



泛海國際集團有限公司



2016
年報

目錄

2	公司資料	19	企業管治報告
3	財務摘要	28	董事及高級管理層
4	主席報告書	31	董事會報告書
6	業務模式及策略	45	獨立核數師報告
8	管理層討論及分析	47	綜合損益賬
15	五年財務摘要	48	綜合全面收益表
16	主要物業	49	綜合資產負債表
		51	綜合現金流量表
		52	綜合權益變動報表
		53	財務報表附註

公司資料

董事

執行董事

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

獨立非執行董事

管博明先生
梁偉強先生
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)
創興銀行
東亞銀行
上海商業銀行
巴克萊銀行
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2206-19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1712-1716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)	二零一六年	二零一五年	變動
綜合損益賬			
收入	1,316	1,256	+5%
經營溢利	1,134	1,002	+13%
本公司股東應佔溢利	721	967	-25%
每股盈利－基本(港元)	0.56	0.77	-27%
綜合資產負債表			
資產總值	24,609	22,994	+7%
資產淨值	16,566	15,863	+4%
本公司股東應佔權益	15,564	14,918	+4%
負債淨額	6,676	5,465	+22%

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	32,126	30,589	+5%
經重估資產淨值	24,028	23,424	+3%
本公司股東應佔權益	20,805	20,228	+3%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	28%	23%	+5%

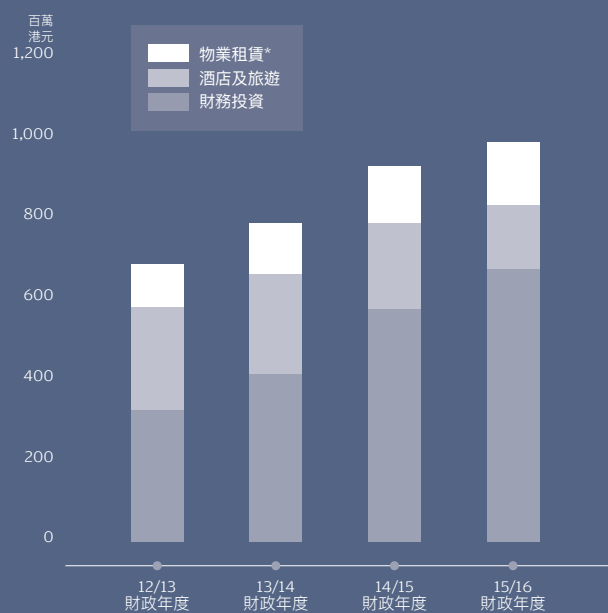
附註：根據本集團之會計政策，酒店物業乃按成本減累計折舊列賬。為提供有關本集團酒店物業投資之經濟價值之進一步資料，本集團謹此呈列計入營運中酒店物業公平市價之未經審核之補充財務資料，惟香港稅制不包括資本增值稅，故未計入香港物業之相應遞延稅項。

酒店物業乃按公開市價基準重新估值，並由獨立專業估值行進行估值，香港及加拿大之四間酒店物業分別由威格斯資產評估顧問有限公司及Burgess Cawley Sullivan & Associates Limited(二零一五年：威格斯及世邦魏理仕)重新估值。

主席 報告書

集團於本年度錄得股東應佔溢利
7.21億港元，其股東應佔權益（包括營運中
酒店估值）增加3%至208億港元。

經常性溢利貢獻





經翻新之滙漢大廈

於上海之合營豪宅發展項目正進行預售並錄得令人非常滿意的收益，銷售額達到人民幣20億元。於香港的酒店附屬公司旗下之兩個發展項目正如期進行，其中位於銅鑼灣的項目將於二零一六年第三季度開業，增強經常性收入基礎。

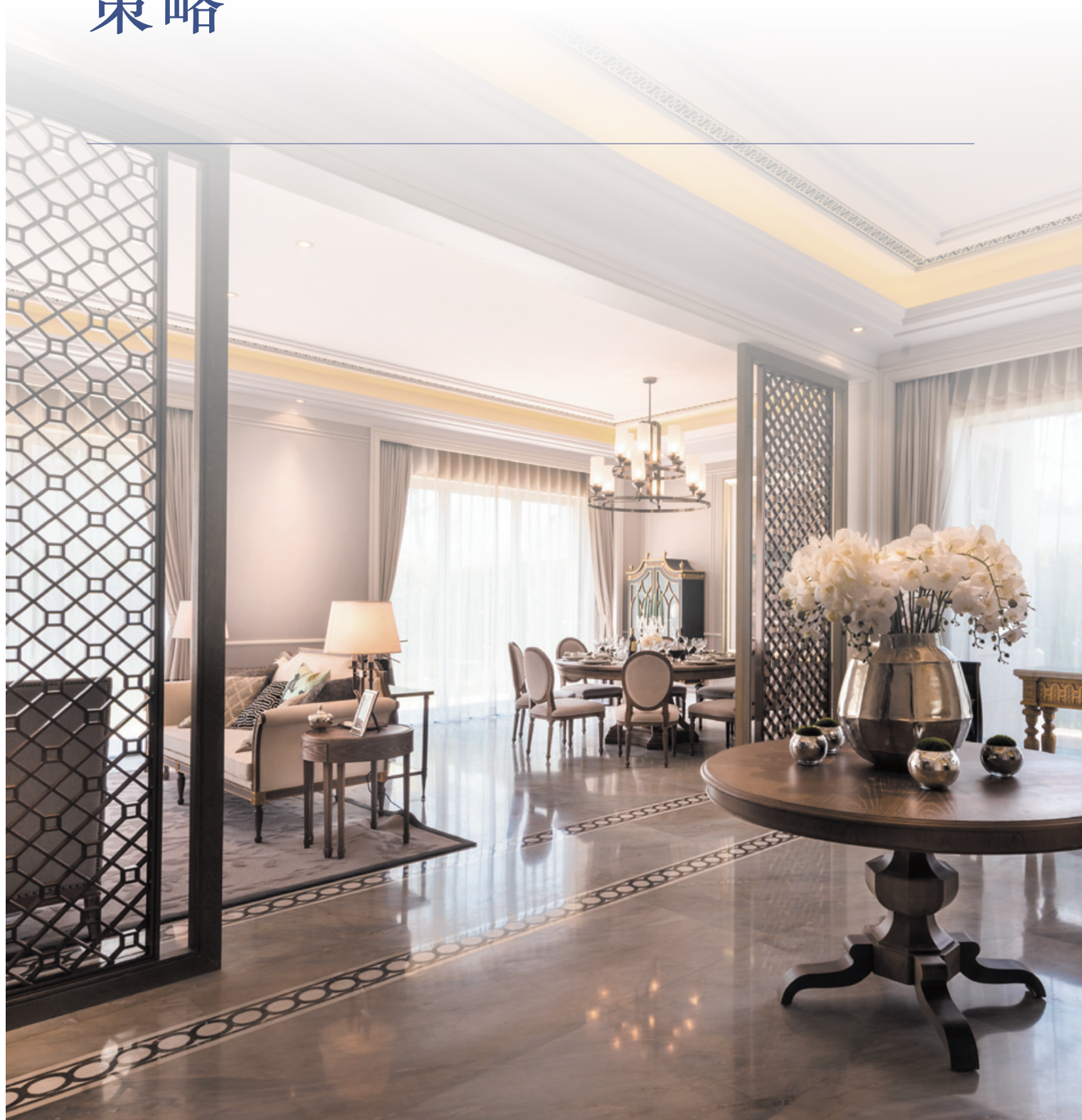
租金收入隨著本集團之租賃物業組合擴大而有所增加，並將隨著灣仔總部辦公大廈翻新的逐步完成而進一步增加。金融投資收入亦隨著投資組合規模的擴大而增加。隨著香港旅遊市場的衰退，酒店業務之表現因客房租金下降而倒退。整體而言，集團之經常性收入於年內繼續增長。

管理層仍時刻留意本集團面對之挑戰及不明朗因素，並藉此機會感謝集團員工為使本集團保持增長及向前邁進所付出之努力。

主席
馮兆滔

香港，二零一六年六月二十四日

業務模式及 策略



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

本集團將持續專注於加強其核心業務之表現，並致力透過以下列策略物色投資機遇以不斷為股東帶來價值：

(i) 建立本集團於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宅及廣泛市場住宅發展項目方面之機遇以擴展其房地產業務。憑藉作為具有國際水準之優質住宅發展商之專長，我們將繼續物色可提升本集團於大中華地區地位之機遇。

(ii) 來自投資物業及財務投資組合之經常性收入持續增長

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

團之財務投資組合提供流動資金及經常性收入以及多元化現金流，從而可令本集團為現有項目提供資金及把握潛在投資機遇。

(iii) 拓展及提升本集團於核心商業區黃金地段之酒店業務及致力於卓越管理及營運

本集團擁有及經營四間「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以達致最高成本效益。位於黃金地段可令本集團迎合商務訪客及旅客之需求，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以有效管理風險

本集團經營之業務需要大量資金，因此，本集團採納完備之風險管理框架，以嚴謹及審慎方式監察及管理債務風險，以期維持穩健的資產負債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

業績

本集團於本財政年度錄得收入1,316,000,000港元(二零一五年:1,256,000,000港元),其中本公司股東應佔溢利為721,000,000港元(二零一五年:967,000,000港元)。溢利減少乃由於融資成本增加及投資物業(包括聯營公司)之重估虧損淨額而去年則為盈餘之合併影響所致,惟部份被財務投資於本年度按市場估值之收益(而去年則為估值虧損)所抵消。

物業銷售、發展 及租賃

銷售

本集團於上海之50%合營發展項目已於二零一五年七月開始預售,並已簽約超過人民幣20億元。該項目位於青浦區之傳統高檔及低密度住宅社區,提供逾300間別墅及公寓,總樓面面積約1,080,000平方呎。建築工程竣工證已於本財政年度結束後取得,而該等單位將於不久即可交付予買家。



位於上海之英庭名墅

發展

位於香港白建時道之豪華住宅合營重建項目已完成地基工程，而上蓋建築剛開始動工。該重建發展項目將於二零一七年下半年竣工後提供69,000平方呎樓面面積。

元朗洪水橋住宅及商業發展項目正在進行換地程序。已獲得城市規劃委員會之發展批文。另一個位於藍地輕鐵站附近之住宅發展項目，亦正在向政府進行換地申請程序。

年內，本集團參與發展位於半山寶珊道之40%合營住宅項目，此為另一個高層豪宅重建項目。原有之樓宇已清拆完成，現正進行工地勘測。

位於北京通州之50%合營重建項目現正在籌備中。我們已訂約購入有關村民之安置房，而安置預期將於二零一六年下半年進行。結構及地基設計已在進行並待安置完成即開始建築工程。

本集團位於澳門路環石排灣之發展地盤之土地批給已於二零一五年十二月到期，並已申請延長該批給。進一步詳情載於有關「持作發展以供出售物業」之財務報表附註內。

於二零一五年十二月，附屬公司酒店集團訂立協議，成立一間由附屬集團擁有40%權益之合營企業。合營企業支付170,000,000加拿大元取得位於溫哥華市中心西端區之土地及樓宇。該地盤擬重建為供銷售之高端住宅綜合樓宇。該交易已於二零一六年四月一日完成。



位於上海之英庭名墅



九龍皇悅酒店
及毗鄰之新酒店發展項目



九龍皇悅酒店
商務貴賓廳

租賃

本集團位於中環、灣仔及銅鑼灣之433,000平方呎之零售／商業樓宇租賃組合應佔租金收入為167,000,000港元（二零一五年：152,000,000港元），增加10%。位於灣仔之兩座結構相連之大樓正在進行約1億港元之大型翻新及裝修工程以提供更大樓面面積。租戶組合因此產生較大變動，預期租金將於翻新完成後上升。

本集團錄得投資物業重估虧損（大部分來自一間聯營公司所擁有之樓宇）126,000,000港元（二零一五年：978,000,000港元收益）。

酒店

於本財政年度內，過夜訪港旅客減少5%至約26,000,000人次。港元走強、反內地旅客活動及其他旅遊目的地放寬簽證政策，均導致有關旅客減少。於二零一六年三月末，酒店客房供應增加1%至約74,000間。

酒店及旅遊分類於本年度收入為485,000,000港元（二零一五年：536,000,000港元）。三間香港酒店於兩個年度之平均入住率均為約96%，平均房價則下跌16%。因此，折舊前分類業績之貢獻由213,000,000港元減少至159,000,000港元。

位於銅鑼灣現有酒店旁之新酒店已完成上蓋建築工程，入伙紙已於二零一五年十一月取得，並於二零一六年五月獲發酒店牌照。隨著內部裝修即將完成，預期於二零一六年第三季度開業時將為酒店組合增加94間客房。

於本年度內，位於尖沙咀的另一間新酒店之上蓋建築工程已開始施工，待於二零一七年度竣工後將為酒店組合額外增加90間客房。

財務投資

於二零一六年三月三十一日，本集團持有財務投資約7,085,000,000港元（二零一五年：6,079,000,000港元），其中1,962,000,000港元（二零一五年：1,777,000,000港元）乃由上市酒店附屬集團持有。投資組合中之81%由上市債務證券（大部份由中國房地產公司發行）及19%由上市股本證券（其中約79%由大型銀行發行）所組成。其乃以不同貨幣計值，其中81%為美元、6%為英鎊、7%為人民幣、5%為港元及1%為歐元。

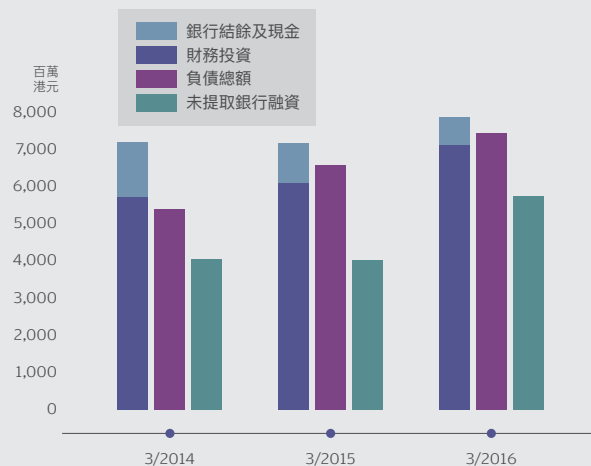
投資組合增加主要因新增投資804,000,000港元及按市場估值淨收益202,000,000港元（包括來自債務證券之收益616,000,000港元及來自股本證券之虧損414,000,000港元）所致。中國房地產公司之債務證券

