



建生國際集團有限公司



目錄

公司資料	2
董事總經理報告	3
董事會報告	7
董事履歷	17
企業管治報告	20
獨立核數師報告	31
綜合損益表	36
綜合損益及其他全面收益表	37
綜合財務狀況表	38
綜合權益變動表	39
綜合現金流量表	41
綜合財務報表附註	43
集團物業一覽表	99
五年財務概要	100

公司資料

董事會

執行董事

吳汪靜宜，*主席*
吳繼煒，*副主席*
吳繼泰，*董事總經理*
吳燕安
李錦鴻

獨立非執行董事

張惠彬博士，*太平紳士*
葉天賜
陳智文

審核委員會

張惠彬博士，*太平紳士，主席*
葉天賜
陳智文

薪酬委員會

葉天賜，*主席*
張惠彬博士，*太平紳士*
陳智文

提名委員會

吳汪靜宜，*主席*
吳繼泰
張惠彬博士，*太平紳士*
葉天賜
陳智文

公司秘書

羅翠欣

往來銀行

花旗銀行香港分行
渣打銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

法律顧問

貝克·麥堅時律師事務所
方達律師事務所
孖士打律師行

核數師

鄭鄭會計師事務所有限公司

註冊辦事處

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

香港主要辦事處

香港
銅鑼灣
怡和街68號
18樓

百慕達股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08, Bermuda

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心46樓

資料

<http://www.pioneerglobalgroup.com>
<http://www.irasia.com/listco/hk/pioneer/index.htm>
Bloomberg: 224:HK
Reuters: 0224.hk

業務回顧

儘管世界部分主要央行出台量化緊縮政策，但受惠於流動資金充裕及對全球經濟增長協同性充滿信心，全球市場在二零一七年及二零一八年大部分時間表現強勁。然而，正當全世界迎來近十年來經濟表現最佳的一年之際，美國所引發的全球貿易戰威脅，預期利率的調升，以及意大利大選後（進一步給歐元區第三大經濟體帶來不確定性）令市場重燃對歐元可持續性的擔憂，令市場烏雲驟起。

房地產價格經歷一段持續上漲期後，中國政府重啟多項市場降溫措施，成功穩定一線城市及主要二線城市的房價。同時，由於未售出的存貨從過往非理性水平下降，低線城市的房地產價格及成交量持續上漲。儘管在是次房地產增長週期中出現房價急劇上漲，惟政府政策應對適當且其嚴苛的貨幣緊縮政策似已奏效。在第十九次全國代表大會上，中央政府宣佈其推進租賃住房的意向，獲眾多從業者積極相應，為房地產行業出現一個新的主要資產類別鋪平道路。消費、服務及科技行業亦快速發展為經濟增長的主要支柱，並催生出許多新興的世界級公司及企業家。

香港銀行體系充裕的流動資金令利率保持較低水平，而港幣兌一籃子貨幣的匯率更逼近新低水平，促使住宅及商業房地產價格屢創新高。訪港旅客數目已扭轉過往兩年的下降趨勢，於二零一七年增長3.2%至5,850萬人次，而零售消費亦重拾增長趨勢。整體而言，儘管利率高企以及政府官員及金融分析師警告即將發生市場調整，然而香港房地產行業的各個方面表現仍極為強勁。

於泰國，二零一七年為旅遊業再創新高的一年，該年度旅客數目增長8.57%至3,540萬人次。於過往年度，打壓「零團費」廉價中國旅遊團及為國王普密蓬逝世舉行哀悼等對旅遊業造成不利影響的事宜，於二零一七年已逐漸消退，致使酒店及旅遊業表現強勁。二零一八年第一季度延續著該等利好趨勢。在不考慮任何意外事件發生的情況下及直至下屆大選（預期為二零一九年二月）前，預計泰國的旅遊業在年內餘下時間將繼續表現強勁。

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團錄得總營業額（包括應佔聯營公司營業額）港幣675,800,000元，較二零一七年的港幣501,900,000元增長34.6%。營業額增長乃主要由於香港洲際酒店的持股量由10%增至30%。另一方面，由於柏庭坊大廈出售後租金收入的減少及投資收入的降低，年內經營溢利減至港幣191,900,000元，而二零一七年為港幣227,500,000元。本集團應佔聯營公司業績增至港幣133,500,000元（二零一七年：港幣31,200,000元），增長乃主要由於香港洲際酒店的經營溢利及估值收益所致。此外，投資物業貢獻公平值收益港幣475,500,000元（二零一七年：港幣432,500,000元）。截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團的股東應佔溢利淨額為港幣623,500,000元，而二零一七年為港幣805,200,000元。溢利淨額減少乃主要由於二零一七年本集團出售於亞洲金融集團（控股）有限公司的股份及出售柏庭坊大廈所產生的一次性收益，而截至二零一八年三月三十一日止年度的本年度內並無有關出售收益所致。

物業投資（香港及中國）

於二零一八年三月三十一日，本集團位於香港觀塘的投資物業建生廣場（245,678平方呎）的出租率有所增加，達82%，而二零一七年為74%。截至二零一八年三月三十一日止十二個月期間，建生廣場貢獻租金及有關收入港幣56,500,000元及公平值增加港幣70,000,000元。

本集團擁有位於香港銅鑼灣怡和街68號物業（229,200平方呎）的60%權益。該投資物業持續表現良好，於二零一八年三月三十一日的出租率達100%。截至二零一八年三月三十一日止財政年度，該物業貢獻租金及有關收入港幣127,300,000元，及公平值增加港幣195,400,000元。

位於香港中環的西洋會所大廈（80,100平方呎）亦持續表現強勁，出租率達96%，且租金持續上漲。於本財政年度內，該物業為本集團貢獻租金及有關收入港幣54,300,000元，及公平值增加港幣179,000,000元。

於二零一七年二月，本集團收購持有香港西營盤皇后大道西115-119號的僑發大廈56,740平方呎商業平台的控股公司。於擁有權益的第一年，本集團一直在重新定位該物業地下低層及高層的租賃。因此，該物業目前的出租率較低，為66%。於年內，該物業為本集團貢獻租金及有關收入港幣13,000,000元，及公平值增加港幣18,600,000元。

本集團持有位於中國上海的嘉華中心（7.7%）及仙樂斯廣場（4.0%）的投資。於本財政年度內，兩項物業均表現良好，於二零一八年三月分別錄得出租率96%及83%。

酒店投資（香港及泰國）

本集團於酒店業的投資乃全部透過聯營公司作出。

於二零一七年六月，本集團自合營夥伴收購香港洲際酒店額外20%股權，使我們於該資產的總持股量達30%。該酒店於此次額外收購的估值為港幣77億元。香港洲際酒店擁有503間客房，乃該地區內知名的五星級酒店之一，以其無敵海景及米芝蓮星級餐廳享譽全球。目前該合營企業正計劃升級該酒店的客房及設施，預期於二零二零年開始翻新工程。香港洲際酒店最初開設名為香港麗晶酒店，直至二零零二年被洲際酒店集團（IHG）收購時止。於本年度三月十四日，IHG宣佈其已同意收購麗晶酒店品牌的51%權益，並計劃將「麗晶」定位為其全球酒店組合的最頂級品牌。作為交易的一部分，IHG及包括我們在內擁有香港洲際酒店的合營企業同意在已規劃的主要翻新工程完成後重啟香港麗晶酒店這一酒店品牌。我們對該品牌的回歸欣喜萬分，因此舉將令酒店回歸本源，並會受惠於IHG將在重新定位麗晶品牌中所投放的資源。截至二零一八年三月三十一日止十二個月，酒店產生的收入為港幣1,110,100,000元（二零一七年：港幣1,074,500,000元），經營溢利為港幣409,400,000元（二零一七年：港幣404,900,000元）。期內，香港洲際酒店的平均出租率為88%。

截至二零一八年三月三十一日止十二個月，Pullman Bangkok Hotel G（由本集團擁有49.5%權益的聯營公司擁有）錄得收入為571,600,000泰銖（相等於港幣134,000,000元）（二零一七年：538,200,000泰銖，相等於港幣119,500,000元）及經營溢利為222,900,000泰銖（相等於港幣52,200,000元）（二零一七年：201,600,000泰銖，相等於港幣44,800,000元）。年內平均出租率為86%。

於同期，Pullman Pattaya Hotel G（由本集團透過擁有49.5%權益且持有Pullman Bangkok Hotel G的同一聯營公司持有）錄得收入為390,500,000泰銖（相等於港幣91,500,000元）（二零一七年：366,600,000泰銖，相等於港幣81,400,000元）及經營溢利為157,200,000泰銖（相等於港幣36,800,000元）（二零一七年：141,600,000泰銖，相等於港幣31,400,000元），平均出租率為80%。



香港洲際酒店

前景

於二零一八年五月九日，本集團出售其於Dusit Thani Public Company Limited（於泰國上市）的股份，總代價為434,600,000泰銖（相等於港幣106,500,000元）。該出售為本集團錄得實際溢利港幣71,100,000元，相較最初投資成本的溢利倍數為3.6倍。

如過往報告中所述，由於九龍東新增辦公樓宇供應的競爭加劇，租賃建生廣場最後30%空間具有一定的挑戰性。有見及此，我們欣然呈報我們已於二零一八年六月訂立一份租約，以出租建生廣場最後剩餘的26,715平方呎空置單位，而在新簽訂的租戶於二零一八年十一月前後遷入時，該樓宇亦將達致全部出租。

目前，本集團的全部主要投資物業（正在重新定位的僑發大廈除外）及酒店均處於高出租率狀態，並錄得穩定或日益增長的收入。此外，出售Dusit Thani Public Company Limited股份所得現金亦加強了本集團流動資金健康的狀況。該等因素，連同我們較低的負債資本比率（總債項除以總資產：22.7%）令本集團更能把握可能遇見的任何機遇。

財務回顧

流動資金及財務資源

本集團繼續維持強勁及健康的財務狀況。於二零一八年三月三十一日，本集團的總債項與總資產比率為22.7%（二零一七年三月三十一日：24.7%）及淨債項與總資產比率為20.8%（二零一七年三月三十一日：19.6%）。

資產抵押

於年終結算日，賬面值約港幣7,090,000,000元（二零一七年：港幣6,620,000,000元）的投資物業已予抵押，以取得銀行貸款合共約港幣2,279,000,000元（二零一七年：約港幣2,277,000,000元），其中全部貸款已悉數動用。

或然負債

於二零一八年三月三十一日，本集團已就附屬公司已動用銀行融資向銀行作出擔保港幣1,878,200,000元（二零一七年三月三十一日：港幣1,878,200,000元）。

董事會欣然呈報本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之董事會報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股，而本公司之主要附屬公司及聯營公司之業務載於財務報表附註35及36。本集團按主要業務劃分之營業額及對業績貢獻之分析載於財務報表附註3。

業績及股息

本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之業績載於第36頁之綜合損益表。

中期股息每股港幣1.5仙，合共港幣17,311,000元已於二零一八年一月二十三日支付。

董事會建議派發截至二零一八年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣3.1仙（二零一七年：港幣3.0仙），末期股息將於二零一八年十月十日派付予於二零一八年九月二十一日名列股東名冊內之所有股東。本公司將於二零一八年九月十九日至二零一八年九月二十一日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間內將不會辦理任何股份過戶。末期股息之派發須待於應屆股東週年大會上通過普通決議案後方可作實。

為符合獲發末期股息資格，所有過戶文件連同有關股票須於二零一八年九月十八日（星期二）下午四時三十分之前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖。

股本

於本財政年度內，本公司之股本並無變動。

可供分派儲備

根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），公司之可供分派盈餘賬可供分派。然而，公司不得在下列情況下將可供分派盈餘宣派或派付股息或作出分派：

- (a) 本公司不能夠，或在分派後不能夠支付已到期之債項；或
- (b) 本公司資產之可變現值因此少於其負債及已發行股本與股份溢價賬之總和。

於二零一八年三月三十一日，本公司可向股東分派之儲備（包括可供分派盈餘及留存盈餘）合共港幣930,552,000元（二零一七年：港幣919,823,000元）。

儲備之變動詳情載於財務報表附註33。

本集團財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產與負債概要載於第100頁。

物業、機器及設備

物業、機器及設備之變動詳情載於財務報表附註15。

主要附屬公司

有關主要附屬公司於二零一八年三月三十一日之詳情載於財務報表附註35。

貸款及借款

貸款及借款之詳情載於財務報表附註21。

主要客戶及供應商

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團之首五大客戶合共佔本集團總營業額不足30%，而本集團之首五大供應商佔本集團貨品及服務支出不到30%。

董事

本財政年度內及截至本報告發表日期之在職董事為：

執行董事

吳汪靜宜
吳繼煒
吳繼泰
吳燕安
李錦鴻

獨立非執行董事

張惠彬博士，太平紳士
葉天賜
陳智文

根據公司細則第82及83條規定，吳燕安女士、李錦鴻先生及葉天賜先生將按序告退，惟合資格並願於應屆股東週年大會上膺選連任。

董事權益披露

於二零一八年三月三十一日，下列本公司之董事擁有或被視作擁有(a)須根據《證券及期貨條例》(「《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」)；或(b)根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於存置之登記冊內；或(c)根據本公司採納之《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本公司或任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債券長倉及淡倉如下。

本公司股份長倉

董事姓名	普通股數目				合計	%
	個人權益	受控法團 持有之權益	家族信託 持有之權益			
吳汪靜宜	100,000	25,174,731 ¹	215,768,260 ²	241,042,991	20.89	
吳繼泰	61,418,428	12,725,857 ³	41,305,864 ⁴	115,450,149	10.00	
吳燕安	–	19,699,216 ⁵	–	19,699,216	1.71	
陳智文	–	4,440,754 ⁶	–	4,440,754	0.38	

¹ 吳汪靜宜女士擁有Vitality Holdings Limited全部已發行股本，而Vitality Holdings Limited實益擁有25,174,731股股份之權益。

² 吳汪靜宜女士為唯一受益人之家族信託，持有合共215,768,260股股份。

³ 吳繼泰先生擁有Top Elite Company Limited全部已發行股本，而Top Elite Company Limited實益擁有12,725,857股股份之權益。

⁴ 吳繼泰先生為唯一受益人之家族信託，持有合共41,305,864股股份。

⁵ 吳燕安女士擁有Eternity Rich Investments Limited全部已發行股本，而Eternity Rich Investments Limited實益擁有19,699,216股股份之權益。

⁶ 陳智文先生及其配偶共同擁有香泰貿易有限公司0.59%已發行股本，而香泰貿易有限公司實益擁有4,440,754股股份之權益。陳智文先生為香泰貿易有限公司之主席，且該公司董事一向按陳智文先生之指示行事。

相聯法團股份長倉

公司名稱	董事名稱	受控法團持有之 普通股數目	%
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited	吳汪靜宜	30,300,000*	50.5
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited	吳繼泰	30,300,000*	50.5
Keencity Properties Limited	吳汪靜宜	5,019,205*	50.5
Keencity Properties Limited	吳繼泰	5,019,205*	50.5

* 吳汪靜宜女士及吳繼泰先生擁有之權益為相同之權益，因此該兩名董事之權益就《證券及期貨條例》而言屬重複。

除上文所披露者外，於二零一八年三月三十一日，概無本公司之董事擁有或被視作擁有(a)須根據《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；或(b)根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於存置之登記冊內；或(c)根據本公司採納之《標準守則》須知會本公司及聯交所之本公司或任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份及債券長倉及淡倉。

主要股東權益披露

於二零一八年三月三十一日，據董事所知，下列人士（不包括本公司董事或主要行政人員）於本公司之股份及相關股份擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊內之權益或淡倉。

股東名稱	普通股數目	%
Asset-Plus Investments Ltd.	115,403,866	10.00
Forward Investments Inc.	283,200,215	24.54
Intercontinental Enterprises Corporation	215,768,260 ¹	18.70
Prosperous Island Limited	97,324,936	8.43

¹ 吳汪靜宜女士為唯一受益人之家族信託，持有合共215,768,260股股份，與「本公司股份長倉」所披露者相同。

除上文所披露者外，於二零一八年三月三十一日，就董事所知，概無任何其他人士（不包括本公司董事或主要行政人員）於本公司之股份及相關股份擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊內之權益或淡倉。

