

# 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（惟已經為重估以公平價值計入損益賬之財務資產及財務負債（包括衍生財務工具）及以公平價值列賬之投資物業而修改），及依照香港財務報告準則編製。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須運用若干關鍵會計估計，而管理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5。

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) 會計政策變動

由二零零五年四月一日起，本集團已採納以下香港財務報告準則內與其營運有關及對財務報表構成重大影響之新訂／經修訂準則及詮釋。比較數字已根據該等新訂／經修訂準則及詮釋之相關條文按規定進行修訂。

香港會計準則第1號	財務報表呈列
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第32號	財務工具：披露及呈列
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	財務工具：確認及計量
香港會計準則第39號（修訂）	財務資產及財務負債之過渡及初次確認
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則詮釋第21號	所得稅－收回經重估不可折舊資產
香港財務報告準則第2號	以股份為基礎之付款
香港財務報告準則第3號	業務合併
香港詮釋第3號	銷售發展中物業之樓花合約
香港詮釋第4號	租賃－釐定香港土地契約之租賃年期

## 財務報表附註

**2 主要會計政策 (續)****(a) 會計政策變動 (續)****(i) 財務報表呈列**

香港會計準則第 1 號影響少數股東權益、應佔共同控制實體及聯營公司除稅後業績淨額，以及其他披露之呈列。

**(ii) 酒店物業**

採納香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 40 號，致使本集團酒店物業之會計政策有所變動，現時酒店物業按成本減累計折舊及減值虧損列賬，過往年度則按估值列賬，並無計提折舊。

**(iii) 香港租賃土地**

採納經修訂香港會計準則第 17 號及香港詮釋第 4 號，致使會計政策有所變動，涉及將租賃土地重新分類為預付經營租賃。就租賃土地最初預付之款項於租期內以直線法在損益賬支銷，或於出現減值時在損益賬內支銷減值數額。於過往年度，租賃土地按成本列賬。

**(iv) 商譽**

採納香港會計準則第 36 號、香港會計準則第 38 號及香港財務報告準則第 3 號，致使商譽之會計政策有所變動。本集團自二零零五年四月一日起終止商譽攤銷；於二零零五年三月三十一日之累計攤銷已經註銷，並於商譽成本中作出相應扣減，此外由截至二零零六年三月三十一日止年度開始，在每年以及於出現減值跡象時進行商譽減值測試。

**(v) 財務工具**

採納香港會計準則第 32 號及第 39 號，致使以公平價值計入損益賬之財務資產之分類及財務負債之計量有所變動。

雖然計量基準及其後公平價值變動之處理方法並無改變，但以公平價值計入損益賬之財務資產過往分類為其他投資。

現時借貸初步以公平價值扣除已產生之交易成本確認。借貸其後以攤銷成本列示；借貸所得款項（扣除交易成本）與贖回金額間之差額於借貸期間採用實際利率法於損益賬確認。借貸過往以成本列賬。

該項採納亦致使衍生財務工具須按公平價值確認及對沖活動之確認及計量有所變動。

# 財務報表附註

## 2 主要會計政策 (續)

### (a) 會計政策變動 (續)

#### (vi) 投資物業

採納經修訂香港會計準則第 40 號，致使會計政策有所變動，當中投資物業之公平價值變動改為列作損益賬中其他收入的一部份。於過往年度，公平價值之變動乃於重估儲備中計入或扣除。

採納經修訂香港會計準則詮釋第 21 號，致使重估投資物業所產生之遞延所得稅負債計量有關之會計政策有所變動。該等遞延所得稅負債乃按透過使用而收回該資產賬面值引致之稅務影響作出計量。

#### (vii) 購股權

採納香港財務報告準則第 2 號，致使以股份為基礎之付款之會計政策有所變動。本集團現在損益賬支銷購股權之成本，而過去並無確認此等成本。

#### (viii) 預售發展中物業

採納香港詮釋第 3 號，致使確認預售發展中物業所得收益之會計政策有所變動。分期落成法不再適用於確認預售發展中物業所得之收益，收益現於該等物業落成後方予以確認。

採納新訂／經修訂香港會計準則第 2 號、第 7 號、第 8 號、第 10 號、第 21 號、第 23 號、第 24 號、第 27 號、第 28 號、第 31 號、第 33 號及香港會計準則詮釋第 15 號，對本集團之會計政策並無造成重大變動。

所有會計政策已按照相關準則之過渡條文作出變動。本集團採納之所有新訂／經修訂準則及詮釋均須追溯應用，惟下列各項除外：

- (a) 香港會計準則第 39 號—按公平價值確認所有衍生工具及重新計量該等財務資產或財務負債所作出之調整，均於二零零五年四月一日收益儲備之期初結餘予以調整；
- (b) 香港財務報告準則第 2 號—僅就於二零零二年十一月七日後授出但於二零零五年四月一日尚未歸屬之所有股本工具追溯應用；
- (c) 香港財務報告準則第 3 號及香港詮釋第 3 號—於採納日期後應用。

## 財務報表附註

**2 主要會計政策 (續)****(a) 會計政策變動 (續)**

有關生效期至二零零五年三月三十一日之會計實務準則（「舊香港會計準則」）與截至二零零六年三月三十一日止年度財務報表所用之新訂香港財務報告準則，兩者之會計政策變動之影響概要載於附註3。

若干已公佈之新訂準則及現有準則之修訂屬強制性規定，適用於本集團二零零六年四月一日或其後起計之會計期間或較後期間，惟本集團並無提前採納，茲載列如下：

- (a) 香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（經修訂）－財務擔保合約（二零零六年四月一日起生效）；
- (b) 香港財務報告準則第7號－財務工具：披露，及補充修訂香港會計準則第1號：財務報表呈列－資本披露（二零零七年四月一日起生效）。

該等新訂準則及修訂對本集團之財務報表並無重大影響。

**(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。

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之商譽數額及任何相關匯兌儲備。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策 (續)

#### (b) 綜合賬目基準 (續)

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，而為本集團及其他投資者共同控制其經營活動，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。

## 財務報表附註

**2 主要會計政策 (續)****(d) 共同控制實體 (續)**

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。

在本公司之資產負債表內，於共同控制實體之投資按成本減減值虧損撥備列賬。共同控制實體之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

**(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，按集團在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。

在本公司之資產負債表內，於聯營公司之投資按成本減減值虧損撥備列賬。聯營公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策 (續)

#### (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。商譽至少每年進行減值測試，並於出現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，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。

##### (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。

##### (ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項指具備固定或可釐定付款額且不在活躍市場報價之非衍生財務資產。該等款項於本集團向債務人提供金錢、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。

## 財務報表附註

**2 主要會計政策 (續)****(g) 財務資產 (續)**

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。

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的資格。衍生工具公平價值之變動即時於損益賬內確認。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策 (續)

#### (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 1/3 年至 10 年

永久業權土地並無計提折舊。

發展中樓宇並無計提折舊撥備。

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) 非財務資產減值

無確定可使用年期之資產毋須攤銷，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。

## 財務報表附註

**2 主要會計政策 (續)****(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。估值乃按照香港測量師學會頒佈之《物業估值準則》進行，且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。

**(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。

**(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。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策 (續)

#### (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，並在責任金額已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。借款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。

