



泛海國際集團有限公司

2019
年報

目錄

1	公司資料	25	企業管治報告
2	財務摘要	34	董事及高級管理層
3	主席報告書	37	董事會報告書
6	業務模式及策略	53	獨立核數師報告
8	管理層討論及分析	61	綜合損益賬
14	主要物業	62	綜合全面收益表
17	五年財務摘要	63	綜合資產負債表
18	環境、社會及管治報告	65	綜合現金流量表
		66	綜合權益變動報表
		67	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, 太平紳士

黃之強先生

審核委員會

管博明先生 (主席)

梁偉強先生, 太平紳士

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, 太平紳士

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

Victoria Place,

5th Floor,

31 Victoria Street,

Hamilton HM 10,

Bermuda

香港主要辦事處

香港

灣仔

駱克道33號

萬通保險大廈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

大華銀行

集友銀行

東亞銀行

創興銀行

上海商業銀行

瑞士銀行

新加坡銀行

摩根士丹利銀行

瑞士信貸銀行

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至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

4th Floor North,

Cedar House,

41 Cedar Avenue,

Hamilton HM 12,

Bermuda

股份登記及過戶香港分處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心

17樓1712至1716號舖

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)	二零一九年	二零一八年	變動
綜合損益賬			
收入	2,207	1,749	+26%
經營溢利	1,900	1,704	+12%
本公司股東應佔溢利	1,389	1,463	-5%
每股盈利－基本(港元)	1.05	1.11	-5%
綜合資產負債表			
資產總值	37,913	32,485	+17%
資產淨值	20,432	19,364	+6%
本公司股東應佔權益	19,691	18,669	+5%
債務淨額	15,711	11,468	+37%

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	47,265	40,834	+16%
經重估資產淨值	29,784	27,713	+7%
本公司股東應佔權益	27,425	25,573	+7%
資產負債比率－債務淨額與經重估資產淨值比率	53%	41%	+12%

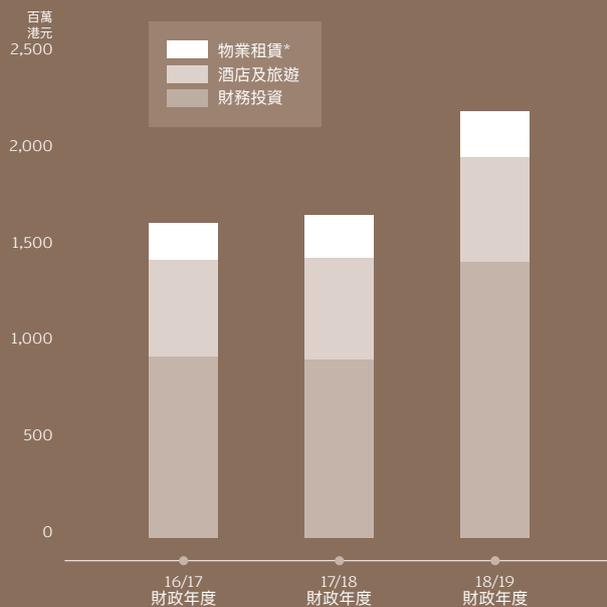
附註：根據本集團之會計政策，營運中酒店物業乃按成本減累計折舊列賬。為提供有關本集團酒店物業投資之經濟價值之進一步資料，本集團謹此呈列計入酒店物業公平市值之未經審核之補充財務資料，惟香港稅制不包括資本增值稅，故未計入香港物業之相應遞延稅項。

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按公開市值基準重新估值。

主席 報告書

本集團欣然呈報於本年度股東應佔溢利13.89億港元，其股東應佔權益（包括酒店估值）增加7%至274億港元。

經常性收入（總收入）



* 包括應佔一間聯營公司之租金收入



北京·東灣銷售及體驗中心

本集團的發展中項目於年內繼續進展，3項合營房地產發展項目可於即將到來的財政年度推出。北京通州的2,300,000平方呎樓面面積的沿河商住合營發展項目正在進行地基工程，銷售及體驗中心已建成。我們預期會在短期內取得該發展項目的預售許可並將在二零一九年下半年開售。在上海，本集團已取得位於虹橋之已竣工豪華別墅及公寓發展項目「英庭名墅」第三期的預售許可證，本集團預期將在二零一九年下半年展開該項目銷售活動。在香港，渣甸山的超豪華住宅發展項目「皇第」的營銷活動已經開始，本集團預期此項目將取得可觀回報。

酒店表現因新投入運營的九龍高鐵站而繼續提升；及尖沙咀皇悅卓越酒店在二零一八年十二月新增90間酒店客房促使經營進一步擴張。

本集團的資產管理業務繼續提升其租賃收入並已自其灣仔商業資產經重定位的租戶組合獲益。本集團的投資物業組合於年內取得令人滿意的資本增值。

金融投資收入增加50%並仍為本集團經常性收入及流動資產的主要支柱。

中美貿易戰及其他地緣政治事件對全球經濟造成重大威脅，管理層對其面臨的挑戰及不確定性保持嚴謹及審慎。另一方面，充足的流動資金使本集團的財務狀況保持強勁，能夠把握可能出現的任何發展及投資機會。

管理層謹此感謝全體員工為促進本集團成長及發展所作出的努力。

主席
馮兆滔

香港，二零一九年六月二十七日

業務模式 及策略



本集團主要於香港、中國一線城市及加拿大溫哥華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) 建立本集團於大中華地區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，可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

本集團擁有及經營五間「皇悅」品牌酒店，全部位於香港。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表及合理水平的資產負債比率。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2,207,000,000港元（二零一八年：1,749,000,000港元），其中本公司股東應佔溢利為1,389,000,000港元（二零一八年：1,463,000,000港元）。收入增加是由於將收到的利息再投資及進一步投資於債務證券引致的投資收益增加。此被較高的投資虧損淨額及融資成本增加所抵銷，導致股東應佔溢利輕微下降。



上海英庭名墅

物業銷售、發展及租賃

銷售及發展

於本年度，本集團於香港、中國內地及加拿大的發展項目正逐步進行中。

中國內地

於北京通州，樓面面積達2.3百萬平方呎之合營商住發展項目之地基工程及地庫挖掘進度理想。住宅單位的第一期預售許可正在申請中。銷售及體驗中心已建成，本集團預期於二零一九年下半年展開該項目的銷售活動。

位於上海虹橋的合營高端別墅及公寓發展項目「英庭名墅」的新示範單位裝修已告完成。本集團剛取得第三期的銷售許可證，並將於二零一九年下半年展開該項目的銷售活動。

香港

於渣甸山，本集團已於二零一八年六月底完成其合營超豪華住宅項目「皇第」之建築工程。目前正致力於裝修4個示範單位。市場營銷活動已經開始，預期該項目可帶來可觀回報。

於寶珊道的另一合營豪華住宅發展項目已完成地基建造，並開始進行上蓋建築工程。該項目按預期進度進行。

位於元朗洪水橋之商住發展項目正在進行換地程序。暫定基本條款已經確定，現正在進行補地價評估。該住宅發展項目將提供約520,000平方呎之樓面面積。另一位於輕鐵藍地站附近且樓面面積為67,000平方呎之住宅發展項目亦正在向政府進行換地申請程序。



灣仔萬通保險大廈

於二零一八年八月，一間合營企業完成收購位於九龍灣的商業樓宇「傲騰廣場」，本集團擁有25%權益，可售樓面面積約為800,000平方呎。隨著一間大型跨國公司作為主要租戶進駐，該商業資產現正重新定位。公用區域之裝修現正進行並預期於二零二零年六月完成。

加拿大（透過酒店附屬集團進行開發）

我們的Empire Landmark酒店重建工程已於上個財政年度下半年動工，將建成為包括兩棟住宅大樓（「Landmark on Robson」）之綜合用途物業，樓面面積約400,000平方呎。自二零一八年一月開始預售至二零一九年三月三十一日止已實現合約銷售額140,000,000加元。

位於溫哥華市中心Alberni Street之另一個合營重建項目已於二零一八年九月取得土地改劃的公開聽證會審批，此高端住宅綜合項目之樓面面積約649,000平方呎。發展許可申請已於二零一八年十二月提交，並於二零一九年四月獲城市設計小組（Urban Design Panel）批准。

於二零一八年四月，本集團透過其擁有40%股權之另一合營企業完成收購緊隣上述現有合營企業項目，亦位於Alberni Street之另一發展項目，將重建為高端住宅單位以作出售。

租賃

上一財政年度下半年，灣仔駱克道33號美國萬通大廈（於二零一九年六月一日更名為萬通保險大廈）在引入新跨國公司租戶及完成大規模翻新工程後，空置率逐漸降低，租賃收入較去年上升約26%。

位於中環之泛海大廈之租賃收入因一位主要租戶的租金調整而略為下調，而銅鑼灣之黃金廣場之租賃收入亦有所減少。

整體應佔租賃收入由220,000,000港元增加7%至235,000,000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）894,000,000港元（二零一八年：733,000,000港元）。



銅鑼灣皇悅卓越酒店及鄰近的銅鑼灣皇悅酒店

酒店

於本年度內，過夜訪港旅客增加6%至約30,000,000人次，其中內地旅客佔比較多，比例為69%，較去年同期增加10%。香港酒店客房總數約為83,000間，較去年增加5%。

本年度酒店及旅遊分類之收入為543,000,000港元（二零一八年：530,000,000港元）。我們的香港酒店之平均入住率約為93%（二零一八年：95%），平均房費上升10%。整體而言，折舊前分類業績之貢獻由203,000,000港元增加至210,000,000港元。

我們的新酒店尖沙咀皇悅卓越酒店已於二零一八年十二月開業，其毗鄰我們現有的九龍皇悅酒店且擁有90間客房，並自其開業以來四個月的營運內達致逾90%的入住率。

財務投資

本集團已採納新訂會計準則的香港財務報告準則第9號，自二零一八年四月一日起生效應用。該項新準則為財務資產引入一項新分類及計量方法，若干證券（主要包括上市債務證券）之公平價值變動透過儲備確認，而預期信貸虧損及減值將於各報告日期評估，變動將於損益賬呈報。此與過往透過損益賬確認公平價值變動，而減值撥備在產生後才於損益賬扣除不同。過往會計政策變動的性質及影響的進一步詳情，可參閱財務報表附註的附註2(B)。

於二零一九年三月三十一日，本集團持有財務投資約15,601,000,000港元（二零一八年：12,050,000,000港元），其中6,987,000,000港元（二零一八年：4,936,000,000港元）乃由上市酒店附屬集團持有。投資組合中88%為上市債務證券（大部份由中國房地產公司發行），11%為上市股本證券（其中約69%由大型銀行發行）以及1%為非上市基金及證券。該等財務投資乃以不同貨幣計值，其中94%為美元、4%為港元及2%為英鎊。

管理層討論及分析

投資組合增加主要由於淨額4,211,000,000港元的進一步投資及按市場估值的虧損淨額660,000,000港元，其中投資虧損淨額484,000,000港元已根據香港財務報告準則第9號列於損益賬，餘下金額則於投資儲備賬確認。投資虧損淨額包括上市股本證券的公平價值虧損淨額、匯兌虧損、預期信貸虧損及減值開支撥備，而部分出售／贖回證券之已變現收益則與之抵銷。市價下跌乃主要由於年內加息環境、中美貿易糾紛的不確定因素所帶來的市場調整以及中國房地產市場的多項緊縮措施。

來自此等投資組合之收入為1,424,000,000港元（二零一八年：920,000,000港元）。增加是來自進一步債務證券投資。

於二零一九年三月三十一日，價值約1,910,000,000港元（二零一八年：1,930,000,000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。

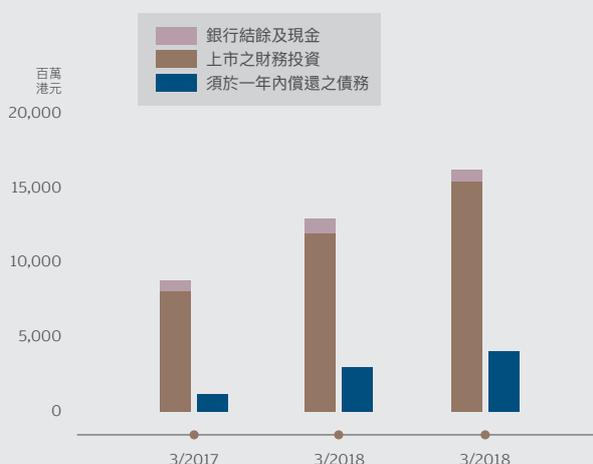
財務回顧

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。於二零一九年三月三十一日，現金及未提取銀行融資超逾73億港元（二零一八年：61億港元）。

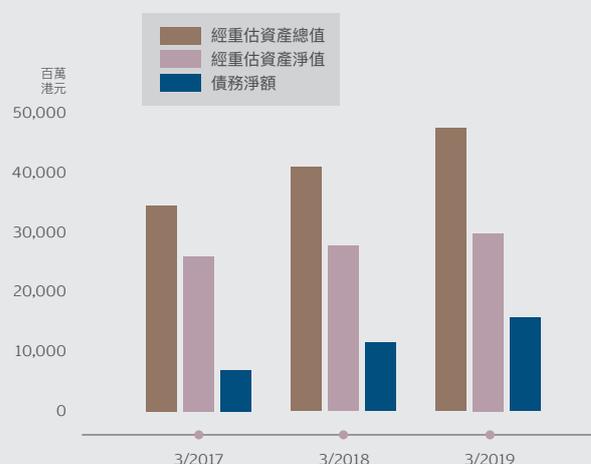
於二零一九年三月三十一日，本集團之資產總值約為379億港元（二零一八年：325億港元），資產淨值為204億港元（二零一八年：194億港元）。若採用營運中酒店物業之市場價值計算，本集團之經重估資產總值及經重估資產淨值將分別為473億港元及298億港元，較二零一八年之408億港元及277億港元分別增加16%及7%。

