

建生國際集團有限公司



目 錄

公司資料	2
董事總經理報告	3
董事會報告	7
董事履歷	13
企業管治報告	16
獨立核數師報告	25
綜合損益表	27
綜合損益及其他全面收益表	28
綜合財務狀況表	29
財務狀況表	30
綜合現金流量表	31
綜合權益變動表	33
財務報表附註	35
集團物業一覽表	81
五年財務概要	82

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
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

泰國盤谷銀行有限公司
花旗銀行香港分行
渣打銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

法律顧問

貝克·麥堅時律師事務所

核數師

民信會計師事務所

註冊辦事處

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

香港主要辦事處

香港
中環
擺花街1號
一號廣場20樓

百慕達股份過戶登記總處

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

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心46樓

資料

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

業務回顧

本年度可謂是全球經濟的分水嶺，西方國家似乎都穩定下來，但亞洲地區的增長卻不斷放緩。歐洲經濟雖已趨穩定，但仍然低迷，而美國則已重拾增長趨勢。

回到國內，去年的最重大經濟消息為中國共產黨第十八屆中央委員會第三次全體會議公佈的改革方案。改革方案包括放寬一孩政策、農村土地改革、利率及資本賬戶開放，以及確認民營企業為經濟的主要動力。此乃中國領導人致力推動經濟進入持續但較溫和增長的新階段的重要聲明。如方案能順利推行，則相關的改革將為中國這個世界第二大經濟體帶來深遠的影響。反貪腐是以習近平主席為中心的中國領導層發出的另一項重要聲明，而且並無降溫跡象。反貪腐措施將在中長期為中國帶來積極影響，讓中國趕上全球已發展經濟體的標準，儘管這無疑會在短期內打擊奢侈品的消費。有關房地產泡沫、影子銀行業增長及市政府債務沉重的憂慮仍然持續。然而，我們相信，憑藉其掌控的多項貨幣手段，中國政府可繼續引導經濟軟著陸，同時引領中國走上長期可持續增長的道路。

在香港，政府實施嚴厲的行政措施（買家印花稅、額外印花稅、雙倍印花稅）打擊投資需求，成功抑制了物業價格。然而，近期發展商在推出最新的項目時減價並提供印花稅補貼，大大增加了用家及投資者的興趣，亦反映出基本需求持續強勁，特別是在市區。我們相信，此趨勢將會持續，直至利率環境最終改變為止。另一方面，鑒於政府下決心增加土地供應，新界的土地拍賣價格大幅下滑，這預示未來有大量土地供應的次要地區的價格將會下跌。

泰國曾自英祿於二零一一年大選中當選總理後經歷了一段短暫的穩定時期，可惜本年度卻又經歷了動盪的一年。直至去年英祿政府力主通過特赦法案（被認為為流亡海外的前總理他信重返泰國鋪路的重要措施）前，英祿政府一直受人民愛戴，並能夠維持政治穩定。不幸的是，特赦法案連同備受爭議的大米補貼計劃，再一次激發起「黃衫軍」示威者在去年第四季度上街遊行。曼谷街頭示威持續數月後，政府未能維持法律及秩序，泰國軍方因而介入以恢復穩定局面。由於軍方恢復了局勢穩定及法律及秩序，致使最近的軍方政變受到市民熱烈支持，但其能否扭轉泰國長久以來的兩極化政治狀況則仍有待觀察。布吉島及蘇梅島等主要度假景點持續表現出色，但曼谷及其周邊景點（如芭堤雅及華欣）則受到政治動盪牽連。



建生大廈正面 – 改建前

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團及其應佔聯營公司部分之營業額為港幣281,200,000元，較二零一三年下跌8.3%。營業額下跌主要由於位於觀塘的建生大廈進行工廈活化計劃。自報告期初以來，建生大廈的所有租戶已遷出，以便進行改建工程，因此期內不再有來自該大廈的租金及管理收入貢獻。

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團股東應佔溢利淨額為港幣477,500,000元，二零一三年則為港幣671,100,000元。除上文所述建生大廈期內不再產生收入外，溢利淨額下跌主要由於投資物業公平值收益降低（截至二零一四年三月三十一日止十二個月為港幣414,500,000元，二零一三年則為港幣607,800,000元）所致。

物業投資

本年度上半年，本集團擁有60%權益之位於香港銅鑼灣怡和街68號之物業（229,200平方呎），流失了一名重要租戶（佔用三層辦公室樓面）。然而，該空缺其後獲得填補，於二零一四年三月三十一日出租率回升至95%。於十二個月期間，該物業租金及有關收入為港幣106,000,000元，並為本集團貢獻公平值收益港幣91,100,000元。

截至二零一四年三月三十一日止年度，位於香港中環的西洋會所大廈（80,100平方呎）向本集團貢獻租金及有關收入港幣31,500,000元及公平值增加港幣37,500,000元。期內，該大廈的零售平台空置，因為我們已計劃翻新外牆及平台樓面的室內設計，以便引入全新的旗艦零售店。由於上述原因以及若干其他租客變動，該大廈的出租率由期初的92%下降至74%。



建生大廈正面 – 改建中

於報告期內，位於香港觀塘的建生大廈（245,678平方呎）並無任何租金及其他收入，此乃由於所有租戶遷出以便大廈進行由工業轉至商業用途之工廈活化計劃之相關建造工程。鑒於大廈改變用途，樓宇估值大幅增加，並於年內向本集團貢獻公平值增加港幣214,000,000元。

於二零一四年三月三十一日，位於香港上環的柏庭坊大廈（70,616平方呎）出租率達94%，年內租金及有關收入為港幣25,700,000元。此外，該物業亦向本集團貢獻公平值收益港幣66,400,000元。

期內，上海嘉華中心（透過本集團擁有50%權益之聯營公司持有15.4%權益之一幢位於上海總樓面面積為750,000平方呎之商業大廈）向本集團貢獻聯營公司溢利港幣26,900,000元。

本集團於廣州解放大廈50%權益之投資亦貢獻聯營公司溢利港幣9,600,000元。

酒店業投資

本集團於酒店業之投資乃全部透過聯營公司作出。

於去年第四季度爆發政治動亂前，泰國旅遊業經歷十分強勁的一年。我們位於曼谷及芭堤雅的酒店於上半年表現出色，並預期於二零一四年第一季度旅遊業「旺季」時錄得理想表現。不幸的是，自去年第四季度以來爆發的大規模街頭示威遊行改變了一切。作為示威遊行的中心，曼谷酒店市場大受影響，而負面影響亦波及芭堤雅等其他曼谷周邊旅遊景點，儘管其程度較曼谷為輕。

截至二零一四年三月三十一日止十二個月，Pullman Pattaya Hotel G（由本集團擁有49.5%權益之聯營公司持有）營業額為357,600,000泰銖（二零一三年：394,300,000泰銖）及經營溢利為144,800,000泰銖（二零一三年：178,900,000泰銖）。同期，Pullman Bangkok Hotel G（該酒店由本集團透過擁有49.5%權益之聯營公司持有，其亦同時持有Pullman Pattaya Hotel G）之營業額為424,200,000泰銖（二零一三年：415,600,000泰銖）及經營溢利為119,300,000泰銖（二零一三年：91,800,000泰銖）。

本集團（透過其持有49.5%權益之泰國聯營公司）擁有泰國布吉Cape Nga一幅79畝土地之37.5%權益。我們計劃將該土地發展為世界一流之豪華渡假村連品牌住宅。該項目第一期規劃為以Park Hyatt Phuket品牌經營之100套全別墅式渡假村及豪華住宅。該項目已獲發施工許可證，而管理層現正落實室內設計及其他準備工作。然而，由於曼谷的政治動亂，我們將會經過審慎考慮後再作決定是否開展該項目的工程。

本集團擁有50%權益之聯營公司持有泰國著名酒店擁有人及營運集團Dusit Thani Public Company Limited（「Dusit Thani」）10.3%權益。截至二零一三年十二月三十一日止十二個月，Dusit Thani錄得總收入為5,100,000,000泰銖（二零一二年：4,750,000,000泰銖）及股東應佔溢利淨額為90,200,000泰銖（二零一二年（經重列）：156,900,000泰銖）。來自我們的聯營公司的股息收入為7,900,000泰銖（二零一二年：4,400,000泰銖）。

本集團擁有27.71%權益之非上市聯營公司Strand Hotels International Limited，是一間與緬甸政府按50:50出資比例組成之合營公司，其在仰光擁有及經營三間酒店－Strand Hotel、Inya Lake Hotel及Thamada Hotel，為期三十年。自緬甸開始推行政治改革以來，我們的三間酒店均表現理想，而二

零一三／二零一四年度更為紀錄性的一年。截至二零一四年三月三十一日止十二個月，三間酒店的總收入為13,900,000美元及經營溢利為8,900,000美元。由於該等酒店的三十年租期將於未來八至十三年（因各酒店租期的開始日不同）完結，管理層正積極與其業務夥伴合作，申請將租期延長二十年（加另一個二乘十年選項）。展望未來，仰光有新酒店正在興建中，加上我們的部分競爭對手亦著手改進其產品。為保持競爭力，管理層亦計劃於租期獲批准延長後對此三個物業進行大型翻新。

