

滙漢控股有限公司 二零零一年年報



目錄

2	股東週年大會通告
5	公司資料
6	董事及高級管理層
10	主席報告書
12	董事會報告書
19	核數師報告書
20	綜合損益賬
21	綜合資產負債表
22	資產負債表
23	綜合現金流量表
25	綜合已確認損益報表
26	賬目附註
59	五年財務摘要
60	聯屬公司之備考合併資產負債表
61	泛海國際集團有限公司之經審核綜合賬目摘要
63	主要物業

股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零一年八月二十七日（星期一）上午十時三十分假座香港灣仔軒尼詩道 33 號皇悅酒店地庫 2 層舉行股東週年大會，以處理下列事項：

1. 省覽截至二零零一年三月三十一日止年度之經審核財務報告、董事會及核數師報告書；
2. 重選退任董事並批准其酬金；
3. 委任核數師，並授權董事會釐定其酬金；
4. 作為特別事項，考慮及酌情通過（無論有否修訂）下列決議案為普通決議案：

A. 「動議：

- (a) 根據本決議案 4A(c)段之規定，一般及無條件批准董事於有關期間（定義見本決議案 4A(d)段）行使本公司所有權力，以配發、發行或以其他方式處置本公司股本中每股面值 0.005 港元之股份（「股份」），並作出或提出可能需要行使該等權力方可作出或提出之建議、協議及購股權；
- (b) 根據本決議案 4A(a)段之批准，授權董事於有關期間內作出或提出可能需要行使該等權力方可作出或提出之建議、協議及購股權；
- (c) 董事根據本決議案 4A(a)段之批准配發或同意有條件或無條件配發（無論根據購股權或其他理由）之股本總面值，不得超過於本決議案通過日期本公司之已發行股本總面值之 20%，而上述批准亦須受此數額限制，惟根據以下方式配發或同意有條件或無條件配發者除外：
 - (i) 根據配售新股（定義見本決議案 4A(d)段）；
 - (ii) 根據行使本公司發行之任何認股權證或可兌換股份之任何證券所附認購權或換股權；
 - (iii) 根據行使購股權計劃所授任何購股權，或當時就向本公司及／或其任何附屬公司之行政人員及／或僱員授出或發行購股權，以認購股份或取得收購股份之權利而採納之類似安排；及
 - (iv) 根據任何以股代息計劃或根據本公司之公司細則以配發股份代替本公司股份之全部或部份股息之類似安排；

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案獲通過當日至下列三項之最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；或
- (ii) 依照本公司之公司細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
- (iii) 股東於本公司之股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案所授權力之日期。

「配售新股」乃指根據於董事會指定之日期向於指定紀錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人按彼等當時之持股比例提呈發售股份之建議，配發、發行或授出股份，惟本公司董事會經考慮香港以外之任何地區之法律指定之限制或責任或該等地區之任何認可監管機構或任何證券交易所之規定後，有權就零碎配額作出其認為必要或權宜之豁免或其他安排。」

B. 「動議：

(a) 根據本決議案 4B(b)段之規定，一般及無條件授權董事於有關期間（定義見本決議案 4B(c)段）行使本公司所有權力，以根據所有適用法律及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則之規定或任何其他證券交易所之有關規定（可不時修訂），購回本公司於聯交所上市之股份，或購回本公司可能於任何其他證券交易所上市，並獲香港證券及期貨事務監察委員會就此認可之上市股份；

(b) 本公司根據本決議案 4B(a)段於有關期間購回之股份總面值，不得超過於本決議案通過日期本公司已發行股本總面值之 10%，而本決議案 4B(a)段所授之批准亦須受此數額限制；及

(c) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案獲通過當日至下列三項之最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；或
- (ii) 依照本公司之公司細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
- (iii) 股東於本公司之股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案所授權力之日期。」

C. 「**動議**待召開大會通告（本決議案乃其中一部份）所載第 4A 及第 4B 項決議案獲得通過後，藉著增加董事根據一般授權可能配發之股本總面值（相當於本公司根據上文第 4B 項決議案所授權力購回之本公司股本總面值），擴大董事獲授之一般授權行使本公司權益，以根據上文第 4A 項決議案配發、發行或以其他方式處置股份。」

承董事會命
秘書
趙玉貞

二零零一年七月十三日

香港主要辦事處
香港
灣仔
駱克道 33 號
中央廣場
滙漢大廈 30 樓

附註：

- (1) 各有權出席上述大會並於會上投票之股東均可委任一名或以上之代表代其出席大會及投票，受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 隨附上述大會使用之代表委任表格。
- (3) 如屬聯名股東，則任何一名親身或委派代表出席大會之聯名股東均可就所持之股份在會上投票，猶如可單獨全權投票之股東，惟如超過一名上述聯名股東親身或委派代表出席大會，則只有在股東名冊排名首位之聯名股東方可就上述股份投票。
- (4) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本或正式副本，必須於大會（或其任何續會）指定舉行時間 48 小時前交回本公司於香港之主要辦事處，地址為香港灣仔駱克道 33 號中央廣場滙漢大廈 30 樓，方為有效。
- (5) 一份載有上述通告第四項普通決議案資料之說明函件將寄發予本公司股東。

公司資料

董事

馮兆滔先生 (主席)

林迎青先生 (副主席)

潘政先生 (董事總經理)

倫培根先生

關堡林先生

陳仕鴻先生 (獨立非執行董事)

張國華先生 (獨立非執行董事)

審核委員會

陳仕鴻先生

張國華先生

法定代表

馮兆滔先生

倫培根先生

公司秘書

趙玉貞小姐

註冊辦事處

Cedar House,
41 Cedar Avenue,
Hamilton HM12,
Bermuda

香港主要辦事處

香港灣仔

駱克道 33 號

中央廣場滙漢大廈 30 樓

電話 2866 3336

傳真 2866 3772

網址 <http://www.asiaorient.com.hk>

公司資料

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
東亞銀行有限公司
新華銀行
國華商業銀行
華僑商業銀行
金城銀行
中南銀行
集友銀行
廖創興銀行有限公司
交通銀行

法律顧問

羅夏信律師樓
香港
皇后大道中 15 號
置地廣場公爵大廈 18 樓

顏施甘百慕達律師行
香港
皇后大道中 99 號
中環中心 5511 室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港中環
太子大廈 22 樓

百慕達股份過戶登記處

Butterfield Corporate Services Limited
Rosebank Centre,
11 Bermudiana Road,
Pembroke,
Bermuda

滙漢控股有限公司

股份登記及過戶香港分處

香港中央證券登記有限公司

香港

皇后大道東 183 號

合和中心 17 樓

董事及高級管理層

董事

馮兆滔

53歲，本公司及其上市附屬公司泛海國際集團有限公司（「泛海」）之主席，亦為另一家上市附屬公司泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）之執行董事。彼持有應用科學（土木工程）學士學位，於一九八八年加入本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）。彼擁有逾二十年項目管理及建築經驗。彼為董事總經理潘政先生之姊夫。

林迎青

56歲，本公司、泛海及泛海酒店之副主席。彼持有理學（化學工程）學士學位及哲學博士學位，彼擁有逾二十五年工程、項目管理及行政經驗。彼於一九九二年加入本集團。彼為董事總經理潘政先生之姊夫。

潘政

46歲，本公司及泛海之董事總經理，亦為泛海酒店之主席。彼為本集團創辦人，並擔任越秀交通有限公司之獨立非執行董事。主席馮兆滔先生及副主席林迎青先生分別為彼之姊夫。

倫培根

38歲，本公司及泛海之財務董事，擁有逾十五年會計及財務經驗。彼持有工程系理學士學位，並為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於一九九四年加入本集團。

關堡林

43歲，本公司及泛海之執行董事，持有工商管理學士學位。彼於一九八六年加入本集團，負責物業銷售及租賃。彼擁有逾十年物業銷售、租賃及房屋管理經驗。

陳仕鴻

48歲，本公司獨立非執行董事。彼畢業於香港大學，持有法律學士學位。彼於成為陳劉韋律師行主要合夥人前，曾於一律師行任職約四年。彼擁有逾二十年法律專業經驗。彼於一九九六年六月獲委任為本公司之獨立非執行董事。

張國華

44歲，本公司獨立非執行董事。彼擁有逾十二年財務經驗，為香港上市公司德祥企業集團有限公司之執行董事。彼於一九九六年六月獲委任為本公司之獨立非執行董事。

高級管理層

梁景賢

39歲，泛海及泛海酒店之執行董事。彼持有建築學士學位，並為香港建築物條例下之認可人士、澳洲註冊建築師，亦為英國皇家建築師學會及澳洲皇家建築師學會會員。彼於一九九六年加入本集團，負責物業發展。

KESSLER, Thomas Alwin

46歲，泛海酒店之董事。彼於一九九七年加入本集團，負責本集團酒店業務之管理工作及公司事務。彼於酒店業擁有逾二十年經驗，曾出任亞洲及歐洲多家酒店之高級職位。

主席報告書

業績

本年度營業額達749,000,000港元，較去年下跌47%。股東應佔虧損則降至234,000,000港元，較去年之461,000,000港元下跌49%。資產淨值下降7%至2,895,000,000港元，主要由於物業發展及銷售業務虧損所致。