業務回顧

有關本集團業務之中肯審視，包括本集團可能面對之風險及不明朗因素之描述、本集團之重大事項及未來前景載於本年報「董事總經理報告」中。

本集團於報告年度採用財務關鍵績效指標之表現分析及金融風險管理分別載於財務報表第100頁及附註32。

環境政策及表現

本集團由辦公室以至物業組合均遵守環境可持續性發展。作為負責任的企業，我們透過謹慎管理能源消耗、用水量、物業設計及廢料生產，致力確保將環境影響最小化。

於辦公室層面，本公司參與世界綠色組織舉辦的綠色辦公室獎勵計劃，以實施環保措施及鼓勵員工參與與環保相關之培訓。於物業層面，我們向租戶提倡使用電子賬單及電子收據，並積極舉辦不同的能源節約及回收計劃。

有關本公司環保政策及表現的進一步詳情將於本年報刊發後三個月內於環境、社會及管治報告內發佈。

遵守法律及法規

董事會關注本集團有關遵守法律及監管規定方面之政策及常規。我們已聘用外部合規及法律顧問，確保本集團之交易及業務乃於適用的法律框架內進行。相關員工及經營單位會不時獲知悉適用法律、規則及法規之更新。

與僱員、客戶及供應商的重要關係

(a) 僱員

本公司重視僱員參與有效溝通的價值及僱員於影響其工作事宜決定上付出的貢獻。本公司之僱用政策體現機會平等的原則，並經制定以符合本公司及其營運之領域的需求。其中包括適當程序以支持本公司政策有關於個人不應因種族、殘疾、年齡、性別、性取向或宗教而受到歧視；及應按彼等之才能和能力被考慮獲聘用及其後之培訓、職業發展和晉升。

(b) 客戶

本集團之主要客戶為租戶。我們竭力與租戶維持緊密長久的關係，並滿足其需要。租戶於有需要時可直接通過電話及電郵聯絡我們的資產管理小組。我們亦相當重視租戶的不滿意見，並致力即時回應租戶提出之問題及投訴。

(c) 供應商

本集團致力與主要供應商發展長遠而良好的關係。我們謹慎選擇供應商，並根據往績紀錄、經驗、信譽及過往能否達成我們的標準對彼等進行評估。我們亦與供應商討論可改善之處，以提升效率並促進長期的業務裨益。

薪酬政策

於二零一八年三月三十一日，控股公司之受薪僱員人數為17人（二零一七年：18人）。本集團確保其僱員薪酬待遇具競爭力。本集團之薪酬與花紅制度乃按僱員工作表現釐定。本公司董事之薪酬乃參考其職位、職責及責任、本公司之薪酬政策及現行市況而釐定。全體香港僱員均享有由本集團營辦、根據強制性公積金計劃條例設立的定額供款之強制性公積金退休福利計劃。

董事購買股份或債券之權利

於二零一八年三月三十一日，本公司並無可認購本公司股份之尚未行使之購股權。本公司或其任何附屬公司概無訂立任何其他安排，使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事服務合約

概無任何董事，包括在應屆股東週年大會上提名膺選連任之董事，與本公司或其任何附屬公司訂立僱主不可於一年內不作出賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

於重大交易、安排或合約之權益

除於「關連交易」及財務報表附註30披露者外，於本財政年度，概無董事或與董事有關連的實體或控股股東在本公司或其任何附屬公司訂立而對本集團業務屬重大之任何重大交易、安排或合約中直接或間接擁有任何重大實益權益。

管理合約

於本財政年度，本公司或其附屬公司並無簽訂或存有有關本公司全部或任何主要部分業務之管理及行政合約。

獲准許彌償條文

公司細則規定，本公司全部董事或其他行政人員就其執行職務或與此有關可能蒙受或招致之一切損失或責任，均有權從本公司資金中獲得彌償。此外，本公司於本財政年度內維持合適的董事及行政人員責任保險，為其董事及行政人員面對若干法律行動時提供適當的保障。

優先認股權

在本公司註冊成立所在之司法權區百慕達並無任何優先認股權之規定。

公眾持股量

於本年報刊發日，就可提供予本公司之公開資料以及董事所知，本公司有足夠公眾持股量。

企業管治

本公司採納之主要企業管治常規載於第20至30頁之企業管治報告。

購買、出售或贖回本公司上市股份

於本財政年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

競爭權益

董事概無在與本集團業務構成或可能構成任何重大競爭的業務中直接或間接擁有任何權益，而任何該等人士與本集團亦無存在或可能存在其他利益衝突。

關連交易

持續關連交易

於二零一六年一月二十九日，本公司非全資附屬公司Treasure Spot Investments Limited（「Treasure Spot」，作為業主）與Gaw Capital Advisors Limited（「GCAL」，作為租戶）訂立租賃協議，據此，Treasure Spot同意向GCAL以每月租金為港幣752,584元，出租香港銅鑼灣怡和街68號第18及19樓部分用作寫字樓，自二零一六年七月一日起至二零一九年六月三十日止為期三年。本公司可自是項租賃獲取租金收入。

GCAL由吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士（均為本公司執行董事）擁有及控制，因此，GCAL為聯交所證券上市規則（「上市規則」）項下本公司之關連人士。

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認有關交易乃(i)於本集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款或更佳條款訂立；及(iii)根據規管有關交易之協議訂立，條款公平合理且符合股東整體利益。

核數師已獲委聘遵照香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號（經修訂）「審核或審閱歷史財務資料以外的核證委聘」，及參考實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團之持續關連交易作出匯報。核數師已根據上市規則第14A.56條，就本集團於上文披露之持續關連交易於二零一八年六月二十一日發出載有彼等發現及結論之無保留意見獨立函件。

關連人士交易

關連人士交易詳情載於財務報表附註30。概無關連人士交易構成上市規則所界定之須予披露之關連交易，惟「關連交易」所述者除外，該等交易已遵守上市規則第十四A章所載披露規定。

核數師

鄭鄭會計師事務所有限公司於二零一六年十一月首次獲委任為本公司核數師以填補民信會計師事務所辭任後之職位空缺。截至二零一八年三月三十一日止年度之財務報表已經鄭鄭會計師事務所有限公司審核，鄭鄭會計師事務所有限公司任滿告退，惟合資格膺選連任。重新委任鄭鄭會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席

吳汪靜宜

香港，二零一八年六月二十一日

執行董事

吳汪靜宜女士（主席）

七十二歲。一九八零年獲委任加入董事會並自一九九九年二月起成為本集團主席。彼負責管理本集團之物業業務。吳女士在成衣製造業擁有八年經驗，在物業投資及酒店業務方面擁有逾三十五年經驗。吳女士畢業於美國加州大學柏克萊分校，獲工商管理學士學位。彼為吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士之母親。

吳繼煒先生（副主席）

四十九歲。一九九四年獲委任加入董事會，並於一九九六年八月出任本集團副主席。彼為基匯資本（一間全球房地產私人證券投資公司）之主席。彼亦為Downtown Properties Holdings（一間於美國擁有商業物業權益之私人房地產投資公司）之總裁。吳先生畢業於美國賓夕凡尼亞大學，獲土木工程理學士學位，其後獲得Wharton Business School財務學位及史丹福大學建築管理理學碩士學位。彼為吳汪靜宜女士之兒子以及吳繼泰先生及吳燕安女士之胞兄。

吳繼泰先生（董事總經理）

四十七歲。一九九四年獲委任加入董事會，並於一九九九年二月出任本集團董事總經理。彼為港泰商會之董事。彼一直為Dusit Thani Public Company Limited之董事至二零一八年、Home Inns Hotels and Management Inc之董事至二零一六年及為Siam Food Products Public Company Limited之董事至二零零六年，亦曾出任華光航業有限公司董事及副主席之職直至二零零零年。吳先生於二零零五年七月聯合創立基匯資本（一間全球房地產私人證券投資公司）並出任總裁及執行主席。吳先生畢業於美國Brown University（以優異成績畢業），獲應用數學及經濟理學士學位。吳先生加入本集團前曾於紐約Goldman, Sachs & Co.之結構融資部門及香港高盛（亞洲）有限責任公司之企業融資部門任職。彼為吳汪靜宜女士之兒子及吳繼煒先生之胞弟及吳燕安女士之胞兄。

吳燕安女士

四十五歲。二零一四年獲委任加入董事會。彼為基匯資本（一間全球房地產私人證券投資公司）之合夥人及執行主席。於加入本集團前，吳女士於高盛（亞洲）有限責任公司工作近九年，以及於瑞士聯合銀行任職董事總經理六年，擔任亞洲區銷售主管，而彼於該公司之最後職務為亞太區仲介資金團隊（大宗經紀業務）主管。在吳女士專業領域以外，吳女士現為切爾騰漢姆女子學院企業會員及香港聖保羅男女中學校友會執行委員會成員及東華三院吳祥川紀念中學校監，彼亦積極參與香港社區工作，為婦女基金會董事會成員以及香港芭蕾舞團執行委員會成員及司庫。吳女士於舊金山大學取得工商管理學士學位。吳女士為吳汪靜宜女士之女兒以及吳繼煒先生及吳繼泰先生之胞妹。

李錦鴻先生

六十二歲。二零一三年獲委任加入董事會，並自二零零零年起擔任本集團財務總監。彼亦為基匯資本（一間全球房地產私人證券投資公司）之營運總監。李先生畢業於倫敦大學帝國理工學院，取得土木工程理學學士學位，並於香港大學取得工程學碩士學位及於多倫多大學取得工商管理碩士學位。彼為加拿大特許會計師及香港會計師公會之資深會員。

獨立非執行董事

張惠彬博士，太平紳士

八十一歲。一九八六年獲委任加入董事會。彼為本公司審核委員會主席。張博士持有工商管理榮譽博士、碩士及理學士學位。彼於不同行業公司之高層管理方面擁有逾四十年經驗，包括於銀行擔任高級行政主管逾二十二年。張博士現為首都銀行（中國）有限公司之董事兼執行委員會副主席。彼曾為珠海華潤銀行股份有限公司董事兼審計委員會主任，亦曾擔任上海電氣集團股份有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會主席。彼曾為羅馬集團有限公司的執行董事及主席。彼亦曾為大唐滄金控股有限公司的獨立非執行董事、主席及後為聯席主席。彼為環球實業科技控股有限公司之獨立非執行董事兼薪酬委員會主席、中國金融國際投資有限公司（前稱明陽資本投資集團有限公司）之獨立非執行董事兼審核委員會主席、現代牙科集團有限公司的獨立非執行董事及審核委員會主席、佳源國際控股有限公司的獨立非執行董事及薪酬委員會主席、銀河娛樂集團有限公司的非執行董事以及福晟國際控股集團有限公司及中國泰豐床品控股有限公司的獨立非執行董事，該等公司均於聯交所主板上市。張博士為於聯交所創業板上市的銀合控股有限公司（前稱施伯樂策略控股有限公司）的獨立非執行董事及提名委員會主席。彼曾擔任觀瀾湖集團之執行副主席兼集團行政總裁以及中國南京大學商學院客席教授。彼為加拿大維多利亞大學校長特別顧問。彼為九龍醫院及香港眼科醫院管治委員會委員。張博士亦為香港醫院管理局九龍區域諮詢委員會成員。彼現為香港董事學會之理事成員。張博士曾擔任東華三院之前總理及顧問。彼獲頒發二零零二年上市公司傑出非執行董事獎項。張博士於二零一零年十二月榮獲特許董事協會之傑出董事大獎、特許管理協會之傑出管理人大獎及亞太行政總裁協會之傑出總裁大獎。

葉天賜先生

五十五歲。一九九九年獲委任加入董事會。彼為本公司薪酬委員會主席。葉先生獲英國劍橋大學文學士及文學碩士學位。葉先生為於聯交所創業板上市之浩德控股有限公司之主席，該公司主要為香港上市及非上市公司提供企業財務服務並從事物業投資。彼為三和建築集團有限公司及白花油國際有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所主板上市；及為於聯交所創業板上市之冰雪集團控股有限公司之獨立非執行董事。彼曾為Saizen REIT（直至二零一七年除牌前於新加坡上市）之管理人Japan Residential Assets Manager Limited之主席。於一九八九年至一九九七年三月期間，葉先生於渣打（亞洲）有限公司任職，及後直至二零零一年一月為元大證券（香港）有限公司之董事，專注於中港兩地多間公司各類企業財務及顧問業務。由一九八四年至一九八八年，葉先生於倫敦之安達信公司任職，專門從事稅務工作，並於一九八八年獲得特許會計師資格。

陳智文先生

六十四歲。二零零七年獲委任加入董事會。彼於美國接受教育，於Rutgers University獲得工商管理學士學位，及於St. John's University獲頒工商管理碩士學位。陳先生現為亞洲金融集團（控股）有限公司之執行董事及於二零一四年四月一日獲委任為中華汽車有限公司之獨立非執行董事，兩間公司均於聯交所主板上市。彼亦為銀聯信託有限公司、香港人壽保險有限公司及亞洲金融慈善基金有限公司之董事會成員。陳先生現出任香港潮州商會有限公司副會長、香港潮屬社團總會常務會董及香泰貿易有限公司主席。彼為香港中華總商會常務會董、香港潮陽同鄉會有限公司當屆榮譽會長。陳先生為東華三院顧問局投票委員、香港小交響樂團有限公司監察委員會委員、太平山扶輪社特許會員。

企業管治報告

企業管治常規

良好企業管治為實現有效管理、健康企業文化、成功業務增長及更高股東價值提供一個框架基礎。本集團之企業管治常規強調健全及高效之董事會，有效之風險管理及內部監控以及向股東負責。董事會已採用上市規則附錄十四之企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）所規定之良好管治原則。

由於預先已有業務安排，獨立非執行董事張惠彬博士，太平紳士未能出席本公司之二零一七年股東週年大會。除上文所披露者外，於截至二零一八年三月三十一日止整個年度，本公司已遵守企業管治常規守則所載之守則條文。

董事會

董事會之責任

本公司由一個具有效率之董事會領導，董事會就本公司之長期表現及利益向股東負責。董事會負責統管本集團之業務事宜，包括釐定企業目標及業務策略、設立合適政策管理風險及履行企業管治功能。另一方面，董事會授權管理層管理本集團日常營運及經營事務，且管理層對本公司表現負責。

企業管治職責方面，董事會整體負責制定及檢討企業管治以及法例及監管合規之政策及常規；檢討及監察適用於董事及僱員之操守準則及道德行為；檢討及監察董事之培訓及持續專業發展；及檢討本公司遵守企業管治常規守則之情況及企業管治報告之披露事宜。

於回顧年內，董事會已檢討本公司之企業管治常規及本企業管治報告之披露事宜。董事會亦定期監察董事之培訓及持續專業發展。

重大事宜（包括影響本集團之策略性政策、年度及中期業績、重大交易及集資活動之事宜）之決策由董事會作出，而本集團之一般營運決策則由管理層作出。董事會及管理層各自之職責已確立並以書面載列。

董事會之組成

董事會現時由八位董事組成，包括五位執行董事及三位獨立非執行董事。本公司獨立非執行董事之數目超過董事會人數三分之一，符合上市規則第3.10(A)條之規定。董事之履歷詳情（包括其姓名、職位及關係）載於第17至19頁。其中，吳汪靜宜女士（主席）為吳繼煒先生（副主席）、吳繼泰先生（董事總經理）及吳燕安女士（執行董事）之母親。除上述外，董事會成員並無與其他成員有關連。

本公司已於其網站及聯交所網站公佈最新董事名單，確立彼等之職責及功能，並於所有企業通訊內披露董事（包括獨立非執行董事）之姓名。

主席及董事總經理

本公司主席及董事總經理角色已明確區分，藉此鞏固彼等各自之獨立性及責任性。

主席領導及監督董事會有效運作，以維持良好之企業管治常規。在高級管理層之協助下，主席確保全體董事獲得充分、完整及可靠之資料，及就董事會會議所提呈之議題獲得適當的概要，且確保董事會將及時討論所有重大及適當事項。

