

滙漢控股有限公司
二〇〇五年年報



目錄

02	公司資料
03	財務摘要
04	主席報告書
05	業務及財務回顧
09	十年財務摘要
10	主要物業
14	企業管治報告
17	董事履歷
20	董事會報告書
28	核數師報告書
29	綜合損益賬
30	綜合資產負債表
31	資產負債表
32	綜合現金流量表
34	綜合權益變動報表
35	賬目附註
73	泛海國際集團有限公司之 經審核綜合賬目摘要



公司資料

董事

執行董事

馮兆滔先生 (主席)

林迎青先生 (副主席)

潘政先生 (董事總經理兼行政總裁)

倫培根先生

關堡林先生

非執行董事

陳仕鴻先生

獨立非執行董事

張國華先生

黃之強先生

洪日明先生

審核委員會

洪日明先生 (主席)

張國華先生

黃之強先生

薪酬委員會

馮兆滔先生 (主席)

黃之強先生

洪日明先生

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

Canon's Court,
22 Victoria Street,
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>

電郵 ao_info@asia-standard.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

中信嘉華銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司

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

Appleby Spurling Hunter

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46樓

財務摘要

截至三月三十一日止年度 (百萬港元, 除非另有指明)	二零零五年	二零零四年	變動(%)
集團營業額	553	767	-28%
融資成本	73	118	-38%
股東應佔之虧損	161	228	-29%
每股虧損(港元)			
基本	0.86	1.49	-42%
攤薄	0.89	不適用	不適用
每股股息/分派(港仙)			
中期	2.0	—	不適用
末期	4.3	—	不適用
資產總值	2,108	7,716	-73%
股東權益	2,002	2,090	-4%
每股股東權益(港元)	8.54	12.05	-29%
現金/(債務)淨額	71	(2,748)	不適用
債務淨額對權益(股東權益加少數股東權益)比率	現金淨額	62%	不適用

附註:

本集團於泛海國際集團有限公司(「泛海國際」)之股權已由52.8%減至40.5%。泛海國際於二零零五年一月由附屬公司轉為聯營公司。因此,泛海國際之業績僅綜合入賬至二零零四年十二月為止,其後則按權益法入賬。

主席報告書



「本集團於物業及酒店業兩大主要業務均錄得令人欣喜之業績。」

本人欣然宣佈，本集團於物業及酒店業兩大主要業務均錄得令人欣喜之業績。

泛海國際錄得溢利202,000,000港元。來年，泛海國際計劃出售兩個住宅項目。其中一個項目位於九龍市區海濱，面向旅遊勝地鯉魚門，而另一個項目則鄰近新界屏山西鐵站。該兩個項目售罄後，將為泛海國際帶來超過十一億港元收益。

另外，本年度酒店業務亦錄得85,000,000港元溢利，同樣令人振奮。本集團有信心，本年迪士尼主題公園開幕，更緊密經貿關係安排第一及第二階段，鄰近澳門之博彩業不斷擴展，必定使香港

成為內地及亞洲獨一無二之商業、消閒、購物及家庭渡假之勝地，故本集團之酒店業務勢必更上一層樓。

年內，因泛海國際進行配售及本集團於公開市場售出2.8%持股量，本集團於泛海國際之持股量因而由52.8%攤薄至40.5%。股權攤薄及銷售產生之會計虧損為150,000,000港元，亦令泛海國際由附屬公司轉變為聯營公司。

此外，泛海國際由附屬公司轉變為聯營公司後，本集團不再綜合其債項。於財務年度結算日，本集團錄得現金淨額。所有可換股票據亦於年內悉

數轉換。本公司透過配售股份籌集到84,000,000港元資金。

雖然本集團已投資高科技業務多年，惟整體成績未如理想。因此，本集團已將其商譽從此等投資完全撤銷。

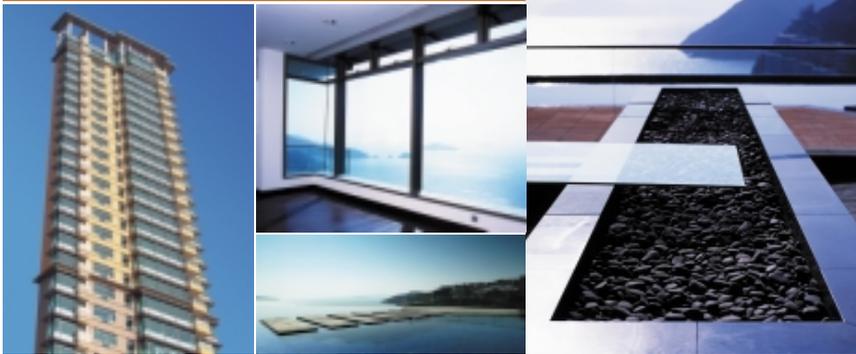
本集團現正評估內地二線城市之住宅之發展潛力。

承董事會命
馮兆滔
主席

二零零五年七月十九日

業務及財務回顧

Grosvenor Place



於泛海國際持股量之變動

年內，本集團於泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）之持股量由二零零四年四月一日之52.8%下降至二零零五年三月三十一日之40.5%。持股量下降產生會計虧損150,000,000港元。

業績及分派

誠如上文所述，泛海國際於二零零五年一月由附屬公司轉為聯營公司。因此，泛海國際之業績僅綜合入賬至二零零四年十二月為止，其後則按權益法入賬。此乃營業額由去年767,000,000港元下降28%至本年度553,000,000港元之主要原因。誠如上文所述，於泛海國際之權益減少造成虧損，而主要受此影響，本集團錄得股東應佔虧損161,000,000港元，惟較去年虧損228,000,000港元有所下降。

董事會宣佈，向於二零零五年八月二十六日（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東分派每股4.3港仙（二零零四年：無）之紅股（「分派」）。

分派須待香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准據此配發之新股上市及買賣後，方可作實。就釐定將予配發之新股數目而言，新股市值將以本公司股份於記錄日期前（包括當日）五個交易日在聯交所之平均收市價計算。分派之詳情將載於向股東寄發之通函。新股股票約於二零零五年十月十四日寄發。

