



滙漢控股有限公司



年報 | 2003

目 錄

	頁次
股東週年大會通告	2
公司資料	5
董事及高級管理層	6
主席報告書	8
董事會報告書	12
核數師報告書	22
綜合損益賬	23
綜合資產負債表	24
資產負債表	25
綜合現金流量表	26
綜合權益變動報表	28
賬目附註	29
五年財務摘要	69
聯屬公司之備考合併資產負債表	70
泛海國際集團有限公司之經審核綜合賬目摘要	71
主要物業	73

茲通告本公司謹訂於二零零三年八月二十七日（星期三）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. 省覽截至二零零三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董事酬金；
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4A(c)段之規定，一般及無條件授權董事於有關期間（定義見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0.10港元之股份（「股份」）及可兌換成股份之證券或認股權證或可認購股份之類似權利，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於有關期間結束後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4A(a)及4A(b)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) 根據本公司任何認股權證條款行使認購或換股權或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」乃指根據於本公司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及香港以外任何地區法律之指定限制或責任，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 4B(b)段之規定，一般及無條件授權董事於有關期間（定義見 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及聯交所就此認可之股份；
- (b) 本公司根據 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力，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

二零零三年七月二十二日

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。

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>

主要往來銀行

中國銀行 (香港) 有限公司
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
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 Fund Services (Bermuda) Limited
Rosebank Centre,
11 Bermudiana Road,
Pembroke,
Bermuda

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

馮兆滔

55 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，亦為另一間上市附屬公司泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）及一間上市聯營公司九方科技控股有限公司（「九方」）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。彼為本公司董事總經理潘政先生之姊夫。

林迎青

58 歲，本公司、泛海及泛海酒店之副主席，亦為九方之執行董事兼行政總裁。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。彼為本公司董事總經理潘政先生之姊夫。

潘政

48 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。本公司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

40 歲，本公司及泛海之財務董事，亦為九方之執行董事，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

45 歲，本公司、泛海及九方之執行董事，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。彼擁有逾二十年物業銷售、租賃及房屋管理經驗。

陳仕鴻

50 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

46 歲，本公司獨立非執行董事。彼擁有逾十五年財務經驗，彼於一九九六年六月獲委任為本公司之獨立非執行董事。

高級管理層

王樹培

48 歲，泛海酒店之董事。彼於酒店業擁有逾二十五年經驗，曾出任香港多家國際酒店之高級職位。彼於二零零零年加入本集團。

本人欣然向各股東提呈本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之年報。

業務回顧及未來展望

業績

本年度之營業額為1,214,000,000港元，較去年上升40%。股東應佔虧損為375,000,000港元，較去年之154,000,000港元上升144%。資產淨值下降540,000,000港元至2,230,000,000港元，相等於每股14.88港元。

物業銷售、租賃及發展

於二零零三年三月三十一日，本集團保持於泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）53.4%之持股量。泛海國際在物業撥備之主要影響下，錄得股東應佔虧損283,000,000港元，較去年之481,000,000港元下降41%。物業銷售之營業額較去年之254,000,000港元約增加一倍至470,000,000港元。大部分銷售額乃來自上一財政年度末推出市場之薄扶林豪華住宅豪峰二期及筲箕灣中級住宅星灣峰。至今已出售豪峰第二期逾70%及星灣峰之所有住宅單位。

儘管位於銅鑼灣永興街8號之商業大廈取得較高出租率，但租金收入與去年大致相若，其原因為出售了馬寶道28號整層之零售物業，所以上升因素被抵銷。滙漢大廈及泛海大廈之租金收入則相當穩定。

於本財政年度初達成補地價協議後，位於淺水灣及肇輝臺兩項豪宅發展項目之建築工程進展順利。預期可於二零零三年第三個季度完工。本集團已申請預售同意書及即將展開推廣與銷售計劃。

本集團一直積極就四個樓面面積合共約860,000平方呎之發展項目就修訂土地契約條款及補地價金額進行磋商。



淺水灣 Grosvenor Place

酒店

附屬酒店公司為本集團帶來448,000,000港元（二零零二年：425,000,000港元）之營業額，佔總營業額37%。九龍皇悅酒店自二零零二年三月起全面投入運作後，令酒店業務收益整體上升。由於年內有大批內地旅客抵港，令訪港旅客人數大幅上升，直至後期非典型肺炎於二零零三年三月初之爆發。自世界衛生組織在二零零三年五月底終撤銷對香港之旅遊警告後，情況於近來有所改善。管理層實施嚴謹之成本控制，以維持本集團旗下酒店業務之競爭力及盈利能力。

投資

本集團擁有32%權益之創業板上市科技投資九方科技控股有限公司（「九方控股」）憑著其新開發之



大堂



九龍皇悅酒店



內置九方中文輸入系統之產品

九方文字輸入系統英文版，再次榮獲二零零二年香港工業總會消費產品設計大獎。九方控股已與職業訓練局訂立協議，將九方中文輸入法列為香港僱主認可技能之一。對於配備九方文字輸入系統於其產品之電話製造商，九方控股已開始向電話製造商收取配備九方輸入法之費用。在山東省，九方文字輸入系統更被列為中小學之教學工具。於二零零三年三月，九方控股與UTStarcom Telecom一間附屬公司簽訂協議，將九方文字輸入系統應用於其需要中文輸入系統之所有產品。

本集團預期九方控股之業績將於來年得以改善。

本集團繼上一財政年度末首次投資於醫療及保健業後，正進一步投資於該行業：(i) 為北京醫科大學之研發項目提供商業贊助，研究減低血液脂肪水平及提升運動員表現之糖尿病及運動飲料。研究現處於起步階段，預期仍需進行兩年研究，製成品方可作銷售；(ii) 於亞洲地區分銷一套美容及保健系統，利用已取專利之超幼細納米微粒噴霧療法，將水溶性之保健物質（例如礦物質、維他命）滲透入人體各個細胞，使每個細胞均充滿生機，減慢衰老過程。進軍中國及日本市場之計劃現正進行中。

本集團於中國資訊行（擁有其中一個最大國內商業資料及數據庫）仍維持40%權益。用戶包括大學、顧問、金融及銀行企業、專業及公關公司。該公司正致力於業務滲透及精簡運作。本集團繼續投資於網絡軟件開發商。

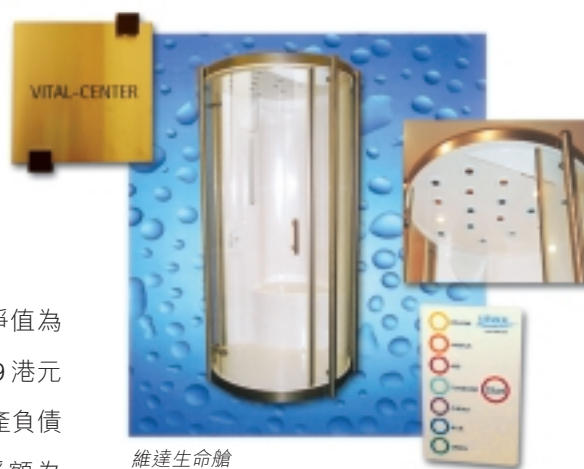
財務回顧

於二零零三年三月三十一日，本集團之每股資產淨值為14.88港元，於二零零二年三月三十一日則為18.49港元（均就二零零二年十一月之股份合併作出調整）。資產負債比率為64%（二零零二年：58%），負債淨額為2,818,000,000港元，而股東資金加少數股東權益則為4,413,000,000港元。本集團於年末持有143,000,000港元有價證券。由於年內利率較去年偏低，本集團利息成本大幅下降25%。

除溫哥華酒店之按揭貸款以加元結算外，本集團所有借貸均為港元。該筆貸款乃由該酒店以加元收入支付，因此，本集團毋須承受外匯風險。本集團82%（二零零二年：80%）以上借貸屬於一年以上到期償還，而還款期長達超過十年時間。

於二零零三年三月三十一日，賬面淨值合共5,897,000,000港元之物業（二零零二年：6,212,000,000港元）已抵押作本集團銀行融資之擔保。本集團亦就共同控制實體、聯營公司及第三者為數482,000,000港元（二零零二年：416,000,000港元）之信貸融資向銀行及財務機構作出擔保。

於本年度，本集團進行股本重組，將本公司50股股份合併為1股股份，並削減每股0.25港元之面值（進行股份合併後）至0.10港元。該重組已於二零零二年十一月十二日起生效。



維達生命艙

於二零零三年一月十六日，本公司成功配售60,000,000港元之可換股票據。該等票據年息5厘，兌換期兩年，首年之兌換價為1.10港元，而次年之兌換價則為1.20港元。

僱員及薪酬政策

於二零零三年三月三十一日，本集團共聘有606名全職僱員，當中超過59%於酒店附屬集團工作，34%提供樓宇管理服務。彼等之薪酬乃根據彼等之工作性質及年資而釐訂，當中包括底薪、年度花紅、退休福利及其他福利。年內並無授出購股權。

展望

過去一年，香港之物業價格仍然偏低，無疑吸引市民於利率極低之情況下置業。而萬眾期待之政府房屋政策於二零零二年十一月公佈，表示政府決意且會積極支持市民及阻止樓價進一步下跌，令普羅市民最終對地產業回復信心。隨著利率於十一月再行下調，我們相信地產業將會穩定下來，並於來年漸見起色。

