



泛海國際集團有限公司



2020
年報

目錄

2	公司資料	22	企業管治報告
3	財務摘要	31	董事及高級管理層
4	主席報告書	34	董事會報告書
5	業務模式及策略	49	獨立核數師報告
6	管理層討論及分析	57	綜合損益賬
12	主要物業	58	綜合全面收益表
15	五年財務摘要	59	綜合資產負債表
16	環境、社會及管治報告	61	綜合現金流量表
		62	綜合權益變動報表
		63	財務報表附註

公司資料

董事

執行董事

馮兆滔先生 (主席)
潘政先生 (董事總經理
兼行政總裁)
潘海先生
潘洋先生
倫培根先生
關堡林先生

獨立非執行董事

管博明先生
梁偉強先生, 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

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
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)	二零二零年	二零一九年	變動
綜合損益賬			
收入	2,375	2,207	+8%
經營溢利	1,480	1,900	-22%
本公司股東應佔溢利	728	1,389	-48%
每股盈利－基本(港元)	0.55	1.05	-48%
綜合資產負債表			
資產總值	38,235	37,913	+1%
資產淨值	18,851	20,432	-8%
本公司股東應佔權益	18,228	19,691	-7%
債務淨額	17,269	15,711	+10%

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	47,118	47,265	-
經重估資產淨值	27,734	29,784	-7%
本公司股東應佔權益	25,574	27,425	-7%
資產負債比率－債務淨額與經重估資產淨值比率	62%	53%	+9%

附註：根據本集團之會計政策，酒店物業乃按成本減累計折舊列賬。為提供有關本集團酒店物業投資之經濟價值之進一步資料，本集團謹此呈列計入酒店物業公平市值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。

酒店物業由獨立專業估值行威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)(二零一九年：威格斯)按公開市值基準重新估值。

主席報告書



渣甸山白建時道皇第

本年度對本集團而言是充滿挑戰的一年，自二零一九年下半年延續的本地政治事件以及於二零二零年初爆發的新冠病毒疫情已對香港的業務及經營環境造成重大影響。在此背景下，本集團不遺餘力，創造股東應佔年度溢利7.28億港元。

本集團於北京及上海的物業銷售業績於新冠病毒爆發前表現理想，於內地政府逐步重啟經濟後成績令人鼓舞，並於四月及五月錄得反彈。位於香港渣甸山的「皇第」銷售亦進展順利，截至二零二零年五月底合約銷售額超逾10億港元。

金融投資收入增加逾25%並仍為本集團經常性收入及流動資產的主要支柱。美國貨幣寬鬆政策為金融體系帶來大量流動資金並提振金融市場。

本集團來自其資產管理業務的租賃收入已自其灣仔商業資產經重定的租戶組合獲益，並於過去兩年維持穩定。然而，其投資物業組合跟隨大市錄得重估減值。

酒店業務表現疲弱，管理層已竭力減低復甦前之成本。

疫情、中美政治衝突及本地社會事件對香港經濟造成重大威脅。管理層對我們面臨的挑戰及不確定因素保持嚴謹及審慎。另一方面，充足的流動資金置本集團於強穩的財務狀況，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，二零二零年六月二十六日

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普通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內地訪客。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，致令本集團之酒店保持高入住率及維持每間可供使用客房收入於高水平。

(iv) 持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。

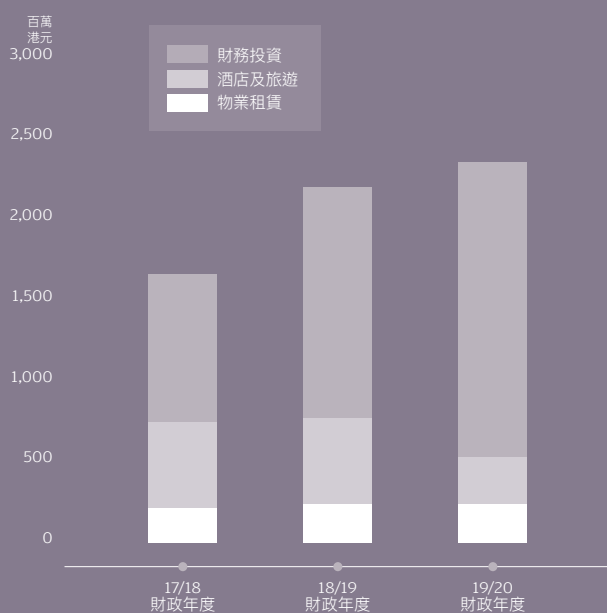
我們有信心本集團之策略長遠將為股東帶來最大價值。

管理層 討論及分析

業績

本集團於本財政年度錄得收入2,375,000,000港元（二零一九年：2,207,000,000港元），其中本公司股東應佔溢利為728,000,000港元（二零一九年：1,389,000,000港元）。投資收入的增加彌補了酒店分部收入的減少，因此總收入淨增加8%。此外，本集團錄得投資物業重估虧損，而去年則錄得盈餘，導致股東應佔溢利減少。

經常性收入（總收入）





北京通州的發展項目北京·東灣

物業銷售、發展及租賃

銷售及發展

中國內地

於北京通州，樓面面積達2.3百萬平方呎之合營綜合用途發展項目之住宅樓，底層結構工程已於中期結束後不久完成。上蓋建築工程亦已於本年度開始並進展順利。住宅單位的預售已於二零一九年七月中旬開始，市場反應良好，截至二零二零年五月底，項目錄得合約銷售額約人民幣17億元。將於單位交付買方後開始確認溢利。

位於上海的合營高端別墅及公寓發展項目「英庭名墅」的最後一期銷售亦於二零一九年七月中旬開始。截至二零二零年五月底，該期單位已售出逾90%，錄得合約銷售金額約為人民幣9億元。該等銷售額約80%已於本年度確認。

香港

於渣甸山，本集團繼續其包含16個面積由2,850平方呎至超過6,800平方呎之豪宅的合營住宅發展項目「皇第」之市場營銷活動。截至二零二零年五月底，銷售額約12億港元。相關溢利將於單位交付買方後，下個財政年度入賬。

於寶珊道的另一合營豪華住宅發展項目已完成地基建造，其上蓋建築工程即將開始。

位於元朗洪水橋之商住發展項目的換地暫定基本條款已經確定，現正與地政總署進行補地價磋商。該發展項目將提供約520,000平方呎之樓面面積，其中約90%為可售的住宅單位。另一位於輕鐵藍地站之住宅發展項目正在向政府進行初步的換地申請，項目將提供約67,000平方呎之住宅樓面面積。



Landmark on Robson: 高層特色大宅的起居室及飯廳

位於九龍灣的商業樓宇「傲騰廣場」已改名為「啓匯」。該商業樓宇提供約800,000平方呎可出租之樓面面積。該樓宇現正進行裝修並預期於二零二零年第四季度完成。

於本年度，本集團透過一間合營企業持有若干位於新界的農地儲備，按現時分區規劃大綱劃分為「住宅用途」。

於二零二零年三月，本集團與其50%權益合營企業合夥人購入淺水灣的一棟獨立別墅，將改裝成為全新的單戶。

加拿大（透過酒店附屬集團進行開發）

我們的Empire Landmark酒店拆卸工程已經完成而挖掘及支撐工程現正進行中。完工後該酒店將重建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。項目自二零一八年預售起，截至二零二零年三月三十一日，該發展項目合約銷售額已達到約140,000,000加元。

位於溫哥華市中心Alberni Street，樓面面積約627,000平方呎之合營重建高端住宅綜合項目已遞交發展許可申請，並已於二零一九年六月獲得許可前函件(Prior to Letter)，當中概列當地市議會批准頒發發展許可的條件。

同樣位於溫哥華市中心Alberni Street之另一合營發展項目正處於規劃階段，將發展為高端住宅單位以作出售。於二零二零年初已向市政府提交改劃方案。

租賃

灣仔駱克道33號萬通保險大廈（前稱美國萬通大廈）及位於皇后大道中之泛海大廈之租賃收入較去年輕微上升。該等寫字樓的平均出租率於兩個財政年度均維持於95%以上的較高水平。

本年度整體應佔租賃收入為236,000,000港元（二零一九年：235,000,000港元），並錄得重估虧損淨額272,000,000港元（二零一九年：收益894,000,000港元），當中已計及集團應佔一間聯營公司所擁有投資物業之重估虧損（二零一九年：收益）。



港島皇悅酒店－開放式行政套房

酒店

於財政年度內，過夜訪港旅客減少42.5%至約17,300,000人次，其中內地旅客（以往佔此分類的比例為68%）亦較去年下降43%。香港酒店客房總數約為84,000間，較去年增加1%。

繼二零一九年下半年發生本地社會政治事件及二零二零年一月新冠病毒肺炎疫情爆發造成環球實施封鎖後，我們的酒店業務受到嚴重影響，年收入因此下跌45%至297,000,000港元（二零一九年：543,000,000港元）。於財政年度內，酒店平均入住率約61%（二零一九年：93%），房間均價下跌三分之一。於二零二零年第一季度，虧損大幅增加，管理層立即採取措施，減少營運成本、延遲資金開支計劃、留存現金資源及保留充足的銀行融資，為營運資金需求撥資。整體而言，折舊前的分類業績之貢獻從210,000,000港元減少88%至24,000,000港元。

財務投資

於二零二零年三月三十一日，本集團持有財務投資約14,436,000,000港元（二零一九年：15,601,000,000港元），其中6,052,000,000港元（二零一九年：6,987,000,000港元）乃由上市酒店附屬集團持有。投資組合中96%為上市債務證券（大部份由中國房地產公司發行），3%為上市股本證券以及1%為非上市投資。該等財務投資乃以不同貨幣計值，其中96%為美元及4%為其他貨幣（大部分為港元）。

投資組合之減少乃由於1,025,000,000港元的增持淨額及按市場估值的虧損淨額2,190,000,000港元，其中投資虧損淨額132,000,000港元已列賬於損益賬，餘下2,058,000,000港元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、減值撥備及預期信貸虧損撥備，而出售／贖回證券之已變現收益則與之抵銷。市價下跌乃主要由於新冠病毒肺炎疫情爆發後於二零二零年三月出現大規模市場拋售。其後於二零二零年四月及五月，市場錄得強勁反彈。

來自該投資組合之收入為1,822,000,000港元（二零一九年：1,424,000,000港元）。增加是來自進一步債務證券投資。

於二零二零年三月三十一日，價值約2,390,000,000港元（二零一九年：1,910,000,000港元）之投資已抵押予銀行，作為本集團所獲授信貸融資之抵押品。

財務回顧

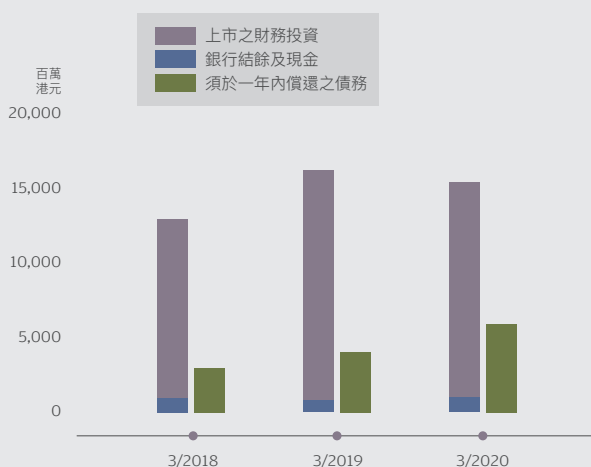
除上市酒店附屬集團為獨立管理外，本集團融資及庫務活動在企業中央層面管理及監控。於二零二零年三月三十一日，本集團之現金及未提取銀行融資超逾60億港元（二零一九年：73億港元）。

於二零二零年三月三十一日，本集團之資產總值約為382億港元（二零一九年：379億港元），資產淨值為189億港元（二零一九年：204億港元）。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為471億港元（二零一九年：473億港元）及本集團之經重估資產淨值為277億港元（二零一九年：298億港元）。