物業銷售及租賃

在政府之土地及房屋支持政策帶動下，市場氣氛向好。泛海國際能夠把握利好之經營環境，錄得股東應佔溢利202,000,000港元，成功令去年之虧損142,000,000港元轉虧為盈。

位於淺水灣之合資豪宅發展項目Grosvenor Place於二零零四年四月以940,000,000港元售出，呎價約達15,500港元，成為市場焦點。而此項目榮獲歐洲法國國際地產交易會（全球最佳物業）之殊榮，同樣令人欣喜。

二零零四年年底，泛海國際亦購入青山公路汀九一個住宅發展項目地盤，代價為261,000,000港元。此項目之樓面總面積約為195,000平方呎。本集團繼續就另外兩個樓面總面積合共約750,000平方呎之住宅發展項目地盤進行補地價磋商。本集團於香港目前持有約1,100,000平方呎樓面總面積之住宅土地儲備。

業務及財務回顧

九龍皇悅酒店



鯉魚門住宅項目

泛海國際現正為九龍市區一個總樓面面積190,000平方呎之海景住宅發展項目籌備市場推廣工作。位於屏山之另一個低密度住宅發展項目總樓面面積為43,000平方呎，預期將於二零零六年初進行預售。如上述兩個項目全部售罄，將帶來逾十一億港元之款項。

泛海國際之租金收入較去年輕微下跌5%，原因為出售存貨，但出租率仍然高企，平均為89%。由於市場需求殷切，本集團對其後之租約續期事宜態度樂觀。我們亦將受惠於約440,000平方呎零售和寫字樓物業之優質投資組合。

酒店

與去年相比，酒店集團本年度之表現實在令人欣喜及鼓舞，營業額及溢利分別達569,000,000港元（增長34%）及85,000,000港元，而去年之營業額及虧損則分別為426,000,000港元及12,000,000港元。

本港酒店業務強勁復甦。截至二零零四年十二月，全年入境旅客量創下21,800,000人次之歷史新高，較二零零三年增加40%。內地遊客持續為主要來源，而簽訂更緊密經貿關係安排及澳門博彩事業蓬勃發展，吸引更多西方國家及亞太地區遊客，亦有助市場增長。本集團香港酒店之綜合入住率達86%，去年則為66%。此外，平均房價亦較去年增長30%。

香港皇悅酒店現正持續進行客房之裝修工程，預期可於年底前完成。預期平均入住率將因此飆升。

本集團於加拿大溫哥華之酒店之營業額上升14%。來年，預期營業額及有關入住率將可更上一層樓。

投資

於資訊科技、節能儀器、醫療及保健等各方面之投資表現未符理想。本集團之上市聯營公司九方科技之銷售額下降31%，於二零零四年度錄得7,800,000港元虧損。



左：泛海大廈
中：皇悅酒店
右：滙漢大廈

因此，本集團已全數撤銷該等企業之餘下商譽，而非根據往年採納之政策分三至五年攤銷，因而錄得總減值費用87,000,000港元。

財務回顧

於二零零五年三月三十一日並無負債，而二零零四年之資產負債比率（淨負債對股本）則為62%。

所有未兌換之可換股票據已獲兌換。

年內，本公司透過股份配售發行籌集到84,000,000港元，其中70,000,000港元用作償還循環貸款，餘額用作營運資金。

於二零零五年三月三十一日，本集團擁有現金淨額（二零零四年：淨負債2,748,000,000港元）。

資產淨值下降4.2%至二十億港元。此下降乃由於年內虧損、資本儲備減少及因減持泛海國際之股權而導致應佔泛海國際之物業重估儲備減少所致。減少之資產淨值被本年度物業重估盈餘部份抵銷。加上已發行股份數目增加，每股資產淨值由二零零四年三月三十一日之12.05港元下降至二零零五年三月三十一日之8.54港元。

於二零零五年三月三十一日，本集團概無抵押任何物業（二零零四年：6,055,000,000港元）作銀行融資之擔保。本集團亦無就共同控制實體、聯營公司及第三者之信貸融資向銀行及財務機構作出擔保（二零零四年：246,000,000港元）。

新會計政策

本集團將採納香港會計師公會頒佈之新財務報告及會計準則，該等準則將於二零零五年／二零零六年財政年度生效。會計政策因此出現之變動不會對本集團之現金流量造成影響。然而，該等變動將會在以下方面影響本集團之業績及資產淨值。

大部份變動不會直接影響本公司及其附屬公司，惟會透過應佔主要聯營公司泛海國際之業績及資產淨值間接影響本集團。

業務及財務回顧

1. 投資物業重估變動將記入損益賬，而非記入重估儲備。
2. 儘管並無適用於香港之資本增益稅，但仍須就投資物業之重估盈餘計提遞延稅項撥備。
3. 業主自營酒店物業及自估樓宇將按成本值減去累積折舊列賬，而任何減值撥備連同年度之折舊在損益賬內扣除。現時該等物業按公開市值列賬。
4. 該等物業所在之租賃土地將重新分類為非流動資產，並按成本值減去累積攤銷列賬，而年度攤銷則在損益賬內扣除。
5. 可換股債券將按債務部份及權益部份分開列出。
6. 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。
7. 已授出購股權將於歸屬期內計提開支。

僱員及薪酬政策

於二零零五年三月三十一日，本集團聘有203名全職僱員，全部屬於樓宇管理服務。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。

本公司擁有40.5%權益之泛海國際集團亦聘有395名僱員。年內，本公司向僱員授出5,400,000份購股權，行使價每股2.895港元。

十年財務摘要

截至三月三十一日止年度	二零零五年	二零零四年	二零零三年	二零零二年	二零零一年	二零零零年	一九九九年	一九九八年	一九九七年	一九九六年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
業績										
營業額	553	767	1,214	867	749	1,420	1,074	2,887	1,218	542
股東應佔溢利／(虧損)	(161)	(228)	(374)	(154)	(468)	(461)	(44)	453	168	33
資產與負債										
資產總值	2,108	7,716	7,914	9,179	9,699	9,574	9,952	10,120	10,368	7,819
負債總額	(106)	(3,381)	(3,493)	(3,829)	(3,687)	(3,723)	(5,077)	(4,047)	(4,023)	(3,641)
少數股東權益	—	(2,245)	(2,179)	(2,580)	(3,117)	(2,725)	(1,796)	(2,367)	(2,292)	(1,426)
股東權益	2,002	2,090	2,242	2,770	2,895	3,126	3,079	3,706	4,053	2,752

