



泛海國際集團有限公司

股份代號：129



2009  
年報

**泛海國際集團有限公司**

(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	9
主要物業	10
企業管治報告	15
董事及高級管理層	21
董事會報告書	25
獨立核數師報告	39
綜合損益賬	40
綜合資產負債表	41
資產負債表	43
綜合現金流量表	44
綜合權益變動報表	46
財務報表附註	47
聯屬公司之合併資產負債表	114
泛海酒店集團有限公司之 經審核綜合財務報表摘要	115

## 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  
Loup, Nicholas James先生

#### 非執行董事

歐逸泉先生

#### 獨立非執行董事

管博明先生  
梁偉強先生  
黃之強先生

### 審核委員會

管博明先生 (主席)  
梁偉強先生  
黃之強先生

### 執行委員會

潘政先生 (主席)  
馮兆滔先生  
倫培根先生  
Loup, Nicholas James先生

### 薪酬委員會

馮兆滔先生 (主席)  
Loup, Nicholas James先生  
管博明先生  
梁偉強先生  
黃之強先生

### 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.asiastandard.com>  
電郵 [as\\_info@asia-standard.com.hk](mailto:as_info@asia-standard.com.hk)

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
東亞銀行有限公司  
交通銀行股份有限公司

### 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1712-1716號舖

## 財務摘要

截至三月三十一日止年度  
(除另有註明外，金額以百萬港元列示)

### 綜合損益賬

	二零零九年	二零零八年	變動
收益	855	1,084	-21%
經營(虧損)/溢利	(315)	485	不適用
融資成本	56	76	-26%
本公司股東應佔(虧損)/溢利	(381)	471	不適用
每股基本(虧損)/盈利(港仙)	(3.44)	6.35	不適用

### 綜合資產負債表

資產總值	8,132	8,190	-1%
資產淨值	5,276	5,801	-9%
本公司股東應佔權益	4,670	5,111	-9%
負債淨額	2,073	1,200	+73%

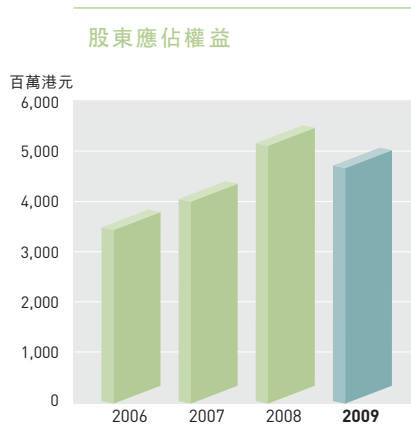
酒店物業以估值編列之補充資料(附註)：

經重估資產總值	9,900	10,118	-2%
經重估資產淨值	6,757	7,378	-8%
本公司股東應佔權益	5,687	6,194	-8%
本公司股東應佔每股權益(港元)	0.50	0.57	-12%
負債淨額與經重估資產淨值比率(%)	31%	16%	+15%

附註：本集團現時採納之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)並不允許除投資物業外之租賃土地以估值列賬。本集團認為該處理方法並不能反映其酒店物業投資之經濟價值，因此本集團在香港財務報告準則規定之資料以外，額外呈列計入酒店物業公平市值及相應遞延稅項之未經審核之補充財務資料。

於香港及加拿大之酒店物業乃分別由獨立專業估值行萊坊測計師行有限公司及Grant Thornton Management Consultants於二零零九年三月三十一日按公開市值基準重新估值。

## 主席報告書



二零零八年為艱巨之一年，物業價格下跌，交易量下降，前所未有之全球金融危機及隨之產生之信貸危機對市場氣氛造成不利影響。

本集團錄得股東應佔虧損淨額381,000,000港元，而去年則錄得溢利471,000,000港元，概因投資物業及財務資產按市價計值之價值減少所致，惟兩者均為未變現虧損，對本集團之現金流量並無影響。

然而自報告日期起，物業銷售強勁攀升，資金充裕並全球息率低企，管理層已察覺復甦跡象。此外，全球股市回升亦帶來支持。

隨著截至二零零九年六月三十日之金融市場情況回穩，本公司財務投資之現值已顯著上升。

管理層仍持審慎態度，並期望全球經濟可持續復甦。

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



### 業績

本集團錄得收益855,000,000港元(二零零八年：1,084,000,000港元)，及股東應佔虧損381,000,000港元(二零零八年：溢利471,000,000港元)。

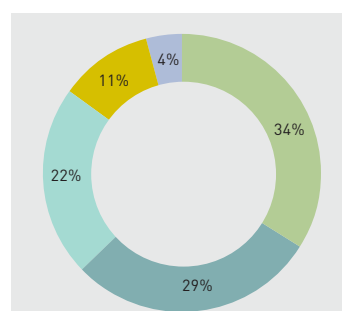
業績下滑乃因物業銷售貢獻減少以及財務資產及投資物業之公平價值減少所致。

### 物業銷售、發展及租賃

本年度之物業銷售收益達144,000,000港元，來自推出位於香港仔建築面積150,000平方呎住宅發展項目南灣御園及銷售住宅單位之存貨。本分類業務之經營溢利貢獻為51,000,000港元，而去年為80,000,000港元，營業額為379,000,000港元。現時南灣御園已售出逾50%，總收益超過550,000,000港元。

### 資產分佈

(總資產：港幣8,132百萬元)



- 出租物業
- 出售物業
- 酒店
- 投資
- 其他

## 管理層討論及分析



The Westminster Terrace



另一項名為Westminster Terrace之青山公路合資住宅發展項目工程正如期進行，並於二零零九年六月底獲發入伙紙。此建築面積200,000平方呎之發展項目乃按頂級標準興建。目前已取得預售同意書，並正設計及建造示範單位。

目前，本集團於香港擁有建築面積約740,000平方呎之發展中物業。此外，本集團亦持有位於北京約2,000,000平方呎建築面積之住宅／商業項目，並正申請規劃許可。本集團持有此項發展項目44%權益。

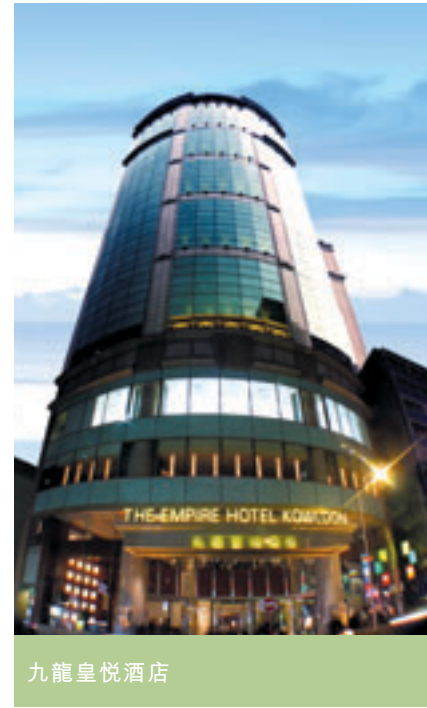
本集團應佔租金收入約為89,000,000港元，而去年為78,000,000港元。泛海大廈之租金收入增加10%，而滙漢大廈則增加17%，皆因自中期業績期間後續租單位租金上漲所致。兩幢物業之平均出租率約為87%。本年度錄得重估虧損合共141,000,000港元（經扣除遞延稅項後），而去年則錄得重估盈餘294,000,000港元。



## 管理層討論及分析



銅鑼灣皇悅酒店



九龍皇悅酒店

### 酒店

酒店集團於本財政年度上半年之業務表現依然強勁，收益及經營毛利與去年同期大致相若。隨著九月份金融危機爆發，全年經營毛利下挫4%。酒店集團亦錄得按市價計值之未變現虧損269,000,000港元。整體而言，酒店集團錄得虧損淨額230,000,000港元，而去年則錄得溢利96,000,000港元。

位於銅鑼灣設有280間客房之新酒店已告完成，並已於二零零九年四月開業。

另一項於九龍皇悅酒店增設28間客房之擴建工程亦已於二零零九年二月竣工。目前，酒店集團擁有四間酒店，合共1,343間客房。

### 投資

於二零零九年三月三十一日，本集團之財務投資達893,000,000港元（二零零八年：433,000,000港元）。本集團截至二零零九年三月三十一日錄得未變現虧損淨額415,000,000港元（二零零八年：32,000,000港元），然而，此對集團之現金流量並無影響。該等投資於年內產生收入48,000,000港元。隨著近期金融市場情況回穩，本集團之投資組合價值自報告日期起錄得顯著改善。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

於二零零九年三月三十一日，本集團之資產總值約為81億港元，與上一個財政年結日持平。資產淨值減少9%至53億港元。計入酒店物業之市值後，本集團之經重估資產淨值將為68億港元，較去年之74億港元下降8%。

負債淨額為21億港元（二零零八年：12億港元），其中13億港元（二零零八年：9億港元）屬於獨立上市之酒店集團。負債淨額與經重估資產淨值比率約為31%（二零零八年：16%）。負債淨額增加，部分是由於為新酒店之翻新工程及現有酒店之擴建工程提供資金，部分則用作投資。雖然負債淨額有所增加，但平均融資成本卻因年內市場利率下降而減少26%。

本集團之借貸約92%以港元計值。所有債務均按浮動利率計算利息，而利率水平則透過利率掉期調控管理。於二零零九年三月三十一日，長期銀行貸款約四分之一由該等掉期對沖。本集團之債務期限較長，跨越期最長為十三年，約20%之債務須於一年內償還，而47%則須於五年後償還。

於二零零九年三月三十一日，賬面淨值合共5,828,000,000港元之資產（二零零八年：5,496,000,000港元）已抵押作為本集團銀行融資之擔保。本集團為共同控制實體向財務機構作出之擔保為278,000,000港元（二零零八年：198,000,000港元）。

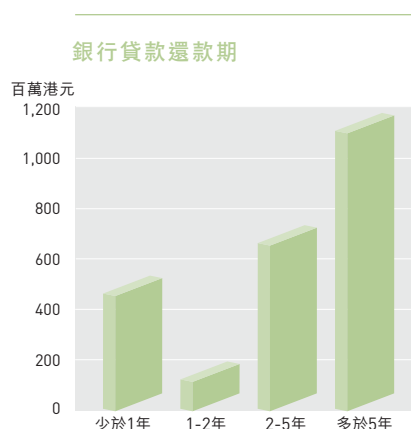
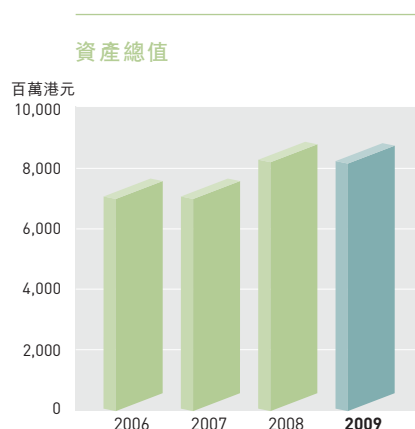
### 僱員及薪酬政策

於二零零九年三月三十一日，本集團聘有466名僱員，其中約90%於獨立上市之酒店附屬集團工作。彼等之薪酬乃根據其工作性質及年資作標準釐訂，當中包括底薪、年度花紅、購股權、退休福利及其他福利。

### 未來展望

本地市場方面，由於通脹回落及低息信貸，物業需求大幅回升。內地物業之需求亦由於相同原因而穩步回升。

旅遊業不僅受到金融危機影響，近期亦因人類豬流感蔓延而導致到訪遊客人數減少。本集團相信酒店業務將於經濟復甦後短時間內回復穩健表現。



## 五年財務摘要

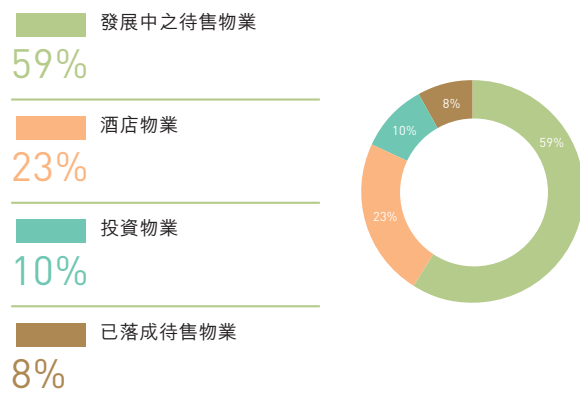
截至三月三十一日止年度 (金額以百萬港元列示)	二零零九年	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年 (重列)
<b>業績</b>					
收益	<b>855</b>	1,084	1,374	744	707
本公司股東應佔(虧損)/溢利	<b>(381)</b>	471	288	168	279
<b>資產與負債</b>					
資產總值	<b>8,132</b>	8,190	6,964	6,984	6,774
負債總額	<b>(2,857)</b>	(2,389)	(2,228)	(2,889)	(3,100)
少數股東權益	<b>(605)</b>	(690)	(732)	(659)	(402)
本公司股東應佔權益	<b>4,670</b>	5,111	4,004	3,436	3,272

附註：

本集團於採納在二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之新訂/經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)後已對其會計政策作出若干修訂。香港財務報告準則於二零零六年獲採納，二零零五年數字已根據新訂/經修訂香港財務報告準則之有關規定重列。

## 主要物業

於二零零九年三月三十一日



	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



## 主要物業

於二零零九年三月三十一日

物業	本集團 所佔權益	地盤面積 約數 (平方呎)	總樓面 面積約數 (平方呎)	類別
<b>I 投資物業</b>				
01 香港 皇后大道中59-65號 泛海大廈	100%	7,800	133,000	商業
02 香港灣仔 駱克道33號中央廣場 滙漢大廈	100%	7,300	114,000	商業
03 香港銅鑼灣 軒尼詩道502號 黃金廣場	33%	6,300	106,000	商業
<b>II 酒店物業</b>				
04 香港灣仔 軒尼詩道33號 港島皇悅酒店	67.7%	10,600	184,000 (362間客房)	酒店
05 Empire Landmark Hotel 1400 Robson Street, Vancouver B.C., Canada.	67.7%	41,000	420,000 (358間客房)	酒店
06 九龍尖沙咀 金巴利道62號 九龍皇悅酒店	67.7%	11,400	220,000 (343間客房)	酒店
07 香港銅鑼灣 永興街8號 銅鑼灣皇悅酒店	67.7%	6,200	108,000 (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 所佔權益	總樓面 面積約數 (平方呎)	類別
<b>III 已落成待售物業</b>				
<b>香港</b>				
08	香港北角 馬寶道28號 辦公室部分樓面	80%	20,000	商業
09	九龍鯉魚門 崇信街8號 鯉灣天下	100%	40,000	商住
10	香港 香港仔大道238號 南灣御園	100%	129,000	商住
<b>中國</b>				
11	中國深圳羅湖區 東風坊H212-28宗地 東悅名軒	26.32%	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 所佔權益	地盤面積 約數 (平方呎)	總樓面 面積約數 (平方呎)	類別	發展階段及 估計落成日期
<b>IV 發展中之待售物業</b>					
12 新界油柑頭 Westminster Terrace	50%	83,600	200,000	住宅	上層結構 (二零零九年)
13 新界元朗 洪水橋	80%	101,000	595,000	商住	策劃中 (二零一三年)
14 新界屯門 藍地	100%	19,000	79,000	商住	策劃中 (二零一三年)
15 新界西貢 沙下	7.5%	630,000	1,133,000	住宅	策劃中 (二零一三年)
16 中國北京通州區 永順西街72號	44%	560,000	2,000,000	商住	策劃中 (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

