



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

Stock Code 股份代號 : 00224



ANNUAL REPORT **2008/2009** 年報

目錄

公司資料	2
董事總經理報告	3
董事會報告	8
董事履歷	14
企業管治報告	16
獨立核數師報告	21
綜合收益賬	23
綜合資產負債表	24
資產負債表	25
綜合現金流量表	26
綜合權益變動表	28
財務報表附註	30
集團物業一覽表	63
五年財務概要	64

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*

徐季英

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

吳繼泰

公司秘書

徐季英

往來銀行

泰國盤谷銀行有限公司

集友銀行有限公司

花旗銀行

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

翁家灼律師行

美富律師事務所

核數師

民信會計師事務所

註冊辦事處

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

香港主要辦事處

香港

中環

擺花街1號

一號廣場20樓

百慕達股份過戶登記總處

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke

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

www.pioneerglobalgroup.com

www.irasia.com/listco/hk/pioneer/index.htm

Bloomberg: 224:HK

Reuters: 0224.hk

董事總經理報告

業務回顧

二零零八年毫無疑問是全球經濟自「大蕭條」以來最為動盪的一年。在短短一年時間內，我們見證了巨大商品泡沫在二零零八年夏季將油價推高至每桶147美元，接著雷曼兄弟破產，以及幾乎所有西方各國主要銀行機構急需大規模財政援助，經濟瀕臨全面崩潰。自二零零八年第四季以來，全球各國央行向金融體系注入空前巨額之流動資金，以避免金融系統全面崩潰。儘管於二零零九年上半年，金融系統回穩似乎初見端倪，但這種所謂「大地回春」復甦並不牢固，西方國家之實體經濟仍然因破產增加、消費者需求下降及失業率上升而持續惡化。

在此艱難時期，本集團之表現仍令人十分滿意。於截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團出售澳門友邦廣場及九龍城廣場，並完成天樂廣場物業之銷售。於截至二零零九年三月底止財政年度，本集團之收益較二零零八年之港幣110,200,000元增加49.9%至港幣165,200,000元。收益增加乃由於資產管理費收入增加、出售澳門友邦廣場所得之應計利益金額以及出售九龍城廣場所得款項所致。期內之純利為港幣84,600,000元，而二零零八年則為港幣149,800,000元。期內純利下降主要由於投資物業之公平值減少港幣24,800,000元，而上一年度則錄得公平值收益港幣53,700,000元所致。

物業投資

於二零零八年九月五日，面積為437,000平方呎之澳門友邦廣場以作價港幣1,200,000,000元售出。該物業於二零零五年以港幣600,000,000元首次購入時為空置樓宇。於二零零六年經翻新工程及以其現有名稱重新推出市場後，友邦廣場在租戶組合及租金方面已成為澳門其中一幢具領先地位之甲級辦公室大廈。在出售時，該大廈已租出逾90%。此項交易為合營公司帶來總溢利港幣349,600,000元。作為合營公司之管理夥伴，本集團獲支付按夥伴所得溢利計算之應計利益金額港幣27,900,000元。此外，本集團亦因擁有合營公司25%權益而獲得溢利港幣87,400,000元（此溢利中之港幣70,400,000元已於先前之報告期內確認為重估收益）。

於二零零八年六月，本集團及其合營公司夥伴以代價港幣1,470,000,000元出售面積為640,000平方呎之九龍城廣場。因此，合營公司向本集團支付股息港幣35,100,000元。

董事總經理報告



怡和街68號

本集團管理並擁有面積為229,200平方呎之香港銅鑼灣怡和街68號物業30%權益。於本報告期末，該物業出租率為96.0%。儘管經濟下滑，本集團確信該物業之租賃需求仍然殷切，並對其長期價值持樂觀態度。



解放大廈 - 藝術圖片及示範單位

本集團應佔一半權益之合營公司擁有解放大廈，該大廈位於中國廣州，是一幢面積為11,500平方米之商業物業。按本集團之購買價計算，目前之租金收益率为8.7%。該大廈現正進行主要翻新工程，其大部份面積將被改建為酒店。

