



年報2012
股份代號: 214

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	32
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
泛海國際集團有限公司之經審核綜合財務報表摘要	110

公司資料

董事

執行董事

馮兆滔先生 (主席)
林迎青博士 (副主席)
潘政先生 (董事總經理兼行政總裁)
倫培根先生
關堡林先生

非執行董事

陳仕鴻先生

獨立非執行董事

張國華先生
黃之強先生
洪日明先生

審核委員會

洪日明先生 (主席)
張國華先生
黃之強先生

薪酬委員會

黃之強先生 (主席)
馮兆滔先生
洪日明先生

法定代表

馮兆滔先生
倫培根先生

公司秘書

董國磊先生

註冊辦事處

Canon's Court, 22 Victoria Street,
Hamilton HM12, Bermuda

香港主要辦事處

香港
灣仔駱克道33號
中央廣場
滙漢大廈30樓
電話 2866 3336
傳真 2866 3772
網址 <http://www.asiaorient.com.hk>
電郵 ao_info@asia-standard.com.hk

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
瑞士銀行(UBS AG)

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至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)	二零一二年	二零一一年 (已重列)	變動
綜合損益賬			
收入	1,253	194	+546%
經營(虧損)/溢利	(285)	483	不適用
應佔聯營公司溢利減虧損	236	916	-74%
本公司股東應佔(虧損)/溢利	(89)	2,791	不適用
每股基本(虧損)/盈利(港元)	(0.13)	3.93	不適用
綜合資產負債表			
資產總值	19,795	20,045	-1%
資產淨值	14,833	14,944	-1%
本公司股東應佔權益	6,980	7,046	-1%
負債淨額	3,513	3,716	-5%
資產負債比率—負債淨額與資產淨值比率	24%	25%	-1%

主席報告書

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔虧損89,000,000港元，而去年則為溢利2,791,000,000港元。資產淨值為14,800,000,000港元，與去年大致相同。

本集團之主要投資（泛海國際集團有限公司）錄得股東應佔溢利383,000,000港元。於上一財政年度，本集團增持其於泛海國際之股權至超過50%及使其成為本集團之附屬公司。一次性會計收益1,500,000,000港元已計入去年之業績內。

年內，本集團繼續其於皇璧之物業銷售及於年結日後不久，此項目所有單位均已出售。此合資發展項目之總銷售額為2,500,000,000港元。

年內，本集團在上海購入發展地皮而本集團於北京、澳門及上海之發展項目之各項進展正在進行。

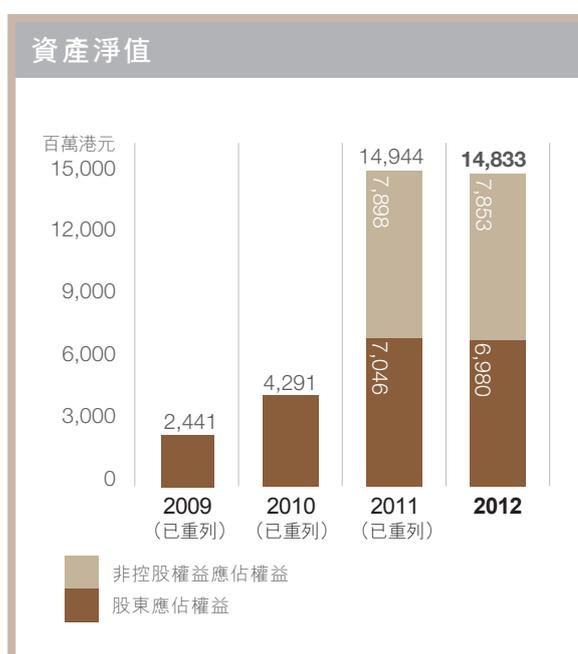
酒店業務繼續取得可喜業績，經營溢利較去年增加50%。

整體而言，本集團因其財務資產投資虧損而錄得虧損，而管理層面對不明朗經濟環境仍保持審慎態度。

吾等謹藉此機會對本集團僱員於年內之努力表示感謝。

主席
馮兆滔

香港，二零一二年六月二十二日



管理層討論及分析



皇璧

業績

集團於年內之收入為1,253,000,000港元（二零一一年：194,000,000港元），其錄得股東應佔虧損89,000,000港元（二零一一年：溢利2,791,000,000港元）。虧損主要由於其證券投資產生之已變現及未變現投資淨虧損所致，而集團之其他經營分類則獲得溢利。

於二零一一年一月，本集團於泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）之股權由49.2%增加至50.3%。此增加於二零一一年一月令泛海國際之地位由集團之一間聯營公司改變為附屬公司。因此，泛海國際截至二零一二年三月三十一日止財政年度整年之業績被綜合入賬，惟去年僅兩個月綜合入賬，而截至二零一一年三月三十一日止年度首十個月之業績則以權益法入賬列為應佔聯營公司溢利。

泛海國際

集團擁有50.5%權益之主要附屬公司泛海國際呈報股東應佔溢利383,000,000港元（二零一一年：2,235,000,000港元），而收入為1,174,000,000港元（二零一一年：1,065,000,000港元）。

物業銷售、發展及租賃

物業銷售額為38,000,000港元（二零一一年：134,000,000港元）。發展溢利為5,000,000港元（二零一一年：79,000,000港元）。

皇璧（一個位於青山公路之50%合資豪宅發展項目）於本年度之銷售為620,000,000港元（二零一一年：824,000,000港元）。按照會計常規，此合資項目之收入及業績並不計入泛海國際之收入及分類業績，惟獨立入賬列為應佔共同控制實體溢利。

管理層討論及分析



於發展規劃方面，正與政府磋商位於新界洪水橋建築面積約590,000平方呎之住宅發展項目之換地申請。位處澳門之186,000平方呎土地正申請規劃作住宅發展。年內，擁有50%權益位處北京建築面積約2,000,000平方呎之商住合資項目已獲審批規劃指標。補地價金額已支付並正籌劃拆遷細節。

年內，泛海國際與其50%夥伴共同於上海購入一幅1,500,000平方呎之土地，計劃發展為建築面積約680,000平方呎之低密度住宅樓宇及別墅。有關拆遷已完成，地盤已平整，並將於今年稍後開始動工興建。

於租賃方面，其投資物業組合應佔之租金收入由去年94,000,000港元增加約20%至112,000,000港元，並錄得重估收益（包括聯營公司之重估收益）1,118,000,000港元（二零一一年：1,185,000,000港元）。年內，投資物業重估盈餘之遞延稅項已因採納經修訂會計準則而予以撥回。

財務投資

於二零一二年三月三十一日，泛海國際之財務投資組合為3,704,000,000港元（二零一一年：5,250,000,000港元）。其於年內錄得未變現公平價值虧損淨額700,000,000港元（二零一一年：收益676,000,000港元）及已變現虧損淨額754,000,000港元（二零一一年：收益30,000,000港元）。此等投資帶來327,000,000港元（二零一一年：194,000,000港元）之票息收入。

管理層討論及分析



銅鑼灣皇悅酒店

酒店

酒店集團於年內呈報虧損311,000,000港元(二零一一年:溢利326,000,000港元)。

全線酒店組合收入增加,因旅遊代理業務收入輕微減少而略為抵銷。其對年內未計折舊前之分類業績錄得275,000,000港元貢獻,而去年則為211,000,000港元,乃因入住率及房租均較高所致。

由於其證券投資之淨投資虧損,酒店集團之整體業績呈報虧損。

財務回顧

集團於兩個年度末之資產總值約為200億港元。資產淨值為148億港元(二零一一年:149億港元)。

於二零一二年三月三十一日之負債淨額為3,513,000,000港元(二零一一年:3,716,000,000港元),其中20,000,000港元(二零一一年:145,000,000港元)屬於母公司集團。資產負債比率為24%(二零一一年:25%)。

所有銀行借貸均按浮動利率計算利息,部份透過利率掉期以管理利率波動。於二零一二年三月三十一日,合共150,000,000港元之利率掉期合約乃為對沖集團之借貸而持有。年內總利息成本因平均貸款結餘上升而有所增加。

集團之債務還款期分佈於不同時間,最長為十四年。借貸總額之20%來自自有物業資產抵押之循環信貸融資。6%來自自有財務資產投資抵押之循環信貸融資。21%為須於一至五年內償還及42%為須於五年後償還之借貸,均以物業資產作抵押。於二零一二年三月三十一日,集團之流動資產為6,329,000,000港元(二零一一年:7,684,000,000港元)。

管理層討論及分析

本集團之借貸約90%以港元計值、5%以歐元計值及餘下5%以其他貨幣計值。因此等借貸所計值之外幣轉弱，集團於年內就此等貸款之還款錄得匯兌收益，並用於抵銷融資成本。

於二零一二年三月三十一日，集團之財務投資組合為4,106,000,000港元（二零一一年：5,949,000,000港元）。此等財務投資包括58%之債務證券及42%之股本證券。其乃以不同貨幣計值，39%為美元、34%為英鎊、19%為港元及8%為歐元。

年內，倘不計入泛海國際，母公司集團之未變現公平價值虧損淨額為120,000,000港元（二零一一年：未變現收益104,000,000港元），而已變現虧損淨額為116,000,000港元（二零一一年：收益1,000,000港元），皆已計入損益賬，並帶來股息及利息收入65,000,000港元（二零一一年：27,000,000港元）。

於二零一二年三月三十一日，賬面值約140億港元（二零一一年：135億港元）之物業資產及財務投資已抵押予銀行，作為集團所獲授信貸融資之抵押品。集團已就一間共同控制實體獲授之信貸融資向財務機構提供149,000,000港元（二零一一年：無）之擔保。

於二零一一年十月，本公司發行本金為數80,000,000港元之三年期可換股債券，並按每年6.5%計息。78,600,000港元之所得款項淨額已用作償還短期借貸。

僱員及薪酬政策

於二零一二年三月三十一日，集團聘用約636名全職僱員。彼等之薪酬組合與工作性質及經驗水平相符，包括基本薪金、年度花紅、退休金及其他福利。

未來前景

集團多年來已建立來自物業租金收入、投資票息及酒店營運收入之強大經常性收入基礎。此為本集團提供穩固根基以為其營運及物業發展項目提供資金。

集團於香港、上海、北京及澳門擁有物業發展權益。我們預期該等項目將適時為股東帶來豐厚回報。同時，集團繼續持審慎態度尋求發展機遇。

五年財務摘要

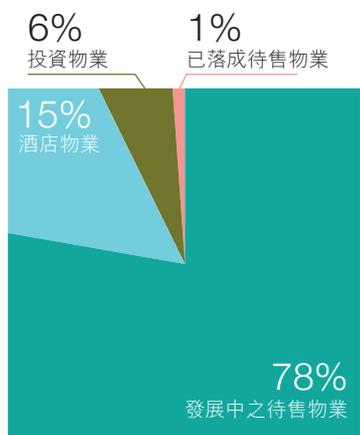
截至三月三十一日止年度 (百萬港元)	二零一二年	二零一一年 (已重列)	二零一零年 (已重列)	二零零九年 (已重列)	二零零八年 (已重列)
業績					
收入	1,253	194	50	30	28
本公司股東應佔(虧損)/溢利	(89)	2,791	1,749	(257)	318
資產與負債					
資產總值	19,795	20,045	4,352	2,575	2,760
負債總額	(4,962)	(5,101)	(61)	(134)	(54)
非控股權益	(7,853)	(7,898)	-	-	-
本公司股東應佔權益	6,980	7,046	4,291	2,441	2,706

於截至二零一二年三月三十一日止年度內採納香港會計準則第12號(修訂)所產生之政策變動對本期間及比較期間產生重大影響。本集團毋須就重估於香港之投資物業所產生之公平價值變動計提遞延稅項撥備。此前，會就該等變動計提遞延稅項撥備。

於二零一一年一月底，本集團於泛海國際集團有限公司(「泛海國際」)之股權增至逾50%，因此，泛海國際之地位由本集團之一間聯營公司改變為附屬公司，其有關業績自二零一一年二月起綜合入賬。在此之前，泛海國際之業績以權益法入賬列為應佔聯營公司之業績。

