



泛海國際集團有限公司

股份代號：129



年報 2011

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	13
董事及高級管理層	18
董事會報告書	21
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	40
財務報表附註	41
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

非執行董事

歐逸泉先生
Loup, Nicholas James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
英國巴克萊銀行有限公司
Morgan Stanley & Company
International PLC

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
中環康樂廣場1號
怡和大廈2206-19室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港中環
太子大廈22樓

百慕達股份過戶登記處

Butterfield 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)	二零一一年	二零一零年	變動
綜合損益賬			
收入	1,065	1,865	-43%
經營溢利	1,997	2,510	-20%
本公司股東應佔溢利	2,040	2,383	-14%
每股基本盈利(港元)	1.64	1.99	-18%

綜合資產負債表

資產總值	14,622	10,934	+34%
資產淨值	10,073	7,986	+26%
本公司股東應佔權益	9,258	7,239	+28%
負債淨額	3,571	2,145	+66%

酒店物業以估值編列之補充資料(附註)：

經重估資產總值	18,881	13,557	+39%
經重估資產淨值	13,632	10,178	+34%
本公司股東應佔權益	11,745	8,717	+35%
本公司股東應佔每股權益(港元)	9.61	7.00	+37%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	26%	21%	+5%

附註：根據本集團之會計政策，酒店物業乃按成本減累計折舊列賬。為提供有關本集團酒店物業投資之經濟價值之進一步資料，本集團謹此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(二零一零年：威格斯資產評估顧問有限公司及Grant Thornton Management Consultants)於二零一一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2,040,000,000港元，而去年則為得2,383,000,000港元。本集團欣然收獲此可喜業績，儘管較去年有所減少，因去年財務資產投資所產生之貢獻非常好。

本集團繼續出售位於九龍近水灣之高級住宅發展項目皇璧。於18個月之累計銷售額達17億港元，現仍繼續餘下三分之一單位的市場推廣。

租金收入穩步增長。酒店經營業績令人鼓舞，較去年增長52%。本集團亦於財政年度及之後在澳門及上海有選擇地收購發展地盤，為日後之增長而鋪路。

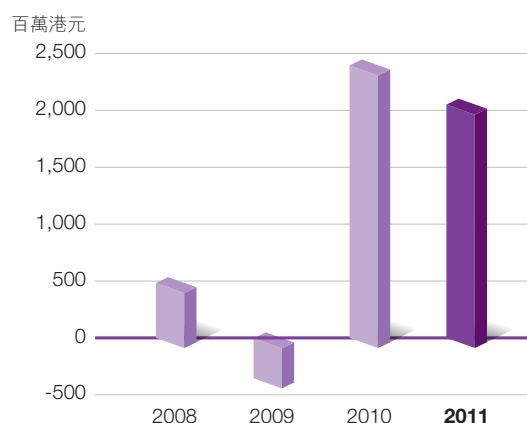
儘管如此，由於全球經濟恢復過程中仍有諸多挑戰及不確定因素，本集團仍持謹慎態度。

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。

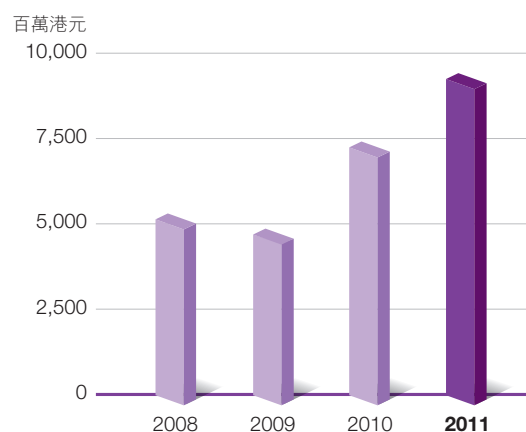
承董事會命
主席
馮兆滔

香港，二零一一年六月二十四日

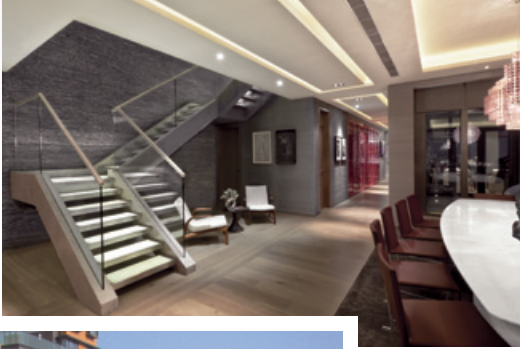
股東應佔溢利/（虧損）



股東應佔權益



皇璧



業績

本集團於本財政年度錄得收入1,065,000,000港元（二零一零年：1,865,000,000港元），及本公司股東應佔溢利2,040,000,000港元（二零一零年：2,383,000,000港元）。集團收入減少乃主要因為於下文詳述之物業銷售。

物業銷售、發展及租賃

銷售

物業銷售之收入達134,000,000港元（二零一零年：1,053,000,000港元）而經營溢利為79,000,000港元（二零一零年：375,000,000港元）。銷售及溢利減少乃因附屬公司所持有之物業銷售減少所致。

本年度之物業銷售主要集中於在皇璧 — 本集團之50%合資豪宅發展項目。此項目於年內之銷售總額達824,000,000港元（二零一零年：877,000,000港元），而除稅前溢利為375,000,000港元（二零一零年：370,000,000港元）。按照會計慣例，相關銷售並不計入本集團之收入及分類業績，惟獨立入賬為應佔共同控制實體溢利。直至二零一一年三月三十一日，已售出單位佔總數之68%。本集團將繼續銷售餘下32%單位，並預期會進一步產生約800,000,000港元之銷售款。

管理層討論及分析

洪水橋項目



發展

位於新界洪水橋之住宅發展項目（可興建建築面積約590,000平方呎）正與政府磋商土地契約修訂細則。本集團於北京之50%合資公司就建築面積約2,000,000平方呎之住宅／商業發展項目之規劃細則近期已獲批准。年內，本集團已於澳門購入一幅約186,000平方呎之土地，現正申請規劃作住宅發展之用。於財政年結日後，本集團與其夥伴共同於上海購入另一幅約1,500,000平方呎之土地，計劃發展為低層住宅樓宇及別墅。本集團持有該項目47.5%權益。

滙漢大廈



租賃

本集團應佔租金收入約為94,000,000港元，而去年為86,000,000港元，其主要因出租率增加所致。

已錄得重估盈餘989,000,000港元（經扣除遞延稅項後，並包括由一間聯營公司擁有之物業所產生者），而去年則為546,000,000港元。

九龍皇悅酒店



酒店

酒店營運之收入由去年之522,000,000港元增加21%至本年度之632,000,000港元，乃主要受惠於所有位於香港之酒店全線入住率增加及房租上升，而於上一財政年度新開業之銅鑼灣皇悅酒店之全年營運亦為此作出貢獻。於本年度錄得未扣除折舊前經營溢利194,000,000港元，而去年則為128,000,000港元。

酒店集團之財務資產投資錄得投資收益223,000,000港元（二零一零年：400,000,000港元）。

整體上，酒店集團於696,000,000港元（二零一零年：594,000,000港元）之總收入中錄得純利326,000,000港元（二零一零年：435,000,000港元）。

年內，本集團於酒店附屬公司之股權主要因行使酒店認股權證而增加2.5%至69.9%，並於儲備內確認負商譽44,000,000港元。

投資

於二零一一年三月三十一日，本集團持有財務投資約5,250,000,000港元（二零一零年：3,257,000,000港元），其中1,919,000,000港元（二零一零年：1,157,000,000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676,000,000港元（二零一零年：948,000,000港元）及由出售所得之已變現收益淨額30,000,000港元（二零一零年：383,000,000港元）。該等投資於年內提供之收入為194,000,000港元（二零一零年：200,000,000港元）。

於二零一一年三月三十一日，本集團之財務投資乃以不同貨幣計值，46%為英鎊、33%為美元、13%為港元及8%為歐元。年內，已錄得133,000,000港元之未變現匯兌收益（二零一零年：53,000,000港元之未變現匯兌虧損）。

於二零一一年三月三十一日，價值約1,040,000,000港元（二零一零年：55,000,000港元）之該等投資已抵押予銀行，作為本集團所獲授信貸融資之抵押品。

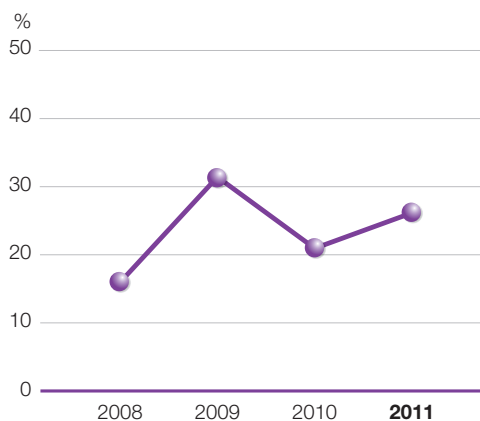
管理層討論及分析

財務回顧

於二零一一年三月三十一日，本集團之資產總值約為146億港元，而上一個財政年結日則為109億港元。資產淨值增加26%至101億港元。計入酒店物業之市值（而並非攤銷成本）後，本集團之經重估資產總值及經重估資產淨值將為189億港元及136億港元，分別較上一個財政年結日之136億港元及102億港元增加39%及34%。

負債淨額增加至36億港元（二零一零年：21億港元），包括17億港元（二零一零年：14億港元）屬於獨立上市之酒店附屬集團。負債淨額與經重估資產淨值比率約為26%（二零一零年：21%）。總利息支出因借貸增加而上升14%。

資產負債比率
(負債淨額與經重估資產淨值比率)



本集團之借貸約78%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。於二零一一年三月三十一日，合共200,000,000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，最長為十五年，約40%之債務須於一年內償還，而44%則須於五年後償還。於二零一一年三月三十一日，本集團之流動資產淨值為5,023,000,000港元（二零一零年：2,215,000,000港元）。

於二零一一年三月三十一日，賬面淨值合共7,779,000,000港元之物業資產（二零一零年：6,022,000,000港元）已抵押作為本集團銀行融資之擔保。本集團並無向財務機構作出任何擔保（二零一零年：就一間共同控制實體作出108,000,000港元之擔保）。

