

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告之全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

截至二零一九年三月三十一日止年度業績公告

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」)截至二零一九年三月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零一八年同期之比較數字如下：

綜合損益表

		截至三月三十一日止年度	
		二零一九年	二零一八年
	附註	港幣千元	港幣千元
收入			
本公司及附屬公司		290,933	264,576
應佔聯營公司部分(附註)		452,183	411,190
		743,116	675,766
本公司及附屬公司收入	4	290,933	264,576
物業經營開支		(42,593)	(42,406)
僱員成本		(22,643)	(24,150)
折舊		(998)	(1,814)
其他開支		(4,186)	(4,320)
		(70,420)	(72,690)

		截至三月三十一日止年度	
		二零一九年	二零一八年
	附註	港幣千元	港幣千元
經營溢利	3	220,513	191,886
應佔聯營公司之溢利		167,309	133,469
投資物業公平值之變動		366,503	475,497
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 之股本工具投資之公平值變動		(9,721)	—
其他收益及虧損	5	394	2,295
財務費用	6	(69,087)	(50,411)
除稅前溢利	7	675,911	752,736
稅項			
本期	8	(15,222)	(16,684)
遞延	8	(8,640)	(7,667)
年內溢利		<u>652,049</u>	<u>728,385</u>
應佔溢利：			
本公司股東		539,701	623,498
非控股權益		<u>112,348</u>	<u>104,887</u>
		<u>652,049</u>	<u>728,385</u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	10	<u>46.77</u>	<u>54.03</u>

(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收入。

綜合損益及其他全面收益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
年內溢利	<u>652,049</u>	<u>728,385</u>
其他全面(開支)／收益：		
其後不會重新分類至損益之項目：		
指定為按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)之股本工具投資之公平值變動	(6,229)	—
其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	—	121,379
按公平值計入其他全面收益之債務工具投資之公平值變動	431	—
聯營公司換算之匯兌差額	<u>(7,301)</u>	<u>36,820</u>
年內其他全面(開支)／收益，除稅後	<u>(13,099)</u>	<u>158,199</u>
年內全面收益總額	<u>638,950</u>	<u>886,584</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	526,602	762,625
非控股權益	<u>112,348</u>	<u>123,959</u>
	<u>638,950</u>	<u>886,584</u>

綜合財務狀況表

	附註	於二零一九年 三月三十一日 港幣千元	於二零一八年 三月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業		7,525,000	7,158,000
聯營公司		2,337,377	2,111,862
可供銷售投資		–	530,141
按公平值計入其他全面收益之債務工具		1,907	–
指定為按公平值計入其他全面收益之股本 工具		273,267	–
按公平值計入損益之股本工具		81,301	–
物業、機器及設備		4,004	4,979
其他資產		300	300
		<u>10,223,156</u>	<u>9,805,282</u>
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	11	20,507	25,464
按公平值計入其他全面收益之債務工具		71,134	–
稅項資產		1,893	–
按公平值列賬之金融資產		–	1,326
現金及銀行結存		287,453	198,109
		<u>380,987</u>	<u>224,899</u>
總資產		<u>10,604,143</u>	<u>10,030,181</u>
權益			
股本		115,404	115,404
儲備		6,980,013	6,506,497
股東資金		7,095,417	6,621,901
非控股權益		1,066,732	982,384
總權益		<u>8,162,149</u>	<u>7,604,285</u>

		於二零一九年 三月三十一日 港幣千元	於二零一八年 三月三十一日 港幣千元
	附註		
負債			
非流動負債			
應付賬款及應計費用	12	49,066	47,073
有抵押銀行貸款		1,881,000	1,263,500
融資租賃責任		664	1,008
遞延稅項		63,810	55,170
		<u>1,994,540</u>	<u>1,366,751</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	12	44,518	42,200
有抵押銀行貸款		400,000	1,015,804
融資租賃責任		343	320
稅項負債		2,593	821
		<u>447,454</u>	<u>1,059,145</u>
總負債		<u>2,441,994</u>	<u>2,425,896</u>
總權益及負債		<u><u>10,604,143</u></u>	<u><u>10,030,181</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，與截至二零一八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，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂：

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	來自客戶合約之收入及相關修訂
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
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
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
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 週期之部分年度改進
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業

