



泛海酒店集團有限公司



2018
年報

目錄

2	公司資料	22	企業管治報告
3	財務摘要	30	董事及高級管理層
4	主席報告書	33	董事會報告書
6	業務模式及策略	49	獨立核數師報告
8	管理層討論及分析	54	綜合損益賬
13	五年財務摘要	55	綜合全面收益表
14	主要物業	56	綜合資產負債表
15	環境、社會及管治報告	58	綜合現金流量表
		59	綜合權益變動報表
		60	財務報表附註

公司資料

董事

執行董事

潘政先生 (主席)

林迎青博士

(副主席兼行政總裁)

潘海先生

潘洋先生

馮兆滔先生

吳維群先生

獨立非執行董事

葉志威先生

梁偉強先生

洪日明先生

審核委員會

洪日明先生 (主席)

梁偉強先生

葉志威先生

薪酬委員會

洪日明先生 (主席)

葉志威先生

林迎青博士

法定代表

林迎青博士

李大熙先生

公司秘書

李大熙先生

註冊辦事處

Canon's Court,

22 Victoria Street,

Hamilton HM12,

Bermuda

香港主要辦事處

香港

灣仔駱克道33號

美國萬通大廈30樓

電話2866 3336

傳真2866 3772

網址www.asiastandardhotelgroup.com

電郵info@asia-standard.com.hk

主要往來銀行

中國銀行(香港)

滙豐銀行

中國工商銀行(亞洲)

集友銀行

富邦銀行(香港)

中國工商銀行(加拿大)

上海商業銀行

永亨銀行

創興銀行

新加坡銀行

摩根士丹利銀行

瑞士銀行

瑞士寶盛銀行

瑞士信貸銀行

法律顧問

羅夏信律師事務所

香港

金鐘道95號

統一中心18樓

Appleby

香港

中環康樂廣場1號

怡和大廈2206至19室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港中環

太子大廈22樓

百慕達股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda)

Limited

The Belvedere Building,

69 Pitts Bay Road,

Pembroke HM08, Bermuda

股份登記及過戶香港分處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心

17樓1712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)	二零一八年	二零一七年	變動
綜合損益賬			
收入	843	737	+14%
酒店業務業績之貢獻	204	168	+21%
財務投資業績之貢獻	311	231	+35%
投資(虧損)/收益淨額	(59)	243	不適用
折舊	(121)	(116)	+4%
融資成本淨額	(82)	(40)	+105%
股東應佔年內溢利	172	433	-60%
每股盈利—基本(港仙)	8.5	21.5	-60%
綜合資產負債表			
資產總值	9,101	6,374	+43%
資產淨值	3,919	3,727	+5%
負債淨額	4,675	2,240	+109%

有關四座(二零一七年:五座)營運中酒店物業估值之補充資料(附註):

經重估資產總值	17,410	14,621	+19%
經重估資產淨值	12,227	11,872	+3%
資產負債比率—負債淨額與經重估資產淨值比率	38%	19%	+19%

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

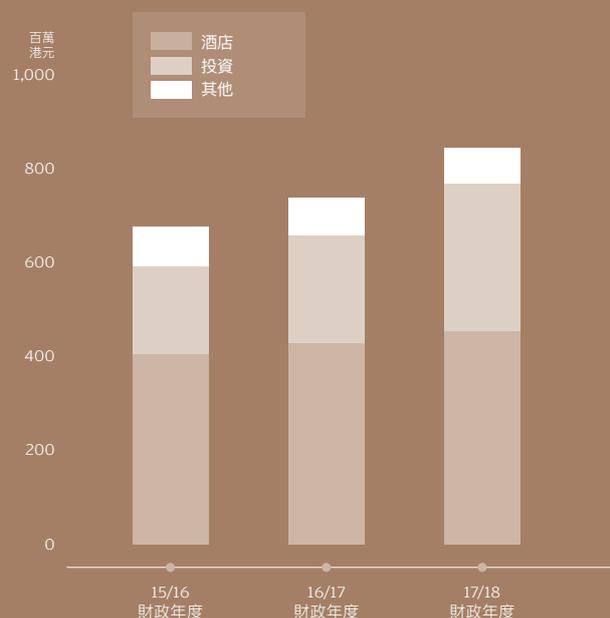
香港(二零一七年:香港及加拿大)之酒店物業由獨立專業估值行威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)(二零一七年:分別為威格斯及Altus Group Limited)按公開市值基準重新估值。

主席 報告書

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團錄得綜合溢利淨額約為172,000,000港元，去年同期則錄得433,000,000港元。該下跌乃主要由於錄得財務資產未變現公平值虧損，而去年則為投資收益（大部分未變現）。

本年度之每股基本盈利為8.5港仙（二零一七年：21.5港仙）。

分類收入





溫哥華 Landmark on Robson

本集團之經重估資產淨值增加3%至122億港元。截至本年度末之淨資產負債比率（負債淨額對經重估資產淨值）為38%。

鑒於我們於尖沙咀的新酒店發展項目預定於二零一八年第三季度開業，加之港珠澳大橋及廣深港高速鐵路預期於本年度通車，管理層對我們酒店的日後表現持謹慎樂觀態度。

本集團於溫哥華市中心之Empire Landmark酒店發展為高級住宅公寓發展項目，拆卸工程及該發展項目的預售正在同步進行，而本集團於鄰近的合營發展項目的更改土地用途申請，正由當地部門審批。

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

主席
潘政

香港，二零一八年六月二十八日

業務模式 及策略



泛海酒店是已確立之酒店擁有者、發展商及營運商，其業務主要位於香港。本集團擁有及經營四間「皇悅」品牌酒店，其位於香港核心商業中心區（「核心商業區」），及一個新酒店發展項目。本集團之酒店策略上均位於購物或商業中心地段。本集團亦從事旅遊代理業務及財務投資業務，為其帶來多元化及穩定之經常性收入。本集團之多元化業務亦減低市場波動之不利影響及抵銷本集團部份業務面對市場之週期性影響。

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

- (i) **拓展及提升我們於香港核心商業中心區黃金地段之酒店業務並致力追求卓越管理及營運**
本集團於香港之四間酒店策略上均位於核心商業中心區，對象為商務旅客及來自中國內地訪客。本集團之連鎖酒店擁有一支中央管理團隊以優化收入來源及確保有效調配資源以達致最高成本效益。尤其是本集團於灣仔之「港島皇悅酒店」由於其鄰近香港會議展覽中心而令其達致高入住率及房租之效益。位處黃金地段讓我們可迎合商務訪客及旅客之需求，致令本集團之酒店保持高入住率及維持每間可供使用客房收入於高水平。

- (ii) **建立本集團優質物業發展之聲譽及往績紀錄，初步於加拿大溫哥華**

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

- (iii) **專注於本公司投資組合所帶來穩健恒常收入之持續盈利增長**

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

- (iv) **繼續透過審慎財務管理政策達致有效風險管理**
本集團旨在以嚴格審慎之方式監控風險及管理各類債務及償還期所面臨之風險。本集團竭力維持具穩健流動資金及低水平資產負債比率之良好財務狀況。

我們有信心本集團之策略將於長遠為股東帶來最大價值。

管理層 討論及分析

業績

本集團截至二零一八年三月三十一日止財政年度之收入為843,000,000港元，較去年增加14%。然而，股東應佔溢利卻減少60%至172,000,000港元。該下跌乃主要由於財務資產投資未變現公平值虧損，而去年同期則為投資收益（大部分為未變現）。證券投資的未變現公平值變動對本集團於相關報告期間之現金流量並無影響。



尖沙咀皇悅卓越酒店（毗鄰九龍皇悅酒店）

酒店業務

於二零一七年四月至二零一八年三月期間之累計訪港旅客及過夜旅客人數分別達至6,000萬及2,800萬人次，兩者均上升5%。過夜訪港旅客仍以中國內地客為主佔總份額之67%，其較去年同期上升8%。

截至二零一八年三月，香港酒店客房供應數目合共約79,000間，較去年同期增加4%。

本集團於香港之酒店入住率為95%，而平均房價較去年同期上升10%。其中設有94間客房的銅鑼灣皇悅卓越酒店，毗鄰本集團於銅鑼灣的現有酒店，於首個全年度營運入住率達90%以上。

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團於加拿大溫哥華市中心的Empire Landmark酒店入住率為82%，期間其房價較上一年度同期增加15%。該酒店已於二零一七年十月一日停止營業以用作重新發展為以住宅為主之多用途待售物業。



Landmark on Robson: 頂層公寓

發展項目

在香港，本集團設有90間客房之新酒店毗鄰於本集團於尖沙咀之現有酒店已落成，並預期將於二零一八年第三季度開始營運。

位於溫哥華市中心核心地段Robson Street的Empire Landmark酒店現正進行拆除工程。該發展項目第一批預售住宅單位已於二零一八年一月推出，於截至二零一八年三月三十一日銷售合同金額已達97,000,000加拿大元（約589,000,000港元）。

另一幅位於Robson Street Empire Landmark酒店旁的土地及樓宇，仍處於住宅及商業發展的規劃階段。

由本集團之合營企業所發展位於Alberni Street之住宅項目，目前仍由當地部門進行審批修改土地用途。

緊隨截至二零一八年三月三十一日止財政年度後，本集團透過其擁有40%實際權益之另一合營企業，已完成收購位於溫哥華市中心Alberni Street之另一物業，該項目將發展為高級住宅單位以作出售。

財務投資

於二零一八年三月三十一日，本集團之財務投資組合絕大部分由上市證券組成，金額為4,936,000,000港元（二零一七年：2,410,000,000港元）。該投資組合價值之增加主要來自對債務證券作出之進一步淨投資。

投資組合包括約83%上市債務證券（其中大部分由經營中國房地產業務之公司發行），及約17%為上市股本證券（其中約84%由大型銀行發行）。該等投資組合以7%為港元、90%為美元及3%為英鎊計值。

於年內，投資組合產生合共302,000,000港元（二零一七年：228,000,000港元）之利息及股息收入，並錄得主要來自未變現公平值變動的投資虧損淨額59,000,000港元（二零一七年：收益243,000,000港元（大部分未變現））。未變現公平價值虧損主要來自上市債務證券，原因由於利息上升環境導致投資者對收益率期望上升。該等虧損部份被美國及英國上市之銀行發行之股本證券未變現公平價值收益抵銷，美國銀行之股本證券受惠於美國經濟改善，而英國銀行之股本證券則受英鎊升值而得益。

財務回顧

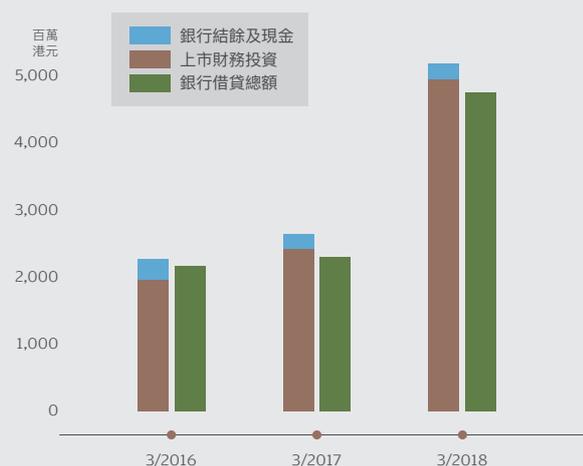
本集團的融資及庫務活動實行企業中央管理。於二零一八年三月三十一日，本集團擁有逾20億港元之現金及未提取銀行融資額度。

本集團賬面資產總值為9,101,000,000港元（二零一七年：6,374,000,000港元）。根據獨立估值，於二零一八年三月三十一日，營運酒店物業之重估總值為10,654,000,000港元，較二零一七年三月三十一日之估值下降0.7%。該重估金額不計及Empire Landmark酒店的估值（二零一七年：1,012,000,000港元），其已於二零一七年十月停止營業以進行重新發展。該酒店的過往土地價值已經重新分類為發展中待售物業。本集團經計及營運酒店物業市值之經重估資產總值為17,410,000,000港元（二零一七年：14,621,000,000港元）。

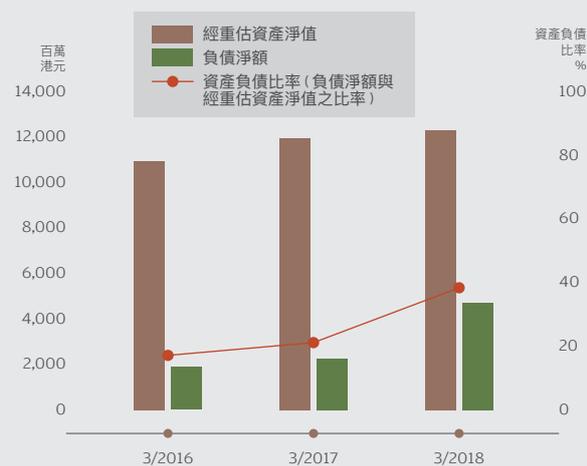
股東權益賬面金額為3,919,000,000港元（二零一七年：3,727,000,000港元），其中該增加主要由於年內溢利所致。經計及營運酒店物業之市值後，本集團經重估之資產淨值為12,227,000,000港元（二零一七年：11,872,000,000港元）。

綜合負債淨額（負債總額減現金結餘）為4,675,000,000港元（二零一七年：2,240,000,000港元）。負債總額包括銀行借貸4,736,000,000港元及可換股票據187,000,000港元。銀行借貸總額之97%或4,610,000,000港元以港元計值，而餘下3%或相等於126,000,000港元則以外幣計值，該等借貸乃來自海外營運及財務資產投資所產生。

充足流動資金及現金儲備

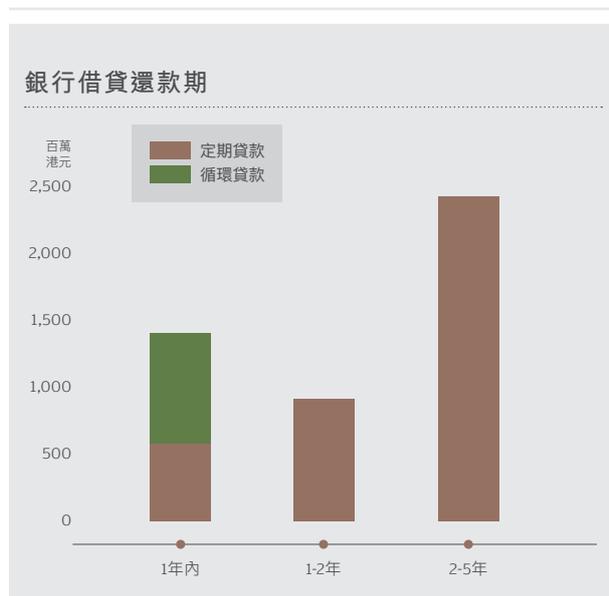


經重估資產淨值⁽¹⁾、負債淨額⁽²⁾及資產負債比率



⁽¹⁾ 經計及營運酒店物業之公平市值

⁽²⁾ 包括於二零四七年二月到期之可換股票據



銀行借貸總額中，17%為大部份有抵押之循環貸款，54%為有抵押之定期貸款，而餘下29%為無抵押之定期貸款。本集團之銀行借貸到期日分佈於不同年期，最長為5年。其中30%須於一年內償還，19%須於一至兩年內償還，及51%須於三至五年內償還。已於結算日後，約65%須於一年內償還之銀行貸款以五年年期再融資之長期借貸清還。可換股票據，佔負債總額4%，乃無抵押及須於二零四七年二月償還。於二零一八年三月三十一日，本集團之流動資產淨值為3,799,000,000港元（二零一七年：2,211,000,000港元）。

本集團資產負債比率（以負債淨額佔經重估資產淨值之百分比表示）為38%（二零一七年：19%）。

於二零一八年三月三十一日，為本集團之銀行信貸作抵押之酒店物業、發展中之待售物業及財務資產之賬面值為3,653,000,000港元（二零一七年：3,179,000,000港元）。

人力資源

於二零一八年三月三十一日，本公司及其附屬公司之全職僱員總數為約280名（二零一七年：390名）。除薪金外，本集團亦向其僱員提供其他福利，包括保險、購股權、醫療計劃、退休金計劃及其他福利。

展望

港珠澳大橋及廣深港高速鐵路均於年內開通，將顯著節省遊客的成本及時間，並加快珠江三角洲與其鄰近省份的經濟融合。訪港旅客及過夜旅客人數增加之趨勢預期將會持續，鑒於入境遊的不斷改善，香港酒店業之前景應維持樂觀。

