



滙漢控股有限公司

股份代號：214



2009  
年報

**滙漢控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

截至二零零九年三月三十一日止年度  
年報

## 目錄

|                        | 頁次 |
|------------------------|----|
| 公司資料                   | 2  |
| 財務摘要                   | 3  |
| 主席報告書                  | 4  |
| 管理層討論及分析               | 5  |
| 五年財務摘要                 | 7  |
| 主要物業                   | 8  |
| 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               | 37 |
| 財務報表附註                 | 38 |
| 泛海國際集團有限公司之經審核綜合財務報表摘要 | 98 |

## 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

文秀英小姐

### 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>  
電郵 [ao\\_info@asia-standard.com.hk](mailto:ao_info@asia-standard.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

羅夏信律師事務所  
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 Fulcrum Group  
(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  
灣仔皇后大道東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<br>(除另有註明外，金額以百萬港元列示) | 二零零九年         | 二零零八年 | 變動      |
|-----------------------------------|---------------|-------|---------|
| <b>綜合損益賬</b>                      |               |       |         |
| 營業額                               | <b>142</b>    | 35    | +306%   |
| 收益                                | <b>30</b>     | 26    | +15%    |
| 投資(虧損)/收益淨額                       | <b>(57)</b>   | 6     | 不適用     |
| 經營虧損                              | <b>(73)</b>   | (6)   | +1,117% |
| 應佔聯營公司(虧損)/溢利                     | <b>(180)</b>  | 211   | 不適用     |
| 本公司股東應佔(虧損)/溢利                    | <b>(239)</b>  | 287   | 不適用     |
| 每股(虧損)/盈利(港仙)                     |               |       |         |
| 基本                                | <b>(37.4)</b> | 51.6  | 不適用     |
| 攤薄                                | <b>(37.4)</b> | 51.2  | 不適用     |
| <b>綜合資產負債表</b>                    |               |       |         |
| 資產總值                              | <b>2,478</b>  | 2,644 | -6%     |
| 資產淨值                              | <b>2,344</b>  | 2,591 | -10%    |
| 每股資產淨值(港元)                        | <b>3.6</b>    | 4.2   | -14%    |
| (負債)/現金淨額                         | <b>(69)</b>   | 124   | 不適用     |
| 負債比率                              | <b>2.9%</b>   | 零     | 不適用     |

## 主席報告書

本集團之主要投資(即持有聯營公司泛海國際集團有限公司(「泛海國際」)45.4%之權益)錄得虧損381,000,000港元，與此同時泛海國際持有67.7%權益之酒店附屬公司亦錄得虧損230,000,000港元。

由於分攤了該等聯營公司之虧損以及財務投資之未變現虧損，本集團於年內錄得股東應佔虧損淨額239,000,000港元。然而，於二零零九年六月三十日本集團、聯營公司及其酒店附屬公司之投資組合之現值均錄得明顯改善，與金融市場之表現改善一致。

自報告日期起，香港物業銷售穩健回升，令人鼓舞，內地市場亦出現類似回升。全球金融市場趨向穩定。毫無疑問，管理層於本年度將審慎行事，但仍期望現勢持續，假以時日全面復甦。

承董事會命

主席

馮兆滔

香港，二零零九年七月七日



## 管理層討論及分析



南灣御園



Westminster Terrace



泛海國際於香港擁有樓面總面積約740,000平方呎之發展中物業。另一項在北京樓面總面積2,000,000平方呎之沿河住宅／商業發展項目正處於申請規劃階段。

來自其投資物業組合之應佔租金收入增加13%，主要由於租約續約後單位租金上漲所致。

### 業績

本集團錄得股東應佔虧損239,000,000港元，而去年則錄得溢利287,000,000港元。

本集團及其聯營公司泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）均因投資物業組合及其物業之公平價值下跌而蒙受未變現虧損。本集團應佔泛海國際所錄得虧損之45.4%。

### 泛海國際

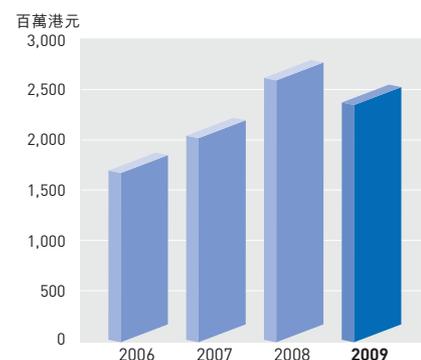
本公司擁有45.4%權益之泛海國際錄得股東應佔虧損381,000,000港元（二零零八年：溢利471,000,000港元），收益為855,000,000港元（二零零八年：1,084,000,000港元）。

### 物業銷售及租賃

物業銷售額為144,000,000港元，而去年則為379,000,000港元。發展溢利為51,000,000港元，而去年則為80,000,000港元。南灣御園（位於香港仔之新落成住宅發展項目）於二零零八年六月開始發售。

位於青山公路之合資住宅發展項目正在興建中，預計於二零零九年第三季建成，而這200,000平方呎之發展項目已取得預售同意書並正設計及建造示範單位。

股東應佔權益



## 管理層討論及分析

### 酒店

酒店集團年內錄得230,000,000港元之虧損。雖然酒店業務取得與去年相若水平之收入及毛利，但酒店集團之業績卻受到財務資產投資之未變現公平價值虧損之不利影響。

泛海國際持有酒店附屬公司67.7%之股權。

### 財務回顧

於二零零九年三月三十一日，本集團之資產淨值為2,300,000,000港元（二零零八年：2,600,000,000港元）。年內，本集團發行80,000,000港元於二零一零年八月到期之4厘息可換股債券。年終之借貸淨額為69,000,000港元，而去年則有現金結餘淨額124,000,000港元。

於二零零九年三月三十一日，本集團之財務投資為210,000,000港元（二零零八年：106,000,000港元），而未變現虧損淨額則為89,000,000港元，但這對本集團之現金流量並無造成影響。

本集團抵押若干上市證券，以取得一般銀行融資。本集團並無就共同控制實體、聯營公司及第三方之信貸融資向銀行及財務機構作出任何擔保。



銅鑼灣皇悅酒店

### 僱員及薪酬政策

於二零零九年三月三十一日，本集團聘有177名全職僱員，大部份提供樓宇管理及相關物流服務。彼等之薪酬組合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。

### 未來前景

全球各國央行採納了前所未有之干預措施及貨幣寬鬆政策，成功避免這次金融危機演變成更嚴重之局面。自報告日期起，本地及內地市場物業銷售之強勁需求反映了這些政策之成效，全球股票市場亦顯著回升。然而，管理層於本年度繼續保持審慎態度，並希望這次復甦可持續一段較長時間。

## 五年財務摘要

| 截至三月三十一日止年度<br>(百萬港元) | 二零零九年        | 二零零八年 | 二零零七年 | 二零零六年 | 二零零五年<br>(重列) |
|-----------------------|--------------|-------|-------|-------|---------------|
| <b>業績</b>             |              |       |       |       |               |
| 營業額                   | <b>142</b>   | 35    | 119   | 45    | 553           |
| 本公司股東應佔(虧損)/溢利        | <b>(239)</b> | 287   | 168   | 56    | (52)          |
| <b>資產與負債</b>          |              |       |       |       |               |
| 資產總值                  | <b>2,478</b> | 2,644 | 2,062 | 1,726 | 1,679         |
| 負債總值                  | <b>(134)</b> | (53)  | (49)  | (54)  | (110)         |
| 權益總額                  | <b>2,344</b> | 2,591 | 2,013 | 1,672 | 1,569         |

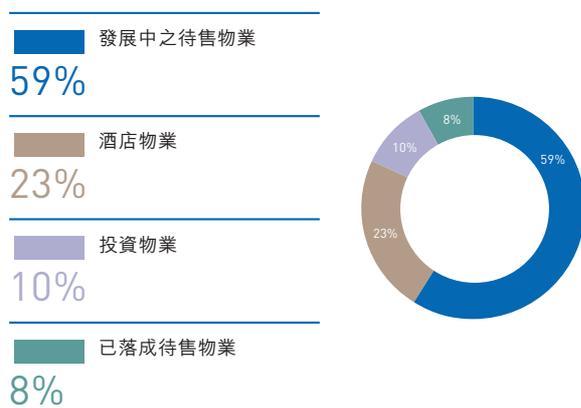
附註：

- 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

於二零零九年三月三十一日

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)

|          |           |
|----------|-----------|
| 發展中之待售物業 | 1,620,000 |
| 酒店物業     | 631,000   |
| 投資物業     | 282,000   |
| 已落成待售物業  | 226,000   |
| 總計       | 2,759,000 |



九龍皇悅酒店



Westminster Terrace



滙漢大廈



泛海大廈



南灣御園

洪水橋 ●  
藍地 ●

## 主要物業

於二零零九年三月三十一日

# 主要香港物業

銅鑼灣皇悅酒店



馬寶道28號



沙下

鯉灣天下



黃金廣場



港島皇悅酒店



## 主要物業

於二零零九年三月三十一日

| 物業   | 本集團<br>所佔權益 | 地盤面積<br>約數<br>(平方呎) | 總樓面<br>面積約數<br>(平方呎) | 類別 |
|--|-------------|---------------------|----------------------|----|
| <b>I 投資物業</b>  |             |                     |                      |    |
| 01 香港皇后大道中59-65號<br>泛海大廈   | 45.4%       | 7,800               | 133,000              | 商業 |
| 02 香港灣仔駱克道33號中央廣場<br>滙漢大廈  | 45.4%       | 7,300               | 114,000              | 商業 |
| 03 香港銅鑼灣軒尼詩道502號<br>黃金廣場   | 15.0%       | 6,300               | 106,000              | 商業 |
| <b>II 酒店物業</b>   |             |                     |                      |    |
| 04 香港灣仔軒尼詩道33號<br>港島皇悅酒店   | 33.7%       | 10,600              | 184,000<br>(362間客房)  | 酒店 |
| 05 Empire Landmark Hotel<br>1400 Robson Street,<br>Vancouver B.C., Canada. | 33.7%       | 41,000              | 420,000<br>(358間客房)  | 酒店 |
| 06 九龍尖沙咀金巴利道62號<br>九龍皇悅酒店  | 33.7%       | 11,400              | 220,000<br>(343間客房)  | 酒店 |
| 07 香港銅鑼灣永興街8號<br>銅鑼灣皇悅酒店   | 33.7%       | 6,200               | 108,000<br>(280間客房)  | 酒店 |

## 主要物業

於二零零九年三月三十一日

| 物業                 |                             | 本集團<br>所佔權益 | 總樓面<br>面積約數<br>(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<br>辦公室部份樓面       | 36.3%       | 20,000               | 商業 |
| 09                 | 九龍鯉魚門崇信街8號<br>鯉灣天下          | 45.4%       | 40,000               | 商住 |
| 10                 | 香港香港仔<br>香港仔大道238號<br>南灣御園  | 45.4%       | 129,000              | 商住 |
| <b>中國</b>          |                             |             |                      |    |
| 11                 | 中國深圳羅湖區東風坊H212-28宗地<br>東悅名軒 | 11.94%      | 154,000              | 商住 |

## 主要物業

於二零零九年三月三十一日

| 物業                              | 本集團<br>所佔權益 | 地盤面積<br>約數<br>(平方呎) | 總樓面<br>面積約數<br>(平方呎) | 類別 | 發展階段及<br>估計落成日期 |
|---------------------------------|-------------|---------------------|----------------------|----|-----------------|
| <b>IV 發展中待售物業</b>               |             |                     |                      |    |                 |
| 12 新界油柑頭<br>Westminster Terrace | 22.7%       | 83,600              | 200,000              | 住宅 | 上層結構<br>(二零零九年) |
| 13 新界元朗<br>洪水橋                  | 36.3%       | 101,000             | 595,000              | 商住 | 策劃中<br>(二零一三年)  |
| 14 新界屯門<br>藍地                   | 45.4%       | 19,000              | 79,000               | 商住 | 策劃中<br>(二零一三年)  |
| 15 新界西貢<br>沙下                   | 3.4%        | 630,000             | 1,133,000            | 住宅 | 策劃中<br>(二零一三年)  |
| 16 中國<br>北京通州區<br>永順西街72號       | 20.0%       | 560,000             | 2,000,000            | 商住 | 策劃中<br>(二零一三年)  |

## 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、責任及公平性維持其企業管治標準。本公司乃透過董事會（「董事會」）及各委員會進行企業管治。

### 董事會

董事會由五名執行董事、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。各董事之履歷詳情及董事間之關係於董事履歷內披露。

根據本公司之公司細則，在本公司每年舉行之股東週年大會上，三分之一在任董事（主席及董事總經理除外）須輪值退任，惟倘董事人數並非三或三之倍數，則須輪值退任之董事人數為最接近但不超過三分之一。根據企業管治常規守則，主席與董事總經理亦須每三年於股東週年大會上退任。退任董事可於大會上膺選連任。非執行董事及獨立非執行董事之委任並無指定任期，惟須根據本公司之公司細則及企業管治常規守則輪值退任及重新選舉。

董事會每季開會一次，負責制定及檢討長遠業務方向及策略、監督本集團之營運及財務表現，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。

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、香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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，董事會召開四次會議。董事會董事及各董事出席會議之次數如下：

| 董事姓名  | 職銜         | 出席董事會會議次數／<br>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 | 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，本公司並無委任新董事。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。

## 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。馮先生為薪酬委員會主席。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。概無董事參與有關其本身薪酬或其他利益之任何決定。本集團之薪酬政策致力提供公平之市場薪酬，以吸引、挽留及鼓勵高質素員工。薪酬乃根據員工之職責及責任、業內薪酬基準及現行市況釐定。年內，該委員會召開一次會議，所有成員均有出席，檢討、商議及批准董事之薪酬組合。

## 企業管治報告

### 審核委員會

審核委員會現由所有獨立非執行董事洪日明先生(擔任主席)、張國華先生及黃之強先生組成。審核委員會遵照企業管治常規守則修訂及採納職權範圍。審核委員會之主要工作包括檢討及監管本集團之財務申報程序及內部監控，以及審閱已刊發之財務報表。審核委員會每年至少舉行兩次會議。年內，審核委員會舉行兩次會議審閱本公司之年度及中期財務報表，以及核數師就加強內部監控提供之建議。所有成員均有出席有關會議。審核委員會已審閱截至二零零九年三月三十一日止年度之年度財務報表。

### 董事進行之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。本公司已就年內有否違反標準守則向全體董事作出具體查詢，而彼等均已確認彼等於截至二零零九年三月三十一日止年度已完全遵守標準守則所載之規定標準。

### 企業管治常規守則

年內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之守則條文，惟守則條文第A.4.1條有所偏離除外，該條文規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司所有非執行董事及獨立非執行董事的委任並無指定任期，惟根據本公司之公司細則須輪值退任及於本公司股東週年大會上重新選舉。

