



滙漢控股有限公司

股份代號：214

2008 年報



滙漢控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

截至二零零八年三月三十一日止年度
年報

目錄

公司資料	02
財務摘要	03
主席報告書	04
管理層討論及分析	05
五年財務摘要	07
主要物業	08
企業管治報告	13
董事履歷	17
董事會報告書	20
獨立核數師報告	31
綜合損益賬	32
綜合資產負債表	33
資產負債表	34
綜合現金流量表	35
綜合權益變動報表	36
財務報表附註	37
泛海國際集團有限公司之經審核綜合財務報表摘要	94

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

法律顧問

羅夏信律師樓
香港
中環花園道 1 號
中銀大廈 35 樓

Appleby
香港
中環夏慤道 12 號
美國銀行中心 8 樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港中環
太子大廈 22 樓

百慕達股份過戶登記處

Butterfield Fund Services (Bermuda)
Limited
Rosebank Centre,
11 Bermudiana Road,
Pembroke HM08, Bermuda

股份登記及過戶香港分處

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

財務摘要

截至三月三十一日止年度	二零零八年	二零零七年	變動
(除另有註明外，金額以百萬港元列示)			
綜合損益賬			
營業額	35	119	-70%
經營溢利	78	45	+73%
應佔聯營公司溢利	211	123	+72%
本公司股東應佔溢利	287	168	+71%
每股盈利（港元）			
基本	0.52	0.40	+30%
攤薄	0.51	0.39	+31%
綜合資產負債表			
資產總值	2,644	2,062	+28%
資產淨值	2,591	2,013	+29%
每股資產淨值（港元）	4.16	5.22	-20%
現金淨額	124	115	+8%
負債比率	零	零	

主席報告書

本人欣然呈報，本集團於年內錄得溢利 287,000,000 港元，較去年增長 71%。

本集團之主要投資（即持有泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）45% 之權益）錄得股東應佔溢利 471,000,000 港元，增幅達 64%，以及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 96,000,000 港元。

由於二零零八年奧運會及香港定位為區內（特別是整個中國）金融及商業中心及會展業務及澳門之博彩業均可吸引旅遊之需求，集團預期遊客大量訪港之趨勢於來年將會得以持續。

由於若干外部不穩定因素，如對全球利率上升以對抗通漲之憂慮、原料成本上漲、發達國家物業價格下跌及信貸緊縮措施均會打擊對物業之需求，因此集團認為來年物業市場將充滿挑戰。然而，面對逆境我們對集團仍保持謹慎樂觀。

承董事會命

主席

馮兆滔

香港，二零零八年七月十日



管理層討論及分析



南灣御園

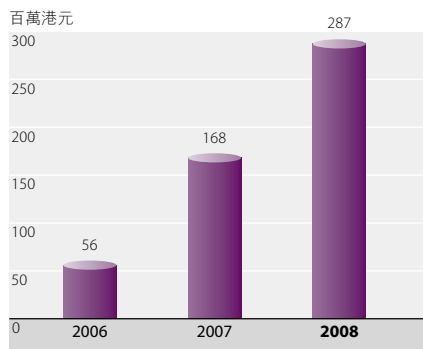


青山公路

業績

股東應佔溢利上升 119,000,000 港元(71%) 至 287,000,000 港元，去年則為 168,000,000 港元。溢利上漲之直接原因是其主要聯營公司泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）之表現有所增長。

股東應佔溢利



泛海國際

泛海國際仍為本集團之核心投資。年內，其股東應佔溢利為 471,000,000 港元（二零零七年：288,000,000 港元），而營業額則為 1,555,000,000 港元（二零零七年：1,374,000,000 港元）。

物業銷售及租賃

物業銷售營業額為 379,000,000 港元，而去年則為 652,000,000 港元。年內發展溢利為 80,000,000 港元，而去年則為 134,000,000 港元。於二零零七年三月落成，位於鯉魚門之住宅發展項目鯉灣天下之存貨銷售構成銷售之主要部分。

位於香港仔及青山公路之住宅發展項目正在進行之中。樓面總面積 150,000 平方呎之香港仔項目南灣御園之銷售已於六月開始。

200,000 平方呎之青山公路合資發展項目之預售同意書正在申請中。總體而言，泛海國際於香港擁有近 1,000,000 平方呎之發展中物業。

泛海國際近期通過在北京投資於一個樓面總面積約為 2,000,000 平方呎之沿河住宅／商業發展項目而增加在大陸之投資。

管理層討論及分析

來自其投資組合之應佔租金收入增加 10%，主要由於租約續約後單位租金上漲所致。

酒店

酒店集團年內錄得 96,000,000 港元之溢利。

泛海國際於年內將其於酒店集團之股權由 62.8% 增至 67.7%。

財務回顧

於二零零八年三月三十一日，本集團擁有現金淨額 124,000,000 港元（二零零七年：115,000,000 港元）。

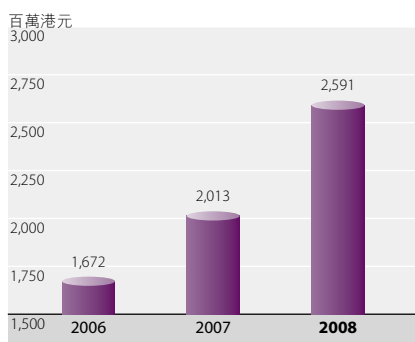
於二零零八年三月三十一日，本集團之資產淨值由於二零零七年三月三十一日之 20 億港元升至 26 億港元。增加乃因為保留溢利及於年內之新集資。

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。



銅鑼灣皇悅酒店

資產淨值



僱員及薪酬政策

於二零零八年三月三十一日，本集團聘有 200 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、退休福利及其他福利。

五年財務摘要

截至三月三十一日止年度	二零零八年 百萬港元	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 (重列)	二零零四年 百萬港元 (重列)
業績					
營業額	35	119	45	553	767
本公司股東應佔溢利／(虧損)	287	168	56	(52)	(259)
資產與負債					
資產總值	2,644	2,062	1,726	1,679	6,629
負債總值	(53)	(49)	(54)	(110)	(3,409)
少數股東權益	-	-	-	-	(1,597)
權益總額	2,591	2,013	1,672	1,569	1,623

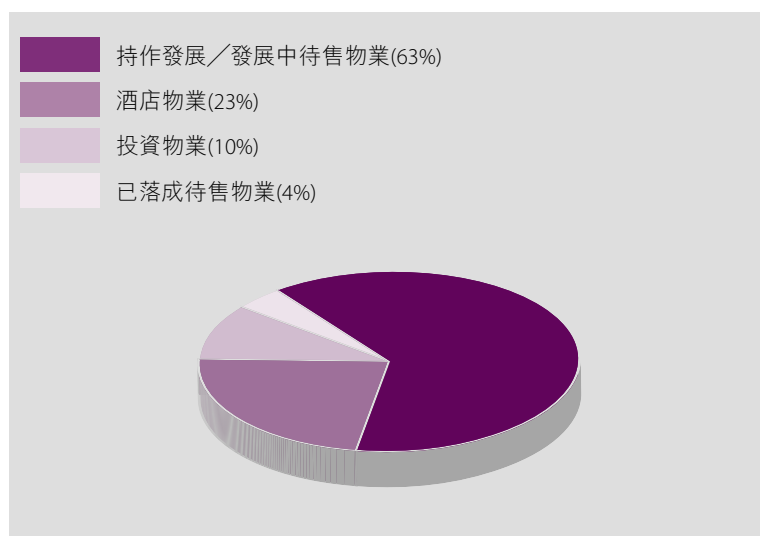
附註：

- 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（「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

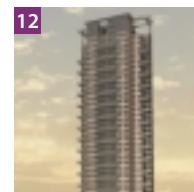
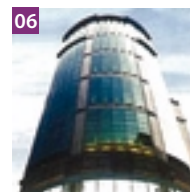
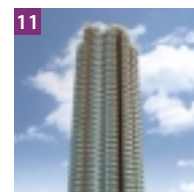
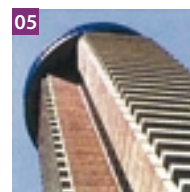
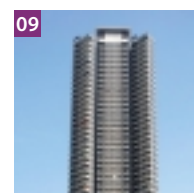
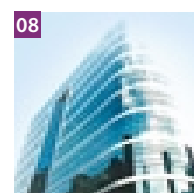
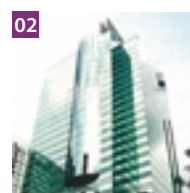
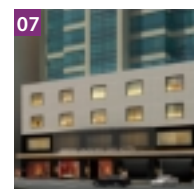
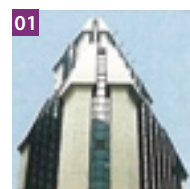
於二零零八年三月三十一日

