

目 錄

公司資料	2
董事總經理報告	3
董事會報告	8
董事履歷	17
企業管治報告	20
獨立核數師報告	31
綜合損益表	33
綜合損益及其他全面收益表	34
綜合財務狀況表	35
綜合權益變動表	36
綜合現金流量表	38
財務報表附註	40
集團物業一覽表	83
五年財務概要	84

公司資料

董事會

執行董事

吳汪靜宜，*主席*
吳繼煒，*副主席*
吳繼泰，*董事總經理*
吳燕安
李錦鴻

獨立非執行董事

張惠彬博士，*太平紳士*
葉天賜
陳智文

審核委員會

張惠彬博士，*太平紳士，主席*
葉天賜
陳智文

薪酬委員會

葉天賜，*主席*
張惠彬博士，*太平紳士*
陳智文

提名委員會

吳汪靜宜，*主席*
吳繼泰
張惠彬博士，*太平紳士*
葉天賜
陳智文

公司秘書

羅翠欣

往來銀行

交通銀行股份有限公司香港分行
花旗銀行香港分行
渣打銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

法律顧問

貝克·麥堅時律師事務所
孖士打律師行
方達律師事務所

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

二零一五年及二零一六年迄今，全球經濟一直不穩定。中國股票市場及匯率波動、日本及歐盟等主要經濟體實施負利率政策、石油及商品市場不穩定，再加上近期令人震驚之英國脫歐事件，均引致經濟出現高度不確定性。

於二零一五年，中國國內生產總值自十年來首次跌破7%。股票市場在過去十二個月經歷了繁榮與蕭條，而人民幣貶值令決策者及投資者備受打擊。為穩定市場，中國政府透過降低利率及銀行儲備金率繼續實施貨幣寬鬆政策。我們認為中國正經歷從傳統以出口帶動製造業的經濟模式轉型至由國內消費、高價值服務以及創新的「新經濟」行業所帶動以服務業為基礎的經濟模式。因此，我們注意到由傳統製造行業所帶動與由服務及技術驅動的行業所帶動的城市／地區有增長不均衡的局面。整體而言，我們仍持樂觀態度，認為中國政府促進創新及鼓勵創業的政策將有利於中國經濟增長。

鑑於全球各地經濟充滿不確定性，美國聯儲局調升利率的進度遠低於預期。在香港，儘管一般住宅樓價於過去兩個季度開始回落，然而持續的低利率環境意味著樓價將緩慢及逐步放緩。另一方面，高端寫字樓市場因滬港通計劃推動金融行業不斷發展而表現良好，租金及資本價值上升，當中包括中資公司曾進行若干特大型整體交易。過去一年，由於中國經濟增速放緩及反貪腐運動致使香港旅遊業及零售業下滑，故香港的零售及酒店行業處境極為艱難。

於二零一四年五月發動的軍事政變令曼谷恢復正常的法律及秩序後，酒店入住率已逐步回升。在八月於四面佛發生恐怖分子炸彈爆炸事件之前，曼谷的經濟一直保持著向好趨勢。恐怖襲擊事件給泰國的旅遊業市場造成了直接的負面影響。然而，遊客量在接下來的幾個月中以驚人的速度迅速恢復，曼谷酒店業在二零一六年第一季度的表現強勁。另一方面，由於俄羅斯過往一直為芭提雅的主要市場客源，芭提雅的旅遊業則較受到俄羅斯經濟下滑及盧布貶值的不利影響。

截至二零一六年三月三十一日止十二個月，本集團總營業額（包括應佔聯營公司營業額）為港幣416,600,000元，較二零一五年同期的港幣319,200,000元增長30.5%。營業額增長乃由於新落成的建生廣場的出租率有所提高、Pullman Bangkok Hotel G及本集團於香港投資物業的業績改善以及收購香港洲際酒店。年內經營溢利亦增至港幣191,000,000元，較上一年度的港幣152,900,000元增長24.9%。股東應佔溢利淨額為港幣365,600,000元，而二零一五年為港幣804,200,000元。溢利淨額減少乃由於投資物業公平值收益大幅減少所致（二零一六年為港幣208,000,000元，二零一五年則為港幣753,600,000元）。

物業投資(香港及上海)

本集團位於香港觀塘的投資物業建生廣場(245,678平方呎)經全面翻新後,已於二零一四年八月重新開業。於二零一六年三月三十一日,該大廈出租率維持於65%,租金為每平方呎介乎港幣21元至港幣30元之間。餘下空置單位主要為大廈的兩層零售樓層(1-2樓)及頂層(10樓)。有關樓層為該大廈最具價值的空間,管理層正與多名潛在租戶持續磋商有關租賃事宜。截至二零一六年三月三十一日止年度,建生廣場貢獻租金及有關收入港幣48,400,000元及公平值增加港幣74,900,000元。

本集團擁有位於香港銅鑼灣怡和街68號之物業(229,200平方呎)60%權益。該投資物業年內表現良好,平均租金水平有所提升,且於報告期末的出租率高達97%。截至二零一六年三月三十一日止年度,該物業為本集團貢獻租金及有關收入港幣120,200,000元,及公平值增加港幣76,800,000元。

截至二零一六年三月三十一日止十二個月,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45,300,000元及公平值增加港幣34,600,000元。該大廈的零售平台翻新已於二零一五年九月完成,目前全部出租予兩名新租戶。於二零一六年三月的出租率為96%。



西洋會所大廈 - 都爹利街



西洋會所大廈 - 雪廠街

於二零一六年三月三十一日,位於香港上環的柏庭坊大廈(70,616平方呎)出租率達100%,於財務報告期間,貢獻租金及有關收入港幣28,500,000元及公平值增加港幣19,000,000元。

於報告期間,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4,800,000元。

於二零一五年十月，本集團與一家由基匯資本管理之投資財團共同收購仙樂斯廣場（一幢位於中國上海南京西路388號的商業大廈）的98.68%股權。仙樂斯廣場為一幢樓面面積為84,968平方米的商業大廈，位於上海浦西區，毗鄰人民廣場，地理位置優越。該財團就此次投資支付的總收購價為人民幣2,900,000,000元，其中本集團就該財團4%之有效股權投資港幣60,100,000元。於二零一六年三月三十一日，仙樂斯廣場出租率為96%。該財團計劃翻新平台外牆及若干主要公用區域，並將該物業作為一項長期投資持有。



仙樂斯廣場

酒店業投資

我們的投資包括於泰國的兩間酒店及一間泰國上市的酒店公司、於緬甸的三間酒店以及於香港的一間酒店。本集團於酒店業之投資乃全部透過其聯營公司作出。

截至二零一六年三月三十一日止十二個月期間，Pullman Bangkok Hotel G（由本集團擁有49.5%權益之聯營公司持有）錄得的收入為519,100,000泰銖（二零一五年：444,200,000泰銖）及經營溢利為191,400,000泰銖（二零一五年：151,700,000泰銖）。儘管八月在曼谷發生恐怖爆炸事件，但值得一提是酒店的業績依然強勁。該反彈表現對泰國旅遊業市場有利。

於相同報告期間，Pullman Pattaya Hotel G（由本集團透過擁有49.5%權益且持有Pullman Bangkok Hotel G之同一聯營公司持有）錄得的收入為333,200,000泰銖（二零一五年：349,100,000泰銖）及經營溢利為118,500,000泰銖（二零一五年：138,200,000泰銖）。由於受到前文提到的俄羅斯經濟下滑及於本財政年度期間翻新餘下尚未翻新房間的影響，Pullman Pattaya Hotel G的業績表現相對來說較為疲弱。

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%的權益。於截至二零一五年十二月三十一日止十二個月內，Dusit Thani錄得的總收入為4,895,000,000泰銖（二零一四年（經重列）：4,675,000,000泰銖）及股東應佔溢利淨額為199,200,000泰銖（二零一四年：虧損淨額20,600,000泰銖）。

於二零一六年一月十八日，本集團以2,700,000美元之代價自一名售股股東收購股份，將本集團於聯營公司Strand Hotels International Limited之持股比例由27.71%增至40.69%。Strand Hotels International Limited為一間與緬甸政府按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（即Strand Hotel、Inya Lake Hotel及Thamada Hotel）。作為政府批准將酒店租期延至二零四三年（另加兩個可供我們選擇延期十年租賃的權利）的一部份，該合營公司將對三項物業進行大型的翻新及擴建。因此，Thamada Hotel已於二零一五年第三季度開始翻新，而Strand Hotel亦已於二零一六年五月開始翻新，但Strand附屬建築物的重建工作則須等待獲得建築許可證方可進行。於報告期間，三間酒店錄得收入11,300,000美元（二零一五年：15,000,000美元）及經營溢利為5,500,000美元（二零一五年（經重列）：8,000,000美元）。

由Strand Hotels International Limited的一間附屬公司擁有內設27間客艙的豪華內河郵輪「Strand Cruise」於緬甸伊洛瓦底江營運。該郵輪於二零一五年十二月首航，並已經與仰光的Strand Hotel一起以同一品牌名稱進行組合式推廣。