僱員及薪酬政策

於二零一一年三月三十一日，本集團聘有480名僱員。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

受惠於中國內地之個人遊計劃及香港作為區內之商業樞紐之地位，訪港旅客人數將保持上升趨勢。由於大部分貨幣兌港元升值，故其作為購物天堂之吸引力已進一步提升。

面對歷史性低利率之充足信貸供應下，投資者應對通脹採取對沖措施及為尋求資本保護及收益之國際資本流入，故香港物業於近幾年之資本價值出現史無前例之增長。

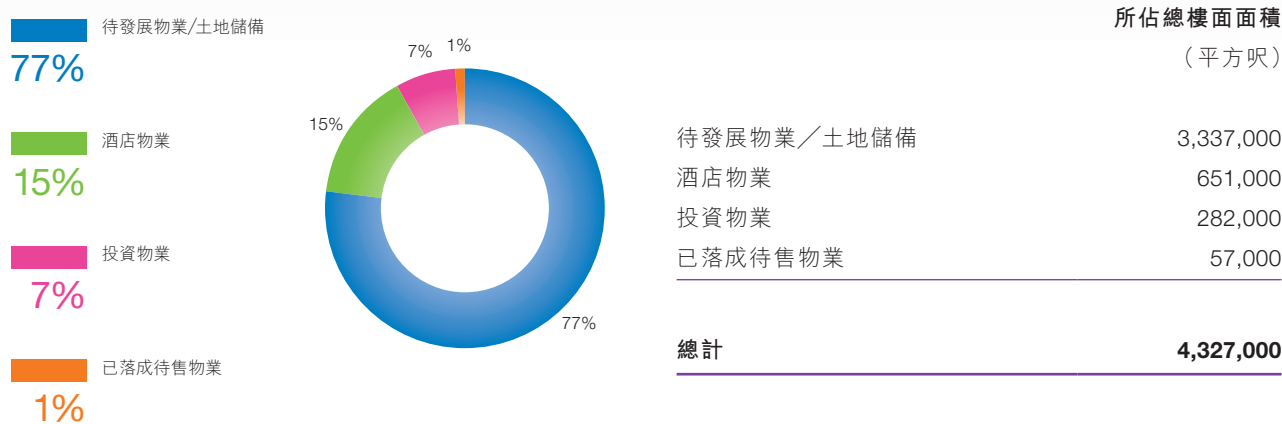
本集團會繼續審慎物色投資機遇。

五年財務摘要

截至三月三十一日止年度 (百萬港元)	二零一一年	二零一零年	二零零九年	二零零八年	二零零七年
業績					
收入	1,065	1,865	855	1,084	1,374
本公司股東應佔溢利／(虧損)	2,040	2,383	(381)	471	288
資產與負債					
資產總值	14,622	10,934	8,132	8,190	6,964
負債總額	(4,548)	(2,948)	(2,857)	(2,389)	(2,228)
非控股權益	(816)	(747)	(605)	(690)	(732)
本公司股東應佔權益	9,258	7,239	4,670	5,111	4,004

主要物業

於二零一一年三月三十一日



物業	本集團所佔權益	地盤面積約數 (平方呎)	總樓面面積約數 (平方呎)	類別
I 投資物業				
01 香港 皇后大道中59-65號 泛海大廈	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

主要物業

於二零一一年三月三十一日

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
II 酒店物業				
04 香港灣仔 軒尼詩道33號 港島皇悅酒店	69.9%	10,600	184,000 (362間客房)	酒店
05 九龍 尖沙咀金巴利道62號 九龍皇悅酒店	69.9%	11,400	220,000 (343間客房)	酒店
06 香港 銅鑼灣永興街8號 銅鑼灣皇悅酒店	69.9%	6,200	108,000 (280間客房)	酒店
07 Empire Landmark Hotel 1400 Robson Street, Vancouver B.C., Canada.	69.9%	41,000	420,000 (358間客房)	酒店
物業		本集團 所佔權益	總樓面 面積約數 (平方呎)	類別
III 已落成待售物業				
香港				
08 九龍鯉魚門 崇信街8號 鯉灣天下·商舖		100%	24,000	商業
09 新界荃灣悠麗路2A號 皇璧		50%	65,000	住宅

主要物業

於二零一一年三月三十一日

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)	擬定用途	階段
IV 待發展物業／土地儲備					
10 新界元朗 洪水橋	100%	112,000	590,000	住宅	策劃中
11 新界屯門 藍地	100%	19,000	75,000	住宅	策劃中
12 新界西貢 沙下	7.5%	620,000	300,000	住宅	策劃中
13 中國 北京通州區 永順西街72號	50%	550,000	1,900,000	商住	策劃中
14 澳門路環 石排灣	100%	186,000	1,700,000	住宅	策劃中

企業管治常規

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

董事會

董事會由五名執行董事、兩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。

企業管治報告

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
歐逸泉	非執行董事	4/4
Loup, Nicholas James	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	2/4
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、非執行董事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待遇，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。上述人士之薪酬待遇（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（梁偉強先生除外）均有出席，以檢討、商議及批准董事及高級管理層之薪酬待遇。

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以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（管博明先生除外）均有出席有關會議。審核委員會已審閱截至二零一一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二零一一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。

企業管治報告

彼等所提供核數服務之費用4,808,000港元(二零一零年:4,677,000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1,751,000港元(二零一零年:903,000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。

企業社會責任報告

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。

(b) 酒店業務

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閘門，透過此閘門，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5,200,000港元，其中包括香港脊髓損傷基金會有限公司、抬轎比賽慈善基金及保良局。

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。

年內，本公司已組織以下活動：

- 於港島皇悅酒店曲奇餅屋為一群4-6歲特別需要兒童與其父母親在酒店點心師的指引下學習製作曲奇餅
- 於九龍皇悅酒店慈善義賣，兒童及青少年在香港耀能協會的關懷下展示其繪畫技能及其作品，並銷售手工藝品
- 酒店的志願者團隊訪問了三所香港耀能協會學校
- 於銅鑼灣皇悅酒店舉辦學生酒店體驗日

此外，泛海酒店獲香港社會服務聯會再次評選為二零一零年／一一年度之「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。

董事及高級管理層

執行董事

馮兆滔

62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

66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

56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分別為其姊夫。

倫培根

47歲，本公司之財務董事。彼亦為滙漢之財務董事。倫先生擁有逾二十五年會計及財務經驗。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

52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。

非執行董事

LOUP, Nicholas James

51歲，本公司之非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 Limited之執行委員會成員，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並於二零一一年三月自本公司執行董事重新調任為非執行董事。

歐逸泉

64歲，本公司之非執行董事。歐先生為澳洲特許會計師協會之附屬會員、香港會計師公會之資深會員、澳洲會計師公會之資深會員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

70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

48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為執業大律師。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。

董事及高級管理層

黃之強

56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。彼亦於漢華資本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

49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

59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。

董事會欣然提呈截至二零一一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40。

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。

本公司已派發截至二零一一年三月三十一日止年度之中期股息每股0.5港仙（二零一零年：1.0港仙），合共6,197,000港元（二零一零年：12,471,000港元）。

董事會建議派付截至二零一一年三月三十一日止年度之末期股息每股2.0港仙（附以股代息選擇權）（二零一零年：1.5港仙），總額為24,447,000港元（二零一零年：18,707,000港元）。

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12頁。

捐款

年內，本集團作出慈善及其他捐款5,227,000港元（二零一零年：4,766,000港元）。

董事

年內及於本報告之日，本公司之董事如下：

馮兆滔先生
林迎青博士
潘政先生
倫培根先生
關堡林先生
歐逸泉先生
Loup, Nicholas James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，關堡林先生、Loup, Nicholas James先生及黃之強先生將根據本公司之公司細則輪值退任，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18至第20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。

購買股份或債券之安排

除按第28至第30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

於二零一一年三月三十一日，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	1,176,670	614,962,312	616,138,982	50.40

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(46.56%)，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				總額	佔已發行股份 百分比(%)
		個人權益	家屬權益	法團權益			
潘政	滙漢	193,842,510	4,873,940	132,997,302 (附註)	331,713,752	46.56	
潘政	泛海酒店	49,528	-	1,120,832,195 (附註)	1,120,881,723	72.88	
馮兆滔	滙漢	14,042,433	-	-	14,042,433	1.97	
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。
- 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	於二零一零年四月一日及 二零一一年三月三十一日 尚未行使
馮兆滔	2,062,176
林迎青	2,062,176
潘政	515,544
倫培根	2,062,176
關堡林	2,062,176
Loup, Nicholas James	2,062,176

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3.15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－滙漢

董事	授出日期	行使價 (港元)	行使期	於二零一零年 四月一日及 二零一一年 三月三十一日 尚未行使
馮兆滔	二零零七年 三月二十九日	1.4315	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	2,126,301
林迎青	二零零七年 三月二十九日	1.4315	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	2,126,301
倫培根	二零零七年 三月二十九日	1.4315	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	2,126,301
關堡林	二零零七年 三月二十九日	1.4315	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	2,126,301

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。

(c) 相聯法團－泛海酒店

董事	授出日期	行使價 (港元)	行使期	於二零一零年 四月一日及 二零一一年 三月三十一日 尚未行使
馮兆滔	二零零七年 三月二十九日	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	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	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	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	8,000,000

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。

除上文披露者外，於二零一一年三月三十一日，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，於二零一一年三月三十一日，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	46,939,756	614,962,312	50.30
	於控股法團之權益	568,022,556		
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (「滙漢BVI」) (附註1)	於控股法團之權益	568,022,556	568,022,556	46.46
滙漢實業有限公司 (「滙漢實業」) (附註2)	實益擁有人	273,615,682	275,826,425	22.56
	於控股法團之權益	2,210,743		
Kingfisher Inc.及Lipton Investment Limited (「Kingfisher及Lipton」) (附註2)	於控股法團之權益	255,649,493	255,649,493	20.91
Dalton Investments LLC	投資經理	62,468,726	62,468,726	5.11

董事會報告書

附註：

1. 滙漢BVI為滙漢之全資附屬公司。因此，滙漢被視為於同一批由滙漢BVI持有之568,022,556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被視為於滙漢實業、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，於二零一一年三月三十一日，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5.88%。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十年。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	於二零一零年四月一日 及二零一一年 三月三十一日	
	尚未行使	
董事	10,826,424	
其他僱員	2,577,717	
		13,404,141

附註：

1. 購股權於二零零五年三月三十日授出，並可於二零零五年三月三十日至二零一五年三月二十九日期間按行使價每股3.15港元（已調整）行使。
2. 年內，概無購股權獲授出、失效、行使或被註銷。

附屬公司－泛海酒店

購股權計劃

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泛海酒店股份約8.13%。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泛海酒店股份之1%。

董事會報告書

本公司並無規定承授人須持有泛海酒店購股權一定期限後方可行使泛海酒店購股權，惟泛海酒店董事另有決定者除外。行使期須為泛海酒店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十年。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）。

認購價將由泛海酒店董事會酌情釐定，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)	行使期	於二零一零年 四月一日及 二零一一年 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	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	24,000,000
一間附屬公司之董事	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	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	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	30,999,999
				78,999,999

附註：

年內，概無購股權獲授出、失效、行使或被註銷。

購買、出售或贖回上市證券

本公司於年內以總代價48,887,060港元於聯交所合共購買28,802,000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1.98港元及1.25港元。