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



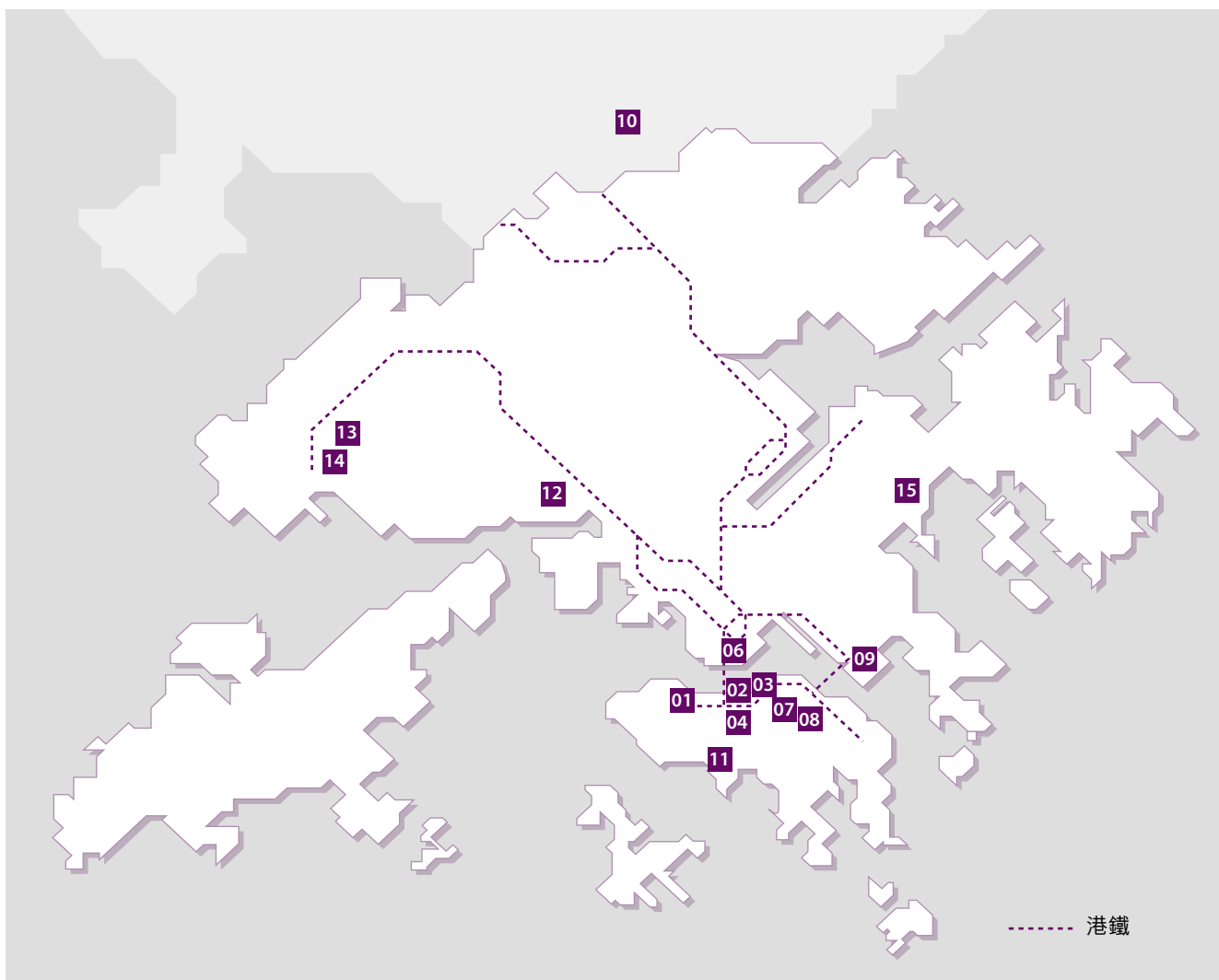
泛海國際所佔總樓面面積 (平方呎)

持作發展/發展中待售物業	1,770,000
酒店物業	631,000
投資物業	282,000
已落成待售物業	123,000
總計	2,806,000



主要物業

於二零零八年三月三十一日



本集團之物業

- | | | |
|-------------------------------------|--------------------|----------------|
| 01 泛海大廈 | 07 銅鑼灣皇悅酒店 | 13 洪水橋 |
| 02 滙漢大廈 | 08 馬寶道 28 號 | 14 藍地 |
| 03 黃金廣場 | 09 鯉灣天下 | 15 沙下 |
| 04 港島皇悅酒店 | 10 東悅名軒 | 16 北京通州 |
| 05 溫哥華 Empire Landmark Hotel | 11 南灣御園 | |
| 06 九龍皇悅酒店 | 12 青山公路 | |

主要物業

於二零零八年三月三十一日

物業	本集團 所佔權益	地盤面積 約數 (平方呎)	總樓面 面積約數 (平方呎)	類別
I 投資物業				
01 香港皇后大道中 59-65 號 泛海大廈	44.9%	7,800	133,000	商業
02 香港灣仔駱克道 33 號中央廣場 滙漢大廈	44.9%	7,300	114,000	商業
03 香港銅鑼灣軒尼詩道 502 號 黃金廣場	14.8%	6,300	106,000	商業
II 酒店物業				
04 香港灣仔軒尼詩道 33 號 港島皇悅酒店	33.4%	10,600	184,000 (362 間客房)	酒店
05 Empire Landmark Hotel 1400 Robson Street, Vancouver B.C., Canada	33.4%	41,000	420,000 (358 間客房)	酒店
06 九龍尖沙咀金巴利道 62 號 九龍皇悅酒店	33.4%	11,400	220,000 (315 間客房)	酒店
07 香港銅鑼灣永興街 8 號 銅鑼灣皇悅酒店 (即將開業)	33.4%	6,200	108,000 (280 間客房)	酒店

主要物業

於二零零八年三月三十一日

物業	本集團 所佔權益	總樓面 面積約數 (平方呎)	類別
III 已落成待售物業			
香港			
08 香港北角馬寶道 28 號 辦公室部份樓面	36.0%	20,000	商業
09 九龍鯉魚門崇信街 8 號 鯉灣天下	44.9%	43,000	商住
中國			
10 中國深圳羅湖區東風坊 H212-28 宗地 東悅名軒	18.6%	154,000	商住

主要物業

於二零零八年三月三十一日

物業	本集團 所佔權益	地盤面積 約數 (平方呎)	總樓面 面積約數 (平方呎)	類別	發展階段及 估計落成日期
IV 持作發展／發展中待售物業					
11 香港仔 南灣御園	44.9%	16,200	150,000	商住	上層結構 (二零零八年)
12 新界油柑頭 青山公路	22.5%	83,600	200,000	住宅	上層結構 (二零零九年)
13 新界元朗 洪水橋	36.0%	101,000	595,000	商住	策劃中 (二零一一年)
14 新界屯門 藍地	44.9%	19,000	79,000	商住	策劃中 (二零一一年)
15 新界西貢 沙下	3.4%	630,000	1,133,000	住宅	策劃中 (二零一一年)
16 中國北京通州區 永順西街 72 號	19.8%	560,000	2,000,000	商住	策劃中 (二零一一年)

企業管治報告

企業管治常規

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

董事會

董事會由五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。主席與行政總裁之職位乃分別由不同之人士擔任。主席馮兆滔先生負責監管董事會之運作及本集團之策略及政策，而行政總裁兼董事總經理潘政先生則負責管理本集團之業務。各董事間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，則須輪值告退之董事人數為最接近但不超過三分之一。主席與董事總經理會根據企業管治常規守則每三年於股東週年大會上自動退任。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。

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

企業管治報告

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

董事會確認其有責任編製財務報表，以及就年報及中期報告、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。

年內，董事會召開四次會議。董事會董事及各董事參加會議之次數如下：—

董事姓名	職銜	出席董事會 會議次數／召開 董事會會議次數
馮兆滔先生	主席	4/4
林迎青博士	副主席	4/4
潘政先生	董事總經理兼行政總裁	2/4
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	1/4
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	3/4

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格、能力、工作經驗及專業操守，以挑選合適人選。

企業管治報告

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，以及批准終止合約或解聘時須向董事及高級管理層作出之賠償。上述人士之薪酬組合（包括底薪、年度花紅、退休福利及購股權等其他福利）因應彼等之工作性質及經驗釐定。概無董事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責及責任、業內薪酬基準及現行市況釐定。

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

審核委員會

審核委員會現時之成員包括所有獨立非執行董事洪日明先生（擔任主席）、張國華先生及黃之強先生。審核委員會之職權範圍符合香港會計師公會頒佈之「審核委員會有效運作指引」所載之建議。審核委員會之主要工作包括檢討及監管本集團之財務申報程序及內部監控。審核委員會每年至少舉行兩次會議，以審閱年度財務報表及中期財務報表。年內，審核委員會舉行兩次會議審閱本公司之財務申報及核數師就內部監控事宜提供之建議。所有成員均有出席有關會議。審核委員會已審閱截至二零零八年三月三十一日止年度之年度財務報表。

企業管治報告

董事進行證券交易之行為守則

本集團自行採納一項董事進行證券交易之行為守則，其條款與上市規則上市發行人董事進行證券交易的標準守則（附錄 10）所規定之交易標準同樣嚴謹。本公司亦已向各董事作出具體查詢，而本公司並不知悉有任何違反交易規定標準及董事進行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 14 所載之企業管治常規守則內之守則條文。

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之資產。年內，董事會已檢討本集團內部監控系統之有效性。有關檢討涵蓋所有重要監控，包括本集團之財務監控、營運監控及合規監控以及風險管理功能。

核數師薪酬

股東於股東週年大會上委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司之核數師。羅兵咸永道會計師事務所提供之服務包括核數、稅項相關服務及其他服務。羅兵咸永道會計師事務所有關其作為本集團之核數師之申報責任之聲明載於本年報第 31 頁之獨立核數師報告內。

彼等所提供核數服務之費用 1,097,000 港元（二零零七年：813,000 港元）乃於本集團之財務報表內扣除。羅兵咸永道會計師事務所就向本集團提供稅項服務及審閱中期業績收取服務費 101,000 港元（二零零七年：100,000 港元）。

投資者關係

本集團致力於向其股東及投資者提供高透明度。年內，執行董事曾與本地投資者及機構投資者及分析員舉行多個會議。董事會承諾，透過刊發中期及年度報告、公佈、通函及新聞發佈，向股東及投資人士提供清晰及全面之本集團業績資料。

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

董事履歷

執行董事



馮兆滔

59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，亦為香港工程師學會資深會員。彼於一九八八年加入本公司及其附屬公司（統稱「本集團」），擁有逾二十五年項目管理及建築經驗。彼為董事總經理潘政先生之姊夫。



林迎青

63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

53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。主席馮兆滔先生及副主席林迎青博士為其姊夫。

董事履歷



倫培根

45 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（「香港會計師公會」）會員及英國特許公認會計師公會（「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

49 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

56歲，本公司之非執行董事。陳先生畢業於香港大學，持有法律學士學位。彼於成為陳劉韋律師行主要合夥人前，曾於一間律師行任職約四年。彼擁有逾二十五年法律專業經驗。陳先生亦是馬斯葛集團有限公司、漢基控股有限公司及萊福資本投資有限公司（該等公司均於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

