



滙漢控股有限公司
股份代號：214



目錄

	頁次
公司資料	2
財務摘要	3
主席報告書	4
管理層討論及分析	5
主要物業	8
五年財務摘要	12
企業管治報告	13
董事履歷	17
董事會報告書	20
獨立核數師報告	31
綜合損益賬	32
綜合全面收益表	33
綜合資產負債表	34
資產負債表	35
綜合現金流量表	36
綜合權益變動報表	37
財務報表附註	38
泛海國際集團有限公司之經審核綜合財務報表摘要	102

公司資料

董事

執行董事

馮兆滔先生(主席)
林迎青博士(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

文秀英小姐

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
交通銀行股份有限公司
集友銀行有限公司
創興銀行有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

法律顧問

羅夏信律師事務所
香港
中環花園道1號
中銀大廈35樓

Appleby

香港
中環夏慤道12號
美國銀行中心8樓

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 Fulcrum Group
(Bermuda) Limited
Rosebank Centre,
11 Bermudiana Road,
Pembroke HM08, 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
灣仔皇后大道東183號
合和中心
17樓1712至1716號舖

財務摘要

截至三月三十一日止年度 (除另有註明外，金額以百萬港元列示)	二零一零年	二零零九年	變動
綜合損益賬			
營業額	619	142	+3.4倍
收入	50	30	+0.7倍
投資收益／(虧損)淨額	296	(74)	不適用
經營溢利／(虧損)	326	(73)	不適用
應佔聯營公司溢利／(虧損)	1,142	(180)	不適用
本公司股東應佔溢利／(虧損)	1,689	(239)	不適用
每股盈利／(虧損)(港元)			
基本	2.48	(0.37)	不適用
攤薄	2.33	(0.37)	不適用
綜合資產負債表			
資產總值	4,195	2,478	+69%
資產淨值	4,134	2,344	+76%
每股資產淨值(港元)	5.8	3.6	+61%
現金／(負債)淨額	25	(69)	不適用
資產負債比率(負債淨額與資產淨值之比率)	—	2.9%	不適用

主席報告書

截至二零一零年三月三十一日止年度，滙漢錄得股東應佔溢利1,689,000,000港元，而去年則錄得虧損239,000,000港元。資產淨值增加76%至4,100,000,000港元。

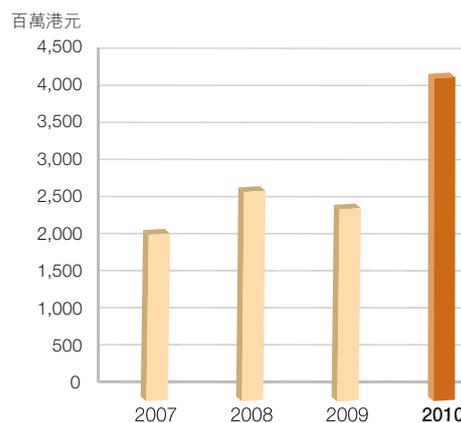
本集團之主要投資(泛海國際集團有限公司)亦錄得股東應佔溢利2,383,000,000港元，受惠於物業銷售增加、投資物業重估盈餘及財務資產投資收益淨額。

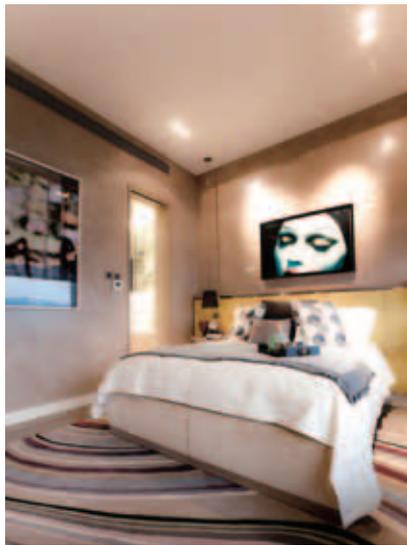
儘管管理層對未來充滿信心，但仍意識到經濟前景不明朗並將繼續審慎行事。

主席
馮兆滔

香港，二零一零年六月二十九日

股東應佔權益





皇璧

業績

本集團之股東應佔溢利為1,689,000,000港元，而去年則為虧損239,000,000港元。

本集團及其聯營公司泛海國際集團有限公司(「泛海國際」)均受惠於其投資組合之收益。年內，本集團增持泛海國際3.8%之權益，並因此錄得228,000,000港元收益。

泛海國際

本集團擁有49.2%權益之泛海國際呈報股東應佔溢利2,383,000,000港元(二零零九年：虧損381,000,000港元)，收入為1,865,000,000港元(二零零九年：855,000,000港元)。本集團應佔該聯營公司溢利為1,129,000,000港元(二零零九年：虧損173,000,000港元)。

物業銷售及租賃

物業銷售為1,053,000,000港元，而去年則為144,000,000港元。發展溢利為375,000,000港元，而去年則為51,000,000港元。「南灣御園」(位於香港仔之住宅發展項目)為該分類業績作出主要貢獻。年內，泛海國際完成銷售此發展項目之全部住宅單位及零售店舖，樓面總面積為150,000平方呎。

泛海國際擁有50%權益，與Grosvenor於青山公路合作發展之豪華住宅項目「皇璧」已於年內竣工。此200,000平方呎發展項目於下半年開始銷售，並於本年度為泛海國際之業績作出165,000,000港元之貢獻。

泛海國際於香港擁有應佔樓面面積約664,000平方呎之發展中物業。泛海國際亦參與位於北京建築面積達2,000,000平方呎

管理層討論及分析



港島皇悅酒店



之沿河住宅／商業合資發展項目並擁有該項目50%權益，目前該項目正在申請規劃中。

其投資物業組合之應佔租金收入自去年之89,000,000港元輕微減少至86,000,000港元。

財務投資

泛海國際之財務投資組合於年內錄得未變現公平價值收益淨值948,000,000港元(二零零九年：虧損415,000,000港元)及已變現收益淨值383,000,000港元(二零零九年：17,000,000港元)。該等投資於年內為泛海國際帶來200,000,000港元收入。

酒店

泛海國際擁有其上市酒店附屬公司67.4%權益。酒店集團於本年度呈報435,000,000港元之溢利(二零零九年：虧損230,000,000港元)。呈報溢利主要來自其財務投資之投資收益淨值。

酒店附屬公司經營及管理四間酒店(1,343間客房)(二零零九年：三間酒店(1,063間客房))。原有之三間酒店之平均房租有所下滑，主要受財政年度首季中豬流感影響。儘管如此，其後大量旅客入住使入住率與去年持平。位於銅鑼灣有280間客房之新酒店於年內全面營運，為酒店集團新增收入及收益。九龍皇悅酒店增設28間新客房，並於二零零九年二月開始服務。灣仔酒店增設全新的會議設施，令其於市場得到重新定位。

財務回顧

於二零一零年三月三十一日，本集團之資產淨值增至41億港元(二零零九年：23億港元)。本集團於年內兌換認股權證後籌集得51,000,000港元之股本資金。本集團於財政年度末處於擁有現金淨額狀態，而去年年底則擁有借貸淨額69,000,000港元。去年年底之資本負債比率為3%。

於二零一零年三月三十一日，本集團之財務投資為393,000,000港元(二零零九年：210,000,000港元)。未變現公平價值收益淨值65,000,000港元(二零零九年：虧損71,000,000港元)，連同已變現收益淨值231,000,000港元(二零零九年：虧損2,000,000港元)已於損益賬確認。年內投資產生38,000,000港元之收入(二零零九年：16,000,000港元)。

若干上市證券已被抵押以獲取授予本集團之一般銀行信貸融資。本集團並無就授予共同控制實體、聯營公司及第三方之信貸融資而向銀行及金融機構提供任何擔保。

僱員及薪酬政策

於二零一零年三月三十一日，本集團聘用189名全職僱員，大部分從事樓宇管理及相關服務。彼等之薪酬組合與工作性質及經驗水平相符，包括基本薪金、年度花紅、退休金及其他福利。

未來前景

全球中央銀行採取之積極貨幣寬鬆政策成功抑制金融危機走向深淵。全球股票市場明顯大幅反彈乃有力證明。然而，經濟復甦步伐尤為緩慢，特別是歐元區經濟。

主要受惠於豐裕的信貸、有限的新物業供應和通貨預期的支持下，本地物業需求依然強勁。而在內地，針對購房地產市場之緊縮政策使資產價值增長放緩，交易量亦因此下降。

管理層對全球經濟復甦緩慢保持警覺性，並就監管本集團之投資持審慎態度，且積極尋求合適又具吸引力的投資機會，以提高股東回報。

主要物業

於二零一零年三月三十一日

主要物業乃透過本集團之上市聯營公司泛海國際之附屬公司、共同控制實體及聯營公司持有。

發展中之待售物業

60%

酒店物業

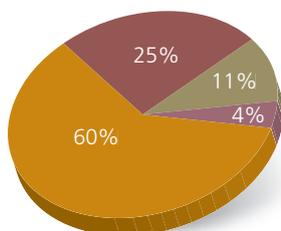
25%

投資物業

11%

已落成之待售物業

4%



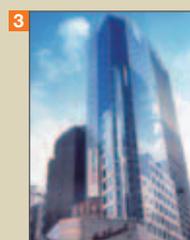
泛海國際 所佔總樓面面積 (平方呎)	
發展中之待售物業	1,544,000
酒店物業	628,000
投資物業	282,000
已落成之待售物業	103,000
總計	2,557,000



1 泛海大廈



2 滙漢大廈



3 黃金廣場



4 港島皇悦酒店



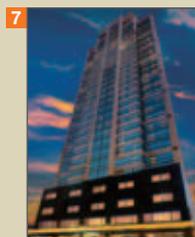
5 Empire Landmark Hotel



6 九龍皇悦酒店

主要物業

於二零一零年三月三十一日



銅鑼灣皇悅酒店



鯉灣天下



皇璧

主要物業

於二零一零年三月三十一日

物業	本集團 所佔權益	地盤面積 約數 (平方呎)	總樓面 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	49.2%	7,800	133,000	商業
2 香港灣仔 駱克道33號中央廣場 滙漢大廈	49.2%	7,300	114,000	商業
3 香港銅鑼灣 軒尼詩道502號 黃金廣場	16.2%	6,300	106,000	商業
II 酒店物業				
4 香港灣仔 軒尼詩道33號 港島皇悅酒店	36.1%	10,600	184,000 (362間客房)	酒店
5 Empire Landmark Hotel 1400 Robson Street, Vancouver B.C., Canada.	36.1%	41,000	420,000 (358間客房)	酒店
6 九龍尖沙咀 金巴利道62號 九龍皇悅酒店	36.1%	11,400	220,000 (343間客房)	酒店
7 香港銅鑼灣 永興街8號 銅鑼灣皇悅酒店	36.1%	6,200	108,000 (280間客房)	酒店

主要物業

於二零一零年三月三十一日

物業	本集團 所佔權益	總樓面 面積約數 (平方呎)	類別
III 已落成之待售物業			
香港			
8 九龍鯉魚門 崇信街8號 鯉灣天下·商舖	49.2%	40,000	商業
9 新界荃灣 悠麗路2A號 皇璧	24.6%	126,000	住宅

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	落成階段
IV 發展中之待售物業					
10 新界元朗 洪水橋	49.2%	101,000	565,000	商住	策劃中
11 新界屯門 藍地	49.2%	19,000	75,000	商住	策劃中
12 新界西貢 沙下	3.7%	620,000	322,000	住宅	策劃中
13 中國 北京通州區 永順西街72號	21.6%	580,000	2,000,000	商住	策劃中

五年財務摘要

截至三月三十一日止年度 (百萬港元)	二零一零年	二零零九年	二零零八年	二零零七年	二零零六年
業績					
營業額	619	142	35	119	45
本公司股東應佔溢利／(虧損)	1,689	(239)	287	168	56
資產與負債					
資產總值	4,195	2,478	2,644	2,062	1,726
負債總額	(61)	(134)	(53)	(49)	(54)
權益總額	4,134	2,344	2,591	2,013	1,672

企業管治常規

本公司致力透過加強透明度、獨立性、問責性、責任及公平性維持其企業管治標準。本公司乃透過董事會(「董事會」)及各委員會進行企業管治。

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。主席馮兆滔先生負責監管董事會之運作及本集團之策略及政策，而行政總裁兼董事總經理潘政先生則負責管理本集團之業務。各董事之履歷詳情及董事間之關係於董事履歷內披露。

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，三分之一在任董事(主席及董事總經理除外)須輪值退任，惟倘董事人數並非三或三之倍數，則須輪值退任之董事人數為最接近但不超過三分之一。根據企業管治常規守則，主席與董事總經理亦須每三年於股東週年大會上退任。退任董事可於大會上膺選連任。非執行董事及獨立非執行董事之委任並無指定任期，惟須根據本公司之公司細則及企業管治常規守則輪值退任及重新選舉。

董事會每季開會一次，負責制定及檢討長遠業務方向及策略、監督本集團之營運及財務表現，亦會考慮及批准本集團之未來策略計劃及預算。管理層獲授權在行政總裁之領導下作出決策及負責本集團之日常營運。管理層向董事會提供解釋及資料，以讓董事會對提呈董事會批准之財務及其他資料作出知情評估。行政總裁與其他執行董事及各部門主管合作，負責管理本集團之業務，包括執行由董事會採納之策略，以及就本集團之營運向董事會承擔全部責任。所有執行董事均致力積極參與董事會事務。

董事負責選取並貫徹採用合適之會計政策以及編製真實及公平之財務報表。董事並不知悉有關任何事項或情況之重大不明朗因素，而可能使本公司持續經營之能力受到重大質疑。因此，董事已按持續經營基準編製財務報表。

董事會確認其有責任編製財務報表，以及就年報及中期報告、香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定之其他財務披露資料、提交予監管機構之報告，以及根據法律規定須予披露之資料作出持平、清晰及全面之評估。

