
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函之內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下滙漢控股有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Asia Orient Holdings Limited (滙漢控股有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：214)

主 要 交 易

承 諾 認 購 其 於 泛 海 國 際 集 團 有 限 公 司 之 供 股 項 下 之 保 證 配 額

滙漢控股有限公司之財務顧問



董事會函件(定義見本通函)載於本通函第5至11頁。

本公司(定義見本通函)謹訂於二零零八年二月十二日(星期二)上午十時正假座香港灣仔軒尼詩道33號皇悅酒店地庫1層舉行本公司股東特別大會(定義見本通函)，召開大會之通告載於本通函第164至165頁。

隨函附上適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下根據隨附之代表委任表格上印備之指示，填妥有關表格及盡快交回本公司之香港主要營業地點，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓，惟無論如何須在股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

二零零八年一月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團之財務資料	12
附錄二 — 泛海集團之財務資料	72
附錄三 — 本集團之未經審核備考財務資料	150
附錄四 — 一般資料	154
股東特別大會通告	164

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，下列詞語具有下列涵義：

「公佈」	指	本公司與泛海於二零零八年一月九日就泛海供股而刊發之聯合公佈
「泛海董事」	指	泛海之董事
「泛海除外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列泛海股東名冊而其於該股東名冊上所示之地址為位於香港境外，且泛海董事經就有關地方法律或當地有關監管機構或證券交易所規定之法律限制作出諮詢後，認為由於有關地方法律或當地有關監管機構或證券交易所規定之法律限制，不向有關泛海股東提呈發售泛海供股股份為必要或適當之泛海股東
「泛海集團」	指	泛海及其附屬公司
「泛海章程」	指	泛海按公司條例之規定就泛海供股而將向泛海股東寄發之章程
「泛海合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列泛海股東名冊之泛海股東(泛海除外股東除外)
「泛海供股」	指	根據泛海供股文件所載之條款及條件及受其所限，按於記錄日期每持有兩股現有泛海股份獲發一股泛海供股股份之基準，以供股方式發行不少於3,625,269,558股泛海供股股份及不多於4,424,686,393股泛海供股股份
「泛海供股文件」	指	泛海章程、泛海供股之暫定配額通知書以及由泛海合資格股東使用以申請額外泛海供股股份之申請表格
「泛海供股股份」	指	根據泛海供股將予配發及發行之新泛海股份
「泛海股份」	指	泛海股本中每股面值0.01港元之普通股

釋 義

「泛海股東」	指	泛海股份之持有人
「泛海」	指	泛海國際集團有限公司(股份代號:129)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，並為本公司之聯營公司，其已發行股份於聯交所上市
「泛海購股權」	指	由泛海根據其於二零零四年八月二十七日採納之購股權計劃授出以認購合共164,974,086股泛海股份且於最後實際可行日期尚未行使之購股權
「泛海認股權證」	指	由泛海發行，並賦予其持有人權利於直至二零零八年九月六日止任何時間內，按每股泛海股份0.29港元之初步認購價(誠如泛海於二零零七年七月十九日之公佈所載可予調整及重設安排)認購合共1,433,859,583股已繳足股款之新泛海股份之尚未行使紅利認股權證
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日(星期六及星期日除外)
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例，經不時修訂
「本公司」	指	滙漢控股有限公司(股份代號:214)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所上市。於最後實際可行日期，本公司實益擁有泛海已發行股本約45.0%
「董事」	指	本公司之董事
「結好」	指	結好投資有限公司，就證券及期貨條例而言可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，其為包銷商之一而非泛海之關連人士(定義見上市規則)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「不可撤回承諾」	指	本公司及潘先生各自就泛海供股而於二零零八年一月七日向泛海及包銷商作出之不可撤回承諾
「最後實際可行日期」	指	二零零八年一月二十一日，即本通函付印前可確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「最後接納時間」	指	二零零八年二月二十九日(星期五)下午四時正，或大福證券(代表包銷商行事)及泛海以書面協定之較後時間，即接納泛海供股股份及申請額外泛海供股股份及付款之最後期限
「最後終止期限」	指	二零零八年三月四日(星期二)下午四時正，或大福證券(代表包銷商行事)及泛海將以書面協定之較後時間，即終止包銷協議的最後期限
「上市委員會」	指	聯交所上市小組委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「潘先生」	指	本公司及泛海之執行董事潘政先生，其於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約37.7%並於泛海之已發行股本中擁有約0.1%之個人權益
「寄發日期」	指	二零零八年二月十四日(星期四)，或大福證券(代表包銷商)與泛海就寄發泛海供股文件而可能以書面協定之較後日期
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言不包括香港、澳門及台灣
「記錄日期」	指	二零零八年二月十三日(星期三)，確定參與泛海供股之泛海股東權利之記錄日期
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)，並經不時修訂

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零零八年二月十二日(星期二)上午十時正假座香港灣仔軒尼詩道33號皇悅酒店地庫1層舉行之股東特別大會，以批准交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股泛海供股股份0.18港元之認購價
「大福證券」	指	大福證券有限公司，就證券及期貨條例而言可進行第1類(證券交易)、第3類(槓桿式外匯交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團，其為包銷商之一而非泛海之關連人士(定義見上市規則)
「交易」	指	本集團接納(a)根據泛海供股將暫定配發予本集團或其代名人之1,629,467,008股泛海供股股份；及(b)向本集團或其代名人暫定配發所有額外泛海供股股份倘(i)於記錄日期或之前本集團所持有之泛海認股權證所附帶之任何轉換權獲行使而致使本集團獲發行額外泛海股份；及／或(ii)於記錄日期或之前本集團以其他方式取得額外泛海股份
「包銷協議」	指	包銷商與泛海就泛海供股而於二零零八年一月七日訂立之包銷協議
「包銷商」	指	大福證券及結好
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「%」	指	百分比



Asia Orient Holdings Limited
(滙漢控股有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：214)

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

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

非執行董事：

陳仕鴻先生

香港主要營業地點：

香港

灣仔

駱克道33號

中央廣場

滙漢大廈

30樓

獨立非執行董事：

張國華先生

洪日明先生

黃之強先生

敬啟者：

主要交易

**承諾認購其於泛海國際集團有限公司
之供股項下之保證配額**

緒言

於二零零八年一月九日，本公司公佈已向泛海作出不可撤回承諾，據此，本公司須(其中包括)及於最後接納時間或之前獲股東批准後，接納或促使接納(a)暫定配發予本集團或其

* 僅供識別

董事會函件

代名人之1,629,467,008股泛海供股股份；及(b)倘於記錄日期或之前行使本集團所持有之泛海認股權證附帶之任何轉換權，向本集團發行額外泛海股份，則接納或促使接納所有將向本集團或其代名人暫定配發之額外泛海供股股份。

於最後實際可行日期，本集團於3,258,934,038股泛海股份中擁有權益。倘交易於股東特別大會上獲股東批准，本公司將獲授權接納或促使接納該等就本集團或其代名人於記錄日期所持有之泛海股份總數(包括於記錄日期或之前行使本集團或其代名人所持有之泛海認股權證附帶之任何轉換權而將向彼等發行之泛海股份及／或本集團或其代名人於記錄日期或之前以其他方式取得之泛海股份)而將暫定配發予本集團或其代名人之泛海供股股份。

根據上市規則第14章，交易構成本公司一項主要交易。本公司將召開股東特別大會，並將於會上提呈一項普通決議案，以批准交易。

本通函旨在向閣下提供有關交易之進一步資料、股東特別大會通告(會上將提呈決議案徵求閣下批准交易)以及代表委任表格。

有關泛海供股之資料

泛海供股基準：	於記錄日期每持有兩股現有泛海股份獲發一股泛海供股股份
法定泛海股份數目：	400,000,000,000股泛海股份
已發行泛海股份數目：	於最後實際可行日期為7,250,539,117股泛海股份
泛海供股股份數目：	不少於3,625,269,558股泛海供股股份(假設於記錄日期前並無泛海購股權及泛海認股權證獲行使)及不多於4,424,686,393股泛海供股股份(假設於記錄日期或之前所有泛海購股權及泛海認股權證獲全數行使)
包銷商：	大福證券 結好

根據包銷協議，包銷商將根據包銷協議所載之條款及受其條件所限，包銷不少於1,992,629,658股泛海供股股份及不多於2,467,049,733股泛海供股股份。

於最後實際可行日期，本集團於可授權其認購合共643,669,142股泛海股份之泛海認股權證中擁有權益。本集團確認，其現時並無意於記錄日期或之前行使泛海認股權證，亦不會申請任何額外泛海供股股份。

董事會函件

認購價

每股泛海供股股份為0.18港元，須於泛海合資格股東接納其根據泛海供股之暫定配發泛海供股股份或申請額外泛海供股股份或未繳股款泛海供股股份之承讓人申請認購泛海供股股份時悉數繳付。

認購價較：

- (i) 於二零零八年一月七日(即泛海股份於二零零八年一月八日在聯交所暫停買賣，以待發表公佈前，泛海股份在聯交所買賣之最後一個交易日)於聯交所所報之收市價每股泛海股份0.28港元折讓約35.7%；
- (ii) 截至二零零八年一月七日(包括該日)止連續十個交易日於聯交所所報之平均收市價每股泛海股份約0.273港元折讓約34.1%；
- (iii) 截至二零零八年一月七日(包括該日)止連續三十個交易日於聯交所所報之平均收市價每股泛海股份約0.274港元折讓約34.3%；
- (iv) 根據於二零零八年一月七日於聯交所所報之收市價每股泛海股份0.28港元計算之理論除權價0.247港元折讓約27.1%(假設於記錄日期或之前概無泛海購股權及泛海認股權證獲行使)；及
- (v) 根據於二零零八年一月二十一日(即最後實際可行日期)於聯交所所報之收市價每股泛海股份0.208港元折讓約13.5%。
- (vi) 於二零零七年三月三十一日每股泛海股份之經審核綜合有形資產淨值約0.579港元折讓約68.9%。

認購價乃包銷商與泛海參考泛海股份在當時市況下之市價後經公平磋商釐定。

泛海供股之先決條件

泛海供股有待下列各項達成後，方可作實：

- (a) 於寄發日期前，由泛海或其代表將：(i)正式簽署之各泛海供股文件一份，連同任何所需附帶文件，送達聯交所及香港公司註冊處處長，以根據公司條例之規定進

董事會函件

- 行存檔及登記；及(ii)正式簽署之泛海章程，連同任何所需附帶文件，送達百慕達公司註冊處處長，以根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)進行存檔；
- (b) 上市委員會於未繳股款之泛海供股股份於聯交所開始買賣當日上午八時正前，批准或同意批准(視乎配發而定)所有泛海供股股份(以未繳股款及繳足股款方式)上市及買賣，且於繳足股款之泛海供股股份於聯交所開始買賣當日上午八時正前並無撤回或撤銷有關批准；
 - (c) 百慕達金融管理局最遲於寄發日期，同意(如有需要)發行泛海供股股份；
 - (d) 向泛海合資格股東寄發泛海供股文件及向泛海除外股東寄發泛海章程(僅供參考)；
 - (e) 遵守及履行泛海根據包銷協議之條款所載之所有承諾及責任；
 - (f) 本公司及潘先生各自遵守及履行根據不可撤回承諾之條款所載之所有責任及承諾；
 - (g) 股東於不遲於最後接納時間前在股東特別大會上通過決議案以批准交易；及
 - (h) 包銷商之責任並無獲大福證券(代表包銷商行事)根據本通函所載之條款而終止。

倘於最後終止期限前或大福證券(代表包銷商行事)與泛海可能以書面協定之較後日期，先決條件並無獲達成及/或獲豁免，則包銷協議將會終止(於終止前包銷商涉及之任何合理法律費用及其他合理實付開支(如有)或彌償，以及根據包銷協議應有之任何權利或責任除外)，任何人士概不得就費用、損失、賠償或其他原因向另一方提出索償。

本公司之不可撤回承諾

本公司已向泛海及各包銷商作出不可撤回承諾，其於記錄日期將繼續或促使繼續擁有3,258,934,038股泛海股份。

本公司亦已承諾，於最後接納期限或之前獲股東批准後，接納或促使接納(a)暫定配發予本集團或其代名人之1,629,467,008股泛海供股股份；及(b)倘於記錄日期或之前行使本集

董事會函件

團持有之泛海認股權證附帶之任何轉換權，向本集團發行額外泛海股份，則接納或促使接納所有將向本集團或其代名人暫定配發之額外泛海供股股份。

交易之理由

本公司為投資控股公司，其主要所投資公司之主要業務包括投資及發展物業、投資及經營酒店、餐廳、旅行社以及證券投資。

包銷協議之條款乃由包銷商與泛海經公平磋商後釐定。董事認為，交易將讓本公司維持、支持及提高其於泛海之投資之價值，因此舉讓本公司維持其於泛海之持股量。本集團就根據泛海供股認購其於泛海供股項下之保證配額而將予支付之款項將約為293,300,000港元(假設本集團持有之泛海認股權證於記錄日期或之前概無獲轉換)及351,200,000港元(假設本集團持有之泛海認股權證於記錄日期或之前獲全數轉換)，將由本集團以內部資源撥付。本公司之意向為持有其獲配發及發行予本集團之泛海供股股份作長期投資。因此，董事相信，交易乃符合本公司及股東之整體利益。本公司確認將不會申請任何額外泛海供股股份。

有關泛海集團之資料

泛海為投資控股公司。其主要所投資公司之主要業務包括物業發展及投資。

截至二零零六年三月三十一日止年度及截至二零零七年三月三十一日止年度，(i)泛海集團之經審核綜合除稅前溢利分別約達201,600,000港元及359,100,000港元；及(ii)泛海股東應佔經審核綜合除稅後純利分別約達167,900,000港元及287,600,000港元。於二零零七年九月三十日，泛海股東應佔未經審核綜合資產淨值約達4,158,200,000港元。

交易對本集團之財務影響

於泛海供股完成後，泛海將繼續由本公司按權益會計法於綜合財務報表內入賬。假設(1)本集團將不會申請任何額外泛海供股股份，因此其於泛海之股權百分比在緊隨供股完成後將維持不變；及(2)本集團將利用其內部資源認購1,629,467,008股泛海供股股份，董事認為，交易將不會對本集團盈利、資產總值及負債總值造成任何重大影響。

董事會函件

一般事項

根據上市規則第14章，交易構成本公司一項主要交易。倘大福證券(代表包銷商)終止包銷協議，或泛海供股之先決條件(見上文「泛海供股之先決條件」分節)並無獲達成或豁免，則泛海供股將不會進行。因此，交易不一定會進行。

股東特別大會

本公司將於二零零八年二月十二日(星期二)上午十時正假座香港灣仔軒尼詩道33號皇悅酒店地庫1層舉行股東特別大會，會上將提呈一項普通決議案以批准交易。召開股東特別大會之通告載於本通函第164至165頁。

隨函附上適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下根據隨附之代表委任表格上印備之指示，填妥有關表格及盡快交回本公司之香港主要營業地點，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓，惟無論如何須在股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

於股東特別大會上要求以投票形式表決之程序

根據本公司之細則，於任何股東大會中對決議案進行表決將以舉手形式進行，除非(於公佈舉手結果之際或之前或其他進行點票之要求已被撤銷之際)以投票形式表決之要求：

- (a) 由大會之主席提出；或
- (b) 由不少於三位有權投票並出席大會之股東或其正式授權之公司代表或代表提出；
或
- (c) 由合共持有不少於在會議上有權投票之所有股東達百分之十之總表決權並出席大會之股東或其正式授權之公司代表或代表提出；或
- (d) 由持有附予權利可於大會投票之股份並出席大會之股東或其正式授權之公司代表或代表提出，有關股份之已繳足股款總值相等於不少於所有賦予該權利之繳足股份總值之百分之十。

董事會函件

如有要求投票表決，必須以主席指示之方式、時間和地點進行(就選出會議主席或有關續會之問題而正式要求進行投票表決時，有關投票表決須在該大會上進行而不得押後)，惟不可於要求以投票方式表決之會議或續會當日起計三十天後進行。經要求以投票方式表決之結果將會被視作大會決議案。於有關會議結束或進行投票方式表決(以較早者為準)前之任何時間，如獲主席同意，該投票表決要求可被撤回。

推薦建議

董事認為，交易乃按正常商業條款訂立，該等條款乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准交易。於最後實際可行日期，就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，概無股東於交易中擁有重大利益，因此概無股東須於股東特別大會上就上述決議案放棄投票。

其他資料

敬請留意本通函附錄所載有關本集團之進一步資料以及召開股東特別大會之通告。

此致

列位股東 台照及
認股權證持有人 僅供參照

承董事會命
滙漢控股有限公司
主席
馮兆滔
謹啟

二零零八年一月二十五日

1. 本集團綜合業績概要

以下載列本集團截至二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日止三個財政年度各年之綜合業績(摘錄自本公司之已刊發年報)。

截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團已採納香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，該等準則由二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效，並引到本集團之若干會計政策之變動。

截至二零零七年及二零零六年三月三十一日止年度，本集團已採納新訂香港財務報告準則，而截至二零零五年三月三十一日止年度之數據僅在新訂及經修訂香港財務報告準則之規定下方予重列。該等經重列數據乃為本概要而採納。

	截至三月三十一日止年度		
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
來自物業管理、股息及利息收入 之收益以及出售以公平價值計入損益賬 之財務資產所得款項	118,650	45,090	553,180
除稅前溢利	167,535	56,405	57,859
稅項(支出)	36	—	3,830
除稅後溢利	167,571	56,405	61,689
少數股東權益	—	—	(113,588)
本公司股東應佔溢利／(虧損)	167,571	56,405	(51,899)
股息及分派	23,791	—	14,081
每股盈利／(虧損)(附註)			
基本	44港仙	21港仙	(27)港仙
攤薄	44港仙	21港仙	(31)港仙
每股股息及分派	5.2港仙	不適用	6.3港仙

附註：每股盈利／(虧損)之計算方法載於附錄一「截至二零零七年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表」一節項下本集團之財務報表附註14。

2. 截至二零零七年三月三十一日止財政年度之經審核綜合財務報表

以下載列摘錄自本公司之年報之本集團截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止兩個財政年度之經審核綜合財務報表。本集團截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止兩個年度之會計政策並無重大變動。

綜合損益賬

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
來自物業管理、股息及利息收入之收益及 出售以公平價值計入損益賬之財務資產 所得款項	5, 7	118,650	45,090
來自物業管理、股息及利息收入之收益 銷售成本	5, 7	20,237 (8,895)	17,363 (8,317)
毛利		11,342	9,046
行政開支	7	(22,302)	(12,342)
其他收入及支出	6	56,310	(10,869)
經營溢利／(虧損)		45,350	(14,165)
融資成本	8	(688)	(1,363)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		—	6,334
聯營公司		122,873	65,599
除所得稅前溢利		167,535	56,405
所得稅抵免	11	36	—
本公司股東應佔年度溢利	12	167,571	56,405
股息及分派	13	23,791	—
每股盈利			
基本	14	0.44港元	0.21港元
攤薄	14	0.44港元	0.21港元

綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	1,876	2,646
共同控制實體	17	7,272	11,694
聯營公司	18	1,876,465	1,453,079
遞延所得稅資產	26	3,885	3,902
		<u>1,889,498</u>	<u>1,471,321</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	19	891	102,977
以公平價值計入損益賬之財務資產	20	50,321	45,943
衍生金融工具	21	5,902	—
銀行結餘及現金	22	115,045	105,505
		<u>172,159</u>	<u>254,425</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	23	39,100	40,659
應付共同控制實體款項	17	—	4,422
應付聯營公司款項	18	1,641	18
應付少數股東款項	27	8,311	8,311
		<u>49,052</u>	<u>53,410</u>
流動資產淨值		<u>123,107</u>	<u>201,015</u>
資產總值減流動負債		2,012,605	1,672,336
非流動負債			
遞延所得稅負債	26	9	135
資產淨值		<u>2,012,596</u>	<u>1,672,201</u>
權益			
股本	24	38,572	25,456
儲備	25	1,974,024	1,646,745
		<u>2,012,596</u>	<u>1,672,201</u>

資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
附屬公司	16	3,648,228	3,478,137
遞延所得稅資產	26	171	171
		<u>3,648,399</u>	<u>3,478,308</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項		109	1,600
銀行結餘及現金	22	52	16,298
		<u>161</u>	<u>17,898</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項		1,236	2,298
		<u>(1,075)</u>	<u>15,600</u>
流動(負債)／資產淨值			
		<u>3,647,324</u>	<u>3,493,908</u>
資產淨值			
權益			
股本	24	38,572	25,456
儲備	25	3,608,752	3,468,452
		<u>3,647,324</u>	<u>3,493,908</u>

綜合現金流量表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
來自經營業務之現金流量			
來自經營業務之現金淨額	31(a)	97,331	18,681
已付所得稅淨額		(73)	—
已付利息		(688)	(1,377)
來自經營業務之現金淨額		<u>96,570</u>	<u>17,304</u>
來自投資活動之現金流量			
已收利息		7,507	10,475
已收以公平價值計入損益賬之財務資產股息		480	—
已收一間聯營公司股息		878	8,221
出售以公平價值計入損益賬之財務資產所得款項		98,413	27,727
購入以公平價值計入損益賬之財務資產		(109,522)	(54,618)
增添物業、廠房及設備		(13)	(1,754)
出售附屬公司所得款項	31(b)	150	—
出售聯營公司及一間共同控制實體所得款項		14,080	—
增加聯營公司之投資		(256,785)	(7,290)
墊予聯營公司款項減少／(增加)		4,145	(2,163)
墊予共同控制實體款項減少		—	6,894
投資活動所用之現金淨額		<u>(240,667)</u>	<u>(12,508)</u>
融資活動前(所用)／所產生之現金淨額		<u>(144,097)</u>	<u>4,796</u>
來自融資活動之現金流量			
支付予股東之股息		(5,778)	—
供股所得款項淨額		160,451	—
配售新股		—	28,999
償還長期銀行貸款		—	(43,598)
提取短期銀行貸款		114,424	—
償還短期銀行貸款		(114,424)	(10,000)
融資活動所產生／(所用)之現金淨額		<u>154,673</u>	<u>(24,599)</u>
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額		10,576	(19,803)
年初現金及現金等價物		71,203	91,006
年終現金及現金等價物		<u>81,779</u>	<u>71,203</u>
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘(不包括受限制之銀行結餘)	22	<u>81,779</u>	<u>71,203</u>

綜合權益變動報表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	本公司股東 千港元
於二零零五年四月一日	1,576,633
外幣匯兌差額	2,283
年內溢利	56,405
年內確認收入總額	58,688
配售新股	28,999
授出購股權	3,348
一間上市聯營公司授出之購股權	4,533
	36,880
於二零零六年三月三十一日	1,672,201
於二零零六年四月一日	1,672,201
外幣匯兌差額	467
年內溢利	167,571
年內確認收入總額	168,038
發行股份以股代息	6,441
中期股息	(12,219)
授出購股權	11,913
一間上市聯營公司授出之購股權	2,295
供股所得款項淨額	160,451
上市聯營公司之可換股票據及債券	3,476
	172,357
於二零零七年三月三十一日	2,012,596

財務報表附註

1 編製基準

本財務報表乃採用歷史成本原則(惟經重估以公平價值計入損益賬之財務資產及衍生金融工具而修改)，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，而管理人員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之範疇，或有關假設及估計對財務報表有重大影響之範疇載於附註4。

編製該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) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

年內，本集團採納以下與其營運有關之香港財務報告準則之修訂及詮釋。

香港會計準則第21號(修訂)	海外業務之投資淨額
香港會計準則第39號(修訂)	預期集團內公司相互間交易之現金流量對沖會計處理
香港會計準則第39號(修訂)	公平值期權
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號(修訂)	財務擔保合同
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號	釐定安排是否包含租賃

本集團已評估因採納該等修訂及詮釋而造成之影響，並認為採納該等修訂及詮釋並無對本集團之業績及財務狀況造成重大影響，亦無致使本集團之會計政策出現任何重大變動。

尚未生效之準則、詮釋及對現有準則之修訂

以下為已頒佈與本集團營運及財務報表有關之若干新準則、修訂及對現有準則之詮釋，於本集團由二零零七年四月一日或之後開始之會計期間或較後期間強制應用：

由二零零七年一月一日起生效

香港會計準則第1號(修訂)	財務報告之呈報：資本披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	重新評估勘入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第10號	中期報告及減值
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團與庫存股份交易
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露

由二零零九年一月一日起生效

香港財務報告準則第8號	經營分類
-------------	------

本集團並無提早採納以上準則、修訂及詮釋，並預期本集團之會計政策及財務報表之呈報將不會出現重大變動。

(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止之財務報表。

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給予資產、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所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，該差額直接在損益賬確認為負商譽。