#### (q) 僱員福利

##### (i) 僱員應享假期

僱員在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) 退休金責任

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。

## 財務報表附註

**2 主要會計政策 (續)****(q) 僱員福利 (續)****(iii) 以股份為基礎之薪酬**

本集團設有以股權結算、以股份支付為基礎之薪酬計劃。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主導條件（譬如盈利能力及銷售增長目標）之影響。非市場主導條件乃納入預期可行使之購股權數目之假設內。於各結算日，本集團修訂預期可行使購股權之估計數目，並於損益賬確認修訂原來估計數目之影響（如有），且於餘下之享有期就權益進行相關調整。

**(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可預期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。

**(s) 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**

物業之出售收益於完成買賣合約時予以確認。

**(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。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策 (續)

#### (s) 確認收益 (續)

##### (iii) 酒店、旅遊及管理服務業務

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客戶確認預訂後予以確認。

管理費收入在服務提供後予以確認。

##### (iv) 投資及其他

出售財務資產之收益於擁有權之重大風險及回報已轉移予買家後予以確認。

利息收入按時間比例，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。

#### (t) 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。本集團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；

## 財務報表附註

**2 主要會計政策 (續)****(t) 外幣換算 (續)****(iii) 集團公司 (續)**

(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。

**(u) 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。

**(v) 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。

**(w) 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。

**(x) 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。

## 財務報表附註

## 3 會計政策變動之影響概要

## (a) 會計政策變動對綜合損益賬之影響

截至二零零六年三月三十一日止年度	本公司 股東應佔溢利 千港元	基本 每股盈利 港仙
<b>根據舊香港會計準則呈報</b>	<b>(112,207)</b>	<b>(2.22)</b>
香港會計準則第 16 號		
租金收入增加	1,518	0.03
行政開支增加	(472)	(0.01)
折舊增加	(50,493)	(0.99)
重估酒店物業虧損	14,438	0.28
視為出售一間上市附屬公司權益之虧損減少	120,125	2.37
酒店物業裝修成本資本化	22,162	0.44
所得稅開支減少	9,836	0.19
少數股東權益應佔溢利減少	1,662	0.03
香港會計準則第 17 號及香港詮釋第 4 號		
租賃土地攤銷	(29,071)	(0.57)
視為出售一間上市附屬公司權益之虧損減少	26,851	0.53
利息開支增加	(2,281)	(0.04)
所得稅開支增加	(855)	(0.02)
應佔溢利減虧損減少：		
共同控制實體	(129)	-
聯營公司	(3,607)	(0.07)
少數股東權益應佔溢利減少	10,365	0.20
香港會計準則第 32 號及香港會計準則第 39 號		
利息收入增加	35	-
利息開支減少	3,527	0.07
所得稅開支增加	(827)	(0.02)
少數股東權益應佔溢利增加	(540)	(0.01)
香港會計準則第 36 號、香港會計準則第 38 號及 香港財務報告準則第 3 號		
商譽攤銷減少	255	0.01
香港會計準則第 40 號		
投資物業重估盈餘	250,252	4.93
應佔聯營公司溢利減虧損增加	49,170	0.97
香港會計準則詮釋第 3 號		
營業額減少	(313,346)	(6.17)
銷售成本減少	202,843	4.00
行政開支減少	14,778	0.29
所得稅開支減少	14,899	0.29
香港會計準則詮釋第 21 號		
應佔聯營公司溢利減虧損減少	(8,605)	(0.17)
所得稅開支增加	(44,194)	(0.87)
香港財務報告準則第 2 號		
僱員購股權開支增加	(17,500)	(0.34)
所得稅開支減少	3,063	0.06
少數股東權益應佔溢利減少	6,208	0.12
	<b>280,067</b>	<b>5.53</b>
<b>根據新訂香港財務報告準則呈報</b>	<b>167,860</b>	<b>3.31</b>

## 財務報表附註

## 3 會計政策變動之影響概要 (續)

## (a) 會計政策變動對綜合損益賬之影響 (續)

截至二零零五年三月三十一日止年度	本公司 股東應佔溢利 千港元	基本 每股盈利 港仙
<b>根據舊香港會計準則呈報</b>	202,041	4.79
香港會計準則第 16 號		
租金收入增加	1,305	0.03
折舊增加	(49,502)	(1.17)
酒店物業裝修成本資本化	6,822	0.16
所得稅開支減少	8,854	0.21
少數股東權益應佔溢利減少	10,124	0.24
香港會計準則第 17 號及香港詮釋第 4 號		
租賃土地攤銷	(29,720)	(0.71)
利息開支增加	(2,282)	(0.05)
所得稅開支減少	459	0.01
應佔溢利減虧損減少：		
共同控制實體	(130)	-
聯營公司	(3,606)	(0.09)
少數股東權益應佔溢利減少	7,838	0.19
香港會計準則第 32 號及香港會計準則第 39 號		
利息開支增加	(585)	(0.01)
少數股東權益應佔溢利減少	147	-
香港會計準則第 40 號		
投資物業重估盈餘	112,290	2.67
應佔聯營公司溢利減虧損增加	41,580	0.99
香港會計準則詮釋第 21 號		
應佔聯營公司溢利減虧損減少	(7,277)	(0.17)
所得稅開支增加	(19,651)	(0.48)
	76,666	1.82
<b>根據新訂香港財務報告準則呈報</b>	278,707	6.61

## 財務報表附註

## 3 會計政策變動之影響概要 (續)

## (b) 會計政策變動對綜合資產負債表之影響

	香港 會計準則 第 16 號 千港元	香港 會計準則 第 17 號及 香港詮釋 第 4 號 千港元	香港 會計準則 第 32 號 及香港 會計準則 第 39 號 千港元	香港 會計準則 第 38 號及 香港財務 報告準則 第 3 號 千港元	香港 會計準則 第 40 號 千港元	香港財務 報告準則 第 2 號 千港元	香港會計 準則詮釋 第 3 號 千港元	香港會計 準則詮釋 第 21 號 千港元	總額 千港元
於二零零六年三月三十一日									
資產淨值／權益增加／(減少)									
物業、廠房及設備	(1,162,095)	(1,573,615)	-	-	7,939	-	-	-	(2,727,771)
投資物業	-	-	-	-	(68,530)	-	-	-	(68,530)
租賃土地	-	1,346,429	-	-	31,677	-	-	-	1,378,106
共同控制實體	-	(904)	-	-	-	-	-	-	(904)
聯營公司	-	(10,820)	-	-	-	-	-	(22,955)	(33,775)
商譽	-	-	-	255	-	-	-	-	255
衍生財務工具	-	-	5,257	-	-	-	-	-	5,257
應收按揭貸款	-	-	725	-	-	-	-	-	725
遞延所得稅資產	34,644	-	-	-	-	-	14,899	-	49,543
貿易及其他應收款項	-	-	(8,181)	-	-	-	(86,500)	-	(94,681)
持作發展／發展中待售物業	1,114	(178,760)	-	-	-	-	202,843	-	25,197
<b>資產總值</b>	<b>(1,126,337)</b>	<b>(417,670)</b>	<b>(2,199)</b>	<b>255</b>	<b>(28,914)</b>	<b>-</b>	<b>131,242</b>	<b>(22,955)</b>	<b>(1,466,578)</b>
可換股債券	-	-	1,171	-	-	-	-	-	1,171
預售物業已收按金	-	-	-	-	-	-	(212,068)	-	(212,068)
長期貸款	-	-	8,181	-	-	-	-	-	8,181
遞延所得稅負債	48,625	18,824	(828)	-	-	3,063	-	(139,011)	(69,327)
<b>資產淨值</b>	<b>(1,077,712)</b>	<b>(398,846)</b>	<b>6,325</b>	<b>255</b>	<b>(28,914)</b>	<b>3,063</b>	<b>(80,826)</b>	<b>(161,966)</b>	<b>(1,738,621)</b>
投資物業重估儲備	-	-	-	-	(947,160)	-	-	-	(947,160)
酒店物業重估儲備	(569,206)	-	-	-	-	-	-	-	(569,206)
資本儲備	-	-	-	(362)	-	-	-	-	(362)
購股權儲備	-	-	-	-	-	160	-	-	160
收益儲備	(140,578)	(271,137)	5,785	617	918,246	1,586	(80,826)	(161,966)	271,727
少數股東權益	(367,928)	(127,709)	540	-	-	1,317	-	-	(493,780)
<b>權益</b>	<b>(1,077,712)</b>	<b>(398,846)</b>	<b>6,325</b>	<b>255</b>	<b>(28,914)</b>	<b>3,063</b>	<b>(80,826)</b>	<b>(161,966)</b>	<b>(1,738,621)</b>

