泛海酒店集團有限公司

2020 年報

股份代號：292

目錄

2 公司資料
3 財務摘要
4 主席報告書
5 業務模式及策略
6 管理層討論及分析
12 五年財務摘要
13 主要物業
14 環境、社會及管治報告
21 企業管治報告
30 董事及高級管理層
33 董事會報告書
49 獨立核數師報告
57 綜合損益賬
58 綜合全面收益表
59 綜合資產負債表
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

潘政先生*（主席）*
林迎青博士
（副主席兼行政總裁）
潘海先生
潘洋先生
馮兆滔先生
吳維群先生

獨立非執行董事

葉志威先生
梁偉強先生，*太平紳士*
洪日明先生

審核委員會

洪日明先生*（主席）*
梁偉強先生，*太平紳士*
葉志威先生

薪酬委員會

洪日明先生*（主席）*
葉志威先生
林迎青博士

法定代表

林迎青博士
李大熙先生

公司秘書

李大熙先生

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www.asiastandardhotelgroup.com
電郵info@asia-standard.com.hk

主要往來銀行

恒生銀行
滙豐銀行
中國銀行（香港）
中國工商銀行（亞洲）
中國工商銀行（加拿大）
集友銀行
富邦銀行（香港）
大華銀行
上海商業銀行
新加坡銀行
摩根士丹利銀行
瑞士銀行
瑞士寶盛銀行
瑞士信貸銀行
德意志銀行

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

百慕達股份過户登記處

MUFG Fund Services (Bermuda)
Limited
4th Floor North,
Cedar House,
41 Cedar Avenue,
Hamilton HM 12,
Bermuda

股份登記及過户香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712至1716號舖

財務摘要

截至三月三十一日止年度 （除另有註明外，金額以百萬港元列示）	二零二零年	二零一九年	變動
綜合損益賬			
收入	**1,123**	1,199	-6%
經營溢利	**599**	537	+12%
折舊	**(135)**	(113)	+19%
融資成本淨額	**(227)**	(183)	+24%
本公司股東應佔溢利	**383**	340	+13%
每股盈利－基本（港仙）	**19.0**	16.8	+13%
綜合資產負債表			
資產總值	**10,689**	11,512	-7%
資產淨值	**3,519**	4,193	-16%
債務淨額	**6,458**	6,639	-3%

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	19,527	20,892	-7%
經重估資產淨值	12,358	13,574	-9%
資產負債比率－債務淨額與經重估資產淨值比率	52%	49%	+3%

附註： 根據本集團之會計政策，營運中酒店物業乃按成本減累計折舊列賬。為提供有關本集團酒店物業投資之經濟價值之進一步資料，本集團謹此呈列計入酒店物業公平市值之未經審核之補充財務資料。由於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所稅項。

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按公開市值基準重新估值。

主席報告書

Landmark on Robson: 頂層特色大宅

本人欣然呈報本集團錄得綜合溢利淨額約383,000,000港元， 去年則錄得340,000,000港元。該增加乃主要來自本集團於其流動資產作為核心支柱的上市債務投資組合中所帶來的經常性收入增加27%所致。

本年度對我們的酒店業務而言是充滿挑戰的一年，其表現受本地社會政治不穩定及全球爆發新冠肺炎疫情帶來的空前壓力造成嚴重影響。鑒於各國政府快速出台廣泛的貨幣及財政應對方案，預計全球經濟將於未來六至十二個月由抑制病毒週期所產生的短期打擊轉為穩定復甦。我們對此非比尋常的事態發展保持審慎樂觀及警惕。

儘管新冠肺炎疫情導致英屬哥倫比亞溫哥華經濟有限停擺，被宣佈為必要服務的建造行業仍然持續，我們的Landmark on Robson發展項目持續推進。新一輪預售正在籌備中，將於新冠肺炎疫情威脅結束後推出。截至二零二零年三月三十一日，住宅單位的銷售合同總金額已達約140,000,000加拿大元。

由於金融市場於新冠肺炎疫情期間更為波動，我們將及時把握合適的投資機會。

本年度之每股基本盈利為19.0港仙（二零一九年：16.8港仙），及本集團於結算日的經重估資產淨值減少9%至124億港元。

本人謹代表董事會對本公司員工之寶貴貢獻，以及本公司客戶、股東及投資界之支持表示感謝。

主席
潘政
香港，二零二零年六月二十六日

業務模式及策略

泛海酒店是已確立之酒店擁有者、發展商及營運商，其業務主要位於香港。本集團擁有及經營五間「皇悅」品牌酒店，均位於香港核心商業中心區（「核心商業區」）。本集團之酒店策略上均位於購物或商業中心地段。本集團亦從事旅遊代理業務及財務投資業務，為其帶來多元化及穩定之經常性收入。正因為本集團之多元化業務減低市場波動之不利影響及抵銷本集團部份業務面對市場之週期性影響。

本集團著重於加強其核心業務之表現，並透過致力以下策略追求有吸引力之投資機遇而為股東帶來最大價值：

(i) 拓展及提升我們於香港核心商業區黃金地段之酒店業務並致力追求卓越管理及營運

本集團於香港之五間酒店策略上均位於核心商業區，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。尤其是本集團於灣仔之「港島皇悅酒店」由於其鄰近香港會議展覽中心而令其達致高入住率及房租之效益。位處黃金地段讓我們可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。

(ii) 建立本集團優質物業發展之聲譽及往績紀錄，初步於加拿大溫哥華

本集團之發展策略為繼續投資於加拿大溫哥華。本集團將透過審慎甄選優質及大型住宅發展項目方面之機遇以擴展房地產業務，及憑藉作為具有國際水準之優質酒店發展商之專長，我們將繼續物色可增加本集團於不同地區業務之機遇。

(iii) 專注於本公司投資組合所帶來穩健經常性收入之持續盈利增長

本集團擁有穩定之投資組合並帶來經常性及穩定之收入。本集團之投資組合提供流動資金緩衝及經常性收入以及多元化現金流來源，從而可令本集團為現有酒店擴展項目提供資金及把握潛在投資機遇。

(iv) 繼續透過審慎財務管理政策達致有效風險管理

本集團旨在以嚴格審慎之方式監控風險及管理各類債務年期及各類債務類型。本集團竭力維持具穩健流動資金及資產負債比率之良好財務狀況。

我們有信心本集團之策略將長遠為股東帶來最大價值。

管理層
討論及分析

業績

本集團截至二零二零年三月三十一日止財政年度之收入為1,123,000,000港元，較去年減少6%。然而，本公司股東應佔溢利增加13%至383,000,000港元。該增加主要由於財務投資之經營溢利大幅增加，原因主要為債務證券經擴大投資組合之利息收入上升及財務資產投資淨虧損減少。該增加有一部份被(i)因本地社會動亂及全球新冠肺炎疫情大幅影響下而導致本集團的酒店業務毛利減少，及(ii)市場利率上升及銀行借款增長令融資成本增加所抵銷。

經常性收入（總收入）

港島皇悅酒店—會議室

酒店業務

於二零一九年四月至二零二零年三月期間，累計訪港過夜旅客人數僅達1,730萬人次，同比下降42.5%，其中1,170萬人次來自中國內地，同比下降43.4%。傳統長途及其他短途市場（不包括中國）的過夜旅客期內亦分別錄得下降32.3%及45.2%。

截至二零二零年三月，香港整體酒店房間供應約84,000間，較去年同期上升1%。

大規模的本地社會政治動亂嚴重影響我們酒店於二零一九年六月至二零二零年一月期間的表現。儘管酒店表現於二零一九年末呈穩定之勢，惟酒店之銷售於本財政年度第四季度加深流失，入住水平跌至低雙位數及對比往年之銷售下跌超過90%，皆因於世界各地因新冠肺炎疫情實施封鎖所致。管理層立即採取措施，減少營運成本、更新資金開支計劃、留存現金資源及保留充足的銀行融資，為資本承擔及營運資金需求撥資。

Landmark on Robson: 頂層特色大宅寢室

發展項目

位於溫哥華市中心商業核心地段Robson Street的Empire Landmark酒店的拆卸工程已經完成，由於當地在地盤上的建築活動已獲列為必要服務之一，故挖掘及支撐工程正在進行中。項目銷售自二零一八年初啟動後，截至二零二零年三月三十一日的住宅單位銷售合同總金額已達約140,000,000加拿大元，待疫情危機解除及經濟活動從中恢復後，將重啟預售。

位於Empire Landmark酒店東側的另一處發展物業仍處於發展規劃階段。

本集團位於溫哥華市中心Alberni Street之合營企業住宅發展項目，目前仍在向當地市政部門申請取得發展許可，該項目已於二零一九年六月獲得許可前函件(Prior-to Letter)，其中概列當地市議會批准頒發發展許可的條件。

另一項亦位於Alberni Street的合營發展項目正處於規劃階段，此計劃會發展為一座高級住宅樓宇以供銷售。修改土地用途的方案已於二零二零年初遞交予該市議會。

財務投資

於二零二零年三月三十一日，本集團之財務投資組合絕大部分由上市證券組成，金額為6,052,000,000港元（二零一九年三月三十一日：6,987,000,000港元）。該投資組合年內價值減少的主因是由於根據香港財務報告準則第9號於投資儲備賬確認按市價估值的虧損所導致。

投資組合中約97%為上市債務證券（其中大部分由在中國經營房地產業務的公司發行），約2%為上市銀行證券，及1%為非上市基金。該等投資組合4%以港元及96%以美元計值。

於年內，投資組合產生合共814,000,000港元（二零一九年：653,000,000港元）之利息及股息收入。利息及股息收入增加乃由於新增之投資令債務投資組合規模擴大。儘管收入增加，惟於損益賬支出投資虧損淨額47,000,000港元（二零一九年：134,000,000港元），主要包括外匯虧損及上市債務證券之預期信貸虧損變動及減值開支，而上市債務證券按市值估值的虧損825,000,000港元，則於投資儲備賬確認。

財務回顧

本集團的融資及庫務活動實行企業中央管理。於二零二零年三月三十一日，本集團擁有約30億港元之現金及未提取銀行融資額度。

本集團賬面資產總值為10,689,000,000港元（二零一九年三月三十一日：11,512,000,000港元）。根據獨立估值，於二零二零年三月三十一日，香港酒店物業之重估總值為11,670,000,000港元，較二零一九年三月三十一日之估值下降5%。該下降乃由於疫情持續造成酒店短期營運表現欠佳。本集團經計及香港酒店物業市值之經重估資產總值為19,527,000,000港元（二零一九年三月三十一日：20,892,000,000港元）。

資產淨值賬面金額為3,519,000,000港元（二零一九年三月三十一日：4,193,000,000港元），該減少主要由於其他全面收益確認上市債務證券按市值估值的虧損所致，部份被年內溢利抵銷。經計及營運中酒店物業之市值後，本集團經重估資產淨值為12,358,000,000港元（二零一九年三月三十一日：13,574,000,000港元）。

經重估資產總值*、經重估資產淨值*及債務淨額

流動資金及現金儲備

* 營運中酒店物業按估值編列

綜合負債淨額（負債總額減現金結餘）為6,458,000,000港元（二零一九年三月三十一日：6,639,000,000港元）。負債總額包括銀行借貸6,577,000,000港元及可換股票據212,000,000港元。銀行借貸總額之83%或5,433,000,000港元以港元計值，其中約20%透過多份利率掉期合約合共1,300,000,000港元對沖利率波動。餘下17%或相等於1,144,000,000港元則以外幣計值，該等借貸乃因海外業務及財務資產投資而產生。利息成本總額因市場利率上升及銀行借貸增加而相應增加。

銀行借貸總額中，18%為循環貸款（全部為有抵押），63%為有抵押之定期貸款，而餘下19%為無抵押之定期貸款。本集團之銀行借貸到期日分佈於不同年期，最長為五年，其中34%須於一年內償還，15%須於一至兩年內償還，及51%須於三至五年內償還。絕大部分由母公司集團持有的無抵押可換股票據，佔負債總額3%，須於二零四七年二月償還。

於二零二零年三月三十一日，本集團之流動資產淨值為4,443,000,000港元（二零一九年三月三十一日：5,231,000,000港元），銀行結餘與上市可售證券合共為6,348,000,000港元，為12個月內到期銀行借貸2,264,000,000港元的2.8倍。

本集團資產負債比率（以負債淨額佔經重估資產淨值之百分比表示）為52%（二零一九年三月三十一日：49%）。

於二零二零年三月三十一日，為本集團之銀行信貸作抵押之酒店物業、發展中之待售物業及財務資產之賬面值為4,929,000,000港元（二零一九年三月三十一日：4,559,000,000港元）。

人力資源

於二零二零年三月三十一日，本公司及其附屬公司之全職僱員總數為約190名（二零一九年：300名）。除薪金外，本集團亦向其僱員提供其他福利，包括保險、購股權、醫療計劃、退休金計劃及其他福利。

展望

全球經濟繼續面臨前所未有的挑戰，加上反對香港引渡法案及國家安全立法的本地反政府抗議活動仍在持續，及當前中美緊張的貿易及政治形勢下，預期香港及中國的未來經濟狀況及營運氛圍將面臨重重阻礙。

長期而言，香港作為亞太地區主要的商業服務及物流中心，仍將受惠于一帶一路倡議、人民幣國際化及粵港澳大灣區增長帶來的巨大商機。當新冠肺炎疫情一旦結束，及本地社會動蕩逐漸平息，香港經濟將強力反彈，重建增長動力。

隨著新冠肺炎疫情在中國續漸消退，中國國內物業市場在政策融資、開發商獎勵及經濟反彈之綜合作用下復甦。中美貿易衝突及其他外部事件上的衝突繼續對全球經濟構成重大威脅，管理層對其威脅及不確定因素保持審慎和警惕。

雖然新冠肺炎疫情造成世界各地經濟不穩定會續漸浮現，惟許多國家已經逐步重新開放經濟活動。長遠而言，我們對溫哥華房地產市場依然樂觀，其需求受多項因素驅動，包括低利率、就業市場及移民的回升。

儘管我們對無法控制的外部因素所產生的影響和規模已納入考慮之列，但管理層仍對該等特殊事件保持高度警惕及關注，尤其為新冠肺炎疫情得到控制及全球經濟活動恢復正常情況下作出準備。

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	**1,123**	1,199	843	737	677
毛利	**929**	950	604	498	445
折舊	**(135)**	(113)	(121)	(116)	(84)
投資（虧損）／收益淨額	**(47)**	(134)	(59)	243	71
融資成本淨額	**(227)**	(183)	(82)	(40)	(33)
本公司股東應佔年內溢利	**383**	340	172	433	251
資產與負債					
資產總值	**10,689**	11,512	9,101	6,374	5,788
負債總額	**(7,170)**	(7,319)	(5,182)	(2,647)	(2,333)
非控股權益	**4**	2	-	-	-
本公司股東應佔權益	**3,523**	4,195	3,919	3,727	3,455

