



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

Stock Code 股份代號 : 00224



建生國際集團有限公司



目錄

公司資料	2
董事總經理報告	3
董事會報告	7
董事履歷	16
企業管治報告	19
獨立核數師報告	30
綜合損益表	34
綜合損益及其他全面收益表	35
綜合財務狀況表	36
綜合權益變動表	37
綜合現金流量表	39
綜合財務報表附註	41
集團物業一覽表	91
五年財務概要	92

公司資料

董事會

執行董事

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

獨立非執行董事

張惠彬博士，*太平紳士*
葉天賜
陳智文

審核委員會

張惠彬博士，*太平紳士，主席*
葉天賜
陳智文

薪酬委員會

葉天賜，*主席*
張惠彬博士，*太平紳士*
陳智文

提名委員會

吳汪靜宜，*主席*
吳繼泰
張惠彬博士，*太平紳士*
葉天賜
陳智文

公司秘書

羅翠欣

往來銀行

花旗銀行香港分行
渣打銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

法律顧問

貝克·麥堅時律師事務所
方達律師事務所
孖士打律師行

核數師

鄭鄭會計師事務所有限公司

註冊辦事處

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

香港主要辦事處

香港
銅鑼灣
怡和街68號
18樓

百慕達股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
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

於過去一年，全球股市並未受英國脫歐事件及美國總統特朗普當選這兩大出乎意料的事件影響而創出新高。儘管美國聯邦政府於二零一六年十二月開始加息，但受特朗普政府的稅收改革承諾及其他全球中央銀行的充裕流動資金支持，市場繼續蓬勃發展。

於二零一六年中國放寬購房限制措施和貨幣刺激政策為房地產行業帶來繁榮。然而，行業極度的繁榮帶來引發房地產泡沫的擔憂，故此，政府開始重新引入上年採取的多項市場降溫措施，以控制價格。直至二零一七年第二季度，該等限制已經展現出其影響力，一線城市的房價趨於穩定，成交量大幅下降。直到中國開發出更多樣化的投資產品之前，房地產行業將繼續經歷受這些政府政策驅動的急促高低起伏週期。另一方面，經濟繼續從傳統的出口導向型增長模式向國內消費及服務業健康轉型。特別是由一批世界一流的公司及企業家推動的科技行業呈現優秀表現。該發展趨勢確實令人鼓舞，而隨著中國向更高的增值活動邁進，將推動經濟向前發展，引導中國走向輝煌未來。

儘管政府進一步提高印花稅和抵押貸款限制措施以遏制價格，香港住宅房地產市場仍創歷史新高。而由於低利率、充裕流動資金及中國大陸企業的需求，商業寫字樓的租金及資本價值亦處於高位。二零一七年第一季零售額及入境旅客人數亦有所增加。鑑於美國利率上升趨勢（而港幣利率與其掛鉤）以及美國聯儲局顯示削減資產負債表跡象，確實難以預測本港牛市的可持續性。在此背景下，本集團決定於本年度出售部分在香港及中國華南地區的資產。

由於泰國的外國遊客人數於二零一六年達至歷史新高，泰國旅遊市場普遍表現良好。然而下半年業界仍面臨若干阻力。首先，泰國政府開始打壓「零」團費中國廉價旅遊活動，導致中國旅遊團大量取消。其次，備受尊敬的泰王蒲密蓬於二零一六年十月辭世使國家陷入深切哀悼，對國內旅遊、飲食、會議展覽活動造成重大影響。直至最近幾個月，會議展覽活動再次開始復甦。

截至二零一七年三月三十一日止財政年度，本集團實現總營業額（包括應佔聯營公司營業額）達到港幣501,900,000元，較二零一六年的港幣416,600,000元，上升20.5%。營業額的上升是由於我們投資物業的租金收入穩健增長、香港及泰國酒店的較高貢獻，以及我們在馬來西亞Hillcrest Gardens的投資獲更高股息派發。年內經營溢利為港幣227,500,000元，較上年同期增長19.1%（二零一六年：港幣191,000,000元）。

除投資物業及酒店收入增加外，本集團亦於本年度內進行若干重大出售事項，包括以港幣156,000,000元（收益為港幣79,800,000元）出售亞洲金融集團（控股）有限公司股份，並以港幣十億元出售本公司位於上環的柏庭坊大廈，而出售柏庭坊大廈亦為本財政年度帶來港幣210,900,000元收益。同時包括之前財政年度已入賬的公平值收益，自二零一一年收購以來，本集團從柏庭坊大廈投資中獲得的總溢利為港幣477,000,000元。於本財政年度，本集團的投資物業亦貢獻港幣432,500,000元的公平值收益（二零一六年：港幣208,000,000元）。由於所有該等正面因素，股東應佔溢利淨額為去年的一倍以上，達港幣805,200,000元（二零一六年：港幣365,600,000元）。

物業投資（香港及中國）

截至二零一七年三月三十一日，本集團位於香港觀塘的投資物業建生廣場（245,678平方呎）的出租率為74%。儘管經全面翻新後，首批出租率已成功達至65%，但由於東九龍地區競爭越來越激烈，要出租餘下空置單位（現主要由兩層零售樓層（1-2樓）組成）仍比預期中更為困難。於二零一六年十月，該大廈的10樓已簽訂租約，提升出租率至74%。截至二零一七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51,300,000元及公平值增加港幣93,300,000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。該投資物業持續表現良好，於本財政年度末的出租率為92%。截至二零一七年三月三十一日止年度，該物業為本集團帶來租金及有關收入港幣128,600,000元及公平值增加港幣172,200,000元。

位於香港中環的西洋會所大廈（80,100平方呎）持續表現良好，出租率為88%，且租金水平居高。於本財政年度，該物業為本集團貢獻租金及有關收入港幣52,000,000元及公平值增加港幣127,600,000元。

誠如上文所述，位於香港上環的柏庭坊大廈（70,616平方呎）於二零一七年三月以港幣十億元出售，為本年度帶來財政收益港幣210,900,000元及於持有期間帶來總收益港幣477,000,000元。出售前，柏庭坊大廈的出租率為100%，而年內貢獻租金及有關收入港幣30,900,000元。

於二零一七年二月，本集團以物業價值為港幣648,000,000元收購擁有位於香港西營盤的僑發大廈（皇后大道西115-119號）56,740平方呎商業平台的控股公司。隨著地鐵線延伸至港島西區及該等地區的鄰近舊區不斷改善，因此本集團對西營盤的長遠前景保持樂觀態度。本集團計劃將該物業作為一項長期投資持有，並進行翻新以改善租戶組合。

於截至二零一七年三月三十一日止財政年度，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建築面積為750,000平方呎之商業大廈）向本集團貢獻聯營公司溢利港幣2,600,000元。

本集團與一家由基匯資本管理之投資財團共同擁有仙樂斯廣場（一幢位於中國上海南京西路388號，樓面面積為84,968平方米的商業大廈）的98.68%股權。本集團實益擁有該財團股本權益的4%。於二零一七年三月三十一日，仙樂斯廣場出租率為92%。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。

於二零一六年六月，本集團以代價淨額港幣68,800,000元出售其位於廣州市越秀區解放大廈的50%股權。該出售實現了約四倍的投資回報率。

酒店投資（香港、泰國及緬甸）

本集團於酒店業之投資乃全部透過聯營公司作出。

本集團持有擁有503間房間的香港洲際酒店10%權益，香港洲際酒店為區內知名的五星級酒店之一，以其無敵海景及米芝蓮星級餐廳享譽全球。截至二零一七年三月三十一日止年度，該酒店錄得收入港幣1,074,500,000元及經營溢利為港幣404,900,000元。儘管香港旅遊業低迷，香港洲際酒店於該期間仍保持85%的平均入住率。

於截至二零一七年三月三十一日止十二個月內，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538,200,000泰銖（相等於港幣119,500,000元）（二零一六年：519,100,000泰銖，相等於港幣112,500,000元）及經營溢利為201,600,000泰銖（相等於港幣44,800,000元）（二零一六年：191,400,000泰銖，相等於港幣41,500,000元）。於相同期間，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366,600,000泰銖（相等於港幣81,400,000元）（二零一六年：333,200,000泰銖，相等於港幣72,200,000元）及經營溢利為141,600,000泰銖（相等於港幣31,400,000元）（二零一六年：118,500,000泰銖，相等於港幣25,700,000元）。於年內，Pullman Bangkok Hotel G的入住率為81%，而Pullman Pattaya Hotel G的入住率為79%。

本集團擁有43.24%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（即Strand Hotel、Inya Lake Hotel及Thamada Hotel）。Strand Hotel已完成翻新且該酒店已於二零一六年十一月初重新開業。Thamada Hotel現正按計劃進行翻新並計劃於二零一七年第三季度以Hotel G Yangon之名重新開業。於本財政年度，三間酒店錄得收入9,100,000美元（二零一六年：11,300,000美元）及經營溢利為3,200,000美元（二零一六年：5,500,000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。二零一六／二零一七年之財政年度為Strand Cruise的第一個完整營運年度並錄得虧損為1,300,000美元。儘管二零一六年選舉順利進行，軍政府亦將政權和平移交予由昂山素姬的全國民主聯盟黨領導之民選政府，但緬甸的旅客及商務遊人數卻一直低於預期。由於大部分業內人士預期遊客數量將於選舉後大幅增加，故這一情況着實令人感到意外。同時，新酒店的開業及預期遊客人數會增加的其他內河郵輪營運亦使得營運環境充滿挑戰。

