

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)

截至二零一六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」)截至二零一六年三月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零一五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	
	附註	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
		<u>416,604</u>	<u>319,158</u>
本公司及附屬公司營業額	4	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)
		<u>(67,749)</u>	<u>(59,190)</u>

	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
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		208,035	753,637
其他收益及虧損	5	(9,265)	1,603
財務費用		(44,013)	(37,557)
除稅前溢利	6	439,392	913,239
稅項			
本期	7	(12,178)	(11,704)
遞延	7	(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
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	9	31.68	69.69

綜合損益及其他全面收益表

	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		<u>420,955</u>	<u>895,453</u>
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	10	(174,497)	—
至物業重估儲備(聯營公司)	10	<u>174,497</u>	<u>—</u>
		—	—
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		<u>(36,284)</u>	<u>—</u>
年內其他全面(開支)／收益，除稅後		<u>(13,591)</u>	<u>13,062</u>
年內全面收益總額		<u>407,364</u>	<u>908,515</u>
應佔全面收益總額：			
本公司股東		350,663	817,289
非控股權益		<u>56,701</u>	<u>91,226</u>
		<u>407,364</u>	<u>908,515</u>

綜合財務狀況表

	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		6,353,900	6,121,100
聯營公司		1,178,575	765,925
可供銷售投資		387,533	321,653
物業、機器及設備		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	11	52,128	26,204
可供銷售投資		80,529	2,189
按公平值列賬之金融資產		1,220	1,614
現金及銀行結存		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			
股本		115,404	115,404
儲備		5,013,572	4,711,379
股東資金			
非控股權益		5,128,976	4,826,783
		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	12	49,889	53,299
有抵押銀行貸款		2,011,729	635,242
遞延稅項		54,031	47,772
		2,115,649	736,313
流動負債			
應付賬款及應計費用	12	34,299	19,191
有抵押銀行貸款		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

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編製。此外，該等綜合財務報表亦遵守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，與截至二零一五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19號（修訂本） 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年至二零一二年週期 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年至二零一三年週期 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。

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） 香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號（修訂本） 香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號（修訂本） 香港會計準則第27號（修訂本） 香港財務報告準則第9號 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本） 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） 香港財務報告準則第11號（修訂本） 香港財務報告準則第14號 香港財務報告準則第15號 香港財務報告準則第16號 香港財務報告準則之修訂	財務報表之呈列－披露計劃 ¹ 澄清折舊及攤銷方式之可接受方法 ¹ 農業：生產性植物 ¹ 獨立財務報表之權益法 ¹ 金融工具 ² 投資者與其聯營公司或合營企業間之資產出售或 注資 ³ 投資實體－應用合併入賬之例外情況 ¹ 收購共同經營權益之會計處理 ¹ 監管遞延賬目 ¹ 來自客戶合約之收入 ² 租賃 ⁴ 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香港財務報告準則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香港財務報告準則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，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：

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。

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					<u>8,164,362</u>	<u>7,485,708</u>
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					<u>(727)</u>	<u>(733)</u>
綜合負債總額					<u>(2,204,599)</u>	<u>(1,857,649)</u>

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

	分類收入	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港	252,129	202,792
海外	6,583	9,313
	<u>258,712</u>	<u>212,105</u>

於二零一六年三月三十一日 (二零一五年三月三十一日)

	分類資產	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港	6,722,819	6,578,842
海外	262,968	140,941
	<u>6,985,787</u>	<u>6,719,783</u>

4. 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	—
	<u>258,712</u>	<u>212,105</u>

5. 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)
	<u>(9,265)</u>	<u>1,603</u>

6. 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

7. 稅項

	二零一六年			二零一五年		
	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	12,178	5,809	17,987	11,689	5,482	17,171
海外	-	450	450	15	600	615
	<u>12,178</u>	<u>6,259</u>	<u>18,437</u>	<u>11,704</u>	<u>6,082</u>	<u>17,786</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。

8. 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
	<u>48,470</u>	<u>47,315</u>
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
	<u>48,470</u>	<u>43,853</u>

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（「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。

10. PULLMAN PATTAYA HOTEL G

Pullman Pattaya Hotel G過往一直由本集團透過其聯營公司Keencity Properties Limited所投資之泰國物業基金擁有。由於泰國證監會規例有所變動，該物業基金須按規定於二零一五年九月前終止。因此，於二零一五年四月，該酒店已自泰國物業基金轉入由Keencity Properties Limited相同投資者所擁有之一間泰國公司。於是項轉讓後，於會計賬目，該酒店被視為一項投資物業，而過往投資重估儲備已重新分類為物業重估儲備。

11. 應收賬款、墊款及預付款

應收賬款、墊款及預付款包括如下：

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

貿易及租賃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，貿易及租賃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
	<u>6,054</u>	<u>2,403</u>

12. 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）		
已收租賃按金	22,349	7,716
應計費用	6,914	5,881
貿易應付賬款	5,036	5,594
	<u>34,299</u>	<u>19,191</u>
應付賬款及應計費用（超過一年到期）		
已收租賃按金	49,889	53,299
	<u>84,188</u>	<u>72,490</u>

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
	<u>5,036</u>	<u>5,594</u>

13. 報告期後事項

於二零一六年五月九日，本公司全資附屬公司Pine International Limited訂立買賣協議，以出售Network Success Limited的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的任何稅項。Network Success Limited持有建昭有限公司已發行股本的50%，而建昭有限公司則直接持有解放大廈的物業，該物業位於廣州市越秀區解放南路151號。有關收購詳情已載於本公司日期為二零一六年五月九日的公告。

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%。

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。

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元（二零一五年：港幣18,000,000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。

僱員

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。僱員之薪酬乃按其工作表現及本集團之薪酬與花紅政策而釐定。

末期股息

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）。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。

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二零一六年九月五日（星期一）舉行。為確定出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由二零一六年九月一日至二零一六年九月五日（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二零一六年八月三十一日（星期三）下午四時三十分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二零一六年九月二十一日（星期三）。為確定有權獲發截至二零一六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。

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二零一六年九月十五日（星期四）下午四時三十分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

於截至二零一六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。

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、風險管理及內部監控系統，以及本集團截至二零一六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二零一六年三月三十一日止年度之財務業績並無異議。本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之初步業績公告內之數字經本公司外聘核數師核定與本集團於本財政年度綜合財務報表所載之數額一致。

承董事會命
董事總經理
吳繼泰

香港，二零一六年六月二十八日

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、吳燕安女士及李錦鴻先生，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。

* 僅供識別