九一一事件後，全球旅遊業均停滯不前。香港之情況復元較快，乃因中國遊客數目大幅增加。然而，爆發非典型肺炎令此趨勢於財政年度末逆轉，業務表現跌至歷史新低。現在香港已從世衛組織之疫區名單除名，而政府亦投入大筆資金（逾100億港元）令香港回復爆發疫症前之繁榮昌盛。

過去數年，除地產及酒店外，本集團更逐步投資於科技範疇之其他業務，包括資訊科技、醫療及保健。該等投資均仍處起步及培育階段，本集團有信心該等項目將為本集團帶來溢利貢獻。

主席

馮兆滔

香港，二零零三年七月二十二日

董事會欣然提呈截至二零零三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 35。

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業績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 23 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 69 頁。

捐款

本年度內，本集團未作出慈善及其他捐款（二零零二年：9,000 港元）。

固定資產

本集團固定資產之變動詳情載於賬目附註 12。

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 25。

主要物業

本集團之主要物業詳情載於第 73 至第 76 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

根據本公司之公司細則第99條，三分之一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情載於第6頁至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

除第17頁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」）及泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）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。

董事之證券權益

於二零零三年三月三十一日，依據證券（披露權益）條例（「披露權益條例」）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（定義見披露權益條例）中擁有之股本證券權益如下：

股份權益

a) 本公司

董事姓名	個人權益	家屬權益	所持股份數目	
			法團權益	於二零零三年三月三十一日之總額
潘政先生	31,714,396	1,396,520	38,011,695	71,122,611
馮兆滔先生	969,400	—	—	969,400

b) 附屬公司

董事姓名	附屬公司名稱	個人權益	所持股份數目	
			法團權益	於二零零三年三月三十一日之總額
潘政先生	泛海	4,445,650	2,196,391,030*	2,200,836,680
潘政先生	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。

購股權權益

a) 本公司

於二零零零年二月十四日，馮兆滔先生、林迎青先生、關堡林先生及倫培根先生(均為本公司董事)各自獲授可認購 300,000 股股份之購股權(見下文附註)。該等購股權可於二零零零年三月十四日至二零零一年二月十三日期間按每股 17.33 港元之行使價行使(見下文附註)。年內，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。於二零零二年四月一日及二零零三年三月三十一日，每名董事各自持有可認購 300,000 股本公司股份之購股權。

附註：基於自二零零二年十一月十二日起 50 股股份合併為 1 股，行使價已由每股 0.3466 港元調整為每股 17.33 港元，購股權數目則由 15,000,000 份調整為 300,000 份。

b) 附屬公司 — 泛海

於一九九五年二月二十七日，倫培根先生獲授可認購 1,750,000 股泛海股份之購股權。該等購股權可於一九九五年三月二十七日至二零零五年三月二十七日期間按每股 0.384 港元之行使價行使。年內概無購股權獲行使、註銷或失效。於二零零二年四月一日及二零零三年三月三十一日，倫培根先生持有可認購 1,750,000 股泛海股份之購股權。

c) 聯營公司 — 九方科技控股有限公司

於二零零三年三月三十一日，根據購股權計劃授予董事之購股權詳情如下：

董事姓名	行使期	於二零零二年四月一日及二零零三年三月三十一日尚未行使	
		首次公開售股前之購股權計劃	於二零零一年五月七日採納之購股權計劃
林迎青	見附註 1	84,480,000	—
馮兆滔	見附註 2	2,560,000	—
倫培根	見附註 2	1,920,000	—
	二零零一年五月十八日至	—	3,000,000
	二零一一年五月十七日		
關堡林	二零零一年五月十八日至	—	1,000,000
	二零一一年五月十七日		

附註：首次公開售股前之購股權計劃項下之購股權乃於二零零一年五月五日按每股 0.36 港元之行使價授出，而於二零零一年五月七日採納之購股權計劃項下之購股權乃於二零零一年五月十八日按每股 0.45 港元之行使價授出。

年內，概無根據首次公開售股前之購股權計劃及於二零零一年五月七日採納之購股權計劃向董事授出購股權，亦無已授予董事之購股權獲行使、註銷或失效。購股權一經授出，持有人即可於購股權期限內任何時間行使該等購股權。

購股權批授及可行使之開始日期	各承授人就已授出之購股權可予以行使之百分比 (附註 1)	(附註 2)
a. 二零零一年十一月十八日	10%	10%
b. 二零零二年五月十八日	10%	20%
c. 二零零二年十一月十八日	10%	20%
d. 二零零三年五月十八日	20%	20%
e. 二零零三年十一月十八日	20%	20%
f. 二零零四年五月十八日	20%	10%
g. 二零零四年十一月十八日	10%	

除上文所披露者外，於二零零三年三月三十一日，各董事或主要行政人員或其配偶或十八歲以下之子女概無獲授或行使認購有關本公司或其相關法團之任何股本或債務證券之任何權利。

主要股東

於二零零三年三月三十一日，根據披露權益條例第16(1)條須存置之主要股東名冊，本公司獲知會擁有本公司已發行股本 10% 或以上權益之人士如下：

	於二零零三年三月三十一日 所持之股份數目
潘政先生	31,714,396
Teddington Holdings Limited (「Teddington」)	15,856,581

潘政先生、其所控制之公司及其家族成員合共持有 71,122,611 股股份。

Teddington 由潘政先生控制，而此公司所持有之權益，已在上文「董事之證券權益」一節中披露，並包括在潘政先生之法團權益內。

購股權計劃

本公司

1. 於一九九六年八月二十八日採納之購股權計劃（「舊購股權計劃」）

為激勵員工，本公司於一九九六年八月二十八日採納舊購股權計劃，根據該計劃可向本公司及其附屬公司之僱員（包括執行董事）授出購股權以認購本公司之股份，該計劃將於二零零六年九月十七日屆滿。根據舊購股權計劃所授出購股權最多可認購之股份數目不得超過本公司當時已發行股本之10%。每位參與人士最多可認購根據舊購股權計劃已發行或可予發行股份總數之25%。每次接獲購股權之現金代價為10港元。購股權須於購股權授出函件之寄發日期起計28日內接納，並須於授出日期起計10年內行使。行使價為(a)每股股份之面值；及(b)緊接提呈購股權日期前5個交易日之每日聯交所報每股股份收市價算術平均值之80%（以較高者為準）。

於二零零二年十一月十一日，本公司股東決議註銷舊購股權計劃。然而，根據舊購股權計劃授出之購股權仍可按舊購股權計劃之條款予以行使。

2. 於二零零二年十一月十一日採納之購股權計劃（「新購股權計劃」）

根據本公司於二零零二年十一月十一日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，本公司採納新購股權計劃取代舊購股權計劃。

根據新購股權計劃，本公司董事會可能向本公司、其附屬公司或任何投資實體、彼等之酌情信託或所擁有之公司之任何董事、僱員、諮詢人、客戶、供應商、代理、合夥人或顧問或承包商授出購股權，目的旨在向合資格參與人士提供獎勵、認可彼等所作之貢獻以及加強並維持與彼等之關係。

行使根據新購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之股份總數不得超過14,982,643股，佔本報告刊發日期已發行股份之10%。行使根據新購股權計劃及任何其他購股權計劃授出之所有尚未行使購股權而可能發行之股份總數最多不得超過不時已發行股份之30%。倘加上根據新購股權計劃或

任何其他購股權計劃於任何 12 個月期間授予相同參與人士之任何購股權所發行及可予發行之股份（包括已行使、尚未行使及已註銷之購股權），可能授予該參與人士之購股權所涉及之股份數目最多不得超過不時已發行股份之 1%。

本公司概無規定承授人須持有購股權若干期限後方可行使，除非董事另行確定。購股權之行使期須為董事會釐定之任何期限，惟於任何情況下不得遲於授出日期起計 10 年。承授人須於購股權建議日期起計 21 日內接納購股權，同時支付 1 港元予本公司（該筆款項不予退還）。

認購價由董事會酌情釐定，惟不得低於(i)有關授出日期股份之收市價；(ii)緊接授出日期前 5 個交易日股份之平均收市價；及(iii)每股股份之面值（以較高者為準）。新購股權計劃之有效期自二零零二年十一月十一日起計為期 10 年。

自採納新購股權計劃以來，概無根據該計劃授出任何購股權。

下表披露本公司僱員（包括董事）所持根據舊購股權計劃授出之購股權以及彼等所持購股權於年內之變動之詳情：

承授人	於二零零二年四月一日 尚未行使	於二零零三年三月三十一日 尚未行使
董事	1,200,000	1,200,000
附屬公司前任董事	300,000	300,000
僱員	3,750,000	3,750,000

附註：

- (1) 年內概無授出、註銷、失效或行使任何購股權。
- (2) 所有購股權均可按行使價 17.33 港元行使（因股份按 50 股每股面值 0.005 港元股份合併為 1 股每股面值 0.1 港元之股份，已由每股 0.3466 港元作出調整）。
- (3) 所有購股權已於二零零零年二月十四日授出，並可於二零零零年三月十四日至二零一零年二月十三日期間行使。
- (4) 給予附屬公司前任董事之購股權如不在二零零四年一月二十一日或之前行使，將會失效。

附屬公司

1. 泛海

泛海之購股權計劃已於二零零二年一月二十二日屆滿。於二零零三年三月三十一日，仍有1,750,000份授予一位董事之購股權未獲行使。該等購股權可根據已屆滿之購股權計劃之條款予以行使。