除下文所述外，於本年度應用新訂香港財務報告準則及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。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及其他香港財務報告準則之相關後續修訂。香港財務報告準則第9號引入以下新規定：1)金融資產及金融負債之分類及計量，2)金融資產的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）及3)一般對沖會計法。

本集團已按香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年四月一日（首次應用香港財務報告準則第9號的日期）未有終止確認的金融工具，追溯應用分類及計量規定（包括預期信貸虧損模式下的減值），但不會對於二零一八年四月一日已經終止確認的金融工具追溯應用此等規定。於二零一八年三月三十一日之賬面值及於二零一八年四月一日之賬面值之差額於年初之留存盈餘及其他權益部分確認，無須重列比較資料。因此，根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製的若干比較資料與截至二零一八年三月三十一日止年度呈列的資料可能無法比較。

首次應用香港財務報告準則第9號產生之影響的概要

一般而言，香港財務報告準則第9號將金融資產分為以下三個類別：

- 按攤銷成本計量；
- 按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）計量；及
- 按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）計量。

該等分類不同於香港會計準則第39號的類別，其包括持有至到期投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產及按公平值計入損益計量的金融資產。香港財務報告準則第9號的金融資產分類乃基於管理金融資產的業務模式及其合約現金流量特徵。

下表說明於二零一八年四月一日（首次應用日期）香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號項下金融資產之分類及計量。

	可供銷售 投資 港幣千元 (a)、(b)、(d)	按公平值 列賬之 金融資產 港幣千元 (c)	按公平值 計入其他 全面收益之 債務工具 港幣千元 (b)	指定為 按公平值 計入其他 全面收益之 股本工具 港幣千元 (a)、(c)	按公平值 計入損益之 股本工具 港幣千元 (d)	投資重估 儲備 港幣千元 (a)、(b)、(d)	留存盈餘 港幣千元 (d)
於二零一八年三月三十一日之年末							
結餘－香港會計準則第39號	530,141	1,326	-	-	-	204,722	5,512,368
首次應用香港財務報告準則第9號 產生之影響：							
重新分類	(530,141)	(1,326)	72,609	367,836	91,022	(29,794)	29,794
於二零一八年四月一日之年初結餘 －香港財務報告準則第9號	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>72,609</u>	<u>367,836</u>	<u>91,022</u>	<u>174,928</u>	<u>5,542,162</u>

- (a) 總賬面值港幣366,510,000元的股本工具過往乃根據香港會計準則第39號分類為可供銷售投資並按公平值計量。於二零一八年四月一日，本集團將該等投資指定為按公平值計入其他全面收益計量（不可轉回），此乃由於該等投資並非持作買賣且預期不會在可預見的將來出售。於二零一八年四月一日，與過往按公平值列賬之投資有關的公平值收益港幣174,700,000元繼續於投資重估儲備中累計。

- (b) 總賬面值港幣72,609,000元的上市債務證券過往乃根據香港會計準則第39號分類為可供銷售投資並按公平值計量。根據香港財務報告準則第9號，該等證券乃分類為按公平值計入其他全面收益之債務工具，此乃由於該等投資是以按同時透過收取合約現金流及出售該等資產為目的之商業模式下持有，而該等投資之合約現金流僅為支付本金及未償還本金之利息。於二零一八年四月一日，與過往按公平值列賬之投資有關的公平值收益港幣228,000元繼續於投資重估儲備中累計。
- (c) 本集團已將其根據香港會計準則第39號分類為按公平值計量之金融資產的股本證券投資重新進行估算，如同本集團已於初次應用日期購買該等投資。根據初次應用日期的事實及情況，本集團港幣1,326,000元的投資被重新分類及指定為按公平值計入其他全面收益計量(不可轉回)。
- (d) 總賬面值港幣91,022,000元的股本工具過往乃根據香港會計準則第39號分類為可供銷售投資並按公平值計量。於二零一八年四月一日，該投資被分類為按公平值計入損益之股本工具。有關公平值收益港幣29,794,000元於二零一八年四月一日由投資重估儲備轉撥至留存盈餘。

預期信貸虧損模式項下之減值

香港財務報告準則第9號以預期信貸虧損模式取代香港會計準則第39號的「已產生虧損」模式。預期信貸虧損模式要求持續計量與金融資產相關的信貸風險，因此預期信貸虧損模式通常會早於根據香港會計準則第39號項下「已產生虧損」會計模式確認預期信貸虧損。

