



滙漢控股有限公司

股份編號：214



年報



2007



**滙漢控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

截至二零零七年三月三十一日止年度  
年報

# 目錄

公司資料	02
財務撮要	03
主席報告書	04
業務及財務回顧	05
五年財務摘要	08
主要物業	09
企業管治報告	13
董事履歷	16
董事會報告書	18
獨立核數師報告書	27
綜合損益賬	28
綜合資產負債表	29
資產負債表	30
綜合現金流量表	31
綜合權益變動報表	32
財務報表附註	33
泛海國際集團有限公司之經審核綜合財務報表摘要	72

# 公司資料

## 董事

### 執行董事

馮兆滔先生(主席)  
林迎青博士(副主席)  
潘政先生(董事總經理兼行政總裁)  
倫培根先生  
關堡林先生

### 非執行董事

陳仕鴻先生

### 獨立非執行董事

張國華先生  
黃之強先生  
洪日明先生

## 審核委員會

洪日明先生(主席)  
張國華先生  
黃之強先生

## 薪酬委員會

馮兆滔先生(主席)  
黃之強先生  
洪日明先生

## 法定代表

馮兆滔先生  
倫培根先生

## 公司秘書

趙玉貞小姐

## 註冊辦事處

Canon's Court,  
22 Victoria Street,  
Hamilton HM12,  
Bermuda

## 香港主要辦事處

香港  
灣仔駱克道33號  
中央廣場  
滙漢大廈30樓  
電話 2866 3336  
傳真 2866 3772  
網址 <http://www.asiaorient.com.hk>

## 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
交通銀行  
集友銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
創興銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

## 法律顧問

羅夏信律師樓  
香港  
中環花園道1號  
中銀大廈35樓  
  
Appleby  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心5511室

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
香港中環  
太子大廈22樓

## 百慕達股份過戶登記處

Butterfield Fund Services (Bermuda)  
Limited  
Rosebank Centre,  
11 Bermudiana Road,  
Pembroke, Bermuda

## 股份登記及過戶香港分處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心17樓1712至1716室

# 財務撮要

截至三月三十一日止年度	二零零七年	二零零六年	變幅(%)
(除另有註明外，金額以百萬港元列示)			
<b>綜合損益賬</b>			
營業額	119	45	+164%
經營溢利／(虧損)	45	(14)	不適用
應佔聯營公司溢利	123	66	+86%
本公司股東應佔溢利	168	56	+200%
每股盈利(港元)			
基本	0.44	0.21	+110%
攤薄	0.44	0.21	+110%
<b>綜合資產負債表</b>			
資產總值	2,062	1,726	+19%
資產淨值	2,013	1,672	+20%
每股資產淨值(港元)	5.22	6.57	-21%
現金淨額	115	106	+9%
負債比率	現金淨額	現金淨額	不適用

# 主席報告書



本人欣然呈報，本集團於年內錄得溢利168,000,000港元，較去年增長兩倍。

本集團之主要投資(即持有泛海國際集團有限公司43%之權益)錄得股東應佔溢利288,000,000港元，增幅達70%，主要源自銷售發展項目所得溢利及投資物業增值。泛海國際之酒店附屬公司亦錄得純利28,000,000港元，相對去年則錄得虧損21,000,000港元。

集團對香港及內地之房地產市場均充滿信心。失業率下降，按揭利率低企，負擔能力上升，經濟前景向好，加上內地中央政府不斷之經濟支持，所有因素均帶動本地房地產市場需求上升。

由於香港定位為區內金融及商業中心，加上內地持續推行個人遊計劃，集團預期未來數年遊客大量湧入香港之趨勢將會得以持續。

目前，泛海國際正積極物色各種在香港及中國投資房地產及酒店市場之機會，本集團將繼續支持並增加對泛海國際之投資。

承董事會命

主席

馮兆滔

香港，二零零七年七月十八日

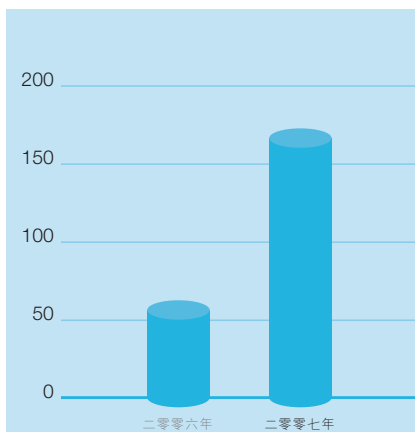
## 業務及財務回顧

### 業績

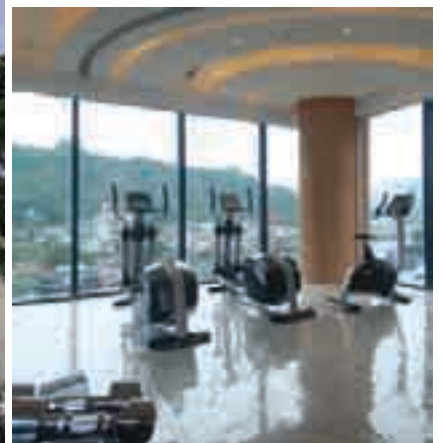
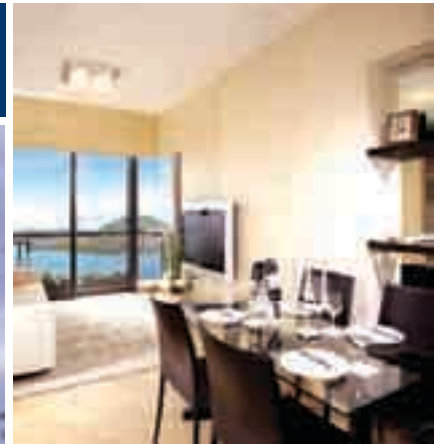
股東應佔溢利上升至168,000,000 港元，去年則為56,000,000 港元。溢利上漲主要來自分攤泛海國際集團有限公司(「泛海國際」)之較佳表現，以及增持其額外權益所帶來之收益。

#### 股東應佔溢利

百萬港元



### 鯉灣天下



### 泛海國際

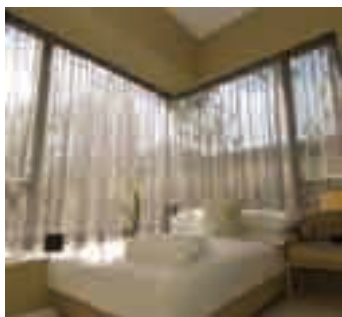
年內，本集團於泛海國際之持股量由40.98%上升至42.9%。年內，該上市聯營公司之股東應佔溢利為288,000,000 港元(二零零六年：168,000,000 港元)，而營業額則為1,374,000,000 港元(二零零六年：744,000,000 港元)。