企業管治報告

年內，董事會舉行四次會議。董事會董事及各董事出席會議之次數如下：

董事姓名	職銜	出席董事會會議次數／
		舉行董事會會議次數
馮兆滔先生	主席	4/4
林迎青博士	副主席	4/4
潘政先生	董事總經理兼行政總裁	4/4
倫培根先生	執行董事	4/4
關堡林先生	執行董事	4/4
陳仕鴻先生	非執行董事	1/4
張國華先生	獨立非執行董事	4/4
洪日明先生	獨立非執行董事	4/4
黃之強先生	獨立非執行董事	4/4

年內，本公司並無委任新董事。倘須委任新董事進入董事會，董事會將考慮候任董事之資格、能力、工作經驗及專業操守，以挑選合適人選。

薪酬委員會

薪酬委員會現由主席馮兆滔先生及兩名獨立非執行董事黃之強先生及洪日明先生組成。馮先生為薪酬委員會主席。該委員會之職責包括：就董事之薪酬政策及架構向董事會提出建議、批准薪酬、釐定所有執行董事之薪酬組合，以及批准終止合約或解聘時須向所有董事作出之賠償。上述人士之薪酬組合(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。概無董事參與有關其本身薪酬或其他利益之任何決定。本集團之薪酬政策致力提供公平之市場薪酬，以吸引、挽留及鼓勵高質素員工。薪酬乃根據員工之職責及責任、業內薪酬基準及現行市況釐定。年內，該委員會舉行一次會議，所有成員均有出席，檢討、商議及批准董事之薪酬組合。

審核委員會

審核委員會現由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組成。審核委員會遵照企業管治常規守則修訂及採納職權範圍。審核委員會之主要工作包括檢討及監管本集團之財務申報程序及內部監控，以及審閱已刊發之財務報表。審核委員會每年至少舉行兩次會議。年內，審核委員會舉行兩次會議審閱本公司之年度及中期財務報表，以及核數師就加強內部監控提供之建議。所有成員均有出席有關會議。審核委員會已審閱截至二零一零年三月三十一日止年度之年度財務報表。

董事進行之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。本公司已就年內有否違反標準守則向全體董事作出具體查詢，而彼等均已確認彼等於截至二零一零年三月三十一日止年度已完全遵守標準守則所載之規定標準。

企業管治常規守則

年內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之守則條文，惟守則條文第A.4.1條有所偏離除外，該條文規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司所有非執行董事及獨立非執行董事的委任並無指定任期，惟根據本公司之公司細則須輪值退任及於本公司股東週年大會上重新選舉。

內部監控

董事會負責確保本集團維持穩健有效之內部監控，以保障股東之投資及本集團之資產。年內，董事會已檢討本集團內部監控系統之有效性。有關檢討涵蓋所有重要監控，包括本集團之財務監控、營運監控及合規監控以及風險管理功能。

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、稅項相關服務及其他服務。羅兵咸永道會計師事務所有關其作為本公司之核數師之申報責任之聲明載於本年報第31頁之獨立核數師報告內。

彼等所提供核數服務之費用1,112,000港元(二零零九年：1,170,000港元)乃於本集團之財務報表內扣除。羅兵咸永道會計師事務所就向本集團提供稅項服務，審閱中期業績及其他服務收取服務費358,000港元(二零零九年：164,000港元)。

企業管治報告

投資者關係

本集團致力於向其股東及投資者提供高透明度。年內，執行董事曾與本地投資者及機構投資者及分析員舉行多個會議。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。

企業社會責任

本集團致力採納環保管理準則以宣揚環保概念。本集團之物業管理部之用電被設計成透過於樓宇設施(如並無預約之會所設施)之非運作時間中斷電力，以節省能源。本集團亦推行舊衣捐贈運動向有需要人士提供援助，並鼓勵辦公室大樓將廢紙循環再用以響應環保。

執行董事

馮兆滔

61歲，本公司之主席及薪酬委員會之主席。彼亦為上市聯營公司泛海國際集團有限公司(「泛海國際」)之主席兼執行董事、上市聯營公司泛海酒店集團有限公司(「泛海酒店」)之執行董事，及新時代能源有限公司(一間於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之公司)之獨立非執行董事及審核委員會成員。馮先生持有應用科學(土木工程)學士學位，亦為香港工程師學會資深會員。彼於一九八八年加入本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)，擁有逾二十五年項目管理及建築經驗。彼為本公司之董事總經理潘政先生之姊夫及副主席林迎青博士之連襟。

林迎青

65歲，本公司之副主席。彼亦為泛海國際之副主席兼執行董事以及泛海酒店之副主席、行政總裁、執行董事兼薪酬委員會主席。林博士持有理學(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及主席馮兆滔先生之連襟。

潘政

55歲，本公司之董事總經理兼行政總裁。彼亦為泛海國際之董事總經理、行政總裁兼執行董事，以及泛海酒店之主席兼執行董事。本公司主席馮兆滔先生及副主席林迎青博士為其姊夫。

倫培根

46歲，本公司及泛海國際之財務董事。倫先生擁有逾二十年會計及財務經驗。彼持有理學(工程)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

51歲，本公司及泛海國際之執行董事。關先生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。

董事履歷

非執行董事

陳仕鴻

57歲，本公司之非執行董事。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，曾於一間律師行任職約四年。彼擁有逾二十五年法律專業經驗。陳先生亦是馬斯葛集團有限公司、漢基控股有限公司及萊福資本投資有限公司(該等公司均於聯交所上市)之獨立非執行董事。彼於一九九六年六月加入本集團。

獨立非執行董事

張國華

53歲，本公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員。張先生擁有逾二十年財務經驗，在此期間內，他曾擔任多家公眾上市公司之多個高級管理職位。彼為香港律師，現為佳景集團有限公司之業務發展總裁。彼於一九九六年六月加入本集團。

黃之強

55歲，本公司之獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員。黃先生獲澳洲阿德雷德大學頒發工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲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。黃先生於利禾資金管理有限公司出任證券及期貨條例下提供資產管理及就證券及機構融資提供意見等活動之負責人員。

黃先生曾任越秀地產股份有限公司(前稱越秀投資有限公司)(一間於聯交所上市之公司)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。彼亦為泛海國際、世紀城市國際控股有限公司、中國鎳資源控股有限公司、華鼎集團控股有限公司、安寧控股有限公司、第一天然食品有限公司(已委任臨時清盤人)、福記食品服務控股有限公司(已委任臨時清盤人)、金鷹商貿集團有限公司、毅力工業集團有限公司、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逾三十三年經驗。彼於二零零四年加入本集團。

洪日明

58歲，本公司之獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員。洪先生畢業於香港大學並持有數學學士學位及獲蘇格蘭 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逾二十五年經驗，曾任職悉尼及香港多間公司，現時亦為香港一間上市公司之財務總監。彼為蘇格蘭特許會計師公會及香港會計師公會之會員。洪先生亦為泛海酒店之獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員及為星美出版集團有限公司(一間於聯交所創業板上市之公司)之獨立非執行董事及審核委員會成員。彼於二零零四年九月加入本集團。

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。兩間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二零一零年三月三十一日止年度之董事會報告書及經審核財務報表。

主要業務

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財務報表附註39。

本集團主要於香港經營其業務。本集團按主要業務劃分之營業額及經營業績貢獻之分析載於財務報表附註5。

業績及分派

本集團於本年度之業績載於第32頁之綜合損益賬內。

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司按以股代息方式支付中期股息每股1.5港仙(二零零九年：無)，總額為10,512,000港元(二零零九年：無)。

董事會建議派付截至二零一零年三月三十一日止年度之末期股息每股1.25港仙(附以股代息選擇權)(二零零九年：無)，總額為8,859,000港元(二零零九年：無)。

財務摘要

本集團五年業績及資產與負債財務摘要載於第12頁。

物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備變動詳情載於財務報表附註16。

股本

年內，本公司股本之變動詳情載於財務報表附註31。

儲備

年內，本集團及本公司之儲備變動載於財務報表附註32。

主要物業

本集團之聯營公司之主要物業詳情載於第8至11頁。

董事

本年度內及於本報告日，本公司之董事姓名如下：

馮兆滔先生
林迎青博士
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
洪日明先生

於應屆股東週年大會上，林迎青博士及黃之強先生將根據本公司之公司細則輪值退任，而馮兆滔先生將根據企業管治常規守則告退，惟彼等均符合資格並願膺選連任。

全體董事均無與本公司訂有任何本公司不可於一年內免付補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

董事履歷詳情

董事之履歷詳情載於第17至19頁。

董事於合約之權益

本公司或其附屬公司概無訂立與本公司業務有關，而本公司董事於其中直接或間接地擁有重大權益及於本年度年結時或年內任何時間仍然有效之重要合約。

董事會報告書

購買股份或債券之安排

除第27至28頁所披露之本公司購股權計劃外，本公司或其附屬公司於年內概無參與訂立任何安排，致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一零年三月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份及債券中擁有(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」)附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「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	179,336,132	132,535,465	4,869,248	316,740,845	44.69
馮兆滔	13,867,857	—	—	13,867,857	1.96

(I) 股份之好倉(續)

(b) 相聯法團

董事	相聯法團	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	泛海國際集團 有限公司 (「泛海國際」)	1,160,813	613,365,030 (附註1)	614,525,843	49.28
潘政	泛海酒店集團 有限公司 (「泛海酒店」)	40,844	923,591,414 (附註1)	923,632,258	70.38
馮兆滔	標譽有限公司	9	—	9	0.01

附註：

1. 潘政先生透過其於本公司之控制權益而被視為於本公司及其附屬公司所持泛海國際及泛海酒店之股份中擁有權益。
2. 潘政先生透過其於本公司之權益而被視為於本公司所有附屬公司及聯營公司之股份中擁有權益。

董事會報告書

(II) 相關股份之好倉

購股權權益

(a) 本公司

董事	於二零零九年四月一日及 二零一零年三月三十一日
	尚未行使
馮兆滔	2,126,301
林迎青	2,126,301
倫培根	2,126,301
關堡林	2,126,301

附註：

- (1) 購股權於二零零七年三月二十九日授出，並可於二零零七年三月二十九日至二零一七年三月二十八日期間按行使價每股1.4315港元(已調整)行使。
- (2) 年內，概無購股權授予董事，已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

(b) 相聯法團

— 泛海國際

董事	於二零零九年 四月一日 尚未行使	調整 (附註1)	於二零一零年 三月三十一日 尚未行使
	馮兆滔	20,621,761	(18,559,585)
林迎青	20,621,761	(18,559,585)	2,062,176
潘政	5,155,440	(4,639,896)	515,544
倫培根	20,621,761	(18,559,585)	2,062,176
關堡林	20,621,761	(18,559,585)	2,062,176

(II) 相關股份之好倉(續)

(b) 相聯法團(續)

附註：

- (1) 購股權於二零零五年三月三十日授出，並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按行使價每股0.315港元(已調整)行使。於二零零九年九月九日將每十股每股面值0.01港元之股份合併為一股面值0.10港元之合併股份後，購股權行使價自每股0.315港元調整至每股3.15港元。
- (2) 年內，概無購股權授予董事，已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

— 泛海酒店

董事	授出日期	行使價 (港元) (附註1)	行使期	於二零零九年	於二零一零年
				四月一日 尚未行使	三月三十一日 尚未行使
馮兆滔	二零零七年三月二十九日	1.296	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	80,000,000	8,000,000
林迎青	二零零七年四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	80,000,000	8,000,000
倫培根	二零零七年四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	80,000,000	8,000,000
關堡林	二零零七年四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	80,000,000	8,000,000

附註：

- (1) 於二零零九年九月九日將每十股每股面值0.02港元之股份合併為一股面值0.20港元之合併股份(「泛海酒店股份合併」)後，授予馮兆滔先生之購股權行使價自每股0.1296港元調整至每股1.296港元，而授予林迎青博士、倫培根先生及關堡林先生之購股權行使價則自每股0.13港元調整至每股1.30港元。
- (2) 年內，概無購股權授予董事，已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

董事會報告書

(II) 相關股份之好倉(續)

認股權證之權益

(a) 相聯法團 – 泛海酒店

董事	所持認股權證數目		
	個人權益	法團權益	總額
潘政	7,668	174,221,187	174,228,855

附註：

認股權證可於二零零七年九月七日至二零一零年九月六日期間按初步認購價每股0.146港元行使。於泛海酒店股份合併及於二零一零年三月六日進行第五次重設調整後，認股權證之認購價自每股0.029港元調整至每股0.29港元。

除上文披露者外，於二零一零年三月三十一日，本公司董事或最高行政人員(包括彼等之配偶及十八歲以下之子女)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、相關股份或債券中擁有任何(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，於二零一零年三月三十一日，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。該等權益不包括上文所披露之董事及最高行政人員之權益。

股份之好倉

股東	身份	所持股份數目	百分比 (%)
Heston Holdings Limited (「Heston」)(附註1)	實益擁有人	46,058,359	6.50
Teddington Holdings Limited (「Teddington」)(附註1)	實益擁有人	55,287,182	7.80
Dalton Investments LLC (「Dalton」)(附註2)	投資經理	101,964,673	14.39
Clearwater Insurance Company (「Clearwater Insurance」)(附註2)	信託人	48,341,035	6.82
Daswani Rajkumar Murlidhar	實益擁有人	49,572,045	6.99

附註：

1. 潘政先生、其家屬權益及其全資擁有之公司(即Teddington、Heston及Full Speed Investments Limited)合共持有316,740,845股股份。Teddington及Heston之權益與「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」一節所披露之潘政先生之權益重疊。
2. Dalton為Clearwater Insurance之投資經理。Clearwater Insurance於股份及相關股份之權益與上文所披露之Dalton之權益重疊。

除上文披露者外，於二零一零年三月三十一日，董事概無知悉任何其他人士於本公司之股份或相關股份中擁有須記入根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉。

購股權計劃

本公司於二零零二年十一月十一日採納現有購股權計劃。根據是項購股權計劃，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或彼等之全權信託或彼等所擁有之公司授出購股權，旨在向合資格參與人士提供獎勵、肯定彼等所作之貢獻以及加強並維持與彼等之關係。