上海嘉華中心乃本集團透過一家聯營公司持有，是一幢位於上海，建築面積為750,000平方呎之商業大廈，為本集團貢獻港幣13,800,000元之溢利。

位於九龍觀塘之建生大廈租金收益為港幣17,500,000元，並繼續保持98.2%之高出租率。本集團位於北角城市花園中心商場之零售物業（建築面積為63,840平方呎）亦帶來港幣5,800,000元之租金收入。

董事總經理報告

酒店業投資

截至二零零八年十二月三十一日止十二個月，位於泰國芭堤雅之Aisawan Resort & Spa錄得收益272,900,000泰銖，較去年下跌22.4%（二零零七年：351,700,000泰銖）。同期經營毛利為148,600,000泰銖，而二零零七年則為216,400,000泰銖。年內泰國政局動盪，反政府示威者曾一度強佔曼谷國際機場，致使Aisawan Resort & Spa（以及泰國整體旅遊業）經營極其困難。曼谷機場長達一週之封鎖所造成之破壞尤其嚴重，因為封鎖中斷了東南亞其中一個最繁忙之航空樞紐之空運，而且導致大批遊客在傳統旅遊旺季來臨之際紛紛取消行程。

儘管泰國政治動盪，但國際級酒店卻繼續在泰國之主要旅遊目的地擴張。尤其是芭堤雅更吸納了大量投資，數家國際級酒店（如喜來登，希爾頓，假日酒店）已開業或定於明年開業。這些新酒店的開業，一如本公司在二零零三年收購並重整該物業品牌時所預期，意味著芭堤雅重拾最佳度假勝地之美譽。為了充分利用該旅遊景點持續轉好之形勢，並增強該渡假村之長期競爭力，本集團決定完成餘下之翻新計劃（本公司自二零零三年收購以來一直分階段進行），推出新客房、宴會廳及會議設施，以及新建海灘會所和游泳池。該渡假村在二零零九年第四季完成翻新計劃後，將由一家國際酒店營運商以國際5星級品牌管理。經過重整品牌後，本公司深信該渡假村將保持作為其中一項在芭堤雅市場有領導地位的物業。



Aisawan Resort & Spa

董事總經理報告

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商Dusit Thani Public Company Limited (「Dusit Thani」) 10.3%權益。截至二零零八年十二月三十一日止十二個月，Dusit Thani錄得收益3,730,000,000泰銖(二零零七年：3,310,000,000泰銖)，及純利216,600,000泰銖(二零零七年：121,900,000泰銖)。二零零八年錄得之純利主要由於出售土地獲得收益170,200,000泰銖。作為泰國著名酒店管理公司，Dusit Thani亦因政局動盪而受到沉重打擊。

Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited (本集團擁有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。該土地計劃發展為豪華渡假村連品牌住宅大廈。目前，本公司正與主要建築師／設計師及其他發展顧問落實合同，以開展規劃工作及物色豪華渡假村之酒店營運商。

前景

於二零零九年四月二十四日，本集團訂立一項臨時協議出售位於香港灣仔鷹君中心之物業單位(總建築面積約6,630平方呎)，售價為港幣48,900,000元。該物業於二零零五年以港幣34,000,000元購入。因此，出售將為整個物業持有期間產生除稅前歷史性溢利港幣14,900,000元，其中港幣11,800,000元將於下一個財政年度確認。

如前文所述，雖然全球金融體系似乎在今年上半年趨於穩定，但本公司認為，西方國家實體經濟仍在惡化，若斷言危機已結束實為時尚早。

再看本港，情況似乎較為樂觀。一方面，本公司對最近股市之升幅有所疑慮，但另一點無容置疑的是中國政府將不惜一切代價持續實施積極貨幣及財政刺激政策，以確保達到8%之經濟增長目標。最新數據顯示，中國銀行體系之貸款增長在二零零九年首六個月將突破人民幣6萬億元。隨著最近市場情緒之轉變，及全球投資者已接受低盈利預期，只要不發生任何災害，全球市場就會更趨樂觀，預期未來12個月經濟可以見底。經過長時間暫停之A股及H股招股活動之重新啟動亦令人充滿憧憬，因為等候上市之公司眾多，使監管機構能夠從中篩選最佳之公司上市。如果事實如此，則對中國及香港更屬利好。目前，中國及香港之物業市場已呈現復甦跡象。

