



泛海國際集團有限公司



2018
年報

目錄

2	公司資料	24	企業管治報告
3	財務摘要	32	董事及高級管理層
4	主席報告書	35	董事會報告書
6	業務模式及策略	51	獨立核數師報告
8	管理層討論及分析	57	綜合損益賬
14	主要物業	58	綜合全面收益表
17	五年財務摘要	59	綜合資產負債表
18	環境、社會及管治報告	61	綜合現金流量表
		62	綜合權益變動報表
		63	財務報表附註

公司資料

董事

執行董事

馮兆滔先生 (主席)

潘政先生 (董事總經理兼
行政總裁)

潘海先生

潘洋先生

倫培根先生

關堡林先生

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

黃之強先生 (主席)

馮兆滔先生

潘海先生

管博明先生

梁偉強先生

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

美國萬通大廈30樓

電話 2866 3336

傳真 2866 3772

網址 <http://www.asiastandard.com>

電郵 asinfo@asiastandard.com

主要往來銀行

滙豐銀行

中國銀行 (香港)

中國工商銀行 (亞洲)

恒生銀行

集友銀行

大華銀行

東亞銀行

創興銀行

瑞士銀行

新加坡銀行

摩根士丹利銀行

Credit Suisse AG

瑞士寶盛銀行

法律顧問

羅夏信律師事務所

香港

金鐘道95號

統一中心18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

MUFG Fund Services

(Bermuda) Limited

The Belvedere Building,

69 Pitts Bay 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

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)	二零一八年	二零一七年	變動
綜合損益賬			
收入	1,749	1,686	+4%
經營溢利	1,704	1,726	-1%
本公司股東應佔溢利	1,463	1,451	+1%
每股盈利－基本(港元)	1.11	1.11	-
綜合資產負債表			
資產總值	32,485	26,179	+24%
資產淨值	19,364	17,699	+9%
本公司股東應佔權益	18,669	17,037	+10%
負債淨額	11,468	7,030	+63%

營運中酒店物業以估值編列之補充資料(附註):

經重估資產總值	40,834	34,467	+18%
經重估資產淨值	27,713	25,886	+7%
本公司股東應佔權益	25,573	23,808	+7%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	41%	27%	+14%

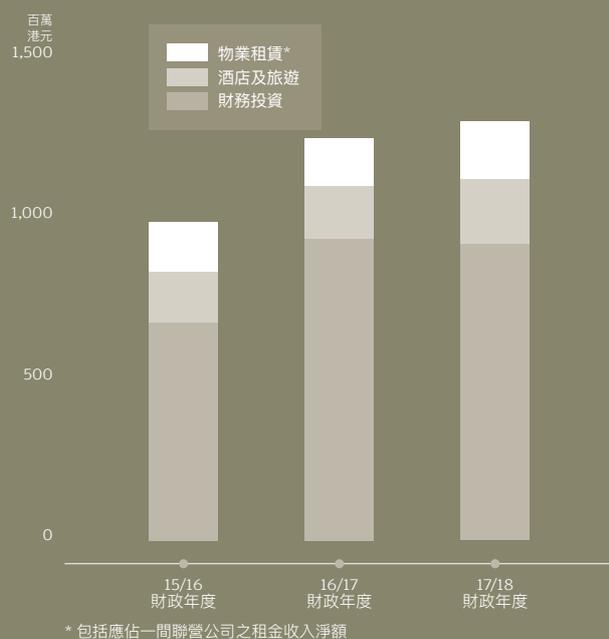
附註：根據本集團之會計政策，酒店物業乃按成本減累計折舊列賬。為提供有關本集團酒店物業投資之經濟價值之進一步資料，本集團謹此呈列計入營運中酒店物業公平市價之未經審核之補充財務資料，惟香港稅制不包括資本增值稅，故未計入香港物業之相應遞延稅項。

香港之四間(二零一七年：香港及加拿大之五間)酒店物業由獨立專業估價師威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)(二零一七年：分別由威格斯及Altus Group Limited)按公開市價基準重新估值。

主席 報告書

本集團欣然呈報於本年度股東應佔溢利
14.63億港元，其股東應佔權益（包括酒店估值）
增加7%至256億港元。

分類溢利貢獻





北京通州之住宅發展項目

本集團於北京通州樓面面積為2.3百萬平方呎之沿河住宅合營重建項目已完成重新安置及地盤清理，並已開始地基工程，而已完成的上海虹橋的豪華別墅及公寓發展項目「英庭名墅」已為第三期開售做好籌備工作，惟有待取得預售批准。

於加拿大，我們已開始將Empire Landmark酒店重建為多用途零售及住宅公寓，預售已推出並在在進行中。

在租賃方面，本集團於重新定位租戶組合後已成功提升來自灣仔辦公室大樓的租賃收入。本集團之金融投資將繼續產生穩定可觀的經常性收入。

酒店去年的表現提升。我們預期隨著另一位於尖沙咀的酒店擴展項目於二零一八年第三季度全面營業以及香港大型交通基礎設施投入運行，對增長的貢獻會進一步提升。

本集團充裕的流動性令其財務狀況強勁，以把握可能出現的任何發展及投資機會。

管理層仍時刻留意本集團面對之挑戰及不明朗因素，並藉此機會感謝集團員工為使本集團保持增長及向前邁進所付出之努力。

主席
馮兆滔

香港，二零一八年六月二十八日

業務模式 及策略

LANDMARK
ON ROBSON

An aerial photograph of a city skyline, likely Vancouver, showing a dense cluster of high-rise buildings along a waterfront. A callout box with the text 'LANDMARK ON ROBSON' is positioned in the upper middle section, with a white line pointing to a specific building in the city center. The background features a large body of water, a forested area, and distant mountains under a clear blue sky.

本集團主要於香港及中國一線城市之黃金地段從事物業開發及投資，並已建立多元化之業務模式，四個主要經營分類包括物業開發、物業租賃、酒店及旅遊以及財務投資。物業開發分類為本公司之核心增長動力，而優質投資物業之租金收入、酒店盈利及財務投資組合之股息／票息收入則為本集團帶來穩定、可靠及經常性的收入來源。本集團多元化發展業務，亦可降低市場波動的負面影響，並抵銷若干業務所承受之週期影響。

本集團將持續專注於加強其核心業務之表現，並致力透過以下列策略物色投資機遇以不斷為股東帶來價值：

(i) 建立本集團於香港及中國優質物業發展之聲譽及往績紀錄

本集團之發展策略為繼續主要投資於香港及中國一線城市。本集團將繼續透過審慎甄選豪宅及廣泛市場住宅發展項目方面之機遇以擴展其房地產業務。憑藉作為具有國際水準之優質住宅發展商之專長，我們將繼續物色可提升本集團於大中華地區地位之機遇。

(ii) 來自投資物業及財務投資組合之經常性收入持續增長

本集團擁有多元化之物業及財務投資組合併提供經常性及穩定收入來源。本集團之投資物業包括位於香港核心商業區之商業及零售組合。

本集團之財務投資組合提供流動資金及經常性收入以及多元化現金流，從而可令本集團為現有項目提供資金及把握潛在投資機遇。

(iii) 拓展及提升本集團於核心商業區黃金地段之酒店業務及致力於卓越管理及營運

本集團擁有及經營四間「皇悅」品牌酒店，全部位於香港並有一間在建新酒店擴展項目。本集團於香港之酒店均位於市中心樞紐地段，客戶對象為商務旅客及來自中國之訪客。本集團之連鎖酒店擁有一支中央管理團隊以優化收入來源及確保有效調配資源以達致最高成本效益。位於黃金地段可令本集團迎合商務訪客及旅客之需求，加上定價具競爭力，令酒店入住率高企。

(iv) 繼續透過審慎財務管理政策以有效管理風險

本集團經營之業務需要大量資金，因此，本集團採納完備之風險管理框架，以嚴謹及審慎方式監察及管理債務風險，以期維持穩健的資產負債及合理的低水平負債。本集團將繼續維持具穩健流動資金之強勁財務狀況。

我們有信心本集團之策略長遠將為股東帶來最大價值。

管理層討論 及分析

業績

本集團於本財政年度錄得收入1,749,000,000港元（二零一七年：1,686,000,000港元），其中本公司股東應佔溢利為1,463,000,000港元（二零一七年：1,451,000,000港元），與去年相若。

物業銷售、發展及租賃

銷售及發展

本集團位於上海之合營公司所發展之高端別墅及公寓項目「英庭名墅」第二期已售罄。於本年度內，已完成向大部份買家交付已出售單位及收取餘下銷售款。我們已於近期完成第三期新樣板房的裝修。管理層正密切監察市場及規管情況，並將於取得銷售許可證後推出該發展項目第三期。

於本年度內，位於北京通州之合營項目已完成地盤清理，地基工程已經動工。本集團正在建設銷售辦事處及銷售展示中心，以配合於截至二零一九年三月止財政年度下半年的銷售計劃。

位於香港渣甸山白建時道之住宅合營重建項目接近完工。預計將於二零一八年中取得入伙紙，於二零一八年第四季度樣板房裝修完成後推售。另一位於半山寶珊道的合營豪華住宅發展項目目前正在進行地基建工程，預期於二零一八年底完成。

位於元朗洪水橋之商住發展項目正在進行換地程序。目前已大致確定擬定基本條款。另一位於輕鐵藍地站附近之住宅發展項目亦正在向政府進行換地申請程序。該兩個項目將提供約590,000平方呎之可發展樓面面積。

本集團現正繼續就澳門政府刊憲本集團於石排灣之用地批租期已屆滿進行上訴。本集團已於截至二零一七年三月三十一日止財政年度，就該地盤賬面值作出悉數撥備。更多詳情載於有關「其他特殊開支」之財務報表附註內。

本集團位於加拿大之Empire Landmark酒店重建工程已於本財政年度下半年動工，將建成為包括兩棟住宅大樓（「Landmark on Robson」）之綜合用途項目。拆卸工程正在進行中，自二零一八年一月開始預售至二零一八年三月三十一日止已實現合約銷售額97,000,000加元。位於溫哥華市中心Alberni Street的一個合營重建高端住宅綜合項目正在申請修改土地用途。



渣甸山白建時道之住宅項目

於截至二零一八年三月三十一日止財政年度後不久，本集團透過與其擁有40%股權之另一合營公司完成收購位於Alberni Street之若干土地及樓宇，其緊鄰現有合營公司項目，將重建為高端住宅單位進行出售。

管理層討論及分析



灣仔之美國萬通大廈



尖沙咀皇悅卓越酒店 (毗鄰九龍皇悅酒店)

租賃

繼上一財政年度下半年逐步重定新租戶組合及完成大規模翻新工程後，灣仔駱克道33號美國萬通大廈之租賃收入比去年上升約70%。

位於中環之泛海大廈之租賃收入與上年相若，而銅鑼灣之黃金廣場之租賃收入因一項主要零售舖位之租約於本財政年度上半年中段屆滿而錄得下降。

整體應佔租賃收入由187,000,000港元增加18%至220,000,000港元，並錄得重估收益淨額（已計及集團應佔一間聯營公司所擁有投資物業之份額）733,000,000港元（二零一七年：615,000,000港元）。

酒店

於本年度內，過夜訪港旅客增加5%至約28,000,000人次，其中內地旅客佔此分類67%，較去年增加8%。香港酒店客房總數約為78,000間，較去年增加3%。

本年度酒店及旅遊分類之收入為530,000,000港元（二零一七年：502,000,000港元）。四間香港酒店之平均入住率約為95%（二零一七年：96%），平均房租上升10%。整體而言，折舊前分類業績之貢獻由168,000,000港元增加至203,000,000港元。

本集團於尖沙咀新酒店之酒店牌照申請正由有關部門受理中，屆時將為組合增加90間客房。該酒店預期於二零一八年第三季度開業。

財務投資

於二零一八年三月三十一日，本集團持有財務投資約12,050,000,000港元（二零一七年：8,186,000,000港元），其中4,936,000,000港元（二零一七年：2,410,000,000港元）乃由上市酒店附屬集團持有。投資組合中81%為上市債務證券（大部份由中國房地產公司發行），18%為上市股本證券（其中約71%由大型銀行發行）以及1%為非上市基金及證券。其乃以不同貨幣計值，其中89%為美元、7%為港元及4%為英鎊。

投資組合增加主要由於進一步投資淨額3,998,000,000港元及按市場估值虧損淨額134,000,000港元（包括來自債務證券（主要為中國房地產公司）之虧損427,000,000港元及來自股本證券（主要為本集團之銀行投資及一間於香港上市之澳門博彩渡假村）之收益293,000,000港元所致。

債務證券估值虧損主要是由於升息環境導致投資者對收益率期望上升。我們於美國之銀行股權投資繼續受益於美國經濟回暖，而於英國銀行之股權投資則受英鎊升值而推高。澳門博彩渡假村之營商環境受惠於路氹區新渡假村開業令旅客回流從而獲得改善。

來自此等投資組合之收入為920,000,000港元（二零一七年：936,000,000港元）。進一步投資帶來之收入增幅被去年來自一間中國房地產發行人之若干債務證券一次性特別票息抵銷，導致本年度略有下降。

於二零一八年三月三十一日，價值約1,930,000,000港元（二零一七年：730,000,000港元）之財務投資已抵押予銀行，作為本集團所獲授信貸融資之抵押品。

財務回顧

除上市酒店附屬集團為獨立管理外，本集團融資及庫務活動在企業中央層面管理及監控。於二零一八年三月三十一日，現金及未提取銀行融資超逾61億港元（二零一七年：76億港元）。

於二零一八年三月三十一日，本集團之資產總值約為325億港元（二零一七年：262億港元），資產淨值為194億港元（二零一七年：177億港元）。若採用營運中酒店物業之市場價值計算，本集團之經重估資產總值及經重估資產淨值將分別為408億港元及277億港元，較二零一七年之345億港元及259億港元分別增加18%及7%。

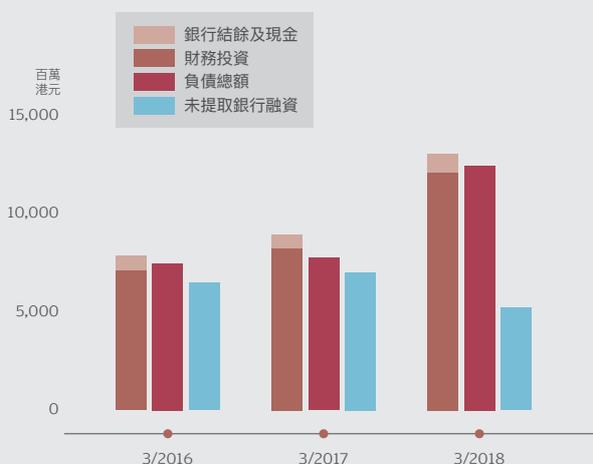
負債淨額為115億港元（二零一七年：70.3億港元），其中47億港元（二零一七年：22億港元）屬於獨立上市酒店附屬集團。現時，本集團負債比率（負債淨額與經重估資產淨值比率）約為41%（二零一七年：27%）。有抵押債務佔54%，而97%債務按浮動利率計息。總利息成本增加乃由於借貸增加所致。

本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為9年，其中7%為須於五年後償還，72%為須於一至五年內償還。餘下之21%為須於一年內償還（其中循環貸款佔9%，另外7%已於本財政年度後再融資，還款期延長至5年）。於二零一八年三月三十一日，本集團之流動資產淨額為103億港元（二零一七年：76億港元）。

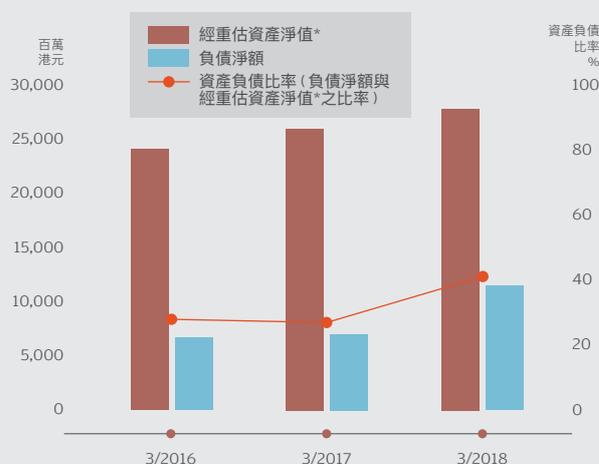
本集團之借貸約93%以港元計值、3%以人民幣計值、3%以美元計值及餘下1%以其他貨幣計值。54%之債務為無抵押。

於二零一八年三月三十一日，賬面值淨額合共149億港元（二零一七年：140億港元）之物業資產已抵押予銀行，作為本集團銀行信貸融資之抵押品。已就合營企業之尚未償還銀行貸款向金融機構提供897,000,000港元（二零一七年：1,206,000,000港元）之擔保。

充足流動資金及現金儲備



經重估資產淨值*、
負債淨額及資產負債比率



* 經計及營運中的酒店的公平市場價值

僱員及薪酬政策

於二零一八年三月三十一日，本集團聘用約340(二零一七年：440)名僱員。薪酬組合與工作性質及經驗水準相符，包括基本薪金、年度花紅、購股權、退休金及其他福利。

未來展望

於本財政年度，香港政府持續以各種方法增加土地供應，唯商業及住宅物業需求仍維持強勁，香港樓價逐步上升。鑒於港珠澳大橋、高鐵及沙中線陸續開通，該等主要基建將大大縮短交通時間，有望帶動樓市需求增長及推動樓價上升。另一方面，在美國多次加息後，香港銀行同業拆息大幅上升，雖然目前仍處於較低水平，我們預計香港按揭利率亦會呈上升趨勢。

於過去一個財政年度，內地大都會及發展中城鎮之物業市場持續增長，主要開發商銷售額增加。政府繼續實行限購措施，以維持樓市健康發展。最近，中美貿易爭端升級，管理層持續密切關注此對內地經濟及樓市的影響。

本財政年度酒店業表現重拾升勢。隨著更多基建項目竣工，我們預計訪客數量將持續增加，我們對酒店業的長遠前景保持樂觀。

金融市場持續波動，尤其是受美國與多個地區的貿易爭端、加息以及美國政府造成的政治緊張局勢影響。

灣仔辦公總部大樓升級及翻新後，本集團成功重定其租戶組合並提升租賃業務表現。經過一段時間整合後，商舖部份表現趨穩。我們將繼續維持租賃業務的良好勢頭。

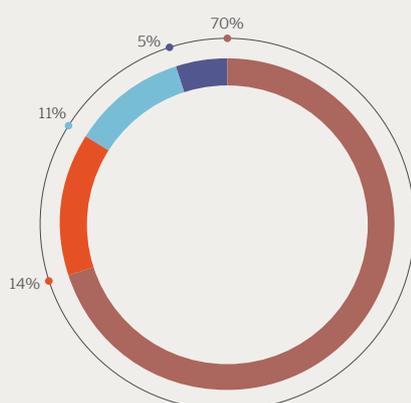
於瞬息萬變之環境下，管理層仍維持審慎態度，同時亦對本集團表現予以肯定。

主要物業



- 發展中之待售物業
- 酒店物業
- 投資物業
- 已落成待售物業

主要物業類型 (按面積計)



所佔建築面積 (平方呎)