由於預期加拿大經濟將持續穩健增長，溫哥華物業市場之整體前景預期將維持吸引力。

對於本集團持有以中國房地產業務之公司發行之債務證券投資，儘管政府抑制房地產投機，人口、收入及就業機會的增加趨勢仍會促進國內房地產市場。中國經濟的外部風險包括地緣政治緊張及貿易保護主義抬頭，視乎其最終規模，會影響金融市場信心及情緒，進而影響市場活動。

管理層對本集團於瞬息萬變的環境中之表現持謹慎樂觀態度。

五年財務摘要

截至三月三十一日止年度
(百萬港元)

	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年	二零一四年
業績					
收入	843	737	677	700	651
毛利	604	498	445	473	470
折舊	(121)	(116)	(84)	(87)	(83)
投資(虧損)/收益淨額	(59)	243	71	(105)	132
融資成本淨額	(82)	(40)	(33)	(10)	(15)
股東應佔年內溢利	172	433	251	120	349
資產與負債					
資產總值	9,101	6,374	5,788	5,159	5,137
負債總額	(5,182)	(2,647)	(2,333)	(1,894)	(1,933)
本公司股東應佔權益	3,919	3,727	3,455	3,265	3,204

有關四座(二零一七年:五座及二零一四年至二零一六年:四座)營運中酒店物業估值之補充資料:

經重估資產總值	17,410	14,621	13,263	12,709	11,799
經重估資產淨值	12,227	11,872	10,875	10,782	9,828

主要物業

		本集團 所佔權益	地盤面積 約數 (平方呎)	總樓面 面積約數 (平方呎)		
I 酒店物業						
01	港島皇悅酒店 香港灣仔軒尼詩道33號	100%	10,600	184,000 (363間客房)		
02	九龍皇悅酒店 九龍尖沙咀金巴利道62號	100%	11,400	220,000 (343間客房)		
03	銅鑼灣皇悅酒店 香港銅鑼灣永興街8號	100%	6,200	108,000 (280間客房)		
04	銅鑼灣皇悅卓越酒店 香港銅鑼灣永興街8A號	100%	2,000	31,000 (94間客房)		
05	尖沙咀皇悅卓越酒店 九龍尖沙咀金巴利街8號 (預期於二零一八年第三季度開業)	100%	2,800	34,000 (90間客房)		
		本集團 所佔權益	地盤面積 約數 (平方呎)	總樓面 面積約數 (平方呎)	類別	階段
II 發展中之待售物業						
06	Landmark on Robson 加拿大溫哥華 Robson Street 1400號 (預期於二零二三年完成)	100%	41,000	400,000	住宅／商業	拆卸中
07	加拿大溫哥華 Robson Street 1394號	100%	8,600	75,000	住宅	規劃中
08	加拿大溫哥華 Alberni Street 1444號及 Nicola Street 740號	40%	43,230	649,000	住宅／商業	規劃中

報告標準與範圍

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

環境保護

A1 排放物

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

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

於報告年度內，本集團並無因觸犯有關環境保護的條例而遭受處罰。

A1.1 廢氣總排放量

氮氧化物排放量	42.70 千克(i)
硫氧化物排放量	0.37 千克(i)
懸浮顆粒排放量	0.35 千克(ii)

A1.2 溫室氣體總排放量及密度

總樓面面積	54,905 平方米
範圍1排放	106,438 千克 1.94 千克／平方米
範圍2排放	10,761,828 千克 196 千克／平方米
範圍3排放	108,004 千克 1.97 千克／平方米
溫室氣體總排放	10,976,270 千克 199.91 千克／平方米

(i) 數據包括氣油燃料消耗排放及汽車排放

(ii) 數據僅包括汽車排放

A1.3 所產生無害廢棄物

建築廢料	6,498噸
可循環使用建築廢料	347噸
可循環使用色粉盒	439個
可循環使用食用油	3,591升

A2 資源使用

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

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

本集團每日監控能源及燃料消耗情況，以確定可以節能的環節。本集團亦已分階段將冷凍機、通風盤管裝置、換氣裝置、洗衣及廚房設備、電器及照明設備替換升級為更加節能之設備。

A2.1 直接及間接能源耗量及密度

直接能源總消耗	15,067,934千瓦時
— 電	274.44千瓦時／平方米
間接能源總消耗	9,434,064兆焦
— 燃料	171.82兆焦／平方米

A2.2 耗水量及密度

耗水	183,768立方米
	3.35立方米／平方米

A2.3 新酒店所使用建築材料

混凝土	2,826立方米
鋼材	634噸
木材	68立方米

A3 環境及天然資源

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

為減少耗紙，本集團在處理一般辦公室工作、客戶記錄及每日報告環節盡量使用電子方式的通訊及檔案儲存系統，並在可行情況下盡量使用電子方式確認客房預約。此外，本集團鼓勵使用循環紙張作打印及複印，採用雙面打印及複印，及在不需要時關閉照明、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，而本集團將確保遵守所有適用環境相關法例及規定。

社會層面

B1 僱傭

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

B2 健康與安全

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

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

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

B3 發展及培訓

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

此外，本集團員工可申請教育資助，參加外部專業課程。

B4 勞工準則

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

B5 供應鏈管理

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

酒店業務

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

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

物業發展

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

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

B6 產品責任

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

本集團已制定合規程序，以確保遵守對本集團有重大影響的適用法律、規則及法規。

於報告年度，本集團並無嚴重違反或未有遵守適用法律法規之情況。

資料私隱

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

於報告年度，本集團並無收到任何有關違反客戶私隱及遺失客戶資料之實證投訴。

B7 反貪污

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

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

B8 社區投資

皇悅酒店於香港及中國內地經營及成長超過十年，一向致力為香港及中國內地社會及社區作出積極貢獻。我們積極實踐企業社會責任，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。

年內，本集團在員工支持下舉辦多項活動回饋社區。

B8 社區投資 (續)

社區關懷

「藝術童關心」社區關懷企劃

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

於二零一七年十二月二十日及二十一日，於尖沙咀皇悅酒店舉行「耀能佳音・冬暖皇悅音樂會」之音樂表演，由來自香港耀能協會三所中學之學校樂隊於酒店大堂表演聖誕節慶音樂。

於二零一八年三月二日、十二日及二十七

日，提供與香港耀能協會三所中學之學生參觀灣仔港島皇悅酒店，了解酒店前台／接待處、客房服務及餐廳等經營環節。

為慶祝二零一八年母親節，灣仔港島皇悅酒店於二零一八年五月十日舉辦手工花工作坊，18對來自香港耀能協會之幼兒及其家長合力製作美麗的手工保鮮花禮物，同渡了愉快的下午。



慶典禮上的合照：主禮嘉賓(左面第五位起)香港勞工及福利局康復專員梁振榮先生，JP、泛海酒店集團有限公司執行董事及集團財務總監吳維群先生及香港耀能協會主席彭徐美雲女士，MH於二零一八年七月四日出席在灣仔港島皇悅酒店舉行的「藝術童關心」社區關懷企劃二零一七年／一八年度「悅我展能關愛共行」慶典禮。當天大會更邀請了一眾學員及家長們參與，為本年度一系列推廣傷健共融的活動劃上完美句號。

OLE²企劃(其他學習經歷x豐富人生之機遇)向五名即將畢業的中學生提供酒店業實際工作經驗的機會。彼等於二零一八年五月至六月分別獲分配至銷售與營銷部門、客房部門及會計部門,擔任辦公室助理及見習生,為時兩星期。

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

慈善活動

本集團於報告年度內向多間慈善機構捐款5,110,000港元,其中包括聖士提反基金有限公司、香港脊髓損傷基金會有限公司、仁濟醫院、喇沙基金有限公司、生命熱線有限公司及香港殘疾人奧委會暨傷殘人士體育協會。

社區嘉許

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

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。主席潘政先生負責監管董事會之運作及本集團之策略及政策，而行政總裁兼副主席林迎青博士則負責管理本集團之業務。各董事之履歷詳情及董事間之關係於董事及高級管理層一節所載董事履歷內披露。

根據本公司之公司細則（「公司細則」），在本公司每年舉行之股東週年大會上，三分之一在任董事（主席及董事總經理除外）須輪值退任，或倘董事人數並非三或三之倍數，則須輪值退任之董事人數為最接近但不超過三分之一。根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四（「守則」），主席與董事總經理亦須每三年於股東週年大會上退任。退任董事可於大會上合資格膺選連任。獨立非執行董事之委任並無指定任期，惟須根據公司細則及守則輪值退任及重新選舉。

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

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

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

董事會確認其有責任編製財務報表及就年報及中期報告、聯交所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
潘政先生	主席	3/4	0/2
林迎青博士	副主席兼行政總裁	4/4	2/2
潘海先生	執行董事	4/4	1/2
潘洋先生	執行董事	4/4	0/2
馮兆滔先生	執行董事	4/4	2/2
吳維群先生	執行董事	4/4	2/2
葉志威先生	獨立非執行董事	3/4	2/2
梁偉強先生	獨立非執行董事	4/4	2/2
洪日明先生	獨立非執行董事	4/4	2/2

董事會成員多元化政策

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

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

薪酬委員會

本公司獨立非執行董事洪日明先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會現由本公司副主席兼行政總裁林迎青博士及兩名獨立非執行董事葉志威先生及洪日明先生組成。董事會已遵照守則修訂及採納職權範圍。薪酬委員會之職責包括：就董事及高級管理層之薪酬政策及架構向董事會提出建議、批准薪酬、釐定所有執行董事及高級管理層之薪酬組合以及批准終止合約或解聘時須向所有董事及高級管理層作出之賠償。上述人士之薪酬組合（包括底薪、年度花紅、退休福利及其他福利如購股權等）因應彼等之工作性質及經驗釐定。概無董事參與有關其本身薪酬或其他福利之任何決定。本集團之薪酬政策致力提供公平之市場薪酬，以吸引、挽留及鼓勵高質素員工。薪酬乃根據員工之職責及責任、業內薪酬基準及現行市況釐定。年內，薪酬委員會舉行一次會議，除葉志威先生外所有成員均有出席，以檢討、商議及批准董事及高級管理層之薪酬組合。

審核委員會

審核委員會現由所有獨立非執行董事洪日明先生（擔任主席）、梁偉強先生及葉志威先生組成。董事會已遵照守則修訂及採納職權範圍。審核委員會之主要工作包括檢討及監管本集團之財務申報程序、風險管理及內部監控，以及審閱已刊發之財務報表。審核委員會每年至少舉行兩次會議。年內，審核委員會舉行兩次會議，以審閱本公司之年度及中期財務報表、核數師就加強風險管理及內部監控提供之建議，以及內部審核職能之有效性。所有成員均有出席於年內舉行的會議。審核委員會已審閱截至二零一八年三月三十一日止年度之年度財務報表。

董事進行之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。本公司已就年內有否違反標準守則向全體董事作出具體查詢，而彼等均已確認彼等於截至二零一八年三月三十一日止年度已完全遵守標準守則所載之規定標準。

企業管治守則

年內，本公司已遵守守則之守則條文，惟下列偏離事項除外：

- (1) 守則之守則條文第A.4.1條規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司所有獨立非執行董事之委任並無指定任期，惟須根據公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及重選連任；
- (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本公司下屆股東週年大會，而屆時可於股東週年大會上膺選連任；
- (3) 守則之守則條文第E.1.2條規定公司董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席潘政先生因彼在有關時間有其他事務而未能出席本公司於二零一七年八月三十日舉行之股東週年大會；及
- (4) 守則之守則條文第C.2.5條規定發行人須設有內部審核職能。本公司之內部審核職能乃由內部核數師執行，而內部核數師已於二零一六年九月辭任並離開本公司。本公司已聘請一名新任內部核數師並已於二零一七年六月到任，以及自此之後已妥為遵守上述守則條文。

風險管理及內部監控

本集團設有其風險管理架構及已分配職責，以達致本集團之業務目標：

風險管理

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

內部監控

本集團的內部監控系統包括一個完善的組織架構、全面預算、匯報、政策及程序，旨在識別及管理可能嚴重阻礙達致本集團業務目標的風險，提供合理（但非絕對）保證本集團不會出現營運系統失誤、重大錯誤、損失或欺詐。本集團已建立適當的內部監控程序，確保全面、正確及準時記錄會計及管理資料。本集團定期進行檢討及內部審查，以獨立評估系統的充分性及有效性以及遵守適用法律及法規。

內部審核職能

內部審核職能已於本審閱財政年度成立，以協助審核委員會審閱及評估本集團之風險管理及內部監控系統之充足性及有效性，以及管理本公司業務目標之達成所涉及之固有風險。內部審核職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。內部審核職能涵蓋有關會計常規及重大監控的關鍵事宜，並將向高級管理層匯報檢討結果或不合規事宜及改善本集團內部監控之建議步驟及行動。

有關本集團之主要風險及不確定因素之討論載於董事會報告書內第45至46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，將提呈予董事會決議，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影響，並釐定有關資料根據上市規則第13.09及13.10條以及證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文是否被視為內幕消息及是否須於合理可行情況下盡快予以披露。

本公司風險管理及內部監控系統之有效性

於回顧財政年度內，高級管理層與本集團外聘核數師共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遺漏或缺失，並認同管理層作出之確認。董事會認為，於回顧財政年度內及直至刊發年報及財務報表日期之風險管理及內部監控系統乃為完善且充分地保障股東、客戶及僱員的利益及本集團的資產。

核數師薪酬

股東於股東週年大會上委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司之核數師。羅兵咸永道會計師事務所提供之服務包括核數、稅項相關服務及其他服務。羅兵咸永道會計師事務所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53頁之獨立核數師報告內。

截至二零一八年三月三十一日止年度，彼等所提供核數服務之費用4,773,000港元（二零一七年：4,212,000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務服務、審閱中期業績、資本市場交易服務及其他服務，收取服務費為1,285,000港元（二零一七年：1,222,000港元）。

股東權利

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

(I) 股東於股東大會上作出建議之程序

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

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

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

一份請求書（或兩份或多份載有全體呈請人簽署之請求書）須於下列時間向Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda遞呈，並向本公司之香港主要辦事處（地址為香港灣仔駱克道33號美國萬通大廈30樓，並註明收件人為公司秘書）遞呈有關副本：(i)倘請求書需要刊發決議案通告，須於不少於股東週年大會舉行前六(6)個星期，惟倘在遞交請求書後六(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Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda遞呈一份書面請求（「股東特別大會請求書」），以及向本公司之香港主要辦事處（地址為香港灣仔駱克道33號美國萬通大廈30樓，並註明收件人為公司秘書）遞呈有關副本，要求董事會召開本公司之股東特別大會（「股東特別大會」）。

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

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

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

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

專業發展

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

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

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

董事	培訓類別
潘政先生	B
林迎青博士	B
潘海先生	B
潘洋先生	B
馮兆滔先生	B
吳維群先生	A,B
葉志威先生	B
梁偉強先生	A,B,C
洪日明先生	A,B

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

B: 閱讀與企業管治、監管發展及其他相關議題有關之材料

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

投資者關係

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

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

提出查詢之程序

股東可隨時以書面向本公司於香港之主要辦事處寄發彼等對董事會之查詢及關注或電郵至info@asia-standard.com.hk註明收件人為公司秘書。

組織章程文件

於本年度，組織章程文件沒有任何變動。

董事及高級管理層

執行董事

潘政

63歲，本公司之主席兼執行董事。彼亦為泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）及滙漢控股有限公司（「滙漢」）之行政總裁、董事總經理兼執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。彼為本集團之創辦人。潘先生為本公司執行董事潘海先生及潘洋先生之父親。本公司副主席林迎青博士及執行董事馮兆滔先生亦分別為彼之姊夫。

林迎青

73歲，本公司之副主席、行政總裁、執行董事兼薪酬委員會成員，彼亦為本公司若干附屬公司之董事。林博士持有理學士（化學工程）學位及哲學博士學位。彼於工程、項目管理及行政方面擁有逾三十五年經驗。彼於一九九四年加入本集團。林博士為本公司執行董事潘海先生及潘洋先生之姑丈。彼亦分別為本公司主席潘政先生之姊夫及執行董事馮兆滔先生之連襟。

