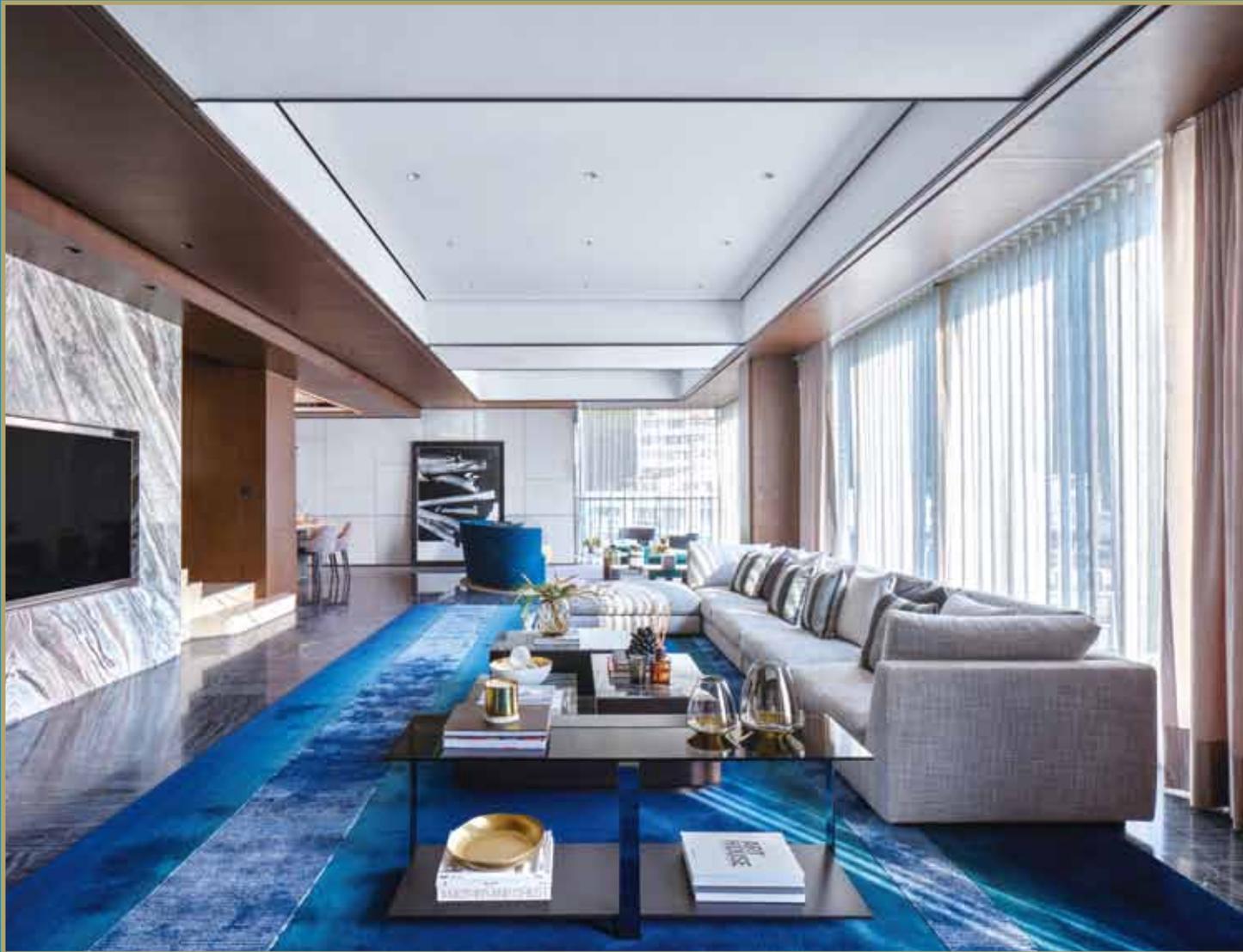




滙漢控股有限公司



2021
年報

股份代號：214





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 主要物業
- 15 五年財務摘要
- 16 環境、社會及管治報告
- 22 企業管治報告
- 30 董事及高級管理層
- 34 董事會報告書
- 49 獨立核數師報告
- 58 綜合損益賬
- 59 綜合全面收益表
- 60 綜合資產負債表
- 62 綜合現金流量表
- 63 綜合權益變動報表
- 64 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

黃之強先生
張國華先生
梁偉強先生，*太平紳士*

審核委員會

黃之強先生(主席)
張國華先生
梁偉強先生，*太平紳士*

薪酬委員會

黃之強先生(主席)
馮兆滔先生
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.asiaorient.com.hk>
電郵 aoinfo@asiastandard.com

主要往來銀行

滙豐銀行
中國銀行(香港)
恒生銀行
大華銀行
中國工商銀行(亞洲)
星展銀行(香港)
東亞銀行
集友銀行
上海商業銀行
大新銀行
富邦銀行(香港)
招商永隆銀行
創興銀行
瑞士銀行
新加坡銀行
摩根士丹利銀行
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
香港鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心42樓
4201至03及12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

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)	二零二一年	二零二零年	變動
綜合損益賬			
收入	2,740	2,632	+4%
經營溢利	2,185	1,623	+35%
本公司股東應佔溢利	1,007	554	+82%
每股盈利 – 基本 (港元)	1.20	0.66	+82%
綜合資產負債表			
資產總值	48,565	43,893	+11%
資產淨值	27,448	23,126	+19%
本公司股東應佔權益	14,677	12,229	+20%
債務淨額	15,819	17,920	-12%

酒店物業以估值編列之補充資料(附註):

經重估資產總值	54,091	49,448	+9%
經重估資產淨值	33,499	29,219	+15%
本公司股東應佔權益	17,452	15,023	+16%
資產負債比率 – 債務淨額與經重估資產淨值比率	47%	61%	-14%

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

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」)(二零二零年：威格斯)按公開市價基準重新估值。

主席報告書



位於北京通州(「北京·東灣」)發展項目

新冠肺炎在全球逐步廣泛傳播為本財政年度展開序幕，並迅速地影響了香港的營商及經營環境。儘管本集團的業務受到全球疫情的不利影響，我們身處在這個不確定的環境中仍一直保持嚴謹及審慎理財。因此，本集團錄得股東應佔年度溢利 10.07 億港元，較去年增加超過 80%。

本集團的物業發展業務在香港及中國的表現均令人鼓舞。在香港，位於渣甸山的「皇第」銷售進展順利，截至二零二一年三月底已售出 50% 的單位。我們位於洪水橋的住宅發展項目已完成補地價磋商，並已向政府完成換地程序。該發展項目現正進行地基建造工程，預期將於二零二二年下半年推出。在中國，本集團的北京通州住宅發展項目預期將於二零二二年下半年落成，而我們於上海的別墅發展項目的銷售活動亦告完成。

隨著中國內地持續的住房需求及城市化進程，本集團於中國房地產發展商的債務證券投資將繼續成為本集團經常性收入的強大支柱，並較去年增加 20%。

本集團的租賃收入過去一年錄得 10% 的下跌，而我們酒店業務的表現亦飽受重大挫折。該等業務的復甦將取決於旅遊禁令的撤銷及邊境的重新開放，而隨著政府持續推出疫苗接種計劃，此有望可於不久將來得以實現。

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，二零二一年六月二十八日

業務模式及策略

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

本集團將持續專注於加強其核心業務之表現，並致力透過以下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優質物業發展之聲譽及往績紀錄

本集團之發展策略首要為繼續投資於香港、中國一線城市。本集團將繼續透過審慎甄選豪宅及普通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並提供經常性及穩定收入流。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，全部位於香港核心地段。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之訪客。本集團之連鎖酒店擁有一支中央管理團隊以優化收入來源及確保有效調配資源，以達致最高成本效益。位於黃金地段令本集團迎合商務訪客及旅客之需求，加之我們具競爭力的定價，令本集團之酒店保持高入住率。

(iv) 持續透過審慎財務管理政策以有效管理風險

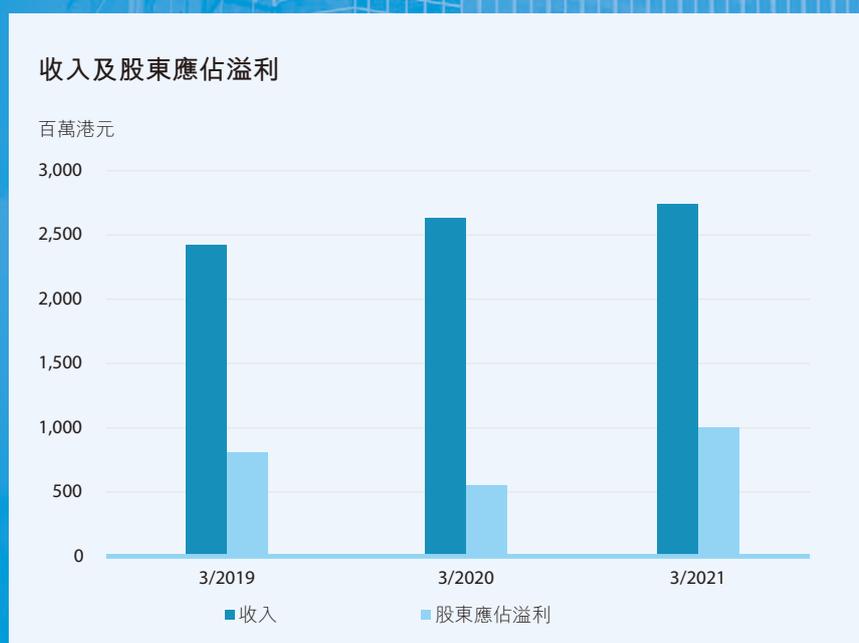
本集團經營之業務需要大量資金，因此，本集團採納完備之風險管理框架，以嚴謹及審慎方式監察及管理債務風險，以期維持穩健的資產負債表及合理水平的資產負債比率。本集團將繼續維持具穩健流動資金之強勁財務狀況。

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 **2,740,000,000** 港元 (二零二零年：**2,632,000,000** 港元)，其中本公司股東應佔溢利為 **1,007,000,000** 港元 (二零二零年：**554,000,000** 港元)。投資收入的增加彌補了全球新冠肺炎疫情引致的酒店及旅遊分部收入的減少，因此總收入增加**4%**。投資收入增加、融資成本降低及投資由虧轉盈合共超越了酒店業務虧損及投資物業重估虧損增加的影響，因此股東應佔溢利增加**82%**。



管理層討論及分析



位於寶珊道的住宅發展項目

物業銷售、發展及租賃

銷售及發展

中國內地

於北京通州，綜合用途發展項目之6棟住宅樓上蓋建築已封頂。住宅單位預售已於二零一九年七月中旬開始，截至二零二一年三月底的銷售額已達到人民幣30億元，將於二零二二年年中單位交付後開始確認溢利。2棟商業樓的地基工程正在進行中。整個合營發展項目的樓面面積為2.3百萬平方呎。

位於上海的「英庭名墅」，最後一期的所有單位經已售出，約人民幣11億元。其中該等銷售額約70%已於去年入賬，其餘大部分已於本財政年度入賬。

香港

於渣甸山，本集團的合營發展項目「皇第」包含16個面積由2,850平方呎至超過6,800平方呎之豪宅，不斷接獲查詢及購買意向。截至二零二一年三月底，已售出一半單位，佔三分之一可售面積，銷售額約15億港元。全部金額已於本財政年度入賬。

於寶珊道的另一合營住宅發展項目的上蓋建築工程正在進行，預期建築工程將於二零二二年初完成。本財政年度結束後，本集團於二零二一年五月增持10%的權益。

我們欣然於二零二零年十月完成位於元朗洪水橋之商住發展項目之換地，補地價金額為21億港元。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，餘下10%為臨街商舖。地基工程正在進行中。

管理層討論及分析



位於加拿大溫哥華的「Landmark on Robson」發展項目

位於屯門藍地輕鐵站旁之另一住宅發展項目正繼續向政府申請換地。發展項目將提供約67,000平方呎之住宅樓面面積。

於上一財政年度末，本集團透過一間合營企業持有若干位於新界古洞的較長期土地儲備，按現時分區規劃大綱被劃分為「住宅用途」。於本財政年度，本集團進一步增持10%權益。現階段正向政府進行初步的換地申請。

位於東九龍提供約800,000平方呎可出租之樓面面積的商業樓宇「啓滙」的翻新工程經已完成。隨改造工程結束後，我們正致力將租戶組合重新定位，以提高該合營投資的價值。

加拿大（透過酒店附屬集團進行開發）

Empire Landmark酒店重建工作進展順利，「Landmark on Robson」的平台層結構也接近完成。

此項目將重建成為一個樓面面積約400,000平方呎，包括2棟住宅樓的發展項目。待社交距離措施進一步放鬆，本集團將密切留意市場及準備推出新一輪的預售活動。

至於位處溫哥華市中心Alberni Street樓面面積約627,000平方呎的合營重建高端住宅綜合項目，本集團已對市議會的許可前函件(Prior to Letter)作出回覆，正等待市議會確認批准授予項目的開發許可證。同時，開發團隊正在商討以最高效的方法協調施工設計以達至優化建築成本。

同樣位處溫哥華市中心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議會提交改劃方案。在申請改劃批准過程中，我們已於二零二零年十月通過了城市設計小組(Urban Design Panel)的審核，此乃申請開發許可證的先決條件。

租賃

位於灣仔駱克道33號萬通保險大廈及皇后大道中之泛海大廈之租賃收入較去年減少10%，而該等寫字樓的平均出租率減少9%至87%。隨著入境旅遊限制及社交距離措施的嚴重打擊，我們位於銅鑼灣擁有33%股權的黃金廣場的租賃收入隨著一個主要零售租戶的租約屆滿而大幅減少70%。

本年度泛海國際整體應佔租賃收入為203,000,000港元(二零二零年：236,000,000港元)，並錄得重估虧損淨額321,000,000港元(二零二零年：274,000,000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。

酒店

隨著新冠肺炎疫情爆發，酒店業的表現因旅遊意願降低及本地政府為對抗疫情而對入境旅客實施的檢疫規定而受到嚴重打擊。於本財政年度，訪港旅客減少超過99%。我們的酒店及旅遊業務收入下降87%至37,000,000港元(二零二零年：297,000,000港元)，儘管管理層立即採取補救措施以減少營運成本，該分類仍產生折舊前虧損40,000,000港元(二零二零年：折舊前溢利24,000,000港元)。