於二零一五年七月十日，本集團連同由基匯資本提供投資建議及管理的投資財團收購持有香港洲際酒店503間房間全部權益的公司。本集團於該合營公司投資港幣395,800,000元，持有其10%權益。香港洲際酒店為業內知名的五星級酒店之一，以其無

敵海景及米芝蓮星級餐廳享譽全球。我們計劃將酒店客房及配套設施提升至全球頂級標準並將該資產作為一項長期投資持有。該收購於二零一五年九月底完成。自二零一五年十月至二零一六年三月，該酒店錄得收入港幣586,300,000元及經營溢利為港幣195,000,000元。儘管香港旅遊業低迷，香港洲際酒店於該期間保持85%的平均入住率。



展望

於年內，本集團作出兩項新的重大投資：(1)收購香港洲際酒店10%股權及(2)收購上海仙樂斯廣場4%股權。董事會對該等投資的前景甚為振奮，並深信它們將為本集團帶來可觀的長期溢利。

於該等新投資完成後，本集團繼續保持僅25%的穩健資產負債比率及434%的利息償付比率。本集團穩健的資產負債表將有助我們繼續物色具吸引力的投資良機。

於二零一六年五月九日，本集團出售其位於廣州市越秀區解放大廈的50%權益。該出售實現了四倍的投資回報率。所得款項淨額港幣68,800,000元會保留作為未來投資資金。

財務回顧

流動資金及財務資源

本集團繼續保持穩健的財務狀況。於二零一六年三月三十一日，本集團的總債項與總資產比率為25.3%（二零一五年三月三十一日：23.2%）及淨債項與總資產比率為24.0%（二零一五年三月三十一日：19.9%）。

資產抵押

於年終結算日，投資物業賬面值約港幣6,300,000,000元（二零一五年：港幣6,070,000,000元）及可供出售投資賬面值約港幣13,000,000,000元（二零一五年：港幣18,000,000,000元）已予抵押，以取得銀行貸款港幣2,122,000,000元（二零一五年：港幣1,758,000,000元），其中港幣2,066,000,000元（二零一五年：港幣1,736,000,000元）已動用。

或然負債

於年結日，本集團有如下擔保：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 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	1,056,995	721,242
— 就聯營公司已動用 銀行融資向銀行 作出之擔保	143,946	162,565

於二零一六年二月，本集團已訂立若干金額為港幣80,100,000元之遠期外匯合約，以於二零一六年四月到期時賣出人民幣買入美元，以便對沖人民幣存款及債券的外匯波動。

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，二零一六年六月二十八日

董事會報告

董事會欣然呈報本集團截至二零一六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30及31。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

本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之業績載於第33頁之綜合損益表。

中期股息每股港幣1.40仙，合共港幣16,157,000元已於二零一六年一月二十一日支付。

董事會建議派發截至二零一六年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣2.80仙（二零一五年：港幣2.80仙），末期股息將於二零一六年十月六日派付予於二零一六年九月二十一日名列股東名冊內之所有股東。本公司將於二零一六年九月十九日至二零一六年九月二十一日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間內將不會辦理任何股份過戶。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二零一六年九月十五日（星期四）下午四時三十分之前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716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。

於二零一六年三月三十一日，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820,620,000元（二零一五年：港幣781,263,000元）。

儲備之變動詳情載於財務報表附註28。

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84頁。

固定資產

固定資產之變動詳情載於財務報表附註13。

主要附屬公司

有關主要附屬公司於二零一六年三月三十一日之詳情載於財務報表附註30。

貸款及借款

貸款及借款之詳情載於財務報表附註20。

主要客戶及供應商

截至二零一六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不足30%，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%。

捐款

本財政年度內，本集團作出慈善捐款港幣190,000元（二零一五年：港幣40,000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
吳燕安
李錦鴻

獨立非執行董事

張惠彬博士，太平紳士
葉天賜
陳智文

董事會報告

根據公司細則第82及83條規定，吳汪靜宜女士、張惠彬博士，太平紳士及陳智文先生將按序告退，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

於二零一六年三月三十一日，下列本公司之董事擁有或被視作擁有(a)須根據《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)；或(b)根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於存置之登記冊內；或(c)根據本公司採納之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)須知會本公司及聯交所之本公司或任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債券長倉及淡倉如下。

本公司股份長倉

	普通股數目				合計	%
	個人權益	受控法團 持有之權益	家族信託 持有之權益			
吳汪靜宜	100,000	24,894,731 ¹	215,768,260 ²	240,762,991	20.86	
吳繼泰	61,418,428	12,725,857 ³	41,305,864 ⁴	115,450,149	10.00	
吳燕安	—	19,699,216 ⁵	—	19,699,216	1.71	
陳智文	—	4,440,754 ⁶	—	4,440,754	0.38	

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。

⁵ 吳燕安女士擁有Eternity Rich Investments Ltd.全部已發行股本，而Eternity Rich Investments Ltd.實益擁有19,699,216股股份之權益。

⁶ 陳智文先生及其配偶共同擁有香泰貿易有限公司0.59%已發行股本，而香泰貿易有限公司實益擁有4,440,754股股份之權益。陳智文先生為香泰貿易有限公司之主席，並可行使對董事會之控制權。

相聯法團股份長倉

公司名稱	董事名稱	受控法團持有之 普通股數目	%
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited	吳汪靜宜	30,300,000*	50.5
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited	吳繼泰	30,300,000*	50.5
Keencity Properties Limited	吳汪靜宜	5,019,205*	50.5
Keencity Properties Limited	吳繼泰	5,019,205*	50.5
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，於二零一六年三月三十一日，概無本公司之董事擁有或被視作擁有(a)須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所；或(b)根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於存置之登記冊內；或(c)根據本公司採納之《標準守則》須知會本公司及聯交所之本公司或任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份及債券長倉及淡倉。

主要股東權益披露

於二零一六年三月三十一日，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，於二零一六年三月三十一日，就董事所知，概無任何其他人士（不包括本公司董事或主要行政人員）於本公司之股份及相關股份擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊內之權益或淡倉。

環境政策及表現

本集團由辦公室以至物業組合均遵守環境可持續性發展。作為負責任的企業，我們透過謹慎管理能源消耗、用水量、物業設計及廢料生產，致力確保將環境影響最小化。

於辦公室層面，本公司參與世界綠色組織舉辦的綠色辦公室獎勵計劃，以實施環保措施及鼓勵員工參與與環保相關之培訓。於物業層面，我們向租戶提倡使用電子賬單及電子收據，並積極舉辦不同的能源節約及回收計劃。

遵守法律及法規

董事會關注本集團有關遵守法律及監管規定方面之政策及常規。我們已聘用外部合規及法律顧問，確保本集團之交易及業務乃於適用的法律框架內進行。相關員工及經營單位會不時獲知悉適用法律、規則及法規之更新。

僱員關係

本公司之僱用政策體現機會平等的原則，並經制定以符合本公司及其營運之領域的需求。其中包括適當程序以支持本公司政策有關於個人不應因種族、殘疾、年齡、性別、性取向或宗教而受到歧視；及應按彼等之才能和能力被考慮獲聘用及其後之培訓、職業發展和晉升。另外，本公司重視僱員參與有效溝通的價值及僱員於影響其工作事宜決定上付出的貢獻。

薪酬政策

於二零一六年三月三十一日，控股公司之受薪僱員人數為18人（二零一五年：18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

於二零一六年三月三十一日，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

除「關連交易」披露者外，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20至30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。

關連交易

(1) 關連交易

於二零一五年十月七日，本公司之全資附屬公司Kind Regent Holdings Limited、Prestige Goal Limited、Center Link Limited、PIA 2015 Investments (Singapore) Pte. Ltd.、PREP Alliance Limited及CFIC-2014 NV Family Investments, LLC (統稱「所有買方」) 與Advance System Limited (「Advance System」) 及Elite Sino Investments Limited (「Elite Sino」) (統稱「所有賣方」) 訂立一項買賣協議，據此，所有買方將從所有賣方購買True Partner Investments Limited (「目標公司」) 已發行股份之合共79.73%，其中，Kind Regent Holdings Limited將購買目標公司已發行股份之4%。是項收購與本集團之主要業務活動(即物業投資)貫徹一致。

經內部重組後，目標公司擁有位於上海市黃浦區南京西路388號之仙樂斯廣場(5,296平方米之零售面積及4,699平方米之寫字樓面積除外)之98.68%權益。

(i) Advance System由吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士(均為本公司之執行董事)所控制之投資基金所擁有；(ii)吳汪靜宜女士(本公司之執行董事)為擁有Advance System之投資基金之一名投資者；及(iii)Elite Sino之最終實益擁有人於本公司之一家附屬公司中擁有40%權益。因此，所有賣方為上市規則項下本公司之關連人士。

目標公司79.73%已發行股份之總股份購買價為人民幣983,600,000元(相等於約港幣1,199,500,000元)，而本集團就收購事項之承擔將為人民幣49,300,000元(相等於約港幣60,100,000元)。有關是項交易之詳情載於本公司日期為二零一五年十月七日之公告。

