



PIONEER GLOBAL GROUP LIMITED  
建生國際集團有限公司

Stock Code 股份代號 : 00224



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	8
董事履歷	18
企業管治報告	21
獨立核數師報告	33
綜合損益表	38
綜合損益及其他全面收益表	39
綜合財務狀況表	40
綜合權益變動表	41
綜合現金流量表	43
綜合財務報表附註	45
集團物業一覽表	117
五年財務概要	118

# 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  
恒生銀行有限公司

## 法律顧問

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

Victoria Place, 5th Floor  
31 Victoria Street  
Hamilton HM10, 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  
4th Floor, North Cedar House  
41 Cedar Avenue  
Hamilton HM 12, 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17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

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

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。



日本Aoyama Building



日本Aoyama Building

### 酒店投資

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。



太古城中心三座及太古城中心四座

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期滿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)。

董事總經理

吳繼泰

香港，二零一九年六月二十四日

# 董事會報告

董事會欣然呈報本集團截至二零一九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32及33。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

本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之業績載於第38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元已於二零一九年一月二十三日支付。

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），末期股息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。本公司將於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。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二零一九年九月二十四日（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。

於二零一九年三月三十一日，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965,748,000元（二零一八年：港幣930,552,000元）。

儲備之變動詳情載於財務報表附註30。

## 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118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二零一九年三月三十一日之詳情載於財務報表附註32。

## 貸款及借款

貸款及借款之詳情載於財務報表附註20。

### 主要客戶及供應商

截至二零一九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收入約31%，本集團之最大客戶佔本集團總收入約11%，而本集團之首五大供應商佔本集團採購額不到30%。

概無董事、彼等之聯繫人或本公司任何股東（據董事所知擁有超過5%已發行股本）於本集團之任何首五大客戶中擁有權益。

### 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，吳汪靜宜女士、張惠彬博士，太平紳士及陳智文先生將輪席告退，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

於二零一九年三月三十一日，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 <sup>1</sup>	215,768,260 <sup>2</sup>	241,042,991	20.89
吳繼泰	61,418,428	12,725,857 <sup>3</sup>	41,305,864 <sup>4</sup>	115,450,149	10.00
吳燕安	–	19,699,216 <sup>5</sup>	–	19,699,216	1.71
陳智文	–	4,136,754 <sup>6</sup>	–	4,136,754	0.36

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 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。

<sup>4</sup> 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。

<sup>5</sup> 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。

<sup>6</sup> 陳智文先生及其配偶共同擁有香泰貿易有限公司（「香泰貿易」）0.59%已發行股本，而香泰貿易實益擁有4,136,754股股份之權益。陳智文先生為香泰貿易之主席，且該公司董事一向按陳智文先生之指示行事。香泰貿易於二零一八年二月及三月出售合共304,000股本公司股份，並於二零一九年六月通知本公司及於聯交所存檔。

### 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，於二零一九年三月三十一日，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

於二零一九年三月三十一日，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 <sup>1</sup>	18.70
Prosperous Island Limited	97,324,936	8.43

<sup>1</sup> 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，於二零一九年三月三十一日，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118頁及附註29。

### 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。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

於二零一九年三月三十一日，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27披露者外，於本財政年度，概無董事或與董事有關連的實體、控股股東或其任何附屬公司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21至32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。

### 關連交易

#### (1) 關連交易

於二零一九年二月二十六日，本公司的全資附屬公司Pine International Limited與Gaw Separate Account (Rhapsody), L.P. (「Gaw L.P.」) 及Traveluck Investments Inc. (「Traveluck」) 訂立一項股東協議，以成立Britt Hands Limited (「Britt Hands」)，本集團於Britt Hands擁有19.4%股權。成立Britt Hands旨在投資26.3%於一間承諾收購位於日本東京青山區三座甲級辦公樓的物業投資公司以取得租金收入及資本增值。

Britt Hands的已承諾注資總額為63,270,000美元（相等於約港幣493,500,000元），而本集團的已承諾注資為12,270,000美元（相等於約港幣95,700,000元）。

(i) Gaw L.P.由吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士（均為本公司的執行董事）控制的投資基金全資擁有；及(ii) Traveluck由吳汪靜宜女士（本公司的執行董事）全資擁有。因此，根據聯交所證券上市規則（「上市規則」），Gaw L.P.及Traveluck均為本公司的關連人士。

#### (2) 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）控制，因此，GCAL為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。董事會確認，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二零一九年六月二十四日發出載有其發現及結論之無保留意見獨立鑑證報告。

## 關連人士交易

關連人士交易詳情載於財務報表附註27。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。截至二零一九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，二零一九年六月二十四日

## 董事履歷

### 執行董事

#### 吳汪靜宜女士（主席）

七十三歲。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）

五十歲。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）

四十八歲。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

四十六歲。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。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**

六十三歲。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**

八十二歲。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三十年。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。彼曾任中國泰豐床品控股有限公司及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）的獨立非執行董事，該等公司於聯交所主板上市。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、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GEM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

五十六歲。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。葉先生畢業于劍橋大學三一學院。葉先生為於聯交所GEM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；及冰雪集團控股有限公司的獨立非執行董事，該公司於聯交所GEM上市。彼為Japan Residential Assets Manager Limited（曾於新加坡上市之Saizen REIT之管理人，直至其於二零一七年退市）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

六十五歲。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分別於二零一四年四月及二零一九年六月獲委任為中華汽車有限公司及激成投資（香港）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。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及香港小交響樂團有限公司投票委員、太平山扶輪社特許會員。

## 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。於截至二零一九年三月三十一日止年度，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18至20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。

任何已服務董事會超過九年的獨立非執行董事如欲繼續連任，必須由股東以獨立決議案形式批准。發給股東之通函內將載列董事會認為該等獨立非執行董事仍屬獨立人士及應獲重選之原因。

倘獨立非執行董事將出任第七間（或以上）上市公司的董事，董事會將於通函內解釋其認為該獨立非執行董事仍可投入足夠時間服務董事會的原因。

## 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五次董事會會議及二零一八年股東週年大會，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
<b>執行董事</b>		
吳汪靜宜 (主席)	5/5	1/1
吳繼煒 (副主席)	4/5	1/1
吳繼泰 (董事總經理)	5/5	1/1
吳燕安	4/5	1/1
李錦鴻	5/5	1/1
<b>獨立非執行董事</b>		
張惠彬博士，太平紳士	5/5	1/1
葉天賜	4/5	1/1
陳智文	5/5	1/1

### 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*
<b>執行董事</b>		
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	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>		
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二零一九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
<b>獨立非執行董事</b>	
葉天賜 (主席)	1/1
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二零一九年之薪酬福利及二零一八年之花紅。有關董事於二零一九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
<b>獨立非執行董事</b>	
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考慮到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
<b>執行董事</b>	
吳汪靜宜 (主席)	1/1
吳繼泰	1/1
<b>獨立非執行董事</b>	
張惠彬博士，太平紳士	1/1
葉天賜	1/1
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二零一九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。

本公司截至二零一九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33至37頁獨立核數師報告內。

於截至二零一九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589,000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，所有董事於截至二零一九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亦須遵守《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Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, 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Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, 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](mailto: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

於截至二零一九年三月三十一日止財政年度，本公司之章程文件並無變動。

#### 股息政策

本公司致力通過可持續股息政策維持股東利益與審慎資本管理之間的平衡。

於建議派付股息時，董事會須考慮（其中包括）本集團財務狀況及業務表現、穩定可持續的股東回報、預期未來運營及營運資金需求、本公司業務計劃及策略、全球經濟狀況及可能對本集團的業務或財務表現產生影響的其他內部／外部因素、派付股息的任何限制以及董事會認為相關的任何其他因素。

### 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](http://www.pioneerglobalgroup.com) 或 [www.irasia.com/listco/hk/pioneer/index.htm](http://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、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。



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」)已審計列載於第38至116頁之建生國際集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一九年三月三十一日的綜合財務狀況表、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頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一九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》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計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,我們所獲得的審計憑證能充分及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 關鍵審計事項

關鍵審計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計最為重要的事項。該等事項乃於我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理。我們不會對該等事項提供單獨意見。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<b>投資物業的估值</b>	
<p>請參閱綜合財務報表附註12。</p> <p>於二零一九年三月三十一日，貴集團的投資物業賬面值約為港幣7,525,000,000元（披露於綜合財務報表附註12）、於損益確認之投資物業公平值變動的未變現收益約港幣366,503,000元。</p> <p>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計事項之一。</p>	<p>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二零一九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。</p> <p>我們已比較相似物業及位置的市場交易及市場租金。</p> <p>我們評估了估值師的資歷、能力及客觀性。</p>
<b>聯營公司估值</b>	
<p>請參閱綜合財務報表附註13。</p> <p>於二零一九年三月三十一日，貴集團於聯營公司之權益賬面值約為港幣2,337,377,000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1,606,174,000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計事項之一。</p>	<p>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（一家由主要投資者委聘之向Supreme Key及其附屬公司提供管理服務之公司）進行討論，及亦與貴集團之管理層討論關於聯營公司之表現，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計事項所載「投資物業的估值」之程序相同。</p>

