



泛海國際集團有限公司

股份代號: 129

年報 2014



	1
	頁次
公司資料	2
財務摘要	3
主席報告書	4
商業模式及策略	5
管理層討論及分析	6
五年財務摘要	14
主要物業	15
企業管治報告	18
董事及高級管理層	28
董事會報告書	31
獨立核數師報告	41
綜合損益賬	43
綜合全面收益表	44
綜合資產負債表	45
資產負債表	47
綜合現金流量表	48
綜合權益變動報表	49
財務報表附註	50

公司資料

2

董事

執行董事

馮兆滔先生 (主席)
林迎青博士 (副主席)
潘政先生 (董事總經理兼行政總裁)
潘海先生
倫培根先生
關堡林先生

獨立非執行董事

管博明先生
梁偉強先生
黃之強先生

審核委員會

管博明先生 (主席)
梁偉強先生
黃之強先生

薪酬委員會

黃之強先生 (主席)
馮兆滔先生
潘海先生
管博明先生
梁偉強先生

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

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
中央廣場
滙漢大廈30樓
電話 2866 3336
傳真 2866 3772
網址 <http://www.asiastandard.com>
電郵 asinfo@asiastandard.com

主要往來銀行

滙豐銀行
恒生銀行
中國工商銀行 (亞洲)
中國銀行 (香港)
東亞銀行
上海商業銀行
創興銀行
巴克萊銀行
摩根士丹利銀行
瑞士銀行
瑞士寶盛銀行

法律顧問

羅夏信律師事務所
香港
金鐘道95號
統一中心18樓

Appleby
香港
中環康樂廣場1號
怡和大廈2206-19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
26 Burnaby Street,
Hamilton HM11, 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1712-1716號舖

截至三月三十一日止年度
(除另有註明外，金額以百萬港元列示)

	二零一四年	二零一三年	變動
綜合損益賬			
收入	1,220	962	+27%
經營溢利	1,559	2,346	-34%
本公司股東應佔溢利	1,400	2,476	-43%
每股盈利－基本（港元）	1.12	2.01	-44%
綜合資產負債表			
資產總值	20,651	17,172	+20%
資產淨值	14,983	13,489	+11%
本公司股東應佔權益	14,051	12,649	+11%
負債淨額	3,918	2,968	+32%

營運中酒店物業以估值編列之補充資料（附註）：

經重估資產總值	27,359	23,500	+16%
經重估資產淨值	21,652	19,792	+9%
本公司股東應佔權益	18,724	17,065	+10%
本公司股東每股應佔權益（港元）	14.92	13.80	+8%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	18%	15%	+3%

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

酒店物業乃按公開市值基準重新估值，並由獨立專業估值行進行估值，香港之三間酒店於二零一三年及二零一四年兩個年度均由威格斯資產評估顧問有限公司重新估值；加拿大酒店物業於二零一四年三月三十一日由世邦魏理仕重新估值，而於二零一三年三月三十一日則由Grant Thornton Management Consultants重新估值。

4 集團於本年度錄得股東應佔溢利14億港元，其股東應佔權益（包括酒店估值）增加10%至187億港元。

集團之發展項目覆蓋香港、澳門、上海及北京，而本集團於上海之合營豪華發展項目進度理想，預計將於本年度下半年展開預售。酒店附屬公司旗下之兩個發展項目亦正在興建中，並將為營運帶來協同及規模經濟效益。

集團之經常性收入於年內繼續增長。租金收入隨著一家國際品牌零售商進駐集團位於中環之租賃物業而有所增加，而酒店業務之表現因客房租金下降而略為倒退。財務投資收入亦錄得增長。

本集團流動資金充裕，負債比率低，正處於強健財政狀態，能夠把握任何可能出現的發展機會。

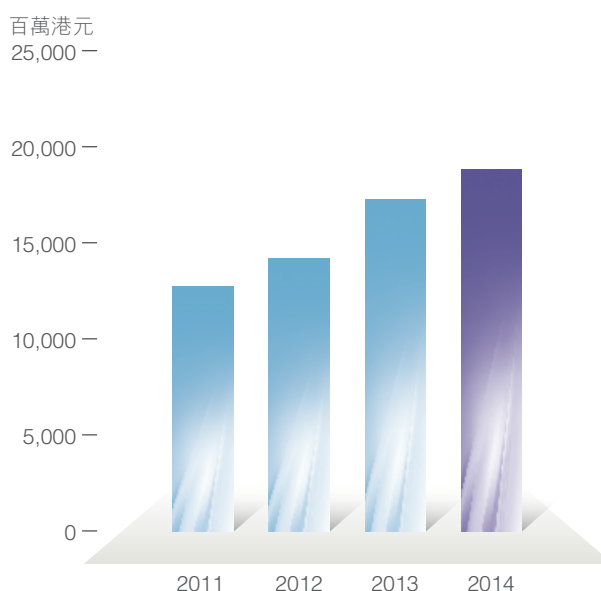
儘管如此，管理層仍時刻留意本集團面對的不明朗因素。

董事會謹藉此機會衷心感謝集團員工所付出之努力。

主席
馮兆滔

香港，二零一四年六月二十六日

股東應佔經重估權益



本集團主要於香港及中國一線城市從事開發及投資黃金地段之物業，並已建立多元化之業務模式，四個主要經營分類包括物業投資、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，而優越投資物業之租金收入、酒店盈利及財務投資組合之股息／票息付款則為本集團帶來穩定、可靠的經常收入來源。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而不斷為股東帶來價值：

(i) 建立本集團於香港及中國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及中國一線城市。本集團將繼續透過審慎甄選豪華及廣泛市場住宅發展項目方面之機遇而擴展其房地產業務。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不斷增長

本集團擁有多元化之物業及投資組合提供經常性及穩定收入來源。本集團之投資物業包括位於香港核心商業區之商業及零售組合。本集團之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捕捉投資機遇。

(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

本集團擁有及經營四間「皇悅」品牌酒店，其中三間位於香港及一間位於加拿大溫哥華。本集團於香港之三間酒店均位於市中心樞紐地段，客戶對象為商務旅客及來自中國之訪客。本集團之連鎖酒店擁有一支中央管理團隊以優化收入來源及確保有效調配資源而達致最高成本效益。位於黃金地段可令本集團迎合商務訪客及旅客之需求，加上定價具競爭力，令酒店入住率高企。

(iv) 繼續透過審慎財務管理政策而有效管理風險

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及合理的低水平負債。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



於上海，本集團正在浦西青浦區之傳統高尚及低密度住宅社區內興建逾**300**間別墅及公寓。



管理層討論及分析

8 業績

本集團於本財政年度錄得收入1,220,000,000港元（二零一三年：962,000,000港元，經若干會計變動而調整），其中本公司股東應佔溢利為1,400,000,000港元（二零一三年：2,476,000,000港元）。溢利減少乃主要由於本集團投資物業之重估盈餘較去年有所減少。

物業銷售、發展及租賃

於上一個財政年度，香港特區政府實行稅務措施，以調控物業市場上升之勢。然而，以上措施對本年度之本集團業績並無負面影響，因為年內並無推售新物業項目。

銷售

年內，本集團已完成及確認油塘「鯉灣天下」庫存零售商舖之銷售額160,000,000港元，該發展項目之庫存均已售罄。

本集團擁有50%權益之合資項目「皇璧」，其所有庫存住宅單位已於上一個財政年度售罄。

發展

本集團現正從事發展多個住宅及商業項目，應佔建築面積約4,000,000平方呎，分佈於香港、上海、北京及澳門。

就本地而言，本集團之元朗洪水橋發展項目正進行規劃申請程序。此為地盤面積112,000平方呎之住宅及商業發展項目，其將提供約900個住宅單位及零售商舖，總建築面積約519,000平方呎。此發展項目交通便利，位於可接駁西鐵網絡之一個輕鐵站旁。該項目亦位處港深西部鐵路線出口，連接深圳前海灣經濟區。本集團於藍地站附近有另一個住宅發展項目，亦正在向政府進行規劃申請程序。

渣甸山白建時道之合營豪宅高層發展項目目前正進行清拆，且本集團已在附近收購軒德蓀道一個住宅發展項目，該項目已完成清拆工程。



上海在建低密度住宅項目

於上海，本集團正在浦西青浦區之傳統高尚及低密度住宅社區內興建逾300間別墅及公寓。本集團擁有該合資項目50%權益。項目現正處於上蓋建築階段。此發展項目地盤面積為1,500,000平方呎，總建築面積約為1,080,000平方呎。本集團預期此發展項目將於二零一五年竣工，並於二零一四年第三季度開始預售。

於北京，本集團擁有一個通州河畔商住發展項目50%之權益，總建築面積約2,360,000平方呎，已支付補地價款，並正籌劃拆遷細節。

於澳門，本集團正在就一幅190,000平方呎之土地作出規劃申請。此土地位於擬作商住用途之石排灣分區綱要內。

10 租賃

本集團位於中環、灣仔及銅鑼灣之353,000平方呎之零售／商業樓宇租賃組合應佔租金收入為134,000,000港元（二零一三年：117,000,000港元），增加15%。於上一個財政年度下半年，位處中環之泛海大廈之零售商舖租金錄得大幅增加。

已錄得投資物業重估收益（包括一間聯營公司所擁有物業產生之收益）270,000,000港元（二零一三年：1,419,000,000港元）。

酒店

於回顧年度，過夜訪港旅客增加9%至約26,000,000人。增長動力源於短途市場，中國內地繼續為最主要的旅客來源。酒店客房供應於同期增加5%。

酒店及旅遊分類於本年度收入518,000,000港元（二零一三年：520,000,000港元，經若干旅遊業務會計變動而調整）。三間香港酒店兩年度之平均入住率均超過95%，平均房價則輕微下跌。折舊前分類業績之貢獻約為249,000,000港元（二零一三年：259,000,000港元），經營成本有所上升。



銅鑼灣皇悅酒店



九龍皇悦酒店



位於銅鑼灣現有酒店旁之新酒店已完成地基工程，上蓋建築工程剛已開始。位於尖沙咀的另一棟新酒店正進行地基工程，預期於二零一五年初完成。待該兩棟新建酒店於二零一六／二零一七年度落成後，不但為酒店組合額外增加184間客房，亦因位處本集團現有酒店旁邊而締造協同經營效益。

財務投資

於二零一四年三月三十一日，本集團持有財務投資約5,714,000,000港元（二零一三年：4,184,000,000港元），其中1,810,000,000港元（二零一三年：1,413,000,000港元）乃由上市酒店附屬集團持有。財務投資增長因按市場價值計算之收益537,000,000港元及新投資993,000,000港元所致。

本年度來自該等投資之利息及股息收入為414,000,000港元（二零一三年：323,000,000港元）。

於年內大部分時間，本集團之財務投資繼續受惠於低息環境及充裕之市場流動資金。本年度，本集團錄得投資收益淨額640,000,000港元（二零一三年：732,000,000港元），其中541,000,000港元（二零一三年：515,000,000港元）為於年末按市場估值產生之未變現收益。

12

該等財務投資64%由上市債務證券（其中約84%由中國房地產公司發行）及36%由上市股本證券（其中約69%由大型銀行發行）所組成。其乃以不同貨幣計值，59%為美元、11%為英鎊、15%為港元、6%為歐元及9%為人民幣。

於二零一四年三月三十一日，其中約1,140,000,000港元（二零一三年：60,000,000港元）之財務投資已抵押予銀行，作為本集團所獲授信貸融資之抵押品。

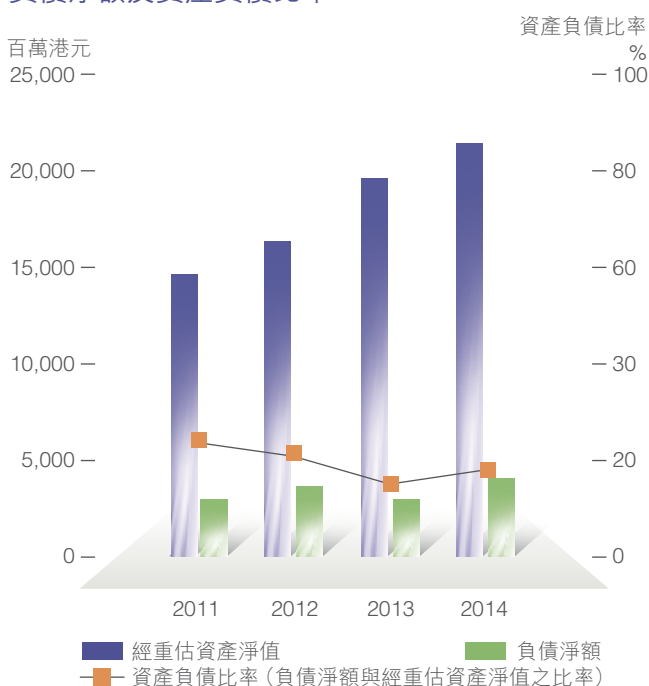
財務回顧

除上市酒店附屬集團為獨立管理外，本集團融資及庫務活動在企業中央層面管理及監控。於二零一四年三月三十一日，現金及未提取銀行融資約54億港元，大大提高本集團的融資靈活性以把握任何隨時來臨的項目發展機遇。

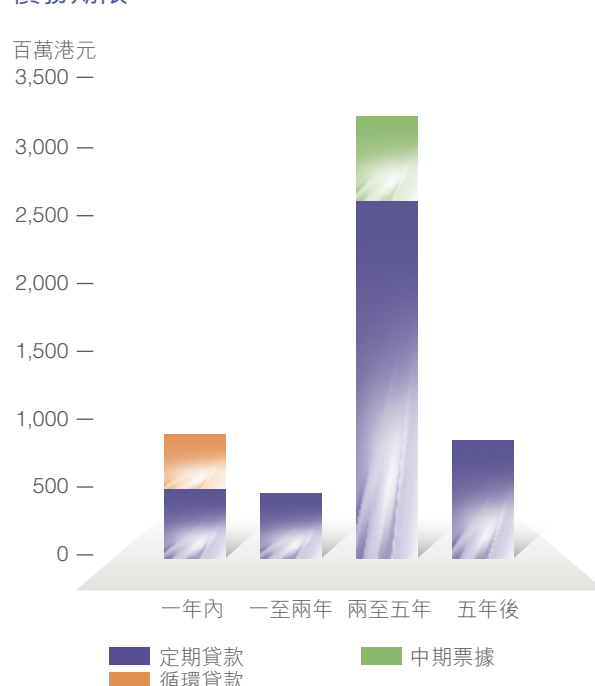
於二零一四年三月三十一日，本集團之資產總值約為207億港元，而上一個財政年結日則為172億港元。資產淨值為150億港元（二零一三年：135億港元）。計入營運中之酒店物業之市值後，本集團之經重估資產總值及經重估資產淨值將分別為274億港元及217億港元，較上一個財政年結日之235億港元及198億港元增加16%及9%。

於二零一三年一月，本集團成立一個10億美元之中期票據計劃。於二零一三年四月，本集團根據該計劃，向多間金融機構及機構／個人投資者發行人民幣5億元之五年期中期票據。於二零一三年十月，本集團成功取得10億港元四年期無抵押銀團貸款。該等資金將用作項目開發成本、未來項目收購及一般營運資金。

