



大昌集團 有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：88)

二零一八年度年報

目錄

財務摘要	1
公司資料	2
董事及高層管理人員之簡歷	3
董事局報告書	5
企業管治報告	13
環境、社會及管治報告	21
董事局主席報告書	28
綜合利潤表	30
綜合全面收益表	31
綜合資產負債表	32
綜合股東權益變動表	33
綜合現金流量表	34
綜合財務報表附註	35
獨立核數師報告	77
主要物業表	81
五年財務概要	82

財務摘要

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	百分比轉變
本公司權益持有人應佔溢利	354.7	196.2	+81%
股息	216.1	197.6	+9%
總權益	7,075.4	6,943.5	+2%
每股盈利	\$0.57	\$0.32	+78%
每股股息	\$0.35	\$0.32	+9%

董事局

陳斌 主席及董事總經理

陳秀清

* 張永兆

* 郭志樑

* 鄺文星

林威廉

李永修

* 獨立非執行董事

審核委員會

郭志樑 委員會主席

陳秀清

張永兆

鄺文星

薪酬委員會

郭志樑 委員會主席

陳秀清

鄺文星

提名委員會

陳斌 委員會主席

郭志樑

鄺文星

公司秘書

陸潔茵

銀行

交通銀行

東亞銀行

香港上海滙豐銀行

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

註冊辦事處

The Belvedere Building,

69 Pitts Bay Road,

Pembroke HM08,

Bermuda

總辦事處

香港中環遮打道三號A

香港會所大廈二十樓

電話：(852) 2532 2688

傳真：(852) 2810 4108

網址：www.taicheung.com

股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

The Belvedere Building,

69 Pitts Bay Road,

Pembroke HM08,

Bermuda

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東一百八十三號

合和中心十七樓1712-16室

董事

陳斌，SB HonLLD

陳斌，六十七歲，一九七三年加入本集團，一九七五年獲委任為本集團董事，一九八一年晉升為主席。陳先生於建築界、地產發展及投資業務方面累積超過三十年經驗，現為嶺南大學諮議會主席及香港中華總商會永遠榮譽會長。陳先生乃本公司董事陳秀清女士之兄。

陳秀清，BA

陳秀清，六十五歲，一九八一年起出任本集團董事。她現時為胡關李羅律師行合夥人，於法律界累積逾三十年經驗，為本集團提供法律顧問服務。陳女士乃本公司主席陳斌先生之妹。

張永兆，MS

張永兆，七十二歲，二零零四年獲委任為本集團董事。彼現為嘉頓有限公司及其主要附屬公司(「嘉頓集團」)之董事。張先生於嘉頓集團累積逾三十年製造、營業及市場管理經驗。

郭志樑，BA MBA MH

郭志樑，六十九歲，一九八三年起出任本集團董事。郭先生於銀行及金融業務方面具有超過三十年管理經驗。郭先生現為永安國際集團有限公司、永安國際有限公司及大型體育活動事務委員會主席(體育委員會當

然成員)，港美學術交流中心理事會榮譽主席，香港中文大學崇基學院校董會成員，香港外展信託基金會會員，中國香港體育協會暨奧林匹克委員會副會長及香港體育學院董事。

鄺文星，BASc

鄺文星，七十一歲，二零零六年獲委任為本集團董事。鄺先生在執業會計師羅兵咸永道會計師事務所工作逾三十二年，並由一九八零年起出任該會計師事務所合夥人一職，直至二零零二年六月三十日榮休。

林威廉，BBus MBA CPA CPA(Aust.)

CPA(US) FCCA

林威廉，五十四歲，一九九六年加入本集團，二零零四年獲委任為本集團董事。彼於核數、會計、企業融資及策略規劃方面擁有逾三十年經驗。林先生亦為本集團財務總監。

李永修，BA DipMS

李永修，六十五歲，一九九四年加入本集團，一九九七年獲委任為本集團董事。加入本集團前彼為一加拿大地產建築策劃顧問公司之工程策劃經理，在香港及加拿大積逾三十年工程策劃之工作經驗。李先生亦為本集團工程策劃及建築控制總監。

董事及高層管理人員之簡歷

高層管理人員

建築部主管

辜勇勤，BEng(Hon) MSc(Civil) MSC(Eng) CEng MHKIE MRICS，四十九歲，本集團建築經理。於二零一三年加入本集團前彼為一主要上市地產發展商及建築商之工程策劃經理，在香港、澳門及中國內地積逾超過二十五年之建築工程策劃及施工管理經驗。

營業部主管

吳竹燕，於嶺南學院(現稱為嶺南大學)修畢秘書實務，五十九歲，本集團營業經理。於一九七九年加入本集團，曾出任營業部多個不同職位，並負責物業銷售項目，包括物業銷售策劃、合規監管、物業出售及租賃等職務。吳女士於物業銷售方面具有超過三十年之工作經驗。

物業管理部主管

廖玉葵，BSc RPHM MHKIH CIHAPB MRICS，五十五歲，本集團總物業經理。於二零一四年加入本集團前彼為一專業管理公司之助理總經理。廖女士於物業管理服務方面具有超過二十五年之工作經驗。

美國業務之主管

潘志雄，BA MSc MBA，七十一歲，美國業務總裁。彼於一九八八年加入本集團，於美國之地產發展、土木工程及建築工程方面具有超過三十年之工作經驗。潘先生為本公司董事陳斌先生及陳秀清女士之表兄。

秘書部主管

陸潔茵，MBA FCIS FCS，五十三歲，本集團公司秘書經理。於一九九一年加入本集團並負責公司秘書、企業管治及合規監管等職務。加入本集團前彼為一上市公司之助理公司秘書。陸女士於公司秘書服務方面具有超過三十年之工作經驗。

資訊科技部主管

鄧永業，MBA，六十八歲，本集團資訊科技經理及機構事務高級經理。一九七九年加入本集團為會計主任，一九八二年調往資訊科技部。加入本集團前彼為一上市公司之內部核數師，於商業會計、公司核數及資訊科技方面具有超過三十年經驗。

人力資源部主管

黎惠敏，BBA MSc MIHRM，四十七歲，本集團人力資源經理。於一九九四年加入本集團，曾出任人力資源部多個不同職位。加入本集團前彼於一大型建築公司工作，於人力資源管理方面具有超過二十年之工作經驗。

董事局謹向各股東提呈截至二零一八年三月三十一日止年度之董事報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。附屬公司之主要業務包括地產投資及發展、投資控股及物業管理，詳列於綜合財務報表附註三十四內。

本集團之業績按報告分部詳列於綜合財務報表附註五內。

業績及分配

本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之業績詳列於第三十頁之綜合利潤表內。

董事局已於二零一八年一月四日派發中期股息每普通股港幣一角二仙，合共港幣七千四百一十萬元。

董事局建議派發末期股息每普通股港幣二角三仙，合共港幣一億四千二百萬元給予於二零一八年九月十一日已登記本公司股東名冊上之股東。

儲備金

本年度本集團儲備金之變動詳列於綜合財務報表附註二十七內。

物業、機器及設備

本年度本集團物業、機器及設備之變動詳列於綜合財務報表附註十六內。

財務概要

本集團之五年財務概要詳列於第八十二頁內。

貸款

本集團貸款詳列於綜合財務報表附註二十四內。

主要物業

本集團之主要物業詳列於第八十一頁內。

董事局

本公司於年內及本報告日期之董事為陳斌、張永兆*、郭志樑*、鄺文星*、林威廉、李永修及陳秀清。

根據本公司之公司細則第八十四條，郭志樑先生及鄺文星先生於本年度股東週年大會上輪值告退，惟如再獲選，願繼續連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第3.13條就其獨立性而作出的確認書。本公司認為所有獨立非執行董事皆符合載於上市規則第3.13條之獨立性指引，並根據該指引屬獨立人士。

本公司各董事與本公司並無訂立一年內終止即需就未屆滿期間作出賠償之服務合約。

* 獨立非執行董事

董事及高層管理人員之簡歷

董事及高層管理人員之簡歷詳列於第三及四頁內。

董事權益

於二零一八年三月三十一日，依證券及期貨條例（「證券條例」）第352條而設置之登記冊所載記錄，各董事及行政總裁在本公司股份之權益如下：

姓名	股份數目				總數
	個人權益	家族權益	法團權益	其他權益	
陳斌	118,799,971	-	*61,335,074	-	180,135,045
陳秀清	20,132,706	-	-	-	20,132,706
郭志樑	282,462	-	-	-	282,462
李永修	73,000	-	-	-	73,000

* 該等股份透過陳斌先生一間全資擁有公司持有。

上文披露之所有權益均為本公司股份之好倉。

除上文所披露者外，根據本公司依據證券條例第352條而設置之登記冊所記錄或本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所獲通知，各董事及行政總裁及彼等之聯繫人士概無在本公司或其任何相聯法團（定義於證券條例第XV部內界定）之股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉。

於本年度內，本公司並無授予其董事或行政總裁任何可認購本公司股份之權利。

本年度內或年結時，本公司或各附屬公司並無訂立任何有關本集團之業務而本公司董事或該董事有關連的實體直接或間接佔有重大權益之重大交易、安排或合約。

本公司或任何附屬公司在本年度內並無參與任何協議致令本公司董事取得本公司或其他公司之股份或債券而獲得利益。

主要股東

於二零一八年三月三十一日，依證券條例第336條而設置之主要股東登記冊，顯示本公司已接獲有關下列合共持有本公司已發行帶有投票權的股份百分之五或以上權益之通知。此等權益並不包括於以上披露之董事及行政總裁之權益：

姓名	股份數目
*陳潘慧娟	96,185,380

* 陳潘慧娟女士乃陳斌先生(本公司之董事)之母。

上文披露之權益均為本公司股份之好倉。

除上文所披露者外，本公司並無獲任何其他人士(上文披露之一名本公司董事除外)知會，彼於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於本公司依據證券條例第336條而設置之登記冊之權益或淡倉。

股份購買、出售或贖回

本年度內，本公司並無贖回任何公司股份。另本公司或各附屬公司於年內均無購買或出售本公司任何股份。

公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料，及董事所知悉，本公司於年內及本報告日已按照上市規則規定維持指定數額的公眾持股量。

優先購買權

對於有關發行公司新股，百慕達之法例並無優先購買權規定。

管理合約

本年度內本公司並無就全盤業務或其中重大部份簽訂或存有管理及行政合約。

資產值

本集團於喜來登酒店投資以權益法入賬。酒店土地及建築物採用成本法計量，根據現行會計準則，按成本減除累計折舊後列值。

為全面反映本集團酒店物業之實質經濟價值，本集團認為應向股東呈列下文有關本集團資產淨值之補充資料，此乃根據本集團按該酒店物業於二零一八年三月三十一日之公開市場估值列值。

	2018 (未經審核) 港幣百萬元	2017 (未經審核) 港幣百萬元
非流動資產，包括聯營公司權益	216.6	267.3
加：應佔酒店物業之重估盈餘*	3,253.5	3,174.4
	3,470.1	3,441.7
流動資產	7,603.3	7,203.0
流動負債	(482.3)	(410.8)
流動資產淨值	7,121.0	6,792.2
總資產減流動負債	10,591.1	10,233.9
非流動負債	(262.2)	(116.0)
若酒店物業按公開市場 估值列值之資產淨值	10,328.9	10,117.9
若酒店物業按公開市場 估值列值之每股普通股資產淨值	\$16.73	\$16.38

* 分別按於二零一八年及二零一七年三月三十一日之公開市場估值計算，由獨立專業測量師戴德梁行有限公司重估。

主要供應商及客戶

本年度內，本集團首五大供應商及最大供應商佔集團採購總額分別約百分之三十六及百分之十五，而首五大客戶及最大客戶則佔集團收入分別約百分之六十一及百分之十四。

於二零一八年三月三十一日，本公司各董事及其緊密聯繫人或任何股東(就董事所知擁有本公司已發行股份數目百分之五或以上者)並無實益持有該五大供應商或五大客戶之權益。

業務審視

有關本集團年內業務的審視與對未來業務發展的論述載於第二十八及二十九頁的董事局主席報告書內。

有關本集團以財務關鍵表現指標分析本集團年內表現載於第八十二頁的財務概要內。

有關本集團年內環境政策及表現載於第二十一至二十七頁的環境、社會及管治報告內。

上述部份屬本董事局報告書之一部份。

流動資金狀況及財務資源

本集團所需之資金來自現有現金、內部產生之現金及部份按需要以浮息率向銀行借貸。其他資金來源包括來自聯營公司之股息收入。

於二零一八年三月三十一日，本集團在扣除貸款後之現金淨額為港幣三十億四千五百三十萬元，而去年則為港幣二十四億八千零三十萬元。本集團之信貸額以本集團物業作抵押，物業賬面總值港幣四億一千零八十萬元。本集團所有貸款為美元。由於美元貸款與本集團於美國之業務有直接關連，因此該等貸款大部份與同一貨幣之資產互相抵銷。