## 財務報表附註

## 3 會計政策變動之影響概要 (續)

## (b) 會計政策變動對綜合資產負債表之影響 (續)

	香港 會計準則 第 16 號 千港元	香港 會計準則 第 17 號及 香港詮釋 第 4 號 千港元	香港 會計準則 第 32 號 及香港 會計準則 第 39 號 千港元	香港 會計準則 第 36 號、 香港 會計準則 第 38 號及 香港財務 報告準則 第 3 號 千港元	香港 會計準則 第 40 號 千港元	香港會計 準則詮釋 第 21 號 千港元	總額 千港元
<b>於二零零五年三月三十一日</b>							
<i>資產淨值／權益增加／(減少)</i>							
物業、廠房及設備	(921,572)	(1,573,615)	–	–	9,965	–	(2,485,222)
投資物業	–	–	–	–	(64,690)	–	(64,690)
租賃土地	–	1,366,524	–	–	31,938	–	1,398,462
共同控制實體	–	(775)	–	–	–	–	(775)
聯營公司	–	(7,214)	–	–	–	(14,350)	(21,564)
遞延所得稅資產	36,798	–	–	–	–	–	36,798
貿易及其他應收款項	–	–	(10,353)	–	–	–	(10,353)
持作發展／發展中待售物業	1,114	(167,502)	–	–	–	–	(166,388)
<b>資產總值</b>	<b>(883,660)</b>	<b>(382,582)</b>	<b>(10,353)</b>	<b>–</b>	<b>(22,787)</b>	<b>(14,350)</b>	<b>(1,313,732)</b>
可換股債券	–	–	2,900	–	–	–	2,900
長期貸款	–	–	10,353	–	–	–	10,353
遞延所得稅負債	39,755	19,679	–	–	–	(94,817)	(35,383)
<b>資產淨值</b>	<b>(843,905)</b>	<b>(362,903)</b>	<b>2,900</b>	<b>–</b>	<b>(22,787)</b>	<b>(109,167)</b>	<b>(1,335,862)</b>
投資物業重估儲備	–	–	–	–	(641,611)	–	(641,611)
酒店物業重估儲備	(423,029)	–	–	–	–	–	(423,029)
收益儲備	(176,406)	(272,410)	2,900	–	618,824	(109,167)	63,741
少數股東權益	(244,470)	(90,493)	–	–	–	–	(334,963)
<b>權益</b>	<b>(843,905)</b>	<b>(362,903)</b>	<b>2,900</b>	<b>–</b>	<b>(22,787)</b>	<b>(109,167)</b>	<b>(1,335,862)</b>
<b>於二零零五年四月一日</b>							
<i>權益增加／(減少)</i>							
資本儲備	–	–	–	(362)	–	–	(362)
收益儲備	–	–	690	362	–	–	1,052
<b>權益</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>690</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>690</b>
<b>於二零零四年四月一日</b>							
<i>權益增加／(減少)</i>							
投資物業重估儲備	–	–	–	–	(483,031)	–	(483,031)
酒店物業重估儲備	(343,866)	–	–	–	–	–	(343,866)
收益儲備	(148,171)	(249,877)	2,995	–	469,943	(82,240)	(7,350)
少數股東權益	(197,884)	(82,655)	–	–	–	–	(280,539)
<b>權益</b>	<b>(689,921)</b>	<b>(332,532)</b>	<b>2,995</b>	<b>–</b>	<b>(13,088)</b>	<b>(82,240)</b>	<b>(1,114,786)</b>

## 財務報表附註

### 4 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) 現金流量利率風險

本集團之現金流量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現金流量利率風險。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。

## 財務報表附註

**5 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。

## 財務報表附註

### 5 重大會計評估及判斷 (續)

#### (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。

### 6 營業額及分類資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，並於香港聯合交易所有限公司上市。其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、旅遊及飲食業務。營業額指來自物業銷售、物業租賃、酒店及旅遊、管理服務、投資及利息收入之收益。

#### 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。

## 財務報表附註

## 6 營業額及分類資料 (續)

主要呈報形式 – 按業務劃分 (續)

	物業銷售	物業租賃	酒店及旅遊	其他業務	本集團
<b>二零零六年 (千港元)</b>					
分類收益	74,531	55,332	569,792	44,735	744,390
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					(35,538)
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)	37,199
除所得稅前溢利					201,646
所得稅開支					(38,084)
年內溢利					163,562
<b>二零零五年 (經重列) (千港元)</b>					
分類收益	41,995	51,555	569,248	43,804	706,602
分類業績之貢獻	(30,756)	47,242	104,886	27,904	149,276
其他收入 / (支出)	25,952	111,892	(83,721)	37,004	91,127
未能分類公司開支					(33,137)
經營溢利					207,266
融資成本					(96,008)
應佔業績					
共同控制實體	163,837	–	–	33	163,870
聯營公司	(6,359)	38,987	–	(222)	32,406
除所得稅前溢利					307,534
所得稅開支					(22,449)
年內溢利					285,085

## 財務報表附註

## 6 營業額及分類資料 (續)

主要呈報形式 – 按業務劃分 (續)

	物業銷售	物業租賃	酒店及旅遊	其他業務	本集團
二零零六年 (千港元)					
分類資產	1,277,064	2,316,620	2,249,903	158,297	6,001,884
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
					6,983,734
分類負債	754,788	911,780	940,275	26,027	2,632,870
未能分類負債					255,953
					2,888,823
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
二零零五年 (經重列) (千港元)					
分類資產	1,114,474	2,118,533	2,333,849	159,396	5,726,252
共同控制實體及聯營公司	315,569	271,116	–	1,087	587,772
未能分類資產					459,603
					6,773,627
分類負債	617,611	899,387	1,313,106	35,847	2,865,951
未能分類負債					233,897
					3,099,848
資本開支	22	–	7,009	416	7,447
折舊	–	–	50,347	390	50,737
租賃土地攤銷	9,364	–	20,040	316	29,720
商譽攤銷	–	–	2,464	–	2,464