展望

將建生大廈由工業轉至商業用途之工廈活化計劃將於二零一四年第三季度前完成。大廈預租工作已展開，而目前已訂立的租金為每平方呎港幣24.0元至港幣30.0元不等，轉換用途前的平均租金則為每平方呎港幣7.0元。工廈活化計劃完成後，建生大廈將以「Pioneer Place」之名重新推出，我們相信重新推出後的大廈將成為本集團之重要收入來源，並預期更多公平值收益將獲確認。

誠如上一份報告所載述，本集團現正於緬甸物色具潛質的投資機會，特別是在旅遊業方面。於二零一三年九月，本集團之聯營公司Strand Hotels International Limited承諾，以約5,300,000美元之估計成本於緬甸興建一艘內河郵輪。該郵輪將設有26個客艙，計劃於二零一五年第三季度竣工。我們計劃將郵輪以「Strand Cruise」推出並與仰光的Strand Hotel一起進行組合式推廣。

展望未來，我們關注若干主要經營市場的政治環境。泰國的政治動亂已對我們在當地的酒店業務造成嚴重影響。雖然我們對新成立的軍方政府恢復正常秩序抱有希望，但我們注意到引致動盪的根本因素仍然存在。因此，我們已對曼谷及芭堤雅的酒店實施成本控制措施，以於愈趨艱難的環境中繼續經營。

同樣地，香港亦因兩極化的政治環境備受困擾。我們憂慮反對派的「佔中」行動及中國領導層的反應會帶來政治不穩，亦擔憂現時充斥於社交及主流媒體的反中言論將為旅遊及零售業帶來負面影響。我們仍須對香港市場不久的將來保持謹慎。

流動資金及財務資源

於二零一四年三月三十一日，本集團之財務狀況繼續保持穩健，並維持大量未動用銀行融資。於二零一四年三月三十一日，本集團之總債項與總資產比率為23.7%（二零一三年三月三十一日：25.5%）及淨債項與總資產比率為21.0%（二零一三年三月三十一日：22.3%）。

致謝

本人謹代表董事會對全體員工作出之貢獻深表謝意。

吳繼泰

董事總經理

香港，二零一四年六月二十七日

董事會欣然呈報本集團截至二零一四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28及12。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2。

業績及股息

本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之業績載於第27頁之綜合損益表。

中期股息每股港幣1.30仙，合共港幣15,002,000元已於二零一四年一月十四日支付。

董事會建議派發截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣2.50仙（二零一三年：港幣2.50仙），末期股息將於二零一四年九月二十九日派付予於二零一四年九月二十四日名列股東名冊內之所有股東。本公司將於二零一四年九月十九日至二零一四年九月二十四日（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二零一四年九月十八日（星期四）下午四時正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室。

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），公司之可分派盈餘賬可供分派。然而，公司不得在下列情況下將可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。

於二零一四年三月三十一日，本公司可向股東分派之儲備（包括可分派盈餘及留存盈餘）合共港幣757,747,000元（二零一三年：港幣734,724,000元）。

儲備之變動詳情載於財務報表附註19。

董事會報告

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82頁。

固定資產

固定資產之變動詳情載於財務報表附註11。

主要附屬公司

有關主要附屬公司於二零一四年三月三十一日之詳情載於財務報表附註28。

貸款及借款

貸款及借款之詳情載於財務報表附註20及21。

主要客戶及供應商

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團之首五大客戶合共佔本集團總營業額約31%，其中最大客戶佔本集團總營業額約7%，而本集團之首五大供應商佔本集團貨品及服務支出不到30%。

概無本公司董事、彼等之聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上）於本集團任何首五大客戶中擁有權益。

捐款

本財政年度內，本集團作出慈善捐款港幣81,000元（二零一三年：港幣92,000元）。

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
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，吳繼煒先生及吳繼泰先生將按序告退，惟合資格並願於應屆股東週年大會上膺選連任。

概無擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事與本公司或其任何附屬公司訂立僱主不能於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

董事權益披露

於二零一四年三月三十一日，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《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

	個人權益	普通股數目		合計	%
		受控法團 持有之權益	家族信託 持有之權益		
吳汪靜宜	–	24,894,731 ¹	215,768,260 ²	240,662,991	20.85
吳繼泰	61,418,428	12,725,857 ³	41,305,864 ⁴	115,450,149	10.00

¹ 吳汪靜宜女士擁有Vitality Holdings Limited全部已發行股本，而Vitality Holdings Limited實益擁有24,894,731股股份之權益。

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

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

⁴ 吳繼泰先生為唯一受益人之家族信託，持有合共41,305,864股股份。

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	2,020,000*	50.5
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited	吳繼泰	2,020,000*	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
Pioneer iNetwork Limited	吳汪靜宜	1*	50.0
Pioneer iNetwork Limited	吳繼泰	1*	50.0

* 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，於二零一四年三月三十一日，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

於二零一四年三月三十一日，據董事所知，下列人士（不包括本公司董事或主要行政人員）於本公司之股份及相關股份擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊內之權益或淡倉。

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

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

除上文所披露者外，於二零一四年三月三十一日，就董事所知，概無其他人士（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。

薪酬政策

於二零一四年三月三十一日，控股公司之受薪僱員人數為17人（二零一三年：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。

董事購買股份或債券之權利

於二零一四年三月三十一日，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

概無董事與本集團任何成員公司訂立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。

董事於合約之權益

於本財政年度，概無董事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。

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16至24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。

關連人士交易

關連人士交易詳情載於財務報表附註27。

核數師

截至二零一四年三月三十一日止年度之財務報表已經民信會計師事務所審核，民信會計師事務所任滿告退，惟合資格膺選連任。重新委任民信會計師事務所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，二零一四年六月二十七日

執行董事

吳汪靜宜女士（主席）

六十八歲。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，為建生置業有限公司董事總經理，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。彼為吳繼煒先生及吳繼泰先生之母親。

吳繼煒先生（副主席）

四十五歲。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（一間房地產私人證券投資公司，主要投資於亞洲之房地產市場）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及吳繼泰先生之胞兄。

吳繼泰先生（董事總經理）

四十三歲。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Dusit Thani Public Company Limited、Home Inns & Hotels Management Inc.及港泰商會之董事。彼一直為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該公司於二零零零年七月進行私有化。吳先生於二零零五年七月聯合創立基匯資本（一間房地產私人證券投資公司，主要投資於亞洲之房地產市場）。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。

董事履歷

李錦鴻先生

五十八歲，自二零零零年起擔任本集團財務總監，現為本集團多間附屬公司及聯營公司之董事。彼亦為基匯資本（一間房地產私人證券投資公司）之營運總監。於加入本集團前，彼為聯交所主板上市之路勁基建有限公司之執行董事及財務董事。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

七十七歲。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三十五年經驗，包括於銀行擔任高級行政主管逾二十二年。張博士現為怡康國際有限公司之主席以及首都銀行（中國）有限公司之董事兼執行委員會副主席。彼為珠海華潤銀行股份有限公司董事兼審計委員會主任。彼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。彼亦為環球實業科技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）之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所主板上市。張博士為聯交所創業板上市之大唐滄金控股有限公司之董事會主席、獨立非執行董事、薪酬委員會及提名委員會主席。張博士為菲律賓首都銀行之資深顧問及Lightscape Technologies Inc.之執行主席。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及加拿大維多利亞大學校長特別顧問。他是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傑出總裁大獎。

葉天賜先生

五十一歲。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。葉先生畢業於劍橋大學三一學院。葉先生主要為上市及非上市公司籌集資金及管理地產投資基金。彼為Altus Capital Limited之董事，參與香港多間公司之監察及管理企業財務及諮詢工作，並就物業投資提供建議。彼為白花油國際有限公司（於聯交所主板上市之公司）之獨立非執行董事及Japan Residential Assets Manager Limited（於新加坡上市之一間產業投資信託公司之管理人）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

六十歲。二零零七年獲委任加入董事會。彼於美國接受教育，於Rutgers University獲得工商管理學士學位，及於St. John's University獲頒工商管理碩士學位。陳先生現為亞洲金融集團（控股）有限公司之執行董事及於二零一四年四月一日獲委任為中華汽車有限公司之獨立非執行董事，兩間公司均於聯交所主板上市。彼亦為銀聯信託有限公司董事、香港人壽保險有限公司董事及香港中華總商會常務會董。陳先生現出任香港潮州商會副會長以及香港特別行政區粵劇發展基金投資委員會及香泰貿易有限公司主席。彼為香港潮陽同鄉會有限公司當屆榮譽會長、東華三院顧問局投票委員、香港小交響樂團有限公司監察委員會委員、香港外展訓練學校信託基金會委員、港泰商會及港韓商會創會會員。陳先生亦曾擔任選舉委員會（金融界別）委員，現出任盛事基金評審委員會委員及香港棒球總會之名譽顧問。

企業管治報告

企業管治常規

良好企業管治為實現有效管理、健康企業文化、成功業務增長及更高股東價值提供一個框架基礎。本集團之企業管治常規強調健全及高效之董事會，有效之內部監控及向股東負責。

於截至二零一四年三月三十一日止整個年度，董事會已正式採用聯交所證券上市規則（「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，惟與企業管治守則之守則條文第A.6.7條有所偏離除外。該守則條文規定（其中包括）獨立非執行董事及其他非執行董事應參加股東大會。獨立非執行董事葉天賜先生因其他職務未能出席本公司股東週年大會。