展望

於二零一七年六月，本集團自合營夥伴收購香港洲際酒店額外20%的股權，令本集團於該資產的總持股達30%。該額外收購以酒店估值港幣7,700,000,000元計算。本集團認為該酒店獨特且具吸引力並計劃長期持有。持有酒店的合營公司將繼續由基匯資本管理且目前正籌備提升酒店客房及配套設施的計劃，並預期於二零一九年開始翻新工程。

因本集團於年內成功出售數項資產，促本集團保持強健的資產負債表，且具有能力作出額外投資（甚至於收購西營盤資產及香港洲際酒店的額外20%股權之後）。因此，本集團將繼續物色包括重建在內的新投資良機。



香港洲際酒店



香港洲際酒店 – 翻新後藝術效果

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。於二零一七年三月三十一日，本集團的總債項與總資產比率為24.7%（二零一六年三月三十一日：25.3%）及淨債項與總資產比率為19.6%（二零一六年三月三十一日：24.0%）。

資產抵押

於年終結算日，投資物業賬面值約港幣6,620,000,000元（二零一六年：港幣6,300,000,000元）及可供出售投資賬面值約港幣13,000,000元已予抵押，以取得銀行貸款港幣2,277,000,000元（二零一六年：港幣2,122,000,000元），其中港幣2,277,000,000元（二零一六年：港幣2,066,000,000元）已動用。

或然負債

於二零一七年三月三十一日，本集團就附屬公司已動用銀行融資向銀行作出擔保港幣1,878,200,000元（二零一六年三月三十一日：港幣1,057,000,000元）。

於二零一七年三月，本集團訂立買賣協議以收購本集團一聯營公司的額外20%股本權益。有關交易詳情已於附註30的報告期後事項中討論。本集團於完成時支付的資本承擔為59,200,000美元（相等於約港幣459,400,000元）。於完成時支付的代價已於二零一七年六月二日付清。

董事會欣然呈報本集團截至二零一七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34及35。本集團按主要業務劃分之營業額及對業績貢獻之分析載於財務報表附註3。

業績及股息

本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之業績載於第34頁之綜合損益表。

中期股息每股港幣1.4仙，合共港幣16,157,000元已於二零一七年一月二十日支付。

董事會建議派發截至二零一七年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣3.0仙（二零一六年：港幣2.8仙），末期股息將於二零一七年十月十日派付予於二零一七年九月二十一日名列股東名冊內之所有股東。本公司將於二零一七年九月十九日至二零一七年九月二十一日（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二零一七年九月十八日（星期一）下午四時三十分之前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖。

股本

於本財政年度內，本公司之股本並無變動。

可供分派儲備

根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），公司之可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。

於二零一七年三月三十一日，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919,823,000元（二零一六年：港幣820,620,000元）。

儲備之變動詳情載於財務報表附註32。

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92頁。

固定資產

固定資產之變動詳情載於財務報表附註15。

主要附屬公司

有關主要附屬公司於二零一七年三月三十一日之詳情載於財務報表附註34。

貸款及借款

貸款及借款之詳情載於財務報表附註21。

主要客戶及供應商

截至二零一七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%。

董事

本財政年度內及截至本報告發表日期之在職董事為：

執行董事

吳汪靜宜
吳繼煒
吳繼泰
吳燕安
李錦鴻

獨立非執行董事

張惠彬博士，太平紳士
葉天賜
陳智文

根據公司細則第82及83條規定，吳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。

董事權益披露

於二零一七年三月三十一日，下列本公司之董事擁有或被視作擁有(a)須根據《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)；或(b)根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於存置之登記冊內；或(c)根據本公司採納之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)須知會本公司及聯交所之本公司或任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債券長倉及淡倉如下。

本公司股份長倉

董事姓名	普通股數目			合計	%
	個人權益	受控法團 持有之權益	家族信託 持有之權益		
吳汪靜宜	100,000	25,174,731 ¹	215,768,260 ²	241,042,991	20.89
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25,174,731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 Limited全部已發行股本，而Eternity Rich Investments Limited實益擁有19,699,216股股份之權益。

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，且該公司董事一向按陳智文先生之指示行事。

相聯法團股份長倉

公司名稱	董事名稱	受控法團持有之 普通股數目	%
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited	吳汪靜宜	30,300,000*	50.5
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited	吳繼泰	30,300,000*	50.5
Keencity Properties Limited	吳汪靜宜	5,019,205*	50.5
Keencity Properties Limited	吳繼泰	5,019,205*	50.5

* 吳汪靜宜女士及吳繼泰先生擁有之權益為相同之權益，因此該兩名董事之權益就《證券及期貨條例》而言屬重複。

除上文所披露者外，於二零一七年三月三十一日，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

於二零一七年三月三十一日，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，於二零一七年三月三十一日，就董事所知，概無任何其他人士（不包括本公司董事或主要行政人員）於本公司之股份及相關股份擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊內之權益或淡倉。

業務回顧

有關本集團業務之中肯審視，包括本集團可能面對之風險及不明朗因素之描述、本集團之重大事項及未來前景載於本年報「董事總經理報告」中。

本集團於報告年度採用財務關鍵績效指標之表現分析及金融風險管理分別載於財務報表第92頁及附註31。

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

於二零一七年三月三十一日，控股公司之受薪僱員人數為18人（二零一六年：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

於二零一七年三月三十一日，本公司並無可認購本公司股份之尚未行使之購股權。本公司或其任何附屬公司概無訂立任何其他安排，使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事服務合約

概無任何董事，包括在應屆股東週年大會上提名膺選連任之董事，與本公司或其任何附屬公司訂立僱主不可於一年內不作出賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

於重大交易、安排或合約之權益

除於「關連交易」及財務報表附註29披露者外，於本財政年度，概無董事或控股股東在本公司或其任何附屬公司訂立而對本集團業務屬重大之任何重大交易、安排或合約中直接或間接擁有任何重大實益權益。

管理合約

於本財政年度，本公司或其附屬公司並無簽訂或存有有關本公司全部或任何主要部分業務之管理及行政合約。

獲准許彌償條文

公司細則規定，本公司全部董事或其他行政人員就其執行職務或與此有關可能蒙受或招致之一切損失或責任，均有權從本公司資金中獲得彌償。此外，本公司於本財政年度內維持合適的董事及行政人員責任保險，為其董事及行政人員面對若干法律行動時提供適當的保障。

優先認股權

在本公司註冊成立所在之司法權區百慕達並無任何優先認股權之規定。

公眾持股量

於本年報刊發日，就可提供予本公司之公開資料以及董事所知，本公司有足夠公眾持股量。

企業管治

本公司採納之主要企業管治常規載於第19至29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

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。

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二零一七年六月二十六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29。概無關連人士交易構成上市規則所界定之須予披露之關連交易，惟「關連交易」所述者除外，該等交易已遵守上市規則第十四A章所載披露規定。

核數師

鄭鄭會計師事務所有限公司於二零一六年十一月首次獲委任為本公司核數師以填補民信會計師事務所辭任後之職位空缺。截至二零一七年三月三十一日止年度之財務報表已經鄭鄭會計師事務所有限公司審核，鄭鄭會計師事務所有限公司任滿告退，惟合資格膺選連任。重新委任鄭鄭會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席

吳汪靜宜

香港，二零一七年六月二十六日

董事履歷

執行董事

吳汪靜宜女士（主席）

七十一歲。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）

四十八歲。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）

四十六歲。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

四十四歲。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

六十一歲。二零一三年獲委任加入董事會，並自二零零零年起擔任本集團財務總監。彼亦為基匯資本（一間全球房地產私人證券投資公司）之營運總監。李先生畢業於倫敦大學帝國理工學院，取得土木工程理學學士學位，並於香港大學取得工程學碩士學位及於多倫多大學取得工商管理碩士學位。彼為加拿大特許會計師及香港會計師公會之資深會員。

獨立非執行董事**張惠彬博士，太平紳士**

八十歲。一九八六年獲委任加入董事會。彼為本公司審核委員會主席。張博士持有工商管理榮譽博士、碩士及理學士學位。彼於不同行業公司之高層管理方面擁有逾四十年經驗，包括於銀行擔任高級行政主管逾二十二年。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

五十四歲。一九九九年獲委任加入董事會。彼為本公司薪酬委員會主席。葉先生畢業于劍橋大學三一學院。葉先生為於聯交所創業板上市之浩德控股有限公司之主席，該公司主要為香港上市及非上市公司提供企業財務服務並從物業投資。彼為三和建築集團有限公司及白花油國際有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所主板上市及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

六十三歲。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。

企業管治常規

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

於截至二零一七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。另一方面，董事會授權管理層管理本集團日常營運及經營事務，且管理層對本公司表現負責。