### 內部監控

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

## 企業管治報告

### 核數師薪酬

股東於股東週年大會上委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司之核數師。羅兵咸永道會計師事務所提供之服務包括核數、稅項相關服務及其他服務。羅兵咸永道會計師事務所有關其作為本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1,174,000港元(二零零八年：996,000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164,000港元(二零零八年：101,000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。

### 企業社會責任

本集團致力採納環保管理準則以宣揚環保概念。本集團之物業管理部之用電被設計成透過於樓宇設施(如並無預約之會所設施)之非運作時間中斷電力，以節省能源。本集團亦推行舊衣捐贈運動向有需要人士提供援助，並鼓勵辦公室大樓將廢紙循環再用以響應環保。

## 董事履歷

### 執行董事

#### 馮兆滔

60歲，本公司之主席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」）之主席及執行董事、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，及新時代能源有限公司（一間於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之公司）之獨立非執行董事及審核委員會成員。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。彼為本公司之董事總經理潘政先生之姊夫及副主席林迎青博士之連襟。

#### 林迎青

64歲，本公司之副主席。彼亦為泛海國際之副主席及執行董事以及泛海酒店之副主席、行政總裁、執行董事兼薪酬委員會主席。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。彼為本公司董事總經理潘政先生之姊夫及主席馮兆滔先生之連襟。

#### 潘政

54歲，本公司之董事總經理兼行政總裁。彼亦為泛海國際之董事總經理、行政總裁兼執行董事，以及泛海酒店之主席兼執行董事。本公司主席馮兆滔先生及副主席林迎青博士為其姊夫。

#### 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

50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

52歲，本公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員。張先生擁有逾二十年財務經驗，在此期間內，他曾擔任多家公眾上市公司之多個高級管理職位。彼為香港律師，現為佳景集團有限公司之業務發展總裁。彼於一九九六年六月加入本集團。

#### 黃之強

54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。黃先生獲澳洲阿德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(已委任臨時清盤人)、福記食品服務控股有限公司、金鷹商貿集團有限公司、弘茂科技控股有限公司、百利保控股有限公司、富豪酒店國際控股有限公司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。

## 董事履歷

### 洪日明

57歲，本公司之獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員。洪先生畢業於香港大學並持有數學學士學位及獲蘇格蘭University of Strathclyde頒發會計學深造文憑。彼於審核、會計及財務管理方面擁有逾二十五年經驗，曾任職悉尼及香港多間公司，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、審核委員會主席及薪酬委員會成員及為星美出版集團有限公司(一間於聯交所創業板上市之公司)之獨立非執行董事及審核委員會成員。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二零零九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39。

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。

本公司並無就截至二零零九年三月三十一日止年度派付中期股息(二零零八年：每股2港仙，合共12,463,000港元)。

董事會不建議就截至二零零九年三月三十一日止年度派付末期股息(二零零八年：每股1.75港仙，以紅股派發，合共10,908,000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31。

### 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32。

## 董事會報告書

### 主要物業

本集團之聯營公司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之日，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，關堡林先生及張國華先生將根據本公司之公司細則輪值退任，而潘政先生將輪值退任以符合企業管治常規守則，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

董事之履歷詳情載於第17頁至第19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。

## 董事會報告書

### 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零九年三月三十一日，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」)附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (I) 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<br>百分比(%) |
|-----|-------------|-------------|-----------|-------------|-------------------|
|     | 個人權益        | 法團權益        | 家屬權益      | 總額          |                   |
| 潘政  | 138,561,722 | 109,541,158 | 4,024,456 | 252,127,336 | 38.70             |
| 馮兆滔 | 11,461,847  | —           | —         | 11,461,847  | 1.76              |

## 董事會報告書

### (I) 於股份之好倉 (續)

#### (b) 相聯法團

| 董事     | 相聯法團                       | 所持股份數目    |                        |               | 佔已發行股份之 |  |
|--------|----------------------------|-----------|------------------------|---------------|---------|--|
|        |                            | 個人權益      | 法團權益                   | 總額            | 百分比(%)  |  |
| 潘政     | 泛海國際集團<br>有限公司<br>(「泛海國際」) | 9,728,644 | 5,155,970,451<br>(附註1) | 5,165,699,095 | 45.45   |  |
| 潘政     | 泛海酒店集團<br>有限公司<br>(「泛海酒店」) | 408,452   | 9,235,914,269<br>(附註1) | 9,236,322,721 | 70.67   |  |
| 潘政及馮兆滔 | 會才投資有限公司<br>(「會才」)         | —         | 20<br>(附註2)            | 20            | 20      |  |
| 潘政     | 會才                         | —         | 80<br>(附註3)            | 80            | 80      |  |
| 馮兆滔    | 標譽有限公司                     | 9         | —                      | 9             | 0.01    |  |

附註：

1. 潘政先生透過其於本公司之控制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. 泛海國際及翹益投資有限公司(「翹益」)分別擁有會才80%及20%權益。潘政先生及馮兆滔先生各於翹益持有50%權益。基於彼等於翹益擁有之權益，潘政先生及馮兆滔先生各被視為於翹益持有之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。
4. 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

##### (a) 本公司

|           | 於二零零八年四月一日及<br>二零零九年三月三十一日 |
|-----------|----------------------------|
| <b>董事</b> | 尚未行使                       |
| 馮兆滔       | 2,126,301                  |
| 林迎青       | 2,126,301                  |
| 倫培根       | 2,126,301                  |
| 關堡林       | 2,126,301                  |

附註：

購股權於二零零七年三月二十九日授出，並可於二零零七年三月二十九日至二零一七年三月二十八日期間按行使價每股1.4315港元(已調整)行使。年內，概無購股權授予董事，已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

##### (b) 相聯法團

###### — 泛海國際

|           | 於二零零八年四月一日及<br>二零零九年三月三十一日 |
|-----------|----------------------------|
| <b>董事</b> | 尚未行使                       |
| 馮兆滔       | 20,621,761                 |
| 林迎青       | 20,621,761                 |
| 潘政        | 5,155,440                  |
| 倫培根       | 20,621,761                 |
| 關堡林       | 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0.315港元(已調整)行使。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、被註銷或失效。

## 董事會報告書

### (II) 於相關股份之好倉(續)

#### (b) 相聯法團(續)

##### — 泛海酒店

| 董事  | 授出日期        | 行使價<br>(港元) | 行使期                         | 於二零零八年四月一日及<br>二零零九年三月三十一日 |
|-----|-------------|-------------|-----------------------------|----------------------------|
|     |             |             |                             | 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<br>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   | 0.1300      | 二零零七年四月二日至<br>二零一七年四月一日     | 80,000,000                 |
| 倫培根 | 二零零七年四月二日   | 0.1300      | 二零零七年四月二日至<br>二零一七年四月一日     | 80,000,000                 |
| 關堡林 | 二零零七年四月二日   | 0.1300      | 二零零七年四月二日至<br>二零一七年四月一日     | 80,000,000                 |

附註：

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、被註銷或失效。

### 於認股權證之權益

#### (a) 本公司

| 董事  | 所持認股權證數目   |            |         | 總額         |
|-----|------------|------------|---------|------------|
|     | 個人權益       | 法團權益       | 家屬權益    |            |
| 潘政  | 24,774,737 | 21,523,873 | 790,770 | 47,089,380 |
| 馮兆滔 | 2,252,151  | —          | —       | 2,252,151  |

附註：

本公司之認股權證可由二零零八年九月八日至二零零九年九月七日期間按認購價每股1.029港元予以行使。

## 董事會報告書

## 於認股權證之權益(續)

## (b) 相聯法團

| 董事 | 相聯法團 | 所持認股權證數目  |               |                        |
|----|------|-----------|---------------|------------------------|
|    |      | 個人權益      | 法團權益          | 總額                     |
| 潘政 | 泛海國際 | 1,879,506 | 977,680,196   | 979,559,702<br>(附註1)   |
| 潘政 | 泛海酒店 | 76,686    | 1,742,211,916 | 1,742,288,602<br>(附註2) |

附註：

1. 泛海國際之認股權證可由二零零八年九月八日至二零零九年九月七日期間按初步認購價每股0.1港元予以行使。
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。於二零零九年三月六日進行第三次重設安排後，認股權證之行使價調整為每股0.029港元。

除上文所披露者外，於二零零九年三月三十一日，本公司董事或最高行政人員(包括彼等之配偶及十八歲以下之子女)概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份或債券中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)記入根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 董事會報告書

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

根據證券及期貨條例第336條而存置之主要股東登記冊顯示，於二零零九年三月三十一日，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。

#### 本公司股份及相關股份之好倉

| 股東  | 身份       | 所持股份及相關股份數目 |            |             |       | 百分比(%) |
|---|----------|-------------|------------|-------------|-------|--------|
|   |          | 所持股份數目      | 所持相關股份數目   | 總額          |       |        |
| Heston Holdings Limited<br>(「Heston」)(附註1)                        | 實益擁有人    | 38,067,438  | 7,479,918  | 45,547,356  | 6.99  |        |
| Teddington Holdings Limited<br>(「Teddington」)(附註1)                | 實益擁有人    | 45,695,105  | 8,978,686  | 54,673,791  | 8.39  |        |
| Dalton Investments LLC<br>(「Dalton」)(附註2)                         | 投資經理     | 102,911,860 | 17,075,615 | 119,987,475 | 18.42 |        |
| Clearwater Insurance Company<br>(「Clearwater Insurance」)<br>(附註2) | 信託人      | 47,632,222  | 7,938,703  | 55,570,925  | 8.53  |        |
| Daswani Rajkumar Murlidhar  | 實益擁有人    | 36,021,971  | —          | 36,021,971  | 5.53  |        |
| 冠中地產有限公司<br>(「冠中地產」)<br>(附註3)                                     | 於控股法團之權益 | 12,225,103  | 38,221,810 | 50,446,913  | 7.74  |        |

附註：

1. 潘政先生、其家屬權益及其全資擁有之公司(即Teddington、Heston及Full Speed Investments Limited)合共持有252,127,336股股份。Teddington及Heston之權益與「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節所披露之潘政先生之權益重疊。
2. Dalton為Clearwater Insurance之投資經理。Clearwater Insurance於股份及相關股份之權益與上文所披露之Dalton之權益重疊。
3. 冠中地產於本公司之權益透過其全資附屬公司Top Mount Limited持有。因此，冠中地產被視為於Top Mount Limited持有之股份中擁有權益。

## 董事會報告書

除上文所披露者外，於二零零九年三月三十一日，董事概無知悉任何其他人士於本公司之股份或相關股份中擁有須記入根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉。

### 購股權計劃

本公司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8.88%。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，以最高者為準。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     | 於二零零八年            | 於年內授出<br>(附註2) | 於年內失效<br>(附註1) | 於二零零九年         |
|---------|-------------------|----------------|----------------|----------------|
|         | 四月一日尚未行使<br>(附註1) |                |                | 三月三十一日<br>尚未行使 |
| 董事      | 8,505,204         | —              | —              | 8,505,204      |
| 相聯法團之董事 | 3,469,228         | —              | —              | 3,469,228      |
| 相聯法團之僱員 | 26,746,627        | 5,780,000      | (2,573,943)    | 29,952,684     |
|         | 38,721,059        | 5,780,000      | (2,573,943)    | 41,927,116     |

附註：

1. 該等購股權於二零零七年三月二十九日授出，並可於二零零七年三月二十九日至二零一七年三月二十八日期間按行使價每股1.4315港元(已調整)行使。
2. 該等購股權於二零零八年八月十五日授出，並可於二零零八年八月十五日至二零一八年八月十四日期間按行使價每股1.07港元行使。
3. 年內，概無購股權獲行使或被註銷。

### 購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司並無贖回其任何股份。本公司及其任何附屬公司概無於年內購買或出售本公司任何上市證券。

### 優先購買權

本公司之股本於百慕達概無附有優先購買權。

### 管理合約

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

## 董事會報告書

### 主要客戶及供應商

截至二零零九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。

### 足夠公眾持股量

根據董事從公開途徑所得之資料及據其所知，董事確認本公司有足夠公眾持股量，超過本公司於本年報刊發前之最後實際可行日期已發行股份之25%。

### 核數師

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

承董事會命

主席

馮兆滔

香港，二零零九年七月七日

## 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」)已審核列載於第32至第97頁滙漢控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零九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列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列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存有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

我們的責任是根據我們的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之香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此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列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對該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列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證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 貴集團於二零零九年三月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

### 羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零零九年七月七日

## 綜合損益賬

截至二零零九年三月三十一日止年度

|                  | 附註   | 二零零九年<br>千港元     | 二零零八年<br>千港元 |
|------------------|------|------------------|--------------|
| 營業額              | 5, 6 | <b>142,177</b>   | 35,168       |
| 收益               | 5, 6 | <b>29,855</b>    | 25,940       |
| 銷售成本             |      | <b>(8,628)</b>   | (12,940)     |
| 毛利               |      | <b>21,227</b>    | 13,000       |
| 行政開支             | 6    | <b>(12,922)</b>  | (12,982)     |
| 其他收入及支出          | 7    | <b>(81,355)</b>  | (6,511)      |
| 經營虧損             |      | <b>(73,050)</b>  | (6,493)      |
| 融資成本             | 8    | <b>(4,503)</b>   | (636)        |
| 增持聯營公司額外權益產生之負商譽 |      | <b>22,103</b>    | 84,154       |
| 應佔聯營公司(虧損)/溢利    |      | <b>(180,203)</b> | 210,642      |
| 除所得稅前(虧損)/溢利     |      | <b>(235,653)</b> | 287,667      |
| 所得稅開支            | 11   | <b>(3,135)</b>   | (499)        |
| 本公司股東應佔年度(虧損)/溢利 | 12   | <b>(238,788)</b> | 287,168      |
| 股息               | 13   | —                | 23,371       |
| 每股(虧損)/盈利(港仙)    |      |                  |              |
| 基本               | 14   | <b>(37.4)</b>    | 51.6         |
| 攤薄               | 14   | <b>(37.4)</b>    | 51.2         |