物業發展及投資

於二零零一年三月三十一日，本集團持有泛海國際集團有限公司（「泛海」）53.4%股權。泛海之全年虧損為358,000,000港元，而本集團應佔虧損則為192,000,000港元。泛海之業績飽受多個不利因素影響。於本財政年度內，泛海並無推出任何新樓盤發售，主要致力售清尚餘單位。年內在香港售出約120,000平方呎住宅及商用物業，而上年度則為280,000平方呎。年內物業市道呆滯，對物業售價造成壓力。

由於泛海大廈年內大部分時間均進行大型翻新工程，直至二零零零年十二月方告完成，導致本年度之租金收入有所下降。翻新工程完成後，出租率已見回升，截至二零零一年三月三十一日，該大廈超過90%以上單位均已出租。油塘一幢將重建為住宅大廈之工廠大廈，亦已於年內陸續騰空，而位於銅鑼灣永興街8號之辦公室大廈則已於二零零一年一月開始出租，迄今為止出租率約為70%。因此，預期下一個財政年度之租金收入將有明顯改善。

年內，泛海購得淺水灣一幅17,000平方呎之地皮，計劃發展為55,000平方呎之高尚住宅大廈。估計投資額約達450,000,000港元。

於二零零零年七月，泛海分拆其酒店及管理服務業務，並獨立上市。因此，泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）約27%之經擴大股本現由公眾人士持有，而泛海因是次攤薄而產生134,000,000港元之會計虧損。

於科技公司之投資

年內，本集團就科技相關公司投資約100,000,000港元，當中包括本港及海外之上市及非上市之公司。該等投資部份經已變賣，並錄得純利10,000,000港元。

於二零零一年五月，本集團其中一項科技投資，九方科技控股有限公司，成功於香港聯合交易所有限公司創業板上市。該公司擅長中文字輸入法技術，尤以透過數字鍵盤輸入技術著稱。上市所得款項淨額90,000,000港元將撥作進一步提升產品功能，同時撥作發展韓文、日文等其他非英文字輸入法技術。上市後，本集團於該公司所持之股本權益由40%攤薄至32%，約31,000,000港元之得益將會在下一個會計年度入賬。

本集團擁有 40% 權益之另一家共同控制實體，中國資訊行有限公司，其中文資訊內容之銷售情況亦見好轉，剛吸納了超過十所國內大學為基本客戶。此公司現正專注接洽國內另外 50 所有機會成為客戶之大學，以及全球其他地區有開辦亞洲研究之選定大學。

財務狀況

年內，本公司發行 60,000,000 港元息率 5 厘之可換股票據，於二零零三年一月到期，亦全數贖回 70,000,000 港元尚未兌換之可換股債券。

除泛海集團之借貸及上述可換股票據外，本集團並無任何銀行或其他借貸。

展望

於過往一個財政年度，市場對資訊科技相關業務之氣氛及價值大幅轉變。正因如此，縱然本集團抱著精挑細選及極度保守之態度作出投資，惟若干科技投資亦難免受到不利影響，故本集團將進一步規限在此方面之投資。

經過數年來市道調整，香港物業市場逐漸回穩。隨著多次大幅削減利率，市場需求已見起色。本集團相信物業市道在可見未來將會復甦過來。

憑藉穩健之財務狀況，亦適逢利率處於低位，本集團將積極物色各種投資機會，務求為股東帶來最豐厚之回報。

主席

馮兆滔

香港，二零零一年七月十三日





董事會報告

董事會欣然提呈截至二零零一年三月三十一日止年度之董事會報告書及經審核賬目。

主要業務及地區分析

本公司之主要業務為投資控股，而各主要附屬公司之主要業務則載於賬目附註 31。

本集團主要於香港經營其業務。本集團按主要業務及主要市場劃分之營業額及經營虧損貢獻之分析載於賬目附註 2。

業績及分派

本集團是年度之業績載於第 20 頁之綜合損益賬內。

董事會並不建議派發任何股息。

財務摘要

本集團五年業績及資產與負債財務摘要載於第 59 頁。

捐款

本年度內，本集團曾作慈善及其他捐款合共 59,000 港元。

固定資產

本集團固定資產之變動詳情載於賬目附註 11。

股本

本公司股本於年度內之變動詳情載於賬目附註 20。

所得款項用途

如去年年報披露，本集團擁有二零零零年財政年度年終以銀行存款形式滾存之集資活動之未動用款項總額約 430,000,000 港元。該等款項擬將約 200,000,000 港元用於投資科技相關業務，及 230,000,000 港元作為一般營運資本。

本年度內，約 100,000,000 港元用於投資科技相關業務，100,000,000 港元用於投資債務證券，為本集團帶來利息收入，70,000,000 港元用於贖回當時未行使之可換股債券，39,000,000 港元用於認購酒店集團分拆之優先配發股份，及 21,000,000 港元用作營運資本。面對科技業低迷及低息之局面，董事認為所得款項使用之變動符合本公司之最佳利益。

儲備

本集團及本公司於年內儲備之變動詳情載於賬目附註 21。

主要物業

本集團之主要物業詳情載於第 63 至第 65 頁。

董事

本年度內及於本報告刊行日期，本公司之董事芳名如下：

馮兆滔先生

林迎青先生

潘政先生

倫培根先生

關堡林先生

陳仕鴻先生

張國華先生

根據本公司之公司組織章程細則第 99 條，全體現任董事將於應屆股東週年大會上退任，惟彼等均符合資格並願膺選連任。

各董事與本公司概無訂立本公司不可於一年內毋須補償（法定補償除外）而終止之服務合約。

董事及高級管理層履歷

董事及高級管理層之履歷詳載於第 6 及第 7 頁。

董事之合約權益

本公司或其附屬公司於年終或年內任何時間，概無訂立任何與本公司業務有重大關係，而本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

購買股份或債券之安排

除賬目附註 20 所披露之本公司購股權計劃，及其附屬公司泛海國際集團有限公司（「泛海」）之購股權計劃外，本公司或其附屬公司於年內概無參與訂立任何安排，致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事及主要行政人員之股本證券權益

於二零零一年三月三十一日，依據證券（披露權益）條例（「證券權益條例」）第 29 條須存置之名冊所示，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」），或據董事所知，各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券權益條例）中擁有之股本證券權益如下：

a) 本公司

(i) 股份權益

董事姓名	所持股份數目			
	個人權益	家屬權益	法團權益	於二零零一年 三月三十一日之 總額
潘政先生	1,481,233,800	69,826,000	1,900,584,936	3,451,644,736

(ii) 購股權權益

董事姓名	權益性質	年內已行使	行使價	於二零零一年 三月三十一日 所持購股權數目
馮兆滔先生	個人權益	無	0.3466 港元	15,000,000
林迎青先生	個人權益	無	0.3466 港元	15,000,000
倫培根先生	個人權益	無	0.3466 港元	15,000,000
關堡林先生	個人權益	無	0.3466 港元	15,000,000

該等購股權乃根據於一九九六年八月二十八日舉行之股東特別大會上由本公司股東通過之購股權計劃而授予。該等購股權可於二零一零年二月十三日或之前任何時間行使。由於本公司於二零零零年九月進行紅股發行，購股權之數目及行使價已因此作出調整。

b) 附屬公司**(i) 股份權益**

董事姓名	附屬公司名稱	所持股份數目		
		個人權益	法團權益	於二零零一年三月三十一日之總額
潘政先生	泛海國際集團有限公司 (「泛海」)	4,445,650	2,196,391,030*	2,200,836,680
潘政先生	泛海酒店集團有限公司 (「泛海酒店」)	248,937	3,699,148,774*	3,699,397,711
潘政先生及馮兆滔先生	會才投資有限公司	—	20	20
馮兆滔先生	標譽有限公司	1	—	1

* 潘政先生透過其於本公司之控制性權益而被視為於本公司各附屬公司持有之泛海及泛海酒店股份中擁有權益。

此外，潘政先生透過其於本公司之權益而被視為於本公司各附屬公司之股份中擁有權益。

(ii) 購股權權益

董事姓名	附屬公司名稱	權益性質	於二零零一年三月三十一日		
			年內已行使	行使價	所持購股權數目
倫培根先生	泛海	個人權益	無	0.384 港元	1,750,000

該等購股權乃根據於一九九一年十二月二十三日舉行之股東特別大會上由泛海股東批准之行政人員購股權計劃而授予。該等購股權可於二零零五年三月二十七日或之前任何時間行使。由於泛海於二零零零年九月二十六日舉行之股東特別大會上批准發行紅股及紅利認股權證，購股權之數目及行使價已因此作出調整。

(iii) 認股權證權益

董事姓名	附屬公司名稱	所持認股權證數目		
		個人權益	法團權益	總額
潘政先生	泛海酒店	49,248	731,814,267	731,863,515
潘政先生	泛海	683,999	439,650,816	440,334,815

該等認股權證已於二零零零年九月二十六日舉行之股東特別大會上由各自股東批准。認股權證已於二零零零年九月二十七日授出。此外，由於潘政先生擁有本公司權益，因此被視為於泛海酒店及泛海擁有認股權證權益。

