



泛海國際集團有限公司

股份代號：129



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	14
董事及高級管理層	19
董事會報告書	22
獨立核數師報告	33
綜合損益賬	34
綜合全面收益表	35
綜合資產負債表	36
資產負債表	38
綜合現金流量表	39
綜合權益變動報表	41
財務報表附註	42
聯屬公司之合併資產負債表	110
泛海酒店集團有限公司之經審核綜合財務報表摘要	111

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

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

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

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)

二零一零年 二零零九年 變動

綜合損益賬

收入	1,865	855	+118%
經營溢利／(虧損)	2,510	(315)	不適用
本公司股東應佔溢利／(虧損)	2,383	(381)	不適用
每股基本盈利／(虧損)(港元)	1.99	(0.34)	不適用

綜合資產負債表

資產總值	10,934	8,132	+34%
資產淨值	7,986	5,276	+51%
本公司股東應佔權益	7,239	4,670	+55%
負債淨額	2,145	2,073	+3%

酒店物業以估值編列之補充資料(附註):

經重估資產總值	13,557	9,900	+37%
經重估資產淨值	10,178	6,757	+51%
本公司股東應佔權益	8,717	5,687	+53%
本公司股東應佔每股權益(港元)	7.00	5.00	+40%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	21%	31%	-10%

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所得稅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威格斯資產評估顧問有限公司及Grant Thornton Management Consultants (二零零九年：萊坊測計師行有限公司及Grant Thornton Management Consultants)於二零一零年三月三十一日按公開市值基準重新估值。

主席報告書

本集團錄得股東應佔溢利2,383,000,000港元，而去年則錄得虧損381,000,000港元，主要由於物業銷售增加、投資物業重估盈餘及於本集團財務資產之投資收益淨額所致。

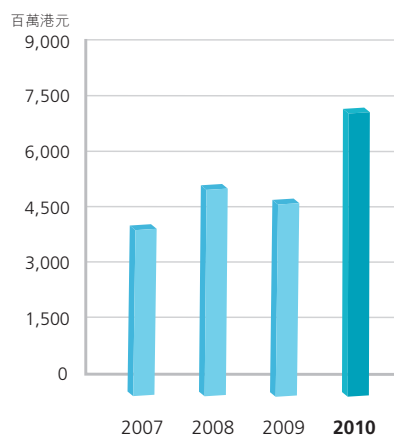
本集團已完成出售香港仔全部住宅發展單位，所獲款項總額逾1,100,000,000港元。本集團現正出售另一個位於近水灣名為皇璧之高級住宅發展項目。儘管如此，由於全球經濟恢復過程中仍有諸多挑戰及不確定因素，本集團仍持謹慎態度。

董事會對年內取得之業績表示滿意，並衷心感謝本集團員工所付出之努力。

主席
馮兆滔

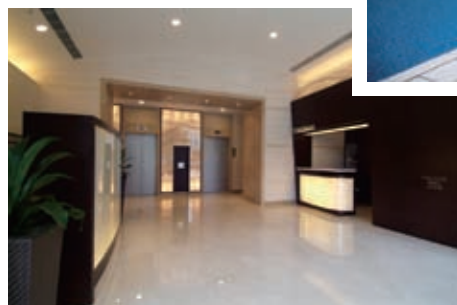
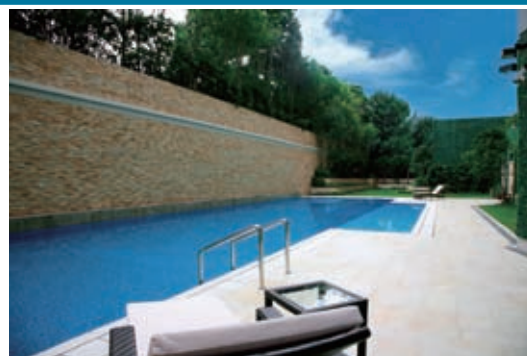
香港，二零一零年六月二十九日

股東應佔權益





南灣御園



業績

本集團於本財政年度錄得收入1,865,000,000港元(二零零九年：855,000,000港元)，及股東應佔溢利2,383,000,000港元，而去年則為股東應佔虧損381,000,000港元。

收入及溢利增加乃因物業銷售增加、投資物業重估盈餘以及已變現及未變現投資收益淨額所致，而去年則為重估虧損及投資虧損淨額。

物業銷售、發展及租賃

銷售

物業銷售之收入達1,053,000,000港元及對經營溢利之貢獻為375,000,000港元，而去年之溢利為51,000,000港元，營業額為144,000,000港元。位於香港仔，建築面積達150,000平方呎之住宅發展項目「南灣御園」，為本分類業務之主要貢獻部分。年內，本集團完成銷售該發展項目之所有住宅單位及零售店舖。

管理層討論及分析

皇璧



皇璧一本集團位於青山公路之50%合資住宅發展項目於年內竣工。此建築面積為200,000平方呎之發展項目已於年內售出40%，銷售額877,000,000港元，並為本集團年內帶來165,000,000港元溢利。本集團將繼續推售該全複式豪宅發展項目，並期望為來年業績作出進一步貢獻。

發展

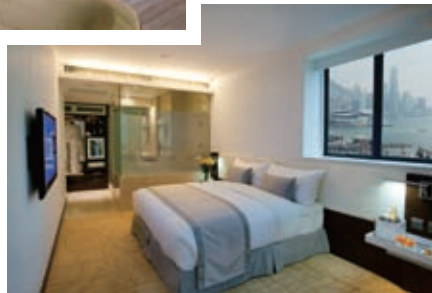
位於元朗洪水橋之大型住宅發展項目之土地契約修訂細則正與政府磋商中。補地價費用一旦落實，基建工程將隨即開展。此建築面積為565,000平方呎之發展項目毗鄰輕鐵站台，並將包括約700個住宅單位，停車場及休閒設施。

目前，本集團於香港擁有建築面積約為664,000平方呎之住宅發展項目。另本集團於北京擁有建築面積2,000,000平方呎之住宅／商業合資項目，並正申請規劃許可。

租賃

本集團應佔282,000平方呎之寫字樓物業組合之租金收入約為86,000,000港元，而去年為89,000,000港元。重估錄得盈餘546,000,000港元（經扣除遞延稅項後），而去年則錄得重估虧損141,000,000港元。

銅鑼灣皇悅酒店



酒店

酒店及旅遊分部之收入由去年之578,000,000港元減少10%至522,000,000港元，主要由於全球旅遊業受財政年度第一季度豬流感影響而導致經營環境困難所致。

另一方面，本集團錄得來自酒店附屬公司之財務資產投資收益淨額為400,000,000港元(二零零九年：投資虧損淨額為286,000,000港元)。整體上，該上市附屬公司於594,000,000港元之收入中錄得純利435,000,000港元，去年於604,000,000港元之收入中錄得虧損230,000,000港元。

位於銅鑼灣設有280間客房之新酒店於年內全面營運，並為本集團增添收入及溢利。該酒店為於香港舉辦之二零零九年東亞運動會選手入住指定酒店之一。

目前，酒店集團擁有四間酒店，合共1,343間客房，而上一期間為三間酒店，合共1,063間客房。

投資

於二零一零年三月三十一日，本集團持有財務投資約3,257,000,000港元(二零零九年：893,000,000港元)，而1,157,000,000港元(二零零九年：490,000,000港元)乃由上市之酒店附屬集團持有。本集團錄得未變現公平價值收益淨額948,000,000港元(二零零九年：虧損415,000,000港元)及已變現收益淨額383,000,000港元(二零零九年：虧損17,000,000港元)。該等投資於年內提供之收入為200,000,000港元(二零零九年：48,000,000港元)。

管理層討論及分析

財務回顧

於二零一零年三月三十一日，本集團之資產總值約為109億港元，而上一個財政年結日則為81億港元。資產淨值增加51%至80億港元。計入酒店物業之市值後，本集團之經重估資產淨值將為102億港元，較上一個財政年結日之68億港元增加50%。

負債淨額維持在21億港元(二零零九年：21億港元)，包括14億港元(二零零九年：13億港元)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21%(二零零九年：31%)。與去年比較，總融資成本因利率下降而減少。

本集團之借貸約94%為港元借貸。所有債務均按浮動利率計算利息，部分通過利率掉期以管理利率水平。於二零一零年三月三十一日，合共300,000,000港元之利率掉期合約乃為對沖本集團之借貸而持有。本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為十二年，約37%之債務須於一年內償還，而40%則須於五年後償還。於二零一零年三月三十一日，本集團之流動資產淨值為2,960,000,000港元(二零零九年：1,477,000,000港元)。

年內，本集團進行資本重組，將本公司每十股股份合併為一股股份，並將每股股份之面值由0.10港元(股份合併後)削減至0.01港元。該計劃已於二零零九年九月九日生效。

於二零一零年三月三十一日，賬面淨值合共6,022,000,000港元之資產(二零零九年：5,828,000,000港元)已抵押作為本集團銀行融資之擔保。本集團就共同控制實體向財務機構作出之擔保為108,000,000港元(二零零九年：278,000,000港元)。

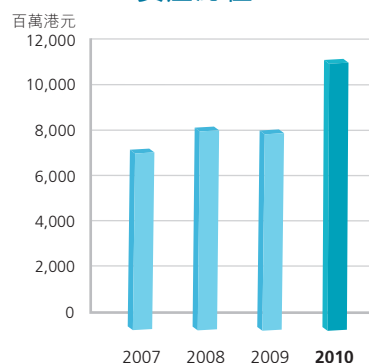
僱員及薪酬政策

於二零一零年三月三十一日，本集團聘有478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

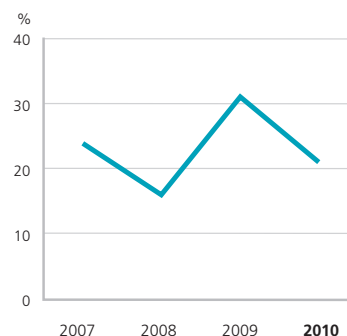
繼全球多國政府攜手推出救市措施後，二零零九年環球經濟已初見起色，走出金融危機的困局，從本地物業及財務資產價格回升可見一斑。展望未來，由於環球經濟復甦路途仍存有不少不明朗因素，二零一零年市況仍將險阻重重。本集團將繼續審慎處理及積極尋求投資機遇。

資產總值



資產負債比率

(負債淨額與經重估資產淨值比率)



五年財務摘要

截至三月三十一日止年度 (百萬港元)	二零一零年	二零零九年	二零零八年	二零零七年	二零零六年
業績					
收入	1,865	855	1,084	1,374	744
本公司股東應佔溢利／(虧損)	2,383	(381)	471	288	168
資產與負債					
資產總值	10,934	8,132	8,190	6,964	6,984
負債總額	(2,948)	(2,857)	(2,389)	(2,228)	(2,889)
少數股東權益	(747)	(605)	(690)	(732)	(659)
本公司股東應佔權益	7,239	4,670	5,111	4,004	3,436