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**	20,892	17,410	14,621	13,263
經重估資產淨值	**12,358**	13,574	12,227	11,872	10,875

主要物業

		本集團所佔權益	地盤面積約數（平方呎）	總樓面面積約數（平方呎）	土地租賃屆滿
酒店物業					
01	**港島皇悦酒店** 香港灣仔軒尼詩道33號	100%	10,600	184,000 （363間客房）	二零六二年
02	**九龍皇悦酒店** 九龍尖沙咀金巴利道62號	100%	11,400	220,000 （343間客房）	二零四七年
03	**銅鑼灣皇悦酒店** 香港銅鑼灣永興街8號	100%	6,200	108,000 （280間客房）	二零七二年
04	**銅鑼灣皇悦卓越酒店** 香港銅鑼灣永興街8A號	100%	2,000	31,000 （94間客房）	二零七二年
05	**尖沙咀皇悦卓越酒店** 九龍尖沙咀金巴利街8號	100%	2,800	34,000 （90間客房）	二零三八年

		本集團所佔權益	地盤面積約數（平方呎）	總樓面面積約數（平方呎）	類別	階段
發展中之待售物業						
06	**Landmark on Robson** 加拿大溫哥華 Robson Street 1400號 （預期於二零二三年落成）	100%	41,000	400,000	住宅／商業	挖掘及支撐工程中
07	加拿大溫哥華 Robson Street 1394號	100%	8,600	75,000	住宅	規劃中
08	加拿大溫哥華 Alberni Street 1468號	40%	43,300	627,000	住宅／商業	規劃中
09	加拿大溫哥華 Alberni Street 1650號	40%	17,300	276,000	住宅／商業	規劃中

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

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

我們鼓勵僱員對節能措施給予應有的重視，並在履行職責的過程中探索節能新思路。

於報告年度內，本集團並無因觸犯有關環境保護的條例而遭受處罰。

表格－A1.1廢氣總排放量

	二零二零年	二零一九年
氮氧化物排放量(i)（千克）	**25.11**	39.72
硫氧化物排放量(i)（千克）	**0.26**	0.33
懸浮顆粒排放量(ii)（千克）	**0.31**	0.31

(i) 數據包括氣油燃料消耗排放及汽車排放
(ii) 數據僅包括汽車排放

表格－A1.2溫室氣體排放量數據

	二零二零年	二零一九年
範圍1排放（噸）	**90**	98
範圍2排放（噸）	**9,816**	10,408
範圍3排放（噸）	**63**	95
溫室氣體總排放（噸）	**9,969**	10,601

表格－A1.3所產生無害廢棄物

	二零二零年	二零一九年
建築及拆卸廢物（噸）	**119**	220
建築材料消耗－混凝土（立方米）	**15,156**	1,465
建築材料消耗－鋼（噸）	**163**	-
建築材料消耗－木材（立方米）	**24**	-
可循環使用建築廢料（噸）	**1,015**	1,013
可循環使用色粉盒（個）	**143**	238
可循環使用食用油（升）	**4,446**	6,336

A2 資源使用

在酒店經營方面，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均已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。水冷系統具環保特性，能源效益更高及可控性更好。

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，以確定可以節能的環節。本集團亦已分階段將通風盤管裝置、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數據，並將之與上一年的數據比較，協助本集團未來進一步制定削減目標。

表格－A2.1直接及間接能源耗量及密度

	二零二零年	二零一九年
總樓面面積（「總樓面面積」）（'000平方米）	**55**	53
直接能源總消耗－電（'000千瓦時）	**13,628**	14,577
（千瓦時／平方米）	**248**	276
間接能源總消耗－燃料（'000兆焦耳）	**5,211**	8,860
（兆焦耳／平方米）	**95**	168

表格－A2.2耗水量及密度

	二零二零年	二零一九年
耗水（'000立方米）	**108**	161
（立方米／平方米）	**2.0**	3.1

A3 環境及天然資源

為減少廢棄物產生，本集團與我們的僱員、顧客及承包商一齊努力，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，及在不需要時關閉照明、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致短期及長遠業務目標的重要性。本集團大部份採購均通過招標進行。本集團採用公平公正的招標程序確保充分競爭，並實施一系列供應商管理評核方法確保履約過程中所供應產品與服務之品質。

酒店業務

本集團在一系列酒店用品，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。本集團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

本集團於香港經營及成長，一向致力為香港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携手創立。其後，企劃透過舉辦藝術創作及一系列具教育意義的工作坊、學習經歷及生活體驗活動，協助本地在學習和康復方面有特殊需要的兒童及青少年發掘、發展個人潛能。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，嘉許皇悅酒店集團對關懷社會的貢獻。

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及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，並製作了特別設計的手提袋以作紀念。

香港自二零一九年七月下旬處於社會動亂狀態，皇悅酒店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，酒店與香港耀能協會原定已計劃於二零二零年上半年及其後的所有活動不得不延遲。

慈善活動

本集團於報告年度向若干慈善組織捐款共1,097,000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。主席潘政先生負責監管董事會之運作及本集團之策略及政策，而行政總裁兼副主席林迎青博士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。

董事會定期及一般每季開會一次，負責制定及檢討長遠業務方向及策略、監督本集團之營運及財務表現和履行守則所載列之企業管治職能，亦會考慮及批准本集團之未來策略計劃及預算。管理層獲授權在行政總裁之領導下作出決策及負責本集團之日常營運。管理層向董事會提供解釋及資料，以讓董事會對提呈董事會批准之財務及其他資料作出知情評估。行政總裁與其他執行董事及各部門主管合作，負責管理本集團之業務，包括執行由董事會採納之策略，以及就本集團之營運向董事會承擔全部責任。所有執行董事均致力積極參與董事會事務。

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

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

董事會確認其有責任編製財務報表及就年報及中期報告、上市規則規定之其他財務披露資料及提交予監管機構之報告，以及根據法律規定須予披露之資料作出持平、清晰及全面之評估。

年內，董事會舉行三次會議。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
潘政先生	主席	3/3	0/1
林迎青博士	副主席兼行政總裁	3/3	1/1
潘海先生	執行董事	3/3	0/1
潘洋先生	執行董事	3/3	1/1
馮兆滔先生	執行董事	3/3	1/1
吳維群先生	執行董事	3/3	1/1
葉志威先生	獨立非執行董事	3/3	1/1
梁偉強先生	獨立非執行董事	3/3	1/1
洪日明先生	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、資歷、技能、知識及專業操守，藉此達到董事會成員多元化。年內，董事會參考董事的年齡、資格及行業經驗、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洪日明先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會現由本公司副主席兼行政總裁林迎青博士及兩名獨立非執行董事葉志威先生及洪日明先生組成。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洪日明先生（擔任主席）、梁偉強先生及葉志威先生組成。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以及內部審核功能的有效性提供之建議。除梁偉強先生出席一次會議外，全體成員均有出席於年內舉行之有關會議。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；

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，董事會可不時及隨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留任至本公司下屆股東週年大會，而屆時可於大會上膺選連任；及

4. 守則之守則條文第E.1.2條規定公司董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席潘政先生因彼在有關時間有其他事務而未能出席本公司於二零一九年八月三十日舉行之股東週年大會。

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。內部審核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44至45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，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。

截至二零二零年三月三十一日止年度，彼等所提供核數服務之費用4,675,000港元（二零一九年：4,807,000港元）乃於本集團之財務報表內扣除。羅兵咸永道會計師事務所就向本集團提供稅項服務、審閱中期業績及其他服務收取服務費1,266,000港元（二零一九年：814,000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（視乎情況而定）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三(3)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
潘政先生	B
林迎青博士	B
潘海先生	B
潘洋先生	B
馮兆滔先生	B
吳維群先生	A,B
葉志威先生	B
梁偉強先生	A,C
洪日明先生	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.asiastandardhotelgroup.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info@asia-standard.com.hk，註明收件人為公司秘書。

股息政策

董事會經考慮本集團之營運、盈利、財務狀況、現金需要及其可動用情況，以及其他於當時被視為相關的因素後，可能會於未來宣派股息。任何股息的宣派及支付，以及其金額均須遵守本公司的組織章程文件及百慕達一九八一年公司法（包括獲得股東批准）。未來的股息宣派不一定反映本公司過往的股息宣派，並將由董事會全權酌情決定。

組織章程文件

年內，公司細則並無變動。

董事及高級管理層

執行董事

潘政

65歲，本公司之主席兼執行董事。彼亦為泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）及滙漢控股有限公司（「滙漢」）之行政總裁、董事總經理兼執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。彼為本集團之創辦人。潘先生為潘海先生及潘洋先生之父親（彼等均為本公司執行董事）。本公司副主席林迎青博士及執行董事馮兆滔先生亦分別為其姊夫。

林迎青

75歲，本公司之副主席、行政總裁、執行董事兼薪酬委員會成員，彼亦為本公司若干附屬公司之董事。林博士持有理學士（化學工程）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。彼於一九九四年加入本集團。林博士為潘海先生及潘洋先生之姑丈（彼等均為本公司執行董事）。彼亦分別為本公司主席潘政先生之姊夫及執行董事馮兆滔先生之連襟。

潘海

34歲，本公司及滙漢之執行董事。彼亦為泛海國際之執行董事兼薪酬委員會成員。彼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。潘先生分別為本公司主席潘政先生之兒子及執行董事潘洋先生之胞兄。彼亦分別為本公司副主席林迎青博士及執行董事馮兆滔先生之侄兒。彼於二零零九年加入本集團。

潘洋

31歲，本公司、泛海國際及滙漢之執行董事。彼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。潘先生分別為本公司主席潘政先生之兒子及執行董事潘海先生之胞弟。彼亦分別為本公司副主席林迎青博士及執行董事馮兆滔先生之侄兒。彼於二零一二年加入本集團。

馮兆滔

71歲，本公司之執行董事，彼亦為泛海國際及滙漢之主席、執行董事兼薪酬委員會成員。彼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。彼於一九九四年加入本集團，並擁有逾三十五年項目管理及建築經驗。馮先生為潘海先生及潘洋先生（彼等均為本公司執行董事）之姑丈。彼亦分別為本公司主席潘政先生之姊夫及副主席林迎青博士之連襟。

吳維群

56歲，本公司之執行董事兼集團財務總監。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。吳先生為合資格美國註冊會計師(Illinois)，亦為香港會計師公會（「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本集團。

獨立非執行董事

葉志威

52歲。葉先生畢業於香港大學，並取得法律學士學位。彼為香港合資格執業律師及擁有逾二十五年法律執業經驗。葉先生為本公司之獨立非執行董事兼審核委員會及薪酬委員會成員。葉先生亦為鼎億集團投資有限公司及富道集團有限公司（均於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市之公司）之獨立非執行董事、審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之成員。彼於二零零三年加入本集團。

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和財務管理方面工作，累積約十年經驗，隨後自一九九六年成為執業大律師。彼亦為泛海國際之獨立非執行董事、審核委員會兼薪酬委員會成員。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（會計及財務），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」）委任為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，梁先生亦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。

洪日明

68歲。洪先生於審核、會計及財務管理方面擁有逾三十五年經驗，曾任職悉尼及香港多間公司，現為香港一間上市公司之財務總監。洪先生為蘇格蘭特許會計師公會及香港會計師公會之會員，彼畢業於香港大學並持有數學學士學位及獲蘇格蘭University of Strathclyde頒發會計學深造文憑。洪先生為本公司之獨立非執行董事兼審核委員會及薪酬委員會之主席。彼亦為滙漢之獨立非執行董事、審核委員會主席兼薪酬委員會成員。彼亦為香港生命科學技術集團有限公司（一間於聯交所GEM上市之公司）之獨立非執行董事。彼於二零零四年加入本集團。

高級管理層

吳紹星

68歲，本公司之集團總經理。彼亦為本公司一間附屬公司之董事。吳先生負責發展及管理本集團之酒店餐飲業務。吳先生於本地及海外市場之酒店及旅遊業擁有逾四十年之豐富經驗，亦曾出任香港及澳門多間主要國際連鎖酒店及旅行社之高級市場推廣及營運職位。彼於二零零七年加入本集團。

戴潤林

63歲。戴先生為本集團旅遊代理業務之總經理。戴先生於旅遊業擁有逾四十年經驗，曾於國際航空公司及旅遊代理公司擔任高級職位。彼於二零零九年加入本集團。

關堡林

61歲，本公司若干附屬公司之董事，彼亦為泛海國際及滙漢之執行董事。關先生持有工商管理學士學位。彼於一九九四年加入本集團，負責酒店發展項目及租賃。彼於物業銷售、租賃及房地產管理方面擁有逾三十五年經驗。

附註：

董事於各該等在本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文作出披露之權益之公司所擔任之董事職務詳情如下：—

1. 潘政先生、林迎青博士、潘海先生及馮兆滔先生為The Sai Group Limited之董事；

2. 潘政先生、潘海先生、潘洋先生及梁偉強先生為泛海國際之董事；

3. 潘政先生、潘海先生及馮兆滔先生為Persian Limited之董事；

4. 潘政先生、林迎青博士及馮兆滔先生為Asia Orient Holdings (BVI) Limited之董事；及

5. 潘政先生、潘海先生、潘洋先生、馮兆滔先生及洪日明先生為滙漢之董事。

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34。

本集團主要於香港及加拿大經營其業務。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，本公司概無派付中期股息（二零一九年：無）。

董事會議決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0.65港仙）。

根據有關發行贖回價為每份可換股票據0.453港元及於二零四七年到期並按0.1%計算票息之可換股票據（「票據」）之平邊契據，票據持有人可獲得每份票據之票息0.0454港仙（二零一九年：0.65港仙）（「票息」）。由於本公司不宣派截至二零二零年三月三十一日止年度之末期股息，票息的支付將遞延至本公司宣派及派付股息之有關時間。

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12頁。

股票掛鈎協議

除第41至43頁「購股權計劃」及第43頁「可換股票據」章節所披露者，以及誠如財務報表附註23所載外，概無股票掛鈎協議於本年度內訂立或於本年度末存續。

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26。

年內已發行債權證

本公司年內已發行可換股票據詳情載於財務報表附註23及第43頁「可換股票據」一節。

主要物業

本集團之主要物業詳情載於第13頁。

捐款

年內，本集團作出慈善及其他捐款1,097,000港元（二零一九年：684,000港元）。

董事

年內及於本報告日期，本公司之董事如下：

潘政先生
林迎青博士
潘海先生
潘洋先生
馮兆滔先生
吳維群先生
葉志威先生
梁偉強先生
洪日明先生

於應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上，林迎青博士、馮兆滔先生及梁偉強先生將根據本公司之公司細則（「公司細則」）輪值退任，惟彼等均符合資格並願意膺選連任。