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

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

重大事宜（包括影響本集團之策略性政策、年度及中期業績、重大交易及集資活動之事宜）之決策由董事會作出，而本集團之一般營運決策則由管理層作出。董事會及管理層各自之職責已確立並以書面載列。

董事會之組成

董事會現時由八位董事組成，包括五位執行董事及三位獨立非執行董事。本公司獨立非執行董事之數目超過董事會人數三分之一，符合上市規則第3.10(A)條之規定。董事之履歷詳情（包括其姓名、職位及關係）載於第16至18頁。其中，吳汪靜宜女士（主席）為吳繼煒先生（副主席）、吳繼泰先生（董事總經理）及吳燕安女士（執行董事）之母親。除上述外，董事會成員並無與其他成員有關連。

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

主席及董事總經理

本公司主席及董事總經理角色已明確區分，藉此鞏固彼等各自之獨立性及責任性。

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

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

於回顧年內，本公司主席為吳汪靜宜女士，董事總經理為吳繼泰先生。

獨立非執行董事

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

董事及行政人員責任保險

已安排適當之董事及行政人員責任保險，以保障本集團董事及行政人員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。

董事會會議及程序

董事會每年至少定期舉行四次會議，以檢討業務發展及討論任何有關企業管治、風險管理、會計及財務之事宜。本集團亦會按董事之要求，於彼等認為有需要時另行舉行會議。各董事有權全面查閱本集團之資料，並可在合適情況下，諮詢獨立專業人士意見，費用由本公司支付。

就董事會常規會議而言，會議通告一般於至少十四日前發予各董事，如有需要，所有董事可將討論事項加入議程。有關董事會常規會議之議程及隨附之董事會文件會於董事會會議舉行前合理時間內悉數向所有董事發出，以讓董事會就有關事項作出知情決定。每份董事會會議記錄之初稿於每次董事會會議舉行後之合理時間內，先供全體董事傳閱以表達意見。所有會議記錄由公司秘書保存，並提供予任何董事查閱。

全體董事（包括獨立非執行董事）均貢獻合理充分之時間及精神於本公司之業務事宜。作出之決策乃全體董事於董事會會議上經深入討論後之集體決定。根據董事會現時慣例，任何涉及與主要股東或董事利益衝突之重大交易，將由董事會正式召開董事會會議作考慮及處理，而涉及之董事將放棄投票。

本財政年度內共舉行了八次董事會會議及二零一六年股東週年大會，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	二零一六年 股東週年大會
執行董事		
吳汪靜宜 (主席)	8/8	1/1
吳繼煒 (副主席)	7/8	1/1
吳繼泰 (董事總經理)	8/8	1/1
吳燕安	6/8	1/1
李錦鴻	8/8	1/1
獨立非執行董事		
張惠彬博士，太平紳士	8/8	1/1
葉天賜	6/8	1/1
陳智文	6/8	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	✓	✓
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	✓	✓

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

風險管理及內部監控

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

董事會透過審核委員會每年對本集團的風險管理及內部監控系統（包括財務、營運及合規監控等重要監控系統）之有效性進行評估，審視內部審核功能之成效，並對資源、員工資歷、經驗培訓計劃及預算之充足性進行評估。

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

經與不同業務單位協調，管理層按照董事會指示實施風險管理及內部監控系統。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。

承擔內部審核功能之內部審核部門已經設立，以監督集團的內部管治工作及致力就本集團管理層維持之風險管理與內部監控系統之充足性、效率及有效性提供客觀保證及改進建議予董事會。年度內部審核計劃由審核委員會審核及批准。

於回顧年內，董事會已透過審核委員會及外聘核數師對本集團於截至二零一七年三月三十一日止年度之風險管理及內部監控系統（包括所有重大財務、營運及合規監控）及內部審核功能之有效性進行檢討，並對本公司會計及財務匯報功能方面之資源、員工資歷及經驗，以及彼等之培訓計劃及預算之充足性進行評估。評估結果令人滿意，而董事會概不知悉會對本集團系統之有效性及充足性產生不利影響之任何重大事宜。此外，管理層已就系統有效性向審核委員會及董事會作出確認。

董事委員會

薪酬委員會

薪酬委員會由三位獨立非執行董事組成，包括葉天賜先生（主席）、張惠彬博士，太平紳士及陳智文先生。薪酬委員會之職責及功能已載於其職權範圍內，並可於本公司及聯交所網站查閱。

薪酬委員會之主要職責為就有關本公司薪酬政策及架構向董事會提出意見；評估執行董事之表現；及制定及檢討所有董事及高級行政人員之薪酬福利。

董事及高級管理層之薪酬福利乃由薪酬委員會參考其職位、職責及責任、本公司之薪酬政策及現行市場狀況而檢討及釐定。委員會獲提供足夠資源以履行其職責。委員會可諮詢主席及董事總經理有關對執行董事薪酬之建議，並可在有需要時諮詢獨立專業意見，費用由本公司支付。

本財政年度內共舉行了一次薪酬委員會會議，各董事之出席記錄載列如下：

董事	出席薪酬委員會 會議次數
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二零一七年之薪酬福利及二零一六年之花紅。有關董事於二零一七年之薪酬詳情載於財務報表附註11。

審核委員會

審核委員會由三位獨立非執行董事組成，包括張惠彬博士，太平紳士 (主席)、葉天賜先生及陳智文先生。審核委員會之職責及功能已載於其職權範圍內，並可於本公司及聯交所網站查閱。

審核委員會之主要職責為審閱中期及年度財務報表；在其職權範圍內調查任何活動；監察本公司與外聘核數師之關係；討論因審核而產生之任何事宜及外聘核數師提出之任何事項；評估風險管理及內部監控系統；檢討內部審核功能之有效性；及監察本集團財務事宜。審核委員會每年與外聘核數師舉行兩次會議，並獲提供足夠資源以履行其職責，並可在有需要時諮詢獨立專業意見，費用由本公司支付。

本財政年度內共舉行了兩次審核委員會會議，各董事之出席記錄載列如下：

董事	出席審核委員會 會議次數
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	1/2

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。委員會協助甄選及推薦新核數師予董事會，以填補上任核數師辭任後出現之臨時空缺。委員會亦審閱持續關連交易及監察財務報表之完整性，並注意會計政策及實務守則之任何變動及其變動對本集團財務報表之影響。此外，審核委員會亦協助董事會履行其於本財政年度維持有效風險管理及內部監控系統以及內部審核功能之職責。委員會亦已審閱管理層及內部核數師所編製之風險管理及內部監控系統報告以及內部審核報告，並與外聘核數師討論該等報告，以確保本集團營運之有效性及效率。外聘核數師及審核委員會信納本集團整體財務及營運控制仍持續有效。審核委員會之工作及審閱結果已向董事會匯報。

提名委員會

提名委員會由三位獨立非執行董事及兩位執行董事組成。吳汪靜宜女士為提名委員會主席，而吳繼泰先生、張惠彬博士，太平紳士、葉天賜先生及陳智文先生為委員會成員。提名委員會之職責及功能已載於其職權範圍內，並可於本公司及聯交所網站查閱。

提名委員會之主要職責為檢討董事會之架構、規模及組成；評估獨立非執行董事之獨立性；及向董事會提供挑選出任董事人選以及委任或重新委任董事之建議。

本公司採納董事會多元化政策，旨在達致本公司董事會成員之多元化。本公司董事會多元化政策認為，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二零一七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。

本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合財務報表乃按持續經營基準編製，已由外聘核數師鄭鄭會計師事務所有限公司審核，並由審核委員會審閱。核數師之匯報責任載於第30至33頁獨立核數師報告內。

於截至二零一七年三月三十一日止財政年度，本公司之外聘核數師向本公司及其附屬公司提供審核服務及非審核相關之服務，而核數師就其提供之服務而收取之費用分別為港幣542,000元及港幣250,000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。除於二零一五／二零一六年年報中披露之事項（二零一六年五月）外，經本公司向所有董事作出具體查詢後，本公司確認，所有董事於截至二零一七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動議之程序

根據百慕達公司法，持有本公司附帶權利可於本公司股東大會投票之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，載於本公司網站內之企業管治一節。

股東向董事會提出查詢之程序

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

章程文件

於截至二零一七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。

獨立核數師報告



CHENG & CHENG LIMITED

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

鄭 鄭 會 計 師 事 務 所 有 限 公 司

香港灣仔告士打道183號聯合鹿島大廈10樓

致建生國際集團有限公司股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載於第34至90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二零一七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,以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映了貴集團於二零一七年三月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則(「香港審核準則」)進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」部分中進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審核憑證能充分及適當地為我們的審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。該等事項乃於我們審核整體綜合財務報表及作出意見時進行處理。我們不會對該等事項提供單獨意見。