## 財務報表附註

**6 營業額及分類資料 (續)****次要呈報形式 – 按地域劃分**

本集團之業務主要位於香港，現按地域分類概述如下：

	分類收益	經營溢利／ (虧損)	資產總值	資本開支
<b>二零零六年 (千港元)</b>				
香港	<b>657,403</b>	<b>276,936</b>	<b>6,619,568</b>	<b>20,216</b>
中國內地	<b>9,412</b>	<b>2,327</b>	<b>56,190</b>	<b>2,727</b>
加拿大	<b>77,575</b>	<b>8,519</b>	<b>307,976</b>	<b>57</b>
	<b>744,390</b>	<b>287,782</b>	<b>6,983,734</b>	<b>23,000</b>
<b>二零零五年 (經重列) (千港元)</b>				
香港	627,565	207,399	6,386,606	7,443
中國內地	11,127	(1,728)	78,089	4
加拿大	67,910	1,595	308,932	-
	706,602	207,266	6,773,627	7,447

**7 其他收入及支出**

	<b>二零零六年 千港元</b>	二零零五年 千港元 (經重列)
持作發展／發展中待售物業之減值撥備撥回	<b>2,920</b>	35,316
以公平價值計入損益賬之財務資產之公平價值收益淨額	<b>9,380</b>	35,226
折舊	<b>(53,651)</b>	(50,737)
租賃土地攤銷	<b>(29,333)</b>	(29,720)
投資物業重估盈餘	<b>252,540</b>	112,290
呆賬 (撥備)／撥備撥回	<b>(2,618)</b>	6,033
一間上市附屬公司之僱員購股權開支	<b>(17,500)</b>	-
視為出售一間上市附屬公司權益之虧損	<b>(19,929)</b>	-
出售附屬公司之虧損	-	(3,946)
商譽減值虧損	-	(10,871)
商譽攤銷	-	(2,464)
	<b>141,809</b>	91,127

## 財務報表附註

## 8 按性質劃分之收入及開支

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
<b>收入</b>		
租金收入淨值 (附註(a))	50,654	47,012
利息收入	13,055	5,186
以公平價值計入損益賬之上市財務資產之股息	1,976	335
出售物業、廠房及設備之收益	-	977
以公平價值計入損益賬之財務資產之公平價值收益淨額	9,380	35,226
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益淨額	-	22,383
<b>開支</b>		
土地及樓宇營運租賃租金開支	4,986	4,994
商譽減值虧損	-	10,871
商譽攤銷	-	2,464
僱員福利開支包括董事薪酬 (附註 11)	113,222	88,018
折舊	53,651	50,737
租賃土地攤銷	29,333	29,720
核數師酬金	3,437	2,842
長期投資之減值撥備	-	1,601
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	-

附註：

## (a) 租金收入淨額

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
<b>租金總收入</b>		
投資物業	42,431	33,478
持作待售物業	12,901	18,077
	55,332	51,555
<b>開支</b>		
	(4,678)	(4,543)
	50,654	47,012

## 財務報表附註

## 9 融資成本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
利息開支		
長期銀行貸款	109,886	72,779
可換股債券	29,750	31,009
可換股票據	-	1,335
來自附屬公司少數股東之貸款	3,928	3,091
短期銀行貸款及透支	1,576	3,616
利率掉期之公平價值收益	(5,257)	-
	<b>139,883</b>	111,830
資本化作為發展中物業之成本		
利息開支	(22,920)	(15,822)
	<b>116,963</b>	96,008

有關籌建若干發展中物業之一般用途貸款，用作釐定符合資本化之借貸成本數額，並撥為該等發展中物業部份成本之資本化比率為每年 7.3%（二零零五年：5.4%）。

## 財務報表附註

## 10 董事及高級管理人員之酬金

(a) 截至二零零六年三月三十一日及二零零五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 千港元	薪金、津貼 及實物利益 (附註) 千港元	購股權 (附註 11(b)) 千港元	僱主向	二零零六年 酬金總額 千港元
				退休金計劃 作出之供款 千港元	
<b>執行董事</b>					
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
	100	20,324	10,500	263	31,187
<b>非執行董事</b>					
梁尚立先生	140	-	-	-	140
歐逸泉先生	120	-	-	-	120
	260	-	-	-	260
<b>獨立非執行董事</b>					
管博明先生	120	-	-	-	120
梁偉強先生	200	-	-	-	200
黃之強先生	100	-	-	-	100
	420	-	-	-	420
	780	20,324	10,500	263	31,867

## 財務報表附註

## 10 董事及高級管理人員之酬金 (續)

(a) 截至二零零六年三月三十一日及二零零五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：(續)

董事姓名	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 (附註) 千港元	僱主向退休金 計劃作出之供款 千港元	二零零五年 酬金總額 千港元
<b>執行董事</b>				
馮兆滔先生	-	2,571	42	2,613
林迎青博士	-	3,791	60	3,851
潘政先生	-	10,782	12	10,794
倫培根先生	-	2,011	97	2,108
關堡林先生	-	3,093	53	3,146
Loup, Nicholas James 先生	-	-	-	-
	-	22,248	264	22,512
<b>非執行董事</b>				
梁尚立先生	140	-	-	140
歐逸泉先生	120	-	-	120
	260	-	-	260
<b>獨立非執行董事</b>				
管博明先生	120	-	-	120
梁偉強先生	108	-	-	108
黃之強先生	50	-	-	50
	278	-	-	278
	538	22,248	264	23,050

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 6,800,000 港元（二零零五年：9,000,000 港元）。

(b) 本年度本集團五位最高酬金人士包括五位（二零零五年：五位）董事，彼等之酬金已在上文分析中反映。

## 財務報表附註

## 11 僱員福利開支

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
工資及薪金	93,486	86,325
退休福利成本 (附註(a))	3,165	2,928
一間上市附屬公司之僱員購股權開支 (附註(b))	17,500	-
	114,151	89,253
資本化作為發展中物業	(929)	(1,235)
	113,222	88,018

僱員福利開支於列賬時包括董事酬金。

附註：

## (a) 退休福利成本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
供款總額	3,203	3,028
已動用之沒收供款	(38)	(100)
供款淨額	3,165	2,928

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、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退休計劃，提供予二零零零年十二月一日前加盟之僱員。根據該等計劃，僱員及本集團雙方均須按僱員月薪 5% 供款。本集團之供款可隨僱員於完成供款前退出該等計劃而被沒收之供款而遞減。

本集團亦為未參加職業退休條例計劃之所有香港僱員設有強積金計劃，並為所有加拿大僱員參與加拿大政府設立之加拿大退休金計劃。根據當地法律規定，強積金計劃及加拿大退休金計劃之每月供款額分別相等於僱員有關入息之 5% 及 4.95%（二零零五年：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。

於二零零六年三月三十一日，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（二零零五年：無）。

## 財務報表附註

## 11 僱員福利開支 (續)

## (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。

根據購股權計劃所持購股權之詳情載列如下：

## 本公司

承授人	屆滿日期	行使價	二零零六年 數目	二零零五年 數目
董事	二零一五年三月二十九日	0.325 港元	105,000,000	105,000,000
僱員	二零一五年三月二十九日	0.325 港元	60,000,000	60,000,000
			<b>165,000,000</b>	165,000,000

年內，並無任何購股權被授出、行使、註銷或失效。於二零零五年，165,000,000份購股權被授出。

## 泛海酒店

承授人	屆滿日期	行使價	二零零六年 數目	二零零五年 數目
僱員	二零一五年十月三十一日	0.217 港元	4,000,000	-

年內，250,000,000份及246,000,000份購股權被授出及行使，並無購股權被註銷或失效（二零零五年：無）。

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17,500,000港元（二零零五年：無），已於損益賬確認。

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。

## 財務報表附註

## 11 僱員福利開支 (續)

## (b) 購股權 (續)

以下假設已用於計算二零零五年十月三十一日授出購股權之公平價值：

授出日之股份收市價 (港元)	0.215
行使價 (港元)	0.217
購股權預期有效期 (年)	0.8
預期波幅(%) (附註(i))	96.24
無風險息率(%)	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 0.8 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。