於年結時，本集團所有貸款須於一至二年內償還。

本集團致力維持其資產負債比率(即銀行借貸佔權益之比率)於低水平。於二零一八年三月三十一日之比率為百分之三點二，而去年則為百分之二點七。

於二零一八年三月三十一日，本集團已獲批核但未動用之信貸額為港幣一億五千六百八十萬元。連同於未來十二個月內因出租及出售集團之物業而向租戶及買家收取之款項，本集團之流動資金將足夠應付預計來年營運資金之需求。

庫務政策

本集團之整體庫務及融資政策以風險管理及控制為主。集團之資產及負債均以港元或美元結算，因而將本集團面對之外匯波動風險減至最低。然而本集團仍會密切監察整體貨幣及利率風險，如認為適當時，會作貨幣風險對沖之措施。

主要風險及不明朗因素

業務風險

集團在香港及美國營運。香港及美國之經濟及市場狀況，包括物業市場氣氛及物業價格，以及當地之立法及法規之轉變、政府政策及政治狀況，均可能對集團的營運業績及財務狀況有影響。

營運風險

集團的營運受到地產發展、地產投資及地產相關業務多種特有的風險因素所影響。來自買家、租戶及策略性業務夥伴的失責行為、內部流程、人為及系統性不足或失誤，或其他外圍因素對營運可能造成不同程度的負面影響。

財務風險

本集團於日常營運之財務風險詳列於綜合財務報表附註三內。

本集團已就各類風險制訂有關政策。這些政策均不時進行檢討及改善，以符合市場轉變及法定要求，及達致風險管理程序的最佳做法。持續風險評估至關重要，管理層可全面洞悉集團風險及進深入了解緩和風險的內部監控和風險管理程序。

年度終結後的重要事項

在本年度終結後沒有任何對本集團有影響的重大事件發生。

遵守法律及規例

於本年度，本集團並無知悉其未有遵守任何對本集團有重大影響的相關法律及規例。

僱員及薪酬政策

除聯營公司外，本集團於香港及美國兩地僱用共一百九十六名員工。於二零一八年三月三十一日止年度僱員開支(不包括董事酬金)達港幣六千五百四十萬元。本集團深明僱員為寶貴資產。本集團按年檢討僱員之薪酬，其他僱員福利包括醫療津貼、毋須僱員供款之公積金計劃及強制性公積金計劃。本集團亦為合資格僱員提供教育津貼。

本集團一般員工之薪酬政策乃由本集團之管理層按各員工之優點、資格及才能而釐定。

本公司董事及高級管理人員之薪酬則由薪酬委員會根據個人職責及市場慣例而檢討。

與供應商及客戶之關係

本集團明白與其供應商及客戶維持良好關係，對達致短期及長期目標十分重要。本集團致力與供應商維持公平及共融合作的關係，並向其客戶提供一貫之優質產品及服務，以維持競爭力。

股份掛鈎協議

本年度內，本公司或各附屬公司並無訂立任何股份掛鈎協議。

獲准許之彌償條文

為董事訂立之獲准許彌償條文於整個財政年度一直生效且現時正在生效。

本公司於年內辦理董事責任保險及續保有關保險，為本公司及其附屬公司董事作適當投保安排。

或然負債

本公司提供貸款擔保予部份全資附屬公司以取得銀行貸款。

企業管治

本公司之企業管治常規詳情載於第十三至二十頁內。

關連交易

本集團於截至二零一八年三月三十一日止年度沒有進行上市規則項下之關連交易。

核數師

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審核本年度綜合財務報表完竣，彼等願意候聘續任。

承董事局命

董事局主席

陳斌

香港，二零一八年六月二十七日

(A) 企業管治常規

截至二零一八年三月三十一日止年度期間，本公司已應用上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企管守則」）所列的所有原則。除下文所述的偏離情況外，本公司已遵守該守則內的有關守則條文。茲將有關原則的應用及上述偏離守則條文的原因列述於下文各分部。

(B) 董事的證券交易

本公司已採納聯交所不時所修訂的上市規則附錄十所載標準守則以規範董事的證券交易。本公司已向所有董事作出查詢，所有董事已確認在本年度內均已遵守標準守則。

(C) 董事局

(i) 董事局組成、董事局會議／股東大會及董事出席次數

本公司的董事局具備均衡的技能和經驗，而當中執行董事與非執行董事的組合亦保持均衡。董事局成員包括執行董事陳斌先生（主席及董事總經理）、林威廉先生及李永修先生，非執行董事陳秀清女士，以及獨立非執行董事張永兆先生、郭志樑先生及鄺文星先生。陳秀清女士乃陳斌先生之妹。

截至二零一八年三月三十一日止年度內舉行了四次董事局會議及一次股東週年大會。董事出席詳情如下：

董事	董事局會議 出席次數	股東週年大會 出席次數
陳 斌，主席	4	1
陳秀清	4	1
張永兆	4	1
郭志樑	4	1
鄺文星	4	1
林威廉	4	1
李永修	4	1

本公司每名董事均按其才幹、經驗和地位，及其對本集團可提供適當指引及於業務上可作出貢獻而獲委任。除正式會議外，須董事局批准的事宜則以傳閱書面決議方式處理。

(ii) 董事局成員多元化政策

本公司董事局已採納董事局成員多元化政策，該政策載列達致董事局成員多元化的方法。董事局成員多元化政策列明甄選候任董事局成員將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、人際技能、職能專業及服務任期方面。

現時本公司董事局成員於建築、地產發展、投資、銀行及金融界均擁有豐富經驗。當中包括具有逾三十年財務、會計、法律及工程策劃經驗的專業人士。

董事局認為，就目前本集團業務的規模及複雜性；以及其所面對的風險及挑戰的性質而言，現時董事局成員已具備均衡的技能、經驗及知識。

提名委員會將監察董事局成員多元化政策的執行，並考慮按本集團業務發展的特定需要，每年檢討該政策。

(iii) 董事局運作

本公司由一個具有效率的董事局領導，董事局客觀地作出決策以符合本公司的利益。本公司的管理層已密切監察對其企業及業務有影響的規條的變動，以及會計準則的變動，並已於其中期報告、年報及其他相關文件中採用適當的呈報形式以對本集團的表現、狀況及前景作出平衡、清晰及全面的評核。與本公司或其董事的披露責任相關的變動，則須於董事局會議期間向董事簡報，或向董事發出定期更新及資料，以令董事瞭解彼等的責任，以及本集團的經營、業務活動和發展。新委任的董事則獲得彼等作為一名董事的法律和其他責任以及董事局角色的簡報及資料。本公司亦已適時向各董事提供適當的資料，令董事得以在掌握有關資料的情況下作出決定，並履行其作為本公司董事的職責及責任。

董事局與管理層之間有清晰的責任分工。重大事宜的決策由董事局作出，而集團一般營運決策則由管理層作出。重大事宜包括對集團的策略性政策、主要投資和資金，以及與集團營運有關的主要承擔有影響的事宜。

本公司已就其董事及高級職員可能會面對之法律訴訟作適當投保安排。

(iv) 董事重選

根據企管守則A.4.2條守則條文第二部份，每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。

本公司每名董事，包括有指定任期的董事(惟根據本公司於一九九零年在百慕達採納的本公司法例，任何主席或董事總經理外)須至少每三年輪流退任一次。根據本公司法例第4(g)條，本公司任何主席或董事總經理毋須根據細則輪流退任。

(v) 董事持續專業發展

本公司鼓勵董事參與持續專業發展，以發展並更新作為公司董事所需知識及技能。

根據董事向本公司提供的培訓記錄，所有董事於本年度內皆已參與持續專業發展，包括透過閱讀有關董事職責及責任的資料或出席有關論題的研討會。

(D) 主席及行政總裁

根據企管守則A.2.1條守則條文，主席及行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

本公司主席及行政總裁之角色並無區分，陳斌先生現同時擔任本公司主席及行政總裁職務。董事局認為，由同一人兼任主席及行政總裁職務可以提高本公司的企業決策及執行效率，有助於本集團更有效及迅速抓緊商機。眾多本港及國際機構均採用該項安排，可令公司敏捷地作出決策從而達到較高效益，此乃在應付迅速轉變的營商環境所需具備之條件。

(E) 非執行董事

根據企管守則A.4.1條守則條文，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。

本公司的非執行董事並無指定任期，但須根據本公司之細則規定，在股東週年大會上輪流退任及重選連任。

(F) 董事局轄下委員會

(i) 薪酬委員會

本公司已設立一個薪酬委員會，成員包括本公司一名非執行董事及兩名獨立非執行董事。

截至二零一八年三月三十一日止年度期間，薪酬委員會舉行了一次會議。成員出席詳情如下：

成員	會議出席次數
郭志樑，委員會主席	1
陳秀清	1
鄺文星	1

薪酬委員會的主要職責為就本公司董事及高級管理人員的薪酬政策及待遇提供檢討及建議。薪酬委員會職權範圍與企管守則內所載條文相符，並載列於本公司網頁內。

薪酬委員會在截至二零一八年三月三十一日止年度內的工作摘要如下：

- (a) 檢討本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構；
- (b) 向董事局建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；及
- (c) 檢討董事袍金水平。

支付予本公司董事及高級管理人員的酬金，乃因應個人的職責及參考市場慣例而釐定。支付予本公司董事的董事袍金(二零一七年度：每名董事港幣200,000元)，乃參考香港上市公司一般支付予其董事性質類似的袍金水平而釐定。董事袍金須不時由本公司股東於股東週年大會上議決通過。

(ii) 提名委員會

本公司已設立一個提名委員會，成員包括本公司董事局主席及兩名獨立非執行董事。

截至二零一八年三月三十一日止年度期間，提名委員會舉行了一次會議。成員出席詳情如下：

成員	會議出席次數
陳 斌，委員會主席	1
郭志樑	1
鄺文星	1

提名委員會的主要職責為檢討董事局的架構、人數及成員多元化；以及物色具備合適資格的人士擔任董事，並挑選提名有關人士出任本公司董事職位。提名委員會職權範圍與企管守則內所載條文相符，並載列於本公司網頁內。

提名委員會在截至二零一八年三月三十一日止年度內的工作摘要如下：

- (a) 檢討董事局的架構、人數及組成；
- (b) 考慮每位獨立非執行董事的獨立性；
- (c) 檢討董事局成員多元化政策；及
- (d) 就重選於股東週年大會上退任之董事，向董事局提供建議。

本年度內並無委任新董事成員。

(iii) 審核委員會

本公司已設立一個審核委員會，成員包括本公司一名非執行董事及三名獨立非執行董事。

截至二零一八年三月三十一日止年度期間，審核委員會舉行了兩次會議。成員出席詳情如下：

成員	會議出席次數
郭志樑，委員會主席	2
陳秀清	2
張永兆	2
鄺文星	2

審核委員會的主要職責為就集團的財務匯報程序、風險管理及內部監控系統的成效，提供獨立檢討。審核委員會職權範圍與企管守則內所載條文相符，並載列於本公司網頁內。

審核委員會在截至二零一八年三月三十一日止年度內的工作摘要如下：

- (a) 批准外聘核數師的薪酬及聘用條款；
- (b) 在向董事局提交半年度及年度財務報表前作出審閱；
- (c) 審閱內部核數審核結果及內部審核計劃書；
- (d) 檢討風險管理及內部監控系統之效用；
- (e) 審閱外聘核數師的核數計劃書；及
- (f) 向董事局提供有關重新委任外聘核數師的建議。

(iv) 企業管治職能

董事局負責履行企業管治職責，包括：

- (a) 制定及檢討本公司企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊；及
- (e) 檢討本公司遵守企管守則的情況及在企業管治報告內的披露。

(G) 核數師酬金

本公司的外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所提供核數及其他服務的相關費用分別為港幣一百六十萬元及港幣十萬元。

(H) 風險管理及內部監控

董事對本集團的風險管理及內部監控系統負最終責任，並已透過審核委員會檢討該系統的效用。風險管理及內部監控系統乃一個明確的組織性架構，有適當而確定的權力限制。每個業務及運作單位的責任範圍亦有明確界定以確保有效地互相制衡。

本集團已設計了若干程序，用作保障資產不受未經授權使用或處置所損害、保管正確的會計記錄、保證供內部使用或供刊發的財務資料的可靠性和遵守有關法例及規則。該等程序的目的乃在於管理運作系統失效的風險，並能提供合理保證不會發生重大失誤、損失或詐騙。

