



滙漢控股有限公司

股份代號: 214



2013
年報

目錄

	頁次
公司資料	2
財務摘要	3
主席報告書	4
商業模式及策略	5
管理層討論及分析	6
五年財務摘要	11
主要物業	12
企業管治報告	15
董事及高級管理層	23
董事會報告書	26
獨立核數師報告	37
綜合損益賬	39
綜合全面收益表	40
綜合資產負債表	41
資產負債表	43
綜合現金流量表	44
綜合權益變動報表	45
財務報表附註	46
泛海國際集團有限公司之經審核綜合財務報表摘要	110

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)
潘海先生
倫培根先生
關堡林先生

獨立非執行董事

張國華先生
洪日明先生
黃之強先生

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

黃之強先生 (主席)
馮兆滔先生
洪日明先生

法定代表

馮兆滔先生
倫培根先生

公司秘書

董國磊先生

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

滙豐銀行
中國銀行 (香港)
恒生銀行
中國工商銀行 (亞洲)
東亞銀行
創興銀行
巴克萊銀行
摩根士丹利銀行
瑞士銀行
瑞士寶盛銀行

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
中環康樂廣場1號
怡和大廈2206-19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 Fulcrum Group (Bermuda) Limited
26 Burnaby Street,
Hamilton HM11, 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1712-1716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)	二零一三年	二零一二年	變動
綜合損益賬			
收入	1,227	1,253	-2%
經營溢利／(虧損)	2,414	(285)	不適用
本公司股東應佔溢利／(虧損)	1,364	(89)	不適用
每股盈利／(虧損)－基本(港元)	1.91	(0.13)	不適用
綜合資產負債表			
資產總值	22,012	19,795	+11%
資產淨值	17,532	14,833	+18%
本公司股東應佔權益	8,373	6,980	+20%
負債淨額	3,006	3,513	-14%

營運中酒店物業以估值編列之補充資料(附註)：

經重估資產總值	24,374	21,434	+14%
經重估資產淨值	20,519	17,108	+20%
本公司股東應佔權益	9,522	7,854	+21%
本公司股東每股應佔權益(港元)	13.33	11.00	+21%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	15%	21%	-6%

附註：根據本集團之會計政策，酒店物業乃按成本減累計折舊列賬。為提供有關本集團酒店物業投資之經濟價值之進一步資料，本集團謹此呈列計入酒店物業公平市價之未經審核之補充財務資料。由於香港稅制不包括資本增值稅，故未計入香港物業之相應遞延所得稅。

於香港及加拿大之酒店物業乃分別由獨立專業估值行威格斯資產評估顧問有限公司及Grant Thornton Management Consultants於二零一三年及二零一二年三月三十一日按公開市價基準重新估值。

主席報告書

年內，集團錄得股東應佔溢利1,364,000,000港元，較去年應佔虧損89,000,000港元轉虧為盈。資產總值（包括營運中之酒店物業估值）增長至244億港元。

高級住宅發展項目皇璧之所有餘下單位已於期內售出，而整個項目之累計銷售額達25億港元。

集團連同其業務夥伴Grosvenor Asia於本財政年度購入位於渣甸山之一個優質住宅發展項目地盤。集團之發展網絡覆蓋香港、澳門、上海及北京之項目。預期集團發展網絡下之下一個可供出售項目為位於上海之豪華獨立屋發展項目。

酒店業務繼續取得可喜業績，而隨著一個國際品牌零售商租入集團在中環地區之投資物業，集團之租金收入預期將會增加。

由於本年度表現優異，集團之投資物業及財務投資組合錄得大幅升值。

管理層面對現時全球之不明朗環境將繼續保持審慎態度。

吾等謹藉此機會對集團僱員於年內之努力表示感謝。

主席
馮兆滔

香港，二零一三年六月二十五日

股東應佔權益

百萬港元

10,000

8,000

6,000

4,000

2,000

0

2011

2012

2013

商業模式及策略

滙漢已建立多元化之業務模式，四個主要經營分類包括物業投資、酒店及旅遊、財務投資及於香港及中國一線城市之物業發展。本集團之物業投資、酒店及旅遊以及財務投資為本集團提供穩定及經常性的收入來源，而物業發展業務則為本公司快速增長之核心驅動力。

憑藉本集團於構思、設計及發展豪華住宅物業發展項目方面之專才，本集團於香港之物業發展業務將繼續物色及發展優質及有代表性項目。土地儲備方面，本集團投資於具交通便利及四通八達特色之黃金地段。就中國項目而言，本集團專注於一線城市之大型發展項目，從而旨在將本集團於香港之成功經驗複製至中國。本集團仍對於一線城市尋求具吸引力之投資機遇充滿信心，因為本集團相信，該等城市具有可持續及基本房屋需求。目前，本集團集中於香港及中國大陸進行業務，於機遇出現之同時亦將仔細考慮選擇性擴展至其他地區。

於香港，本集團之投資物業組合包括中環、灣仔及銅鑼灣等黃金地段之商業及零售物業。本集團亦擁有及經營三間位於香港核心商業區及一間位於加拿大溫哥華市中心之酒店。本集團之多元化物業投資組合降低市場波動之不利影響並抵銷各業務分類之特定週期性影響。此等業務分類為本集團提供日益增長之經常性收入來源，並加強本公司之流動資金及配合本集團之物業發展業務。

就財務投資而言，本集團之首要目標為提供相對更長期及穩定之經常性收入。投資組合主要包括證券及債券投資。

本集團專注於加強其核心業務之表現，並致力透過以下列策略物色投資機遇而為股東帶來最大價值：

(i) 建立本集團於香港及中國優質物業發展之聲譽及往績紀錄

本集團之發展策略首要為繼續投資於香港及中國一線城市。本集團將繼續透過審慎甄選優質及大型住宅發展項目方面之機遇而擴展其物業發展業務。憑藉作為具有國際水準之優質住宅發展商之專長，我們將繼續物色可提升本集團於大中華地區地位之機遇。

(ii) 來自投資物業及財務投資組合之經常性收入不斷增長

本集團擁有多元化之物業及投資組合並提供經常性及穩定收入來源。本集團之投資物業包括位於香港核心商業區之商業及零售組合。本集團之投資組合提供流動資金及經常性收入以及多元化現金流，從而可令本集團為現有項目提供資金及捕捉投資機遇。

(iii) 拓展及提升本集團於核心商業區黃金地段之酒店業務及致力於卓越管理及營運

本集團擁有及經營四間「皇悅」品牌酒店，其中三間位於香港核心地段及一間位於加拿大溫哥華市中心。本集團於香港之三間酒店均位於市中心樞紐地段，客戶對象為商務旅客及來自中國之訪客。本集團之連鎖酒店擁有一支中央管理團隊以優化收入來源及確保有效調配資源而達致最高成本效益。位於黃金地段可進一步令本集團迎合商務訪客及旅客之需求，致令本集團之酒店保持高入住率及維持平均可出租客房收入於高水平。

(iv) 繼續透過審慎財務管理政策而有效管理風險

本集團旨在以嚴謹及審慎方式監察及管理各類債務及償還年期及其風險。本集團致力維持具穩健流動資金及低水平資產負債比率之強勁財務狀況。

我們有信心本集團之策略長遠將為股東帶來最大價值。

管理層討論及分析

擬建於洪水橋之住宅發展項目



業績

本集團於年內之收入為1,227,000,000港元（二零一二年：1,253,000,000港元），其錄得股東應佔溢利1,364,000,000港元（二零一二年：虧損89,000,000港元）。轉虧為盈乃主要由於本年度錄得淨投資收益而去年則為淨投資虧損所致。

物業銷售及發展

本集團透過擁有50.6%權益之上市附屬公司—泛海國際，進行物業銷售、發展及租賃業務。

年內，皇璧（一個位於汀九之50%合資豪宅發展項目）之銷售收入為159,000,000港元（二零一二年：620,000,000港元）。按照會計常規，此項目之收入及溢利並不計入本集團之收入及經營溢利，惟獨立入賬為應佔共同控制實體溢利。所有皇璧之住宅單位均已出售，所得款項總額約25億港元。

本集團於年內以160,000,000港元出售鯉灣天下之餘下零售商舖。銷售合約已於本財政年度後不久之四月完成，該等銷售將於下一個財政年度確認。

目前，本集團正發展五個應佔總建築面積4,000,000平方呎之住宅項目，分佈香港、上海、北京和澳門。

於香港，本集團之洪水橋發展項目正在進行換地程序。此為地盤面積110,000平方呎之大型商住發展項目，其將提供約800個住宅單位及零售商舖，合共總建築面積約590,000平方呎。此發展項目策略性地位於可接駁港鐵網絡之一個輕鐵站旁，而洪水橋正位處港深西部鐵路線出口。此外，其距離深圳前海灣經濟區僅15分鐘車程。



港島皇悦酒店



年內，本集團組成一合資公司收購位於渣甸山之住宅樓宇以進行重建。該發展將是我們與策略夥伴Grosvenor集團合作的第三個標誌性項目，其將於土地面積23,000平方呎上發展總建築面積約75,000平方呎之全新豪宅。本集團擁有該項目之20%權益。

於上海，本集團正於浦西青浦區之傳統高檔及低密度住宅社區內興建約250間獨立及半獨立屋。此發展項目附近有超過九間國際學校，令其位置極為渴求。此外，發展項目距虹橋交通樞紐數分鐘車程及距南京西路商業中心區僅三十分鐘車程。此項本集團擁有50%權益之合資項目現正處於上蓋建築階段。此發展項目總建築面積約1,080,000平方呎，位於面積1,500,000平方呎之地盤上，預期將於二零一五年竣工。

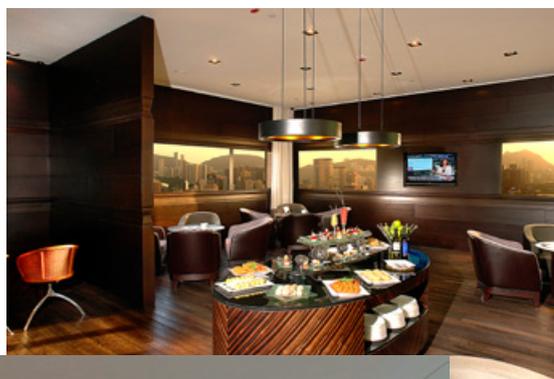
於北京，本集團已成功取得通州地方政府之規劃批准。本集團擁有此項河畔商住發展項目50%之權益，總建築面積約2,360,000平方呎，補地價款已支付並現正籌劃拆遷細節。

於澳門，本集團正在就一幅190,000平方呎之土地作出規劃申請。此申請土地位於當地政府所指示擬作商住用途之石排灣分區綱要內。

於財政年度結束後，本集團就收購渣甸山之現有獨立屋訂立了一份買賣協議。該樓宇將發展為總建築面積約9,000平方呎之全新超豪華住宅。

管理層討論及分析

於銅鑼灣皇悅酒店毗鄰之新酒店
(於二零一六年開業)



租賃

本集團之租賃物業組合由位於中環、灣仔及銅鑼灣合共353,000平方呎之3幢零售／商業樓宇組成。該投資物業組合應佔之租金收入上升4.5%，約為117,000,000港元（二零一二年：112,000,000港元）。位處中環之泛海大廈的零售商舖租金錄得大幅增加，並已於本財政年度下半年生效。下一年度由於新租約之全年影響，本集團預期應佔總收入將進一步增加。

本集團錄得重估收益（包括一間聯營公司所擁有之物業所產生之收益）1,419,000,000港元，而去年則為1,118,000,000港元。

酒店

酒店及旅遊業務乃透過另一家獨立上市附屬公司——泛海酒店，進行營運。泛海國際擁有其70.1%權益。

酒店及旅遊分類之收入自去年之698,000,000港元增加5%至本年度之734,000,000港元。三幢香港酒店之平均入住率均超逾95%，而去年則為92%。對折舊前分類業績之貢獻約為255,000,000港元（二零一二年：275,000,000港元）。

本集團已收購位於尖沙咀及銅鑼灣現有酒店旁之物業。該等物業將重新發展為酒店，預計於二零一六年／二零一七年落成後，將為酒店組合額外增加184間客房。

附屬酒店集團錄得投資收益淨額218,000,000港元，而去年則為投資虧損淨額567,000,000港元。

整體上，酒店集團錄得溢利424,000,000港元（二零一二年：虧損311,000,000港元）及總收入846,000,000港元（二零一二年：823,000,000港元）。

財務投資

於二零一三年三月三十一日，本集團之財務投資組合為4,729,000,000港元（二零一二年：4,106,000,000港元）。

本年度來自該等投資之利息及股息收入為378,000,000港元（二零一二年：392,000,000港元）。年內，本集團錄得投資收益淨額831,000,000港元（二零一二年：虧損1,690,000,000港元），其中590,000,000港元為因於年結日按市場估值產生之未變現收益（二零一二年：未變現虧損820,000,000港元）。

該等財務投資由65%之債務證券及35%之股本證券組成。其乃以不同貨幣計值，59%為美元、21%為英鎊、12%為港元、5%為歐元及3%為人民幣。

於二零一三年三月三十一日，其中價值約60,000,000港元（二零一二年：340,000,000港元）之投資已抵押予銀行，作為本集團所獲授信貸融資之抵押品。

財務回顧

於二零一三年三月三十一日，本集團之資產總值約為220億港元（二零一二年：198億港元）。資產淨值為175億港元（二零一二年：148億港元）。計入營運中酒店物業之市值後，本集團之經重估資產總值及經重估資產淨值分別為244億港元（二零一二年：214億港元）及205億港元（二零一二年：171億港元）。

於二零一三年三月三十一日之負債淨額為3,006,000,000港元（二零一二年：3,513,000,000港元），其中37,000,000港元（二零一二年：20,000,000港元）屬於母公司集團。資產負債比率（負債淨額與經重估資產淨值比率）進一步改善至15%（二零一二年：21%）。

所有銀行借貸均按浮動利率計算利息，而可換股債券則以固定利率計算利息。於二零一三年三月三十一日，本集團合共持有150,000,000港元（二零一二年：150,000,000港元）之利率掉期合約以對沖其借貸。總利息成本（包括已資本化利息）與上年度相若。

負債淨額及資產負債比率



經重估資產總值



管理層討論及分析

本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為十三年。可換股債券佔2%而循環貸款佔6%。餘下92%為以物業資產抵押之定期貸款，其中6%須於一年內償還、46%須於一至五年內償還及40%須於五年後償還。於二零一三年三月三十一日，本集團之流動資產為66億港元（二零一二年：63億港元）。

本集團之借貸約95%以港元計值。因餘下借貸所計值之外幣轉弱，本集團於年內錄得匯兌收益12,000,000港元，並減低融資成本。

於二零一三年一月，泛海國際設立中期票據計劃，據此可發行一系列本金總額最多為1,000,000,000美元（或以其他貨幣計算之等值金額）之票據。於本財政年度結束後，泛海國際於四月根據該計劃，發行人民幣500,000,000元為期五年之票據，經對沖後，按實際年利率5.5%計息。