## 12 所得稅開支

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
即期所得稅		
香港利得稅	3,979	10,604
過往年度超額撥備	-	(140)
	3,979	10,464
遞延所得稅	34,105	11,985
	38,084	22,449

## 財務報表附註

**12 所得稅開支 (續)**

本集團於本年度按照估計應課稅溢利之 17.5% (二零零五年：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 17,000 港元 (二零零五年：36,850,000 港元) 及 9,861,000 港元 (二零零五年經重列：8,436,000 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本公司本土國家之稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
除所得稅前溢利	201,646	307,534
按稅率 17.5% (二零零五年：17.5%) 計算之稅項	35,288	53,818
應佔共同控制實體及聯營公司溢利減虧損	(5,395)	(34,349)
過往年度超額撥備	-	(140)
其他國家不同稅率之影響	(1,320)	(1,199)
毋須繳稅之收入	(2,039)	(17,026)
不可扣減所得稅之支出	11,549	14,569
未確認稅損	5,370	7,174
使用早前未有確認之暫時差異	(465)	(3,782)
確認早前未有確認之暫時差異	90	3,324
確認早前未有確認之稅損	(2,041)	(2,993)
不再確認之遞延所得稅資產	-	5,306
未確認暫時差異	(3,289)	(4,080)
其他	336	1,827
所得稅開支	38,084	22,449

## 財務報表附註

### 13 本公司股東應佔溢利

計入本公司財務報表之本公司股東應佔溢利為 38,181,000 港元（二零零五年：36,624,000 港元）。

### 14 股息

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已派付中期股息每股零港仙（二零零五年：0.2 港仙）	-	8,222
建議派付末期股息每股 0.6 港仙（二零零五年：0.4 港仙）	<b>30,462</b>	20,304
	<b>30,462</b>	28,526

附註：

於二零零六年七月十三日舉行之會議上，董事會已宣派末期股息每股 0.6 港仙。此擬派股息並無於財務報表內列作應付股息，但將列作為截至二零零七年三月三十一日止年度之收益儲備分派。

### 15 每股盈利

每股盈利乃按本公司股東應佔溢利 167,860,000 港元（二零零五年經重列：278,707,000 港元）及年內已發行股份之加權平均數 5,076,403,356 股（二零零五年：4,215,293,826 股）計算。

由於行使附於購股權之認購權及兌換可換股債券不會對每股盈利造成攤薄影響，故此截至二零零六年三月三十一日止年度之每股基本及攤薄盈利相同。

截至二零零五年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃按 304,289,000 港元（經重列）（相等於本公司股東應佔溢利 278,707,000 港元（經重列）加除稅後節省利息 25,582,000 港元（經重列））及 4,861,503,872 股股份（相等於年內已發行股份之加權平均數 4,215,293,826 股加假設可換股債券已獲兌換後被視為已發行之潛在股份 646,210,046 股）計算。

## 財務報表附註

## 16 物業、廠房及設備

## 本集團

	加拿大 一間酒店之 永久業權土地 千港元	酒店樓宇 千港元	發展中樓宇 千港元	其他樓宇 千港元	其他設備 千港元	總額 千港元
<b>成本值</b>						
於二零零四年三月三十一日，						
如前呈報	60,869	3,106,681	42,326	10,507	48,514	3,268,897
會計政策變動之影響	–	(2,006,239)	(41,963)	11,027	–	(2,037,175)
於二零零四年三月三十一日，						
經重列	60,869	1,100,442	363	21,534	48,514	1,231,722
滙兌差額	4,643	26,143	–	–	24	30,810
成本調整	–	–	138	–	–	138
添置	–	6,821	–	–	626	7,447
出售	–	(5,469)	–	(2,534)	(521)	(8,524)
於二零零五年三月三十一日	65,512	1,127,937	501	19,000	48,643	1,261,593
<b>累積折舊</b>						
於二零零四年三月三十一日，						
如前呈報	–	–	–	2,210	46,787	48,997
會計政策變動之影響	–	282,226	–	980	–	283,206
於二零零四年三月三十一日，						
經重列	–	282,226	–	3,190	46,787	332,203
滙兌差額	–	9,191	–	–	22	9,213
本年度折舊	–	49,420	–	283	1,034	50,737
出售	–	(5,469)	–	(641)	(491)	(6,601)
於二零零五年三月三十一日	–	335,368	–	2,832	47,352	385,552
<b>賬面淨值</b>						
於二零零五年三月三十一日	65,512	792,569	501	16,168	1,291	876,041

## 財務報表附註

## 16 物業、廠房及設備 (續)

## 本集團

	加拿大 一間酒店之 永久業權土地 千港元	酒店樓宇 千港元	發展中樓宇 千港元	其他樓宇 千港元	其他設備 千港元	總額 千港元
<b>成本值</b>						
於二零零五年三月三十一日， 如前呈報	65,512	3,247,098	41,159	7,973	48,643	3,410,385
會計政策變動之影響 (附註3)	-	(2,119,161)	(40,658)	11,027	-	(2,148,792)
於二零零五年三月三十一日， 經重列	65,512	1,127,937	501	19,000	48,643	1,261,593
滙兌差額	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)
<b>於二零零六年三月三十一日</b>	<b>68,165</b>	<b>1,141,409</b>	<b>-</b>	<b>19,000</b>	<b>49,577</b>	<b>1,278,151</b>
<b>累積折舊</b>						
於二零零五年三月三十一日， 如前呈報	-	-	-	1,770	47,352	49,122
會計政策變動之影響 (附註3)	-	335,368	-	1,062	-	336,430
於二零零五年三月三十一日， 經重列	-	335,368	-	2,832	47,352	385,552
滙兌差額	-	5,899	-	-	182	6,081
本年度折舊	-	50,493	-	2,182	976	53,651
出售	-	(23,629)	-	-	(90)	(23,719)
<b>於二零零六年三月三十一日</b>	<b>-</b>	<b>368,131</b>	<b>-</b>	<b>5,014</b>	<b>48,420</b>	<b>421,565</b>
<b>賬面淨值</b>						
於二零零六年三月三十一日	<b>68,165</b>	<b>773,278</b>	<b>-</b>	<b>13,986</b>	<b>1,157</b>	<b>856,586</b>

## 財務報表附註

## 16 物業、廠房及設備 (續)

附註：

(a) 酒店物業之賬面總值包括：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
<b>酒店物業</b>		
酒店樓宇	773,278	792,569
酒店之永久業權土地	68,165	65,512
酒店租賃土地 (附註 18)	1,300,929	1,320,969
	<b>2,142,372</b>	<b>2,179,050</b>

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簡福飴測量師行及 Grant Thornton Management Consultants 進行之估值計算，總計 3,537,540,000 港元 (二零零五年：3,312,610,000 港元)。

(b) 已作貸款抵押之物業、廠房及設備之賬面淨值總額為 853,057,000 港元 (二零零五年經重列：872,344,000 港元)。

## 17 投資物業

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
年初	1,475,310	1,363,020
轉撥自己落成待售物業	318,620	—
重估盈餘	252,540	112,290
年終	<b>2,046,470</b>	<b>1,475,310</b>

投資物業由獨立專業估值行香港威格斯有限公司於二零零六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 2,046,470,000 港元 (二零零五年經重列：1,475,310,000 港元)。