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未攤銷商譽／負商譽之數額及任何相關匯兌儲備。

集團內公司間之交易、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會引致商譽，即任何已付代價與所收購附屬公司資產淨值賬面值有關部份之差額。

(c) **附屬公司**

附屬公司指本集團有權規管其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之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。

(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，乃採用權益會計法列賬，初步按成本確認。本集團於共同控制實體之投資包括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儲備變動作出調整。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，按本集團於共同控制實體之權益數額對銷。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。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。

(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。聯營公司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儲備變動作出調整。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，按本集團於聯營公司之權益數額對銷。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。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。

(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可辨識資產淨值公平價值之差額。收購海外業務時產生之商譽視作該項外國業務之資產，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。商譽至少每年及當有減值跡象時進行減值測試，按成本減累計減值虧損列賬。

出售實體之損益包括所出售實體相關商譽之賬面值。

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。

(g) **財務資產**

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、貸款及應收款項以及衍生金融工具。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**

此類別有兩個次分類：持有作買賣用途之財務資產及起初以公平價值計入損益賬之財務資產。倘購入之主要目的為於短期內出售或由管理層指定作此目的，則財務資產會列入此類別。衍生工具除被指定用作對沖外，亦分類為持有作買賣用途。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金融工具。該等款項於本集團在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，惟屆滿期限超逾結算日後12個月者列為非流動資產。

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。「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盈虧於其產生之期間列入損益賬。

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外匯遠期市場利率釐定。

貿易應收款項及應付款項之賬面值減估計信貸調整與其公平價值相若。為作出披露，財務負債公平價值之估計按未來合約現金流量以本集團類似金融工具可得之現有市場利率折現計算。

本集團於每個結算日評估是否有客觀證據顯示某項或某組財務資產有所減值。已於損益賬就股本工具確認之減值虧損不在損益賬轉回。

衍生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。

若干衍生工具不合資格採用對沖會計方式。衍生工具公平價值之變動即時於損益賬內確認。

(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於產生之財政期間於損益賬中扣除。

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：

酒店及其他樓宇 50年或樓宇所在土地之餘下契約年期(較短者為準)

其他設備 3 $\frac{1}{3}$ 至10年

發展中樓宇並無計提折舊撥備。

永久業權土地並無計提折舊。

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。

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**

無確定可使用年期之資產毋須折舊／攤銷，但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／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)於各報告日期均會檢討可能之減值轉回。

(j) **投資物業**

投資物業指綜合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賃持有之土地及按財務租賃持有之樓宇。按經營租賃持有之土地如能符合投資物業其他定義亦按投資物業入賬及處理。有關經營租賃視同財務租賃入賬。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計量。此後，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。現在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。

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。公平價值之變動於損益賬內確認。

僅於資產相關之未來經濟利益可能流入本集團，且該項目之成本能可靠計算之情況下，其後開支方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在損益賬內列作開支。

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。

(k) **持作發展／發展中之待售物業**

持作發展／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，以及任何可預見虧損之準備。

(l) **已落成待售物業**

已落成待售物業按成本值與可變現淨值之較低者列賬。成本值包括租賃土地攤銷成本、建築成本、於發展期間資本化之利息及其他直接開支。可變現淨值乃由董事根據當前市況釐定。

(m) **酒店及餐廳存貨**

酒店及餐廳存貨包括消耗品，乃按成本值與可變現淨值之較低者入賬。成本值以加權平均法計算。

(n) 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，隨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應收款項時確立。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。

(o) 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之責任，而解除責任時有可能消耗資源，並在責任金額能可靠地作出估算之情況下，需確立撥備。

(p) 借貸

借貸初步以公平價值扣除發生之交易成本確認。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。

(q) 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作為費用支銷。

(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。

(r) **遞延所得稅**

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。

遞延所得稅資產按可能用以抵銷暫時差異之未來應課稅溢利確認入賬。

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。

(s) **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)。

(t) **分類呈報**

業務分類指從事提供產品或服務之一組資產及業務，而該組資產及業務之風險及回報有別於其他業務分類。地區分類乃在某一特定經濟環境下從事提供產品或服務，而該分類之風險及回報有別於在其他經濟環境經營之分類。

(u) **確認收益**

收益包括於本集團日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(以較遲者為準)時予以確認。

(ii) **投資物業**

投資物業之租金收入乃按租約期限以直線法確認。

(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。

出售機票及酒店預訂業務之收益乃在提供相關服務後予以確認。

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。

(v) 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結算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。

非貨幣性項目中諸如以公平價值計入損益賬之股本工具之匯兌差額，呈列為公平價值損益一部份。

(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，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異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異，均列入股東權益。當出售海外業務時，列入權益之匯兌差異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商譽及公平價值調整，均視為該海外實體之資產及負債處理，按結算日之匯率換算。

(w) **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，均資本化為發展中物業之部份成本。

所有其他借貸成本均於其產生年度自損益賬中確認。

(x) **經營租約**

凡擁有權之大部份回報及風險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優惠後，按其租約年期以直線法自損益賬中扣除。

(y) **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。若出現減值，則於損益賬中支銷。

(z) **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。

(aa) **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。

3 財務風險管理

本集團及其聯營公司之業務承受各種財務風險：市場風險（包括貨幣風險及價格風險）、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乃針對難以預測之金融市場，務求減輕對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團之聯營公司利用衍生金融工具對沖若干風險。

(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。

本集團及其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。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。

(ii) 價格風險

由於本集團及其聯營公司持有之投資在綜合資產負債表列為以公平價值計入損益賬之財務資產，因此本集團須承受股本證券價格風險。本集團並不承受商品價格風險。

(b) 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。現金交易乃限於高信貸質素之財務機構。

(c) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理包括持有充足之現金、可銷售證券、從已承諾信貸額度之足夠金額獲得資金，及有能力將市場持倉進行平倉。本集團透過維持適當之可用信貸額度以維持資金之靈活性。

(d) 利率風險

本集團及其聯營公司之利率風險來自應收按揭貸款及按浮動利率發行之長期借貸。

本集團之聯營公司透過有限量使用浮動利率轉為固定利率掉期以管理其長期借貸之部份利率風險。該等利率掉期對借貸由浮動利率轉為固定利率具有經濟影響。

4 重大會計評估及判斷

評估及判斷乃以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)為基礎，並會不斷進行評估。本集團及其聯營公司對於未來作出評估及假設，而所得之會計評估甚少與實際相關結果相符。該等評估及假設包括有關投資物業、資產減值及所得稅之部份，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。

(a) 對投資物業之公平價值估計

公平價值之最佳憑證為同類租約及其他合約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最近期價格(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)外在憑證(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。

倘無法取得有關投資物業當時或最近期價格之資料，則採用折現現金流量估值技術釐定投資物業之公平價值。所採用之假設主要以各結算日之市況為依據。

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。

(b) 資產減值

本集團之聯營公司至少每年進行一次減值測試，以測試商譽有否出現任何減值。當有任何事件或情況變動顯示其他資產之賬面值超逾可收回金額時，即會對資產進行減值檢討。資產或現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值之計算結果而釐定。該等計算需採用估計。

(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無法確定。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。

遞延稅項資產之確認主要與稅務虧損有關，視乎管理層預期稅務虧損可用以抵銷多少日後之應課稅溢利。有關實際利用額之結果可能不同。

5 收益及分類資料

本公司為一家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、旅遊代理及飲食業務。營業額指來自物業管理、投資及利息收入之總收益。

主要呈報形式 – 按業務劃分

本集團、其共同控制實體及聯營公司經營四大主要業務範疇，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業務範疇。來自外部客戶之收益分類已對銷各業務範疇間之收益。根據本集團之內部財務申報形式及經營活動，主要呈報形式乃按業務劃分資料，而次要呈報形式則按地域劃分資料。

分類資產主要包括物業、廠房及設備、租賃土地、貿易及其他應收款項、以公平價值計入損益賬之財務資產以及衍生金融工具，而主要剔除遞延所得稅資產及銀行結餘及現金。分類負債主要包括貿易及其他應付款項，並剔除即期應付所得稅及遞延所得稅負債。

	物業管理	投資	其他業務	本集團
二零零七年(千港元)				
出售以公平價值計入 損益賬之財務資產 所得款項	—	98,413	—	98,413
分類收益	11,838	480	7,919	20,237
	<u>11,838</u>	<u>480</u>	<u>7,919</u>	<u>20,237</u>
	<u>11,838</u>	<u>98,893</u>	<u>7,919</u>	<u>118,650</u>
分類業績之貢獻	2,943	480	7,919	11,342
其他收入／(支出)	—	56,310	—	56,310
未能分類公司開支				(22,302)
經營溢利				45,350
融資成本				(688)
應佔聯營公司業績 (附註(i))				122,873
除所得稅前溢利				167,535
所得稅抵免				36
年度溢利				<u>167,571</u>

	物業管理	投資	其他業務	本集團
二零零六年(千港元)				
出售以公平價值計入 損益賬之財務資產 所得款項	—	27,727	—	27,727
分類收益	11,263	—	6,100	17,363
	<u>11,263</u>	<u>27,727</u>	<u>6,100</u>	<u>45,090</u>
分類業績之貢獻	2,946	—	6,100	9,046
其他收入／(支出)	—	(10,869)	—	(10,869)
未能分類公司開支				(12,342)
經營虧損				(14,165)
融資成本				(1,363)
應佔下列各方業績				
共同控制實體 (附註(i))				6,334
聯營公司 (附註(i))				65,599
除所得稅前溢利				56,405
所得稅				—
年度溢利				<u>56,405</u>

附註(i)：應佔共同控制實體及聯營公司業績

	二零零七年		二零零六年	
	共同控制實體 千港元	聯營公司 千港元	共同控制實體 千港元	聯營公司 千港元
物業銷售	—	47,457	—	(13,597)
物業租賃	—	114,129	—	144,758
酒店及旅遊	—	33,276	—	12,835
投資	—	—	6,334	(7,428)
其他業務	—	15,187	—	7,766
融資成本	—	(45,561)	—	(49,537)
未能分類公司開支	—	(41,615)	—	(29,198)
	<u>—</u>	<u>122,873</u>	<u>6,334</u>	<u>65,599</u>

	物業銷售	物業管理	投資	其他業務	本集團
二零零七年(千港元)					
分類資產	—	488	56,223	2,147	58,858
共同控制實體及聯營 公司(附註(ii))					1,883,737
未能分類資產					119,062
					<u>2,061,657</u>
分類負債	—	37,786	—	8,311	46,097
未能分類負債					2,964
					<u>49,061</u>
資本開支	—	14	—	—	14
折舊	—	42	—	742	784
二零零六年(千港元)					
分類資產	101,000	2,105	45,943	2,519	151,567
共同控制實體及聯營 公司(附註(ii))					1,464,773
未能分類資產					109,406
					<u>1,725,746</u>
分類負債	—	35,575	—	8,311	43,886
未能分類負債					9,659
					<u>53,545</u>
資本開支	—	77	—	1,677	1,754
折舊	—	42	—	428	470

附註(ii)：應佔共同控制實體及聯營公司分類資產減負債

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
物業銷售	585,168	315,367
物業租賃	663,967	708,162
酒店及旅遊	570,912	319,485
投資	7,272	50,009
其他業務	49,470	20,044
未能分類資產淨值	6,948	51,706
	<u>1,883,737</u>	<u>1,464,773</u>

次要呈報形式 – 按地域劃分

截至二零零七年及二零零六年三月三十一日止年度，本集團主要於香港經營業務。本集團之資本開支，收益及經營溢利／(虧損)均源自香港。其資產總值超逾90%位於香港。

6 其他收入及支出

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
衍生金融工具之未變現收益	5,902	—
以公平價值計入損益賬之財務資產之未變現虧損	(1,650)	(4,556)
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現淨虧損	(5,080)	(13,758)
出售附屬公司之收益	163	—
出售聯營公司及一間共同控制實體之收益	13,215	—
確認增持上市聯營公司額外權益之負商譽	43,760	8,811
視作減持一間上市聯營公司權益之虧損	—	(1,366)
	<u>56,310</u>	<u>(10,869)</u>

7 按性質劃分之收入及開支

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收入		
利息收入		
以公平價值計入損益帳之財務資產	—	274
其他	7,508	5,440
以公平價值計入損益帳之財務資產之股息收入	480	—
	<u>480</u>	<u>—</u>
開支		
土地及樓宇之經營租賃租金開支	269	259
僱員福利開支，包括董事酬金(附註10)	23,598	15,016
折舊	784	470
核數師酬金	813	914
	<u>813</u>	<u>914</u>

8 融資成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	—	1,284
短期銀行貸款及透支	688	79
	<u>688</u>	<u>79</u>
	<u>688</u>	<u>1,363</u>

9 董事及高級管理人員之酬金

(a) 年內，已付及應付予本公司董事之酬金總額如下：

董事姓名	二零零七年				二零零六年		
	董事袍金 千港元	購股權 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	總額 千港元	董事袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	總額 千港元
執行董事							
馮兆滔先生	—	600	—	600	—	—	—
林迎青博士	—	600	—	600	—	—	—
潘政先生	—	—	4,000	4,000	—	3,500	3,500
倫培根先生	—	600	—	600	—	300	300
關堡林先生	—	600	—	600	—	—	—
非執行董事							
陳仕鴻先生	20	—	—	20	20	—	20
獨立非執行董事							
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
	<u>620</u>	<u>2,400</u>	<u>4,000</u>	<u>7,020</u>	<u>620</u>	<u>3,800</u>	<u>4,420</u>

(b) 年內，本集團五位最高酬金人士包括兩位(二零零六年：兩位)董事，彼等之酬金已於上述分析中反映。

年內應付餘下三位(二零零六年：三位)人士之酬金如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
基本薪金、津貼、實物利益及購股權利益	<u>3,416</u>	<u>2,643</u>

酬金介乎以下範圍：

酬金範圍	人數	
	二零零七年	二零零六年
1,000,000港元以下	—	2
1,000,001港元至1,500,000港元	3	—
2,000,001港元至2,500,000港元	—	1

10 僱員福利開支

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
工資及薪金	11,514	11,399
退休福利成本 (附註(a))	171	269
僱員購股權利益 (附註(b))	11,913	3,348
	<u>23,598</u>	<u>15,016</u>

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

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
供款總額	311	308
已動用之沒收供款	(140)	(39)
供款淨額	<u>171</u>	<u>269</u>

本集團為僱員設有多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入息之5%（二零零六年：5%）。

本集團於所有該等計劃之供款在產生時作為開支支銷。所有該等退休計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立基金管理。

於二零零七年三月三十一日，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（二零零六年：無）。

(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。

購股權乃授予董事及僱員，以按購股權計劃之條款及條件認購股份。

根據該等計劃持有之購股權詳情載列如下：

承授人	屆滿日期	行使價	二零零七年 數目	二零零六年 數目
董事	二零一七年三月二十九日	1.602港元	7,600,000	—
僱員	二零一七年三月二十九日	1.602港元	23,900,000	—
一間上市聯營 公司董事	二零一七年三月二十九日	1.602港元	6,200,000	—
董事	二零一四年二月十一日	2.9371港元	—	7,721,048
僱員	二零一五年二月二十四日	2.5766港元	—	6,067,180
僱員	二零一五年四月七日	2.1583港元	—	3,033,590
			<u>37,700,000</u>	<u>16,821,818</u>

年內，37,700,000份（二零零六年：2,700,000份）可認購本公司股份之購股權已授出。所有過往年度授出之購股權（已授出但尚未行使之購股權數目及相關行使價已因二零零六年四月十日進行供股而調整）已於年內註銷（二零零六年：無）。年內，概無任何購股權已行使、沒收或失效。

本年度授出及歸屬之購股權之公平價值乃採用二項式購股權定價模式釐定為11,913,200港元，並於損益賬確認。以下假設已用於計算二零零七年三月二十九日授出購股權之公平價值：

授出日之股份收市價(港元)	1.570
行使價(港元)	1.602
購股權預計年期(年)	4
預期波幅(%)—附註(i)	26.62%
預期股息率(%)—附註(ii)	3.58%
無風險息率(%)	3.953%

附註：

(i) 以預期股價回報之標準差計算之波幅乃根據緊接授出日期前一年每日股價之統計分析計算。上述計算假設購股權於預計年期內之預期波幅與股份之歷史波幅並無重大差異。

(ii) 基於二零零七年三月二十九日股份之預期股息率。

11 所得稅抵免

由於本集團於本年度並無估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅及海外所得稅計提撥備（二零零六年：無）。

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
即期所得稅		
往年度撥備不足	(73)	—
遞延所得稅	109	—
	<u>36</u>	<u>—</u>

本年度應佔共同控制實體及聯營公司之所得稅分別為零港元（二零零六年：零港元）及24,146,000港元（二零零六年：15,551,000港元），在損益賬內入賬分別列為應佔共同控制實體及聯營公司溢利減虧損。

本集團有關除所得稅前溢利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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除所得稅前溢利	167,535	56,405
應佔共同控制實體及聯營公司溢利減虧損	(122,873)	(71,933)
	<u>44,662</u>	<u>(15,528)</u>
按稅率17.5%（二零零六年：17.5%）計算之稅項	(7,816)	2,717
往年度撥備不足	(73)	—
毋須繳稅收入	10,961	1,614
不可扣稅支出	(1,414)	(1,386)
未確認稅損	(4,938)	(2,945)
其他暫時差異	20	—
確認早前未有確認之稅損	3,187	—
其他	109	—
	<u>36</u>	<u>—</u>
所得稅抵免		

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虧損13,170,000港元（二零零六年：6,630,000港元）。

13 股息及分派

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已付中期股息每股3.2港仙(二零零六年：無)	12,219	—
建議分派每股2.0港仙(二零零六年：無)	11,572	—
	<u>23,791</u>	<u>—</u>

於二零零七年七月十八日舉行之會議上，董事會建議分派每股2.0港仙(附以股代分派選擇權)。此建議分派並無於財務報表內列作應付分派，但將列作為截至二零零八年三月三十一日止年度之繳入盈餘分派。

建議分派11,572,000港元乃按578,576,347股發行股份計算(假設本公司建議之供股已完成)(附註33)。

14 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利167,571,000港元(二零零六年：56,405,000港元)並除以年內已發行股份之加權平均數378,686,455股(二零零六年：271,331,660股，經就二零零六年四月之供股事項之影響而調整)計算。

截至二零零七年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃按164,964,000港元(相等於股東應佔溢利167,571,000港元，及因可能兌換泛海國際集團有限公司(「泛海國際」)可換股票據而產生之應佔泛海國際除稅後溢利減少2,607,000港元)，以及年內已發行股份之加權平均數378,686,455股計算。本公司餘下之購股權不會對每股盈利產生攤薄影響。

由於行使泛海國際購股權所附認購權及兌換泛海國際可換股債券將不會對每股盈利造成攤薄影響，故此二零零六年每股基本及攤薄盈利相同。

15 物業、廠房及設備

	其他設備 千港元
成本值	
於二零零六年三月三十一日	4,970
添置	14
	<hr/>
於二零零七年三月三十一日	4,984
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
累積折舊	
於二零零六年三月三十一日	2,324
本年度折舊	784
	<hr/>
於二零零七年三月三十一日	3,108
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
賬面淨值	
於二零零七年三月三十一日	1,876
	<hr style="border-top: 3px double black;"/>
成本值	
於二零零五年三月三十一日	3,216
添置	1,754
	<hr/>
於二零零六年三月三十一日	4,970
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
累積折舊	
於二零零五年三月三十一日	1,854
本年度折舊	470
	<hr/>
於二零零六年三月三十一日	2,324
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
賬面淨值	
於二零零六年三月三十一日	2,646
	<hr style="border-top: 3px double black;"/>

16 附屬公司

	二零零七年 千港元	二零零六年 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	824,589	654,498
	<u>3,648,228</u>	<u>3,478,137</u>

主要附屬公司之詳情載於附註34。

該等應收款項為無抵押、免息及無固定還款期。

17 共同控制實體

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應佔負債淨值	(35,764)	(31,506)
墊予共同控制實體款項減撥備	43,036	43,200
	<u>7,272</u>	<u>11,694</u>
共同控制實體之賬面總額	7,272	11,694
全數計入流動負債之應付共同控制實體款項	—	(4,422)
	<u>7,272</u>	<u>7,272</u>

墊款乃用作該等共同控制實體之營運資金。應收及應付款項均無抵押、免息且無固定還款期。

主要共同控制實體之詳情載於附註34。

本集團應佔資產及負債和業績

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產		
非流動資產	19	14
流動資產	411	729
	<u>430</u>	<u>743</u>
負債		
非流動負債	32,857	29,481
流動負債	3,337	2,768
	<u>36,194</u>	<u>32,249</u>
	<u>(35,764)</u>	<u>(31,506)</u>
收入	—	9,064
開支	—	(2,730)
除所得稅前溢利	—	6,334
所得稅開支	—	—
年度溢利	<u>—</u>	<u>6,334</u>

18 聯營公司

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應佔資產淨值	1,876,465	1,450,730
墊予聯營公司款項減撥備	—	2,349
聯營公司之賬面總額	1,876,465	1,453,079
計入流動負債之應付聯營公司款項	(1,641)	(18)
	<u>1,874,824</u>	<u>1,453,061</u>
上市股份市值	<u>779,045</u>	<u>619,330</u>

應收及應付款項均無抵押、免息且無固定還款期。

主要聯營公司之詳情載於附註34。

本集團應佔資產及負債和業績

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產	3,494,038	2,930,346
負債	(1,617,573)	(1,479,616)
資產淨值	<u>1,876,465</u>	<u>1,450,730</u>
收益	607,750	319,911
年度溢利	122,873	65,599
或然負債	<u>100,629</u>	<u>57,809</u>

19 貿易及其他應收款項

本集團之貿易及其他應收款項包括應收貿易賬款、公用事業及其他按金、利息及其他應收賬款。

本集團之應收貿易賬款為302,000港元(二零零六年：159,000港元)。本公司給予客戶之信貸期各異，一般根據個別客戶之財政能力釐訂。為了有效地管理與貿易債項相關之信貸風險，本集團定期對客戶進行信用評估。

應收貿易賬款(經扣除呆賬減值撥備)之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
0至60天	226	98
61至120天	76	11
120天以上	—	50
	<u>302</u>	<u>159</u>

貿易及其他應收款項之賬面值與其公平價值相若。

20 以公平價值計入損益賬之財務資產

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
股本證券		
香港上市	9,026	39,679
海外上市	—	6,264
已抵押美國國庫債券 (附註)	41,295	—
	<u>50,321</u>	<u>45,943</u>

附註：美國國庫債券為美元貨幣遠期合約之抵押。

21 衍生金融工具

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產		
持作買賣之財務資產		
— 美元貨幣遠期合約	5,902	—
	<u>5,902</u>	<u>—</u>

於二零零七年三月三十一日，未行使之遠期外匯合約之名義本金額為100,000,000美元(二零零六年：無)。

22 銀行結餘及現金

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行及手頭現金	11,709	9,808	52	1,416
受限制銀行結餘	33,266	34,302	—	—
短期存款	70,070	61,395	—	14,882
	<u>115,045</u>	<u>105,505</u>	<u>52</u>	<u>16,298</u>

受限制銀行結餘之實際年利率為3.2厘(二零零六年：3.4厘)。該等結餘乃就本集團代表第三方管理之樓宇以信託方式持有。

本集團及本公司之短期銀行存款之實際年利率分別為4.9厘(二零零六年：3.3厘)及無(二零零六年：3厘)。本集團及本公司之該等存款之平均屆滿期限分別為3天(二零零六年：4天)及無(二零零六年：1天)。

23 貿易及其他應付款項

本集團之貿易及其他應付款項包括應付貿易賬款、管理費按金、利息及其他應付款項，以及多項應計項目。本集團之應付貿易賬款為4,181,000港元(二零零六年：2,173,000港元)。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
0至60天	3,629	1,807
61至120天	28	12
120天以上	524	354
	<u>4,181</u>	<u>2,173</u>

貿易及其他應付款項之賬面值與其公平價值相若。

24 股本

每股面值0.1港元之股份	股份數目	金額 千港元
法定		
於二零零六年及二零零七年三月三十一日	750,000,000	75,000

	股份數目		金額	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已發行及繳足股款：				
於年初	254,557,972	234,516,210	25,456	23,452
以股代息／紅股分派 (附註(a))	3,880,607	4,041,762	388	404
根據供股發行之股份 (附註(b))	127,278,986	—	12,728	—
配售股份(附註(c))	—	16,000,000	—	1,600
於年終	<u>385,717,565</u>	<u>254,557,972</u>	<u>38,572</u>	<u>25,456</u>