附註：

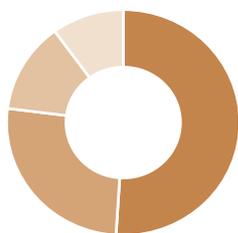
- 於二零零五年一月減持泛海國際之權益至低於50%以後，泛海國際由一間附屬公司轉為一間聯營公司。因此，泛海國際之業務及資產及負債僅綜合至二零零四年十二月，此後則按權益法列賬。
- 在過去十年，本集團曾修訂若干會計政策以符合香港會計準則之變動。然而，若干往年數字未予重列（詳見下文），原因是董事認為此舉會引起不必要延誤及費用。
 - 本集團於二零零四年採納經修訂會計實務準則第12號「所得稅」，該準則改變了確認遞延稅項資產及負債之基準，二零零三年之數字已根據該準則之變動重列。二零零三年前之數字則未予重列。
 - 自二零零零年起，本集團採納會計實務準則第24號「證券投資之會計處理」及當時之詮釋第9條以修訂會計實務準則第1號。會計實務準則第24號規定其他投資須以其公平價值列賬，而詮釋第9條則規定經營前開支須予以支銷，而非遞延並攤銷。一九九九年之比較數字已據此重列，而一九九年前之數字則未予重列。
 - 由於本集團於二零零二年採納會計實務準則第30號「業務合併」及會計實務準則第31號「資產減值」，根據該兩項會計實務準則，一項商譽已於二零零一年其減值產生時在損益賬內扣除，而二零零一年之比較數字已予以重列。

主要物業

於二零零五年三月三十一日

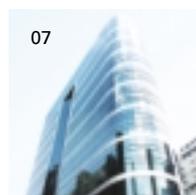
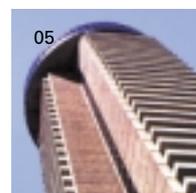
透過本集團擁有40.5%權益之上市聯營公司泛海國際持有之主要物業

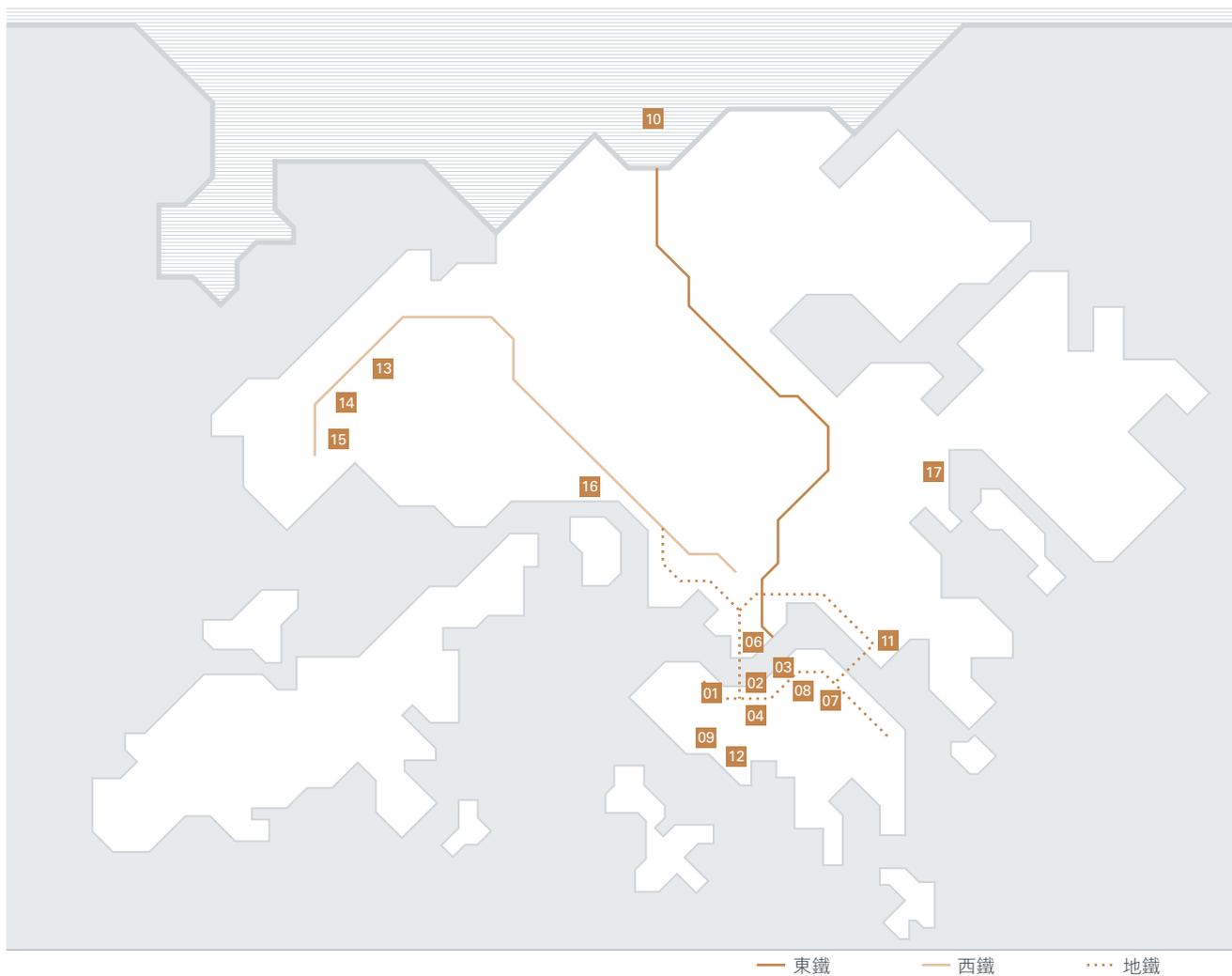
- 持有作發展／發展中之待售物業(51%)
- 酒店物業(26%)
- 投資物業(13%)
- 持作待售之落成物業(10%)