於二零一三年三月三十一日，賬面值約151億港元（二零一二年：140億港元）之物業資產及財務投資已抵押予銀行，作為本集團所獲授信貸融資之抵押品。本集團已就共同控制實體獲授之信貸融資向財務機構提供339,000,000港元（二零一二年：149,000,000港元）之擔保。

僱員及薪酬政策

於二零一三年三月三十一日，本集團聘用約608（二零一二年：636）名全職僱員。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

由於全球各地前所未見之寬裕資金流量，推動本地物業市場之資產價格普遍上升，至使最近方為稅務干預措施所遏抑。本集團相信，此舉將長遠為本地市場帶來穩定性。由於內地人口仍對住房需求強勁，本集團繼續看好內地物業市場，而國家宣佈於二零一零年至二零二零年期間人均收入倍增之目標將繼續維持此正面需求。鑑於內地旅客成為本集團業務需求之主要來源，故其家庭收入之上升將對酒店業務帶來美好前景。

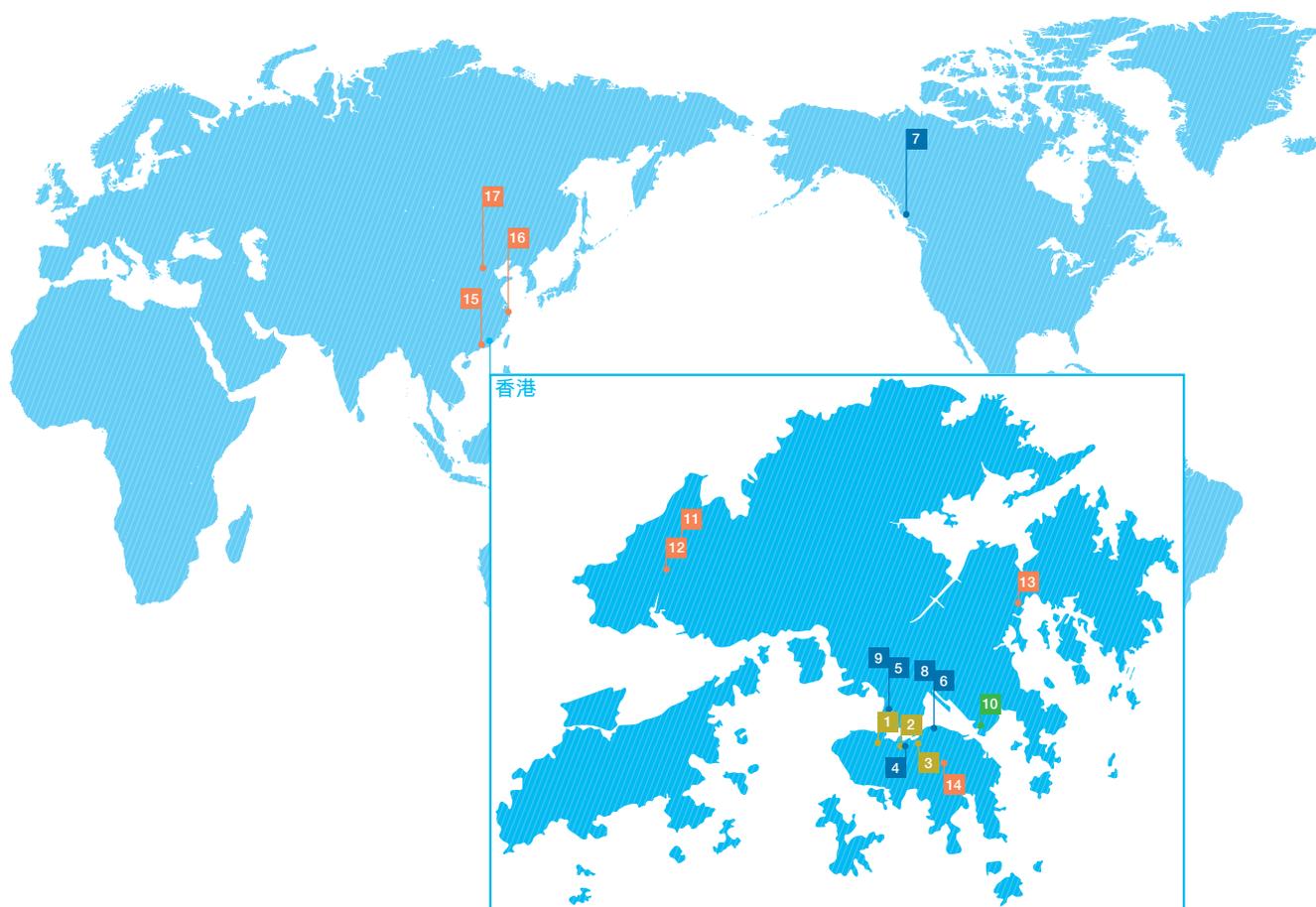
五年財務摘要

截至三月三十一日止年度 (百萬港元)	二零一三年	二零一二年	二零一一年	二零一零年	二零零九年
集團業績					
收入	1,227	1,253	194	50	30
毛利	836	877	156	41	21
投資收益／(虧損)淨額	831	(1,690)	344	296	(74)
投資物業之公平價值收益	1,120	898	59	–	–
融資成本淨額	(45)	(22)	(17)	(8)	(5)
應佔下列公司溢利減虧損					
共同控制實體	(5)	(6)	(5)	1	–
聯營公司	320	236	916	1,195	(199)
業務合併收益	–	–	1,539	–	–
本公司股東應佔溢利／(虧損)	1,364	(89)	2,791	1,749	(257)
綜合資產負債表					
資產總值	22,012	19,795	20,045	4,352	2,575
負債總額	(4,480)	(4,962)	(5,101)	(61)	(134)
非控股權益	(9,159)	(7,853)	(7,898)	–	–
本公司股東應佔權益	8,373	6,980	7,046	4,291	2,441

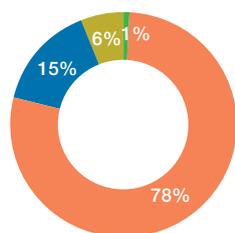
於二零一一年一月底，本集團於泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）之股權增至逾50%，因此，泛海國際之地位由本集團之一間聯營公司改變為一間附屬公司。自二零一一年二月起，其有關業績綜合入賬。在此之前，泛海國際之業績以權益法入賬列為應佔聯營公司之業績。

主要物業

於二零一三年三月三十一日



物業類型 (按面積計)

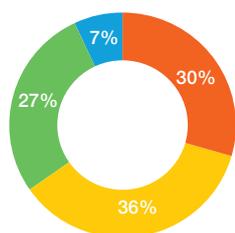


所佔總樓面面積
(平方呎)

發展中之待售物業	1,868,000
酒店物業	380,000
投資物業	143,000
已落成待售物業	12,000

總計 **2,403,000**

按地理位置劃分之物業 (按面積計)



香港	732,000
澳門	861,000
中國大陸	652,000
加拿大	158,000

總計 **2,403,000**

主要物業

於二零一三年三月三十一日

物業	本集團 所佔權益	地盤面積 約數 (平方呎)	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	50.6%	7,800	133,000	商業
02 香港灣仔 駱克道33號中央廣場 滙漢大廈	50.6%	7,300	114,000	商業
03 香港銅鑼灣 軒尼詩道502號 黃金廣場	16.7%	6,300	106,000	商業
II 酒店物業				
04 香港灣仔 軒尼詩道33號 港島皇悅酒店	38.5%	10,600	184,000 (363間客房)	酒店
05 九龍尖沙咀 金巴利道62號 九龍皇悅酒店	38.5%	11,400	220,000 (343間客房)	酒店
06 香港銅鑼灣 永興街8號 銅鑼灣皇悅酒店	38.5%	6,200	108,000 (280間客房)	酒店
07 Empire Landmark Hotel 1400 Robson Street, Vancouver B.C., Canada.	38.5%	41,000	410,000 (358間客房)	酒店
08 香港銅鑼灣 永興街8A及B號 新酒店(發展中)	38.5%	2,000	31,000 (94間客房)	酒店
09 九龍尖沙咀 金巴利街10-12號 新酒店(發展中)	38.5%	2,800	34,000 (90間客房)	酒店

主要物業

於二零一三年三月三十一日

物業	本集團 所佔權益	總樓面 面積約數 (平方呎)	類別
III 已落成待售物業			

10	九龍鯉魚門 崇信街8號 鯉灣天下，商舖	50.6%	24,000	商業
----	---------------------------	-------	--------	----

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	階段
IV 發展中之待售物業					

11	新界元朗 洪水橋	50.6%	112,000	590,000	商住	設計方案 進行中
----	-------------	-------	---------	---------	----	-------------

12	新界屯門 藍地	50.6%	19,000	75,000	住宅	策劃中
----	------------	-------	--------	--------	----	-----

13	新界西貢 沙下	3.8%	620,000	300,000	住宅	策劃中
----	------------	------	---------	---------	----	-----

14	香港 白建時道47-49號 松園	10.1%	22,800	75,000	住宅	設計方案 進行中
----	------------------------	-------	--------	--------	----	-------------

15	澳門路環石排灣	50.6%	186,000	1,700,000	住宅	策劃中
----	---------	-------	---------	-----------	----	-----

16	中國上海青浦區	25.3%	1,557,000	677,000	住宅	上蓋建築
----	---------	-------	-----------	---------	----	------

17	中國北京通州區 永順西街	25.3%	550,000	1,900,000	商住	設計方案 進行中
----	-----------------	-------	---------	-----------	----	-------------

企業管治常規

本公司致力透過加強透明度、獨立性、問責性、責任性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

董事會由六名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及高級管理層一節所載董事履歷內披露。

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，或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。根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四（「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合資格膺選連任。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和履行守則所載列之企業管治職能，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。

於年內，董事會已檢討本公司之企業管治政策及常規，並檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展。董事會亦已檢討及確保遵守相關法律及監管規定、行為準則、守則，及企業管治報告內的披露。

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。

企業管治報告

董事會確認其有責任編製財務報表及就年報及中期報告、聯交所上市規則規定之其他財務披露資料及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。

年內，董事會舉行四次會議。董事會董事及各董事出席於年內舉行之董事會會議及本公司股東大會之次數如下：

董事	職銜	出席會議次數／ 舉行會議次數	
		董事會會議	股東大會
馮兆滔	主席	4/4	1/1
林迎青	副主席	4/4	1/1
潘政	董事總經理兼行政總裁	4/4	1/1
潘海	執行董事 (於二零一二年七月九日獲委任 及於二零一二年八月二十三日 舉行之股東週年大會上連任)	3/3	1/1
倫培根	執行董事	4/4	1/1
關堡林	執行董事	3/4	1/1
陳仕鴻	非執行董事 (於二零一二年七月九日辭任)	1/1	不適用
洪日明	獨立非執行董事	4/4	1/1
張國華	獨立非執行董事	4/4	1/1
黃之強	獨立非執行董事	4/4	1/1

薪酬委員會

本公司獨立非執行董事黃之強先生為薪酬委員會主席。董事會已遵照守則修訂及採納職權範圍。薪酬委員會現由本公司主席馮兆滔先生及兩名獨立非執行董事洪日明先生及黃之強先生組成。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組合以及批准終止合約或解聘時須向所有董事及高級管理層作出之賠償。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，以檢討、商議及批准董事及高級管理層之薪酬組合。

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。董事會已遵照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，以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二零一三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二零一三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（生效至二零一二年三月三十一日）（「企業管治常規守則」）及企業管治守則（由二零一二年四月一日起生效）（「企業管治守則」）之守則條文，惟下列偏離事項除外：

1. 企業管治常規守則及企業管治守則之守則條文第A.4.1條規定非執行董事之委任應有指定任期，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之委任並無指定任期，惟須根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及重新選舉；及
2. 企業管治守則之守則條文第A.5.1條規定發行人應設立提名委員會，由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席，成員須以獨立非執行董事佔大多數。本公司並未設立提名委員會。董事會整體負責檢討董事會之架構、規模與組成，委任新董事及提名董事於本公司股東大會上經股東重新選舉。根據本公司之公司細則，董事會可隨時及不時委任任何人士為董事以填補臨時空缺或增添董事會成員。按上述方式委任之任何董事的任期直至下屆股東週年大會，惟屆時可於股東週年大會上膺選連任。

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。

企業管治報告

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37至38頁之獨立核數師報告內。

彼等所提供核數服務之費用7,235,000港元（二零一二年：7,103,000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2,582,000港元（二零一二年：1,235,000港元）。

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次會議。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，向股東及公眾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。

提出查詢之程序

股東可隨時以書面向本公司於香港之主要營業地點寄發彼等對董事會之查詢及關注或電郵至 ao_info@asia-standard.com.hk，註明收件人為公司秘書。

股東權利

在適用法例及規例、上市規則及本公司經不時修訂之公司細則（「公司細則」）之規限下，本公司股東（「股東」）可於本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上提呈建議及召開本公司股東大會。

(ii) 股東於股東大會上作出建議之程序

於股東週年大會上動議一項決議案或以書面請求傳閱任何陳述書所需之股東（「呈請人」）人數應為：

- i. 佔於股東週年大會或相關股東大會上有權投票之所有股東總投票權不少於二十分之一(1/20)之任何股東人數；或
- ii. 不少於一百(100)名股東。

書面請求（「請求書」）必須列明將於股東週年大會上動議之決議案或擬於本公司相關股東大會上提呈之任何特定決議案或將予處理之事項（視情況而定）作出不多於一千(1,000)字之陳述，並經所有呈請人以相同格式於一份或多份文件上簽署。

一份請求書（或兩份或多份載有全體呈請人簽署之請求書）須於下列時間向Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda遞呈，並向本公司之香港主要辦事處（地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓，並註明收件人為公司秘書）遞呈有關副本：(i)倘請求書需要刊發決議案通告，須於不少於股東週年大會舉行前六(6)個星期，惟倘在遞交請求書後六個星期或較短期間內之某一日召開股東週年大會，則該請求書將被視為已妥為遞交；或(ii)倘屬任何其他請求書，須於不少於相關股東大會舉行前一(1)個星期。

呈請人須交付一筆合理地足以支付本公司為處理有關請求書而產生之開支之款項。

(III) 股東召開股東特別大會之程序

持有不少於本公司繳足股本（附有於本公司股東大會上投票權）十分之一(1/10)之股東（「股東特別大會呈請人」）可透過向Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda遞呈一份書面請求（「股東特別大會請求書」），以及向本公司之香港主要辦事處（地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓，並註明收件人為公司秘書）遞呈有關副本，要求董事會召開本公司之股東特別大會（「股東特別大會」）。

股東特別大會請求書須註明召開股東特別大會之目的，並經由股東特別大會呈請人簽署，股東特別大會請求書可由一份或多份相同格式，且每份由一名或以上股東特別大會呈請人簽署之文件組成。