附註：

- (a) 於二零零七年二月，配發及發行3,880,607股新股(二零零六年：4,041,762股新股作為紅股分派)以股代息。
- (b) 於二零零六年四月，本公司根據供股按每股1.30港元之價格發行127,300,000股股份，總額為165,400,000港元，基準為每持有兩股股份可獲發一股供股股份。認購所得款項淨額將用於在香港、澳門及中華人民共和國(「中國」)投資，以擴大本集團之投資組合。
- (c) 根據於二零零六年一月十一日訂立之配售及認購協議，本公司按每股1.85港元之價格發行16,000,000股新股予超過六名獨立第三方，價格較於二零零六年一月十一日在聯交所所報之收市價每股2.05港元折讓約9.76%。認購所得款項淨額約為29,000,000港元，相當於每股1.81港元，將用作一般營運資金。是次股份配售旨在擴大股本基礎，同時加強本集團之財政狀況。

25 儲備

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	可換股票據 及債券 千港元	繳入盈餘 千港元	購股權 儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元	
本集團								
於二零零五年四月一日	1,527,278	360,302	—	1,002,675	—	(1,337,074)	1,553,181	
累計虧損抵銷(附註)	—	—	—	(920,762)	—	920,762	—	
外幣匯兌差額	—	—	—	—	—	2,283	2,283	
配售新股	27,399	—	—	—	—	—	27,399	
紅股分派	9,680	—	—	(10,084)	—	—	(404)	
授出購股權	—	—	—	—	3,348	—	3,348	
一間上市聯營公司 授出之購股權	—	—	—	—	4,533	—	4,533	
行使一間上市聯營 公司之購股權	—	—	—	—	(4,461)	4,461	—	
年度溢利	—	—	—	—	—	56,405	56,405	
於二零零六年 三月三十一日	1,564,357	360,302	—	71,829	3,420	(353,163)	1,646,745	
中期股息(附有以股 代息選擇權)	6,053	—	—	—	—	(12,219)	(6,166)	
外幣匯兌差額	—	—	—	—	—	467	467	
根據供股發行之股份 (扣除開支)	147,723	—	—	—	—	—	147,723	
出售一間聯營公司 之商譽解除	—	37,719	—	—	—	(37,719)	—	
授出購股權	—	—	—	—	11,913	—	11,913	
註銷購股權	—	—	—	—	(3,348)	3,348	—	
一間上市聯營公司 授出之購股權	—	—	—	—	2,295	—	2,295	
應佔聯營公司儲備	—	—	—	3,476	—	—	3,476	
年度溢利	—	—	—	—	—	167,571	167,571	
於二零零七年 三月三十一日	1,718,133	398,021	—	71,829	3,476	14,280	(231,715)	1,974,024
作為：								
二零零七年建議分派	—	—	—	11,572	—	—	11,572	
其他	1,718,133	398,021	—	60,257	3,476	14,280	(231,715)	1,962,452
於二零零七年 三月三十一日	1,718,133	398,021	—	71,829	3,476	14,280	(231,715)	1,974,024

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 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					
於二零零五年三月三十一日	1,527,278	2,838,224	—	(920,763)	3,444,739
累計虧損抵銷 (附註)	—	(920,762)	—	920,762	—
配售新股	27,399	—	—	—	27,399
紅股分派	9,680	(10,084)	—	—	(404)
授出購股權	—	—	3,348	—	3,348
年度虧損	—	—	—	(6,630)	(6,630)
於二零零六年三月三十一日	1,564,357	1,907,378	3,348	(6,631)	3,468,452
中期股息 (附有以股代息 選擇權)	6,053	—	—	(12,219)	(6,166)
根據供股發行之股份 (扣除開支)	147,723	—	—	—	147,723
授出購股權	—	—	11,913	—	11,913
註銷購股權	—	—	(3,348)	3,348	—
年度虧損	—	—	—	(13,170)	(13,170)
於二零零七年三月三十一日	<u>1,718,133</u>	<u>1,907,378</u>	<u>11,913</u>	<u>(28,672)</u>	<u>3,608,752</u>
作為：					
二零零七年建議分派	—	11,572	—	—	11,572
其他	<u>1,718,133</u>	<u>1,895,806</u>	<u>11,913</u>	<u>(28,672)</u>	<u>3,597,180</u>
於二零零七年三月三十一日	<u>1,718,133</u>	<u>1,907,378</u>	<u>11,913</u>	<u>(28,672)</u>	<u>3,608,752</u>

附註：根據於二零零五年八月舉行之股東週年大會上通過之決議案，繳入盈餘賬中之920,762,000港元已用作抵銷本公司之累計虧損。

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，繳入盈餘及購股權儲備亦可分派。因此，本公司於二零零七年三月三十一日之可供分派儲備總額為1,890,619,000港元(二零零六年：1,904,095,000港元)。

26 遞延所得稅

當有法定權力可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延所得稅涉及同一財政機關，則可將遞延所得稅資產與遞延所得稅負債互相抵銷。抵銷金額如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
遞延所得稅資產	3,885	3,902	171	171
遞延所得稅負債	(9)	(135)	—	—
	<u>3,876</u>	<u>3,767</u>	<u>171</u>	<u>171</u>

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

	減速稅項折舊		稅損		總額	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於年初	51	51	3,893	5,252	3,944	5,303
於損益賬確認	(11)	—	(48)	(1,359)	(59)	(1,359)
於年終	<u>40</u>	<u>51</u>	<u>3,845</u>	<u>3,893</u>	<u>3,885</u>	<u>3,944</u>

遞延所得稅負債

	加速稅項折舊		以公平價值 計入損益賬 之財務資產之 未變現收益		總額	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於年初	(177)	(11)	—	(1,525)	(177)	(1,536)
於損益賬確認	168	(166)	—	1,525	168	1,359
於年終	<u>(9)</u>	<u>(177)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(9)</u>	<u>(177)</u>

本公司

遞延所得稅資產

	稅損	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於年初及年終	171	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34,000,000港元(二零零六年：24,000,000港元) 確認遞延所得稅資產6,000,000港元(二零零六年：4,000,000港元)。該等稅損並無屆滿日期。

27 應付少數股東款項

應付少數股東款項屬無抵押、免息且無指定還款期。

28 資本承擔

於二零零七年三月三十一日，本集團及本公司並無任何已訂約但未撥備或已核准但未訂約之資本承擔(二零零六年：無)。

29 經營租約安排

根據不可撤銷經營租約未來應付最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	407	87
第二年至第五年期間(包括首尾兩年)	136	—
	<u>543</u>	<u>87</u>

30 或然負債

於二零零七年三月三十一日，本集團及本公司並無任何重大或然負債(二零零六年：無)。

31 綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅前溢利與來自經營業務之現金淨額之對賬

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除所得稅前溢利	167,535	56,405
應佔溢利減虧損		
共同控制實體	—	(6,334)
聯營公司	(122,873)	(65,599)
以公平價值計入損益賬之財務資產之股息收入	(480)	—
折舊	784	470
出售附屬公司之收益	(163)	—
出售聯營公司及一間共同控制實體之收益	(13,215)	—
視作減持一間上市聯營公司權益之虧損	—	1,366
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現 及未變現虧損淨值	6,730	18,314
衍生金融工具之未變現收益	(5,902)	—
僱員購股權利益	11,913	3,348
利息收入	(7,508)	(5,714)
利息開支	688	1,363
確認增持上市聯營公司額外權益之負商譽	(43,760)	(8,811)
	<u> </u>	<u> </u>
未計營運資金變動前之經營虧損	(6,251)	(5,192)
貿易及其他應收款項減少	102,069	23,688
受限制銀行結餘減少／(增加)	1,036	(1,141)
貿易及其他應付款項增加	477	1,326
	<u> </u>	<u> </u>
來自經營業務之現金淨額	<u>97,331</u>	<u>18,681</u>

(b) 出售附屬公司

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
出售之負債淨值		
應計開支	(13)	—
加：出售收益	163	—
	<u> </u>	<u> </u>
已收現金所得款項減開支	<u>150</u>	<u>—</u>

32 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

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
聯營公司之收入／(開支)		
管理費收入 (附註(a))	1,044	1,011
清潔費收入 (附註(b))	881	728
秘書費收入 (附註(c))	—	96
租金開支 (附註(d))	(269)	(259)

附註：

- (a) 管理費收入乃就按互相協定之費用所提供之管理服務而收取。
- (b) 清潔費收入按訂約方協定之條款計算，為每月支付之定額費用。
- (c) 秘書費收入乃就按互相協定之費用所提供之管理服務而收取。
- (d) 租金開支按訂約方協定之條款計算，為每月支付之定額費用。

33 結算日後事項

於二零零七年六月，本公司提出根據於記錄日期每持有兩股股份發行1股供股股份進行供股，按每股1.30港元發行193,000,000股股份，集資總額為251,000,000港元。認購事項所得款項淨額將用作投資於香港、澳門及中國，從而擴大本集團之投資組合。

34 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司

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

附屬公司

(除另有註明者外，下列公司均由本集團間接擁有及以香港為主要營業地點。)

名稱	主要業務	已發行及繳足 股款之普通股股本	本集團 所佔權益 百分比
<i>於英屬處女群島註冊成立</i>			
Asia Orient Holdings (BVI) Limited*	投資控股	100美元	100%
Finnex Limited	證券投資	1美元	100%
Impetus Holdings Limited	投資控股	1美元	100%
Jetcom Capital Limited	投資控股	1美元	100%
Mega Fusion Limited	投資控股	1美元	100%
New Day Holdings Ltd.	投資控股	1美元	100%
Persian Limited	投資控股	49,050美元	100%
Sunrich Holdings Limited	證券投資	1美元	100%
United Resources Associates Limited	投資控股	6美元	83.3%
On-link Limited	投資控股	1美元	100%
<i>於香港註冊成立</i>			
滙漢實業有限公司	投資控股	26,964,837美元	100%
康英工程有限公司	工程及維修服務	2港元	100%
Hitako Limited	投資控股	20港元	100%
海運投資有限公司	投資控股	2港元	100%
泛朗投資有限公司	投資控股	20港元	100%
泛盟投資有限公司	投資控股	2港元	100%
泛賢投資有限公司	投資控股	20港元	100%
泛啟投資有限公司	投資控股	20港元	100%
泛珍投資有限公司	投資控股	20港元	100%
泛泉投資有限公司	投資控股	20港元	100%
豐寧清潔服務有限公司	清潔服務	100港元及無投票權 遞延股本100港元	100%
豐寧物業管理有限公司	物業管理	150港元及無投票權 遞延股本1,500,000港元	100%
潤康發展有限公司	投資控股	2港元	100%
<i>於利比里亞註冊成立</i>			
Bassindale Limited	投資控股	500美元	100%

* 本公司直接附屬公司

共同控制實體

名稱	主要業務	已發行及繳足 股款之普通股股本	本集團 所佔權益
於香港註冊成立			
中國資訊行有限公司	互聯網內容供應商	27,000,000港元	40.0%
旋風有限公司	投資控股	10,000港元	25.0%
於中國註冊成立			
民族宮娛樂城有限公司#	出租娛樂廣場	4,750,000美元	25.0%

在中國經營之合作合營企業

聯營公司

名稱	主要業務	已發行及繳足 股款之普通股股本	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	酒店、飲食服務及旅遊	221,605,000港元	29.9%
泛海國際集團有限公司	物業發展、物業租賃、 酒店及旅遊	69,173,000港元	42.9%
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	42.9%
泛海財務有限公司	財務服務	1,000,000港元	42.9%
泛海國際有限公司	投資控股	1,214,916,441港元	42.9%
Asia Standard Management Services Limited	管理服務	2港元	42.9%
豐聯發展有限公司	物業發展	2港元	42.9%
添潤企業有限公司	物業發展	2港元	34.3%

名稱	主要業務	已發行及繳足 股款之普通股股本	本集團 所佔權益
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	42.9%
日本信用旅運有限公司	旅行代理	2,500,000港元	29.9%
祥新投資有限公司	物業發展	1港元	21.5%
全亞企業有限公司	酒店控股	10,000港元	29.9%
百曜有限公司	物業發展	2港元	21.5%
堅柱有限公司	酒店控股	10港元	29.9%
Tilpifa Company Limited	物業投資	10港元及無投票權 遞延股本10,000港元	42.9%
同樂有限公司	物業發展	1,000港元	42.9%
滙利資源有限公司	物業發展	2港元	34.3%
肯達發展有限公司	酒店控股	2港元	29.9%
洋星企業有限公司	物業發展	2港元	21.5%
永快工程有限公司	建築工程	2港元	42.9%
<i>於英屬處女群島註冊成立</i>			
Enrich Enterprises Limited	酒店控股	1美元	29.9%
Global Gateway Corp.	酒店經營	1美元	29.9%
Glory Ventures Enterprises Inc.	酒店控股	1美元	29.9%
Honour Ahead Limited	物業發展	50,000美元	48.0%
<i>於開曼群島註冊成立</i>			
Asia Standard International Capital Limited	財務服務	2美元	42.9%
<i>於中國註冊成立</i>			
漁陽房地產開發(深圳) 有限公司#	物業發展	人民幣40,000,000元	17.7%

在中國經營之外商獨資企業

35 財務報表之批准

財務報表已於二零零七年七月十八日獲得董事會批准。

3. 未經審核中期綜合財務報表

以下載列摘錄自本公司之中期報告之本集團截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表及相關比較數字。

綜合損益賬－未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
來自物業管理、股息及利息收入之收益及出售 以公平價值計入損益賬之財務資產所得款項	4	15,961	40,802
來自物業管理、股息及利息收入之收益	4	11,548	11,162
銷售成本	6	(5,256)	(4,310)
毛利		6,292	6,852
其他收入及支出	5	4,963	4,779
行政開支	6	(7,029)	(5,209)
經營溢利		4,226	6,422
融資成本	7	(194)	(169)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		(800)	—
聯營公司		69,955	22,576
除所得稅前溢利		73,187	28,829
所得稅開支	8	(57)	—
本公司股東應佔期內溢利		73,130	28,829
股息	9	12,463	12,219
每股盈利(港仙)			
基本	10	14.6	6.9
攤薄	10	14.3	6.8

綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	1,502	1,876
共同控制實體		7,272	7,272
聯營公司		1,850,481	1,876,465
遞延所得稅資產		3,885	3,885
		<u>1,863,140</u>	<u>1,889,498</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	12	87,992	891
持作待售資產	13	101,155	—
以公平價值計入損益賬之財務資產		29,604	50,321
認股權證資產	14	42,733	—
衍生金融工具		3,227	5,902
銀行結餘及現金		351,295	115,045
		<u>616,006</u>	<u>172,159</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	41,966	39,100
已收按金		10,000	—
應付股息		11,572	—
認股權證負債	16	32,342	—
應付聯營公司款項		—	1,641
應付少數股東款項		8,311	8,311
短期銀行借貸及透支		75,467	—
應付所得稅		57	—
		<u>179,715</u>	<u>49,052</u>
流動資產淨值		<u>436,291</u>	<u>123,107</u>
資產總值減流動負債		2,299,431	2,012,605
非流動負債			
遞延所得稅負債		9	9
資產淨值		<u>2,299,422</u>	<u>2,012,596</u>
權益			
股本	17	57,858	38,572
儲備	18	2,241,564	1,974,024
		<u>2,299,422</u>	<u>2,012,596</u>

簡明綜合現金流量表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
來自／(用於)以下業務之現金淨額		
經營業務	(92,876)	97,736
投資活動	3,698	(91,872)
融資活動	321,607	161,403
	<u>232,429</u>	<u>167,267</u>
現金及現金等價物之增加淨額	232,429	167,267
期初現金及現金等價物	81,779	71,203
	<u>314,208</u>	<u>238,470</u>
期末現金及現金等價物	<u>314,208</u>	<u>238,470</u>
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)	314,221	238,470
銀行透支	(13)	—
	<u>314,208</u>	<u>238,470</u>

綜合權益變動報表－未經審核

	千港元
於二零零六年三月三十一日	1,672,201
匯兌差額	1,791
期內溢利	28,829
期內確認收入總額	30,620
根據供股之所得款項淨額	160,492
上市聯營公司之可換股票據	2,379
	162,871
於二零零六年九月三十日	1,865,692
於二零零七年三月三十一日	2,012,596
匯兌差額	7,612
期內溢利	73,130
期內確認收入總額	80,742
根據供股之所得款項淨額	246,152
根據轉換認股權證之所得款項淨額	1
二零零七年末期股息	(11,572)
本公司認股權證	(32,840)
一間上市聯營公司授出之購股權	7,038
上市聯營公司之可換股票據及債券	(2,695)
	206,084
於二零零七年九月三十日	2,299,422

中期財務資料附註

1 編製基準

本未經審核簡明綜合中期財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製，並應與截至二零零七年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

編製本簡明綜合中期財務資料所用之會計政策及計算方法與截至二零零七年三月三十一日止年度之年度財務報表所用者貫徹一致。此外，下列會計政策亦被採納：

(a) 認股權證資產與負債

認股權證資產與負債最初於授出日期按公平價值確認，其後按其公平價值重新計算。認股權證資產與負債公平價值變動於損益賬內確認。

(b) 持作待售資產

非流動資產分類為持作待售資產，倘其賬面值主要透過銷售交易而非透過持續使用收回，則按賬面值與公平價值扣除成本較低者入賬。

以下為已頒佈與本集團營運有關之新準則、修訂及對現有準則之詮釋，於本集團由二零零七年四月一日或之後開始之會計期間強制應用：

香港會計準則第1號(修訂)	財務報告之呈報：資本披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號	重新評估勘入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期報告及減值
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團與庫存股份交易
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露

除根據香港會計準則第1號(修訂)及香港財務報告準則第7號規定之額外披露將於二零零八年年度財務報表作出外，採納上述準則、修訂及詮釋將不會對本集團之會計政策及財務報表之呈列方式造成重大影響。

2 財務風險管理

本集團、其共同控制實體及其聯營公司之業務承受各種財務風險：市場風險(包括貨幣風險及價格風險)、信貸風險、流動資金風險及現金流量利率風險。本集團之總體風險管理計劃乃針對難以預測之金融市場，務求減輕對本集團財務表現不利之潛在影響。本集團之聯營公司利用衍生財務工具對沖若干風險。

3 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)為基礎，並會不斷進行評估。本集團、其共同控制實體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業績。該等評估及假設包括有關投資物業、資產減值、所得稅及認股權證資產與負債之公平價值之部份，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。

4 收益及分類資料

本公司為一家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。

本集團、其共同控制實體及其聯營公司之主要業務為物業發展及投資、酒店經營、旅遊代理及飲食業務。營業額指來自物業管理、投資及利息收入之收益。

主要呈報形式－按業務劃分

本集團、其共同控制實體及聯營公司經營四大主要業務範疇，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業務範疇。來自外部客戶之收益分類已對銷各業務範疇間之收益。根據本集團之內部財務申報形式及經營活動，主要呈報形式乃按業務劃分資料，而次要呈報形式則按地域劃分資料。共同控制實體及聯營公司之額外分類資料載於補充附註。

	物業管理 千港元	投資 千港元	其他業務 千港元	本集團 千港元
截至二零零七年 九月三十日止六個月				
出售以公平價值計入 損益賬之財務資產之 所得款項	—	4,413	—	4,413
分類收益	7,182	—	4,366	11,548
	<u>7,182</u>	<u>4,413</u>	<u>4,366</u>	<u>15,961</u>
分類業績之貢獻	1,926	—	4,366	6,292
其他收入及支出	—	4,963	—	4,963
未能分類公司開支				<u>(7,029)</u>

	物業管理 千港元	投資 千港元	其他業務 千港元	本集團 千港元
經營溢利				4,226
融資成本				(194)
應佔下列各方業績				
共同控制實體 (附註(i))				(800)
聯營公司 (附註(i))				69,955
				<hr/>
除所得稅前溢利				73,187
所得稅支出				(57)
				<hr/>
期內溢利				<u>73,130</u>
截至二零零六年 九月三十日止六個月				
出售以公平價值計入 損益賬之財務資產之所得款項	—	29,640	—	29,640
分類收益	5,464	—	5,698	11,162
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	5,464	29,640	5,698	40,802
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
分類業績之貢獻	1,154	—	5,698	6,852
其他收入及支出	—	4,779	—	4,779
未能分類公司開支				(5,209)
				<hr/>
經營溢利				6,422
融資成本				(169)
應佔聯營公司業績 (附註(i))				22,576
				<hr/>
期內溢利				<u>28,829</u>

附註(i)：應佔共同控制實體及聯營公司業績

	截至二零零七年 九月三十日止六個月		截至二零零六年 九月三十日止六個月	
	共同 控制實體 千港元	聯營 公司 千港元	共同 控制實體 千港元	聯營 公司 千港元
物業銷售	—	21,349	—	(783)
物業租賃	—	53,385	—	55,636
酒店及旅遊	—	8,930	—	13,456
其他業務	(800)	20,242	—	(7,786)
融資成本	—	(12,157)	—	(22,139)
未能分類公司開支	—	(10,189)	—	(8,315)
所得稅開支	—	(11,605)	—	(7,493)
	<u>(800)</u>	<u>69,955</u>	<u>—</u>	<u>22,576</u>

地區分類

截至二零零七年及二零零六年九月三十日止六個月，本集團主要於香港經營業務。本集團之資本開支、收益及經營溢利均源自香港。其資產總值逾90%位於香港。

5 其他收入及支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
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	749	(13,734)
以公平價值計入損益賬之財務資產之 未變現虧損淨額	(110)	(633)
衍生金融工具之已變現收益淨額	302	—
衍生金融工具之未變現收益淨額	374	—
認股權證資產之公平價值收益淨額(附註14)	3,805	—
認股權證負債之公平價值收益(附註16)	498	—
攤薄／收購上市聯營公司權益之(虧損)／收益淨額	(655)	9,630
出售一間聯營公司收益	—	9,516
	<u>4,963</u>	<u>4,779</u>

6 按性質劃分之成本及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
開支		
折舊	393	392
員工福利開支，包括董事酬金 (附註(a))	6,777	5,930
	<u>6,777</u>	<u>5,930</u>
(a) 員工福利開支		
薪金及工資	6,624	5,776
退休福利費用	153	154
	<u>6,777</u>	<u>5,930</u>

7 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息開支及短期銀行貸款及透支之融資支出	194	169
	<u>194</u>	<u>169</u>

8 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
即期所得稅	57	—
	<u>57</u>	<u>—</u>

香港利得稅乃就本期間估計應課稅溢利按17.5%之稅率計提撥備，且由於本集團於過往期間並無應課稅溢利，故過往期間並無就香港利得稅計提撥備。由於本集團於本期間並無估計應課稅溢利，故並無就海外所得稅計提撥備(二零零六年：零)。

截至二零零七年九月三十日止六個月應佔共同控制實體及聯營公司之所得稅分別為零港元(二零零六年：零港元)及11,494,000港元(二零零六年：8,253,000港元)，分別在損益賬內入賬列為應佔共同控制實體及聯營公司溢利減虧損。

9 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
中期股息每股2.0港仙(二零零六年：每股3.2港仙)	12,463	12,219

於二零零七年十二月二十一日舉行之會議上，董事會宣佈派發中期股息每股2.0港仙。此中期股息並無於中期財務資料內列作應付派付，但將列作為截至二零零八年三月三十一日止年度之收益儲備派付。

12,463,000港元之數額乃根據於二零零七年十二月二十一日之623,143,834股已發行股份計算。

10 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利73,130,000港元(二零零六年：28,829,000港元)及期內已發行股份之加權平均數502,314,630股(二零零六年：420,296,571股，已就二零零七年七月之供股影響作出調整)計算。

截至二零零七年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃按72,452,000港元(相等於本公司股東應佔溢利73,130,000港元，及因兌換泛海國際集團有限公司(「泛海國際」)可換股票據而產生之應佔泛海國際除稅後溢利減少678,000港元)，以及加權平均數508,424,318股(相等於期內已發行股份之加權平均數502,314,630股，及因可能行使本公司之購股權及認股權證分別增加6,056,022股及53,666股)計算。泛海國際及泛海酒店集團有限公司(「泛海酒店」)之尚未行使購股權及認股權證並無對每股盈利產生攤薄影響。

截至二零零六年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃按28,455,000港元(相等於本公司股東應佔溢利28,829,000港元，及因可能兌換泛海國際可換股票據而產生之泛海國際應佔除稅後溢利減少374,000港元)及期內已發行股份之加權平均數420,296,571股(已就二零零七年七月之供股影響作出調整)計算。