主要物業

於二零一零年三月三十一日

發展中之待售物業

60%

酒店物業

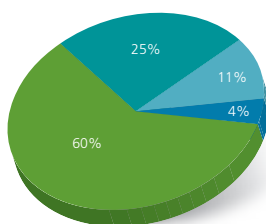
25%

投資物業

11%

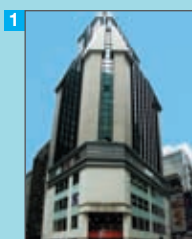
已落成之待售物業

4%



所佔總樓面面積
(平方呎)

發展中之待售物業	1,544,000
酒店物業	628,000
投資物業	282,000
已落成之待售物業	103,000
總計	2,557,000



泛海大廈



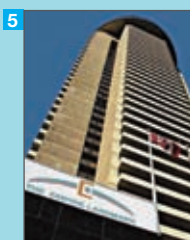
滙漢大廈



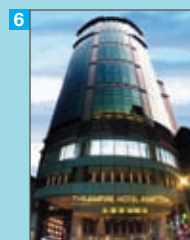
黃金廣場



港島皇悦酒店



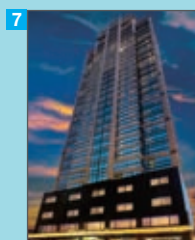
Empire Landmark Hotel



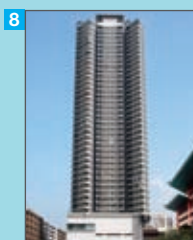
九龍皇悦酒店

主要物業

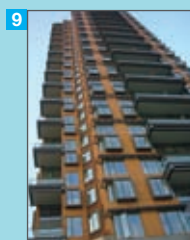
於二零一零年三月三十一日



銅鑼灣皇悅酒店



鯉灣天下



皇璧

主要物業

於二零一零年三月三十一日

物業	本集團 所佔權益	地盤面積 約數 (平方呎)	總樓面 面積約數 (平方呎)	類別
I 投資物業				
1 香港 皇后大道中59-65號 泛海大廈	100%	7,800	133,000	商業
2 香港灣仔 駱克道33號中央廣場 滙漢大廈	100%	7,300	114,000	商業
3 香港銅鑼灣 軒尼詩道502號 黃金廣場	33%	6,300	106,000	商業
II 酒店物業				
4 香港灣仔 軒尼詩道33號 港島皇悅酒店	67.4%	10,600	184,000 (362間客房)	酒店
5 Empire Landmark Hotel 1400 Robson Street, Vancouver B.C., Canada.	67.4%	41,000	420,000 (358間客房)	酒店
6 九龍 尖沙咀金巴利道62號 九龍皇悅酒店	67.4%	11,400	220,000 (343間客房)	酒店
7 香港 銅鑼灣永興街8號 銅鑼灣皇悅酒店	67.4%	6,200	108,000 (280間客房)	酒店

主要物業

於二零一零年三月三十一日

物業	本集團 所佔權益	總樓面 面積約數 (平方呎)	類別
III 已落成之待售物業			
香港			
8 九龍鯉魚門 崇信街8號 鯉灣天下·商舖	100%	40,000	商業
9 新界荃灣悠麗路2A號 皇璧	50%	126,000	住宅

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	落成階段
IV 發展中之待售物業					
10 新界元朗 洪水橋	100%	101,000	565,000	商住	策劃中
11 新界屯門 藍地	100%	19,000	75,000	商住	策劃中
12 新界西貢 沙下	7.5%	620,000	322,000	住宅	策劃中
13 中國 北京通州區 永順西街72號	44%	580,000	2,000,000	商住	策劃中

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。

年內，董事會舉行四次會議。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／ 舉行董事會會議次數
馮兆滔	主席	4/4
林迎青	副主席	4/4
潘政	董事總經理兼行政總裁	4/4
倫培根	執行董事	4/4
關堡林	執行董事	4/4
Loup, Nicholas James	執行董事	1/4
歐逸泉	非執行董事	4/4
管博明	獨立非執行董事	4/4
梁偉強	獨立非執行董事	4/4
黃之強	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，該委員會舉行一次會議，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。除梁偉強先生僅出席一次會議外，所有成員均有出席有關會議。審核委員會已審閱截至二零一零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二零一零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。

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公司之核數師之申報責任之聲明載於本年報第33頁之獨立核數師報告內。

彼等所提供核數服務之費用4,677,000港元(二零零九年：4,442,000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、審閱中期業績及其他服務收取服務費903,000港元(二零零九年：932,000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

本公司致力於為本公司業務經營及本公司利益相關人士所在地區的環境及社群之可持續發展作出貢獻。

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措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。

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。以皇璧發展項目為例，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。

企業管治報告

(b) 酒店業務

本集團之銅鑼灣皇悅酒店分為四個區域，以達致最理想之燃氣供應及節能目的。銅鑼灣皇悅酒店及九龍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。九龍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，可單獨關閉以減少耗能。

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。

社群

關愛社群乃恒久之企業價值。本集團於年內向多間慈善及教育機構捐款逾4,700,000港元，其中包括香港脊髓損傷基金會有限公司、University of Colorado Foundation、兒童癌病基金、香港癌症基金會及香港管弦樂團年度籌款活動。

此外，自二零零九年三月起，泛海酒店集團有限公司(「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。

本集團邀請香港耀能協會之兒童及青少年會員提供繪畫作品，其中約280幅畫作已精美鑲嵌裱框，現於本集團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。

此外，泛海酒店獲香港社會服務聯會評選為二零零九年／一零年度之「商界展關懷」公司以嘉許其對社群之貢獻。該表彰乃本集團致力於造福社會及社群之有力證明，亦為持續作出積極貢獻的強大動力。

員工

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。

執行董事

馮兆滔

61歲，本公司之主席及本公司薪酬委員會主席。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

65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

55歲，本公司之行政總裁兼董事總經理。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

46歲，本公司之財務董事。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會員及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於一九九四年加入本集團。

關堡林

51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。

董事及高級管理層

LOUP, Nicholas James

50歲，本公司之執行董事兼薪酬委員會成員。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。

彼為英國商會總務委員會會員及Spinal Cord Injury Fund之董事。彼亦為Asian Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles Limited (ANREV)之創會成員兼主席及Asia Pacific acquisition committee of the Tate之會員。

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

63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之會員。於一九七九年至一九八四年間，彼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。

獨立非執行董事

管博明

69歲，本公司之獨立非執行董事、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及結構性融資方面累積逾三十年經驗。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

47歲，本公司之獨立非執行董事、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，隨後自一九九六年起執業為大律師。彼亦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。彼曾於二零零六年出任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

55歲，本公司之獨立非執行董事、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。彼亦於利禾資金管理有限公司出任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。

黃先生曾任越秀地產股份有限公司(前稱越秀投資有限公司)(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、安寧控股有限公司、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(已委任臨時清盤人)、金鷹商貿集團有限公司、毅力工業集團有限公司、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三十三年經驗。彼於二零零四年加入本集團。

高級管理層

梁景賢

48歲，本公司之項目管理部主管。梁先生為建築物條例下之認可人士、香港及澳洲註冊建築師，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

58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(本地及海外市場)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二零一零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

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42。

本集團主要於香港經營其業務。本集團按主要業務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34頁之綜合損益賬內。

本公司已派發截至二零一零年三月三十一日止年度之中期股息每股1.0港仙(二零零九年：1.0港仙)，合共12,471,000港元(二零零九年：11,211,000港元)。

董事會建議派付截至二零一零年三月三十一日止年度之末期股息每股1.5港仙(附以股代息選擇權)(二零零九年：無)，總額為18,707,000港元(二零零九年：無)。

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16。

股本

年內，本公司之股本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變動詳情載於財務報表附註32。

主要物業

本集團之主要物業詳情載於第10至第13頁。

捐款

年內，本集團作出慈善及其他捐款4,766,000港元(二零零九年：1,446,000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

於應屆股東週年大會上，倫培根先生、歐逸泉先生及梁偉強先生將根據本公司之公司細則輪值退任，而潘政先生將根據企業管治常規守則告退，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19至第21頁。

董事於合約之權益

本公司或其附屬公司概無訂立與本公司業務有關，而本公司董事於其中直接或間接地擁有重大權益及於本年度年結時或年內任何時間仍然有效之重要合約。

董事會報告書

購買股份或債券之安排

除按第28至31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

於二零一零年三月三十一日，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	1,160,813	613,365,030	614,525,843	49.28

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(44.69%)，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。

(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	40,844	923,591,414 (附註1)	923,632,258	70.38
馮兆滔	標譽有限公司	9	-	9	0.01

附註：

1. 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。
2. 由於潘政先生通過滙漢擁有本公司之權益，故被視作於本公司所有附屬公司及聯營公司之股份中擁有權益。

(II) 相關股份之好倉

購股權權益

(a) 本公司

董事	於二零零九年 四月一日 尚未行使	調整 (附註1)	於二零一零年 三月三十一日 尚未行使
馮兆滔	20,621,761	(18,559,585)	2,062,176
林迎青	20,621,761	(18,559,585)	2,062,176
潘政	5,155,440	(4,639,896)	515,544
倫培根	20,621,761	(18,559,585)	2,062,176
關堡林	20,621,761	(18,559,585)	2,062,176
Loup, Nicholas James	20,621,761	(18,559,585)	2,062,176

附註：

1. 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。於二零零九年九月九日將每十股每股面值0.01港元之股份合併為一股面值0.10港元之合併股份(「泛海國際股份合併」)後，購股權行使價自每股0.315港元調整至每股3.15港元。
2. 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

(b) 相聯法團－泛海酒店

董事	授出日期	行使價 (港元) (附註1)	行使期	於二零零九年	調整 (附註1)	於二零一零年
				四月一日 尚未行使		三月三十一日 尚未行使
馮兆滔	二零零七年三月二十九日	1.296	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	(72,000,000)	8,000,000
林迎青	二零零七年四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	80,000,000	(72,000,000)	8,000,000
倫培根	二零零七年四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	80,000,000	(72,000,000)	8,000,000
關堡林	二零零七年四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	80,000,000	(72,000,000)	8,000,000

附註：

- 於二零零九年九月九日將每十股每股面值0.02港元之股份合併為一股面值0.2港元之合併股份(「泛海酒店股份合併」)後，授予馮兆滔先生之購股權行使價自每股0.1296港元調整至每股1.296港元，而授予林迎青博士、倫培根先生及關堡林先生之購股權行使價則自每股0.1300港元調整至每股1.300港元。
- 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