本集團就業務營運中的現存或潛在風險作出評估，包括已識別之風險的影響性及潛在發生的可能性，並釐定行動計劃、管理目標以應對風險的發生。而管理層負責日常營運風險管理，以及採取措施降低該等風險。

本公司設有內部審核功能，監察遵守政策及準則的情況，以及橫跨整個集團的各內部監控架構的效用。內部審核經理向審核委員會匯報。審核委員會透過檢討內部審核的工作及其發現，評估風險管理及內部監控系統的有效性。如有需要，內部審核經理負責跟進檢討。

本公司須根據證券條例及上市規則在合理切實可行的範圍內儘快披露內幕消息。本公司透過其內部報告程序，確保適當處理及發佈內幕消息。本集團已不時採納合理措施以確保設有適當保障防止違反有關本集團的披露要求，包括：

- 僅有少數僱員（主要為高級管理人員及董事）在有需要知悉的情況下取得內幕消息。掌握內幕消息的僱員充份熟知彼等之保密責任。
- 本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易之標準守則，以及就擁有或可能擁有內幕消息之有關僱員，制定條款與標準守則所載者同等嚴謹之股份買賣指引。
- 所有僱員必須嚴格遵守相關的僱員紀律行為守則及員工手冊內訂明嚴禁未經授權使用機密資料的條款。

本年度內，審核委員會已對本集團風險管理及內部監控系統及程序的效用作出檢討。該檢討涵蓋所有必需的監控，包括財務、運作和合規監控，並考慮本集團在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗的足夠性，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。審核委員會其後向董事局就該檢討作出匯報。董事局持續監督集團的風險管理及內部監控系統。根據檢討結果，就截至二零一八年三月三十一日止年度而言，董事認為本集團的風險管理及內部監控系統及程序有效及足夠。

(I) 董事對財務報表的責任

董事負責根據香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定擬備本公司及其附屬公司真實而中肯的綜合財務報表。在擬備截至二零一八年三月三十一日止年度的綜合財務報表時，董事已確保採用並貫徹應用適當的會計政策，作出審慎合理的判斷及估計，列明任何重大偏離適用會計準則的原因，並確保按持續營運基準擬備財務報表。

本公司外聘核數師就其對本公司及其附屬公司的綜合財務報表之匯報責任所作聲明載於第七十七至八十頁之獨立核數師報告。

(J) 股東權利

(i) 召開股東特別大會

根據百慕達一九八一年公司法第74條，股東持有本公司不少於十分之一(10%)已繳足股款及附帶本公司股東大會投票權的股本，有權要求董事局召開股東特別大會。

經請求人簽妥的要求書須列明會議目的，並送交本公司註冊辦事處或總辦事處。

(ii) 於股東大會上提呈建議

根據百慕達一九八一年公司法第79條及第80條，持有本公司不少於二十分之一(5%)總投票權之股東，或不少於一百名股東，有權於本公司股東大會上提呈建議。

經請求人簽妥的要求書須註明提呈之建議，載有關於該建議內所述事宜，並送交本公司註冊辦事處或總辦事處。

(iii) 股東提名候選董事

股東提名候選董事程序的詳情載列於本公司網頁內。

(iv) 向董事局提出查詢

股東可以書面方式透過公司秘書向董事局提出查詢，聯絡地址為本公司總辦事處（電郵地址：tcpl@taicheung.com）。

(K) 組織章程文件

本年度內本公司組織章程大綱及公司細則並無任何變動。

本環境、社會及管治報告(「本報告」)涵蓋二零一七年四月一日至二零一八年三月三十一日財政年度(「本年度」)之期間，並依照上市規則附錄二十七的環境、社會及管治報告指引(「報告指引」)所編製。本報告範圍聚焦集團的主要營運業務，即在香港之物業發展及物業管理業務。有關集團企業管治的披露另載於第十三至二十頁的企業管治報告內。

董事局負責本集團的環境、社會及管治的策略及報告。為了識別與集團相關的環境、社會及管治重要事項，除與業界同行的可持續發展表現作相比外，集團亦透過舉行內部會議和討論，了解公司持份者所關注的事項。本集團亦委聘獨立顧問為本報告的編製提供報告顧問服務。所識別的重要事項如下：

報告指引所載的環境、社會及管治範疇	重要事項	
A. 環境	A1：排放物	<ul style="list-style-type: none">• 控制溫室氣體排放量• 廢棄物管理
	A2：資源使用	<ul style="list-style-type: none">• 實現高能源效益• 節約用水
	A3：環境及天然資源	<ul style="list-style-type: none">• 管理環境影響
B. 社會	B1：僱傭	<ul style="list-style-type: none">• 僱傭及勞工常規
	B2：健康與安全	<ul style="list-style-type: none">• 職業健康與安全
	B3：發展及培訓	<ul style="list-style-type: none">• 員工發展及培訓
	B4：勞工準則	<ul style="list-style-type: none">• 僱傭及勞工常規
	B5：供應鏈管理	<ul style="list-style-type: none">• 供應鏈管理
	B6：產品責任	<ul style="list-style-type: none">• 產品責任
	B7：反貪污	<ul style="list-style-type: none">• 反貪污常規
	B8：社區投資	<ul style="list-style-type: none">• 社區投資

環境表現

環境政策

本集團已制訂環境政策以展示推動可持續發展及對環保負責的承諾，具體包括：

- 在公司決策過程中充分考慮環境因素
- 積極減少業務營運對環境的影響
- 實踐環保及可持續發展原則，並遵守所有適用之環保法例及規例
- 採納環保的建造及管理方法
- 於日常業務運作中有效運用資源及減少廢物
- 各發展項目優先考慮採用環保設計、物料及建造方案，並研究應用較環保之設施
- 優先考慮提供環保設計、服務及產品之顧問、承包商及供應商
- 提高其員工、商業夥伴及社會大眾對環保的意識

集團不時檢討其環境政策，藉以應對備受日益關注的環保問題。

排放物

控制溫室氣體排放量

本集團在日常業務營運中，難免排放溫室氣體及空氣污染物，帶來溫室效應及空氣污染的不良影響。本公司有責任保護環境，集團承諾採取緩解措施，決心減少溫室氣體排放量。

集團的間接溫室氣體及空氣污染物排放，絕大部份因電力消耗所致。本集團已實施減少電力消耗措施，從而減少間接溫室氣體排放。有關控制能源使用的措施詳情可參看下文，分題為「實現高能源效益」。

廢棄物管理

本集團持守源頭減廢的基本原則，並支持3Rs(即減少、再用、回收)理念，致力提高員工、承包商和客戶對環保的意識。

本年度內，集團並不知悉在廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生方面對集團造成重大影響的不符合法例及規例事故。

資源使用

實現高能源效益

本集團承擔企業公民責任，決心在經營業務過程中，提高能源效益及節約能源，實現最佳能源表現，而集團經營業務中所用的主要能源是來自電力耗用。集團透過改用節能效果更佳的产品及向員工灌輸減少能源使用的知識，雙管齊下改善能源效益及減少浪費電力，例如：

於本年度內，集團持續更換照明燈具，以提供更佳效能及更具能源效益。多項照明系統已採用由機電工程署建議使用之節能光源和燈管。

此外，集團致力減少辦公室範圍內非必要的電力耗用。已向員工發出指引，關掉非使用中及不必要的電燈、電腦及電器設備。本集團亦進一步擴大節能範圍，其管理之轄下物業午夜後停用部分電梯。

節約用水

由於集團主要業務在香港，我們於日常經營業務時沒有遇到求取水源的問題。然而，本集團關注如何節約用水，於多個發展項目中均考慮及採用節約用水裝置。例如：集團於某些發展項目中，採用貼有經水務署批准的用水效益標籤的水龍頭，證明比傳統裝置較節省水流量。有見及此，集團將進一步探索改善空間，於其他發展項目安裝節約用水裝置以減少用水。集團致力向員工、承包商和客戶推廣以及提升高效用水方法及節約用水。

環境及天然資源

管理環境影響

本集團致力減少業務運作對環境及天然資源的影響。集團於物業建築階段，嚴格遵守清晰政策及指引，以控制及減輕地盤噪音、塵埃及污水排放。

集團不僅實施環境緩解措施，亦積極保護及珍惜天然資源，例如珍惜使用紙張。集團鼓勵員工遵照環保辦公室指引，例如重用紙張以減少紙張耗用量，從而保護樹林資源。

此外，獲委聘的專業園林顧問已進行樹木調查及保護工作，儘可能保存集團物業發展範圍內植物種類的生物多樣性。

集團位於香港淺水灣道108號鄉郊建屋地段1165號之現有樓盤項目，已登記申請綠色建造認證「綠建環評新建建築」¹。通過多項的評審標準，該項目已於二零一五年九月取得**綠建環評暫定金級**的評級。預期項目將於二零一八年第三季進入最後評審階段，並預期於二零一九年第二季取得結果。

¹ 「綠建環評新建建築」之評估為香港綠色建築議會認可之新建建築全面環境評估系統。所有獲評級之項目需經過用地、能源使用、室內環境質素、用材、用水及創新等方面之評估。

社會表現

企業社會責任政策

本集團已制訂企業社會責任政策，以確立集團的政策方針，積極從事有利於整體社會的商業活動，致力推動可持續發展，促進社會繁榮及造福社群。該政策說明本集團承諾：

- 遵守有關企業社會責任事宜之所有適用法例及規例之要求
- 致力減少其於營運過程中對環境可能造成的影響
- 對社會及所在社區履行其企業責任
- 以誠實及廉潔的原則經營業務，並拒絕任何形式的賄賂及貪污
- 致力為其所有僱員締造安全及健康的工作環境，並激勵他們與集團一起成長
- 提高其員工、承包商及供應商對企業社會責任的意識

集團不時檢討其企業社會責任政策，務求確保此政策切合時宜兼具實效。

僱傭及勞工常規

本集團堅信人力資源是企業邁向成功的最寶貴資產之一，因此致力為僱員營造一個積極和諧的工作環境。集團的招聘政策及員工評核制度清楚釐訂僱傭條件及員工獎勵機制，並由管理層作出規管以及人力資源部嚴格執行，藉以吸引及挽留優秀人才。

本集團給予合資格的僱員具競爭力的薪酬待遇，並提供其他僱員福利包括醫療津貼、毋須供款的公積金計劃及強制性公積金計劃。

所有僱員於受聘期間均須遵守僱員紀律行為守則以維持集團高度廉潔。該守則乃秉持集團的核心價值而編寫的最重要指引，對僱員處理包括有關防止賄賂、利益衝突、政府法例及規例之遵守、與供應商、承包商及客戶之關係等事宜，就個人行為及操守方面，訂明要求及指引。此外，集團亦舉辦簡介會向僱員說明集團對組織行為的管治理念。

人力資源政策已詳列於員工手冊內，並透過集團的內聯網供員工查閱。該等政策涵蓋範圍包括招聘、薪酬檢討、晉升機會、工作時數、假期、待遇及福利等。集團已制訂平等就業機會政策，並由管理層貫徹執行，以支援建立一個重視多元化及共融的工作環境，免受任何歧視，包括性別、年齡、殘疾、家庭狀況、種族或性取向。

本年度內，集團並不知悉在有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利方面對集團造成重大影響的不符合法例及規例事故。

本集團嚴禁僱用任何非法勞工，包括童工及強制勞工。僱傭程序由集團管理層監察及規管。

本年度內，集團並不知悉在防止童工或強制勞工方面對集團造成重大影響的不符合法例及規例事故。

職業健康與安全

本集團認為僱員安全及健康乃企業可持續發展的重要支柱，並依從本地法例及規例採取工作場所安全指引、訓練及緊急應變措施。施工地盤的前線工人在開工前必須取得相關的地盤工作許可證，而集團亦為有需要工人提供個人防護設備以保障其人身安全。

此外，集團定期為所有僱員安排舉辦健康講座及活動，推廣工作場所安全健康文化。

本年度內，集團並不知悉在職業健康及安全方面對集團造成重大影響的不符合法例及規例事故。

員工發展及培訓

鑑於僱員的知識和技能對集團業務持續增長及成功至關重要，集團已制定政策支持合資格僱員參加持續專業發展培訓，包括研討會及工作坊。

本集團亦提供教育津貼，鼓勵合資格僱員發展技能，擴闊與工作相關的知識。

此外，集團為新聘請僱員提供入職培訓，以助其及時投入崗位工作。

供應鏈管理

對於供應鏈管理，集團的首要原則是與供應商維持長期雙贏的合作關係，從而發展高質及宜居的物業，同時讓客戶可享受舒適而優美的愉悅體驗。

本集團的供應商一般包括建築師、顧問、承包商、物料供應商及設計師。本集團對供應商的遴選及評估作出全面考量，包括其信用、聲譽、產品及服務質量，同時審慎考慮其對環境及社會責任方面的表現，通過後方可納入集團的合資格供應商名單內。