董事會報告書

於本報告刊發日期，行使根據購股權計劃授出之所有購股權而可予發行之股份總數不得超過57,857,634股，相當於已發行股份約8.16%。行使根據購股權計劃及任何其他購股權計劃授出惟有待行使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%。

除董事另有決定外，本公司並無規定承授人須持有購股權一定期限後，方可行使該等購股權。行使期應為董事會釐定之任何期間，惟於任何情況下不得遲於授出日期起計10年。承授人須於購股權要約日期起計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)。

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)緊接授出日期前五個交易日股份之平均收市價；及(iii)股份之面值(上述三者以最高者為準)。購股權計劃之有效期由二零零二年十一月十一日起計，為期10年。

下表披露僱員(包括董事)所持根據購股權計劃授出之本公司購股權之詳情：

	於二零零九年四月一日及 二零一零年三月三十一日 尚未行使
承授人	
董事(附註1)	8,505,204
一間相聯法團之董事(附註1)	3,469,228
相聯法團之僱員(附註1)	24,172,684
一間相聯法團之僱員(附註2)	5,780,000
	<hr/>
	41,927,116

附註：

1. 該等購股權於二零零七年三月二十九日授出，並可於二零零七年三月二十九日至二零一七年三月二十八日期間按行使價每股1.4315港元(已調整)行使。
2. 該等購股權於二零零八年八月十五日授出，並可於二零零八年八月十五日至二零一八年八月十四日期間按行使價每股1.07港元行使。
3. 年內，概無購股權獲授出、行使、被註銷或失效。

購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司並無贖回其任何股份。本公司及其任何附屬公司概無於年內購買或出售本公司任何上市證券。

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

年內，本公司並無訂立或存在任何有關本公司全部或任何主要部份業務之管理或行政工作之合約。

主要客戶及供應商

主要供應商及客戶應佔本集團年內之購買及收益百分比如下：

本集團最大供應商應佔之購買百分比	7.1%
本集團五大供應商應佔之購買百分比	10.1%
本集團最大客戶應佔之收益百分比	24.9%
本集團五大客戶應佔之收益百分比	71.2%

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

獨立非執行董事

本公司已接獲本公司各獨立非執行董事根據上市規則之指引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。

足夠公眾持股量

根據董事從公開途徑所得之資料及據其所知，董事確認本公司有足夠公眾持股量，超過本公司於本年報刊發日期前之最後實際可行日期已發行股份之25%。

董事會報告書

核數師

財務報表乃由羅兵咸永道會計師事務所審核，該核數師任滿退任，惟符合資格並願膺選連任。

代表董事會

主席
馮兆滔

香港，二零一零年六月二十九日

致滙漢控股有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第32至101頁滙漢控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一零年三月三十一日 貴公司的資產負債表及 貴集團的綜合資產負債表與截至該日止年度的綜合損益賬、綜合全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動報表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存有由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並按照百慕達一九八一年《公司法》第90條僅向整體股東報告，除此之外別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行情序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對該公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一零年三月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一零年六月二十九日

綜合損益賬

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額	5	618,556	142,177
收入	5	49,916	29,855
銷售成本		(8,846)	(8,628)
毛利		41,070	21,227
投資收益／(虧損)淨額	6	296,198	(73,592)
行政開支		(10,036)	(12,922)
其他收入及支出	8	(1,581)	(7,763)
經營溢利／(虧損)		325,651	(73,050)
融資成本	9	(7,573)	(4,503)
應佔溢利／(虧損)			
共同控制實體		1,039	—
聯營公司		1,141,754	(180,203)
增持聯營公司額外權益產生之負商譽	19	228,146	22,103
除所得稅前溢利／(虧損)		1,689,017	(235,653)
所得稅開支	12	(185)	(3,135)
本公司股東應佔年度溢利／(虧損)		1,688,832	(238,788)
股息	14	19,371	—
每股盈利／(虧損)(港元)			
基本	15	2.48	(0.37)
攤薄	15	2.33	(0.37)

綜合全面收益表

於二零一零年三月三十一日

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年內溢利／(虧損)	1,688,832	(238,788)
其他全面收益／(支出)		
可供出售投資之公平價值收益／(虧損)淨額		
—本公司及附屬公司	—	(34,305)
—聯營公司	37,953	(9,551)
於出售可供出售投資後之儲備撥回	—	(1,530)
計入損益賬之可供出售投資減值	—	31,909
匯兌差額	12,508	(12,075)
	50,461	(25,552)
本公司之股東應佔年內全面總收益／(支出)	1,739,293	(264,340)

綜合資產負債表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	85	423
共同控制實體	18	-	7,272
聯營公司	19	3,713,848	2,216,517
可供出售投資	20	-	17,658
遞延所得稅資產	30	51	236
		3,713,984	2,242,106
流動資產			
貿易及其他應收款項	21	56,922	7,210
以公平價值計入損益賬之財務資產	22	391,595	185,596
衍生金融工具	23	-	2,563
認股權證資產	24	1,439	4,439
銀行結餘及現金	25	31,064	36,579
		481,020	236,387
流動負債			
貿易及其他應付款項	26	54,297	19,367
應付聯營公司款項	19	494	390
應付少數股東款項	27	-	8,311
短期借貸，有抵押	28	6,000	29,039
		60,791	57,107
流動資產淨值		420,229	179,280
資產總值減流動負債		4,134,213	2,421,386
非流動負債			
可換股債券	29	-	77,265
資產淨值		4,134,213	2,344,121
權益			
股本	31	70,871	65,148
儲備	32	4,063,342	2,278,973
		4,134,213	2,344,121

董事
馮兆滔

董事
倫培根

資產負債表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
附屬公司	17	4,026,015	4,023,085
聯營公司	19	99,505	93,062
遞延所得稅資產	30	-	171
		4,125,520	4,116,318
流動資產			
貿易及其他應收款項		109	109
認股權證資產		-	296
銀行結餘及現金	25	131	126
		240	531
流動負債			
貿易及其他應付款項		890	1,073
流動負債淨值		(650)	(542)
資產總值減流動負債		4,124,870	4,115,776
非流動負債			
可換股債券	29	-	77,265
資產淨值		4,124,870	4,038,511
權益			
股本	31	70,871	65,148
儲備	32	4,053,999	3,973,363
		4,124,870	4,038,511

董事
馮兆滔

董事
倫培根

綜合現金流量表

於二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
來自經營活動之現金流量			
經營產生／(所用)之現金淨額	36	97,802	(226,672)
已收以公平價值計入損益賬之財務資產之股息收入		14,794	8,085
已收可供出售投資之股息收入		739	2,095
已收利息		19,432	627
已付利息		(3,387)	(1,731)
來自／(用於)經營活動之現金淨額		129,380	(217,596)
來自投資活動之現金流量			
增添物業、廠房及設備		(28)	(26)
已收聯營公司之股息		6,134	–
增加聯營公司之投資	19	(83,103)	(7,840)
來自／(償還予)聯營公司之還款		103	(1,535)
墊予共同控制實體款項增加		–	(400)
出售可供出售投資所得款項		–	32,322
購入可供出售投資		(4,831)	–
(用於)／來自投資活動之現金淨額		(81,725)	22,521
融資活動前產生／(動用)之現金淨額			
		47,655	(195,075)
來自融資活動之現金流量			
(贖回)／發行可換股債券		(80,000)	78,000
認股權證之轉換		50,799	16,462
提取短期借貸		324,787	54,172
償還短期借貸		(347,826)	(25,133)
(用於)／來自融資活動之現金淨額		(52,240)	123,501
現金及現金等價物之淨額減少			
		(4,585)	(71,574)
年初現金及現金等價物		22,182	93,756
年終現金及現金等價物		17,597	22,182
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘及現金(不包括受限制之銀行結餘)	25	17,597	22,182

綜合權益變動報表

於二零一零年三月三十一日止年度

	本公司股東 千港元
於二零零八年三月三十一日	2,590,738
年內虧損	(238,788)
可供出售投資之公平價值虧損淨額	
本公司及附屬公司	(34,305)
聯營公司	(9,551)
於出售可供出售投資後之儲備撥回	(1,530)
計入損益賬之可供出售投資減值	31,909
上市聯營公司之匯兌差額	(12,075)
年內全面總支出	(264,340)
授出購股權	1,260
兌換認股權證	16,463
與權益持有者的交易總額	17,723
於二零零九年三月三十一日	2,344,121
年內溢利	1,688,832
可供出售投資之公平價值收益淨額	
聯營公司	37,953
上市聯營公司之匯兌差額	12,508
年內全面總收益	1,739,293
兌換認股權證及與權益持有者的交易總額	50,799
於二零一零年三月三十一日	4,134,213

財務報表附註

1 編製基準

本綜合財務報表乃採用歷史成本原則(惟可供出售投資、以公平價值計入損益賬之財務資產、衍生金融工具及認股權證資產以公平價值重估而修訂)，並依照香港財務報告準則編製。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須運用若干關鍵會計估計，而管理層在應用本集團會計政策時亦須作出判斷，涉及較高程度判斷或複雜性，或有關假設及估計對綜合財務報表有重大影響之範疇載於附註4。

編製此等綜合財務報表所用之主要會計政策列示於下文。除另有說明外，該等政策已貫徹應用於所呈列之所有年度。

2 主要會計政策

下文載列本集團主要會計政策，包括與聯營公司營運相關之會計政策。

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

年內，本集團採納以下與本集團營運有關之新訂及經修訂準則及對現有準則之修訂(「新訂香港財務報告準則」)。此等修訂須於由二零零九年一月一日開始之會計期間起強制應用：

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈報
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第40號(修訂)	投資物業
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂)	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號(修訂)	以股份為基礎之付款－歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	經營分類

除下文所述呈報方式及披露之若干變動外，於本年度採納上述新訂香港財務報告準則並無對本綜合財務報表造成任何重大影響或導致本集團之主要會計政策出現任何重大變動。

- 香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈報」。本集團已選擇呈列兩份報表：損益賬及全面收益表。本財務報表已按經修訂之披露要求編製。

2 主要會計政策(續)

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

- 香港財務報告準則第7號(修訂)「金融工具披露之改進」規定加強有關公平值計量及流動性風險之披露，尤其是需要作出以等級劃分之公平值計量披露，其僅導致額外披露。
- 香港財務報告準則第8號「經營分類」。香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號「分類呈報」。此項準則要求採用「管理方法」，規定須按照與內部報告所採用之相同基準呈報分類資料。這已導致可呈報分類之呈列方式及披露資料出現若干變動。

以下新訂及經修訂準則及對現有準則之修訂與本集團經營業務相關但尚未生效

於以下時間或其後開始之會計期間生效：

二零零九年七月一日

香港會計準則第27號(經修訂)

綜合及獨立財務報表

香港財務報告準則第3號(經修訂)

業務合併

二零一零年一月一日

香港會計準則第1號(修訂)

財務報表之呈報

香港會計準則第17號(修訂)

租賃

二零一三年一月一日

香港財務報告準則第9號

金融工具

- 香港會計準則第27號(經修訂)規定，如控制權不變，並且有關交易將不再產生商譽或損益，則與非控制權益進行之所有交易之影響須在權益內呈列。該準則亦訂明失去控制權時之會計處理方式。持有該實體之任何餘下權益須按公平價值重新計算，並於損益賬確認盈虧。
- 香港財務報告準則第3號(經修訂)繼續以收購法處理業務合併，但訂有若干重大變動。例如，收購業務之所有付款須按收購日期之公平價值入賬，而分類為債務之或然付款其後須於綜合損益賬重新計量。對於所持被收購方之非控制權益，可按個別收購以公平價值或非控制權益所佔被收購方之資產淨值之比例計量。所有收購相關成本須列為開支。

2 主要會計政策(續)

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

- (iii) 香港會計準則第1號(修訂)闡明，以發行股票之方式結算負債與其分類為流動或非流動負債無關。通過修訂流動負債之定義，該修訂允許將負債分類為非流動負債(倘實體可無條件以轉讓現金或其他資產之方式將結算延遲至會計期間以後至少12個月)，但交易對方可能隨時要求實體以股份結算。
- (iv) 香港會計準則第17號(修訂)將有關土地租約分類之特定指引刪除，以消除與租約分類之一般指引不符之處。因此，土地租賃應根據香港會計準則第17號分類為財務或經營租約。
- (v) 香港財務報告準則第9號制定財務資產之財務報告原則。財務資產按規定分為兩個計量類別：其後按公平價值計量及其後按攤銷成本計量。於首次確認時決定分類。分類視乎實體管理其金融工具之業務模式及工具之合約現金流量特性而定。

僅當某項工具屬於債務工具，而實體業務模式之目標為持有資產以收取合約現金流量，並且資產之合約現金流量只代表本金和利息之款項(即僅有「基本貸款特徵」)，該項工具其後才可以按攤銷成本計量。所有其他債務工具須按公平價值透過損益入賬。

所有股本工具其後將按公平價值計量。持作買賣之股本工具將按公平價值透過損益列賬。所有其他股本工具，於首次確認時可作出不可撤回之選擇，將已變現及未變現公平價值盈虧透過其他全面收益入賬，而非透過損益入賬。公平價值盈虧不可再於損益循環入賬。此選擇可以基於個別工具作出。股息如為投資回報，則將於損益賬呈列。

本集團並無提早採納上述新訂及經修訂準則及對現有準則之修訂。本集團已開始評估本集團或會受到之相關影響，惟尚未能確定會否導致本集團之會計政策及財務報表之呈列方式出現重大變動。

2 主要會計政策(續)

(b) 綜合賬目基準

本集團之綜合財務報表包括本公司及其全部附屬公司截至三月三十一日之財務報表。

附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起全面綜合入賬，在控制權終止之日起停止綜合入賬。

本集團收購附屬公司採用收購會計法入賬。收購成本根據於交易日期所獲資產、所發行之股本工具及所產生或承擔之負債之公平價值計量，另加收購直接應佔之成本。在企業合併中所收購之可辨識資產及所承擔之負債及或然負債，初步按於收購日期之公平價值計量，而不論任何少數股東權益之數額。收購成本超出本集團應佔收購可辨識資產淨值公平價值之數額列為商譽。若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值之公平價值，該差額(即負商譽)直接在綜合損益賬確認。