## 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的所有信息，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信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計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，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，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》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部監控負責。

在擬備綜合財務報表時，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。

### 核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並按照我們協定的委聘條款僅向閣下（作為整體）出具包括我們意見的核數師報告。除此以外，本報告不可用作其他用途。我們並不就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審核準則》進行審計的過程中，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、設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，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，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部監控，以設計適當的審計程序，但目的並非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，並根據所獲取的審計憑證，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，則必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露；或倘有關披露不足，則我們應當發表非保留意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。

### 核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任 (續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 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計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審計的方向、監督及執行。我們對審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排及重大審計發現，該等發現包括我們在審計過程中識別的內部監控的任何重大缺陷。

我們亦向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及相關防範措施。

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計至關重要的事項，因而構成關鍵審計事項。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，二零一九年六月二十四日

# 綜合損益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收入			
本公司及附屬公司		<b>290,933</b>	264,576
應佔聯營公司部分 (附註)		<b>452,183</b>	411,190
		<b>743,116</b>	675,766
本公司及附屬公司收入	4	<b>290,933</b>	264,576
物業經營開支		<b>(42,593)</b>	(42,406)
僱員成本		<b>(22,643)</b>	(24,150)
折舊		<b>(998)</b>	(1,814)
其他開支		<b>(4,186)</b>	(4,320)
		<b>(70,420)</b>	(72,690)
經營溢利		<b>220,513</b>	191,886
應佔聯營公司之溢利		<b>167,309</b>	133,469
投資物業公平值之變動	12	<b>366,503</b>	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		<b>(9,721)</b>	-
其他收益及虧損	5	<b>394</b>	2,295
財務費用	6	<b>(69,087)</b>	(50,411)
除稅前溢利	7	<b>675,911</b>	752,736
稅項			
本期	8	<b>(15,222)</b>	(16,684)
遞延	8	<b>(8,640)</b>	(7,667)
年內溢利		<b>652,049</b>	728,385
應佔溢利：			
本公司股東		<b>539,701</b>	623,498
非控股權益		<b>112,348</b>	104,887
		<b>652,049</b>	728,385
每股盈利	10	港幣仙 <b>46.77</b>	港幣仙 54.03

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

截至二零一九年三月三十一日止年度

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
年內溢利	<b>652,049</b>	728,385
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	<b>(6,229)</b>	-
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	<b>431</b>	-
聯營公司換算之匯兌差額	<b>(7,301)</b>	36,820
年內其他全面(開支)/收益，除稅後	<b>(13,099)</b>	158,199
年內全面收益總額	<b>638,950</b>	886,584
應佔全面收益總額：		
本公司股東	<b>526,602</b>	762,625
非控股權益	<b>112,348</b>	123,959
	<b>638,950</b>	886,584

# 綜合財務狀況表

於二零一九年三月三十一日

	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
<b>資產</b>			
非流動資產			
投資物業	12	7,525,000	7,158,000
聯營公司	13	2,337,377	2,111,862
可供銷售投資	14	-	530,141
按公平值計入其他全面收益之債務工具	14	1,907	-
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具	14	273,267	-
按公平值計入損益之股本工具	14	81,301	-
物業、機器及設備	15	4,004	4,979
其他資產		300	300
		<b>10,223,156</b>	9,805,282
<b>流動資產</b>			
應收賬款、墊款及預付款	16	20,507	25,464
按公平值計入其他全面收益之債務工具	14	71,134	-
按公平值列賬之金融資產	14	-	1,326
稅項資產		1,893	-
現金及銀行結存	17	287,453	198,109
		<b>380,987</b>	224,899
<b>總資產</b>			
		<b>10,604,143</b>	10,030,181
<b>權益</b>			
股本	18	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
<b>總權益</b>			
		<b>8,162,149</b>	7,604,285
<b>負債</b>			
非流動負債			
應付賬款及應計費用	19	49,066	47,073
有抵押銀行貸款	20	1,881,000	1,263,500
融資租賃責任	21	664	1,008
遞延稅項	22	63,810	55,170
		<b>1,994,540</b>	1,366,751
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	19	44,518	42,200
有抵押銀行貸款	20	400,000	1,015,804
融資租賃責任	21	343	320
稅項負債		2,593	821
		<b>447,454</b>	1,059,145
<b>總負債</b>			
		<b>2,441,994</b>	2,425,896
<b>總權益及負債</b>			
		<b>10,604,143</b>	10,030,181

載於第38至116頁之本集團綜合財務報表已於二零一九年六月二十四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

截至二零一九年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益								非控股 權益	總權益
	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		
	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		
於二零一八年四月一日	115,404	547,748	41,242	25,920	204,722	174,497	5,512,368	6,621,901	982,384	7,604,285
首次應用香港財務報告準則 第9號之影響	-	-	-	-	(29,794)	-	29,794	-	-	-
於二零一八年四月一日之 經調整結存	115,404	547,748	41,242	25,920	174,928	174,497	5,542,162	6,621,901	982,384	7,604,285
投資之公平值變動										
— 指定為按公平值計入其他全面 收益之股本工具	-	-	-	-	(6,229)	-	-	(6,229)	-	(6,229)
— 按公平值計入其他全面收益之 債務工具	-	-	-	-	431	-	-	431	-	431
兌換聯營公司折算	-	-	-	(7,301)	-	-	-	(7,301)	-	(7,301)
因出售指定為按公平值計入 其他全面收益之股本工具後 而須重新分類為留存盈餘	-	-	-	-	(69,958)	-	69,958	-	-	-
年內其他全面(開支)/收益	-	-	-	(7,301)	(75,756)	-	69,958	(13,099)	-	(13,099)
年內溢利	-	-	-	-	-	-	539,701	539,701	112,348	652,049
年內全面(開支)/收益總額	-	-	-	(7,301)	(75,756)	-	609,659	526,602	112,348	638,950
分派予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(28,000)	(28,000)
已付二零一八年末期股息	-	-	-	-	-	-	(35,775)	(35,775)	-	(35,775)
已付二零一九年中期股息	-	-	-	-	-	-	(17,311)	(17,311)	-	(17,311)
於二零一九年三月三十一日	115,404	547,748	41,242	18,619	99,172	174,497	6,098,735	7,095,417	1,066,732	8,162,149

## 綜合權益變動表

截至二零一九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		投資		物業		留存盈餘	合計	非控股權益	總權益
			可分派盈餘	匯兌儲備	重估儲備	重估儲備	重估儲備					
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	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		
年內溢利	-	-	-	-	-	-	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		

# 綜合現金流量表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
經營業務之現金流量		
除稅前溢利	675,911	752,736
應佔聯營公司之溢利	(167,309)	(133,469)
投資物業公平值增加	(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	-
其他收益及虧損	(394)	(1,397)
折舊	998	1,814
利息收入	(9,543)	(5,207)
財務費用	69,087	50,411
股息收入		
— 上市	(8,391)	(7,485)
— 非上市	(520)	(193)
未計營運資金變動前之經營業務現金流量	203,057	181,713
應收賬款、墊款及預付款減少	5,275	5,577
應付賬款及應計費用增加	2,036	2,999
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	210,368	190,291
已付香港利得稅	(15,381)	(19,454)
退回香港利得稅	38	1,885
經營業務所得現金淨額	195,025	172,722
投資業務之現金流量		
三個月後到期之短期銀行存款增加	(12,270)	-
投資物業增加	(497)	(6,903)
可供銷售投資：		
購入可供銷售投資	-	(6,578)
可供銷售投資之分派	-	294
出售可供銷售投資所得款項	-	112,306
金融工具：		
購入指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具投資	(16,314)	-
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具資本回報所得款項	335	-
出售指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具投資所得款項	104,318	-
聯營公司：		
對聯營公司墊款	(92,543)	(4)
聯營公司之還款	9,673	7,351
聯營公司之分派	17,364	42,195
新／額外投資	(1)	(461,693)
物業、機器及設備：		
購入物業、機器及設備	(33)	(4,857)
出售物業、機器及設備所得款項	-	180
可供銷售投資之已收股息	-	7,625
按公平值列賬之金融資產之已收股息	-	53
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具投資之已收股息	8,911	-
已收利息	9,643	4,732
投資業務所得／(所用) 現金淨額	28,586	(305,299)

## 綜合現金流量表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
融資業務之現金流量			
籌集銀行貸款		-	263,500
銀行貸款還款		-	(263,500)
融資租賃責任還款		(321)	(269)
已付利息		(61,787)	(44,288)
已付其他財務費用		(3,329)	(3,977)
已付本公司股東股息		(53,086)	(51,932)
分派予附屬公司之非控股股東		(28,000)	(42,000)
融資業務所用現金淨額		<b>(146,523)</b>	(142,466)
現金及現金等值物之增加／(減少) 淨額		<b>77,088</b>	(275,043)
匯兌差額		(14)	679
年初之現金及現金等值物		<b>198,109</b>	472,473
年終之現金及現金等值物		<b>275,183</b>	198,109
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	17	<b>275,183</b>	198,109