本集團希望與供應商分享其可持續發展的信念，強調採用環保建材，並以杜絕其於日常工作中的行為失當。本集團亦會考慮選擇區內製造的物料供應商，以減少因運輸所造成的環境影響。

除了一般的供應商遴選評估之外，負責的部門工作小組與供應商密切溝通並監督其表現。所有供應商必須遵守有關的表現標準，本集團亦定期向供應商進行嚴格審查以確保其表現的合規性。

產品責任

作為物業發展商，集團致力完善其發展項目的居住及工作環境，以保障用戶的健康與福祉。本集團將質量和安全的核心價值，融入精心策劃的設計與建造以及營運與維修管理模式當中。

本集團的物業管理附屬公司獲得ISO 9001的品質管理體系認證，以確保其服務品質符合國際的最佳作業標準。此外，集團定期進行安全與環境檢查，以確保良好的環境、社會與管治表現。

同時，本集團亦主動向外界持份者對其客戶服務徵詢意見。集團不時對客戶及使用者進行滿意度調查，從而不斷提升服務質素，精益求精，以提供優質的客戶體驗。

本集團重視客戶資料私隱，竭力遵守香港個人資料(私隱)條例。本集團對於所收集的客戶個人資料絕對保密，並保證穩妥地管理。

本年度內，集團並不知悉在產品和服務的相關健康及安全、廣告、標籤及私隱事宜，以及補救辦法方面對集團造成重大影響的不符合法例及規例事故。

反貪污

集團對賄賂與貪污採取零容忍態度，承諾以廉潔原則經營業務，並全面遵守在其經營業務所在國家之法律與規例。除了僱員紀律行為守則外，本集團亦已採納防止貪污政策以確保反貪污方針得以全面落實。該政策旨在提升整體員工的意識，並就如何辨識以及處理賄賂和貪污問題提供指引，同時規定有關通報、監察和監控的要求。本集團內的所有僱員、高級職員及董事均須遵守該政策。

此外，集團定期安排廉政公署為其舉辦誠信營商與防止貪污講座，以確保所有僱員，特別是新入職者，熟知相關的法例與規例要求。

集團持續檢討風險管理及內部監控系統的有效性，以防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的活動發生。

本年度內，集團並不知悉任何在賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢方面對集團造成重大影響的不符合法例及規例事故。

社區投資

本集團意識到企業持續成功發展與社會繁榮之間緊密的關係。作為一個負責任兼具建設性的企業公民，集團積極參與建造一個可持續發展的本地社區。

為切實履行社會責任，本集團在企業社會責任政策中已訂明社區責任的相關內容，並付諸實行。

展望

本集團在香港地產發展行業屹立至今，一直於地產發展及物業管理方面追求卓越表現。憑藉堅守其核心價值，提供優質及現代化建築設計風格並加以悉心管理。可持續發展理念已全面融入企業文化及其管治架構內。本集團亦將不斷改進可持續發展表現及提升競爭力，以應付未來可預見環境、社會及管治的挑戰。

績效數據表

環境表現

關鍵績效指標	單位	本年度內集團表現
溫室氣體排放		
溫室氣體總排放量	噸二氧化碳當量	13,939.25
溫室氣體排放密度		61.13
無害廢棄物		
無害廢棄物總量	噸	4,236.51
無害廢棄物密度		18.58
能源使用		
總耗電量	兆瓦時	23,163.64
耗電密度		101.58
用水量		
總耗水量	立方米	45,656.00
耗水密度		200.91

附註：

- 績效數據來自集團的現有樓盤、物業管理附屬公司轄下物業及集團總辦事處。密度數值以平面面積每千平方米計算。
- 溫室氣體總排放量主要來自能源間接排放，即電力耗用。
- 上文未提及之所有其他關鍵績效指標層面被認為毋須披露。

財政報告

本人謹以欣悅之心情報告截至二零一八年三月三十一日止年度（「本年度」）已審核本公司權益持有人應佔集團溢利增加百分之八十一至港幣三億五千四百七十萬元（二零一七年：港幣一億九千六百二十萬元）。溢利大幅增加主要由於香港物業市道暢旺，物業銷售增長所致。

本年度中期股息每股港幣一角二仙已於二零一八年一月四日派發。董事局建議派發末期股息每股港幣二角三仙予二零一八年九月十一日已登記本公司股東名冊上之股東。如此項建議於股東週年大會獲通過，末期股息將於二零一八年九月二十日派發。本年度派息總額將為每股港幣三角五仙，與去年之派息相比，增加百分之九。

地產發展

淺水灣發展項目已獲發入伙紙，現正待政府部門批出滿意紙。此超級豪華住宅發展項目盡享極緻淺水灣海景及蔥翠山巒，環境清幽、恬靜怡人。物業建有八幢獨立大屋及住客會所設施，推崇兼具高尚尊貴與輕鬆愜意的生活體驗。豪華府邸優雅而獨特的建築外貌將成為該區新地標建築。集團計劃於項目全面落成後展開銷售。

年內，由於非核心地區優質寫字樓物業的需求強勁，本集團位於沙田的商業發展項目新都廣場，其物業銷售成績彪炳。經團隊不斷積極推售，於二零一八年三月三十一日，大部份單位已售罄。

位於加利福尼亞州之工商業發展項目French Valley Airport Center，其上蓋工程如期進行中。該項目毗鄰French Valley Airport，位置優越，擬興建一個悉心設計的商務中心，包括多座單層式大樓及配套設施。預計此發展項目將由二零一八年下半年起分階段竣工。落成後，此現代化建築可提供嶄新、優質及注重能源效益的環境，以便各行各業的商戶及川流不息的顧客使用。

酒店

本集團擁有百分之三十五權益之喜來登酒店，一直躋身為香港享譽盛名的五星級酒店之一。近期香港旅遊業復甦令本地酒店業受惠。該酒店於年內入住率維持高水平，房租價格保持平穩，業務表現令人鼓舞。現時崇光百貨租賃的整個酒店購物商場，租金收益繼續為酒店帶來穩定的收入來源。

預期多項大型跨境交通基建項目將於本年稍後時間陸續開通。加上政府持續積極推廣本地旅遊業，香港酒店行業未來前景保持正面。

業務策略

本集團主要於香港致力建設優質發展物業及提供完善的物業管理服務，近年則專注於豪宅發展物業，藉此為我們的股東帶來可觀的投資回報。

此外，集團所持有之酒店權益，屬一項位於黃金地段的長遠投資，為集團帶來穩定的經常性收入。

本集團日常財務管理謹慎嚴格，於制定業務策略時，務必全面考慮市場機遇、本集團財務資源及其核心競爭力。

憑藉於行業內的資深經驗及雄厚的財政實力，本集團致力發展業務，期望達至長期可持續增長，以保持及提升股東價值。

展望

最新本地生產總值錄得強勁增長，意味着香港的經濟狀況良好，相信可承受利率上調及中美貿易分歧帶來的不利因素。預期來年中國經濟保持堅穩的增長態勢，而全球經濟亦維持普遍良好的勢頭。

本港經濟基調穩健，物業需求強勁，加上民眾對經濟增長抱有信心，預期本地樓市穩定發展。近期樓價不斷屢創新高。豪宅新盤供應十分匱乏，位處優越地段的盤源特別受追捧，樓價可望看高一綫。我們對集團的淺水灣發展項目充滿信心，並相信能為股東帶來可觀回報。

我們將密切留意加息周期及市場波動所帶來的影響，集團擁有強勁的資產負債表和充裕的手頭現金，定能靈活應變、駕馭挑戰。由於政府已透過賣地計劃增加土地供應，我們將繼續物色機會，挑選具發展潛力的優質地皮，以補充集團的土地儲備。

最後，本人謹對公司同寅之勤奮與忠誠深表感謝。

董事局主席

陳斌

香港，二零一八年六月二十七日

綜合利潤表

(截至二零一八年三月三十一日止年度)

	附註	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
收入	5	1,103.6	742.5
出售成本		(871.1)	(651.0)
毛利		232.5	91.5
其他收入	6	46.8	27.1
行政開支		(58.1)	(53.1)
出售聯營公司收益	7	20.4	—
營業溢利	8	241.6	65.5
應佔除稅後聯營公司業績	17	144.7	139.2
除所得稅前溢利		386.3	204.7
所得稅項支出	13	(31.6)	(8.5)
本公司權益持有人應佔溢利		354.7	196.2
股息	14	216.1	197.6
每股盈利(基本及攤薄)	15	\$0.57	\$0.32

綜合全面收益表

(截至二零一八年三月三十一日止年度)

	附註	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
本年度溢利		354.7	196.2
其他全面收益：			
期後不會重新分類至損益之項目：			
應佔聯營公司之其他全面收益／(虧損)	27	3.5	(2.3)
已重新分類或期後可能重新分類至損益之項目：			
可供出售投資之公允值變動	27	(23.8)	(11.1)
匯兌調整	27	1.3	0.4
		(19.0)	(13.0)
本公司權益持有人應佔本年度全面收益總額		335.7	183.2

綜合資產負債表

(於二零一八年三月三十一日)

	附註	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
非流動資產			
物業、機器及設備	16	11.9	11.8
聯營公司	17	114.6	118.9
應收聯營公司款項	17	-	24.6
可供出售投資	18	49.9	71.6
遞延所得稅項資產	25	40.0	40.0
應收按揭貸款	19	0.2	0.4
		216.6	267.3
流動資產			
待售物業		3,242.6	1,704.8
發展中物業	20	410.8	2,275.5
應收賬款及其他應收款	21	650.2	552.6
應收聯營公司款項	17	24.6	0.7
銀行存款及現金	22	3,275.1	2,669.4
		7,603.3	7,203.0
流動負債			
應付賬款及其他應付款	23	419.0	157.3
貸款	24	-	189.1
本期應付所得稅項		63.3	64.4
		482.3	410.8
流動資產淨值		7,121.0	6,792.2
總資產減流動負債		7,337.6	7,059.5
非流動負債			
貸款	24	229.8	-
遞延所得稅項負債	25	32.4	116.0
		262.2	116.0
淨資產		7,075.4	6,943.5
權益			
股本	26	61.7	61.7
儲備金	27	6,871.7	6,752.1
擬派末期股息	27	142.0	129.7
總權益		7,075.4	6,943.5

董事局於二零一八年六月二十七日通過上述財務報表。

陳斌
李永修
董事

綜合股東權益變動表

(截至二零一八年三月三十一日止年度)

	附註	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
年初之總權益		6,943.5	6,945.5
本年度溢利	27	354.7	196.2
其他全面收益：			
期後不會重新分類至損益之項目：			
應佔聯營公司之其他全面收益／(虧損)	27	3.5	(2.3)
已重新分類或期後可能重新分類至損益之項目：			
可供出售投資之公允值變動	27	(23.8)	(11.1)
匯兌調整	27	1.3	0.4
本年度全面收益總額		335.7	183.2
與權益持有人之交易：			
股息	27	(203.8)	(185.2)
年終之總權益		7,075.4	6,943.5

綜合現金流量表

(截至二零一八年三月三十一日止年度)

	附註	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
經營活動所得之現金流量			
經營活動所得之現金流入／(流出)	31(a)	681.0	(52.0)
已付利息		(10.1)	(6.7)
已付香港利得稅		(116.3)	(59.0)
經營活動所得之淨現金流入／(流出)			
		554.6	(117.7)
投資活動所得之現金流量			
購買物業、機器及設備		(1.2)	(1.2)
已收利息		29.5	18.2
已收聯營公司股息		131.0	131.1
增加可供出售投資		(2.1)	—
可供出售投資之收入／分派		16.0	8.0
應收按揭貸款減少		0.2	—
出售聯營公司收益		42.6	—
投資活動之淨現金流入			
		216.0	156.1
融資活動所得之現金流量			
貸款所得款		75.4	61.3
償還貸款		(36.5)	—
已派股息		(203.8)	(185.2)
融資活動之淨現金流出			
		(164.9)	(123.9)
銀行存款及現金增加淨額／(減少)			
		605.7	(85.5)
年初之銀行存款及現金			
		2,669.4	2,754.9
年終之銀行存款及現金			
		3,275.1	2,669.4

1. 一般資料

大昌集團有限公司是於百慕達註冊成立之有限公司。註冊辦事處之地址在The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke HM08, Bermuda。

本公司的股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司主要從事投資控股。本集團主要從事地產投資及發展、投資控股及物業管理業務。

2. 主要會計政策

編制本綜合財務報表採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

(a) 編制基準

綜合財務報表是根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編制。綜合財務報表已按歷史成本慣例編制，並就可供出售投資按公允值列賬而作出修訂。