受惠於內地之貨幣寬鬆、利率下調及放寬對境外購買之限制，而期間我們的股本證券隨著環球銀行股普遍下調而下跌。

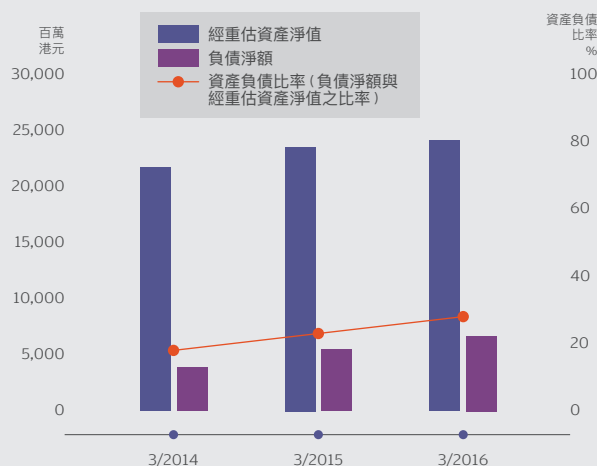
來自該等投資之利息及股息收入為659,000,000港元（二零一五年：573,000,000港元）。該增加乃主要由於債務證券投資組合規模擴大所致。

於二零一六年三月三十一日，此等投資其中約1,310,000,000港元（二零一五年：1,490,000,000港元）已抵押予銀行，作為本集團所獲授信貸融資之抵押品。

充足流動資金及現金儲備



經重估資產淨值， 負債淨額及資產負債比率



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。於二零一六年三月三十一日，現金及未提取銀行融資超逾64億港元。

於二零一六年三月三十一日，本集團之資產總值約為246億港元，而上一個財政年結日則為230億港元。資產淨值為166億港元（二零一五年：159億港元）。計入酒店物業之市值後，本集團之經重估資產總值及經重估資產淨值將分別為321億港元及240億港元，較上一個財政年結日之306億港元及234億港元分別增加5%及3%。

本集團自其中期票據計劃中，在二零一三年四月發行之現有人民幣500,000,000元之票據及二零一四年七月發行之100,000,000港元之票據外，於二零一五年四月再發行250,000,000港元之五年浮息中期票據。

於二零一六年二月，本集團簽訂15億港元五年期無抵押銀團銀行貸款，從而增加流動資金用於一般公司需求。

負債淨額為67億港元（二零一五年：55億港元），其中19億港元（二零一五年：17億港元）屬於獨立上市之酒店附屬集團。該增加乃主要由於投資於合營發展項目及新增財務投資所致。資產負債比率（負債淨額與經

重估資產淨值之比率）約為28%（二零一五年：23%）。72%債務為有抵押，而85%債務為按浮動利率計算利息。於二零一六年三月三十一日，本集團持有合共人民幣500,000,000元之交叉貨幣掉期合約以對沖人民幣中期票據還款。總融資成本增加乃由於增加借貸及外幣借貸之匯兌虧損（而去年則為匯兌收益）所致。

目前，本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為十一年。8%為循環貸款，5%為以財務資產作抵押並須於一至五年內償還之定期貸款。61%為以物業資產抵押之定期貸款，其中8%為須於一年內償還，42%為須於一至五年內償還及11%為須於五年後償還。餘下26%由無抵押定期貸款及中期票據組成。於二零一六年三月三十一日，本集團之流動資產淨值為72億港元（二零一五年：65億港元）。

本集團之借貸約84%以港元計值，8%以人民幣計值，7%以美元計值，及餘下1%以其他貨幣計值。

於二零一六年三月三十一日，賬面淨值合共14,000,000,000港元（二零一五年：13,960,000,000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金融機構提供881,000,000港元（二零一五年：617,000,000港元）之擔保。

僱員及薪酬政策

於二零一六年三月三十一日，本集團聘用約440(二零一五年：440)名僱員。彼等之薪酬組合與工作性質及經驗水準相符，包括基本薪金、年度花紅、購股權、退休金及其他福利。

未來展望

由於仍受到按揭比率收緊、懲罰性稅項措施及加息預期之影響，大眾住宅之交易低迷。豪宅市場(尤其是單棟別墅及公寓)所受影響較小。整幢商業物業之交易價格錄得新高表明香港仍是大型及國有企業所青睞之營運基地。隨著內地旅客下降，零售租金亦不可避免受到影響。

然而，內地發展形勢受益於銀行業之更優惠按揭政策及一系列貨幣寬鬆措施而出現強勁復蘇。我們預期此趨勢會持續。

由於仍受到對內地旅客不友善氣氛、貨幣走強及我們競爭目的地放寬的簽證政策之不利影響，酒店業績繼續受壓。

本集團投資組合之表現整體穩定。

於位於灣仔辦公室樓宇之升格工程逐漸完成後，隨著形成新租戶組合，租金表現日益提升。

基於美國將會逐步但緩慢地推進加息步伐，並同時期望歐洲、日本及內地中央銀行會繼續量化寬鬆政策，因此，我們仍看好未來前景。

五年財務摘要

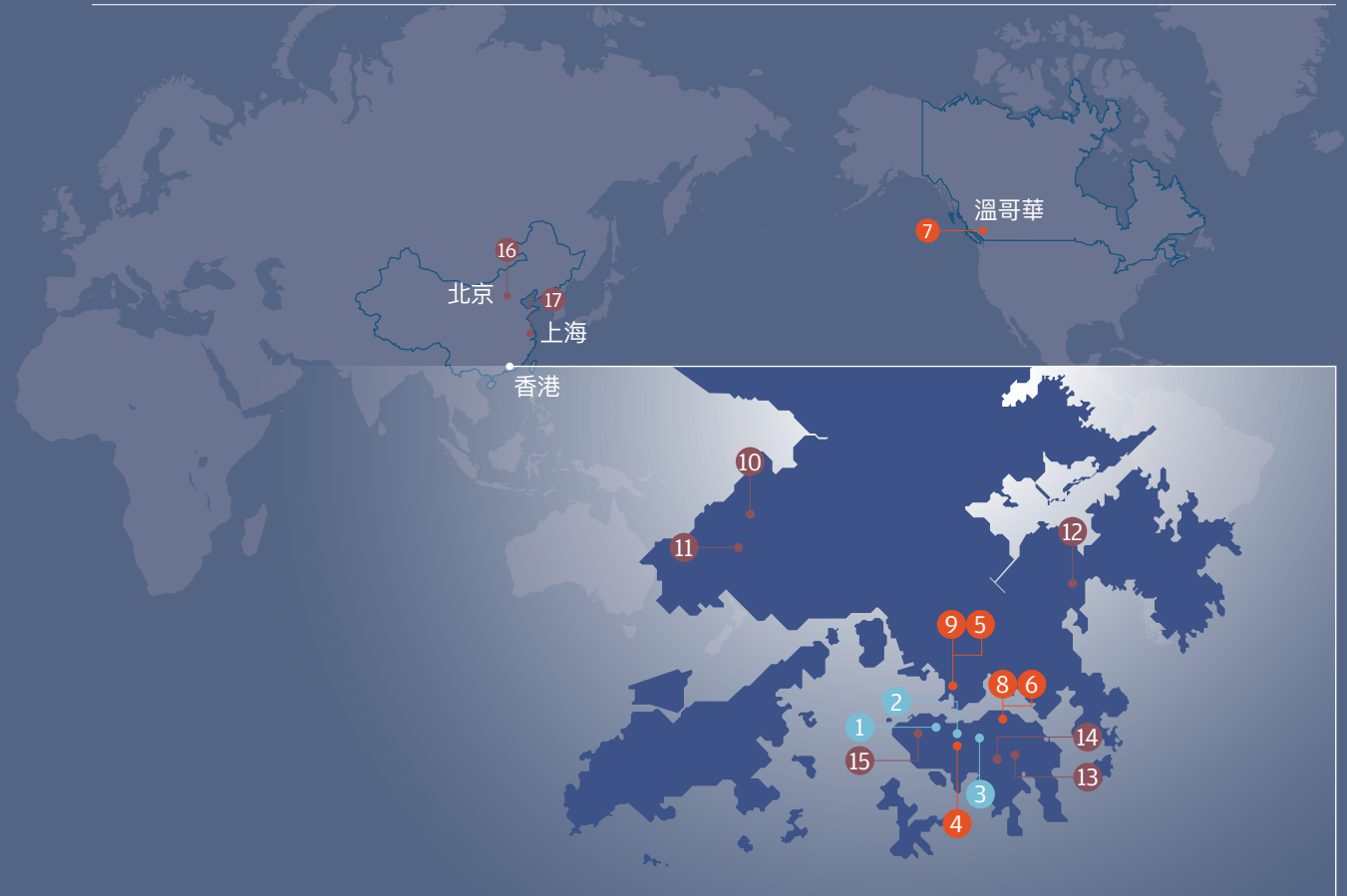
截至三月三十一日止年度
(百萬港元)

	二零一六年	二零一五年	二零一四年	二零一三年	二零一二年
業績					
收入	1,316	1,256	1,220	962	1,002
毛利	1,074	1,024	976	779	811
投資收益／(虧損)淨額	362	(595)	640	732	(1,454)
投資物業之公平價值收益	8	866	214	1,120	900
應佔溢利減虧損					
合營企業	(7)	(11)	(5)	15	106
聯營公司	(112)	127	75	320	236
本公司股東應佔溢利	721	967	1,400	2,476	383
資產與負債					
資產總值	24,609	22,994	20,651	17,172	14,989
負債總額	(8,043)	(7,131)	(5,668)	(3,683)	(4,151)
非控股權益	(1,002)	(945)	(932)	(840)	(705)
本公司股東應佔權益	15,564	14,918	14,051	12,649	10,133

營運中酒店物業以估值編列之補充資料：

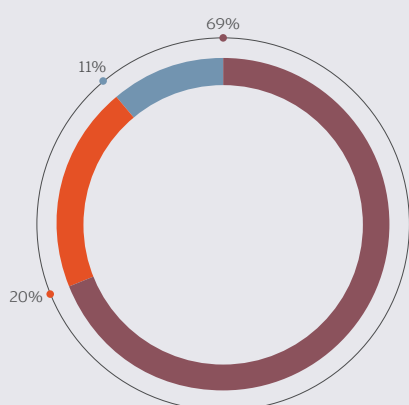
經重估資產總值	32,126	30,589	27,359	23,500	20,670
經重估資產淨值	24,028	23,424	21,652	19,792	16,492
本公司股東應佔權益	20,805	20,228	18,724	17,065	14,095

主要物業



- 發展中之待售物業
- 酒店物業
- 投資物業

主要物業類型 (按面積計)



所佔建築面積 (平方呎)

發展中之待售物業	2,376,000
酒店物業	692,000
投資物業	370,000

	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 泛海大廈 香港皇后大道中59-65號	100%	7,800	133,000	商業
02 滙漢大廈 香港灣仔駱克道33號	100%	12,600	202,000	商業
03 黃金廣場 香港銅鑼灣軒尼詩道502號	33%	6,300	106,000	商業
II 酒店物業				
04 港島皇悅酒店 香港灣仔軒尼詩道33號	70.2%	10,600	184,000 (363間客房)	酒店
05 九龍皇悅酒店 九龍尖沙咀金巴利道62號	70.2%	11,400	220,000 (343間客房)	酒店
06 銅鑼灣皇悅酒店 香港銅鑼灣永興街8號	70.2%	6,200	108,000 (280間客房)	酒店

主要物業

於二零一六年三月三十一日

	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	
II 酒店物業					
07	70.2%	41,000	410,000 (358間客房)	酒店	
1400 Robson Street, Vancouver B.C., Canada					
08	70.2%	2,000	31,000 (94間客房)	酒店 (預期於 二零一六年 竣工)	
Empire Prestige Causeway Bay (即將開業) 香港銅鑼灣永興街8A號					
09	70.2%	2,800	34,000 (90間客房)	酒店 (預期於 二零一七年 竣工)	
新酒店(發展中) 九龍尖沙咀金巴利街10-12號					
	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	100%	112,000	519,000	住宅/商業	規劃申請
新界元朗 洪水橋					
11	100%	18,500	66,500	住宅	規劃申請
新界屯門 藍地					
12	7.5%	620,000	300,000	住宅	規劃中
新界西貢 沙下					
13	20%	23,000	69,000	住宅	上蓋建築 (預期於 二零一七年 竣工)
香港 渣甸山 白建時道47-49號					
14	100%	16,000	9,600	住宅	上蓋建築 (預期於 二零一七年 竣工)
香港 渣甸山 軒德蓀道2-2A號					
15	40%	15,000	62,000	住宅	規劃中
香港 寶珊道23號					
16	50%	550,000	2,360,000	住宅/商業	籌劃拆遷
中國 北京通州區 永順西街72號					
17	50%	1,557,000	1,080,000	住宅	上蓋建築 (預期於 二零一六年 竣工)
中國上海 青浦區 英庭名墅					

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、上市規則規定之其他財務披露資料及提交予監管機構之報告，以及根據法律規定須予披露之資料作出持平、清晰及全面之評估。

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

董事	職銜	出席會議次數／舉行會議次數	
		董事會會議	股東大會
馮兆滔	主席	4/4	1/1
林迎青	副主席（於二零一五年十二月十一日辭任）	3/3	1/1
潘政	董事總經理兼行政總裁	3/4	0/1
潘海	執行董事	4/4	1/1
潘洋	執行董事（於二零一五年十二月十一日獲委任）	0/1	不適用
倫培根	執行董事	4/4	1/1
關堡林	執行董事	4/4	1/1
管博明	獨立非執行董事	4/4	1/1
梁偉強	獨立非執行董事	3/4	0/1
黃之強	獨立非執行董事	4/4	1/1

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。

薪酬委員會

本公司獨立非執行董事黃之強先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會現由本公司主席馮兆滔先生、執行董事潘海先生及所有三名獨立非執行董事組成。董事會已遵照守則修訂及採納職權範圍。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，該委員會舉行一次會議，全體成員均有出席，以檢討、商議及批准董事及高級管理層之薪酬組合。

審核委員會

審核委員會現由所有獨立非執行董事管博明先生（擔任主席）、黃之強先生及梁偉強先生組成。董事會已遵照守則修訂及採納職權範圍。審核委員會之主要工作包括檢討及監管本集團之財務申報程序、風險管理及內部監控，以及審閱已刊發之財務報表。審核委員會每年至少舉行兩次會議。年內，審核委員會舉行兩次會議，以審閱本公司之年度及中期財務報表，以及核數師就加強風險管理及內部監控提供之建議。所有成員均有出席有關會議。審核委員會已審閱截至二零一六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二零一六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，董事會可隨時及不時委任任何人士為董事以填補臨時空缺或增添董事會成員。按上述方式委任之任何董事須於下屆股東週年大會上退任，惟屆時可於大會上膺選連任；及
- (3) 守則之守則條文第A.6.7條規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會並對股東之意見有公正的瞭解。獨立非執行董事梁偉強先生因彼在有關時間有其他事務而未能出席本公司於二零一五年九月二日舉行之股東週年大會。

風險管理及內部監控

董事會負責確保本集團維持穩健有效之風險管理及內部監控，以保障股東之投資及本集團之資產。董事會亦監督管理層對風險管理及內部監控系統之設計、實施及監察。年內，董事會已檢討本集團風險管理及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及內部監控功能。