## 1. 主要會計政策

### (a) 一般資料

建生國際集團有限公司（「本公司」）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有限公司（「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32及33。

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聯交所證券上市規則（「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，本公司及其附屬公司（統稱「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	外幣交易及墊付代價
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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九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」**

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。

應用香港財務報告準則第9號產生的會計政策於附註1(i)披露。

##### **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、可供銷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。



## 1. 主要會計政策 (續)

## (b) 遵例聲明 (續)

## 首次應用香港財務報告準則第9號產生之影響的概要 (續)

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	按公平值 列賬之 金融資產 港幣千元	按公平值 計入其他 全面收益之 債務工具 港幣千元	指定為 按公平值 計入其他 全面收益之 股本工具 港幣千元	按公平值 計入損益之 股本工具 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	留存盈餘 港幣千元
	(a)、(b)、(d)	(c)	(b)	(a)、(c)	(d)	(a)、(b)、(d)	(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	-	-	72,609	367,836	91,022	174,928	5,542,162

(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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (b) 遵例聲明 (續)

##### 首次應用香港財務報告準則第9號產生之影響的概要 (續)

- (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。

## 1. 主要會計政策 (續)

### (b) 遵例聲明 (續)

#### 預期信貸虧損模式項下之減值 (續)

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換取所得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。

有關本集團應用香港財務報告準則第15號產生的會計政策及履約責任資料分別於附註1(p)及4披露。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九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16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>4</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或清償 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>

1 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

3 於二零二一年一月一日或之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（使用權資產）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。

根據香港會計準則第17號，本集團（作為承租人）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號可能導致該等資產的分類發生潛在變動，這將視乎本集團單獨分開呈列使用權資產或呈列相應有關資產於同一項目內。

## 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」(續)

除亦適用於出租人的若干規定外，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。

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。

於二零一九年三月三十一日，本集團經營租賃承擔為港幣3,990,000元，披露於附註24。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。

除上述者外，對本集團的業績及財務狀況並無重大影響，或對會計政策及綜合財務報表的呈列並無任何重大變動。

### (c) 編製財務報表之基準

截至二零一九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，投資物業及於各報告期末按公平值列賬之金融工具除外。

歷史成本一般以換取貨品及服務之代價的公平值為基準。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (c) 編製財務報表之基準 (續)

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。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量輸入數據之可觀察程度及公平值計量輸入數據之整體重要性劃分為第一、第二或第三級，概述如下：

- 第一級輸入數據為實體可於計量日獲取之相同資產或負債於交投活躍市場上之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據為資產或負債可直接或間接觀察所得輸入數據（第一級包括之報價除外）；及
- 第三級輸入數據為資產或負債不可觀察輸入數據。

## 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二零一九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。集團內公司間結餘、交易及現金流量以及集團內公司間交易產生之任何未變現溢利於編製綜合財務報表時全數對銷。集團內公司間交易產生之未變現虧損僅於並無減值證據時，按與未變現收益之相同方式對銷。

非控股權益（「非控股權益」）指並非由本公司直接或間接應佔之附屬公司權益，且本集團並無與有關權益持有人就此協定致使本集團整體上就有關權益符合金融負債定義之合約責任之任何額外條款。就各項業務合併而言，本集團可選擇按公平值或非控股權益應佔附屬公司可識別資產淨值之比例計量任何非控股權益。

非控股權益於綜合財務狀況表之權益內與本公司擁有人應佔權益分開呈列。本集團業績內之非控股權益於綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表呈列為非控股權益，並與本公司擁有人之年內損益總額及全面收益總額分開呈列。

於本公司財務狀況表內（見附註30），於附屬公司之投資按成本值減任何減值虧損列賬。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (f) 聯營公司

聯營公司乃本集團對其擁有重大影響之實體，但非控制或共同控制其管理層。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。投資成本包括購買價格、直接歸屬於收購投資之其他成本及對構成本集團股權投資一部分之聯營公司之任何直接投資。此後，需調整在收購後本集團應佔該聯營公司資產淨值之變動及任何有關該投資的減值損失。於重估後，本集團應佔可識別資產及負債之公平淨值超出投資成本的部分、本集團應佔所投資公司收購後及除稅後的業績及年內的任何減值損失均在綜合損益表內確認，而本集團應佔所投資公司收購後及除稅後之其他全面收益項目則在綜合損益及其他全面收益表內確認。

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，惟作為投資實體的聯營公司除外。本集團根據香港會計準則第28號「對聯營公司及合營公司的投資」採用權益法時，保留該投資實體聯營公司應用於其附屬公司權益的公平值計量。該聯營公司之資產淨值（除損益及其他全面收入外）變動不會入賬，除非有關變動導致本集團持有之擁有權權益出現變動。

於本公司財務狀況表內（見附註30），於聯營公司之投資按成本值減去減值虧損列賬。



## 1. 主要會計政策 (續)

### (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。來自投資物業之租金收入按附註1(p)所述入賬。

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。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的損益以該項目的出售所得款項淨額與其賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售當日在損益內確認。

### (i) 金融工具

金融資產及金融負債於本集團實體成為有關工具合約條文之訂約方時，方予確認。

金融資產及金融負債於初步確認時以公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債（不包括按公平值計入損益之金融資產或金融負債）而直接產生之交易成本於初步確認時於該項金融資產或金融負債之公平值中計入或扣除（如適用）。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益內確認。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本以及於有關期間分配利息收入及利息開支之方法。實際利率為將估計未來現金收入及付款（包括構成實際利率整體一部分之所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）於金融資產或金融負債估計持有年期或（倘適用）更短期間準確貼現至初步確認時之賬面淨值之利率。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (i) 金融工具 (續)

##### 金融資產

分類及其後計量金融資產 (按照附註1(b)過渡至應用香港財務報告準則第9號後)

符合以下條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 該金融資產為以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有；及
- 合約條款導致於指定日期收取現金流量，而有關現金流量僅為支付本金及未償還本金利息。

符合以下條件之金融資產其後按公平值計入其他全面收益計量：

- 該金融資產為同時以收取合約現金流量及出售金融資產為目的之經營模式下持有；及
- 合約條款導致於指定日期收取現金流量，而有關現金流量僅為支付本金及未償還本金利息。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益之方式計量，惟於首次應用香港財務報告準則第9號／初步確認金融資產日期，倘該股本投資並非持作買賣，亦非收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」適用之業務合併中確認之或然代價，則本集團可作出不可撤回之選擇在其他全面收益中呈列股本投資其後之公平值變動。

金融資產於下列情況分類為持作買賣：

- 該資產主要為短期出售目的而購入；或
- 於初步確認時為本集團一同管理之已確認金融工具組合之一部分，且最近有短期獲利之實際模式；或
- 該資產屬於未被指定之衍生工具，並可有效作為對沖工具。

## 1. 主要會計政策 (續)

### (i) 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

分類及其後計量金融資產 (按照附註1(b)過渡至應用香港財務報告準則第9號後) (續)

此外，倘若可消除或顯著減少會計錯配，則本集團可能不可撤回地將需要按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量之金融資產指定為按公平值計入損益計量。

#### (i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量之金融資產及其後按公平值計入其他全面收益之債務工具／應收款項之利息收入使用實際利率法予以確認。利息收入乃對金融資產賬面總值按實際利率計算，惟其後出現信用減值之金融資產除外 (見下文)。對於其後出現信用減值之金融資產，利息收入乃透過對金融資產之攤銷成本按實際利率確認。倘出現信用減值之金融工具之信用風險好轉，使金融資產不再出現信用減值，則由釐定該資產不再出現信用減值後之報告期開始，利息收入以對金融資產賬面總值按實際利率確認。

#### (ii) 分類為按公平值計入其他全面收益之債務工具

因使用實際利率法計算之利息收入導致之分類為按公平值計入其他全面收益之債務工具的後續賬面值變動及匯兌損益於損益確認。該等債務工具賬面值之所有其他變動於其他全面收益確認，並於投資重估儲備下累計。減值撥備於損益確認，並對其他全面收益作出相應調整，不減少該等債務工具之賬面值。於損益確認之金額與倘該等債務工具按攤銷成本計量時於損益確認之金額相同。倘該等債務工具終止確認時，早前於其他全面收益確認之累計收益或虧損重新分類至損益。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (i) 金融工具 (續)

##### 金融資產 (續)

##### (iii) 指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具

按公平值計入其他全面收益之股本工具投資後續按公平值計量，因公平值變動產生之收益及虧損在其他全面收益內確認，並在投資重估儲備內累計；亦不會進行減值評估。於出售股本投資時，累計收益或虧損將不會重新分類至損益，而會轉撥至保留盈利。