發展中之待售物業	2,442,000
酒店物業	477,000
投資物業	370,000
已落成待售物業	172,000
總計	3,461,000

	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 泛海大廈 香港皇后大道中59-65號	100%	7,800	133,000	商業
02 美國萬通大廈 香港灣仔駱克道33號	100%	12,600	202,000	商業
03 黃金廣場 香港銅鑼灣軒尼詩道502號	33%	6,300	106,000	商業
II 酒店物業				
04 港島皇悅酒店 香港灣仔軒尼詩道33號	82.7%	10,600	184,000 (363間客房)	酒店
05 九龍皇悅酒店 九龍尖沙咀金巴利道62號	82.7%	11,400	220,000 (343間客房)	酒店
06 銅鑼灣皇悅酒店 香港銅鑼灣永興街8號	82.7%	6,200	108,000 (280間客房)	酒店
07 銅鑼灣皇悅卓越酒店 香港銅鑼灣永興街8A及B號	82.7%	2,000	31,000 (94間客房)	酒店

主要物業

於二零一八年三月三十一日

		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						
08	尖沙咀皇悅卓越酒店 九龍尖沙咀金巴利街8號 (預期於二零一八年第三季度開業)	82.7%	2,800	34,000 (90間客房)	酒店	
		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 / 估計完成年份
III 發展中之待售物業						
9	新界元朗 洪水橋	100%	112,000	519,000	R/C	規劃申請 / 二零二二年
10	新界屯門 藍地	100%	18,500	66,500	R	規劃申請 / 二零二二年
11	新界西貢 沙下	7.5%	620,000	300,000	R	規劃中 / -
12	香港 渣甸山 白建時道47-49號	20%	23,000	69,000	R	上蓋建築 / 二零一八年
13	香港 寶珊道23號	40%	15,000	81,000	R	地基施工 / 二零二零年
14	中國北京通州區 永順西街72號	50%	550,000	2,360,000	R/C	地基施工 / 二零二二年
15	Landmark on Robson 加拿大溫哥華 Robson Street 1400號	82.7%	41,000	400,000	R/C	拆卸中 / 二零二三年
16	加拿大溫哥華 Robson Street 1394號	82.7%	8,600	75,000	R	規劃中 / -
17	加拿大溫哥華 Alberni Street 1444號及 Nicola Street 740號	33.1%	43,230	649,000	R/C	規劃中 / -
				本集團 所佔權益	總樓面面積 約數 (平方呎)	類別
IV 已落成待售物業						
18	英庭名墅 中國上海青浦區			50%	344,000	住宅
附註：R：住宅 C：商業						

五年財務摘要

截至三月三十一日止年度
(百萬港元)

二零一八年 二零一七年 二零一六年 二零一五年 二零一四年

業績	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年	二零一四年
收入	1,749	1,686	1,337	1,273	1,235
毛利	1,438	1,384	1,070	1,022	976
投資(虧損)/收益淨額	(69)	834	362	(595)	640
投資物業之公平價值收益	719	679	8	866	214
應佔溢利減虧損					
合營企業	73	91	(7)	(11)	(5)
聯營公司	29	(42)	(112)	127	75
本公司股東應佔溢利	1,463	1,451	721	967	1,400
資產與負債					
資產總值	32,485	26,179	24,609	22,994	20,651
負債總額	(13,121)	(8,480)	(8,043)	(7,131)	(5,668)
非控股權益	(695)	(662)	(1,002)	(945)	(932)
本公司股東應佔權益	18,669	17,037	15,564	14,918	14,051

營運中酒店物業以估值編列之補充資料：

經重估資產總值	40,834	34,467	32,126	30,589	27,359
經重估資產淨值	27,713	25,886	24,028	23,424	21,652
本公司股東應佔權益	25,573	23,808	20,805	20,228	18,724

環境、社會及管治報告

報告標準與範圍

本環境、社會及管治報告涵蓋截至二零一八年三月三十一日止財政年度（「報告年度」）並列載香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄27所載之環境、社會及管治報告指引各層面下之所有一般披露資料。

環境保護

A1 排放物

本集團並無產生大量溫室氣體排放，所產生溫室氣體排放乃間接及主要來自工作場所用電及用氣、車輛及僱員商務差旅產生之排放。

本集團在業務營運過程中並無產生有害廢棄物，並將所排放之污水及無害廢棄物分為可回收或不可回收廢棄物，及在切實可行之情況下，按照適用環境保護法律及法規之規定，以符合環境保護之方式進行處理。

於報告年度內，本集團並無因觸犯有關環境保護的條例而遭受處罰。

A1.1	排放物	
	— 氮氧化物(i)	74千克
	— 硫氧化物(i)	0.7千克
	— 懸浮顆粒(ii)	3千克
A1.2	溫室氣體總排放量	
	範圍1—從源頭直接排放或減除	200噸
	範圍2—能源間接排放	14,846噸
	範圍3—其他間接排放	113噸
A1.4	所產生無害廢棄物總量	
	建造及拆卸廢料	7,254噸
	可循環使用廢棄物	
	— 紙張	27噸
	— 色粉盒	439個
	— 食用油	3,591升

(i) 該數據包括來自汽油消耗的排放物及汽車排放物。

(ii) 該數據僅包括汽車排放物。

A2 資源使用

在酒店經營方面，泛海酒店之碳足跡主要源自冷氣及照明。近年來，本集團已加緊推行環保工作，透過提倡有效使用資源、節能及減排以最大限度地節約能源。

銅鑼灣皇悅酒店熱水系統之設計分為三個區域，以達致最理想之燃氣供應及節能目的。港島皇悅酒店及九龍皇悅酒店分別於二零一二年及二零一七年將氣冷式冷氣系統改換為能源效率更高、可控性更好及使用壽命更長的環保水冷式冷氣系統。此外，銅鑼灣皇悅酒店及九龍皇悅酒店之冷氣系統均設有分區閥門，可關閉無人樓層之電源以節約能源。九龍皇悅酒店之兩層最近翻新樓層各自設有一個獨立之電熱能供應系統，該系統可單獨關閉以減少耗能。就在銅鑼灣及尖沙咀地盤之新酒店發展項目而言，前者已取得綠建環評新建建築的最終評估證書，而後者則取得綠建環評新建建築的暫定證書。

本集團每日監控能源及燃料消耗情況，以發現可以節能的環節。本集團亦已分階段將冷凍機、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升級為更加節能之設備。

A2.1	直接及間接能源耗量	
	電	16,972,408 千瓦時
	氣	6,796,752 兆焦
A2.2	耗水量	149,087 立方米

A3 環境及天然資源

物業發展

作為負責任之發展商，本集團關注在設計及建造物業中涉及之環保問題。一直以來，本集團物業之設計及建造均符合屋宇署、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」中所述之環保措施。該等環保措施之目的主要包括：(a)充分利用可循環使用／環保的建築物料；(b)盡量減少耗用能源，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。在我們於元朗洪水橋及香港渣甸山白建時道47-49號之發展項目中，我們的顧問團隊將設計一系列環保措施並按照政府推行的締造優質及可持續建築環境的政策實施，以使項目完成後可獲綠建環評認證。綠建環評是一項受香港綠色建築議會有限公司認可的全面建築環保評估計劃。

酒店業務

泛海酒店在其酒店經營中採取多項環保措施，致力減少廢棄物的產生。例如，我們推行減少更換客房床單的環保計劃，以減少用水量。我們在客房擺放環保卡，告知客人酒店會在客戶人要求時才更換毛巾及床單。

為減少耗紙，本集團在處理一般辦公室工作、客戶記錄及每日報告環節盡量使用電子方式的通訊及檔案儲存系統，並在可行情況下盡量使用電子方式確認客房預約。此外，本集團鼓勵使用循環紙張作打印及複印，採用雙面打印及複印，及在不需時關閉照明、冷氣及電器減少能源消耗。

本集團之經營活動並無對環境及天然資源產生重大影響，而本集團將確保遵守所有適用環境相關法例及規定。

社會層面

B1 僱傭

本集團為平等機會僱主，不會基於員工之個人特徵而歧視任何員工。員工手冊載有僱用條款及條件、對員工行為及服務之期望、員工之權利及福利。我們已制定及執行政策以創造平等公平及相互尊重的工作環境。我們亦為員工提供持續培訓及發展機會，以促進他們事業之發展。

於報告年度，本集團與其僱員之間並無發生對本集團有重大影響及本集團的興盛繫於其上的事件。

B2 健康與安全

本集團重視員工的身心健康。為讓員工得到健康保障，我們向員工提供醫療保險及其他具競爭力的福利待遇。

火災可帶來重大威脅，因此我們向全體員工清楚說明我們的消防安全指引。新入職僱員亦須接受本集團有關工作安全程序的全面培訓。

於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團已遵守對本集團有重大影響的所有有關健康與安全的相關法律及法規。

B3 發展及培訓

本集團定期舉辦各項培訓課程，以加強職業安全、個人及食品衛生、火警及緊急事故應對、急救及客戶服務技能。

此外，本集團員工可申請教育資助，參加外部專業課程。

B4 勞工準則

本集團已遵守對本集團有重大影響的所有有關防止童工及強制勞工的相關法律及法規。

B5 供應鏈管理

本集團深知與供應商維持良好關係對達致短期及長遠業務目標的重要性。本集團大部份採購均通過招標進行。本集團採用公平公正的招標程序確保充分競爭，並實施一系列供應商管理評核方法確保履約過程中所供應產品與服務之品質。

酒店業務

泛海酒店在一系列酒店用品，包括客房消耗品、餐具、傢俱及食物飲品的供應方面，與多家供應商緊密合作。泛海酒店透過供應商審批程序及對其所提供貨物進行抽查，確保彼等提供持續優質的產品及服務。

為實行環保採購，我們持續審視可選購產品，優選有機及／或來自可持續管理來源的產品、更具環保效益的產品及來自本地或區內公司的產品，以減低生產及運輸過程產生的環境影響。

物業發展

本集團對所有物業工程所用建築材料採納嚴格標準並將持續審視可選購產品，優選更具環保效益的產品、來自本地或區內公司的產品，以減低生產及運輸過程產生的環境影響。

於報告年度，本集團與其供應商之間並無出現對本集團業務有重大影響及本集團的興盛繫於其上的事件。

B6 產品責任

本集團之餐飲業務遵守所有有關法例，包括但不限於營養及食物過敏標籤。本集團訂有全面的食物安全手冊以有效管理食品質素及衛生。

遵守法律及法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守對本集團有重大影響的適用法律、規則及法規。

於報告年度，本集團並無嚴重違反或未有遵守適用法律法規之情況。

資料私隱

本集團僅因營運需要而收集個人資料，並會向所有客戶或有關人士清楚解釋該等資料之擬定用途及其審閱和更改資料之權利。所有收集到之個人資料均被視為機密並妥善保存，僅指定人員可取閱。

於報告年度，本集團並無收到任何有關違反客戶私隱及遺失客戶資料之實證投訴。

B7 反貪污

本集團絕不容忍賄賂、洗黑錢、敲詐及欺詐等任何形式之貪污或違規行為。員工手冊列明工作場所中應有之專業行為。

於報告年度，本集團並無收到貪污及違反有關反貪污之任何規則及法規（例如防止賄賂條例）之報告個案。

B8 社區投資

本集團於香港及中國內地經營及成長超過十年，一向致力為香港及中國內地社會及社區作出積極貢獻。我們積極踐行企業社會責任，關注迫切及重要的社會問題，致力於為最有需要的群體提供理想之生活、學習及成長環境作出貢獻、支持和幫助。

年內，本集團在員工支持下舉辦多項活動回饋社區。

社區關懷

「藝術童關心」社區關懷企劃

皇悅酒店與康復服務組織香港耀能協會於二零零九年發起「藝術童關心」社區關懷企劃（「企劃」）。其後，企劃一直透過創作藝術作品及一系列教育研討會、學習活動及豐富人生之活動，幫助於學習和康復上有特殊需要之本地兒童及青少年。於二零一七年／二零一八年度，曾舉辦以下活動：

於二零一七年十二月二十日及二十一日，於尖沙咀皇悅酒店舉行「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三所中學之學校樂隊於酒店大堂表演聖誕節慶音樂。

於二零一八年三月二日、十二日及二十七日，組織來自香港耀能協會三所中學之學生參觀香港灣仔皇悅酒店，了解酒店前台／接待處、客房服務及餐廳等經營環節。

為慶祝母親節，香港灣仔皇悅酒店於二零一八年五月十日舉辦手工花工作坊，來自香港耀能協會共18對幼兒及家長合力製作美麗的手工保鮮花禮物，同渡了愉快的下午。

OLE²企劃（其他學習經歷x豐富人生之機遇）向五名即將畢業的中學生提供酒店業實際工作經驗的機會。彼等於二零一八年五月至六月分別獲分配至銷售與營銷部門、客房部門及會計部門，擔任辦公室助理及見習生兩週時間。

皇悅酒店將與香港耀能協會聯手繼續拓展企劃的廣度及深度，為更多有特殊需要之兒童及青少年以及其家庭提供更多學習機會及康復支援。

慈善活動

本集團於報告年度內向多間慈善機構捐款7,561,000港元，其中包括香港脊髓損傷基金會有限公司、仁濟醫院、喇沙基金有限公司、聖士提反基金有限公司、生命熱線有限公司及香港殘疾人奧委會暨傷殘人士體育協會。

社區嘉許

泛海酒店獲香港社會服務聯會評選為二零一七年／一八年度之「商界展關懷」公司以嘉許其對社區之貢獻，連續第九年獲此殊榮。該榮譽是對本集團既往熱心社會及社區公益的有力肯定，更將激勵我們繼續努力積極回饋社會及社區。



冬暖皇悅音樂會：為迎接聖誕節的來臨，香港耀能協會三校的同學分別於二零一七年十二月二十及二十一日在尖沙咀皇悅酒店演奏出美妙的樂章，為酒店住客報佳音及送上暖暖的祝福。

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

董事會由六名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（「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。獨立非執行董事之委任並無指定任期，惟須根據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和履行守則所載列之企業管治職能，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。

年內，董事會已檢討本公司之企業管治政策及常規，並檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展。董事會亦已檢討及確保遵守相關法律及監管規定、行為準則、守則，及企業管治報告內的披露。

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

董事會確認其有責任編製財務報表及就年報及中期報告、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於年內舉行之董事會會議及本公司股東大會之次數如下：

董事	職銜	出席會議次數／舉行會議次數	
		董事會會議	股東大會
馮兆滔	主席	4/4	1/1
潘政	董事總經理兼行政總裁	4/4	0/1
潘海	執行董事	4/4	0/1
潘洋	執行董事	4/4	0/1
倫培根	執行董事	4/4	1/1
關堡林	執行董事	4/4	0/1
管博明	獨立非執行董事	4/4	1/1
梁偉強	獨立非執行董事	4/4	1/1
黃之強	獨立非執行董事	4/4	1/1

董事會成員多元化政策

本公司明白及深信董事會成員多元化對提升表現質素裨益良多。本公司於評估董事會的組成時，將考慮多個因素及可計量範疇，包括性別、年齡、文化及教育背景、行業經驗、資歷、技能、知識及專業操守，藉此達到董事會成員多元化。董事會成員委任原則為用人唯才，甄選候選人時會根據彼對董事會及本公司潛在貢獻的客觀準則，並充分考慮董事會成員多元化的裨益。

年內，概無委任新董事。倘須委任新董事加入董事會，董事會將考慮候選人之性別、年齡、文化及教育背景、行業經驗、資歷、技能、知識及專業操守，以甄選合適人選。

薪酬委員會

本公司獨立非執行董事黃之強先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會現由本公司主席馮兆滔先生、執行董事潘海先生及所有三名獨立非執行董事組成。董事會已遵照守則修訂及採納職權範圍。薪酬委員會之職責包括：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、退休福利及其他福利如購股權等）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福利之任何決定。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，薪酬委員會舉行一次會議，全體成員均有出席，以檢討、商議及批准董事及高級管理層之薪酬組合。

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。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、風險管理及內部監控，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，以及核數師就加強風險管理及內部監控提供之建議。全體成員均有出席於年內所舉行的有關會議。審核委員會已審閱截至二零一八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二零一八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。

企業管治守則

年內，本公司已遵守守則之守則條文，惟下列偏離事項除外：

- (1) 守則之守則條文第A.4.1條規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司所有獨立非執行董事之委任並無指定任期，惟須根據公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及重選連任；及
- (2) 守則之守則條文第A.5.1條規定發行人應設立提名委員會，由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席，成員須以獨立非執行董事佔大多數。本公司並未設立提名委員會。董事會整體負責評估獨立非執行董事之獨立性、檢討董事會之架構、多樣性、規模與組成，委任新董事及提名董事於本公司股東大會上經股東重新選舉。根據公司細則，董事會可隨時及不時委任任何人士為董事以填補臨時空缺或增添董事會成員。按上述方式委任之任何董事須於下屆股東週年大會上退任，惟屆時可於大會上膺選連任。

風險管理及內部監控

本集團設有其風險管理架構及透過職責分配，以達致本集團之業務目標：

風險管理

董事會整體負責成立、維持及運行健全有效的風險管理及內部監控系統。審核委員會（代表董事會）持續檢討本公司風險管理及內部監控系統的有效性並向董事會報告。管理層負責設計、實施及監控本集團風險管理架構及內部監控系統。內部審計職能透過持續評估內部監控系統的有效性，並向審核委員會報告審計結果連同定期合規審查之結果，以促進改善風險管理程序。

內部監控

本集團的內部監控系統包括完善的組織架構、全面預算、匯報、政策及程序，旨在識別及管理可能嚴重阻礙達致本集團業務目標的風險，合理（但非絕對）保證本集團不會出現營運系統失誤、重大錯誤、損失或欺詐。本集團已建立適當的內部監控程序，確保全面、正確及準時記錄會計及管理資料。本集團定期進行檢討及內部審查，以獨立評估系統的充分性及有效性以及遵守適用法律及法規。

有關本集團之主要風險及不確定因素之討論載於董事會報告書內第47至48頁。

本集團嚴禁於未經授權的情況下接觸及使用內幕消息。任何經高級管理層識別的潛在內幕消息將予評估，及如有需要，將提呈董事會議決，以作進一步行動。董事會評估任何無法預料及重大事件可能帶來之影響，並釐定有關資料根據上市規則第13.09及13.10條以及證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文是否被視為內幕消息及是否須於合理可行情況下盡快予以披露。

本公司風險管理及內部監控系統之有效性

於所回顧財政年度期間，高級管理層與本集團外聘核數師舉行兩次審核委員會會議。審核委員會並無發現任何重大監控缺失或不足，並與管理層作出之確認一致。董事會認為，於所回顧財政年度期間直至刊發年報及財務報表日期之風險管理及內部監控系統為完善且足以保障股東、客戶及僱員的利益及本集團的資產。

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51至56頁之獨立核數師報告內。

彼等所提供核數服務之費用8,403,000港元（二零一七年：7,599,000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，資本市場交易服務及其他服務收取服務費1,947,000港元（二零一七年：2,031,000港元）。

股東權利

在經不時修訂之適用法例及法規、上市規則及公司細則之規限下，本公司股東（「股東」）可於本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上提呈建議及召開本公司股東大會。

(I) 股東於股東大會上作出建議之程序

於股東週年大會上動議一項決議案或以書面請求傳閱任何陳述書所需之股東（「呈請人」）人數應為：

- i. 佔於股東週年大會或相關股東大會上有權投票之所有股東總投票權不少於二十分之一(1/20)之任何股東人數；或
- ii. 不少於一百(100)名股東。

書面請求（「請求書」）必須列明將於股東週年大會上動議之決議案或擬於本公司相關股東大會上提呈之任何特定決議案或將予處理之事項（視情況而定）作出不多於一千(1,000)字之陳述，並經所有呈請人以相同格式於一份或多份文件上簽署。

一份請求書（或兩份或多份載有全體呈請人簽署之請求書）須於下列時間向Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda遞呈，並向本公司之香港主要辦事處（地址為香港灣仔駱克道33號美國萬通大廈30樓，並註明收件人為公司秘書）遞呈有關副本：(i)倘請求書需要刊發決議案通告，須於不少於股東週年大會舉行前六(6)個星期，惟倘在遞交請求書後六個星期或較短期間內之某一日召開股東週年大會，則該請求書將被視為已妥為遞交；或(ii)倘屬任何其他請求書，須於不少於相關股東大會舉行前一(1)個星期。