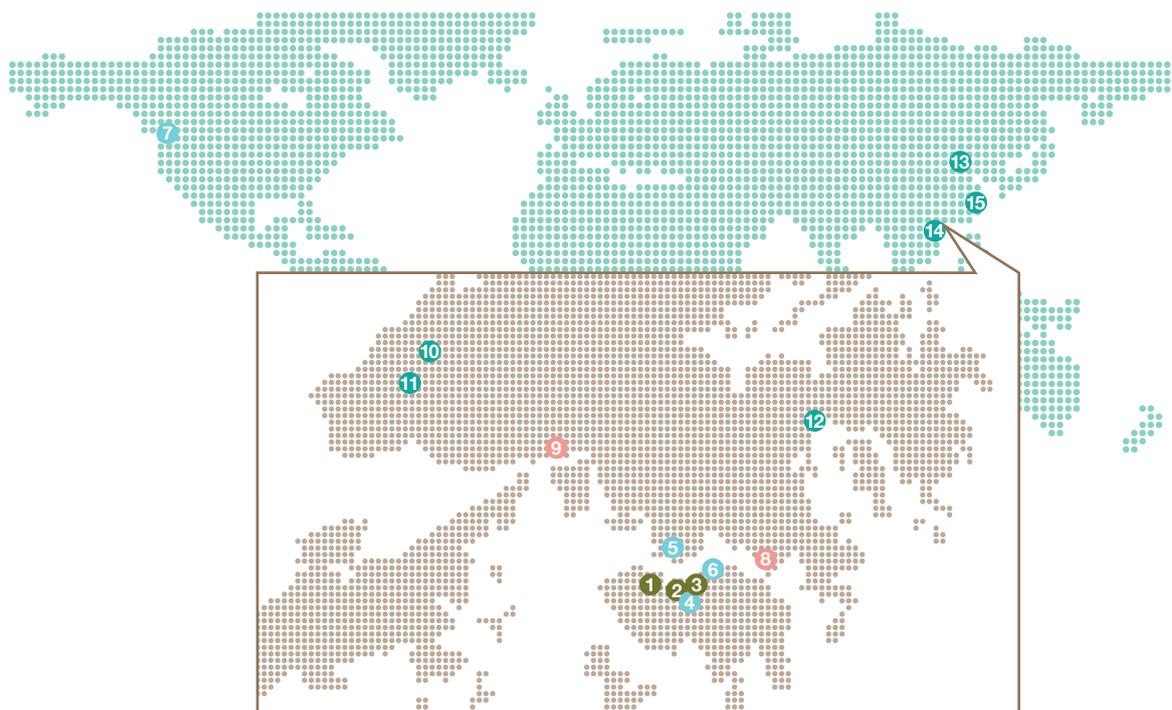
主要物業

於二零一二年三月三十一日



	所佔總樓面面積 (平方呎)
發展中之待售物業	1,858,000
酒店物業	354,000
投資物業	143,000
已落成待售物業	15,000
總計	2,370,000

	所佔總樓面面積 (平方呎)
香港	702,000
澳門	859,000
中國大陸	651,000
加拿大	158,000
總計	2,370,000



主要物業

於二零一二年三月三十一日

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	50.5%	7,800	133,000	商業
02 香港灣仔 駱克道33號中央廣場 滙漢大廈	50.5%	7,300	114,000	商業
03 香港銅鑼灣 軒尼詩道502號 黃金廣場	16.7%	6,300	106,000	商業
II 酒店物業				
04 香港灣仔 軒尼詩道33號 港島皇悅酒店	38.4%	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	38.4%	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	38.4%	6,200	108,000 (280間客房)	酒店
07 Empire Landmark Hotel 1400 Robson Street, Vancouver B.C., Canada.	38.4%	41,000	410,000 (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				
08 九龍鯉魚門 崇信街8號 鯉灣天下·商舖	50.5%	24,000		商業
09 新界荃灣 悠麗路2A號 皇璧	25.3%	13,000		住宅

主要物業

於二零一二年三月三十一日

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	階段
IV 發展中之待售物業					
10 新界元朗 洪水橋	50.5%	112,000	590,000	商住	策劃中
11 新界屯門 藍地	50.5%	19,000	75,000	住宅	策劃中
12 新界西貢 沙下	3.8%	620,000	300,000	住宅	策劃中
13 北京通州區 永順西街	25.3%	550,000	1,900,000	商住	策劃中
14 澳門路環石排灣	50.5%	186,000	1,700,000	住宅	策劃中
15 上海青浦區	25.3%	1,557,000	677,000	住宅	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、責任性及公平性維持其企業管治標準。本公司乃透過董事會（「董事會」）及各委員會進行企業管治。

董事會

董事會由五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。主席與行政總裁之職位乃分別由不同之人士擔任。主席馮兆滔先生負責監管董事會之運作及本集團之策略及政策，而行政總裁兼董事總經理潘政先生則負責管理本集團之業務。各董事之履歷詳情及董事間之關係於董事及高級管理層一節所載董事履歷內披露。

根據本公司之公司細則，在本公司每年舉行之股東週年大會上，三分之一在任董事（主席及董事總經理除外）須輪值退任，或倘董事人數並非三或三之倍數，則須輪值退任之董事人數為最接近但不超過三分之一。根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四（「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合資格膺選連任。非執行董事及獨立非執行董事之委任並無指定任期，惟須根據本公司之公司細則及守則輪值退任及重新選舉。

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

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

企業管治報告

董事會確認其有責任編製財務報表及就年報及中期報告、聯交所上市規則規定之其他財務披露資料及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
陳仕鴻	非執行董事	2/4
洪日明	獨立非執行董事	4/4
張國華	獨立非執行董事	4/4
黃之強	獨立非執行董事	2/4

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

為符合自二零一二年四月一日起生效之守則之若干修訂，馮兆滔先生已不再擔任本公司薪酬委員會主席，惟仍為薪酬委員會成員；而本公司獨立非執行董事黃之強先生（薪酬委員會之現有成員）已於二零一二年三月二十九日獲委任為薪酬委員會主席。董事會已遵照守則修訂及採納職權範圍。薪酬委員會現由本公司之主席馮兆滔先生及兩名獨立非執行董事洪日明先生及黃之強先生組成。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所有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（黃之強先生除外）均有出席，以檢討、商議及批准董事及高級管理層之薪酬組合。

企業管治報告

審核委員會

審核委員會現由所有獨立非執行董事洪日明先生（擔任主席）、張國華先生及黃之強先生組成。董事會已遵照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。所有成員均有出席有關會議，惟黃之強先生出席一次會議。審核委員會已審閱截至二零一二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

本公司已採納聯交所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二零一二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，本公司已遵守守則之守則條文，惟守則條文第A.4.1條有所偏離除外，該條文規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司所有非執行董事及獨立非執行董事的委任並無指定任期，惟根據本公司之公司細則須輪值退任及於本公司股東週年大會上重新選舉。

內部監控

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

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32至33頁之獨立核數師報告內。

彼等所提供核數服務之費用7,103,000港元（二零一一年：1,996,000港元）乃於本集團之財務報表內扣除。羅兵咸永道會計師事務所就向本集團提供稅項服務，審閱中期業績及其他服務收取服務費1,235,000港元（二零一一年：497,000港元）。二零一一年結餘僅包括自泛海國際於二零一一年二月起成為附屬公司以來之兩個月款項。在此之前，有關費用計入應佔聯營公司之業績內。

企業管治報告

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次會議。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.asiaorient.com.hk>，可供股東、投資者及公眾人士適時取得本公司之資料。

企業社會責任報告

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) 物業管理

本集團致力採納環保管理準則以宣揚環保概念。本集團之物業管理部之用電被設計成透過於樓宇設施（如並無預約之會所設施）之非運作時間中斷電力，以節省能源。本集團亦推行舊衣捐贈運動向有需要人士提供援助，並鼓勵辦公室大樓將廢紙循環再用以響應環保。作為我們能源環保之策略，本集團致力於以環保替代品替代過時之照明設備。香港仔南灣御園亦採用電動汽車充電設施以便居民之電動汽車充電。

(b) 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。就我們於新界元朗洪水橋之開發項目而言，我們之環保顧問將設計若干環保措施並按照最新政府政策以培育一個有質量及可持續之建築環境，致使項目完成後獲BEAM PLUS認證。

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

(c) 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。銅鑼灣港島皇悅酒店及尖沙咀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。尖沙咀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420,000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「香港痙攣協會」），以幫助有特殊需要之本地兒童及青少年通過創造藝術作品及一系列教育研討會、學習活動及豐富生活之活動學習和康復。

年內，本公司已組織以下活動：

- 設制OLE²（其他學習經歷x豐富人生之機遇）工作影子計劃項目以支持新中學課程OLE（其他學習經歷），旨在為來自香港耀能協會之三所特殊中學之學生提供寶貴工作及生活經驗及更好地為彼等未來職業發展作準備。此項目挑選12名學生於酒店不同部門體驗工作生活。
- 於灣仔港島皇悅酒店甜餅屋為一群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。
- 於尖沙咀九龍皇悅酒店之皇悅廚房之餐桌禮儀班，供一組香港耀能協會之15所中專之學生向酒店餐廳經理學習適當就餐禮儀及就餐方式。
- 於尖沙咀九龍皇悅酒店舉行「耀能佳音•冬暖皇悅音樂會」之音樂表演，由來自香港耀能協會之三所中學之學校樂隊於酒店大堂表演著名的聖誕節慶音樂。

此外，泛海酒店獲香港社會服務聯會再次評選為二零一一年／一二年度之「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

63歲，本公司之主席及薪酬委員會之成員。彼亦為上市附屬公司泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）之主席兼執行董事及薪酬委員會成員、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）之獨立非執行董事及審核委員會成員。馮先生持有應用科學（土木工程）學士學位，亦為香港工程師學會資深會員。彼於一九八八年加入本公司及其附屬公司（統稱「本集團」），擁有逾二十五年項目管理及建築經驗。彼分別為本公司之董事總經理潘政先生之姊夫及副主席林迎青博士之連襟。

林迎青

67歲，本公司之副主席。彼亦為泛海國際之副主席兼執行董事以及泛海酒店之副主席、行政總裁、執行董事兼薪酬委員會成員。林博士持有理學（化學工程）學士學位及哲學博士學位。彼擁有逾二十五年工程、項目管理及行政經驗。彼於一九九二年加入本集團。彼分別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

57歲，本公司之行政總裁兼董事總經理。彼亦為泛海國際之行政總裁、董事總經理兼執行董事，以及泛海酒店之主席兼執行董事。彼為泛海國際及泛海酒店之發展部經理潘海先生之父。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

48歲，本公司及泛海國際之財務董事。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

53歲，本公司及泛海國際之執行董事。關先生持有工商管理學士學位。彼於一九八六年加入本集團，負責物業銷售及租賃。彼擁有逾二十五年物業銷售、租賃及房屋管理經驗。

董事及高級管理層

非執行董事

陳仕鴻先生

59歲，本公司之非執行董事。陳先生畢業於香港大學，持有法律學士學位。彼於成為陳劉韋律師行主要合夥人前，曾於一間律師行任職約四年。彼擁有逾二十五年法律專業經驗。陳先生亦是漢基控股有限公司（該公司於聯交所上市）之獨立非執行董事。彼於一九九六年六月加入本集團。

獨立非執行董事

洪日明

60歲，本公司之獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員。洪先生畢業於香港大學並持有數學學士學位及獲蘇格蘭University of Strathclyde頒發會計學深造文憑。彼於審核、會計及財務管理方面擁有逾二十五年經驗，曾任職悉尼及香港多間公司，亦為香港一間上市公司之財務總監。彼為蘇格蘭特許會計師公會及香港會計師公會之會員。洪先生亦為泛海酒店之獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會主席。彼於二零零四年九月加入本集團。

張國華

55歲，本公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員。張先生擁有逾二十年財務經驗，在此期間內，他曾擔任多家公眾上市公司之多個高級管理職位。彼為香港律師，現為佳景集團有限公司之業務發展總裁。彼於一九九六年六月加入本集團。

黃之強

57歲，本公司之獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會主席。黃先生獲澳洲阿德雷德大學頒發工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員，以及英國特許秘書及行政人員公會及英國特許管理會計師公會之會員。黃先生於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。

黃先生曾任一間於聯交所上市之公司越秀地產股份有限公司（前稱為越秀投資有限公司）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。彼為泛海國際之獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會成員。彼亦為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）、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、珠光控股集團有限公司及冠捷科技有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員，該等公司均於聯交所上市。黃先生於財務、會計及管理方面擁有逾三十五年經驗。彼於二零零四年加入本集團。

董事及高級管理層

高級管理層

梁景賢

50歲，泛海國際之項目管理部主管。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泛海國際董事五年。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

60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。吳先生負責發展及管理酒店集團之餐飲業務。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。

潘海

27歲，泛海國際及泛海酒店之發展部經理，亦為本公司若干附屬公司之董事。潘先生負責本集團之投資、業務發展及項目管理。彼為本公司行政總裁兼董事總經理潘政先生之兒子。彼於二零零九年加入本集團。

附註：

潘政先生、馮兆滔先生及倫培根先生為Teddington Holdings Limited及Heston Holdings Limited之董事。兩間公司均於本公司股本中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益。

董事會報告書

董事會欣然提呈截至二零一二年三月三十一日止年度之董事會報告書及經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股，而各主要附屬公司之主要業務則載於財務報表附註41。

本集團主要於香港經營其業務。本集團按主要業務劃分之營業額及經營業績貢獻之分析載於財務報表附註5。

業績及分派

本集團於本年度之業績載於第34頁之綜合損益賬內。

截至二零一二年三月三十一日止年度，本公司概無支付中期股息（二零一一年：每股1.0港仙（附以股代息選擇權），總額為7,103,000港元）。

董事會不建議派付截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息（二零一一年：每股1.25港仙（附以股代息選擇權），總額為8,905,000港元）。

財務摘要

本集團業績及資產與負債之五年財務摘要載於第9頁。

可換股債券

本公司之可換股債券之詳情載於管理層討論及分析及財務報表附註33。

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，本公司股本之變動詳情載於財務報表附註29。

儲備

年內，本集團及本公司之儲備變動載於財務報表附註30。

主要物業

本集團之主要物業詳情載於第10至12頁。

董事會報告書

捐款

年內，本集團作出慈善及其他捐款429,000港元（二零一一年：5,227,000港元）。

董事

本年度內及於本報告日，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
陳仕鴻先生
洪日明先生
張國華先生
黃之強先生