經重估資產淨值， 負債淨額及資產負債比率



債務期限



負債淨額為39億港元（二零一三年：30億港元），其中17億港元（二零一三年：16億港元）屬於獨立上市之酒店附屬集團。資產負債比率（負債淨額與經重估資產淨值之比率）約為18%（二零一三年：15%）。76%債務為有抵押，而80%債務為按浮動利率計算利息。於二零一四年三月三十一日，本集團持有合共50,000,000港元之利率掉期合約及人民幣500,000,000元之交叉貨幣利率掉期合約以對沖其借貸。總利息成本增加乃由於年內發行中期票據及增加借貸所致。

目前，本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為十三年。8%為循環信貸融資，9%為以財務資產作抵押而須於一至五年內償還之定期貸款。59%為以物業資產抵押之定期貸款，其中9%為須於一年內償還，35%為須於一至五年內償還及15%為須於五年後償還。餘下24%由無抵押銀團貸款及中期票據組成。於二零一四年三月三十一日，本集團之流動資產為84億港元（二零一三年：59億港元）。

本集團之借貸約74%以港元計值，11%以人民幣計值，13%以美元計值，餘下2%以其他貨幣計值。

於二零一四年三月三十一日，賬面淨值合共11,733,000,000港元（二零一三年：10,902,000,000港元）之物業資產已抵押作為本集團銀行融資之擔保。本集團已就合營企業獲授信貸融資而向財務機構提供380,000,000港元之擔保（二零一三年：339,000,000港元）。

僱員及薪酬政策

於二零一四年三月三十一日，本集團聘有近440名（二零一三年：468名）僱員。彼等之薪酬待遇乃根據其工作性質及年資作標準釐訂，當中包括底薪、年度花紅、購股權、退休福利及其他福利。

未來展望

港府收緊監管政策，並出台懲罰措施，以壓制住屋需求，加上美國縮減量化寬鬆政策及歐洲擴大流動資金，導致市場未來信號傳達混亂。我們將繼續採取審慎措施，惟仍對本集團於香港、澳門、上海及北京等地的業務表現深感樂觀。

本年度，酒店集團銷售持續下滑，表現未如理想。未來數年將面對新酒店將供過於求，此情況令人擔憂。

五年財務摘要

14

截至三月三十一日止年度
(百萬元)

二零一四年 二零一三年 二零一二年 二零一一年 二零一零年

業績					
收入(已重列)	1,220	962	1,002	880	1,688
毛利	976	779	811	674	887
投資收益/(虧損)淨額	640	732	(1,454)	706	1,331
投資物業之公平價值收益	214	1,120	900	888	569
應佔溢利減虧損					
合營企業	(5)	15	106	152	139
聯營公司	75	320	236	308	106
本公司股東應佔溢利	1,400	2,476	383	2,235	2,491
資產與負債					
資產總值	20,651	17,172	14,989	14,732	10,995
負債總額	(5,668)	(3,683)	(4,151)	(4,143)	(2,689)
非控股權益	(932)	(840)	(705)	(816)	(747)
本公司股東應佔權益	14,051	12,649	10,133	9,773	7,559

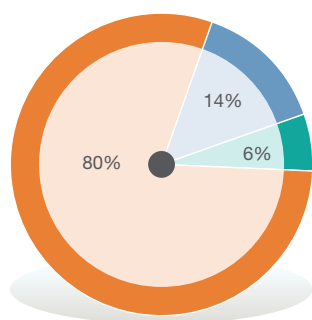
營運中酒店物業以估值編列之補充資料：

經重估資產總值	27,359	23,500	20,670	18,991	13,618
經重估資產淨值	21,652	19,792	16,492	14,819	10,907
本公司股東應佔權益	18,724	17,065	14,095	12,729	9,313

主要物業

於二零一四年三月三十一日

物業類型 (按面積計)

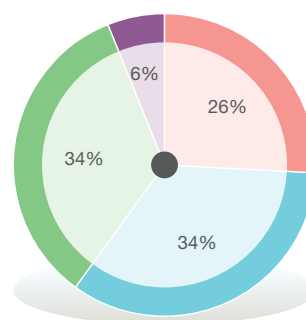


所佔建築面積
(平方呎)

發展中之待售物業	4,053,000
酒店物業	692,000
投資物業	282,000

總計 **5,027,000**

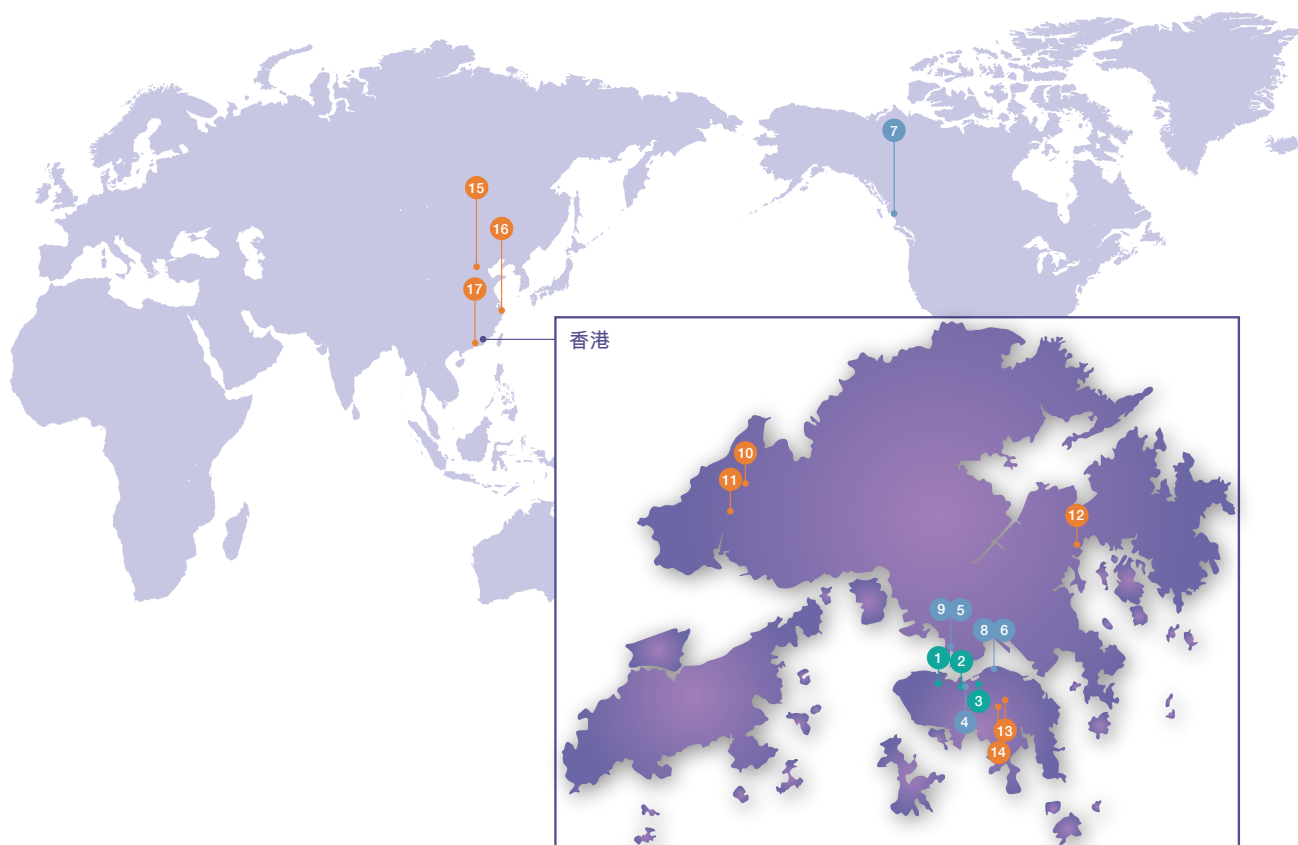
按地理位置劃分之物業 (按面積計)



所佔建築面積
(平方呎)

香港	1,319,000
澳門	1,700,000
中國大陸	1,720,000
加拿大	288,000

總計 **5,027,000**



主要物業

於二零一四年三月三十一日

16

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)	類別
I 投資物業				
01 香港 皇后大道中59-65號 泛海大廈	100%	7,800	133,000	商業
02 香港灣仔 駱克道33號中央廣場 滙漢大廈	100%	7,300	114,000	商業
03 香港銅鑼灣 軒尼詩道502號 黃金廣場	33%	6,300	106,000	商業
II 酒店物業				
04 香港灣仔 軒尼詩道33號 港島皇悅酒店	70.1%	10,600	184,000 (363間客房)	酒店
05 九龍尖沙咀 金巴利道62號 九龍皇悅酒店	70.1%	11,400	220,000 (343間客房)	酒店
06 香港銅鑼灣 永興街8號 銅鑼灣皇悅酒店	70.1%	6,200	108,000 (280間客房)	酒店
07 Empire Landmark酒店 1400 Robson Street, Vancouver B.C., Canada	70.1%	41,000	410,000 (358間客房)	酒店
08 香港銅鑼灣 永興街8A及B號 新酒店(發展中)	70.1%	2,000	31,000 (94間客房)	酒店
09 九龍尖沙咀 金巴利街10-12號 新酒店(發展中)	70.1%	2,800	34,000 (90間客房)	酒店

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)	類別	階段
III 發展中之待售物業					
10 新界元朗 洪水橋	100%	112,000	519,000	商住	規劃申請
11 新界屯門 藍地	100%	19,000	68,000	住宅	規劃申請
12 新界西貢 沙下	7.5%	620,000	300,000	住宅	策劃中
13 香港 渣甸山白建時道47-49號 松園	20%	23,000	69,000	住宅	拆卸
14 香港 渣甸山軒德蓀道2-2A號	100%	16,000	9,600	住宅	設計方案 進行中
15 中國北京通州區 永順西街72號	50%	550,000	2,360,000	商住	籌劃拆遷細節
16 中國上海 青浦區	50%	1,557,000	1,080,000	住宅	上蓋建築
17 澳門路環 石排灣	100%	190,000	1,700,000	住宅	規劃申請

企業管治常規

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

董事會

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

根據本公司之公司細則（「公司細則」），在本公司每年舉行之股東週年大會上，三分之一在任董事（主席及董事總經理除外）須輪值退任，或倘董事人數並非三或三之倍數，則須輪值退任之董事人數為最接近但不超過三分之一。根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四（「守則」），主席與董事總經理亦須每三年於股東週年大會上退任。退任董事可於大會上合資格膺選連任。獨立非執行董事之委任並無指定任期，惟須根據本公司之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，董事會舉行五次會議。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	5/5	1/1
林迎青	副主席	5/5	1/1
潘政	董事總經理兼行政總裁	4/5	1/1
潘海	執行董事	5/5	1/1
倫培根	執行董事	5/5	1/1
關堡林	執行董事	5/5	1/1
管博明	獨立非執行董事	5/5	1/1
梁偉強	獨立非執行董事	4/5	0/1
黃之強	獨立非執行董事	5/5	1/1

附註：

獨立非執行董事梁偉強先生因彼在相關時間有其他公務在身而未能出席本公司於二零一三年八月二十二日舉行之股東週年大會。

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。倘須委任董事會新任董事，董事會將按照候選人之性別、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黃之強先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會現由本公司主席馮兆滔先生、執行董事潘海先生（於二零一四年六月二十六日獲委任）及所有三名獨立非執行董事組成。董事會已遵照守則修訂及採納職權範圍。該委員會之職責包括：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、退休福利及購股權等其他福利）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利益之任何決定。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，該委員會舉行一次會議，馮兆滔先生、黃之強先生、管博明先生及梁偉強先生均有出席，以檢討、商議及批准董事及高級管理層之薪酬組合。

審核委員會

審核委員會現由所有獨立非執行董事管博明先生（擔任主席）、黃之強先生及梁偉強先生組成。董事會已遵照守則修訂及採納職權範圍。審核委員會之主要工作包括檢討及監管本集團之財務申報程序及內部監控，以及審閱已刊發之財務報表。審核委員會每年至少舉行兩次會議。年內，審核委員會舉行兩次會議，以審閱本公司之年度及中期財務報表，以及核數師就加強內部監控提供之建議。所有成員均有出席有關會議。審核委員會已審閱截至二零一四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二零一四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，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟下列偏離事項除外：

- (1) 企業管治守則之守則條文第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，惟須根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及重新選舉；及
- (2) 企業管治守則之守則條文第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。根據本公司之公司細則，董事會可隨時及不時委任任何人士為董事以填補臨時空缺或增添董事會成員。按上述方式委任之任何董事須於下屆股東週年大會上退任，惟屆時可於股東週年大會上膺選連任。

內部監控

董事會負責確保本集團維持穩健有效之內部監控，以保障股東之投資及本集團之資產。年內，董事會已檢討本集團內部監控系統之有效性。有關檢討涵蓋所有重要監控，包括本集團之財務監控、營運監控及合規監控以及風險管理功能。

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41頁之獨立核數師報告內。

彼等所提供核數服務之費用6,253,000港元（二零一三年：5,943,000港元）乃於本集團之財務報表內扣除。羅兵咸永道會計師事務所就向本集團提供稅項服務，審閱中期業績及其他服務收取服務費1,349,000港元（二零一三年：2,274,000港元）。

22 股東權利

在適用法例及規例、上市規則及本公司經不時修訂之公司細則之規限下，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號中央廣場滙漢大廈30樓，並註明收件人為公司秘書）遞呈有關副本：(i)倘請求書需要刊發決議案通告，須於不少於股東週年大會舉行前六(6)個星期，惟倘在遞交請求書後六個星期或較短期間內之某一日召開股東週年大會，則該請求書將被視為已妥為遞交；或(ii)倘屬任何其他請求書，須於不少於相關股東大會舉行前一(1)個星期。

呈請人須交付一筆合理地足以支付本公司為處理有關請求書而產生之開支之款項。

(II) 股東召開股東特別大會之程序

持有不少於本公司繳足股本（附有於本公司股東大會上投票權）十分之一(1/10)之股東（「股東特別大會呈請人」）可透過向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號中央廣場滙漢大廈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。

24

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促進及更新彼等之知識及技能。根據董事所提供之記錄，董事接受之培訓概要如下：

董事	培訓類別
馮兆滔先生	B
林迎青博士	B
潘政先生	B
潘海先生	B
倫培根先生	A、B
關堡林先生	B
管博明先生	B
梁偉強先生	A、B、C
黃之強先生	A、B

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

B： 閱讀與企業管治、監管發展及其他相關議題有關之材料

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

投資者關係

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

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

提出查詢之程序

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

企業社會責任報告

本公司致力於為本公司業務經營及本公司利益相關人士所在地區的環境及社群之可持續發展作出貢獻。

環境保護

(a) 物業發展

作為負責任之發展商，本集團關注在設計及興建物業中涉及之環保問題。一直以來，本集團物業之設計及興建均符合屋宇署、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」中所述的環保措施。訂出這一系列的環保措施的目的主要是為了：(a)充分利用天然可再生資源及可循環使用／環保的建築物料；(b)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。就我們於新界元朗洪水橋及香港渣甸山白建時道47-49號之開發項目而言，我們之環保顧問將設計若干環保措施並按照最新政府政策以培育一個有質量及可持續之建築環境，致使項目完成後獲BEAM PLUS認證。