預期信貸虧損之金額於各報告日期更新，以反映自初始確認後信貸風險之變化。

全期預期信貸虧損是指於相關工具之預期全期內因違約事件而產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指於報告日期後12個月內可能發生之違約事件產生之部分全期預期信貸虧損。評估乃根據定量及定性資料，再結合當前情況及前瞻性分析進行。本集團會考慮金融工具類別、到期日及其他相關資料，參考金融工具對手方之違約比率，從而對金融工具進行集體評估。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，本集團會計量相等於12個月預期信貸虧損之虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來顯著增加，本集團則確認全期預期信貸虧損。評估應否確認為全期預期信貸虧損，乃根據自初始確認以來資產信貸風險是否顯著增加而定。

於二零一八年四月一日，本公司董事基於前瞻性方法審閱及評估本集團現有按攤銷成本計量之金融資產(包括應收賬款、墊款以及現金及銀行結存)是否存在減值。本集團所有按公平值計入其他全面收益之債務工具皆為獲得評級機構評為良好信貸評級之上市公司發行的固定利率債券。因此，該等投資被視為低信貸風險投資，而虧損撥備按12個月預期信貸虧損基準評估。於二零一八年四月一日採納之新減值模式對本集團金融資產之賬面值並無重大影響。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建造合約」及相關詮釋。

本集團之收入主要來自於租賃投資物業及提供物業管理服務。來自租賃投資物業之收入繼續根據香港會計準則第17號「租賃」入賬，而來自提供物業管理服務之收入則根據香港財務報告準則第15號入賬。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體應按能反映實體預期就向客戶轉讓承諾商品或服務而有權在交換中收取的代價金額進行收益確認。本集團於完成履約責任(或就此)，即當特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉移予客戶時確認收入。

本公司董事已評估應用香港財務報告準則第15號之影響，認為對於各呈報期間收入確認之時間及金額不會有重大影響。

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16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
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 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 ²
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 ¹
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 ⁴
香港財務報告準則第1號及 香港財務報告準則第8號之修訂	重大性之定義 ²
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或清償 ¹
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 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 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零二零年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於待確定日期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16號「租賃」

應用香港財務報告準則第16號將導致幾乎全部租賃均於承租人財務狀況表內確認，因為經營租賃及融資租賃的差異被移除。根據該項新準則，資產(租賃項目之使用權)及支付租金之金融負債將由承租人確認。唯一例外情況是短期租賃及低價值租賃。

出租人的會計處理將無重大變動。該項準則將主要影響本集團經營租賃(作為承租人)的會計處理。本集團預期不會對財務報表(作為出租人)產生任何重大影響。然而，自下年起將須作出若干額外披露。

採納香港財務報告準則第16號後，大部分經營租賃承擔將於綜合財務狀況表中以租賃負債及使用權資產確認。此後租賃負債將按攤銷成本計量，使用權資產將於租期內按直線法折舊。根據初步估算，估計採納香港財務報告準則第16號後對本集團溢利及總權益的影響並不重大。

香港財務報告準則第16號須於二零一九年四月一日或之後開始的財政年度強制採納。本集團擬採用過渡條文，而首次採納前年度的比較金額將不予重列。

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，須報告及經營分類為(i)物業及酒店以及(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收入及業績之分析：

分類業績

截至二零一九年三月三十一日(二零一八年三月三十一日)止年度

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
分類收入						
本公司及附屬公司	<u>272,107</u>	<u>251,691</u>	<u>18,826</u>	<u>12,885</u>	<u>290,933</u>	<u>264,576</u>
分類業績	202,977	180,417	17,720	11,799	220,697	192,216
未分配企業開支					<u>(184)</u>	<u>(330)</u>
經營溢利					220,513	191,886
應佔聯營公司之溢利	167,309	133,469	-	-	167,309	133,469
投資物業公平值之變動	366,503	475,497	-	-	366,503	475,497
按公平值計入損益之股本工具投資 之公平值變動	(9,721)	-	-	-	(9,721)	-
其他收益及虧損	-	1,465	394	830	394	2,295
財務費用					<u>(69,087)</u>	<u>(50,411)</u>
除稅前溢利					<u>675,911</u>	<u>752,736</u>

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、投資物業公平值之變動、按公平值計入損益之股本工具投資之公平值變動、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

於二零一九年三月三十一日 (二零一八年三月三十一日)