11 物業、廠房及設備

	其他設備 千港元
成本值	
於二零零七年三月三十一日	4,984
添置	19
	<u> </u>
於二零零七年九月三十日	<u>5,003</u>
累計折舊	
於二零零七年三月三十一日	3,108
期內折舊	393
	<u> </u>
於二零零七年九月三十日	<u>3,501</u>
賬面淨值	
於二零零七年九月三十日	<u>1,502</u>
	<u> </u>
於二零零七年三月三十一日	<u>1,876</u>

12 貿易及其他應收款項

本集團之貿易及其他應收賬款包括應收貿易賬款、公用設施及其他按金、利息及其他應收賬款。

本集團之貿易應收賬款為83,000港元(二零零七年三月三十一日：302,000港元)。集團給予客戶之信貸期各異，一般根據個別客戶之財政能力釐訂。為有效管理應收賬款所附之信貸風險，集團定期對客戶進行信用評估。

貿易應收賬款經扣除呆賬減值撥備之賬齡分析如下：

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
0至60天	79	226
61至120天	4	76
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>83</u>	<u>302</u>

13 持作待售資產

於二零零七年八月二十七日，本集團就出售一間投資於北京商用物業發展項目之聯營公司之9.6%權益訂立一份買賣協議。出售事項將於本財政年度下半年完成。因此，於二零零七年九月三十日，於該聯營公司之相應投資額101,155,000港元被重新分類為持作待售資產。

14 認股權證資產

於二零零七年九月七日，本集團接獲一間上市聯營公司泛海國際617,469,000份紅利認股權證。該等認股權證可於發行日期起計一年內任何時間行使。初步認購價為每股0.29港元(可予調整及重設)。

同日，本集團接獲另一間上市聯營公司泛海酒店65,369,000份紅利認股權證。該等認股權證可於發行日期起計三年內任何時間行使。初步認購價為每股0.146港元(可予調整及重設)。

期內，認股權證資產之變動情況如下：

	千港元
認股權證於發行日期之公平價值	38,928
計入損益賬之公平價值收益淨值(附註5)	3,805
	<hr/>
於二零零七年九月三十日	42,733
	<hr/> <hr/>

15 貿易及其他應付賬款

本集團之貿易及其他應付賬款包括貿易應付賬款、租金及管理費按金、利息及其他應付款項，以及多項應計項目。本集團之貿易應付賬款為3,760,000港元(二零零七年三月三十一日：4,181,000港元)。

貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零零七年 九月三十日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元
0至60天	3,214	3,629
61至120天	30	28
120天以上	516	524
	<hr/>	<hr/>
	3,760	4,181
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

16 認股權證負債

於二零零七年九月七日，本公司以每5股本公司股份獲發一份認股權證之基準向股東發行認股權證。初步認購價為每股1.62港元，而該等認股權證可由發行日期起計一年內任何時間予以行使。除就發生一般調整事件進行調整外，認購價須於由認股權證發行日期起計之每六個月期末重設調整，並於認股權證到期日期前第十個營業日進行最終重設調整。

期內認股權證負債之變動如下：

	千港元
認股權證於發行日期之公平價值	32,840
計入損益賬之公平價值收益 (附註5)	(498)
	<u>32,342</u>
於二零零七年九月三十日	<u><u>32,342</u></u>

17 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.1港元之股份		
法定		
於二零零七年三月三十一日	750,000,000	75,000
期內增加 (附註(a))	750,000,000	75,000
	<u>1,500,000,000</u>	<u>150,000</u>
於二零零七年九月三十日	<u><u>1,500,000,000</u></u>	<u><u>150,000</u></u>
已發行及繳足股本		
於二零零七年三月三十一日	385,717,565	38,572
根據供股發行之股份 (附註(b))	192,858,782	19,286
轉換認股權證	733	—
	<u>578,577,080</u>	<u>57,858</u>
於二零零七年九月三十日	<u><u>578,577,080</u></u>	<u><u>57,858</u></u>

附註：

- (a) 於二零零七年八月三十一日，一項普通決議案獲得通過，將法定股本增至150,000,000港元。
- (b) 於二零零七年七月，根據每2股供股股份可獲發1股股份之基準，本公司按每股1.3港元之價格發行192,800,000股股份，總代價為250,700,000港元。所得款項淨額為246,000,000港元。

18 儲備

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	可換股票 據及債券 千港元	認股權證 購股權儲備 千港元	儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
於二零零七年								
三月三十一日	1,718,133	398,021	71,829	3,476	14,280	—	(231,715)	1,974,024
期內溢利	—	—	—	—	—	—	73,130	73,130
二零零七年								
末期股息	—	—	—	—	—	—	(11,572)	(11,572)
供股減開支	226,866	—	—	—	—	—	—	226,866
認股權證	1	—	—	—	—	(32,840)	—	(32,839)
應佔聯營公司 之儲備	—	—	—	(3,476)	7,038	—	781	4,343
匯兌差額	—	—	—	—	—	—	7,612	7,612
	<u>1,945,000</u>	<u>398,021</u>	<u>71,829</u>	<u>—</u>	<u>21,318</u>	<u>(32,840)</u>	<u>(161,764)</u>	<u>2,241,564</u>
於二零零七年								
九月三十日	<u>1,945,000</u>	<u>398,021</u>	<u>71,829</u>	<u>—</u>	<u>21,318</u>	<u>(32,840)</u>	<u>(161,764)</u>	<u>2,241,564</u>

19 資本承擔

本集團於二零零七年九月三十日及二零零七年三月三十一日並無任何已訂約但未撥備或已授權但未訂約之資本承擔。

20 或然負債

於二零零七年九月三十日及二零零七年三月三十一日並無存在任何重大或然負債。

21 比較數字

若干比較數字已予重列，以符合本期呈列。

4. 債務

於二零零七年十二月三十一日(即確定有關此債項聲明之若干資料之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團8,300,000港元之應付少收股東之未償還無抵押款項。

附上文所述或本章程所披露者外,以及除集團內公司間之負債及一般貿易應付賬款外,於二零零七年十二月三十一日營業時間結束時,本集團並無任何已發行及尚未償還或同意將予發行之債券、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

5. 營運資金

於泛海供股完成後,計及本集團目前之內部資源,倘若並無發生不可預見之情況,董事認為,本集團將有充足之營運資金應付其目前(由本通函日期起計十二個月)所需。

6. 本集團之財務及貿易展望

香港房地產市場正經歷一個快速增長之周期,體現於住宅物業價格及交易量大幅上升,而寫字樓租金穩步上升及資本增值。土地銷售業績令人鼓舞,薪金預期上升,失業率下降,對抵銷通漲的渴求,上述因素均意味房屋需求增加。二零零八年預測之低房屋供應可能為導致價格上升之因素。

隨著臨近二零零八年北京奧運會,大陸經濟及澳門博彩業繁榮,可能會有大量商業及休閒遊客湧入地區金融及商業中心香港,這會促進酒店及旅遊業之發展。

香港及大陸經濟均顯示強勢,本集團將繼續支持於泛海國際之投資,並積極在中國、澳門及香港尋找商機。

如公佈所述，董事認為，交易將讓本公司維持、支持及提高其於泛海之投資之價值，因此舉讓滙漢維持其於泛海之持股量。因此，自二零零七年九月三十日(即完成編製本集團最新近已刊發未經審核財務報表之日期)起，於認購其於供股項下之配額後，本集團之財政狀況以及財務及貿易前景將不會有任何重大變動。

7. 重大不利變動

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團自二零零七年三月三十一日(即完成編製本集團最新近已刊發經審核賬目之日期)起之貿易或財務狀況概無出現重大不利變動。

1. 綜合業績概要

下表載列泛海集團截至二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日止三個財政年度各年之綜合業績概要(摘錄自泛海截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止年度之已刊發之年報)。

截至二零零六年三月三十一日止年度，泛海集團已採納香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，該等準則由二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效，並引到本集團之若干會計政策之變動。

截至二零零七年及二零零六年三月三十一日止年度，泛海集團已採納新訂香港財務報告準則，而截至二零零五年三月三十一日止年度之數據僅在新訂及經修訂香港財務報告準則之規定下方予重列。該等經重列數據乃為本概要而採納。

業績概要

	截至三月三十一日止年度		
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
收益	1,374,113	744,390	706,602
銷售成本	(908,980)	(474,251)	(479,741)
毛利	465,133	270,139	226,861
銷售及行政開支	(149,329)	(124,166)	(110,722)
其他收入及支出	126,031	141,809	91,127
經營溢利	441,835	287,782	207,266
融資成本	(111,727)	(116,963)	(96,008)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體	562	(6,372)	163,870
聯營公司	28,437	37,199	32,406
除所得稅前溢利	359,107	201,646	307,534
所得稅開支	(58,463)	(38,084)	(22,449)
年內溢利	300,644	163,562	285,085

	截至三月三十一日止年度		
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
應佔：			
本公司股東	287,596	167,860	278,707
少數股東權益	13,048	(4,298)	6,378
	<u>300,644</u>	<u>163,562</u>	<u>285,085</u>
股息	<u>49,095</u>	<u>30,462</u>	<u>28,526</u>
每股盈利			
基本	<u>4.89港仙</u>	<u>3.21港仙</u>	<u>6.61港仙</u>
攤簿	<u>4.72港仙</u>	<u>3.21港仙</u>	<u>6.26港仙</u>

財務狀況概要

	於三月三十一日		
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
資產總值	6,963,763	6,984,193	6,773,627
負債總額(少數股東權益除外)	(2,228,130)	(2,889,282)	(3,099,848)
	<u>4,735,633</u>	<u>4,094,911</u>	<u>3,673,779</u>
少數股東權益	(731,410)	(658,891)	(401,515)
股東應佔股權	<u>4,004,223</u>	<u>3,436,020</u>	<u>3,272,264</u>

2. 泛海集團之經審核綜合財務報表

下表載列泛海集團截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止財政年度之經審核綜合財務報表(摘錄自泛海截至二零零七年三月三十一日止財政年度之年報)。

綜合損益賬

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收益	5, 7	1,374,113	744,390
銷售成本	7	(908,980)	(474,251)
毛利		465,133	270,139
銷售開支		(15,608)	(11,510)
行政開支	7	(133,721)	(112,656)
其他收入及支出	6	126,031	141,809
經營溢利		441,835	287,782
融資成本	8	(111,727)	(116,963)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		562	(6,372)
聯營公司		28,437	37,199
除所得稅前溢利		359,107	201,646
所得稅開支	11	(58,463)	(38,084)
年內溢利		300,644	163,562
應佔：			
本公司股東	12	287,596	167,860
少數股東權益		13,048	(4,298)
		300,644	163,562
股息	13	49,095	30,462
每股盈利			
基本	14	4.89 港仙	3.21 港仙
攤薄	14	4.72 港仙	3.21 港仙

綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	868,125	856,586
投資物業	16	1,776,150	2,046,470
租賃土地	17	1,765,542	1,378,106
共同控制實體	19	228,900	134,817
聯營公司	20	504,997	473,867
商譽	21	8,651	8,651
應收按揭貸款	22	10,647	9,800
遞延所得稅資產	34	64,517	98,820
		<u>5,227,529</u>	<u>5,007,117</u>
流動資產			
持作發展／發展中待售物業	23	796,759	1,182,333
已落成待售物業	23	463,471	196,690
應收按揭貸款	22	339	420
酒店及餐廳存貨		2,190	2,566
貿易及其他應收款項	24	178,148	156,460
以公平價值計入損益賬之財務資產	25	67,318	84,458
衍生財務工具	26	6,156	5,716
可退回所得稅		507	213
銀行結餘及現金	27	221,346	348,220
		<u>1,736,234</u>	<u>1,977,076</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	28	144,453	147,167
應付一間聯營公司款項	20	51,150	51,150
已收預售物業按金		—	212,068
短期銀行貸款及透支，有抵押	33	186,000	50,000
可換股債券	31	—	218,265
衍生財務工具	26	2,717	459
長期貸款之即期部份，有抵押	33	14,073	58,312
應付少數股東款項	35	109,964	105,509
應付所得稅		21,067	23,896
		<u>529,424</u>	<u>866,826</u>
流動資產淨值		<u>1,206,810</u>	<u>1,110,250</u>
資產總值減流動負債		<u>6,434,339</u>	<u>6,117,367</u>

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動負債			
可換股票據	32	89,768	—
長期貸款，有抵押	33	1,441,175	1,880,954
遞延所得稅負債	34	167,763	141,502
		<u>1,698,706</u>	<u>2,022,456</u>
資產淨值		<u>4,735,633</u>	<u>4,094,911</u>
權益			
股本	29	69,173	50,769
儲備	30	3,935,050	3,385,251
		<u>4,004,223</u>	<u>3,436,020</u>
本公司股東應佔權益		4,004,223	3,436,020
少數股東權益		731,410	658,891
		<u>4,735,633</u>	<u>4,094,911</u>

資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
附屬公司	18	4,226,059	3,896,286
遞延所得稅資產	34	110	110
		<u>4,226,169</u>	<u>3,896,396</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項		406	354
以公平價值計入損益賬之財務資產	25	6,570	22,500
衍生財務工具	26	—	127
銀行結餘及現金	27	545	52,636
		<u>7,521</u>	<u>75,617</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項		1,620	1,301
短期銀行貸款及透支，有抵押	33	—	20,000
長期貸款之即期部份，有抵押	33	1,480	1,360
		<u>3,100</u>	<u>22,661</u>
流動資產淨值		<u>4,421</u>	<u>52,956</u>
資產總值減流動負債		4,230,590	3,949,352
非流動負債			
長期貸款，有抵押	33	18,520	6,707
資產淨值		<u>4,212,070</u>	<u>3,942,645</u>
權益			
股本	29	69,173	50,769
儲備	30	4,142,897	3,891,876
		<u>4,212,070</u>	<u>3,942,645</u>

綜合現金流量表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
來自經營業務之現金流量			
經營產生之現金	39	202,101	305,137
(已付) / 已退回所得稅淨額		(1,023)	11
已付利息		(112,212)	(129,733)
		<u>88,866</u>	<u>175,415</u>
經營業務產生之現金淨額		88,866	175,415
來自投資活動之現金流量			
已收利息		9,435	13,019
已收以公平價值計入損益賬之 財務資產股息		671	1,976
出售以公平價值計入損益賬之 財務資產所得款項		35,845	29,024
購入以公平價值計入損益賬之財務資產		(35,791)	(11,550)
增添物業、廠房及設備		(14,323)	(23,000)
收購一間上市附屬公司之額外權益		—	(18,500)
墊予聯營公司款項(增加) / 減少		(2,693)	6,470
墊予共同控制實體款項(增加) / 減少		(93,520)	3,445
		<u>(100,376)</u>	<u>884</u>
投資活動(動用) / 產生之現金淨額		(100,376)	884
融資活動前(動用) / 產生之現金淨額		<u>(11,510)</u>	<u>176,299</u>

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
融資活動前(動用)／產生之現金淨額		(11,510)	176,299
來自融資活動之現金流量			
提取長期銀行貸款		696,903	119,157
償還長期銀行貸款		(1,188,464)	(566,144)
發行可換股票據		94,000	—
贖回可換股債券		(222,580)	(115,542)
已付股息		(26,620)	(19,951)
短期銀行貸款增加		136,000	50,000
供股股份所得款項淨額		295,491	—
附屬公司少數股東貸款增加		4,455	3,928
少數股東認購供股股份		120,217	—
向少數股東分派一間上市附屬公司之股息		(19,377)	—
行使一間上市附屬公司之購股權		—	53,382
一間上市附屬公司配售新股		—	193,175
融資活動動用之現金淨額		(109,975)	(281,995)
現金及現金等價物減少淨額			
年初現金及現金等價物		319,008	424,149
匯率變動		(697)	555
年終現金及現金等價物		196,826	319,008
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘(不包括有限制銀行結餘)	27	196,826	319,008

綜合權益變動報表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	本公司股東 千港元	少數 股東權益 千港元	總額 千港元
於二零零五年四月一日	3,272,954	401,515	3,674,469
直接於權益中確認之匯兌差額及收入淨額	5,182	1,060	6,242
年內溢利／(虧損)	167,860	(4,298)	163,562
	<u>173,042</u>	<u>(3,238)</u>	<u>169,804</u>
年內確認收入／(虧損) 總額	173,042	(3,238)	169,804
以股代息	353	—	353
二零零五年末期股息	(20,304)	—	(20,304)
	<u>(19,951)</u>	<u>—</u>	<u>(19,951)</u>
收購一間上市附屬公司之額外權益	—	(12,144)	(12,144)
視為出售一間上市附屬公司之權益	—	265,233	265,233
一間上市附屬公司授出之購股權	9,975	7,525	17,500
於二零零六年三月三十一日	<u>3,436,020</u>	<u>658,891</u>	<u>4,094,911</u>
於二零零六年四月一日	<u>3,436,020</u>	<u>658,891</u>	<u>4,094,911</u>
直接於權益中確認之匯兌差額及收入淨額	1,109	658	1,767
年內溢利	287,596	13,048	300,644
年內確認收入總額	<u>288,705</u>	<u>13,706</u>	<u>302,411</u>

	本公司股東 千港元	少數 股東權益 千港元	總額 千港元
發行供股股份	295,491	—	295,491
發行可換股票據	5,805	—	5,805
以股代息	27,789	—	27,789
二零零六年末期股息	(30,462)	—	(30,462)
二零零七年中期股息	(23,947)	—	(23,947)
	<u>274,676</u>	<u>—</u>	<u>274,676</u>
分派一間上市附屬公司之二零零六年末期股息	—	(13,079)	(13,079)
分派一間上市附屬公司之二零零七年中期股息	—	(10,627)	(10,627)
一間上市附屬公司之以股代息	—	1,052	1,052
發行一間上市附屬公司之供股股份	—	120,217	120,217
兌換一間上市附屬公司之可換股債券	—	(41,608)	(41,608)
一間上市附屬公司授出之購股權	4,822	2,858	7,680
	<u>4,822</u>	<u>58,813</u>	<u>63,635</u>
於二零零七年三月三十一日	<u>4,004,223</u>	<u>731,410</u>	<u>4,735,633</u>

財務報表附註

1 編製基準

本財務報表乃採用歷史成本原則(惟投資物業、以公平價值計入損益賬之財務資產及衍生財務工具以公平價值重估而修改)，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，而管理人員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財務報表有重大影響之領域載於附註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) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

年內，本集團採納以下與其營運有關之香港財務報告準則之修訂及詮釋。

香港會計準則第21號(修訂)	海外業務之投資淨額
香港會計準則第39號(修訂)	預期集團內公司間交易之 現金流量對沖會計處理
香港會計準則第39號(修訂)	公平價值期權
香港會計準則第39號及香港財務報告準則 第4號(修訂)	財務擔保合同
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號	釐定安排是否包含租賃

本集團已評估因採納該等修訂及詮釋而造成之影響，並認為採納該等修訂及詮釋並無對本集團之業績及財務狀況造成重大影響，亦無致使本集團之會計政策出現任何重大變動。

尚未生效之準則、詮釋及對現有準則之修訂

以下為已頒佈與本集團營運及財務報表有關之若干新準則、修訂及對現有準則之詮釋，於本集團由二零零七年四月一日或之後開始之會計期間或較後期間強制應用：

由二零零七年一月一日起生效

香港會計準則第1號(修訂)	財務報告之呈報：資本披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號	重新評估嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期報告及減值
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 －集團與庫存股份交易
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露

由二零零九年一月一日起生效

香港財務報告準則第8號

經營分類

本集團並無提早採納以上準則、修訂及詮釋，預期本集團之會計政策及財務報表之呈報將不會出現重大變動。

(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止之財務報表。

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給予資產、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所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未攤銷商譽之數額及任何相關匯兌儲備。

集團內公司間之交易、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。

少數股東權益指外界股東於附屬公司經營業績及資產淨值所佔權益。

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會引致商譽，即任何已付代價與所收購附屬公司資產淨值賬面值有關部份之差額。

(c) 附屬公司

附屬公司指本集團有權規管其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之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。

(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，乃採用權益會計法列賬，初步按成本確認。本集團於共同控制實體之投資包括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儲備變動作出調整。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，按本集團於共同控制實體之權益數額對銷。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。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。

(e) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權之實體，通常附帶有20%至50%投票權之股權。聯營公司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之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儲備變動作出調整。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，惟本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款則除外。

本集團與其聯營公司間交易之未變現收益，按本集團於聯營公司之權益數額對銷。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。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。

(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可辨識資產淨值公平價值之差額。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。

出售實體之損益包括所出售實體相關商譽之賬面值。

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。

(g) 財務資產

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及貸款及應收款項。分類視乎收購投資之目的而定。管理層於初步確認時釐定其投資分類，並於每個報告日期對該劃分進行重新評估。

(a) 以公平價值計入損益賬之財務資產

此類別有兩個次分類：持有作買賣用途之財務資產，及於訂立時以公平價值計入損益賬之財務資產。倘購入之主要目的為於短期內出售或由管理層指定作此目的，則財務資產會列入此類別。衍生工具除被指定用作對沖外，亦分類為持有作買賣用途。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。

(b) 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。

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。「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盈虧於其產生之期間列入損益賬。

在活躍市場買賣之財務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。

並非在活躍市場買賣之財務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，用以釐定其餘財務工具之公平價值。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外匯遠期市場利率釐定。

貿易應收款項及應付款項之賬面值減估計信貸調整，被假定與其公平價值相若。就披露而言，財務負債公平價值之估計按未來合約現金流量以本集團類似財務工具可得之現有市場利率折現計算。

本集團於每個結算日評估是否有客觀證據顯示某項或某組財務資產有所減值。已於損益賬就股本工具確認之減值虧損不在損益賬轉回。

衍生工具初步按衍生工具合約訂立當日之公平價值確認，其後按其公平價值重新計量。

若干衍生工具不符合採用對沖會計方式之資格。衍生工具公平價值之變動即時於損益賬內確認。

(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於產生之財政期間於損益賬中扣除。

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：

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)
其他設備	3 $\frac{1}{3}$ 年至10年

永久業權土地並無計提折舊。

於每個結算日均會覆核資產剩餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

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減至其可收回金額。

(i) 資產減值

無確定可使用年期之資產毋須折舊／攤銷，但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／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，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) 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賃持有之土地及按財務租賃持有之樓宇。按經營租賃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。有關經營租賃視同財務租賃入賬。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計量。此後，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。估值乃根據有關各個別物業之公開市值評估，土地與樓宇不分別估值。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。

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。公平價值之變動於損益賬內確認。

僅於資產相關之未來經濟利益可能流入本集團，且該項目之成本能可靠計算之情況下，其後開支方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在損益賬內列作開支。

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。擬建或擬發展作未來投資物業用途之物業分類為物業、廠房及設備，按成本列賬，直至建築或發展工程完成為止，屆時則重新分類為及列作投資物業。

(k) 持作發展／發展中待售物業

持作發展／發展中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，以及任何可預見虧損之準備。

(l) 已落成待售物業

已落成待售物業按成本值與可變現淨值之較低者列賬。成本值包括租賃土地攤銷成本、建築成本、於發展期間資本化之利息及其他直接開支。可變現淨值乃由董事根據當前市況釐定。

如已落成待售物業項目因用途改變而成為投資物業，根據香港會計準則第40號，該項目於轉移日期之賬面值與公平價值間之差額於損益賬確認為溢利或虧損。

(m) 酒店及餐廳存貨

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

(n) 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，隨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應收款項時確立。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。

(o) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平價值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本計量。

(p) 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消耗資源，並在責任金額能夠可靠地作出估算之情況下，需確立撥備。

(q) 借貸

借貸初步以公平價值扣除發生之交易成本確認。交易成本為開立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。除非本集團有無條件權利將負債之清償遞延至結算日後最少12個月，否則借貸分類為流動負債。

可換股債券／票據負債部份之公平價值按等值非可換股債券／票據之市場利率釐定。此數額按攤銷成本基準入賬列作負債，直至債券／票據於轉換或到期後消除為止。所得款項餘額分配至可換股選擇權。有關款項於除稅後在股東權益確認。

(r) 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作為費用支銷。

(iii) 以股份為基礎之薪酬

本集團設有多項以股權結算、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。

(s) **遞延所得稅**

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清付時應用之稅率(及法律)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之幅度確認入賬。

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。

(t) **股本**

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

(u) **分類呈報**

業務分類指從事提供產品或服務之一組資產及業務，而該組資產及業務之風險及回報有別於其他業務分類。地區分類乃在某一特定經濟環境下從事提供產品或服務，而該分類之風險及回報有別於在其他經濟環境經營之分類。

(v) **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時(以較後者為準)予以確認。

(ii) **投資物業**

投資物業之租金收入乃按相關租約期限以直線法確認。

(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。

出售機票及酒店預訂業務之收益乃在相關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。

股息收入在確定收取款項之權利時予以確認。

(w) 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結算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。