(2) 持續關連交易

於二零一六年一月二十九日，本公司非全資附屬公司Treasure Spot Investments Limited（「Treasure Spot」，作為業主）與Gaw Capital Advisors Limited（「GCAL」，作為租戶）訂立租賃協議，據此，Treasure Spot同意向GCAL以月租為每個曆月港幣752,584元，出租香港銅鑼灣怡和街68號第18及19樓部分用作寫字樓，自二零一六年七月一日起至二零一九年六月三十日止為期三年。本公司可自是項租賃獲取租金收入。

授予GCAL兩個延長租賃三年之選擇權，以延長租賃協議最長達六年。首個延長三年租賃選擇權之月租將按當時之公開市場租金釐定，惟以現時租金之120%為上限或不得低於現時租金。第二個延長三年租賃選擇權之月租將按當時之公開市場租金釐定，惟以首個延長三年租賃選擇權之租金之120%為上限或不得低於首個延長三年租賃選擇權之租金。

GCAL由吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士（均為本公司執行董事）擁有及控制，因此，GCAL為上市規則項下本公司之關連人士。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個年度，GCAL應付租金之年度上限分別為港幣5,268,088元、港幣8,278,424元及港幣8,278,424元。有關是項交易之詳情載於本公司日期為二零一六年一月二十九日之公告。

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認有關交易乃：

- (i) 於本集團一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) 按一般商業條款或更佳條款訂立；及
- (iii) 根據規管有關交易之協議訂立，條款公平合理且符合股東整體利益。

核數師已獲委聘遵照香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號（經修訂）「審核或審閱歷史財務資料以外的核證委聘」，及參考實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團之持續關連交易作出匯報。核數師已根據上市規則第14A.56條，就本集團於上文披露之持續關連交易於二零一六年七月二十一日發出載有彼等發現及結論之無保留意見獨立核證報告。

關連人士交易

關連人士交易詳情載於財務報表附註25。概無關連人士交易構成上市規則所界定之須予披露之關連交易，惟「關連交易」所述者除外，該等交易已遵守上市規則第十四A章所載披露規定。

核數師

截至二零一六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，二零一六年六月二十八日

執行董事

吳汪靜宜女士(主席)

七十歲。一九八零年獲委任加入董事會並自一九九九年二月起成為本集團主席。彼負責管理本集團之物業業務。吳女士在成衣製造業擁有八年經驗，在物業投資及酒店業務方面擁有逾三十五年經驗。吳女士畢業於美國加州大學柏克萊分校，獲工商管理學士學位。彼為吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士之母親。

吳繼煒先生(副主席)

四十七歲。一九九四年獲委任加入董事會，並於一九九六年八月出任本集團副主席。彼為基匯資本(一間全球房地產私人證券投資公司)之主席。彼亦為Downtown Properties Holdings(一間於美國擁有商業物業權益之私人房地產投資公司)之總裁。吳先生畢業於美國賓夕凡尼亞大學，獲土木工程理學士學位，其後獲得Wharton Business School財務學位及史丹福大學建築管理理學碩士學位。彼為吳汪靜宜女士之兒子以及吳繼泰先生及吳燕安女士之胞兄。

吳繼泰先生(董事總經理)

四十五歲。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及港泰商會之董事。彼一直為Home Inns Hotels and Management Inc之董事至二零一六年及為Siam Food Products Public Company Limited之董事至二零零六年，亦曾出任華光航業有限公司董事及副主席之職直至二零零零年。吳先生於二零零五年七月聯合創立基匯資本(一間全球房地產私人證券投資公司)並出任總裁及執行主席。吳先生畢業於美國Brown University(以優異成績畢業)，獲應用數學及經濟理學士學位。吳先生加入本集團前曾於紐約Goldman, Sachs & Co.之結構融資部門及香港高盛(亞洲)有限責任公司之企業融資部門任職。彼為吳汪靜宜女士之兒子及吳繼煒先生之胞弟及吳燕安女士之胞兄。

吳燕安女士

四十三歲。二零一四年獲委任加入董事會。彼為基匯資本(一間全球房地產私人證券投資公司)之合夥人及執行主席。於加入本集團前，吳女士於高盛(亞洲)有限責任公司工作近九年，以及於瑞士聯合銀行任職董事總經理六年，擔任亞洲區銷售主管，而彼於該公司之最後職務為亞太區仲介資金團隊(大宗經紀業務)主管。在吳女士專業領域以外，吳女士現為切爾騰漢姆女子學院企業會員及香港聖保羅男女中學校友會執行委員會成員，彼亦積極參與香港社區工作，為婦女基金會董事會成員以及香港芭蕾舞團執行委員會成員及司庫。吳女士於舊金山大學取得工商管理學學士學位。吳女士為吳汪靜宜女士之女兒以及吳繼煒先生及吳繼泰先生之胞妹。

李錦鴻先生

六十歲。二零一三年獲委任加入董事會，並自二零零零年起擔任本集團財務總監。彼亦為基匯資本（一間全球房地產私人證券投資公司）之營運總監。李先生畢業於倫敦大學帝國理工學院，取得土木工程理學學士學位，並於香港大學取得工程學碩士學位及於多倫多大學取得工商管理碩士學位。彼為加拿大特許會計師及香港會計師公會之資深會員。

獨立非執行董事

張惠彬博士，太平紳士

七十九歲。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。張博士現為首都銀行（中國）有限公司之董事兼執行委員會副主席。彼曾為珠海華潤銀行股份有限公司董事兼審計委員會主任，亦曾擔任上海電氣集團股份有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會主席。彼為環球實業科技控股有限公司之獨立非執行董事兼薪酬委員會主席、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）之獨立非執行董事兼審核委員會主席、現代牙科集團有限公司的獨立非執行董事及審核委員會主席、佳源國際控股有限公司的獨立非執行董事及薪酬委員會主席以及銀河娛樂集團有限公司的非執行董事，該等公司均於聯交所主板上市。張博士為於聯交所創業板上市的銀合控股有限公司（前稱施伯樂策略控股有限公司）的獨立非執行董事及提名委員會主席。彼曾擔任觀瀾湖集團之執行副主席兼集團行政總裁以及中國南京大學商學院客席教授。彼為加拿大維多利亞大學校長特別顧問。彼為九龍醫院及香港眼科醫院管治委員會委員。張博士亦為香港醫院管理局九龍區域諮詢委員會成員。彼現為香港董事學會之理事成員。張博士曾擔任東華三院之前總理及顧問。彼獲頒發二零零二年上市公司傑出非執行董事獎項。張博士於二零一零年十二月榮獲特許董事協會之傑出董事大獎、特許管理協會之傑出管理人大獎及亞太行政總裁協會之傑出總裁大獎。

葉天賜先生

五十三歲。一九九九年獲委任加入董事會。彼為本公司薪酬委員會主席。葉先生畢業于劍橋大學三一學院。葉先生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

六十二歲。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、香港人壽保險有限公司及亞洲金融慈善基金有限公司之董事會成員。陳先生現出任香港潮州商會有限公司副會長、香港潮屬社團總會常務會董，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。彼為香港中華總商會常務會董、香港潮陽同鄉會有限公司當屆榮譽會長。陳先生為東華三院顧問局投票委員、香港小交響樂團有限公司監察委員會委員、太平山扶輪社特許會員。陳先生亦出任盛事基金評審委員會委員。

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。

於截至二零一六年三月三十一日止整個年度，董事會已正式採用上市規則附錄十四之企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）所規定之良好管治原則。

董事會

董事會之責任

本公司由一個具有效率之董事會領導，董事會就本公司之長期表現及利益向股東負責。董事會負責統管本集團之業務事宜，包括釐定企業目標及業務策略、設立合適政策管理風險及履行企業管治功能。

企業管治職責方面，董事會整體負責制定及檢討企業管治以及法例及監管合規之政策及常規；檢討及監察適用於董事及僱員之操守準則及道德行為；檢討及監察董事之培訓及持續專業發展；及檢討本公司遵守企業管治常規守則之情況及企業管治報告之披露事宜。

於回顧年內，董事會已檢討本公司之企業管治常規及本企業管治報告之披露事宜。董事會亦定期監察董事之培訓及持續專業發展。

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載列。

董事會之組成

董事會現時由八位董事組成，包括五位執行董事及三位獨立非執行董事。本公司獨立非執行董事之數目超過董事會人數三分之一，符合上市規則第3.10(A)條之規定。董事之履歷詳情（包括其姓名、職位及關係）載於第17至19頁。其中，吳汪靜宜女士（主席）為吳繼煒先生（副主席）、吳繼泰先生（董事總經理）及吳燕安女士（執行董事）之母親。除上述外，董事會成員並無與其他成員有關連。

本公司已於其網站及聯交所網站公佈最新董事名單，確立彼等之職責及功能，並於所有企業通訊內披露董事（包括獨立非執行董事）之姓名。

主席及董事總經理

本公司主席及董事總經理角色已明確區分，藉此鞏固彼等各自之獨立性及責任性。

主席領導及監督董事會有效運作，以維持良好之企業管治常規。在高級管理層之協助下，主席確保全體董事獲得充分、完整及可靠之資料，及就董事會會議所提呈之議題獲得適當的概要，且確保董事會將及時討論所有重大及適當事項。