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	75.87%
本集團五大供應商應佔之購買百分比	89.86%
本集團最大客戶應佔之銷售百分比	14.26%
本集團五大客戶應佔之銷售百分比	21.79%

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。

董事會報告書

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114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，二零一一年六月二十四日

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113頁泛海國際集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一一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資料。

董事就綜合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》的披露規定編製綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映,及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計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我們的意見,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。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綜合財務報表存在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綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制,以設計適當的審核程序,但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

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 貴集團於二零一一年三月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量,並已按照香港《公司條例》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,二零一一年六月二十四日

綜合損益賬

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入	5	1,065,244	1,864,888
銷售成本		(391,193)	(977,456)
毛利		674,051	887,432
銷售及行政開支		(173,947)	(168,145)
折舊		(89,848)	(97,563)
投資收益淨額	6	706,225	1,330,928
投資物業之公平價值變動		887,987	568,674
其他收益及支出	7	(7,336)	(11,478)
經營溢利		1,997,132	2,509,848
融資成本	11	(77,941)	(51,369)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		151,522	138,892
聯營公司		259,210	91,718
除所得稅前溢利		2,329,923	2,689,089
所得稅開支	12	(189,987)	(165,014)
年內溢利		2,139,936	2,524,075
應佔：			
本公司股東		2,039,675	2,383,270
非控股權益		100,261	140,805
		2,139,936	2,524,075
股息	14	30,644	31,178
每股盈利(港元)			
基本	15	1.64	1.99
攤薄	15	1.64	1.99

綜合全面收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年內溢利	2,139,936	2,524,075
其他全面收益		
可供出售投資之公平價值收益淨額	8,152	93,430
自損益賬扣除之可供出售投資減值	551	1,531
於出售可供出售投資後之儲備撥回	(9,008)	21,735
匯兌差額	10,574	36,568
	10,269	153,264
年內全面收益總額	2,150,205	2,677,339
應佔全面收益總額：		
本公司股東	2,046,844	2,486,616
非控股權益	103,361	190,723
	2,150,205	2,677,339

綜合資產負債表

於二零一一年三月三十一日

	附註	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (已重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (已重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備	16	2,617,038	2,672,342	2,653,230
投資物業	17	3,391,122	2,419,600	1,849,000
共同控制實體	19	568,871	674,409	524,965
聯營公司	20	877,211	654,581	565,343
可供出售投資	21	230,257	228,258	186,830
商譽		-	5,103	5,103
應收按揭貸款	22	81,729	143,035	24,747
遞延所得稅資產	33	5,252	9,764	35,239
		7,771,480	6,807,092	5,844,457
流動資產				
發展中之待售物業	23	1,122,355	431,322	400,768
已落成待售物業	23	90,289	159,127	698,709
酒店及餐廳存貨		2,341	2,206	2,160
應收按揭貸款	22	3,664	35,315	1,874
貿易及其他應收款項	24	230,845	241,590	232,958
應收一間共同控制實體款項	19	65,000	-	-
可退回所得稅		513	880	79
以公平價值計入損益賬之財務資產	25	5,020,218	3,028,862	693,075
衍生金融工具		-	-	13,429
銀行結餘及現金	27	315,300	227,657	244,783
		6,850,525	4,126,959	2,287,835
流動負債				
貿易及其他應付款項	28	133,590	145,919	137,497
應付一間聯營公司款項	20	14,850	51,150	51,150
應付一名非控股股東款項		-	-	105,303
衍生金融工具	26	26,242	17,961	22,344
認股權證負債	29	-	17,000	8,481
借貸	32	1,615,997	1,615,257	1,229,749
應付所得稅		36,857	64,382	28,743
		1,827,536	1,911,669	1,583,267
流動資產淨值		5,022,989	2,215,290	704,568
資產總值減流動負債		12,794,469	9,022,382	6,549,025

綜合資產負債表

於二零一一年三月三十一日

	附註	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (已重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (已重列)
非流動負債				
認股權證負債	29	-	-	7,893
長期借貸	32	2,270,071	757,370	1,087,688
遞延所得稅負債	33	450,916	279,355	177,779
		2,720,987	1,036,725	1,273,360
資產淨值				
		10,073,482	7,985,657	5,275,665
權益				
股本	30	12,224	12,471	113,664
儲備	31	9,245,597	7,226,466	4,556,311
本公司股東應佔權益		9,257,821	7,238,937	4,669,975
非控股權益		815,661	746,720	605,690
		10,073,482	7,985,657	5,275,665

馮兆滔
董事

倫培根
董事

資產負債表

於二零一一年三月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
附屬公司	18	1,229,076	1,229,076
流動資產			
應收附屬公司款項	18	4,382,152	4,081,028
貿易及其他應收款項		149	47
以公平價值計入損益賬之財務資產	25	13	39
可退回所得稅		11	–
銀行結餘及現金	27	41,377	50,593
		4,423,702	4,131,707
流動負債			
貿易及其他應付款項		905	951
應付所得稅		–	22
借貸	32	–	30,000
		905	30,973
流動資產淨值		4,422,797	4,100,734
資產淨值		5,651,873	5,329,810
權益			
股本	30	12,224	12,471
儲備	31	5,639,649	5,317,339
		5,651,873	5,329,810

馮兆滔
董事

倫培根
董事

綜合現金流量表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
來自經營活動之現金流量			
經營(所用)/所得之現金淨額	37	(1,379,046)	79,868
已付所得稅淨額		(41,070)	(3,243)
已付利息		(81,775)	(50,513)
已收銀行存款及其他應收款項利息		26,839	11,743
(用於)/來自經營活動之現金淨額		(1,475,052)	37,855
來自投資活動之現金流量			
購入可供出售投資		(10,180)	(23,204)
出售可供出售投資之所得款項		14,786	139,403
添置投資物業		(10,225)	(1,926)
添置物業、廠房及設備		(69,799)	(53,988)
出售物業、廠房及設備之所得款項		3	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增加		(30,000)	-
聯營公司及共同控制實體之還款		216,598	-
墊予聯營公司及共同控制實體款項		-	(43,174)
已收共同控制實體股息		-	102
投資活動所得/(動用)之現金淨額		111,183	(51,201)
融資活動前動用之現金淨額		(1,363,869)	(13,346)
來自融資活動之現金流量			
提取長期借貸		1,705,120	6,150
償還長期借貸		(68,500)	(301,984)
短期借貸(減少)/增加淨額		(120,422)	323,739
轉換認股權證		-	96,827
已付股息		(18,089)	(12,471)
購回股份		(48,887)	(3,183)
非控股股東轉換一間上市附屬公司之認股權證		9,752	1,519
一間上市附屬公司向非控股股東分派股息		(4,388)	-
應付一名非控股股東款項減少		-	(105,303)
融資活動產生之現金淨額		1,454,586	5,294
現金及現金等價物之增加/(減少)淨額		90,717	(8,052)
年初現金及現金等價物		221,614	226,768
匯率變動		(2,762)	2,898
年終現金及現金等價物		309,569	221,614
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘及現金(不包括受限制銀行結餘)	27	309,569	221,614

綜合權益變動報表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	本公司股東 千港元	非控股權益 千港元	總額 千港元
於二零零九年三月三十一日	4,669,975	605,690	5,275,665
可供出售投資公平價值收益淨額	63,000	30,430	93,430
自損益賬扣除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
匯兌差額	24,658	11,910	36,568
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
二零一零年中期股息	(12,471)	–	(12,471)
購回股份	(3,183)	–	(3,183)
附屬公司股權變動	–	(51,943)	(51,943)
與擁有人的交易總額	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
可供出售投資公平價值收益淨額	5,690	2,462	8,152
自損益賬扣除之可供出售投資減值	385	166	551
於出售可供出售投資後之儲備撥回	(6,295)	(2,713)	(9,008)
匯兌差額	7,389	3,185	10,574
年內溢利	2,039,675	100,261	2,139,936
年內全面收益總額	2,046,844	103,361	2,150,205
轉換認股權證	–	14,087	14,087
二零一零年末期股息	(16,222)	(3,459)	(19,681)
二零一一年中期股息	(1,867)	(929)	(2,796)
購回股份	(48,887)	–	(48,887)
於一間上市附屬公司之股權增加淨額	39,016	(44,119)	(5,103)
與擁有人的交易總額	(27,960)	(34,420)	(62,380)
於二零一一年三月三十一日	9,257,821	815,661	10,073,482

1 編製基準

本綜合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) 採納新香港財務報告準則

年內，本集團採納以下與本集團營運有關之新及經修訂準則、詮釋及對現有準則之修訂（「新香港財務報告準則」），並於二零一零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（修訂）	財務報表之呈報
香港會計準則第17號（修訂）	租賃
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第36號（修訂）	資產減值
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
香港－詮釋第5號	財務報表之呈報－借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類

財務報表附註

2 主要會計政策 (續)

(a) 採納新香港財務報告準則 (續)

除下文所述之會計政策之若干變動外，於本年內採納上述新香港財務報告準則並無對綜合財務報表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(修訂)澄清可能透過發行股本以結算負債並不會影響該負債分類為流動負債或非流動負債。透過修訂流動負債之定義，此修訂准許負債分類為非流動負債(惟實體須有無條件權利將以轉讓現金或其他資產方式結算延遲至會計期間後至少12個月)，而不論實體仍可能被交易對方要求於任何時間以股份結算。

為符合香港一詮釋第5號之規定，本集團已更改包含按要求償還條款之定期貸款分類之會計政策。根據新政策，借貸條款包含賦予貸款人無條件權利隨時要求償還貸款之定期貸款須分類為綜合資產負債表內之流動負債。過往有關定期貸款乃根據協定還款時間表而釐定，除非本集團於報告日期已違反協議所載之任何貸款契諾或另行有理由相信貸款人將於可見未來行使其於即時償還條款項下之權利。

新會計政策已透過重新呈列於二零零九年四月一日之期初結餘，並對截至二零一零年三月三十一日止年度之比較數字作出相應重新分類調整而追溯應用。重新分類對於任何期間所呈列之報告損益、全面收益總額或權益並無造成任何影響。

- 香港會計準則第17號(修訂)刪除有關土地租賃分類之特定指引，以消除與租賃分類一般指引之不一致性。因此，土地租賃須根據香港會計準則第17號之一般原則分類為融資或經營租賃。於修訂前，土地權益(其所有權預期不會於租賃期完結時轉移至本集團)分類為經營租賃，呈列為「租賃土地」，並於租賃期內攤銷。香港會計準則第17號(修訂)已根據該修訂之生效日期及過渡性條文於二零一零年一月一日開始之年度期間追溯應用。本集團已根據有關租賃開始時之現有資料，重新評估租賃土地之分類，並且將位於香港之租賃土地追溯確認為融資租賃。經重新評估後，本集團已將租賃土地由經營租賃重新分類為融資租賃。由於物業權益持作自用，分類為融資租賃之土地權益入賬列作土地及酒店樓宇，並就供擬定用途之土地權益按租賃期計算折舊。此外，計入發展中之待售物業及已落成待售物業之租賃土地將根據香港會計準則第2號入賬。本公司概無確認租賃土地之攤銷且租賃土地乃按成本與可變現資產淨值之較低者計量。然而，由於此項變動並無對綜合財務報表造成重大影響，故並無對上一年度財務報表作出追溯調整。