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商譽之數額及任何相關匯兌儲備。

集團內公司之交易、結餘及未變現交易收益均予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已作出必要修改，以確保與本集團所用政策一致。

本集團將與少數股東之交易視為與本集團外部人士之交易。向少數股東作出之出售引致之本集團收益及虧損均列入損益賬。向少數股東作出之收購或會產生商譽，即任何已付代價與所收購附屬公司資產淨值賬面值之應佔部份之差額。倘收購成本低於應佔所收購附屬公司資產淨值賬面值之有關權益，有關差額(即負商譽)直接在損益賬中確認。

2 主要會計政策(續)

(c) 附屬公司

附屬公司為本集團有權規管財政及營運政策之所有實體(包括特殊目的實體)，一般附帶超過半數投票權之股權。評定本集團是否控制另一實體時，會考慮目前可行使或可兌換潛在投票權之存在及影響。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本扣除減值虧損撥備列賬。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息入賬。

與附屬公司之結餘在初步確認時分為財務資產／負債及權益部份。財務資產／負債部份初步按公平價值入賬，其後則按攤銷成本列賬。權益部份按成本確認。

(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，本集團及其他投資者據此共同控制其經濟活動，而任何一位投資者均無單方面之控制權。於共同控制實體之投資，乃採用權益會計法入賬，初步按成本確認。本集團於共同控制實體之投資包括權益性質之墊款(實質上構成投資之一部份)及收購時已辨識之商譽(扣除任何累計減值虧損)。

本集團應佔共同控制實體收購後溢利或虧損於損益賬確認，應佔收購後儲備變動於儲備確認。投資賬面值會根據累計收購後變動作出調整。如本集團應佔共同控制實體之虧損等於或超過其在共同控制實體之權益，包括任何其他無抵押應收款項，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代共同控制實體承擔責任或作出付款。

本集團與其共同控制實體間交易之未變現收益予以對銷，惟以本集團於共同控制實體之權益為限。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。共同控制實體之會計政策已作出必要修改，以確保與本集團所用政策一致。

與共同控制實體之結餘在初步確認時分為財務資產／負債及權益部份。財務資產／負債部份初步按其公平價值入賬，其後則按攤銷成本列賬。權益部份按成本確認。

2 主要會計政策(續)

(e) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力而無控制權之所有實體，通常附帶有20%至50%投票權之股權。於聯營公司之投資以權益會計法入賬，初步按成本確認。本集團於聯營公司之投資包括權益性質之墊款(實質上構成投資之一部份)及收購時已辨識之商譽(扣除任何累計減值虧損)。

本集團應佔聯營公司收購後溢利或虧損於損益賬確認，應佔收購後儲備變動於儲備確認。投資賬面值會根據累計收購後變動作出調整。如本集團應佔聯營公司之虧損等於或超過其在聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收款項，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司間交易之未變現收益予以對銷，惟以本集團於聯營公司之權益為限。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司之會計政策已作出必要修改，以確保與本集團所用政策一致。

於本公司之資產負債表，於聯營公司之投資以成本減減值虧損撥備列賬。聯營公司之業績於本公司之賬目按已收及應收股息入賬。

與聯營公司之結餘在初步確認時分為財務資產／負債及權益部份。財務資產／負債部份初步按其公平價值入賬，其後則按攤銷成本列賬。權益部份按成本確認。

(f) 商譽

商譽是指收購成本超出於收購日本集團應佔所收購附屬公司、共同控制實體及聯營公司之可辨識資產淨值公平價值之差額。倘於收購日本集團應佔所收購附屬公司、共同控制實體及聯營公司之可辨識資產淨值超出收購成本，則超出金額於綜合損益賬確認為收益。收購海外業務時產生之商譽視作該項海外業務之資產，按結算日之匯率換算。

收購附屬公司產生之商譽撥入無形資產。收購共同控制實體及聯營公司之商譽分別撥入於共同控制實體及聯營公司之投資。商譽作為無形資產，至少每年及當有減值跡象時進行減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。

商譽乃分配至現金產生單位，以作減值測試。已確認之商譽減值虧損不予轉回。

2 主要會計政策(續)

(g) 財務資產／負債

本集團將其投資分為下列類別：以公平價值計入損益賬之財務資產、貸款及應收款項、可供出售投資及衍生金融工具。分類視收購投資之目的而定。管理層於首次確認時釐定其投資分類並於每個報告日期對該劃定進行重新評估。

(i) 以公平價值計入損益賬之財務資產及衍生金融工具

此類別指於起初(惟其後根據準則容許進行重新分類除外)指定劃入此類別或持作買賣之財務資產。倘由管理層指定作此目的或為於短期內出售，則有關財務資產列入此類別。衍生工具除被指定用作沖外，亦分類為持作買賣用途。倘資產乃持有作買賣用途或預期會於結算日起計12個月內變現，此類別之資產將列作流動資產。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項指具備固定或可釐定付款額且不在活躍市場報價之非衍生財務資產。該等款項於本集團直接向債務人提供金錢、貨品或服務而無意買賣應收款項之情況下產生。該等款項列入流動資產，惟屆滿期限超過結算日後12個月者列為非流動資產。

(iii) 可供出售投資

可供出售投資為指定劃分為此類別或非歸入任何其他類別之非衍生工具。

投資之買賣於交易日確認，交易日指本集團承諾買賣資產之日期。所有並非以公平價值計入損益賬之財務資產之投資初步按公平價值加交易成本確認。以公平價值計入損益賬之財務資產初步按公平價值確認，交易成本於損益賬內列作開支。當該等投資收取現金流量之權利屆滿或已轉讓，及本集團已實質上轉移一切所有權風險及回報時，則不再確認該等投資。以公平價值計入損益賬之財務資產及可供出售投資其後以公平價值入賬。貸款及應收款項使用實際利率法按攤銷成本列賬。

2 主要會計政策(續)

(g) 財務資產／負債(續)

「以公平價值計入損益賬之財務資產」類別之公平價值變動所產生損益於其產生之期間列入損益賬。以公平價值計入損益賬之財務資產及可供出售權益工具所產生之股息，在本公司收取付款之權利確立時，於損益賬確認為收入之一部份。可供出售投資之公平價值變動於權益確認。當分類為可供出售投資之證券被出售時，則先前於權益內確認之累計公平價值調整乃作為投資收益／(虧損)淨額計入損益賬內。

在活躍市場買賣之金融工具之公平價值按結算日之市場報價列賬。本集團所持財務資產採用之市場報價為當期買盤價，而財務負債之適當市場報價為當期賣盤價。

未在活躍市場買賣之金融工具之公平價值採用估值技術釐定。本集團採用多種方法，並根據每個結算日當時之市況作出假設。長期債務採用類似工具之市場報價或交易商報價。其他技術，例如估計折現現金流量用以釐定其餘金融工具之公平價值。利率掉期之公平價值按估計未來現金流量之現值計算。外匯遠期合約之公平價值乃按結算日之遠期外匯市場利率釐定。

本集團會於各結算日評估是否存在客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產出現減值。就歸類為可供出售之股本證券而言，若證券公平價值大幅或長時間下跌至低於其成本值，則視為證券出現減值之跡象。倘若存在任何此等證據顯示可供出售投資出現減值，則其累計虧損(按收購成本與當時公平價值之差額，減該財務資產以往於損益賬內確認之任何減值虧損計量)會自權益中撤銷，並於損益賬內確認。於損益賬內就權益工具確認之減值虧損不會透過損益賬撥回。應收款項之減值測試載於附註2(q)。

衍生金融工具主要指上市股本證券之認股權證及供股權，初步按衍生工具合約訂立當日之公平價值確認，其後按公平價值重新計量。

衍生金融工具公平價值之變動即時於損益賬內確認。

2 主要會計政策(續)

(g) 財務資產／負債(續)

倘本集團持有非衍生交易性財務資產不再為於近期出售，本集團可選擇將該財務資產自持作買賣類別中重新分類出來。僅當非尋常且極不可能於近期內重複出現之單一事件造成之罕見情況下，財務資產(貸款及應收款項除外)方容許自持作買賣類別中重新分類出來。此外，倘本集團有意及能夠於可預見未來或直至重新分類日期屆滿時持有有關財務資產，本集團可選擇將符合貸款及應收款項或持至到期投資定義之財務資產自持作買賣或可供出售類別中重新分類出來。

重新分類乃按重新分類日期之公平價值作出。公平價值成為新成本或攤銷成本(倘適用)，而其後不會撥回於重新分類日期前入賬之公平價值損益。重新分類為貸款及應收款項及持至到期類別之財務資產之實際利率於重新分類日期釐定，而估計現金流量進一步增加將預早對實際利率進行調整。

(h) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔之開支。

當項目有關之未來經濟利益可能流入本集團，而有關項目之成本能可靠計算時，方會把項目其後產生之成本計入資產賬面值內或確認為獨立資產(若適用)。所有其他維修保養費用均於其產生之財政期間於損益賬內列作開支。

物業、廠房及設備折舊按下列估計可使用年期以直線法計算，將其成本攤銷至其剩餘價值：

於香港之酒店及其他樓宇	50年或樓宇所在土地之餘下契約年期(以較短者為準)
於海外之酒店樓宇	25年
其他設備	3年至10年

發展中樓宇並無計提折舊撥備。

2 主要會計政策(續)

(h) 物業、廠房及設備(續)

永久業權土地並無進行攤銷。

於每個結算日均會檢討資產剩餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

出售資產產生之損益乃按銷售所得淨額與相關資產之賬面值兩者之差額計算，並於損益賬中確認。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額時，立即將該資產之賬面值撇減至其可收回金額。

(i) 資產減值

無確定可使用年期、尚未可供使用及毋須折舊之資產每年均須接受至少一次減值測試。如發生任何可能導致未能收回資產賬面值之事項或環境變化，亦會檢討資產之減值情況。至於須折舊之資產，如發生任何可能導致未能收回資產賬面值之事項或環境變化，將檢討資產之減值情況。減值虧損按資產賬面值超越其可收回金額之數額確認。可收回金額為資產公平價值減出售成本後之價值與其使用價值兩者之較高者。為評估資產減值，本集團按可獨立辨識其現金流量之最低水平(現金產生單位)劃分資產類別。出現減值之非財務資產(商譽除外)於各報告日期均會檢討可能之減值轉回。

(j) 認股權證資產與負債

認股權證資產與負債最初按授出日期之公平價值確認，其後按公平價值重新計量。認股權證資產與負債之公平價值變動於損益賬中確認。

(k) 分類為權益工具之認股權證

並無設有重新設定安排之認股權證分類為權益工具時不會在財務報表內確認。將認股權證兌換為普通股時，因兌換而發行之股份之面值乃計入股本，超出面值之所得收入則計入股份溢價賬。

2 主要會計政策(續)

(l) 投資物業

投資物業指綜合後集團內公司為獲得長期租金收益或資本升值或同時獲得兩者而持有、但並不佔用之物業。投資物業包括按經營租約持有之土地及按財務租賃持有之樓宇。按經營租約持有之土地如能符合投資物業之其他定義，亦按投資物業入賬及處理。有關經營租約視同財務租賃入賬。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計量。於初步確認後，投資物業按公平價值列賬，至少每年由獨立估值師估值一次。估值乃按有關各項物業之公開市值評估，土地與樓宇不分別估值。投資物業之公平價值反映(其中包括)現有租約之租金收入及基於當時市況對未來租約租金收入之假設。現正重新發展以持續作投資物業用途之投資物業，繼續以公平價值計量。公平價值之變動於損益賬內確認。

當項目有關之未來經濟利益可能流入本集團，而有關項目之成本能可靠計算時，方會把項目其後產生之開支於資產之賬面值扣除。所有其他維修保養成本均於其產生之財政期間於損益賬內列作開支。

如投資物業由業主自用，則重新分類為物業、廠房及設備，而其於重新分類當日之公平價值即為其於入賬時之成本。建設中或發展中以供未來用作投資物業之物業，列作物業、廠房及設備，並以成本列賬，直至建設或發展工作完成，屆時將重新分類為投資物業，並按此入賬。

(m) 發展中之待售物業

發展中之待售物業乃列於流動資產內，包括租賃土地攤銷成本、建築成本、利息及該等物業應佔之其他直接成本，並按成本值及可變現淨值之較低者列賬。

(n) 已落成待售物業

已落成待售物業按成本值及可變現淨值之較低者列賬。成本值包括租賃土地攤銷成本(附註2(o))、建築成本、於發展期間資本化之利息及其他直接開支。可變現淨值乃根據預期銷售所得收益減估計銷售開支釐定。

2 主要會計政策(續)

(o) 租賃土地

為租賃土地支付之預付款項採用直線法按租賃期攤銷，並於損益賬內扣除。於酒店物業改建期間，租賃土地攤銷費用列作所改建酒店物業成本之一部份。物業開工前及竣工後期間之攤銷在損益賬列作開支。未攤銷預付款項於銷售有關物業時確認為銷售成本或於竣工時轉撥至物業成本。若出現減值，則於損益賬內列作開支。

(p) 酒店及餐廳存貨

酒店及餐廳存貨包括消耗品，乃按成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本值以加權平均法計算。可變現淨值為日常業務過程中估計售價減銷售開支。

(q) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平價值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。貿易及其他應收款項之減值撥備於有客觀證據證明本集團將無法按應收款項之原定期限收回全部到期應收款項時確立。債務人之重大財務困難、債務人可能破產或進行財務重組，以及拖欠或逾期付款，均被視為是應收款項已減值的跡象。撥備金額為資產之賬面值與按原實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額。資產的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額在損益賬內的「行政開支」中確認。如一項應收款項無法收回，其會與應收款項的備付賬戶撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回損益賬的「行政開支」內。資產負債表內呈列之貿易及其他應收款項已扣除該等撥備。