債務淨額為157億港元（二零一八年：115億港元），其中66億港元（二零一八年：47億港元）屬於獨立上市酒店附屬集團。總利息成本增加乃由於借貸增加及利率逐漸升高所致。現時，本集團負債比率（債務淨額與經重估資產淨值比率）約為53%（二零一八年：41%）。於二零一九年三月三十一日，本集團之流動資產淨額

流動資金及現金儲備



經重估資產總值、
經重估資產淨值及債務淨額



為130億港元（二零一八年：103億港元），有價證券及現金總金額164億港元，為應於12個月內償還的即期債務40億港元的4.1倍。

有抵押債務佔65%，而99%債務按浮動利率計息。本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為8年，其中5%為須於五年後償還，75%為須於一至五年內償還。餘下之20%為透支、循環及短期貸款，及須於一年內償還。

本集團之借貸約99%以港元計值，餘下1%以美元及加拿大元計值。

於二零一九年三月三十一日，賬面值淨額合共165億港元（二零一八年：149億港元）之物業資產已抵押予銀行，作為本集團銀行融資之抵押品。已就合營企業之尚未償還貸款向金融機構及第三方提供2,733,000,000港元（二零一八年：897,000,000港元）之擔保。

僱員及薪酬政策

於二零一九年三月三十一日，本集團聘用約350（二零一八年：340）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

儘管香港經濟籠罩在中美貿易爭端的陰霾下，但本地物業市場的需求依然旺盛，資產價格於二零一八年聯儲局加息及本地最優惠利率上調後短暫疲弱，但其後持續走高。香港政府繼續施行以各種手段增加土地供應的政策，但成效尚未體現在物業市場上。

隨著中美貿易糾紛升級，中央政府開始放鬆針對房地產板塊的嚴厲緊縮政策以應對潛在的不穩定及負面影響，從而維持穩定、健康的經營環境。

本財政年度酒店業表現保持升勢。隨著大型基建項目（尤其是高速鐵路及港珠澳大橋）竣工，我們預計過夜旅客數量將持續增加，加上內地放鬆對出境遊的限制，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紛爭以及美國政府帶來的政治緊張局勢影響。我們於上市固定收益證券的投資提供了強勁及穩健的收入流及流動資金，使我們能夠把握可能出現的任何其他投資及發展機遇。

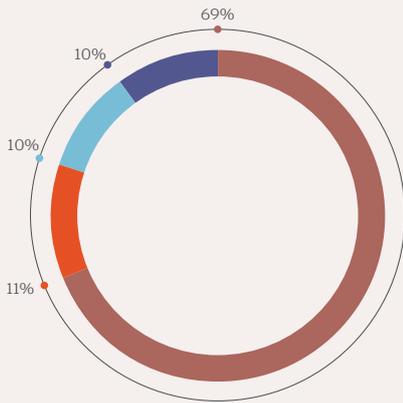
灣仔辦公總部商業資產升級及翻新後，本集團成功重定其租戶組合並提升租賃業務表現。經過一段時間整合後，商舖部份表現趨穩。我們預期租賃業務將繼續維持良好勢頭。

於瞬息萬變之環境下，管理層仍持審慎態度，同時亦對本集團表現予以肯定。

主要物業



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	2,519,000
● 酒店物業	405,000
● 投資物業	370,000
● 已落成待售物業	360,000
總計	3,654,000

		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	階段/ 估計落成 年份
01	泛海大廈 香港皇后大道中59-65號	100%	7,800	133,000	C	已落成
02	美國萬通大廈 (於二零一九年六月一日更名為 萬通保險大廈) 香港灣仔駱克道33號	100%	12,600	202,000	C	已落成
03	黃金廣場 香港銅鑼灣軒尼詩道502號	33%	6,300	106,000	C	已落成
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)	H	已落成
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)	H	已落成
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)	H	已落成
07	銅鑼灣皇悅卓越酒店 香港銅鑼灣永興街8A號	82.7%	2,000	31,000 (94間客房)	H	已落成
08	尖沙咀皇悅卓越酒店 (於二零一八年十二月開業) 九龍尖沙咀金巴利街8號	82.7%	2,800	34,000 (90間客房)	H	已落成

主要物業

於二零一九年三月三十一日

		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	階段／估計落成年份
9	英庭名墅 中國上海青浦區諸光路228號	50%	1,557,000	293,000	R	已落成
10	北京·東灣 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
11	皇第 香港渣甸山白建時道47-49號	20%	23,000	69,000	R	已落成
12	香港 寶珊道23號	40%	15,000	81,000	R	地基施工／二零二一年
13	新界元朗 洪水橋	100%	112,000	519,000	R/C	規劃申請／二零二二年
14	新界屯門 藍地	100%	18,500	66,500	R	規劃申請／-
15	新界西貢 沙下	7.5%	620,000	300,000	R	規劃中／-
16	香港 渣甸山 高士美道6號	100%	10,500	6,300	R	規劃中／-
17	傲騰廣場 香港九龍灣臨澤街8號	25%	70,400	800,000	C	已落成
18	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
19	加拿大溫哥華 Robson Street 1394號	82.7%	8,600	75,000	R	規劃中／-
20	加拿大溫哥華 Alberni Street 1468號	33.1%	43,300	627,000	R/C	規劃中／-
21	加拿大溫哥華 Alberni Street 1650號	33.1%	17,300	276,000	R/C	規劃中／-

附註： R: 住宅
C: 商業
H: 酒店

五年財務摘要

截至三月三十一日止年度
(百萬港元)

	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年
業績					
收入	2,207	1,749	1,686	1,337	1,273
毛利	1,919	1,438	1,384	1,070	1,022
經營溢利	1,900	1,704	1,726	1,134	1,002
本公司股東應佔溢利	1,389	1,463	1,451	721	967
資產與負債					
資產總值	37,913	32,485	26,179	24,609	22,994
負債總額	(17,481)	(13,121)	(8,480)	(8,043)	(7,131)
非控股權益	(741)	(695)	(662)	(1,002)	(945)
本公司股東應佔權益	19,691	18,669	17,037	15,564	14,918

營運中酒店物業以估值編列之補充資料：

經重估資產總值	47,265	40,834	34,467	32,126	30,589
經重估資產淨值	29,784	27,713	25,886	24,028	23,424
本公司股東應佔權益	27,425	25,573	23,808	20,805	20,228

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二零一九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。

我們鼓勵僱員對節能措施給予應有的重視，並在履行職責的過程中探索節能新思路。

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。

		二零一九年	二零一八年
A1.1	廢氣排放物		
	— 氮氧化物(i)	74 千克	74 千克
	— 硫氧化物(i)	0.9 千克	0.7 千克
	— 懸浮顆粒(ii)	3 千克	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	200 噸
	範圍2—能源間接排放	13,783 噸	14,846 噸
	範圍3—其他間接排放	100 噸	113 噸
A1.3	所產生無害廢棄物總量		
	建造及拆卸廢料	4,749 噸	1,664 噸
	可循環使用廢棄物		
	— 建築材料	1,120 噸	545 噸
	— 紙張	28 噸	27 噸
	— 色粉盒	238 個	439 個
	— 食用油	6,336 升	3,951 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

本集團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。

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、可控性更好的環保水冷式冷氣系統。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。

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。

		二零一九年	二零一八年
A2.1	直接及間接能源耗量		
	電('000千瓦時)	19,386	20,177
	燃料('000兆焦耳)	8,860	9,434
A2.2	耗水量	237,193 立方米	194,811立方米
A2.3	已用建築材料		
	混凝土	13,657 立方米	5,269立方米
	鋼鐵	2,071 噸	1,033噸

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「皇第」之發展項目中，我們的顧問團隊將及已經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

為減少廢棄物產生，泛海酒店與僱員、顧客及承包商一道努力，在其酒店經營中採取多項環保措施，以期在經濟上可行的情況下再用及回收廢棄物。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。我們已委聘承包商負責處理餐廳的已用食用油。

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，而我們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。

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。

於截至二零一九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成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。

關懷社會

「藝術童關心」社區關懷企劃

「藝術童關心」社區關懷企劃（「該企劃」）是由皇悅酒店（由泛海酒店集團有限公司擁有及管理）與本地康復服務組織－香港耀能協會自二零零九年携手創立。其後，企劃透過舉辦藝術創作及一系列具教育意義的工作坊、學習經歷及生活體驗活動，協助本地在學習和康復方面有特殊需要的兒童及青少年發掘、發展個人潛能。與香港耀能協會十年不懈的共同努力下，於二零一九年，皇悅酒店獲得香港社會服務聯會（社聯）所頒發的「10年+商界展關懷」獎項，嘉許皇悅酒店對關懷社會的貢獻。為慶祝酒店集團在企業社會責任領域的十週年里程碑和承諾，二零一八年至二零一九年共舉辦了十項活動，藉此培養學生的自信心、磨練人際技巧、溝通能力及宣揚傷健共融，豐富生活體驗。

「耀能佳音·冬暖皇悅音樂會」於二零一八年十二月二十日和二十一日在尖沙咀九龍皇悅酒店大堂舉行。香港耀能協會轄下三間特殊學校的學校樂隊為觀眾帶來一個充滿節日氣氛的聖誕音樂會。

四名酒店集團代表於二零一八年十二月二十八日在石圍角家長資源中心舉行的生日派對及外展活動中擔任義工，為患有發展障礙的兒童慶祝生日，並透過互動加深對兒童發展障礙的認識。

「職場面試工作坊」於二零一九年二月二十二日於灣仔港島皇悅酒店舉行，由皇悅酒店的集團人力資源及行政總監張可微小姐與香港耀能協會轄下的中學生分享求職面試技巧及心得。

於二零一九年二月二十六日、三月五日和十二日分別為三所香港耀能協會轄下的中學生舉辦「餐桌禮儀班」，讓學生享用午餐之餘學習基本的餐桌禮儀。

為慶祝二零一九年中國農曆新年及復活節，本集團分別於一月十五日及四月九日在灣仔港島皇悅酒店舉辦了兩次「節日手作工作坊」，共24對香港耀能協會轄下學前班的學生與父母一起創作利是封套及手工藝品，並度過了美好的下午。



「節日手作工作坊」中創作手工利是封套的美好親子時光



閉幕式嘉賓及「十周年紀念標誌創作比賽」的冠軍作品與其他優異獎作品

於四月，香港耀能協會轄下學前班學生及其家長一同參與「十周年紀念標誌創作比賽」，創作出一個有象徵意義又富時代感的標誌。

「OLE²工作實習計劃」(其他學習經歷x豐富人生之機遇)為四位即將畢業的中學生提供了在酒店業獲得實際工作經驗的機會。在二零一九年五月至六月期間，他們被分配到銷售和市場推廣部及房務部，充當兩週的實習生。

酒店集團將與香港耀能協會攜手合作，繼續擴大企劃的廣度和深度，為有特殊需要的兒童和青少年及其家人提供更多學習機會和康復上的支持。

慈善活動

本集團於報告年度向若干慈善組織捐款共1,107,000港元，包括明愛之友、香港遺傳性乳癌家族資料庫有限公司、香港殘疾人奧委會暨傷殘人士體育協會、生命熱線有限公司、Child's Dream Foundation Limited及香港啟迪會。

社區嘉許

於二零一九年，泛海酒店獲得社聯所頒發的「10年+商界展關懷」獎項，嘉許本集團對關懷社會持續的貢獻。該榮譽是對本集團既往熱心社會及社區公益的有力肯定，為本集團日後履行社會責任注入新的動力。



參與「OLE²工作實習計劃」的學生於二零一九年七月四日的慶典禮上獲發出糧支票，主禮嘉賓：(左起)香港耀能協會行政總裁宣國棟先生、(左二)泛海酒店集團有限公司執行董事及集團財務總監吳維群先生、(右二)社會福利署助理署長(家庭及兒童福利)彭潔玲女士及(右起)香港耀能協會主席彭徐美雲女士

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	2/4	0/1
潘海	執行董事	3/4	0/1
潘洋	執行董事	3/4	1/1
倫培根	執行董事	4/4	1/1
關堡林	執行董事	4/4	1/1
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及提名政策

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，包括但不限於性別、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。年內，董事會參考董事的年齡、資格及行業經驗以及彼等對本集團業務的熟悉程度及對本集團的貢獻以審視董事會的組成及多元化情況。

董事會設有特定程序，以物色、評估及提名合適候選人為本公司的新增董事或填補臨時空缺。提名均以用人唯才為原則，以客觀準則考慮候選人對董事會及本公司的潛在貢獻，並充分顧及董事會成員多元化的裨益。人選將根據期望標準進行評估，當中考慮候選人的性別、年齡、文化及教育背景、行業經驗、資格、技能、知識及專業操守等因素。

年內，董事會已審視退任董事對本公司的整體貢獻及服務、專業知識及專業資格，並建議彼等於本公司的應屆股東週年大會上膺選連任。

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。除梁偉強先生出席一次會議外，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二零一九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二零一九年三月三十一日止年度已完全遵守標準守則所載之規定標準。

企業管治守則

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；
- (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；及
- (3) 守則之守則條文第C.2.5條規定發行人須設有內部審核功能。本公司之內部審核功能乃由內部核數師執行，而內部核數師已於二零一八年八月辭任並離開本公司。本公司已聘請一名新任內部核數師並已於二零一九年六月到任。

風險管理及內部監控

本集團設有其風險管理架構及透過分配職責，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，包括財務、營運及合規監控。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。內部審計功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，提供合理（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。

內部審核功能

於本回顧財政年度，本公司設有內部審核功能，以協助審核委員會審閱及評估本集團之風險管理及內部監控系統之充足性及有效性，以及管理本公司業務目標之達成所涉及之固有風險。內部審核功能採用以風險為本的審核方法，集中於本集團業務的高風險領域。內部審核功能涵蓋有關會計常規及重大監控的關鍵事宜，並將向高級管理層匯報檢討結果或不合規事宜及改善本集團內部監控之建議步驟及行動。

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49至50頁。

本集團嚴禁於未經授權的情況下接觸及使用內幕消息。任何經高級管理層確認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

於回顧財政年度內，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，並認同管理層作出之確認。董事會認為，於回顧財政年度內及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乃為完善且充分地保障股東、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53至60頁之獨立核數師報告內。