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30至32頁。

董事於交易、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，概無訂立任何與本公司業務有關，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，當時之董事於處理任何有關本公司事務時可因執行其職務而將或可能招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支從本公司的資產獲得彌償，並可獲確保免就此受任何損害。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43頁所披露之本公司之購股權計劃，以及其最終控股公司滙漢控股有限公司（「滙漢」）及其中介控股公司泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）之購股權計劃外，本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司，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香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)記入根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉；或(c)根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(I) 股份之好倉

(a) 本公司

	所持股份數目			
董事	個人權益	法團權益	總額	佔已發行股份之百分比(%)
潘政	152,490	1,346,158,049	1,346,310,539	66.71

附註：

誠如下文「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，由於潘政先生透過滙漢及其附屬公司擁有本公司權益，故潘先生被視為於本公司所有附屬公司之股份擁有權益。

(I) 股份之好倉（續）

(b) 相聯法團

董事	相聯法團	所持股份數目				佔已發行股份之百分比(%)
		個人權益	家屬權益	法團權益	總計	
潘政	滙漢（附註1）	273,607,688	5,318,799	145,213,900	424,140,387	50.44
潘政	泛海國際（附註2）	1,308,884	-	683,556,392	684,865,276	51.89
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
馮兆滔	標譽有限公司	9	-	-	9	0.01

附註：

(1) 由於潘政先生擁有滙漢之控股權益(50.44%)，故彼被視為擁有滙漢所持有之本公司股份權益。

(2) 由於潘政先生擁有滙漢之控股權益，故彼被視為擁有滙漢之附屬公司所持有之泛海國際股份權益。

(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（附註1）	14,400,000
潘洋（附註1）	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購股權計劃（於「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。

(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(附註1)	3,500,000
潘洋(附註1)	3,500,000

附註:

(1) 購股權於二零一五年十二月十一日根據滙漢於二零一四年八月二十九日採納之購股權計劃授出,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－泛海國際

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(附註1)	3,500,000
潘洋(附註1)	3,500,000

附註:

(1) 購股權於二零一五年十二月十一日根據泛海國際於二零一四年八月二十九日採納之購股權計劃授出,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。

(III) 相關股份及債權證之好倉

可換股票據權益

本公司

董事	所持可換股票據數目		
	個人權益	法團權益	總額
潘政	-	2,692,316,098	2,692,316,098

附註：

潘政先生透過其於滙漢之控股權益而被視為於滙漢及其附屬公司持有的可換股票據（其可兑換為2,692,316,098股本公司股份）中擁有權益。可換股票據可按每份可換股票據0.453港元之贖回價於二零一七年二月二十四日及直至二零四七年二月二十三日前之第10個營業日（包括當日）之期間內兑換。有關可換股票據之詳情，請參閱第43頁「可換股票據」一節。

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。

(I) 本公司股份之好倉

股東	身份	所持股份數目	總計	佔已發行股份之百分比 (%)
The Sai Group Limited（「Sai Group」）	實益擁有人	1,298,709,227	1,298,709,227	64.35
泛海國際（附註1）	於受控法團之權益	1,298,709,227	1,298,709,227	64.35
Persian Limited（「Persian」）	實益擁有人	47,448,822	47,448,822	2.35
Asia Orient Holdings (BVI) Limited（「AOH(BVI)」）（附註2及3）	於受控法團之權益	1,346,158,049	1,346,158,049	66.70
滙漢（附註4）	於受控法團之權益	1,346,158,049	1,346,158,049	66.70
王國芳	實益擁有人 家屬權益	183,088,366 60,000	183,148,366	9.07

(II) 本公司相關股份之好倉

可換股票據權益

票據持有人	身份	所持可換股票據數目
Sai Group（附註5）	實益擁有人	2,597,418,454
泛海國際（附註1及5）	於受控法團之權益	2,597,418,454
Persian（附註5）	實益擁有人	94,897,644
AOH(BVI)（附註2、3及5）	於受控法團之權益	2,692,316,098
滙漢（附註4及5）	於受控法團之權益	2,692,316,098

附註：

(1) Sai Group乃泛海國際之全資附屬公司，故泛海國際被視為於Sai Group所持有之權益中擁有權益並與之重疊。

(2) AOH(BVI)及其附屬公司合共持有泛海國際超過三分之一已發行股份，故被視為於泛海國際所持有之權益中擁有權益並與之重疊。

(3) Persian乃AOH(BVI)之全資附屬公司，故AOH(BVI)被視為於Persian所持有之權益中擁有權益並與之重疊。

(4) AOH(BVI)乃滙漢之全資附屬公司，故滙漢被視為於AOH(BVI)及其附屬公司所持有之權益中擁有權益並與之重疊。

(5) 可換股票據可按每份可換股票據0.453港元之贖回價於二零一七年二月二十四日及直至二零四七年二月二十三日前之第10個營業日（包括當日）之期間內兌換。有關可換股票據之詳情，請參閱第43頁「可換股票據」一節。

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條須存置之登記冊之權益或淡倉。

購股權計劃

於二零零六年八月二十八日採納之購股權計劃(「二零零六年購股權計劃」)

二零零六年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、彼等之全權信託或彼等所擁有之公司授出購股權,旨在向合資格參與人士提供獎勵、嘉許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本集團之長遠發展。

行使根據二零零六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125,088,061股,相當於本報告之日已發行股份約6.19%。行使根據二零零六年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出惟有待行使之所有尚未行使購股權而可能須予發行之股份總數最多不得超過不時已發行股份之30%。倘加上根據二零零六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內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%。

根據二零零六年購股權計劃,除本公司董事另有決定外,本公司並無規定承授人須持有購股權一定期間後,方可行使購股權。行使期應為本公司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。承授人須於授出日期起計21日內接納購股權,同時支付1港元予本公司(該筆款項不予退還)。

認購價將由本公司董事會酌情釐定,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)。二零零六年購股權計劃之有效期由二零零六年八月二十八日起計10年內有效及已於該計劃獲採納當日之第十週年屆滿。於二零零六年購股權計劃屆滿後,概無購股權可於該計劃下授出,惟所有根據二零零六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。

於二零零六年八月二十八日採納之購股權計劃(「二零零六年購股權計劃」)(續)

下表披露僱員(包括董事)所持根據二零零六年購股權計劃授出之本公司購股權之詳情:

承授人	所持購股權數目 於二零一九年四月一日及於二零二零年三月三十一日尚未行使
董事	28,800,000

附註:

(1) 購股權於二零一五年十二月十一日授出及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可按行使價每股0.343港元(已調整)行使。

(2) 年內,概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

於二零一六年九月八日採納之購股權計劃(「二零一六年購股權計劃」)

二零一六年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、彼等之全權信託或彼等所擁有之公司授出購股權,旨在向合資格參與人士提供獎勵,嘉許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本集團之長遠發展。

行使將根據二零一六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合共不得超過採納二零一六年購股權計劃當日或股東於本公司股東大會批准更新有關限額當日之已發行普通股的10%(「計劃限額」)。計劃限額已根據本公司於二零一七年八月三十日舉行的股東週年大會獲本公司股東通過的普通決議案更新,及已更新的計劃限額為201,804,047股,相當於本報告之日已發行股份約10%。行使根據二零一六年購股權計劃及任何其他購股權計劃已授出惟有待行使之所有尚未行使購股權而可能須予發行之股份總數最多不得超過不時已發行股份之30%。倘加上根據二零一六年購股權計劃或任何其他購股權計劃於任何十二個月期間授予相同參與人士之任何購股權所發行及可予發行之股份(包括已行使、尚未行使及已註銷之購股權),則可能授予該參與人士之購股權所涉及之股份數目最多不得超過不時已發行股份之1%。

根據二零一六年購股權計劃，除本公司董事另有決定外，本公司並無規定承授人須持有購股權一定期間後，方可行使購股權。行使期應為本公司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。承授人須於授出日期起計21日內接納購股權，同時支付1港元予本公司（該筆款項不予退還）。

認購價將由本公司董事會酌情釐定，惟不得低於(i)有關授出日期股份之收市價；(ii)緊接授出日期前之五個交易日股份之平均收市價；及(iii)股份之面值（上述三者以最高者為準）。二零一六年購股權計劃之有效期由二零一六年九月八日起計10年內有效。自採納二零一六年購股權計劃以來，概無購股權獲授出。

可換股票據

於二零一七年二月二十三日，本公司合共發行2,693,204,266份可換股票據（「票據」），本金額合共為1,220,000,000港元（贖回價為每份票據0.453港元）及按0.1%年利率計息，且擁有獲派股息之權利以符合上市規則項下之公眾持股量規定。票據乃無抵押及可獲贖回。倘於任何特定年度股份之末期股息尚未獲宣派及派付，該0.1%票息則將遞延至下次股息派付（倘先前未派付）及累計遞延票息將於到期日獲派付。

各票據持有人可選擇於緊隨票據發行日期後首個營業日起直至票據發行日期的第三十週年前第10個營業日（包括當日）隨時按一兑一基準（可就某些公司行動作出調整）將票據兑換為已繳足普通股，惟倘有關兑換將導致本公司不符合上市規則項下之公眾持股量規定，則不得進行任何兑換。除先前已獲兑換者外，票據將於票據發行日期的第三十週年當日按相等於本金額之100%之贖回價獲贖回。

年內，概無（二零一九年：無）票據已獲兑換為本公司之普通股。

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、自財政年度末已發生之對本集團產生重大影響之事件詳情（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。本集團環境政策及表現之討論載於第14至20頁之「環境、社會及管治報告」及第33至48頁之「董事會報告書」章節內。

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，而相關僱員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

本公司認為下文所述因素乃指或會潛在影響本集團業務、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。

與酒店及旅遊營運有關的風險

本集團酒店及旅遊代理業務或會受無法控制之因素（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之需求下降、外匯波動、利率環境及其他或會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。

由於本集團五家酒店位於香港，來自該業務之收入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香港作為遊客、商務遊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，以確保充分實現成本效益及效率。本集團透過適當監控業務表現，以及持續評估經濟情況及現行投資及業務策略的適切性，來監控經濟逆轉所帶來的風險。

與酒店或物業發展有關的風險

本集團委聘外判承包商提供各項服務，包括酒店擴建、酒店及物業發展之建築項目。該等項目之竣工須受外判承包商之履行情況（包括預先協定之竣工時間表）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出條件，政府可能重新收回該土地。

與融資有關的風險

本集團需融資以支持其營運中酒店及任何物業發展日後之營運、營運資金及資本開支之需求。本集團日後發展之整體水平及步伐或會受資本可用性、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並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、股票價格及整體經濟表現及其他無法控制的因素的變動。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83至93頁的財務報表附註3。

與員工、客户及供應商之關係

本集團深知與客戶及供應商維持良好關係對達致其短期及長遠業務目標之重要性。本集團重視客戶透過日常溝通所反饋的意見，並及時處理客戶的問題。對於供應商，本集團通過供應商批准流程及抽查交付貨物，確保其在提供優質可持續產品及服務方面的表現。

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。本集團賴以成功之與僱員及供應商之主要關係之描述載於第14至20頁之「環境、社會及管治報告」一節內。

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	38%
本集團五大供應商應佔之購買百分比	64%
本集團最大客戶應佔之銷售百分比	35%
本集團五大客戶應佔之銷售百分比	54%

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。

關連人士交易

年內進行的重大關連人士交易的詳情於財務報表附註32披露。除下文所披露者外，此等關連人士交易(i)並不構成關連或持續關連交易或(ii)構成上市規則第14A章界定之關連或持續關連交易，但獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。

關連交易

年內，本集團與關連人士進行以下持續關連交易：

1. 泛海酒店控股租賃協議

根據本公司之全資附屬公司泛海酒店（控股）有限公司（「泛海酒店控股」）與Tilpifa Company Limited（「Tilpifa」，泛海國際之一間附屬公司）於二零一八年七月三十日訂立之租賃協議（「泛海酒店控股租賃協議」），泛海酒店控股向Tilpifa租用位於香港灣仔駱克道33號萬通保險大廈（前稱中央廣場滙漢大廈及美國萬通大廈）29樓之辦公室（「該物業」），自二零一八年八月一日起至二零二零年七月三十一日止為期兩年，月租為413,580港元。截至二零一九年三月三十一日止年度（自二零一八年八月一日起至二零一九年三月三十一日止）、截至二零二零年三月三十一日止年度及截至二零二一年三月三十一日止年度（自二零二零年四月一日起至二零二零年七月三十一日止），年度租金及相關開支金額之年度上限分別為4,300,000港元、6,500,000港元及2,200,000港元。

截至二零二零年三月三十一日止年度內，泛海酒店控股已根據泛海酒店控股租賃協議向Tilpifa支付租金及相關開支總額5,664,000港元（二零一九年：3,775,000港元）。

2. 項目管理服務協議

根據本公司與泛海國際之附屬公司永快工程有限公司(「永快」)於二零一八年三月二十八日訂立之主協議，永快就本集團所擁有及經營之酒店及所擁有物業之定期樓宇保養服務、裝修工程、改善工程及／或其他關連工程向本集團成員公司提供項目管理服務(「項目管理服務協議」)，自二零一八年四月一日起至二零二一年三月三十一日止為期三年。截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度，項目管理費金額之年度上限分別為5,000,000港元、5,500,000港元及6,000,000港元。

截至二零二零年三月三十一日止年度內，本公司之附屬公司已根據項目管理服務協議向永快支付項目管理費總額4,728,000港元(二零一九年：4,728,000港元)。

Tilpifa及永快為泛海國際之間接全資附屬公司，而泛海國際則為本公司之主要股東，持有本公司已發行股本約64.35%。根據上市規則，Tilpifa、永快及泛海國際均被視為本公司之關連人士。因此，泛海酒店控股租賃協議及項目管理服務協議構成本公司根據上市規則規定之持續關連交易。

根據上市規則第14A.55條，本公司之獨立非執行董事已審閱持續關連交易，並確認持續關連交易乃(a)為本集團一般及正常業務；(b)按一般商業條款或更佳之條款進行；及(c)根據規管該等交易的相關協議條款進行，條款屬公平合理及符合本公司股東整體利益。

根據上市規則第14A.56條，董事會已委聘獨立核數師根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號(修訂本)「非審核或審閱過往財務資料之核證工作」，並參照實務説明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」，就本集團之持續關連交易作出報告。核數師已發出載有其就上述第1至第2分段所述持續關連交易之發現及結論之無保留意見函件。本公司已向聯交所提供一份核數師函件副本。

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
潘政

香港，二零二零年六月二十六日

獨立核數師報告

致泛海酒店集團有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計的內容

泛海酒店集團有限公司(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140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。