(r) 應付貿易賬款

應付貿易賬款初步按公平價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(s) 撥備

當本集團因已發生之事件須承擔現有之法律性或推定性責任，而解除責任時有可能須消耗資源，並在有關金額能可靠地作出估算之情況下，需確認撥備。未來經營虧損則不予確認撥備。

2 主要會計政策(續)

(t) 借貸

借貸初步以公平價值扣除產生之交易成本確認。交易成本為借貸直接應佔之新增成本，包括支付予代理人、顧問、經紀及交易商之費用及佣金、監管機關及證券交易所之徵費以及過戶及印花稅。借貸其後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額採用實際利率法於借貸期間內在損益賬確認或資本化(若適用)(附註2(ab))。除非本集團有無條件權利將債務結算日期遞延至結算日後最少12個月，否則借貸將被劃分為流動負債。

(u) 可換股債券

可由持有人轉換為本公司固定數目之普通股之可換股債券乃列作包含勘入式衍生工具及主債務合約之複合工具。

於初步確認時，可換股債券之勘入式衍生工具乃列作衍生金融工具，並按公平價值計量。所得款項超過就衍生工具部份所初步確認之金額之任何部份，乃列為有關合約之負債。與發行可換股債券有關之交易成本獲分配至有關合約下之負債內。

衍生工具部份其後按公平價值列賬，公平價值之變動於損益賬內確認。合約下之負債其後按攤銷成本使用實際利率法計量，直至可換股債券被轉換註銷或到期為止。

如債券獲轉換，合約下之負債之賬面值以及有關衍生工具部份於轉換時之公平價值撥入股本及股份溢價，列作所發行股份之代價。如債券獲贖回，贖回金額與該兩個部份之賬面值之間之任何差額在損益賬內確認。

(v) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員年假和長期服務休假之權利在僱員應享有時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務休假之估計負債作出撥備。

僱員之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

2 主要會計政策(續)

(v) 僱員福利(續)

(ii) 退休福利責任

本集團供款予為僱員提供之多項界定供款退休計劃。計劃之資產與本集團資產分開持有，並由獨立基金管理。本集團於該等計劃之供款在產生時列作開支。

(iii) 以股份為基礎之薪酬

本集團設有以股權結算、以股份支付之薪酬計劃。授出購股權以換取僱員服務之公平價值乃確認為開支。於享有期內支銷之總額乃參考所授出購股權之公平價值而釐定，當中不包括任何非市場享有條件之影響。非市場享有條件乃納入預期可享有之購股權數目之假設內。於各結算日，本集團修訂預期可享有購股權之估計數目，並於損益賬確認修訂原來估計數目之影響(如有)，且對權益進行相關調整。

於行使購股權時，已收取之所得款項(扣除任何直接應佔交易成本)乃列入股本(面值)及股份溢價中。

(w) 當期及遞延所得稅

當期所得稅支出根據本公司、其附屬公司、共同控制實體及聯營公司營運所在及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限之情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅乃使用負債法，就資產及負債之稅基與其於財務報表內之賬面值兩者之暫時差異作全面撥備。遞延所得稅乃採用於結算日已頒佈或實質上已頒佈且預計將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時應用之稅率(及法例)釐定。然而，倘遞延所得稅乃源自進行交易(不包括企業合併)時不影響會計或應課稅溢利或虧損之資產或負債之首次確認則不會計入遞延所得稅。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(w) 當期及遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產按可能有用於抵銷暫時差異之未來應課稅溢利確認。

遞延所得稅乃按附屬公司、共同控制實體及聯營公司投資所產生之暫時差異計提撥備，惟倘暫時差異轉回之時間受本集團控制及暫時差異於可見將來可能不會轉回，則另作別論。

(x) 股本

普通股乃列為權益。直接歸屬於發行新股之新增成本在權益中列為所得款項之扣減(除稅後)。

(y) 分類呈報

經營分類按照與向主要經營決策者提供之內部報告一致之方式呈報。主要經營決策者(負責資源調配、評估各營業分類表現及作策略性決定)經確定為本公司之董事會。

(z) 確認收益

收益包括於本集團正常業務過程中銷售貨品及服務之已收或應收代價之公平價值，按以下方式確認：

(i) 物業

物業之出售收益於物業落成及完成買賣合約(以較後者為準)時予以確認，物業之風險及回報轉讓至買方。確認收益前已售物業收取之按金及分期付款將列賬於流動負債項下。

(ii) 投資物業

投資物業之租金收入乃按各租約期限以直線法確認。

2 主要會計政策(續)

(z) 確認收益(續)

(iii) 酒店、旅遊代理及管理服務業務

酒店及飲食業務之收益在服務提供後予以確認。

出售機票之收益在交付機票後予以確認。

酒店預訂服務之收益在服務提供後予以確認。

管理費收入在服務提供後予以確認。

(iv) 投資及其他

利息收入按時間比例，採用實際利率法確認。

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。

(aa) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

本集團各實體之財務報表所包括之項目，乃按該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。本公司之功能及呈報貨幣為港元。綜合財務報表以港元呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日之現行匯率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按年結日之匯率換算以外幣計值之貨幣資產及負債而產生之匯兌損益，均於損益賬確認。

以外幣為單位並被分類為可供出售之貨幣性證券之公平價值變動在該證券之已攤銷成本變動產生之匯兌差額及該證券賬面值之其他變動之間作出分析。有關攤銷成本變動之匯兌差額在損益賬確認，而賬面值之其他變動則在權益中確認。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(aa) 外幣換算(續)

(ii) 交易及結餘(續)

非貨幣性財務資產及負債(例如以公平價值計入損益賬之股本)之匯兌差額作為公平價值損益之一部份於損益賬確認。非貨幣性財務資產(例如分類為可供出售之股本)之匯兌差額包括在權益內之公平價值儲備之內。

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈報貨幣不一致之所有集團實體(其中並無任何實體持有嚴重通脹經濟體系之貨幣)之業績及財務狀況均按以下方式換算為呈報貨幣：

- (a) 所呈列之各資產負債表之資產及負債均按有關資產負債表結算日之收市匯率換算；
- (b) 各損益賬之收入及開支均按平均匯率換算，除非此平均匯率未能合理反映各交易日適用匯率之累積影響，在此情況下則於各交易日換算有關收入及開支；及
- (c) 由此產生之一切匯兌差額均確認為權益之一個分項。

綜合賬目時，因換算海外業務投資淨額及借貸產生之匯兌差額，均列入股東權益。當出售海外業務時，列入權益之匯兌差額於損益賬內確認為出售損益之一部份。

因收購海外實體而產生之公平價值調整，均視為該海外實體之資產及負債處理，並按收市匯率換算。

(ab) 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在損益賬中確認。

2 主要會計政策(續)

(ac) 經營租約

凡擁有權之大部份風險及回報由出租者承擔之租約均列為經營租約。根據經營租約作出之付款扣除出租者所給予之任何優惠後，按其租約年期以直線法自損益賬中扣除。

(ad) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、活期銀行存款、原定屆滿期限不超過三個月之其他短期高流動性投資，及銀行透支。

(ae) 關連人士

關連人士指個人及公司(包括附屬公司、同系附屬公司、共同控制實體及聯營公司)及主要管理人員(包括其近親)，而該名人士、公司或集團有能力直接或間接控制另一方，或可在財政及經營決策上向另一方行使重大影響力。

(af) 股息分派

向本公司股東作出之股息分派於股息獲本公司股東或董事(若適用)批准期間在本集團之財務報表內確認為一項負債。

(ag) 以股代息

倘本公司以股份形式支付其股息或給予股東以現金或普通股形式收取股息之選擇權(稱為以股代息)，所發行之股份按公平價值確認。

(ah) 財務擔保

本公司會於各結算日利用現時對未來現金流量之估計評估其於財務擔保合約下之責任。此等責任之賬面值變動會於損益賬確認。

本公司給予附屬公司之財務擔保合約根據香港財務報告準則第4號「保險合約」入賬。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團及其聯營公司之業務承受各種財務風險：市場風險(包括外匯風險及價格風險)、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團之總體風險管理重點放在難以預測之金融市場，務求盡量減少對本集團財務表現之潛在不利影響。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團及其聯營公司主要於香港經營業務，海外業務之未來商業交易、已確認資產及負債以及投資淨額產生之外匯風險有限。

聯營公司若干海外業務投資位於加拿大及中國內地，其資產淨值承受外幣匯兌風險。聯營公司於加拿大之海外業務之資產淨值所產生之貨幣風險主要透過以相關外幣計值之借貸進行管理。

本集團及其聯營公司亦須承受以公平價值計入損益賬之財務資產、衍生金融工具、銀行結餘及借貸產生之外匯風險。本集團之金融工具以英鎊及歐元計值。聯營公司之金融工具以美元、英鎊、歐元及日圓計值。

於二零一零年三月三十一日，本集團以港元為功能貨幣之實體擁有美元貨幣資產淨值831,000港元(二零零九年：132,129,000港元)。在香港聯繫匯率制度下，港元與美元掛鈎，管理層認為美元並無重大外匯風險。

於二零一零年三月三十一日，本集團分佔以港元為功能貨幣之聯營公司之美元貨幣資產淨值862,701,000港元(二零零九年：279,165,000港元)。在香港聯繫匯率制度下，港元與美元掛鈎，管理層認為美元並無重大外匯風險。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

倘外幣升值/貶值5%，則本集團之年度稅後溢利(二零零九年：稅後虧損)將發生如下變動：

	二零一零年			二零零九年		
	貨幣資產 (負債)淨值 千港元	倘匯率發生如下變動 對稅後業績之影響		貨幣資產 (負債)淨值 千港元	倘匯率發生如下變動 對稅後業績之影響	
		+5%	-5%		+5%	-5%
集團						
英鎊	344,500	17,225	(17,225)	-	-	-
歐元	44,890	2,245	(2,245)	-	-	-
應佔聯營公司						
英鎊	563,217	26,082	(26,082)	2,780	97	(97)
歐元	91,125	3,342	(3,342)	18,473	643	(643)
日圓	(33,472)	(2,391)	2,391	(50,602)	(3,451)	3,451

(ii) 價格風險

本集團及其聯營公司須承受其可供出售投資、以公平價值計入損益賬之財務資產及衍生金融工具之股本及債務證券價格風險。本集團及其聯營公司密切監控其投資表現，並評估其與長期策略計劃之相關程度。

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 價格風險(續)

本集團及其聯營公司於其他實體之股本及債務證券之投資(分類為「可供出售投資」及「以公平價值計入損益賬之財務資產」)於香港聯交所、倫敦證券交易所、盧森堡證券交易所、新加坡證券交易所及紐約證券交易所買賣。可供出售投資及以公平價值計入損益賬之財務資產之公平價值變動產生之收益及虧損乃分別計入權益及損益賬。

倘金融工具或相關資產之價格每增加/減少10%，則本集團之年度稅後溢利(二零零九年：稅後虧損)將會發生如下變動：

	二零一零年				二零零九年			
	倘價格發生如下變動對稅後業績之影響		倘價格發生如下變動之可供出售投資儲備之影響		倘價格發生如下變動對稅後業績之影響		倘價格發生如下變動之可供出售投資儲備之影響	
	+10%	-10%	+10%	-10%	+10%	-10%	+10%	-10%
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
集團								
以公平價值計入損益賬之財務資產	39,123	(39,123)	-	-	17,956	(17,956)	-	-
衍生金融工具	333	(333)	-	-	1,760	(1,760)	-	-
應佔聯營公司								
以公平價值計入損益賬之財務資產	136,819	(136,819)	-	-	27,473	(27,473)	-	-
可供出售投資	-	(131)	8,242	(8,111)	3,153	(3,153)	3,189	(3,189)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險

本集團及其聯營公司之信貸風險主要來自現金及現金等價物(附註25)、以公平價值計入損益賬之財務資產(附註22)、衍生金融工具(附註23)，以及應收按揭貸款及貿易及其他應收款項之信貸風險。

本集團及其聯營公司並無重大集中信貸風險。物業乃售予具有適當按揭安排之客戶。其他銷售乃以現金或透過主要信用卡作出，或售予信貸記錄良好之客戶。

本集團及其聯營公司通過限制金融機構選擇限定其信貸風險。

本集團會基於債務人之信用質素，並考慮到其財務狀況、過往經驗及其他因素評估貿易應收賬款及其他應收款項。管理層設定個別風險額度並定期監控其使用。

(c) 流動資金風險

流動資金風險是指本集團及其聯營公司未能如期履行其現有義務之風險。本集團及其聯營公司透過持有充足之現金、可銷售證券、從已承諾足夠信貸額度獲得資金及遵守借貸之金融契約密切監控其流動資金。本集團及其聯營公司透過維持適當之可用信貸額度及維持可滿足日常業務過程中任何無法預期及重大之現金需求及提供或然流動資金支援之合理數量之可銷售證券，以維持資金之靈活性。

已訂約未折現現金流量之有關到期組別乃根據結算日至本集團之財務負債之合約到期日之剩餘期間在財務報表內分析。

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

下表為根據由結算日至合約到期日之剩餘期間，按有關到期組別對本集團之財務負債之分析。下表披露之金額為合約面值，並無應用本集團按可能被要求付款之最早日期而以折現現金流量模式計算：

	於二零一零年三月三十一日		於二零零九年三月三十一日		
	一年內 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	一年內 千港元	兩年至五年 千港元	未折現現金 流量總額 千港元
集團					
貿易及其他應付款項	54,297	54,297	19,367	-	19,367
應付聯營公司款項	494	494	390	-	390
應付少數股東款項	-	-	8,311	-	8,311
短期借貸－有抵押	6,001	6,001	29,047	-	29,047
可換股債券	-	-	3,200	81,600	84,800
	60,792	60,792	60,315	81,600	141,915
公司					
貿易及其他應付款項	890	890	1,073	-	1,073
可換股債券	-	-	3,200	81,600	84,800
	890	890	4,273	81,600	85,873