關鍵審核事項	我們的審核如何處理關鍵審核事項
<p>投資物業的估值</p> <p>請參閱綜合財務報表附註12。</p> <p>於二零一七年三月三十一日，貴集團的投資物業約以港幣6,675,600,000元列賬（披露於綜合財務報表附註12）、投資物業公平值變動的未變現收益約港幣432,462,000元於綜合財務報表中確認。</p> <p>貴集團所有投資物業均根據獨立合資格專業估值師進行的估值按公平值計量。估值方法的詳情及估值所用的關鍵輸入數據披露於綜合財務報表附註12。鑒於估值對貴集團而言屬重大事項且公平值估計本身具有主觀性，因此我們已將物業估值確認為關鍵審核事項之一。</p>	<p>我們已審閱由貴公司委聘的獨立估值師編製的估值報告。我們已與貴公司管理層及估值師討論釐定投資物業於二零一七年三月三十一日的公平值時所採用的估值方法及關鍵假設的適當性。</p> <p>我們已比較相似物業及位置的市場交易及市場租金。</p> <p>我們評估了估值師的資歷、能力及客觀性。</p>

其他事宜

貴集團截至二零一六年三月三十一日止年度的綜合財務報表乃由另一名核數師進行審核，該名核數師已於二零一六年六月二十八日就該等報表作出無保留意見。

其他資料

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

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

就綜合財務報表的審核，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事項。在此方面我們沒有任何報告。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製真實而公平的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部監控負責。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標是合理確定此等綜合財務報表整體而言不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出載有我們意見的核數師報告。我們根據百慕達公司法第90條僅向全體股東作出報告，而不作其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負有任何義務或承擔任何責任。合理確定屬高層次的憑證，惟根據香港審核準則進行的審核工作不能保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

在根據香港審核準則進行審核的過程中，我們運用專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險、設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部監控之上的情況，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部監控，以設計適當的審核程序，惟並非旨在對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任 (續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則須在核數師報告中提請注意綜合財務報表中的相關披露；或倘有關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈報方式、結構及內容（包括披露資料）以及綜合財務報表是否公平反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審核的方向、監督及執行。我們對審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了審核的計劃範圍、時間安排及重大審核發現，該等發現包括我們在審核過程中識別的內部監控的任何重大缺失。

我們亦向治理層作出聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事宜，以及相關防範措施（如適用）。

從與治理層溝通的事項中，我們釐定對本期間綜合財務報表的審核至關重要的事項，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超出產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中溝通該事項。

鄭鄭會計師事務所有限公司

執業會計師

楊振宇

執業證書編號：P05595

香港

綜合損益表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
營業額			
本公司及附屬公司		295,049	258,712
應佔聯營公司部分		206,876	157,892
		501,925	416,604
本公司及附屬公司營業額	4	295,049	258,712
物業經營開支		(44,403)	(45,294)
僱員成本		(18,117)	(17,209)
折舊		(341)	(365)
其他開支		(4,721)	(4,881)
		(67,582)	(67,749)
經營溢利		227,467	190,963
應佔聯營公司之業績		31,220	93,672
投資物業公平值之變動		432,462	208,035
其他收益及虧損	5	285,742	(9,265)
財務費用	6	(44,971)	(44,013)
除稅前溢利	7	931,920	439,392
稅項			
本期	8	(28,789)	(12,178)
遞延	8	4,110	(6,259)
年內溢利		907,241	420,955
應佔溢利：			
本公司股東		805,189	365,553
非控股權益		102,052	55,402
		907,241	420,955
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	10	69.77	31.68

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	截至三月三十一日止年度	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
年內溢利	907,241	420,955
其他全面收益／(開支)		
不會重新分類至損益之項目：		
由投資重估儲備轉移	-	(174,497)
至物業重估儲備(聯營公司)	-	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	42,912	3,008
- 聯營公司	(43,098)	19,685
聯營公司換算之匯兌差額	23,000	(36,284)
於出售聯營公司後解除之匯兌儲備	(4,262)	-
年內其他全面收益／(開支)，除稅後	18,552	(13,591)
年內全面收益總額	925,793	407,364
應佔全面收益總額：		
本公司股東	830,702	350,663
非控股權益	95,091	56,701
	925,793	407,364

綜合財務狀況表

於二零一七年三月三十一日

	附註	於二零一七年 三月三十一日 港幣千元	於二零一六年 三月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業	12	6,675,600	6,353,900
聯營公司	13	1,069,978	1,178,575
可供銷售投資	14	428,680	387,533
物業、機器及設備	15	1,842	1,474
收購聯營公司額外權益之已付按金	30	459,444	–
其他資產		300	300
		8,635,844	7,921,782
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	16	30,566	52,128
可供銷售投資	14	85,060	80,529
按公平值列賬之金融資產	17	1,349	1,220
現金及銀行結存	18	472,473	108,482
稅項資產		–	221
		589,448	242,580
總資產		9,225,292	8,164,362
權益			
股本	19	115,404	115,404
儲備		5,795,804	5,013,572
股東資金		5,911,208	5,128,976
非控股權益		900,425	830,787
總權益		6,811,633	5,959,763
負債			
非流動負債			
應付賬款及應計費用	20	51,633	49,889
有抵押銀行貸款	21	1,413,769	2,011,729
遞延稅項	23	47,503	54,031
		1,512,905	2,115,649
流動負債			
應付賬款及應計費用	20	34,530	34,299
有抵押銀行貸款	21	863,500	54,651
融資租賃責任	22	1,018	–
稅項負債		1,706	–
		900,754	88,950
總負債		2,413,659	2,204,599
總權益及負債		9,225,292	8,164,362

綜合權益變動表

截至二零一七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
於二零一六年四月一日	115,404	547,748	41,242	(29,638)	95,640	174,497	4,184,083	5,128,976	830,787	5,959,763
可供銷售投資之公平值變動										
– 附屬公司	-	-	-	-	49,873	-	-	49,873	-	49,873
– 非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,961)	(6,961)
– 聯營公司	-	-	-	-	(43,098)	-	-	(43,098)	-	(43,098)
兌換聯營公司折算	-	-	-	23,000	-	-	-	23,000	-	23,000
於出售聯營公司後解除之匯兌儲備	-	-	-	(4,262)	-	-	-	(4,262)	-	(4,262)
直接於權益確認之淨收益／(開支)	-	-	-	18,738	6,775	-	-	25,513	(6,961)	18,552
權益持有人應佔溢利	-	-	-	-	-	-	805,189	805,189	102,052	907,241
年內全面收益	-	-	-	18,738	6,775	-	805,189	830,702	95,091	925,793
分派予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,453)	(25,453)
已付二零一六年末期股息	-	-	-	-	-	-	(32,313)	(32,313)	-	(32,313)
已付二零一七年中期股息	-	-	-	-	-	-	(16,157)	(16,157)	-	(16,157)
於二零一七年三月三十一日	115,404	547,748	41,242	(10,900)	102,415	174,497	4,940,802	5,911,208	900,425	6,811,633

綜合權益變動表

截至二零一七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

綜合現金流量表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
經營業務之現金流量			
除稅前溢利		931,920	439,392
應佔聯營公司之業績		(31,220)	(93,672)
投資物業公平值增加		(432,462)	(208,035)
其他收益及虧損		(287,755)	9,265
折舊		341	365
利息收入		(4,355)	(3,463)
利息開支		44,971	44,013
股息收入			
— 上市		(7,567)	(6,958)
— 未上市		(18,128)	(4,351)
未計營運資金變動前之經營業務現金流量		195,745	176,556
應收賬款、墊款及預付款減少／(增加)		3,423	(10,219)
應付賬款及應計費用增加		6,393	12,074
經營業務所得現金		205,561	178,411
已付香港利得稅		(26,468)	(14,111)
經營業務所得現金淨額		179,093	164,300
投資業務之現金流量			
收購附屬公司	24	(651,991)	—
收購聯營公司額外權益之已付按金		(459,444)	—
可供銷售投資：			
購入可供銷售投資		(161,472)	(179,773)
可供銷售投資之分派		17,090	—
出售可供銷售投資所得款項		268,755	5,993
投資物業增加		(17,347)	(24,765)
聯營公司：			
對聯營公司墊款		(128)	(3)
聯營公司之分派		18,549	92,380
新／額外投資		(4,095)	(417,675)
出售附屬公司所得款項	25	810,210	—
已收股息		25,695	11,309
已收利息		4,306	4,185
物業、機器及設備：			
購入物業、機器及設備		(161)	(22)
出售物業、機器及設備所得款項		70	—
投資業務所用現金淨額		(149,963)	(508,371)

綜合現金流量表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
融資業務之現金流量			
籌集銀行貸款		450,889	370,000
已付股東股息		(48,470)	(48,470)
已付利息		(44,436)	(44,389)
分派予非控股股東		(25,453)	(27,190)
償還銀行貸款		-	(39,295)
融資業務所得現金淨額		332,530	210,656
現金及現金等值物之增加／(減少)淨額		361,660	(133,415)
匯兌差額		2,331	(3,009)
年初之現金及現金等值物		108,482	244,906
年終之現金及現金等值物		472,473	108,482
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	18	472,473	108,482

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34及35。

(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」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。此外，本綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港《公司條例》規定之適用披露事項。

於編製本綜合財務報表時所使用之會計政策及計算方法乃與截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合財務報表中所使用者一致，惟下文所載之變更除外。

本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂

於本年度，本集團已應用以下由香港會計師公會頒佈且與其營運相關之經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第11號之修訂	收購共同經營權益之會計處理
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	澄清折舊及攤銷方式之可接受方法
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物
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號之修訂	投資實體：應用合併入賬之例外情況
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年 週期之年度改進