### 物業銷售、租賃及發展

泛海國際於年內完成兩個住宅物業發展項目，連同其他剩餘單位，於年內確認物業銷售652,000,000 港元，較去年之75,000,000 港元增加。

泛海國際位於本地香港仔及汀九之住宅發展項目正進行上蓋結構工程，預期該等項目於將來臨之財政年度及隨後之年度推出。目前，泛海國際擁有總樓面面積約1,000,000 平方呎之發展中物業。

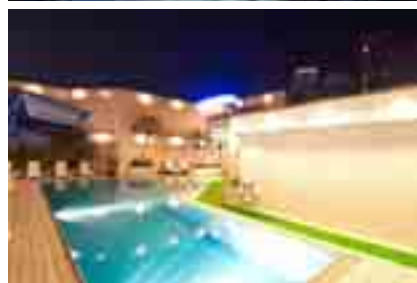
## 業務及財務回顧



芙蓉園



香港皇悅酒店



該聯營公司之投資物業組合錄得6%之應佔租金增長，並出售了一幢辦公室大廈。

### 酒店

酒店集團之經營溢利由136,000,000 港元增至161,000,000 港元，增幅為18%。年

度溢利錄得28,000,000 港元，去年則錄得21,000,000 港元之虧損。

兩間以香港為基地之皇悅酒店之合併收益較去年增長13%。加拿大之Empire Landmark亦錄得20%收益增長，其中已計及匯率之影響。

酒店集團之借貸淨額下降114,000,000 港元(或14%)至723,000,000 港元。

酒店集團正進行一項位於香港銅鑼灣包括280間客房之酒店之改建工程。預期該新增之酒店將於二零零八年下半年開始營運。



## 業務及財務回顧

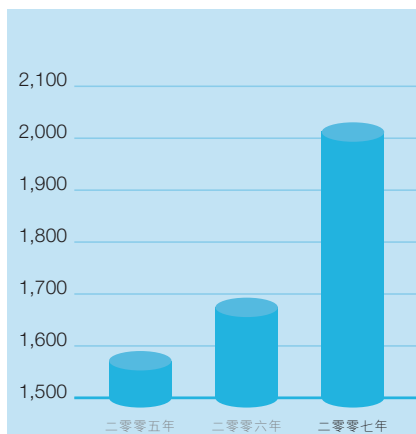
### 財務回顧

於本財政年度結束時及於去年，本集團均擁有現金淨額。

於二零零七年三月三十一日，本集團之資產淨值升至2,010,000,000 港元，較二零零六年三月三十一日之1,670,000,000 港元增加341,000,000 港元(20%)。

### 資產淨值

百萬港元



本集團抵押了若干上市投資，以取得一般銀行融資。本集團並無就共同控制實體、聯營公司及第三者之信貸融資向銀行及財務機構作出擔保。

### 僱員及薪酬政策

於二零零七年三月三十一日，本集團聘有203名全職僱員，大部份提供樓宇管理及相關物流服務。彼等之薪酬乃根據彼等之工作性質及年資而釐訂，當中包括底薪、年度花紅、購股權、退休福利及其他福利。

### 未來展望

由於按揭息率處於低位、個人收入上升及負擔能力增加，物業市場持續向好。管理層對於泛海國際之投資充滿信心，相信其業績在反映香港經濟增長之同時，可為本集團帶來可觀回報。

因經濟擴展、迪士尼主題公園、於香港舉辦之會議及展覽、並中國地位越見重要所帶來之持續利好影響，酒店業務取得令人鼓舞之表現。二零零六年全年訪港旅客人數達二千五百萬人次，較去年高出8%。本集團相信，作為進入中國內地之大門，香港將更具吸引力。

管理層正積極探索於中國內地之投資機會。

# 五年財務摘要

截至三月三十一日止年度	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元 (經重列)	二零零四年 百萬港元 (經重列)	二零零三年 百萬港元 (經重列)
<b>業績</b>					
營業額	119	45	553	767	1,214
本公司股東應佔溢利／(虧損)	168	56	(52)	(259)	(466)
<b>資產與負債</b>					
資產總值	2,062	1,726	1,679	6,629	7,048
負債總額	(49)	(54)	(110)	(3,409)	(3,537)
少數股東權益	-	-	-	(1,597)	(1,654)
權益總額	2,013	1,672	1,569	1,623	1,857

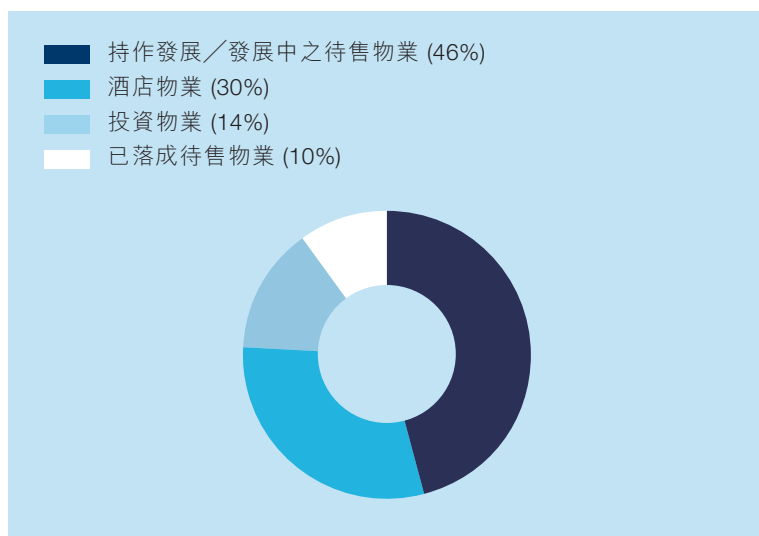
附註：

- 於二零零五年一月減持泛海國際集團有限公司之權益至低於50%以後，泛海國際由一間附屬公司轉為一間聯營公司。因此，泛海國際之業績及資產與負債僅綜合至二零零四年十二月，此後則按權益法列賬。
- 在過去五年，本集團於採納適用於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間之新訂／經修訂香港財務報告準則後，已改變其若干會計政策。本集團於二零零六年採納香港財務報告準則，二零零三年、二零零四年及二零零五年之數字已根據新訂／經修訂香港財務報告準則之相關規定重列。

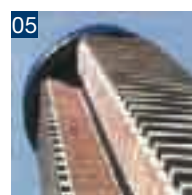
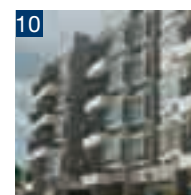
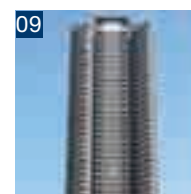
# 主要物業