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
分類資產	7,806,109	7,448,068	460,657	470,251	8,266,766	7,918,319
於聯營公司投資	2,337,377	2,111,862	-	-	2,337,377	2,111,862
綜合資產總額					<u>10,604,143</u>	<u>10,030,181</u>
分類負債	(2,439,791)	(2,424,565)	(920)	(646)	(2,440,711)	(2,425,211)
未分配企業負債					<u>(1,283)</u>	<u>(685)</u>
綜合負債總額					<u>(2,441,994)</u>	<u>(2,425,896)</u>

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分類。
- 除投資控股公司的應付賬款及應計費用外，所有負債分配至須報告及經營分類。

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。

截至二零一九年三月三十一日 (二零一八年三月三十一日) 止年度

	分類收入	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
香港	285,882	259,777
海外	5,051	4,799
	<u>290,933</u>	<u>264,576</u>

於二零一九年三月三十一日 (二零一八年三月三十一日)

	分類資產	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
香港	7,945,911	7,506,987
海外	320,855	411,332
	<u>8,266,766</u>	<u>7,918,319</u>

4. 收入

按主要服務項目分拆來自客戶合約之收入如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約之收入		
自租客收回之物業開支	41,743	35,447
其他來源收入		
物業租賃之租金收入	230,364	216,244
股息收入		
— 指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具	8,911	—
— 可供銷售投資	—	7,678
利息收入		
— 按攤銷成本計量之金融資產	7,496	1,996
— 按公平值計入其他全面收益之債務工具	2,047	—
— 可供銷售投資	—	3,211
其他	372	—
	<u>290,933</u>	<u>264,576</u>

5. 其他收益及虧損

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
出售可供銷售投資之收益淨額	—	1,044
金融資產公平值減少	—	(21)
其他收益	394	1,272
	<u>394</u>	<u>2,295</u>

6. 財務費用

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行貸款利息	64,009	44,342
融資租賃利息	53	57
其他財務費用	5,025	6,012
	<u>69,087</u>	<u>50,411</u>

7. 除稅前溢利

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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	19,290	21,075
董事宿舍之最低租賃付款	3,120	2,850
退休金計劃供款	233	225
核數師酬金	589	560
折舊	998	1,814
匯兌虧損／(收益)淨額	14	(422)
並已計入：		
物業租賃之租金收入	230,364	216,244
加：其他收入／減：(直接支出)	147	(5,069)
上市投資收入	8,391	7,485
非上市投資收入	520	193
利息收入	9,543	5,207

8. 稅項

	二零一九年			二零一八年		
	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	14,962	7,390	22,352	16,724	6,817	23,541
海外	-	1,250	1,250	-	850	850
過往年度撥備						
不足／(超額撥備)	260	-	260	(40)	-	(40)
	<u>15,222</u>	<u>8,640</u>	<u>23,862</u>	<u>16,684</u>	<u>7,667</u>	<u>24,351</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%(二零一八年：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

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
中期股息每股普通股港幣1.5仙(二零一八年：港幣1.5仙)	17,311	17,311
擬派末期現金股息每股普通股港幣3.1仙 (二零一八年：港幣3.1仙)	<u>35,775</u>	<u>35,775</u>
	<u>53,086</u>	<u>53,086</u>
年內以現金支付之股息如下：		
截至二零一九年(二零一八年)三月三十一日止年度之 中期股息	17,311	17,311
截至二零一八年(二零一七年)三月三十一日止年度之 末期股息	<u>35,775</u>	<u>34,621</u>
	<u>53,086</u>	<u>51,932</u>

董事會擬派發二零一九年末期現金股息每股普通股港幣3.1仙(二零一八年：港幣3.1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

每股盈利按本公司普通股股東應佔溢利港幣539,701,000元(二零一八年：港幣623,498,000元)及年內已發行股份1,154,038,656股(二零一八年：1,154,038,656股)計算。

由於本公司於截至二零一九年三月三十一日及二零一八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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應收遞延租金	9,928	13,146
其他按金及預付款	5,940	6,796
貿易及租賃應收賬款	<u>4,639</u>	<u>5,522</u>
	<u>20,507</u>	<u>25,464</u>

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，已逾期但未減值之貿易及租賃應收賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0-30天	4,367	5,239
31-60天	111	269
61-90天	60	6
90天以上	101	8
	<u>4,639</u>	<u>5,522</u>