於接獲股東特別大會請求書後，董事須隨即正式召開股東特別大會，而該股東特別大會須於遞呈股東特別大會請求書後起計兩個月內舉行。

倘遞呈股東特別大會請求書後二十一(21)日內，董事未有正式召開該股東特別大會，則股東特別大會呈請人或當中代表所有股東特別大會呈請人總投票權一半(1/2)以上之任何人士，可自行召開股東特別大會，惟任何如此召開之股東特別大會須於遞呈股東特別大會請求書當日起計三(3)個月內舉行。股東特別大會呈請人須盡可能以接近董事召開股東特別大會之方式召開有關股東特別大會。根據公司細則及根據上市規則之規定，有關大會通告須列明股東特別大會之舉行時間及地點以及擬於股東特別大會上處理之事項之一般性質，並按下列方式寄發予全體有權出席股東特別大會之股東以供考慮有關事項：

- i. 倘於股東特別大會上通過特別決議案，不少於二十一(21)個足日或十(10)個足營業日（以較長者為準）之通知；及
- ii. 於所有其他情況下，不少於十四(14)個足日或十(10)個足營業日（以較長者為準）之通知，惟倘獲得有權出席股東特別大會並於會上投票之大多數股東（即共同持有賦予有關權利之本公司已發行股份面值不少於95%之大多數）同意，則股東特別大會可透過較短通知而召開。

企業管治報告

專業發展

每位新委任之董事將獲得所需的介紹及專業發展以確保彼對本集團之業務及其於上市規則以及相關法定及監管規定下之職責及責任均有適當的理解。

本公司亦定期提供有關本集團業務發展之更新資料及介紹。董事定期獲簡報有關上市規則及其他適用法定規定之最新發展以確保遵守及維持良好企業管治常規。此外，本公司一直鼓勵董事參加由香港專業團體或商會組織之有關上市規則、公司條例及企業管治常規之專業發展課程及研討會。

本公司鼓勵所有董事參加持續專業發展以促進及更新彼等之知識及技能。根據董事所提供之記錄，董事接受之培訓概要如下：

董事	培訓類別
馮兆滔	B
林迎青	A, B
潘政	B
潘海	B
倫培根	A, B
關堡林	B
洪日明	B
張國華	A, B
黃之強	A, B

A： 出席有關董事之專業及／或職責及／或其他相關議題之研討會／培訓課程／會議／論壇

B： 閱讀與企業管治、監管發展及其他相關議題有關之材料

企業社會責任報告

本公司致力於為本公司業務經營及本公司利益相關人士所在地區的環境及社群之可持續發展作出貢獻。

環境保護

(a) 物業管理

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。作為我們能源環保之策略，本集團致力於以環保替代品替代過時之照明設備。香港仔南灣御園亦採用電動汽車充電設施以便居民之電動汽車充電。

(b) 物業發展

作為負責任之發展商，本集團關注在設計及興建物業中涉及之環保問題。一直以來，本集團物業之設計及興建均符合屋宇署、地政總署及規劃署聯合發出之聯合作業備考第1-2號有關「環保及創新的樓宇」中所述的環保措施。訂出這一系列的環保措施的目的主要是為了：(a)充分利用天然可再生資源及可循環使用／環保的建築物料；(b)減少耗用能源，尤其是那些屬於不可再生類別的能源；及(c)減少建造及拆卸廢料。就我們於新界元朗洪水橋及香港渣甸山白建時道47-49號之開發項目而言，我們之環保顧問將設計若干環保措施並按照最新政府政策以培育一個有質量及可持續之建築環境，致使項目完成後獲BEAM PLUS認證。

(c) 酒店業務

銅鑼灣皇悅酒店的設計分為四個區域，以達致最理想之燃氣供應及節能目的。銅鑼灣皇悅酒店及九龍皇悅酒店之冷氣系統均設有分區閥門，透過此閥門，無人樓層之供電會關閉，以節約能源。九龍皇悅酒店之兩層翻新樓層各自擁有一個獨立之電熱器供應設備，而系統可單獨關閉以減少耗能。於港島皇悅酒店，氣冷式冷氣系統已由水冷式冷氣系統取代，其為環保系統，具有更高之能源效率、更好之可控性及更長之使用壽命。

本集團會每日監控能源及燃料消耗情況，以確定節能區域。本集團亦已分期將冷凍機、通風盤管裝置、換氣裝置、洗衣及廚房設備、電器及照明設備替換為更加節能之設備。

企業管治報告

社群

關愛社群乃恒久之企業價值。本集團於年內向多間慈善及教育機構捐款4,136,000港元，其中包括香港脊髓損傷基金會有限公司、演藝學院友誼社、香港殘疾人奧委會暨傷殘人士體育協會及保良局。

泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）與香港耀能協會（康復服務組織）於二零零九年發起「藝術童關心」的社會責任活動。其後，該活動一直透過創作藝術作品及一系列教育研討會、學習活動及豐富人生活動以幫助有特殊需要之本地兒童及青少年學習和康復。於二零一二年／二零一三年度，本集團曾舉行以下活動：

- 設制OLE²（其他學習經歷x豐富人生之機遇）工作影子計劃項目以支持新中學課程OLE（其他學習經歷），旨在為來自香港耀能協會之三所特殊中學之學生提供寶貴工作及生活經驗及更好地為彼等未來職業發展作準備。此項目於二零一二年十月及十一月期間挑選學生於酒店業不同部門體驗工作生活。
- 於二零一二年十一月及十二月，在尖沙咀九龍皇悅酒店之皇悅廚房之餐桌禮儀班，供一組香港耀能協會之15位中學生向酒店餐廳經理學習適當就餐禮儀及就餐方式。
- 於二零一二年十二月二十日及二十四日，於尖沙咀九龍皇悅酒店舉行「耀能佳音•冬暖皇悅音樂會」之音樂表演，由來自香港耀能協會之三所中學之學校樂隊於酒店大堂表演聖誕節慶音樂。
- 本集團將與香港耀能協會聯手繼續拓展「藝術童關心」的社會責任活動的廣度及深度，令更多有特殊需要之兒童及青少年得到更多學習機會及康復支援。

此外，泛海酒店第四年獲香港社會服務聯會評選為二零一二年／一三年度之「商界展關懷」公司以嘉許其對社群之貢獻。該表彰乃本集團致力於造福社會及社群之有力證明，亦為持續作出積極貢獻之強大動力。

員工

本集團為每位員工提供均等之機會，而不會歧視任何員工。員工手冊載有僱用條款及條件，列明對員工行為及服務之預期、員工之權利及福利。本集團所制定及執行之政策，旨在創造一個公平合理、相互尊重之工作環境。本集團亦為員工提供長期培訓及發展機會，以促進他們事業的發展。

董事及高級管理層

執行董事

馮兆滔

64歲，本公司之主席及本公司薪酬委員會成員。彼亦為上市附屬公司泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）之主席、執行董事及薪酬委員會成員、上市附屬公司泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）之執行董事。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」），擁有逾三十年項目管理及建築經驗。馮先生為本公司執行董事潘海先生之姑丈。彼亦分別為本公司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

68歲，本公司之副主席。彼亦為泛海國際之副主席兼執行董事及泛海酒店之副主席、行政總裁、執行董事兼薪酬委員會成員。林博士持有理學（化學工程）學士學位及哲學博士學位。彼於工程、項目管理及行政方面擁有逾三十年經驗。彼於一九九二年加入本集團。林博士為本公司執行董事潘海先生之姑丈。彼亦分別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

58歲，本公司之行政總裁兼董事總經理。彼亦為泛海國際之行政總裁、董事總經理兼執行董事，以及泛海酒店之主席兼執行董事。彼為本公司執行董事潘海先生之父親。本公司主席馮兆滔先生及副主席林迎青博士分別為其姊夫。

潘海

28歲，本公司、泛海國際及泛海酒店之執行董事。潘先生持有英屬哥倫比亞大學商業學士學位。彼負責本集團之業務發展及項目管理。彼為本公司行政總裁兼董事總經理潘政先生之兒子。彼亦分別為本公司主席馮兆滔先生及副主席林迎青博士之侄兒。彼於二零零九年加入本集團。

倫培根

49歲，本公司及泛海國際之財務董事。倫先生擁有逾二十五年會計及財務經驗。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

54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。彼擁有逾二十五年物業銷售、租賃及房屋管理經驗。

董事及高級管理層

獨立非執行董事

洪日明

61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，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、審核委員會及薪酬委員會主席。彼亦為香港生命科學技術集團有限公司及新威國際控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市。彼於二零零四年九月加入本集團。

張國華

56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

58歲，本公司之獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會主席。黃先生持有澳洲阿德雷德大學工商管理碩士學位。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。黃先生亦於漢華資本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。

黃先生曾任一間於聯交所上市之公司越秀地產股份有限公司（前稱為越秀投資有限公司）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。彼為泛海國際之獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會成員。彼亦為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、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、珠光控股集團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三十五年經驗。彼於二零零四年加入本集團。

高級管理層

梁景賢

51歲，泛海國際之項目管理部主管。梁先生為建築物條例下之認可人士、香港及澳洲註冊建築師，亦為香港建築師學會及澳洲皇家建築師學會會員。梁先生於移民澳洲之前擔任泛海國際董事五年。彼於二零零七年十月重新加入本集團。彼負責物業發展及項目管理。

吳紹星

61歲，泛海酒店之集團總經理及泛海酒店一間附屬公司之董事。吳先生負責發展及管理酒店集團之餐飲業務。彼於酒店業及旅遊業（本地及海外市場）擁有超過三十年之豐富經驗。吳先生於香港及澳門多個主要國際連鎖酒店及旅行社擔任高級市場推廣及經營職位。彼於二零零七年九月加入泛海酒店集團。

附註：

潘政先生、馮兆滔先生、潘海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二零一三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39頁之綜合損益賬內。

截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司概無支付中期股息（二零一二年：無）。

董事會建議派付截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息每股4.2港仙（附以股代息選擇權），總額為29,995,000港元（二零一二年：無）。

財務摘要

本集團業績及資產與負債之五年財務摘要載於第11頁。

可換股債券

本公司可換股債券之詳情載於財務報表附註32。

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15。

股本

年內，本公司股本之變動詳情載於財務報表附註28。

儲備

年內，本集團及本公司之儲備變動載於財務報表附註29。

主要物業

本集團之主要物業詳情載於第12至14頁。

捐款

年內，本集團作出慈善及其他捐款4,136,000港元（二零一二年：429,000港元）。

董事

本年度內及於本報告日，本公司之董事如下：

馮兆滔先生

林迎青博士

潘政先生

潘海先生（於二零一二年七月九日獲委任及於二零一二年八月二十三日舉行之股東週年大會上連任）

倫培根先生

關堡林先生

陳仕鴻先生（於二零一二年七月九日辭任）

洪日明先生

張國華先生

黃之強先生

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及馮兆滔先生將根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四（「守則」）退任，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。

董事及高級管理層之履歷詳情

董事及高級管理層之履歷詳情載於第23至25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。

購買股份或債券之安排

除第31至35頁所披露之本公司之購股權計劃，以及附屬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」）之購股權計劃外，本公司、其附屬公司或其同系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

於二零一三年三月三十一日，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（「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	
	個人權益	法團權益	家屬權益	總額	百分比(%)	
潘政	205,026,822	133,068,271	4,873,940	342,969,033	48.02	
馮兆滔	14,148,814	-	-	14,148,814	1.98	

(b) 相聯法團

董事	相聯法團	所持股份數目			佔已發行股份之	
		個人權益	法團權益	總額	百分比(%)	
潘政	泛海國際	1,198,793	626,059,415 (附註1)	627,258,208	50.71	
潘政	泛海酒店	50,050	1,132,669,492 (附註1)	1,132,719,542	73.09	
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。

(II) 相關股份之好倉

購股權權益

(a) 本公司

於二零一二年四月一日及
二零一三年三月三十一日
尚未行使

董事	
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：

- 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。
- 年內，概無購股權授予董事，而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

於二零一二年四月一日及
二零一三年三月三十一日
尚未行使

董事	
馮兆滔	2,062,176
林迎青	2,062,176
潘政	515,544
倫培根	2,062,176
關堡林	2,062,176

附註：

- 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3.15港元（已調整）行使。
- 年內，概無購股權授予董事，而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

(III) 相關股份之好倉 (續)

購股權權益 (續)

(b) 相聯法團 (續)

— 泛海酒店

董事	授出日期	行使價 (港元)	行使期	於二零一二年 四月一日 及二零一三年 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	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	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	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	8,000,000

附註：

年內，概無購股權授予董事，而已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

除上文所披露者外，於二零一三年三月三十一日，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，於二零一三年三月三十一日，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所披露之董事及最高行政人員之權益。

本公司股份之好倉

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	46,211,662	6.47
Teddington Holdings Limited (「Teddington」)(附註1)	實益擁有人	55,553,832	7.78
Dalton Investments LLC (「Dalton」)(附註2)	投資經理	121,467,993	17.01
Clearwater Insurance Company (「Clearwater Insurance」)(附註2)	信託人	48,341,035	6.77
Daswani Rajkumar Murlidhar	實益擁有人	49,007,674	6.86

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342,969,033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於股份之權益與上文所披露之Dalton之權益重疊。

除上文所披露者外，於二零一三年三月三十一日，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

本公司於二零零二年十一月十一日採納購股權計劃(「本公司之購股權計劃」)。本公司董事會可向本公司、其附屬公司或任何投資實體、彼等之全權信託或彼等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，旨在向合資格參與人士提供獎勵、認同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

行使根據本公司之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，相當於本報告之日已發行股份約8.10%。行使根據本公司之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%。倘加上根據本公司之購股權計劃或任何其他購股權計劃於任何十二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十年。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）。本公司購股權計劃之有效期由二零零二年十一月十一日起計，為期十年。

下表披露僱員（包括董事）所持根據本公司購股權計劃授出之本公司購股權之詳情：

承授人	於二零一二年四月一日及
	二零一三年三月三十一日 尚未行使
董事（附註1）	8,505,204
一間附屬公司之董事（附註1）	3,469,228
附屬公司之僱員（附註1）	24,172,684
一間附屬公司之僱員（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。

相聯法團

— 泛海國際

泛海國際於二零零四年八月二十七日採納購股權計劃（「泛海國際之購股權計劃」）。泛海國際董事會可向泛海國際、其附屬公司或任何被投資實體、彼等之全權信託或彼等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，旨在向合資格參與人士提供獎勵、認同彼等所作之貢獻，以及加強並維持與彼等之關係。

行使將根據泛海國際之購股權計劃予以授出之所有購股權而可予發行之股份總數不得超過71,851,459股，相當於本報告之日已發行泛海國際股份約5.8%。行使根據泛海國際之購股權計劃及任何其他購股權計劃已授出惟有待行使之所有尚未行使購股權而可能須予發行之股份總數最多不得超過不時已發行泛海國際股份之30%。倘加上根據泛海國際之購股權計劃或任何其他購股權計劃於任何十二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），則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泛海國際股份之1%。