財務投資

於二零二一年三月三十一日，本集團持有財務投資約17,502,000,000港元(二零二零年：16,331,000,000港元)，其中15,152,000,000港元(二零二零年：14,436,000,000港元)乃由兩間上市附屬集團持有。投資組合中95%為上市債務證券(主要由中國房地產公司發行)，4%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72%為美元、24%為人民幣及4%為其他貨幣(大部分為港元)。



灣仔萬通保險大廈

投資組合增加主要基於投資重估儲備賬中確認按市值重估淨收益。本年度來自該投資組合之收入為2,460,000,000港元(二零二零年：2,060,000,000港元)。投資收益淨額196,000,000港元(二零二零年：虧損淨額157,000,000港元)計入損益賬中，而投資收益淨額2,394,000,000港元(二零二零年：虧損淨額2,398,000,000港元)則於投資重估儲備賬確認。

於二零二一年三月三十一日，價值約4,070,000,000港元(二零二零年：2,560,000,000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。

管理層討論及分析

財務回顧

於二零二一年三月三十一日，本集團之現金及未提取銀行融資超逾 121 億港元(二零二零年：62 億港元)。三間上市集團融資及庫務活動為獨立管理。

於二零二一年三月三十一日，本集團之資產總值約為 486 億港元(二零二零年：439 億港元)，資產淨值為 274 億港元(二零二零年：231 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 541 億港元(二零二零年：494 億港元)而本集團之經重估資產淨值為 335 億港元(二零二零年：292 億港元)。

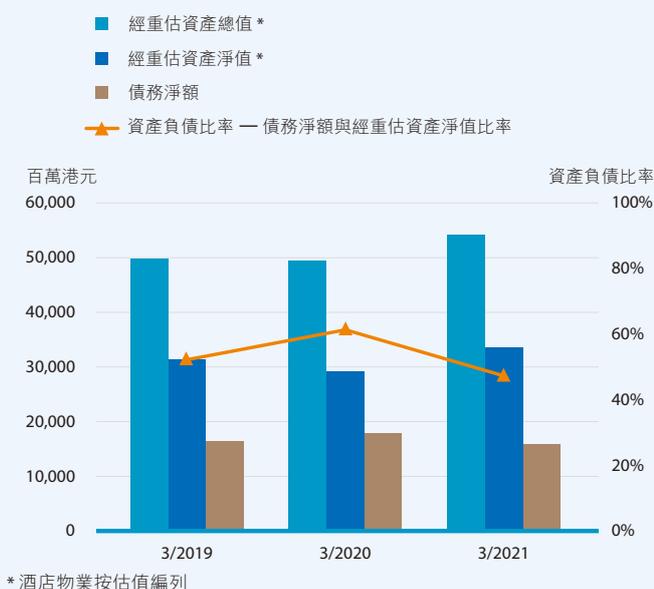
負債淨額為 158 億港元(二零二零年：179 億港元)，其中 5 億港元(二零二零年：6 億港元)屬於母公司集團。總利息成本減少乃由於借貸減少及低息環境所致。現時，本集團淨負債比率(負債淨額與經重

估資產淨值比率)約為 47%(二零二零年：61%)。於二零二一年三月三十一日，本集團之流動資產淨額為 118 億港元(二零二零年：115 億港元)，有價證券及現金總金額 197 億港元，為應於 12 個月內償還的即期債務 48 億港元的 4.1 倍。

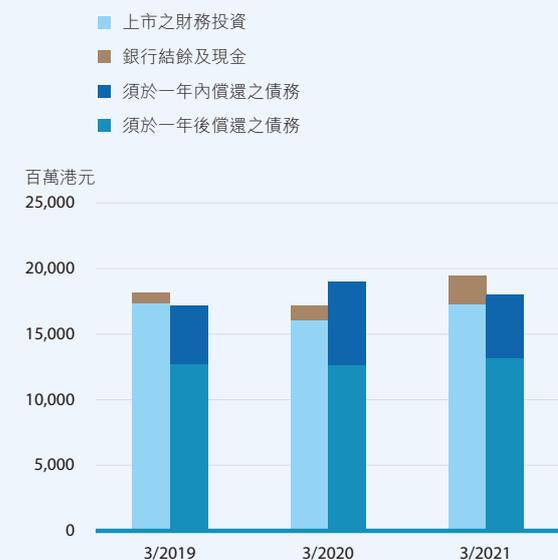
有抵押債務佔 70%，而大部份債務按浮動利率計息。於二零二一年三月三十一日，該等浮息債務之約 49% 已透過多份利率掉期合約合共總額約 8,760,000,000 港元而用於對沖香港銀行同業拆息的波動，其中約 83% 之剩餘到期年期為 4 年及餘下介乎 1 至 9 年。本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為 5 年，其中 16% 須於一至兩年內償還及 57% 須於兩年至五年內償還。餘下之 27% 為透支、循環及短期貸款，及須於一年內償還。

本集團之借貸約 96% 以港元計值，餘下 4% 以美元及加拿大元計值。

經重估資產總值*、經重估資產淨值*、債務淨額及資產負債比率



流動資金及現金儲備



管理層討論及分析

於二零二一年三月三十一日，賬面值淨額合共 235 億港元(二零二零年：215 億港元)之物業資產已抵押予銀行，作為本集團信貸融資之抵押品。已就合營企業之尚未償還銀行及貸款融資向金融機構及第三方提供 2,889,000,000 港元(二零二零年：2,999,000,000 港元)之擔保。

僱員及薪酬政策

於二零二一年三月三十一日，本集團聘用約 330(二零二零年：340)名僱員。薪酬組合與工作性質及經驗水準相符，包括基本薪金、年度花紅、購股權、退休金及其他福利。

未來展望

經過一年來對新冠病毒的不斷研究，緊急使用的疫苗終於推出。所有國家均在調配資源，為其公民接種疫苗。在疫情受控之前，檢疫政策及社交距離措施仍在實施，各國正在計劃恢復及振興其經濟。

酒店業務的復甦將取決於成功解除入境旅遊限制，效果還有待觀察。租賃分類，尤其是零售部分，亦正期待有關措施。於住宅分部，香港市場仍然有彈性，我們的渣甸山豪宅項目「皇第」的銷情令人鼓舞，以及本地開發商的其他一手物業銷售見證這一點。

隨著疫情封鎖期間積累的購買力釋放後，我們在北京及上海的合營企業項目銷售表現出色。上海項目已售罄，北京項目維持良好的銷售勢頭。

在如今不明朗的經濟環境下，管理層繼續秉持審慎的理財態度，努力緩解及減輕任何負面影響。

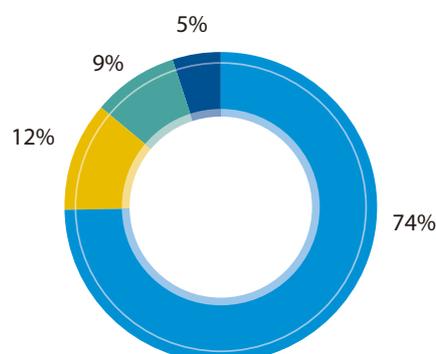
主要物業

於二零二一年三月三十一日



主要物業

於二零二一年三月三十一日



所佔建築面積 (平方呎)

發展中之待售物業	1,644,000
酒店物業	264,000
投資物業	192,000
已落成之待售物業	108,000
總計	2,208,000

物業	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	51.8%	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	51.8%	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	17.1%	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	45.9%	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	45.9%	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	45.9%	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	45.9%	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 九龍尖沙咀金巴利道8號	45.9%	2,800	34,000 (90間客房)	H	已落成	二零三八年

主要物業

於二零二一年三月三十一日

物業	本集團 所佔權益	地盤 面積約數 (平方呎) (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
9 北京•東灣 中國北京通州區永順西街72號	25.9%	550,000	2,360,000	R/C	(R) 上蓋/二零二二年 (c) 地基/二零二四年
10 皇第 香港渣甸山白建時道47-49號	10.4%	13,700	41,000 (附註3)	R	已落成
11 香港 寶珊道23號	20.7%	15,000	81,000	R	上蓋/二零二二年
12 洪水橋 新界元朗地段第124號	51.8%	104,000	521,000	R/C	地基/二零二四年
13 藍地 新界屯門地段第130號	51.8%	18,500	66,500	R	換地/-
14 沙下 新界西貢地段第221號	3.9%	638,000	936,000	R	規劃中/-
15 古洞 新界古洞北地段第95號	31.1%	269,000	941,000	R	換地/-
16 啟匯 (前稱傲騰廣場) 九龍九龍灣臨澤街8號	13.0%	70,400	800,000	C	已落成
17 Landmark on Robson 加拿大溫哥華 Robson Street 1400號	45.9%	41,000	400,000	R/C	上蓋/二零二三年
18 加拿大溫哥華 Robson Street 1394號	45.9%	8,600	75,000	R	規劃中/-
19 加拿大溫哥華 Alberni Street 1468號	18.4%	43,300	627,000	R/C	規劃中/-
20 加拿大溫哥華 Alberni Street 1650號	18.4%	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)

二零二一年 二零二零年 二零一九年 二零一八年 二零一七年

業績					
收入	2,740	2,632	2,420	1,925	1,862
毛利	2,674	2,391	2,132	1,602	1,553
經營溢利	2,185	1,623	1,969	1,717	1,929
本公司股東應佔溢利	1,007	554	810	814	1,011
資產及負債					
資產總值	48,565	43,893	43,673	38,424	31,454
負債總額	(21,117)	(20,767)	(18,842)	(14,656)	(9,370)
非控股權益	(12,771)	(10,897)	(11,734)	(11,237)	(10,469)
本公司股東應佔權益	14,677	12,229	13,097	12,531	11,615

酒店物業以估值編列之補充資料：

經重估資產總值	54,091	49,448	49,694	43,367	36,101
經重估資產淨值	33,499	29,219	31,401	29,273	27,142
本公司股東應佔權益	17,452	15,023	16,110	15,055	13,935

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二零二一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。

	二零二一年	二零二零年
A1.1 排放物		
– 氮氧化物 (i)	50 千克	56 千克
– 硫氧化物 (i)	0.8 千克	0.7 千克
– 懸浮顆粒 (ii)	3.2 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	208 噸	184 噸
範圍 2—能源間接排放	10,556 噸	13,403 噸
範圍 3—其他間接排放	50 噸	67 噸
A1.4 所產生無害廢棄物總量		
建造及拆卸廢料	3,793 噸	1,843 噸
可循環使用廢棄物		
– 建築材料	763 噸	1,378 噸
– 色粉盒	55 個	143 個
– 食用油	441 升	4,446 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。於二零一九年，萬通保險大廈的舊氣冷式系統已更換為新氣冷式系統。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。

		二零二一年	二零二零年
A2.1	直接及間接能源耗量		
	電('000 千瓦時)	15,587	19,185
	燃料('000 兆焦耳)	2,838	5,211
A2.2	耗水量	118,626 立方米	128,676 立方米
A2.3	已使用建築材料		
	混凝土	27,545 立方米	53,907 立方米
	鋼	6,166 噸	7,663 噸

A3 環境及天然資源

物業發展

作為負責任之發展商，泛海國際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。在我們於香港元朗洪水橋及西半山寶珊道之發展項目中，我們的顧問團隊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。

環境、社會及管治報告

酒店業務

為減少廢棄物產生，泛海酒店與僱員、顧客及承包商一同努力，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。

本集團已實施針對新冠肺炎的額外抗疫措施，以保障我們員工及客戶的健康及安全。該等措施包括對所有前線員工(酒店業務及樓宇管理)進行強制檢測、加強我們酒店及商業樓宇內的環境及公共衛生程序、在大堂入口處安裝測溫機以測量體溫、向僱員提供一次性口罩、在所有公共地方提供潔手消毒液、入住前要求酒店顧客作出健康聲明及應用政府「安心出行」流動應用程式、向酒店顧客派發預防嚴重呼吸系統疾病的健康指引以及於本集團管理的商業樓宇的公共區域定期噴灑消毒劑。為支持政府於二零二一年二月推出的全港疫苗接種計劃，本集團透過每次注射後提供疫苗假期的方式來鼓勵及獎勵員工。建築方面，本集團已要求所有承建商定期對地盤工人進行檢測，以防帶有病徵者進入我們的地盤。本集團將繼續密切監控及遵守政府規則及規例，共同對抗新冠肺炎。

環境、社會及管治報告

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。

截至二零二一年三月三十一日止年度，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

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。

環境、社會及管治報告

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。

環境、社會及管治報告

社區關懷

「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。

由於新冠肺炎疫情及嚴格遵守社交距離措施，酒店集團與香港耀能協會的緊密合作已暫停，而過去一年的一系列規劃活動亦須擱置。然而，為繼續支持香港耀能協會對其所照顧兒童的保護，酒店集團於二零二零年十一月十七日向香港耀能協會鴨脷洲幼兒中心捐出抗疫物資（包括7,500個一次性兒童口罩及150瓶50毫升潔手消毒液）。



酒店代表向香港耀能協會－鴨脷洲幼兒中心主任（最右）贈送防疫物資

慈善活動

本集團於報告年度向若干慈善組織捐款共260,000港元，包括同舟人基金有限公司、警察福利基金及仁濟醫院。

社區嘉許

儘管我們十多年來獲公認為「商界展關懷」的公司，我們仍將在未來日子通過不同途徑，致力保持對社會及社區的貢獻及承諾。

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。

企業管治報告

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

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

年內，董事會舉行四次會議。董事會董事及各董事出席於年內舉行之董事會會議及本公司股東大會之次數如下：

董事	職銜	出席會議次數／舉行會議次數	
		董事會會議	股東大會
馮兆滔	主席	4/4	1/1
潘政	董事總經理兼行政總裁	2/4	0/1
潘海	執行董事	4/4	1/1
潘洋	執行董事	4/4	1/1
倫培根	執行董事	4/4	1/1
關堡林	執行董事	4/4	1/1
張國華	獨立非執行董事	4/4	1/1
洪日明 ¹	獨立非執行董事	2/3	1/1
黃之強	獨立非執行董事	4/4	1/1
梁偉強 ²	獨立非執行董事	1/1	不適用

附註： 1. 洪先生已於二零二一年一月十五日辭任獨立非執行董事。

2. 梁先生已於二零二一年一月十五日獲委任為獨立非執行董事。

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。

企業管治報告

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

獨立非執行董事黃之強先生為薪酬委員會主席。於二零二一年一月十五日，洪日明先生辭任薪酬委員會成員及梁偉強先生獲委任為薪酬委員會成員後，薪酬委員會現由本公司主席馮兆滔先生及兩名獨立非執行董事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。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