董事會由六名執行董事、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及高級管理層一節所載之董事履歷內披露。

根據本公司之公司細則，在本公司每年舉行之股東週年大會上，三分之一在任董事（主席及董事總經理除外）須輪值告退，惟倘董事人數並非三或三之倍數，則須輪值告退之董事人數為最接近但不超過三分之一。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告退及重新選舉。

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／ 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
Loup, Nicholas James先生	執行董事	4/4
歐逸泉先生	非執行董事	4/4
管博明先生	獨立非執行董事	4/4
梁偉強先生	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、執行董事Loup, Nicholas James先生及全部三名獨立非執行董事組成。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(Loup, Nicholas James先生除外)均有出席，以檢討、商議及批准董事及高級管理層之薪酬組合。

## 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管博明先生(擔任主席)、黃之強先生及梁偉強先生組成。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。

### 執行委員會

為更有效及有效率地管理業務,本公司於二零零五年成立執行委員會(成員包括主席、行政總裁、財務董事倫培根先生及執行董事Loup, Nicholas James先生),以檢討及監督董事會授權採納之策略、政策及公司措施,並就此提供意見。

### 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,並須接受重選。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告退及於本公司股東週年大會上膺選連任。

### 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申報責任之聲明載於本年報第39頁之獨立核數師報告內。

彼等所提供核數服務之費用4,442,000港元(二零零八年：4,603,000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716,000港元(二零零八年：808,000港元)。年內，羅兵咸永道會計師事務所就本集團之若干須予公佈交易提供額外服務，該等服務之費用總額為216,000港元(二零零八年：19,000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，向股東及公眾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.asiastandard.com>，可供股東、投資者及公眾人士適時取得本公司之資料。

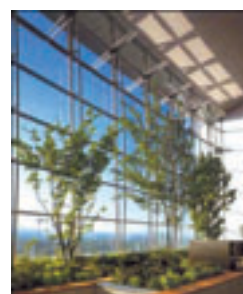
### 企業社會責任

本集團深信於經營具價值企業之同時，必須在整體上為造福社會及保護環境作出貢獻，才能令業務得以持續發展。過去一年，本集團不斷提升對環保之關注，貢獻社會，以及保障持股者，尤其是股東、僱員及客戶之利益。

#### 環境保護

##### (a) 物業發展

作為負責任之發展商，本集團關注在設計及興建物業中涉及之環保問題。一直以來，本集團物業之設計及興建均符合屋宇署、地政總署及規劃署聯合發出之聯合作業備考第1-2號有關「環保及創新的樓宇」中所述的環保措施。訂出這一系列的環保設施的目的主要是為了：(a)充分利用天然可再生資源及可循環使用／環保的建築物料；(b)減少耗用能源，尤其是那些屬於不可再生類別的能源；及(c)減少建造及拆卸廢料。



## 企業管治報告

除了上述的環保措施外，本集團亦提供了若干環保設施予其項目，以提倡更環保的生活方式。以Westminster Terrace發展項目為例，3樓及7樓建為大片綠化平台花園，此外亦附設廣闊露天休憩草坪，以及樓宇外圍及停車場平台四周均種有緩衝花木等植物。其他措施包括安裝雨水循環系統及自動清潔玻璃以減少耗水，以及在窗戶上設置遮陽篷，降低溫度。

### (b) 酒店業務

本集團新開業之銅鑼灣皇悅酒店設計為四個分區，以達致最理想之燃氣供應及節能目的。銅鑼灣皇悅酒店及尖沙咀皇悅酒店之冷氣系統均設有分區閥門，透過此閥門，無人樓層之供電會關閉，以節約能源。尖沙咀皇悅酒店之兩層翻新樓層各自擁有一個獨立之電熱器供應設備，可單獨關閉以減少能耗。

本集團會每日監控能源及燃料消耗情況，以確定節能區域。本集團亦已分期將冷凍機、通風盤管裝置、換氣裝置、洗衣及廚房設備、電器及照明設備替換為更加節能之設備。

### (c) 其他設施

另外，為了節省成本、減少用紙、郵票及文具用量，本公司及其上市附屬公司泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）均作出了有關安排，以電子方式傳送由二零零九年一月起生效的上市規則規定之公司通訊\*。本公司及泛海酒店已向各自之股東寄出信函，諮詢股東會否選擇日後於本公司及泛海酒店各自之網站閱覽公司通訊，以取代收取印刷本，以及向本公司及泛海酒店各自之股東僅寄發英文或中文版之印刷本。直至目前為止，股東對此項安排表示支持。

## 社群

對本集團而言，關心社群乃本集團恆久之企業價值。本集團經常向社會福利、教育及體育組織捐款，並鼓勵集團員工關懷社會上有需要之人士。

二零零八年五月在四川省發生之災難性地震及餘震，奪走數以千計之生命，令災民無家可歸。為幫助災民重建家園，本集團已於二零零八年六月組織及贊助一項慈善籃球賽，本集團承諾捐出與賽事所籌得款項相同之金額。承蒙本集團之熱心員工及公眾支持，賽事所籌得款項達2,000,000港元，實在令人振奮，該筆款項已透過救世軍及聯合國兒童基金會捐贈予災民。



向救世軍及聯合國兒童基金會捐款賑濟四川地震災民

## 企業管治報告

本集團致力成為良好企業公民，於年內贊助及捐款予多個慈善教育團體，如羅格斯大學基金會之脊髓損傷項目、英屬哥倫比亞大學、培才教育基金之哥爾夫球籌款賽、京港文化促進中心、公益金及香港二零零九年東亞運動會等。

此外，自二零零九年三月起，泛海酒店發起一項名為藝術童關心之慈善運動，本集團透過該項運動支持本地康復服務團體香港耀能協會（前稱「香港痲痺協會」），以幫助在學習及身體上有殘障之本地兒童及青少年。

於此項計劃中，本集團邀請了香港耀能協會之兒童及青少年會員繪畫超過300幅不同主題之畫作。泛海酒店提供整個活動之經費，並全力執行該計劃，直接贈予香港耀能協會之捐款已超過120,000港元。

這些畫作已妥善鑲嵌裱框，現於本集團最新開業之銅鑼灣皇悅酒店之所有客房內展示。酒店住客可以其屬意價格選購任何畫作，所得收益隨後將捐贈予香港耀能協會，用於兒童及青少年之未來關懷服務。



藝術童關心 — 一項幫助本地在學習及身體上有殘障之兒童及青少年之慈善運動

### 員工

面對嚴重經濟衰退，保留優質員工團隊並作出最佳調配以面對各種挑戰及把握迎面而來之機會，此乃首要事項。本集團致力關注員工整體福利。

本集團致力建立親切之工作環境，本集團對所有員工均非常重視。此舉有助發展積極團隊合作、平等及熱誠之公司文化。本集團除了加強員工於不同工作範疇之能力，如培訓及發展、健康工作環境及員工投入程度及溝通外，同時亦鼓勵工作與生活應作出適當平衡。年內，本集團贊助了救世軍於二零零八年舉辦的港澳定向追蹤日之戶外活動、ACARE之輪椅籃球賽及香港大學之週年步行籌款，多位員工及其家庭成員均參加了有關活動，盡情享受樂趣。

過去一年，本集團鼓勵及贊助員工出席與各自專業有關之講座及課程，並鼓勵持續個人進修以提升個人發展及企業發展。

\* 公司通訊包括但不限於：(a)董事會報告書、其年度賬目以及核數師報告書及(倘適用)財務報告摘要；(b)中期報告及(倘適用)中期報告摘要；(c)大會通告；(d)上市文件；(e)通函；及(f)代表委任表格。

## 董事及高級管理層

### 執行董事

#### 馮兆滔

60歲，本公司之主席、薪酬委員會主席兼執行委員會成員。彼亦為滙漢控股有限公司（「滙漢」）之主席兼執行董事、本公司上市附屬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）之獨立非執行董事兼審核委員會成員。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。彼亦為泛海酒店之副主席、行政總裁、執行董事兼薪酬委員會主席，並為滙漢之副主席兼執行董事。林博士持有理學（化學工程）學士學位及哲學博士學位。彼於工程、項目管理及行政方面擁有逾二十五年經驗。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，本公司之行政總裁、董事總經理兼執行委員會主席。彼亦為滙漢之行政總裁、董事總經理兼執行董事及泛海酒店之主席兼執行董事。彼為本集團之創辦人。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，本公司之財務董事兼執行委員會成員。彼亦為滙漢之財務董事。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。

## 董事及高級管理層

### 關堡林

50歲，本公司及滙漢之執行董事。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。

### LOUP, Nicholas James

49歲，本公司之執行董事兼薪酬委員會及執行委員會成員。Loup先生為亞洲Grosvenor Ltd之行政總裁及英國Grosvenor Group Ltd之董事，負責管理Grosvenor於亞洲之業務，該公司活躍於香港、中國及東京。

彼為Printemps China Department Stores Ltd之非執行董事；China Spinal Cord Injury Fund Ltd之董事及香港英國商會總務委員會會員。Loup先生亦於印度Bridge Capital之顧問委員會任職。

Loup先生於一九九四年再次加入Grosvenor前，曾分別出任Colliers Jardine Hong Kong及Trafalgar House Property(英國)之董事。彼於一九九九年加入本集團。

## 非執行董事

### 歐逸泉

62歲，本公司之非執行董事。歐先生為澳洲特許會計師協會及英國特許秘書及行政人員公會(「英國特許秘書及行政人員公會」)之會員。於一九七九年至一九八四年間，他曾於多家大型上市物業公司擔任高級財務職位。自一九八四年起，彼從事全職執業會計師事務。彼於一九九一年加入本集團。



## 董事及高級管理層

### 獨立非執行董事

#### 管博明

68歲，獨立非執行董事，本公司之薪酬委員會成員兼審核委員會主席。管先生為一間財務顧問公司之行政總裁，於國際銀行業務及項目融資方面積逾三十年經驗。彼持有經濟學士學位及工商管理碩士學位。彼於一九九九年加入本集團。

#### 梁偉強

46歲，獨立非執行董事，本公司之薪酬委員會及審核委員會成員。梁先生為現任大律師。梁先生曾於數間公司擔任會計及財務管理方面工作，累積超過九年經驗，隨後執業為大律師達十三年。彼為泛海酒店之獨立非執行董事兼審核委員會成員。梁先生為香港會計師公會、香港特許秘書公會、英國特許公認會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及特許仲裁師學會之會員。彼於一九九四年被任命為香港高等法院大律師。彼持有University of Lancaster碩士學位(財務及會計)，並獲得Manchester Metropolitan University頒發法律學士學位。彼於二零零六年為香港特許秘書公會會長。於二零零七年，梁先生獲政府委任為監護委員會、人事登記審裁處及稅務上訴委員會成員。彼於二零零四年加入本集團。

#### 黃之強

54歲，獨立非執行董事，本公司之審核委員會及薪酬委員會成員。黃先生獲澳洲阿得雷德大學頒發工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲註冊會計師公會之資深會員，以及英國特許秘書及行政人員公會及英國特許管理會計師公會之會員。彼亦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。彼亦為滙漢、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超過三十年經驗。彼於二零零四年加入本集團。

## 董事及高級管理層

### 高級管理層

#### 梁景賢

47歲，本公司之項目管理部主管。梁先生持有建築學士學位。彼為香港建築物條例下之認可人士、澳洲及香港註冊建築師，亦為香港建築師學會及澳洲皇家建築師學會會員。彼於移民澳洲之前擔任本公司董事五年。彼於二零零七年十月重新加入本集團。彼負責物業發展及項目管理。

#### 吳紹星

57歲，泛海酒店之集團總經理及泛海酒店一間附屬公司之董事。吳先生負責酒店集團迎賓業務之發展及管理。彼於酒店業及旅遊業(本地及海外)擁有超過三十年經驗。吳先生於香港及澳門多個主要國際連鎖酒店及旅行社擔任高級市場推廣及經營職位。彼於二零零七年九月加入泛海酒店集團。

## 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連同經審核財務報表。

### 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。各主要附屬公司之主要業務載於財務報表附註41。

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

本年度，本集團之業績載於第40頁之綜合損益賬內。

本公司已派發截至二零零九年三月三十一日止年度之中期股息每股0.10港仙（二零零八年：0.35港仙），合共11,211,000港元（二零零八年：25,377,000港元）。

董事會不建議派付截至二零零九年三月三十一日止年度之末期股息（二零零八年：每股0.20港仙，合共21,752,000港元，以紅利股派發）。

### 財務摘要

本集團之業績以及資產及負債之五年財務摘要載於第9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，本公司之股本變動詳情載於財務報表附註30。

### 儲備

年內，本集團及本公司之儲備變動詳情載於財務報表附註31。

## 董事會報告書

### 主要物業

本集團之主要物業詳情載於第10至第14頁。

### 捐款

年內，本集團作出慈善及其他捐款1,446,000港元(二零零八年：2,163,000港元)。

### 董事

年內及於本報告之日，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

Loup, Nicholas James先生

歐逸泉先生

管博明先生

梁偉強先生

黃之強先生

林迎青博士、Loup, Nicholas James先生及管博明先生將根據本公司之公司細則輪值告退，而馮兆滔先生將根據企業管治常規守則，於應屆股東週年大會上告退，惟彼等均符合資格及願膺選連任。

全體董事均無與本公司訂有任何本公司不可於一年內免付補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

### 董事及高級管理層之履歷詳情

董事及高級管理層之履歷詳情載於第21至第24頁。

### 董事於合約之權益

概無訂立任何與本公司業務有關，且本公司、其附屬公司或其同系附屬公司為其中一方或本公司董事於其中直接或間接地擁有重大權益的於本年度年結時或於年內任何時間仍然有效之重大合約。

## 董事會報告書

### 購買股份或債券之安排

除按第34至第36頁所披露本公司之購股權計劃及一間附屬公司泛海酒店集團有限公司(「泛海酒店」)之購股權計劃外，於年內任何時間，本公司、其附屬公司或其同系附屬公司概非令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之安排之一方。

### 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) 股份之好倉

##### (a) 本公司

董事	所持股份數目			佔已發行股份 百分比(%)
	個人權益	法團權益	總額	
潘政	9,728,644	5,155,970,451	5,165,699,095	45.45

附註：由於潘政先生擁有滙漢控股有限公司(「滙漢」)之控制權益(38.70%)，故被視作擁有下文題為「主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉」一節所披露由滙漢持有之本公司股份之權益。

## 董事會報告書

## (I) 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 百分比(%)
		個人權益	法團權益	總額	
潘政	泛海酒店	408,452	9,235,914,269 (附註1)	9,236,322,721	70.67
潘政及 馮兆滔	會才投資有限公司 (「會才」)	—	20 (附註2)	20	20
潘政	會才	—	80 (附註3)	80	80
馮兆滔	標譽有限公司	9	—	9	0.01