董事會

董事會之責任及組成

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。

管理層受委任處理本集團日常營運及經營事務，並對本公司之表現負責。管理層亦密切監察對企業事宜及業務有影響之規例及會計準則之變動，並於其中期報告、年報及其他文件中採用適當之呈報形式以對本集團之表現及前景作出平衡、清晰及全面之評估。

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列載。

董事會現時由七位董事組成，包括四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13至15頁。其中，吳汪靜宜女士（主席）為吳繼煒先生（副主席）及吳繼泰先生（董事總經理）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，董事總經理則為吳繼泰先生。

獨立非執行董事

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

董事會會議及程序

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，並公開予任何董事查閱。

全體董事（包括獨立非執行董事）均貢獻合理之時間及努力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。

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

本財政年度內共舉行了四次董事會會議，各董事之出席記錄載列如下：

董事	出席董事會 會議次數	出席率
執行董事		
吳汪靜宜（主席）	4/4	100%
吳繼煒（副主席）	3/4	75%
吳繼泰（董事總經理）	4/4	100%
李錦鴻	4/4	100%
獨立非執行董事		
張惠彬博士，太平紳士	4/4	100%
葉天賜	4/4	100%
陳智文	4/4	100%

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之瞭解。本公司亦不時向董事提供有關本集團之最新發展以及有關董事職責及責任之上市規則、規則及監管規定之變動資料。

本財政年度內各董事之培訓記錄概述於下表：

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*	參加企業視察
執行董事			
吳汪靜宜	✓	✓	✓
吳繼煒	✓	✓	
吳繼泰	✓	✓	✓
李錦鴻	✓	✓	✓
獨立非執行董事			
張惠彬博士，太平紳士	✓	✓	✓
葉天賜	✓	✓	✓
陳智文	✓	✓	✓

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

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。

內部監控

董事會深知有責任維持穩健及有效之內部監控系統，以確保股東之投資及本公司資產得到妥善保障。內部監控系統乃根據風險評估方法而設計，以識別與本公司各項營運活動及其環境內可能存在之相關風險及作出監控。董事會已透過審核委員會及外聘核數師對本公司於截至二零一四年三月三十一日止年度之內部監控系統（包括所有重大財務、營運及合規監控以及風險管理功能）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，且本財政年度並無確認任何可能影響股東之重大監控缺點或弱點。

企業管治功能

董事會整體負責履行企業管治職責，包括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；檢討及監察董事及高級管理層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，董事會已檢討本企業管治報告之披露事宜，並定期監察董事之培訓及持續專業發展。

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、陳智文先生及一位執行董事吳繼泰先生。薪酬委員會之職責及功能已載於其職權範圍內，該職權範圍符合企業管治常規守則所載之條文，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	出席率
獨立非執行董事		
葉天賜（主席）	1/1	100%
張惠彬博士，太平紳士	1/1	100%
陳智文	1/1	100%
執行董事		
吳繼泰（於二零一四年三月三十一日辭任）	1/1	100%

薪酬委員會已於會議上評估執行董事之表現並批准執行董事及高級行政人員於二零一四年之薪酬福利及二零一三年之花紅。委員會亦已接納吳繼泰先生因工作職責調配而辭任委員會成員。有關董事於二零一四年之薪酬詳情載於財務報表附註10。

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，該職權範圍符合企業管治常規守則所載之條文，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；討論審核所產生之任何事宜及外聘核數師提出之任何事項；評估內部監控及風險管理系統；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	出席率
獨立非執行董事		
張惠彬博士，太平紳士（主席）	2/2	100%
葉天賜	2/2	100%
陳智文	2/2	100%

於年內，審核委員會已與外聘核數師及高級管理層於建議董事會審議及批准前，審閱本集團之中期及年度財務報表及報告。委員會亦已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內部監控系統之職責。委員會亦已審閱管理層所編製之內部監控及風險管理系統報告，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，該職權範圍符合企業管治常規守則所載之條文，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；及挑選出任董事人選，並就此向董事會提供建議。

本公司採納董事會多元化政策，旨在達致本公司董事會成員之多元化。本公司董事會多元化政策認為，董事會多元化包括多個不同方面，例如專業經驗、營商視野、技能、知識、性別、年齡、文化及教育背景、族裔及服務年期。根據董事會多元化政策，提名委員會負責監察董事會成員任命之程序：如出現空缺或新增董事職位時，委員會將會從內部及外部物色合適人選進行提名。於向董事會作出推薦前，委員會將根據上述各項多方面多元化因素對候選人進行評估。所有據此獲董事會委任之董事均須經股東於應屆股東大會上選舉。

本財政年度內共舉行了一次提名委員會會議，各董事之出席記錄載列如下：

董事	出席提名委員會 會議次數	出席率
執行董事		
吳汪靜宜 (主席)	1/1	100%
吳繼泰	1/1	100%
獨立非執行董事		
張惠彬博士，太平紳士	1/1	100%
葉天賜	1/1	100%
陳智文	1/1	100%

提名委員會於會議上檢討董事會之架構、規模及組成，並批准新董事會多元化政策。委員會亦評估獨立非執行董事之獨立性並討論於二零一四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。

本公司截至二零一四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，已由外聘核數師民信會計師事務所審核，並由審核委員會審閱。核數師之匯報責任載於第25至26頁獨立核數師報告內。

於截至二零一四年三月三十一日止財政年度，本公司及其附屬公司就法定審核服務而向外聘核數師支付之費用為港幣440,000元，此外，就其他非法定審核服務（主要包括稅務顧問服務）而支付之費用為港幣60,000元。

董事買賣本公司股份

就本公司董事進行之證券交易，本公司已採納上市規則附錄十所載之《標準守則》。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認所有董事已於截至二零一四年三月三十一日止之年度內遵守《標準守則》所載之標準。

公司秘書

公司秘書負責促進董事會程序、董事會成員之間之溝通及作為本公司全職僱員，熟悉本公司之日常事務。於回顧年內，公司秘書已確認其已進行不少於15個小時之相關專業培訓。

股東權利

股東召開股東特別大會之程序

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

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

股東於股東大會上提呈建議之程序

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

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

股東向董事會提出查詢之程序

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

與股東之溝通

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

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

於截至二零一四年三月三十一日止財政年度，本公司之章程文件並無重大變動。

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)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載於第27至80頁之建生國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表,此等綜合財務報表包括於二零一四年三月三十一日之綜合財務狀況表、公司財務狀況表、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,以及重要會計政策概要及其他說明資料。

董事對綜合財務報表之責任

貴公司董事須負責遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及按照香港公司條例之披露規定編製真實而公平之綜合財務報表,以及進行董事認為編製綜合財務報表時屬必要之內部監控,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

核數師之責任

我們之責任是根據我們之審核對本綜合財務報表表達意見。根據百慕達一九八一年法例第90條,本報告僅向全體股東作出,而不得作其他用途。我們不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已按照香港會計師公會所頒佈之香港審計準則進行審核工作。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定本綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及進行若干程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷,包括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之風險。於評估該等風險時,核數師會考慮與有關實體編製真實而公平之綜合財務報表相關之內部監控,以設定適當之審核程序,但並非旨在就公司之內部監控之有效性發表意見。審核亦包括評估董事所採用之會計政策之合適性及所作出之會計估計之合理性,以及就綜合財務報表之整體呈列方式作出評估。

我們相信,我們已獲得充足及適當之審核憑證,可為我們之審核意見提供基礎。

意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一四年三月三十一日之財務狀況及 貴集團於截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

民信會計師事務所

執業會計師

香港，灣仔

告士打道38號

美國萬通大廈19樓

二零一四年六月二十七日

綜合損益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	截至三月三十一日 止年度	
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
營業額			
本公司及附屬公司		177,569	199,415
應佔聯營公司部分		103,650	107,068
		281,219	306,483
本公司及附屬公司營業額	3	177,569	199,415
物業經營開支		(31,940)	(32,395)
僱員成本		(14,117)	(13,218)
折舊		(523)	(429)
其他開支		(4,078)	(3,684)
		(50,658)	(49,726)
經營溢利		126,911	149,689
應佔聯營公司之溢利		44,598	76,232
投資物業公平值之變動	11	414,531	607,761
其他收益及虧損	4	73	11,968
財務費用		(35,146)	(33,157)
除稅前溢利	5	550,967	812,493
稅項			
本期	6	(1,215)	(3,580)
遞延	6	(14,889)	(15,208)
年內溢利		534,863	793,705
應佔溢利：			
本公司股東		477,449	671,140
非控股權益		57,414	122,565
		534,863	793,705
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	9	41.37	58.16

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	截至三月三十一日	
	止年度	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
年內溢利	534,863	793,705
其他全面(開支)／收益		
隨後或會重新分類至損益之項目：		
可供銷售投資之公平值變動		
－ 附屬公司	(3,475)	26,516
－ 聯營公司	(56,746)	36,107
聯營公司換算之匯兌差額	21	(1,624)
年內其他全面(開支)／收益，除稅後	(60,200)	60,999
年內全面收益總額	474,663	854,704
應佔全面收益總額：		
本公司股東	415,703	730,512
非控股權益	58,960	124,192
	474,663	854,704

綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	於二零一四年 三月三十一日 港幣千元	於二零一三年 三月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業	11	5,220,700	4,704,200
聯營公司	12	736,659	764,549
可供銷售投資	13	260,895	266,347
物業、機器及設備	11	2,213	2,480
其他資產		300	300
		6,220,767	5,737,876
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	14	17,677	25,637
可供銷售投資	13	12,449	16,761
按公平值列賬之金融資產	15	1,567	2,336
現金及銀行結存	17	175,430	186,475
稅項資產		230	-
		207,353	231,209
總資產		6,428,120	5,969,085
權益			
股本	18	115,404	115,404
儲備	19	3,937,943	3,566,093
股東資金		4,053,347	3,681,497
非控股權益		741,188	682,956
總權益		4,794,535	4,364,453
負債			
非流動負債			
應付賬款及應計費用	23	33,188	31,320
有抵押銀行貸款	20	1,259,803	1,424,228
遞延付款	21	-	20,500
遞延稅項	22	41,690	26,801
		1,334,681	1,502,849
流動負債			
應付賬款及應計費用	23	36,340	26,120
有抵押銀行貸款	20	242,064	33,720
遞延付款	21	20,500	41,000
稅項負債		-	943
		298,904	101,783
總負債		1,633,585	1,604,632
總權益及負債		6,428,120	5,969,085

財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	於二零一四年 三月三十一日 港幣千元	於二零一三年 三月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司	16	1,376,094	1,319,110
聯營公司	12	41,045	41,001
可供銷售投資	13	3,490	3,225
		1,420,629	1,363,336
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款		131	223
現金及銀行結存	17	167	33,607
		298	33,830
總資產		1,420,927	1,397,166
權益			
股本	18	115,404	115,404
儲備	19	1,304,440	1,281,151
總權益		1,419,844	1,396,555
負債			
流動負債			
應付賬款及應計費用		1,094	622
稅項退還		(11)	(11)
總負債		1,083	611
總權益及負債		1,420,927	1,397,166

綜合現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	截至三月三十一日止年度	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
經營業務之現金流量		
除稅前溢利	550,967	812,493
應佔聯營公司溢利淨額	(44,598)	(76,232)
投資物業公平值增加	(414,531)	(607,761)
其他收益及虧損	(73)	(11,968)
折舊	523	429
利息收入	(4,706)	(4,809)
利息開支	35,146	33,157
股息收入		
- 上市	(4,951)	(2,946)
- 非上市	(2,116)	(3,258)
未計營運資本變動前之經營業務現金流量	115,661	139,105
應收賬款、墊款及預付款減少	7,795	443
應付賬款及應計費用增加／(減少)	12,121	(5,802)
經營業務所得現金	135,577	133,746
已付香港利得稅	(2,470)	(3,942)
已退香港利得稅	103	-
已付海外利得稅	(21)	(23)
經營業務所得現金淨額	133,189	129,781
投資業務之現金流量		
已收利息	4,872	4,842
已收股息	7,067	6,204
於三個月後到期之短期銀行存款減少／(增加)	13,116	(13,116)
投資物業：		
投資物業增加	(101,969)	(14,739)
出售投資物業所得款項	-	65,453
聯營公司：		
對聯營公司墊款	(1,887)	(1,933)
聯營公司之分派	17,650	17,963
可供銷售投資：		
購入可供銷售投資	(15,094)	(58,099)
可供銷售投資之分派	4,677	496
出售可供銷售投資所得款項	17,574	42,919
物業、機器及設備：		
購入物業、機器及設備	(333)	(1,185)
出售物業、機器及設備所得款項	50	200
出售其他資產所得款項	-	1,194
投資業務(所用)／所得現金淨額	(54,277)	50,199

綜合現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
融資業務之現金流量			
已付利息		(35,179)	(33,107)
分派予非控股股東		(728)	(25,036)
已付股東股息		(43,853)	(41,545)
償還遞延付款		(41,000)	(41,000)
籌集銀行貸款		62,293	1,033,000
償還銀行貸款		(18,374)	(1,054,515)
融資業務所用現金淨額		(76,841)	(162,203)
現金及現金等值物之增加淨額		2,071	17,777
年初之現金及現金等值物		173,359	155,582
年終之現金及現金等值物		175,430	173,359
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	175,430	173,359

綜合權益變動表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益								
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本儲備及 可分派盈餘 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	留存盈餘 港幣千元	合計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零一三年四月一日	115,404	547,748	41,242	6,625	297,464	2,673,014	3,681,497	682,956	4,364,453
可供銷售投資之 公平值變動									
— 附屬公司	-	-	-	-	(5,021)	-	(5,021)	-	(5,021)
— 非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	1,546	1,546
— 聯營公司	-	-	-	-	(56,746)	-	(56,746)	-	(56,746)
兌換聯營公司折算	-	-	-	21	-	-	21	-	21
直接於權益確認之 淨收益／(開支)	-	-	-	21	(61,767)	-	(61,746)	1,546	(60,200)
權益持有人應佔溢利	-	-	-	-	-	477,449	477,449	57,414	534,863
年內全面收益總額	-	-	-	21	(61,767)	477,449	415,703	58,960	474,663
分派予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	(728)	(728)
已付二零一三年末期股息	-	-	-	-	-	(28,851)	(28,851)	-	(28,851)
已付二零一四年中期股息	-	-	-	-	-	(15,002)	(15,002)	-	(15,002)
於二零一四年 三月三十一日	115,404	547,748	41,242	6,646	235,697	3,106,610	4,053,347	741,188	4,794,535

綜合權益變動表

截至二零一四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	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	港幣千元
						(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)
於二零一二年四月一日	115,404	547,748	41,242	8,249	236,468	2,043,419	2,992,530	583,800	3,576,330
可供銷售投資之 公平值變動									
— 附屬公司	-	-	-	-	24,889	-	24,889	-	24,889
— 非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	1,627	1,627
— 聯營公司	-	-	-	-	36,107	-	36,107	-	36,107
兌換聯營公司折算	-	-	-	(1,624)	-	-	(1,624)	-	(1,624)
直接於權益確認之 淨收益/(開支)	-	-	-	(1,624)	60,996	-	59,372	1,627	60,999
權益持有人應佔溢利	-	-	-	-	-	671,140	671,140	122,565	793,705
年內全面收益總額	-	-	-	(1,624)	60,996	671,140	730,512	124,192	854,704
分派予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	(25,036)	(25,036)
已付二零一二年末期股息	-	-	-	-	-	(26,543)	(26,543)	-	(26,543)
已付二零一三年中期股息	-	-	-	-	-	(15,002)	(15,002)	-	(15,002)
於二零一三年 三月三十一日	115,404	547,748	41,242	6,625	297,464	2,673,014	3,681,497	682,956	4,364,453

1. 主要會計政策

(a) 一般資料

建生國際集團有限公司乃於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。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28及12。

(b) 遵例聲明

本財務報表已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，該統稱包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。本財務報表亦符合上市規則之適用披露條文。

於本年度，本集團已應用由香港會計師公會所頒佈且與其營運有關之多項新訂及經修訂準則、準則修訂本及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號之修訂 – 其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號之修訂引入全面收益表及收益表之新專門用語。因此，綜合收益賬及綜合全面收益表乃重新命名為綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表。香港會計準則第1號之修訂亦規定其他全面收益項目在其他全面收益部分分為兩類：(a)隨後不會重新分類至損益之項目及(b)於符合特定情況時，隨後或會重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準予以分配 – 修訂並未改變呈列其他全面收益項目（無論稅前或稅後）之選擇權。該等修訂已獲追溯應用，因此其他全面收益項目之呈列亦已作出修改，以反映該等變動。

財務報表附註

截至二零一四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10號 – 綜合財務報表

香港財務報告準則第10號取代了香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」中處理綜合財務報表之部分及香港(財務報告詮釋委員會)–詮釋第12號「綜合 – 特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號改變控制權之定義，以致當投資者(a)對被投資方擁有權力；(b)面對或擁有自其參與被投資方產生之可變回報之風險或權利；及(c)有能力行使其權力以影響其回報時，即對被投資方擁有控制權。惟須同時符合該三項標準，投資者方擁有對被投資方的控制權。控制權先前乃定義為有權監管實體之財務及營運政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者何時對被投資方擁有控制權。一些指引包含在香港財務報告準則第10號中處理於被投資方擁有少於50%的投票權的投資者是否對本集團相關的被投資方擁有控制權。應用香港財務報告準則第10號對本集團並無重大影響。

香港財務報告準則第12號 – 於其他實體權益之披露

香港財務報告準則第12號為新訂披露準則，適用於於附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未綜合入賬結構實體中持有權益之實體。一般而言，應用香港財務報告準則第12號已導致綜合財務報表作出更為廣泛之披露。