## 綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

|                  | 附註 | 二零零九年<br>千港元     | 二零零八年<br>千港元 |
|------------------|----|------------------|--------------|
| <b>非流動資產</b>     |    |                  |              |
| 物業、廠房及設備         | 15 | 423              | 1,172        |
| 共同控制實體           | 17 | 7,272            | 7,272        |
| 聯營公司             | 18 | 2,216,517        | 2,400,136    |
| 可供出售投資           | 19 | 17,658           | 88,760       |
| 遞延所得稅資產          | 30 | 236              | 3,047        |
|                  |    | <b>2,242,106</b> | 2,500,387    |
| <b>流動資產</b>      |    |                  |              |
| 貿易及其他應收款項        | 20 | 7,210            | 2,771        |
| 以公平價值計入損益賬之財務資產  | 21 | 185,596          | 7,136        |
| 衍生金融工具           | 22 | 2,563            | —            |
| 認股權證資產           | 23 | 4,439            | 10,163       |
| 銀行結餘及現金          | 24 | 36,579           | 123,999      |
|                  |    | <b>236,387</b>   | 144,069      |
| <b>流動負債</b>      |    |                  |              |
| 貿易及其他應付款項        | 25 | 19,367           | 35,633       |
| 認股權證負債           | 26 | —                | 7,341        |
| 應付聯營公司款項         | 18 | 390              | 1,925        |
| 應付少數股東款項         | 27 | 8,311            | 8,311        |
| 銀行貸款 — 有抵押       | 28 | 29,039           | —            |
|                  |    | <b>57,107</b>    | 53,210       |
| <b>流動資產淨值</b>    |    | <b>179,280</b>   | 90,859       |
| <b>資產總值減流動負債</b> |    | <b>2,421,386</b> | 2,591,246    |
| <b>非流動負債</b>     |    |                  |              |
| 可換股債券            | 29 | 77,265           | —            |
| 遞延所得稅負債          | 30 | —                | 508          |
|                  |    | <b>77,265</b>    | 508          |
| <b>資產淨值</b>      |    | <b>2,344,121</b> | 2,590,738    |
| <b>權益</b>        |    |                  |              |
| 股本               | 31 | 65,148           | 62,332       |
| 儲備               | 32 | 2,278,973        | 2,528,406    |
|                  |    | <b>2,344,121</b> | 2,590,738    |

董事  
馮兆滔

董事  
倫培根

## 資產負債表

於二零零九年三月三十一日

|                    | 附註 | 二零零九年<br>千港元     | 二零零八年<br>千港元 |
|--------------------|----|------------------|--------------|
| <b>非流動資產</b>       |    |                  |              |
| 附屬公司               | 16 | <b>4,023,085</b> | 3,887,916    |
| 聯營公司               | 18 | <b>93,062</b>    | 91,912       |
| 遞延所得稅資產            | 30 | <b>171</b>       | 171          |
|                    |    | <b>4,116,318</b> | 3,979,999    |
| <b>流動資產</b>        |    |                  |              |
| 貿易及其他應收款項          |    | <b>109</b>       | 118          |
| 認股權證資產             |    | <b>296</b>       | 688          |
| 銀行結餘及現金            | 24 | <b>126</b>       | 23,227       |
|                    |    | <b>531</b>       | 24,033       |
| <b>流動負債</b>        |    |                  |              |
| 貿易及其他應付款項          |    | <b>1,073</b>     | 1,081        |
| 認股權證負債             | 26 | <b>—</b>         | 7,341        |
|                    |    | <b>1,073</b>     | 8,422        |
| <b>流動(負債)/資產淨值</b> |    | <b>(542)</b>     | 15,611       |
| <b>資產總值減流動負債</b>   |    | <b>4,115,776</b> | 3,995,610    |
| <b>非流動負債</b>       |    |                  |              |
| 可換股債券              | 29 | <b>77,265</b>    | —            |
| <b>資產淨值</b>        |    | <b>4,038,511</b> | 3,995,610    |
| <b>權益</b>          |    |                  |              |
| 股本                 | 31 | <b>65,148</b>    | 62,332       |
| 儲備                 | 32 | <b>3,973,363</b> | 3,933,278    |
|                    |    | <b>4,038,511</b> | 3,995,610    |

董事  
馮兆滔

董事  
倫培根

## 綜合現金流量表

截至二零零九年三月三十一日止年度

|                        | 附註 | 二零零九年<br>千港元     | 二零零八年<br>千港元 |
|------------------------|----|------------------|--------------|
| <b>來自經營活動之現金流量</b>     |    |                  |              |
| 經營(所用)／產生之現金淨額         | 36 | <b>(226,672)</b> | 38,330       |
| 已收以公平價值計入損益賬之財務資產之股息收入 |    | <b>8,085</b>     | 534          |
| 已收可供出售投資之股息收入          |    | <b>2,095</b>     | —            |
| 退回所得稅淨額                |    | <b>—</b>         | 6            |
| 已收利息                   |    | <b>627</b>       | 9,145        |
| 已付利息                   |    | <b>(1,731)</b>   | (636)        |
|                        |    | <b>(217,596)</b> | 47,379       |
| <b>來自投資活動之現金流量</b>     |    |                  |              |
| 增添物業、廠房及設備             |    | <b>(26)</b>      | (82)         |
| 已收聯營公司之股息              |    | <b>—</b>         | 24,039       |
| 增加聯營公司之投資              |    | <b>(7,840)</b>   | (378,400)    |
| (償還予)／來自聯營公司之還款        |    | <b>(1,535)</b>   | 283          |
| 墊予共同控制實體款項增加           |    | <b>(400)</b>     | (800)        |
| 出售聯營公司所得款項             |    | <b>—</b>         | 110,000      |
| 出售可供出售投資所得款項           |    | <b>32,322</b>    | —            |
| 購入可供出售投資               |    | <b>—</b>         | (84,002)     |
|                        |    | <b>22,521</b>    | (328,962)    |
| <b>融資活動前動用之現金淨額</b>    |    |                  |              |
|                        |    | <b>(195,075)</b> | (281,583)    |
| <b>來自融資活動之現金流量</b>     |    |                  |              |
| 發行可換股債券                |    | <b>78,000</b>    | —            |
| 供股發行                   |    | <b>—</b>         | 245,963      |
| 認股權證之轉換                |    | <b>16,462</b>    | 63,314       |
| 提取短期銀行貸款               |    | <b>54,172</b>    | 430,087      |
| 償還短期銀行貸款               |    | <b>(25,133)</b>  | (430,087)    |
| 支付予股東之股息               |    | <b>—</b>         | (15,717)     |
|                        |    | <b>123,501</b>   | 293,560      |

## 綜合現金流量表

截至二零零九年三月三十一日止年度

|                      | 附註 | 二零零九年<br>千港元    | 二零零八年<br>千港元 |
|----------------------|----|-----------------|--------------|
| 現金及現金等價物之淨額(減少)/增加   |    | <b>(71,574)</b> | 11,977       |
| 年初現金及現金等價物           |    | <b>93,756</b>   | 81,779       |
| 年終現金及現金等價物           |    | <b>22,182</b>   | 93,756       |
| <b>現金及現金等價物結餘分析</b>  |    |                 |              |
| 銀行結餘及現金(不包括受限制之銀行結餘) | 24 | <b>22,182</b>   | 93,756       |

## 綜合權益變動報表

截至二零零九年三月三十一日止年度

|                      | 本公司股東<br>千港元     |
|----------------------|------------------|
| 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            |
| 上市聯營公司之外幣匯兌差額        | 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          |
| 發行認股權證               | (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          |
| 於二零零八年三月三十一日         | 2,590,738        |
| 出售可供出售投資時轉撥至損益賬      | (1,530)          |
| 可供出售投資之公平價值虧損        | (34,305)         |
| 計入損益賬之可供出售投資減值       | 31,909           |
| 上市聯營公司之可供出售投資儲備      | (9,551)          |
| 上市聯營公司之外幣匯兌差額        | (12,075)         |
| 年內虧損                 | (238,788)        |
| 年內確認虧損總額             | (264,340)        |
| 授出購股權                | 1,260            |
| 轉換認股權證               | 16,463           |
|                      | 17,723           |
| 於二零零九年三月三十一日         | <b>2,344,121</b> |

## 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，而管理層在應用本集團會計政策時亦須作出判斷，涉及較高程度判斷或複雜性，或有關假設及估計對綜合財務報表有重大影響之範疇載於附註4。

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

### 2 主要會計政策

#### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

年內，本集團採納與其經營有關之香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂)「重新分類財務資產」。該等修訂自二零零八年七月一日起生效。此修訂對集團之財務報告並無任何影響，因集團並無重新分類任何財務資產。

與本集團經營有關但尚未生效之準則、詮釋及對現有準則之修訂

於以下時間或以後開始之年度期間生效：

#### 二零零九年一月一日

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| 香港會計準則第1號(經修訂)  | 財務報表之呈報             |
| 香港會計準則第23號(經修訂) | 借貸成本                |
| 香港會計準則第40號(修訂)  | 投資物業                |
| 香港財務報告準則第2號(修訂) | 以股份為基礎之付款 — 歸屬條件及註銷 |
| 香港財務報告準則第7號(修訂) | 金融工具披露之改進           |
| 香港財務報告準則第8號     | 經營分類                |

#### 二零零九年七月一日

|                  |           |
|------------------|-----------|
| 香港會計準則第27號(經修訂)  | 綜合及獨立財務報表 |
| 香港財務報告準則第3號(經修訂) | 企業合併      |

## 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)

- (i) 香港會計準則第1號(經修訂)禁止於權益變動報表內呈列收入及開支項目(即「非擁有人權益變動」)，規定「非擁有人權益變動」與擁有人權益變動分開呈列。所有非擁有人權益變動將須於表現報表內列示，惟公司可選擇呈列一份表現報表(全面收益表)或兩份報表(綜合收益表及全面收益表)。倘公司重列或重新分類比較資料，則除須按現行規定呈列本期及比較期間期末之資產負債表外，還須呈列比較期間期初之經重列資產負債表。
- (ii) 香港會計準則第23號(經修訂)規定公司須將收購、建造或生產合資格資產(即需頗長時間籌備作使用或出售之資產)之直接應佔借貸成本撥充資本，作為該資產之部份成本。該等借貸成本即時作費用支銷之選擇權將被刪去。
- (iii) 香港會計準則第40號(修訂)「投資物業」(及香港會計準則第16號之相應修訂)自二零零九年一月一日起生效。在建或發展供未來作投資物業用途之物業屬於香港會計準則第40號之範疇。倘採用公平價值模式，則此等物業以公平價值計量。然而，倘在建投資物業之公平價值無法可靠計量，則該物業按成本計量，直至竣工日期或公平價值能夠可靠計量之日(以較早者為準)為止。
- (iv) 香港財務報告準則第2號(修訂)與歸屬條件及註銷有關，闡明歸屬條件僅指服務條件及表現條件。以股份為基礎之付款之其他特別條款並非歸屬條件。由於此等特別條款須計入與僱員及其他提供同類服務之人士進行之交易於授出當日之公平價值，故此等特別條款不會影響授出日期後預期歸屬之獎勵數目或估值。所有註銷(不論由公司或其他人士作出)須以相同會計方法處理。
- (v) 香港財務報告準則第7號(修訂)建議修訂基於三層公平價值等級之披露規定，並建議修訂流動資金風險之披露，以闡明現有香港財務報告準則第7號之規定。

## 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)

- (vi) 香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號，並將分類呈報與美國財務會計準則第131號 (SFAS 131)「有關企業分類及相關資料之披露」之規定統一。此項新準則要求採用「管理方法」，規定須按照與內部報告所採用之相同基準呈報分類資料。由於商譽乃按分類水平分配至現金產生單位組別，故此項變動亦將要求管理層重新分配商譽至新辨識之經營分類。
- (vii) 香港會計準則第27號 (經修訂) 規定，如控制權不變，並且有關交易將不再產生商譽或損益，則與非控制權益進行之所有交易之影響須在權益內呈列。該準則亦訂明失去控制權時之會計處理方式。持有該實體之任何餘下權益須按公平價值重新計量，並於損益賬確認損益。
- (viii) 香港財務報告準則第3號 (經修訂) 繼續以收購法處理企業合併，但訂有若干重大變動。例如，收購業務之所有付款須按收購日期之公平價值入賬，而分類為債務之或然付款其後須於綜合損益賬重新計量。對於所持被收購方之非控制權益，可按收購法以公平價值或非控制權益所佔被收購方之資產淨值之比例計量。所有收購相關成本須列為開支。

本集團並無提早採納以上準則、詮釋及修訂。本集團已開始評估本集團或會受到之相關影響，惟尚未能確定會否導致本集團之會計政策及財務報表之呈列方式出現重大變動。

## 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獲資產、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收購可辨識資產淨值公平價值之數額列為商譽。若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值之公平價值，該差額(即負商譽)直接在損益賬確認。

出售附屬公司、共同控制實體或聯營公司之溢利或虧損乃參照出售當日之資產淨值計算，有關資產淨值包括應佔商譽之數額及任何相關匯兌儲備。

集團內公司之交易、結餘及未變現交易收益均予以對銷。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或會產生商譽，即任何已付代價與所收購附屬公司資產淨值賬面值之應佔部份之差額。倘收購成本低於應佔所收購附屬公司資產淨值賬面值之有關權益，有關差額(即負商譽)直接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

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

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

#### (d) 共同控制實體

共同控制實體為合營企業之一種，由參與之投資者達成合約安排，本集團及其他投資者據此共同控制其經濟活動，而任何一位投資者均無單方面之控制權。於共同控制實體之投資，乃採用權益會計法列賬，初步按成本確認。本集團於共同控制實體之投資包括權益性質之墊款(實質上構成投資之一部份)及收購時已辨識之商譽(扣除任何累計減值虧損)。

本集團應佔共同控制實體收購後溢利或虧損於損益賬確認，應佔收購後儲備變動於儲備確認。投資賬面值會根據累計收購後變動作出調整。如本集團應佔共同控制實體之虧損等於或超過其在共同控制實體之權益，包括任何其他無抵押應收款項，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代共同控制實體承擔責任或作出付款。

本集團與其共同控制實體間交易之未變現收益予以對銷，惟以本集團於共同控制實體之權益為限。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。共同控制實體之會計政策已作出必要修改，以確保與本集團所用政策一致。

## 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。於聯營公司之投資以權益會計法入賬，初步按成本確認。本集團於聯營公司之投資包括權益性質之墊款(實質上構成投資之一部份)及收購時已辨識之商譽(扣除任何累計減值虧損)。

本集團應佔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變動作出調整。如本集團應佔聯營公司之虧損等於或超過其在聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收款項，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司間交易之未變現收益予以對銷，惟以本集團於聯營公司之權益為限。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司之會計政策已作出必要修改，以確保與本集團所用政策一致。

於本公司之資產負債表，於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之可辨識資產淨值公平價值之差額。收購海外業務時產生之商譽視作該項海外業務之資產，按結算日之匯率換算。

收購附屬公司產生之商譽撥入無形資產。收購共同控制實體及聯營公司之商譽分別撥入於共同控制實體及聯營公司之投資。商譽作為無形資產，至少每年及當有減值跡象時進行減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。

商譽乃分配至現金產生單位，以作減值測試。已確認之商譽減值虧損不予轉回。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策 (續)

#### (g) 財務資產／負債

本集團將其投資分為下列類別：以公平價值計入損益賬之財務資產、貸款及應收款項、可供出售投資及衍生金融工具。分類視收購投資之目的而定。管理層於首次確認時釐定其投資分類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及衍生金融工具

