

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Pioneer

PIONEER GLOBAL GROUP LIMITED

建生國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00224)

截至二零一四年三月三十一日止年度業績公佈

建生國際集團有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年三月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零一三年同期之比較數字如下：

綜合損益表

		截至三月三十一日止年度	
		二零一四年	二零一三年
	附註	港幣千元	港幣千元
營業額			
本公司及附屬公司		177,569	199,415
應佔聯營公司部分		<u>103,650</u>	<u>107,068</u>
		<u>281,219</u>	<u>306,483</u>
本公司及附屬公司營業額	4	177,569	199,415
物業經營開支		(31,940)	(32,395)
僱員成本		(14,117)	(13,218)
折舊		(523)	(429)
其他開支		<u>(4,078)</u>	<u>(3,684)</u>
		<u>(50,658)</u>	<u>(49,726)</u>

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
經營溢利		126,911	149,689
應佔聯營公司之溢利		44,598	76,232
投資物業公平值之變動		414,531	607,761
其他收益及虧損	5	73	11,968
財務費用		(35,146)	(33,157)
除稅前溢利	6	550,967	812,493
稅項			
本期	7	(1,215)	(3,580)
遞延	7	(14,889)	(15,208)
年內溢利		534,863	793,705
應佔溢利：			
本公司股東		477,449	671,140
非控股權益		57,414	122,565
		534,863	793,705
		港仙	港仙
每股盈利	9	41.37	58.16

綜合損益及其他全面收益表

截至三月三十一日止年度
二零一四年 二零一三年
港幣千元 港幣千元

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

綜合財務狀況表

	附註	於二零一四年 三月三十一日 港幣千元	於二零一三年 三月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業		5,220,700	4,704,200
聯營公司		736,659	764,549
可供銷售投資		260,895	266,347
物業、機器及設備		2,213	2,480
其他資產		300	300
		<u>6,220,767</u>	<u>5,737,876</u>
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	10	17,677	25,637
可供銷售投資		12,449	16,761
按公平值列賬之金融資產		1,567	2,336
現金及銀行結存		175,430	186,475
稅項資產		230	—
		<u>207,353</u>	<u>231,209</u>
總資產		<u>6,428,120</u>	<u>5,969,085</u>
權益			
股本		115,404	115,404
儲備		3,937,943	3,566,093
股東資金		4,053,347	3,681,497
非控股權益		741,188	682,956
總權益		<u>4,794,535</u>	<u>4,364,453</u>
負債			
非流動負債			
應付賬款及應計費用		33,188	31,320
有抵押銀行貸款		1,259,803	1,424,228
遞延付款		—	20,500
遞延稅項		41,690	26,801
		<u>1,334,681</u>	<u>1,502,849</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	11	36,340	26,120
有抵押銀行貸款		242,064	33,720
遞延付款		20,500	41,000
稅項負債		—	943
		<u>298,904</u>	<u>101,783</u>
總負債		<u>1,633,585</u>	<u>1,604,632</u>
總權益及負債		<u>6,428,120</u>	<u>5,969,085</u>

附註：

1. 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例編製。此外，該等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」）之適用披露規定。

2. 應用香港財務報告準則及主要會計政策

編製本財務報表所採用之會計政策及計算方法，與截至二零一三年三月三十一日止年度之財務報表所採用者一致，惟下文所載之變更除外。

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

香港會計準則第1號之修訂 – 其他全面收益項目之呈列

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

香港財務報告準則第10號 – 綜合財務報表

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

香港財務報告準則第12號 – 於其他實體權益之披露

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

香港財務報告準則第13號 – 公平值計量

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

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、準則修訂本及詮釋

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

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

¹ 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效，除有限例外情況

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

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

3. 分類資料

分類資料按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，可呈報分類為(i) 物業及酒店以及(ii) 投資及其他。

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：

業績分類

截至二零一四年三月三十一日（二零一三年三月三十一日）止年度

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

地區分類

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
按所在地區劃分之收入		
香港	169,015	192,626
海外	8,554	6,789
	177,569	199,415

就地區分類而言，分類收入按客戶之所在地區劃分。海外分類包括中國、泰國、新加坡及馬來西亞。

4. 營業額

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

5. 其他收益及虧損

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

6. 除稅前溢利

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

7. 稅項

	二零一四年			二零一三年		
	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
香港						
— 本年度撥備	1,194	14,639	15,833	3,557	13,520	17,077
海外						
— 本年度撥備	21	250	271	23	1,688	1,711
	<u>1,215</u>	<u>14,889</u>	<u>16,104</u>	<u>3,580</u>	<u>15,208</u>	<u>18,788</u>