香港財務報告準則第13號 – 公平值計量

香港財務報告準則第13號建立一個對公平值計量及其披露的單一指引。該準則界定公平值之定義、建立計量公平值的框架及規定公平值計量的披露。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，應用於其他香港財務報告準則需要或准許使用公平值計量及其披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟特別情況除外。一般而言，香港財務報告準則第13號的披露要求比現行標準之要求更為廣泛。根據香港財務報告準則第13號過渡性條款，額外資料已於綜合財務報表附註內披露。

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準則、準則修訂本及詮釋

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、準則修訂本及詮釋。

香港會計準則第19號 (修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號 (修訂本)	抵銷金融資產與金融負債 ¹
香港會計準則第36號 (修訂本)	非金融資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號 (修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計法之延續 ¹
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一零至二零一二年週期之年度改進 ³
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一一至二零一三年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號 (修訂本)	投資實體 ¹
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效，除有限例外情況

⁴ 可供應用 — 強制性生效日期將於落實香港財務報告準則第9號之尚未完成部分後釐定

本集團現正就以上新訂及經修訂準則、準則修訂本及詮釋之潛在影響進行評估。本集團尚不能釐定該等新訂及經修訂準則、準則修訂本或詮釋對本集團之經營業績及財務狀況之影響。

財務報表附註

截至二零一四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

截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合財務報表乃包括本公司及其附屬公司（「本集團」）之財務報表以及本集團於聯營公司之權益。

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

按香港財務報告準則之要求，在編製財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策實施以及所申報之資產、負債、收入及支出等數額。該等估計及相關假設乃根據過往之經驗及管理層相信於該等情況下屬合理之多項其他因素而作出，而在未有其他資料來源的情況下，有關結果成為判斷資產及負債賬面值之基準。實際數字或會有別於估計數字。

本公司就該等估計及相關假設持續進行檢討。會計估計之變動若僅影響當期業績，則有關會計估計變動將於當期確認。若該項會計估計變動影響當期及以後期間，則有關會計估計變動將於當期及以後期間確認。

(d) 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，即本集團對該實體具有控制權。評估本集團是否具有控制權時，僅考慮本集團持有之實質性權益。

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

於本公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資乃按成本減去任何減值虧損列賬。

1. 主要會計政策 (續)

(e) 聯營公司

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

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

本公司於聯營公司之投資於本公司之財務狀況表內按成本值減去減值虧損列賬。

(f) 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／或用於資本增值目的。投資物業按公平值在財務狀況表內列賬。任何因公平值變動而產生之收益或虧損於損益內確認。

僅當有關項目之未來經濟效益可能流入本集團時，其後成本方會撥作資產之賬面值。

(g) 物業、機器及設備

物業、機器及設備在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。

(h) 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及可供銷售投資。倘金融資產於初步確認時，其以公平值計算。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品即時於損益內確認。本集團於初步確認時釐定其投資分類，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。

財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(h) 金融資產 (續)

金融工具根據公平值計量參數可觀察程度劃分為三個等級。

第一級：公平值計量為以相同資產或負債於活躍市場上報價（未經調整）所得出。

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

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

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

(i) 按公平值列賬之金融資產

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

(ii) 可供銷售投資

可供銷售投資乃該等指定為可供銷售或並無歸入任何其他金融資產類別的該等非衍生金融資產。於初步確認後，可供銷售投資按公平值計量，而收益或虧損確認為權益項下的獨立項目，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中。

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）將從權益中移除，並於損益中確認。股本投資確認之減值虧損則不獲撥回。

1. 主要會計政策 (續)

(i) 資產減值

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

倘減值虧損其後逆轉，該資產之賬面值將增加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。

(j) 租賃

凡資產所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以直線法按其各自有關之租賃年期處理。

(k) 應收賬款

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

(l) 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。

財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(m) 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。

(n) 應付賬款

應付賬款初步以公平值確認，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，該等應付賬款分類為非流動負債。

(o) 收益確認

(i) 租金收入

租金收入於租約期按直線法確認。

(ii) 服務提供

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

上市投資之股息收入於投資項目之股價除息時確認。非上市投資之股息收入於本集團確立收取股息之權利時確認。

(iv) 利息收入

利息收入以時間比例確認。

1. 主要會計政策 (續)

(p) 外幣換算

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記錄。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列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不予重新換算。

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

(q) 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。

財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(r) 稅項

所得稅開支乃指本期應付稅項及遞延稅項之總額。

本期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表中所報的溢利不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支項目，並且不包括從未課稅及可扣稅之項目。本集團本期稅項負債是以報告日期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差額確認，而遞延稅項資產則在可能出現可用暫時差額扣稅的應課稅溢利時確認。

遞延稅項資產之賬面值於每次報告日期作出檢討，並調減至已不再可能有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產價值為止。

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。遞延稅項於損益內扣除或入賬。

倘與遞延稅項資產及負債相關之所得稅乃由同一稅務機關徵收，遞延稅項資產及負債可以互相抵銷，而本集團擬以淨額基準結算本期稅項資產及負債。

(s) 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。

1. 主要會計政策 (續)

(t) 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，即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。
 - (6) 實體乃受第(i)項所指人士控制或受共同控制。
 - (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。

財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

2. 分類資料

分類資料乃以本集團之主要業務及所在地區呈列。

業務分類

根據本集團就分配資源予各分類、評估彼等之表現及作出策略性決定而提交予主要經營決策者（即董事會）之內部財務報告，可呈報分類為(i)物業及酒店以及(ii)投資及其他。

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
分類營業額						
本公司及附屬公司	164,779	187,223	12,790	12,192	177,569	199,415
分類業績	115,065	138,310	12,095	11,575	127,160	149,885
未分配企業開支					(249)	(196)
經營溢利					126,911	149,689
應佔聯營公司之溢利	44,598	76,232	-	-	44,598	76,232
投資物業公平值之變動	414,531	607,761	-	-	414,531	607,761
其他收益及虧損	-	10,454	73	1,514	73	11,968
財務費用					(35,146)	(33,157)
稅項					(16,104)	(18,788)
非控股權益					(57,414)	(122,565)
股東應佔溢利					477,449	671,140

2. 分類資料 (續)

分類資產及負債

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
分類資產	5,428,828	4,844,570	262,633	359,966	5,691,461	5,204,536
投資於聯營公司	736,659	764,549	-	-	736,659	764,549
綜合資產總值					6,428,120	5,969,085
分類負債	(1,614,671)	(1,603,363)	(17,723)	(558)	(1,632,394)	(1,603,921)
未分配企業負債					(1,191)	(711)
綜合負債總值					(1,633,585)	(1,604,632)
其他資料						
資本開支	103,856	16,672	15,094	58,099	118,950	74,771
折舊	523	429	-	-	523	429

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。分類資產按資產所在地區劃分。海外分類包括中國、泰國、馬來西亞及新加坡。

	按地區市場分類之營業額		分類資產	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
香港	169,015	192,626	5,567,651	5,073,385
海外	8,554	6,789	123,580	131,151
	177,569	199,415	5,691,231	5,204,536

財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

3. 營業額

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
租金收入	137,713	158,133
物業開支收回	27,066	28,923
股息收入	7,067	6,204
利息收入	4,706	4,809
其他	1,017	1,346
	177,569	199,415

4. 其他收益及虧損

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
出售投資物業及其他固定資產之(虧損)/收益	(27)	10,850
出售可供銷售投資之收益淨額	868	563
金融資產公平值(減少)/增加	(768)	555
	73	11,968

5. 除稅前溢利

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
除稅前溢利已扣除：		
須於五年內全部償還之銀行貸款利息	35,146	33,157
僱員成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	13,835	13,487
退休金計劃供款	159	158
核數師酬金	440	470
折舊	523	429
長期服務金支出撥備/(超額撥備)	123	(427)
並已計入：		
投資物業租金收入	137,713	158,133
減：直接支出	(2,433)	(1,230)
上市投資收入	4,951	2,946
非上市投資收入	2,116	3,258
利息收入	4,706	4,809
兌換收益	1,017	1,179

6. 稅項

(a) 稅項

	二零一四年			二零一三年		
	本期	遞延	合計	本期	遞延	合計
	稅項	稅項		稅項	稅項	
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
香港						
– 本年度撥備	1,194	14,639	15,833	3,557	13,520	17,077
海外						
– 本年度撥備	21	250	271	23	1,688	1,711
	1,215	14,889	16,104	3,580	15,208	18,788

香港利得稅乃根據年內估計香港應課稅溢利按稅率16.5% (二零一三年：16.5%) 作出撥備。
海外稅項乃按有關徵稅國家之適用稅率作出撥備。

(b) 會計溢利與稅項支出對賬

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
除稅前溢利	550,967	812,493
應佔聯營公司溢利	(44,598)	(76,232)
本公司及其附屬公司應佔之除稅前溢利	506,369	736,261
以適用稅率16.5% (二零一三年：16.5%) 計算之稅項	83,551	121,483
不可抵扣稅項之支出	8,742	8,925
無須課稅之收益	(70,550)	(104,606)
未確認本年度稅損	3,100	43
動用以往未確認稅損	(8,927)	(8,676)
年內未確認遞延稅項資產	250	1,688
往年超額撥備	(62)	(69)
稅項支出	16,104	18,788