泛海國際並無規定承授人須持有泛海國際購股權一定期限後方可行使泛海國際購股權，惟泛海國際董事另有決定者除外。行使期須為泛海國際董事會釐定之任何期限，惟於任何情況下不得遲於該授出日期起計之十年。承授人須於購股權要約日起計之21日內接納購股權，同時向泛海國際支付1港元（該筆款項不予退還）。

認購價將由泛海國際董事會酌情釐定，惟不得低於(i)有關授出日期股份之收市價；(ii)緊接授出日期前之五個交易日股份之平均收市價；及(iii)股份之面值（上述三者以較高者為準）。泛海國際之購股權計劃於二零零四年八月二十七日起計十年內有效。

下表披露僱員（包括董事）所持根據泛海國際之購股權計劃授出之泛海國際購股權之詳情：

承授人	於二零一二年	於年內失效	於二零一三年
	四月一日 尚未行使		三月三十一日 尚未行使
董事	8,764,248	—	8,764,248
一間附屬公司之董事	2,062,176	(2,062,176)	—
其他僱員	2,577,717	—	2,577,717
	13,404,141	(2,062,176)	11,341,965

附註：

- 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內按行使價每股3.15港元（已調整）行使。
- 除上文所披露者外，年內，概無購股權獲授出、行使、被註銷或失效。

董事會報告書

— 泛海酒店

泛海酒店於二零零六年八月二十八日採納購股權計劃（「泛海酒店之購股權計劃」）。泛海酒店董事會可向泛海酒店、其附屬公司或任何被投資實體、彼等之全權信託或彼等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，旨在向合資格參與人士提供獎勵，認可並認同彼等所作之貢獻，以及加強並維持與彼等之持續關係，而彼等之貢獻有利於或將有利於泛海酒店之長期發展。

行使將根據泛海酒店之購股權計劃予以授出之所有購股權而可予發行之股份總數不得超過125,088,061股，相當於本報告之日已發行泛海酒店股份約8.07%。行使根據泛海酒店之購股權計劃及任何其他購股權計劃已授出惟有待行使之所有尚未行使購股權而可能須予發行之股份總數最多不得超過不時已發行泛海酒店股份之30%。倘加上根據泛海酒店之購股權計劃或任何其他購股權計劃於任何十二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），則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泛海酒店股份之1%。

泛海酒店並無規定承授人須持有泛海酒店購股權一定期限後方可行使泛海酒店購股權，惟泛海酒店董事另有決定者除外。行使期須為泛海酒店董事會釐定之任何期限，惟於任何情況下不得遲於該授出日期起計之十年。承授人須於購股權要約日起計之21日內接納購股權，同時向泛海酒店支付1港元（該筆款項不予退還）。

認購價將由泛海酒店之董事會酌情釐定，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）。泛海酒店之購股權計劃於二零零六年八月二十八日起計十年內有效。

下表披露僱員（包括董事）所持根據泛海酒店之購股權計劃所授出之泛海酒店購股權之詳情：

承授人	授出日期	行使價 (港元)	行使期	於二零一二年 四月一日及 二零一三年 三月三十一日 尚未行使
董事	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	8,000,000
	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	24,000,000
一間附屬公司之 董事	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	8,000,000
僱員	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	30,999,999
	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	8,000,000
				78,999,999

附註：

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及行政工作之合約。

董事會報告書

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銷售百分比如下：

本集團最大供應商應佔之購買百分比	40.5%
本集團五大供應商應佔之購買百分比	65.1%
本集團最大客戶應佔之銷售百分比	9.0%
本集團五大客戶應佔之銷售百分比	25.1%

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獨立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，超過本公司於本報告刊發前之最後實際可行日期已發行股份之25%。

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，二零一三年六月二十五日

獨立核數師報告

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」)已審計列載於第39至109頁滙漢控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一三年三月三十一日的綜合和公司的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、綜合權益變動報表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合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香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映,及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計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,除此之外本報告別無其他目的。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的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審計,以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。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綜合財務報表存在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綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制,以設計適當的審計程序,但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告

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 貴集團於二零一三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，二零一三年六月二十五日

綜合損益賬

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	5	1,226,529	1,252,744
銷售成本		(390,199)	(375,557)
毛利		836,330	877,187
銷售及行政開支		(208,641)	(199,639)
折舊		(165,285)	(171,204)
投資收益／(虧損)淨額	6	831,297	(1,689,809)
投資物業之公平價值收益		1,119,805	898,194
經營溢利／(虧損)		2,413,506	(285,271)
融資成本淨額	10	(44,685)	(21,987)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		(4,915)	(6,267)
聯營公司		320,225	236,301
除所得稅前溢利／(虧損)		2,684,131	(77,224)
所得稅開支	11	(33,366)	(6,237)
年內溢利／(虧損)		2,650,765	(83,461)
應佔：			
本公司股東		1,363,791	(89,210)
非控股權益		1,286,974	5,749
		2,650,765	(83,461)
股息	13	29,995	—
每股盈利／(虧損) (港元)			
基本	14	1.91	(0.13)
攤薄	14	1.74	(0.13)

綜合全面收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年內溢利／(虧損)	2,650,765	(83,461)
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	36,407	(37,215)
於損益賬扣除之可供出售投資減值	395	2,261
於出售可供出售投資時之儲備撥回	(1,319)	-
匯兌差額	15,386	8,389
	50,869	(26,565)
年內全面收益／(支出)總額	2,701,634	(110,026)
應佔：		
本公司股東	1,385,568	(97,562)
非控股權益	1,316,066	(12,464)
	2,701,634	(110,026)

綜合資產負債表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	7,171,385	6,727,239
投資物業	16	5,418,841	4,297,374
共同控制實體	18	1,121,706	1,089,587
聯營公司	19	1,441,984	1,138,238
可供出售投資	20	241,390	197,295
應收按揭貸款	21	3,790	14,073
遞延所得稅資產	31	1,254	1,466
		15,400,350	13,465,272
流動資產			
發展中之待售物業	22	1,177,534	1,532,123
已落成之待售物業	22	131,352	132,053
酒店及餐廳存貨		2,218	2,342
應收按揭貸款	21	672	1,156
貿易及其他應收款項	23	370,570	221,426
應收一間共同控制實體款項	18	-	91,000
可收回所得稅		815	173
以公平價值計入損益賬之財務資產	24	4,487,788	3,908,913
銀行結餘及現金	26	440,457	440,160
		6,611,406	6,329,346
流動負債			
貿易及其他應付款項	27	155,121	142,503
應付共同控制實體款項	18	69,686	55,357
衍生金融工具	25	2,289	6,001
借貸	30	479,102	1,526,688
應付所得稅		27,214	21,734
		733,412	1,752,283
流動資產淨值		5,877,994	4,577,063
資產總值減流動負債		21,278,344	18,042,335

綜合資產負債表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動負債			
長期借貸	30	2,898,786	2,364,093
可換股債券	32	68,493	62,348
遞延所得稅負債	31	778,613	782,951
		3,745,892	3,209,392
資產淨值		17,532,452	14,832,943
權益			
股本	28	71,416	71,416
儲備	29	8,301,776	6,908,343
本公司股東應佔權益		8,373,192	6,979,759
非控股權益		9,159,260	7,853,184
		17,532,452	14,832,943

馮兆滔
董事

倫培根
董事

資產負債表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
附屬公司	17	2,923,909	2,923,532
流動資產			
應收附屬公司款項	17	1,890,446	1,461,040
貿易及其他應收款項		109	109
銀行結餘及現金	26	330	306
		1,890,885	1,461,455
流動負債			
貿易及其他應付款項		3,172	3,302
流動資產淨值		1,887,713	1,458,153
非流動負債			
可換股債券	32	68,493	62,348
資產淨值		4,743,129	4,319,337
權益			
股本	28	71,416	71,416
儲備	29	4,671,713	4,247,921
		4,743,129	4,319,337

馮兆滔
董事

倫培根
董事

綜合現金流量表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
來自經營活動之現金流量			
經營產生之現金淨額	36	725,001	472,029
已付所得稅淨額		(28,757)	(11,914)
已付利息		(73,482)	(74,612)
已收銀行存款及其他應收款項之利息		4,929	5,477
經營活動產生之現金淨額		627,691	390,980
來自投資活動之現金流量			
購入可供出售投資		(17,462)	-
出售可供出售投資之所得款項		18,618	-
添置投資物業		(1,662)	(6,163)
出售物業、廠房及設備所得款項		-	5,866
添置物業、廠房及設備		(221,232)	(13,642)
共同控制實體之投資增加		(29,000)	(500,000)
聯營公司及共同控制實體之(墊款)/還款		(69,330)	130,841
已收聯營公司及共同控制實體之股息		199,500	137,200
投資活動所用之現金淨額		(120,568)	(245,898)
融資活動前產生之現金淨額			
		507,123	145,082
來自融資活動之現金流量			
發行可換股債券		-	80,000
提取長期借貸		709,055	381,030
償還長期借貸		(409,873)	(51,500)
短期借貸減少淨額		(798,744)	(448,550)
已付股息		-	(6,057)
一間上市附屬公司向非控股股東分派股息		(2,125)	(14,242)
融資活動所用之現金淨額		(501,687)	(59,319)
現金及現金等價物之增加淨額			
		5,436	85,763
年初現金及現金等價物		408,155	318,863
匯率變動		377	3,529
年終現金及現金等價物		413,968	408,155
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)	26	413,968	408,155

綜合權益變動報表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔			非控股權益 千港元	合計 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元	合計 千港元		
本集團					
於二零一一年三月三十一日	71,243	6,974,770	7,046,013	7,897,506	14,943,519
可供出售投資之公平價值虧損淨額	-	(14,203)	(14,203)	(23,012)	(37,215)
自損益賬扣除之可供出售投資減值	-	869	869	1,392	2,261
匯兌差額	-	4,982	4,982	3,407	8,389
年內(虧損)/溢利	-	(89,210)	(89,210)	5,749	(83,461)
年內全面支出總額	-	(97,562)	(97,562)	(12,464)	(110,026)
二零一一年末期股息	173	(6,230)	(6,057)	(13,473)	(19,530)
發行可換股債券	-	18,980	18,980	-	18,980
於附屬公司股權增加淨額	-	18,385	18,385	(18,385)	-
與擁有人的交易總額	173	31,135	31,308	(31,858)	(550)
於二零一二年三月三十一日	71,416	6,908,343	6,979,759	7,853,184	14,832,943
於二零一二年三月三十一日	71,416	6,908,343	6,979,759	7,853,184	14,832,943
可供出售投資之公平價值收益淨額	-	13,995	13,995	22,412	36,407
自損益賬扣除之可供出售投資減值	-	152	152	243	395
於出售可供出售投資後之儲備撥回	-	(587)	(587)	(732)	(1,319)
匯兌差額	-	8,217	8,217	7,169	15,386
年內溢利	-	1,363,791	1,363,791	1,286,974	2,650,765
年內全面收益總額	-	1,385,568	1,385,568	1,316,066	2,701,634
於附屬公司股權增加淨額	-	7,865	7,865	(7,865)	-
一間附屬公司支付之股息	-	-	-	(2,125)	(2,125)
與擁有人的交易總額	-	7,865	7,865	(9,990)	(2,125)
於二零一三年三月三十一日	71,416	8,301,776	8,373,192	9,159,260	17,532,452

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（惟投資物業、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以公平價值重估而修訂），並依照香港財務報告準則（「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

(A) 採納新／經修訂香港財務報告準則

編製該等年度財務報表所用之會計政策及計算方法與於二零一二年所用者貫徹一致。概無於本年度首次生效且與本集團營運有關及對本集團之年度財務報表造成重大影響之新訂或經修訂準則或詮釋。

以下新準則均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：

二零一三年一月一日

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露
香港財務報告準則第13號	公平價值計量

二零一五年一月一日

香港財務報告準則第9號	金融工具
-------------	------

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」以現有原則為基礎，確定將控制權之概念作為釐定實體是否應計入母公司之綜合財務報表之因素。該準則在此難以評估之情況下提供協助釐定控制權之額外指引。

2 主要會計政策（續）

(A) 採納新／經修訂香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第11號「合營安排」依據各投資者擁有之合約權利及責任而非合營安排之法定架構，將合營安排分類為共同營運或合營公司。

香港財務報告準則第12號「於其他實體權益之披露」包括就於合營安排、聯營公司、特殊目的工具及其他資產負債表外工具等其他實體之所有形式權益披露規定。

香港財務報告準則第13號「公平價值計量」旨在透過提供公平價值之精確定義及公平價值計量之單一來源及於國際財務報告準則／香港財務報告準則使用之披露規定而提升一致性及減低複雜性。該等規定並不擴大公平價值會計之使用，惟就其使用在已由香港財務報告準則內其他準則規定或准許之情況下應如何應用提供指引。

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，將未變現及已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／經修訂準則。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。

本集團乃採用會計收購法為業務合併列賬。收購一家附屬公司之轉讓代價為所轉讓資產、所產生負債及本集團所發行股權之公平價值。所轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平價值。收購相關成本於產生時列為開支。於業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購日之公平價值計量。按逐項收購基準，本集團以公平價值或非控股權益按比例應佔被收購方資產淨值，確認任何被收購方非控股權益。

所轉讓代價、被收購方之任何非控股權益金額及任何先前於被收購方之股權於收購日期之公平價值超過所收購可識別資產淨值之公平價值之差額入賬列作商譽。倘在議價購入情況下，該等數額低於所收購附屬公司資產淨值之公平價值，則有關差額直接於全面收益表內確認。

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。未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已於綜合財務報表作出必要修改，以確保與本集團所用會計政策一致。

本集團與非控股權益進行之交易視作與本集團權益擁有人進行之交易。就非控股權益之購買而言，所支付之任何代價與相關應佔所收購附屬公司資產淨值之賬面值之差額於權益入賬。對於向非控股權益出售所產生之收益或虧損亦於權益入賬。

倘本集團不再擁有控制權或重大影響，其於該實體之任何保留權益按其公平價值重新計算，而賬面值變動則於損益內確認。就隨後入賬列作聯營公司、合營企業或財務資產之保留權益而言，公平價值指初步賬面值。此外，先前於其他全面收益內確認與該實體有關之任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。這可能意味著先前在其他全面收益內確認之金額重新分類至損益。

2 主要會計政策（續）

(B) 綜合賬目基準（續）

倘於聯營公司之所有權權益減少，而重大影響獲保留，則先前於其他全面收益內確認之金額僅有一定比例重新分類至損益（如適用）。

(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。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。成本經調整以反映修改或然代價所產生之代價變動。成本亦包括投資之直接歸屬成本。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息基準入賬。

(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，而其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會計政策一致。

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）。

本集團應佔其聯營公司收購後溢利或虧損於損益賬確認，而其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會計政策一致。

(F) 附屬公司、共同控制實體及聯營公司結餘

附屬公司、共同控制實體及聯營公司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及其後按攤銷成本列賬。權益部份按成本確認。

(G) 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）

(H) 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。

(i) 以公平價值計入損益賬之財務資產及衍生金融工具

此類別指管理層於起初指定劃入此類別或持作買賣（即為於短期內出售而收購）之財務資產。衍生工具除被指定用作對沖外，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。可供出售投資計入非流動資產內，除非投資到期或管理層擬於結算日12個月內將其出售。