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

8. 股息

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

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

9. 每股盈利

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

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

10. 貿易應收賬款

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乃按繳費單日期確認並通常預先收取。於報告日期，貿易及租金應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 三月三十一日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
0 – 30天	923	2,449
31 – 60天	9	148
61 – 90天	–	208
	<u>932</u>	<u>2,805</u>

11. 貿易應付款項

貿易應付款項已包括在應付賬款及應計費用內。於報告日期，貿易應付款項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一四年 三月三十一日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
0 – 30天	15,244	5,290
31 – 60天	51	597
61 – 90天	11	–
90天以上	21	–
	<u>15,327</u>	<u>5,887</u>

12. 擔保及承擔

	本集團 三月三十一日		本公司 三月三十一日	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
擔保				
– 就附屬公司已動用銀行融資 向銀行作出之擔保	470,192	446,002	470,192	446,002
– 就聯營公司已動用銀行融資 向銀行作出之擔保	166,927	195,435	15,500	20,000
– 水電按金擔保	548	609	533	533
承擔				
– 未來最低租金款項總額				
– 不超過一年	2,905	2,185	–	–
– 超過一年但不超過五年	2,992	2,644	–	–
– 購入可供銷售投資				
– 不超過一年	1,758	1,195	–	–

業務回顧

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

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

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

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

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

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

物業投資

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

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

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

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

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

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

酒店業投資

本集團於酒店業之投資乃全部透過聯營公司作出。

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

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

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

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

本集團擁有27.71%權益之非上市聯營公司Strand Hotels International Limited，是一間與緬甸政府按50:50出資比例組成之合營公司，其在仰光擁有及經營三間酒店－Strand Hotel、Inya Lake Hotel及Thamada Hotel，為期30年。自緬甸開始推行政治改革以來，我們的三間酒店均表現理想，而二零一三／二零一四年度更為紀錄性的一年。截至二零一四年三月三十一日止十二個月，三間酒店的總收入為13,900,000美元及經營溢利為8,900,000美元。由於該等酒店的三十年租期將於未來八至十三年 (因各酒店租期的開始日不同) 完結，管理層正積極與其業務夥伴合作，申請將租期延長二十年 (加另一個二乘十年選項)。展望未來，仰光有新酒店正在興建中，加上我們的部分競爭對手亦著手改進其產品。為保持競爭力，管理層亦計劃於租期獲批准延長後對此三個物業進行大型翻新。

展望

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

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

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

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

流動資金及財務資源

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

僱員

於二零一四年三月三十一日，控股公司之受薪僱員人數為17人（二零一三年：17人）。本集團確保其僱員薪酬待遇具競爭力。本集團之薪酬與花紅制度乃按僱員工作表現釐定。

末期股息

董事會建議派發截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣2.50仙（二零一三年：港幣2.50仙）。建議派發之股息須待股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實，並將於二零一四年九月二十九日派付予於二零一四年九月二十四日名列股東名冊內之所有股東。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之股東週年大會擬訂於二零一四年九月五日（星期五）舉行。為確定出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由二零一四年九月二日至二零一四年九月五日（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。

為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零一四年九月一日（星期一）下午四時正之前送交本公司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。

就股息暫停辦理股份過戶登記手續

有權收取建議派發之末期股息之記錄日期為二零一四年九月二十四日（星期三）。為確定有權獲發截至二零一四年三月三十一日止年度之建議末期股息，本公司將由二零一四年九月十九日至二零一四年九月二十四日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間內將不會辦理任何股份過戶。

為符合獲發末期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票須於二零一四年九月十八日（星期四）下午四時正前送達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。

企業管治

於截至二零一四年三月三十一日止年度，本公司已採用上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之原則並遵守其適用守則條文（「企業管治守則」），惟與企業管治守則之守則條文第A.6.7條有所偏離除外。該守則條文規定（其中包括）獨立非執行董事及其他非執行董事應參加股東大會。獨立非執行董事葉天賜先生因其他職務未能出席本公司股東週年大會。

購買、出售或贖回本公司上市股份

年內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何股份。

審核委員會審閱

審核委員會已與管理層及外聘核數師審閱本集團所採納之會計原則及慣例、內部監控系統，以及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。委員會對審閱結果感到滿意及對截至二零一四年三月三十一日止年度之財務業績並無異議。本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之初步業績公告內之數字及本集團於本財政年度綜合財務報表所載之數額亦已經與本公司外聘核數師協商同意。

承董事會命
董事總經理
吳繼泰

香港，二零一四年六月二十七日

於本公告日期，本公司執行董事為：吳汪靜宜女士、吳繼煒先生、吳繼泰先生及李錦鴻先生，而本公司獨立非執行董事為：張惠彬博士，太平紳士、陳智文先生及葉天賜先生。