12. 應付賬款及應計費用

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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	24,657	25,719
應計費用	13,846	11,122
貿易應付款項	6,015	5,359
	<u>44,518</u>	<u>42,200</u>
應付賬款及應計費用（於一年後到期）		
已收租賃按金	49,066	47,073
	<u>93,584</u>	<u>89,273</u>

於報告日期，貿易應付款項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0-30天	5,364	3,885
31-60天	319	1,008
61-90天	153	380
90天以上	179	86
	<u>6,015</u>	<u>5,359</u>

13. 報告期後事項

本集團於報告期末後有以下期後事項：

- (i) 於二零一九年五月八日，本公司非全資擁有附屬公司Treasure Spot Investments Limited (「Treasure Spot」，作為業主)與Gaw Capital Advisors Limited (「GCAL」)及Gaw Capital Asset Management (HK) Ltd (「GCAM」) (GCAL及GCAM作為租戶)訂立租賃協議。據此，Treasure Spot同意分別向GCAL及GCAM出租香港銅鑼灣怡和街68號第18及19樓部分以及第10樓1001室用作寫字樓，自二零一九年七月一日起至二零二二年六月三十日止為期三年。該等交易構成上市規則第14A章項下之本公司持續關連交易。有關該等交易之詳情載於本公司日期為二零一九年五月八日之公告。
- (ii) 於二零一九年五月二十四日，本公司全資擁有附屬公司Pine International Limited訂立認購協議以投資於Gateway VI Co-Investment (Panorama), L.P.，資本承擔為港幣55,000,000元。Gateway VI Co-Investment (Panorama), L.P.為參與財團的投資者之一，以收購恒力隆投資有限公司的65%權益，而後者擁有位於香港太古太古灣道12至14號的太古城中心三座(半座)及太古城中心四座之物業(「太古城中心物業」)。於交易完成後，本集團將會持有太古城中心物業的0.9%間接權益。部分付款港幣49,500,000元，即上述資本承擔的90%，已於二零一九年五月三十一日支付。有關此交易之詳情載於本公司日期為二零一九年五月二十四日之公告。

業務回顧

繼二零一八年經歷了劇烈波動後，全球市場在二零一九年繼續動盪。首先在二月美國聯儲局利率預期出現大逆轉的推動下，市場表現強勁，並自二零一八年下半年起收復大部分失地。然而，當今年五月初美中貿易談判意外破裂時，市場又迅速再次走向低迷。

在美國總統特朗普於二零一八年下半年針對中國的貿易戰升溫之前，中國政府致力於調控過熱的房地產市場及過度槓桿化的經濟，推出了眾多市場降溫措施及消除槓桿化政策，政府準備犧牲短期經濟增長以實現更加平衡的中長期經濟發展。然而，隨著貿易戰的展開及面臨經濟放緩的威脅，中國政府已開始調整政策方針，並再次放鬆貨幣政策。無論中國與美國在不久的將來能否達成貿易協定，全球最大的兩個經濟體顯然在進行長期戰略競爭。兩者之間的競爭不僅涉及貿易，亦涉及科技與地緣政治霸權。該戰略競爭將對全球經濟產生深遠影響，尤其是中斷了對過去二十年來已經確立的全球綜合科技供應鏈。為維持經濟與科技的持續發展，中國無疑將投入巨資建立自己的科技供應鏈，並繼續推動國內消費。

於二零一八年下半年，儘管優質地段的寫字樓租金及酒店表現持續強勁，但中國的流動資金短缺及美國利率上升導致香港房價短期下跌。但當美國聯儲局於二零一九年年初逆轉其利率指引時，香港房價亦重回上升趨勢。隨著港珠澳大橋等重大基礎設施項目開通以及港深高鐵接入國家高鐵網絡，香港有望獲得大灣區融合的成果。然而，最近引起大規模公眾抗爭的逃犯條例修訂爭議無疑將為市場的所有行業帶來負面情緒，至少在最近的將來會如此。