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45至第46頁之獨立核數師報告內。

彼等所提供核數服務之費用6,230,000港元（二零一五年：6,507,000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1,048,000港元（二零一五年：1,796,000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。

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

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

董事	培訓類別
馮兆滔先生	B
潘政先生	B
潘海先生	B
潘洋先生	B
倫培根先生	B
關堡林先生	B
管博明先生	B
梁偉強先生	A、B、C
黃之強先生	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持份者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。訂出這一系列環保措施的目的主要是為了：(a)充分利用可循環使用／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。就我們於元朗洪水橋及香港渣甸山白建時道47-49號之發展項目而言，我們之顧問團隊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，致使項目完成後獲綠建環評認證。綠建環評為一項由香港綠色建築議會有限公司認可之全面建築環境評估計劃。

(b) 酒店業務

銅鑼灣皇悅酒店熱水系統的設計分為三個區域，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最近翻新樓層各自設有一個獨立之電熱能供應系統，而該系統可單獨關閉以減少耗能。港島皇悅酒店內之氣冷式冷氣系統已於二零一二年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。九龍皇悅酒店現在進行以水冷式冷氣系統取代氣冷式冷氣系統，預期於二零一六年完工。就我們在銅鑼灣及尖沙咀地盤之新酒店發展而言，泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）已取得綠建環評（建築環境評估法）新建建築1.1版之專業認證。

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。

社群

本集團於年內向多間慈善機構捐款5,126,000港元，其中包括協康會、香港脊髓損傷基金會有限公司、生命熱線有限公司、香港保護兒童會、聖士提反基金有限公司及香港殘疾人奧委會暨傷殘人士體育協會。

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」的社區關懷企劃。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。於二零一五年／二零一六年，本集團曾舉辦以下活動：

- 於二零一六年三月，來自香港耀能協會之三所中學之學生參觀皇悅酒店，並分享旅遊業最新概述及有關酒店業務及就業機會之資料。
- OLE²（其他學習經歷x豐富人生之機遇）向六名即將畢業的中學生提供酒店業實際工作經驗的機會。彼等於二零一六年六月至七月分別獲分配至企業銷售、房務及會計部門，擔任辦公室助理、房務助理及見習會計。
- 於二零一六年五月開辦紙杯蛋糕裝飾工作坊，獲超過四十名父母及香港耀能協會學前兒童參與。
- 於二零一五年十二月二十一日及二十二日，於九龍皇悅酒店舉行「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。



生命熱線慈善步行

「藝術童關心」社區關懷企劃過往舉辦之其他活動包括：為兩名患有高功能自閉症學生提供工作經驗。

泛海酒店將與香港耀能協會聯手繼續拓展「藝術童關心」社區關懷企劃的廣度及深度，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，泛海酒店連續第七年獲香港社會服務聯會評選為二零一五年／一六年之「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。

與員工、客戶及供應商之關係

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預期、員工之權利及福利。本集團所制定及執行之政策，旨在締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。

本集團深知與客戶及供應商維持良好關係以達致短期及長遠業務目標之重要性。本集團重視客戶透過日常溝通所反饋之意見，並及時處理客戶的問題，而對供應商，本集團透過供應商批准程序及對其所提供貨物進行抽查來確保彼等提供持續優質的產品及服務。

於截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團與其員工、客戶及供應商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。

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、耐用床上用品及毛巾。

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，處理一般辦公室工作、客戶記錄及每日報告，亦盡可能以電子方式確認客房預約。

董事及高級管理層

執行董事

馮兆滔

67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、執行董事兼薪酬委員會成員及本公司上市附屬公司泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）之執行董事。馮先生亦為本公司若干附屬公司之董事。馮先生持有應用科學（土木工程）學士學位，亦為香港工程師學會資深會員。彼於一九八八年加入本公司及其附屬公司（統稱「本集團」），並擁有逾三十年項目管理及建築經驗。彼為潘海先生及潘洋先生（彼等均為本公司執行董事）之姑丈。彼亦分別為本公司董事總經理潘政先生之姊夫及泛海酒店副主席林迎青博士之連襟。

潘政

61歲，本公司之行政總裁兼董事總經理。彼亦為滙漢之行政總裁、董事總經理兼執行董事及泛海酒店之主席兼執行董事。潘先生亦為本公司若干附屬公司之董事。彼為本集團之創辦人。彼為潘海先生及潘洋先生（彼等均為本公司執行董事）之父親。本公司主席馮兆滔先生及泛海酒店副主席林迎青博士分別為其姊夫。

潘海

30歲，本公司之執行董事兼薪酬委員會成員。彼亦為滙漢及泛海酒店之執行董事。潘先生亦為本公司若干附屬公司之董事。潘先生持有英屬哥倫比亞大學商業學士學位。彼負責本集團之業務發展及項目管理。彼分別為本公司董事總經理潘政先生之兒子及本公司執行董事潘洋先生之胞兄。彼亦分別為本公司主席馮兆滔先生及泛海酒店副主席林迎青博士之侄兒。彼於二零零九年加入本集團。

潘洋

27歲，本公司之執行董事。彼亦為滙漢及泛海酒店之執行董事。潘先生亦為本公司若干附屬公司之董事。潘先生持有英屬哥倫比亞大學商業學士學位，主修房地產。彼負責本集團之項目管理、投資及業務發展。彼為本公司董事總經理潘政先生之兒子及本公司執行董事潘海先生之胞弟。彼亦分別為本公司主席馮兆滔先生及泛海酒店副主席林迎青博士之侄兒。彼於二零一二年加入本集團。

倫培根

52歲，本公司及滙漢之財務董事。倫先生亦為本公司若干附屬公司之董事。倫先生擁有逾三十年會計及財務經驗。彼持有理學（工程）學士學位，並為香港會計師公會（「香港會計師公會」）會員及英國特許公認會計師公會（「英國特許公認會計師公會」）資深會員。彼於一九九四年加入本集團。

關堡林

57歲，本公司及滙漢之執行董事。關先生亦為本公司若干附屬公司之董事。關先生持有工商管理學士學位。彼於一九八六年加入本集團，負責物業銷售及租賃。彼擁有逾三十年物業銷售、租賃及房地產管理經驗。

獨立非執行董事

管博明

75歲，本公司之獨立非執行董事、薪酬委員會成員兼審核委員會主席。管先生為一間財務顧問公司之行政總裁，於國際銀行業務及項目及結構性融資方面累積逾三十年經驗。彼持有經濟學學士學位及工商管理碩士學位。彼於一九九九年加入本集團。

梁偉強

53歲，本公司之獨立非執行董事、薪酬委員會兼審核委員會成員。梁先生為現任大律師。彼曾於數間公司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（「香港特許秘書公會」）、英國特許公認會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會（「英國特許秘書及行政人員公會」）及特許仲裁師學會之會員。彼於一九九四年被任命為香港高等法院大律師。彼持有University of Lancaster碩士學位（財務及會計），並獲得Manchester Metropolitan University頒發法律學士學位。彼曾於二零零六年出任香港特許秘書公會會長。於二零零七年，梁先生獲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

61歲，本公司之獨立非執行董事、審核委員會成員兼薪酬委員會主席。黃先生獲澳洲阿德雷德大學頒發工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員；英國特許秘書及行政人員公會及英國特許管理會計師公會之會員。

黃先生曾任一間於聯交所上市之公司越秀地產股份有限公司（前稱越秀投資有限公司）之執行董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書逾十年之久。彼為滙漢之獨立非執行董事、薪酬委員會主席兼審核委員會成員。彼亦為世紀城市國際控股有限公司、華鼎集團控股有限公司、安寧控股有限公司、鑫網易商集團有限公司（前稱暢豐車橋（中國）有限公司）、金鷹商貿集團有限公司、鎳資源國際控股有限公司（前稱中國鎳資源控股有限公司）、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、元亨燃氣控股有限公司及珠光控股集團有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員，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。

於二零一六年二月二日，黃先生獲委任為中國山水水泥集團有限公司（一間於聯交所上市之公司）之獨立非執行董事、審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及調查委員會之成員。

於二零一六年四月十六日，黃先生不再擔任漢華資本有限公司之負責人員。

高級管理層

林迎青

71歲，泛海酒店之副主席、行政總裁、執行董事兼薪酬委員會成員。林博士亦為本公司若干附屬公司之董事。林博士持有理學（化學工程）學士學位及哲學博士學位。彼於工程、項目管理及行政方面擁有逾三十年經驗。彼於一九九二年加入本集團。彼為潘海先生及潘洋先生（彼等均為本公司之執行董事）之姑丈。彼亦分別為本公司董事總經理潘政先生之姊夫及主席馮兆滔先生之連襟。

吳紹星

64歲，泛海酒店之集團總經理。吳先生亦為泛海酒店一間附屬公司之董事。吳先生負責發展及管理酒店集團之餐飲業務。彼於酒店業及旅遊業（本地及海外市場）擁有逾三十年之豐富經驗。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營運職位。彼於二零零七年九月加入泛海酒店集團。

吳維群

52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二十五年經驗。彼於二零零六年加入泛海酒店集團。

黃凱茵

43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方面擁有逾十六年經驗。彼於二零一四年三月加入本集團。

董事會欣然提呈截至二零一六年三月三十一日止年度之董事會報告書及經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股，而各主要附屬公司之主要業務則載於財務報表附註37。

本集團主要於香港經營其業務。本集團按主要業務劃分之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47頁之綜合損益賬內。

截至二零一六年三月三十一日止年度，本公司概無派付中期股息（二零一五年：無）。

董事會建議派付截至二零一六年三月三十一日止年度之末期股息每股3.5港仙（二零一五年：4港仙）（附以股代息選擇權），總額為45,470,000港元（二零一五年：50,849,000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15頁。

股票掛鈎協議

除第38至39頁「購股權計劃」項下「本公司」分節中所披露者外，本公司概無於本年內訂立或於年度終結時仍然有效的任何股票掛鈎協議。

年內已發行股份

本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之已發行股份詳情載於財務報表附註29。

本年度已發行債權證

於二零一五年四月，本集團根據1,000,000,000美元中期票據計劃發行250,000,000港元之五年浮息中期票據（「票據」）。年內已發行票據所得款項用於為本集團提供一般營運資金。

截至二零一六年三月三十一日止年度已發行之票據詳情載於財務報表附註26。

主要物業

本集團之主要物業詳情載於第16至18頁。

捐款

年內，本集團作出慈善及其他捐款5,126,000港元（二零一五年：1,248,000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（於二零一五年十二月十一日辭任）
潘政先生
潘海先生
潘洋先生（於二零一五年十二月十一日獲委任）
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，倫培根先生、梁偉強先生及潘洋先生將根據本公司之公司細則（「公司細則」）輪值退任，而潘政先生將根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四退任，惟彼等均符合資格並願膺選連任。

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

董事及高級管理層之履歷詳情

董事及高級管理層之履歷詳情載於第28至30頁。

董事在交易、安排及合約之重大權益

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

獲准許的彌償條文

在百慕達一九八一年公司法、公司細則及其他有關條文規限下，董事可就執行其職務或與此有關的事宜而承擔或引致的所有費用、收費、開支、損失及負債從本公司的資產獲得彌償。本公司已為本集團董事及高級人員投保合適的董事及高級人員責任保險。

購買股份或債券之安排

除第38至41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

於二零一六年三月三十一日，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	1,281,858	669,441,675	670,723,533	51.62

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(50.34%)，故被視作擁有下文題為「主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉」一節所披露由滙漢持有之本公司股份之權益。

(I) 股份之好倉 (續)

(b) 相聯法團

董事	相聯法團	所持股份數目				總額	佔已發行股份之百分比(%)
		個人權益	家屬權益	法團權益			
潘政	滙漢	269,194,664	5,233,013	142,871,744 (附註)	417,299,421	50.34	
	泛海酒店	50,830	-	1,150,365,205 (附註)	1,150,416,035	73.25	
潘海	滙漢	10,275,862	-	-	10,275,862	1.23	
馮兆滔	滙漢	15,191,190	-	-	15,191,190	1.83	
	標譽有限公司	9	-	-	9	0.01	

附註：

1. 潘政先生透過其於滙漢之控制權益而被視為於滙漢及本公司所持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	於二零一五年 四月一日		於二零一六年 三月三十一日	
	尚未行使	年內授出	尚未行使	
潘海 (附註1)	-	3,500,000	3,500,000	
潘洋 (附註1)	-	3,500,000	3,500,000	

附註：

1. 購股權乃根據二零一四年購股權計劃 (見「購股權計劃」一節所述) 於二零一五年十二月十一日授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零一五年十二月十日期間按行使價每股1.38港元行使。於緊接購股權授出當日前，本公司股份之收市價為每股1.39港元。
2. 除上文所披露者外，年內，既無購股權授予董事，而已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

(II) 相關股份之好倉 (續)

購股權權益 (續)

(b) 相聯法團—滙漢

董事	於二零一五年	年內授出	於二零一六年
	四月一日 尚未行使		三月三十一日 尚未行使
馮兆滔 (附註1)	2,126,301	-	2,126,301
倫培根 (附註1)	2,126,301	-	2,126,301
關堡林 (附註1)	2,126,301	-	2,126,301
潘海 (附註2)	-	3,500,000	3,500,000
潘洋 (附註2)	-	3,500,000	3,500,000

附註：

1. 購股權乃根據滙漢於二零零二年十一月十一日採納之購股權計劃於二零零七年三月二十九日授出，並可於二零零七年三月二十九日起至二零一七年三月二十八日止期間按行使價每股1.4315港元（已調整）行使。
2. 購股權乃根據滙漢於二零一四年八月二十九日採納之購股權計劃於二零一五年十二月十一日授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股1.42港元行使。於緊接購股權授出當日前，滙漢股份之收市價為每股1.40港元。
3. 除上文所披露者外，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	於二零一五年 四月一日 尚未行使	年內授出	於二零一六年 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	-	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	-	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	-	8,000,000
潘海 (附註1)	二零一五年 十二月十一日	1.030	二零一五年十二月十一日至 二零二五年十二月十日	-	4,800,000	4,800,000
潘洋 (附註1)	二零一五年 十二月十一日	1.030	二零一五年十二月十一日至 二零二五年十二月十日	-	4,800,000	4,800,000

附註：

- 於緊接購股權授出當日前，泛海酒店股份之收市價為每股1.00港元。
- 除上文所披露者外，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，於二零一六年三月三十一日，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，於二零一六年三月三十一日，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	50,637,845	669,441,675	51.52
	於控股法團之權益	618,803,830		
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (「滙漢BVI」)(附註1)	於控股法團之權益	618,803,830	618,803,830	47.63
滙漢實業有限公司(「滙漢實業」) (附註2)	實益擁有人	298,076,977	300,485,353	23.12
	於控股法團之權益	2,408,376		
Kingfisher Inc.及Lipton Investment Limited (「Kingfisher及Lipton」) (附註2)	於控股法團之權益	278,504,575	278,504,575	21.43
Dalton Investment LLC	投資經理	151,625,988	151,625,988	11.67