51歲，本公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員。張先生擁有逾十五年財務經驗，在此期間內，他曾擔任多家公眾上市公司之多個高級管理職位。彼為香港律師，並於一九九六年六月獲委任為本公司董事。彼現為企業顧問公司—Asia Corporate Connections Limited 之董事總經理。

黃之強

53歲，本公司之獨立非執行董事及審核委員會兼薪酬委員會成員。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。彼亦為泛海國際、世紀城市國際控股有限公司、中國鎳資源控股有限公司、華鼎集團控股有限公司、第一天然食品有限公司、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

56歲，本公司之獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員。洪先生畢業於香港大學並持有數學學士學位及獲蘇格蘭 University of Strathclyde 頒發會計學深造文憑。彼於審核、會計及財務管理方面擁有逾二十五年經驗，曾任職香港及悉尼多間公司，現時亦為香港一間上市公司之財務總監。彼為蘇格蘭特許會計師公會及香港會計師公會之會員。洪先生亦為泛海酒店之獨立非執行董事、審核委員會之主席及薪酬委員會之成員。彼於二零零四年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。

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二零零八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 37。

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 32 頁之綜合損益賬內。

本公司已就截至二零零八年三月三十一日止年度派付中期股息每股 2.0 港仙（二零零七年：3.2 港仙），合共 12,463,000 港元（二零零七年：12,219,000 港元）。

董事會建議就截至二零零八年三月三十一日止年度分派末期股息每股 1.75 港仙，以紅利股派發（二零零七年：分派 2.0 港仙，附有以股代息選擇權），合共 10,908,000 港元（二零零七年：11,572,000 港元）。

財務摘要

本集團五年業績及資產與負債財務摘要載於第 7 頁。

物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備變動詳情載於財務報表附註 15。

股本

年內，本公司股本之變動詳情載於財務報表附註 29。

董事會報告書

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 30。

主要物業

本集團之主要物業詳情載於第 8 至第 12 頁。

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

於應屆股東週年大會上，倫培根先生、陳仕鴻先生及洪日明先生將根據本公司之公司細則輪值告退，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 17 頁至第 19 頁。

董事會報告書

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

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益

於二零零八年三月三十一日，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、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)記入根據證券及期貨條例第 352 條須存置之登記冊之權益及淡倉；或(c)根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）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				總額	佔已發行股份之百分比 (%)
	個人權益	法團權益	家屬權益			
潘政	123,873,694	107,619,384	3,953,852		235,446,930	37.77
馮兆滔	11,260,763	-	-		11,260,763	1.81

董事會報告書

(b) 相聯法團

董事	相聯法團	所持股份數目			佔已發行 股份百分比 (%)
		個人權益	法團權益	總額	
潘政	泛海國際集團有限公司 (「泛海國際」)	9,397,533	4,888,401,048 (附註 1)	4,897,798,581	45.03
潘政	泛海酒店集團有限公司 (「泛海酒店」)	403,383	9,121,284,139 (附註 1)	9,121,687,522	70.67
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

附註：

1. 潘政先生透過其於本公司之控制性權益而被視為於本公司及其附屬公司所持泛海國際及泛海酒店之股份中擁有權益。
2. 泛海國際及 Kingscore Investment Limited (「Kingscore」) 分別擁有會才 80% 及 20% 權益。潘政先生及馮兆滔先生各於 Kingscore 持有 50% 權益。基於彼等於 Kingscore 擁有之權益，潘政先生及馮兆滔先生各被視為於 Kingscore 持有之 20 股股份中擁有權益，而彼等之權益互相重疊。
3. 潘政先生透過其於本公司之控制性權益而被視為於泛海國際持有之 80 股會才股份中擁有權益。

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

董事會報告書

(II) 於相關股份之好倉

購股權權益

於二零零八年三月三十一日，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	於二零零七年 四月一日 尚未行使	調整 (附註 1)	於二零零八年 三月三十一日 尚未行使
馮兆滔	1,900,000	226,301	2,126,301
林迎青	1,900,000	226,301	2,126,301
倫培根	1,900,000	226,301	2,126,301
關堡林	1,900,000	226,301	2,126,301

附註：

- 購股權根據本公司於二零零二年十一月十一日採納之購股權計劃（「購股權計劃」）而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。在對授出之購股權數目及本公司根據股東於二零零七年七月五日每持有 2 股股份可獲發 1 股供股股份之基準進行供股（「供股」）後所得之認購價進行調整後，於二零零七年七月三十日，購股權之認購價已調整為每股 1.4315 港元，以及各承授人獲發之購股權數目由 1,900,000 份調整為 2,126,301 份。
- 年內，概無購股權授予董事，已授予董事之購股權亦未獲行使、註銷或失效。

董事會報告書

(b) 相聯法團

— 泛海國際

董事姓名	於二零零七年四月一日及 二零零八年三月三十一日尚未行使
馮兆滔	20,621,761
潘政	5,155,440
林迎青	20,621,761
倫培根	20,621,761
關堡林	20,621,761

購股權於二零零五年三月三十日授出，並可於二零零五年三月三十日至二零一五年三月二十九日期間按行使價每股 0.315 港元行使（已調整）。年內，概無購股權授予董事，已授予董事之購股權亦未獲行使、註銷或失效。

— 泛海酒店

董事姓名	授出日期	於二零零七年 四月一日 尚未行使	年內授出之 購股權數目	行使價 (港元)	行使期	於二零零八年 三月三十一日 尚未行使
馮兆滔	二零零七年三月二十九日	80,000,000	-	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
林迎青	二零零七年四月二日	-	80,000,000	0.130	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	80,000,000
倫培根	二零零七年四月二日	-	80,000,000	0.130	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	80,000,000
關堡林	二零零七年四月二日	-	80,000,000	0.130	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	80,000,000

年內，概無已授予董事之購股權獲行使、註銷或失效。

董事會報告書

於認股權證之權益

相聯法團

董事姓名	相聯法團	個人權益	公司權益	所持認股權證數目
潘政	泛海國際	1,415,675	729,156,442	730,572,117 (附註 1)
潘政	泛海酒店	76,686	1,742,211,916	1,742,288,602 (附註 2)

附註：

1. 泛海國際之認股權證可由二零零七年九月七日至二零零八年九月六日期間按初步認購價每股 0.29 港元予以行使。在對所持認股權證數目及行使價因泛海國際根據股東於二零零八年二月十三日每持有 2 股股份可獲發 1 股供股股份之基準進行供股後之影響作出調整以及於二零零八年三月六日進行重設安排後，認股權證之行使價已調整為每股 0.179 港元。
2. 泛海酒店之認股權證可由二零零七年九月七日至二零一零年九月六日期間按初步認購價每股 0.146 港元予以行使。於二零零八年三月六日進行重設安排後，認股權證之行使價已調整為每股 0.084 港元。

除上文所披露者外，於二零零八年三月三十一日，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，於二零零八年三月三十一日，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。

董事會報告書

本公司股份及相關股份之好倉

股東名稱	身份	所持股份數目	所持相關 股份數目	合計	百分比 (%)
Heston Holdings Limited (「Heston」) (附註 1)	實益擁有人	37,399,588	–	37,399,588	6.00
Teddington Holdings Limited (「Teddington」) (附註 2)	實益擁有人	44,893,437	–	44,893,437	7.20
Dalton Investments LLC. (「Dalton」) (附註 2)	投資經理	84,264,629	16,717,979 (附註 3)	100,982,608	16.20
Clearwater Insurance Company (「Clearwater Insurance」) (附註 2)	信託人	39,693,519	7,938,703 (附註 3)	47,632,222	7.64
Dalton Greater China (Master) Fund (「Dalton Greater China」) (附註 2)	投資經理	28,980,541	5,718,308 (附註 3)	34,698,849	5.57
Daswani Rajkumar Murlidhar	實益擁有人	36,021,971	–	36,021,971	5.78

附註：

1. 潘政先生、其家屬權益及其全資擁有之公司（即 Teddington、Heston 及 Full Speed Investments Ltd.）合共持有 235,446,930 股股份。Teddington 及 Heston 之權益與「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節所披露之潘政先生之權益重疊。
2. Dalton 為 Clearwater Insurance 及 Dalton Greater China 之投資經理。Clearwater Insurance 及 Dalton Greater China 於股份及相關股份之權益與上文所披露之 Dalton 之權益重疊。
3. 該等相關股份指在行使本公司於二零零七年七月十九日之公佈所列明由本公司發行之尚未行使紅利認股權證所附帶之轉換權後，將發行予 Dalton、Clearwater Insurance 及 Dalton Greater China 之股份之好倉。

除上文所披露者外，於二零零八年三月三十一日，董事概無知悉任何其他人士於本公司之股份或相關股份中擁有須記入根據證券及期貨條例第 336 條存置之登記冊之權益或淡倉。

董事會報告書

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 57,857,634 股，相當於已發行股份約 9.3%。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%。倘加上根據新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，本公司並無規定承接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。

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	於二零零七年	調整 (附註 2)	於年內失效	於二零零八年
	四月一日 尚未行使 (附註 1)			三月三十一日 尚未行使
董事	7,600,000	905,204	-	8,505,204
僱員	23,900,000	2,846,627	-	26,746,627
聯營公司之董事及身故董事之遺產管理人	6,200,000	738,456	(3,469,228)	3,469,228
	37,700,000	4,490,287	(3,469,228)	38,721,059

董事會報告書

購股權計劃 (續)

附註：

1. 本公司於二零零七年三月二十九日授出購股權，而該等購股權可從二零零七年三月二十九日至二零一七年三月二十八日以行使價每股 1.602 港元予以行使。供股完成後，自二零零七年七月三十日起，購股權之認購價調整為每股 1.4315 港元，而購股權總數亦已獲調整，調整後增加 4,490,287 份。
2. 年內，概無購股權獲授出、獲行使或註銷。

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於年內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

截至二零零八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。

獨立非執行董事

本公司已接獲本公司各獨立非執行董事根據上市規則之指引發出之獨立性確認書，本公司認為所有現任獨立非執行董事均為獨立人士。

董事會報告書

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，二零零八年七月十日

獨立核數師報告

致滙漢控股有限公司股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載列於第 32 至第 93 頁滙漢控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱為「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零零八年三月三十一日的綜合及公司資產負債表、與截至該日止年度的綜合損益賬、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附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