於本年度應用該等香港財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或於該等綜合財務報表所載列之披露並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(b) 遵例聲明 (續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外匯交易及墊付代價 ¹
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎付款交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號之修訂	應用香港財務報告準則第9號金融工具連同 香港財務報告準則第4號保險合約 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產 出售或注資 ⁴
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃 ³
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ³
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年 週期之年度改進 ⁵

¹ 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零一九年一月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 於二零一七年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於待確定日期或以後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日（如適當）或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預計應用之該等新訂及經修訂的香港財務報告準則將對本公司綜合財務報表並無重大影響。

1. 主要會計政策 (續)

(c) 編製財務報表之基準

截至二零一七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。

(d) 合併基準

本集團的財務報表包括本公司及其直接和間接附屬公司的財務報表，並按下文附註1(f)所載基準計算本集團於聯營公司的權益。於年內收購或出售之附屬公司及聯營公司之業績，由其各自實際收購日期起計至二零一七年三月三十一日或出售日期止（視乎情況而定）。收購附屬公司採用收購法入賬。

(e) 附屬公司

附屬公司為本集團對其有控制權的所有實體（包括結構性實體）。倘本集團因參與實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利，並能透過其在該實體的權力影響該等回報，則本集團對該實體具有控制權。評估本集團是否具有控制權時，僅考慮本集團持有之實質性權益。

於附屬公司之投資會由控制開始日期起合併入綜合財務報表內，直至控制結束日期為止。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。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(f) 聯營公司

聯營公司乃投資者對其擁有重大影響之實體，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。

(g) 投資物業

投資物業為租賃權益下擁有或持有之土地及／或樓宇，以賺取租金收入及／或用於資本增值為目的。投資物業按公平值在財務狀況表內列賬。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。

(h) 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。

1. 主要會計政策 (續)

(i) 金融資產

本集團將其金融資產分為按公平值列賬之金融資產、貸款及應收賬款（包括應收賬款以及現金及現金等值物）及可供銷售投資。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。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(i) 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，而收益或虧損於其他全面收益確認並作為權益項下的獨立項目累計入賬，直至該投資終止確認，或直至該投資釐定為出現減值，屆時過往於權益列賬之累計收益或虧損將計入損益中。

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。

(j) 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。

倘減值虧損其後撥回，該資產之賬面值將增至其重新估計之可收回金額，惟增加後之賬面值不得超出倘若該資產於過往年度並未確認減值虧損時原應確定之賬面值。

1. 主要會計政策 (續)

(k) 租賃

(i) 經營租賃

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。

(ii) 金融租賃

根據本集團享有回報及自負風險之融資租賃及租購合約而購買之資產，均視作自置資產入賬。

融資租賃乃按開始時租賃資產的公平值或最低租賃付款現值的較低者予以資本化。租賃付款被視作由資本及權益組成。列為負債及權益之租賃承擔之資本於收入表扣除。

(l) 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。

(m) 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括現金及銀行結存、存放於銀行須於存入日期起計三個月內償還之存款，減去銀行透支及來自銀行須於墊支日期起計三個月內償還之墊款。

(n) 銀行貸款及計息借貸

銀行貸款及計息借貸初步乃按公平值扣除所產生的交易成本確認。交易成本為籌措銀行貸款及計息借貸直接應佔的遞增成本，其後按攤銷成本列賬。成本及贖回價值的任何差額則於銀行貸款及計息借貸期以實際利率法於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(o) 應付賬款

應付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。

(p) 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

利息收入乃按時間比例經參考尚未償還本金額及適用實際利率確認。實際利率乃將估計未來現金收入通過金融資產預期壽命準確地折現為初次確認時該資產賬面淨值的利率。

(q) 外幣

本公司以及於香港經營之附屬公司及聯營公司之功能貨幣及呈列貨幣均為港幣。若干於海外經營之海外附屬公司及聯營公司按當地貨幣列賬。

外幣結算之交易乃按交易日之適用匯率入賬。於年結日凡以外幣計值之貨幣資產與負債均按該日之適用匯率換算。兌換差額均於損益內處理。按公平值列賬且按外幣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毋須重新換算。

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。

1. 主要會計政策 (續)

(r) 僱員福利

遵照強制性公積金計劃條例，本集團參與一項定額供款之強制性公積金退休福利計劃。該計劃之資產與本集團之資產分開持有及獨立管理。本集團之供款於產生時在損益表內予以確認。本集團之供款額乃按合資格僱員有關月薪之某個特定百分比計算。被沒收之公積金供款將用於減少現有退休計劃成本。

(s) 稅項

所得稅開支乃指本期應付稅項及遞延稅項之總額。

本期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表中所報的溢利不同，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。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(t) 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產（即需要較長時間以備作擬定用途或銷售之資產）直接應計之借貸成本均撥充資本，列為該等資產成本之一部分。當資產大致上已可作其擬定用途或銷售時，借貸成本即時終止撥充資本。

所有其他借貸成本經計及本金及實際利率後按時間分配基準確認，並於其產生期間計入損益。

(u) 關連人士

(i) 倘某人士出現以下情況，則該人士或該人士的近親與本集團有關連：

- (1) 控制或共同控制本集團；
- (2) 對本集團有重大影響；或
- (3) 為本集團或本集團控股公司之主要管理層成員。

(ii) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關連：

- (1) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司（即各控股公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
- (2) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營公司（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營公司）。
- (3) 兩間實體均為同一第三方之合營公司。
- (4) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (5) 實體乃是本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。
- (6) 實體乃受第(i)項所指人士控制或共同控制。
- (7) 於第(i)(1)項所指人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之控股公司）主要管理層成員。
- (8) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向呈報實體或呈報實體之母公司提供主要管理人員服務。

2. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

應用載於附註1所述的本集團會計政策時，本公司董事需要對未能明確自其他來源得悉的資產和負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計與相關假設乃基於過往經驗和視為相關的其他因素。實際結果可能有別於該等估計。

我們會持續檢討該等估計與相關假設。倘修訂會計估計僅影響作出修訂的期間，則會於修訂估計的相關期間確認，倘修訂會影響當期和未來期間，則會於作出修訂的期間及往後期間確認有關修訂。

應用會計政策之重大判斷

以下為本公司董事在應用本集團會計政策過程中作出之重大判斷（涉及估計之判斷除外（見下文）），並對綜合財務報表已確認之金額具有最重要影響。

於投資物業之遞延稅項

就使用公平值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債而言，本公司董事已審閱本集團的投資物業組合，並認為本集團並非在一種商業模式下（透過銷售除外）持有投資物業，該商業模式的目的乃為隨時間推移消耗絕大部分包含在投資物業內的全部經濟利益。因此，在釐定本集團投資物業的遞延稅項時，本公司董事已決定推翻透過銷售收回使用公平值模式計量之投資物業賬面值之假設。

因此，本集團並無就位於香港之投資物業公平值變動確認任何遞延稅項，此乃由於本集團無須就出售其投資物業繳交任何所得稅。而就位於中國之投資物業而言，本集團乃於出售時就此等投資物業之公平值變動（倘合適）確認有關企業所得稅之額外遞延稅項。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

2. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源 (續)

估計不明朗因素的主要來源

以下為於各報告期末有關未來的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源，具有導致須對下一財年的資產賬面值作出重大調整的重大風險。

投資物業估值

於報告期末，本集團之投資物業乃根據獨立合資格專業估值師進行的估值按公平值約港幣6,675,600,000元(二零一六年三月三十一日：港幣6,353,900,000元)列賬。在釐定公平值時，估值師已參考相同地點及條件之類似物業之交易市場價格，並(倘合適)資本化物業所得之租金收入。

在依賴估值報告時，本集團管理層已行使其判斷並信納估值方法足以反映現時市況。截至二零一七年三月三十一日之投資物業賬面值之詳情乃披露於附註12。

3. 分類資料

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

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 分類資料 (續)

以下是本集團於回顧年內按須報告及經營分類劃分之營業額及業績之分析：

分類業績

截至二零一七年三月三十一日(二零一六年三月三十一日)止年度

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
分類營業額						
本公司及附屬公司	264,896	243,928	30,153	14,784	295,049	258,712
分類業績	198,546	177,391	29,192	13,772	227,738	191,163
未分配企業開支					(271)	(200)
經營溢利					227,467	190,963
應佔聯營公司之業績	31,220	93,672	-	-	31,220	93,672
投資物業公平值之變動	432,462	208,035	-	-	432,462	208,035
其他收益及虧損	209,031	(7,198)	76,711	(2,067)	285,742	(9,265)
財務費用					(44,971)	(44,013)
除稅前溢利					931,920	439,392

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、應佔聯營公司之業績、投資物業之公平值變動、其他收益及虧損及財務費用之溢利。此乃為分配資源及業績評估而向主要營運決策者申報之計量。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 分類資料 (續)

分類資產及負債

於二零一七年三月三十一日 (二零一六年三月三十一日)

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
分類資產	7,379,846	6,611,257	775,468	374,530	8,155,314	6,985,787
於聯營公司投資	1,069,978	1,178,575	-	-	1,069,978	1,178,575
綜合資產總額					9,225,292	8,164,362
分類負債	(2,412,851)	(2,203,221)	(40)	(651)	(2,412,891)	(2,203,872)
未分配企業負債					(768)	(727)
綜合負債總額					(2,413,659)	(2,204,599)