相聯法團－泛海酒店

董事	所持認股權證數目		
	個人權益	法團權益	總額
潘政	7,668	174,221,187	174,228,855

附註：認股權證可自二零零七年九月七日起至二零一零年九月六日止按初步認購價每股0.146港元行使。繼泛海酒店股份合併及於二零一零年三月六日進行第五次重設調整後，認購價自每股0.029港元調整為每股0.29港元。

除上文披露者外，於二零一零年三月三十一日，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。

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，於二零一零年三月三十一日，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。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。

本公司股份之好倉

股東	身份	所持股份數目	總額	百分比(%)
滙漢(附註1)	實益擁有人	46,817,836		
	於控股法團之權益	566,547,194	613,365,030	49.18
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (「滙漢BVI」)(附註1)	於控股法團之權益	566,547,194	566,547,194	45.43
滙漢實業有限公司(「滙漢實業」) (附註2)	實益擁有人	272,904,998		
	於控股法團之權益	2,205,003	275,110,001	22.06
Kingfisher Inc.及Lipton Investment Limited (「Kingfisher及Lipton」) (附註2)	於控股法團之權益	254,985,479	254,985,479	20.45
Dalton Investments LLC	投資經理	62,468,726	62,468,726	5.01

董事會報告書

附註：

1. 滙漢BVI為滙漢之全資附屬公司。因此，滙漢被視為為同一批由滙漢BVI持有之566,547,194股股份中擁有權益，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被視為為滙漢實業、Kingfisher及Lipton持有之權益中擁有權益並與之重疊。

除上文披露者外，於二零一零年三月三十一日，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條須存置之登記冊之權益或淡倉。

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71,851,459股，相當於本報告之日已發行股份約5.76%。行使根據本公司之購股權計劃及任何其他購股權計劃已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。

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

承授人	於二零零九年 四月一日尚未行使	年內行使	年內失效	調整 (附註1)	於二零一零年 三月三十一日 尚未行使
董事	108,264,245	-	-	(97,437,821)	10,826,424
其他僱員	30,932,640	(27)	(5,155,440)	(23,199,456)	2,577,717
	139,196,885	(27)	(5,155,440)	(120,637,277)	13,404,141

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。於泛海國際股份合併後，購股權行使價自每股0.315港元調整至每股3.15港元，而購股權數目亦相應調整。
- 年內，概無購股權獲授出或註銷。

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125,088,061股，相當於本報告之日已發行股份約9.53%。行使根據泛海酒店之購股權計劃及任何其他購股權計劃已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%。

董事會報告書

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10年內有效。

下表披露僱員(包括董事)所持根據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	授出日期	行使價 (港元) (附註1)	行使期	於二零零九年 四月一日尚未行使	年內行使	調整 (附註1)	於二零一零年 三月三十一日 尚未行使
董事	二零零七年三月二十九日	1.296	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	-	(72,000,000)	8,000,000
	二零零七年四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	240,000,000	-	(216,000,000)	24,000,000
一相聯法團之董事	二零零七年三月二十九日	1.296	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	-	(72,000,000)	8,000,000
	二零零七年四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	80,000,000	-	(72,000,000)	8,000,000
僱員	二零零七年四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	310,000,000	(9)	(278,999,992)	30,999,999
				790,000,000	(9)	(710,999,992)	78,999,999

附註：

1. 於泛海酒店股份合併後，購股權之行使價分別自每股0.1296港元及每股0.1300港元調整至每股1.296港元及每股1.300港元，而授出之購股權數目亦相應調整。
2. 年內，概無購股權獲授出、失效或被註銷。

購買、出售或贖回上市證券

本公司於二零零九年九月以總代價3,182,928港元於聯交所合共購買3,358,800股每股面值0.01港元之股份，所支付之每股最高及最低價格分別為0.98港元及0.92港元。所有購回股份已於二零零九年十月註銷。

董事認為上述股份乃按每股資產淨值之折讓價購買，以致當時已發行股份之每股資產淨值增加。

除本文披露者外，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。

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及行政工作之合約。

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之購買百分比	30.22%
本集團五大供應商應佔之購買百分比	65.47%
本集團最大客戶應佔之銷售百分比	3.40%
本集團五大客戶應佔之銷售百分比	13.31%

董事會報告書

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獨立性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110頁。

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。

代表董事會

主席
馮兆滔

香港，二零一零年六月二十九日

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34至第109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二零一零年三月三十一日 貴公司的資產負債表及 貴集團的綜合資產負債表與截至該日止年度 貴集團之綜合損益賬、綜合全面收益表、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。

審核涉及執行情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 貴集團於二零一零年三月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，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，二零一零年六月二十九日

綜合損益賬

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入	5	1,864,888	855,413
銷售成本		(977,456)	(439,672)
毛利		887,432	415,741
投資收益／(虧損)淨額	6	1,330,928	(431,672)
銷售及行政開支		(168,145)	(154,900)
折舊及攤銷		(97,563)	(75,577)
投資物業之公平價值變動		568,674	(109,054)
其他收入及支出	7	(11,478)	40,789
經營溢利／(虧損)		2,509,848	(314,673)
融資成本	11	(51,369)	(55,526)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		138,892	(9,197)
聯營公司		91,718	(83,243)
除所得稅前溢利／(虧損)		2,689,089	(462,639)
所得稅(開支)／抵免	12	(165,014)	6,242
年內溢利／(虧損)		2,524,075	(456,397)
應佔：			
本公司股東		2,383,270	(381,303)
少數股東權益		140,805	(75,094)
		2,524,075	(456,397)
股息	14	31,178	11,211
每股盈利／(虧損)(港元)			
基本及攤薄	15	1.99	(0.34)

綜合全面收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年內溢利／(虧損)	2,524,075	(456,397)
其他全面收益／(支出)		
可供出售投資之公平價值收益／(虧損)淨額	93,430	(214,306)
計入損益賬之可供出售投資減值	1,531	185,813
於出售可供出售投資後之儲備撥回	21,735	–
匯兌差額	36,568	(35,909)
	153,264	(64,402)
年內全面收益／(支出)總額	2,677,339	(520,799)
應佔全面收益／(支出)總額：		
本公司股東	2,486,616	(424,996)
少數股東權益	190,723	(95,803)
	2,677,339	(520,799)

綜合資產負債表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	986,737	940,979
投資物業	17	2,419,600	1,849,000
租賃土地	18	1,685,605	1,712,251
共同控制實體	20	674,409	524,965
聯營公司	21	654,581	565,343
可供出售投資	22	228,258	186,830
商譽		5,103	5,103
應收按揭貸款	23	143,035	24,747
遞延所得稅資產	34	9,764	35,239
		6,807,092	5,844,457
流動資產			
發展中之待售物業	24	431,322	400,768
已落成之待售物業	24	159,127	698,709
應收按揭貸款	23	35,315	1,874
酒店及餐廳存貨		2,206	2,160
貿易及其他應收款項	25	241,590	232,958
以公平價值計入損益賬之財務資產	26	3,028,862	693,075
衍生金融工具	27	-	13,429
可退回所得稅		880	79
銀行結餘及現金	28	227,657	244,783
		4,126,959	2,287,835
流動負債			
貿易及其他應付款項	29	145,919	137,497
應付一間聯營公司款項	21	51,150	51,150
衍生金融工具	27	17,961	22,344
認股權證負債	30	17,000	8,481
短期借貸	33	756,014	415,011
長期借貸之即期部分	33	114,706	42,230
應付少數股東款項	35	-	105,303
應付所得稅		64,382	28,743
		1,167,132	810,759
流動資產淨值		2,959,827	1,477,076
資產總值減流動負債		9,766,919	7,321,533

綜合資產負債表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動負債			
認股權證負債	30	-	7,893
長期借貸	33	1,501,907	1,860,196
遞延所得稅負債	34	279,355	177,779
		1,781,262	2,045,868
資產淨值		7,985,657	5,275,665
權益			
股本	31	12,471	113,664
儲備	32	7,226,466	4,556,311
本公司股東應佔權益		7,238,937	4,669,975
少數股東權益		746,720	605,690
		7,985,657	5,275,665

董事
馮兆滔

董事
倫培根

資產負債表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
附屬公司	19	5,310,104	4,867,425
遞延所得稅資產	34	-	2,241
		5,310,104	4,869,666
流動資產			
貿易及其他應收款項		47	544
以公平價值計入損益賬之財務資產	26	39	5,823
銀行結餘及現金	28	50,593	42,367
		50,679	48,734
流動負債			
貿易及其他應付款項		951	980
認股權證負債	30(a)	-	8,481
應付所得稅		22	-
短期借貸	33	30,000	-
		30,973	9,461
流動資產淨值		19,706	39,273
資產淨值		5,329,810	4,908,939
權益			
股本	31	12,471	113,664
儲備	32	5,317,339	4,795,275
		5,329,810	4,908,939

董事
馮兆滔

董事
倫培根

綜合現金流量表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
來自／(用於)經營活動之現金流量			
經營所用之現金淨額	39	(108,967)	(701,338)
已付所得稅淨額		(3,243)	(256)
已付利息		(50,513)	(59,601)
已收股息		97,580	23,908
已收利息		102,998	14,469
來自／(用於)經營活動之現金淨額		37,855	(722,818)
來自投資活動之現金流量			
購入可供出售投資		(23,204)	—
出售可供出售投資之所得款項		139,403	—
添置投資物業		(1,926)	(4,674)
添置物業、廠房及設備		(53,988)	(153,761)
出售物業、廠房及設備之所得款項		4,300	—
收購一間附屬公司額外權益		(107,714)	—
出售一間共同控制實體		35,000	—
於一間共同控制實體之投資		—	(1,672)
墊予聯營公司及共同控制實體款項		(43,174)	(18,375)
聯營公司及共同控制實體之還款		—	5,000
已收共同控制實體股息		102	4,409
投資活動動用之現金淨額		(51,201)	(169,073)
融資活動前動用之現金淨額		(13,346)	(891,891)
來自融資活動之現金流量			
提取長期借貸		6,150	1,109,400
償還長期借貸		(301,984)	(624,197)
短期借貸增加淨額		323,739	33,355
轉換認股權證		96,827	9,825
已付股息		(12,471)	—
購回股份		(3,183)	—
少數股東轉換一間上市附屬公司之認股權證		1,519	—
應付少數股東款項減少		(105,303)	—
融資活動產生之現金淨額		5,294	528,383

綜合現金流量表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
現金及現金等價物之減少淨額		(8,052)	(363,508)
年初現金及現金等價物		226,768	592,949
匯率變動		2,898	(2,673)
<hr/>			
年終現金及現金等價物		221,614	226,768
<hr/>			
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)	28	221,614	226,768