附註：

- 滙漢BVI為滙漢之全資附屬公司。因此，滙漢被視為為於同一批由滙漢BVI持有之618,803,830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被視為為滙漢實業、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，於二零一六年三月三十一日，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

於二零零四年八月二十七日採納之購股權計劃（「二零零四年購股權計劃」）

本公司於二零零四年八月二十七日採納二零零四年購股權計劃。根據二零零四年購股權計劃，本公司董事會可向本公司、其附屬公司或任何被投資實體、彼等之全權信託或彼等所擁有之公司之任何董事、僱員、諮詢人、客戶、供應商、代理、合夥人或顧問或承包商授出購股權，旨在向合資格參與人士提供獎勵、認同彼等所作之貢獻以及加強並維持與彼等之關係。

行使根據二零零四年購股權計劃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5.53%。行使根據二零零四年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%。倘加上根據二零零四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%。

根據二零零四年購股權計劃，除董事另有決定外，本公司並無規定承授人須持有購股權一定期間後，方可行使該等購股權。行使期須為董事會釐定之任何期間，惟於任何情況下不得遲於授出日期起計十年。承授人須於購股權要約日起計21日內接納購股權，同時支付1港元予本公司（該筆款項不予退還）。

認購價由董事會酌情釐定，惟不得低於(i)有關授出日期股份之收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日股份之平均收市價；及(iii)股份之面值（上述三者以最高者為準）。二零零四年購股權計劃於二零零四年八月二十七日起計十年內有效及已於該採納當日第十週年屆滿。於二零零四年購股權計劃屆滿後，概無購股權可於該計劃下授出，惟所有根據二零零四年購股權計劃授出而尚未行使之購股權仍然有效及可予行使。

下表披露僱員（包括董事）所持根據二零零四年購股權計劃授出之本公司購股權之詳情：

承授人	於二零一五年 四月一日及 二零一六年 三月三十一日 尚未行使
其他僱員	1,000,000

附註：

- 購股權於二零一四年三月十三日授出及可於自二零一七年三月十日至二零二四年三月十二日期間按每股2.00港元之行使價行使。
- 年內，概無購股權獲授出、行使、被註銷或失效。

於二零一四年八月二十九日採納之購股權計劃（「二零一四年購股權計劃」）

本公司於二零一四年八月二十九日採納二零一四年購股權計劃。根據二零一四年購股權計劃，本公司董事會可向本公司、其附屬公司或任何被投資實體、彼等之全權信託或彼等所擁有之公司之任何董事、僱員、諮詢人、客戶、供應商、代理、合夥人或顧問或承包商授出購股權，旨在向合資格參與人士提供獎勵，認同彼等所作之貢獻以及加強並維持與彼等之關係。

行使將根據二零一四年購股權計劃授出之所有購股權而可予發行之股份總數不得超過125,482,152股，相當於本報告之日已發行股份約9.65%。行使根據二零一四年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%。倘加上根據二零一四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%。

根據二零一四年購股權計劃，除董事另有決定外，本公司並無規定承授人須持有購股權一定期間後，方可行使該等購股權。行使期須為董事會釐定之任何期間，惟於任何情況下不得遲於該授出日期起計十年。承授人須於購股權要約日起計21日內接納購股權，同時支付1港元予本公司（該筆款項不予退還）。

認購價由董事會酌情釐定，惟不得低於(i)有關授出日期股份之收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日股份之平均收市價；及(iii)股份之面值（上述三者以最高者為準）。二零一四年購股權計劃於二零一四年八月二十九日起計十年內有效。

下表披露僱員（包括董事）所持根據二零一四年購股權計劃授出之本公司購股權之詳情：

承授人	於二零一五年	年內授出	於二零一六年
	四月一日 尚未行使		三月三十一日 尚未行使
董事（附註1）	-	7,000,000	7,000,000

附註：

- 該等購股權於二零一五年十二月十一日授出及可於自二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按每股1.38港元之行使價行使。
- 除上文所披露者外，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

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79.6%。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間後方可行使泛海酒店購股權，惟泛海酒店董事另有決定除外。行使期須為泛海酒店董事會釐定之任何期間，惟於任何情況下不得遲於該授出日期起計十年。承授人須於購股權要約日起計21日內接納購股權，同時支付1港元予泛海酒店（該筆款項不予退還）。

認購價將由泛海酒店之董事會酌情釐定，惟不得低於(i)有關授出日期股份之收市價；(ii)緊接授出日期前之五個交易日股份之平均收市價；及(iii)股份之面值（上述三者以最高者為準）。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	於二零一五年 四月一日 尚未行使	年內授出	於二零一六年 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	-	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	16,000,000	-	16,000,000
	二零一五年 十二月十一日	1.030	二零一五年十二月十一日至 二零二五年十二月十日	-	9,600,000	9,600,000
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	16,000,000	-	16,000,000
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	-	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	-	30,999,999
				78,999,999	9,600,000	88,599,999

附註：

除上文所披露者外，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。

業務回顧

本集團業務之中肯回顧、自財政年度終結以來發生之對本集團產生影響之重大事件詳情（如有）、按財務關鍵表現指標之分析及本集團未來可能發展之揭示載於第8至14頁之「管理層討論及分析」一節。有關本集團環境政策及表現之論述以及與其持份者主要關係的說明載於第25至27頁之「企業社會責任報告」及第31至44頁之「董事會報告書」。

遵守法律及法規

本集團確認符合法律及法規要求的重要性。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，確保持續符合規則及法規，而相關員工及相關營運單位會不時獲知悉適用法律、規則及法規之任何變動。

主要風險及不明朗因素

本集團認為下文所述因素乃指可能潛在影響其業務、財務狀況、營運及業務未來發展前景之重大風險及不明朗因素，但並不表示下文所述之因素已屬詳盡。

物業銷售及租賃有關之風險

本集團之物業銷售可能受房地產市場供求波動、政府抑制房價飆升的政策（如以雙重及特殊印花稅抑制需求，降低抵押貸款比率以提高融資門檻進而對需求產生不利影響）的影響。需求亦易受利率波動影響。

經濟下滑會衝擊零售市場並會對物業租賃及佔用產生下滑壓力。

酒店及旅遊營運有關的風險

本集團酒店及旅遊機構業務可能受控制之外因素（如政府法規、市況變動、行業競爭、酒店供應過度或國際或本地對酒店客房及相關服務之需求減少、外匯波動、利率環境及其他影響全球旅遊及行業活動狀況之自然及社會因素）的影響。

由於本集團之三間酒店位於香港，來自該業務之收益極易受香港旅遊行業波動影響，而香港旅遊行業很大程度上取決於其作為遊客、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，其佔留宿遊客總數的65%以上，乃我們酒店業務的主要客源。

與酒店及物業發展有關的風險

本集團聘請外部承包商提供各種服務，包括酒店及物業發展項目的建設。該等項目的竣工受外部承包商的表現規限，包括預先協定的完工時間表。任何延誤獲得或未能獲得相關政府批准或准許亦對竣工產生影響。此外，倘我們未能遵守土地授予條件，政府可能會重收土地。

與財務投資有關的風險

本集團的財務表現面臨金融及資本市場風險，包括利率、外匯匯率、信貸息差、股票價格、整體經濟表現及不受我們控制的其他因素的變動。有關該等風險及相關管理政策的詳情，請參閱載於第72至80頁之財務報表附註3。

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	32.3%
本集團五大供應商應佔之購買百分比	56.9%
本集團最大客戶應佔之銷售百分比	13.4%
本集團五大客戶應佔之銷售百分比	41.6%

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

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
馮兆滔

香港，二零一六年六月二十四日

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47至132頁泛海國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一六年三月三十一日的綜合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必需的內部控制負責。

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發表意見,並按照百慕達《一九八一年公司法》第90條僅向閣下(作為整體)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對綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

審計涉及執行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。所選擇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擬備真實而中肯的綜合財務報表相關的內部控制,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會計政策的恰當性及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。

獨立核數師報告

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中肯地反映 貴公司及其附屬公司於二零一六年三月三十一日的財務狀況及彼等截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一六年六月二十四日

綜合損益賬

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	5	1,316,413	1,256,294
銷售成本		(242,661)	(232,772)
毛利		1,073,752	1,023,522
銷售及行政開支		(223,104)	(203,188)
折舊		(87,119)	(89,676)
投資收益／(虧損)淨額	6	362,303	(594,865)
投資物業之公平價值收益		8,096	865,943
經營溢利		1,133,928	1,001,736
融資成本淨額	10	(203,388)	(94,252)
應佔溢利減虧損			
合營企業		(7,039)	(11,144)
聯營公司		(112,019)	127,466
除所得稅前溢利		811,482	1,023,806
所得稅開支	11	(15,553)	(20,767)
年內溢利		795,929	1,003,039
應佔：			
本公司股東		721,333	967,016
非控股權益		74,596	36,023
		795,929	1,003,039
每股盈利(港元)			
基本	13	0.56	0.77
攤薄	13	0.56	0.77

綜合全面收益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年內溢利	795,929	1,003,039
其他全面(開支)/收益		
已予重新分類或日後可能重新分類為損益之項目：		
可供出售投資之公平價值虧損淨額	(51,975)	(31,218)
現金流對沖		
— 公平價值虧損	(8,005)	(50,537)
— 轉撥至融資成本	24,646	(468)
匯兌差額	4,733	(20,963)
應佔合營企業之匯兌差額	(53,457)	310
	(84,058)	(102,876)
年內全面收益總額	711,871	900,163
應佔：		
本公司股東	651,719	880,606
非控股權益	60,152	19,557
	711,871	900,163

綜合資產負債表

於二零一六年三月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
投資物業	14	7,531,794	7,627,318
物業、廠房及設備	15	3,381,582	3,175,896
持作發展以供出售物業	16	798,743	797,485
合營企業及聯營公司	17	3,377,687	2,860,805
應收貸款	18	294,704	2,629
可供出售投資	19	170,896	216,159
以公平價值計入損益賬之財務資產	22	240,601	296,187
遞延所得稅資產	28	33,554	20,399
		15,829,561	14,996,878
流動資產			
發展中之待售物業	20	1,026,348	990,786
已落成待售物業	20	3,511	3,617
酒店及餐廳存貨		15,342	1,290
貿易及其他應收款項	21	311,956	351,178
可退回所得稅		11,550	12,565
以公平價值計入損益賬之財務資產	22	6,673,070	5,566,465
銀行結餘及現金	23	737,211	1,071,537
		8,778,988	7,997,438
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	171,676	151,672
應付合營企業款項	17	62,403	71,767
應付聯營公司款項	17	224,400	224,400
應付所得稅		14,632	17,558
借貸	25	1,104,751	1,037,613
		1,577,862	1,503,010
流動資產淨值		7,201,126	6,494,428

綜合資產負債表

於二零一六年三月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動負債			
長期借貸	25	5,371,214	4,787,666
中期票據	26	936,894	711,020
衍生金融工具	27	48,115	40,110
遞延所得稅負債	28	108,961	89,428
		6,465,184	5,628,224
資產淨值		16,565,503	15,863,082
權益			
股本	29	12,991	12,712
儲備	30	15,551,005	14,905,359
本公司股東應佔權益		15,563,996	14,918,071
非控股權益		1,001,507	945,011
		16,565,503	15,863,082

馮兆滔
董事

倫培根
董事

綜合現金流量表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
來自經營活動之現金流量			
經營所得／(所用)之現金淨額	34	179,820	(266,034)
已付所得稅淨額		(11,086)	(46,655)
已付利息		(228,925)	(151,660)
已收銀行存款及其他應收款項之利息		5,046	10,122
經營活動所用之現金淨額		(55,145)	(454,227)
來自投資活動之現金流量			
添置投資物業		(18,964)	(1,200,182)
出售投資物業之所得款項		-	6,418
添置物業、廠房及設備		(160,696)	(103,637)
出售物業、廠房及設備所得款項		2,125	-
貸款予一間合營企業合夥人		(280,000)	-
聯營公司及合營企業之投資增加		(615,066)	-
聯營公司及合營企業之(墊款)／還款		(93,295)	173,213
已收一間聯營公司之股息		-	23,100
投資活動所用之現金淨額		(1,165,896)	(1,101,088)
融資活動前所用之現金淨額		(1,221,041)	(1,555,315)
來自融資活動之現金流量			
提取長期借貸		1,808,675	1,414,200
償還長期借貸		(1,048,990)	(485,375)
短期借貸(減少)／增加淨額		(99,464)	161,950
中期票據所得款項淨額		245,528	96,644
已付股息		(10,931)	(16,053)
已向非控股股東派付股息		(4,675)	(4,109)
融資活動產生之現金淨額		890,143	1,167,257
現金及現金等價物之減少淨額		(330,898)	(388,058)
年初現金及現金等價物		1,066,022	1,452,275
匯率變動		(435)	1,805
年終現金及現金等價物		734,689	1,066,022
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)	23	734,689	1,066,022

綜合權益變動報表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益			非控股權益 千港元	合計 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元	合計 千港元		
於二零一四年三月三十一日	12,548	14,038,261	14,050,809	932,160	14,982,969
可供出售投資之公平價值虧損淨額	-	(21,031)	(21,031)	(10,187)	(31,218)
現金流量對沖					
— 公平價值虧損	-	(50,537)	(50,537)	-	(50,537)
— 轉撥至融資成本	-	(468)	(468)	-	(468)
匯兌差額	-	(14,374)	(14,374)	(6,279)	(20,653)
年內溢利	-	967,016	967,016	36,023	1,003,039
年內全面收益總額	-	880,606	880,606	19,557	900,163
二零一四年末期股息	164	(16,217)	(16,053)	(4,109)	(20,162)
於一間附屬公司股權增加	-	2,597	2,597	(2,597)	-
購股權開支	-	112	112	-	112
與擁有人的交易總額	164	(13,508)	(13,344)	(6,706)	(20,050)
於二零一五年三月三十一日	12,712	14,905,359	14,918,071	945,011	15,863,082
可供出售投資之公平價值虧損淨額	-	(35,936)	(35,936)	(16,039)	(51,975)
現金流量對沖					
— 公平價值虧損	-	(8,005)	(8,005)	-	(8,005)
— 轉撥至融資成本	-	24,646	24,646	-	24,646
匯兌差額	-	(50,319)	(50,319)	1,595	(48,724)
年內溢利	-	721,333	721,333	74,596	795,929
年內全面收益總額	-	651,719	651,719	60,152	711,871
二零一五年末期股息	279	(11,210)	(10,931)	(4,675)	(15,606)
購股權開支	-	5,137	5,137	1,019	6,156
與擁有人的交易總額	279	(6,073)	(5,794)	(3,656)	(9,450)
於二零一六年三月三十一日	12,991	15,551,005	15,563,996	1,001,507	16,565,503