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

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

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

我們相信,我們所獲得的審核憑證是充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零八年三月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量,並已按照香港公司條例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,二零零八年七月十日

綜合損益賬

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	5, 6	35,201	118,650
收益	5, 6	28,471	15,157
銷售成本	6	(12,940)	(8,895)
毛利		15,531	6,262
行政開支	6	(13,181)	(22,302)
其他收入及支出	7	76,111	61,390
經營溢利		78,461	45,350
融資成本	8	(636)	(688)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		(800)	-
聯營公司		210,642	122,873
除所得稅前溢利		287,667	167,535
所得稅（開支）／抵免	11	(499)	36
本公司股東應佔年度溢利	12	287,168	167,571
股息	13	23,371	23,791
每股盈利			
基本	14	0.52 港元	0.40 港元
攤薄	14	0.51 港元	0.39 港元

綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	1,172	1,876
共同控制實體	17	7,272	7,272
聯營公司	18	2,400,136	1,876,465
可供出售投資	19	88,760	-
遞延所得稅資產	28	3,047	3,885
		2,500,387	1,889,498
流動資產			
貿易及其他應收款項	20	2,771	891
以公平價值計入損益賬之財務資產	21	7,136	50,321
認股權證資產	22	10,163	-
衍生金融工具	23	-	5,902
銀行結餘及現金	24	123,999	115,045
		144,069	172,159
流動負債			
貿易及其他應付款項	25	35,633	39,100
認股權證負債	26	7,341	-
應付聯營公司款項	18	1,925	1,641
應付少數股東款項	27	8,311	8,311
		53,210	49,052
流動資產淨值		90,859	123,107
資產總值減流動負債		2,591,246	2,012,605
非流動負債			
遞延所得稅負債	28	508	9
資產淨值		2,590,738	2,012,596
權益			
股本	29	62,332	38,572
儲備	30	2,528,406	1,974,024
		2,590,738	2,012,596

董事
馮兆滔董事
倫培根

資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動負債			
附屬公司	16	3,887,916	3,648,228
聯營公司	18	91,912	-
遞延所得稅資產	28	171	171
		3,979,999	3,648,399
流動資產			
貿易及其他應收款項		118	109
認股權證資產		688	-
銀行結餘及現金	24	23,227	52
		24,033	161
流動負債			
貿易及其他應付款項		1,081	1,236
認股權證負債	26	7,341	-
		8,422	1,236
流動資產／（負債）淨值		15,611	(1,075)
資產淨值		3,995,610	3,647,324
權益			
股本	29	62,332	38,572
儲備	30	3,933,278	3,608,752
		3,995,610	3,647,324

董事
馮兆滔

董事
倫培根

綜合現金流量表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
來自經營活動之現金流量			
來自經營活動之現金淨額	34(a)	38,330	86,222
退回／(已付) 所得稅淨額		6	(73)
已付利息		(636)	(688)
來自經營活動之現金淨額		37,700	85,461
來自投資活動之現金流量			
已收利息		9,145	7,507
增添物業、廠房及設備		(82)	(13)
已收以公平價值計入損益賬之財務資產之股息收入		534	480
已收聯營公司之股息		24,039	878
增加聯營公司之投資		(378,400)	(256,785)
墊予聯營公司款項減少		283	4,145
墊予共同控制實體款項增加		(800)	-
出售附屬公司所得款項	34(b)	-	150
出售聯營公司所得款項		110,000	14,080
購入可供出售投資		(84,002)	-
投資活動所用之現金淨額		(319,283)	(229,558)
融資活動前動用之現金淨額		(281,583)	(144,097)
來自融資活動之現金流量			
供股發行		245,963	160,451
認股權證之轉換		63,314	-
提取短期銀行貸款		430,087	114,424
償還短期銀行貸款		(430,087)	(114,424)
支付予股東之股息		(15,717)	(5,778)
融資活動所產生之現金淨額		293,560	154,673
現金及現金等價物增加淨額		11,977	10,576
年初現金及現金等價物		81,779	71,203
年終現金及現金等價物		93,756	81,779
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘及現金 (不包括受限制之銀行結餘)	24	93,756	81,779

綜合權益變動報表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	本公司股東 千港元
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
二零零七年中期股息（附有以股代息選擇權）	(12,219)
供股所得款項淨額	160,451
授出購股權	11,913
一間上市聯營公司授出之購股權	2,295
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
於二零零七年四月一日	2,012,596
可供出售投資之公平價值增值	4,758
減：遞延稅項撥備	(832)
上市聯營公司之可供出售投資儲備	4,234
外幣匯兌差額	6,019
年內溢利	287,168
年內確認收入總額	301,347
二零零七年末期股息（附有以股代息選擇權）	(3,251)
二零零八年中期股息	(12,466)
供股所得款項淨額	245,963
授出認股權證	(32,840)
轉換認股權證	75,046
一間上市聯營公司授出之購股權	7,038
上市聯營公司之可換股票據及債券	(2,695)
	276,795
二零零八年三月三十一日	2,590,738

財務報表附註

1 編製基準

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

編製符合香港財務報告準則之財務報表須運用若干關鍵會計估計，而管理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綜合財務報表有重大影響之領域載於附註4。

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

2 主要會計政策

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

年內，本集團採納以下與其經營有關之香港財務報告準則之新準則、修訂及詮釋。

香港會計準則第1號（修訂）	財務報表之呈列：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11號	香港財務報告準則第2號－集團與庫存股份交易
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露

除根據香港會計準則第1號（修訂）及香港財務報告準則第7號的要求分別對有關資本管理及金融工具所作出之額外披露外，本集團已評估因採納該等準則、修訂及詮釋而造成之影響，並認為採納該等準則、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。

財務報表附註

2 主要會計政策 (續)

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 (續)

尚未生效之準則、詮釋及對現有準則之修訂

自二零零八年一月一日起生效

香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 12 號
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 14 號

服務特許權安排
香港會計準則第 19 號 – 界定福利資產之限額、最低資金要求及兩者相互關係

自二零零八年七月一日起生效

香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 13 號

客戶忠誠度計劃

自二零零九年一月一日起生效

香港會計準則第 1 號 (經修訂)
香港會計準則第 23 號 (經修訂)
香港會計準則第 32 號及香港會計準則第 1 號 (修訂)
香港財務報告準則第 2 號 (修訂)
香港財務報告準則第 8 號

財務報表之呈報
借貸成本
可認沽金融工具及清盤時產生的責任
以股份為基礎付款之歸屬條件及註銷
經營分部

自二零零九年七月一日起生效

香港會計準則第 27 號 (經修訂)
香港財務報告準則第 3 號 (經修訂)

綜合及獨立財務報表
企業合併

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

(b) 綜合賬目基準

本集團之綜合財務報表包括本公司及其全部附屬公司截至三月三十一日之財務報表。

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。

財務報表附註

2 主要會計政策（續）

(b) 綜合賬目基準（續）

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，而不論任何少數權益之數額。收購成本超出本集團應佔收購可辨識資產淨值公平價值之數額列為商譽。若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值之公平價值，該差額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之數額及任何相關匯兌儲備。

集團內公司之交易、結餘及未發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分之差額。倘收購成本低於應佔所收購附屬公司資產淨值的賬面值，有關差額（即負商譽）在綜合損益賬中確認。

財務報表附註

2 主要會計政策 (續)

(c) 附屬公司

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

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

(d) 共同控制實體

共同控制實體為合營企業之一種，由參與之投資者達成合約安排，本集團及其他投資者據此共同控制其經濟活動，而任何一位投資者均無單方面之控制權。於共同控制實體之投資，乃採用權益會計法列賬，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。

財務報表附註

2 主要會計政策 (續)

(e) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力而無控制權之所有實體，通常附帶有 20% 至 50% 投票權之股權。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。

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

(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。

財務報表附註

2 主要會計政策 (續)

(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、可供出售投資，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。

(iii) 可供出售投資

可供出售投資如指定劃分為此類別或非歸入任何其他類別，則列為非衍生工具。可供出售投資劃分為非流動資產。

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

財務報表附註

2 主要會計政策 (續)

(g) 財務資產 (續)

「以公平價值計入損益賬之財務資產」類別之公平價值變動所產生盈虧於其產生之期間列入損益賬。以公平價值計入損益賬之財務資產所產生的股息收入，在本公司收取付款的權利確立時，於損益賬確認。可供出售投資之公平價值變動於權益確認。當分類為可供出售之證券被出售或出現減值時，則先前於權益內確認之公平價值調整乃作為投資之損益計入損益賬內。

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

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

本集團會於結算日評估是否存在客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產出現減值。倘若為歸類為可出售之股本證券，於釐定證券有否出現減值時，會考慮證券公平價值是否大幅或長時間下跌至低於其成本值。倘若存在任何證據顯示可出售財務資產出現減值，則其累積虧損（按收購成本與當時公平價值之差額，減該財務資產以往於損益賬內確認之任何減值虧損計量）會自權益中撤銷，並於損益賬內確認。於損益賬內就權益性工具確認之減值虧損不會透過損益賬撥回。應收賬款之減值測試載於附註 2(p)。

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：

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

發展中樓宇並無計提折舊撥備。

永久業權土地並無進行攤銷。

於每個結算日均會檢討資產剩餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

出售資產產生之盈虧乃按銷售所得淨額與相關資產之賬面值兩者之差額計算，並於損益賬中入賬。

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。

財務報表附註

2 主要會計政策（續）

(i) 資產減值

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

(j) 認股權證資產與負債

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

(k) 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。有關經營租賃視為財務租賃入賬。

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。正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。

財務報表附註

2 主要會計政策 (續)

(k) 投資物業 (續)

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。建設中或發展中以供未來用作投資物業之物業，列作物業、廠房及設備，並以成本列賬，直至建設或發展工作完成，將重新分類為投資物業，其後按此入賬。