(b) 酒店業務

銅鑼灣皇悅酒店的設計分為四個區域，以達致最理想之燃氣供應及節能目的。銅鑼灣皇悅酒店及九龍皇悅酒店之冷氣系統均設有分區閥門，透過此閥門，無人樓層之供電會關閉，以節約能源。九龍皇悅酒店之兩層翻新樓層各自擁有一個獨立之電熱器供應設備，而系統可單獨關閉以減少耗能。於港島皇悅酒店，氣冷式冷氣系統已由水冷式冷氣系統取代，其為環保系統，具有更高之能源效率、更好之可控性及更長之使用壽命。

本集團會每日監控能源及燃料消耗情況，以確定節能區域。本集團亦已分期將冷凍機、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為更加節能之設備。

26 社群

本集團於年內向多間慈善機構捐款3,117,000港元，其中包括香港脊髓損傷基金會有限公司、香港殘疾人奧委會暨傷殘人士體育協會及智樂兒童遊樂協會。

泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）與香港耀能協會（康復服務組織）於二零零九年發起「藝術童關心」的社會責任活動。其後，該活動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以幫助於學習和康復上有特殊需要之本地兒童及青少年。於二零一三年／二零一四年度，本集團曾舉辦以下活動：

- 設制OLE²（其他學習經歷X豐富人生之機遇）工作影子計劃項目以支持新中學課程OLE（其他學習經歷），旨在為來自香港耀能協會之三所特殊中學之學生提供寶貴工作及生活經驗及更好地為彼等未來職業發展作準備。此項目於二零一四年二月及四月期間挑選學生於酒店業不同部門體驗工作生活。
- 於二零一四年五月九日，在香港耀能協會羅怡基紀念學校之學校外展項目，為三名香港耀能協會特殊中學學生分享旅遊業最新概觀及有關酒店業務及就業機會之資料。
- 向香港耀能協會為一名罹患高功能自閉症青年人提供100小時工作經驗。彼於二零一四年三月至四月獲分派至企業銷售部門，擔任辦公室助理。
- 於二零一三年十二月，在尖沙咀九龍皇悅酒店之皇悅廚房之餐桌禮儀班，供三組香港耀能協會之15位中學生向酒店餐廳經理學習適當就餐禮儀及就餐方式。
- 於二零一三年十二月二十三日，於尖沙咀九龍皇悅酒店舉行「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之三所中學之學校樂隊於酒店大堂表演聖誕節慶音樂。

「藝術童關心」社區關懷企劃曾舉辦之其他活動包括「童製作同分享♥愛心曲奇工作坊」、慈善義賣、學校外展及父母培訓工作坊贊助。

此外，泛海酒店將與香港耀能協會聯手繼續拓展「藝術童關心」的社會責任活動的廣度及深度，令更多有特殊需要之兒童及青少年得到更多學習機會及康復支援。

此外，泛海酒店連續第五年獲香港社會服務聯會評選為二零一三年／一四年度之「商界展關懷」公司以嘉許其對社群之貢獻。該表彰乃本集團致力於造福社會及社群之有力證明，亦為持續作出積極貢獻之強大動力。

員工

本集團為每位員工提供平等之機會，而不會歧視任何員工。員工手冊載有僱用條款及條件，對員工行為及服務之預期、員工之權利及福利。本集團所制定及執行之政策，旨在創造一個公平合理及相互尊重之工作環境。本集團亦為員工提供持續培訓及發展機會，以促進他們事業的發展。

環保採購過程

本集團對所有物業工程所用建築材料及設備及產品採納嚴格標準，包括在銅鑼灣皇悅酒店客房設置高效能環保雪櫃，以及在所有酒店採用優質、耐用牀上用品及毛巾。

為改良環保用品之採購過程，本集團不斷審視可選購產品，向有機及／或可持續管理來源採購更多注重環保之產品，亦多向本地或區內公司採購產品，以減少因製造及運輸所造成的環境影響。

為減少耗紙，本集團盡量使用電子通訊及檔案儲存系統，處理一般辦公工作、客戶記錄及每日報告，亦盡可能為以電子方式確認客房預約。

董事及高級管理層

28

執行董事

馮兆滔

65歲，本公司之主席及薪酬委員會成員。彼亦為滙漢控股有限公司（「滙漢」）之主席兼執行董事及薪酬委員會成員、本公司上市附屬公司泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）之執行董事。馮先生持有應用科學（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」），擁有逾三十年項目管理及建築經驗。馮先生分別為本公司執行董事潘海先生及發展部經理潘洋先生之姑丈。彼亦分別為本公司董事總經理潘政先生之姊夫及副主席林迎青博士之連襟。

林迎青

69歲，本公司之副主席。彼亦為泛海酒店之副主席、行政總裁、執行董事兼薪酬委員會成員，並為滙漢之副主席兼執行董事。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年經驗。彼於一九九二年加入本集團。林博士分別為本公司執行董事潘海先生及發展部經理潘洋先生之姑丈。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。

潘政

59歲，本公司之行政總裁兼董事總經理。彼亦為滙漢之行政總裁、董事總經理兼執行董事及泛海酒店之主席兼執行董事。彼為本集團之創辦人。彼分別為本公司執行董事潘海先生及發展部經理潘洋先生之父親。本公司主席馮兆滔先生及副主席林迎青博士分別為其姊夫。

潘海

29歲，為本公司之執行董事及薪酬委員會成員。彼亦為滙漢及泛海酒店之執行董事。潘先生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董事總經理潘政先生之兒子及發展部經理潘洋先生之胞兄。彼亦分別為本公司主席馮兆滔先生及副主席林迎青博士之侄兒。彼於二零零九年加入本集團。

倫培根

50歲，本公司之財務董事。彼亦為滙漢之財務董事。倫先生擁有逾二十五年會計及財務經驗。彼持有理學（工程）學士學位，並為香港會計師公會會員及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

55歲，本公司及滙漢之執行董事。關先生持有工商管理學士學位。彼於一九八六年加入本集團，負責物業銷售及租賃。彼擁有逾二十五年物業銷售、租賃及房屋管理經驗。

獨立非執行董事

管博明

73歲，本公司之獨立非執行董事、薪酬委員會成員兼審核委員會主席。管先生為一間財務顧問公司之行政總裁，於國際銀行業務及項目及結構性融資方面累積逾三十年經驗。彼持有經濟學士學位及工商管理碩士學位。彼於一九九九年加入本集團。

梁偉強

51歲，本公司之獨立非執行董事、薪酬委員會及審核委員會成員。梁先生為現任大律師。梁先生曾於數間公司擔任會計及財務管理方面工作，累積超過九年經驗，隨後自一九九六年起為執業大律師。彼亦為泛海酒店之獨立非執行董事兼審核委員會成員。梁先生為香港會計師公會、香港特許秘書公會、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（財務及會計），並獲得Manchester Metropolitan University頒發法律學士學位。彼曾於二零零六年出任香港特許秘書公會會長。於二零零七年，梁先生獲政府委任為多個法定職位，如監護委員會、人事登記審裁處及稅務上訴委員會成員。現時，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。彼於二零零四年加入本集團。

黃之強

59歲，本公司之獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會主席。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，以及英國特許秘書及行政人員公會及英國特許管理會計師公會之會員。黃先生於漢華資本有限公司出任證券及期貨條例下提供資產管理及就證券及機構融資活動提供意見之負責人員。

黃先生曾任一間於聯交所上市之公司越秀地產股份有限公司（前稱為越秀投資有限公司）之執行董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書逾十年之久。彼為滙漢之獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會成員。彼亦為世紀城市國際控股有限公司、中國鎳資源控股有限公司、華鼎集團控股有限公司、安寧控股有限公司、金鷹商貿集團有限公司、毅力工業集團有限公司、弘茂科技控股有限公司、百利保控股有限公司、富豪酒店國際控股有限公司、冠捷科技有限公司及珠光控股集團有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員，該等公司均於聯交所上市。黃先生於財務、會計及管理方面擁有逾三十五年經驗。彼於二零零四年加入本集團。

高級管理層

吳紹星

62歲，泛海酒店之集團總經理及泛海酒店一間附屬公司之董事。吳先生負責發展及管理酒店集團之餐飲業務。彼於酒店業及旅遊業（本地及海外市場）擁有超過三十年之豐富經驗。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經營職位。彼於二零零七年九月加入泛海酒店集團。

吳維群

50歲，泛海酒店之執行董事兼集團財務總監。吳先生符合資格為美國註冊會計師(Illinois)，並為香港會計師公會會員。彼持有（會計、電腦）學士學位及工商管理碩士學位。吳先生於會計及財務方面擁有逾二十年經驗。彼於二零零六年加入泛海酒店集團。

黃凱茵

41歲，本公司之項目管理部總經理。黃女士持有香港大學建築學文學士學位及建築碩士學位，以及香港理工大學項目管理理學碩士學位。彼為香港註冊建築師、香港建築師學會會員及建築物條例之認可人士。彼亦為領先能源與環境設計認證專家及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擁有逾十六年經驗。彼於二零一四年三月加入本集團。

梁景賢

52歲，本公司之項目管理部主管，負責物業發展及項目管理。梁先生為建築物條例下之認可人士、香港及澳洲註冊建築師，亦為香港建築師學會及澳洲皇家建築師學會會員。梁先生於移民澳洲之前曾擔任本公司董事五年。梁先生於二零零七年十月重新加入本集團並於二零一三年十二月辭任，其後由上述黃女士繼任。

潘洋

25歲，為本公司及滙漢之發展部經理。彼負責本集團項目管理、投資及業務發展。潘先生分別為本公司主席馮兆滔先生及副主席林迎青博士之侄兒。彼亦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。彼於二零一二年加入本集團。

董事會欣然提呈截至二零一四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38。

本集團主要於香港經營其業務。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43頁之綜合損益賬內。

截至二零一四年三月三十一日止年度，本公司概無派付中期股息（二零一三年：無）。

董事會建議派付截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息每股4港仙（附以股代息選擇權）（二零一三年：3.6港仙），總額為50,193,000港元（二零一三年：44,527,000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14頁。

物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備變動詳情載於財務報表附註16。

股本

年內，本公司股本之變動詳情載於財務報表附註28。

儲備

年內，本集團及本公司之儲備變動載於財務報表附註29。

主要物業

本集團之主要物業詳情載於第15至17頁。

32 捐款

年內，本集團作出慈善及其他捐款3,117,000港元（二零一三年：4,136,000港元）。

董事

本年度內及於本報告日，本公司之董事如下：

馮兆滔先生
林迎青博士
潘政先生
潘海先生
倫培根先生
關堡林先生
管博明先生
梁偉強先生
黃之強先生

於應屆股東週年大會上，潘海先生、關堡林先生及黃之強先生將根據本公司之公司細則輪值退任，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28至30頁。

董事於合約之權益

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合約。

購買股份或債券之安排

除第37至39頁所披露之本公司之購股權計劃，以及附屬公司泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）之購股權計劃外，本公司、其附屬公司或其同系附屬公司於年內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

於二零一四年三月三十一日，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	1,223,452	638,938,336	640,161,788	51.01

附註：

由於潘政先生擁有滙漢控股有限公司（「滙漢」）之控制權益（49.87%），故被視作擁有下文題為「主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉」一節所披露由滙漢持有之本公司股份之權益。

(b) 相聯法團

董事	相聯法團	所持股份數目				佔已發行股份之百分比(%)
		個人權益	家屬權益	法團權益	總額	
潘政	滙漢	234,145,614	4,995,066	136,375,288 (附註)	375,515,968	49.87
潘政	泛海酒店	50,050	-	1,132,669,492 (附註)	1,132,719,542	73.08
馮兆滔	滙漢	14,500,440	-	-	14,500,440	1.92
馮兆滔	標譽有限公司	9	-	-	9	0.01

附註：

1. 潘政先生透過其於滙漢之控制權益而被視為於滙漢及本公司所持泛海酒店之股份中擁有權益。
2. 由於潘政先生透過滙漢而於本公司擁有權益，故被視為於本公司所有附屬公司及聯營公司之股份中擁有權益。

(II) 相關股份之好倉

購股權權益

(a) 本公司

董事	於二零一三年 四月一日及 二零一四年 三月三十一日 尚未行使
馮兆滔	2,062,176
林迎青	2,062,176
潘政	515,544
倫培根	2,062,176
關堡林	2,062,176

附註：

- 購股權於二零零五年三月三十日授出，並可於二零零五年三月三十日至二零一五年三月二十九日期間按行使價每股3.15港元（已調整）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－滙漢

董事	授出日期	行使價 (港元)	行使期	於二零一三年 四月一日及 二零一四年 三月三十一日 尚未行使
馮兆滔	二零零七年三月二十九日	1.4315	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	2,126,301
林迎青	二零零七年三月二十九日	1.4315	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	2,126,301
倫培根	二零零七年三月二十九日	1.4315	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	2,126,301
關堡林	二零零七年三月二十九日	1.4315	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	2,126,301

附註：

年內，概無購股權授予董事，而已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

(II) 相關股份之好倉 (續)

購股權權益 (續)

(c) 相聯法團－泛海酒店

董事	授出日期	行使價 (港元)	行使期	於二零一三年 四月一日及 二零一四年 三月三十一日 尚未行使
馮兆滔	二零零七年三月二十九日	1.296	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	8,000,000
林迎青	二零零七年四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	8,000,000
倫培根	二零零七年四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	8,000,000
關堡林	二零零七年四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	8,000,000

附註：

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。

除上文所披露者外，於二零一四年三月三十一日，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，於二零一四年三月三十一日，本公司已獲悉下列主要股東於本公司已發行股本中擁有5%或以上之權益及淡倉。該等權益不包括上文所披露之董事及最高行政人員之權益。

本公司股份之好倉

股東	身份	所持股份數目	總額	百分比(%)
滙漢(附註1)	實益擁有人 於控股法團之權益	48,330,513 590,607,823	638,938,336	50.91
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (「滙漢BVI」)(附註1)	於控股法團之權益	590,607,823	590,607,823	47.06
滙漢實業有限公司(「滙漢實業」) (附註2)	實益擁有人 於控股法團之權益	284,494,988 2,298,640	286,793,628	22.85
Kingfisher Inc.及Lipton Investment Limited(「Kingfisher及Lipton」) (附註2)	於控股法團之權益	265,814,424	265,814,424	21.18
Dalton Investments LLC	投資經理	150,691,503	150,691,503	12.00

附註：

- 滙漢BVI為滙漢之全資附屬公司。因此，滙漢被視為於同一批由滙漢BVI持有之590,607,823股股份中擁有權益，兩者權益重疊。
- 滙漢實業、滙漢實業所控股的公司、Kingfisher及Lipton均為滙漢BVI之全資附屬公司。滙漢BVI被視為於滙漢實業、Kingfisher及Lipton持有之權益中擁有權益並與之重疊。

除上文所披露者外，於二零一四年三月三十一日，董事概無知悉任何其他人士於本公司之股份或相關股份中擁有須記入根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉。

購股權計劃

本公司

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

行使根據本公司之購股權計劃授出之所有購股權而可予發行之股份總數不得超過71,851,459股，相當於本報告之日已發行股份約5.7%。行使根據本公司之購股權計劃及任何其他購股權計劃授出惟有待行使之所有尚未行使購股權而可能發行之股份總數最多不得超過不時已發行股份之30%。倘加上根據本公司之購股權計劃或任何其他購股權計劃於任何十二個月期間授予相同參與人士之任何購股權所發行及可予發行之股份（包括已行使、尚未行使及已註銷之購股權），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%。

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限後，方可行使該等購股權。行使期應為董事會釐定之任何期間，惟於任何情況下不得遲於授出日期起計十年。承授人須於購股權要約日期起計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）。本公司之購股權計劃於二零零四年八月二十七日起計十年內有效。