董事總經理帶領管理層，並專責執行董事會批准及授權之目標、政策及策略。彼對本公司日常管理及經營負有行政職責。

於回顧年內，本公司主席為吳汪靜宜女士，董事總經理為吳繼泰先生。

獨立非執行董事

每位獨立非執行董事獲委任年期為三年，並須根據公司細則條文於本公司股東週年大會上輪席告退及膺選連任。根據上市規則第3.10條規定，獨立非執行董事須具備適當之專業資格，或會計或相關財務管理專長。彼等積極參與董事會及委員會會議，帶來客觀及獨立意見，保障了少數股東權益。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條有關彼等獨立性之書面年度確認書，並認為彼等獨立於管理層，且並無任何足以重大干預彼等進行獨立判斷之關係。

董事及行政人員責任保險

已安排適當之董事及行政人員責任保險，以保障本集團董事及行政人員會面對因本集團業務所產生之風險。保險之保障每年予以檢討及更新。

董事會會議及程序

董事會每年至少定期舉行四次會議，以檢討業務發展及討論任何有關企業管治、風險管理、會計及財務之事宜。本集團亦會按董事之要求，於彼等認為有需要時另行舉行會議。各董事有權全面查閱本集團之資料，並可在合適情況下，諮詢獨立專業人士意見，費用由本公司支付。

就董事會常規會議而言，會議通告一般於至少十四日前發予各董事，如有需要，所有董事可將討論事項加入議程。有關董事會常規會議之議程及隨附之董事會文件會於董事會會議舉行前合理時間內悉數向所有董事發出，以讓董事會就有關事項作出知情決定。每份董事會會議記錄之初稿於每次董事會會議舉行後之合理時間內，先供全體董事傳閱以表達意見。所有會議記錄由公司秘書保存，並提供予任何董事查閱。

全體董事（包括獨立非執行董事）均貢獻合理充分之時間及精神於本公司之業務事宜。作出之決策乃全體董事於董事會會議上經深入討論後之集體決定。根據董事會現時慣例，任何涉及與主要股東或董事利益衝突之重大交易，將由董事會正式召開董事會會議作考慮及處理，而涉及之董事將放棄投票。

本財政年度內共舉行了四次董事會會議、二零一七年股東週年大會及一次股東特別大會，董事會之組成及各董事之出席記錄載列如下：

董事	出席董事會 會議次數	出席股東 大會次數
執行董事		
吳汪靜宜 (主席)	4/4	2/2
吳繼煒 (副主席)	3/4	0/2
吳繼泰 (董事總經理)	4/4	2/2
吳燕安	3/4	2/2
李錦鴻	4/4	2/2
獨立非執行董事		
張惠彬博士，太平紳士	4/4	1/2
葉天賜	3/4	2/2
陳智文	4/4	2/2

董事之就任及培訓

各新獲委任董事於獲委任加入董事會時，均會獲發一套全面之就任須知，內容涵蓋本公司政策及程序，以及擔任董事之一般、法定及監管義務，以確保董事充分瞭解其於上市規則及其他相關監管規定項下之責任。

本公司鼓勵全體董事會成員積極參與董事會會議，以及報讀有關上市規則、公司條例、企業管治常規及專業技能之不同範圍的專業發展課程及講座，費用由本公司支付，以獲悉與本集團經營環境有關之最新知識及加強對本集團業務環境之瞭解。本公司定期向董事提供有關本集團之表現、財務狀況及最新發展。董事亦不時獲得有關董事職責及責任之上市規則、公司條例、規則及監管規定之任何最新重大變動資料。

全體董事均已向公司秘書提供彼等於回顧財政年度內之培訓記錄，各董事接受之培訓概述於下表：

董事	閱讀雜誌、 報章及／ 或更新資料*	參加講座、 網絡講座、 論壇及／ 或會議*
執行董事		
吳汪靜宜 (主席)	✓	✓
吳繼煒 (副主席)	✓	✓
吳繼泰 (董事總經理)	✓	✓
吳燕安	✓	✓
李錦鴻	✓	✓
獨立非執行董事		
張惠彬博士，太平紳士	✓	—
葉天賜	✓	✓
陳智文	✓	✓

* 所有培訓均與企業管治、規則及監管規定、會計、財務、管理、專業技能及／或董事職責及責任有關

風險管理及內部監控

董事會負責評估及釐定本公司達成策略目標時願意接納之風險性質及程度，並確保本公司設立及維持合適及有效之風險管理及內部監控系統。董事會應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，而管理層應就系統有效性向董事會作出確認。

董事會透過審核委員會至少每年對本集團的風險管理及內部監控系統（包括財務、營運及合規監控等重要監控系統）之有效性進行評估，審視內部審核功能之成效，並對資源、員工資歷、經驗培訓計劃及預算之充足性進行評估。

本公司之風險管理及內部監控系統由五部分組成，包括監控環境、風險評估、監控活動、信息及通訊以及監察，該五部分已嵌於各業務單位或職能範圍內。

經與不同業務單位協調，管理層按照董事會指示實施風險管理及內部監控系統。彼等定期開會，以檢討及確認任何重大管理及營運風險，並評估所確認之各項風險之影響及可能性。彼等採取各類監控或保障措施，以處理重大風險。營運員工與管理層進行有效溝通，以及時獲取準確信息。可能對本集團業務造成重大影響之重大事宜，尤其是任何監控缺點或弱項，將及時報告予董事會及審核委員會。

由內部核數師承擔之內部審核功能已經設立，以監督集團的內部管治工作及致力就本集團管理層維持之風險管理與內部監控系統之充足性、效率及有效性提供客觀保證及改進建議予董事會。年度內部審核計劃由審核委員會審核及批准。

於回顧年內，董事會已透過審核委員會及外聘核數師對本集團於截至二零一八年三月三十一日止年度之風險管理及內部監控系統（包括所有重大財務、營運及合規監控）及內部審核功能之有效性進行檢討，並對本公司會計及財務匯報功能方面之資源、員工資歷及經驗，以及彼等之培訓計劃及預算之充足性進行評估。評估結果令人滿意，而董事會概不知悉會對本集團系統之有效性及充足性產生不利影響之任何重大事宜。此外，管理層已就系統有效性向審核委員會及董事會作出確認。

董事委員會

薪酬委員會

薪酬委員會由三位獨立非執行董事組成，包括葉天賜先生（主席）、張惠彬博士，太平紳士及陳智文先生。薪酬委員會之職責及功能已載於其職權範圍內，並可於本公司及聯交所網站查閱。

薪酬委員會之主要職責為就有關本公司薪酬政策及架構向董事會提出意見；評估執行董事之表現；及制定及檢討所有董事及高級行政人員之薪酬福利。

董事及高級管理層之薪酬福利乃由薪酬委員會參考其職位、職責及責任、本公司之薪酬政策及現行市場狀況而檢討及釐定。委員會獲提供足夠資源以履行其職責。委員會可諮詢主席及董事總經理有關對執行董事薪酬之建議，並可在有需要時諮詢獨立專業意見，費用由本公司支付。

本財政年度內共舉行了一次薪酬委員會會議，各董事之出席記錄載列如下：

董事	出席薪酬委員會 會議次數
獨立非執行董事	
葉天賜 (主席)	0/1
張惠彬博士，太平紳士	1/1
陳智文	1/1

薪酬委員會於會議上評估執行董事之表現並向董事會報告執行董事於二零一八年之薪酬福利及二零一七年之花紅。有關董事於二零一八年之薪酬詳情載於財務報表附註11。

審核委員會

審核委員會由三位獨立非執行董事組成，包括張惠彬博士，太平紳士 (主席)、葉天賜先生及陳智文先生。審核委員會之職責及功能已載於其職權範圍內，並可於本公司及聯交所網站查閱。

審核委員會之主要職責為審閱中期及年度財務報表；在其職權範圍內調查任何活動；監察本公司與外聘核數師之關係；討論因審核而產生之任何事宜及外聘核數師提出之任何事項；評估風險管理及內部監控系統；檢討內部審核功能之有效性；及監察本集團財務事宜。審核委員會每年與外聘核數師舉行兩次會議，並獲提供足夠資源以履行其職責，並可在有需要時諮詢獨立專業意見，費用由本公司支付。

本財政年度內共舉行了兩次審核委員會會議，各董事之出席記錄載列如下：

董事	出席審核委員會 會議次數
獨立非執行董事	
張惠彬博士，太平紳士 (主席)	2/2
葉天賜	2/2
陳智文	2/2

於年內，審核委員會已與外聘核數師及高級管理層於建議董事會審議及批准前，審閱本集團之中期及年度財務報表及報告。委員會亦審閱持續關連交易及監察財務報表之完整性，並注意會計政策及實務守則之任何變動及其變動對本集團財務報表之影響。此外，審核委員會亦協助董事會履行其於本財政年度維持有效風險管理及內部監控系統以及內部審核功能之職責。委員會亦已審閱管理層及內部核數師所編製之風險管理及內部監控系統報告以及內部審核報告，並與外聘核數師討論該等報告，以確保本集團營運之有效性及效率。外聘核數師及審核委員會信納本集團整體財務及營運控制仍持續有效。審核委員會之工作及審閱結果已向董事會匯報。

提名委員會

提名委員會由三位獨立非執行董事及兩位執行董事組成。吳汪靜宜女士為提名委員會主席，而吳繼泰先生、張惠彬博士，太平紳士、葉天賜先生及陳智文先生為委員會成員。提名委員會之職責及功能已載於其職權範圍內，並可於本公司及聯交所網站查閱。

提名委員會之主要職責為檢討董事會之架構、規模及組成；評估獨立非執行董事之獨立性；及向董事會提供挑選出任董事人選以及委任或重新委任董事之建議。

本公司採納董事會多元化政策，旨在達致本公司董事會成員之多元化。本公司董事會多元化政策認為，董事會多元化包括多個不同方面，例如專業經驗、營商視野、技能、知識、性別、年齡、文化及教育背景、族裔及服務年期。根據董事會多元化政策，提名委員會負責監察董事會成員任命之程序：如出現空缺或新增董事職位時，委員會將會從內部及外部物色合適人選進行提名。

於向董事會作出推薦前，委員會將根據上述各項多方面多元化因素對候選人進行評估。所有據此獲董事會委任之董事均須經股東於應屆股東大會上選舉。

本財政年度內共舉行了一次提名委員會會議，各董事之出席記錄載列如下：

董事	出席提名委員會 會議次數
執行董事	
吳汪靜宜 (主席)	1/1
吳繼泰	1/1
獨立非執行董事	
張惠彬博士，太平紳士	1/1
葉天賜	0/1
陳智文	1/1

提名委員會於會議上檢討董事會之架構、規模及組成以及董事會多元化政策、評估獨立非執行董事之獨立性並討論於二零一八年股東週年大會上重新委任退任董事。

問責及審核

董事確認彼等有責任根據香港普遍採納之會計準則、上市規則之規定及適用法例編撰賬目，並須對所呈報之財務資料之誠信負責。由二零一二年四月開始，本公司每月向全體董事提供管理層更新資料，載列本公司之表現、財務狀況及其他重大事宜，給予各董事均衡及易於理解之評估，以履行彼等之職責。

本公司截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合財務報表乃按持續經營基準編製，已由外聘核數師鄭鄭會計師事務所有限公司審核，並由審核委員會審閱。核數師之匯報責任載於第31至35頁獨立核數師報告內。

於截至二零一八年三月三十一日止財政年度，本公司之外聘核數師就其提供之法定審核服務而收取之費用為港幣560,000元，且概無向本集團提供非審核服務。

董事買賣本公司股份

本公司已採納上市規則附錄十所載之《標準守則》作為本公司董事進行證券交易時之行為守則。經本公司向所有董事作出具體查詢後，本公司確認，所有董事於截至二零一八年三月三十一日止整個年度已遵守《標準守則》所載之準則規定。可能擁有本公司內幕消息之相關僱員須遵守《標準守則》之條文規定。

公司秘書

公司秘書為本公司之全職僱員，彼負責就企業管治事宜及與股東溝通事宜協助董事會。於回顧年內，公司秘書已確認其已接受不少於15個小時之相關專業培訓。

股東權利

股東召開股東特別大會之程序

根據百慕達公司法，於提出開會要求當日持有有權在本公司股東大會投票之本公司繳足股本不少於十分之一之任何股東，可請求董事會召開股東特別大會。該請求必須列明召開大會之目的及必須由相關股東簽署，並遞交至本公司之註冊辦事處，地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。

倘董事會並未於提出請求日期起計二十一日內正式召開大會，則該等股東或佔該等股東一半以上總投票權之任何股東，可自行召開大會，惟按此方式召開之大會不可於所述日期起計三個月屆滿後舉行。

股東於股東大會上提呈動議之程序

根據百慕達公司法，持有本公司附帶權利可於本公司股東大會投票之本公司繳足股本不少於二十分之一之任何登記股東，或不少於100位有關登記股東，可向本公司提交書面請求(a)向有權接收下一屆股東大會通告之股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議及擬於會上動議之決議案；及(b)向有權接收下一屆股東大會通告之股東傳閱不超過1,000字之陳述書，以告知於任何決議案內所述事宜或將在該會上處理之事項。

各項請求必須由相關股東簽署，並須在大會舉行前不少於六週（倘為要求決議案通知之請求）及大會舉行前不少於一週（倘為任何其他請求）連同足以合理彌補本公司於寄發通知時產生之開支之款項，遞交至本公司之註冊辦事處，地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。

股東推選個別人士參選董事之程序

有關推選個別人士參選董事之程序，載於本公司網站內之企業管治一節。

股東向董事會提出查詢之程序

股東提請董事會垂注之任何查詢可以書面方式提交至本公司香港主要營業地點或電郵至 info@pioneerglobalgroup.com，註明公司秘書收。股東亦可於本公司股東大會上提出查詢。

章程文件

於截至二零一八年三月三十一日止財政年度，本公司之章程文件並無變動。

與股東之溝通

董事會瞭解與股東保持良好聯繫之重要性。有關本集團之資料乃及時透過多種正式途徑向股東傳達，包括中期及年度報告、公告及通函。投資者及股東亦可瀏覽本公司網站（www.pioneerglobalgroup.com或 www.irasia.com/listco/hk/pioneer/index.htm）以獲取相關企業及財務資料。

本公司股東週年大會提供寶貴平台讓董事會直接與股東溝通。主席、高級管理層、獨立非執行董事及外聘核數師均出席會議以回答股東之任何提問。有關股東週年大會之通函於股東週年大會舉行前最少足二十個營業日寄發予所有股東。為方便股東行使權利，重要事宜乃以個別決議案處理。於本公司股東週年大會上提呈之所有決議案均須以投票表決，而本公司將聘請外部監票員以確保票數正確點算。有關投票結果將於本公司及聯交所網站公佈。



CHENG & CHENG LIMITED

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

鄭 鄭 會 計 師 事 務 所 有 限 公 司

香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈10樓

致建生國際集團有限公司股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載於第36至98頁之建生國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表,此等綜合財務報表包括於二零一八年三月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映了 貴集團於二零一八年三月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則(「香港審核準則」)進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」部分中進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於 貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審核憑證能充分及適當地為我們的審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。該等事項乃於我們審核整體綜合財務報表及作出意見時進行處理。我們不會對該等事項提供單獨意見。

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註12。

於二零一八年三月三十一日，貴集團的投資物業賬面值約為港幣7,158,000,000（披露於綜合財務報表附註12）、投資物業公平值變動的未變現收益約港幣475,497,000元於損益中確認。

貴集團所有投資物業均根據貴公司委聘的獨立合資格專業估值師進行的估值按公平值計量。估值方法的詳情及估值所用的關鍵輸入數據披露於綜合財務報表附註12。鑒於估值對貴集團而言屬重大事項且公平值估計本身具有主觀性，因此我們已將投資物業估值確認為關鍵審核事項之一。

我們已審閱由貴公司委聘的獨立估值師編製的估值報告。我們已與貴公司管理層及估值師討論釐定投資物業於二零一八年三月三十一日的公平值時所採用的估值方法及關鍵假設的適當性。