董事總經理帶領管理層，並專責執行董事會批准及授權之目標、政策及策略。彼對本公司日常管理及經營負有行政職責。

於回顧年內，本公司主席為吳汪靜宜女士，董事總經理則為吳繼泰先生。

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，並提供予任何董事查閱。

全體董事（包括獨立非執行董事）均貢獻合理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六次董事會會議及二零一五年股東週年大會，董事會之組成及各董事之出席記錄載列如下：

董事	出席董事會 會議次數	二零一五年 股東週年大會
執行董事		
吳汪靜宜（主席）	6/6	1/1
吳繼煒（副主席）	6/6	1/1
吳繼泰（董事總經理）	6/6	1/1
李錦鴻	6/6	1/1
吳燕安	6/6	1/1
獨立非執行董事		
張惠彬博士，太平紳士	5/6	1/1
葉天賜	6/6	1/1
陳智文	6/6	1/1

董事之就任及培訓

各新獲委任董事於獲委任加入董事會時，均會獲發一套全面之就任須知，內容涵蓋本公司政策及程序，以及擔任董事之一般、法定及監管義務，以確保董事充分瞭解其於上市規則及其他相關監管規定項下之責任。

本公司鼓勵全體董事會成員積極參與董事會會議，以及報讀有關上市規則、公司條例、企業管治常規及專業技能之不同範圍的專業發展課程及講座，費用由本公司支付，以獲悉與本集團經營環境有關之最新知識及加強對本集團業務環境之瞭解。本公司定期向董事提供有關本集團之表現、財務狀況及最新發展。董事亦不時獲得有關董事職責及責任之上市規則、公司條例、規則及監管規定之任何最新重大變動資料。

全體董事均已向公司秘書提供彼等於回顧財政年度內之培訓記錄及各董事接受之培訓概述於下表：

董事	閱讀雜誌、 報章及 或更新資料*	參加講座、 網絡講座、 論壇及 或會議*
執行董事		
吳汪靜宜	✓	✓
吳繼煒	✓	✓
吳繼泰	✓	✓
李錦鴻	✓	✓
吳燕安	✓	✓
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。

風險管理及內部監控

董事會負責評估及釐定本公司達成策略目標時願意接納之風險性質及程度，並確保本公司設立及維持合適及有效之風險管理及內部監控系統。董事會應監督管理層對風險管理及內部監控系統之設計、實施及監察，而管理層應就系統有效性向董事會作出確認。

本公司之風險管理及內部監控系統由五部分組成，包括監控環境、風險評估、監控活動、信息及通訊以及監察，該五部分內嵌於各業務單位或職能範圍。

經與不同業務單位協調，管理層按照董事會指示實施風險管理及內部監控系統。管理層成員定期開會，以檢討及確認任何重大管理及營運風險，並評估所確認之各項風險之影響及可能性。彼等採取各類監控或保障措施，以處理重大風險。營運員工與管理層進行有效溝通，以及時獲取準確信息。任何可能對本集團業務造成重大影響之重大事宜，尤其是監控缺點或弱項將及時報告予董事會及審核委員會。

於回顧年內，董事會已透過審核委員會及外聘核數師對本集團於截至二零一六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）之有效性進行檢討，並對本公司會計及財務匯報功能方面之資源、員工資歷及經驗，以及彼等之培訓計劃及預算之充足性進行評估。評估結果令人滿意，而董事會概不知悉會對本集團系統之有效性及充足性產生重大影響之任何重大事宜。此外，管理層已就系統有效性向審核委員會及董事會作出確認。

董事委員會

薪酬委員會

薪酬委員會由三位獨立非執行董事組成，包括葉天賜先生（主席）、張惠彬博士，太平紳士及陳智文先生。薪酬委員會之職責及功能已載於其職權範圍內，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檢討及釐定。委員會獲提供足夠資源以履行其職責。委員會可諮詢主席及董事總經理有關對執行董事薪酬之建議，並可在有需要時諮詢獨立專業意見，費用由本公司支付。

本財政年度內共舉行了一次薪酬委員會會議，各董事之出席記錄載列如下：

董事	出席薪酬委員會 會議次數
獨立非執行董事	
葉天賜 (主席)	1/1
張惠彬博士，太平紳士	1/1
陳智文	1/1

薪酬委員會於會議上評估執行董事之表現並批准執行董事於二零一六年之薪酬福利及二零一五年之花紅。有關董事於二零一六年之薪酬詳情載於財務報表附註9。

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；監察本公司與外聘核數師之關係；討論因審核而產生之任何事宜及外聘核數師提出之任何事項；評估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
獨立非執行董事	
張惠彬博士，太平紳士 (主席)	2/2
葉天賜	2/2
陳智文	2/2

於年內，審核委員會已與外聘核數師及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風險管理及內部監控系統之職責。委員會亦已審閱管理層所編製之風險管理及內部監控系統報告，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；及向董事會提供挑選出任董事人選以及委任及重新委任董事之建議。

本公司採納董事會多元化政策，旨在達致本公司董事會成員之多元化。本公司董事會多元化政策認為，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
執行董事	
吳汪靜宜 (主席)	1/1
吳繼泰	1/1
獨立非執行董事	
張惠彬博士，太平紳士	1/1
葉天賜	1/1
陳智文	1/1

提名委員會於會議上檢討董事會之架構、規模及組成以及董事會多元化政策、評估獨立非執行董事之獨立性並討論於二零一六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。

本公司截至二零一六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31至32頁獨立核數師報告內。

於截至二零一六年三月三十一日止財政年度，本公司之外聘核數師僅向本公司及其附屬公司提供審核服務，而本公司就核數師提供之服務而支付之費用為港幣542,000元。

董事買賣本公司股份

本公司已採納上市規則附錄十所載之《標準守則》作為本公司董事進行證券交易時之行為守則。

在本公司刊發截至二零一六年三月三十一日止年度全年業績之禁售期內，本公司主席兼執行董事吳汪靜宜女士購買合共280,000股本公司股份，此舉令彼意外地違反《標準守則》第A.3(a)(i)條及第B.8條之規定。

為避免發生上述類似事件，本公司

- (i) 已再次向各董事傳閱《標準守則》，並提醒各董事嚴格遵守《標準守則》所載之相關規定。
- (ii) 將通過本公司香港法律顧問向吳汪靜宜女士提供有關《標準守則》及適用上市規則方面之培訓，以增進彼對相關規定之瞭解。
- (iii) 將於各禁售期開始前兩週內發出電郵通知，以提醒全體董事遵守《標準守則》及適用上市規則以及即將開始之禁售期。

經向所有其他董事作出具體查詢後，本公司確認，除吳汪靜宜女士外，所有其他董事於截至二零一六年三月三十一日止整個年度已遵守《標準守則》所載之準則規定。可能擁有本公司內幕消息之相關僱員須遵守《標準守則》之條文規定。

公司秘書

公司秘書為本公司之全職僱員，彼負責就企業管治事宜及與股東溝通事宜協助董事會。於回顧年內，公司秘書已確認其已接受不少於15個小時之相關專業培訓。

股東權利

股東召開股東特別大會之程序

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

股東推選個別人士參選董事之程序

有關推選個別人士參選董事之程序，可於本公司網站內之企業管治一節查閱。

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。

章程文件

於截至二零一六年三月三十一日止財政年度，本公司之章程文件並無變動。

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。

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33至82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二零一六年三月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及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公司法第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 貴集團於二零一六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財務表現及現金流量，並已遵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1902室

二零一六年六月二十八日

綜合損益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
營業額			
本公司及附屬公司		258,712	212,105
應佔聯營公司部分		157,892	107,053
		416,604	319,158
本公司及附屬公司營業額	3	258,712	212,105
物業經營開支		(45,294)	(38,856)
僱員成本		(17,209)	(15,252)
折舊		(365)	(451)
其他開支		(4,881)	(4,631)
		(67,749)	(59,190)
經營溢利		190,963	152,915
應佔聯營公司之溢利		93,672	42,641
投資物業公平值之變動	10	208,035	753,637
其他收益及虧損	4	(9,265)	1,603
財務費用		(44,013)	(37,557)
除稅前溢利	5	439,392	913,239
稅項			
本期	6	(12,178)	(11,704)
遞延	6	(6,259)	(6,082)
年內溢利		420,955	895,453
應佔溢利：			
本公司股東		365,553	804,243
非控股權益		55,402	91,210
		420,955	895,453
每股盈利	8	31.68	69.69
		港幣仙	港幣仙

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
年內溢利		420,955	895,453
其他全面(開支)/收益			
不會重新分類至損益之項目：			
由投資重估儲備轉移	18	(174,497)	—
至物業重估儲備(聯營公司)	18	174,497	—
		—	—
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		3,008	12,378
— 聯營公司		19,685	684
聯營公司換算之匯兌差額		(36,284)	—
年內其他全面(開支)/收益，除稅後		(13,591)	13,062
年內全面收益總額		407,364	908,515
應佔全面收益總額：			
本公司股東		350,663	817,289
非控股權益		56,701	91,226
		407,364	908,515