2 主要會計政策 (續)

(a) 採納新香港財務報告準則 (續)

- 香港會計準則第27號(經修訂)規定,如控制權不變,則與非控股權益進行之所有交易之影響須於權益內列賬,且有關交易將不再產生商譽或盈虧。該準則亦訂明失去控制權時之會計處理方式。持有該實體之任何剩餘權益須按公平價值重新計量,而盈虧於損益賬確認。有關採納香港會計準則第27號(經修訂)之會計政策之變動已預早應用於截至二零一一年三月三十一日止年度內之交易。
- 香港會計準則第36號(修訂)澄清就進行減值測試而可分配商譽之最大現金產生單位(或單位組別)為經營分類(定義見香港財務報告準則第8號「經營分類」第5段,即與其他具類似經濟特點之分類合併者)。
- 香港財務報告準則第3號(經修訂)對業務合併繼續應用收購法,惟有若干重大變動。例如購買業務之所有付款乃按收購日期之公平價值入賬,而分類為負債之或然付款其後於綜合損益賬重新計量。可按個別收購基準選擇按公平價值或按非控股權益應佔被收購公司淨資產之比例計量被收購公司之非控股權益。所有與收購相關之成本須予支銷。

採納該等新香港財務報告準則之影響如下:

綜合損益賬

	截至二零一一年三月三十一日止年度			截至二零一零年 三月三十一日 止年度
	香港會計準則 第17號(修訂) 千港元	香港會計準則 第27號(經修訂)及 香港財務報告準則 第3號(經修訂) 千港元	總計 千港元	香港會計準則 第17號(修訂) 千港元
損益(減少)/增加:				
折舊	(26,646)	-	(26,646)	(26,646)
攤銷	26,646	-	26,646	26,646
其他收益及支出	-	(39,016)	(39,016)	-
	-	(39,016)	(39,016)	-
每股盈利減少(港元)	-	0.03	0.03	-

財務報表附註

2 主要會計政策 (續)

(a) 採納新香港財務報告準則 (續)

綜合資產負債表

	二零一一年三月三十一日		二零一零年三月三十一日		二零零九年四月一日	
	香港會計 準則第17號 (修訂) 千港元	香港— 詮釋第5號 千港元	香港會計 準則第17號 (修訂) 千港元	香港— 詮釋第5號 千港元	香港會計 準則第17號 (修訂) 千港元	香港— 詮釋第5號 千港元
下列項目增加/(減少):						
物業、廠房及設備	1,613,729	-	1,685,605	-	1,712,251	-
租賃土地	(1,613,729)	-	(1,685,605)	-	(1,712,251)	-
借貸	-	78,555	-	744,537	-	772,508
長期借貸	-	(78,555)	-	(744,537)	-	(772,508)
	-	-	-	-	-	-

以下新及經修訂香港財務報告準則與本集團之業務有關但尚未生效

於以下日期或之後開始之會計期間生效:

二零一一年一月一日

香港會計準則第24號 (經修訂) 關連人士披露

二零一二年一月一日

香港會計準則第12號 (修訂) 所得稅

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24號 (經修訂) 澄清及簡化關連人士之定義。本集團將自二零一一年一月一日起應用該經修訂準則。

2 主要會計政策（續）

(a) 採納新香港財務報告準則（續）

- 香港會計準則第12號（修訂）對因按公平價值計量之投資物業而產生之遞延稅項資產或負債之現有計量原則引入一項例外情況。於該修訂前，香港會計準則第12號規定計量遞延稅項資產或負債，以反映管理層預期用作收回或償付實體資產或負債賬面值之方式將會導致之稅務後果。該修訂加入一項可被推翻之推定，即按公平價值計量之投資物業可全數透過出售而收回。倘投資物業可予折舊及在目標為不斷消耗投資物業內含大部分經濟利益（而非透過銷售）之業務模式中持有，則此項推定可被推翻。
- 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，將未變現及已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及經修訂香港財務報告準則。本集團已開始評估本集團或會受到之相關影響，惟尚未能確定會否導致本集團之會計政策及財務報表之呈列方式出現重大變動。

財務報表附註

2 主要會計政策（續）

(b) 綜合賬目基準

本集團之綜合財務報表包括本公司及其全部附屬公司截至三月三十一日之財務報表。

附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起全面綜合入賬，在控制權終止之日起停止綜合入賬。

本集團乃採用會計收購法為業務合併列賬。收購一家附屬公司之轉讓代價為所轉讓資產、所產生負債及本集團所發行股權之公平價值。所轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平價值。收購相關成本於產生時列為開支。於業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購日之公平價值計量。按逐項收購基準，本集團以公平價值或非控股權益按比例應佔被收購方資產淨值，確認任何被收購方非控股權益。

所轉讓代價、被收購方之任何非控股權益金額及任何先前於被收購方之股權於收購日期之公平價值超逾所收購可識別資產淨值之公平價值之差額入賬列作商譽。倘在議價購入情況下，該等數額低於所收購附屬公司資產淨值之公平價值，則有關差額直接於全面收益表內確認。

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。

集團內公司間之交易、結餘及未變現交易收益均予以對銷。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會計政策一致。

本集團與非控股權益進行之交易視作與本集團權益擁有人進行之交易。就向非控股權益購買而言，所支付之任何代價與相關應佔所收購附屬公司資產淨值之賬面值之差額於權益入賬。對於向非控股權益出售所產生之收益或虧損亦於權益入賬。

2 主要會計政策（續）

(b) 綜合賬目基準（續）

倘本集團不再擁有控制權或重大影響，其於該實體之任何保留權益按其公平價值重新計算，而賬面值變動則於損益內確認。就隨後入賬列作聯營公司、合營企業或財務資產之保留權益而言，公平價值指初步賬面值。此外，先前於其他全面收益內確認與該實體有關之任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。這可能意味著先前在其他全面收益內確認之金額重新分類至損益。

倘於聯營公司之所有權權益減少，而重大影響獲保留，則先前於其他全面收益內確認之金額僅有一定比例重新分類至損益（如適用）。

(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。成本經調整以反映或然代價修改所產生之代價變動。成本亦包括投資之直接歸屬成本。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。

財務報表附註

2 主要會計政策 (續)

(d) 共同控制實體 (續)

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會計政策一致。

(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，而其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會計政策一致。

(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認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。

2 主要會計政策 (續)

(g) 商譽 (續)

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，至少每年及當有任何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。

(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。除非投資到期或管理層有意於結算日起計12個月內出售該項投資，否則此等投資計入非流動資產內。

財務報表附註

2 主要會計政策（續）

(h) 財務資產／負債（續）

投資之買賣於交易日確認，交易日指本集團承諾買賣資產之日期。所有並非以公平價值計入損益賬之財務資產之投資初步按公平價值加交易成本確認。以公平價值計入損益賬之財務資產初步按公平價值確認，交易成本於損益賬內列作開支。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其他全面收益確認。當分類為可供出售投資之證券被出售或減值時，則先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。

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)。

2 主要會計政策（續）

(h) 財務資產／負債（續）

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。

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。

(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）。取代部分之賬面值被終止確認。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)

(i) 物業、廠房及設備 (續)

分類為融資租賃之租賃土地自土地權益可供其擬定用途時開始攤銷。分類為融資租賃之租賃土地攤銷及物業、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：

分類為融資租賃之租賃土地	餘下租賃期限
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))。

(j) 非財務資產減值

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出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。

2 主要會計政策（續）

(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。投資物業包括租賃土地及樓宇。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。有關經營租約視為融資租約入賬。

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，並隨後按此入賬。

(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、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。

財務報表附註

2 主要會計政策 (續)

(m) 已落成待售物業

已落成待售物業按成本值與可變現淨值之較低者列賬。成本值包括租賃土地、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，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(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。

2 主要會計政策 (續)

(r) 借貸

借貸初步以公平價值扣除產生之交易成本確認。交易成本為初步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。

(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。於歸屬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歸屬條件（例如盈利能力及銷售增長目標）之影響。非市場歸屬條件乃納入預期可歸屬之購股權數目之假設內。於各結算日，實體根據非市場歸屬條件修訂預期可歸屬購股權之估計數目，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。

財務報表附註

2 主要會計政策 (續)

(s) 僱員福利 (續)

(iii) 以股份為基礎之薪酬 (續)

於行使購股權時，本公司會發行新股份。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號生效日期已歸屬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及其附屬公司、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綜合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（不包括業務合併）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之遞延所得稅負債除外。

當有法定權力可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延所得稅資產及負債涉及同一稅務機關對同一應繳稅實體或不同應繳稅實體徵收之所得稅，且有意按淨額基準結算結餘，則可將遞延所得稅資產與遞延所得稅負債互相抵銷。

(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。

2 主要會計政策 (續)

(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

經營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、為各經營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。

(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)

(x) 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。

(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。

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。

2 主要會計政策 (續)

(y) 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產生之匯兌差額，均列入其他全面收益。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。

財務報表附註

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) 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）批准期間在本集團及本公司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。

2 主要會計政策（續）

(af) 財務擔保（保險合約）

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賬確認。

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

本集團之經營業務主要位於香港。本集團內各實體須承受來自以並非實體功能貨幣之貨幣計值之日後商業交易以及貨幣資產及負債產生之外匯風險。

本集團擁有若干包括加拿大、澳門及中國內地之海外經營業務之投資，其資產淨值須承受外幣匯兌風險。因本集團海外經營業務之資產淨值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。

本集團現時並無制定外幣對沖政策。本集團透過密切監察外幣匯率之變動而管理其外幣風險，並將於需要時考慮訂立遠期外匯合約以減少風險。

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)

(i) 外匯風險 (續)

香港財務報告準則第7號所界定之貨幣風險乃因以功能貨幣以外之貨幣計值之貨幣資產及負債而產生，但並無計及因將財務報表換算為本集團之呈列貨幣所產生之差額。

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。

於二零一一年三月三十一日，本集團以港元為功能貨幣之實體擁有美元貨幣資產淨值1,564,162,000港元（二零一零年：1,723,068,000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。

在所有其他變量保持不變之情況下，倘外幣升值／貶值5%，則本集團稅後溢利將發生如下變動：

	二零一一年			二零一零年		
	貨幣資產／ (負債)淨值 千港元	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	倘匯率發生如下變動， 本公司股東應佔業績 增加／(減少)	
		+5%	-5%		+5%	-5%
英鎊	2,207,612	103,544	(103,544)	1,129,650	52,256	(52,256)
歐元	224,846	9,853	(9,853)	176,200	6,342	(6,342)
日圓	(82,033)	(4,841)	4,841	(64,209)	(4,465)	4,465