附註：

- 由於潘政先生擁有滙漢之控制權益，故被視作擁有滙漢及本公司持有之泛海酒店股份權益。
- 本公司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自持有翹益50%權益。由於潘政先生及馮兆滔先生持有翹益之權益，故二人各自被視為於翹益所持之20股股份中擁有權益，兩者權益重複。
- 由於潘政先生通過滙漢擁有本公司之權益，故彼被視作於本公司所有之附屬公司及相聯法團中擁有權益。

## 董事會報告書

### (II) 相關股份之好倉

#### 購股權權益

##### (a) 本公司

董事	於二零零八年四月一日及 二零零九年三月三十一日	
		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
Loup, Nicholas James		20,621,761

#### 附註：

- 購股權於二零零五年三月三十日獲授出，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)予以行使。
- 年內，概無授出任何購股權予董事，並且概無已授予董事之購股權獲行使、被註銷或失效。

## 董事會報告書

## (II) 相關股份之好倉(續)

## 購股權權益(續)

## (b) 相聯法團 — 泛海酒店

董事	授出日期	行使價 (港元)	行使期	於二零零八年
				四月一日及 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 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 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 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 二零一七年四月一日	80,000,000

附註：年內，概無授出任何購股權予董事，並且概無已授予董事之購股權獲行使、被註銷或失效。

## 認股權證之權益

## (a) 本公司

董事	所持認股權證數目		
	個人權益	公司權益	總額
潘政	1,879,506	977,680,196 (附註1)	979,559,702

附註：

- 由於潘政先生擁有滙漢之控制權益，故被視作於下文「主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉」一節所披露由滙漢擁有之本公司認股權證中擁有權益。
- 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初步認購價每股0.1港元予以行使。



## 董事會報告書

### (II) 相關股份之好倉 (續)

#### 認股權證之權益 (續)

#### (b) 相聯法團 — 泛海酒店

董事	所持認股權證數目		總額
	個人權益	公司權益	
潘政	76,686	1,742,211,916	1,742,288,602

附註：認股權證可自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港元行使。於二零零九年三月六日進行第三次重設調整後，認購價已調整至每股0.029港元。

除上文所披露者外，於二零零九年三月三十一日，本公司董事及最高行政人員(包括彼等之配偶及十八歲以下之子女)概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份或債券中擁有任何(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就董事及最高行政人員所披露之權益。

#### 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	
潘政 (附註1)	於控股法團之權益	5,165,699,095	979,559,702	6,145,258,797	54.07
滙漢 (附註1)	實益擁有人	392,374,359	75,804,000		
	於控股法團之權益	4,763,596,092	901,876,196	6,133,650,647	53.96
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (「滙漢BVI」) (附註1)	於控股法團之權益	4,763,596,092	901,876,196	5,665,472,288	49.84
滙漢實業有限公司(「滙漢實業」) (附註2)	實益擁有人	2,302,617,771	426,432,288		
	於控股法團之權益	18,479,865	3,570,182	2,751,100,106	24.20
Kingfisher Inc.及 Lipton Investment Limited (「Kingfisher及Lipton」) (附註2)	於控股法團之權益	2,137,001,231	412,853,786	2,549,855,017	22.43
Grosvenor Asset Management Limited (「Grosvenor」) (附註3)	實益擁有人	446,373,333	134,889,270	581,262,603	5.11
Grosvenor International S.A. (附註3)	於控股法團之權益	446,373,333	134,889,270	581,262,603	5.11
Grosvenor Continental Europe Holdings Limited (附註3)	於控股法團之權益	446,373,333	134,889,270	581,262,603	5.11
Grosvenor Group Limited (附註3)	於控股法團之權益	446,373,333	134,889,270	581,262,603	5.11
Jeremy Henry Moore Newsum (附註3)	信託人	446,373,333	134,889,270	581,262,603	5.11
Robin Shedden Broadhurst (附註3)	信託人	446,373,333	134,889,270	581,262,603	5.11

## 董事會報告書

### 本公司股份及相關股份之好倉(續)

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	
Mark Antony Loveday (附註3)	信託人	446,373,333	134,889,270	581,262,603	5.11
Gillian Lucy Newsum (附註3)	家屬權益	446,373,333	134,889,270	581,262,603	5.11
Penelope Alison Broadhurst (附註3)	家屬權益	446,373,333	134,889,270	581,262,603	5.11
Mary Elizabeth Loveday (附註3)	家屬權益	446,373,333	134,889,270	581,262,603	5.11

#### 附註：

1. 滙漢BVI為滙漢之全資附屬公司。此外，如上文「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，由於潘政先生擁有滙漢之控制權益，故被視為於滙漢及其附屬公司持有之股份及認股權證中擁有權益。因此，潘政先生被視為於由滙漢擁有之5,155,970,451股股份及977,680,196份認股權證中擁有權益，兩者權益重疊及滙漢被視為於同一批由滙漢BVI持有之4,763,596,092股股份及901,876,196份認股權證中擁有權益，兩者權益重疊。
2. 滙漢實業、滙漢實業所控股的公司、Kingfisher及Lipton均為滙漢BVI之全資附屬公司，滙漢BVI被視為於滙漢實業、Kingfisher及Lipton持有之權益中擁有權益並與之重疊。
3. Grosvenor乃Grosvenor International S.A.之全資附屬公司。Grosvenor International S.A.乃於盧森堡上市之公司，由Grosvenor Continental Europe Holdings Limited擁有大部分權益(64.04%)。Grosvenor Continental Europe Holdings Limited乃Grosvenor Group Limited之間接全資附屬公司，而Grosvenor Group Limited由The Fourth Duke of Westminster 1964 Settlement控制(46.61%)。

Grosvenor International S.A.、Grosvenor Continental Europe Holdings Limited及Grosvenor Group Limited各自被視為擁有Grosvenor持有之權益，而該等權益為互重重疊。

Jeremy Henry Moore Newsum、Robin Shedden Broadhurst及Mark Antony Loveday為The Fourth Duke of Westminster 1964 Settlement之信託人。Jeremy Henry Moore Newsum、Robin Shedden Broadhurst及Mark Antony Loveday各自被視為擁有Grosvenor持有之股份及相關股份之權益。Gillian Lucy Newsum、Penelope Alison Broadhurst及Mary Elizabeth Loveday分別為Jeremy Henry Moore Newsum、Robin Shedden Broadhurst及Mark Antony Loveday之配偶。Gillian Lucy Newsum、Penelope Alison Broadhurst及Mary Elizabeth Loveday各自被視為擁有Grosvenor持有之權益之家屬權益。

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。

## 董事會報告書

### 購股權計劃

#### 本公司

購股權計劃於二零零四年八月二十七日採納(「本公司之購股權計劃」)。本公司董事會可向本公司、其附屬公司或任何被投資實體、彼等之全權信託或彼等所擁有之公司之任何董事、僱員、諮詢人、客戶、供應商、代理、合夥人或顧問或承包商授出購股權，旨在向合資格參與人士提供獎勵、認同彼等所作之貢獻，以及加強並維持與彼等之關係。

行使將根據本公司之購股權計劃予以授出之所有購股權而可予發行之股份總數不得超過718,514,593股，相當於本報告之日已發行股份約6.32%。行使將根據本公司之購股權計劃及任何其他購股權計劃予以授出惟有待行使之所有尚未行使購股權而可能須予發行之股份總數最多不得超過不時已發行股份之30%。倘加上根據本公司之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)，則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%。

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購股權，惟董事另有決定者除外。行使期須為董事會釐定之任何期限，惟於任何情況下不得遲於該授出日起計之10年。承授人須於購股權要約日起計之21日內接納購股權，同時向本公司支付1港元(該筆款項不予退還)。

認購價將由董事會酌情釐定，惟不得低於(i)有關授出日期股份之收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日股份之平均收市價；及(iii)股份之面值(上述三者以較高者為準)。本公司之購股權計劃於二零零四年八月二十七日起計十年內有效。

下表披露本公司僱員(包括董事)所持根據本公司之購股權計劃授出之購股權之詳情：

承授人	於二零零八年		於二零零九年
	四月一日尚未行使	年內失效	三月三十一日 尚未行使
董事	108,264,245	—	108,264,245
其他僱員	41,243,520	(10,310,880)	30,932,640

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內按行使價每股0.315港元(已調整)行使。年內，概無購股權獲批授、註銷或行使。

## 董事會報告書

### 購股權計劃(續)

#### 附屬公司 — 泛海酒店

泛海酒店於二零零六年八月二十八日採納購股權計劃(「泛海酒店之購股權計劃」)。泛海酒店董事會可向泛海酒店、其附屬公司或任何被投資實體、彼等之全權信託或彼等所擁有之公司之任何董事、僱員、諮詢人、客戶、供應商、代理、合夥人或顧問或承包商授出購股權，旨在向合資格參與人士提供獎勵，認可並認同彼等所作之貢獻，以及加強並維持與彼等之持續關係，而彼等之貢獻有利於或將有利於泛海酒店集團之長期發展。

行使將根據泛海酒店之購股權計劃予以授出之所有購股權而可予發行之股份總數不得超過1,250,880,615股，相當於本報告之日已發行股份約9.57%。行使將根據泛海酒店之購股權計劃及任何其他購股權計劃予以授出惟有待行使之所有尚未行使購股權而可能須予發行之股份總數最多不得超過不時已發行股份之30%。倘加上根據泛海酒店之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)，則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%。

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購股權，惟董事另有決定者除外。行使期須為董事會釐定之任何期限，惟於任何情況下不得遲於該授出日起計之10年。承授人須於購股權要約日起計之21日內接納購股權，同時向泛海酒店支付1港元(該筆款項不予退還)。

認購價將由董事會酌情釐定，惟不得低於(i)有關授出日期股份之收市價；(ii)緊接授出日期前之五個交易日股份之平均收市價；及(iii)股份之面值(上述三者以較高者為準)。泛海酒店之購股權計劃於二零零六年八月二十八日起計十年內有效。

## 董事會報告書

下表披露根據僱員(包括董事)所持泛海酒店之購股權計劃所授出之泛海酒店購股權之詳情：

承授人	行使價 (港元)	行使期	於二零零八年 四月一日尚未行使	年內失效	於二零零九年 三月三十一日 尚未行使
董事	0.1296	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	80,000,000	—	80,000,000
	0.1300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	240,000,000	—	240,000,000
相聯法團之董事	0.1296	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	80,000,000	—	80,000,000
	0.1300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	80,000,000	—	80,000,000
僱員	0.1300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	380,000,000	(70,000,000)	310,000,000

附註：

1. 年內，概無購股權獲授出、行使或註銷。
2. 購股權之公平價值請參閱本財務報表附註8(b)。

## 購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司概無贖回其任何股份。本公司及其任何附屬公司於年內亦概無購買或出售本公司任何上市證券。

## 董事會報告書

### 優先購股權

本公司之股本於百慕達概無附有優先購買權。

### 管理合約

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

### 主要客戶及供應商

於本年度，本集團之主要供應商及客戶應佔本集團之購買及銷售百分比如下：

本集團最大供應商應佔本集團之購買百分比	20.1%
本集團五大供應商應佔本集團之購買百分比	42.0%
本集團最大客戶應佔本集團之銷售百分比	2.1%
本集團五大客戶應佔本集團之銷售百分比	8.0%

就董事所知，各董事、彼等之聯繫人士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及本公司認為所有現任獨立非執行董事均為獨立人士。

### 聯屬公司之合併資產負債表

根據上市規則第十三章之規定，獲本集團提供主要財務援助之若干聯屬公司之合併資產負債表及本集團於該等聯屬公司之應佔權益載於第114頁。

## 董事會報告書

### 足夠公眾持股量

根據董事從公開途徑所得之資料及就其所知，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，該核數師任滿告退，惟符合資格並願膺選連任。

承董事會命

主席

馮兆滔

香港，二零零九年七月七日



## 獨立核數師報告

### 致泛海國際集團有限公司股東

(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40至第113頁泛海國際集團有限公司(「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之內部控制，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之虧損及現金流量，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 千港元	二零零八年 千港元
收益	5, 7	<b>855,413</b>	1,084,257
銷售成本	7	<b>(439,672)</b>	(659,130)
毛利		<b>415,741</b>	425,127
銷售及行政開支	7	<b>(154,900)</b>	(154,893)
折舊及攤銷		<b>(75,577)</b>	(76,996)
其他收入及支出	6	<b>(499,937)</b>	292,131
經營(虧損)/溢利		<b>(314,673)</b>	485,369
融資成本	10	<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)	11	<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	13	<b>11,211</b>	47,129
每股(虧損)/盈利(港仙)			
基本	14	<b>(3.44)</b>	6.35
攤薄	14	<b>(3.44)</b>	6.31

## 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 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	940,979	879,962
投資物業	16	1,849,000	1,953,380
租賃土地	17	1,712,251	1,738,896
共同控制實體	19	524,965	506,539
聯營公司	20	565,343	665,572
可供出售投資	25	186,830	326,656
商譽		5,103	5,103
應收按揭貸款	21	24,747	25,022
遞延所得稅資產	33	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	22	400,768	898,242
已落成待售物業	22	698,709	217,402
應收按揭貸款	21	1,874	2,388
酒店及餐廳存貨		2,160	2,268
貿易及其他應收款項	23	232,958	196,313
以公平價值計入損益賬之財務資產	24	693,075	106,524
衍生金融工具	26	13,429	—
可退回所得稅		79	566
銀行結餘及現金	27	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	28	137,497	115,330
應付一間聯營公司款項	20	51,150	51,150
衍生金融工具	26	22,344	26,289
認股權證負債	29 (a)	8,481	19,654
短期借貸	32	415,011	378,295
長期借貸之即期部分	32	42,230	331,068
應付少數股東款項	34	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

## 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 千港元	二零零八年 千港元
非流動負債			
認股權證負債	29 (b)	<b>7,893</b>	16,909
長期借貸	32	<b>1,860,196</b>	1,109,535
遞延所得稅負債	33	<b>177,779</b>	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	30	<b>113,664</b>	108,758
儲備	31	<b>4,556,311</b>	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

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 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
附屬公司	18	<b>4,867,425</b>	4,801,256
遞延所得稅資產	33	<b>2,241</b>	110
		<b>4,869,666</b>	4,801,366
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項		<b>544</b>	730
以公平價值計入損益賬之財務資產	24	<b>5,823</b>	18,415
銀行結餘及現金	27	<b>42,367</b>	100,592
		<b>48,734</b>	119,737
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項		<b>980</b>	2,047
認股權證負債	29 (a)	<b>8,481</b>	19,654
長期借貸之即期部分	32	<b>—</b>	2,960
		<b>9,461</b>	24,661
流動資產淨值		<b>39,273</b>	95,076
資產總值減流動負債		<b>4,908,939</b>	4,896,442
<b>非流動負債</b>			
長期借貸	32	<b>—</b>	15,560
資產淨值		<b>4,908,939</b>	4,880,882
<b>權益</b>			
股本	30	<b>113,664</b>	108,758
儲備	31	<b>4,795,275</b>	4,772,124
		<b>4,908,939</b>	4,880,882