綜合權益變動報表

截至二零一零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
於二零零八年四月一日	5,111,246	689,573	5,800,819
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
匯兌差額	(24,311)	(11,598)	(35,909)
年內虧損	(381,303)	(75,094)	(456,397)
年內全面總支出	(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)
二零零九年中中期股息	(11,211)	–	(11,211)
增加一間附屬公司股權	–	11,920	11,920
與權益持有者的交易總額	(16,275)	11,920	(4,355)
於二零零九年三月三十一日	4,669,975	605,690	5,275,665
匯兌差額	24,658	11,910	36,568
可供出售投資公平價值收益	63,000	30,430	93,430
計入損益賬之可供出售投資減值	1,032	499	1,531
於出售可供出售投資後之儲備撥回	14,656	7,079	21,735
年內溢利	2,383,270	140,805	2,524,075
年內全面收益總額	2,486,616	190,723	2,677,339
轉換認股權證	98,000	2,250	100,250
購回股份	(3,183)	–	(3,183)
二零一零年中中期股息	(12,471)	–	(12,471)
附屬公司股權變動	–	(51,943)	(51,943)
與權益持有者的交易總額	82,346	(49,693)	32,653
於二零一零年三月三十一日	7,238,937	746,720	7,985,657

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(「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，本集團採納以下為與本集團營運有關之新及經修訂準則及對現有準則之修訂(「新香港財務報告準則」)。該等修訂於二零零九年一月一日或之後開始之會計期間強制應用：

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1號及 香港會計準則第27號(修訂)	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
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

除下文所述呈列方式及披露之若干變動外，於本年度採納上述新香港財務報告準則並無對本綜合財務報表或業績造成任何重大影響或致使本集團之主要會計政策出現任何重大變動。

- 香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈報」。本集團已選擇呈列兩份報表：損益賬及全面收益表。本綜合財務報表已按經修訂之披露要求編製。

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)

- 香港財務報告準則第7號(修訂)「金融工具披露之改進」規定加強有關公平值計量及流動性風險之披露，尤其是需要作出以等級劃分之公平值計量披露。本公司因而需要作出額外披露。
- 香港財務報告準則第8號「經營分類」。香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號「分類呈報」。此項準則要求採用「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。這已導致可呈報分類之呈列方式及披露資料出現若干變動。

下列新訂及經修訂準則及對現有準則之修訂與本集團經營有關但尚未生效

於以下時間或之後開始之會計期間生效：

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

二零一零年一月一日

香港會計準則第1號(修訂)	財務報表之呈報
香港會計準則第17號(修訂)	租賃

二零一三年一月一日

香港財務報告準則第9號	金融工具
-------------	------

- 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。
- 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。

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)

- (iii) 香港會計準則第1號(修訂)闡明，以發行股票之方式結算負債與其分類為流動或非流動負債無關。通過修訂流動負債之定義，該修訂允許將負債分類為非流動負債(倘實體可無條件以轉讓現金或其他資產之方式將結算延遲至會計期間以後至少12個月)，但交易對方可能隨時要求實體以股份結算。
- (iv) 香港會計準則第17號(修訂)將有關土地租約分類之特定指引刪除，以消除與租約分類之一般指引不符之處。因此，土地租賃應根據香港會計準則第17號分類為財務或經營租約。
- (v) 香港財務報告準則第9號制定財務資產之財務報告原則。財務資產按規定分為兩個計量類別：其後按公平價值計量及其後按攤銷成本計量。於首次確認時決定分類。分類視乎實體管理其金融工具之業務模式及工具之合約現金流量特性而定。

僅當某項工具屬於債務工具，而實體業務模式之目標為持有資產以收取合約現金流量，並且資產之合約現金流量只代表本金和利息之款項(即僅有「基本貸款特徵」)，該項工具其後才可以按攤銷成本計量。所有其他債務工具須按公平價值透過損益列賬。

所有股本工具其後將按公平價值計量。持作買賣之股本工具將按公平價值透過損益列賬。所有其他股本工具，於首次確認時可作出不可撤回之選擇，將已變現及未變現公平價值盈虧透過其他全面收益列賬，而非透過損益列賬。公平價值盈虧不可再於損益循環入賬。此選擇可以基於個別工具作出。股息如為投資回報，則將於損益賬呈列。

本集團並無提早採納以上新訂及經修訂準則及現行準則之修訂。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。

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)直接在綜合損益賬確認。

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，即任何已付代價與所收購附屬公司資產淨值賬面值之有關部分之差額。倘收購成本低於應佔所收購附屬公司資產淨值賬面值之有關權益，有關差額(即負商譽)直接在綜合損益賬中確認。

(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。

2 主要會計政策(續)

(d) 共同控制實體

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

(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。

2 主要會計政策(續)

(f) 附屬公司、共同控制實體及聯營公司結餘

附屬公司、共同控制實體及聯營公司結餘在初步確認時分為財務資產／負債及權益部份。財務資產／負債部份初步按其公平價值及其後按攤銷成本列賬。權益部份按成本確認。

(g) 商譽

商譽是指收購成本超出於收購日本集團應佔所收購附屬公司、共同控制實體及聯營公司之可辨識資產淨值公平價值之差額。倘於收購日本集團應佔所收購附屬公司、共同控制實體及聯營公司之可辨識資產淨值多於收購成本，多出金額於綜合損益賬確認為收益。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。

(h) 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。

2 主要會計政策(續)

(h) 財務資產／負債(續)

(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。

「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投資所產生之股息收入，在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。當分類為可供出售投資之證券被出售時，則先前於權益內確認之累計公平價值調整乃作為投資收益或虧損淨額計入損益賬內。

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。

2 主要會計政策(續)

(h) 財務資產／負債(續)

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(o)。

衍生金融工具主要指利率掉期、認股權證及香港上市股本證券之供股配額，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。

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。

2 主要會計政策(續)

(i) 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。

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(j))。

2 主要會計政策(續)

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

(k) 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。有關經營租約視為財務租約入賬。

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。

2 主要會計政策(續)

(l) 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(附註2(ab))、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。

(m) 已落成之待售物業

已落成之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(ab))、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。

(n) 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。

(o) 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撇銷。之前已撇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。

(p) 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。

2 主要會計政策(續)

(q) 撥備

當本集團因已發生之事件須承擔現有之法律性或推定性責任，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。

(r) 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(z))。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。

(s) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

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

僱員之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

(ii) 退休福利責任

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

2 主要會計政策(續)

(s) 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。

(t) 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。

2 主要會計政策(續)

(u) 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。

(v) 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)。

(w) 分類呈報

業務分類按照與向主要經營決策者提供之內部報告一致之方式呈報。主要經營決策者(負責資源調配、為各業務分類評估表現及作策略性決定)即本公司之董事會。

(x) 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。

2 主要會計政策(續)

(x) 確認收益(續)

(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。

(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。

(y) 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。

2 主要會計政策(續)

(y) 外幣換算(續)

(ii) 交易及結餘(續)

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。

(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。

(z) 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。

2 主要會計政策(續)

(aa) 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。

(ab) 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。

(ac) 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。

(ad) 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。

(ae) 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。

(af) 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。

2 主要會計政策(續)

(ag) 財務擔保

本公司會於各結算日利用現時對未來現金流量之估計評估其於財務擔保合約下之責任。此等責任之賬面值變動會於損益報表確認。

本公司根據香港財務報告準則第4號「保險合約」將有關給予附屬公司及共同控制實體之財務擔保合約入賬。

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。

3 財務風險管理(續)

(i) 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

於二零一零年三月三十一日，本集團以港元為功能貨幣之實體擁有美元貨幣資產淨值1,723,068,000港元(二零零九年：601,580,000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。

倘外幣升值／貶值5%，則本集團稅後溢利(二零零九年：稅後虧損)將發生如下變動：

	二零一零年			二零零九年		
	倘匯率發生如下變動， 本公司股東應佔 業績增加／(減少)			倘匯率發生如下變動， 本公司股東應佔 業績增加／(減少)		
貨幣資產／ (負債)淨值 千港元	+5%	-5%		貨幣資產／ (負債)淨值 千港元	+5%	-5%
英鎊	1,129,650	52,256	(52,256)	5,754	195	(195)
歐元	176,200	6,342	(6,342)	38,230	1,294	(1,294)
日圓	(64,209)	(4,465)	4,465	(104,723)	(6,938)	6,938

(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、倫敦證券交易所、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。

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(續)

本集團之香港上市股本證券之認股權證及供股配額於香港聯交所公開買賣。

本公司及其上市附屬公司發行之認股權證並非於香港聯交所公開買賣。

倘金融工具或相關資產之價格每上升/下降10%，則本集團之稅後溢利(二零零九年：稅後虧損)將會發生如下變動：

	二零一零年				二零零九年			
	倘價格發生如下變動， 本公司股東應佔 業績增加/(減少)		倘價格發生如下變動， 本公司可供出售投資 儲備增加/(減少)		倘價格發生如下變動， 本公司股東應佔 業績增加/(減少)		倘價格發生如下變動， 本公司可供出售投資 儲備增加/(減少)	
	+10%	-10%	+10%	-10%	+10%	-10%	+10%	-10%
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
以公平價值計入 損益賬之 財務資產	272,633	(272,633)	-	-	58,616	(58,616)	-	-
可供出售投資	-	(245)	15,391	(15,146)	6,380	(6,380)	6,411	(6,411)
衍生金融工具	-	-	-	-	929	(929)	-	-

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(附註28)、以公平價值計入損益賬之財務資產(附註26)、衍生財務資產(附註27)，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以及應收按揭貸款。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責任之風險。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可銷售證券維持資金靈活性，以滿足日常業務過程中任何無法預計及大量之現金需求及提供突發性之資金需求。

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：

3 財務風險管理(續)

(i) 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

	本集團			未折現現金 流量總額 千港元	本公司	
	一年內 千港元	兩年至五年 千港元	五年以上 千港元		一年內 千港元	未折現現金 流量總額 千港元
於二零一零年三月三十一日						
非衍生財務負債						
貿易及其他應付款項	145,919	-	-	145,919	951	951
應付一間聯營公司款項	51,150	-	-	51,150	-	-
借貸	899,770	613,823	992,812	2,506,405	30,420	30,420
	1,096,839	613,823	992,812	2,703,474	31,371	31,371
衍生財務負債						
利率掉期						
— 流入	(226)	(77,717)	-	(77,943)	-	-
— 流出	7,691	90,723	-	98,414	-	-
	7,465	13,006	-	20,471	-	-
	1,104,304	626,829	992,812	2,723,945	31,371	31,371
於二零零九年三月三十一日						
非衍生財務負債						
貿易及其他應付款項	137,497	-	-	137,497	980	980
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	980	980
衍生財務負債						
利率掉期						
— 流入	(1,403)	(118,259)	-	(119,662)	-	-
— 流出	7,969	133,168	-	141,137	-	-
	6,566	14,909	-	21,475	-	-
	794,500	864,184	1,165,114	2,823,798	980	980

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共同控制實體之款項(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。

於二零一零年三月三十一日，在所有其他變量保持不變之情況下，倘利率每上升／下降十個基點，則本公司股東應佔本集團之稅後溢利(二零零九年：稅後虧損)將減少／增加1,193,000港元(二零零九年：增加／減少946,000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(扣除有關遞延所得稅)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16(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。