2. 泛海酒店

泛海酒店於二零零零年五月二十四日採納一購股權計劃，根據該計劃可向泛海酒店及其附屬公司之僱員（包括執行董事）授出購股權以認購泛海酒店之股份。該購股權計劃用以激勵泛海酒店及其附屬公司之僱員，並於二零零零年五月二十四日起計十年內持續有效。根據購股權計劃所授出購股權最多可認購之股份數目，不得超過泛海酒店不時已發行股本之10%（於本報告刊發日期為505,210,868股股份）。每位參與人士最多可認購根據購股權計劃已發行或可予發行股份總數之25%。每次接獲購股權，承授人須於購股權授出函件之寄發日期起計28日內支付1港元予泛海酒店。購股權須於授出日期起計10年內行使。行使價為(a)每股股份之面值；及(b)不得少於緊接授出購股權日期前5個交易日之每日聯交所報1股股份收市價平均值之80%（以較高者為準）。

根據二零零一年九月一日起生效之香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第17章（股份計劃），上市發行人可根據其現有計劃再行授出購股權，惟行使價最低須為股份於授出購股權日期之收市價及緊接授出購股權日期前5個營業日股份之平均收市價（以較高者為準）。

現並無任何購股權根據購股權計劃授出。

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本公司全部或任何主要部份業務之管理及行政工作合約。

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	21.1%
本集團五大供應商佔本集團購買百分比	54.9%
本集團最大客戶佔本集團銷售百分比	2.2%
本集團五大客戶佔本集團銷售百分比	6.3%

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。

關連交易

下列為根據上市規則進行之關連交易：

1. 於二零零一年四月，泛海酒店一間附屬公司以36,000,000港元之代價向潘政先生擁有之公司香港企業國際有限公司，收購日本信用旅運有限公司（「日本信用旅運」）之全部已發行股本。潘政先生已向本集團保證，日本信用旅運截至二零零二年及二零零三年三月三十一日止年度之經審核賬目中所列之未計利息及稅項前溢利淨額，於各有關年度均不會少於5,000,000港元。

日本信用旅運截至二零零三年三月三十一日止年度之未計利息及稅項前溢利淨額為294,000港元（二零零二年：856,000港元）。因此，潘政先生須向本集團支付差額4,706,000港元（二零零二年：4,144,000港元）。由於潘政先生為本集團之控股股東，故彼屬於關連人士。泛海擁有獨立上市附屬公司泛海酒店70%之權益。

2. 於二零零二年八月，泛海酒店之一間附屬公司將三間從事物業管理、清潔服務及提供機電服務之附屬公司之全部已發行股本售予本集團其中一間全資附屬公司，總代價為4,129,000港元（按該等附屬公司之資產淨值總額計算）。泛海酒店乃本公司之非全資附屬公司，故屬本公司之關連人士。

公司監管

本年度內，本公司一直遵守上市規則附錄 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。

審核委員會每年至少舉行兩次會議，以審閱經審核年度賬目及未經審核中期賬目。

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 70 頁。

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。

承董事會命

主席

馮兆滔

香港，二零零三年七月二十二日

致 ASIA ORIENT HOLDINGS LIMITED 全體股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核第 23 至 68 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 貴集團於二零零三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，二零零三年七月二十二日

綜合損益賬

截至二零零三年三月三十一日止年度

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	2	1,214,263	866,888
銷售成本		(957,740)	(645,087)
毛利		256,523	221,801
行政開支		(142,750)	(147,564)
撥備及其他支出	3	(269,772)	(178,211)
經營虧損	4	(155,999)	(103,974)
融資成本	5	(139,139)	(117,336)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		(59,873)	(72,013)
聯營公司		(150,170)	(95,790)
除稅前虧損		(505,181)	(389,113)
稅項	8	(3,023)	(2,948)
除稅後虧損		(508,204)	(392,061)
少數股東權益		132,849	238,011
股東應佔虧損	9	(375,355)	(154,050)
每股虧損	11	2.51 港元	1.03 港元

綜合資產負債表

於二零零三年三月三十一日

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
固定資產	12	4,423,865	4,879,527
共同控制實體	14	278,096	327,843
聯營公司	15	660,730	675,932
長期投資	16	1,601	1,001
商譽	17	37,300	26,415
應收按揭貸款	18	34,277	52,603
流動資產			
持有作發展／發展中之待售物業	19	992,134	1,224,082
待售已落成物業	19	729,515	867,923
酒店及餐廳存貨		2,910	3,701
應收賬款及預付款項	20	280,904	377,747
其他投資	21	155,931	400,286
可退回稅項		827	1,726
銀行存款及現金	22	268,843	340,306
		2,431,064	3,215,771
流動負債			
應付賬款及應計項目	23	245,565	272,444
短期銀行貸款及透支			
有抵押		195,274	282,826
無抵押		30,002	33,000
長期貸款之即期部份	28	316,085	314,085
可換股票據	27	—	60,000
稅項		10,301	12,133
		797,227	974,488
流動資產淨值		1,633,837	2,241,283
		7,069,706	8,204,604
資金來源：			
股本	24	14,983	37,457
儲備	25	2,214,956	2,732,094
股東權益		2,229,939	2,769,551
可換股債券	26	290,000	290,000
可換股票據	27	60,000	—
長期貸款	28	2,195,176	2,453,393
少數股東權益及貸款	29	2,294,591	2,691,660
		7,069,706	8,204,604

董事
馮兆滔

董事
倫培根

滙
漢
控
股
有
限
公
司

資產負債表

於二零零三年三月三十一日

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
附屬公司	13	3,730,228	4,376,668
流動資產			
應收賬款及預付款項		1,159	882
銀行存款及現金		3	4
		1,162	886
流動負債			
應付賬款及應計項目		1,192	953
可換股票據	27	—	60,000
		1,192	60,953
流動負債淨值		(30)	(60,067)
資金來源：			
股本	24	14,983	37,457
儲備	25	3,655,215	4,279,144
股東權益		3,670,198	4,316,601
可換股票據	27	60,000	—
		3,730,198	4,316,601

董事
馮兆滔

董事
倫培根

綜合現金流量表

截至二零零三年三月三十一日止年度

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
來自經營業務之現金流量			
經營所產生之現金淨額	33(a)	454,784	151,743
已付稅項淨額		(2,796)	(8,058)
已付利息		(149,810)	(202,630)
經營業務所產生／(所用)之現金淨額		302,178	(58,945)
來自投資活動之現金流量			
已收利息		29,240	44,091
已收聯營公司股息		19	5,940
已收其他投資股息		2,676	947
出售其他投資收益		356,690	59,290
購入其他投資		(197,886)	(195,563)
購買長期投資		—	(1)
被投資公司墊款增加		(600)	(1,000)
增添固定資產		(1,854)	(114,430)
出售固定資產收益		—	76
收購附屬公司	33(b)	(44,000)	(190,468)
出售附屬公司	33(c)	—	107,672
收購聯營公司		(139,500)	—
墊予聯營公司款項增加		(10,203)	(13,471)
墊予共同控制實體款項(增加)／減少		(10,126)	12,148
用於投資活動之現金淨額		(15,544)	(284,769)
融資活動前所產生／(所用)之現金淨額		286,634	(343,714)

綜合現金流量表

截至二零零三年三月三十一日止年度

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
融資活動前所產生／(所用)之現金淨額		286,634	(343,714)
來自融資活動之現金流量			
限定用途銀行存款之(增加)／減少		(25,560)	41,425
提取長期銀行貸款		178,300	933,242
償還長期銀行貸款		(447,151)	(881,182)
發行可換股票據		60,000	—
償還可換股票據		(60,000)	—
發行可換股債券		—	290,000
償還可換股債券		—	(251,290)
短期銀行貸款之減少／(增加)		(101,200)	68,250
附屬公司少數股東貸款增加／(減少)		174	(14,159)
行使認股權證		—	153
融資活動(所用)／所產生之現金淨額	33(d)	(395,437)	186,439
現金及現金等價物之減少淨額			
		(108,803)	(157,275)
年初現金及現金等價物		219,733	374,566
匯率變動		222	2,442
年終現金及現金等價物		111,152	219,733
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘(不包括已抵押存款及信託持有之結餘)		204,378	302,309
銀行透支		(93,226)	(82,576)
		111,152	219,733

綜合權益變動報表

截至二零零三年三月三十一日止年度

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
年初結餘		2,769,551	2,895,167
換算海外附屬公司、共同控制實體 及聯營公司賬目所產生之匯兌差額	25	6,953	(165)
投資物業之重估減值			
附屬公司	25	(58,848)	(35,440)
聯營公司	25	(12,954)	(3,524)
酒店物業之重估(減值)／增值	25	(94,009)	60,853
其他物業之重估減值	25	(5,399)	(7,634)
視作出售聯營公司所解除之商譽	25	—	9,429
結束一間附屬公司時解除匯兌儲備	25	—	4,915
並無於損益賬內確認之(虧損)／溢利淨額		(164,257)	28,434
本年度股東應佔虧損	25	(375,355)	(154,050)
年終結餘		2,229,939	2,769,551