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 千港元	二零零八年 千港元
<b>(用於)／來自經營活動之現金流量</b>			
經營(所用)／產生之現金淨額	38	<b>(701,338)</b>	347,495
已付所得稅淨額		<b>(256)</b>	(58)
已付利息		<b>(59,601)</b>	(79,743)
已收股息		<b>23,908</b>	1,725
已收利息		<b>14,469</b>	10,601
<b>(用於)／來自經營活動之現金淨額</b>		<b>(722,818)</b>	280,020
<b>來自投資活動之現金流量</b>			
購入可供出售投資		—	(218,224)
添置投資物業		<b>(4,674)</b>	—
添置物業、廠房及設備		<b>(153,761)</b>	(19,441)
出售物業、廠房及設備所得款項		—	587
於一間共同控制實體之投資		<b>(1,672)</b>	(268,110)
墊予聯營公司及共同控制實體款項		<b>(18,375)</b>	(23,330)
聯營公司及共同控制實體之還款		<b>5,000</b>	1,936
已收共同控制實體股息		<b>4,409</b>	—
<b>投資活動動用之現金淨額</b>		<b>(169,073)</b>	(526,582)
<b>融資活動前動用之現金淨額</b>		<b>(891,891)</b>	(246,562)
<b>來自融資活動之現金流量</b>			
提取借貸		<b>1,109,400</b>	706,039
償還借貸		<b>(624,197)</b>	(738,869)
贖回可換股票據		—	(19,000)
轉換認股權證		<b>9,825</b>	925
已付股息		—	(34,969)
提取短期借貸		<b>33,355</b>	99,111
供股股份所得款項淨額		—	644,262
向少數股東分派一間上市附屬公司之股息		—	(16,760)
<b>融資活動產生之現金淨額</b>		<b>528,383</b>	640,739

## 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 千港元	二零零八年 千港元
現金及現金等價物之淨額(減少)/增加		<b>(363,508)</b>	394,177
年初現金及現金等價物		<b>592,949</b>	196,826
匯率變動		<b>(2,673)</b>	1,946
年終現金及現金等價物		<b>226,768</b>	592,949
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘及現金(不包括有限制銀行結餘)	27	<b>226,768</b>	592,949

## 綜合權益變動表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	本公司股東 千港元	少數 股東權益 千港元	總額 千港元
於二零零七年四月一日	4,004,223	731,410	4,735,633
匯兌差額	13,013	6,459	19,472
可供出售投資公平價值收益	10,436	4,812	15,248
減：遞延稅項撥備	(1,826)	(842)	(2,668)
年內溢利	471,471	33,070	504,541
年內確認收入總額	493,094	43,499	536,593
發行供股股份	644,262	—	644,262
發行認股權證	(83,491)	(38,519)	(122,010)
轉換認股權證	1,111	—	1,111
轉換及贖回可換股票據	71,012	—	71,012
以股代息	15,556	4,773	20,329
二零零七年末期股息	(25,148)	(10,725)	(35,873)
二零零八年中期股息	(25,377)	(10,808)	(36,185)
增加一間上市附屬公司股權	—	(36,453)	(36,453)
一間上市附屬公司授出之購股權	16,004	6,396	22,400
	613,929	(85,336)	528,593
於二零零八年三月三十一日	5,111,246	689,573	5,800,819
匯兌差額	(24,311)	(11,598)	(35,909)
可供出售投資之公平價值虧損	(147,868)	(66,438)	(214,306)
計入損益賬之可供出售投資減值	128,486	57,327	185,813
年內虧損	(381,303)	(75,094)	(456,397)
年內確認虧損總額	(424,996)	(95,803)	(520,799)
發行認股權證	(26,102)	—	(26,102)
轉換認股權證	9,827	—	9,827
以股代息	32,963	2,919	35,882
二零零八年末期股息	(21,752)	(2,919)	(24,671)
二零零九年中期股息	(11,211)	—	(11,211)
增加一間附屬公司股權	—	11,920	11,920
	(16,275)	11,920	(4,355)
於二零零九年三月三十一日	<b>4,669,975</b>	<b>605,690</b>	<b>5,275,665</b>



## 財務報表附註

### 1 編製基準

本財務報表乃採用歷史成本原則(惟投資物業、可供出售投資、以公平價值計入損益賬之財務資產、認股權證負債及衍生金融工具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」。

採納香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂)造成若干以公平價值計入損益賬之財務資產重新分類為可供出售投資。該等修訂自二零零八年七月一日生效，有關財務影響於附註25披露。

與本集團經營有關但尚未生效之準則及對現有準則之修訂

於以下時間或之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，作為該資產之部分成本。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。

## 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)

- (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。
- (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資料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於綜合財務報表中作出必要修改，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，即任何已付代價與附屬公司資產淨值賬面值之有關所收購部分之差額。倘收購成本低於應佔所收購附屬公司資產淨值賬面值之有關權益，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分)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分)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。

#### (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。

##### (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對沖外，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所產生之股息收入，在本集團收取付款之權利確立時，於損益賬確認。可供出售投資之公平價值變動於權益確認。當分類為可供出售之證券被出售或出現減值時，則先前於權益內確認之累計公平價值調整乃成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。就歸類為可供出售投資之股本證券而言，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(n)。

衍生金融工具主要指利率掉期、上市證券之認股權證及認購期權，區間型利率連動債券及為購買上市證券之衍生金融工具，初步按衍生工具合約訂立當日之公平價值確認，其後按公平價值重新計量。



## 財務報表附註

### 2 主要會計政策(續)

#### (g) 財務資產／負債(續)

衍生金融工具公平價值之變動即時於損益賬內確認。

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。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策(續)

#### (h) 物業、廠房及設備(續)

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。

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(附註2(i))。

#### (i) 資產減值

無確定可使用年期或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。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策(續)

#### (j) 投資物業

投資物業指綜合後集團內公司為獲得長期租金收益或資本升值或同時獲得兩者而持有、但並不佔用之物業。投資物業包括按經營租約持有之土地及按財務租約持有之樓宇。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約入賬。

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。

僅於資產相關之未來經濟利益可能流入本集團，且該項目之成本能可靠計算之情況下，其後開支方於資產之賬面值扣除。所有其他維修保養成本均於其產生之財政期間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，將重新分類為投資物業，並按此入賬。

#### (k) 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，並按成本值與可變現淨值之較低者列賬。

#### (l) 已落成待售物業

已落成待售物業按成本值與可變現淨值之較低者列賬。成本值包括租賃土地攤銷成本(附註2(aa))、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)

#### (m) 酒店及餐廳存貨

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

#### (n) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平價值確認，隨後採用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。貿易及其他應收款項之減值撥備於有客觀證據證明本集團將無法按應收款項之原定期限收回全部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「銷售及行政開支」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撤銷。之前已撤銷的款項如其後收回，將撥回損益賬中的「銷售及行政開支」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。

#### (o) 應付貿易賬款

應付貿易賬款初步按公平價值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

#### (p) 撥備

當本集團因已發生之事件須承擔現有之法律性或推定性責任，而解除責任時有可能消耗資源，並在有關金額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。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策(續)

#### (q) 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)(y))。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。

可換股票據負債部分之公平價值乃按等值之不可兌換票據之市場利率為基準釐定。該數額乃以攤銷成本基準列為負債，直至轉換股份時註銷或票據到期。所得款項之餘額分配至可換股選擇權。有關款項於除稅後在股東權益確認。

#### (r) 僱員福利

##### (i) 僱員應享假期

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

僱員之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

##### (ii) 退休福利責任

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

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策(續)

#### (r) 僱員福利(續)

##### (iii) 以股份為基礎之薪酬

本集團設有多項以股權結算、以股份支付之薪酬計劃。授出購股權以換取僱員服務之公平價值乃確認為開支。於享有期內支銷之總額乃參考所授出購股權之公平價值而釐定，當中不包括任何非市場享有條件(例如盈利能力及銷售增長目標)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。

#### (s) 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、聯營公司及共同控制實體營運所在及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限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。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策(續)

#### (t) 認股權證負債

認股權證負債最初按公平價值於授出之日確認，其後按公平價值重新計量。認股權證負債之公平價值變動即時於損益賬中確認。

#### (u) 股本

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

#### (v) 分類呈報

業務分類指從事提供產品或服務之一組資產及業務，而該組資產及業務之風險及回報有別於其他業務分類。地區分類乃在某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。

#### (w) 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乃在提供服務後予以確認。

管理費收入在服務提供後予以確認。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策 (續)

#### (w) 確認收益 (續)

##### (iv) 投資及其他

利息收入按時間比例，採用實際利率法確認。

股息收入在確定收取款項之權利時予以確認。

#### (x) 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分。

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分於損益賬確認。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。



## 財務報表附註

### 2 主要會計政策(續)

#### (x) 外幣換算(續)

##### (iii) 集團公司

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

- (a) 所呈列之各資產負債表之資產及負債均按有關資產負債表結算日之收市匯率換算；
- (b) 各損益賬之收入及開支均按平均匯率換算，除非此平均匯率未能合理反映各交易日適用匯率之累積影響，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分。

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。

#### (y) 借貸成本

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

所有其他借貸成本均於其產生年度在損益賬中確認。

#### (z) 經營租約

凡擁有權之大部分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。

## 財務報表附註

### 2 主要會計政策(續)

#### (aa) 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分。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。

#### (ab) 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。

#### (ac) 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。

#### (ad) 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。

#### (ae) 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。

## 財務報表附註

### 3 財務風險管理

#### (i) 財務風險因素

本集團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

本集團主要於香港經營業務，海外業務之未來商業交易、已確認資產及負債以及投資淨額產生之外匯風險有限。

本集團若干海外業務投資位於加拿大及中國內地，其資產淨值承受外幣匯兌風險。本集團於加拿大之海外業務之資產淨值所產生之貨幣風險主要透過以相關外幣計值之借貸進行管理。

本集團亦須承受以美元、英鎊、歐元及日圓計值之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幣風險。

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601,580,000港元(二零零八年：30,652,000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，本集團以港元為功能貨幣之實體擁有日圓貨幣負債淨額104,723,000港元(二零零八年：20,110,000港元)。倘日圓升值／貶值5%，則本集團之稅後虧損(二零零八年：稅後溢利)將增加／減少10,248,000港元(二零零八年：減少／增加830,000港元)。

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英鎊貨幣資產淨值5,754,000港元(二零零八年：零)。倘英鎊升值／貶值5%，則本集團之稅後虧損(二零零八年：稅後溢利)將減少／增加288,000港元(二零零八年：零)。

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歐元貨幣資產淨值38,230,000港元(二零零八年：零)。倘歐元升值／貶值5%，則本集團之稅後虧損(二零零八年：稅後溢利)將減少／增加1,911,000港元(二零零八年：零)。

## 財務報表附註

### 3 財務風險管理 (續)

#### (i) 財務風險因素 (續)

##### (a) 市場風險 (續)

##### (ii) 價格風險

本集團須承受來自本集團可供出售投資、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。本集團密切監控其投資表現，並評估其與本集團長期策略計劃之相關程度。

本集團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。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%，則稅後虧損(二零零八年：稅後溢利)將減少/增加68,262,000港元(二零零八年：增加/減少8,788,000港元)。可供出售投資之價格每增加/減少10%，則稅後虧損(二零零八年：稅後溢利)將減少/增加9,213,000港元(二零零八年：零)，而可供出售投資儲備將增加/減少9,470,000港元(二零零八年：32,666,000港元)。

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公開買賣。倘相關股份之價格每升高/降低10%，而所有其他變量保持不變，則稅後虧損(二零零八年：稅後溢利)將減少/增加1,281,000港元(二零零八年：減少/增加42,000港元)。

本公司發行之認股權證並非於香港聯交所公開買賣。倘相關股份之價格每升高/降低10%，而所有其他變量保持不變，則年內稅後虧損(二零零八年：稅後溢利)將增加/減少5,777,000港元(二零零八年：11,147,000港元)。

## 財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### (i) 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險

本集團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(附註24)、衍生金融資產(附註26)，以及應收之按揭貸款及貿易及其他應收款項之信貸風險。

本集團並無重大集中信貸風險。物業乃售予具有適當按揭安排之客戶。其他銷售乃以現金或透過主要信用卡作出，或售予信貸記錄良好之客戶。

本集團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未能如期履行其現有義務之風險。本集團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及本公司之財務負債之合約到期日之剩餘期間在財務報表內分析。

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，並無應用本集團按被要求付款之最早日期而以折現現金流量模式計算：

## 財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

## (i) 財務風險因素(續)

## (c) 流動資金風險(續)

	一年內 千港元	兩年 至五年 千港元	五年 以上 千港元	未折現 現金流量 總額 千港元
<b>於二零零九年三月三十一日</b>				
<b>非衍生財務負債</b>				
貿易及其他應付款項	137,497	—	—	137,497
應付一間聯營公司款項	51,150	—	—	51,150
借貸	493,984	849,275	1,165,114	2,508,373
應付少數股東款項	105,303	—	—	105,303
	787,934	849,275	1,165,114	2,802,323
<b>衍生財務負債</b>				
利率掉期(淨額)	10,777	10,549	—	21,326
利率掉期(總額)				
— 流入	(1,403)	(118,259)	—	(119,662)
— 流出	823	125,004	—	125,827
	10,197	17,294	—	27,491
	798,131	866,569	1,165,114	2,829,814
<b>於二零零八年三月三十一日</b>				
<b>非衍生財務負債</b>				
貿易及其他應付款項	115,330	—	—	115,330
應付一間聯營公司款項	51,150	—	—	51,150
借貸	753,016	303,725	1,028,792	2,085,533
應付少數股東款項	114,071	—	—	114,071
	1,033,567	303,725	1,028,792	2,366,084
<b>衍生財務負債</b>				
利率掉期	13,099	2,524	—	15,623
為購買上市證券之 衍生金融工具	68,592	—	—	68,592
	81,691	2,524	—	84,215
	1,115,258	306,249	1,028,792	2,450,299

## 財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### (i) 財務風險因素(續)

##### (d) 現金流量利率風險

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,本集團並無其他重大附息資產。本集團之利率風險亦來自借貸及應付少數股東款項(「附息負債」)。

附息資產及附息負債主要以浮動利率發放,因而導致本集團須承受現金流量利率風險。本集團透過限制使用浮動利率轉為固定利率掉期以管理該風險。

於二零零九年三月三十一日,在所有其他變量保持不變之情況下,利率每上升/下降十個基點,則本集團之稅後虧損(二零零八年:稅後溢利)將增加/減少1,186,000港元(二零零八年:增加/減少20,000港元)。

#### (ii) 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。

本集團利用針對資產淨值及重估資產淨值之資產負債比率監察其資本。資產淨值(「資產淨值」)指根據香港財務報告準則編製之綜合資產負債表所示之資產淨值,而重估資產淨值(「重估資產淨值」)乃經計及除資產淨值以外之酒店物業之公平價值(扣除有關遞延稅項)後予以編製。根據本集團之會計政策,概無物業(投資物業除外)乃以估值列賬。酒店物業估值詳情(僅為向讀者提供資料而編製)載於財務報表附註15(a)。

針對資產淨值之資產負債比率乃按債務淨額除以資產淨值而計算,而針對重估資產淨值之資產負債比率乃按債務淨額除以重估資產淨值而計算。債務淨額乃按借貸總額(包括如綜合資產負債表所示之流動及非流動借貸)減現金及銀行結餘計算。