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）

(H) 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投資之股息收入，在本公司收取付款之權利確立時，於損益賬內確認。可供出售投資之公平價值變動於其他全面收益確認。當分類為可供出售投資之證券被出售或減值時，則於其他全面收益內確認之累計公平價值調整乃作為投資收益或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。就歸類為可供出售投資之股本證券而言，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(O)。

衍生金融工具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)

(H) 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。

(I) 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）。替代部份之賬面值被取消確認。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。

分類為融資租賃之租賃土地自土地權益可供其擬定用途時開始攤銷。分類為融資租賃之租賃土地攤銷及物業、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：

租賃土地	餘下租賃期限
於香港之酒店及其他樓宇	50年或樓宇所在土地之餘下租賃年期（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

發展中樓宇及發展中酒店並無計提折舊撥備。

永久業權土地並無進行攤銷。

2 主要會計政策（續）

(I) 物業、廠房及設備（續）

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款項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，立即將該資產之賬面值撇減至其可收回金額（附註2(J)）。

(J) 非財務資產減值

無確定可使用年期或尚未可供使用且毋須折舊或攤銷之資產須每年至少進行一次減值測試並於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時檢討資產之減值情況。至於須折舊或攤銷之資產，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）於各結算日均會檢討可能之減值轉回。

(K) 投資物業

投資物業指綜合集團內之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。投資物業包括土地及樓宇。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。

2 主要會計政策（續）

(K) 投資物業（續）

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，並隨後按此入賬。

(L) 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、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。

(M) 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、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。

(N) 酒店及餐廳存貨

酒店及餐廳存貨包括消費品，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。

(O) 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减值撥備計量。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「銷售及行政開支」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「銷售及行政開支」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。

財務報表附註

2 主要會計政策（續）

(P) 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。

(Q) 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。

(R) 借貸

借貸初步以公平價值扣除產生之交易成本確認。交易成本為借貸初始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(Y)）。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。

(S) 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。

(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。

2 主要會計政策（續）

(S) 僱員福利（續）

(iii) 以股份為基礎之薪酬

本集團設有若干以股權結算、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。於歸屬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（例如，盈利能力及銷售增長目標）之影響。非市場歸屬條件乃納入預期可歸屬之購股權數目之假設內。於各結算日，實體根據非市場歸屬條件修訂預期可歸屬購股權之估計數目，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，本公司會發行新股份。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。

本集團已就於二零零二年十一月七日之後授出及於香港財務報告準則第2號生效日期已歸屬之購股權採納香港財務報告準則第2號之過渡性條文。

(T) 當期及遞延所得稅

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司、聯營公司及共同控制實體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綜合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。

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。

財務報表附註

2 主要會計政策（續）

(T) 當期及遞延所得稅（續）

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之遞延所得稅負債除外。

當有法定權力可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延所得稅資產及負債涉及同一稅務機關對同一應繳稅實體或不同應繳稅實體徵收之所得稅，且有意按淨額基準結算結餘，則可將遞延所得稅資產與遞延所得稅負債互相抵銷。

(U) 股本

普通股乃分類為權益。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）。

(V) 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、評估各經營分類表現及作策略性決定）經確定為本公司之董事會。

(W) 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。於確認收益日期前就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)

(W) 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) 財務投資

利息收入按時間比例，採用實際利率法確認。

股息收入在確定收取款項之權利時予以確認。

(X) 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。綜合財務報表以港元呈列，其為本公司之功能及呈報貨幣。

(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。

非貨幣性財務資產及負債（例如以公平價值計入損益賬之證券投資）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證券投資）之匯兌差額計入權益內之公平價值儲備之內。

2 主要會計政策（續）

(X) 外幣換算（續）

(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接近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，因換算海外業務及借貸投資淨額產生之匯兌差額，均列入其他全面收益。當出售海外業務時，列入其他全面收入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。

(Y) 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產生之借貸成本，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。

(Z) 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。

2 主要會計政策（續）

(AA) 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。

(AB) 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。

(AC) 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）批准期間在本集團及本公司之財務報表內確認為一項負債。

(AD) 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。

(AE) 財務擔保（保險合約）

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。

本公司就給予其附屬公司及共同控制實體之擔保之財務擔保合約乃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

(II) 財務風險因素

本集團之業務承受各種財務風險：市場風險（包括外匯風險、價格風險及現金流量利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團之總體風險管理是關注不可預測之金融市場，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

本集團之經營業務主要位於香港。本集團內各實體須承受來自以並非實體功能貨幣之貨幣計值之日後商業交易以及貨幣資產及負債產生之外匯風險。

本集團擁有若干包括加拿大、澳門及中國內地之內之海外經營業務之投資，其資產淨值須承受外幣匯兌風險。本集團海外經營業務之資產淨值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。

本集團現時並無制定外幣對沖政策。本集團透過密切監察外幣匯率之變動而管理其外幣風險，並將於需要時考慮訂立遠期外匯合約以減少風險。

香港財務報告準則第7號所界定之貨幣風險乃因以功能貨幣以外之貨幣計值之貨幣資產及負債而產生，但並無計及因將財務報表換算為本集團之呈列貨幣所產生之差額。

本集團亦須承受以美元、英鎊、歐元及日圓計值之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幣風險。

於二零一三年三月三十一日，本集團以港元為功能貨幣之實體擁有美元貨幣資產淨值2,931,234,000港元（二零一二年：1,601,787,000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)

(II) 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

(i) 外匯風險 (續)

在所有其他變量保持不變之情況下，倘外幣升值／貶值5%，則本集團之稅後溢利將發生如下變動：

	二零一三年			二零一二年		
	倘匯率發生如下變動， 本公司股東應佔			倘匯率發生如下變動， 本公司股東應佔		
	貨幣資產／ (負債)淨額 千港元	溢利增加／(減少) +5% 千港元	溢利增加／(減少) -5% 千港元	貨幣資產／ (負債)淨額 千港元	溢利增加／(減少) +5% 千港元	溢利增加／(減少) -5% 千港元
本集團						
英鎊	1,050,078	26,204	(26,204)	1,444,668	35,978	(35,978)
歐元	232,084	6,338	(6,338)	144,800	4,781	(4,781)
日圓	(55,929)	(898)	898	(64,086)	(1,027)	1,027
人民幣	160,598	3,629	(3,629)	-	-	-

(ii) 價格風險

本集團須承受來自本集團可供出售投資、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。本集團密切監控其投資表現，並評估其與本集團長期策略計劃之相關程度。

本集團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、紐約證券交易所、新加坡證券交易所及盧森堡證券交易所買賣。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。

財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(II) 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

(ii) 價格風險 (續)

在所有其他變量保持不變之情況下，就金融工具或相關資產之價格每增加／減少10%而言，本集團之稅後溢利將會發生如下變動：

	二零一三年				二零一二年			
	倘價格發生如下變動， 本公司股東應佔 業績增加／(減少)		倘價格發生如下變動， 本公司可供出售投資 儲備增加／(減少)		倘價格發生如下變動， 本公司股東應佔 業績增加／(減少)		倘價格發生如下變動， 本公司可供出售投資 儲備增加／(減少)	
	+10% 千港元	-10% 千港元	+10% 千港元	-10% 千港元	+10% 千港元	-10% 千港元	+10% 千港元	-10% 千港元
本集團 以公平價值計入 損益賬之財務資產	231,601	(231,601)	-	-	197,902	(197,902)	-	-
可供出售投資	-	-	9,501	(9,501)	-	(118)	7,714	(7,596)

(iii) 現金流量利息風險

除銀行結餘及按金、定息財務投資、應收按揭貸款、應收貸款及墊付予一間共同控制實體之款項（統稱為「付息資產」）外，本集團並無其他重大付息資產。本集團之利率風險亦來自借貸（「付息負債」）。

付息資產及付息負債主要以浮動利率發放，因而導致本集團須承受現金流量利率風險。本集團透過限制使用浮動利率轉為固定利率掉期以管理該風險。

於二零一三年三月三十一日，在所有其他變量保持不變之情況下，倘利率上升／下降10個基點，則本公司股東應佔本集團之稅後溢利將減少／增加1,076,000港元（二零一二年：1,328,000港元）。

3 財務風險管理（續）

(II) 財務風險因素（續）

(b) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自現金及現金等價物（附註26）、以公平價值計入損益賬之財務資產（附註24）、衍生金融工具（附註25）、以及應收按揭貸款及貿易及其他應收款項之信貸風險。

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及其他應收款項、應收按揭貸款以及債務證券。管理層設定個別風險額度並定期監控信貸限額之用途。

(c) 流動資金風險

流動資金風險是指本集團未能如期履行其現有義務之風險。本集團透過持有充足之現金及可銷售證券、從足夠承諾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。本集團透過維持適當之可用承諾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及本公司之財務負債之合約到期日之剩餘期間在財務報表內分析。

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進行之分析。下表披露之金額為合約面值，並無應用本集團按須付款之最早日期而以折現現金流量模式計算。

具體而言，若定期貸款中包含須按要求償還條款，而有關條款可由銀行以其唯一酌情權行使，則分析會顯示根據實體須付款之最早期間而產生的現金流出，猶如貸款人會援引即時催收貸款之無條件權利。其他借貸之到期日分析乃根據預定還款日期而編製。

財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(ii) 財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險 (續)

	本集團					本公司		
	按要求 千港元	一年內 千港元	一年至 五年 千港元	五年後 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	一年內 千港元	一年至 五年 千港元	未折現現金 流量總額 千港元
於二零一三年 三月三十一日								
非衍生財務負債								
貿易及其他應付款項	-	155,121	-	-	155,121	3,172	-	3,172
應付共同控制								
實體款項	-	69,686	-	-	69,686	-	-	-
可換股債券	-	5,200	85,200	-	90,400	5,200	85,200	90,400
借貸	277,180	264,928	1,670,922	1,456,072	3,669,102	-	-	-
	277,180	494,935	1,756,122	1,456,072	3,984,309	8,372	85,200	93,572
衍生財務負債								
利率掉期								
一流出	-	1,215	876	-	2,091	-	-	-
	277,180	496,150	1,756,998	1,456,072	3,986,400	8,372	85,200	93,572
於二零一二年 三月三十一日								
非衍生財務負債								
貿易及其他應付款項	-	142,503	-	-	142,503	3,302	-	3,302
應付一間共同控制								
實體款項	-	55,357	-	-	55,357	-	-	-
可換股債券	-	5,200	90,400	-	95,600	5,200	90,400	95,600
借貸	1,100,548	469,506	882,156	1,705,212	4,157,422	-	-	-
	1,100,548	672,566	972,556	1,705,212	4,450,882	8,502	90,400	98,902
衍生財務負債								
利率掉期								
一流出	-	3,816	1,922	-	5,738	-	-	-
	1,100,548	676,382	974,478	1,705,212	4,456,620	8,502	90,400	98,902

3 財務風險管理 (續)

(II) 財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險 (續)

下表概列附有須按要求還款條款的定期貸款根據貸款協議所載之協定計劃還款作出之到期日分析。有關金額包括按合約利率計算之利息付款。因此，此等金額高於上述到期日分析中「按要求」時間範圍中披露之金額。計及本集團之財務狀況，董事認為銀行將不可能行使酌情權要求即時還款。董事相信，有關定期貸款將會根據貸款協議所載之預定還款日期而償還。

	一年內 千港元	一年至五年 千港元	五年後 千港元	未折現現金 流量總額 千港元
二零一三年三月三十一日	11,118	44,471	8,338	63,927
二零一二年三月三十一日	13,211	49,792	20,277	83,280

(III) 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，同時兼顧其他持份者之利益，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。本集團利用針對重估資產淨值之資產負債比率監察其資本。重估資產淨值（「重估資產淨值」）乃經計及除根據香港財務報告準則編製之綜合資產負債表所示之資產淨值以外之酒店物業之公平價值（扣除有關遞延所得稅）後予以編製。根據本集團之會計政策，概無物業（投資物業除外）乃以估值列賬。營運中酒店物業估值詳情（僅為向讀者提供資料而編製）載於財務報表附註15(a)。

針對重估資產淨值之資產負債比率乃按負債淨額除以重估資產淨值而計算。負債淨額乃按借貸總額（包括如綜合資產負債表所示之流動及非流動借貸）減銀行結餘及現金計算。

財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(III) 資金風險管理 (續)

於二零一三年及二零一二年三月三十一日之資產負債比率如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
借貸 (附註30)	3,377,888	3,890,781
可換股債券	68,493	62,348
減：銀行結餘及現金 (附註26)	(440,457)	(440,160)
負債淨額	3,005,924	3,512,969
重估資產淨值	20,518,516	17,108,338
對重估資產淨值之資產負債比率	15%	21%

(III) 公平價值估計

下表分析使用估值法按公平價值計量之金融工具。不同級別已界定如下：

- 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 (即無法觀察之輸入值) (第三級)。

3 財務風險管理 (續)

(III) 公平價值估計 (續)

下表呈列本集團於三月三十一日以公平價值計量之資產及負債。

	第一級 千港元	第二級 千港元	合計 千港元
二零一三年			
資產			
以公平價值計入損益賬之財務資產	4,487,788	-	4,487,788
可供出售投資	223,923	17,467	241,390
	4,711,711	17,467	4,729,178
負債			
衍生金融工具	-	2,289	2,289
二零一二年			
資產			
以公平價值計入損益賬之財務資產	3,872,389	36,524	3,908,913
可供出售投資	186,331	10,964	197,295
	4,058,720	47,488	4,106,208
負債			
衍生金融工具	-	6,001	6,001

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

3 財務風險管理（續）

(III) 公平價值估計（續）

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。

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。本集團對於未來作出評估及假設，而所得之會計評估難以等同於相關實際結果。該等評估及假設當中存在重大風險，導致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

於二零一三年三月三十一日，本集團擁有投資物業之公平價值為5,418,841,000港元（二零一二年：4,297,374,000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）之物業現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) 衍生金融工具之公平價值

並非於活躍市場買賣之衍生金融工具(附註25)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,模型僅使用可觀察數據,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。有關該等因素之假設出現變動可能影響衍生金融工具之公平價值。

(C) 所得稅

本集團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31)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) 貿易及其他應收款項減值

本集團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。評估該等應收款項之最終變現須作出大量判斷。

(E) 可供出售投資減值

本集團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。

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。

本集團之主要業務為物業發展及投資、酒店、旅遊代理以及證券投資。收入包括來自物業銷售及租賃、酒店及旅遊代理、管理服務、利息收入及股息收入。管理層視營業額為根據一般公認會計原則定義下之該等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代價總額。

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類分配資源及評估表現。經營分類乃根據經主要營運決策者審閱之報告釐定。本集團分為四大主要經營分類，包括物業銷售、物業租賃、酒店及旅遊及金融投資。分類資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、可供出售投資、其他非流動資產、酒店庫存、物業、貿易及其他應收款項及以公平價值計入損益賬之財務資產。分類負債主要包括借貸。