當本集團收取股息之權利已經確立時，該等股本工具投資之股息於損益內確認，除非該股息明確代表對部分投資成本之收回，則作別論。股息計入損益內之「收入」單列項目。

##### (iv) 按公平值計入損益之金融資產

不符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益或指定為按公平值計入其他全面收益的準則的金融資產，按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益之金融資產在每個報告期末按公平值計量，其任何公平值之收益或虧損於損益內確認。於損益內確認之收益或虧損淨額不包括由金融資產所賺取之任何股息或利息，乃計入「收入」單列項目。

##### 於二零一八年四月一日及之後預期信貸虧損模式下之金融資產減值

本集團根據香港財務報告準則第9號就須予減值之金融資產（包括應收賬款、墊款及預付款以及現金及銀行結存）確認預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初步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。

## 1. 主要會計政策 (續)

### (i) 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

於二零一八年四月一日及之後預期信貸虧損模式下之金融資產減值 (續)

本集團就應收貿易款項確認全期預期信貸虧損。該等資產之預期信貸虧損就擁有大量結存之債務人予以單獨評估。就其後按攤銷成本計量之金融資產，本集團計量之虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非自初步確認以來信貸風險顯著增加，則本集團會確認全期預期信貸虧損。是否應確認全期預期信貸虧損之評估乃基於自初步確認以來資產之信貸風險是否顯著增加而定。

#### 計量及確認預期信貸虧損

預期信貸虧損的計量乃指違約概率、違約虧損程度（即倘違約虧損的程度）及違約風險暴露的函數。評估違約概率及違約虧損程度乃基於歷史數據按前瞻性資料作出調整。

一般而言，預期信貸虧損乃估計為本集團根據合約應收所有合約現金流量與本集團預期將收回之所有現金流量之間的差額，並按初步確認時釐定之貼現率作出貼現。就應收租金，本集團使用12個月預期信貸虧損計量應收租金。

利息收入按金融資產賬面總值計算，惟倘金融資產出現信貸減值，則利息收入按金融資產攤銷成本計算。

於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號前分類及計量金融資產

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

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (i) 金融工具 (續)

##### 金融資產 (續)

於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號前分類及計量金融資產 (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值以外，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計入損益。

## 1. 主要會計政策 (續)

### (i) 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

#### (ii) 可供銷售投資 (續)

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）將分類至損益。

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。

#### 金融資產減值

金融資產（按公平值計入損益之金融資產除外）於各報告期末就減值跡象進行評估。倘有客觀證據顯示估計未來現金流量因於初步確認金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響，則該等金融資產被視為已減值。

就可供銷售股本投資而言，倘其公平值大幅或長期下跌並低於其成本，即視為減值之客觀憑證。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀憑證包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違約，如逾期或拖欠利息及本金付款；或
- 借款人有可能陷入破產或財務重組；或
- 因財務困境而使金融資產喪失活躍市場。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (i) 金融工具 (續)

##### 金融資產 (續)

##### 金融資產減值 (續)

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產之原實際利率對估計未來現金流量進行貼現後之現值兩者之間的差額確認。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值直接按減值虧損減少，惟應收貿易款項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。撥備賬目之賬面值變動於損益確認。倘應收貿易款項被認為無法收回，則與撥備賬目撇銷。過往已撇銷之款項於其後收回，則計入損益。

倘可供銷售金融資產被視為已減值，則過往於其他全面收益確認之累計收益或虧損於期內重新分類至損益。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘減值虧損金額於其後期間減少，而該減少能夠客觀地與確認減值後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損透過損益撥回，惟該投資於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

就可供銷售股本投資而言，過往於損益內確認之減值虧損並非透過損益撥回。於確認減值虧損後出現之任何公平值增加於其他全面收益確認，並於投資重估儲備項下累計。就可供銷售債務投資而言，倘投資之公平值增加客觀地涉及於確認減值虧損後發生之事件，則減值虧損其後透過損益撥回。



## 1. 主要會計政策 (續)

### (i) 金融工具 (續)

#### 金融負債及股本工具

##### 債務或股本工具之分類

集團實體發行之債務及股本工具按所訂立合約安排之本質以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本工具。

利息開支按實際利率法確認。

##### 金融負債

金融負債(包括應付賬款及應計費用、有抵押銀行貸款及融資租賃責任)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

##### 股本工具

股本工具為訂立任何合約之證明實體經扣除其所有負債後之資產剩餘權益。本公司發行之股本工具按已收取之所得款項扣除直接發行費用而記錄。

##### 終止確認

本集團僅於從資產收取現金流量之合約權利已屆滿，或轉讓金融資產及其於資產擁有權之絕大部分風險及回報予另一個實體時，終止確認金融資產。倘本集團並無轉移或保留於資產擁有權之絕大部份風險及回報並繼續控制所轉讓資產，本集團確認其在資產中之保留權益，並就可能須支付之金額確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，本集團繼續確認金融資產，亦就已收取之所得款項確認有抵押借款。

當終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，該資產之賬面值與已收及應收代價之總和之間的差額於損益中確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (i) 金融工具 (續)

##### 終止確認 (續)

應用香港財務報告準則第9號後，本集團於終止確認一項於初始確認時選擇按公平值計入其他全面收益計量之股本工具投資時，過往於投資重估儲備累計之累計收益或虧損將不會重新分類至損益，而是轉撥至留存盈餘。

本集團僅於有關合約訂明之責任獲解除、取消或屆滿時方終止確認金融負債。終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之間的差額會於損益確認。

#### (j) 資產減值

於各報告期末，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。

## 1. 主要會計政策 (續)

### (k) 租賃 (續)

#### (ii) 融資租賃 (續)

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。

### (l) 應收賬款

應收債務人之款項於集團具有無條件權利收取代價之時確認。倘代價到期付款前僅需待時間推移，則收取代價為無條件之權利。

應收款項按攤銷成本（使用實際利率法）扣除信貸虧損撥備列賬（請參閱附註1(i)）。

### (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。就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物包括現金及短期存款（定義見上文）。

現金及現金等值物根據附註1(i)所載政策評估預期信貸虧損。

### (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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (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。

#### (p) 收入確認

本集團從以下主要來源確認收入：

- 物業租賃之租金收入
- 提供物業管理服務
- 投資之股息收入
- 利息收入

於二零一八年四月一日及之後應用香港財務報告準則第15號後

收入按已收或應收代價之公平值計量。

香港財務報告準則第15號引入確認收入之五個步驟：

- 第一步：識別與客戶之合約
- 第二步：識別合約內之履約義務
- 第三步：釐定交易價格
- 第四步：按合約內之履約義務分配交易價格
- 第五步：於本集團完成履約義務時（或就此）確認收益

## 1. 主要會計政策 (續)

### (p) 收入確認 (續)

於二零一八年四月一日及之後應用香港財務報告準則第15號後 (續)

根據香港財務報告準則第15號，當本集團符合履約責任時（即與特定履約責任相關之貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時）確認收入。

履約責任針對特定之貨品及服務（或一批捆綁之貨品或服務）或一系列大致相同而特定之貨品或服務。

控制權隨時間轉移。倘滿足以下其中一項標準，則收入乃參照已完成相關履約責任之進展情況而隨時間確認：

- 客戶同時取得並耗用因本集團履約所提供之利益；
- 本集團履約所產生及提升一項可隨著本集團履約而轉由客戶控制之資產；或
- 本集團履約並未產生對本集團而言有替代用途之資產，而本集團對迄今已完成之履約具有可強制執行收款之權利。

否則，收入於客戶獲得該明確貨品或服務之控制權時確認。

合約資產指本集團就換取本集團已向客戶轉移之貨品或服務而收取代價之權利（尚未成為無條件），其按香港財務報告準則第9號進行減值評估。相反，應收款項指本集團收取代價之無條件權利，即該代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價（或已到期代價金額）而須向客戶轉移貨品或服務之責任。

與一份合約相關之合約資產及合約負債按淨額基準進行會計處理及呈列。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (p) 收入確認 (續)

於二零一八年四月一日及之後應用香港財務報告準則第15號後 (續)

本集團收入確認政策之進一步詳情如下：

(i) 租金收入 (香港財務報告準則第15號範圍外)

租金收入於租約期按直線法確認。

(ii) 提供物業管理服務 (香港財務報告準則第15號範圍內)

提供物業管理服務之收入隨時間予以確認。

(iii) 股息收入 (香港財務報告準則第15號範圍外)

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 (香港財務報告準則第15號範圍外)

其後按攤銷成本計量之金融資產及其後按公平值計入其他全面收益之債務工具／應收款項之利息收入使用實際利率法予以確認。利息收入乃對金融資產賬面總值按實際利率計算，惟其後出現信用減值之金融資產除外 (見下文)。對於其後出現信用減值之金融資產，利息收入乃透過對金融資產之攤銷成本按實際利率確認。倘出現信用減值之金融工具之信用風險好轉，使金融資產不再出現信用減值，則由釐定該資產不再出現信用減值後之報告期開始，利息收入以對金融資產賬面總值按實際利率確認。