綜合財務狀況表

於二零一六年三月三十一日

	附註	於二零一六年 三月三十一日 港幣千元	於二零一五年 三月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業	10	6,353,900	6,121,100
聯營公司	11	1,178,575	765,925
可供銷售投資	12	387,533	321,653
物業、機器及設備	13	1,474	1,817
其他資產		300	300
		7,921,782	7,210,795
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	14	52,128	26,204
可供銷售投資	12	80,529	2,189
按公平值列賬之金融資產	15	1,220	1,614
現金及銀行結存	16	108,482	244,906
稅項資產		221	-
		242,580	274,913
總資產		8,164,362	7,485,708
權益			
股本	17	115,404	115,404
儲備	18	5,013,572	4,711,379
股東資金		5,128,976	4,826,783
非控股權益		830,787	801,276
總權益		5,959,763	5,628,059
負債			
非流動負債			
應付賬款及應計費用	19	49,889	53,299
有抵押銀行貸款	20	2,011,729	635,242
遞延稅項	21	54,031	47,772
		2,115,649	736,313
流動負債			
應付賬款及應計費用	19	34,299	19,191
有抵押銀行貸款	20	54,651	1,100,433
稅項負債		-	1,712
		88,950	1,121,336
總負債		2,204,599	1,857,649
總權益及負債		8,164,362	7,485,708

綜合權益變動表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益									
	股本	股份溢價	資本儲備及 可分派盈餘	匯兌儲備	投資重估 儲備	物業重估 儲備	留存盈餘	合計	非控股權益	總權益
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一五年四月一日	115,404	547,748	41,242	6,646	248,743	-	3,867,000	4,826,783	801,276	5,628,059
可供銷售投資之公平值變動										
– 附屬公司	-	-	-	-	1,709	-	-	1,709	-	1,709
– 非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	1,299	1,299
– 聯營公司	-	-	-	-	19,685	-	-	19,685	-	19,685
由投資重估儲備轉移至										
物業重估儲備(聯營公司)	-	-	-	-	(174,497)	174,497	-	-	-	-
兌換聯營公司折算	-	-	-	(36,284)	-	-	-	(36,284)	-	(36,284)
直接於權益確認之淨(開支)/收益	-	-	-	(36,284)	(153,103)	174,497	-	(14,890)	1,299	(13,591)
權益持有人應佔溢利	-	-	-	-	-	-	365,553	365,553	55,402	420,955
年內全面(開支)/收益總額	-	-	-	(36,284)	(153,103)	174,497	365,553	350,663	56,701	407,364
分派予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,190)	(27,190)
已付二零一五年末期股息	-	-	-	-	-	-	(32,313)	(32,313)	-	(32,313)
已付二零一六年中期股息	-	-	-	-	-	-	(16,157)	(16,157)	-	(16,157)
於二零一六年三月三十一日	115,404	547,748	41,242	(29,638)	95,640	174,497	4,184,083	5,128,976	830,787	5,959,763

綜合權益變動表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益								
	股本	股份溢價	資本儲備及		投資重估		合計	非控股權益	總權益
			可分派盈餘	匯兌儲備	儲備	留存盈餘			
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零一四年四月一日	115,404	547,748	41,242	6,646	235,697	3,106,610	4,053,347	741,188	4,794,535
可供銷售投資之公平值變動									
– 附屬公司	-	-	-	-	12,362	-	12,362	-	12,362
– 非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	16	16
– 聯營公司	-	-	-	-	684	-	684	-	684
直接於權益確認之淨收益	-	-	-	-	13,046	-	13,046	16	13,062
權益持有人應佔溢利	-	-	-	-	-	804,243	804,243	91,210	895,453
年內全面收益總額	-	-	-	-	13,046	804,243	817,289	91,226	908,515
分派予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	(31,138)	(31,138)
已付二零一四年末期股息	-	-	-	-	-	(28,851)	(28,851)	-	(28,851)
已付二零一五年中期股息	-	-	-	-	-	(15,002)	(15,002)	-	(15,002)
於二零一五年三月三十一日	115,404	547,748	41,242	6,646	248,743	3,867,000	4,826,783	801,276	5,628,059

綜合現金流量表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	截至三月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
經營業務之現金流量		
除稅前溢利	439,392	913,239
應佔聯營公司溢利淨額	(93,672)	(42,641)
投資物業公平值增加	(208,035)	(753,637)
其他收益及虧損	9,265	(1,603)
折舊	365	451
利息收入	(3,463)	(4,333)
利息開支	44,013	37,557
股息收入		
— 上市	(6,958)	(5,806)
— 非上市	(4,351)	(6,746)
未計營運資本變動前之經營業務現金流量	176,556	136,481
應收賬款、墊款及預付款增加	(10,219)	(7,874)
應付賬款及應計費用增加	12,074	2,762
經營業務所得現金	178,411	131,369
已付香港利得稅	(14,111)	(10,200)
已退香港利得稅	—	453
已付海外利得稅	—	(15)
經營業務所得現金淨額	164,300	121,607
投資業務之現金流量		
已收利息	4,185	3,678
已收股息	11,309	12,552
投資物業增加	(24,765)	(146,763)
聯營公司：		
對聯營公司墊款	(3)	(1,818)
聯營公司之分派	92,380	15,877
新／額外投資	(417,675)	—
可供銷售投資：		
購入可供銷售投資	(179,773)	(52,456)
可供銷售投資之分派	—	2,053
出售可供銷售投資所得款項	5,993	12,463
物業、機器及設備：		
購入物業、機器及設備	(22)	(69)
出售按公平值列賬之金融資產所得款項	—	1,392
投資業務所用現金淨額	(508,371)	(153,091)

綜合現金流量表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
融資業務之現金流量			
已付利息		(44,389)	(37,357)
分派予非控股股東		(27,190)	(31,138)
已付股東股息		(48,470)	(43,853)
償還遞延付款		–	(20,500)
籌集銀行貸款		370,000	250,500
償還銀行貸款		(39,295)	(16,692)
融資業務所得現金淨額		210,656	100,960
現金及現金等值物之(減少)/增加淨額			
匯兌差額		(3,009)	–
年初之現金及現金等值物		244,906	175,430
年終之現金及現金等值物		108,482	244,906
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	16	108,482	244,906

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

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30及31。

(b) 遵例聲明

本綜合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19號之修訂
香港財務報告準則之修訂

界定福利計劃：僱員供款
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

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

本集團認為，採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則並不會對本集團之業績及財務狀況及／或於此等綜合財務報表所載之披露造成重大影響。

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1號(修訂本)	財務報表之呈列 – 披露計劃 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷方式之可接受方法 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 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)	投資者與其聯營公司或合營企業間之資產出售或注資 ³
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28號(修訂本)	投資實體 – 應用合併入賬之例外情況 ¹
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同經營權益之會計處理 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ⁴
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一二至二零一四年週期之年度 改進 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於待確定日期或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一九年一月一日或以後開始之年度期間生效

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、準則修訂本及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

截至二零一六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

截至二零一六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。

於本公司財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本減任何減值虧損列賬。

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／或用於資本增值為目的。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。

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(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本即時於損益內確認。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。

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值以外，可直接（即透過價格）或間接（即透過價格產生者）觀察資產或負債參數所得出。

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

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

(i) 按公平值列賬之金融資產

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

1. 主要會計政策 (續)

(h) 金融資產 (續)

(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。

(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。

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(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。

(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) 提供服務

服務收入乃於提供服務並向客戶發出賬單時確認。

(iii) 股息收入

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

截至二零一六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

截至二零一六年三月三十一日止年度

2. 分類資料

分類資料按本集團主要業務分類呈列。根據本集團就分配資源予各分類、評估彼等之表現及作出策略性決定而提交予主要經營決策者（即董事會）之內部財務報告，經營及可呈報分類為：

- (i) 物業及酒店 — 賺取租金及酒店營運收入之物業及酒店之投資
- (ii) 投資及其他 — 產生股息及利息收入之其他投資

以下是本集團於回顧年內按經營及須報告分類劃分之營業額及業績之分析：

分類業績

截至二零一六年三月三十一日（二零一五年三月三十一日）止年度

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
分類營業額						
本公司及附屬公司	243,928	195,220	14,784	16,885	258,712	212,105
分類業績	177,391	137,067	13,772	16,013	191,163	153,080
未分配企業開支					(200)	(165)
經營溢利					190,963	152,915
應佔聯營公司之溢利	93,672	42,641	-	-	93,672	42,641
投資物業公平值之變動	208,035	753,637	-	-	208,035	753,637
其他收益及虧損	(7,198)	-	(2,067)	1,603	(9,265)	1,603
財務費用					(44,013)	(37,557)
稅項					(18,437)	(17,786)
非控股權益					(55,402)	(91,210)
股東應佔溢利					365,553	804,243

分類業績指各分類所賺取而未有分配企業辦公室所產生的一般行政開支、應佔聯營公司之溢利或虧損、投資物業之公平值變動、財務費用及稅項之溢利。此乃為分配資源及業績評估而向主要營運決策者申報之計量。

截至二零一六年三月三十一日止年度

2. 分類資料 (續)

分類資產及負債

於二零一六年三月三十一日 (二零一五年三月三十一日)