於二零二一年一月十五日，洪日明先生辭任審核委員會主席及黃之強先生獲委任為審核委員會主席及梁偉強先生獲委任為審核委員會成員後，審核委員會現由所有獨立非執行董事黃之強先生（擔任主席）、張國華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，以及審閱刊發前的財務報表。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。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二零二一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二零二一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.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股東週年大會上輪值退任及重選連任；及
2. 守則之守則條文第 A.5.1 條規定發行人應設立提名委員會，由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席，成員須以獨立非執行董事佔大多數。本公司並未設立提名委員會。董事會整體負責評估獨立非執行董事之獨立性、檢討董事會之架構、多樣性、規模與組成，委任新董事及提名董事於本公司股東大會上經股東重新選舉。根據公司細則，董事會可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下屆股東週年大會，而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。

企業管治報告

內部審核功能

於本回顧財政年度，本集團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集團之風險管理及內部監控系統之充足性及有效性至少一次，以及管理本集團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(如有)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。

本集團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，並就本集團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57頁之獨立核數師報告內。

彼等所提供核數服務之費用9,905,000港元(二零二零年：10,265,000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鑒證服務收取服務費2,978,000港元(二零二零年：2,784,000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」）。

企業管治報告

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。

企業管治報告

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

董事	培訓類別
馮兆滔	B
潘政	B
潘海	B
潘洋	B
倫培根	B
關堡林	B
黃之強	A, B
張國華	B
梁偉強	A, B, C

- 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。

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

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 aoinfo@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。

董事及高級管理層

執行董事

馮兆滔

72歲，本公司之主席及薪酬委員會成員。彼亦為上市附屬公司泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）之主席、執行董事兼薪酬委員會成員及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」），及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

66歲，本公司之行政總裁兼董事總經理。彼亦為泛海國際之行政總裁、董事總經理兼執行董事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

35歲，本公司之執行董事。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

32歲，本公司、泛海國際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。

董事及高級管理層

倫培根

57歲，本公司及泛海國際之財務董事。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

62歲，本公司及泛海國際之執行董事。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

黃之強

66歲，本公司之獨立非執行董事、審核委員會兼薪酬委員會主席。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；及特許公司治理公會(「特許公司治理公會」)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(「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。彼為泛海國際之獨立非執行董事、薪酬委員會主席兼審核委員會成員。於二零二一年一月十五日，彼獲委任為泛海酒店的獨立非執行董事、審核委員會兼薪酬委員會主席。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、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。

於二零二一年四月十三日，黃先生獲委任為國安國際有限公司(一間於聯交所上市的公司)的獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員(「該委任」)。黃先生已於二零二一年六月九日辭任該委任。

張國華

64歲，本公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員。張先生擁有逾三十年財務經驗，在此期間內，他曾擔任多家公眾上市公司之多個高級管理職位。彼為香港律師。彼於一九九六年加入本集團。

董事及高級管理層

梁偉強，太平紳士

58歲，本公司及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。彼亦為泛海酒店之獨立非執行董事兼審核委員會成員。彼於二零二一年加入本集團。

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，累積約十年經驗，隨後自一九九六年起為執業大律師。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、特許公司治理公會及特許仲裁師學會（「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，以及於二零一五／一六年度及二零一六／一七年度出任特許仲裁師學會（東亞分會）主席。梁先生曾擔任多個法定審裁處職位，如稅務上訴委員會、監護委員會及人事登記審裁處。自二零一二年至二零一八年期間，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。自二零一九年六月二十七日至二零二一年六月二十六日期間，梁先生亦擔任紀律審裁委員團（土地測量）成員。梁先生現為上訴審裁團（建築物）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。

高級管理層

林迎青

76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

69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泛海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。彼於二零零七年加入泛海酒店集團。

吳維群

57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三十年經驗。彼於二零零六年加入泛海酒店集團。

董事及高級管理層

黃凱茵

48歲，泛海國際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。彼於二零一四年加入泛海國際。

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

董事會報告書

董事會欣然提呈截至二零二一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 58 頁之綜合損益賬內。

截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司概無派發中期股息（二零二零年：無）。

董事會（「董事會」）建議就截至二零二一年三月三十一日止年度派發末期股息每股 3.6 港仙（二零二零年：無），總額為 30,271,000 港元（二零二零年：無）。

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 39 至 45 頁之「購股權計劃」及第 45 頁之「可換股票據」章節所披露者外，概無於本年內訂立或於本年末仍然存續的任何股票掛鈎協議。

年內已發行股份

本公司截至二零二一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。

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 260,000 港元（二零二零年：1,220,000 港元）。

董事

年內及於本報告日期，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
黃之強先生
張國華先生
洪日明先生(於二零二一年一月十五日辭任)
梁偉強先生(於二零二一年一月十五日獲委任)

於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上，關堡林先生、張國華先生及梁偉強先生將根據本公司之公司細則(「公司細則」)輪值退任，而潘政先生將根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四退任，惟彼等均符合資格並願膺選連任。

全體董事均無與本公司訂有任何本公司不可於一年內免付補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

董事及高級管理層之履歷詳情

董事及高級管理層之履歷詳情載於第30至33頁。

董事在交易、安排及合約之重大權益

本公司或其附屬公司概無訂立與本公司業務有關，而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末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39至45頁所披露之本公司之購股權計劃，以及附屬公司泛海國際集團有限公司(「泛海國際」)及泛海酒店集團有限公司(「泛海酒店」)之購股權計劃外，本公司或其附屬公司於年內任何時間概無參與訂立任何安排，致使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。

董事會報告書

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

於二零二一年三月三十一日，董事及本公司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 條須存置之本公司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	家屬權益	總額	
潘政	273,607,688	145,213,900	5,318,799	424,140,387	50.44
馮兆滔	15,440,225	-	-	15,440,225	1.83
潘海	10,444,319	-	-	10,444,319	1.24

(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	法團權益	總額	
潘政	泛海國際	1,308,884	683,556,392	684,865,276	51.89
	泛海酒店	152,490	1,346,158,049	1,346,310,539	66.71
馮兆滔	標譽有限公司	9	-	9	0.01

附註：

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

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(續)

(II) 相關股份之好倉

購股權權益

(a) 本公司

董事	於二零二零年四月一日及 二零二一年三月三十一日 尚未行使
潘海	3,500,000
潘洋	3,500,000

附註：

- 購股權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1.42港元予以行使。
- 年內，概無購股權授予董事，而已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

(b) 相聯法團－泛海國際

董事	於二零二零年四月一日及 二零二一年三月三十一日 尚未行使
潘海	3,500,000
潘洋	3,500,000

附註：

- 購股權於二零一五年十二月十一日根據二零一四年泛海國際之購股權計劃(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1.38港元予以行使。
- 年內，概無購股權授予董事，而已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

(c) 相聯法團－泛海酒店

董事	於二零二零年四月一日及 二零二一年三月三十一日 尚未行使
潘海	14,400,000
潘洋	14,400,000

附註：

- 購股權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。
- 年內，概無購股權授予董事，而已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

董事會報告書

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(續)

(III) 相關股份及債權證之好倉

於可換股票據之權益

相聯法團 – 泛海酒店

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

附註：潘政先生透過其於本公司之控制權益而被視為於本公司及其附屬公司所持有可兌換為2,692,316,098股泛海酒店股份的可換股票據(「泛海酒店可換股票據」)中擁有權益。泛海酒店可換股票據可按贖回價每份可換股票據0.453港元贖回，有關由泛海酒店發行的泛海酒店可換股票據的詳情，請參閱第45頁之「可換股票據」一節。

除上文所披露者外，於二零二一年三月三十一日，董事或本公司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，於二零二一年三月三十一日，本公司已獲悉下列主要股東於本公司已發行股本中擁有5%或以上之權益及淡倉。該等權益不包括上文所披露之董事及本公司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	佔已發行 股份之概約 百分比(%)
Allied Group Limited (「Allied Group」)(附註1)	受控法團權益	171,589,784	20.40
李成煌(附註1)	受控法團權益	171,589,784	20.40
李成輝(附註1)	受控法團權益	171,589,784	20.40
李淑慧(附註1)	受控法團權益	171,589,784	20.40
Shipshape Investments Limited (「Shipshape」)(附註1)	受控法團權益	171,589,784	20.40
Sun Hung Kai & Co. Limited (「SHKC」)(附註1)	受控法團權益	171,589,784	20.40

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

本公司股份之好倉 (續)

股東	身份	所持股份 數目	佔已發行 股份之概約 百分比 (%)
Sun Hung Kai Strategic Capital Limited (「SHKSC」)(附註1)	實益擁有人及其他 (附註2)	171,589,784	20.40
Dalton Investments LLC	投資經理	93,389,081	11.11
Teddington Holdings Limited (「Teddington」)(附註3)	實益擁有人	60,624,439	7.20
Daswani Rajkumar Murlidhar	實益擁有人	53,910,548	6.41
Heston Holdings Limited (「Heston」)(附註3)	實益擁有人	50,429,573	5.99

附註：

- SHKSC為Shipshape之全資附屬公司，而Shipshape為SHKC之全資附屬公司；SHKC則為一間由Allied Group擁有72.74%之間接非全資附屬公司。李成煌先生、李成輝先生及李淑慧女士均為Lee and Lee Trust(全權信託)之信託人。Lee and Lee Trust控制Allied Group已發行股份總數約74.96%(包括李成輝先生之個人權益)。因此，根據證券及期貨條例第XV部，李成煌先生、李成輝先生、李淑慧女士、Allied Group、Shipshape及SHKC被視為於SHKSC擁有權益的股份中擁有權益。
- 按照權益披露存檔，該等171,589,784股股份中，SHKSC直接持有78,200,703股股份，並因透過根據一項股東協議獲得93,389,081股股份的優先認購權而被視作於該等股份中擁有權益。
- 潘政先生、其家屬權益及其全資擁有之公司(即Teddington、Heston及Full Speed Investments Limited)合共持有424,140,387股股份。Teddington及Heston之權益與「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節所披露有關潘政先生之權益重疊。

除上文所披露者外，於二零二一年三月三十一日，董事概無知悉任何其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)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條本公司存置之登記冊之權益或淡倉。

購股權計劃

本公司

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，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。

董事會報告書

購股權計劃(續)

本公司(續)

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」)(續)

行使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 76,476,084 股，相當於本報告之日已發行股份約 9.09%。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 10 年。承授人須於購股權要約日期起計 21 日內接納購股權，同時支付 1 港元予本公司(該筆款項不予退還)。

認購價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 10 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	於二零二零年四月一日及 二零二一年三月三十一日 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行使價每股 1.42 港元予以行使。
- 年內，概無購股權獲授出、行使、被註銷或失效。

相聯法團

泛海國際

於二零零四年八月二十七日採納之購股權計劃(「二零零四年泛海國際之購股權計劃」)

二零零四年泛海國際之購股權計劃於二零零四年八月二十七日獲採納。根據二零零四年泛海國際之購股權計劃，泛海國際董事會可向泛海國際、其附屬公司或任何被投資實體、彼等之全權信託或彼等所擁有之公司之任何董事、僱員、諮詢人、客戶、供應商、代理、合夥人或顧問或承包商授出購股權，旨在向合資格參與人士提供獎勵，認同彼等所作之貢獻，以及加強並維持與彼等之關係。

購股權計劃(續)

相聯法團(續)

泛海國際(續)

於二零零四年八月二十七日採納之購股權計劃(「二零零四年泛海國際之購股權計劃」)(續)

行使根據二零零四年泛海國際之購股權計劃予以授出之所有購股權而可予發行之股份總數不得超過71,851,459股，相當於本報告之日已發行泛海國際股份約5.44%。行使根據二零零四年泛海國際之購股權計劃及泛海國際任何其他購股權計劃已授出惟有待行使之所有尚未行使購股權而可能須予發行之股份總數最多不得超過不時已發行泛海國際股份之30%。倘加上根據二零零四年泛海國際之購股權計劃或泛海國際任何其他購股權計劃於任何十二個月期間授予相同參與人士之任何購股權所發行及可予發行之股份(包括已行使、尚未行使及已註銷之購股權)，則可能授予該參與人士之購股權所涉及之股份數目最多不得超過不時已發行泛海國際股份之1%。

根據二零零四年泛海國際之購股權計劃，除泛海國際董事另有決定外，泛海國際並無規定承授人須持有泛海國際購股權一定期間後，方可行使該等泛海國際購股權。行使期應為泛海國際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10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港元予泛海國際(該筆款項不予退還)。

認購價將由泛海國際董事會酌情釐定，惟不得低於(i)有關授出日期股份之收市價；(ii)緊接授出日期前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)。二零零四年泛海國際之購股權計劃於二零零四年八月二十七日起計10年內有效及已於該計劃獲採納當日之第十週年屆滿。於二零零四年泛海國際之購股權計劃屆滿後，概無購股權可於該計劃下授出，惟所有根據二零零四年泛海國際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)所持根據二零零四年泛海國際之購股權計劃授出之泛海國際購股權之詳情：

承授人	於二零二零年四月一日及 二零二一年三月三十一日 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行使價每股2.00港元予以行使。
- 年內，概無購股權獲行使、被註銷或失效。

董事會報告書

購股權計劃(續)

相聯法團(續)

泛海國際(續)

於二零一四年八月二十九日採納之購股權計劃(「二零一四年泛海國際之購股權計劃」)

二零一四年泛海國際之購股權計劃於二零一四年八月二十九日獲採納。根據二零一四年泛海國際之購股權計劃，泛海國際董事會可向泛海國際、其附屬公司或任何被投資實體、彼等之全權信託或彼等所擁有之公司之任何董事、僱員、諮詢人、客戶、供應商、代理、合夥人或顧問或承包商授出購股權，旨在向合資格參與人士提供獎勵，認同彼等所作之貢獻，以及加強並維持與彼等之關係。

行使根據二零一四年泛海國際之購股權計劃予以授出之所有購股權而可予發行之股份總數不得超過125,482,152股，相當於本報告之日已發行泛海國際股份約9.50%。行使根據二零一四年泛海國際之購股權計劃及泛海國際任何其他購股權計劃已授出惟有待行使之所有尚未行使購股權而可能須予發行之股份總數最多不得超過不時已發行泛海國際股份之30%。倘加上根據二零一四年泛海國際之購股權計劃或泛海國際任何其他購股權計劃於任何十二個月期間授予相同參與人士之任何購股權所發行及可予發行之股份(包括已行使、尚未行使及已註銷之購股權)，則可能授予該參與人士之購股權所涉及之股份數目最多不得超過不時已發行泛海國際股份之1%。