此類別指於起初(惟其後根據準則容許進行重新分類除外)指定劃入此類別或持作買賣之財務資產。倘由管理層指定作此目的或為於短期內出售，則有關財務資產列入此類別。衍生工具除被指定用作沖外，亦分類為持作買賣用途。倘資產乃持有作買賣用途或預期會於結算日起計12個月內變現，此類別之資產將列作流動資產。

##### (ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項指具備固定或可釐定付款額且不在活躍市場報價之非衍生財務資產。該等款項於本集團直接向債務人提供金錢、貨品或服務而無意買賣應收款項之情況下產生。該等款項列入流動資產，惟屆滿期限超過結算日後12個月者列為非流動資產。

##### (iii) 可供出售投資

可供出售投資為指定劃分為此類別或非歸入任何其他類別之非衍生工具。

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

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策(續)

#### (g) 財務資產／負債(續)

「以公平價值計入損益賬之財務資產」類別之公平價值變動所產生損益於其產生之期間列入損益賬。以公平價值計入損益賬之財務資產及可供出售權益工具所產生之股息，在本公司收取付款之權利確立時，於損益賬確認為收入之一部份。可供出售投資之公平價值變動於權益確認。當分類為可供出售投資之證券被出售或出現減值時，則先前於權益內確認之累計公平價值調整乃作為投資及減值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遠期外匯市場利率釐定。

本集團會於各結算日評估是否存在客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產出現減值。就歸類為可供出售之股本證券而言，若證券公平價值大幅或長時間下跌至低於其成本值，則視為證券出現減值之跡象。倘若存在任何此等證據顯示可供出售投資出現減值，則其累計虧損(按收購成本與當時公平價值之差額，減該財務資產以往於損益賬內確認之任何減值虧損計量)會自權益中撤銷，並於損益賬內確認。於損益賬內就權益工具確認之減值虧損不會透過損益賬撥回。應收款項之減值測試載於附註2(q)。

衍生金融工具主要指認股權證、上市證券之認購期權及股票掛鈎票據，初步按衍生工具合約訂立當日之公平價值確認，其後按公平價值重新計量。

衍生金融工具公平價值之變動即時於損益賬內確認。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策 (續)

#### (g) 財務資產／負債 (續)

倘本集團持有非衍生交易性財務資產不再為於近期出售，本集團可選擇將該財務資產自持作買賣類別中重新分類出來。僅當非尋常且極不可能於近期內重複出現之單一事件造成之罕見情況下，財務資產(貸款及應收款項除外)方容許自持作買賣類別中重新分類出來。此外，倘本集團有意及能夠於可預見未來或直至重新分類日期屆滿時持有有關財務資產，本集團可選擇將符合貸款及應收款項或持至到期投資定義之財務資產自持作買賣或可供出售類別中重新分類出來。

重新分類乃按重新分類日期之公平價值作出。公平價值成為新成本或攤銷成本(倘適用)，而其後不會撥回於重新分類日期前入賬之公平價值損益。重新分類為貸款及應收款項及持至到期類別之財務資產之實際利率於重新分類日期釐定，而估計現金流量進一步增加將預早對實際利率進行調整。

#### (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均於其產生之財政期間於損益賬內列作開支。

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(以較短者為準)

於海外之酒店樓宇 25年

其他設備 3年至10年

發展中樓宇並無計提折舊撥備。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策(續)

#### (h) 物業、廠房及設備(續)

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。

出售資產產生之損益乃按銷售所得淨額與相關資產之賬面值兩者之差額計算，並於損益賬中確認。

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

無確定可使用年期及尚未可供使用之資產毋須折舊，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

分類為金融工具之認股權證資產與負債最初按授出日期之公平價值確認，其後按公平價值重新計量。認股權證資產與負債之公平價值變動於損益賬中確認。

#### (k) 分類為權益工具之認股權證

並無設有重新設定安排之認股權證分類為權益工具時不會在財務報表內確認。將認股權證兌換為普通股時，因兌換而發行之股份之面值乃計入股本，超出面值之所得收入則計入股份溢價賬。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策(續)

#### (l) 投資物業

投資物業指綜合後集團內公司為獲得長期租金收益或資本升值或同時獲得兩者而持有、但並不佔用之物業。投資物業包括按經營租約持有之土地及按財務租賃持有之樓宇。按經營租約持有之土地如能符合投資物業之其他定義，亦按投資物業入賬及處理。有關經營租約視同財務租賃入賬。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計量。於初步確認後，投資物業按公平價值列賬，至少每年由獨立估值師估值一次。估值乃按有關各項物業之公開市值評估，土地與樓宇不分別估值。投資物業之公平價值反映(其中包括)現有租約之租金收入及基於當時市況對未來租約租金收入之假設。現正重新發展以持續作投資物業用途之投資物業，繼續以公平價值計量。公平價值之變動於損益賬內確認。

當項目有關之未來經濟利益可能流入本集團，而有關項目之成本能可靠計算時，方會把項目其後產生之開支於資產之賬面值扣除。所有其他維修保養成本均於其產生之財政期間於損益賬內列作開支。

如投資物業由業主自用，則重新分類為物業、廠房及設備，而其於重新分類當日之公平價值即為其於入賬時之成本。建設中或發展中以供未來用作投資物業之物業，列作物業、廠房及設備，並以成本列賬，直至建設或發展工作完成，屆時將重新分類為投資物業，並按此入賬。

#### (m) 發展中之待售物業

發展中之待售物業乃列於流動資產內，包括租賃土地攤銷成本、建築成本、利息及該等物業應佔之其他直接成本，並按成本值及可變現淨值之較低者列賬。

#### (n) 已落成待售物業

已落成待售物業按成本值及可變現淨值之較低者列賬。成本值包括租賃土地攤銷成本(附註2(o))、建築成本、於發展期間資本化之利息及其他直接開支。可變現淨值乃根據預期銷售所得收益減估計銷售開支釐定。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策(續)

#### (o) 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。於酒店物業改建期間，租賃土地攤銷費用列作所改建酒店物業成本之一部份。物業開工前及竣工後期間之攤銷在損益賬列作開支。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，則於損益賬內列作開支。

#### (p) 酒店及餐廳存貨

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

#### (q) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平價值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。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到期應收款項時確立。債務人之重大財務困難、債務人可能破產或進行財務重組，以及拖欠或逾期付款，均被視為是應收款項已減值的跡象。撥備金額為資產之賬面值與按原實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額。資產的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額在損益賬內的「行政開支」中確認。如一項應收款項無法收回，其會與應收款項的備付賬戶撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回損益賬的「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。

#### (r) 應付貿易賬款

應付貿易賬款初步按公平價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策(續)

#### (s) 撥備

當本集團因已發生之事件須承擔現有之法律性或推定性責任，而解除責任時有可能須消耗資源，並在有關金額能可靠地作出估算之情況下，需確認撥備。未來經營虧損則不予確認撥備。

#### (t) 借貸

借貸初步以公平價值扣除產生之交易成本確認。交易成本為借貸直接應佔之新增成本，包括支付予代理人、顧問、經紀及交易商之費用及佣金、監管機關及證券交易所之徵費以及過戶及印花稅。借貸其後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額採用實際利率法於借貸期間內在損益賬確認或資本化(若適用)(附註(2(ab)))。除非本集團有無條件權利將債務結算日期遞延至結算日後最少12個月，否則借貸將被劃分為流動負債。

#### (u) 可換股債券

可換股債券乃列作包含勘入式衍生工具及主債務合約之複合工具。

於初步確認時，可換股債券之勘入式衍生工具乃列作衍生金融工具，並按公平價值計量。所得款項超過就衍生工具部份所初步確認之金額之任何部份，乃列為有關合約之負債。與發行可換股債券有關之交易成本獲分配至有關合約下之負債內。

衍生工具部份其後按公平價值列賬，公平價值之變動於損益賬內確認。合約下之負債其後按攤銷成本使用實際利率法計量，直至可換股債券被轉換註銷或到期為止。

如債券獲轉換，合約下之負債之賬面值以及有關衍生工具部份於轉換時之公平價值撥入股本及股份溢價，列作所發行股份之代價。如債券獲贖回，贖回金額與該兩個部份之賬面值之間之任何差額在損益賬內確認。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策(續)

#### (v) 僱員福利

##### (i) 僱員應享假期

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

僱員之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

##### (ii) 退休福利責任

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

##### (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。

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

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策 (續)

#### (w) 當期及遞延所得稅

當期所得稅支出根據本公司、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上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限之情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

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

遞延所得稅資產按可能有用於抵銷暫時差異之未來應課稅溢利確認。

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。

#### (x) 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)。

#### (y) 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。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策(續)

#### (z) 確認收益

收益包括於本集團正常業務過程中銷售貨品及服務之已收或應收代價之公平價值，按以下方式確認：

##### (i) 物業

物業之出售收益於物業落成及完成買賣合約(以較後者為準)時予以確認，物業之風險及回報轉讓至買方。確認收益前已售物業收取之按金及分期付款將列賬於流動負債項下。

##### (ii) 投資物業

投資物業之租金收入乃按各租約期限以直線法確認。

##### (iii) 酒店、旅遊代理及管理服務業務

酒店及飲食業務之收益在服務提供後予以確認。

出售機票之收益在交付機票後予以確認。

酒店預訂服務之收益在服務提供後予以確認。

管理費收入在服務提供後予以確認。

##### (iv) 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)

#### (aa) 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年結日之匯率換算以外幣計值之貨幣資產及負債而產生之匯兌損益，均於損益賬確認。

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

非貨幣性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之一部份。

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)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)之匯兌差額包括在權益內之公平價值儲備之內。

##### (iii) 集團公司

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

(a) 所呈列之各資產負債表之資產及負債均按有關資產負債表結算日之收市匯率換算；

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策(續)

#### (aa) 外幣換算(續)

##### (iii) 集團公司(續)

- (b) 各損益賬之收入及開支均按平均匯率換算，除非此平均匯率未能合理反映各交易日適用匯率之累積影響，在此情況下則於各交易日換算有關收入及開支；及
- (c) 由此產生之一切匯兌差額均確認為權益之一個分項。

綜合賬目時，因換算海外業務投資淨額及借貸產生之匯兌差額，均列入股東權益。當出售海外業務時，列入權益之匯兌差額於損益賬內確認為出售損益之一部份。

因收購海外實體而產生之公平價值調整，均視為該海外實體之資產及負債處理，並按收市匯率換算。

#### (ab) 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在損益賬中確認。

#### (ac) 經營租約

凡擁有權之大部份風險及回報由出租者承擔之租約均列為經營租約。根據經營租約作出之付款扣除出租者所給予之任何優惠後，按其租約年期以直線法自損益賬中扣除。

#### (ad) 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。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策 (續)

#### (ae) 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。

#### (af) 股息分派

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

#### (ag) 以股代息

倘本公司以股份形式支付其股息或給予股東以現金或普通股形式收取股息之選擇權（稱為以股代息），所發行之股份按公平價值確認。

### 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重點放在難以預測之金融市場，務求盡量減少對本集團財務表現之潛在不利影響。

##### (a) 市場風險

###### (i) 外匯風險

本集團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。

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。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。

## 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(續)

##### (i) 外匯風險(續)

本集團及其聯營公司亦須承受以公平價值計入損益賬之財務資產、衍生金融工具、銀行結餘及借貸產生之外匯風險。本集團之金融工具以美元計值。聯營公司之金融工具以美元、英鎊、歐元及日圓計值。

於二零零九年三月三十一日，本集團以港元為功能貨幣之實體擁有美元貨幣資產淨值132,129,000港元(二零零八年：417,000港元)。在香港聯繫匯率制度下，港元與美元掛鈎，管理層認為美元並無重大外匯風險。

於二零零九年三月三十一日，本集團分佔聯營公司以港元為功能貨幣之實體之美元貨幣資產淨值279,165,000港元(二零零八年：14,685,000港元)。在香港聯繫匯率制度下，港元與美元掛鈎，管理層認為美元並無重大外匯風險。

於二零零九年三月三十一日，本集團分佔聯營公司以港元為功能貨幣之實體之日圓貨幣負債淨值50,602,000港元(二零零八年：9,634,000港元)。倘日圓升值／貶值5%，則本集團分佔聯營公司業績之年內稅後虧損(二零零八年：稅後溢利)將增加／減少3,451,000港元(二零零八年：減少／增加277,000港元)。

於二零零九年三月三十一日，本集團分佔聯營公司以港元為功能貨幣之實體之英鎊貨幣資產淨值2,780,000港元(二零零八年：無)。倘英鎊升值／貶值5%，則本集團分佔聯營公司業績之年內稅後虧損(二零零八年：稅後溢利)將減少／增加97,000港元(二零零八年：無)。

於二零零九年三月三十一日，本集團分佔聯營公司以港元為功能貨幣之實體之歐元貨幣資產淨值18,473,000港元(二零零八年：無)。倘歐元升值／貶值5%，則本集團分佔聯營公司業績之年內稅後虧損(二零零八年：稅後溢利)將減少／增加643,000港元(二零零八年：無)。

## 財務報表附註

### 3 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### (a) 市場風險 (續)

##### (ii) 價格風險

本集團及其聯營公司須承受其可供出售投資、以公平價值計入損益賬之財務資產及衍生金融工具之股本及債務證券價格風險。本集團及其聯營公司密切監控其投資表現，並評估其與長期策略計劃之相關程度。

本集團及其聯營公司於其他實體之股本及債務證券之投資(分類為「可供出售投資」及「以公平價值計入損益賬之財務資產」)於香港聯交所、紐約證券交易所及盧森堡證券交易所買賣。可供出售投資及以公平價值計入損益賬之財務資產之公平價值變動產生之收益及虧損乃分別計入權益及損益賬。可供出售投資之任何減值於損益賬內確認(附註2(g)(iii))。

本集團之可供出售投資之價格每增加/減少10%，則本集團之年度稅後虧損將減少/增加1,766,000港元(二零零八年：本集團之可供出售投資儲備將增加/減少8,876,000港元)。

本集團以公平價值計入損益賬之財務資產之價格每增加/減少10%，則本集團之年度稅後虧損(二零零八年：稅後溢利)將減少/增加17,956,000港元(二零零八年：增加/減少589,000港元)。

聯營公司之可供出售投資之價格每增加/減少10%則本集團之年度稅後虧損(二零零八年：稅後溢利)將減少/增加3,153,000港元(二零零八年：無)，而本集團之可供出售投資儲備將增加/減少3,189,000港元(二零零八年：11,054,000港元)。

聯營公司以公平價值計入損益賬之財務資產之價格每增加/減少10%，則本集團之年度稅後虧損(二零零八年：稅後溢利)將減少/增加27,473,000港元(二零零八年：增加/減少3,110,000港元)。