二零一八年前往泰國的遊客人數創歷史新高，達3,827萬人次，較上一年增長7.5%。然而大部分收益是來自表現十分強勁的二零一八年第一季度，並湊巧地跌出了截至二零一九年三月三十一日止財政年度。經過表現強勁的第一季度後，二零一八年下半年泰國的旅遊業一直面臨挑戰，尤其是在七月發生布吉島沉船悲劇而造成大量中國遊客死亡後。自沉船事故以來，前往泰國海濱渡假勝地的中國遊客人數銳減。我們的芭堤雅渡假村亦受此影響，儘管我們基本上較大多數競爭對手更能順利地度過此次衰退。對於曼谷，由於該城市有新酒店開業，故就入住率而言市場基本平穩。儘管於十二月遊客人數恢復正常，但由於大選帶來若干短期政治不確定因素以及曼谷額外供應新酒店的共同影響，故二零一九年第一季度市場再度疲弱。

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團錄得總收入（包括應佔聯營公司收入）港幣743,100,000元，較二零一八年的港幣675,800,000元增長10.0%。儘管泰國的酒店（尤其是Pullman Pattaya Hotel G）收入較低，但收入仍錄得增長，此乃主要由於投資物業及香港洲際酒店的較高收入所致。經營溢利亦增加至港幣220,500,000元（二零一八年：港幣191,900,000元）。應佔聯營公司溢利增加至港幣167,300,000元（二零一八年：港幣133,500,000元）。此外，投資物業公平值增加港幣366,500,000元，低於二零一八年的收益港幣475,500,000元。於年內，財務成本為港幣69,100,000元，而二零一八年為港幣50,400,000元。本集團的溢利淨額為港幣652,000,000元（二零一八年：港幣728,400,000元），而股東應佔溢利淨額為港幣539,700,000元（二零一八年：港幣623,500,000元）。儘管我們的投資物業及酒店表現較佳，但溢利淨額有所減少，乃由於年內投資物業公平值增加較少及財務成本上升所致。

物業投資（香港及中國）

於二零一九年三月三十一日，本集團位於香港觀塘的投資物業建生廣場（245,678平方呎）的出租率高達93%，而二零一八年三月為82%。於本財政年度內，建生廣場貢獻租金及有關收入港幣67,400,000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。於二零一九年三月三十一日，該投資物業繼續以出租率100%悉數出租。截至二零一九年三月三十一日止年度，該物業貢獻租金及有關收入港幣132,600,000元，及公平值增加港幣219,800,000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94%，且租金持續上漲。截至二零一九年三月三十一日止財政年度，該物業為本集團貢獻租金及有關收入港幣59,900,000元，及公平值增加港幣49,700,000元。

位於香港西營盤皇后大道西115-119號僑發大廈的56,740平方呎商業平台正重新定位，因此該物業地下低層及高層仍空置，正待與新租客進行磋商，致使出租率較低，為54%。於報告期內，該物業為本集團貢獻租金及有關收入港幣10,300,000元，及公平值增加港幣20,000,000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。該等物業於二零一九年三月分別錄得出租率98%及93%。

於二零一九年二月二十六日，本集團持有19.4%股權的合營企業投資26.3%（相當於本集團5.1%的實益權益）於位於日本東京的三棟鄰近樓宇。該三棟商業樓宇分別為位於青山大道的Aoyama Building (400,594平方呎)、Mihashi Building (5,419平方呎)及Clover Aoyama Building (9,250平方呎)，臨近赤坂離宮，位處三條地鐵線上的黃金地段。該三棟樓宇的出租率分別為99%、91%及90%。於二零一九年三月十三日注資11,860,000美元（相等於港幣92,500,000元）後，該合營企業將被視作本集團的聯營公司。

酒店投資（香港及泰國）

目前，本集團擁有香港洲際酒店的30%股權，並按聯營公司入賬。香港洲際酒店擁有503間客房，乃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。誠如過往報告所述，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。翻新完成後，酒店將以「麗晶酒店」品牌重新推出，並繼續由洲際酒店集團管理。截至二零一九年三月三十一日止財政年度，酒店錄得的收入為港幣1,135,700,000元（二零一八年：港幣1,110,100,000元），經營溢利為港幣415,000,000元（二零一八年：港幣409,400,000元）。年內，香港洲際酒店的平均出租率為88%。

截至二零一九年三月三十一日止財政年度，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566,500,000泰銖（相等於港幣135,600,000元）（二零一八年：571,600,000泰銖，相等於港幣134,000,000元）及經營溢利為221,700,000泰銖（相等於港幣53,100,000元）（二零一八年：222,900,000泰銖，相等於港幣52,200,000元），平均出租率為83%。