根據二零一四年泛海國際之購股權計劃，除泛海國際董事另有決定外，泛海國際並無規定承授人須持有泛海國際購股權一定期間後，方可行使該等泛海國際購股權。行使期應為泛海國際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10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港元予泛海國際(該筆款項不予退還)。

認購價將由泛海國際董事會酌情釐定，惟不得低於(i)有關授出日期股份之收市價；(ii)緊接授出日期前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)。二零一四年泛海國際之購股權計劃於二零一四年八月二十九日起計10年內有效。

下表披露僱員(包括董事)所持根據二零一四年泛海國際之購股權計劃授出之泛海國際購股權之詳情：

承授人	於二零二零年四月一日及 二零二一年三月三十一日 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行使價每股1.38港元予以行使。
- 年內，概無購股權獲授出、行使、被註銷或失效。

購股權計劃(續)

相聯法團(續)

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，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**10**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**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。

董事會報告書

購股權計劃(續)

相聯法團(續)

泛海酒店(續)

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」)(續)

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	於二零二零年四月一日及 二零二一年三月三十一日 尚未行使
董事	28,800,000

附註：

- 購股權於二零一五年十二月十一日授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股0.343港元(已調整)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，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於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%。

購股權計劃(續)

相聯法團(續)

泛海酒店(續)

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」)(續)

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10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)緊接授出日期前之五個交易日股份之平均收市價；及(iii)股份之面值(上述三者以最高者為準)。二零一六年泛海酒店之購股權計劃之有效期由二零一六年九月八日起計10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(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。泛海酒店可換股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泛海酒店可換股票據發行日期後之首個營業日起直至泛海酒店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)隨時按一兌一基準(可就若干公司行動作出調整)將泛海酒店可換股票據兌換為已繳足之泛海酒店普通股。除先前已獲兌換者外，泛海酒店可換股票據將於泛海酒店可換股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，概無泛海酒店可換股票據(二零二零年：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。

董事會報告書

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」一節內。本集團環境政策及表現之論述載於第16至21頁之「環境、社會及管治報告」一節內。

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。

經濟下滑會衝擊零售市場並會對物業租賃及佔用產生下滑壓力。

與酒店及旅遊營運有關的風險

本集團酒店及旅遊代理業務可能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55%，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。

主要風險及不明朗因素(續)

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81至91頁之財務報表附註3。

與員工、客戶及供應商之關係

本集團深知與客戶及供應商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。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。

於截至二零二一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	90%
本集團五大供應商應佔之購買百分比	99%
本集團最大客戶應佔之銷售百分比	14%
本集團五大客戶應佔之銷售百分比	39%

就董事所知，各董事、彼等之緊密聯繫人或股東(據董事所知擁有本公司已發行股份數目5%以上)概無於上述供應商或客戶中持有任何股本權益。

董事會報告書

對聯屬公司之財務資助及擔保

根據上市規則第 13.22 條，於二零二一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	4,038,018	1,390,341
流動資產	25,400,314	10,073,561
流動負債	(8,609,798)	(3,537,352)
非流動負債	(9,988,923)	(3,171,527)
	10,839,611	4,755,023

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二零二一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，二零二一年六月二十八日

致滙漢控股有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計的內容

滙漢控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第 58 至 140 頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二一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二零二一年三月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

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

獨立核數師報告

關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 分類為以公平價值計入其他全面收益之財務資產的上市債務證券及有關應計利息的減值評估
- 投資物業的估值
- 發展中之待售物業之可收回性及持作發展以供出售物業之減值

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>分類為以公平價值計入其他全面收益之財務資產的上市債務證券及有關應計利息的減值評估</p> <p>請參閱綜合財務報表附註4、6、17和19</p> <p>於二零二一年三月三十一日，貴集團持有大量分類為以公平價值計入其他全面收益之財務資產的上市債務證券組合。年內預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）的有關撥備乃於綜合損益賬內列賬。就單獨債務證券及有關應計利息而言，貴集團基於信貸質素自初始確認以來的變動情況對減值評估採用「三個階段」模型，以估計預期信貸虧損。</p>	<p>我們執行的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none">- 了解管理層對於釐定以公平價值計入其他全面收益之財務資產減值及相關應計利息的監控及流程，並透過考慮釐定已應用假設所涉及估計不確定性及判斷的程度，評估重大錯誤陳述的固有風險；

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>	
<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>	
<p>1) 階段劃分</p>	<p>— 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。</p>
<p>2) 模型假設的應用</p>	<p>— 我們已於內部估值／模型專家的協助下執行以下程序：</p>
<p>3) 前瞻性調整</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 評估所設立預期信貸虧損模型就評估 貴集團以公平價值計入其他全面收益之財務資產及有關應計利息而言是否適當。 • 根據 貴集團歷史信貸虧損經驗、於初步確認時以及於報告期末與所屬公司業務及財務事宜有關的情況、行業資訊及預期展望，評估階段劃分的合理性。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
分類為以公平價值計入其他全面收益之財務資產的上市債務證券及有關應計利息的減值評估(續)	<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。- 根據香港財務報告準則披露規定，評估與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有關的披露是否充足。 <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>於二零二一年三月三十一日，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二零二一年三月三十一日的公平價值。</p> <p>我們關注投資物業的估值，原因為公平價值的估計受估計不確定性影響。鑒於(其中包括)每項物業的獨有性質、其位置、現行市場回報以及該特定物業的預期未來租金等因素，有關估值存在固有主觀成份。</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計程序包括：</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。 • 根據香港財務報告準則披露規定，評估與投資物業估值有關的披露是否充足。 <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。• 根據香港財務報告準則披露規定，評估與發展中之待售物業及持作發展以供出售物業減值可收回性有關的披露是否充足。
<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，管理層於二零二一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>可變現淨值的評估依賴需作出重大管理層判斷的關鍵假設，包括每平方米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」)。 貴集團分別於二零一七年三月及二零一九年十一月就屆滿聲明提出司法上訴，該上訴遭澳門中級法院及終審法院駁回。於二零二一年三月， 貴集團於行政法院向澳門政府提出申索聲明，以追討因澳門政府未能為 貴集團開發該物業設立必要條件而造成的損失。該訴訟案件正在由行政法院審理，截至本報告日期，行政法院尚未作出判決。因此，於二零二一年三月三十一日尚未作出任何追討。</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>

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。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

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，二零二一年六月二十八日

綜合損益賬

截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
利息收入		2,488,923	2,031,758
產品銷售、服務、租賃及其他收入	5	251,440	600,280
總收入	5	2,740,363	2,632,038
銷售成本		(66,084)	(241,103)
毛利		2,674,279	2,390,935
銷售及行政開支		(239,980)	(266,968)
折舊		(203,904)	(217,732)
投資收益／(虧損)淨額	6		
已變現及未變現收益／(虧損)淨額		335,714	(64,239)
預期信貸虧損變動		(139,674)	(92,791)
投資物業之公平價值虧損	14	(241,715)	(125,949)
經營溢利		2,184,720	1,623,256
融資成本淨額	10	(406,686)	(625,394)
應佔溢利減虧損			
合營企業		85,193	64,433
聯營公司		(82,650)	(142,835)
除所得稅前溢利		1,780,577	919,460
所得稅開支	11	(69,996)	(3,996)
年內溢利		1,710,581	915,464
應佔：			
本公司股東		1,006,781	553,577
非控股權益		703,800	361,887
		1,710,581	915,464
每股盈利(港元)			
基本	13	1.20	0.66
攤薄	13	1.20	0.66

綜合全面收益表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年內溢利	1,710,581	915,464
其他全面收益／(開支)		
已予重新分類或日後可能重新分類為損益之項目：		
以公平價值計入其他全面收益的債務證券的 公平價值收益／(虧損)淨額	2,274,183	(2,179,648)
現金流對沖		
– 公平價值虧損	(44,007)	(35,061)
– 衍生金融工具之遞延稅項	13,046	–
匯兌差額	60,817	(30,811)
應佔合營企業之匯兌差額	186,814	(141,188)
不會重新分類為損益之項目：		
由物業、廠房及設備轉至投資物業而產生之重估收益	–	22,225
以公平價值計入其他全面收益的股本證券		
– 公平價值收益／(虧損)淨額	113,666	(218,300)
– 已變現收益	6,134	186
	2,610,653	(2,582,597)
年內全面收益／(開支)總額	4,321,234	(1,667,133)
應佔：		
本公司股東	2,447,420	(851,742)
非控股權益	1,873,814	(815,391)
	4,321,234	(1,667,133)

綜合資產負債表

於二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產			
投資物業	14	9,454,087	9,693,400
物業、廠房及設備	15	8,013,671	8,122,670
合營企業及聯營公司之投資	16	4,791,881	4,652,194
應收合營企業及聯營公司款項	16	2,126,982	1,981,167
應收貸款		1,052	1,235
財務投資	17	5,175,585	473,918
衍生金融工具	24	26,965	–
遞延所得稅資產	25	127,894	100,184
		29,718,117	25,024,768
流動資產			
發展中之待售物業	18	3,623,391	1,134,767
已落成之待售物業	18	3,680	3,680
酒店及餐廳存貨		18,546	20,144
貿易及其他應收款項	19	698,696	728,895
可退回所得稅		855	5,545
財務投資	17	12,326,746	15,856,713
銀行結餘及現金	20	2,174,641	1,118,373
		18,846,555	18,868,117
流動負債			
貿易及其他應付款項	21	1,274,840	176,719
合約負債	22	224,843	197,582
應付合營企業款項	16(A)	337,775	213,951
應付一間聯營公司款項	16(B)	219,450	224,400
應付非控股權益款項		46,640	44,511
應付所得稅		174,798	99,993
借貸	23	4,817,052	6,144,544
中期票據		–	249,940
		7,095,398	7,351,640
流動資產淨值		11,751,157	11,516,477

綜合資產負債表

於二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動負債			
借貨	23	13,176,979	12,644,292
衍生金融工具	24	106,631	39,048
租賃負債		843	2,335
遞延所得稅負債	25	737,201	729,184
		14,021,654	13,414,859
資產淨值		27,447,620	23,126,386
權益			
股本	26	84,087	84,087
儲備	27	14,593,013	12,145,593
本公司股東應佔權益		14,677,100	12,229,680
非控股權益		12,770,520	10,896,706
		27,447,620	23,126,386

馮兆滔
董事

倫培根
董事

綜合現金流量表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自經營活動之現金流量			
經營所得之現金淨額	31(A)	2,678,720	721,800
支付之所得稅淨額		(79)	(16,014)
已付利息		(427,114)	(626,233)
已收銀行存款及其他應收款項之利息		5,719	24,704
經營活動產生之現金淨額		2,257,246	104,257
來自投資活動之現金流量			
購買財務投資		(15,144)	(74,014)
添置投資物業		(2,402)	(24,719)
添置物業、廠房及設備淨額		(92,601)	(70,385)
合營企業之投資增加		(5,131)	(577,618)
聯營公司及合營企業之還款／(墊付款)		64,618	(869,812)
已收一間聯營公司股息		–	80,850
投資活動所用之現金淨額		(50,660)	(1,535,698)
融資活動前所得／(所用)之現金淨額		2,206,586	(1,431,441)
來自融資活動之現金流量			
贖回中期票據		(250,000)	(100,000)
提取長期借貸		4,780,387	1,372,196
償還長期借貸		(2,498,616)	(669,900)
短期借貸(減少)／增加淨額		(3,118,632)	1,211,409
已付股息		–	(15,136)
向非控股權益派付股息		–	(21,503)
非控股權益供款		2,129	5,286
租賃付款之本金部分		(2,837)	(2,254)
融資活動(所用)／所得之現金淨額		(1,087,569)	1,780,098
現金及現金等價物之增加淨額		1,119,017	348,657
年初現金及現金等價物		949,281	605,357
匯率變動		20,191	(4,733)
年終現金及現金等價物		2,088,489	949,281
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)	20	2,088,489	949,281

綜合權益變動報表

截至二零二一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		
於二零一九年三月三十一日	84,087	13,012,471	13,096,558	11,733,600	24,830,158
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	-	(1,314,682)	(1,314,682)	(1,083,266)	(2,397,948)
- 股本證券已變現收益	-	96	96	90	186
由物業、廠房及設備轉至投資物業 而產生之重估收益	-	11,510	11,510	10,715	22,225
現金流對沖					
- 公平價值虧損	-	(17,888)	(17,888)	(17,173)	(35,061)
匯兌差額	-	(84,355)	(84,355)	(87,644)	(171,999)
年內溢利	-	553,577	553,577	361,887	915,464
年內全面開支總額	-	(851,742)	(851,742)	(815,391)	(1,667,133)
與擁有人的交易總額					
已付股息	-	(15,136)	(15,136)	(21,503)	(36,639)
於二零二零年三月三十一日	84,087	12,145,593	12,229,680	10,896,706	23,126,386
以公平價值計入其他全面收益之財務資產					
- 公平價值收益淨額	-	1,333,756	1,333,756	1,054,093	2,387,849
- 股本證券已變現收益	-	3,176	3,176	2,958	6,134
現金流對沖					
- 公平價值虧損	-	(21,724)	(21,724)	(22,283)	(44,007)
- 衍生金融工具之遞延稅項	-	6,536	6,536	6,510	13,046
匯兌差額	-	118,895	118,895	128,736	247,631
年內溢利	-	1,006,781	1,006,781	703,800	1,710,581
年內全面收益總額	-	2,447,420	2,447,420	1,873,814	4,321,234
於二零二一年三月三十一日	84,087	14,593,013	14,677,100	12,770,520	27,447,620

財務報表附註

1 一般資料

滙漢控股有限公司(「本公司」)為一間於百慕達註冊成立的有限公司，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) 採納新訂準則及準則之修訂

編製該等年度財務報表時所用之會計政策及計算方法與二零二零年度所採用者一致，惟採納以下於本年度首次生效且與本集團業務相關並於二零二零年一月一日或之後開始之會計期間強制生效之新訂及準則之修訂除外：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大性之定義
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號之修訂	利率基準改革
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

採納上述新訂準則及準則之修訂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) 採納新訂準則及準則之修訂(續)

