註

### 15 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
應佔負債淨額	(37,841)	(130,359)
商譽減攤銷及減值	-	40,699
墊予共同控制實體款項減撥備	50,095	357,464
應付一間共同控制實體款項	(4,422)	(4,422)
	<b>7,832</b>	<b>263,382</b>

於二零零四年，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；而墊予共同控制實體之261,027,000港元款項乃在該等實體之貸款償還後方獲得償還。

墊款乃用作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。

**16 聯營公司**

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
應佔資產／(負債)淨值	<b>1,735,529</b>	(92,071)
商譽減攤銷及減值	–	88,237
墊予聯營公司款項減撥備	<b>183</b>	511,293
應付聯營公司款項	<b>(15)</b>	(51,165)
	<b>1,735,697</b>	456,294
上市股份市值	<b>691,512</b>	42,021

於二零零四年，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；而墊予聯營公司之345,700,000港元款項乃在該等公司之貸款償還後方獲得償還。

本集團於二零零五年一月出售其於泛海國際之權益後（附註1(b)），泛海國際之業績及資產淨值乃按權益法入賬。泛海國際之經審核綜合損益賬及資產負債表摘要載於第73至第74頁。

應收及應付款項均無抵押、免息且無固定還款期。於二零零四年，墊予聯營公司之款項主要用於物業發展項目，而一間聯營公司結欠8,565,000港元之款項乃按最優惠利率計息。

主要聯營公司之詳情載於附註36。

**17 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
墊予被投資公司款項	–	1,600
	–	1,601
於香港上市之股份，按成本值	<b>68,633</b>	–
	<b>68,633</b>	1,601
上市股份之市值	<b>62,717</b>	–

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。

## 賬目附註

### 18 商譽

	本集團 千港元
成本	
於二零零四年三月三十一日	44,647
出售一間上市附屬公司	(24,643)
於二零零五年三月三十一日	<b>20,004</b>
累積攤銷及減值	
於二零零四年三月三十一日	13,760
攤銷開支	5,849
減值開支	10,002
出售一間上市附屬公司	(9,607)
於二零零五年三月三十一日	<b>20,004</b>
賬面淨值	
於二零零五年三月三十一日	—
於二零零四年三月三十一日	30,887

### 19 應收按揭貸款

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

### 20 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，而持有作為經營租賃用途之物業為538,212,000港元。

### 21 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，於一九九五年三月提供予董事關堡林先生之住房貸款為1,088,000港元，該筆貸款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%之年率計息，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349,000港元（二零零四年：37,905,000港元），其中90%（二零零四年：100%）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。

**22 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		
於香港上市	<b>24,154</b>	78,418
於海外上市	–	7,327
非上市	–	1,688
	<b>24,154</b>	87,433
債務證券	<b>4,500</b>	4,500
	<b>28,654</b>	91,933

**23 銀行結餘及現金**

於二零零四年，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。此外，銀行結餘33,161,000港元（二零零四年：32,493,000港元）乃就本集團代表第三者管理之樓宇以信託方式持有。

**24 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3,779,000港元（二零零四年：26,012,000港元），其中85%（二零零四年：100%）之賬齡少於六個月。

## 賬目附註

### 25 股本

每股面值0.1港元之股份	股份數目		金額	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
法定股本：				
於二零零四年及二零零五年三月三十一日		750,000,000		75,000
已發行及已繳足股本：				
於年初	<b>173,493,094</b>	149,826,429	<b>17,349</b>	14,983
轉換可換股票據(附註(a))	<b>26,333,332</b>	23,666,665	<b>2,634</b>	2,366
以股代息(附註(b))	<b>89,784</b>	—	<b>9</b>	—
配售新股(附註(c))	<b>34,600,000</b>	—	<b>3,460</b>	—
於年底	<b>234,516,210</b>	173,493,094	<b>23,452</b>	17,349