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
- 發展中之待售物業的可收回性
- 酒店物業的減值

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、16和18* 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
分類為以公平價值計入其他全面收益之財務資產的上市債務證券及有關應計利息的減值評估（續） 由於在以下方面的複雜性並涉及重大管理層判斷，我們將香港財務報告準則第9號項下的減值評估識別為關鍵審計事項： 1) 階段劃分 2) 模型假設的應用 3) 前瞻性調整	• 評估關鍵預期信貸虧損模型假設的具體應用情況，當中包括違約概率、違約虧損、違約風險及折現率等，並進行以下各項以評估所涉及的關鍵管理層判斷的合理性： • 經考慮影響支付能力的宏觀經濟因素及其相關性，評估管理層對所屬公司行業的預期前瞻性意見的評估。 • 根據抽樣方法，通過審閱對手方信貸信息，如信貸風險、信貸風險評級、虧損率、逾期情況、相關資產及其他有關信息，測試期內預期信貸虧損輸入數據的準確性。 • 根據抽樣方法測試預期信貸虧損撥備計算的準確性，以檢查其是否與 貴集團預期信貸虧損模型方法一致。 基於所執行的工作， 貴集團就評估以公平價值計入其他全面收益之財務資產及有關應計利息的減值評估採用的方法、假設及輸入數據屬有理可據。

關鍵審計事項（續）

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
發展中之待售物業的可收回性 *請參閱綜合財務報表附註4、15及17* 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。 基於各項目的相關物業的可變現淨值的估計，管理層對發展中之待售物業的可收回性進行了評估，結論為於二零二零年三月三十一日毋須計提撥備。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。 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。	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計程序包括： • 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；及 • 對主要項目進行獨立土地查冊研究及實地視察。 我們發現，管理層對發展中之待售物業的可收回性評估獲可得之憑證支持。

關鍵審計事項（續）

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
酒店物業的減值 *請參閱綜合財務報表附註4及14。* 貴集團透過其附屬公司於在香港營運的五座全資酒店物業持有股份權益。於二零二零年三月三十一日，該等酒店之賬面值計入物業、廠房及設備為2,732,000,000港元。 鑒於香港經濟環境更趨嚴峻及新冠肺炎疫情的影響， 貴集團之酒店於截至二零二零年三月三十一日止年度產生虧損。商業復甦的進度存在不確定性，該等酒店物業存在賬面值高於其可收回金額之風險。 管理層認為各酒店均為獨立的現金產生單位（「現金產生單位」），並對各酒店的賬面值進行減值評估。可收回金額乃根據現金產生單位的使用價值及公平值減出售成本中之較高者釐定。 管理層委聘獨立估值師估計 貴集團於二零二零年三月三十一日持有的該等酒店物業的使用價值。 根據管理層參考於二零二零年三月三十一日的獨立專業估值師報告進行的減值評估，彼等認為毋須於二零二零年三月三十一日計提減值虧損。 我們集中於該範疇原因為減值評估涉及有關未來業務表現，包括收入增長率、入住率、貼現率及最終率等主要假設在內的重大判斷及估計不確定性。	我們就管理層之減值評估的審計程序包括： • 評估管理層關於未來現金流的預測及其編製程序，包括測試相關計算過程，並將其與董事會於最近批准之預算和過往期間的實際結果對比； • 獲取估值報告並與獨立估值師（連同我們的內部估值專家）會面，以討論及評估所採納的估值方法及關鍵假設； • 評估外聘專業估值師是否勝任、具有能力及客觀，並閱讀外部估值師所編製之估值報告； • 通過對比在預測中所用的收入增長率及入住率假設與過往業績及經濟和行業預測，評估收入增長率及入住率； • 參照市場數據或我們之內部估值專家意見，評估相關地區之貼現率及最終率； • 通過考慮管理層於減值評估中主要假設可能出現合理下滑之潛在影響，進行敏感度測試；及 • 抽樣檢查外部估值師所用之輸入數據的準確性及適當性。 根據我們之審計工作及取得之證據，我們發現管理層於使用價值的計算中所採用之重大判斷及估計有事實支持。

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滙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。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任（續）

除其他事項外，我們與審核委員會事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
貨品及服務銷售及其他收入		**319,102**	565,734
利息收入		**804,315**	633,645
總收入	*5*	**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	*6*		
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	*10*	**(227,439)**	(182,522)
應佔合營企業溢利減虧損		**1,921**	2,911
除所得稅前溢利		**373,106**	357,640
所得稅抵免／（開支）	*11*	**10,480**	(17,374)
年內溢利		**383,586**	340,266
應佔：			
本公司股東		**383,010**	339,737
非控股權益		**576**	529
		383,586	340,266
每股盈利（港仙）			
基本	*13*	**19.0**	16.8
攤薄	*13*	**8.4**	7.5

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	**383,586**	340,266
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)／收益淨額	**(903,143)**	27,484
現金流量對沖的公平價值虧損	**(4,542)**	-
匯兑差額	**(27,386)**	(13,662)
應佔合營企業之匯兑差額	**(32,809)**	(19,890)
不會重新分類為損益之項目：		
以公平價值計入其他全面收益的股本證券的公平價值虧損淨額	**(60,196)**	(30,784)
	(1,028,076)	(36,852)
年內全面(開支)／收益總額	**(644,490)**	303,414
應佔：		
本公司股東	**(642,560)**	305,149
非控股權益	**(1,930)**	(1,735)
	(644,490)	303,414

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			
物業、廠房及設備	14	**2,967,396**	3,064,654
合營企業之投資	15	**143,398**	136,601
應收合營企業款項	15	**332,868**	319,650
財務投資	16	**168,767**	211,006
遞延所得稅資產	25	**21,591**	11,441
		3,634,020	3,743,352
流動資產			
發展中之待售物業	17	**537,330**	456,141
存貨		**20,144**	21,615
貿易及其他應收款項	18	**280,275**	232,163
可退回所得稅		**3,629**	3,176
財務投資	16	**5,882,742**	6,776,265
銀行結餘及現金	19	**330,693**	278,913
		7,054,813	7,768,273
流動負債			
貿易及其他應付款項	21	**70,915**	86,551
合約負債	20	**197,582**	199,405
應付非控股權益款項		**44,511**	39,225
借貸	22	**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

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	*22*	**4,312,932**	4,531,011
租賃負債		**2,335**	-
可換股票據	*23*	**211,845**	199,126
衍生金融工具	*24*	**4,542**	-
遞延所得稅負債	*25*	**25,739**	51,203
		4,557,393	4,781,340
資產淨值		**3,519,290**	4,193,182
權益			
股本	*26*	**40,361**	40,361
儲備	*27*	**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

林迎青
董事

吳維群
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	*31*	**629,236**	(1,594,536)
已付之所得稅淨額		**(9,814)**	(13,219)
已付利息		**(213,031)**	(171,116)
已收銀行存款及應收貸款之利息		**529**	824
經營活動產生／(所用)之現金淨額		**406,920**	(1,778,047)
來自投資活動之現金流量			
添置物業、廠房及設備		**(25,334)**	(57,494)
出售物業、廠房及設備所得款項		**7**	107
於合營企業之投資增加		**(14,532)**	(82,932)
墊款予合營企業		**(35,209)**	(134,617)
購入財務投資		**(17,731)**	(8,148)
投資活動所用之現金淨額		**(92,799)**	(283,084)
融資活動前產生／(所用)之現金淨額		**314,121**	(2,061,131)
來自融資活動之現金流量			
提取長期借貸		**544,665**	2,329,636
償還長期借貸		**(278,000)**	(1,105,620)
短期借貸(減少)／增加淨額		**(416,365)**	752,639
非控股權益供款		**5,286**	38,670
租賃付款之本金部分		**(7,357)**	-
已付股息		**(13,117)**	(12,915)
付予可換股票據持有人票息		**(16,285)**	(16,016)
融資活動(所用)／產生之現金淨額		**(181,173)**	1,986,394
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額		**132,948**	(74,737)
年初現金及現金等價物		**112,965**	190,892
匯率變動		**(2,383)**	(3,190)
年終現金及現金等價物		**243,530**	112,965
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘及現金(不包括受限制之現金結餘)	*19*	**243,530**	112,965

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				
	股本 千港元	儲備 千港元	合計 千港元	非控股權益 千港元	合計 千港元
於二零一八年三月三十一日	40,361	3,878,338	3,918,699	-	3,918,699
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	-	(3,300)	(3,300)	-	(3,300)
匯兑差額	-	(13,662)	(13,662)	-	(13,662)
應佔合營企業之匯兑差額	-	(17,626)	(17,626)	(2,264)	(19,890)
年內溢利	-	339,737	339,737	529	340,266
年內全面收益／(開支)總額	-	305,149	305,149	(1,735)	303,414
二零一八年度末期股息	-	(12,915)	(12,915)	-	(12,915)
付予可換股票據持有人票息	-	(16,016)	(16,016)	-	(16,016)
與擁有人的交易總額	-	(28,931)	(28,931)	-	(28,931)
於二零一九年三月三十一日	40,361	4,154,556	4,194,917	(1,735)	4,193,182
於二零一九年三月三十一日	40,361	4,154,556	4,194,917	(1,735)	4,193,182
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	-	(963,339)	(963,339)	-	(963,339)
匯兑差額	-	(27,386)	(27,386)	-	(27,386)
利率掉期合約之公平價值變動－對沖	-	(4,542)	(4,542)	-	(4,542)
應佔合營企業之匯兑差額	-	(30,303)	(30,303)	(2,506)	(32,809)
年內溢利	-	383,010	383,010	576	383,586
年內全面開支總額	-	(642,560)	(642,560)	(1,930)	(644,490)
二零一九年度末期股息	-	(13,117)	(13,117)	-	(13,117)
付予可換股票據持有人票息	-	(16,285)	(16,285)	-	(16,285)
與擁有人的交易總額	-	(29,402)	(29,402)	-	(29,402)
於二零二零年三月三十一日	**40,361**	**3,482,594**	**3,522,955**	**(3,665)**	**3,519,290**

1 一般資料

泛海酒店集團有限公司(「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「本集團」)於編製該等綜合財務報表所採納之主要會計政策載列如下。除另有説明外,該等政策已貫徹應用於所呈列之所有年度。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須運用若干關鍵會計估計,而管理層在應用本集團會計政策時亦須作出判斷,涉及較高程度判斷或複雜性,或有關假設及估計對綜合財務報表有重大影響之範疇披露於附註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,惟採納以下於截至二零二零年三月三十一日止年度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	租賃
年度改進	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	於聯營公司及合營公司之長期權益
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,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

變動的性質

香港財務報告準則第16號載列有關租賃確認、計量、呈列及披露之原則，並要求承租人於財務狀況表確認幾乎所有租賃，此乃由於經營租賃與融資租賃之間的區別被移除。出租人會計處理基本不變，出租人將繼續將所有租賃分類為經營租賃與融資租賃直接的相同分類。

本集團採用修改追溯應用法採納香港財務報告準則第16號，首次應用日期為二零一九年四月一日。根據此方法，該準則予以追溯應用，及首次採納的累計影響入賬為對於二零一九年四月一日的保留盈利期初餘額的調整，而二零一九年的比較資料並無重列，並繼續根據前香港會計準則第17號進行呈報。

採納的影響

本集團擁有各種項目的租賃合約，包括租賃土地及租賃物業。於採納香港財務報告準則第16號前，作為承租人，本集團於開始日期將其各租賃分類為經營租賃。租賃付款在租賃期內按直線法於損益確認為開支。任何預付租金及應計租金分別在預付款項及其他應付款項下確認。

根據對香港財務報告準則第16號的採納，本集團就所有租賃採用單一方法確認及計量使用權資產及租賃負債，惟獲豁免遵守此準則的短期租賃（於開始日期具有12個月或更短租期）除外。於二零一九年四月一日的租賃負債乃按餘下租賃付款採用於二零一九年四月一日的增量借款利率折現的現值確認。增量借款利率即承租人在類似經濟環境中以類似條款及條件獲得類似價值資產所需借入資金而必須支付的利率。本集團已使用該準則允許的可行方法，對租賃組合應用單一折現率。使用權資產（指在租期內使用相關資產的權利）乃按其賬面值計量，猶如該準則自開始日期起應用，但使用於二零一九年四月一日的增量借款利率折現。

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）

香港租賃土地（此前計入物業、廠房及設備）將重新分類至使用權資產。租賃負債的利息開支及使用權資產的折舊開支將於損益中確認而非經營租賃開支。就綜合現金流量表的呈列項目而言，本集團作為承租人根據經營租賃作出的現金付款先前已根據前香港會計準則第17號分類為經營活動。根據香港財務報告準則第16號，除並非計入租賃負債的計量之短期租賃付款及並可變租賃付款外，就租賃支付的所有其他租金現均拆分為歸類作融資現金流出的利息部分及本金部分。有關會計政策之詳情載於附註2(X)。

採納香港財務報告準則第16號的影響如下：

自二零一九年四月一日起採納香港財務報告準則第16號會導致會計政策變動及財務報表所確認金額的調整。根據香港財務報告準則第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之經營租賃承擔	10,451
於初始應用日期以承租人的增量借款利率貼現	10,206
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的租賃負債	8,379
其中為：	
流動－計入貿易及其他應付款項	5,909
非流動－租賃負債	2,470
	8,379

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）

租賃的相關使用權資產是在假設新規則已一直應用的情況下，按修訂的追溯法計量。其他使用權資產以租賃負債的等額計量，並根據二零一九年三月三十一日於財務報表確認與該租賃相關的任何預付或應計租賃付款數額進行調整。

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

於二零一九年四月一日，會計政策改變對綜合資產負債表中以下項目造成影響：

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				
土地及樓宇	2,885,275	(2,885,275)	-	-
樓宇	-	859,118	-	859,118
使用權資產	-	2,026,157	8,379	2,034,536
負債				
流動－貿易及其他應付款項	86,551	-	5,909	92,460
非流動－租賃負債	-	-	2,470	2,470

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）

在首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的以下可行方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一折現率
- 對於在二零一九年四月一日餘下租賃期少於十二個月的經營租賃會計處理方法是將該等租賃作為短期租賃，及
- 在初始應用日期，於計量使用權資產時排除初始直接成本

以下為與本集團營運有關但尚未生效之新準則、修訂本及改進

於以下日期或之後開始之會計期間生效：

二零二零年一月一日

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、修訂本以及對準則之改進之影響，仍未能確定有關準則是否對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

2 主要會計政策（續）

(C) 綜合賬目基準

本集團之綜合財務報表包括本公司及其全部附屬公司截至三月三十一日之財務報表。

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

所轉讓代價、被收購方之任何非控股權益金額及任何先前於被收購方之股權於收購日期之公平價值超逾所收購可識別資產淨值之公平價值之差額入賬列作商譽。倘在議價購入情況下，已轉讓代價、已確認非控股權益及已計量先前持有之權益之總額低於所收購附屬公司資產淨值之公平價值，則有關差額直接於綜合損益賬內確認。

集團內公司之交易、結餘及未變現交易收益均予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已於綜合財務報表作出必要修改，以確保與本集團所用會計政策一致。