非貨幣性項目中諸如以公平價值計入損益賬之股本工具之匯兌差額，呈列為公平價值損益一部份。

(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，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異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異，均列入股東權益。當出售海外業務時，列入權益之匯兌差異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商譽及公平價值調整，均視為該海外實體之資產及負債處理，按結算日之匯率換算。

(x) 借貸成本

凡必需經頗長時間籌備以作預定用途或出售之發展中物業所涉及之借貸成本，均資本化作為發展中物業之部份成本。

所有其他借貸成本均於其產生年度自損益賬中確認。

(y) 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優惠後，按其租約年期以直線法自損益賬中扣除。

(z) 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。若出現減值，則於損益賬中支銷。

(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。

3 財務風險管理

本集團之業務承受各種財務風險：市場風險（包括貨幣風險及價格風險）、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乃針對難以預測之金融市場，務求減輕對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團利用衍生財務工具對沖若干風險。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團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。

本集團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。本集團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。

(ii) 價格風險

由於本集團持有之投資在綜合資產負債表列為以公平價值計入損益賬之財務資產，因此本集團須承受股本證券價格風險。本集團並不承受商品價格風險。

(b) 信貸風險

本集團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。現金交易乃限於高信貸質素之財務機構。

(c) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理包括持有充足之現金、可銷售證券、從已承諾信貸額度之足夠金額獲得資金，及有能力將市場持倉進行平倉。本集團透過維持適當之可用信貸額度以維持資金之靈活性。

(d) 利率風險

本集團之利率風險來自應收按揭貸款及按浮動利率發行之長期借貸。

本集團透過限制使用浮動利率轉為定息利率掉期以管理其長期借貸之部份利率風險。該等利率掉期對借貸由浮動利率轉為固定利率具有經濟影響。

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)為基礎，並會不斷進行評估。本集團對於未來作出評估及假設，而所得之會計評估難免偏離相關實際業績。該等評估及假設包括有關投資物業、資產減值及所得稅之部份，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。

(a) 對投資物業之公平價值估計

公平價值之最佳憑證為同類租約及其他合約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最近期價格(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。

倘無法取得有關投資物業當時或最近期價格之資料，則採用折現現金流量估值技巧釐定投資物業之公平價值。所採用假設主要以各結算日之市況為依據。

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。

(b) 資產減值

本集團至少每年進行一次減值測試，以測試商譽有否出現任何減值。當有任何事件或情況變動顯示其他資產之賬面值超逾可收回金額時，即會對資產進行減值審核。資產或現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值之計算結果而釐定。該等計算需採用估計。

(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。

遞延稅項資產之確認主要與稅務虧損有關，視乎管理層預期稅務虧損可用以抵銷多少日後之應課稅溢利。有關實際利用額之結果可能不同。

5 收益及分類資料

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、酒店經營、旅遊代理及飲食業務。收益指來自物業銷售、物業租賃、酒店及旅遊代理、管理服務、投資及利息收入之總收益。

主要呈報形式－按業務劃分

本集團經營三大主要業務範疇，包括物業銷售、物業租賃及酒店和旅遊。除此之外，本集團並無其他重大可辨識獨立業務範疇。來自外部客戶之分類收益已對銷各業務範疇間之收益。根據本集團之內部財務申報形式及經營活動，主要呈報形式乃按業務劃分資料，而次要呈報形式則

按地域劃分資料。分類資產主要包括物業、廠房及設備、租賃土地、投資物業、其他非流動資產、酒店存貨、物業、貿易及其他應收款項及投資。分類負債主要包括貿易及其他應付款項、應計費用、銀行及其他貸款。

	物業銷售	物業租賃	酒店及旅遊	其他業務	本集團
二零零七年(千港元)					
分類收益	<u>652,240</u>	<u>57,681</u>	<u>617,279</u>	<u>46,913</u>	<u>1,374,113</u>
分類業績之貢獻	133,839	52,814	160,696	12,040	359,389
其他收入／(支出)	(12,101)	191,365	(81,041)	27,808	126,031
未能分類公司開支					<u>(43,585)</u>
經營溢利					441,835
融資成本					(111,727)
應佔業績					
共同控制實體	574	—	—	(12)	562
聯營公司	(5,936)	35,690	—	(1,317)	<u>28,437</u>
除所得稅前溢利					359,107
所得稅開支					<u>(58,463)</u>
年內溢利					<u><u>300,644</u></u>
二零零六年(千港元)					
分類收益	<u>74,531</u>	<u>55,332</u>	<u>569,792</u>	<u>44,735</u>	<u>744,390</u>
分類業績之貢獻	(8,200)	50,582	135,703	3,426	181,511
其他收入／(支出)	(11,052)	257,535	(108,757)	4,083	141,809
未能分類公司開支					<u>(35,538)</u>
經營溢利					287,782
融資成本					(116,963)
應佔業績					
共同控制實體	(6,361)	—	—	(11)	(6,372)
聯營公司	(7,633)	45,832	—	(1,000)	<u>37,199</u>
除所得稅前溢利					201,646
所得稅開支					<u>(38,084)</u>
年內溢利					<u><u>163,562</u></u>

	物業銷售	物業租賃	酒店及旅遊	其他業務	本集團
二零零七年(千港元)					
分類資產	1,354,892	1,909,314	2,634,044	138,708	6,036,958
共同控制實體及聯營公司	380,046	352,637	—	1,214	733,897
未能分類資產					192,908
					<u>6,963,763</u>
分類負債	450,791	713,180	751,397	26,093	1,941,461
未能分類負債					286,669
					<u>2,228,130</u>
資本開支	—	—	13,927	396	14,323
折舊	—	—	52,273	667	52,940
租賃土地攤銷	9,321	—	21,088	316	30,725
二零零六年(千港元)					
分類資產	1,277,064	2,316,675	2,250,307	158,297	6,002,343
共同控制實體及聯營公司	290,702	316,947	—	1,035	608,684
未能分類資產					373,166
					<u>6,984,193</u>
分類負債	754,788	911,835	940,679	26,027	2,633,329
未能分類負債					255,953
					<u>2,889,282</u>
資本開支	—	—	22,656	344	23,000
折舊	—	—	51,287	2,364	53,651
租賃土地攤銷	8,977	—	20,040	316	29,333

次要呈報形式－按地域劃分

本集團之業務主要位於香港，現按地域分類概述如下：

	分類收益	經營溢利	資產總值	資本開支
二零零七年(千港元)				
香港	1,272,026	423,171	6,597,170	11,627
中國內地	9,296	2,455	56,533	44
加拿大	92,791	16,209	310,060	2,652
	<u>1,374,113</u>	<u>441,835</u>	<u>6,963,763</u>	<u>14,323</u>
二零零六年(千港元)				
香港	657,403	276,936	6,620,027	20,216
中國內地	9,412	2,327	56,190	57
加拿大	77,575	8,519	307,976	2,727
	<u>744,390</u>	<u>287,782</u>	<u>6,984,193</u>	<u>23,000</u>

6 其他收入及支出

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
投資物業重估盈餘	184,125	252,540
折舊	(52,940)	(53,651)
租賃土地攤銷	(30,725)	(29,333)
以公平價值計入損益賬之財務資產之		
公平價值(虧損)/收益淨額	(12,957)	9,380
持作發展/發展中待售物業之減值撥備撥回	4,460	2,920
呆賬撥備	(3,137)	(2,618)
一間上市附屬公司之購股權開支	(7,680)	(17,500)
收購一間上市附屬公司額外權益/		
視作出售一間上市附屬公司權益之負商譽/(虧損)	44,885	(19,929)
	<u>126,031</u>	<u>141,809</u>

7 按性質劃分之收入及開支

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收入		
租金收入淨值 (附註(a))	52,814	50,654
利息收入	9,889	13,055
以公平價值計入損益賬之上市財務資產之股息	671	1,976
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益淨額	972	—
	<u>52,814</u>	<u>50,654</u>
開支		
土地及樓宇營運租賃租金開支	5,275	4,986
僱員福利開支，包括董事酬金 (附註10)	115,330	113,222
核數師酬金	4,119	3,437
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現虧損淨額	—	12,286
	<u>124,724</u>	<u>133,931</u>

附註：

(a) 租金收入淨值

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
租金總收入		
投資物業	50,368	42,431
持作待售物業	7,313	12,901
	<u>57,681</u>	<u>55,332</u>
開支		
	(4,867)	(4,678)
	<u>52,814</u>	<u>50,654</u>

8 融資成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	101,079	109,886
可換股債券	10,898	29,750
可換股票據	4,880	—
來自附屬公司少數股東之貸款 (附註35)	4,454	3,928
短期銀行貸款及透支	1,103	1,576
利率掉期之公平價值虧損／(收益)	7,373	(5,257)
	<u>129,787</u>	<u>139,883</u>
資本化作為發展中物業之成本		
利息開支	(18,060)	(22,920)
	<u>111,727</u>	<u>116,963</u>

就有關籌建若干發展中物業之一般用途貸款而言，用作釐定符合資本化之借貸成本數額，並撥為該等發展中物業部份成本之資本化比率為每年5.9% (二零零六年：7.3%)。

9 董事及高級管理層之酬金

- (a) 截至二零零七年及二零零六年三月三十一日止年度之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 (附註)	購股權	僱主向退休 福利計劃 作出之供款	酬金總額
二零零七年(千港元)					
<i>執行董事</i>					
馮兆滔先生	—	4,174	2,560	42	6,776
林迎青博士	—	3,878	—	60	3,938
潘政先生	—	12,815	—	12	12,827
倫培根先生	—	2,420	—	95	2,515
關堡林先生	—	3,100	—	53	3,153
Loup, Nicholas James 先生	100	—	—	—	100
	<u>100</u>	<u>26,387</u>	<u>2,560</u>	<u>262</u>	<u>29,309</u>
<i>非執行董事</i>					
梁尚立先生	140	—	—	—	140
歐逸泉先生	120	—	—	—	120
	<u>260</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>260</u>
<i>獨立非執行董事</i>					
管博明先生	120	—	—	—	120
梁偉強先生	200	—	—	—	200
黃之強先生	100	—	—	—	100
	<u>420</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>420</u>
	<u>780</u>	<u>26,387</u>	<u>2,560</u>	<u>262</u>	<u>29,989</u>

董事姓名	董事袍金	薪金、津貼 及實物利益 (附註)	購股權	僱主向退休 福利計劃 作出之供款	酬金總額
二零零六年(千港元)					
<i>執行董事</i>					
馮兆滔先生	—	2,564	—	42	2,606
林迎青博士	—	1,832	3,500	60	5,392
潘政先生	—	10,847	—	12	10,859
倫培根先生	—	2,139	3,500	96	5,735
關堡林先生	—	2,942	3,500	53	6,495
Loup, Nicholas James先生	100	—	—	—	100
	<u>100</u>	<u>20,324</u>	<u>10,500</u>	<u>263</u>	<u>31,187</u>
<i>非執行董事</i>					
梁尚立先生	140	—	—	—	140
歐逸泉先生	120	—	—	—	120
	<u>260</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>260</u>
<i>獨立非執行董事</i>					
管博明先生	120	—	—	—	120
梁偉強先生	200	—	—	—	200
黃之強先生	100	—	—	—	100
	<u>420</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>420</u>
	<u>780</u>	<u>20,324</u>	<u>10,500</u>	<u>263</u>	<u>31,867</u>

附註：結餘包括由泛海酒店集團有限公司(「泛海酒店」)(本集團一間獨立上市之附屬公司)之附屬公司支付之11,500,000港元(二零零六年：6,800,000港元)。

- (b) 本年度本集團五位最高酬金人士包括五位(二零零六年：五位)董事，彼等之酬金已在上文分析中反映。
- (c) 年內，本集團並無支付或應付予任何上述董事或五位最高酬金人士之酬金，作為彼等加入本集團之獎勵或離職補償。

10 僱員福利開支

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
工資及薪金	106,134	93,486
退休福利成本 (附註(a))	3,413	3,165
一間上市附屬公司之購股權開支 (附註(b))	7,680	17,500
	<u>117,227</u>	<u>114,151</u>
資本化作為發展中物業	(1,897)	(929)
	<u>115,330</u>	<u>113,222</u>

員工成本於列賬時包括董事酬金。

購股權開支列入其他支出。員工成本餘額列入銷售及行政開支成本。

附註：

(a) 退休福利成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
供款總額	3,454	3,203
已動用之沒收供款	(41)	(38)
	<u>3,413</u>	<u>3,165</u>

本集團為僱員設有多類界定供款計劃，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（「職業退休條例」）計劃、加拿大之加拿大退休金計劃（「加拿大退休金計劃」）以及中國內地之退休計劃。

本集團於香港根據職業退休條例設有多項界定供款計劃，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。本集團之供款可隨僱員於完成供款前退出該等計劃所被沒收之供款而遞減。

本集團亦為未參加職業退休條例計劃之所有香港僱員設有強積金計劃，並為所有加拿大僱員參與加拿大政府設立之加拿大退休金計劃。根據當地法律規定，強積金計劃及加拿大退休金計劃之每月供款額分別相等於僱員有關收入之5%及4.95%（二零零六年：5%及4.95%）。

本集團亦為其於中國內地之僱員就退休計劃供款，供款乃按工資之適用百分比計算，以符合中國內地有關市政府之規定。

本集團於所有該等計劃之供款均於產生時作為費用支銷。所有該等退休計劃之資產均與本集團之資產分開持有，並由獨立基金管理。

於二零零七年三月三十一日，並無可用作減少本集團日後職業退休條例計劃供款之沒收款項(二零零六年：無)。

(b) 購股權

本公司及泛海酒店(一間上市附屬公司)設有購股權計劃，據此，本集團可向其僱員(包括執行董事)批授購股權以分別認購本公司及泛海酒店之股份。每次授出本公司及泛海酒店購股權須支付之代價為1港元。

於二零零七年三月三十一日，根據購股權計劃所持購股權之詳情載列如下：

承授人	屆滿日期	行使價	二零零七年 數目	二零零六年 數目
本公司				
董事	二零一五年三月二十九日	0.315港元	108,264,245	105,000,000
僱員	二零一五年三月二十九日	0.315港元	56,709,841	60,000,000

年內，概無任何購股權獲授出、行使或註銷(二零零六年：無)。一名僱員辭職後，5,000,000份(二零零六年：無)購股權失效。本公司供股後，年內行使價由0.325港元調整至0.315港元，購股權數目亦作出相應調整。

泛海酒店

董事	二零一五年十月三十一日	0.19436港元	4,465,909	4,000,000
董事	二零一七年三月二十九日	0.12960港元	80,000,000	—
僱員	二零一七年三月二十九日	0.12960港元	160,000,000	—

泛海酒店供股後，購股權之行使價已由每股0.217港元調整為每股0.19436港元，而購股權數目亦已作出相應調整。

年內，240,000,000份購股權獲授出，概無購股權獲行使、註銷或失效。二零零六年，250,000,000份及246,000,000份購股權分別獲授出及行使，並無購股權獲註銷或失效。

本年度授出及歸屬之購股權之公平價值乃採用二項式購股權定價模式釐定，為7,680,000港元(二零零六年：17,500,000港元)，已於損益賬確認。

二零零六年，股份於緊接行使購股權之日前之加權平均收市價為0.228港元、0.235港元、0.232港元、0.222港元及0.217港元。

以下假設已分別用於計算二零零七年三月及二零零五年十月授出購股權之公平價值：

	二零零七年 三月	二零零五年 十月
授出日之股份收市價(港元)	0.13	0.215
行使價(港元)	0.1296	0.217
購股權預期有效期(年)	1.6	0.8
預期波幅(%) (附註(i))	51.71	96.24
無風險息率(%)	4.302	4.302

附註：

- (i) 以預期股價回報之標準差計算之波幅乃根據緊接授出日期前一年每日股價之統計分析計算。
- (ii) 上述計算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。

11 所得稅開支

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	587	3,980
過往年度超額撥備	(2,688)	—
	<u>(2,101)</u>	<u>3,980</u>
遞延所得稅	60,564	34,104
	<u>58,463</u>	<u>38,084</u>

本集團於本年度按照估計應課稅溢利之17.5% (二零零六年：17.5%)，就香港利得稅已經計提撥備。海外溢利之所得稅乃根據本年度估計應課稅溢利，按本集團經營業務所在國家之適用稅率計算。

本年度應佔共同控制實體及聯營公司之所得稅分別為抵免1,000港元 (二零零六年：開支17,000港元) 及開支7,593,000港元 (二零零六年：開支9,861,000港元)，在損益賬內入賬分別列為應佔共同控制實體及聯營公司溢利減虧損。

本集團有關除所得稅前溢利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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除所得稅前溢利	359,107	201,646
應佔共同控制實體及聯營公司溢利減虧損	(28,999)	(30,827)
	<u>330,108</u>	<u>170,819</u>
按稅率17.5% (二零零六年：17.5%) 計算之稅項	57,769	29,893
過往年度超額撥備	(2,688)	—
其他國家不同稅率之影響	(1,263)	(1,320)
毋須繳納所得稅之收入	(8,887)	(2,039)
不可扣稅之支出	6,791	11,549
未確認稅損	9,439	5,370
使用早前未有確認之暫時差異	—	(465)
確認早前未有確認之暫時差異	—	90
確認早前未有確認之稅損	(11)	(2,041)
其他	(2,687)	(2,953)
	<u>58,463</u>	<u>38,084</u>

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554,000港元(二零零六年：38,181,000港元)。

13 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已派付中期股息每股0.35港仙(二零零六年：無)	23,947	—
建議派付末期股息每股0.35港仙(二零零六年：0.60港仙)	25,148	30,462
	<u>49,095</u>	<u>30,462</u>

附註：於二零零七年七月十八日舉行之會議上，董事會提議派發末期股息每股0.35港仙(附以股代息選擇權)。此擬派股息並無於財務報表內列作應付股息，但將列作為截至二零零八年三月三十一日止年度之收益儲備分派。

14 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利287,596,000港元(二零零六年：167,860,000港元)除以年內已發行股份之加權平均數5,883,550,830股(二零零六年：5,234,219,004股(已就二零零六年十一月供股事項之影響而調整))計算。

截至二零零七年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃按291,622,000港元(相等於本公司股東應佔溢利287,596,000港元加除稅後節省利息4,026,000港元)及6,177,875,683股股份(相等於年內已發行股份之加權平均數5,883,550,830股加假設可換股票據已獲兌換後被視為已發行之潛在股份294,324,853股)計算。本公司餘下之購股權不會對每股盈利產生攤薄影響。

於二零零六年行使購股權所附認購權及兌換可換股債券將不會對每股盈利造成攤薄影響，二零零六年之每股基本及攤薄盈利相同。

15 物業、廠房及設備

本集團	加拿大 一間酒店之				總額 千港元
	永久業權土地 千港元	酒店樓宇 千港元	其他樓宇 千港元	其他設備 千港元	
成本值					
於二零零五年三月三十一日	65,512	1,127,937	19,501	48,643	1,261,593
匯兌差額	2,653	14,939	—	186	17,778
成本調整	—	—	(501)	—	(501)
添置	—	22,162	—	838	23,000
出售	—	(23,629)	—	(90)	(23,719)
於二零零六年三月三十一日	<u>68,165</u>	<u>1,141,409</u>	<u>19,000</u>	<u>49,577</u>	<u>1,278,151</u>
累積折舊					
於二零零五年三月三十一日	—	335,368	2,832	47,352	385,552
匯兌差額	—	5,899	—	182	6,081
本年度支出	—	50,493	2,182	976	53,651
出售	—	(23,629)	—	(90)	(23,719)
於二零零六年三月三十一日	<u>—</u>	<u>368,131</u>	<u>5,014</u>	<u>48,420</u>	<u>421,565</u>
賬面淨值					
於二零零六年三月三十一日	<u>68,165</u>	<u>773,278</u>	<u>13,986</u>	<u>1,157</u>	<u>856,586</u>
成本值					
於二零零六年三月三十一日	68,165	1,141,409	19,000	49,577	1,278,151
匯兌差額	995	5,642	—	418	7,055
轉撥自投資物業	—	45,605	—	—	45,605
添置	—	12,856	—	1,467	14,323
出售	—	(3,281)	—	(862)	(4,143)
於二零零七年三月三十一日	<u>69,160</u>	<u>1,202,231</u>	<u>19,000</u>	<u>50,600</u>	<u>1,340,991</u>
累積折舊					
於二零零六年三月三十一日	—	368,131	5,014	48,420	421,565
匯兌差額	—	2,089	—	415	2,504
本年度支出	—	51,632	376	932	52,940
出售	—	(3,281)	—	(862)	(4,143)
於二零零七年三月三十一日	<u>—</u>	<u>418,571</u>	<u>5,390</u>	<u>48,905</u>	<u>472,866</u>
賬面淨值					
於二零零七年三月三十一日	<u>69,160</u>	<u>783,660</u>	<u>13,610</u>	<u>1,695</u>	<u>868,125</u>

附註：

(a) 酒店物業之賬面總值包括：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
酒店物業		
酒店樓宇	783,660	773,278
酒店之永久業權土地	69,160	68,165
酒店租賃土地 (附註17)	1,688,681	1,300,929
	<u>2,541,501</u>	<u>2,142,372</u>

酒店物業估值之補充資料：

位於香港及加拿大之酒店物業公開市值分別根據由獨立專業估值行萊坊測計師行有限公司及Grant Thornton Management Consultants進行之估值計算，總計4,075,614,000港元(二零零六年：3,537,540,000港元)。

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及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860,537,000港元(二零零六年：853,057,000港元)。

16 投資物業

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於年初	2,046,470	1,475,310
轉撥自己落成待售物業	—	318,620
轉撥往酒店物業	(454,445)	—
重估盈餘	184,125	252,540
	<u>1,776,150</u>	<u>2,046,470</u>

投資物業由獨立專業估值行香港威格斯有限公司於二零零七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1,776,150,000港元(二零零六年：2,046,470,000港元)。

17 租賃土地

本集團	酒店物業 千港元	發展中物業 千港元	自用物業 千港元	總額 千港元
成本值				
於二零零五年及二零零六年 三月三十一日	1,527,516	46,099	35,865	1,609,480
轉撥自投資物業	408,840	—	—	408,840
	<u>1,936,356</u>	<u>46,099</u>	<u>35,865</u>	<u>2,018,320</u>
於二零零七年三月三十一日	<u>1,936,356</u>	<u>46,099</u>	<u>35,865</u>	<u>2,018,320</u>
累積攤銷				
於二零零五年三月三十一日	206,547	544	3,927	211,018
本年度攤銷	20,040	54	262	20,356
	<u>226,587</u>	<u>598</u>	<u>4,189</u>	<u>231,374</u>
於二零零六年三月三十一日	226,587	598	4,189	231,374
本年度攤銷	21,088	54	262	21,404
	<u>247,675</u>	<u>652</u>	<u>4,451</u>	<u>252,778</u>
於二零零七年三月三十一日	<u>247,675</u>	<u>652</u>	<u>4,451</u>	<u>252,778</u>
賬面淨值				
於二零零七年三月三十一日	<u>1,688,681</u>	<u>45,447</u>	<u>31,414</u>	<u>1,765,542</u>
於二零零六年三月三十一日	<u>1,300,929</u>	<u>45,501</u>	<u>31,676</u>	<u>1,378,106</u>
本集團預付租賃付款包括：				
			二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於香港之租賃土地				
長期租賃			1,175,803	773,623
中期租賃			589,739	604,483
			<u>1,765,542</u>	<u>1,378,106</u>

已作貸款抵押之租賃土地之賬面淨值總額為1,765,542,000港元(二零零六年：1,378,106,000港元)。

18 附屬公司

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非上市股份，按成本值	1,229,076	1,229,076
應收附屬公司款項減撥備	2,996,983	2,667,210
	<u>4,226,059</u>	<u>3,896,286</u>

一間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42。

該等應收款項為無抵押、免息及無固定還款期。

19 共同控制實體

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應佔負債淨值	(172,576)	(173,139)
墊予共同控制實體款項	436,359	342,839
墊予共同控制實體款項撥備	(34,883)	(34,883)
	<u>228,900</u>	<u>134,817</u>

若干共同控制實體之股份已作抵押，以為該等實體取得貸款融資。墊予共同控制實體之192,172,000港元(二零零六年：98,865,000港元)款項乃在該等實體之貸款償還後方獲得償還。