根據產出法計量完全履行履約責任之進度，即以直接計量迄今已轉讓予客戶之貨品或服務價值相對於根據合約承諾之餘下貨品或服務為基準確認收入，有關方法最能反映本集團於轉讓貨品或服務控制權方面之履約情況。

## 1. 主要會計政策 (續)

### (p) 收入確認 (續)

#### 於二零一八年四月一日前之政策

#### (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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (q) 外幣 (續)

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。

#### (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除稅前溢利不同，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，並於不再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。



## 1. 主要會計政策 (續)

### (s) 稅項 (續)

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於權益中確認。

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。

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。

即期及遞延稅項乃於損益確認，惟倘與於其他全面收益確認或直接於權益確認之項目有關，則即期及遞延稅項亦應分別於其他全面收益或直接於權益內確認。當即期稅項或遞延稅項乃自業務合併初步入賬而產生，則其稅務影響於業務合併入賬時計入。

### (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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 1. 主要會計政策 (續)

#### (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。

## 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 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

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。

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值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）確認基於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7,525,000,000元（二零一八年：港幣7,158,000,000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。

## 2. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源 (續)

### 投資物業估值 (續)

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。於二零一九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。

### 金融工具之公平值計量

於二零一九年三月三十一日，本集團為數港幣209,395,000元之若干金融資產乃運用估值技術以不可觀察輸入參數按公平值計量。於採用相關估值技術及相關輸入參數時須作出判斷及估計。與該等相關因素之假設之變動可能會對上述金融工具之公平值有所影響。有關進一步披露，請參閱附註14。

### 於二零一八年四月一日前之可供銷售投資估值

於二零一八年三月三十一日，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元列賬。在得不到第一級參數時，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

截至二零一九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，須報告及經營分類為：

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

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。

### 3. 分類資料 (續)

#### 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	<b>7,806,109</b>	7,448,068	<b>460,657</b>	470,251	<b>8,266,766</b>	7,918,319
於聯營公司投資	<b>2,337,377</b>	2,111,862	-	-	<b>2,337,377</b>	2,111,862
綜合資產總額					<b>10,604,143</b>	10,030,181
分類負債	<b>(2,439,791)</b>	(2,424,565)	<b>(920)</b>	(646)	<b>(2,440,711)</b>	(2,425,211)
未分配企業負債					<b>(1,283)</b>	(685)
綜合負債總額					<b>(2,441,994)</b>	(2,425,896)

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。

#### 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
資本開支	<b>93,041</b>	468,596	<b>16,347</b>	11,745	<b>109,388</b>	480,341
折舊	<b>998</b>	1,814	-	-	<b>998</b>	1,814

## 綜合財務報表附註

截至二零一九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		分類資產	
	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
香港	<b>285,882</b>	259,777	<b>7,945,911</b>	7,506,987
海外	<b>5,051</b>	4,799	<b>320,855</b>	411,332
	<b>290,933</b>	264,576	<b>8,266,766</b>	7,918,319

截至二零一九年三月三十一日止年度，一名客戶為本集團貢獻收入港幣29,648,000元，佔本集團收入約11%。截至二零一八年三月三十一日止年度，概無單一客戶為本集團貢獻10%以上收入。

### 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
<b>香港財務報告準則第15號範圍內</b>		
來自客戶合約之收入		
自租客收回之物業開支(附註)	<b>41,743</b>	35,447
<b>其他來源收入</b>		
物業租賃之租金收入	<b>230,364</b>	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	<b>8,911</b>	—
— 可供銷售投資	—	7,678
利息收入		
— 按攤銷成本計量之金融資產	<b>7,496</b>	1,996
— 按公平值計入其他全面收益之債務工具	<b>2,047</b>	—
— 可供銷售投資	—	3,211
其他	<b>372</b>	—
	<b>290,933</b>	264,576

附註：本集團向租客提供物業管理服務。是項收入隨時間確認。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 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	<b>394</b>	1,272
	<b>394</b>	2,295

### 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	<b>64,009</b>	44,342
融資租賃利息	<b>53</b>	57
其他財務費用	<b>5,025</b>	6,012
	<b>69,087</b>	50,411

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 8. 稅項

#### (a) 稅項

	二零一九年			二零一八年		
	本期稅項	遞延稅項	合計	本期稅項	遞延稅項	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	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)
	<b>15,222</b>	<b>8,640</b>	<b>23,862</b>	16,684	7,667	24,351

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過《2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「條例草案」)，引入兩級制利得稅率制度。該條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體首港幣2百萬元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過港幣2百萬元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。而不符合資格採用兩級制利得稅率制度的集團實體的溢利，將繼續按16.5%劃一的稅率徵稅。本公司董事認為，實施兩級制利得稅率制度所涉及的金額對綜合財務報表而言並無重大影響。

海外稅項乃按有關徵稅國家之適用稅率作出撥備。

## 8. 稅項 (續)

## (b) 會計溢利與稅項支出對賬

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
除稅前溢利	<b>675,911</b>	752,736
減：應佔聯營公司之溢利，扣除稅項	<b>(167,309)</b>	(133,469)
本公司及其附屬公司應佔之除稅前溢利	<b>508,602</b>	619,267
以適用稅率16.5% (二零一八年：16.5%) 計算之稅項	<b>83,919</b>	102,179
海外營運業務採用不同適用稅率之影響	<b>480</b>	339
不可抵扣稅項之支出	<b>1,552</b>	1,002
無須課稅之收益	<b>(63,233)</b>	(79,143)
未確認本年度稅項虧損	<b>1,056</b>	135
動用過往未確認稅項虧損	<b>(172)</b>	(121)
過往年度撥備不足 / (超額撥備)	<b>260</b>	(40)
稅項支出	<b>23,862</b>	24,351

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 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)	<b>17,311</b>	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)	<b>35,775</b>	35,775
	<b>53,086</b>	53,086
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	<b>17,311</b>	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	<b>35,775</b>	34,621
	<b>53,086</b>	51,932

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。

截至二零一九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	二零一九年 合計 港幣千元
執行董事					
吳汪靜宜	55	2,827	1,100	-	3,982
吳繼煒	55	496	1,200	2	1,753
吳繼泰	55	4,367	2,200	18	6,640
吳燕安	55	282	800	14	1,151
李錦鴻	55	1,634	1,500	18	3,207
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	9,606	6,800	52	17,033

	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

\* 花紅乃根據本集團業績及當前市場環境釐定。

概無董事於截至二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日止年度放棄任何酬金。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 11. 董事及高級管理人員酬金 (續)

#### (b) 其他高級管理人員酬金

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，全部五位最高薪酬僱員均為董事，彼等之酬金詳情載於上文。

### 12. 投資物業

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於二零一八年三月三十一日（二零一七年三月三十一日）之估值	<b>7,158,000</b>	6,675,600
添置	<b>497</b>	6,903
重估	<b>366,503</b>	475,497
於二零一九年三月三十一日（二零一八年三月三十一日）	<b>7,525,000</b>	7,158,000

本集團按經營租賃持有以賺取租金或以資本增值為目的，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。

投資物業於二零一九年三月三十一日及二零一八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及其他參數持續與測量師進行討論。

下表呈列於二零一九年三月三十一日及二零一八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。

## 12. 投資物業 (續)

詳情	重大不可觀察 參數	
	公平值 港幣千元	(第三級) 港幣千元
於二零一九年三月三十一日		
於下列地區之投資物業		
香港	7,497,000	7,497,000
中國大陸	28,000	28,000
	<b>7,525,000</b>	<b>7,525,000</b>
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

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。

於二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日，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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 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

#### 二零一九年

詳情	於二零一九年 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	7,497,000	投資方法	(i) 資本化利率	2.4% – 4.3%	資本化利率越高，公平值越低
			(ii) 市場租金	每月每平方呎 港幣8元至 港幣94元	市場租金越高，公平值越高
於中國大陸之物業	28,000	投資方法	(i) 資本化利率	2.6%	資本化利率越高，公平值越低
			(ii) 市場租金	每月每平方米 人民幣109元	市場租金越高，公平值越高

#### 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	2.4% – 4.2%	資本化利率越高，公平值越低
			(ii) 市場租金	每月每平方呎 港幣8元至 港幣89元	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	2.8%	資本化利率越高，公平值越低
			(ii) 市場租金	每月每平方米 人民幣90元	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

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 13. 聯營公司

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
投資成本	<b>219,623</b>	219,622
應佔收購後儲備	<b>857,234</b>	714,590
	<b>1,076,857</b>	934,212
聯營公司欠款	<b>1,260,520</b>	1,177,650
	<b>2,337,377</b>	2,111,862