泰國自二零零六年軍事政變以來一直飽受政局不穩之苦，當時他信總理被逐下台，造成日後反對他信之「黃衫軍」與支持他信之「紅衫軍」不斷展開鬥爭。在民眾強佔曼谷機場及兩名支持他信之總理在二零零八年底相繼辭任後，「黃衫軍」似乎暫時取得勝利。但最近「紅衫軍」又製造騷亂，顯示根本問題仍未解決。這些抗議活動導致原定於四月在芭堤雅召開之東盟首腦會議被取消以及其後曼谷之示威者遊行遭到鎮壓。所有這些事件都對泰國作為一個穩定與和平民主國家之美名造成損害。

儘管全球各地都存在諸多不確定因素，惟本公司之核心市場卻出現具吸引力之投資。由於去年及時售出本公司部份物業，本集團現時具備充裕財政能力抓緊該等商機。

董事總經理報告

流動資金及財務資源

於二零零九年三月三十一日，本集團財務狀況繼續保持穩健並維持大量未動用銀行融資。於結算日，本集團之總負債權益比率為7.8%（二零零八年三月三十一日：13.2%）。本公司之現金及現金等值物高於其外部負債，故目前為淨現金狀況。

僱員

於二零零九年三月三十一日，控股公司的受薪僱員人數為16人（二零零八年：17人）。本集團確保其僱員薪酬待遇具競爭力。本集團的薪酬與花紅制度乃按僱員工作表現釐定。

致謝

本人謹代表董事會對全體員工作出之貢獻深表謝意。

吳繼泰

董事總經理

香港，二零零九年七月二日

董事會報告

董事會欣然呈報本集團截至二零零九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12及27。本集團按主要業務劃分之營業額及對業績貢獻之分析載於財務報表附註2。

業績及股息

本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之業績載於第23頁之綜合收益賬。

中期股息每股股份港幣0.80仙，合共港幣6,155,000元已於二零零九年一月十二日支付。

董事建議就截至二零零九年三月三十一日止年度派發每股股份港幣1.50仙之末期股息（二零零八年：港幣1.50仙）。末期股息將於二零零九年九月十七日支付予於二零零九年九月十四日已登記為股東之人士。本公司將由二零零九年九月九日至二零零九年九月十四日（首尾兩日包括在內）止期間暫停辦理股份過戶登記手續。末期股息須待於應屆股東週年大會上通過普通決議案批准後方可作實。

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二零零九年九月八日（星期二）下午四時三十分之前送達本公司香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心46樓。

股本

本公司之股本於本財政年度概無變動。

儲備

本財政年度儲備變動詳情載於財務報表附註19。

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64頁。

固定資產

固定資產之變動詳情載於財務報表附註11。

主要附屬公司

有關主要附屬公司於二零零九年三月三十一日之詳情載於財務報表附註27。

貸款及借款

貸款及借款之詳情載於財務報表附註20。

主要客戶及供應商

於本財政年度，本集團之首五大客戶佔本集團營業額不到30%，本集團之首五大貨品及服務供應商佔本集團貨品及服務支出40%，而最大貨品及服務供應商則佔18%。

捐款

本財政年度內，本集團並無慈善捐款（二零零八年：港幣1,000元）。

董事

本財政年度內及截至本報告發表日期之在職董事為：

執行董事

吳汪靜宜

吳繼煒

吳繼泰

徐季英

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，徐季英女士及葉天賜先生將按序告退，惟合資格並願於應屆股東週年大會上膺選連任。概無擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事與本公司或其任何附屬公司訂立僱主不能於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