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上市投資(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、新加坡證券交易所及盧森堡證券交易所買賣。本集團之非上市投資之價格均由經紀人報價。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於權益及損益賬中處理。

在所有其他變量保持不變之情況下，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將會發生如下變動：

	二零一一年				二零一零年			
	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	444,505	(444,505)	-	-	272,633	(272,633)	-	-
可供出售投資	-	(177)	16,396	(16,219)	-	(245)	15,391	(15,146)

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(附註27)、以公平價值計入損益賬之財務資產(附註25)、衍生金融工具(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及其他應收款項、應收按揭貸款以及債務證券。管理層設定個別風險額度並定期監控信貸限額使用。

(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或然流動資金支持。

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)

具體而言，若定期貸款中包含須按要求償還條款，而有關條款可由銀行以其唯一酌情權行使，則分析會顯示根據實體須付款之最早期間而產生的現金流出，猶如借款人會援引即時催收貸款之無條件權利。其他借貸之到期日分析乃根據計劃還款日期而編製。

	本集團				未折現現金 流量總額 千港元	本公司	
	按要求 千港元	一年內 千港元	兩年至五年 千港元	五年以後 千港元		一年內 千港元	未折現現金 流量總額 千港元
於二零一一年三月三十一日							
非衍生財務負債							
貿易及其他應付款項	-	133,590	-	-	133,590	878	878
應付一間聯營公司款項	-	14,850	-	-	14,850	-	-
借貸	642,317	1,019,730	695,353	1,806,008	4,163,408	-	-
	642,317	1,168,170	695,353	1,806,008	4,311,848	878	878
衍生財務負債							
利率掉期							
- 流入	-	(77,882)	-	-	(77,882)	-	-
- 流出	-	101,276	3,904	-	105,180	-	-
	-	23,394	3,904	-	27,298	-	-
	642,317	1,191,564	699,257	1,806,008	4,339,146	878	878
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	1,546,990	78,357	285,538	518,995	2,429,880	30,420	30,420
	1,546,990	275,426	285,538	518,995	2,626,949	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	-	-
	1,546,990	282,891	298,544	518,995	2,647,420	31,371	31,371

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)

下表概列附有須按要求還款條款的定期貸款根據貸款協議所載之協定計劃還款作出之到期日分析。有關金額包括按合約利率計算之利息付款。因此，此等金額高於上述到期日分析中「按要求」時間範圍中披露之金額。計及本集團之財務狀況，董事並不認為銀行將可能行使其酌情權要求即時還款。董事相信，有關定期貸款將會根據貸款協議所載之協定還款日期而償還。

	一年內 千港元	兩年至五年內 千港元	五年後 千港元	未折現現金 流量總額 千港元
二零一一年三月三十一日	13,916	52,522	33,222	99,660
二零一零年三月三十一日	55,871	328,284	473,817	857,972

(d) 現金流量利率風險

除銀行結餘及按金、定息財務投資、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（「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。

於二零一一年三月三十一日，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將減少／增加2,422,000港元（二零一零年：減少／增加1,193,000港元）。

3 財務風險管理 (續)

(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）減銀行結餘及現金計算。

於二零一一年及二零一零年三月三十一日之資產負債比率如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
借貸（附註32）	3,886,068	2,372,627
減：銀行結餘及現金（附註27）	(315,300)	(227,657)
債務淨額	3,570,768	2,144,970
資產淨值	10,073,482	7,985,657
對資產淨值之資產負債比率	35%	27%
重估資產淨值	13,632,000	10,178,000
對重估資產淨值之資產負債比率	26%	21%

財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(iii) 公平價值估計

下表以估值法分析按公平價值計量之金融工具。各級別定義如下：

- 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(即價格)或間接(即自價格引伸)觀察(第二級)。
- 有關資產或負債之輸入值並非依據可觀察之市場數據(即無法觀察之輸入值)(第三級)。

下表呈列本集團於二零一一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	5,003,375	16,843	5,020,218
可供出售投資	220,100	10,157	230,257
	5,223,475	27,000	5,250,475
負債			
衍生金融工具	-	26,242	26,242

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
	<u>3,244,120</u>	<u>13,000</u>	<u>3,257,120</u>
負債			
衍生金融工具	–	17,961	17,961
認股權證負債	–	17,000	17,000
	<u>–</u>	<u>34,961</u>	<u>34,961</u>

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)乃用於釐定該等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重大風險，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

於二零一一年三月三十一日，本集團之投資物業公平價值為3,391,122,000港元（二零一零年：2,419,600,000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，而日後應課稅溢利可被用於抵減可動用之稅務虧損。彼等之實際利用結果或會有所不同。

(d) 衍生金融工具之公平價值

並非於活躍市場買賣之衍生金融工具（附註26）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，模型僅使用可觀察數據，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。有關該等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。營業額包括物業銷售及租賃、酒店及旅遊代理、管理服務、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及衍生金融工具之所得款項總額。收入包括來自物業銷售及租賃、酒店及旅遊代理、管理服務收入、利息收入及股息收入。

財務報表附註

5 營業額及分類資料 (續)

經營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經營分類分配資源及評估表現。經營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經營分類，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、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	總額 千港元
二零一一年						
營業額	133,685	78,997	631,505	1,068,955	26,604	1,939,746
分類收入	133,685	78,997	631,505	194,453	26,604	1,065,244
分類業績之貢獻	78,608	73,927	194,211	194,453	26,604	567,803
折舊	-	-	(87,632)	-	(2,216)	(89,848)
投資收益淨額	-	-	-	706,225	-	706,225
投資物業之公平價值變動	-	887,987	-	-	-	887,987
其他收益及支出	(20,000)	-	-	-	12,664	(7,336)
分類業績	58,608	961,914	106,579	900,678	37,052	2,064,831
未能分類公司開支						(67,699)
經營溢利						1,997,132
融資成本						(77,941)
應佔溢利減虧損						
共同控制實體	151,523	-	-	-	(1)	151,522
聯營公司	489	258,736	-	-	(15)	259,210
除所得稅前溢利						2,329,923
所得稅開支						(189,987)
年內溢利						2,139,936

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	總額 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
折舊	(9,321)	-	(87,416)	-	(826)	(97,563)
投資收益淨額	-	-	-	1,330,928	-	1,330,928
投資物業之公平價值變動	-	568,674	-	-	-	568,674
其他收益及支出	(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	總額 千港元
於二零一一年三月三十一日						
分類資產	1,951,195	4,169,097	2,695,054	5,358,447	244,584	14,418,377
其他未能分類資產						203,628
						<u>14,622,005</u>
分類資產包括：						
共同控制實體及聯營公司	737,108	773,043	-	-	931	1,511,082
添置非流動資產*	-	10,225	29,373	-	44,348	83,946
分類負債						
借貸	775,000	498,484	1,097,683	1,514,901	-	3,886,068
其他未能分類負債						662,455
						<u>4,548,523</u>
於二零一零年三月三十一日						
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>

* 該金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

5 營業額及分類資料(續)

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入		
香港	792,198	1,589,827
海外	273,046	275,061
	1,065,244	1,864,888
非流動資產*		
香港	6,884,036	5,882,105
海外	570,206	543,930
	7,454,242	6,426,035

* 該金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

財務報表附註

6 投資收益淨額

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
以公平價值計入損益賬之財務資產		
—來自市場價格變動之未變現收益淨額	553,001	1,032,125
—未變現匯兌收益／(虧損)淨額	133,280	(53,247)
—已變現收益淨額	28,642	357,826
—應收利息撥備	—	(37,855)
可供出售投資		
—已變現收益淨額	2,314	28,702
—減值	(551)	(1,531)
衍生金融工具		
—未變現(虧損)／收益淨額	(10,461)	8,552
—已變現虧損淨額	—	(3,644)
	706,225	1,330,928

於本年度內，於過往年度以公平價值計入損益賬之財務資產之404,912,000港元累計未變現收益(二零一零年：134,795,000港元之未變現虧損)已於出售時變現。

7 其他收益及支出

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
發展中之待售物業／已落成待售物業之減值撥備淨額	(20,000)	(4,126)
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收益／(虧損)淨額	12,664	(2,530)
	(7,336)	(11,478)

8 按性質劃分之收入及開支

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入		
租金收入淨額(附註)	73,927	67,114
利息收入		
—上市投資	153,637	93,362
—非上市投資	560	373
—一間共同控制實體	16,524	8,367
—其他應收款項	3,764	3,136
—銀行存款	811	240
股息收入		
—上市投資	40,256	101,772
—非上市投資	—	4,519
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	6,285	6,158
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註9)	149,416	139,241
出售物業、廠房及設備之虧損	1,827	—
核數師酬金	4,808	4,677
所售物業及貨品成本	247,328	740,087

附註：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
租金收入淨額		
租金總收入		
—投資物業	75,014	66,886
—待售物業	3,983	4,890
	78,997	71,776
開支	(5,070)	(4,662)
	73,927	67,114

財務報表附註

9 僱員福利開支

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
工資及薪金	144,920	135,468
退休福利成本(附註(a))	4,496	3,773
	149,416	139,241

所述款項包含董事酬金並已計入銷售成本及行政開支。

附註：

(a) 退休福利成本

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
供款總額	4,445	4,122
終止福利	51	(349)
供款淨額	4,496	3,773

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%(二零一零年:5%)或固定數額及4.95%(二零一零年:4.95%)。

於二零一一年三月三十一日，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(二零一零年: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分別支付之代價均為1港元。

本公司

於二零一一年三月三十一日，根據本公司購股權計劃所持購股權之詳情如下：

授出日期	每股行使價	到期日	於二零一零年四月一日及 二零一一年三月三十一日 尚未行使之購股權數目
二零零五年三月三十日	3.15港元	二零一五年三月二十九日	
董事			10,826,424
僱員			2,577,717
			<hr/>
			13,404,141
			<hr/>

附註：

年內，概無任何購股權獲授出、行使、註銷或失效（二零一零年：5,155,440份購股權於一名僱員辭任後失效）。

財務報表附註

9 僱員福利開支（續）

(b) 購股權（續）

泛海酒店

於二零一一年三月三十一日，根據泛海酒店購股權計劃所持購股權之詳情如下：

授出日期	每股行使價	屆滿日期	於二零一零年四月一日及 二零一一年三月三十一日 尚未行使之購股權數目
二零零七年三月二十九日	1.296港元	二零一七年三月二十八日	
董事			8,000,000
僱員			8,000,000
			<hr/>
			16,000,000
<hr/>			
二零零七年四月二日	1.300港元	二零一七年四月一日	
董事			24,000,000
泛海酒店之董事			8,000,000
僱員			30,999,999
			<hr/>
			62,999,999
<hr/>			
			78,999,999
<hr/>			