以下為與本集團營運有關但尚未生效之新訂準則及準則之修訂

於以下日期或之後開始之會計期間生效：

二零二零年六月一日

香港財務報告準則第16號之修訂

新冠肺炎相關租金寬免

二零二一年一月一日

香港會計準則第39號、

香港財務報告準則第4號、

香港財務報告準則第7號、

香港財務報告準則第9號及

香港財務報告準則第16號之修訂

利率基準改革—第二階段

二零二二年一月一日

香港會計準則第16號之修訂

香港會計準則第37號之修訂

香港財務報告準則第3號之修訂

香港財務報告準則之修訂

物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項

虧損性合約—履行合約之成本

概念框架之引用

香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之
年度改進

二零二三年一月一日

香港財務報告準則第17號

香港會計準則第1號之修訂

保險合約

將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號之
相關修訂(二零二零年)

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準則及準則之修訂之影響，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。

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。

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(「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。

(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。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(J) 物業、廠房及設備(續)

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))。

(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。

2 主要會計政策(續)

(L) 投資物業(續)

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。

(M) 持作發展以供出售物業

持作發展以供出售物業按成本值與可變現淨值之較低者列賬。成本值包括租賃土地、建築成本、於發展期間資本化之利息及其他直接開支。可變現淨值乃根據預期銷售所得款項減估計銷售開支釐定。

(N) 發展中之待售物業

發展中之待售物業乃列於流動資產內，包括租賃土地、建築成本、利息及該等物業應佔之其他直接成本，並按成本值與可變現淨值之較低者列賬。

(O) 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，以及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。

(P) 酒店及餐廳存貨

酒店及餐廳存貨包括消費品，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。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(Q) 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)。

(R) 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。

(S) 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。

(T) 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(AA))。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。

(U) 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。

2 主要會計政策(續)

(U) 僱員福利(續)

(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。

(V) 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。

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。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(V) 當期及遞延所得稅(續)

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。

(W) 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)。

(X) 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。

(Y) 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。

(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。

2 主要會計政策(續)

(Y) 確認收入(續)

(iii) 酒店、旅遊業務及管理服務業務

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。

(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。

(Z) 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。

(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。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(Z) 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。

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。

(AA) 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。

2 主要會計政策(續)

(AB) 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

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賬，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賬，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綜合損益賬確認為開支。

財務報表附註

2 主要會計政策(續)

(AC) 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。

(AD) 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。

(AE) 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。

(AF) 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。

(AG) 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。

(AH) 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及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(現金流對沖)。

2 主要會計政策(續)

(AH) 衍生金融工具及對沖活動(續)

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、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。

(AI) 政府補助

倘若本集團可合理保證將收取政府補助金及符合其附帶條件，政府補助會初步於綜合損益賬確認。補償本集團所產生之開支的補助於有關開支產生之相同期間有系統地於損益確認。

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。

財務報表附註

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)

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。

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、人民幣、英鎊、歐元及日元計值之財務投資、衍生金融工具、銀行結餘及借貸產生之外幣風險。

於二零二一年三月三十一日，本集團以港元為功能貨幣之實體擁有美元貨幣資產淨值134億港元(二零二零年：158億港元)。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：

	二零二一年			二零二零年		
	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%	-5%		+5%	-5%
人民幣	4,653,013	111,686	(111,686)	7,667	170	(170)
英鎊	78,734	3,280	(3,280)	59,144	2,460	(2,460)
歐元	7,722	153	(153)	4,845	103	(103)

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」)、上海證券交易所(「上交所」)及法蘭克福證券交易所(「法蘭克福證券交易所」)買賣。本集團之非上市投資之價格均由經紀人報價。公平價值變動產生之收益及虧損乃分別計入損益賬及其他全面收益。

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：

	二零二一年				二零二零年			
	倘價格發生		倘價格發生		倘價格發生		倘價格發生	
	如下變動，本公司		如下變動，本公司		如下變動，本公司		如下變動，本公司	
	股東應佔業績		投資重估儲備		股東應佔業績		投資重估儲備	
增加/(減少)		增加/(減少)		增加/(減少)		增加/(減少)		
	+10%	-10%	+10%	-10%	+10%	-10%	+10%	-10%
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
以公平價值計入損益賬之財務資產	184,289	(184,289)	-	-	13,536	(13,536)	-	-
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	-	-	793,020	(793,020)	-	-	881,570	(881,570)

(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。

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(續)

於二零二一年三月三十一日，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6,124,000港元(二零二零年：5,774,000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20)、財務投資(附註17)、衍生金融工具(附註24)，以及應收貸款及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。

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。

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；
- 金融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；
- 低於其成本的金融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、從足夠承諾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承諾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。於二零二一年三月三十一日，本集團獲得之未動用信貸融資為10,115,000,000港元(二零二零年：5,332,000,000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。

	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
於二零二一年三月三十一日					
非衍生					
貿易及其他應付款項	-	1,272,577	-	-	1,272,577
應付合營企業款項	-	337,775	-	-	337,775
應付一間聯營公司款項	-	219,450	-	-	219,450
借貸	533,325	4,617,615	13,723,850	-	18,874,790
租賃負債	-	2,263	855	-	3,118
	533,325	6,449,680	13,724,705	-	20,707,710
衍生金融工具					
流出淨額	-	75,820	214,046	11,510	301,376
	533,325	6,525,500	13,938,751	11,510	21,009,086
於二零二零年三月三十一日					
非衍生					
貿易及其他應付款項	-	174,612	-	-	174,612
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	3,596,747	3,170,755	12,884,452	512,819	20,164,773
中期票據	-	250,744	-	-	250,744
租賃負債	-	2,211	2,380	-	4,591
	3,596,747	4,036,673	12,886,832	512,819	21,033,071
衍生金融工具					
流入淨額	-	(42,181)	(156,770)	(14,104)	(213,055)
	3,596,747	3,994,492	12,730,062	498,715	20,820,016

財務報表附註

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。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東之股息金額、向股東發還資金、發行新股或出售資產以減低債務。本集團利用針對經重估資產淨值(附註3(II)(a))之資產負債比率監察其資本。經重估資產淨值乃經計及除根據香港財務報告準則編製之綜合資產負債表所示之資產淨值以外之酒店物業之公平價值(扣除有關遞延所得稅)後予以編製。根據本集團之會計政策，概無物業(投資物業除外)乃以估值列賬。酒店物業估值詳情(僅為向讀者提供資料而編製)載於財務報表附註15(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(包括如綜合資產負債表所示之流動及非流動借貸)及中期票據減銀行結餘及現金計算。

於二零二零年及二零二一年三月三十一日之資產負債比率如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
借貸(附註23)	17,994,031	18,788,836
中期票據	–	249,940
減：銀行結餘及現金(附註20)	(2,174,641)	(1,118,373)
債務淨額	15,819,390	17,920,403
經重估資產淨值(附註(a))	33,498,895	29,218,618
針對經重估資產淨值之資產負債比率	47%	61%

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」並非衡量財務表現的指標。本集團採用的經重估資產淨值及經重估資產總值計量方法或不能與其他公司的類似計量項目比較及根據香港財務報告準則，其不應作等同資產淨值及資產總值的項目處理。

3 財務風險管理(續)

(III) 公平價值估計

下表分析使用估值法按公平價值計量之金融工具。不同級別已界定如下：

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

下表呈列本集團於二零二零年及二零二一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
二零二一年			
資產			
財務投資			
以公平價值計入其他全面收益 之財務資產	396,332	12,656,411	56,353
以公平價值計入損益賬之財務資產	183,591	4,078,410	131,234
衍生金融工具	-	26,965	-
	579,923	16,761,786	187,587
負債			
衍生金融工具	-	106,631	-

年內，第一級、第二級及第三級之間並無轉移。

	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			
以公平價值計入其他全面收益 之財務資產	282,622	15,717,051	98,482
以公平價值計入損益賬之財務資產	81,363	58,299	92,814
	363,985	15,775,350	191,296
負債			
衍生金融工具	-	39,048	-

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。就判斷是否為活躍市場之考量因素包括(但不限於)交易活動之規模及頻率、價格可獲得性及買入價/賣出價的差價。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。

第二級工具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，並通常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。

下表呈列截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度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
於二零一九年三月三十一日	42,867	152,634
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)	3,311
於二零二零年三月三十一日	98,482	92,814
(出售)／增加淨額	(42,245)	15,144
於其他全面收益確認之公平價值虧損	(44)	-
於損益賬確認之公平價值收益	160	23,276
於二零二一年三月三十一日	56,353	131,234

4 重大會計評估及判斷

於編製本綜合財務報表時，管理層就應用本集團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，與截至二零二零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。

4 重大會計評估及判斷(續)

(A) 對投資物業之公平價值估計

於二零二一年三月三十一日，本集團擁有投資物業之公平價值為9,454,087,000港元(二零二零年：9,693,400,000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估值對其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) 發展中之待售物業之可收回性及持作發展以供出售物業減值

本集團根據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。

本集團持作發展以供出售物業按成本及可變現淨值中之較低者列示。於二零二一年三月三十一日，該金額指一幅位於澳門路環石排灣之土地(「該物業」或「該土地」)的100%權益。

於二零一七年二月，澳門政府正式宣佈土地許可使用權屆滿及須歸還該土地。本集團此後提出若干抗辯及上訴。於二零二零年七月，終審法院駁回異議及上訴。於二零二一年三月，本集團於行政法院向澳門政府提出申索聲明，以追討因澳門政府未能為本集團開發該物業設立必要條件而造成的損失。法律程序仍在繼續，截至本報告日期，法院尚未作出任何判決。

由於澳門政府已正式宣佈土地許可使用權屆滿並收回土地，且有關上訴遭終審法院駁回，本集團無權使用該土地之土地許可使用權，因此該物業及該物業於過往年度作出之全額減值撥備已於截至二零二一年三月三十一日止年度內撇銷。

4 重大會計評估及判斷(續)

(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使用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虧損比率可作為合約資產虧損比率之合理近似值。

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。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。

(E) 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。

財務報表附註

5 分類資料

本集團之主要業務為物業管理、發展及投資、酒店、旅遊業務以及證券投資。收入包括來自物業管理、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。本集團將業務分為四個主要業務分部，包括物業銷售、物業租賃、酒店及旅遊以及財務投資。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／待售物業以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以及合約負債。

	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
二零二一年						
分類收入	-	195,866	37,251	2,459,598	47,648	2,740,363
分類業績之貢獻	(3,805)	168,788	(39,816)	2,452,230	35,796	2,613,193
折舊	(5,713)	-	(176,031)	-	(22,160)	(203,904)
投資收益淨額	-	-	-	196,040	-	196,040
投資物業之公平價值虧損	-	(241,715)	-	-	-	(241,715)
應佔溢利減虧損						
合營企業	83,748	-	-	-	1,445	85,193
聯營公司	-	(80,975)	-	-	(1,675)	(82,650)
分類業績	74,230	(153,902)	(215,847)	2,648,270	13,406	2,366,157
未能分類公司開支						(178,894)
融資成本淨額						(406,686)
除所得稅前溢利						1,780,577

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
二零二零年						
分類收入	170	213,202	297,203	2,059,830	61,633	2,632,038
分類業績之貢獻	(4,763)	175,479	24,493	2,055,585	50,798	2,301,592
折舊	(11,818)	-	(189,695)	-	(16,219)	(217,732)
投資虧損淨額	-	-	-	(157,030)	-	(157,030)
投資物業之公平價值虧損	-	(125,949)	-	-	-	(125,949)
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	(91,446)	(165,202)	1,898,555	33,395	1,722,479
未能分類公司開支						(177,625)
融資成本淨額						(625,394)
除所得稅前溢利						919,460

財務報表附註

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		
二零二一年							
資產	9,424,658	10,682,175	6,010,798	18,047,001	231,495	4,168,545	48,564,672
資產包括：							
合營企業及聯營公司	5,691,208	1,192,778	-	-	34,375	502	6,918,863
添置非流動資產*	3,988	2,402	10,979	-	211	81,446	99,026
負債							
借貸	4,615,009	1,788,371	3,609,603	2,490,865	-	5,490,183	17,994,031
其他負債							3,123,021
							21,117,052
二零二零年							
資產	6,571,129	11,011,535	6,193,625	16,928,607	261,943	2,926,046	43,892,885
資產包括：							
合營企業及聯營公司	5,309,006	1,273,754	-	-	48,425	2,176	6,633,361
添置非流動資產*	577,374	24,719	18,241	-	5,170	51,039	676,543
負債							
借貸	3,167,531	1,001,890	3,522,554	1,862,545	-	9,234,316	18,788,836
其他負債							1,977,663
							20,766,499

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

5 分類資料(續)

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入		
香港	328,819	617,902
海外	2,411,544	2,014,136
	2,740,363	2,632,038
非流動資產*		
香港	21,249,645	21,413,014
海外	3,136,976	3,036,417
	24,386,621	24,449,431

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

銷售貨品及服務、租賃及其他收入可進一步分析為：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
客戶合約收入		
– 於某一時點確認	3,005	20,388
– 隨時間確認	64,344	332,457
	67,349	352,845
其他來源	184,091	247,435
	251,440	600,280

財務報表附註

6 投資收益／(虧損)淨額

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
以公平價值計入損益賬之財務資產		
– 來自市場價格變動之未變現收益淨額	219,005	12,151
– 未變現匯兌虧損淨額	(23,998)	(3,083)
– 已變現收益淨額(附註(a))	7,654	36,887
以公平價值計入其他全面收益之財務資產		
– 未變現匯兌收益／(虧損)淨額	32,132	(172,235)
– 已變現收益淨額(附註(b))	92,539	62,041
– 預期信貸虧損變動(附註(c))	(139,674)	(92,791)
衍生金融工具		
– 未變現收益淨額	8,382	–
	196,040	(157,030)
附註：		
(a) 以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益淨額		
代價總額	104,997	1,196,960
投資成本	(97,683)	(973,432)
收益總額	7,314	223,528
加／(減)：於過往年度確認之未變現虧損／(收益)淨額	340	(186,641)
於本年度確認之已變現收益淨額	7,654	36,887
(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		
代價總額	10,965,133	4,716,262
投資成本	(10,763,772)	(4,622,687)
收益總額	201,361	93,575
轉撥自投資重估儲備	(108,822)	(31,534)
於本年度確認之已變現收益淨額	92,539	62,041

6 投資收益／(虧損)淨額(續)