編制符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，與涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

(b) 本集團已採納於二零一七／二零一八年度生效之已公佈準則之修訂

於年中，本集團採納於二零一七／二零一八年度生效的已公佈準則之修訂

香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延所得稅資產
香港財務報告準則第12號(修訂本)	披露在其他主體之權益

採納該等新準則、已公佈準則之修訂及改進對本集團之會計政策或本集團之業績及財政狀況並無重大改變或影響。

2. 主要會計政策(續)

(c) 未生效之新準則、已公佈準則之修訂、詮釋及改進

某些於二零一八年四月一日及其後會計年度強制生效之新準則、已公佈準則之修訂、詮釋及改進如下：

香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營及合營企業的長期權益 ⁽²⁾
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎支付之交易的分類與計量 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第4號(修訂本)	採用香港財務報告準則第4號保險合同時 應用的香港財務報告準則第9號金融工具 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第9號(修訂本)	反向賠償之提前還款特徵與金融負債的 變更 ⁽²⁾
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營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15號	與客戶之間的合同產生之收入 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第15號(修訂本)	與客戶之間的合同產生之收入－釐定 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第16號	租賃 ⁽²⁾
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁽³⁾
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第22號	外幣交易和預付代價 ⁽¹⁾
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ⁽²⁾
年度改進項目	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年 週期的年度改進 ⁽¹⁾
年度改進項目	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年 週期的年度改進 ⁽²⁾

¹ 二零一八年一月一日或之後開始年度期間生效

² 二零一九年一月一日或之後開始年度期間生效

³ 二零二一年一月一日或之後開始年度期間生效

⁴ 生效日期待頒佈

2. 主要會計政策(續)

(c) 未生效之新準則、已公佈準則之修訂、詮釋及改進(續)

香港財務報告準則9「金融工具」

此項新訂準則針對金融資產和金融負債之分類、計量和終止確認，並引入了有關套期會計之新規定和金融資產之新減值模型。本集團對金融資產的分類和計量進行了詳細評估，目前被分類為可供出售投資的基金投資因不符合按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的分類條件，因此該等資產會按公允價值計量且其變動透過損益入賬。於二零一八年四月一日，金額為港幣二千四百三十萬元的公允價值利得須從重估儲備金轉至保留盈餘。及後的公允值變動將透過綜合利潤表入賬。

香港財務報告準則15「基於客戶合同的收入確認」

香港財務報告準則15之原則為收入於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。此準則容許全面追溯採納或修訂追溯方式採納。管理層已評估應用新準則對本集團財務報表的影響，並確定將有如下影響：

出售待售物業的收入確認時間，目前是基於物業所有權的重大風險及回報是否已轉讓，往後會於較後時點確認，即相關物業在控制權轉讓模式下合法或實際轉讓予客戶時確認。

香港財務報告準則16「租賃」

香港財務報告準則第16號「租賃」將導致差不多所有租賃在資產負債表內確認，經營租賃與融資租賃之劃分已被刪除。根據該新訂準則，資產(該租賃項目的使用權)與支付租金之金融負債被確認。唯一例外者為短期和低價值租賃。對承租人之會計處理將不會有重大改變。此準則將主要影響本集團經營租賃之會計處理。於二零一八年三月三十一日，本集團有不可撤銷的經營租賃承擔為港幣一千八百三十萬元。然而，本集團仍未釐定該等承擔將導致資產和負債就未來付款確認之程度，以及將如何影響集團之利潤和現金流量分類。

沒有其他新準則、已公佈準則之修訂、詮釋及改進預期會對本集團的綜合財務報表有重大影響。

2. 主要會計政策(續)

(d) 綜合賬目

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團對其具有控制權的所有主體(包括結構性主體)。當本集團因為參與該主體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該主體的權力影響此等回報時，本集團即控制該主體。附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

(a) 業務合併

本集團進行業務合併時採用收購會計法。收購附屬公司之轉讓代價為本集團所轉讓資產、被收購方的前所有人產生負債及所發行股權之公平價。所轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。於業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購日之公平值計量。按逐項收購基準，本集團以公平值或按非控制性權益所佔被收購方可識別資產淨值之比例確認於被收購方之任何非控股權益。被收購方的非控制性權益為現時的擁有權權益。並賦予持有人一旦清盤時按比例應佔主體的淨資產，可按公允價值或按現時擁有權權益應佔被收購方可識別淨資產的確認金額比例而計量。非控制性權益的所有其他組成部分按收購日期的公允價值計量。除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

收購相關成本於產生時列為開支。

所轉讓對價、被收購方的任何非控制性權益數額，及在被收購方之前任何權益在收購日期的公允價值，超過購入可辨識淨資產公允價值的數額記錄為商譽。如所轉讓對價、確認的任何非控制性權益及之前持有的權益計量，低於購入附屬公司淨資產的公允價值，則將該數額直接在綜合利潤表中確認。

集團內公司之間的交易、結餘及交易的未變現利益予以對銷。未變現損失亦予以對銷。附屬公司報告的數額已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

(b) 出售附屬公司

當集團不再持有控制權，在主體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公允價值，賬面值的變動應恰當地在利潤表中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營公司、合營公司或金融資產。此外，之前在其他綜合全面收益中確認的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產和負債。這意味著之前在其他綜合全面收益中確認的數額重新分類至綜合利潤表。

2. 主要會計政策(續)

(d) 綜合賬目(續)

(ii) 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資直接應佔成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

如股息超過宣派股息期內附屬公司的總全面收益，或如在獨立財務報表的投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的賬面值，則必須對附屬公司投資作減值測試。

(iii) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的主體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。聯營公司投資以權益法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認。而賬面值被增加或減少以確認投資者享有被投資者在收購日期後的損益份額。本集團於聯營公司的投資包括購買時已辨認的商譽。在購買聯營企業的投資時，購買成本與本集團享有的對聯營企業可辨認資產和負債的公允價淨額的差額確認為商譽。

如聯營公司的權益持有被削減但仍保留重大影響力，只有按比例將之前在其他綜合全面收益中確認的數額重新分類至綜合利潤表(如適當)。

本集團應佔聯營公司購買後溢利或虧損於綜合利潤表內確認，而應佔其購買後的其他綜合全面收益變動則於其他綜合全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔一家聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營公司已產生法律或推定債務或已代聯營公司作出付款。

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明聯營公司投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為聯營公司可收回數額與其賬面值的差額，並在綜合利潤表中確認於「應佔聯營公司業績」旁。

2. 主要會計政策(續)

(d) 綜合賬目(續)

(iii) 聯營公司(續)

本集團與其聯營公司之間的上流和下流交易的溢利和虧損，在集團的綜合財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在聯營公司權益的數額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的財務資料已按需要作出改變，以確保與本集團採用的會計政策符合一致。

在聯營股權稀釋所產生的利得或損失於綜合利潤表確認。

(e) 物業、機器及設備

物業、機器及設備是以歷史成本值減累積折舊及累積減值入賬。歷史成本包括購買該等項目直接應佔的開支。物業、機器及設備之折舊乃採用直線攤銷法就各項資產之估計可用年限內撇銷其成本值減累積減值如下：

融資租約之租賃土地	按963年剩餘租約
樓宇	按14年剩餘租約或可用年限(按較短之年期)
汽車、裝置及設備	20%

於資產負債表結算日，資產之剩餘價值及可用年限被評估及如適用，會作出修訂。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認獨立資產(按適用)。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間的綜合利潤表支銷。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2(g))。

2. 主要會計政策(續)

(f) 發展中物業及待售物業

發展中物業及待售物業按成本與可變現淨值的較低者入賬。物業的開發成本值包括土地購入成本、在建築期內的建築費用和借貸成本。完工後，該等物業以賬面值重新分類為待售物業。

可變現淨值計入預期乃在正常市況下估計物業可售得之價值扣除銷售支出和預計完工成本。

發展中物業及待售物業分類為流動資產，除非相關物業開發項目的建築期預期超過正常營運週期。

(g) 附屬公司、聯營公司及非財務資產減值

各項資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額於利潤表內確認。可收回金額以資產之公允值扣除處置成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可識辨現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。已蒙受減值的非財務資產(商譽除外)在每個報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

2. 主要會計政策(續)

(h) 財務資產

本集團將其財務資產分類為貸款及應收款，以及可供出售投資。分類視乎購入財務資產之目的。本集團在初始確認時釐定財務資產的分類。

(i) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生財務資產。此等項目包括在流動資產內，但預期將於報告期末起計超過12個月結算的數額，則分類為非流動資產。貸款及應收款包括應收按揭貸款、應收賬款及按金、銀行存款及現金及應收聯營公司款項。

(ii) 可供出售投資

可供出售投資為被指定作此類別或並無分類為任何其他類別之非衍生工具。除非投資到期或管理層有意在結算日後12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

常規購入及出售的財務資產在交易日確認—交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，財務資產即終止確認。

對於貸款及應收款，及可供出售投資，其投資初始按其公允價值加交易成本確認。可供出售投資其後按公允值列賬。可供出售投資之公允值變動在其他全面收益中確認。貸款及應收款其後按攤銷成本值列賬(附註2(i))。

當分類為可供出售的證券被售出或減值時，在權益中確認的累計公允值調整列入綜合利潤表作為投資證券的盈虧。

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已減值。對於分類為可供出售投資的股權證券，在釐定證券是否已經減值時，會考慮證券公允值有否大幅或長期跌至低於其成本值。若存在此等證據，累計虧損—按收購成本與當時公允值的差額，減該股權證券之前在綜合利潤表確認的任何減值虧損計算—自權益重新歸類入綜合利潤表中。在綜合利潤表確認的股權證券減值虧損不會透過綜合利潤表撥回。貸款及應收款之減值政策在附註2(i)中說明。

2. 主要會計政策(續)

(i) 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款初步以公允值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即就貿易及其他應收賬款設定減值撥備。撥備金額為資產賬面值與按原先實際利率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。資產的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額則在綜合利潤表中確認。如一項應收賬款無法收回，其會與貿易應收賬款內的備付賬戶撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回綜合利潤表中。

(j) 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款以公允值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(k) 貸款

貸款初步按公允值並扣除產生的交易成本確認。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於貸款期間內在綜合利潤表確認。除非本集團可無條件將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

(l) 本期應付及遞延所得稅項

本期間的稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項在綜合利潤表中確認，但與在其他綜合收益中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

本期所得稅支出根據本公司及其附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

2. 主要會計政策(續)

(l) 本期應付及遞延所得稅項(續)

遞延所得稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在綜合財務報表之賬面值兩者之暫時差異確認。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延所得稅項採用在資產負債日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債定下時之預期適用稅率釐定。

遞延所得稅項資產乃只就有可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時差異抵銷而確認。

遞延所得稅乃就附屬公司及聯營公司之應課稅短暫時差而撥備，但假若本集團可以控制時差之撥回，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

當有法定可執權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得資產與負債互相抵銷。

(m) 財務擔保

財務擔保是一種要求發行人須對持有者就個別債務人未能履行債務合約的原有或經修改條文在付款期限前作出付款時承諾補償持有者之損失的合約。本集團把先前宣稱為已發行的財務擔保合約視為保險合約。本集團未就財務擔保之負債作初始確認，但於每個報告日就其財務擔保之負債淨額的賬面值與其現行法定或推定責任之數額進行負債撥備恰當測試。假若其負債淨額的賬面值是低於其現行法定或推定責任之數額時，相差之數額將即時全數於綜合利潤表中確認。

2. 主要會計政策(續)

(n) 收入確認

收入包括在本集團平常活動中出售貨品及服務的公允值，並扣除折扣以及對銷集團內部銷售。收入確認如下：

(i) 樓宇出售

在樓宇擁有權之主要風險及得益已轉給買家及本集團再沒有因擁有權而對該等已售物業維持管理及控制權後，以及其未來經濟效益可能歸於買家，出售樓宇之收益方計算入賬。本集團認為擁有權之主要風險及得益一般在該樓宇買賣合約已簽訂或有關入伙紙發出後兩者較遲者方為轉妥。

(ii) 租金收入

來自出租物業之租金收入根據租約期按直線法計算入賬。

(iii) 股息收入

股息收入在本集團收取股息之權利確立後入賬。

(iv) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例入賬。

(v) 物業管理收入

物業管理收入在提供服務後入賬。

(o) 營業性租賃

如租賃擁有權的重大部份風險和回報由出租人保留，分類為營運租賃。營業性租賃之租賃收入於租賃期內以直線法入賬。根據營運租賃支付的款項(扣除自出租人收取任何激勵措施後)於租賃期內以直線法在綜合利潤表支銷。

2. 主要會計政策(續)