潘海

32歲，本公司及滙漢之執行董事。彼亦為泛海國際之執行董事兼薪酬委員會成員。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。潘先生持有英屬哥倫比亞大學商業學士學位。彼負責本集團之業務發展及項目管理。潘先生分別為本公司主席潘政先生之兒子及執行董事潘洋先生之胞兄。彼亦分別為本公司副主席林迎青博士及執行董事馮兆滔先生之侄兒。彼於二零零九年加入本集團。

潘洋

29歲，本公司、泛海國際及滙漢之執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。潘先生持有英屬哥倫比亞大學商業學士學位，主修房地產。彼負責本集團之項目管理、投資及業務發展。潘先生分別為本公司主席潘政先生之兒子及執行董事潘海先生之胞弟。彼亦分別為本公司副主席林迎青博士及執行董事馮兆滔先生之侄兒。彼於二零一二年加入本集團。

馮兆滔

69歲，本公司之執行董事，彼亦為泛海國際及滙漢之主席、執行董事兼薪酬委員會成員。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。馮先生持有應用科學（土木工程）學士學位，亦為香港工程師學會資深會員。彼於一九九四年加入本集團，並擁有逾三十五年項目管理及建築經驗。馮先生為本公司執行董事潘海先生及潘洋先生之姑丈。彼亦分別為本公司主席潘政先生之姊夫及副主席林迎青先生之連襟。

吳維群

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

獨立非執行董事

葉志威

50歲。葉先生畢業於香港大學，並取得法律學士學位。彼為香港合資格執業律師及擁有逾二十年法律執業經驗。葉先生為本公司之獨立非執行董事兼審核委員會及薪酬委員會成員。葉先生亦為鼎億集團投資有限公司及富道集團有限公司（均於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市之公司）之獨立非執行董事、審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之成員。彼於二零零三年加入本集團。

梁偉強

55歲，本公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員。梁先生為現任大律師。彼曾於數間公司擔任會計和財務管理方面工作，累積約十年經驗，隨後自一九九六年成為執業大律師。彼亦為泛海國際獨立非執行董事、審核委員會兼薪酬委員會成員。梁先生為香港會計師公會、香港特許秘書公會（「香港特許秘書公會」）、英國特許公認會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及特許仲裁師學會之會員。彼於一九九四年被任命為香港高等法院大律師。彼持有University of Lancaster碩士學位（會計及財務），並獲得Manchester Metropolitan University頒發法律學士學位。彼曾於二零零六年出任香港特許秘書公會會長。於二零零七年，梁先生獲政府委任為多個法定審裁處職位，如監護委員會、人事登記審裁處及稅務上訴委員會等。自二零一二年四月二十一日至二零一八年四月二十日，梁先生亦擔任旅館業上訴委員會、會社（房產安全）及床位寓所主席。梁先生於二零零四年加入本集團。

董事及高級管理層

洪日明

66歲。洪先生於審核、會計及財務管理方面擁有逾三十年經驗，曾任職悉尼及香港多間公司，現為香港一間上市公司之財務總監。洪先生為蘇格蘭特許會計師公會及香港會計師公會之會員，彼畢業於香港大學並持有數學學士學位及獲蘇格蘭University of Strathclyde頒發會計學深造文憑。洪先生為本公司之獨立非執行董事兼審核委員會及薪酬委員會之主席。彼亦為滙漢之獨立非執行董事、審核委員會主席兼薪酬委員會成員。彼亦為香港生命科學技術集團有限公司（一間於聯交所GEM上市之公司）之獨立非執行董事。彼於二零零四年加入本集團。

高級管理層

吳紹星

66歲，本公司之集團總經理。彼亦為本公司一間附屬公司之董事。吳先生負責發展及管理本集團之酒店餐飲業務。吳先生於本地及海外市場之酒店及旅遊業擁有逾四十年之豐富經驗，亦曾出任香港及澳門多間主要國際連鎖酒店及旅行社之高級市場推廣及營運職位。彼於二零零七年加入本集團。

潘天壽

72歲。彼現時為本公司一間附屬公司之董事，並負責本集團之飲食業務。於一九七零年至一九九六年期間，潘先生於美國為餐廳業務企業家。彼於一九九六年加入本集團。彼為本公司主席潘政先生之兄長。

戴潤林

61歲。戴先生為本集團旅遊代理業務之總經理。戴先生於旅遊業擁有逾四十年經驗，曾於國際航空公司及旅遊代理公司擔任高級職位。彼於二零零九年加入本集團。

關堡林

59歲，本公司若干附屬公司之董事，彼亦為泛海國際及滙漢之執行董事。關先生持有工商管理學士學位。彼於一九九四年加入本集團，負責酒店發展項目及租賃。彼於物業銷售、租賃及房地產管理方面擁有逾三十年經驗。

董事會欣然提呈截至二零一八年三月三十一日止年度之董事會報告書及經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股，而各主要附屬公司之主要業務則載於財務報表附註33。

本集團主要於香港及加拿大經營其業務。本集團按主要業務劃分之總收入及經營業績貢獻之分析載於財務報表附註5。

業績及分派

本集團於本年度之業績載於第54頁之綜合損益賬內。

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

董事會（「董事會」）建議派付截至二零一八年三月三十一日止年度之末期股息每股0.64港仙（二零一七年：0.64港仙），總額為12,915,000港元（二零一七年：12,915,000港元）。

此外，待股東於二零一八年八月三十日舉行之股東週年大會通過批准建議派發上述末期股息的決議案後，根據可換股票據之平邊契據，本公司將派款予票據持有人截至二零一八年三月三十一日止年度票息，相等於每份可換股票據0.64港仙（二零一七年：0.64港仙），總額為17,236,000港元（二零一七年：17,236,000港元）。

財務摘要

本集團業績及資產與負債之五年財務摘要載於第13頁。

股票掛鈎協議

除第41至43頁「購股權計劃」及第44頁「可換股票據」章節所披露者，以及誠如財務報表附註25所載外，概無股票掛鈎協議於本年度內訂立或於本年度末存續。

年內已發行股份

本公司截至二零一八年三月三十一日止年度之已發行股份詳情載於財務報表附註22。

主要物業

本集團之主要物業詳情載於第14頁。

捐款

年內，本集團作出慈善及其他捐款5,110,000港元（二零一七年：4,382,000港元）。

董事

本年度內及於本報告日，本公司之董事如下：

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

於應屆股東週年大會上，潘海先生、潘洋先生及葉志威先生將根據本公司之公司細則（「公司細則」）輪值退任，惟彼等均符合資格並願膺選連任。

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

董事及高級管理層之履歷詳情

董事及高級管理層之履歷詳情載於第30至32頁。

董事於交易、安排及合約之重大權益

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

獲准許的彌償條文

在百慕達一九八一年公司法、公司細則及其他有關條文規限下，當時之董事於處理任何有關本公司事務時可因執行其職務而將或可能招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支從本公司的資產獲得彌償，並可獲確保免就此受任何損害。本公司已為本集團董事及高級人員投保合適的董事及高級人員責任保險。

購買股份或債券之安排

除第41至43頁所披露之本公司之購股權計劃，以及其最終控股公司滙漢控股有限公司（「滙漢」）及其中介控股公司泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）之購股權計劃外，本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司，於年內任何時間概無參與訂立任何安排，致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一八年三月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）之股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)記入根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉；或(c)根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(I) 股份之好倉

(a) 本公司

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

附註：

誠如下文「主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉」一節所披露，由於潘政先生透過滙漢及其附屬公司擁有本公司權益，故潘先生被視作於本公司所有附屬公司之股份擁有權益。

(I) 股份之好倉 (續)

(b) 相聯法團

董事	相聯法團	所持股份數目				總額	佔已發行 股份之 百分比(%)
		個人權益	家屬權益	法團權益			
潘政	滙漢 (附註1)	273,607,688	5,318,799	145,213,900	424,140,387	50.44	
潘政	泛海國際 (附註2)	1,308,884	-	683,556,392	684,865,276	51.89	
潘海	滙漢	10,444,319	-	-	10,444,319	1.24	
馮兆滔	滙漢	15,440,225	-	-	15,440,225	1.83	
馮兆滔	標譽有限公司	9	-	-	9	0.01	

附註：

- (1) 由於潘政先生擁有滙漢之控股權益(50.44%)，故彼被視作擁有滙漢所持有之本公司股份權益。
- (2) 由於潘政先生擁有滙漢之控股權益，故彼被視作擁有滙漢之附屬公司所持有之泛海國際股份權益。

(II) 相關股份之好倉

購股權權益

(a) 本公司

於二零一八年三月三十一日，根據本公司於二零零六年八月二十八日採納之購股權計劃授予董事購股權之詳情如下：

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

附註：

除上文所披露者外，年內，概無購股權獲授予董事，而已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

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

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

附註：

- 購股權於二零一五年十二月十一日根據滙漢於二零一四年八月二十九日採納之購股權計劃授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股1.42港元予以行使。
- 年內，概無購股權獲授予董事，而已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

(c) 相聯法團－泛海國際

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

附註：

- 購股權於二零一五年十二月十一日根據泛海國際於二零一四年八月二十九日採納之購股權計劃授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股1.38港元予以行使。
- 年內，概無購股權獲授予董事，而已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

(III) 相關股份及債券之好倉**可換股票據權益**

本公司

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

附註：

潘政先生透過其於滙漢之控股權益而被視為於滙漢及其附屬公司持有的可換股票據（其可兌換為2,692,316,098股本公司股份）中擁有權益。可換股票據可按每份可換股票據0.453港元之贖回價於二零一七年二月二十四日及直至二零四七年二月二十三日（包括當日）前之第10個營業日之期間內兌換。有關可換股票據之詳情，請參閱第44頁「可換股票據」一節。

除上文所披露者外，於二零一八年三月三十一日，本公司董事或最高行政人員（包括彼等之配偶及十八歲以下之子女）概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股份、相關股份或債券中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)記入根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

根據證券及期貨條例第336條而存置之主要股東登記冊顯示，於二零一八年三月三十一日，本公司已獲悉下列主要股東於本公司已發行股本中擁有5%或以上之權益及淡倉。該等權益不包括上文所披露之董事及最高行政人員之權益。

(I) 本公司股份之好倉

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

(II) 本公司相關股份之好倉
可換股票據權益

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

附註：

- (1) Sai Group乃泛海國際之全資附屬公司，故泛海國際被視為於Sai Group所持有之權益中擁有權益並與之重疊。
- (2) AOH(BVI)及其附屬公司合共持有泛海國際超過一半已發行股份，故被視為於泛海國際所持有之權益中擁有權益並與之重疊。
- (3) Persian乃AOH(BVI)之全資附屬公司，故AOH(BVI)被視為於Persian所持有之權益中擁有權益並與之重疊。
- (4) AOH(BVI)乃滙漢之全資附屬公司，故滙漢被視為於AOH(BVI)及其附屬公司所持有之權益中擁有權益並與之重疊。
- (5) 可換股票據可按每份可換股票據0.453港元之贖回價於二零一七年二月二十四日及直至二零四七年二月二十三日（包括當日）前之第10個營業日之期間內兌換。有關可換股票據之詳情，請參閱第44頁「可換股票據」一節。

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

購股權計劃

於二零零六年八月二十八日採納之購股權計劃（「二零零六年購股權計劃」）

二零零六年購股權計劃於二零零六年八月二十八日獲採納。根據二零零六年購股權計劃，本公司董事會可向本公司、其附屬公司或任何被投資實體之任何董事、僱員、諮詢人、客戶、供應商、代理、合夥人或顧問或承包商、彼等之全權信託或彼等所擁有之公司授出購股權，旨在向合資格參與人士提供獎勵、嘉許並認同彼等所作之貢獻，以及加強並維持與彼等之持續關係，而彼等之貢獻有利於或將有利於本集團之長遠發展。

行使根據二零零六年購股權計劃予以授出之所有購股權而可予發行之股份總數不得超過125,088,061股，相當於本報告之日已發行股份約6.19%。行使根據二零零六年購股權計劃及任何其他購股權計劃已授出惟有待行使之所有尚未行使購股權而可能須予發行之股份總數最多不得超過不時已發行股份之30%。倘加上根據二零零六年購股權計劃或任何其他購股權計劃於任何十二個月期間內授予相同參與人士之任何購股權所發行及可予發行之股份（包括已行使、尚未行使及已註銷之購股權），則可能授予該參與人士之購股權所涉及之股份數目最多不得超過不時已發行股份之1%。

根據二零零六年購股權計劃，除本公司董事另有決定外，本公司並無規定承授人須持有購股權一定期間後，方可行使購股權。行使期應為本公司董事會釐定之任何期間，惟於任何情況下不得遲於該授出日期起計十年。承授人須於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）。

認購價將由本公司董事會酌情釐定，惟不得低於(i)有關授出日期股份之收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日股份之平均收市價；及(iii)股份之面值（上述三者以最高者為準）。二零零六年購股權計劃之有效期由二零零六年八月二十八日起計十年內有效及已於該計劃獲採納當日之第十週年屆滿。於二零零六年購股權計劃屆滿後，概無購股權可於該計劃下授出，惟所有根據二零零六年購股權計劃授出而尚未行使之購股權仍然有效及可予行使。

於二零零六年八月二十八日採納之購股權計劃（「二零零六年購股權計劃」）（續）

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

承授人	授出日期	行使價 (已調整) (港元)	行使期	所持購股權數目		
				於二零一七年 四月一日 尚未行使	年內失效	於二零一八年 三月三十一日 尚未行使
董事	二零零七年 四月二日	0.433	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	48,000,000	(48,000,000)	-
	二零一五年 十二月十一日	0.343	二零一五年十二月十一日至 二零二五年十二月十日	28,800,000	-	28,800,000
控股公司之董事	二零零七年 四月二日	0.433	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	48,000,000	(48,000,000)	-
控股公司之僱員	二零零七年 四月二日	0.433	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	69,000,000	(69,000,000)	-
附屬公司之僱員	二零零七年 四月二日	0.433	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	23,999,997	(23,999,997)	-
				217,799,997	(188,999,997)	28,800,000

附註：

除上文所披露者外，年內，概無購股權獲授予董事，而已授予董事之購股權並未獲行使、註銷或失效。

於二零一六年九月八日採納之購股權計劃（「二零一六年購股權計劃」）

二零一六年購股權計劃於二零一六年九月八日獲採納。根據二零一六年購股權計劃，本公司董事會可向本公司、其附屬公司或任何被投資實體之任何董事、僱員、諮詢人、客戶、供應商、代理、合夥人或顧問或承包商、彼等之全權信託或彼等所擁有之公司授出購股權，旨在向合資格參與人士提供獎勵，嘉許並認同彼等所作之貢獻，以及加強並維持與彼等之持續關係，而彼等之貢獻有利於或將有利於本集團之長遠發展。

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

根據二零一六年購股權計劃，除本公司董事另有決定外，本公司並無規定承授人須持有購股權一定期間後，方可行使購股權。行使期應為本公司董事會釐定之任何期間，惟於任何情況下不得遲於該授出日期起計十年。承授人須於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）。

認購價將由本公司董事會酌情釐定，惟不得低於(i)有關授出日期股份之收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日股份之平均收市價；及(iii)股份之面值（上述三者以最高者為準）。二零一六年購股權計劃之有效期由二零一六年九月八日起計十年內有效。自採納二零一六年購股權計劃以來，概無購股權獲授出。

可換股票據

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

各票據持有人可選擇於緊隨票據發行日期後首個營業日起直至票據發行日期的第三十週年前第10個營業日（包括當日）隨時按一兌一基準（可就某些公司行動作出調整）將票據兌換為已繳足普通股，惟倘有關兌換將導致本公司不符合上市規則項下之公眾持股量規定，則不得進行任何兌換。除先前已獲兌換者外，票據將於票據發行日期的第三十週年當日按相等於本金額之100%之贖回價獲贖回。

年內，概無（二零一七年：84,256份）票據已獲兌換為本公司之普通股（二零一七年：84,256股）。

購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司並無贖回其任何股份。本公司及其任何附屬公司概無於年內購買或出售本公司任何上市證券。

優先購買權

本公司之股本於百慕達概無附有優先購買權。

管理合約

年內，本公司並無訂立或存在任何有關本公司全部或任何主要部份業務之管理及行政工作之合約。

業務回顧

本集團業務之中肯回顧、自財政年度末已發生之對本集團產生重大影響之事件詳情（如有）、採用財務關鍵表現指標之分析以及本集團未來可能發展之揭示載於第8至12頁之「管理層討論及分析」一節。本集團環境政策及表現之討論載於第15至21頁之「環境、社會及管治報告」及第33至48頁之「董事會報告書」章節內。