於應屆股東週年大會上，關堡林先生及張國華先生將根據本公司之公司細則輪值退任及潘政先生將根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四（「守則」）退任，惟彼等均符合資格並願膺選連任。

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

除第26至30頁所披露之本公司之購股權計劃，以及附屬公司泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）及泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）之購股權計劃外，本公司、其附屬公司或其同系附屬公司於年內概無參與訂立任何安排，致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事會報告書

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一二年三月三十一日，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（「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：

(II) 股份之好倉

(a) 本公司

董事	所持股份數目			佔已發行股份之	
	個人權益	法團權益	家屬權益	總額	百分比(%)
潘政	205,026,822	133,068,271	4,873,940	342,969,033	48.02
馮兆滔	14,148,814	-	-	14,148,814	1.98

(b) 相聯法團

董事	相聯法團	所持股份數目			佔已發行股份之	
		個人權益	法團權益	總額	百分比(%)	
潘政	泛海國際	1,190,512	621,734,324 (附註1)	622,924,836	50.63	
潘政	泛海酒店	50,050	1,132,669,492 (附註1)	1,132,719,542	73.08	
馮兆滔	標譽有限公司	9	-	9	0.01	

附註：

1. 潘政先生透過其於本公司之控制權益而被視為於本公司及其附屬公司所持泛海國際及泛海酒店之股份中擁有權益。
2. 潘政先生透過其於本公司之權益而被視為於本公司所有附屬公司及聯營公司之股份中擁有權益。

董事會報告書

(III) 相關股份之好倉

購股權權益

(a) 本公司

董事	於二零一一年四月一日及
	二零一二年三月三十一日 尚未行使
馮兆滔	2,126,301
林迎青	2,126,301
倫培根	2,126,301
關堡林	2,126,301

附註：

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

(b) 相聯法團

— 泛海國際

董事	於二零一一年四月一日及
	二零一二年三月三十一日 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

附註：

- 購股權於二零零五年三月三十日授出，並可於二零零五年三月三十日至二零一五年三月二十九日期間按行使價每股3.15港元（已調整）行使。
- 年內，概無購股權授予董事，而已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

董事會報告書

(III) 相關股份之好倉(續)

購股權權益(續)

(b) 相聯法團(續)

— 泛海酒店

董事	授出日期	行使價 (港元)	行使期	於二零一一年 四月一日 及二零一二年 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，概無購股權授予董事，而已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

除上文所披露者外，於二零一二年三月三十一日，本公司董事或最高行政人員（包括彼等之配偶及十八歲以下之子女）概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股份、相關股份或債券中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)記入根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事會報告書

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

根據證券及期貨條例第336條而存置之主要股東登記冊顯示，於二零一二年三月三十一日，本公司已獲悉下列主要股東於本公司已發行股本中擁有5%或以上之權益及淡倉。該等權益不包括上文所披露之董事及最高行政人員之權益。

本公司股份之好倉

股東	身份	所持股份數目	百分比(%)
Heston Holdings Limited (「Heston」) (附註1)	實益擁有人	46,211,662	6.47
Teddington Holdings Limited (「Teddington」) (附註1)	實益擁有人	55,553,832	7.78
Dalton Investments LLC (「Dalton」) (附註2)	投資經理	121,467,993	17.01
Clearwater Insurance Company (「Clearwater Insurance」) (附註2)	信託人	48,341,035	6.77
Daswani Rajkumar Murlidhar	實益擁有人	49,007,674	6.86

附註：

1. 潘政先生、其家屬權益及其全資擁有之公司（即Teddington、Heston及Full Speed Investments Limited）合共持有342,969,033股股份。Teddington及Heston之權益與「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節所披露之潘政先生之權益重疊。
2. Dalton為Clearwater Insurance之投資經理。Clearwater Insurance於股份之權益與上文所披露之Dalton之權益重疊。

除上文所披露者外，於二零一二年三月三十一日，董事概無知悉任何其他人士於本公司之股份或相關股份中擁有須記入根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉。

購股權計劃

本公司

本公司於二零零二年十一月十一日採納購股權計劃（「本公司之購股權計劃」）。本公司董事會可向本公司、其附屬公司或任何投資實體之任何董事、僱員、諮詢人、客戶、供應商、代理、合夥人或顧問或承包商或彼等之全權信託或彼等所擁有之公司授出購股權，旨在向合資格參與人士提供獎勵、認同彼等所作之貢獻以及加強並維持與彼等之關係。

董事會報告書

行使根據本公司之購股權計劃授出之所有購股權而可予發行之股份總數不得超過57,857,634股，相當於本報告之日已發行股份約8.10%。行使根據本公司之購股權計劃及任何其他購股權計劃授出惟有待行使之所有尚未行使購股權而可能發行之股份總數最多不得超過不時已發行股份之30%。倘加上根據本公司之購股權計劃或任何其他購股權計劃於任何十二個月期間授予相同參與人士之任何購股權所發行及可予發行之股份（包括已行使、尚未行使及已註銷之購股權），可能授予該參與人士之購股權所涉及之股份數目最多不得超過不時已發行股份之1%。

除董事另有決定外，本公司並無規定承授人須持有購股權一定期限後，方可行使該等購股權。行使期應為董事會釐定之任何期間，惟於任何情況下不得遲於授出日期起計十年。承授人須於購股權要約日期起計21日內接納購股權，同時支付1港元予本公司（該筆款項不予退還）。

認購價由董事會酌情釐定，惟不得低於(i)有關授出日期股份之收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日股份之平均收市價；及(iii)股份之面值（上述三者以最高者為準）。本公司購股權計劃之有效期由二零零二年十一月十一日起計，為期十年。

下表披露僱員（包括董事）所持根據本公司購股權計劃授出之本公司購股權之詳情：

承授人	於二零一一年四月一日及 二零一二年三月三十一日 尚未行使
董事（附註1）	8,505,204
一間附屬公司之董事（附註1）	3,469,228
附屬公司之僱員（附註1）	24,172,684
一間附屬公司之僱員（附註2）	5,780,000
	41,927,116

附註：

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

董事會報告書

附屬公司

— 泛海國際

泛海國際於二零零四年八月二十七日採納購股權計劃（「泛海國際之購股權計劃」）。泛海國際董事會可向泛海國際、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。

行使將根據泛海國際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泛海國際股份約5.84%。行使根據泛海國際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泛海國際股份之30%。倘加上根據泛海國際之購股權計劃或任何其他購股權計劃於任何十二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國際股份之1%。

泛海國際並無規定承授人須持有泛海國際購股權一定期限後方可行使泛海國際購股權，惟泛海國際董事另有決定者除外。行使期須為泛海國際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期起計之十年。承授人須於購股權要約日起計之21日內接納購股權，同時向泛海國際支付1港元（該筆款項不予退還）。

認購價將由泛海國際董事會酌情釐定，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）。泛海國際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）所持根據泛海國際之購股權計劃授出之泛海國際購股權之詳情：

承授人	於二零一一年四月一日及 二零一二年三月三十一日 尚未行使
董事	8,764,248
一間附屬公司之董事	2,062,176
其他僱員	2,577,717
	<hr/>
	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3.15港元（已調整）行使。
- 年內，概無購股權獲授出、行使、被註銷或失效。

董事會報告書

- 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泛海酒店股份約8.07%。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泛海酒店股份之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十二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%。

泛海酒店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期起計之十年。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之董事會酌情釐定，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（上述三者以最高者為準）。泛海酒店之購股權計劃於二零零六年八月二十八日起計十年內有效。

董事會報告書

下表披露僱員（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	於二零一一年 四月一日及 二零一二年 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、行使、被註銷或失效。

購買、出售或贖回上市證券

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

優先購買權

本公司之股本於百慕達概無附有優先購買權。

管理合約

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

董事會報告書

主要客戶及供應商

主要供應商及客戶應佔本集團年內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	13.5%
本集團五大供應商應佔之購買百分比	29.8%
本集團最大客戶應佔之銷售百分比	5.3%
本集團五大客戶應佔之銷售百分比	16.8%

就董事所知，各董事、彼等之聯繫人或股東概無於上述供應商或客戶中持有任何股本權益。

獨立非執行董事

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

足夠公眾持股量

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

核數師

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

代表董事會

主席
馮兆滔

香港，二零一二年六月二十二日

獨立核數師報告

致滙漢控股有限公司股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第34至109頁滙漢控股有限公司(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二零一二年三月三十一日的綜合和公司的資產負債表與截至該日止年度的綜合損益賬、綜合全面收益表、綜合權益變動報表及綜合現金流量表,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。

審計涉及執行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。

獨立核數師報告

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 貴集團於二零一二年三月三十一日的事務狀況，及 貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一二年六月二十二日

綜合損益賬

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (已重列)
收入	5	1,252,744	194,078
銷售成本		(375,557)	(38,311)
毛利		877,187	155,767
銷售及行政開支		(199,639)	(42,286)
折舊		(171,204)	(27,573)
投資(虧損)/收益淨額	6	(1,689,809)	344,146
投資物業之公平價值收益		898,194	58,600
其他支出	7	-	(6,140)
經營(虧損)/溢利		(285,271)	482,514
融資成本	11	(21,987)	(16,989)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		(6,267)	(4,923)
聯營公司		236,301	915,789
增持聯營公司額外權益產生之負商譽		-	81,418
業務合併收益	38	-	1,539,265
除所得稅前(虧損)/溢利		(77,224)	2,997,074
所得稅開支	12	(6,237)	(10,194)
年內(虧損)/溢利		(83,461)	2,986,880
應佔：			
本公司股東		(89,210)	2,791,155
非控股權益		5,749	195,725
		(83,461)	2,986,880
股息	14	-	16,007
每股(虧損)/盈利(港元)			
基本	15	(0.13)	3.93
攤薄	15	(0.13)	3.92

綜合全面收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (已重列)
年內(虧損)/溢利	(83,461)	2,986,880
其他全面(支出)/收益		
可供出售投資之公平價值(虧損)/收益淨額		
本公司及附屬公司	(37,215)	(9,836)
聯營公司	-	3,515
計入損益賬之可供出售投資減值	2,261	146
匯兌差額	8,389	7,823
	(26,565)	1,648
年內全面(支出)/收益總額	(110,026)	2,988,528
應佔全面(支出)/收益總額：		
本公司股東	(97,562)	2,794,982
非控股權益	(12,464)	193,546
	(110,026)	2,988,528

綜合資產負債表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 三月三十一日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元 (已重列)	二零一零年 四月一日 千港元 (已重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備	16	6,727,239	6,897,728	85
投資物業	17	4,297,374	3,393,017	-
共同控制實體	19	1,089,587	821,543	-
聯營公司	20	1,138,238	929,967	3,870,548
可供出售投資	21	197,295	230,257	-
應收按揭貸款	22	14,073	81,729	-
遞延所得稅資產	32	1,466	5,852	51
		13,465,272	12,360,093	3,870,684
流動資產				
發展中之待售物業	23	1,532,123	1,133,217	-
已落成之待售物業	23	132,053	170,536	-
酒店及餐廳存貨		2,342	2,341	-
應收按揭貸款	22	1,156	3,664	-
貿易及其他應收款項	24	221,426	244,290	56,922
應收一間共同控制實體款項	19	91,000	65,000	-
可退回所得稅		173	513	-
以公平價值計入損益賬之財務資產	25	3,908,913	5,718,781	391,595
認股權證資產		-	-	1,439
銀行結餘及現金	27	440,160	346,156	31,064
		6,329,346	7,684,498	481,020
流動負債				
貿易及其他應付款項	28	142,503	160,624	54,297
應付一間共同控制實體款項	19	55,357	-	-
應付一間聯營公司款項	20	-	14,850	494
應付所得稅		21,734	36,857	-
衍生金融工具	26	6,001	26,242	-
借貸	31	1,526,688	1,791,956	6,000
		1,752,283	2,030,529	60,791
流動資產淨值		4,577,063	5,653,969	420,229
資產總值減流動負債		18,042,335	18,014,062	4,290,913

綜合資產負債表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 三月三十一日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元 (已重列)	二零一零年 四月一日 千港元 (已重列)
非流動負債				
長期借貸	31	2,364,093	2,270,071	-
可換股債券	33	62,348	-	-
遞延所得稅負債	32	782,951	800,472	-
		3,209,392	3,070,543	-
資產淨值		14,832,943	14,943,519	4,290,913
權益				
股本	29	71,416	71,243	70,871
儲備	30	6,908,343	6,974,770	4,220,042
本公司股東應佔權益		6,979,759	7,046,013	4,290,913
非控股權益		7,853,184	7,897,506	-
		14,832,943	14,943,519	4,290,913