彼等所提供核數服務之費用8,337,000港元(二零一八年: 8,403,000港元)乃於本集團之財務報表內扣除。羅兵咸永道會計師事務所就向本集團提供稅項服務、審閱中期業績及其他服務收取服務費1,582,000港元(二零一八年: 1,947,000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)須於下列時間向本公司於百慕達的註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda，乃於二零一九年七月十五日生效(過往位於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號萬通保險大廈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」）可透過向本公司於百慕達的註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda，乃於二零一九年七月十五日生效（過往位於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號萬通保險大廈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。

企業管治報告

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	A,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。

股息政策

年內，本公司採納一項股息政策（「股息政策」）。本公司擬向股東派發中期及末期股息，及不時宣派特別股息。於決定是否建議派發股息及決定股息金額時，董事會計及本集團之盈利表現、財務狀況、投資規定及未來前景。儘管股息政策反映董事會現時對本集團之財務及現金流量狀況之意見，惟該股息政策將繼續不時予以檢討，且概不保證股息將在某一特定期間按某一特定金額派付。派付股息亦須受香港法律及公司細則之限制規限。

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

70歲，本公司之主席及薪酬委員會成員。彼亦為本公司之主要股東（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）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

64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

33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

30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

55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

60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

78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，太平紳士

56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，梁先生獲香港特別行政區政府（「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。於二零一八年七月一日，梁先生獲政府委任為太平紳士。梁先生於二零零四年加入本集團。

黃之強

64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。

高級管理層

林迎青

74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

67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

55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

46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二零一九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36。

本集團主要於香港經營其業務。本集團按主要業務劃分之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61頁之綜合損益賬內。

截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司概無派發中期股息（二零一八年：無）。

董事會建議派發截至二零一九年三月三十一日止年度之末期股息每股2.7港仙（二零一八年：每股3.0港仙），總額為35,634,000港元（二零一八年：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44至48頁「購股權計劃」及第48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

本公司於截至二零一九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28。

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1,107,000港元（二零一八年：7,561,000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，倫培根先生及梁偉強先生將根據本公司之公司細則（「公司細則」）輪值退任，而潘政先生將根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四退任，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34至36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44至48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任何時間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

於二零一九年三月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「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：

潘政先生透過其於滙漢控股有限公司（「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。

董事會報告書

(I) 股份之好倉 (續)

(b) 相聯法團

董事	相聯法團	所持股份數目				總額	佔已發行 股份之 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	
	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有之泛海酒店股份中擁有權益。
2. 潘政先生透過其於滙漢擁有本公司權益而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	於二零一八年四月一日及 二零一九年三月三十一日 尚未行使	
潘海		3,500,000
潘洋		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港元予以行使。
2. 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。

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

董事	於二零一八年四月一日及 二零一九年三月三十一日 尚未行使
潘海	3,500,000
潘洋	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港元予以行使。
- 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	於二零一八年四月一日及 二零一九年三月三十一日 尚未行使
潘海	14,400,000
潘洋	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）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0.343港元（已調整）予以行使。
- 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。

(III) 相關股份及債權證之好倉

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：

潘政先生透過其於滙漢之控股權益而被視為於滙漢及其附屬公司所持有可兌換為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可換股票據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48頁之「可換股票據」一節。

除上文所披露者外，於二零一九年三月三十一日，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，於二零一九年三月三十一日，本公司已獲悉下列主要股東於本公司已發行股本中擁有5%或以上之權益及淡倉。該等權益不包括上文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，於二零一九年三月三十一日，董事概無知悉任何其他人士於本公司之股份或相關股份中擁有須記入根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉。

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」）

二零零四年購股權計劃於二零零四年八月二十七日獲採納。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予以授出之所有購股權而可予發行之股份總數不得超過71,851,459股，相當於本報告之日已發行股份約5.44%。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。行使期應為董事會釐定之任何期間，惟於任何情況下不得遲於授出日期起計十年。承授人須於購股權要約日起計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）。

認購價將由董事會酌情釐定，惟不得低於(i)有關授出日期股份之收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日股份之平均收市價；及(iii)股份之面值（上述三者以最高者為準）。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	於二零一八年四月一日及 二零一九年三月三十一日 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，並可於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」）

二零一四年購股權計劃於二零一四年八月二十九日獲採納。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予以授出之所有購股權而可予發行之股份總數不得超過125,482,152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。行使期應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）。

認購價將由董事會酌情釐定，惟不得低於(i)有關授出日期股份之收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日股份之平均收市價；及(iii)股份之面值（上述三者以最高者為準）。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	於二零一八年四月一日及 二零一九年三月三十一日 尚未行使
	董事

附註：

- 購股權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」）

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獲採納。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。

行使根據二零零六年泛海酒店之購股權計劃予以授出之所有購股權而可予發行之股份總數不得超過125,088,061股，相當於本報告之日已發行泛海酒店股份約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，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。行使期應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	於二零一八年四月一日 及二零一九年三月三十一日 尚未行使
董事	28,800,000

附註：

- 購股權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每股0.343港元（已調整）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」）

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獲採納。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予以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當日或股東在泛海酒店之股東大會上批准更新有關限額當日之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獲股東通過之普通決議案更新，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。行使期應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之有效期由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，泛海酒店合共發行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乃屬無抵押及可獲贖回。泛海酒店可換股票據之主要條款載於財務報表附註26。

年內，概無泛海酒店可換股票據（二零一八年：無）已獲兌換為泛海酒店之普通股。

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）、採用財務關鍵表現指標之分析以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24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。

本集團已分配資源以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。

由於本集團之五間酒店位於香港，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約69%，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，來監控經濟逆轉所帶來的風險。

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，政府可能會收回該土地。

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95至106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。

於截至二零一九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24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	71.0%
本集團五大供應商應佔之購買百分比	86.7%
本集團最大客戶應佔之銷售百分比	39.1%
本集團五大客戶應佔之銷售百分比	56.5%

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

對聯屬公司之財務資助及擔保

根據上市規則第13.22條，於二零一九年三月三十一日本集團提供財務資助的聯屬公司備考合併資產負債表及本集團於該等聯屬公司的應佔權益如下：

	備考合併 資產負債表 千港元	本集團 應佔權益 千港元
非流動資產	12,630,190	3,676,472
流動資產	9,668,970	4,271,473
流動負債	(4,770,385)	(1,346,998)
非流動負債	(7,383,441)	(2,388,623)
	10,145,334	4,212,324

聯屬公司的備考合併資產負債表乃於根據本集團的主要會計政策作出調整並重新分組至二零一九年三月三十一日之資產負債表的重大分類後透過合併彼等的資產負債表編製。

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，二零一九年六月二十七日

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61至160頁的綜合財務報表,包括:

- 於二零一九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佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零一九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佈的《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佈的《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：

- 分類為以公平價值計入其他全面收益之財務資產的上市債務證券及有關應計利息的減值評估
- 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>分類為以公平價值計入其他全面收益之財務資產的上市債務證券及有關應計利息的減值評估</p> <p>請參閱綜合財務報表附註4、6和20</p> <p>於二零一九年三月三十一日，貴集團持有大量分類為以公平價值計入其他全面收益之財務資產的上市債務證券組合。年內預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）的有關撥備乃於綜合損益賬內列賬。就單獨債務證券及有關應計利息而言，貴集團基於信貸質素自初始確認以來的變動情況對減值評估採用「三個階段」模型，以估計預期信貸虧損。</p>	<p>我們執行的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none">- 測試 貴集團就預期信貸虧損的主要控制（包括模型選擇及階段劃分的控制），透過比較違約情況、信貸價值的基準分析等評估信貸風險顯著上升、每份合約的預期現金流量預測。- 我們已於內部估值／模型專家的協助下執行以下程序：<ul style="list-style-type: none">• 評估所設立預期信貸虧損模型就評估 貴集團以公平價值計入其他全面收益之財務資產及有關應計利息而言是否適當。• 根據 貴集團歷史信貸虧損經驗、於初步確認時以及於報告期末與所屬公司業務及財務事宜有關的情況、行業資訊及預期展望，評估階段劃分的合理性。

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

分類為以公平價值計入其他全面收益之財務資產的上市債務證券及有關應計利息的減值評估 (續)

由於在以下方面的複雜性並涉及重大管理層判斷，我們將香港財務報告準則第9號項下的減值評估識別為關鍵審計事項：

- 1) 階段劃分
- 2) 模型假設的應用
- 3) 前瞻性調整

- 評估關鍵預期信貸虧損模型假設的具體應用情況，當中包括違約概率、違約虧損、違約風險及折現率等，並進行以下各項以評估所涉及的關鍵管理層判斷的合理性：
 - 經考慮影響支付能力的宏觀經濟因素及其相關性，評估管理層對所屬公司行業的預期前瞻性意見的評估。
 - 根據抽樣方法，通過審閱對手方信貸信息，如信貸風險、信貸風險評級、虧損率、逾期情況、相關資產及其他有關信息，測試期內預期信貸虧損輸入數據的準確性。
 - 根據抽樣方法測試預期信貸虧損撥備計算的準確性，以檢查其是否與 貴集團預期信貸虧損模型方法一致。

基於所執行的工作， 貴集團就評估以公平價值計入其他全面收益之財務資產及有關應計利息的減值評估採用的方法、假設及輸入數據屬有理可據。

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
投資物業的估值	
<i>請參閱綜合財務報表附註4、14和16</i>	
於二零一九年三月三十一日，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。	
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二零一九年三月三十一日的公平價值。	
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，因此該事項為我們的審計重點。	
	我們有關投資物業的估值的審核程序包括：
	<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；• 透過類似物業及位置的近期交易而評估獨立估值師所使用之可資比較物業。
	我們發現，對投資物業進行估值時採用的方法屬恰當及採用的關鍵假設獲可得之憑證支持。

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> <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； • 就主要發展中之待售物業與項目經理會面，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； • 將估計建設成本與本與外部行業數據進行比較； • 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>我們發現，管理層對發展中之待售物業之可收回性及撇減的評估獲可得之憑證支持。</p>
<p>請參閱綜合財務報表附註4、16和18</p> <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，管理層於二零一九年三月三十一日對發展中之待售物業的可收回性進行了評估，並認為無需作出撥備。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>可變現淨值的估計依賴需作出重大管理層判斷的關鍵假設，包括每平方呎售價及建設的預算成本。</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」）。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， 貴集團認為去年就澳門項目作出全數撇減於二零一九年三月三十一日仍屬恰當。</p>	
<p>我們關注上述項目的可變現淨值評估，原因為其涉及重大判斷。</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相關交易和事項。
- 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，二零一九年六月二十七日

綜合損益賬

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貨物及服務銷售、租賃及其他收入		807,714	836,084
利息收入		1,399,766	912,807
總收入	5	2,207,480	1,748,891
銷售成本		(288,543)	(311,254)
毛利		1,918,937	1,437,637
銷售及行政開支		(270,120)	(255,886)
折舊		(118,282)	(127,873)
投資虧損淨額	6		
已變現及未變現虧損淨值		(84,047)	(69,379)
預期信貸虧損及其他信貸減值撥備變動		(398,203)	-
投資物業之公平價值收益		852,158	719,396
經營溢利		1,900,443	1,703,895
融資成本淨額	10	(484,975)	(282,396)
應佔溢利減虧損			
合營企業		16,750	73,198
聯營公司		54,593	29,204
除所得稅前溢利		1,486,811	1,523,901
所得稅開支	11	(38,722)	(30,875)
年內溢利		1,448,089	1,493,026
應佔：			
本公司股東		1,388,728	1,463,061
非控股權益		59,361	29,965
		1,448,089	1,493,026
每股盈利(港元)			
基本	13	1.05	1.11
攤薄	13	1.05	1.11

綜合全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內溢利	1,448,089	1,493,026
其他全面(開支)/收益		
已予重新分類或日後可能重新分類為損益之項目：		
以公平價值計入其他全面收益的債務證券的公平價值虧損淨額	(81,031)	-
可供出售投資之公平價值收益淨額	-	40,240
現金流對沖		
- 公平價值收益	1,796	37,435
- 轉撥至融資成本	(3,660)	(27,537)
- 已變現虧損	(446)	-
匯兌差額	(15,696)	11,058
應佔合營企業之匯兌差額	(130,908)	155,887
將不會重新分類為損益之項目：		
以公平價值計入其他全面收益的股本證券的公平價值虧損淨額	(105,568)	-
	(335,513)	217,083
年內全面收益總額	1,112,576	1,710,109
應佔：		
本公司股東	1,061,520	1,671,467
非控股權益	51,056	38,642
	1,112,576	1,710,109

綜合資產負債表

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
投資物業	14	9,869,038	9,006,185
物業、廠房及設備	15	4,070,568	4,091,590
合營企業及聯營公司	16	5,435,417	4,753,273
應收貸款	17	1,411	2,054
財務投資	20	586,982	684,383
遞延所得稅資產	27	58,615	38,128
		20,022,031	18,575,613
流動資產			
發展中之待售物業	18	1,583,618	767,405
已落成待售物業	18	3,481	3,501
酒店及餐廳存貨		21,615	14,091
貿易及其他應收款項	19	504,755	497,662
應收貸款	17	166	340,966
可退回所得稅		3,553	2,776
財務投資	20	15,014,101	11,366,000
銀行結餘及現金	21	759,358	917,399
		17,890,647	13,909,800
流動負債			
貿易及其他應付款項	22	168,438	305,092
合約負債	23	199,405	-
應付合營企業款項	16	199,855	61,659
應付一間聯營公司款項	16	224,400	224,400
應付非控股權益款項		39,225	-
應付所得稅		61,714	33,224
衍生金融工具		-	3,522
借貸	24	3,934,536	2,634,572
中期票據	25	99,820	315,868
		4,927,393	3,578,337
流動資產淨值		12,963,254	10,331,463

綜合資產負債表

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動負債			
長期借貸	24	12,180,255	9,081,222
中期票據	25	249,035	347,291
可換股票據	26	7,078	6,655
遞延所得稅負債	27	117,080	107,761
		12,553,448	9,542,929
資產淨值		20,431,837	19,364,147
權益			
股本	28	13,197	13,197
儲備	29	19,677,761	18,655,834
本公司股東應佔權益		19,690,958	18,669,031
非控股權益		740,879	695,116
		20,431,837	19,364,147

