

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Pioneer

PIONEER GLOBAL GROUP LIMITED

建生國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00224)

截至二零一八年三月三十一日止年度業績公佈

建生國際集團有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年三月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零一七年同期之比較數字如下：

綜合損益表

	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a)		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)

	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
經營溢利	3	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		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		<u>728,385</u>	<u>907,241</u>
應佔溢利：			
本公司股東		623,498	805,189
非控股權益		<u>104,887</u>	<u>102,052</u>
		<u>728,385</u>	<u>907,241</u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	10	<u>54.03</u>	<u>69.77</u>

附註a： 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

截至三月三十一日止年度
二零一八年 二零一七年
港幣千元 港幣千元

年內溢利	<u>728,385</u>	<u>907,241</u>
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)
	<u>158,199</u>	<u>18,552</u>
年內其他全面收益，除稅後		
年內全面收益總額	<u>886,584</u>	<u>925,793</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	762,625	830,702
非控股權益	<u>123,959</u>	<u>95,091</u>
	<u>886,584</u>	<u>925,793</u>

綜合財務狀況表

	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		7,158,000	6,675,600
聯營公司		2,111,862	1,069,978
可供銷售投資		530,141	428,680
就收購聯營公司額外權益已支付之按金		–	459,444
物業、機器及設備		4,979	1,842
其他資產		300	300
		<u>9,805,282</u>	<u>8,635,844</u>
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	11	25,464	30,566
可供銷售投資		–	85,060
按公平值列賬之金融資產		1,326	1,349
現金及銀行結存		198,109	472,473
		<u>224,899</u>	<u>589,448</u>
總資產		<u>10,030,181</u>	<u>9,225,292</u>
權益			
股本			
儲備		115,404	115,404
		<u>6,506,497</u>	<u>5,795,804</u>
股東資金		6,621,901	5,911,208
非控股權益		982,384	900,425
總權益		<u>7,604,285</u>	<u>6,811,633</u>

		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
負債			
非流動負債			
應付賬款及應計費用	12	47,073	51,633
有抵押銀行貸款		1,263,500	1,413,769
融資租賃責任		1,008	—
遞延稅項		55,170	47,503
		<u>1,366,751</u>	<u>1,512,905</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	12	42,200	34,530
有抵押銀行貸款		1,015,804	863,500
融資租賃責任		320	1,018
稅項負債		821	1,706
		<u>1,059,145</u>	<u>900,754</u>
總負債		<u>2,425,896</u>	<u>2,413,659</u>
總權益及負債		<u><u>10,030,181</u></u>	<u><u>9,225,292</u></u>

附註：

1. 編製基準

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。

2. 應用香港財務報告準則及主要會計政策

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活動所產生之負債變動（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於年報內提供。根據該等修訂的過渡性條文，本集團並無披露去年的比較資料。除年報內的額外披露外，應用該等修訂對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

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 期之年度改進部分 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。

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現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息之債務工具，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權益性投資（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財務資產之減值，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。

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，合約條款產生於指定日期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，該等合資格證券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約港幣204,494,000元之相關公平值收益或虧損將不可於期後重新分類至損益，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。

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及服務所收取的代價。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。但本公司董事預期，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。

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計量，隨後按成本（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，惟屬於低價值資產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。

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，可呈報及經營分類為(i)物業及酒店及(ii)投資及其他。

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。

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分配資源而言：

- 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。

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

	分類收入	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
香港	259,777	272,736
海外	4,799	22,313
	<u>264,576</u>	<u>295,049</u>

於二零一八年三月三十一日（二零一七年三月三十一日）

	分類資產	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
香港	7,506,987	7,401,660
海外	411,332	753,654
	<u>7,918,319</u>	<u>8,155,314</u>

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
	<u>264,576</u>	<u>295,049</u>

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)
	<u>2,295</u>	<u>285,742</u>

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
	<u>50,411</u>	<u>44,971</u>

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	23,925	17,895
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)

8. 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)
	<u>16,684</u>	<u>7,667</u>	<u>24,351</u>	<u>28,789</u>	<u>(4,110)</u>	<u>24,679</u>

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。

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(「股東週年大會」)通過後方可作實。

10. 每股盈利

每股盈利按股東應佔溢利約港幣623,498,000元(二零一七年：約港幣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。

11. 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
應收遞延租金	13,146	19,823
其他按金及預付款	6,796	8,682
貿易及租賃應收賬款	5,522	2,061
	25,464	30,566

貿易及租賃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，貿易及租賃應收賬款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	5,239	1,965
31-60天	269	58
61-90天	6	7
90天以上	8	31
	5,522	2,061

12. 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
貿易及其他應付款項	5,359	3,318
	<u>42,200</u>	<u>34,530</u>
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
	<u>89,273</u>	<u>86,163</u>

於報告日期，貿易及其他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
	<u>5,359</u>	<u>3,318</u>

13. 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入賬列作可供銷售投資。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。

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%。

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）。

僱員

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。僱員之薪酬乃按其工作表現及本集團之薪酬與花紅政策而釐定。

末期股息

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）。建議派發之股息須待股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實，並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。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之股東週年大會擬訂於二零一八年九月十日（星期一）舉行。為確定出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由二零一八年九月五日至二零一八年九月十日（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。

為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零一八年九月四日（星期二）下午四時三十分之前送交本公司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室。

就股息暫停辦理股份過戶登記手續

有權收取建議派發之末期股息之記錄日期為二零一八年九月二十一日（星期五）。為確定有權獲發截至二零一八年三月三十一日止年度之建議末期股息，本公司將由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。

為符合獲發末期股息之資格，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）下午四時三十分前送達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室。

企業管治

截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司已應用上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）之原則並遵守適用之守則條文，惟與企業管治守則之守則條文第A.6.7條有所偏離除外，其規定（其中包括）獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。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。

購買、出售或贖回本公司上市股份

年內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何股份。

審核委員會審閱

審核委員會已與管理層及外聘核數師審閱本集團所採納之會計原則及慣例、風險管理及內部監控系統、內部審核功能，以及本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合財務報表。委員會對審閱結果感到滿意及對截至二零一八年三月三十一日止年度之財務業績並無異議。本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之初步業績公告內之數字經本公司外聘核數師核定與本集團於本財政年度綜合財務報表所載之數額一致。

承董事會命
董事總經理
吳繼泰

香港，二零一八年六月二十一日

於本公告日期，本公司執行董事為：吳汪靜宜女士、吳繼煒先生、吳繼泰先生、吳燕安女士及李錦鴻先生，而本公司獨立非執行董事為：張惠彬博士，太平紳士、陳智文先生及葉天賜先生。

* 僅供識別