非控股權益指外界股東在附屬公司之經營業績及資產淨值中擁有之權益。

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。

2 主要會計政策（續）

(D) 附屬公司

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

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本扣除減值虧損撥備列賬。成本經調整以反映修改或然代價所產生之代價變動。成本亦包括投資之直接歸屬成本。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息基準入賬。

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

(E) 合營安排

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

本集團應佔合營企業收購後溢利或虧損於綜合損益賬確認，而其應佔收購後其他全面收益變動於本集團之其他全面收益確認。投資賬面值會根據累計收購後變動作出調整。如本集團應佔合營企業之虧損等於或超過其在合營企業之權益，包括任何其他無抵押應收款項，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代合營企業承擔責任或作出付款。

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。

2 主要會計政策（續）

(E) 合營安排（續）

本集團於各報告日期釐定是否有客觀證據證明於合營企業之投資出現減值。一旦出現減值，則本集團將減值金額計算為合營企業可收回金額與其賬面值之差額，並於綜合損益賬確認至「應佔合營企業溢利減虧損」。

(F) 附屬公司及合營企業結餘

附屬公司及合營企業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／負債部份初步按公平價值列賬，其後則按攤銷成本列賬。權益部份按成本確認。

(G) 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（「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）

(G) 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，並連同匯兑收益及虧損於「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、利息收入及匯兑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。匯兑收益及虧損於「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）

(G) 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「貨品及服務銷售及其他收入」。

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(B)。

(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）

(H) 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：

於香港之酒店樓宇	50年或樓宇所在土地之餘下租賃年期（以較短者為準）
廠房及設備	3至10年

於二零一九年四月一日採納香港財務報告準則第16號之前，分類為融資租賃之租賃土地預付款項乃計入物業、廠房及設備，並須在相關土地租賃期內予以折舊處理。於納香港財務報告準則第16號後，該等租賃土地歸類為使用權資產並須予以折舊處理。有關使用權資產的會計政策載於（附註2(X)）。

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(I)）。

2 主要會計政策（續）

(I) 非財務資產減值

無確定可使用年期或尚未可供使用之資產毋須折舊或攤銷及每年進行減值測試。至於須折舊或攤銷之資產，如發生任何可能導致未能收回資產賬面值之事項或環境變化，將檢討資產之減值情況。減值虧損按資產賬面值超越其可收回金額之數額確認。可收回金額為資產公平價值減出售成本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。

(J) 發展中之待售物業

發展中之待售物業計入流動資產，包括永久業權土地、建築成本、利息、有關物業應佔之其他直接成本，並按成本值與可變現淨值之較低者入賬。

(K) 存貨

存貨主要包括食品、飲品及營運供應品，乃按成本值與可變現淨值之較低者入賬。成本值以加權平均法計算。可變現淨值為日常業務過程中估計售價減銷售開支。

(L) 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18及附註4(B)。

2 主要會計政策（續）

(M) 應付貿易賬款

應付貿易賬款初步以公平價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(N) 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。

(O) 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(W)）。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。

(P) 可換股票據

本集團發行之可換股票據（包括負債部份及轉換權益部份）於初次確認時獨立分類。將以換取固定數目之本公司之股本證券之換股權獲分類為股本工具。於初次確認時，可換股票據的公平價值以整體釐定，而負債部份之公平價值乃按現行市場利率使用現金流量貼現法釐定。餘額（指權益部份之價值）計入本公司股東應佔權益項下之可換股票據儲備。

於初次確認後，負債部份乃使用實際利率法按攤銷成本計量。權益部份於初次確認後將不再重新計量，惟可換股票據獲轉換或屆滿除外。

2 主要會計政策（續）

(Q) 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。

(iii) 以股份為基礎之薪酬

本集團設有以股權結算、以股份支付之薪酬計劃。為換取授出購股權而獲得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），且對權益進行相應調整。

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。

(R) 當期及遞延所得稅

當期所得稅支出根據本公司、其附屬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受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。

2 主要會計政策（續）

(R) 當期及遞延所得稅（續）

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。

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及合營企業投資所產生之暫時差異計提撥備，惟倘暫時差異撥回之時間受本集團控制及暫時差異於可見將來可能不會轉回之遞延所得稅負債除外。

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

(S) 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）。

(T) 分類呈報

經營分類按照與向主要經營決策者提供之內部報告一致之方式呈報。主要經營決策者（負責資源調配、評估經營分類表現及作策略性決定）經確定為本公司之董事會。

2 主要會計政策（續）

(u) 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：

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。

經營租約租金收入乃按各租約期限以直線法確認。

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。

(v) 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，其為本公司之功能貨幣及本集團之呈報貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日之現行匯率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按年結日之匯率換算以外幣計值之貨幣資產及負債而產生之匯兑損益，均於綜合損益賬確認。

以外幣計值並被分類為以公平價值計入其他全面收益之財務資產之貨幣性證券之公平價值變動在該證券之已攤銷成本變動產生之匯兑差額與該證券賬面值之其他變動之間作出分析。有關攤銷成本變動之匯兑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。

2 主要會計政策（續）

(V) 外幣換算（續）

(ii) 交易及結餘（續）

非貨幣性財務資產及負債（例如以公平價值計入損益賬之證券）之匯兑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證券）之匯兑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賬經濟體系之貨幣）之業績及財務狀況均按以下方式換算為呈報貨幣：

(a) 所呈列之各資產負債表之資產及負債均按有關資產負債表結算日之收市匯率換算；

(b) 各損益賬及全面收益表之收入及開支均按平均匯率換算，除非此平均匯率未能合理接近反映各交易日適用匯率之累積影響，在此情況下則於各交易日換算有關收入及開支；及

(c) 由此產生之一切匯兑差額均於其他全面收益確認。

綜合賬目時，因換算海外業務投資淨額產生之匯兑差額，均列入其他全面收益。當出售海外業務時，權益累計之所有差額重新分類至綜合損益賬，作為出售所得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。產生之匯兑差額於其他全面收益確認。

(W) 借貸成本

凡必需經頗長時間籌備以作預定用途或出售之發展中物業所產生之借貸成本，均資本化作為發展中物業之部份成本。

所有其他借貸成本均於其產生期間在綜合損益賬中確認。

2 主要會計政策（續）

(X) 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（除附註2(H)所載之租賃土地外）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。

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。

2 主要會計政策（續）

(X) 租賃（續）

作為承租人（續）

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。

(Y) 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。

(Z) 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。

(AA) 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。

2 主要會計政策（續）

(AB) 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綜合損益賬確認。

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。

(AC) 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的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。

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。

(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在內之海外經營業務之投資，其資產淨值須承受外幣匯兑風險。本集團海外經營業務之資產淨值產生之貨幣風險主要透過以相關外幣計值之借貸進行管理。

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

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

本集團亦須承受以美元、英鎊、歐元、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51億港元（二零一九年：69億港元）。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。

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）

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

	二零二零年			二零一九年		
		倘匯率發生如下變動，本公司股東應佔業績增加／（減少）			倘匯率發生如下變動，本公司股東應佔業績增加／（減少）	
	貨幣資產淨額	+5%	-5%	貨幣資產淨額	+5%	-5%
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
歐元	3,946	169	(169)	3,052	132	(132)
人民幣	718	30	(30)	767	32	(32)
英鎊	158	7	(7)	168	7	(7)
日圓	34	1	(1)	33	1	(1)

(ii) 價格風險

本集團須承受來自本集團財務投資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。以公平價值計入其他全面收益之財務資產及以公平價值計入損益賬之財務資產之公平價值價格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。

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（續）

在所有其他變量保持不變之情況下，就金融工具或相關資產之價格每增加／減少10%而言，本集團之稅後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% 千港元	-10% 千港元	+10% 千港元	-10% 千港元	+10% 千港元	-10% 千港元	+10% 千港元	-10% 千港元
以公平價值計入損益賬之財務資產	3,469	(3,469)	-	-	39,089	(39,089)	-	-
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	-	-	596,500	(596,500)	-	-	657,607	(657,607)

(iii) 現金流量利率風險

除銀行結餘及按金、墊予合營企業款項及定息財務投資（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及可換股票據（統稱為「附息負債」）。

附息資產大多數以固定利率計息。可換股票據以固定利率計息，而借貸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，倘利率上升／下降10個基點，則本集團之稅後溢利將減少／增加4,202,000港元（二零一九年：5,422,000港元）。

3 財務風險管理（續）

(I) 財務風險因素（續）

(b) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自銀行結餘及現金（附註19）、財務投資之債務證券（附註16），以及貿易及其他應收款項的信貸風險（附註18）。

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及債務證券。管理層設定個別風險額度並定期監控信貸限額之用途。該等信貸風險受持續監控。

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，而利息收益則按資產總賬面值計算；

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

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）

(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。

(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。

3 財務風險管理（續）

(I) 財務風險因素（續）

(c) 流動資金風險

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

於二零二零年三月三十一日，本集團持有不受限制現金結餘合計243,530,000港元，而循環信貸融資之未動用部分為2,650,271,000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。

下表為根據由結算日至合約到期日之剩餘期間，按有關到期組別對本集團之財務負債進行之分析。下表披露之金額為合約面值，並無應用本集團按須付款之最早日期而以折現現金流量模式計算。

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

3 財務風險管理（續）

(I) 財務風險因素（續）

(c) 流動資金風險（續）

	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	未折現現金流量總額 千港元
於二零二零年三月三十一日					
非衍生財務負債					
貿易及其他應付款項	-	70,915	-	-	70,915
借貸	1,104,747	1,326,417	4,575,304	-	7,006,468
租賃負債	-	3,865	2,380	-	6,245
可換股票據	-	-	-	1,255,363	1,255,363
	1,104,747	1,401,197	4,577,684	1,255,363	8,338,991
衍生財務工具					
流入淨額	-	(12,502)	(49,216)	-	(61,718)
	1,104,747	1,388,695	4,528,468	1,255,363	8,277,273
於二零一九年三月三十一日					
非衍生財務負債					
貿易及其他應付款項	-	86,551	-	-	86,551
借貸	507,181	1,859,980	4,925,835	-	7,292,996
可換股票據	-	-	-	1,255,363	1,255,363
	507,181	1,946,531	4,925,835	1,255,363	8,634,910

下表概列附有須按要求還款條款的定期貸款根據貸款協議所載之協定計劃還款作出之到期日分析。有關金額包括按合約利率計算之利息付款。計及本集團之財務狀況，董事認為銀行將不可能行使酌情權要求即時還款。董事相信，有關定期貸款將會根據貸款協議所載之預定還款日期而償還。

	一年內 千港元	一年至五年 千港元	未折現現金流量總額 千港元
二零二零年三月三十一日	**68,873**	**-**	**68,873**
二零一九年三月三十一日	73,491	-	73,491

3 財務風險管理（續）

(II) 資金風險管理

本集團之資金管理目標，是保障本集團能繼續營運，以為股東提供回報，同時兼顧其他持份者之利益，並維持最佳之資本結構以減低資金成本。

為維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東之股息金額、向股東發還資金、發行新股或出售資產以減低債務。本集團利用針對經重估資產淨值（附註3(II)(a)）之資產負債比率監察其資本。經重估資產淨值乃經計及除根據香港財務報告準則編製之綜合資產負債表所示之資產淨值以外之酒店物業之公平價值後予以編製。根據本集團之會計政策，概無物業乃以估值列賬。營運中酒店物業估值詳情（僅為向讀者提供資料而編製）載於財務報表附註14(a)。

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及可換股票據（包括如綜合資產負債表所示之流動及非流動負債）減銀行結餘及現金計算。

於二零二零年及二零一九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22）	**6,576,953**	6,719,055
可換股票據（附註23）	**211,845**	199,126
減：銀行結餘及現金（附註19）	**(330,693)**	(278,913)
債務淨額	**6,458,105**	6,639,268
經重估資產淨值（附註(a)）	**12,358,000**	13,574,000
對經重估資產淨值之資產負債比率	**52%**	49%

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。本集團採用之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。

3 財務風險管理（續）

(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：

- 相同資產或負債在交投活躍市場之報價（未調整）（第一級）。
- 有關資產或負債之輸入值並非包括於第一級內之報價，惟可直接（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）。

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	**-**	**484**	**34,201**
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	**134,566**	**5,882,258**	**-**
	134,566	**5,882,742**	**34,201**
負債			
衍生金融工具	**-**	**4,542**	**-**

年內，第一級、第二級與第三級之間並無轉撥。

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	293,215	564	97,108
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	194,762	6,401,622	-
	487,977	6,402,186	97,108

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。倘該等報價可即時及定期從證券交易所、經銷商、經紀獲得，且該等報價公平反映實際及定期發生的市場交易，則該市場被視為活躍。本集團所持財務資產採用之市場報價為當期買盤價，而財務負債之適當市場報價為當期賣盤價。該等工具被分入第一級。

(ii) 第二級內之金融工具

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

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

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

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

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

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：

	非上市基金證券
	千港元
於二零一八年四月一日之結餘	8,084
收購	88,960
於其他全面收益確認之公平價值收益	64
於二零一九年三月三十一日之結餘	97,108
收購	17,733
出售	(80,864)
於損益賬確認之公平價值收益	224
於二零二零年三月三十一日之結餘	34,201

4 重大會計評估及判斷

編製財務報表須使用會計估計，根據定義，該等估計很少與實際結果相同。管理層於應用集團會計政策時亦需作出判斷。

估計及判斷獲持續評估。彼等基於過往經驗及其他因素，包括於有關情況下可能對該實體造成財務影響及被認為屬合理的對未來事件的預期。

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) 發展中之待售物業的可收回性

本集團經計及根據現行發展計劃完成發展項目需產生的建築成本及可資比較地段及條件物業的估計售價後，基於該等物業的變現能力得出的估計可變現淨值，評估發展中之待售物業的賬面值。倘發生事件或狀況有變導致賬面值可能無法完全變現，本集團將作出撥備。該評估須使用重要估計。

(B) 貿易及其他應收款項減值

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。

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「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）。

4 重大會計評估及判斷（續）

(C) 所得稅

本集團須繳納於香港及其他司法管轄區之所得稅。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25）之確認（主要與稅務虧損有關）取決於管理層對日後應課稅溢利之預測，而稅務虧損可被用於抵減可動用之日後應課稅溢利。彼等之實際利用結果或會有所不同。

(D) 財務投資的預期信貸虧損及減值

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。

(E) 酒店物業減值

本集團之酒店物業（「酒店物業」）於各自財務報表按其成本值扣減折舊及扣減減值（如有）列賬。於報告期末，本集團檢討其酒店物業賬面值，釐定該等資產有否出現任何減值虧損。倘有減值跡象，管理層依賴由獨立專業估值師（「估值師」）按收入資本化法編製之估值報告估計酒店物業之可收回金額。