遵守法律及法規

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

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

主要風險及不明朗因素

本公司認為下文所述因素乃指或會潛在影響本集團業務、財務狀況、營運及業務未來前景之主要風險及不明朗因素，但並不表示下文所述之因素已屬詳盡。

與酒店及旅遊營運有關的風險

本集團酒店及旅遊代理業務或會受無法控制之因素（如政府法規、市況變動、行業競爭、酒店供應過剩或國際或本地對酒店客房及相關服務之需求下降、外匯波動、利率環境及其他或會影響全球旅遊及業務活動狀況之自然及社會因素）的重大影響。

由於本集團四家酒店位於香港，來自該業務之收入極易受香港旅遊業變動影響，而香港旅遊業很大程度上取決於香港作為遊客、商務遊客及會議舉行之目的地的吸引力，尤其是來自中國的遊客，其佔香港留宿遊客總數的67%以上，乃我們酒店業務的主要客源。

本集團檢視並優化其資產組合，以確保充分實現成本效益及效率。本集團透過適當監控業務表現，以及持續評估經濟情況及現行投資及業務策略的適切性，來監控經濟逆轉所帶來的風險。

與酒店或物業發展有關的風險

本集團委聘外判承包商提供各項服務，包括酒店擴建、酒店及物業發展之建築項目。該等項目之竣工須受外判承包商之履行情況（包括預先協定之竣工時間表）規限。任何延誤獲得或未能獲得相關政府同意或批准亦對竣工產生影響。

與融資有關的風險

本集團需融資以支持其營運中酒店及任何物業發展日後之營運、營運資金及資本開支之需求。本集團日後發展之整體水平及步伐或會受資本可用性、融資成本增加及貨幣波動等因素影響。

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

與財務投資有關的風險

本集團的財務表現面臨金融及資本市場風險，包括利率、外匯匯率、信貸息差、股票價格及整體經濟表現及其他無法控制的因素的變動。有關該等風險及相關管理政策的進一步詳情，請參閱載於第77至84頁的財務報表附註3。

與員工、客戶及供應商之關係

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

於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團與其客戶並無出現對本集團業務造成重大影響及本集團的成功對其有所依賴的任何事件。與僱員及供應商之本集團的成功對其為所依賴之主要關係之描述載於第15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	43.07%
本集團五大供應商應佔之購買百分比	66.18%
本集團最大客戶應佔之銷售百分比	33.19%
本集團五大客戶應佔之銷售百分比	52.34%

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

關連人士交易

年內進行的重大關連人士交易的詳情於財務報表附註31披露。除下文所披露者外，此等關連人士交易(i)並不構成關連或持續關連交易或(ii)構成上市規則第14A章界定之關連或持續關連交易，但獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。

關連交易

年內，本集團與關連人士進行以下持續關連交易：

1. 泛海酒店控股租賃協議

根據本公司之全資附屬公司泛海酒店（控股）有限公司（「泛海酒店控股」）與Tilpifa Company Limited（「Tilpifa」，泛海國際之一間附屬公司）於二零一六年七月二十九日訂立之租賃協議（「泛海酒店控股租賃協議」），泛海酒店控股向Tilpifa租用位於香港灣仔駱克道33號美國萬通大廈29樓之辦公室，自二零一六年八月一日起至二零一八年七月三十一日止為期兩年，月租為413,580港元。截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度及截至二零一九年三月三十一日止年度（自二零一八年四月一日起至二零一八年七月三十一日止），年度租金及相關開支金額之年度上限分別不超過3,900,000港元、5,900,000港元及2,000,000港元。

截至二零一八年三月三十一日止年度內，泛海酒店控股已就泛海酒店控股租賃協議向Tilpifa支付租金及相關開支總額5,207,000港元（二零一七年：3,441,000港元）。

2. 項目管理服務協議

根據本公司與泛海國際之附屬公司永快工程有限公司（「永快」）於二零一五年三月三十一日訂立之主協議，永快就本集團所擁有及經營之酒店及所擁有物業之定期樓宇保養服務、裝修工程、改善工程及／或其他關連工程向本集團成員公司提供項目管理服務（「項目管理服務協議」），自二零一五年四月一日起至二零一八年三月三十一日止為期三年。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度，項目管理費金額之年度上限分別不超過5,000,000港元、5,700,000港元及6,500,000港元。

截至二零一八年三月三十一日止年度內，本公司之附屬公司已就項目管理服務協議向永快支付項目管理費總額4,500,000港元（二零一七年：4,500,000港元）。

3. 新項目管理服務協議

項目管理服務協議已於二零一八年三月三十一日屆滿及本公司與永快已於二零一八年三月二十八日訂立一項新主協議（「新項目管理服務協議」）。根據新項目管理服務協議，永快就本集團所擁有及經營之酒店及所擁有物業之定期樓宇保養服務、裝修工程、改善工程及／或其他關連工程向本集團成員公司提供項目管理服務，自二零一八年四月一日起至二零二一年三月三十一日止為期三年。截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度，項目管理費金額之年度上限分別不超過5,000,000港元、5,500,000港元及6,000,000港元。

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

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

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

獨立非執行董事

本公司已接獲本公司各獨立非執行董事根據上市規則之獨立指引發出之獨立性確認書，本公司認為所有現任獨立非執行董事均為獨立人士。

足夠公眾持股量

根據董事從公開途徑所得之資料及據其所知，董事確認本公司有足夠公眾持股量，超過本公司於本報告刊發前之最後實際可行日期已發行股份之25%。

核數師

財務報表乃由羅兵咸永道會計師事務所審核，該核數師任滿退任，惟符合資格並願膺選連任。

代表董事會

主席

潘政

香港，二零一八年六月二十八日

致泛海酒店集團有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

泛海酒店集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第54至132頁的綜合財務報表,包括:

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

我們的意見

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

意見的基礎

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

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

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

獨立核數師報告

關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 發展中之待售物業的可收回性

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>發展中之待售物業的可收回性</p> <p>請參閱附註4、15及18</p> <p>貴集團有若干由附屬公司及合營企業持有的發展中之待售物業。</p> <p>基於各項目的相關物業的可變現淨值的估計，管理層對於發展中之待售物業的可收回性進行了評估。該評估涉及根據現有計劃對發展中物業將產生的完工建設成本的估算及未來銷售的預測。</p> <p>可變現估值的評估依賴需作出重大管理層判斷（包括每平方英尺售價及建設的預算成本）的關鍵假設。</p>	<p>我們有關評估管理層對發展中之待售物業的可收回性之評估的審核程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none">• 比較可比較物業的預期未來售價與現時市價；• 與項目經理就主要發展中之待售物業會面，以了解發展進程及詢問有關完工之預計開發成本的假設；• 參考最近期經批准預算及經批准發展計劃，證實管理層及項目經理所提供的成本估計；• 利用外部行業數據的建設成本進行基準估計；• 對主要項目進行獨立土地查冊研究及實地視察。 <p>我們發現，管理層對發展中之待售物業的可收回性評估獲得之憑證支持。</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布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

審核委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計於該情況下適當的審計程序，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。我們負責貴集團審計的方向、監督及執行。我們為審計意見承擔全部責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任（續）

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是廖偉寧。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一八年六月二十八日

綜合損益賬

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	5	842,641	736,601
銷售成本		(238,753)	(238,655)
毛利		603,888	497,946
銷售及行政開支		(163,480)	(151,766)
折舊		(121,397)	(116,169)
投資(虧損)/收益淨額	6	(58,621)	243,046
經營溢利		260,390	473,057
融資成本淨額	10	(82,448)	(40,061)
應佔合營企業溢利減虧損		1,147	3,651
除所得稅前溢利		179,089	436,647
所得稅開支	11	(7,259)	(3,798)
股東應佔年內溢利		171,830	432,849
每股盈利(港仙)			
基本	13	8.5	21.5
攤薄	13	3.9	18.5

綜合全面收益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內溢利	171,830	432,849
其他全面收益／(開支)		
已予重新分類或日後可能重新分類為損益之項目：		
可供出售投資之公平價值收益	32,661	44,711
匯兌差額	8,265	(4,846)
應佔合營企業之匯兌差額	9,236	(5,676)
	50,162	34,189
股東應佔年內全面收益總額	221,992	467,038

綜合資產負債表

於二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	3,120,422	3,172,910
合營企業	15	255,682	227,529
可供出售投資	16	233,630	192,933
遞延所得稅資產	26	4,880	3,883
		3,614,614	3,597,255
流動資產			
發展中之待售物業	18	344,970	211,076
存貨		14,091	15,351
貿易及其他應收款項	19	174,289	100,785
可退回所得稅		2,698	3,956
以公平價值計入損益賬之財務資產	17	4,702,718	2,216,885
銀行結餘及現金	20	247,726	228,508
		5,486,492	2,776,561
流動負債			
貿易及其他應付款項	21	139,740	113,135
出售物業之已收按金		56,833	-
借貸	24	1,477,071	442,092
應付所得稅		14,183	10,793
		1,687,827	566,020
流動資產淨值		3,798,665	2,210,541

綜合資產負債表

於二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動負債			
長期借貸	24	3,258,698	1,850,483
可換股票據	25	187,243	176,331
遞延所得稅負債	26	48,639	54,244
		3,494,580	2,081,058
資產淨值		3,918,699	3,726,738
權益			
股本	22	40,361	40,361
儲備	23	3,878,338	3,686,377
		3,918,699	3,726,738

林迎青
董事

吳維群
董事

綜合現金流量表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
來自經營活動之現金流量			
經營(所用)/產生之現金淨額	30	(2,212,460)	12,908
已付所得稅淨額		(9,213)	(3,789)
已付利息		(77,672)	(44,245)
已收銀行存款及應收貸款之利息		122	2,600
經營所用之現金淨額		(2,299,223)	(32,526)
來自投資活動之現金流量			
添置物業、廠房及設備		(111,463)	(148,637)
出售物業、廠房及設備所得款項		393	-
於合營企業之投資增加		(3,351)	(1,775)
墊款予合營企業		(14,418)	(6,656)
購入可供出售投資		(8,036)	-
投資活動所用之現金淨額		(136,875)	(157,068)
融資活動前所用之現金淨額			
		(2,436,098)	(189,594)
來自融資活動之現金流量			
提取長期借貸		2,135,106	321,406
償還長期借貸		(469,878)	(208,542)
短期借貸增加淨額		763,834	10,000
已付股息		(12,915)	(19,630)
付予可換股票據持有人票息		(17,116)	-
融資活動產生之現金淨額		2,399,031	103,234
現金及現金等價物之減少淨額		(37,067)	(86,360)
年初現金及現金等價物		228,508	316,981
匯率變動		(549)	(2,113)
年終現金及現金等價物		190,892	228,508
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘及現金(不包括受限制現金結餘)	20	190,892	228,508

泛海酒店集團有限公司 二零一八年年報
綜合權益變動報表
 截至二零一八年三月三十一日止年度

	股本 千港元	其他儲備 千港元	收益儲備 千港元	合計 千港元
於二零一六年三月三十一日	31,408	2,337,847	1,085,286	3,454,541
可供出售投資之公平價值收益	-	44,711	-	44,711
匯兌差額	-	(4,846)	-	(4,846)
應佔合營企業之匯兌差額	-	(5,676)	-	(5,676)
年內溢利	-	-	432,849	432,849
年內全面收益總額	-	34,189	432,849	467,038
已失效購股權	-	(5,120)	5,120	-
紅股發行	8,951	(76,226)	(107,942)	(175,217)
轉換可換股票據	2	4	-	6
二零一六年度末期股息	-	-	(19,630)	(19,630)
與擁有人的交易總額	8,953	(81,342)	(122,452)	(194,841)
於二零一七年三月三十一日	40,361	2,290,694	1,395,683	3,726,738
可供出售投資之公平價值收益	-	32,661	-	32,661
匯兌差額	-	8,265	-	8,265
應佔合營企業之匯兌差額	-	9,236	-	9,236
年內溢利	-	-	171,830	171,830
年內全面收益總額	-	50,162	171,830	221,992
已失效購股權	-	(20,160)	20,160	-
二零一七年度末期股息	-	-	(12,915)	(12,915)
二零一七年付予可換股票據持有人票息	-	-	(17,116)	(17,116)
與擁有人的交易總額	-	(20,160)	(9,871)	(30,031)
於二零一八年三月三十一日	40,361	2,320,696	1,557,642	3,918,699

財務報表附註

1 一般資料

泛海酒店集團有限公司(「本公司」)為一間於百慕達註冊成立之有限公司，並於香港聯合交易所有限公司上市。其註冊辦事處地址為香港灣仔駱克道33號美國萬通大廈30樓。

2 主要會計政策

(A) 編製基準

本綜合財務報表乃採用歷史成本原則(惟可供出售投資及以公平價值計入損益賬之財務資產以公平價值重估而修訂)，並依照所有適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於編製該等綜合財務報表所採納之主要會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策已貫徹應用於所呈列之所有年度。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須運用若干關鍵會計估計，而管理層在應用本集團會計政策時亦須作出判斷，涉及較高程度判斷或複雜性，或有關假設及估計對綜合財務報表有重大影響之範疇披露於附註4。

(B) 採納新／經修訂香港財務報告準則

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

香港會計準則第7號之修訂 現金流量表

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

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

2 主要會計政策（續）

(B) 採納新／經修訂香港財務報告準則（續）

以下新訂準則與本集團之營運有關，惟尚未生效

於以下日期或之後開始之會計期間生效：

二零一八年一月一日

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約之收入

二零一九年一月一日

香港財務報告準則第16號	租賃
--------------	----

香港財務報告準則第9號

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

本集團已為其於二零一八年三月三十一日所持有之可供出售股本投資選取按公平價值計入其他全面收益這一模式。根據按公平價值計入其他全面收益模式，可供出售股本投資的公平價值計量方法不會有任何變動，惟任何在按公平價值計入其他全面收益的股本財務資產的出售中變現的收益或虧損將不再轉入綜合損益賬，而代之以將其自「投資重估儲備」（先前稱為「可供出售投資儲備」）重新分類至「收益儲備」。此外，根據新指引按公平價值計入其他全面收益的股本投資不需於綜合損益賬扣除減值虧損。

現時於二零一八年三月三十一日分類為以公平價值計入損益賬的股本投資，於二零一八年四月一日繼續分類為以公平價值計入損益賬。

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

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

2 主要會計政策 (續)

(B) 採納新／經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第9號 (續)

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

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

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

本集團採納日期

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

2 主要會計政策（續）

(B) 採納新／經修訂香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第15號

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

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

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

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

本集團現有預售物業合約收入於單一時點確認將保持不變。日後訂立的預售物業合約收入可能於單一時點或於一段時期確認，其取決於合約條款及合約適用的法例。

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

2 主要會計政策 (續)

(B) 採納新／經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第15號 (續)

本集團採納日期

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

本集團估計上述影響於二零一八年四月一日並無對本集團造成重大整體影響。

香港財務報告準則第16號

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

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

本集團採納日期

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

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

2 主要會計政策（續）

(C) 綜合賬目基準

本集團之綜合財務報表包括本公司及其全部附屬公司截至三月三十一日之財務報表。

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

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

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

非控股權益指外界股東在附屬公司之經營業績及資產淨值中擁有之權益。

倘本集團不再擁有控制權，其於該實體之任何保留權益於失去控制權當日按其公平價值重新計算，而賬面值變動則於損益內確認。就隨後入賬列作聯營公司、合營企業或財務資產之保留權益而言，公平價值指初步賬面值。此外，先前於其他全面收益內確認與該實體有關之任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。這可能意味著先前在其他全面收益內確認之金額重新分類至損益。

2 主要會計政策（續）

(D) 附屬公司

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

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

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

(E) 合營安排

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

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

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，並於損益賬確認至「應佔合營企業虧損」。

2 主要會計政策（續）

(F) 附屬公司及合營企業結餘

附屬公司及合營企業結餘在初步確認時分為財務資產／負債及權益部份。財務資產／負債部份初步按其公平價值及其後按攤銷成本列賬。權益部份按成本確認。

(G) 財務資產／負債

本集團將其投資及其他財務資產分為下列類別：以公平價值計入損益賬之財務資產、貸款及應收款項、可供出售投資及可換股票據。分類視收購投資之目的而定。管理層於首次確認時釐定其投資及其他財務資產分類。