董事
馮兆滔

董事
倫培根

資產負債表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
附屬公司	18	2,923,532	2,923,380
流動資產			
應收附屬公司款項	18	1,461,040	1,215,578
貿易及其他應收款項		109	109
銀行結餘及現金	27	306	284
		1,461,455	1,215,971
流動負債			
貿易及其他應付款項		3,302	925
流動資產淨值		1,458,153	1,215,046
非流動負債			
可換股債券	33	62,348	-
資產淨值		4,319,337	4,138,426
權益			
股本	29	71,416	71,243
儲備	30	4,247,921	4,067,183
		4,319,337	4,138,426

董事
馮兆滔

董事
倫培根

綜合現金流量表

截至二零一二年三月三十一日止年度

附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
來自經營活動之現金流量		
經營產生／(所用)之現金淨額	472,029	(579,288)
已付所得稅淨額	(11,914)	(1,060)
已付利息	(74,612)	(17,163)
已收銀行存款及其他應收款項之利息	5,477	11,408
	390,980	(586,103)
來自投資活動之現金流量		
添置投資物業	(6,163)	-
出售物業、廠房及設備所得款項	5,866	-
增添物業、廠房及設備	(13,642)	(471)
收購附屬公司	-	102,421
增加聯營公司及共同控制實體之投資	(500,000)	(5,473)
來自聯營公司及共同控制實體之還款	130,841	36,644
已收聯營公司及共同控制實體之股息	137,200	12,770
	(245,898)	145,891
融資活動前產生／(動用)之現金淨額		
	145,082	(440,212)
來自融資活動之現金流量		
發行可換股債券	80,000	-
提取長期借貸	381,030	1,360,120
償還長期借貸	(51,500)	(26,250)
短期借貸減少淨額	(448,550)	(568,823)
已付股息	(6,057)	(10,068)
購回一間上市附屬公司之股份	-	(10,667)
上市附屬公司向非控股權益分派股息	(14,242)	(2,797)
	(59,319)	741,515
現金及現金等價物之增加淨額		
	85,763	301,303
年初現金及現金等價物	318,863	17,597
匯率變動	3,529	(37)
	408,155	318,863
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金(不包括受限制之銀行結餘)	27	318,863
	408,155	318,863

綜合權益變動報表

截至二零一二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	合計 千港元
於二零一零年三月三十一日			
如先前呈報	4,134,213	-	4,134,213
過往年度調整－撥回投資物業之遞延稅項	156,700	-	156,700
已重列	4,290,913	-	4,290,913
匯兌差額	3,999	3,824	7,823
可供出售投資之公平價值虧損	(228)	(6,093)	(6,321)
自損益賬扣除之可供出售投資減值	56	90	146
年內溢利	2,791,155	195,725	2,986,880
年內全面總收益	2,794,982	193,546	2,988,528
聯營公司成為附屬公司	(66,300)	7,730,999	7,664,699
二零一零年末期股息	(6,867)	-	(6,867)
二零一一年中期股息	(3,202)	-	(3,202)
附屬公司股權增加淨額	36,487	(27,039)	9,448
與擁有人的交易總額	(39,882)	7,703,960	7,664,078
於二零一一年三月三十一日已重列	7,046,013	7,897,506	14,943,519
於二零一一年三月三十一日			
如先前呈報	6,755,397	7,648,404	14,403,801
過往年度調整－撥回投資物業之遞延稅項	290,616	249,102	539,718
已重列	7,046,013	7,897,506	14,943,519
匯兌差額	4,982	3,407	8,389
可供出售投資之公平價值虧損	(14,203)	(23,012)	(37,215)
自損益賬扣除之可供出售投資減值	869	1,392	2,261
年內(虧損)/溢利	(89,210)	5,749	(83,461)
年內全面總支出	(97,562)	(12,464)	(110,026)
二零一一年末期股息	(6,057)	(13,473)	(19,530)
發行可換股債券	18,980	-	18,980
附屬公司股權增加淨額	18,385	(18,385)	-
與擁有人的交易總額	31,308	(31,858)	(550)
於二零一二年三月三十一日	6,979,759	7,853,184	14,832,943

財務報表附註

1 編製基準

於二零一一年一月底，本集團於泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）之股權增加至超過50%。因此，泛海國際之地位由本集團之一間聯營公司改變為一間附屬公司，其有關業績自二零一一年二月起綜合入賬。在此之前，泛海國際之業績乃作為應佔聯營公司之業績以權益法入賬。

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／經修訂香港財務報告準則

以下為與本集團營運有關之經修訂及修改香港財務報告準則，並於二零一一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24號（經修訂）	關連人士披露
香港會計準則第34號之修訂	中期財務報告

於本年度採納上述香港財務報告準則並無對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。

本集團已決定就根據香港會計準則第40號「投資物業」確認以公平價值入賬之投資物業之遞延稅項提早採納香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂（「香港會計準則第12號（修訂）」）。該等修訂於二零一二年一月一日或之後開始之會計期間生效，但准予提早採納。

採納香港會計準則第12號（修訂）產生之政策變動乃對本期間及比較期間有重大影響之唯一變動。本集團毋須就重估於香港之投資物業產生之公平價值變動作出遞延稅項撥備。先前，遞延稅項一般就該類資產產生之公平價值變動作出遞延稅項撥備。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(A) 採納新／經修訂香港財務報告準則(續)

此會計政策變動已追溯應用。採納香港會計準則第12號(修訂)之影響如下：

綜合損益賬

	截至三月三十一日止年度	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
增加：		
應佔聯營公司溢利減虧損	35,927	85,269
增持聯營公司權益產生之負商譽	-	3,921
業務合併收益	-	43,430
所得稅開支減少	148,515	9,669
應佔年內虧損減少／溢利增加		
本公司股東	93,217	133,915
非控股權益	91,225	8,374
每股虧損減少／盈利增加(港元)	0.13	0.19

綜合資產負債表

	二零一二年 三月三十一日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 四月一日 千港元
增加／(減少)：			
聯營公司	146,054	110,127	156,700
遞延所得稅負債	(578,106)	(429,591)	-
資產淨值	724,160	539,718	156,700

以下新香港財務報告準則與本集團經營業務相關但於截至二零一二年三月三十一日止年度尚未生效：

於以下時間或其後開始之會計期間生效：

二零一三年一月一日	
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露
香港財務報告準則第13號	公平價值計量

二零一五年一月一日	
香港財務報告準則第9號	金融工具

2 主要會計政策（續）

(A) 採納新／經修訂香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」以現有原則為基礎，確定將控制權之概念作為釐定實體是否應計入母公司之綜合財務報表之因素。該準則在此難以評估之情況下提供協助釐定控制權之額外指引。本集團尚未評估香港財務報告準則第10號之全面影響及擬不遲於二零一三年一月一日或之後開始之會計期間採納香港財務報告準則第10號。

香港財務報告準則第12號「於其他實體權益之披露」包括就於共同安排、聯營公司、特殊目的工具及其他資產負債表外工具等其他實體之所有形式權益披露規定。本集團尚未評估香港財務報告準則第12號之全面影響及擬不遲於二零一三年一月一日或之後開始之會計期間採納香港財務報告準則第12號。

香港財務報告準則第13號「公平價值計量」旨在透過提供公平價值之精確定義及公平價值計量之單一來源及於香港財務報告準則使用之披露規定而提升一致性及減低複雜性。該等規定並不擴大公平價值會計之使用，惟就其使用在已由香港財務報告準則內其他準則規定或准許之情況下應如何應用提供指引。本集團尚未評估香港財務報告準則第13號之全面影響及擬不遲於二零一三年一月一日或之後開始之會計期間採納香港財務報告準則第13號。

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入賬。

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入賬，而非透過損益入賬。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上述新香港財務報告準則。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過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。就向非控股權益之購買而言，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。附屬公司自其控制權轉讓予本集團當日起全面悉數綜合入賬。

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。成本經調整以反映修改或然代價所產生之代價變動。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，乃採用權益會計法入賬，初步按成本確認。本集團於共同控制實體之投資包括權益性質之墊款（實質上構成投資之一部份）及收購時已辨識之商譽（扣除任何累計減值虧損）。

財務報表附註

2 主要會計政策（續）

(D) 共同控制實體（續）

本集團應佔共同控制實體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份）及收購時已辨識之商譽（扣除任何累計減值虧損）。

本集團應佔其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。

2 主要會計政策（續）

(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超出收購成本，則超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。

(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。

財務報表附註

2 主要會計政策（續）

(H) 財務資產／負債（續）

(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。可供出售投資計入非流動資產內，除非投資到期或管理層擬於結算日12個月內將其出售。

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之股息收入，在本公司收取付款之權利確立時，於損益賬內確認。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，則於其他全面收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。

2 主要會計政策（續）

(H) 財務資產／負債（續）

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。

財務報表附註

2 主要會計政策（續）

(ii) 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）。替代部份之賬面值被取消確認。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。

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：

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)）。

2 主要會計政策 (續)

(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及每年至少進行一次減值測試，並當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時檢討減值情況。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）於資產負債表日期均會檢討可能之減值轉回。

(K) 投資物業

投資物業指綜合集團內之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。有關經營租約視同財務租賃入賬。

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

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

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

財務報表附註

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、建築成本、利息及該等物業應佔之其他直接成本，並按成本值及可變現淨值之較低者列賬。

(M) 已落成待售物業

已落成待售物業按成本值及可變現淨值之較低者列賬。成本值包括租賃土地、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食品、飲品及營運供應品，乃按成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本值以加權平均法計算。可變現淨值為日常業務過程中估計售價減銷售開支。

(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，其後採用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。貿易及其他應收款項之減值撥備於有客觀證據證明本集團將無法按應收款項之原定期限收回全部到期應收款項時確立。債務人之重大財務困難、債務人可能破產或進行財務重組，以及拖欠或逾期付款，均被視為是應收款項已減值的跡象。撥備金額為資產之賬面值與按原實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額。資產的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額在損益賬內的「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須消耗資源，並在有關金額能可靠地作出估算之情況下，需確認撥備。未來經營虧損則不予確認撥備。

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。交易成本為借貸初始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) 可換股債券

可換股債券分為負債部份及權益部份。負債部份及權益部份的公平價值於發行可換股債券時釐定。負債部份之公平價值乃採用現金流量按市場利率貼現計算。餘額（權益部份之價值）計入本公司股東應佔權益項下之可換股債券儲備。

於初步確認後，負債部份乃使用實際利率法按減值成本計量。權益部份於初步確認後不重新計量，惟在可換股債券轉換或屆滿時除外。

(T) 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

本集團設有若干以股權結算、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享有條件（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）

(T) 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。

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

遞延所得稅乃使用負債法，就資產及負債之稅基與其於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。

2 主要會計政策（續）

(V) 股本

普通股乃分類為權益。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、評估各經營分類表現及作策略性決定）經確定為本公司之董事會。

(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。於確認收益日期前就已售物業收取之按金及分期付款將列賬於流動負債項下。

(ii) 投資物業

投資物業之租金收入乃按各租約期限以直線法確認。

(iii) 酒店、旅遊代理及管理服務業務

酒店及飲食業務之收益在服務提供後予以確認。

出售機票之收益在交付機票後予以確認。

酒店預訂服務之收益在服務提供後予以確認。

管理費收入在服務提供後予以確認。

(iv) 投資及其他

利息收入按時間比例，採用實際利率法確認。

股息收入在確定收取款項之權利時予以確認。

財務報表附註

2 主要會計政策（續）

(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份於損益賬確認。非貨幣性財務資產（例如分類為可供出售之股本）之匯兌差額計入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；

2 主要會計政策（續）

(Y) 外幣換算（續）

(iii) 集團公司（續）

(b) 各損益賬之收入及開支均按平均匯率換算，除非此平均匯率未能合理接近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，均列入其他全面收益。當出售海外業務時，列入其他全面收益之匯兌差額於損益賬內確認為出售損益之一部份。

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

(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產生之借貸成本，均資本化作為發展中物業之部份成本。

所有其他借貸成本均於其產生年度在損益賬中確認。

(AA) 經營租約

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

(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。

財務報表附註

2 主要會計政策（續）

(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。

(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。

本公司就給予其附屬公司及共同控制實體之擔保之財務擔保合約乃根據香港財務報告準則第4號「保險合約」入賬。

3 財務風險管理

(II) 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、流動資金風險及現金流量利率風險。本集團之總體風險管理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、澳門及中國內地之內之海外經營業務之投資，其資產淨值須承受外幣匯兌風險。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。

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。

於二零一二年三月三十一日，本集團以港元為功能貨幣之實體擁有美元貨幣資產淨值1,601,787,000港元（二零一一年：1,569,170,000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。

財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(II) 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

(i) 外匯風險 (續)

在所有其他變量保持不變之情況下，倘外幣升值／貶值5%，則本集團之稅後業績將發生如下變動：

	二零一二年			二零一一年		
	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)淨額 千港元	+5% 千港元	-5% 千港元	貨幣資產／ (負債)淨額 千港元	+5% 千港元	-5% 千港元
本集團						
英鎊	1,444,668	35,978	(35,978)	2,681,525	76,565	(76,565)
歐元	144,800	4,781	(4,781)	286,500	8,704	(8,704)
日圓	(64,086)	(1,027)	1,027	(81,992)	(2,642)	2,642

(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、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計入權益及損益賬。

財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(II) 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

(ii) 價格風險 (續)