財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

7. 股東應佔溢利

截至二零一四年三月三十一日止年度，本公司財務報表中本公司權益持有人應佔本年度溢利為港幣66,876,000元（二零一三年：港幣73,851,000元）。

8. 股息

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
中期股息每股普通股港幣1.30仙 (二零一三年：港幣1.30仙)	15,002	15,002
擬派末期現金股息每股普通股港幣2.50仙 (二零一三年：港幣2.50仙)	28,851	28,851
	43,853	43,853
年內以現金支付之股息如下：		
截至二零一四年（二零一三年）三月三十一日 止年度之中期股息	15,002	15,002
截至二零一三年（二零一二年）三月三十一日 止年度之末期股息	28,851	26,543
	43,853	41,545

董事會擬派發二零一四年末期現金股息每股普通股港幣2.50仙（二零一三年：港幣2.50仙），惟須待股東於應屆股東週年大會通過後方可作實。

9. 每股盈利

每股盈利按股東應佔溢利港幣477,449,000元（二零一三年：港幣671,140,000元）及年內已發行股份1,154,038,656股（二零一三年：1,154,038,656股）計算。

由於本公司於截至二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日止年度均無攤薄潛在普通股，故並無呈列此兩個年度之每股攤薄盈利。

10. 董事及高級管理人員酬金

(a) 董事酬金

	薪金、津貼		酌情花紅 港幣千元	退休金	二零一四年
	董事袍金 港幣千元	及福利 港幣千元		計劃供款 港幣千元	合計 港幣千元
執行董事					
吳汪靜宜	50	2,520	250	–	2,820
吳繼煒	50	420	–	–	470
吳繼泰	50	3,330	800	15	4,195
李錦鴻	50	1,309	900	15	2,274
獨立非執行董事					
張惠彬，太平紳士	90	–	–	–	90
陳智文	90	–	–	–	90
葉天賜	90	–	–	–	90
總額	470	7,579	1,950	30	10,029

	薪金、津貼		酌情花紅 港幣千元	退休金	二零一三年
	董事袍金 港幣千元	及福利 港幣千元		計劃供款 港幣千元	合計 港幣千元
執行董事					
吳汪靜宜	50	2,520	250	–	2,820
吳繼煒	50	420	–	–	470
吳繼泰	50	3,262	800	15	4,127
徐季英	50	240	50	1,000	1,340
獨立非執行董事					
張惠彬，太平紳士	90	–	–	–	90
陳智文	90	–	–	–	90
葉天賜	90	–	–	–	90
總額	470	6,442	1,100	1,015	9,027

財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

10. 董事及高級管理人員酬金 (續)

(b) 其他高級管理人員酬金

年內，五位最高薪酬僱員包括四位董事（二零一三年：三位董事），其酬金詳情載列於上文。其餘一位（二零一三年：兩位）最高薪酬僱員之酬金詳情載列如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
薪金、津貼及實物福利	604	1,787
花紅	149	938
退休金計劃供款	15	29
	768	2,754

屬於酬金組別內之最高薪酬僱員人數分列如下：

	二零一四年	二零一三年
港幣元		
0 – 1,000,000	1	1
2,000,001 – 2,500,000	–	1

截至二零一四年三月三十一日止年度

11. 固定資產**(a) 投資物業**

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於二零一三年三月三十一日(二零一二年三月三十一日)		
之估值	4,704,200	4,136,700
添置	101,969	14,739
出售	-	(55,000)
重估	414,531	607,761
於二零一四年三月三十一日(二零一三年三月三十一日)	5,220,700	4,704,200

於二零一三年六月，本集團訂立一份合約金額為港幣196,000,000元之建築合約，以將一項物業由工業用途改建為商業用途。施工期估計為14個月。

投資物業包括下列各項：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
估值：		
香港租賃物業－長期	4,277,000	4,074,000
香港租賃物業－中期	928,000	615,500
中國大陸租賃物業－中期	15,700	14,700
	5,220,700	4,704,200

投資物業於二零一四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。董事已於編製估值報告時就有關本集團投資物業估值時所採用之估值假設用途及其他參數持續與測量師進行討論。

財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

11. 固定資產 (續)

(a) 投資物業 (續)

下表呈列於二零一四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三級公平值架構之投資物業。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程度劃分成不同等級。

詳情	於二零一四年三月三十一日之公平值計量分類			
	於二零一四年 三月三十一日 之公平值 港幣千元	相同資產 於活躍市場 之報價 第一級 港幣千元	其他重大 可觀察參數 第二級 港幣千元	重大不可觀察 參數 第三級 港幣千元
於下列地區之投資物業				
香港	5,205,000	-	4,370,000	835,000
中國大陸	15,700	-	15,700	-
	5,220,700	-	4,385,700	835,000

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。

11. 固定資產 (續)

(a) 投資物業 (續)

香港及中國大陸之絕大部分物業被分類為第二級，其公平值乃參考可資比較物業之近期售價（按每平方英尺（「每平方英尺」）的單價計算），根據可公開查閱之市場數據採用市場比較法釐定。

本集團於香港擁有一項具有80年租賃權益之物業，該物業被分類為第三級。有關物業於二零一四年三月三十一日之公平值乃按下列基準釐定：

詳情	於二零一四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	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（具有80年租賃權益）	835,000	投資方法	(i) 資本化利率	4% – 5%	資本化利率越高，公平值越低
			(ii) 市場租金	每平方英尺月租港幣45至55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。

財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

11. 固定資產 (續)

(b) 物業、機器及設備

	港幣千元
成本	
於二零一二年三月三十一日	7,040
添置	1,185
出售	(1,200)
撇銷	(2,513)
於二零一三年三月三十一日	4,512
添置	333
出售	(279)
撇銷	(26)
於二零一四年三月三十一日	4,540
累計折舊	
於二零一二年三月三十一日	4,968
本年度支出	429
出售	(895)
撇銷	(2,470)
於二零一三年三月三十一日	2,032
本年度支出	523
出售	(211)
撇銷	(17)
於二零一四年三月三十一日	2,327
賬面淨值	
於二零一四年三月三十一日	2,213
於二零一三年三月三十一日	2,480

12. 聯營公司

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本集團		
應佔資產淨值	583,233	602,376
聯營公司欠款	162,538	168,579
聯營公司貸款	(9,112)	(6,406)
	736,659	764,549
本公司		
成本值	2,093	2,093
聯營公司欠款	38,952	38,908
	41,045	41,001

聯營公司欠款／貸款乃無抵押、免息及無固定還款期限。聯營公司欠款／貸款之賬面值與其公平值相若。

董事認為於報告期末，聯營公司欠款／貸款為於相關聯營公司之投資淨額之一部分。

財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

12. 聯營公司 (續)

本集團主要聯營公司於二零一四年三月三十一日之詳情如下：

名稱	註冊成立國家	聯營公司之投資	本集團之實際權益		
			於投資	於聯營公司	已發行及繳足股本
Keencity Properties Limited	英屬處女群島	泰國Pullman Pattaya Hotel G	49.5%	49.5%	9,939,020美元
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited	泰國	酒店營運業務	49.5%	49.5%	20,000,000泰銖
Royal Culture Limited	香港	泰國Pullman Bangkok Hotel G	49.5%	49.5%	港幣1元
Pioneer iNetwork Limited	香港	Dusit Thani Public Company Ltd 之10%上市股份及 Gateway China Fund I 之5%股份	50.0%	50.0%	港幣2元
Right Cheer Limited	香港	中國廣州解放大廈	50.0%	50.0%	港幣2元
Strand Hotels International Limited	英屬處女群島	三家位於緬甸之酒店	13.9%	27.7%	11,101,191美元
Tidefull Investment Limited	利比里亞	中國上海嘉華中心	7.7%	50.0%	無

截至二零一四年三月三十一日止年度

12. 聯營公司 (續)

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
綜合財務報表內重大聯營公司之賬面值		
Keencity Properties Limited	369,453	407,352
Tidefull Investment Limited	232,723	212,813
	602,176	620,165
綜合財務報表內個別非重大聯營公司之賬面值總額	134,483	144,384
	736,659	764,549

財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

12. 聯營公司 (續)

重大聯營公司Keencity Properties Limited及其附屬公司之財務資料概要載列如下：

	Keencity Properties Limited 及其附屬公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產	1,114,608	1,279,731
流動資產	82,013	110,906
非流動負債	(572,779)	(660,888)
流動負債	(192,600)	(221,812)
權益	431,242	507,937
收益	192,000	204,426
年內虧損	(4,978)	(3,479)
其他全面收益	-	-
全面開支總額	(4,978)	(3,479)
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	431,242	507,937
本集團之實際權益	49.5%	49.5%
本集團應佔聯營公司之資產淨值	213,465	251,429
聯營公司欠款	155,988	155,923
綜合財務報表內聯營公司之賬面值	369,453	407,352

12. 聯營公司 (續)

重大聯營公司Tidefull Investment Limited之財務資料概要載列如下：

	Tidefull Investment Limited	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產	478,250	438,438
流動資產	-	-
非流動負債	-	-
流動負債	-	-
權益	478,250	438,438
收入	-	-
年內溢利	39,814	40,964
其他全面收益	-	-
全面收益總額	39,814	40,964
已收聯營公司股息	7,015	13,458
本公司於聯營公司之權益對賬		
聯營公司資產淨值總額	478,250	438,438
本集團之實際權益	50.0%	50.0%
本集團應佔聯營公司之資產淨值	239,125	219,219
聯營公司貸款	(6,402)	(6,406)
綜合財務報表內聯營公司之賬面淨值	232,723	212,813