(l) 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。

(m) 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（附註2(n)）、於發展期間資本化之利息及其他直接開支。可變現淨值乃根據預期銷售所得收益減估計銷售開支釐定。

(n) 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。物業開工前及竣工後期間之攤銷在損益賬列為開支。未攤銷預付款項於銷售有關物業時確認為銷售成本或於竣工時轉撥至物業成本。若出現減值，則於損益賬內扣除。

(o) 酒店及餐廳存貨

酒店及餐廳存貨包括消耗品，乃按成本值與可變現淨值之較低者入賬。成本值以加權平均法計算。可變現淨值指於一般業務過程中之估計售價減銷售開支。

財務報表附註

2 主要會計政策（續）

(p) 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。債務人之重大財務困難、債務人可能破產或進行財務重組，以及拖欠或逾期付款（逾期三十日以上），均被視為是應收款已減值的迹象。撥備額為資產之賬面值與按原實際利率折現之估計未來現金流現值之差額。資產的賬面值透過使用備付賬戶削減而有關的虧損數額在損益賬內的行政開支中確認。如一項應收款無法收回，其會與應收款內的備付賬戶撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回損益賬中的行政開支內。資產負債表內呈列之貿易及其他應收款項已扣除該等撥備。

(q) 撥備

當本集團因已發生之事件須承擔現有之法律性或推定性之責任，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。未來經營虧損則不予確認撥備。

(r) 借貸

借貸初步以公平價值扣除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。除非本集團有無條件權利將債務結算日期遞延至結算日後至少 12 個月，否則借貸將被劃分為流動負債。

可換股票據負債部分之公平價值乃按等值之不可兌換票據之市場利率為基準釐定。該數額乃以攤銷成本基準列為負債，直至轉換股份時註銷或票據到期。所得款項淨額之分配至可換股選擇權，並扣除稅項後於股東權益內確認。

財務報表附註

2 主要會計政策 (續)

(s) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

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

僱員之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

(ii) 退休福利責任

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

(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）**(t) 當期及遞延所得稅**

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

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

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。

(u) 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）。

(v) 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。

財務報表附註

2 主要會計政策 (續)

(w) 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，物業之風險及回報轉該至買方。確認收入前已售物業收取之按金及分期付款將列賬於綜合資產負債表之流動負債下。

(ii) 投資物業

投資物業之租金收入乃按租約期限以直線法確認。

(iii) 酒店、旅遊代理及管理服務業務

酒店及飲食業務之收益在服務提供後予以確認。

出售機票及酒店預訂業務之收益乃在提供相關服務後予以確認。

管理費收入在服務提供後予以確認。

(iv) 投資及其他

利息收入按時間比例，採用實際利率法確認。

投資所得股息收入在確定股東收取款項之權利時予以確認。

財務報表附註

2 主要會計政策 (續)

(x) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

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。因結算上述交易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。

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

非貨幣性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。

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

財務報表附註

2 主要會計政策 (續)

(x) 外幣換算 (續)

(iii) 集團公司

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

- (a) 所呈列之各資產負債表之資產及負債均按有關資產負債表結算日之收市匯率換算；
- (b) 各損益賬之收入及開支均按平均匯率換算，除非此平均匯率未能合理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，按結算日之收市匯率換算。

(y) 借貸成本

凡必需經頗長時間籌備以作預定用途或出售之發展中物業所涉及之借貸成本，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。

財務報表附註

2 主要會計政策 (續)**(z) 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。

(aa) 現金及現金等價物

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

(ab) 關連人士

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

(ac) 股息分派

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

3 財務風險管理**3.1 財務風險因素**

本集團及其聯營公司之業務承受各種財務風險：市場風險（包括外匯風險及價格風險）、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團之總體風險管理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)

3.1 財務風險因素 (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。本集團之金融工具乃以港元計值。

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。本集團及其聯營公司於加拿大之海外業務之資產淨值所產生之貨幣風險主要透過以相關外幣計值之借貸進行管理。

(ii) 價格風險

由於本集團持有之投資在綜合資產負債表獲分類為可供出售投資及以公平價值計入損益賬之財務資產，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。

於二零零八年三月三十一日，倘本集團可供出售投資之價格減少／增加 1%，而所有其他變量保持不變，則本集團之稅後可供出售投資儲備將減少／增加 732,000 港元（二零零七年：無）。

於二零零八年三月三十一日，倘本集團之以公平價值計入損益賬之財務資產之價格減少／增加 1%，而所有其他變量保持不變，則本集團之稅後溢利將減少／增加 59,000 港元（二零零七年：74,000 港元）。

於二零零八年三月三十一日，倘本公司之認股權證負債相關股價減少／增加 1%，而所有其他變量保持不變，則本集團之稅後溢利將增加／減少 322,000 港元（二零零七年：無）。

財務報表附註

3 財務風險管理 (續)**3.1 財務風險因素 (續)****(b) 信貸風險**

本集團及其聯營公司並無重大集中信貸風險。物業乃售予具有適當按揭安排之客戶。其他銷售乃以現金或透過主要信用卡作出，或售予信貸記錄良好之客戶。本集團會基於客戶信用質素，並計及其財務狀況、過往經驗及其他因素對客戶評估及評級。管理層設定個別風險額度並定期監控其使用。年內未有超逾風險額度，且管理層預計不會因該等相關方不執行該等額度而產生重大損失。

就銀行結餘及現金而言，本集團通過將可選擇之金融機構限制為具有良好信貸評級之聲譽卓著之銀行以限定其信貸風險。

報告日期之最大信貸風險為綜合資產負債表內之未減值貿易及其他應收賬款之賬面值總額以及銀行結餘及現金。

(c) 利率風險

本集團之利率風險來自按浮動利率發行之短期銀行存款。

年內，本集團之浮動利率存款乃以港元及美元計值。於二零零八年三月三十一日，倘市場利率增加／減少 10 個基點，而所有其他變量保持不變，則本集團之年度稅後溢利將增加／減少 67,000 港元（二零零七年：64,000 港元）。

(d) 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、從已承諾足夠信貸額度獲得資金，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。

已訂約未折現現金流量之有關到期組別乃根據結算日至本集團及本公司之財務負債之合約到期日之剩餘期間在財務報表內進行分析。由於折現影響非屬重大，故於十二個月內到期之餘額等於彼等之賬面餘額。

財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

3.2 資金風險管理

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

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

與其他同行業者一樣，本集團利用資產負債比率基準監察其資本。該比率乃根據負債淨額除以總資本計算。負債淨額乃根據綜合資產負債表所示之流動及非流動借貸總額減現金及現金等價物計算。總資本相當於綜合資產負債表所示之股本加負債淨額。於二零零八年及二零零七年三月三十一日，概無任何借貸。

3.3 公平價值估計

於活躍市場買賣之金融工具（如買賣證券及可供出售投資）之公平價值乃根據於結算日期之市場報價計算。本集團持有之財務資產所採用之市場報價為現行之市場買入價。

並非於活躍市場買賣之金融工具（如場外衍生工具）之公平價值乃採用估值技巧計算。本集團採用多種不同方法及根據於各結算日當時之市況作出假設。市場報價或同類金融工具之交易商報價適用於長期債務。其他技巧（例如估計折現現金流量）乃用於釐定其他金融工具之公平價值。利率掉期之公平價值乃按估計日後現金流量之現值計算。遠期外匯合約之公平價值乃使用結算日所報之遠期匯率釐定。

貿易及其他應收款項、以公平價值計入損益賬之財務資產、衍生金融工具、銀行結餘及現金和貿易及其他應付款項之賬面值，乃合理接近其公平價值。作為披露目的，財務資產及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貼現計算。本集團並無持有任何抵押品作擔保。

財務報表附註

4 重大會計評估及判斷

評估及判斷乃根據過往經驗及其他因素（包括在當時情況下對日後事件之合理預測）為基礎，並會不斷進行評估。本集團及其聯營公司對於未來作出評估及假設，而所得之會計評估難免偏離相關實際結果。該等評估及假設包括有關投資物業、資產減值及所得稅者，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

4 重大會計評估及判斷（續）

(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

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

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

(d) 衍生金融工具及認股權證之公平價值

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

(e) 以股份支付之款項

所授出期權之公平價值乃根據對波動性、期權期限、股息支付率及無風險年利率之不同假設（不包括任何非市場歸屬條件之影響）進行評估，其一般指於授出日期對購股權公平價值之最佳估計。

財務報表附註

5 營業額及分類資料

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、其共同控制實體及聯營公司之主要業務為物業管理、發展及投資、酒店經營、飲食服務及旅遊代理、以及投資。營業額指來自物業管理，股息和利息，以及證券投資收入之收益。收益包括來自物業管理，股息和利息收入之收益，以及以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益／（虧損）淨額。

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。共同控制實體及聯營公司之其他分類資料載於補充附註。

以公平價值計入損益賬之財務資產之收益／（虧損）淨額乃計入對投資分類業績之貢獻。

分類資產主要包括物業、廠房及設備、可供出售投資、貿易及其他應收款項、以公平價值計入損益賬之財務資產、衍生金融工具以及受限制之銀行結餘，而主要剔除遞延所得稅資產、認股權證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、認股權證負債及遞延所得稅負債。

財務報表附註

5 營業額及分類資料 (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
二零零八年 (千港元)				
營業額	15,787	9,762	9,652	35,201
分類收益	15,787	3,032	9,652	28,471
分類業績之貢獻	2,847	3,032	9,652	15,531
其他收入及支出	–	91,109	(14,998)	76,111
未能分類公司開支				(13,181)
經營溢利				78,461
融資成本				(636)
應佔業績				
共同控制實體 (附註(i))				(800)
聯營公司 (附註(i))				210,642
除所得稅前溢利				287,667
所得稅開支				(499)
年內溢利				287,168
二零零七年 (千港元)				
營業額	11,838	98,893	7,919	118,650
分類收益	11,838	(4,600)	7,919	15,157
分類業績之貢獻	2,943	(4,600)	7,919	6,262
其他收入及支出	–	61,390	–	61,390
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
年內溢利				167,571

財務報表附註

5 營業額及分類資料 (續)

主要呈報形式 – 按業務劃分 (續)