## 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(續)

##### (ii) 價格風險(續)

本集團之香港上市股本證券之認股權證及認購期權於香港聯交所買賣。倘相關股份之價格每升高／降低10%，而所有其他變數保持不變，則本集團之年度稅後虧損(二零零八年：稅後溢利)將減少／增加1,760,000港元(二零零八年：增加／減少2,871,000港元)。

聯營公司之香港上市股本證券之認股權證及認購期權於香港聯交所買賣。倘相關股份之價格每升高／降低10%，而所有其他變數保持不變，則本集團之年度稅後虧損(二零零八年：稅後溢利)將減少／增加431,000港元(二零零八年：增加／減少14,000港元)。

##### (b) 信貸風險

本集團及其聯營公司之信貸風險主要來自現金及現金等價物、以公平價值計入損益賬之財務資產、衍生金融資產，以及應收按揭貸款及貿易及其他應收款項之信貸風險。

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。

本集團及其聯營公司通過限制金融機構選擇限定其信貸風險。

本集團會基於債務人之信用質素，並考慮到其財務狀況、過往經驗及其他因素評估貿易應收賬款及其他應收款項。管理層設定個別風險額度並定期監控其使用。

##### (c) 流動資金風險

流動資金風險是指本集團及其聯營公司未能如期履行其現有義務之風險。本集團及其聯營公司透過持有充足之現金、可銷售證券、從已承諾足夠信貸額度獲得資金及遵守借貸之金融契約密切監控其流動資金。本集團及其聯營公司透過維持適當之可用信貸額度及維持可滿足日常業務過程中任何無法預期及重大之現金需求及提供或然流動資金支援之合理數量之可銷售證券，以維持資金之靈活性。

已訂約未折現現金流量之有關到期組別乃根據結算日至本集團之財務負債之合約到期日之剩餘期間在財務報表內分析。

## 財務報表附註

### 3 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### (c) 流動資金風險 (續)

下表為根據由結算日至合約到期日之剩餘期間，按有關到期組別對本集團之財務負債之分析。下表披露之金額為合約面值，並無應用本集團按可能被要求付款之最早日期而以折現現金流量模式計算：

|              | 加權平均<br>實際利率 | 於二零零九年三月三十一日 |        | 未折現<br>現金流量<br>總額<br>千港元 |
|--------------|--------------|--------------|--------|--------------------------|
|              |              | 一年內          | 兩年至五年  |                          |
|              |              | 千港元          | 千港元    |                          |
| 貿易及其他應付款項    | —            | 19,367       | —      | 19,367                   |
| 應付聯營公司款項     | —            | 390          | —      | 390                      |
| 應付少數股東款項     | —            | 8,311        | —      | 8,311                    |
| 銀行貸款 — 有抵押   | 1.43%        | 29,047       | —      | 29,047                   |
| 可換股債券        | 6.44%        | 3,200        | 81,600 | 84,800                   |
|              |              | 60,315       | 81,600 | 141,915                  |
| 於二零零八年三月三十一日 |              |              |        |                          |
|              | 加權平均<br>實際利率 | 一年內          | 兩年至五年  | 未折現<br>現金流量<br>總額<br>千港元 |
|              |              | 千港元          | 千港元    |                          |
|              |              | 千港元          | 千港元    |                          |
| 貿易及其他應付款項    | —            | 35,633       | —      | 35,633                   |
| 應付聯營公司款項     | —            | 1,925        | —      | 1,925                    |
| 應付少數股東款項     | —            | 8,311        | —      | 8,311                    |
|              |              | 45,869       | —      | 45,869                   |

## 財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (d) 現金流量利率風險

本集團之利率風險來自按浮動利率發行之短期銀行存款及借貸。

年內，本集團之浮動利率存款及借貸乃以港元及美元計值。於二零零九年三月三十一日，倘市場利率增加／減少十個基點，而所有其他變數保持不變，則本集團之年度稅後虧損(二零零八年：稅後溢利)將增加／減少6,000港元(二零零八年：增加／減少67,000港元)。

除銀行結餘及按金、應收按揭貸款、應收貸款及墊付予一間聯營公司之款項(統稱為「附息資產」)外，聯營公司並無其他重大附息資產。聯營公司之利率風險亦來自借貸及應付少數股東款項(「附息負債」)。

年內，聯營公司之浮動利率存款及借貸乃以港元、美元、英鎊、歐元及日圓計值。於二零零九年三月三十一日，倘市場利率增加／減少十個基點，而所有其他變數保持不變，則本集團之年度稅後虧損(二零零八年：稅後溢利)將增加／減少451,000港元(二零零八年：增加／減少51,000港元)。

#### 3.2 資金風險管理

本集團之資金管理目標，是保障本集團能繼續營運，以為股東提供回報，同時兼顧其他持股者之利益，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。

## 財務報表附註

### 3 財務風險管理 (續)

#### 3.2 資金風險管理 (續)

本集團利用資產負債比率監察其資本。該比率乃按債務淨額除以資產淨值而計算。債務淨額乃按流動及非流動借貸總額減銀行結餘及現金計算。

於二零零九年及二零零八年三月三十一日之資產負債比率如下：

|                   | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
|-------------------|--------------|--------------|
| 銀行貸款              | 29,039       | —            |
| 可換股債券之負債部份 (附註29) | 76,188       | —            |
| 借貸總額              | 105,227      | —            |
| 減：銀行結餘及現金 (附註24)  | (36,579)     | (123,999)    |
| 債務／(現金)淨額         | 68,648       | (123,999)    |
| 資產淨值              | 2,344,121    | 2,590,738    |
| 針對資產淨值之資產負債比率     | 2.9%         | 不適用          |

#### 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各結算日當時之市況作出假設。技巧(例如估計折現現金流量)乃用於釐定餘下金融工具之公平價值。

應收及應付貿易賬款之賬面值減減值撥備乃其公平價值之合理約數。作為披露目的，財務負債之公平價值估計則按未來合約現金流量以本集團可得之類似金融工具之現有市場利率貼現計算。

## 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)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。有關評估及假設載列如下：

#### (a) 對投資物業之公平價值估計

公平價值之最佳憑證為類似物業於活躍市場之現行價格。倘並無該等資料，本集團將按合理之公平價值估計幅度釐定有關金額。在作出判斷時，本集團會考慮來自各種途徑之資料：

- (i) 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約規限)之物業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近期價格(可予調整以反映自按有關價格成交當日以來經濟狀況之任何變動)；及
- (iii) 根據未來現金流量之可靠估計而作出之折現現金流量預測，該預測乃根據任何現有租約及其他合約之條款，以及(如有可能)外在因素(如相同地點及狀況之類似物業之現行市場租金等)而作出，並採用可反映當時市場對不確定之現金流量金額及時間之評估之折現率計算。

預計未來市場租金乃根據相同地點及狀況之類似物業之現行市場租金釐定。

#### (b) 資產減值

##### (i) 可供出售投資

本集團及其聯營公司根據香港會計準則第39號之指引釐定可供出售投資何時減值。此釐定需要重大判斷。作出此項判斷時，本集團評估多項因素，其中包括投資公平價值較其成本少之時間及程度。

##### (ii) 貿易及其他應收款項

本集團及其聯營公司應收款項減值之撥備政策乃根據對可收回性之評估及賬齡分析以及管理層判斷而作出。評估該等應收款項之最終變現須作出一定程度之判斷。

## 財務報表附註

### 4 重大會計評估及判斷(續)

#### (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(附註30)之確認(主要與稅務虧損有關)取決於管理層對日後應課稅溢利之預測，而稅務虧損可被用於抵減可動用之日後應課稅溢利。彼等之實際利用結果或會有所不同。

#### (d) 衍生金融工具、認股權證負債及可換股債券之公平價值

並非於活躍市場買賣之衍生金融工具、認股權證負債及可換股債券之公平價值乃通過使用估值技巧釐定。倘使用估值技巧釐定公平價值，則須定期審閱有關公平價值。倘實際可行，模型僅使用可見數據，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能影響衍生金融工具、認股權證負債及可換股債券之公平價值。

## 財務報表附註

### 5 營業額及分類資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，並於香港聯合交易所有限公司上市。其註冊辦事處地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓。

本集團、其共同控制實體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、飲食服務及旅遊代理，以及投資。營業額指物業管理收益、股息和利息收入，連同證券投資所得款項總額。收益包括物業管理收益、股息和利息收入。

#### 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額外分類資料載於補充附註。

財務資產之收益／(虧損)淨額、來自財務資產之股息及利息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與應付少數股東款項，並剔除銀行貸款、認股權證負債及可換股債券。

## 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)

| 二零零九年(千港元)                          | 物業管理   | 投資       | 其他      | 本集團                  |
|-------------------------------------|--------|----------|---------|----------------------|
| 營業額                                 | 13,372 | 128,195  | 610     | 142,177              |
| 分類收益                                | 13,372 | 15,873   | 610     | 29,855               |
| 分類業績之貢獻                             | 4,744  | 15,873   | 610     | 21,227               |
| 其他收入及支出                             | —      | (73,224) | (8,131) | (81,355)             |
| 分類業績<br>未能分類公司開支                    | 4,744  | (57,351) | (7,521) | (60,128)<br>(12,922) |
| 經營虧損                                |        |          |         | (73,050)             |
| 融資成本                                |        |          |         | (4,503)              |
| 增持聯營公司額外權益產生之負商譽<br>應佔聯營公司業績(附註(i)) |        |          |         | 22,103<br>(180,203)  |
| 除所得稅前虧損                             |        |          |         | (235,653)            |
| 所得稅開支                               |        |          |         | (3,135)              |
| 年度虧損                                |        |          |         | (238,788)            |
| 二零零八年(千港元)                          |        |          |         |                      |
| 營業額                                 | 16,263 | 14,687   | 4,218   | 35,168               |
| 分類收益                                | 16,263 | 5,459    | 4,218   | 25,940               |
| 分類業績之貢獻                             | 3,323  | 5,459    | 4,218   | 13,000               |
| 其他收入及支出                             | —      | 442      | (6,953) | (6,511)              |
| 分類業績<br>未能分類公司開支                    | 3,323  | 5,901    | (2,735) | 6,489<br>(12,982)    |
| 經營虧損                                |        |          |         | (6,493)              |
| 融資成本                                |        |          |         | (636)                |
| 增持聯營公司額外權益產生之負商譽<br>應佔聯營公司業績(附註(i)) |        |          |         | 84,154<br>210,642    |
| 除所得稅前溢利                             |        |          |         | 287,667              |
| 所得稅開支                               |        |          |         | (499)                |
| 年度溢利                                |        |          |         | 287,168              |

## 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)：應佔聯營公司業績

|          | 二零零九年<br>聯營公司<br>千港元 | 二零零八年<br>聯營公司<br>千港元 |
|----------|----------------------|----------------------|
| 物業銷售     | (7,775)              | 35,530               |
| 物業租賃     | (34,454)             | 174,051              |
| 酒店及旅遊    | 13,210               | 18,240               |
| 投資       | (135,520)            | 256                  |
| 其他       | 21,448               | 51,023               |
| 融資成本     | (19,659)             | (27,632)             |
| 未能分類公司開支 | (17,453)             | (40,826)             |
|          | <b>(180,203)</b>     | 210,642              |

## 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    | 本集團              |
|---------------------|--------|---------|-------|------------------|
| 二零零九年(千港元)          |        |         |       |                  |
| 分類資產                | 14,750 | 212,640 | 576   | 227,966          |
| 共同控制實體及聯營公司(附註(ii)) |        |         |       | 2,223,399        |
| 未能分類資產              |        |         |       | 26,738           |
|                     |        |         |       | <b>2,478,103</b> |
| 分類負債                | 17,659 | —       | 8,311 | 25,970           |
| 未能分類負債              |        |         |       | 108,012          |
|                     |        |         |       | <b>133,982</b>   |
| 資本開支                | 26     | —       | —     | 26               |
| 折舊                  | 60     | —       | 715   | 775              |
| 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          |
|                     |        |         |       | <b>2,644,456</b> |
| 分類負債                | 34,704 | —       | 8,311 | 43,015           |
| 未能分類負債              |        |         |       | 10,703           |
|                     |        |         |       | <b>53,718</b>    |
| 資本開支                | 82     | —       | —     | 82               |
| 折舊                  | 44     | —       | 742   | 786              |

附註(ii)：應佔共同控制實體及聯營公司分類資產減負債

|          | 二零零九年<br>千港元     | 二零零八年<br>千港元     |
|----------|------------------|------------------|
| 物業銷售     | 763,508          | 770,410          |
| 物業租賃     | 1,036,653        | 1,096,196        |
| 酒店及旅遊    | 1,059,672        | 1,001,777        |
| 投資       | 402,806          | 188,890          |
| 其他       | 61,073           | 82,668           |
| 未能分類負債淨值 | (1,100,313)      | (732,533)        |
|          | <b>2,223,399</b> | <b>2,407,408</b> |

## 財務報表附註

### 5 營業額及分類資料(續)

#### 次要呈報形式 — 按地域劃分

本集團主要於香港經營業務。按地域劃分概述如下：

|            | 營業額            | 分類收益          | 經營(虧損)          | 資產總值             | 資本開支      |
|------------|----------------|---------------|-----------------|------------------|-----------|
|            |                |               | /溢利             |                  |           |
| 二零零九年(千港元) |                |               |                 |                  |           |
| 香港         | 129,270        | 16,948        | (54,565)        | 2,322,996        | 26        |
| 歐洲         | 12,907         | 12,907        | (18,485)        | 155,497          | —         |
|            | <b>142,177</b> | <b>29,855</b> | <b>(73,050)</b> | <b>2,478,493</b> | <b>26</b> |
| 二零零八年(千港元) |                |               |                 |                  |           |
| 香港         | 29,868         | 21,938        | (11,793)        | 2,644,456        | 82        |
| 美國         | 5,300          | 4,002         | 5,300           | —                | —         |
|            | <b>35,168</b>  | <b>25,940</b> | <b>(6,493)</b>  | <b>2,644,456</b> | <b>82</b> |

### 6 按性質劃分之收入及開支

|                      | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
|----------------------|--------------|--------------|
| 收入                   |              |              |
| 銀行利息收入               | 622          | 7,620        |
| 上市投資之利息收入            | 4,867        | 1,523        |
| 上市投資之股息收入            | 10,994       | 534          |
| 開支                   |              |              |
| 核數師酬金                | 1,170        | 996          |
| 折舊                   | 775          | 786          |
| 僱員福利開支(包括董事酬金)(附註10) | 13,471       | 13,643       |
| 土地及樓宇之經營租約租金開支       | 556          | 407          |