(i) 以公平價值計入損益賬之財務資產

此類別指管理層於起初指定劃入此類別或持作買賣之財務資產，即收購目的為於短期內將其出售之財務資產歸入此類別。倘資產乃持有作買賣用途或預期會於結算日起計12個月內變現，此類別之資產將列作流動資產。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項指具備固定或可釐定付款額且不在活躍市場報價之非衍生財務資產。該等款項於本集團直接向債務人提供金錢、貨品或服務而無意買賣應收款項之情況下產生。該等款項列入流動資產，惟屆滿期限超過結算日後12個月者列為非流動資產。

(iii) 可供出售投資

可供出售投資為指定劃分為此類別或非歸入任何其他類別之非衍生工具。可供出售投資計入非流動資產內，除非投資到期或管理層擬於結算日起計12個月內將其出售則作別論。

投資之買賣於交易日確認，交易日指本集團承諾買賣資產之日期。所有並非以公平價值計入損益賬之財務資產之投資初步按公平價值加交易成本確認。以公平價值計入損益賬之財務資產初步按公平價值確認，交易成本於損益賬內列作開支。當該等投資收取現金流量之權利屆滿或已轉讓，及本集團已實質上轉移一切所有權風險及回報時，則不再確認該等投資。以公平價值計入損益賬之財務資產及可供出售投資其後以公平價值入賬。貸款及應收款項使用實際利率法按攤銷成本列賬。

2 主要會計政策（續）

(G) 財務資產／負債（續）

「以公平價值計入損益賬之財務資產」類別之公平價值變動所產生損益於其產生之期間列入損益賬。以公平價值計入損益賬之財務資產及可供出售投資之股息收入，在本公司收取付款之權利確立時，於損益賬內確認。可供出售投資之公平價值變動於其他全面收益確認。當分類為可供出售投資之證券被出售或減值時，則於權益內確認之累計公平價值調整乃作為「投資收益或虧損淨額」計入損益賬內。

本集團會於各結算日評估是否存在客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產出現減值。就歸類為可供出售投資之股本證券而言，若證券公平價值大幅或長時間下跌至低於其成本值，則視為證券出現減值之跡象。倘若存在任何此等證據顯示可供出售投資出現減值，則其累計虧損（按收購成本與當時公平價值之差額，減該財務資產以往於損益賬內確認之任何減值虧損計量）會自權益中撇銷，並於損益賬內確認。於損益賬內就權益工具確認之減值虧損不會透過損益賬撥回。應收款項之減值測試載於附註2(L)。

倘本集團持有非衍生交易性財務資產不再為於近期出售，本集團可選擇將該財務資產自持作買賣類別中重新分類出來。僅當非尋常且極不可能於近期內重複出現之單一事件造成之罕見情況下，財務資產（貸款及應收款項除外）方被容許自持作買賣類別中重新分類出來。此外，倘本集團有意及能夠於可預見未來或直至重新分類日期屆滿時持有相關財務資產，本集團可選擇將符合貸款及應收款項或持至到期投資定義之財務資產自持作買賣或可供出售類別中重新分類出來。

重新分類乃按重新分類日期之公平價值作出。公平價值成為新成本或攤銷成本（倘適用），而其後不會撥回於重新分類日期前入賬之公平價值損益。重新分類為貸款及應收款項及持至到期類別之財務資產之實際利率於重新分類日期釐定，而估計現金流量進一步增加將對實際利率進行調整。

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

2 主要會計政策（續）

(H) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔之開支。

僅當項目有關之未來經濟利益可能流入本集團，而相關項目之成本能可靠計算時，方會把項目其後成本計入資產賬面值內或確認為獨立資產（若適用）。替代部份之賬面值被取消確認。所有其他維修費用均於其產生之財政期間於損益賬內列作開支。

分類為融資租賃之租賃土地自土地權益可供其擬定用途時開始攤銷。分類為融資租賃之租賃土地攤銷及物業、廠房及設備折舊按下列估計可使用年期以直線法計算，將其成本攤銷至其剩餘價值：

分類為融資租賃之租賃土地	餘下租賃期限
於香港之酒店及其他樓宇	50年或樓宇所在土地之餘下租賃年期 (以較短者為準)
廠房及設備	3年至10年

發展中酒店物業並無計提折舊撥備。

於每個結算日均會檢討資產剩餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

出售資產產生之損益乃按銷售所得款項淨額與相關資產之賬面值兩者之差額計算，並於損益賬中確認。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額，立即將該資產之賬面值撇減至其可收回金額（附註2(I)）。

2 主要會計政策（續）

(I) 非財務資產減值

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

(J) 發展中之待售物業

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

(K) 存貨

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

(L) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平價值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。貿易及其他應收款項之減值撥備於有客觀證據證明本集團將無法按應收款項之原定期限收回全部到期應收款項時確立。債務人之重大財務困難、債務人可能破產或進行財務重組，以及拖欠或逾期付款，均被視為是應收款項已減值的跡象。撥備金額為資產之賬面值與按原實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額。資產的賬面值透過使用備付賬戶削減，而相關的虧損數額在損益賬內的「銷售及行政開支」中確認。如一項應收款項無法收回，其會與應收款項的備付賬戶撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回損益賬的「銷售及行政開支」內。綜合資產負債表內呈列之貿易及其他應收款項已扣除該等撥備。

2 主要會計政策（續）

(M) 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。

(N) 撥備

當本集團因已發生之事件須承擔現有之法律性或推定性責任，而解除責任時有可能須消耗資源，並在相關金額能可靠地作出估算之情況下，需確認撥備。未來經營虧損則不予確認撥備。

(O) 借貸

借貸初步以公平價值扣除產生之交易成本確認。交易成本為借貸初始直接應佔之新增成本，包括支付予代理人、顧問、經紀及交易商之費用及佣金、監管機關及證券交易所之徵費以及過戶及印花稅。借貸其後按攤銷成本列賬，所得款項（扣除交易成本）與贖回價值之任何差額採用實際利率法於借貸期間內在損益賬確認或資本化（若適用）（附註2(W)）。除非本集團有無條件權利將債務結算日期遞延至結算日後最少12個月，否則借貸將被劃分為流動負債。

(P) 可換股票據

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

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

2 主要會計政策（續）

(Q) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員年假和長期服務休假之權利在僱員應享有時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務休假之估計負債作出撥備。

僱員之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

(ii) 退休福利責任

本集團供款予為僱員提供之多項界定供款退休計劃。計劃之資產與本集團資產分開持有，並由獨立基金管理。一旦支付供款，則本集團概無其他付款責任。本集團於該等計劃之供款在產生時列作開支。

(iii) 以股份為基礎之薪酬

本集團設有以股權結算、以股份支付之薪酬計劃。為換取授出購股權而獲得僱員服務之公平價值乃確認為開支。於歸屬期內支銷之總額乃參考所授出購股權之公平價值而釐定，當中不包括任何非市場歸屬條件（例如，盈利能力及銷售增長目標）之影響。非市場歸屬條件乃納入預期可歸屬之購股權數目之假設內。於各結算日，本集團根據非市場歸屬條件修訂預期可歸屬購股權之估計數目，並於損益賬確認修訂原來估計數目之影響（如有），且對權益進行相應調整。

於行使購股權時，本公司將會發行新股份。已收取之所得款項（扣除任何直接應佔交易成本）乃列入股本（面值）及股份溢價中。

(R) 當期及遞延所得稅

當期所得稅支出根據本公司、其附屬公司及合營企業營運所在及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例受詮釋所規限之情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

2 主要會計政策（續）

(R) 當期及遞延所得稅（續）

遞延所得稅乃使用負債法，就資產及負債之稅基與其於綜合財務報表內之賬面值兩者之暫時差異作悉數撥備。遞延所得稅乃採用於結算日已頒佈或實質上已頒佈且預計將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時應用之稅率（及法例）釐定。然而，倘遞延所得稅乃源自進行交易（不包括業務合併）時不影響會計或應課稅溢利或虧損之資產或負債之首次確認則不會計入遞延所得稅。

遞延所得稅資產按可能有用於抵銷暫時差異之未來應課稅溢利確認。

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

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

(S) 股本

普通股乃分類為權益。直接歸屬於發行新股之新增成本在權益中列為所得款項之扣減（除稅後）。

(T) 分類呈報

經營分類按照與向主要經營決策者提供之內部報告一致之方式呈報。主要經營決策者（負責資源調配、評估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。

2 主要會計政策（續）

(U) 確認收入

收入包括於本集團正常業務過程中銷售貨品及服務之已收或應收代價之公平價值，按以下方式確認：

酒店及飲食業務之收入在服務提供後予以確認。

經營租約租金收入乃按各租約期限以直線法確認。

出售機票之收入在機票發出後確認為已賺取代理佣金。

獎勵旅遊之收入在服務提供後予以確認。

酒店預訂安排之收入在確認文件發出後確認為已賺取代理佣金。

利息收入按時間比例，採用實際利率法確認。

股息收入在確定收取款項之權利時予以確認。

(V) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

本集團各實體之財務報表所包括之項目，乃按該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表以港元呈列，其為本公司之功能及本集團之呈報貨幣。

(ii) 交易及結餘

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

以外幣計值並被分類為可供出售之貨幣性證券之公平價值變動在該證券之已攤銷成本變動產生之匯兌差額與該證券賬面值之其他變動之間作出分析。有關攤銷成本變動之匯兌差額在損益賬確認，而賬面值之其他變動則在其他全面收益中確認。

2 主要會計政策（續）

(V) 外幣換算（續）

(ii) 交易及結餘（續）

非貨幣性財務資產及負債（例如以公平價值計入損益之證券）之匯兌差額作為公平價值收益或虧損之一部份於損益賬確認。非貨幣性財務資產（例如分類為可供出售之證券）之匯兌差額計入其他全面收益內。

(iii) 集團公司

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

- (a) 所呈列之各資產負債表之資產及負債均按有關資產負債表結算日之收市匯率換算；
- (b) 各損益賬之收入及開支均按平均匯率換算，除非此平均匯率未能合理接近反映各交易日適用匯率之累積影響，在此情況下則於各交易日換算有關收入及開支；及
- (c) 由此產生之一切匯兌差額均於其他全面收益確認。

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，權益累計之所有差額重新分類至損益賬，作為出售所得收益或虧損之一部份。

因收購海外實體而產生之公平價值調整，均視為該海外實體之資產及負債處理，並按收市匯率換算。產生之匯兌差額於其他全面收益確認。

(W) 借貸成本

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

所有其他借貸成本均於其產生期間在損益賬中確認。

2 主要會計政策（續）

(X) 經營租約

凡擁有權之大部份風險及回報由出租者承擔之租約均列為經營租約。根據經營租約作出之付款扣除出租者所給予之任何優惠後，按其租約年期以直線法自損益賬中扣除。

(Y) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、活期銀行存款、原定屆滿期限不超過三個月之其他短期高流動性投資及銀行透支。

(Z) 關連人士

關連人士指個人及公司（包括附屬公司、同系附屬公司、合營企業）及主要管理人員（包括其近親），而該名人士、公司或集團有能力直接或間接控制另一方，或可在財政及經營決策上向另一方行使重大影響力。

(AA) 股息分派

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

(AB) 財務擔保（保險合同）

本公司會於各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。

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。本集團之整體風險管理務求盡量減少對本集團財務表現之潛在不利影響。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團之經營業務主要位於香港。本集團內各實體須承受來自以並非實體功能貨幣之貨幣計值之日後商業交易以及貨幣資產及負債產生之外匯風險。

本集團擁有若干包括加拿大在內之海外經營業務之投資，其資產淨值須承受外幣匯兌風險。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，並將於需要時考慮訂立遠期外匯合約以減少風險。

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

本集團亦須承受以美元、英鎊、歐元、人民幣及日圓計值之以公平價值計入損益賬之財務資產、銀行結餘及借貸產生之外幣風險。

於二零一八年三月三十一日，本集團以港元為功能貨幣之實體擁有美元貨幣資產淨值4,555,891,000港元（二零一七年：2,207,680,000港元）。在香港聯繫匯率制度下，港元與美元掛鈎，管理層認為美元並無重大外匯風險。

3 財務風險管理 (續)

(I) 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

(i) 外匯風險 (續)

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

	二零一八年			二零一七年		
	貨幣資產／ (負債)淨額 千港元	倘匯率發生如下變動， 對稅後業績之影響		貨幣資產／ (負債)淨額 千港元	倘匯率發生如下變動， 對稅後業績之影響	
		+5%	-5%		+5%	-5%
英鎊	162,604	8,102	(8,102)	131,714	6,585	(6,585)
歐元	3,276	158	(158)	86,997	4,345	(4,345)
人民幣	811	34	(34)	738	31	(31)
日圓	(50,396)	(2,104)	2,104	(47,406)	(1,979)	1,979

(ii) 價格風險

本集團須承受來自本集團可供出售投資及以公平價值計入損益賬之財務資產之股本及債務證券價格風險。本集團密切監控其投資表現，並評估其與本集團長期策略計劃之相關程度。

本集團於其他實體之股本及債務證券之上市投資（分類為「可供出售投資」及「以公平價值計入損益賬之財務資產」）於香港聯交所、倫敦證券交易所、紐約證券交易所、新加坡證券交易所及法蘭克福證券交易所買賣。可供出售投資及以公平價值計入損益賬之財務資產之公平價值變動產生之收益及虧損乃分別計入其他全面收益及損益賬。

3 財務風險管理 (續)

(I) 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

(ii) 價格風險 (續)

在所有其他變量保持不變之情況下，就金融工具或相關資產之價格每增加／減少10%而言，本集團之稅後業績將會發生如下變動：

	二零一八年				二零一七年			
	倘價格 發生如下變動， 對稅後 業績之影響		倘價格 發生如下變動， 對可供出售 投資儲備之影響		倘價格 發生如下變動， 對稅後 業績之影響		倘價格 發生如下變動， 對可供出售 投資儲備之影響	
	+10% 千港元	-10% 千港元	+10% 千港元	-10% 千港元	+10% 千港元	-10% 千港元	+10% 千港元	-10% 千港元
以公平價值計入損益賬 之財務資產	468,437	(468,437)	-	-	218,706	(218,706)	-	-
可供出售投資	-	-	(23,363)	23,363	-	-	(19,293)	19,293

(iii) 現金流量利率風險

除銀行結餘及按金、定息財務投資及墊款予合營企業（統稱為「附息資產」）外，本集團並無其他重大附息資產。本集團之利率風險亦來自借貸及可換股票據（「附息負債」）。

附息資產大多數以固定利率計息。可換股票據以固定利率計息，而借貸主要以浮動利率發放，因而導致本集團須承受現金流量利率風險。

於二零一八年三月三十一日，在所有其他變量保持不變之情況下，倘利率上升／下降10個基點，則本集團之稅後溢利將減少／增加3,888,000港元（二零一七年：1,787,000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）、以公平價值計入損益賬之財務資產（附註17），以及貿易及其他應收款項（附註19）。

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。

3 財務風險管理（續）

(I) 財務風險因素（續）

(b) 信貸風險（續）

本集團通過限制金融機構選擇限定其信貸風險。本集團會基於債務人之信用質素，並考慮到其財務狀況、過往經驗及其他因素評估貿易及其他應收款項及債務證券。管理層設定個別風險額度並定期監控信貸限額之用途。該等信貸風險受持續監控。

(c) 流動資金風險

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

於二零一八年三月三十一日，本集團持有不受限制現金結餘合計191,000,000港元，而循環信貸融資之未動用部分為2,019,000,000港元。

於二零一八年三月三十一日總額為909,000,000港元之未償還短期貸款，已於結算日後以五年年期再融資之長期銀行融資清還。

本集團使用資產負債比率衡量其流動資金。資產負債比率指負債淨額對經計及營運酒店物業之公平價值後資產淨值之比率。目前，資產負債比率相對銀行借貸之財務契約水平為低。

已訂約未折現現金流量之有關到期組別乃根據結算日至本集團之財務負債之合約到期日之剩餘期間在財務報表內分析。

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

3 財務風險管理（續）

(I) 財務風險因素（續）

(c) 流動資金風險（續）

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

	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
於二零一八年三月三十一日					
非衍生財務負債					
貿易及其他應付款項	-	139,740	-	-	139,740
借貸	900,303	683,549	3,457,130	-	5,040,982
可換股票據	-	-	-	1,256,583	1,256,583
	900,303	823,289	3,457,130	1,256,583	6,437,305
於二零一七年三月三十一日					
非衍生財務負債					
貿易及其他應付款項	-	113,136	-	-	113,136
借貸	145,211	334,731	1,922,090	-	2,402,032
可換股票據	-	-	-	1,256,583	1,256,583
	145,211	447,867	1,922,090	1,256,583	3,771,751