附註：

- (a) 年內，本公司31,600,000港元(二零零四年：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26,333,332股新股。
- (b) 於二零零五年三月，本公司配發及發行89,784股新股以代替中期股息。
- (c) 根據於二零零五年三月二日訂立之配售及認購協議，本公司以每股2.50港元之價格發行34,600,000股股份予超過六名獨立第三方，較於二零零五年三月一日在聯交所所報之收市價每股2.775港元折讓約9.9%。認購所得款項淨額約為84,100,000港元，相當於每股2.43港元，其中約70,000,000港元用作償還銀行貸款，餘額則用作一般營運資金。是次股份配售旨在擴大股東及資金基礎，同時加強本公司之財政狀況。



## 26 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			
<b>本集團</b>							
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
滙兌差額	–	–	–	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	1,417,381	479,738	–	120,156	1,002,675	(946,876)	2,073,074
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	1,417,381	479,738	–	120,156	1,002,675	(946,876)	2,073,074
於二零零四年三月三十一日	1,417,381	479,738	–	120,156	1,002,675	(946,876)	2,073,074
滙兌差額	–	–	–	161	–	7,617	7,778
轉換可換股票據	28,966	–	–	–	–	–	28,966
配售新股	80,686	–	–	–	–	–	80,686
以股代息	245	–	–	–	–	–	245
出售一間上市附屬公司部份權益	–	(19,075)	–	(4,499)	–	4,499	(19,075)
出售一間上市附屬公司	–	(8,253)	–	(1,945)	–	1,945	(8,253)
視作出售一間上市聯營公司權益	–	(92,108)	–	(21,713)	–	21,713	(92,108)
重估增值							
聯營公司							
總額	–	–	64,215	32,210	–	–	96,425
稅項	–	–	–	(195)	–	–	(195)
轉撥至損益賬之重估增值							
聯營公司	–	–	(24,221)	–	–	–	(24,221)
已付股息	–	–	–	–	–	(3,997)	(3,997)
本年度虧損	–	–	–	–	–	(160,970)	(160,970)
於二零零五年三月三十一日	<b>1,527,278</b>	<b>360,302</b>	<b>39,994</b>	<b>124,175</b>	<b>1,002,675</b>	<b>(1,076,069)</b>	<b>1,978,355</b>
本公司及附屬公司							
二零零五年建議分派紅股(附註11)	–	–	–	–	10,084	–	10,084
其他	1,527,278	360,302	–	–	992,591	(520,128)	2,360,043
共同控制實體	–	–	–	–	–	(403,833)	(403,833)
聯營公司	–	–	39,994	124,175	–	(152,108)	12,061
於二零零五年三月三十一日	<b>1,527,278</b>	<b>360,302</b>	<b>39,994</b>	<b>124,175</b>	<b>1,002,675</b>	<b>(1,076,069)</b>	<b>1,978,355</b>

於二零零五年三月三十一日，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(二零零四年:37,721,000港元)。

## 賬目附註

### 26 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				
於二零零三年三月三十一日	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	1,417,381	2,838,224	(686,872)	3,568,733
於二零零四年三月三十一日	1,417,381	2,838,224	(686,872)	3,568,733
轉換可換股票據	28,966	–	–	28,966
配售新股	80,686	–	–	80,686
以股代息	245	–	–	245
已付股息	–	–	(3,997)	(3,997)
本年度虧損	–	–	(229,894)	(229,894)
於二零零五年三月三十一日	<b>1,527,278</b>	<b>2,838,224</b>	<b>(920,763)</b>	<b>3,444,739</b>
包括：				
二零零五年建議分派紅股 (附註11)	–	10,084	–	10,084
其他	1,527,278	2,828,140	(920,763)	3,434,655
於二零零五年三月三十一日	<b>1,527,278</b>	<b>2,838,224</b>	<b>(920,763)</b>	<b>3,444,739</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，本公司於二零零五年三月三十一日有可供分派儲備合共1,917,461,000港元(二零零四年：2,151,352,000港元)。