1 主要會計政策

(a) 編製基準

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

於本年度，本集團採納並實行由香港會計師公會頒佈之新訂會計實務準則第 34 號「僱員福利」。採納該新訂準則對本集團之業績或資產淨值無重大影響。

(b) 綜合賬目基準

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

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

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

集團內部所有重大交易及結餘已於綜合賬目中對銷。

(c) 附屬公司

附屬公司乃本集團有權控制其財政及營運政策之公司。

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

1 主要會計政策（續）

(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以外，本集團長期持有其股本權益，且對其管理有重大影響力之公司。本集團於聯營公司之投資，乃按本集團應佔之資產淨值計入綜合資產負債表內。本集團繼續承擔聯營公司超過及高於投資賬面值之虧損，惟以本集團就該等聯營公司已作出之擔保負債或其他承擔為限。

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

(f) 商譽

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

於二零零一年三月三十一日或之前因收購產生之商譽乃直接撥入儲備。商譽之賬面值（包括先前已直接撥入儲備之商譽）會每年進行審閱，撥備僅在董事認為出現長期減值時方會作出。

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

1 主要會計政策（續）

(f) 商譽（續）

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。

1 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。

1 主要會計政策（續）

(h) 固定資產（續）

(iii) 其他物業（續）

其他物業乃按其估計可使用年期以直線法撇銷成本值或估值折舊，詳情如下：

租約土地	按未屆滿租約期
建築物	50 年

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

(iv) 持作投資之發展中物業

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

持作投資之發展中物業並無予以折舊。

(v) 其他固定資產

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

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

1 主要會計政策（續）

(h) 固定資產（續）

(vi) 固定資產減值

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

(i) 持有作發展／發展中之待售物業

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

當一項發展物業在完成前出售，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。

1 主要會計政策（續）

(l) 撥備

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

(m) 僱員福利

(i) 僱員可享有之假期

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

僱員可享有之病假及產假直至放假時，方予以確認。

(ii) 退休金責任

本集團供款予為僱員提供之退休計劃。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。

(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。

1 主要會計政策（續）

(o) 確認收入（續）

(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、旅行代理及管理業務

酒店及飲食業務之收入在服務提供後予以確認。

出售機票及酒店預訂業務之收入乃在客戶確認預訂後予以確認。

管理費收入亦在服務提供後予以確認。

(v) 投資及其他

出售證券之收入於該等投資擁有權之重大風險及回報已轉移予買家後予以確認。

利息收入按時間比例，計及未償還本金及實際適用利率予以確認。

投資所得股息收入在確定股東收取款項之權利時予以確認。

(p) 外幣換算

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

附屬公司、共同控制實體及聯營公司以外幣計算之損益賬按年內之加權平均匯率換算，而資產負債表則按結算日之匯率計算。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匯兌差額撥作儲備變動處理。

1 主要會計政策（續）

(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、自投資日起計屆滿期限不超過三個月之現金投資及銀行透支。

2 營業額及分類資料

本集團之主要業務為物業發展及投資、酒店經營、旅遊及管理服務。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。物業銷售業務並無就提供予酒店及旅遊業務之建築服務收益（二零零二年：4,000,000港元）已自分類收益中對銷。根據本集團之內部財務申報形式及經營活動，主要呈報形式乃按業務劃分資料，而次要呈報形式則按地域劃分資料。分類資產主要由固定資產、其他非流動資產、酒店存貨、物業、應收賬款、預付款項及其他應收款項及投資組成。分類負債主要包括應付賬款、應計項目、銀行及其他貸款。

2 營業額及分類資料（續）

主要呈報形式 — 按業務劃分（續）

	物業銷售 二零零三年 千港元	物業租賃 二零零三年 千港元	酒店及旅遊 二零零三年 千港元	投資 二零零三年 千港元	其他業務 二零零三年 千港元	本集團 二零零三年 千港元
收益分類	470,191	60,691	448,217	133,246	101,918	1,214,263
分類業績貢獻	48,158	54,303	66,128	(25,214)	23,234	166,609
撥備及其他支出	(136,048)	(59,010)	(2,413)	(64,994)	(7,307)	(269,772)
未能分類公司開支						(52,836)
經營虧損						(155,999)
融資成本						(139,139)
應佔業績						
共同控制實體	(33,031)	—	—	(26,842)	—	(59,873)
聯營公司	(108,142)	(7,979)	(1,158)	(32,908)	17	(150,170)
除稅前虧損						(505,181)
稅項						(3,023)
除稅後虧損						(508,204)
少數股東權益						132,849
股東應佔虧損						(375,355)
	二零零二年 千港元	二零零二年 千港元	二零零二年 千港元	二零零二年 千港元	二零零二年 千港元	二零零二年 千港元
收益分類	253,950	61,242	424,884	60,244	66,568	866,888
分類業績貢獻	(25,706)	51,710	45,364	23,083	43,939	138,390
撥備及其他支出	(161,544)	—	(6,975)	(8,958)	(734)	(178,211)
未能分類公司開支						(64,153)
經營虧損						(103,974)
融資成本						(117,336)
應佔業績						
共同控制實體	(67,870)	—	—	(4,143)	—	(72,013)
聯營公司	(94,836)	6,019	—	(7,002)	29	(95,790)
除稅前虧損						(389,113)
稅項						(2,948)
除稅後虧損						(392,061)
少數股東權益						238,011
股東應佔虧損						(154,050)

2 營業額及分類資料（續）

主要呈報形式 — 按業務劃分（續）

	物業銷售 二零零三年 千港元	物業租賃 二零零三年 千港元	酒店及旅遊 二零零三年 千港元	投資 二零零三年 千港元	其他業務 二零零三年 千港元	本集團 二零零三年 千港元
資產分類	1,313,823	1,887,619	3,119,716	156,111	238,544	6,715,813
共同控制實體及聯營公司	465,045	170,146	11,842	291,629	164	938,826
未能分類資產						212,294
						7,866,933
負債分類	861,192	720,505	1,342,090	—	66,285	2,990,072
少數股東權益及貸款						2,294,591
未能分類負債						352,331
						5,636,994
資本開支	8	1,059	764	—	23	1,854
折舊	207	3,338	5,283	—	968	9,796
	二零零二年 千港元	二零零二年 千港元	二零零二年 千港元	二零零二年 千港元	二零零二年 千港元	二零零二年 千港元
資產分類	1,660,354	2,218,987	3,432,725	400,287	250,185	7,962,538
共同控制實體及聯營公司	557,645	246,082	—	197,022	3,026	1,003,775
未能分類資產						212,779
						9,179,092
負債分類	1,100,260	781,594	1,426,882	—	17,494	3,326,230
少數股東權益及貸款						2,691,660
未能分類負債						391,651
						6,409,541
資本開支	45	650	157,482	—	6	158,183
折舊	679	487	1,379	—	4,435	6,980

2 營業額及分類資料（續）

次要呈報形式 — 按地域劃分

本集團之業務主要位於香港，現按地域分類概述如下：

	收益分類 二零零三年 千港元	經營 溢利／(虧損) 二零零三年 千港元	資產總值 二零零三年 千港元	資本開支 二零零三年 千港元
香港	1,141,535	(159,106)	7,135,926	1,840
中國大陸	13,899	(13,192)	350,293	—
加拿大	58,829	16,299	380,714	14
	1,214,263	(155,999)	7,866,933	1,854
	二零零二年 千港元	二零零二年 千港元	二零零二年 千港元	二零零二年 千港元
香港	741,221	(118,333)	8,711,585	157,113
中國大陸	58,177	(6,340)	118,749	32
加拿大	67,490	20,699	348,758	1,038
	866,888	(103,974)	9,179,092	158,183

3 撥備及其他支出

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
減值撥備		
發展中／持作待售物業	(136,048)	(122,314)
其他物業	(5,307)	—
投資物業重估減值	(59,010)	—
其他投資之未變現虧損	(64,994)	(35,430)
視為出售一間共同控制實體之盈利	—	26,472
出售番禺發展項目權益之虧損	—	(39,230)
結束一間附屬公司時變現之匯兌儲備	—	(4,915)
出售飲食業務部份權益之盈利	—	4,181
九龍皇悅酒店啟業前之虧損	—	(4,041)
商譽攤銷	(4,413)	(2,934)
	(269,772)	(178,211)

4 經營虧損

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營虧損已計入及扣除下列各項：		
計入		
沒收訂金	487	1,635
租金收入淨額（附註(a)）	52,405	51,710
利息收入		
債務證券	5,875	8,214
其他	22,701	36,265
上市投資之股息	2,130	947
扣除		
土地及樓宇之經營租約租金開支	6,187	5,579
商譽攤銷	4,413	2,934
員工成本，包括董事酬金（附註(7)）	100,843	100,995
折舊	9,796	6,980
核數師酬金	3,458	3,897
出售固定資產之虧損	—	1,128
其他投資之已變現虧損／（盈利）淨額	22,297	(22,136)
其他投資之未變現虧損淨額	64,994	35,430

(a) 租金收入淨額

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
租金收入總額		
投資物業	39,012	39,873
持作待售物業	21,679	21,369
	60,691	61,242
開支	(8,286)	(9,532)
	52,405	51,710

5 融資成本

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	90,613	147,866
可換股債券	30,914	21,683
可換股票據	3,008	3,000
附屬公司少數股東之貸款	3,116	3,850
短期銀行貸款及透支	18,431	14,913
其他相關之借貸成本	7,375	13,864
	153,457	205,176
資本化作為發展中物業之成本		
利息開支	(13,443)	(83,375)
其他相關之借貸成本	(875)	(4,465)
	139,139	117,336