馮兆滔
董事

倫培根
董事

綜合現金流量表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自經營活動之現金流量			
經營所用之現金淨額	33	(3,435,519)	(3,029,210)
已付所得稅淨額		(23,865)	(16,024)
已付利息		(489,943)	(265,258)
已收銀行存款及其他應收款項之利息		87,048	13,876
經營活動所用之現金淨額		(3,862,279)	(3,296,616)
來自投資活動之現金流量			
購入財務投資		(8,148)	(8,036)
添置投資物業		(10,695)	(13,635)
添置物業、廠房及設備		(96,114)	(140,302)
一名合營企業合夥人償還貸款		280,000	-
於合營企業之投資減少／(增加)		30,882	(684,812)
墊款予聯營公司及合營企業		(634,396)	(320,330)
投資活動所用之現金淨額		(438,471)	(1,167,115)
融資活動前所用之現金淨額		(4,300,750)	(4,463,731)
來自融資活動之現金流量			
提取長期借貸		5,662,000	4,103,263
償還長期借貸		(2,373,621)	(549,877)
短期借貸增加淨額		1,135,287	1,078,804
償還中期票據		(319,528)	-
非控股權益注資		39,225	-
已付股息		(39,593)	(39,593)
已向非控股權益派付股息		(4,604)	(4,604)
發行予非控股權益之可換股票據之票息		(689)	(492)
融資活動產生之現金淨額		4,098,477	4,587,501
現金及現金等價物之(減少)／增加淨額		(202,273)	123,770
年初現金及現金等價物		777,040	647,213
匯率變動		(3,812)	6,057
年終現金及現金等價物		570,955	777,040
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)	21	570,955	777,040

綜合權益變動報表

截至二零一九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
以公平價值計入其他全面收益之					
財務資產之公平價值虧損淨額	-	(185,971)	(185,971)	(628)	(186,599)
現金流量對沖					
- 公平價值收益	-	1,796	1,796	-	1,796
- 轉撥至融資成本	-	(3,660)	(3,660)	-	(3,660)
- 已變現虧損	-	(446)	(446)	-	(446)
匯兌差額	-	(138,927)	(138,927)	(7,677)	(146,604)
年內溢利	-	1,388,728	1,388,728	59,361	1,448,089
年內全面收益總額	-	1,061,520	1,061,520	51,056	1,112,576
二零一八年末期股息	-	(39,593)	(39,593)	(4,604)	(44,197)
給予可換股票據持有人的票息	-	-	-	(689)	(689)
與擁有人的交易總額	-	(39,593)	(39,593)	(5,293)	(44,886)
於二零一九年三月三十一日	13,197	19,677,761	19,690,958	740,879	20,431,837

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（「港交所」）上市。其主要辦事處地址為香港灣仔駱克道33號美國萬通大廈（已於二零一九年六月一日變更名稱為萬通保險大廈）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（「可供出售」）投資、以公平價值計入損益賬（「以公平價值計入損益賬」）之財務資產、以公平價值計入其他全面收益（「以公平價值計入其他全面收益」）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) 採納新訂／經修訂準則、準則之修訂及改進

編製該等年度財務報表時所用之會計政策及計算方法與二零一八年所採用者一致，惟採納以下於本年度首次生效且與本集團業務相關並於二零一八年一月一日或之後開始之會計期間強制生效之香港財務報告準則新訂或經修訂準則、準則及詮釋之修訂及改進除外：

年度改進	二零一四年至二零一六年週期的年度改進
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	客戶合約收入
香港（國際財務報告 詮釋委員會）— 詮釋第22號	外幣交易及墊支代價

除香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，採納上述其他香港財務報告準則新訂或經修訂準則、準則及詮釋之修訂及改進並無對本年度及過往年度之綜合財務報表造成重大影響。

2 主要會計政策 (續)

(B) 採納新訂／經修訂準則、準則之修訂及改進 (續)

自二零一八年四月一日起採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號會導致會計政策變動及財務報表所確認金額的調整。根據香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的過渡性條文，相關比較數字並無重新呈列。

香港財務報告準則第9號金融工具

本集團於二零一八年三月三十一日之現有可供出售投資將重新分類為以公平價值計入其他全面收益之財務資產及以公平價值計入損益賬之財務資產。此等長期股權投資由可供出售投資分類為以公平價值計入其他全面收益之財務資產，對其公平價值計量方法並無改變，惟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」（過往稱為「可供出售投資儲備」）重新分類至「收益儲備」。此外，根據新指引，再毋須就以公平價值計入其他全面收益之股權投資在綜合損益賬扣除減值虧損。

先前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之財務資產的股本投資，除先前計入非流動資產以公平價值計入損益賬之財務資產將分類為以公平價值計入其他全面收益之財務資產，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之財務資產。該等公平價值計量方法及變現的收益或虧損不會有任何變動。

本集團先前分類為以公平價值計入損益賬之財務資產的債務證券投資符合以公平價值計入其他全面收益之財務資產的分類條件。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（將於綜合損益賬確認的未變現匯兌差額及預期信貸虧損變動除外）。出售所致的任何變現收益或虧損將於綜合損益賬確認。

香港財務報告準則第9號項下的新減值條文要求根據預期信貸虧損確認減值，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。該條文適用於按攤銷成本分類之財務資產、以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。

自二零一八年四月一日起，本集團按前瞻性原則，對與以公平價值計入其他全面收益計量之債務工具相關的預期信貸虧損進行評估。所採用的減值方法取決於信貸風險是否會大幅增加。

就應收貿易賬款而言，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，其中要求全期預期虧損須自首次確認應收賬款時確認。

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「金融工具：確認及計量」轉移且並無變動。

2 主要會計政策（續）

(B) 採納新訂／經修訂準則、準則之修訂及改進（續）

香港財務報告準則第9號金融工具（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。

本集團將不會追溯應用新訂準則所允許的準則。有關分類及計量（包括減值）變動的過往期間可比較資料並無重列，過往賬面值與本會計期間期初賬面值的任何差額將於新訂財務報告準則採納之年度確認為對收益儲備（或其他權益部分，按適用者）期初結餘的調整。

香港財務報告準則第15號客戶合約之收入

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建造合約」之條文及有關確認、分類及計量收入及成本之相關詮釋。

在過往的報告期間，當物業所有權的重大風險及回報全部轉移予客戶時，本集團將物業開發活動入賬。根據香港財務報告準則第15號，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。

2 主要會計政策 (續)

(B) 採納新訂／經修訂準則、準則之修訂及改進 (續)

香港財務報告準則第15號客戶合約之收入 (續)

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。

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，其可能影響確認服務收入之時間。

採納新訂香港財務報告準則的影響如下：

香港財務報告準則第9號

綜合資產負債表 (摘錄)

	於二零一八年四月一日		
	根據過往 會計政策 所呈列者 千港元	採納 香港財務 報告準則 第9號的影響 千港元	根據 新會計政策 所呈列者 千港元
非流動資產			
財務投資			
可供出售投資	273,575	(273,575)	-
以公平價值計入損益賬之財務資產	410,808	(410,808)	-
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	-	684,383	684,383
	684,383	-	684,383
流動資產			
財務投資			
以公平價值計入損益賬之財務資產	11,366,000	(9,802,252)	1,563,748
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	-	9,802,252	9,802,252
	11,366,000	-	11,366,000
儲備			
投資重估儲備 (過往稱為 「可供出售投資儲備」)	86,062	(52,806)	33,256
收益儲備	13,448,095	52,806	13,500,901

2 主要會計政策（續）

(B) 採納新訂／經修訂準則、準則之修訂及改進（續）

香港財務報告準則第9號（續）

	於二零一九年三月三十一日		
	根據過往 會計政策 所呈列者 千港元	採納 香港財務 報告準則 第9號的影響 千港元	根據 新會計政策 所呈列者 千港元
非流動資產			
財務投資			
可供出售投資	253,873	(253,873)	-
以公平價值計入損益賬之財務資產	333,109	(316,865)	16,244
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	-	570,738	570,738
	586,982	-	586,982
流動資產			
財務投資			
以公平價值計入損益賬之財務資產	15,014,101	(13,744,598)	1,269,503
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	-	13,744,598	13,744,598
	15,014,101	-	15,014,101
儲備			
投資重估儲備（過往稱為 「可供出售投資儲備」）	78,491	(231,206)	(152,715)
收益儲備	14,618,830	231,206	14,850,036

財務報表附註

2 主要會計政策 (續)

(B) 採納新訂／經修訂準則、準則之修訂及改進 (續)

香港財務報告準則第9號 (續)

	截至二零一九年三月三十一日止年度		
	根據過往 會計政策 所呈列者 千港元	採納 香港財務 報告準則 第9號的影響 千港元	根據 新會計政策 所呈列者 千港元
綜合損益賬 (摘錄)			
收入	2,132,476	75,004	2,207,480
投資虧損淨額	(564,308)	82,058	(482,250)
所得稅開支	(40,409)	1,687	(38,722)
以下各方應佔期間溢利：			
本公司股東	1,225,279	163,449	1,388,728
非控股權益	64,061	(4,700)	59,361
	1,289,340	158,749	1,448,089
每股基本盈利	0.93	0.12	1.05
綜合全面收益表 (摘錄)			
其他全面收益			
以公平價值計入其他全面收益之財務資產 之公平價值虧損			
— 債務證券	-	(81,031)	(81,031)
— 股本證券	-	(105,568)	(105,568)
可供出售投資之公平價值虧損	(27,850)	27,850	-
以下各方應佔全面收益總額：			
本公司股東	1,061,520	-	1,061,520
非控股權益	51,056	-	51,056
	1,112,576	-	1,112,576

2 主要會計政策（續）

(B) 採納新訂／經修訂準則、準則之修訂及改進（續）

香港財務報告準則第15號

綜合資產負債表（摘錄）

	於二零一八年四月一日		
	根據過往 會計政策 所呈列者 千港元	採納 香港財務 報告準則 第15號的影響 千港元	根據 新會計政策 所呈列者 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	305,092	(56,833)	248,259
合約負債	-	56,833	56,833

	於二零一九年三月三十一日		
	根據過往 會計政策 所呈列者 千港元	採納 香港財務 報告準則 第15號的影響 千港元	根據 新會計政策 所呈列者 千港元
流動資產			
貿易及其他應收款項	514,521	(9,766)	504,755
流動負債			
貿易及其他應付款項	377,609	(209,171)	168,438
合約負債	-	199,405	199,405

於二零一八年四月一日開始的財務期間並無對本集團產生重大影響之其他準則或詮釋生效。

2 主要會計政策 (續)

(B) 採納新訂／經修訂準則、準則之修訂及改進 (續)

以下為與本集團營運有關但尚未生效之新訂／經修訂準則、修訂本及改進

於以下日期或之後開始之會計期間生效：

二零一九年一月一日

年度改進	二零一五年至二零一七年週期的年度改進
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港(國際財務報告 詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第16號	租賃

二零二零年一月一日

香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義
二零一八年財務報告概念框架	經修訂的財務報告概念框架

待定

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資
--------------------------------	--------------------------

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號產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。準則主要影響本集團經營租約之會計。本集團預期應用該準則並無重大影響。

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期前採納該準則。

除香港財務報告準則第16號外，本集團正評估該等新訂／經修訂準則、修訂本以及對準則之改進之影響，仍未能確定有關準則是否對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

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，初步按收購日期之公平價值計量。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，則有關差額直接於綜合損益賬內確認。

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綜合損益賬確認，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合營企業之投資出現減值。一旦出現減值，則本集團將減值金額計算為合營企業可收回金額與其賬面值之差額，並於綜合損益賬確認至「應佔合營企業溢利減虧損」。

(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綜合損益賬確認，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綜合損益賬確認。

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，並於綜合損益賬確認至「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) 財務投資／衍生金融工具

(i) 分類

自二零一八年四月一日起，本集團按以下計量類別分類其財務資產：

- 其後以公平價值計量（計入其他全面收益或計入損益賬）的財務資產，及
- 按攤銷成本計量的財務資產。

有關分類取決於實體管理財務資產的業務模式以及現金流量的合約條款。

對於以公平價值計量的資產而言，其收益及虧損將計入損益賬或其他全面收益。對於非持作買賣的權益工具投資而言，其將取決於本集團在初步確認時是否作出不可撤銷的選擇而將其入賬為以公平價值計入其他全面收益的股本投資。

當及僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，本集團方會將債務投資重新分類。

(ii) 確認及終止確認

以一般方式買賣的財務資產均於交易日（即本集團承諾收購或出售資產當日）確認。當本集團從該等財務資產收取現金流量的權利已到期或已被轉讓，且本集團已大致上將擁有權的所有風險和回報轉移，則終止確認該等財務資產。

(iii) 計量

於初步確認時，本集團以公平價值計量財務資產，倘財務資產並非以公平價值計入損益賬，則加上收購該財務資產直接應佔的交易成本。以公平價值計入損益賬的財務資產交易成本於損益中支銷。

在釐定具有嵌入衍生工具財務資產的現金流量是否純粹為本金及利息付款時，須從財務資產的整體作考慮。

2 主要會計政策 (續)

(I) 財務投資／衍生金融工具 (續)

(iii) 計量 (續)