董事會報告

董事權益披露

於二零零九年三月三十一日，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《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。

本公司股份長倉

	個人權益	受控法團 持有之權益	家族信託 持有之權益	合計	%
吳汪靜宜	-	15,934,364 ¹	123,148,701 ³	139,083,065	18.08
吳繼泰	1,805,527	8,453,375 ²	27,537,243 ⁴	37,796,145	4.91
徐季英	600,750	-	-	600,750	0.08

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15,934,364股股份之權益。

² 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8,453,375股股份之權益。

³ 吳汪靜宜女士為唯一受益人之家族信託，持有合共123,148,701股股份。

⁴ 吳繼泰先生為受益人之家族信託，持有合共27,537,243股股份。

聯營公司股份長倉

公司名稱	董事名稱	受控法團 持有之股份數目	%
Grandsworth Pte. Ltd.	吳汪靜宜	1*	50.0
Grandsworth Pte. Ltd.	吳繼泰	1*	50.0
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Ltd.	吳汪靜宜	475,000*	47.5
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Ltd.	吳繼泰	475,000*	47.5
Keencity Properties Ltd.	吳汪靜宜	4,721,034*	47.5
Keencity Properties Ltd.	吳繼泰	4,721,034*	47.5
Pioneer iNetwork Ltd.	吳汪靜宜	1*	50.0
Pioneer iNetwork Ltd.	吳繼泰	1*	50.0

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

董事會報告

除上文所披露者外，於二零零九年三月三十一日，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。

股東權益披露

於二零零九年三月三十一日，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、相關股份或債券擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及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條置存之登記冊內之權益或長倉或淡倉。

股東於本公司股份之長倉

股東名稱	股份數目	%
Asset-Plus Investments Ltd.	68,076,076	8.85
Forward Investments Inc.	181,388,105	23.58
Intercontinental Enterprises Corporation	123,148,701 ¹	16.01
Prosperous Island Limited	65,939,293	8.57

¹ 吳汪靜宜女士為唯一受益人之家族信託，持有合共123,148,701股股份，與於「本公司股份長倉」所披露者相同。

除上文所披露者外，於二零零九年三月三十一日，就董事所知，概無其他人士（不包括本公司董事或主要行政人員）於本公司之股份、相關股份或債券擁有根據《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條置存之登記冊內之權益或長倉或淡倉。

購股權計劃

於二零零九年三月三十一日，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。

董事會報告

董事服務合約

概無董事與本集團任何成員公司訂立不可於一年內不作出賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

董事於合約之權益

於本財政年度，概無董事在本公司或其任何附屬公司訂立任何重大合約中直接或間接擁有任何重大權益。

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份之管理及行政合約。

優先認股權

在本公司註冊成立所在之司法權區百慕達並無任何優先認股權之規定。

公眾持股量

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

企業管治

本公司採納之主要企業管治常規詳情載於第16至20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。

關連人士交易

本集團與根據適用會計準則被視為「關連人士」之人士進行若干交易。該交易詳情載於財務報表附註26。

核數師

民信會計師事務所於二零零六年首次獲委任，以填補尚德會計師行辭任之空缺。截至二零零九年三月三十一日止年度之財務報表已經民信會計師事務所審核，民信會計師事務所將辭任及合資格膺選連任。重新委任民信會計師事務所為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席

吳汪靜宜

香港，二零零九年七月二日

董事履歷

執行董事

吳汪靜宜女士（主席）

六十三歲。一九八零年獲委任為董事並自一九九九年二月起成為本集團主席，為建生置業有限公司董事總經理，負責集團之物業管理。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二十年經驗。吳女士畢業於美國柏克萊大學，獲工商管理學士學位。彼為吳繼煒先生及吳繼泰先生之母親。

吳繼煒先生（副主席）

四十歲。一九九四年獲委任為董事，並於一九九六年八月出任本集團副主席。彼為基匯資本（一個房地產私人證券基金，主要投資於亞洲之房地產市場）之主席及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。彼曾擔任天安中國投資有限公司之獨立非執行董事至二零零七年七月。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碩士學位。彼為吳汪靜宜女士之兒子及吳繼泰先生之胞兄。