3 財務風險管理(續)

(ii) 資金風險管理(續)

於二零一零年及二零零九年三月三十一日之資產負債比率如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
借貸(附註33)	2,372,627	2,317,437
減：銀行結餘及現金(附註28)	(227,657)	(244,783)
債務淨額	2,144,970	2,072,654
資產淨值	7,985,657	5,275,665
資產淨值之資產負債比率	27%	39%
重估資產淨值	10,178,000	6,757,000
重估資產淨值之資產負債比率	21%	31%

(iii) 公平價值估計

由二零零九年四月一日起，本集團採納香港財務報告準則第7號有關於資產負債表按公平價值計量之金融工具修訂，須按下列公平價值計量級別披露公平價值計量：

- 相同資產或負債在交投活躍市場之報價(未經調整)(第一級)；
- 有關資產或負債之輸入值並非包括於第一級內之報價，惟可直接(價格)或間接(自價格引伸)觀察(第二級)；及
- 有關資產或負債之輸入值並非依據可觀察之市場數據(無法觀察之輸入值)(第三級)。

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(iii) 公平價值估計(續)

下表呈列本集團於二零一零年三月三十一日以公平價值計量之資產及負債。

	第一級 千港元	第二級 千港元	合計 千港元
資產			
以公平價值計入損益賬之財務資產	3,015,862	13,000	3,028,862
可供出售投資	228,258	–	228,258
	<hr/>		
	3,244,120	13,000	3,257,120
<hr/>			
負債			
衍生金融工具	–	17,961	17,961
認股權證負債	–	17,000	17,000
	<hr/>		
	–	34,961	34,961
	<hr/>		

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。

並非於活躍市場買賣之金融工具之公平價值乃採用最近期之交易價格或估值技巧計算。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(例如點陣模式)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。

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

於二零一零年三月三十一日，本集團之投資物業公平價值為2,419,600,000港元(二零零九年：1,849,000,000港元)。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。

(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。

4 重大會計評估及判斷(續)

(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。因在日常業務過程中之最終稅項釐定不能確定，故須就所得稅作出若干撥備時作出判斷。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。

遞延所得稅資產(附註34)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27)及認股權證負債(附註30)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。

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及衍生金融工具。收入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。

5 營業額及分類資料(續)

業務分類按照與向主要經營決策者提供之內部報告一致之方式報告。主要經營決策者負責就業務分類分配資源及評估表現。業務分類乃根據主要經營決策者審閱之報告釐定。本集團經營四大主要業務分類，包括物業銷售、物業租賃、酒店及旅遊以及投資。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。分類負債主要為借貸。

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店 及旅遊 千港元	投資 千港元	其他 千港元	總計 千港元
二零一零年						
營業額	1,053,098	71,776	522,225	1,456,594	17,763	3,121,456
分類收入	1,053,098	71,776	522,225	200,026	17,763	1,864,888
分類業績之貢獻	375,361	67,114	127,875	200,026	17,763	788,139
投資收益淨額	-	-	-	1,330,928	-	1,330,928
折舊及攤銷	(9,321)	-	(87,416)	-	(826)	(97,563)
投資物業之公平價值變動	-	568,674	-	-	-	568,674
其他收入及支出	(4,126)	-	-	-	(7,352)	(11,478)
分類業績	361,914	635,788	40,459	1,530,954	9,585	2,578,700
未能分類公司開支						(68,852)
經營溢利						2,509,848
融資成本						(51,369)
應佔溢利減虧損						
共同控制實體	138,899	-	-	-	(7)	138,892
聯營公司	10,451	81,278	-	-	(11)	91,718
除所得稅前溢利						2,689,089
所得稅開支						(165,014)
年內溢利						2,524,075

財務報表附註

5 營業額及分類資料(續)

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店 及旅遊 千港元	投資 千港元	其他 千港元	總計 千港元
二零零九年						
營業額	144,188	73,331	577,666	70,282	12,017	877,484
分類收入	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
投資虧損淨額	-	-	-	(431,672)	-	(431,672)
折舊及攤銷	(9,321)	-	(65,320)	-	(936)	(75,577)
投資物業之公平價值變動	-	(109,054)	-	-	-	(109,054)
其他收入及支出	(5,500)	-	-	-	46,289	40,789
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)

5 營業額及分類資料(續)

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店 及旅遊 千港元	投資 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一零年						
分類資產	1,425,165	3,018,642	2,719,831	3,319,728	294,879	10,778,245
其他未能分類資產						155,806
						<u>10,934,051</u>
分類資產包括：						
共同控制實體及聯營公司	777,435	550,607	-	-	948	1,328,990
添置非流動資產*	-	1,926	53,579	-	409	55,914
分類負債						
借貸	-	499,239	967,374	906,014	-	2,372,627
其他未能分類負債						575,767
						<u>2,948,394</u>
於二零零九年						
分類資產	1,802,167	2,366,573	2,690,771	934,066	147,761	7,941,338
其他未能分類資產						190,954
						<u>8,132,292</u>
分類資產包括：						
共同控制實體及聯營公司	620,013	469,329	-	-	966	1,090,308
添置非流動資產*	-	4,674	164,007	-	33	168,714
分類負債						
借貸	260,853	499,177	992,396	565,011	-	2,317,437
其他未能分類負債						539,190
						<u>2,856,627</u>

* 該金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

財務報表附註

5 營業額及分類資料(續)

	收入 千港元	非流動資產* 千港元
二零一零年		
香港	1,589,827	5,882,105
海外	275,061	543,930
	1,864,888	6,426,035
二零零九年		
香港	728,291	5,059,783
海外	127,122	537,858
	855,413	5,597,641

* 該金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

6 投資收益／(虧損)淨額

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
未變現之收益／(虧損)：		
—以公平價值計入損益賬之財務資產	978,878	(218,058)
—衍生金融工具	8,552	(10,975)
已變現之收益／(虧損)淨額：		
—以公平價值計入損益賬之財務資產	357,826	(16,826)
—衍生金融工具	(3,644)	—
—可供出售投資	28,702	—
可供出售投資減值	(1,531)	(185,813)
以公平價值計入損益賬之財務資產應收之利息撥備	(37,855)	—
	1,330,928	(431,672)

7 其他收入及支出

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
發展中之待售物業／已落成之待售物業之減值撥備淨額	(4,126)	(5,500)
視作出售一間上市附屬公司權益之虧損	(4,822)	-
認股權證負債公平價值(虧損)／收益淨額	(2,530)	46,289
	(11,478)	40,789

8 按性質劃分之收入及開支

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入		
租金收入淨額(附註)	67,114	71,137
利息收入		
— 上市投資	93,362	16,787
— 非上市投資	373	2,145
— 其他應收款項	11,503	6,247
— 銀行存款	240	4,007
股息收入		
— 上市投資	101,772	29,180
— 非上市投資	4,519	99
出售物業、廠房及設備之收益	2,664	-
開支		
土地及樓宇經營租約租金開支	6,158	5,796
出售物業、廠房及設備之虧損	-	3,339
僱員福利開支，包括董事酬金(附註9)	139,241	125,250
核數師酬金	4,677	4,442
所售物業及貨品成本	740,087	310,076

附註：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
租金收入淨額		
租金總收入		
— 投資物業	66,886	67,057
— 待售物業	4,890	6,274
	71,776	73,331
開支	(4,662)	(2,194)
	67,114	71,137

財務報表附註

9 僱員福利開支

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
工資及薪金	135,468	121,951
退休福利成本(附註(a))	3,773	4,000
	139,241	125,951
於發展中物業項目下資本化	-	(701)
	139,241	125,250

員工成本於列賬時包括董事酬金且列入銷售及行政開支成本。

附註：

(a) 退休福利成本

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
供款總額	4,122	4,072
已動用之沒收供款	(349)	(72)
供款淨額	3,773	4,000

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% (二零零九年：5%)或固定數額及4.95% (二零零九年：4.95%)。

於二零一零年三月三十一日，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(二零零九年：無)。

9 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

於二零一零年三月三十一日,根據本公司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	到期日	購股權數目				調整	於二零一零年 三月三十一日 尚未行使
			於二零零九年 四月一日 尚未行使	年內行使	年內失效			
二零零五年 三月三十日	3.15港元 (附註)	二零一五年 三月二十九日						
董事			108,264,245	-	-	(97,437,821)	10,826,424	
僱員			30,932,640	(27)	(5,155,440)	(23,199,456)	2,577,717	
			139,196,885	(27)	(5,155,440)	(120,637,277)	13,404,141	

附註:

於二零零九年九月九日將每十股每股面值0.01港元之本公司股份合併為一股每股面值0.10港元之合併股份後,於二零零五年三月三十日授出之購股權行使價由每股0.315港元調整至每股3.15港元。

年內,概無任何購股權獲授出或註銷(二零零九年:無)。5,155,440份購股權於一名僱員辭任後失效(二零零九年:10,310,880份購股權於一名僱員辭任後失效)。

9 僱員福利開支(續)

(b) 購股權(續)

泛海酒店

於二零一零年三月三十一日，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			
			於二零零九年 四月一日 尚未行使	於年內行使	調整	於二零一零年 三月三十一日 尚未行使
二零零七年 三月二十九日	1.296港元 (附註)	二零一七年 三月二十八日				
董事			80,000,000	-	(72,000,000)	8,000,000
僱員			80,000,000	-	(72,000,000)	8,000,000
			160,000,000	-	(144,000,000)	16,000,000
二零零七年 四月二日	1.300港元 (附註)	二零一七年 四月一日				
董事			240,000,000	-	(216,000,000)	24,000,000
泛海酒店之董事			80,000,000	-	(72,000,000)	8,000,000
僱員			310,000,000	(9)	(278,999,992)	30,999,999
			630,000,000	(9)	(566,999,992)	62,999,999
			790,000,000	(9)	(710,999,992)	78,999,999

附註：

繼於二零零九年九月九日將每十股每股面值0.02港元之泛海酒店股份合併為一股每股面值0.20港元之合併股份後，於二零零七年三月二十九日授出之購股權行使價由每股0.1296港元調整至每股1.296港元，而於二零零七年四月二日授出之購股權行使價由每股0.13港元調整為每股1.3港元。