## 財務報表附註

### 7 其他收入及支出

|                   | 二零零九年<br>千港元    | 二零零八年<br>千港元   |
|-------------------|-----------------|----------------|
| 下列各項之變現收益／(虧損)    |                 |                |
| — 以公平價值計入損益賬之財務資產 | —               | 1,200          |
| — 衍生金融工具          | 2,452           | 1,298          |
| — 可供出售投資          | (4,733)         | —              |
| 可供出售投資之減值虧損(附註19) | (31,909)        | —              |
| 下列各項之未變現(虧損)／收益   |                 |                |
| — 以公平價值計入損益賬之財務資產 | (41,965)        | (1,890)        |
| — 衍生金融工具          | 2,563           | —              |
| — 認股權證資產(附註23)    | (17,456)        | (28,765)       |
| — 認股權證負債(附註26)    | 7,341           | 13,767         |
| — 可換股債券(附註29)     | 2,384           | —              |
| 提供墊款予共同控制實體之撥備    | (400)           | (800)          |
| 出售聯營公司之收益         | —               | 8,845          |
| 匯兌收益／(虧損)         | 368             | (166)          |
|                   | <b>(81,355)</b> | <b>(6,511)</b> |

### 8 融資成本

|                | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 短期銀行貸款及透支之利息開支 | 856          | 636          |
| 可換股債券之利息開支     | 3,028        | —            |
| 可換股債券發行開支攤銷    | 619          | —            |
|                | <b>4,503</b> | <b>636</b>   |

## 財務報表附註

### 9 董事及高級管理人員之酬金

(a) 截至二零零九年及二零零八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           | 薪金、津貼<br>及實物利益 |              | 二零零九年        | 薪金、津貼<br>及實物利益 |       | 二零零八年     |
|----------------|----------------|--------------|--------------|----------------|-------|-----------|
|                | 董事袍金<br>千港元    | 千港元          | 總額<br>千港元    | 董事袍金<br>千港元    | 千港元   | 總額<br>千港元 |
| <b>執行董事</b>    |                |              |              |                |       |           |
| 馮兆滔先生          | —              | —            | —            | —              | 1,000 | 1,000     |
| 林迎青博士          | —              | —            | —            | —              | —     | —         |
| 潘政先生           | —              | 4,500        | 4,500        | —              | 4,500 | 4,500     |
| 倫培根先生          | —              | —            | —            | —              | —     | —         |
| 關堡林先生          | —              | —            | —            | —              | —     | —         |
| <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>4,500</b> | <b>5,120</b> | 620            | 5,500 | 6,120     |

## 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一位(二零零八年：兩位)董事，彼之酬金已於上述分析中反映。

年內應付餘下四位(二零零八年：三位)人士之酬金如下：

|                    | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
|--------------------|--------------|--------------|
| 基本薪金、津貼、實物利益及購股權利益 | <b>1,564</b> | 1,168        |

酬金介乎以下範圍：

|               | 人數       |       |
|---------------|----------|-------|
| 酬金範圍          | 二零零九年    | 二零零八年 |
| 1,000,000港元以下 | <b>4</b> | 3     |

(c) 主要管理人員包括本集團全體董事。

### 10 僱員福利開支

|                | 二零零九年<br>千港元  | 二零零八年<br>千港元 |
|----------------|---------------|--------------|
| 工資及薪金          | <b>12,027</b> | 13,333       |
| 退休福利成本(附註(a))  | <b>184</b>    | 310          |
| 僱員購股權利益(附註(b)) | <b>1,260</b>  | —            |
|                | <b>13,471</b> | 13,643       |

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

|          | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 供款總額     | 287          | 310          |
| 已動用之沒收供款 | (103)        | —            |
| 供款淨額     | 184          | 310          |

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收入之5%(二零零八年：5%)或按固定款額供款。

於二零零九年三月三十一日，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(二零零八年：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。

根據該等計劃持有之購股權之變動載列如下：

| 授出日期        | 屆滿日期        | 每股<br>行使價         | 購股權數目                  |                   |                    | 於二零零九年<br>三月三十一日<br>尚未行使 |
|-------------|-------------|-------------------|------------------------|-------------------|--------------------|--------------------------|
|             |             |                   | 於二零零八年<br>四月一日<br>尚未行使 | 年內<br>授出<br>(附註i) | 年內<br>失效<br>(附註ii) |                          |
| 二零零七年三月二十九日 | 二零一七年三月二十九日 | 1.4315港元<br>(經調整) |                        |                   |                    |                          |
| 董事          |             |                   | 8,505,204              | —                 | —                  | 8,505,204                |
| 僱員          |             |                   | 26,746,627             | —                 | (2,573,943)        | 24,172,684               |
| 一間上市聯營公司董事  |             |                   | 3,469,228              | —                 | —                  | 3,469,228                |
| 二零零八年八月十五日  | 二零一八年八月十五日  | 1.0700港元          |                        |                   |                    |                          |
| 僱員          |             |                   | —                      | 5,780,000         | —                  | 5,780,000                |
|             |             |                   | 38,721,059             | 5,780,000         | (2,573,943)        | 41,927,116               |

(i) 年內，5,780,000份購股權(二零零八年：無)獲授出以認購本公司股份。概無購股權獲行使或註銷(二零零八年：無)。

採用三項式購股權定價模式釐定之年內所授出購股權之公平價值為1,260,000港元(二零零八年：無)，於損益賬確認。

於二零零七年三月二十九日及二零零八年八月十五日授出之購股權之公平價值乃採用下列假設計算：

|                 | 二零零八年<br>八月十五日 | 二零零七年<br>三月二十九日 |
|-----------------|----------------|-----------------|
| 於授出日期之股份收市價(港元) | 1.01           | 1.57            |
| 行使價(港元)         | 1.070          | 1.602           |
| 購股權估計年期(年)      | 4              | 4               |
| 預期波幅(%)         | 35.15          | 26.62           |
| 無風險利率(%)        | 2.795          | 3.953           |

按預期股價回報之標準差計算之波幅乃緊接授出日期前一年每日股價之統計分析計算。授出之購股權之公平價值乃假設購股權於整個有效期內之預期波幅與股份之歷史波幅並無重大差異計算。

(ii) 年內，2,573,943份購股權在一名僱員辭任後失效(3,469,228份購股權在一名僱員於二零零八年死亡後失效)。年內失效之購股權之公平價值727,000港元(二零零八年：980,000港元)由購股權儲備轉撥至收益儲備。

## 財務報表附註

### 11 所得稅開支

|          | 二零零九年<br>千港元   | 二零零八年<br>千港元 |
|----------|----------------|--------------|
| 即期所得稅    |                |              |
| 過往年度超額撥備 | —              | 6            |
| 遞延所得稅    | <b>(3,135)</b> | (505)        |
|          | <b>(3,135)</b> | (499)        |

於二零零八年，香港政府制定將二零零八／二零零九財政年度之利得稅稅率由17.5%改為16.5%。

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(二零零八年：無)。

本年度應佔聯營公司之所得稅抵免4,268,000港元(二零零八年：所得稅開支22,172,000港元)已包含在損益賬內應佔聯營公司業績。共同控制實體於本年度並無所得稅(二零零八年：無)。

本集團有關除所得稅前(虧損)／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：

|                            | 二零零九年<br>千港元     | 二零零八年<br>千港元 |
|----------------------------|------------------|--------------|
| 除所得稅前(虧損)／溢利               | <b>(235,653)</b> | 287,667      |
| 應佔共同控制實體及聯營公司虧損／(溢利)       | <b>180,203</b>   | (209,842)    |
|                            | <b>(55,450)</b>  | 77,825       |
| 按稅率16.5%(二零零八年：17.5%)計算之稅項 | <b>9,149</b>     | (13,619)     |
| 過往年度超額撥備                   | —                | 6            |
| 毋須繳納所得稅之收入                 | <b>8,878</b>     | 20,299       |
| 不可扣稅之支出                    | <b>(9,372)</b>   | (6,460)      |
| 未確認稅損                      | <b>(8,382)</b>   | (2,020)      |
| 其他暫時差異                     | <b>(203)</b>     | 33           |
| 因稅率下調導致初期遞延稅項資產減少          | <b>(145)</b>     | —            |
| 確認早前未有確認之稅損                | —                | 1,253        |
| 撥回早前確認之稅損                  | <b>(2,968)</b>   | —            |
| 使用早前未有確認之稅損                | <b>(92)</b>      | —            |
| 其他                         | —                | 9            |
| 所得稅開支                      | <b>(3,135)</b>   | (499)        |

## 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25,178,000 港元(二零零八年：75,834,000港元)。

### 13 股息

|                          | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
|--------------------------|--------------|--------------|
| 已付中期股息每股零港仙(二零零八年：2.0港仙) | —            | 12,463       |
| 建議不派付末期股息(二零零八年：1.75港仙)  | —            | 10,908       |
|                          | —            | 23,371       |

### 14 每股(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利乃按本公司股東應佔虧損238,788,000 港元(二零零八年：溢利287,168,000 港元)除以年內已發行股份之加權平均數638,512,374 股(二零零八年：556,415,813股)計算。

截至二零零九年三月三十一日止年度之每股基本及攤薄虧損相同，原因為本公司、泛海國際及泛海酒店之尚未行使認股權證及尚未行使購股權，以及本公司之尚未行使可換股債券，於二零零九年並無對每股虧損產生攤薄影響。

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，除以561,288,934 股股份(相等於年內已發行股份之加權平均數556,415,813 股，及假設本公司之購股權已獲兌換後視為發行而增加潛在股份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

|                     | 辦公設備<br>千港元  |
|---------------------|--------------|
| <b>成本值</b>          |              |
| 於二零零八年三月三十一日        | 5,066        |
| 添置                  | 26           |
| <b>於二零零九年三月三十一日</b> | <b>5,092</b> |
| <b>累積折舊</b>         |              |
| 於二零零八年三月三十一日        | 3,894        |
| 本年度支出               | 775          |
| <b>於二零零九年三月三十一日</b> | <b>4,669</b> |
| <b>賬面淨值</b>         |              |
| <b>於二零零九年三月三十一日</b> | <b>423</b>   |
| <b>成本值</b>          |              |
| 於二零零七年三月三十一日        | 4,984        |
| 添置                  | 82           |
| <b>於二零零八年三月三十一日</b> | <b>5,066</b> |
| <b>累積折舊</b>         |              |
| 於二零零七年三月三十一日        | 3,108        |
| 本年度支出               | 786          |
| <b>於二零零八年三月三十一日</b> | <b>3,894</b> |
| <b>賬面淨值</b>         |              |
| <b>於二零零八年三月三十一日</b> | <b>1,172</b> |

## 財務報表附註

### 16 附屬公司

|             | 二零零九年<br>千港元     | 二零零八年<br>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>1,199,446</b> | 1,064,277    |
|             | <b>4,023,085</b> | 3,887,916    |

主要附屬公司之詳情載於附註39。

該等應收款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 財務報表附註

### 17 共同控制實體

|               | 二零零九年<br>千港元    | 二零零八年<br>千港元 |
|---------------|-----------------|--------------|
| 應佔負債淨值        | <b>(35,764)</b> | (35,764)     |
| 墊予共同控制實體款項減撥備 | <b>43,036</b>   | 43,036       |
| 共同控制實體之賬面總額   | <b>7,272</b>    | 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39。

本集團應佔共同控制實體之資產及負債及業績如下：

|       | 二零零九年<br>千港元    | 二零零八年<br>千港元 |
|-------|-----------------|--------------|
| 資產    |                 |              |
| 非流動資產 | —               | 11           |
| 流動資產  | <b>294</b>      | 286          |
|       | <b>294</b>      | 297          |
| 負債    |                 |              |
| 非流動負債 | <b>35,194</b>   | 33,339       |
| 流動負債  | <b>864</b>      | 2,722        |
|       | <b>36,058</b>   | 36,061       |
| 負債淨值  | <b>(35,764)</b> | (35,764)     |
| 收入    | —               | —            |
| 開支    | —               | —            |

## 財務報表附註

## 18 聯營公司

## 本集團

|                      | 二零零九年<br>千港元     | 二零零八年<br>千港元 |
|----------------------|------------------|--------------|
| 應佔資產淨值               | <b>2,171,402</b> | 2,359,082    |
| 應佔收購額外權益時增加之資產淨值公平價值 | <b>45,115</b>    | 41,054       |
| 聯營公司之賬面總額            | <b>2,216,517</b> | 2,400,136    |
| 計入流動負債之應付聯營公司款項      | <b>(390)</b>     | (1,925)      |
|                      | <b>2,216,127</b> | 2,398,211    |
| 上市股份市值               | <b>321,365</b>   | 747,667      |

本集團已將一間上市聯營公司之若干股份抵押，以便本集團獲授予貸款融資。

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39。

本集團應佔聯營公司資產及負債(未計入公平價值調整)和業績如下：

|           | 二零零九年<br>千港元       | 二零零八年<br>千港元 |
|-----------|--------------------|--------------|
| 資產        | <b>3,280,235</b>   | 3,287,705    |
| 負債        | <b>(1,108,833)</b> | (928,623)    |
| 資產淨值      | <b>2,171,402</b>   | 2,359,082    |
| 收益        | <b>406,614</b>     | 512,157      |
| 年度(虧損)/溢利 | <b>(180,203)</b>   | 210,642      |
| 財務擔保      | <b>126,282</b>     | 88,924       |

## 本公司

|               | 二零零九年<br>千港元  | 二零零八年<br>千港元 |
|---------------|---------------|--------------|
| 於香港上市之股份，按成本值 | <b>93,062</b> | 91,912       |
| 上市股份市值        | <b>53,542</b> | 55,716       |

## 財務報表附註

### 19 可供出售投資

|                         | 本集團          |              |
|-------------------------|--------------|--------------|
|                         | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
| 年初                      | 88,760       | —            |
| 增購                      | 1,751        | 84,002       |
| 出售                      | (38,040)     | —            |
| 轉撥至可供出售投資儲備之公平價值(虧損)/收益 | (2,904)      | 4,758        |
| 轉撥至損益賬之減值虧損(附註7)        | (31,909)     | —            |
| 年終                      | 17,658       | 88,760       |

所有可供出售投資均為於香港上市之股本證券，並以港元計值。

### 20 貿易及其他應收款項

|             | 本集團          |              |
|-------------|--------------|--------------|
|             | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
| 港元          |              |              |
| 應收貿易賬款      | 10           | 227          |
| 按金及其他預付款    | 137          | 174          |
| 可供出售投資之應收股息 | 323          | 2,129        |
| 其他應收款項      | 240          | 241          |
|             | 710          | 2,771        |
| 美元          |              |              |
| 證券投資之應收利息   | 6,500        | —            |
|             | 7,210        | 2,771        |

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、利息及其他應收款項。賬面值與其公平價值相若。

貿易應收賬款之賬齡分析如下：

|        | 本集團          |              |
|--------|--------------|--------------|
|        | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
| 0天至60天 | 10           | 227          |

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。為了有效管理應收貿易賬款之信貸風險，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。貿易及其他應收款項之信貸風險最大不超過其賬面值。