我們已比較相似物業及位置的市場交易及市場租金。

我們評估了估值師的資歷、能力及客觀性。

聯營公司估值

請參閱綜合財務報表附註13。

於二零一八年三月三十一日，貴集團於聯營公司之權益賬面值約為港幣2,111,862,000元（披露於綜合財務報表附註13）。於此筆款項內，貴集團之重大聯營公司Supreme Key Limited（「Supreme Key」）約佔港幣1,473,519,000元。Supreme Key之主要投資為投資物業，其乃以獨立合資格專業估值師進行的估值按公平值計量。鑒於公平值估計本身具有主觀性，因此我們已將Supreme Key之投資物業的估值確認為關鍵審核事項之一。

我們並非Supreme Key財務報表的法定核數師。我們已與Supreme Key之資產經理、由主要投資者委聘之進行Supreme Key管理服務之公司、其附屬公司，及貴集團之管理層討論聯營公司之表現，及聯營公司如何編製財務報表，尤其是聯營公司編製財務報表時採用之會計政策是否與貴集團之政策一致。經參考聯營公司之投資物業，我們所進行的程序和我們進行以上關鍵審核事項所載「貴集團投資物業的估值」之程序相同。

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

就綜合財務報表的審核，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事項。在此方面我們沒有任何報告。

董事及治理層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》的披露規定編製真實而公平的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製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監控負責。

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

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標是合理確定此等綜合財務報表整體而言不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出載有我們意見的核數師報告。我們根據百慕達公司法第90條僅向全體股東作出報告，而不作其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負有任何義務或承擔任何責任。合理確定屬高層次的憑證，惟根據香港審核準則進行的審核工作不能保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

在根據香港審核準則進行審核的過程中，我們運用專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險、設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部監控之上的情況，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部監控，以設計適當的審核程序，惟並非旨在對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則須在核數師報告中提請注意綜合財務報表中的相關披露；或倘有關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團無法持續經營。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任 (續)

- 評估綜合財務報表的整體呈報方式、結構及內容(包括披露資料)以及綜合財務報表是否公平反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審核憑證,以便對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審核的方向、監督及執行。我們對審核意見承擔全部責任。

除其他事項外,我們與治理層溝通了審核的計劃範圍、時間安排及重大審核發現,該等發現包括我們在審核過程中識別的內部監控的任何重大缺失。

我們亦向治理層作出聲明,說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求,並與彼等溝通可能被合理認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事宜,以及相關防範措施(如適用)。

從與治理層溝通的事項中,我們釐定對本期綜合財務報表的審核至關重要的事項,因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述該等事項,除非法律或法規不允許公開披露該等事項,或在極端罕見的情況下,倘合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超出產生的公眾利益,則我們決定不應在報告中溝通該事項。

鄭鄭會計師事務所有限公司

執業會計師

鄭康祥

執業證書編號: P01802

香港,二零一八年六月二十一日

綜合損益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
營業額			
本公司及附屬公司		264,576	295,049
應佔聯營公司部分 (附註)		411,190	206,876
		675,766	501,925
本公司及附屬公司營業額	4	264,576	295,049
物業經營開支		(42,406)	(44,403)
僱員成本		(24,150)	(18,117)
折舊		(1,814)	(341)
其他開支		(4,320)	(4,721)
		(72,690)	(67,582)
經營溢利		191,886	227,467
應佔聯營公司之溢利		133,469	31,220
投資物業公平值之變動	12	475,497	432,462
其他收益及虧損	5	2,295	285,742
財務費用	6	(50,411)	(44,971)
除稅前溢利	7	752,736	931,920
稅項			
本期	8	(16,684)	(28,789)
遞延	8	(7,667)	4,110
年內溢利		728,385	907,241
應佔溢利：			
本公司股東		623,498	805,189
非控股權益		104,887	102,052
		728,385	907,241
每股盈利	10	54.03	69.77
		港幣仙	港幣仙

附註：該等金額指聯營公司按本集團於聯營公司所佔的股權百分比所產生的營業額。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	截至三月三十一日止年度	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年內溢利	728,385	907,241
隨後或會重新分類至損益之項目：		
可供銷售投資之公平值變動		
－ 附屬公司	121,379	42,912
－ 聯營公司	—	(43,098)
聯營公司換算之匯兌差額	36,820	23,000
於出售聯營公司後解除之匯兌儲備	—	(4,262)
年內其他全面收益，除稅後	158,199	18,552
年內全面收益總額	886,584	925,793
應佔全面收益總額：		
本公司股東	762,625	830,702
非控股權益	123,959	95,091
	886,584	925,793

綜合財務狀況表

於二零一八年三月三十一日

	附註	於二零一八年 三月三十一日 港幣千元	於二零一七年 三月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業	12	7,158,000	6,675,600
聯營公司	13	2,111,862	1,069,978
可供銷售投資	14	530,141	428,680
物業、機器及設備	15	4,979	1,842
收購聯營公司額外權益之已付按金		-	459,444
其他資產		300	300
		9,805,282	8,635,844
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	16	25,464	30,566
可供銷售投資	14	-	85,060
按公平值列賬之金融資產	17	1,326	1,349
現金及銀行結存	18	198,109	472,473
		224,899	589,448
總資產		10,030,181	9,225,292
權益			
股本	19	115,404	115,404
儲備		6,506,497	5,795,804
股東資金		6,621,901	5,911,208
非控股權益		982,384	900,425
總權益		7,604,285	6,811,633
負債			
非流動負債			
應付賬款及應計費用	20	47,073	51,633
有抵押銀行貸款	21	1,263,500	1,413,769
融資租賃責任	22	1,008	-
遞延稅項	23	55,170	47,503
		1,366,751	1,512,905
流動負債			
應付賬款及應計費用	20	42,200	34,530
有抵押銀行貸款	21	1,015,804	863,500
融資租賃責任	22	320	1,018
稅項負債		821	1,706
		1,059,145	900,754
總負債		2,425,896	2,413,659
總權益及負債		10,030,181	9,225,292

載於第36至98頁之本集團綜合財務報表已於二零一八年六月二十一日經董事會批准及授權發佈，並由下列董事代表董事會簽署：

吳繼泰
董事

李錦鴻
董事

綜合權益變動表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益									
	股本	股份溢價	資本儲備及 可分派盈餘	匯兌儲備	投資重估 儲備	物業重估 儲備	留存盈餘	合計	非控股權益	總權益
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一七年四月一日	115,404	547,748	41,242	(10,900)	102,415	174,497	4,940,802	5,911,208	900,425	6,811,633
可供銷售投資之公平值變動										
– 附屬公司	-	-	-	-	102,307	-	-	102,307	-	102,307
– 非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	19,072	19,072
兌換聯營公司折算	-	-	-	36,820	-	-	-	36,820	-	36,820
年內其他全面收益	-	-	-	36,820	102,307	-	-	139,127	19,072	158,199
本公司權益持有人應佔溢利	-	-	-	-	-	-	623,498	623,498	104,887	728,385
年內全面收益總額	-	-	-	36,820	102,307	-	623,498	762,625	123,959	886,584
分派予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(42,000)	(42,000)
已付二零一七年末期股息	-	-	-	-	-	-	(34,621)	(34,621)	-	(34,621)
已付二零一八年中期股息	-	-	-	-	-	-	(17,311)	(17,311)	-	(17,311)
於二零一八年三月三十一日	115,404	547,748	41,242	25,920	204,722	174,497	5,512,368	6,621,901	982,384	7,604,285

綜合權益變動表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益									
	股本	股份溢價	資本儲備及 可分派盈餘	匯兌儲備	投資重估 儲備	物業重估 儲備	留存盈餘	合計	非控股權益	總權益
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一六年四月一日	115,404	547,748	41,242	(29,638)	95,640	174,497	4,184,083	5,128,976	830,787	5,959,763
可供銷售投資之公平值變動										
– 附屬公司	-	-	-	-	49,873	-	-	49,873	-	49,873
– 非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,961)	(6,961)
– 聯營公司	-	-	-	-	(43,098)	-	-	(43,098)	-	(43,098)
兌換聯營公司折算	-	-	-	23,000	-	-	-	23,000	-	23,000
於出售聯營公司後解除之匯兌儲備	-	-	-	(4,262)	-	-	-	(4,262)	-	(4,262)
年內其他全面收益	-	-	-	18,738	6,775	-	-	25,513	(6,961)	18,552
本公司權益持有人應佔溢利	-	-	-	-	-	-	805,189	805,189	102,052	907,241
年內全面收益總額	-	-	-	18,738	6,775	-	805,189	830,702	95,091	925,793
分派予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,453)	(25,453)
已付二零一六年末期股息	-	-	-	-	-	-	(32,313)	(32,313)	-	(32,313)
已付二零一七年年中期股息	-	-	-	-	-	-	(16,157)	(16,157)	-	(16,157)
於二零一七年三月三十一日	115,404	547,748	41,242	(10,900)	102,415	174,497	4,940,802	5,911,208	900,425	6,811,633

綜合現金流量表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
經營業務之現金流量			
除稅前溢利		752,736	931,920
應佔聯營公司之溢利		(133,469)	(31,220)
投資物業公平值增加		(475,497)	(432,462)
其他收益及虧損		(1,397)	(287,755)
折舊		1,814	341
利息收入		(5,207)	(4,355)
財務費用		50,411	44,971
股息收入			
— 上市		(7,485)	(7,567)
— 非上市		(193)	(18,128)
未計營運資金變動前之經營業務現金流量		181,713	195,745
應收賬款、墊款及預付款減少		5,577	3,423
應付賬款及應計費用增加		2,999	6,393
出售按公平值列賬之金融資產所得款項		2	—
經營業務所得現金		190,291	205,561
已付香港利得稅		(19,454)	(26,468)
退回香港利得稅		1,885	—
經營業務所得現金淨額		172,722	179,093
投資業務之現金流量			
收購附屬公司	24	—	(651,991)
收購聯營公司額外權益之已付按金		—	(459,444)
出售附屬公司所得款項	25	—	810,210
投資物業增加		(6,903)	(17,347)
可供銷售投資：			
購入可供銷售投資		(6,578)	(161,472)
可供銷售投資之分派		294	17,090
出售可供銷售投資所得款項		112,306	268,755
聯營公司：			
對聯營公司墊款		(4)	(128)
聯營公司之還款		7,351	—
聯營公司之分派		42,195	18,549
新／額外投資		(461,693)	(4,095)
物業、機器及設備：			
購入物業、機器及設備		(4,857)	(161)
出售物業、機器及設備所得款項		180	70
可供銷售投資之已收股息		7,625	25,651
按公平值列賬之金融資產之已收股息		53	44
已收利息		4,732	4,306
投資業務所用現金淨額		(305,299)	(149,963)

綜合現金流量表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
融資業務之現金流量			
籌集銀行貸款		263,500	450,889
銀行貸款還款		(263,500)	–
融資租賃責任還款		(269)	–
已付利息		(44,288)	(44,436)
已付其他財務費用		(3,977)	–
已付本公司股東股息		(51,932)	(48,470)
分派予附屬公司之非控股股東		(42,000)	(25,453)
融資業務(所用)/所得現金淨額		(142,466)	332,530
現金及現金等值物之(減少)/增加淨額			
匯兌差額		679	2,331
年初之現金及現金等值物		472,473	108,482
年終之現金及現金等值物		198,109	472,473
現金及現金等值物結存分析			
銀行結存、現金及三個月內到期之銀行存款	18	198,109	472,473

1. 主要會計政策

(a) 一般資料

建生國際集團有限公司乃於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點地址於本年報之公司資料內披露。本公司之主要業務為投資控股，而其主要附屬公司及聯營公司之主要業務分別載述於附註35及36。

綜合財務報表是以本公司之功能貨幣港幣（「港幣」）呈列。

(b) 遵例聲明

本綜合財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。此外，本綜合財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定之適用披露。

編製綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法，與截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合財務報表所採用者一致，惟下文所載之變更除外。

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會所頒佈且與其營運有關之香港財務報告準則之修訂。

香港會計準則第7號之修訂	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號之修訂	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之一部分年度改進

除下文所述外，於本年度應用香港財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或於該等綜合財務報表所載列之披露並無重大影響。

香港會計準則第7號「披露計劃」之修訂

本集團已於本年度首次採納該等修訂。有關修訂規定實體須披露所需資料令財務報表使用者能夠評估融資業務所產生之負債變動（包括現金及非現金變動）。

財務負債的期初與期末結餘間的對賬載於附註26。根據修訂本之過渡條文，本集團並無披露去年的比較資料。除附註26的額外披露外，應用該等修訂對本集團的綜合財務報表並無構成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(b) 遵例聲明 (續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提前應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外匯交易及墊付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確實性 ²
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎付款交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號之修訂	應用香港財務報告準則第9號金融工具時一併應用 香港財務報告準則第4號保險合約 ¹
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特性 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產 出售或注資 ³
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或清償 ²
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益 ²
香港會計準則第28號之修訂	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之 一部分年度改進 ¹
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之 年度改進 ²

¹ 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於待確定日期或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二一年一月一日或以後開始之年度期間生效

除下述新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋外，本公司董事預期，應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋將不會於可見將來對綜合財務報表構成重大影響。

1. 主要會計政策 (續)

(b) 遵例聲明 (續)

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號就金融資產及金融負債之分類及計量，以及有關金融資產之減值規定提出新規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定

於香港財務報告準則第9號範圍內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，其目的為收取合約現金流量之業務模式所持有之債務投資，及合約現金流量僅為支付本金及尚未償還本金利息之債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。目的為同時收取合約現金流量及出售金融資產的業務模式中持有之債務工具，以及合約條款可於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金之利息之現金流量之債務工具，一般按公平值計入其他全面收益列賬之方式計量。所有其他金融資產則於其後會計期間按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收益中呈列股本投資（並非持作買賣用途）期後之公平值變動，惟只有股息收入通常於損益中確認。

就金融資產減值而言，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算金融資產之減值，而非香港會計準則第39號項下的已產生信貸虧損模式。預期信貸虧損模式要求實體將於各報告日期的預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自初次確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件後才確認信貸虧損。

根據本集團於二零一八年三月三十一日之金融工具及風險管理政策，本公司董事初步預期，以下有關首次應用香港財務報告準則第9號的潛在影響仍會發生變化，直至評估結束為止。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(b) 遵例聲明 (續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

分類及計量

按公平值計量的分類為可供銷售投資的上市債務工具：持有彼等的業務模式之目的為收取合約現金流量及於公開市場出售上市債務工具，合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金之利息之現金流量。因此，上市債務工具將於應用香港財務報告準則第9號後繼續按公平值計入其他全面收益計量，當上市債務工具終止確認或重新分類時，於投資重估儲備內累計的公平值收益或虧損將於隨後繼續重新分類至損益。

上市及非上市股本證券分類為按公平值列賬之可供銷售投資：根據香港財務報告準則第9號，該等證券合資格指定按公平值計入其他全面收益計量。然而，根據香港財務報告準則第9號，於二零一八年三月三十一日，於投資重估儲備累計港幣204,494,000元之公平值收益或虧損將不可於其後重新分類至出售之損益，與現有的處理方法不同。其將對本集團的損益及其他全面收益所確認的金額產生影響，惟不會影響全面收益總額。

減值

整體而言，本公司董事預期，應用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式將導致本集團按攤銷成本計量的金融資產及於本集團採納香港財務報告準則第9號時須作出減值撥備的其他項目尚未產生的信貸虧損提前撥備。

本集團尚未量化相關影響。

1. 主要會計政策 (續)

(b) 遵例聲明 (續)

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

香港財務報告準則第15號已頒佈並建立了一套單一的全面模式，以供實體用作來自客戶合約之收入入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現有的收入確認指引，包括香港會計準則第18號「收入」、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15號的核心原則為實體確認收入以說明向客戶轉讓承諾商品或服務的金額，該金額反映預期該實體有權就交換該等商品或服務所收取的代價。具體而言，該準則引入了確認收入的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步：於（或就此）實體完成履約責任時確認收入

根據香港財務報告準則第15號，於（或就此）實體完成履約責任，即與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予顧客時確認收入。香港財務報告準則第15號增加了更多處理特別情況的特定指引。此外，香港財務報告準則第15號要求作出更詳盡的披露。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈對香港財務報告準則第15號之澄清，內容有關識別履約責任、主體與代理人之間之考量因素，以及發牌的應用指引。