除上文所述者外，年內概無任何購股權獲授出、行使、註銷或失效。

10 董事及高級管理層之酬金

(a) 截至二零一零年及二零零九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)	僱主向退休福利計劃作出之供款	酬金總額
二零一零年(千港元)				
執行董事				
馮兆滔先生	-	6,976	42	7,018
林迎青博士	-	4,533	60	4,593
潘政先生	-	18,350	12	18,362
倫培根先生	-	2,437	105	2,542
關堡林先生	-	3,585	53	3,638
Loup, Nicholas James 先生	100	-	-	100
	100	35,881	272	36,253
非執行董事				
歐逸泉先生	120	-	-	120
獨立非執行董事				
管博明先生	120	-	-	120
梁偉強先生	200	-	-	200
黃之強先生	100	-	-	100
	420	-	-	420
	640	35,881	272	36,793
二零零九年(千港元)				
執行董事				
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
	100	27,980	262	28,342
非執行董事				
歐逸泉先生	120	-	-	120
獨立非執行董事				
管博明先生	120	-	-	120
梁偉強先生	200	-	-	200
黃之強先生	100	-	-	100
	420	-	-	420
	640	27,980	262	28,882

附註：結餘包括由泛海酒店之附屬公司支付之12,000,000港元(二零零九年：11,250,000港元)。

10 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(二零零九年：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(二零零九年：無)。

11 融資成本

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	31,038	46,415
來自附屬公司少數股東之貸款(附註35)	1,240	3,152
短期銀行貸款及透支	10,437	4,257
其他附帶之借貸成本	6,554	4,021
借貸產生之外匯虧損淨額	6,582	5,472
利率掉期之公平價值(收益)/虧損(附註27(a))	(4,482)	1,746
	51,369	65,063
撥作發展中物業資本化之利息	-	(9,537)
	51,369	55,526

就有關籌建若干發展中物業之貸款而言，用資本化利率釐定借貸成本數額，並撥為該等發展中物業部分之資本化成本。年內並無利息獲資本化(二零零九：資本化利率為2.2%)。

12 所得稅開支／(抵免)

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	37,733	365
海外利得稅	-	486
過往年度撥備不足	230	2,359
	37,963	3,210
遞延所得稅開支／(抵免)	127,051	(9,452)
	165,014	(6,242)

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按16.5% (二零零九年：16.5%)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開支分別為29,184,000港元(二零零九年：209,000港元)及15,409,000港元(二零零九年：稅項抵免11,399,000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。

財務報表附註

12 所得稅(抵免)/開支(續)

本集團有關除所得稅前溢利/(虧損)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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除所得稅前溢利/(虧損)	2,689,089	(462,639)
應佔共同控制實體及聯營公司溢利減虧損	(230,610)	92,440
	2,458,479	(370,199)
按稅率16.5%(二零零九年：16.5%)計算之稅項	405,649	(61,083)
過往年度撥備不足	230	2,359
其他國家不同稅率之影響	6,978	1,184
利得稅稅率變動之影響	-	(8,853)
毋須繳納所得稅之收入	(273,046)	(20,925)
不可扣稅之支出	22,306	77,404
未確認稅損	8,356	6,626
確認早前未有確認之稅損	-	(5,231)
撥回早前確認之稅損	-	1,650
使用早前未有確認之稅損	(1,986)	(386)
其他	(3,473)	1,013
所得稅開支/(抵免)	165,014	(6,242)

13 本公司股東應佔溢利

計入本公司財務報表之本公司股東應佔溢利為338,525,000港元(二零零九年：44,332,000 港元)。

14 股息

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已付中期股息每股1.0港仙(二零零九年：1.0港仙，經二零零九年九月每10股股份合併為1股股份而調整)	12,471	11,211
建議末期股息每股1.5港仙(二零零九年：無)	18,707	—
	31,178	11,211

於二零一零年六月二十九日舉行之會議上，董事會建議派付末期股息每股1.5港仙(附以股代息選擇權)(二零零九年：無)。建議派付股息並無於財務報表中反映，惟將於截至二零一一年三月三十一日止年度作為收益儲備分派。

18,706,945港元乃根據於二零一零年六月二十九日已發行股份1,247,129,646股計算。

15 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃按本公司股東應佔溢利2,383,270,000港元(二零零九年：虧損381,303,000港元)除以年內已發行股份之加權平均數1,199,106,377股(二零零九年：1,107,137,319股)計算。因年內每10股股份合併為1股股份，故重列該等比較數字。

截至二零一零年及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之尚未行使購股權及認股權證並無對每股盈利(二零零九年：每股虧損)產生攤薄影響，故每股基本及攤薄盈利／(虧損)相同。

財務報表附註

16 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
成本值					
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	62,754	1,339,465	19,000	52,162	1,473,381
累積折舊					
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	–	483,238	6,142	43,022	532,402
賬面淨值					
於二零零九年三月三十一日	62,754	856,227	12,858	9,140	940,979
成本值					
於二零零九年三月三十一日	62,754	1,339,465	19,000	52,162	1,473,381
重新分類	–	10,902	–	(10,902)	–
匯兌差額	15,264	89,363	–	50	104,677
添置	–	53,561	–	427	53,988
出售	–	(9,004)	(2,551)	(1,295)	(12,850)
於二零一零年三月三十一日	78,018	1,484,287	16,449	40,442	1,619,196
累積折舊					
於二零零九年三月三十一日	–	483,238	6,142	43,022	532,402
重新分類	–	3,226	–	(3,226)	–
匯兌差額	–	49,635	–	40	49,675
本年度支出	–	60,796	315	485	61,596
出售	–	(9,002)	(917)	(1,295)	(11,214)
於二零一零年三月三十一日	–	587,893	5,540	39,026	632,459
賬面淨值					
於二零一零年三月三十一日	78,018	896,394	10,909	1,416	986,737

16 物業、廠房及設備(續)

附註：

(a) 酒店物業之賬面總值包括：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
酒店物業		
酒店樓宇	896,394	856,227
酒店之永久業權土地	78,018	62,754
酒店租賃土地(附註18)	1,609,692	1,636,022
	2,584,104	2,555,003

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。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威格斯資產評估顧問有限公司及Grant Thornton Management Consultants(二零零九年：萊坊測計師行有限公司及Grant Thornton Management Consultants)進行之估值計算，總計5,206,622,000港元(二零零九年：4,322,981,000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981,469,000港元(二零零九年：926,258,000港元)。

17 投資物業

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於年初	1,849,000	1,953,380
添置	1,926	4,674
公平價值變動	568,674	(109,054)
於年終	2,419,600	1,849,000

投資物業由獨立專業估值行威格斯資產評估顧問有限公司於二零一零年及二零零九年三月三十一日按公開市值基準重新估值。投資物業位於香港之長期租賃土地上。

已作貸款抵押之投資物業之賬面淨值總額為2,419,600,000港元(二零零九年：1,849,000,000港元)。

財務報表附註

18 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
成本值				
於二零零八年、二零零九年 及二零一零年三月三十一日	1,936,356	46,099	35,865	2,018,320
累積攤銷				
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 物業、廠房及設備資本化 本年度攤銷	20,039 6,290 26,329	54 — 54	262 — 262	20,355 6,290 26,645
於二零零九年三月三十一日 本年度攤銷	300,334 26,330	760 54	4,975 262	306,069 26,646
於二零一零年三月三十一日	326,664	814	5,237	332,715
賬面淨值				
於二零一零年三月三十一日	1,609,692	45,285	30,628	1,685,605
於二零零九年三月三十一日	1,636,022	45,339	30,890	1,712,251

本集團預付租賃土地付款包括：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於香港之租賃土地		
長期租賃	1,140,096	1,151,999
中期租賃	545,509	560,252
	1,685,605	1,712,251

已作貸款抵押之租賃土地之賬面淨值總額為1,640,320,000港元(二零零九年：1,666,912,000港元)。

19 附屬公司

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股份，按成本值	1,229,076	1,229,076
應收附屬公司款項減撥備	4,081,028	3,638,349
	5,310,104	4,867,425

於二零一零年三月三十一日，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42。

該等應收款項為無抵押、免息及無固定還款期。

20 共同控制實體

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應佔資產淨值	198,414	86,574
墊予共同控制實體款項	511,328	475,774
墊予共同控制實體款項撥備	(35,333)	(37,383)
	674,409	524,965

墊予共同控制實體之261,693,000港元(二零零九年：221,026,000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以港元計值。年內除應收一間共同控制實體之261,693,000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，其餘款項均無抵押、免息且無固定還款期(二零零九年：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42。

財務報表附註

20 共同控制實體(續)

本集團應佔共同控制實體之資產及負債及業績

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產		
非流動資產	666,323	817,777
流動資產	248,597	148,770
	914,920	966,547
負債		
非流動負債	114,642	312,366
流動負債	601,864	567,607
	716,506	879,973
資產淨值	198,414	86,574
收入	438,587	4,146
開支	(270,511)	(13,134)
除所得稅前溢利/(虧損)	168,076	(8,988)
所得稅開支	(29,184)	(209)
年內溢利/(虧損)	138,892	(9,197)

21 聯營公司

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應佔資產淨值	550,608	469,329
墊予聯營公司款項	642,212	648,798
墊予聯營公司款項撥備	(538,239)	(552,784)
	654,581	565,343
列入流動負債之應付聯營公司款項	(51,150)	(51,150)
	603,431	514,193

於二零一零年及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642,212,000港元(二零零九年：647,885,000港元)屬股本性質，乃用作物業發展項目之融資。於二零零九年三月三十一日，除應收一間聯營公司之913,000元款項乃按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以港元計值。

主要聯營公司之詳情載於附註42。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產	773,160	688,064
負債	(222,552)	(218,735)
資產淨值	550,608	469,329
收益	14,410	16,101
年內溢利／(虧損)	91,718	(83,243)

22 可供出售投資

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於香港上市之股本證券	228,258	186,830

附註：

- (a) 於二零零九年，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開始惡化，成為進行上述分類之難得機會。於截至二零一零年三月三十一日止年度並無進行上述重新分類。

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。於二零一零年三月三十一日，重新分類財務資產之公平價值為28,955,000港元(二零零九年：31,471,000港元)。該重新分類財務資產之公平價值收益3,570,000港元(二零零九年：5,821,000港元)及減值虧損1,531,000港元(二零零九年：42,293,000港元)分別於權益及損益賬確認。

於二零零九年，就重新分類之財務資產而言，本集團於重新分類前已確認16,317,000港元之公平價值虧損。

- (b) 年內，可供出售投資之減值撥備1,531,000港元(二零零九年：185,813,000港元)已於損益賬確認(附註6)。

23 應收按揭貸款

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收按揭貸款	178,350	26,621
減：列入流動資產之即期部分	(35,315)	(1,874)
	143,035	24,747

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(二零零九年：滙豐銀行最優惠年利率加1.5厘至2厘)計息。於二零一零年三月三十一日之實際利率為每年6.58厘(二零零九年：7.3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。

24 發展中之待售物業及已落成之待售物業

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
發展中之待售物業		
租賃土地	404,112	374,135
發展成本	27,210	26,633
	431,322	400,768
已落成之待售物業		
租賃土地	84,092	333,758
發展成本	75,035	364,951
	159,127	698,709

於二零一零年三月三十一日，價值453,035,000港元(二零零九年：916,340,000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。