## 財務報表附註

### 21 以公平價值計入損益賬之財務資產

|                   | 本集團            |              |
|-------------------|----------------|--------------|
|                   | 二零零九年<br>千港元   | 二零零八年<br>千港元 |
| 已上市               |                |              |
| 股本證券 — 香港         | 36,599         | 7,136        |
| 優先證券 — 美國 (附註(a)) | 104,587        | —            |
| 債務證券 — 歐洲 (附註(b)) | 44,410         | —            |
|                   | <b>185,596</b> | 7,136        |

以公平價值計入損益賬並持作買賣之財務資產以下列貨幣計值：

|    |                |       |
|----|----------------|-------|
| 港元 | 36,599         | 7,136 |
| 美元 | 148,997        | —     |
|    | <b>185,596</b> | 7,136 |

附註：

- (a) 優先證券享有每年8.125%之非累計固定股息，而面值為25,345,000美元(二零零八年：無)。
- (b) 債務證券享有每年10%之非累計固定利息，而面值為20,000,000美元(二零零八年：無)。

### 22 衍生金融工具

|                    | 本集團          |              |
|--------------------|--------------|--------------|
|                    | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
| 香港上市股本證券之認股權證及認購期權 | 2,563        | —            |

於二零零九年四月，所有認購期權均已獲行使，該等投資已歸類為可供出售投資，並以港元計值。

## 財務報表附註

### 23 認股權證資產

於二零零八年九月六日，一間上市聯營公司泛海國際於上一年度所授出之所有尚未行使之紅利認股權證均已屆滿。

於二零零八年九月八日，本集團接獲泛海國際977,680,000份紅利認股權證。該等認股權證可於發行日期起計一年內任何時間行使。初步認購價為每股0.1港元(可予調整及重新設定)。

在二零零九年三月六日進行重新設定後，另一間上市聯營公司泛海酒店認股權證之行使價被調整為每股0.029港元。

年內，認股權證之變動情況如下：

|                   | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
|-------------------|--------------|--------------|
| 年初                | 10,163       | —            |
| 已授出認股權證之公平價值      | 11,732       | 38,928       |
| 計入損益賬之公平價值虧損(附註7) | (17,456)     | (28,765)     |
| 年終                | 4,439        | 10,163       |

認股權證於二零零九年及二零零八年三月三十一日之公平價值採用點陣模式釐定。

計算二零零九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  |
|------------------------|-------|-------|
| 於二零零九年三月三十一日之股份收市價(港元) | 0.060 | 0.031 |
| 行使價(港元)                | 0.100 | 0.029 |
| 認股權證估計剩餘年期(年)          | 0.4   | 1.4   |
| 預期波幅(%)                | 75.12 | 53.59 |
| 無風險利率(%)               | 0.19  | 0.62  |

## 財務報表附註

## 24 銀行結餘及現金

|          | 本集團           |              | 本公司          |              |
|----------|---------------|--------------|--------------|--------------|
|          | 二零零九年<br>千港元  | 二零零八年<br>千港元 | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
| 銀行及手頭現金  | <b>18,166</b> | 12,844       | <b>126</b>   | 242          |
| 短期存款     | <b>4,016</b>  | 80,912       | —            | 22,985       |
| 現金及現金等價物 | <b>22,182</b> | 93,756       | <b>126</b>   | 23,227       |
| 受限制銀行結餘  | <b>14,397</b> | 30,243       | —            | —            |
|          | <b>36,579</b> | 123,999      | <b>126</b>   | 23,227       |

受限制銀行結餘之實際年利率為0.2厘(二零零八年：1.0厘)。該等存款之平均屆滿期限為47天(二零零八年：26天)。該等結餘受限於本集團管理之樓宇管理賬目。

本集團及本公司之短期銀行存款之實際年利率分別為0.01厘(二零零八年：1.0厘)及0厘(二零零八年：0.8厘)。本集團及本公司之該等存款之平均屆滿期限分別為7天(二零零八年：3天)及0天(二零零八年：1天)。

## 25 貿易及其他應付款項

|         | 本集團           |              |
|---------|---------------|--------------|
|         | 二零零九年<br>千港元  | 二零零八年<br>千港元 |
| 應付貿易賬款  | <b>3,051</b>  | 3,170        |
| 樓宇管理賬盈餘 | <b>14,078</b> | 30,387       |
| 其他應付款項  | <b>596</b>    | 634          |
| 應計開支    | <b>1,642</b>  | 1,442        |
|         | <b>19,367</b> | 35,633       |

本集團之貿易及其他應付款項包括應付貿易賬款、租金及管理費按金及多項應計項目。賬面值與其公平價值相若，並以港元計值。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

|          | 本集團          |              |
|----------|--------------|--------------|
|          | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
| 0天至60天   | <b>2,977</b> | 2,984        |
| 61天至120天 | <b>21</b>    | 75           |
| 120天以上   | <b>53</b>    | 111          |
|          | <b>3,051</b> | 3,170        |

## 財務報表附註

### 26 認股權證負債

年內，本公司因兌換去年發行之認股權證而配發及發行17,023,637股新股份，總代價為16,462,000港元。所有剩餘尚未行使之認股權證已於二零零八年九月六日屆滿。

於二零零八年九月八日，本公司以每五股本公司股份獲發一份認股權證之基準向股東發行另一批認股權證。初步認購價為每股1.029港元，而該等認股權證可由發行日期起計一年內任何時間予以行使。除就發生一般調整事件進行調整外，認購價不會獲任何其他重設調整。因此，概無於財務報表中確認任何負債。

|                   | 本集團及本公司      |              |
|-------------------|--------------|--------------|
|                   | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
| 年初                | 7,341        | —            |
| 已授出認股權證之公平價值      | —            | 32,840       |
| 行使認股權證時與儲備抵銷      | —            | (11,732)     |
| 計入損益賬之公平價值收益(附註7) | (7,341)      | (13,767)     |
| 年終                | —            | 7,341        |

### 27 應付少數股東款項

應付少數股東款項屬無抵押、免息及無固定還款期。

## 財務報表附註

### 28 銀行貸款—有抵押

銀行貸款於結算日之實際年利率範圍為高於香港銀行同業拆息1厘至高於倫敦銀行同業拆息1.25厘。所有銀行貸款之到期日均為一年內償還。銀行貸款之賬面值與其公平價值相若。

銀行貸款乃以本集團所持一間上市聯營公司之部份股份及部份以公平價值入損益賬之財務資產作抵押。

銀行貸款按下列貨幣計值：

|    | 本集團           |              |
|----|---------------|--------------|
|    | 二零零九年<br>千港元  | 二零零八年<br>千港元 |
| 港元 | 12,000        | —            |
| 美元 | 17,039        | —            |
|    | <b>29,039</b> | <b>—</b>     |

### 29 可換股債券

於二零零八年八月十八日，本公司發行本金額為80,000,000港元之可換股債券，該債券附有須於每半年到期後支付年利率4厘之利息。債券持有人有權於自發行日期起計兩年內隨時以每股1.3港元將債券兌換為繳足股份。除就發生一般調整事件進行調整外，認購價須於由債券發行日期起計第一週年到期日進行重設調整。

本公司及其附屬公司於二零一零年七月十八日或之前按相等於全部本金額連同應計利息之贖回價可隨時購回或提早贖回債券。除非之前已購回、贖回或兌換，債券將於二零一零年八月十八日以相等於全部本金額之贖回價贖回。

可換股債券獲確認如下：

|                   | 負債部份<br>千港元   | 衍生部份<br>千港元  | 總額<br>千港元     |
|-------------------|---------------|--------------|---------------|
| 於發行日期             | 74,539        | 3,461        | 78,000        |
| 融資成本              | 1,649         | —            | 1,649         |
| 計入損益賬之公平價值收益(附註7) | —             | (2,384)      | (2,384)       |
| 於二零零九年三月三十一日      | <b>76,188</b> | <b>1,077</b> | <b>77,265</b> |

## 財務報表附註

### 30 遞延所得稅

當有法定權利可將即期所得稅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          |              |
|---------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|         | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
| 遞延所得稅資產 | 236          | 3,047        | 171          | 171          |
| 遞延所得稅負債 | —            | (508)        | —            | —            |
|         | <b>236</b>   | 2,539        | <b>171</b>   | 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           |              |
|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|        | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
| 於年初    | 32           | 40           | 3,347        | 3,845        | 3,379        | 3,885        |
| 於損益賬確認 | (3)          | (8)          | (3,134)      | (498)        | (3,137)      | (506)        |
| 於年終    | <b>29</b>    | 32           | <b>213</b>   | 3,347        | <b>242</b>   | 3,379        |

## 財務報表附註

## 30 遞延所得稅(續)

## 本集團

## 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  |       |        |       |       |       |
|          | 二零零九年   | 二零零八年 | 二零零九年  | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零零八年 |
|          | 千港元     | 千港元   | 千港元    | 千港元   | 千港元   | 千港元   |
| 於年初      | (832)   | —     | (8)    | (9)   | (840) | (9)   |
| 於損益賬確認   | —       | —     | 2      | 1     | 2     | 1     |
| 直接於權益內扣除 | 832     | (832) | —      | —     | 832   | (832) |
| 於年終      | —       | (832) | (6)    | (8)   | (6)   | (840) |

## 本公司

## 遞延所得稅資產

|        | 稅損    |       |
|--------|-------|-------|
|        | 二零零九年 | 二零零八年 |
|        | 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109,000,000港元(二零零八年：39,000,000港元) 確認遞延所得稅資產18,000,000港元(二零零八年：7,000,000港元)。該等稅損並無屆滿日期。

## 財務報表附註

### 31 股本

|                     | 股份數目          |               | 金額           |              |
|---------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
|                     | 二零零九年         | 二零零八年         | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
| <b>每股面值0.1港元之股份</b> |               |               |              |              |
| 法定                  |               |               |              |              |
| 於年初                 | 1,500,000,000 | 750,000,000   | 150,000      | 75,000       |
| 年內增加 (附註(a))        | 1,500,000,000 | 750,000,000   | 150,000      | 75,000       |
| 於年終                 | 3,000,000,000 | 1,500,000,000 | 300,000      | 150,000      |
| 已發行及繳足股款：           |               |               |              |              |
| 於年初                 | 623,321,940   | 385,717,565   | 62,332       | 38,572       |
| 根據供股發行之股份           | —             | 192,858,782   | —            | 19,286       |
| 以股代息 (附註(b))        | 11,130,751    | 5,660,825     | 1,113        | 566          |
| 兌換認購權證 (附註(c))      | 17,024,552    | 39,084,768    | 1,703        | 3,908        |
| 於年終                 | 651,477,243   | 623,321,940   | 65,148       | 62,332       |

附註：

- (a) 於二零零八年八月二十七日，一項普通決議案獲得通過，將法定股本增至300,000,000港元。
- (b) 於二零零八年十月，本公司以股代息配發及發行11,130,751(二零零八年：5,660,825)股新股份，每股0.98港元，金額為10,900,000港元。
- (c) 年內，本公司因兌換認股權證而配發及發行17,024,552(二零零八年：39,084,768)股新股份，總代價為16,500,000港元(二零零八年：63,300,000港元)。

## 財務報表附註

## 32 儲備

|              | 股份溢價<br>千港元 | 資本儲備<br>千港元 | 可換股票據及<br>繳入盈餘<br>千港元 | 債券<br>千港元 | 可供出售<br>投資儲備<br>千港元 | 購股權儲備<br>千港元 | 認股權證儲備<br>千港元 | 收益儲備<br>千港元 | 總額<br>千港元 |
|--------------|-------------|-------------|-----------------------|-----------|---------------------|--------------|---------------|-------------|-----------|
| <b>本集團</b>   |             |             |                       |           |                     |              |               |             |           |
| 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      |             |             |                       |           |                     |              |               |             |           |
| 公平價值收益       | —           | —           | —                     | —         | 4,758               | —            | —             | —           | 4,758     |
| 減：遞延稅項撥備     | —           | —           | —                     | —         | (832)               | —            | —             | —           | (832)     |
| 上市聯營公司之匯兌差額  | —           | —           | —                     | —         | —                   | —            | —             | 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)   |
| 二零零八年中中期股息   | —           | —           | —                     | —         | —                   | —            | —             | (12,466)    | (12,466)  |
| 發行供股股份       |             |             |                       |           |                     |              |               |             |           |
| (扣除開支)       | 226,677     | —           | —                     | —         | —                   | —            | —             | —           | 226,677   |
| 失效之購股權       | —           | —           | —                     | —         | —                   | (980)        | —             | 980         | —         |
| 發行認股權證       | —           | —           | —                     | —         | —                   | —            | (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 |
| 於出售可供出售      |             |             |                       |           |                     |              |               |             |           |
| 投資時轉入損益賬     | —           | —           | —                     | —         | (1,530)             | —            | —             | —           | (1,530)   |
| 可供出售投資之      |             |             |                       |           |                     |              |               |             |           |
| 公平價值虧損       | —           | —           | —                     | —         | (34,305)            | —            | —             | —           | (34,305)  |
| 計入損益賬之       |             |             |                       |           |                     |              |               |             |           |
| 可供出售投資減值     | —           | —           | —                     | —         | 31,909              | —            | —             | —           | 31,909    |
| 上市聯營公司之匯兌差額  | —           | —           | —                     | —         | —                   | —            | —             | (12,075)    | (12,075)  |
| 年內虧損         | —           | —           | —                     | —         | —                   | —            | —             | (238,788)   | (238,788) |
| 二零零八年以股      |             |             |                       |           |                     |              |               |             |           |
| 代息之末期股息      | 9,795       | —           | —                     | —         | —                   | —            | —             | (10,908)    | (1,113)   |
| 授出購股權        | —           | —           | —                     | —         | —                   | 1,260        | —             | —           | 1,260     |
| 失效之購股權       | —           | —           | —                     | —         | —                   | (727)        | —             | 727         | —         |
| 兌換認股權證       | 14,760      | —           | —                     | —         | —                   | —            | 4,831         | (4,831)     | 14,760    |
| 已屆滿認股權證      | —           | —           | —                     | —         | —                   | —            | 16,917        | (16,917)    | —         |
| 應佔聯營公司儲備     | —           | —           | —                     | —         | (9,551)             | (1,082)      | —             | 1,082       | (9,551)   |
| 於二零零九年三月三十一日 | 2,036,526   | 398,021     | 60,257                | —         | (5,317)             | 18,910       | —             | (229,424)   | 2,278,973 |