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 5.9%（二零零二年：6.2%）。

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：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
袍金(i)	220	220
薪金、房屋津貼及實物利益(ii)	25,176	19,520
	25,396	19,740

(i) 本公司支付予獨立非執行董事之袍金。

(ii) 支付予執行董事之其他酬金包括泛海國際集團有限公司（「泛海」）附屬公司支付之 12,676,000 港元（二零零二年：11,520,000 港元）及泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）附屬公司支付之 8,500,000 港元（二零零二年：2,000,000 港元），該兩家公司均為本公司之上市附屬公司。

6 董事及高級管理人員之酬金（續）

個別董事之酬金組別分類如下：

酬金組別	人數	
	二零零三年	二零零二年
零港元 — 1,000,000 港元	2	2
1,500,001 港元 — 2,000,000 港元	—	1
2,000,001 港元 — 2,500,000 港元	2	2
3,000,001 港元 — 3,500,000 港元	—	1
3,500,001 港元 — 4,000,000 港元	1	—
4,000,001 港元 — 4,500,000 港元	1	—
9,500,001 港元 — 10,000,000 港元	—	1
12,500,001 港元 — 13,000,000 港元	1	—

各董事概無放棄收取其酬金之權利。

- (b) 本年度本集團五位最高酬金人士包括五位（二零零二年：五位）董事，彼等之酬金已於上述分析中反映。

7 員工成本

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
工資及薪金	100,352	103,091
退休福利成本（附註(i)）	3,028	2,995
	103,380	106,086
資本化作為發展中物業	(2,537)	(5,091)
	100,843	100,995

員工成本於列賬時包括董事酬金。

附註：

- (i) 退休福利成本

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
供款總額	3,407	3,479
已動用之沒收供款	(379)	(484)
供款淨額	3,028	2,995

7 員工成本（續）

(i) 退休福利成本（續）

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計劃（「強積金」）及職業退休計劃條例（「職業退休條例」）計劃，以及加拿大之加拿大退休金計劃（「加拿大退休金計劃」）。

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

本集團亦為未參加職業退休條例計劃之所有香港僱員設有強積金計劃，並為所有加拿大僱員參與加拿大政府設立之加拿大退休金計劃。根據當地法律規定，須分別按僱員有關入息之5%每月向強積金計劃供款，以及入息之4.95%（二零零二年：4.7%）向加拿大退休金計劃供款。

本集團於該等計劃之供款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。

於二零零三年三月三十一日，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為31,000港元（二零零二年：270,000港元）。

(ii) 購股權

本公司及其上市附屬公司泛海國際設有購股權計劃，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。每授出一份購股權之代價為1港元至10港元。購股權之詳情載列如下：

承授人	屆滿日期	行使價	二零零三年 數目	二零零二年 數目
本公司				
董事	二零一零年二月十三日	17.33 港元	1,200,000	1,200,000
前任泛海董事	二零零四年一月二十一日	17.33 港元	300,000	300,000
僱員	二零一零年二月十三日	17.33 港元	3,750,000	3,750,000
			5,250,000	5,250,000
泛海國際				
董事	二零零五年三月二十七日	0.384 港元	1,750,000	1,750,000

年內概無購股權獲授出、行使、註銷或失效（二零零二年：無）。

8 稅項

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率 16%（二零零二年：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。

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	(70)	(493)
海外稅項	—	(2,323)
往年(不足)／超額撥備	(1,793)	831
	(1,863)	(1,985)
聯營公司		
香港利得稅	(1,160)	(963)
	(3,023)	(2,948)

於二零零三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877,000,000港元（二零零二年：864,000,000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，於二零零三年三月三十一日約為2,100,000港元（二零零二年：2,000,000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。

9 股東應佔虧損

在本公司賬目中處理之股東應佔虧損為646,403,000港元（二零零二年：6,092,000港元）。

10 股息

年內並無宣派或擬派股息（二零零二年：無）。

11 每股虧損

每股虧損乃根據股東應佔虧損 375,355,000 港元（二零零二年：154,050,000 港元）及年內已發行加權平均股份 149,826,429 股（二零零二年：149,826,429 股）計算。由於年內每 50 股股份合併為 1 股，故比較數字已予重列。

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。

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						
於二零零二年三月三十一日	1,469,000	3,221,040	136,814	43,088	63,914	4,933,856
匯兌差額	—	29,580	—	—	39	29,619
重新分類	32,422	—	(32,422)	—	—	—
添置	1,059	603	—	—	192	1,854
出售	—	—	—	—	(5,952)	(5,952)
成本調整	—	(6,726)	—	(618)	—	(7,344)
重估時成本對銷	—	—	(3,268)	—	—	(3,268)
重估減值	(220,681)	(233,877)	(15,417)	—	—	(469,975)
於二零零三年三月三十一日	1,281,800	3,010,620	85,707	42,470	58,193	4,478,790
累積折舊						
於二零零二年三月三十一日	—	—	1,725	—	52,604	54,329
匯兌差額	—	—	—	—	20	20
本年度折舊	—	—	3,538	—	6,258	9,796
出售	—	—	—	—	(5,952)	(5,952)
重估時成本對銷	—	—	(3,268)	—	—	(3,268)
於二零零三年三月三十一日	—	—	1,995	—	52,930	54,925
賬面淨值						
於二零零三年三月三十一日	1,281,800	3,010,620	83,712	42,470	5,263	4,423,865
於二零零二年三月三十一日	1,469,000	3,221,040	135,089	43,088	11,310	4,879,527

12 固定資產（續）

- (a) 投資物業乃位於香港價值 1,281,800,000 港元（二零零二年：1,469,000,000 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二零零三年三月三十一日按公開市值基準重新估值。
- (b) 酒店物業包括位於香港價值 1,350,000,000 港元（二零零二年：1,480,000,000 港元）之長期租約土地及樓宇，位於香港價值 1,290,000,000 港元（二零零二年：1,400,000,000 港元）之中期租約土地及樓宇，以及位於加拿大價值 370,620,000 港元（二零零二年：341,040,000 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 於二零零三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 75,200,000 港元（二零零二年：120,998,000 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二零零三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 70,504,000 港元（二零零二年：89,294,000 港元）。其他物業亦包括價值 2,782,000 港元（二零零二年：4,634,000 港元）之長期租約土地及樓宇，以及價值 5,730,000 港元（二零零二年：9,457,000 港元）之中期租約土地及樓宇，均按成本值減累積折舊及減值列賬。所有此等物業均位於香港。
- (d) 發展中物業乃位於香港價值 42,470,000 港元（二零零二年：43,088,000 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 4,418,602,000 港元（二零零二年：4,868,217,000 港元）。

13 附屬公司

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市股份，按成本值	2,823,639	2,823,639
應收附屬公司款項減撥備	906,589	1,553,029
	3,730,228	4,376,668

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。

14 共同控制實體

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應佔負債淨值	(173,486)	(138,318)
商譽減攤銷	80,932	101,164
墊予共同控制實體款項減撥備	375,072	369,419
應付一間共同控制實體款項	(4,422)	(4,422)
	278,096	327,843

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265,697,000港元（二零零二年：230,753,000港元）款項乃在該等實體之貸款償還後方獲得償還。

有關應收及應付款項並無抵押、免息且無指定還款期。

主要共同控制實體之詳情載於附註 35。

15 聯營公司

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應佔（負債）／資產淨值	(69,795)	94,488
商譽減攤銷	82,166	65,484
墊予聯營公司款項減撥備	578,543	537,925
收購一聯營公司之按金	121,000	—
應付聯營公司款項	(51,184)	(21,965)
	660,730	675,932
上市股份市值	12,006	58,000

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416,796,000港元（二零零二年：372,569,000港元）款項乃在該等公司之貸款償還後方獲得償還。

除應收一間聯營公司款項125,000港元（二零零二年：3,035,000港元）以最優惠利率計算利息外，其餘應收及應付款項均無抵押、免息且無指定還款期。

主要聯營公司之詳情載於附註 35。

16 長期投資

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 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	1,000
	1,601	1,001

墊予一間被投資公司之款項乃無抵押、免息且無指定還款期。於二零零二年三月三十一日，結餘乃列入應收賬款，該筆款項已重新分類為長期投資以與本年度之呈報保持一致。

17 商譽

	本集團 千港元
成本	
於二零零二年三月三十一日	29,349
收購一間附屬公司（附註 33(b)）	20,004
成本調整（附註）	(4,706)
	44,647
累積攤銷	
於二零零二年三月三十一日	2,934
本年度扣減	4,413
	7,347
賬面淨值	
於二零零三年三月三十一日	37,300
於二零零二年三月三十一日	26,415

附註：

於二零零一年四月六日，本集團以代價36,000,000港元向本公司董事潘政先生所擁有之公司香港企業國際有限公司收購日本信用旅運有限公司（「日本信用旅運」）之全部股本。

潘政先生已向本集團保證，日本信用旅運截至二零零二年及二零零三年三月三十一日止年度之經審核賬目中所列之日本信用旅運未計利息及稅項前溢利淨額，於各有關年度均不會少於5,000,000港元。日本信用旅運截至二零零三年三月三十一日止年度之未計利息及稅項前溢利淨額為294,000港元（二零零二年：856,000港元）。因此，潘政先生須向本集團支付有關差額4,706,000港元（二零零二年：4,144,000港元）。應收款項4,605,000港元（二零零二年：4,144,000港元）已計入二零零三年三月三十一日之應收賬款中（附註20）。