(a) 債務工具

債務工具的隨後計量視乎本集團管理資產的業務模型及資產的現金流量特性而定。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 攤銷成本：倘持有資產旨在收取合約性現金流量，而該等資產的現金流量純粹為本金及利息付款，則該等資產按攤銷成本計量。該等財務資產的利息收入以實際利率法計入利息收入。終止確認產生任何收益或虧損直接於損益賬中確認，並連同匯兌收益及虧損於「投資收益／(虧損)淨額」中呈列。減值虧損於綜合損益賬中呈列為獨立項目。
- 以公平價值計入其他全面收益：倘持有資產目的為收取合約性現金流量及銷售財務資產，且資產的現金流量純粹為本金及利息付款，則以公平價值計入其他全面收益計量。賬面值變動計入其他全面收益，惟減值損益、利息收益及匯兌損益於損益賬中確認。於終止確認財務資產時，過往於其他全面收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於「投資收益／(虧損)淨額」中確認。此等財務資產的利息收入乃使用實際利率法計入利息收入。匯兌收益及虧損於「投資收益／(虧損)淨額」中呈列，而減值開支在綜合損益賬中呈列為獨立項目。
- 以公平價值計入損益賬：不符合攤銷成本或以公平價值計入其他全面收益標準的資產乃按以公平價值計入損益賬計量。隨後以公平價值計入損益賬的債務投資的損益於其產生期間在損益中確認並在「投資收益／(虧損)淨額」中呈列為淨值。

2 主要會計政策（續）

(I) 財務投資／衍生金融工具（續）

(iii) 計量（續）

(b) 權益工具

本集團隨後就所有股本投資以公平價值計量。當本集團管理層已選擇於其他全面收益呈列股本投資的公平價值收益及虧損，公平價值收益及虧損於終止確認投資後不會重新分類至損益。有關投資的股息於本集團收取款項的權利確立時繼續於損益確認為「銷售貨品及服務、租賃及其他收入」。

以公平價值計入損益賬的財務資產公平價值變動於綜合損益賬中確認為「投資收益／（虧損）淨額」（倘適用）。以公平價值計入其他全面收益計量的股本投資的減值虧損（及減值虧損撥回）不會因公平價值其他變動而分開列報。

(iv) 減值

自二零一八年四月一日起，本集團對有關其按攤銷成本列賬及以公平價值計入其他全面收益的債務工具的預期信貸虧損進行前瞻性評估。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

就貿易應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，其中要求全期預期虧損須自首次確認應收款項時確認，有關進一步詳情請參閱附註4(c)。

(iv) 直至二零一八年三月三十一日應用的會計政策

本集團並未按新訂準則所允許追溯應用香港財務報告準則第9號。有關分類及計量（包括減值）變動的過往期間可比較資料並無重列。

直至二零一八年三月三十一日，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、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。

2 主要會計政策 (續)

(I) 財務投資／衍生金融工具 (續)

(iv) 直至二零一八年三月三十一日應用的會計政策 (續)

(a) 重新分類

倘財務資產不再以近期出售為目的而持有，則本集團可選擇將其從持有待售的財務資產中重新分類為非衍生交易性財務資產。只有在基於近期特殊、罕見情況可能重複出現的偶然事件發生的情境下，除貸款及應收款項外的財務資產可以從持有待售財務資產中重新分類。此外，倘於重新分類日期本集團有意及有能力將該等財務資產持有至可預見的未來或持有至到期，本集團可以選擇將符合貸款及應收款項定義的財務資產從持有待售或可供出售的類別中重新分類。

重新分類以重新分類當日的公平價值計量。公平價值作為新成本或攤銷成本（如適用），且其後不會撥回於重新分類日期前入賬的公平價值收益或虧損。重新分類至貸款及應收款項及持至到期類別的財務資產的實際利率於重新分類日期釐定。現金流量估計之進一步增加會前瞻地調整實際利率。

(b) 確認及終止確認

以一般方式買賣的財務資產均於交易日（即本集團承諾收購或出售資產當日）確認。當本集團從該等投資收取現金流量的權利已到期或已被轉讓，且本集團已大致上將擁有權的所有風險和回報轉移，則終止確認財務資產。

當分類為可供出售之證券被出售或減值時，則之前於投資重估儲備內確認之累計公平價值調整乃計入綜合損益賬內。

(c) 計量

於初步確認時，本集團以公平價值計量財務資產，倘財務資產並非以公平價值計入損益賬，則加上收購該財務資產直接應佔的交易成本。以公平價值計入損益賬的財務資產交易成本於損益中支銷。

貸款及應收款項及持有至到期投資其後採用實際利率法按攤銷成本列賬。

2 主要會計政策（續）

(I) 財務投資／衍生金融工具（續）

(iv) 直至二零一八年三月三十一日應用的會計政策（續）

(c) 計量（續）

可供出售投資及以公平價值計入損益賬之財務資產其後以公平價值列賬。公平價值變動所產生之收益或虧損按下列方式確認：

- 就「以公平價值計入損益賬之財務資產」而言－在「投資收益／（虧損）淨額」當中
- 就可供出售財務資產（為以外幣計值之貨幣證券）而言－與證券攤銷成本變動相關的匯兌差額於損益賬確認，賬面值其他變動則於其他全面收益確認
- 就可供出售之其他貨幣及非貨幣證券而言－於其他全面收益確認。

金融工具之公平價值如何釐定的詳情於附註20披露。

(d) 減值

本集團會於各報告期末評估一項或一組財務資產是否存在客觀減值證據。當有客觀證據證明於初步確認資產後發生一宗或多宗事件導致減值出現（「虧損事件」），而該宗（或該等）虧損事件對該項或該組財務資產的估計未來現金流量構成可合理估計的影響，則有關財務資產或該組財務資產才算出現減值及產生減值虧損。若被劃分為可供出售的股本投資，證券公平價值大幅或長期低於其成本被視為該資產減值的跡象。

按攤銷成本入賬的資產

就貸款及應收款項而言，虧損金額以資產賬面值與按財務資產原來實際利率貼現估計的未來現金流量（不包括未產生的日後信貸虧損）所得現值兩者間的差額計量。資產的賬面值被銷減，而虧損金額則於損益賬內確認。倘貸款或持至到期投資按浮動利率計算，用於計量任何減值虧損的貼現率則為合約下釐定的即期實際利率。作為可行權宜之計，本集團可按工具可觀察得到的市價為公平價值的基礎計量其減值。

2 主要會計政策 (續)

(I) 財務投資／衍生金融工具 (續)

(iv) 直至二零一八年三月三十一日應用的會計政策 (續)

(d) 減值 (續)

按攤銷成本入賬的資產 (續)

倘在其後期間，減值虧損的金額減少，而該減少可客觀地與確認減值後發生的事件相關（如債務人的信貸評級改善），則之前確認的減值虧損撥回會於損益賬內確認。

分類為可供出售資產

倘若存在客觀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於其後期間不會透過損益賬撥回。

倘分類為可供出售債務工具的公平價值於其後期間增加，而該增加可客觀地與於損益確認後出現的事件有關，則減值虧損透過損益撥回。

(v) 抵銷金融工具

當本公司現時有法定可執行權力可抵銷已確認金額，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。本公司亦已就不符合抵銷條件惟仍可於若干情況（例如破產或終止合約）抵銷相關金額的情況訂立安排。

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)
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，並於綜合損益賬中確認。

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，投資物業以公平價值列賬，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。公平價值之變動於綜合損益賬內確認。

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綜合損益賬內列作開支。

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

應收貿易賬款為於日常業務過程中就出售的商品或提供的服務應收客戶的金額。倘預期貿易及其他應收款項可於一年或以內（或於業務正常營運週期內的較長時間）收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

倘應收貿易賬款按公平價值確認，則首次按無條件代價金額確認，除非其包含重大融資部分。

貿易及其他應收款項初步按公平價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。有關本集團應收貿易賬款會計處理之進一步資料及本集團減值政策之詳情，請分別見附註19及附註4(C)。

2 主要會計政策（續）

(Q) 應付貿易賬款

應付貿易賬款初步以公平價值確認，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綜合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

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。

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

酒店客房租金收入於酒店顧客入住期間隨時間確認。

酒店食物及飲品銷售以及其他附屬服務之收入一般於提供服務之時間點確認。

獎勵旅遊之收入在服務提供隨時間並以總額予以確認。

出售機票及酒店預訂安排之收入在分別發出機票及確認文件之時間點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，均於綜合損益賬確認，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以公平價值計入其他全面收益之財務資產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綜合損益賬確認，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綜合損益賬確認。非貨幣性財務資產（例如分類為以公平價值計入其他全面收益之財務資產之股本）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) 各損益賬及全面收益表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綜合損益賬，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綜合損益賬中確認。

(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綜合損益賬中扣除。

(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），所發行之股份以公平價值確認。

(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以公平價值確認，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。本集團亦於對沖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綜合損益賬「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綜合損益賬確認時予以確認。倘預測交易預計不再進行，於權益呈報之累計盈虧將即時轉撥至綜合損益賬。

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、以公平價值計入其他全面收益之財務資產、衍生金融工具、銀行結餘及借貸產生之外幣風險。

於二零一九年三月三十一日，本集團以港元為功能貨幣之實體擁有美元貨幣資產淨值15,100,000,000港元（二零一八年：10,700,000,000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：

	二零一九年			二零一八年		
	貨幣資產 淨額	倘匯率發生如下變動， 本公司股東應佔 業績增加／（減少）		貨幣 資產／ （負債） 淨額	倘匯率發生如下變動， 本公司股東應佔 業績增加／（減少）	
		+5%	-5%		+5%	-5%
		千港元	千港元		千港元	千港元
英鎊	253,806	10,595	(10,595)	448,121	20,969	(20,969)
歐元	2,552	89	(89)	4,328	183	(183)
人民幣	12,809	534	(534)	109,847	5,048	(5,048)
日圓	33	1	(1)	(50,396)	(1,740)	1,740

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財務投資及衍生金融工具帶來之股本及債務證券之價格風險。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」、「以公平價值計入損益賬之財務資產」及「以公平價值計入其他全面收益之財務資產」）於港交所、倫敦證券交易所（「倫敦證券交易所」）、紐約證券交易所（「紐交所」）、新加坡證券交易所（「新交所」）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。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：

	二零一九年				二零一八年			
	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， 本公司投資重估 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， 本公司投資重估 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	119,491	(119,491)	-	-	1,092,816	(1,092,816)	-	-
以公平價值計入其他 全面收益之財務資產	-	-	1,314,285	(1,314,285)	-	-	-	-
可供出售投資	-	-	-	-	-	-	23,316	(22,687)

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、定息財務投資、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。

於二零一九年三月三十一日，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11,990,000港元（二零一八年：8,345,000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21）、財務投資（附註20），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）

(b) 信貸風險（續）

預期信貸虧損計量

(i) 金融工具風險階段劃分

本集團基於信貸質素自初始確認以來的變動，採納一套「三個階段」的減值模型估計預期信貸虧損。

三個階段的主要定義概述如下：

階段一：就自初始確認後信貸風險未顯著增加或於報告日期信貸風險較低的金融工具而言，確認12個月預期信貸虧損；

階段二：就自初始確認起信貸風險顯著增加（除非於報告日期信貸風險較低）但尚無客觀減值證據的金融工具而言，確認全期預期信貸虧損，而利息收益則按資產總賬面值計算；

階段三：就在報告期末存在客觀減值證據的金融工具而言，確認全期預期信貸虧損，而利息收益則按資產賬面淨值計算。

(ii) 信貸風險顯著變動

本集團每半年評估相關金融工具的信貸風險自初始確認後是否發生顯著變動。本集團充分考慮反映其信貸風險是否出現顯著變動的各種合理且有依據的信息，包括前瞻性信息。主要考慮因素包括監管及經營環境、外部信貸評級、償債能力、經營能力、還款行為等。本集團會比較單項金融工具或者具有相似信貸風險特徵的金融工具組合在報告期末發生違約的風險與在初始確認日發生違約的風險。本集團通過考慮違約的可能性、拖欠利息或本金的情況及其他因素判斷金融工具的信貸風險自初始確認後是否發生顯著變動。

3 財務風險管理（續）

(I) 財務風險因素（續）

(b) 信貸風險（續）

(iii) 違約及已發生信貸減值資產的定義

當金融工具發生信貸減值時，本集團將該金融工具界定為已發生違約。

為評估財務資產是否發生減值，本集團主要考慮以下因素：

- 債務人或發行方發生嚴重財務困難；
- 合同條款遭違反，如逾期支付或拖欠利息或本金等；
- 本集團出於與債務人財務困難有關的經濟或法律等方面因素的考慮，向債務人作出正常情況下不會作出的讓步；
- 債務人很可能破產或進行其他財務重組；
- 權益工具發行方經營所處的技術、市場、經濟或法律環境等發生重大不利變化；
- 低於其成本的權益工具投資的公平價值發生嚴重或長期下跌；及
- 其他表明財務資產發生減值的客觀證據。

(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。於二零一九年三月三十一日，本集團獲得之未動用信貸融資為6,938,000,000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。

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。

	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	
於二零一九年三月三十一日					
非衍生					
貿易及其他應付款項	-	168,438	-	-	168,438
應付合營企業款項	-	199,855	-	-	199,855
應付一間聯營公司款項	-	224,400	-	-	224,400
借貸	1,046,181	3,398,588	12,454,290	869,574	17,768,633
中期票據	-	113,193	250,718	-	363,911
可換股票據	-	-	-	44,610	44,610
	1,046,181	4,104,474	12,705,008	914,184	18,769,847
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	-	-	-	44,653	44,653
衍生					
交叉貨幣掉期	1,220,303	2,642,074	9,108,597	1,000,000	13,970,974
— 流入	-	(621,223)	-	-	(621,223)
— 流出	-	632,481	-	-	632,481
	1,220,303	2,653,332	9,108,597	1,000,000	13,982,232

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
二零一九年三月三十一日	73,491	-	-	73,491
二零一八年三月三十一日	2,664	77,032	-	79,696

(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、向股東返還資本、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15(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債務淨額除以經重估資產淨值而計算。債務淨額乃按借貸總額（包括如綜合資產負債表所示之流動及非流動借貸）、中期票據及可換股票據減銀行結餘及現金計算。

於二零一九年及二零一八年三月三十一日之資產負債比率如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
借貸（附註24）	16,114,791	11,715,794
中期票據（附註25）	348,855	663,159
可換股票據（附註26）	7,078	6,655
減：銀行結餘及現金（附註21）	(759,358)	(917,399)
債務淨額	15,711,366	11,468,209
經重估資產淨值（附註(a)）	29,784,000	27,713,000
對經重估資產淨值之資產負債比率	53%	41%