聯營公司欠款乃無抵押、免息及無固定還款期限。本公司董事認為於報告期末，聯營公司欠款為於相關聯營公司之投資淨額（即視作對聯營公司的注資）之一部分。

本集團主要聯營公司於二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日之詳情載於附註33。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
綜合財務報表內重大 聯營公司之賬面值：		
Supreme Key Limited	<b>1,606,174</b>	1,473,519
綜合財務報表內個別非重大 聯營公司之賬面值總額	<b>731,203</b>	638,343
	<b>2,337,377</b>	2,111,862

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 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	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產	<b>5,305,355</b>	4,767,690
流動資產	<b>12,802</b>	109,109
非流動負債	<b>(3,734,312)</b>	(3,734,313)
流動負債	<b>(116,131)</b>	(148,902)
資產淨值	<b>1,467,714</b>	993,584
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	<b>424,740</b>	140,467
股息及利息收入	<b>49,577</b>	175,644
	<b>474,317</b>	316,111
年內溢利	<b>474,130</b>	315,509
其他全面收益	—	—
全面收益總額	<b>474,130</b>	315,509
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	<b>1,467,714</b>	993,584
本集團之實際權益	<b>30.0%</b>	30.0%
本集團應佔聯營公司之資產淨值	<b>440,314</b>	298,075
聯營公司欠款	<b>1,165,860</b>	1,175,444
綜合財務報表內聯營公司之賬面值	<b>1,606,174</b>	1,473,519

## 綜合財務報表附註

截至二零一九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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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	<b>731,203</b>	638,343
本集團應佔該等聯營公司之總額如下：		
年內溢利	<b>25,070</b>	34,197
其他全面(開支)/收益	<b>(7,301)</b>	36,820
全面收益總額	<b>17,769</b>	71,017

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 14. 於按公平值計入其他全面收益之債務工具／指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具／按公平值計入損益之股本工具／可供銷售投資／按公平值列賬之金融資產

	二零一九年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
	第一級	第二級	第三級	合計	第一級	第二級	第三級	合計
<b>按公平值計入其他全面收益之債務工具之投資 (附註a)</b>								
債務證券								
於香港上市	3,342	-	-	3,342	-	-	-	-
於香港以外地區上市	69,699	-	-	69,699	-	-	-	-
	<b>73,041</b>	-	-	<b>73,041</b>	-	-	-	-
減：按公平值計入其他全面收益之								
債務工具之投資								
分類為流動資產	(71,134)	-	-	(71,134)	-	-	-	-
按公平值計入其他全面收益之債務工具之投資								
分類為非流動資產	1,907	-	-	1,907	-	-	-	-
<b>按公平值計入損益之股本工具之投資 (附註b)</b>								
分類為非流動資產的股本投資								
於香港以外地區上市	-	-	81,301	81,301	-	-	-	-
<b>按公平值計入其他全面收益之股本工具之投資 (附註c)</b>								
分類為非流動資產的股本投資								
於香港上市	143,733	-	-	143,733	-	-	-	-
於香港以外地區上市	1,440	-	-	1,440	-	-	-	-
非於香港上市	-	-	37	37	-	-	-	-
非於香港以外地區上市	-	-	128,057	128,057	-	-	-	-
	<b>145,173</b>	-	<b>128,094</b>	<b>273,267</b>	-	-	-	-

**14. 於按公平值計入其他全面收益之債務工具／指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具／按公平值計入損益之股本工具／可供銷售投資／按公平值列賬之金融資產 (續)**

	二零一九年 港幣千元 第一級	二零一九年 港幣千元 第二級	二零一九年 港幣千元 第三級	二零一九年 港幣千元 合計	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
<b>按公平值列賬之金融資產</b>								
分類為流動資產之股本投資								
於香港以外地區上市	-	-	-	-	1,326	-	-	1,326
<b>可供銷售投資</b>								
分類為非流動資產之債務證券／ 投資基金 (附註a)								
於香港上市	-	-	-	-	6,971	-	-	6,971
於香港以外地區上市	-	-	-	-	69,211	-	-	69,211
非於香港以外地區上市	-	-	-	-	-	-	6,274	6,274
	-	-	-	-	76,182	-	6,274	82,456
分類為非流動資產之股本投資 (附註b、c)								
於香港上市	-	-	-	-	145,437	-	-	145,437
於香港以外地區上市	-	-	-	-	105,367	-	-	105,367
非於香港上市	-	-	-	-	-	-	37	37
非於香港以外地區上市	-	-	-	-	-	105,537	91,307	196,844
	-	-	-	-	250,804	105,537	91,344	447,685
	-	-	-	-	326,986	105,537	97,618	530,141
	<b>218,214</b>	<b>-</b>	<b>209,395</b>	<b>427,609</b>	328,312	105,537	97,618	531,467

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 14. 於按公平值計入其他全面收益之債務工具／指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具／按公平值計入損益之股本工具／可供銷售投資／按公平值列賬之金融資產 (續)

- (a) 於二零一八年四月一日採納香港財務報告準則第9號後，本集團於上市債務工具的投資乃按公平值計入其他全面收益計量。於二零一八年三月三十一日，該等投資被分類為可供銷售投資。

上市投資之公平值乃採用於活躍市場上之報價（第一級參數）計量。其乃產生自上市債務證券於報告日期當日之買方報價。本集團於債務工具的投資主要包括違約風險較低且交易對手具有較強償還能力的工具。其固定票面利率為每年2.75%至5.55%，到期日為二零一九年五月十八日至二零二五年三月十二日。到期日為二零二零年三月三十一日之前的工具被分類為流動資產。

- (b) 按公平值計入損益的非上市股本工具為持有一間公司的4%擁有權，該公司間接持有一項位於中國上海的投資物業（「上海投資」）以收取租金收入。截至二零一八年三月三十一日，該投資被分類為可供銷售投資。

有關港幣81,301,000元（二零一八年：港幣91,022,000元）之上海投資之公平值分類為第三級，其中該投資之公平值絕大部分來自投資物業及銀行借款。該投資物業的公平值於二零一九年三月三十一日為人民幣4,454,000,000元（相等於約港幣5,144,370,000元）（二零一八年：人民幣4,411,000,000元，相等於約港幣5,408,327,000元）。投資物業之公平值由該投資者之管理人所委聘的一名獨立估值師計量。

以下為上海投資之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%（二零一八年：5.0%至6.0%）	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9.41元 （二零一八年：每日每平方米人民幣9.22元）	市場租金越高，公平值越高
		商舖部分	每日每平方米人民幣12.23元 （二零一八年：每日每平方米人民幣12.12元）	

**14. 於按公平值計入其他全面收益之債務工具／指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具／按公平值計入損益之股本工具／可供銷售投資／按公平值列賬之金融資產 (續)**

- (c) 上市股本投資指我們於香港及香港以外地區於實體的普通股的投資。於二零一八年三月三十一日，該等投資被分類為可供銷售投資及按公平值列賬的金融資產，其公平值分別為港幣366,510,000元及港幣1,326,000元。該等投資由本公司董事於香港財務報告準則第9號首次應用日期（即二零一八年四月一日）評估及確定該等投資並非持作買賣，而是持作長期策略目的。本公司董事已選擇將該等投資指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具，因為彼等認為於損益賬確認該等投資公平值之短期波動與本集團長期持有該等投資並實現其長期表現潛力之策略不符。上市投資之公平值乃使用活躍市場之報價（第一級參數）計量。該報價來自報告日期上市股份當日的買方報價。

本公司董事已選擇將非上市股本工具的投資指定為按公平值計入其他全面收益列賬，因為彼等認為該等投資將為本集團帶來長期價值。於指定為按公平值計入其他全面收益的非上市股本工具的主要投資為於一家馬來西亞私人公司的9.75%擁有權，該公司主要於馬來西亞從事房地產開發（「馬來西亞投資」），該投資的公平值為港幣105,537,000元（二零一八年：港幣105,537,000元，並分類為可供銷售投資）。於二零一八年三月三十一日，馬來西亞投資之公平值計量乃基於接近報告期末進行之市場交易。於二零一九年三月三十一日，公平值計量由第二級轉為第三級，因為截至二零一九年三月三十一日止年度並無近期的買賣交易可供參考。本公司管理層使用基於可得市場可觀察及比較之數據的方法評估。評估中需要考慮的因素包括但不限於馬來西亞的房地產與土地組合，市場趨勢以及馬來西亞的經濟表現，這或需作出判斷。於評估後，管理層得出結論，該投資的公平值並無重大變動。

於本年度，本集團出售於Dusit Thani Public Company Limited的投資，代價為434,589,000泰銖（相當於約港幣106,518,000元），此亦為於出售日期的公平值，因為於被投資方進行集團重組後該投資已不再符合本集團的投資目標。出售累計收益港幣69,958,000元已轉撥至留存盈餘。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 14. 於按公平值計入其他全面收益之債務工具／指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具／按公平值計入損益之股本工具／可供銷售投資／按公平值列賬之金融資產 (續)