於二零零七年三月三十一日

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

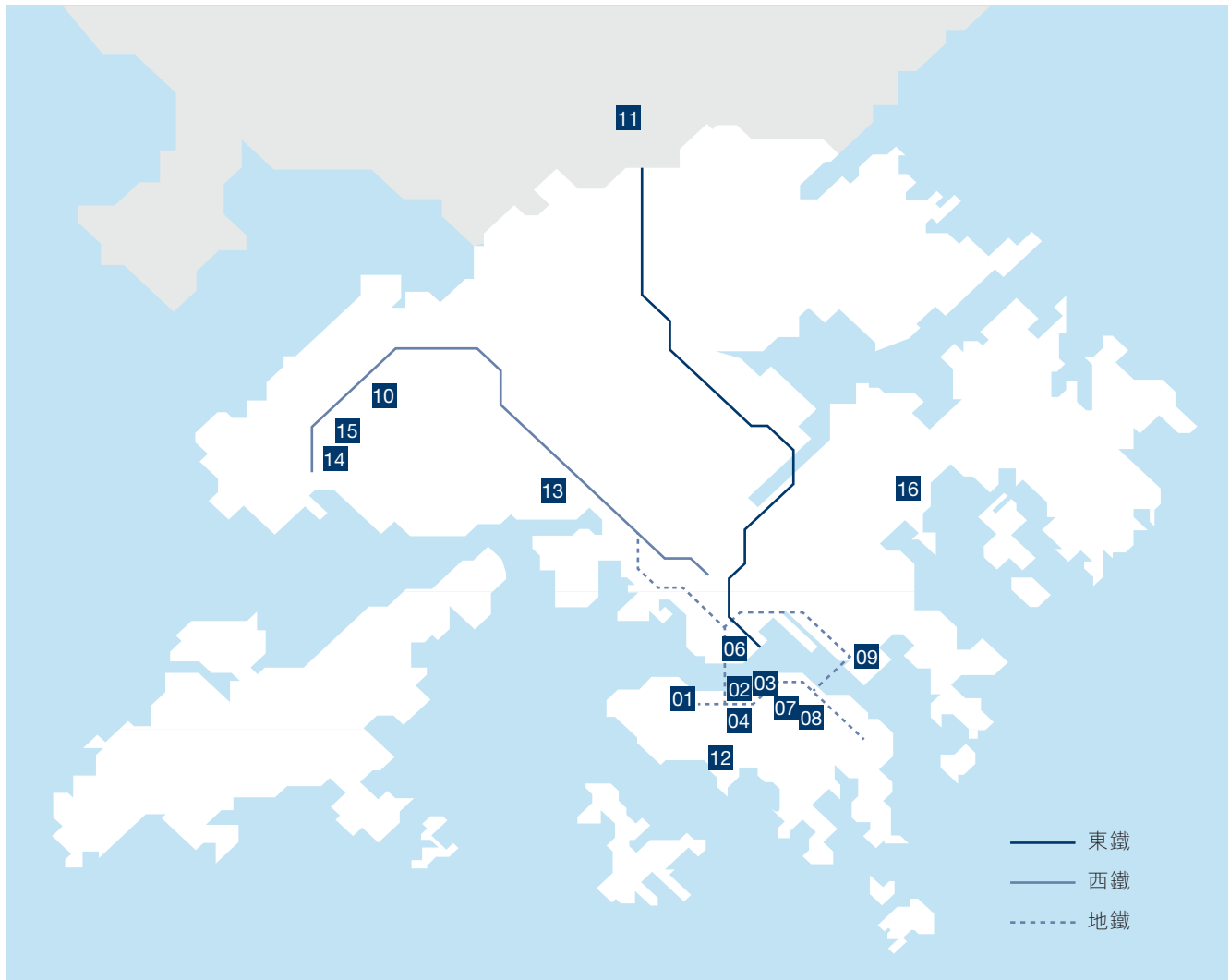


泛海國際所佔總樓面面積(平方呎)	
投資物業	282,000
酒店物業	585,000
已落成待售物業	195,000
持作發展／發展中之待售物業	883,000
總計	1,945,000



## 主要物業

於二零零七年三月三十一日



### 本集團物業

- |                                     |                         |                |
|-------------------------------------|-------------------------|----------------|
| <b>01</b> 泛海大廈                      | <b>07</b> 永興街8號         | <b>13</b> 青山公路 |
| <b>02</b> 滙漢大廈                      | <b>08</b> 馬寶道28號        | <b>14</b> 藍地   |
| <b>03</b> 黃金廣場                      | <b>09</b> 鯉灣天下          | <b>15</b> 洪水橋  |
| <b>04</b> 皇悅酒店                      | <b>10</b> 芙蓉園           | <b>16</b> 沙下   |
| <b>05</b> 溫哥華 Empire Landmark Hotel | <b>11</b> 東悅名軒          |                |
| <b>06</b> 九龍皇悅酒店                    | <b>12</b> 香港仔大街238-242號 |                |

## 主要物業

於二零零七年三月三十一日

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

物業	本集團 所佔權益	地盤面積 約數 (平方呎)	總樓面面積 約數 (平方呎)	類別
<b>I 投資物業</b>				
01 香港皇后大道中59-65號 泛海大廈	42.9%	7,800	133,000	商業
02 香港灣仔駱克道33號中央廣場 滙漢大廈	42.9%	7,300	114,000	商業
03 香港銅鑼灣軒尼詩道502號 黃金廣場	14.2%	6,300	106,000	商業
<b>II 酒店物業</b>				
04 香港灣仔軒尼詩道33號 皇悅酒店	29.9%	10,600	184,000 (362間房間)	酒店
05 Empire Landmark Hotel 1400 Robson Street, Vancouver B.C., Canada.	29.9%	41,000	420,000 (358間房間)	酒店
06 九龍尖沙咀金巴利道62號 九龍皇悅酒店	29.9%	11,400	220,000 (315間房間)	酒店
07 香港銅鑼灣永興街8號 一間新酒店(即將開業)	29.9%	6,200	108,000 (280間房間)	酒店

## 主要物業

於二零零七年三月三十一日

物業	本集團 所佔權益	總樓面面積 約數 (平方呎)	類別
<b>III 已落成待售物業</b>			
<b>香港</b>			
08 香港北角馬寶道28號 部份辦公室樓層	34.3%	40,000	商業
09 九龍鯉魚門崇信街8號 鯉灣天下	42.9%	92,000	商住
10 新界元朗屏山 芙蓉園	42.9%	7,000	住宅
<b>中華人民共和國</b>			
11 中國深圳市羅湖區東風坊第H212-28宗地 東悅名軒	17.7%	154,000	商住

物業	本集團 所佔權益	地盤面積 約數 (平方呎)	總樓面面積 約數 (平方呎)	類別	發展階段及 估計 完工日期
<b>IV 持作發展／發展中之待售物業</b>					
<b>香港</b>					
12 香港 香港仔大街238-242號	42.9%	16,200	143,000	商住	上蓋建築 (二零零八年)
13 新界油柑頭 青山公路	21.5%	83,600	200,000	住宅	地基 (二零零九年)
14 新界 屯門藍地	42.9%	19,000	79,000	商住	策劃中 (二零一零年)
15 新界 元朗洪水橋	34.3%	101,000	595,000	商住	策劃中 (二零一零年)
16 新界 西貢沙下	3.2%	630,000	1,133,000	住宅	策劃中 (二零一零年)