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以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	第三級 千港元
二零一九年			
資產			
財務投資			
以公平價值計入損益賬之財務資產	1,126,673	61,967	97,108
以公平價值計入其他全面收益之 財務資產	527,871	13,744,598	42,867
	1,654,544	13,806,565	139,975
年內，第一級、第二級及第三級之間並無轉移。			
二零一八年			
資產			
財務投資			
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	-	48,029
	2,131,231	9,871,123	48,029
負債			
衍生金融工具	-	3,522	-

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（如上市股本證券）之公平價值乃根據於結算日之市場報價計算。倘該等報價可容易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。

(iii) 第三級內之金融工具

倘一項或多項重大輸入值並非依據可觀察之市場數據，則該等金融工具被分入第三級。

第三級金融工具包括並非在活躍市場交易的非上市股本證券及非上市基金。該等金融工具的公平價值之釐定，乃使用適用估值技巧及參考近期的財務機構之市場報價及資產價值和其他交易價格。

3 財務風險管理（續）

(III) 公平價值估計（續）

(iii) 第三級內之金融工具（續）

下表呈列本集團於截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度之第三級財務投資變動情況：

	可供出售投資 千港元	以公平價值 計入其他 全面收益 之財務資產 千港元	以公平價值 計入損益賬之 財務資產 千港元
於二零一七年三月三十一日	32,366	-	-
增加	8,036	-	-
於其他全面收益確認之公平價值收益	7,627	-	-
於二零一八年三月三十一日	48,029	-	-
根據採納香港財務報告準則第9號由可供 出售投資重新分類至以公平價值計入 其他全面收益及損益賬之財務資產	(48,029)	39,945	8,084
於二零一八年三月三十一日（經重列）	-	39,945	8,084
增加	-	-	88,960
於其他全面收益確認之公平價值收益	-	2,914	-
於損益賬確認之公平價值收益	-	8	64
於二零一九年三月三十一日	-	42,867	97,108

4 重大會計評估及判斷

除下文所述修訂外，管理層於編製本綜合財務報表時，就本集團應用之會計政策所作出之重大判斷以及估計不明朗因素之主要來源，與截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合財務報表所應用者相同。

該等評估及假設可能會對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。

(A) 對投資物業之公平價值估計

於二零一九年三月三十一日，本集團擁有投資物業之公平價值為9,869,038,000港元（二零一八年：9,006,185,000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合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14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。

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。

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）

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。管理層已進行更新評估，並認為撥備仍然適用。董事會根據本案情況之不斷發展，不時審查該撥備。

(C) 貿易及其他應收款項及應收貸款減值

本集團就應收貿易賬款之整個存續期之預期虧損對計量虧損撥備。為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款資產已按共享信貸風險特徵及逾期日數而分組。故本集團認為應收貿易賬款之預期信貸虧損比率可作為合約資產虧損比例之合理近似。

其他應收款項之減值按12個月預期信貸虧損或整個存續期之預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初步確認後有否顯著增加。貿易及其他應收款項之減值虧損於損益賬的「銷售及行政開支」中確認。倘並無合理的預期收回，貿易及其他應收款項會被撇銷（部分或全部）。

(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27）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) 預期信貸虧損及財務投資減值

採納香港財務報告準則第9號已導致財務投資減值相關的重大會計估計及判斷的評估出現變動。財務投資的虧損撥備乃基於有關違約風險及預期損失率的假設作出。於各報告期末，本集團根據其過往歷史、現時市況及前瞻性估計，通過判斷作出該等假設及選擇減值計算之輸入數據。

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、財務投資、其他非流動資產、酒店存貨、發展中／持作待售之物業及貿易及其他應收款項。分類負債主要包括借貸、貿易及其他應付款項及合約負債。

	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
二零一九年						
分類收入	1,350	211,858	543,367	1,424,275	26,630	2,207,480
分類業績之貢獻	(22,102)	173,160	209,779	1,420,916	26,599	1,808,352
折舊	(18,310)	-	(90,859)	-	(9,113)	(118,282)
投資虧損淨額	-	-	-	(482,250)	-	(482,250)
投資物業之公平價值收益	-	852,158	-	-	-	852,158
應佔溢利減虧損						
合營企業	10,647	-	-	-	6,103	16,750
聯營公司	-	55,062	-	-	(469)	54,593
分類業績	(29,765)	1,080,380	118,920	938,666	23,120	2,131,321
未能分類公司開支						(159,535)
融資成本淨額						(484,975)
除所得稅前溢利						1,486,811

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
二零一八年						
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

5 分類資料 (續)

	業務分類						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	未能分類 千港元	
二零一九年							
資產	5,676,357	11,407,759	3,071,791	15,983,221	61,528	1,712,022	37,912,678
資產包括：							
合營企業及聯營公司	3,902,089	1,495,579	-	-	34,668	3,081	5,435,417
添置非流動資產*	79,338	10,695	58,062	-	12,343	-	160,438
負債							
借貸	3,216,658	1,049,841	3,407,533	1,171,545	-	7,269,214	16,114,791
其他負債							1,366,050
							17,480,841
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
其他負債							1,405,472
							13,121,266

* 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)

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入		
香港	785,693	701,157
海外	1,421,787	1,047,734
	2,207,480	1,748,891
非流動資產*		
香港	16,686,302	15,481,174
海外	2,688,721	2,369,874
	19,375,023	17,851,048

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

附註：

銷售貨品及服務、租賃及其他收入可進一步分析為：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於某一時間點確認	42,141	54,354
隨時間確認	522,868	558,303
其他來源	242,705	223,427
	807,714	836,084

6 投資虧損淨額

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
以公平價值計入損益賬之財務資產		
– 市場價格變動之未變現虧損淨額	(113,459)	(291,990)
– 未變現匯兌(虧損)/收益淨額	(20,386)	117,734
– 已變現(虧損)/收益淨額(附註(a))	(4,827)	68,910
以公平價值計入其他全面收益之財務資產		
– 未變現匯兌收益淨額	4,084	-
– 已變現收益淨額(附註(b))	48,815	-
– 預期信貸虧損變動及其他信貸減值支出(附註(c))	(398,203)	-
衍生金融工具		
– 未變現收益淨額	-	35,967
– 已變現收益淨額	1,726	-
	(482,250)	(69,379)
附註：		
(a) 以公平價值計入損益賬之財務資產的已變現(虧損)/收益淨額		
總代價	271,373	4,714,716
投資成本	(421,631)	(4,102,423)
	(150,258)	612,293
減：於先前年度確認之未變現虧損/(收益)淨額	145,431	(543,383)
	(4,827)	68,910
(b) 以公平價值計入其他全面收益之財務資產的已變現收益淨額		
總代價	3,948,906	-
投資成本	(3,868,131)	-
	80,775	-
減：於先前年度確認之未變現收益淨額	(31,960)	-
	48,815	-

6 投資虧損淨額（續）

- (c) 本年度，以下有關本集團以公平價值計入其他全面收益之債務投資的虧損撥備於損益賬內確認。該撥備與二零一八年四月一日的期初虧損撥備及二零一九年三月三十一日的期末虧損撥備的對賬如下：

	千港元
於二零一八年三月三十一日之虧損撥備	-
透過期初收益儲備重列之金額	(127,828)
於二零一八年四月一日之期初虧損撥備	(127,828)
於損益賬確認之虧損撥備增加	(398,203)
於二零一九年三月三十一日之期末虧損撥備	(526,031)

除發行人於到期時違反贖回之已減值債務證券外，本集團所有其他以公平價值計入其他全面收益之債務投資於短期內被視為低違約風險，因此，本年度已確認之虧損撥備將限制於12個月預期虧損。

就已減值債務證券，減值虧損乃根據管理層可收回現金之最終差額的評估使用全期預期信貸虧損模式估計。關鍵輸入數據使用之減值評估乃根據財務資料（摘錄自發行人最近期可得之經審核財務報表）及其他前瞻性因素，並計及發行人之最近期發展。

財務投資之投資收益淨額之補充資料：

年內，10項債務證券及6項股本證券已出售／贖回。佔大部分已變現收益之已出售、贖回及交換證券列於下文：

	年內已變現 收益／ (虧損) 千港元
債務證券	
融信中國控股有限公司（「融信」）8.25厘票據	38,437
毅德國際控股有限公司（「毅德」）13.75厘票據	6,079
正榮地產集團有限公司（「正榮」）8.5厘票據	4,204
其他	126
股本證券	
蘇格蘭皇家銀行（「蘇格蘭皇家銀行」）	(15,215)
東方海外（國際）有限公司（「東方海外國際」）	11,109
其他	(752)
	43,988

6 投資虧損淨額（續）

融信主要與中國從事物業開發業務。其股份於港交所上市（股份代號：3301）。已終止確認票據於新交所上市。

毅德主要於中國從事物業開發、銷售及經營商貿及物流中心及住宅物業。其股份於港交所（股份代號：1396）上市。已終止確認票據獲穆迪評級為「Caa1」並於新交所上市。

正榮主要於中國從事物業開發、物業租賃及商業物業管理。其股份於港交所上市（股份代號：6158）。已終止確認票據於新交所上市。

蘇格蘭皇家銀行為一間提供金融服務之全球銀行，及其股份於倫敦證券交易所上市（股份代號：RBS），獲S&P評級為「BBB-」。

東方海外國際主要從事集裝箱運輸及物流，及其股份於港交所上市（股份代號：316）。

本年度之未變現虧損產生自二零一九年三月三十一日的財務投資（包括56（二零一八年：36）項證券）之公平價值變動。有關詳情請參閱附註20。

截至三月三十一日止年度之未變現虧損概要：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
股本證券	(128,914)	252,371
債務證券	427	(426,819)
非上市基金	(1,274)	192
	(129,761)	(174,256)

財務報表附註

7 按性質劃分之收入及開支

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入		
租金收入淨額(附註)	173,160	153,843
以公平價值計入其他全面收益/損益賬之財務資產之利息收入		
— 上市投資	1,374,172	873,689
按攤銷成本計量之財務資產之利息收入		
— 應收貸款	9,848	36,509
— 合資企業	11,303	-
— 銀行存款	4,443	2,609
股息收入		
— 上市投資	47,159	38,329
開支		
核數師酬金		
— 審核服務	8,337	8,403
— 非審核服務	1,582	1,947
已售物業及貨物成本	89,788	76,554
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註8)	211,007	212,420
出售物業、廠房及設備之虧損	1,455	355
土地及樓宇之經營租金開支	3,416	2,037
附註：		
總租金收入		
— 投資物業	211,420	192,497
— 持作銷售之物業	438	1,610
支出	211,858 (38,698)	194,107 (40,264)
租金收入淨額	173,160	153,843

8 僱員福利開支

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
工資及薪金	208,651	206,924
退休福利成本(附註(a))	5,458	7,740
	214,109	214,664
於發展中之待售物業下資本化	(3,102)	(2,244)
	211,007	212,420

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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
供款總額	5,441	6,115
終止福利	17	1,625
	5,458	7,740
供款淨額	5,458	7,740

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，提供予二零二零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沒收之供款，可減少本集團之供款。

8 僱員福利開支（續）

附註：（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%（二零一八年：5%）或按固定款額供款及4.95%（二零一八年：4.95%）。

於二零一九年三月三十一日，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（二零一八年：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	於二零一八年 四月一日及 二零一九年 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。

泛海酒店

於二零一九年三月三十一日，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	於二零一八年 四月一日及 二零一九年 三月三十一日 尚未行使 之購股權數目
二零一五年十二月十一日董事	0.343港元	二零二五年 十二月十日	28,800,000

除上文所披露外，年內概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

9 董事及高級管理人員之酬金

(a) 截至二零一八年及二零一九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
二零一九年(千港元)							
執行董事							
馮兆滔先生	-	1,239	200	1,262	188	42	2,931
潘政先生	-	2,271	11,400	9,551	-	18	23,240
潘海先生	-	3,465	11,680	-	-	36	15,181
潘洋先生	-	1,821	10,615	-	-	36	12,472
倫培根先生	-	1,564	800	1,044	-	130	3,538
關堡林先生	-	2,213	2,000	-	432	105	4,750
	-	12,573	36,695	11,857	620	367	62,112
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	12,573	36,695	11,857	620	367	62,912

財務報表附註

9 董事及高級管理人員之酬金(續)

(a) 截至二零一八年及二零一九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

9 董事及高級管理人員之酬金（續）

- (a) 截至二零一八年及二零一九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18,301,000港元（二零一八年：17,456,000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（二零一八年：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（二零一八年：無）。
- (b) 年內，本集團五位最高酬金人士包括五位（二零一八年：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	
	二零一九年	二零一八年
1,000,001港元－2,000,000港元	1	1
2,000,001港元－3,000,000港元	3	3

財務報表附註

10 融資成本淨額

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	(408,748)	(232,137)
短期銀行貸款及透支	(42,753)	(9,694)
中期票據	(17,845)	(34,330)
對沖衍生金融工具所得利息收入	740	3,573
利息資本化(附註)	32,361	40,630
	(436,245)	(231,958)
其他附帶之借貸成本	(48,215)	(42,302)
借貸產生之外匯虧損淨額	(4,175)	(35,673)
衍生金融工具之公平價值收益		
—現金流量對沖·轉撥自儲備	3,660	27,537
	(484,975)	(282,396)

附註：

借貸成本乃按年利率介乎2.21厘至3.87厘(二零一八年：1.9厘至3.26厘)資本化。

11 所得稅開支

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期所得稅開支		
香港利得稅	(46,914)	(35,888)
海外利得稅	(6,659)	(6,230)
過往年度超額撥備	1,996	2,026
	(51,577)	(40,092)
遞延所得稅抵免	12,855	9,217
	(38,722)	(30,875)

11 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%（二零一八年：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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除所得稅前溢利	1,486,811	1,523,901
減：		
應佔合營企業及聯營公司溢利減虧損	(71,343)	(102,402)
	1,415,468	1,421,499
按稅率16.5%（二零一八年：16.5%）計算之稅項	(233,552)	(234,547)
過往年度超額撥備	1,996	2,026
其他國家不同稅率之影響	1,577	597
毋須繳納所得稅之收入	378,824	278,643
不可扣稅之支出	(154,751)	(58,797)
未確認稅損	(28,141)	(17,847)
動用早前未確認之稅損	303	246
確認早前未確認之稅損	-	3
其他	(4,978)	(1,199)
所得稅開支	(38,722)	(30,875)