下表顯示年內第三級金融工具之變動：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於二零一八年四月一日 (二零一七年四月一日)	<b>97,618</b>	117,109
增加	<b>16,314</b>	1,622
資本回報	<b>(334)</b>	(176)
轉自／(轉至) 第二級 (附註)	<b>105,537</b>	(105,537)
因投資的公平值變動而確認的收益或虧損總額：		
於損益	<b>(9,721)</b>	—
於其他全面收益	<b>(19)</b>	84,600
於二零一九年三月三十一日 (二零一八年三月三十一日)	<b>209,395</b>	97,618

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。



截至二零一九年三月三十一日止年度

## 15. 物業、機器及設備

	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	合計 港幣千元
<b>成本</b>				
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)
撇銷	-	(119)	-	(119)
於二零一八年三月三十一日	5,073	135	2,595	7,803
添置	-	33	-	33
撇銷	-	(28)	-	(28)
於二零一九年三月三十一日	<b>5,073</b>	<b>140</b>	<b>2,595</b>	<b>7,808</b>
<b>累計折舊</b>				
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)
撇銷時抵銷	-	(81)	-	(81)
於二零一八年三月三十一日	1,695	60	1,069	2,824
本年度支出	676	17	305	998
撇銷時抵銷	-	(18)	-	(18)
於二零一九年三月三十一日	<b>2,371</b>	<b>59</b>	<b>1,374</b>	<b>3,804</b>
<b>賬面淨值</b>				
於二零一九年三月三十一日	<b>2,702</b>	<b>81</b>	<b>1,221</b>	<b>4,004</b>
於二零一八年三月三十一日	3,378	75	1,526	4,979

汽車之賬面淨值港幣1,221,000元(二零一八年：港幣1,526,000元)包括與根據融資租賃持有的資產有關的港幣1,131,000元(二零一八年：港幣1,414,000元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 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：

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

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：

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

本集團認為上述貿易及租金應收賬款可全數收回。本集團並無確認截至二零一九年三月三十一日止年度的任何預期信貸虧損，亦無就截至二零一八年三月三十一日止年度的呆壞賬作出任何撥備。

## 17. 現金及銀行結存

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行結存及現金	<b>34,091</b>	59,602
短期銀行存款	<b>241,092</b>	138,507
現金及現金等值物	<b>275,183</b>	198,109
於三個月後到期的短期銀行存款	<b>12,270</b>	–
	<b>287,453</b>	198,109

銀行結存港幣54,154,000元（二零一八年：港幣52,596,000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2.34%（二零一八年：年利率2.21%）。

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團對銀行結存進行減值評估，並得出結論，交易銀行的違約可能性極低，因此並無就信貸虧損作出撥備。

現金及銀行結存以下列貨幣計值：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
港幣	<b>139,337</b>	66,950
美元	<b>147,842</b>	130,961
其他	<b>274</b>	198
	<b>287,453</b>	198,109

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 18. 股本

	每股面值 港幣0.10元 之股份數目	港幣千元
法定		
於二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足		
於二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日	1,154,038,656	115,404

### 19. 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	<b>24,657</b>	25,719
應計費用	<b>13,846</b>	11,122
貿易應付款項	<b>6,015</b>	5,359
	<b>44,518</b>	42,200
應付賬款及應計費用（於一年後到期）		
已收租賃按金	<b>49,066</b>	47,073
	<b>93,584</b>	89,273

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：

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 20. 有抵押銀行貸款

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
流動		
須於一年內償還	400,000	1,015,804
非流動		
須於超過一年但不超過兩年內償還	863,500	400,000
須於超過兩年但不超過五年內償還	1,017,500	863,500
	<b>1,881,000</b>	1,263,500

於二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日，所有銀行貸款均以港幣計值。於年結日之實際年利率為2.52%（二零一八年：年利率2.15%）。

### 21. 融資租賃責任

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
就報告而言分析如下：		
流動負債	343	320
非流動負債	664	1,008
	<b>1,007</b>	1,328

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（二零一八年：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（二零一八年：年利率2%至3.7%）。於二零一九年三月三十一日，最低租賃付款金額及最低租賃付款現值分別約為港幣1,046,000元（二零一八年：港幣1,420,000元）及港幣1,007,000元（二零一八年：港幣1,328,000元）。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 22. 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
於二零一八年三月三十一日	3,763	54,929	(3,522)	55,170
計入損益	1,250	5,621	1,769	8,640
於二零一九年三月三十一日	<b>5,013</b>	<b>60,550</b>	<b>(1,753)</b>	<b>63,810</b>

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19,025,000元（二零一八年：港幣24,915,000元）。該等虧損可無限期結轉。已就此等虧損港幣10,624,000元（二零一八年：港幣21,348,000元）確認遞延所得稅資產。

### 23. 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
於二零一八年四月一日	966	2,279,304	1,328	2,281,598
融資現金流量之變動：				
融資租賃本金還款	-	-	(321)	(321)
已付利息	(61,734)	-	(53)	(61,787)
已付其他財務費用	-	(3,329)	-	(3,329)
其他非現金變動：				
財務費用	64,009	5,025	53	69,087
<b>於二零一九年三月三十一日</b>	<b>3,241</b>	<b>2,281,000</b>	<b>1,007</b>	<b>2,285,248</b>
	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)
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)
其他非現金變動：				
財務費用	44,342	6,012	57	50,411
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

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 24. 擔保及承擔

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
擔保		
— 本公司就本公司附屬公司已動用銀行融資向銀行作出之擔保	<b>1,879,800</b>	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	<b>2,670</b>	3,120
— 超過一年但不超過五年	<b>1,320</b>	1,350
— 以購入可供銷售投資		
— 不超過一年	—	3,060
— 以購入指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具		
— 不超過一年	<b>2,259</b>	—
	<b>1,886,049</b>	1,885,730

### 25. 經營租賃應收款項

於年結日，本集團（作為出租人）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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
不超過一年	<b>202,261</b>	193,852
超過一年但不超過五年	<b>208,482</b>	198,887
	<b>410,743</b>	392,739

### 26. 資產抵押

於年結日，賬面值為港幣7,450,000,000元（二零一八年：港幣7,090,000,000元）的投資物業已予抵押，以取得銀行貸款合共港幣2,281,000,000元（二零一八年：港幣2,279,304,000元），其中全部貸款已悉數動用。



## 27. 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 (「GCAL」)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GCAL租賃按金港幣2,552,000元(二零一八年：港幣2,552,000元)以及截至二零一九年三月三十一日止年度租金收入港幣8,278,000元(二零一八年：港幣8,278,000元)。GCAL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)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16至17頁有所討論。

- (ii) 於二零一八年二月，Gaw Capital Asset Management (HK) Limited (「GCAM」)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，已向GCAM收取租賃按金港幣528,000元(二零一八年：港幣528,000元)及截至二零一九年三月三十一日止年度租金收入港幣1,593,000元(二零一八年：無)。GCAM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)控制。吳繼泰先生及吳燕安女士亦為本公司股東。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 27. 關連人士交易 (續)

#### (a) 與關連人士之交易 (續)

- (iii) 於二零一九年二月，本集團公司已與Gaw Separate Account (Rhapsody), L.P.及Traveluck Investments Inc.訂立股東協議，以成立合營企業Britt Hands Limited。合營企業的成立是為了投資於一間房地產投資公司的26.3%股本權益，而該公司承諾收購日本東京的三座相鄰商業建築。本集團擁有合營企業19.4%的股權，並已承諾出資12,270,000美元（相當於約港幣95,706,000元）。於二零一九年三月三十一日，本集團已向合營企業注資11,865,000美元（相當於約港幣92,547,000元）。

上述交易構成上市規則第14A章項下之關連交易，交易詳情在董事會報告一節第16至17頁有所討論。

- (iv) 於二零一九年財政年度，已就分攤僱員及行政開支向GCAL支付管理費約港幣729,000元（二零一八年：港幣720,000元）。

上述交易(ii)及(iv)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。

#### (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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
袍金	575	575
薪金、津貼及福利	10,707	9,851
酌情花紅	7,120	8,060
退休金計劃供款	70	68
	<b>18,472</b>	18,554

## 28. 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 29. 金融風險管理

#### (a) 金融工具分類

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>金融資產</b>		
按公平值列賬之金融資產	-	1,326
貸款及應收賬款（包括現金及現金等值物）	<b>302,020</b>	216,777
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	<b>73,041</b>	-
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具	<b>273,267</b>	-
按公平值計入損益之股本工具	<b>81,301</b>	-
	<b>729,629</b>	748,244
<b>金融負債</b>		
已攤銷成本		
有抵押銀行貸款	<b>2,281,000</b>	2,279,304
貿易應付款項	<b>6,015</b>	5,359
	<b>2,287,015</b>	2,284,663

本集團之主要金融工具包括有抵押銀行貸款、現金及短期存款、股本及債務投資。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。