附註(i)：應佔共同控制實體及聯營公司業績

	二零零八年		二零零七年	
	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	-	35,530	-	47,457
物業租賃	-	174,051	-	114,129
酒店及旅遊	-	21,473	-	33,276
投資	-	255	-	(4,614)
其他業務	(800)	47,791	-	21,080
融資成本	-	(27,632)	-	(45,561)
未能分類公司開支	-	(40,826)	-	(42,894)
	(800)	210,642	-	122,873

財務報表附註

5 營業額及分類資料 (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
二零零八年 (千港元)				
分類資產	30,885	95,896	3,163	129,944
共同控制實體及聯營公司 (附註(ii))				2,407,408
未能分類資產				107,104
				<u>2,644,456</u>
分類負債	34,704	–	8,311	43,015
未能分類負債				10,703
				<u>53,718</u>
資本開支	82	–	–	82
折舊	44	–	742	786
二零零七年 (千港元)				
分類資產	33,754	56,223	2,147	92,124
共同控制實體及聯營公司 (附註(ii))				1,883,737
未能分類資產				85,796
				<u>2,061,657</u>
分類負債	37,786	–	8,311	46,097
未能分類負債				2,964
				<u>49,061</u>
資本開支	14	–	–	14
折舊	42	–	742	784

財務報表附註

5 營業額及分類資料 (續)

主要呈報形式 – 按業務劃分 (續)

附註(iii)：應佔共同控制實體及聯營公司分類資產減負債

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
物業銷售	627,818	632,327
物業租賃	871,567	664,208
酒店及旅遊	559,473	571,323
投資	196,162	36,142
其他業務	67,069	19,947
未能分類資產／(負債)淨值	85,319	(40,210)
	2,407,408	1,883,737

次要呈報形式 – 按地域劃分

截至二零零八年及二零零七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，大部份收益及經營溢利均源自香港。其資產總值超逾 90% 位於香港。

6 按性質劃分之收入及開支

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入		
利息收入	9,143	7,508
股息收入	534	480
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益	2,498	-
開支		
核數師酬金	1,097	813
折舊	786	784
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現虧損淨額	-	5,080
僱員福利開支 (包括董事酬金) (附註 10)	13,643	23,598
土地及樓宇之經營租約租金開支	407	269

財務報表附註

7 其他收入及支出

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
以公平價值計入損益賬之財務資產之未變現虧損	(1,890)	(1,650)
衍生金融工具之未變現收益	-	5,902
認股權證資產之公平價值虧損 (附註22)	(28,765)	-
認股權證負債之公平價值增值 (附註26)	13,767	-
確認增持上市聯營公司額外權益之負商譽	84,154	43,760
出售以下各項之收益		
- 附屬公司	-	163
- 聯營公司	8,845	12,883
- 共同控制實體	-	332
	76,111	61,390

8 融資成本

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
短期銀行貸款及透支之利息開支	636	688

財務報表附註

9 董事及高級管理人員之酬金

(a) 截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度，已付及應付予本公司董事之酬金總額如下：

董事姓名	二零零八年			二零零七年			
	薪金、津貼 及實物利益 千港元	董事袍金 千港元	總額 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	董事袍金 千港元	購股權 千港元	總額 千港元
執行董事							
馮兆滔先生	-	1,000	1,000	-	600	-	600
林迎青博士	-	-	-	-	600	-	600
潘政先生	-	4,500	4,500	-	-	4,000	4,000
倫培根先生	-	-	-	-	600	-	600
關堡林先生	-	-	-	-	600	-	600
非執行董事							
陳仕鴻先生	20	-	20	20	-	-	20
獨立非執行董事							
張國華先生	200	-	200	200	-	-	200
黃之強先生	200	-	200	200	-	-	200
洪日明先生	200	-	200	200	-	-	200
	620	5,500	6,120	620	2,400	4,000	7,020

財務報表附註

9 董事及高級管理人員之酬金（續）

(b) 年內，本集團五位最高酬金人士包括兩位（二零零七年：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（二零零七年：三位）人士之酬金如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
基本薪金、津貼、實物利益及購股權利益	1,168	3,416

酬金介乎以下範圍：

	人數	
	二零零八年	二零零七年
酬金範圍		
1,000,000 港元以下	3	-
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	-	3

10 僱員福利開支

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
工資及薪金	13,333	11,514
退休福利成本（附註(a)）	310	171
僱員購股權利益（附註(b)）	-	11,913
	13,643	23,598

僱員福利開支於列賬時已包含董事酬金。

財務報表附註

10 僱員福利開支（續）

附註：

(a) 退休福利成本

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
供款總額	310	311
已動用之沒收供款	-	(140)
供款淨額	310	171

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目前加盟之僱員。根據該等計劃，僱員及本集團雙方均須按僱員月薪5%供款。僱員於獲得全數供款前離開該計劃所放棄之供款，可用作減少本集團之供款。

本集團亦為未參加職業退休條例計劃之所有香港僱員參與了強積金計劃。根據法例規定，強積金計劃之每月供款額相等於僱員有關收入之5%（二零零七年：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。

於二零零八年三月三十一日，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（二零零七年：無）。

財務報表附註

10 僱員福利開支（續）

(b) 購股權

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

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。在對根據本公司於二零零二年十一月十一日採納之購股權計劃（「購股權計劃」）授出之購股權數目及認購價由於本公司於二零零七年七月五日向股東按2供1基準進行供股（「供股」）後之影響作出調整後，於二零零七年七月三十日，購股權之認購價從每股1.602港元調整為每股1.4315港元，而所授出購股權總數從37,700,000份調整為42,190,287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	二零零八年 數目	二零零七年 數目
董事	二零一七年三月二十九日	8,505,204	7,600,000
僱員	二零一七年三月二十九日	26,746,627	23,900,000
一間上市聯營公司董事	二零一七年三月二十九日	3,469,228	6,200,000
		38,721,059	37,700,000

年內，概無購股權（二零零七年：37,700,000份購股權）獲授出以認購本公司股份。年內，概無購股權獲行使或沒收（二零零七年：無），但因供股生效而作出調整後增加4,490,287份購股權，當中3,469,228份購股權於年內已失效（二零零七年：無）。

財務報表附註

11 所得稅（開支）／抵免

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期所得稅		
過往年度超額撥備／（撥備不足）	6	(73)
遞延所得稅	(505)	109
	(499)	36

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（二零零七年：無）。

本年度應佔聯營公司之所得稅為 21,454,000 港元（二零零七年：24,146,000 港元），在損益賬內入賬列為應佔聯營公司溢利。而共同控制實體於本年度並無所得稅（二零零七年：無）。

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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除所得稅前溢利	287,667	167,535
應佔共同控制實體及聯營公司溢利減虧損	(209,842)	(122,873)
	77,825	44,662
按稅率 17.5%（二零零七年：17.5%）計算之稅項	(13,619)	(7,816)
往年度超額撥備／（撥備不足）	6	(73)
毋須繳稅收入	20,299	10,961
不可扣稅支出	(6,460)	(1,414)
未確認稅損	(2,020)	(4,938)
其他暫時差異	33	20
確認早前未有確認之稅損	1,253	3,187
其他	9	109
所得稅（開支）／抵免	(499)	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溢利 75,834,000 港元（二零零七年：虧損 13,170,000 港元）。

13 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已付中期股息每股 2.0 港仙（二零零七年：3.2 港仙）	12,463	12,219
建議派付末期股息每股 1.75 港仙（二零零七年：2.0 港仙）	10,908	11,572
	23,371	23,791

於二零零八年七月十日舉行之會議上，董事會建議分派末期股息每股 1.75 港仙（以紅利股派發）。此建議股息並無於財務報表內入賬，但將列作為截至二零零九年三月三十一日止年度之收益儲備分派。

14 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利 287,168,000 港元（二零零七年：167,571,000 港元）並除以年內已發行股份之加權平均數 556,415,813 股（二零零七年：423,803,159 股，已就二零零七年七月之供股影響作出調整）計算。

截至二零零八年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃按本公司股東應佔溢利 287,168,000 港元，並除以 561,288,934 股（相等於年內已發行股份之加權平均數 556,415,813 股加假設可能行使本公司之購股權已獲兌換後視為發行之潛在股份 4,873,121 股）計算。本公司之尚未行使認股權證，以及泛海國際和泛海酒店之尚未行使購股權及認股權證，於二零零八年度並無對每股盈利產生攤薄影響。

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（相等於本公司股東應佔溢利 167,571,000 港元，及因可能兌換泛海國際可換股票據而產生之泛海國際應佔除稅後溢利減少 2,607,000 港元），並除以年內已發行股份之加權平均數 423,803,159 股（已就二零零七年七月之供股影響作出調整）計算。本公司、泛海國際和泛海酒店之尚未行使購股權於二零零七年度並無對每股盈利產生攤薄影響。

財務報表附註

15 物業、廠房及設備

	其他設備 千港元
成本值	
於二零零七年三月三十一日	4,984
添置	82
於二零零八年三月三十一日	5,066
累積折舊	
於二零零七年三月三十一日	3,108
本年度折舊	786
於二零零八年三月三十一日	3,894
賬面淨值	
於二零零八年三月三十一日	1,172
成本值	
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	4,984
累積折舊	
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	3,108
賬面淨值	
於二零零七年三月三十一日	1,876

財務報表附註

16 附屬公司

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份，按成本值	2,823,639	2,823,639
應收附屬公司款項減撥備	1,064,277	824,589
	3,887,916	3,648,228

主要附屬公司之詳情載於附註 37。

該等應收款項為無抵押、免息及無固定還款期。

17 共同控制實體

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應佔負債淨值	(35,764)	(35,764)
墊予共同控制實體款項減撥備	43,036	43,036
共同控制實體之賬面總額	7,272	7,272

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

主要共同控制實體之詳情載於附註 37。

財務報表附註

17 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

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產		
非流動資產	11	19
流動資產	314	411
	325	430
負債		
非流動負債	33,404	32,857
流動負債	2,685	3,337
	36,089	36,194
負債淨值	(35,764)	(35,764)
收入	-	-
開支	(800)	-
除所得稅前虧損	(800)	-
所得稅開支	-	-
年度虧損	(800)	-