(p) 僱員福利

(i) 僱員應有假期

僱員之應有年假按積累入賬。截至資產負債表結算日之僱員估計年假作出撥備。

僱員之病假及分娩假於放假時確認。

(ii) 退休金債務

界定供款計劃是一項本集團向一個單獨主體支付固定供款的退休金計劃。若該基金並無持有足夠資產向所有職工就其在當期及以往期間的服務支付福利，本集團亦無法定或推定義務支付進一步供款。

關於僱員毋須供款之定額供款公積金計劃，本集團根據信託契約之條款就該計劃定期支付之每月供款於賬目中支銷。本集團之公積金供款按僱員薪金某百分比計算。倘僱員在未獲得所有既定供款前退出該計劃，該等供款將被沒收並作為減低集團未來需支付之供款額。該計劃中之資產是與本集團之資產分開，並由專業受託人管轄及由獨立基金經理管理。

在香港強制性公積金計劃中，本集團之供款乃根據香港強制性公積金計劃條例所界定之僱員有關入息之百分之五供款，作為費用支銷。

(q) 外幣匯兌

(i) 功能及列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以港幣呈報，港幣為本公司的功能及集團的列賬貨幣。

2. 主要會計政策(續)

(q) 外幣匯兌(續)

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在綜合利潤表確認。

非貨幣性金融資產(例如分類為可供出售投資的權益)的換算差額包括在其他全面收益內。

(iii) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同的所有集團實體(當中沒有嚴重通脹貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- 每份呈報的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；
- 每份利潤表內的收入和費用按平均匯率換算(除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算)；及
- 所有由此產生的匯兌差額在其他全面收益中確認。

購買境外主體產生的商譽及公允價值調整視為該境外主體的資產和負債，並按期末匯率換算。產生的匯兌差額在其他全面收益中入賬。

(iv) 境外經營的處置和部分處置

對於境外經營的處置(即處置集團在境外經營中的全部權益，或者處置涉及喪失對擁有境外經營的子公司的控制權，或涉及喪失對擁有境外經營的合營的共同控制權，或涉及喪失對擁有境外經營的聯營企業的控制權)，就該項經營累計入權益的歸屬於公司所有者的所有匯兌差額均重分類至損益。

對於並不導致集團喪失對擁有境外經營的子公司的控制權的部分處置，集團在累計匯兌差額中的比例份額重新歸屬於非控制性權益並且不在損益中確認。對於所有其他部分處置(即集團在聯營企業或合營中的所有權權益的減少並不導致集團喪失重大影響或共同控制權)，集團在累計匯兌差額中的比例份額重分類至損益。

2. 主要會計政策(續)

(r) 借貸成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。其他借貸成本在產生期內的綜合利潤表支銷。

(s) 或然負債

或然負債乃由已發生事情導致之可能責任，並將因一或更多不肯定的事情之發生或沒發生而確定。它亦可是由過往已發生事件導致之責任，該等責任因經濟資源流失機會不大或不能準確地量度該責任而沒被確認。

或然負債未被確認，但在綜合財務報表附註中披露。當經濟資源流失機會轉變至有可能，將會被確立為撥備。

(t) 分部報告

經營分部按照向本公司董事提供的內部報告貫徹一致的方式報告。執行董事被認為作出策略性決定的指導委員會，負責分配資源及評估經營分部的表現。

(u) 股息分派

向本公司股東分派的股息在股息獲本公司股東或董事批准的期間內於綜合財務報表內列為負債。

3. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：外匯風險、信貸風險、流動資金風險、現金流量利率風險及價格風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 外匯風險

本集團在香港及美國營運，承受不同貨幣產生的外匯風險有限，因大部份資產及負債以港幣及美元結算。

本集團並無進行遠期合約用以管理外匯風險。當認為適當時，會主要以有關外幣貸款作貨幣風險對沖之措施。

(ii) 信貸風險

應收按揭貸款、應收賬款、其他應收款及按金、銀行存款及現金與應收聯營公司款項之賬面值代表本集團有關財務資產之最大信貸風險。信貸風險是按照組合方式管理。

本集團有政策確保物業銷售及出租及按揭貸款之客戶擁有適當信貸歷史。本集團會評估客戶及聯營公司的信貸質素，並考慮其財務狀況、過往狀況和其他因素。本集團亦有要求出租之客戶於租賃開始前交租金按金之政策。

本集團將存款存進信譽良好之銀行以減輕來自銀行之風險。

(iii) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理指維持充足的現金，透過已承諾信貸融資的足夠額度備有資金，和有能力結算市場持倉。本集團致力透過已承諾的可用信貸額度維持資金的靈活性。

下表顯示本集團的財務負債按照相關的到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為合約性未貼現的現金流量。

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險(續)

	一年內 港幣百萬元	一至二年內 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
於二零一八年三月三十一日			
應付賬款及其他應付款	350.8	-	350.8
貸款	11.4	237.5	248.9
總計	362.2	237.5	599.7
於二零一七年三月三十一日			
應付賬款及其他應付款	157.3	-	157.3
貸款	197.2	-	197.2
總計	354.5	-	354.5

(iv) 現金流量利率風險

本集團的利率風險來自貸款、應收按揭貸款及應收一聯營公司款項。按變動利率發行的貸款令本集團承受現金流量利率風險。因利率風險不大，本集團並無進行利率掉期合約。

沒有重大現金流量利率風險源自應收按揭貸款及應收一聯營公司款項。

(v) 價格風險

本集團承受可供出售投資之股權證券價格風險。本集團不承受商品價格風險。

假若可供出售投資之公允值增加／減少10%(二零一七年：10%)，可供出售投資及重估儲備金(任何再減值前)會增加／減少大約港幣5,000,000元(二零一七年：港幣7,200,000元)。

3. 財務風險管理(續)

(b) 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，以為股東提供利益，同時維持最佳的資本結構。

本公司的董事定期監察資本結構，並考慮資金成本及帶來的風險。公司董事並透過支付股息、發行新股及新貸款與償還貸款來平衡整體資本結構。

本集團的總資金以綜合資產負債表中之總權益及借貸計算。本公司之策略自二零一七年三月三十一日起無改變，年中之總資金並無重大變動。

本集團根據現行市場環境及經濟狀況，試圖維持一個保守水平的資產負債比率以監察其資本。此比率按銀行借貸佔總權益之比率計算。

於二零一八年及二零一七年三月三十一日的資產負債比率如下：

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
總貸款	229.8	189.1
總權益	7,075.4	6,943.5
資產負債比率	3.2%	2.7%

3. 財務風險管理(續)

(c) 公允值估計

(i) 金融工具

金融工具的公允值計量乃按公允值計量架構披露：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

下表顯示本集團資產按二零一八年及二零一七年三月三十一日計量的公允價值。

	2018 第3層 港幣百萬元	2017 第3層 港幣百萬元
資產		
可供出售投資	49.9	71.6

如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該資產列入第3層。

可供出售投資之公允值計量在綜合財務報表附註18中列出。

(ii) 應收賬款及其他應收款和應付賬款及其他應付款

應收賬款及其他應收款和應付賬款及其他應付款的賬面值扣減減值撥備調整，被假定接近其公允值。作為披露目的，財務負債公允值的估計按未來合約現金流量以本集團類似金融工具可得的現有市場利率貼現計算。

4. 關鍵會計估算及假設

估算和假設會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預測。

本集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的估算和假設討論如下。

(a) 待售物業及發展中物業之估計可變現淨值

待售物業及發展中物業之可變現淨值乃根據在正常市況下估計物業可售得之價值扣除估計銷售及完成合約支出。此估計乃根據市況及近期銷售交易而定。因市場狀況變動，估計因而有重大變動。於資產負債表結算日，管理層會重新評估估計。

(b) 估計可供出售投資的公允值

沒有在活躍市場買賣的可供出售投資的公允值利用估值技術釐定。本集團主要根據結算日之市場情況作出評估。

(c) 可供出售投資減值

本集團在釐定一項可供出售投資是否已減值時，依循香港會計準則39的指引。此項釐定需要有重大判斷。在作出此項判斷時，本集團評估(包括其他因素)某項投資的公允值低於其成本的持續時間或數額，以及被投資者的財政健全情況和近期業務前景，包括例如行業和範疇表現、技術變遷以及營運和融資現金流量等因素。

(d) 收入確認

本集團確認出售物業之收入在附註2(n)中註明。在評估何時將擁有權之主要風險及得益已轉給買家，及出售樓宇收入確認之其他因素，本集團需查看交易之個別情況。

5. 收入及分部資料

本公司主要從事投資控股。本集團主要從事地產投資及發展、投資控股及物業管理業務。

年中收入包括：

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
出售樓宇之毛收入	1,089.0	725.9
物業租金毛收入	0.9	4.0
物業管理收入	13.7	12.6
	1,103.6	742.5

分部資料按照與董事用作評估每個報告分部之表現所採用的相同基準呈列。

(a) 收入及本公司權益持有人應佔溢利
截至二零一八年三月三十一日止年度

	地產發展 及出租 港幣百萬元	物業管理 港幣百萬元	酒店經營 港幣百萬元	投資控股 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
收入	1,089.9	13.7	-	-	1,103.6
分部業績	178.5	3.6	-	39.1	221.2
出售聯營公司收益	20.4	-	-	-	20.4
營業溢利	198.9	3.6	-	39.1	241.6
應佔除稅後聯營公司業績	1.9	-	142.8	-	144.7
除所得稅前溢利					386.3
所得稅項支出	(31.0)	(0.6)	-	-	(31.6)
本公司權益持有人應佔溢利					354.7

5. 收入及分部資料(續)

(a) 收入及本公司權益持有人應佔溢利(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

	地產發展 及出租 港幣百萬元	物業管理 港幣百萬元	酒店經營 港幣百萬元	投資控股 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
收入	729.9	12.6	-	-	742.5
分部業績及營業溢利	43.7	2.6	-	19.2	65.5
應佔除稅後聯營公司業績	1.1	-	138.1	-	139.2
除所得稅前溢利					204.7
所得稅項支出	(8.1)	(0.4)	-	-	(8.5)
本公司權益持有人應佔溢利					196.2

5. 收入及分部資料(續)

(b) 總資產及總負債

於二零一八年三月三十一日

	地產發展 及出租 港幣百萬元	物業管理 港幣百萬元	酒店經營 港幣百萬元	投資控股 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
分部資產	4,352.3	80.7	-	3,247.7	7,680.7
聯營公司	-	-	139.2	-	139.2
總資產					7,819.9
分部負債	654.0	80.5	-	10.0	744.5
淨資產					7,075.4

於二零一七年三月三十一日

	地產發展 及出租 港幣百萬元	物業管理 港幣百萬元	酒店經營 港幣百萬元	投資控股 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
分部資產	4,584.2	68.2	-	2,673.7	7,326.1
聯營公司	28.5	-	123.9	(8.2)	144.2
總資產					7,470.3
分部負債	449.6	67.8	-	9.4	526.8
淨資產					6,943.5

6. 其他收入

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
利息收入	30.8	19.1
可供出售投資之收入	16.0	8.0
	46.8	27.1

7. 出售聯營公司收益

於年內，本集團出售於名發有限公司及名發財務有限公司之所有權益予聯營公司之一主要股東。

8. 營業溢利

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
營業溢利已扣除下列各項目：		
核數師酬金	1.6	1.6
出售物業成本	832.1	618.8
折舊	1.1	0.8
營業性租賃之房地產租金	12.3	11.9
物業之支出	-	0.5

9. 僱員開支

僱員開支(不包括附註10之董事的利益和權益)在綜合利潤表支銷代表：

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
薪金及津貼	62.4	60.3
公積金供款減沒收額(附註(a))	3.0	2.9
減：資本化於發展中物業之僱員開支	(12.7)	(11.8)
減：轉收物業管理基金之僱員開支(附註(b))	(31.8)	(31.2)
	20.9	20.2

附註：

(a) 於年內，沒有因僱員退出該計劃而令致供款被沒收之數額(二零一七年：無)，用作減少集團年內需支付之供款額。於結算日，沒有被沒收之供款(二零一七年：無)可用作減少未來之應付供款。於二零一八年三月三十一日，應付供款為港幣200,000元(二零一七年：港幣200,000元)。

(b) 僱員開支於提供物業管理服務時轉收。

10. 董事的利益和權益

二零一八年三月三十一日止年度董事酬金如下：

董事姓名	袍金 港幣百萬元	薪金及 其他酬金 港幣百萬元	酌情花紅 港幣百萬元	公積金 計劃供款 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
陳斌	0.40	3.12	0.26	0.31	4.09
林威廉	0.20	1.57	0.13	0.16	2.06
李永修	0.20	1.92	0.16	0.19	2.47
陳秀清	0.20	-	-	-	0.2
張永兆	0.20	-	-	-	0.2
郭志樑	0.20	-	-	-	0.2
鄺文星	0.20	-	-	-	0.2
	1.60	6.61	0.55	0.66	9.42