12 股息

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
中期股息，無（二零一八年：無）	-	-
建議末期股息每股2.7港仙（二零一八年：3.0港仙）	35,634	39,593
	35,634	39,593

12 股息(續)

於二零一九年六月二十七日舉行之會議上，董事會建議派付截至二零一九年三月三十一日止年度之末期股息每股2.7港仙(二零一八年：每股3.0港仙)。建議派付股息並無於財務報表中反映，惟將於截至二零二零年三月三十一日止年度作為收益儲備分派。

35,634,000港元之數額乃根據於二零一九年六月二十七日已發行股份1,319,782,288股計算。

13 每股盈利

每股盈利乃按本公司股東應佔年內溢利除以加權平均股份數目計算。

本年度內每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
計算每股基本盈利之本公司股東應佔溢利	1,388,728	1,463,061
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	(206)	(49)
計算每股攤薄盈利之溢利	1,388,522	1,463,012
	股份數目	
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	1,319,782,288	1,319,782,288
可攤薄潛在股份之影響：		
假設已行使部份本公司之購股權	1,145,165	2,694,510
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	1,320,927,453	1,322,476,798

14 投資物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於年初	9,006,185	8,273,154
添置	10,695	13,635
公平價值收益	852,158	719,396
於年末	9,869,038	9,006,185

於二零一九年三月三十一日，已作為貸款抵押之投資物業之賬面淨值總額為9,869,038,000港元（二零一八年：9,006,185,000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於二零一九年三月三十一日及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	
			二零一九年	二零一八年
辦公室	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	22,400-34,600	20,000-25,400
零售—地鋪	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	47,300-134,900	43,200-136,200
零售—其他	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	16,300-32,700	15,200-30,500

財務報表附註

15 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／撇銷	-	-	(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／撇銷	-	-	(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
成本值						
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
匯兌差額	-	-	-	-	(1,685)	(1,685)
添置	-	2,110	56,384	27,784	13,592	99,870
出售	-	-	(978)	-	(1,787)	(2,765)
於二零一九年三月三十一日	-	3,340,230	1,573,508	333,994	188,153	5,435,885
累積折舊						
於二零一八年三月三十一日	-	554,542	614,172	14,257	65,904	1,248,875
匯兌差額	-	-	-	-	(531)	(531)
本年度支出	-	37,197	45,506	2,769	32,810	118,282
出售	-	-	(575)	-	(734)	(1,309)
於二零一九年三月三十一日	-	591,739	659,103	17,026	97,449	1,365,317
賬面淨值						
於二零一九年三月三十一日	-	2,748,491	914,405	316,968	90,704	4,070,568

15 物業、廠房及設備（續）

附註：

- (a) 酒店物業之賬面總值包括：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
酒店物業		
酒店樓宇	914,405	903,930
酒店租賃土地	2,031,447	2,065,785
	2,945,852	2,969,715

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」）（二零一八年：威格斯）進行之估值，香港五項（二零一八年：四項）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12,297,900,000港元（二零一八年：10,653,700,000港元）。

香港酒店物業組合由5幢（二零一八年：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。

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) 於二零一九年三月三十一日，已作貸款抵押之物業、廠房及設備之賬面淨值總額為3,908,807,000港元（二零一八年：3,908,404,000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。發展已於二零一八年六月竣工。

16 合營企業及聯營公司

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
合營企業	3,935,594	3,308,047
聯營公司	1,499,823	1,445,226
	5,435,417	4,753,273

(A) 合營企業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應佔資產淨值	2,713,664	2,694,236
墊予合營企業款項	1,366,694	758,575
墊予合營企業款項撥備	(144,764)	(144,764)
	3,935,594	3,308,047
計入流動負債之應付合營企業之款項	(199,855)	(61,659)
	3,735,739	3,246,388

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及加拿大元計值。於二零一九年三月三十一日，除墊予合營企業款項253,499,000港元（二零一八年：258,258,000港元）及317,800,000港元（二零一八年：196,599,000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（二零一八年：1厘）及15厘（二零一八年：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60,071,000港元（二零一八年：41,060,000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32）。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36。

16 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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除所得稅前溢利	38,527	109,144
所得稅開支	(21,777)	(35,946)
年內溢利	16,750	73,198
其他全面(開支)／收益	(130,908)	155,887
年內全面(開支)／收益總額	(114,158)	229,085

於二零一八年及二零一九年三月三十一日，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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應佔資產淨值(附註(a))	1,498,660	1,444,068
墊予聯營公司款項	421,990	421,985
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	1,499,823	1,445,226
	(224,400)	(224,400)
	1,275,423	1,220,826

16 合營企業及聯營公司（續）

(B) 聯營公司（續）

於二零一八年及二零一九年三月三十一日，一間聯營公司之股份已作抵押，以為本集團取得貸款融資。

墊予聯營公司之款項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36。

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除所得稅前溢利（附註(b)）	57,227	32,346
所得稅開支	(2,634)	(3,142)
年內溢利及全面收益總額	54,593	29,204

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於二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日按公開市值基準重新估值。

16 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	
			二零一九年	二零一八年
辦公室	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	18,000-20,100	13,500-20,900
零售—地鋪	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	223,100-632,500	225,400-644,800
零售—其他	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	17,100-61,000	17,400-61,500

17 應收貸款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貸款予一間合營企業合夥人	-	340,765
應收按揭貸款	1,577	2,255
減：計入流動資產之即期部份	(166)	(340,966)
	1,411	2,054

應收貸款按滙豐銀行最優惠年利率加1.5厘(二零一八年：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。

18 發展中之待售物業及已落成待售物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
發展中之待售物業		
租賃土地	1,269,071	599,460
發展成本	314,547	167,945
	1,583,618	767,405
已落成待售物業		
租賃土地	2,751	2,771
發展成本	730	730
	3,481	3,501

附註：

- (a) 於二零一九年三月三十一日，價值1,531,195,000港元（二零一八年：551,369,000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) 於二零一九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。

19 貿易及其他應收款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收貿易賬款	65,544	75,299
減：虧損撥備	(7,340)	(3,098)
	58,204	72,201
應計利息及應收股息	382,137	277,857
應收貸款	-	61,935
預付款項	13,637	20,870
公用事業及其他按金	10,412	27,909
其他應收款項	40,365	36,890
	504,755	497,662

應收貿易賬款經扣除虧損撥備之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0個月至6個月	55,644	71,045
7個月至12個月	1,588	1,126
12個月以上	972	30
	58,204	72,201

19 貿易及其他應收款項（續）

應收貿易賬款之虧損撥備變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於年初	3,098	2,279
虧損撥備	4,242	819
於年末	7,340	3,098

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。

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
港元	102,544	113,055
美元	382,137	272,658
人民幣	387	93,811
加拿大元	19,687	18,138
	504,755	497,662

於二零一八年三月三十一日，向第三方提供之無擔保貸款61,935,000港元按年利率10厘計息。

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。

20 財務投資

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產		
股本證券		
— 於香港上市	527,871	636,354
— 非上市	42,867	39,945
非上市基金	16,244	8,084
	586,982	684,383
流動資產		
股本證券		
— 於美國上市	784,841	851,440
— 於歐洲上市	252,610	443,809
— 於香港上市	89,221	199,628
	1,126,672	1,494,877
債務證券		
— 於新加坡上市	12,516,387	9,063,688
— 於歐洲上市	1,018,553	709,934
— 於香港上市	211,047	32,198
— 非上市	51,479	54,866
	13,797,466	9,860,686
非上市基金	89,963	10,437
	15,014,101	11,366,000
	15,601,083	12,050,383

財務報表附註

20 財務投資（續）

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	570,738	-
以公平價值計入損益賬之財務資產	16,244	410,808
可供出售投資	-	273,575
	586,982	684,383
流動資產		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	13,744,598	-
以公平價值計入損益賬之財務資產	1,269,503	11,366,000
	15,014,101	11,366,000
	15,601,083	12,050,383

財務投資以下列貨幣計值：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
美元	14,678,513	10,712,158
港元	668,571	890,847
英鎊	252,610	443,809
歐元	1,389	3,569
	15,601,083	12,050,383

於二零一九年三月三十一日，相等於1,900,911,000港元（二零一八年：1,932,027,000港元）的財務投資已抵押作借貸之擔保。

20 財務投資（續）

財務投資之補充資料：

股本證券

於二零一九年三月三十一日，本集團持有24項（二零一八年：20項）上市股本證券及1項（二零一八年：1項）非上市股本證券。於二零一八年及二零一九年三月三十一日財務投資之股本證券組合概要及截至二零一八年及二零一九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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
花旗集團（「花旗集團」）	781,642	847,810	(66,168)	103,852	20,964	11,380
美高梅中國（「美高梅」）	333,109	410,808	(77,698)	82,162	3,266	5,599
滙豐控股有限公司（「滙控」）	194,762	225,546	(30,784)	32,613	12,196	12,155
萊斯銀行集團（「萊斯」）	133,300	149,704	(16,404)	13,984	6,789	6,844
蘇格蘭皇家銀行（「蘇格蘭皇家銀行」）	119,311	294,104	(15,613)	51,652	975	-
東方海外（國際）有限公司 （「東方海外」）	-	111,222	-	(3,202)	-	262
其他	135,287	131,982	(27,815)	11,501	2,969	2,089
	1,697,411	2,171,176	(234,482)	292,562	47,159	38,329

花旗集團為一間提供金融服務之環球銀行，其股份於紐交所上市（股份代號：C），被標準普爾評級為「BBB+」。於二零一九年三月三十一日，本集團合共持有花旗集團之0.06%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，其股份於港交所上市（股份代號：2282）。於二零一九年三月三十一日，本集團合共持有美高梅之0.5%股權。

滙控為一間銀行及金融服務公司，營運覆蓋多個地區。其股份於港交所（股份代號：5）上市，被標準普爾評級為「A」。於二零一九年三月三十一日，本集團合共持有滙控之0.02%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+」。於二零一九年三月三十一日，本集團合共持有萊斯之0.03%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-」。於二零一九年三月三十一日，本集團合共持有蘇格蘭皇家銀行之0.04%股權。

東方海外主要從事貨櫃運輸和物流業務，其股份於港交所上市（股份代號：316）。

20 財務投資（續）

債務證券

於二零一九年三月三十一日，本集團持有27項（二零一八年：17項）債務證券，其中21項於新加坡上市，2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%（二零一八年：99%）為25項（二零一八年：14項）債務證券乃由以中國房地產業務之公司發行，該等公司之股份除1間於美國上市外，其他均於香港上市。

於二零一八年及二零一九年三月三十一日財務投資之債務證券組合概要及截至二零一八年及二零一九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：

	於三月三十一日	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
票據本金額	14,960,762	10,271,181
投資成本	14,545,604	9,790,383
市值	13,797,466	9,860,686
票息	7.75%至15.5%	6%至13.75%
到期日	二零一八年 九月至 二零四二年 十月	二零一八年 五月至 二零四二年 十月及1永久
評級	NR至B	NR至B+

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
利息收入	1,086,091	860,255
未變現收益／（虧損）		
— 至損益賬	427	(426,819)
— 至其他全面收益	(425,262)	-

於二零一九年三月三十一日，財務投資中27項（二零一八年：17項）債務證券令截至二零一九年三月三十一日止年度之未變現公平價值淨虧損424,800,000港元（二零一八年：虧損426,800,000港元）。合共16項（二零一八年：7項）債務證券錄得未變現公平價值收益，其餘11項（二零一八年：9項）債務證券則錄得未變現公平價值虧損。

20 財務投資（續）

債務證券（續）

於二零一九年三月三十一日，於本集團之財務投資中，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9.1%（二零一八年：8.9%），而所持有之按市值入賬之五大債務證券佔約18.4%（二零一八年：17.4%）。其餘22項債務證券佔本集團經重估總資產之11.2%，彼等各項均少於1.7%。

於二零一九年三月三十一日持有之五大債務證券列示如下：

	市值				未變現 (虧損)/收益		利息收入	
	二零一九年		二零一八年		二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	三月 三十一日 千港元	佔債務證券 組合百分比	三月 三十一日 千港元	佔債務證券 組合百分比	千港元	千港元	千港元	千港元
佳兆業9.375厘票據	4,268,175	31%	3,677,817	37%	(106,781)	(250,653)	448,427	277,069
融信11.25厘票據	1,248,225	9%	-	-	65,299	-	14,198	-
當代置業15.5厘票據	1,102,140	8%	-	-	32,268	-	23,982	-
恒大8.75厘票據	1,023,748	7%	1,086,330	11%	(62,582)	921	95,720	71,360
於二零二零年到期的明發11厘票據	936,254	7%	948,413	10%	(12,159)	14,451	103,472	89,743

「佳兆業9.375厘票據」由佳兆業集團控股有限公司（「佳兆業」）所發行，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。佳兆業主要於中國從事物業發展、物業投資、物業管理及酒店及餐飲業務。其股份於港交所上市（股份代號：1638）。

「融信11.25厘票據」由融信所發行，固定票面年利率為11.25厘。其以美元計值，並於二零二一年八月二十二日到期。該等票據於新交所上市。

「當代置業15.5厘票據」由當代置業（中國）有限公司（「當代置業」）所發行，固定票面年利率為15.5厘。其以美元計值，並於二零二零年七月二日到期。該等票據獲穆迪評級為「B3」並於新交所上市。當代置業主要於中國從事房地產發展、物業發展、酒店營運、項目管理、房地產代理服務。其股份於港交所上市（股份代號：1107）。

「恒大8.75厘票據」由中國恒大集團（「恒大」）所發行，固定票面年利率為8.75厘。其以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。恒大主要於中國從事物業發展、物業投資、物業管理、物業建造、酒店營運、金融業務、互聯網業務及健康業務。其股份於港交所上市（股份代號：3333）。