## 財務報表附註

## 18 租賃土地

## 本集團

	租賃土地			總額 千港元
	酒店物業 千港元	發展中物業 千港元	自用物業 千港元	
<b>成本值</b>				
於二零零四年三月三十一日，如前呈報	–	–	–	–
會計政策變動之影響	1,527,516	46,099	35,865	1,609,480
<b>於二零零四年三月三十一日（經重列）及 於二零零五年三月三十一日及 二零零六年三月三十一日</b>	<b>1,527,516</b>	<b>46,099</b>	<b>35,865</b>	<b>1,609,480</b>
<b>累積攤銷</b>				
於二零零四年三月三十一日，如前呈報	–	–	–	–
會計政策變動之影響	186,507	490	3,665	190,662
於二零零四年三月三十一日，經重列	186,507	490	3,665	190,662
本年度攤銷	20,040	54	262	20,356
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
<b>於二零零六年三月三十一日</b>	<b>226,587</b>	<b>598</b>	<b>4,189</b>	<b>231,374</b>
<b>賬面淨值</b>				
<b>於二零零六年三月三十一日</b>	<b>1,300,929</b>	<b>45,501</b>	<b>31,676</b>	<b>1,378,106</b>
於二零零五年三月三十一日	1,320,969	45,555	31,938	1,398,462

本集團預付租賃付款包括：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
於香港之租賃土地		
長期租賃	773,623	779,236
中期租賃	604,483	619,226
	<b>1,378,106</b>	1,398,462

已作貸款抵押之租賃土地之賬面淨值總額為 1,378,106,000 港元（二零零五年經重列：1,398,462,000 港元）。

## 財務報表附註

## 19 附屬公司

	二零零六年 千港元	二零零五年 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	2,858,410	2,827,837
應收附屬公司款項撥備	(191,200)	(191,200)
	<b>3,896,286</b>	3,865,713

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。

## 20 共同控制實體

	本集團 二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
應佔負債淨值	(173,139)	(166,767)
墊予共同控制實體款項	342,839	346,284
墊予共同控制實體款項撥備	(34,883)	(34,883)
	<b>134,817</b>	144,634

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 98,865,000 港元（二零零五年：95,836,000 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。除年內未償還之應收共同控制實體款項零港元（二零零五年：5,000,000 港元）按年利率 12 厘（二零零五年：12 厘）計息外，餘款為無抵押、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。

## 財務報表附註

## 20 共同控制實體 (續)

本集團應佔共同控制實體之資產及負債和業績

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
資產		
非流動資產	284,378	292,831
流動資產	31,193	70,395
	<b>315,571</b>	363,226
負債		
非流動負債	104,053	93,069
流動負債	384,657	436,924
	<b>488,710</b>	529,993
負債淨值	<b>(173,139)</b>	(166,767)
收入	1,550	515,530
開支	(7,905)	(314,810)
除所得稅前 (虧損) / 溢利	<b>(6,355)</b>	200,720
所得稅開支	(17)	(36,850)
本年度 (虧損) / 溢利	<b>(6,372)</b>	163,870

## 21 聯營公司

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
應佔負債淨值	<b>(172,778)</b>	(209,977)
墊予聯營公司款項	650,751	657,221
墊予聯營公司款項撥備	<b>(4,106)</b>	(4,106)
聯營公司之賬面總值	<b>473,867</b>	443,138
列入流動負債之應付聯營公司款項	<b>(51,150)</b>	(51,150)
	<b>422,717</b>	391,988

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。

## 財務報表附註

**21 聯營公司 (續)**

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 905,000 港元 (二零零五年：902,000 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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
資產	580,623	535,851
負債	(753,401)	(745,828)
	<b>(172,778)</b>	(209,977)
收入	12,319	10,294
本年度溢利	37,199	32,406

**22 商譽**

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
賬面淨值，年初	3,548	16,883
添置	6,356	-
出售一間上市附屬公司之部份權益	(1,253)	-
本年度攤銷	-	(2,464)
本年度減值虧損	-	(10,871)
賬面淨值，年終	<b>8,651</b>	3,548
成本	8,651	24,643
累計攤銷及減值	-	(21,095)
賬面淨值，年終	<b>8,651</b>	3,548

在每年以及於出現減值跡象時進行商譽減值測試。

## 財務報表附註

## 23 應收按揭貸款

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
應收按揭貸款	10,220	12,409
減：列入流動資產之即期部份	(420)	(324)
	<b>9,800</b>	12,085

應收按揭貸款按最優惠利率加 1.5 厘至 2 厘（二零零五年：最優惠利率加 1.5 厘至 2 厘）計息。於二零零六年三月三十一日之實際利率為 7.9 厘（二零零五年：5.6 厘）。應收按揭貸款之賬面值與其公平價值相若。

## 24 持作發展／發展中待售物業及已落成待售物業

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
持作發展／發展中待售物業		
租賃土地	903,187	914,314
發展成本	279,146	161,344
	<b>1,182,333</b>	1,075,658
已落成待售物業		
租賃土地	99,264	306,921
發展成本	97,426	272,842
	<b>196,690</b>	579,763

於二零零六年三月三十一日，價值 1,267,742,000 港元（二零零五年經重列：1,525,026,000 港元）之物業已抵押予銀行，作為本集團若干銀行融資之抵押。

於二零零六年三月三十一日，持有作為經營租賃用途之物業為 179,592,000 港元（二零零五年：545,487,000 港元）。

## 財務報表附註

**25 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 43,779,000 港元（二零零五年：42,044,000 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定。本公司定期對客戶進行信用評估，以有效管理應收貿易賬款之信貸風險。

於結算日之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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
0 天至 60 天	41,656	36,805
61 天至 120 天	2,001	2,382
120 天以上	122	2,857
	<b>43,779</b>	42,044

貿易及其他應收款項之賬面值與其公平價值相若。

**26 以公平價值計入損益賬之財務資產**

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於香港上市之股本證券	84,458	104,838	22,500	11,700

**27 衍生財務工具**

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
利率掉期	5,257	-	127	-

於二零零六年三月三十一日，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 760,000,000 港元（二零零五年：無）及 50,000,000 港元（二零零五年：無）。

## 財務報表附註

## 28 銀行結餘及現金

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行及手頭現金	49,025	104,457	997	1,196
有限制銀行結餘	29,212	28,816	-	-
短期銀行存款	269,983	328,470	51,639	55,037
	<b>348,220</b>	461,743	<b>52,636</b>	56,233

有限制銀行結餘之實際利率為 2.8 厘（二零零五年：0.6 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利率分別為 3.0 厘（二零零五年：1.7 厘）及 3.9 厘（二零零五年：2.2 厘）。本集團及本公司該等存款之平均屆滿期限分別為 45 天（二零零五年：18 天）及 8 天（二零零五年：8 天）。

## 29 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 18,407,000 港元（二零零五年：18,465,000 港元）。

於結算日之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
0 天至 60 天	17,309	16,633
61 天至 120 天	32	381
120 天以上	1,066	1,451
	<b>18,407</b>	18,465

貿易及其他應付款項之賬面值與其公平價值相若。

## 財務報表附註

## 30 股本

每股面值 0.01 港元	股份數目		金額	
				千港元
法定：				
於二零零五年及二零零六年三月三十一日		400,000,000,000		4,000,000
	股份數目		金額	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
			千港元	千港元
已發行及繳足股本：				
於年初	5,075,999,990	4,109,249,990	50,760	41,093
行使購股權 (附註(a))	-	1,750,000	-	17
配售新股份 (附註(b)及(c))	-	965,000,000	-	9,650
以股代息 (附註(d))	925,967	-	9	-
於年終	5,076,925,957	5,075,999,990	50,769	50,760