附註：

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) 截至二零一一年及二零一零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
二零一一年 (千港元)				
執行董事				
馮兆滔先生	-	2,566	42	2,608
林迎青博士	-	4,509	60	4,569
潘政先生	-	18,512	12	18,524
倫培根先生	-	2,596	105	2,701
關堡林先生	-	3,830	53	3,883
	-	32,013	272	32,285
非執行董事				
Loup, Nicholas James 先生	100	-	-	100
歐逸泉先生	120	-	-	120
	220	-	-	220
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	32,013	272	32,925
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

附註：結餘包括由泛海酒店支付之10,500,000港元(二零一零年：12,000,000港元)。

[#] 包含泛海酒店支付之袍金100,000港元(二零一零年：100,000港元)。

財務報表附註

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（二零一零年：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或加入後之獎勵或離職補償（二零一零年：無）。

11 融資成本

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	30,336	31,038
來自附屬公司一名非控股股東之貸款	-	1,240
短期銀行貸款及透支	16,090	10,437
其他附帶之借貸成本	6,963	6,554
借貸產生之外匯虧損淨額	26,732	6,582
利率掉期之公平價值收益（附註26(a)）	(2,180)	(4,482)
	77,941	51,369

12 所得稅開支

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	(14,434)	(37,733)
過往年度超額撥備／（撥備不足）	520	(230)
	(13,914)	(37,963)
遞延所得稅	(176,073)	(127,051)
	(189,987)	(165,014)

12 所得稅開支（續）

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按16.5%之稅率（二零一零年：16.5%）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並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28,541,000港元（二零一零年：29,184,000港元）及50,944,000港元（二零一零年：15,409,000港元），已分別計入損益賬列作應佔共同控制實體及聯營公司溢利減虧損。

本集團有關除所得稅前溢利之所得稅與假若採用香港之稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除所得稅前溢利	2,329,923	2,689,089
應佔共同控制實體及聯營公司溢利減虧損	(410,732)	(230,610)
	1,919,191	2,458,479
按稅率16.5%（二零一零年：16.5%）計算之稅項	(316,667)	(405,649)
過往年度超額撥備／（撥備不足）	520	(230)
其他國家不同稅率之影響	1,852	(6,978)
毋須繳納所得稅之收入	142,135	273,046
不可扣稅之支出	(14,930)	(22,306)
未確認稅損	(8,199)	(8,356)
確認早前未有確認之稅損	101	-
使用早前未有確認之稅損	7,146	1,986
其他	(1,945)	3,473
所得稅開支	(189,987)	(165,014)

財務報表附註

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389,039,000港元(二零一零年:338,525,000港元)。

14 股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已付中期股息每股0.5港仙(二零一零年:1.0港仙)	6,197	12,471
建議末期股息每股2.0港仙(二零一零年:1.5港仙)	24,447	18,707
	30,644	31,178

於二零一一年六月二十四日舉行之會議上，董事會已建議派付末期股息每股 2.0 港仙(二零一零年:1.5 港仙)(附以股代息選擇權)。建議派付股息並無於財務報表中反映，惟將於截至二零一二年三月三十一日止年度反映作收益儲備分派。

24,447,000港元之數額乃根據於二零一一年六月二十四日已發行股份1,222,371,832股計算。

15 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利2,039,675,000港元(二零一零年:2,383,270,000港元)除以年內已發行股份之加權平均數1,240,344,588股(二零一零年:1,199,106,377股)計算。

截至二零一一年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃按2,038,307,000港元(相等於本公司股東應佔溢利2,039,675,000港元及本公司分佔上市附屬公司之除稅後溢利因其潛在行使認股權證而減少1,368,000港元)除以年內已發行股份1,240,344,588股計算。本公司及其上市附屬公司之尚未行使購股權並無對每股基本盈利產生攤薄影響。

截至二零一零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產生攤薄影響，故每股基本及攤薄盈利相同。

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	香港之 租賃土地 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						
如過往呈報	62,754	-	1,339,465	19,000	52,162	1,473,381
採納香港會計準則第17號(修訂)之影響	-	2,018,320	-	-	-	2,018,320
於二零零九年三月三十一日(已重列)	62,754	2,018,320	1,339,465	19,000	52,162	3,491,701
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(已重列)	78,018	2,018,320	1,484,287	16,449	40,442	3,637,516
累積折舊						
如過往呈報	-	-	483,238	6,142	43,022	532,402
採納香港會計準則第17號(修訂)之影響	-	306,069	-	-	-	306,069
於二零零九年三月三十一日(已重列)	-	306,069	483,238	6,142	43,022	838,471
重新分類	-	-	3,226	-	(3,226)	-
匯兌差額	-	-	49,635	-	40	49,675
本年度支出	-	26,646	60,796	315	485	88,242
出售	-	-	(9,002)	(917)	(1,295)	(11,214)
於二零一零年三月三十一日(已重列)	-	332,715	587,893	5,540	39,026	965,174
賬面淨值						
於二零一零年三月三十一日(已重列)	78,018	1,685,605	896,394	10,909	1,416	2,672,342
成本值						
如過往呈報	78,018	-	1,484,287	16,449	40,442	1,619,196
採納香港會計準則第17號(修訂)之影響	-	2,018,320	-	-	-	2,018,320
於二零一零年三月三十一日(已重列)	78,018	2,018,320	1,484,287	16,449	40,442	3,637,516
匯兌差額	3,628	-	21,655	-	269	25,552
添置	-	-	29,093	38,180	6,448	73,721
調整(附註(c))	-	-	(3,922)	-	-	(3,922)
轉至投資物業	-	(46,099)	-	-	-	(46,099)
出售	-	-	(4,326)	-	(1,951)	(6,277)
於二零一一年三月三十一日	81,646	1,972,221	1,526,787	54,629	45,208	3,680,491
累積折舊						
如過往呈報	-	-	587,893	5,540	39,026	632,459
採納香港會計準則第17號(修訂)之影響	-	332,715	-	-	-	332,715
於二零一零年三月三十一日(已重列)	-	332,715	587,893	5,540	39,026	965,174
匯兌差額	-	-	13,469	-	223	13,692
本年度支出	-	26,591	60,977	1,108	1,172	89,848
轉至投資物業	-	(814)	-	-	-	(814)
出售	-	-	(2,496)	-	(1,951)	(4,447)
於二零一一年三月三十一日	-	358,492	659,843	6,648	38,470	1,063,453
賬面淨值						
於二零一一年三月三十一日	81,646	1,613,729	866,944	47,981	6,738	2,617,038

財務報表附註

16 物業、廠房及設備（續）

附註：

(a) 酒店物業之賬面總值包括：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
酒店物業		
酒店樓宇	866,944	896,394
酒店之永久業權土地	81,646	78,018
酒店租賃土地	1,583,363	1,609,692
	2,531,953	2,584,104

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（二零一零年：威格斯資產評估顧問有限公司及Grant Thornton Management Consultants）進行之估值計算，總計6,791,059,000港元（二零一零年：5,206,622,000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號及香港會計準則第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為2,569,157,000港元（二零一零年：2,621,791,000港元）。

(c) 該款項指抵銷過往年度超額撥備之成本。

(d) 物業之賬面值如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
加拿大永久業權	270,517	274,034
香港長期租賃	1,466,617	1,526,639
香港中期租賃	873,166	870,253
	2,610,300	2,670,926

17 投資物業

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於年初	2,419,600	1,849,000
自持作銷售發展中物業轉入	28,025	—
自物業、廠房及設備轉入	45,285	—
添置	10,225	1,926
公平價值變動	887,987	568,674
於年終	3,391,122	2,419,600

投資物業由獨立專業估值行測建行有限公司(二零一零年:威格斯資產評估顧問有限公司)於二零一一年及二零一零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3,307,200,000港元(二零一零年:2,419,600,000港元)。

18 附屬公司

	二零一一年 千港元	二零一零年 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	4,382,152	4,081,028
	5,611,228	5,310,104

於二零一一年三月三十一日,若干附屬公司之股份已作抵押,以令本集團取得貸款融資。

主要附屬公司之詳情載於附註40。

該等應收款項為無抵押、免息及無固定還款期。

財務報表附註

19 共同控制實體

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應佔資產淨值	212,367	198,414
墊予共同控制實體款項	384,269	511,328
墊予共同控制實體款項撥備	(27,765)	(35,333)
	568,871	674,409
應收共同控制實體之款項(計入流動資產)	65,000	—
	633,871	674,409

於二零一零年，墊予一間共同控制實體之款項261,693,000港元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。於年內，除應收一間共同控制實體之149,208,000港元(二零一零年：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40。

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以及業績

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
資產		
非流動資產	503,021	666,323
流動資產	228,803	248,597
	731,824	914,920
負債		
非流動負債	6,446	114,642
流動負債	513,011	601,864
	519,457	716,506
資產淨值	212,367	198,414
收入	413,061	438,587
開支	(232,998)	(270,511)
除所得稅前溢利	180,063	168,076
所得稅開支	(28,541)	(29,184)
年內溢利	151,522	138,892

財務報表附註

20 聯營公司

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應佔資產淨值	773,043	550,608
墊予聯營公司款項	641,932	642,212
墊予聯營公司款項撥備	(537,764)	(538,239)
	877,211	654,581
應付一間聯營公司款項(計入流動負債)	(14,850)	(51,150)
	862,361	603,431

於二零一一年及二零一零年三月三十一日，一間聯營公司之股份已作抵押，以令本集團取得貸款融資。

墊予聯營公司之款項屬股本性質，乃用作物業發展項目之融資。應收及應付款項均為無抵押、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40。

本集團應佔聯營公司之資產及負債以及業績

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
資產	1,045,571	773,160
負債	(272,528)	(222,552)
資產淨值	773,043	550,608
收益	15,425	14,410
年內溢利	259,210	91,718

21 可供出售投資

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
股本證券		
— 於香港上市	220,100	228,258
— 非上市	10,157	—
	230,257	228,258

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。就該重新分類財務資產而言，本集團於重新分類前已確認16,317,000港元之公平價值虧損。本集團認為，二零零八年第三季度全球金融市場轉壞屬罕見情況並容許重新分類。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，其中部份已於其後出售。於截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度並無進行上述重新分類。

於二零一一年三月三十一日，餘下重新分類財務資產之公平價值為8,544,000港元（二零一零年：28,955,000港元）。於年內，該重新分類之財務資產之公平價值收益及減值虧損為1,620,000港元（二零一零年：3,570,000港元）及551,000港元（二零一零年：1,531,000港元）已分別於其他全面收益及損益賬確認。