除上文所披露者外，於二零零一年三月三十一日，各董事或主要行政人員概無持有本公司或其任何相聯法團之股本證券，而本年度內，各董事或主要行政人員或其配偶或十八歲以下之子女亦無獲授或行使認購有關股本證券之任何權利。

主要股東

於二零零一年三月三十一日，根據證券權益條例第16(1)條須存置之主要股東名冊，本公司獲知會本公司已發行股本10%或以上權益之人士如下：

	於二零零一年 三月三十一日之 股份數目
潘政先生	1,481,233,800
Teddington Holdings Limited (「Teddington」)	792,829,080

Teddington 由潘政先生控制，而此公司所持有之權益，已在上文「董事及主要行政人員之股本證券權益」一節中披露，並包括在潘政先生之法團權益內。

購回、出售或贖回上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

優先購買權

本公司之股本於百慕達概無附有優先購買權。

管理合約

本公司於年內概無訂立或存在任何關於管理及經營本公司全部或任何主要部份業務之合約。

主要客戶及供應商

本年度內本集團之主要供應商及客戶佔本集團購買及銷售之百分比如下：

本集團最大供應商佔本集團購買百分比	50.0%
本集團五大供應商佔本集團購買百分比	80.9%
本集團最大客戶佔本集團銷售百分比	3.3%
本集團五大客戶佔本集團銷售百分比	9.7%

就董事所知，各董事、彼等之聯繫人士或股東概無於上述供應商及客戶中持有任何股本權益。

公司監管

本年度內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 所載之最佳應用守則。

審核委員會

審核委員會成員為陳仕鴻先生及張國華先生。審核委員會之主要工作包括審閱及監管本集團之財務申報程序及內部監控。

聯屬公司之備考合併資產負債表

根據上市規則應用指引第 19 項之規定，獲本集團提供主要財務支援之若干聯屬公司之備考合併資產負債表及本集團於該等聯屬公司之應佔權益載於第 60 頁。

結算日後事項

結算日後重大事項之詳情載於賬目附註 29。

核數師

賬目乃由羅兵咸永道會計師事務所審核，該核數師任滿告退，惟符合資格並願膺選連任。自與永道會計師事務所合併後，羅兵咸永道會計師事務所已於一九九九年取代羅兵咸會計師事務所。

承董事會命

主席

馮兆滔

香港，二零零一年七月十三日

核數師報告書

致 ASIA ORIENT HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司) **全體股東**

本核數師已完成審核第 20 至 58 頁之賬目，該等賬目乃按照香港普遍採納之會計原則編製。

董事及核數師各自之責任

編製真實兼公平之賬目乃 貴公司董事之責任。在編製該等真實兼公平之賬目時，董事必須採用適當之會計政策，並且貫徹應用該等會計政策。

本核數師之責任乃根據審核之結果，對該等賬目作出獨立意見，並向股東報告。

意見之基礎

本核數師已按照香港會計師公會所頒佈之核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與賬目所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評審董事於編製賬目時所作之重大估計和判斷，所採用之會計政策是否適合 貴公司與 貴集團之具體情況，及有否貫徹應用並足夠披露該等會計政策。

本核數師在策劃和進行審核工作時，均以取得所有本核數師認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就該等賬目是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。在作出意見時，本核數師亦已評估該等賬目所載之資料在整體上是否足夠。本核數師相信我們之審核工作已為下列意見提供合理之基礎。

意見

本核數師認為，上述之賬目足以真實兼公平地顯示 貴公司與 貴集團於二零零一年三月三十一日結算時之財務狀況，及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零零一年七月十三日

綜合損益賬

截至二零零一年三月三十一日止年度

	附註	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
營業額	2	748,937	1,420,351
銷售成本		(536,724)	(1,130,140)
毛利		212,213	290,211
行政開支		(145,598)	(158,694)
其他支出	3	(211,513)	(463,174)
經營虧損	4	(144,898)	(331,657)
融資成本	5	(151,136)	(176,892)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		(31,502)	(22,865)
聯營公司		(81,601)	(44,857)
除稅前虧損		(409,137)	(576,271)
稅項抵免／(支出)	7	5,956	(17,319)
除稅後虧損		(403,181)	(593,590)
少數股東權益		168,978	132,377
股東應佔虧損	8	(234,203)	(461,213)
每股虧損	10	(3.1)仙	(8.1)仙

綜合資產負債表

於二零零一年三月三十一日

	附註	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
固定資產	11	4,679,760	4,478,533
共同控制實體	13	300,806	238,020
聯營公司	14	680,192	766,764
證券投資		-	66,727
應收按揭貸款		93,364	102,425
流動資產			
持有作發展／發展中之待售物業	15	1,908,966	2,228,631
待售已落成物業	15	907,516	431,785
酒店及餐廳存貨		3,395	4,110
購買物業所付按金		600	65,775
應收賬款及預付款項	16	353,807	305,804
其他投資	17	277,046	57,884
可退回稅項		2,957	2,048
銀行存款及現金	18	490,710	825,224
		3,944,997	3,921,261
流動負債			
自銷售物業所收取之按金		2,425	79,853
應付賬款及應計項目	19	279,676	251,882
短期銀行貸款及透支			
有抵押		149,081	163
無抵押		58,360	93,199
可換股債券	22	251,290	-
長期貸款之即期部份	25	289,024	314,900
稅項		29,878	37,928
應付一家附屬公司少數股東之股息		-	5,637
		1,059,734	783,562
流動資產淨值		2,885,263	3,137,699
		8,639,385	8,790,168

	附註	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
資金來源：			
股本	20	37,457	24,971
儲備	21	2,857,710	3,101,402
股東權益		2,895,167	3,126,373
可換股債券	22	-	251,290
可轉換債券	23	-	78,000
可換股票據	24	60,000	-
長期貸款	25	2,442,053	2,492,069
少數股東權益及貸款	26	3,242,165	2,842,436
		8,639,385	8,790,168

董事
馮兆滔

董事
倫培根

資產負債表

於二零零一年三月三十一日

	附註	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
附屬公司	12	4,382,224	3,924,506
流動資產			
應收賬款及預付款項		1,482	422
銀行存款及現金		5	399,197
		1,487	399,619
流動負債			
應付賬款及應計項目		1,018	538
流動資產淨值		469	399,081
		4,382,693	4,323,587
資金來源：			
股本	20	37,457	24,971
儲備	21	4,285,236	4,298,616
股東權益		4,322,693	4,323,587
可換股票據	24	60,000	—
		4,382,693	4,323,587

董事
馮兆滔

董事
倫培根

綜合現金流量表

截至二零零一年三月三十一日止年度

	附註	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
來自經營業務之現金流入淨額	30(a)	62,663	489,600
投資回報及融資費用			
已收利息		49,601	47,507
已付利息		(284,421)	(334,581)
已收聯營公司股息		850	11,451
已收上市投資股息		5	1,827
已付附屬公司少數股東之股息		(7,930)	(19,931)
投資回報及融資費用之現金流出淨額		(241,895)	(293,727)
稅項			
已付香港利得稅		(2,374)	(24,950)
已退回香港利得稅		1,036	-
已付海外稅項		(1,424)	(684)
已付稅項總額		(2,762)	(25,634)
投資活動			
出售其他投資收益		39,710	91,003
出售附屬公司部份權益之收益		-	161,787
收購附屬公司	30(b)	(6,850)	(24,189)
增購附屬公司之權益		-	(2,474)
增添固定資產		(180,151)	(77,946)
出售固定資產收益		8	-
購入其他投資		(238,022)	(127,295)
購入共同控制實體		-	(24,372)
墊款之(增加)/減少			
共同控制實體		(94,288)	(27,917)
聯營公司		(6,020)	24,854
來自投資活動之現金流出淨額		(485,613)	(6,549)
融資前之現金(流出)/流入淨額		(667,607)	163,690

	附註	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
融資前之現金（流出）／流入淨額		(667,607)	163,690
融資			
提取長期銀行貸款及其他貸款		1,366,440	337,699
償還長期銀行貸款及其他貸款		(1,426,635)	(645,365)
短期貸款之增加／（減少）		120,000	(964,318)
分拆一家附屬公司（扣除有關開支）所得款項		282,370	-
附屬公司少數股東貸款增加		7,575	-
行使購股權		-	104,000
發行股份		-	656,200
發行股份開支		(105)	(28,462)
附屬公司向其少數股東發行股份		-	408,118
發行可轉換債券		-	78,000
發行可換股票據		60,000	200,000
償還可轉換債券		(70,826)	-
限定用途銀行存款之減少		1,364	1,958
來自融資之現金流入淨額	30(c)	340,183	147,830
現金及現金等價物之（減少）／增加		(327,424)	311,520
年初現金及現金等價物		690,780	378,620
匯率變動		195	640
年終現金及現金等價物		363,551	690,780
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘（不包括已抵押存款）		440,992	774,142
短期銀行貸款及透支		(77,441)	(83,362)
		363,551	690,780