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
分類資產	6,611,257	6,313,063	374,530	406,720	6,985,787	6,719,783
於聯營公司投資	1,178,575	765,925	-	-	1,178,575	765,925
綜合資產總額					8,164,362	7,485,708
分類負債	(2,203,221)	(1,855,856)	(651)	(1,060)	(2,203,872)	(1,856,916)
未分配企業負債					(727)	(733)
綜合負債總額					(2,204,599)	(1,857,649)
其他資料						
資本開支	503,691	148,581	118,525	52,456	622,216	201,037
折舊	365	451	-	-	365	451

地區分類

就地區分類而言，分類收入按客戶之所在地區劃分。分類資產則按資產所在地區劃分。海外分類主要包括中國、泰國及馬來西亞。

截至二零一六年三月三十一日 (二零一五年三月三十一日) 止年度

	按地區市場分類之營業額		分類資產	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港	252,129	202,792	6,722,819	6,578,842
海外	6,583	9,313	262,968	140,941
	258,712	212,105	6,985,787	6,719,783

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

3. 營業額

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
租金收入	206,916	165,193
物業開支收回	37,012	30,027
股息收入	11,309	12,552
利息收入	3,463	4,333
其他	12	–
	258,712	212,105

4. 其他收益及虧損

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
出售可供銷售投資之收益淨額	1,336	1,475
金融資產公平值(減少)/增加	(393)	144
可供銷售投資之減值虧損撥備	(17,477)	–
聯營公司之減值虧損收回	10,279	–
其他虧損	(3,010)	(16)
	(9,265)	1,603

5. 除稅前溢利

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 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	44,013	37,557
僱員成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	17,049	15,351
退休金計劃供款	211	192
核數師酬金	542	492
折舊	365	451
匯兌虧損淨額	3,009	242
並已計入：		
投資物業租金收入	206,916	165,193
減：直接支出	(4,066)	(5,631)
上市投資收入	6,958	5,806
非上市投資收入	4,351	6,746
利息收入	3,463	4,333

6. 稅項

(a) 稅項

	二零一六年			二零一五年		
	本期稅項	遞延稅項	合計	本期稅項	遞延稅項	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本年度撥備						
香港	12,178	5,809	17,987	11,689	5,482	17,171
海外	-	450	450	15	600	615
	12,178	6,259	18,437	11,704	6,082	17,786

香港利得稅乃根據年內估計香港應課稅溢利按稅率16.5%（二零一五年：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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
除稅前溢利	439,392	913,239
減：應佔聯營公司溢利	(93,672)	(42,641)
本公司及其附屬公司應佔之除稅前溢利	345,720	870,598
以適用稅率16.5%（二零一五年：16.5%）計算之稅項	57,044	143,649
不可抵扣稅項之支出	7	336
無須課稅之收益	(35,301)	(127,438)
未確認本年度稅損	33	669
年內未確認遞延稅項資產	450	600
往年未確認遞延稅項資產	(3,736)	-
往年超額撥備	(60)	(30)
稅項支出	18,437	17,786

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

7. 股息

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
中期股息每股普通股港幣1.40仙（二零一五年：港幣1.30仙）	16,157	15,002
擬派末期現金股息每股普通股港幣2.80仙 （二零一五年：港幣2.80仙）	32,313	32,313
	48,470	47,315
年內以現金支付之股息如下：		
截至二零一六年（二零一五年）三月三十一日止年度之中期股息	16,157	15,002
截至二零一五年（二零一四年）三月三十一日止年度之末期股息	32,313	28,851
	48,470	43,853

董事會擬派發二零一六年末期現金股息每股普通股港幣2.80仙（二零一五年：港幣2.80仙），惟須待股東於應屆股東週年大會通過後方可作實。

8. 每股盈利

每股盈利按股東應佔溢利港幣365,553,000元（二零一五年：港幣804,243,000元）及年內已發行股份1,154,038,656股（二零一五年：1,154,038,656股）計算。

由於本公司於截至二零一六年三月三十一日及二零一五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。

截至二零一六年三月三十一日止年度

9. 董事及高級管理人員酬金

(a) 董事酬金

	董事 袍金 港幣千元	薪金、 津貼 及福利 港幣千元	酌情 花紅 港幣千元	退休金 計劃 供款 港幣千元	二零一六年 合計 港幣千元
執行董事					
吳汪靜宜	50	2,534	1,100	-	3,684
吳繼煒	50	425	750	-	1,225
吳繼泰	50	3,349	1,500	18	4,917
吳燕安	50	243	300	13	606
李錦鴻	50	1,432	1,200	18	2,700
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	520	7,983	4,850	49	13,402

	董事 袍金 港幣千元	薪金、 津貼 及福利 港幣千元	酌情 花紅 港幣千元	退休金 計劃 供款 港幣千元	二零一五年 合計 港幣千元
執行董事					
吳汪靜宜	50	2,520	1,000	-	3,570
吳繼煒	50	420	-	-	470
吳繼泰	50	3,330	1,000	18	4,398
吳燕安	21	100	-	4	125
李錦鴻	50	1,366	1,000	18	2,434
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	491	7,736	3,000	40	11,267

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

9. 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（二零一五年：三位董事），其酬金詳情載列於上文。其餘一位（二零一五年：兩位）最高薪酬僱員之酬金詳情載列如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
薪金、津貼及實物福利	670	1,025
花紅	200	283
退休金計劃供款	18	35
	888	1,343

屬於酬金組別內之最高薪酬僱員人數分列如下：

	二零一六年	二零一五年
港幣元		
0-1,000,000	1	2

截至二零一六年三月三十一日止年度

10. 投資物業

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於二零一五年三月三十一日(二零一四年三月三十一日)之估值	6,121,100	5,220,700
添置	24,765	146,763
重估	208,035	753,637
於二零一六年三月三十一日(二零一五年三月三十一日)	6,353,900	6,121,100

投資物業包括下列各項：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
估值：		
香港租賃物業－長期	4,720,000	4,570,000
香港租賃物業－中期	1,614,000	1,533,000
中國大陸租賃物業－中期	19,900	18,100
	6,353,900	6,121,100

投資物業於二零一六年及二零一五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

截至二零一六年三月三十一日止年度

10. 投資物業 (續)

下表呈列於二零一六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	公平值計量分類			
	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
於二零一六年三月三十一日				
於下列地區之投資物業				
香港	6,334,000	-	-	6,334,000
中國大陸	19,900	-	-	19,900
	6,353,900	-	-	6,353,900
於二零一五年三月三十一日				
於下列地區之投資物業				
香港	6,103,000	-	5,183,000	920,000
中國大陸	18,100	-	18,100	-
	6,121,100	-	5,201,100	920,000

年內，第一級與第二級之間概無轉讓，亦無從第三級轉出。本集團之政策為於轉讓發生之報告期末確認有關轉讓。

於二零一六年三月三十一日，投資物業之公平值乃基於資本化應收收入淨額及潛在收入調整釐定。

10. 投資物業 (續)

於二零一五年三月三十一日，投資物業（一項擁有80年租賃權益之投資物業除外）之公平值採用市場比較法，並經參考可資比較物業之近期售價使用可公開查閱之市場數據按每平方英尺的單價計算釐定。

所採納估值技術之變動乃為符合行業慣例。估值技術變動並無重大影響。

有關使用重大不可觀察參數所作公平值計量之資料

二零一六年

詳情	於二零一六年 三月三十一日之 公平值 港幣千元	估值方法	不可觀察參數	不可觀察參數 的範圍	不可觀察參數 與公平值的關係
於香港及中國大陸之 物業	6,353,900	投資方法	(i)資本化利率	2.95% – 4.8%	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6至89元	市場租金越高，公平值越高

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。有關物業於二零一五年三月三十一日之公平值乃按下列基準釐定：

二零一五年

詳情	於二零一五年 三月三十一日之 公平值 港幣千元	估值方法	不可觀察參數	不可觀察參數 的範圍	不可觀察參數 與公平值的關係
於香港之物業 (具有80年租賃權益)	920,000	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

截至二零一六年三月三十一日止年度

11. 聯營公司

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
投資成本	46,851	25,294
應佔收購後儲備	652,441	604,069
	699,292	629,363
減值撥備	-	(10,279)
	699,292	619,084
聯營公司欠款	498,336	164,342
聯營公司貸款	(19,053)	(17,501)
	1,178,575	765,925

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。

本集團主要聯營公司於二零一六年三月三十一日之詳情載於附註31。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
綜合財務報表內重大聯營公司之賬面值：		
Supreme Key Limited	478,812	-
Keencity Properties Limited	-	378,276
Tidefull Investment Limited	-	247,177
	478,812	625,453
綜合財務報表內個別非重大聯營公司之賬面值總額	699,763	140,472
	1,178,575	765,925

於二零一五年，Keencity Properties Limited及Tidefull Investment Limited被視為重大聯營公司。然而，鑑於在Supreme Key Limited新增投資，本集團在考慮投資規模後已將Keencity Properties Limited及Tidefull Investment Limited重新分類為個別並非重大之聯營公司。

11. 聯營公司 (續)