下表披露僱員（包括董事）所持根據本公司之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 (港元)	行使期	於二零一三年	於二零一四年
				四月一日 尚未行使	三月三十一日 尚未行使
董事	二零零五年三月三十日	3.15	二零零五年三月三十日至 二零一五年三月二十九日	8,764,248	-
其他僱員	二零零五年三月三十日	3.15	二零零五年三月三十日至 二零一五年三月二十九日	2,577,717	-
	二零一四年三月十三日	2.00	二零一七年三月十日至 二零二四年三月十二日	-	1,000,000
				11,341,965	1,000,000
					12,341,965

附註：

除上文所披露者外，於年內，概無購股權獲授出、行使、被註銷或失效。

附屬公司－泛海酒店

購股權計劃

泛海酒店於二零零六年八月二十八日採納購股權計劃（「泛海酒店之購股權計劃」）。泛海酒店董事會可向泛海酒店、其附屬公司或任何被投資實體、彼等之全權信託或彼等所擁有之公司之任何董事、僱員、諮詢人、客戶、供應商、代理、合夥人或顧問或承包商授出購股權，旨在向合資格參與人士提供獎勵，認可並認同彼等所作之貢獻，以及加強並維持與彼等之持續關係，而彼等之貢獻有利於或將有利於泛海酒店集團之長遠發展。

行使將根據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8.07%。行使根據泛海酒店之購股權計劃及任何其他購股權計劃已授出惟有待行使之所有尚未行使購股權而可能須予發行之股份總數最多不得超過不時已發行泛海酒店股份之30%。倘加上根據泛海酒店之購股權計劃或任何其他購股權計劃於任何十二個月期間授予相同參與人士之任何購股權所發行及可予發行之股份（包括已行使、尚未行使及已註銷之購股權），則可能授予該參與人士之購股權所涉及之股份數目最多不得超過不時已發行泛海酒店股份之1%。

泛海酒店並無規定承授人須持有泛海酒店購股權一定期限後方可行使泛海酒店購股權，惟泛海酒店董事另有決定者除外。行使期須為泛海酒店董事會釐定之任何期限，惟於任何情況下不得遲於該授出日期起計之十年。承授人須於購股權要約日起計之21日內接納購股權，同時向泛海酒店支付1港元（該筆款項不予退還）。

認購價將由泛海酒店之董事會酌情釐定，惟不得低於(i)有關授出日期股份之收市價；(ii)緊接授出日期前之五個交易日股份之平均收市價；及(iii)股份之面值（上述三者以最高者為準）。泛海酒店之購股權計劃於二零零六年八月二十八日起計十年內有效。

下表披露僱員（包括董事）所持根據泛海酒店之購股權計劃所授出之泛海酒店購股權之詳情：

承授人	授出日期	行使價 (港元)	行使期	於二零一三年 四月一日及 二零一四年 三月三十一日 尚未行使
董事	二零零七年三月二十九日	1.296	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	8,000,000
	二零零七年四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	24,000,000
一間附屬公司之董事	二零零七年四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	8,000,000
僱員	二零零七年三月二十九日	1.296	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	8,000,000
	二零零七年四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	30,999,999
				78,999,999

附註：

年內，概無購股權獲授出、行使、被註銷或失效。

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。

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	69.1%
本集團五大供應商應佔之購買百分比	87.5%
本集團最大客戶應佔之銷售百分比	15.9%
本集團五大客戶應佔之銷售百分比	36.4%

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。

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聯交所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，超過本公司於年報刊發前之最後實際可行日期已發行股份之25%。

核數師

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

代表董事會

主席
馮兆滔

香港，二零一四年六月二十六日

致泛海國際集團有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第43至128頁泛海國際集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一四年三月三十一日的綜合和公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益賬、綜合全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動報表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事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》的披露規定編製綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映,及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見,並按照百慕達《一九八一年公司法》第90條僅向整體股東報告,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。

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。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審計,以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括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。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制,以設計適當的審計程序,但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

42 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一四年三月三十一日的事務狀況，及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一四年六月二十六日

綜合損益賬

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (已重列)
收入	5	1,220,319	962,120
銷售成本		(243,934)	(183,039)
毛利		976,385	779,081
銷售及行政開支		(185,420)	(198,845)
折舊		(86,305)	(86,588)
投資收益淨額	6	639,855	732,432
投資物業之公平價值收益		214,289	1,119,805
經營溢利		1,558,804	2,345,885
融資成本淨額	10	(78,793)	(32,613)
應佔溢利減虧損			
合營企業		(4,542)	14,812
聯營公司		74,907	320,225
除所得稅前溢利		1,550,376	2,648,309
所得稅開支	11	(45,544)	(45,800)
年內溢利		1,504,832	2,602,509
應佔：			
本公司股東		1,400,385	2,475,670
非控股權益		104,447	126,839
		1,504,832	2,602,509
股息	13	50,193	44,527
每股盈利(港元)			
基本及攤薄	14	1.12	2.01

綜合全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年內溢利	1,504,832	2,602,509
其他全面收益		
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（虧損）／收益淨額	(4,567)	36,407
計入損益賬之可供出售投資減值（附註20）	-	395
於出售可供出售投資後之儲備撥回	-	(1,319)
現金流對沖		
— 公平價值收益	10,427	-
— 轉撥至融資成本	3,414	-
匯兌差額	(15,754)	(3,419)
應佔合營企業之匯兌差額	13,033	18,805
	6,553	50,869
年內全面收益總額	1,511,385	2,653,378
應佔：		
本公司股東	1,414,582	2,516,741
非控股權益	96,803	136,637
	1,511,385	2,653,378

綜合資產負債表

於二零一四年三月三十一日

45

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
投資物業	15	5,567,131	5,418,841
物業、廠房及設備	16	3,170,244	3,049,588
合營企業	18	1,104,112	1,027,476
聯營公司	19	1,577,266	1,499,356
可供出售投資	20	241,078	241,390
以公平價值計入損益賬之財務資產	24	554,844	–
衍生金融工具	25	10,427	–
應收按揭貸款	21	2,797	3,790
遞延所得稅資產	32	3,400	805
		12,231,299	11,241,246
流動資產			
發展中之待售物業	22	1,737,935	1,166,672
已落成待售物業	22	3,617	55,515
酒店及餐廳存貨		1,569	2,218
貿易及其他應收款項	23	291,972	354,106
可退回所得稅		5,589	815
以公平價值計入損益賬之財務資產	24	4,917,765	3,942,393
銀行結餘及現金	26	1,461,233	409,426
		8,419,680	5,931,145
流動負債			
貿易及其他應付款項	27	141,936	130,020
應付合營企業款項	18	37,058	69,686
衍生金融工具	25	982	2,289
借貸	30	919,483	479,102
應付所得稅		37,139	27,214
		1,136,598	708,311
流動資產淨值		7,283,082	5,222,834
資產總值減流動負債		19,514,381	16,464,080

泛海國際集團有限公司
綜合資產負債表
 於二零一四年三月三十一日

46

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動負債			
長期借貸	30	3,849,758	2,898,786
中期票據	31	609,894	-
遞延所得稅負債	32	71,760	75,995
		4,531,412	2,974,781
資產淨值		14,982,969	13,489,299
權益			
股本	28	12,548	12,369
儲備	29	14,038,261	12,636,934
本公司股東應佔權益		14,050,809	12,649,303
非控股權益		932,160	839,996
		14,982,969	13,489,299

馮兆滔
 董事

倫培根
 董事

資產負債表

於二零一四年三月三十一日

47

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
附屬公司	17	1,229,076	1,229,076
墊予附屬公司款項	17	627,400	–
		1,856,476	1,229,076
流動資產			
應收附屬公司款項	17	5,038,142	4,724,447
貿易及其他應收款項		151	4,676
可收回所得稅		–	4
銀行結餘及現金	26	727	32,653
		5,039,020	4,761,780
流動負債			
貿易及其他應付款項		19,824	2,308
應付所得稅		61	–
		19,885	2,308
流動資產淨值		5,019,135	4,759,472
非流動負債			
中期票據	31	609,894	–
資產淨值		6,265,717	5,988,548
權益			
股本	28	12,548	12,369
儲備	29	6,253,169	5,976,179
		6,265,717	5,988,548

馮兆滔
董事倫培根
董事

綜合現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 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	36	(543,804)	725,006
已付所得稅淨額		(46,810)	(28,757)
已付利息		(141,954)	(68,282)
已收銀行存款及其他應收款項之利息		9,152	4,929
經營活動(所用)/產生之現金淨額		(723,416)	632,896
來自投資活動之現金流量			
購入可供出售投資		-	(17,462)
出售可供出售投資之所得款項		-	18,618
添置投資物業		(287)	(1,662)
添置物業、廠房及設備		(148,471)	(221,207)
出售物業、廠房及設備所得款項		9,200	-
聯營公司及合營企業之投資增加		(26,518)	(29,000)
聯營公司及合營企業之墊款		(74,975)	(69,330)
已收一間聯營公司之股息		-	199,500
投資活動所用之現金淨額		(241,051)	(120,543)
融資活動前(所用)/產生之現金淨額		(964,467)	512,353
來自融資活動之現金流量			
提取長期借貸		1,432,879	709,055
償還長期借貸		(188,940)	(409,873)
短期借貸增加/(減少)淨額		174,997	(798,744)
中期票據所得款項淨額		613,308	-
已付股息		(13,082)	(2,124)
已向非控股股東派付股息		(4,639)	-
融資活動產生/(所用)之現金淨額		2,014,523	(501,686)
現金及現金等價物之增加淨額		1,050,056	10,667
年初現金及現金等價物		400,477	389,433
匯率變動		1,742	377
年終現金及現金等價物		1,452,275	400,477
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)	26	1,452,275	400,477

綜合權益變動報表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益				
	股本 千港元	儲備 千港元	合計 千港元	非控股權益 千港元	合計 千港元
於二零一二年三月三十一日	12,302	10,121,020	10,133,322	704,723	10,838,045
可供出售投資之公平價值收益淨額	-	25,511	25,511	10,896	36,407
自損益賬扣除之可供出售投資減值	-	277	277	118	395
於出售可供出售投資後之儲備撥回	-	(1,159)	(1,159)	(160)	(1,319)
匯兌差額	-	16,442	16,442	(1,056)	15,386
年內溢利	-	2,475,670	2,475,670	126,839	2,602,509
年內全面收益總額	-	2,516,741	2,516,741	136,637	2,653,378
二零一二年末期股息	67	(2,191)	(2,124)	-	(2,124)
於附屬公司股權減少	-	1,364	1,364	(1,364)	-
與擁有人的交易總額	67	(827)	(760)	(1,364)	(2,124)
於二零一三年三月三十一日	12,369	12,636,934	12,649,303	839,996	13,489,299
可供出售投資之公平價值虧損淨額	-	(1,668)	(1,668)	(2,899)	(4,567)
現金流量對沖					
- 公平價值收益	-	10,427	10,427	-	10,427
- 自融資成本轉撥	-	3,414	3,414	-	3,414
匯兌差額	-	2,024	2,024	(4,745)	(2,721)
年內溢利	-	1,400,385	1,400,385	104,447	1,504,832
年內全面收益總額	-	1,414,582	1,414,582	96,803	1,511,385
二零一三年末期股息	179	(13,261)	(13,082)	(4,639)	(17,721)
購股權開支	-	6	6	-	6
與擁有人的交易總額	179	(13,255)	(13,076)	(4,639)	(17,715)
於二零一四年三月三十一日	12,548	14,038,261	14,050,809	932,160	14,982,969

1 一般資料

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號中央廣場滙漢大廈30樓。

2 主要會計政策

(A) 編製基準

本綜合財務報表乃採用歷史成本原則（惟投資物業、可供出售投資、以公平價值計入損益賬之財務資產及衍生金融工具以公平價值重估而修訂），並依照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。

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。

編製此等綜合財務報表所用之主要會計政策列示於下文。除另有說明外，該等政策已貫徹應用於所呈列之所有年度。

(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所用之會計政策及計算方法與於二零一三年所用者貫徹一致，惟新增衍生工具合約指定為現金流對沖工具（附註2(AH)）及採納與本集團營運有關及適用於本集團於二零一三年四月一日開始之會計年度之新訂準則除外。

2 主要會計政策（續）

(B) 採納新／經修訂香港財務報告準則（續）

以下新訂準則適用於本集團之營運及於二零一三年一月一日或之後開始之會計期間強制應用：

香港會計準則第1號之修訂	其他全面收益項目之呈報
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號	公平價值計量

於本年度採納新訂準則對年度財務報表並無任何重大影響，亦不會對本集團之主要會計政策造成任何重大變動。

下列新訂準則與本集團經營業務相關但尚未生效

香港財務報告準則第9號	金融工具
-------------	------

香港財務報告準則第9號制定財務資產之財務報告原則。財務資產按規定分為兩個計量類別：其後按公平價值計量及其後按攤銷成本計量。於首次確認時決定分類。分類視乎實體管理其金融工具之業務模式及工具之合約現金流量特性而定。

僅當某項工具屬於債務工具，而實體業務模式之目標為持有資產以收取合約現金流量，並且資產之合約現金流量只代表本金和利息之款項（即僅有「基本貸款特徵」），該項工具其後才可以按攤銷成本計量。所有其他債務工具須按公平價值透過損益入賬。

所有股本工具其後將按公平價值計量。持作買賣之股本工具將按公平價值透過損益列賬。所有其他股本工具，於首次確認時可作出不可撤回之選擇，將未變現及已變現公平價值盈虧透過其他全面收益入賬，而非透過損益入賬。公平價值盈虧不可再於損益循環入賬。此選擇可以基於個別工具作出。股息如為投資回報，則將於損益賬呈列。

2 主要會計政策（續）

(B) 採納新／經修訂香港財務報告準則（續）

本集團並無提早採納上述新訂準則。本集團已開始評估對本集團之相關影響。本集團尚未能說明該等新訂準則是否將會對本集團財務報表之會計政策及呈列造成重大影響。

(C) 有關本集團旅遊業務收入確認之會計政策變動

本集團旅遊業務之主要活動為提供機票銷售、酒店訂房安排及獎勵旅遊。

年內，本集團重新評估其旅遊業務分類收入以毛額或淨額基準確認之政策。

釐定本集團之旅遊業務為主營或代理，須判斷及考慮所有相關事實及情況。據權威性會計文憲之指引顯示，評估有關因素須作出關鍵性會計判斷，且具重大主觀性。管理層已對此進行全面檢討，並釐定收入僅確認為獲取之佣金（按淨額基準）乃更適合本集團大部份旅遊業務收入交易之方式，且符合目前之市場慣例，惟若干訂製獎勵旅遊除外。此前，本集團全部旅遊業務收入均按毛額基準呈列。如香港會計準則第8號「會計政策、會計估計之變動及差錯」所規定，該重列乃回溯進行；且如下表所呈列，收入確認變動之影響，為減少收入以及相應銷售成本，而對綜合損益賬或其他主要報表內之毛利、年內溢利、每股盈利並無任何影響。

	截至二零一三年 三月三十一日 止年度 (如先前呈報) 千港元	修訂收入確認 方式之影響 千港元	截至二零一三年 三月三十一日 止年度 (已重列) 千港元
收入	1,161,371	(199,251)	962,120
銷售成本	(382,290)	199,251	(183,039)
毛利	779,081	-	779,081