# 企業管治報告

## 企業管治常規

本公司致力於透過加強透明度、獨立性、問責性、責任及公平性提升其企業管治標準。本公司乃透過董事會及各委員會進行企業管治。

## 董事會

董事會由五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。主席與行政總裁之職位分別由不同人士擔任。主席馮兆滔先生負責監管董事會之運作及本集團之策略及政策，而行政總裁兼董事總經理潘政先生則負責管理本集團之業務。各董事之履歷詳情及關係於董事履歷所載之董事履歷內披露。

根據本公司之公司細則，在本公司每年舉行之股東週年大會上，三分之一在任董事(主席及董事總經理除外)須輪值告退，惟倘董事人數並非三或三之倍數，則為最接近但不超過三分之一之董事。主席及董事總經理每三年於股東週年大會上自願退任。退任董事可於大會上膺選連任。非執行董事及獨立非執行董事並無固定委任任期，惟須根據本公司之公司細則及企業管治常規守則輪值告退。

董事會每季舉行一次會議，負責制定及檢討長期業務方向及策略、監督本集團之經營及財務表現，亦會考慮及批准本集團之未來策略計劃及預算。管理層獲授權在行政總裁之領導下就本集團之日常營運作出決策，並須為此負責。管理層向董事會提供解釋及資料，讓董事會就向董事會呈交以作審批之財務及其他資料作出知情評估。行政總裁與其他執行董事及各部門主管合作，負責管理本集團之業務，包括執行由董事會採納之策略，以及就本集團之營運向董事會承擔全部責任。所有執行董事均致力及積極參與董事會事務。

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

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

## 企業管治報告

年內，董事會曾召開四次會議。董事會董事及各董事出席會議情況如下：

董事姓名	職銜	董事會會議出席情況／
		董事會會議召開次數
馮兆滔先生	主席	4/4
林迎青博士	副主席	4/4
潘政先生	董事總經理兼行政總裁	4/4
倫培根先生	執行董事	4/4
關堡林先生	執行董事	4/4
陳仕鴻先生	非執行董事	0/4
張國華先生	獨立非執行董事	3/4
洪日明先生	獨立非執行董事	4/4
黃之強先生	獨立非執行董事	4/4

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

### 薪酬委員會

薪酬委員會現由主席馮兆滔先生及兩名獨立非執行董事黃之強先生及洪日明先生組成。主席同時兼任薪酬委員會主席。該委員會之職責包括：就董事及高級管理層之薪酬政策及架構向董事會提出建議、批准薪酬、釐定所有執行董事及高級管理層之薪酬組合，以及批准因終止合約或解聘而須向董事及高級管理層作出之賠償。上述人士之薪酬(包括底薪、年度花紅、退休福利及購股權等其他福利)因應彼等之工作性質及經驗釐定。概無董事涉及有關其本身薪酬或其他利益之任何決定。本集團之薪酬政策致力提供公平之市場薪酬，以吸引、挽留及鼓勵高質素員工。薪酬乃根據員工之職務及責任、業內薪酬基準及現行市況釐定。

年內，該委員會曾召開一次會議，所有成員均有出席，以檢討、商議及批准董事之薪酬組合。

### 審核委員會

審核委員會現時之成員包括全體獨立非執行董事，即洪日明先生(擔任主席)、張國華先生及黃之強先生。審核委員會採納之職權範圍與香港會計師公會頒佈之「審核委員會有效運作指引」所載建議相符。審核委員會之主要工作包括檢討及監督本集團之財務申報程序及內部監控。審核委員會每年至少舉行兩次會議，以審閱經審核年度財務報表及未經審核中期財務報表。年內，審核委員會曾召開兩次會議，以審閱本公司財務報表及核數師就內部監控事宜提出之建議。全體成員均有出席有關會議。

審核委員會已審閱截至二零零七年三月三十一日止年度之經審核財務報表。



## 企業管治報告

### 行為守則

本集團自行採納一項董事證券交易守則，其條款與上市規則之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(附錄十)所規定之交易標準同樣嚴謹。本公司亦已向董事作出具體查詢，本公司並不知悉董事有任何違反規定交易標準及董事證券交易之行為守則之情況。

### 企業管治常規守則

年內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之守則條文。

### 內部監控

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

### 核數師薪酬

股東於股東週年大會上委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司之核數師。羅兵咸永道會計師事務所提供之服務包括核數、稅務及其他服務。羅兵咸永道會計師事務所就其申報責任發出之聲明載於本年報第27頁之獨立核數師報告書內。

彼等所提供法定核數服務之費用為813,000港元(二零零六年：914,000港元)已於本集團之財務報表內扣除。核數師向本集團提供之稅項服務及審閱中期業績之費用為100,000港元(二零零六年：138,000港元)。

### 投資者關係

本集團致力於對其股東及投資者保持高透明度。年內，執行董事曾與眾多本地及機構投資者及分析員會面。董事會承諾，透過刊發中期報告及年報、公佈、通函及新聞發佈，向股東及投資人士提供清晰而全面之本集團業績資料。

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

# 董事履歷

## 執行董事

### 馮兆滔

58歲，本公司及薪酬委員會之主席。彼亦為上市聯營公司泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）之主席，及上市聯營公司泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）之執行董事。馮先生持有應用科學（土木工程）學士學位，並為香港工程師學會資深會員。彼於一九八八年加入本公司及其附屬公司（統稱「本集團」），擁有逾二十五年項目管理及建築經驗。彼為董事總經理潘政先生之姊夫。

### 林迎青

62歲，本公司及泛海國際之副主席，並為泛海酒店之副主席兼行政總裁。林博士持有理學（化學工程）學士學位及哲學博士學位，彼擁有逾二十五年工程、項目管理及行政經驗。彼於一九九二年加入本集團。彼為董事總經理潘政先生之姊夫。

### 潘政

52歲，本公司及泛海國際之董事總經理兼行政總裁，亦為泛海酒店之主席。潘先生為越秀交通有限公司之獨立非執行董事。主席馮兆滔先生及副主席林迎青博士為其姊夫。

### 倫培根

44歲，本公司及泛海國際之財務董事。倫先生擁有逾二十年會計及財務經驗。彼持有理學（工程）學士學位，並為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於一九九四年加入本集團。

### 關堡林

48歲，本公司及泛海國際之執行董事。關先生持有工商管理學士學位。彼於一九八六年加入本集團，負責物業銷售及租賃。彼擁有逾二十年物業銷售、租賃及房屋管理經驗。

## 董事履歷

### 非執行董事

#### 陳仕鴻

54歲，本公司之非執行董事。陳先生畢業於香港大學，持有法律學士學位。彼於成為陳劉韋律師行主要合夥人前，曾於一律師行任職約四年。彼擁有逾二十五年法律專業經驗。陳先生亦是馬斯葛集團有限公司、漢基控股有限公司及萊福資本投資有限公司(該等公司均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市)之獨立非執行董事。彼於一九九六年六月加入本集團。