本公司董事預期，日後應用香港財務報告準則第15號可能導致作出更多披露。但彼等預期，應用香港財務報告準則第15號不會對相應報告期內確認收入之時間及金額造成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(b) 遵例聲明 (續)

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號為租賃安排的識別以及出租人及承租人的會計處理引入了一套綜合模式。香港財務報告準則第16號生效時，將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制而區分租賃及服務合約。除短期租賃及低價值資產的租賃外，經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式所取代。

使用權資產初步按成本值計量，隨後按成本值（惟若干例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債乃按租賃款項（非當日支付）的現值初步計量。其後，租賃負債就（其中包括）利息及租賃款項以及租賃修訂的影響進行調整。就現金流量分類而言，本集團現時將有關自用租賃土地及分類為投資物業的租賃土地的前期預付租賃付款呈列為投資現金流量，而其他經營租賃付款則呈列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號後，有關租賃負債的租賃付款將分配為本金及利息部分，其將呈列為本集團的融資及經營現金流量。

根據香港會計準則第17號，本集團已就融資租賃安排確認資產及相關融資租賃負債。應用香港財務報告準則第16號將視乎本集團單獨或於倘擁有資產時將呈列的相應有關資產的同一項目內呈列使用權資產而可能導致該等資產的分類發生潛在變動。

相較承租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號實質上沿用香港會計準則第17號的出租人會計規定，及繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求更詳盡的披露。

於二零一八年三月三十一日，本集團並無任何不可撤銷經營租賃承擔。就符合香港財務報告準則第16號有關租賃定義的未來安排而言，本集團將於應用香港財務報告準則第16號時確認所有該等租賃的使用權資產及相應負債，惟屬於低價值租賃或短期租賃除外。

此外，應用新規定或會導致上文所述的計量、呈列及披露發生變化。

1. 主要會計政策 (續)

(c) 編製財務報表之基準

截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合財務報表乃包括本公司及其附屬公司（「本集團」）之財務報表以及本集團於聯營公司之權益。

本財務報表乃以歷史成本作為編製基準，惟如下列會計政策所闡述，投資物業、可供銷售投資及按公平值列賬之金融資產乃按其公平值列賬。

歷史成本一般以換取貨品及服務之代價的公平值為基準。

公平值為於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否可直接觀察或使用其他估值方法估計得出。於估計資產或負債的公平值時，本集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮的資產或負債特點。該等綜合財務報表中作為計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號以股份為基礎付款範疇內的以股份為基礎付款交易、香港會計準則第17號租賃範疇內的租賃交易以及與公平值類似但並非公平值的計量（如香港會計準則第2號存貨中的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值中的使用價值）除外。

非金融資產的公平值計量會考慮市場參與者藉由將資產用於最高增值及最佳用途，或將該資產售予會將資產用於最高增值及最佳用途的另一名市場參與者以產生經濟利益的能力。

按公平值交易之金融工具及投資物業，且於其後期間應用以不可觀察數據計量公平值之估值方法，估值方法應予校正，以致估值方法之結果相等於交易價格。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(d) 合併基準

本集團的財務報表包括本公司及其直接和間接附屬公司的財務報表，並按下文附註1(f)所載基準計算本集團於聯營公司的權益。於年內收購或出售之附屬公司及聯營公司之業績，由其各自實際收購日期起計至二零一八年三月三十一日或出售日期止（視乎情況而定）。收購附屬公司採用收購法入賬。

(e) 附屬公司

附屬公司為本集團對其有控制權的所有實體（包括結構性實體）。倘本集團因參與實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利，並能透過其在該實體的權力影響該等回報，則本集團對該實體具有控制權。評估本集團是否具有控制權時，僅考慮本集團持有之實質性權益。

於附屬公司之投資會由控制開始日期起合併入綜合財務報表內，直至控制結束日期為止。所有集團內公司間之交易、結餘及已變現盈餘及虧絀均已抵銷。非控股權益（「非控股權益」）指本集團不獲分佔之附屬公司業績及資產淨值部分。

於本公司財務狀況表內（見附註33），於附屬公司之投資按成本值減任何減值虧損列賬。

(f) 聯營公司

聯營公司乃投資者對其擁有重大影響之實體，而該實體並非附屬公司或於合營公司之權益。重大影響乃指參與所投資公司之財務及經營政策決定權力，但非控制或共同控制該等政策之權力。

於聯營公司之投資按權益法於綜合財務報表列賬，並初步按成本值於綜合財務狀況表確認，然後就本集團佔該聯營公司資產淨值在收購後之變動作出調整，惟分類為持作銷售投資除外。綜合損益表包括本集團所佔聯營公司於收購後之除稅後年度業績，包括任何於年內確認之聯營公司投資有關之商譽減值虧損。

1. 主要會計政策 (續)

(f) 聯營公司 (續)

作會計權益法用途的聯營公司財務報表按與本集團就同類交易及同類情況下事項採取一致的會計政策編製。

於本公司財務狀況表內 (見附註33)，於聯營公司之投資按成本值減去減值虧損列賬。

(g) 投資物業

投資物業為租賃權益下擁有或持有之土地及／或樓宇，以賺取租金收入及／或用於資本增值為目的。投資物業按公平值在綜合財務狀況表內列賬。任何因公平值變動而產生之收益或虧損於損益內確認。

僅當有關項目之未來經濟效益可能流入本集團時，其後成本方會撥作資產之賬面值。

(h) 物業、機器及設備

物業、機器及設備在綜合財務狀況表內按成本值減累計折舊及減值虧損列賬。折舊乃將其成本值在其估計可使用年期內按餘額遞減法以年率10-25%攤銷計算。

(i) 金融資產

本集團將其金融資產分為按公平值列賬之金融資產、貸款及應收賬款 (包括應收賬款及現金及銀行結存) 及可供銷售投資。金融資產於初步確認時按公平值計量。收購金融資產 (不包括按公平值列賬之金融資產) 直接應佔之交易成本乃從初步確認之公平值中扣除。按公平值列賬之金融資產直接應佔之交易成本即時於損益內確認。本集團於初步確認後釐定其投資分類，並在容許及適當的情況下，於各財政年度末重新評估有關分類。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(i) 金融資產 (續)

金融工具根據公平值計量參數可觀察程度及該等參數對公平值計量整體的重要性劃分為三個等級。

第一級：公平值計量為以相同資產或負債於活躍市場上報價（未經調整）所得出。

第二級：公平值計量為除第一級計入之報價以外，可直接（即透過價格）或間接（即透過價格產生者）觀察資產或負債參數所得出。

第三級：公平值計量為包括並非根據可觀察市場數據（不可觀察參數）釐定之資產或負債參數之估值方法所得出。

所有以一般方式進行之投資買賣均於交易日期確認，即本集團承諾購買資產當日。一般方式之買賣指須於按一般規則或市場慣例訂定之期間內付運資產之投資買賣。

(i) 按公平值列賬之金融資產

持作短期買賣用途的金融資產被分類為「按公平值列賬之金融資產」。衍生工具亦被分類為持作買賣，除非其已被指定為有效對沖工具。公平值變動產生之收益或虧損於損益中確認。

(ii) 可供銷售投資

可供銷售投資乃該等指定為可供銷售或並無歸入任何其他金融資產類別的該等非衍生金融資產。於初步確認後，可供銷售投資按公平值計量，而收益或虧損於其他全面收益確認並作為權益項下的獨立項目累計入賬，直至該投資終止確認，或直至該投資釐定為出現減值，屆時過往於權益列賬之累計收益或虧損將重新分類至損益。

倘出現任何客觀跡象顯示可供銷售投資出現減值，則累計虧損（按收購成本與現時公平值的差額計量）將重新分類至損益。

1. 主要會計政策 (續)

(i) 金融資產 (續)

(ii) 可供銷售投資 (續)

就股本投資而言，過往於損益確認之減值虧損不會透過損益撥回。減值虧損後公平值的任何增加乃於其他全面收益內確認，並於投資重估儲備項下累計。就債務投資而言，倘投資公平值之增加客觀上可能與確認減值虧損後發生之事件相關，則減值虧損其後透過損益撥回。

(j) 資產減值

於各年結日，本集團審閱其金融資產以外之有形資產及無形資產（不包括於附屬公司及聯營公司之投資）之賬面值，以決定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘估計之資產可收回金額低於其賬面值，則該資產之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損乃於損益內確認。

倘減值虧損其後撥回，該資產之賬面值將增至其重新估計之可收回金額，惟增加後之賬面值不得超出倘若該資產於過往年度並未確認減值虧損時原應確定之賬面值。

(k) 租賃

(i) 經營租賃

凡租賃條款將擁有權之絕大部分回報及風險仍屬於出租公司所有之租賃，均被視為經營租賃。經營租賃項下之租金收入及開支均以直線法按其各自有關之租賃年期處理。

(ii) 融資租賃

根據融資租賃及分期付款合約而購買的資產，倘若租賃條款將擁有權之絕大部分回報及風險轉移至本集團，均以融資租賃入賬。

融資租賃購入之資產乃按租賃開始時資產的公平值或最低租賃付款現值的較低者計量。租賃付款被視作由資本及利息組成。租賃承擔之資本部分列為負債，而利息部分則於損益中入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(l) 應收賬款

應收債務人之款項初步以公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本減呆壞賬撥備列賬。一旦識別為呆壞賬，本集團會作出撥備並於損益內確認。

(m) 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括現金及銀行結存、存放於銀行須於存入日期起計三個月內償還之存款，減去銀行透支及來自銀行須於墊支日期起計三個月內償還之墊款。

(n) 銀行貸款及計息借貸

銀行貸款及計息借貸初步乃按公平值扣除所產生的交易成本確認。交易成本為籌措銀行貸款及計息借貸直接應佔的遞增成本，其後按攤銷成本列賬。成本及贖回價值的任何差額則於銀行貸款及計息借貸期以實際利率法於損益內確認。

(o) 應付賬款

應付債權人之款項初步以公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本列賬，倘折現的影響並不重大，則按成本值列賬。而於一年或以內到期的應付賬款分類為流動負債，否則，該等應付賬款呈列為非流動負債。

1. 主要會計政策 (續)

(p) 收益確認

(i) 租金收入

租金收入於租約期按直線法確認。

(ii) 提供服務

服務收入乃於提供服務並向客戶發出賬單時確認。

(iii) 股息收入

來自投資之股息收入於確立收取股息之權利時確認。

(iv) 利息收入

利息收入乃按時間比例經參考尚未償還本金額及適用實際利率確認。實際利率乃將估計未來現金收入通過金融資產預期壽命準確地折現為該資產賬面淨值的利率。

(q) 外幣

本公司以及於香港經營之附屬公司及聯營公司之功能貨幣及呈列貨幣均為港幣。若干於海外經營之海外附屬公司及聯營公司按當地貨幣列賬。

外幣結算之交易乃按交易日之適用匯率入賬。於年結日凡以外幣計值之貨幣資產與負債均按該日之適用匯率換算。兌換差額均於損益內處理。按公平值列賬且按外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之匯率重新換算。以外幣之歷史成本計算之非貨幣項目毋須重新換算。

於綜合賬目時，海外附屬公司及聯營公司之損益表會按年內加權平均匯率換算為港幣，而其財務狀況表則按年結日匯率換算為港幣。因換算而產生之匯兌差額均於其他全面收益確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(r) 僱員福利

遵照強制性公積金計劃條例，本集團參與一項定額供款之強制性公積金退休福利計劃。該計劃之資產與本集團之資產分開持有及獨立管理。本集團之供款於產生時在損益表內予以確認。本集團之供款額乃按合資格僱員有關月薪之某個特定百分比計算。被沒收之公積金供款將用於減少現有退休計劃成本。

(s) 稅項

所得稅開支乃指本期應付稅項及遞延稅項之總額。

本期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表中所報的溢利不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅收益或可抵稅支出等項目，並且不包括非課稅及不可抵稅之項目。本集團本期稅項負債是以報告期末已制訂的或實際採用的稅率計算。

遞延稅項乃就財務報表內資產及負債賬面值及計算應課稅溢利所用相應稅基之差額而預期須支付或可收回之稅項。遞延稅項負債一般以所有應課稅暫時性差額確認，而遞延稅項資產則在可能出現可用暫時性差額扣稅的應課稅溢利時確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作出檢討，並於沒可能有足夠應課稅溢利以恢復全部或部分資產價值時作出調減。

遞延稅項按償還負債或變現資產期內預期採用的稅率計算。遞延稅項於損益內確認，惟倘其與在其他全面收益或直接在權益中確認之項目有關，則該稅項亦分別於其他全面收益或直接在權益中確認。

就使用公平值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項時，乃假設該等物業透過出售時收回其賬面值，除非該假設被推翻。倘投資物業可予折舊及在目的為隨時間推移（而非透過銷售）的消耗該投資物業所含絕大部分經濟利益的商業模式持有，則該假設會被推翻。

1. 主要會計政策 (續)

(s) 稅項 (續)

倘有合法強制執行權利將本期稅項資產與本期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及負債與同一稅務機關就一個或不同應課稅實體徵收的所得稅有關，而有關實體有意按淨額基準結算結餘時，遞延稅項資產及負債可以互相抵銷。

(t) 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產（即需要較長時間以備作擬定用途或銷售之資產）直接應計之借貸成本均撥充資本，列為該等資產成本之一部分。當資產大致上已可作其擬定用途或銷售時，借貸成本即時終止撥充資本。

所有其他借貸成本經計及本金及實際利率後按時間分配基準確認，並於其產生期間計入損益。

(u) 關連人士

(i) 倘某人士出現以下情況，則該人士或該人士的近親與本集團有關連：

- (1) 控制或共同控制本集團；
- (2) 對本集團有重大影響；或
- (3) 為本集團或本集團控股公司之主要管理層成員。

(ii) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關連：

- (1) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司（即各控股公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
- (2) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營公司（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營公司）。
- (3) 兩間實體均為同一第三方之合營公司。
- (4) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (5) 實體乃是本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(u) 關連人士 (續)

(ii) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關連：(續)

- (6) 實體乃受第(i)項所指人士控制或共同控制。
- (7) 於第(i)(1)項所指人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之控股公司)主要管理層成員。
- (8) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向呈報實體或呈報實體之控股公司提供主要管理人員服務。

2. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

在應用載於附註1所述的本集團會計政策時，本公司董事須就無法從其他來源獲悉的資產和負債之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計與相關假設乃基於過往經驗和其他被認為相關的其他因素。實際結果可能有別於該等估計。

我們會持續檢討該等估計與相關假設。倘修訂會計估計僅影響作出修訂的期間，則會於修訂估計的相關期間確認，倘修訂會影響當期及將來之期間，則會於作出修訂的期間及往後期間確認有關修訂。

應用會計政策之重大判斷

以下為本公司董事在應用本集團會計政策過程中作出之重大判斷(涉及估計之判斷除外(見下文))，並對綜合財務報表已確認之金額構成最重要影響。

於投資物業之遞延稅項

就使用公平值模式計量的附屬公司及聯營公司所持有之投資物業所產生的遞延稅項負債而言，本公司董事已審閱本集團的投資物業組合，並認為本集團位於香港之投資物業的公平值將可透過銷售收回。因此，在計量本集團位於香港之投資物業的遞延稅項時，本公司董事已決定不推翻透過銷售悉數收回使用公平值模式計量之投資物業賬面值之假設。

2. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源 (續)

於投資物業之遞延稅項 (續)

就本集團位於中華人民共和國(「中國」)之投資物業而言，本公司董事認為該等物業乃在目的為隨時間推移(而非透過銷售)消耗該投資物業所含絕大部分經濟利益的商業模式下持有。因此，在釐定本集團位於中國之投資物業所產生的遞延稅項時，本公司董事已決定推翻透過銷售收回使用公平模式計量之投資物業賬面值之假設。

因此，本集團並無就位於香港之投資物業公平值變動確認任何遞延稅項，此乃由於本集團無須就出售其投資物業繳交任何所得稅。而就位於中國之投資物業而言，本集團乃於出售時就此等投資物業之公平值變動(倘合適)確認有關企業所得稅之額外遞延稅項。