綜合已確認損益報表

	附註	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
換算海外附屬公司、聯營公司及共同控制			
實體賬目所產生之滙兌差額	21	(4,983)	3,266
投資物業之重估盈餘／（減值）			
附屬公司	21	16,069	(32,393)
聯營公司	21	(5,288)	(6,957)
酒店物業之重估盈餘／（減值）	21	46,685	(61,101)
其他物業之重估減值	21	(3,193)	(6,762)
並無於損益賬內確認之溢利／（虧損）淨額		49,290	(103,947)
股東應佔本年度虧損	21	(234,203)	(461,213)
出售／視作出售附屬公司所解除之儲備			
投資物業之重估儲備			
附屬公司	21	(608)	(38,721)
聯營公司	21	(9)	(2,882)
酒店物業之重估儲備	21	(20,912)	(52,649)
其他物業之重估儲備	21	(340)	(17,538)
收益儲備	21	556	-
股本儲備	21	(24,875)	(198,679)
已確認虧損總額		(231,101)	(875,629)
購入共同控制實體直接撥入儲備之溢價	21	-	(281,150)
綜合賬目時產生之儲備	21	-	3,197
		(231,101)	(1,153,582)

賬目附註

1 主要會計政策

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。

(a) 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，與本集團應佔聯營公司及共同控制實體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。

收購附屬公司、聯營公司及共同控制實體所產生之資本儲備或商譽，於收購年度直接撥入儲備中。資本儲備或商譽乃收購之代價低於或高出所購淨資產公平市價之數額。於出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，有關之資本儲備或商譽，將包括在計算出售之溢利或虧損中。

集團內部所有重大交易及結餘已於綜合賬目中對銷。

(b) 附屬公司

本集團長期持有超過50%之附投票權股本之公司，或本集團控制其董事會組成之公司，即為附屬公司。於附屬公司之投資以成本值計算。在董事會認為有非短期性減值之情況下，會作出撥備。

(c) 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價為基準，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價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。在董事會認為有非短期性減值之情況下，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。

(d) **聯營公司**

聯營公司乃附屬公司以外，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。

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，並在董事會認為有非短期性減值之情況下，會作出撥備。

(e) **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。在董事會認為有非短期性減值之情況下，會作出撥備。

(f) **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。

(g) **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。

(h) 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。

(i) 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。

(j) 遞延稅項

遞延稅項乃根據計算稅項之溢利與賬目所列溢利兩者之重大時差，就預期於可見將來應付之負債或應收之資產按現行稅率撥備。

(k) 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(g)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) 酒店及管理服務業務

酒店業務之收入在服務提供後予以確認。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。

(l) 外幣換算

外幣交易乃按交易日之兌換率換算。於結算日以外幣為單位之貨幣資產及負債，按結算日之兌換率換算為港元。該等換算所產生之滙兌差額均計算在損益賬內。

附屬公司、聯營公司及共同控制實體以外幣計算之賬目按結算日之兌換率換算為港元。該等換算所產生之滙兌差額撥作儲備變動處理。

(m) 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。

(n) 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公司承擔之租約均列為經營租約。適用於此等經營租約之租金按其租約年期以直線法自損益賬中扣除。

2 營業額及經營虧損貢獻

本集團之主要業務為物業投資及發展、酒店及管理服務業務、融資服務及其他投資業務。營業額包括出售物業之收益、物業租金及管理費收入、酒店營運收入、出售其他投資之收益與利息及股息收入。

本集團營業額及經營虧損貢獻按主要業務及主要市場分析如下：

	營業額		經營虧損貢獻	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
按主要業務劃分				
物業銷售	406,816	1,001,398	(15,005)	47,842
物業投資	39,001	69,147	28,657	59,967
酒店及管理服務業務	160,457	174,902	39,871	43,863
投資及其他	142,663	174,904	93,040	61,577
	748,937	1,420,351	146,563	213,249
公司開支			(79,948)	(81,732)
其他支出			(211,513)	(463,174)
經營虧損			(144,898)	(331,657)

按主要市場劃分				
香港	612,138	1,279,476	123,063	195,831
中華人民共和國 (「中國」)，不包括香港	62,680	54,987	2,781	(7,319)
加拿大	74,119	85,888	20,719	24,737
	748,937	1,420,351	146,563	213,249
公司開支			(79,948)	(81,732)
其他支出			(211,513)	(463,174)
經營虧損			(144,898)	(331,657)

3 其他支出

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
出售／攤薄泛海國際集團有限公司(「泛海」)權益之虧損	(19,343)	(307,377)
發展中／持作待售物業之減值撥備	(65,419)	(155,797)
撥回持作待售物業之減值撥備	62,000	—
視為出售酒店及管理服務業務之虧損 (附註(a))	(124,662)	—
其他投資之未變現虧損	(64,089)	—
	(211,513)	(463,174)

- (a) 於二零零零年七月十九日集團重組完成後，本集團成功將其酒店及管理服務業務分拆為一家獨立公司，即泛海酒店集團有限公司(「泛海酒店」)。泛海酒店於二零零零年七月二十五日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。分拆後，公眾人士持有泛海酒店已擴大股本約27%，從而產生一項約125,000,000港元(扣除少數股東權益前)視為出售之虧損。

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
經營虧損已計入及扣除下列各項：		
計入		
沒收訂金	1,831	1,562
利息收入		
債務證券	5,101	—
其他	70,457	46,739
租金收入淨額 (附註(a))	28,657	59,967
上市投資之股息	5	1,827
其他投資之已變現及未變現收益淨額	-	22,204

扣除

員工成本 (附註(b))	72,058	85,963
折舊	9,482	10,857
核數師酬金	3,892	3,383
退休福利成本 (附註(c))	983	1,192
出售固定資產之虧損	7	7,630
其他投資之已變現及未變現虧損淨額	52,727	—

(a) 租金收入淨額

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
投資物業之租金總收入	39,001	69,147
開支	(10,344)	(9,180)
	28,657	59,967

(b) 員工成本

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
員工成本	80,128	94,083
資本化作為發展中物業	(8,070)	(8,120)
	72,058	85,963

(c) 退休福利成本

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
供款總額	1,310	1,311
已動用之沒收供款	(327)	(119)
供款淨額	983	1,192

本集團為僱員設有兩類界定供款退休計劃，即強制性公積金計劃（「強積金」）及職業退休計劃條例（「職業退休條例」）計劃。

本集團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，並在產生時作為費用支銷，而供款額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僱員設有強積金計劃。根據法律規定，須按僱員有關入息之5%每月向強積金計劃供款，並在產生時作為費用支銷。該等計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立基金管理。

於二零零一年三月三十一日，可用作減少本集團日後供款之沒收供款為41,000港元（二零零零年：無）。

5 融資成本

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	237,138	237,614
可轉換債券	8,207	1,710
可換股債券	21,686	21,845
可換股票據	616	—
附屬公司少數股東之貸款	7,134	5,927
短期銀行貸款及透支	12,337	42,378
須於五年內全數償還之其他貸款	-	14,774
其他相關之借貸成本	30,834	24,482
	317,952	348,730
資本化作為發展中物業之成本		
利息開支	(158,508)	(167,253)
其他相關之借貸成本	(8,308)	(4,585)
	151,136	176,892

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8.4%（二零零零年：8.1%）。

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：

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
袍金(i)	40	40
薪金、房屋津貼及實物利益(ii)	23,468	10,811
	23,508	10,851

(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支付之 12,468,000 港元（二零零零年：10,811,000 港元）及泛海酒店支付之 8,000,000 港元（二零零零年：無），該兩家公司均為本公司之上市附屬公司。

個別董事之酬金組別分類如下：

酬金組別	董事數目		
	二零零一年	二零零零年	
零港元	— 1,000,000 港元	2	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
3,500,001 港元	— 4,000,000 港元	1	—
4,500,001 港元	— 5,000,000 港元	1	—
5,000,001 港元	— 5,500,000 港元	1	—
7,500,001 港元	— 8,000,000 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（二零零零年：一位）董事，彼等之酬金已於上述分析中反映。

二零零零年付予餘下四位個別人士之酬金如下：

	千港元
薪金及房屋津貼	2,501
行使本公司購股權所得利益	25,650
	28,151

個別人士之酬金組別分類如下：

酬金組別	董事數目
6,000,000 港元 — 6,500,000 港元	1
6,500,001 港元 — 7,000,000 港元	1
7,000,001 港元 — 7,500,000 港元	1
8,000,001 港元 — 8,500,000 港元	1

7 稅項抵免／（支出）

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率16%（二零零零年：16%）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之國家之適用稅率計算。

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	(589)	(12,457)
海外稅項	(2,324)	(3,268)
往年超額撥備	9,110	2,692
	6,197	(13,033)
共同控制實體		
海外稅項	-	(1,517)
聯營公司		
香港利得稅	(241)	(396)
海外稅項	-	(2,373)
	5,956	(17,319)

於二零零一年三月三十一日可用於減少附屬公司未來之應課稅溢利之有關稅項虧損約為 743,000,000 港元（二零零零年：544,000,000 港元）。由於並無於可見將來引致應付負債或可收回資產之重大時差，故未提撥遞延稅項撥備。由於投資物業、位於香港之酒店物業及其他物業之重估盈餘之變現不會造成稅項承擔，故重估盈餘並不構成遞延稅項之時差。加拿大酒店物業之重估盈餘在變現時須支付加拿大稅項，於二零零一年三月三十一日約為 4,800,000 港元（二零零零年：8,400,000 港元）。由於該物業將長期持有，且管理層無意在短期內出售，故賬目中並無就此稅項作出撥備。