### 獨立非執行董事

#### 張國華

50歲，本公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員。張先生擁有逾二十年財務經驗。彼於一九九六年六月加入本集團。

#### 黃之強

52歲，本公司及泛海國際之獨立非執行董事及審核委員會與薪酬委員會成員。黃

先生獲澳洲阿得雷德大學頒發工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲註冊會計師公會之資深會員，以及英國特許秘書及行政人員公會及英國特許管理會計師公會之會員。黃先生於安里俊投資有限公司出任香港證券及期貨條例下提供資產管理及就證券及機構融資提供意見等活動之負責人員。

黃先生曾任越秀投資有限公司(一間於聯交所上市之公司)之執行董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書逾十年之久。彼亦為世紀城市國際控股有限公司、中國特鋼控股有限公司、華鼎集團控股有限公司、福記食品服務控股有限公司、金鷹商貿集團有限公司、長城汽車股份有限公司、國際娛樂有限公司、弘茂科技控股有限公司、百利保控股有限公司、富豪酒店國際控股有限公司及冠捷科技有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員，該等公司均於聯交所上市。黃先生於財務、會計及管理方面擁有逾三十年經驗。彼於二零零四年加入本集團。

#### 洪日明

55歲，本公司之獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員。彼亦為泛海酒店之獨立非執行董事。洪先生畢業於香港大學並持有數學學士學位及獲蘇格蘭 University of Strathclyde 頒發會計學深造文憑。彼於審核、會計及財務管理方面擁有逾二十五年經驗，曾任職悉尼及香港多間公司，現時亦為香港一間上市公司之財務總監。彼為蘇格蘭特許會計師公會及香港會計師公會之會員。彼於二零零四年九月加入本集團。

#### 附註：

潘政先生、馮兆滔先生及倫培根先生為 Teddington Holdings Limited 及 Heston Holdings Limited 之董事。兩間公司均於本公司股本中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益。

# 董事會報告書

董事會欣然提呈截至二零零七年三月三十一日止年度之董事會報告書及經審核財務報表。

## 主要業務及按地區劃分之經營分析

本公司之主要業務為投資控股，而各主要附屬公司主要業務則載於財務報表附註34。

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

## 業績及分派

本集團於本年度之業績載於第28頁之綜合損益賬內。

本公司已派付中期股息每股3.2港仙(二零零六年：無)，合共12,219,000港元(二零零六年：無)。

董事會建議就截至二零零七年三月三十一日止年度作出每股2.0港仙之分派(二零零六年：無)，合共11,572,000港元(二零零六年：無)。

## 財務摘要

本集團五年業績及資產與負債財務摘要載於第8頁。

## 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註15。

## 股本

年內，本公司股本之變動詳情載於財務報表附註24。

## 儲備

年內，本集團及本公司之儲備之變動載於財務報表附註25。

## 主要物業

聯營公司之主要物業詳情載於第9至第12頁。

## 捐款

年內，本集團作出之慈善及其他捐款為零港元(二零零六年：400,000港元)。

## 董事會報告書

### 董事

本年度內及於本報告刊發日期，本公司之董事姓名如下：

馮兆滔先生  
林迎青博士  
潘政先生  
倫培根先生  
關堡林先生  
陳仕鴻先生  
張國華先生  
黃之強先生  
洪日明先生

根據本公司之公司細則第99及102(B)條，三分之一董事及董事會於年內委任之董事將於應屆股東週年大會上輪值退任，惟彼等均符合資格並願膺選連任。董事總經理及主席毋須輪值告退。於應屆股東週年大會上，林迎青博士及黃之強先生將根據本公司之公司細則輪值告退，而馮兆滔先生則遵照企業管治常規守則退任，惟彼等均符合資格並願膺選連任。

各董事與本公司概無訂立本公司不可於一年內毋須補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

### 董事履歷詳情

董事及高級管理層之履歷詳情載於第16頁至第17頁。

### 董事之合約權益

本公司或其附屬公司於年終或年內任何時間，概無訂立任何與本公司業務有關，而本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

### 購買股份或債券之安排

除第24頁所披露之本公司購股權計劃外，本公司或其附屬公司於年內概無參與訂立任何安排，致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

## 董事會報告書

### 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益

於二零零七年三月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見香港證券及期貨條例（「證券及期貨條例」））之股份、相關股份及債券擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)記入根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉；或(c)根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (I) 於股份之好倉

##### (a) 本公司

董事	所持股份數目				佔已發行股份之百分比 (%)
	個人權益	法團權益	家屬權益	總額	
潘政	61,840,911	59,118,278	2,171,959	123,131,148	31.92
馮兆滔	6,185,847	-	-	6,185,847	1.60

##### (b) 相聯法團

董事	所持股份數目				佔已發行股份之百分比 (%)
	相聯法團	個人權益	法團權益	總額	
潘政	泛海國際集團有限公司 （「泛海國際」）	6,248,502	2,967,345,774 （附註1）	2,973,594,276	42.99
潘政	泛海酒店集團有限公司 （「泛海酒店」）	383,434	7,282,488,211 （附註1）	7,282,871,645	65.73
潘政及馮兆滔	會才投資有限公司 （「會才」）	-	20 （附註2）	20	20
潘政	會才	-	80 （附註3）	80	80
馮兆滔	標譽有限公司	9	-	9	9

## 董事會報告書

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及／或泛海國際所持泛海國際及泛海酒店之股份中擁有權益。
2. 泛海國際及Kingscore Investment Limited (「Kingscore」) 分別擁有會才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。
3. 潘先生透過其於本公司之控制性權益而被視為於泛海國際所持有之80股會才股份中擁有權益。

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

### (II) 於相關股份之好倉

#### 購股權權益

於二零零七年三月三十一日，根據購股權計劃授予董事之購股權詳情如下：

#### (a) 本公司

董事姓名	於二零零六年 四月一日 尚未行使 (附註1)	調整 (附註1)	於年內註銷 (附註1)	於年內授出 (附註2)	於二零零七年 三月三十一日 尚未行使
馮兆滔	1,718,000	212,262	(1,930,262)	1,900,000	1,900,000
林迎青	1,718,000	212,262	(1,930,262)	1,900,000	1,900,000
倫培根	1,718,000	212,262	(1,930,262)	1,900,000	1,900,000
關堡林	1,718,000	212,262	(1,930,262)	1,900,000	1,900,000