### 27 可換股債券

於二零零二年一月七日，泛海國際之全資附屬公司Asia Standard International Capital Limited (「ASICL」) 發行290,000,000港元可換股債券予Westrata Investment Limited (「Westrata」，泛海國際主要股東之一)。該等債券之年利率為七厘，每半年期末支付，由泛海國際擔保。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)兌換該等債券為泛海國際每股面值0.01港元之已繳足股款股份。於泛海國際配售新股完成後，該等債券之兌換價由每股0.45港元調整至每股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。

於二零零四年三月三十一日，本集團已於賬目內就應付溢價作出23,700,000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。

## 28 可換股票據

- (a) 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港元之繳足股款股份：(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週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31,600,000港元（二零零四年：28,400,000港元）已以每股1.20港元（二零零四年：1.20港元）之價格轉換為本公司繳足股款股份，於二零零五年三月三十一日，概無尚未兌換之可換股票據（二零零四年：31,600,000港元）。
- (b) 於二零零三年四月十五日，泛海酒店發行本金額為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款股份。於二零零四年十月十四日，泛海酒店已悉數贖回所有可換股票據。

## 29 長期貸款

	本集團	
	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	37,372	118,446
須於一年至兩年內償還	6,226	145,220
須於兩年至五年內償還	—	751,362
須於五年後償還	—	1,332,634
	43,598	2,347,662
計入流動負債之即期部份	(37,372)	(118,446)
	6,226	2,229,216

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。

## 賬目附註

### 30 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	(105,618)	(87,404)	(2,993)	(2,218)	(649)	(878)	(94,702)	(99,957)	(203,962)	(190,457)
在損益賬(扣除)／記賬	(4,672)	(15,671)	-	-	138	229	(391)	5,255	(4,925)	(10,187)
在權益扣除	-	-	-	(509)	-	-	-	-	-	(509)
滙兌差額	(573)	(2,543)	(89)	(266)	-	-	-	-	(662)	(2,809)
出售一間上市附屬公司	110,852	-	3,082	-	511	-	95,093	-	209,538	-
於年終	(11)	(105,618)	-	(2,993)	-	(649)	-	(94,702)	(11)	(203,962)

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	168,685	145,750	43,345	53,762	213,078	200,112
在損益賬(扣除)／記賬	(377)	138	(2)	310	(16,698)	22,207	18,267	(10,417)	1,190	12,238
滙兌差額	-	-	-	-	-	728	-	-	-	728
出售附屬公司	-	-	-	-	(7,925)	-	-	-	(7,925)	-
出售一間上市附屬公司	-	-	(618)	-	(138,810)	-	(61,612)	-	(201,040)	-
於年終	51	428	-	620	5,252	168,685	-	43,345	5,303	213,078

本公司

遞延稅項資產

	稅損	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於年初	196	291
在損益賬扣除	(25)	(95)
於年終	171	196

**30 遞延稅項 (續)**

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6,000,000港元(二零零四年: 434,000,000港元)可結轉以抵銷未來應課稅收入,該等稅損並無屆滿日期(二零零四年:364,000,000港元)。於二零零四年,70,000,000港元之稅損將於二零一一年(包括該年在內)止期間多個日期屆滿。

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
遞延稅項資產	5,303	62,517	171	196
遞延稅項負債	(11)	(53,401)	-	-
	<b>5,292</b>	<b>9,116</b>	<b>171</b>	<b>196</b>

**31 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	-	2,245,000
附屬公司少數股東貸款,無抵押	8,311	106,923
	<b>8,311</b>	<b>2,351,923</b>

少數股東貸款乃用作撥付附屬公司之物業項目,屬且免息且無指定還款期。於二零零四年,為數86,570,000港元貸款之利息為最優惠利率加1.5厘。

**32 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	-	-	-	-
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 賬目附註