8 股東應佔虧損

在本公司賬目中處理之股東應佔虧損為 789,000 港元（二零零零年：24,325,000 港元）。

9 股息

本年度並無宣佈或建議派發任何股息（二零零零年：無）。

10 每股虧損

每股虧損乃根據股東應佔虧損 234,203,000 港元（二零零零年：461,213,000 港元）及年內已發行股份之加權平均數 7,491,321,498 股（二零零零年：5,662,491,492 股，已因於二零零零年九月每 2 股股份獲發行 1 股紅股而予以重列）計算。

由於行使購股權所附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。

11 固定資產 本集團

	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
成本值或估值						
於二零零零年三月三十一日	1,648,335	1,725,550	187,481	894,593	65,678	4,521,637
滙兌差額	—	(27,468)	—	—	8	(27,460)
重新分類	28,257	—	(28,257)	—	—	—
轉撥至發展中物業	(180,000)	—	—	—	—	(180,000)
添置	8,028	9,606	—	245,095	1,009	263,738
出售	—	—	—	—	(375)	(375)
重估時與成本對銷	—	—	(2,136)	—	—	(2,136)
重估增值／(減值)	30,087	130,339	(5,980)	—	—	154,446
於二零零一年三 月三十一日	1,534,707	1,838,027	151,108	1,139,688	66,320	4,729,850
累積折舊						
於二零零零年三月三十一日	—	—	1,186	—	41,918	43,104
本年度折舊	—	—	2,405	—	7,077	9,482
出售	—	—	—	—	(360)	(360)
重估時與成本對銷	—	—	(2,136)	—	—	(2,136)
於二零零一年 三月三十一日	—	—	1,455	-	48,635	50,090
賬面淨值						
於二零零一年三月三十一日	1,534,707	1,838,027	149,653	1,139,688	17,685	4,679,760
於二零零零年三月三十一日	1,648,335	1,725,550	186,295	894,593	23,760	4,478,533

- (a) 投資物業乃位於香港價值1,534,707,000港元(二零零零年：1,468,335,000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二零零一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1,480,000,000港元(二零零零年：1,350,000,000港元)之長期租約土地及樓宇，及位於加拿大價值358,027,000港元(二零零零年：375,550,000港元)之永久業權土地及樓宇。此等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於二零零一年三月三十一日按公開市場基準重估。

- (c) 其他物業包括按估值 135,292,000 港元（二零零零年：171,665,000 港元）列賬之一項長期租約物業。此物業已由獨立專業估值行香港威格斯有限公司於二零零一年三月三十一日按公開市值基準重估。倘按成本值減累積折舊列賬，此物業之賬面值應為 90,386,000 港元（二零零零年：95,635,000 港元）。其他物業亦包括價值 4,685,000 港元（二零零零年：4,738,000 港元）之長期租約土地及樓宇，以及價值 9,676,000 港元（二零零零年：9,892,000 港元）之中期租約土地及樓宇，均按成本值減累積折舊列賬。所有此等物業均位於香港。
- (d) 發展中物業乃位於香港價值 43,907,000 港元（二零零零年：44,737,000 港元）之長期租約土地及樓宇，以及價值 1,095,781,000 港元（二零零零年：849,856,000 港元）之中期租約土地及樓宇，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 4,662,075,000 港元（二零零零年：4,410,036,000 港元）。

12 附屬公司

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
非上市股份，按成本值	2,823,639	2,823,639
應收附屬公司款項	1,558,585	1,100,867
	4,382,224	3,924,506

主要附屬公司之詳情載於附註 31。

13 共同控制實體

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
應佔負債淨值	(79,347)	(47,845)
墊予共同控制實體款項減撥備	380,153	285,865
	300,806	238,020

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 221,534,000 港元（二零零零年：258,880,000 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作用物業發展項目之融資。有關款項並無抵押、免息且無指定還款期。

主要共同控制實體之詳情載於附註 31。

14 聯營公司

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
應佔資產淨值	178,115	270,707
墊予聯營公司款項減撥備	532,325	531,394
應付聯營公司款項	(30,248)	(35,337)
	680,192	766,764

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 366,322,000 港元（二零零零年：351,106,000 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。除應付一家聯營公司款項 3,578,000 港元（二零零零年：3,579,000 港元）以最優惠利率計算利息外，其餘應收及應付結餘均無抵押、免息且無指定還款期。

主要聯營公司之詳情載於附註 31。

15 持有作發展／發展中之待售物業及已落成物業

於二零零一年三月三十一日，價值 1,988,023,000 港元（二零零零年：1,418,745,000 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。

於二零零一年三月三十一日，按可變現淨值列賬之物業價值達 962,819,000 港元（二零零零年：728,363,000 港元）。

16 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 1,292,000 港元（二零零零年：1,377,000 港元）。該筆貸款乃以有關物業之法定按揭作為抵押，並以低予最優惠利率 2%（二零零零年：最優惠利率）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 1,377,000 港元（二零零零年：1,428,000 港元）。

應收貿易賬款為 84,336,000 港元（二零零零年：16,760,000 港元），其中 97%（二零零零年：80%）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的信貸風險。

17 其他投資

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
股份		
於香港上市	68,966	56,744
於海外上市	32,515	1,140
非上市	18,567	—
	120,048	57,884
債務證券	156,998	—
	277,046	57,884

年內，董事決定為本集團之最佳利益，終止持有若干長期投資。因此，該等以往列作證券投資之投資已於年內轉撥至其他投資。

18 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短期銀行融資之受限制銀行結餘 49,718,000 港元（二零零零年：51,082,000 港元）。

19 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 13,294,000 港元（二零零零年：17,780,000 港元），其中 98%（二零零零年：86%）之賬齡少於六個月。

20 股本

	法定股本	
	每股面值 0.005 港元之股份	
	股份數目	千港元
於一九九九年及二零零零年三月三十一日	10,000,000,000	50,000
於年內增加 (附註(a))	5,000,000,000	25,000
於二零零一年三月三十一日	15,000,000,000	75,000

	已發行及繳足股本	
	每股面值 0.005 港元之股份	
	股份數目	千港元
於一九九九年三月三十一日	3,407,551,736	17,038
發行新股	1,586,662,596	7,933
於二零零零年三月三十一日	4,994,214,332	24,971
發行紅股 (附註(b))	2,497,107,166	12,486
於二零零一年三月三十一日	7,491,321,498	37,457

根據於二零零零年九月二十六日舉行之股東特別大會，下列決議案獲得通過：

- (a) 本公司藉增設每股面值0.005港元之5,000,000,000股股份，將本公司之法定股本由50,000,000 港元增至 75,000,000 港元。
- (b) 透過將本公司股份溢價賬資本化方式，按每2股股份發行1股入賬列為繳足之紅股股份。該等紅股在所有方面均與現有股份享有同等權利。

於二零零一年三月三十一日，本公司授予若干董事及僱員之未行使購股權，可按每股0.3466港元認購本公司262,500,000股股份。該購股權可於二零一零年二月十三日或之前任何時間予以行使。

附屬公司

泛海

根據泛海於二零零零年九月二十六日舉行之股東特別大會，下列決議案獲得通過：

- (i) 泛海藉增設5,000,000,000股每股面值0.4港元之股份，將泛海之法定股本由2,000,000,000港元增至4,000,000,000港元。

- (ii) 透過將泛海股份溢價賬資本化方式，按每3股股份發行2股入賬列為繳足之紅股股份（「紅股」）。除有關截至二零零零年三月三十一日止財政年度之末期股息（「末期股息」）涉及之以股代息外，該等股份在所有方面均與現有股份享有同等權利。
- (iii) 同日批准發行紅利認股權證（「發行紅利認股權證」）。根據發行紅利認股權證，認股權證以每5股股份（包括紅股）獲發行1份認股權證之比例發行。各認股權證持有人均有權於二零零零年九月二十七日認股權證發行日期起至二零零一年九月三十日止期間（包括首尾兩天），按初步認購價每股0.32港元（可作出調整）認購全額繳足之股份。已發行認股權證合共818,038,436份，其中84,528份已於年內行使。
- (iv) 於二零零零年八月十八日，泛海董事會建議，待二零零零年九月二十六日舉行之股東週年大會批准後，派發截至二零零零年三月三十一日止年度之末期股息每股0.5港仙。股東（不包括將獲得全額現金股息之海外股東）可行使彼等之選擇權，透過以股代息方式收取每股0.40港元之部份或全部末期股息，以代替現金股息，合共發行21,892,130股股份以代替現金股息。以股代息股份在所有方面均與現有股份享有同等權利，惟其不可享有末期股息及上文附註(ii)所述之泛海紅股。

根據泛海於二零零零年十一月二十一日舉行之股東特別大會所通過之決議案，泛海將已發行及未發行之股本面值由每股0.40港元降至每股0.01港元。此外，泛海透過將每股已發行股份註銷0.39港元繳足資本之方式，及將已發行股本減少所造成之貸項轉撥至泛海之實繳盈餘賬，以減少泛海之已發行股本。

於二零零一年三月三十一日，泛海根據行政人員購股權計劃授予一位泛海董事之購股權仍未行使，可按每股0.384港元認購泛海1,750,000股股份。該購股權可於二零零五年三月二十七日或之前任何時間予以行使。