估計不明朗因素的主要來源

以下為於各報告期末有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源，有可能導致須於下一財政年度的資產賬面值作出重大調整的重大風險。

投資物業估值

於報告期末，本集團投資物業之公平值為港幣7,158,000,000元(二零一七年：港幣6,675,600,000元)，此乃根據獨立專業估值師環亞物業顧問有限公司進行的估值列賬。在釐定公平值時，估值師已參考相同地點及條件之類似物業之交易市場價格的市場證據，並(倘合適)資本化物業所得之租金收入。

在依賴估值報告時，本集團管理層已行使其判斷並信納估值方法足以反映現時市況。於二零一八年三月三十一日之投資物業賬面值之詳情乃披露於附註12。

可供銷售投資估值

於報告期末，本集團之可供銷售投資乃根據可得之可觀察市場數據按公平值港幣530,141,000元(二零一七年：港幣513,740,000元)列賬。在第一級參數不可得時，本集團為第二級及第三級公平值計量建立合適估值方法及參數。

在依賴估值報告時，本集團管理層已行使其判斷並信納估值方法足以反映現時市況。於二零一八年三月三十一日之可供銷售投資賬面值之詳情乃披露於附註14。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

3. 分類資料

分類資料按本集團主要業務分類呈列。根據本集團就分配資源予各分類、評估彼等之表現及作出策略性決定而提交予主要經營決策者（即董事會）之內部財務報告，經營及可呈報分類為：

- (i) 物業及酒店 — 賺取租金及酒店營運收入之物業及酒店之投資；及
- (ii) 投資及其他 — 產生股息及利息收入之其他投資。

以下是本集團於回顧年內按須報告及經營分類劃分之營業額及業績之分析：

分類業績

截至二零一八年三月三十一日（二零一七年三月三十一日）止年度

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
分類營業額						
本公司及附屬公司	251,691	264,896	12,885	30,153	264,576	295,049
分類業績	180,417	198,546	11,799	29,192	192,216	227,738
未分配企業開支					(330)	(271)
經營溢利					191,886	227,467
應佔聯營公司之溢利	133,469	31,220	-	-	133,469	31,220
投資物業公平值之變動	475,497	432,462	-	-	475,497	432,462
其他收益及虧損	1,465	209,031	830	76,711	2,295	285,742
財務費用					(50,411)	(44,971)
除稅前溢利					752,736	931,920

分類業績指各分類所賺取而未有分配企業辦公室所產生的一般行政開支、應佔聯營公司之溢利、投資物業之公平值變動、其他收益及虧損及財務費用之溢利。此乃為分配資源及業績評估而向主要營運決策者申報之計量。

3. 分類資料 (續)

分類資產及負債

於二零一八年三月三十一日 (二零一七年三月三十一日)

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
分類資產	7,448,068	7,379,846	470,251	775,468	7,918,319	8,155,314
於聯營公司投資	2,111,862	1,069,978	-	-	2,111,862	1,069,978
綜合資產總額					10,030,181	9,225,292
分類負債	(2,424,565)	(2,412,851)	(646)	(40)	(2,425,211)	(2,412,891)
未分配企業負債					(685)	(768)
綜合負債總額					(2,425,896)	(2,413,659)

就監控分類表現及該等分類之間的資源分配而言：

- 除於聯營公司投資外，所有資產分配至須報告及經營的分類。
- 除投資控股公司的應付賬款及應計費用外，所有債務分配至須報告及經營的分類。

其他資料

於計量分類損益或分類資產時計入之金額：

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
資本開支	468,596	673,462	11,745	161,473	480,341	834,935
折舊	1,814	341	-	-	1,814	341

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

3. 分類資料 (續)

地區分類

就地區分類而言，分類收入按客戶之所在地區劃分。分類資產則按資產所在地區劃分。海外分類主要包括中國、泰國及馬來西亞。

截至二零一八年三月三十一日 (二零一七年三月三十一日) 止年度

	按地區市場分類之營業額		分類資產	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
香港	259,777	272,736	7,506,987	7,401,660
海外	4,799	22,313	411,332	753,654
	264,576	295,049	7,918,319	8,155,314

截至二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止各年度內，概無單一客戶為本集團貢獻10%以上收益。

4. 營業額

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
物業租賃之租金收入	216,244	220,542
自租客收回之物業開支	35,447	44,354
股息收入	7,678	25,695
利息收入	5,207	4,355
其他	-	103
	264,576	295,049

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

5. 其他收益及虧損

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
出售可供銷售投資之收益淨額	1,044	76,795
金融資產公平值(減少)/增加	(21)	128
其他應收款項之撇銷	-	(3,929)
出售附屬公司之收益	-	212,960
出售聯營公司之收益	-	2,201
其他收益/(虧損)	1,272	(2,413)
	2,295	285,742

6. 財務費用

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行貸款利息	44,342	40,223
融資租賃利息	57	33
其他財務費用	6,012	4,715
	50,411	44,971

7. 除稅前溢利

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
除稅前溢利已扣除：		
僱員成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	21,075	15,135
董事宿舍之最低租賃付款	2,850	2,760
退休金計劃供款	225	222
核數師酬金		
核數服務	560	542
非核數服務	-	250
折舊	1,814	341
並已計入：		
物業租賃之租金收入	216,244	220,542
減：(直接支出)/加：其他收入	(5,069)	3,264
上市投資收入	7,485	7,567
非上市投資收入	193	18,128
利息收入	5,207	4,355
匯兌收益/(虧損)淨額	422	(2,012)

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

8. 稅項

(a) 稅項

	二零一八年			二零一七年		
	本期稅項 港幣千元	遞延稅項 港幣千元	合計 港幣千元	本期稅項 港幣千元	遞延稅項 港幣千元	合計 港幣千元
本年度撥備						
香港	16,724	6,817	23,541	17,745	7,307	25,052
海外	-	850	850	-	(75)	(75)
過往年度(超額 撥備)/撥備不足	(40)	-	(40)	11,044	(11,342)	(298)
	16,684	7,667	24,351	28,789	(4,110)	24,679

香港利得稅乃根據年內估計香港應課稅溢利按稅率16.5% (二零一七年：16.5%) 作出撥備。
海外稅項乃按有關徵稅國家之適用稅率作出撥備。

(b) 會計溢利與稅項支出對賬

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
除稅前溢利	752,736	931,920
減：應佔聯營公司之溢利	(133,469)	(31,220)
本公司及其附屬公司應佔之除稅前溢利	619,267	900,700
以適用稅率16.5% (二零一七年：16.5%) 計算之稅項	102,179	148,616
海外營運業務採用不同適用稅率之影響	339	-
不可抵扣稅項之支出	1,002	1,486
無須課稅之收益	(79,143)	(124,021)
未確認本年度稅項虧損	135	55
年內未確認遞延稅項資產	-	(75)
動用過往未確認稅項虧損	(121)	(1,084)
過往年度超額撥備	(40)	(298)
稅項支出	24,351	24,679

9. 股息

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
中期股息每股普通股港幣1.5仙 (二零一七年：港幣1.4仙)	17,311	16,157
擬派末期現金股息每股普通股港幣3.1仙 (二零一七年：港幣3.0仙)	35,775	34,621
	53,086	50,778
年內以現金支付之股息如下：		
截至二零一八年(二零一七年)三月三十一日止年度之中期股息	17,311	16,157
截至二零一七年(二零一六年)三月三十一日止年度之末期股息	34,621	32,313
	51,932	48,470

董事會擬派發二零一八年末期現金股息每股普通股港幣3.1仙(二零一七年：港幣3.0仙)，惟須待股東於應屆股東週年大會通過後方可作實。

10. 每股盈利

每股盈利按本公司普通股股東應佔溢利港幣623,498,000元(二零一七年：港幣805,189,000元)及年內已發行股份1,154,038,656股(二零一七年：1,154,038,656股)計算。

由於本公司於截至二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止年度均無攤薄潛在普通股，故並無呈列該兩個年度之每股攤薄盈利。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

11. 董事及高級管理人員酬金

(a) 董事酬金

	董事袍金 港幣千元	薪金、津貼 及福利 港幣千元	酌情花紅* 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	二零一八年 合計 港幣千元
執行董事					
吳汪靜宜	55	2,776	1,100	-	3,931
吳繼煒	55	465	1,500	-	2,020
吳繼泰	55	3,986	2,500	18	6,559
吳燕安	55	267	1,200	14	1,536
李錦鴻	55	1,565	1,500	18	3,138
獨立非執行董事					
張惠彬，太平紳士	100	-	-	-	100
陳智文	100	-	-	-	100
葉天賜	100	-	-	-	100
總額	575	9,059	7,800	50	17,484
	董事袍金 港幣千元	薪金、津貼 及福利 港幣千元	酌情花紅* 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	二零一七年 合計 港幣千元
執行董事					
吳汪靜宜	50	2,720	1,100	-	3,870
吳繼煒	50	444	800	-	1,294
吳繼泰	50	3,573	1,500	18	5,141
吳燕安	50	254	500	18	822
李錦鴻	50	1,496	1,200	18	2,764
獨立非執行董事					
張惠彬，太平紳士	90	-	-	-	90
陳智文	90	-	-	-	90
葉天賜	90	-	-	-	90
總額	520	8,487	5,100	54	14,161

* 花紅乃根據本集團業績及當前市場環境釐定。

概無董事於截至二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止年度放棄任何酬金。

11. 董事及高級管理人員酬金 (續)**(b) 其他高級管理人員酬金**

年內，五位最高薪酬僱員為全體董事（二零一七年：四位董事），其酬金詳情載列於上文。二零一七年之其餘一位最高薪酬僱員（二零一八年：無）之酬金詳情載列如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
薪金、津貼及實物福利	-	716
花紅	-	232
退休金計劃供款	-	18
	-	966

酬金介乎下列酬金組別之最高薪酬僱員人數如下：

	二零一八年	二零一七年
港幣元		
0 - 1,000,000	-	1

12. 投資物業

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於二零一七年三月三十一日（二零一六年三月三十一日）之估值	6,675,600	6,353,900
添置	6,903	17,347
收購附屬公司之添置（附註24）	-	652,000
出售附屬公司（附註25(b)）	-	(780,109)
重估	475,497	432,462
於二零一八年三月三十一日（二零一七年三月三十一日）	7,158,000	6,675,600

本集團按經營租賃持有以賺取租金或以資本增值為目的持有的所有物業權益均採用公平值模式計量，並歸類為投資物業及以投資物業入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

12. 投資物業 (續)

投資物業於二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日經由獨立專業估值師環亞物業顧問有限公司(已獲相關專業資格及物業估值經驗認可)估值。本公司董事已於編製估值報告時就有關本集團投資物業估值時所採用之估值假設用途及其他參數持續與測量師進行討論。

下表呈列於二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日以經常性基準按公平值計量，並分類至香港財務報告準則第13號公平值計量界定之公平值架構下第三級之投資物業。釐定公平值計量所用之參數乃根據估值技術使用之參數之可觀察及不可觀察程度劃分成不同等級。

詳情	公平值	重大不可觀察 參數 (第三級)
	港幣千元	港幣千元
於二零一八年三月三十一日		
於下列地區之投資物業		
香港	7,135,000	7,135,000
中國大陸	23,000	23,000
	7,158,000	7,158,000
於二零一七年三月三十一日		
於下列地區之投資物業		
香港	6,656,000	6,656,000
中國大陸	19,600	19,600
	6,675,600	6,675,600

年內，第一級與第二級之間概無轉讓，亦無轉入第三級或從第三級轉出。本集團之政策為於轉讓發生之報告期末確認有關轉讓。

於二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日，投資物業之公平值乃基於資本化應收收入淨額及潛在收入調整釐定。

12. 投資物業 (續)

有關使用重大不可觀察參數所作公平值計量之資料

二零一八年

詳情	於二零一八年 三月三十一日 之公平值 港幣千元	估值方法	不可觀察參數	不可觀察 參數的範圍	不可觀察參數與公平值的關係
於香港之物業	7,135,000	投資方法	(i)資本化利率 (ii)市場租金	2.4% – 4.2% 每月每平方呎 港幣8元至 港幣89元	資本化利率越高，公平值越低 市場租金越高，公平值越高
於中國大陸之物業	23,000	投資方法	(i)資本化利率 (ii)市場租金	2.8% 每月每平方米 人民幣90元	資本化利率越高，公平值越低 市場租金越高，公平值越高

二零一七年

詳情	於二零一七年 三月三十一日 之公平值 港幣千元	估值方法	不可觀察參數	不可觀察 參數的範圍	不可觀察參數與公平值的關係
於香港之物業	6,656,000	投資方法	(i)資本化利率 (ii)市場租金	2.7% – 4.6% 每月每平方呎 港幣8元至 港幣89元	資本化利率越高，公平值越低 市場租金越高，公平值越高
於中國大陸之物業	19,600	投資方法	(i)資本化利率 (ii)市場租金	3.0% 每月每平方米 人民幣90元	資本化利率越高，公平值越低 市場租金越高，公平值越高

投資物業之公平值乃基於並無偏離其實際用途之最高及最佳使用狀態計量。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

13. 聯營公司

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
投資成本	219,622	90,004
應佔收購後儲備	714,590	544,301
	934,212	634,305
聯營公司欠款	1,177,650	442,065
聯營公司貸款	—	(6,392)
	2,111,862	1,069,978

聯營公司之賬面值增加約港幣11億元，主要由於本集團於聯營公司Supreme Key Limited的持股於二零一七年六月由10%增至30%。

聯營公司欠款／貸款乃無抵押、免息及無固定還款期限。本公司董事認為於報告期末，聯營公司欠款／貸款為於相關聯營公司之投資淨額之一部分。

本集團主要聯營公司於二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日之詳情載於附註36。

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
綜合財務報表內重大聯營公司之賬面值：		
Supreme Key Limited	1,473,519	463,655
綜合財務報表內個別非重大聯營公司之賬面值總額	638,343	606,323
	2,111,862	1,069,978

13. 聯營公司 (續)

重大聯營公司Supreme Key Limited (作為投資實體入賬) 之財務資料概要載列如下：

	Supreme Key Limited	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動資產	4,767,690	4,305,103
流動資產	109,109	297,807
非流動負債	(3,734,313)	(3,739,131)
流動負債	(148,902)	(184,829)
資產淨值	993,584	678,950
收益		
透過損益按公平值列賬之金融資產產生未變現升值的變動淨額	140,467	(140,274)
股息及利息收入	175,644	162
	316,111	(140,112)
年內溢利／(虧損)	315,509	(140,923)
其他全面收益／(開支)	-	-
全面收益／(開支) 總額	315,509	(140,923)
已收聯營公司股息	-	-
本公司於聯營公司之權益對賬		
聯營公司資產淨值總額	993,584	678,950
本集團之實際權益	30.0%	10.0%
本集團應佔聯營公司之資產淨值	298,075	67,895
聯營公司欠款	1,175,444	395,760
綜合財務報表內聯營公司之賬面值	1,473,519	463,655

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

13. 聯營公司 (續)

個別非重大聯營公司之財務資料匯總如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
綜合財務報表內個別非重大聯營公司之賬面值總額	638,343	606,323
本集團應佔該等聯營公司以下各項之總額：		
年內溢利	34,197	46,502
其他全面收益／(開支)	36,820	(20,098)
全面收益總額	71,017	26,404

14. 可供銷售投資

	二零一八年 港幣千元 第一級	二零一八年 港幣千元 第二級	二零一八年 港幣千元 第三級	二零一八年 港幣千元 合計
非流動				
上市股本投資				
在香港	145,437	-	-	145,437
香港以外地區	105,367	-	-	105,367
上市債務證券／投資基金				
在香港	6,971	-	-	6,971
香港以外地區	69,211	-	-	69,211
按公平值列賬之非上市股本投資				
在香港	-	-	37	37
香港以外地區	-	105,537	91,307	196,844
按公平值列賬之非上市投資基金				
香港以外地區	-	-	6,274	6,274
	326,986	105,537	97,618	530,141

14. 可供銷售投資 (續)