## 財務報表附註

### 3 財務風險管理 (續)

#### (ii) 資金風險管理 (續)

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 千港元	二零零八年 千港元
借貸 (附註32)	2,317,437	1,818,898
減：銀行結餘及現金 (附註27)	(244,783)	(619,223)
債務淨額	2,072,654	1,199,675
資產淨值	5,275,665	5,800,819
資產淨值之資產負債比率	39%	21%
重估資產淨值	6,757,000	7,378,000
重估資產淨值之資產負債比率	31%	16%

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

預計未來市場租金乃根據相同地點及狀況之類似物業之現行市場租金釐定。

## 財務報表附註

### 4 重大會計評估及判斷(續)

#### (b) 貿易及其他應收款項減值

本集團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。

#### (c) 所得稅

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

遞延稅項資產(附註33)之確認(其主要與稅務虧損有關)取決於管理層對日後應課稅溢利之預測，而稅務虧損可被用於抵減可動用之日後應課稅溢利。彼等之實際利用結果或會有所不同。

#### (d) 衍生金融工具及認股權證負債之公平價值

並非於活躍市場買賣之衍生金融工具(附註26)及認股權證負債(附註29)之公平價值乃通過使用估值技巧釐定。倘使用估值技巧釐定公平價值，則須定期審閱有關公平價值。就實務而言，模型僅使用可見數據，而無論任何領域(例如信貸風險、波動性及相互關係)均須管理層作出估計。有關上述因素之假設出現變動可影響衍生金融工具及認股權證之公平價值。

#### (e) 可供出售投資減值

本集團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。

## 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。

本集團之主要業務為物業發展及投資、酒店經營、旅遊代理及飲食業務以及證券投資。營業額包括來自物業銷售及租賃、酒店及旅遊代理、管理服務收益及利息收入及股息收入，連同出售以公平價值計入損益賬之財務資產之所得款項總額。收益包括來自物業銷售及租賃、酒店及旅遊代理、管理服務收益、利息收入及股息收入。

#### 主要呈報形式－按業務劃分

本集團經營四大主要業務範疇，包括物業銷售、物業租賃、酒店及旅遊以及投資。除此之外，本集團並無其他重大可辨識獨立業務範疇。來自外部客戶之分類收益已對銷各業務範疇間之收益。根據本集團之內部財務申報形式及經營活動，主要呈報形式乃按業務劃分資料，而次要呈報形式則按地域劃分資料。分類資產主要包括物業、廠房及設備、租賃土地、投資物業、可供出售投資、其他非流動資產、酒店存貨、物業、貿易及其他應收款項及以公平價值計入損益賬之財務資產。分類負債主要包括貿易及其他應付款項及衍生金融工具。

	物業銷售	物業租賃	酒店 及旅遊	投資	其他	本集團
二零零九年(千港元)						
營業額	144,188	73,331	577,666	70,282	12,017	877,484
分類收益	144,188	73,331	577,666	48,211	12,017	855,413
分類業績之貢獻	51,376	71,137	131,785	48,211	12,017	314,526
折舊及攤銷	(9,321)	—	(65,320)	—	(936)	(75,577)
其他收入及支出	(5,500)	(109,054)	—	(431,672)	46,289	(499,937)
分類業績	36,555	(37,917)	66,465	(383,461)	57,370	(260,988)
未能分類公司開支						(53,685)
經營虧損						(314,673)
融資成本						(55,526)
應佔溢利減虧損						
共同控制實體	(9,194)	—	—	—	(3)	(9,197)
聯營公司	(45,169)	(37,856)	—	—	(218)	(83,243)
除所得稅前虧損						(462,639)
所得稅抵免						6,242
年內虧損						(456,397)

## 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)

	物業銷售	物業租賃	酒店 及旅遊	投資	其他	本集團
二零零八年(千港元)						
營業額	378,595	64,957	628,378	472,323	10,602	1,554,855
分類收益	378,595	64,957	628,378	1,725	10,602	1,084,257
分類業績之貢獻	80,471	62,671	163,230	1,725	10,602	318,699
折舊及攤銷	(9,321)	—	(66,671)	—	(1,004)	(76,996)
其他收入及支出	16,057	177,230	(25,948)	3,078	121,714	292,131
分類業績	87,207	239,901	70,611	4,803	131,312	533,834
未能分類公司開支						(48,465)
經營溢利						485,369
融資成本						(75,581)
應佔溢利減虧損						
共同控制實體	490	—	—	—	(13)	477
聯營公司	(5,588)	154,548	—	—	(728)	148,232
除所得稅前溢利						558,497
所得稅開支						(53,956)
年內溢利						504,541

## 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)

	物業銷售	物業租賃	酒店 及旅遊	投資	其他	本集團
二零零九年(千港元)						
分類資產	1,182,155	1,897,244	2,718,696	924,328	121,359	6,843,782
共同控制實體及聯營公司	620,013	469,329	—	—	966	1,090,308
未能分類資產						198,202
						<u>8,132,292</u>
分類負債	48,358	74,367	60,703	24,068	3,495	210,991
未能分類負債						2,645,636
						<u>2,856,627</u>
資本開支	—	4,674	164,007	—	33	168,714
折舊	—	—	45,280	—	620	45,900
租賃土地攤銷	9,321	—	20,040	—	316	29,677
二零零八年(千港元)						
分類資產	1,139,409	2,010,358	2,708,481	433,484	170,815	6,462,547
共同控制實體及聯營公司	663,799	507,185	—	—	1,127	1,172,111
未能分類資產						555,206
						<u>8,189,864</u>
分類負債	42,648	79,611	64,773	13,395	4,262	204,689
未能分類負債						2,184,356
						<u>2,389,045</u>
資本開支	—	—	23,784	—	899	24,683
折舊	—	—	45,583	—	688	46,271
租賃土地攤銷	9,321	—	21,088	—	316	30,725

## 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

本集團之業務主要位於香港，按地域劃分概述如下：

	營業額	分類收益	經營(虧損) ／溢利	資產總值	資本開支
二零零九年(千港元)					
香港	747,796	728,291	(125,475)	6,925,006	159,785
中國(香港除外)	5,476	5,476	(653)	317,826	1,084
北美洲	90,972	90,972	(50,319)	266,464	7,845
歐洲	33,240	30,674	(138,226)	622,996	—
	<b>877,484</b>	<b>855,413</b>	<b>(314,673)</b>	<b>8,132,292</b>	<b>168,714</b>
二零零八年(千港元)					
香港	1,444,602	974,004	465,395	7,861,132	23,113
中國(香港除外)	8,744	8,744	2,236	17,603	—
北美洲	101,509	101,509	17,738	311,129	1,570
	1,554,855	1,084,257	485,369	8,189,864	24,683

## 6 其他收入及支出

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
投資物業之公平價值變動	(109,054)	177,230
以公平價值計入損益賬之財務資產之未變現虧損	(218,058)	(19,195)
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現(虧損)／收益	(16,826)	35,668
衍生金融工具之公平價值虧損淨額	(10,975)	(13,395)
認股權證負債之公平價值收益淨額	46,289	85,261
可供出售投資減值	(185,813)	—
待售物業之減值(撥備)／撥備撥回	(5,500)	16,057
上市附屬公司之購股權開支	—	(22,400)
商譽減值	—	(3,548)
收購一間上市附屬公司額外權益之負商譽	—	36,453
	<b>(499,937)</b>	292,131

## 財務報表附註

### 7 按性質劃分之收入及開支

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>收入</b>		
租金收入淨額(附註)	<b>71,137</b>	61,420
利息收入		
— 上市投資	<b>16,787</b>	—
— 非上市投資	<b>2,145</b>	—
— 貸款	<b>6,247</b>	6,050
— 銀行存款	<b>4,007</b>	4,551
股息收入		
— 上市投資	<b>29,180</b>	1,656
— 非上市投資	<b>99</b>	69
<b>開支</b>		
土地及樓宇經營租約租金開支	<b>5,796</b>	6,111
僱員福利開支，包括董事酬金(附註8)	<b>125,250</b>	139,160
核數師酬金	<b>4,442</b>	4,603
所售物業及貨品成本	<b>310,076</b>	516,960

附註：

#### 租金收入淨額

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
租金總收入		
— 投資物業	<b>67,057</b>	59,593
— 待售物業	<b>6,274</b>	5,364
<b>開支</b>	<b>73,331</b>	64,957
	<b>(2,194)</b>	(3,537)
	<b>71,137</b>	61,420

## 財務報表附註

## 8 僱員福利開支

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
工資及薪金	121,951	114,580
退休福利成本 (附註(a))	4,000	3,675
一間上市附屬公司之購股權開支 (附註(b))	—	22,400
	<b>125,951</b>	140,655
於發展中物業項目下資本化	(701)	(1,495)
	<b>125,250</b>	139,160

員工成本於列賬時包括董事酬金。

購股權開支列入其他支出。員工成本餘額列入銷售成本及行政開支。

附註：

## (a) 退休福利成本

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
供款總額	4,072	3,675
已動用之沒收供款	(72)	—
供款淨額	<b>4,000</b>	3,675

本集團為僱員設有多類界定供款計劃，分別為香港之強制性公積金（「強積金」）計劃及職業退休計劃條例（「職業退休條例」）計劃、加拿大之加拿大退休金計劃（「加拿大退休金計劃」）以及中國內地之退休計劃。

本集團於香港根據職業退休條例設有多項界定供款計劃，提供予二零零零年十二月一日前加盟之僱員。根據該等計劃，僱員及本集團雙方均須按僱員月薪5%供款。本集團之供款可隨僱員於完成供款前退出該等計劃所被沒收之供款而遞減。

本集團亦為未參加職業退休條例計劃之所有香港僱員設有強積金計劃，並為所有加拿大僱員參與加拿大政府設立之加拿大退休金計劃。根據當地法律規定，強積金計劃及加拿大退休金計劃之每月供款額分別相等於僱員有關收入之5%（二零零八年：5%）或固定數額及4.95%（二零零八年：4.95%）。

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

於二零零九年三月三十一日，並無可用作減少本集團日後職業退休條例計劃供款之沒收款項（二零零八年：無）。



## 財務報表附註

### 8 僱員福利開支(續)

#### (b) 購股權

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

#### 本公司

於二零零九年三月三十一日，根據購股權計劃所持購股權之詳情載列如下：

授出日期	每股行使價	屆滿日期	購股權數目		
			於二零零八年 四月一日 尚未行使	年內失效 (附註(ii))	於二零零九年 三月三十一日 尚未行使
二零零五年三月三十日	0.315港元	二零一五年三月二十九日			
董事			108,264,245	—	108,264,245
僱員			41,243,520	(10,310,880)	30,932,640
			149,507,765	(10,310,880)	139,196,885

年內，概無任何購股權獲授出、行使或註銷(二零零八年：無)。10,310,880份購股權於一名僱員辭任後失效(二零零八年：15,466,321份購股權於一名僱員過世後失效)。

## 財務報表附註

## 8 僱員福利開支(續)

## (b) 購股權(續)

## 泛海酒店

於二零零九年三月三十一日，根據泛海酒店購股權計劃所持購股權之詳情載列如下：

授出日期	每股行使價	屆滿日期	購股權數目	
			於二零零八年 四月一日 尚未行使 (附註(i))	於二零零九年 三月三十一日 尚未行使
二零零七年 三月二十九日	0.1296港元	二零一七年三月二十八日		
董事			80,000,000	—
僱員			80,000,000	—
			160,000,000	—
二零零七年四月二日	0.1300港元	二零一七年四月一日		
董事			240,000,000	—
泛海酒店之董事			80,000,000	—
僱員			380,000,000	(70,000,000)
			700,000,000	(70,000,000)
			860,000,000	(70,000,000)
				790,000,000

## 財務報表附註

### 8 僱員福利開支(續)

#### (b) 購股權(續)

附註：

- (i) 截至二零零八年三月三十一日止年度授出之購股權之公平價值乃採用二項式購股權定價模式釐定，為22,400,000港元。
- (ii) 年內失效之購股權之公平價值2,240,000港元(二零零八年：2,840,000港元)。
- (iii) 以預期股價回報之標準差計算之波幅乃根據緊接授出日期前一年每日股價之統計分析計算。
- (iv) 計算二零零七年四月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。
- (v) 計算二零零七年三月及四月授出之購股權之公平價值已採用以下假設：

於授出日期之股份收市價(港元)	0.13
行使價(港元)	0.1296
購股權估計年期(年)	1.6
預期波幅(%)	51.71
無風險利率(%)	4.302

除上文所述者外，年內概無任何購股權獲授出、行使或註銷。

## 財務報表附註

## 9 董事及高級管理層之酬金

(a) 截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止年度之已付及應付予本公司董事之酬金總額載列如下：

董事姓名	董事袍金	薪金、津貼及實物利益 (附註(i))	購股權 (附註(ii))	僱主向退休福利計劃作出之供款	酬金總額
<b>二零零九年 (千港元)</b>					
<b>執行董事</b>					
馮兆滔先生	—	2,689	—	42	2,731
林迎青博士	—	4,428	—	60	4,488
潘政先生	—	15,363	—	12	15,375
倫培根先生	—	1,913	—	95	2,008
關堡林先生	—	3,587	—	53	3,640
Loup, Nicholas James 先生	100	—	—	—	100
	<b>100</b>	<b>27,980</b>	<b>—</b>	<b>262</b>	<b>28,342</b>
<b>非執行董事</b>					
歐逸泉先生	120	—	—	—	120
<b>獨立非執行董事</b>					
管博明先生	120	—	—	—	120
梁偉強先生	200	—	—	—	200
黃之強先生	100	—	—	—	100
	<b>420</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>420</b>
	<b>640</b>	<b>27,980</b>	<b>—</b>	<b>262</b>	<b>28,882</b>

## 財務報表附註

### 9 董事及高級管理層之酬金(續)

董事姓名	董事袍金	薪金、津貼及實物利益 (附註(i))	購股權 (附註(ii))	僱主向退休福利計劃作出之供款	酬金總額
二零零八年(千港元)					
<b>執行董事</b>					
馮兆滔先生	—	6,110	—	42	6,152
林迎青博士	—	2,127	2,560	60	4,747
潘政先生	—	15,319	—	12	15,331
倫培根先生	—	2,426	2,560	95	5,081
關堡林先生	—	1,070	2,560	53	3,683
Loup, Nicholas James 先生	100	—	—	—	100
	100	27,052	7,680	262	35,094
<b>非執行董事</b>					
梁尚立先生	300	—	—	—	300
歐逸泉先生	120	—	—	—	120
	420	—	—	—	420
<b>獨立非執行董事</b>					
管博明先生	120	—	—	—	120
梁偉強先生	200	—	—	—	200
黃之強先生	100	—	—	—	100
	420	—	—	—	420
	940	27,052	7,680	262	35,934

附註：

- (i) 結餘包括由泛海酒店之附屬公司支付之11,250,000港元(二零零八年：9,700,000港元)。
- (ii) 由泛海酒店授出。

## 財務報表附註

### 9 董事及高級管理層之酬金(續)

- (b) 本年度本集團五位最高酬金人士包括五位(二零零八年：五位)董事，彼等之酬金已在上文分析中反映。
- (c) 年內，本集團並無支付或應付予任何上述董事或五位最高酬金人士之酬金，作為彼等加入本集團之獎勵或離職補償(二零零八年：無)。