泛海酒店

- (i) 根據泛海酒店於二零零零年七月十九日舉行之股東特別大會通過之決議案，泛海酒店藉增設每股面值0.1港元之4,999,000,000股股份，將法定股本增加499,900,000港元。

同日，根據集團重組透過將泛海酒店應付同系附屬公司之所有款項撥充資本方式，向泛海之全資擁有之附屬公司泛海國際有限公司發行及配發699,000,000股每股面值0.1港元之股份。此外，以股份配售方式，按每股1.2港元之價格向若干獨立投資者及本公司發行及配發300,000,000股每股面值0.1港元之股份。

- (ii) 根據泛海酒店於二零零零年九月二十六日舉行之股東特別大會通過之決議案，將泛海酒店已發行及未發行之每1股每股面值0.1港元之股份拆細為5股每股面值0.02港元之股份（「拆細股份」）。拆細股份在所有方面與股份拆細前已發行之股份享有同等權利。
- (iii) 根據泛海酒店於二零零零年九月二十六日舉行之股東特別大會通過之特別決議案，按二零零零年九月二十六日名列股東名冊之泛海酒店股東（海外股東除外）每持有5股拆細股份獲發行1份認股權證之方式發行紅利認股權證。各認股權證持有人有權於二零零零年九月二十七日認股權證發行日期起至二零零一年十月八日止期間（包括首尾兩天），以初步認購價每股拆細股份0.24港元（可予以調整）認購泛海酒店已繳足股款之拆細股份。年內，根據行使該等認股權證已發行合共5,648股股份，而於二零零一年三月三十一日，未行使之認股權證共有999,994,352份。
- (iv) 於二零零零年十二月十五日，泛海酒店董事宣派中期股息，並附有以股代息選擇權。於二零零一年三月一日合共發行52,206,785股代息股份，以代替現金。

21 儲備

	重估儲備							總額 千港元
	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	投資物業 千港元	酒店物業 千港元	其他物業 千港元	繳入盈餘 千港元	收益儲備 千港元	
本集團								
於一九九九年三月三十一日	210,871	743,995	156,463	198,001	65,958	980,201	706,427	3,061,916
滙兌差額	—	—	—	780	—	—	3,266	4,046
發行新股（已扣除發行股份費用）	1,193,068	—	—	—	—	—	—	1,193,068
重估減值								
本公司及附屬公司	—	—	(32,393)	(61,881)	(6,762)	—	—	(101,036)
聯營公司	—	—	(6,957)	—	—	—	—	(6,957)
出售／攤薄附屬公司權益時撥回儲備								
本公司及附屬公司	—	(198,679)	(38,721)	(52,649)	(17,538)	—	—	(307,587)
聯營公司	—	—	(2,882)	—	—	—	—	(2,882)
購入共同控制實體之溢價	—	(281,150)	—	—	—	—	—	(281,150)
綜合時儲備	—	3,197	—	—	—	—	—	3,197
本年度保留虧損	—	—	—	—	—	—	(461,213)	(461,213)
於二零零零年三月三十一日	1,403,939	267,363	75,510	84,251	41,658	980,201	248,480	3,101,402
本公司及附屬公司	1,403,939	267,363	74,471	84,251	41,658	980,201	338,802	3,190,685
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	(47,656)	(47,656)
聯營公司	—	—	1,039	—	—	—	(42,666)	(41,627)
	1,403,939	267,363	75,510	84,251	41,658	980,201	248,480	3,101,402
於二零零零年								
三月三十一日	1,403,939	267,363	75,510	84,251	41,658	980,201	248,480	3,101,402
滙兌差額	—	—	—	(945)	—	—	(4,983)	(5,928)
發行紅股	(12,591)	—	—	—	—	—	—	(12,591)
重新分類	—	—	15,093	—	(15,093)	—	—	—
重估增值／（減值）								
本公司及附屬公司	—	—	16,069	47,630	(3,193)	—	—	60,506
聯營公司	—	—	(5,288)	—	—	—	—	(5,288)
出售／視為出售附屬公司權益時撥回之儲備								
本公司及附屬公司	—	(24,875)	(608)	(20,912)	(340)	—	556	(46,179)
聯營公司	—	—	(9)	—	—	—	—	(9)
本年度保留虧損	—	—	—	—	—	—	(234,203)	(234,203)
於二零零一年								
三月三十一日	1,391,348	242,488	100,767	110,024	23,032	980,201	9,850	2,857,710
本公司及附屬公司	1,391,348	242,488	84,289	110,024	23,032	980,201	173,356	3,004,738
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	(76,676)	(76,676)
聯營公司	—	—	16,478	—	—	—	(86,830)	(70,352)
	1,391,348	242,488	100,767	110,024	23,032	980,201	9,850	2,857,710

投資物業重估儲備包括與一項投資物業相關之26,706,000港元款項。該項投資物業已於年內轉撥為發展中待售物業。

	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				
於一九九九年三月三十一日	210,871	2,815,750	103,252	3,129,873
發行新股（已扣除發行股份費用）	1,193,068	—	—	1,193,068
本年度保留虧損	—	—	(24,325)	(24,325)
於二零零零年三月三十一日	1,403,939	2,815,750	78,927	4,298,616
發行紅股	(12,591)	—	—	(12,591)
本年度保留虧損	—	—	(789)	(789)
於二零零一年三月三十一日	1,391,348	2,815,750	78,138	4,285,236

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，本公司於二零零一年三月三十一日有可供分派儲備合共2,893,888,000港元（二零零零年：2,894,677,000港元）。

2.2 可換股債券

於一九九六年，泛海之附屬公司 Asia Standard International Capital Limited（「ASICL」）發行40,000,000美元可換股債券。該等債券之年利率為七厘，每年期末支付，由泛海擔保及於盧森堡證券交易所上市。截至二零零一年三月三十一日及二零零零年三月三十一日，仍未兌換之可換股債券總值為251,290,000港元（或32,500,000美元）。

每名債券持有人均有權於一九九七年一月二十九日至二零零一年十一月十五日期間任何時間，以兌換價每股1.08港元（二零零零年：1.81港元）（可作出調整）兌換泛海每股面值0.01港元（二零零零年：0.40港元）之已繳足股份。

ASICL可於一九九九年十一月二十九日或以後任何時間，在符合若干條件之情況下，贖回所有或部份債券連同累計利息。ASICL將於二零零一年十一月二十九日贖回任何尚未兌換或贖回之債券，贖回價相等於債券本金額之108.02%連同累計利息。

2.3 可轉換債券

於一九九九年九月十四日，本集團之附屬公司 New Day Holdings Ltd. 發行10,000,000美元之可轉換債券，乃按年利率4厘計息，並須於每半年期末支付，債券由本公司擔保。

各債券持有人可選擇以該等債券規定之轉換價格將債券轉換為每股面值0.01港元之泛海繳足股份。於年內，價值1,050,000美元之債券轉換為31,923,000股泛海股份，且 8,950,000 美元餘額之債券悉數以現金贖回。

24 可換股票據

於二零零一年一月十六日，本公司發行60,000,000港元可換股票據。該等票據之年利率為每年5厘，每年期末支付。各票據持有人可選擇於二零零一年一月十六日至二零零三年一月十六日期間，隨時以下列價格將票據轉換為每股面值0.005港元之本公司繳足股份：(i)於二零零二年一月十六日或之前，每股0.088港元 (ii)於二零零二年一月十六日後，每股 0.090 港元。

本公司須於二零零三年一月十六日償還可換股票據之未償還本金及應計利息。除於到期之日償還外，該等可換股票據不可贖回。

25 長期貸款

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
有抵押銀行貸款		
須於一年內償還	289,024	314,900
須於一年至兩年內償還	314,268	548,037
須於兩年至五年內償還	819,556	1,301,854
須於五年後償還	1,308,229	642,178
	2,731,077	2,806,969
計入流動負債之即期部份	(289,024)	(314,900)
	2,442,053	2,492,069

於年結日後，本集團已將於二零零一年三月三十一日未償還銀行貸款約96,000,000港元（二零零零年：770,000,000港元）再作融資。該等銀行貸款於二零零一年三月三十一日之償還期限已根據新訂貸款協議重新分類。因此，負債數額約77,000,000港元（二零零零年：255,000,000 港元）並無計入流動負債中。

26 少數股東權益及貸款

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
少數股東權益	3,116,841	2,724,687
附屬公司少數股東貸款，無抵押	125,324	117,749
	3,242,165	2,842,436

少數股東貸款乃為附屬公司物業項目集資，並無指定還款期。為數22,420,000港元（二零零零年：20,371,000港元）貸款之利息為每年9.3厘（二零零零年：每年9.3厘），而為數76,758,000港元（二零零零年：71,673,000港元）貸款之利息為最優惠利率加1.5厘（二零零零年：1.5厘），其餘款項免息。

27 承擔

(a) 資本承擔

	本集團		本公司	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
固定資產：				
已訂約但未撥備	58,028	192,588	—	—
已核准但未訂約	—	2,259	—	—
	58,028	194,847	—	—

(b) 租約承擔

於二零零一年三月三十一日，本集團於未來十二個月須承擔繳付於下列時間約滿之經營租約款項：

	本集團		本公司	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
土地及樓宇：				
一年內	886	450	—	—
第二至第五年 (首尾兩年包括在內)	1,748	6,508	—	—
五年後	1,596	1,765	—	—
	4,230	8,723	—	—