	二零一七年 港幣千元 第一級	二零一七年 港幣千元 第三級	二零一七年 港幣千元 合計
非流動			
上市股本投資			
在香港	124,702	–	124,702
香港以外地區	97,256	–	97,256
上市債務證券／投資基金			
在香港	7,186	–	7,186
香港以外地區	82,427	–	82,427
按公平值列賬之非上市股本投資			
在香港	–	37	37
香港以外地區	–	112,254	112,254
按公平值列賬之非上市投資基金			
香港以外地區	–	4,818	4,818
	311,571	117,109	428,680
流動			
上市債務證券			
在香港	15,869	–	15,869
香港以外地區	69,191	–	69,191
	85,060	–	85,060

可供銷售投資於其後報告日期按公平值計量。上市投資之公平值採用於活躍市場之報價（第一級參數）計量。上市投資公平值乃產生自上市股份、債務證券及投資基金於報告日期的當時買方報價。

對於活躍市場中並無市場報價之非上市投資而言，其公平值乃採用可最大限度使用之可觀察市場數據（第二級參數）之估值技術計量。

對於並無活躍市場報價之非上市投資，其公平值乃根據任何重大參數並非來自可觀察市場數據（第三級參數）之估值技術計量。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

14. 可供銷售投資 (續)

位於香港以外地區的按公平值列賬之非上市股本投資乃由兩項主要投資組成，第一項投資為於一間馬來西亞私人公司的9.75%持股，該公司的主要業務為於馬來西亞從事物業發展（「馬來西亞投資」）。該投資的公平值於二零一八年三月三十一日為港幣105,537,000元（二零一七年：港幣51,045,000元）。另一項投資為於一間於英屬處女群島註冊成立的公司的4%持股，該公司就租金收入間接持有位於中國上海之投資物業（「上海投資」）。該投資的公平值於二零一八年三月三十一日為港幣91,022,000元（二零一七年：港幣60,923,000元）。

有關馬來西亞投資之公平值計量於二零一七年三月三十一日分類為第三級，並使用貼現現金流模式計量。然而，由於其他股東於二零一八年四月出售其擁有權，該計量於二零一八年三月三十一日從第三級轉至第二級，因此本公司董事認為，參考二零一八年之最近市場交易計量公平值為反映可得範圍內投資價值最適當的方式，該出售價格為第二級參數。

有關上海投資之公平值計量分類為第三級，其中該投資之公平值的絕大部分來自投資物業。該投資的公平值於二零一八年三月三十一日為人民幣4,411,000,000元（相等於約港幣5,408,327,000元）（二零一七年：人民幣3,876,000,000元，相等於約港幣4,325,616,000元）。投資物業之公平值由該投資者之管理人委聘的一名獨立估值師計量。

以下為投資物業估值所用估值方法及關鍵參數之概要：

	估值方法	重大不可觀察參數	不可觀察參數之加權平均範圍	不可觀察參數與公平值的關係
商業物業	收益資本化法	投資收益率	5.0%至6.0% (二零一七年：5.8%至6.5%)	投資收益率越高，公平值越低
		市場租金		
		辦公室部分	每日每平方米人民幣9.22元 (二零一七年：每日每平方米人民幣8.92元)	市場租金越高，公平值越高
		商鋪部分	每日每平方米人民幣12.12元 (二零一七年：每日每平方米人民幣11.20元)	

14. 可供銷售投資 (續)

下表顯示年內第三級金融工具之變動：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非上市可供銷售投資		
於二零一七年四月一日 (二零一六年四月一日)	117,109	158,828
添置	1,622	692
出售	-	(24,056)
資本回報	(176)	(20)
轉至第二級 (附註)	(105,537)	-
出售收益	-	656
總收益或虧損：		
於其他全面收益以附屬公司可供銷售投資之公平值變動入賬	84,600	(18,991)
於二零一八年三月三十一日 (二零一七年三月三十一日)	97,618	117,109

附註：本集團之政策為於轉讓發生之報告期末確認有關轉讓。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

15. 物業、機器及設備

	租賃			合計 港幣千元
	物業裝修 港幣千元	傢俬及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	
成本				
於二零一六年三月三十一日	1,236	287	3,063	4,586
添置	–	32	1,147	1,179
出售	–	–	(1,090)	(1,090)
撤銷	(940)	(81)	–	(1,021)
於二零一七年三月三十一日	296	238	3,120	3,654
添置	4,777	16	643	5,436
出售	–	–	(1,168)	(1,168)
撤銷	–	(119)	–	(119)
於二零一八年三月三十一日	5,073	135	2,595	7,803
累計折舊				
於二零一六年三月三十一日	963	154	1,995	3,112
本年度支出	43	28	270	341
出售時抵銷	–	–	(827)	(827)
撤銷時抵銷	(752)	(62)	–	(814)
於二零一七年三月三十一日	254	120	1,438	1,812
本年度支出	1,441	21	352	1,814
出售時抵銷	–	–	(721)	(721)
撤銷時抵銷	–	(81)	–	(81)
於二零一八年三月三十一日	1,695	60	1,069	2,824
賬面淨值				
於二零一八年三月三十一日	3,378	75	1,526	4,979
於二零一七年三月三十一日	42	118	1,682	1,842

16. 應收賬款、墊款及預付款

應收賬款、墊款及預付款包括下列各項：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
遞延租金應收款項	13,146	19,823
其他按金及預付款	6,796	8,682
貿易及租金應收賬款	5,522	2,061
	25,464	30,566

貿易及租金應收賬款主要包括應收租金。租賃投資物業所得之租金通常預先收取。

於報告日期，已逾期但未減值之貿易及租金應收賬款之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
0 - 30天	5,239	1,965
31 - 60天	269	58
61 - 90天	6	7
90天以上	8	31
	5,522	2,061

本集團認為上述貿易及租金應收賬款可全數收回。於截至二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止兩個年度，本集團並沒有就呆壞賬作出任何撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

17. 按公平值列賬之金融資產

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
上市股份（按市值）		
香港以外地區	1,326	1,349

所有於二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日按公平值列賬之金融資產均按相同金融工具於活躍市場之報價（未經調整）（第一級參數）計量。按公平值列賬之金融資產乃產生自上市股份於報告日期的當時買方報價。

18. 現金及銀行結存

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行結存及現金	59,602	96,759
短期銀行存款	138,507	375,714
現金及現金等值物	198,109	472,473

銀行結存港幣52,596,000元（二零一七年：港幣92,397,000元）已抵押予借貸銀行用於擔保銀行貸款利息支付。

短期銀行存款之實際年利率為2.21%（二零一七年：年利率0.89%）。

現金及銀行結存以下列貨幣計值：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
港幣	66,950	113,382
美元	130,961	356,906
其他	198	2,185
	198,109	472,473

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

19. 股本

	每股面值 港幣0.10元 之股份數目	港幣千元
法定		
於二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足		
於二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日	1,154,038,656	115,404

20. 應付賬款及應計費用

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應付賬款及應計費用（於一年內到期）		
已收租賃按金	25,719	16,350
應計費用	11,122	14,862
貿易及其它應付款項	5,359	3,318
	42,200	34,530
應付賬款及應計費用（於一年後到期）		
已收租賃按金	47,073	51,633
	89,273	86,163

於報告日期，貿易及其它應付款項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
0 - 30天	3,885	2,593
31 - 60天	1,008	307
61 - 90天	380	198
90天以上	86	220
	5,359	3,318

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

21. 有抵押銀行貸款

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
流動		
須於一年內償還	1,015,804	863,500
非流動		
須於超過一年但不超過兩年內償還	400,000	1,013,769
須於超過兩年但不超過五年內償還	863,500	400,000
	1,263,500	1,413,769

於二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日，所有銀行貸款均以港幣計值。於年結日之實際年利率為2.15%（二零一七年：年利率1.88%）。

22. 融資租賃責任

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
就報告而言分析如下：		
流動負債	320	1,018
非流動負債	1,008	—
	1,328	1,018

租賃若干融資租賃下之物業、機器及設備乃為本集團之政策。平均租期為三至五年。融資租賃責任之適用利率乃於各自合約日期釐定，年利率介乎於2%至3.7%之間（二零一七年：年利率2%）。於二零一八年三月三十一日，最低租賃付款金額及最低租賃付款現值分別約為港幣1,420,000元（二零一七年：港幣1,103,000元）及港幣1,328,000元（二零一七年：港幣1,018,000元）。

23. 遞延稅項

為呈列綜合財務狀況表，若干遞延稅項資產及負債已作抵銷。本年度及過往年度於綜合財務狀況表確認之遞延稅項餘額組成部分及其變動如下：

	投資物業重估 港幣千元	加速稅項折舊 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一六年三月三十一日	2,988	56,791	(5,748)	54,031
計入損益	(75)	(5,347)	1,312	(4,110)
出售附屬公司時撥回 (附註25(b))	-	(2,418)	-	(2,418)
於二零一七年三月三十一日	2,913	49,026	(4,436)	47,503
於二零一七年三月三十一日	2,913	49,026	(4,436)	47,503
計入損益	850	5,903	914	7,667
於二零一八年三月三十一日	3,763	54,929	(3,522)	55,170

於報告期末，本集團可用於抵銷未來溢利之未動用稅項虧損為港幣24,915,000元（二零一七年：港幣26,883,000元）。該等虧損可無限期結轉。已就此等虧損港幣21,348,000元（二零一七年：港幣26,883,000元）確認遞延所得稅資產。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

24. 截至二零一七年三月三十一日止年度透過收購附屬公司以收購資產

於二零一六年十月十八日，本公司之全資附屬公司與獨立第三方訂立股份購買協議，以收購 Maxforte Investments Company Limited（一間於香港持有投資物業之實體）之全部已發行股本，代價為港幣651,997,000元。由於收購並不符合企業合併之定義，故該交易以收購資產入賬。

於收購日確認的資產及負債之公平值：

	港幣千元
收購資產淨值：	
投資物業	652,000
應收賬款、墊款及預付款	4,022
現金及銀行結存	6
應付賬款及應計費用	(3,857)
稅項負債	(174)
資產淨值	651,997
代價	(651,997)
因收購產生之現金流出淨額：	
以現金支付之代價	651,997
減：購入之現金及銀行結存	(6)
	651,991

25. 截至二零一七年三月三十一日止年度出售附屬公司

- (a) 於二零一六年五月九日，本公司一間全資附屬公司與True Light Enterprises Limited (買方) 訂立買賣協議，以出售Network Success Limited (本公司之間接全資附屬公司) 全部已發行股本及股東貸款，代價為港幣68,700,000元。於出售日，Network Success Limited之資產淨值如下：

	港幣千元
於一間聯營公司之權益	64,020
應收一間聯營公司款項	4,680
應付賬款及應計費用	(48)
出售之資產淨值	68,652
已收代價，扣除交易成本	68,652
出售之資產淨值	(68,652)
出售一間附屬公司時重新分類調整一間聯營公司之外匯儲備	2,061
出售之收益	2,061

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

25. 截至二零一七年三月三十一日止年度出售附屬公司 (續)

- (b) 於二零一六年十二月二十三日，本公司之間接全資附屬公司與Famous Spirit Limited (買方) 訂立買賣協議，以出售AEW VIA Cayman 4, Ltd. (本公司之間接全資附屬公司，於香港持有投資物業) 全部已發行股本，現金代價為港幣760,000,000元，其中包括轉讓股東貸款港幣48,655,000元。於出售日，AEW VIA Cayman 4, Ltd.之資產淨值如下：

	港幣千元
投資物業	780,109
應收賬款、墊款及預付款	2,298
現金及銀行結存	947
應付賬款及應計費用	(8,762)
稅項負債	(568)
銀行貸款	(240,000)
應付直接控股公司款項	(48,655)
遞延稅項	(2,418)
出售之資產淨值	482,951
已收代價，扣除交易成本	693,850
出售之資產淨值	(482,951)
出售之收益	210,899
因出售產生之現金流入淨額：	
現金代價，扣除交易成本	693,850
轉讓股東貸款	48,655
減：出售之現金及銀行結存	(947)
	741,558

26. 融資業務所產生負債之對賬

下表詳列本集團融資業務所產生的負債變動，包括現金及非現金變動。融資業務所產生的負債乃指其現金流量會或未來現金流量將會於本集團之綜合現金流量表內分類為融資業務產生之現金流量之負債。

	應付利息 (計入應計費用) 港幣千元	有抵押銀行 貸款 港幣千元	融資租賃責任 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一七年四月一日	855	2,277,269	1,018	2,279,142
籌集銀行貸款	–	263,500	–	263,500
銀行貸款還款	–	(263,500)	–	(263,500)
財務費用	44,342	6,012	57	50,411
融資現金流量之變動：				
融資租賃本金還款	–	–	(269)	(269)
已付利息	(44,231)	–	(57)	(44,288)
已付其他財務費用	–	(3,977)	–	(3,977)
其他變動：				
新融資租賃	–	–	579	579
於二零一八年三月三十一日	966	2,279,304	1,328	2,281,598

27. 擔保及承擔

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
擔保		
– 就本公司附屬公司已動用銀行融資向銀行作出之擔保	1,878,200	1,878,200
承擔(已訂約但未撥備)		
– 有關土地及樓宇之未來最低租賃付款總額		
– 不超過一年	3,120	2,668
– 超過一年但不超過五年	1,350	2,880
– 購入可供銷售投資		
– 不超過一年	3,060	4,488
– 收購聯營公司額外權益		
– 不超過一年	–	459,444
	1,885,730	2,347,680

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

28. 經營租賃應收款項

於年結日，本集團根據不可撤銷經營租賃就投資物業應收之未來最低租賃付款總額如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
不超過一年	193,852	226,389
超過一年但不超過五年	198,887	248,614
超過五年	-	83
	392,739	475,086

29. 資產抵押

於年結日，賬面值為港幣7,090,000,000元（二零一七年：港幣6,620,000,000元）的投資物業已予抵押，以取得銀行貸款合共港幣2,279,000,000元（二零一七年：港幣2,277,000,000元），其中全部貸款已悉數動用。

30. 關連人士交易

(a) 與關連人士之交易

- (i) 於二零一六年一月，Gaw Capital Advisors Limited與本集團公司訂立租賃協議，租賃香港怡和街68號第18及19樓部分，租期自二零一六年七月一日至二零一九年六月三十日止，為期三年，每月租金港幣752,584元（不包括差餉、政府地租及管理費）。根據租賃協議條款，已收取來自Gaw Capital Advisors Limited租賃按金港幣2,552,000元以及截至二零一八年三月三十一日止年度租金收入港幣8,278,000元。Gaw Capital Advisors Limited乃由吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士（均為本公司執行董事）擁有及控制。吳繼泰先生及吳燕安女士亦為本公司股東。

上述交易構成上市規則第14A.56條項下之持續關連交易，交易詳情在董事會報告一節第15頁有所討論。

- (ii) 於二零一八年二月，Gaw Capital Asset Management (HK) Limited與本集團公司訂立租賃協議，租賃香港怡和街68號10樓之一個單位，租期自二零一八年二月一日至二零一九年六月三十日止，為期17個月，每月租金港幣151,720元（不包括差餉、政府地租及管理費）。根據租賃協議條款，已收取租賃按金港幣528,000元。Gaw Capital Asset Management (HK) Limited乃由吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士（均為本公司執行董事）擁有及控制。吳繼泰先生及吳燕安女士亦為本公司股東。
- (iii) 於二零一八年，已就分攤僱員及行政開支向Gaw Capital Advisors Limited支付管理費約港幣720,000元（二零一七年：港幣180,000元）。

上述交易(ii)及(iii)獲豁免遵守上市規則項下公佈、呈報及取得股東批准之規定。

30. 關連人士交易 (續)**(b) 主要管理層酬金**

年內，董事及其他主要管理層成員之酬金如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
袍金	575	520
薪金、津貼及福利	9,851	9,203
酌情花紅	8,060	5,332
退休金計劃供款	68	72
	18,554	15,127