1 一般資料

泛海國際集團有限公司（「本公司」）為一間於百慕達註冊成立之有限公司，並於香港聯合交易所有限公司上市。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），並依照所有適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。

本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）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。

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

(B) 採納新／經修訂香港財務報告準則及新香港《公司條例》（第622章）

編製該等年度財務報表所用之會計政策及計算方法與於二零一五年所用者貫徹一致。概無於本年度首次生效且與本集團營運有關及對本集團之年度財務報表造成重大影響之新訂或經修訂準則或詮釋。

2 主要會計政策 (續)

(B) 採納新／經修訂香港財務報告準則及新香港《公司條例》(第622章) (續)

以下新準則乃與本集團營運有關，惟尚未生效

自以下時間開始或之後的會計期間生效：

二零一六年一月一日

香港會計準則第1號之修訂 財務報表之呈報

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 客戶合約之收益

二零一九年一月一日

香港財務報告準則第16號 租賃

香港會計準則第1號之修訂本澄清了香港會計準則第1號就實質性及匯總呈現小計、財務報表之結構以及會計政策披露之指引。儘管修訂不涉及具體變動，但是澄清了許多關於呈報之問題，並強調允許編製者對財務報表之格式及呈報進行適當修改以符合自身情況及使用者之需求。

香港財務報告準則第9號，「金融工具」，闡述財務資產及財務負債之分類、計量及確認。香港財務報告準則第9號完整版本於二零一四年七月刊發，取代香港會計準則第39號有關金融工具分類及計量之指引。香港財務報告準則第9號保留但簡化混合計量模式，並為財務資產建立三個主要計量類別：攤銷成本、計入其他全面收益之公平價值及計入損益之公平價值。分類基準視乎實體之業務模式及該財務資產之合約現金流特徵而定。股本工具投資須於初始時連同不可撤銷選擇權按公平價值計入損益，以在其他全面收益計量呈列不會收回之公平價值變動。現時有新預期信用虧損模型取代香港會計準則第39號使用之產生減值虧損模型。就財務負債而言，除於其他全面收益確認本身信貸風險變動外，指定按公平價值計入損益之負債之分類及計量並無改變。香港財務報告準則第9號取代明確對沖成效測試，放寬對沖有效性之要求。其規定對沖項目與對沖工具之間須存在經濟關係，以及「對沖比例」須與管理層就風險管理目的實際使用之對沖比例一致。

仍須提交同期文件，但與現時根據香港會計準則第39號編制之文件有別。

2 主要會計政策（續）

(B) 採納新／經修訂香港財務報告準則及新香港《公司條例》（第622章）（續）

香港財務報告準則第15號「客戶合約之收益」處理收益確認及確立向財務報表使用者報告有用資料之原則，內容關於一個實體之客戶合約產生之收益及現金流之性質、金額、時間及不確定性。收入在客戶取得貨品或服務的控制權並因此有能力指示使用貨品或服務並從中取得收益時確認。該準則取代香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

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資產負債表內以承租人入賬。該準則取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

本集團並無提早採納上述新準則。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／經修訂準則是否將會對本集團會計政策及財務報表之呈列造成重大影響。

新香港《公司條例》（第622章）

新香港《公司條例》（第622章）第9部有關「賬目及審計」的規定於本財政年度開始實施，因此，在綜合財務報表中呈列及披露若干資料方面將有所變動。

(C) 綜合賬目基準

本集團之綜合財務報表包括本公司及其全部附屬公司截至三月三十一日之財務報表。

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

2 主要會計政策（續）

(C) 綜合賬目基準（續）

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

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。

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

(D) 附屬公司

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

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

2 主要會計政策（續）

(D) 附屬公司（續）

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

(E) 合營安排

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

本集團應佔合營企業收購後溢利或虧損於損益賬確認，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」。

2 主要會計政策（續）

(F) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力而無控制權之所有實體，通常附帶有20%至50%投票權之股權。於聯營公司之投資以權益會計法入賬，初步按成本確認。

倘於聯營公司之所有權權益減少，而重大影響獲保留，則先前於其他全面收益內確認之金額僅有一定比例重新分類至損益（如適用）。

本集團應佔其聯營公司收購後溢利或虧損於損益賬確認，而其應佔收購後其他全面收益變動於本集團其他全面收益確認。累計收購後變動會根據投資賬面值作出調整。如本集團應佔一間聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收款項，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

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

於聯營公司之股權攤薄之收益或虧損於損益賬確認。

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」。

2 主要會計政策（續）

(G) 附屬公司、合營企業及聯營公司結餘

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

(H) 商譽

商譽是指收購成本超出於收購日本集團應佔所收購附屬公司、合營企業及聯營公司之可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。

(I) 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。

(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。

2 主要會計政策（續）

(I) 財務資產／負債（續）

(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）

(I) 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）會自權益中撤銷，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(P)。

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(AG)。

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對實際利率進行調整。

當有法定可執行權力可抵銷已確認金額，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。法定可執行權利必須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，亦也須具有約束力。

2 主要會計政策（續）

(J) 物業、廠房及設備

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

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(K)）。

2 主要會計政策（續）

(K) 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。

(L) 投資物業

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

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

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）

(M) 發展中之待售物業及持作發展以供出售物業

發展中之待售物業乃列於流動資產內，包括租賃土地、建築成本、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。

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

(N) 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款項減估計銷售開支釐定。

(O) 酒店及餐廳存貨

酒店存貨包括消費品，乃按成本值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。

(P) 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。

2 主要會計政策（續）

(Q) 應付貿易賬款

應付貿易賬款初步按公平價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(R) 撥備

當本集團因已發生之事件須承擔現有之法律性或推定性責任，而解除責任時有可能須消耗資源，並在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。

(S) 借貸

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

(T) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

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

僱員之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

(ii) 退休福利責任

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

2 主要會計政策 (續)

(T) 僱員福利 (續)

(iii) 以股份為基礎之薪酬

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

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

(U) 當期及遞延所得稅

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司、聯營公司及合營企業營運所在及產生應課稅收入的國家於結算日已頒布或實質上已頒布的稅務法例計算。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布或實質上已頒布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。

2 主要會計政策（續）

(u) 當期及遞延所得稅（續）

遞延所得稅資產按可能有用於抵銷暫時差異之未來應課稅溢利確認。

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

當有法定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。

(v) 股本

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

(w) 分類呈報

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

(x) 確認收入

收入包括於本集團正常業務過程中銷售貨品及服務之已收或應收代價之公平價值，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。

2 主要會計政策（續）

(X) 確認收入（續）

(ii) 投資物業

投資物業之租金收入乃按各租約期限以直線法確認。

(iii) 酒店、旅遊代理及管理服務業務

酒店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。

(Y) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

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

(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。

2 主要會計政策（續）

(Y) 外幣換算（續）

(ii) 交易及結餘（續）

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。

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）

(Z) 借貸成本

凡必需經頗長時間籌備以作預定用途或出售之發展中物業所產生之借貸成本，均資本化作為發展中物業之部份成本。當本集團暫停發展中物業的積極發展時，借貸成本資本化亦暫停。

所有其他借貸成本均於其產生期間在損益賬中確認。

(AA) 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。

(AB) 現金及現金等價物

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

(AC) 關連人士

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

(AD) 股息分派

向本公司股東作出之股息分派於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。

2 主要會計政策（續）

(AE) 以股代息

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

(AF) 財務擔保（保險合同）

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

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

(AG) 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具於訂立衍生工具合約日期初步按公平價值確認，其後按其公平價值重新計量。本集團指定若干衍生工具作為與已確認資產或負債或極有可能進行的預期交易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、澳門及中國內地之內之海外經營業務之投資，其資產淨值須承受外幣匯兌風險。本集團海外經營業務之資產淨值產生之貨幣風險主要透過以相關外幣計值之借貸進行管理。

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

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。

於二零一六年三月三十一日，本集團以港元為功能貨幣之實體擁有美元貨幣資產淨值5,473,422,000港元（二零一五年：4,554,389,000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%，則本集團之稅後溢利將發生如下變動：

	二零一六年			二零一五年		
	倘匯率發生如下變動，					
	本公司股東應佔業績					
	貨幣資產／ (負債)淨額	增加／(減少)		貨幣資產／ (負債)淨額	增加／(減少)	
千港元	+5%	-5%	千港元	+5%	-5%	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
英鎊	415,536	18,710	(18,710)	595,741	26,508	(26,508)
歐元	80,619	2,837	(2,837)	(255,123)	(9,190)	9,190
人民幣	491,387	24,459	(24,459)	651,787	28,971	(28,971)
日圓	(43,869)	(1,286)	1,286	(43,870)	(1,286)	1,286

(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：

	二零一六年				二零一五年			
	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%	-10%	+10%	-10%	+10%	-10%	+10%	-10%
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
以公平價值計入損益賬 之財務資產	631,537	(631,537)	-	-	526,708	(526,708)	-	-
可供出售投資	-	-	12,815	(12,815)	-	-	15,937	(15,937)

(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。

於二零一六年三月三十一日，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4,795,000港元(二零一五年：3,734,000港元)。

3 財務風險管理（續）

(I) 財務風險因素（續）

(b) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自銀行結餘及現金（附註23）、以公平價值計入損益賬之財務資產（附註22）、衍生金融工具（附註27），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。於二零一六年三月三十一日，本集團獲得之未動用信貸融資為5,704,000,000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。

	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
於二零一六年三月三十一日					
非衍生					
貿易及其他應付款項	-	171,819	-	-	171,819
應付一間合營企業款項	-	62,403	-	-	62,403
應付一間聯營公司款項	-	224,400	-	-	224,400
借貸	70,816	1,191,493	4,829,882	878,316	6,970,507
中期票據	-	52,685	1,049,128	-	1,101,813
	70,816	1,702,800	5,879,010	878,316	8,530,942
衍生					
交叉貨幣掉期					
— 流入	-	(38,988)	(658,236)	-	(697,224)
— 流出	-	34,553	678,887	-	713,440
	70,816	1,698,365	5,899,661	878,316	8,547,158
於二零一五年三月三十一日					
非衍生					
貿易及其他應付款項	-	151,672	-	-	151,672
應付一間合營企業款項	-	71,767	-	-	71,767
應付一間聯營公司款項	-	224,400	-	-	224,400
借貸	156,660	1,006,761	3,615,539	1,452,135	6,231,095
中期票據	-	45,389	842,652	-	888,041
	156,660	1,499,989	4,458,191	1,452,135	7,566,975
衍生					
交叉貨幣掉期					
— 流入	-	(40,589)	(725,872)	-	(766,461)
— 流出	-	34,550	713,372	-	747,922
	156,660	1,493,950	4,445,691	1,452,135	7,548,436

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
於二零一六年三月三十一日	9,168	15,561	-	24,729
於二零一五年三月三十一日	9,630	25,334	-	34,964

(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。重估資產淨值乃經計及除根據香港財務報告準則編製之綜合資產負債表所示之資產淨值以外之酒店物業之公平價值（扣除有關遞延所得稅）後予以編製。根據本集團之會計政策，概無物業（投資物業除外）乃以估值列賬。酒店物業估值詳情（僅為向讀者提供資料而編製）載於財務報表附註15(a)。

針對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)

於二零一五年及二零一六年三月三十一日之資產負債比率如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
借貸 (附註25)	6,475,965	5,825,279
中期票據 (附註26)	936,894	711,020
減：銀行結餘及現金 (附註23)	(737,211)	(1,071,537)
負債淨額	6,675,648	5,464,762
重估資產淨值	24,028,000	23,424,000
對重估資產淨值之資產負債比率	28%	23%

(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：

- 相同資產或負債在活躍市場之報價 (未調整) (第一級)。
- 有關資產或負債之輸入值並非包括於第一級內之報價，惟可直接 (即價格) 或間接 (即自價格引伸) 被觀察 (第二級)。
- 有關資產或負債之輸入值並非依據可觀察之市場數據 (即無法觀察之輸入值) (第三級)。

3 財務風險管理（續）

(III) 公平價值估計（續）

下表呈列本集團於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	總計 千港元
二零一六年			
資產			
以公平價值計入損益賬之財務資產	1,183,373	5,730,298	6,913,671
可供出售投資	143,587	27,309	170,896
	1,326,960	5,757,607	7,084,567
負債			
衍生金融工具	-	48,115	48,115
年內，第一級及第二級之間並無轉移。			
二零一五年			
資產			
以公平價值計入損益賬之財務資產	1,602,056	4,260,596	5,862,652
可供出售投資	190,757	25,402	216,159
	1,792,813	4,285,998	6,078,811
負債			
衍生金融工具	-	40,110	40,110

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。就判斷是否為活躍市場之考量因素包括（但不限於）交易活動之規模及頻率、價格之可獲得情況及買賣差價大小。本集團採用多種不同方法及根據各結算日當時之市況作出假設。該等估值技巧盡量利用可取得的可觀察市場數據，盡量少依賴實體的特定估計。倘計算工具公平價值所需之所有重大輸入數據均可觀察，則該工具被分入第二級。

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

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。

4 重大會計評估及判斷（續）

(A) 對投資物業之公平價值估計

於二零一六年三月三十一日，本集團擁有投資物業之公平價值為7,531,794,000港元（二零一五年：7,627,318,000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14內披露。

(B) 持作發展以供出售物業減值

本集團持作發展以供出售物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。該金額指一幅位於澳門路環石排灣之土地（「該物業」）的100%權益。於二零一六年三月三十一日，該物業的賬面值為799,000,000港元（二零一五年：797,000,000港元），並計入非流動資產（附註16）。該物業獲授予之土地特許權為一九九零年十二月七日起二十五年，作工業用途，在滿足若干條件下，可進一步續期至二零四九年十二月十九日。該土地特許權將於二零一五年十二月七日屆滿。本集團已提交特許權續期申請，惟尚未收到澳門政府回復。迄今為止，並無於澳門公報上出現租賃屆滿聲明或向特許權獲得者發出書面通知。於二零一六年三月三十一日，特許權獲得者繼續為土地登記擁有人。

該土地獲澳門政府列入頒布的清單中，其中該等尚未開發的土地不會歸責於特許權獲得者。澳門政府正尋找解決方案以處理到期問題（如附註16詳述）。經考慮外部律師的法律意見後，董事認為於二零一六年三月三十一日毋須就該物業作出減值撥備。

(C) 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）

(D) 所得稅

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

遞延所得稅資產（附註28）之確認（主要與稅務虧損有關）取決於管理層對日後應課稅溢利之預測，而稅務虧損可被用於抵減可動用之日後應課稅溢利。彼等之實際利用結果或會有所不同。

(E) 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27）之公平價值乃通過使用估值技巧釐定。就判斷是否為活躍市場之考量因素包括（但不限於）交易活動之規模及頻率、價格之可獲得情況及買賣差價大小。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。