在所有其他變量保持不變之情況下，就金融工具或相關資產之價格每增加／減少10%而言，本集團之稅後業績將會發生如下變動：

	二零一二年				二零一一年			
	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
集團								
以公平價值計入 損益賬之財務資產	197,902	(197,902)	-	-	298,466	(298,466)	-	-
可供出售投資	-	(118)	7,714	(7,596)	-	(97)	8,910	(8,813)

(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)，以及應收按揭貸款及貿易及其他應收款項之信貸風險。

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之用途。

(c) 流動資金風險

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

財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(ii) 財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險 (續)

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進行之分析。下表披露之金額為合約面值，並無應用本集團按須付款之最早日期而以折現現金流量模式計算。

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，猶如貸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協定還款日期而編製。

	本集團					本公司		
	按要求 千港元	一年內 千港元	兩年至 五年內 千港元	五年以後 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	一年內 千港元	兩年至 五年內 千港元	未折現現金 流量總額 千港元
於二零一二年 三月三十一日								
非衍生財務負債								
貿易及其他應付款項	-	142,503	-	-	142,503	3,302	-	3,302
應付一間共同控制 實體款項	-	55,357	-	-	55,357	-	-	-
可換股債券	-	5,200	90,400	-	95,600	5,200	90,400	95,600
借貸	1,100,548	469,506	882,156	1,705,212	4,157,422	-	-	-
	1,100,548	672,566	972,556	1,705,212	4,450,882	8,502	90,400	98,902
衍生財務負債								
利率掉期 - 流出	-	3,816	1,922	-	5,738	-	-	-
	1,100,548	676,382	974,478	1,705,212	4,456,620	8,502	90,400	98,902
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	-	160,624	-	-	160,624	925	-	925
應付一間聯營公司款項	-	14,850	-	-	14,850	-	-	-
借貸	1,531,053	297,084	695,353	1,806,008	4,329,498	-	-	-
	1,531,053	472,558	695,353	1,806,008	4,504,972	925	-	925
衍生財務負債								
利率掉期 - 流入	-	(77,862)	-	-	(77,862)	-	-	-
- 流出	-	101,276	3,904	-	105,180	-	-	-
	-	23,414	3,904	-	27,318	-	-	-
	1,531,053	495,972	699,257	1,806,008	4,532,290	925	-	925

3 財務風險管理 (續)

(II) 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，董事認為銀行將不可能行使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
二零一二年三月三十一日	13,211	49,792	20,277	83,280
二零一一年三月三十一日	13,916	52,522	33,222	99,660

(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（除定息財務投資外）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。

於二零一二年三月三十一日，在所有其他變量保持不變之情況下，倘利率每上升／下降10個基點，則本公司股東應佔本集團之稅後業績將較遜／較佳1,328,000港元（二零一一年：1,370,000港元）。

(III) 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，同時兼顧其他持份者之利益，並維持最佳之資本結構以減低資金成本。

財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(III) 資金風險管理 (續)

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之資產負債比率監察其資本。

於二零一二年及二零一一年三月三十一日之資產負債比率如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (已重列)
借貸 (附註31)	3,890,781	4,062,027
可換股債券 (附註33)	62,348	-
減：銀行結餘及現金 (附註27)	(440,160)	(346,156)
負債淨額	3,512,969	3,715,871
資產淨值	14,832,943	14,943,519
針對資產淨值之資產負債比率	24%	25%

(III) 公平價值估計

下表分析使用估值法按公平價值計量之金融工具。不同級別已界定如下：

- 相同資產或負債在交投活躍市場之報價 (未調整) (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) 被觀察 (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)。

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
二零一二年			
資產			
以公平價值計入損益賬之財務資產	3,872,389	36,524	3,908,913
可供出售投資	186,331	10,964	197,295
	4,058,720	47,488	4,106,208
負債			
可換股債券	-	62,348	62,348
衍生金融工具	-	6,001	6,001
	-	68,349	68,349
二零一一年			
資產			
以公平價值計入損益賬之財務資產	5,684,251	34,530	5,718,781
可供出售投資	220,100	10,157	230,257
	5,904,351	44,687	5,949,038
負債			
衍生金融工具	-	26,242	26,242

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。

財務報表附註

3 財務風險管理（續）

(III) 公平價值估計（續）

並非於活躍市場買賣之金融工具之公平價值乃採用最新的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各結算日當時之市況作出假設。方法（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。

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以等同於相關實際結果。該等評估及假設當中存在重大風險，導致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

於二零一二年三月三十一日，本集團擁有投資物業之公平價值為4,297,374,000港元（二零一一年：3,393,017,000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。

4 重大會計評估及判斷(續)

(B) 貿易及其他應收款項減值

本集團應收款項減值之撥備政策乃根據對可收回性之評估及賬齡分析以及管理層判斷而作出。評估該等應收款項之最終變現須作出大量判斷。

(C) 所得稅

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

遞延所得稅資產(附註32)之確認(主要與稅務虧損有關)取決於管理層對日後應課稅溢利之預測，而稅務虧損可被用於抵減可動用之日後應課稅溢利。彼等之實際利用結果或會有所不同。

(D) 衍生金融工具之公平價值

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。倘實際可行，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能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。

財務報表附註

5 營業額及分類資料(續)

	物業管理 千港元	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
二零一二年							
分類資產	23,547	2,891,170	5,395,688	6,676,895	4,198,216	335,011	19,520,527
其他未能分類資產							274,091
							<u>19,794,618</u>
分類資產包括：							
共同控制實體及 聯營公司	-	1,226,443	1,091,468	-	-	914	2,318,825
添置非流動資產*	308	500,000	6,163	7,397	-	5,937	519,805
分類負債							
借貸	-	1,543,000	486,495	1,044,007	817,279	-	3,890,781
其他未能分類負債							1,070,894
							<u>4,961,675</u>
二零一一年(已重列)							
分類資產	21,714	2,237,605	4,281,120	6,813,618	6,070,249	407,205	19,831,511
其他未能分類資產							213,080
							<u>20,044,591</u>
分類資產包括：							
共同控制實體及 聯營公司	-	932,409	883,170	-	-	931	1,816,510
添置非流動資產*	15	874,916	4,055,413	6,673,932	-	249,276	11,853,552
分類負債							
借貸	-	775,000	498,484	1,097,683	1,690,860	-	4,062,027
其他未能分類負債							1,039,045
							<u>5,101,072</u>

* 該金額包括該等透過業務合併所收購者，但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)

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (已重列)
收入		
香港	798,468	120,863
海外	454,276	73,215
	1,252,744	194,078
非流動資產*		
香港	11,832,338	11,189,570
海外	1,420,100	852,685
	13,252,438	12,042,255

* 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(虧損)/收益淨額

	二零一二年 千港元	二零一一年 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(虧損)/收益淨額	(782,649)	267,352
—未變現匯兌(虧損)/收益淨額	(37,079)	67,953
—已變現(虧損)/收益淨額(附註)	(863,457)	7,590
可供出售投資		
—減值	(2,261)	(146)
衍生金融工具		
—已變現虧損淨額	(4,363)	—
—未變現收益淨額	—	1,397
	(1,689,809)	344,146
附註：		
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現(虧損)/收益淨額		
代價總額	3,434,945	71,865
投資成本	(3,316,979)	(42,077)
收益總額	117,966	29,788
減：於過往年度確認之未變現收益淨額	(981,423)	(22,198)
已於本年度確認之已變現(虧損)/收益淨額	(863,457)	7,590

7 其他支出

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
發展中之待售物業減值撥備	—	(6,140)

財務報表附註

8 按性質劃分之收入及開支

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入		
租金收入淨額(附註)	83,028	14,467
利息收入		
– 上市投資	356,248	59,153
– 非上市投資	379	64
– 一間共同控制實體	7,948	4,950
– 其他應收款項	6,014	611
– 銀行存款	952	106
股息收入		
– 上市投資	35,522	4,305
出售物業、廠房及設備之收益	442	–
開支		
土地及樓宇經營租約租金開支	8,041	2,082
出售物業、廠房及設備之虧損	–	115
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註9)	183,425	34,300
核數師酬金	7,103	1,996
所售物業及貨品成本	207,495	21,910
附註:		
租金收入淨額		
投資物業	83,815	13,723
持作出售物業	5,127	744
	88,942	14,467
支銷	(5,914)	–
租金收入淨額	83,028	14,467

財務報表附註

9 僱員福利開支

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
工資及薪金	178,222	33,556
退休福利成本(附註(a))	5,603	744
發展中物業資本化	183,825 (400)	34,300 -
僱員福利開支	183,425	34,300

所述員工成本包含董事酬金及計入銷售成本及行政開支內。

附註：

(a) 退休福利成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
供款總額	5,443	750
已動用之沒收供款	160	(6)
供款淨額	5,603	744

本集團為僱員設有各類界定供款計劃，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(「職業退休計劃條例」)計劃、加拿大之加拿大退休金計劃(「加拿大退休金計劃」)及中國大陸之退休計劃。

在香港，本集團參與根據職業退休計劃條例而設之若干界定供款計劃，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。僱員於獲得全數供款前離開該計劃所放棄之供款，可減少本集團之供款。

本集團亦為未參加職業退休計劃條例計劃之所有香港僱員參與強積金計劃及加拿大政府為加拿大所有僱員所設立之加拿大退休金計劃。根據當地法例規定，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%(二零一一年：5%)或按固定款額供款及4.95%(二零一一年：4.95%)。

於二零一二年三月三十一日，並無可用作減少本集團日後向職業退休計劃條例計劃供款之沒收供款(二零一一年：無)。

財務報表附註

9 僱員福利開支(續)

(b) 購股權

本公司、上市附屬公司泛海國際集團有限公司(「泛海國際」)及泛海酒店集團有限公司(「泛海酒店」)設有購股權計劃，據此，可分別向本集團僱員(包括執行董事)授出購股權以認購本公司、泛海國際及泛海酒店之股份。就每次授出購股權將予分別支付本公司、泛海國際及泛海酒店之代價為1港元。

本公司

於二零一二年三月三十一日，根據該計劃持有購股權之詳情如下：

授出日期	每股行使價	屆滿日期	於二零一一年及 二零一二年 三月三十一日 尚未行使購股權數目
二零零七年三月二十九日	1.4315港元 (經調整)	二零一七年三月二十九日	
董事			8,505,204
僱員			24,172,684
泛海酒店董事			3,469,228
二零零八年八月十五日	1.0700港元	二零一八年八月十五日	
僱員			5,780,000
			<u>41,927,116</u>

於年內，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效(二零一一年：無)。

財務報表附註

9 僱員福利開支(續)

(b) 購股權(續)

泛海國際

於二零一二年三月三十一日，根據泛海國際購股權計劃持有購股權之詳情如下：

授出日期	每股行使價	屆滿日期	於二零一一年及 二零一二年 三月三十一日 尚未行使購股權數目
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			8,764,248
泛海國際董事			2,062,176
僱員			2,577,717
			<hr/>
			13,404,141

於年內，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效(二零一一年：無)。

泛海酒店

於二零一二年三月三十一日，根據泛海酒店購股權計劃持有購股權之詳情如下：

授出日期	每股行使價	屆滿日期	於二零一一年及 二零一二年 三月三十一日 尚未行使購股權數目
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
泛海酒店董事			8,000,000
僱員			30,999,999
			<hr/>
			62,999,999
			<hr/>
			78,999,999

於年內，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效(二零一一年：無)。

財務報表附註

10 董事及高級管理人員之酬金

- (a) 截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止年度，已付及應付予本公司董事之酬金總額載列如下。誠如附註1所述，二零一一年結餘僅包括泛海國際於二零一一年一月後支付之酬金。

董事姓名	董事袍金	薪金、津貼 及實物利益	僱主之退休 福利計劃供款	酬金總額 (附註)
二零一二年(千港元)				
執行董事				
馮兆滔先生	-	2,430	42	2,472
林迎青博士	-	4,571	60	4,631
潘政先生	-	27,474	12	27,486
倫培根先生	-	2,324	96	2,420
關堡林先生	-	6,527	53	6,580
	-	43,326	263	43,589
非執行董事				
陳仕鴻先生	20	-	-	20
獨立非執行董事				
張國華先生	200	-	-	200
洪日明先生	300	-	-	300
黃之強先生	360	-	-	360
	860	-	-	860
	880	43,326	263	44,469

財務報表附註

10 董事及高級管理人員之酬金(續)

董事姓名	董事袍金	薪金、津貼 及實物利益	僱主之退休 福利計劃供款	酬金總額 (附註)
二零一一年(千港元)				
執行董事				
馮兆滔先生	-	385	7	392
林迎青博士	-	748	10	758
潘政先生	-	7,986	2	7,988
倫培根先生	-	316	17	333
關堡林先生	-	176	9	185
	-	9,611	45	9,656
非執行董事				
陳仕鴻先生	20	-	-	20
獨立非執行董事				
張國華先生	200	-	-	200
洪日明先生	217	-	-	217
黃之強先生	217	-	-	217
	634	-	-	634
	654	9,611	45	10,310

結餘包括泛海國際及泛海酒店之附屬公司分別支付之21,095,000港元及16,754,000港元(二零一一年: 2,923,000港元及1,767,000港元)。