就監控分類表現及該等分類之間的分配資源而言：

- 所有資產分配至須報告及經營的分類。
- 除投資控股公司的應計項目外，所有債務分配至須報告及經營的分類。

其他資料

於計量分類損益或分類資產時計入之金額：

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
資本開支	673,462	503,691	161,473	118,525	834,935	622,216
折舊	341	365	-	-	341	365

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 分類資料 (續)**地區分類**

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

截至二零一七年三月三十一日 (二零一六年三月三十一日) 止年度

	按地區市場分類之營業額		分類資產	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
香港	272,736	252,129	7,401,660	6,722,819
海外	22,313	6,583	753,654	262,968
	295,049	258,712	8,155,314	6,985,787

截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止各年度內，概無單一客戶為本集團貢獻10%以上收益。

4. 營業額

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
租金收入	220,542	206,916
物業開支收回	44,354	37,012
股息收入	25,695	11,309
利息收入	4,355	3,463
其他	103	12
	295,049	258,712

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

5. 其他收益及虧損

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
出售可供銷售投資之收益淨額	76,795	1,336
金融資產公平值增加／(減少)	128	(393)
其他應收款之撇銷	(3,929)	–
出售附屬公司之收益(附註25)	212,960	–
出售聯營公司之收益	2,201	–
其他虧損	(2,413)	(3,010)
聯營公司之減值虧損回撥	–	10,279
可供銷售投資所確認之減值虧損	–	(17,477)
	285,742	(9,265)

6. 財務費用

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行貸款利息	44,938	44,013
融資租賃利息	33	–
	44,971	44,013

7. 除稅前溢利

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
除稅前溢利已扣除：		
僱員成本（包括董事酬金）		
薪金、工資及其他福利	17,895	17,049
退休金計劃供款	222	211
核數師酬金（包括非核數服務之酬金）	792	542
折舊	341	365
匯兌（收益）／虧損淨額	(2,012)	3,009
並已計入：		
投資物業租金收入	220,542	206,916
加：其他收入／減：（直接支出）	3,264	(4,066)
上市投資收入	7,567	6,958
非上市投資收入	18,128	4,351
利息收入	4,355	3,463

8. 稅項

(a) 稅項

	二零一七年			二零一六年		
	本期稅項 港幣千元	遞延稅項 港幣千元	合計 港幣千元	本期稅項 港幣千元	遞延稅項 港幣千元	合計 港幣千元
本年度撥備						
香港	17,745	7,307	25,052	12,178	5,809	17,987
海外	-	(75)	(75)	-	450	450
過往年度撥備不足／ （超額撥備）	11,044	(11,342)	(298)	-	-	-
	28,789	(4,110)	24,679	12,178	6,259	18,437

香港利得稅乃根據年內估計香港應課稅溢利按稅率16.5%（二零一六年：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。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

8. 稅項 (續)

(b) 會計溢利與稅項支出對賬

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
除稅前溢利	931,920	439,392
減：應佔聯營公司業績	(31,220)	(93,672)
本公司及其附屬公司應佔之除稅前溢利	900,700	345,720
以適用稅率16.5% (二零一六年：16.5%) 計算之稅項	148,616	57,044
不可抵扣稅項之支出	1,486	7
無須課稅之收益	(124,021)	(35,361)
未確認本年度稅損	55	33
年內未確認遞延稅項資產	(75)	450
往年未確認遞延稅項資產	-	(3,736)
動用過往未確認稅項虧損	(1,084)	-
往年超額撥備	(298)	-
稅項支出	24,679	18,437

9. 股息

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
中期股息每股普通股港幣1.4仙（二零一六年：港幣1.4仙）	16,157	16,157
擬派末期現金股息每股普通股港幣3.0仙 （二零一六年：港幣2.8仙）	34,621	32,313
	50,778	48,470
年內以現金支付之股息如下：		
截至二零一七年（二零一六年）三月三十一日止年度之中期股息	16,157	16,157
截至二零一六年（二零一五年）三月三十一日止年度之末期股息	32,313	32,313
	48,470	48,470

董事會擬派發二零一七年末期現金股息每股普通股港幣3.0仙（二零一六年：港幣2.8仙），惟須待股東於應屆股東週年大會通過後方可作實。

10. 每股盈利

每股盈利按股東應佔溢利港幣805,189,000元（二零一六年：港幣365,553,000元）及年內已發行股份1,154,038,656股（二零一六年：1,154,038,656股）計算。

由於本公司於截至二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止年度均無攤薄潛在普通股，故並無呈列該兩個年度之每股攤薄盈利。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

11. 董事及高級管理人員酬金

(a) 董事酬金

	董事袍金 港幣千元	薪金、津貼 及福利 港幣千元	酌情花紅* 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	二零一七年 合計 港幣千元
執行董事					
吳汪靜宜	50	2,720	1,100	-	3,870
吳繼煒	50	444	800	-	1,294
吳繼泰	50	3,573	1,500	18	5,141
吳燕安	50	254	500	18	822
李錦鴻	50	1,496	1,200	18	2,764
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	8,487	5,100	54	14,161

	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

* 花紅乃根據本集團業績及當前市場環境釐定

概無董事於截至二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止年度放棄任何酬金。

11. 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（二零一六年：四位董事），其酬金詳情載列於上文。其餘一位（二零一六年：一位）最高薪酬僱員之酬金詳情載列如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
薪金、津貼及實物福利	716	670
花紅	232	200
退休金計劃供款	18	18
	966	888

屬於酬金組別內之最高薪酬僱員人數分列如下：

	二零一七年	二零一六年
港幣元		
0-1,000,000	1	1

12. 投資物業

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於二零一六年三月三十一日（二零一五年三月三十一日）之估值	6,353,900	6,121,100
添置	17,347	24,765
收購附屬公司之添置（附註24）	652,000	—
出售附屬公司（附註25(b)）	(780,109)	—
重估	432,462	208,035
於二零一七年三月三十一日（二零一六年三月三十一日）	6,675,600	6,353,900

本集團按經營租賃持有以賺取租金或以資本增值為目的持有的所有物業權益均採用公平價值模型計量，並歸類為投資物業及以投資物業入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

12. 投資物業 (續)

投資物業於二零一七年及二零一六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。

下表呈列於二零一七年及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	重大不可觀察	
	公平值 港幣千元	參數(第三級) 港幣千元
於二零一七年三月三十一日		
於下列地區之投資物業		
香港	6,656,000	6,656,000
中國大陸	19,600	19,600
	6,675,600	6,675,600
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

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。

於二零一七年及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。

12. 投資物業 (續)

有關使用重大不可觀察參數所作公平值計量之資料

二零一七年

詳情	於二零一七年 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	6,675,600	投資方法	(i)資本化利率	2.7% – 4.6%	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8元至港幣 89元	市場租金越高，公平值越高

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元至港幣 89元	市場租金越高，公平值越高

投資物業之公平值乃基於並無偏離其實際用途之最高及最佳使用狀態計量。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

13. 聯營公司

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
投資成本	90,004	46,851
應佔收購後儲備	544,301	652,441
	634,305	699,292
聯營公司欠款	442,065	498,336
聯營公司貸款	(6,392)	(19,053)
	1,069,978	1,178,575

聯營公司欠款／貸款乃無抵押、免息及無固定還款期限。

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。於截至二零一七年三月三十一日止年度，聯營公司欠款約港幣39,058,000元已轉為於聯營公司之投資。

本集團主要聯營公司於二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日之詳情載於附註35。

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
綜合財務報表內重大聯營公司之賬面值：		
Supreme Key Limited	463,655	478,812
綜合財務報表內個別非重大聯營公司之賬面值總額	606,323	699,763
	1,069,978	1,178,575

13. 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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動資產	7,729,368	8,025,703
流動資產	741,893	635,872
非流動負債	(7,677,250)	(7,718,756)
流動負債	(115,061)	(112,298)
權益	678,950	830,521
(附註1)		
收益	107,450	586,284
期內(虧損)/溢利	(152,820)	830,521
其他全面收益	-	-
全面(開支)/收益總額	(152,820)	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	678,950	830,521
本集團之實際權益	10.0%	10.0%
本集團應佔聯營公司之資產淨值	67,895	83,052
收購時的法律及專業費用	-	(1,071)
聯營公司欠款	395,760	396,831
綜合財務報表內聯營公司之賬面值	463,655	478,812

附註1：於二零一六年之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。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

13. 聯營公司 (續)

個別非重大聯營公司之財務資料匯總如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 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	606,323	699,763
本集團應佔該等聯營公司以下各項之總額：		
年內溢利	46,502	11,691
其他全面開支	(20,098)	(16,599)
全面收益／(開支) 總額	26,404	(4,908)