(F) 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。

(G) 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。

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
二零一六年						
總營業收入	630	136,721	651,944	2,132,581	18,193	2,940,069
分類收入	630	136,721	484,833	676,036	18,193	1,316,413
分類業績之貢獻	(137)	123,737	158,653	674,887	16,746	973,886
折舊	-	-	(82,739)	-	(4,380)	(87,119)
投資收益淨額	-	-	-	362,303	-	362,303
投資物業之公平價值收益	-	8,096	-	-	-	8,096
應佔溢利減虧損						
合營企業	(3,896)	-	-	-	(3,143)	(7,039)
聯營公司	-	(111,888)	-	-	(131)	(112,019)
分類業績	(4,033)	19,945	75,914	1,037,190	9,092	1,138,108
未能分類公司開支						(123,238)
融資成本淨額						(203,388)
除所得稅前溢利						811,482

財務報表附註

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
二零一五年						
總營業收入	-	128,944	726,750	1,898,441	11,158	2,765,293
分類收入	-	128,944	535,867	580,325	11,158	1,256,294
分類業績之貢獻	6,924	115,779	213,222	577,868	13,139	926,932
折舊	-	-	(85,347)	-	(4,329)	(89,676)
投資虧損淨額	-	-	-	(594,865)	-	(594,865)
投資物業之公平價值收益	-	865,943	-	-	-	865,943
應佔溢利減虧損						
合營企業	(3,918)	-	-	-	(7,226)	(11,144)
聯營公司	-	127,457	-	-	9	127,466
分類業績	3,006	1,109,179	127,875	(16,997)	1,593	1,224,656
未能分類公司開支						(106,598)
融資成本淨額						(94,252)
除所得稅前溢利						1,023,806

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。

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		
二零一六年							
資產	3,739,241	9,024,473	3,482,824	7,224,066	382,173	755,772	24,608,549
資產包括：							
合營企業及聯營公司	1,910,373	1,462,596	-	-	1,043	3,675	3,377,687
添置非流動資產*	470,074	18,964	157,872	-	62,629	801	710,340
負債							
借貸	1,650,996	973,499	1,694,789	1,178,739	280,000	697,942	6,475,965
其他未能分類負債							1,567,081
							8,043,046
二零一五年							
資產	3,102,949	9,229,695	3,256,806	6,221,895	85,637	1,097,334	22,994,316
資產包括：							
合營企業及聯營公司	1,260,785	1,574,485	-	-	1,025	24,510	2,860,805
添置非流動資產*	-	1,200,182	99,800	-	18,514	-	1,318,496
負債							
借貸	1,449,808	992,651	1,625,799	1,070,146	-	686,875	5,825,279
其他未能分類負債							1,305,955
							7,131,234

* 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)

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入		
香港	567,499	592,198
海外	748,914	664,096
	1,316,413	1,256,294
非流動資產*		
香港	13,645,742	13,364,176
海外	1,444,064	1,097,328
	15,089,806	14,461,504

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

6 投資收益／(虧損)淨額

	二零一六年 千港元	二零一五年 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／(虧損)淨額	281,378	(448,029)
—未變現匯兌虧損淨額	(27,086)	(141,044)
—已變現收益／(虧損)淨額(附註)	108,011	(5,792)
	362,303	(594,865)
附註：		
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益／(虧損)淨額		
代價總額	1,456,545	1,318,116
投資成本	(1,270,919)	(1,174,742)
收益總額	185,626	143,374
減：已於過往年度確認之未變現收益淨額	(77,615)	(149,166)
已於本年度確認之已變現收益／(虧損)淨額	108,011	(5,792)

財務報表附註

7 按性質劃分之收入及開支

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入		
租金收入淨額(附註)	123,737	115,779
利息收入		
— 上市投資	634,028	533,340
— 應收貸款	15,730	3,437
— 銀行存款	1,495	6,685
股息收入		
— 上市投資	25,271	40,098
開支		
核數師酬金	6,230	6,507
所售物業及貨品成本	76,847	71,480
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註8)	212,042	185,926
出售物業、廠房及設備之虧損	461	10
土地及樓宇經營租約租金開支	1,176	1,387
附註：		
租金收入總額		
投資物業	136,428	128,894
持作出售物業	293	50
開支	136,721 (12,984)	128,944 (13,165)
租金收入淨額	123,737	115,779

8 僱員福利開支

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
工資及薪金	199,782	180,432
購股權開支	6,156	112
退休福利成本(附註(a))	6,104	5,632
發展中物業資本化	212,042	186,176
	-	(250)
	212,042	185,926

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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
供款總額	5,776	5,492
終止福利	328	140
供款淨額	6,104	5,632

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

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

8 僱員福利開支（續）

(a) 退休福利成本（續）

本集團亦為未參加職業退休計劃條例計劃之所有香港僱員參與強積金計劃及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%（二零一五年：5%）或按固定款額供款及4.95%（二零一五年：4.95%）。

於二零一六年三月三十一日，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（二零一五年：無）。

(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

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		
			於二零一五年 四月一日 尚未行使	年內授出	於二零一六年 三月三十一日 尚未行使
二零一四年 三月十三日	2.00港元	二零二四年 三月十二日	1,000,000	-	1,000,000
僱員					
二零一五年 十二月十一日	1.38港元	二零二五年 十二月十日	-	7,000,000	7,000,000
董事					
			1,000,000	7,000,000	8,000,000

於年內，已授出7,000,000份（二零一五年：無）購股權以認購本公司股份。概無購股權獲行使、註銷或失效，惟11,341,965份購股權於二零一五年已失效除外。

8 僱員福利開支（續）

(b) 購股權（續）

採用二項式購股權定價模式釐定之於本年度授出及歸屬之購股權公平價值為2,620,100港元，並於損益賬內確認。下述假設用於計算於二零一五年十二月十一日授出之購股權公平價值：

於授出日期股份收市價（港元）	1.35
行使價（港元）	1.38
購股權預期期限（年）	5
預期波幅（%）—附註(i)	30.41%
預期股息率（%）—附註(ii)	2.96%
無風險利率（%）	1.027%

附註：

- (i) 按照預計股價回報之標準偏差所計算之波幅，乃根據緊接授出日期前一年之每日股價之統計數字分析計算。上述計算根據假設購股權預期期限之預期波幅與過往股份波動並無重大偏差。
- (ii) 其乃基於二零一五年十二月十日之股份預期股息率計算。

8 僱員福利開支（續）

(b) 購股權（續）

泛海酒店

根據於二零一六年三月三十一日泛海酒店購股權計劃項下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		
			於二零一五年 四月一日 尚未行使	年內變動	於二零一六年 三月三十一日 尚未行使
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	-	8,000,000
僱員			8,000,000	-	8,000,000
			16,000,000	-	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	(8,000,000) ¹	16,000,000
泛海酒店董事			8,000,000	8,000,000 ¹	16,000,000
僱員			30,999,999	-	30,999,999
			62,999,999	-	62,999,999
二零一五年十二月十一日					
董事	1.030港元	二零二五年十二月十日	-	9,600,000 ²	9,600,000
			78,999,999	9,600,000	88,599,999

附註：

- 1 本公司之一位董事於二零一五年十二月十一日辭任，惟彼留任泛海酒店之董事及本公司若干附屬公司之董事。
- 2 於年內，已授出9,600,000份（二零一五年：無）購股權以認購泛海酒店股份。概無購股權於兩個年度內獲行使、註銷或失效。

8 僱員福利開支（續）

(b) 購股權（續）

採用二項式購股權定價模式釐定之於本年度授出及歸屬之購股權公平價值為3,423,360港元，並於損益賬內確認。
下述假設用於計算於二零一五年十二月十一日授出之購股權公平價值：

於授出日期股份收市價（港元）	1.03
行使價（港元）	1.03
購股權預期期限（年）	5
預期波幅(%)—附註(i)	38.06%
預期股息率(%)—附註(ii)	0.97%
無風險利率(%)	1.027%

附註：

- (i) 按照預計股價回報之標準偏差所計算之波幅，乃根據緊接授出日期前一年之每日股價之統計數字分析計算。上述計算根據假設購股權預期期限之預期波幅與過往股份波動並無重大偏差。
- (ii) 其乃基於二零一五年十二月十日之股份預期股息率計算。

9 董事及高級管理人員之酬金

(a) 截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度，已付及應付予本公司董事之酬金總額載列如下：

董事姓名	袍金	薪金	酌情花紅	住房及 其他津貼	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
二零一六年(千港元)							
執行董事							
馮兆滔先生	-	1,239	-	1,249	369	42	2,899
林迎青博士	-	832	-	689	-	42	1,563
潘政先生	-	1,303	10,400	9,154	1,323	18	22,198
潘海先生	-	2,760	10,000	-	3,296	36	16,092
潘洋先生	-	423	1,839	-	3,136	5	5,403
倫培根先生	-	1,321	500	1,044	-	118	2,983
關堡林先生	-	1,716	300	-	649	81	2,746
	-	9,594	23,039	12,136	8,773	342	53,884
獨立非執行董事							
管博明先生	250	-	-	-	-	-	250
梁偉強先生	350	-	-	-	-	-	350
黃之強先生	200	-	-	-	-	-	200
	800	-	-	-	-	-	800
	800	9,594	23,039	12,136	8,773	342	54,684

9 董事及高級管理人員之酬金（續）

- (a) 截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度，已付及應付予本公司董事之酬金總額載列如下：（續）

董事姓名	袍金	薪金	酌情花紅	住房及 其他津貼	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
二零一五年（千港元）（經重列）							
根據前身《公司條例》先前已披露之若干比較資料已經重列以符合香港公司條例（第622章）的新範圍及規定。							
執行董事							
馮兆滔先生	-	1,239	-	1,222	119	42	2,622
林迎青博士	-	1,200	-	937	-	60	2,197
潘政先生	-	1,303	8,640	9,059	-	18	19,020
潘海先生	-	1,950	7,000	-	-	35	8,985
倫培根先生	-	1,239	600	1,044	-	103	2,986
關堡林先生	-	1,546	1,700	-	420	73	3,739
	-	8,477	17,940	12,262	539	331	39,549
獨立非執行董事							
管博明先生	250	-	-	-	-	-	250
梁偉強先生	350	-	-	-	-	-	350
黃之強先生	200	-	-	-	-	-	200
	800	-	-	-	-	-	800
	800	8,477	17,940	12,262	539	331	40,349

9 董事及高級管理人員之酬金（續）

- (a) 截至二零一五年及二零一六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) 林迎青博士於二零一五年十二月十一日辭任本公司執行董事兼副主席，惟彼留任泛海酒店之副主席兼行政總裁以及本公司若干附屬公司之董事。潘洋先生於二零一五年十二月十一日獲委任為執行董事。
- (ii) 其他福利包括保險費、員工宿舍、假期旅費及購股權之公平價值6,043,000港元，其乃由採用二項式定價模式釐定，並按授出之購股權計入購股權儲備。
- (iii) 於年內，泛海酒店已付及應付總酬金中之17,810,000港元（二零一五年：14,964,000港元）。
- (iv) 年內，本集團並無就接受董事職務或作為離職補償而支付或應付予任何上述董事之酬金（二零一五年：無）。
- (v) 其附屬公司、同系附屬公司或其母公司概無訂立與本公司業務有關，而本公司董事及其關聯方於其中直接或間接地擁有重大權益及於本年度年結時或年內任何時間仍然有效之交易、安排及重要合約（二零一五年：無）。
- (b) 年內，本集團五位最高酬金人士包括五位（二零一五年：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	
	二零一六年	二零一五年
1,000,001港元－2,000,000港元	3	2
2,000,001港元－3,000,000港元	1	1
4,000,001港元－5,000,000港元	-	1
5,000,001港元－6,000,000港元	1	-

10 融資成本淨額

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	(134,867)	(120,495)
短期銀行貸款及透支	(4,722)	(1,791)
中期票據	(52,628)	(44,128)
對沖衍生金融工具所得利息收入	4,730	5,802
利息資本化(附註)	39,486	47,012
	(148,001)	(113,600)
其他附帶之借貸成本	(23,407)	(20,185)
借貸產生之外匯(虧損)/收益淨額	(7,334)	38,084
衍生金融工具之公平價值(虧損)/收益		
—現金流量對沖,轉撥自儲備(附註30)	(24,646)	468
—不適用對沖會計處理	-	981
	(203,388)	(94,252)

附註:

借貸成本乃按年利率介乎1.9厘至3.7厘(二零一五年:1.6厘至3.6厘)資本化。

11 所得稅開支

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期所得稅開支		
香港利得稅	(13,383)	(23,925)
過往年度超額撥備	4,208	3,827
	(9,175)	(20,098)
遞延所得稅開支	(6,378)	(669)
	(15,553)	(20,767)

11 所得稅開支（續）

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按16.5%（二零一五年：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零（二零一五年：零港元）及4,198,000港元（二零一五年：2,741,000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。

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除所得稅前溢利	811,482	1,023,806
應佔合營企業及聯營公司溢利減虧損	119,058	(116,322)
	930,540	907,484
按稅率16.5%（二零一五年：16.5%）計算之稅項	(153,539)	(149,735)
過往年度超額撥備	4,208	3,827
其他國家不同稅率之影響	(321)	1,877
毋須繳納所得稅之收入	166,911	195,145
不可扣稅之支出	(33,450)	(68,880)
未確認稅損	(10,966)	(2,904)
動用早前未確認之稅損	2,651	952
確認早前未確認之稅損	1,480	-
其他	7,473	(1,049)
所得稅開支	(15,553)	(20,767)

12 股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
中期股息，零（二零一五年：零）	-	-
建議末期股息每股3.5港仙（二零一五年：4港仙）	45,470	50,849
	45,470	50,849

於二零一六年六月二十四日舉行之會議上，董事會建議派付截至二零一六年三月三十一日止年度之末期股息每股3.5港仙（二零一五年：4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，惟將於截至二零一七年三月三十一日止年度作為收益儲備分派。

45,470,000港元之數額乃根據於二零一六年六月二十四日已發行股份1,299,150,233股計算。

13 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利721,333,000港元（二零一五年：967,016,000港元）除以年內已發行股份之加權平均數1,283,972,396股（二零一五年：1,262,601,165股）計算。

截至二零一六年三月三十一日止年度，每股攤薄盈利乃按721,284,000港元等同於本公司股東應佔溢利721,333,000港元減49,000港元（假設本公司上市附屬公司之購股權已於年初轉換）除以1,283,972,396股計算。本公司之尚未行使購股權並無對每股盈利產生攤薄影響。

截至二零一五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。

14 投資物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於年初	7,627,318	5,567,131
添置	18,964	1,200,182
出售	-	(5,938)
轉移至物業、廠房及設備（附註15）	(122,584)	-
公平價值收益	8,096	865,943
於年末	7,531,794	7,627,318

14 投資物業（續）

已作為貸款抵押之投資物業之賬面淨值總額為7,531,794,000港元（二零一五年：7,627,318,000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二零一五年及二零一六年三月三十一日按公開市值基準重新估值。