財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

12. 聯營公司 (續)

個別非重大聯營公司之資料匯總如下：

	本集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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	134,483	144,384
本集團應佔該等聯營公司之款項總額		
年內溢利	20,178	39,219
其他全面(開支)/收益	(21,225)	2,736
全面(開支)/收益總額	(1,047)	41,955

13. 可供銷售投資

	二零一四年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
	第一級	第三級	總計
本集團(非流動)			
上市投資			
在香港	158,714	-	158,714
香港以外地區	32,627	-	32,627
非上市投資			
在香港	-	37	37
香港以外地區	-	69,517	69,517
	191,341	69,554	260,895
本集團(流動)			
上市投資			
在香港	8,719	-	8,719
香港以外地區	3,730	-	3,730
	12,449	-	12,449
本公司(非流動)			
上市投資			
在香港	3,490	-	3,490

截至二零一四年三月三十一日止年度

13. 可供銷售投資 (續)

	二零一三年 港幣千元 第一級	二零一三年 港幣千元 第三級	二零一三年 港幣千元 總計
本集團 (非流動)			
上市投資			
在香港	162,278	–	162,278
香港以外地區	34,256	–	34,256
非上市投資			
在香港	–	37	37
香港以外地區	–	69,776	69,776
	196,534	69,813	266,347
本集團 (流動)			
上市投資			
香港以外地區	9,864	–	9,864
非上市投資			
在香港	–	6,897	6,897
	9,864	6,897	16,761
本公司 (非流動)			
上市投資			
在香港	3,225	–	3,225

可供銷售投資以公平值列賬。上市投資之公平值採用於活躍市場之報價 (第一級輸入值) 計量。投資公平值乃產生自上市股份於報告日期的當時買方報價。

對於並無活躍市場報價之非上市投資，其公平值乃根據任何重大輸入值並非來自可觀察市場資料 (第三級輸入值) 之估值技術計量。非上市投資公平值乃產生自投資的資產淨值。

財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

13. 可供銷售投資 (續)

下表顯示年內第三級金融工具之變動：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非上市可供銷售投資		
於二零一三年四月一日 (二零一二年四月一日)	76,710	68,669
添置	-	7,617
出售	(6,898)	-
資本回報	(4,676)	(496)
總收益或虧損：		
於其他全面收益以附屬公司 可供銷售投資之公平值變動入賬	4,418	920
於二零一四年三月三十一日 (二零一三年三月三十一日)	69,554	76,710

14. 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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
遞延租金應收款項	11,943	17,161
其他按金及預付款	4,802	5,671
貿易及租金應收賬款	932	2,805
	17,677	25,637

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。

14. 應收賬款、墊款及預付款 (續)

於報告日期，貿易及租金應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
0 – 30天	923	2,449
31 – 60天	9	148
61 – 90天	-	208
	932	2,805

本集團認為上述貿易及租金應收賬款可全數收回。年內，本集團已就呆壞賬作出港幣40,000元（二零一三年：無）撥備。應收賬款、墊款及預付款之賬面值與其公平值相若。

15. 按公平值列賬之金融資產**本集團**

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
上市股份 (按市值) 香港以外地區	1,567	2,336

所有於二零一四年三月三十一日按公平值列賬之金融資產均按相同金融工具於活躍市場之報價（未經調整）（第一級輸入值）計量。按公平值列賬之金融資產乃產生自上市股份於報告日期的當時買方報價。

財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

16. 附屬公司

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非上市股份（按成本值）	421,933	421,933
附屬公司欠款	999,827	942,843
減值撥備	(45,666)	(45,666)
	1,376,094	1,319,110

附屬公司欠款乃無抵押、免息及無固定還款期。該等附屬公司欠款之賬面值與其公平值相若。主要附屬公司一覽表載列於附註28。

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公司間對銷前的金額。

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非控股權益百分比	40%	40%
流動資產	115,601	52,198
非流動資產	2,750,000	2,658,000
流動負債	(12,055)	(8,379)
非流動負債	(1,059,791)	(1,049,783)
資產淨值	1,793,755	1,652,036
綜合財務報表內非控股權益之賬面值	717,502	660,814
收入	105,949	104,683
年內溢利	141,719	304,056
全面收益總額	141,719	304,056
分配至非控股權益之溢利	56,688	121,622
經營業務所得現金	93,562	85,935
投資業務（所用）／所得現金	(70,394)	7,204
融資業務所用現金	(23,275)	(93,236)

截至二零一四年三月三十一日止年度

17. 現金及銀行結存

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本集團		
銀行結存及現金	111,570	36,373
短期銀行存款	63,860	136,986
現金及現金等值物	175,430	173,359
三個月後到期之短期銀行存款	-	13,116
	175,430	186,475
本公司		
銀行結存及現金	167	357
短期銀行存款	-	33,250
現金及現金等值物	167	33,607

本集團現金及銀行結存包括於借貸銀行的銀行賬戶存款港幣98,790,000元（二零一三年：港幣44,431,000元）。

短期銀行存款之實際年利率為2.15%（二零一三年：2.01%）。該等資產之賬面值與其公平值相若。

財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

17. 現金及銀行結存 (續)

現金及銀行結存以下列貨幣計值：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本集團		
港幣元	113,105	63,147
人民幣	57,593	110,717
美元	638	10,694
其他	4,094	1,917
	175,430	186,475
本公司		
港幣元	164	101
人民幣	—	33,250
美元	3	256
	167	33,607

18. 股本

	每股面值港幣 0.10元之股份數目	港幣千元
法定		
於二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足		
於二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日	1,154,038,656	115,404

19. 儲備

本集團

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
股份溢價	547,748	547,748
資本儲備及可分派盈餘	41,242	41,242
匯兌儲備	6,646	6,625
投資重估儲備	235,697	297,464
留存盈餘	3,106,610	2,673,014
	3,937,943	3,566,093

截至二零一四年三月三十一日止年度

19. 儲備 (續)

本公司

	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
於二零一三年三月三十一日	547,748	381,051	353,673	(1,321)	1,281,151
年內溢利	-	-	66,876	-	66,876
已付截至二零一三年三月三十一日 止年度之末期股息	-	-	(28,851)	-	(28,851)
已付截至二零一四年三月三十一日 止年度之中期股息	-	-	(15,002)	-	(15,002)
可供銷售投資重估	-	-	-	266	266
於二零一四年三月三十一日	547,748	381,051	376,696	(1,055)	1,304,440
於二零一二年三月三十一日	547,748	381,051	321,367	(1,259)	1,248,907
年內溢利	-	-	73,851	-	73,851
已付截至二零一二年三月三十一日 止年度之末期股息	-	-	(26,543)	-	(26,543)
已付截至二零一三年三月三十一日 止年度之中期股息	-	-	(15,002)	-	(15,002)
可供銷售投資重估	-	-	-	(62)	(62)
於二零一三年三月三十一日	547,748	381,051	353,673	(1,321)	1,281,151

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757,747,000元（二零一三年：港幣734,724,000元）。

財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

20. 有抵押銀行貸款

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本集團		
流動		
須於一年內償還	242,064	33,720
非流動		
須於超過一年但不超過兩年內償還	1,018,329	174,220
須於超過兩年但不超過五年內償還	241,474	1,250,008
	1,259,803	1,424,228

所有銀行貸款均以港幣計值（二零一三年：所有銀行貸款均以港幣計值）。於年結日之實際年利率為2.12%（二零一三年：2.13%）。銀行貸款之賬面值與其根據現行市場利率計算之公平值相若。

21. 遞延付款

於收購西洋會所大廈之80年租賃權益時，代價之25%已獲遞延，並須分五期按年利率3%支付。遞延付款之賬面值與其公平值相若。

22. 遞延稅項

本年度及過往年度於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債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
於二零一二年三月三十一日 (經重列)	-	30,987	(19,394)	11,593
計入損益	1,688	5,657	8,336	15,681
出售投資物業時撥回	-	(473)	-	(473)
於二零一三年三月三十一日	1,688	36,171	(11,058)	26,801
於二零一三年三月三十一日 計入損益	1,688	36,171	(11,058)	26,801
	250	5,831	8,808	14,889
於二零一四年三月三十一日	1,938	42,002	(2,250)	41,690

截至二零一四年三月三十一日止年度

23. 應付賬款及應計費用

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應付賬款及應計費用（於一年內到期）		
已收之租金按金	15,147	15,883
長期服務金支出撥備	685	562
應計費用	5,181	3,788
貿易應付款項	15,327	5,887
	36,340	26,120
應付賬款及應計費用（多於一年後到期）		
已收之租金按金	33,188	31,320
	69,528	57,440

於報告日期，貿易應付款項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
0 – 30天	15,244	5,290
31 – 60天	51	597
61 – 90天	11	–
>90天以上	21	–
	15,327	5,887