財務報表附註

10 董事及高級管理人員之酬金(續)

(b) 年內，本集團五位最高酬金人士包括四位(二零一一年：兩位)董事，彼等之酬金已於上述分析中反映。

年內應付餘下一位(二零一一年：三位)人士之酬金如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
基本薪金、津貼、實物利益及購股權福利	2,627	1,503

酬金介乎以下範圍：

	人數	
	二零一二年	二零一一年
酬金範圍		
2,500,001港元至 3,000,000港元	1	-
1,000,000港元以下	-	3

11 融資成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	(53,764)	(431)
短期銀行貸款及透支	(22,201)	(8,517)
可換股債券	(4,728)	-
發展中之待售物業之利息資本化	12,042	-
其他附帶之借貸成本	(6,396)	(2,873)
借貸產生之外匯收益／(虧損)淨額	51,082	(4,922)
利率掉期之公平價值收益／(虧損)	1,978	(246)
	(21,987)	(16,989)

財務報表附註

12 所得稅開支

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (已重列)
即期所得稅		
香港利得稅	(16,560)	(7,073)
過往年度超額撥備／(撥備不足)	19,433	(67)
遞延所得稅	2,873	(7,140)
	(9,110)	(3,054)
	(6,237)	(10,194)

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按16.5% (二零一一年：16.5%)之稅率作出撥備。海外溢利之所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21,031,000港元 (二零一一年：所得稅抵免969,000港元)及3,561,000港元 (二零一一年：28,016,000港元·已重列)已計入損益賬分別列作應佔共同控制實體及聯營公司之溢利減虧損。

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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (已重列)
除所得稅前(虧損)／溢利	(77,224)	2,997,074
應佔共同控制實體及聯營公司溢利減虧損	(230,034)	(910,866)
	(307,258)	2,086,208
按稅率16.5% (二零一一年：16.5%)計算之稅項	50,698	(344,224)
過往年度超額撥備／(撥備不足)	19,433	(67)
其他國家不同稅率之影響	2,265	113
毋須繳納所得稅之收入	218,575	336,444
不可扣稅之支出	(290,407)	(2,212)
未確認稅損	(5,302)	(1,259)
確認早前未確認之稅損	-	562
撥回早前已確認之稅損	(148)	-
動用早前未確認之稅損	2,951	438
其他暫時差異	(4,302)	11
所得稅開支	(6,237)	(10,194)

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167,988,000港元(二零一一年:23,625,000港元)。

14 股息

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已付中期股息每股零港仙(二零一一年:1港仙)	-	7,102
建議末期股息每股零港仙(二零一一年:1.25港仙)	-	8,905
	-	16,007

於二零一二年六月二十二日舉行之會議上，董事會不建議派付截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息(二零一一年:每股1.25港仙，附以股代息選擇權)。

15 每股(虧損)/盈利

本年度內每股基本及攤薄(虧損)/盈利之計算基準如下:

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (已重列)
計算每股攤薄(虧損)/盈利之本公司股東應佔(虧損)/溢利	(89,210)	2,791,155
股份數目		
計算每股基本(虧損)/盈利之加權平均股份數目	713,280,543	709,753,236
可攤薄潛在股份之影響:		
假設已行使之部份購股權	-	2,058,433
計算每股攤薄(虧損)/盈利之加權平均股份數目	713,280,543	711,811,669

由於行使本公司、泛海國際及泛海酒店之尚未行使購股權會造成反攤薄影響，故截至二零一二年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損並無假設行使有關購股權。

由於行使泛海酒店之尚未行使認股權證會造成反攤薄影響，故截至二零一一年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利並無假設行使有關認股權證。

財務報表附註

16 物業、廠房及設備

	於加拿大之 一間酒店之 永久業權 土地 千港元	於香港之 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						
於二零一零年三月三十一日	-	-	-	-	5,120	5,120
綜合泛海國際	250,794	5,403,640	2,185,489	73,012	44,703	7,957,638
匯兌差額	2,296	-	13,709	-	23	16,028
添置	-	-	3,852	-	1,170	5,022
成本超額撥備	-	-	(3,922)	(628)	-	(4,550)
出售	-	-	(511)	-	(481)	(992)
撇銷	-	-	-	-	(1,028)	(1,028)
於二零一一年三月三十一日	253,090	5,403,640	2,198,617	72,384	49,507	7,977,238
累積折舊						
於二零一零年三月三十一日	-	-	-	-	5,035	5,035
綜合泛海國際	-	354,106	641,257	6,368	38,638	1,040,369
匯兌差額	-	-	8,418	-	19	8,437
本年度支出	-	13,069	13,895	279	330	27,573
出售	-	-	(395)	-	(481)	(876)
撇銷	-	-	-	-	(1,028)	(1,028)
於二零一一年三月三十一日	-	367,175	663,175	6,647	42,513	1,079,510
賬面淨值						
於二零一一年三月三十一日	253,090	5,036,465	1,535,442	65,737	6,994	6,897,728
成本值						
於二零一一年三月三十一日	253,090	5,403,640	2,198,617	72,384	49,507	7,977,238
匯兌差額	(2,345)	-	(14,114)	-	226	(16,233)
添置	-	-	7,397	376	5,869	13,642
出售	-	-	(286)	(6,456)	(488)	(7,230)
於二零一二年三月三十一日	250,745	5,403,640	2,191,614	66,304	55,114	7,967,417
累積折舊						
於二零一一年三月三十一日	-	367,175	663,175	6,647	42,513	1,079,510
匯兌差額	-	-	(8,913)	-	184	(8,729)
本年度支出	-	83,967	83,048	1,936	2,253	171,204
出售	-	-	(178)	(1,146)	(483)	(1,807)
於二零一二年三月三十一日	-	451,142	737,132	7,437	44,467	1,240,178
賬面淨值						
於二零一二年三月三十一日	250,745	4,952,498	1,454,482	58,867	10,647	6,727,239

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
酒店物業		
酒店樓宇	1,454,482	1,535,442
酒店之永久業權土地	250,745	253,090
酒店租賃土地	4,779,509	4,861,984
	6,484,736	6,650,516

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進行之估值計算，總計8,124,088,000港元(二零一一年：6,791,059,000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6,688,348,000港元(二零一一年：6,831,836,000港元)。

(c) 物業之賬面值如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
加拿大永久業權	431,707	458,766
香港長期租賃	3,954,293	4,019,500
香港中期租賃	2,330,593	2,412,468
	6,716,593	6,890,734

17 投資物業

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於年初	3,393,017	-
添置	6,163	3,334,417
公平價值變動	898,194	58,600
於年終	4,297,374	3,393,017

財務報表附註

17 投資物業(續)

投資物業由獨立專業估值行測建行有限公司於二零一二年及二零一一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4,297,374,000港元(二零一一年:3,307,200,000港元)。

18 附屬公司

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非上市股份·按成本值	2,823,640	2,823,640
上市股份·按成本值	99,892	99,740
	2,923,532	2,923,380
計入流動資產之應收附屬公司款項減撥備	1,461,040	1,215,578
	4,384,572	4,138,958
上市股份市值	61,138	90,124

於二零一二年三月三十一日，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41。

該等應收款項為無抵押、免息及無固定還款期。

19 共同控制實體

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應佔資產淨值	800,730	465,039
墊予共同控制實體款項	316,711	384,269
墊予共同控制實體款項撥備	(27,854)	(27,765)
	1,089,587	821,543
計入流動資產之應收共同控制實體之款項	91,000	65,000
計入流動負債之應付共同控制實體之款項	(55,357)	-
	1,125,230	886,543

財務報表附註

19 共同控制實體(續)

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。於二零一一年，除應收一間共同控制實體之149,208,000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。於年內，計息款項已悉數償還。

主要共同控制實體之詳情載於附註41。

本集團應佔共同控制實體之資產及負債以及業績：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資產		
非流動資產	954,559	503,020
流動資產	409,411	481,476
	1,363,970	984,496
負債		
非流動負債	156,589	6,446
流動負債	406,651	513,011
	563,240	519,457
資產淨值	800,730	465,039
收入	310,550	56,445
開支	(318,031)	(62,337)
除所得稅前虧損	(7,481)	(5,892)
所得稅抵免	1,214	969
年內虧損	(6,267)	(4,923)

財務報表附註

20 聯營公司

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (已重列)	二零一零年 千港元 (已重列)
應佔資產淨值	1,034,095	825,799	3,870,548
墊予聯營公司款項	641,955	641,932	-
墊予聯營公司款項撥備	(537,812)	(537,764)	-
	1,138,238	929,967	3,870,548
計入流動負債之應付一間聯營公司款項	-	(14,850)	(494)
	1,138,238	915,117	3,870,054

於二零一二年及二零一一年三月三十一日，於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41。

本集團應佔聯營公司之資產及負債以及業績：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (已重列)	二零一零年 千港元 (已重列)
資產	1,192,989	988,200	4,951,336
負債	158,894	(162,401)	(1,080,788)
資產淨值	1,034,095	825,799	3,870,548
收入	23,387	393,674	901,073
年度溢利	236,301	915,789	1,298,454

財務報表附註

21 可供出售投資

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
股本證券		
— 於香港上市	186,331	220,100
— 非上市	10,964	10,157
	197,295	230,257

年內，附屬公司之可供出售投資之減值撥備2,261,000港元（二零一一年：146,000港元）已於綜合損益賬確認（附註6）。

22 應收按揭貸款

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收按揭貸款	15,229	85,393
減：計入流動資產之即期部分	(1,156)	(3,664)
	14,073	81,729

應收按揭貸款按滙豐銀行最優惠年利率加1.5厘至2厘（二零一一年：1.5厘至2厘）計息。於二零一二年三月三十一日之實際利率為每年6.12厘（二零一一年：6.52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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
發展中之待售物業		
租賃土地	1,460,317	1,101,933
發展成本	71,806	31,284
	1,532,123	1,133,217
已落成待售物業		
租賃土地	111,714	127,925
發展成本	20,339	42,611
	132,053	170,536

財務報表附註

23 發展中之待售物業及已落成待售物業(續)

於二零一二年三月三十一日，價值1,541,528,000港元(二零一一年：1,217,221,000港元)之物業已抵押予銀行，以為本集團取得若干銀行融資。

於二零一二年及二零一一年年結日，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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收貿易賬款		
全數獲得履行	28,109	62,140
已逾期但未減值	6,775	6,160
已減值	2,968	446
	37,852	68,746
減：應收款項減值撥備	(2,968)	(446)
應收貿易賬款·淨值	34,884	68,300
應計利息及應收股息	92,008	86,466
應收貸款	54,571	55,072
預付款項	12,721	10,258
公用事業及其他按金	11,592	8,921
其他應收款項	15,650	15,273
	221,426	244,290

應收貿易賬款經扣除減值撥備之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0天至60天	33,832	67,777
61天至120天	992	500
120天以上	60	23
	34,884	68,300

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。該等賬款與若干近期無拖欠記錄的獨立客戶有關。該等應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0天至60天	6,451	6,026
60天以上	324	134
	6,775	6,160

於二零一二年三月三十一日，應收貿易賬款2,968,000港元(二零一一年：446,000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。為了有效管理有關貿易債款之信貸風險，本公司會定期進行客戶的信貸評估。

貿易及其他應收款項之賬面值與其公平價值相若。

本集團之貿易及其他應收款項之賬面值按以下貨幣計值：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
港元	119,342	114,669
美元	50,057	57,075
英鎊	36,297	57,050
加拿大元	12,526	10,576
其他	3,204	4,920
	221,426	244,290

應收貸款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(二零一一年：相同)。

於結算日上述各類應收款項之最大信貸風險限於其賬面值。本集團並無持有任何抵押品作為抵押。

財務報表附註

25 以公平價值計入損益賬之財務資產

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
股本證券		
— 於香港上市	575,986	440,778
— 於美國上市	458,432	920,313
— 於歐洲上市	507,322	840,366
— 非上市	—	44,695
	1,541,740	2,246,152
債務證券		
— 於美國上市	—	104,510
— 於歐洲上市	1,439,232	3,040,755
— 於新加坡上市	891,417	292,834
— 非上市	8,000	8,000
	2,338,649	3,446,099
非上市基金	28,524	26,530
	3,908,913	5,718,781

附註：

- (a) 債務證券每年按2厘至13.5厘（二零一一年：5.905厘至13.5厘）之固定利率計息，其面值相等於3,319,595,000港元（二零一一年：4,157,450,000港元）。
- (b) 於二零一二年三月三十一日，相等於337,571,000港元（二零一一年：1,351,826,000港元）之按公平價值計入損益賬之財務資產已作為借貸（二零一一年：美元對日圓利率掉期（附註26(b)）及借貸）之抵押。
- (c) 以公平價值計入損益賬之財務資產以下列貨幣計值：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
英鎊	1,407,829	2,878,710
美元	1,592,703	1,843,888
歐元	324,394	547,405
港元	583,987	448,778
	3,908,913	5,718,781

財務報表附註

26 衍生金融工具

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利率掉期		
— 港元 (附註(a))	6,001	7,979
— 外幣 (附註(b))	—	18,263
	6,001	26,242