本公司董事作出判斷及認同用作酒店物業之估值之假設及重要參數（包括酒店物業估值所使用每間可入住房間的貼現率、最終率、入住率及估計收益）反映現今市場之狀況。該等假設及重要參數有任何重大變動或會造成酒店物業之可收回金額變動及酒店物業之賬面值於下一個財政年度內發生調整。

於二零二零年三月三十一日，於綜合財務報表並無確認酒店物業（附註14）減值（二零一九年：無）。

5 分類資料

本集團之主要業務為酒店業務、物業發展及財務投資。收入包括來自酒店及旅遊業務之收入、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。經營分類乃根據主要經營決策者審閱之報告釐定。本集團分為三大主要可呈報經營分類，包括酒店業務、物業發展及財務投資。分類資產主要包括物業、廠房及設備、合營企業、存貨、貿易及其他應收款項、發展中之待售物業及財務投資。分類負債主要包括借貸、貿易及其他應付款項、合約負債及應付非控股權益款項。

	酒店業務 千港元	物業發展 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	199,534	1,004	815,992	106,887	1,123,417
分類業績之貢獻	22,934	(3,930)	813,195	8,883	841,082
折舊	(114,016)	(11,818)	-	(9,026)	(134,860)
投資虧損淨額	-	-	(47,100)	-	(47,100)
應佔合營企業溢利減虧損	-	2,377	-	(456)	1,921
分類業績	(91,082)	(13,371)	766,095	(599)	661,043
未能分類公司開支					(60,498)
融資成本淨額					(227,439)
除所得稅前溢利					373,106

5 分類資料(續)

	酒店業務 千港元	物業發展 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	441,438	344	654,845	102,752	1,199,379
分類業績之貢獻	208,973	(23,088)	653,837	358	840,080
折舊	(92,273)	(18,310)	-	(2,386)	(112,969)
投資虧損淨額	-	-	(133,517)	-	(133,517)
應佔合營企業溢利減虧損	-	3,461	-	(550)	2,911
分類業績	116,700	(37,937)	520,320	(2,578)	596,505
未能分類公司開支					(56,343)
融資成本淨額					(182,522)
除所得稅前溢利					357,640

附註:

(a) 酒店業務收入

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
房間租金	**172,284**	389,007
食物及飲品	**19,366**	40,019
配套服務	**852**	690
場所租金	**7,032**	11,722
	199,534	441,438

5 分類資料(續)

	業務分類					
	酒店業務 千港元	物業發展 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	未能分類 千港元	總額 千港元
二零二零年						
資產	**2,974,177**	**1,064,965**	**6,326,696**	**44,158**	**278,837**	**10,688,833**
資產包括:						
合營企業	**-**	**475,624**	**-**	**642**	**-**	**476,266**
添置非流動資產*	**19,051**	**14,289**	**-**	**4,344**	**6,003**	**43,687**
負債						
借貸	**3,522,554**	**68,873**	**577,866**	**-**	**2,407,660**	**6,576,953**
其他負債						**592,590**
						7,169,543
二零一九年						
資產	3,077,809	1,121,369	7,163,831	12,162	136,454	11,511,625
資產包括:						
合營企業	-	455,686	-	565	-	456,251
添置非流動資產*	58,062	79,338	-	47	658	138,105
負債						
借貸	3,407,533	73,491	773,684	-	2,464,347	6,719,055
其他負債						599,388
						7,318,443

* 該等金額不包括財務投資及遞延所得稅資產。

	二零二零年 **千港元**	二零一九年 千港元
收入		
香港	**335,889**	544,189
海外	**787,528**	655,190
	1,123,417	1,199,379
非流動資產*		
香港	**2,954,705**	3,040,392
海外	**488,957**	480,513
	3,443,662	3,520,905

* 該等金額不包括財務投資及遞延所得稅資產。

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		
－已變現收益／（虧損）淨額（附註(a)）	**4,145**	(4,075)
－來自市場價格變動之未變現虧損淨額	**(63)**	(24,930)
－未變現匯兑收益淨額	**208**	67
	4,290	(28,938)
以公平價值計入其他全面收益之財務資產		
－已變現收益淨額（附註(b)）	**33,798**	25,384
－未變現匯兑（虧損）／收益淨額	**(64,561)**	1,492
－預期信貸虧損及其他信貸減值撥備變動（附註(c)）	**(20,627)**	(131,455)
	(51,390)	(104,579)
	(47,100)	(133,517)

附註：

(a) 以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益／（虧損）淨額

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
代價總額	**378,224**	268,245
投資成本	**(277,445)**	(417,790)
收益／（虧損）總額	**100,779**	(149,545)
（減）／加：已於過往年度確認之未變現（收益）／虧損淨額	**(96,634)**	145,470
於本年度確認之已變現收益／（虧損）淨額	**4,145**	(4,075)

6 投資虧損淨額（續）

(b) 以公平價值計入其他全面收益之財務資產之已變現收益淨額

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
代價總額	**2,237,847**	1,911,547
投資成本	**(2,194,217)**	(1,865,488)
收益總額	**43,630**	46,059
轉撥自投資重估儲備	**(9,832)**	(20,675)
於本年度確認之已變現收益淨額	**33,798**	25,384

(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。該撥備與二零一九年四月一日的期初虧損撥備及二零二零年三月三十一日的期末虧損撥備的對賬如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於年初	**170,999**	39,544
於綜合損益賬確認之虧損撥備增加	**20,627**	131,455
於年末	**191,626**	170,999

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發行人之財務資料及其他前瞻性因素，並計及發行人之最近期發展。

6 投資虧損淨額（續）

財務投資之投資虧損淨額之補充資料：

年內，1項股本證券、10項債務證券及1項非上市基金已出售／贖回。佔大部分已變現收益之已出售／贖回證券列於下文：

	本年度已變現收益／（虧損） 千港元
股本證券	
花旗集團（「花旗集團」）	33,995
債務證券	
融信中國控股有限公司（「融信」）11.25厘票據	21,527
佳源國際控股有限公司（「佳源」）12厘票據	7,491
當代置業（中國）有限公司（「當代置業」）15.5厘票據	4,918
鑫苑置業有限公司（「鑫苑」）9.875厘票據	3,358
其他	(3,496)
非上市基金	
Bohai Betta LP （「Bohai Betta」）	(29,850)
	37,943

花旗集團為一間提供金融服務之環球銀行，其股份於紐約證券交易所上市（股份代號：C），被標準普爾評級服務（「標準普爾」）評級為「BBB+」。

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。

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。

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。

6 投資虧損淨額（續）

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為「B-」及於新交所上市。

Bohai Betta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）／收益乃來自二零二零年三月三十一日仍持有30項上市證券及3項非上市基金之財務投資之公平價值變動。詳情請參閱附註16。

年內未變現虧損概要：

	二零二零年 **千港元**	二零一九年 千港元
上市股本證券	**449**	(24,821)
上市債務證券	**(64,640)**	1,386
非上市基金證券	**(225)**	64
	(64,416)	(23,371)

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		
酒店大樓之經營租約租金收入	**7,032**	11,722
以公平價值計入其他全面收益之財務資產之利息收入		
一上市投資	**801,814**	632,821
按攤銷成本計量之財務資產之利息收入		
一銀行存款	**529**	824
股息收入		
一上市投資	**11,694**	20,061
開支		
核數師酬金		
一審核服務	**4,675**	4,807
一非審核服務	**1,266**	814
已售貨品成本	**80,686**	89,768
僱員福利開支（包括董事酬金）（附註8）	**126,227**	135,795
貿易及其他應收款項之減值撥備	**-**	4,242
貿易及其他應收款項減值	**1,800**	-
土地及樓宇經營租約租金開支	**-**	7,717
出售物業、廠房及設備之虧損	**12**	1,348

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	**125,986**	134,507
退休福利成本（附註(a)）	**4,212**	4,390
	130,198	138,897
減：於發展中之待售物業下資本化之員工成本	**(3,971)**	(3,102)
	126,227	135,795

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	**4,015**	4,373
終止福利	**197**	17
	4,212	4,390

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」）。

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

本集團亦為未參加職業退休計劃條例計劃之所有香港僱員參與強積金計劃及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%）及5.10%（二零一九年：5.10%）或按固定款額供款。

於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（二零一九年：無）。

8 僱員福利開支（續）

(b) 購股權

本公司設有購股權計劃，據此，可向本集團僱員（包括執行董事）授出購股權以認購本公司之股份。就每次授出購股權將支付之代價為1港元。

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（經調整）	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

附註：

除上文所披露者外，並無購股權於年內獲授出、行使、被註銷或失效。

9 董事及高級管理人員之酬金

(a) 截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度，已付及應付予本公司董事之酬金總額載列如下：

董事姓名	袍金	薪金	酌情花紅	住房及其他津貼	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						
潘政先生	-	-	5,800	4,388	-	10,188
林迎青博士	-	1,200	100	1,236	-	2,536
潘海先生	-	600	7,000	-	18	7,618
潘洋先生	-	420	7,000	-	18	7,438
馮兆滔先生	-	-	-	-	-	-
吳維群先生	-	1,500	94	-	18	1,612
	-	3,720	19,994	5,624	54	29,392
獨立非執行董事						
葉志威先生	200	-	-	-	-	200
洪日明先生	150	-	-	-	-	150
梁偉強先生	150	-	-	-	-	150
	500	-	-	-	-	500
	500	3,720	19,994	5,624	54	29,892

9 董事及高級管理人員之酬金（續）

(a) 截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度，已付及應付予本公司董事之酬金總額載列如下：（續）

董事姓名	袍金	薪金	酌情花紅	住房及其他津貼	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						
潘政先生	-	-	4,400	3,695	-	8,095
林迎青博士	-	1,200	-	1,009	-	2,209
潘海先生	-	600	4,500	-	18	5,118
潘洋先生	-	420	4,500	-	18	4,938
馮兆滔先生	-	-	-	-	-	-
吳維群先生	-	1,225	200	-	18	1,443
	-	3,445	13,600	4,704	54	21,803
獨立非執行董事						
葉志威先生	200	-	-	-	-	200
洪日明先生	150	-	-	-	-	150
梁偉強先生	150	-	-	-	-	150
	500	-	-	-	-	500
	500	3,445	13,600	4,704	54	22,303

附註：

(i) 年內，本集團並無就作為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）。

(ii) 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）。

9 董事及高級管理人員之酬金（續）

(b) 年內，本集團五位最高酬金人士包括四位（二零一九年：四位）董事，彼等之酬金已於上述分析中反映。於年內應付餘下一位（二零一九年：一位）人士之酬金如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
基本薪金、津貼及實物利益	**2,100**	1,825
花紅	**131**	450
	2,231	2,275

酬金範圍如下：

	人數	
	二零二零年	二零一九年
2,000,001港元－3,000,000港元	**1**	1

(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
少於1,000,000港元	**1**	2
1,000,001港元－2,000,000港元	**–**	-
2,000,001港元－3,000,000港元	**1**	1

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	**(187,610)**	(130,612)
短期銀行貸款及透支	**(28,486)**	(40,522)
租賃負債	**(293)**	-
可換股票據	**(13,942)**	(13,104)
利息資本化（附註）	**18,710**	16,426
	(211,621)	(167,812)
其他附帶之借貸成本	**(19,747)**	(16,548)
外匯借貸收益淨額	**3,929**	1,838
	(227,439)	(182,522)

附註：

借貸成本乃按年利率介乎2.99厘至4.3厘（二零一九年：2.21厘至3.87厘）資本化。

11 所得稅抵免／(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	**(13,617)**	(19,678)
海外利得稅	**–**	(2,408)
過往年度撥備不足	**(6,986)**	(351)
	(20,603)	(22,437)
遞延所得稅抵免	**31,083**	5,063
	10,480	(17,374)

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。海外利得稅按本集團經營所在國家之年內估計應課稅溢利按現行稅率計算。

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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除所得稅前溢利	**373,106**	357,640
減:應佔合營企業溢利減虧損	**(1,921)**	(2,911)
	371,185	354,729
按稅率16.5%(二零一九年:16.5%)計算之稅項	**(61,246)**	(58,530)
過往年度撥備不足	**(6,986)**	(351)
其他國家不同稅率之影響	**3,059**	4,939
毋須繳納所得稅之收入	**140,554**	110,195
不可扣稅之支出	**(34,570)**	(56,508)
未確認稅損	**(27,376)**	(13,019)
動用早前未確認之稅損	**–**	124
其他	**(2,955)**	(4,224)
所得稅開支	**10,480**	(17,374)

12 股息／可換股票據票息

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
股息：		
－中期股息，無（二零一九年：無）	-	-
－建議向股東派付末期股息每股，無（二零一九年：0.65港仙）（附註(a)）	-	13,117
	-	13,117

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
可換股票據持有人享有每份票據0.1%票息（二零一九年：0.65港仙）（附註(b)）：		
－固定票息	**1,223**	1,220
－額外票息	-	16,285
	1,223	17,505

附註：

(a) 於二零二零年六月二十六日舉行之會議上，董事會議決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0.65港仙）。本年度概無宣派中期股息（二零一九年：無）。

(b) 根據可換股票據之平邊契據，可換股票據持有人可享有定額票息以外之額外票息，使每份票息總額與普通股股東所收取每股股息等同。1,223,000港元之數額乃根據於二零二零年六月二十六日尚未行使之2,693,120,010份（二零一九年：2,693,120,010份）可換股票據計算。該期間定額票息金額1,223,000港元（二零一九年：1,220,000港元）以可換股票據贖回價之0.1%計算，並於截至二零二零年三月三十一日止年度中「融資成本淨額」的可換股票據利息反映。可換股票據持有人於截至二零二零年三月三十一日止年度並無享有額外票息。

由於截至二零二零年三月三十一日止年度概無宣派末期股息，則有關票息派付將延遲，直至宣派及派付本公司股息的相關時間為止。

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	**383,010**	339,737
可攤薄潛在股份之影響：		
節省可換股票據利息開支	**13,942**	13,104
計算每股攤薄盈利之溢利	**396,952**	352,841

	股份數目	
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	**2,018,040,477**	2,018,040,477
可攤薄潛在股份之影響：		
假設已行使本公司之購股權	**–**	5,040,077
假設可換股票據於年初獲兑換	**2,693,120,010**	2,693,120,010
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	**4,711,160,487**	4,716,200,564
每股基本盈利（港仙）	**19.0**	16.8
每股攤薄盈利（港仙）	**8.4**	7.5