附註：(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證券的虧損撥備於綜合損益賬內確認。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於四月一日之期初虧損撥備	(681,161)	(588,370)
於綜合損益賬確認之虧損撥備增加	(139,674)	(92,791)
於三月三十一日之期末虧損撥備	(820,835)	(681,161)

除一項債務證券因發行人於贖回到期日違約而悉數減值及一項債務證券因信貸風險大幅提升而部分減值外，本集團所有其他以公平價值計入其他全面收益之債務證券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。

財務報表附註

6 投資收益／(虧損)淨額(續)

財務投資之投資收益淨額之補充資料：

年內，30項債務證券及10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：

	已變現 收益／(虧損) 千港元
債務證券	
佳源國際控股有限公司(「佳源」) 11.375厘票據	43,463
當代置業(中國)有限公司(「當代置業」) 12.85厘票據	15,240
佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業」) 8.5厘票據	12,923
合景泰富集團控股有限公司(「合景泰富」) 7.875厘票據	12,502
融信中國控股有限公司(「融信」) 11.25厘票據	11,731
鑫苑置業有限公司(「鑫苑」) 14.2厘票據	8,435
維信金科控股有限公司(「維信金科」) 11厘票據	7,420
花樣年控股集團有限公司(「花樣年」) 12.25厘票據	6,859
鑫苑 8.875厘票據	3,846
佳兆業 9.375厘票據	(38,521)
其他	8,641
股本證券	
港通控股有限公司	5,070
其他	2,584
	100,193

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)。該等終止確認之票據被穆迪投資者服務公司(「穆迪」)評級為「B3」及於法蘭克福證交所上市。

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。

佳兆業主要於中國從事物業發展、物業投資、物業管理以及酒店及餐飲營運。其股份於港交所上市(股份代號：1638)。該等終止確認之票據獲穆迪評級為「B2」及於新交所上市。

合景泰富主要於中國從事物業發展、物業投資及酒店營運。其股份於港交所上市(股份代號：1813)。該等終止確認之票據獲穆迪評級為「B2」及於新交所上市。

6 投資收益／(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評級為「B2」及於新交所上市。

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。其股份於紐交所上市(股份代號：XIN)。該等終止確認之票據被標普全球評級(「標普」)評級為「CCC+」及於新交所上市。

維信金科為一間於中國提供消費金融服務供應商。其股份於港交所上市(股份代號：2003)。該等終止確認之票據並未評級及於港交所上市。

花樣年主要在中國從事物業開發、物業投資、物業代理服務、物業營運服務及酒店營運。其股份於港交所上市(股份代號：1777)。該等終止確認之票據被穆迪評級為「B3」及於新交所上市。

年內之未變現收益／(虧損)淨額乃來自二零二一年三月三十一日仍持有71項(二零二零年：70項)證券之財務投資之公平價值變動。詳情請參閱附註17。

截至三月三十一日止年度之未變現收益／(虧損)淨額摘要如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
股本證券	36,212	8,449
債務證券	165,226	(172,147)
非上市基金	25,701	531
	227,139	(163,167)

財務報表附註

7 按性質劃分之收入及開支

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入		
租金收入淨額(附註)	170,188	183,064
以公平價值計入其他全面收益之財務資產之利息收入		
上市投資	2,381,478	2,001,908
以公平價值計入損益賬之利息收入		
上市投資	59,116	-
非上市投資	7,077	5,187
按攤銷成本計量之財務資產之利息收入		
合營企業	37,088	18,562
應收貸款	3,332	2,072
銀行存款	832	4,029
股息收入		
上市投資	6,445	40,168
開支		
核數師酬金		
核數服務	9,905	10,265
非核數服務	2,978	2,784
已售物業及貨品成本	4,794	80,686
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註8)	176,329	221,362
應收貿易賬款減值	-	9,385
土地及樓宇經營租約租金開支	1,088	1,040
附註：		
租金收入總額	195,812	213,148
投資物業		
持作出售物業	54	54
開支	195,866 (25,678)	213,202 (30,138)
租賃收入淨額	170,188	183,064

8 僱員福利開支

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
工資及薪金	177,051	219,392
退休福利成本(附註(a))	3,674	5,941
	180,725	225,333
於發展中之待售物業下資本化	(4,396)	(3,971)
	176,329	221,362

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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
供款總額	3,653	5,744
終止福利	21	197
供款淨額	3,674	5,941

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

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

本集團亦為未參加職業退休計劃條例計劃之所有香港僱員參與強積金計劃及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%(二零二零年：5%)或按固定款額供款及5.45%(二零二零年：5.25%)。

於二零二零年及二零二一年三月三十一日，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。

8 僱員福利開支(續)

附註：(續)

(b) 購股權

本公司、泛海國際集團有限公司(「泛海國際」)及泛海酒店集團有限公司(「泛海酒店」)均為上市附屬公司，彼等設有購股權計劃，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、泛海國際及泛海酒店之股份。就每次授出購股權將分別支付予本公司、泛海國際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	於二零二零年及 二零二一年 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	1.42 港元	二零二五年十二月十日	7,000,000

於該兩個年度，概無購股權獲授出、行使、被註銷或失效。

泛海國際

根據泛海國際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	於二零二零年及 二零二一年 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	於二零二零年及 二零二一年 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

於該兩個年度，概無購股權獲授出、行使、被註銷或失效。

9 董事及高級管理人員之酬金

- (a) 截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度，已付及應付予本公司董事之酬金總額載列如下：

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
二零二一年(千港元)						
執行董事						
馮兆滔先生	-	1,294	188	1,306	42	2,830
潘政先生	-	1,303	16,200	14,689	18	32,210
潘海先生	-	2,947	16,200	650	36	19,833
潘洋先生	-	1,919	14,000	620	36	16,575
倫培根先生	-	1,835	1,600	1,044	136	4,615
關堡林先生	-	2,315	600	946	110	3,971
	-	11,613	48,788	19,255	378	80,034
獨立非執行董事						
張國華先生	300	-	-	-	-	300
洪日明先生 (於二零二一年一月十五日辭任)	277	-	-	-	-	277
黃之強先生	431	-	-	-	-	431
梁偉強先生 (於二零二一年一月十五日獲委任)	116	-	-	-	-	116
	1,124	-	-	-	-	1,124
	1,124	11,613	48,788	19,255	378	81,158

財務報表附註

9 董事及高級管理人員之酬金(續)

- (a) 截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度，已付及應付予本公司董事之酬金總額載列如下：(續)

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	16,200	13,425	18	30,946
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	47,383	16,544	374	75,585
獨立非執行董事						
張國華先生	300	-	-	-	-	300
洪日明先生	350	-	-	-	-	350
黃之強先生	400	-	-	-	-	400
	1,050	-	-	-	-	1,050
	1,050	11,284	47,383	16,544	374	76,635

附註：

- (i) 酬金總額 81,158,000 港元(二零二零年：76,635,000 港元)包括泛海國際附屬公司已付及應付 74,457,000 港元(二零二零年：69,935,000 港元)(其中包括泛海酒店附屬公司已付及應付 25,237,000 港元(二零二零年：25,394,000 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(二零二零年：無)。
- (iii) 本公司或其附屬公司概無訂立與本公司業務有關，而本公司董事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(二零二零年：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五位(二零二零年：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	
	二零二一年	二零二零年
1,000,001 港元 – 2,000,000 港元	2	1
2,000,001 港元 – 3,000,000 港元	2	3

10 融資成本淨額

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
利息(開支)／收入		
長期銀行貸款	(322,295)	(551,709)
短期銀行貸款及透支	(37,003)	(40,480)
中期票據	(756)	(14,162)
租賃負債	(116)	(140)
來自一間合營企業之貸款	(1,918)	–
衍生金融工具	(48,177)	239
利息資本化(附註)	58,950	44,099
	(351,315)	(562,153)
其他附帶之借貸成本	(48,141)	(64,108)
借貸之匯兌(虧損)／收益淨額	(2,237)	4,854
衍生金融工具之公平價值虧損		
現金流對沖	(4,993)	(3,987)
	(406,686)	(625,394)

附註：

借貸成本乃按年利率介乎 2.63 厘至 4.16 厘(二零二零年：2.99 厘至 4.3 厘)資本化。

財務報表附註

11 所得稅開支

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期所得稅開支		
香港利得稅	(93,883)	(36,687)
海外利得稅	(322)	-
過往年度超額撥備／(撥備不足)	5,730	(7,136)
	(88,475)	(43,823)
遞延所得稅抵免	18,479	39,827
	(69,996)	(3,996)

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按 16.5% (二零二零年：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作出撥備。

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除所得稅前溢利	1,780,577	919,460
(減)／加：		
應佔合營企業及聯營公司(溢利)／虧損	(2,543)	78,402
	1,778,034	997,862
按稅率 16.5% (二零二零年：16.5%) 計算之稅項	(293,376)	(164,647)
過往年度超額撥備／(撥備不足)	5,730	(7,136)
其他國家不同稅率之影響	2,643	3,062
毋須繳納所得稅之收入	326,527	324,043
不可扣稅之支出	(76,864)	(116,089)
未確認稅損	(39,257)	(39,314)
動用早前未確認之稅損	2,194	36
確認早前未確認稅損	6,986	-
其他	(4,579)	(3,951)
所得稅開支	(69,996)	(3,996)

12 股息

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
中期股息，無(二零二零年：無)	-	-
建議末期股息，每股3.6港仙(二零二零年：無)	30,271	-
	30,271	-

於二零二一年六月二十八日舉行之會議上，本公司董事會建議派付截至二零二一年三月三十一日止年度之末期股息每股3.6港仙(二零二零年：無)。建議股息並無於財務報表中反映，惟將於截至二零二二年三月三十一日止年度作為收益儲備分派。

30,271,000港元之數額乃根據於二零二一年六月二十八日已發行股份840,873,996股計算。

13 每股盈利

每股盈利乃按本公司股東應佔溢利除以已發行股份數目之加權平均數計算。

年內每股基本及攤薄盈利計算基準如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本公司股東應佔溢利	1,006,781	553,577
	股份數目	
已發行股份數目之加權平均數	840,873,996	840,873,996

由於二零二零年及二零二一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。

財務報表附註

14 投資物業

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於年初	9,693,400	9,778,075
添置	2,402	24,719
轉撥自物業、廠房及設備	–	93,119
轉撥至物業、廠房及設備(附註15)	–	(76,564)
公平價值虧損淨額	(241,715)	(125,949)
於年末	9,454,087	9,693,400

於二零二一年三月三十一日，已作為貸款抵押之投資物業之賬面淨值總額為9,442,450,000港元(二零二零年：9,682,005,000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二零二零年及二零二一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	
			二零二一年 港元	二零二零年 港元
辦公室	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	21,800-32,300	23,500-36,800
零售 – 地鋪	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	36,100-112,500	42,500-120,700
零售 – 其他	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	13,400-26,800	14,000-28,000

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						
於二零一九年三月三十一日	6,838,586	2,228,082	354,358	192,982	-	9,614,008
採納香港財務報告準則第 16 號	(6,838,586)	-	-	-	6,840,512	1,926
匯兌差額	-	-	-	(3,101)	(66)	(3,167)
添置	-	18,241	31,020	21,124	4,812	75,197
轉撥自發展中之待售物業	-	-	61,938	-	579,914	641,852
轉撥自投資物業	-	-	4,463	-	72,101	76,564
轉撥至投資物業	-	-	(6,479)	-	(66,938)	(73,417)
出售	-	(118)	-	(1,068)	-	(1,186)
於二零二零年三月三十一日	-	2,246,205	445,300	209,937	7,430,335	10,331,777
累積折舊						
於二零一九年三月三十一日	1,056,652	816,617	20,389	103,278	-	1,996,936
採納香港財務報告準則第 16 號	(1,056,652)	-	-	-	1,056,652	-
匯兌差額	-	-	-	(2,286)	(24)	(2,310)
本年度支出	-	73,861	4,702	27,266	111,903	217,732
轉撥至投資物業	-	-	(798)	-	(1,724)	(2,522)
出售	-	(55)	-	(674)	-	(729)
於二零二零年三月三十一日	-	890,423	24,293	127,584	1,166,807	2,209,107
賬面淨值						
於二零二零年三月三十一日	-	1,355,782	421,007	82,353	6,263,528	8,122,670
成本值						
於二零二零年三月三十一日	-	2,246,205	445,300	209,937	7,430,335	10,331,777
匯兌差額	-	-	-	5,665	120	5,785
添置	-	9,614	77,629	5,518	1,282	94,043
出售	-	(584)	-	(1,678)	(881)	(3,143)
於二零二一年三月三十一日	-	2,255,235	522,929	219,442	7,430,856	10,428,462
累積折舊						
於二零二零年三月三十一日	-	890,423	24,293	127,584	1,166,807	2,209,107
匯兌差額	-	-	-	4,478	65	4,543
本年度支出	-	70,171	4,658	19,506	109,569	203,904
出售	-	(554)	-	(1,328)	(881)	(2,763)
於二零二一年三月三十一日	-	960,040	28,951	150,240	1,275,560	2,414,791
賬面淨值						
於二零二一年三月三十一日	-	1,295,195	493,978	69,202	6,155,296	8,013,671

財務報表附註

15 物業、廠房及設備(續)

附註：

(a) 酒店物業之賬面總值包括：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
酒店物業		
酒店樓宇	1,295,195	1,355,782
酒店租賃土地	4,655,545	4,758,973
	5,950,740	6,114,755

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」)進行之估值，於香港之五間(二零二零年：五間)酒店物業之公開市值總額(按最高及最佳使用基準)為11,404,900,000港元(二零二零年：11,669,800,000港元)，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。

威格斯使用折現現金流量法，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號及香港財務報告準則第16號之披露規定。

(b) 於二零二一年三月三十一日，已作貸款抵押之物業、廠房及設備之賬面淨值總額為7,868,938,000港元(二零二零年：7,964,827,000港元)。

(c) 使用權資產

綜合資產負債表呈列以下與租賃相關賬面值：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
使用權資產		
於香港之租賃土地	6,151,965	6,259,096
租賃物業－辦公室及倉庫	3,331	4,432
	6,155,296	6,263,528

15 物業、廠房及設備(續)

附註：(續)

(c) 使用權資產(續)

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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
使用權資產折舊開支		
於香港之租賃土地	107,131	109,639
租賃物業 - 辦公室及倉庫	2,438	2,264
	109,569	111,903