附註：

1. 購股權於二零零四年二月十二日授出並可於二零零四年二月十二日至二零一四年二月十一日期間按行使價每股3.3港元行使。由於本公司按於二零零六年三月三十一日股東每持有兩股股份可獲配發一股供股股份之基準進行供股(「供股」)，根據購股權計劃授出之購股權數目及相關認購價其後作出調整，於二零零六年四月十日，授予馮兆滔、林迎青、倫培根及關堡林各人之購股權數目已由1,718,000份調整為1,930,262份，而認購價則由每股3.3港元調整為每股2.9371港元。
2. 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1.602港元行使。
3. 年內，概無授予董事之購股權獲行使或失效。

## 董事會報告書

## (b) 相聯法團

## — 泛海國際

董事姓名	於二零零六年 四月一日 尚未行使 (附註)	調整 (附註)	於二零零七年 三月三十一日 尚未行使
馮兆滔	20,000,000	621,761	20,621,761
潘政	5,000,000	155,440	5,155,440
林迎青	20,000,000	621,761	20,621,761
倫培根	20,000,000	621,761	20,621,761
關堡林	20,000,000	621,761	20,621,761

附註：購股權於二零零五年三月三十日授出並可於二零零五年三月三十日至二零一五年三月二十九日期間按行使價每股0.325港元行使。由於泛海國際按於二零零六年十月十八日股東每持有三股股份可獲配發一股供股股份之基準進行供股，根據購股權計劃授出之購股權數目及相關認購價其後作出調整，於二零零六年十一月十日，授予馮兆滔、林迎青、倫培根及關堡林各人之購股權數目已由20,000,000份調整為20,621,761份，而授予潘政先生之購股權數目已由5,000,000份調整至5,155,440份，認購價則由每股0.325港元調整為每股0.315港元。

## — 泛海酒店

董事姓名	於二零零六年 四月一日 尚未行使	授出日期	行使價 (港元)	行使期	於年內授出	於二零零七年 三月三十一日 尚未行使
馮兆滔	-	二零零七年三月二十九日	0.1296	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	80,000,000	80,000,000

年內，概無授予董事之購股權獲行使、被註銷或失效。



## 董事會報告書

### (III) 於可換股債券之權益

#### 相聯法團

##### — 泛海酒店

董事姓名	權益性質	所持可換股債券 (港元)	所持相關股份 數目	百分比(%)
潘政	法團(附註)	150,000,000	1,428,571,427	12.89

附註：於二零零七年三月三十一日，泛海財務有限公司及泛海發展(集團)有限公司(均為泛海國際之附屬公司)分別持有22,150,000港元及127,850,000港元之泛海酒店可換股債券。潘先生透過其於本公司之控制性權益而被視為擁有泛海國際附屬公司所持有關可換股債券之權益。

根據可換股債券之條款，可換股債券可按換股價每股股份0.105港元兌換為泛海酒店股份。因此，根據可換股債券可兌換之相關股份數目為1,428,571,427股。

除上文所披露者外，於二零零七年三月三十一日，本公司董事及最高行政人員(包括彼等之配偶及十八歲以下之子女)概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份或債券擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)記入根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益或淡倉；或(c)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

根據證券及期貨條例第336條而存置之主要股東登記冊顯示，於二零零七年三月三十一日，本公司已獲悉下列主要股東於本公司已發行股本中擁有5%或以上之權益及淡倉。該等權益不包括上文所披露之董事及最高行政人員之權益。

#### 本公司股份之好倉

名稱	所持股份數目	百分比(%)
Heston Holdings Limited(「Heston」)(附註1)	20,544,618	5.33
Teddington Holdings Limited(「Teddington」)(附註1)	24,661,195	6.39
Dalton Investments LLC(「Dalton」)	50,351,584	13.05
Clearwater Insurance Company(「Clearwater Insurance」)(附註2)	23,792,405	6.17

## 董事會報告書

附註：

1. 潘先生、其家屬權益及其全資擁有之公司(即Teddington、Heston及Full Speed Investments Ltd.)合共持有123,131,148股股份。Teddington及Heston之權益與「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節所披露之潘先生之權益重疊。
2. Dalton為Clearwater Insurance之投資顧問。Clearwater Insurance之權益與上文所披露Dalton之權益重疊。

### 購股權計劃

本公司於二零零二年十一月十一日採納現有購股權計劃。根據是項購股權計劃，本公司董事會可向本公司、其附屬公司或任何投資實體之任何董事、僱員、諮詢人、客戶、供應商、代理、合夥人或顧問或承包商或彼等之全權信託或彼等所擁有之公司授出購股權，旨在向合資格參與人士提供獎勵、肯定彼等所作之貢獻以及加強並維持與彼等之關係。

於本報告刊發日期，行使根據購股權計劃授出之所有購股權而可予發行之股份總數不得超過38,183,695股，相當於已發行股份約9.9%。行使根據購股權計劃及任何其他購股權計劃授出惟有待行使之所有尚未行使購股權而可能發行之股份總數最多不得超過不時已發行股份之30%。倘加上根據購股權計劃或任何其他購股權計劃於任何12個月期間授予相同參與人士之任何購股權所發行及可予發行之股份(包括已行使、尚未行使及已註銷之購股權)，可能授予該參與人士之購股權所涉及之股份數目最多不得超過不時已發行股份之1%。

除董事另有決定外，本公司並無規定承授人須持有購股權一定期限後，方可行使該等購股權。行使期應為董事會釐定之任何期間，惟於任何情況下不得遲於授出日期起計10年。承授人須於購股權要約日期起計21日內接納購股權，同時支付1港元予本公司(該筆款項不予退還)。

認購價由董事會酌情釐定，惟不得低於(i)有關授出日期股份之收市價；(ii)緊接授出日期前5個交易日股份之平均收市價；及(iii)每股股份之面值，以較高者為準。購股權計劃之有效期由二零零二年十一月十一日起計，為期10年。

## 董事會報告書

下表披露僱員（包括董事）所持根據購股權計劃授出之本公司購股權之詳情：

承授人	授出日期	行使價 (港元) (附註1)	於二零零六年 四月一日 尚未行使	調整 (附註1)	於年內註銷 (附註1)	於年內 授出	於二零零七年 三月三十一日 尚未行使
董事	二零零四年二月十二日 (附註1)	2.9371	6,872,000	849,048	(7,721,048)	-	-
僱員	二零零五年二月二十五日 (附註1)	2.5766	5,400,000	667,180	(6,067,180)	-	-
僱員	二零零五年四月八日 (附註1)	2.1583	2,700,000	333,590	(3,033,590)	-	-
董事	二零零七年三月二十九日	1.602	-	-	-	7,600,000 (附註2至5)	7,600,000
僱員	二零零七年三月二十九日	1.602	-	-	-	23,900,000 (附註2至5)	23,900,000
相聯法團董事	二零零七年三月二十九日	1.602	-	-	-	6,200,000 (附註2至5)	6,200,000

附註：

1. 本公司於二零零六年四月十日完成供股後，已授出但尚未行使之購股權及其相關認購價調整如下：

授出日期	調整前之 購股權	調整後之 購股權	調整前之 認購價 (港元)	調整後之 認購價 (港元)
二零零四年二月十二日	6,872,000	7,721,048	3.300	2.9371
二零零五年二月二十五日	5,400,000	6,067,180	2.895	2.5766
二零零五年四月八日	2,700,000	3,033,590	2.425	2.1583