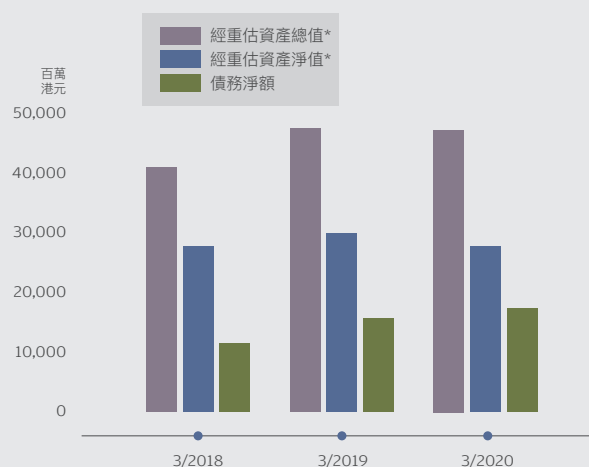
負債淨額為173億港元（二零一九年：157億港元），其中65億港元（二零一九年：66億港元）屬於獨立上市酒店附屬集團。總利息成本增加乃由於借貸增加及市場利率升高所致。現時，本集團淨負債比率（負債淨額與經重估資產淨值比率）約為62%（二零一九年：53%）。於二零二零年三月三十一日，本集團之流動資產淨額為99億港元（二零一九年：130億港元），有價證券及現金總金額155億港元，為應於12個月內償還的即期債務59億港元的2.6倍。

有抵押債務佔66%，而99%債務按浮動利率計息。於二零二零年三月三十一日，該等浮息債務之約25%已透過訂立多份利率掉期合約共總額49億港元而用於對沖香港銀行同業拆息的波動，其中約84%之到期日為5年，餘下介乎2至10年。本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為6年，其中3%為須於五年後償還及65%為須於一至五年內償還。餘下之32%為中期票據、透支、循環及短期貸款，及須於一年內償還。中期票據已於二零二零年四月全數贖回。

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



* 營運中酒店物業按估值編列

本集團之借貸約94%以港元計值，餘下6%以美元及加拿大元計值。

於二零二零年三月三十一日，賬面值淨額合共179億港元（二零一九年：165億港元）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2,999,000,000港元（二零一九年：2,733,000,000港元）之擔保。

僱員及薪酬政策

於二零二零年三月三十一日，本集團聘用約240（二零一九年：350）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

自二零二零年初，受到新冠病毒疫情爆發的不利影響，於社交接觸限制期間，不繼續得經濟衰退之數據。政府為維持就業率及各行業的復甦推出一系列救市及刺激措施。隨著政府對抗疫情取得成效，各行業審慎重新開放，以期恢復至疫情前的原有狀態。

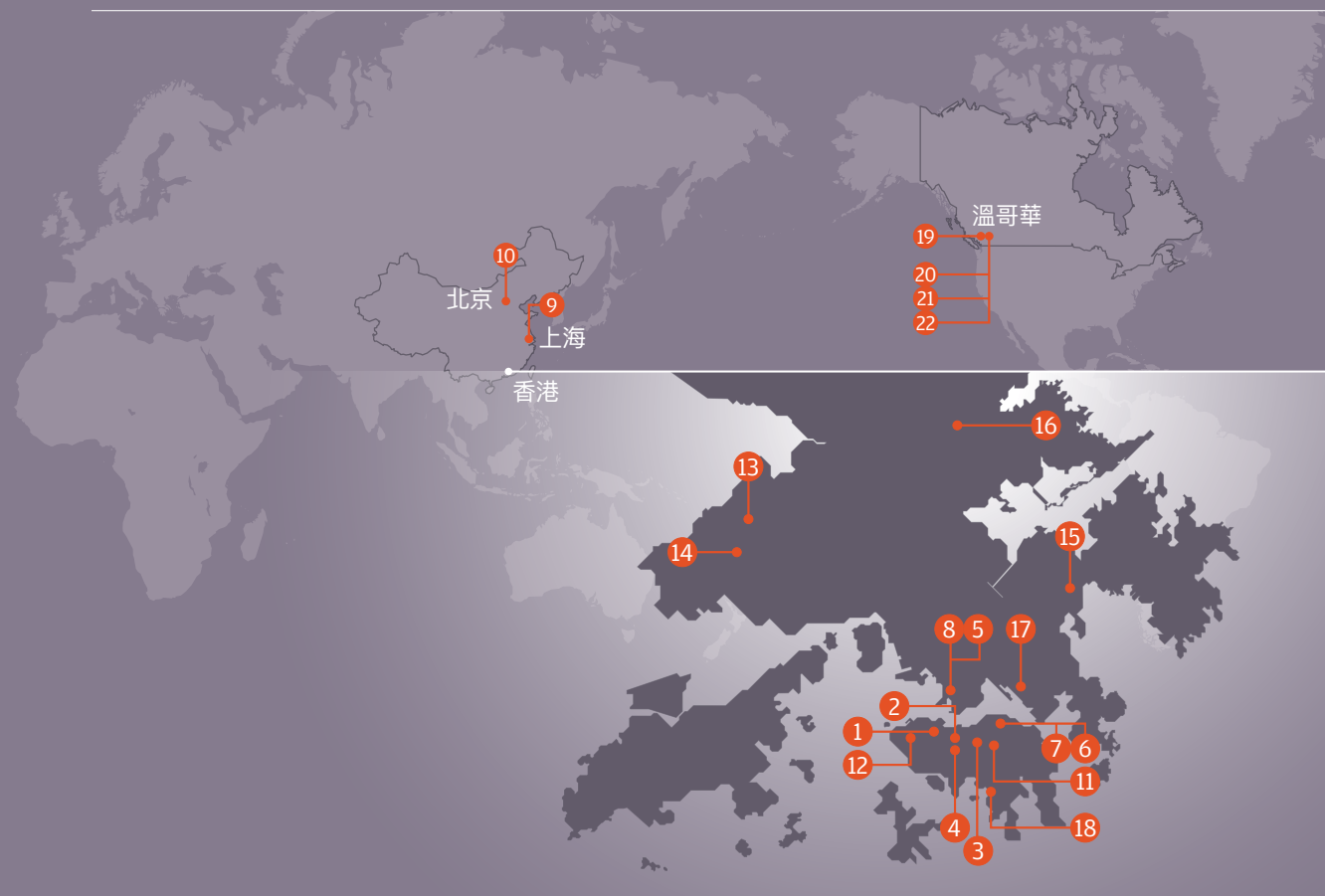
香港經濟因自二零一九年下半年開始的本地政治事件而受到不利影響，疫情爆發後更雪上加霜。有關影響已在我們的酒店經營業績及大部分服務業務體現。租賃分類，尤其是零售部分，已受到負面影響。隨著香港疫情受控，各行業正逐步重新開放。另一方面，香港住宅物業市場依然非常穩固，由渣甸山項目近期鼓舞人心的銷售額可見一斑。

隨解除封鎖恢復銷售活動後，我們在北京及上海的合營企業項目的物業銷售表現理想。上海項目幾近售罄，隨著內地樓市企穩，我們預計北京項目餘下期數的表現理想。

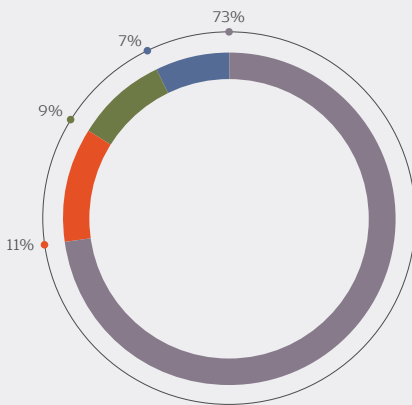
金融市場持續波動，尤其是中美貿易糾紛，現因美國對中國的各项指控進一步升級。美國聯邦儲備及其他中央銀行大幅降息以應對疫情造成的負面經濟影響，同時向金融系統巨額注資，幫助維持增長動力。我們於固定收益證券的投資繼續充當提供穩健收入及流動資金的主要支柱，使我們能夠把握可能出現的任何其他投資及發展機遇。

在如今不安定的環境下，管理層秉持極其審慎的態度，努力緩解及減輕任何負面影響。

主要物業



主要物業類別 (按面積計)



所佔建築面積 (平方呎)

發展中之待售物業	3,036,000
酒店物業	477,000
投資物業	370,000
已落成之待售物業	272,000
總計	4,155,000

	本集團 所佔權益	地盤面積 約數 (平方呎) (附註1)	總樓面 面積約數 (平方呎) (附註1)	類別 (附註2)	階段/ 估計落成 年份	土地租賃 屆滿
01 泛海大廈 香港皇后大道中59-65號	100%	7,800	133,000	C	已落成	二八四二年
02 萬通保險大廈 香港灣仔駱克道33號	100%	12,600	202,000	C	已落成	二一二七年
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	二八四二年
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	二零六二年
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	二零四七年
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	二零七二年
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	二零七二年
08 尖沙咀皇悅卓越酒店 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	二零三八年

主要物業

於二零二零年三月三十一日

		本集團 所佔權益	地盤 面積約數 (平方呎) (附註1)	總樓面 面積約數 (平方呎) (附註1)	類別 (附註2)	階段／估計落成年份
09	英庭名墅 中國上海青浦區諸光路228號	50%	1,557,000	116,000 (附註3)	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	上蓋／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	上蓋／二零二二年
13	洪水橋 新界元朗地段第124號	100%	104,000	521,000	R/C	換地／-
14	藍地 新界屯門地段第130號	100%	18,500	66,500	R	換地／-
15	沙下 新界西貢地段第221號	7.5%	638,000	936,000	R	規劃中／-
16	古洞 新界古洞北地段第95號	50%	269,000	941,000	R	規劃中／-
17	傲騰廣場 (更名為啟匯) 九龍九龍灣臨澤街8號	25%	70,400	800,000	C	已落成
18	香港淺水灣道92號	50%	10,100	7,600	R	規劃中／-
19	Landmark on Robson 加拿大溫哥華 Robson Street 1400號	82.7%	41,000	400,000	R/C	挖掘及支撐工程中 ／二零二三年
20	加拿大溫哥華 Robson Street 1394號	82.7%	8,600	75,000	R	規劃中／-
21	加拿大溫哥華 Alberni Street 1468號	33.1%	43,300	627,000	R/C	規劃中／-
22	加拿大溫哥華 Alberni Street 1650號	33.1%	17,300	276,000	R/C	規劃中／-
附註：						
1.	地盤面積及總樓面面積乃根據屋宇署批則或政府最新城市規劃，以及本公司之發展計劃而計算。就若干項目而言，其具體情況未來可能因應實際需要而有所變動。					
2.	R = 住宅	C = 商業	H = 酒店			
3.	為該項目之剩餘面積。					

五年財務摘要

截至三月三十一日止年度
(百萬港元)

	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年
業績					
收入	2,375	2,207	1,749	1,686	1,337
毛利	2,132	1,919	1,438	1,384	1,070
經營溢利	1,480	1,900	1,704	1,726	1,134
本公司股東應佔溢利	728	1,389	1,463	1,451	721
資產及負債					
資產總值	38,235	37,913	32,485	26,179	24,609
負債總額	(19,384)	(17,481)	(13,121)	(8,480)	(8,043)
非控股權益	(623)	(741)	(695)	(662)	(1,002)
本公司股東應佔權益	18,228	19,691	18,669	17,037	15,564

營運中酒店物業以估值編列之補充資料：

經重估資產總值	47,118	47,265	40,834	34,467	32,126
經重估資產淨值	27,734	29,784	27,713	25,886	24,028
本公司股東應佔權益	25,574	27,425	25,573	23,808	20,805

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二零二零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「不遵守就解釋」條文。

環境保護

A1 排放物

本集團並無產生大量溫室氣體排放，所產生排放物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。

		二零二零年	二零一九年
A1.1	排放物		
	—氮氧化物(i)	56千克	74千克
	—硫氧化物(i)	0.7千克	0.9千克
	—懸浮顆粒(ii)	3千克	3千克
A1.2	溫室氣體排放量數據		
	範圍1—從源頭直接排放或減除	184噸	200噸
	範圍2—能源間接排放	13,403噸	13,783噸
	範圍3—其他間接排放	67噸	100噸
A1.4	所產生無害廢棄物總量		
	建造及拆卸廢料	1,843噸	4,749噸
	可循環使用廢棄物		
	—建築材料	1,378噸	1,120噸
	—色粉盒	143個	238個
	—食用油	4,446升	6,336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水冷式冷氣系統。於年內，萬通保險大廈的舊氣冷式系統已更換為新的氣冷式系統。新系統更環保、更高效能及更可控。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。

本集團將繼續評估及記錄其每年用水量並與去年數據進行比較，以協助本集團日後進一步制定節省目標。

		二零二零年	二零一九年
A2.1	直接及間接能源耗量		
	電('000千瓦時)	19,185	19,386
	燃料('000兆焦耳)	5,211	8,860
A2.2	耗水量	128,676立方米	237,193立方米
A2.3	已使用建築材料		
	混凝土	53,907立方米	13,657立方米
	鋼	7,663噸	2,071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。

於報告年度，本集團已於所有重大方面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、並且來自本地或區內公司，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。

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

本集團僅因應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、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