	物業管理 千港元	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店及旅遊 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
二零一三年							
營業額	12,527	833	90,861	734,172	2,575,273	10,215	3,423,881
分類收入	12,527	833	90,861	734,172	377,921	10,215	1,226,529
分類業績之貢獻	4,618	131	81,288	255,368	377,921	10,215	729,541
折舊	(94)	-	-	(159,690)	-	(5,501)	(165,285)
投資收益淨額	-	-	-	-	831,297	-	831,297
投資物業之公平價值收益	-	-	1,119,805	-	-	-	1,119,805
應佔溢利減虧損							
共同控制實體	-	(4,915)	-	-	-	-	(4,915)
聯營公司	-	-	320,225	-	-	-	320,225
分類業績	4,524	(4,784)	1,521,318	95,678	1,209,218	4,714	2,830,668
未能分類公司開支							(101,852)
融資成本淨額							(44,685)
除所得稅前溢利							2,684,131

5 營業額及分類資料(續)

	物業管理 千港元	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店及旅遊 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
二零一二年							
營業額	12,199	38,132	88,942	698,218	3,831,118	22,755	4,691,364
分類收入	12,199	38,132	88,942	698,218	392,498	22,755	1,252,744
分類業績之貢獻	4,437	304	83,028	275,323	392,498	22,755	778,345
折舊	(76)	-	-	(165,855)	-	(5,273)	(171,204)
投資虧損淨額	-	-	-	-	(1,689,809)	-	(1,689,809)
投資物業之公平價值收益	-	-	898,194	-	-	-	898,194
應佔溢利減虧損							
共同控制實體	-	(6,267)	-	-	-	-	(6,267)
聯營公司	-	(30)	236,348	-	-	(17)	236,301
分類業績	4,361	(5,993)	1,217,570	109,468	(1,297,311)	17,465	45,560
未能分類公司開支							(100,797)
融資成本淨額							(21,987)
除所得稅前虧損							(77,224)

財務報表附註

5 營業額及分類資料(續)

	物業管理 千港元	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店及旅遊 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
於二零一三年三月三十一日							
分類資產	17,852	2,554,943	6,835,321	7,126,750	4,869,666	329,061	21,733,593
其他未能分類資產							278,163
							<u>22,011,756</u>
分類資產包括：							
共同控制實體及聯營公司	-	1,167,571	1,395,193	-	-	926	2,563,690
增加非流動資產*	25	190,362	1,662	221,194	-	4,047	417,290
分類負債							
借貸	-	1,115,500	474,932	1,474,202	313,254	-	3,377,888
其他未能分類負債							<u>1,101,416</u>
							<u>4,479,304</u>
於二零一二年三月三十一日							
分類資產	23,547	2,891,170	5,395,688	6,676,895	4,198,216	335,011	19,520,527
其他未能分類資產							274,091
							<u>19,794,618</u>
分類資產包括：							
共同控制實體及聯營公司	-	1,226,443	1,091,468	-	-	914	2,318,825
增加非流動資產*	308	500,000	6,163	7,397	-	5,937	519,805
分類負債							
借貸	-	1,543,000	486,495	1,044,007	817,279	-	3,890,781
其他未能分類負債							<u>1,070,894</u>
							<u>4,961,675</u>

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

5 營業額及分類資料(續)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入		
香港	803,632	798,468
海外	422,897	454,276
	1,226,529	1,252,744
非流動資產*		
香港	13,816,119	11,832,338
海外	1,337,797	1,420,100
	15,153,916	13,252,438

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

財務報表附註

6 投資收益／(虧損)淨額

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
以公平價值計入損益賬之財務資產		
—來自市場價格變動之未變現收益／(虧損)淨額	643,207	(782,649)
—未變現匯兌虧損淨額	(52,968)	(37,079)
—已變現收益／(虧損)淨額(附註)	236,900	(863,457)
可供出售投資		
—已變現收益淨額	4,553	—
—減值(附註20)	(395)	(2,261)
衍生金融工具		
—已變現虧損淨額	—	(4,363)
	831,297	(1,689,809)
附註：		
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益／(虧損)淨額		
代價總額	2,197,352	3,434,945
投資成本	(1,931,544)	(3,316,979)
收益總額	265,808	117,966
減：於過往年度確認之未變現收益淨額	(28,908)	(981,423)
已於本年度確認之已變現收益／(虧損)淨額	236,900	(863,457)

7 按性質劃分之收入及開支

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入		
租金收入淨額(附註)	81,288	83,028
利息收入		
– 上市投資	339,856	356,248
– 非上市投資	405	379
– 一間共同控制實體	1,489	7,948
– 其他應收款項	2,260	6,014
– 銀行存款	1,180	952
股息收入		
– 上市投資	37,207	35,522
出售物業、廠房及設備之收益	–	442
開支		
核數師酬金	7,235	7,103
所售物業及貨品成本	200,944	207,495
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註8)	192,085	183,425
出售物業、廠房及設備之虧損	688	–
土地及樓宇經營租約租金開支	6,944	8,041
附註：		
租金收入淨額		
– 投資物業	89,956	83,815
– 持作出售物業	905	5,127
	90,861	88,942
開支	(9,573)	(5,914)
	81,288	83,028

財務報表附註

8 僱員福利開支

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
工資及薪金	186,340	178,222
退休福利成本(附註(a))	5,945	5,603
	192,285	183,825
發展中物業資本化	(200)	(400)
	192,085	183,425

所述員工成本包含董事酬金及計入銷售成本及行政開支內。

附註：

(a) 退休福利成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
供款總額	5,861	5,443
終止福利	84	160
供款淨額	5,945	5,603

本集團為僱員設有各類界定供款計劃，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(「職業退休計劃條例」)計劃、加拿大之加拿大退休金計劃(「加拿大退休金計劃」)及中國大陸之退休計劃。

在香港，本集團參與根據職業退休計劃條例而設之若干界定供款計劃，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，可減少本集團之供款。

本集團亦為未參加職業退休計劃條例計劃之所有香港僱員參與強積金計劃及加拿大政府為加拿大所有僱員所設立之加拿大退休金計劃。根據當地法例規定，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收入之5%(二零一二年：5%)或按固定款額供款及4.95%(二零一二年：4.95%)。

於二零一三年三月三十一日，並無可用作減少本集團日後向職業退休計劃條例計劃供款之沒收供款(二零一二年：無)。

8 僱員福利開支（續）

(b) 購股權

本公司、泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）及上市附屬公司泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）設有購股權計劃，據此，可分別向本集團僱員（包括執行董事）授出購股權以分別認購本公司、泛海國際及泛海酒店之股份。就每次授出購股權將分別支付予本公司、泛海國際及泛海酒店之代價為1港元。

本公司

於二零一三年三月三十一日，根據該計劃持有購股權之詳情如下：

授出日期	每股行使價	屆滿日期	於二零一二年及 二零一三年 三月三十一日 尚未行使之 購股權數目
二零零七年三月二十九日	1.4315港元 (經調整)	二零一七年三月二十九日	
董事			8,505,204
僱員			24,172,684
泛海酒店之董事			3,469,228
二零零八年八月十五日	1.0700港元	二零零八年八月十五日	
僱員			5,780,000
			41,927,116

上述購股權於二零一三年三月三十一日可予以行使。

於年內，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效（二零一二年：無）。

8 僱員福利開支（續）

(b) 購股權（續）

泛海國際

於二零一三年三月三十一日，根據泛海國際購股權計劃持有購股權之詳情如下：

授出日期	每股行使價	屆滿日期	購股權數目		
			於二零一二年 四月一日 尚未行使	年內失效	於二零一三年 三月三十一日 尚未行使
二零零五年三月三十日	3.15港元	二零一五年三月二十九日			
董事			8,764,248	-	8,764,248
泛海國際之董事			2,062,176	(2,062,176)	-
僱員			2,577,717	-	2,577,717
			13,404,141	(2,062,176)	11,341,965

於年內，概無購股權獲授出、行使或註銷（二零一二年：無）。

泛海酒店

於二零一三年三月三十一日，根據泛海酒店購股權計劃持有購股權之詳情如下：

授出日期	每股行使價	屆滿日期	於二零一二年及 二零一三年 三月三十一日 尚未行使之 購股權數目	
二零零七年三月二十九日	1.296港元	二零一七年三月二十八日		
董事				8,000,000
僱員				8,000,000
				16,000,000
二零零七年四月二日	1.300港元	二零一七年四月一日		
董事				24,000,000
泛海酒店之董事				8,000,000
僱員				30,999,999
				62,999,999
				78,999,999

於年內，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效（二零一二年：無）。

9 董事及高級管理人員之酬金

(a) 截至二零一三年及二零一二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載列如下：

董事姓名	董事袍金	薪金、津貼 及實物利益	僱主之退休 福利計劃供款	酬金總額 (附註)
二零一三年(千港元)				
執行董事				
馮兆滔先生	-	2,323	42	2,365
林迎青博士	-	4,608	60	4,668
潘政先生	-	24,875	15	24,890
潘海先生 (於二零一二年七月九日獲委任)	-	4,992	21	5,013
倫培根先生	-	2,456	102	2,558
關堡林先生	-	4,131	53	4,184
	-	43,385	293	43,678
非執行董事				
陳仕鴻先生 (於二零一二年七月九日辭任)	-	-	-	-
獨立非執行董事				
張國華先生	200	-	-	200
洪日明先生	300	-	-	300
黃之強先生	360	-	-	360
	860	-	-	860
	860	43,385	293	44,538

財務報表附註

9 董事及高級管理人員之酬金(續)

董事姓名	董事袍金	薪金、津貼 及實物利益	僱主之退休 福利計劃供款	酬金總額 (附註)
二零一二年(千港元)				
執行董事				
馮兆滔先生	-	2,430	42	2,472
林迎青博士	-	4,571	60	4,631
潘政先生	-	27,474	12	27,486
倫培根先生	-	2,324	96	2,420
關堡林先生	-	6,527	53	6,580
	-	43,326	263	43,589
非執行董事				
陳仕鴻先生	20	-	-	20
獨立非執行董事				
張國華先生	200	-	-	200
洪日明先生	300	-	-	300
黃之強先生	360	-	-	360
	860	-	-	860
	880	43,326	263	44,469

附註：

酬金總額44,538,000港元(二零一二年：44,469,000港元)包括泛海國際附屬公司已付及應付之37,938,000港元(二零一二年：37,849,000港元)，而其則包括泛海酒店附屬公司已付及應付之19,793,000港元(二零一二年：16,754,000港元)。

9 董事及高級管理人員之酬金（續）

- (b) 年內，本集團五位最高酬金人士包括五位（二零一二年：四位）董事，彼等之酬金已於上述分析中反映。於二零一二年，應付餘下一位人士之酬金如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
基本薪金、津貼、實物利益以及購股權福利	-	2,627

10 融資成本淨額

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	(57,416)	(53,764)
短期銀行貸款及透支	(11,035)	(22,201)
可換股債券	(10,945)	(4,728)
利息資本化	26,233	12,042
其他附帶之借貸成本	(53,163)	(68,651)
借貸產生之外匯收益淨額	(7,603)	(6,396)
利率掉期之公平價值收益	12,369	51,082
	3,712	1,978
	(44,685)	(21,987)

財務報表附註

11 所得稅開支

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	(33,495)	(16,560)
過往年度(撥備不足)/超額撥備	(99)	19,433
	(33,594)	2,873
遞延所得稅	228	(9,110)
	(33,366)	(6,237)

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按 16.5% (二零一二年: 16.5%) 之稅率作出撥備。海外溢利之所得稅乃按本集團營運所在國家之現行稅率並根據本年度估計應課稅溢利計算得出。

本年度應佔共同控制實體及聯營公司之所得稅開支分別為 1,180,000 港元 (二零一二年: 所得稅抵免 1,214,000 港元) 及 4,037,000 港元 (二零一二年: 3,561,000 港元) 已分別計入損益賬列作應佔共同控制實體及聯營公司之溢利減虧損。

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:

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除所得稅前溢利/(虧損)	2,684,131	(77,224)
應佔共同控制實體及聯營公司溢利減虧損	(315,310)	(230,034)
	2,368,821	(307,258)
按稅率 16.5% (二零一二年: 16.5%) 計算之稅項	(391,355)	50,698
過往年度(撥備不足)/超額撥備	(99)	19,433
其他國家不同稅率之影響	3,693	2,265
毋須繳納所得稅之收入	368,000	218,575
不可扣稅之支出	(9,028)	(290,407)
未確認稅損	(5,861)	(5,302)
撥回早前已確認稅損	-	(148)
動用早前未確認之稅損	7,002	2,951
其他	(5,718)	(4,302)
所得稅開支	(33,366)	(6,237)

12 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423,792,000港元(二零一二年:167,988,000港元)。

13 股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已付中期股息每股零(二零一二年:零)	-	-
建議末期股息每股4.2港仙(二零一二年:零)	29,995	-
	29,995	-

於二零一三年六月二十五日舉行之會議上，董事會建議派付截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息每股4.2港仙(附以股代息選擇權)(二零一二年:零)。建議股息並無於財務報表中反映，惟將於截至二零一四年三月三十一日止年度反映收入儲備分派。

29,995,000港元之數額乃根據於二零一三年六月二十五日已發行股份714,157,660股計算。

14 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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
計算每股基本盈利／(虧損)之本公司股東應佔溢利／(虧損)	1,363,791	(89,210)
可攤薄潛在股份之影響：		
節減可換股債券利息開支	8,624	-
計算每股攤薄盈利／(虧損)之溢利／(虧損)	1,372,415	(89,210)

股份數目

計算每股基本盈利／(虧損)之加權平均股份數目	714,157,660	713,280,543
可攤薄潛在股份之影響：		
假設已行使之部份本公司購股權	685,601	-
假設可換股債券於年初已獲兌換	72,727,272	-
計算每股攤薄盈利／(虧損)之加權平均股份數目	787,570,533	713,280,543

由於行使泛海國際及泛海酒店之尚未行使購股權會造成反攤薄影響，故截至二零一三年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利並無假設行使有關購股權。

由於行使本公司、泛海國際及泛海酒店之尚未行使購股權及兌換可換股債券會造成反攤薄影響，故截至二零一二年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損並無假設行使有關購股權。