該等購股權於二零零七年三月二十九日註銷。

2. 購股權之行使期為二零零七年三月二十九日至二零一七年三月二十八日。
3. 緊接授出該等購股權前，股份之收市價為1.59港元。
4. 購股權之價值及定價模型所用之參數已於財務報表附註10(b)披露。該模型有多種限制，並涉及各種假設。因此，該估值包括大量不確定因素及主觀性。
5. 年內，概無購股權失效或被行使。

## 董事會報告書

### 買賣或贖回上市證券

年內，本公司並無贖回任何股份。本公司及其任何附屬公司概無買賣任何本公司上市證券。

### 優先購買權

本公司之股本於百慕達概無附有優先購買權。

### 管理合約

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

### 主要客戶及供應商

截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團於五大供應商之採購總額佔本集團之採購總額少於30%。本集團來自五大客戶之收益總額佔本集團之收益總額少於30%。

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

### 結算日後事項

結算日後事項詳情於財務報表附註33披露。

### 獨立非執行董事

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

### 足夠公眾持股量

根據董事從公開途徑所得之資料及據其所知，董事確認本公司於本報告刊發日期有足夠公眾持股量，佔本公司已發行股份之25%以上。

### 核數師

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

承董事會命

主席

馮兆滔

香港，二零零七年七月十八日

# 獨立核數師報告書

**致滙漢控股有限公司全體股東**  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已審核載列於第28至第71頁滙漢控股有限公司(「貴公司」)之綜合財務報表，當中包括 貴公司及 貴集團於二零零七年三月三十一日之資產負債表、截至該日止年度之綜合損益賬、綜合現金流量表及綜合權益變動報表，以及主要會計政策概要及其他說明性附註。

## 董事就財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製及真實而公平地呈報該等綜合財務報表。該責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地呈報財務報表相關之內部監控，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇及應用適當之會計政策；及按情況作出合理之會計估計。

## 核數師之責任

本核數師之責任是根據審核之結果對該等綜合財務報表作出意見，並按照百慕達一九八一年公司法第90條僅向整體股東報告，除此之外別無其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核。該等準則要求本核數師遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定該等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地呈報財務報表相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但並非為對公司之內部監控之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作出之會計估計之合理性，以及評價財務報表之整體呈報方式。

本核數師相信，本核數師所獲得之審核憑證充足及適當地為本核數師之審核意見提供基礎。

## 意見

本核數師認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零七年三月三十一日之財務狀況，及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

**羅兵咸永道會計師事務所**  
執業會計師

香港，二零零七年七月十八日

# 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	5, 7	20,237	17,363
銷售成本		(8,895)	(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
<b>非流動資產</b>			
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
		<b>1,889,498</b>	<b>1,471,321</b>
<b>流動資產</b>			
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
		<b>172,159</b>	<b>254,425</b>
<b>流動負債</b>			
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
		<b>49,052</b>	<b>53,410</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>123,107</b>	<b>201,015</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>2,012,605</b>	<b>1,672,336</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債	26	9	135
<b>資產淨值</b>		<b>2,012,596</b>	<b>1,672,201</b>
<b>權益</b>			
股本	24	38,572	25,456
儲備	25	1,974,024	1,646,745
		<b>2,012,596</b>	<b>1,672,201</b>

董事  
馮兆滔

董事  
倫培根

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

董事  
馮兆滔

董事  
倫培根



# 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
<b>來自經營業務之現金流量</b>			
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		96,570	17,304
<b>來自投資活動之現金流量</b>			
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		(240,667)	(12,508)
融資活動前(所用)／所產生之現金淨額		(144,097)	4,796
<b>來自融資活動之現金流量</b>			
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		154,673	(24,599)
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		81,779	71,203
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
銀行結餘(不包括受限制之銀行結餘)	22	81,779	71,203

# 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。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策(續)

#### (b) 綜合賬目基準

本集團之綜合財務報表包括本公司及其全部附屬公司截至三月三十一日止之財務報表。

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。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策(續)

#### (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。

## 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。

## 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。

## 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。



## 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。

## 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。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策 (續)

#### (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。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策(續)

#### (u) 確認收益(續)

##### (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。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策 (續)

#### (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。

#### (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。

## 財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### (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。

## 財務報表附註

### 4 重大會計評估及判斷(續)

#### (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。

## 財務報表附註

## 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
	11,838	98,893	7,919	118,650
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				167,571



## 財務報表附註

## 5 收益及分類資料(續)

## 主要呈報形式 – 按業務劃分(續)

	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
	11,263	27,727	6,100	45,090
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				56,405

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)
	–	122,873	6,334	65,599

## 財務報表附註

## 5 收益及分類資料(續)

## 主要呈報形式－按業務劃分(續)

	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
					2,061,657
分類負債	-	37,786	-	8,311	46,097
未能分類負債					2,964
					49,061
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
					1,725,746
分類負債	-	35,575	-	8,311	43,886
未能分類負債					9,659
					53,545
資本開支	-	77	-	1,677	1,754
折舊	-	42	-	428	470

## 財務報表附註

### 5 收益及分類資料(續)

#### 主要呈報形式 – 按業務劃分(續)

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
	<b>1,883,737</b>	<b>1,464,773</b>

#### 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)
	<b>56,310</b>	<b>(10,869)</b>

## 財務報表附註

## 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
<b>收入</b>		
利息收入		
以公平價值計入損益賬之財務資產	-	274
其他	7,508	5,440
以公平價值計入損益賬之財務資產之股息收入	480	-
<b>開支</b>		
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

## 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
	688	1,363

## 財務報表附註

## 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
<b>執行董事</b>							
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	-	-	-
<b>非執行董事</b>							
陳仕鴻先生	20	-	-	20	20	-	20
<b>獨立非執行董事</b>							
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
	<b>620</b>	<b>2,400</b>	<b>4,000</b>	<b>7,020</b>	<b>620</b>	<b>3,800</b>	<b>4,420</b>

(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	<b>3,416</b>	2,643

酬金介乎以下範圍：

	人數	
	二零零七年	二零零六年
酬金範圍		
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

## 財務報表附註

## 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
	<b>23,598</b>	<b>15,016</b>

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	<b>171</b>	<b>269</b>

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)。

## 財務報表附註

### 10 僱員福利開支(續)

附註：(續)

#### (b) 購股權

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

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
			<b>37,700,000</b>	<b>16,821,818</b>

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。

## 財務報表附註

## 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	—
	36	—

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)
	44,662	(15,528)
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	—
所得稅抵免	36	—