泛海國際所佔樓面建築面積

	(平方呎)
投資物業	282,000
酒店物業	577,000
持作待售之落成物業	218,000
持有作發展／發展中之待售物業	1,119,000
總計	2,196,000





- 01 泛海大廈
- 02 滙漢大廈
- 03 黃金廣場
- 04 皇悅酒店
- 05 溫哥華Empire Landmark Hotel
- 06 九龍皇悅酒店
- 07 馬寶道28號
- 08 永興街8號
- 09 海峰華軒

- 10 東悅名軒
- 11 鯉魚門
- 12 香港仔大街238-242號
- 13 屏山
- 14 洪水橋
- 15 藍地
- 16 青山公路
- 17 沙下

主要物業

於二零零五年三月三十一日

透過本集團擁有40.5%權益之上市聯營公司泛海國際持有之主要物業

物業	本集團 所佔權益	地盤面積 約數 (平方呎)	總樓面 面積約數 (平方呎)	類別
I 投資物業				
01 香港皇后大道中59-65號 泛海大廈	40.5%	7,800	133,000	商業
02 香港灣仔 駱克道33號中央廣場 滙漢大廈	40.5%	7,300	114,000	商業
03 香港銅鑼灣軒尼詩道502號 黃金廣場	13.4%	6,300	106,000	商業
II 酒店物業				
04 香港灣仔軒尼詩道33號 皇悅酒店	31.5%	10,600	184,000 (360間房間)	酒店
05 Empire Landmark Hotel 1400 Robson Street, Vancouver B.C., Canada	31.5%	41,000	420,000 (358 間房間)	酒店
06 九龍尖沙咀金巴利道62號 九龍皇悅酒店	31.5%	11,400	220,000 (315間房間)	酒店
物業		本集團 所佔權益	總樓面 面積約數 (平方呎)	類別
III 持作待售之落成物業				
香港				
07 香港北角馬寶道28號 辦公室部份樓面		32.4%	76,000	商業
08 香港銅鑼灣永興街8號		40.5%	108,000	商業
09 香港香港仔大街244號 海峰華軒		36.4%	10,000	住宅
中華人民共和國(「中國」)				
10 中國 深圳市羅湖區東風坊第H212-28宗地 東悅名軒		10.7%	154,000	商住

	本集團 所佔權益	地盤面積 約數 (平方呎)	總樓面 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／發展中之待售物業					
11 九龍鯉魚門 崇信街8號(前稱油塘四山街19號)	40.5%	26,500	190,000	商住	上蓋建築 (二零零六年)
12 香港 香港仔大街238-242號	40.5%	16,200	150,000	商住	地基 (二零零六年)
13 新界 元朗屏山	40.5%	35,400	43,000	住宅	地基 (二零零六年)
14 新界 元朗洪水橋	32.4%	94,000	595,000	商住	策劃中 (二零零八年)
15 新界 屯門藍地	40.5%	19,700	79,000	商住	策劃中 (二零零八年)
16 新界 油柑頭青山公路	20.2%	74,000	195,000	住宅	策劃中 (二零零八年)
17 新界 西貢沙下	3.0%	508,300	1,118,000	住宅	策劃中 (二零零九年)

企業管治報告

企業管治常規

本公司致力於透過加強透明度、獨立性、問責性、責任及公平性提升其企業管治標準。本公司乃透過董事會（「董事會」）及各委員會進行企業管治。年內，本公司已採取一系列措施提升企業管治之水平，其中包括委任額外獨立非執行董事及成立薪酬委員會。

董事會

董事會由五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。主席與行政總裁之職位乃分別由不同之人士擔任。主席負責監管董事會之運作及本集團之策略及政策，而行政總裁則負責管理本集團之業務。各董事間之關係於董事履歷一節所載之董事履歷內披露。

根據本公司之公司細則，在本公司每年舉行之股東週年大會上，三分之一現任董事（主席及董事總經理除外）須輪值告退，惟倘董事人數並非三或三之倍數，則為最接近但不超過三分之一之董事。退任董事可於大會上膺選連任。非執行董事與獨立非執行董事並無固定任期，惟須根據本公司之公司細則輪值告退。

董事會負責制定及檢討長期業務方向及策略、監督本集團之經營及財務表現，亦將考慮及批准本集團之未來策略計劃及預算。管理層獲授權就日常經營作出決定。

薪酬委員會

本公司於二零零四年十二月成立薪酬委員會。該委員會由主席及兩名獨立非執行董事黃之強先生及洪日明先生組成。該委員會之職責包括：就董事及高級管理層之薪酬政策及架構向董事會提出建議、批准薪酬、釐定所有執行董事及高級管理層之薪酬水平，以及批准終止合約或解聘時須向董事及高級管理層作出之賠償。上述人士之薪酬（包括底薪、年度花紅、退休福利及購股權等其他福利）因應彼等之工作性質及經驗釐定。

審核委員會

本公司已於一九九九年十二月成立審核委員會。該委員會現時之成員包括所有獨立非執行董事洪日明先生（擔任主席）、張國華先生及黃之強先生。審核委員會之職權範圍符合香港會計師公會頒佈之「審核委員會有效運作指引」所載之建議。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。審核委員會之主要職責包括審閱本公司之財務申報、核數師就內部監控及遵例事宜提供之建議及財務風險管理。年內，該委員會曾舉行兩次會議，所有成員均出席有關會議。

審核委員會已審閱截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核業績。

行為守則

本集團自行採納一項董事證券交易守則，其條款不遜於上市規則標準守則（附錄10）所規定之交易標準。本公司亦已向董事作出具體查詢，而就董事進行證券交易而言，本公司並不知悉有任何違反規定交易標準及行為守則之情況。