18 應收按揭貸款

於二零零三年三月三十一日，合共16,438,000港元（二零零二年：40,748,000港元）之應收按揭貸款已用作本集團長期貸款之抵押。

19 持有作發展／發展中之待售物業及已落成物業

於二零零三年三月三十一日，價值1,478,614,000港元（二零零二年：1,343,462,000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。

於二零零三年三月三十一日，按可變現淨值列賬之物業價值達830,539,000港元（二零零二年：842,289,000港元），而持有作為經營租賃用途之物業為516,212,000港元（二零零二年：611,466,000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、應收董事潘政先生之款項4,605,000港元（二零零二年：4,144,000港元）（附註17），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1,156,000港元（二零零二年：1,224,000港元）。該筆貸款乃以有關物業之法定按揭作為抵押，並以低於最優惠利率2%（二零零二年：低於最優惠利率2%）計息，本金每年須按季分期償還，每期為17,000港元。年內之最高未償還餘額為1,224,000港元（二零零二年：1,292,000港元）。

應收貿易賬款為33,260,000港元（二零零二年：55,953,000港元），其中81%（二零零二年：87%）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。

21 其他投資

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
股本證券		
於香港上市	139,239	174,915
於海外上市	3,997	16,232
非上市	8,195	51,879
	151,431	243,026
債務證券	4,500	157,260
	155,931	400,286

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 33,853,000 港元（二零零二年：8,293,000 港元）。此外，銀行結餘 30,612,000 港元（二零零二年：29,704,000 港元）乃就本集團代表第三者管理之樓宇以信託方式持有。

23 應付賬款及應計項目

應付賬款及應計項目包括應付貿易賬款、租金及管理費按金、利息及其他應付款項、建築成本應付保留款項及多項應計項目。所有應付貿易賬款為 30,812,000 港元（二零零二年：48,552,000 港元），全部賬齡（二零零二年：100%）均少於六個月。

24 股本

	股份數目	金額 千港元
法定股本：		
於二零零一年及二零零二年三月三十一日	15,000,000,000	75,000
因股份合併產生之減少（附註(i)）	(14,250,000,000)	—
於二零零三年三月三十一日	750,000,000	75,000

	股份數目		金額	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已發行及已繳足股本：				
於年初	7,491,321,498	7,491,321,498	37,457	37,457
因股份合併產生之減少（附註(i)）	(7,341,495,069)	—	(22,474)	—
於年底	149,826,429	7,491,321,498	14,983	37,457

附註：

本公司：

(i) 根據於二零零二年十一月十一日通過之普通及特別決議案：

- (a) 本公司已發行及未發行每股面值0.005港元之股本，按每50股合併為1股之基準合併為每股面值0.25港元之股份（「合併股份」）；
- (b) 透過註銷每股已發行合併股份之繳足股本0.15港元，將所有已發行合併股份之繳足股本及面值，由每股已發行合併股份0.25港元削減至每股新股0.10港元；
- (c) 根據已發行7,491,321,498股股份計算（該等股份已合併為149,826,429股新股），股本削減所得22,474,000港元，將轉撥至本公司之繳入盈餘賬目；及
- (d) 150,173,570股每股未發行合併股份將分拆為2.5股新股；及透過增設224,739,646股未發行新股，法定股本將由52,526,000港元（分為525,260,354股新股）調整至75,000,000港元（分為750,000,000股新股）。

附屬公司：

- (ii) 年內，泛海以總代價10,394港元於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回其42,000股股份。所有購回之股份隨後予以註銷。相等於已註銷股份面值420港元之款項已由收益儲備轉撥至資本贖回儲備。
- (iii) 年內，泛海酒店以總代價16,082港元於聯交所購回110,000股本股份。購回之股份均已註銷。

25 儲備

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	重估儲備			繳入盈餘 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
			投資物業 千港元	酒店物業 千港元	其他物業 千港元			
本集團								
於二零零一年三月三十一日	1,391,348	476,488	100,767	110,024	23,032	980,201	(224,150)	2,857,710
匯兌差額	—	—	—	(330)	—	—	165	(165)
視為出售一間聯營公司時 撥回商譽	—	9,429	—	—	—	—	—	9,429
結束一間附屬公司時解除 匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	4,915	4,915
重估增值／（減值）								
本公司及附屬公司	—	—	(35,440)	60,853	(7,634)	—	—	17,779
聯營公司	—	—	(3,524)	—	—	—	—	(3,524)
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(154,050)	(154,050)
於二零零二年三月三十一日	1,391,348	485,917	61,803	170,547	15,398	980,201	(373,120)	2,732,094
本公司及附屬公司	1,391,348	485,917	48,849	170,547	15,398	980,201	(111,115)	2,981,145
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	(117,064)	(117,064)
聯營公司	—	—	12,954	—	—	—	(144,941)	(131,987)
於二零零二年三月三十一日	1,391,348	485,917	61,803	170,547	15,398	980,201	(373,120)	2,732,094
於二零零二年三月三十一日	1,391,348	485,917	61,803	170,547	15,398	980,201	(373,120)	2,732,094
匯兌差額	—	—	—	335	—	—	6,618	6,953
因股份合併產生之增加 （附註24(ii)）	—	—	—	—	—	22,474	—	22,474
重新分類	—	—	9,999	—	(9,999)	—	—	—
重估減值								
本公司及附屬公司	—	—	(117,858)	(94,009)	(5,399)	—	—	(217,266)
聯營公司	—	—	(28,198)	—	—	—	—	(28,198)
轉撥至損益賬之重估減值								
本公司及附屬公司	—	—	59,010	—	—	—	—	59,010
聯營公司	—	—	15,244	—	—	—	—	15,244
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(375,355)	(375,355)
於二零零三年三月三十一日	1,391,348	485,917	—	76,873	—	1,002,675	(741,857)	2,214,956
本公司及附屬公司	1,391,348	485,917	—	76,873	—	1,002,675	(268,630)	2,688,183
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	(176,937)	(176,937)
聯營公司	—	—	—	—	—	—	(296,290)	(296,290)
於二零零三年三月三十一日	1,391,348	485,917	—	76,873	—	1,002,675	(741,857)	2,214,956

於二零零三年三月三十一日，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（二零零二年：37,721,000 港元）。

25 儲備（續）

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
本公司				
於二零零一年三月三十一日	1,391,348	2,815,750	78,138	4,285,236
該年度虧損	—	—	(6,092)	(6,092)
於二零零二年三月三十一日	1,391,348	2,815,750	72,046	4,279,144
因股份合併產生之增加（附註 24(i)）	—	22,474	—	22,474
本年度虧損	—	—	(646,403)	(646,403)
於二零零三年三月三十一日	1,391,348	2,838,224	(574,357)	3,655,215

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，本公司於二零零三年三月三十一日有可供分派儲備合共 2,263,867,000 港元（二零零二年：2,887,796,000 港元）。

26 可換股債券

於二零零二年一月七日，泛海之全資附屬公司 Asia Standard International Capital Limited（「ASICL」）發行 290,000,000 港元可換股債券予 Westrata Investment Limited（「Westrata」，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，由泛海擔保。於二零零三年三月，該等債券由 Westrata 轉讓予 Grosvenor Limited（「Grosvenor」），一間由 Grosvenor Group Holdings Limited 間接持有之附屬公司。

Grosvenor 可選擇於二零零二年一月七日至二零零七年一月七日期間之任何時間，以兌換價每股 0.45 港元（可予以調整）兌換該等債券為泛海每股面值 0.01 港元之已繳足股款股份。ASICL 可於二零零二年一月七日或以後任何時間，贖回所有或部份債券連同累計利息，惟須視乎若干情況而定。除非先前已獲兌換或贖回，否則 ASICL 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，贖回該等債券。

本集團已於賬目內就應付溢價作出 13,057,000 港元（二零零二年：2,443,000 港元）之撥備，以便按債券年期計算出固定費用，並由損益賬中扣除。

27 可換股票據

於二零零一年一月十六日，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（可予以調整）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 港元及(ii)於二零零二年一月十六日後，每股 0.090 港元。本公司已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。

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。各該等新票據持有人可選擇以下列價格將票據轉換為本公司每股面值 0.10 港元之繳足股份：(a) 由發行可換股票據日期起每股 1.10 港元，及(b)於可換股票據發行日期後一年至第二週年屆滿前最後一個營業日，每股 1.20 港元。本公司須於可換股票據發行日期第二週年屆滿前最後一個營業日，償還可換股票據之未償還本金及累計利息，除於到期日償還外，該等可換股票據不得贖回。

28 長期貸款

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
有抵押銀行貸款		
須於一年內償還	316,085	314,085
須於一年至二年內償還	509,317	313,739
須於兩年至五年內償還	660,233	935,997
須於五年後償還	1,025,626	1,203,657
	2,511,261	2,767,478
計入流動負債之即期部份	(316,085)	(314,085)
	2,195,176	2,453,393

於年結日後，本集團就於二零零三年三月三十一日之未償還銀行貸款約 118,000,000 港元（二零零二年：125,000,000 港元）再行融資。該等銀行貸款於二零零三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 115,000,000 港元（二零零二年：15,000,000 港元）並無計入流動負債中。