### 10 融資成本

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	46,415	64,323
可換股票據	—	842
來自附屬公司少數股東之貸款(附註34)	3,152	4,107
短期銀行貸款及透支	4,257	9,989
其他附帶之借貸成本	4,021	8,509
借貸產生之外匯虧損淨額	5,472	2,503
利率掉期之公平價值虧損(附註26(a))	1,746	10,777
	<b>65,063</b>	101,050
撥作發展中物業資本化之利息	<b>(9,537)</b>	(25,469)
	<b>55,526</b>	75,581

就有關籌建若干發展中物業之貸款而言，用作釐定符合資本化之借貸成本數額，並撥為該等發展中物業部分成本之資本化比率為每年2.2%(二零零八年：4.5%)。

## 財務報表附註

### 11 所得稅(抵免)／開支

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	365	2,466
海外利得稅	486	—
過往年度撥備不足	2,359	2,745
	<b>3,210</b>	5,211
遞延所得稅	<b>(9,452)</b>	48,745
	<b>(6,242)</b>	53,956

於二零零八年，香港政府頒佈對利得稅稅率之變動，將二零零八／二零零九財政年度之稅率由17.5%調整為16.5%。香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按16.5%(二零零八年：17.5%)之稅率計提撥備。海外利得稅乃按本集團營運所在國家之現行稅率根據本年度估計應課稅溢利計算得出。

本年度應佔共同控制實體及聯營公司之所得稅分別為開支209,000 港元(二零零八年：開支29,000港元)及抵免11,399,000 港元(二零零八年：開支32,643,000港元)，已包含在損益賬內應佔共同控制實體及聯營公司溢利減虧損。

本集團有關除所得稅前(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 千港元	二零零八年 千港元
除所得稅前(虧損)／溢利	<b>(462,639)</b>	558,497
應佔共同控制實體及聯營公司溢利減虧損	<b>92,440</b>	(148,709)
	<b>(370,199)</b>	409,788
按稅率16.5%(二零零八年：17.5%)計算之稅項	<b>(61,083)</b>	71,713
過往年度撥備不足	<b>2,359</b>	2,745
其他國家不同稅率之影響	<b>1,184</b>	(1,381)
利得稅稅率變動之影響	<b>(8,853)</b>	—
毋須繳納所得稅之收入	<b>(20,925)</b>	(22,483)
不可扣稅之支出	<b>77,404</b>	9,432
未確認稅損	<b>6,626</b>	3,058
確認早前未有確認之稅損	<b>(5,231)</b>	(5,350)
撥回早前確認之稅損	<b>1,650</b>	—
使用早前未有確認之稅損	<b>(386)</b>	(1,507)
其他	<b>1,013</b>	(2,271)
所得稅(抵免)／開支	<b>(6,242)</b>	53,956

## 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44,332,000港元(二零零八年：66,900,000 港元)。

### 13 股息

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已付中期股息每股0.10港仙(二零零八年：0.35港仙)	11,211	25,377
建議不派付末期股息(二零零八年：0.20港仙)	—	21,752
	<b>11,211</b>	47,129

### 14 每股(虧損)／盈利

每股基本虧損(二零零八年：盈利)乃按本公司股東應佔虧損381,303,000港元(二零零八年：溢利471,471,000港元)除以年內已發行股份之加權平均數11,071,373,190股(二零零八年：7,430,223,474股)計算。

截至二零零九年三月三十一日止年度，本公司及其上市附屬公司尚未行使之購股權及認股權證不會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472,165,000港元(相等於本公司股東應佔溢利471,471,000港元加除稅後節省利息694,000港元)及7,483,238,697股股份(相等於年內已發行股份之加權平均數7,430,223,474股加假設本公司可換股票據於年初已獲兌換後被視為將予發行之潛在股份53,015,223股)計算。本公司及其上市附屬公司尚未行使之購股權及認股權證不會對去年之每股盈利產生攤薄影響。



## 財務報表附註

### 15 物業、廠房及設備

	加拿大 一間酒店 之永久業權土地 千港元	酒店樓宇 千港元	其他樓宇 千港元	其他設備 千港元	總額 千港元
<b>成本值</b>					
於二零零七年三月三十一日	69,160	1,202,231	19,000	50,600	1,340,991
匯兌差額	8,099	46,236	—	876	55,211
添置	—	23,784	—	899	24,683
出售	—	—	—	(707)	(707)
於二零零八年三月三十一日	77,259	1,272,251	19,000	51,668	1,420,178
<b>累積折舊</b>					
於二零零七年三月三十一日	—	418,571	5,390	48,905	472,866
匯兌差額	—	20,929	—	852	21,781
本年度支出	—	45,183	376	712	46,271
出售	—	—	—	(702)	(702)
於二零零八年三月三十一日	—	484,683	5,766	49,767	540,216
<b>賬面淨值</b>					
於二零零八年三月三十一日	77,259	787,568	13,234	1,901	879,962
<b>成本值</b>					
於二零零八年三月三十一日	77,259	1,272,251	19,000	51,668	1,420,178
匯兌差額	(14,505)	(83,106)	—	152	(97,459)
添置	—	155,047	—	8,993	164,040
出售	—	(4,727)	—	(8,651)	(13,378)
於二零零九年三月三十一日	<b>62,754</b>	<b>1,339,465</b>	<b>19,000</b>	<b>52,162</b>	<b>1,473,381</b>
<b>累積折舊</b>					
於二零零八年三月三十一日	—	484,683	5,766	49,767	540,216
匯兌差額	—	(43,825)	—	150	(43,675)
本年度支出	—	44,077	376	1,447	45,900
出售	—	(1,697)	—	(8,342)	(10,039)
於二零零九年三月三十一日	<b>—</b>	<b>483,238</b>	<b>6,142</b>	<b>43,022</b>	<b>532,402</b>
<b>賬面淨值</b>					
於二零零九年三月三十一日	<b>62,754</b>	<b>856,227</b>	<b>12,858</b>	<b>9,140</b>	<b>940,979</b>

## 財務報表附註

## 15 物業、廠房及設備(續)

附註：

(a) 酒店物業之賬面總值包括：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>酒店物業</b>		
酒店樓宇	<b>856,227</b>	787,568
酒店之永久業權土地	<b>62,754</b>	77,259
酒店租賃土地(附註17)	<b>1,636,022</b>	1,662,351
	<b>2,555,003</b>	2,527,178

於二零零九年三月三十一日，於改建項目下之酒店物業為587,850,000港元(二零零八年：467,802,000港元)。改建已於二零零九年四月完成。

酒店物業估值之補充資料：

位於香港及加拿大之酒店物業公開市值分別根據由獨立專業估值行萊坊測計師行有限公司及Grant Thornton Management Consultants進行之估值計算，總計4,322,981,000港元(二零零八年：4,455,139,000港元)。

酒店物業估值之補充資料僅為向讀者提供資料之用，並不構成香港會計準則第16號及17號之披露規定。

(b) 已作貸款抵押之物業、廠房及設備之賬面淨值總額926,258,000港元(二零零八年：872,325,000港元)。

## 16 投資物業

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於年初	<b>1,953,380</b>	1,776,150
添置	<b>4,674</b>	—
公平價值變動	<b>(109,054)</b>	177,230
於年終	<b>1,849,000</b>	1,953,380

投資物業由獨立專業估值行香港威格斯有限公司於二零零九年三月三十一日使用收入法按公開市值基準重新估值。投資物業位於香港之長期租賃土地上。

已作貸款抵押之投資物業之賬面淨值總額為1,849,000,000港元(二零零八年：1,953,380,000港元)。

## 財務報表附註

### 17 租賃土地

	酒店物業 千港元	發展中物業 千港元	自用物業 千港元	總額 千港元
<b>成本值</b>				
於二零零七、二零零八年 及二零零九年三月三十一日	<b>1,936,356</b>	<b>46,099</b>	<b>35,865</b>	<b>2,018,320</b>
<b>累積攤銷</b>				
於二零零七年三月三十一日	247,675	652	4,451	252,778
於損益賬確認	21,088	54	262	21,404
已於物業、廠房及設備中確認	5,242	—	—	5,242
本年度攤銷	26,330	54	262	26,646
於二零零八年三月三十一日	274,005	706	4,713	279,424
於損益賬確認	20,039	54	262	20,355
已於物業、廠房及設備中確認	6,290	—	—	6,290
本年度攤銷	26,329	54	262	26,645
於二零零九年三月三十一日	<b>300,334</b>	<b>760</b>	<b>4,975</b>	<b>306,069</b>
<b>賬面淨值</b>				
於二零零九年三月三十一日	<b>1,636,022</b>	<b>45,339</b>	<b>30,890</b>	<b>1,712,251</b>
於二零零八年三月三十一日	1,662,351	45,393	31,152	1,738,896

本集團預付租賃土地付款包括：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於香港之租賃土地		
長期租賃	<b>1,151,999</b>	1,163,900
中期租賃	<b>560,252</b>	574,996
	<b>1,712,251</b>	1,738,896

已作貸款抵押之租賃土地之賬面淨值總額為1,666,912,000港元(二零零八年：1,738,896,000港元)。

## 財務報表附註

### 18 附屬公司

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份，按成本值	<b>1,229,076</b>	1,229,076
應收附屬公司款項減撥備	<b>3,638,349</b>	3,572,180
	<b>4,867,425</b>	4,801,256

若干附屬公司之股份已作抵押，以為本集團取得貸款融資。

主要附屬公司之詳情載於附註41。

該等應收款項為無抵押、免息及無固定還款期。

### 19 共同控制實體

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應佔資產淨值	<b>86,574</b>	96,011
墊予共同控制實體款項	<b>475,774</b>	445,411
墊予共同控制實體款項撥備	<b>(37,383)</b>	(34,883)
	<b>524,965</b>	506,539

墊予共同控制實體之221,026,000港元(二零零八年：202,752,000港元)款項乃在該等共同控制實體之貸款償還後方獲得償還。

墊予共同控制實體之款項屬股本性質，乃用作物業發展項目之融資。墊予共同控制實體之款項大部分以港元計值。該等款項為無抵押、免息且無固定還款期。

主要共同控制實體之詳情載於附註41。

## 財務報表附註

### 19 共同控制實體(續)

本集團應佔共同控制實體之資產及負債及業績

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產		
非流動資產	817,777	715,515
流動資產	148,770	94,716
	<b>966,547</b>	810,231
負債		
非流動負債	312,366	234,991
流動負債	567,607	479,229
	<b>879,973</b>	714,220
資產淨值	<b>86,574</b>	96,011
收入	4,146	13,530
開支	(13,134)	(13,024)
除所得稅前(虧損)/溢利	<b>(8,988)</b>	506
所得稅開支	<b>(209)</b>	(29)
年內(虧損)/溢利	<b>(9,197)</b>	477

## 財務報表附註

## 20 聯營公司

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應佔資產淨值	<b>469,329</b>	507,185
墊予聯營公司款項	<b>648,798</b>	665,786
墊予聯營公司款項撥備	<b>(552,784)</b>	(507,399)
	<b>565,343</b>	665,572
列入流動負債之應付聯營公司款項	<b>(51,150)</b>	(51,150)
聯營公司之賬面總值	<b>514,193</b>	614,422

於二零零九年三月三十一日，一間聯營公司之股份已作抵押，以為本集團取得貸款融資。

墊予聯營公司之款項647,885,000港元(二零零八年：664,875,000港元)屬股本性質，乃用作物業發展項目之融資。除應收一間聯營公司之913,000港元(二零零八年：911,000港元)款項乃按香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐銀行」)最優惠利率計息外，其餘應收及應付款項均無抵押、免息且無固定還款期。墊予聯營公司之款項大部分以港元計值。

主要聯營公司之詳情載於附註41。

## 本集團應佔聯營公司之資產及負債及業績

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產	<b>688,064</b>	807,935
負債	<b>(218,735)</b>	(300,750)
	<b>469,329</b>	507,185
收益	<b>16,101</b>	182,976
年內(虧損)/溢利	<b>(83,243)</b>	148,232

## 財務報表附註

### 21 應收按揭貸款

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收按揭貸款	26,621	27,410
減：列入流動資產之即期部分	(1,874)	(2,388)
	<b>24,747</b>	25,022

應收按揭貸款每年按滙豐銀行最優惠年利率加1.5厘至2厘(二零零八年：滙豐銀行最優惠年利率加1.5厘至2厘)計息。於二零零九年三月三十一日之實際利率為每年7.3厘(二零零八年：7.5厘)。應收按揭貸款以港元計值。應收按揭貸款之賬面值與其公平價值相若。

### 22 發展中之待售物業及已落成待售物業

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
發展中之待售物業		
租賃土地	374,135	635,353
發展成本	26,633	262,889
	<b>400,768</b>	898,242
已落成待售物業		
租賃土地	333,758	117,957
發展成本	364,951	99,445
	<b>698,709</b>	217,402

於二零零九年三月三十一日，價值916,340,000港元(二零零八年：923,482,000港元)之物業已抵押予銀行，作為本集團若干銀行融資之抵押。

## 財務報表附註

## 23 貿易及其他應收款項

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收貿易賬款		
全數獲得履行	88,098	47,039
已逾期但無減值	5,562	10,379
已減值	308	115
	<b>93,968</b>	57,533
減：應收款項減值撥備	<b>(308)</b>	(115)
應收貿易賬款，淨值	<b>93,660</b>	57,418
預付款項	9,092	9,228
公用事業及其他按金	19,052	7,293
其他應收款項	111,154	122,374
	<b>232,958</b>	196,313

於二零零九年三月三十一日，其他應收款項包括應收貸款51,440,000港元（二零零八年：95,540,000港元）及按公平價值計入損益賬之財務資產及可供出售投資之應收利息及股息（已全數獲得履行）。應收貸款每年按滙豐銀行最優惠利率至滙豐銀行最優惠利率加2%計息，且須於一年內償還（二零零八年：每年5%至滙豐銀行最優惠利率加2%，且須於一年內償還）。

應收貿易賬款經扣除減值撥備之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
0天至60天	93,259	56,321
61天至120天	160	1,082
120天以上	241	15
	<b>93,660</b>	57,418



## 財務報表附註

### 23 貿易及其他應收款項(續)

大多數已逾期但無減值之應收貿易賬款之賬齡均少於120天。該等賬款關乎許多近期無拖欠記錄的獨立客戶。該等應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
0天至60天	5,296	10,135
60天以上	266	244
	<b>5,562</b>	10,379

截至二零零九年三月三十一日，應收貿易賬款308,000港元(二零零八年：115,000港元)已減值。

給予客戶之信貸條款各異，一般根據個別客戶之財務實力釐定。為了有效管理有關應收賬款之信貸風險，本公司會定期進行客戶的信貸評估。

貿易及其他應收款項之賬面值與其公平價值相若。

本集團應收貿易賬款賬面值按以下貨幣計值：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	91,547	54,490
加拿大元	2,113	2,861
人民幣	—	67
	<b>93,660</b>	57,418