### 33 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	—	56,795
第二年至第五年期間（包括首尾兩年）	—	59,968
五年之後	—	7,915
	—	124,678

#### (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	259	3,110
第二年至第五年期間（包括首尾兩年）	87	6,898
五年之後	—	—
	346	10,008

### 34 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信貸及借貸之擔保：				
附屬公司	—	—	58,274	135,150
共同控制實體	—	146,693	—	—
聯營公司	—	97,068	—	—
第三方	—	1,785	—	—
	—	245,546	58,274	135,150

**34 或然負債 (續)**

(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，雙方訂立一份協議，據此協議，原告撤銷彼等之申索及同意不會就該事件向本集團展開任何新法律訴訟。

**35 綜合現金流量表附註**

(a) 除稅前溢利／(虧損) 與經營所產生現金淨值之對賬

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	29,887	(302,108)
應佔溢利減虧損		
共同控制實體	(162,359)	45,296
聯營公司	80,061	111,486
折舊	1,064	4,047
商譽攤銷	5,849	6,413
出售固定資產之(收益)／虧損	(1,008)	68
長期投資撥備	1,601	-
商譽減值虧損	10,002	-
出售一間聯營公司之虧損	-	9,129
出售一間附屬公司之虧損	3,946	-
出售一間上市附屬公司部份權益之虧損	25,272	8,220
出售一間上市附屬公司之虧損	10,193	-
視作出售一間上市聯營公司權益之虧損	115,194	-
其他投資之已變現及未變現(收益)／虧損淨額	(94,896)	23,954
發展中／持有作待售物業之減值(撥備撥回)／撥備	(11,400)	20,074
投資物業之重估增值	-	(34,990)
其他投資之股息	(142)	(1,207)
已確認之負商譽	-	(1,031)
利息收入	(9,908)	(13,104)
利息開支	69,092	111,422
未計營運資金變動前之經營溢利／(虧損)	72,448	(12,331)
應收按揭貸款之減少／(增加)	9,113	(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)	(400,346)	111,089
酒店及餐廳存貨之(增加)／減少	(480)	295
應收賬款及預付款項之減少／(增加)	63,388	(110,572)
應付賬款及應計項目之(減少)／增加	(81,228)	30,222
經營(所用)／所產生之現金淨值	(337,105)	5,864

## 賬目附註

### 35 綜合現金流量表附註(續)

#### (b) 出售附屬公司

	泛海國際 二零零五年 千港元	其他附屬公司 二零零五年 千港元	總額 二零零五年 千港元
售出之資產淨值			
固定資產	4,675,022	–	4,675,022
共同控制實體	164,750	–	164,750
聯營公司	379,886	–	379,886
商譽	15,036	–	15,036
應收按揭貸款	31,220	–	31,220
遞延稅項資產	49,036	7,925	56,961
持有作發展／發展中之待售物業	1,232,026	273,017	1,505,043
待售已落成物業	555,109	–	555,109
酒店及餐廳存貨	3,095	–	3,095
應收賬款及預付款項	125,324	–	125,324
其他投資	171,801	–	171,801
可退回稅項	224	–	224
受限制銀行結餘	26,275	–	26,275
銀行結餘及現金	99,501	28	99,529
應付賬款及應計項目	(199,147)	(37)	(199,184)
銀行透支	(7,362)	–	(7,362)
短期銀行貸款	(9,999)	–	(9,999)
長期銀行貸款	(2,426,024)	(130,000)	(2,556,024)
稅項	(9,313)	–	(9,313)
可換股債券	(290,000)	–	(290,000)
遞延稅項負債	(57,534)	–	(57,534)
少數股東權益及貸款	(2,573,111)	–	(2,573,111)
	1,955,815	150,933	2,106,748
減：資本儲備	(8,253)	–	(8,253)
出售虧損	(10,193)	(3,946)	(14,139)
	1,937,369	146,987	2,084,356
支付方式：			
已收現金所得款項減開支	13,160	71,514	84,674
重新分類至			
聯營公司	1,855,576	–	1,855,576
長期投資	68,633	–	68,633
共同控制實體	–	75,473	75,473
	1,937,369	146,987	2,084,356