(c) **其他承擔**

本集團若干附屬公司曾向若干銀行發出履約保證，以便銀行向本集團位於中國番禺之發展物業之若干買家批出按揭貸款。根據上述履約保證之條款，倘該等買家未能償付按揭，本集團須負責向銀行清還該等未履約買家欠付之按揭本金及利息，同時，本集團有權接收有關物業之法律業權及接管有關物業。於二零零一年三月三十一日，本集團應佔之潛在承擔為 14,624,000 港元（二零零零年：9,283,000 港元）。

28 或然負債

(a) **擔保**

	本集團		本公司	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
為下列公司提供銀行信貸 及借貸之擔保：				
聯營公司	218,558	225,702	—	—
共同控制實體	152,610	195,000	—	—
第三方	29,381	5,531	—	—
為附屬公司所發行之 可兌換債券提供之擔保 (附註 23)	—	—	—	78,000
	400,549	426,233	—	78,000

(b) 由於一家附屬公司延遲完成一項物業發展項目，若干買家向其提出索償要求。涉及之物業經已完工，大多數買家亦已接收住宅單位。管理層正尋求法律意見以提出有力抗辯，現階段難以評估產生不利財務影響之可能性。然而，董事認為事件之後果將不會對本集團造成任何重大不利影響。

29. 結算日後事項

於二零零一年五月集團重組完成後，九方科技控股有限公司（「九方」）成為本集團若干共同控制實體之控股公司。於二零零一年五月，九方於聯交所成功上市。上市後，本集團繼續於該上市實體擁有32%之權益，該項被視為出售事項之估計收益約為 31,000,000 港元。

30 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前虧損與來自經營業務之現金流入淨額之對賬

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
除稅前虧損	(409,137)	(576,271)
應佔溢利減虧損		
共同控制實體	31,502	22,865
聯營公司	81,601	44,857
折舊	9,482	10,857
出售固定資產之虧損	7	7,630
其他投資之已變現及未變現虧損／（溢利）淨額	52,727	(22,204)
發展中／持作待售物業之減值撥備	65,419	155,797
撥回持作待售物業之減值撥備	(62,000)	—
應收按揭貸款之減少／（增加）	9,061	(24,810)
持有作發展／發展中之待售物業之減少 （不包括資本化之利息開支）	132,436	506,171
酒店及餐廳存貨之減少	715	2,528
購買物業訂金之減少／（增加）	65,175	(48,885)
應收賬款及預付款項之（增加）／減少	(22,046)	59,871
應付賬款及應計項目之（減少）／增加	(11,903)	5,986
銷售物業訂金之減少	(77,428)	(70,598)
視為出售酒店及管理服務業務之虧損	124,662	—
出售／攤薄泛海權益之虧損	19,343	307,377
上市投資所得股息	(5)	(1,827)
利息收入	(75,558)	(46,739)
利息開支	128,610	156,995
來自經營業務之現金流入淨額	62,663	489,600

(b) 收購附屬公司

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
購入之資產淨值：		
其他投資	6,850	—
持有作發展／發展中之待售物業	—	24,189
以現金支付	6,850	24,189

年內收購之附屬公司並未對本集團之經營現金流量作出任何貢獻（二零零零年：無），亦未動用任何數額作投資之用（二零零零年：無）。

(c) 年內融資變動分析

	股本 (包括溢價) 千港元	長期 貸款 千港元	短期 銀行 貸款 千港元	可轉換 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
於一九九九年								
三月三十一日	227,909	3,110,146	974,318	—	—	1,907,600	(53,040)	6,166,933
少數股東應佔								
重估儲備	—	—	—	—	—	(91,113)	—	(91,113)
少數股東應佔溢利 及滙兌儲備	—	—	—	—	—	(130,502)	—	(130,502)
已付及應付附屬公司 少數股東之股息	—	—	—	—	—	(16,911)	—	(16,911)
發行新股作為非現 金代價	256,778	—	—	—	—	—	—	256,778
於一家附屬公司權益之								
減少淨額	—	—	—	—	—	771,802	—	771,802
兌換可換股票據	200,000	—	—	—	(200,000)	—	—	—
滙率變動	—	10,416	—	—	—	—	—	10,416
來自融資之現金流入/ (流出) 淨額	744,223	(313,593)	(964,318)	78,000	200,000	401,560	1,958	147,830
於二零零零年								
三月三十一日	1,428,910	2,806,969	10,000	78,000	—	2,842,436	(51,082)	7,115,233
少數股東應佔								
重估儲備	—	—	—	—	—	88,514	—	88,514
少數股東應佔溢利及 滙兌儲備	—	—	—	—	—	(173,427)	—	(173,427)
已付及應付附屬公司 少數股東之股息	—	—	—	—	—	(4,455)	—	(4,455)
於附屬公司權益之								
減少淨額	—	—	—	—	—	199,152	—	199,152
轉換可轉換債券	—	—	—	(7,174)	—	—	—	(7,174)
滙率變動	—	(15,697)	—	—	—	—	—	(15,697)
來自融資之現金流入/ (流出) 淨額	(105)	(60,195)	120,000	(70,826)	60,000	289,945	1,364	340,183
於二零零一年								
三月三十一日	1,428,805	2,731,077	130,000	—	60,000	3,242,165	(49,718)	7,542,329

31 主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體

根據董事之意見，以下為主要影響本集團業績及／或資產之主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體。

附屬公司

(除另有註明者外，各附屬公司、聯營公司及共同控制實體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			
泛海國際集團有限公司	41,121,688 港元	投資控股	53.4
泛海酒店集團有限公司	101,044,248 港元	投資控股	40.6
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	53.4
Enrich Enterprises Limited ##	1 美元	酒店控股	40.6
Finnex Limited	1 美元	證券投資	100
Global Gateway Corp. ##	1 美元	酒店經營	40.6
Glory Venture Enterprises Inc. ##	1 美元	酒店控股	40.6
Greatime Limited	1 美元	證券投資	40.6
Impetus Holdings 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	53.4
Mega Fusion Limited	1 美元	投資控股	100
New Day Holdings Ltd.	1 美元	財務服務	100
Persian Limited	49,050 美元	投資控股	100
Sunrich Holdings Limited	1 美元	證券投資	100

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 %
United Resources Associates Limited	6 美元	投資控股	83.3
於開曼群島註冊成立			
Asia Standard International Capital Limited	2 美元	財務服務	53.4
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
滙漢實業(中國)有限公司	2 港元	房地產代理服務	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
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	53.4
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	53.4
泛海發展 (地產代理)有限公司	2 港元	房地產代理服務	53.4
泛海財務有限公司	1,000,000 港元	財務服務	53.4

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 %
泛海國際有限公司	1,214,916,441 港元	投資控股	53.4
Asia Standard Management Services Limited	2 港元	管理服務	53.4
Asia Standard Project Management Company Limited	2 港元	項目管理	53.4
Barinet Company Limited	1,000 港元	物業發展	53.4
鵬海發展有限公司	2 港元	物業發展	42.7
會才投資有限公司	100 港元	物業發展	42.7
聚喜有限公司	2 港元	證券投資	53.4
翠裕有限公司	2 港元	物業發展	53.4
海勁有限公司	2 港元	物業發展	42.7
海翔投資有限公司	2 港元	物業發展	53.4
豐聯發展有限公司	2 港元	物業發展	53.4
添潤企業有限公司	2 港元	物業發展	42.7
德聯有限公司	2 港元	物業發展	53.4
康英工程有限公司	2 港元	工程及維修服務	40.6
遠鴻企業有限公司	2 港元	餐廳經營	53.4
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	53.4
鴻悅工程有限公司	100 港元	建築工程	42.7
喜豐集團有限公司	2 港元	物業發展	53.4
麒邦興業有限公司	2 港元	物業發展	53.4

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 %
標譽有限公司	10 港元	物業發展	48.1
全亞企業有限公司	10,000 港元	物業發展	53.4
銳采有限公司	2 港元	物業發展	53.4
曉嘉投資有限公司	100 港元	物業發展	53.4
海亨投資有限公司	2 港元	物業發展	42.7
東鴻投資有限公司	2 港元	物業發展	42.7
海富利投資有限公司	2 港元	物業買賣	53.4
海聯興業有限公司	2 港元	物業發展	42.7
百曜有限公司	2 港元	物業發展	53.4
善濤有限公司	2 港元	餐廳經營	53.4
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	40.6
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	40.6
裕景豪有限公司	2 港元	物業發展	53.4
日倫發展有限公司	3 港元	投資控股	35.6
堅柱有限公司	10 港元	酒店控股	40.6
Tilpifa Company Limited	10 港元及 無投票權遞延 股本 10,000 港元	物業投資	53.4
同樂有限公司	1,000 港元	物業發展	53.4
貿易有限公司	2 港元	物業發展	53.4