呈請人須交付一筆合理地足以支付本公司為處理有關請求書而產生之開支之款項。

(II) 股東召開股東特別大會之程序

持有不少於本公司繳足股本（附有於本公司股東大會上投票權）十分之一(1/10)之股東（「股東特別大會呈請人」）可透過向Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda遞呈一份書面請求（「股東特別大會請求書」），以及向本公司之香港主要辦事處（地址為香港灣仔駱克道33號美國萬通大廈30樓，並註明收件人為公司秘書）遞呈有關副本，要求董事會召開本公司之股東特別大會（「股東特別大會」）。

股東特別大會請求書須註明召開股東特別大會之目的，並經由股東特別大會呈請人簽署，股東特別大會請求書可由一份或多份相同格式，且每份由一名或以上股東特別大會呈請人簽署之文件組成。

於接獲股東特別大會請求書後，董事須隨即正式召開股東特別大會，而該股東特別大會須於遞呈股東特別大會請求書後起計兩個月內舉行。

倘於遞呈股東特別大會請求書後二十一(21)日內，董事未有正式召開該股東特別大會，則股東特別大會呈請人或當中代表所有股東特別大會呈請人總投票權一半(1/2)以上之任何人士，可自行召開股東特別大會，惟任何如此召開之股東特別大會須於遞呈股東特別大會請求書當日起計三(3)個月內舉行。股東特別大會呈請人須盡可能以接近董事召開股東特別大會之方式召開有關股東特別大會。按照公司細則及根據上市規則之規定，有關大會通告須列明股東特別大會之舉行時間及地點以及擬於股東特別大會上處理之事項之一般性質，並按下列方式寄發予全體有權出席股東特別大會之股東以供考慮有關事項：

- i. 倘於股東特別大會上通過特別決議案，不少於二十一(21)個足日或十(10)個足營業日（以較長者為準）之通知；及
- ii. 於所有其他情況下，不少於十四(14)個足日或十(10)個足營業日（以較長者為準）之通知，惟倘獲得有權出席股東特別大會並於會上投票之大多數股東（即共同持有賦予有關權利之本公司已發行股份面值不少於95%之大多數）同意，則股東特別大會可透過較短通知而召開。

專業發展

每位新委任之董事將獲得所需的介紹及專業發展以確保彼對本集團之業務及其於上市規則以及相關法定及監管規定下之職責及責任均有適當的理解。

本公司亦定期提供有關本集團業務發展之更新資料及介紹。董事定期獲簡報有關上市規則及其他適用法定規定之最新發展以確保遵守及維持良好企業管治常規。此外，本公司一直鼓勵董事參加由香港專業團體或商會組織舉辦之有關上市規則、公司條例及企業管治常規之專業發展課程及研討會。

本公司鼓勵所有董事參加持續專業發展以學習及更新彼等之知識及技能。根據董事所提供之記錄，董事接受之培訓概要如下：

董事	培訓類別
馮兆滔先生	B
潘政先生	B
潘海先生	B
潘洋先生	B
倫培根先生	B
關堡林先生	B
管博明先生	B
梁偉強先生	A,B,C
黃之強先生	A,B

A： 出席有關董事之專業及／或職責及／或其他相關議題之研討會／培訓課程／會議／論壇

B： 閱讀與企業管治、監管發展及其他相關議題有關之材料

C： 於有關董事之專業及／或職責及／或其他相關議題之研討會及／或培訓課程／會議／論壇上發表講話

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

提出查詢之程序

股東可隨時以書面向本公司之香港主要辦事處寄發彼等對董事會之查詢及關注或電郵至asinfo@asiastandard.com，註明收件人為公司秘書。

組織章程文件

年內，公司細則並無變動。

董事及高級管理層

執行董事

馮兆滔

69歲，本公司之主席及薪酬委員會成員。彼亦為滙漢控股有限公司（「滙漢」）之主席、執行董事兼薪酬委員會成員及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。馮先生亦為本公司若干附屬公司之董事。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」），並擁有逾三十五年項目管理及建築經驗。彼為潘海先生及潘洋先生（彼等均為本公司執行董事）之姑丈。彼亦分別為本公司董事總經理潘政先生之姊夫及泛海酒店副主席林迎青博士之連襟。

潘政

63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。潘先生亦為本公司若干附屬公司之董事。彼為本集團之創辦人。彼為潘海先生及潘洋先生（彼等均為本公司執行董事）之父親。本公司主席馮兆滔先生及泛海酒店副主席林迎青博士分別為其姊夫。

潘海

32歲，本公司之執行董事兼薪酬委員會成員。彼亦為滙漢及泛海酒店之執行董事。潘先生亦為本公司若干附屬公司之董事。潘先生持有英屬哥倫比亞大學商業學士學位。彼負責本集團之業務發展及項目管理。彼分別為本公司董事總經理潘政先生之兒子及本公司執行董事潘洋先生之胞兄。彼亦分別為本公司主席馮兆滔先生及泛海酒店副主席林迎青博士之侄兒。彼於二零零九年加入本集團。

潘洋

29歲，為本公司、滙漢及泛海酒店之執行董事。潘先生亦為本公司若干附屬公司之董事。潘先生持有英屬哥倫比亞大學商業學士學位，主修房地產。彼負責本集團之項目管理、投資及業務發展。彼分別為本公司董事總經理潘政先生之兒子及本公司執行董事潘海先生之胞弟。彼亦分別為本公司主席馮兆滔先生及泛海酒店副主席林迎青博士之侄兒。彼於二零一二年加入本集團。

倫培根

54歲，本公司及滙漢之財務董事。倫先生亦為本公司若干附屬公司之董事。倫先生擁有逾三十年會計及財務經驗。彼持有理學（工程）學士學位，並為香港會計師公會（「香港會計師公會」）會員及英國特許公認會計師公會（「英國特許公認會計師公會」）資深會員。彼於一九九四年加入本集團。

關堡林

59歲，本公司及滙漢之執行董事。關先生亦為本公司若干附屬公司之董事。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。彼擁有逾三十年物業銷售、租賃及房地產管理經驗。

獨立非執行董事

管博明

77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

55歲，本公司之獨立非執行董事、薪酬委員會兼審核委員會成員。梁先生為現任大律師。彼曾於數間公司擔任會計及財務管理方面工作，累積約九年經驗，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（「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（「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，梁先生獲政府委任擔任多個法定審裁處職位，如監護委員會、人事登記審裁處及稅務上訴委員會等。自二零一二年四月二十一日至二零一八年四月二十日期間，梁先生擔任上訴委員會旅館業、會社（房產安全）及床位寓所主席。梁先生於二零零四年加入本集團。

黃之強

63歲，本公司之獨立非執行董事、審核委員會成員兼薪酬委員會主席。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；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。黃先生亦於卡斯達克國際資本市場（香港）有限公司出任證券及期貨條例下提供資產管理及就證券提供意見之負責人員。

黃先生曾任一間於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之公司越秀地產股份有限公司（前稱越秀投資有限公司）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。彼為滙漢之獨立非執行董事、薪酬委員會主席兼審核委員會成員。彼亦為世紀城市國際控股有限公司、華鼎集團控股有限公司、鑫網易商集團有限公司、金鷹商貿集團有限公司、鎳資源國際控股有限公司、百利保控股有限公司、富豪酒店國際控股有限公司、冠捷科技有限公司、元亨燃氣控股有限公司及珠光控股集團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四十年經驗。彼於二零零四年加入本集團。

於二零一八年五月二十三日，黃先生不再擔任中國山水水泥集團有限公司（一間於聯交所上市之公司）之獨立非執行董事。

高級管理層

林迎青

73歲，泛海酒店之副主席、行政總裁、執行董事兼薪酬委員會成員。林博士亦為本公司若干附屬公司之董事。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三十五年經驗。彼於一九九二年加入本集團。彼為潘海先生及潘洋先生(彼等均為本公司之執行董事)之姑丈。彼亦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。

吳紹星

66歲，泛海酒店之集團總經理。吳先生亦為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)擁有逾四十年之豐富經驗。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營運職位。彼於二零零七年九月加入泛海酒店集團。

吳維群

54歲，泛海酒店之執行董事兼集團財務總監。吳先生亦為泛海酒店若干附屬公司之董事。吳先生為合資格美國註冊會計師(Illinois)，並為香港會計師公會會員。彼持有會計、電腦學士學位及工商管理碩士學位。吳先生於會計及財務方面擁有逾二十五年經驗。彼於二零零六年加入泛海酒店集團。

黃凱茵

45歲，本公司之項目管理部總經理。黃女士持有香港大學建築學文學士學位及建築碩士學位，以及香港理工大學項目管理理學碩士學位。彼為香港註冊建築師、香港建築師學會會員及建築物條例之認可人士。彼亦為香港綠色建築議會之認可綠建專才。黃女士負責物業發展及項目管理。彼於項目策劃及管理方面擁有逾二十年經驗。彼於二零一四年三月加入本集團。

董事會欣然提呈截至二零一八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39。

本集團主要於香港經營其業務。本集團按主要業務劃分之總收入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57頁之綜合損益賬內。

截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司概無派發中期股息（二零一七年：無）。

董事會建議派發截至二零一八年三月三十一日止年度之末期股息每股3.0港仙（二零一七年：每股3.0港仙），總額為39,593,000港元（二零一七年：39,593,000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17頁。

股票掛鈎協議

除第42至46頁「購股權計劃」及第46頁「可換股票據」一節中所披露者外，本公司概無於本年內訂立或於年度終結時仍然有效的任何股票掛鈎協議。

年內已發行股份

本公司於截至二零一八年三月三十一日止年度之已發行股份詳情載於財務報表附註30。

主要物業

本集團之主要物業詳情載於第14至16頁。

捐款

年內，本集團作出慈善及其他捐款7,561,000港元（二零一七年：8,552,000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
潘政先生
潘海先生
潘洋先生
倫培根先生
關堡林先生
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，潘洋先生及管博明先生將根據本公司之公司細則（「公司細則」）輪值退任，而馮兆滔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32至34頁。

董事在交易、安排及合約之重大權益

本公司、其附屬公司、同系附屬公司或其母公司概無訂立與本公司業務有關，而本公司董事及其關連人士在其中直接或間接擁有重大權益並於本年度年結時或年內任何時間仍然存續之重要交易、安排及合約。

獲准許的彌償條文

在百慕達一九八一年公司法、公司細則及其他有關條文規限下，董事可就執行其職務或與此有關的事宜而承擔或引致的所有費用、收費、開支、損失及負債從本公司的資產獲得彌償。本公司已為本集團董事及高級人員投保合適的董事及高級人員責任保險。

購買股份或債權證之安排

除第42至46頁所披露之本公司之購股權計劃，以及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，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權證而獲益。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零一八年三月三十一日，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、相關股份及債權證中擁有(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 股份之 百分比(%)
	個人權益	法團權益	總額	
潘政	1,308,884	683,556,392	684,865,276	51.89

附註：

潘政先生擁有滙漢控股有限公司（「滙漢」）之控制權益(50.44%)，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。

(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 股份之 百分比(%)
		個人權益	家屬權益	法團權益			
潘政	滙漢	273,607,688	5,318,799	145,213,900 (附註)	424,140,387	50.44	
潘政	泛海酒店	152,490	-	1,346,158,049 (附註)	1,346,310,539	66.71	
潘海	滙漢	10,444,319	-	-	10,444,319	1.24	
馮兆滔	滙漢	15,440,225	-	-	15,440,225	1.83	
	標譽有限公司	9	-	-	9	0.01	

附註：

1. 潘政先生透過其於滙漢之控制權益而被視為於滙漢及本公司所持泛海酒店之股份中擁有權益。
2. 由於潘政先生透過滙漢而於本公司擁有權益，故被視為於本公司所有附屬公司及相聯法團之股份中擁有權益。

(II) 相關股份之好倉

購股權權益

(a) 本公司

董事	於二零一七年 四月一日及 二零一八年 三月三十一日 尚未行使
潘海 (附註1)	3,500,000
潘洋 (附註1)	3,500,000

附註：

1. 購股權乃根據二零一四年購股權計劃 (見「購股權計劃」一節所述) 於二零一五年十二月十一日授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股1.38港元行使。
2. 年內，既無購股權授予董事，而已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

(II) 相關股份之好倉 (續)**購股權權益 (續)****(b) 相聯法團－滙漢**

董事	於二零一七年 四月一日及 二零一八年 三月三十一日 尚未行使
潘海 (附註1)	3,500,000
潘洋 (附註1)	3,500,000

附註：

- 購股權乃根據滙漢於二零一四年八月二十九日採納之購股權計劃於二零一五年十二月十一日授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股1.42港元行使。
- 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。

(c) 相聯法團－泛海酒店

董事	授出日期	行使價 (已調整) (港元)	行使期	於二零一七年 四月一日 尚未行使	年內失效	於二零一八年 三月三十一日 尚未行使
倫培根	二零零七年 四月二日	0.433	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	24,000,000	(24,000,000)	-
關堡林	二零零七年 四月二日	0.433	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	24,000,000	(24,000,000)	-
潘海	二零一五年 十二月十一日	0.343	二零一五年十二月十一日至 二零二五年十二月十日	14,400,000	-	14,400,000
潘洋	二零一五年 十二月十一日	0.343	二零一五年十二月十一日至 二零二五年十二月十日	14,400,000	-	14,400,000

附註：

- 購股權乃根據二零零六年泛海酒店之購股權計劃 (見「購股權計劃」一節所述) 授出。
- 除上文所披露者外，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。

(III) 相關股份及債權證之好倉

於可換股票據之權益

相聯法團－泛海酒店

董事	權益性質	所持可換股票據	
		之金額 (港元)	所持相關股份數目
潘政	法團	1,219,619,192	2,692,316,098

附註：

潘政先生擁有滙漢之控股權益，故彼被視為於滙漢及其附屬公司所持有可轉換為2,692,316,098股泛海酒店股份的可換股票據（「泛海酒店可換股票據」）中擁有權益。泛海酒店可換股票據可按贖回價每份票據0.453港元贖回，有關由泛海酒店發行的泛海酒店可換股票據的詳情，請參閱第46頁之「可換股票據」一節。

除上文所披露者外，於二零一八年三月三十一日，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、相關股份或債權證中擁有任何(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，於二零一八年三月三十一日，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	總額	百分比(%)
滙漢 (附註1)	實益擁有人	51,705,509	683,556,392	51.79
	於控股法團之權益	631,850,883		
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (「滙漢BVI」) (附註1)	於控股法團之權益	631,850,883	631,850,883	47.87
滙漢實業有限公司 (「滙漢實業」) (附註2)	實益擁有人	304,361,730	306,820,883	23.24
	於控股法團之權益	2,459,153		
Kingfisher Inc.及Lipton Investment Limited (「Kingfisher及Lipton」) (附註2)	於控股法團之權益	284,376,649	284,376,649	21.54

附註：

- 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631,850,883股股份中擁有權益，兩者權益重疊。
- 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。

除上文所披露者外，於二零一八年三月三十一日，董事概無知悉任何其他人士於本公司之股份或相關股份中擁有須記入根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉。

購股權計劃

本公司

於二零零四年八月二十七日採納之購股權計劃（「二零零四年購股權計劃」）

本公司於二零零四年八月二十七日採納二零零四年購股權計劃。根據二零零四年購股權計劃，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。

行使根據二零零四年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71,851,459股，相當於本報告之日已發行股份約5.44%。行使根據二零零四年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%。倘加上根據二零零四年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股份之1%。

根據二零零四年購股權計劃，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間後，方可行使該等購股權。行使期須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）。二零零四年購股權計劃於二零零四年八月二十七日起計十年內有效及已於該採納當日第十週年屆滿。於二零零四年購股權計劃屆滿後，概無購股權可於該計劃下授出，惟所有根據二零零四年購股權計劃授出而尚未行使之購股權仍然有效及可予行使。

下表披露僱員（包括董事）所持根據二零零四年購股權計劃授出之本公司購股權之詳情：

承授人	於二零一七年 四月一日及 二零一八年 三月三十一日 尚未行使
其他僱員	1,000,000

附註：

- 購股權於二零一四年三月十三日授出及可於自二零一七年三月十日至二零二四年三月十二日期間按每股2.00港元之行使價行使。
- 年內，概無購股權獲授出、行使、被註銷或失效。

於二零一四年八月二十九日採納之購股權計劃（「二零一四年購股權計劃」）

本公司於二零一四年八月二十九日採納二零一四年購股權計劃。根據二零一四年購股權計劃，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。

行使將根據二零一四年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125,482,152股，相當於本報告之日已發行股份約9.50%。行使根據二零一四年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%。倘加上根據二零一四年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股份之1%。

根據二零一四年購股權計劃，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間後，方可行使該等購股權。行使期須為董事會釐定之任何期間，惟於任何情況下不得遲於該授出日期起計十年。承授人須於購股權要約日起計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）。二零一四年購股權計劃於二零一四年八月二十九日起計十年內有效。

下表披露僱員（包括董事）所持根據二零一四年購股權計劃授出之本公司購股權之詳情：

承授人	於二零一七年 四月一日及 二零一八年 三月三十一日 尚未行使
董事（附註1）	7,000,000

附註：

- 購股權於二零一五年十二月十一日授出及可於自二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按每股1.38港元之行使價行使。
- 年內，概無購股權獲授出、行使、被註銷或失效。

附屬公司－泛海酒店

於二零零六年八月二十八日採納之購股權計劃（「二零零六年泛海酒店之購股權計劃」）

泛海酒店於二零零六年八月二十八日採納二零零六年泛海酒店之購股權計劃。根據二零零六年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遠發展。

行使將根據二零零六年泛海酒店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125,088,061股，相當於本報告之日已發行泛海酒店股份約6.19%。行使根據二零零六年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%。倘加上根據二零零六年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%。

根據二零零六年泛海酒店之購股權計劃，除泛海酒店董事另有決定外，泛海酒店並無規定承授人須持有泛海酒店購股權一定期間後，方可行使泛海酒店購股權。行使期須為泛海酒店董事會釐定之任何期間，惟於任何情況下不得遲於該授出日期起計十年。承授人須於購股權要約日起計21日內接納購股權，同時支付1港元予泛海酒店（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（上述三者以最高者為準）。二零零六年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及已於該採納當日第十週年屆滿。於二零零六年泛海酒店之購股權計劃屆滿後，概無購股權可於該計劃下授出，惟所有根據二零零六年泛海酒店之購股權計劃授出而尚未行使之購股權仍然有效及可予行使。

下表披露僱員（包括董事）所持根據二零零六年泛海酒店之購股權計劃授出之泛海酒店購股權之詳情：

承授人	授出日期	行使價 (已調整) (港元)	行使期	於二零一七年 四月一日 尚未行使	年內失效	於二零一八年 三月三十一日 尚未行使
董事	二零零七年 四月二日	0.433	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	48,000,000	(48,000,000)	-
	二零一五年 十二月十一日	0.343	二零一五年十二月十一日 至二零二五年十二月十日	28,800,000	-	28,800,000
一間附屬公司之董事	二零零七年 四月二日	0.433	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	48,000,000	(48,000,000)	-
僱員	二零零七年 四月二日	0.433	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	92,999,997	(92,999,997)	-
				217,799,997	(188,999,997)	28,800,000

附註：

除上文所披露者外，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。

於二零一六年九月八日採納之購股權計劃（「二零一六年泛海酒店之購股權計劃」）

泛海酒店於二零一六年九月八日採納二零一六年泛海酒店之購股權計劃。根據二零一六年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遠發展。