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

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	
			二零一六年	二零一五年
辦公室	直接比較	經調整市價 (港元/平方尺)	15,800-20,600	13,100-18,500
零售—地鋪	直接比較	經調整市價 (港元/平方尺)	39,600-137,200	40,200-182,200
零售—其他	直接比較	經調整市價 (港元/平方尺)	23,900-26,600	23,600-31,100

15 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						
於二零一四年三月三十一日	71,613	2,652,887	1,528,583	60,345	116,500	4,429,928
匯兌差額	(9,226)	-	(56,162)	-	2	(65,386)
添置	-	6,061	91,615	17,558	3,081	118,315
出售	-	-	(221)	-	-	(221)
於二零一五年三月三十一日	62,387	2,658,948	1,563,815	77,903	119,583	4,482,636
累積折舊						
於二零一四年三月三十一日	-	438,568	790,793	8,590	21,733	1,259,684
匯兌差額	-	-	(42,409)	-	1	(42,408)
本年度支出	-	27,111	50,338	1,046	11,181	89,676
出售	-	-	(212)	-	-	(212)
於二零一五年三月三十一日	-	465,679	798,510	9,636	32,915	1,306,740
賬面淨值						
於二零一五年三月三十一日	62,387	2,193,269	765,305	68,267	86,668	3,175,896
成本值						
於二零一五年三月三十一日	62,387	2,658,948	1,563,815	77,903	119,583	4,482,636
匯兌差額	(1,364)	-	(8,457)	-	(97)	(9,918)
添置	-	2,685	154,597	12,801	6,387	176,470
自投資物業轉入(附註14)	-	109,452	-	13,132	-	122,584
出售	-	-	(4,755)	-	(7,776)	(12,531)
於二零一六年三月三十一日	61,023	2,771,085	1,705,200	103,836	118,097	4,759,241
累積折舊						
於二零一五年三月三十一日	-	465,679	798,510	9,636	32,915	1,306,740
匯兌差額	-	-	(6,202)	-	(53)	(6,255)
本年度支出	-	27,435	46,654	1,219	11,811	87,119
出售	-	-	(2,177)	-	(7,768)	(9,945)
於二零一六年三月三十一日	-	493,114	836,785	10,855	36,905	1,377,659
賬面淨值						
於二零一六年三月三十一日	61,023	2,277,971	868,415	92,981	81,192	3,381,582

15 物業、廠房及設備（續）

附註：

(a) 酒店物業之賬面總值包括：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
酒店物業		
酒店樓宇	868,415	765,305
酒店之永久業權土地	61,023	62,387
酒店租賃土地	2,081,666	2,105,310
	3,011,104	2,933,002

營運中酒店物業估值之補充資料：

根據分別由獨立專業估值行威格斯資產評估顧問有限公司（「威格斯」）及Burgess Cawley Sullivan & Associates Ltd（「BCS」）（二零一五年：威格斯與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9,658,292,000港元（二零一五年：9,798,616,000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。BCS（二零一五年：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。可資比較交易已予以適當調整，以調整該物業與可資比較物業之差異。

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) 於二零一六年三月三十一日，已作貸款抵押之物業、廠房及設備之賬面淨值總額為3,229,333,000港元（二零一五年：3,018,171,000港元）。
- (c) 於二零一六年三月三十一日，發展中酒店物業之成本為870,106,000港元（二零一五年：728,640,000港元）。年內，添置達致141,466,000港元（二零一五年：86,705,000港元）。

16 持作發展以供出售物業

該款項為本集團於二零一零年所收購一幅位於澳門路環石排灣之土地（「該土地」）之100%權益。該土地之批給自一九九零年十二月七日起計為期25年，作工業用途。其可在若干條件（包括於土地批給屆滿日期前完成發展）下進一步續期至二零四九年十二月十九日。於一九九三年，澳門政府向承批人通知其決定及承批人已接納將該區域改為住宅用途。自那時起，儘管一再要求，惟澳門政府仍未就該區域發出新總體規劃圖，因此該土地尚未發展。於該期間，本集團已委聘專業建築師及多次聯絡澳門政府之土地工務運輸局以編製發展計劃。

於二零一五年十月，本集團向澳門政府申請延長或重續土地批給，但未獲澳門政府答覆。土地批給期已於二零一五年十二月七日結束。直至今日，澳門公報並未刊發租賃屆滿之公告或就租賃屆滿通知登記擁有人（本集團之全資附屬公司）。因此，於二零一六年三月三十一日，該附屬公司仍為該土地之登記擁有人。

本集團已向兩名法律專家尋求意見。彼等認為，倘澳門政府無償收回該土地，本集團有充足理由質疑其合法性。彼等亦認為本集團可合理就由其產生之損害及溢利損失成功獲得賠償。本集團的土地被澳門政府列入一份不可歸責承批人之已刊發未發展土地清單內。董事及本集團深明澳門政府正透過現有澳門土地法例尋找行政或法律解決方案或修訂法例以重批或延長該等土地批給。

經考慮上文所述者，於二零一六年三月三十一日董事認為毋須就該物業作出撥備。

於二零一六年三月三十一日，價值798,743,000港元（二零一五年：797,485,000港元）之物業已抵押予銀行，以為本集團取得若干銀行融資。

17 合營企業及聯營公司

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
合營企業	1,910,218	1,282,215
聯營公司	1,467,469	1,578,590
	3,377,687	2,860,805

(A) 合營企業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應佔資產淨值	1,200,721	661,934
墊予合營企業款項	854,261	765,119
墊予合營企業款項撥備	(144,764)	(144,838)
	1,910,218	1,282,215
計入流動負債之應付合營企業之款項	(62,403)	(71,767)
	1,847,815	1,210,448

墊予合營企業之款項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。於二零一六年三月三十一日，除墊予合營企業款項205,943,000港元（二零一五年：194,129,000港元）及174,682,000港元（二零一五年：無）乃分別按香港上海滙豐銀行有限公司（「滙豐銀行」）最優惠年利率加1厘及15厘年利率計息外，墊予合營企業款項為無抵押、免息且無固定還款期。墊款之賬面值與其公平價值相若。本集團就授予若干合營企業的銀行融資提供財務擔保（附註33）。概無有關本集團於合營企業之權益之或然負債。

主要合營企業之詳情載於附註37。

17 合營企業及聯營公司 (續)

(A) 合營企業 (續)

本集團之合營企業總體資料不屬個別重大：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除所得稅前虧損	(7,039)	(11,144)
所得稅開支	-	-
年內虧損	(7,039)	(11,144)
其他全面(開支)/收益	(53,457)	310
年內全面開支總額	(60,496)	(10,834)

於二零一六年及二零一五年三月三十一日，概無董事認為對本集團而言個別屬重大之合營企業。

(B) 聯營公司

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應佔資產淨值(附註(a))	1,466,271	1,577,410
墊予聯營公司款項	422,025	422,007
墊予聯營公司款項撥備	(420,827)	(420,827)
計入流動負債之應付一間聯營公司之款項	1,467,469 (224,400)	1,578,590 (224,400)
	1,243,069	1,354,190

於二零一六年及二零一五年三月三十一日，一間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。

17 合營企業及聯營公司（續）

(B) 聯營公司（續）

主要聯營公司之詳情載於附註37。

概無有關本集團於聯營公司之權益之或然負債。

本集團之聯營公司總體資料不屬個別重大：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除所得稅前（虧損）／溢利（附註(b)）	(107,821)	130,207
所得稅開支	(4,198)	(2,741)
年內（虧損）／溢利及全面（開支）／收益總額	(112,019)	127,466

附註：

- (a) 主要指分佔一間持有投資物業之聯營公司之資產淨值。
- (b) 主要指分佔一間聯營公司所持一幢投資物業重新估值產生之公平價值（虧損）／收益。投資物業由獨立專業估值行測建行有限公司於二零一六年及二零一五年三月三十一日按公開市值基準重新估值。

17 合營企業及聯營公司（續）

(B) 聯營公司（續）

以下為重大不可觀察輸入數據：

	估值技巧	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍	
			二零一六年	二零一五年
辦公室	直接比較	經調整市價 (港元/平方尺)	11,800-15,800	9,300-14,300
零售—地鋪	直接比較	經調整市價 (港元/平方尺)	331,900-552,300	371,500-502,300
零售—其他	直接比較	經調整市價 (港元/平方尺)	16,300-66,900	23,000-69,600

18 應收貸款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
貸款予一間合營企業合夥人	292,179	-
應收按揭貸款	3,225	3,069
減：計入流動資產之即期部份	(700)	(440)
	294,704	2,629

應收貸款按匯豐銀行最優惠年利率加1.5厘至固定利率8厘（二零一五年：匯豐銀行最優惠年利率加1.5厘至匯豐銀行最優惠年利率加2厘）計息。於二零一六年三月三十一日之實際年利率介乎每年6.1厘至8厘（二零一五年：6.49厘）。應收貸款以港元計值。應收貸款之賬面值與其公平價值相若。

19 可供出售投資

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
股本證券		
— 於香港上市	143,587	190,757
— 非上市	27,309	25,402
	170,896	216,159

於年內，概無就可供出售投資計提減值撥備（二零一五年：無）。

20 發展中之待售物業及已落成待售物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
發展中之待售物業		
租賃土地	886,077	799,282
發展成本	140,271	191,504
	1,026,348	990,786
已落成待售物業		
租賃土地	2,781	2,791
發展成本	730	826
	3,511	3,617

附註：

- (a) 於二零一六年三月三十一日，價值975,307,000港元（二零一五年：941,041,000港元）之物業已抵押予銀行，以為本集團取得若干銀行融資。
- (b) 於二零一五年及二零一六年三月三十一日，所有發展中之待售物業均無計劃於十二個月內竣工。

21 貿易及其他應收款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收貿易賬款		
全數獲得履行	33,989	43,710
已逾期但未減值	14,298	10,079
	48,287	53,789
應計利息及應收股息	137,448	140,370
應收貸款	55,271	55,011
預付款項	21,070	8,137
設立合營企業之按金	-	50,000
公用事業及其他按金	19,969	18,446
其他應收款項	29,911	25,425
	311,956	351,178

應收貿易賬款經扣除減值撥備之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
0個月至6個月	45,047	50,229
7個月至12個月	-	614
12個月以上	3,240	2,946
	48,287	53,789

財務報表附註

21 貿易及其他應收款項 (續)

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
0個月至6個月	11,058	6,806
7個月至12個月	-	668
12個月以上	3,240	2,605
	14,298	10,079

於二零一六年三月三十一日，概無應收貿易賬款（二零一五年：無）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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
港元	167,771	207,591
美元	122,863	117,775
人民幣	11,798	17,338
加拿大元	9,147	7,268
其他	377	1,206
	311,956	351,178

應收貸款乃按匯豐銀行最優惠年利率至匯豐銀行最優惠年利率加2厘計息（二零一五年：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。

22 以公平價值計入損益賬之財務資產

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
股本證券		
— 於歐洲上市	415,032	591,946
— 於美國上市	521,265	644,197
— 於香港上市	6,475	69,726
	942,772	1,305,869
債務證券		
— 於新加坡上市	5,268,157	3,304,877
— 於香港上市	374,160	743,700
— 於歐洲上市	79,560	203,524
	5,721,877	4,252,101
非上市基金	8,421	8,495
列入流動資產之總金額	6,673,070	5,566,465
列入非流動資產之股本證券		
— 於香港上市	240,601	296,187
	6,913,671	5,862,652

22 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3厘至13.875厘（二零一五年：2厘至13.875厘）之固定利率計息，其面值相等於5,563,471,000港元（二零一五年：4,731,620,000港元）。
- (b) 於二零一六年三月三十一日，相等於1,330,201,000港元（二零一五年：1,493,328,000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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
美元	5,691,106	4,121,379
英鎊	415,032	591,946
港元	247,076	365,914
人民幣	480,897	579,889
歐元	79,560	203,524
	6,913,671	5,862,652

23 銀行結餘及現金

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行及手頭現金	647,720	238,374
短期銀行存款	86,969	827,648
現金及現金等價物	734,689	1,066,022
受限制銀行結餘	2,522	5,515
	737,211	1,071,537

銀行結餘及現金之賬面值按以下貨幣計值：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
港元	527,381	755,072
美元	128,960	168,602
人民幣	69,491	134,724
加拿大元	6,969	6,492
英鎊	504	3,795
其他	3,906	2,855
	737,211	1,071,540

24 貿易及其他應付款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應付貿易賬款	19,275	15,230
應計費用及其他應付款項	103,136	82,593
租金及管理費按金	28,805	34,311
應付中期票據利息	20,460	19,538
	171,676	151,672

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
0天至60天	18,725	14,460
61天至120天	141	495
120天以上	409	275
	19,275	15,230

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。

25 借貸

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
流動負債		
短期銀行貸款，有抵押	438,958	506,442
長期銀行貸款之即期部份	650,571	506,716
載有按要求償還條款之長期銀行貸款部份	15,222	24,455
	1,104,751	1,037,613
非流動負債		
長期銀行貸款		
有抵押	4,338,341	4,095,541
無抵押	1,032,873	692,125
	5,371,214	4,787,666
	6,475,965	5,825,279

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
須於一年內償還	650,571	506,716
須於一至兩年內償還	1,411,466	1,424,904
須於兩至五年內償還	3,147,972	2,472,237
須於五年後償還	826,998	914,980
	6,037,007	5,318,837
計入流動負債之即期部份	(650,571)	(506,716)
	5,386,436	4,812,121

財務報表附註

25 借貸(續)

借貸之賬面值按以下貨幣計值：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
港元	5,908,331	4,820,249
美元	496,817	465,240
歐元	-	462,537
日圓	46,896	43,906
加拿大元	23,921	33,347
	6,475,965	5,825,279

於結算日，借貸之年利率介乎0.5厘至3.73厘（二零一五年：0.6厘至3.74厘）。

短期及長期借貸之賬面值與其公平價值相若。

26 中期票據

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於香港上市		
人民幣500,000,000元，票息為每年6.5厘， 於二零一八年四月到期（附註(a)）	599,808	624,454
非上市		
100,000,000港元，票息為每年4.8厘，於二零一九年七月到期	100,000	100,000
250,000,000港元，票息為每年香港銀行同業拆息加3厘， 於二零二零年四月到期	250,000	-
	949,808	724,454
減：遞延發行開支	(12,914)	(14,434)
	936,894	711,020

附註：

- (a) 同時訂立以美元及港元計值之交叉貨幣掉期合約以對沖本金額償還及利息支付。
- (b) 該等票據之賬面值與其公平價值相若。

27 衍生金融工具

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
負債		
交叉貨幣掉期合約(現金流對沖)	48,115	40,110

未到期之人民幣對美元及港元掉期之本金額為人民幣500,000,000元(二零一五年:人民幣500,000,000元)。該等對沖衍生工具之全數公平價值分類為非流動,因為對沖項目(即中期票據)之餘下到期日超過12個月。