## 財務報表附註

## 24 以公平價值計入損益賬之財務資產

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已上市				
- 股本證券 — 香港	63,359	106,524	5,823	18,415
- 股本證券 — 美國	15,025	—	—	—
- 股本證券 — 歐洲	7,678	—	—	—
- 優先證券 — 美國	345,146	—	—	—
- 優先證券 — 歐洲	60,026	—	—	—
- 債務證券 — 歐洲	201,471	—	—	—
未上市優先證券	370	—	—	—
	<b>693,075</b>	106,524	<b>5,823</b>	18,415

附註：

- (a) 於二零零九年三月三十一日，優先證券之面值相等於1,116,562,000港元(二零零八年：無)。
- (b) 債務證券每年按5.926%至8.399%之固定利率計息，其面值相等於685,429,000港元(二零零八年：無)。
- (c) 於二零零九年三月三十一日，相等於14,968,000港元(二零零八年：無)之按公平價值計入損益賬之財務資產已作為外幣利率掉期之抵押(附註26(b))。
- (d) 按公平價值計入損益賬之財務資產(持作買賣)以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	63,359	106,524	5,823	18,415
美元	585,734	—	—	—
歐元	38,230	—	—	—
英鎊	5,752	—	—	—
	<b>693,075</b>	106,524	<b>5,823</b>	18,415

## 財務報表附註

### 25 可供出售投資

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於香港上市之股本證券	<b>186,830</b>	326,656

附註：

- (a) 於二零零八年三月三十一日，可供出售投資116,480,000港元作為短期銀行借貸之抵押。
- (b) 年內，本集團將若干以公平價值計入損益賬之財務資產重新分類為可供出售投資。本集團認為，二零零八年第三季度全球金融市場轉壞是進行上述分類之罕見情況。於截至二零零八年三月三十一日止年度並不容許進行上述重新分類。
- 重新分類財務資產於重新分類日期之公平價值為67,943,000港元，而42,293,000港元之減值虧損已於重新分類後在損益賬確認。於二零零九年三月三十一日，重新分類財務資產之公平價值為31,471,000港元。
- 就重新分類財務資產而言，年內本集團於重新分類前已確認16,317,000港元之公平價值虧損。
- (c) 年內，可供出售投資之減值撥備185,813,000港元(二零零八年：無)已於損益賬確認(附註6)。

## 財務報表附註

## 26 衍生金融工具

	本集團			
	二零零九年		二零零八年	
	資產 千港元	負債 千港元	資產 千港元	負債 千港元
利率掉期 (附註(a)及(b))	—	22,344	—	12,894
區間型利率連動債券	2,163	—	—	—
香港上市股本證券之認股權證及認購期權	11,266	—	—	—
用於購買上市證券之衍生金融工具 (附註(c))	—	—	—	13,395
	<b>13,429</b>	<b>22,344</b>	—	26,289

附註：

- (a) 於二零零九年三月三十一日，未到期利率掉期合約之名義本金額為450,000,000港元(二零零八年：600,000,000港元)。
- (b) 未到期外匯利率掉期之名義本金額為15,000,000美元(二零零八年：無)，以定期存款(附註27)及若干以公平價值計入損益賬之財務資產(附註24(b))作抵押。
- (c) 於二零零八年三月三十一日，用於購買上市證券之衍生金融工具由本集團之定期存款作抵押(附註27)。
- (d) 本集團之衍生金融工具以淨額作結算，惟來自外幣利率掉期之利息收入及開支以及本金面值則按總額結算。

## 財務報表附註

### 27 銀行結餘及現金

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行及手頭現金	<b>99,436</b>	77,940	<b>504</b>	580
有限制銀行結餘	<b>18,015</b>	26,274	—	—
短期銀行存款	<b>127,332</b>	515,009	<b>41,863</b>	100,012
	<b>244,783</b>	619,223	<b>42,367</b>	100,592

本集團銀行結餘及現金之賬面值按以下貨幣計值：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	<b>208,947</b>	574,729
加拿大元	<b>7,581</b>	1,772
人民幣	<b>12,304</b>	12,070
美元	<b>15,846</b>	30,652
其他	<b>105</b>	—
	<b>244,783</b>	619,223

有限制銀行結餘之實際年利率為0.1厘(二零零八年：2.3厘)。該等結餘已抵押予銀行以為本集團取得若干銀行融資或須作特定用途。

本集團及本公司之短期銀行存款之實際年利率分別為0.2厘(二零零八年：1.5厘)及0.001厘(二零零八年：2厘)。本集團及本公司該等存款之平均屆滿期限分別為3天(二零零八年：6天)及1天(二零零八年：6天)。

於二零零九年三月三十一日，12,000,000港元(二零零八年：18,816,000港元)之銀行結餘已作為若干衍生金融工具之抵押(附註26(b)及(c))。

## 財務報表附註

### 28 貿易及其他應付款項

本集團之貿易及其他應付款項包括應付貿易賬款、租金及管理費按金、建築成本應付保留款項及多項應計款項。本集團之應付貿易賬款為17,128,000港元(二零零八年：23,870,000港元)。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
0天至60天	16,974	23,524
61天至120天	41	33
120天以上	113	313
	<b>17,128</b>	<b>23,870</b>

貿易及其他應付款項之賬面值與其公平價值相若。貿易及其他應付款項大部分以港元計值。

### 29 認股權證負債

#### (a) 本公司

##### 舊認股權證

於二零零七年九月七日，本公司按每持有本公司五股股份可獲發一份認股權證之基準向股東發行認股權證。初步認購價為每股0.29港元，而認股權證可於發行日期起計一年內任何時間行使。除因發生一般調整事項而進行之調整外，認購價自該等認股權證獲發行日期起六個月結束時及於該等認股權證屆滿日期前第十個營業日可予以重設調整。供股發行導致認購價於二零零八年二月十三日由0.29港元調整至0.256港元。重設調整安排之後，認購價於二零零八年三月六日由每股0.256港元進一步調整至0.179港元。認股權證於二零零八年九月六日到期。

##### 新認股權證

於二零零八年九月八日，本公司按每持有本公司五股股份可獲發一份認股權證之基準向股東發行新認股權證。初步認購價為每股0.1港元，而認股權證可於發行日期起計一年內任何時間行使。除因發生一般調整事項而進行之調整外，認購價於該等認股權證屆滿日期前第十個營業日可予以重設調整。

## 財務報表附註

### 29 認股權證負債(續)

#### (a) 本公司(續)

年內認股權證負債之變動情況如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於四月一日	19,654	—
舊認股權證屆滿	(19,654)	—
發行新認股權證	26,102	83,492
計入損益賬之公平價值收益	(17,619)	(63,652)
於轉換認股權證時抵銷儲備	(2)	(186)
於三月三十一日	8,481	19,654

以下假設乃用於計算認股權證於二零零八年及二零零九年三月三十一日之公平價值：

於三月三十一日之股份收市價(港元)	0.060	0.147
行使價(港元)	0.100	0.179
認股權證估計剩餘年期(年)	0.4	0.4
預期波幅(%)	75.12	47.13
無風險利率(%)	0.19	0.80

#### (b) 上市附屬公司

於二零零七年九月七日，上市附屬公司泛海酒店按每持有五股泛海酒店股份獲發一份認股權證之基準向股東發行紅利認股權證。初步認購價為每股0.146港元，而認股權證可於發行日期起計三年內任何時間行使。除因發生一般調整事項而進行之調整外，認購價自該等認股權證獲發行日期起六個月結束時及於該等認股權證屆滿日期前第十個營業日可予以重設調整。重設調整安排之後，認購價於二零零九年三月六日由每股0.084港元進一步調整至0.029港元。

年內認股權證負債之變動情況如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於四月一日	16,909	—
發行認股權證	—	38,523
計入損益賬之公平價值收益	(9,016)	(21,609)
於轉換認股權證時抵銷少數股東權益	—	(5)
於三月三十一日	7,893	16,909

以下假設乃用於計算認股權證於二零零八年及二零零九年三月三十一日之公平價值：

於三月三十一日之股份收市價(港元)	0.031	0.076
行使價(港元)	0.029	0.084
認股權證估計剩餘年期(年)	1.4	2.4
預期波幅(%)	53.59	43.85
無風險利率(%)	0.62	1.39

## 財務報表附註

## 30 股本

每股面值0.01港元之股份	股份數目		金額 千港元	
法定：				
於二零零八年及二零零九年三月三十一日	400,000,000,000		4,000,000	
	股份數目		金額	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已發行及繳足：				
於年初	10,875,834,587	6,917,288,795	108,758	69,173
發行供股股份	—	3,625,274,773	—	36,253
轉換可換股票據	—	267,857,140	—	2,678
以股代息(附註(a))	384,668,748	62,223,578	3,847	622
轉換認股權證(附註(b))	105,882,634	3,190,301	1,059	32
於年終	11,366,385,969	10,875,834,587	113,664	108,758

附註：

(a) 於二零零八年十月，本公司按每股0.20港仙配發及發行228,964,941股新股份，以派發截至二零零八年三月三十一日止年度之末期股息。

於二零零九年二月，本公司按每股0.10港仙配發及發行155,703,807股新股份，以派發截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息。

(b) 於二零零七年九月，1,437,029,187份認股權證獲發行，而3,190,301份認股權證於截至二零零八年三月三十一日止年度以每股0.29港元獲轉換。

於二零零八年九月，該等認股權證中105,435,240份認股權證按經調整行使價0.094港元轉換，而餘下認股權證於屆滿時失效。

於二零零八年九月，2,175,166,964份新認股權證獲發行，而其中447,394份認股權證於年內以每股0.10港元獲轉換。



## 財務報表附註

### 31 儲備

	股份溢價 千港元	可換股票據 千港元	資本贖回 千港元	購股權 千港元	認股權 證儲備 千港元	可供出售 投資儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
<b>本集團</b>									
於二零零七年三月三十一日	1,189,330	5,805	43,868	4,982	—	—	2,670,292	20,773	3,935,050
匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	13,013	13,013
可供出售投資公平價值收益	—	—	—	—	—	10,436	—	—	10,436
減：遞延稅項撥備	—	—	—	—	—	(1,826)	—	—	(1,826)
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	471,471	471,471
贖回可換股票據	—	(5,805)	—	—	—	—	—	1,818	(3,987)
轉換可換股票據	72,321	—	—	—	—	—	—	—	72,321
發行供股股份(扣除開支)	608,009	—	—	—	—	—	—	—	608,009
發行認股權證	—	—	—	—	(83,491)	—	—	—	(83,491)
轉換認股權證	893	—	—	—	185	—	—	1	1,079
二零零七年末期股息 (附有以股代息選擇權)	14,934	—	—	—	—	—	—	(25,148)	(10,214)
二零零八年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	(25,377)	(25,377)
一間上市附屬公司授出 之購股權	—	—	—	13,164	—	—	—	2,840	16,004
於二零零八年三月三十一日	1,885,487	—	43,868	18,146	(83,306)	8,610	2,670,292	459,391	5,002,488
包括：									
建議派付二零零八年 末期股息	—	—	—	—	—	—	—	21,752	21,752
其他	1,885,487	—	43,868	18,146	(83,306)	8,610	2,670,292	437,639	4,980,736
於二零零八年三月三十一日	1,885,487	—	43,868	18,146	(83,306)	8,610	2,670,292	459,391	5,002,488
於二零零八年三月三十一日	1,885,487	—	43,868	18,146	(83,306)	8,610	2,670,292	459,391	5,002,488
匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	(24,311)	(24,311)
可供出售投資公平價值虧損	—	—	—	—	—	(147,868)	—	—	(147,868)
計入損益賬之可供出售 投資減值	—	—	—	—	—	128,486	—	—	128,486
年內虧損	—	—	—	—	—	—	—	(381,303)	(381,303)
發行認股權證	—	—	—	—	(26,102)	—	—	—	(26,102)
轉換認股權證	8,766	—	—	—	5,413	—	—	(5,411)	8,768
認股權證屆滿	—	—	—	—	77,898	—	—	(77,898)	—
二零零八年末期股息 (附有以股代息選擇權)	19,462	—	—	—	—	—	—	(21,752)	(2,290)
二零零九年中期股息 (附有以股代息選擇權)	9,654	—	—	—	—	—	—	(11,211)	(1,557)
一間上市附屬公司之 購股權失效	—	—	—	(1,508)	—	—	—	1,508	—
於二零零九年三月三十一日	1,923,369	—	43,868	16,638	(26,097)	(10,772)	2,670,292	(60,987)	4,556,311

## 財務報表附註

## 31 儲備(續)

	股份溢價	資本贖回儲備	認股權證儲備	繳入盈餘	收益儲備	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>本公司</b>						
於二零零七年三月三十一日	1,188,179	43,868	—	2,684,451	226,399	4,142,897
年內溢利	—	—	—	—	66,900	66,900
發行供股股份(扣除開支)	608,009	—	—	—	—	608,009
轉換可換股票據	72,321	—	—	—	—	72,321
發行認股權證	—	—	(83,491)	—	—	(83,491)
轉換認股權證	893	—	185	—	1	1,079
二零零七年末期股息						
(附有以股代息選擇權)	14,934	—	—	—	(25,148)	(10,214)
二零零八年中期股息	—	—	—	—	(25,377)	(25,377)
於二零零八年三月三十一日	1,884,336	43,868	(83,306)	2,684,451	242,775	4,772,124
包括：						
建議派付二零零八年末期股息	—	—	—	—	21,752	21,752
其他	1,884,336	43,868	(83,306)	2,684,451	221,023	4,750,372
於二零零八年三月三十一日	1,884,336	43,868	(83,306)	2,684,451	242,775	4,772,124
於二零零八年三月三十一日	1,884,336	43,868	(83,306)	2,684,451	242,775	4,772,124
年內溢利	—	—	—	—	44,332	44,332
發行認股權證	—	—	(26,102)	—	—	(26,102)
轉換認股權證	8,766	—	5,413	—	(5,411)	8,768
認股權證屆滿	—	—	77,898	—	(77,898)	—
二零零八年末期股息						
(附有以股代息選擇權)	19,462	—	—	—	(21,752)	(2,290)
二零零九年中期股息						
(附有以股代息選擇權)	9,654	—	—	—	(11,211)	(1,557)
於二零零九年三月三十一日	<b>1,922,218</b>	<b>43,868</b>	<b>(26,097)</b>	<b>2,684,451</b>	<b>170,835</b>	<b>4,795,275</b>

收益儲備可供分派。根據百慕達公司法及本公司之細則，繳入盈餘亦可供分派。

## 財務報表附註

### 32 借貸

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
短期銀行貸款及透支				
有抵押	<b>385,011</b>	358,295	—	—
無抵押	<b>30,000</b>	20,000	—	—
	<b>415,011</b>	378,295	—	—
長期銀行貸款，有抵押	<b>1,902,426</b>	1,440,603	—	18,520
	<b>2,317,437</b>	1,818,898	—	18,520
長期貸款之期限如下：				
銀行貸款，有抵押				
須於一年內償還	<b>42,230</b>	331,068	—	2,960
須於一至兩年內償還	<b>111,568</b>	13,942	—	2,960
須於兩至五年內償還	<b>650,758</b>	185,828	—	8,880
須於五年內悉數償還	<b>804,556</b>	530,838	—	14,800
須於五年後償還	<b>1,097,870</b>	909,765	—	3,720
	<b>1,902,426</b>	1,440,603	—	18,520
計入流動負債之即期部分	<b>(42,230)</b>	(331,068)	—	(2,960)
	<b>1,860,196</b>	1,109,535	—	15,560
借貸之賬面值按以下貨幣計值：				
港元	<b>2,133,100</b>	1,680,339	—	18,520
加拿大元	<b>87,214</b>	118,449	—	—
日圓	<b>97,123</b>	20,110	—	—
	<b>2,317,437</b>	1,818,898	—	18,520