墊予共同控制實體之款項用作物業發展項目之融資。該等款項為無抵押、免息且無固定還款期。

主要共同控制實體之詳情載於附註42。

本集團應佔共同控制實體之資產及負債和業績

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產		
非流動資產	471,966	284,378
流動資產	25,735	31,193
	<u>497,701</u>	<u>315,571</u>
負債		
非流動負債	205,324	104,053
流動負債	464,953	384,657
	<u>670,277</u>	<u>488,710</u>
負債淨值	<u>(172,576)</u>	<u>(173,139)</u>
收入	987	1,550
開支	(426)	(7,905)
除所得稅前溢利／(虧損)	561	(6,355)
所得稅抵免／(開支)	1	(17)
年內溢利／(虧損)	<u>562</u>	<u>(6,372)</u>

20 聯營公司

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應佔負債淨值	(144,341)	(172,778)
墊予聯營公司款項	653,444	650,751
墊予聯營公司款項撥備	(4,106)	(4,106)
	<u>504,997</u>	<u>473,867</u>
列入流動負債之應付聯營公司款項	(51,150)	(51,150)
聯營公司之賬面總值	<u>453,847</u>	<u>422,717</u>

若干聯營公司之股份已作抵押，以為該等公司取得貸款融資。

墊予聯營公司之款項用作物業發展項目之融資。除應收一間聯營公司之908,000港元(二零零六年：905,000港元)款項乃按最優惠利率計息外，其餘應收及應付款項均無抵押、免息且無固定還款期。

主要聯營公司之詳情載於附註42。

本集團應佔聯營公司之資產及負債和業績

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產	626,459	580,623
負債	(770,800)	(753,401)
負債淨值	<u>(144,341)</u>	<u>(172,778)</u>
收益	13,934	12,319
年內溢利	<u>28,437</u>	<u>37,199</u>
21 商譽		
	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
賬面淨值，於年初	8,651	3,548
添置	—	6,356
出售一間上市附屬公司之部份權益	—	(1,253)
賬面淨值，於年終	<u>8,651</u>	<u>8,651</u>
22 應收按揭貸款		
	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應收按揭貸款	10,986	10,220
減：列入流動資產之即期部份	(339)	(420)
	<u>10,647</u>	<u>9,800</u>

應收按揭貸款每年按最優惠年利率加1.5厘至2厘(二零零六年：最優惠年利率加1.5厘至2厘)計息。於二零零七年三月三十一日之實際利率為每年7.9厘(二零零六年：每年7.9厘)。應收按揭貸款之賬面值與其公平價值相若。

23 持作發展／發展中待售物業及已落成待售物業

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
持作發展／發展中待售物業		
租賃土地	445,289	903,187
發展成本	351,470	279,146
	<u>796,759</u>	<u>1,182,333</u>
已落成待售物業		
租賃土地	261,422	99,264
發展成本	202,049	97,426
	<u>463,471</u>	<u>196,690</u>

於二零零七年三月三十一日，價值941,672,000港元(二零零六年：1,267,742,000港元)之物業已抵押予銀行，作為本集團若干銀行融資之抵押。

24 貿易及其他應收款項

本集團之貿易及其他應收款項包括應收貿易賬款、公用事業及其他按金、保證金賬戶、利息及其他應收款項。

本集團之應收貿易賬款為44,847,000港元(二零零六年：43,779,000港元)。本集團給予客戶之信貸期各異，一般根據個別客戶之財政能力釐定。本集團定期對客戶進行信用評估，以有效管理應收貿易賬款之信貸風險。

應收貿易賬款經扣除呆賬減值撥備之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
0天至60天	42,126	41,656
61天至120天	2,071	2,001
120天以上	650	122
	<u>44,847</u>	<u>43,779</u>

貿易及其他應收款項之賬面值與其公平價值相若。

25 以公平價值計入損益賬之財務資產

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於香港上市之股本證券	32,796	84,458	6,570	22,500
已抵押美國國庫債券	34,522	—	—	—
	<u>67,318</u>	<u>84,458</u>	<u>6,570</u>	<u>22,500</u>

26 衍生財務工具

	本集團			
	二零零七年		二零零六年	
	資產 千港元	負債 千港元	資產 千港元	負債 千港元
遠期外匯合約	5,556	—	—	—
利率掉期	600	2,717	5,716	459
	<u>6,156</u>	<u>2,717</u>	<u>5,716</u>	<u>459</u>

於二零零七年三月三十一日，未到期外匯遠期合約之名義本金額為100,000,000美元(二零零六年：無)。

於二零零七年三月三十一日，本集團及本公司未到期利率掉期合約之名義本金額分別為650,000,000港元(二零零六年：760,000,000港元)及零港元(二零零六年：50,000,000港元)。

	本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產		
利率掉期	—	127
	<u>—</u>	<u>127</u>

27 銀行結餘及現金

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行及手頭現金	109,263	49,025	545	997
有限制銀行結餘	24,520	29,212	—	—
短期銀行存款	87,563	269,983	—	51,639
	<u>221,346</u>	<u>348,220</u>	<u>545</u>	<u>52,636</u>

有限制銀行結餘之實際年利率為3.5厘(二零零六年：2.8厘)。該等結餘已抵押予銀行以為本集團取得若干銀行融資或須作特別用途。

本集團及本公司之短期銀行存款之實際年利率分別為3.2厘(二零零六年：3.0厘)及3.9厘(二零零六年)。本集團及本公司該等存款之平均屆滿期限分別為72天(二零零六年：45天)及8天(二零零六年)。

28 貿易及其他應付款項

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、利息及其他應付款項、建築成本應付保留款項及多項應計項目。本集團之應付貿易賬款為30,360,000港元(二零零六年：18,407,000港元)。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
0天至60天	29,656	17,309
61天至120天	406	32
120天以上	298	1,066
	<u>30,360</u>	<u>18,407</u>

貿易及其他應付款項之賬面值與其公平價值相若。

29 股本

每股面值0.01港元	股份數目		金額 千港元	
法定：				
於二零零六年及二零零七年三月三十一日	400,000,000,000		4,000,000	
	股份數目		金額	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已發行及繳足：				
於年初	5,076,925,957	5,075,999,990	50,769	50,760
發行供股股份 (附註(a))	1,710,518,044	—	17,105	—
以股代息 (附註(b)及(c))	129,844,794	925,967	1,299	9
於年終	<u>6,917,288,795</u>	<u>5,076,925,957</u>	<u>69,173</u>	<u>50,769</u>

附註：

- (a) 於二零零六年十一月，本公司按發行價每股0.175港元發行1,710,518,044股供股股份，基準為每持有三股現有股份可獲發一股供股股份。所得款項淨額約295,000,000港元用於償還本集團之可換股債券及銀行貸款。
- (b) 於二零零六年十月，本公司按每股0.2446港元配發及發行54,628,177股新股份，代替派發截至二零零六年三月三十一日止年度之末期股息。
- (c) 於二零零七年二月，本公司按每股0.1918港元配發及發行75,216,617股新股份，代替派發截至二零零七年三月三十一日止年度之中期股息。

30 儲備

	股份溢價 千港元	可換股 票據 千港元	資本贖回 千港元	購股權 千港元	繳入盈餘 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
本集團							
於二零零五年							
三月三十一日	884,110	—	43,868	—	2,670,292	(376,076)	3,222,194
匯兌差額	—	—	—	—	—	5,182	5,182
年內溢利	—	—	—	—	—	167,860	167,860
末期股息(附有以 股代息選擇權)	344	—	—	—	—	(20,304)	(19,960)
一間上市附屬公司 發行購股權	—	—	—	9,975	—	—	9,975
一間上市附屬公司 行使購股權	—	—	—	(9,815)	—	9,815	—
於二零零六年							
三月三十一日	884,454	—	43,868	160	2,670,292	(213,523)	3,385,251
包括：							
建議派付二零零六年 末期股息	—	—	—	—	—	30,462	30,462
其他	884,454	—	43,868	160	2,670,292	(243,985)	3,354,789
於二零零六年							
三月三十一日	884,454	—	43,868	160	2,670,292	(213,523)	3,385,251
於二零零六年							
三月三十一日	884,454	—	43,868	160	2,670,292	(213,523)	3,385,251
匯兌差額	—	—	—	—	—	1,109	1,109
年內溢利	—	—	—	—	—	287,596	287,596
二零零六年末期股息 (附有以股代息 選擇權)	12,816	—	—	—	—	(30,462)	(17,646)
二零零七年中期股息 (附有以股代息 選擇權)	13,674	—	—	—	—	(23,947)	(10,273)
權益部份	—	5,805	—	—	—	—	5,805
發行供股股份 (扣除開支)	278,386	—	—	—	—	—	278,386
一間上市附屬公司 發行購股權	—	—	—	4,822	—	—	4,822
於二零零七年							
三月三十一日	1,189,330	5,805	43,868	4,982	2,670,292	20,773	3,935,050
包括：							
建議派付二零零七年 末期股息	—	—	—	—	—	25,148	25,148
其他	1,189,330	5,805	43,868	4,982	2,670,292	(4,375)	3,909,902
於二零零七年							
三月三十一日	1,189,330	5,805	43,868	4,982	2,670,292	20,773	3,935,050

	股份溢價 千港元	可換股 票據 千港元	資本贖回 千港元	購股權 千港元	繳入盈餘 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
本公司							
於二零零五年							
三月三十一日	882,959	—	43,868	—	2,684,451	262,377	3,873,655
末期股息(附有以 股代息選擇權)	344	—	—	—	—	(20,304)	(19,960)
年內溢利	—	—	—	—	—	38,181	38,181
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零六年							
三月三十一日	883,303	—	43,868	—	2,684,451	280,254	3,891,876
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
包括：							
建議派付二零零六年 末期股息	—	—	—	—	—	30,462	30,462
其他	883,303	—	43,868	—	2,684,451	249,792	3,861,414
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零六年							
三月三十一日	883,303	—	43,868	—	2,684,451	280,254	3,891,876
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零六年							
三月三十一日	883,303	—	43,868	—	2,684,451	280,254	3,891,876
二零零六年末期股息 (附有以股代息 選擇權)	12,816	—	—	—	—	(30,462)	(17,646)
二零零七年中期股息 (附有以股代息 選擇權)	13,674	—	—	—	—	(23,947)	(10,273)
年內溢利	—	—	—	—	—	554	554
發行供股股份 (扣除開支)	278,386	—	—	—	—	—	278,386
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零七年							
三月三十一日	1,188,179	—	43,868	—	2,684,451	226,399	4,142,897
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
包括：							
建議派付二零零七年 末期股息	—	—	—	—	—	25,148	25,148
其他	1,188,179	—	43,868	—	2,684,451	201,251	4,117,749
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零七年							
三月三十一日	1,188,179	—	43,868	—	2,684,451	226,399	4,142,897
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

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，繳入盈餘及資本贖回儲備亦可供分派。因此，本公司於二零零七年三月三十一日之可供分派儲備總額為2,954,718,000港元(二零零六年：3,008,573,000港元)。

31 可換股債券

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
可換股債券	—	190,000
應付溢價撥備	—	28,265
	<u>—</u>	<u>218,265</u>

於二零零二年一月七日，本公司之全資附屬公司Asia Standard International Capital Limited (「ASICL」) 發行290,000,000港元可換股債券予本公司主要股東Westrata Investment Limited (「Westrata」)。該等債券之年利率為七厘，每半年期末支付，由本公司擔保。於二零零三年三月，該等債券由Westrata轉讓予Grosvenor Limited (「Grosvenor」)，一間由Grosvenor Group Limited間接持有之附屬公司。

債券持有人可選擇於二零零二年一月七日至二零零七年一月七日期間之任何時間，以兌換價每股0.44港元(可予以調整)兌換該等債券為本公司每股面值0.01港元之已繳足股款股份。ASICL可於二零零二年一月七日或以後任何時間，購買所有或部份債券連同累計利息，惟須視乎若干情況而定。除非先前已獲兌換或購買，否則該等債券連同累計利息將於二零零七年一月七日按相等於本金額118.3%之贖回價贖回。

負債部份及權益轉換部份之公平價值於債券發行時釐定。負債部份之公平價值(已計入長期貸款內)按同等不可換股債券之市場利率計算，餘下金額即權益轉換部份之價值獲釐定為並不重大。

年內，ASICL購回本金額190,000,000港元(二零零六年：100,000,000港元)之全部餘下可換股債券，連同應計利息。

32 可換股票據

於二零零六年五月十五日，本集團發行本金額94,000,000港元之可換股票據，按年率四厘計息，每半年期末支付。各票據持有人可選擇按初步換股價每股0.305港元(根據二零零六年十一月之供股調整為0.28港元)將票據兌換為股份(可予以調整)。本公司可於二零零七年五月十五日當日或其後任何時間，按賬面值加上累計利息購買／贖回全部或部份票據。

負債部份及權益轉換部份之公平價值於票據發行時釐定。負債部份之公平價值按同等不可換股票據之市場利率計算。餘下金額即為權益轉換部份之價值。

於二零零七年三月三十一日後，本金總額75,000,000港元之可換股票據兌換為本公司之普通股，餘下本金額19,000,000港元之可換股票據連同應計利息被購回。

33 借貸

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
短期銀行貸款及透支，有抵押	186,000	50,000	—	20,000
長期銀行貸款，有抵押	1,455,248	1,939,266	20,000	8,067
	<u>1,641,248</u>	<u>1,989,266</u>	<u>20,000</u>	<u>28,067</u>
長期銀行貸款之期限如下：				
銀行貸款，有抵押				
須於一年內償還	14,073	58,312	1,480	1,360
須於一年至兩年內償還	254,778	291,011	2,960	1,360
須於兩年至五年內償還	336,735	470,916	8,880	4,080
	<u>605,586</u>	<u>820,239</u>	<u>13,320</u>	<u>6,800</u>
須於五年內全部還清	605,586	820,239	13,320	6,800
須於五年後償還	849,662	1,119,027	6,680	1,267
	<u>1,455,248</u>	<u>1,939,266</u>	<u>20,000</u>	<u>8,067</u>
計入流動負債之即期部份	(14,073)	(58,312)	(1,480)	(1,360)
	<u>1,441,175</u>	<u>1,880,954</u>	<u>18,520</u>	<u>6,707</u>

於結算日，借貸之實際年利率介乎4.5厘與7.0厘之間（二零零六年：5.0厘至6.5厘）。借貸利率不可以合約重新議定。

短期及長期借貸之賬面值與其公平價值相若。

34 遞延所得稅

當有法定權力可將現有所得稅資產與現有所得稅負債抵銷，而遞延所得稅涉及同一財政機關，則可將遞延所得稅資產與遞延所得稅負債互相抵銷。抵銷金額如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
遞延所得稅資產	64,517	98,820	110	110
遞延所得稅負債	(167,763)	(141,502)	—	—
	<u>(103,246)</u>	<u>(42,682)</u>	<u>110</u>	<u>110</u>

年內遞延所得稅資產及負債之變動（未考慮同一徵稅地區之結餘抵銷）如下：

本集團

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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於年初	(49,479)	(44,328)	(139,011)	(94,817)	(92,197)	(98,052)	(280,687)	(237,197)
於損益賬確認	(2,315)	(5,151)	(27,847)	(44,194)	7,811	5,855	(22,351)	(43,490)
於年終	<u>(51,794)</u>	<u>(49,479)</u>	<u>(166,858)</u>	<u>(139,011)</u>	<u>(84,386)</u>	<u>(92,197)</u>	<u>(303,038)</u>	<u>(280,687)</u>

遞延所得稅資產

	減速稅項折舊		撥備		稅損		物業成本 基準差異		總額	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於年初	392	406	181	185	143,004	147,596	94,428	80,433	238,005	228,620
於損益賬確認	(392)	(14)	(181)	(4)	(24,980)	(4,592)	(12,660)	13,995	(38,213)	9,385
於年終	<u>—</u>	<u>392</u>	<u>—</u>	<u>181</u>	<u>118,024</u>	<u>143,004</u>	<u>81,768</u>	<u>94,428</u>	<u>199,792</u>	<u>238,005</u>

本公司

遞延所得稅資產

	稅損	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於年初	110	1,637
於損益賬確認	—	(1,527)
於年終	<u>110</u>	<u>110</u>

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅損作確認。本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入之虧損517,000,000港元(二零零六年：409,000,000港元) 確認遞延稅項資產100,000,000港元(二零零六年：81,000,000港元)。除為數462,000,000港元(二零零六年：347,000,000港元)之稅損並無屆滿日期外，餘額將於截至二零二六年(包括該年在內)(二零零六年：二零二六年)止期間之不同時間屆滿。

35 應付少數股東款項

少數股東貸款乃為附屬公司物業項目融資，並無指定還款期。為數98,043,000港元(二零零六年：93,589,000港元)之貸款按最優惠年利率加1.5厘(二零零六年：1.5厘)計息，餘下款項免息。

36 資本承擔

結算日之資本承擔如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
物業、廠房及設備		
已訂約但未撥備	1,300	—
已授權但未訂約	96,700	—
	<u>98,000</u>	<u>—</u>

37 經營租約安排

(a) 出租者

本集團按經營租約出租若干物業，租賃期限一般為1至6年。

於二零零七年三月三十一日，根據不可撤銷經營租約未來應收最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	69,672	62,147
第二年至第五年期間(包括首尾兩年)	78,527	74,892
五年之後	—	2,895
	<u>148,199</u>	<u>139,934</u>

上文已計入下列泛海酒店根據不可撤銷經營租約未來應收最低租金總額：

	泛海酒店	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	11,173	10,578
第二年至第五年期間(包括首尾兩年)	19,129	24,726
五年之後	—	2,895
	<u>30,302</u>	<u>38,199</u>

(b) 承租者

於二零零七年三月三十一日，根據不可撤銷經營租約未來應付最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	5,418	5,457
第二年至第五年期間(包括首尾兩年)	7,650	3,400
	<u>13,068</u>	<u>8,857</u>

38 或然負債

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
為下列公司提供銀行貸款及 借貸之擔保：				
附屬公司	—	—	927,225	1,099,988
共同控制實體	168,340	68,150	168,340	68,150
聯營公司	65,010	71,610	65,010	71,610
第三方	1,229	1,306	—	—
為一間附屬公司發行之 可換股票據／債券 提供擔保	—	—	94,000	190,000
	<u>234,579</u>	<u>141,066</u>	<u>1,254,575</u>	<u>1,429,748</u>

39 綜合現金流量表附註

除所得稅前溢利與經營產生之現金之對賬

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除所得稅前溢利	359,107	201,646
應佔溢利減虧損		
共同控制實體	(562)	6,372
聯營公司	(28,437)	(37,199)
折舊	52,940	53,651
租賃土地攤銷	30,725	29,333
以公平價值計入損益帳之財務資產之		
已變現及未變現公平價值虧損淨額	11,985	2,906
重估投資物業之盈餘	(184,125)	(252,540)
收購一間上市附屬公司之額外權益之負商譽	(44,885)	—
視為出售一間上市附屬公司權益之虧損	—	19,929
一間上市附屬公司之購股權開支	7,680	17,500
持作發展／發展中待售物業之減值撥備撥回	(4,460)	(2,920)
以公平價值計入損益帳之上市財務資產之股息	(671)	(1,976)
利息收入	(9,889)	(13,055)
利息開支	111,727	116,963
	<hr/>	<hr/>
未計營運資金變動前之經營溢利	301,135	140,610
應收按揭貸款(增加)／減少	(766)	2,914
持作發展／發展中待售物業減少／(增加)		
(不包括已資本化之利息開支)	131,128	(26,400)
酒店及餐廳存貨減少	376	124
貿易及其他應收款項增加	(21,688)	(52,937)
受限制銀行結餘減少／(增加)	4,692	(396)
預售物業已收按金(減少)／增加	(212,068)	212,068
貿易及其他應付款項(減少)／增加	(708)	29,154
	<hr/>	<hr/>
經營產生之現金	202,101	305,137
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

40 關連人士交易

本集團之主要股東為於百慕達註冊成立而在香港上市之滙漢控股有限公司（「滙漢」），以及於盧森堡註冊成立之Grosvenor International S.A.（「Grosvenor」），兩者分別擁有本公司股份之42.90%及14.62%。其餘42.48%股份分散持有。

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	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
來自滙漢附屬公司之收入／(開支)		
租金收入 (附註(a))	269	259
管理費開支 (附註(b))	(1,044)	(1,011)
清潔費用 (附註(c))	(881)	(728)
來自滙漢聯營公司之租金收入 (附註(a))	—	664
來自共同控制實體之利息收入	—	282
來自聯營公司之利息收入	3	3
支付少數股東之利息開支	(4,455)	(3,928)

附註：

- (a) 租金收入按訂約方協定之條款計算，為定額月租。
- (b) 管理費開支按互相協定之費用提供管理服務而支付。
- (c) 清潔費用按訂約方協定之條款計算，為每月支付之定額費用。

41 結算日後事項

- (a) 於二零零七年四月，本公司之附屬公司兌換泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）之可換股債券150,000,000港元，已發行合共1,428,574,427股股份。本集團於泛海酒店之權益由62.78%增至67.03%，而預計兌換帶來收益約33,000,000港元。
- (b) 於二零零七年五月及六月，由本公司之附屬公司Asia Standard International Capital Limited發行之可換股票據合共75,000,000港元獲行使，並兌換為267,857,140股本公司股份。其餘19,000,000港元獲購回，並附有應計利息。

42 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司

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、共同控制實體及聯營公司。

附屬公司

(除另有註明者外，下列公司均由本集團間接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 股款之普通股股本
於香港註冊成立		
泛海(北京)有限公司	投資控股	2港元
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
泛海發展(地產代理)有限公司	房地產代理服務	2港元
泛海財務有限公司	財務服務	1,000,000港元
泛海國際有限公司*	投資控股	1,214,916,441港元
Asia Standard Management Services Limited	管理服務	2港元
Asia Standard Project Management Company Limited	項目管理	2港元
豐聯發展有限公司	物業發展	2港元
添潤企業有限公司(擁有80%)	物業發展	2港元
德聯有限公司	物業發展	2港元
遠鴻企業有限公司(擁有62.8%)	餐廳經營	2港元
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
鴻悅工程有限公司(擁有80%)	建築工程	100港元
日本信用旅運有限公司(擁有62.8%)	旅行代理	2,500,000港元
麒邦興業有限公司	物業發展	2港元
標譽有限公司(擁有90%)	物業發展	100港元
全亞企業有限公司(擁有62.8%)	酒店持有	10,000港元
銳采有限公司	物業發展	2港元
善濤有限公司(擁有62.8%)	餐廳經營	2港元
堅柱有限公司(擁有62.8%)	酒店持有	10港元
Tilpifa Company Limited	物業投資	10港元及無投票權 遞延股本10,000港元
同樂有限公司	物業發展	1,000港元
貿易有限公司	物業發展	2港元
滙利資源有限公司(擁有80%)	物業發展	2港元
肯達發展有限公司(擁有62.8%)	酒店持有	2港元
獲利威有限公司	物業持有	100港元
匯凌集團有限公司(擁有90%)	物業買賣	2港元
永快工程有限公司	建築工程	2港元

名稱	主要業務	已發行及繳足 股款之普通股股本
於百慕達註冊成立		
泛海酒店集團有限公司(擁有62.8%)	投資控股	126,162,000港元
於英屬處女群島註冊成立		
Enrich Enterprises Ltd(擁有62.8%)**	酒店持有	1美元
Global Gateway Corp.(擁有62.8%)**	酒店經營	1美元
Glory Ventures Enterprises Inc.(擁有62.8%)**	酒店持有	1美元
Greatime Limited(擁有62.8%)	證券投資	1美元
於開曼群島註冊成立		
Asia Standard International Capital Limited*	財務服務	2美元

* 本公司之直接附屬公司

** 於加拿大營業

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 普通股股本	本集團 所佔權益
Gallop Worldwide Limited (於英屬處女群島註冊成立)	投資控股	2美元	50%
順彩有限公司	物業投資	11,000港元	33%
泛華財務有限公司	財務服務	2港元	50%

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 普通股股本	本集團 所佔權益
Goldmax International Limited (於英屬處女群島註冊成立)	投資控股	1,000美元	50.1%
高富諾泛海(中國)有限公司 (於英屬處女群島註冊成立)	於中華人民共和國 ([中國]) 從事物業發展	1,500美元	50%
祥新投資有限公司	物業發展	1港元	50%
海祥發展有限公司	物業發展	10,000港元	50%
百曜有限公司	物業發展	2港元	50%
潤利企業有限公司	物業發展	10,000港元	50%
洋星企業有限公司	物業發展	2港元	50.1%
漁陽房地產開發(深圳)有限公司# (於中國註冊成立)	物業發展	人民幣40,000,000元	41.32%