最佳應用守則及企業管治常規守則

年內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之最佳應用守則。於二零零五年一月，企業管治常規守則取代了最佳應用守則。本公司已採取適當措施以遵守企業管治常規守則，包括設立薪酬及審核委員會，以及每季度至少舉行一次董事會會議。

核數師薪酬

股東於股東週年大會上委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司之核數師。羅兵咸永道會計師事務所提供之服務包括核數、稅項相關及其他服務。彼等所提供法定核數服務之費用2,933,000港元乃於本集團二零零四／二零零五年之財務報表內扣除。年內，羅兵咸永道會計師事務所就本集團之若干須予披露交易提供額外核數服務，服務費合共2,064,000港元。羅兵咸永道會計師事務所就向本集團提供稅項相關服務、審閱中期業績及其他服務收取服務費732,000港元。

投資者關係

本集團致力於向其股東及投資者保持高透明度。年內，執行董事曾與眾多本地及機構投資者及分析家舉行會談。董事會承諾，透過刊發中期及年度報告、公佈、通函及新聞發佈，向股東及投資人士提供清晰及全面之本集團業績資料。

本公司亦設有網站<http://www.asiaorient.com.hk>，可供股東、投資者及公眾人士適時取得本公司之資料。

董事履歷

執行董事



馮兆滔

57歲·本公司及上市聯營公司泛海國際集團有限公司(「泛海國際」)之主席,亦為上市聯營公司泛海酒店集團有限公司(「泛海酒店」)及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。彼為董事總經理潘政先生之姊夫。



林迎青

60歲·本公司及泛海國際之副主席及泛海酒店之副主席兼行政總裁,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。彼為董事總經理潘政先生之姊夫。



潘政

50歲·本公司及泛海國際之董事總經理兼行政總裁,亦為泛海酒店之主席。彼為本集團之創辦人,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。

董事履歷



倫培根

42歲，本公司及泛海國際之財務董事，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（「英國會計師公會」）資深會員。彼於一九九四年加入本集團。



關堡林

47歲，本公司、泛海國際及九方之執行董事，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。

非執行董事**陳仕鴻**

52歲，陳先生畢業於香港大學，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。彼於一九九六年加入本集團。

獨立非執行董事**張國華**

48歲，本公司審核委員會成員。張先生取得都柏林University College頒授之民事法(Civil Laws)學士學位。彼擁有逾十五年財務經驗，彼於一九九六年加入本集團。

黃之強

50歲，本公司審核委員會成員。黃先生獲澳洲阿得雷德大學頒發工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會、英國會計師公會及澳洲註冊會計師公會之資深會員，以及英國特許秘書及行政人員公會及英國特許管理會計師公會之會員。

黃先生曾任越秀投資有限公司（一間於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之公司）之執行董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書逾十年之久。彼現任兩間企業顧問服務公司之董事總經理。彼亦為泛海國際、世紀城市國際控股有限公司、中國特鋼控股有限公司、華寶（大中華）投資有限公司、福記食品服務控股有限公司、長城汽車股份有限公司、國際娛樂有限公司、弘茂科技控股有限公司、百利保控股有限公司、富豪酒店國際控股有限公司及冠捷科技有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員，該等公司均於聯交所上市。黃先生於財務、會計及管理方面擁有超過二十九年經驗。彼於二零零四年加入本集團。

洪日明

53歲，本公司審核委員會成員。洪先生畢業於香港大學並持有學士學位（數學）及獲得蘇格蘭University of Strathclyde頒發會計學深造文憑。彼於審核、會計及財務管理方面擁有超過二十五年經驗，曾任職雪梨及香港多間公司，並曾於香港一間上市公司出任執行董事，管理會計部。彼為蘇格蘭特許會計師公會及香港會計師公會之會員。彼為泛海酒店之獨立非執行董事兼審核委員會成員。彼於二零零四年加入本集團。

附註：

潘政先生、馮兆滔先生及倫培根先生為Teddington Holdings Limited及Heston Holdings Limited之董事。該等公司均於本公司股本中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益。

董事會報告書

董事會欣然提呈截至二零零五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、共同控制實體及聯營公司之主要業務則載於賬目附註36。

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3。

業績及分派

本集團於本年度之業績載於第29頁之綜合損益賬內。

中期股息每股股份2.0港仙已於二零零五年三月一日派付予股東。董事會建議分派截至二零零五年三月三十一日止年度之紅股每股4.3港仙（二零零四年：無）。

財務摘要

本集團十年業績及資產與負債財務摘要載於第9頁。

固定資產

本集團固定資產之變動詳情載於賬目附註13。

股本

本公司於本年度股本之變動詳情載於賬目附註25。

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26。

主要物業

聯營公司之主要物業詳情載於第10至第13頁。

捐款

年內，本集團作出之慈善及其他捐款達900,000港元（二零零四年：20,000港元）。

董事

本年度內及於本報告刊發日期，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

黃之強先生（於二零零四年九月二十三日獲委任）

洪日明先生（於二零零四年九月二十三日獲委任）

根據本公司之公司細則第99及102(B)條，三分之一現任董事及年內董事會委任之董事將於應屆股東週年大會上輪值退任，惟彼等均符合資格並願膺選連任。董事總經理及主席毋須輪值告退。

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。

董事履歷

董事之履歷詳情載於第17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。

關連交易

於二零零四年十二月八日，泛海國際集團有限公司（「泛海國際」，本公司當時之上市附屬公司）將其全資附屬公司Viewell Investments Limited（「Viewell」）之股本權益出售予Grosvenor Asset Management Limited（「GAML」）。GAML因身為泛海國際之主要股東而成為關連方。GAML就出讓股份及貸款所支付之總代價為71,514,000港元。Viewell之唯一業務為持有油柑頭一個物業發展項目之間接權益。

泛海國際隨後與GAML訂立股東協議，共同重建油柑頭項目。雙方將按其股權比例作出股東貸款及擔任銀行融資額之擔保人以重新開發地盤。

購買股份或債券之安排

除第23頁所披露之本公司購股權計劃，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。

董事會報告書

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零五年三月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見香港證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）之股份、相關股份及債券擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)記入根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉；或(c)根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(I) 股份之好倉