貿易應付款項屬免息，而其平均付款期限為三個月。應付賬款及應計費用之賬面值與其公平值相若。

財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

24. 擔保及承擔

	本集團		本公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
擔保				
— 就附屬公司已動用銀行融資 向銀行作出之擔保	470,192	446,002	470,192	446,002
— 就聯營公司已動用銀行融資 向銀行作出之擔保	166,927	195,435	15,500	20,000
— 水電按金擔保	548	609	533	533
承擔（已訂約但未撥備）				
— 有關土地及樓宇之未來 最低租金款項總額				
— 不超過一年	2,905	2,185	—	—
— 超過一年但不超過五年	2,992	2,644	—	—
— 購入可供銷售投資				
— 不超過一年	1,758	1,195	—	—

25. 經營租賃應收款項

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

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
不超過一年	156,438	144,400
超過一年但不超過五年	275,062	168,091
超過五年	34,635	3,332
	466,135	315,823

26. 資產抵押

於年結日，賬面值約港幣5,175,000,000元（二零一三年：港幣4,664,000,000元）之物業及賬面值約港幣19,000,000元（二零一三年：無）之可供銷售投資已作抵押，以擔保銀行及其他貸款融資達港幣1,703,000,000元（二零一三年：港幣1,643,000,000元）。截至上述日期止，已動用港幣1,502,000,000元（二零一三年：港幣1,458,000,000元）。

27. 關連人士交易

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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
袍金	200	200
薪金、津貼及福利	7,579	6,442
酌情花紅	1,950	1,100
退休金計劃供款	30	1,015
	9,759	8,757

財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

28. 主要附屬公司一覽表

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
AEW VIA HK1 Limited	房地產	香港	香港	港幣10,000元	100
All Success Holdings Limited	房地產	香港	香港	港幣1元	100
Anpona Investments Limited	房地產	香港	香港	港幣10,000元	100
Brilliant Valley Investment Limited	投資	利比里亞	香港	港幣1元	100
Causeway Bay 68 Limited	投資	英屬處女群島	香港	1,000美元	60
Dragon Phoenix Land Investment Limited	房地產	香港	香港	港幣10,000元	100
Dynamic Business Limited	房地產	香港	香港	港幣1元	100
Forerunner Investments Limited	投資	香港	香港	港幣3,000,000元	65
Gamolon Investments Limited	房地產	香港	香港	港幣10,000元	100
Glory East Limited	房地產	利比里亞	香港	無	100
Golden Mile Limited	房地產	利比里亞	香港	無	100
Master Yield Limited	投資	英屬處女群島	香港	無	100
Pine International Limited	投資	英屬處女群島	香港	港幣1元	100
Pioneer Estates Limited	房地產	香港	香港	港幣1,000元	100
Pioneer Industries (Holdings) Limited	投資	香港	香港	港幣75,873,257元	100
Supreme Success Limited	房地產	香港	香港	港幣1元	100
Treasure Spot Investments Limited	房地產	英屬處女群島	香港	1美元	60
Wealth Instrument Inc.	投資	英屬處女群島	香港	1美元	100

29. 財務風險管理

本集團之主要金融工具包括銀行貸款、現金及短期存款。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。本集團有各種其他直接由業務產生之金融資產及負債，如應收貿易賬項及應付貿易賬項。

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。

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

	基點變動	除稅前 溢利變動 港幣千元	權益變動 港幣千元
二零一四年			
銀行借貸	100	15,018	15,018
短期銀行存款	100	639	639
二零一三年			
銀行借貸	100	14,579	14,579
短期銀行存款	100	1,501	1,501

財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

29. 財務風險管理 (續)

(b) 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列值。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(i)以泰銖、新加坡元、馬來西亞林吉特、歐元及人民幣計值之可供銷售投資及按公平值列賬之金融資產之投資以及(ii)以歐元及人民幣計值之銀行存款。下表顯示在所有其他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
於二零一四年三月三十一日			
可供銷售投資及按公平值			
列賬之金融資產			
泰銖	5%	78	78
新加坡元	5%	—	687
馬來西亞林吉特	5%	—	3,359
歐元	5%	—	78
人民幣	5%	—	733
銀行存款			
歐元	5%	201	201
人民幣	5%	2,880	2,880
於二零一三年三月三十一日			
可供銷售投資及按公平值			
列賬之金融資產			
泰銖	5%	117	117
新加坡元	5%	—	740
馬來西亞林吉特	5%	—	3,138
歐元	5%	—	287
人民幣	5%	—	790
銀行存款			
人民幣	5%	5,536	5,536

29. 財務風險管理 (續)

(c) 信貸風險

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

本集團亦承受來自營運活動之交易對手信貸風險，主要為租金收入。董事相信，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。

(d) 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：

本集團於二零一四年三月三十一日

	一年內或 於要求時 港幣千元	一至兩年 港幣千元	三至五年 港幣千元	超過五年 港幣千元	合計 港幣千元
計息銀行借貸	271,473	1,044,546	248,640	-	1,564,659
遞延付款	20,808	-	-	-	20,808
已收之租金按金	15,147	8,677	18,443	6,068	48,335
應計費用及貿易應付款項	20,508	-	-	-	20,508
	327,936	1,053,223	267,083	6,068	1,654,310

財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

29. 財務風險管理 (續)

(d) 流動資金風險 (續)

本集團於二零一三年三月三十一日

	一年內或 於要求時 港幣千元	一至兩年 港幣千元	三至五年 港幣千元	超過五年 港幣千元	合計 港幣千元
計息銀行借貸	64,473	201,043	1,271,274	-	1,536,790
遞延付款	42,230	20,808	-	-	63,038
已收之租金按金	15,883	14,030	14,203	3,087	47,203
應計費用及貿易應付款項	9,675	-	-	-	9,675
	132,261	235,881	1,285,477	3,087	1,656,706

本公司於二零一四年三月三十一日

	一年內或 於要求時 港幣千元	一至兩年 港幣千元	三至五年 港幣千元	超過五年 港幣千元	合計 港幣千元
應計費用及貿易應付款項	1,094	-	-	-	1,094

本公司於二零一三年三月三十一日

	一年內或 於要求時 港幣千元	一至兩年 港幣千元	三至五年 港幣千元	超過五年 港幣千元	合計 港幣千元
應計費用及貿易應付款項	622	-	-	-	622

29. 財務風險管理 (續)

(e) 股價風險

股價風險指因股票指數水平及個別證券價值之變動而導致股本證券之公平值下跌之風險。於二零一四年三月三十一日，本集團所面臨之股價風險乃來自分類作可供銷售投資（附註13）及按公平值列賬之金融資產（附註15）之個別投資。於年結日，本集團之上市投資乃按所報之市場價計值。

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

	投資之 賬面值 港幣千元	除稅前 溢利變動 港幣千元	權益變動 港幣千元
於二零一四年三月三十一日			
上市投資：			
可供銷售投資	203,790	-	10,190
按公平值列賬之金融資產	1,567	78	78
於二零一三年三月三十一日			
上市投資：			
可供銷售投資	206,398	-	10,320
按公平值列賬之金融資產	2,336	117	117

財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

29. 財務風險管理 (續)

(f) 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。於截至二零一四年三月三十一日及二零一三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及遞延付款減現金及銀行結存。於年結日，本集團之資產負債比率如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
計息銀行借貸	1,501,867	1,457,948
遞延付款	20,500	61,500
減：現金及銀行結存	(175,430)	(186,475)
負債淨額	1,346,937	1,332,973
總資產	6,428,120	5,969,085
資產負債比率	21.0%	22.3%

30. 批准財務報表

載列於第27至80頁之財務報表已於二零一四年六月二十七日經董事會批准。

集團物業一覽表

以下為本集團於二零一四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 偉業街213號 Pioneer Place (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. 香港上環 文咸東街22-26號 柏庭坊 內地段第7667號餘段	商業	長期	100%	70,616平方呎
4. 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
5. 香港 銅鑼灣怡和街68號 內地段第1408號K段整段	商業	長期	60%	229,200平方呎
6. 中華人民共和國上海市 肇嘉濱路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

	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列) (附註2)	二零一二年 港幣千元 (經重列) (附註2)	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
業績					
營業額	68,515	160,767	179,762	199,415	177,569
股東應佔溢利	339,126	600,810	405,545	671,140	477,449
已付股息	19,234	21,542	27,697	41,545	43,853
每股盈利(港幣仙)	44.08	78.09	42.97	58.16	41.37
財務狀況					
總資產	2,209,977	4,399,124	5,234,406	5,969,085	6,428,120
總負債	(483,786)	(1,477,364)	(1,658,076)	(1,604,632)	(1,633,585)
	1,726,191	2,921,760	3,576,330	4,364,453	4,794,535
股本及儲備					
股本	76,935	76,935	115,404	115,404	115,404
儲備	1,633,323	2,327,145	2,877,126	3,566,093	3,937,943
股東資金	1,710,258	2,404,080	2,992,530	3,681,497	4,053,347
非控股權益	15,933	517,680	583,800	682,956	741,188
	1,726,191	2,921,760	3,576,330	4,364,453	4,794,535
	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙
每股資產淨值(附註1)	222.3	312.5	259.3	319.0	351.2

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：由於採納香港會計準則第12號之修訂「遞延稅項：收回相關資產」，二零一一年及二零一二年度之比較數字乃經重列。