**35 綜合現金流量表附註 (續)****(b) 出售附屬公司 (續)**

	泛海國際 二零零五年 千港元	其他附屬公司 二零零五年 千港元	總額 二零零五年 千港元
現金代價	<b>13,160</b>	<b>71,514</b>	<b>84,674</b>
出售之銀行結餘及現金	<b>(99,501)</b>	<b>(28)</b>	<b>(99,529)</b>
出售之銀行透支	<b>7,362</b>	<b>-</b>	<b>7,362</b>
	<b>(78,979)</b>	<b>71,486</b>	<b>(7,493)</b>

**(c) 融資變動分析**

	股本 (包括溢價) 千港元	收益儲備 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
於二零零三年三月三十一日	1,406,331	(729,133)	2,511,261	132,050	290,000	60,000	2,290,611	(33,853)	5,927,267
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滙兌儲備	-	-	-	-	-	-	(58,638)	-	(58,638)
出售部份於上市附屬公司之權益	-	896	-	-	-	-	-	-	896
於上市附屬公司權益之減少淨額	-	-	-	-	-	-	19,071	-	19,071
滙兌差額	-	9,606	17,152	-	-	-	-	-	26,758
本年度虧損	-	(228,245)	-	-	-	-	-	-	(228,245)
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	(946,876)	2,347,662	122,598	290,000	77,600	2,351,923	(32,625)	5,645,012
轉換票據	31,600	-	-	-	-	(31,600)	-	-	-
以股代息	254	(254)	-	-	-	-	-	-	-
少數股東應佔溢利及附屬公司之滙兌儲備	-	-	-	-	-	-	159,216	-	159,216
出售一間上市附屬公司	-	1,945	(2,426,024)	(9,999)	(290,000)	-	(2,573,111)	26,275	(5,270,914)
出售附屬公司	-	-	(130,000)	-	-	-	-	-	(130,000)
視作出售於上市聯營公司之權益	-	21,713	-	-	-	-	-	-	21,713
出售部份於上市附屬公司之權益	-	4,499	-	-	-	-	71,451	-	75,950
滙兌差額	-	7,617	12,211	-	-	-	-	-	19,828
本年度虧損	-	(160,970)	-	-	-	-	-	-	(160,970)
來自/(用於) 融資活動之現金淨額	84,146	(3,743)	239,749	(102,599)	-	(46,000)	(1,168)	6,350	176,735
於二零零五年三月三十一日	<b>1,550,730</b>	<b>(1,076,069)</b>	<b>43,598</b>	<b>10,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8,311</b>	<b>-</b>	<b>536,570</b>

## 賬目附註

### 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	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 %
<i>於英屬處女群島註冊成立</i>			
Asia Orient Holdings (BVI) Limited*	投資控股	100美元	100
Finnex Limited	證券投資	1美元	100
Impetus Holdings Limited	投資控股	1美元	100
Innovision Gateway Limited	投資控股	1美元	100
Jetcom Capital Limited	投資控股	1美元	100
Mega Fusion Limited	投資控股	1美元	100
New Day Holdings Ltd.	投資控股	1美元	100
Persian Limited	投資控股	49,050美元	100
Sunrich Holdings Limited	證券投資	1美元	100
Superise Limited	研發保健食品及飲料	1美元	100
Telemail Group Inc.	投資控股	1美元	100
United Resources Associates Limited	投資控股	6美元	83.3