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(d) 現金流量利率風險

本集團之利率風險來自按浮動利率發行之存款及借貸。

年內，本集團之浮動利率存款及借貸乃以港元及美元計值。於二零一零年三月三十一日，倘市場利率增加／減少十個基點，而所有其他變數保持不變，則本集團之年度稅後溢利(二零零九年：稅後虧損)將增加／減少13,000港元(二零零九年：增加／減少6,000港元)。

除銀行結餘及按金、應收按揭貸款、應收貸款及墊付予一間聯營公司之款項(統稱為「附息資產」)外，聯營公司並無其他重大附息資產。聯營公司之利率風險亦來自借貸及應付少數股東款項(「附息負債」)。

年內，聯營公司之浮動利率存款及借貸乃以港元、美元、英鎊、歐元及日圓計值。於二零一零年三月三十一日，倘市場利率增加／減少十個基點，而所有其他變數保持不變，則本集團之年度稅後溢利(二零零九年：稅後虧損)將減少／增加617,000港元(二零零九年：增加／減少451,000港元)。

3.2 資金風險管理

本集團之資金管理目標，是保障本集團能繼續營運，以為股東提供回報，同時兼顧其他持股者之利益，並維持最佳之資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東之股息金額、向股東發還資金、發行新股或出售資產以減低債務。

本集團利用資產負債比率監察其資本。該比率乃按債務淨額除以資產淨值而計算。債務淨額乃按流動及非流動借貸總額減銀行結餘及現金計算。

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.2 資金風險管理(續)

於二零一零年及二零零九年三月三十一日之資產負債比率如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
短期借貸(附註28)	(6,000)	(29,039)
可換股債券之負債部份(附註29)	-	(76,188)
借貸總額	(6,000)	(105,227)
減：銀行結餘及現金(附註25)	31,064	36,579
現金/(債務)淨額	25,064	(68,648)
資產淨值	4,134,213	2,344,121
針對資產淨值之資產負債比率	-	2.9%

3.3 公平價值估計

由二零零九年四月一日起，本集團採納香港財務報告準則第7號有關金融工具於資產負債表按公平價值計量之修訂。其要求按下列公平價值計量級別披露公平價值計量：

- 相同資產或負債在交投活躍市場之報價(未調整)(第一級)。
- 有關資產或負債之輸入值並非包括於第一級內之報價，惟可直接(價格)或間接(自價格引伸)被觀察(第二級)。
- 有關資產或負債之輸入值並非依據可觀察之市場數據(無法觀察之輸入值)(第三級)。

3 財務風險管理(續)

3.3 公平價值估計(續)

下表呈列本集團於二零一零年三月三十一日以公平價值計量之財務資產及負債。

	第一級 千港元	第二級 千港元	合計 千港元
資產			
以公平價值計入損益賬之財務資產			
— 買賣證券(附註22)	391,595	—	391,595
— 認股權證資產(附註24)	—	1,439	1,439
	391,595	1,439	393,034
負債			
	—	—	—

於活躍市場買賣之金融工具(如買賣證券及可供出售投資)之公平價值乃根據於結算日之市場報價計算。

並非於活躍市場買賣之金融工具之公平價值乃採用最新的交易價格或估值技巧計算。本集團採用多種不同方法及根據各結算日當時之市況作出假設。技巧(例如點陣模式)乃用於釐定餘下金融工具之公平價值。

應收及應付貿易賬款之賬面值減減值撥備乃其公平價值之合理約數。作為披露目的，財務負債之公平價值估計則按未來合約現金流量以本集團可得之類似金融工具之現有市場利率貼現計算。

4 重大會計評估及判斷

評估及判斷乃根據過往經驗及其他因素(包括在當時情況下對日後事件之合理預測)不斷進行評估。本集團及其聯營公司對於未來作出評估及假設，而所得之會計評估難免偏離相關實際結果。該等評估及假設當中存在相當風險，足以導致須於下一財政年度對資產及負債之賬面值作出重大調整。有關評估及假設載列如下。

(a) 對投資物業之公平價值估計

於二零一零年三月三十一日，本集團應佔聯營公司投資物業之公平價值為1,190,008,000港元(二零零九年：838,736,000港元)。公平價值之最佳憑證為類似物業於活躍市場之現行價格。倘並無該等資料，本集團將按合理之公平價值估計幅度釐定有關金額。在作出判斷時，本集團會考慮來自各種途徑之資料。

- (i) 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約規限)之物業當時在活躍市場上之價格(可予調整以反映該等差異)；
- (ii) 較不活躍市場之類似物業之近期價格(可予調整以反映自按有關價格成交當日以來經濟狀況之任何變動)；及
- (iii) 根據未來現金流量之可靠估計而作出之折現現金流量預測，該預測乃根據任何現有租約及其他合約之條款，以及(如有可能)外在因素(如相同地點及狀況之類似物業之現行市場租金等)而作出，並採用可反映當時市場對不確定之現金流量金額及時間之評估之折現率計算。

預計未來市場租金乃根據相同地點及狀況之類似物業之現行市場租金釐定。

4 重大會計評估及判斷(續)

(b) 資產減值

(i) 可供出售投資

本集團及其聯營公司根據香港會計準則第39號之指引釐定可供出售投資何時減值。此釐定需要重大判斷。作出此項判斷時，本集團評估多項因素，其中包括投資公平價值較其成本少之時間及程度。公平價值變動之敏感度分析於附註3.1(a)(ii)披露。

(ii) 貿易及其他應收款項

本集團及其聯營公司應收款項減值之撥備政策乃根據對可收回性之評估及賬齡分析以及管理層判斷而作出。評估應收款項56,922,000港元(二零零九年：7,210,000港元)之最終變現須作出一定程度之判斷。

(c) 所得稅

本集團及其聯營公司須繳納香港及其他司法管轄權區之所得稅。在就所得稅作出若干撥備時須作出判斷，而在日常業務過程中最終稅項釐定不能確定。本集團根據是否須繳納附加稅項之估計而確認潛在稅項風險之負債。倘有關事項之最終評稅結果與初步列賬之數額不同，則有關差額會影響釐定有關數額期間之即期及遞延所得稅撥備。

遞延所得稅資產(附註30)之確認(主要與稅務虧損有關)取決於管理層對日後應課稅溢利之預測，而稅務虧損可被用於抵減可動用之日後應課稅溢利。彼等之實際利用結果或會有所不同。

(d) 衍生金融工具、認股權證資產及可換股債券之公平價值

並非於活躍市場買賣之衍生金融工具、認股權證資產及可換股債券之公平價值乃通過使用估值技巧釐定。倘使用估值技巧釐定公平價值，則須定期審閱有關公平價值。倘實際可行，模型僅使用可見數據，而無論任何領域(例如信貸風險、波動性及相互關係)均須管理層作出估計。有關上述因素之假設出現變動可能影響衍生金融工具、認股權證資產及可換股債券之公平價值。

財務報表附註

5 營業額及分類資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，並於香港聯合交易所有限公司上市。其註冊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。

本集團、其共同控制實體及其聯營公司之主要業務為物業管理、發展及投資、酒店經營、飲食服務及旅遊代理，以及投資。營業額指物業管理收入、股息和利息收入，連同出售以公平價值計入損益賬之財務資產及衍生金融工具之所得款項總額。收入包括物業管理收入及股息和利息收入。

經營分類按照與向主要經營決策者提供之內部報告一致之方式報告。主要經營決策者負責就經營分部分配資源及評估表現。經營分類乃根據經管理層審閱之報告釐定。

本集團、其共同控制實體及聯營公司經營四大主要經營分類，包括物業銷售、物業租賃及管理、酒店和旅遊及投資。除此之外，本集團概無其他重大可辨識之獨立經營分類。來自外部客戶之分類收益已對銷分類間之收益。聯營公司之額外分類資料載於補充附註。

分類資產主要包括物業、廠房及設備、可供出售投資、遞延所得稅資產、貿易及其他應收款項、以公平價值計入損益賬之財務資產、衍生金融工具以及受限制之銀行結餘，而主要剔除認股權證資產及無限制銀行結餘及現金。分類負債主要包括貿易及其他應付款項、應付少數股東款項及短期借貸，並剔除可換股債券。

5 營業額及分類資料(續)

	物業管理 千港元	投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
二零一零年				
營業額	11,825	606,731	-	618,556
分類收入	11,825	38,091	-	49,916
分類業績之貢獻	2,979	38,091	-	41,070
投資收益淨額	-	296,198	-	296,198
其他收入及支出	-	-	(1,581)	(1,581)
分類業績	2,979	334,289	(1,581)	335,687
未能分類公司開支				(10,036)
經營溢利				325,651
融資成本				(7,573)
應佔溢利				
共同控制實體	-	-	1,039	1,039
聯營公司(附註(i))				1,141,754
增持聯營公司額外權益產生之負商譽				228,146
除所得稅前溢利				1,689,017
所得稅開支				(185)
年內溢利				1,688,832

財務報表附註

5 營業額及分類資料(續)

	物業管理 千港元	投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
二零零九年				
營業額	13,372	128,195	610	142,177
分類收入	13,372	15,873	610	29,855
分類業績之貢獻	4,744	15,873	610	21,227
投資虧損淨額	-	(73,592)	-	(73,592)
其他收入及支出	-	-	(7,763)	(7,763)
分類業績	4,744	(57,719)	(7,153)	(60,128)
未能分類公司開支				(12,922)
經營虧損				(73,050)
融資成本				(4,503)
應佔聯營公司虧損(附註(i))				(180,203)
增持聯營公司額外權益產生之負商譽				22,103
除所得稅前虧損				(235,653)
所得稅開支				(3,135)
年內虧損				(238,788)

5 營業額及分類資料(續)

附註(i)：應佔聯營公司溢利／(虧損)

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
物業銷售	242,471	(7,775)
物業租賃	339,584	(34,454)
酒店及旅遊	12,038	21,801
投資	666,686	(143,356)
其他	8,106	22,364
融資成本	(20,237)	(20,787)
所得稅(開支)／抵免	(76,660)	4,268
未能分類公司開支	(30,234)	(22,264)
	1,141,754	(180,203)

	物業管理 千港元	投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
二零一零年				
分類資產	13,919	448,060	-	461,979
聯營公司(附註(ii))				3,713,848
銀行結餘及現金，無限制				17,597
認股權證資產				1,439
其他應收款項				141
				4,195,004
分類負債	16,684	42,232	-	58,916
其他應付款項及應計款項				1,875
				60,791
添置非流動資產*	28	-	-	28

* 該金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

財務報表附註

5 營業額及分類資料(續)

	物業管理 千港元	投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
二零零九年				
分類資產	14,750	212,640	315	227,705
共同控制實體	–	–	7,272	7,272
聯營公司(附註(ii))				2,216,517
銀行結餘及現金，無限制				22,182
認股權證資產				4,439
其他應收款項				378
				2,478,493
分類負債	17,659	29,039	8,311	55,009
可換股債券				77,265
其他應付款項及應計款項				2,098
				134,372
添置非流動資產*	26	–	–	26

* 該金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

附註(ii)：應佔聯營公司之分類資產減負債

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
物業銷售	700,395	672,841
物業租賃	1,239,417	847,673
酒店及旅遊	629,678	616,587
投資	1,207,275	170,332
其他	145,770	67,825
未能分類負債	(208,687)	(158,741)
	3,713,848	2,216,517

5 營業額及分類資料(續)

	收入 千港元	非流動資產* 千港元
二零一零年		
香港	14,328	3,713,933
海外	35,588	-
	49,916	3,713,933
二零零九年		
香港	16,948	2,224,212
海外	12,907	-
	29,855	2,224,212

* 該金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

6 投資收益／(虧損)淨額

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已變現之收益／(虧損)淨額		
— 以公平價值計入損益賬之財務資產	208,552	-
— 衍生金融工具	331	2,452
— 可供出售投資	21,992	(4,733)
未變現之收益／(虧損)淨額		
— 以公平價值計入損益賬之財務資產	69,001	(41,965)
— 衍生金融工具	-	2,563
可供出售投資之減值(附註20)	-	(31,909)
以公平價值計入損益賬之財務資產應收之利息撥備	(3,678)	-
	296,198	(73,592)

財務報表附註

7 按性質劃分之收入及開支

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入		
銀行利息收入	33	622
上市投資之利息收入	21,201	4,867
上市投資之股息收入	16,365	10,994
開支		
核數師酬金	1,112	1,170
折舊	366	775
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註11)	12,994	13,471
土地及樓宇之經營租約租金開支	630	556

8 其他收入及支出

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
認股權證資產之已變現虧損(附註24)	(3,813)	-
未變現之收益/(虧損)		
— 認股權證資產(附註24)	813	(17,456)
— 認股權證負債	-	7,341
— 可換股債券(附註29)	1,077	2,384
匯兌收益淨額	342	368
提供墊款予共同控制實體之撥備	-	(400)
	(1,581)	(7,763)

9 融資成本

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
短期借貸之利息開支	1,647	856
可換股債券之利息開支	4,545	3,028
可換股債券發行開支攤銷	1,381	619
	7,573	4,503

10 董事及高級管理人員之酬金

(a) 截至二零一零年及二零零九年三月三十一日止年度，已付及應付予本公司董事之酬金總額如下：

董事姓名	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	二零一零年 總額 千港元	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	二零零九年 總額 千港元
<i>執行董事</i>						
潘政先生	-	5,000	5,000	-	4,500	4,500
馮兆滔先生	-	-	-	-	-	-
林迎青博士	-	-	-	-	-	-
倫培根先生	-	-	-	-	-	-
關堡林先生	-	-	-	-	-	-
<i>非執行董事</i>						
陳仕鴻先生	20	-	20	20	-	20
<i>獨立非執行董事</i>						
張國華先生	200	-	200	200	-	200
黃之強先生	200	-	200	200	-	200
洪日明先生	200	-	200	200	-	200
	620	5,000	5,620	620	4,500	5,120

(b) 年內，本集團五位最高酬金人士包括一位(二零零九年：一位)董事，彼之酬金已於上述分析中反映。

年內應付餘下四位(二零零九年：四位)人士之酬金如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
基本薪金、津貼、實物利益及購股權利益	1,756	1,564