2 主要會計政策（續）

(D) 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。

本集團乃採用會計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。

不會導致失去控制權的非控股權益交易入賬作權益交易，即以擁有人之身份與附屬公司之擁有人進行之交易。所支付之任何代價之公平價值與相關應佔所收購附屬公司資產淨值之賬面值之差額於權益入賬。對於向非控股權益出售所產生之收益或虧損亦於權益入賬。

2 主要會計政策（續）

(D) 綜合賬目基準（續）

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。

(E) 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。

(F) 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。本集團於合營企業之投資包括權益性質之墊款（實質上構成投資之一部份）及收購時已辨識之商譽（扣除任何累計減值虧損）。

2 主要會計政策（續）

(F) 合營安排（續）

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。

(G) 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。本集團於聯營公司之投資包括權益性質之墊款（實質上構成投資之一部份）及收購時已辨識之商譽（扣除任何累計減值虧損）。

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損益賬確認，而其應佔收購後其他全面收益變動於本集團其他全面收益確認。投資賬面值會根據累計收購後變動作出調整。如本集團應佔聯營公司之虧損等於或超過其在聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收款項，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司間交易之未變現收益予以對銷，惟以本集團於聯營公司之權益為限。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司之會計政策已作出必要修改，以確保與本集團所用會計政策一致。

2 主要會計政策（續）

(G) 聯營公司（續）

於聯營公司之股權攤薄之收益或虧損於損益賬確認。

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是否出現減值。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，並於損益賬確認至「應佔聯營公司溢利減虧損」。

(H) 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。

(I) 商譽

商譽是指收購成本超出於收購日本集團應佔所收購附屬公司、合營企業及聯營公司之可辨識資產淨值公平價值之差額。倘於收購日本集團應佔所收購附屬公司、合營企業及聯營公司之可辨識資產淨值超出收購成本，則超出金額於綜合損益賬確認為收益。收購海外業務時產生之商譽視作該項海外業務之資產，按結算日之匯率換算。

收購附屬公司產生之商譽撥入無形資產。收購合營企業及聯營公司之商譽分別撥入於合營企業及聯營公司之投資。商譽作為無形資產，至少每年及當有減值跡象時進行減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。

商譽乃分配至現金產生單位，以作減值測試。已確認之商譽減值虧損不予轉回。

(J) 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、可供出售投資及衍生金融工具。分類視收購投資之目的而定。管理層於首次確認時釐定其投資及其他財務資產分類。

2 主要會計政策（續）

(J) 財務資產／負債（續）

(i) 以公平價值計入損益賬之財務資產及衍生金融工具

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，即收購為於短期內將其出售之財務資產歸入此類別。衍生工具除被指定用作對沖外，亦分類為持作買賣用途。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12個月內將其出售。

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。

「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。

2 主要會計政策（續）

(J) 財務資產／負債（續）

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(Q)。

衍生金融工具初步按衍生工具合約訂立當日之公平價值確認，其後按公平價值重新計量。不適用對沖會計處理之衍生金融工具公平價值之變動即時於損益賬內確認。

指定作為現金流對沖工具之衍生金融工具之會計政策載於附註2(AH)。

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有關財務資產，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預早對實際利率進行調整。

2 主要會計政策（續）

(K) 物業、廠房及設備

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

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

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

分類為融資租賃之租賃土地	餘下租賃期限
於香港之酒店及其他樓宇	50年或樓宇所在土地之餘下租賃年期（以較短者為準）
於海外之酒店樓宇	25年
其他設備	3年至10年

發展中樓宇並無計提折舊撥備。

永久業權土地並無進行攤銷。

於每個結算日均會檢討資產剩餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

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

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(L)）。

2 主要會計政策（續）

(L) 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至少進行一次減值測試。至於須折舊或攤銷之資產，如發生任何可能導致未能收回資產賬面值之事項或環境變化，將檢討資產之減值情況。減值虧損按資產賬面值超越其可收回金額之數額確認。可收回金額為資產公平價值減出售成本後之價值與其使用價值兩者之較高者。為評估資產減值，本集團按可獨立辨識其現金流量之最低水平（現金產生單位）劃分資產類別。出現減值之非財務資產（商譽除外）於各報告日期均會檢討可能之減值轉回。

(M) 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，亦按投資物業入賬及處理。有關經營租約視同財務租賃入賬。

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

當項目有關之未來經濟利益可能流入本集團，而有關項目之成本能可靠計算時，方會把項目其後產生之開支於資產之賬面值扣除。所有其他維修保養成本均於其產生之財政期間於損益賬內列作開支。

如投資物業由業主自用，則重新分類為物業、廠房及設備，而其於重新分類當日之公平價值即為其於入賬時之成本。

2 主要會計政策（續）

(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，並按成本值及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及可變現淨值之較低者列賬。成本值包括租賃土地、建築成本、於發展期間資本化之利息及其他直接開支。可變現淨值乃根據預期銷售所得收益減估計銷售開支釐定。

(P) 酒店存貨

酒店存貨包括消費品，乃按成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本值以加權平均法計算。可變現淨值為日常業務過程中估計售價減銷售開支。

(Q) 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，而有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。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。

(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。

2 主要會計政策（續）

(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，並在有關金額能可靠地作出估算之情況下，需確認撥備。未來經營虧損則不予確認撥備。

(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。

(ii) 退休福利責任

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

2 主要會計政策（續）

(U) 僱員福利（續）

(iii) 以股份為基礎之薪酬

本集團設有若干以股權結算、以股份支付之薪酬計劃。授出購股權以換取僱員服務之公平價值乃確認為開支。于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。

本集團已就於二零零二年十一月七日之後授出及於香港財務報告準則第2號生效日期已歸屬之購股權採納香港財務報告準則第2號之過渡性條文。

(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全面撥備。遞延所得稅乃採用於結算日已頒佈或實質上已頒佈且預計將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時應用之稅率（及法例）釐定。然而，倘遞延所得稅乃源自進行交易（不包括企業合併）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。

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。

(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，按以下方式確認：

(i) 物業

物業之出售收入於物業落成及完成買賣合約（以較後者為準）時予以確認，物業之風險及回報轉讓至買方。於確認收入日期前就已售物業收取之按金及分期付款將列賬於流動負債項下。

(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、旅遊代理及管理服務業務

酒店及飲食業務之收入在服務提供後予以確認。

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已賺取代理佣金。

管理服務費收入在服務提供後予以確認。

(iv) 財務投資

利息收入按時間比例，採用實際利率法確認。

股息收入在確定收取款項之權利時予以確認。

(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，惟於權益遞延作為合資格現金流對沖工具者除外。

以外幣為單位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及該證券賬面值之其他變動之間作出分析。有關攤銷成本變動之匯兌差額在損益賬確認，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）

(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證券投資）之匯兌差額作為公平價值損益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投資）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，作為出售損益之一部份。

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。

2 主要會計政策 (續)

(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。

所有其他借貸成本均於其產生期間在損益賬中確認。

(AB) 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。

(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。

(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。

2 主要會計政策（續）

(AG) 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。

(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或極有可能進行的預期交易相關的特定風險的對沖工具（現金流對沖）。

本集團於交易開始時記錄對沖工具與已對沖項目的關係，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已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其他全面收益內確認。與非有效部分有關的盈虧即時於損益賬「財務成本淨額」內確認。

於權益累計之金額於對沖項目影響損益期間重新分類至損益。

於對沖工具屆滿或出售時，或於對沖工具不再符合對沖會計處理之條件時，當時於權益存在之任何累計盈虧將於權益內保留及於預計交易最終於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損益賬。

3 財務風險管理

(I) 財務風險因素

本集團之業務承受各種財務風險：市場風險（包括外匯風險、價格風險及現金流量利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團之總體風險管理務求盡量減少對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團使用衍生金融工具對沖若干風險。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團之經營業務主要位於香港。本集團內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、澳門及中國內地之海外經營業務之投資，其資產淨值須承受外幣匯兌風險。本集團海外經營業務之資產淨值產生之貨幣風險主要透過以相關外幣計值之借貸進行管理。

本集團現時並無制定外幣對沖政策。本集團透過密切監察外幣匯率之變動而管理其外幣風險。本集團訂立交叉貨幣掉期合約，以減少其人民幣計值中期票據之外幣風險。

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、衍生金融工具、銀行結餘及借貸產生之外幣風險。

於二零一四年三月三十一日，本集團以港元為功能貨幣之實體擁有美元貨幣資產淨值3,368,381,000港元（二零一三年：2,482,432,000港元）。在香港聯繫匯率制度下，港元與美元掛鉤，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%，則本集團之稅後溢利將發生如下變動：

	二零一四年			二零一三年		
	貨幣資產／ （負債） 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／ （負債） 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%
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
英鎊	641,559	28,382	(28,382)	992,568	45,310	(45,310)
歐元	372,412	16,385	(16,385)	193,245	8,498	(8,498)
人民幣	538,396	25,459	(25,459)	154,827	6,316	(6,316)
日圓	(51,071)	(1,494)	1,494	(55,962)	(1,637)	1,637

(ii) 價格風險

本集團須承受來自本集團可供出售投資、以公平價值計入損益賬之財務資產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「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盧森堡證券交易所買賣。本集團之非上市投資之價格均由經紀人報價。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，本集團之稅後溢利將會發生如下變動：

	二零一四年				二零一三年			
	倘價格發生如下變動， 本公司股東應佔業績 增加／(減少)		倘價格發生如下變動， 本公司可供出售投資 儲備增加／(減少)		倘價格發生如下變動， 本公司股東應佔業績 增加／(減少)		倘價格發生如下變動， 本公司可供出售投資 儲備增加／(減少)	
	+10% 千港元	-10% 千港元	+10% 千港元	-10% 千港元	+10% 千港元	-10% 千港元	+10% 千港元	-10% 千港元
以公平價值計入損益賬之 財務資產	485,406	(485,406)	-	-	345,528	(345,528)	-	-
可供出售投資	-	-	17,568	(17,568)	-	-	17,437	(17,437)

(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、應收貸款及墊付予一間合營企業之款項（統稱為「附息資產」）外，本集團並無其他重大附息資產。本集團之利率風險亦來自借貸（「附息負債」）。

附息資產大多數以固定利率計息。附息負債主要以浮動利率發放，因而導致本集團須承受現金流量利率風險。本集團透過限制使用浮動利率轉為固定利率掉期以管理該風險。

於二零一四年三月三十一日，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1,257,000港元（二零一三年：2,026,000港元）。

3 財務風險管理（續）

(I) 財務風險因素（續）

(b) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自現金及現金等價物（附註26）、以公平價值計入損益賬之財務資產（附註24）、衍生金融工具（附註25），以及應收按揭貸款及貿易及其他應收款項之信貸風險。

物業乃售予具有適當按揭安排之客戶。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、應收按揭貸款以及債務證券。管理層設定個別風險額度並定期監控信貸限額之用途。

(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。於二零一四年三月三十一日，本集團獲得之未動用信貸融資為4,028,000,000港元。

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

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。

	本集團					本公司		
	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	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
於二零一四年三月三十一日								
非衍生財務負債								
貿易及其他應付款項	-	141,936	-	-	141,936	19,824	-	19,824
應付合營企業款項	-	37,058	-	-	37,058	-	-	-
借貸	431,531	595,670	3,224,183	901,785	5,153,169	-	-	-
中期票據	-	23,150	693,436	-	716,586	23,150	693,436	716,586
	431,531	797,814	3,917,619	901,785	6,048,749	42,974	693,436	736,410
衍生財務負債								
利率掉期 — 流出	-	921	-	-	921	-	-	-
	431,531	798,735	3,917,619	901,785	6,049,670	42,974	693,436	736,410
於二零一三年三月三十一日								
非衍生財務負債								
貿易及其他應付款項	-	130,020	-	-	130,020	2,308	-	2,308
應付合營企業款項	-	69,686	-	-	69,686	-	-	-
借貸	277,180	264,928	1,670,922	1,456,072	3,669,102	-	-	-
	277,180	464,634	1,670,922	1,456,072	3,868,808	2,308	-	2,308
衍生財務負債								
利率掉期 — 流出	-	1,215	876	-	2,091	-	-	-
	277,180	465,849	1,671,798	1,456,072	3,870,899	2,308	-	2,308

3 財務風險管理（續）

(I) 財務風險因素（續）

(c) 流動資金風險（續）

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

	一年內 千港元	一年至五年 千港元	五年後 千港元	未折現 現金流量 總額 千港元
二零一四年三月三十一日	11,379	40,243	-	51,622
二零一三年三月三十一日	11,118	44,471	8,338	63,927

(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。本集團利用針對重估資產淨值之資產負債比率監察其資本。重估資產淨值（「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16(a)。

針對重估資產淨值之資產負債比率乃按負債淨額除以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借貸）及中期票據減銀行結餘及現金計算。

3 財務風險管理（續）

(II) 資金風險管理（續）

於二零一四年及二零一三年三月三十一日之資產負債比率如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
借貸（附註30）	4,769,241	3,377,888
中期票據（附註31）	609,894	–
減：銀行結餘及現金（附註26）	(1,461,233)	(409,426)
負債淨額	3,917,902	2,968,462
重估資產淨值	21,652,000	19,792,000
對重估資產淨值之資產負債比率	18%	15%

(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（價格）或間接（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）。

76 3 財務風險管理（續）

(III) 公平價值估計（續）

下表呈列本集團於三月三十一日以公平價值計量之金融工具。

	第一級 千港元	第二級 千港元	合計 千港元
二零一四年			
資產			
以公平價值計入損益賬之財務資產	5,463,745	8,864	5,472,609
可供出售投資	218,492	22,586	241,078
衍生金融工具－適用對沖會計處理	–	10,427	10,427
	5,682,237	41,877	5,724,114
負債			
衍生金融工具－不適用對沖會計處理	–	982	982

於年內，第一級及第二級之間並無轉移。

	第一級 千港元	第二級 千港元	合計 千港元
二零一三年			
資產			
以公平價值計入損益賬之財務資產	3,942,393	–	3,942,393
可供出售投資	223,923	17,467	241,390
	4,166,316	17,467	4,183,783
負債			
衍生金融工具－不適用對沖會計處理	–	2,289	2,289

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。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。該等估值方法儘量利用可取得的可觀察市場數據，儘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。

長期債務採用類似工具之市場報價或交易商報價。其他技術，例如估計折現現金流量用以釐定其餘金融工具之公平價值。

應收及應付貿易賬款之賬面值減減值撥備乃其公平價值之合理約數。作為披露目的，財務負債之公平價值估計則按未來合約現金流量以本集團可得之類似金融工具之現有市場利率貼現計算。

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。本集團對於未來作出評估及假設，而所得之會計評估難以等同於相關實際結果。該等評估及假設當中存在重大風險，導致於下一財政年度對資產及負債之賬面值作出重大調整。有關評估及假設載列如下。

(A) 對投資物業之公平價值估計

於二零一四年三月三十一日，本集團擁有投資物業之公平價值為5,567,131,000港元（二零一三年：5,418,841,000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）；
- (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）；及
- (iii) 根據未來現金流量之可靠估計而作出之折現現金流量預測，該預測乃根據任何現有租約及其他合約之條款，以及（如有可能）外在因素（如相同地點及狀況之類似物業之現行市場租金等）而作出，並採用可反映當時市場對不確定之現金流量金額及時間之評估之折現率計算。