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374,500,000泰銖（相等於港幣89,600,000元）（二零一八年：390,500,000泰銖，相等於港幣91,500,000元）及經營溢利為139,600,000泰銖（相等於港幣33,400,000元）（二零一八年：157,200,000泰銖，相等於港幣36,800,000元），平均出租率為77%。

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（扣除開支後）為430,200,000泰銖（相等於港幣104,300,000元）。該出售為本集團錄得收益港幣70,000,000元，相較最初投資成本的溢利倍數為3.6倍。透過採納香港財務報告準則第9號「金融工具」，本集團已對於Dusit Thani Public Company Limited的投資分類為按公平值計入其他全面收益之股本工具（過往根據香港會計準則第39號入賬列為可供銷售投資）。於二零一八年五月出售投資後，出售收益已直接從留存盈餘中確認，而並無轉回至損益表。

前景

於二零一九年五月二十四日，本集團向財團投資港幣49,500,000元（最高承擔為港幣55,000,000元，包括未來資本需求）以收購位於香港太古城的太古城中心三座（半座）及太古城中心四座。該兩棟鄰近樓宇的總建築面積為792,780平方呎，購買價為港幣15,000,000,000元，單價為每平方呎港幣18,921元。本集團的投資佔該等物業0.9%的實益權益。該等樓宇可享港島東區的全海景觀，因此我們認為收購單價具吸引力。此外，我們認為新開通的中環及灣仔繞道和東區走廊連接路大幅提高了港島東區與中環商業中心區的連通性，因此港島東區的租金未來有望出現強勁增幅。

本集團的大部分主要投資物業（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。然而，最近引起香港大規模公眾抗爭的逃犯條例修訂爭議將對本地市場情緒造成沉重打擊。雖然長期影響難以預計，但有關抗爭無疑會在短期內影響香港的旅遊及商業氛圍。同樣，中美貿易戰及英國脫歐等國際局勢亦帶來不確定因素。鑒於香港政治局勢波動以及全球市場存在不確定性，本集團將繼續審慎地進行投資。

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。於二零一九年三月三十一日，本集團持有現金及銀行結存港幣287,500,000元（二零一八年三月三十一日：港幣198,100,000元）以及一筆未提取備用銀行融資港幣50,000,000元。

於二零一九年三月三十一日，本集團的銀行借款總額為港幣2,281,000,000元（二零一八年三月三十一日：港幣2,279,300,000元），包括將於二零二零年二月二十七日到期並有待再融資的僑發大廈平台的銀行貸款港幣400,000,000元。本集團的總債項與總資產比率為21.5%（二零一八年三月三十一日：22.7%）及淨債項與總資產比率為18.8%（二零一八年三月三十一日：20.8%）。

本集團的金融負債並無外幣風險，乃由於其均以港幣計值。然而，本集團投資於泰國、中國及日本營運的聯營公司，其賬面值於二零一九年三月三十一日分別為相等於港幣389,600,000元、港幣212,700,000元及港幣92,500,000元（二零一八年三月三十一日：港幣377,300,000元、港幣223,700,000元及無）。管理層仍將密切監察貨幣市場，並採取任何必要措施降低風險。

資產抵押

於年終結算日，賬面值港幣7,450,000,000元(二零一八年三月三十一日：港幣7,090,000,000元)的投資物業已予抵押，以取得銀行貸款港幣2,281,000,000元(二零一八年：港幣2,279,300,000元)，其全部貸款已悉數動用。

或然負債

於二零一九年三月三十一日，本集團已向銀行就附屬公司已動用的銀行融資作出擔保港幣1,879,800,000元(二零一八年三月三十一日：港幣1,878,200,000元)。

僱員

於二零一九年三月三十一日，控股公司之受薪僱員人數為17人(二零一八年：17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二零一九年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣3.1仙(二零一八年：港幣3.1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，並將於二零一九年十月十七日派付予於二零一九年九月三十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二零一九年九月十六日(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，本公司將由二零一九年九月十一日至二零一九年九月十六日(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二零一九年九月十日(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二零一九年九月三十日(星期一)。為確定有權獲發截至二零一九年三月三十一日止年度之建議末期股息，本公司將由二零一九年九月二十五日至二零一九年九月三十日(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二零一九年九月二十四日(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

截至二零一九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之原則並遵守適用之守則條文。

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，以及本集團截至二零一九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二零一九年三月三十一日止年度之財務業績並無異議。本集團截至二零一九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，二零一九年六月二十四日

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