財務報表附註

18 聯營公司

本集團

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應佔資產淨值	2,359,082	1,876,465
應佔收購額外權益時增加之資產淨值公平價值	41,054	-
聯營公司之賬面總額	2,400,136	1,876,465
計入流動負債之應付聯營公司款項	(1,925)	(1,641)
	2,398,211	1,874,824
上市股份市值	747,667	779,045

應付款項為無抵押、免息且無固定還款期。

主要聯營公司之詳情載於附註 37。

本集團應佔聯營公司資產及負債（未計入公平價值調整）和業績

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產	3,287,705	3,494,038
負債	(928,623)	(1,617,573)
資產淨值	2,359,082	1,876,465
收益	512,157	607,750
年度溢利	210,642	122,873
財務擔保	88,924	100,629

本公司

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於香港上市之股份，按成本值	91,912	-
上市股份市值	55,716	-

財務報表附註

19 可供出售投資

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
股本證券		
香港上市	88,760	-

年內，概無出售可供出售投資或就其作出減值撥備。

20 貿易及其他應收款項

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收貿易賬款	227	302
按金及其他預付款	174	174
可供出售投資之應收股息	2,129	-
其他應收賬款	241	415
	2,771	891

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。賬面值與其公平價值相若。

財務報表附註

20 貿易及其他應收款項 (續)

應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0至60天	227	226
61至120天	-	76
	227	302

本集團給予客戶之信貸期各異，一般根據個別客戶之財政能力釐訂。為了有效地管理與應收貿易賬款相關之信貸風險，本集團定期對客戶進行信用評估。於結算日之應收貿易賬款賬面值於交付發票時即為到期。

21 以公平價值計入損益賬之財務資產

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
股本證券		
香港上市	7,136	9,026
已抵押美國國庫債券 (附註)	-	41,295
	7,136	50,321

附註：美國國庫債券為美元貨幣遠期合約之抵押。

財務報表附註

22 認股權證資產

於二零零七年九月七日，本集團接獲一間上市聯營公司泛海國際 617,469,000 份紅利認股權證。該等認股權證可於發行日期起計一年內任何時間行使。在對所持認股權證數目及行使價因泛海國際根據股東於二零零八年二月十三日每持有兩股股份可獲發一股供股股份之基準進行供股後之影響作出調整以及於二零零八年三月六日進行重設安排之後，認股權證之行使價已調整為每股 0.179 港元。

於二零零七年九月七日，本集團接獲另一間上市聯營公司泛海酒店 65,369,000 份紅利認股權證。該等認股權證可於發行日期起計三年內任何時間行使。於二零零八年三月六日進行重設安排之後，認股權證之行使價已調整為每股 0.084 港元。

年內，認股權證資產之變動情況如下：

	本集團 千港元
認股權證於發行日期之公平價值	38,928
計入損益賬之公平價值虧損 (附註 7)	(28,765)
於二零零八年三月三十一日	10,163

認股權證於發行日期及於二零零八年三月三十一日之公平價值採用二項式點陣模式釐定。

計算二零零八年三月三十一日之認股權證公平價值時採用以下假設：

	泛海國際	泛海酒店
於二零零八年三月三十一日之股份收市價 (港元)	0.147	0.076
行使價 (港元)	0.179	0.084
認股權證估計剩餘年期 (年)	0.4	2.4
預期波幅 (%)	47.13	43.85
無風險利率 (%)	0.80	1.39

財務報表附註

23 衍生金融工具

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
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。

24 銀行結餘及現金

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行及手頭現金	12,844	11,709	242	52
受限制銀行結餘	30,243	33,266	-	-
短期存款	80,912	70,070	22,985	-
	123,999	115,045	23,227	52

受限制銀行結餘之實際年利率為 1.0 厘（二零零七年：3.2 厘）。該等存款之平均屆滿期限為 26 天（二零零七年：52 天）。該等結餘受限於本集團管理之樓宇。

本集團及本公司之短期銀行存款之實際年利率分別為 1.0 厘（二零零七年：4.9 厘）及 0.8 厘（二零零七年：無）。本集團及本公司之該等存款之平均屆滿期限分別為 3 天（二零零七年：3 天）及 1 天（二零零七年：無）。

財務報表附註

25 貿易及其他應付款項

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應付貿易賬款	3,170	4,181
樓宇管理賬盈餘	30,387	31,980
其他應付賬款	634	1,708
應計開支	1,442	1,231
	35,633	39,100

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，以及多項應計項目。賬面值與其公平價值相若。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0至60天	2,984	3,629
61至120天	75	28
120天以上	111	524
	3,170	4,181

財務報表附註

26 認股權證負債

於二零零七年九月七日，本公司按每持有五股本公司股份獲發一份認股權證之基準向股東發行認股權證。該等認股權證可於發行日期起計一年內任何時間行使。除因一般調整事項之發生而進行之調整外，認購價自該等認股權證獲發行日期起六個月期間結束時可予以重設調整及於該等認股權證屆滿日期前第十個營業日可進行最後重設調整。於二零零八年三月六日進行重設安排之後，認股權證之行使價由最初每股 1.62 港元調整至每股 1.368 港元。

年內，認股權證負債之變動情況如下：

	本集團及本公司 千港元
認股權證於發行日期之公平價值	32,840
行使認股權證時與儲備抵消	(11,732)
計入損益賬之公平價值收益 (附註 7)	(13,767)
於二零零八年三月三十一日	7,341

認股權證於發行日期及於二零零八年三月三十一日之公平價值採用二項式點陣模式釐定。

計算二零零八年三月三十一日之認股權證公平價值時採用以下假設：

於二零零八年三月三十一日之股份收市價 (港元)	1.160
行使價 (港元)	1.368
認股權證估計剩餘年期 (年)	0.4
預期波幅 (%)	43.11
無風險利率 (%)	0.80

財務報表附註

27 應付少數股東款項

應付少數股東款項屬免息且無指定還款期。

28 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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
遞延所得稅資產	3,047	3,885	171	171
遞延所得稅負債	(508)	(9)	-	-
	2,539	3,876	171	171

年內遞延所得稅資產及負債之變動（與同一徵稅地區之結餘抵銷前）如下：

本集團

遞延所得稅資產

	加速會計折舊		稅損		總額	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於年初	40	51	3,845	3,893	3,885	3,944
於損益賬確認	(8)	(11)	(498)	(48)	(506)	(59)
於年終	32	40	3,347	3,845	3,379	3,885

財務報表附註

28 遞延所得稅 (續)

遞延所得稅負債

	可供出售投資之		加速稅項折舊		總額	
	公平價值收益					
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於年初	-	-	(9)	(177)	(9)	(177)
於損益賬確認	-	-	1	168	1	168
直接於權益內扣除	(832)	-	-	-	(832)	-
於年終	(832)	-	(8)	(9)	(840)	(9)

本公司

遞延所得稅資產

	稅損	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	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 35,000,000 港元 (二零零七年：34,000,000 港元) 確認遞延所得稅資產 6,000,000 港元 (二零零七年：6,000,000 港元)。該等稅損並無屆滿日期。

財務報表附註

29 股本

	股份數目		金額	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
每股面值 0.1 港元之股份				
法定				
於年初	750,000,000	750,000,000	75,000	75,000
年內增加 (附註(a))	750,000,000	-	75,000	-
於年終	1,500,000,000	750,000,000	150,000	75,000
已發行及繳足股款：				
於年初	385,717,565	254,557,972	38,572	25,456
根據供股發行之股份 (附註(b))	192,858,782	127,278,986	19,286	12,728
以股代息 (附註(c))	5,660,825	3,880,607	566	388
兌換認購權證 (附註(d))	39,084,768	-	3,908	-
於年終	623,321,940	385,717,565	62,332	38,572

附註：

- (a) 於二零零七年八月三十一日，一項普通決議案獲通過以增加法定股本至 150,000,000 港元。
- (b) 於二零零七年七月，本公司根據每持有兩股股份可獲發一股供股股份之基準按每股 1.30 港元之價格發行 192,900,000 股股份，總額為 250,700,000 港元，所得款項淨額構成於二零零八年三月認購泛海國際供股股份代價之一部分。
- (c) 於二零零七年八月，本公司以股代息配發及發行 5,660,825 (二零零七年：3,880,607) 股新股，每股 1.47 港元，金額為 8,300,000 港元。
- (d) 年內，為兌換認購權證，以每股 1.62 港元之 39,084,768 股新股 (二零零七年：無) 獲配發及發行，金額為 63,300,000 港元。

財務報表附註

30 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	可供出售 投資儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	認股權證 儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
本集團									
於二零零六年三月三十一日	1,564,357	360,302	71,829	-	-	3,420	-	(353,163)	1,646,745
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	467	467
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	167,571	167,571
二零零七年中期股息 (附有以股代息選擇權)	6,053	-	-	-	-	-	-	(12,219)	(6,166)
供股減開支	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
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
可供出售投資之公平價值增值	-	-	-	-	4,758	-	-	-	4,758
減：遞延稅項撥備	-	-	-	-	(832)	-	-	-	(832)
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	6,019	6,019
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	287,168	287,168
二零零七年末期股息 (附有以股代息選擇權)	7,755	-	(11,572)	-	-	-	-	-	(3,817)
二零零八年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(12,466)	(12,466)
供股減開支	226,677	-	-	-	-	-	-	-	226,677
失效之購股權	-	-	-	-	-	(980)	-	980	-
授出認股權證	-	-	-	-	-	-	(32,840)	-	(32,840)
兌換認股權證	59,406	-	-	-	-	-	11,092	640	71,138
一間上市聯營公司授出之購股權	-	-	-	-	-	6,159	-	879	7,038
應佔聯營公司儲備	-	-	-	(3,476)	4,234	-	-	781	1,539
於二零零八年三月三十一日	2,011,971	398,021	60,257	-	8,160	19,459	(21,748)	52,286	2,528,406
包括：									
建議派付二零零八年以股代息股息	-	-	-	-	-	-	-	10,908	10,908
其他	2,011,971	398,021	60,257	-	8,160	19,459	(21,748)	41,378	2,517,498
於二零零八年三月三十一日	2,011,971	398,021	60,257	-	8,160	19,459	(21,748)	52,286	2,528,406