行使將根據二零一六年泛海酒店之購股權計劃授出之所有購股權而可予發行之股份總數合共不得超過採納二零一六年泛海酒店購股權計劃或股東在泛海酒店之股東大會上批准更新有關限額當日泛海酒店已發行普通股之10%（「計劃限額」）。計劃限額已根據於二零一七年八月三十日舉行之泛海酒店股東週年大會上通過之普通決議案進行更新，而經更新之計劃限額為201,804,047股，相當於本報告之日已發行泛海酒店股份約10%。行使根據二零一六年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%。倘加上根據二零一六年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%。

根據二零一六年泛海酒店之購股權計劃，除泛海酒店董事另有決定外，泛海酒店並無規定承授人須持有泛海酒店購股權一定期間後，方可行使該等泛海酒店購股權。行使期須為泛海酒店董事會釐定之任何期間，惟於任何情況下不得遲於該授出日期起計十年。承授人須於購股權要約日起計21日內接納購股權，同時支付1港元予泛海酒店（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（上述三者以最高者為準）。二零一六年泛海酒店之購股權計劃於二零一六年九月八日起計十年內有效。自二零一六年泛海酒店之購股權計劃獲採納以來，概無購股權根據該計劃獲授出。

可換股票據

於二零一七年二月二十三日，泛海酒店已發行合共2,693,204,266份泛海酒店可換股票據，本金額為1,220,000,000港元及按0.1%年利率計息，且擁有獲派息之權利以符合上市規則項下公眾持股量規定。泛海酒店可換股票據屬無抵押及可贖回。泛海酒店可換股票據之主要條款載於財務報表附註27。

年內，概無泛海酒店可換股票據（二零一七年：84,256份泛海酒店可換股票據）已獲轉換為泛海酒店普通股股份（二零一七年：84,256股泛海酒店股份）。

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。

業務回顧

本集團業務之中肯回顧、自財政年度終結以來發生之對本集團產生影響之重大事件詳情（如有）、按財務關鍵表現指標之分析及本集團未來可能發展之揭示載於第8至13頁之「管理層討論及分析」一節。有關本集團環境政策及表現之論述載於第18至23頁之「環境、社會及管治報告」。

遵守法律及法規

本集團深知遵守法律及法規的重要性。本集團已制定合規程序，以確保遵守（尤其是）對本集團產生重大影響之適用法律、規則及法規。

本集團已分配資源，確保持續遵守規則及法規，而相關員工及相關營運單位會不時獲知悉適用法律、規則及法規之任何變動。

主要風險及不明朗因素

本集團認為下文所述因素乃指可能潛在影響其業務、財務狀況、營運及業務未來發展前景之重大風險及不明朗因素，但並不表示下文所述之因素已屬詳盡。

與物業銷售及租賃有關之風險

本集團之物業銷售或會受房地產市場供求波動、政府抑制房價飆升的政策（如以雙重及特殊印花稅抑制需求，降低抵押貸款比率以提高融資門檻進而對需求產生不利影響）的影響。需求亦易受利率波動影響。

經濟下滑會衝擊零售市場並會對物業租賃及佔用產生下滑壓力。

與酒店及旅遊營運有關的風險

本集團酒店及旅遊代理業務可能受無法控制之外在因素（如政府法規、市況變動、行業競爭、酒店供應過剩或國際或本地對酒店客房及相關服務的需求減少、外匯波動、利率環境及其他可能影響全球旅遊及業務活動狀況之自然及社會因素）的重大影響。

由於本集團之四間酒店位於香港，來自該業務之收益極易受香港旅遊業變動影響，而香港旅遊業很大程度上取決於其作為遊客、商務旅客及會議舉行之目的地的吸引力，尤其是來自中國的遊客，其佔香港留宿遊客總數的67%以上，乃我們酒店業務的主要客源。

本集團檢視並優化其資產組合，以確保其有足夠成本效益及效率。本集團透過適當監控業務表現，以及持續評估經濟情況及合適的現行投資及業務策略，來監控經濟逆轉風險。

與酒店或物業發展有關的風險

本集團聘請外判承包商提供各種服務，包括酒店擴建、酒店及物業發展之建設項目。該等項目的竣工須受外判承包商的履行情況（包括預先協定的竣工時間表）規限。任何延誤獲得或未能獲得相關政府同意或批准亦對竣工產生影響。此外，倘我們未能遵守土地授予條件，政府可能會收回土地。

與融資有關的風險

本集團需融資以支持其經營酒店及於未來進行任何物業發展之營運、營運資金及資本開支的需求。本集團未來發展之整體水平及步伐可能受可用資金、融資成本增加及貨幣波動等因素影響。

本集團與銀行界保持開放及積極的關係，安排不同融資渠道訂立不同條款及不同年期之貸款融資及確保繼續評估交易對方之風險。

與財務投資有關的風險

本集團的財務表現面臨金融及資本市場風險，包括利率、外匯匯率、信貸息差、股票價格、整體經濟表現及其他控制之外之因素的變動。有關該等風險及相關管理政策的進一步詳情，請參閱載於第85至94頁之財務報表附註3。

與員工、客戶及供應商之關係

本集團深知與客戶維持良好關係以達致其短期及長遠業務目標之重要性。本集團重視客戶透過日常溝通所反饋的意見，並及時處理客戶的問題。

於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團與其客戶並無出現對本集團業務造成重大影響及本集團的成功對其有所依賴的任何事件。本集團之成功有賴於與其僱員及供應商之關鍵關係的描述載於第18至23頁之「環境、社會及管治報告」。

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	42.3%
本集團五大供應商應佔之購買百分比	64.9%
本集團最大客戶應佔之銷售百分比	26.7%
本集團五大客戶應佔之銷售百分比	46.3%

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

獨立非執行董事

本公司已接獲本公司各獨立非執行董事根據上市規則之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，二零一八年六月二十八日

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)

意見

我們已審計的內容

泛海國際集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第57至152頁的綜合財務報表,包括:

- 於二零一八年三月三十一日的綜合資產負債表;
- 截至該日止年度的綜合損益賬;
- 截至該日止年度的綜合全面收益表;
- 截至該日止年度的綜合權益變動報表;
- 截至該日止年度的綜合現金流量表;及
- 綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一八年三月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

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。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業的估值
- 發展中之待售物業之可收回性及持作發展以供出售物業之減值

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>投資物業的估值</p> <p>請參閱附註4、15和17</p> <p>於二零一八年三月三十一日，貴集團的投資物業組合包括附屬公司及一間聯營公司持有的投資物業。</p> <p>管理層委聘一名獨立估值師根據直接比較法估計貴集團及該聯營公司的投資物業於二零一八年三月三十一日的公平價值。</p> <p>投資物業的獨立估值所使用的關鍵假設需重大判斷及估計。</p>	<p>我們有關投資物業的估值所使用的關鍵假設相關審核程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none">• 評估獨立估值師的資歷、能力及客觀性；• 獲取估值報告並與獨立估值師（連同我們本身的物業估值專家）會面，以討論及評估所採納的估值方法及關鍵假設，重點關注可資比較物業的最近交易價；• 透過類似物業及位置的可資比較市場交易而評估獨立估值師所使用之可資比較物業。 <p>我們發現，對投資物業進行估值時採用的方法及關鍵假設獲可得之憑證支持。</p>

關鍵審計事項（續）

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>發展中之待售物業之可收回性及持作發展以供出售物業之減值</p>	<p>我們有關評估管理層對物業發展項目的可收回性之評估的審核程序包括：</p>
<p>請參閱附註4、7、17和20</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 比較可比較物業的預期未來售價與現時市價； • 與項目經理就主要發展中之待售物業會面，以了解發展進程及詢問有關完工之預計開發成本的假設； • 參考最近期經批准預算及經批准發展計劃，證實管理層及項目經理所提供的成本估計； • 利用外部行業數據的建設成本進行基準評估； • 對主要項目進行獨立土地查冊研究及實地視察； • 就澳門項目而言，我們檢查了與澳門政府和有關部門的通信及取得貴集團的外部法律顧問意見。我們亦與貴集團的外部法律顧問討論以了解屆滿聲明的程序及彼等對此的法律詮釋及司法上訴的裨益及貴集團就索償及損失可能採取的任何進一步行動。
<p>貴集團有多項由附屬公司及合營企業持有的發展中之待售物業及持作發展以供出售物業（「物業發展項目」）。</p>	
<p>基於各項目的相關物業的可變現淨值的估計，管理層對於發展中之待售物業的可收回性進行了評估。該評估涉及根據現有計劃對發展中物業將產生的完工建設成本的估算及未來銷售之預測。</p>	
<p>可變現估值的評估依賴需作出重大管理層判斷（包括每平方英尺售價及建設的預算成本）的關鍵假設。</p>	
<p>持作發展以供出售物業為一幅位於澳門的土地（「澳門項目」）。誠如附註7所詳述，25年臨時租期已於二零一五年十二月屆滿。於二零一七年二月，澳門政府根據土地法第48條發出土地特許經營權屆滿聲明（「屆滿聲明」）。貴集團於二零一七年三月就屆滿聲明提起司法上訴，該上訴有待澳門中級法院裁決。根據對可獲得之事實及情況的評估，貴集團認為於二零一八年三月三十一日應就澳門項目作出全數減值撥備。我們專注於減值評估，乃由於其涉及重大判斷。</p>	
	<p>我們發現，管理層對發展中之待售物業之可收回性及減值撥備的評估獲得之憑證支持。</p>

獨立核數師報告

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會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布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的代替方案。

審核委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照百慕達一九八一年《公司法》第90條向閣下（作為整體）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。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和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，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以使對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督及執行。我們為審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是廖偉寧。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一八年六月二十八日

綜合損益賬

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	5	1,748,891	1,685,718
銷售成本		(311,254)	(301,978)
毛利		1,437,637	1,383,740
銷售及行政開支		(255,886)	(252,349)
折舊		(127,873)	(120,706)
投資(虧損)/收益淨額	6	(69,379)	834,197
投資物業之公平價值收益		719,396	679,366
其他特殊開支	7	-	(798,743)
經營溢利		1,703,895	1,725,505
融資成本淨額	11	(282,396)	(242,274)
應佔溢利減虧損			
合營企業		73,198	90,744
聯營公司		29,204	(41,507)
除所得稅前溢利		1,523,901	1,532,468
所得稅開支	12	(30,875)	(3,846)
年內溢利		1,493,026	1,528,622
應佔：			
本公司股東		1,463,061	1,451,468
非控股權益		29,965	77,154
		1,493,026	1,528,622
每股盈利(港元)			
基本	14	1.11	1.11
攤薄	14	1.11	1.11

綜合全面收益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內溢利	1,493,026	1,528,622
其他全面收益／(開支)		
已予重新分類或日後可能重新分類為損益之項目：		
可供出售投資之公平價值收益淨額	40,240	49,767
由物業、廠房及設備轉至投資物業而產生之重估收益	-	24,891
現金流對沖		
－公平價值收益／(虧損)	37,435	(33,214)
－轉撥至融資成本	(27,537)	46,149
匯兌差額	11,058	(5,611)
應佔合營企業之匯兌差額	155,887	(84,264)
	217,083	(2,282)
年內全面收益總額	1,710,109	1,526,340
應佔：		
本公司股東	1,671,467	1,443,271
非控股權益	38,642	83,069
	1,710,109	1,526,340

綜合資產負債表

於二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
投資物業	15	9,006,185	8,273,154
物業、廠房及設備	16	4,091,590	4,097,103
合營企業及聯營公司	17	4,753,273	3,562,493
應收貸款	18	2,054	317,786
可供出售投資	19	273,575	225,299
以公平價值計入損益賬之財務資產	22	410,808	328,646
遞延所得稅資產	29	38,128	43,937
		18,575,613	16,848,418
流動資產			
發展中之待售物業	20	767,405	629,877
已落成待售物業	20	3,501	3,501
酒店及餐廳存貨		14,091	15,351
貿易及其他應收款項	21	497,662	361,803
應收貸款	18	340,966	-
可退回所得稅		2,776	5,698
以公平價值計入損益賬之財務資產	22	11,366,000	7,631,601
銀行結餘及現金	23	917,399	682,379
		13,909,800	9,330,210
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	305,092	196,713
應付合營企業款項	17	61,659	134,311
應付聯營公司款項	17	224,400	224,400
應付所得稅		33,224	12,078
衍生金融工具	28	3,522	-
中期票據	26	315,868	-
借貸	25	2,634,572	1,210,619
		3,578,337	1,778,121
流動資產淨值		10,331,463	7,552,089

綜合資產負債表

於二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動負債			
長期借貸	25	9,081,222	5,863,550
中期票據	26	347,291	632,253
可換股票據	27	6,655	6,266
衍生金融工具	28	-	76,924
遞延所得稅負債	29	107,761	122,787
		9,542,929	6,701,780
資產淨值		19,364,147	17,698,727
權益			
股本	30	13,197	13,197
儲備	31	18,655,834	17,023,960
本公司股東應佔權益		18,669,031	17,037,157
非控股權益		695,116	661,570
		19,364,147	17,698,727

馮兆滔
董事

倫培根
董事

綜合現金流量表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 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	35	(3,029,210)	534,368
(已付)/已退所得稅淨額		(16,024)	2,895
已付利息		(265,258)	(218,444)
已收銀行存款及其他應收款項之利息		13,876	4,810
經營活動(所用)/所得之現金淨額		(3,296,616)	323,629
來自投資活動之現金流量			
購入可供出售投資		(8,036)	-
添置投資物業		(13,635)	(42,538)
添置物業、廠房及設備		(140,302)	(165,308)
收購一間附屬公司之權益		-	(372,378)
於合營企業之投資增加		(684,812)	(1,775)
墊款予聯營公司及合營企業		(320,330)	(156,050)
已收一間聯營公司之股息		-	9,900
投資活動所用之現金淨額		(1,167,115)	(728,149)
融資活動前所用之現金淨額		(4,463,731)	(404,520)
來自融資活動之現金流量			
提取長期借貸		4,103,263	2,222,922
償還長期借貸		(549,877)	(1,228,542)
短期借貸增加/(減少)淨額		1,078,804	(383,005)
中期票據購回款項淨額		-	(277,669)
已付股息		(39,593)	(11,221)
已向非控股權益派付股息		(4,604)	(3,396)
發行予非控股權益之可換股票據之票息		(492)	-
融資活動產生之現金淨額		4,587,501	319,089
現金及現金等價物之增加/(減少)淨額		123,770	(85,431)
年初現金及現金等價物		647,213	734,689
匯率變動		6,057	(2,045)
年終現金及現金等價物		777,040	647,213
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)	23	777,040	647,213

綜合權益變動報表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益			非控股權益 千港元	合計 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元	合計 千港元		
於二零一六年三月三十一日	12,991	15,551,005	15,563,996	1,001,507	16,565,503
可供出售投資之公平價值收益淨額	-	42,032	42,032	7,735	49,767
現金流量對沖					
- 公平價值虧損	-	(33,214)	(33,214)	-	(33,214)
- 轉撥至融資成本	-	46,149	46,149	-	46,149
物業、廠房及設備轉撥至投資物業 所產生之重估收益	-	24,891	24,891	-	24,891
匯兌差額	-	(88,055)	(88,055)	(1,820)	(89,875)
年內溢利	-	1,451,468	1,451,468	77,154	1,528,622
年內全面收益總額	-	1,443,271	1,443,271	83,069	1,526,340
二零一六年末期股息	206	(11,427)	(11,221)	(3,396)	(14,617)
購股權開支	-	106	106	-	106
發行可換股票據	-	-	-	(6,232)	(6,232)
兌換可換股票據	-	-	-	6	6
於一間上市附屬公司之權益增加	-	41,005	41,005	(413,384)	(372,379)
與擁有人的交易總額	206	29,684	29,890	(423,006)	(393,116)
於二零一七年三月三十一日	13,197	17,023,960	17,037,157	661,570	17,698,727
可供出售投資之公平價值收益淨額	-	34,590	34,590	5,650	40,240
現金流量對沖					
- 公平價值收益	-	37,435	37,435	-	37,435
- 轉撥至融資成本	-	(27,537)	(27,537)	-	(27,537)
匯兌差額	-	163,918	163,918	3,027	166,945
年內溢利	-	1,463,061	1,463,061	29,965	1,493,026
年內全面收益總額	-	1,671,467	1,671,467	38,642	1,710,109
二零一七年末期股息	-	(39,593)	(39,593)	(4,604)	(44,197)
給予可換股票據持有人的票息	-	-	-	(492)	(492)
與擁有人的交易總額	-	(39,593)	(39,593)	(5,096)	(44,689)
於二零一八年三月三十一日	13,197	18,655,834	18,669,031	695,116	19,364,147

1 一般資料

泛海國際集團有限公司(「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號美國萬通大廈30樓。

2 主要會計政策

(A) 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及衍生金融工具以公平價值重估而修訂)，並依照所有適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)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。

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。

(B) 採納新／經修訂香港財務報告準則

編製該等年度財務報表時所用之會計政策及計算方法與二零一七年所採用者一致，惟採納以下於本年度首次生效且與本集團業務相關並於二零一七年一月一日或之後開始之會計期間強制生效之新準則除外：

香港會計準則第7號之修訂 現金流量表

香港會計準則第7號之修訂「現金流量表」引進額外披露，將有助財務報表之使用者評估因融資活動(如借貸之提取及償還以及其他非現金變動)而產生之負債變動。

於本年度採納上述修訂並無對年度財務報表產生任何重大影響或導致本集團之主要會計政策發生任何重大變動。

2 主要會計政策 (續)

(B) 採納新／經修訂香港財務報告準則 (續)

以下新準則乃與本集團營運有關，惟尚未生效

於以下日期或之後開始之會計期間生效：

二零一八年一月一日

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約之收入

二零一九年一月一日

香港財務報告準則第16號	租賃
--------------	----

香港財務報告準則第9號

本集團已審閱其財務資產及負債並預期於二零一八年四月一日採納新準則後會產生以下影響：

本集團已為其於二零一八年三月三十一日持有之所有現有可供出售股本投資選取按公平價值計入其他全面收益之模式。根據按公平價值計入其他全面收益模式，可供出售股本投資的公平價值計量方法不會有任何變動，惟任何在按公平價值計入其他全面收益的股本財務資產的出售中變現的收益或虧損將不再轉入綜合損益賬，而代之以將其自「投資重估儲備」（先前稱為「可供出售投資儲備」）重新分類至「收益儲備」。此外，根據該新指引，按公平價值計入其他全面收益的股本投資不再將減值虧損自綜合損益賬扣除。

現時於二零一八年三月三十一日分類為以公平價值計入損益賬的股本投資於二零一八年四月一日繼續分類為以公平價值計入損益賬，惟現時計入非流動資產以公平價值計入損益賬的股本投資於二零一八年四月一日將分類為按公平價值計入其他全面收益。

本集團現時分類為以公平價值計入損益賬的大部分債務投資將符合按公平價值計入其他全面收益的分類條件。因此，該等債務投資的所有未變現公平價值變動將於其他全面收益確認。出售中變現的任何收益或虧損將轉回至損益賬。

由於新規定僅影響指定以公平價值計入損益賬之財務負債會計方法，而本集團並無任何該等負債，故對本集團財務負債之會計方法並無影響。終止確認之規則已自香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」轉移且並無變動。

2 主要會計政策（續）

(B) 採納新／經修訂香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第9號（續）

新對沖會計規則將對對沖工具之會計方法調整至更接近本集團之風險管理實務。作為普遍規則，由於該準則引進更以原則為基準之方法，故可能有更多合資格對沖關係進行對沖會計方法。然而，本集團於採納香港財務報告準則第9號後並無識別任何新對沖關係。