## 財務報表附註

### 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	-
	<b>23,791</b>	-

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。

## 財務報表附註

## 15 物業、廠房及設備

	其他設備 千港元
<b>成本值</b>	
於二零零六年三月三十一日	4,970
添置	14
於二零零七年三月三十一日	<b>4,984</b>
<b>累積折舊</b>	
於二零零六年三月三十一日	2,324
本年度折舊	784
於二零零七年三月三十一日	<b>3,108</b>
<b>賬面淨值</b>	
於二零零七年三月三十一日	<b>1,876</b>
<b>成本值</b>	
於二零零五年三月三十一日	3,216
添置	1,754
於二零零六年三月三十一日	4,970
<b>累積折舊</b>	
於二零零五年三月三十一日	1,854
本年度折舊	470
於二零零六年三月三十一日	2,324
<b>賬面淨值</b>	
於二零零六年三月三十一日	2,646

## 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	<b>2,823,639</b>	2,823,639
應收附屬公司款項減撥備	<b>824,589</b>	654,498
	<b>3,648,228</b>	3,478,137

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。

## 財務報表附註

## 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
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)
	7,272	7,272

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
	430	743
負債		
非流動負債	32,857	29,481
流動負債	3,337	2,768
	36,194	32,249
	(35,764)	(31,506)
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	-	6,334

## 財務報表附註

## 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)
	1,874,824	1,453,061
上市股份市值	779,045	619,330

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	1,876,465	1,450,730
收益	607,750	319,911
年度溢利	122,873	65,599
或然負債	100,629	57,809

## 財務報表附註

### 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
	<b>302</b>	<b>159</b>

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	-
	<b>50,321</b>	<b>45,943</b>

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	-

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)。

## 財務報表附註

## 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
	<b>115,045</b>	105,505	<b>52</b>	16,298

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
	<b>4,181</b>	2,173

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

## 24 股本

每股面值0.1港元之股份	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
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
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	385,717,565	254,557,972	38,572	25,456

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。

## 財務報表附註

## 25 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	購股權儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
<b>本集團</b>							
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



## 財務報表附註

## 25 儲備(續)

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
<b>本公司</b>					
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	<b>1,718,133</b>	<b>1,907,378</b>	<b>11,913</b>	<b>(28,672)</b>	<b>3,608,752</b>
作為：					
二零零七年建議分派	–	11,572	–	–	11,572
其他	1,718,133	1,895,806	11,913	(28,672)	3,597,180
於二零零七年三月三十一日	<b>1,718,133</b>	<b>1,907,378</b>	<b>11,913</b>	<b>(28,672)</b>	<b>3,608,752</b>

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)	–	–
	<b>3,876</b>	<b>3,767</b>	<b>171</b>	<b>171</b>

## 財務報表附註

## 26 遞延所得稅(續)

年內遞延所得稅資產及負債之變動(與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下：

## 本集團

## 遞延所得稅資產

	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	40	51	3,845	3,893	3,885	3,944

## 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	(9)	(177)	-	-	(9)	(177)

## 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。

## 財務報表附註

### 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	—
	<b>543</b>	<b>87</b>

### 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)。

## 財務報表附註

## 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)
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
來自經營業務之現金淨額	97,331	18,681

## (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	-
已收現金所得款項減開支	150	-

## 財務報表附註

### 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。

## 財務報表附註

## 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
於英屬處女群島註冊成立			
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%
於香港註冊成立			
滙漢實業有限公司	投資控股	26,964,837美元	100%
康英工程有限公司	工程及 維修服務	2港元	100%
Hitako Limited	投資控股	20港元	100%
海運投資有限公司	投資控股	2港元	100%
泛朗投資有限公司	投資控股	20港元	100%
泛盟投資有限公司	投資控股	2港元	100%
泛賢投資有限公司	投資控股	20港元	100%
泛啟投資有限公司	投資控股	20港元	100%
泛珍投資有限公司	投資控股	20港元	100%
泛泉投資有限公司	投資控股	20港元	100%
豐寧清潔服務有限公司	清潔服務	100港元及無投票權 遞延股本100港元	100%
豐寧物業管理有限公司	物業管理	150港元及無投票權 遞延股本1,500,000港元	100%
潤康發展有限公司	投資控股	2港元	100%
於利比里亞註冊成立			
Bassindale Limited	投資控股	500美元	100%

\* 本公司直接附屬公司

## 財務報表附註

## 34 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司(續)

## 共同控制實體

名稱	主要業務	已發行及繳足 股款之普通股股本	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%

## 財務報表附註

## 34 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司(續)

## 聯營公司(續)

名稱	主要業務	已發行及繳足 股款之普通股股本	本集團 所佔權益
於香港註冊成立			
泛海發展(集團)有限公司	投資控股	10港元及無投票權 遞延股本362,892,949港元	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%
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%
於英屬處女群島註冊成立			
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%



## 財務報表附註

## 34 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司(續)

## 聯營公司(續)

名稱	主要業務	已發行及繳足 股款之普通股股本	本集團 所佔權益
於開曼群島註冊成立			
Asia Standard International Capital Limited	財務服務	2美元	42.9%
於中國註冊成立			
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。

# 泛海國際集團有限公司之 經審核綜合財務報表摘要

泛海國際集團有限公司(「泛海國際」)為本公司之主要聯營公司，於百慕達註冊成立，並於香港上市，其附屬公司之主要業務為物業發展及投資、酒店經營、旅行代理及飲食服務。

以下摘要乃泛海國際截至二零零七年三月三十一日止年度經審核綜合財務報表，以便向各股東提供有關該公司之財務業績及狀況之進一步資料。

## 綜合損益賬

截至二零零七年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
收益	1,374,113	744,390
銷售成本	(908,980)	(474,251)
毛利	465,133	270,139
銷售開支	(15,608)	(11,510)
行政開支	(133,721)	(112,656)
其他收入及支出	126,031	141,809
經營溢利	441,835	287,782
融資成本	(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	(58,463)	(38,084)
年度溢利	300,644	163,562
應佔：		
本公司股東	287,596	167,860
少數股東權益	13,048	(4,298)
	300,644	163,562
股息	49,095	30,462
每股盈利		
基本	4.89港仙	3.21港仙
攤薄	4.72港仙	3.21港仙

## 泛海國際集團有限公司之 經審核綜合財務報表摘要

### 綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

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

## 泛海國際集團有限公司之 經審核綜合財務報表摘要

### 綜合資產負債表(續)

於二零零七年三月三十一日

	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	89,768	-
長期貸款，有抵押	1,441,175	1,880,954
遞延所得稅負債	167,763	141,502
	<b>1,698,706</b>	<b>2,022,456</b>
資產淨值	<b>4,735,633</b>	<b>4,094,911</b>
權益		
股本	69,173	50,769
儲備	3,935,050	3,385,251
本公司股東應佔權益	<b>4,004,223</b>	<b>3,436,020</b>
少數股東權益	<b>731,410</b>	<b>658,891</b>
	<b>4,735,633</b>	<b>4,094,911</b>