31. 報告期後事項

於二零一八年五月九日，本集團出售43,458,860股Dusit Thani Public Company Limited (「Dusit」) 普通股，總代價為434,600,000泰銖(相等於約港幣106,500,000元)。本集團所持之Dusit股權於二零一八年三月三十一日以供銷售投資入賬。由於進行出售事項，本集團將變現收益淨額約港幣71,100,000元。於採納該新訂會計準則(即香港財務報告準則第9號「金融工具」)後，港幣100,000元將於截至二零一九年三月三十一日止財政年度確認為其他全面收益，而於過往年度投資重估儲備中累計之港幣71,000,000元將轉撥至留存盈餘。於完成出售事項後，本公司不再於Dusit擁有權益。有關出售事項之詳情載於本公司日期為二零一八年五月九日之公告。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

32. 金融風險管理

(a) 金融工具分類

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
金融資產		
按公平值列賬之金融資產	1,326	1,349
貸款及應收賬款（包括現金及現金等值物）	216,777	494,357
可供銷售投資	530,141	513,740
	748,244	1,009,446
金融負債		
已攤銷成本		
有抵押銀行貸款	2,279,304	2,277,269
貿易及其他應付款項	5,359	3,318
	2,284,663	2,280,587

本集團之主要金融工具包括有抵押銀行貸款以及現金及短期存款及可供銷售投資。此等金融工具之主要目的乃為本集團之業務經營籌集資金。本集團有多種其他直接由業務產生之金融資產及負債，如應收貿易賬款及應付貿易賬款。

由本集團之金融工具產生之主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險、流動資金風險及股價風險。董事會為管理此等各項風險檢討並議定各種政策，該等政策概述如下。

32. 金融風險管理 (續)**(b) 利率風險**

本集團面臨之市場利率變動風險主要與本集團以浮動利率計息之銀行借貸及短期有關。本集團銀行借貸之利率及還款期限於財務報表附註21中披露。

下表顯示在所有其他可變因素保持不變之情況下，利率合理可能變動對本集團除稅前溢利（透過對浮息借款及浮息銀行存款之影響）以及本集團權益影響之敏感度。

	基點變動	除稅前 溢利變動 港幣千元	權益變動 港幣千元
二零一八年			
銀行借貸	100	22,793	19,032
短期銀行存款	100	1,385	1,370
二零一七年			
銀行借貸	100	22,773	19,015
短期銀行存款	100	3,757	3,757

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

32. 金融風險管理 (續)

(c) 外匯風險

本集團之金融資產及金融負債大部分以港幣或美元計值。鑒於港幣與美元掛鈎，管理層認為本集團之外匯風險並不重大。

本集團之外匯風險主要來自以泰銖、馬來西亞林吉特、歐元及加拿大元計值之可供銷售投資及按公平值列賬之金融資產之投資。下表顯示在所有其他可變因素保持不變之情況下，於年結日，匯率合理可能變動對本集團除稅前溢利及本集團權益影響之敏感度。

	匯率變動	除稅前 溢利變動	權益變動
	%	港幣千元	港幣千元
於二零一八年三月三十一日			
可供銷售投資及按公平值列賬之金融資產			
泰銖	5%	66	5,349
馬來西亞林吉特	5%	—	5,277
歐元	5%	—	6
加拿大元	5%	—	97
於二零一七年三月三十一日			
可供銷售投資及按公平值列賬之金融資產			
泰銖	5%	67	82
新加坡元	5%	—	19
馬來西亞林吉特	5%	—	2,552
歐元	5%	—	14
加拿大元	5%	—	95

32. 金融風險管理 (續)**(d) 信貸風險**

本集團所面臨之信貸風險主要來自銀行存款及投資。銀行存款存放於具有良好信貸評級之優質金融機構。投資指具有較高信用地位之交易對手之上市證券及投資基金，股價變動由本集團管理層密切監控。

本集團亦於經營業務過程中面臨交易對手信貸風險，主要來自租金收入。本公司董事相信，我們的租戶擁有高信貸品質，而本集團已落實政策確保物業乃出租予擁有良好信貸紀錄的租戶。本集團並無信貸集中風險，於報告日期並無重大應收租戶之尚未支付餘額。因此，整體信貸風險並不重大。

(e) 流動資金風險

本集團之目標是透過利用銀行融資在資金供應持續性及靈活性中維持平衡。

於年結日，本集團金融負債按已訂約但未貼現款項計算之到期情況如下：

於二零一八年三月三十一日

	加權 平均利率 %	一年內或 按要求 港幣千元	一至兩年 港幣千元	三至五年 港幣千元	合計 港幣千元
有抵押銀行貸款	2.15	1,064,551	424,156	868,313	2,357,020
融資租賃責任	2.67	373	373	674	1,420
貿易及其他應付款項	-	5,359	-	-	5,359
		1,070,283	424,529	868,987	2,363,799

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

32. 金融風險管理 (續)

(e) 流動資金風險 (續)

於二零一七年三月三十一日

	加權 平均利率 %	一年內或 按要求 港幣千元	一至兩年 港幣千元	三至五年 港幣千元	合計 港幣千元
有抵押銀行貸款	1.88	893,475	1,041,661	405,647	2,340,783
融資租賃責任	2.00	260	260	583	1,103
貿易及其他應付款項	-	3,318	-	-	3,318
		897,053	1,041,921	406,230	2,345,204

(f) 股價風險

於二零一八年三月三十一日，本集團所面臨之股價風險乃來自分類作可供銷售投資（附註14）及按公平值列賬之金融資產（附註17）之個別投資。於年結日，本集團之上市投資乃按市場報價計值。

下表顯示，在所有其他可變因素保持不變且未計及任何稅項影響前，按股本投資於年結日之賬面值計算，股本投資之公平值每變動5%之敏感度。就本分析而言，可供銷售投資之影響乃被視為對可供銷售投資重估儲備之影響，且未計及可能對綜合損益表造成影響之減值等因素。

	投資之 賬面值 港幣千元	除稅前 溢利變動 港幣千元	權益變動 港幣千元
於二零一八年三月三十一日			
上市投資：			
可供銷售投資	254,376	-	12,719
按公平值列賬之金融資產	1,326	66	55
非上市投資：			
可供銷售投資	203,155	-	10,158
於二零一七年三月三十一日			
上市投資：			
可供銷售投資	225,635	-	11,282
按公平值列賬之金融資產	1,349	67	56
非上市投資：			
可供銷售投資	117,109	-	5,855

32. 金融風險管理 (續)**(g) 資本管理**

本集團資本管理之主要目標為確保本集團能夠延續及維持穩健之資本比率，以支持其業務並使股東價值達到最大化。

本集團會根據經濟狀況變化及相關資產之風險特徵管理其資本架構並對其進行調整。為維持或調整資本架構，本集團或會調整派付予股東之股息，回報資本予股東或發行新股份。本集團現時未受任何外界施加之資本要求所限制。於截至二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止年度，本集團之目標、政策或處理程序概無任何變動。

本集團以資產負債比率（即負債淨額除以總資產）監控資本。負債淨額包括計息銀行借貸減現金及銀行結存。於年結日，本集團之資產負債比率如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
計息銀行借貸	2,279,304	2,277,269
減：現金及銀行結存	(198,109)	(472,473)
負債淨額	2,081,195	1,804,796
總資產	10,030,181	9,225,292
資產負債比率	20.7%	19.6%

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

33. 本公司財務狀況及儲備表

(a) 本公司財務狀況表

	於二零一八年 三月三十一日 港幣千元	於二零一七年 三月三十一日 港幣千元
資產		
非流動資產		
附屬公司	1,555,005	1,536,041
聯營公司	41,116	41,116
可供銷售投資	224	3,945
	1,596,345	1,581,102
流動資產		
應收賬款、墊款及預付款	136	155
現金及銀行結存	305	1,483
稅項資產	292	292
	733	1,930
總資產	1,597,078	1,583,032
權益		
股本	115,404	115,404
儲備	1,477,883	1,466,971
總權益	1,593,287	1,582,375
負債		
流動負債		
應付賬款及應計費用	3,791	657
總負債	3,791	657
總權益及負債	1,597,078	1,583,032

本公司財務狀況表已於二零一八年六月二十一日經董事會批准及授權發佈，並由下列董事代表董事會簽署：

吳繼泰
董事

李錦鴻
董事

33. 本公司財務狀況及儲備表 (續)

(b) 本公司儲備變動

	股份溢價 港幣千元	可分派 盈餘 港幣千元	留存盈餘 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一七年三月三十一日	547,748	381,051	538,772	(600)	1,466,971
年內溢利	-	-	62,661	-	62,661
已付二零一七年末期股息	-	-	(34,621)	-	(34,621)
已付二零一八年中中期股息	-	-	(17,311)	-	(17,311)
可供銷售投資重估	-	-	-	183	183
於二零一八年三月三十一日	547,748	381,051	549,501	(417)	1,477,883
於二零一六年三月三十一日	547,748	381,051	439,569	(1,405)	1,366,963
年內溢利	-	-	147,673	-	147,673
已付二零一六年末期股息	-	-	(32,313)	-	(32,313)
已付二零一七年中中期股息	-	-	(16,157)	-	(16,157)
可供銷售投資重估	-	-	-	805	805
於二零一七年三月三十一日	547,748	381,051	538,772	(600)	1,466,971

於報告日期，依據百慕達公司法計算，本公司可分派予股東之儲備為港幣930,552,000元（二零一七年：港幣919,823,000元），即該日之可分派盈餘及留存盈餘。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

34. 附屬公司

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非上市股份（按成本值）	421,933	421,933
附屬公司欠款	1,139,311	1,120,347
減值撥備	(6,239)	(6,239)
	1,555,005	1,536,041

附屬公司欠款乃無抵押、免息及無固定還款期。本公司董事認為於報告期末，附屬公司欠款為於相關附屬公司之投資淨額之一部分。

本集團主要附屬公司於二零一八年三月三十一日之詳情載於附註35。

下表呈列與Causeway Bay 68 Limited相關的資料，該公司為本集團具有重大非控股權益（「非控股權益」）的附屬公司。下列綜合財務資料概要乃為進行任何集團內公司間之交易對銷前的金額。

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非控股權益百分比	40%	40%
流動資產	64,245	105,385
非流動資產	3,380,000	3,180,000
流動負債	(1,029,177)	(12,936)
非流動負債	(51,865)	(1,066,501)
資產淨值	2,363,203	2,205,948
綜合財務報表內非控股權益之賬面值	945,281	882,379
收入	127,254	128,745
年內溢利	262,255	241,494
全面收益總額	262,255	241,494
分配至非控股權益之溢利	104,902	96,598
已付非控股權益之股息	(42,000)	(20,000)
經營業務所得現金	91,217	94,533
投資業務所用現金	(4,549)	(7,826)
融資業務所用現金	(126,469)	(70,629)

35. 主要附屬公司詳情

本集團主要附屬公司於二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日之詳情如下：

公司名稱	主要業務	註冊成立地點	營運地點	已發行及繳足股本詳情	所持股權百分比 二零一八年	所持股權百分比 二零一七年
All Success Holdings Limited	房地產	香港	香港	港幣1元	100	100
Anpona Investments Limited	投資	香港	香港	港幣10,000元	100	100
Best Date Investments Limited	房地產	香港	香港	港幣1元	100	100
Bright Grand Limited	房地產	香港	香港	港幣1元	100	100
Brilliant Valley Investment Limited	投資	利比里亞	香港	無	100	100
Causeway Bay 68 Limited	投資	英屬處女群島	香港	1,000美元	60	60
Chance Advance Limited	投資	英屬處女群島	香港	1,000美元	100	100
Charm Victory Investment Limited	房地產	香港	香港	港幣1元	100	-
Dynamic Business Limited	房地產	香港	香港	港幣1元	100	100
Forerunner Investments Limited	投資	香港	香港	港幣3,000,000元	65	65
Glory East Limited	房地產	利比里亞	香港	無	100	100
Golden Mile Limited	房地產	利比里亞	香港	無	100	100
Honesty Properties Limited	房地產	香港	香港	港幣1元	100	100
Kind Regent Holdings Limited	投資	英屬處女群島	香港	1美元	100	100
Master Yield Limited	投資	英屬處女群島	香港	無	100	100
Maxforte Investments Company Limited	房地產	香港	香港	港幣24元	100	100
Pine International Limited	投資	英屬處女群島	香港	港幣1元	100	100
Pioneer Estates Limited	房地產	香港	香港	港幣1,000元	100	100

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

35. 主要附屬公司詳情 (續)

公司名稱	主要業務	註冊成立地點	營運地點	已發行及繳足股本詳情	所持股權百分比 二零一八年	所持股權百分比 二零一七年
Pioneer Industries (Holdings) Limited	投資	香港	香港	港幣75,873,257元	100	100
Treasure Spot Investments Limited	房地產	英屬處女群島	香港	1美元	60	60
Uniever Link Limited	投資	英屬處女群島	香港	1美元	100	100
Win Plus Development Ltd.	投資	英屬處女群島	香港	無	100	100

36. 主要聯營公司詳情

本集團主要聯營公司於二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日之詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	聯營公司之投資	本集團之實際權益		已發行及繳足股本
			於投資	於聯營公司	
Keencity Properties Limited	英屬處女群島	投資	49.5% (二零一七年： 49.5%)	49.5% (二零一七年： 49.5%)	9,939,020美元
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited	泰國	泰國Pullman Pattaya Hotel G	49.5% (二零一七年： 49.5%)	49.5% (二零一七年： 49.5%)	300,000,000泰銖
Royal Culture Limited	香港	泰國Pullman Bangkok Hotel G	49.5% (二零一七年： 49.5%)	49.5% (二零一七年： 49.5%)	港幣1元
Strand Hotels International Limited	英屬處女群島	三家位於緬甸之酒店 (附註)	21.6% (二零一七年： 21.6%)	43.2% (二零一七年： 43.2%)	11,101,191美元
Supreme Key Limited	英屬處女群島	香港洲際酒店	30.0% (二零一七年： 10%)	30.0% (二零一七年： 10%)	10美元

附註： Strand Hotels International Limited持有三家位於緬甸之酒店之50%股權。

集團物業一覽表

以下為本集團於二零一八年三月三十一日持作投資之物業一覽表：

物業地點／地段	物業類型	租期	本集團之 實質權益	建築面積
1. 九龍觀塘 開源道33號 建生廣場 (前稱建生大廈) 觀塘內地段第294號	商業	中期	100%	245,678平方呎
2. 香港觀塘 偉業街209及211號 富合工廠大廈1樓 觀塘內地段第293號 112份之8份	工業	中期	100%	11,100平方呎
3. 香港中環 雪廠街16號 西洋會所大廈 內地段第339號餘段	商業	長期	100%	80,100平方呎
4. 香港 銅鑼灣怡和街68號物業 內地段第1408號K段整段	商業	長期	60%	229,200平方呎
5. 香港 皇后大道西第115至119號 僑發大廈 LG樓、G樓、1樓及2樓全層 海傍段第58號餘段	商業	長期	100%	56,740平方呎
6. 中華人民共和國 上海市 肇嘉浜路388號 華泰大廈 19樓A單位及B單位	住宅	中期	100%	5,248平方呎

五年財務概要

	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
業績					
營業額	177,569	212,105	258,712	295,049	264,576
股東應佔溢利	477,449	804,243	365,553	805,189	623,498
年內已付股息	43,853	47,315	48,470	48,470	51,932
每股盈利 (港幣仙)	41.37	69.69	31.68	69.77	54.03
財務狀況					
總資產	6,428,120	7,485,708	8,164,362	9,225,292	10,030,181
總負債	(1,633,585)	(1,857,649)	(2,204,599)	(2,413,659)	(2,425,896)
	4,794,535	5,628,059	5,959,763	6,811,633	7,604,285
股本及儲備					
股本	115,404	115,404	115,404	115,404	115,404
儲備	3,937,943	4,711,379	5,013,572	5,795,804	6,506,497
股東資金	4,053,347	4,826,783	5,128,976	5,911,208	6,621,901
非控股權益	741,188	801,276	830,787	900,425	982,384
	4,794,535	5,628,059	5,959,763	6,811,633	7,604,285
	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙
每股資產淨值 (附註1)	351.2	418.3	444.4	512.2	573.8
總債項與總資產比率 (附註2)	23.7%	23.2%	25.3%	24.7%	22.7%

附註1：每股資產淨值乃採用股東資金除以年終已發行股份數目計算得出。

附註2：總債項與總資產比率乃採用計息借貸除以總資產計算得出。