二零一七年三月三十一日止年度董事酬金如下：

董事姓名	袍金 港幣百萬元	薪金及 其他酬金 港幣百萬元	酌情花紅 港幣百萬元	公積金 計劃供款 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
陳斌	0.40	2.99	0.25	0.30	3.94
林威廉	0.20	1.50	0.12	0.15	1.97
李永修	0.20	1.84	0.15	0.18	2.37
陳秀清	0.20	-	-	-	0.20
張永兆	0.20	-	-	-	0.20
郭志樑	0.20	-	-	-	0.20
鄺文星	0.20	-	-	-	0.20
	1.60	6.33	0.52	0.63	9.08

10. 董事的利益和權益(續)

(i) 董事退休福利及終止福利

並無董事在本財政年度收到任何退休福利或終止福利(二零一七年：無)。

(ii) 就提供董事服務而向第三方提供的代價

本財政年度，本集團並無就提供董事服務而向第三方支付代價(二零一七年：無)。

(iii) 向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供的貸款、準貸款及其他交易的資料

本公司並無向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供貸款、準貸款及進行其他交易安排(二零一七年：無)。

(iv) 董事於交易、安排或合約之重大權益

本年度末或於年內任何時間，本公司並無訂立任何與本集團業務有關且本公司董事擁有重大權益(無論直接或間接)的重大交易、安排及合約(二零一七年：無)。

11. 五位薪酬最高人士及高層管理人員之酬金

(a) 五位薪酬最高人士

五位薪酬最高人士中三名(二零一七年：三名)為董事，其酬金詳情已詳列在附註10內。其餘兩名(二零一七年：兩名)為非董事，薪酬最高僱員，酬金如下：

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
薪金及其他酬金	2.4	2.9
酌情花紅	0.8	0.3
公積金計劃供款	0.1	0.1
	3.3	3.3

以上酬金分析如下：

	僱員數目	
	2018	2017
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	-	1
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	2	1

(b) 高層管理人員

(高層管理人員之簡歷詳列於第四頁)

高層管理人員酬金在下列組合範圍內：

	僱員數目	
	2018	2017
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	6	7
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	-

附註：以上酬金包括薪金及其他酬金，酌情花紅及公積金計劃供款。

12. 財務費用

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
財務費用包括以下：		
銀行貸款利息	10.1	6.7
減：撥作發展中物業成本之金額(附註)	(10.1)	(6.7)
	-	-

附註：資本化比率百分之五點零(二零一七年：百分之四點一)被採用，即用作發展中物業財務費用之貸款成本。

13. 所得稅項支出

香港利得稅準備乃根據是年度估計之應課稅溢利按照稅率16.5%(二零一七年：16.5%)計算。海外盈利之稅款則按照本年度估計應課稅溢利依本集團經營業務所在國家之現行稅率計算。

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
本期所得稅項		
香港利得稅	115.2	70.7
遞延所得稅項(附註25)	(83.6)	(62.2)
	31.6	8.5

13. 所得稅項支出(續)

本集團有關除所得稅前溢利與假若採用香港稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
除所得稅前溢利	386.3	204.7
減：應佔除稅後聯營公司業績	(144.7)	(139.2)
	241.6	65.5
理論稅額按稅率16.5%(二零一七年：16.5%)	39.9	10.8
毋須課稅之收入	(11.0)	(4.5)
不可扣稅之支出	2.0	1.6
使用早前未有確認之稅損	(0.5)	-
未確認稅損	1.3	0.2
其他	(0.1)	0.4
所得稅項支出	31.6	8.5

14. 股息

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
已派中期股息，每普通股港幣一角二仙 (二零一七年：港幣一角一仙)	74.1	67.9
擬派末期股息，每普通股港幣二角三仙 (二零一七年：港幣二角一仙)(附註)	142.0	129.7
	216.1	197.6

附註：於二零一八年六月二十七日舉行之會議上，董事局擬派末期股息每普通股港幣二角三仙。此項擬派股息並無於此綜合財務報表中列作應付股息，惟將於截至二零一九年三月三十一日止年度列作保留盈利分派。

15. 每股盈利

每股盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利港幣354,700,000元(二零一七年：港幣196,200,000元)及已發行普通股617,531,425股(二零一七年：617,531,425股)計算。年內並沒有可攤薄的潛在普通股(二零一七年：無)。

16. 物業、機器及設備

	土地及樓宇 港幣百萬元	汽車、 裝置及設備 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
成本值			
二零一七年四月一日結餘	11.1	36.6	47.7
年中增加	-	1.2	1.2
年中出售	-	(0.2)	(0.2)
二零一八年三月三十一日結餘	11.1	37.6	48.7
累積折舊			
二零一七年四月一日結餘	1.4	34.5	35.9
年中折舊	0.2	0.9	1.1
年中出售	-	(0.2)	(0.2)
二零一八年三月三十一日結餘	1.6	35.2	36.8
賬面淨值			
二零一八年三月三十一日結餘	9.5	2.4	11.9
成本值			
二零一六年四月一日結餘	11.1	36.0	47.1
年中增加	-	1.2	1.2
年中出售	-	(0.6)	(0.6)
二零一七年三月三十一日結餘	11.1	36.6	47.7
累積折舊			
二零一六年四月一日結餘	1.2	34.5	35.7
年中折舊	0.2	0.6	0.8
年中出售	-	(0.6)	(0.6)
二零一七年三月三十一日結餘	1.4	34.5	35.9
賬面淨值			
二零一七年三月三十一日結餘	9.7	2.1	11.8

17. 聯營公司

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
應佔淨資產，非上市投資	114.6	118.9

應收一聯營公司款項港幣24,600,000元(二零一七年：港幣24,600,000元)附帶香港銀行同業拆息加百分之零點八(二零一七年：百分之零點八)之利率及還款日期為二零一八年七月三十一日(二零一七年：二零一八年七月三十一日還款)。其他應收聯營公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期。應收聯營公司款項之賬面值與公允值相近。

以下為對本集團屬重大的聯營公司Consolidated Hotels Limited之財務摘要。該聯營公司財務報告之資料反映如下(非本集團應佔值)。該聯營公司投資以權益法入賬。

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
收入	1,023.3	1,001.3
支銷	(534.7)	(527.6)
除所得稅前溢利	488.6	473.7
所得稅項	(80.6)	(79.2)
本年度溢利	408.0	394.5
其他全面收益	9.9	(6.5)
全面收益總額	417.9	388.0
已收聯營公司股息	131.0	131.1
資產		
非流動資產	428.3	446.2
流動資產	274.7	210.7
	703.0	656.9
負債		
非流動負債	(39.7)	(112.1)
流動負債	(335.9)	(261.1)
	(375.6)	(373.2)
淨資產	327.4	283.7
聯營公司權益(35%)	114.6	99.3

17. 聯營公司(續)

集團應佔個別非重大聯營公司合計值如下：

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
持續經營溢利及全面收益總額	1.9	1.1
淨資產	-	19.6

聯營公司其他詳情載於綜合財務報表附註34。

18. 可供出售投資

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
於年初	71.6	82.7
增加	2.1	-
公允值變動(附註27)	(23.8)	(11.1)
於年終	49.9	71.6

於資產負債表結算日，本集團認為所呈報之資產淨值為公允值。該價值於金融工具公允值計量架構列入第3層。

集團之可供出售投資並無報價及以美元結算。

19. 應收按揭貸款

應收按揭貸款指給與某些本集團發展之物業買家以物業作抵押之二按。

應收按揭貸款以港元結算，年息率按港元最優惠利率加百分之一，並自按揭日起有十八個月至三年免息期。免息期後供款分期在十至二十三年內償還。十二個月內到期之金額列作流動資產。

根據本集團之信貸條款，逾期少於三個月之應收按揭貸款不會當作減值。於二零一八年三月三十一日，應收按揭貸款港幣200,000元(二零一七年：港幣400,000元)已全數獲得履行。

19. 應收按揭貸款(續)

於二零一八年三月三十一日，本集團沒有就應收按揭貸款減值作出撥備(二零一七年：無)。

應收按揭貸款之賬面值與公允值相近。

20. 發展中物業

於二零一八年三月三十一日，以發展中物業港幣410,800,000元(二零一七年：港幣302,000,000元)作抵押，取得銀行授信額(附註28)。

21. 應收賬款及其他應收款

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
應收貿易賬款，賬齡零至三個月	639.5	539.2
其他應收款、按金及預付款項	10.7	13.4
	650.2	552.6

應收賬款、其他應收款、按金及預付款項主要以港元結算。

給予顧客之信貸條款各異，一般在三至六個月內。

於二零一八年三月三十一日，應收貿易賬款中有港幣639,500,000元(二零一七年：港幣539,200,000元)已全數獲得履行。

於二零一八年三月三十一日，沒有減值應收貿易賬款(二零一七年：無)。

22. 銀行存款及現金

銀行存款及現金賬面值以下列貨幣結算：

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
港元	3,262.5	2,632.0
美元	12.6	37.4
	3,275.1	2,669.4

本集團與不同物業管理基金訂立管理協議為物業經理，並於指定銀行戶口代物業管理基金於二零一八年三月三十一日持有受限制銀行存款約港幣79,900,000元(二零一七年：港幣67,700,000元)。

於二零一八年三月三十一日，現金及現金等價物為港幣3,195,200,000元(二零一七年：港幣2,601,700,000元)。

23. 應付賬款及其他應付款

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
應付賬款，賬齡零至三個月	15.4	30.1
其他應付款、按金及未付款項	403.6	127.2
	419.0	157.3

應付賬款、其他應付款、按金及未付款項主要以港元結算。

24. 貸款

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
非流動		
銀行貸款		
— 無抵押	7.8	—
— 有抵押(附註28)	222.0	—
	229.8	—
流動		
銀行貸款		
— 無抵押	—	28.8
— 有抵押(附註28)	—	160.3
	—	189.1
總貸款	229.8	189.1

於二零一八年三月三十一日，本集團之貸款的償還期為一至二年(二零一七年：償還期為一年)。

本集團之貸款在利率變動時承擔的風險及合約重新定價日期全為年終後六個月內(二零一七年：六個月)。

貸款之賬面值與公允值相近。

貸款港幣229,800,000元(二零一七年：港幣189,100,000元)以美元結算，於結算日之實際年利率為百分之五點零(二零一七年：百分之四點一)。

25. 遞延所得稅項

遞延稅項採用負債法就短暫時差按主要稅率16.5%(二零一七年：16.5%)作全數撥備。

於年內，綜合資產負債表之遞延所得稅項負債／(資產)變動如下：

	2018	2017
	物業	物業
	公允值收益	公允值收益
遞延所得稅項負債	港幣百萬元	港幣百萬元
於年初	116.0	178.2
在綜合利潤表收益(附註13)	(83.6)	(62.2)
於年終	32.4	116.0

	2018	2017
	稅損	稅損
	港幣百萬元	港幣百萬元
遞延所得稅項資產	(40.0)	(40.0)

對可抵扣虧損確認為遞延所得稅項資產的數額，是透過有可能產生的未來應課稅利潤實現的相關稅務利益而確認。源自未用稅損港幣85,200,000元(二零一七年：港幣79,800,000元)之遞延所得稅項資產港幣16,300,000元(二零一七年：港幣22,100,000元)，並未在綜合財務報表中確認。此等未用稅損可結轉以抵銷未來應課稅收益。

此等未用稅損中有港幣36,400,000元(二零一七年：港幣28,600,000元)無期限，餘額將於不同年期中屆滿，直至並包括二零三六年(二零一七年：二零三六年)。

26. 股本

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
法定股本：		
1,000,000,000股(二零一七年：1,000,000,000股) 普通股每股面值港幣一角	100.0	100.0
已發行及實收股本：		
617,531,425股(二零一七年：617,531,425股) 普通股每股面值港幣一角	61.7	61.7

27. 儲備金

	其他儲備金 港幣百萬元	重估儲備金 港幣百萬元	匯兌變動 儲備金 港幣百萬元	保留盈餘 港幣百萬元	貢獻盈餘 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
二零一七年四月一日結餘	(1.0)	48.1	0.6	6,486.1	348.0	6,881.8
本年度溢利	-	-	-	354.7	-	354.7
應佔聯營公司之其他全面收益	3.5	-	-	-	-	3.5
可供出售投資之公允值變動	-	(23.8)	-	-	-	(23.8)
匯兌調整	-	-	1.3	-	-	1.3
二零一七年已派末期股息	-	-	-	(129.7)	-	(129.7)
二零一八年已派中期股息	-	-	-	(74.1)	-	(74.1)
二零一八年三月三十一日結餘	2.5	24.3	1.9	6,637.0	348.0	7,013.7
代表：						
二零一八年擬派末期股息						142.0
二零一八年三月三十一日儲備金						6,871.7
						7,013.7