酬金介乎以下範圍：

	二零一零年 人數	二零零九年 人數
酬金範圍		
1,000,000港元以下	4	4

(c) 主要管理人員包括本集團全體董事。

財務報表附註

11 僱員福利開支

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
工資及薪金	12,725	12,027
退休福利成本(附註(a))	269	184
僱員購股權利益(附註(b))	-	1,260
	12,994	13,471

僱員福利開支於列賬時已包含董事酬金。

附註：

(a) 退休福利成本

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
供款總額	269	287
已動用之沒收供款	-	(103)
供款淨額	269	184

本集團為僱員設有兩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。

本集團參與了根據職業退休條例而設之若干界定供款退休計劃，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。僱員於獲得全數供款前離開該計劃所放棄之供款，可用作減少本集團之供款。

本集團亦為未參加職業退休條例計劃之所有香港僱員參與了強積金計劃。根據法例規定，強積金計劃之每月供款額相等於僱員有關收入之5%(二零零九年：5%)或按固定款額供款。

於二零一零年三月三十一日，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(二零零九年：無)。

11 僱員福利開支(續)

(b) 購股權

本公司設有購股權計劃，據此，可向本集團僱員(包括執行董事)授出購股權以認購本公司之股份。每次授出購股權之代價為1港元。

年內，該等計劃持有之購股權並無變動，於二零一零年三月三十一日之詳情載列如下：

授出日期	屆滿日期	每股行使價	二零零九年及 二零一零年 三月三十一日 尚未行使
二零零七年三月二十九日	二零一七年三月二十九日	1.4315港元 (經調整)	
董事			8,505,204
僱員			24,172,684
一間上市聯營公司董事			3,469,228
二零零八年八月十五日	二零一八年八月十五日	1.0700港元	
僱員			5,780,000
			<hr/>
			41,927,116

截至二零一零年三月三十一日，上述購股權均可行使。

該等購股權概無獲行使、註銷或失效(二零零九年：無)。

於二零零八年八月十五日授出之購股權之公平價值乃採用下列假設計算：

於授出日期之股份收市價(港元)	1.01
行使價(港元)	1.070
購股權估計年期(年)	4
預期波幅(%)	35.15
無風險利率(%)	2.795

按預期股價回報之標準差計算之波幅乃緊接授出日期前一年每日股價之統計分析計算。授出之購股權之公平價值乃假設購股權於整個有效期內之預期波幅與股份之歷史波幅並無重大差異而以三項式購股權定價模式釐定。

財務報表附註

12 所得稅開支

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
遞延所得稅	(185)	(3,135)

由於本集團有足夠稅項虧損承前用作對銷本年度之估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。於二零零九年，由於本集團於該年度並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

本年度應佔聯營公司之所得稅開支76,660,000港元(二零零九年：所得稅抵免4,268,000港元)已在損益賬列作應佔聯營公司溢利。本年度並無應佔共同控制實體所得稅(二零零九年：無)。

本集團有關除所得稅前溢利／(虧損)之所得稅與假若採用香港之稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除所得稅前溢利／(虧損)	1,689,017	(235,653)
應佔共同控制實體及聯營公司(溢利)／虧損	(1,142,793)	180,203
	546,224	(55,450)
按稅率16.5%(二零零九年：16.5%)計算之稅項	(90,127)	9,149
毋須繳納所得稅之收入	92,176	8,878
不可扣稅之支出	(1,643)	(9,372)
未確認稅損	(1,996)	(8,382)
其他暫時差異	(40)	(295)
利得稅率變動之影響	-	(145)
取消確認早前確認之稅損	(171)	(2,968)
使用早前未有確認之稅損	1,616	-
所得稅開支	(185)	(3,135)

13 本公司股東應佔溢利

計入本公司財務報表之本公司股東應佔溢利為溢利35,560,000 港元(二零零九年：25,178,000港元)。

14 股息

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已付中期股息每股以股代息1.5港仙(二零零九年：無)	10,512	—
建議派付末期股息每股1.25 港仙(二零零九年：無)(附以股代息選擇權)	8,859	—
	19,371	—

於二零一零年六月二十九日舉行之會議上，董事會建議派付末期股息每股1.25港仙(二零零九年：無)(附以股代息選擇權)。建議派付股息並無於財務報表中反映，惟將於截至二零一一年三月三十一日止年度作為收益儲備分派。

8,859,000港元乃根據於二零一零年六月二十九日之已發行股份708,707,100股計算。

財務報表附註

15 每股盈利／(虧損)

本年度內每股基本及攤薄盈利／(虧損)之計算基準如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本公司股東應佔溢利／(虧損)	1,688,832	(238,788)
可攤薄潛在股份之影響：		
節減可換股債券利息支出	3,795	—
行使認股權證引致應佔一間聯營公司溢利減少	(351)	—
計算每股攤薄盈利之溢利／(虧損)	1,692,276	(238,788)
		股份數目
計算每股基本盈利／(虧損)之加權平均股份數目	680,763,526	638,512,374
可攤薄潛在股份之影響：		
假設可換股債券於年初已獲兌換	45,521,602	—
計算每股攤薄盈利／(虧損)之加權平均股份數目	726,285,128	638,512,374

由於行使年內本公司、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」)之尚未行使購股權會對每股盈利造成反攤薄影響，故截至二零一零年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利並無假設行使購股權。

截至二零零九年三月三十一日止年度之每股基本及攤薄虧損均相同，原因為於二零零九年本公司、泛海國際及泛海酒店之尚未行使認股權證及購股權以及本公司之尚未行使可換股債券並無對每股虧損產生攤薄影響。

16 物業、廠房及設備

	辦公設備 千港元
成本值	
於二零零九年三月三十一日	5,092
添置	28
於二零一零年三月三十一日	5,120
累積折舊	
於二零零九年三月三十一日	4,669
本年度支出	366
於二零一零年三月三十一日	5,035
賬面淨值	
於二零一零年三月三十一日	85
成本值	
於二零零八年三月三十一日	5,066
添置	26
於二零零九年三月三十一日	5,092
累積折舊	
於二零零八年三月三十一日	3,894
本年度支出	775
於二零零九年三月三十一日	4,669
賬面淨值	
於二零零九年三月三十一日	423

財務報表附註

17 附屬公司

	二零一零年 千港元	二零零九年 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	1,202,376	1,199,446
	4,026,015	4,023,085

主要附屬公司之詳情載於附註39。

該等應收款項為無抵押、免息及無固定還款期。

18 共同控制實體

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應佔負債淨值	(43,036)	(35,764)
墊予共同控制實體款項減撥備	43,036	43,036
共同控制實體之賬面總額	-	7,272

墊予共同控制實體款項乃用作該等共同控制實體之營運資金。該等款項均無抵押、免息且無固定還款期。

18 共同控制實體(續)

本集團應佔共同控制實體之資產及負債及業績如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產		
非流動資產	-	-
流動資產	265	294
	265	294
負債		
非流動負債	42,535	35,194
流動負債	766	864
	43,301	36,058
負債淨值	(43,036)	(35,764)
收入	-	-
開支	-	-

財務報表附註

19 聯營公司

本集團

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應佔資產淨值	3,630,034	2,171,402
應佔收購額外權益時增加之資產淨值公平價值	83,814	45,115
聯營公司之賬面總額	3,713,848	2,216,517
計入流動負債之應付聯營公司款項	(494)	(390)
	3,713,354	2,216,127
上市股份市值	909,132	321,365

本集團增持泛海國際之3.8% (二零零九年：0.4%) 權益，並於年度綜合損益賬內確認228,146,000港元(二零零九年：22,103,000港元)之負商譽。

本集團已將上市聯營公司之若干股份抵押，以便本集團獲授予貸款融資。

應付款項為無抵押、免息且無固定還款期。

主要聯營公司之詳情載於附註39。

本集團應佔聯營公司資產及負債(未計入公平價值調整)和業績如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產	4,867,522	3,280,235
負債	(1,237,488)	(1,108,833)
資產淨值	3,630,034	2,171,402
收益	901,073	406,614
年度溢利/(虧損)	1,141,754	(180,203)

19 聯營公司(續)

本公司

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於香港上市之股份，按成本值	99,505	93,062
上市股份市值	67,886	53,542

20 可供出售投資

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年初	17,658	88,760
增購	8,049	1,751
出售	(25,707)	(38,040)
可供出售投資儲備之公平價值虧損	-	(2,904)
計入損益賬之減值(附註6)	-	(31,909)
年終	-	17,658

全部可供出售投資為以港元計值之香港上市股本證券。

財務報表附註

21 貿易及其他應收款項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
港元		
應收貿易賬款	495	333
按金及其他預付款	126	137
出售可供出售投資之應收款項	47,699	–
其他應收款項	300	240
	48,620	710
英鎊		
以公平價值計入損益賬之財務資產之應收利息	8,302	–
美元		
以公平價值計入損益賬之財務資產之應收利息	–	6,500
	56,922	7,210

賬面值與其公平價值相若。

出售可供出售投資(為於香港上市之股本證券)之應收款項於交易後兩個交易日結算。

貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
0 – 60天	495	333

應收貿易賬款於交付發票時即為到期。該等結餘於二零一零年及二零零九年三月三十一日已逾期但尚未減值。貿易及其他應收款項之信貸風險最大不超過其賬面值。

22 以公平價值計入損益賬之財務資產

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
股本證券		
— 於香港上市	2,205	36,599
— 於英國上市	36,956	—
優先證券		
— 於美國上市	—	104,587
債務證券		
— 於歐洲上市	352,434	44,410
	391,595	185,596

以公平價值計入損益賬並持作買賣之財務資產以下列貨幣計值：

港元	2,205	36,599
英鎊	344,500	—
歐元	44,890	—
美元	—	148,997
	391,595	185,596

附註：

債務證券享有介乎每年6.461%至7.754%(二零零九年：10%)之固定息票利率，而面值為36,338,000英鎊及7,000,000歐元(二零零九年：20,000,000美元)。

23 衍生金融工具

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港上市股本證券之認股權證及供股權	—	2,563

財務報表附註

24 認股權證資產

年內，一間上市聯營公司泛海國際於上一年度所授出之所有尚未行使之紅利認股權證均已按兌換價0.085港元轉換為其權益股份。

在二零零九年三月六日進行重設安排及二零零九年九月九日資本重組後，另一間上市聯營公司泛海酒店認股權證之行使價被調整為每股0.29港元。

年內，認股權證之變動情況如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年初	4,439	10,163
兌換認股權證(附註8)	(3,813)	—
計入損益賬之公平價值收益/(虧損)(附註8)	813	(17,456)
已授出認股權證之公平價值	—	11,732
年終	1,439	4,439

認股權證於二零一零年及二零零九年三月三十一日之公平價值採用點陣模式釐定。

計算二零一零年三月三十一日之認股權證公平價值時採用以下假設。

	泛海酒店
於二零一零年三月三十一日之股份收市價(港元)	0.51
行使價(港元)	0.29
認股權證估計剩餘年期(月)	5.2
預期波幅(%)	35.53
無風險利率(%)	0.15

25 銀行結餘及現金

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行及手頭現金	17,597	18,166	131	126
短期存款	-	4,016	-	-
現金及現金等價物	17,597	22,182	131	126
受限制銀行結餘(附註)	13,467	14,397	-	-
	31,064	36,579	131	126

附註：

該等結餘僅限於本集團管理的樓宇之樓宇管理基金。

26 貿易及其他應付款項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應付貿易賬款	38,995	3,051
樓宇管理賬盈餘	12,997	14,078
其他應付款項	800	596
應計開支	1,505	1,642
	54,297	19,367

本集團之貿易及其他應付款項包括應付貿易賬款、租金及管理費按金及多項應計項目。

賬面值與其公平價值相若，並以英鎊及港元計值。

財務報表附註

26 貿易及其他應付款項(續)

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
0 – 60天	38,899	2,977
61 – 120天	67	21
120天以上	29	53
	38,995	3,051

27 應付少數股東款項

應付少數股東款項屬無抵押、免息及無固定還款期。

28 短期借貸，有抵押

短期借貸於結算日之實際年利率為1.05%（二零零九年：介乎高於香港銀行同業拆息1厘至高於倫敦銀行同業拆息1.25厘）。所有短期借貸之到期日均為一年內償還。短期借貸之賬面值與其公平價值相若。

於二零一零年三月三十一日，短期借貸乃以本集團所持上市聯營公司之部份股份作抵押。於二零零九年三月三十一日，短期借貸乃以本集團所持上市聯營公司之部份股份及部份以公平價值入損益賬之財務資產作抵押。

短期借貸按下列貨幣計值：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
港元	6,000	12,000
美元	-	17,039
	6,000	29,039

29 可換股債券

於二零零八年八月十八日，本公司發行本金額為80,000,000港元之可換股債券，該債券附有須於每半年到期後支付年利率4厘之利息，為期兩年。於二零零九年十一月三十日，債券已悉數贖回。

可換股債券獲確認如下：

	負債部份 千港元	衍生部份 千港元	總額 千港元
於二零零九年三月三十一日	76,188	1,077	77,265
融資成本	2,532	-	2,532
計入損益賬之公平價值收益(附註8)	-	(1,077)	(1,077)
悉數贖回可換股債券	(78,720)	-	(78,720)
於二零一零年三月三十一日	-	-	-

30 遞延所得稅資產

當有法定權利可將即期所得稅資產與即期所得稅負債抵銷，而遞延所得稅涉及同一徵稅地區，則可將遞延所得稅資產與遞延所得稅負債互相抵銷。抵銷金額如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
遞延所得稅資產	51	236	-	171

財務報表附註

30 遞延所得稅資產(續)

年內遞延所得稅資產及負債之變動(與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下:

本集團

遞延所得稅資產

	加速會計折舊		稅損		總額	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於年初	29	32	213	3,347	242	3,379
於損益賬確認	1	(3)	(185)	(3,134)	(184)	(3,137)
於年終	30	29	28	213	58	242