新減值模式要求根據預期信貸虧損確認減值撥備，而非根據香港會計準則第39號僅按已發生的信貸虧損確認減值。該模式適用於按攤銷成本分類之財務資產、按公平價值計入其他全面收益計量之債務工具、香港財務報告準則第15號「客戶合約之收入」項下之合約資產、租賃應收款項、貸款承擔及若干財務擔保合約。

該新準則亦引進擴大披露之規定及更改其呈報方式。此等影響預期將更改本集團（特別是於採納新準則之年度內）披露有關其財務工具之性質及程度。

本集團採納日期

香港財務報告準則第9號必須在二零一八年四月一日或之後開始的財政年度應用。本集團一般將於二零一八年四月一日起根據新準則允許的若干可行方法追溯應用因採納香港財務報告準則第9號而產生的會計政策變動。就分類及計量（包括減值）的變動，過往期間可比較資料無須重列，因採納香港財務報告準則第9號而產生的財務資產及財務負債賬面值的任何差額，一般將於該採納年度的收益儲備（或其他權益部分，如適用）作為期初結餘調整確認。

2 主要會計政策（續）

(B) 採納新／經修訂香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第15號

管理層目前正評估採納新訂準則對本集團綜合財務報表之影響，並已識別下列可能受影響之範疇：

- 預售發展中物業所得的收入於資產控制權轉移至客戶時予以確認。視乎合約條款及適用於合約的法例，發展中物業的控制權可能隨時間逐步或於某一時點轉移。倘本集團的履約並無產生一個對本集團具有替代用途的資產，並且本集團就迄今已完成之履約擁有可執行的支付權利，發展中物業的控制權可隨時間轉移。

當物業的控制權隨時間逐步轉移，收入會於整個合約期間經參考已完成履約責任的進度而確認。否則，收入會在客戶獲得竣工物業的控制權時於某一時點確認。

完成履約責任的進度根據所產生的物業開發成本佔分配至合約的估計完工總成本的百分比計算。

本集團現有預售物業合約收入於單一時點確認將保持不變。日後訂立的預售物業合約收入可能於單一時點或一段時期確認，其取決於合約條款及合約適用的法例。

- 銷售竣工物業的收入確認時間，目前基於物業擁有權的重大風險及回報是否已轉移而確認，而往後將於相關物業依照控制權轉移模式，合法或實際轉移至客戶之較後時點予以確認。
- 服務收入－香港財務報告準則第15號的應用或會導致識別獨立履約責任，其可能影響確認收入之時間。

2 主要會計政策（續）

(B) 採納新／經修訂香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第15號

本集團採納日期

本集團擬對於二零一八年四月一日所有未完成合約按修訂追溯方式採納該準則，即採納之累計影響將於二零一八年四月一日的保留溢利中確認，而比較數字將不會重列。

本集團估計上述影響於二零一八年四月一日並無對本集團造成重大整體影響。

香港財務報告準則第16號

「租賃」列明租賃的定義、租賃的確認及計量，以及制訂向財務報表使用者呈報有關承租人及出租人租賃活動的原則。香港財務報告準則第16號衍生的主要變動為大部分經營租賃將於資產負債表內以承租人入賬。該準則取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。部份承擔可能屬於香港財務報告準則第16號項下短期及低價值租賃之例外情況。

於報告日期，本集團尚未確定此等承擔將導致確認資產及未來付款負債之金額，以及其將如何影響本集團之溢利及現金流量分類。

本集團採納日期

新準則須於二零一九年四月一日開始之財政年度強制採用。於此階段，本集團不擬於其生效日前採納該準則。

概無其他尚未生效以及預期會於當前或未來報告期間對實體以及對可見未來交易產生重大影響的準則。

2 主要會計政策 (續)

(C) 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。

本集團乃採用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可識別資產淨值，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，已轉讓代價、已確認非控股權益及已計量先前持有之權益之總額低於所收購附屬公司資產淨值之公平價值，則有關差額直接於損益賬內確認。

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。

不會導致失去控制權的非控股權益交易入賬作權益交易，即以擁有人之身份與附屬公司之擁有人進行之交易。所支付之任何代價之公平價值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。

倘本集團不再擁有控制權，其於該實體之任何保留權益於失去控制權當日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。

2 主要會計政策（續）

(D) 附屬公司

附屬公司乃所有本集團擁有控制權的實體（包括結構性實體）。當本集團就參與實體的業務而承擔可變回報風險或就此享有權利，且有能力透過對該實體行使權力影響有關回報時，則對實體擁有控制權。附屬公司於控制權轉移至本集團當日起綜合入賬，並於失去控制權當日起終止綜合入賬。

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基準入賬。

當收取於附屬公司之投資的股息時，如股息高於該附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或如該投資於獨立財務報表內的賬面值高於綜合財務報表內受投資方資產淨值（包括商譽）的賬面值，則須對投資進行減值測試。

(E) 合營安排

根據香港財務報告準則第11號，於合營安排之投資分類為合營業務或合營企業，視乎各投資者的合約權利及責任而定。本集團已評估其合營安排的性質，並釐定為合營企業。於合營企業之投資，乃採用權益會計法入賬，初步按成本確認。

本集團應佔合營企業收購後溢利或虧損於損益賬確認，而其應佔收購後其他全面收益變動於本集團之其他全面收益確認。投資賬面值會根據累計收購後變動作出調整。如本集團應佔合營企業之虧損等於或超過其在合營企業之權益，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，除非本集團已代合營企業承擔責任或作出付款。

2 主要會計政策 (續)

(E) 合營安排 (續)

本集團與其合營企業間交易之未變現收益予以對銷，惟以本集團於合營企業之權益為限。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。合營企業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。

本集團於各報告日期釐定是否有客觀證據證明於聯營公司之投資出現減值。一旦出現減值，則本集團將減值金額計算為聯營公司可收回金額與其賬面值之差額，並於損益賬確認至「應佔聯營公司溢利減虧損」。

(F) 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。

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）。

本集團應佔其聯營公司收購後溢利或虧損於損益賬確認，而其應佔收購後其他全面收益變動於本集團其他全面收益確認。投資賬面值會根據累計收購後變動作出調整。如本集團應佔一間聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益，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。

2 主要會計政策（續）

(F) 聯營公司（續）

於聯營公司之股權攤薄之收益或虧損於損益賬確認。

本集團於各報告日期釐定是否有客觀證據證明於聯營公司之投資出現減值。一旦出現減值，則本集團將減值金額計算為聯營公司可收回金額與其賬面值之差額，並於損益賬確認至「應佔聯營公司溢利減虧損」。

(G) 附屬公司、合營企業及聯營公司結餘

附屬公司、合營企業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。

(H) 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、合營企業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、合營企業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。收購合營企業及聯營公司之商譽分別撥入於合營企業及聯營公司之投資。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。

2 主要會計政策（續）

(I) 財務資產／負債

本集團將其投資及其他財務資產分為下列類別：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及其他財務資產分類。

(i) 以公平價值計入損益賬之財務資產及衍生金融工具

此類別指管理層於起初指定劃入此類別或持作買賣之財務資產，即收購為於短期內將其出售之財務資產歸入此類別。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。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。

2 主要會計政策（續）

(I) 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。

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）會自權益中撇銷，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(P)。

2 主要會計政策（續）

(I) 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。不適用對沖會計處理之衍生金融工具公平價值之變動即時於損益賬內確認。

指定作為現金流對沖工具之衍生金融工具之會計政策載於附註2(AG)。

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對實際利率進行調整。

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，財務資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。法定可執行權利必須不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對方一旦出現違約、無償債能力或破產時，亦也須具有約束力。

2 主要會計政策（續）

(J) 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：

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租賃年期 (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款項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，立即將該資產之賬面值撇減至其可收回金額（附註2(K)）。

2 主要會計政策（續）

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

(L) 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，亦按投資物業分類及入賬。有關經營租約視同融資租賃入賬。

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。

2 主要會計政策（續）

(M) 發展中之待售物業及持作發展以供出售物業

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。

持作發展以供出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款項減估計銷售開支釐定。

(N) 已落成待售物業

已落成待售物業按成本值及可變現淨值之較低者列賬。成本值包括租賃土地、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款項減估計銷售開支釐定。

(O) 酒店及餐廳存貨

酒店存貨包括消費品，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。

(P) 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。

2 主要會計政策（續）

(Q) 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。

(R) 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。

(S) 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。

(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。一旦支付供款，則本集團概無其他付款責任。本集團於該等計劃之供款在產生時列作開支。

2 主要會計政策（續）

(T) 僱員福利（續）

(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，本集團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。

於行使購股權時，本公司將會發行新股份。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。

(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、聯營公司及合營企業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。

2 主要會計政策（續）

(U) 當期及遞延所得稅（續）

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、合營企業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。

當有法定可執行權利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。

(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) 確認收入

收入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。收入乃按以下方式確認：

(i) 物業

物業之出售收入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。於確認收入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。

2 主要會計政策（續）

(X) 確認收入（續）

(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入在服務提供後予以確認。

出售機票之收入在機票發出後確認為已賺取代理佣金。

獎勵旅遊之收入在服務提供後予以確認。

酒店預訂安排之收入在確認文件發出後確認為已賺取代理佣金。

管理服務費收入在服務提供後予以確認。

(iv) 財務投資

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。綜合財務報表以港元呈列，其為本公司之功能及本集團之呈報貨幣。

2 主要會計政策（續）

(Y) 外幣換算（續）

(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。因有關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收益及虧損，均於損益賬確認，惟於權益遞延作為合資格現金流量對沖工具者除外。

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其他全面收益中確認。

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收益或虧損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）之匯兌差額計入其他全面收益內。

(iii) 集團公司

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

- (a) 所呈列之各資產負債表之資產及負債均按有關資產負債表結算日之收市匯率換算；
- (b) 各損益賬之收入及開支均按平均匯率換算，除非此平均匯率未能合理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於其他全面收益確認。

2 主要會計政策（續）

(Y) 外幣換算（續）

(iii) 集團公司（續）

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，於權益累計之所有差額重新分類至損益賬，作為出售收益或虧損之一部份。

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。產生之匯兌差額於其他全面收益確認。

(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。當本集團暫停發展中物業的積極發展期間，借貸成本資本化亦暫停。

所有其他借貸成本均於其產生期間在損益賬中確認。

(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。

(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、合營企業及聯營公司）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。

2 主要會計政策（續）

(AD) 股息分派

向本公司股東作出之股息分派於本公司股東或董事（若適用）批准派發股息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（保險合同）

本公司會於各資產負債表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同下之責任。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合營企業之擔保之財務擔保合同乃根據香港財務報告準則第4號「保險合同」入賬。

(AG) 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具於訂立衍生工具合約日期初步按公平價值確認，其後按其公平價值重新計量。本集團指定若干衍生工具作為與已確認資產或負債或極有可能進行的預期交易相關的特定風險的對沖工具（現金流量對沖）。

本集團於交易開始時記錄對沖工具與對沖項目的關係，以及其風險管理目標及進行各項對沖交易之策略。本集團亦於對衝開始時及按持續基準，記錄其就用於對沖交易的衍生工具在抵銷對沖項目現金流量變動時是否非常有效作出之評估。

2 主要會計政策（續）

(AG) 衍生金融工具及對沖活動（續）

指定並符合條件作為現金流量對沖的衍生工具，其公平價值變動之有效部分於其他全面收益內確認。與非有效部分有關的盈虧即時於損益賬「財務成本淨額」內確認。

於權益累計之金額於對沖項目影響損益期間重新分類至損益。

於對沖工具屆滿或出售時，或於對沖工具不再符合對沖會計處理之條件時，當時於權益存在之任何累計盈虧將於權益內保留及於預計交易最終於損益賬確認時予以確認。倘預測交易預計不再進行，於權益之累計盈虧將即時轉撥至損益賬。

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、價格風險及現金流量利率風險）、信貸風險及流動資金風險。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。本集團使用衍生金融工具對沖若干風險。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團之經營業務主要位於香港。本集團內實體須承受來自並非以實體功能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管理其外幣風險。本集團訂立交叉貨幣掉期合約以減少其人民幣計值中期票據之外幣風險。

3 財務風險管理（續）

(I) 財務風險因素（續）

(a) 市場風險（續）

(i) 外匯風險（續）

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、人民幣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。

於二零一八年三月三十一日，本集團以港元為功能貨幣之實體擁有美元貨幣資產淨值10,734,327,000港元（二零一七年：7,270,770,000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%，則本集團之稅後溢利將發生如下變動：

	二零一八年			二零一七年		
	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， 本公司可供出售投資儲備 增加／（減少）		
貨幣資產／ （負債） 淨額	+5%	-5%	淨額	+5%	-5%	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
英鎊	448,121	20,969	(20,969)	379,766	17,842	(17,842)
歐元	4,328	183	(183)	87,620	3,623	(3,623)
人民幣	109,847	5,048	(5,048)	67,863	3,296	(3,296)
日圓	(50,396)	(1,740)	1,740	(47,406)	(1,637)	1,637

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法蘭克福證券交易所買賣。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其他全面收益及損益賬。

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，本集團之稅後溢利將會發生如下變動：

	二零一八年				二零一七年			
	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	1,092,816	(1,092,816)	-	-	748,828	(748,828)	-	-
可供出售投資	-	-	23,316	(22,687)	-	-	19,192	(19,192)

3 財務風險管理（續）

(I) 財務風險因素（續）

(a) 市場風險（續）

(iii) 現金流量利率風險

除銀行結餘及按金、定息金融投資、應收按揭貸款、應收貸款及墊付予合營企業之款項（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」）。

附息資產大多數以固定利率計息。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。

於二零一八年三月三十一日，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溢利將減少／增加8,345,000港元（二零一七年：4,977,000港元）。

(b) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自銀行結餘及現金（附註23）、以公平價值計入損益賬之財務資產（附註22）、衍生金融工具（附註28），以及應收貸款、貿易及其他應收款項之信貸風險。

物業乃售予具有合適按揭安排之客戶。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。該等信貸風險受持續監控。

3 財務風險管理（續）

(I) 財務風險因素（續）

(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。於二零一八年三月三十一日，本集團獲得之未動用信貸融資為5,182,000,000港元。

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全權酌情權行使，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預定還款日期而編製。

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)

	本集團				未折現現金 流量總額 千港元
	按要求 千港元	一年內 千港元	一年至五年 千港元	五年後 千港元	
於二零一八年三月三十一日					
非衍生					
貿易及其他應付款項	-	305,092	-	-	305,092
應付合營企業款項	-	61,659	-	-	61,659
應付一間聯營公司款項	-	224,400	-	-	224,400
借貸	1,220,303	1,721,863	8,743,080	955,347	12,640,593
中期票據	-	329,060	365,517	-	694,577
可換股票據	-	-	-	79,952	79,952
	1,220,303	2,642,074	9,108,597	1,035,299	14,006,273
衍生					
交叉貨幣掉期					
— 流入	-	(621,223)	-	-	(621,223)
— 流出	-	632,481	-	-	632,481
	1,220,303	2,653,332	9,108,597	1,035,299	14,017,531
於二零一七年三月三十一日					
非衍生					
貿易及其他應付款項	-	196,713	-	-	196,713
應付合營企業款項	-	134,311	-	-	134,311
應付聯營公司款項	-	224,400	-	-	224,400
借貸	145,211	1,053,079	5,702,547	718,164	7,619,001
中期票據	-	31,735	685,999	-	717,734
可換股票據	-	-	-	43,353	43,353
	145,211	1,640,238	6,388,546	761,517	8,935,512
衍生					
交叉貨幣掉期					
— 流入	-	(36,647)	(583,679)	-	(620,326)
— 流出	-	34,494	644,990	-	679,484
	145,211	1,638,085	6,449,857	761,517	8,994,670

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。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預定還款日期而償還。

	一年內 千港元	一年至五年 千港元	五年後 千港元	未折現現金 流量總額 千港元
於二零一八年三月三十一日	2,664	77,032	-	79,696
於二零一七年三月三十一日	8,485	6,364	72,922	87,771

(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，同時兼顧其他持份者之利益，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。本集團利用針對經重估資產淨值（附註3(II)(a)）之資產負債比率監察其資本。經重估資產淨值乃經計及除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)。

3 財務風險管理（續）

(II) 資金風險管理（續）

針對經重估資產淨值之資產負債比率乃按負債淨額除以經重估資產淨值而計算。負債淨額乃按借貸總額（包括如綜合資產負債表所示之流動及非流動借貸）、中期票據及可換股票據減銀行結餘及現金計算。

於二零一七年及二零一八年三月三十一日之資產負債比率如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
借貸（附註25）	11,715,794	7,074,169
中期票據（附註26）	663,159	632,253
可換股票據（附註27）	6,655	6,266
減：銀行結餘及現金（附註23）	(917,399)	(682,379)
負債淨額	11,468,209	7,030,309
經重估資產淨值（附註(a)）	27,713,000	25,886,000
對經重估資產淨值之資產負債比率	41%	27%

附註：

- (a) 按照香港普遍採納的會計原則，「經重估資產淨值」及「經重估資產總值」並非計量財務表現的指標。本集團採用經重估資產淨值計量方法及經重估資產總值計量方法或許不能與其他公司的類似計量方法進行比較，且不應用作替代根據香港財務報告準則計算之資產淨值及資產總值。

(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（即價格）或間接（即自價格引伸）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）。

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金融工具。

	第一級 千港元	第二級 千港元
二零一八年		
資產		
以公平價值計入損益賬之財務資產	1,905,685	9,871,123
可供出售投資	225,546	39,945
	2,131,231	9,911,068
負債		
衍生金融工具	-	3,522
年內，第一級及第二級之間並無轉移。		
二零一七年		
資產		
以公平價值計入損益賬之財務資產	1,527,033	6,433,214
可供出售投資	192,933	32,366
	1,719,966	6,465,580
負債		
衍生金融工具	-	76,924

3 財務風險管理（續）

(III) 公平價值估計（續）

(i) 第一級內之金融工具

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。倘該等報價可即時及定期從證券交易所、經銷商、經紀獲得，且該等報價公平反映實際及定期發生的市場交易，則該市場被視為活躍。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。該等工具被分入第一級。

(ii) 第二級內之金融工具

並非於活躍市場買賣之金融工具（場外投資及衍生工具）之公平價值乃採用最新的交易價格或估值技巧計算。就是否為活躍市場之判斷包括（但不限於）交易活動之規模及頻率、價格之可獲得情況及買賣差價大小。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。該等估值技巧盡量利用可取得的可觀察市場數據，盡量少依賴實體的特定估計。倘計算工具公平價值所需之所有重大輸入數據均可觀察，則該工具被分入第二級。

第二級投資包括並非於活躍市場買賣及／或須受轉讓限制規限之持倉，估值可予調整以反映非流通性及／或不可轉讓，並一般根據可獲得之市場資料作出。

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。該等評估及假設可能對會下一財政年度資產及負債之賬面值產生重大影響。有關評估及假設載列如下。

4 重大會計評估及判斷（續）

(A) 對投資物業之公平價值估計

於二零一八年三月三十一日，本集團擁有投資物業之公平價值為9,006,185,000港元（二零一七年：8,273,154,000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）之物業現時在活躍市場上之價格（可予調整以反映該等差異）；及
- (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）。

本集團根據獨立及專業資格估值師釐定之評估作出對投資物業之公平價值估計。

判斷及假設之有關詳情於附註15內披露。

(B) 發展中待售物業之可回收性及持作發展以供出售物業減值

本集團根據基於發展中及持作待售物業之可變現性計算之彼等的估計可變現淨值，並計及根據基於現有發展計劃及類似地點及狀況的物業售價估計計算之完工建築成本，評估發展中及持作待售物業之賬面值。當有事件發生或情況變動顯示賬面值可能無法全數變現，則會作出撥備。評估須使用重大估計。