25 貿易及其他應收款項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收貿易賬款		
全數獲得履行	61,326	88,098
已逾期但無減值	9,282	5,562
已減值	286	308
	70,894	93,968
減：應收款項減值撥備	(286)	(308)
應收貿易賬款，淨值	70,608	93,660
預付款項	8,298	9,092
公用事業及其他按金	44,671	19,052
其他應收款項	118,013	111,154
	241,590	232,958

25 貿易及其他應收款項(續)

於二零一零年三月三十一日，其他應收款項包括應收貸款54,571,000港元(二零零九年：51,440,000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)。兩個年度之應收貸款每年均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。

應收貿易賬款經扣除減值撥備之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
0至60天	69,651	93,259
61至120天	957	160
120天以上	-	241
	70,608	93,660

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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
0至60天	8,325	5,296
60天以上	957	266
	9,282	5,562

截至二零一零年三月三十一日，應收貿易賬款286,000港元(二零零九年：308,000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。

25 貿易及其他應收款項(續)

本集團應收貿易賬款賬面值按以下貨幣計值：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
港元	182,451	196,299
美元	23,261	7,604
英鎊	22,747	16,783
加拿大元	10,317	8,758
其他	2,814	3,514
	241,590	232,958

26 以公平價值計入損益賬之財務資產

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
股本證券				
— 於香港上市	39	63,359	39	5,823
— 於美國上市	502,950	15,025	—	—
— 於歐洲上市	126,012	7,678	—	—
優先證券				
— 於美國上市	612,973	345,146	—	—
— 於歐洲上市	329,642	60,026	—	—
— 非上市	40,435	370	—	—
債務證券				
— 於歐洲上市	1,391,865	201,471	—	—
— 於新加坡上市	11,946	—	—	—
— 非上市	13,000	—	—	—
	3,028,862	693,075	39	5,823

財務報表附註

26 以公平價值計入損益賬之財務資產(續)

附註：

- (a) 於二零一零年三月三十一日，優先證券之面值相等於1,302,535,000港元(二零零九年：1,116,562,000港元)。
- (b) 債務證券每年按5.905%至13%(二零零九年：5.926%至8.399%)之固定利率計息，其面值相等於2,125,659,000港元(二零零九年：685,429,000港元)。
- (c) 於二零一零年三月三十一日，相等於55,070,000港元(二零零九年：14,968,000港元)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27(b))。
- (d) 按公平價值計入損益賬之財務資產以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
港元	13,039	63,359	39	5,823
美元	1,710,088	585,734	-	-
歐元	176,199	38,230	-	-
英鎊	1,129,536	5,752	-	-
	3,028,862	693,075	39	5,823

27 衍生金融工具

	二零一零年		二零零九年	
	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))	-	17,961	-	22,344
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供股配額	-	-	11,266	-
	-	17,961	13,429	22,344

附註：

- (a) 於二零一零年三月三十一日，未到期利率掉期合約之名義本金額為300,000,000港元(二零零九年：450,000,000港元)。
- (b) 未到期外匯利率掉期合約之名義本金額10,000,000美元(二零零九年：15,000,000美元)以按公平價值計入損益賬之財務資產作抵押(附註26(c))。於二零零九年三月三十一日，未到期外匯利率掉期合約之名義本金額15,000,000美元以銀行結餘及現金作抵押(附註28)。
- (c) 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。

28 銀行結餘及現金

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行及手頭現金	75,846	99,436	593	504
短期銀行存款	145,768	127,332	50,000	41,863
現金及現金等價物	221,614	226,768	50,593	42,367
有限制銀行結餘	6,043	18,015	-	-
	227,657	244,783	50,593	42,367

本集團銀行結餘及現金之賬面值按以下貨幣計值：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
港元	183,608	208,947
加拿大元	20,875	7,581
人民幣	9,872	12,304
美元	12,980	15,846
其他	322	105
	227,657	244,783

於二零零九年三月三十一日，12,000,000港元之銀行結餘已作為若干衍生金融工具之抵押(附註27(b))。

29 貿易及其他應付款項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應付貿易賬款	15,808	17,128
應計費用及其他應付款項	109,319	100,374
租金及管理費按金	20,792	19,995
	145,919	137,497

財務報表附註

29 貿易及其他應付款項(續)

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
0至60天	15,593	16,974
61至120天	12	41
120天以上	203	113
	15,808	17,128

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。

30 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。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。認股權證於二零零九年九月七日期到期。

30 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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於四月一日	8,481	19,654
舊認股權證屆滿	-	(19,654)
發行新認股權證	-	26,102
於轉換認股權證時抵銷儲備	(1,173)	(2)
計入損益賬之公平價值收益	(7,308)	(17,619)
於三月三十一日	-	8,481

以下假設乃用於計算認股權證於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)	0.60
行使價(港元)	1.00
認股權證估計剩餘年期(年)	0.4
預期波幅(%)	75.12
無風險利率(%)	0.19

二零零九年之股份收市價及行使價已就將每十股股份合併為一股股份之本集團股份合併予以調整。

(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每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。於將每十股股份合併為一股股份之泛海酒店股份合併及第五次重設調整之後，認購價調整至每股0.29港元。

年內認股權證負債之變動情況如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於四月一日	7,893	16,909
扣自/(計入)損益賬之公平價值虧損/(收益)	9,838	(9,016)
於轉換認股權證時抵銷少數股東權益	(731)	-
於三月三十一日	17,000	7,893

以下假設乃用於計算認股權證於二零零九年及二零一零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)	0.51	0.31
行使價(港元)	0.29	0.29
認股權證估計剩餘年期(年)	0.4	1.4
預期波幅(%)	35.53	53.59
無風險利率(%)	0.145	0.62

二零零九年之股份收市價及行使價已就將每十股股份合併為一股股份之泛海酒店股份合併予以調整。

財務報表附註

31 股本

每股面值0.01港元之股份	股份數目		金額	
			千港元	
法定：				
於二零零九年及二零一零年三月三十一日	400,000,000,000		4,000,000	
	股份數目		金額	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已發行及繳足：				
於年初	11,366,385,969	10,875,834,587	113,664	108,758
轉換認股權證(附註(a))	1,138,498,464	105,882,634	11,385	1,059
行使購股權	27	-	-	-
以股代息(附註(b))	-	384,668,748	-	3,847
資本重組(附註(c))	(11,254,396,014)	-	(112,544)	-
購回股份(附註(d))	(3,358,800)	-	(34)	-
於年終	1,247,129,646	11,366,385,969	12,471	113,664

附註：

- (a) 於二零零八年九月，舊認股權證中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份認股權證於截至二零零九年三月三十一日止年度內按每股0.10港元獲轉換。
- 於截至二零一零年三月三十一日止年度內，新認股權證中3,659,878份及1,134,838,586份認股權證分別按行使價每股0.10港元及經調整行使價0.085港元獲轉換，而餘下認股權證於屆滿時失效。
- (b) 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，以代替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，以代替截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息。
- (c) 於二零零九年七月八日，本公司建議進行股本重組(「資本重組」)。資本重組經股東批准後於二零零九年九月九日生效。資本重組涉及以下各項：
- (i) 每10股每股面值0.01港元之已發行股份合併為1股每股面值0.1港元之股份。
 - (ii) 每股合併股份之繳足股本由0.1港元削減至0.01港元，方式為將0.09港元之繳足股款註銷，因此形成每股面值0.01港元之註冊股份。資本重組衍生之資本削減已轉撥至本公司之繳入盈餘賬(附註32)。
- (d) 所有購回股份已於二零零九年十月註銷。

32 儲備

	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	購股權 儲備 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
本集團								
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
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
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(24,311)	(24,311)
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
認股權證失效	-	-	-	77,898	-	-	(77,898)	-
二零零八年末期股息(附以股代息選擇權)	19,462	-	-	-	-	-	(21,752)	(2,290)
二零零九年中期股息(附以股代息選擇權)	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
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
可供出售投資公平價值收益	-	-	-	-	63,000	-	-	63,000
計入損益賬之可供出售投資減值	-	-	-	-	1,032	-	-	1,032
於出售可供出售投資後之儲備撥回	-	-	-	-	14,656	-	-	14,656
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	24,658	24,658
年內溢利	-	-	-	-	-	-	2,383,270	2,383,270
轉換認股權證	85,442	-	-	13,662	-	-	(12,489)	86,615
認股權證失效	-	-	-	12,435	-	-	(12,435)	-
資本重組(附註31(c))	-	-	-	-	-	112,544	-	112,544
購回股份(附註31(d))	-	34	-	-	-	-	(3,183)	(3,149)
二零一零年中期股息	-	-	-	-	-	-	(12,471)	(12,471)
於二零一零年三月三十一日	2,008,811	43,902	16,638	-	67,916	2,782,836	2,306,363	7,226,466
包括：								
二零一零年建議末期股息	-	-	-	-	-	-	18,707	18,707
其他	2,008,811	43,902	16,638	-	67,916	2,782,836	2,287,656	7,207,759
於二零一零年三月三十一日	2,008,811	43,902	16,638	-	67,916	2,782,836	2,306,363	7,226,466

財務報表附註

32 儲備(續)

	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	認股 權證儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
本公司						
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 (附以股代息選擇權)	19,462	-	-	-	(21,752)	(2,290)
二零零九年中期股息 (附以股代息選擇權)	9,654	-	-	-	(11,211)	(1,557)
於二零零九年三月三十一日	1,922,218	43,868	(26,097)	2,684,451	170,835	4,795,275
於二零零九年三月三十一日	1,922,218	43,868	(26,097)	2,684,451	170,835	4,795,275
年內溢利	-	-	-	-	338,525	338,525
轉換認股權證	85,442	-	13,662	-	(12,489)	86,615
認股權證屆滿	-	-	12,435	-	(12,435)	-
資本重組(附註31(c))	-	-	-	112,544	-	112,544
購回股份(附註31(d))	-	34	-	-	(3,183)	(3,149)
二零一零年中期股息	-	-	-	-	(12,471)	(12,471)
於二零一零年三月三十一日	2,007,660	43,902	-	2,796,995	468,782	5,317,339
包括：						
二零一零年建議末期股息	-	-	-	-	18,707	18,707
其他	2,007,660	43,902	-	2,796,995	450,075	5,298,632
於二零一零年三月三十一日	2,007,660	43,902	-	2,796,995	468,782	5,317,339