在中國營業之外商獨資企業

43 財務報表之通過

本財務報表已於二零零七年七月十八日由董事會通過。

3. 未經審核中期綜合財務報表

下表載列泛海集團截至二零零六年及二零零七年九月三十日止六個月之未經審核財務報表及可比較數字(摘錄自泛海截至二零零七年九月三十日止六個月之中期報告)。

綜合損益賬－未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收益	4, 6	642,079	399,635
銷售成本	6	(406,935)	(235,391)
毛利		235,144	164,244
銷售開支		(8,116)	(536)
行政開支	6	(73,899)	(64,397)
其他收入及支出	5	34,967	32,573
經營溢利		188,096	131,884
融資成本	7	(34,288)	(63,641)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		30	1,404
聯營公司		51,007	12,845
除所得稅前溢利		204,845	82,492
所得稅開支	8	(28,906)	(20,316)
期內溢利		175,939	62,176
應佔：			
本公司股東		160,319	54,637
少數股東權益		15,620	7,539
		175,939	62,176
股息	9	25,377	23,947
每股盈利(港仙)			
基本	10	2.26	1.04
攤薄	10	2.23	1.03

綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	892,692	868,125
投資物業	12	1,812,500	1,776,150
租賃土地		1,754,316	1,765,542
共同控制實體		234,088	228,900
聯營公司		556,098	504,997
商譽		8,651	8,651
應收按揭貸款		13,642	10,647
遞延所得稅資產		51,549	64,517
		<u>5,323,536</u>	<u>5,227,529</u>
流動資產			
持作發展／發展中之待售物業		834,993	796,759
已落成待售物業		264,525	463,471
應收按揭貸款		1,838	339
酒店及餐廳存貨		2,382	2,190
貿易及其他應收款項	13	239,763	178,148
以公平價值計入損益賬之財務資產		136,498	67,318
衍生財務工具		3,484	6,156
可退回所得稅		3	507
銀行結餘及現金		204,622	221,346
		<u>1,688,108</u>	<u>1,736,234</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	124,552	144,453
應付股息		35,871	—
應付一間聯營公司款項		51,150	51,150
衍生財務工具		2,107	2,717
認股權證負債	15(a)	92,545	—
短期銀行貸款及透支，有抵押		83,713	186,000
長期貸款之即期部份，有抵押	19	17,970	14,073
應付少數股東款項		112,161	109,964
應付所得稅		29,907	21,067
		<u>549,976</u>	<u>529,424</u>
流動資產淨值		<u>1,138,132</u>	<u>1,206,810</u>
資產總值減流動負債		<u>6,461,668</u>	<u>6,434,339</u>

	附註	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
非流動負債			
可換股票據	18	—	89,768
認股權證負債	15(b)	37,616	—
長期銀行貸款，有抵押	19	1,410,031	1,441,175
遞延所得稅負債		174,378	167,763
		<u>1,622,025</u>	<u>1,698,706</u>
資產淨值		<u>4,839,643</u>	<u>4,735,633</u>
權益			
股本	16	71,851	69,173
儲備	17	4,086,324	3,935,050
		<u>4,158,175</u>	<u>4,004,223</u>
本公司股東應佔權益		4,158,175	4,004,223
少數股東權益		681,468	731,410
		<u>4,839,643</u>	<u>4,735,633</u>

簡明綜合現金流量表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
來自／(用於)經營業務之現金淨額	190,308	(36,822)
用於投資活動之現金淨額	(43,052)	(63,037)
用於融資活動之現金淨額	(169,121)	(89,533)
	<u> </u>	<u> </u>
現金及現金等價物之減少淨額	(21,865)	(189,392)
期初現金及現金等價物	196,825	319,009
匯率變動	3,327	73
	<u> </u>	<u> </u>
期末現金及現金等價物	<u>178,287</u>	<u>129,690</u>
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金(不包括有限制銀行結餘)	178,287	139,690
銀行透支	—	(10,000)
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>178,287</u>	<u>129,690</u>

綜合權益變動報表－未經審核

	本公司股東 千港元	少數 股東權益 千港元	總額 千港元
於二零零六年三月三十一日	3,436,020	658,891	4,094,911
滙兌差額	3,891	2,948	6,839
期內溢利	54,637	7,539	62,176
期內確認收入總額	58,528	10,487	69,015
發行可換股票據	5,805	—	5,805
上市附屬公司發行供股股份	—	120,217	120,217
分派上市附屬公司之二零零六年末期股息	—	(13,079)	(13,079)
	5,805	107,138	112,943
於二零零六年九月三十日	3,500,353	776,516	4,276,869
於二零零七年三月三十一日	4,004,223	731,410	4,735,633
滙兌差額	16,244	7,989	24,233
期內溢利	160,319	15,620	175,939
期內確認收入總額	176,563	23,609	200,172
發行認股權證	(83,491)	—	(83,491)
贖回及兌換可換股票據	71,013	—	71,013
二零零七年末期股息	(25,148)	—	(25,148)
兌換上市附屬公司之可換股債券	—	(31,688)	(31,688)
上市附屬公司應派付之二零零七年末期股息	—	(10,725)	(10,725)
上市附屬公司發行認股權證	—	(38,523)	(38,523)
上市附屬公司授出之購股權	15,015	7,385	22,400
	(22,611)	(73,551)	(96,162)
於二零零七年九月三十日	4,158,175	681,468	4,839,643

中期財務資料附註

1 編製基準

未經審核簡明綜合中期財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製，並應與截至二零零七年三月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

編製本簡明綜合中期財務資料所用之會計政策及計算方法與截至二零零七年三月三十一日止年度之全年財務報表所用者貫徹一致。此外，以下會計政策亦被採納：

認股權證負債最初按公平值於授出之日確認，其後於各結算日按其公平價值重新計量。認股權證負債之公平值變動即時於損益賬中確認。

以下為已頒佈與本集團營運有關之新準則、修訂及對現有準則之詮釋，於本集團由二零零七年四月一日或之後開始之會計期間強制應用：

香港會計準則第1號(修訂)	財務報告之呈報：資本披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號	重新評估勘入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期報告及減值
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團與庫存股份交易
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露

除根據香港會計準則第1號(修訂)及香港財務報告準則第7號規定之額外披露將於二零零八年年度財務報表作出外，採納上述準則、修訂及詮釋將不會對本集團之會計政策及財務報表之呈列方式造成重大影響。

2 財務風險管理

本集團之業務承受各種財務風險：市場風險(包括貨幣風險及價格風險)、信貸風險、流動資金風險及現金流量利率風險。本集團之總體風險管理乃針對難以預測之金融市場，務求減輕對本集團財務表現不利之潛在影響。本集團利用衍生財務工具對沖若干風險。

3 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)為基礎，並會不斷進行評估。本集團對於未來作出評估及假設，而所得之會計評估難免偏離相關實際業績。該等評估及假設包括有關投資物業、資產減值、所得稅及認股權證負債之公平價值之部份，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。

4 收益及分類資料

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。

本集團之主要業務為物業發展及投資、酒店經營、旅遊代理及飲食業務。收益指來自物業銷售、物業租賃、酒店及旅遊代理經營、管理服務、投資及利息收入之總收益。

主要呈報形式－按業務劃分

本集團經營三大主要業務範疇，包括物業銷售、物業租賃及酒店和旅遊。除此之外，本集團並無其他重大可辨認獨立業務範疇。來自外部客戶之分類收益已對銷各業務範疇間之收益。根據本集團之內部財務申報形式及經營活動，主要呈報形式乃按業務劃分資料，而次要呈報形式則按地域劃分資料。

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店 及旅遊 千港元	其他業務 千港元	本集團 千港元
截至二零零七年					
九月三十日止六個月					
分類收益	284,565	30,510	322,330	4,674	642,079
分類業績之貢獻	60,370	28,378	83,430	4,674	176,852
其他收入及支出	(4,661)	40,207	(56,678)	56,099	34,967
未能分類公司開支					(23,723)
經營溢利					188,096
融資成本					(34,288)
應佔業績					
共同控制實體	36	—	—	(6)	30
聯營公司	(4,308)	55,716	—	(401)	51,007
除所得稅前溢利					204,845
所得稅開支					(28,906)
期內溢利					175,939
截至二零零六年					
九月三十日止六個月					
分類收益	55,984	27,019	310,795	5,837	399,635
分類業績之貢獻	3,356	24,770	87,272	5,837	121,235
其他收入及支出	(4,661)	94,280	(34,186)	(22,860)	32,573
未能分類公司開支					(21,924)
經營溢利					131,884
融資成本					(63,641)
應佔業績					
共同控制實體	1,412	—	—	(8)	1,404
聯營公司	(1,667)	15,176	—	(664)	12,845
除所得稅前溢利					82,492
所得稅開支					(20,316)
期內溢利					62,176

次要呈報形式－按地域劃分

本集團之業務主要位於香港，現按地域分類概述如下：

	截至九月三十日止六個月			
	分類收益		經營溢利	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港	573,673	335,262	166,189	111,226
中國內地	4,436	4,897	1,055	1,329
加拿大	63,970	59,476	20,852	19,329
	<u>642,079</u>	<u>399,635</u>	<u>188,096</u>	<u>131,884</u>

5 其他收入及支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
投資物業重估盈餘	36,350	94,280
折舊	(23,557)	(24,489)
租賃土地攤銷	(15,887)	(14,838)
以公平價值計入損益賬之財務資產之 公平價值收益／(虧損)淨額	33,062	(22,380)
認股權證負債公平值虧損淨額	(8,146)	—
已落成待售物業之減值撥備撥回	3,857	—
收購上市附屬公司額外權益之負商譽(附註22)	31,688	—
上市附屬公司之購股權開支	(22,400)	—
	<u>34,967</u>	<u>32,573</u>

6 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收入		
租金收入淨額 (附註(a))	28,378	24,660
利息收入	4,461	5,404
以公平價值計入損益賬之上市財務資產之股息	212	103
	<u>28,378</u>	<u>24,660</u>
開支		
僱員福利開支 (包括董事酬金) (附註(b))	80,114	51,289
物業營運租賃租金開支	3,209	2,594
已售物業及存貨成本	213,930	72,265
	<u>213,930</u>	<u>72,265</u>
附註：		
(a) 租金收入淨額		
租金總收入		
投資物業	28,008	22,957
持作待售物業	2,502	4,062
	<u>28,008</u>	<u>22,957</u>
	30,510	27,019
開支	(2,132)	(2,359)
	<u>(2,132)</u>	<u>(2,359)</u>
	<u>28,378</u>	<u>24,660</u>
(b) 僱員福利開支		
工資及薪金	56,762	51,022
上市附屬公司之購股權開支 (附註)	22,400	—
退休福利成本	1,245	1,202
	<u>56,762</u>	<u>51,022</u>
	80,407	52,224
於發展中物業項下資本化	(293)	(935)
	<u>(293)</u>	<u>(935)</u>
	<u>80,114</u>	<u>51,289</u>

附註：

於二零零七年四月二日，本公司之上市附屬公司根據該公司於二零零六年八月二十八日採納之購股權計劃（「購股權計劃」）授出合共可認購700,000,000股該公司股份之購股權。於年內概無購股權獲行使。

於期內所授出購股權之公平值乃使用二項式期權定價模式釐定，為22,400,000港元。該模式之重要輸入值為授出日期之股價0.13港元、行使價0.13港元、購股權之默認期限1.6年、無風險年利率4.30%及按年計算之一年日波動率。

波幅乃根據緊接授出日期前一年對每日股價所作之統計分析計算。所授出購股權之公平值乃根據購股權整個年限內之預期波幅與股份之歷史波幅並無重大差異之假設計算。

7 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
利息開支：		
長期銀行貸款	38,999	46,884
可換股債券	—	8,833
可換股票據	842	2,104
應付附屬公司少數股東之款項	2,197	2,257
短期銀行貸款及透支	3,193	3,591
利率掉期之公平價值(收益)／虧損	(1,558)	8,313
	<u>43,673</u>	<u>71,982</u>
資本化作為發展中物業之成本		
利息開支	(9,385)	(8,341)
	<u>34,288</u>	<u>63,641</u>

8 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
即期所得稅		
香港利得稅	4,404	—
過往年度撥備不足／(超額撥備)	4,464	(2,688)
	<u>8,868</u>	<u>(2,688)</u>
遞延所得稅	20,038	23,004
	<u>28,906</u>	<u>20,316</u>

香港利得稅乃根據期內估計應課稅溢利按稅率17.5%計提撥備。本集團於過往期間並無應課稅溢利。故並無就香港利得稅於該期間計提撥備。由於本集團於期內並無估計應課稅溢利，故並無就海外所得稅計提撥備(二零零六年：零)。

截至二零零七年九月三十日止六個月應佔共同控制實體及聯營公司之所得稅分別為7,000港元(二零零六年：6,000港元)及11,851,000港元(二零零六年：3,219,000港元)，在損益賬內入賬分別列為應佔共同控制實體及聯營公司溢利減虧損。

9 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
中期股息每股0.35港仙(二零零六年：0.35港仙)	25,377	23,947

於二零零七年十二月二十一日舉行之會議上，董事會宣佈派發中期股息每股0.35港仙。此中期股息並無於中期財務資料內列作應付股息，但將列作為截至二零零八年三月三十一日止年度之收益儲備付派。

25,377,000港元乃根據於二零零七年十二月二十一日之已發行股份7,250,458,355股計算。

10 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利160,319,000港元(二零零六年：54,637,000港元)除以期內已發行股份之加權平均數7,101,071,001股(二零零六年：5,234,757,852股(已就二零零六年十一月供股事項之影響而調整))。

截至二零零七年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃按161,014,000港元(相等於本公司股東應佔溢利160,319,000港元加除稅後節省利息695,000港元)及7,207,101,447股股份(相等於期內已發行股份之加權平均數7,101,071,001股加假設可換股票據於期內已獲兌換後被視為將予發行之潛在股份106,030,446股)計算。本公司及其上市附屬公司泛海酒店集團有限公司餘下之購股權及認股權證不會對每股盈利產生攤薄影響。

截至二零零六年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃按56,373,000港元(相等於本公司股東應佔溢利54,637,000港元加除稅後節省利息1,736,000港元)及5,487,919,445股股份(相等於期內已發行股份之加權平均數5,234,757,852股(已就二零零六年十一月供股事項之影響而調整)加假設可換股票據已獲兌換後被視為將予發行之潛在股份253,161,593股)計算。

11 物業、廠房及設備

	加拿大一間 酒店之永久 業權土地				總額
	業權土地 千港元	酒店樓宇 千港元	其他樓宇 千港元	其他設備 千港元	千港元
成本值					
於二零零七年三月三十一日	69,160	1,202,231	19,000	50,600	1,340,991
滙兌差額	10,417	59,468	—	231	70,116
添置	—	1,639	—	4,319	5,958
出售	—	—	—	(709)	(709)
	<u>79,577</u>	<u>1,263,338</u>	<u>19,000</u>	<u>54,441</u>	<u>1,416,356</u>
累積折舊					
於二零零七年三月三十一日	—	418,571	5,390	48,905	472,866
滙兌差額	—	27,679	—	264	27,943
本期間折舊	—	22,927	188	442	23,557
出售	—	—	—	(702)	(702)
	<u>—</u>	<u>469,177</u>	<u>5,578</u>	<u>48,909</u>	<u>523,664</u>
賬面淨值					
於二零零七年九月三十日	<u>79,577</u>	<u>794,161</u>	<u>13,422</u>	<u>5,532</u>	<u>892,692</u>
於二零零七年三月三十一日	<u>69,160</u>	<u>783,660</u>	<u>13,610</u>	<u>1,695</u>	<u>868,125</u>

12 投資物業

投資物業由獨立專業估值行香港威格斯有限公司於二零零七年九月三十日按公開市值基準重新估值。

13 貿易及其他應收款項

本集團之貿易及其他應收款項包括應收貿易賬款、公用設施及其他按金、保證金賬戶、利息及其他應收款項。

本集團之應收貿易賬款為129,389,000港元(二零零七年三月三十一日：121,552,000港元)。本集團給予客戶之信貸期各異，一般根據個別客戶之財政能力釐定。本集團定期對客戶進行信用評估，以有效管理應收貿易賬款之信貸風險。

於結算日應收貿易賬款經扣除呆賬減值撥備之賬齡分析如下：

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
0天至60天	124,398	118,831
61天至120天	1,132	2,071
120天以上	3,859	650
	<u>129,389</u>	<u>121,552</u>

14 貿易及其他應付款項

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、利息及其他應付款項、建築成本應付保留款項及多項應計項目。應付貿易賬款為25,152,000港元(二零零七年三月三十一日：34,318,000港元)。

於結算日應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
0天至60天	24,734	33,614
61天至120天	37	406
120天以上	381	298
	<u>25,152</u>	<u>34,318</u>

15 認股權證負債

(a) 本公司

於二零零七年九月七日，本公司按每持有本公司五股股份可獲發一份認股權證之基準向股東發行認股權證。初步認購價為每股0.29港元，而認股權證可於發行日期起計一年內任何時間行使。除因發生一般調整事件而作出調整外，由認股權證發行日期起計之每六個月期間結束時，認購價須作出重設調整且認購價亦可於認股權證屆滿日期前第十個營業日作出最後重設調整。

期內，認股權證負債之變動情況如下：

	千港元
認股權證於發行日期之公平價值	83,492
自損益賬扣除之公平價值虧損	9,053
	<hr/>
於二零零七年九月三十日	92,545
	<hr/> <hr/>

(b) 上市附屬公司

上市附屬公司已於二零零七年九月七日發行認股權證，其條款及條件類似於本公司之條款及條件，惟初步認購價為每股0.146港元及期限為三年。

期內，認股權證負債之變動情況如下：

	千港元
認股權證於發行日期之公平價值	38,523
計入損益賬之公平價值收益淨值	(907)
	<hr/>
於二零零七年九月三十日	37,616
	<hr/> <hr/>

16 股本

每股面值0.01港元之股份	股份數目	金額 千港元
法定股本		
於二零零七年三月三十一日 及二零零七年九月三十日	400,000,000,000	4,000,000
已發行及繳足股本		
於二零零七年三月三十一日	6,917,288,795	69,173
兌換可換股票據 (附註18)	267,857,140	2,678
行使認股權證	642	—
於二零零七年九月三十日	7,185,146,577	71,851

17 儲備

	股份溢價 千港元	資本贖回 千港元	可換股票據 千港元	購股權 千港元	認股權證		收益儲備 千港元	總額 千港元
					儲備 千港元	繳入盈餘 千港元		
於二零零七年								
三月三十一日	1,189,330	43,868	5,805	4,982	—	2,670,292	20,773	3,935,050
滙兌差額	—	—	—	—	—	—	16,244	16,244
贖回可換股票據	—	—	(5,805)	—	—	—	1,818	(3,987)
兌換可換股票據	72,322	—	—	—	—	—	—	72,322
期內溢利	—	—	—	—	—	—	160,319	160,319
發行認股權證	—	—	—	—	(83,491)	—	—	(83,491)
二零零七年								
末期股息	—	—	—	—	—	—	(25,148)	(25,148)
上市附屬公司								
授出之購股權	—	—	—	15,015	—	—	—	15,015
於二零零七年								
九月三十日	1,261,652	43,868	—	19,997	(83,491)	2,670,292	174,006	4,086,324

18 可換股票據

於二零零六年五月十五日，本集團發行本金金額達94,000,000港元之可換股票據，年利率為4厘，每半年期末支付。每名票據持有人可選擇於以初步兌換價每股股份0.305港元（已根據於二零零六年十一月之供股調整至0.28港元）（可予調整）將可換股票據兌換為股份。期內，本金金額達75,000,000港元之可換股票據獲兌換為267,857,140股普通股，而餘下本金金額19,000,000港元連同累計利息則由本公司購回。

19 長期銀行貸款

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
長期銀行貸款之期限如下：		
銀行借款，有抵押		
須於一年內償還	17,970	14,073
須於一年至兩年內償還	299,795	254,778
須於兩年至五年內償還	154,180	336,735
須於五年後償還	956,056	849,662
	<u>1,428,001</u>	<u>1,455,248</u>
計入流動負債之即期部份	(17,970)	(14,073)
	<u>1,410,031</u>	<u>1,441,175</u>

20 資本承擔

於結算日之資本承擔如下：

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
物業、廠房及設備		
已訂約但未撥備	—	1,300
已授權但未訂約	135,500	96,700
	<u>135,500</u>	<u>98,000</u>

21 或然負債

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
為下列公司提供銀行貸款及借貸之擔保：		
共同控制實體	180,190	168,340
聯營公司	66,132	65,010
第三方	1,229	1,229
	<u>247,551</u>	<u>234,579</u>

22 關連人士交易

於二零零七年四月，本公司之若干附屬公司將泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）之可換股債券150,000,000港元兌換為1,428,574,427股股份。因此，本集團於泛海酒店之權益由62.78%增至67.03%，而兌換帶來收益為31,688,000港元（附註5）。

23 比較數字

若干比較數字已予重列，以符合本期呈列。

24 結算日後事項

本集團於二零零七年十月八日訂立一份協議，按153,300,000港元之代價收購於中國北京一幅開發地盤44%有效間接權益。該土地將被開發成為一個大型住宅及商業綜合物業，總樓面面積約為188,000平方米。代價將以分期付款方式支付，由協議日期起計120天內在達成若干條件後完成收購。

4. 泛海集團之管理層討論及分析

截至二零零七年三月三十一日止年度

物業銷售、租賃及發展

本年度之物業銷售收益由去年之75,000,000港元上升至652,000,000港元，增長主要來自確認年內落成之兩個住宅發展項目之收益573,000,000港元。該等發展項目之銷售於本財政年度結束後繼續進行。

本年度泛海集團應佔租金收入約為71,000,000港元，較去年增長6%。年內，泛海集團從投資組合中出售了一幢辦公室大廈。

泛海集團已支付香港仔住宅發展項目之地價190,000,000港元，該項目現正進行上層結構工程。本集團已申請預雙樓宇同意書。泛海集團亦已批出總值329,000,000港元之汀九住宅發展項目上層結構工程合約，該項目之預期落成時間為二零零九年。

展望來年，本公司計劃於二零零七年下半年銷售香港仔發展項目。

泛海集團繼續就新界住宅發展項目進行地價磋商發展約670,000平方呎之住宅樓面面積。目前，泛海集團擁有持作發展之物業之總樓面面積約1,000,000平方呎。

酒店

年內，泛海集團於酒店附屬公司之持股量由56.9%增至62.8%。

香港之酒店之收益由193,000,000港元增至219,000,000港元，而溫哥華之Empire Landmark Hotel之收益亦增長20%，部份升幅是匯率上升所致。酒店附屬公司之總收益為617,000,000港元，經營毛利增加18%至161,000,000港元。

酒店集團削減10%借貸，借貸減至792,000,000港元，融資成本較去年下降18%；純利為28,000,000港元，去年之虧損為21,000,000港元。

酒店集團已開始將位於香港銅鑼灣之新收購物業改建為一幢包括280間客房之酒店，該酒店將於二零零八年落成。

財務回顧

於二零零七年三月三十一日，泛海集團之資產總值為7,000,000,000港元，資產淨值則由去年之4,100,000,000港元增至4,700,000,000港元。如計入酒店物業之市值，泛海集團之經重估資產淨值將增加800,000,000港元至6,200,000,000港元（二零零六年：5,400,000,000港元）。

泛海集團贖回所有於二零零二年發行而尚未行使之可換股債券。本集團於二零零六年五月再發行94,000,000港元之可換股票據。於財政年度結束後，75,000,000港元之可換股票據已轉換，而餘額則由泛海集團贖回。

借貸淨額減至1,500,000,000港元(二零零六年：1,900,000,000港元)，其中700,000,000港元(二零零六年：800,000,000港元)屬於獨立上市之酒店集團。負債淨額與經重估資產淨值比率減至24%(二零零六年：34%)，其部份原因是年內因供股集資股本增加295,000,000港元。

泛海集團之借貸以港元計值，惟溫哥華之Empire Landmark Hotel之借貸以加元計值。除可換股票據外，所有債務均按浮動利率計息。於二零零七年三月三十一日，本集團已訂立為數650,000,000港元之利率掉期合約。該等債務期限最長為十一年，約49%須於五年後償還。

賬面淨值合共5,351,000,000港元(二零零六年：5,550,000,000港元)之資產已抵押作泛海集團銀行融資之擔保。於二零零七年三月三十一日，本集團就共同控制實體，聯營公司及第三者向財務機構作出之擔保為235,000,000港元(二零零六年：141,000,000港元)。

截至二零零七年九月三十日止六個月期間

業績

泛海集團錄得股東應佔溢利160,000,000港元，而上一個中期溢利為55,000,000港元。本期之營業額達642,000,000港元，而去年同期則為400,000,000港元。分別增長191%及61%。