本集團持作發展以供出售物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。該金額指一幅位於澳門路環石排灣之土地（「該物業」或「該土地」）的100%權益。

4 重大會計評估及判斷（續）

(B) 發展中待售物業之可回收性及持作發展以供出售物業減值（續）

於二零一七年二月，澳門政府官方宣稱土地批給已屆滿並收回該土地，本集團於二零一七年三月在澳門中級法庭提出該等屆滿聲明之上訴。該案件於法庭仍為未決。

由於土地批給已正式聲明為屆滿，因此就物業作出悉數撥備。董事會根據本案情況之不斷發展，不時審查該撥備。更多詳情於附註7中描述。

(C) 貿易及其他應收款項及應收貸款減值

確認應收款項的減值需要使用估計。當預期與原估計有差異，該差額將在該評估變更期間影響應收款項之賬面價值和減值虧損之撥備。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。

(D) 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29）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。

(E) 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28）之公平價值乃通過使用估值技巧釐定。就判斷是否為活躍市場之考量因素包括（但不限於）交易活動之規模及頻率、價格之可獲得情況及買賣差價大小。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之公平價值。

5 分類資料

本集團之主要業務為物業發展及投資、酒店、旅遊業務以及證券投資。收入包括來自物業銷售及租賃、酒店及旅遊業務、管理服務、利息收入及股息收入。

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。經營分類乃根據經主要營運決策者審閱之報告釐定。本集團分為四大主要經營分類，包括物業銷售、物業租賃、酒店及旅遊及財務投資。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。分類負債主要包括借貸。

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店及旅遊 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
二零一八年						
總營業收入	-	194,107	633,979	5,634,487	105,053	6,567,626
分類收入	-	194,107	529,960	919,771	105,053	1,748,891
分類業績之貢獻	(11,897)	153,843	203,441	918,149	71,095	1,334,631
折舊	(3,125)	-	(115,261)	-	(9,487)	(127,873)
投資虧損淨額	-	-	-	(69,379)	-	(69,379)
投資物業之公平價值收益	-	719,396	-	-	-	719,396
應佔溢利減虧損						
合營企業	66,282	-	-	-	6,916	73,198
聯營公司	-	29,255	-	-	(51)	29,204
分類業績	51,260	902,494	88,180	848,770	68,473	1,959,177
未能分類公司開支						(152,880)
融資成本淨額						(282,396)
除所得稅前溢利						1,523,901

財務報表附註

5 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	財務投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
二零一七年						
總營業收入	600	153,381	638,526	3,758,148	93,641	4,644,296
分類收入	600	153,381	502,457	935,639	93,641	1,685,718
分類業績之貢獻	590	115,493	167,917	933,785	66,649	1,284,434
折舊	-	-	(114,754)	-	(5,952)	(120,706)
投資收益淨額	-	-	-	834,197	-	834,197
投資物業之公平價值收益	-	679,366	-	-	-	679,366
其他額外費用	(798,743)	-	-	-	-	(798,743)
應佔溢利減虧損						
合營企業	82,278	-	-	-	8,466	90,744
聯營公司	-	(41,435)	-	-	(72)	(41,507)
分類業績	(715,875)	753,424	53,163	1,767,982	69,091	1,927,785
未能分類公司開支						(153,043)
融資成本淨額						(242,274)
除所得稅前溢利						1,532,468

附註：

- (a) 管理層視旅遊業務之總營業收入為銷售機票、酒店訂房安排及獎勵性旅行團的銷售所得款項總額。
- (b) 管理層視財務投資之總營業收入為根據一般公認會計原則定義下之收入連同出售以公平價值計入損益賬之財務資產之所得代價總額。

5 分類資料 (續)

	業務分類					未能分類 千港元	總額 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	財務投資 千港元	其他 千港元		
二零一八年							
資產	4,011,428	10,598,094	3,276,687	12,387,185	471,681	1,740,338	32,485,413
資產包括：							
合營企業及聯營公司	3,184,009	1,554,483	-	-	11,230	3,551	4,753,273
添置非流動資產*	616,137	127,602	78,406	-	2,247	-	824,392
負債							
借貸	2,453,469	1,048,628	1,737,356	2,269,011	280,000	3,927,330	11,715,794
其他未能分類負債							1,405,472
							13,121,266
二零一七年							
資產	2,628,543	9,724,154	3,431,770	8,328,732	598,743	1,466,686	26,178,628
資產包括：							
合營企業及聯營公司	1,994,900	1,411,262	-	-	152,729	3,602	3,562,493
添置非流動資產*	107,934	42,538	46,699	-	22,996	-	220,167
負債							
借貸	1,689,064	954,054	1,737,087	1,013,546	280,000	1,400,418	7,074,169
其他未能分類負債							1,405,732
							8,479,901

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

5 分類資料 (續)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入		
香港	701,157	609,236
海外	1,047,734	1,076,482
	1,748,891	1,685,718
非流動資產*		
香港	15,481,174	14,534,378
海外	2,369,874	1,398,372
	17,851,048	15,932,750

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

6 投資(虧損)/收益淨額

	二零一八年 千港元	二零一七年 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	(291,990)	809,763
—未變現匯兌收益/(虧損)淨額	117,734	(45,293)
—已變現收益淨額(附註)	68,910	69,727
衍生金融工具公平價值收益	35,967	-
	(69,379)	834,197
附註：		
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益淨額		
代價總額	4,714,716	2,822,509
投資成本	(4,102,423)	(2,612,786)
收益總額	612,293	209,723
減：已於過往年度確認之未變現收益淨額	(543,383)	(139,996)
已於本年度確認之已變現收益淨額	68,910	69,727

6 投資（虧損）／收益淨額（續）

以公平價值計入損益賬之財務資產之投資收益淨額之補充資料：

年內，本集團已出售33項債務證券及8項股本證券。佔大部分已變現收益之已出售／贖回證券列於下文：

	面值	票面利率	年內已變現 收益／ （虧損） 千港元
佳兆業集團控股（「佳兆業」）A至E系列	313,169,500美元	5.61%-10.46%	22,787
中國恒大集團（「恒大」）	64,600,000美元	12%	21,412
花樣年控股集團有限公司（「花樣年」）	38,500,000美元	13.75%	(10,480)
恒盛地產控股有限公司（「恒盛」）	41,100,000美元	13.25%	13,727
二零二三年至二零四二年希臘共和國債券 （共20項證券）	14,490,000歐元	2%-4.3%	19,097
其他			2,367
			68,910

佳兆業主要在中國從事物業發展、物業投資、物業管理及酒店及餐飲業務。其股份於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市（股份代號：1638）。已終止確認票據未獲評級及於新加坡證券交易所（「新交所」）上市。上述佳兆業票據按其公平價值終止確認並於二零一七年六月交換為新票據。

恒大主要於中國從事房地產開發、物業投資、物業管理、房地產建造、酒店運營、金融業務、互聯網業務及保健業務。其股份於香港聯交所上市（股份代號：3333）。已終止確認票據獲穆迪投資者服務公司（「穆迪」）評級為「B3」並於新交所上市。上述恒大票據加應計利息已於二零一七年六月交換為新票據。

6 投資（虧損）／收益淨額（續）

花樣年主要於中國從事物業開發、物業投資、物業代理服務、物業經營服務及酒店經營。其股份於香港聯交所上市（股份代號：1777）。已終止確認票據獲穆迪評級為「B3」並於新交所上市。

恒盛主要於中國從事房地產項目開發。其股份於香港聯交所上市（股份代號：845）。已贖回票據獲穆迪評級為「Caa3」並於新交所上市。

希臘共和國債券乃由希臘共和國發行，其到期日由二零二三年至二零四二年各不相同。該等票據獲標準普爾評級服務公司（「標準普爾」）評級為「B-」並於雅典證券交易所上市。

年內未變現（虧損）／收益乃來自於二零一八年三月三十一日仍持有36項（二零一七年：60項）證券以公平價值計入損益賬之財務資產之公平價值變動。詳情請參閱附註22。

截至三月三十一日止年度之未變現（虧損）／收益摘要如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
股本證券	252,371	264,903
債務證券	(426,819)	497,743
非上市基金	192	1,824
	(174,256)	764,470

7 其他特殊開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
持作發展以供出售物業減值	-	798,743

該金額指與一幅位於澳門路環石排灣之土地（「該物業」或「該土地」）有關的持作發展以供出售物業之減值。

本集團於二零一零年收購該土地之100%權益。該土地之批給自一九九零年十二月七日起計為期25年，作工業用途。其可在若干條件（包括於土地批給屆滿日期前完成發展）下進一步續期至二零四九年十二月十九日。於一九九三年，澳門政府向承批人通知其決定及承批人已接納將位於該區域之地塊用途改為住宅用途。自那時起，儘管一再要求，惟澳門政府從未就該區域發出新總體規劃圖，因此該物業尚未發展。在此期間，本集團已委聘專業建築師及多次聯絡澳門政府之土地工務運輸局以編製發展計劃。

於二零一五年十月，本集團向澳門政府申請延長或重續土地批給，但在土地批給期於二零一五年十二月七日結束前仍未獲澳門政府答覆。該土地被澳門政府列入一份發佈清單，其中表明未開發該土地之責任並不在於承批人。於二零一七年二月，澳門官方憲報刊登土地批給屆滿聲明，本集團亦收到通知書，據此，該土地已由澳門政府收回。

於二零一七年三月，本集團已就澳門政府宣稱土地批給屆滿之決定向澳門中級法院提出上訴。該案件現正待法院審理。我們的法律代表認為，本集團有充分法律依據質疑澳門政府之決定。

由於澳門政府官方宣稱該批給已屆滿並收回該土地，因此已就該物業作出悉數撥備。

8 按性質劃分之收入及開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入		
租金收入淨額(附註)	153,843	115,493
利息收入		
— 上市投資	860,255	889,730
— 應收貸款	36,509	25,685
— 銀行存款	2,609	2,469
股息收入		
— 上市投資	38,329	28,527
開支		
核數師酬金		
— 核數服務	8,403	7,599
— 非核數服務	1,947	2,031
所售物業及貨品成本	76,554	72,463
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註10)	212,420	221,475
出售物業、廠房及設備之虧損	355	66
土地及樓宇經營租約租金開支	2,037	2,439
附註：		
租金收入總額		
— 投資物業	192,497	152,751
— 持作出售物業	1,610	630
開支	194,107 (40,264)	153,381 (37,888)
租金收入淨額	153,843	115,493

9 僱員福利開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
工資及薪金	206,924	215,203
購股權開支	-	107
退休福利成本(附註(a))	7,740	6,165
	214,664	221,475
於發展中之待售物業下資本化	(2,244)	-
	212,420	221,475

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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
供款總額	6,115	6,080
終止福利	1,625	85
供款淨額	7,740	6,165

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。

9 僱員福利開支（續）

(a) 退休福利成本（續）

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%（二零一七年：5%）或按固定款額供款及4.95%（二零一七年：4.95%）。

於二零一八年三月三十一日，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（二零一七年：無）。

(b) 購股權

本公司及上市附屬公司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）授出購股權以分別認購本公司及泛海酒店之股份。就每次授出購股權將分別支付予本公司及泛海酒店之代價為1港元。

本公司

根據本公司之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	於二零一七年 四月一日及 二零一八年 三月三十一日 尚未行使 之購股權數目
二零一四年三月十三日 僱員	2.00港元	二零二四年三月十二日	1,000,000
二零一五年十二月十一日 董事	1.38港元	二零二五年十二月十日	7,000,000
			8,000,000

於兩個年度內，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

9 僱員福利開支（續）

(b) 購股權（續）

泛海酒店

於二零一八年三月三十一日，根據泛海酒店購股權計劃持有的購股權詳情如下：

授出日期	每股行使價	屆滿日期	購股權數目		
			於二零一七年 四月一日 尚未行使	於年內失效	於二零一八年 三月三十一日 尚未行使
二零一七年四月二日	0.433港元	二零一七年四月一日			
董事			48,000,000	(48,000,000)	-
泛海酒店董事			48,000,000	(48,000,000)	-
僱員			92,999,997	(92,999,997)	-
			188,999,997	(188,999,997)	-
二零一五年十二月十一日	0.343港元	二零二五年十二月十日			
董事			28,800,000	-	28,800,000
			217,799,997	(188,999,997)	28,800,000

除上文所披露外，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。於二零一七年，除48,000,000份購股權失效外，概無購股權獲授出、行使或被註銷。

10 董事及高級管理人員之酬金

- (a) 截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度，已付及應付予本公司董事之酬金總額載列如下：

董事姓名	袍金	薪金	酌情花紅	住房及 其他津貼	其他福利 之估計 金錢價值	僱主之 退休福利 計劃供款	酬金總額
二零一八年(千港元)							
執行董事							
馮兆滔先生	-	1,239	-	1,336	169	42	2,786
潘政先生	-	1,303	11,400	9,368	-	18	22,089
潘海先生	-	2,760	11,000	-	-	36	13,796
潘洋先生	-	1,450	10,000	-	-	21	11,471
倫培根先生	-	1,523	400	1,044	-	127	3,094
關堡林先生	-	2,161	170	-	432	102	2,865
	-	10,436	32,970	11,748	601	346	56,101
獨立非執行董事							
管博明先生	250	-	-	-	-	-	250
梁偉強先生	350	-	-	-	-	-	350
黃之強先生	200	-	-	-	-	-	200
	800	-	-	-	-	-	800
	800	10,436	32,970	11,748	601	346	56,901

財務報表附註

10 董事及高級管理人員之酬金（續）

(a) 截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度，已付及應付予本公司董事之酬金總額載列如下：（續）

董事姓名	袍金	薪金	酌情花紅	住房及 其他津貼	其他福利 之估計 金錢價值	僱主之 退休福利 計劃供款	酬金總額
二零一七年（千港元）							
執行董事							
馮兆滔先生	-	1,239	-	1,285	152	42	2,718
潘政先生	-	1,303	11,400	9,332	-	18	22,053
潘海先生	-	2,760	10,500	-	-	36	13,296
潘洋先生	-	1,380	9,000	-	-	18	10,398
倫培根先生	-	1,435	700	1,044	-	123	3,302
關堡林先生	-	2,118	7,500	-	420	93	10,131
	-	10,235	39,100	11,661	572	330	61,898
獨立非執行董事							
管博明先生	250	-	-	-	-	-	250
梁偉強先生	350	-	-	-	-	-	350
黃之強先生	200	-	-	-	-	-	200
	800	-	-	-	-	-	800
	800	10,235	39,100	11,661	572	330	62,698

10 董事及高級管理人員之酬金（續）

- (a) 截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度，已付及應付予本公司董事之酬金總額載列如下：（續）

附註：

- (i) 於年內，泛海酒店已付及應付總酬金中之17,456,000港元（二零一七年：15,819,000港元）。
- (ii) 年內，本集團並無就接受董事職務或作為離職補償而支付或應付予任何上述董事之酬金（二零一七年：無）。
- (iii) 其附屬公司、同系附屬公司或其母公司概無訂立與本公司業務有關，而本公司董事及其關聯方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交易、安排及重要合約（二零一七年：無）。
- (b) 年內，本集團五位最高酬金人士包括五位（二零一七年：五位）董事，彼等之酬金已於上述分析中反映。
- (c) 按範圍劃分之高級管理人員酬金

高級管理人員之酬金範圍如下：

	人數	
	二零一八年	二零一七年
1,000,001港元－2,000,000港元	1	2
2,000,001港元－3,000,000港元	3	2

財務報表附註

11 融資成本淨額

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	(232,137)	(166,288)
短期銀行貸款及透支	(9,694)	(1,641)
中期票據	(34,330)	(47,373)
對沖衍生金融工具所得利息收入	3,573	2,585
利息資本化(附註)	40,630	31,734
	(231,958)	(180,983)
其他附帶之借貸成本	(42,302)	(47,464)
借貸產生之外匯(虧損)/收益淨額	(35,673)	32,322
衍生金融工具之公平價值收益/(虧損)		
—現金流量對沖·轉撥自儲備	27,537	(33,808)
—終止對沖會計處理	-	(12,341)
	(282,396)	(242,274)

附註：

借貸成本乃按年利率介乎1.9厘至3.26厘(二零一七年：1.9厘至3.8厘)資本化。

12 所得稅開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期所得稅開支		
香港利得稅	(35,888)	(8,504)
海外利得稅	(6,230)	-
過往年度超額撥備	2,026	8,101
	(40,092)	(403)
遞延所得稅抵免/(開支)	9,217	(3,443)
	(30,875)	(3,846)

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%（二零一七年：16.5%）之稅率作出撥備。海外利得稅按本集團經營所在國家之年內估計應課稅溢利現行稅率（二零一七年：零）計算。

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除所得稅前溢利	1,523,901	1,532,468
減：		
應佔合營企業及聯營公司溢利減虧損	(102,402)	(49,237)
	1,421,499	1,483,231
按稅率16.5%（二零一七年：16.5%）計算之稅項	(234,547)	(244,733)
過往年度超額撥備	2,026	8,101
其他國家不同稅率之影響	597	1,237
毋須繳納所得稅之收入	278,643	385,370
不可扣稅之支出	(58,797)	(138,668)
未確認稅損	(17,847)	(10,026)
動用早前未確認之稅損	246	231
確認早前未確認之稅損	3	409
其他	(1,199)	(5,767)
所得稅開支	(30,875)	(3,846)

財務報表附註

13 股息

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
中期股息·零(二零一七年:零)	-	-
建議末期股息每股3.0港仙(二零一七年:3.0港仙)	39,593	39,593
	39,593	39,593

於二零一八年六月二十八日舉行之會議上，董事會建議派付截至二零一八年三月三十一日止年度之末期股息每股3.0港仙(二零一七年:每股3.0港仙)。建議派付股息並無於財務報表中反映，惟將於截至二零一九年三月三十一日止年度作為收益儲備分派。

39,593,000港元之數額乃根據於二零一八年六月二十八日已發行股份1,319,782,288股計算。

14 每股盈利

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
計算每股基本盈利之本公司股東應佔溢利	1,463,061	1,451,468
可攤薄潛在股份之影響：		
假設已行使部份本公司上市附屬公司之購股權	(49)	(883)
計算每股攤薄盈利之溢利	1,463,012	1,450,585

股份數目

	二零一八年	二零一七年
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	1,319,782,288	1,308,081,369
可攤薄潛在股份之影響：		
假設已行使部份本公司之購股權	2,694,510	791,967
	1,322,476,798	1,308,873,336

15 投資物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於年初	8,273,154	7,531,794
添置	13,635	42,538
轉移自物業、廠房及設備(附註16)	-	88,874
轉移至物業、廠房及設備(附註16)	-	(69,418)
公平價值收益	719,396	679,366
於年末	9,006,185	8,273,154

於二零一八年三月三十一日，已作為貸款抵押之投資物業之賬面淨值總額為9,006,185,000港元(二零一七年：8,273,154,000港元)。

本集團所有投資物業之公平價值計量均歸類至公平價值層級之第三級。於年內，第三級概無轉入或轉出。

估值技巧及過程

投資物業由獨立專業估值行測建行香港有限公司(二零一七年：測建行有限公司)於二零一八年三月三十一日按公開市值基準重新估值。

投資物業之公平價值一般使用直接比較法得出。直接比較法乃將擬進行估值之物業直接與最近交易之其他可資比較物業作比較。然而，鑑於各房地產物業之性質互不相同，通常須作出適當之調整以計入任何質量上之差異，該等差異或會影響所考慮物業之價格。年內，估值技巧概無變動。