附註：

- (a) 於二零零四年十二月三十日，本公司因授予本公司一位董事之購股權獲行使而發行 1,750,000 股新股份，每股作價 0.384 港元。
- (b) 於二零零五年二月十六日，本公司按每股 0.38 港元之價格發行 820,000,000 股新股以供獨立第三者認購，藉以為本公司籌集資金。所收取之代價淨額為 304,900,000 港元，該筆款項將用於償還銀行貸款及支付本集團於香港現有之住宅物業項目之地價。於二零零五年二月二日（即認購公佈刊發前之最後一個交易日），股份之市值為每股 0.41 港元。
- (c) 於二零零五年三月十五日，本公司進一步發行 145,000,000 股新股以供本公司主要股東 Grosvenor Asset Management Limited 認購，每股作價 0.38 港元。
- (d) 於二零零五年十月，925,967 股新股份以每股 0.382 港元配發及發行，以代替末期股息。

## 財務報表附註

## 31 儲備

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	贖回 資本儲備 千港元	重估儲備		購股權 儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
				投資物業 千港元	酒店物業 千港元				
<b>本集團</b>									
於二零零四三月三十一日，如前呈報	533,090	362	43,868	483,031	343,866	-	2,670,292	(648,022)	3,426,487
會計政策變動之追溯影響（附註3）	-	-	-	(483,031)	(343,866)	-	-	(7,350)	(834,247)
於二零零四年三月三十一日，經重列	533,090	362	43,868	-	-	-	2,670,292	(655,372)	2,592,240
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	7,759	7,759
行使購股權	651	-	-	-	-	-	-	-	651
配售新股份	350,369	-	-	-	-	-	-	-	350,369
已付中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(8,222)	(8,222)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	278,707	278,707
於二零零五年三月三十一日	884,110	362	43,868	-	-	-	2,670,292	(377,128)	3,221,504
於二零零五年四月一日，如上	884,110	362	43,868	-	-	-	2,670,292	(377,128)	3,221,504
採納香港會計準則第39號及香港財務報告 準則第3號所作之期初調整（附註3）	-	(362)	-	-	-	-	-	1,052	690
於二零零五年四月一日，經重列	884,110	-	43,868	-	-	-	2,670,292	(376,076)	3,222,194
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	5,182	5,182
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	167,860	167,860
已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(20,304)	(20,304)
以股代息	344	-	-	-	-	-	-	-	344
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	<b>884,454</b>	-	<b>43,868</b>	-	-	<b>160</b>	<b>2,670,292</b>	<b>(213,523)</b>	<b>3,385,251</b>
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	<b>884,454</b>	-	<b>43,868</b>	-	-	<b>160</b>	<b>2,670,292</b>	<b>(213,523)</b>	<b>3,385,251</b>

## 財務報表附註

## 31 儲備 (續)

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	贖回 資本儲備 千港元	重估儲備		購股權 儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
				投資物業 千港元	酒店物業 千港元				
<b>本公司</b>									
於二零零四年三月三十一日	531,939	-	43,868	-	-	-	2,684,451	233,975	3,494,233
行使購股權	651	-	-	-	-	-	-	-	651
配售新股份	350,369	-	-	-	-	-	-	-	350,369
已付中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(8,222)	(8,222)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	36,624	36,624
於二零零五年三月三十一日	882,959	-	43,868	-	-	-	2,684,451	262,377	3,873,655
已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(20,304)	(20,304)
以股代息	344	-	-	-	-	-	-	-	344
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	38,181	38,181
<b>於二零零六年三月三十一日</b>	<b>883,303</b>	<b>-</b>	<b>43,868</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,684,451</b>	<b>280,254</b>	<b>3,891,876</b>
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
<b>於二零零六年三月三十一日</b>	<b>883,303</b>	<b>-</b>	<b>43,868</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,684,451</b>	<b>280,254</b>	<b>3,891,876</b>

收益儲備可供分派。根據百慕達公司法及本公司之公司組織章程細則，繳入盈餘及贖回資本儲備均可供分派。因此，本公司於二零零六年三月三十一日之可供分派儲備總額為 3,008,573,000 港元（二零零五年：2,990,696,000 港元）。

## 財務報表附註

## 32 可換股債券

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
可換股債券	190,000	290,000
應付溢價撥備	28,265	31,414
	<b>218,265</b>	321,414

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，購買所有或部分債券連同累計利息，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。

年內，ASICL 購回本金 100,000,000 港元連累計利息之可換股債券。

可換股債券的負債部份及權益部份之公平價值於債券發行時確定。負債部份（計入長期貸款）之公平價值按同等之不可換股債券之市場利率確定，所餘部份即為權益部份之價值，該價值被確定為不重大。

本公司已於財務報表內就應付溢價作出 28,265,000 港元（二零零五年經重列：31,414,000 港元）之撥備，以便按債券年期計算出固定之定期費用，並由損益賬中扣除。

於二零零六年三月三十一日之實際利率為 10.3 厘（二零零五年：10.2 厘）。可換股債券之賬面值與其公平價值相若。

## 財務報表附註

## 33 借貸

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
短期銀行貸款及透支				
有抵押	50,000	–	20,000	–
無抵押	–	8,778	–	–
長期銀行貸款，有抵押	1,939,266	2,378,081	8,067	9,427
	<b>1,989,266</b>	<b>2,386,859</b>	<b>28,067</b>	<b>9,427</b>

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	58,312	125,920	1,360	1,360
須於一年至兩年內償還	291,011	276,766	1,360	1,360
須於兩年至五年內償還	470,916	451,156	4,080	4,080
須於五年內全部還清	820,239	853,842	6,800	6,800
須於五年後償還	1,119,027	1,524,239	1,267	2,627
	<b>1,939,266</b>	<b>2,378,081</b>	<b>8,067</b>	<b>9,427</b>
計入流動負債之即期部份	(58,312)	(125,920)	(1,360)	(1,360)
	<b>1,880,954</b>	<b>2,252,161</b>	<b>6,707</b>	<b>8,067</b>

於結算日，借貸之實際利率介乎 5.0 厘與 6.5 厘之間（二零零五年：2.7 厘至 6.0 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。

## 財務報表附註

## 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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
遞延所得稅資產	98,820	91,646	110	1,637
遞延所得稅負債	(141,502)	(100,223)	-	-
	<b>(42,682)</b>	<b>(8,577)</b>	<b>110</b>	<b>1,637</b>

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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
於年初	406	428	185	620	147,596	160,973	80,433	61,752	228,620	223,773
於損益賬確認	(14)	(22)	(4)	(435)	(4,592)	(5,452)	13,995	18,681	9,385	12,772
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(7,925)	-	-	-	(7,925)
於年終	392	406	181	185	143,004	147,596	94,428	80,433	238,005	228,620

## 遞延所得稅負債

	加速稅項折舊		物業重估		收購事項之 公平價值調整		總額	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
於年初	(44,328)	(42,572)	(94,817)	(75,166)	(98,052)	(94,702)	(237,197)	(212,440)
於損益賬確認	(5,151)	(1,756)	(44,194)	(19,651)	5,855	(3,350)	(43,490)	(24,757)
於年終	(49,479)	(44,328)	(139,011)	(94,817)	(92,197)	(98,052)	(280,687)	(237,197)