**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)	本集團 所佔權益 %
<i>於香港註冊成立</i>			
滙漢實業有限公司	投資控股	26,964,837美元	100
康英工程有限公司	工程及維修服務	2港元	100
Hitako Limited	投資控股	20港元	100
海運投資有限公司	投資控股	2港元	100
泛朗投資有限公司	投資控股	20港元	100
泛盟投資有限公司	投資控股	2港元	100
泛賢投資有限公司	投資控股	20港元	100
泛啟投資有限公司	投資控股	20港元	100
泛珍投資有限公司	投資控股	20港元	100
泛泉投資有限公司	投資控股	20港元	100
豐寧清潔服務有限公司	清潔服務	100港元及無投票權 遞延股本100港元	100
豐寧物業管理有限公司	物業管理	150港元及無投票權 遞延股本1,500,000港元	100
潤康發展有限公司	投資控股	2港元	100
<i>於利比里亞註冊成立</i>			
Bassindale Limited	投資控股	500美元	100

\* 本公司直接附屬公司

## 賬目附註

### 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

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 %
於英屬處女群島註冊成立			
Fresh Outlook Property Limited	投資控股	100美元	50.0
於香港註冊成立			
中國資訊行有限公司	互聯網內容供應商	27,000,000港元	40.0
旋風有限公司	投資控股	10,000港元	25.0
於中華人民共和國(「中國」)成立			
民族宮娛樂城有限公司 <sup>#</sup>	出租娛樂廣場	4,750,000美元	25.0
北京康標科技有限公司 <sup>##</sup>	投資及分銷醫療設備	人民幣1,311,923元	34.5

<sup>#</sup> 在中國經營之合作合營企業

<sup>##</sup> 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

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 %
於百慕達註冊成立			
泛海酒店集團有限公司	酒店、飲食服務及旅遊	101,042,000港元	31.5
泛海國際集團有限公司	物業發展、物業租賃、酒店及旅遊	50,760,000港元	40.5
於香港註冊成立			
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	40.5
泛海財務有限公司	財務服務	1,000,000港元	40.5
泛海國際有限公司	投資控股	1,214,916,441港元	40.5
Asia Standard Management Services Limited	管理服務	2港元	40.5
豐聯發展有限公司	物業發展	2港元	40.5
添潤企業有限公司	物業發展	2港元	32.4
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	40.5
日本信用旅運有限公司	旅行代理業務	2,500,000港元	31.5
祥新投資有限公司	物業發展	1港元	20.3
百耀有限公司	物業發展	2港元	20.3
全亞企業有限公司	物業發展	10,000港元	40.5
堅柱有限公司	酒店控股	10港元	31.5
Tilpifa Company Limited	物業投資	10港元及無投票權 遞延股本10,000港元	40.5
同樂有限公司	物業發展	1,000港元	40.5
滙利資源有限公司	物業發展	2港元	32.4
肯達發展有限公司	酒店控股	2港元	31.5
維達生命素(亞洲)有限公司	分銷保健及美容產品	10,000港元	17.5
洋星企業有限公司	物業發展	2港元	20.3
永快工程有限公司	建築工程	2港元	40.5

## 賬目附註

### 36 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司 (續)

#### 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)	本集團 所佔權益 %
於英屬處女群島註冊成立			
Enrich Enterprises Limited	酒店控股	1美元	31.5
Global Gateway Corp.	酒店經營	1美元	31.5
Glory Ventures Enterprises Inc.	酒店控股	1美元	31.5
Goldmax International Limited	投資控股	1,000美元	20.3
於開曼群島註冊成立			
Asia Standard International Capital Limited	財務服務	2美元	40.5
九方科技控股有限公司	投資控股	12,463,500港元	32.0
於中國註冊成立			
美聲節能科技(珠海)有限公司#	分銷節能設備	人民幣2,119,400元	20.0
漁陽房地產開發(深圳)有限公司#	物業發展	人民幣40,000,000元	10.7

# 在中國經營之外商獨資企業

### 37 賬目之批准

有關賬目已於二零零五年七月十九日獲得董事會批准。