

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)

截至二零一七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」)截至二零一七年三月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零一六年同期之比較數字如下：

綜合損益表

	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)

		截至三月三十一日止年度	
	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
經營溢利	3	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	<u>(44,971)</u>	<u>(44,013)</u>
除稅前溢利	7	931,920	439,392
稅項			
本期	8	(28,789)	(12,178)
遞延	8	<u>4,110</u>	<u>(6,259)</u>
年內溢利		<u>907,241</u>	<u>420,955</u>
應佔溢利：			
本公司股東		805,189	365,553
非控股權益		<u>102,052</u>	<u>55,402</u>
		<u>907,241</u>	<u>420,955</u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	10	<u>69.77</u>	<u>31.68</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至三月三十一日止年度
二零一七年 二零一六年
港幣千元 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

	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		6,675,600	6,353,900
聯營公司		1,069,978	1,178,575
可供銷售投資		428,680	387,533
就收購聯營公司額外權益已支付之按金		459,444	–
物業、機器及設備		1,842	1,474
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	11	30,566	52,128
可供銷售投資		85,060	80,529
按公平值列賬之金融資產		1,349	1,220
現金及銀行結存		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		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	12	51,633	49,889
有抵押銀行貸款		1,413,769	2,011,729
遞延稅項		47,503	54,031
		1,512,905	2,115,649
流動負債			
應付賬款及應計費用	12	34,530	34,299
有抵押銀行貸款		863,500	54,651
融資租賃責任		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

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，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（「香港財務報告準則」）及主要會計政策

編製綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法，與截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合財務報表所採用者一致，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，本集團已應用下列由香港會計師公會所頒佈且與其營運有關之香港財務報告準則之修訂。

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至二零一四年週期 之年度改進

於本年度應用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／或於綜合財務報表所載列之披露並無重大影響。

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之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。

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。

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：

- 除聯營公司投資外，所有資產分配至可申報及經營的分類。
- 除投資控股公司的應收賬款及應計項目外，所有債務分配至報告及經營分類。

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

	分類收入	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
香港	272,736	252,129
海外	22,313	6,583
	<u>295,049</u>	<u>258,712</u>

於二零一七年三月三十一日（二零一六年三月三十一日）

	分類資產	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
香港	7,401,660	6,722,819
海外	753,654	262,968
	<u>8,155,314</u>	<u>6,985,787</u>

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
	<u>295,049</u>	<u>258,712</u>

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)
可供銷售投資所確認之減值虧損	-	(17,477)
其他應收款之撤銷	(3,929)	-
出售附屬公司之收益	212,960	-
出售聯營公司之收益	2,201	-
聯營公司之減值虧損回撥	-	10,279
其他虧損	(2,413)	(3,010)
	<u>285,742</u>	<u>(9,265)</u>

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	—
	<u>44,971</u>	<u>44,013</u>

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

	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)	—	—	—
	<u>28,789</u>	<u>(4,110)</u>	<u>24,679</u>	<u>12,178</u>	<u>6,259</u>	<u>18,437</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。

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
	<u>50,778</u>	<u>48,470</u>
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
	<u>48,470</u>	<u>48,470</u>

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(「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，故並無呈列此兩個年度之每股攤薄盈利。

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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應收遞延租金	19,823	22,467
應收股息	—	15,983
其他按金及預付款	8,682	7,624
貿易及租賃應收賬款	2,061	6,054
	<u>30,566</u>	<u>52,128</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
	<u>2,061</u>	<u>6,054</u>

12. 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
貿易應付賬款	3,318	5,036
	<u>34,530</u>	<u>34,299</u>
應付賬款及應計費用（超過一年到期）		
已收租賃按金	51,633	49,889
	<u>86,163</u>	<u>84,188</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
	<u>3,318</u>	<u>5,036</u>

13. 報告期後事項

於二零一七年三月二十八日，本公司全資附屬公司Uniever Link Limited與獨立第三方訂立買賣協議，以收購本集團聯營公司的額外20%股本權益。該聯營公司為酒店投資公司，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。有關收購詳情已載於本公司於日期為二零一七年三月二十九日的公告及日期為二零一七年五月十六日的通函。

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。由於大部份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。

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13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。

僱員

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。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)。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。

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二零一七年九月五日(星期二)舉行。為確定出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由二零一七年八月三十一日至二零一七年九月五日(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二零一七年八月三十日(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二零一七年九月二十一日(星期四)。為確定有權獲發截至二零一七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。

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二零一七年九月十八日(星期一)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

於截至二零一七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、內部審核功能，以及本集團截至二零一七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二零一七年三月三十一日止年度之財務業績並無異議。本集團截至二零一七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，二零一七年六月二十六日

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