(b) 年內，可供出售投資之減值撥備551,000港元（二零一零年：1,531,000港元）已於損益賬確認（附註6）。

22 應收按揭貸款

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收按揭貸款	85,393	178,350
減：列入流動資產之即期部分	(3,664)	(35,315)
	81,729	143,035

財務報表附註

22 應收按揭貸款(續)

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(二零一零年:滙豐銀行最優惠年利率加1.5厘至2厘)計息。於二零一一年三月三十一日之實際利率為每年6.52厘(二零一零年:6.58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。

23 發展中之待售物業及已落成待售物業

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
發展中之待售物業		
租賃土地	1,091,071	404,112
發展成本	31,284	27,210
	1,122,355	431,322
已落成待售物業		
租賃土地	47,677	84,092
發展成本	42,612	75,035
	90,289	159,127

於二零一一年三月三十一日,價值1,129,632,000港元(二零一零年:453,035,000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。

於二零一一年及二零一零年三月三十一日,所有發展中之待售物業均無計劃於十二個月內竣工。

24 貿易及其他應收款項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收貿易賬款		
全數獲得履行	62,127	61,326
已逾期但未減值	6,160	9,282
已減值	446	286
	68,733	70,894
減：應收款項減值撥備	(446)	(286)
應收貿易賬款，淨值	68,287	70,608
應計利息及應收股息	73,226	37,347
預付款項	10,140	8,298
公用事業及其他按金	8,912	44,671
其他應收款項	70,280	80,666
	230,845	241,590

於二零一一年三月三十一日，本年度及過往年度之其他應收款項包括應收貸款55,072,000港元（二零一零年：54,571,000港元），乃按滙豐銀行最優惠年利率至滙豐銀行最優惠年利率加2厘計息，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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
0天至60天	67,764	69,651
61天至120天	500	957
120天以上	23	—
	68,287	70,608

財務報表附註

24 貿易及其他應收款項 (續)

大多數已逾期但未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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
0天至60天	6,026	8,325
60天以上	134	957
	6,160	9,282

於二零一一年三月三十一日，應收貿易賬款446,000港元（二零一零年：286,000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。貿易及其他應收款項之賬面值按以下貨幣計值：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
港元	114,464	182,451
美元	52,831	23,261
英鎊	48,197	22,747
加拿大元	10,576	10,317
其他	4,777	2,814
	230,845	241,590

25 以公平價值計入損益賬之財務資產

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
股本證券				
— 於香港上市	438,744	39	13	39
— 於美國上市	920,313	1,033,997	—	—
— 於歐洲上市	767,434	199,327	—	—
— 非上市	44,694	40,435	—	—
	2,171,185	1,273,798	13	39
債務證券				
— 於美國上市	104,510	88,348	—	—
— 於歐洲上市	2,507,681	1,641,770	—	—
— 於新加坡上市	219,999	11,946	—	—
— 非上市	8,000	13,000	—	—
	2,840,190	1,755,064	—	—
非上市基金	8,843	—	—	—
	5,020,218	3,028,862	13	39

附註：

- (a) 債務證券每年按5.905%至13.5%（二零一零年：5.905%至13%）之固定利率計息，其面值相等於3,469,026,000港元（二零一零年：2,398,250,000港元）。
- (b) 於二零一一年三月三十一日，相等於1,040,036,000港元（二零一零年：55,070,000港元）之按公平價值計入損益賬之財務資產已作為美元對日圓利率掉期（附註26(b)）及借貸之抵押。

財務報表附註

25 以公平價值計入損益賬之財務資產（續）

(c) 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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
英鎊	2,413,750	1,129,536	-	-
美元	1,715,854	1,710,088	-	-
港元	446,744	13,039	13	39
歐元	443,870	176,199	-	-
	5,020,218	3,028,862	13	39

26 衍生金融工具

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
利率掉期		
— 港元（附註(a)）	7,979	10,159
— 外幣（附註(b)）	18,263	7,802
	26,242	17,961

附註：

- (a) 於二零一一年三月三十一日，未到期利率掉期合約之名義本金額為200,000,000港元（二零一零年：300,000,000港元）。
- (b) 未到期美元對日圓利率掉期合約之名義本金額10,000,000美元（二零一零年：10,000,000美元）以按公平價值計入損益賬之財務資產作抵押（附註25(b)）。
- (c) 本集團之衍生金融工具以淨額基準結算，惟利息收入及開支以及美元對日圓利率掉期之名義本金額以總額結算除外。

27 銀行結餘及現金

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行及手頭現金	109,030	75,846	1,377	593
短期銀行存款	200,539	145,768	40,000	50,000
現金及現金等價物	309,569	221,614	41,377	50,593
受限制銀行結餘	5,731	6,043	-	-
	315,300	227,657	41,377	50,593

本集團銀行結餘及現金之賬面值按以下貨幣計值：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
港元	259,431	183,608
加拿大元	34,086	20,875
人民幣	11,518	9,872
美元	7,473	12,980
其他	2,792	322
	315,300	227,657

28 貿易及其他應付款項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應付貿易賬款	56,009	15,808
應計費用及其他應付款項	52,982	109,319
租金及管理費按金	24,599	20,792
	133,590	145,919

財務報表附註

28 貿易及其他應付款項 (續)

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
0天至60天	55,946	15,593
61天至120天	46	12
120天以上	17	203
	56,009	15,808

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

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件而進行之調整外，認購價於該等認股權證屆滿日期前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屆滿。

去年認股權證負債之變動情況如下：

	千港元
於二零零九年四月一日	8,481
計入損益賬之公平價值收益	(7,308)
於轉換認股權證時抵銷儲備	(1,173)
於二零一零年三月三十一日	-

29 認股權證負債（續）

(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件而進行之調整外，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。認股權證於二零一零年九月六日屆滿。

年內認股權證負債之變動情況如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於四月一日	17,000	7,893
(計入)／扣自損益賬之公平價值(收益)／虧損	(12,664)	9,838
於轉換認股權證時抵銷非控股權益	(4,336)	(731)
	<hr/>	<hr/>
於三月三十一日	-	17,000

以下假設乃用於計算認股權證於二零一零年三月三十一日之公平價值：

股份收市價(港元)	0.51
行使價(港元)	0.29
認股權證估計剩餘年期(年)	0.4
預期波幅(%)	35.53
無風險利率(%)	0.145

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：				
於二零一零年及二零一一年三月三十一日	400,000,000,000		4,000,000	
	股份數目		金額	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已發行及繳足：				
於年初	1,247,129,646	11,366,385,969	12,471	113,664
轉換認股權證(附註(a))	-	1,138,498,464	-	11,385
行使購股權	-	27	-	-
以股代息(附註(b))	4,044,186	-	41	-
資本重組(附註(c))	-	(11,254,396,014)	-	(112,544)
購回股份(附註(d))	(28,802,000)	(3,358,800)	(288)	(34)
於年終	1,222,371,832	1,247,129,646	12,224	12,471

附註：

(a) 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，而餘下認股權證於到期時失效。

(b) 於二零一零年九月，本公司按每股1.36港元配發及發行1,789,151股新股份，以代替截至二零一零年三月三十一日止年度之末期股息。

於二零一一年二月，本公司按每股1.92港元配發及發行2,255,035股新股份，以代替截至二零一零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(「股本重組」)。股本重組經股東批准後於二零零九年九月九日生效。股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。股本削減產生之進賬已轉撥至本公司之繳入盈餘賬(附註31)。

(d) 所有購回股份已於年內註銷。

31 儲備

本集團

	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
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
於出售可供出售投資後之儲備撥回	-	-	-	-	14,656	-	-	14,656
自損益賬扣除之可供出售投資減值	-	-	-	-	1,032	-	-	1,032
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
認股權證屆滿	-	-	-	12,435	-	-	(12,435)	-
資本重組(附註30(c))	-	-	-	-	-	112,544	-	112,544
購回股份	-	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
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
可供出售投資公平價值收益	-	-	-	-	5,690	-	-	5,690
於出售可供出售投資後之儲備撥回	-	-	-	-	(6,295)	-	-	(6,295)
自損益賬扣除之可供出售投資減值	-	-	-	-	385	-	-	385
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	7,389	7,389
年內溢利	-	-	-	-	-	-	2,039,675	2,039,675
二零一零年末期股息	2,415	-	-	-	-	-	(18,655)	(16,240)
二零一一年中期股息	4,307	-	-	-	-	-	(6,197)	(1,890)
購回股份	-	288	-	-	-	-	(48,887)	(48,599)
於一間上市附屬公司之股權增加淨額	-	-	-	-	-	-	39,016	39,016
於二零一一年三月三十一日	2,015,533	44,190	16,638	-	67,696	2,782,836	4,318,704	9,245,597
包括：								
二零一一年建議末期股息	-	-	-	-	-	-	24,447	24,447
其他	2,015,533	44,190	16,638	-	67,696	2,782,836	4,294,257	9,221,150
於二零一一年三月三十一日	2,015,533	44,190	16,638	-	67,696	2,782,836	4,318,704	9,245,597

財務報表附註

31 儲備 (續)

本公司

	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
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30(c))	-	-	-	112,544	-	112,544
購回股份	-	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
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
年內溢利	-	-	-	-	389,039	389,039
二零一零年末期股息	2,415	-	-	-	(18,655)	(16,240)
二零一一年中期股息	4,307	-	-	-	(6,197)	(1,890)
購回股份	-	288	-	-	(48,887)	(48,599)
於二零一一年三月三十一日	2,014,382	44,190	-	2,796,995	784,082	5,639,649
包括：						
二零一一年建議末期股息	-	-	-	-	24,447	24,447
其他	2,014,382	44,190	-	2,796,995	759,635	5,615,202
於二零一一年三月三十一日	2,014,382	44,190	-	2,796,995	784,082	5,639,649

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。

32 借貸

	本集團			本公司	
	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (已重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (已重列)	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
流動負債					
短期銀行貸款及透支					
有抵押	1,235,901	676,014	385,011	-	-
無抵押	99,000	80,000	30,000	-	30,000
	1,334,901	756,014	415,011	-	30,000
長期銀行貸款之即期部份	202,541	114,706	42,230	-	-
有按要求償還條款之長期銀行貸款部份	78,555	744,537	772,508	-	-
	1,615,997	1,615,257	1,229,749	-	-
非流動負債					
長期銀行貸款，有抵押	2,270,071	757,370	1,087,688	-	-
	3,886,068	2,372,627	2,317,437	-	30,000

長期銀行貸款之到期情況如下(附註(a))：

	本集團	
	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
須於一年內償還	202,541	114,706
須於一至兩年內償還	388,244	198,764
須於兩至五年內償還	247,890	355,822
須於五年後償還	1,712,492	947,321
	2,551,167	1,616,613
計入流動負債之即期部分	(202,541)	(114,706)
	2,348,626	1,501,907