(a) 本公司

董事	所持股份數目				佔已發行股份之百分比(%)
	個人權益	法團權益	家屬權益	總額	
潘政	34,352,396	38,011,695	1,396,520	73,760,611	31.45
馮兆滔	3,949,400	—	—	3,949,400	1.68

(b) 聯營公司

董事	聯營公司	所持股份數目			佔已發行股份之百分比(%)
		個人權益	法團權益	總額	
潘政	泛海國際	4,445,650	2,055,469,712*	2,059,915,362*	40.58
潘政	泛海酒店	248,937	3,699,148,774*	3,699,397,711*	73.22
潘政及馮兆滔	會才投資有限公司	—	20	20	20
馮兆滔	標譽有限公司	9	—	9	9

* 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所持有泛海國際及泛海酒店之股份中擁有權益。

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) 於相關股份之好倉

購股權權益

(a) 本公司

於二零零四年二月十二日，本公司分別向馮兆滔先生、林迎青先生、倫培根先生及關堡林先生（全部均為本公司之董事）批授出購股權，按行使價每股3.3港元認購1,718,000股公司股份。該等購股權可自二零零四年二月十二日至二零一四年二月十一日期間行使。年內，概無授予董事購股權且概無已授予董事之購股權獲行使、註銷或失效。於二零零四年四月一日及二零零五年三月三十一日，馮兆滔先生、林迎青先生、倫培根先生及關堡林先生各自持有可認購1,718,000股本公司股份之購股權。

授出之購股權於行使前並不會於財務報表內被確認。購股權之估值須應用不同之購股權定價模式。該等模式有各種限制，亦涉及不同之假設，故有關估值涉及大量不確定及主觀因素。因此，董事認為，據此計算得到之價值並無意義，亦可能誤導股東。所以，購股權之價值並不予以披露。

(b) 聯營公司—泛海國際

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股泛海國際股份之購股權。該等購股權可自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。年內該等購股權已獲悉數行使。股份於緊接購股權獲行使當日前之收市價為每股0.42港元。除上述者外，本公司董事於二零零四年四月一日概無持有任何可認購泛海國際股份之購股權。

於二零零五年三月三十日，馮兆滔先生、林迎青先生、倫培根先生及關堡林先生各自獲授可認購20,000,000股泛海國際股份之購股權，而潘政先生則獲授可認購5,000,000股泛海國際股份之購股權，該等購股權之行使價均為每股0.325港元。該等購股權可於二零零五年三月三十日至二零一五年三月二十九日期間行使。年內，概無購股權遭註銷或失效。於二零零五年三月三十一日，馮兆滔先生、林迎青先生、倫培根先生及關堡林先生各自持有可認購20,000,000股泛海國際股份之購股權，而潘政先生持有可認購5,000,000股泛海國際股份之購股權。泛海國際股份於緊接授出購股權當日前之收市價為0.32港元。

(c) 聯營公司—九方科技控股有限公司

於二零零五年三月三十一日，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*	於二零零四年四月一日及二零零五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二零一一年五月十七日		3,000,000
關堡林	二零零一年五月十八日至二零一一年五月十七日		1,000,000

董事會報告書

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。惟購股權一旦歸屬，可於購股權行使期內任何時間行使該等購股權。

除各欄另有說明外，行使期為購股權批授日期二零零一年五月五日（僅限於該等已歸屬購股權，詳情載於下文）至二零一一年五月四日，自批授日期起計十年。購股權之歸屬日期及於該等日期已歸屬或正歸屬購股權之百分比載列如下。

購股權之歸屬批授日期 (即購股權成為可予行使之日期)	於該等日期已歸屬／於歸屬期內購股權之百分比	
	(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，於二零零五年三月三十一日，本公司董事或最高行政人員（包括彼等之配偶或十八歲以下之子女）概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股份、相關股份及債券擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)記入根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益或淡倉；或(c)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

根據證券及期貨條例第336條而存置之主要股東登記冊顯示，於二零零五年三月三十一日，本公司已獲悉下列主要股東於本公司已發行股本中擁有5%或以上之權益及淡倉。該等權益不包括上文就董事及最高行政人員所披露之權益。

於本公司股份之好倉

姓名／名稱	所持股份數目	百分比(%)
Teddington Holdings Limited (「Teddington」)	15,856,581	6.76
Heston Holdings Limited (「Heston」)	13,209,717	5.63

附註

潘政先生、其家屬權益及其全資擁有公司(即Teddington、Heston及Full Speed Investment Ltd.)合共持有73,760,611股股份。Teddington及Heston之權益即「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」所披露潘政先生之權益。

購股權計劃

本公司

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以取代舊購股權計劃。根據新購股權計劃，本公司董事會可向本公司、其附屬公司或任何投資實體、彼等之全權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，等於本報告刊發日期已發行股份之6.39%。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%。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於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。承授人須於購股權邀約日期起計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)。

董事會報告書

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。

下表披露本公司僱員（包括董事）所持根據新購股權計劃授出之購股權之詳情：

承授人	於二零零四年四月一日尚未行使	於二零零五年三月三十一日尚未行使
董事	6,872,000	6,872,000 (附註1)
投資實體之僱員	—	5,400,000 (附註2)

附註：

1. 該等購股權乃於二零零四年二月十二日授出，可於二零零四年二月十二日至二零一四年二月十一日期間按行使價每股3.3港元行使。
2. 該等購股權乃於二零零五年二月二十五日授出，可於二零零五年二月二十五日至二零一五年二月二十四日期間按行使價每股2.895港元行使。股份於緊接授出該等購股權當日之前之收市價為每股2.9港元。
3. 年內，概無購股權遭註銷、失效或獲行使。

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	22.3%
本集團五大供應商佔本集團購買百分比	44.7%
本集團最大客戶佔本集團銷售百分比	2.5%
本集團五大客戶佔本集團銷售百分比	9.6%