財務報表附註

30 儲備 (續)

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	購股權 儲備 千港元	認股權 證儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
本公司						
於二零零六年三月三十一日	1,564,357	1,907,378	3,348	–	(6,631)	3,468,452
年內溢利	–	–	–	–	(13,170)	(13,170)
二零零七年中期股息 (附有以股代息選擇權)	6,053	–	–	–	(12,219)	(6,166)
供股減開支	147,723	–	–	–	–	147,723
授出購股權	–	–	11,913	–	–	11,913
註銷購股權	–	–	(3,348)	–	3,348	–
於二零零七年三月三十一日	1,718,133	1,907,378	11,913	–	(28,672)	3,608,752
年內溢利	–	–	–	–	75,834	75,834
二零零七年末期股息 (附有以股代息選擇權)	7,755	(11,572)	–	–	–	(3,817)
二零零八年中期股息	–	–	–	–	(12,466)	(12,466)
供股減開支	226,677	–	–	–	–	226,677
失效之購股權	–	–	(980)	–	980	–
授出認股權證	–	–	–	(32,840)	–	(32,840)
兌換認股權證	59,406	–	–	11,092	640	71,138
於二零零八年三月三十一日	2,011,971	1,895,806	10,933	(21,748)	36,316	3,933,278
包括：						
建議派付二零零八年以股代息股息	–	–	–	–	10,908	10,908
其他	2,011,971	1,895,806	10,933	(21,748)	25,408	3,922,370
於二零零八年三月三十一日	2,011,971	1,895,806	10,933	(21,748)	36,316	3,933,278

附註：

收益儲備可供分派。根據百慕達公司法及本公司之公司組織章程細則，繳入盈餘及購股權儲備均可供分派。本公司於二零零八年三月三十一日之可供分派儲備總額為 1,921,307,000 港元（二零零七年：1,890,619,000 港元）。

財務報表附註

31 資本承擔

於二零零八年三月三十一日，本集團及本公司概無任何已訂約但未撥備亦無任何已授權但未訂約之資本承擔（二零零七年：無）。

32 經營租約安排

承租者

於二零零八年三月三十一日，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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	136	407
第二年至第五年期間（包括首尾兩年）	-	136
	136	543

33 或然負債

於二零零八年三月三十一日，本集團及本公司並無任何重大或然負債（二零零七年：無）。

財務報表附註

34 綜合現金流量報表附註

(a) 除所得稅前溢利與來自經營活動之現金淨額之對賬

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除所得稅前溢利	287,667	167,535
應佔溢利減虧損		
共同控制實體	800	-
聯營公司	(210,642)	(122,873)
股息收入	(534)	(480)
折舊	786	784
僱員購股權利益	-	11,913
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	(8,845)	(13,215)
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額	690	6,730
衍生金融工具之已變現及未變現收益	(1,298)	(5,902)
認股權證資產及負債之公平價值虧損淨額	14,998	-
確認增持上市聯營公司額外權益之負商譽	(84,154)	(43,760)
利息收入	(9,143)	(7,508)
利息開支	636	688
未計營運資金變動前之經營虧損	(9,039)	(6,251)
貿易及其他應收款項 (增加) / 減少	(1,882)	102,069
以公平價值計入損益賬之財務資產減少 / (增加)	42,495	(11,109)
衍生金融工具所得	7,200	-
受限制銀行結餘減少	3,023	1,036
貿易及其他應付款項 (減少) / 增加	(3,467)	477
來自經營活動之現金淨額	38,330	86,222

財務報表附註

34 綜合現金流量報表附註（續）

(b) 出售附屬公司

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
出售負債淨額		
應計開支	-	(13)
加：出售之收益	-	163
已收現金所得款項減開支	-	150

35 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

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
來自聯營公司之收入／（開支）		
管理費收入（附註(a)）	1,027	1,044
清潔收入（附註(b)）	809	881
租金開支（附註(c)）	(407)	(269)

附註：

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

財務報表附註

36 比較數字

若干比較數字已予重列，以符合本年呈列。

37 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 (附另有註明者外)	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%

* 本公司之直接附屬公司

財務報表附註

37 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司（續）

附屬公司（續）

（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 (附另有註明者外)	本集團所佔權益 百分比
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%

財務報表附註

37 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 (附另有註明者外)	本集團所佔權益 百分比
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%
於中華人民共和國（「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 (附另有註明者外)	本集團所佔權益 百分比
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	33.4%
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	44.9%

財務報表附註

37 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 (附另有註明者外)	本集團所佔權益 百分比
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	44.9%
泛海財務有限公司	財務服務	1,000,000 港元	44.9%
泛海國際有限公司	投資控股	1,214,916,441 港元	44.9%
Asia Standard Management Services Limited	管理服務	2 港元	44.9%
豐聯發展有限公司	物業發展	2 港元	44.9%
添潤企業有限公司	物業發展	2 港元	36.0%
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	44.9%
日本信用旅運有限公司	旅行代理	2,500,000 港元	33.4%
祥新投資有限公司	物業發展	1 港元	22.5%
全亞企業有限公司	酒店持有	10,000 港元	33.4%
百曜有限公司	物業發展	2 港元	22.5%
善濤有限公司	飲食業務	2 港元	33.4%
堅柱有限公司	酒店持有	10 港元	33.4%
Tilpifa Company Limited	物業投資	10 港元及無投票權 遞延股本 10,000 港元	44.9%
同樂有限公司	物業發展	1,000 港元	44.9%
滙利資源有限公司	物業發展	2 港元	36.0%
肯達發展有限公司	酒店持有	2 港元	33.4%
洋星企業有限公司	物業發展	2 港元	22.5%
永快工程有限公司	建築工程	2 港元	44.9%

財務報表附註

37 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 (附另有註明者外)	本集團所佔權益 百分比
於英屬處女群島註冊成立			
Enrich Enterprises Limited ^{**}	酒店持有	1 美元	33.4%
Global Gateway Corp. ^{**}	酒店經營	1 美元	33.4%
Glory Ventures Enterprises Inc. ^{**}	酒店持有	1 美元	33.4%
Greatime Limited	證券投資	1 美元	33.4%
^{**} 於加拿大營業			
於開曼群島註冊成立			
Asia Standard International Capital Limited	財務服務	2 美元	44.9%
於中華人民共和國 (「中國」) 註冊成立			
上海鴻華星期五餐廳有限公司 ^{***}	飲食業務	人民幣 17,384,640 元	31.7%
漁陽房地產開發 (深圳) 有限公司 ^{***}	物業發展	人民幣 40,000,000 元	18.6%
北京黃海房地產開發有限公司 ^{***}	物業發展	人民幣 240,000,000 元	19.8%
(已付人民幣 232,138,000 元)			
^{***} 於中國營業			

38 財務報表之通過

本財務報表已於二零零八年七月十日由董事會通過。

泛海國際集團有限公司之 經審核綜合財務報表摘要

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

以下乃泛海國際截至二零零八年三月三十一日止年度經審核綜合財務報表摘要，以便向各股東提供有關泛海國際之財務業績及狀況之進一步資料。

綜合損益賬

截至二零零八年三月三十一日止年度

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	1,554,855	1,374,113
收益	1,119,925	1,339,240
銷售成本	(659,130)	(874,107)
毛利	460,795	465,133
銷售開支	(12,478)	(15,608)
行政開支	(142,415)	(136,858)
其他收入及支出	179,467	129,168
經營溢利	485,369	441,835
融資成本	(75,581)	(111,727)
應佔溢利減虧損		
共同控制實體	477	562
聯營公司	148,232	28,437
除所得稅前溢利	558,497	359,107
所得稅開支	(53,956)	(58,463)
年內溢利	504,541	300,644
應佔：		
本公司股東	471,471	287,596
少數股東權益	33,070	13,048
	504,541	300,644
股息	47,129	49,095
每股盈利		
基本	6.35 港仙	4.90 港仙
攤薄	6.31 港仙	4.73 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

於二零零八年三月三十一日

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	879,962	868,125
投資物業	1,953,380	1,776,150
租賃土地	1,738,896	1,765,542
共同控制實體	506,539	228,900
聯營公司	665,572	504,997
可供出售投資	326,656	–
商譽	5,103	8,651
應收按揭貸款	25,022	10,647
遞延所得稅資產	45,808	64,517
	6,146,938	5,227,529
流動資產		
持作／發展中待售物業	898,242	796,759
已落成待售物業	217,402	463,471
應收按揭貸款	2,388	339
酒店及餐廳存貨	2,268	2,190
貿易及其他應收款項	196,313	178,148
以公平價值計入損益賬之財務資產	106,524	67,318
衍生金融工具	–	6,156
可收回所得稅	566	507
銀行結餘及現金	619,223	221,346
	2,042,926	1,736,234
流動負債		
貿易及其他應付款項	115,330	144,453
應付一間聯營公司之款項	51,150	51,150
衍生金融工具	26,289	2,717
認股權證負債	19,654	–
短期銀行貸款及透支，有抵押	358,295	186,000
短期銀行貸款，無抵押	20,000	–
長期貸款之即期部分，有抵押	331,068	14,073
應付少數股東款項	114,071	109,964
應付所得稅	26,277	21,067
	1,062,134	529,424
流動資產淨值	980,792	1,206,810
資產總值減流動負債	7,127,730	6,434,339

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）

於二零零八年三月三十一日

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動負債		
可換股票據	-	89,768
認股權證負債	16,909	-
長期貸款，有抵押	1,109,535	1,441,175
遞延所得稅負債	200,467	167,763
	1,326,911	1,698,706
資產淨值	5,800,819	4,735,633
權益		
股本	108,758	69,173
儲備	5,002,488	3,935,050
本公司股東應佔權益	5,111,246	4,004,223
少數股東權益	689,573	731,410
	5,800,819	4,735,633