附註：

- (a) 於二零一二年三月三十一日，未到期利率掉期合約之名義本金額為150,000,000港元（二零一一年：200,000,000港元）。
- (b) 於二零一一年，未到期外幣美元對日圓利率掉期合約之名義本金額10,000,000美元以若干以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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行及手頭現金	238,396	118,324	306	284
短期銀行存款	169,759	200,539	—	—
現金及現金等價物	408,155	318,863	306	284
受限制銀行結餘	32,005	27,293	—	—
	440,160	346,156	306	284

財務報表附註

27 銀行結餘及現金(續)

銀行結餘及現金之賬面值按以下貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
港元	314,985	289,956	306	284
加拿大元	40,929	34,086	-	-
人民幣	56,880	11,518	-	-
美元	21,373	7,621	-	-
其他	5,993	2,975	-	-
	440,160	346,156	306	284

28 貿易及其他應付款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應付貿易賬款	22,446	58,321
應計費用及其他應付款項	68,338	55,573
樓宇管理賬盈餘	23,072	22,131
租金及管理費按金	28,647	24,599
	142,503	160,624

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0天至60天	22,243	58,132
61天至120天	126	83
120天以上	77	106
	22,446	58,321

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。

財務報表附註

29 股本

每股面值0.01港元之股份

股份數目

金額
千港元

法定：

於二零一一年及二零一二年三月三十一日

3,000,000,000

300,000

	股份數目		金額	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已發行及繳足：				
於年初	712,431,720	708,707,100	71,243	70,871
以股代息 (附註(a))	1,725,940	1,443,419	173	144
以股代息 (附註(b))	-	2,281,201	-	228
於年終	714,157,660	712,431,720	71,416	71,243

附註：

- (a) 於二零一一年十月，本公司按每股1.65港元（二零一一年：1.38港元）配發及發行1,725,940股（二零一一年：1,443,419股）新股份，以代替截至二零一一年三月三十一日止年度之末期股息。
- (b) 於二零一一年二月，本公司按每股1.71港元配發及發行2,281,201股新股份，以代替截至二零一零九月三十日止六個月之中期股息。

財務報表附註

30 儲備

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	可換股 債券儲備 千港元	購股權儲備 千港元	可供出售 投資儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
本集團								
於二零一零年三月三十一日								
如前呈報	2,092,114	398,021	60,257	-	18,910	32,636	1,461,404	4,063,342
過往年度調整—撥回投資物業之 遞延稅項	-	-	-	-	-	-	156,700	156,700
已重列	2,092,114	398,021	60,257	-	18,910	32,636	1,618,104	4,220,042
綜合泛海國際(附註38)	-	-	-	-	(7,444)	(36,151)	(22,705)	(66,300)
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	3,999	3,999
可供出售投資公平價值虧損	-	-	-	-	-	(228)	-	(228)
計入損益賬之可供出售投資減值	-	-	-	-	-	56	-	56
年內溢利	-	-	-	-	-	-	2,791,155	2,791,155
二零一零年末期股息	1,848	-	-	-	-	-	(8,859)	(7,011)
二零一一年中期股息	3,673	-	-	-	-	-	(7,103)	(3,430)
於附屬公司之股權增加淨額	-	-	-	-	-	-	36,487	36,487
於二零一一年三月三十一日	2,097,635	398,021	60,257	-	11,466	(3,687)	4,411,078	6,974,770
包括：								
二零一一年建議末期股息	-	-	-	-	-	-	8,905	8,905
其他	2,097,635	398,021	60,257	-	11,466	(3,687)	4,402,173	6,965,865
於二零一一年三月三十一日	2,097,635	398,021	60,257	-	11,466	(3,687)	4,411,078	6,974,770
於二零一一年三月三十一日								
如前呈報	2,097,635	398,021	60,257	-	11,466	(3,687)	4,120,462	6,684,154
過往年度調整—撥回投資物業之 遞延稅項	-	-	-	-	-	-	290,616	290,616
已重列	2,097,635	398,021	60,257	-	11,466	(3,687)	4,411,078	6,974,770
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	4,982	4,982
可供出售投資公平價值虧損	-	-	-	-	-	(14,203)	-	(14,203)
可供出售投資減值	-	-	-	-	-	869	-	869
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(89,210)	(89,210)
二零一一年末期股息	2,675	-	-	-	-	-	(8,905)	(6,230)
發行可換股債券	-	-	-	18,980	-	-	-	18,980
於附屬公司之股權增加淨額	-	-	-	-	-	-	18,385	18,385
於二零一二年三月三十一日	2,100,310	398,021	60,257	18,980	11,466	(17,021)	4,336,330	6,908,343

財務報表附註

30 儲備(續)

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	可換股 債券儲備 千港元	購股權儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
本公司						
於二零一零年三月三十一日	2,092,114	1,895,806	-	11,466	54,613	4,053,999
年內溢利	-	-	-	-	23,625	23,625
二零一零年末期股息	1,848	-	-	-	(8,859)	(7,011)
二零一一年中期股息	3,673	-	-	-	(7,103)	(3,430)
於二零一一年三月三十一日	2,097,635	1,895,806	-	11,466	62,276	4,067,183
包括：						
二零一一年建議末期股息	-	-	-	-	8,905	8,905
其他	2,097,635	1,895,806	-	11,466	53,371	4,058,278
於二零一一年三月三十一日	2,097,635	1,895,806	-	11,466	62,276	4,067,183
於二零一一年三月三十一日	2,097,635	1,895,806	-	11,466	62,276	4,067,183
年內溢利	-	-	-	-	167,988	167,988
二零一一年末期股息	2,675	-	-	-	(8,905)	(6,230)
發行可換股債券	-	-	18,980	-	-	18,980
於二零一一年三月三十一日	2,100,310	1,895,806	18,980	11,466	221,359	4,247,921

收益儲備可供分派。根據百慕達公司法及本公司之公司細則，繳入盈餘亦可供分派。

財務報表附註

31 借貸

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
流動負債				
短期銀行貸款及透支				
有抵押	1,020,249	1,411,860	-	-
無抵押	4,140	99,000	-	-
長期銀行貸款之即期部份	1,024,389	1,510,860	-	-
載有按要求償還條款之長期銀行貸款部份	437,303	202,541	-	-
	64,996	78,555	-	-
非流動負債				
長期銀行貸款·有抵押	1,526,688	1,791,956	-	-
	2,364,093	2,270,071	-	-
	3,890,781	4,062,027	-	-

長期銀行貸款之到期情況如下(附註(a)):

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
須於一年內償還	437,303	202,541
須於一至兩年內償還	178,853	388,244
須於兩至五年內償還	633,417	247,890
須於五年後償還	1,616,819	1,712,492
	2,866,392	2,551,167
計入流動負債之即期部份	(437,303)	(202,541)
	2,429,089	2,348,626

附註(a): 到期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

31 借貸(續)

借貸之賬面值按以下貨幣計值：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
港元	3,500,232	3,045,974
歐元	187,744	265,639
加拿大元	76,299	90,193
日圓	64,159	63,817
美元	62,347	339,869
英鎊	-	256,535
	3,890,781	4,062,027

於結算日，借貸之實際年利率介乎0.59厘至3.6厘（二零一一年：0.57厘至2.70厘）。

短期及長期借貸之賬面值與其公平價值相若。

32 遞延所得稅

當有法定執行權利可將即期所得稅資產與即期所得稅負債抵銷時，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負債互相抵銷。抵銷金額如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (已重列)
遞延所得稅資產	1,466	5,852
遞延所得稅負債	(782,951)	(800,472)
	(781,485)	(794,620)

財務報表附註

32 遞延所得稅(續)

年內遞延所得稅資產及負債之變動(並無計及同一徵稅地區之結餘抵銷)如下:

遞延所得稅資產

	加速會計折舊		稅損		物業成本基準差異		總額	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於年初	43	30	23,209	28	57,755	-	81,007	58
綜合泛海國際 於損益賬確認	-	-	-	27,564	-	57,629	-	85,193
	(19)	13	(17,537)	(4,383)	951	126	(16,605)	(4,244)
於年終	24	43	5,672	23,209	58,706	57,755	64,402	81,007

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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (已重列)	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (已重列)
於年初								
如先前呈報 過往年度調整	(62,259)	(7)	(1,184,959)	-	(58,000)	-	(1,305,218)	(7)
	-	-	429,591	-	-	-	429,591	-
已重列	(62,259)	(7)	(755,368)	-	(58,000)	-	(875,627)	(7)
綜合泛海國際 於損益賬確認	-	(61,853)	-	(761,683)	-	(58,000)	-	(881,536)
於損益賬確認	(5,433)	(399)	14,197	1,589	(1,269)	-	7,495	1,190
於應佔共同控制實體之溢利減虧損內確認	-	-	22,245	4,726	-	-	22,245	4,726
於年終	(67,692)	(62,259)	(718,926)	(755,368)	(59,269)	(58,000)	(845,887)	(875,627)

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益有可能透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅項虧損確認。本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入之虧損513,000,000港元(二零一一年: 494,000,000港元)確認遞延所得稅資產89,000,000港元(二零一一年: 84,000,000港元)。除並無屆滿日期之稅項虧損491,000,000港元(二零一一年: 476,000,000港元)外,結餘將於截至二零二九年(包括該年在內)止之不同日期屆滿。

33 可換股債券

於二零一一年十月十四日,本公司發行本金額為80,000,000港元之可換股債券,並按每年6.5%計息,每半年支付一次。債券持有人可選擇自發行日期起計三年內隨時按每股1.1港元將該等債券轉換為繳足股份。除非之前已轉換或購買,否則可換股債券將於二零一四年十月十四日按相等於本金額的100%之贖回價贖回。

財務報表附註

33 可換股債券(續)

負債部份及權益部份的公平價值於發行可換股債券時釐定。負債部份之公平價值乃採用現金流量按市場利率貼現計算。餘額(權益部份之價值)計入本公司股東應佔權益項下之可換股債券儲備。

可換股債券之利息開支乃透過應用年實際利率採用實際利率法計算。

34 資本承擔

於結算日之資本承擔如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
物業、廠房及設備		
已訂約但未撥備	7,344	1,054
已授權但未訂約	33,129	4,277
	40,473	5,331

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。

於二零一二年三月三十一日，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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	92,724	80,462
第二年至第五年(包括首尾兩年)	223,777	46,430
五年以上	17	-
	316,518	126,892

財務報表附註

35 經營租約安排（續）

(B) 承租者

於二零一二年三月三十一日，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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	5,618	5,090
第二年至第五年（包括首尾兩年）	8,940	7,614
五年以上	2,305	3,699
	16,863	16,403

36 財務擔保

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
為下列公司提供銀行及貸款融資之擔保：				
附屬公司	-	-	-	6,000
共同控制實體	149,461	-	-	-
	149,461	-	-	6,000

財務報表附註

37 綜合現金流量表附註

(A) 除所得稅前(虧損)/溢利與經營產生/(所用)之現金淨額之對賬

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (已重列)
除所得稅前(虧損)/溢利	(77,224)	2,997,074
下列公司應佔溢利減虧損		
共同控制實體	6,267	4,923
聯營公司	(236,301)	(915,789)
折舊	171,204	27,573
攤銷	183	-
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現及 未變現虧損/(收益)淨額	1,683,185	(342,895)
可供出售投資之減值	2,261	146
衍生金融工具之已變現及未變現虧損/(收益)淨額	4,363	(1,397)
投資物業之公平價值收益	(898,194)	(58,600)
出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損	(442)	115
發展中之待售物業/已落成待售物業減值撥備淨額	-	6,140
股息收入	(35,522)	(4,305)
利息收入	(370,052)	(64,884)
利息開支	13,112	16,012
增持聯營公司權益產生之負商譽	-	(81,418)
業務合併收益	-	(1,539,265)
未計營運資金變動前之經營溢利	262,840	43,430
應收按揭貸款減少	70,164	2,848
發展中之待售物業(不包括已資本化之利息開支) (增加)/減少	(350,354)	846
酒店及餐廳存貨增加	(1)	(110)
貿易及其他應收款項減少/(增加)	28,448	(37,253)
以公平價值計入損益賬之財務資產減少/(增加)	133,274	(659,326)
衍生金融工具增加	(22,625)	-
受限制銀行結餘增加	(4,712)	(8,118)
貿易及其他應付款項(減少)/增加	(18,994)	27,812
已收金融投資股息	30,902	2,684
已收金融投資利息	343,087	47,899
經營產生/(所用)之現金淨額	472,029	(579,288)

財務報表附註

37 綜合現金流量表附註(續)

(B) 綜合泛海國際

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (已重列)
銀行結餘及現金—無限制	-	102,421
銀行結餘及現金—受限制	-	5,708
已收購之其他資產及負債	-	5,964,123
已收購之資產淨值(附註38)	-	6,072,252
本集團原先作為聯營公司所持有之權益 於變動後之儲備撥回	-	(4,599,288)
可供出售投資儲備	-	36,151
購股權儲備	-	7,444
匯兌儲備	-	22,706
業務合併之收益(附註38)	-	(1,539,265)
代價	-	-

(C) 綜合泛海國際之現金流量淨額之分析

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
現金代價	-	-
已收購之銀行結餘及現金	-	102,421
	-	102,421