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 %
滙利資源有限公司	2 港元	物業發展	42.7
肯達發展有限公司	2 港元	物業發展	40.6
獲利威有限公司	100 港元	物業持有	53.4
滙凌集團有限公司	2 港元	物業買賣	48.1
邁成建築師有限公司	2 港元	建築設計	53.4
永快工程有限公司	2 港元	建築工程	53.4
卓海有限公司	2 港元	物業發展	42.7
億誠置業有限公司	20,000 港元	物業發展	53.4
於利比里亞註冊成立			
Bassindale Limited	500 美元	投資控股	100
於中國註冊成立			
番禺海怡房地產 開發有限公司 #	繳足股本 人民幣 105,811,473 元	物業發展	21.4

* 本公司直接附屬公司

在中國經營之合資合營企業

在加拿大經營

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	10.7
百滙集團有限公司	投資管理	18.7
精寶集團有限公司	物業發展	26.7
Gallop Worldwide Limited (於英屬處女群島註冊成立)	投資控股	26.7
海健企業有限公司	物業發展	26.7
海康實業有限公司	物業發展	26.7
順彩有限公司	物業投資	17.6
泛華財務有限公司	財務服務	26.7
霸方有限公司	物業發展	26.7

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	16.0
百滙地產有限公司	投資控股	12.6
隆海發展有限公司	投資控股	26.7
China Infonet (Holdings) Limited (於英屬處女群島註冊成立)	投資控股	40.0
中國資訊行有限公司	互聯網內容供應商	40.0
旋風有限公司	投資控股	25.0
Goldmax International Limited (於英屬處女群島註冊成立)	投資控股	26.8
Keishin Limited (於英屬處女群島註冊成立)	投資控股	17.8
海洋發展有限公司	物業發展	26.7
快碼資訊科技有限公司	設計、研究、開發及銷售電腦軟件	40.0
九方科技控股有限公司 (於開曼群島註冊成立)	投資控股	40.0
潤利企業有限公司	物業發展	26.7
民族宮娛樂城有限公司 # (於中國註冊成立)	出租娛樂廣場	25.0
洋星企業有限公司	物業發展	26.8

在中國經營之合作共同企業

32 賬目之批准

有關賬目已於二零零一年七月十三日獲得董事會批准。

五年財務摘要

	截至三月三十一日止年度				
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元	一九九七年 千港元
業績					
營業額	748,937	1,420,351	1,074,492	2,886,880	1,218,409
除稅前（虧損）／溢利	(409,137)	(576,271)	(62,468)	887,464	347,321
股東應佔（虧損）／溢利	(234,203)	(461,213)	(43,594)	453,010	167,594
資產與負債					
資產總值	9,699,119	9,573,730	9,951,529	10,120,306	10,367,873
負債總額	(3,561,787)	(3,604,921)	(4,964,975)	(3,920,125)	(3,833,434)
少數股東權益及貸款	(3,242,165)	(2,842,436)	(1,907,600)	(2,494,555)	(2,481,372)
股東權益	2,895,167	3,126,373	3,078,954	3,705,626	4,053,067

聯屬公司備考合併資產負債表
於二零零一年三月三十一日

於二零零一年三月三十一日，本集團應收及借予若干聯屬公司之款項合共為1,139,000,000港元（未扣除本集團撥備），並為已動用銀行信貸371,000,000港元作出擔保合共1,510,000,000港元，超逾本集團資產淨值之25%。若干獲得本集團重大財務資助之聯屬公司之備考合併資產負債表及本集團分佔該等聯屬公司之權益載述如下：

	備考合併 資產負債表 二零零一年 千港元	本集團 分佔權益 二零零一年 千港元
固定資產	6,065	2,443
投資物業	1,000,000	330,000
投資證券	152,546	76,180
共同控制實體	96,522	21,730
發展中物業	2,178,679	1,082,771
流動資產	45,213	19,908
流動負債	(118,768)	(34,881)
長期銀行及其他貸款	(820,550)	(374,288)
少數股東權益	(20,081)	(10,041)
股東墊款	(2,322,794)	(1,139,382)
資產／（負債）淨額	196,832	(25,560)

泛海國際集團有限公司之經審核綜合賬目摘要

泛海國際集團有限公司(「泛海」)為本公司之主要附屬公司，於百慕達註冊成立並於香港上市，其附屬公司之主要業務為物業投資、物業發展及酒店業務。

以下摘要乃泛海截至二零零一年三月三十一日止年度之經審核綜合賬目，以便向各股東提供有關該公司財務業績及狀況之進一步資料。

綜合損益賬

	截至三月三十一日止年度	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
營業額	672,522	1,401,400
銷售成本	(510,739)	(1,120,594)
毛利	161,783	280,806
行政開支	(138,857)	(152,744)
其他支出	(167,302)	(155,797)
經營虧損	(144,376)	(27,735)
融資成本	(135,969)	(132,787)
應佔溢利減虧損		
共同控制實體	(5,328)	(53,882)
聯營公司	(81,601)	(44,857)
除稅前虧損	(367,274)	(259,261)
稅項抵免／(支出)	6,424	(18,759)
除稅後虧損	(360,850)	(278,020)
少數股東權益	3,196	8,218
股東應佔虧損	(357,654)	(269,802)
股息	—	(36,812)
本年度保留虧損	(357,654)	(306,614)
每股虧損	(8.7)仙	(7.0)仙

綜合資產負債表

於二零零一年三月三十一日

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
固定資產	4,679,760	4,478,533
共同控制實體	295,435	228,024
聯營公司	680,186	766,758
應收按揭貸款	93,364	102,425
流動資產淨值	2,448,398	2,682,277
	8,197,143	8,258,017

資金來源：

股本	41,122	981,646
儲備	4,563,306	3,975,226
股東權益	4,604,428	4,956,872
長期貸款	2,442,053	2,492,069
可換股債券	—	251,290
少數股東權益及貸款	1,150,662	557,786
	8,197,143	8,258,017

主要物業

於二零零一年三月三十一日

物業	本集團 所佔權益	地盤面積 約數 (平方呎)	樓面建築 面積約數 (平方呎)	類別
I 持有作出租之投資物業				
1 香港 皇后大道中 59-65 號 泛海大廈	53.4%	8,000	133,000	商業
2 香港灣仔 駱克道 33 號 中央廣場 滙漢大廈*	53.4%	7,000	114,000	商業
3 香港 銅鑼灣 軒尼詩道 502 號 黃金廣場	17.6%	6,000	106,000	商業
* 該物業約有 24,900 平方呎樓面建築面積供本集團內部使用，並於二零零一年三月三十一日之資產負債表中列為其他物業。				
II 酒店物業				
4 香港 灣仔 軒尼詩道 33 號 皇悅酒店	40.6%	11,000	184,000 (345 間房間)	酒店
5 Empire Landmark Hotel 1400 Robson Street, Vancouver B.C., Canada.	40.6%	41,000	420,000 (358 間房間)	酒店

主要物業

物業	本集團 所佔權益	地盤面積 約數 (平方呎)	樓面建築 面積約數 (平方呎)	類別
III 持作待售之落成物業				
香港				
6 香港 北角 馬寶道 28 號 辦公室及商舖部份樓面	42.7%	16,300	87,000	商業
7 香港 銅鑼灣 永興街 8 號	53.4%	6,200	108,000	商業
8 香港 香港仔大街 244 號 海峰華軒	48.1%	8,800	16,000	住宅
9 香港 卑路乍街 163 號 聚賢逸居	53.4%	3,300	6,000	商住
10 九龍 旺角 太子道 171 號 別樹一居	26.7%	7,500	14,000	商住
11 九龍 深水埗 興華街 38 號 海華麗軒	26.7%	5,400	6,000	商住
12 新界 上水 新成路 88 號 海禧華庭	53.4%	33,000	204,000	商住

中國

13	北京 朝陽區 雅寶路 京華豪園	16.1%	79,000	96,000	商住
----	--------------------------	-------	--------	--------	----

物業	本集團 所佔權益	地盤面積 約數 (平方呎)	樓面建築 面積約數 (平方呎)	類別	發展階段及 估計落成日期
----	-------------	---------------------	-----------------------	----	-----------------

**IV 持有作發展/
發展中之物業****香港**

14	九龍 尖沙咀 金巴利道 62-62A 號、 天文台道 9-11 號 及金巴利街 2-8 號 九龍皇悅酒店	40.6%	11,400	220,000 (315 間房間)	酒店 上層建築 (二零零一年)
15	香港 薄扶林 薄扶林道 116 號 豪峰第二期	53.4%	10,800	31,000	住宅 上層建築 (二零零一年)
16	香港 香港仔大街 238-242 號	53.4%	16,200	136,000	商住 地基 (二零零三年)
17	香港 筲箕灣 耀興道 內地段 845 號	53.4%	9,500	94,000	商住 地基 (二零零二年)

18	九龍 油塘 四山街 19 號	53.4%	27,000	170,000	住宅	策劃中 (二零零四年)
19	香港 淺水灣道 117 號	26.8%	17,200	55,000	住宅	地基 (二零零三年)
20	九龍 旺角 太子道 157 號	26.7%	7,400	87,000	服務式 住宅	地基 (二零零二年)
21	香港 肇輝台 8A-8F 號	26.7%	29,900	120,000	住宅	地基 (二零零三年)
中國						
22	廣東省番禺市 大石鎮沙滘島 南村鎮新基村 海怡花園	21.4%	4,314,000	7,538,000	商住	上層建築 (二零零一年 至二零零五年)