## 財務報表附註

### 32 儲備(續)

|                          | 股份溢價<br>千港元      | 繳入盈餘<br>千港元      | 購股權儲備<br>千港元  | 認股權證儲備<br>千港元 | 收益儲備<br>千港元   | 總額<br>千港元        |
|--------------------------|------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|------------------|
| <b>本公司</b>               |                  |                  |               |               |               |                  |
| 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<br>(附有以股代息選擇權) | 7,755            | (11,572)         | —             | —             | —             | (3,817)          |
| 二零零八年中中期股息               | —                | —                | —             | —             | (12,466)      | (12,466)         |
| 發行供股股份(扣除開支)             | 226,677          | —                | —             | —             | —             | 226,677          |
| 失效之購股權                   | —                | —                | (980)         | —             | 980           | —                |
| 發行認股權證                   | —                | —                | —             | (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        |
| 年內溢利                     | —                | —                | —             | —             | 25,178        | 25,178           |
| 二零零八年以股代息之末期股息           | 9,795            | —                | —             | —             | (10,908)      | (1,113)          |
| 授出購股權                    | —                | —                | 1,260         | —             | —             | 1,260            |
| 失效之購股權                   | —                | —                | (727)         | —             | 727           | —                |
| 兌換認股權證                   | 14,760           | —                | —             | 4,831         | (4,831)       | 14,760           |
| 已屆滿認股權證                  | —                | —                | —             | 16,917        | (16,917)      | —                |
| 於二零零九年三月三十一日             | <b>2,036,526</b> | <b>1,895,806</b> | <b>11,466</b> | <b>—</b>      | <b>29,565</b> | <b>3,973,363</b> |

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細則，繳入盈餘均可供分派。

## 財務報表附註

### 33 資本承擔

於二零零九年三月三十一日，本集團及本公司並無任何已訂約但未撥備或已授權但未訂約之資本承擔(二零零八年：無)。

### 34 經營租約安排

#### 承租者

於二零零九年三月三十一日，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          |              |
|-------------------|--------------|--------------|
|                   | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
| 土地及樓宇             |              |              |
| 一年內               | 630          | 136          |
| 第二年至第五年期間(包括首尾兩年) | 210          | —            |
|                   | <b>840</b>   | 136          |

### 35 財務擔保

|               | 本集團          |              | 本公司          |              |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|               | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
| 銀行及附屬公司貸款融資擔保 | —            | —            | 12,000       | —            |

## 財務報表附註

### 36 綜合現金流量表附註

#### 除所得稅前(虧損)/溢利與(用於)/來自經營活動之現金淨額之對賬

|                             | 二零零九年<br>千港元     | 二零零八年<br>千港元 |
|-----------------------------|------------------|--------------|
| 除所得稅前(虧損)/溢利                | <b>(236,154)</b> | 287,667      |
| 增持聯營公司額外權益產生之負商譽            | <b>(22,103)</b>  | (84,154)     |
| 應佔聯營公司溢利減虧損                 | <b>180,704</b>   | (210,642)    |
| 股息收入                        | <b>(10,994)</b>  | (534)        |
| 折舊                          | <b>775</b>       | 786          |
| 發行可換股債券之開支攤銷                | <b>619</b>       | —            |
| 僱員購股權利益                     | <b>1,260</b>     | —            |
| 出售聯營公司之收益                   | <b>—</b>         | (8,845)      |
| 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 | <b>41,965</b>    | 690          |
| 衍生金融工具之已變現及未變現收益            | <b>(7,399)</b>   | (1,298)      |
| 可供出售投資之已變現虧損                | <b>4,733</b>     | —            |
| 可供出售投資之減值虧損                 | <b>31,909</b>    | —            |
| 認股權證資產及負債之公平價值虧損淨額          | <b>10,115</b>    | 14,998       |
| 提供墊款予共同控制實體之撥備              | <b>400</b>       | 800          |
| 利息收入                        | <b>(5,489)</b>   | (9,143)      |
| 利息開支                        | <b>3,149</b>     | 636          |
| 未計營運資金變動前之經營虧損              | <b>(6,510)</b>   | (9,039)      |
| 貿易及其他應收款項增加                 | <b>(1,383)</b>   | (1,882)      |
| 以公平價值計入損益賬之財務資產(增加)/減少      | <b>(220,425)</b> | 42,495       |
| 衍生金融工具增加                    | <b>2,452</b>     | 7,200        |
| 受限制銀行結餘減少                   | <b>15,846</b>    | 3,023        |
| 貿易及其他應付款項減少                 | <b>(16,652)</b>  | (3,467)      |
| (用於)/來自經營活動之現金淨額            | <b>(226,672)</b> | 38,330       |

## 財務報表附註

### 37 關連人士交易

除財務報表其他部份所示之關連人士資料外，以下交易乃與關連人士進行：

#### 銷售及購買貨品及服務

|                | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 來自聯營公司之收入／(開支) |              |              |
| 管理費收入(附註(a))   | <b>1,015</b> | 1,027        |
| 清潔收入(附註(b))    | <b>744</b>   | 809          |
| 租金開支(附註(c))    | <b>(555)</b> | (407)        |

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。

### 38 比較數字

若干比較數字已予重列，以符合本年呈列。

## 財務報表附註

### 39 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及聯營公司。本集團並無重要之共同控制實體。

#### 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<br>普通股股本            | 本集團所佔權益 |
|--------------------------------------|---------|-------------------------------|---------|
| <i>於英屬處女群島註冊成立</i>                   |         |                               |         |
| Asia Orient Holdings (BVI) Limited * | 投資控股    | 100美元                         | 100%    |
| Finnex Limited                       | 證券投資    | 1美元                           | 100%    |
| Impetus Holdings Limited             | 投資控股    | 1美元                           | 100%    |
| 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%   |
| <i>* 本公司之直接附屬公司</i>                  |         |                               |         |
| <i>於香港註冊成立</i>                       |         |                               |         |
| 滙漢實業有限公司                             | 投資控股    | 26,964,837美元                  | 100%    |
| 康英工程有限公司                             | 工程及維修服務 | 2港元                           | 100%    |
| Hitako Limited                       | 投資控股    | 20港元                          | 100%    |
| 海運投資有限公司                             | 投資控股    | 2港元                           | 100%    |
| 泛朗投資有限公司                             | 投資控股    | 20港元                          | 100%    |
| 泛盟投資有限公司                             | 投資控股    | 2港元                           | 100%    |
| 泛賢投資有限公司                             | 投資控股    | 20港元                          | 100%    |
| 泛啟投資有限公司                             | 投資控股    | 20港元                          | 100%    |
| 泛珍投資有限公司                             | 投資控股    | 20港元                          | 100%    |
| 泛泉投資有限公司                             | 投資控股    | 20港元                          | 100%    |
| 豐寧清潔服務有限公司                           | 清潔服務    | 100港元及無投票權<br>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<br>遞延股本1,500,000港元 | 100%    |
| 潤康發展有限公司                             | 投資控股    | 2港元                           | 100%    |
| <i>於利比里亞註冊成立</i>                     |         |                               |         |
| Bassindale Limited                   | 投資控股    | 500美元                         | 100%    |

## 財務報表附註

## 39 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司(續)

## 聯營公司

| 名稱  | 主要業務                | 已發行及繳足股款之<br>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          | 261,408,565港元                  | 33.7%   |
| 泛海國際集團有限公司                                | 物業發展、物業租賃、<br>酒店及旅遊 | 113,663,860港元                  | 45.4%   |
| 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<br>遞延股本362,892,949港元 | 45.4%   |
| 泛海財務有限公司                                  | 財務服務                | 1,000,000港元                    | 45.4%   |
| 泛海國際有限公司                                  | 投資控股                | 1,214,916,441港元                | 45.4%   |
| Asia Standard Management Services Limited | 管理服務                | 2港元                            | 45.4%   |
| 豐聯發展有限公司                                  | 物業發展                | 2港元                            | 45.4%   |
| 添潤企業有限公司                                  | 物業持有                | 2港元                            | 36.3%   |
| 海澤置業有限公司                                  | 物業投資                | 10港元及無投票權<br>遞延股本2港元           | 45.4%   |
| 日本信用旅運有限公司                                | 旅行代理                | 2,500,000港元                    | 33.7%   |
| 祥新投資有限公司                                  | 物業發展                | 1港元                            | 22.7%   |
| 全亞企業有限公司                                  | 酒店持有                | 10,000港元                       | 33.7%   |
| 百曜有限公司                                    | 物業發展                | 2港元                            | 22.7%   |
| 善濤有限公司                                    | 飲食業務                | 2港元                            | 33.7%   |
| 堅柱有限公司                                    | 酒店持有                | 10港元                           | 33.7%   |
| Tilpifa Company Limited                   | 物業投資                | 10港元及無投票權<br>遞延股本10,000港元      | 45.4%   |
| 同樂有限公司                                    | 物業發展                | 1,000港元                        | 45.4%   |
| 滙利資源有限公司                                  | 物業發展                | 2港元                            | 36.3%   |
| 肯達發展有限公司                                  | 酒店持有                | 2港元                            | 33.7%   |
| 永快工程有限公司                                  | 建築工程                | 2港元                            | 45.4%   |

## 財務報表附註

### 39 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司(續)

#### 聯營公司(續)

| 名稱  | 主要業務 | 已發行及繳足股款之<br>普通股股本 | 本集團所佔權益 |
|---|------|--------------------|---------|
| 於英屬處女群島註冊成立                                 |      |                    |         |
| Enrich Enterprises Limited**                | 酒店持有 | 1美元                | 33.7%   |
| Global Gateway Corp.**                      | 酒店經營 | 1美元                | 33.7%   |
| Glory Ventures Enterprises Inc.**           | 酒店持有 | 1美元                | 33.7%   |
| Greatime Limited                            | 證券投資 | 1美元                | 33.7%   |
| ** 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                | 45.4%   |
| 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     | 11.9%   |
| 漁陽房地產開發(深圳)有限公司***                          | 物業發展 | 人民幣40,000,000元     | 18.8%   |
| 北京黃海房地產開發有限公司***                            | 物業發展 | 人民幣240,000,000元    | 20.0%   |
| *** 於中國營業                                   |      |                    |         |

### 40 財務報表之通過

本財務報表已於二零零九年七月七日由董事會通過。

## 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二零零九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

截至二零零九年三月三十一日止年度

|               | 二零零九年<br>千港元     | 二零零八年<br>千港元 |
|---------------|------------------|--------------|
| 收益            | <b>855,413</b>   | 1,084,257    |
| 銷售成本          | <b>(439,672)</b> | (659,130)    |
| 毛利            | <b>415,741</b>   | 425,127      |
| 銷售及行政開支       | <b>(154,900)</b> | (154,893)    |
| 折舊及攤銷         | <b>(75,577)</b>  | (76,996)     |
| 其他收入及支出       | <b>(499,937)</b> | 292,131      |
| 經營(虧損)/溢利     | <b>(314,673)</b> | 485,369      |
| 融資成本          | <b>(55,526)</b>  | (75,581)     |
| 應佔溢利減虧損       |                  |              |
| 共同控制實體        | <b>(9,197)</b>   | 477          |
| 聯營公司          | <b>(83,243)</b>  | 148,232      |
| 除所得稅前(虧損)/溢利  | <b>(462,639)</b> | 558,497      |
| 所得稅抵免/(開支)    | <b>6,242</b>     | (53,956)     |
| 年內(虧損)/溢利     | <b>(456,397)</b> | 504,541      |
| 應佔：           |                  |              |
| 本公司股東         | <b>(381,303)</b> | 471,471      |
| 少數股東權益        | <b>(75,094)</b>  | 33,070       |
|               | <b>(456,397)</b> | 504,541      |
| 股息            | <b>11,211</b>    | 47,129       |
| 每股(虧損)/盈利(港仙) |                  |              |
| 基本            | <b>(3.44)</b>    | 6.35         |
| 攤薄            | <b>(3.44)</b>    | 6.31         |

## 泛海國際集團有限公司之經審核綜合財務報表摘要

### 綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

|                  | 二零零九年<br>千港元     | 二零零八年<br>千港元 |
|------------------|------------------|--------------|
| <b>非流動資產</b>     |                  |              |
| 物業、廠房及設備         | 940,979          | 879,962      |
| 投資物業             | 1,849,000        | 1,953,380    |
| 租賃土地             | 1,712,251        | 1,738,896    |
| 共同控制實體           | 524,965          | 506,539      |
| 聯營公司             | 565,343          | 665,572      |
| 可供出售投資           | 186,830          | 326,656      |
| 商譽               | 5,103            | 5,103        |
| 應收按揭貸款           | 24,747           | 25,022       |
| 遞延所得稅資產          | 35,239           | 45,808       |
|                  | <b>5,844,457</b> | 6,146,938    |
| <b>流動資產</b>      |                  |              |
| 發展中之待售物業         | 400,768          | 898,242      |
| 已落成待售物業          | 698,709          | 217,402      |
| 應收按揭貸款           | 1,874            | 2,388        |
| 酒店及餐廳存貨          | 2,160            | 2,268        |
| 貿易及其他應收款項        | 232,958          | 196,313      |
| 以公平價值計入損益賬之財務資產  | 693,075          | 106,524      |
| 衍生金融工具           | 13,429           | —            |
| 可收回所得稅           | 79               | 566          |
| 銀行結餘及現金          | 244,783          | 619,223      |
|                  | <b>2,287,835</b> | 2,042,926    |
| <b>流動負債</b>      |                  |              |
| 貿易及其他應付款項        | 137,497          | 115,330      |
| 應付一間聯營公司款項       | 51,150           | 51,150       |
| 衍生金融工具           | 22,344           | 26,289       |
| 認股權證負債           | 8,481            | 19,654       |
| 短期借貸             | 415,011          | 378,295      |
| 長期借貸之即期部份        | 42,230           | 331,068      |
| 應付少數股東款項         | 105,303          | 114,071      |
| 應付所得稅            | 28,743           | 26,277       |
|                  | <b>810,759</b>   | 1,062,134    |
| <b>流動資產淨值</b>    | <b>1,477,076</b> | 980,792      |
| <b>資產總值減流動負債</b> | <b>7,321,533</b> | 7,127,730    |

## 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)

於二零零九年三月三十一日

|           | 二零零九年<br>千港元     | 二零零八年<br>千港元 |
|-----------|------------------|--------------|
| 非流動負債     |                  |              |
| 認股權證負債    | 7,893            | 16,909       |
| 長期借貸      | 1,860,196        | 1,109,535    |
| 遞延所得稅負債   | 177,779          | 200,467      |
|           | <b>2,045,868</b> | 1,326,911    |
| 資產淨值      | <b>5,275,665</b> | 5,800,819    |
| 權益        |                  |              |
| 股本        | 113,664          | 108,758      |
| 儲備        | 4,556,311        | 5,002,488    |
| 本公司股東應佔權益 | <b>4,669,975</b> | 5,111,246    |
| 少數股東權益    | <b>605,690</b>   | 689,573      |
|           | <b>5,275,665</b> | 5,800,819    |

滙漢控股有限公司

香港灣仔駱克道33號  
中央廣場滙漢大廈30樓

[www.asiaorient.com.hk](http://www.asiaorient.com.hk)