14 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 千港元	樓宇 千港元	廠房及設備 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	3,724,518	-	594,357	-	4,318,875
匯兑差額	-	-	(1,549)	-	(1,549)
添置	20,311	-	39,480	-	59,791
出售	-	-	(2,764)	-	(2,764)
於二零一九年三月三十一日	3,744,829	-	629,524	-	4,374,353
累積折舊					
於二零一八年三月三十一日	799,008	-	399,445	-	1,198,453
匯兑差額	-	-	(414)	-	(414)
本年度支出	60,546	-	52,423	-	112,969
出售	-	-	(1,309)	-	(1,309)
於二零一九年三月三十一日	859,554	-	450,145	-	1,309,699
賬面淨值					
於二零一九年三月三十一日	2,885,275	-	179,379	-	3,064,654
成本值					
於二零一九年三月三十一日	3,744,829	-	629,524	-	4,374,353
於二零一九年四月一日採納香港財務報告準則第16號：					
重新分類租賃土地	(3,744,829)	1,155,998	-	2,588,831	-
確認租賃	-	-	-	8,379	8,379
於二零一九年四月一日	-	1,155,998	629,524	2,597,210	4,382,732
匯兑差額	-	-	(2,950)	(66)	(3,016)
添置	-	-	25,334	4,812	30,146
出售	-	(60)	(84)	-	(144)
於二零二零年三月三十一日	**-**	**1,155,938**	**651,824**	**2,601,956**	**4,409,718**
累積折舊					
於二零一九年三月三十一日	859,554	-	450,145	-	1,309,699
於二零一九年四月一日採納香港財務報告準則第16號：					
重新分類租賃土地	(859,554)	296,880	-	562,674	-
於二零一九年四月一日	-	296,880	450,145	562,674	1,309,699
匯兑差額	-	-	(2,148)	(24)	(2,172)
本年度支出	-	31,781	46,238	56,841	134,860
出售	-	-	(65)	-	(65)
於二零二零年三月三十一日	**-**	**328,661**	**494,170**	**619,491**	**1,442,322**
賬面淨值					
於二零二零年三月三十一日	**-**	**827,277**	**157,654**	**1,982,465**	**2,967,396**

14 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
土地及樓宇	**2,731,508**	2,813,087
廠房及設備	**99,794**	104,410
	2,831,302	2,917,497

營運中酒店物業估值之補充資料:

以下本集團酒店物業之市值僅供讀者參考,並無於本集團綜合資產負債表中入賬,且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。

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,香港五項(二零一九年:五項)酒店物業之公開市值總額(按最高及最佳使用基準)為11,669,800,000港元(二零一九年:12,297,900,000港元),根據香港財務報告準則第13號,就披露而言,被視為第三級層級。

香港酒店物業組合由五幢(二零一九年:五幢)酒店組成。威格斯使用折現現金流量(「折現現金流量」)法,此乃評估該等物業市場價值最適當之估值方法,因為該方法更準確反映收益物業之具體特徵,如入住率、平均房價、收益增長潛力及全部開支,惟受限於未來市場經濟狀況。

(b) 於二零二零年三月三十一日,已作貸款抵押之酒店物業之賬面淨值總額為2,831,302,000港元(二零一九年:2,917,497,000港元)。

14 物業、廠房及設備（續）

使用權資產

(i) 於綜合資產負債表確認的金額

綜合資產負債表呈列以下租賃相關賬面值：

	二零二零年 三月三十一日 千港元	二零一九年 四月一日 千港元
使用權資產		
租賃土地（附註）	**1,976,419**	2,026,157
租賃物業－辦公室及倉庫	**6,046**	8,379
	1,982,465	2,034,536

附註： 本集團於香港擁有租賃土地的土地租賃安排。

截至二零二零年三月三十一日止年度，租賃辦公室相關使用權資產添置為4,812,000港元。

14 物業、廠房及設備（續）

使用權資產（續）

(ii) 於綜合損益賬確認的金額

綜合損益賬呈列以下租賃相關開支：

	截至二零二零年止年度 千港元
使用權資產折舊開支	
租賃土地	49,738
租賃物業辦一辦公室及倉庫	7,103
	56,841
利息開支（計入融資成本淨額）	293

截至二零二零年三月三十一日止年度，租賃之現金流出總額為7,357,000 港元。

15 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	**143,398**	136,601
墊予合營企業款項	**332,868**	319,650
	476,266	456,251

墊予合營企業之款項330,485,000港元（二零一九年：317,800,000港元）乃用作於加拿大之物業發展項目之融資。該等墊款以加拿大元計值。墊款按每年15厘計息（二零一九年：15厘）。利息為50,383,000港元（二零一九年：45,426,000港元）。

墊予合營企業之款項2,383,000港元（二零一九年：1,850,000港元）乃用作於香港之飲食業務之融資。該等墊款免息及以港元計值。

本集團就授予若干合營企業之銀行融資提供財務擔保（附註30）。概無有關本集團於合營企業之權益的或然負債。

該等墊款之賬面值與其公平價值相若。

主要合營企業之詳情載於附註34。

下表列載本集團不屬個別重大之合營企業匯總資料：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除所得稅前溢利	**1,921**	2,911
所得稅開支	**-**	-
本年度溢利	**1,921**	2,911
其他全面支出	**(32,809)**	(19,890)
本年度全面支出總額	**(30,888)**	(16,979)

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

16 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	**134,566**	194,762
非上市基金	**34,201**	16,244
	168,767	211,006
流動資產		
股本證券		
－於美國上市	**–**	293,215
債務證券		
－於新加坡上市	**5,223,010**	5,887,977
－於歐洲上市	**445,650**	391,101
－於香港上市	**214,082**	123,108
	5,882,742	6,402,186
非上市基金	**–**	80,864
	5,882,742	6,776,265
	6,051,509	6,987,271
財務投資分類為以下各類：		
非流動資產		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	**134,566**	194,762
以公平價值計入損益賬之財務資產	**34,201**	16,244
	168,767	211,006
流動資產		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	**5,882,258**	6,401,622
以公平價值計入損益賬之財務資產	**484**	374,643
	5,882,742	6,776,265
	6,051,509	6,987,271

16 財務投資（續）

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	**5,800,358**	6,791,945
港元	**234,566**	194,762
歐元	**484**	564
日圓	**16,101**	-
	6,051,509	6,987,271

於二零二零年三月三十一日，相等於1,560,523,000港元（二零一九年：1,185,580,000港元）的財務投資已抵押作借貸之擔保。

財務投資之補充資料：

股本證券及非上市基金

於二零二零年三月三十一日，本集團持有1項（二零一九年：2項）上市股本證券及3項（二零一九年：3項）非上市基金證券。於二零二零年及二零一九年三月三十一日之財務投資之股本及基金證券組合概要及截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度其相應未變現（虧損）／收益及股息收入如下：

	於三月三十一日之市值		未變現（虧損）／收益		股息收入	
	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
花旗集團（「花旗集團」）	**-**	293,215	**-**	(24,821)	**4,521**	7,865
匯豐控股有限公司（「匯豐控股」）	**134,566**	194,762	**(60,196)**	(30,784)	**7,173**	12,196
其他	**34,201**	97,108	**225**	64	**-**	-
	168,767	585,085	**(59,971)**	(55,541)	**11,694**	20,061

匯豐控股為一間銀行及金融服務公司。其業務經營跨越不同區域，及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，本集團持有的所有股本均低於其發行人之普通股股權之0.02%。

16 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33項（二零一九年：25項）債務證券，該等證券均為上市證券，其中28項於新加坡上市、2項於歐洲上市及3項於香港上市。按照市值計算之估值超過96%（二零一九年：超過99%）為30項（二零一九年：24項）債務證券乃由位於中國的房地產業務之公司發行，該等公司中23間於香港上市、3間於美國上市、3間於中國上市及1間並無上市。

於二零二零年及二零一九年三月三十一日財務投資之債務證券概要及截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度其相應未變現（虧損）／收益及利息收入如下：

	於三月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
票據本金額	**7,282,450**	6,818,698
投資成本	**7,044,356**	6,607,976
市值	**5,882,742**	6,402,186
票息	**7.75%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	二零一九年
	千港元	千港元
利息收入	**801,814**	632,821
未變現（虧損）／收益		
－至損益賬	**(64,561)**	1,386
－至其他全面收益	**(824,983)**	(81,582)

於二零二零年三月三十一日，33項（二零一九年：25項）上市債務證券令截至二零二零年三月三十一日止年度未變現公平價值淨虧損為889,500,000港元（二零一九年：80,200,000港元）。合共2項（二零一九年：15項）債務證券錄得未變現公平價值收益，其餘30項（二零一九年：10項）債務證券則錄得未變現公平價值虧損及1項維持不變。

於二零二零年三月三十一日，本集團財務投資按市值入賬之最大單一債務證券佔本集團經重估資產總值之約7.4%（二零一九年：8.6%）（附註3(II)(a)），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：19.0%）。剩餘28項債務證券佔本集團經重估資產總值之15%，而每項均低於1.8%。

16 財務投資（續）

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）／收益		利息收入	
	二零二零年三月三十一日 千港元	佔債務證券組合百分比	二零一九年三月三十一日 千港元	佔債務證券組合百分比	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	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
佳兆業9.375厘票據	**1,438,492**	**24%**	1,789,320	28%	**(350,828)**	(32,934)	**199,776**	186,356
佳源11.375厘票據	**445,166**	**8%**	-	-	**(9,876)**	-	**47,185**	-
鑫苑8.875厘票據	**371,529**	**6%**	424,661	7%	**(53,132)**	12,689	**54,964**	38,928
景程12厘票據	**350,120**	**6%**	-	-	**(65,506)**	-	**9,207**	-
融信11.25厘票據	**346,204**	**6%**	832,150	13%	**(71,064)**	43,533	**69,491**	9,391

「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。該等票據被穆迪評級為「B2」及於新交所上市。佳兆業主要於中國從事物業發展、物業投資、物業管理及酒店及餐飲業務。其股份於港交所上市（股份代號：1638）。

「佳源11.375厘票據」由佳源國際控股有限公司（「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。該等票據被穆迪評級為「B3」及於法蘭克福證交所上市。佳源的主要業務活動參見附註6。

「鑫苑8.875厘票據」由鑫苑置業有限公司（「鑫苑」）所發行，固定票面年利率為8.875厘。其以美元計值，並於二零二零年十一月二十二日到期。該等票據被標準普爾評級為「CCC+」及於新交所上市。鑫苑的主要業務活動參見附註6。

「景程12厘票據」由景程有限公司（中國恒大集團（「恒大」）的間接附屬公司）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。該等票據被穆迪評級為「B2」及於新交所上市。恒大主要於中國從事物業發展、物業投資、物業管理、物業建造、酒店營運、金融業務、互聯網業務及健康業務。其股份於港交所上市（股份代號：3333）。

「融信11.25厘票據」由融信中國控股有限公司（「融信」）所發行，固定票面年利率為11.25厘。其以美元計值，並於二零二一年八月二十二日到期。該等票據被穆迪評級為「B2」及於新交所上市。融信主要於中國從事物業發展。其股份於港交所上市（股份代號：3301）。

17 發展中待售物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
永久業權土地	**212,892**	227,169
發展成本	**324,438**	228,972
	537,330	456,141

於二零二零年三月三十一日，已作貸款抵押之發展中待售物業之賬面值總額為537,330,000港元（二零一九年：456,141,000港元）。預期須一年以上完成及收回之發展中待售物業金額為537,330,000港元（二零一九年：456,141,000港元）。

18 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	**5,344**	28,259
減：虧損撥備	**(3,098)**	(7,340)
	2,246	20,919
應計利息及應收股息	**208,207**	176,539
預付款項	**21,534**	23,985
公用事業及其他按金	**12,960**	7,826
應收貸款	**28,444**	-
其他應收款項	**6,884**	2,894
	280,275	232,163

附註：

於二零二零年三月三十一日，應收貸款為無抵押、按年利率介乎6.0厘至12.0厘計息及須於綜合資產負債表日期起計12個月內償還。

18 貿易及其他應收款項(續)

應收貿易賬款經扣除減值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	**2,082**	20,784
7個月至12個月	**15**	56
12個月以上	**149**	79
	2,246	20,919

應收貿易賬款之虧損撥備變動如下:

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於年初	**7,340**	3,098
虧損撥備增加	**-**	4,242
應收款項撇銷為不可收回	**(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。其按以下貨幣計值:

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
港元	**55,871**	40,960
美元	**204,386**	171,516
加拿大元	**20,018**	19,687
	280,275	232,163

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。

19 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	**233,188**	102,830
短期銀行存款	**10,342**	10,135
現金及現金等價物	**243,530**	112,965
受限制現金結餘（附註）	**87,163**	165,948
	330,693	278,913

受限制現金結餘指以託管方式持有的開發中物業預售之所得款項，本集團對其擁有法定所有權，但就其可得性及擬定用途受法律限制。

銀行結餘及現金之賬面值按以下貨幣計值：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
加拿大元	**112,400**	176,929
美元	**155,080**	53,442
港元	**58,841**	45,086
其他	**4,372**	3,456
	330,693	278,913

20 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

	千港元	千港元
於年初	**199,405**	56,833
本年度內交易增加淨額	**8,533**	144,391
匯兑差額	**(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。

21 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	**9,710**	21,094
應計費用	**40,460**	46,995
應付建築及保留款項	**10,291**	14,781
租賃負債	**3,750**	-
其他應付款項	**6,704**	3,681
	70,915	86,551

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	**9,054**	20,300
7個月至12個月	**80**	206
12個月以上	**576**	588
	9,710	21,094

貿易及其他應付款項之賬面值與其公平價值相若。

本集團貿易及其他應付款項之賬面值乃按以下貨幣計值：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
港元	**62,486**	76,670
加拿大元	**8,429**	9,881
	70,915	86,551

22 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	**1,157,747**	1,047,182
無抵押	**-**	528,000
長期銀行貸款之即期部分		
有抵押	**971,255**	478,429
無抵押	**135,019**	134,433
	2,264,021	2,188,044
非流動負債		
長期銀行貸款		
有抵押	**3,198,038**	3,281,098
無抵押	**1,114,894**	1,249,913
	4,312,932	4,531,011
	6,576,953	6,719,055

22 借貸（續）

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約之影響，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	**1,106,274**	612,862
須於一至兩年內償還	**980,879**	1,033,757
須於兩至五年內償還	**3,332,053**	3,497,254
	5,419,206	5,143,873
計入流動負債之即期部分	**(1,106,274)**	(612,862)
	4,312,932	4,531,011

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	**5,433,333**	6,559,214
美元	**1,074,747**	86,350
加拿大元	**68,873**	73,491
	6,576,953	6,719,055

於結算日，借貸之年利率介乎1.49厘至3.82厘（二零一九年：2.73厘至4.14厘）。

短期及長期借貸之賬面值與其公平價值相若。

23 可換股票據

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於年初	**199,126**	187,243
利息開支（附註10）	**13,942**	13,104
	213,068	200,347
計入貿易及其他應付款項之應付票息	**(1,223)**	(1,221)
於年末	**211,845**	199,126

於二零一七年二月二十三日，本公司合共發行2,693,204,266份可換股票據（根據紅股發行計劃）。該等可換股票據之贖回價值為每份票據0.453港元，按0.1厘之年利率計息，及享有股息。倘若某一年不宣派及支付股份之末期股息，則0.1厘之票息將遞延至下一次股息派付（倘先前未支付）而累計遞延票息將於到期日二零四七年二月二十三日按每股0.453港元支付。