本集團過去十年一直在香港及中國內地經營及成長，一向致力為香港及中國內地社會及社區作出積極貢獻。我們積極實踐企業社會責任，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。

於報告年度，本集團在員工支持下舉辦多項活動回饋社區。

社區關懷

「藝術童關心」社區關懷企劃

「藝術童關心」社區關懷企劃是由皇悅酒店與本地康復服務組織—香港耀能協會自二零零九年攜手創立。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。在與香港耀能協會十年不懈的共同努力下，於二零一九年，皇悅酒店集團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。



二零一九年十二月，「耀能佳音·冬暖皇悅音樂會」音樂會表演於尖沙嘴皇悅酒店舉行

為慶祝這十年的成就以及兩個組織的不懈承諾及努力，從本財政年度的第一季度開始，於二零一九年四月至六月期間組織了一系列活動。此等活動具有教育與實踐雙重意義，包括為香港耀能協會幼稚園學生及其父母提供復活節手工藝品工作坊，並為六名香港耀能協會中學高年級學生提供工作實習計劃。《頭條日報》於二零一九年七月中旬刊登的一篇專題報道見證了雙方的長期努力，並生產了特別設計的手提袋以作紀念。

香港自二零一九年七月末處於社會動亂狀態，皇悅酒店集團及香港耀能協會繼續推動既定項目及活動。於二零一九年十二月二十三日，「耀能佳音·冬暖皇悅音樂會」音樂會表演於尖沙嘴皇悅酒店舉行，香港耀能協會轄下三間特殊學校的學校樂隊在酒店大廳演奏了聖誕節音樂。

遺憾的是，由於二零二零年初爆發新冠肺炎疫情並於其後擴散，皇悅酒店與香港耀能協會不得不延遲計劃於二零二零年上半年及其後籌辦的所有活動。

慈善活動

本集團於報告年度向若干慈善組織捐款共1,220,000港元，包括香港遺傳性乳癌家族資料庫有限公司、香港乳癌基金會有限公司、敬言仁基金有限公司、香港殘疾人奧委會暨傷殘人士體育協會及生命熱線有限公司。

社區嘉許

於二零一九年，本集團獲得社聯所頒發的「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。



「生命熱線」愛·喜·行線上慈善行二零二零年

企業管治報告

企業管治常規

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

董事會

董事會由六名執行董事及三名獨立非執行董事組成。主席與行政總裁之職位乃分別由不同之人士擔任。主席馮兆滔先生負責監管董事會之運作及本集團之策略及政策，而行政總裁兼董事總經理潘政先生則負責管理本集團之業務。各董事之履歷詳情及董事間之關係於董事及高級管理層一節所載董事履歷內披露。

根據本公司之公司細則（「公司細則」），在本公司每年舉行之股東週年大會（「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。

董事會定期（通常為每個季度）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，董事會舉行三次會議。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	3/3	1/1
潘政	董事總經理兼行政總裁	3/3	0/1
潘海	執行董事	3/3	0/1
潘洋	執行董事	3/3	1/1
倫培根	執行董事	3/3	1/1
關堡林	執行董事	3/3	1/1
管博明	獨立非執行董事	3/3	1/1
梁偉強	獨立非執行董事	3/3	1/1
黃之強	獨立非執行董事	3/3	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、資格、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／或其他福利如購股權等）因應彼等之工作性質及經驗釐定。董事不得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系統，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系統提供之建議。除管博明先生出席一次會議外，全體成員均有出席於年內舉行之有關會議。審核委員會已審閱截至二零二零年三月三十一日止年度之年度財務報表。

董事進行之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。本公司已就年內有否違反標準守則向全體董事作出具體查詢，而彼等均已確認彼等於截至二零二零年三月三十一日止年度已完全遵守標準守則所載之規定標準。

企業管治守則

年內，本公司已遵守守則之原則及守則條文，惟下列偏離事項除外：

1. 守則之守則條文第A.1.1條規定，董事會應定期會面及每年召開董事會會議至少四次，約每季度一次。年內，本公司於本財政年度前三個季度共召開三次定期董事會會議。由於爆發新冠病毒肺炎疫情，經與董事（包括獨立非執行董事）作出諮詢後，原定於二零二零年三月舉行的一次定期董事會會議已延期並於其後取消，以配合政府有關社交距離政策的審慎措施之一部份。季度綜合財務報表及財務回顧已送發給董事，以便彼等保持對本公司最新發展的了解。本公司將盡力每年召開至少四次定期董事會會議，約每季度一次；
2. 守則之守則條文第A.4.1條規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司所有獨立非執行董事之委任並無指定任期，惟須根據公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及重選連任；及
3. 守則之守則條文第A.5.1條規定發行人應設立提名委員會，由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席，成員須以獨立非執行董事佔大多數。本公司並未設立提名委員會。董事會整體負責評估獨立非執行董事之獨立性、檢討董事會之架構、多樣性、規模與組成、委任新董事及提名董事於本公司股東大會上經股東重新選舉。根據公司細則，董事會可隨時及不時委任任何人士為董事以填補臨時空缺或增添董事會成員。按上述方式委任之任何董事須於下屆股東週年大會上退任，惟屆時可於大會上膺選連任。

風險管理及內部監控

本集團設有其風險管理架構及透過分配職責，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）持續及於每個財政年度檢討本公司風險管理及內部監控系統的有效性至少一次，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於每個財政年度審閱及評估本公司之風險管理及內部監控系統之充足性及有效性至少一次，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46至47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，並就本公司風險管理及內部監控系統之有效性認同管理層作出之確認。董事會認為，於回顧財政年度內，風險管理及內部監控系統有效且充分地保障股東、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49至56頁之獨立核數師報告內。

彼等所提供核數服務之費用8,625,000港元（二零一九年：8,337,000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2,273,000港元（二零一九年：1,582,000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）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(6)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）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(2)個月內舉行。

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

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

專業發展

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

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

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

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

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

B: 閱讀與企業管治、監管發展及其他相關議題有關之材料

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

投資者關係

本集團致力於向其股東及投資者提供高透明度。年內，執行董事曾與本地投資者及機構投資者及分析員舉行多次會議。董事會承諾，透過刊發中期及年度報告、公佈、通函及新聞發佈，向股東及公眾人士提供清晰及全面之本集團業績資料。

本公司亦設有網站<http://www.asiastandard.com>，可供股東、投資者及公眾人士適時取得本公司之資料。

提出查詢之程序

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

股息政策

本公司採納一項股息政策（「股息政策」）。於董事會認為適當情況下，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及百慕達法律、上市規則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。

執行董事

馮兆滔

71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

65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

34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

31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

56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

61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。彼擁有逾三十五年物業銷售、租賃及房地產管理經驗。

獨立非執行董事

管博明

79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

57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。彼曾於數間公司從事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

65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、暢由聯盟集團有限公司（前稱鑫網易商集團有限公司）、華鼎集團控股有限公司、金鷹商貿集團有限公司、百利保控股有限公司、富豪酒店國際控股有限公司、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，上述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。

黃先生亦為冠捷科技有限公司之獨立非執行董事，該公司已於二零一九年十一月十五日被私有化。

自二零零五年五月二日至二零二零年二月二十日，黃先生擔任錄資源國際控股有限公司之獨立非執行董事，該公司股份已於二零二零年二月十四日在聯交所除牌。

高級管理層

林迎青

75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

68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

56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

47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。

董事會報告書

董事會欣然提呈截至二零二零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37。

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57頁之綜合損益賬內。

截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司概無派發中期股息（二零一九年：無）。

董事會決議不建議派發截至二零二零年三月三十一日止年度之末期股息（二零一九年：每股2.7港仙）。

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15頁。

股票掛鈎協議

除第41至45頁之「購股權計劃」及第45頁之「可換股票據」一節所披露者外，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

本公司截至二零二零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29。

主要物業

本集團之主要物業詳情載於第12至14頁。

捐款

年內，本集團作出慈善及其他捐款1,220,000港元（二零一九年：1,107,000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（「股東週年大會」）上，潘海先生、關堡林先生及黃之強先生將根據本公司之公司細則（「公司細則」）輪值退任，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31至33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41至45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

於二零二零年三月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」第XV部）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)根據聯交所上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(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。

(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之控制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	於二零一九年四月一日及 二零二零年三月三十一日 尚未行使
潘海	3,500,000
潘洋	3,500,000

附註：

1. 購股權於二零一五年十二月十一日根據二零一四年購股權計劃（見「購股權計劃」一節所述）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	於二零一九年四月一日及 二零二零年三月三十一日 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。
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。

(c) 相聯法團－泛海酒店

董事	於二零一九年四月一日及 二零二零年三月三十一日 尚未行使
潘海	14,400,000
潘洋	14,400,000

附註：

1. 購股權於二零一五年十二月十一日根據二零零六年泛海酒店之購股權計劃（見「購股權計劃」一節所述）授出，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。
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。

(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制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。詳情請參閱泛海酒店之年報。

除上文所披露者外，於二零二零年三月三十一日，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）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條本公司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，於二零二零年三月三十一日，本公司已獲悉下列主要股東於本公司已發行股本中擁有5%或以上之權益及淡倉。該等權益不包括上文所披露之本公司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	佔已發行股份之 百分比(%)
滙漢(附註1)	實益擁有人 於控股法團之權益	51,705,509 631,850,883	683,556,392	51.79
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 於控股法團之權益	304,361,730 2,459,153	306,820,883	23.24
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：

1. 滙漢BVI為滙漢之全資附屬公司。因此，滙漢被視為於同一批由滙漢BVI持有之631,850,883股股份中擁有權益，兩者權益重疊。
2. 滙漢實業、滙漢實業所控股的公司、Kingfisher及Lipton均為滙漢BVI之全資附屬公司。滙漢BVI被視為於滙漢實業、Kingfisher及Lipton持有之權益中擁有權益並與之重疊。

除上文所披露者外，於二零二零年三月三十一日，董事概無知悉任何其他人士(本公司董事及最高行政人員除外)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條本公司須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本公司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本公司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	於二零一九年四月一日及 二零二零年三月三十一日 尚未行使
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港元之行使價予以行使。
- 年內，概無購股權獲行使、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本公司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本公司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	於二零一九年四月一日及 二零二零年三月三十一日 尚未行使
董事	7,000,000

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1.38港元之行使價予以行使。
- 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泛海酒店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泛海酒店任何其他購股權計劃於任何十二個月期間授予相同參與人士之任何購股權所發行及可予發行之股份（包括已行使、尚未行使及已註銷之購股權），則可能授予該參與人士之購股權所涉及之股份數目最多不得超過不時已發行泛海酒店股份之1%。

根據二零零六年泛海酒店之購股權計劃，除泛海酒店董事另有決定外，泛海酒店並無規定承授人須持有泛海酒店購股權一定期間後，方可行使泛海酒店購股權。行使期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	於二零一九年四月一日及 二零二零年三月三十一日 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0.343港元（已調整）之行使價予以行使。
- 年內，概無購股權獲行使、被註銷或失效。

於二零一六年九月八日採納之購股權計劃（「二零一六年泛海酒店之購股權計劃」）

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泛海酒店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泛海酒店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期起計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，本金額合共為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（二零一九年：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6至11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以及與其持份者主要關係的說明載於第16至21頁之「環境、社會及管治報告」章節。

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會潛在影響其業務、財務狀況、營運及業務未來前景之主要風險及不明朗因素，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。

經濟衰退會衝擊零售市場並會對物業租賃及佔用構成下行壓力。

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會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68%，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，以及持續評估經濟狀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。

與酒店及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持續評估交易方之風險。

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84至95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。

於截至二零二零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16至21頁之「環境、社會及管治報告」一節。

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	17.3%
本集團五大供應商應佔之購買百分比	30.8%
本集團最大客戶應佔之銷售百分比	25.0%
本集團五大客戶應佔之銷售百分比	44.6%

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

對聯屬公司之財務資助及擔保

根據上市規則第13.22條，於二零二零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	4,228,126	1,444,942
流動資產	21,322,601	8,130,187
流動負債	(7,453,964)	(2,553,196)
非流動負債	(7,304,940)	(2,406,597)
	10,791,823	4,615,336

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二零二零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第3.13條項下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，惟符合資格並願於本公司應屆股東週年大會上膺選連任。

代表董事會

主席

馮兆滔

香港，二零二零年六月二十六日

致泛海國際集團有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計的內容

泛海國際集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第57至148頁的綜合財務報表,包括:

- 於二零二零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 貴集團於二零二零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

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

請參閱綜合財務報表附註4、6、19和20

於二零二零年三月三十一日，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。

我們執行的程序包括：

- 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任何顯著上升、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：
 - 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
<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（續）</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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： <ul style="list-style-type: none"> • 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。
<p>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：</p>	
1) 階段劃分	
2) 模型假設的應用	
3) 前瞻性調整	
<p>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。</p>	