## 財務報表附註

**34 遞延所得稅 (續)**

本公司

遞延所得稅資產

	稅損	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於年初	1,637	9,199
於損益賬確認	(1,527)	(7,562)
於年終	110	1,637

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 409,000,000 港元 (二零零五經重列年：378,000,000 港元) 確認遞延稅項資產 81,000,000 港元 (二零零五年：78,000,000 港元)。除為數 347,000,000 港元 (二零零五經重列年：312,000,000 港元) 之稅損並無屆滿日期外，餘額將於截至二零一三年 (包括該年在內) (二零零五年：二零一二年) 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 93,589,000 港元 (二零零五年：89,661,000 港元) 之貸款按最優惠利率加 1.5 厘 (二零零五年：1.5 厘) 計息，餘下款項免息。

**36 資本承擔**

於二零零六年三月三十一日，本集團並無重大資本承擔 (二零零五年：無)。

**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 10 年。

於二零零六年三月三十一日，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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	62,147	60,397
第二年至第五年期間 (包括首尾兩年)	74,892	42,888
五年之後	2,895	5,203
	139,934	108,488

## 財務報表附註

## 37 經營租約安排 (續)

## (b) 承租者

於二零零六年三月三十一日，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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	5,457	5,443
第二年至第五年期間 (包括首尾兩年)	3,400	8,298
第五年之後	-	-
	<b>8,857</b>	13,741

## 38 或然負債

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
為下列公司提供銀行貸款及借貸之擔保：				
附屬公司	-	-	1,099,988	1,123,481
共同控制實體	68,150	65,000	68,150	65,130
聯營公司	71,610	92,439	71,610	92,448
第三方	1,306	1,387	-	-
為一間附屬公司發行之可換股債券提供擔保	-	-	190,000	290,000
	<b>141,066</b>	158,826	<b>1,429,748</b>	1,571,059

## 財務報表附註

## 39 綜合現金流量報表附註

(a) 除所得稅前溢利與經營所產生／（動用）之現金之對賬

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
除所得稅前溢利	201,646	307,534
應佔溢利減虧損：		
共同控制實體	6,372	(163,870)
聯營公司	(37,199)	(32,406)
折舊	53,651	50,737
租賃土地攤銷	29,333	29,720
商譽攤銷	-	2,464
商譽之減值虧損	-	10,871
出售物業、廠房及設備之收益	-	(977)
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／（收益）淨額	2,906	(57,609)
重估投資物業之盈餘	(252,540)	(112,290)
出售附屬公司之虧損	-	3,946
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僱員購股權開支	17,500	-
長期投資之減值撥備	-	1,601
持作發展／發展中待售物業之減值撥備撥回	(2,920)	(35,316)
以公平價值計入損益帳之財務資產之股息	(1,976)	(335)
利息收入	(13,055)	(5,186)
利息開支	122,220	96,008
衍生財務工具之公平價值收益	(5,257)	-
未計營運資金變動前之經營溢利	140,610	94,892
應收按揭貸款減少	2,914	27,751
持作發展／發展中待售物業增加 （不包括已資本化之利息開支）	(26,400)	(411,768)
酒店及餐廳存貨減少／（增加）	124	(75)
貿易及其他應收款項（增加）／減少	(52,937)	42,737
預售物業已收按金增加	212,068	-
貿易及其他應付款項增加／（減少）	29,154	(124,338)
經營所得／（動用）之現金	305,533	(370,801)

## 財務報表附註

## 39 綜合現金流量報表附註 (續)

## (b) 出售附屬公司

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已出售資產淨值		
發展中待售物業	-	273,017
遞延所得稅資產	-	7,925
銀行結餘	-	28
貿易及其他應付款項	-	(37)
銀行貸款	-	(130,000)
	-	150,933
減：出售附屬公司之虧損	-	(3,946)
	-	146,987
以下列方式支付		
現金代價	-	71,514
重新分類為共同控制實體	-	75,473
	-	146,987

出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額之分析：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
現金代價	-	71,514
已出售之銀行結餘	-	(28)
	-	71,486

## 財務報表附註

## 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 40.98% 及 14.94%。其餘 44.08% 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

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
來自滙漢附屬公司之收入／（開支）		
租金收入（附註(a)）	259	259
管理費開支（附註(b)）	(1,011)	(912)
清潔費用（附註(c)）	(728)	(705)
來自滙漢聯營公司之租金收入（附註(a)）	664	620
來自 Grosvenor 之收入		
利息收入	-	389
出售附屬公司之所得款項（附註 39(b)）	-	71,514
來自共同控制實體之利息收入（附註 20）	282	564
來自聯營公司之利息收入（附註 21）	3	337
支付少數股東之利息開支（附註 35）	(3,928)	(3,091)

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。

有關交易並非香港聯合交易所有限公司證券上市規則下之關連交易或持續關連交易。

## 財務報表附註

### 41 結算日後事項

- (a) 於二零零六年五月十七日，泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）進行供股，按於記錄日期每持有兩股現有股份獲發一股供股股份之基準，以每股供股股份 0.09 港元提呈發售 3,154,054,340 股供股股份。是次供股之所得款項淨額約為 281,000,000 港元，用以償還泛海酒店之部份長期銀行貸款。本公司已認購金額達 161,000,000 港元之 1,794,167,579 股泛海酒店供股股份。
- (b) 於二零零六年五月，本公司之全資附屬公司 Asia Standard International Capital Limited（「ASICL」）發行本金金額達 94,000,000 港元之可換股票據予獨立第三方。可換股票據之年利率為 4 厘，每半年期末支付。每名票據持有人可選擇於票據發行日期起至發行日期起計三年期屆滿前 30 日期間之任何時間，以兌換價每股股份 0.305 港元（可予調整）將票據兌換為本公司每股面值 0.01 港元之已繳足股款股份。發行人可酌情選擇於發行票據日期後十二個月起任何時間償還全部或部份可換股票據。

## 財務報表附註

## 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 (除另有註明者外)
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 56.9%)	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
喜豐集團有限公司	物業發展	2 港元
日本信用旅運有限公司(擁有 56.9%)	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	物業投資	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 56.9%)	餐廳經營	2 港元
堅柱有限公司(擁有 56.9%)	酒店持有	10 港元

## 財務報表附註

## 42 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司 (續)

名稱	主要業務	已發行及繳足股款之 普通股股本 (除另有註明者外)
於香港註冊成立 (續)		
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 56.9%)	酒店持有	2 港元
獲利威有限公司	物業持有	100 港元
永快工程有限公司	建築工程	2 港元
於百慕達註冊成立		
泛海酒店集團有限公司 (擁有 56.9%)	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 56.9%) **	酒店持有	1 美元
Global Gateway Corp. (擁有 56.9%) **	酒店經營	1 美元
Glory Ventures Enterprises Inc. (擁有 56.9%) **	酒店持有	1 美元
Greatime Limited (擁有 56.9%)	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

## 財務報表附註

**42 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司** (續)**聯營公司**

(除另有註明者外，下列公司均在香港註冊成立及營業。)

名稱	主要業務	已發行及繳足股款之 普通股股本 (除另有註明者外)	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%
海康實業有限公司	物業發展	2 港元	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 (除另有註明者外)	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%
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%
樺威有限公司	財務服務	2 港元	50%
漁陽房地產開發(深圳)有限公司# (於中國註冊成立)	於中國從事物業發展	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**

本財務報表已於二零零六年七月十三日由董事會通過。