有關使用重大不可觀察輸入數據之公平價值計量之資料

	估值技巧	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍	
			二零一八年	二零一七年
辦公室	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	20,000-25,400	17,900-23,600
零售—地鋪	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	43,200-136,200	40,600-144,300
零售—其他	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	15,200-30,500	14,200-34,900

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						
於二零一六年三月三十一日	61,023	2,771,085	1,705,200	103,836	118,097	4,759,241
匯兌差額	(1,493)	-	(9,168)	-	(136)	(10,797)
添置	-	31,681	121,478	14,319	10,151	177,629
轉撥自發展中之待售物業	-	521,302	-	135,187	-	656,489
轉撥自投資物業(附註15)	-	62,760	-	6,658	-	69,418
轉移至投資物業(附註15)	-	(59,461)	-	(6,825)	-	(66,286)
出售	-	-	(520)	-	(170)	(690)
於二零一七年三月三十一日	59,530	3,327,367	1,816,990	253,175	127,942	5,585,004
累積折舊						
於二零一六年三月三十一日	-	493,114	836,785	10,855	36,905	1,377,659
匯兌差額	-	-	(7,446)	-	(91)	(7,537)
本年度支出	-	30,042	76,448	1,598	12,618	120,706
轉撥至投資物業(附註15)	-	(1,558)	-	(745)	-	(2,303)
出售	-	-	(516)	-	(108)	(624)
於二零一七年三月三十一日	-	521,598	905,271	11,708	49,324	1,487,901
賬面淨值						
於二零一七年三月三十一日	59,530	2,805,769	911,719	241,467	78,618	4,097,103
成本值						
於二零一七年三月三十一日	59,530	3,327,367	1,816,990	253,175	127,942	5,585,004
匯兌差額	2,449	-	13,587	-	268	16,304
添置	-	10,753	67,321	53,035	49,823	180,932
轉撥至發展中之待售物業	(61,979)	-	-	-	-	(61,979)
出售	-	-	(379,796)	-	-	(379,796)
於二零一八年三月三十一日	-	3,338,120	1,518,102	306,210	178,033	5,340,465
累積折舊						
於二零一七年三月三十一日	-	521,598	905,271	11,708	49,324	1,487,901
匯兌差額	-	-	12,383	-	159	12,542
本年度支出	-	32,944	75,959	2,549	16,421	127,873
出售	-	-	(379,441)	-	-	(379,441)
於二零一八年三月三十一日	-	554,542	614,172	14,257	65,904	1,248,875
賬面淨值						
於二零一八年三月三十一日	-	2,783,578	903,930	291,953	112,129	4,091,590

16 物業、廠房及設備（續）

附註：

(a) 酒店物業之賬面總值包括：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
酒店物業		
酒店樓宇	903,930	911,719
酒店之永久業權土地	-	59,530
酒店租賃土地	2,065,785	2,085,132
	2,969,715	3,056,381

營運中酒店物業估值之補充資料：

根據由獨立專業估值行威格斯資產評估顧問有限公司（「威格斯」）（二零一七年：威格斯與Altus Group Limited（「Altus」））進行之估值，香港四項（二零一七年：香港四項酒店物業及加拿大一項酒店物業）酒店物業之公開市值總額（按最高及最佳使用基準），根據香港財務報告準則第13號，就披露而言，被視為第三級層級。香港四項酒店物業市值達10,653,700,000港元（二零一七年：9,713,700,000港元）。加拿大酒店物業於二零一七年之市值為1,012,152,000港元。

香港酒店物業組合由4幢（二零一七年：4幢）酒店組成。威格斯使用折現現金流量（「折現現金流量」）法，此乃評估該等物業市場價值最適當之估值方法，因為該方法更準確反映收益物業之具體特徵，如入住率、平均房價、收益增長潛力及全部開支，惟受限於未來市場經濟狀況。採用直接比較法亦可核對按折現現金流量法得出之估值。Altus對加拿大酒店物業使用直接比較法，經考慮其重建潛力後評估物業於二零一七年三月三十一日之市值。此方法直接使用市場可資比較交易以釐定市值。可資比較交易已予以適當調整，以調整該物業與可資比較物業之差異。

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) 於二零一八年三月三十一日，已作貸款抵押之物業、廠房及設備之賬面淨值總額為3,908,404,000港元（二零一七年：3,947,427,000港元）。
- (c) 於二零一八年三月三十一日，發展中酒店物業之成本為664,375,000港元（二零一七年：618,659,000港元）。年內，添置達致45,715,000港元（二零一七年：107,934,000港元）。

17 合營企業及聯營公司

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
合營企業	3,308,047	2,146,411
聯營公司	1,445,226	1,416,082
	4,753,273	3,562,493

(A) 合營企業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應佔資產淨值	2,694,236	1,389,495
墊予合營企業款項	758,575	901,680
墊予合營企業款項撥備	(144,764)	(144,764)
	3,308,047	2,146,411
計入流動負債之應付合營企業之款項	(61,659)	(134,311)
	3,246,388	2,012,100

墊予合營企業之款項乃用作物業發展項目之融資。墊予合營企業之款項以港元計值。於二零一八年三月三十一日，除墊予合營企業款項258,258,000港元（二零一七年：225,984,000港元）及196,599,000港元（二零一七年：201,699,000港元）乃分別按香港上海滙豐銀行有限公司（「滙豐銀行」）最優惠年利率加1厘（二零一七年：1厘）及15厘（二零一七年：15厘）年利率計息外，墊予合營企業款項為無抵押、免息且無固定還款期。利息為41,060,000港元（二零一七年：41,490,000港元）。墊款之賬面值與其公平價值相若。本集團就授予若干合營企業的銀行融資提供財務擔保（附註34）。概無有關本集團於合營企業之權益之或然負債。

主要合營企業之詳情載於附註39。

17 合營企業及聯營公司（續）

(A) 合營企業（續）

下表載列本集團不屬個別重大之合營企業總體資料：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除所得稅前溢利	109,144	180,973
所得稅開支	(35,946)	(90,229)
年內溢利	73,198	90,744
其他全面收益／（開支）	155,887	(84,264)
年內全面收益總額	229,085	6,480

於二零一七年及二零一八年三月三十一日，概無董事認為對本集團而言個別屬重大之合營企業。

(B) 聯營公司

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應佔資產淨值（附註(a)）	1,444,068	1,414,864
墊予聯營公司款項	421,985	422,045
墊予聯營公司款項撥備	(420,827)	(420,827)
計入流動負債之應付一間聯營公司之款項	1,445,226 (224,400)	1,416,082 (224,400)
	1,220,826	1,191,682

17 合營企業及聯營公司(續)

(B) 聯營公司(續)

於二零一七年及二零一八年三月三十一日，一間聯營公司之股份已作抵押，以為本集團取得貸款融資。

墊予聯營公司之款項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39。

概無有關本集團於聯營公司之權益之或然負債。

本集團不屬個別重大之聯營公司總體資料：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除所得稅前溢利／(虧損)(附註(b))	32,346	(37,168)
所得稅開支	(3,142)	(4,338)
年內溢利／(虧損)及全面收益／(開支)總額	29,204	(41,506)

附註：

- (a) 主要指分佔一間持有投資物業之聯營公司之資產淨值。
- (b) 主要指分佔一間聯營公司所持一幢投資物業重新估值產生之公平價值收益。投資物業由獨立專業估值行測建行香港有限公司(二零一七年：測建行有限公司)於二零一八年三月三十一日按公開市值基準重新估值。

17 合營企業及聯營公司（續）

(B) 聯營公司（續）

所使用之重大不可觀察輸入數據如下：

	估值技巧	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍	
			二零一八年	二零一七年
辦公室	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	13,500-20,900	12,700-18,600
零售—地鋪	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	225,400-644,800	261,400-582,400
零售—其他	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	17,400-61,500	16,900-58,900

18 應收貸款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貸款予一間合營企業合夥人	340,765	315,523
應收按揭貸款	2,255	2,451
減：計入流動資產之即期部份	(340,966)	(188)
	2,054	317,786

應收貸款按滙豐銀行最優惠年利率加1.5厘至固定利率8厘（二零一七年：滙豐銀行最優惠年利率加1.5厘至固定利率8厘）計息。應收貸款以港元計值。應收貸款之賬面值與其公平價值相若。

財務報表附註

19 可供出售投資

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
股本證券		
— 於香港上市	225,546	192,933
— 非上市	39,945	32,366
非上市基金	8,084	-
	273,575	225,299

年內，概無就可供出售投資計提減值撥備（二零一七年：無）。

20 發展中之待售物業及已落成待售物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
發展中之待售物業		
租賃土地	599,460	530,702
發展成本	167,945	99,175
	767,405	629,877
已落成待售物業		
租賃土地	2,771	2,771
發展成本	730	730
	3,501	3,501

附註：

(a) 於二零一八年三月三十一日，價值551,369,000港元（二零一七年：367,414,000港元）之物業已抵押予銀行，以為本集團取得若干銀行融資。

(b) 於二零一七年及二零一八年三月三十一日，所有發展中之待售物業均無計劃於十二個月內竣工。

21 貿易及其他應收款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收貿易賬款		
全數獲得履行	39,274	73,959
已逾期但未減值	32,927	16,648
已減值且計提撥備	3,098	2,279
減：減值撥備	75,299 (3,098)	92,886 (2,279)
應計利息及應收股息	72,201	90,607
應收貸款	277,857	141,858
預付款項	61,935	56,724
公用事業及其他按金	20,870	24,054
其他應收款項	27,909	27,020
	36,890	21,540
	497,662	361,803

應收貿易賬款經扣除減值撥備之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0個月至6個月	71,045	89,768
7個月至12個月	1,126	-
12個月以上	30	839
	72,201	90,607

21 貿易及其他應收款項（續）

已逾期但未減值之應收貿易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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0個月至6個月	31,771	15,809
7個月至12個月	1,126	-
12個月以上	30	839
	32,927	16,648

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於年初	2,279	-
減值撥備	819	2,386
年內撇銷	-	(107)
於年末	3,098	2,279

本集團給予客戶之信貸期各異，一般根據個別客戶之財政能力釐定。本集團定期對客戶進行信用評估，以有效管理與應收貿易賬款相關之信貸風險。

21 貿易及其他應收款項(續)

貿易及其他應收款項之賬面值與其公平價值相若。彼等按以下貨幣計值：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
港元	113,055	117,856
人民幣	93,811	95,877
美元	272,658	136,343
加拿大元	18,138	11,300
其他	-	427
	497,662	361,803

其他應收款項包括61,935,000港元(二零一七年：56,636,000港元)向第三方之無擔保貸款，按年利率10厘計息(二零一七年：10厘)。

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。

22 以公平價值計入損益賬之財務資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
股本證券		
－於美國上市	851,440	746,906
－於歐洲上市	443,809	378,855
－於香港上市	199,628	72,626
	1,494,877	1,198,387
債務證券		
－於新加坡上市	9,063,688	5,790,520
－於歐洲上市	709,934	86,505
－於香港上市	32,198	494,655
－非上市	54,866	51,290
	9,860,686	6,422,970
非上市基金	10,437	10,244
列入流動資產之總金額	11,366,000	7,631,601
列入非流動資產之股本證券		
－於香港上市	410,808	328,646
	11,776,808	7,960,247

22 以公平價值計入損益賬之財務資產（續）

附註：

- (a) 於二零一八年三月三十一日，相等於1,932,027,000港元（二零一七年：756,288,000港元）之以公平價值計入損益賬之財務資產已作為借貸之抵押。
- (b) 以公平價值計入損益賬之財務資產以下列貨幣計值：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
美元	10,664,129	7,042,325
港元	665,301	452,562
英鎊	443,809	378,855
歐元	3,569	86,505
	11,776,808	7,960,247

22 以公平價值計入損益賬之財務資產（續）

以公平價值計入損益賬之財務資產之補充資料：

股本證券

於二零一八年三月三十一日，本集團持有19項（二零一七年：17項）上市股本證券。於二零一七年及二零一八年三月三十一日以公平價值計入損益賬之財務資產之股本證券組合概要及截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度其相應未變現收益／（虧損）及股息收入如下：

	於三月三十一日之市值		未變現收益／（虧損）		股息收入	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
花旗集團（「花旗集團」）	847,810	743,958	103,852	225,785	11,380	4,606
美高梅中國（「美高梅」）	410,808	328,646	82,162	88,045	5,599	4,301
蘇格蘭皇家銀行（「蘇格蘭皇家銀行」）	294,104	243,134	51,652	(12,700)	-	-
萊斯銀行集團（「萊斯」）	149,704	135,720	13,984	(23,477)	6,844	6,516
東方海外（國際）有限公司 （「東方海外」）	111,222	-	(3,202)	-	262	-
其他	92,037	75,575	3,923	(12,750)	2,089	1,198
	1,905,685	1,527,033	252,371	264,903	26,174	16,621

花旗集團為一間提供金融服務之環球銀行，其股份於紐約證券交易所上市（股份代號：C），被標準普爾評級為「BBB+」。於二零一八年三月三十一日，本集團持有花旗集團之0.06%股權。

蘇格蘭皇家銀行為一間提供金融服務之環球銀行，其股份於倫敦證券交易所上市（股份代號：RBS），被標準普爾評級為「BBB-」。於二零一八年三月三十一日，本集團持有蘇格蘭皇家銀行之0.09%股權。

萊斯為一間提供金融服務之環球銀行，其股份於倫敦證券交易所上市（股份代號：LLOY），被標準普爾評級為「BBB+」。於二零一八年三月三十一日，本集團持有萊斯之0.03%股權。

美高梅為一間主要於澳門從事發展及經營娛樂場博彩及相關酒店及度假村設施，其股份於香港聯交所上市（股份代號：2282）。於二零一八年三月三十一日，本集團持有美高梅之0.5%股權。

東方海外主要從事貨櫃運輸和物流業務，其股份於香港聯交所上市（股份代號：316）。於二零一八年三月三十一日，本集團持有東方海外之0.25%股權。

22 以公平價值計入損益賬之財務資產（續）

債務證券

於二零一八年三月三十一日，本集團持有17項（二零一七年：42項）債務證券，其中12項於新加坡上市，1項於香港上市、3項於歐洲上市及1項未上市。按照市值計算之估值約99%（二零一七年：97%）為14項（二零一七年：18項）債務證券乃由以中國房地產業務之公司發行，該等公司之股份均於香港上市。

於二零一七年及二零一八年三月三十一日以公平價值計入損益賬之財務資產之債務證券組合概要及截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度其相應未變現（虧損）／收益及利息收入如下：

	於二零一八年三月三十一日			於二零一七年三月三十一日		
	以中國房地產業務之公司所發行 千港元	其他 千港元	總計 千港元	以中國房地產業務之公司所發行 千港元	其他 千港元	總計 千港元
票據本金額	10,206,009	65,172	10,271,181	6,027,096	237,477	6,264,573
投資成本	9,732,547	57,836	9,790,383	5,625,692	147,848	5,773,540
市值	9,802,252	58,434	9,860,686	6,233,224	189,746	6,422,970
票息	8%至 13.75%	6%至8%	6%至 13.75%	5.61%至 13.75%	3%至8%	3%至 13.75%
到期日	二零一八年 五月至 二零二五年 六月	二零一九年 九月至 二零四二年 十月及1永久	二零一八年 五月至 二零四二年 十月及1永久	二零一七年 九月至 二零二一年 十二月	二零一七年 十二月至 二零四二年 十月及1永久	二零一七年 九月至 二零四二年 十月及1永久
評級	未評級至B+	未評級至B-	未評級至B+	未評級至B+	未評級至B-	未評級至B+
	截至三月三十一日止年度					
	二零一八年			二零一七年		
	以中國房地產業務之公司所發行 千港元	其他 千港元	總計 千港元	以中國房地產業務之公司所發行 千港元	其他 千港元	總計 千港元
利息收入	853,250	7,005	860,255	881,611	8,119	889,730
未變現（虧損）／收益	(432,091)	5,272	(426,819)	491,529	6,214	497,743

於二零一八年三月三十一日，以公平價值計入損益賬之財務資產中17項（二零一七年：42項）債務證券令截至二零一八年三月三十一日止年度之未變現公平價值淨虧損426,800,000港元（二零一七年：收益497,700,000港元）。合共7項（二零一七年：40項）債務證券錄得未變現公平價值收益，其餘9項（二零一七年：2項）債務證券則錄得未變現公平價值虧損。

22 以公平價值計入損益賬之財務資產（續）

債務證券（續）

於二零一八年三月三十一日，於本集團以公平價值計入損益賬之財務資產中，按市值入賬之最大單一債務證券佔本集團經重估總資產之約8.9%（二零一七年：2.3%），而所持有之按市值入賬之五大債務證券佔約17.4%（二零一七年：9.9%）。其餘12項債務證券佔本集團經重估總資產之6.4%，彼等各項均少於1.5%。

於二零一八年三月三十一日持有之五大債務證券（均於年內購入）列示如下：

	市值 千港元	佔債務證券 組合百分比	年內未變現 (虧損)／ 收益 千港元	年內利息 收入 千港元
佳兆業9.375厘票據	3,677,817	37%	(250,653)	277,069
恒大8.75厘票據	1,086,330	11%	921	71,360
於二零二零年到期的明發11厘票據	948,413	10%	14,451	89,743
於二零一九年到期的明發11厘票據	795,367	8%	13,198	8,737
佳源8厘票據	706,365	7%	3,433	24,650
	7,214,292	73%	(218,650)	471,559

「佳兆業9.375厘票據」由佳兆業發行，固定票面年利率為9.375厘。其以美元（「美元」）計值及於二零二四年六月三十日到期。該等票據於新交所上市及未獲評級。

「恒大8.75厘票據」由恒大發行，固定票面年利率為8.75厘。其以美元（「美元」）計值及於二零二八年六月二十八日到期。該等票據獲標準普爾評級為「B-」並於新交所上市。

「於二零二零年到期的明發11厘票據」及「於二零一九年到期的明發11厘票據」由明發集團（國際）有限公司（「明發」）發行，固定票面年利率為11厘。其以美元計值及分別於二零二零年五月十八日及二零一九年一月十六日到期。該等票據於新交所上市。明發主要於中國從事物業發展、物業投資及酒店經營。其股份於香港聯交所上市（股份代號：846）。

「佳源8厘票據」由佳源國際控股有限公司（「佳源」）發行，固定票面年利率為8厘。其以美元計值及於二零一八年十月十八日到期。該等票據於法蘭克福證券交易所（「法蘭克福證券交易所」）上市。佳源主要於中國從事物業開發及物業投資。其股份於香港聯交所上市（股份代號：2768）。

23 銀行結餘及現金

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行及手頭現金	301,960	215,749
短期銀行存款	475,080	431,464
現金及現金等價物	777,040	647,213
受限制銀行結餘	140,359	35,166
	917,399	682,379

受限制銀行結餘主要包括質押為借貸抵押之銀行結餘及以託管形式持有之來自發展中預售物業之所得款項，本集團對該等結餘擁有法定所有權，惟其可用性及擬定用途受法律限制。

銀行結餘及現金之賬面值按以下貨幣計值：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
港元	562,894	200,293
美元	216,271	448,302
加拿大元	79,843	20,676
人民幣	53,122	11,139
英鎊	4,312	911
其他	957	1,058
	917,399	682,379

24 貿易及其他應付款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應付貿易賬款	58,099	32,965
應計費用及其他應付款項	131,749	114,176
銷售物業收取按金	56,833	-
租金及管理費按金	46,003	38,110
應付中期票據利息	12,408	11,462
	305,092	196,713

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0個月至6個月	57,288	32,536
7個月至12個月	342	63
超過12個月	469	366
	58,099	32,965