29 少數股東權益及貸款

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
少數股東權益	2,183,256	2,580,499
附屬公司少數股東貸款，無抵押	111,335	111,161
	2,294,591	2,691,660

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 83,482,000 港元（二零零二年 80,366,000 港元）貸款之利息為最優惠利率加 1.5 厘（二零零二年：最優惠利率加 1.5 厘），餘下款項免息。

30 資本承擔

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已訂約但未撥備	19,207	21,296	—	—
已核准但未訂約	—	—	—	—
	19,207	21,296	—	—

31 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。

於二零零三年三月三十一日，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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	56,807	63,925
第二年至第五年期間(包括首尾兩年)	48,621	63,304
五年之後	10,031	8,997
	115,459	136,226

31 經營租約安排（續）

(b) 承租者

於二零零三年三月三十一日，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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	6,386	7,660
第二年至第五年期間（包括首尾兩年）	8,746	13,120
五年之後	864	3,148
	15,996	23,928

32 或然負債

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
為下列公司提供銀行信貸及借貸之擔保：				
附屬公司	—	—	102,360	109,000
共同控制實體	211,027	163,869	—	—
聯營公司	269,080	219,720	—	—
第三方	1,886	32,036	—	—
	481,993	415,625	102,360	109,000

33 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前虧損與經營所產生現金淨值之對賬

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
除稅前虧損	(505,181)	(389,113)
應佔溢利減虧損		
共同控制實體	59,873	72,013
聯營公司	150,170	95,790
折舊	9,796	6,980
商譽攤銷	4,413	2,934
視為出售於一間共同控制實體之權益之收益	—	(26,472)
出售番禺發展項目權益之虧損	—	39,230
結束一間附屬公司時變現之匯兌儲備	—	4,915
出售飲食業務部份權益之盈利	—	(4,181)
出售固定資產之虧損	—	1,128
其他投資之已變現及未變現虧損淨額	87,291	13,294
減值撥備		
發展中／持有作待售物業	136,048	122,314
其他物業	5,307	—
投資物業之重估減值	59,010	—
其他投資之股息	(2,676)	(947)
利息收入	(28,576)	(44,479)
利息開支	132,639	107,937
未計營運資本變動前之經營溢利	108,114	1,343
應收按揭貸款之減少	18,326	40,761
持有作發展／發展中之待售物業之減少 (不包括已資本化之利息開支)	247,751	118,098
酒店及餐廳存貨之減少／(增加)	791	(306)
應收賬款及預付款項之減少／(增加)	96,550	(12,018)
應付賬款及應計項目之(減少)／增加	(16,748)	3,865
經營所產生之現金淨值	454,784	151,743

33 綜合現金流量表附註（續）

(b) 收購附屬公司

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
購入之資產淨值		
固定資產	—	472
於共同控制實體之投資	—	101,164
於聯營公司之投資	29,926	65,695
應收賬款及預付款項	—	12,718
銀行結餘及現金	—	20,664
銀行透支	—	(8,367)
應付款項及應計項目	(5,930)	(22,974)
稅項	—	(100)
	23,996	169,272
商譽	20,004	33,493
以現金支付之代價	44,000	202,765

收購附屬公司之現金及現金等價物流出淨額之分析：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已支付現金代價	44,000	202,765
購入銀行結餘及現金	—	(20,664)
購入銀行透支	—	8,367
	44,000	190,468

33 綜合現金流量表附註（續）

(c) 出售附屬公司

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已出售資產淨值		
固定資產	—	2,457
持有作發展／發展中之待售物業	—	523,687
應收賬款及預付款項	—	5,666
銀行結餘及現金	—	5,566
應付賬款及應計項目	—	(30,897)
稅項	—	(10,541)
長期貸款	—	(12,773)
少數股東權益	—	(330,697)
	—	152,468
出售番禺發展項目權益之虧損	—	(39,230)
已收現金代價	—	113,238

出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額之分析：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已收現金代價	—	113,238
已出售之銀行結餘及現金	—	(5,566)
	—	107,672

33 綜合現金流量表附註（續）

(d) 融資變動分析

	股本 (包括股份溢價) 千港元	長期 貸款 千港元	短期銀行 貸款 千港元	可換股 債券 千港元	可換股票據 千港元	少數股東 權益及貸款 千港元	受限制 銀行結餘 千港元	總額 千港元
於二零零一年								
三月三十一日	1,428,805	2,731,077	165,000	251,290	60,000	3,242,165	(49,718)	7,828,619
少數股東應佔								
重估儲備	—	—	—	—	—	36,158	—	36,158
少數股東應佔虧損及								
匯兌儲備	—	—	—	—	—	(237,779)	—	(237,779)
於附屬公司權益之								
減少淨額	—	—	—	—	—	(4,181)	—	(4,181)
出售一間附屬公司	—	(12,773)	—	—	—	(330,697)	—	(343,470)
匯兌差額	—	(2,886)	—	—	—	—	—	(2,886)
來自／（用於）融資								
活動之現金淨額	—	52,060	68,250	38,710	—	(14,006)	41,425	186,439
於二零零二年								
三月三十一日	1,428,805	2,767,478	233,250	290,000	60,000	2,691,660	(8,293)	7,462,900
因股份合併產生之								
減少（附註 24(i)）	(22,474)	—	—	—	—	—	—	(22,474)
少數股東應佔								
重估儲備	—	—	—	—	—	(272,004)	—	(272,004)
少數股東應佔虧損及								
匯兌儲備	—	—	—	—	—	(125,239)	—	(125,239)
匯兌差額	—	12,634	—	—	—	—	—	12,634
來自／（用於）融資								
活動之現金淨額	—	(268,851)	(101,200)	—	—	174	(25,560)	(395,437)
於二零零三年								
三月三十一日	1,406,331	2,511,261	132,050	290,000	60,000	2,294,591	(33,853)	6,660,380

34 結算日後事項

- (a) 於二零零三年四月十五日，泛海酒店完成配售46,000,000港元之可換股票據，該等票據按香港最優惠利率計息，每半年期末支付。各票據持有人均可選擇於發行日期至自發行日期起計十八個月到期日前最後一個營業日期間之任何時間，以兌換價每股0.25港元（可予以調整）將票據轉換為每股面值0.02港元之泛海酒店已繳足股款股份。泛海酒店須於到期日贖回仍未兌換或贖回可換股票據之未償還本金連同累計利息。
- (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的買家，彼聲稱上述物業之代價估值過高，要求賠償並取消該項交易。管理層已聘請法律代表就上述訴訟提出積極抗辯。該訴訟仍處於初步階段，董事徵求專業人士之建議後認為，該訴訟對本集團之整體財務狀況不會造成任何重大不利影響。

35 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司

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

附屬公司

(除另有註明者外，下列公司均由本集團間接擁有及以香港為主要營業地點)

名稱	已發行及繳足 股款之普通股股本 (除另有註明者外)	主要業務	本集團持有 股本百分比 %
於百慕達註冊成立			
泛海酒店集團有限公司	101,042,000 港元	投資控股	40.6
泛海國際集團有限公司	41,126,000 港元	投資控股	53.4
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 Ltd #	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
Innovision Gateway Limited	1 美元	投資控股	100
Jetcom Capital Limited	1 美元	投資控股	100
Master Venture Limited	1 美元	物業發展	53.4
Mega Fusion Limited	1 美元	投資控股	100
New Day Holdings Ltd.	1 美元	投資控股	100
Persian Limited	49,050 美元	投資控股	100
Profitime Limited	1 美元	投資控股	100
Sunrich Holdings Limited	1 美元	證券投資	100
Superise Limited	1 美元	研發保健食品及飲料	100
Telemail Group Inc.	1 美元	投資控股	100
United Resources			
Associates Limited	6 美元	投資控股	83.3

35 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司（續）

名稱	已發行及繳足 股款之普通股股本 (除另有註明者外)	主要業務	本集團持有 股本百分比 %
於開曼群島註冊成立			
Asia Standard International			
Capital Limited	2 美元	財務服務	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
康英工程有限公司	2 港元	工程及維修服務	100
Hitako Limited	20 港元	投資控股	100
海運投資有限公司	2 港元	投資控股	100
泛朗投資有限公司	20 港元	投資控股	100
泛盟投資有限公司	2 港元	投資控股	100
泛賢投資有限公司	20 港元	投資控股	100
泛啟投資有限公司	20 港元	投資控股	100
泛珍投資有限公司	20 港元	投資控股	100
泛泉投資有限公司	20 港元	投資控股	100
豐寧清潔服務有限公司	100 港元及 無投票權遞延 股本 100 港元	清潔服務	100
豐寧物業管理有限公司	150 港元及無投 票權遞延股本 1,500,000 港元	物業管理	100
潤康發展有限公司	2 港元	投資控股	100
泛海（北京）有限公司	2 港元	投資控股	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
泛海國際有限公司	1,214,916,441 港元	投資控股	53.4

35 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司（續）

名稱	已發行及繳足 股款之普通股股本 (除另有註明者外)	主要業務	本集團持有 股本百分比 %
於香港註冊成立（續）			
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
翠裕有限公司	2 港元	物業發展	53.4
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
耀迅集團有限公司	2 港元	物業買賣	53.4
遠鴻企業有限公司	2 港元	投資控股	40.6
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
日本信用旅運有限公司	2,500,000 港元	旅行代理業務	40.6
麒邦興業有限公司	2 港元	物業發展	53.4
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
海富利投資有限公司	2 港元	物業買賣	53.4
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	40.6