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>投資物業的估值</p> <p>請參閱綜合財務報表附註4、14和16</p> <p>於二零二零年三月三十一日，貴集團的投資物業組合包括附屬公司及一間聯營公司持有的投資物業。</p> <p>管理層委聘一名獨立估值師根據直接比較法估計貴集團及該聯營公司的投資物業於二零二零年三月三十一日的公平價值。</p> <p>投資物業的獨立估值所使用的關鍵假設需重大判斷及估計，因此該事項為我們的審計重點。</p>	<p>我們有關投資物業的估值的審核程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none">• 評估獨立估值師的資歷、能力及客觀性；• 獲取估值報告並與獨立估值師（連同我們的內部物業估值專家）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。 <p>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。</p>

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>發展中之待售物業之可收回性及持作發展以供出售物業之減值</p>	<p>我們有關評估管理層對物業發展項目的可收回性之評估的審核程序包括：</p>
<p>請參閱綜合財務報表附註4、16和18</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 比較可比較物業的預期未來售價與其近期交易價或現時市價； • 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>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，管理層於二零二零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，該上訴於二零一九年十一月遭澳門中級法院駁回。 貴集團將進一步於二零一九年十二月向澳門終審法院提起上訴。該上訴現正待澳門終審法院裁決。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二零二零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>	<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>

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佈的《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，以便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，二零二零年六月二十六日

綜合損益賬

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貨品銷售、服務、租賃及其他收入	5	577,619	807,714
利息收入		1,797,397	1,399,766
總收入	5	2,375,016	2,207,480
銷售成本		(242,868)	(288,543)
毛利		2,132,148	1,918,937
銷售及行政開支		(256,051)	(270,120)
折舊		(140,138)	(118,282)
投資虧損淨額	6		
已變現及未變現虧損淨值		(46,553)	(84,047)
預期信貸虧損及其他信貸減值撥備變動		(85,358)	(398,203)
投資物業之公平價值(虧損)/收益	14	(123,793)	852,158
經營溢利		1,480,255	1,900,443
融資成本淨額	10	(594,864)	(484,975)
應佔溢利減虧損			
合營企業		64,433	16,750
聯營公司		(142,835)	54,593
除所得稅前溢利		806,989	1,486,811
所得稅開支	11	(12,178)	(38,722)
年內溢利		794,811	1,448,089
應佔：			
本公司股東		727,979	1,388,728
非控股權益		66,832	59,361
		794,811	1,448,089
每股盈利(港元)			
基本	13	0.55	1.05
攤薄	13	0.55	1.05

綜合全面收益表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年內溢利	794,811	1,448,089
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	(1,910,016)	(81,031)
現金流對沖		
—公平價值(虧損)/收益	(39,048)	1,796
—轉撥至融資成本	3,987	(3,660)
—已變現虧損	-	(446)
匯兌差額	(30,811)	(15,696)
應佔合營企業之匯兌差額	(141,188)	(130,908)
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		
—公平價值虧損淨額	(218,300)	(105,568)
—已變現收益	186	-
	(2,335,190)	(335,513)
年內全面(開支)/收益總額	(1,540,379)	1,112,576
應佔：		
本公司股東	(1,427,283)	1,061,520
非控股權益	(113,096)	51,056
	(1,540,379)	1,112,576

綜合資產負債表

於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
投資物業	14	9,769,964	9,869,038
物業、廠房及設備	15	4,647,644	4,070,568
合營企業及聯營公司之投資	16	4,615,336	4,212,324
應收合營企業及聯營公司款項	16	1,981,167	1,223,093
應收貸款	17	1,235	1,411
財務投資	20	415,305	586,982
遞延所得稅資產	28	97,562	58,615
		21,528,213	20,022,031
流動資產			
發展中之待售物業	18	969,177	1,583,618
已落成待售物業	18	3,481	3,481
酒店及餐廳存貨		20,144	21,615
貿易及其他應收款項	19	670,092	504,921
可退回所得稅		5,545	3,553
財務投資	20	14,020,231	15,014,101
銀行結餘及現金	21	1,018,279	759,358
		16,706,949	17,890,647
流動負債			
貿易及其他應付款項	22	162,586	168,438
合約負債	23	197,582	199,405
應付合營企業款項	16	213,951	199,855
應付一間聯營公司款項	16	224,400	224,400
應付非控股權益款項		44,511	39,225
應付所得稅		86,693	61,714
借貸	24	5,644,992	3,934,536
中期票據	25	249,940	99,820
		6,824,655	4,927,393
流動資產淨值		9,882,294	12,963,254

綜合資產負債表

於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動負債			
長期借貸	24	12,385,072	12,180,255
中期票據	25	-	249,035
可換股票據	26	7,530	7,078
衍生金融工具	27	39,048	-
租賃負債		2,335	-
遞延所得稅負債	28	125,949	117,080
		12,559,934	12,553,448
資產淨值		18,850,573	20,431,837
權益			
股本	29	13,197	13,197
儲備	30	18,214,844	19,677,761
本公司股東應佔權益		18,228,041	19,690,958
非控股權益		622,532	740,879
		18,850,573	20,431,837

馮兆滔
董事

倫培根
董事

綜合現金流量表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自經營活動之現金流量			
經營產生／(所用)之現金淨額	34(A)	680,927	(3,435,519)
已付所得稅淨額		(16,014)	(23,865)
已付利息		(595,673)	(452,790)
已收銀行存款及其他應收款項之利息		24,074	87,048
經營活動產生／(所用)之現金淨額		93,314	(3,825,126)
來自投資活動之現金流量			
購入財務投資		(74,014)	(8,148)
添置投資物業		(24,719)	(10,695)
添置物業、廠房及設備		(69,559)	(96,114)
一名合營企業合夥人償還貸款		-	280,000
合營企業之投資(增加)／減少		(577,618)	30,882
墊款予聯營公司及合營企業		(869,812)	(634,396)
已收一間聯營公司股息		80,850	-
投資活動所用之現金淨額		(1,534,872)	(438,471)
融資活動前所用之現金淨額		(1,441,558)	(4,263,597)
來自融資活動之現金流量			
提取長期借貸		1,352,616	5,624,847
償還長期借貸		(644,900)	(2,373,621)
短期借貸增加淨額		1,174,409	1,135,287
贖回中期票據		(100,000)	(319,528)
非控股權益供款		5,286	39,225
已付股息		(35,634)	(39,593)
向非控股權益派付股息		(4,676)	(4,604)
付予非控股權益之可換股票據之票息		(575)	(689)
租賃負債之本金部分		(2,254)	-
融資活動產生之現金淨額		1,744,272	4,061,324
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額		302,714	(202,273)
年初現金及現金等價物		570,955	777,040
匯率變動		(4,733)	(3,812)
年終現金及現金等價物		868,936	570,955
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	868,936	570,955

綜合權益變動報表

截至二零二零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
以公平價值計入其他全面收益之財務資產					
—公平價值虧損淨額	-	(1,961,659)	(1,961,659)	(166,657)	(2,128,316)
—股本證券已變現收益	-	186	186	-	186
現金流量對沖					
—公平價值虧損	-	(38,262)	(38,262)	(786)	(39,048)
—轉撥至融資成本	-	3,987	3,987	-	3,987
匯兌差額	-	(159,514)	(159,514)	(12,485)	(171,999)
年內溢利	-	727,979	727,979	66,832	794,811
年內全面開支總額	-	(1,427,283)	(1,427,283)	(113,096)	(1,540,379)
二零一九年末期股息	-	(35,634)	(35,634)	(4,676)	(40,310)
給予可換股票據持有人的票息	-	-	-	(575)	(575)
與擁有人的交易總額	-	(35,634)	(35,634)	(5,251)	(40,885)
於二零二零年三月三十一日	13,197	18,214,844	18,228,041	622,532	18,850,573

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、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（「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」）於編製該等綜合財務報表時所應用之主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策於各年均貫徹應用。

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二零一九年所採用者一致，惟採納以下於本年度首次生效且與本集團業務相關並於二零一九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：

香港財務報告準則第16號 年度改進	租賃 香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進
香港財務報告準則第9號之修訂	具負補償的提前還款特性
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結算
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

除香港財務報告準則第16號外，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）

香港財務報告準則第16號租賃

自二零一九年四月一日起採納香港財務報告準則第16號導致會計政策變動及對綜合財務報表所確認金額的調整。根據香港財務報告準則第16號的過渡性條文，相關比較數字並無重新呈列。

採納香港財務報告準則第16號的影響如下：

	千港元
於二零一九年四月一日披露之經營租賃承擔	6,332
於初始應用日期使用承租人之增量借貸利率折現	3,753
減：以直線法確認為開支之短期租賃	(1,827)
於二零一九年四月一日確認之租賃負債	1,926
其中包括：	
流動－計入貿易及其他應付款項	1,098
非流動－租賃負債	828
	1,926

租賃之相關使用權資產以修訂追溯基準計量，猶如已一直應用新規則。其他使用權資產按相等於租賃負債之金額計量，就與於二零一九年三月三十一日在綜合財務報表中確認之租賃有關之任何預付或應計租賃付款金額作出調整。

於採納香港財務報告準則第16號後，本集團將於香港之租賃土地重新分類至使用權資產作呈列用途。

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16號租賃（續）

會計政策變動影響二零一九年四月一日的綜合資產負債表的以下項目：

綜合資產負債表（摘錄）

	採納香港財務報告準則第16號的影響			
	之前呈列 千港元	重新分類 千港元	確認租賃 千港元	經調整 千港元
資產				
物業、廠房及設備				
於香港之租賃土地	2,748,491	(2,748,491)	-	-
使用權資產	-	2,748,491	1,926	2,750,417
負債				
流動－貿易及其他應付款項	168,438	-	1,098	169,536
非流動－租賃負債	-	-	828	828

於初次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已採用該準則所允許之以下實際權宜措施：

- 對特徵合理地相似之租賃組合使用單一貼現率；
- 將於二零一九年四月一日餘下租賃期少於12個月之經營租賃入賬列作短期租賃，及
- 於初次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本。

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、準則之修訂及改進

於以下日期或之後開始之會計期間生效：

二零二零年一月一日

香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大的定義
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

二零二三年一月一日

香港財務報告準則第17號	保險合約
--------------	------

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注資
--------------------------------	--------------------------

本集團正評估該等新訂／經修訂準則、準則之修訂及改進之影響，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。

(C) 綜合賬目基準

本集團之綜合財務報表包括本公司及其全部附屬公司截至三月三十一日之財務報表。

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

2 主要會計政策（續）

(C) 綜合賬目基準（續）

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。

本集團將其與非控股權益進行、不導致失去控制權的交易入賬為權益交易—即與附屬公司所有者以其作為所有者身份進行的交易。所支付任何代價的公平價值與附屬公司淨資產賬面價值的相關已收購股份的差額記錄為權益。向非控股權益支付的出售收益或虧損亦記錄在權益中。

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。

(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。

2 主要會計政策（續）

(D) 附屬公司（續）

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。

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「應佔合營企業之溢利減虧損」。

2 主要會計政策（續）

(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。累計收購後變動會根據投資賬面值作出調整。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則作別論。

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。

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。

2 主要會計政策（續）

(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識別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識別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，至少每年及當有任何減值跡象時進行減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。

商譽乃分配至現金產生單位，以作減值測試。已確認之商譽減值虧損不予轉回。

(I) 財務投資

(i) 分類

本集團按以下計量類別分類其財務資產：

- 其後按公平價值計量（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。

對於按公平價值計量的資產而言，其收益及虧損將計入損益或其他全面收益。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，且本集團已將擁有權的絕大部分風險和回報轉移，則終止確認該等財務資產。

2 主要會計政策（續）

(I) 財務投資（續）

(iii) 計量

於初步確認時，本集團按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。

(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：倘持有資產旨在收取合約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、利息收入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以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 (續)

(iii) 計量 (續)

(b) 權益工具

本集團隨後就所有股本投資按公平價值計量。倘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付款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」(如適用)。按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)不會與公平價值其他變動分開列報。

(iv) 減值

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。

就應收貿易賬款而言，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)。

(v) 抵銷金融工具

當本公司現時有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，財務資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。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。

僅當項目有關之未來經濟利益可能流入本集團，而相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（如適用）。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。

物業、廠房及設備折舊按下列估計可使用年期以直線法計算，將其成本攤銷至其剩餘價值：

於香港之酒店及其他樓宇	50年或樓宇所在土地之餘下租賃年期 (以較短者為準)
其他設備	3至10年

在建樓宇概無就折舊計提撥備。永久業權土地並無進行攤銷。

於各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

具有無限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與使用價值兩者之較高者。為評估資產減值，本集團按可獨立可識別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撥回。