財務報表附註

15 物業、廠房及設備

	於加拿大之 一間酒店之 永久業權 土地 千港元	於香港之 租賃土地 千港元	酒店樓宇 千港元	其他樓宇 千港元	其他設備 千港元	總額 千港元
成本值						
於二零一一年三月三十一日	253,090	5,403,640	2,198,617	72,384	49,507	7,977,238
匯兌差額	(2,345)	-	(14,114)	-	226	(16,233)
添置	-	-	7,397	376	5,869	13,642
出售	-	-	(286)	(6,456)	(488)	(7,230)
於二零一二年三月三十一日	250,745	5,403,640	2,191,614	66,304	55,114	7,967,417
累積折舊						
於二零一一年三月三十一日	-	367,175	663,175	6,647	42,513	1,079,510
匯兌差額	-	-	(8,913)	-	184	(8,729)
本年度支出	-	83,967	83,048	1,936	2,253	171,204
出售	-	-	(178)	(1,146)	(483)	(1,807)
於二零一二年三月三十一日	-	451,142	737,132	7,437	44,467	1,240,178
賬面淨值						
於二零一二年三月三十一日	250,745	4,952,498	1,454,482	58,867	10,647	6,727,239
成本值						
於二零一二年三月三十一日	250,745	5,403,640	2,191,614	66,304	55,114	7,967,417
匯兌差額	(1,304)	-	(7,878)	-	67	(9,115)
添置	-	198,639	22,555	2,110	1,962	225,266
自持發展中之待售物業轉入 (附註22)	-	388,649	-	-	-	388,649
出售	-	-	(1,084)	-	(63)	(1,147)
於二零一三年三月三十一日	249,441	5,990,928	2,205,207	68,414	57,080	8,571,070
累積折舊						
於二零一二年三月三十一日	-	451,142	737,132	7,437	44,467	1,240,178
匯兌差額	-	-	(5,362)	-	43	(5,319)
本年度支出	-	83,389	77,414	1,218	3,264	165,285
出售	-	-	(396)	-	(63)	(459)
於二零一三年三月三十一日	-	534,531	808,788	8,655	47,711	1,399,685
賬面淨值						
於二零一三年三月三十一日	249,441	5,456,397	1,396,419	59,759	9,369	7,171,385

15 物業、廠房及設備 (續)

附註：

(a) 酒店物業之賬面總值包括：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
酒店物業		
酒店樓宇	1,396,419	1,454,482
酒店之永久業權土地	249,441	250,745
酒店租賃土地	5,284,902	4,779,509
	6,930,762	6,484,736

營運中酒店物業估值之補充資料：

位於香港及加拿大之四座酒店物業兩年之公開市值均由獨立專業估值行威格斯資產評估顧問有限公司及Grant Thornton Management Consultants進行估值計算，總計8,702,579,000港元（二零一二年：8,124,088,000港元）。

營運中酒店物業估值之補充資料僅為向讀者提供資料之用，並不構成香港會計準則第16號及香港會計準則第17號之披露規定。

(b) 已作貸款抵押之物業、廠房及設備之賬面淨值總額為7,087,450,000港元（二零一二年：6,688,348,000港元）。

(c) 於二零一三年三月三十一日，發展中酒店物業之成本總值為590,559,000港元（二零一二年：無），其中388,649,000港元（二零一二年：無）轉撥自發展中之待售物業及201,910,000港元（二零一二年：無）為年內添置。

(d) 物業之賬面值如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
加拿大永久業權	408,766	431,707
香港長期租賃	4,486,627	3,954,293
香港中期租賃	2,266,623	2,330,593
	7,162,016	6,716,593

16 投資物業

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於年初	4,297,374	3,393,017
添置	1,662	6,163
公平價值收益	1,119,805	898,194
於年終	5,418,841	4,297,374

財務報表附註

16 投資物業(續)

投資物業由獨立專業估值行測建行有限公司於二零一三年及二零一二年三月三十一日按公開市值基準重新估值。投資物業位於香港之長期租賃土地上。

已作貸款抵押之投資物業之賬面淨值總額為5,418,841,000港元(二零一二年: 4,297,374,000港元)。

17 附屬公司

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股份·按成本值	2,823,639	2,823,640
上市股份·按成本值	100,270	99,892
	2,923,909	2,923,532
應收附屬公司款項減撥備	1,890,446	1,461,040
	4,814,355	4,384,572
上市股份之市值	68,193	61,138

於二零一三年三月三十一日，若干附屬公司之股份已作抵押，以為本集團取得貸款融資。

主要附屬公司之詳情載於附註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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應佔資產淨值	745,321	800,730
墊予共同控制實體款項	404,239	316,711
墊予共同控制實體款項撥備	(27,854)	(27,854)
	1,121,706	1,089,587
計入流動資產之應收共同控制實體之款項	-	91,000
計入流動負債之應付共同控制實體之款項	(69,686)	(55,357)
	1,052,020	1,125,230

18 共同控制實體（續）

墊予共同控制實體之款項屬股本性質，乃用作物業發展項目之融資。墊予共同控制實體之款項以港元計值。於二零一三年三月三十一日，除應收一間共同控制實體之161,075,000港元（二零一二年：無）款項乃按香港上海滙豐銀行有限公司最優惠利率加1厘計息外，餘下應收共同控制實體之款項均為無抵押、免息且無固定還款期。

主要共同控制實體之詳情載於附註39。

本集團應佔共同控制實體之資產及負債以及業績：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產		
非流動資產	1,057,799	954,559
流動資產	495,670	409,411
	1,553,469	1,363,970
負債		
非流動負債	353,016	156,589
流動負債	455,132	406,651
	808,148	563,240
資產淨值	745,321	800,730
收入	79,340	310,550
開支	(83,075)	(318,031)
除所得稅前虧損	(3,735)	(7,481)
所得稅（開支）／抵免	(1,180)	1,214
年內虧損	(4,915)	(6,267)

財務報表附註

19 聯營公司

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應佔資產淨值	1,337,821	1,034,095
墊予聯營公司款項	641,975	641,955
墊予聯營公司款項撥備	(537,812)	(537,812)
	1,441,984	1,138,238

於二零一三年及二零一二年三月三十一日，於聯營公司之股份已作抵押，以為本集團取得貸款融資。

墊予聯營公司之款項屬股本性質，乃用作物業發展項目之融資。應收及應付款項均無抵押、免息且無固定還款期。墊予聯營公司之款項以港元計值。

主要聯營公司之詳情載於附註39。

本集團應佔聯營公司之資產及負債以及業績：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產	1,490,689	1,192,989
負債	(152,868)	(158,894)
資產淨值	1,337,821	1,034,095
收入	25,984	23,387
年內溢利	320,225	236,301

20 可供出售投資

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
股本證券		
－於香港上市	223,923	186,331
－非上市	17,467	10,964
	241,390	197,295

年內，可供出售投資之減值撥備395,000港元（二零一二年：2,261,000港元）於綜合損益賬確認（附註6）。

21 應收按揭貸款

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收按揭貸款	4,462	15,229
減：計入流動資產之即期部分	(672)	(1,156)
	3,790	14,073

應收按揭貸款按滙豐銀行最優惠年利率加1.5厘至2厘（二零一二年：1.5厘至2厘）計息。於二零一三年三月三十一日之實際利率為每年6.12厘（二零一二年：6.12厘）。應收按揭貸款以港元計值。應收按揭貸款之賬面值與其公平價值相若。

22 發展中之待售物業及已落成待售物業

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
發展中之待售物業		
租賃土地	1,085,827	1,460,317
發展成本	91,707	71,806
	1,177,534	1,532,123
已落成待售物業		
租賃土地	111,204	111,714
發展成本	20,148	20,339
	131,352	132,053

財務報表附註

22 發展中之待售物業及已落成待售物業（續）

年內，一項發展中之待售物業已由泛海國際轉讓予泛海酒店，以重新發展為酒店，因此重新分類為物業、廠房及設備（附註15）。

於二零一三年三月三十一日，價值1,132,327,000港元（二零一二年：1,541,528,000港元）之物業已抵押予銀行，以為本集團取得若干銀行融資。

於二零一三年及二零一二年三月三十一日，所有發展中之待售物業均無計劃於十二個月內竣工。

23 貿易及其他應收款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收貿易賬款		
全數獲得履行	66,425	28,109
已逾期但未減值	15,236	6,775
已減值	9	2,968
	81,670	37,852
減：應收款項減值撥備	(9)	(2,968)
應收貿易賬款，淨值	81,661	34,884
應計利息及應收股息	113,714	92,008
應收貸款	54,571	54,571
購置物業之已付按金	78,000	-
預付款項	9,769	12,721
公用事業及其他按金	9,865	11,592
其他應收款項	22,990	15,650
	370,570	221,426

應收貿易賬款（扣除減值撥備）之賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
0天至60天	80,019	33,832
61天至120天	1,642	992
120天以上	-	60
	81,661	34,884

23 貿易及其他應收款項(續)

大多數已逾期但未減值之應收貿易賬款之賬齡均少於60天。該等賬款與若干近期無拖欠記錄的獨立客戶有關。該等應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
0天至60天	15,047	6,451
60天以上	189	324
	15,236	6,775

於二零一三年三月三十一日，應收貿易賬款9,000港元(二零一二年：2,968,000港元)已減值。

給予客戶之信貸條款各異，一般根據個別客戶之財務實力釐定。為有效管理有關貿易賬款之信貸風險，本公司會定期進行客戶的信貸評估。

貿易及其他應收款項之賬面值與其公平價值相若。

本集團貿易及其他應收款項之賬面值按以下貨幣計算：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
港元	226,332	119,342
美元	116,519	50,057
英鎊	14,941	36,297
加拿大元	8,013	12,526
其他	4,765	3,204
	370,570	221,426

應收貸款乃按滙豐銀行最優惠年利率至滙豐銀行最優惠年利率加2厘(二零一二年：相同)計息。

於結算日之最大信貸風險限於上述各類應收款項之賬面值。本集團並無持有任何抵押品作為抵押。

財務報表附註

24 以公平價值計入損益賬之財務資產

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
股本證券		
— 於香港上市	345,883	575,986
— 於美國上市	553,712	458,432
— 於歐洲上市	533,988	507,322
	1,433,583	1,541,740
債務證券		
— 於歐洲上市	1,001,180	1,439,232
— 於新加坡上市	1,470,547	891,417
— 於香港上市	582,478	—
— 非上市	—	8,000
	3,054,205	2,338,649
非上市基金	—	28,524
	4,487,788	3,908,913

附註：

- (a) 債務證券按每年2厘至13.875厘（二零一二年：2厘至13.5厘）之固定利率計息，其面值相等於3,432,351,000港元（二零一二年：3,319,595,000港元）。
- (b) 於二零一三年三月三十一日，相等於60,165,000港元（二零一二年：337,571,000港元）之按公平價值計入損益賬之財務資產已作為借貸之抵押。
- (c) 以公平價值計入損益賬之財務資產以下列貨幣計值：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
美元	2,775,303	1,592,703
英鎊	987,111	1,407,829
歐元	222,507	324,394
港元	345,883	583,987
人民幣	156,984	—
	4,487,788	3,908,913

25 衍生金融工具

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
利率掉期 －港元	2,289	6,001

於二零一三年三月三十一日，未到期利率掉期合約之名義本金額為150,000,000港元（二零一二年：150,000,000港元）。

本集團之衍生金融工具以淨額基準結算。

26 銀行結餘及現金

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行及手頭現金	169,168	238,396	330	306
短期銀行存款	244,800	169,759	–	–
現金及現金等價物	413,968	408,155	330	306
受限制銀行結餘	26,489	32,005	–	–
	440,457	440,160	330	306

銀行結餘及現金之賬面值按以下貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
港元	199,146	314,985	330	306
美元	83,663	21,373	–	–
加拿大元	50,999	40,929	–	–
人民幣	50,049	56,880	–	–
歐元	50,005	4,237	–	–
其他	6,595	1,756	–	–
	440,457	440,160	330	306

財務報表附註

27 貿易及其他應付款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應付貿易賬款	26,067	22,446
應計費用及其他應付款項	85,808	68,338
樓宇管理賬盈餘	17,540	23,072
租金及管理費按金	25,706	28,647
	155,121	142,503

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
0天至60天	25,715	22,243
61天至120天	161	126
120天以上	191	77
	26,067	22,446

貿易及其他應付款項之賬面值與其公平價值相若。貿易及其他應付款項大部分以港元計值。

28 股本

每股面值0.01港元之股份	股份數目	金額 千港元
法定：		
於二零一二年及二零一三年三月三十一日	3,000,000,000	300,000

	股份數目		金額	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已發行及繳足：				
於年初	714,157,660	712,431,720	71,416	71,243
以股代息(附註)	-	1,725,940	-	173
於年終	714,157,660	714,157,660	71,416	71,416

附註：

於二零一一年十月，本公司按每股1.65港元配發及發行1,725,940股新股份，以代替末期股息。

29 儲備

	股份溢價 千港元	資本 儲備 千港元	撥入盈餘 千港元	可換股 債券儲備 千港元	購股權儲備 千港元	可供出售 投資儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
本集團									
於二零一一年三月三十一日	2,097,635	398,021	60,257	-	11,466	(3,687)	2,351	4,408,727	6,974,770
可供出售投資公平價值虧損淨額	-	-	-	-	-	(14,203)	-	-	(14,203)
於損益賬扣除之可供出售投資減值	-	-	-	-	-	869	-	-	869
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	4,982	-	4,982
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(89,210)	(89,210)
二零一一年末期股息	2,675	-	-	-	-	-	-	(8,905)	(6,230)
發行可換股債券	-	-	-	18,980	-	-	-	-	18,980
於附屬公司之股權增加淨額	-	-	-	-	-	-	-	18,385	18,385
於二零一二年三月三十一日	2,100,310	398,021	60,257	18,980	11,466	(17,021)	7,333	4,328,997	6,908,343
於二零一二年三月三十一日	2,100,310	398,021	60,257	18,980	11,466	(17,021)	7,333	4,328,997	6,908,343
可供出售投資公平價值收益淨額	-	-	-	-	-	13,995	-	-	13,995
於損益賬扣除之可供出售投資減值	-	-	-	-	-	152	-	-	152
於出售可供出售投資後之儲備撥回	-	-	-	-	-	(587)	-	-	(587)
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	8,217	-	8,217
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,363,791	1,363,791
於附屬公司之股權增加淨額	-	-	-	-	-	-	-	7,865	7,865
於二零一三年三月三十一日	2,100,310	398,021	60,257	18,980	11,466	(3,461)	15,550	5,700,653	8,301,776
包括：									
二零一三年建議末期股息	-	-	-	-	-	-	-	29,995	29,995
其他	2,100,310	398,021	60,257	18,980	11,466	(3,461)	15,550	5,670,658	8,271,781
於二零一三年三月三十一日	2,100,310	398,021	60,257	18,980	11,466	(3,461)	15,550	5,700,653	8,301,776

財務報表附註

29 儲備 (續)

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	可換股 債券儲備 千港元	購股權儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
本公司						
於二零一一年三月三十一日	2,097,635	1,895,806	-	11,466	62,276	4,067,183
年內溢利	-	-	-	-	167,988	167,988
二零一一年末期股息	2,675	-	-	-	(8,905)	(6,230)
發行可換股債券	-	-	18,980	-	-	18,980
於二零一二年三月三十一日	2,100,310	1,895,806	18,980	11,466	221,359	4,247,921
於二零一二年三月三十一日	2,100,310	1,895,806	18,980	11,466	221,359	4,247,921
年內溢利	-	-	-	-	423,792	423,792
於二零一三年三月三十一日	2,100,310	1,895,806	18,980	11,466	645,151	4,671,713
包括：						
二零一三年建議末期股息	-	-	-	-	29,995	29,995
其他	2,100,310	1,895,806	18,980	11,466	615,156	4,641,718
於二零一三年三月三十一日	2,100,310	1,895,806	18,980	11,466	645,151	4,671,713