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。

非執行董事

本公司已接獲各獨立非執行董事發出之獨立性確認書，本公司認為所有現任獨立非執行董事均為獨立人士。

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

馮兆滔

主席

香港，二零零五年七月十九日

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29至72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，對該等賬目出具獨立意見，並按照百慕達1981年公司法第90章僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。

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 貴集團於二零零五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，二零零五年七月十九日

綜合損益賬

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	3	553,180	767,390
銷售成本		(382,783)	(582,988)
毛利		170,397	184,402
行政開支		(95,065)	(127,234)
其他收入及支出	4	(54,460)	(84,651)
經營溢利／(虧損)	5	20,872	(27,483)
融資成本	6	(73,283)	(117,843)
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)
除稅前溢利／虧損		29,887	(302,108)
稅項(支出)／抵免	9	(45,358)	908
除稅後虧損		(15,471)	(301,200)
少數股東權益		(145,499)	72,955
股東應佔虧損	10	(160,970)	(228,245)
股息及分派	11	14,081	—
每股虧損			
基本	12	0.86港元	1.49港元
攤薄	12	0.89港元	不適用

綜合資產負債表

於二零零五年三月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
固定資產	13	1,362	4,643,036
共同控制實體	15	7,832	263,382
聯營公司	16	1,735,697	456,294
長期投資	17	68,633	1,601
商譽	18	-	30,887
應收按揭貸款	19	-	40,160
遞延稅項資產	30	5,303	62,517
流動資產			
持有作發展／發展中之待售物業	20	-	1,029,149
待售已落成物業	20	-	608,082
酒店及餐廳存貨		-	2,615
應收賬款及預付款項	21	131,426	329,043
其他投資	22	28,654	91,933
可退回稅項		-	321
銀行結餘及現金	23	128,843	157,409
		288,923	2,218,552
流動負債			
應付賬款及應計項目	24	39,347	305,877
短期銀行貸款及透支			
有抵押		14,676	158,150
無抵押		-	31,941
可換股票據	28	-	77,600
長期貸款之即期部份	29	37,372	118,446
稅項		-	9,452
		91,395	701,466
流動資產淨值		197,528	1,517,086
		2,016,355	7,014,963
資金來源：			
股本	25	23,452	17,349
儲備	26	1,978,355	2,073,074
股東權益		2,001,807	2,090,423
可換股債券	27	-	290,000
長期貸款	29	6,226	2,229,216
遞延稅項負債	30	11	53,401
少數股東權益及貸款	31	8,311	2,351,923
		2,016,355	7,014,963

馮兆滔
董事

倫培根
董事

資產負債表

於二零零五年三月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
附屬公司	14	3,429,508	3,617,785
遞延稅項資產	30	171	196
流動資產			
應收賬款及預付款項		109	583
銀行結餘及現金		39,098	3
		39,207	586
流動負債			
應付賬款及應計項目		695	885
可換股票據	28	-	31,600
		695	32,485
流動資產／(負債)淨值		38,512	(31,899)
		3,468,191	3,586,082
資金來源：			
股本	25	23,452	17,349
儲備	26	3,444,739	3,568,733
股東權益		3,468,191	3,586,082

馮兆滔
董事

倫培根
董事

綜合現金流量表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
來自經營業務之現金流量			
(用於經營)／經營所產生之現金淨額	35(a)	(337,105)	5,864
已退還稅項淨額		98	433
已付利息		(67,097)	(124,649)
經營業務所用之現金淨額		(404,104)	(118,352)
來自投資活動之現金流量			
已收利息		6,487	38,103
已收共同控制實體股息		165,330	—
已收其他投資股息		142	1,207
出售其他投資收益		18,640	90,528
購入其他投資		(20,116)	(50,484)
增添固定資產		(1,954)	(258)
出售附屬公司	35(b)	(7,493)	—
部份出售於一間上市附屬公司權益之所得款項		27,100	6,570
上市附屬公司購回本身股份		—	(867)
出售固定資產所得款項		2,900	—
出售聯營公司所得款項		—	2,000
墊予聯營公司款項(增加)／減少		(25,274)	90,754
收購聯營公司		—	(4,000)
收購一間共同控制實體		—	(11,631)
墊予共同控制實體款項減少		126,838	17,608
來自投資活動之現金淨額		292,600	179,530
融資活動前(所用)／所產生之現金淨額		(111,504)	61,178
來自融資活動之現金流量			
受限制銀行結餘之減少		6,350	1,228
提取長期銀行貸款		1,449,052	295,600
償還長期銀行貸款		(1,209,303)	(476,351)
發行可換股票據		—	46,000
贖回可換股票據		(46,000)	—
配售新股		84,146	—
行使上市附屬公司購股權		668	—
已付股東股息		(3,743)	—
已付少數股東股息		(4,042)	—
短期銀行貸款之減少		(102,599)	(9,452)
附屬公司少數股東貸款增加／(減少)		2,206	(4,412)
融資活動所產生／(所用)之現金淨額	35(c)	176,735	(147,387)

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	65,231	(86,209)
年初現金及現金等價物	24,798	111,152
匯率變動	977	(145)
年終現金及現金等價物	91,006	24,798
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)	95,682	92,291
銀行透支	(4,676)	(67,493)
	91,006	24,798

綜合權益變動報表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
年初結餘		2,090,423	2,241,763
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滙兌差額	26	7,778	10,105
投資物業之重估增值	26	39,994	—
酒店物業之重估增值(扣除稅項)	26	32,015	44,580
視作出售上市聯營公司權益	26	(92,108)	—
出售上市附屬公司	26	(8,253)	—
部份出售上市附屬公司權益	26	(19,075)	(6,179)
並無於損益賬內確認之(虧損)/溢利淨額		(39,649)	48,506
轉換可換股票據	25, 26	31,600	28,399
以股代息	25, 26	254	—
配售新股	25, 26	84,146	—
已付股息	26	(3,997)	—
本年度股東應佔虧損	26	(160,970)	(228,245)
年終結餘		2,001,807	2,090,423