35 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司（續）

名稱	已發行及繳足 股款之普通股股本 (除另有註明者外)	主要業務	本集團持有 股本百分比 %
於香港註冊成立（續）			
裕景豪有限公司	2 港元	物業發展	53.4
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
貿易有限公司	2 港元	物業發展	53.4
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	酒店控股	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
永快工程有限公司	2 港元	建築工程	53.4
於利比里亞註冊成立			
Bassindale Limited	500 美元	投資控股	100

* 本公司直接附屬公司

在加拿大經營

35 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司（續）

名稱	主要業務	本集團所佔權益 %
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)		
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
中國資訊行有限公司	互聯網內容供應商	40.0
民族宮娛樂城有限公司#	出租娛樂廣場	25.0
(於中華人民共和國(「中國」)註冊成立)		
旋風有限公司	投資控股	25.0
Fresh Outlook Property Limited	投資控股	50.0
(於英屬處女群島註冊成立)		
Goldmax International Limited	投資控股	26.8
(於英屬處女群島註冊成立)		
海祥發展有限公司	物業發展	26.7
潤利企業有限公司	物業發展	26.7
洋星企業有限公司	物業發展	26.8
樺威有限公司	財務服務	26.7
北京康標科技有限公司##	投資及分銷醫療設備	34.5
(於中國註冊成立)		

在中國經營之合作合營企業

在中國經營之外商獨資企業

35 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司（續）

名稱	主要業務	本集團所佔權益 %
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）		
Allwin Assets Limited	投資控股	10.7
（於英屬處女群島註冊成立）		
百滙集團有限公司	投資管理	18.7
億順旅行社（中國）有限公司	旅行代理業務	20.3
精寶集團有限公司	物業發展	26.7
Gallop Worldwide Limited	投資控股	26.7
（於英屬處女群島註冊成立）		
海健企業有限公司	物業發展	26.7
天訊動力有限公司	萬維網軟件開發商	50.0
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
九方科技控股有限公司	投資控股	32.0
（於開曼群島註冊成立）		
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
維達生命素（亞洲）有限公司	分銷保健及美容產品	17.5

36 賬目之批准

有關賬目已於二零零三年七月二十二日獲得董事會批准。

五年財務摘要

	截至三月三十一日止年度				
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
業績					
營業額	1,214,263	866,888	748,937	1,420,351	1,074,492
毛利	256,523	221,801	212,213	290,211	424,700
行政開支	(142,750)	(147,564)	(145,598)	(158,694)	(160,936)
撥備及其他支出	(269,772)	(178,211)	(445,513)	(463,174)	(110,001)
經營（虧損）／溢利	(155,999)	(103,974)	(378,898)	(331,657)	153,763
融資成本	(139,139)	(117,336)	(151,136)	(176,892)	(199,914)
應佔共同控制實體 及聯營公司之溢利減虧損	(210,043)	(167,803)	(113,103)	(67,722)	(16,317)
除稅前虧損	(505,181)	(389,113)	(643,137)	(576,271)	(62,468)
稅項（支出）／抵免	(3,023)	(2,948)	5,956	(17,319)	2,895
除稅後虧損	(508,204)	(392,061)	(637,181)	(593,590)	(59,573)
少數股東權益	132,849	238,011	168,978	132,377	15,979
股東應佔虧損	(375,355)	(154,050)	(468,203)	(461,213)	(43,594)
資產與負債					
資產總值	7,866,933	9,179,092	9,699,119	9,573,730	9,951,529
負債總額	(3,453,738)	(3,829,042)	(3,687,111)	(3,722,670)	(5,076,797)
少數股東權益	(2,183,256)	(2,580,499)	(3,116,841)	(2,724,687)	(1,795,778)
股東權益	2,229,939	2,769,551	2,895,167	3,126,373	3,078,954

聯屬公司之備考合併資產負債表

於二零零三年三月三十一日

於二零零三年三月三十一日，本集團應收及借予若干聯屬公司之款項合共為 1,185,000,000 港元（未扣除本集團撥備），並為已動用銀行信貸 480,000,000 港元作出擔保，合共 1,665,000,000 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 二零零三年 千港元	本集團 分佔權益 二零零三年 千港元
固定資產	20,080	5,350
投資物業	788,000	260,040
共同控制實體	84,614	42,303
持有作發展／發展中之待售物業	1,750,333	875,596
流動資產	233,085	102,851
流動負債	(101,995)	(49,667)
長期銀行及其他貸款	(1,051,273)	(481,216)
少數股東權益	10,053	4,949
股東墊款	(2,378,304)	(1,184,989)
	(645,407)	(424,783)

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發展及投資、酒店、旅遊代理及餐飲業務。

以下摘要乃泛海截至二零零三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泛海財務業績及狀況之進一步資料。

綜合損益賬

截至二零零三年三月三十一日止年度

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	1,056,883	838,868
銷售成本	(793,712)	(648,231)
毛利	263,171	190,637
行政開支	(128,878)	(137,480)
撥備及其他支出	(151,548)	(279,755)
經營虧損	(17,255)	(226,598)
融資成本	(128,343)	(107,844)
應佔溢利減虧損		
共同控制實體	(33,031)	(67,870)
聯營公司	(102,018)	(88,788)
除稅前虧損	(280,647)	(491,100)
稅項	(3,026)	(3,416)
除稅後虧損	(283,673)	(494,516)
少數股東權益	551	13,151
股東應佔虧損	(283,122)	(481,365)
每股虧損	6.9 仙	11.7 仙

綜合資產負債表

於二零零三年三月三十一日

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
固定資產	4,423,572	4,879,527
共同控制實體	188,444	215,387
聯營公司	458,753	591,366
長期投資	1,601	1,001
商譽	19,296	26,415
應收按揭貸款	34,277	52,603
流動資產		
持有作發展／發展中之待售物業	992,134	1,224,082
持作待售之已落成物業	729,515	867,923
酒店及餐廳存貨	2,910	3,701
應收賬款及預付款項	209,723	281,072
其他投資	92,596	106,818
可退回稅項	744	1,716
銀行結餘及現金	131,760	211,844
	2,159,382	2,697,156
流動負債		
應付賬款及應計項目	208,463	268,752
短期銀行貸款及透支		
有抵押	59,531	129,924
無抵押	30,002	33,000
長期貸款之即期部份	316,085	314,085
稅項	10,301	12,131
	624,382	757,892
流動資產淨值	1,535,000	1,939,264
	6,660,943	7,705,563
資金來源：		
股本	41,126	41,126
儲備	3,386,212	4,102,612
股東權益	3,427,338	4,143,738
可換股債券	290,000	290,000
長期貸款	2,195,176	2,453,393
少數股東權益及貸款	748,429	818,432
	6,660,943	7,705,563

主要物業

於二零零三年三月三十一日

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 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 19,752 平方呎樓面建築面積供本集團內部使用，並已於二零零三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 (360 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
6 九龍 尖沙咀 金巴利道 62 號 九龍皇悅酒店	40.6%	11,400	220,000 (315 間房間)	酒店

於二零零三年三月三十一日

物業	本集團 所佔權益	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			
7 香港 北角 馬寶道 28 號 辦公室及商舖部份樓面	42.7%	78,000	商業
8 香港 銅鑼灣 永興街 8 號	53.4%	108,000	商業
9 香港 香港仔大街 244 號 海峰華軒	48.1%	2,000	住宅
10 香港 卑路乍街 163 號 聚賢逸居	53.4%	5,000	商業
11 九龍 旺角 太子道 171 號 別樹一居	26.7%	4,000	商住
12 九龍 深水埗 興華街 38 號 海華麗軒	26.7%	6,000	商業
13 新界 上水 新成路 88 號 海禧華庭	53.4%	16,000	商業

主 要 物 業

於二零零三年三月三十一日

物業	本集團 所佔權益	樓面建築 面積約數 (平方呎)	類別
III 持作待售之落成物業 (續)			
香港 (續)			
14 香港 薄扶林 薄扶林道 116 號 豪峰第二期	53.4%	12,000	住宅
15 香港 筲箕灣 耀興道 星灣峰	53.4%	15,000	住宅
中國大陸			
16 北京 朝陽區 雅寶路 京華豪園	53.4%	28,000	住宅

於二零零三年三月三十一日

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	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					
17 香港 香港仔大街 238-242 號	53.4%	16,200	150,000	商住	地基 (二零零四年)
18 九龍 油塘 四山街 19 號	53.4%	27,000	190,000	商住	地基 (二零零四年)
19 香港 淺水灣道 117 號 Grosvenor Place	26.8%	17,180	55,000	住宅	上蓋 (二零零三年)
20 九龍 旺角 太子道 157 號 別樹華軒	26.7%	7,400	57,000	服務式 住宅	上蓋 (二零零三年)
21 香港 肇輝台 8A-8F 號 御堡	26.7%	29,900	120,000	住宅	上蓋 (二零零三年)
22 新界元朗 洪水橋	42.7%	94,000	533,000	商住	策劃中 (二零零六年)
23 新界屯門 藍地	53.4%	19,700	79,000	商住	策劃中 (二零零六年)
24 新界元朗 屏山	53.4%	35,400	43,000	住宅	策劃中 (二零零五年)
25 新界西貢 沙下	4%	508,300	1,118,000	住宅	策劃中 (二零零六年)