16 合營企業及聯營公司

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於以下各項之投資		
合營企業	3,598,601	3,376,264
聯營公司	1,193,280	1,275,930
	4,791,881	4,652,194
應收以下各項之款項		
合營企業	2,126,802	1,981,016
聯營公司	180	151
	2,126,982	1,981,167

財務報表附註

16 合營企業及聯營公司(續)

A. 合營企業

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應佔資產淨值	3,598,601	3,376,264
墊予合營企業款項	2,271,566	2,125,780
墊予合營企業款項撥備	(144,764)	(144,764)
	5,725,403	5,357,280
計入流動負債之應付合營企業之款項	(337,775)	(213,951)
	5,387,628	5,143,329

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。於二零二一年三月三十一日，除墊予合營企業款項 269,204,000 港元(二零二零年：306,076,000 港元)及 382,518,000 港元(二零二零年：330,485,000 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 厘至 3 厘(二零二零年：1 厘)及 15 厘(二零二零年：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 72,039,000 港元(二零二零年：79,592,000 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 30)。概無有關本集團於合營企業之權益之或然負債。

主要合營企業由泛海國際持有，詳情載於泛海國際已刊發之綜合財務報表。

本集團個別不屬重大之合營企業之合併資料載列如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除所得稅前溢利	121,643	120,927
所得稅開支	(36,450)	(56,494)
年內溢利	85,193	64,433
其他全面收入／(開支)	186,814	(141,188)
年內全面收入／(開支)總額	272,007	(76,755)

於二零二零年及二零二一年三月三十一日，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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應佔資產淨值(附註(a))	1,193,280	1,275,930
墊予聯營公司款項	420,913	420,884
墊予聯營公司款項撥備	(420,733)	(420,733)
	1,193,460	1,276,081
計入流動負債之應付一間聯營公司之款項	(219,450)	(224,400)
	974,010	1,051,681

於二零二零年及二零二一年三月三十一日，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。

概無有關本集團於聯營公司之權益之或然負債。

主要聯營公司由泛海國際持有，詳情載於泛海國際已刊發之綜合財務報表。

財務報表附註

16 合營企業及聯營公司(續)

B. 聯營公司(續)

本集團個別不屬重大之聯營公司之合併資料載列如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除所得稅前虧損(附註(b))	(82,893)	(141,271)
所得稅抵免/(開支)	243	(1,564)
年內虧損及全面開支總額	(82,650)	(142,835)

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。投資物業由獨立專業估值行測建行香港有限公司於二零二零年及二零二一年三月三十一日按公開市值基準重新估值。

所使用的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	
			二零二一年 港元	二零二零年 港元
辦公室	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	14,200-22,900	16,500-20,000
零售-地舖	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	269,800-323,000	273,400-353,700
零售-其他	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	15,000-50,000	14,400-55,400

17 財務投資

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產		
股本證券		
– 於香港上市	396,332	282,622
– 非上市	56,353	98,482
	452,685	381,104
債務證券		
– 於中國上市	4,283,776	–
– 於新加坡上市	307,890	–
	4,591,666	–
非上市基金	131,234	92,814
	5,175,585	473,918
流動資產		
股本證券		
– 於香港上市	183,591	81,363
債務證券		
– 於新加坡上市	10,958,965	13,602,445
– 於歐洲上市	921,722	1,538,348
– 於香港上市	233,276	577,536
– 於中國上市	20,446	–
– 非上市	–	50,700
	12,134,409	15,769,029
非上市基金	8,746	6,321
	12,326,746	15,856,713
	17,502,331	16,330,631

財務報表附註

17 財務投資 (續)

	二零二一年 千港元	二零二零年 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	976,005	381,104
以公平價值計入損益賬之財務資產	4,199,580	92,814
	5,175,585	473,918
流動資產		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	12,133,091	15,717,051
以公平價值計入損益賬之財務資產	193,655	139,662
	12,326,746	15,856,713
	17,502,331	16,330,631

財務投資以下列貨幣計值：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
美元	12,583,673	15,639,954
人民幣	4,243,456	-
港元	579,923	614,685
英鎊	78,328	58,613
日圓	15,633	16,101
歐元	1,318	1,278
	17,502,331	16,330,631

於二零二一年三月三十一日，相等於4,057,693,000港元(二零二零年：2,557,387,000港元)的財務投資已抵押作借貸之擔保。

17 財務投資(續)

財務投資之補充資料：

股本證券

於二零二一年三月三十一日，本集團持有23項(二零二零年：19項)上市股本證券及1項(二零二零年：2項)非上市股本證券。於二零二一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二零二零年及二零二一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：

	市值於三月三十一日		未變現收益／(虧損)		股息收入	
	截至三月三十一日止年度		截至三月三十一日止年度		截至三月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
美高梅中國(「美高梅」)	257,651	148,056	109,595	(158,512)	1,550	2,390
滙豐控股有限公司(「滙控」)	138,680	134,566	4,115	(60,196)	3,547	7,173
Amer Sports Corporation(「Amer Sports」)	56,353	55,623	116	(659)	-	-
中國恒大新能源汽車集團有限公司 (「恒大汽車」)	50,315	-	31,568	-	-	-
其他	133,277	124,222	4,483	9,516	1,348	30,605
	636,276	462,467	149,877	(209,851)	6,445	40,168

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)。於二零二一年三月三十一日，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(股份代號：5)及倫敦證交所(股份代號：HSBA)上市，被標普評級為「A-」。於二零二一年三月三十一日，本集團持有滙控合共0.02%股權。

Amer Sports 為一間非上市之全球體育用品公司，總部位於芬蘭，為國際知名品牌。其為安踏體育用品有限公司(「安踏體育」)之附屬公司。安踏體育主要於中國從事製造及買賣體育用品，包括運動鞋、服裝及配飾。其股份於港交所上市(股份代號：2020)。

恒大汽車主要於中國從事新能源汽車科技研發、生產及銷售、健康管理、國際醫院、養老康復產業。其股份於港交所上市(股份代號：708)。於二零二一年三月三十一日，本集團持有恒大汽車合共0.01%股權。

截至二零二一年三月三十一日止年度，部份以公平價值計入其他全面收益計量之股本證券已出售。於終止確認日期，財務投資之公平價值約為48,993,000港元，而出售之累計收益約32,058,000港元已直接計入收益儲備。年內並無確認股息收入。

財務報表附註

17 財務投資(續)

債務證券

於二零二一年三月三十一日，本集團持有 42 項(二零二零年：44 項)債務證券，其中 31 項於新加坡上市，7 項於中國上市、3 項於歐洲上市及 1 項於香港上市。按市價計值約 99%(二零二零年：98%)市值為數 40 項(二零二零年：40 項)之債務證券乃由從事中國房地產業務之公司發行，該等公司之股份除 1 間於美國上市及 1 間非上市之外，其他均於香港上市。

於二零二零年及二零二一年三月三十一日財務投資之債務證券組合概要及截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度其相應未變現收益/(虧損)及利息收入如下：

	於三月三十一日	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
票據本金額	19,218,758	19,736,557
投資成本	17,519,671	19,037,896
市值	16,726,075	15,769,028
票息	6.58%至 15%	7%至 15.5%
到期日	二零二一年 十月至 二零二六年 二月	二零二零年 五月至 二零二五年 六月
評級	未評級至 B2	未評級至 B2

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
利息收入	2,447,671	2,007,095
未變現收益/(虧損)		
– 至損益賬	165,227	(172,147)
– 至其他全面收益	1,039,635	(2,086,601)

於二零二一年三月三十一日，以財務投資中 42 項(二零二零年：44 項)債務證券導致截至二零二一年三月三十一日止年度產生未變現公平價值淨收益 1,205,000,000 港元(二零二零年：虧損 2,259,000,000 港元)。合共 31 項(二零二零年：8 項)債務證券錄得未變現公平價值收益，其餘 11 項(二零二零年：36 項)債務證券則錄得未變現公平價值虧損。

於二零二一年三月三十一日，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 4.0%(二零二零年：8.0%)，而所持有之按市值入賬之五大債務證券佔約 13.1%(二零二零年：11.6%)。其餘 37 項債務證券佔本集團經重估總資產之 17.8%，彼等各項均少於 1.6%。

17 財務投資(續)

債務證券(續)

於二零二一年三月三十一日持有之五大債務證券列示如下：

	市值				未變現收益/(虧損)		利息收入	
	二零二一年		二零二零年		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	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	千港元		千港元		千港元	千港元	千港元	千港元
景程 12 厘票據	2,177,903	13%	776,631	5%	50,725	(121,971)	306,426	19,322
佳兆業 9.375 厘票據	1,585,854	9%	3,976,028	25%	388,600	(969,698)	450,618	542,477
恒大 12 厘票據	1,474,975	9%	550,245	3%	210,396	(192,803)	176,918	11,904
恒大 8.75 厘票據	989,351	6%	919,144	6%	70,206	(258,797)	108,625	108,909
珠江 7.5 厘票據	931,283	6%	-	-	1,159	-	2,197	-

「景程 12 厘票據」由中國恒大集團(「恒大」)的間接附屬公司景程有限公司所發行，固定票面年利率為 12 厘。其以美元(「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。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)。

「佳兆業 9.375 厘票據」由佳兆業所發行，固定票面年利率為 9.375 厘。其以美元計值，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。

「恒大 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，並於二零二四年一月二十二日到期。該等票據獲穆迪評級為「B2」並於新交所上市。

「珠江 7.5 厘票據」由廣東珠江投資管理集團有限公司(「廣東珠江」)所發行，固定票面年利率為 7.5 厘。其以人民幣計值，並於二零二六年二月十九日到期，持有人可選擇於二零二三年二月十九日進行贖回。該等票據獲聯合評級國際有限公司評級為「AA+」並於上交所上市。本集團透過摩根士丹利國際股份有限公司(一間於英格蘭及威爾斯註冊成立之公眾有限公司)安排之總回報掉期(「總回報掉期」)購買該等票據。珠江主要於中國從事物業發展及銷售、物業投資、酒店營運及其他物業發展相關服務。

「恒大 8.75 厘票據」由恒大所發行，固定票面年利率為 8.75 厘。其以美元計值，並於二零二五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。

財務報表附註

18 發展中之待售物業及已落成待售物業

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
發展中之待售物業		
租賃土地	2,897,961	743,160
發展成本	725,430	391,607
	3,623,391	1,134,767
已落成待售物業		
租賃土地	2,950	2,950
發展成本	730	730
	3,680	3,680

附註：

- (a) 於二零二一年三月三十一日，價值3,356,631,000港元(二零二零年：1,082,668,000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) 於二零二零年及二零二一年三月三十一日，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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應收貿易賬款	37,034	38,303
減：虧損撥備	(3,098)	(3,098)
	33,936	35,205
應計利息及應收股息	542,965	581,409
應收貸款	21,587	28,619
預付款項	35,157	24,758
公用事業及其他按金	10,002	16,245
其他應收賬款	55,049	42,659
	698,696	728,895

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0個月至6個月	32,840	34,732
7個月至12個月	964	15
12個月以上	132	458
	33,936	35,205

應收貿易賬款虧損撥備變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於年初	3,098	7,340
撇銷	-	(4,242)
於年末	3,098	3,098

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

貿易及其他應收款項之賬面值與其公平價值相若。彼等按以下貨幣計值：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
美元	404,592	573,611
港元	129,564	133,888
加拿大元	26,480	20,018
人民幣	138,060	1,378
	698,696	728,895

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。

財務報表附註

20 銀行結餘及現金

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行及手頭現金	776,333	562,656
短期銀行存款	1,312,156	386,625
現金及現金等價物	2,088,489	949,281
受限制銀行結餘	86,152	169,092
	2,174,641	1,118,373

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
美元	1,188,444	383,803
港元	648,871	611,553
人民幣	244,139	6,289
加拿大元	86,159	112,400
其他	7,028	4,328
	2,174,641	1,118,373

21 貿易及其他應付款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應付貿易賬款	1,143,835	11,016
應計費用及其他應付款項	76,421	105,517
租金及管理費按金	46,204	50,928
樓宇管理賬盈餘	6,167	4,631
租賃負債	2,213	2,107
應付中期票據利息	-	2,520
	1,274,840	176,719

21 貿易及其他應付款項(續)

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0個月至6個月	1,143,101	10,350
7個月至12個月	192	80
12個月以上	542	586
	1,143,835	11,016

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。

22 合約負債

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
預收客戶按金	224,843	197,582
於年初	197,582	199,405
本年度內交易增加淨額	4,025	8,533
匯兌差額	23,236	(10,356)
於年末	224,843	197,582

合約負債主要包括預收物業買家按金。

財務報表附註

23 借貸

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
流動負債		
短期銀行貸款		
有抵押	303,325	2,564,747
無抵押	30,000	1,084,825
長期銀行貸款之即期部份		
有抵押	2,057,851	1,377,682
無抵押	2,425,876	1,117,290
	4,817,052	6,144,544
非流動負債		
長期銀行貸款		
有抵押	10,496,695	8,237,717
無抵押	2,680,284	4,406,575
	13,176,979	12,644,292
	17,994,031	18,788,836

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
須於一年內償還	4,483,727	2,494,972
須於一至兩年內償還	2,867,290	4,831,718
須於兩至五年內償還	10,309,689	7,312,574
須於五年後償還	–	500,000
	17,660,706	15,139,264
計入流動負債之即期部份	(4,483,727)	(2,494,972)
	13,176,979	12,644,292

23 借貸(續)

借貸之賬面值按以下貨幣計值：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
港元	17,257,716	17,645,216
美元	652,121	1,074,747
加拿大元	84,194	68,873
	17,994,031	18,788,836

於結算日，借貸之年利率介乎0.91厘至3.51厘(二零二零年：1.49厘至4.64厘)。

短期及長期借貸之賬面值與其公平價值相若。

24 衍生金融工具

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產		
利率掉期合約(現金流對沖)	18,583	-
利率掉期合約	8,382	-
	26,965	-
非流動負債		
利率掉期合約(現金流對沖)	(106,631)	(39,048)

未到期之利率掉期合約之本金額為8,758,000,000港元(二零二零年：4,900,000,000港元)。

本集團之衍生金融工具以淨額基準結算。

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
遞延所得稅資產	127,894	100,184
遞延所得稅負債	(737,201)	(729,184)
	(609,307)	(629,000)