(L) 投資物業

投資物業指綜合集團內之公司為獲得長期租金收益或資本升值或同時獲得兩者而持有但並不佔用之物業。投資物業包括土地及樓宇。按經營租約持有之土地如能符合投資物業之其他定義，亦按投資物業分類及入賬。有關經營租約視同融資租賃入賬。

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

僅當項目有關之未來經濟利益可能流入本集團，而相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、資本化之利息及該等物業應佔之其他直接成本，並按成本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與可變現淨值之較低者列賬。成本包括租賃土地、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。

(O) 酒店及餐廳存貨

酒店存貨包括消費品，乃按成本值與可變現淨值之較低者入賬。成本值以加權平均法計算。可變現淨值為日常業務過程中之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

應付貿易賬款初步按公平價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(R) 撥備

當本集團因已發生之事件須承擔現有之法律性或推定性責任，而解除責任時有可能須消耗資源，並在相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悉數撥備。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、評估各經營分類表現及作策略性決定）經確定為本公司之董事會。

(X) 確認收入

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及賬面值之其他變動產生之匯兌差額之間作出分析。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現行匯率之累積影響，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) 租賃

作為出租人

本集團作為出租人取得的經營租賃租金收入於租期內以直線法確認為收入。於獲取經營租賃時產生的初始直接成本會加入相關資產的賬面值，並於租期內按確認租賃收入的同一基準確認為開支。相關租賃資產按其性質計入資產負債表。於採納新租賃準則後，本集團毋須就作為出租人持有資產的會計處理作出任何調整。

作為承租人

自二零一九年四月一日起，本集團已更改其對於本集團作為承租人的租賃之會計政策。

直至二零一九年三月三十一日之前，所有權之絕大部份風險及回報由出租人保留之租賃（除租賃土地外）乃列作經營租賃。根據經營租賃作出之付款於扣除自出租人收取之任何優惠後，於租賃期內以直線法在損益賬中支銷。

2 主要會計政策（續）

(AA) 租賃（續）

作為承租人（續）

自二零一九年四月一日起，租賃於租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及相應租賃負債。各項租賃付款在租賃負債與融資成本之間分攤。融資成本在租賃期內計入損益，以使各期租賃負債餘額的利率保持一致。使用權資產按照直線法在資產可使用年期與租賃期兩者中較短的一個期間內計提折舊。

根據租賃所得之使用權資產及租賃負債初步按現值計量。

租賃付款按使用承租人之增量借貸利率（即承租人就於類似經濟環境中按照類似條款與條件取得價值相近之資產借取所需資金將須支付之利率）折現。

租賃付款在本金額與融資成本之間分攤。融資成本在租賃期內計入損益，以使各期負債餘額的利率保持一致。

使用權資產按照成本計量，其中成本包括以下項目：

- 租賃負債初始計量金額
- 在租賃期開始日或之前支付的任何租賃付款減去任何已收租賃優惠
- 任何初步直接成本，及
- 復原成本

使用權資產一般按照直線法在資產可使用年期與租賃期兩者中較短的一個期間內計提折舊。

與租期為12個月或以內的短期租賃有關之付款按直線基準於損益確認為開支。

2 主要會計政策（續）

(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。

(AD) 股息分派

向本公司股東作出之股息分派於本公司股東或董事（若適用）批准派發股息期間在本集團及本公司之財務報表內確認為一項負債。

(AE) 以股代息

倘本公司以股份形式支付其股息或給予股東以現金或普通股形式收取股息之選擇權（稱為以股代息），所發行之股份按公平價值確認。

(AF) 財務擔保（保險合同）

本公司會於各資產負債表結算日利用現時對未來現金流量之估計評估其於財務擔保合同下之責任。此等責任之賬面值變動會於損益賬確認。

本公司就給予其附屬公司及合營企業之擔保之財務擔保合同乃根據香港財務報告準則第4號「保險合同」入賬。

(AG) 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具於訂立衍生工具合約日期初步按公平價值確認，其後按其公平價值重新計量。本集團指定若干衍生工具作為與已確認資產或負債或極有可能進行的預期交易之現金流量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權益的對沖儲備內確認。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。

於對沖工具屆滿或出售或終止時，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而管理其外幣風險。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、銀行結餘及借貸產生之外幣風險。

於二零二零年三月三十一日，本集團以港元為功能貨幣之實體擁有美元貨幣資產淨值138億港元（二零一九年：151億港元）。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：

	二零二零年			二零一九年		
	貨幣 資產淨額 千港元	倘匯率發生如下變動， 本公司股東應佔 業績增加／（減少）		貨幣 資產淨額 千港元	倘匯率發生如下變動， 本公司股東應佔 業績增加／（減少）	
		+5% 千港元	-5% 千港元		+5% 千港元	-5% 千港元
英鎊	464	18	(18)	253,806	10,595	(10,595)
歐元	4,718	151	(151)	2,552	89	(89)
人民幣	7,662	326	(326)	12,809	534	(534)

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之股本及債務證券價格風險。本集團密切監控其投資表現，並評估其與本集團長期策略計劃之相關程度。

本集團於其他實體之股本及債務證券之上市投資 (分類為「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 (「法蘭克福證交所」) 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：

	二零二零年				二零一九年			
	倘價格發生如下變動， 本公司股東應佔業績 增加/(減少)		倘價格發生如下變動， 本公司投資重估儲備 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
財務資產以								
—公平價值計入 損益賬	14,599	(14,599)	-	-	119,491	(119,491)	-	-
—公平價值計入 其他全面收益	-	-	1,313,732	(1,313,732)	-	-	1,314,285	(1,314,285)

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。本集團透過使用浮動利率轉為固定利率掉期以管理該風險。

於二零二零年三月三十一日，在所有其他變量保持不變之情況下，倘利率每上升／下降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9,676,000港元（二零一九年：11,990,000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。該等信貸風險按持續基準監控。

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列示如下：

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，而利息收入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，而利息收入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變動、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）

預期信貸虧損計量（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。於二零二零年三月三十一日，本集團獲得之未動用信貸融資為5,041,000,000港元（二零一九年：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。倘利率為浮息，未折現金額則來自報告期末之利率。

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	
於二零二零年三月三十一日					
非衍生					
貿易及其他應付款項	-	160,478	-	-	160,478
應付合營企業款項	-	213,951	-	-	213,951
應付一間聯營公司款項	-	224,400	-	-	224,400
借貸	3,396,747	2,737,954	12,719,603	512,819	19,367,123
中期票據	-	250,744	-	-	250,744
可換股票據	-	-	-	44,610	44,610
租賃負債	-	2,211	2,380	-	4,591
	3,396,747	3,589,738	12,721,983	557,429	20,265,897
衍生金融工具 流入淨額	-	(42,181)	(156,770)	(14,104)	(213,055)
	3,396,747	3,547,557	12,565,213	543,325	20,052,842
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

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。有關金額包括按報告期末之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
二零二零年三月三十一日	70,911	-	-	70,911
二零一九年三月三十一日	73,491	-	-	73,491

(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。

於二零一九年及二零二零年三月三十一日之資產負債比率如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
借貸（附註24）	18,030,064	16,114,791
中期票據（附註25）	249,940	348,855
可換股票據（附註26）	7,530	7,078
減：銀行結餘及現金（附註21）	(1,018,279)	(759,358)
債務淨額	17,269,255	15,711,366
經重估資產淨值（附註(a)）	27,734,000	29,784,000
對經重估資產淨值之資產負債比率	62%	53%

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）

下表呈列本集團於二零一九年及二零二零年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
二零二零年			
資產			
財務投資			
以公平價值計入損益賬之財務資產	81,363	58,215	34,201
以公平價值計入其他全面收益之 財務資產	282,622	13,880,653	98,482
	363,985	13,938,868	132,683
負債			
衍生金融工具	-	39,048	-
年內，第一級、第二級及第三級之間並無轉移。			
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

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，則該工具被分入第三級。

第三級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。該等工具的公平價值之釐定，乃使用適用估值技巧及參考金融機構的報價及資產基準價值以及近期交易觀察到的其他價格。

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二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度之第三級財務工具變動情況：

	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
於二零一八年三月三十一日	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
增加／（出售）淨額	56,281	(63,131)
於其他全面收益確認之公平價值收益	408	-
於損益賬確認之公平價值（虧損）／收益	(1,074)	224
於二零二零年三月三十一日	98,482	34,201

4 重大會計評估及判斷

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，與截至二零一九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

於二零二零年三月三十一日，本集團擁有投資物業之公平價值為9,769,964,000港元（二零一九年：9,869,038,000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對投資物業之公平價值作出估計。

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之待售物業及持作出售物業之可變現能力得出的估計可變現淨值評估該等物業之賬面值，當中計及根據現有開發計劃的完成建造成本以及可資比較位置及條件之物業的估計售價）。當有事件或情況轉變顯示賬面值或無法全部變現時，則會計提撥備。評估需要使用重大估計。

本集團持有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。該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。於二零一七年二月，澳門政府正式宣佈土地許可使用權屆滿及須歸還該土地，因此，本集團於二零一七年三月三十一日止年度就該物業作出全數799,000,000港元撥備。

本集團此後提出若干抗辯及上訴。於二零一九年十一月，中級法院駁回異議及上訴。於二零一九年十二月，本集團就第一次上訴判決再次向澳門終審法院提起上訴。法律程序仍在繼續。

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）

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值。

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「銷售成本」及「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28）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。

財務報表附註

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
二零二零年						
分類收入	170	215,158	297,203	1,822,084	40,401	2,375,016
分類業績之貢獻	(4,763)	166,730	24,493	1,818,406	38,506	2,043,372
折舊	(11,818)	-	(114,802)	-	(13,518)	(140,138)
投資虧損淨額	-	-	-	(131,911)	-	(131,911)
投資物業之公平價值虧損	-	(123,793)	-	-	-	(123,793)
應佔溢利減虧損						
合營企業	63,758	-	-	-	675	64,433
聯營公司	-	(140,976)	-	-	(1,859)	(142,835)
分類業績	47,177	(98,039)	(90,309)	1,686,495	23,804	1,569,128
未能分類公司開支						(167,275)
融資成本淨額						(594,864)
除所得稅前溢利						806,989

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

5 分類資料 (續)

	業務分類					未能分類 千港元	總額 千港元
	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店及 旅遊 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元		
二零二零年							
資產	6,368,482	11,088,099	2,937,946	14,953,098	112,087	2,775,450	38,235,162
資產包括：							
合營企業及聯營公司	5,272,148	1,273,754	-	-	48,425	2,176	6,596,503
添置非流動資產*	577,374	24,719	18,241	-	4,344	51,039	675,717
負債							
借貸	3,167,531	1,001,890	3,522,554	1,103,773	-	9,234,316	18,030,064
其他負債							1,354,525
							19,384,589
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

* 該等金額不包括財務投資及遞延所得稅資產。

5 分類資料 (續)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入		
香港	610,954	785,693
海外	1,764,062	1,421,787
	2,375,016	2,207,480
非流動資產*		
香港	18,071,924	16,686,302
海外	2,942,187	2,688,721
	21,014,111	19,375,023

* 該等金額不包括財務投資及遞延所得稅資產。

銷售貨品及服務、租賃及其他收入可進一步分析為：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
客戶合約之收入		
— 於某一時點確認	20,388	42,141
— 隨時間確認	311,812	522,868
	332,200	565,009
其他來源	245,419	242,705
	577,619	807,714

6 投資虧損淨額

	二零二零年 千港元	二零一九年 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收益／(虧損)淨額	5,895	(113,459)
—未變現匯兌收益／(虧損)淨額	100	(20,386)
—已變現收益／(虧損)淨額(附註(a))	36,887	(4,827)
以公平價值計入其他全面收益之財務資產		
—未變現匯兌(虧損)／收益淨額	(149,912)	4,084
—已變現收益淨額(附註(b))	60,477	48,815
—預期信貸虧損及其他信貸減值撥備變動(附註(c))	(85,358)	(398,203)
衍生金融工具		
—已變現收益淨額	-	1,726
	(131,911)	(482,250)
附註：		
(a) 以公平價值計入損益賬之財務資產的已變現收益／(虧損)淨額		
代價總額	1,196,960	271,373
投資成本	(973,432)	(421,631)
收益／(虧損)總額	223,528	(150,258)
(減)／加：於過往年度確認之未變現(收益)／虧損淨額	(186,641)	145,431
於本年度確認之已變現收益／(虧損)淨額	36,887	(4,827)
(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		
代價總額	4,335,804	3,948,906
投資成本	(4,244,815)	(3,868,131)
收益總額	90,989	80,775
轉撥自投資重估儲備	(30,512)	(31,960)
於本年度確認之已變現收益淨額	60,477	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綜合損益賬內確認。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於四月一日之期初虧損撥備	(526,031)	(127,828)
於綜合損益賬確認之虧損撥備增加	(85,358)	(398,203)
於三月三十一日之期末虧損撥備	(611,389)	(526,031)