14. 可供銷售投資

	二零一七年 港幣千元 第一級	二零一七年 港幣千元 第三級	二零一七年 港幣千元 合計
非流動			
上市股本投資			
在香港	124,702	-	124,702
香港以外地區	97,256	-	97,256
上市債務證券／投資基金			
在香港	7,186	-	7,186
香港以外地區	82,427	-	82,427
非上市股本投資			
在香港	-	37	37
香港以外地區	-	112,254	112,254
非上市投資基金			
香港以外地區	-	4,818	4,818
	311,571	117,109	428,680
流動			
上市債務證券			
在香港	15,869	-	15,869
香港以外地區	69,191	-	69,191
	85,060	-	85,060

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

14. 可供銷售投資 (續)

	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

14. 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。

下表顯示年內第三級金融工具之變動：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非上市可供銷售投資		
於二零一六年四月一日（二零一五年四月一日）	158,828	90,680
添置	692	65,083
出售	(24,056)	-
資本回報	(20)	-
出售收益	656	-
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	(18,991)	3,065
於二零一七年三月三十一日（二零一六年三月三十一日）	117,109	158,828

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

15. 物業、機器及設備

	港幣千元
成本	
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
添置	1,179
出售	(1,090)
撤銷	(1,021)
於二零一七年三月三十一日	3,654
累計折舊	
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
本年度支出	341
出售時抵銷	(827)
撤銷時抵銷	(814)
於二零一七年三月三十一日	1,812
賬面淨值	
於二零一七年三月三十一日	1,842
於二零一六年三月三十一日	1,474

16. 應收賬款、墊款及預付款

應收賬款、墊款及預付款包括下列各項：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
遞延租金應收款項	19,823	22,467
應收股息	-	15,983
其他按金及預付款	8,682	7,624
貿易及租金應收賬款	2,061	6,054
	30,566	52,128

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按發票日期計之賬齡分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
0-30天	1,965	5,390
31-60天	58	464
61-90天	7	199
90天以上	31	1
	2,061	6,054

本集團認為上述貿易及租金應收賬款可全數收回。於截至二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止兩個年度，本集團並沒有就呆壞賬作出任何撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

17. 按公平值列賬之金融資產

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
上市股份（按市值）		
香港以外地區	1,349	1,220

所有於二零一七年及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。

18. 現金及銀行結存

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行結存及現金	96,759	93,018
短期銀行存款	375,714	15,464
現金及現金等值物	472,473	108,482

銀行結存港幣92,397,000元（二零一六年：港幣80,158,000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0.89%（二零一六年：0.29%）。

現金及銀行結存以下列貨幣計值：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
港幣	113,382	98,268
美元	356,906	8,015
其他	2,185	2,199
	472,473	108,482

19. 股本

	每股面值 港幣0.10元 之股份數目	港幣千元
法定		
於二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足		
於二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日	1,154,038,656	115,404

20. 應付賬款及應計費用

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應付賬款及應計費用（於一年內到期）		
已收租賃按金	16,350	22,349
應計費用	14,862	6,914
貿易應付款項	3,318	5,036
	34,530	34,299
應付賬款及應計費用（於一年後到期）		
已收租賃按金	51,633	49,889
	86,163	84,188

於報告日期，貿易應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
0-30天	2,593	3,443
31-60天	307	234
61-90天	198	241
90天以上	220	1,118
	3,318	5,036

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

21. 有抵押銀行貸款

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
流動		
須於一年內償還	863,500	54,651
非流動		
須於超過一年但不超過兩年內償還	1,013,769	999,995
須於超過兩年但不超過五年內償還	400,000	1,011,734
	1,413,769	2,011,729

於二零一七年三月三十一日，所有銀行貸款均以港幣計值；而於二零一六年三月三十一日，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。於年結日之實際年利率為1.88%（二零一六年：年利率2.04%）。

22. 融資租賃責任

於二零一七年三月三十一日，本集團以融資租賃形式租用若干物業、廠房及設備，其已分類為流動負債。相關融資租賃責任之利率乃於各自合約日期確定為每年2%。於二零一七年三月三十一日，最低租賃付款金額及最低租賃付款現值分別為約港幣1,103,000元及港幣1,018,000元。

23. 遞延稅項

為呈列綜合財務狀況表，若干遞延稅項資產及負債已作抵銷。本年度及過往年度於綜合財務狀況表確認之遞延稅項餘額組成部分及其變動如下：

	投資物業重估 港幣千元	加速稅項折舊 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一五年三月三十一日	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
於二零一六年三月三十一日	2,988	56,791	(5,748)	54,031
計入損益	(75)	(5,347)	1,312	(4,110)
出售附屬公司時撥回(附註25(b))	-	(2,418)	-	(2,418)
於二零一七年三月三十一日	2,913	49,026	(4,436)	47,503

於報告期末，本集團可用於抵銷未來溢利之未動用稅項虧損約為港幣26,883,000元(二零一六年三月三十一日：港幣34,837,000元)。該等虧損可無限期結轉。已就此等虧損約港幣4,436,000元(二零一六年三月三十一日：港幣5,748,000元)確認遞延所得稅資產。

24. 透過收購附屬公司以收購資產

於二零一六年十月十八日，本公司之全資附屬公司與一名獨立第三方訂立股份購買協議，以收購 Maxforte Investments Company Limited (一間於香港持有投資物業(代價為港幣651,997,000元)之實體)之全部已發行股本。由於收購並不符合企業合併之定義，故該交易入賬列為收購資產。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

24. 透過收購附屬公司以收購資產 (續)

於收購日確認的資產及負債之公平值：

	港幣千元
收購資產淨值：	
投資物業	652,000
應收賬款、墊款及預付款	4,022
現金及銀行結存	6
應付賬款及應計費用	(3,857)
稅項負債	(174)
資產淨值	651,997
代價	(651,997)
因收購產生之現金流出淨額：	
以現金支付之代價	651,997
減：購入之現金及銀行結存	(6)
	651,991

25. 出售附屬公司

- (a) 於二零一六年五月九日，本公司之間接全資附屬公司與True Light Enterprises Limited (買方) 訂立買賣協議，以出售Network Success Limited (本公司之全資附屬公司) 全部已發行股本及股東貸款，代價為港幣68,700,000元。於出售日，Network Success Limited之資產淨值如下：

	港幣千元
於一間聯營公司之權益	64,020
應收一間聯營公司款項	4,680
應付賬款及應計費用	(48)
出售之資產淨值	68,652
已收代價，扣除交易成本	68,652
出售之資產淨值	(68,652)
出售一間附屬公司時重新分類調整一間聯營公司之外匯儲備	2,061
出售之收益	2,061

25. 出售附屬公司 (續)

- (b) 於二零一六年十二月二十三日，本公司之間接全資附屬公司與Famous Spirit Limited (買方) 訂立買賣協議，以出售AEW VIA Cayman 4 Ltd (本公司之全資附屬公司，於香港持有投資物業) 全部已發行股本，現金代價為港幣760,000,000元，其中包括轉讓股東貸款港幣48,655,000元。於出售日，AEW VIA Cayman 4 Ltd之資產淨值如下：

	港幣千元
投資物業	780,109
應收賬款、墊款及預付款	2,298
現金及銀行結存	947
應付賬款及應計費用	(8,762)
稅項負債	(568)
銀行貸款	(240,000)
應付直接控股公司款項	(48,655)
遞延稅項	(2,418)
出售之資產淨值	482,951
已收代價，扣除交易成本：	693,850
出售之資產淨值	(482,951)
出售之收益	210,899
因出售產生之現金流入淨額：	
現金代價，扣除交易成本	693,850
轉讓股東貸款	48,655
減：出售之現金及銀行結存	(947)
	741,558

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

26. 擔保及承擔

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
擔保		
— 就本公司附屬公司已動用銀行融資向銀行作出之擔保	1,878,200	1,056,995
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	2,668	2,993
— 超過一年但不超過五年	2,880	3,473
— 購入可供銷售投資		
— 不超過一年	4,488	5,281
— 收購聯營公司額外權益		
— 不超過一年	459,444	—
— 遠期外匯合約		
— 不超過一年	—	80,087
	2,347,680	1,148,829

27. 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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
不超過一年	226,389	229,455
超過一年但不超過五年	248,614	303,555
超過五年	83	—
	475,086	533,010

28. 資產抵押

於二零一七年三月三十一日，賬面值約港幣6,620,000,000元（二零一六年：港幣6,300,000,000元之投資物業及賬面值約港幣13,000,000元之可供銷售投資）已作抵押，以擔保金額達港幣2,277,000,000元（二零一六年：港幣2,122,000,000元）之銀行貸款融資。其中，已動用港幣2,277,000,000元（二零一六年：港幣2,066,000,000元）。

29. 關連人士交易**(a) 與關連人士之交易**

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，截至二零一七年三月三十一日止年度，已收取租金收入港幣5,300,000元。

上述交易詳情在董事會報告一節第14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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
袍金	520	520
薪金、津貼及福利	9,203	8,653
酌情花紅	5,332	5,050
退休金計劃供款	72	67
	15,127	14,290

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

30. 報告期後事項

於二零一七年三月二十八日，本公司之全資附屬公司Uniever Link Limited與一名獨立第三方訂立買賣協議，以收購本集團一間聯營公司額外20%的股本權益。該聯營公司為一間酒店投資公司，彼透過其多間附屬公司擁有香港洲際酒店（一間香港五星級酒店）。港幣459,400,000元的按金已於二零一七年三月三十一日支付。代價餘額港幣459,400,000元已於二零一七年六月二日支付。收購之詳情已載於本公司日期為二零一七年三月二十九日的公告及二零一七年五月十六日的通函。