27. 儲備金(續)

	其他儲備金 港幣百萬元	重估儲備金 港幣百萬元	匯兌變動 儲備金 港幣百萬元	保留盈餘 港幣百萬元	貢獻盈餘 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
二零一六年四月一日結餘	1.3	59.2	0.2	6,475.1	348.0	6,883.8
本年度溢利	-	-	-	196.2	-	196.2
應佔聯營公司之其他全面虧損	(2.3)	-	-	-	-	(2.3)
可供出售投資之公允值變動	-	(11.1)	-	-	-	(11.1)
匯兌調整	-	-	0.4	-	-	0.4
二零一六年已派末期股息	-	-	-	(117.3)	-	(117.3)
二零一七年已派中期股息	-	-	-	(67.9)	-	(67.9)
二零一七年三月三十一日結餘	(1.0)	48.1	0.6	6,486.1	348.0	6,881.8
代表：						
二零一七年擬派末期股息						129.7
二零一七年三月三十一日儲備金						6,752.1
						6,881.8

28. 資產之抵押

本集團以賬面值共港幣410,800,000元(二零一七年：港幣302,000,000元)之發展中物業作抵押，取得銀行授信額共港幣350,300,000元(二零一七年：港幣222,500,000元)。於資產負債表結算日，上述已動用之貸款計為港幣222,000,000元(二零一七年：港幣160,300,000元)。

29. 承擔

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
可供出售投資之資本承擔	3.9	6.0
物業已簽約但未撥備之發展開支	29.7	141.5
	33.6	147.5

30. 租約承擔

本集團根據不可撤銷之房地產經營租賃而須於未來支付之最低租賃付款如下：

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
一年內	12.3	12.3
二至五年內	6.0	16.5
	18.3	28.8

31. 綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅前溢利與經營活動所得之現金流入／(流出)對賬：

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
除所得稅前溢利	386.3	204.7
應佔除稅後聯營公司業績	(144.7)	(139.2)
折舊	1.1	0.8
出售聯營公司收益	(20.4)	-
利息收入	(30.8)	(19.1)
可供出售投資之收入	(16.0)	(8.0)
未計營運資金變動前之營業溢利	175.5	39.2
待售物業減少	762.0	618.8
發展中物業增加	(230.4)	(225.7)
應收賬款及其他應收款增加	(96.3)	(536.2)
應付賬款及其他應付款項增加	70.2	51.9
經營活動所得之現金流入／(流出)	681.0	(52.0)

(b) 投資負債對賬

	貸款 港幣百萬元
二零一七年四月一日	(189.1)
現金流	(38.9)
匯兌變動	(1.8)
二零一八年三月三十一日	(229.8)

32. 有關連人士交易

於年內，除載於附註17之聯營公司貸款及附註10之董事的利益和權益外，本集團有以下有在日常業務過程中進行的關連人士交易：

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
聯營公司利息收入(附註17)	0.4	0.3
主要管理人員酬金		
— 薪金及其他僱員福利(附註11(a))	3.3	3.3

33. 本公司的資產負債表及儲備變動

公司資產負債表

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
非流動資產		
附屬公司	2,349.2	2,349.2
流動資產		
應收附屬公司款項	529.2	522.5
銀行存款及現金	6.1	5.5
	535.3	528.0
流動負債		
按金及未付款項	8.3	7.6
	8.3	7.6
流動資產淨值	527.0	520.4
淨資產	2,876.2	2,869.6
權益		
股本	61.7	61.7
儲備金	2,814.5	2,807.9
	附註(a)	
總權益	2,876.2	2,869.6

33. 本公司的資產負債表及儲備變動(續)

附註(a) 公司儲備變動

	保留盈餘 港幣百萬元	貢獻盈餘 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
二零一七年四月一日結餘	864.6	1,943.3	2,807.9
本年度溢利	210.4	-	210.4
二零一七年已派末期股息	(129.7)	-	(129.7)
二零一八年已派中期股息	(74.1)	-	(74.1)
二零一八年三月三十一日結餘	871.2	1,943.3	2,814.5

代表：

二零一八年擬派末期股息			142.0
二零一八年三月三十一日儲備金			2,672.5
			2,814.5

	保留盈餘 港幣百萬元	貢獻盈餘 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
二零一六年四月一日結餘	859.5	1,943.3	2,802.8
本年度溢利	190.3	-	190.3
二零一六年已派末期股息	(117.3)	-	(117.3)
二零一七年已派中期股息	(67.9)	-	(67.9)
二零一七年三月三十一日結餘	864.6	1,943.3	2,807.9

代表：

二零一七年擬派末期股息			129.7
二零一七年三月三十一日儲備金			2,678.2
			2,807.9

貢獻盈餘為本集團於重組當年所產生及可分派之盈餘。本公司於二零一八年三月三十一日可分派之儲備為港幣2,814,500,000元(二零一七年：港幣2,807,900,000元)。

34. 附屬公司及聯營公司資料

附屬公司	主要業務	擁有已發行普通股		已發行股本 股數
		股權之百分比 集團	公司	
		%	%	
Tai Cheung (B.V.I.) Company Limited	投資控股	100	100	100
大昌地產有限公司	投資控股及物業發展	100	—	386,633,750
Acmax Enterprises Limited	物業發展	100	—	2
Acura Enterprises Limited	物業發展	100	—	2
大同置業有限公司	物業控股	100	—	1,000,000
Denmore Limited	投資控股	100	—	2
Dumex Limited	投資控股	100	—	30,000
Edward Properties LLC	物業管理	100	—	—
French Valley Airport Center LLC	物業發展	100	—	—
Jaco Limited	物業發展	100	—	2
Junco (Nominees) Limited	代理人	100	—	2
美善同建築有限公司	建築	100	—	60,000
森龍置業有限公司	物業發展	100	—	100,000
大昌資本有限公司	投資控股	100	—	50,000
大昌建築有限公司	物業發展	100	—	2,500
大昌物業管理有限公司	物業管理	100	—	45,000
大昌秘書有限公司	公司秘書	100	—	2
Taico Properties, Inc.	物業發展	100	—	1,000,000
Tareau International Company Limited	投資控股	100	—	2
凱揮發展有限公司	物業發展	100	—	2
Walsmith Corporation Limited	投資控股	100	—	2
宏業建築有限公司	建築	100	—	50,000
韻達發展有限公司	物業發展	100	—	2
Winfield Investments Limited	物業發展	100	—	2
Woodmont Investments Limited	物業發展	100	—	2
Yescott International Limited	投資控股	100	—	2

34. 附屬公司及聯營公司資料(續)

聯營公司	主要業務	主要經營地點	擁有已發行普通股 股權之百分比	
			集團 %	公司 %
* ** Consolidated Hotels Limited	酒店投資	香港	35	—
* ** Shepherd Investments Limited	投資控股	香港	48	—

上列附屬公司及聯營公司，除Edward Properties LLC，French Valley Airport Center LLC及Taico Properties, Inc.在美國註冊；及Tai Cheung (B.V.I.) Company Limited在英屬處女群島註冊之外，其餘均在香港註冊。另外，除Tai Cheung (B.V.I.) Company Limited之經營地點屬國際性外，全部附屬公司及聯營公司之主要經營地點亦即其註冊地點。

上列有 * 之聯營公司之年度結算日為十二月三十一日。

上列有 ** 之聯營公司截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止之賬目並非由香港羅兵咸永道會計師事務所核數。本年度集團應佔該等聯營公司之淨資產及除稅後溢利分別為港幣114,600,000元(二零一七年：港幣99,300,000元)及港幣142,800,000元(二零一七年：港幣138,100,000元)。

致大昌集團有限公司股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

大昌集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第三十至七十六頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一八年三月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合利潤表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合股東權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

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

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》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」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《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。

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。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。我們在審計中識別的關鍵審計事項為評估發展中物業可變現淨值。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

評估發展中物業可變現淨值

請參閱關鍵會計估算及假設之附註4(a)以及綜合財務報表之附註20。

貴集團於二零一八年三月三十一日的發展中物業位於美國加利福尼亞州，其金額為港幣四億一千零八十萬元。

管理層根據現行市況下估計物業可售得之價值扣除銷售支出及完工成本對發展中物業可變現淨值進行評估。當有事件或情況轉變導致成本值超過可變現淨值時，即就發展中物業進行減值撥備。管理層認為 貴集團毋須於二零一八年三月三十一日對發展中物業進行減值撥備。

我們認為發展中物業可變現淨值之評估為關鍵審計事項，是由於管理層在評估發展中物業可變現淨值時需要對可售得之價值和完工成本作出重大判斷和估計。

對於發展中物業，我們已與管理層討論，從而了解物業發展項目的計劃，最新的發展進度以及項目預計完工日期。我們已檢查諸如遞交政府機構的施工計劃及於政府機構取得的許可証(如適用)等來證實我們的了解。

我們通過比較於尺寸，建築用途和地理位置方面相似的物業的近期市場成交價格以及該物業的現行售價評估了管理層預計可售得之價值的合理性。我們還以抽樣方式通過比較項目預算，已簽署建築合同或建築成本的市場報價(如未有簽署合同)測試了完工成本的合理性。

我們進一步評估了管理層採用的假設得出對發展中物業可變現淨值可能發生的偏差的影響而進行的敏感性分析的合理性。

在現有的證據基礎上，我們發現在決定發展中物業可變現淨值時採用的判斷及關鍵假設是可支持的。

其他信息

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

其他信息(續)

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。

董事及審核委員會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布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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。

審核委員會須負責監督 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，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照百慕達一九八一年《公司法》第90條向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。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，如果合理預期它們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《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和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這些風險，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，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價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。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。如果我們認為存在重大不確定性，則有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。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日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。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，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信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是陳嘉怡。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一八年六月二十七日

主要物業表

(於二零一八年三月三十一日)

(I) 供發展或出售之物業

地點	完成階段	預計完成日期	類別	集團所佔權益	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)
新都廣場 香港新界沙田安耀街2號	完成	不適用	C	100%	63,604
賓吉道3號 香港山頂賓吉道3號	完成	不適用	R	100%	19,238
鄉郊建屋地段第1165號 香港淺水灣道108號	已發出 佔用許可證及 待發 合約完成證明書	不適用	R	100%	42,000
French Valley Airport Center California, U.S.A.	上蓋工程 建造中	分段 由2018年 下半年起	I/C	100%	742,344

(II) 酒店物業

地點	簡述	集團所佔權益	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)
香港喜來登酒店 香港尖沙咀彌敦道20號	酒店及購物商場	35%	208,796

附註： I = 工業樓宇 R = 住宅樓宇 C = 商業樓宇

五年財務概要

	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
綜合利潤表					
營業額	100.4	454.4	588.6	742.5	1,103.6
本公司權益持有人應佔溢利	1,012.5	553.9	226.3	196.2	354.7
股息	185.2	185.2	185.2	197.6	216.1
綜合資產負債表					
物業、機器及設備	11.6	11.3	11.4	11.8	11.9
投資物業	1,779.0	–	–	–	–
聯營公司	93.2	100.0	113.1	118.9	114.6
應收聯營公司款項	–	24.6	–	24.6	–
可供出售投資	112.4	119.6	82.7	71.6	49.9
遞延所得稅項資產	–	–	40.0	40.0	40.0
應收按揭貸款	0.6	0.6	0.4	0.4	0.2
流動資產淨值	4,699.5	6,891.5	7,003.6	6,792.2	7,121.0
總資產減流動負債	6,696.3	7,147.6	7,251.2	7,059.5	7,337.6
貸款	–	–	127.5	–	229.8
遞延所得稅項負債	159.1	226.2	178.2	116.0	32.4
淨資產	6,537.2	6,921.4	6,945.5	6,943.5	7,075.4
股本	61.7	61.7	61.7	61.7	61.7
儲備金	6,358.2	6,742.4	6,766.5	6,752.1	6,871.7
擬派末期股息	117.3	117.3	117.3	129.7	142.0
總權益	6,537.2	6,921.4	6,945.5	6,943.5	7,075.4
業績統計					
每股盈利	\$1.64	\$0.90	\$0.37	\$0.32	\$0.57
每股股息	\$0.30	\$0.30	\$0.30	\$0.32	\$0.35
盈利派息比率	5.5	3.0	1.2	1.0	1.6
每股資產淨值	\$10.59	\$11.21	\$11.25	\$11.24	\$11.46
流動資產與流動負債比率	26.4	33.6	45.3	17.5	15.8
資產負債比率	1.6%	1.5%	1.8%	2.7%	3.2%