除一項債務證券因發行人於贖回到期日違約而減值外，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受限於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。

財務投資之投資虧損淨額之補充資料：

年內，10項債務證券及9項股本證券已出售／贖回。佔大部分已變現收益／虧損之已出售、贖回或交換證券列於下文：

	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」）11.25厘票據	43,484
當代置業（中國）有限公司（「當代置業」）15.5厘票據	9,422
佳源國際控股有限公司（「佳源」）12厘票據	9,250
鑫苑置業有限公司（「鑫苑」）9.875厘票據	4,720
明發集團（國際）有限公司（「明發」）15厘票據	(3,942)
其他	(2,457)
股本證券	
花旗集團（「花旗集團」）	89,610
蘇格蘭皇家銀行（「蘇格蘭皇家銀行」）	(13,174)
萊斯銀行集團（「萊斯」）	(10,166)
其他	467
非上市基金	
Bohai Betta LP	(29,850)
	97,364

6 投資虧損淨額（續）

融信主要於中國從事物業發展業務。其股份於港交所上市（股份代號：3301）。該等終止確認之票據被穆迪投資者服務公司（「穆迪」）評級為「B2」及於新交所上市。

當代置業主要於中國從事房地產開發、物業發展、酒店運營、項目管理及房地產代理服務。其股份於港交所上市（股份代號：1107）。該等終止確認之票據被穆迪評級為「B3」及於新交所上市。

佳源主要於中國從事物業發展及物業投資。其股份於港交所上市（股份代號：2768）。該等票據於交換為新票據時終止確認。該等終止確認之票據於交換時被穆迪評級為「Caa2」及於港交所上市。新票據其後被穆迪評級為「B3」及於港交所上市。

鑫苑主要於中國從事物業發展、物業投資及提供物業管理服務。其股份於紐約證券交易所上市（股份代號：XIN）。該等終止確認之票據被標準普爾評級服務（「標準普爾」）評級為「B-」及於新交所上市。

明發主要於中國從事物業發展、物業投資及酒店運營。其股份於港交所上市（股份代號：846）。該等終止確認之票據未獲評級並於新交所上市。

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+」。

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」。

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+」。

Bohai Betta LP是開曼群島豁免有限合夥企業，投資於鬥魚國際控股有限公司，該公司在中國主要作為直播遊戲平台運營，並在納斯達克上市（股票代碼：DOYU）。

年內之未變現虧損淨額乃來自二零二零年三月三十一日仍持有69項（二零一九年：56項）證券之財務投資之公平價值變動。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淨額摘要如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
股本證券	8,449	(128,914)
債務證券	(149,811)	427
非上市基金	(2,555)	(1,274)
	(143,917)	(129,761)

7 按性質劃分之收入及開支

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入		
租金收入淨額(附註)	174,315	173,160
以公平價值計入其他全面收益/以公平價值計入損益賬之 財務資產之利息收入		
— 上市投資	1,768,136	1,370,116
— 非上市投資	5,187	4,056
按攤銷成本計量之財務資產之利息收入		
— 合營企業	18,562	11,303
— 應收貸款	2,072	9,848
— 銀行存款	3,440	4,443
股息收入		
— 上市投資	40,168	47,159
開支		
核數師酬金		
— 核數服務	8,625	8,337
— 非核數服務	2,273	1,582
已售物業及貨品成本	80,686	89,788
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註8)	206,557	211,007
應收貿易賬款減值/虧損撥備	9,385	4,242
出售物業、廠房及設備之虧損	78	1,455
土地及樓宇經營租約租金開支	1,040	3,416
附註：		
租金收入總額		
— 投資物業	215,104	211,420
— 持作出售物業	54	438
開支	215,158 (40,843)	211,858 (38,698)
租金收入淨額	174,315	173,160

8 僱員福利開支

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
工資及薪金	204,931	208,651
退休福利成本(附註(a))	5,597	5,458
於發展中之待售物業下資本化	210,528 (3,971)	214,109 (3,102)
	206,557	211,007

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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
供款總額	5,400	5,441
終止福利	197	17
供款淨額	5,597	5,458

本集團為僱員設有各類界定供款計劃，分別為香港之強制性公積金(「強積金」)計劃及職業退休計劃條例(「職業退休計劃條例」)計劃、加拿大之加拿大退休金計劃(「加拿大退休金計劃」)及中國大陸之退休計劃。

在香港，本集團參與根據職業退休計劃條例而設之若干界定供款計劃，提供予二零零零年十二月一日前加盟之僱員。根據該等計劃，僱員及本集團雙方均須按僱員月薪5%供款。僱員於獲得全數供款前離開該計劃所放棄之供款，可減少本集團之供款。

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為所有加拿大僱員參與加拿大政府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%（二零一九年：5%）或按固定款額供款及5.10%（二零一九年：5.10%）。

於二零一九年及二零二零年三月三十一日，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。

(b) 購股權

本公司及泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）（為上市附屬公司），設有購股權計劃，據此，可分別向本集團僱員（包括執行董事）授出購股權以分別認購本公司及泛海酒店之股份。就每次授出購股權將分別支付予本公司及泛海酒店之代價為1港元。

本公司

根據本公司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	於二零一九年 四月一日及 二零二零年 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

於該兩個年度，概無購股權獲授出、行使、被註銷或失效。

泛海酒店

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	於二零一九年 四月一日及 二零二零年 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、被註銷或失效。

財務報表附註

9 董事及高級管理人員之酬金

(a) 截至二零一九年及二零二零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	津貼及 實物福利	僱主之 退休福利 計劃供款	酬金總額
二零二零年(千港元)						
執行董事						
馮兆滔先生	-	1,253	183	1,595	42	3,073
潘政先生	-	1,303	12,800	10,825	18	24,946
潘海先生	-	2,904	15,000	-	36	17,940
潘洋先生	-	1,892	14,000	-	36	15,928
倫培根先生	-	1,657	1,000	1,044	134	3,835
關堡林先生	-	2,275	1,000	480	108	3,863
	-	11,284	43,983	13,944	374	69,585
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	11,284	43,983	13,944	374	70,385

9 董事及高級管理人員之酬金（續）

(a) 截至二零一九年及二零二零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	津貼及 實物利益	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	1,450	42	2,931
潘政先生	-	1,303	11,400	10,519	18	23,240
潘海先生	-	2,792	11,680	673	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
	-	10,932	36,695	14,118	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	10,932	36,695	14,118	367	62,912

9 董事及高級管理人員之酬金（續）

- (a) 截至二零一九年及二零二零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) 年內，泛海酒店已付及應付酬金總額為25,394,000港元（二零一九年：18,301,000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（二零一九年：無）。
- (iii) 本公司附屬公司、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重要交易、安排及合約（二零一九年：無）。
- (b) 年內，本集團五位最高酬金人士包括五位（二零一九年：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	
	二零二零年	二零一九年
1,000,001港元－2,000,000港元	1	1
2,000,001港元－3,000,000港元	3	3

10 融資成本淨額

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	(527,992)	(408,748)
短期銀行貸款及透支	(34,802)	(42,753)
中期票據	(14,162)	(17,845)
租賃負債	(140)	-
對沖衍生金融工具所得利息收入	239	740
利息資本化(附註)	44,099	32,361
	(532,758)	(436,245)
其他附帶之借貸成本	(62,962)	(48,215)
借貸之滙兌收益/(虧損)淨額	4,843	(4,175)
衍生金融工具之公平價值(虧損)/收益		
現金流量對沖·轉撥自儲備	(3,987)	3,660
	(594,864)	(484,975)

附註：

借貸成本乃按年利率介乎2.99厘至4.30厘(二零一九年：2.21厘至3.87厘)資本化。

11 所得稅開支

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期所得稅開支		
香港利得稅	(31,887)	(46,914)
海外利得稅	-	(6,659)
過往年度(撥備不足)/超額撥備	(7,114)	1,996
	(39,001)	(51,577)
遞延所得稅抵免	26,823	12,855
	(12,178)	(38,722)

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%（二零一九年：16.5%）之稅率作出撥備。海外利得稅乃按本集團經營所在國家之現行稅率並根據年內之估計應課稅溢利計算。

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除所得稅前溢利	806,989	1,486,811
加／（減）：		
應佔合營企業及聯營公司虧損／（溢利）	78,402	(71,343)
	885,391	1,415,468
按稅率16.5%（二零一九年：16.5%）計算之稅項	(146,090)	(233,552)
過往年度（撥備不足）／超額撥備	(7,114)	1,996
其他國家不同稅率之影響	3,062	1,577
毋須繳納所得稅之收入	287,479	378,824
不可扣稅之支出	(111,095)	(154,751)
未確認稅損	(34,481)	(28,141)
動用早前未確認之稅損	12	303
其他	(3,951)	(4,978)
所得稅開支	(12,178)	(38,722)

12 股息

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
中期股息，零（二零一九年：零）	-	-
建議末期股息，零（二零一九年：每股2.7港仙）	-	35,634
	-	35,634

於二零二零年六月二十六日舉行之會議上，董事會決議不建議派付截至二零二零年三月三十一日止年度之末期股息（二零一九年：每股2.7港仙）。

13 每股盈利

每股盈利乃按本公司股東應佔溢利除以加權平均股份數目計算。

年內每股基本及攤薄盈利計算基準如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
計算每股基本盈利之本公司股東應佔溢利	727,979	1,388,728
可攤薄潛在股份之影響： 假設已行使部份之本公司上市附屬公司購股權	-	(206)
計算每股攤薄盈利之溢利	727,979	1,388,522

	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： 假設已行使之部份本公司購股權	-	1,145,165
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	1,319,782,288	1,320,927,453

由於二零二零年三月三十一日止年度間並無可攤薄潛在股份，因此每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

14 投資物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於年初	9,869,038	9,006,185
添置	24,719	10,695
公平價值(虧損)/收益淨額	(123,793)	852,158
於年末	9,769,964	9,869,038

於二零二零年三月三十一日，已作為貸款抵押之投資物業之賬面淨值總額為9,758,569,000港元(二零一九年：9,869,038,000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。

估值方法及過程

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及二零二零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，鑒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，估值方法概無變動。

有關使用重大不可觀察輸入數據之公平價值計量之資料

	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍	
			二零二零年 港元	二零一九年 港元
辦公室	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	23,500-36,800	22,400-34,600
零售-地鋪	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	42,500-120,700	47,300-134,900
零售-其他	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	14,000-28,000	16,300-32,700

15 物業、廠房及設備

	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	使用權資產 千港元	總額 千港元
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
成本值						
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
採納香港財務報告準則第16號	(3,340,230)	-	-	-	3,342,156	1,926
匯兌差額	-	-	-	(3,101)	(66)	(3,167)
添置	-	18,241	31,020	20,298	4,812	74,371
轉撥自發展中之待售物業	-	-	61,938	-	579,914	641,852
出售	-	(118)	-	(26)	-	(144)
於二零二零年三月三十一日	-	1,591,631	426,952	205,324	3,926,816	6,150,723
累積折舊						
於二零一九年三月三十一日	591,739	659,103	17,026	97,449	-	1,365,317
採納香港財務報告準則第16號	(591,739)	-	-	-	591,739	-
匯兌差額	-	-	-	(2,286)	(24)	(2,310)
本年度支出	-	54,535	4,087	27,036	54,480	140,138
出售	-	(55)	-	(11)	-	(66)
於二零二零年三月三十一日	-	713,583	21,113	122,188	646,195	1,503,079
賬面淨值						
於二零二零年三月三十一日	-	878,048	405,839	83,136	3,280,621	4,647,644

15 物業、廠房及設備（續）

附註：

(a) 酒店物業之賬面總值包括：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
酒店物業		
酒店樓宇	878,048	914,405
酒店租賃土地	1,981,028	2,031,447
	2,859,076	2,945,852

營運中酒店物業以估值編列之補充資料：

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」）（二零一九年：威格斯）進行之估值，於香港之五間（二零一九年：五間）已落成酒店物業之公開市值總額（按最高及最佳使用基準），就香港財務報告準則第13號項下的披露目的而言，被視為第三級。香港五間酒店物業之估值為11,669,800,000港元（二零一九年：12,297,900,000港元）。