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。

25 借貸

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動負債		
短期銀行貸款		
有抵押	1,064,430	57,440
無抵押	79,950	-
長期銀行貸款之即期部份		
有抵押	1,194,275	1,020,758
無抵押	219,994	53,135
載有按要求償還條款之長期銀行貸款部份，有抵押	75,923	79,286
	2,634,572	1,210,619
非流動負債		
長期銀行貸款		
有抵押	4,307,473	3,785,725
無抵押	4,773,749	2,077,825
	9,081,222	5,863,550
	11,715,794	7,074,169

根據貸款協議所載預定還款日期計算及不計及任何按要求償還條款之影響，長期銀行貸款之到期情況如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
須於一年內償還	1,414,269	1,073,893
須於一至兩年內償還	2,456,078	1,280,685
須於兩至五年內償還	5,797,067	3,982,151
須於五年後償還	904,000	680,000
	10,571,414	7,016,729
計入流動負債之即期部份	(1,414,269)	(1,073,893)
	9,157,145	5,942,836

財務報表附註

25 借貸(續)

借貸之賬面值按以下貨幣計值：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
港元	11,197,016	6,550,393
美元	392,425	388,565
日圓	50,430	47,440
加拿大元	75,923	87,771
	11,715,794	7,074,169

於結算日，借貸之年利率介乎1.68厘至4.09厘（二零一七年：1.52厘至3.69厘）。

短期及長期借貸之賬面值與其公平價值相若。

26 中期票據

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於香港上市 人民幣255,000,000元，票息為每年6.5厘， 於二零一八年四月到期（附註(a)&(b)）	315,868	288,331
非上市 票息為每年4.8厘，於二零一九年七月到期之票據 票息為每年香港銀行同業拆息加3厘， 於二零二零年四月到期之票據	100,000	100,000
	250,000	250,000
	665,868	638,331
減：遞延發行開支	(2,709)	(6,078)
	663,159	632,253
計入流動負債 人民幣255,000,000元，票息為每年6.5厘， 於二零一八年四月到期（扣除相關遞延發行開支）	(315,868)	-
	347,291	632,253

26 中期票據（續）

附註：

- (a) 同時訂立以美元及港元計值之交叉貨幣掉期合人民幣255,000,000元（二零一七年：人民幣255,000,000元）以對沖本金額償還及利息支付。
- (b) 人民幣255,000,000元中期票據於二零一八年四月悉數贖回。
- (c) 該等票據之賬面值與其公平價值相若。

27 可換股票據

於二零一七年二月二十三日，本公司之上市附屬公司泛海酒店根據紅股發行計劃發行合共2,693,204,266份可換股票據，本金額為1,220,000,000港元（每股贖回價值0.453港元），其按年利率0.1厘計息並享有股息權利。倘於任何特別年度並無宣派及派付股份末期股息，則0.1厘之票息將遞延至下一次股息派付（倘先前未派付），而累計遞延票息將於到期日支付。該金額指由母集團及非控股權益持有之可換股票據之負債部份。

各票據持有人可選擇自可換股票據發行日期後之首個營業日起直至可換股票據發行日期的第三十週年前第10個營業日的任何時間按一對一基準將可換股票據轉換為繳足之普通股（可就若干企業行動作出調整）。除先前已獲轉換者外，可換股票據將於可換股票據發行日期的第三十週年按相等於100%本金額之贖回價獲贖回。有關詳情請參閱紅股發行通函。

28 衍生金融工具

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
負債		
交叉貨幣掉期合約(現金流對沖)	-	39,231
交叉貨幣掉期合約	3,522	37,693
	3,522	76,924
計入流動負債	(3,522)	-
	-	76,924

未到期之人民幣對美元及港元掉期之本金額為人民幣500,000,000元(二零一七年:人民幣500,000,000元)。

本集團之衍生金融工具以總額基準結算。

於結算日之最大信貸風險為於資產負債表之衍生資產公平價值。

29 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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
遞延所得稅資產	38,128	43,937
遞延所得稅負債	(107,761)	(122,787)
	(69,633)	(78,850)

29 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

	稅損		物業成本基準差異		總額	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於年初	52,072	32,571	56,264	56,066	108,336	88,637
已於損益賬確認	981	19,501	-	198	981	19,699
於年終	53,053	52,072	56,264	56,264	109,317	108,336

遞延所得稅負債

	加速稅項折舊		公平價值調整		總額	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於年初	(88,709)	(81,001)	(98,477)	(83,043)	(187,186)	(164,044)
已於損益賬確認	(8,096)	(7,708)	16,332	(15,434)	8,236	(23,142)
於年終	(96,805)	(88,709)	(82,145)	(98,477)	(178,950)	(187,186)

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386,000,000港元(二零一七年:381,000,000港元)確認遞延所得稅資產65,000,000港元(二零一七年:65,000,000港元)。於二零一八年三月三十一日,稅項虧損並無屆滿日期(二零一七年:無)。

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：				
於二零一七年及二零一八年三月三十一日	400,000,000,000		4,000,000	
	股份數目		金額	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
			千港元	千港元
已發行及繳足：				
於年初	1,319,782,288	1,299,150,233	13,197	12,991
以股代息（附註）	-	20,632,055	-	206
於年終	1,319,782,288	1,319,782,288	13,197	13,197

附註：於二零一六年十月，本公司按每股1.66港元配發及發行20,632,055股新股份，以代替截至二零一六年三月三十一日止年度之末期股息。

31 儲備

	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	可供出售 投資儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	對沖儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	收益儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	總額 千港元
本集團										
於二零一六年三月三十一日	2,141,196	44,190	21,893	9,440	2,782,836	(20,523)	11,131	10,560,842	-	15,551,005
可供出售投資公平價值										
收益淨額	-	-	-	42,032	-	-	-	-	-	42,032
由物業、廠房及設備 轉至投資物業而 產生之重估收益	-	-	-	-	-	-	-	-	24,891	24,891
現金流對沖：										
- 公平價值變動	-	-	-	-	-	(33,214)	-	-	-	(33,214)
- 轉撥至融資成本	-	-	-	-	-	46,149	-	-	-	46,149
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(88,055)	-	-	(88,055)
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,451,468	-	1,451,468
二零一六年末期股息	34,043	-	-	-	-	-	-	(45,470)	-	(11,427)
購股權開支	-	-	106	-	-	-	-	-	-	106
購股權失效	-	-	(3,215)	-	-	-	-	3,215	-	-
於一間附屬公司之股權增加	-	-	-	-	-	-	-	41,005	-	41,005
於二零一七年三月三十一日	2,175,239	44,190	18,784	51,472	2,782,836	(7,588)	(76,924)	12,011,060	24,891	17,023,960
包括：										
二零一七年建議末期股息	-	-	-	-	-	-	-	39,593	-	39,593
其他	2,175,239	44,190	18,784	51,472	2,782,836	(7,588)	(76,924)	11,971,467	24,891	16,984,367
於二零一七年三月三十一日	2,175,239	44,190	18,784	51,472	2,782,836	(7,588)	(76,924)	12,011,060	24,891	17,023,960
於二零一七年三月三十一日	2,175,239	44,190	18,784	51,472	2,782,836	(7,588)	(76,924)	12,011,060	24,891	17,023,960
可供出售投資公平價值										
收益淨額	-	-	-	34,590	-	-	-	-	-	34,590
現金流對沖：										
- 公平價值變動	-	-	-	-	-	37,435	-	-	-	37,435
- 轉撥至融資成本	-	-	-	-	-	(27,537)	-	-	-	(27,537)
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	163,918	-	-	163,918
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,463,061	-	1,463,061
二零一七年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(39,593)	-	(39,593)
購股權失效	-	-	(13,567)	-	-	-	-	13,567	-	-
於二零一八年三月三十一日	2,175,239	44,190	5,217	86,062	2,782,836	2,310	86,994	13,448,095	24,891	18,655,834
包括：										
二零一八年建議末期股息	-	-	-	-	-	-	-	39,593	-	39,593
其他	2,175,239	44,190	5,217	86,062	2,782,836	2,310	86,994	13,408,502	24,891	18,616,241
於二零一八年三月三十一日	2,175,239	44,190	5,217	86,062	2,782,836	2,310	86,994	13,448,095	24,891	18,655,834

財務報表附註

32 承擔

於結算日之承擔如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已訂約但未撥備 投資物業	7,022	6,678
物業、廠房及設備	29,497	71,165
向合營企業注資	498,064	130,032
	534,583	207,875

33 經營租約安排

(A) 出租者

於二零一八年三月三十一日，根據不可撤銷經營租約之未來應收最低租金收入總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	172,799	132,328
第二年至第五年（包括首尾兩年）	353,783	250,374
超過五年	126,210	102,283
	652,792	484,985

(B) 承租者

於二零一八年三月三十一日，根據不可撤銷經營租約之未來應付最低租金總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	4,370	4,730
第二年至第五年（包括首尾兩年）	1,576	2,534
	5,946	7,264

34 財務擔保

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
為合營企業提供銀行及貸款融資之擔保	897,074	1,206,498

35 綜合現金流量表附註

(A) 除所得稅前溢利與經營所用之現金淨額之對賬

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除所得稅前溢利	1,523,901	1,532,468
應佔溢利減虧損		
合營企業	(73,198)	(90,744)
聯營公司	(29,204)	41,507
折舊	127,873	120,706
投資虧損／(收益)淨額	69,379	(834,197)
衍生金融工具之公平價值虧損	-	7,936
投資物業之公平價值收益	(719,396)	(679,366)
僱員購股權開支	-	106
出售物業、廠房及設備之虧損	355	66
持作發展以供出售物業減值	-	798,743
借貸產生之外匯虧損淨額	8,137	1,486
利息收入	(39,118)	(28,154)
利息開支	231,958	180,983
營運資金變動前之經營溢利	1,100,687	1,051,540
應收按揭貸款減少	196	774
發展中之待售物業(不包括已資本化之利息開支)增加	(66,921)	(240,594)
酒店及餐廳存貨減少／(增加)	1,260	(9)
貿易及其他應收款項增加	(136,048)	(54,995)
以公平價值計入損益賬之財務資產增加	(3,921,907)	(212,379)
受限制銀行結餘增加	(105,193)	(32,644)
貿易及其他應付款項增加	98,716	22,675
經營(所用)／所得現金淨額	(3,029,210)	534,368

35 綜合現金流量表附註(續)

(B) 融資活動產生之負債對賬

	借貸 千港元	中期票據 千港元	可換股票據 千港元	總額 千港元
於二零一七年三月三十一日	7,074,169	632,253	6,266	7,712,688
融資現金流量				
提取淨額	4,632,190	-	-	4,632,190
已付貸款融資費	(26,397)	-	-	(26,397)
非現金變動				
貸款融資費及發行開支攤銷	20,307	3,369	-	23,676
應計利息	-	-	389	389
匯兌差額	15,525	27,537	-	43,062
於二零一八年三月三十一日	11,715,794	663,159	6,655	12,385,608

36 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之股份51.8%，而餘下48.2%股份乃廣泛持有。

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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
來自滙漢之附屬公司之收入／（開支）		
租金收入（附註(a)）	2,610	1,261
樓宇管理費開支（附註(b)）	(2,583)	(2,219)
清潔開支（附註(c)）	(5,324)	(4,483)
來自一間聯營公司之股息收入	-	9,900

附註：

- (a) 租金收入按相關訂約方協定之條款計算，為定額月租。
- (b) 樓宇管理費開支按互相協定之費用提供樓宇管理服務而支付。
- (c) 清潔開支按訂約方協定之條款計算，為每月支付之定額費用。

36 關連人士交易（續）

(B) 主要管理人員薪酬

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
袍金	800	800
薪金及其他短期僱員福利	63,784	69,154
退休福利計劃僱主供款	392	436
	64,976	70,390

主要管理人員包括本公司董事及四名（二零一七年：四名）本集團高級管理層成員。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。

37 報告期後事項

於報告期後，本集團已就收購一項位於香港之物業成立一間合營企業。

於二零一八年六月，已就該項物業收購簽署買賣協議，而本集團應佔相關權益約為1,900百萬港元。於本報告日期，已支付10%按金及完成預期於二零一八年八月落實。

38 本公司資產負債表

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產		
附屬公司(附註a)	1,229,076	1,229,076
墊予一間附屬公司款項	879,718	861,221
	2,108,794	2,090,297
流動資產		
應收附屬公司款項	5,770,438	5,629,942
貿易及其他應收款項	153	152
可收回所得稅	-	23
銀行結餘及現金	21,015	723
	5,791,606	5,630,840
流動負債		
貿易及其他應付款項	15,365	14,161
應付所得稅	5	-
借貸	10,000	10,000
中期票據	315,868	-
	341,238	24,161
流動資產淨值	5,450,368	5,606,679
非流動負債		
長期借貸	180,000	190,000
中期票據	350,000	638,331
	530,000	828,331
資產淨值	7,029,162	6,868,645
權益		
股本	13,197	13,197
儲備(附註b)	7,015,965	6,855,448
	7,029,162	6,868,645

馮兆滔
董事

倫培根
董事

38 本公司資產負債表（續）

附註：

- (a) 於二零一八年三月三十一日，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39。

本集團擁有重大非控股權益之泛海酒店之已刊發財務資料摘錄載於附註41。

- (b) 本公司之儲備變動

	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	購股權 儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
於二零一六年三月三十一日	2,140,045	44,190	2,796,995	2,851	1,672,811	6,656,892
年內溢利	-	-	-	-	209,877	209,877
二零一六年末期股息	34,043	-	-	-	(45,470)	(11,427)
購股權開支	-	-	-	106	-	106
於二零一七年三月三十一日	2,174,088	44,190	2,796,995	2,957	1,837,218	6,855,448
於二零一七年三月三十一日	2,174,088	44,190	2,796,995	2,957	1,837,218	6,855,448
年內溢利	-	-	-	-	200,110	200,110
二零一七年末期股息	-	-	-	-	(39,593)	(39,593)
於二零一八年三月三十一日	2,174,088	44,190	2,796,995	2,957	1,997,735	7,015,965

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。

39 主要附屬公司、合營企業及聯營公司

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、合營企業及聯營公司。

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>於香港註冊成立</i>			
泛海(北京)有限公司	投資控股	2港元	100%
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426,303,279港元	100%
泛海發展(地產代理)有限公司	房地產代理服務	2港元	100%
泛海財務有限公司	財務服務	1,000,000港元	100%
泛海國際有限公司 ¹	投資控股	1,216,067,627港元	100%
泛海管理服務有限公司	管理服務	2港元	100%
泛海項目管理有限公司	項目管理	2港元	100%
聚喜有限公司	證券投資	2港元	100%
添潤企業有限公司	物業發展	2港元	100%
德聯有限公司	物業發展	2港元	100%
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	100%
Juno Cliff Limited	物業發展	2港元	100%
標譽有限公司	物業發展	100,000港元	99.9%
Tilpifa Company Limited	物業投資	10港元及無投票權遞延股 本10,000港元	100%
滙利資源有限公司	物業發展	2港元	100%
永快工程有限公司	建築工程	2港元	100%

39 主要附屬公司、合營企業及聯營公司(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
於百慕達註冊成立 泛海酒店集團有限公司 ²	投資控股	40,360,810港元	64.4%
於英屬處女群島註冊成立 Techfull Properties Corp.	證券投資	1美元	100%
於澳門註冊成立及營業 國際石廠發展有限公司	物業發展	3,000,000澳門元	100%

¹ 本公司之直接附屬公司

² 其主要附屬公司載於其本身之已刊發綜合財務報表。本集團持有泛海酒店64.4%之股權及96.4%紅利可換股票據之權益。於完成紅股發行後，本集團持有泛海酒店約64.4%之普通股及可額外購入泛海酒店約18.3%普通股之換股權。由於該紅利可換股票據享有收取股息的權利並可在符合公眾持股量的前提下，於任何時候轉換為股份，本集團根據香港財務報告準則會按其於泛海酒店的約82.7%經濟權益與其業績綜合計算。

39 主要附屬公司、合營企業及聯營公司（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
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%

合營企業

（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／ 實繳股本	本集團 所佔股權
瀚晉有限公司	物業發展	1港元	20%
成興投資有限公司	物業發展	1港元	40%
<i>於中國註冊成立及營業</i>			
北京黃海房地產開發有限公司	物業發展	人民幣1,310,000,000元	50%
上海廣南房地產發展有限公司	物業發展	120,000,000美元	50%
<i>於英屬處女群島註冊成立</i>			
Gallop Worldwide Limited	投資控股	2美元	50%
Chater Capital Limited	投資控股	4美元	50%
Fine Ahead Limited	投資控股	1,000美元及 36,000,000英鎊	35%
Favour Eternal Limited	投資控股	2美元	50%

泛海酒店之主要合營企業載於其本身之綜合財務報表。

40 最終控股公司

最終控股公司為滙漢，一家於百慕達註冊成立並在香港上市之公司。

41 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、旅遊業務及證券投資。

下文載有泛海酒店截至二零一八年三月三十一日止年度經審核綜合財務報表之概要，泛海酒店之17.3%權益乃由非控股權益擁有，對本集團而言十分重要。

下列資料乃公司間進行對銷前之金額。

綜合損益賬

截至二零一八年三月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	842,641	736,601
銷售成本	(238,753)	(238,655)
毛利	603,888	497,946
銷售及行政開支	(163,480)	(151,766)
折舊	(121,397)	(116,169)
投資(虧損)/收益淨額	(58,621)	243,046
經營溢利	260,390	473,057
融資成本淨額	(82,448)	(40,061)
應佔合營企業之溢利減虧損	1,147	3,651
除所得稅前溢利	179,089	436,647
所得稅開支	(7,259)	(3,798)
股東應佔年內溢利	171,830	432,849
分配予非控股權益之年內溢利	29,971	77,154
支付予非控股權益之股息	4,604	3,396
年內全面收益總額	221,991	467,038

41 泛海酒店集團有限公司之經審核綜合財務報表摘要 (續)

綜合資產負債表

於二零一八年三月三十一日

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	3,120,422	3,172,910
合營企業	255,682	227,529
可供出售投資	233,630	192,933
遞延所得稅資產	4,880	3,883
	3,614,614	3,597,255
流動資產		
發展中之待售物業	344,970	211,076
存貨	14,091	15,351
貿易及其他應收款項	174,289	100,785
可退回所得稅	2,698	3,956
以公平價值計入損益賬之財務資產	4,702,718	2,216,885
銀行結餘及現金	247,726	228,508
	5,486,492	2,776,561
流動負債		
貿易及其他應付款項	139,740	113,135
銷售物業收取之按金	56,833	-
借貸	1,477,071	442,092
應付所得稅	14,183	10,793
	1,687,827	566,020
流動資產淨值	3,798,665	2,210,541
非流動負債		
長期借貸	3,258,698	1,850,483
可換股票據	187,243	176,331
遞延所得稅負債	48,639	54,244
	3,494,580	2,081,058
資產淨值	3,918,699	3,726,738
權益		
股本	40,361	40,361
儲備	3,878,338	3,686,377
	3,918,699	3,726,738
營運中酒店物業以估值編列之補充資料		
經重估資產總值	17,410,000	14,621,000
經重估資產淨值	12,227,000	11,872,000

41 泛海酒店集團有限公司之經審核綜合財務報表摘要（續）

現金流量表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
營運資金變動前所產生之現金淨額	436,404	292,960
營運資金變動	(2,735,627)	(325,486)
用於經營活動之現金淨額	(2,299,223)	(32,526)
用於投資活動之現金淨額	(136,875)	(157,068)
來自融資活動之現金淨額	2,399,031	103,234
現金及現金等價物之減少淨額	(37,067)	(86,360)
年初之現金及現金等價物	228,508	316,981
匯率變動	(549)	(2,113)
年末之現金及現金等價物	190,892	228,508

42 批准財務報表

財務報表已於二零一八年六月二十八日由董事會批准。