泛海董事會宣佈派發中期股息每股0.35港仙(二零零六年：0.35港仙)。

物業銷售、發展及租賃

物業銷售營業額達285,000,000港元，主要來自持續銷售鯉灣天下住宅發展項目、位於馬寶道28號之辦公室單位及其他住宅單位存貨。對經營溢利之貢獻大幅增加至60,000,000港元，而上一個中期則為3,000,000港元。

香港仔及青山公路住宅發展項目之工程乃順利進行中，提供之合併總樓面面積約為350,000平方呎。香港仔項目正申請預售同意書，預計該項目之收益將約為1,000,000,000港元。青山公路合資項目之預售同意書亦在申請當中，預計該項目之收益將約為2,000,000,000港元。

目前，泛海集團於香港擁有持作發展之物業之總樓面面積約近1,000,000平方呎。泛海集團亦投資於一個位於北京之2,000,000平方呎之住宅／商業開發合資項目。該項目為罕有沿河物業，其潛在收益約為人民幣2,200,000,000元。

泛海集團應佔租金收約為37,000,000港元，而平均出租率則為93%。儘管泛海集團去年底已出售投資組合中之其中一幢辦公室大樓，但泛海集團之租賃收入仍較上一個中期期間有所增加。由於續租時單位租金上升，因此，與上一個中期期間相比較，泛海大廈之租金收入增加90%，而滙漢大廈則增加25%。

酒店

泛海集團已兌換所有酒店附屬公司之可換股債券，據此，於六個月之中期期間，我們於酒店附屬公司之股權由62.8%增加至67%。整體而言，酒店集團六個月之溢利較上一個中期期間之17,000,000港元增加1.5倍，達至42,000,000港元。

銅鑼灣之新酒店正在進行改建工程，而估計於二零零八年年底完成後，其將變成一個擁有280個客房之精品式酒店。另一項於九龍皇悅酒店增加21間房間之擴建工程亦正在進行之中。溫哥華Empire Landmark Hotel之翻新計劃亦正在籌劃之中。

財務回顧

於二零零七年九月三十日及二零零七年三月三十一日，泛海集團之資產總值達7,000,000,000港元，而資產淨值為4,800,000,000港元。計入酒店物業之市值後，泛海集團於二零零七年九月三十日之經重估資產淨值將為6,400,000,000港元，而於二零零七年三月三十一日為6,200,000,000港元。

自二零零七年三月三十一日，借貸淨額減少200,000,000港元至1,300,000,000港元，其中包括屬於獨立上市酒店集團之600,000,000港元。負債淨額與經重估資產淨值比率約為20%（二零零七年三月三十一日：24%）。

於六個月期間，於兌換其可換股票據後，集團之股東權益增加75,000,000港元，而其餘之19,000,000港元已全部贖回。

泛海集團之借款約89%以港元計值，其餘之借款則主要為加元，其乃由溫哥華Empire Landmark Hotel借入。所有債務均按浮動利率計算利息。通過訂立利率掉期合約以減少利率風險。於二零零七年九月三十日，總銀行貸款約40%均由該等掉期合約對沖。該等債務期限較長，跨越期最高為十五年，約63%之債務於五年後償還。

於二零零七年九月三十日，賬面淨值合共5,306,000,000港元之資產(二零零七年三月三十一日：5,351,000,000港元)已抵押作為泛海集團銀行融資之擔保。泛海集團就共同控制實體、聯營公司及第三者向財務機構作出之擔保為248,000,000港元(二零零七年三月三十一日：235,000,000港元)

未來前景

香港物業市場之前景極其光明。售地結果令人鼓舞，保值預期、失業率下降、加薪之預期等等，所有該等因素均會增加對住房之需求。二零零八年將會是另一個住房供應相對較低之年度，這非常有利於住房價格之上升。

旅遊業預期會因奧運會、大陸強勁經濟及澳門之娛樂事業而從中得益。

泛海集團認為大陸經濟會長期持續向好，因此我們會積極物色於中國、澳門及香港之機會。

1. 本集團之未經審核備考資產及負債報表

以下為作說明用途而編製本集團之備考資產及負債報表，乃根據本集團截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核已刊發中期報告所載本集團之未經審核綜合資產負債表及經作出下文附註所載之備考調整後編製。編製此本集團之未經審核備考資產及負債報表，旨在說明交易之影響。此報表之呈列方式與本集團採納之呈列格式及會計政策一致。此未經審核備考報表僅供說明之用，而基於其假設性質，或許未能真實反映本集團在假設交易於二零零七年九月三十日完成之財務狀況。

	於二零零七年 九月三十日 本集團之 未經審核綜合 資產負債表 千港元 (附註i)	備考調整 千港元 (附註ii)	經備考調整後 本集團之 未經審核綜合 資產負債表 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	1,502	—	1,502
共同控制實體	7,272	—	7,272
聯營公司	1,850,481	293,304	2,143,785
遞延所得稅資產	3,885	—	3,885
	<u>1,863,140</u>	<u>293,304</u>	<u>2,156,444</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	87,992	—	87,992
持作待售資產	101,155	—	101,155
以公平價值計入損益賬之財務資產	29,604	—	29,604
認股權證資產	42,733	—	42,733
衍生金融工具	3,227	—	3,227
銀行結餘及現金	351,295	(293,304)	57,991
	<u>616,006</u>	<u>(293,304)</u>	<u>322,702</u>

	於二零零七年 九月三十日 本集團之 未經審核綜合 資產負債表 千港元 (附註i)	備考調整 千港元 (附註ii)	經備考調整後 本集團之 未經審核綜合 資產負債表 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	41,966	—	41,966
已收按金	10,000	—	10,000
應付股息	11,572	—	11,572
認股權證負債	32,342	—	32,342
應付少數股東款項	8,311	—	8,311
短期銀行借貸及透支	75,467	—	75,467
應付所得稅	57	—	57
	<u>179,715</u>	<u>—</u>	<u>179,715</u>
流動資產淨值	<u>436,291</u>	<u>(293,304)</u>	<u>142,987</u>
資產總值減流動負債	2,299,431	—	2,299,431
非流動負債			
遞延所得稅負債	9	—	9
資產淨值	<u>2,299,422</u>	<u>—</u>	<u>2,299,422</u>

本集團未經審核備考資產及負債報表之附註

- (i) 結餘乃摘錄自載於未經審核已刊發中期報告之本集團於二零零七年九月三十日之未經審核綜合資產負債表。
- (ii) 備考調整指由本集團按每股泛海供股股份0.18港元以內部資源認購1,629,467,008股泛海供股股份。
- (iii) 概無作出調整以反映任何於二零零七年九月三十日後之業績或本集團訂立之其他交易，包括已宣派截至二零零七年九月三十日止六個月約12,463,000港元並將於二零零八年二月四日或前後派付之中期股息。

2. 本集團之未經審核備考資產及負債報表之報告

以下為香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所發出之報告全文，僅為載入本通函而編製。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

未經審核備考財務資料的會計師報告 致滙漢控股有限公司董事

本所就滙漢控股有限公司（「貴公司」）有關 貴集團接納由 貴公司將暫定配發予 貴集團之泛海國際集團有限公司1,629,467,008股供股股份（每股泛海供股股份之認購價為0.18港元）（「交易」）而於二零零八年一月二十五日刊發之通函（「通函」）第150至151頁附錄三「本集團之未經審核備考財務資料」所載之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）發表報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅作說明用途，以提供資料說明交易對 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之有關財務資料造成影響。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第150頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須就根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函之備考財務資料」而編製之未經審核備考財務資料負全責。

本所之責任是根據上市規則第4.29(7)條所規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向 閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而由本所在過往發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的發出對象所負的責任外，本所概不承擔任何責任。

意見基準

本所是根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告聘用協定準則第300號「投資通函中的備考財務資料之會計師報告」執行工作。本所之工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審閱，而主要包括將於二零零七年九月三十日之未經審核綜合資產負債表與 貴集團截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核已刊發中期報告比較，考慮調整的支持文件，及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

本所在策劃及進行工作時，均以取得本所認為必要之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所呈列的基準妥為編製，有關基準與 貴集團之會計政策一致，而有關調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露之未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事之判斷及假設而編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，並不保證或顯示任何事項將於日後發生，亦未必能反映 貴集團於二零零七年九月三十日或任何日後日子之財務狀況。

意見

本所認為：

- a) 貴公司董事已根據所述基準適當編製未經審核備考財務資料；
- b) 該等基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)條披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

二零零八年一月二十五日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本集團之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何事實，致使本通函所載之任何聲明有所誤導。

2. 董事之權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事或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第XV部）之股份、相關股份（定義見證券及期貨條例第XV部）或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文須通知本公司及聯交所（包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為持有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條須列入該條所述之登記冊；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司及其相聯法團之股份之好倉

(a) 本公司

董事姓名	所持股份數目				總額	佔已發行 股份之 百分比
	個人權益	於受控制 法團之權益	家族權益			
潘先生	123,457,694	107,619,384	3,953,852	235,030,930	37.71	
馮兆滔（「馮先生」）	11,260,763	—	—	11,260,763	1.81	

(b) 相聯法團

董事姓名	聯營法團	所持股份數目			佔已發行 股份之 百分比
		個人權益	於受控制 法團之權益	總額	
潘先生	泛海	9,397,533 (附註2)	4,888,401,046 (附註1及3)	4,897,798,579	45.03 (附註6)
潘先生	泛海酒店集團 有限公司 (「泛海酒店」)	392,178	8,950,792,913 (附註1)	8,951,185,091	70.30
潘先生及 馮先生	會才投資有限公司 (「會才」)	—	20	20 (附註4)	20
潘先生	會才		80	80 (附註5)	80
馮先生	標譽有限公司	9	—	9	9

附註：

1. 潘先生透過其於本公司之控制性權益而被視為於本公司附屬公司所持有泛海及泛海酒店之股份中擁有權益。
2. 該等泛海股份指下列各項之總和：(a)目前由潘先生及／或其代名人持有之6,265,022股泛海股份及(b)潘先生及／或其代名人就該等6,265,022股泛海股份而獲暫定配發之3,132,511股泛海供股股份，並根據潘先生作出之不可撤回承諾，潘先生及／或其代名人承諾將認購該等泛海供股股份。
3. 該等泛海股份指下列各項之總和：(a)由本集團及／或其代名人持有之3,258,934,038股泛海股份；(b)本集團及／或其代名人就3,258,934,038股泛海股份而獲暫定配發之1,629,467,008股泛海供股股份，並由彼等根據滙漢作出之不可撤回承諾而承諾將予認購。潘先生透過其於本公司之控制性權益而被視為於該等泛海股份中擁有權益。
4. 泛海及Kingscore Investment Limited (「Kingscore」) 分別持有會才80%及20%權益。潘先生及馮先生各於Kingscore持有50%權益。基於彼等於Kingscore擁有之權益，潘先生及馮先生各被視為於Kingscore持有之20股股份中擁有權益，而彼等之權益互相重疊。
5. 潘先生透過其於本公司之控制性權益而被視為於泛海所持有之80股會才股份中擁有權益。
6. 於泛海之股權百分比乃按經泛海供股擴大之10,875,808,675股泛海股份之基準計算。

此外，潘先生透過其於本公司之控制性權益而被視為於本公司所有附屬公司及相聯法團之股份中擁有權益。

於本公司及其相聯法團之相關股份之好倉

(a) 本公司

董事姓名	所持相關股份數目				佔已發行 股份之 百分比
	個人權益	於受控制 法團之權益	家族權益	總額	
馮先生	2,126,301 (附註)	—	—	2,126,301	0.34
林迎青	2,126,301 (附註)	—	—	2,126,301	0.34
倫培根	2,126,301 (附註)	—	—	2,126,301	0.34
關堡林	2,126,301 (附註)	—	—	2,126,301	0.34

附註：該等股份指在行使根據本公司於二零零二年十一月十一日採納之購股權計劃授予董事之本公司尚未行使之購股權後，將發行予有關董事之股份之好倉。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(經調整)行使。

(b) 相聯法團

(i) 泛海

董事姓名	所持相關股份數目			佔已發行 股份之百分比 (附註4)
	個人權益	於受控制 法團之權益	總額	
潘先生	4,452,270 (附註1) 5,155,440 (附註1及3)	965,503,713 (附註2)	975,111,423	8.97
馮先生	20,621,761 (附註3)	—	20,621,761	0.19
林迎青	20,621,761 (附註3)	—	20,621,761	0.19
倫培根	20,621,761 (附註3)	—	20,621,761	0.19
關堡林	20,621,761 (附註3)	—	20,621,761	0.19

附註：

- 該等泛海股份指以下各項之總和：(a)在行使由潘先生目前持有之泛海認股權證所附帶之任何轉換權後，將發行予潘先生及／或其代名人之1,249,700股泛海股份；(b)在行使由潘先生所持有之泛海購股權所附帶之任何認購權後，將發行予潘先生及／或其代名人之5,155,440股泛海股份；(c)根據潘先生作出之不可撤回承諾，潘先生及／或其代名人承諾，倘於記錄日期或之前分別行使泛海認股權證所附帶之任何轉換權及／或泛海購股權所附帶之任何認購權以認購1,249,700股及5,155,440股泛海股份，而該等額外泛海股份已發行予彼及／或其代名人，則潘先生及／或其代名人將認購獲暫定配發予彼及／或其代名人之3,202,570股泛海供股股份。
- 該等泛海股份指以下各項之總和：(a)在行使本集團及／或其代名人所持有之泛海認股權證所附帶之任何轉換權後，將發行予本集團及／或其代名人之643,669,142股泛海股份；及(b)倘於記錄日期或之前，本集團及／或其代名人行使泛海認股權證所附帶之任何認購643,669,142股泛海股份之轉換權，而該等額外泛海股份已發行予彼及／或其代名人，則本集團及／或其代名人根據滙漢作出之不可撤回承諾而承諾認購將暫定配發予本集團及／或其代名人之321,834,571股泛海供股股份。潘先生透過其於本公司之控制性權益而被視為於該等相關泛海股份中擁有權益。
- 該等泛海股份指在行使授予董事之泛海購股權後，將發行予相關董事之泛海股份之好倉。泛海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泛海股份0.315港元(經調整)行使。
- 就本節而言，於泛海之股權百分比乃按經泛海供股擴大之10,875,808,675股泛海股份之基準計算。

(ii) 泛海酒店

董事姓名	個人權益	所持相關股份數目		佔已發行股份之百分比
		於受控制 法團之權益	總額	
馮先生	80,000,000 (附註1)	—	80,000,000	0.63
林迎青	80,000,000 (附註2)	—	80,000,000	0.63
倫培根	80,000,000 (附註2)	—	80,000,000	0.63
關堡林	80,000,000 (附註2)	—	80,000,000	0.63
潘先生	76,686 (附註3)	1,742,211,916 (附註4)	1,742,288,602	13.68

附註：

1. 該等泛海酒店股份（「泛海酒店股份」）指在行使根據泛海酒店於二零零六年八月二十八日採納之購股權計劃授予馮先生之泛海酒店之尚未行使之購股權（「泛海酒店購股權」）後，將發行予馮先生之泛海酒店股份之好倉。泛海酒店購股權乃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泛海酒店股份0.1296港元行使。
2. 該等泛海酒店股份指在行使授予董事之泛海酒店購股權後，將發行予相關董事之泛海酒店股份之好倉。泛海酒店購股權於二零零七年四月二日授出，並可於二零零七年四月二日至二零一七年四月一日期間按行使價每股泛海酒店股份0.13港元行使。
3. 該等股份指在行使泛海酒店於二零零七年七月十九日之公佈所列明由泛海酒店發行並授予潘先生及／或其代名人之尚未行使之紅利認股權證（「泛海酒店認股權證」）所附帶之轉換權後，已發行予潘先生之泛海酒店股份之好倉。泛海酒店認股權證授權其持有人於任何時間直至二零一零年九月六日，行使按每股泛海酒店股份0.146港元之初步認購價（可予調整及重設）認購泛海酒店股份。
4. 該等股份指在行使授予本集團及由本集團控制之公司及／或彼等各自之代名人之泛海酒店認股權證所附帶之轉換權後，將發行予彼等之泛海酒店股份之好倉。潘先生透過其於本公司之控制性權益而被視為於該等相關泛海酒店股份中擁有權益。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文須通知本公司及聯交所（包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為持有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條須列入該條所述之登記冊；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，自二零零七年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核賬目之編製日期）以來，概無董事於本集團任何成員公司購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事於最後實際可行日期仍然生效之任何合約或安排擁有重大權益，而該等合約或安排對本集團業務而言屬重大。

3. 主要股東之權益披露

於最後實際可行日期，據本公司董事及最高行政人員所知，下列人士(本公司董事及最高行政人員除外)持有下列股份或／及相關股份權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露，或直接或間接擁有任何類別附有權利可在一切情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之股本面值10%或以上之權益：

股份及相關股份之好倉

主要股東名稱	身份	所持股份及相關股份數目			佔已發行股份 總額之百分比(%)
		所持 股份數目	所持相關 股份數目		
Teddington Holdings Limited (「Teddington」) (附註1)	實益擁有人	44,893,437 (附註3)	—	44,893,437	7.20
Heston Holdings Limited (「Heston」) (附註1)	實益擁有人	37,399,588	—	37,399,588	6.00
Dalton Investments LLC. (「Dalton」) (附註2)	投資經理	83,589,910	16,717,979 (附註3)	100,307,889	16.10
Clearwater Insurance Company (「Clearwater Insurance」) (附註2)	信託人	39,693,519	7,938,703 (附註3)	47,632,222	7.64
Dalton Greater China (Master) Fund (「Dalton Greater China」) (附註2)	投資經理	28,980,541	5,718,308	34,698,849	5.57
Daswani Rajkumar Murlidhar	實益擁有人	36,021,971	—	36,021,971	5.78

附註：

1. Teddington及Heston乃潘先生之全資擁有公司。因此，Mr. Poon被視為於Teddington及Heston所持有之股份中擁有權益，而該等權益與於上文「董事之權益披露」一分節中所載潘先生之權益互相重疊。
2. Dalton乃Clearwater Insurance及Dalton Greater China之投資經理。因此，Clearwater Insurance及Dalton Greater China於股份及相關股份中之權益與Dalton之權益互相重疊。
3. 該等相關股份指在行使本公司於二零零七年七月十九日之公佈所列明由本公司發行並授予Dalton及Clearwater Insurance之尚未行使紅利認股權證(「滙漢認股權證」)所附帶之轉換權後，將發行予Dalton及Clearwater Insurance之股份之好倉。滙漢認股權證授權其持有人於任何時間直至二零零八年九月六日，行使按每股1.62港元之初步認購價(可予調整及重設)認購股份。

於本集團成員公司之權益

本公司非全資 附屬公司之名稱	股東名稱	所持股份數目	佔已發行股份 之百分比 (%)
United Resources Associates Limited	Great Oriental Developments Limited	1股 1美元之普通股	16.66
Blissful Enterprises Limited	Join Win Resources Limited	2股每股面值 1美元之普通股	33.33

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，據本公司董事及最高行政人員所知，概無其他人士(本公司董事及最高行政人員除外)持有或被視為或當作持有股份或／及相關股份權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露或直接或間接擁有任何類別附有權利可在一切情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之股本面值10%或以上之權益。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已與本集團任何成員公司簽訂或建議簽訂任何服務合約(不包括於一年內屆滿或本集團有關成員公司毋須作出賠償(法定賠償除外)而可予終止之合約)。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，本公司及其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

6. 競爭權益

據董事所知，概無董事或其各自之聯繫人士被視為於與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭之業務(董事獲委任以董事身份代表本公司及／或本集團權益之業務除外)中擁有權益。

7. 重大合約

以下合約並非本集團日常業務之合約，乃由本集團於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立之重大或可能屬於重大合約：

1. 本公司、潘先生及大福證券(前英文名稱為Tai Fook Securities Company Limited)於二零零六年二月八日就供股(誠如本公司於二零零六年二月十日所公佈)所訂立之包銷協議(由上述協議方就修訂若定義及供股之預期時間表於二零零六年二月十日訂立之函件所補充)；
2. 由(a)泛海；(b)Grosvenor Asset Management Limited(「Grosvenor」)；及(c)滙漢實業有限公司(「滙漢實業」)(本公司之全資附屬公司)之間就Grosvenor及滙漢實業分別以本金額41,000,000港元及140,000,000港元認購Asia Standard International Capital Limited(泛海之全資附屬公司)所發行的可換股票據之事宜於二零零六年五月二日訂立之認購協議；
3. 有關本公司於二零零六年九月二十五日作出之不可撤回承諾，據此，本公司承諾(其中包括)認購其於供股項下之保證配額(由泛海於二零零六年九月二十六日作出公佈)；
4. 本公司與大福證券就供股(誠如本公司於二零零七年六月十三日所公佈)所訂立之包銷協議；及
5. 不可撤回承諾。

除所披露者外，本集團成員公司概無於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立任何重大或可能屬於重大之合約(並非在日常業務過程中訂立之合約)。

8. 專家及同意書

以下為名列本通函或提供本通函所載意見或建議之專家之專業資格：

名稱	專業資格
羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）	執業會計師

羅兵咸永道已就本通函之刊發出具同意書，同意按目前所載之形式及內容轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，羅兵咸永道並無於本集團任何成員公司之股本中擁有任何實益權益，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，自二零零七年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來，羅兵咸永道並無於本集團任何成員公司購入、出售或租賃，或擬購入、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書為趙玉貞小姐，彼為香港特許秘書公會會員。
- (b) 本公司之合資格會計師為倫培根先生，彼為香港會計師公會會員。
- (c) 本公司之主要股份過戶登記處為Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited，地址為Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke HM08, Bermuda，而本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓，1712-1716號舖。
- (d) 本公司在香港之總辦事處及主要營業地點位於香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓。
- (e) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

以下文件可於本通函日期起至二零零八年二月十六日(包括當日)止期間(星期六及公眾假期除外)之正常辦公時間(上午九時正至下午五時正)在本公司之香港主要營業地點(地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (c) 本公司截至二零零六年三月三十一日及二零零七年三月三十一日止兩個年度之年報；
- (d) 本公司截至二零零七年九月三十日止六個月之中期報告；
- (e) 由羅兵咸永道就本集團未經審核備考財務資料所作出之報告，其全文載於本通函附錄三；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一節中所述之同意書；及
- (g) 由本公司寄發，日期為二零零七年八月九日、二零零七年九月六日、二零零七年九月十三日及二零零八年一月二十五日之通函。

股東特別大會通告



ASIA ORIENT HOLDINGS LIMITED (滙漢控股有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：214)

股東特別大會通告

茲通告滙漢控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年二月十二日(星期二)上午十時正假座香港灣仔軒尼詩道33號皇悅酒店地庫1層舉行股東(「股東」)特別大會，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議

1. 批准本公司及其附屬公司或彼等各自之代名人接納及支付：(a)根據泛海於二零零八年一月九日公佈之供股事項(「供股」)，按每股供股股份(「供股股份」)0.18港元之認購價，將向本公司及其附屬公司或彼等各自之代名人暫定配發之泛海國際集團有限公司(「泛海」)股本中每股面值0.01港元之1,629,467,008股新股份(「泛海股份」)；及(b)向本公司及其附屬公司或彼等各自之代名人暫定配發所有額外供股股份倘(i)於二零零八年二月十三日(或由泛海就確定參與供股之股東權利而確定為記錄日期的其他日期(「記錄日期」))或之前按泛海於二零零七年七月十九日之公佈所載由泛海發行並由本公司及其附屬公司或彼等各自之代名人持有之紅利認股權證所附帶之任何轉換權獲行使後而向本公司及其附屬公司或彼等各自之代名人發行及配發額外泛海股份；及／或(ii)於記錄日期或之前本公司及其附屬公司或彼等各自之代名人以其他方式取得額外泛海股份(「交易」)，以及授權本公司董事就交易進行彼等認為屬必須或合宜之行動。」

承董事會命

秘書

趙玉貞

香港，二零零八年一月二十五日

* 僅供識別

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港
灣仔
駱克道33號
中央廣場
滙漢大廈30樓

附註：

1. 任何有權出席上述大會並於會上投票之股東可委任一名或以上之代表代其出席大會及投票，受委代表毋須為股東。
2. 如屬聯名股東，則任何一名親身或委派代表或正式授權公司代表(定義見本公司之公司細則)出席大會之聯名股東均可就所持之股份在會上投票，猶如可單獨全權投票之股東，惟如超過一名上述聯名股東親身或委派代表或正式授權公司代表出席大會，則只有在股東名冊排名首位之聯名股東方可就上述股份投票。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，必須於大會(或其任何續會)指定舉行時間不少於四十八小時前交回本公司總辦事處及香港主要營業地點，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓，方為有效。
4. 股東務請參閱載有有關本通告所提呈決議案資料之本公司通函。