香港酒店物業組合由五間（二零一九年：五間）酒店組成。威格斯使用折現現金流量（「折現現金流量」）法，此被視為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。

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) 於二零二零年三月三十一日，已作貸款抵押之物業、廠房及設備之賬面淨值總額為4,489,018,000港元（二零一九年：3,908,807,000港元）。

15 物業、廠房及設備（續）

附註：（續）

(c) 使用權資產

綜合資產負債表呈列以下租賃相關賬面值：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
使用權資產		
於香港之租賃土地	3,276,189	-
租賃物業－辦公室及倉庫	4,432	-
	3,280,621	-

綜合損益賬列示以下租賃相關開支：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
使用權資產折舊開支		
於香港之租賃土地	52,216	-
租賃物業－辦公室及倉庫	2,264	-
	54,480	-

16 合營企業及聯營公司

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
投資：		
合營企業	3,339,406	2,713,664
聯營公司	1,275,930	1,498,660
	4,615,336	4,212,324
應收款項：		
合營企業	1,981,016	1,221,930
聯營公司	151	1,163
	1,981,167	1,223,093

(A) 合營企業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應佔資產淨值	3,339,406	2,713,664
墊予合營企業款項	2,125,780	1,366,694
墊予合營企業款項撥備	(144,764)	(144,764)
	5,320,422	3,935,594
計入流動負債之應付合營企業之款項	(213,951)	(199,855)
	5,106,471	3,735,739

16 合營企業及聯營公司(續)

(A) 合營企業(續)

墊予合營企業之款項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。於二零二零年三月三十一日，除墊予合營企業款項306,076,000港元(二零一九年：253,499,000港元)及330,485,000港元(二零一九年：317,800,000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(二零一九年：1厘)及15厘(二零一九年：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79,592,000港元(二零一九年：60,071,000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33)。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37。

本集團個別不屬重大之合營企業之合併資料載列如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除所得稅前溢利	120,927	38,527
所得稅開支	(56,494)	(21,777)
年內溢利	64,433	16,750
其他全面開支	(141,188)	(130,908)
年內全面開支總額	(76,755)	(114,158)

於二零一九年及二零二零年三月三十一日，概無董事認為對本集團而言個別屬重大之合營企業。

16 合營企業及聯營公司(續)

(B) 聯營公司

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應佔資產淨值(附註(a))	1,275,930	1,498,660
墊予聯營公司款項	420,884	421,990
墊予聯營公司款項撥備	(420,733)	(420,827)
	1,276,081	1,499,823
計入流動負債之應付一間聯營公司之款項	(224,400)	(224,400)
	1,051,681	1,275,423

於二零一九年及二零二零年三月三十一日，一間聯營公司之股份已作抵押，作為本集團取得貸款融資的擔保。

墊予聯營公司之款項用作物業發展項目之融資。墊予聯營公司之款項為無抵押、免息且無固定還款期，並以港元計值。

主要聯營公司之詳情載於附註37。

概無有關本集團於聯營公司之權益之或然負債。本集團個別不屬重大之聯營公司之合併資料：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除所得稅前(虧損)/溢利(附註(b))	(141,271)	57,227
所得稅開支	(1,564)	(2,634)
年內(虧損)/溢利及全面(開支)/收益總額	(142,835)	54,593

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(虧損)/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及二零二零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：

	估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據範圍	
			二零二零年 港元	二零一九年 港元
辦公室	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	16,500-20,000	18,000-20,100
零售-地鋪	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	273,400-353,700	223,100-632,500
零售-其他	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	14,400-55,400	17,100-61,000

17 應收貸款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收按揭貸款	1,411	1,577
減：計入貿易及其他應收款項之即期部份	(176)	(166)
	1,235	1,411

應收貸款按滙豐銀行最優惠年利率加1.5厘（二零一九年：滙豐銀行最優惠年利率加1.5厘）計息。應收貸款以港元計值。應收貸款之賬面值與其公平價值相若。

財務報表附註

18 發展中之待售物業及已落成待售物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
發展中之待售物業		
租賃土地	577,570	1,269,071
發展成本	391,607	314,547
	969,177	1,583,618
已落成待售物業		
租賃土地	2,751	2,751
發展成本	730	730
	3,481	3,481

附註：

- (a) 於二零二零年三月三十一日，價值915,989,000港元（二零一九年：1,531,195,000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) 於二零一九年及二零二零年三月三十一日，所有發展中之待售物業均無計劃於十二個月內竣工。

19 貿易及其他應收款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收貿易賬款	38,303	65,544
減：虧損撥備	(3,098)	(7,340)
	35,205	58,204
應計利息及應收股息	516,512	382,137
應收貸款	28,619	166
預付款項	24,548	13,637
公用事業及其他按金	16,236	10,412
其他應收賬款	48,972	40,365
	670,092	504,921

19 貿易及其他應收款項 (續)

應收貿易賬款經扣除虧損撥備之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
0個月至6個月	34,732	55,644
7個月至12個月	15	1,588
12個月以上	458	972
	35,205	58,204

應收貿易賬款虧損撥備變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於年初	7,340	3,098
虧損撥備 (撤銷) / 增加	(4,242)	4,242
於年末	3,098	7,340

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
美元	508,714	382,137
港元	139,982	102,710
加拿大元	20,018	19,687
人民幣	1,378	387
	670,092	504,921

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

財務報表附註

20 財務投資

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產		
股本證券		
—於香港上市	282,622	527,871
—非上市	98,482	42,867
非上市基金	34,201	16,244
	415,305	586,982
流動資產		
股本證券		
—於香港上市	81,363	89,221
—於美國上市	-	784,841
—於歐洲上市	-	252,610
	81,363	1,126,672
債務證券		
—於新加坡上市	12,015,245	12,516,387
—於歐洲上市	1,323,357	1,018,553
—於香港上市	543,245	211,047
—非上市	50,700	51,479
	13,932,547	13,797,466
非上市基金	6,321	89,963
	14,020,231	15,014,101
	14,435,536	15,601,083

20 財務投資（續）

	二零二零年 千港元	二零一九年 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	381,104	570,738
以公平價值計入損益賬之財務資產	34,201	16,244
	415,305	586,982
流動資產		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	13,880,653	13,744,598
以公平價值計入損益賬之財務資產	139,578	1,269,503
	14,020,231	15,014,101
	14,435,536	15,601,083

財務投資以下列貨幣計值：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
美元	13,803,556	14,678,513
港元	614,685	668,571
日圓	16,101	-
歐元	1,194	1,389
英鎊	-	252,610
	14,435,536	15,601,083

於二零二零年三月三十一日，相等於2,387,472,000港元（二零一九年：1,900,911,000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

於二零二零年三月三十一日，本集團持有19項（二零一九年：24項）上市股本證券及2項（二零一九年：1項）非上市股本證券。於二零一九年及二零二零年三月三十一日財務投資之股本證券組合概要及截至二零一九年及二零二零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：

	市值		未變現（虧損）／收益		股息收入	
	於三月三十一日					
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
美高梅中國（「美高梅」）	148,056	333,109	(158,512)	(77,698)	2,390	3,266
滙豐控股有限公司（「滙控」）	134,566	194,762	(60,196)	(30,784)	7,173	12,196
花旗集團	-	781,642	-	(66,168)	9,794	20,964
萊斯	-	133,300	-	(16,404)	6,782	6,789
蘇格蘭皇家銀行	-	119,311	-	(15,613)	11,804	975
其他	179,845	135,287	8,857	(27,815)	2,225	2,969
	462,467	1,697,411	(209,851)	(234,482)	40,168	47,159

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之公司，其股份於港交所上市（股份代號：2282）。於二零二零年三月三十一日，本集團持有美高梅合共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，其股份於港交所上市（股份代號：5），被標準普爾評級為「A」。於二零二零年三月三十一日，本集團持有滙控合共0.02%股權。

於截至二零二零年三月三十一日止年度，部分以公平價值計入其他全面收益計量及並無於年內確認股息收入之股本證券已出售。於終止確認日期，財務投資之公平價值約為26,727,000港元及出售之累計收益約為1,682,000港元。

20 財務投資（續）

債務證券

於二零二零年三月三十一日，本集團持有44項（二零一九年：27項）債務證券，其中36項於新加坡上市，2項於香港上市、3項於歐洲上市及3項未上市。按照市值計算之估值約97%（二零一九年：99%）為40項（二零一九年：25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間於美國上市之外，其他均於香港上市。

於二零一九年及二零二零年三月三十一日財務投資之債務證券概要及截至二零一九年及二零二零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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
票據本金額	17,439,425	14,960,762
投資成本	16,757,086	14,545,604
市值	13,932,547	13,797,466
票息	7%至15.5%	7.75%至15.5%
到期日	二零二零年 五月至 二零二五年 六月	二零一八年 九月至 二零四二年 十月
評級	未評級至B	未評級至B

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
利息收入	1,773,323	1,374,172
未變現（虧損）／收益		
—至損益賬	(149,811)	427
—至其他全面收益	(1,828,257)	(425,262)

於二零二零年三月三十一日，以財務投資中44項（二零一九年：27項）債務證券導致截至二零二零年三月三十一日止年度產生未變現公平價值淨虧損1,978,100,000港元（二零一九年：424,800,000港元）。合共8項（二零一九年：16項）債務證券錄得未變現公平價值收益，其餘36項（二零一九年：11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)

於二零二零年三月三十一日，於本集團財務投資中，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7.5% (二零一九年：9.1%)，而所持有之按市值入賬之五大債務證券佔約15.1% (二零一九年：18.4%)。其餘39項債務證券佔本集團經重估總資產之15.4%，彼等各項均少於1.5%。

於二零二零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		利息收入	
	二零二零年		二零一九年		截至三月三十一日止年度		截至三月三十一日止年度	
	三月三十一日	估債務證券組合百分比	三月三十一日	估債務證券組合百分比	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	千港元		千港元		千港元	千港元	千港元	千港元
佳兆業9.375厘票據	3,431,323	25%	4,268,175	31%	(836,852)	(106,781)	470,092	448,427
佳源11.375厘票據	1,005,461	7%	-	-	(22,424)	-	128,012	-
明發11厘票據	911,822	7%	936,254	7%	(24,431)	(12,159)	103,060	103,472
恒大8.75厘票據	798,827	6%	1,023,748	7%	(224,920)	(62,582)	94,652	95,720
景程12厘票據	757,533	5%	-	-	(123,043)	-	19,307	-

「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，並於二零二四年六月三十日到期。該等票據獲穆迪評級為「B2」並於新交所上市。佳兆業主要在中國從事物業開發、物業投資、物業管理以及酒店及餐飲運營。其股份於港交所上市(股份代號：1638)。

「佳源11.375厘票據」由佳源所發行，固定票面年利率為11.375厘。其以美元計值並於二零二二年五月二日到期。該等票據獲穆迪評級為「B3」並於法蘭克福證券交易所上市。佳源的主要業務活動參見附註6。

「明發11厘票據」由明發所發行，固定票面年利率為11厘。其以美元計值，並於二零二零年五月十八日到期。該等票據於新交所上市且未獲評級。明發的主要業務活動參見附註6。

「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，並於二零二八年六月二十八日到期。該等票據獲穆迪評級為「B2」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、互聯網業務及保健業務。其股份於港交所上市(股份代號：3333)。

「景程12厘票據」由恒大所發行，固定票面年利率為12厘。其以美元計值，並於二零二三年十月二十四日到期。該等票據獲穆迪評級為「B2」並於新交所上市。

21 銀行結餘及現金

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行及手頭現金	482,311	194,455
短期銀行存款	386,625	376,500
現金及現金等價物	868,936	570,955
受限制銀行結餘	149,343	188,403
	1,018,279	759,358

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方式持有的預售發展中物業所得款項，本集團對其擁有法定所有權，惟其可用性及擬定用途須受法律限制。

銀行結餘及現金之賬面值按以下貨幣計值：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
港元	571,283	474,407
美元	324,131	91,825
加拿大元	112,400	176,929
人民幣	6,284	12,255
其他	4,181	3,942
	1,018,279	759,358

財務報表附註

22 貿易及其他應付款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應付貿易賬款	9,784	21,357
應計費用及其他應付款項	97,247	92,991
租金及管理費按金	50,928	50,730
應付中期票據利息	2,520	3,360
租賃負債	2,107	-
	162,586	168,438

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
0個月至6個月	9,118	20,563
7個月至12個月	80	206
12個月以上	586	588
	9,784	21,357

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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
預收客戶按金	197,582	199,405
於年初	199,405	56,833
本年度內交易增加淨額	8,533	144,391
匯兌差額	(10,356)	(1,819)
於年末	197,582	199,405