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

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	101,000	–	–	97,381	31,482	229,863
共同控制實體及聯營公司 (附註(i))						1,743,529
未能分類資產						134,358
						2,107,750
分類負債	–	–	–	–	35,817	35,817
少數股東權益及貸款						8,311
未能分類負債						61,815
						105,943
資本開支	22	–	140	–	1,792	1,954
折舊	15	–	680	–	369	1,064
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	342,042	372,959
物業租賃	603,143	188,052
酒店及旅遊	603,380	–
投資	56,213	147,759
其他業務	6,841	10,906
未能分類資產淨值	131,910	–
	1,743,529	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
	86,870	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)
	73,283	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
	20,370	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
	(3,595)	2,826
應佔稅項		
共同控制實體	(36,464)	(287)
聯營公司	(5,299)	(1,631)
	(45,358)	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	(29,887)	302,108
以稅率17.5% (二零零四年: 17.5%) 計算	(5,230)	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	35,974	15,188
不可扣稅之支出	(65,957)	(55,661)
未確認之稅損	(8,892)	(18,643)
使用早前未有確認之暫時差異	1,736	5,226
確認早前未有確認之稅損	1,212	1,775
確認早前未有確認之暫時差異	(1,186)	-
不再確認之遞延稅項資產	(3,010)	(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	(417)	171
稅項(支出)／抵免	(45,358)	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	—
	14,081	—

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
本集團						
成本值或估值						
於二零零四年三月三十一日	1,423,000	3,167,550	10,507	42,326	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	—	—	—	—	3,216	3,216
累積折舊及減值						
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	—	—	—	—	1,854	1,854
賬面淨值						
於二零零五年三月三十一日	—	—	—	—	1,362	1,362
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	2,823,639	2,823,639
應收附屬公司款項減撥備	605,869	794,146
	3,429,508	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)
	7,832	263,382

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	1,735,529	(92,071)
商譽減攤銷及減值	–	88,237
墊予聯營公司款項減撥備	183	511,293
應付聯營公司款項	(15)	(51,165)
	1,735,697	456,294
上市股份市值	691,512	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	68,633	–
	68,633	1,601
上市股份之市值	62,717	–

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	20,004
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	20,004
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	24,154	78,418
於海外上市	–	7,327
非上市	–	1,688
	24,154	87,433
債務證券	4,500	4,500
	28,654	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	173,493,094	149,826,429	17,349	14,983
轉換可換股票據(附註(a))	26,333,332	23,666,665	2,634	2,366
以股代息(附註(b))	89,784	—	9	—
配售新股(附註(c))	34,600,000	—	3,460	—
於年底	234,516,210	173,493,094	23,452	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			
本集團							
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	1,527,278	360,302	39,994	124,175	1,002,675	(1,076,069)	1,978,355
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	1,527,278	360,302	39,994	124,175	1,002,675	(1,076,069)	1,978,355

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	1,527,278	2,838,224	(920,763)	3,444,739
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	1,527,278	2,838,224	(920,763)	3,444,739

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)	-	-
	5,292	9,116	171	196

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
	8,311	2,351,923

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	-	-	-	-
	-	-	-	-

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股份權益之虧損	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	13,160	71,514	84,674
出售之銀行結餘及現金	(99,501)	(28)	(99,529)
出售之銀行透支	7,362	-	7,362
	(78,979)	71,486	(7,493)

(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	1,550,730	(1,076,069)	43,598	10,000	-	-	8,311	-	536,570

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 [#]	出租娛樂廣場	4,750,000美元	25.0
北京康標科技有限公司 ^{##}	投資及分銷醫療設備	人民幣1,311,923元	34.5

[#] 在中國經營之合作合營企業

^{##} 在中國經營之外商獨資企業

36 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司 (續)

聯營公司

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。

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(「泛海國際」)為本公司之主要聯營公司，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。

以下乃泛海國際截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核綜合賬目之摘要，以便向各股東提供有關泛海國際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

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	705,297	725,658
銷售成本	(479,741)	(543,683)
毛利	225,556	181,975
行政開支	(118,779)	(116,123)
其他收入／(支出)	59,294	(94,979)
經營溢利／(虧損)	166,071	(29,127)
融資成本	(93,141)	(106,785)
應佔溢利減虧損		
共同控制實體	200,850	(3,189)
聯營公司	2,868	(11,549)
除稅前溢利／(虧損)	276,648	(150,650)
稅項(支出)／抵免	(50,120)	2,310
除稅後溢利／(虧損)	226,528	(148,340)
少數股東權益	(24,487)	6,338
股東應佔溢利／(虧損)	202,041	(142,002)
股息	28,526	—
每股盈利／(虧損)		
基本	4.79 仙	(3.46) 仙
攤薄	4.68 仙	不適用

泛海國際集團有限公司之 經審核綜合賬目摘要

綜合資產負債表

於二零零五年三月三十一日

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
固定資產	4,901,263	4,642,900
共同控制實體	145,409	213,994
聯營公司	413,552	357,923
長期投資	-	1,601
商譽	3,548	16,883
應收按揭貸款	12,409	40,160
遞延稅項資產	54,848	55,388
流動資產		
持有作發展／發展中之待售物業	1,242,046	1,029,149
持有待售之已落成物業	579,763	608,082
酒店及餐廳存貨	2,690	2,615
應收賬款及預付款項	113,876	176,058
其他投資	104,838	70,233
可退回稅項	224	238
銀行結餘及現金	461,743	93,308
	2,505,180	1,979,683
流動負債		
應付賬款及應計項目	153,019	268,662
短期銀行貸款及透支		
有抵押	-	23,000
無抵押	8,778	31,941
可換股票據	-	46,000
長期貸款之即期部份	127,673	118,446
稅項	19,916	9,452
	309,386	497,501
流動資產淨值	2,195,794	1,482,182
	7,726,823	6,811,031
資金來源：		
股本	50,760	41,093
儲備	4,222,403	3,426,487
股東權益	4,273,163	3,467,580
可換股債券	290,000	290,000
長期貸款	2,260,761	2,229,216
遞延稅項負債	64,840	53,395
少數股東權益及貸款	838,059	770,840
	7,726,823	6,811,031