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

	一年內 千港元	一年至五年 千港元	未折現 現金流量總額 千港元
二零一八年三月三十一日	2,664	78,142	80,806
二零一七年三月三十一日	10,870	82,499	93,369

3 財務風險管理 (續)

(II) 資金風險管理

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

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

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

於二零一七年及二零一八年三月三十一日之資產負債比率如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
借貸（附註24）	4,735,769	2,292,575
可換股票據（附註25）	187,243	176,331
減：銀行結餘及現金（附註20）	(247,726)	(228,508)
負債淨額	4,675,286	2,240,398
經重估資產淨值（附註(a)）	12,227,000	11,872,000
對經重估資產淨值之資產負債比率	38%	19%

附註：

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

3 財務風險管理（續）

(III) 公平價值估計

下表分析使用估值法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）。

下表呈列本集團於三月三十一日以公平價值計量之金融工具。

	第一級 千港元	第二級 千港元
二零一八年		
資產		
以公平價值計入損益賬之財務資產	588,439	4,114,279
可供出售投資	225,546	-
	813,985	4,114,279
年內，第一級與第二級之間並無轉撥。		
二零一七年		
資產		
以公平價值計入損益賬之財務資產	410,672	1,806,213
可供出售投資	192,933	-
	603,605	1,806,213

3 財務風險管理（續）

(III) 公平價值估計（續）

(i) 第一級內之金融工具

於活躍市場買賣之金融工具（如買賣證券及可供出售證券）之公平價值乃根據於結算日之市場報價計算。倘該等報價可即時及定期從證券交易所、經銷商、經紀獲得，且該等報價公平反映實際及定期發生的市場交易，則該市場被視為活躍。本集團所持財務資產採用之市場報價為當期買盤價，而財務負債之適當市場報價為當期賣盤價。該等工具被分入第一級。

(ii) 第二級內之金融工具

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

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

4 重大會計評估及判斷

評估及判斷乃根據過往經驗及其他因素（包括在當時情況下對日後事件之合理預測）不斷進行評估。本集團對未來作出評估及假設，而按定義，所得之會計評估甚少等同於相關實際結果。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) 貿易及其他應收款項減值

確認應收款項的減值須使用估計。當預期與原定之估計有差異時，則該差額會於該評估變更期間影響應收款項之賬面值及減值虧損之撥備。本集團應收款項減值之撥備政策乃根據對可收回性之評估及賬齡分析以及管理層判斷而作出。評估該等應收款項之最終變現須作出大量判斷。

(B) 所得稅

本集團須繳納於香港及其他司法管轄區之所得稅。就所得稅作出若干撥備時須作出判斷，而在日常業務過程中最終稅項釐定不能確定。本集團根據是否須繳納附加稅項之估計而確認潛在稅項風險之負債。倘有關事項之最終評稅結果與初步列賬之數額不同，則有關差額會影響釐定有關數額期間之即期及遞延所得稅撥備。

遞延所得稅資產（附註26）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。

(C) 發展中之待售物業的可收回性

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

5 分類資料

本集團之主要業務為酒店業務、物業發展及證券投資。收入包括來自酒店及旅遊業務之收入、利息收入及股息收入。

經營分類按照與向主要經營決策者提供之內部報告一致之方式報告。主要經營決策者負責就經營分類分配資源及評估表現。經營分類乃根據主要經營決策者審閱之報告釐定。

於過往，本集團分為四大主要可呈報經營分類，包括酒店業務、物業發展、旅遊業務及財務投資。由於本集團之旅遊業務分類佔本集團總收入及業績不足10%，本業務分類不作單獨呈報。相應的比較數字已作出調整以符合重新分類。

酒店業務	-	於香港及加拿大之酒店業務
物業發展	-	於香港及加拿大之物業發展（包括酒店發展及發展中之待售物業）
財務投資	-	於金融工具之投資

5 分類資料 (續)

分類資產主要包括物業、廠房及設備、存貨、貿易及其他應收款項、發展中之待售物業、可供出售投資及以公平價值計入損益賬之財務資產。分類負債主要包括借貸。

	酒店業務 千港元	物業發展 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
二零一八年					
總收入	453,681	-	1,733,594	181,399	2,368,674
分類收入	453,681	-	311,580	77,380	842,641
分類業績之貢獻	203,717	(11,897)	310,919	(243)	502,496
折舊	(116,452)	(3,125)	-	(1,820)	(121,397)
投資虧損淨額	-	-	(58,621)	-	(58,621)
應佔合營企業溢利減虧損	-	1,882	-	(735)	1,147
分類業績	87,265	(13,140)	252,298	(2,798)	323,625
未能分類公司開支					(62,088)
融資成本淨額					(82,448)
除所得稅前溢利					179,089

財務報表附註

5 分類資料(續)

	酒店業務 千港元	物業發展 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
二零一七年(已重列)					
總收入	427,417	-	893,647	213,763	1,534,827
分類收入	427,417	-	231,490	77,694	736,601
分類業績之貢獻	168,092	(1,486)	230,891	912	398,409
折舊	(114,961)	-	-	(1,208)	(116,169)
投資收益淨額	-	-	243,046	-	243,046
應佔合營企業溢利	-	3,651	-	-	3,651
分類業績	53,131	2,165	473,937	(296)	528,937
未能分類公司開支					(52,229)
融資成本淨額					(40,061)
除所得稅前溢利					436,647

附註：

(a) 酒店業務收入

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
房間租金	388,686	359,272
食物及飲品	51,499	49,005
配套服務	2,780	3,997
場所租金	10,716	15,143
	453,681	427,417

(b) 管理層視財務投資之總營業收入為根據一般公認會計原則定義下之收入連同出售以公平價值計入損益賬之財務資產之所得代價總額。

(c) 管理層視「其他」分類內旅遊業務之總營業收入為銷售機票、酒店訂房安排及獎勵性旅行團的銷售所得款項總額。

5 分類資料 (續)

	業務分類				未能分類 千港元	總額 千港元
	酒店業務 千港元	物業發展 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元		
二零一八年						
資產	2,434,939	1,326,871	5,045,833	29,681	263,782	9,101,106
資產包括：						
合營企業	-	254,567	-	1,115	-	255,682
添置非流動資產*	32,691	94,358	-	1,878	3,776	132,703
負債						
借貸	1,067,357	974,357	-	-	2,694,055	4,735,769
其他未能分類負債						446,638
						5,182,407
二零一七年 (已重列)						
資產	2,581,526	1,066,243	2,449,544	30,529	245,974	6,373,816
資產包括：						
合營企業	-	227,529	-	-	-	227,529
添置非流動資產*	45,768	124,672	-	932	5,980	177,352
負債						
借貸	1,202,087	820,355	127,440	-	142,693	2,292,575
其他未能分類負債						354,503
						2,647,078

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

「其他」分類的比較資料已經重列以與本年度的呈列一致。

5 分類資料 (續)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入		
香港	471,290	422,988
海外	371,351	313,613
	842,641	736,601
非流動資產*		
香港	3,076,708	3,077,916
海外	299,396	322,523
	3,376,104	3,400,439

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

6 投資（虧損）／收益淨額

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
以公平價值計入損益賬之財務資產		
— 已變現收益淨額（附註）	33,513	21,457
— 來自市場價格變動之未變現（虧損）／收益淨額	(134,604)	241,471
— 未變現匯兌收益／（虧損）淨額	42,470	(19,882)
	(58,621)	243,046
附註：		
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益淨額		
代價總額	1,422,014	662,157
投資成本	(1,219,605)	(589,506)
收益總額	202,409	72,651
減：已於過往年度確認之未變現收益淨額	(168,896)	(51,194)
已於本年度確認之已變現收益淨額	33,513	21,457

以公平價值計入損益賬之財務資產之投資（虧損）／收益淨額之補充資料：

年內，本集團已出售33項債務證券。佔大部分已變現收益作出貢獻之已出售／已贖回／已交換證券列於下文：

	票面利率	票面值	年內已變現 收益／（虧損） 千港元
佳兆業集團控股有限公司（「佳兆業」）A至E系列	5.61% - 10.46%	104,858,000美元	7,841
中國恒大集團（「恒大」）	12%	15,000,000美元	4,879
恒盛地產控股有限公司（「恒盛」）	13.25%	11,500,000美元	3,859
二零二三年至二零四二年之希臘共和國債券 （合共20項證券）	2% - 4.3%	14,490,000歐元	19,097
其他			(2,163)
			33,513

6 投資（虧損）／收益淨額（續）

佳兆業主要於中國從事物業發展、物業投資、物業管理及酒店及餐飲業務。其股份於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市（股份代號：1638）。終止確認之票據未獲評級及於新加坡證券交易所（「新交所」）上市。上述佳兆業票據已於二零一七年六月終止確認並兌換為新票據。

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

恒盛主要於中國從事房地產項目開發。其股份於香港聯交所上市（股份代號：845）。贖回之票據被穆迪評級為「Caa3」並於新交所上市。恒盛於到期日二零一八年三月四日贖回該票據。

希臘共和國債券由希臘共和國發行，其到期日分別於二零二三年至二零四二年。該等已出售債券被標準普爾評級服務公司（「標準普爾」）評級為「B-」，並於雅典證券交易所上市。

年內未變現（虧損）／收益乃來自於二零一八年三月三十一日持有17項（二零一七年：40項）以公平價值計入損益賬之財務資產之上市證券之公平價值變動。詳情請參閱附註17。

截至三月三十一日止年度之未變現（虧損）／收益概要：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
股本證券	63,343	77,824
債務證券	(155,477)	143,765
	(92,134)	221,589

7 按性質劃分之收入及開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入		
酒店大樓之經營租約租金收入	10,716	15,143
利息收入		
— 上市投資	284,635	214,402
— 應收貸款	-	538
— 銀行存款	122	1,140
股息收入		
— 上市投資	17,671	13,634
出售物業、廠房及設備之收益	37	-
開支		
核數師酬金		
— 審核服務	4,773	4,212
— 非審核服務	1,285	1,222
已售貨品成本	76,554	72,453
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註8)	146,583	148,720
出售物業、廠房及設備之虧損	-	63
貿易及其他應收款項減值之撥備	819	2,386
土地及樓宇經營租約租金開支	5,957	4,865

8 僱員福利開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
工資及薪金	142,470	143,819
退休福利成本(附註(a))	6,357	4,901
	148,827	148,720
於發展中之待售物業項下資本化	(2,244)	-
	146,583	148,720

所述員工成本包含董事酬金及計入銷售成本以及銷售及行政開支內。

附註：

(a) 退休福利成本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
供款總額	4,732	4,816
終止福利	1,625	85
	6,357	4,901

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

在香港，本集團參與根據職業退休計劃條例而設之界定供款計劃，提供予於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加拿大政府為加拿大所有僱員所設立之加拿大退休金計劃。根據當地法例規定，強積金計劃及加拿大退休金計劃之每月供款額分別相等於僱員有關收入之5% (二零一七年：5%)及4.95% (二零一七年：4.95%)或按固定款額供款。

於二零一八年三月三十一日，並無可用作減少本集團日後向職業退休計劃條例計劃供款之沒收供款(二零一七年：無)。

8 僱員福利開支（續）

(b) 購股權

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

於二零一八年三月三十一日根據本公司之購股權計劃持有購股權之詳情如下：

授出日期	每股行使價 (經調整)	屆滿日期	所持有購股權數目		
			於二零一七年 四月一日 尚未行使	於二零一八年 三月三十一日 於年內失效	於二零一八年 三月三十一日 尚未行使
二零零七年四月二日	0.433港元	二零一七年四月一日			
董事			48,000,000	(48,000,000)	-
僱員			140,999,997	(140,999,997)	-
二零一五年十二月十一日	0.343港元	二零二五年十二月十日			
董事			28,800,000	-	28,800,000
			217,799,997	(188,999,997)	28,800,000

附註：

除上文所披露者外，並無購股權於年內獲授出、行使、被註銷或失效。

財務報表附註

9 董事及高級管理人員之酬金

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

董事姓名	袍金	薪金	酌情花紅	房屋及 其他津貼	其他福利 之估計 金錢價值	僱主之 退休福利 計劃供款	酬金總額
二零一八年(千港元)							
執行董事							
潘政先生	-	-	4,400	3,715	-	-	8,115
林迎青博士	-	1,200	-	1,243	-	10	2,453
潘海先生	-	600	4,500	-	-	18	5,118
潘洋先生	-	70	4,000	-	-	3	4,073
馮兆滔先生	-	-	-	-	-	-	-
吳維群先生	-	1,200	200	-	-	18	1,418
	-	3,070	13,100	4,958	-	49	21,177
獨立非執行董事							
葉志威先生	200	-	-	-	-	-	200
洪日明先生	150	-	-	-	-	-	150
梁偉強先生	150	-	-	-	-	-	150
	500	-	-	-	-	-	500
	500	3,070	13,100	4,958	-	49	21,677

9 董事及高級管理人員之酬金（續）

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

董事姓名	袍金	薪金	酌情花紅	房屋及 其他津貼	其他福利 之估計 金錢價值	僱主之 退休福利 計劃供款	酬金總額
二零一七年（千港元）							
執行董事							
潘政先生	-	-	4,400	3,651	-	-	8,051
林迎青博士	-	1,200	-	1,081	-	60	2,341
潘海先生	-	600	4,000	-	-	18	4,618
潘洋先生	-	-	3,000	-	-	-	3,000
馮兆滔先生	-	-	-	-	-	-	-
吳維群先生	-	1,200	100	-	-	18	1,318
	-	3,000	11,500	4,732	-	96	19,328
獨立非執行董事							
葉志威先生	200	-	-	-	-	-	200
洪日明先生	150	-	-	-	-	-	150
梁偉強先生	150	-	-	-	-	-	150
	500	-	-	-	-	-	500
	500	3,000	11,500	4,732	-	96	19,828

9 董事及高級管理人員之酬金（續）

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

附註：

- (i) 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支付予任何上述董事之酬金（二零一七年：無）。
- (ii) 本公司附屬公司、同系附屬公司或其母公司概無訂立與本公司業務有關，而本公司之董事及其關連人士於當中直接或間接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大交易、安排或合約（二零一七年：無）。
- (b) 年內，本集團五位最高酬金人士包括四位（二零一七年：四位）董事，彼等之酬金已於上述分析中反映。於年內應付餘下一位（二零一七年：一位）人士之酬金如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
基本薪金、津貼及實物利益	1,800	1,811
花紅	300	150
	2,100	1,961

酬金範圍如下：

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

9 董事及高級管理人員之酬金（續）

(c) 按範圍劃分之高級管理人員酬金

高級管理人員之酬金範圍如下：

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

10 融資成本淨額

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	(69,563)	(43,194)
短期銀行貸款及透支	(9,122)	(1,042)
可換股票據	(12,252)	(1,120)
利息資本化（附註）	23,755	12,321
其他附帶之借貸成本	(67,182)	(33,035)
借貸產生之外匯虧損淨額	(3,106)	(544)
	(82,448)	(40,061)

附註：

借貸成本乃按年利率介乎1.90厘至3.42厘（二零一七年：1.84厘至3.21厘）資本化。

財務報表附註

11 所得稅開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期所得稅開支		
香港利得稅	(15,309)	(5,991)
海外利得稅	(2,120)	-
過往年度超額撥備	3,568	8,334
	(13,861)	2,343
遞延所得稅抵免／(開支)	6,602	(6,141)
	(7,259)	(3,798)

香港利得稅乃就年內估計應課稅溢利按16.5% (二零一七年: 16.5%) 之稅率作出撥備。海外溢利之所得稅乃按本集團營運所在國家之現行稅率並根據年內之估計應課稅溢利計算得出。

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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除所得稅前溢利	179,089	436,647
減：應佔合營企業溢利減虧損	(1,147)	(3,651)
	177,942	432,996
按稅率16.5% (二零一七年: 16.5%) 計算之稅項	(29,360)	(71,444)
過往年度超額撥備	3,568	8,334
其他國家不同稅率之影響	1,232	1,237
毋須繳納所得稅之收入	60,893	73,379
不可扣稅之支出	(30,515)	(5,951)
未確認稅損	(9,720)	(5,208)
動用早前未確認之稅損	66	-
其他	(3,423)	(4,145)
所得稅開支	(7,259)	(3,798)