合約負債主要包括預收物業買家按金。

24 借貸

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
流動負債		
短期銀行貸款		
有抵押	2,564,747	1,713,181
無抵押	885,000	567,000
長期銀行貸款之即期部份		
有抵押	1,377,682	1,022,512
無抵押	817,563	631,843
	5,644,992	3,934,536
非流動負債		
長期銀行貸款		
有抵押	8,118,468	8,038,349
無抵押	4,266,604	4,141,906
	12,385,072	12,180,255
	18,030,064	16,114,791

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
須於一年內償還	2,195,245	1,654,355
須於一至兩年內償還	4,592,497	2,578,580
須於兩至五年內償還	7,292,575	8,771,875
須於五年後償還	500,000	829,800
	14,580,317	13,834,610
計入流動負債之即期部份	(2,195,245)	(1,654,355)
	12,385,072	12,180,255

財務報表附註

24 借貸(續)

借貸之賬面值按以下貨幣計值：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
港元	16,886,444	15,954,950
美元	1,074,747	86,350
加拿大元	68,873	73,491
	18,030,064	16,114,791

於結算日，借貸之年利率介乎1.49厘至4.64厘（二零一九年：2.73厘至4.51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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非上市		
票息為每年4.8厘，於二零一九年七月到期	-	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	250,000	250,000
	250,000	350,000
減：遞延發行開支	(60)	(1,145)
	249,940	348,855
計入流動負債	(249,940)	(99,820)
	-	249,035

附註：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 衍生金融工具

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動負債		
利率掉期合約	39,048	-

未到期之利率掉期之本金額為4,900,000,000港元（二零一九年：無）。

本集團之衍生金融工具以淨額基準結算。

28 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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
遞延所得稅資產	97,562	58,615
遞延所得稅負債	(125,949)	(117,080)
	(28,387)	(58,465)

財務報表附註

28 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

	稅項虧損		物業成本基準差異		總額	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於年初	70,854	53,053	56,264	56,264	127,118	109,317
已於損益賬確認	34,569	17,801	-	-	34,569	17,801
於年末	105,423	70,854	56,264	56,264	161,687	127,118

遞延所得稅負債

	加速稅項折舊		公平價值調整		總額	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於年初	(101,470)	(96,805)	(84,113)	(82,145)	(185,583)	(178,950)
已於其他全面收益確認	-	-	3,255	(1,687)	3,255	(1,687)
已於損益賬確認	(6,275)	(4,665)	(1,471)	(281)	(7,746)	(4,946)
於年末	(107,745)	(101,470)	(82,329)	(84,113)	(190,074)	(185,583)

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596,000,000港元(二零一九年:444,000,000港元)確認遞延所得稅資產106,000,000港元(二零一九年:78,000,000港元)。於二零二零年三月三十一日,除稅項虧損505,000,000港元並無屆滿日期(二零一九年:418,000,000港元)外,結餘於直至二零三九年(包括當年)之多個日期屆滿。

29 股本

每股面值0.01港元之股份

	股份數目	金額 千港元
法定:		
於二零一九年及二零二零年三月三十一日	400,000,000,000	4,000,000

	股份數目		金額	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已發行及繳足:				
於年初及年末	1,319,782,288	1,319,782,288	13,197	13,197

30 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	繳入盈餘 千港元	對沖儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	收益儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	總額 千港元
於二零一八年 三月三十一日	2,175,239	44,190	5,217	33,256	2,782,836	2,310	86,994	13,500,901	24,891	18,655,834
以公平價值計入其他全面 收益之財務資產的 公平價值虧損淨額	-	-	-	(185,971)	-	-	-	-	-	(185,971)
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
於二零一九年三月三十一日 以公平價值計入其他全面 收益之財務資產	2,175,239	44,190	5,217	(152,715)	2,782,836	-	(51,933)	14,850,036	24,891	19,677,761
—公平價值虧損淨額	-	-	-	(1,961,659)	-	-	-	-	-	(1,961,659)
—股本證券已變現收益淨額	-	-	-	186	-	-	-	-	-	186
出售以公平價值計入其他 全面收益之權益投資之 收益轉撥至收益儲備	-	-	-	(1,682)	-	-	-	1,682	-	-
現金流對沖：										
—公平價值虧損	-	-	-	-	-	(38,262)	-	-	-	(38,262)
—轉撥至融資成本	-	-	-	-	-	3,987	-	-	-	3,987
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(159,514)	-	-	(159,514)
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	727,979	-	727,979
二零一九年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(35,634)	-	(35,634)
於二零二零年 三月三十一日	2,175,239	44,190	5,217	(2,115,870)	2,782,836	(34,275)	(211,447)	15,544,063	24,891	18,214,844

財務報表附註

31 承擔

於結算日之承擔如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已訂約但未撥備		
投資物業	4,247	14,538
物業、廠房及設備	78,579	4,430
	82,826	18,968

32 經營租約安排

A) 出租者

於二零一九年及二零二零年三月三十一日，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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	167,879	203,485
第二年至第五年（包括首尾兩年）	248,742	320,973
超過五年	35,761	72,702
	452,382	597,160

B) 承租者

於二零一九年及二零二零年三月三十一日，根據不可撤銷經營租約之未來應付最低租金總額如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	-	3,204
第二年至第五年（包括首尾兩年）	-	3,128
	-	6,332

33 財務擔保

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
為合營企業提供銀行及貸款融資之擔保	2,999,366	2,732,795

34 綜合現金流量表附註

(A) 除所得稅前溢利與經營所得／(所用)之現金淨額之對賬

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除所得稅前溢利	806,989	1,486,811
應佔溢利減虧損		
合營企業	(64,433)	(16,750)
聯營公司	142,835	(54,593)
折舊	140,138	118,282
投資虧損淨額	131,911	482,250
投資物業之公平價值虧損／(收益)	123,793	(852,158)
出售物業、廠房及設備之虧損	78	1,455
借貸之匯兌虧損淨額	-	515
利息收入	(126,625)	(101,287)
利息開支	594,864	436,245
營運資金變動前之經營溢利	1,749,550	1,500,770
應收按揭貸款減少	166	678
發展中之待售物業(不包括資本化之利息開支)增加	(13,120)	(798,802)
酒店及餐廳存貨減少／(增加)	1,471	(7,524)
貿易及其他應收款項增加	(165,161)	(8,072)
財務投資增加淨額	(921,182)	(4,135,457)
受限制銀行結餘減少／(增加)	28,630	(49,864)
貿易及其他應付款項減少	(7,960)	(136,653)
合約負債增加	8,533	199,405
經營所得／(所用)之現金淨額	680,927	(3,435,519)

34 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	租賃負債 千港元	總額 千港元
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					
提取/(贖回)淨額	4,386,513	(319,528)	-	-	4,066,985
非現金變動					
貸款融資費用及發行開支攤銷	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
採納香港財務報告準則第16號	-	-	-	1,926	1,926
於二零一九年四月一日	16,114,791	348,855	7,078	1,926	16,472,650
融資現金流					
提取/(贖回)淨額	1,882,125	(100,000)	-	-	1,782,125
租賃付款	-	-	-	(2,254)	(2,254)
非現金變動					
貸款融資費用及發行開支攤銷	37,767	1,085	-	-	38,852
租賃負債增加	-	-	-	4,812	4,812
應計利息	-	-	452	-	452
匯兌差額	(4,619)	-	-	(42)	(4,661)
於二零二零年三月三十一日	18,030,064	249,940	7,530	4,442	18,291,976

35 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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自滙漢之附屬公司之收入／（開支）		
租金收入（附註(i)）	1,958	2,610
樓宇管理費開支（附註(ii)）	(4,275)	(3,142)
清潔開支（附註(iii)）	(6,432)	(6,134)

附註：

- i. 租金收入按相關訂約方協定之條款計算，為定額月租。
- ii. 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。
- iii. 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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
袍金	800	800
薪金及其他短期僱員福利	77,970	69,969
退休福利計劃僱主供款	410	403
	79,180	71,172

主要管理人員包括本公司董事及四名（二零一九年：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

36 本公司資產負債表

	二零二零年 千港元	二零一九年 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	434,764	544,984
	1,663,840	1,774,060
流動資產		
應收附屬公司款項	5,995,931	5,850,978
貿易及其他應收款項	149	167
可退回所得稅	5	128
銀行結餘及現金	20,916	51,018
	6,017,001	5,902,291
流動負債		
貿易及其他應付款項	5,284	6,455
借貸	171,000	180,000
中期票據	250,000	100,000
	426,284	286,455
流動資產淨值	5,590,717	5,615,836
非流動負債		
中期票據	-	250,000
資產淨值	7,254,557	7,139,896
權益		
股本	13,197	13,197
儲備(附註b)	7,241,360	7,126,699
	7,254,557	7,139,896

馮兆滔
董事倫培根
董事

36 本公司資產負債表（續）

附註：

- (a) 於二零二零年三月三十一日，若干附屬公司之股份已作抵押，以為本集團取得貸款融資。

主要附屬公司之詳情載於附註37。

由本集團擁有重大非控股權益之泛海酒店之已刊發經審核財務資料摘錄載於附註39。

- (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
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
年內溢利	-	-	-	-	150,295	150,295
二零一九年末期股息	-	-	-	-	(35,634)	(35,634)
於二零二零年三月三十一日	2,174,088	44,190	2,796,995	2,957	2,223,130	7,241,360

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。

37 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 所佔權益
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%

37 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 所佔權益
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 所佔權益
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%

37 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／實繳股本	本集團所佔權益
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。

38 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。

39 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二零二零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。

39 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

截至二零二零年三月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貨物銷售、服務及其他收入	319,102	565,734
利息收入	804,315	633,645
總收入	1,123,417	1,199,379
銷售成本	(194,439)	(249,825)
毛利	928,978	949,554
銷售及行政開支	(148,394)	(165,817)
折舊	(134,860)	(112,969)
投資虧損淨額		
已變現及未變現虧損淨額	(26,473)	(2,062)
預期信貸虧損及其他信貸減值撥備變動	(20,627)	(131,455)
經營溢利	598,624	537,251
融資成本淨額	(227,439)	(182,522)
應佔合營企業之溢利減虧損	1,921	2,911
除所得稅前溢利	373,106	357,640
所得稅抵免／（開支）	10,480	(17,374)
年內溢利	383,586	340,266
分配予非控股權益之年內溢利	66,832	59,361
支付予非控股權益之股息	4,676	4,604
年內全面（支出）／收益總額	(644,490)	303,414
分配予非控股權益之全面（支出）／收益總額	(113,096)	51,056

財務報表附註

39 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

於二零二零年三月三十一日

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	2,967,396	3,064,654
投資合營企業	143,398	136,601
應收合營企業之款項	332,868	319,650
財務投資	168,767	211,006
遞延所得稅資產	21,591	11,441
	3,634,020	3,743,352
流動資產		
發展中之待售物業	537,330	456,141
存貨	20,144	21,615
貿易及其他應收款項	280,275	232,163
可退回所得稅	3,629	3,176
財務投資	5,882,742	6,776,265
銀行結餘及現金	330,693	278,913
	7,054,813	7,768,273
流動負債		
貿易及其他應付款項	70,915	86,551
合約負債	197,582	199,405
應付非控股權益款項	44,511	39,225
借貸	2,264,021	2,188,044
應付所得稅	35,121	23,878
	2,612,150	2,537,103
流動資產淨值	4,442,663	5,231,170

39 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

於二零二零年三月三十一日

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動負債		
長期借貸	4,312,932	4,531,011
租賃負債	2,335	-
可換股票據	211,845	199,126
衍生財務工具	4,542	-
遞延所得稅負債	25,739	51,203
	4,557,393	4,781,340
資產淨值	3,519,290	4,193,182
權益		
股本	40,361	40,361
儲備	3,482,594	4,154,556
本公司股東應佔權益	3,522,955	4,194,917
非控股權益	(3,665)	(1,735)
	3,519,290	4,193,182

營運中酒店物業以估值編列之補充資料

經重估資產總值	19,527,000	20,892,000
經重估資產淨值	12,358,000	13,574,000

39 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

截至二零二零年三月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
營運資金變動前之現金淨額	726,486	742,851
營運資金變動	(319,566)	(2,520,898)
經營活動所得／（所用）之現金淨額	406,920	(1,778,047)
投資活動所用之現金淨額	(92,799)	(283,084)
融資活動（所用）／所得之現金淨額	(181,173)	1,986,394
現金及現金等價物之增加／（減少）淨額	132,948	(74,737)
年初之現金及現金等價物	112,965	190,892
匯率變動	(2,383)	(3,190)
年末之現金及現金等價物	243,530	112,965

40 批准財務報表

財務報表已於二零二零年六月二十六日由董事會批准。