預計未來市場租金乃根據相同地點及狀況之類似物業之現行市場租金釐定。

判斷及假設之有關詳情於附註15內披露。

(B) 貿易及其他應收款項減值

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。

4 重大會計評估及判斷 (續)

(C) 所得稅

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

遞延所得稅資產(附註32)之確認(主要與稅務虧損有關)取決於管理層對日後應課稅溢利之預測，而稅務虧損可被用於抵減可動用之日後應課稅溢利。彼等之實際利用結果或會有所不同。

(D) 衍生金融工具之公平價值

並非於活躍市場買賣之衍生金融工具(附註25)之公平價值乃通過使用估值技巧釐定。倘使用估值技巧釐定公平價值，則須定期審閱有關公平價值。倘實際可行，模型僅使用可觀察數據，而無論任何領域(例如信貸風險、波動性及相互關係)均須管理層作出估計。有關該等因素之假設出現變動可能影響衍生金融工具之公平價值。

(E) 可供出售投資減值

本集團根據香港會計準則第39號之指引釐定可供出售投資何時減值。此釐定需要重大判斷。作出此項判斷時，本集團評估多項因素，其中包括投資公平價值較其成本少之時間及程度。

(F) 就旅遊業務按總額對淨額基準確認收益

在決定本集團是否為主營或代理時，需要作出判斷及考慮所有相關事實及情況，包括(1)從客戶角度，本集團於提供旅遊相關服務方面是否屬主要責任人；(2)本集團在客戶下達訂單前後，保留機票或酒店訂房之一般存貨風險；(3)本集團可自行釐定機票定價、酒店住房價或旅遊行程定價；及(4)本集團就向客戶收取現金承受信貸風險。倘若結論是本集團擔當代理，而毋須承擔所提供／將提供之旅遊相關服務之一切風險及回報，則本集團所確認的收入僅應為其佣金。

80 5 分類資料

本集團之主要業務為物業發展及投資、酒店、旅遊業務以及證券投資。收入包括來自物業銷售及租賃、酒店及旅遊業務、管理服務、利息收入及股息收入。

經營分類按照與向主要經營決策者提供之內部報告一致之方式報告。主要經營決策者負責就經營分類分配資源及評估表現。經營分類乃根據經主要營運決策者審閱之報告釐定。本集團分為四大主要經營分類，包括物業銷售、物業租賃、酒店及旅遊及財務投資。分類資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、可供出售投資、其他非流動資產、酒店存貨、物業、貿易及其他應收款項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。

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店及旅遊 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
二零一四年						
總營業收入	160,000	110,236	729,989	1,689,328	16,315	2,705,868
分類收入	160,000	110,236	517,616	416,152	16,315	1,220,319
分類業績之貢獻	107,230	101,671	248,747	415,668	5,000	878,316
折舊	-	-	(81,727)	-	(4,578)	(86,305)
投資收益淨額	-	-	-	639,855	-	639,855
投資物業之公平價值收益	-	214,289	-	-	-	214,289
應佔溢利減虧損						
合營企業	(3,353)	-	-	-	(1,189)	(4,542)
聯營公司	-	74,935	-	-	(28)	74,907
分類業績	103,877	390,895	167,020	1,055,523	(795)	1,716,520
未能分類公司開支						(87,351)
融資成本淨額						(78,793)
除所得稅前溢利						1,550,376

5 分類資料(續)

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店及旅遊 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
二零一三年						
總營業收入	833	90,861	719,492	2,352,857	26,383	3,190,426
分類收入(已重列)	833	90,861	520,241	323,802	26,383	962,120
分類業績之貢獻	131	81,288	259,135	323,802	7,936	672,292
折舊	-	-	(83,031)	-	(3,557)	(86,588)
投資收益淨額	-	-	-	732,432	-	732,432
投資物業之公平價值收益	-	1,119,805	-	-	-	1,119,805
應佔溢利減虧損						
合營企業	14,812	-	-	-	-	14,812
聯營公司	-	320,225	-	-	-	320,225
分類業績	14,943	1,521,318	176,104	1,056,234	4,379	2,772,978
未能分類公司開支						(92,056)
融資成本淨額						(32,613)
除所得稅前溢利						2,648,309

附註：

- (a) 管理層視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。
- (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。

82 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		
二零一四年							
資產	2,920,420	7,061,230	3,204,383	5,852,531	91,943	1,520,472	20,650,979
資產包括：							
合營企業及聯營公司	1,178,592	1,470,128	-	-	931	31,727	2,681,378
添置非流動資產*	36,618	287	154,264	-	9,351	26,518	227,038
負債							
借貸	1,968,371	444,776	1,410,553	945,541	-	-	4,769,241
其他未能分類負債							898,769
							5,668,010
二零一三年							
資產	2,431,386	6,835,321	3,161,726	4,305,832	172,099	266,027	17,172,391
資產包括：							
合營企業及聯營公司	1,130,713	1,395,193	-	-	926	-	2,526,832
添置非流動資產*	190,362	1,662	221,194	-	4,047	-	417,265
負債							
借貸	1,115,500	474,932	1,474,202	313,254	-	-	3,377,888
其他未能分類負債							305,204
							3,683,092

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

5 分類資料(續)

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (已重列)
收入		
香港	788,448	591,237
海外	431,871	370,883
	1,220,319	962,120
非流動資產*		
香港	10,353,648	9,936,789
海外	1,065,105	1,058,472
	11,418,753	10,995,261

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

6 投資收益淨額

	二零一四年 千港元	二零一三年 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	478,592	564,202
—未變現匯兌收益／(虧損)淨額	62,622	(49,470)
—已變現收益淨額(附註)	98,641	213,542
可供出售投資		
—已變現收益淨額	—	4,553
—減值	—	(395)
	639,855	732,432
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	1,273,176	2,029,055
投資成本	(1,067,129)	(1,778,500)
收益總額	206,047	250,555
減：已於過往年度確認之未變現收益淨額	(107,406)	(37,013)
已於本年度確認之已變現收益淨額	98,641	213,542

7 按性質劃分之收入及開支

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入		
租金收入淨額(附註)	101,671	81,288
利息收入		
— 上市投資	377,534	285,925
— 非上市投資	—	405
— 一間合營企業	2,283	1,489
— 其他應收款項	3,476	3,749
— 銀行存款	5,677	1,180
股息收入		
— 上市投資	36,809	37,019
出售物業、廠房及設備之收益	3,757	—
開支		
核數師酬金	6,253	5,943
所售物業及貨品成本(已重列)	72,953	24,348
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註8)	176,878	179,272
出售物業、廠房及設備之虧損	—	688
土地及樓宇經營租約租金開支	3,725	6,944
附註：		
租金收入淨額		
投資物業	110,189	89,956
持作出售物業	47	905
	110,236	90,861
開支	(8,565)	(9,573)
	101,671	81,288

86 8 僱員福利開支

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
工資及薪金	171,112	173,786
購股權開支	6	—
退休福利成本(附註(a))	6,010	5,686
	177,128	179,472
發展中物業資本化	(250)	(200)
	176,878	179,272

所述員工成本包含董事酬金及計入銷售成本及行政開支內。

附註：

(a) 退休福利成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
供款總額	5,602	5,602
終止福利	408	84
	6,010	5,686

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%(二零一三年：5%)或按固定款額供款及4.95%(二零一三年：4.95%)。

於二零一四年三月三十一日，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(二零一三年：無)。

8 僱員福利開支(續)

(b) 購股權

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

本公司

於二零一四年三月三十一日,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	屆滿日期	購股權數目		
			於二零一三年 四月一日 尚未行使	年內授出	於二零一四年 三月三十一日 尚未行使
二零零五年三月三十日	3.15港元	二零一五年三月二十九日			
董事			8,764,248	-	8,764,248
僱員			2,577,717	-	2,577,717
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	1,000,000
			11,341,965	1,000,000	12,341,965

於年內,概無購股權獲行使、失效或註銷(二零一三年:2,062,176份購股權失效)。

8 僱員福利開支（續）

(b) 購股權（續）

泛海酒店

於二零一四年三月三十一日，根據泛海酒店購股權計劃持有購股權之詳情如下：

授出日期	每股行使價	屆滿日期	於二零一三年 四月一日及 二零一四年 三月三十一日 尚未行使購股權數目
二零零七年三月二十九日	1.296港元	二零一七年三月二十八日	
董事			8,000,000
僱員			8,000,000
			16,000,000
二零零七年四月二日	1.300港元	二零一七年四月一日	
董事			24,000,000
泛海酒店董事			8,000,000
僱員			30,999,999
			62,999,999
			78,999,999

於年內，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效（二零一三年：無）。

9 董事及高級管理人員之酬金

(a) 截至二零一四年及二零一三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	董事袍金	薪金、津貼及 實物利益	酌情花紅	僱主之 退休福利 計劃供款	酬金總額 (附註)
二零一四年(千港元)					
執行董事					
馮兆滔先生	-	2,504	-	42	2,546
林迎青博士	-	2,423	-	60	2,483
潘政先生	-	10,510	8,640	15	19,165
倫培根先生	-	2,140	500	106	2,746
關堡林先生	-	1,682	1,592	55	3,329
潘海先生	-	1,590	6,000	30	7,620
	-	20,849	16,732	308	37,889
獨立非執行董事					
管博明先生	160	-	-	-	160
梁偉強先生	260	-	-	-	260
黃之強先生	160	-	-	-	160
	580	-	-	-	580
	580	20,849	16,732	308	38,469

90 9 董事及高級管理人員之酬金（續）

(a) (續)

董事姓名	董事袍金	薪金、津貼及 實物利益	酌情花紅	僱主之 退休福利 計劃供款	酬金總額 (附註)
二零一三年（千港元）					
執行董事					
馮兆滔先生	-	2,323	-	42	2,365
林迎青博士	-	2,108	2,500	60	4,668
潘政先生	-	10,235	8,640	15	18,890
倫培根先生	-	2,056	400	102	2,558
關堡林先生	-	1,543	2,588	53	4,184
潘海先生（於二零一二年 七月九日獲委任）	-	912	4,080	21	5,013
	-	19,177	18,208	293	37,678
非執行董事					
Loup, Nicholas James先生 （於二零一二年七月九日 辭任）	44	-	-	-	44
歐逸泉先生（於二零一二年 七月九日辭任）	44	-	-	-	44
	88	-	-	-	88
獨立非執行董事					
管博明先生	160	-	-	-	160
梁偉強先生	260	-	-	-	260
黃之強先生	160	-	-	-	160
	580	-	-	-	580
	668	19,177	18,208	293	38,346

9 董事及高級管理人員之酬金(續)

(a) (續)

附註：

董事袍金及薪金、津貼及實物利益包括泛海酒店已付及應付之100,000港元及15,278,000港元(二零一三年：100,000港元及19,623,000港元)。

年內，本集團並無支付或應付予任何上述董事之酬金，作為彼等加入本集團或加入後之獎勵或離職補償(二零一三年：無)。

(b) 年內，本集團五位最高酬金人士包括五位(二零一三年：五位)董事，彼等之酬金已於上述分析中反映。

(c) 按範圍劃分之高級管理人員酬金

高級管理人員之酬金範圍如下：

	人數	
	二零一四年	二零一三年
0港元－1,000,000港元	2	1
1,000,001港元－2,000,000港元	3	2

92 10 融資成本淨額

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	(86,677)	(57,416)
短期銀行貸款及透支	(3,675)	(11,026)
中期票據	(39,367)	–
對沖衍生金融工具所得利息收入	6,084	–
利息資本化(附註)	53,023	26,233
	(70,612)	(42,209)
其他附帶之借貸成本	(14,694)	(6,508)
借貸產生之外匯收益淨額	8,620	12,392
衍生金融工具之公平價值收益		
—現金流量對沖·轉撥入儲備(附註29)	(3,414)	–
—不適用對沖會計處理	1,307	3,712
	(78,793)	(32,613)

附註：

借貸成本乃按年利率介乎1.4厘至3.5厘(二零一三年：1.6厘至3.5厘)資本化。

11 所得稅開支

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期所得稅開支		
香港利得稅	(51,267)	(33,495)
過往年度撥備不足	(696)	(99)
	(51,963)	(33,594)
遞延所得稅抵免／(開支)	6,419	(12,206)
	(45,544)	(45,800)

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按16.5% (二零一三年：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本年度估計應課稅溢利計算得出。

本年度應佔合營企業及聯營公司之所得稅開支分別為50,000港元 (二零一三年：5,078,000港元) 及3,588,000港元 (二零一三年：4,037,000港元)，已分別計入損益賬列作應佔合營企業及聯營公司溢利減虧損。

11 所得稅開支（續）

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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除所得稅前溢利	1,550,376	2,648,309
應佔合營企業及聯營公司溢利減虧損	(70,365)	(335,037)
	1,480,011	2,313,272
按稅率16.5%（二零一三年：16.5%）計算之稅項	(244,202)	(381,690)
過往年度撥備不足	(696)	(99)
其他國家不同稅率之影響	3,284	3,693
毋須繳納所得稅之收入	206,998	342,353
不可扣稅之支出	(9,024)	(8,197)
未確認稅損	(4,475)	(2,999)
動用早前未確認之稅損	859	6,856
其他	1,712	(5,717)
所得稅開支	(45,544)	(45,800)

12 本公司股東應佔溢利

計入本公司財務報表之本公司股東應佔溢利為290,245,000港元（二零一三年：199,941,000港元）。

13 股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
中期股息，零（二零一三年：零）	-	-
建議末期股息每股4港仙（二零一三年：3.6港仙）	50,193	44,527
	50,193	44,527

於二零一四年六月二十六日舉行之會議上，董事會建議派付截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息每股4港仙（二零一三年：3.6港仙）（附以股代息選擇權）。建議派付股息並無於財務報表中反映，惟將於截至二零一五年三月三十一日止年度作為收益儲備分派。

50,193,000港元之數額乃根據於二零一四年六月二十六日已發行股份1,254,821,525股計算。

14 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利1,400,385,000港元（二零一三年：2,475,670,000港元）除以年內已發行股份之加權平均數1,245,812,574股（二零一三年：1,233,433,138股）計算。

截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度，本公司及其上市附屬公司之尚未行使購股權並無對每股盈利產生攤薄影響，故每股基本及攤薄盈利相同。

96 15 投資物業

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於年初	5,418,841	4,297,374
添置	287	1,662
轉移至物業、廠房及設備(附註16)	(66,286)	–
公平價值收益	214,289	1,119,805
於年末	5,567,131	5,418,841

投資物業位於香港之長期租賃土地上。

已作貸款抵押之投資物業之賬面淨值總額為5,567,131,000港元(二零一三年: 5,418,841,000港元)。

本集團所有投資物業之公平價值計量均歸類至公平價值層級之第三級。於年內,第三級概無轉入或轉出。

估值技巧及過程

投資物業由獨立專業估值行測建行有限公司於二零一四年及二零一三年三月三十一日按公開市值基準重新估值。

投資物業之公平價值一般使用直接比較法得出。直接比較法乃將擬進行估值之物業直接與最近交易之其他可資比較物業作比較。然而,鑑於各房地產物業之性質互不相同,通常須作出適當之調整以計入任何質量上之差異,該等差異或會影響所考慮物業之價格。年內,估值技巧概無變動。

有關使用重大不可觀察輸入數據之公平價值計量之資料

	估值技巧	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍
辦公室	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	11,500 – 22,400
零售	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	26,400 – 160,600