每位票據持有人可選擇於緊隨票據發行日期後首個營業日起直至票據發行日期的第三十週年前第10個營業日（包括當日）隨時按一比一之基準將票據轉換為繳足普通股（可因應某些公司行動作出反攤薄調整）。除先前已轉換者外，可換股票據將於發行日期第三十週年當日按每股0.453港元贖回。

除上文披露者外，可換股票據之條款及條件分別載於有關認購協議，並於本公司於二零一七年一月二十七日之通函中披露。

負債部份及權益部份之公平價值於可換股票據發行時釐定，分別約175,000,000港元及約1,067,000,000港元。負債部分之公平價值乃使用市場利率折現之現金流量進行計算。剩餘款項（相當於權益部分之價值）乃列入本公司股東應佔權益項下之可換股票據贖回儲備。

可換股票據之利息開支乃以實際年利率方法計算利息。

24 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	**4,542**	-

尚未償還利率掉期的本金額為1,300,000,000港元（二零一九年：無）。

本集團的衍生金融工具乃按淨額基準結算。

25 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，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	**21,591**	11,441
遞延所得稅負債	**(25,739)**	(51,203)
	(4,148)	(39,762)

25 遞延所得稅（續）

年內遞延所得稅資產及負債之變動（並無計及同一徵稅地區之結餘抵銷）如下：

遞延所得稅資產

	加速會計折舊		公平價值調整		稅項虧損		總額	
	二零二零年	二零一九年	**二零二零年**	二零一九年	**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	**千港元**	千港元
於年初	**1,802**	20	**-**	-	**26,227**	22,029	**28,029**	22,049
已於損益賬確認	**454**	1,782	**-**	-	**31,759**	4,198	**32,213**	5,980
已於其他全面收益確認	**-**	-	**3,464**	-	**-**	-	**3,464**	--
於年末	**2,256**	1,802	**3,464**	-	**57,986**	26,227	**63,706**	28,029

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	二零一九年	**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
於年初	**(66,721)**	(65,808)	**(1,070)**	-	**(67,791)**	(65,808)
已於損益賬確認	**(1,126)**	(913)	**(4)**	(4)	**(1,130)**	(917)
已於其他全面收益確認	**-**	-	**1,067**	(1,066)	**1,067**	(1,066)
於年末	**(67,847)**	(66,721)	**(7)**	(1,070)	**(67,854)**	(67,791)

遞延所得稅資產乃因應相應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121,000,000港元（二零一九年：79,000,000港元）確認遞延所得稅資產28,000,000港元（二零一九年：18,000,000港元）。於二零二零年三月三十一日，除30,000,000港元（二零一九年：29,000,000港元）無屆滿日期之稅項虧損外，餘額將於至二零三九年前之各日期（包括該日）到期屆滿。

26 股本

每股面值0.02港元之股份	股份數目	金額 千港元
法定：		
於二零二零年及二零一九年三月三十一日	35,000,000,000	700,000

	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	**2,018,040,477**	2,018,040,477	**40,361**	40,361

附註：

於年內，概無配發及發行股份（二零一九年：無）。

27 儲備

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	可換股票據 贖回儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	匯兑儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
於二零一八年三月三十一日	1,126,360	37	1,067,444	3,059	42,662	3,423	1,635,353	3,878,338
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	-	-	-	(3,300)	-	-	-	(3,300)
匯兑差額	-	-	-	-	(13,662)	-	-	(13,662)
應佔合營企業匯兑差額	-	-	-	-	(17,626)	-	-	(17,626)
年內溢利	-	-	-	-	-	-	339,737	339,737
付予股東二零一八年末期股息	-	-	-	-	-	-	(12,915)	(12,915)
付予可換股票據持有人二零一八年票息	-	-	-	-	-	-	(16,016)	(16,016)
於二零一九年三月三十一日	1,126,360	37	1,067,444	(241)	11,374	3,423	1,946,159	4,154,556
包括:								
二零一九年建議末期股息及付予可換股票據持有人票息	-	-	-	-	-	-	29,402	29,402
其他	1,126,360	37	1,067,444	(241)	11,374	3,423	1,916,757	4,125,154
於二零一九年三月三十一日	1,126,360	37	1,067,444	(241)	11,374	3,423	1,946,159	4,154,556
於二零一九年三月三十一日								
以往列報	1,126,360	37	1,067,444	(241)	11,374	3,423	1,946,159	4,154,556
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	-	-	-	(963,339)	-	-	-	(963,339)
利率掉期合約對沖之公平價值變動	-	-	-	(4,542)	-	-	-	(4,542)
匯兑差額	-	-	-	-	(27,386)	-	-	(27,386)
應佔合營企業匯兑差額	-	-	-	-	(30,303)	-	-	(30,303)
年內溢利	-	-	-	-	-	-	383,010	383,010
付予股東二零一九年末期股息	-	-	-	-	-	-	(13,117)	(13,117)
付予可換股票據持有人二零一九年票息	-	-	-	-	-	-	(16,285)	(16,285)
於二零二零年三月三十一日	**1,126,360**	**37**	**1,067,444**	**(968,122)**	**(46,315)**	**3,423**	**2,299,767**	**3,482,594**
包括:								
二零二零年建議末期股息及付予可換股票據持有人票息	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	1,126,360	37	1,067,444	(968,122)	(46,315)	3,423	2,299,767	3,482,594
於二零二零年三月三十一日	**1,126,360**	**37**	**1,067,444**	**(968,122)**	**(46,315)**	**3,423**	**2,299,767**	**3,482,594**

28 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		
物業、廠房及設備	**2,903**	4,251

29 經營租約安排

(A) 出租者

於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	**3,517**	10,265
第二年至第五年（包括首尾兩年）	**568**	3,876
	4,085	14,141

(B) 承租者

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	**-**	7,167
第二年至第五年（包括首尾兩年）	**-**	3,284
	-	10,451

自二零一九年四月一日起，本集團就租賃確認使用權資產及租賃負債。

30 財務擔保

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
為合營企業之銀行及貸款融資提供擔保	**349,798**	385,486

31 綜合現金流量表附註

(A) 除所得稅前溢利與經營所用現金淨額之對賬

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除所得稅前溢利	**373,106**	357,640
折舊	**134,860**	112,969
利息收入	**(49,449)**	(40,829)
貿易及其他應收款項減值撥備	**-**	4,242
貿易及其他應收款項減值	**1,800**	-
融資成本	**220,978**	176,875
出售物業、廠房及設備之虧損	**12**	1,348
投資虧損淨額	**47,100**	133,517
應佔合營企業溢利減虧損	**(1,921)**	(2,911)
營運資金變動前之經營溢利	**726,486**	742,851
發展中之待售物業增加（不包括已資本化之利息開支）	**(92,286)**	(109,716)
存貨減少／（增加）	**1,471**	(7,524)
貿易及其他應收款項增加	**(49,468)**	(62,355)
財務投資增加	**(14,526)**	(2,138,281)
貿易及其他應付款項減少	**(19,329)**	(52,968)
合約負債增加	**8,533**	144,391
受限制銀行結餘減少／（增加）	**68,355**	(110,934)
經營所得／（所用）現金淨額	**629,236**	(1,594,536)

31 綜合現金流量表附註(續)

(B) 融資活動產生之負債之對賬

	銀行借貸 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	4,735,769	187,243	-	4,923,012
融資現金流量				
提取淨額	1,976,655	-	-	1,976,655
非現金變動				
貸款融資費用及發行開支攤銷	10,900	-	-	10,900
可換股票據有關之應計利息	-	13,104	-	13,104
計入貿易及其他應付款項之應付票息	-	(1,221)	-	(1,221)
匯兑差額	(4,269)	-	-	(4,269)
於二零一九年三月三十一日	6,719,055	199,126	-	6,918,181
採納香港財務報告準則第16號	-	-	8,379	8,379
於二零一九年四月一日，經重列	6,719,055	199,126	8,379	6,926,560
融資現金流量				
償還淨額	(149,700)	-	-	(149,700)
租賃款項	-	-	(7,357)	(7,357)
非現金變動				
貸款融資費用及發行開支攤銷	13,286	-	-	13,286
可換股票據有關之應計利息	-	13,942	-	13,942
計入貿易及其他應付款項之應付票息	-	(1,223)	-	(1,223)
新增租賃負債	-	-	4,812	4,812
已支出融資成本	-	-	293	293
匯兑差額	(5,688)	-	(42)	(5,730)
於二零二零年三月三十一日	**6,576,953**	**211,845**	**6,085**	**6,794,883**

32 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泛海國際集團有限公司(「泛海國際」)及滙漢控股有限公司(「滙漢」)。於二零二零年三月三十一日,滙漢實際擁有本公司之66.7%股份,其餘33.3%股股份分散持有。

與合營企業之結餘及交易詳情於附註15披露。

除財務報表其他部分所示之關連人士資料外,以下交易乃與關連人士進行:

(A) 銷售及購買貨品及服務

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自滙漢附屬公司之收入/(開支)		
酒店及旅遊服務(附註(i))	**827**	857
經營租賃租金及管理服務(附註(ii))	**(6,113)**	(5,942)
項目管理服務(附註(iii))	**(4,728)**	(4,728)
來自關連公司之旅遊代理服務收入(附註(i))	**106**	84

附註:

(i) 酒店服務收入及旅遊代理服務收入按互相協定之費用而收取。

(ii) 租金開支按訂約方協定之條款計算,為定額月租。

(iii) 項目管理服務開支按相互協定之條款計算。

(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	**500**	500
薪金、津貼及實物利益	**32,030**	24,503
退休福利計劃僱主供款	**72**	72
	32,602	25,075

主要管理人員包括本公司董事及本集團兩名(二零一九年:三名)高級管理層成員。於年內,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,概無與彼等訂立重大交易。

33 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)）	-	-
流動資產		
應收附屬公司款項	4,178,523	4,190,139
貿易及其他應收款項	371	366
可退回所得稅	-	78
銀行結餘及現金	1,192	1,227
	4,180,086	4,191,810
流動負債		
貿易及其他應付款項	3,732	2,828
應付所得稅	44	-
借貸，無抵押	-	12,000
	3,776	14,828
流動資產淨值	4,176,310	4,176,982
非流動負債		
可換股票據	211,845	199,126
資產淨值	3,964,465	3,977,856
權益		
股本	40,361	40,361
儲備（附註(b)）	3,924,104	3,937,495
	3,964,465	3,977,856

林迎青
董事

吳維群
董事

33 本公司資產負債表(續)

附註:

(a) 於二零一九年及二零二零年三月三十一日,若干附屬公司之股份已抵押,以為授予本集團之貸款融資作擔保。

主要附屬公司之詳情載於附註34。

(b) 本公司之儲備變動

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	可換股票據 贖回儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
於二零一八年三月三十一日	1,126,360	80,991	1,067,444	3,423	1,323,420	3,601,638
年內溢利	-	-	-	-	364,788	364,788
付予股東二零一八年末期股息	-	-	-	-	(12,915)	(12,915)
付予可換股票據持有人票息	-	-	-	-	(16,016)	(16,016)
於二零一九年三月三十一日	1,126,360	80,991	1,067,444	3,423	1,659,277	3,937,495
於二零一九年三月三十一日	1,126,360	80,991	1,067,444	3,423	1,659,277	3,937,495
年內溢利	-	-	-	-	16,011	16,011
付予股東二零一九年末期股息	-	-	-	-	(13,117)	(13,117)
付予可換股票據持有人票息	-	-	-	-	(16,285)	(16,285)
於二零二零年三月三十一日	**1,126,360**	**80,991**	**1,067,444**	**3,423**	**1,645,886**	**3,924,104**

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。

34 主要附屬公司及合營企業

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及合營企業。

(A) 附屬公司

（除另有註明者外，下列公司均由本公司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／實繳股本
於香港註冊成立		
泛海酒店（控股）有限公司	投資控股	2港元
泛海酒店管理服務有限公司	酒店管理服務	1港元
皇悅酒店國際有限公司	證券投資	2港元
日本信用旅運有限公司	旅遊代理	2,500,000港元
全亞企業有限公司	酒店投資及經營	10,000港元
百冠企業有限公司	酒店投資及經營	1港元
堅柱有限公司	酒店投資及經營	10港元
至福發展有限公司	酒店投資及經營	1港元
肯達發展有限公司	酒店投資及經營	2港元
於英屬處女群島註冊成立		
Asia Standard Hotel (BVI) Limited (i)	投資控股	1美元
Assets Century Global Limited	投資控股	1美元
Concept Eagle Limited	投資控股	1美元
Enrich Enterprises Ltd. (ii)	物業投資	1美元
Greatime Limited	證券投資	1美元
Master Style Global Limited	證券投資	1美元
Onrich Enterprises Limited	證券投資	1美元
Quantum Express Holdings Limited	證券投資	1美元
於加拿大註冊成立		
ASNA Alberni Holdings Limited	投資控股	10,063,256加拿大元
1488 Robson Street Holdings Ltd. (ii)	投資控股	100加拿大元
ASNA Robson Landmark Holdings Limited (ii)	物業發展	31,566,687加拿大元
ASNA Robson Landmark Developments Limited (ii)	物業發展	7,053,380加拿大元
1388 Robson Nominee Ltd. (ii)	投資控股	100加拿大元
AS 1388 Robson Holdings Limited (ii)	普通合夥人	100加拿大元
AS 1388 Robson Limited Partnership (ii)	物業發展	9,229,433加拿大元
Asia Standard Americas Limited (ii)	物業發展管理	100加拿大元
1650 AS Alberni Holdings Limited (ii)	物業發展	14,636,422加拿大元

34 主要附屬公司及合營企業(續)

(B) 合營企業

名稱	主要業務	已發行及繳足／實繳股本	本集團權益
於加拿大註冊成立			
1488 Alberni Holdings Limited (ii)	普通合夥人	100加拿大元	40%
1488 Alberni Investment Limited (ii)	普通合夥人	100加拿大元	40%
1488 Alberni Development Holdings Limited Partnership (ii)	物業發展	23,900,001加拿大元	40%
1488 Alberni Investment Limited Partnership (ii)	物業發展	1,257,887加拿大元	40%
1650 Alberni Residential Ltd. (ii)	物業發展	26,345,579加拿大元	40%
1650 Alberni Commercial Ltd. (ii)	物業發展	2,927,464加拿大元	40%

附註:

(i) 由本公司直接全資擁有

(ii) 於加拿大營業

35 控股公司

董事認為,於百慕達註冊成立並於香港上市之滙漢為最終控股公司,而The Sai Group Limited(泛海國際之全資擁有附屬公司,一間於英屬處女群島註冊成立之公司)為直接控股公司。

36 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。