於結算日，借貸之實際年利率介乎0.68厘與2.2厘之間（二零零八年：1.3厘至5厘）。借貸利率不可以合約重新議定。

短期及長期借貸之賬面值與其公平價值相若。

## 財務報表附註

## 33 遞延所得稅

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

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
遞延所得稅資產	<b>35,239</b>	45,808	<b>2,241</b>	110
遞延所得稅負債	<b>(177,779)</b>	(200,467)	—	—
	<b>(142,540)</b>	(154,659)	<b>2,241</b>	110

年內遞延所得稅資產及負債之變動(未考慮同一徵稅地區之結餘抵銷)如下：

## 本集團

## 遞延所得稅負債

	可供 出售投資		加速 稅項折舊		物業 重估		公平價值 調整		總額	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於年初	(2,668)	—	(53,017)	(51,794)	(195,423)	(166,858)	(84,427)	(84,386)	(335,535)	(303,038)
於損益賬確認	—	—	610	(1,223)	29,161	(28,565)	24,363	(41)	54,134	(29,829)
於權益確認	2,668	(2,668)	—	—	—	—	—	—	2,668	(2,668)
於年終	—	(2,668)	(52,407)	(53,017)	(166,262)	(195,423)	(60,064)	(84,427)	(278,733)	(335,535)

## 遞延所得稅資產

	加速賬目 折舊		稅項		物業成本 基準差異		總額	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於年初	296	—	88,689	118,024	91,891	81,768	180,876	199,792
於損益賬確認	(57)	296	(23,261)	(29,335)	(21,365)	10,123	(44,683)	(18,916)
於年終	239	296	65,428	88,689	70,526	91,891	136,193	180,876

## 財務報表附註

### 33 遞延所得稅(續)

#### 本公司

	稅損	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於年初	110	110
年內抵免	2,131	—
於年終	2,241	110

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅損作確認。本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入之虧損466,000,000港元(二零零八年：450,000,000港元)確認遞延稅項資產77,000,000港元(二零零八年：82,000,000港元)。除為數448,000,000港元(二零零八年：409,000,000港元)之稅損並無屆滿日期外，餘額將於截至二零二九年(包括該年在內)(二零零八年：二零二六年)止期間之不同時間屆滿。

### 34 應付少數股東款項

少數股東貸款乃為附屬公司物業項目融資，並無指定還款期。為數105,303,000港元(二零零八年：102,151,000港元)之貸款按滙豐銀行最優惠利率加年息1.5厘(二零零八年：1.5厘)計息。於二零零八年三月三十一日之餘下款項為免息。

### 35 資本承擔

結算日尚未產生之資本開支如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
物業、廠房及設備		
已訂約但未撥備	35,992	115,013
已授權但未訂約	33,162	31,827
	69,154	146,840

## 財務報表附註

### 36 經營租約安排

#### (a) 出租者

本集團按經營租約出租若干物業，租賃期限一般為1至6年。

於二零零九年三月三十一日，根據不可撤銷經營租約未來應收最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	<b>78,708</b>	78,500
第二年至第五年期間(包括首尾兩年)	<b>64,704</b>	62,008
	<b>143,412</b>	140,508

#### (b) 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 千港元	二零零八年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	<b>6,702</b>	4,284
第二年至第五年期間(包括首尾兩年)	<b>7,911</b>	3,250
五年以上	<b>6,312</b>	—
	<b>20,925</b>	7,534

### 37 財務擔保

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
為下列公司提供銀行貸款及借貸之擔保：				
附屬公司	—	—	<b>913,893</b>	817,125
共同控制實體	<b>278,390</b>	197,840	<b>278,390</b>	197,840
	<b>278,390</b>	197,840	<b>1,192,283</b>	1,014,965

## 財務報表附註

### 38 綜合現金流量報表附註

除所得稅前(虧損)/溢利與經營(所用)/產生之現金淨額之對賬

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除所得稅前(虧損)/溢利	<b>(462,639)</b>	558,497
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)
折舊	<b>45,900</b>	46,271
租賃土地攤銷	<b>29,677</b>	30,725
商譽減值	—	3,548
以公平價值計入損益賬之財務資產之		
已變現及公平價值虧損/(收益)淨額	<b>234,884</b>	(16,473)
可供出售投資減值	<b>185,813</b>	—
衍生金融工具之公平價值虧損淨額	<b>10,975</b>	13,395
投資物業重估之公平價值變動	<b>109,054</b>	(177,230)
認股權證負債之公平價值收益淨額	<b>(46,289)</b>	(85,261)
收購一間上市附屬公司額外權益之負商譽	—	(36,453)
上市附屬公司之僱員購股權開支	—	22,400
出售物業、廠房及設備之虧損/(收益)	<b>3,339</b>	(582)
待售物業之減值撥備/(撥備撥回)	<b>5,500</b>	(16,057)
股息收入	<b>(29,279)</b>	(1,725)
利息收入	<b>(29,186)</b>	(10,601)
利息開支	<b>55,526</b>	75,581
未計營運資金變動前之經營溢利	<b>205,715</b>	257,326
應收按揭貸款減少/(增加)	<b>789</b>	(16,424)
發展中之待售物業減少		
(不包括已資本化之利息開支)	<b>6,893</b>	171,544
酒店及餐廳存貨減少/(增加)	<b>108</b>	(78)
貿易及其他應收款項增加	<b>(25,858)</b>	(18,165)
以公平價值計入損益賬之財務資產增加	<b>(889,420)</b>	(22,734)
衍生金融工具(增加)/減少	<b>(30,000)</b>	5,556
有限制銀行結餘減少/(增加)	<b>8,259</b>	(1,754)
貿易及其他應付款項增加/(減少)	<b>22,176</b>	(27,776)
經營(所用)/產生之現金淨額	<b>(701,338)</b>	347,495

## 財務報表附註

## 39 關連人士交易

本集團之主要股東為於百慕達註冊成立而在香港上市之滙漢控股有限公司(「滙漢」)。本集團為滙漢之聯營公司。

除財務報表其他部分所示之關連人士資料外，以下交易乃與關連人士進行：

## (a) 銷售及購買貨品及服務

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
來自滙漢附屬公司之收入／(開支)		
租金收入(附註(a))	555	407
管理費開支(附註(b))	(1,015)	(1,027)
清潔費用(附註(c))	(744)	(809)
來自滙漢聯營公司之租金收入(附註(a))	—	313
來自共同控制實體之項目管理費(附註(d))	1,282	—
來自聯營公司之利息收入(附註20)	2	3
支付少數股東之利息開支(附註34)	(3,152)	(4,107)

附註：

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

## (b) 主要管理人員薪酬

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
袍金	640	940
薪金、津貼及實物利益	30,790	28,528
退休福利計劃僱主供款	286	275
購股權開支	—	7,680
	<b>31,716</b>	<b>37,423</b>

主要管理人員包括本公司董事及兩名(二零零八年：兩名)高級管理層成員。



## 財務報表附註

### 40 比較數字

若干比較數字已予重列，以符合本年度之呈列。

### 41 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司

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

#### 附屬公司

(除另有註明者外，下列公司均由本集團間接全資擁有及以香港為主要營業地點。)

名稱	主要業務	已發行及繳足股款之普通股股本
於香港註冊成立		
泛海(北京)有限公司	投資控股	2港元
泛海發展(集團)有限公司	投資控股	10港元及無投票權遞延股本 362,892,949港元
泛海發展(地產代理)有限公司	房地產代理服務	2港元
泛海財務有限公司	財務服務	1,000,000港元
泛海國際有限公司*	投資控股	1,214,916,441港元
Asia Standard Management Services Limited	管理服務	2港元
Asia Standard Project Management Company Limited	項目管理	2港元
豐聯發展有限公司	物業發展	2港元
添潤企業有限公司(擁有80%)	物業發展	2港元
德聯有限公司	物業發展	2港元
遠鴻企業有限公司(擁有67.7%)	投資控股	2港元
海澤置業有限公司	物業投資	10港元及無投票權遞延股本2港元
鴻悅工程有限公司(擁有80%)	建築工程	100港元
日本信用旅運有限公司(擁有67.7%)	旅行代理	2,500,000港元
麒邦興業有限公司	物業發展	2港元
標譽有限公司(擁有99.9%)	物業發展	100,000港元
銳采有限公司	物業發展	2港元
善濤有限公司(擁有67.7%)	飲食經營	2港元
堅柱有限公司(擁有67.7%)	酒店持有	10港元
Tilpifa Company Limited	物業投資	10港元及無投票權遞延股本10,000港元
同樂有限公司	物業發展	1,000港元

## 財務報表附註

## 41 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司(續)

## 附屬公司(續)

名稱	主要業務	已發行及繳足股款之普通股股本
於香港註冊成立(續)		
貿易有限公司	物業發展	2港元
滙利資源有限公司(擁有80%)	物業發展	2港元
肯達發展有限公司(擁有67.7%)	酒店持有	2港元
獲利威有限公司	物業持有	100港元
匯凌集團有限公司(擁有99.9%)	物業買賣	2港元
永快工程有限公司	建築工程	2港元
於百慕達註冊成立		
泛海酒店集團有限公司(擁有67.7%)	投資控股	261,408,565港元
於英屬處女群島註冊成立		
Enrich Enterprises Ltd(擁有67.7%)**	酒店持有	1美元
Global Gateway Corp.(擁有67.7%)**	酒店經營	1美元
Glory Ventures Enterprises Inc.(擁有67.7%)**	酒店持有	1美元
Greatime Limited(擁有67.7%)	證券投資	1美元
於開曼群島註冊成立		
Asia Standard International Capital Limited *	財務服務	2美元
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(擁有64.3%)***	飲食經營	人民幣17,384,640元

\* 本公司之直接附屬公司

\*\* 於加拿大營業

\*\*\* 於中國營業之合作合營企業

## 財務報表附註

### 41 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司(續)

#### 聯營公司

(除另有註明者外，下列公司均在香港註冊成立及營業。)

名稱	主要業務	已發行及繳足股款之	
		普通股股本	本集團所佔權益
Gallop Worldwide Limited (於英屬處女群島註冊成立)	投資控股	2美元	50%
順彩有限公司	物業投資	1,000港元及 無投票權遞延股本10,000港元	33%
泛華財務有限公司	財務服務	2港元	50%

#### 共同控制實體

(除另有註明者外，下列公司均在香港註冊成立及營業。)

名稱	主要業務	已發行及繳足股款之	
		普通股股本	本集團所佔權益
祥新投資有限公司	物業發展	1港元	50%
海祥發展有限公司	物業發展	10,000港元	50%
百曜有限公司	物業發展	2港元	50%
潤利企業有限公司	物業發展	10,000港元	50%
裕域控股有限公司	物業發展	4港元	25%
於中國註冊成立			
漁陽房地產開發(深圳)有限公司#	物業發展	人民幣40,000,000元	26.32%
北京黃海房地產開發有限公司#	物業發展	人民幣240,000,000元	44%

# 於中國營業

### 42 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。

## 聯屬公司之合併資產負債表

於二零零九年三月三十一日，本集團應收及借予若干聯屬公司之款項合共為1,122,000,000港元（未計算本集團撥備），並為已動用銀行信貸278,000,000港元作出擔保合共1,400,000,000港元，超逾本集團綜合資產總值之8%。若干獲本集團重大財務資助之聯屬公司之合併資產負債表及本集團分佔該等聯屬公司之權益載述如下：

	合併 資產負債表 二零零九年 千港元	本集團 應佔 權益 二零零九年 千港元
物業、廠房及設備	5,832	2,092
投資物業	1,567,000	517,110
發展中之待售物業	1,951,796	885,825
遞延所得稅資產	7,570	3,785
流動資產	612,105	245,799
流動負債	(285,336)	(150,277)
借貸	(815,875)	(356,984)
遞延所得稅負債	(161,149)	(54,666)
少數股東權益	(4,751)	(2,376)
股東墊款	(2,267,157)	(534,405)
	<b>610,035</b>	<b>555,903</b>

## 泛海酒店集團有限公司之經審核綜合財務報表摘要

泛海酒店集團有限公司(「泛海酒店」)為本公司之主要附屬公司，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酒店及飲食服務、旅遊代理業務及管理服務。

以下摘要乃泛海酒店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，以便向各股東提供有關泛海酒店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 千港元	二零零八年 千港元
收益	<b>603,533</b>	632,774
銷售成本	<b>(352,025)</b>	(370,837)
毛利	<b>251,508</b>	261,937
銷售及行政開支	<b>(94,221)</b>	(94,467)
折舊及攤銷	<b>(68,660)</b>	(68,364)
其他收入及支出	<b>(268,666)</b>	50,745
經營(虧損)/溢利	<b>(180,039)</b>	149,851
融資成本	<b>(38,055)</b>	(39,629)
除所得稅前(虧損)/溢利	<b>(218,094)</b>	110,222
所得稅開支	<b>(12,201)</b>	(13,952)
股東應佔年內(虧損)/溢利	<b>(230,295)</b>	96,270
股息	—	42,141
每股(虧損)/盈利 — 基本及攤薄(港仙)	<b>(1.77)</b>	0.76

## 泛海酒店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 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	958,262	899,114
租賃土地	1,658,726	1,685,653
可供出售投資	182,428	313,976
商譽	-	9,640
遞延所得稅資產	7,771	18,883
	<b>2,807,187</b>	2,927,266
流動資產		
存貨	2,160	2,268
衍生金融工具	12,806	-
以公平價值計入損益賬之財務資產	308,132	88,108
貿易及其他應收款項	83,867	88,101
銀行結餘及現金	75,884	84,116
	<b>482,849</b>	262,593
流動負債		
衍生金融工具	15,773	18,332
貿易及其他應付款項	53,931	51,540
應付即期所得稅	14,512	14,025
短期借貸	415,011	378,295
長期借貸之即期部分	43,432	11,075
	<b>542,659</b>	473,267
流動負債淨額	<b>(59,810)</b>	(210,674)
資產總值減流動負債	<b>2,747,377</b>	2,716,592
非流動負債		
認股權證負債	23,935	51,325
長期借貸	948,964	594,373
遞延所得稅負債	602	2,607
	<b>973,501</b>	648,305
資產淨值	<b>1,773,876</b>	2,068,287
權益		
股本	261,409	258,164
儲備	1,512,467	1,810,123
	<b>1,773,876</b>	2,068,287

泛海國際集團有限公司

香港灣仔駱克道33號  
中央廣場滙漢大廈30樓

[www.asiastandard.com](http://www.asiastandard.com)