重大聯營公司Supreme Key Limited之財務資料概要載列如下：

	Supreme Key Limited	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產	8,025,703	—
流動資產	635,872	—
非流動負債	(7,718,756)	—
流動負債	(112,298)	—
權益	830,521	—
(附註1)		
收益	586,284	—
期內溢利	830,521	—
其他全面收益	—	—
全面收益總額	830,521	—
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	830,521	—
本集團之實際權益	10.0%	—
本集團應佔聯營公司之資產淨值	83,052	—
收購時的法律及專業費用	(1,071)	—
聯營公司欠款	396,831	—
綜合財務報表內聯營公司之賬面值	478,812	—

附註1：該等金額指二零一五年十月一日至二零一六年三月三十一日收購後收益及期內溢利。

個別非重大聯營公司之財務資料匯總如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 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	699,763	140,472
本集團應佔該等聯營公司以下各項之總額：		
年內溢利	11,691	18,347
其他全面開支	(16,599)	(5,715)
全面(開支)/收益總額	(4,908)	12,632

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

12. 可供銷售投資

	二零一六年 港幣千元 第一級	二零一六年 港幣千元 第三級	二零一六年 港幣千元 合計
非流動			
上市股本投資			
在香港	191,849	-	191,849
香港以外地區	10,846	-	10,846
上市債務證券／投資基金			
在香港	19,201	-	19,201
香港以外地區	6,809	-	6,809
非上市股本投資			
在香港	-	37	37
香港以外地區	-	132,707	132,707
非上市投資基金			
香港以外地區	-	26,084	26,084
	228,705	158,828	387,533
流動			
上市債務證券			
香港以外地區	80,529	-	80,529

截至二零一六年三月三十一日止年度

12. 可供銷售投資 (續)

	二零一五年 港幣千元 第一級	二零一五年 港幣千元 第三級	二零一五年 港幣千元 合計
非流動			
上市股本投資			
在香港	184,139	–	184,139
香港以外地區	22,718	–	22,718
上市債務證券／投資基金			
在香港	18,840	–	18,840
香港以外地區	5,276	–	5,276
非上市股本投資			
在香港	–	37	37
香港以外地區	–	67,510	67,510
非上市投資基金			
香港以外地區	–	23,133	23,133
	230,973	90,680	321,653
流動			
上市債務證券			
香港以外地區	2,189	–	2,189

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

12. 可供銷售投資 (續)

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、債務證券及投資基金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。

下表顯示年內第三級金融工具之變動：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非上市可供銷售投資		
於二零一五年四月一日(二零一四年四月一日)	90,680	69,554
添置	65,083	23,400
資本回報	-	(2,052)
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	3,065	(222)
於二零一六年三月三十一日(二零一五年三月三十一日)	158,828	90,680

13. 物業、機器及設備

	港幣千元
成本	
於二零一四年三月三十一日	4,540
添置	69
撇銷	(45)
於二零一五年三月三十一日	4,564
添置	22
於二零一六年三月三十一日	4,586
累計折舊	
於二零一四年三月三十一日	2,327
本年度支出	451
撇銷	(31)
於二零一五年三月三十一日	2,747
本年度支出	365
於二零一六年三月三十一日	3,112
賬面淨值	
於二零一六年三月三十一日	1,474
於二零一五年三月三十一日	1,817

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
遞延租金應收款項	22,467	17,153
應收股息	15,983	—
其他按金及預付款	7,624	6,648
貿易及租金應收賬款	6,054	2,403
	52,128	26,204

貿易及租金應收賬款主要包括應收租金。租賃投資物業所得之租金通常預先收取。

於報告日期，貿易及租金應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
0-30天	5,390	1,323
31-60天	464	651
61-90天	199	85
90天以上	1	344
	6,054	2,403

本集團認為上述貿易及租金應收賬款可全數收回。年內，本集團並沒有就呆壞賬作出任何撥備（二零一五年：無呆壞賬）。應收賬款、墊款及預付款之賬面值與其公平值相若。

截至二零一六年三月三十一日止年度

15. 按公平值列賬之金融資產

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
上市股份（按市值）		
香港以外地區	1,220	1,614

所有於二零一六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。

16. 現金及銀行結存

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行結存及現金	93,018	92,903
短期銀行存款	15,464	152,003
現金及現金等值物	108,482	244,906

銀行結存港幣80,158,000元（二零一五年：港幣81,871,000元）已抵押予借貸銀行用於擔保貸款利息支付。

短期銀行存款之實際年利率為0.29%（二零一五年：3.78%）。該等資產之賬面值與其公平值相若。

現金及銀行結存以下列貨幣計值：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
港幣	98,268	99,522
人民幣	55	143,643
美元	8,015	1,673
其他	2,144	68
	108,482	244,906

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

17. 股本

	每股面值港幣 0.10元之股份數目	港幣千元
法定		
於二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足		
於二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日	1,154,038,656	115,404

18. 儲備

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 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	(29,638)	6,646
投資重估儲備	95,640	248,743
物業重估儲備	174,497	—
留存盈餘	4,184,083	3,867,000
	5,013,572	4,711,379

Pullman Pattaya Hotel G乃透過本集團之聯營公司Keencity Properties Limited所投資的一項泰國物業基金擁有。由於泰國證交會規例之變動，該物業基金須於二零一五年九月前終止。因此，於二零一五年四月，該酒店已從泰國物業基金轉至Keencity Properties Limited的相同投資者所擁有的一家泰國公司。轉讓後，出於會計目的考慮，該酒店被當做一項投資物業，過往投資重估儲備已重新分類為物業重估儲備。

19. 應付賬款及應計費用

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 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	22,349	7,716
應計費用	6,914	5,881
貿易應付款項	5,036	5,594
	34,299	19,191
應付賬款及應計費用（多於一年後到期）		
已收之租金按金	49,889	53,299
	84,188	72,490

於報告日期，貿易應付款項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
0-30天	3,443	4,139
31-60天	234	350
61-90天	241	116
90天以上	1,118	989
	5,036	5,594

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

截至二零一六年三月三十一日止年度

20. 有抵押銀行貸款

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
流動		
須於一年內償還	54,651	1,100,433
非流動		
須於超過一年但不超過兩年內償還	999,995	–
須於超過兩年但不超過五年內償還	1,011,734	635,242
	2,011,729	635,242

除一筆港幣651,000元之銀行貸款以歐元計值外，所有銀行貸款均以港幣計值（二零一五年：除港幣245,742,000元之銀行貸款以美元計值及港幣1,374,000元之銀行貸款以歐元計值外，所有銀行貸款均以港幣計值）。於年結日之實際年利率為2.04%（二零一五年：2.18%）。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
於二零一四年三月三十一日	1,938	42,002	(2,250)	41,690
計入損益	600	7,347	(1,865)	6,082
於二零一五年三月三十一日	2,538	49,349	(4,115)	47,772
於二零一五年三月三十一日	2,538	49,349	(4,115)	47,772
計入損益	450	7,442	(1,633)	6,259
於二零一六年三月三十一日	2,988	56,791	(5,748)	54,031

22. 擔保及承擔

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 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	1,056,995	721,242
— 就聯營公司已動用銀行融資向銀行作出之擔保	143,946	162,565
— 水電按金擔保	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	2,993	2,230
— 超過一年但不超過五年	3,473	764
— 購入可供銷售投資		
— 不超過一年	5,281	1,316
— 遠期外匯合約		
— 不超過一年	80,087	—
	1,293,308	888,650

23. 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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
不超過一年	229,455	207,232
超過一年但不超過五年	303,555	347,596
超過五年	—	5,877
	533,010	560,705

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

24. 資產抵押

除附註16所披露已抵押予借貸銀行用於擔保貸款利息支付的銀行結餘之外，於年結日，賬面值約港幣6,300,000,000元（二零一五年：港幣6,070,000,000元）之物業及賬面值約港幣13,000,000元（二零一五年：港幣18,000,000元）之可供銷售投資已作抵押，以擔保銀行貸款融資達港幣2,122,000,000元（二零一五年：港幣1,758,000,000元）。截至上述日期止，已動用港幣2,066,000,000元（二零一五年：港幣1,736,000,000元）。

25. 關連人士交易

(a) 與關連人士之交易

於二零一五年十月，新增投資港幣60,100,000元及交易費用港幣1,100,000元用於收購True Partner Investments Limited之4%已發行股本，而True Partner Investments Limited於上海擁有一幢商業樓宇。其中一名賣方為集團的關連人士。

於二零一六年一月，Gaw Capital Advisors Limited與本集團公司訂立租賃協議，租賃香港怡和街68號第18及19樓部分。根據租賃協議條款，已收取租賃按金港幣2,600,000元及預付一個月租金金額港幣800,000元。

上述交易詳情在董事會報告一節第14和15頁有所討論。

(b) 主要管理層酬金

年內，董事及其他主要管理層成員之酬金如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
袍金	250	221
薪金、津貼及福利	7,983	7,736
酌情花紅	4,850	3,000
退休金計劃供款	49	40
	13,132	10,997

26. 報告期後事項

於二零一六年五月九日，Pine International Limited（本公司之全資附屬公司）訂立一份買賣協議，以出售Network Success Limited之全部已發行股本連同股東貸款，代價為港幣68,795,000元，其中已扣除中國任何稅務機關所徵收之任何稅項。Network Success Limited持有建昭有限公司之50%已發行股本，建昭有限公司持有解放大廈物業，該物業位於廣州市越秀區解放南路151號。此項出售之詳情載於本公司日期為二零一六年五月九日之公告。