16 物業、廠房及設備

	於加拿大 之一間酒店 之永久業權 土地 千港元	於香港之 租賃土地 千港元	酒店樓宇 千港元	其他樓宇 千港元	其他設備 千港元	總額 千港元
成本值						
於二零一二年三月三十一日	79,301	1,972,221	1,519,783	52,420	48,434	3,672,159
匯兌差額	(1,304)	–	(7,878)	–	67	(9,115)
添置	–	198,639	22,555	2,110	1,937	225,241
自發展中之待售物業轉入	–	388,649	–	–	–	388,649
出售	–	–	(1,084)	–	(35)	(1,119)
於二零一三年三月三十一日	77,997	2,559,509	1,533,376	54,530	50,403	4,275,815
累積折舊						
於二零一二年三月三十一日	–	385,083	712,814	7,090	40,402	1,145,389
匯兌差額	–	–	(5,362)	–	43	(5,319)
本年度支出	–	26,591	56,570	872	2,555	86,588
出售	–	–	(396)	–	(35)	(431)
於二零一三年三月三十一日	–	411,674	763,626	7,962	42,965	1,226,227
賬面淨值						
於二零一三年三月三十一日	77,997	2,147,835	769,750	46,568	7,438	3,049,588
成本值						
於二零一三年三月三十一日	77,997	2,559,509	1,533,376	54,530	50,403	4,275,815
匯兌差額	(6,384)	–	(38,684)	–	167	(44,901)
添置	–	33,917	34,532	2,965	92,201	163,615
自投資物業轉入(附註15)	–	59,461	–	6,825	–	66,286
出售	–	–	(641)	(3,975)	(26,271)	(30,887)
於二零一四年三月三十一日	71,613	2,652,887	1,528,583	60,345	116,500	4,429,928
累積折舊						
於二零一三年三月三十一日	–	411,674	763,626	7,962	42,965	1,226,227
匯兌差額	–	–	(27,535)	–	131	(27,404)
本年度支出	–	26,894	55,082	1,004	3,325	86,305
出售	–	–	(380)	(376)	(24,688)	(25,444)
於二零一四年三月三十一日	–	438,568	790,793	8,590	21,733	1,259,684
賬面淨值						
於二零一四年三月三十一日	71,613	2,214,319	737,790	51,755	94,767	3,170,244

98 16 物業、廠房及設備(續)

附註：

(a) 酒店物業之賬面總值包括：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
酒店物業		
酒店樓宇	737,790	769,750
酒店之永久業權土地	71,613	77,997
酒店租賃土地	2,125,579	2,117,992
	2,934,982	2,965,739

營運中酒店物業估值之補充資料：

根據分別由威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)及世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)進行之估值，香港及加拿大四項酒店物業之公開市值總額(按最高及最佳使用基準)為9,000,577,000港元(二零一三年：8,705,579,000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三幢酒店組成。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。世邦魏理仕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，以整合該物業及可資比較物業之差異。去年乃採用基於酒店業務之折現現金流量法。董事認為估值技巧變動誠屬合理，可得出更適當之物業市值。

酒店物業估值之補充資料僅為向讀者提供資料之用，並不構成香港會計準則第16號及香港會計準則第17號之披露規定。

- (b) 於二零一四年三月三十一日，已作貸款抵押之物業、廠房及設備之賬面淨值總額3,004,420,000港元(二零一三年：2,967,584,000港元)。
- (c) 於二零一四年三月三十一日，發展中酒店物業之成本為641,936,000港元(二零一三年：590,559,000港元)，其中388,649,000港元轉撥自發展中之待售物業。年內，添置達致51,377,000港元(二零一三年：201,910,000港元)。

16 物業、廠房及設備（續）

附註：（續）

(d) 物業之賬面值如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
加拿大永久業權	190,437	223,671
香港長期租賃	2,084,233	2,001,617
香港中期租賃	800,807	816,862
	3,075,477	3,042,150

17 附屬公司

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非上市股份，按成本值	1,229,076	1,229,076
墊予附屬公司款項	627,400	—
應收附屬公司款項減撥備	5,038,142	4,724,447
	6,894,618	5,953,523

於二零一三年及二零一四年三月三十一日，若干附屬公司之股份已作抵押，以為本集團取得貸款融資。

主要附屬公司之詳情載於附註38。

墊予附屬公司款項為無抵押、按年利率6.5厘計息，以人民幣計值並須於墊款當日起計第5年底一次過償還。應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

由本集團擁有重大非控股權益之泛海酒店之已刊發財務資料摘錄載於附註40。

18 合營企業

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應估資產淨值	677,796	651,091
墊予合營企業款項	454,170	404,239
墊予合營企業款項撥備	(27,854)	(27,854)
	1,104,112	1,027,476
計入流動負債之應付合營企業之款項	(37,058)	(69,686)
	1,067,054	957,790

墊予合營企業之款項屬股本性質，乃用作物業發展項目之融資。墊予合營企業之款項以港元計值。於二零一四年三月三十一日，除墊予合營企業款項175,491,000港元（二零一三年：161,075,000港元）乃按香港上海滙豐銀行有限公司（「滙豐銀行」）最優惠利率加1厘計息外，墊予合營企業款項為無抵押、免息且無固定還款期。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35）。概無有關本集團於合營企業之權益之或然負債。

主要合營企業之詳情載於附註38。

18 合營企業（續）

本集團應佔合營企業之資產及負債以及業績：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資產		
非流動資產	774,291	963,569
流動資產	799,742	495,670
	1,574,033	1,459,239
負債		
非流動負債	394,529	353,016
流動負債	501,708	455,132
	896,237	808,148
資產淨值	677,796	651,091
收入	700	79,340
開支	(5,192)	(59,450)
除所得稅前（虧損）／溢利	(4,492)	19,890
所得稅開支	(50)	(5,078)
年內（虧損）／溢利	(4,542)	14,812

於二零一四年三月三十一日，概無董事認為對本集團而言個別屬重大之合營企業。

102 19 聯營公司

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應佔資產淨值	1,473,045	1,395,193
墊予聯營公司款項	642,033	641,975
墊予聯營公司款項撥備	(537,812)	(537,812)
	1,577,266	1,499,356

於二零一三年及二零一四年三月三十一日，聯營公司之股份已作抵押，以為本集團取得貸款融資。

墊予聯營公司之款項屬股本性質，乃用作物業發展項目之融資。應收及應付款項均無抵押、免息且無固定還款期。墊予聯營公司之款項以港元計值。

主要聯營公司之詳情載於附註38。

概無有關本集團於聯營公司之權益之或然負債。

本集團應佔聯營公司之資產及負債以及業績：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資產	1,625,904	1,548,061
負債	(152,859)	(152,868)
資產淨值(附註a)	1,473,045	1,395,193
收入	23,681	25,984
年內溢利(附註b)	74,907	320,225
收取一間聯營公司之股息	-	199,500

19 聯營公司(續)

附註：

- (a) 主要指分佔一間持有投資物業之聯營公司之資產淨值。
- (b) 主要指分佔一間聯營公司所持一幢投資物業重新估值產生之公平價值收益。投資物業由獨立專業估值行測建行有限公司於二零一四年三月三十一日以下列重大不可觀察輸入數據按公開市值基準重新估值。

	估值技巧	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍
辦公室	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	10,700 – 13,500
零售	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	23,100 – 456,400

20 可供出售投資

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
股本證券		
— 於香港上市	218,492	223,923
— 非上市	22,586	17,467
	241,078	241,390

於年內，概無就可供出售投資計提減值撥備(二零一三年：於損益賬確認395,000港元減值撥備(附註6))。

21 應收按揭貸款

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收按揭貸款	3,294	4,462
減：計入流動資產之即期部分	(497)	(672)
	2,797	3,790

應收按揭貸款按滙豐銀行最優惠年利率加1.5厘至2厘（二零一三年：滙豐銀行最優惠年利率加1.5厘至2厘）計息。於二零一四年三月三十一日之實際利率為每年6.07厘（二零一三年：6.12厘）。應收按揭貸款以港元計值。應收按揭貸款之賬面值與其公平價值相若。

22 發展中之待售物業及已落成待售物業

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
發展中之待售物業		
租賃土地	1,604,567	1,074,965
發展成本	133,368	91,707
	1,737,935	1,166,672
已落成待售物業		
租賃土地	2,791	35,367
發展成本	826	20,148
	3,617	55,515

於二零一四年三月三十一日，價值1,690,931,000港元（二零一三年：1,120,376,000港元）之物業已抵押予銀行，以為本集團取得若干銀行融資。

於二零一四年及二零一三年三月三十一日，所有發展中之待售物業均無計劃於十二個月內竣工。

去年，一項發展中之待售物業轉讓予泛海酒店，以重新發展為酒店，因此重新分類至物業、廠房及設備（附註16）。

23 貿易及其他應收款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收貿易賬款		
全數獲得履行	45,351	67,906
已逾期但未減值	12,665	15,236
已減值	-	9
	58,016	83,151
減：應收款項減值撥備	-	(9)
	58,016	83,142
應收貿易賬款，淨值		
應計利息及應收股息	125,510	95,275
應收貸款	55,068	55,243
預付款項	9,510	9,651
購置物業之按金	1,951	78,000
公用事業及其他按金	13,884	9,861
其他應收款項	28,033	22,934
	291,972	354,106

應收貿易賬款經扣除減值撥備之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0天至60天	52,978	81,500
61天至120天	1,083	1,642
121天至180天	3,955	-
	58,016	83,142

23 貿易及其他應收款項 (續)

大多數已逾期但未減值之應收貿易賬款之賬齡均少於60天。該等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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0天至60天	8,007	15,047
61天至120天	3,027	189
121天至180天	1,631	–
	12,665	15,236

於二零一四年三月三十一日，概無應收貿易賬款（二零一三年：9,000港元）已減值。

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

貿易及其他應收款項之賬面值與其公平價值相若。彼等按以下貨幣計值：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
港元	162,463	228,307
美元	105,663	98,375
人民幣	15,215	3,512
英鎊	–	14,941
加拿大元	7,572	8,013
其他	1,059	958
	291,972	354,106

應收貸款乃按滙豐銀行最優惠年利率至滙豐銀行最優惠年利率加2厘計息（二零一三年：相同）。

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。

24 以公平價值計入損益賬之財務資產

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
股本證券		
— 於歐洲上市	637,302	476,575
— 於美國上市	595,964	553,712
— 於香港上市	48,854	345,883
	1,282,120	1,376,170
債務證券		
— 於新加坡上市	2,166,448	1,114,978
— 於香港上市	890,325	501,741
— 於歐洲上市	570,008	949,504
	3,626,781	2,566,223
非上市基金	8,864	—
列入流動資產之總金額	4,917,765	3,942,393
列入非流動資產之股本證券		
— 於香港上市(附註d)	554,844	—
	5,472,609	3,942,393

24 以公平價值計入損益賬之財務資產（續）

附註：

- (a) 債務證券每年按2厘至13.875厘（二零一三年：2厘至13.875厘）之固定利率計息，其面值相等於3,695,248,000港元（二零一三年：2,778,964,000港元）。
- (b) 於二零一四年三月三十一日，相等於1,137,619,000港元（二零一三年：60,165,000港元）之按公平價值計入損益賬之財務資產已作為借貸之抵押。
- (c) 以公平價值計入損益賬之財務資產以下列貨幣計值：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
美元	3,345,475	2,329,565
英鎊	637,302	929,697
港元	603,698	345,883
人民幣	520,226	151,317
歐元	365,908	185,931
	5,472,609	3,942,393

- (d) 於年內，本集團決定長期持有若干香港上市股本證券，因此，該等證券由流動資產重新分類至非流動資產。

25 衍生金融工具

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產		
交叉貨幣掉期合約(現金流對沖)	10,427	–
流動負債		
利率掉期—港元(不採用對沖會計處理)	(982)	(2,289)

未到期之人民幣對美元及港元掉期合約之名義本金額為人民幣500,000,000元(二零一三年:無)。該等對沖衍生工具之全數公平價值分類為非流動資產,因為對沖項目(即中期票據)之餘下到期日超過12個月。

於二零一四年三月三十一日,未到期之港元利率掉期合約之名義本金額為50,000,000港元(二零一三年:150,000,000港元)。

本集團之衍生金融工具以淨額基準結算,惟交叉貨幣掉期合約以總額基準結算除外。

於結算日之最大信貸風險為於資產負債表之衍生資產公平價值。

110 26 銀行結餘及現金

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行及手頭現金	139,523	155,677	727	824
短期銀行存款	1,312,752	244,800	-	31,829
現金及現金等價物	1,452,275	400,477	727	32,653
受限制銀行結餘	8,958	8,949	-	-
	1,461,233	409,426	727	32,653

銀行結餘及現金之賬面值按以下貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
港元	827,409	172,707	727	824
美元	572,041	81,275	-	31,829
人民幣	49,437	50,049	-	-
加拿大元	2,461	50,999	-	-
英鎊	4,257	47,930	-	-
其他	5,628	6,466	-	-
	1,461,233	409,426	727	32,653

27 貿易及其他應付款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付貿易賬款	15,821	23,330
應計費用及其他應付款項	79,578	80,984
租金及管理費按金	27,804	25,706
應付中期票據利息	18,733	–
	141,936	130,020

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0天至60天	15,196	23,077
61天至120天	243	119
121天至180天	226	73
180天以上	156	61
	15,821	23,330

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。

112 28 股本

每股面值0.01港元之股份	股份數目	金額 千港元
法定：		
於二零一三年及二零一四年三月三十一日	400,000,000,000	4,000,000

	股份數目		金額	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已發行及繳足：				
於年初	1,236,852,853	1,230,142,122	12,369	12,302
以股代息(附註)	17,968,672	6,710,731	179	67
於年終	1,254,821,525	1,236,852,853	12,548	12,369

附註：

於二零一三年九月，本公司按每股1.75港元配發及發行17,968,672股新股份，以代替截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息。

於二零一二年十月，本公司按每股1.15港元配發及發行6,710,731股新股份，以代替截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息。

29 儲備

	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	可供出售 投資儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	對沖儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
本集團	2,028,665	44,190	16,638	43,446	2,782,836	-	57,358	5,147,887	10,121,020
於二零一二年三月三十一日									
可供出售投資公平價值收益淨額	-	-	-	25,511	-	-	-	-	25,511
自損益賬扣除之可供出售投資減值	-	-	-	277	-	-	-	-	277
於出售可供出售投資後之儲備撥回	-	-	-	(1,159)	-	-	-	-	(1,159)
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	16,442	-	16,442
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	2,475,670	2,475,670
二零一二年末期股息	7,650	-	-	-	-	-	-	(9,841)	(2,191)
於附屬公司之股權減少	-	-	-	-	-	-	-	1,364	1,364
於二零一三年三月三十一日	2,036,315	44,190	16,638	68,075	2,782,836	-	73,800	7,615,080	12,636,934
包括：									
二零一三年建議末期股息	-	-	-	-	-	-	-	44,527	44,527
其他	2,036,315	44,190	16,638	68,075	2,782,836	-	73,800	7,570,553	12,592,407
於二零一三年三月三十一日	2,036,315	44,190	16,638	68,075	2,782,836	-	73,800	7,615,080	12,636,934
於二零一三年三月三十一日	2,036,315	44,190	16,638	68,075	2,782,836	-	73,800	7,615,080	12,636,934
可供出售投資公平價值虧損淨額	-	-	-	(1,668)	-	-	-	-	(1,668)
現金流對沖：									
—公平價值收益	-	-	-	-	-	10,427	-	-	10,427
—自融資成本轉撥(附註10)	-	-	-	-	-	3,414	-	-	3,414
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	2,024	-	2,024
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,400,385	1,400,385
二零一三年末期股息	31,266	-	-	-	-	-	-	(44,527)	(13,261)
購股權開支	-	-	6	-	-	-	-	-	6
於二零一四年三月三十一日	2,067,581	44,190	16,644	66,407	2,782,836	13,841	75,824	8,970,938	14,038,261
包括：									
二零一四年建議末期股息	-	-	-	-	-	-	-	50,193	50,193
其他	2,067,581	44,190	16,644	66,407	2,782,836	13,841	75,824	8,920,745	13,988,068
於二零一四年三月三十一日	2,067,581	44,190	16,644	66,407	2,782,836	13,841	75,824	8,970,938	14,038,261