「於二零二零年到期的明發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。其以美元計值及於二零二零年五月十八日到期。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。其股份於港交所上市（股份代號：846）。

財務報表附註

21 銀行結餘及現金

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行及手頭現金	194,455	301,960
短期銀行存款	376,500	475,080
現金及現金等價物	570,955	777,040
受限制銀行結餘	188,403	140,359
	759,358	917,399

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
港元	474,407	562,894
美元	91,825	216,271
加拿大元	176,929	79,843
人民幣	12,255	53,122
英鎊	1,196	4,312
其他	2,746	957
	759,358	917,399

22 貿易及其他應付款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應付貿易賬款	21,357	58,099
應計費用及其他應付款項	92,991	131,749
銷售物業收取按金	-	56,833
租金及管理費按金	50,730	46,003
應付中期票據利息	3,360	12,408
	168,438	305,092

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0個月至6個月	20,563	57,288
7個月至12個月	206	342
超過12個月	588	469
	21,357	58,099

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。

23 合約負債

	於二零一九年 三月三十一日 千港元	於二零一八年 四月一日 千港元
預收客戶按金	199,405	56,833
		千港元
於二零一八年四月一日之結餘		56,833
本年度內交易增加淨額		144,391
匯兌差額		(1,819)
於二零一九年三月三十一日之結餘		199,405

合約負債主要包括預收物業買家按金。

24 借貸

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動負債		
短期銀行貸款		
有抵押	1,713,181	1,064,430
無抵押	567,000	79,950
長期銀行貸款之即期部份		
有抵押	1,022,512	1,194,275
無抵押	631,843	219,994
載有按要求償還條款之長期銀行貸款部份，有抵押	-	75,923
	3,934,536	2,634,572
非流動負債		
長期銀行貸款		
有抵押	8,038,349	4,307,473
無抵押	4,141,906	4,773,749
	12,180,255	9,081,222
	16,114,791	11,715,794

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
須於一年內償還	1,654,355	1,414,269
須於一至兩年內償還	2,578,580	2,456,078
須於兩至五年內償還	8,771,875	5,797,067
須於五年後償還	829,800	904,000
	13,834,610	10,571,414
計入流動負債之即期部份	(1,654,355)	(1,414,269)
	12,180,255	9,157,145

財務報表附註

24 借貸(續)

借貸之賬面值按以下貨幣計值：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
港元	15,954,950	11,197,016
美元	86,350	392,425
日圓	-	50,430
加拿大元	73,491	75,923
	16,114,791	11,715,794

於結算日，借貸之年利率介乎2.73厘至4.51厘（二零一八年：1.68厘至4.09厘）。

短期及長期借貸之賬面值與其公平價值相若。

25 中期票據

	二零一九年 千港元	二零一八年 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)及(b)）	-	315,868
非上市 票息為每年4.8厘，於二零一九年七月到期之票據	100,000	100,000
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	250,000	250,000
	350,000	665,868
減：遞延發行開支	(1,145)	(2,709)
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	348,855	663,159
票息為每年4.8厘，於二零一九年七月到期之票據 （扣除相關遞延發行開支）	-	(315,868)
	(99,820)	-
	249,035	347,291

25 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（二零一八年：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。

26 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（每份票據贖回價值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（包括當日）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。

27 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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
遞延所得稅資產	58,615	38,128
遞延所得稅負債	(117,080)	(107,761)
	(58,465)	(69,633)

財務報表附註

27 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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於年初	53,053	52,072	56,264	56,264	109,317	108,336
已於損益賬確認	17,801	981	-	-	17,801	981
於年終	70,854	53,053	56,264	56,264	127,118	109,317

遞延所得稅負債

	加速稅項折舊		公平價值調整		總額	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於年初	(96,805)	(88,709)	(82,145)	(98,477)	(178,950)	(187,186)
已於其他全面收益確認	-	-	(1,687)	-	(1,687)	-
已於損益賬確認	(4,665)	(8,096)	(281)	16,332	(4,946)	8,236
於年終	(101,470)	(96,805)	(84,113)	(82,145)	(185,583)	(178,950)

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444,000,000港元(二零一八年: 386,000,000港元)確認遞延所得稅資產78,000,000港元(二零一八年: 65,000,000港元)。於二零一九年三月三十一日,除稅項虧損418,000,000港元並無屆滿日期(二零一八年: 386,000,000港元)外,結餘於直至二零三九年(包括當年)之多個日期屆滿。

28 股本

每股面值0.01港元之股份

股份數目

金額
千港元

法定:				
於二零一八年及二零一九年三月三十一日	400,000,000,000			4,000,000

	股份數目		金額	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已發行及繳足:				
於年初及年終	1,319,782,288	1,319,782,288	13,197	13,197

29 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	投資重估 儲備 千港元	撥入盈餘 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
於二零一八年 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
二零一八年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(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
於二零一八年三月三十一日 採納香港財務報告 準則第9號	-	-	-	(52,806)	-	-	-	52,806	-	-
於二零一八年 三月三十一日(經重列) 以公平價值計入其他全面 收益之財務資產之 公平價值虧損淨額	2,175,239	44,190	5,217	33,256	2,782,836	2,310	86,994	13,500,901	24,891	18,655,834
現金流對沖：										
—公平價值變動	-	-	-	-	-	1,796	-	-	-	1,796
—轉撥至融資成本	-	-	-	-	-	(3,660)	-	-	-	(3,660)
—已變現虧損	-	-	-	-	-	(446)	-	-	-	(446)
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(138,927)	-	-	(138,927)
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,388,728	-	1,388,728
二零一八年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(39,593)	-	(39,593)
於二零一九年 三月三十一日	2,175,239	44,190	5,217	(152,715)	2,782,836	-	(51,933)	14,850,036	24,891	19,677,761
包括：										
二零一九年 建議末期股息	-	-	-	-	-	-	-	35,634	-	35,634
其他	2,175,239	44,190	5,217	(152,715)	2,782,836	-	(51,933)	14,814,402	24,891	19,642,127
於二零一九年 三月三十一日	2,175,239	44,190	5,217	(152,715)	2,782,836	-	(51,933)	14,850,036	24,891	19,677,761

財務報表附註

30 承擔

於結算日之承擔如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已訂約但未撥備 投資物業	14,538	7,022
物業、廠房及設備	4,430	29,497
向合營企業注資	-	498,064
	18,968	534,583

31 經營租約安排

(A) 出租者

於二零一九年三月三十一日，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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	203,485	172,799
第二年至第五年（包括首尾兩年）	320,973	353,783
超過五年	72,702	126,210
	597,160	652,792

(B) 承租者

於二零一九年三月三十一日，根據不可撤銷經營租約之未來應付最低租金總額如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	3,204	4,370
第二年至第五年（包括首尾兩年）	3,128	1,576
	6,332	5,946

32 財務擔保

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
為合營企業提供銀行及貸款融資之擔保	2,732,795	897,074

33 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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除所得稅前溢利	1,486,811	1,523,901
應佔溢利減虧損		
合營企業	(16,750)	(73,198)
聯營公司	(54,593)	(29,204)
折舊	118,282	127,873
投資虧損淨額	482,250	69,379
投資物業之公平價值收益	(852,158)	(719,396)
出售物業、廠房及設備之虧損	1,455	355
借貸產生之外匯虧損淨額	515	8,137
利息收入	(101,287)	(39,118)
利息開支	436,245	231,958
營運資金變動前之經營溢利	1,500,770	1,100,687
應收按揭貸款減少	678	196
發展中之待售物業(不包括已資本化之利息開支)增加	(798,802)	(66,921)
酒店及餐廳存貨(增加)/減少	(7,524)	1,260
貿易及其他應收款項增加	(8,072)	(136,048)
財務資產增加	(4,135,457)	(3,921,907)
受限制銀行結餘增加	(49,864)	(105,193)
貿易及其他應付款項(減少)/增加	(136,653)	98,716
合約負債增加	199,405	-
經營所用之現金淨額	(3,435,519)	(3,029,210)

33 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
於二零一八年三月三十一日	11,715,794	663,159	6,655	12,385,608
融資現金流量				
提取淨額	4,423,666	(319,528)	-	4,104,138
已付貸款融資費	(37,153)	-	-	(37,153)
非現金變動				
貸款融資費及發行開支攤銷	14,275	1,564	-	15,839
應計利息	-	-	423	423
匯兌差額	(1,791)	3,660	-	1,869
於二零一九年三月三十一日	16,114,791	348,855	7,078	16,470,724

34 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。

與合營企業及聯營公司之結餘及交易詳情於附註16披露。

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

	二零一九年 千港元	二零一八年 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	2,610
樓宇管理費開支（附註(b)）	(3,142)	(2,583)
清潔開支（附註(c)）	(6,134)	(5,324)

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。

(B) 主要管理人員薪酬

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
袍金	800	800
薪金及其他短期僱員福利	69,969	63,784
退休福利計劃僱主供款	403	392
	71,172	64,976

主要管理人員包括本公司董事及四名（二零一八年：四名）本集團高級管理層成員。除附註9所披露之支付予本公司董事（即主要管理人員）之酬金外，年內概無與彼等訂立重大交易。

財務報表附註

35 本公司資產負債表

	二零一九年 千港元	二零一八年 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	544,984	879,718
	1,774,060	2,108,794
流動資產		
應收附屬公司款項	5,850,978	5,770,438
貿易及其他應收款項	167	153
可退回所得稅	128	-
銀行結餘及現金	51,018	21,015
	5,902,291	5,791,606
流動負債		
貿易及其他應付款項	6,455	15,365
應付所得稅	-	5
借貸	180,000	10,000
中期票據	100,000	315,868
	286,455	341,238
流動資產淨值	5,615,836	5,450,368
非流動負債		
長期借貸	-	180,000
中期票據	250,000	350,000
	250,000	530,000
資產淨值	7,139,896	7,029,162
權益		
股本	13,197	13,197
儲備(附註b)	7,126,699	7,015,965
	7,139,896	7,029,162

馮兆滔
董事倫培根
董事

35 本公司資產負債表（續）

附註：

- (a) 於二零一九年三月三十一日，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36。

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38。

- (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
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
年內溢利	-	-	-	-	150,327	150,327
二零一八年末期股息	-	-	-	-	(39,593)	(39,593)
於二零一九年三月三十一日	2,174,088	44,190	2,796,995	2,957	2,108,469	7,126,699

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。

36 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
於香港註冊成立			
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%

36 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。

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%

36 主要附屬公司、合營企業及聯營公司（續）

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%
於中國註冊成立及營業			
北京黃海房地產開發有限公司	物業發展	人民幣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%
於英屬處女群島註冊成立			
Gallop Worldwide Limited	投資控股	2美元	50%
Chater Capital Limited	投資控股	4美元	50%
Modern Crescent Limited	投資控股	100美元	25%
Fine Ahead Limited	投資控股	10,000美元	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。

37 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。

38 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二零一九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。

38 泛海酒店集團有限公司之經審核綜合財務報表摘要（續）

綜合損益賬

截至二零一九年三月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貨物銷售、服務及其他收入	565,734	551,546
利息收入	633,645	291,095
總收入	1,199,379	842,641
銷售成本	(249,825)	(238,753)
毛利	949,554	603,888
銷售及行政開支	(165,817)	(163,480)
折舊	(112,969)	(121,397)
投資虧損淨額		
已變現及未變現虧損淨值	(2,062)	(58,621)
預期信貸虧損及其他信貸減值撥備變動	(131,455)	-
經營溢利	537,251	260,390
融資成本淨額	(182,522)	(82,448)
應佔合營企業之溢利減虧損	2,911	1,147
除所得稅前溢利	357,640	179,089
所得稅開支	(17,374)	(7,259)
股東應佔年內溢利	340,266	171,830
分配予非控股權益之年內溢利	59,361	29,971
支付予非控股權益之股息	4,604	4,604
年內全面收益總額	303,414	221,992
分配予非控股權益之全面收益總額	(1,735)	-

財務報表附註

38 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

於二零一九年三月三十一日

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	3,064,654	3,120,422
合營企業	456,251	255,682
財務投資	211,006	233,630
遞延所得稅資產	11,441	4,880
	3,743,352	3,614,614
流動資產		
發展中之待售物業	456,141	344,970
存貨	21,615	14,091
貿易及其他應收款項	232,163	174,289
可退回所得稅	3,176	2,698
以公平價值計入損益賬之財務資產	6,776,265	4,702,718
銀行結餘及現金	278,913	247,726
	7,768,273	5,486,492
流動負債		
貿易及其他應付款項	86,551	139,740
合約負債	199,405	-
自出售物業取得之按金	-	56,833
應付非控股權益款項	39,225	-
借貸	2,188,044	1,477,071
應付所得稅	23,878	14,183
	2,537,103	1,687,827
流動資產淨值	5,231,170	3,798,665

38 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

於二零一九年三月三十一日

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動負債		
長期借貸	4,531,011	3,258,698
可換股票據	199,126	187,243
遞延所得稅負債	51,203	48,639
	4,781,340	3,494,580
資產淨值	4,193,182	3,918,699
權益		
股本	40,361	40,361
儲備	4,154,556	3,878,338
本公司股東應佔權益	4,194,917	3,918,699
非控股權益	(1,735)	-
	4,193,182	3,918,699
營運中酒店物業以估值編列之補充資料		
經重估資產總值	20,892,000	17,410,000
經重估資產淨值	13,574,000	12,227,000

38 泛海酒店集團有限公司之經審核綜合財務報表摘要（續）

綜合現金流量表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
營運資金變動前所產生之現金淨額	742,851	436,404
營運資金變動	(2,520,898)	(2,735,627)
用於經營活動之現金淨額	(1,778,047)	(2,299,223)
用於投資活動之現金淨額	(283,084)	(136,875)
來自融資活動之現金淨額	1,986,394	2,399,031
現金及現金等價物之減少淨額	(74,737)	(37,067)
年初之現金及現金等價物	190,892	228,508
匯率變動	(3,190)	(549)
年末之現金及現金等價物	112,965	190,892

39 批准財務報表

財務報表已於二零一九年六月二十七日由董事會批准。