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。

33 借貸

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
短期銀行貸款及透支				
有抵押	676,014	385,011	-	-
無抵押	80,000	30,000	30,000	-
	756,014	415,011	30,000	-
長期銀行貸款，有抵押	1,616,613	1,902,426	-	-
	2,372,627	2,317,437	30,000	-
長期銀行貸款之期限如下：				
須於一年內償還	114,706	42,230	-	-
須於一至兩年內償還	198,764	111,568	-	-
須於兩至五年內償還	355,822	650,758	-	-
	669,292	804,556	-	-
須於五年後償還	947,321	1,097,870	-	-
	1,616,613	1,902,426	-	-
計入流動負債之即期部分	(114,706)	(42,230)	-	-
	1,501,907	1,860,196	-	-
借貸之賬面值按以下貨幣計值：				
港元	2,218,705	2,133,100	30,000	-
加拿大元	97,307	87,214	-	-
日圓	56,615	97,123	-	-
	2,372,627	2,317,437	30,000	-

於結算日，借貸之實際年利率介乎0.53厘與2厘之間(二零零九年：0.68厘至2.2厘)。

短期及長期借貸之賬面值與其公平價值相若。

財務報表附註

34 遞延所得稅

當有法定權力可將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徵稅地區，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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
遞延所得稅資產	9,764	35,239	-	2,241
遞延所得稅負債	(279,355)	(177,779)	-	-
	(269,591)	(142,540)	-	2,241

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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於年初	-	(2,668)	(52,407)	(53,017)	(166,262)	(195,423)	(60,064)	(84,427)	(278,733)	(335,535)
於損益賬確認	-	-	(16,598)	610	(93,468)	29,161	2,482	24,363	(107,584)	54,134
於權益確認	-	2,668	-	-	-	-	-	-	-	2,668
於年終	-	-	(69,005)	(52,407)	(259,730)	(166,262)	(57,582)	(60,064)	(386,317)	(278,733)

34 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產

	加速賬目		稅損		物業成本		總額	
	折舊				基準差異			
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於年初	239	296	65,428	88,689	70,526	91,891	136,193	180,876
於損益賬確認	(239)	(57)	(7,899)	(23,261)	(11,329)	(21,365)	(19,467)	(44,683)
於年終	-	239	57,529	65,428	59,197	70,526	116,726	136,193

本公司

遞延所得稅資產

	稅損	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
於年初	2,241	110
於損益賬確認	(2,241)	2,131
於年終	-	2,241

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482,000,000港元(二零零九年：466,000,000港元)確認遞延所得稅資產83,000,000港元(二零零九年：77,000,000港元)。除為數462,000,000港元(二零零九年：448,000,000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)(二零零九年：二零二九年)止期間之不同時間屆滿。

35 應付少數股東款項

少數股東貸款乃為附屬公司物業項目融資，並無指定還款期。於二零零九年，為數105,303,000港元之貸款按滙豐銀行最優惠利率加年息1.5厘計息。餘款已於年內悉數清償。

財務報表附註

36 資本承擔

於結算日之資本承擔如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
物業、廠房及設備		
已訂約但未撥備	10,084	35,992
已授權但未訂約	13,982	33,162
	24,066	69,154

37 經營租約安排

(a) 出租者

本集團按經營租約出租若干物業，租賃期限一般為1至6年。

於二零一零年三月三十一日，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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	79,570	78,708
第二年至第五年期間(包括首尾兩年)	89,777	64,704
	169,347	143,412

37 經營租約安排(續)

(b) 承租者

於二零一零年三月三十一日，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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	3,592	6,702
第二年至第五年期間(包括首尾兩年)	5,776	7,911
五年以上	4,961	6,312
	14,329	20,925

38 財務擔保

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
為下列公司提供銀行貸款及借貸之擔保：				
附屬公司	-	-	897,000	913,893
共同控制實體	108,190	278,390	108,190	278,390
	108,190	278,390	1,005,190	1,192,283

於二零一零年三月三十一日，本集團及本公司並無就上文所披露之財務擔保承擔任何責任(二零零九年：無)。

財務報表附註

39 綜合現金流量報表附註

除所得稅前溢利／(虧損)與經營所用現金淨額之對賬

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除所得稅前溢利／(虧損)	2,689,089	(462,639)
應佔溢利減虧損		
共同控制實體	(138,892)	9,197
聯營公司	(91,718)	83,243
折舊	61,596	45,900
攤銷	35,967	29,677
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現淨額及 公平價值(收益)／虧損	(1,336,704)	234,884
可供出售投資減值	1,531	185,813
出售可供出售投資之已變現收益	(28,702)	–
衍生金融工具之公平價值淨額(收益)／虧損	(4,908)	10,975
投資物業之公平價值變動	(568,674)	109,054
認股權證負債之公平價值淨額虧損／(收益)	2,530	(46,289)
視為出售一間上市附屬公司權益之虧損	4,822	–
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損	(2,664)	3,339
發展中之待售物業／已落成之待售物業減值撥備淨額	4,126	5,500
股息收入	(106,291)	(29,279)
利息收入	(105,478)	(29,186)
利息開支	51,369	55,526
未計營運資金變動前之經營溢利	466,999	205,715
應收按揭貸款(增加)／減少	(151,729)	789
發展中之待售物業減少(不包括已資本化之利息開支)	546,529	6,893
酒店及餐廳存貨(增加)／減少	(46)	108
貿易及其他應收款項增加	(16)	(25,858)
以公平價值計入損益賬之財務資產增加	(984,084)	(889,420)
衍生金融工具增加	(7,748)	(30,000)
有限制銀行結餘減少	11,972	8,259
貿易及其他應付款項增加	9,156	22,176
經營所用之現金淨額	(108,967)	(701,338)

40 關連人士交易

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

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
來自滙漢附屬公司之收入／(開支)		
租金收入(附註(a))	630	555
管理費開支(附註(b))	(1,005)	(1,015)
清潔費用(附註(c))	(863)	(744)
來自共同控制實體之管理費(附註(d))	2,400	—
來自共同控制實體之項目管理費(附註(d))	3,109	1,282
來自共同控制實體之利息收入(附註20)	22,264	—
來自聯營公司之利息收入(附註21)	—	2
支付少數股東之利息開支(附註35)	(1,240)	(3,152)

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) 項目管理費及管理費按互相協定之條款計算。
- (e) 共同控制實體及聯營公司之結餘分別於附註20及21披露。
- (f) 除附註10所披露付予本公司董事(即主要管理人員)之酬金外，年內概無與彼等訂立重大交易。

財務報表附註

40 關連人士交易(續)

(b) 主要管理人員薪酬

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
袍金	640	640
薪金、津貼及實物利益	38,840	30,790
退休福利計劃僱主供款	296	286
	39,776	31,716

主要管理人員包括本公司董事及兩名(二零零九年：兩名)高級管理層成員。

41 比較數字

已重列若干比較數字以符合本年度之呈列。

42 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司

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

附屬公司

(除另有註明者外，下列公司均由本集團間接全資擁有及以香港為主要營業地點。)

名稱	主要業務	已發行及繳足股款之股本
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
聚喜有限公司	證券投資	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	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67.4%)	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67.4%)	旅行代理	2,500,000港元
標譽有限公司(擁有99.9%)	物業發展	100,000港元
全亞企業有限公司(擁有67.4%)	酒店持有	10,000港元
善濤有限公司(擁有67.4%)	飲食經營	2港元
堅柱有限公司(擁有67.4%)	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

42 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股本
於香港註冊成立(續)		
滙利資源有限公司	物業發展	2港元
肯達發展有限公司(擁有67.4%)	酒店持有	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67.4%)	投資控股	26,245,540港元
於英屬處女群島註冊成立		
Enrich Enterprises Ltd.(擁有67.4%)**	酒店持有	1美元
Global Gateway Corp.(擁有67.4%)**	酒店經營	1美元
Glory Ventures Enterprises Inc.(擁有67.4%)**	酒店持有	1美元
Greatime Limited(擁有67.4%)	證券投資	1美元
Onrich Enterprises Limited(擁有67.4%)	證券投資	1美元
Techfull Properties Corp.	證券投資	1美元
Topshine Investment Holdings Limited (擁有67.4%)	證券投資	1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64.0%)***	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

*** 於中國經營之合作合營企業

42 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司(續)

聯營公司

(除另有註明者外，下列公司均在香港註冊成立及營業。)

名稱	主要業務	已發行及繳足 股款之股本	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%

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%
百曜有限公司	物業發展	2港元	50%
裕域控股有限公司	物業發展	2港元	25%
於中國註冊成立 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

43 財務報表之通過

本財務報表已於二零一零年六月二十九日由董事會通過。

聯屬公司之合併資產負債表

於二零一零年三月三十一日，本集團應收及借予若干聯屬公司之款項合共為1,154,000,000港元(未計算本集團撥備)，並為已動用銀行信貸108,000,000港元作出擔保合共1,262,000,000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 二零一零年 千港元	本集團 應佔權益 二零一零年 千港元
物業、廠房及設備	2,183	961
投資物業	1,830,000	603,900
發展中之待售物業	1,568,559	746,196
流動資產	751,667	337,023
流動負債	(285,627)	(136,021)
借貸	(350,130)	(152,328)
遞延所得稅負債	(203,562)	(68,662)
少數股東權益	(4,157)	(2,079)
股東墊款	(2,320,220)	(579,968)
	988,713	749,022

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二零一零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

截至二零一零年三月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益	594,157	603,533
銷售成本	(302,072)	(352,025)
毛利	292,085	251,508
投資收益／(虧損)淨額	399,629	(286,416)
銷售及行政開支	(92,675)	(94,221)
折舊及攤銷	(88,830)	(68,660)
其他收入及支出	(30,700)	17,750
經營溢利／(虧損)	479,509	(180,039)
融資成本	(32,955)	(38,055)
除所得稅前溢利／(虧損)	446,554	(218,094)
所得稅開支	(11,974)	(12,201)
股東應佔年內溢利／(虧損)	434,580	(230,295)
股息	13,131	—
每股盈利／(虧損)(港仙)		
— 基本	33.20	(17.73)
— 攤薄	31.06	(17.73)

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

於二零一零年三月三十一日

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,004,938	958,262
租賃土地	1,631,799	1,658,726
可供出售投資	228,258	182,428
遞延所得稅資產	1,338	7,771
	2,866,333	2,807,187
流動資產		
存貨	2,206	2,160
衍生金融工具	-	12,806
以公平價值計入損益賬之財務資產	928,857	308,132
貿易及其他應收款項	87,811	83,867
銀行結餘及現金	76,452	75,884
	1,095,326	482,849
流動負債		
衍生金融工具	14,571	15,773
貿易及其他應付款項	62,053	53,931
應付即期所得稅	14,630	14,512
短期借貸	479,014	415,011
長期借貸之即期部分	59,768	43,432
認股權證負債	53,904	-
	683,940	542,659
流動資產／(負債)淨額	411,386	(59,810)
資產總值減流動負債	3,277,719	2,747,377
非流動負債		
認股權證負債	-	23,935
長期借貸	907,606	948,964
遞延所得稅負債	6,143	602
	913,749	973,501
資產淨值	2,363,970	1,773,876
權益		
股本	26,246	261,409
儲備	2,337,724	1,512,467
	2,363,970	1,773,876



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.hk