114 29 儲備(續)

	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
本公司						
於二零一二年三月三十一日	2,027,514	44,190	2,796,995	–	909,730	5,778,429
年內溢利	–	–	–	–	199,941	199,941
二零一二年末期股息	7,650	–	–	–	(9,841)	(2,191)
於二零一三年三月三十一日	2,035,164	44,190	2,796,995	–	1,099,830	5,976,179
於二零一三年三月三十一日	2,035,164	44,190	2,796,995	–	1,099,830	5,976,179
年內溢利	–	–	–	–	290,245	290,245
二零一三年末期股息	31,266	–	–	–	(44,527)	(13,261)
購股權開支	–	–	–	6	–	6
於二零一四年三月三十一日	2,066,430	44,190	2,796,995	6	1,345,548	6,253,169
包括：						
二零一四年建議末期股息	–	–	–	–	50,193	50,193
其他	2,066,430	44,190	2,796,995	6	1,295,355	6,202,976
於二零一四年三月三十一日	2,066,430	44,190	2,796,995	6	1,345,548	6,253,169

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。

30 借貸

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動負債		
短期銀行貸款及透支		
有抵押	363,045	213,253
無抵押	20,000	–
	383,045	213,253
長期銀行貸款之即期部份	498,159	213,040
載有按要求償還條款之長期銀行貸款部份	38,279	52,809
	919,483	479,102
非流動負債		
長期銀行貸款，有抵押	3,849,758	2,898,786
	4,769,241	3,377,888

根據貸款協議所載預定還款日期計算及不計及任何按要求償還條款之影響，長期銀行貸款之到期情況如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
須於一年內償還	498,159	213,040
須於一至兩年內償還	447,870	476,500
須於兩至五年內償還	2,604,167	1,093,641
須於五年後償還	836,000	1,381,454
	4,386,196	3,164,635
計入流動負債之即期部份	(498,159)	(213,040)
	3,888,037	2,951,595

116 30 借貸(續)

借貸之賬面值按以下貨幣計值：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
港元	3,992,260	3,213,708
美元	677,385	44,250
日圓	51,110	56,003
加拿大元	48,486	63,927
	4,769,241	3,377,888

於結算日，借貸之年利率介乎0.61厘至3.71厘（二零一三年：0.58厘至3.51厘）。

短期及長期借貸之賬面值與其公平價值相若。

31 中期票據

於二零一三年四月，本集團根據年內設立之中期票據計劃，發行人民幣500,000,000元之5年期票據，票息為每年6.5厘，並同時訂立美元及港元交叉貨幣掉期合約以對沖本金償還及利息付款，並及將實際利率減至每年5.5厘。該等票據乃於香港聯合交易所有限公司上市。其賬面值與公平價值相若。

32 遞延所得稅

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

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
遞延所得稅資產	3,400	805
遞延所得稅負債	(71,760)	(75,995)
	(68,360)	(75,190)

32 遞延所得稅(續)

年內遞延所得稅資產及負債之變動(並無計及同一徵稅地區之結餘抵銷)如下:

遞延所得稅資產

	稅損		物業成本基準差異		總額	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於年初	805	4,999	58,100	58,706	58,905	63,705
添置	411	-	-	-	411	-
已於損益賬確認	822	(4,194)	(2,034)	(606)	(1,212)	(4,800)
於年終	2,038	805	56,066	58,100	58,104	58,905

遞延所得稅負債

	加速稅項折舊		公平價值調整		總額	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於年初	(63,353)	(67,420)	(70,742)	(59,269)	(134,095)	(126,689)
已於損益賬確認	(858)	4,067	8,489	(11,473)	7,631	(7,406)
於年終	(64,211)	(63,353)	(62,253)	(70,742)	(126,464)	(134,095)

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益有可能透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅項虧損確認。本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入之虧損387,000,000港元(二零一三年:390,000,000港元)確認遞延所得稅資產65,000,000港元(二零一三年:66,000,000港元)。除並無屆滿日期之稅項虧損372,000,000港元(二零一三年:376,000,000港元)外,結餘將於截至二零二九年(二零一三年:二零二九年)(包括該年在內)止之不同日期屆滿。

33 資本承擔

於結算日之資本承擔如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
物業、廠房及設備		
已訂約但未撥備	53,025	15,427
已授權但未訂約	306,448	400,549
合營企業		
已訂約但未撥備	349,432	-
已授權但未訂約	57,650	-
	766,555	415,976

34 經營租約安排

(A) 出租者

本集團按經營租約出租若干物業，於二零一四年三月三十一日之餘下租賃期限為1至5年。

於二零一四年三月三十一日，根據不可撤銷經營租約未來應收最低租金收入總額如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	112,790	101,464
第二年至第五年（包括首尾兩年）	182,749	245,428
	295,539	346,892

34 經營租約安排(續)

(B) 承租者

於二零一四年三月三十一日，根據不可撤銷經營租約未來應付最低租金總額如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	2,018	4,780
第二年至第五年(包括首尾兩年)	443	7,733
五年以上	-	793
	2,461	13,306

35 財務擔保

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
為下列公司提供銀行及貸款融資之擔保：				
附屬公司	-	-	2,534,500	1,691,500
合營企業	380,075	339,126	380,075	339,126
	380,075	339,126	2,914,575	2,030,626

36 綜合現金流量表附註

除所得稅前溢利與經營(所用)/產生之現金淨額之對賬

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除所得稅前溢利	1,550,376	2,648,309
應佔溢利減虧損		
合營企業	4,542	(14,812)
聯營公司	(74,907)	(320,225)
折舊	86,305	86,588
投資收益淨額	(639,855)	(732,432)
投資物業之公平價值收益	(214,289)	(1,119,805)
購股權開支	6	-
出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損	(3,757)	688
借貸外匯收益淨額	(5,206)	(12,392)
利息收入	(11,436)	(6,418)
利息開支	69,306	38,497
未計營運資金變動前之經營溢利	761,085	567,998
應收按揭貸款減少	1,168	10,767
發展中之待售物業(不包括已資本化之利息開支)增加	(481,488)	(11,158)
酒店及餐廳存貨減少	649	124
貿易及其他應收款項減少/(增加)	57,293	(151,443)
以公平價值計入損益賬之財務資產(增加)/減少	(890,361)	292,970
受限制銀行結餘增加	(9)	(16)
貿易及其他應付款項增加	7,859	15,764
經營(所用)/產生之現金淨額	(543,804)	725,006

37 關連人士交易

本集團之主要股東為於百慕達註冊成立而在香港上市之滙漢控股有限公司（「滙漢」）。滙漢直接擁有本公司股份50.9%，而餘下49.1%股份乃廣泛持有。

除財務報表其他部份所示之關連人士資料外，以下交易乃與關連人士進行：

(A) 銷售及購買貨品及服務

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
來自滙漢之附屬公司之收入／（開支）		
租金收入（附註(a)）	771	704
樓宇管理費開支（附註(b)）	(1,848)	(1,332)
清潔開支（附註(c)）	(1,056)	(1,004)
來自合營企業之收入		
管理費（附註(d)）	-	1,080
項目管理費（附註(d)）	-	1,849
代理費（附註(d)）	-	1,500
利息收入（附註18）	10,016	4,631

37 關連人士交易（續）

(A) 銷售及購買貨品及服務（續）

附註：

- (a) 租金收入按相關訂約方協定之條款計算，為定額月租。
- (b) 樓宇管理費開支按互相協定之費用提供樓宇管理服務而支付。
- (c) 清潔費用按訂約方協定之條款計算，為每月支付之定額費用。
- (d) 項目管理費、管理費及代理費按互相協定之條款計算。
- (e) 與合營企業之結餘於附註18披露。
- (f) 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。

(B) 主要管理人員薪酬

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
袍金	580	668
薪金、津貼及實物利益	43,097	40,754
退休福利計劃僱主供款	364	325
	44,041	41,747

主要管理人員包括本公司董事及五名（二零一三年：三名）本集團高級管理層成員。

38 主要附屬公司、合營企業及聯營公司

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

附屬公司

(除另有註明者外，下列公司均由本集團間接全資擁有及以香港為主要營業地點。)

名稱	主要業務	已發行及繳足 股款之普通股本
於香港註冊成立		
泛海(北京)有限公司	投資控股	2港元
泛海發展(集團)有限公司	投資控股	10港元及無投票權遞延股本 426,303,279港元
泛海發展(地產代理)有限公司	房地產代理服務	2港元
泛海財務有限公司	財務服務	1,000,000港元
泛海國際有限公司*	投資控股	1,216,067,627港元
Asia Standard Management Services Limited	管理服務	2港元
Asia Standard Project Management Company Limited	項目管理	2港元
聚喜有限公司	證券投資	2港元
豐聯發展有限公司	物業發展	2港元
添潤企業有限公司	物業發展	2港元
德聯有限公司	物業發展	2港元
海澤置業有限公司	物業投資	10港元及無投票權遞延股本 2港元
日本信用旅運有限公司(擁有70.1%)	旅行代理	2,500,000港元
Juno Cliff Limited	物業發展	2港元
標譽有限公司(擁有99.9%)	物業發展	100,000港元
全亞企業有限公司(擁有70.1%)	酒店持有	10,000港元
善濤有限公司(擁有70.1%)	飲食經營	2港元
堅柱有限公司(擁有70.1%)	酒店持有	10港元
Tilpifa Company Limited	物業投資	10港元及無投票權遞延股本 10,000港元
同樂有限公司	物業發展	1,000港元

38 主要附屬公司、合營企業及聯營公司(續)

附屬公司(續)

名稱	主要業務	已發行及繳足 股款之普通股本
滙利資源有限公司	物業發展	2港元
肯達發展有限公司(擁有70.1%)	酒店持有	2港元
永快工程有限公司	建築工程	2港元
<i>於百慕達註冊成立</i>		
泛海酒店集團有限公司(擁有70.1%)	投資控股	30,996,847港元
<i>於英屬處女群島註冊成立</i>		
Enrich Enterprises Limited(擁有70.1%)**	酒店持有	1美元
Global Gateway Corp.(擁有70.1%)**	酒店經營	1美元
Glory Ventures Enterprises Inc.(擁有70.1%)**	酒店持有	1美元
Greatime Limited(擁有70.1%)	證券投資	1美元
Onrich Enterprises Limited(擁有70.1%)	證券投資	1美元
Techfull Properties Corp.	證券投資	1美元
Topshine Investment Holdings Limited (擁有70.1%)	證券投資	1美元
<i>於澳門註冊成立及營業</i>		
國際石廠發展有限公司	物業發展	3,000,000澳門元

* 本公司之直接附屬公司

** 於加拿大營業

38 主要附屬公司、合營企業及聯營公司(續)

聯營公司

(除另有註明者外，下列公司均在香港註冊成立及營業。)

名稱	主要業務	已發行及繳足 股款之普通股本	本集團 所佔股權
Gallop Worldwide Limited (於英屬處女群島註冊成立)	投資控股	2美元	50%
順彩有限公司	物業投資	1,000港元及無投票權 遞延股本10,000港元	33%

合營企業

(除另有註明者外，下列公司均在香港註冊成立及營業。)

名稱	主要業務	已發行及繳足 股款之普通股本	本集團 所佔股權
瀚晉有限公司	物業發展	1港元	20%
於中國註冊成立及營業			
北京黃海房地產開發有限公司	物業發展	人民幣240,000,000元	50%
上海廣南房地產發展有限公司	物業發展	80,000,000美元	50%
於英屬處女群島註冊成立			
Chater Capital Limited	投資控股	4美元	50%

39 最終控股公司

最終控股公司為滙漢，一家於百慕達註冊成立並在香港上市之公司。

40 泛海酒店之經審核綜合財務報表摘要

泛海酒店為本公司之主要附屬公司。其於百慕達註冊成立，並於香港上市，其附屬公司之主要業務為酒店及飲食服務、旅遊代理業務及財務投資。

以下乃泛海酒店截至二零一四年三月三十一日止年度經審核綜合財務報表之概要，泛海酒店29.9%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

截至二零一四年三月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入	651,433	646,691
銷售成本	(181,436)	(172,279)
毛利	469,997	474,412
銷售及行政開支	(130,087)	(144,326)
折舊	(83,444)	(84,694)
投資收益淨額	132,201	217,536
經營溢利	388,667	462,928
融資成本	(15,419)	(12,646)
除所得稅前溢利	373,248	450,282
所得稅開支	(24,283)	(26,505)
股東應佔年內溢利	348,965	423,777
分配予非控股權益之年內溢利	104,453	126,845
支付予非控股權益之股息	4,639	—
年內全面收益總額	323,426	456,511

40 泛海酒店之經審核綜合財務報表摘要（續）

綜合資產負債表

於二零一四年三月三十一日

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產		
物業·廠房及設備	3,074,108	3,023,706
可供出售投資	218,492	223,923
遞延所得稅資產	1,554	–
	3,294,154	3,247,629
流動資產		
存貨	1,569	2,218
貿易及其他應收款項	136,122	141,883
可退回所得稅	56	636
以公平價值計入損益賬之財務資產	1,591,872	1,189,406
銀行結餘及現金	113,015	136,071
	1,842,634	1,470,214
流動負債		
貿易及其他應付款項	75,055	63,981
衍生金融工具	–	338
借貸	617,963	332,826
應付所得稅	18,697	24,573
	711,715	421,718
流動資產淨值	1,130,919	1,048,496
資產總值減流動負債	4,425,073	4,296,125
非流動負債		
長期借貸	1,175,635	1,354,629
遞延所得稅負債	45,643	45,629
	1,221,278	1,400,258
資產淨值	3,203,795	2,895,867
權益		
股本	30,997	30,997
儲備	3,172,798	2,864,870
	3,203,795	2,895,867
營運中酒店物業估值之補充資料		
重估資產總值	11,799,000	10,998,000
重估資產淨值	9,828,000	9,152,000

40 泛海酒店之經審核綜合財務報表摘要（續）

綜合現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營運資金變動前所產生之現金淨額	334,221	328,038
營運資金變動	(318,588)	169,659
來自經營活動之現金淨額	15,633	497,697
用於投資活動之現金淨額	(134,960)	(500,596)
來自融資活動之現金淨額	94,628	4,976
現金及現金等價物之（減少）／增加淨額	(24,699)	2,077
年初之現金及現金等價物	136,071	133,710
匯率變動	1,643	284
年末之現金及現金等價物	113,015	136,071

41 批准財務報表

財務報表已於二零一四年六月二十六日由董事會批准。