12 股息／可換股票據票息

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
股息：		
— 中期，無（二零一七年：無）	-	-
— 建議末期，向股東派付每股0.64港仙（二零一七年：0.64港仙） （附註(a)）	12,915	12,915
	12,915	12,915

於二零一八年六月二十八日舉行之會議上，董事會建議派付截至二零一八年三月三十一日止年度之末期股息予股東。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
可換股票據票息，向可換股票據持有人派款每份0.64港仙 （二零一七年：0.64港仙）（附註(b)）：		
— 固定票息	1,220	120
— 額外票息	16,016	17,116
	17,236	17,236

附註：

- (a) 12,915,000港元（二零一七年：12,915,000港元）之數額乃根據於二零一八年六月二十八日已發行股份2,018,040,477股（二零一七年：2,018,040,477股）計算。建議派付末期股息並無於財務報表中反映，惟將於截至二零一九年三月三十一日止年度作為收益儲備分派。
- (b) 根據可換股票據之平邊契據，可換股票據持有人可享有定額票息以外之額外票息，使每份票息總額與普通股股東所收取每股股息等同。17,236,000港元（二零一七年：17,236,000港元）之數額乃根據於二零一八年六月二十八日尚未行使之2,693,120,010份（二零一七年：2,693,120,010份）可換股票據計算。該期間定額票息金額1,220,000港元（二零一七年：120,000港元）以可換股票據贖回價之0.1%計算，並於截至二零一八年三月三十一日止年度中「融資成本淨額」的可換股票據利息支出反映。定額票息以外之額外票息金額16,016,000港元（二零一七年：17,116,000港元）將於下一個財政年度作為收益儲備分派反映。

13 每股盈利

每股盈利乃按本公司股東應佔年內溢利除以加權平均股份數目計算。

本年度內每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本公司股東應佔溢利	171,830	432,849
可攤薄潛在股份之影響： 節減可換股票據利息開支	12,252	1,120
計算每股攤薄盈利之溢利	184,082	433,969
	股份數目	
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	2,018,040,477	2,017,963,377
可攤薄潛在股份之影響： 假設已行使本公司之購股權	9,425,161	7,423,101
假設於年初（或以較後日期，則為發行日期）獲兌換之可換股票據	2,693,120,010	324,653,084
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	4,720,585,648	2,350,039,562
每股基本盈利（港仙）	8.5	21.5
每股攤薄盈利（港仙）	3.9	18.5

截至二零一七年三月三十一日止年度，計算每股盈利的已發行股份加權平均數已就二零一七年二月發行之紅股進行調整。

13 每股盈利（續）

補充資料

本公司可換股票據乃於二零一七年二月發行。倘可換股票據於截至二零一七年三月三十一日止年度初發行，則每股攤薄盈利之計算基準如下：

	二零一八年	二零一七年
	股份數目	
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	2,018,040,477	2,017,963,377
可攤薄潛在股份之影響：		
假設已行使之本公司購股權	9,425,161	7,423,101
假設於年初獲兌換之可換股票據	2,693,120,010	2,693,120,010
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	4,720,585,648	4,718,506,488
把可換股票據影響之調整追溯至年初之每股攤薄盈利（港仙）	3.9	9.2

有關可換股票據影響之調整追溯至年初之每股攤薄盈利之補充資料僅供讀者參考，其並不構成香港會計準則第33號之披露規定。

財務報表附註

14. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 千港元	廠房及設備 千港元	總額 千港元
成本值			
於二零一六年三月三十一日	3,911,508	556,173	4,467,681
匯兌差額	(8,625)	(2,035)	(10,660)
添置	124,095	36,518	160,613
出售	-	(605)	(605)
於二零一七年三月三十一日	4,026,978	590,051	4,617,029
累積折舊			
於二零一六年三月三十一日	923,710	412,226	1,335,936
匯兌差額	(5,544)	(1,900)	(7,444)
本年度支出	83,680	32,489	116,169
出售	-	(542)	(542)
於二零一七年三月三十一日	1,001,846	442,273	1,444,119
賬面淨額			
於二零一七年三月三十一日	3,025,132	147,778	3,172,910
成本值			
於二零一七年三月三十一日	4,026,978	590,051	4,617,029
匯兌差額	13,008	3,084	16,092
添置	41,323	86,206	127,529
轉撥至發展中之待售物業	(61,979)	-	(61,979)
出售／撇銷	(294,812)	(84,984)	(379,796)
於二零一八年三月三十一日	3,724,518	594,357	4,318,875
累積折舊			
於二零一七年三月三十一日	1,001,846	442,273	1,444,119
匯兌差額	9,455	2,922	12,377
本年度支出	82,519	38,878	121,397
出售／撇銷	(294,812)	(84,628)	(379,440)
於二零一八年三月三十一日	799,008	399,445	1,198,453
賬面淨額			
於二零一八年三月三十一日	2,925,510	194,912	3,120,422

14. 物業、廠房及設備（續）

附註：

- (a) 酒店物業之賬面總值包括：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
土地和樓宇	2,925,510	3,025,132
廠房及設備	89,451	77,909
	3,014,961	3,103,041

營運中酒店物業估值之補充資料：

以下本集團酒店物業之市值僅供讀者參考，並無於本集團綜合資產負債表中入賬，且並不構成香港會計準則第16號及香港會計準則第17號之披露規定。

根據由獨立專業估值行威格斯資產評估顧問有限公司（「威格斯」）（二零一七年：分別由威格斯及Altus Group Limited（「Altus」））進行之估值，香港四項（二零一七年：香港四項及加拿大一項）酒店物業之公開市值總額（按最高及最佳使用基準）為10,653,700,000港元（二零一七年：10,725,852,000港元）。根據香港財務報告準則第13號，就披露而言，估值被視為第三級層級。

香港酒店物業組合由四幢（二零一七年：四幢）酒店組成。威格斯使用折現現金流量（「折現現金流量」）法，此乃評估該等物業市場價值最適當之估值方法，因為該方法更準確反映收益物業之具體特徵，如入住率、平均房價、收益增長潛力及全部開支，惟受限於未來市場經濟狀況。採用直接比較法亦可核對按折現現金流量法得出之估值。Altus對加拿大酒店物業使用直接比較法，經考慮其重建潛力後評估物業於二零一七年三月三十一日之市值。此方法直接使用市場可資比較交易以釐定市值。可資比較交易已予適當調整，以調整該物業與可資比較物業之差異。

- (b) 於二零一八年三月三十一日，已作貸款抵押之酒店物業之賬目淨值總額為2,942,774,000港元（二零一七年：3,011,198,000港元）。
- (c) 於二零一八年三月三十一日，發展中酒店物業之成本為669,816,000港元（二零一七年：624,101,000港元），而45,715,000港元（二零一七年：107,934,000港元）為年內添置。

15 合營企業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應佔資產淨值	57,233	50,675
墊予合營企業款項	198,449	176,854
	255,682	227,529

墊予合營企業之款項196,599,000港元(二零一七年:176,854,000港元)乃用作於加拿大之物業發展項目之融資。該等墊款以加拿大元計值。墊款按每年15厘計息、無抵押及應於以下較早者償還:(a)二零二二年三月一日,合營企業可選擇將原還款期限延期最多兩年;或(b)解散合營企業。利息為26,586,000港元(二零一七年:28,649,000港元)。

墊予合營企業之款項1,850,000港元(二零一七年:無)乃用作於香港之飲食業務之融資。該等墊款以港元計值、免息、無抵押且並無固定還款期。

該等墊款之賬面值與其公平價值相若。

主要合營企業之詳情載於附註33。

下表列載本集團不屬個別重大之合營企業匯總資料:

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除所得稅前溢利	1,147	3,651
所得稅開支	-	-
本年度溢利	1,147	3,651
其他全面收益/(支出)	9,236	(5,676)
本年度全面收益/(支出)總額	10,383	(2,025)

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

16 可供出售投資

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港上市股本證券	225,546	192,933
非上市基金	8,084	-
	233,630	192,933

年內，概無就可供出售投資計提減值撥備（二零一七年：無）。

17 以公平價值計入損益賬之財務資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
股本證券		
— 於美國上市	318,036	279,078
— 於歐洲上市	159,181	131,594
— 於香港上市	111,222	-
	588,439	410,672
債務證券		
— 於新加坡上市	3,719,267	1,539,455
— 於歐洲上市	395,012	86,017
— 於香港上市	-	180,741
	4,114,279	1,806,213
	4,702,718	2,216,885

財務報表附註

17 以公平價值計入損益賬之財務資產（續）

(a) 於二零一八年三月三十一日，相等於529,150,000港元（二零一七年：無）之以公平價值計入損益賬之財務資產作為借貸之抵押。

(b) 以公平價值計入損益賬之財務資產以下列貨幣計值：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
美元	4,429,728	1,999,274
英鎊	159,181	131,594
港元	111,222	-
歐元	2,587	86,017
	4,702,718	2,216,885

以公平價值計入損益賬之財務資產之補充資料：

股本證券

於二零一八年三月三十一日，本集團持有3項（二零一七年：2項）上市股本證券。於二零一七年及二零一八年三月三十一日以公平價值計入損益賬之財務資產之股本證券組合概要及截至二零一七及二零一八年三月三十一日止年度其相應未變現收益／（虧損）及股息收入如下：

	於三月三十一日之市值		未變現收益／（虧損）		股息收入	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
花旗集團（「花旗集團」）	318,036	279,078	38,958	84,698	5,254	1,728
蘇格蘭皇家銀行（「蘇格蘭皇家銀行」）	159,181	131,594	27,587	(6,874)	-	-
東方海外（國際）有限公司 （「東方海外」）	111,222	-	(3,202)	-	262	-
	588,439	410,672	63,343	77,824	5,516	1,728

17 以公平價值計入損益賬之財務資產（續）

股本證券（續）

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

蘇格蘭皇家銀行為一間提供金融服務之環球銀行，其股份於倫敦證券交易所上市（股份代號：RBS），被標準普爾評級為「BBB-」。

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

於二零一八年三月三十一日，本集團持有的所有股本證券均低於其發行人之普通股股權之0.25%。

債務證券

於二零一八年三月三十一日，本集團持有14項（二零一七年：38項）債務證券，該等證券均為上市證券，其中11項於新加坡上市及3項於歐洲上市。按照市值計算之估值超過99%（二零一七年：92%）為12項（二零一七年：15項）債務證券乃由以中國房地產業務之公司發行，該等公司除1間於美國上市之外，其餘均於香港上市。

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

	於二零一八年三月三十一日			於二零一七年三月三十一日		
	以中國 房地產業務 之公司所發行 千港元	其他 千港元	總計 千港元	以中國 房地產業務 之公司所發行 千港元	其他 千港元	總計 千港元
票據本金額	4,434,397	14,472	4,448,869	1,622,943	186,777	1,809,720
投資成本	4,236,202	7,580	4,243,782	1,513,750	97,592	1,611,342
市值	4,111,692	2,587	4,114,279	1,668,245	137,968	1,806,213
票息	8%至 13.75%	6%	6%至 13.75%	5.61%至 13.75%	3%至6%	3%至 13.75%
到期日	二零一八年 九月至 二零二五年 六月	二零四二年 十月及 1永久	二零一八年 九月至 二零四二年 十月及 1永久	二零一七年 九月至 二零二一年 十二月	二零二一年 十月至 二零四二年 十月及 1永久	二零一七年 九月至 二零四二年 十月及 1永久
評級	未評級至B	未評級	未評級至B	未評級至B+	未評級至B-	未評級至B+

財務報表附註

17 以公平價值計入損益賬之財務資產（續）

債務證券（續）

	截至三月三十一日止年度			二零一七年		
	二零一八年		總計 千港元	以中國 房地產業務 之公司所發行 千港元		總計 千港元
	以中國 房地產業務 之公司所發行 千港元	其他 千港元		以中國 房地產業務 之公司所發行 千港元	其他 千港元	
利息收入	282,539	2,096	284,635	209,505	4,897	214,402
未變現（虧損）／收益	(156,679)	1,202	(155,477)	138,474	5,291	143,765

於二零一八年三月三十一日，以公平價值計入損益賬之財務資產中14項（二零一七年：38項）上市債務證券令截至二零一八年三月三十一日止年度未變現公平價值淨虧損為155,500,000港元（二零一七年：收益143,800,000港元）。合共7項（二零一七年：35項）債務證券錄得未變現公平價值收益，其餘7項（二零一七年：3項）債務證券則錄得未變現公平價值虧損。

於二零一八年三月三十一日，於本集團以公平價值計入損益賬之財務資產中，按市值入賬之最大單一債務證券佔本集團經重估資產總值之約8.4%（二零一七年：1.8%），而所持有之按市值入賬之五大債務證券佔約17.8%（二零一七年：7.3%）。剩餘9項債務證券佔本集團經重估資產總值之5.8%，而每項均低於1.4%。

於二零一八年三月三十一日持有之五大債務證券（均於本年內購入）列示如下：

	市值 千港元	佔債務證券 組合百分比	年內未變現 （虧損）／收益 千港元	年內利息 收入 千港元
佳兆業9.375厘票據	1,468,133	36%	(100,318)	110,078
恒大8.75厘票據	467,814	11%	662	30,233
明發11厘票據 （於二零一九年到期）	397,683	10%	6,523	8,737
佳源8厘票據	392,425	10%	1,788	13,335
融信8.25厘票據	373,785	9%	(9,850)	5,389
	3,099,840	76%	(101,195)	167,772

17 以公平價值計入損益賬之財務資產（續）

債務證券（續）

「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（「美元」）計值，並於二零二四年六月三十日到期。該等票據於新交所上市及未獲評級。

「恒大8.75厘票據」由恒大所發行，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。該等票據獲標準普爾評級為「B-」及於新交所上市。

「明發11厘票據（於二零一九年到期）」由明發集團（國際）有限公司（「明發」）所發行，固定票面年利率為11厘。其以美元計值，並於二零一九年一月十六日到期。該等票據於新交所上市。明發主要於中國從事物業發展、物業投資及酒店運營。其股份於香港聯交所上市（股份代號：846）。

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

「融信8.25厘票據」由融信中國控股有限公司（「融信」）所發行，固定票面年利率為8.25厘。其以美元計值，並於二零二一年二月一日到期。該等票據於新交所上市。融信主要於中國從事物業發展。其股份於香港聯交所上市（股份代號：3301）。

財務報表附註

18 發展中待售物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
永久業權土地	234,685	165,927
開發費用	110,285	45,149
	344,970	211,076

於二零一八年三月三十一日，已作貸款抵押之發展中待售物業之賬面值總額為180,896,000港元（二零一七年：167,743,000港元）。預期須一年以上完成及收回之發展中待售物業金額344,970,000港元（二零一七年：211,076,000港元）。

19 貿易及其他應收款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收貿易賬款		
全面獲得履行	12,243	15,365
已逾期但未減值	879	4,356
已減值及計提撥備	3,098	2,279
	16,220	22,000
減：減值撥備	(3,098)	(2,279)
	13,122	19,721
應計利息及應收股息	109,478	39,717
預付款項	21,954	13,028
按金	25,386	24,494
其他應收款項	4,349	3,825
	174,289	100,785

19 貿易及其他應收款項(續)

應收貿易賬款經扣除減值撥備之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0個月至6個月	13,122	18,882
12個月以上	-	839
	13,122	19,721

已逾期但未減值之應收貿易賬款與若干近期無拖欠記錄的獨立客戶有關。該等應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0個月至6個月	879	3,517
12個月以上	-	839
	879	4,356

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

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

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

19 貿易及其他應收款項 (續)

貿易及其他應收款項之賬面值與公平價值相若。其按以下貨幣計值：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
港元	51,694	54,733
美元	104,457	34,392
加拿大元	18,138	11,300
其他	-	360
	174,289	100,785

已減值應收賬款撥備之產生及撥回已計入損益賬「銷售及行政費用」內。計入撥備賬之款項一般於預期無法收回其他現金時予以撇銷。

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

20 銀行結餘及現金

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行及手頭現金	140,853	87,108
短期銀行存款	50,039	141,400
現金及現金等價物	190,892	228,508
受限制現金結餘	56,834	-
	247,726	228,508

受限制現金結餘指本集團擁有法定所有權之代持發展中物業預售之所得款項，惟其可用性及擬定用途受法律限制。

銀行結餘及現金之賬面值按以下貨幣計算：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
港元	141,220	115,981
美元	21,706	90,314
加拿大元	79,843	20,676
其他	4,957	1,537
	247,726	228,508