31. 金融風險管理

(a) 金融工具分類

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
金融資產		
按公平值列賬之金融資產	1,349	1,220
貸款及應收賬款（包括現金及現金等值物）	494,357	152,986
可供銷售投資	513,740	468,062
	1,009,446	622,268
金融負債		
有抵押銀行貸款	2,277,269	2,066,380
已攤銷成本	3,318	5,036
	2,280,587	2,071,416

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及可供出售投資。此等金融工具之主要目的乃為本集團之業務經營籌集資金。本集團有多種其他直接由業務產生之金融資產及負債，如應收貿易賬項及應付貿易賬項。

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。

31. 金融風險管理 (續)**(b) 利率風險**

本集團面臨之市場利率變動風險主要與本集團以浮動利率計息之銀行借貸及短期銀行存款有關。本集團銀行借貸之利率及還款期限於綜合財務報表附註21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
二零一七年			
銀行借貸	100	22,773	22,773
短期銀行存款	100	3,757	3,757
二零一六年			
銀行借貸	100	20,664	20,664
短期銀行存款	100	154	154

(c) 外匯風險

本集團之金融資產及金融負債大部分以港幣或美元列值。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、加拿大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。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

31. 金融風險管理 (續)

(c) 外匯風險 (續)

	匯率變動 %	除稅前 溢利變動 港幣千元	權益變動 港幣千元
於二零一七年三月三十一日			
可供銷售投資及按公平值列賬之金融資產			
泰銖	5%	67	82
新加坡元	5%	—	19
馬來西亞林吉特	5%	—	2,552
歐元	5%	—	14
加拿大元	5%	—	95
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

(d) 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。本公司董事相信，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。

31. 金融風險管理 (續)

(e) 流動資金風險

本集團之目標是透過利用銀行融資在資金供應持續性及靈活性中維持平衡。

於年結日，本集團金融負債按已訂約但未貼現款項計算之到期情況如下：

於二零一七年三月三十一日

	加權 平均利率 %	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	合計 港幣千元
有抵押銀行貸款	1.88	893,475	1,041,661	405,647	2,340,783
貿易應付款項	-	3,318	-	-	3,318
		896,793	1,041,661	405,647	2,344,101

於二零一六年三月三十一日

	加權 平均利率 %	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	合計 港幣千元
有抵押銀行貸款	2.04	95,757	1,033,286	1,032,347	2,161,390
貿易應付款項	-	5,036	-	-	5,036
		100,793	1,033,286	1,032,347	2,166,426

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

31. 金融風險管理 (續)

(f) 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。於二零一七年三月三十一日，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14)及按公平值列賬之金融資產(附註17)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
於二零一七年三月三十一日			
上市投資：			
可供銷售投資	221,958	-	11,097
按公平值列賬之金融資產	1,349	67	67
於二零一六年三月三十一日			
上市投資：			
可供銷售投資	202,695	-	10,134
按公平值列賬之金融資產	1,220	61	61

31. 金融風險管理 (續)**(g) 資本管理**

本集團資本管理之主要目標為確保本集團能夠延續及維持穩健之資本比率，以支持其業務並使股東價值達到最大化。

本集團會根據經濟狀況變化及相關資產之風險特徵管理其資本架構並對其進行調整。為維持或調整資本架構，本集團或會調整派付予股東之股息，回報資本予股東或發行新股份。本集團現時未受任何外界施加之資本要求所限制。於截至二零一七年三月三十一日及二零一六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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
計息銀行借貸	2,277,269	2,066,380
減：現金及銀行結存	(472,473)	(108,482)
負債淨額	1,804,796	1,957,898
總資產	9,225,292	8,164,362
資產負債比率	19.6%	24.0%

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

32. 本公司財務狀況及儲備表

(a) 本公司財務狀況表

	於二零一七年 三月三十一日 港幣千元	於二零一六年 三月三十一日 港幣千元
資產		
非流動資產		
附屬公司	1,536,041	1,438,191
聯營公司	41,116	41,116
可供銷售投資	3,945	3,140
	1,581,102	1,482,447
流動資產		
應收賬款、墊款及預付款	155	130
現金及銀行結存	1,483	98
稅項資產	292	292
	1,930	520
總資產	1,583,032	1,482,967
權益		
股本	115,404	115,404
儲備	1,466,971	1,366,963
總權益	1,582,375	1,482,367
負債		
流動負債		
應付賬款及應計費用	657	600
總負債	657	600
總權益及負債	1,583,032	1,482,967

本公司財務狀況表於二零一七年六月二十六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

32. 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
於二零一六年三月三十一日	547,748	381,051	439,569	(1,405)	1,366,963
年內溢利	-	-	147,673	-	147,673
已付二零一六年末期股息	-	-	(32,313)	-	(32,313)
已付二零一七年年中期股息	-	-	(16,157)	-	(16,157)
可供銷售投資重估	-	-	-	805	805
於二零一七年三月三十一日	547,748	381,051	538,772	(600)	1,466,971
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
已付二零一五年末期股息	-	-	(32,313)	-	(32,313)
已付二零一六年中期股息	-	-	(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919,823,000元（二零一六年：港幣820,620,000元），即該日之可分派盈餘及留存盈餘。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

33. 附屬公司

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非上市股份（按成本值）	421,933	421,933
附屬公司欠款	1,120,347	1,061,924
減值撥備	(6,239)	(45,666)
	1,536,041	1,438,191

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二零一七年三月三十一日之詳情載於附註34。

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。

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非控股權益百分比	40%	40%
流動資產	105,385	90,417
非流動資產	3,180,000	3,000,000
流動負債	(12,936)	(16,775)
非流動負債	(1,066,501)	(1,059,189)
資產淨值	2,205,948	2,014,453
綜合財務報表內非控股權益之賬面值	882,379	805,781
收入	128,745	120,240
年內溢利	241,494	135,527
全面收益總額	241,494	135,527
分配至非控股權益之溢利	96,598	54,211
經營業務所得現金	94,533	89,580
投資業務所用現金	(7,826)	(3,222)
融資業務所用現金	(70,629)	(94,963)

34. 主要附屬公司詳情

本集團主要附屬公司於二零一七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
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
Chance Advance Limited	投資	英屬處女群島	香港	100美元	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
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
Maxforte Investments Company Limited	房地產	香港	香港	港幣24元	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

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

35. 主要聯營公司詳情

本集團主要聯營公司於二零一七年三月三十一日之詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	聯營公司之投資	本集團之實際權益		已發行及 繳足股本
			於投資	於聯營公司	
Keencity Properties Limited	英屬處女群島	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
Strand Hotels International Limited	英屬處女群島	三家位於緬甸之酒店	21.6%	43.2%	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

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。

集團物業一覽表

以下為本集團於二零一七年三月三十一日持作投資之物業一覽表：

物業地點／地段	物業類型	租期	本集團之 實質權益	建築面積
1. 九龍觀塘 開源道33號 建生廣場 (前稱建生大廈) 觀塘內地段第294號	商業	中期	100%	245,678平方呎
2. 香港觀塘 偉業街209及211號 富合工廠大廈1樓 觀塘內地段第293號 112份之8份	工業	中期	100%	11,100平方呎
3. 香港中環 雪廠街16號 西洋會所大廈 內地段第339號餘段	商業	長期	100%	80,100平方呎
4. 香港 銅鑼灣怡和街68號物業 內地段第1408號K段整段	商業	長期	60%	229,200平方呎
5. 香港 皇后大道西第115至119號 僑發大廈 LG樓、G樓、1樓及2樓 海傍段第58號餘段	商業	長期	100%	56,740平方呎
6. 中華人民共和國 上海市 肇嘉浜路388號 華泰大廈 19樓A單位及B單位	住宅	中期	100%	5,248平方呎

五年財務概要

	二零一三年 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	二零一七年 港幣千元
業績					
營業額	199,415	177,569	212,105	258,712	295,049
股東應佔溢利	671,140	477,449	804,243	365,553	805,189
股息	41,545	43,853	47,315	48,470	48,470
每股盈利 (港幣仙)	58.16	41.37	69.69	31.68	69.77
財務狀況					
總資產	5,969,085	6,428,120	7,485,708	8,164,362	9,225,292
總負債	(1,604,632)	(1,633,585)	(1,857,649)	(2,204,599)	(2,413,659)
	4,364,453	4,794,535	5,628,059	5,959,763	6,811,633
股本及儲備					
股本	115,404	115,404	115,404	115,404	115,404
儲備	3,566,093	3,937,943	4,711,379	5,013,572	5,795,804
股東資金	3,681,497	4,053,347	4,826,783	5,128,976	5,911,208
非控股權益	682,956	741,188	801,276	830,787	900,425
	4,364,453	4,794,535	5,628,059	5,959,763	6,811,633
	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙
每股資產淨值 (附註1)	319.0	351.2	418.3	444.4	512.2
總債項與總資產比率	24.8%	23.7%	23.2%	25.3%	24.7%

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。