財務報表附註

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		稅項虧損		物業成本基準差異		公平價值調整		總額	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元								
於年初	-	38	108,415	73,197	56,264	56,264	-	-	164,679	129,499
已於損益賬確認	-	(38)	29,088	35,218	-	-	1,452	-	30,540	35,180
已於其他全面收益確認	-	-	-	-	-	-	13,046	-	13,046	-
於年末	-	-	137,503	108,415	56,264	56,264	14,498	-	208,265	164,679

遞延所得稅負債

	加速稅項折舊		物業重估		公平價值調整		總額	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於年初	(107,796)	(101,477)	(603,235)	(615,650)	(82,648)	(84,435)	(793,679)	(801,562)
已於損益賬確認	(7,249)	(6,319)	12,414	12,415	(26,127)	(1,471)	(20,962)	4,625
已於其他全面收益確認	-	-	-	-	(2,931)	3,258	(2,931)	3,258
於年末	(115,045)	(107,796)	(590,821)	(603,235)	(111,706)	(82,648)	(817,572)	(793,679)

遞延所得稅資產乃於相關稅務利益有可能透過未來應課稅溢利變現時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802,000,000港元(二零二零年:616,000,000港元)確認遞延所得稅資產140,000,000港元(二零二零年:109,000,000港元)。於二零二一年三月三十一日,除稅項虧損727,000,000港元(二零二零年:644,000,000港元)並無屆滿日期外,結餘於直至二零三九年(包括當年)有多個屆滿日期。

26 股本

每股面值0.1港元之股份

	股份數目	金額 千港元
法定:		
於二零二零年及二零二一年三月三十一日	3,000,000,000	300,000

	股份數目		金額	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已發行及繳足:				
於年初及年末	840,873,996	840,873,996	84,087	84,087

27 儲備

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	對沖儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	物業 重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
於二零一九年三月三十一日	2,257,745	398,021	60,257	4,111	-	(210,468)	19,657	(58,053)	10,541,201	13,012,471
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	-	-	-	-	-	(1,314,682)	-	-	-	(1,314,682)
- 股本證券已變現收益	-	-	-	-	-	96	-	-	-	96
出售以公平價值計入 其他全面收益之權益證券 之收益轉撥至收益儲備	-	-	-	-	-	(871)	-	-	871	-
轉撥物業、廠房及設備至 投資物業之重估收益	-	-	-	-	-	-	11,510	-	-	11,510
現金流對沖										
- 公平價值虧損	-	-	-	-	(17,888)	-	-	-	-	(17,888)
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(84,355)	-	(84,355)
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	553,577	553,577
二零一九年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,136)	(15,136)
於二零二零年三月三十一日	2,257,745	398,021	60,257	4,111	(17,888)	(1,525,925)	31,167	(142,408)	11,080,513	12,145,593
於二零二零年三月三十一日	2,257,745	398,021	60,257	4,111	(17,888)	(1,525,925)	31,167	(142,408)	11,080,513	12,145,593
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	-	-	-	-	-	1,333,756	-	-	-	1,333,756
- 股本證券已變現收益	-	-	-	-	-	3,176	-	-	-	3,176
出售以公平價值計入 其他全面收益之權益證券 之收益轉撥至收益儲備	-	-	-	-	-	(16,601)	-	-	16,601	-
現金流對沖										
- 公平價值虧損	-	-	-	-	(21,724)	-	-	-	-	(21,724)
- 衍生金融工具之遞延稅項	-	-	-	-	6,536	-	-	-	-	6,536
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	118,895	-	118,895
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,006,781	1,006,781
於二零二一年三月三十一日	2,257,745	398,021	60,257	4,111	(33,076)	(205,594)	31,167	(23,513)	12,103,895	14,593,013

財務報表附註

28 承擔

於結算日之承擔如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已訂約但未撥備 投資物業	2,315	4,247
物業、廠房及設備	30,640	78,579
	32,955	82,826

29 經營租約安排

出租者

於二零二零年及二零二一年三月三十一日，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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	166,728	166,325
第二年至第五年（包括首尾兩年）	256,020	248,742
超過五年	1,511	35,761
	424,259	450,828

30 財務擔保

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
為合營企業提供銀行及貸款融資之擔保	2,888,976	2,999,366

31 綜合現金流量表附註

(A) 除所得稅前溢利與經營所得之現金淨額之對賬

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除所得稅前溢利	1,780,577	919,460
應佔溢利減虧損		
合營企業	(85,193)	(64,433)
聯營公司	82,650	142,835
折舊	203,904	217,732
投資(收益)/虧損淨額	(196,040)	157,030
投資物業之公平價值虧損	241,715	125,949
出售物業、廠房及設備之虧損	220	457
利息收入	(316,790)	(135,776)
利息開支	406,686	625,394
營運資金變動前之經營溢利	2,117,729	1,988,648
應收按揭貸款減少	175	166
發展中之待售物業(不包括資本化之利息開支)增加	(2,363,072)	(13,120)
酒店及餐廳存貨減少	1,598	1,471
貿易及其他應收款項減少/(增加)	23,874	(173,317)
財務投資所得/(購買)淨額	1,733,646	(1,094,415)
受限制銀行結餘減少	85,415	15,424
貿易及其他應付款項增加/(減少)	1,074,513	(11,590)
合約負債增加	4,842	8,533
經營所得現金淨額	2,678,720	721,800

財務報表附註

31 綜合現金流量表附註(續)

(B) 融資活動所產生負債之對賬

	借貸 千港元	應付非控股 權益款項 千港元	中期票據 千港元	租賃負債 千港元	總額 千港元
於二零一九年四月一日	16,841,195	39,225	348,855	1,926	17,231,201
融資現金流					
租賃付款提取/(贖回)淨額	1,913,705	-	(100,000)	-	1,813,705
租賃付款	-	-	-	(2,254)	(2,254)
來自非控股權益之貢獻	-	5,286	-	-	5,286
非現金變動					
貸款融資費用及發行開支攤銷	38,555	-	1,085	-	39,640
增加租賃負債	-	-	-	4,812	4,812
外幣換算差額	(4,619)	-	-	(42)	(4,661)
於二零二零年三月三十一日	18,788,836	44,511	249,940	4,442	19,087,729
融資現金流					
償還/贖回淨額	(836,861)	-	(250,000)	-	(1,086,861)
租賃付款	-	-	-	(2,837)	(2,837)
來自非控股權益之貢獻	-	2,129	-	-	2,129
非現金變動					
貸款融資費用及發行開支攤銷	31,402	-	60	-	31,462
增加租賃負債	-	-	-	1,282	1,282
應計利息	-	-	-	116	116
外幣換算差額	10,654	-	-	53	10,707
於二零二一年三月三十一日	17,994,031	46,640	-	3,056	18,043,727

32 關連人士交易

與合營企業及聯營公司之結餘詳情於附註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：

主要管理人員薪酬

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
袍金	1,124	1,050
薪金、津貼及實物福利	87,053	84,002
退休福利計劃僱主供款	414	410
	88,591	85,462

主要管理人員包括本公司董事及四名(二零二零年：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

33 本公司資產負債表

於二零二一年三月三十一日

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產 附屬公司(附註(a))	2,931,314	2,931,314
流動資產		
應收附屬公司款項	2,807,011	2,784,060
貿易及其他應收款項	168	1,086
銀行結餘及現金	490	444
	2,807,669	2,785,590
流動負債		
貿易及其他應付款項	1,217	2,118
流動資產淨值	2,806,452	2,783,472
資產淨值	5,737,766	5,714,786
權益		
股本	84,087	84,087
儲備(附註(b))	5,653,679	5,630,699
	5,737,766	5,714,786

馮兆滔
董事

倫培根
董事

33 本公司資產負債表(續)

附註：

(a) 主要附屬公司之詳情載於附註34。

由本集團擁有重大非控股權益之泛海國際之已刊發經審核財務資料摘錄載於附註35。

(b) 本公司之儲備變動

	股份溢價 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
於二零一九年三月三十一日	2,257,745	1,895,806	3,066	1,461,466	5,618,083
年內溢利	-	-	-	27,752	27,752
二零一九年末期股息	-	-	-	(15,136)	(15,136)
於二零二零年三月三十一日	2,257,745	1,895,806	3,066	1,474,082	5,630,699
於二零二零年三月三十一日	2,257,745	1,895,806	3,066	1,474,082	5,630,699
年內溢利	-	-	-	22,980	22,980
於二零二一年三月三十一日	2,257,745	1,895,806	3,066	1,497,062	5,653,679

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

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。

(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。)

財務報表附註

34 主要附屬公司(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
<i>於英屬處女群島註冊成立</i>			
Asia Orient Holdings (BVI) Limited ¹	投資控股	100 美元	100%
Impetus Holdings Limited	投資控股	1 美元	100%
Persian Limited	投資控股	49,050 美元	100%
Pleasant Ridge Global Limited	證券投資	1 美元	100%
Sunrich Holdings Limited	證券投資	1 美元	100%
<i>於香港註冊成立</i>			
滙漢實業有限公司	投資控股	126,729,833 美元	100%
滙漢財務有限公司	融資服務	1 港元	100%
滙漢管理服務有限公司	管理服務	2 港元	100%
Hitako Limited	證券投資	20 港元	100%
海運投資有限公司	投資控股	2 港元	100%
泛朗投資有限公司	投資控股	20 港元	100%
泛盟投資有限公司	投資控股	2 港元	100%
泛賢投資有限公司	投資控股	20 港元	100%
泛啟投資有限公司	投資控股	20 港元	100%
泛珍投資有限公司	投資控股	20 港元	100%
泛泉投資有限公司	投資控股	20 港元	100%
豐寧清潔服務有限公司	清潔服務	200 港元	100%
豐寧物業管理有限公司	物業管理	10,000,150 港元	100%
潤康發展有限公司	投資控股	2 港元	100%
<i>於利比亞註冊成立</i>			
Bassindale Limited	投資控股	500 美元	100%
<i>於百慕達註冊成立並於香港上市</i>			
泛海酒店集團有限公司 ²	投資控股	40,360,809 港元	35.7%
泛海國際集團有限公司 ³	投資控股	13,197,822 港元	51.8%

¹ 本公司之直接附屬公司。

² 本集團直接持有 2.35%。

³ 本集團直接持有 51.79%。

其主要附屬公司載於其各自之已刊發綜合財務報表。

35 泛海國際之經審核綜合財務報表摘要

泛海國際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物業發展及投資、酒店、旅遊業務及證券投資。

下文載有泛海國際截至二零二一年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表概要，泛海國際 48.2% (二零二零年：48.2%) 乃由非控股權益擁有，對本集團而言十分重要。

下列資料乃公司間進行對銷前之金額。

綜合損益賬

截至二零二一年三月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
利息收入	2,209,152	1,797,397
產品及服務銷售、租賃及其他收入	250,195	577,619
總收入	2,459,347	2,375,016
銷售成本	(65,653)	(242,868)
毛利	2,393,694	2,132,148
銷售及行政開支	(227,663)	(256,051)
折舊	(126,323)	(140,138)
投資收益／(虧損)淨額		
已變現及未變現收益／(虧損)淨額	250,732	(46,553)
預期信貸虧損變動	(133,886)	(85,358)
投資物業之公平價值虧損	(245,043)	(123,793)
經營溢利	1,911,511	1,480,255
融資成本淨額	(387,180)	(594,864)
應佔溢利減虧損		
合營企業	85,193	64,433
聯營公司	(82,650)	(142,835)
除所得稅前溢利	1,526,874	806,989
所得稅開支	(66,304)	(12,178)
年內溢利	1,460,570	794,811
分配予非控股權益之溢利	703,800	361,887
派付予非控股權益之股息	-	21,503
年內全面收益／(支出)總額	3,766,896	(1,540,379)
分配予非控股權益之全面收益／(支出)總額	1,873,814	(815,391)

財務報表附註

35 泛海國際之經審核綜合財務報表摘要(續)

綜合資產負債表

於二零二一年三月三十一日

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產		
投資物業	9,527,323	9,769,964
物業、廠房及設備	4,616,204	4,647,644
投資合營企業及聯營公司	4,755,023	4,615,336
應收合營企業及聯營公司之款項	2,126,982	1,981,167
應收貸款	1,052	1,235
財務投資	4,361,339	415,305
衍生金融工具	26,965	–
遞延所得稅資產	125,267	97,562
	25,540,155	21,528,213
流動資產		
發展中之待售物業	3,457,801	969,177
已落成之待售物業	3,481	3,481
酒店及餐廳存貨	18,546	20,144
貿易及其他應收款項	614,016	670,092
可退回所得稅	855	5,545
財務投資	10,790,816	14,020,231
銀行結餘及現金	1,894,684	1,018,279
	16,780,199	16,706,949
流動負債		
貿易及其他應付款項	1,231,555	162,586
合約負債	224,843	197,582
應付合營企業款項	337,775	213,951
應付一間聯營公司款項	219,450	224,400
應付非控股權益款項	46,640	44,511
應付所得稅	154,598	86,693
借貸	4,217,947	5,644,992
中期票據	–	249,940
	6,432,808	6,824,655
流動資產淨值	10,347,391	9,882,294

35 泛海國際之經審核綜合財務報表摘要(續)

綜合資產負債表(續)

於二零二一年三月三十一日

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動負債		
借貸	13,017,132	12,385,072
可換股票據	8,015	7,530
衍生金融工具	106,607	39,048
租賃負債	843	2,335
遞延所得稅負債	137,480	125,949
	13,270,077	12,559,934
資產淨值	22,617,469	18,850,573
權益		
股本	13,197	13,197
儲備	21,707,772	18,214,844
本公司股東應佔權益	21,720,969	18,228,041
非控股權益	896,500	622,532
	22,617,469	18,850,573

酒店物業以估值編列之補充資料

經重估資產總值	51,028,000	47,118,000
經重估資產淨值	31,325,000	27,734,000

財務報表附註

35 泛海國際之經審核綜合財務報表摘要(續)

綜合現金流量表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
營運資金變動前之經營溢利	1,868,914	1,749,550
營運資金變動	194,605	(1,656,236)
經營活動所得之現金淨額	2,063,519	93,314
投資活動所用之現金淨額	(50,798)	(1,534,872)
融資活動(所用)/所得之現金淨額	(1,087,149)	1,744,272
現金及現金等價物之增加淨額	925,572	302,714
年初之現金及現金等價物	868,936	570,955
匯率變動	20,191	(4,733)
年末之現金及現金等價物(不包括受限制之銀行結餘)	1,814,699	868,936

36 批准財務報表

財務報表已於二零二一年六月二十八日獲本公司董事會批准。