財務報表附註

21 貿易及其他應付款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應付貿易賬款	30,811	12,565
應計費用	89,787	77,011
應付建築及保留款項	13,935	17,827
其他應付款項	5,207	5,732
	139,740	113,135

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0個月至6個月	29,999	12,136
7個月至12個月	343	63
12個月以上	469	366
	30,811	12,565

貿易及其他應付款項之賬面值與其公平價值相若。

本集團貿易及其他應付款項之賬面值乃按以下貨幣計值：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
港元	119,823	99,822
加拿大元	19,917	13,313
	139,740	113,135

22 股本

每股面值0.02港元之股份	股份數目	金額 千港元
法定：		
於二零一七年及二零一八年三月三十一日	35,000,000,000	700,000

	股份數目		金額	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已發行及繳足：				
於年初	2,018,040,477	1,570,386,829	40,361	31,408
已發行紅股(附註)	-	447,569,392	-	8,951
可換股票據轉換(附註)	-	84,256	-	2
於年末	2,018,040,477	2,018,040,477	40,361	40,361

附註：

截至二零一八年三月三十一日止年度，概無配發及發行股份。

於二零一七年二月，按每持有一股現有股份可獲發2股紅股之基準完成紅股發行後，以每股0.02港元配發及發行447,569,392股新股份。

於二零一七年三月，可換股票據獲轉換為按每股0.02港元配發及發行84,256股新股份(附註25)。

財務報表附註

23 儲備

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	可換股票據 贖回儲備 千港元	可供出售 投資儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	購股權儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
於二零一六年三月三十一日	1,135,311	1,134,752	-	3,398	35,683	28,703	1,085,286	3,423,133
可供出售投資公平價值收益	-	-	-	44,711	-	-	-	44,711
匯兌差額	-	-	-	-	(4,846)	-	-	(4,846)
應佔合營企業匯兌差額	-	-	-	-	(5,676)	-	-	(5,676)
年內溢利	-	-	-	-	-	-	432,849	432,849
紅股及可換股票據發行	(8,951)	(1,134,752)	1,067,477	-	-	-	(107,942)	(184,168)
可換股票據轉換	-	37	(33)	-	-	-	-	4
購股權失效	-	-	-	-	-	(5,120)	5,120	-
二零一六年末期股息	-	-	-	-	-	-	(19,630)	(19,630)
於二零一七年三月三十一日	1,126,360	37	1,067,444	48,109	25,161	23,583	1,395,683	3,686,377
包括：								
二零一七年建議末期股息及 付予可換股票據持有人票息	-	-	-	-	-	-	30,031	30,031
其他	1,126,360	37	1,067,444	48,109	25,161	23,583	1,365,652	3,656,346
於二零一七年三月三十一日	1,126,360	37	1,067,444	48,109	25,161	23,583	1,395,683	3,686,377
於二零一七年三月三十一日	1,126,360	37	1,067,444	48,109	25,161	23,583	1,395,683	3,686,377
可供出售投資公平價值收益	-	-	-	32,661	-	-	-	32,661
匯兌差額	-	-	-	-	8,265	-	-	8,265
應佔合營企業匯兌差額	-	-	-	-	9,236	-	-	9,236
年內溢利	-	-	-	-	-	-	171,830	171,830
購股權失效	-	-	-	-	-	(20,160)	20,160	-
付予股東二零一七年末期股息	-	-	-	-	-	-	(12,915)	(12,915)
付予可換股票據持有人二零一七年票息	-	-	-	-	-	-	(17,116)	(17,116)
於二零一八年三月三十一日	1,126,360	37	1,067,444	80,770	42,662	3,423	1,557,642	3,878,338
包括：								
二零一八年建議末期股息及 付予可換股票據持有人票息	-	-	-	-	-	-	28,931	28,931
其他	1,126,360	37	1,067,444	80,770	42,662	3,423	1,528,711	3,849,407
於二零一八年三月三十一日	1,126,360	37	1,067,444	80,770	42,662	3,423	1,557,642	3,878,338

24 借貸

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動負債		
短期銀行貸款		
有抵押	744,430	57,440
無抵押	79,950	-
長期銀行貸款之即期部分	576,768	305,366
載有按要求償還條約之長期銀行貸款部分	75,923	79,286
	1,477,071	442,092
非流動負債		
長期銀行貸款		
有抵押	1,874,352	1,850,483
無抵押	1,384,346	-
	3,258,698	1,850,483
	4,735,769	2,292,575

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例之影響，長期銀行貸款之到期情況如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
須於一年內償還	576,768	305,366
須於一至兩年內償還	914,007	580,998
須於兩至五年內償還	2,420,614	1,348,771
	3,911,389	2,235,135
計入流動負債之即期部分	(576,768)	(305,366)
	3,334,621	1,929,769

財務報表附註

24 借貸(續)

借貸之賬面值按以下貨幣計值：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
港元	4,609,416	2,157,364
加拿大元	75,923	87,771
日圓	50,430	47,440
	4,735,769	2,292,575

於結算日，借貸之年利率介乎1.68厘至3.51厘（二零一七年：1.52厘至3.20厘）。

短期及長期借貸之賬面值與彼等公平價值相若。

於二零一八年三月三十一日總額為909,000,000港元之未償還短期貸款，已於結算日後以提取再融資之五年長期銀行融資清還。

25 可換股票據

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於年初	176,331	-
發行可換股票據	-	175,217
利息開支(附註10)	12,252	1,120
年內轉換(附註22)	-	(6)
	188,583	176,331
計入貿易及其他應付款項之應付票息	(1,340)	-
於年末	187,243	176,331

25 可換股票據（續）

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

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

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

負債部份及權益部份之公平價值於可換股票據發行時釐定，分別約175,000,000港元及約1,067,000,000港元（附註23）。負債部分之公平價值乃使用市場利率折現之現金流量進行計算。剩餘款項（相當於權益部分之價值）乃列入本公司股東應佔權益項下之可換股票據贖回儲備。

可換股票據之利息開支乃以實際年利率方法計算利息。

26 遞延所得稅

當有法定執行權利可將即期所得稅資產與即期所得稅負債抵銷，而遞延所得稅涉及同一徵稅地區時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。抵銷金額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
遞延所得稅資產	4,880	3,883
遞延所得稅負債	(48,639)	(54,244)
	(43,759)	(50,361)

財務報表附註

26 遞延所得稅(續)

年內遞延所得稅資產及負債之變動(並無計及同一徵稅地區之結餘抵銷)如下:

遞延所得稅資產

	加速會計折舊		公平價值調整		稅損		總額	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於年初	62	34	-	949	15,136	11,123	15,198	12,106
已於損益賬確認	(42)	28	-	(949)	6,893	4,013	6,851	3,092
於年末	20	62	-	-	22,029	15,136	22,049	15,198

遞延所得稅負債

	加速稅項折舊		公平價值調整		總額	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於年初	(59,256)	(56,326)	(6,303)	-	(65,559)	(56,326)
已於損益賬確認	(6,552)	(2,930)	6,303	(6,303)	(249)	(9,233)
於年末	(65,808)	(59,256)	-	(6,303)	(65,808)	(65,559)

遞延所得稅資產乃因應相應稅務利益有可能透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅項虧損確認。本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入之虧損62,000,000港元(二零一七年: 61,000,000港元)確認遞延所得稅資產12,000,000港元(二零一七年: 12,000,000港元)。於二零一八年三月三十一日, 稅項虧損並無屆滿日期(二零一七年: 無)。

27 承擔

於結算日之承擔如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已訂約但未撥備 物業、廠房及設備 向合營企業注資	28,236 6,074	67,255 -
	34,310	67,255

28 經營租約安排

(A) 出租者

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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	3,337	6,152
第二年至第五年（包括首尾兩年）	2,261	155
	5,598	6,307

28 經營租約安排(續)

(B) 承租者

於二零一八年三月三十一日，根據不可撤銷經營租約之未來應付最低租金總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	5,483	8,734
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,576	3,750
	7,059	12,484

29 財務擔保

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
為合營企業之銀行貸款提供擔保	206,509	198,347

30 綜合現金流量表附註

(A) 除所得稅前溢利與經營(所用)／所得現金淨額之對賬

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除所得稅前溢利	179,089	436,647
折舊	121,397	116,169
利息收入	(122)	(52,027)
應收貿易賬款減值	819	2,386
融資成本	77,784	36,419
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損	(37)	63
投資虧損／(收益)淨額	58,621	(243,046)
應佔合營企業溢利減虧損	(1,147)	(3,651)
營運資金變動前之經營溢利	436,404	292,960
發展中之待售物業增加(不包括已資本化之利息開支)	(55,597)	(210,732)
存貨減少／(增加)	1,260	(9)
貿易及其他應收款項(增加)／減少	(79,432)	15,694
以公平價值計入損益賬之財務資產增加	(2,539,345)	(94,229)
貿易及其他應付款項增加	24,250	9,224
出售物業收取之按金增加	56,833	-
受限制現金增加	(56,833)	-
經營(所用)／所得現金淨額	(2,212,460)	12,908

30 綜合現金流量表附註(續)

(B) 融資活動產生之負債之對賬

	銀行借貸 千港元	可換股票據 千港元	總額 千港元
於二零一七年三月三十一日	2,292,575	176,331	2,468,906
現金流量			
提取淨額	2,429,062	-	2,429,062
非現金變動			
貸款融資費用攤銷	7,496	-	7,496
可換股票據有關之應計利息	-	12,252	12,252
計入貿易及其他應付款項之應付票息	-	(1,340)	(1,340)
匯兌差額	6,636	-	6,636
於二零一八年三月三十一日	4,735,769	187,243	4,923,012

31 關連人士交易

本集團之主要股東為於百慕達註冊成立而在香港上市之泛海國際集團有限公司(「泛海國際」)及滙漢控股有限公司(「滙漢」)。於二零一八年三月三十一日，滙漢實際擁有本公司之66.7%股份，其餘33.3%股份分散持有。

31 關連人士交易（續）

除財務報表其他部分所示之關連人士資料外，以下交易乃與關連人士進行：

(A) 銷售及購買貨品及服務

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
來自滙漢附屬公司之收入／（開支）		
酒店及旅遊服務（附註(i)）	975	451
經營租賃租金及管理服務（附註(ii)）	(5,627)	(4,921)
項目管理服務（附註(iii)）	(4,500)	(4,500)
來自關連公司之旅遊代理服務收入（附註(i)）	334	642

附註：

- (i) 酒店服務收入及旅遊代理服務收入按互相協定之費用而收取。
- (ii) 租金開支按訂約方協定之條款計算，為定額月租。
- (iii) 項目管理服務開支按相互協定之條款計算。

(B) 主要管理人員薪酬

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
袍金	500	500
薪金、津貼及實物利益	24,915	22,794
退休福利計劃僱主供款	103	160
	25,518	23,454

主要管理人員包括本公司董事及本集團四名（二零一七年：四名）高級管理層成員。於年內，除附註9所披露之支付予本公司董事（即主要管理人員）之酬金外，概無與彼等訂立重大交易。

財務報表附註

32 本公司資產負債表

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產		
附屬公司(附註(a))	-	-
流動資產		
應收附屬公司款項	3,860,451	3,721,223
貿易及其他應收款項	360	360
可退回所得稅	229	172
銀行結餘及現金	882	1,099
	3,861,922	3,722,854
流動負債		
貿易及其他應付款項	2,730	2,109
借貸，無抵押	29,950	-
	32,680	2,109
流動資產淨值	3,829,242	3,720,745
非流動負債		
可換股票據	187,243	176,331
資產淨值	3,641,999	3,544,414
權益		
股本	40,361	40,361
儲備(附註(b))	3,601,638	3,504,053
	3,641,999	3,544,414

林迎青
董事

吳維群
董事

32 本公司資產負債表（續）

附註：

(a) 於二零一七年及二零一八年三月三十一日，若干附屬公司之股份已抵押，以作為授予本集團之貸款融資作擔保。

主要附屬公司之詳情載於附註33。

(b) 本公司之儲備變動

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	可換股票據 贖回儲備 千港元	購股權儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
於二零一六年三月三十一日	1,135,311	1,323,648	-	28,703	921,263	3,408,925
年內溢利	-	-	-	-	298,922	298,922
發行紅股及可換股票據	(8,951)	(1,242,694)	1,067,477	-	-	(184,168)
可換股票據轉換	-	37	(33)	-	-	4
購股權失效	-	-	-	(5,120)	5,120	-
二零一六年末期股息	-	-	-	-	(19,630)	(19,630)
於二零一七年三月三十一日	1,126,360	80,991	1,067,444	23,583	1,205,675	3,504,053
於二零一七年三月三十一日	1,126,360	80,991	1,067,444	23,583	1,205,675	3,504,053
年內溢利	-	-	-	-	127,616	127,616
購股權失效	-	-	-	(20,160)	20,160	-
付予股東二零一七年末期股息	-	-	-	-	(12,915)	(12,915)
付予可換股票據持有人票息	-	-	-	-	(17,116)	(17,116)
於二零一八年三月三十一日	1,126,360	80,991	1,067,444	3,423	1,323,420	3,601,638

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。

33 主要附屬公司及合營企業

根據董事之意見，以下為主要影響本集團業績及／或資產淨值之主要附屬公司及合營企業。

(A) 附屬公司

(除另有註明者外，下列公司均由本公司間接全資擁有及以香港為主要營業地點)

名稱	主要業務	已發行及繳足／ 實繳股本
<i>於香港註冊成立</i>		
泛海酒店(控股)有限公司	投資控股	2港元
皇悅酒店國際有限公司	證券投資	2港元
日本信用旅運有限公司	旅遊代理	2,500,000港元
全亞企業有限公司	酒店投資及經營	10,000港元
百冠企業有限公司	酒店投資	1港元
善濤有限公司	飲食業務	2港元
堅柱有限公司	酒店投資及經營	10港元
至福發展有限公司	酒店投資及經營	1港元
肯達發展有限公司	酒店投資及經營	2港元

33 主要附屬公司及合營企業（續）

(A) 附屬公司（續）

名稱	主要業務	已發行及繳足／ 實繳股本
<i>於英屬處女群島註冊成立</i>		
Asia Standard Hotel (BVI) Limited ⁽ⁱ⁾	投資控股	1美元
Assets Century Global Limited	投資控股	1美元
Concept Eagle Limited	投資控股	1美元
Enrich Enterprise Ltd. ⁽ⁱⁱ⁾	酒店投資	1美元
Greatime Limited	證券投資	1美元
Onrich Enterprises Limited	證券投資	1美元
<i>於加拿大註冊成立</i>		
1488 Robson Street Holdings Limited ⁽ⁱⁱ⁾	投資控股	100加拿大元
ASNA Robson Landmark Holdings Limited ⁽ⁱⁱ⁾	物業發展	15,979,312加拿大元
ASNA Robson Landmark Developments Limited ⁽ⁱⁱ⁾	物業發展	3,099,200加拿大元
1388 Robson Nominee Limited ⁽ⁱⁱ⁾	投資控股	100加拿大元
AS 1388 Robson Holdings Limited ⁽ⁱⁱ⁾	普通合夥人	100加拿大元
AS 1388 Robson Limited Partnership ⁽ⁱⁱ⁾	物業發展	6,831,000加拿大元
Asia Standard Americas Limited ⁽ⁱⁱ⁾	物業發展管理	100加拿大元
ASNA Alberni Holdings Limited	投資控股	8,631,678加拿大元

33 主要附屬公司及合營企業（續）

(B) 合營企業

名稱	主要業務	已發行及繳足／	
		實繳股本	本集團權益
於加拿大註冊成立			
1488 Alberni Holdings Limited ⁽ⁱ⁾	普通合夥人	100加拿大元	40%
1488 Alberni Development Holdings Limited Partnership ⁽ⁱⁱ⁾	物業發展	20,500,001加拿大元	40%
1488 Alberni Investment Limited Partnership ⁽ⁱⁱ⁾	物業發展	1,078,947加拿大元	40%

附註：

(i) 由本公司直接全資擁有

(ii) 於加拿大營業

34 期後事項

於報告期後，本集團透過合營企業就待售住宅項目完成位於加拿大溫哥華若干物業之採購。本集團於合營企業擁有40%實際權益，及本集團應佔有關權益約為350,000,000港元。

35 控股公司

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

36 批准財務報表

財務報表已於二零一八年六月二十八日由董事會批准。