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。

30 借貸

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動負債		
短期銀行貸款及透支		
有抵押	213,253	1,020,249
無抵押	-	4,140
	213,253	1,024,389
長期銀行貸款之即期部份	213,040	437,303
載有按要求償還條款之長期銀行貸款部份	52,809	64,996
	479,102	1,526,688
非流動負債		
長期銀行貸款，有抵押	2,898,786	2,364,093
	3,377,888	3,890,781

根據貸款協議所載預定還款日期計算及不計及任何按要求償還條款之影響，長期銀行貸款之到期情況如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
須於一年內償還	213,040	437,303
須於一至兩年內償還	476,501	178,853
須於兩至五年內償還	1,093,641	633,417
須於五年後償還	1,381,453	1,616,819
	3,164,635	2,866,392
計入流動負債之即期部份	(213,040)	(437,303)
	2,951,595	2,429,089

財務報表附註

30 借貸(續)

借貸之賬面值按以下貨幣計值：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
港元	3,213,708	3,500,232
歐元	-	187,744
加拿大元	63,927	76,299
日圓	56,003	64,159
美元	44,250	62,347
	3,377,888	3,890,781

於結算日，借貸之年利率介乎0.58厘至3.51厘（二零一二年：0.59厘至3.6厘）。

短期及長期借貸之賬面值與其公平價值相若。

31 遞延所得稅

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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
遞延所得稅資產	1,254	1,466
遞延所得稅負債	(778,613)	(782,951)
	(777,359)	(781,485)

31 遞延所得稅(續)

年內遞延所得稅資產及負債之變動(並無計及同一徵稅地區之結餘抵銷)如下:

遞延所得稅資產

	加速會計折舊		稅損		物業成本基準差異		總額	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於年初	24	43	5,672	23,209	58,706	57,755	64,402	81,007
已於損益賬確認	(4)	(19)	(4,233)	(17,537)	(606)	951	(4,843)	(16,605)
於年終	20	24	1,439	5,672	58,100	58,706	59,559	64,402

遞延所得稅負債

	加速稅項折舊		物業重估		公平價值調整		總額	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於年初	(67,692)	(62,259)	(718,926)	(755,368)	(59,269)	(58,000)	(845,887)	(875,627)
已於損益賬確認	4,134	(5,433)	12,410	14,197	(11,473)	(1,269)	5,071	7,495
於應佔一間共同控制實體之 溢利減虧損內確認	-	-	3,898	22,245	-	-	3,898	22,245
於年終	(63,558)	(67,692)	(702,618)	(718,926)	(70,742)	(59,269)	(836,918)	(845,887)

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益有可能透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅項虧損確認。本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入之虧損489,000,000港元(二零一二年: 513,000,000港元)確認遞延所得稅資產82,000,000港元(二零一二年: 89,000,000港元)。除並無屆滿日期之稅項虧損475,000,000港元(二零一二年: 491,000,000港元)外,結餘將於截至二零二九年(包括該年在內)止之不同日期屆滿。

32 可換股債券

於二零一一年十月十四日,本公司發行本金額為80,000,000港元之可換股債券,並按每年6.5厘計息,每半年支付一次。債券持有人可選擇自發行日期起計三年內隨時按每股1.1港元將該等債券轉換為繳足股份。除非之前已轉換或購買,否則可換股債券將於二零一四年十月十四日按相等於本金額的100%之贖回價贖回。

財務報表附註

32 可換股債券(續)

負債部份及權益部份的公平價值於發行可換股債券時釐定。負債部份之公平價值乃採用現金流量按市場利率貼現計算。餘額(權益部份之價值)計入本公司股東應佔權益項下之可換股債券儲備。

可換股債券之利息開支乃透過應用年實際利率採用實際利率法計算。

33 資本承擔

於結算日之資本承擔如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
物業、廠房及設備		
已訂約但未撥備	15,427	7,344
已授權但未訂約	400,549	33,129
	415,976	40,473

34 經營租約安排

(A) 出租者

本集團按經營租約出租若干物業，於二零一三年三月三十一日之餘下租賃期限為1至5年。

於二零一三年三月三十一日，根據不可撤銷經營租約未來應收最低租金收入總額如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	101,464	92,724
第二年至第五年(包括首尾兩年)	245,428	223,777
五年以上	-	17
	346,892	316,518

34 經營租約安排(續)

(B) 承租者

於二零一三年三月三十一日，根據不可撤銷經營租約未來應付最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	4,780	5,618
第二年至第五年(包括首尾兩年)	7,733	8,940
五年以上	793	2,305
	13,306	16,863

35 財務擔保

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
為共同控制實體提供銀行及 貸款融資之擔保	339,126	149,461	-	-

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）與經營產生之現金淨額之對賬

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除所得稅前溢利／（虧損）	2,684,131	(77,224)
應佔溢利減虧損		
共同控制實體	4,915	6,267
聯營公司	(320,225)	(236,301)
折舊	165,285	171,204
投資（收益）／虧損淨額	(831,297)	1,689,809
投資物業之公平價值收益	(1,119,805)	(898,194)
出售物業、廠房及設備之虧損／（收益）	688	(442)
借貸外匯收益淨額	(12,369)	(51,082)
股息收入	(37,019)	(35,522)
利息收入	(346,679)	(370,052)
利息開支	49,851	64,377
未計營運資金變動前之經營溢利	237,476	262,840
應收按揭貸款減少	10,767	70,164
發展中之待售物業（不包括已資本化之利息開支）增加	(11,158)	(350,354)
酒店及餐廳存貨減少／（增加）	124	(1)
貿易及其他應收款項（增加）／減少	(126,662)	28,448
以公平價值計入損益賬之財務資產減少	248,264	133,274
衍生金融工具減少	-	(22,625)
受限制銀行結餘減少／（增加）	5,516	(4,712)
貿易及其他應付款項增加／（減少）	11,255	(18,994)
已收財務投資股息	30,475	30,902
已收財務投資利息	318,944	343,087
經營產生之現金淨額	725,001	472,029

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：

(A) 銷售及購買貨品及服務

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
來自一間共同控制實體之收入		
管理費收入(附註(a))	1,080	1,440
項目管理費(附註(a))	1,849	987
代理費收入(附註(a))	1,500	5,280
利息收入(附註(b))	4,631	2,284

附註：

- (a) 項目管理費、管理費及代理費收入按互相協定之條款計算。
- (b) 與共同控制實體及聯營公司之結餘詳情分別於附註18及附註19披露。
- (c) 除附註9所披露之支付予本公司董事(即主要管理人員)之酬金外，年內概無與彼等訂立重大交易。

(B) 主要管理人員薪酬

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
袍金	860	880
薪金、津貼及實物利益	46,754	48,895
退休福利計劃僱主供款	325	299
	47,939	50,074

主要管理人員包括本公司董事及兩名(二零一二年：三名)本集團高級管理層成員。

財務報表附註

38 期後事項

於二零一三年四月，泛海國際根據年內設立之中期票據計劃，發行人民幣 500,000,000 元之 5 年期票據，票息為每年 6.5 厘，並同時訂立交叉貨幣掉期合約以對沖本金償還及將實際利率減至每年 5.5 厘。該等票據乃於香港聯合交易所有限公司上市，而所得款項淨額約人民幣 490,000,000 元將用作一般公司用途。

39 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，下列公司均由本公司間接全資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	本集團所佔股權
<i>於英屬處女群島註冊成立</i>			
Asia Orient Holdings (BVI) Limited ¹	投資控股	100 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%
¹ 本公司之直接附屬公司			
<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%
Hitako Limited	證券投資	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、共同控制實體及聯營公司(續)

附屬公司(續)

名稱	主要業務	已發行及 繳足股款之股本	本集團所佔股權
泛泉投資有限公司	投資控股	20港元	100%
豐寧清潔服務有限公司	清潔服務	100港元及無投票權遞延 股本100港元	100%
豐寧物業管理有限公司	物業管理	150港元及無投票權遞延 股本1,500,000港元	100%
潤康發展有限公司	投資控股	2港元	100%
<i>於利比里亞註冊成立</i>			
Bassindale Limited	投資控股	500美元	100%
<i>於百慕達註冊成立</i>			
泛海酒店集團有限公司 ²	投資控股	30,996,847港元	38.5%
泛海國際集團有限公司 ²	投資控股	12,368,528港元	50.6%
² 於香港上市			
<i>於香港註冊成立</i>			
泛海(北京)有限公司	投資控股	2港元	50.6%
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	50.6%
泛海發展(地產代理)有限公司	房地產代理服務	2港元	50.6%
泛海財務有限公司	財務服務	1,000,000港元	50.6%
泛海國際有限公司	投資控股	1,214,916,441港元	50.6%
Asia Standard Management Services Limited	管理服務	2港元	50.6%
Asia Standard Project Management Company Limited	項目管理	2港元	50.6%
聚喜有限公司	證券投資	2港元	50.6%
豐聯發展有限公司	物業發展	2港元	50.6%
添潤企業有限公司	物業持有	2港元	50.6%
德聯有限公司	物業發展	2港元	50.6%
遠鴻企業有限公司	投資控股	2港元	38.5%

財務報表附註

39 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司（續）

附屬公司（續）

名稱	主要業務	已發行及 繳足股款之股本	本集團所佔股權
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	50.6%
日本信用旅運有限公司	旅行代理	2,500,000港元	38.5%
全亞企業有限公司	酒店持有	10,000港元	38.5%
百冠企業有限公司	酒店投資	1港元	38.5%
善濤有限公司	飲食業務	2港元	38.5%
堅柱有限公司	酒店持有	10港元	38.5%
至福發展有限公司	酒店投資	1港元	38.5%
Tilpifa Company Limited	物業投資	10港元及無投票權遞延 股本10,000港元	50.6%
同樂有限公司	物業發展	1,000港元	50.6%
滙利資源有限公司	物業發展	2港元	50.6%
肯達發展有限公司	酒店持有	2港元	38.5%
永快工程有限公司	建築工程	2港元	50.6%
<i>於英屬處女群島註冊成立</i>			
Enrich Enterprises Ltd. ³	酒店持有	1美元	38.5%
Global Gateway Corp. ³	酒店經營	1美元	38.5%
Glory Ventures Enterprises Inc. ³	酒店持有	1美元	38.5%
Greatime Limited	證券投資	1美元	38.5%
Onrich Enterprises Limited	證券投資	1美元	38.5%
Techfull Properties Corp.	證券投資	1美元	50.6%
Topshine Investment Holdings Limited	證券投資	1美元	38.5%
³ 於加拿大營業			
<i>於中華人民共和國（「中國」）註冊成立及營業</i>			
上海鴻華星期五餐廳有限公司	飲食業務	人民幣17,384,640元	36.6%
<i>於澳門註冊成立及營業</i>			
國際石廠發展有限公司	物業發展	3,000,000澳門元	50.6%

39 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司(續)

聯營公司

(除另有註明者外，下列公司均在香港註冊成立及營業。)

名稱	主要業務	已發行及 繳足股款之股本	本集團所佔股權
Gallop Worldwide Limited (於英屬處女群島註冊成立)	投資控股	2美元	25.3%
順彩有限公司	物業投資	1,000港元及無投票權遞 延股本10,000港元	16.7%

共同控制實體

(除另有註明者外，下列公司均在香港註冊成立及營業。)

名稱	主要業務	已發行及 繳足股款之股本	本集團所佔股權
祥新投資有限公司	物業發展	1港元	25.3%
百曜有限公司	物業發展	2港元	25.3%
瀚晉有限公司	物業發展	1港元	10.1%
於中國註冊成立及營業			
北京黃海房地產開發有限公司	物業發展	人民幣240,000,000元	25.3%
上海廣南房地產發展有限公司	物業發展	70,000,000美元	25.3%
於英屬處女群島註冊成立			
Chater Capital Limited	投資控股	4美元	25.3%

40 批准財務報表

財務報表已於二零一三年六月二十五日由董事會批准。

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」）為本公司之主要附屬公司。其於百慕達註冊成立，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、旅遊代理及證券投資。

以下乃泛海國際截至二零一三年三月三十一日止年度經審核綜合財務報表之概要，以便向各股東提供有關泛海國際之財務表現及狀況之進一步資料。

綜合損益賬

截至二零一三年三月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	1,161,371	1,174,243
銷售成本	(382,290)	(363,385)
毛利	779,081	810,858
銷售及行政開支	(198,845)	(185,560)
折舊	(86,588)	(92,213)
投資收益／（虧損）淨額	732,432	(1,453,884)
投資物業之公平價值收益	1,119,805	900,090
經營溢利／（虧損）	2,345,885	(20,709)
融資成本淨額	(32,613)	(12,208)
應佔溢利減虧損		
共同控制實體	14,812	106,306
聯營公司	320,225	236,301
除所得稅前溢利	2,648,309	309,690
所得稅開支	(45,800)	(20,259)
年內溢利	2,602,509	289,431
應佔：		
本公司股東	2,475,670	382,661
非控股權益	126,839	(93,230)
	2,602,509	289,431
股息	44,527	9,841
每股盈利（港元）		
基本及攤薄	2.01	0.31

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

於二零一三年三月三十一日

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	3,049,588	2,526,770
投資物業	5,418,841	4,297,374
共同控制實體	1,027,476	971,731
聯營公司	1,499,356	1,195,611
可供出售投資	241,390	197,295
應收按揭貸款	3,790	14,073
遞延所得稅資產	805	1,041
	11,241,246	9,203,895
流動資產		
發展中之待售物業	1,166,672	1,521,261
已落成待售物業	55,515	56,216
酒店及餐廳存貨	2,218	2,342
應收按揭貸款	672	1,156
貿易及其他應收款項	353,434	207,603
應收一間共同控制實體款項	–	91,000
可收回所得稅	815	173
以公平價值計入損益賬之財務資產	3,942,393	3,507,089
銀行結餘及現金	409,426	398,366
	5,931,145	5,785,206
流動負債		
貿易及其他應付款項	130,020	113,158
應付共同控制實體款項	69,686	55,357
衍生金融工具	2,289	6,001
借貸	479,102	1,526,688
應付所得稅	27,214	21,734
	708,311	1,722,938
流動資產淨值	5,222,834	4,062,268
資產總值減流動負債	16,464,080	13,266,163

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）

於二零一三年三月三十一日

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動負債		
長期借貸	2,898,786	2,364,093
遞延所得稅負債	75,995	64,025
	2,974,781	2,428,118
資產淨值	13,489,299	10,838,045
權益		
股本	12,369	12,302
儲備	12,636,934	10,121,020
本公司股東應佔權益	12,649,303	10,133,322
非控股權益	839,996	704,723
	13,489,299	10,838,045

營運中酒店物業以估值編列之補充資料

重估資產總值	23,499,789	20,669,886
重估資產淨值	19,791,923	16,491,948