本集團之衍生金融工具以總額基準結算。

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。

28 遞延所得稅

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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
遞延所得稅資產	33,554	20,399
遞延所得稅負債	(108,961)	(89,428)
	(75,407)	(69,029)

28 遞延所得稅(續)

年內遞延所得稅資產及負債之變動(並無計及同一徵稅地區之結餘抵銷)如下:

遞延所得稅資產

	稅損		物業成本基準差異		總額	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於年初	24,409	2,038	56,066	56,066	80,475	58,104
已於損益賬確認	8,162	22,371	-	-	8,162	22,371
於年終	32,571	24,409	56,066	56,066	88,637	80,475

遞延所得稅負債

	加速稅項折舊		公平價值調整		總額	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於年初	(77,694)	(64,211)	(71,810)	(62,253)	(149,504)	(126,464)
已於損益賬確認	(3,307)	(13,483)	(11,233)	(9,557)	(14,540)	(23,040)
於年終	(81,001)	(77,694)	(83,043)	(71,810)	(164,044)	(149,504)

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360,000,000港元(二零一五年:426,000,000港元)確認遞延所得稅資產61,000,000港元(二零一五年:71,000,000港元)。除並無屆滿日期之稅項虧損357,000,000港元(二零一五年:422,000,000港元)外,結餘將於截至二零二九年(二零一五年:二零二九年)(包括該年在內)止之不同日期屆滿。

29 股本

每股面值0.01港元之股份

股份數目

金額
千港元

法定：

於二零一五年及二零一六年三月三十一日

400,000,000,000

4,000,000

	股份數目		金額	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已發行及繳足：				
於年初	1,271,235,217	1,254,821,525	12,712	12,548
以股代息(附註1及2)	27,915,016	16,413,692	279	164
於年終	1,299,150,233	1,271,235,217	12,991	12,712

附註：

- 於二零一五年十月，本公司按每股1.43港元配發及發行27,915,016股新股份，以代替截至二零一五年三月三十一日止年度之末期股息。
- 於二零一四年十月，本公司按每股2.08港元配發及發行16,413,692股新股份，以代替截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息。

30 儲備

	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	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									
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
可供出售投資公平價值虧損淨額	-	-	-	(21,031)	-	-	-	-	(21,031)
現金流對沖：									
—公平價值虧損	-	-	-	-	-	(50,537)	-	-	(50,537)
—轉撥至融資成本(附註10)	-	-	-	-	-	(468)	-	-	(468)
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(14,374)	-	(14,374)
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	967,016	967,016
二零一四年末期股息	33,976	-	-	-	-	-	-	(50,193)	(16,217)
於一間附屬公司之股權增加	-	-	-	-	-	-	-	2,597	2,597
購股權開支	-	-	112	-	-	-	-	-	112
於二零一五年三月三十一日	2,101,557	44,190	16,756	45,376	2,782,836	(37,164)	61,450	9,890,358	14,905,359
包括：									
—二零一五年建議末期股息	-	-	-	-	-	-	-	50,849	50,849
—其他	2,101,557	44,190	16,756	45,376	2,782,836	(37,164)	61,450	9,839,509	14,854,510
於二零一五年三月三十一日	2,101,557	44,190	16,756	45,376	2,782,836	(37,164)	61,450	9,890,358	14,905,359
於二零一五年三月三十一日	2,101,557	44,190	16,756	45,376	2,782,836	(37,164)	61,450	9,890,358	14,905,359
可供出售投資公平價值虧損淨額	-	-	-	(35,936)	-	-	-	-	(35,936)
現金流對沖：									
—公平價值虧損	-	-	-	-	-	(8,005)	-	-	(8,005)
—轉撥至融資成本(附註10)	-	-	-	-	-	24,646	-	-	24,646
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(50,319)	-	(50,319)
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	721,333	721,333
二零一五年末期股息	39,639	-	-	-	-	-	-	(50,849)	(11,210)
購股權開支	-	-	5,137	-	-	-	-	-	5,137
於二零一六年三月三十一日	2,141,196	44,190	21,893	9,440	2,782,836	(20,523)	11,131	10,560,842	15,551,005
包括：									
—二零一六年建議末期股息	-	-	-	-	-	-	-	45,470	45,470
—其他	2,141,196	44,190	21,893	9,440	2,782,836	(20,523)	11,131	10,515,372	15,505,535
於二零一六年三月三十一日	2,141,196	44,190	21,893	9,440	2,782,836	(20,523)	11,131	10,560,842	15,551,005

31 資本承擔

於結算日之資本承擔如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已訂約但未撥備		
投資物業	39,244	1,697
物業、廠房及設備	399,681	276,327
合營企業	137,956	349,694
	576,881	627,718

32 經營租約安排

(A) 出租者

於二零一六年三月三十一日，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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	123,142	148,899
第二年至第五年（包括首尾兩年）	129,194	157,575
	252,336	306,474

(B) 承租者

於二零一六年三月三十一日，根據不可撤銷經營租約之未來應付最低租金總額如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	1,941	1,452
第二年至第五年（包括首尾兩年）	1,552	925
	3,493	2,377

財務報表附註

33 財務擔保

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
為合營企業提供銀行及貸款融資之擔保	881,036	616,956

34 綜合現金流量表附註

除所得稅前溢利與經營所得／(所用)之現金淨額之對賬

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除所得稅前溢利	811,482	1,023,806
應佔溢利減虧損		
合營企業	7,039	11,144
聯營公司	112,019	(127,466)
折舊	87,119	89,676
投資(收益)／虧損淨額	(362,303)	594,865
投資物業之公平價值收益	(8,096)	(865,943)
僱員購股權開支	6,156	112
出售投資物業之收益	-	(480)
出售物業、廠房及設備之虧損	461	10
外匯借貸虧損／(收益)淨額	31,979	(38,552)
利息收入	(17,226)	(10,122)
利息開支	148,001	112,619
營運資金變動前之經營溢利	816,631	789,669
應收按揭貸款(增加)／減少	(157)	225
發展中之待售物業(不包括已資本化之利息開支)增加	(13,001)	(18,001)
酒店及餐廳存貨(增加)／減少	(14,052)	279
貿易及其他應收款項減少／(增加)	51,202	(65,563)
以公平價值計入損益賬之財務資產增加	(688,716)	(984,909)
受限制銀行結餘減少	2,993	3,443
貿易及其他應付款項增加	24,920	8,823
經營所得／(所用)現金淨額	179,820	(266,034)

35 關連人士交易

本集團之主要股東為於百慕達註冊成立而在香港上市之滙漢控股有限公司(「滙漢」)。滙漢直接擁有本公司之股份51.2%，而餘下48.8%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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
來自滙漢之附屬公司之收入／(開支)		
租金收入(附註(a))	1,074	962
樓宇管理費開支(附註(b))	(2,454)	(1,646)
清潔開支(附註(c))	(4,421)	(1,112)
來自合營企業之收入		
利息收入(附註17)	11,868	11,039

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) 清潔開支按訂約方協定之條款計算，為每月支付之定額費用。
- (d) 與合營企業之結餘於附註17披露。
- (e) 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。

35 關連人士交易（續）

(B) 主要管理人員薪酬

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
袍金	800	800
薪金及其他短期僱員福利	65,140	48,946
退休福利計劃僱主供款	427	401
	66,367	50,147

主要管理人員包括本公司董事及五名（二零一五年：四名）本集團高級管理層成員。

36 本公司資產負債表

於二零一六年三月三十一日

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產		
附屬公司(附註a)	1,229,076	1,229,076
墊予附屬公司款項	979,598	751,740
	2,208,674	1,980,816
流動資產		
應收附屬公司款項	5,431,944	5,279,877
貿易及其他應收款項	159	152
可收回所得稅	27	24
銀行結餘及現金	723	505
	5,432,853	5,280,558
流動負債		
貿易及其他應付款項	21,836	21,121
流動資產淨值	5,411,017	5,259,437
非流動負債		
中期票據	949,808	724,454
資產淨值	6,669,883	6,515,799
權益		
股本	12,991	12,712
儲備(附註b)	6,656,892	6,503,087
	6,669,883	6,515,799

馮兆滔
董事倫培根
董事

36 本公司資產負債表（續）

附註：

- (a) 於二零一六年三月三十一日，若干附屬公司之股份已作抵押，以為本集團取得貸款融資。

主要附屬公司之詳情載於附註37。

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39。

- (b) 本公司之儲備變動

	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
於二零一四年三月三十一日	2,066,430	44,190	2,796,995	6	1,345,548	6,253,169
年內溢利	-	-	-	-	266,023	266,023
二零一四年末期股息	33,976	-	-	-	(50,193)	(16,217)
購股權開支	-	-	-	112	-	112
於二零一五年三月三十一日	2,100,406	44,190	2,796,995	118	1,561,378	6,503,087
於二零一五年三月三十一日	2,100,406	44,190	2,796,995	118	1,561,378	6,503,087
年內溢利	-	-	-	-	162,282	162,282
二零一五年末期股息	39,639	-	-	-	(50,849)	(11,210)
購股權開支	-	-	-	2,733	-	2,733
於二零一六年三月三十一日	2,140,045	44,190	2,796,995	2,851	1,672,811	6,656,892

收益儲備可供分派。根據百慕達公司法及本公司之公司細則，繳入盈餘亦可供分派。

37 主要附屬公司、合營企業及聯營公司

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

附屬公司

(除另有註明者外，下列公司均由本集團間接全資擁有及以香港為主要營業地點。)

名稱	主要業務	已發行及繳足股款之股本
<i>於香港註冊成立</i>		
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 ¹	投資控股	1,216,067,627港元
泛海管理服務有限公司	管理服務	2港元
泛海項目管理有限公司	項目管理	2港元
聚喜有限公司	證券投資	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70.2%)	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70.2%)	酒店持有	10,000港元
百冠企業有限公司(擁有70.2%)	酒店投資	1港元
善濤有限公司(擁有70.2%)	飲食經營	2港元
堅柱有限公司(擁有70.2%)	酒店持有	10港元
至福發展有限公司(擁有70.2%)	酒店投資	1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
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70.2%)	酒店持有	2港元
永快工程有限公司	建築工程	2港元

37 主要附屬公司、合營企業及聯營公司(續)

附屬公司(續)

名稱	主要業務	已發行及繳足股款之股本
於百慕達註冊成立 泛海酒店集團有限公司(擁有70.2%)	投資控股	31,407,737港元
於英屬處女群島註冊成立 Enrich Enterprises Limited(擁有70.2%) ²	酒店持有	1美元
Global Gateway Corp.(擁有70.2%) ²	酒店經營	1美元
Glory Ventures Enterprises Inc.(擁有70.2%) ²	酒店持有	1美元
Greatime Limited(擁有70.2%)	證券投資	1美元
Onrich Enterprise Limited(擁有70.2%)	證券投資	1美元
Techfull Properties Corp.	證券投資	1美元
Topshine Investment Holdings Limited (擁有70.2%)	證券投資	1美元
於澳門註冊成立及營業 國際石廠發展有限公司	物業發展	3,000,000澳門元
於加拿大註冊成立及營業 ASNA Alberni Holdings Limited(擁有70.2%)	投資控股	100加拿大元

¹ 本公司之直接附屬公司

² 於加拿大營業

37 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 繳足股款之股本	本集團 所佔股權
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 繳足股款之股本／ 實繳股本	本集團 所佔股權
瀚晉有限公司	物業發展	1港元	20%
成興投資有限公司	物業發展	1港元	40%
於中國註冊成立及營業			
北京黃海房地產開發有限公司	物業發展	人民幣569,750,000元	50%
上海廣南房地產發展有限公司	物業發展	120,000,000美元	50%
於英屬處女群島註冊成立			
Gallop Worldwide Limited	投資控股	2美元	50%
Chater Capital Limited	投資控股	4美元	50%
於加拿大註冊成立及營業			
1488 Alberni Holdings Limited	一般合夥人	100加拿大元	28.1%
1488 Alberni Development Holdings Limited Partnership	物業發展	18,500,000加拿大元	28.1%
1488 Alberni Investment Limited Partnership	物業發展	973,683加拿大元	28.1%

38 最終控股公司

最終控股公司為滙漢，一家於百慕達註冊成立並在香港上市之公司。

39 泛海酒店集團有限公司之經審核綜合財務報表摘要

泛海酒店為本公司之主要附屬公司。其於百慕達註冊成立，並於香港上市，其附屬公司之主要業務為酒店、旅遊業務及證券投資。

下文載有泛海酒店截至二零一六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29.8%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

截至二零一六年三月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	676,989	699,633
銷售成本	(231,618)	(226,475)
毛利	445,371	473,158
銷售及行政開支	(138,540)	(132,990)
折舊	(84,153)	(87,428)
投資收益／(虧損)淨額	70,579	(104,763)
經營溢利	293,257	147,977
融資成本	(33,237)	(10,241)
應佔合營企業虧損	(140)	-
除所得稅前溢利	259,880	137,736
所得稅開支	(9,268)	(17,675)
股東應佔年內溢利	250,612	120,061
分配予非控股權益之年內溢利	74,602	36,023
支付予非控股權益之股息	4,675	4,109
年內全面收益總額	202,088	65,052

39 泛海酒店集團有限公司之經審核綜合財務報表摘要 (續)

綜合資產負債表

於二零一六年三月三十一日

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	3,131,745	3,064,217
合營企業	221,124	-
可供出售投資	143,587	190,757
遞延所得稅資產	3,364	5,213
	3,499,820	3,260,187
流動資產		
存貨	15,342	1,290
貿易及其他應收款項	135,864	127,015
可退回所得稅	1,949	1,457
以公平價值計入損益賬之財務資產	1,817,819	1,586,394
銀行結餘及現金	316,981	182,388
	2,287,955	1,898,544
流動負債		
貿易及其他應付款項	103,920	80,928
借貸	268,331	238,143
應付所得稅	14,918	17,437
	387,169	336,508
流動資產淨值	1,900,786	1,562,036
非流動負債		
長期借貸	1,898,481	1,510,968
遞延所得稅負債	47,584	46,521
	1,946,065	1,557,489
資產淨值	3,454,541	3,264,734
權益		
股本	31,408	31,408
儲備	3,423,133	3,233,326
	3,454,541	3,264,734
營運中酒店物業估值之補充資料		
重估資產總值	13,263,000	12,709,000
重估資產淨值	10,875,000	10,782,000

39 泛海酒店集團有限公司之經審核綜合財務報表摘要（續）

現金流量表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
營運資金變動前所產生之現金淨額	306,741	335,036
營運資金變動	(210,919)	(145,223)
來自經營活動之現金淨額	95,822	189,813
用於投資活動之現金淨額	(353,680)	(85,849)
來自／（用於）融資活動之現金淨額	392,305	(36,593)
現金及現金等價物之增加淨額	134,447	67,371
年初之現金及現金等價物	182,388	113,015
匯率變動	146	2,002
年末之現金及現金等價物	316,981	182,388

40 批准財務報表

財務報表已於二零一六年六月二十四日由董事會批准。