**29. 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銀行存款有關。本集團銀行借貸之利率及還款期限於財務報表附註20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
<b>二零一九年</b>			
銀行借貸	<b>100</b>	<b>22,810</b>	<b>19,046</b>
短期銀行存款	<b>100</b>	<b>2,534</b>	<b>2,534</b>
<b>二零一八年</b>			
銀行借貸	100	22,793	19,032
短期銀行存款	100	1,385	1,370

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 29. 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按公平值計入其他全面收益之股本及債務工具(二零一八年：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 港幣千元	權益變動 港幣千元
於二零一九年三月三十一日			
按公平值計入其他全面收益之股本及債務工具			
泰銖	5%	72	86
馬來西亞林吉特	5%	-	5,277
歐元	5%	-	5
加拿大元	5%	-	95
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

**29. 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債務投資。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。

*按公平值計入其他全面收益之債務工具*

本集團僅投資於信貸風險較低的債務證券。本集團按公平值計入其他全面收益之債務工具主要包括評級為最高投資等級的上市公司發行的債券，因此被視為低信貸風險投資。截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團概無於損益賬中確認按公平值計入其他全面收益之債務工具的預期信貸虧損。

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：

於二零一九年三月三十一日

	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	2.52	456,721	895,560	1,041,138	2,393,419
融資租賃責任	2.74	373	608	65	1,046
貿易應付款項	-	6,015	-	-	6,015
		463,109	896,168	1,041,203	2,400,480

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 29. 金融風險管理 (續)

#### (e) 流動資金風險 (續)

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
貿易應付款項	-	5,359	-	-	5,359
		1,070,283	424,529	868,987	2,363,799

#### (f) 股價風險

於二零一九年三月三十一日，本集團所面臨之股價風險乃來自分類作按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益之股本工具（附註14）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。

	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
於二零一九年三月三十一日			
上市投資：			
指定為按公平值計入其他全面收益之 股本工具	145,173	-	7,259
非上市投資：			
指定為按公平值計入其他全面收益之 股本工具	128,094	-	6,405
按公平值計入損益之股本工具	81,301	4,065	4,065
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



## 29. 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。於截至二零一九年三月三十一日及二零一八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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
計息銀行借貸	<b>2,281,000</b>	2,279,304
減：現金及銀行結存	<b>(287,453)</b>	(198,109)
負債淨額	<b>1,993,547</b>	2,081,195
總資產	<b>10,604,143</b>	10,030,181
資產負債比率	<b>18.8%</b>	20.7%

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 30. 本公司財務狀況及儲備表

#### (a) 本公司財務狀況表

	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
<b>資產</b>		
非流動資產		
附屬公司	<b>1,534,091</b>	1,555,005
聯營公司	<b>41,117</b>	41,116
可供銷售投資	<b>-</b>	224
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具	<b>232</b>	-
	<b>1,575,440</b>	1,596,345
流動資產		
應收賬款、墊款及預付款	<b>205</b>	136
現金及銀行結存	<b>56,992</b>	305
稅項資產	<b>292</b>	292
	<b>57,489</b>	733
<b>總資產</b>	<b>1,632,929</b>	1,597,078
<b>權益</b>		
股本	<b>115,404</b>	115,404
儲備	<b>1,513,087</b>	1,477,883
<b>總權益</b>	<b>1,628,491</b>	1,593,287
<b>負債</b>		
流動負債		
應付賬款及應計費用	<b>4,438</b>	3,791
<b>總負債</b>	<b>4,438</b>	3,791
<b>總權益及負債</b>	<b>1,632,929</b>	1,597,078

本公司財務狀況表已於二零一九年六月二十四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

## 30. 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
於二零一八年三月三十一日	<b>547,748</b>	<b>381,051</b>	<b>549,501</b>	<b>(417)</b>	<b>1,477,883</b>
年內溢利	-	-	<b>88,282</b>	-	<b>88,282</b>
已付二零一八年末期股息	-	-	<b>(35,775)</b>	-	<b>(35,775)</b>
已付二零一九年中期股息	-	-	<b>(17,311)</b>	-	<b>(17,311)</b>
指定為按公平值計入其他 全面收益之股本工具之 投資之公平值變動	-	-	-	<b>8</b>	<b>8</b>
<b>於二零一九年三月三十一日</b>	<b>547,748</b>	<b>381,051</b>	<b>584,697</b>	<b>(409)</b>	<b>1,513,087</b>
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965,748,000元（二零一八年：港幣930,552,000元），即該日之可分派盈餘及留存盈餘。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 31. 附屬公司

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非上市股份（按成本值）	<b>421,933</b>	421,933
附屬公司欠款	<b>1,112,958</b>	1,139,311
減值撥備	<b>(800)</b>	(6,239)
	<b>1,534,091</b>	1,555,005

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二零一九年三月三十一日之詳情載於附註32。

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。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非控股權益百分比	<b>40%</b>	40%
Causeway Bay 68 Limited的資產及負債：		
流動資產	<b>61,632</b>	64,245
非流動資產	<b>3,600,000</b>	3,380,000
流動負債	<b>(18,409)</b>	(1,029,177)
非流動負債	<b>(1,069,113)</b>	(51,865)
資產淨值	<b>2,574,110</b>	2,363,203
綜合財務報表內非控股權益之賬面值	<b>1,029,644</b>	945,281
收入	<b>133,788</b>	127,254
年內溢利	<b>280,908</b>	262,255
全面收益總額	<b>280,908</b>	262,255
分配至非控股權益之溢利	<b>112,363</b>	104,902
已付非控股權益之股息	<b>(28,000)</b>	(42,000)
經營業務所得現金	<b>104,436</b>	91,217
投資業務所用現金	<b>(8,999)</b>	(4,549)
融資業務所用現金	<b>(102,779)</b>	(126,469)

## 32. 主要附屬公司詳情

本集團主要附屬公司於二零一九年三月三十一日及二零一八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 二零一九年	所持股權 百分比 二零一八年
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	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	投資	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

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 32. 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 二零一九年	所持股權 百分比 二零一八年
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

### 33. 主要聯營公司詳情

本集團主要聯營公司於二零一九年三月三十一日及二零一八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 於投資		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% (二零一八年：49.5%)	49.5% (二零一八年：49.5%)	9,939,020美元
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited	泰國	泰國Pullman Pattaya Hotel G	49.5% (二零一八年：49.5%)	49.5% (二零一八年：49.5%)	300,000,000泰銖
Royal Culture Limited	香港	泰國Pullman Bangkok Hotel G	49.5% (二零一八年：49.5%)	49.5% (二零一八年：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1)	21.6% (二零一八年：21.6%)	43.2% (二零一八年：43.2%)	11,101,191美元
Supreme Key Limited	英屬處女群島	香港洲際酒店	30.0% (二零一八年：30.0%)	30.0% (二零一八年：30.0%)	10美元
Britt Hands Limited	英屬處女群島	投資物業 (附註2)	5.1% (二零一八年：無)	19.3% (二零一八年：無)	633美元

附註1：Strand Hotels International Limited持有三家位於緬甸之酒店之50%股權。

附註2：Britt Hands Limited持有一家公司26.3%的間接權益，該公司的相關資產為投資物業。

其被歸類為聯營公司，因為本公司管理層委任為Britt Hands Limited三名董事中的一名，並對Britt Hands Limited有重大影響。

## 集團物業一覽表

以下為本集團於二零一九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	二零一九年 港幣千元
<b>業績</b>					
收入	212,105	258,712	295,049	264,576	<b>290,933</b>
股東應佔溢利	804,243	365,553	805,189	623,498	<b>539,701</b>
年內已付股息	47,315	48,470	48,470	51,932	<b>53,086</b>
每股盈利 (港幣仙)	69.69	31.68	69.77	54.03	<b>46.77</b>
<b>財務狀況</b>					
總資產	7,485,708	8,164,362	9,225,292	10,030,181	<b>10,604,143</b>
總負債	(1,857,649)	(2,204,599)	(2,413,659)	(2,425,896)	<b>(2,441,994)</b>
	5,628,059	5,959,763	6,811,633	7,604,285	<b>8,162,149</b>
<b>股本及儲備</b>					
股本	115,404	115,404	115,404	115,404	<b>115,404</b>
儲備	4,711,379	5,013,572	5,795,804	6,506,497	<b>6,980,013</b>
股東資金	4,826,783	5,128,976	5,911,208	6,621,901	<b>7,095,417</b>
非控股權益	801,276	830,787	900,425	982,384	<b>1,066,732</b>
	5,628,059	5,959,763	6,811,633	7,604,285	<b>8,162,149</b>
	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙
每股資產淨值 (附註1)	418.3	444.4	512.2	573.8	<b>614.8</b>
總債項與總資產比率 (附註2)	23.2%	25.3%	24.7%	22.7%	<b>21.5%</b>

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銀行借貸除以總資產計算得出。