38 業務合併

由於泛海國際於二零一零年十二月至二零一一年一月底期間購回其18,330,000股股份，本公司於泛海國際之直接及間接持股權益由約49.29%增加至約50.3%。就該等財務報表而言，二零一一年一月三十一日被視為泛海國際成為本公司附屬公司之生效日期（「收購日期」），已綜合至本集團財務報表。

根據香港財務報告準則第3號（經修訂），本集團須按其收購日期之公平價值重新計量其先前於泛海國際所持之權益並於損益賬確認相關收益／（虧損），包括先前於其他全面收益確認之重新分類調整金額。從會計入賬角度看，先前於泛海國際所持權益之公平價值被視為代價之公平價值以交換於泛海國際之控股權益並導致損益賬中收購之折讓（負商譽）。

負商譽指泛海國際之可識別資產淨值之公平價值超出已轉讓代價之公平價值總額之差額。負商譽為非現金收益並主要歸屬於按成本於泛海國際賬簿列賬之相關泛海國際資產之歸屬公平價值。

泛海國際於二零一一年一月三十一日所報之股價為每股1.95港元，其較於收購日期之每股資產淨值有大幅折讓。本集團於緊接收購日期前於泛海國際權益之賬面值為4,599,000,000港元。於收購日期所報之泛海國際股價1.95港元用作就於泛海國際之先前所持權益及613,365,050股股份控股權益所收取代價之公平價值，重新計量本集團先前所持權益之重大公平價值虧損及本集團已收購控股權益之重大負商譽將產生。所產生之收益淨額1,539,000,000港元已於本集團之綜合損益賬中確認。

財務報表附註

38 業務合併(續)

	千港元 (已重列)
資產淨值之公平價值	
物業、廠房及設備	6,917,269
投資物業	3,334,417
共同控制實體及聯營公司	1,596,845
應收按揭貸款	88,241
可供出售投資	240,093
遞延稅項資產	6,121
發展中之待售物業	1,136,579
已落成待售物業	174,161
酒店及餐廳存貨	2,231
貿易及其他應收款項	294,873
以公平價值計入損益賬之財務資產	4,313,498
可收回所得稅	1,242
銀行結餘及現金—無限制	102,421
銀行結餘及現金—受限制	5,708
貿易及其他應付款項	(122,844)
衍生金融工具	(27,422)
短期借貸	(2,162,485)
長期借貸	(1,127,953)
應付稅項	(31,517)
遞延所得稅負債	(1,178,955)
非控股權益	(1,827,948)
	11,734,575
非控股權益調整	(5,662,323)
已收購之資產淨值(附註37(B))	6,072,252
本集團原先作為聯營公司所持之權益	(4,599,288)
於變動後之儲備撥回	
可供出售投資儲備	36,151
購股權儲備	7,444
匯兌儲備	22,706
業務合併收益	1,539,265

自收購日期起，泛海國際貢獻收益約156,000,000港元並產生溢利約508,000,000港元。倘收購已於二零一零年四月一日發生，本集團之收益將增加910,000,000港元，但年內溢利將保持不變。

於過往期間，本集團僅於損益賬分佔其純利及儲備變動以調整於聯營公司投資之賬面值。

財務報表附註

39 關連人士交易

除財務報表其他部份所示之關連人士資料外，以下交易乃與關連人士進行：

(A) 銷售及購買貨品及服務

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
來自聯營公司之收入／(開支)		
物業管理費收入(附註(a))	-	850
清潔收入(附註(b))	-	660
租金開支(附註(c))	-	(525)
來自共同控制實體之收入		
物業管理費收入(附註(a))	-	5
管理費收入(附註(a))	1,440	220
項目管理費(附註(a))	987	120
代理費收入(附註(a))	5,280	517
利息收入	2,284	2,754

附註：

- (a) 物業管理費收入、項目管理費收入及代理費收入按互相協定之費用而收取。
- (b) 清潔收入按訂約方協定之條款計算，為每月支付之定額費用。
- (c) 租金開支按訂約方協定之條款計算，為定額月租。
- (d) 與共同控制實體及聯營公司結餘分別於附註19及20披露。
- (e) 於年內，除附註10所披露之所支付予本公司董事(即主要管理人員)之酬金外，概無與彼等訂立重大交易。

(B) 主要管理人員薪酬

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
袍金	880	654
薪金、津貼及實物利益	48,895	10,158
退休福利計劃僱主供款	299	49
	50,074	10,861

財務報表附註

39 關連人士交易(續)

(B) 主要管理人員薪酬(續)

主要管理人員包括本公司董事及本集團三名(二零一一年:兩名)高級管理層成員。如附註1所述,二零一一年結餘僅包括泛海國際於二零一一年一月後支付之酬金。

40 期後事項

於結算日後,本集團就收購一幢香港樓宇訂立臨時買賣協議,總代價約為177,000,000港元。該收購為本集團酒店發展項目之一部份,以增加其客房數量,並預期將於二零一二年九月前完成。

41 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司

根據董事之意見,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	本集團所佔股權
<i>於英屬處女群島註冊成立</i>			
Asia Orient Holdings (BVI) Limited ¹	投資控股	100美元	100%
Impetus Holdings Limited	投資控股	1美元	100%
Persian Limited	投資控股	49,050美元	100%
Sunrich Holdings Limited	證券投資	1美元	100%
<i>本公司之直接附屬公司</i>			
<i>於香港註冊成立</i>			
滙漢實業有限公司	投資控股	26,964,837美元	100%
康英工程有限公司	工程及維修服務	2港元	100%
Hitako Limited	投資控股	20港元	100%
海運投資有限公司	投資控股	2港元	100%
泛朗投資有限公司	投資控股	20港元	100%
泛盟投資有限公司	投資控股	2港元	100%
泛賢投資有限公司	投資控股	20港元	100%
泛啟投資有限公司	投資控股	20港元	100%

財務報表附註

41 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司(續)

附屬公司(續)

名稱	主要業務	已發行及 繳足股款之股本	本集團所佔股權
泛珍投資有限公司	投資控股	20港元	100%
泛泉投資有限公司	投資控股	20港元	100%
豐寧清潔服務有限公司	清潔服務	100港元及無投票權遞延 股本100港元	100%
豐寧物業管理有限公司	物業管理	150港元及無投票權遞延 股本1,500,000港元	100%
潤康發展有限公司	投資控股	2港元	100%
<i>於利比里亞註冊成立</i>			
Bassindale Limited	投資控股	500美元	100%

由於本集團於泛海國際集團有限公司(「泛海國際」)之權益於泛海國際於二零一一年一月購回其自身股份後超過50%，下列公司自此成為本集團之附屬公司。

名稱	主要業務	已發行及 繳足股款之股本	本集團所佔股權
<i>於百慕達註冊成立</i>			
泛海酒店集團有限公司 ²	投資控股	30,996,847港元	38.4%
泛海國際集團有限公司 ²	投資控股	12,301,421港元	50.5%
² 於香港上市			
<i>於香港註冊成立</i>			
泛海(北京)有限公司	投資控股	2港元	50.5%
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	50.5%
泛海發展(地產代理)有限公司	房地產代理服務	2港元	50.5%
泛海財務有限公司	財務服務	1,000,000港元	50.5%
泛海國際有限公司	投資控股	1,214,916,441港元	50.5%
Asia Standard Management Services Limited	管理服務	2港元	50.5%
Asia Standard Project Management Company Limited	項目管理	2港元	50.5%
聚喜有限公司	證券投資	2港元	50.5%

財務報表附註

41 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司(續)

附屬公司(續)

名稱	主要業務	已發行及 繳足股款之股本	本集團所佔股權
豐聯發展有限公司	物業發展	2港元	50.5%
添潤企業有限公司	物業持有	2港元	50.5%
德聯有限公司	物業發展	2港元	50.5%
遠鴻企業有限公司	投資控股	2港元	38.4%
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	50.5%
日本信用旅運有限公司	旅行代理	2,500,000港元	38.4%
標譽有限公司	物業發展	100,000港元	38.4%
全亞企業有限公司	酒店持有	10,000港元	38.4%
善濤有限公司	飲食業務	2港元	38.4%
堅柱有限公司	酒店持有	10港元	38.4%
Tilpifa Company Limited	物業投資	10港元及無投票權遞延 股本10,000港元	50.5%
同樂有限公司	物業發展	1,000港元	50.5%
滙利資源有限公司	物業發展	2港元	50.5%
肯達發展有限公司	酒店持有	2港元	38.4%
永快工程有限公司	建築工程	2港元	50.5%
<i>於英屬處女群島註冊成立</i>			
Enrich Enterprises Ltd. ³	酒店持有	1美元	38.4%
Global Gateway Corp. ³	酒店經營	1美元	38.4%
Glory Ventures Enterprises Inc. ³	酒店持有	1美元	38.4%
Greatime Limited	證券投資	1美元	38.4%
Onrich Enterprises Limited	證券投資	1美元	38.4%
Techfull Properties Corp.	證券投資	1美元	50.5%
Topshine Investment Holdings Limited	證券投資	1美元	38.4%
³ 於加拿大營業			
<i>於中華人民共和國(「中國」)註冊成立及營業</i>			
上海鴻華星期五餐廳有限公司	飲食業務	人民幣17,384,640元	36.5%
<i>於澳門註冊成立及營業</i>			
國際石廠發展有限公司	物業發展	3,000,000澳門元	50.5%

財務報表附註

41 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司(續)

聯營公司

(除另有註明者外，下列公司均在香港註冊成立及營業。)

名稱	主要業務	已發行及 繳足股款之股本	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	25.3%
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	16.7%

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	25.3%
百曜有限公司	物業發展	2港元	25.3%
於中國註冊成立及營業			
北京黃海房地產開發有限公司	物業發展	人民幣240,000,000元	25.3%
上海廣南房地產發展有限公司	物業發展	70,000,000美元	25.3%
於英屬處女群島註冊成立			
Chater Capital Limited	投資控股	4美元	25.3%

42 批准財務報表

財務報表已於二零一二年六月二十二日由董事會批准。

泛海國際集團有限公司之經審核綜合財務報表摘要

泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）為本公司之主要附屬公司，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物業銷售、發展及投資、酒店及飲食服務、旅行代理業務及財務投資。

以下乃泛海國際截至二零一二年三月三十一日止年度經審核綜合財務報表概要，以便向各股東提供有關泛海國際之財務表現及狀況之進一步資料。

綜合損益賬

截至二零一二年三月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (已重列)
收入	1,174,243	1,065,244
銷售成本	(363,385)	(391,193)
毛利	810,858	674,051
銷售及行政開支	(185,560)	(173,947)
折舊	(92,213)	(89,848)
投資(虧損)/收益淨額	(1,453,884)	706,225
投資物業之公平價值收益	900,090	887,987
其他收益及支出	-	(7,336)
經營(虧損)/溢利	(20,709)	1,997,132
融資成本	(12,208)	(77,941)
應佔溢利減虧損		
共同控制實體	106,306	151,522
聯營公司	236,301	308,215
除所得稅前溢利	309,690	2,378,928
所得稅開支	(20,259)	(43,906)
年內溢利	289,431	2,335,022
應佔：		
本公司股東	382,661	2,234,761
非控股權益	(93,230)	100,261
	289,431	2,335,022
股息	9,841	30,644
每股盈利(港元)		
基本	0.31	1.80
攤薄	0.31	1.80

泛海國際集團有限公司之經審核綜合財務報表摘要

綜合資產負債表

於二零一二年三月三十一日

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (已重列)
非流動資產		
物業·廠房及設備	2,526,770	2,617,038
投資物業	4,297,374	3,391,122
共同控制實體	971,731	568,871
聯營公司	1,195,611	987,338
可供出售投資	197,295	230,257
應收按揭貸款	14,073	81,729
遞延所得稅資產	1,041	5,252
	9,203,895	7,881,607
流動資產		
發展中之待售物業	1,521,261	1,122,355
已落成待售物業	56,216	90,289
酒店及餐廳存貨	2,342	2,341
應收按揭貸款	1,156	3,664
貿易及其他應收款項	207,603	230,845
應收一間共同控制實體款項	91,000	65,000
可收回所得稅	173	513
以公平價值計入損益賬之財務資產	3,507,089	5,020,218
銀行結餘及現金	398,366	315,300
	5,785,206	6,850,525
流動負債		
貿易及其他應付款項	113,158	133,590
應付一間共同控制實體款項	55,357	-
應付一間聯營公司款項	-	14,850
衍生金融工具	6,001	26,242
借貸	1,526,688	1,615,997
應付所得稅	21,734	36,857
	1,722,938	1,827,536
流動資產淨值	4,062,268	5,022,989
資產總值減流動負債	13,266,163	12,904,596

泛海國際集團有限公司之經審核綜合財務報表摘要

綜合資產負債表(續)

於二零一二年三月三十一日

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (已重列)
非流動負債		
長期借貸	2,364,093	2,270,071
遞延所得稅負債	64,025	45,105
	2,428,118	2,315,176
資產淨值	10,838,045	10,589,420
權益		
股本	12,302	12,224
儲備	10,121,020	9,761,535
本公司股東應佔權益	10,133,322	9,773,759
非控股權益	704,723	815,661
	10,838,045	10,589,420