27. 財務風險管理

本集團之主要金融工具包括銀行貸款以及現金及短期存款。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
二零一六年			
銀行借貸	100	20,664	20,664
短期銀行存款	100	154	154
二零一五年			
銀行借貸	100	17,357	17,357
短期銀行存款	100	1,520	1,520

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

27. 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。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
於二零一六年三月三十一日			
可供銷售投資及按公平值列賬之金融資產			
泰銖	5%	61	75
新加坡元	5%	—	66
馬來西亞林吉特	5%	—	3,547
歐元	5%	—	69
人民幣	5%	—	4,026
加拿大元	5%	—	90
於二零一五年三月三十一日			
可供銷售投資及按公平值列賬之金融資產			
泰銖	5%	81	95
新加坡元	5%	—	607
馬來西亞林吉特	5%	—	3,361
歐元	5%	—	65
人民幣	5%	—	109
銀行存款			
人民幣	5%	7,179	7,179

27. 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：

於二零一六年三月三十一日

	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	95,757	1,033,286	1,032,347	-	2,161,390
已收之租金按金	22,349	13,775	33,969	2,145	72,238
應計費用及貿易應付款項	11,950	-	-	-	11,950
	130,056	1,047,061	1,066,316	2,145	2,245,578

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

27. 財務風險管理 (續)

(d) 流動資金風險 (續)

於二零一五年三月三十一日

	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	1,134,532	12,381	640,226	-	1,787,139
已收之租金按金	7,716	18,890	28,103	6,306	61,015
應計費用及貿易應付款項	11,256	-	-	-	11,256
	1,153,504	31,271	668,329	6,306	1,859,410

(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。於二零一六年三月三十一日，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12)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
於二零一六年三月三十一日			
上市投資：			
可供銷售投資	309,234	-	15,462
按公平值列賬之金融資產	1,220	61	61
於二零一五年三月三十一日			
上市投資：			
可供銷售投資	233,162	-	11,688
按公平值列賬之金融資產	1,614	81	81

27. 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。於截至二零一六年三月三十一日及二零一五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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
計息銀行借貸	2,066,380	1,735,675
減：現金及銀行結存	(108,482)	(244,906)
負債淨額	1,957,898	1,490,769
總資產	8,164,362	7,485,708
資產負債比率	24.0%	19.9%

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

28. 本公司財務狀況及儲備表

(a) 本公司財務狀況表

	於二零一六年 三月三十一日 港幣千元	於二零一五年 三月三十一日 港幣千元
資產		
非流動資產		
附屬公司	1,438,191	1,398,748
聯營公司	41,116	41,092
可供銷售投資	3,140	5,479
	1,482,447	1,445,319
流動資產		
應收賬款、墊款及預付款	130	151
現金及銀行結存	98	207
稅項資產	292	292
	520	650
總資產	1,482,967	1,445,969
權益		
股本	115,404	115,404
儲備	1,366,963	1,329,945
總權益	1,482,367	1,445,349
負債		
流動負債		
應付賬款及應計費用	600	620
總負債	600	620
總權益及負債	1,482,967	1,445,969

本公司財務狀況表於二零一六年六月二十八日經董事會批准及授權發佈，並由下列董事代表董事會簽署：

吳繼泰
董事

李錦鴻
董事

28. 本公司財務狀況及儲備表 (續)

(b) 本公司儲備變動

	股份溢價 港幣千元	可分派盈餘 港幣千元	留存盈餘 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一五年三月三十一日	547,748	381,051	400,212	934	1,329,945
年內溢利	-	-	87,827	-	87,827
已付截至二零一五年三月三十一日 止年度之末期股息	-	-	(32,313)	-	(32,313)
已付截至二零一六年三月三十一日 止年度之中期股息	-	-	(16,157)	-	(16,157)
可供銷售投資重估	-	-	-	(2,339)	(2,339)
於二零一六年三月三十一日	547,748	381,051	439,569	(1,405)	1,366,963
於二零一四年三月三十一日	547,748	381,051	376,696	(1,055)	1,304,440
年內溢利	-	-	67,369	-	67,369
已付截至二零一四年三月三十一日 止年度之末期股息	-	-	(28,851)	-	(28,851)
已付截至二零一五年三月三十一日 止年度之中期股息	-	-	(15,002)	-	(15,002)
可供銷售投資重估	-	-	-	1,989	1,989
於二零一五年三月三十一日	547,748	381,051	400,212	934	1,329,945

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820,620,000元（二零一五年：港幣781,263,000元），即該日之可分派盈餘及留存盈餘。

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

29. 附屬公司

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非上市股份（按成本值）	421,933	421,933
附屬公司欠款	1,061,924	1,022,481
減值撥備	(45,666)	(45,666)
	1,438,191	1,398,748

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。

本集團主要附屬公司於二零一六年三月三十一日之詳情載於附註30。

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。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非控股權益百分比	40%	40%
流動資產	90,417	99,093
非流動資產	3,000,000	2,920,000
流動負債	(16,775)	(1,021,856)
非流動負債	(1,059,189)	(53,311)
資產淨值	2,014,453	1,943,926
綜合財務報表內非控股權益之賬面值	805,781	777,570
收入	120,240	118,123
年內溢利	135,527	225,171
全面收益總額	135,527	225,171
分配至非控股權益之溢利	54,211	90,068
經營業務所得現金	89,580	84,833
投資業務所用現金	(3,222)	(3,359)
融資業務所用現金	(94,963)	(98,393)

30. 主要附屬公司詳情

本集團主要附屬公司於二零一六年三月三十一日之詳情如下：

公司名稱	主要業務	註冊成立地點	營運地點	已發行及 繳足股本詳情	所持股權百分比
AEW VIA HK 1 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
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
Kind Regent Holdings Limited	投資	英屬處女群島	香港	1美元	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
Uniever Link Limited	投資	英屬處女群島	香港	1美元	100

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

31. 主要聯營公司詳情

本集團主要聯營公司於二零一六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		已發行及繳足股本
			於投資	於聯營公司	
Keency 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%	300,000,000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	50.0%	50.0%	港幣2元
建昭有限公司	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	20.3%	40.7%	11,101,191美元
Supreme Key Limited (附註1)	英屬處女群島	香港洲際酒店	10.0%	10.0%	10美元
Tidefull Investment Limited (附註2)	利比里亞	中國上海嘉華中心	7.7%	50.0%	無

附註1: 本集團擁有Supreme Key Limited之10%股權。該公司被分類為聯營公司，因為我們對該公司具有重大影響力。我們已委任該公司五位董事中之一位董事。董事將積極參與制定該公司戰略決策。

附註2: 香港會計師公會已於二零一五年八月完成對本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合財務報表之審閱並建議本集團之聯營公司Tidefull Investment Limited (「Tidefull」) 應分類為本集團之附屬公司。該事項於二零一五年九月提呈至財務匯報局 (「財務匯報局」)，而財務匯報局於二零一六年五月確定Tidefull應分類為本集團之合營公司。

然而，管理層仍認為更適合將Tidefull視為聯營公司並正在就該事項尋求獨立專業意見。聯營公司或合營公司之分類將不會對本集團之綜合財務報表構成影響，因為兩種分類都是根據香港財務報告準則採用權益法進行相同會計處理。

集團物業一覽表

以下為本集團於二零一六年三月三十一日持作投資之物業一覽表：

物業地點	地段	物業類型	租期	本集團之 實質權益	建築面積
1.	九龍觀塘 開源道33號 建生廣場 (前稱建生大廈) 觀塘內地段第294號	商業	中期	100%	245,678平方呎
2.	香港觀塘 偉業街209及211號 富合工廠大廈1樓 觀塘內地段第293號 112份之8份	工業	中期	100%	11,100平方呎
3.	香港上環 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

	二零一二年 港幣千元 (經重列)	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
(附註2)					
業績					
營業額	179,762	199,415	177,569	212,105	258,712
股東應佔溢利	405,545	671,140	477,449	804,243	365,553
股息	27,697	41,545	43,853	47,315	48,470
每股盈利(港幣仙)	42.97	58.16	41.37	69.69	31.68
財務狀況					
總資產	5,234,406	5,969,085	6,428,120	7,485,708	8,164,362
總負債	(1,658,076)	(1,604,632)	(1,633,585)	(1,857,649)	(2,204,599)
	3,576,330	4,364,453	4,794,535	5,628,059	5,959,763
股本及儲備					
股本	115,404	115,404	115,404	115,404	115,404
儲備	2,877,126	3,566,093	3,937,943	4,711,379	5,013,572
股東資金	2,992,530	3,681,497	4,053,347	4,826,783	5,128,976
非控股權益	583,800	682,956	741,188	801,276	830,787
	3,576,330	4,364,453	4,794,535	5,628,059	5,959,763
	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙
每股資產淨值(附註1)	259.3	319.0	351.2	418.3	444.4

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」，二零一二年度之比較數字乃經重列。