附註(a)： 應付金額乃按貸款協議所載預定還款日期計算，並無計及任何按要求償還條款之影響。

財務報表附註

32 借貸（續）

借貸之賬面值按以下貨幣計值：

	本集團			本公司	
	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (已重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (已重列)	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
港元	3,039,974	2,218,705	2,133,100	-	30,000
美元	211,997	-	-	-	-
英鎊	256,535	-	-	-	-
歐元	223,552	-	-	-	-
加拿大元	90,193	97,307	87,214	-	-
日圓	63,817	56,615	97,123	-	-
	3,886,068	2,372,627	2,317,437	-	30,000

於結算日，借貸之實際年利率介乎0.57厘與2.7厘之間（二零一零年：0.53厘至2厘）。

短期及長期借貸之賬面值與其公平價值相若。

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徵稅地區時，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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
遞延所得稅資產	5,252	9,764	-	-
遞延所得稅負債	(450,916)	(279,355)	-	-
	(445,664)	(269,591)	-	-

33 遞延所得稅（續）

年內遞延所得稅資產及負債之變動（同一徵稅地區內之結餘抵銷前）如下：

本集團

遞延所得稅資產

	加速賬目 折舊		稅損		物業成本 基準差異		總額	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於年初	-	239	57,529	65,428	59,197	70,526	116,726	136,193
於損益賬確認	-	(239)	(34,900)	(7,899)	(1,442)	(11,329)	(36,342)	(19,467)
於年終	-	-	22,629	57,529	57,755	59,197	80,384	116,726

遞延所得稅負債

	加速 稅項折舊		物業 重估		公平價值 調整		總額	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於年初	(69,005)	(52,407)	(259,730)	(166,262)	(57,582)	(60,064)	(386,317)	(278,733)
於損益賬確認	6,768	(16,598)	(146,081)	(93,468)	(418)	2,482	(139,731)	(107,584)
於年終	(62,237)	(69,005)	(405,811)	(259,730)	(58,000)	(57,582)	(526,048)	(386,317)

本公司

遞延所得稅資產

	稅損	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於年初	-	2,241
於損益賬確認	-	(2,241)
於年終	-	-

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422,000,000港元（二零一零年：482,000,000港元）確認遞延所得稅資產72,000,000港元（二零一零年：83,000,000港元）。除並無屆滿日期之稅項虧損404,000,000港元（二零一零年：462,000,000港元）外，結餘將於截至二零二九年（包括該年在內）（二零一零年：二零二九年）止之不同日期屆滿。

財務報表附註

34 資本承擔

於結算日之資本承擔如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
物業、廠房及設備		
已訂約但未撥備	1,054	10,084
已授權但未訂約	4,277	13,982
	5,331	24,066

35 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。

於二零一一年三月三十一日，根據不可撤銷經營租約未來應收最低租金收入總額如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	80,462	79,570
第二年至第五年（包括首尾兩年）	46,430	89,777
	126,892	169,347

35 經營租約安排（續）

(b) 承租者

於二零一一年三月三十一日，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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	5,090	3,592
第二年至第五年（包括首尾兩年）	7,614	5,776
五年以上	3,699	4,961
	16,403	14,329

36 財務擔保

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
為下列公司提供銀行及借貸融資之擔保：				
附屬公司	-	-	1,634,000	897,000
共同控制實體	-	108,190	-	108,190
	-	108,190	1,634,000	1,005,190

財務報表附註

37 綜合現金流量報表附註

除所得稅前溢利與經營(所用)／產生之現金淨額之對賬

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除所得稅前溢利	2,329,923	2,689,089
應佔溢利減虧損		
共同控制實體	(151,522)	(138,892)
聯營公司	(259,210)	(91,718)
折舊	89,848	97,563
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	(714,923)	(1,336,704)
可供出售投資減值	551	1,531
出售可供出售投資之已變現收益淨額	(2,314)	(28,702)
衍生金融工具之公平價值虧損／(收益)淨額	10,461	(4,908)
投資物業之公平價值變動	(887,987)	(568,674)
認股權證負債之公平價值(收益)／虧損淨額	(12,664)	2,530
視為出售一間上市附屬公司權益之虧損	-	4,822
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)	1,827	(2,664)
發展中之待售物業／已落成待售物業減值撥備淨額	20,000	4,126
股息收入	(40,256)	(106,291)
利息收入	(175,296)	(105,478)
利息開支	77,941	51,369
未計營運資金變動前之經營溢利	286,379	466,999
應收按揭貸款減少／(增加)	92,957	(151,729)
發展中之待售物業(不包括已資本化之利息開支)(增加)／減少	(670,219)	546,529
酒店及餐廳存貨增加	(135)	(46)
貿易及其他應收款項減少／(增加)	46,625	(16)
以公平價值計入損益賬之財務資產增加	(1,276,433)	(984,084)
衍生金融工具增加	-	(7,748)
受限制銀行結餘減少	312	11,972
貿易及其他應付款項(減少)／增加	(11,958)	9,156
已收金融投資股息	40,233	97,580
已收金融投資利息	113,193	91,255
經營(所用)／產生之現金淨額	(1,379,046)	79,868

38 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」）。滙漢直接擁有本公司股份50.31%，而餘下49.69%股份乃廣泛持有。

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

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
來自滙漢附屬公司之收入／（開支）		
租金收入（附註(a)）	630	630
管理費開支（附註(b)）	(1,007)	(1,005)
清潔費用（附註(c)）	(785)	(863)
來自共同控制實體之收入		
管理費（附註(d)）	1,320	2,400
項目管理費（附註(d)）	720	3,109
代理費（附註(d)）	3,100	-
利息收入（附註19）	9,780	22,264
支付少數股東之利息開支	-	(1,240)

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、管理費及代理費按互相協定之條款計算。
- (e) 共同控制實體之結餘於附註19披露。
- (f) 除附註10所披露之支付予本公司董事（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

38 關連人士交易（續）

(b) 主要管理人員薪酬

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
袍金	640	640
薪金、津貼及實物利益	35,115	38,840
退休福利計劃僱主供款	296	296
	36,051	39,776

主要管理人員包括本公司董事及兩名（二零一零年：兩名）高級管理層成員。

39 比較數字

採納新香港財務報告準則已導致若干比較數字予以重列，以符合本年度之呈列方式。

40 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
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69.9%)	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
日本信用旅運有限公司(擁有69.9%)	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69.9%)	酒店持有	10,000港元
善濤有限公司(擁有69.9%)	飲食經營	2港元
堅柱有限公司(擁有69.9%)	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

40 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
<i>於香港註冊成立（續）</i>		
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69.9%）	酒店持有	2港元
永快工程有限公司	建築工程	2港元
<i>於百慕達註冊成立</i>		
泛海酒店集團有限公司（擁有69.9%）	投資控股	30,756,648港元
<i>於英屬處女群島註冊成立</i>		
Enrich Enterprises Ltd（擁有69.9%）**	酒店持有	1美元
Global Gateway Corp.（擁有69.9%）**	酒店經營	1美元
Glory Ventures Enterprises Inc（擁有69.9%）**	酒店持有	1美元
Greatime Limited（擁有69.9%）	證券投資	1美元
Onrich Enterprises Limited（擁有69.9%）	證券投資	1美元
Techfull Properties Corp.	證券投資	1美元
Topshine Investment Holdings Limited （擁有69.9%）	證券投資	1美元
<i>於中華人民共和國（「中國」）註冊成立</i>		
上海鴻華星期五餐廳有限公司（擁有66.4%）***	飲食經營	人民幣17,384,640元
<i>於澳門註冊成立</i>		
International Quarry Industry Limited	物業發展	3,000,000澳門元

* 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

40 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 所佔股權
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 所佔股權
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%
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	50%

於中國營業

41 最終控股公司

董事認為滙漢(於百慕達註冊成立並在香港上市)為最終控股公司。

42 批准財務報表

本財務報表已於二零一一年六月二十四日由董事會批准。

聯屬公司之合併資產負債表

於二零一一年三月三十一日，本集團應收及借予若干聯屬公司之款項合共為1,026,000,000港元（未計算本集團撥備），超過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呈列如下：

	合併 資產負債表 二零一一年 千港元	本集團 應佔權益 二零一一年 千港元
物業、廠房及設備	1,681	841
投資物業	2,730,000	900,900
發展中之待售物業	1,161,259	580,629
流動資產	627,231	295,080
流動負債	(353,359)	(168,815)
借貸	(126,600)	(41,778)
遞延所得稅負債	(355,199)	(118,703)
非控股權益	(4,144)	(2,072)
股東墊款	(2,056,188)	(460,672)
	1,624,681	985,410

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。其於百慕達註冊成立，並於香港上市，其附屬公司之主要業務為酒店及飲食服務、旅遊代理業務及財務投資。

以下乃泛海酒店截至二零一一年三月三十一日止年度經審核綜合財務報表之概要，以便向各股東提供有關泛海酒店之財務表現及狀況之進一步資料。

綜合損益賬

截至二零一一年三月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收益	695,851	594,157
銷售成本	(330,246)	(302,072)
毛利	365,605	292,085
銷售及行政開支	(107,503)	(92,675)
折舊	(89,046)	(88,830)
投資收益淨額	222,905	399,629
其他收益及支出	12,664	(30,700)
經營溢利	404,625	479,509
融資成本	(51,899)	(32,955)
除所得稅前溢利	352,726	446,554
所得稅開支	(26,524)	(11,974)
股東應佔年內溢利	326,202	434,850
股息	15,367	13,131
每股盈利(港仙)		
基本	22.65	33.20
攤薄	21.98	31.06

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

於二零一一年三月三十一日

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (已重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (已重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	2,586,848	2,636,737	2,616,988
可供出售投資	220,100	228,258	182,428
遞延所得稅資產	-	1,338	7,771
	2,806,948	2,866,333	2,807,187
流動資產			
存貨	2,341	2,206	2,160
貿易及其他應收款項	102,826	87,811	83,867
以公平價值計入損益賬之財務資產	1,699,188	928,857	308,132
衍生金融工具	-	-	12,806
銀行結餘及現金	111,705	76,452	75,884
	1,916,060	1,095,326	482,849
流動負債			
貿易及其他應付款項	47,112	62,053	53,931
衍生金融工具	23,767	14,571	15,773
認股權證負債	-	53,904	-
借貸	842,295	799,018	731,712
應付所得稅	19,340	14,630	14,512
	932,514	944,176	815,928
流動資產／(負債)淨額	983,546	151,150	(333,079)
資產總值減流動負債	3,790,494	3,017,483	2,474,108
非流動負債			
認股權證負債	-	-	23,935
長期借貸	968,165	647,370	675,695
遞延所得稅負債	26,619	6,143	602
	994,784	653,513	700,232
資產淨值	2,795,710	2,363,970	1,773,876
權益			
股本	30,757	26,246	261,409
儲備	2,764,953	2,337,724	1,512,467
	2,795,710	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