遞延所得稅負債

	可供出售投資之 公平價值收益		加速稅項折舊		總額	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於年初	-	(832)	(6)	(8)	(6)	(840)
於損益賬確認	-	-	(1)	2	(1)	2
直接於權益內扣除	-	832	-	-	-	832
於年終	-	-	(7)	(6)	(7)	(6)

30 遞延所得稅資產(續)

本公司

遞延所得稅資產

	稅損	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於年初	171	171
於損益賬確認	(171)	-
於年終	-	171

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益有可能可以透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅項虧損作確認。本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入之虧損82,000,000港元(二零零九年：78,000,000港元)確認遞延所得稅資產14,000,000港元(二零零九年：13,000,000港元)。該等稅損並無屆滿日期。

財務報表附註

31 股本

	股份數目		金額	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
每股面值0.1港元之股份				
法定				
於年初	3,000,000,000	1,500,000,000	300,000	150,000
年內增加	-	1,500,000,000	-	150,000
於年終	3,000,000,000	3,000,000,000	300,000	300,000
已發行及繳足股款：				
於年初	651,477,243	623,321,940	65,148	62,332
以股代息(附註(a))	7,862,874	11,130,751	786	1,113
兌換認購權證(附註(b))	49,366,983	17,024,552	4,937	1,703
於年終	708,707,100	651,477,243	70,871	65,148

附註：

- (a) 於二零一零年一月，本公司以股代息配發及發行7,862,874(二零零九年：11,130,751)股新股份，每股1.337港元，金額為10,500,000港元。
- (b) 年內，本公司因兌換認購權證而配發及發行49,366,983(二零零九年：17,024,552)股新股份，總代價為50,800,000港元(二零零九年：16,500,000港元)。

32 儲備

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	可供出售 投資儲備 千港元	購股權儲備 千港元	認股 權證儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
本集團								
於二零零八年三月三十一日	2,011,971	398,021	60,257	8,160	19,459	(21,748)	52,286	2,528,406
可供出售投資之 公平價值虧損	-	-	-	(34,305)	-	-	-	(34,305)
於出售可供出售投資後之 儲備撥回	-	-	-	(1,530)	-	-	-	(1,530)
計入損益賬之 可供出售投資減值	-	-	-	31,909	-	-	-	31,909
上市聯營公司之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(12,075)	(12,075)
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(238,788)	(238,788)
二零零八年以股代息之末期股息	9,795	-	-	-	-	-	(10,908)	(1,113)
授出購股權	-	-	-	-	1,260	-	-	1,260
失效之購股權	-	-	-	-	(727)	-	727	-
兌換認股權證	14,760	-	-	-	-	4,831	(4,831)	14,760
已屆滿認股權證	-	-	-	-	-	16,917	(16,917)	-
應佔聯營公司儲備	-	-	-	(9,551)	(1,082)	-	1,082	(9,551)
於二零零九年三月三十一日	2,036,526	398,021	60,257	(5,317)	18,910	-	(229,424)	2,278,973
上市聯營公司之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	12,508	12,508
年內溢利	-	-	-	-	-	-	1,688,832	1,688,832
二零零九年以股代息之中期股息	9,726	-	-	-	-	-	(10,512)	(786)
兌換認股權證	45,862	-	-	-	-	-	-	45,862
應佔聯營公司儲備	-	-	-	37,953	-	-	-	37,953
於二零一零年三月三十一日	2,092,114	398,021	60,257	32,636	18,910	-	1,461,404	4,063,342

財務報表附註

32 儲備(續)

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	認股 權證儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
本公司						
於二零零八年三月三十一日	2,011,971	1,895,806	10,933	(21,748)	36,316	3,933,278
年內溢利	-	-	-	-	25,178	25,178
二零零八年以股代息之末期股息	9,795	-	-	-	(10,908)	(1,113)
授出購股權	-	-	1,260	-	-	1,260
失效之購股權	-	-	(727)	-	727	-
兌換認股權證	14,760	-	-	4,831	(4,831)	14,760
已屆滿認股權證	-	-	-	16,917	(16,917)	-
於二零零九年三月三十一日	2,036,526	1,895,806	11,466	-	29,565	3,973,363
年內溢利	-	-	-	-	35,560	35,560
二零零九年以股代息之中期股息	9,726	-	-	-	(10,512)	(786)
兌換認股權證	45,862	-	-	-	-	45,862
於二零一零年三月三十一日	2,092,114	1,895,806	11,466	-	54,613	4,053,999

附註：

收益儲備可供分派。根據百慕達公司法及本公司之公司細則，繳入盈餘亦可供分派。

33 資本承擔

於二零一零年三月三十一日，本集團及本公司並無任何已訂約但未撥備或已授權但未訂約之資本承擔(二零零九年：無)。

34 經營租約安排

承租者

於二零一零年三月三十一日，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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
土地及樓宇		
一年內	210	630
第二年至第五年期間(包括首尾兩年)	-	210
	210	840

於二零一零年三月三十一日，本公司並無任何經營租約安排(二零零九年：無)。

35 財務擔保

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行及附屬公司貸款融資擔保	-	-	6,000	12,000

於二零一零年三月三十一日，本公司概無就其上文所披露之財務擔保負債(二零零九年：無)。

財務報表附註

36 綜合現金流量表附註

除所得稅前溢利／(虧損)與經營產生／(所用)之現金淨額之對賬

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除所得稅前溢利／(虧損)	1,689,017	(236,154)
增持聯營公司額外權益產生之負商譽	(228,146)	(22,103)
應佔聯營公司及共同控制實體溢利減虧損	(1,142,793)	180,704
股息收入	(16,365)	(10,994)
折舊	366	775
發行可換股債券之開支攤銷	1,381	619
僱員購股權利益	-	1,260
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現及未變現(收益)／虧損淨額	(277,553)	41,965
衍生金融工具之已變現及未變現虧損／(收益)淨額	2,405	(7,399)
可供出售投資之已變現(收益)／虧損	(21,992)	4,733
可供出售投資之減值	-	31,909
認股權證資產及負債之未變現(收益)／虧損淨額	(813)	10,115
以公平價值計入損益賬之財務資產應收之利息撥備	3,678	-
提供墊款予共同控制實體之撥備	-	400
利息收入	(21,234)	(5,489)
利息開支	5,430	3,149
未計營運資金變動前之經營虧損	(6,619)	(6,510)
貿易及其他應收款項增加	(70)	(1,383)
以公平價值計入損益賬之財務資產減少／(增加)	104,108	(220,425)
出售衍生金融工具	367	2,452
受限制銀行結餘減少	930	15,846
貿易及其他應付款項減少	(914)	(16,652)
經營產生／(所用)之現金淨額	97,802	(226,672)

37 關連人士交易

除財務報表其他部份所示之關連人士資料外，以下交易乃與關連人士進行：

銷售及購買貨品及服務

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
來自聯營公司之收入／(開支)		
管理費收入(附註(a))	1,005	1,015
清潔收入(附註(b))	867	744
租金開支(附註(c))	(630)	(555)

附註：

- (a) 管理費收入按互相協定之費用提供管理服務而收取。
- (b) 清潔收入按訂約方協定之條款計算，為每月支付之定額費用。
- (c) 租金開支按訂約方協定之條款計算，為定額月租。
- (d) 與共同控制實體及聯營公司結餘分別於附註18及19披露。
- (e) 於年內，除附註10所披露支付予本公司董事(即主要管理人員)之酬金外，概無與彼等訂立重大交易。

38 比較數字

若干比較數字已予重新分類，以符合本年度呈列方式。

財務報表附註

39 主要附屬公司及聯營公司

根據董事會之意見，以下為主要影響本集團業績及／或資產淨值之主要附屬公司及聯營公司。本集團並無重要之共同控制實體。

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股本	本集團所佔權益
於英屬處女群島註冊成立			
Asia Orient Holdings (BVI) Limited ¹	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%
Persian Limited	投資控股	49,050美元	100%
Sunrich Holdings Limited	證券投資	1美元	100%
United Resources Associates Limited	投資控股	6美元	83.3%

¹ 本公司之直接附屬公司

於香港註冊成立

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%

39 主要附屬公司及聯營公司(續)

附屬公司(續)

名稱	主要業務	已發行及繳足股款之股本	本集團所佔權益
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%
於利比里亞註冊成立 Bassindale Limited	投資控股	500美元	100%

聯營公司

名稱	主要業務	已發行及繳足股款之股本	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 ²	投資控股	26,245,540港元	36.1%
泛海國際集團有限公司 ²	投資控股	12,471,296港元	49.2%

² 於香港上市

財務報表附註

39 主要附屬公司及聯營公司(續)

聯營公司(續)

名稱	主要業務	已發行及繳足股款 之股本	本集團 所佔權益
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	49.2%
泛海財務有限公司	財務服務	1,000,000港元	49.2%
泛海國際有限公司	投資控股	1,214,916,441港元	49.2%
Asia Standard Management Services Limited	管理服務	2港元	49.2%
聚喜有限公司	證券投資	2港元	49.2%
豐聯發展有限公司	物業發展	2港元	49.2%
添潤企業有限公司	物業持有	2港元	49.2%
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	49.2%
日本信用旅運有限公司	旅行代理	2,500,000港元	36.1%
祥新投資有限公司	物業發展	1港元	24.6%
全亞企業有限公司	酒店持有	10,000港元	36.1%
百曜有限公司	物業發展	2港元	24.6%
善濤有限公司	飲食業務	2港元	36.1%
堅柱有限公司	酒店持有	10港元	36.1%
Tilpifa Company Limited	物業投資	10港元及無投票權 遞延股本10,000港元	49.2%
同樂有限公司	物業發展	1,000港元	49.2%
滙利資源有限公司	物業發展	2港元	49.2%
肯達發展有限公司	酒店持有	2港元	36.1%
永快工程有限公司	建築工程	2港元	49.2%

39 主要附屬公司及聯營公司(續)

聯營公司(續)

名稱	主要業務	已發行及繳足股款之股本	本集團所佔權益
於英屬處女群島註冊成立			
Enrich Enterprises Ltd. ³	酒店持有	1美元	36.1%
Global Gateway Corp. ³	酒店經營	1美元	36.1%
Glory Ventures Enterprises Inc. ³	酒店持有	1美元	36.1%
Greatime Limited	證券投資	1美元	36.1%
Techfull Properties Corp.	證券投資	1美元	49.2%
³ 於加拿大營業			
於中華人民共和國(「中國」)註冊成立			
上海鴻華星期五餐廳有限公司 ⁴	飲食業務	人民幣17,384,640元	34.3%
北京黃海房地產開發有限公司 ⁴	物業發展	人民幣240,000,000元	21.6%

⁴ 於中國營業

40 財務報表之通過

本財務報表已於二零一零年六月二十九日由董事會通過。

泛海國際集團有限公司之經審核綜合財務報表摘要

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、酒店經營、旅行代理及飲食服務。

以下乃泛海國際截至二零一零年三月三十一日止年度經審核綜合財務報表摘要，以便向各股東提供有關泛海國際之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

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益	1,864,888	855,413
銷售成本	(977,456)	(439,672)
毛利	887,432	415,741
投資收益／(虧損)淨額	1,330,928	(431,672)
銷售及行政開支	(168,145)	(154,900)
折舊及攤銷	(97,563)	(75,577)
投資物業之重估收益／(虧損)	568,674	(109,054)
其他收入及支出	(11,478)	40,789
經營溢利／(虧損)	2,509,848	(314,673)
融資成本	(51,369)	(55,526)
應佔溢利減虧損		
共同控制實體	138,892	(9,197)
聯營公司	91,718	(83,243)
除所得稅前溢利／(虧損)	2,689,089	(462,639)
所得稅(開支)／抵免	(165,014)	6,242
年內溢利／(虧損)	2,524,075	(456,397)
應佔：		
本公司股東	2,383,270	(381,303)
少數股東權益	140,805	(75,094)
	2,524,075	(456,397)
股息	31,178	11,211
每股盈利／(虧損)(港元)		
基本及攤薄	1.99	(0.34)

泛海國際集團有限公司之經審核綜合財務報表摘要

綜合資產負債表

於三月三十一日

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	986,737	940,979
投資物業	2,419,600	1,849,000
租賃土地	1,685,605	1,712,251
共同控制實體	674,409	524,965
聯營公司	654,581	565,343
可供出售投資	228,258	186,830
商譽	5,103	5,103
應收按揭貸款	143,035	24,747
遞延所得稅資產	9,764	35,239
	6,807,092	5,844,457
流動資產		
發展中之待售物業	431,322	400,768
已落成待售物業	159,127	698,709
應收按揭貸款	35,315	1,874
酒店及餐廳存貨	2,206	2,160
貿易及其他應收款項	241,590	232,958
以公平價值計入損益賬之財務資產	3,028,862	693,075
衍生金融工具	-	13,429
可收回所得稅	880	79
銀行結餘及現金	227,657	244,783
	4,126,959	2,287,835
流動負債		
貿易及其他應付款項	145,919	137,497
應付一間聯營公司款項	51,150	51,150
衍生金融工具	17,961	22,344
認股權證負債	17,000	8,481
短期借貸	756,014	415,011
長期借貸之即期部份	114,706	42,230
應付少數股東款項	-	105,303
應付所得稅	64,382	28,743
	1,167,132	810,759
流動資產淨值	2,959,827	1,477,076
資產總值減流動負債	9,766,919	7,321,533

泛海國際集團有限公司之經審核綜合財務報表摘要

綜合資產負債表(續)

於三月三十一日

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動負債		
認股權證負債	-	7,893
長期借貸	1,501,907	1,860,196
遞延所得稅負債	279,355	177,779
	1,781,262	2,045,868
資產淨值	7,985,657	5,275,665
權益		
股本	12,471	113,664
儲備	7,226,466	4,556,311
本公司股東應佔權益	7,238,937	4,669,975
少數股東權益	746,720	605,690
	7,985,657	5,275,665



滙漢控股有限公司

香港灣仔駱克道33號
中央廣場滙漢大廈30樓

www.asiaorient.com.hk