吳繼泰先生（董事總經理）

三十八歲。一九九四年獲委任為董事，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、Japan Opportunities Funds I and II、Home Inns & Hotels Management Inc.及港泰商會之董事。彼一直為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該公司於二零零零年七月進行私有化。吳先生於二零零五年七月聯合創立基匯資本，一個房地產私人證券基金，主要投資於亞洲之房地產市場。吳先生畢業於美國Brown University (Magna Cum Laude)，獲應用數學及經濟學士學位。吳先生加入本集團前曾於紐約Goldman, Sachs & Co.之結構財務部門及香港高盛（亞洲）有限責任公司之機構財務部門任職。彼為吳汪靜宜女士之兒子及吳繼煒先生之胞弟。

徐季英女士（公司秘書）

六十五歲。一九八四年獲委任為董事。徐女士負責本集團之日常運作，包括一般行政管理，以及負責公司秘書方面之事務。徐女士於一九八零年加入本集團前曾在銀行界任職三年。

獨立非執行董事

張惠彬博士，太平紳士

七十二歲。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。彼為Joy Harvest International Limited之主席。張博士在不同行業的高層管理方面擁有逾三十年經驗，包括於銀行擔任高級行政主管逾二十二年。彼亦為於聯交所主板上市之上海電氣集團股份有限公司及Prime Investments Holdings Limited的獨立非執行董事兼審核委員會主席。張博士亦為菲律賓首都銀行之資深顧問。彼現為香港董事學會之理事成員。張博士曾擔任Mission Hills Group之行政總裁及執行副主席，亦為東華三院之前董事及顧問。彼現為廣東省高爾夫球協會之副會長。張博士獲頒發上市公司非執行董事二零零二年度傑出董事獎項。

葉天賜先生

四十六歲。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。葉先生畢業於劍橋大學三一學院。葉先生主要為上市及非上市公司籌集資金及管理地產投資基金。彼為Altus Capital Limited之董事，參與香港多間公司之監察及管理企業財務及諮詢工作，並就物業投資提供建議。彼為白花油國際有限公司（於聯交所主板上市之公司）之獨立非執行董事及Japan Residential Assets Manager Limited（於新加坡上市之一間產業投資信託公司的管理人）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

五十五歲。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。陳先生現為於聯交所主板上市之亞洲金融集團（控股）有限公司的執行董事。彼亦為銀聯信託有限公司董事、香港人壽保險有限公司董事、中華總商會及香港潮州商會董事會成員。陳先生現任香泰貿易有限公司主席及中華企業家協會副會長。陳先生乃東華三院顧問局投票委員、港泰商會創會會員、香港外展訓練學校信託基金會委員及香港賽馬會音樂及舞蹈信託基金受託人之委員。陳先生亦獲委任為中國人民政治協商會議深圳市政協之香港委員、選舉委員會（金融界別）委員及香港特別行政區體育委員會委員、香港小交響樂團監察委員及香港理工大學工商管理研究院之榮譽顧問及香港棒球總會之名譽顧問。

企業管治報告

良好企業管治為實現有效管理、健康企業文化、成功業務增長及更高股東價值提供一個框架基礎。本集團之企業管治常規強調健全及高效之董事會，有效之內部監控及向股東負責。本公司經常對本集團之系統及監控進行檢討，以符合現行企業管治標準及要求。

企業管治常規

董事會已正式採用上市規則附錄14之企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）所載之良好管治原則。截至二零零九年三月三十一日止年度，本公司已採用及遵守適用之企業管治常規守則。

董事及有關僱員之證券交易守則

就本公司董事進行之證券交易，本公司已採納上市規則附錄10所載的標準守則。經向全體董事作出查詢後，本公司確認所有董事已於截至二零零九年三月三十一日止之年度內遵守標準守則所載之標準。

董事會

董事會負責管理及經營本公司及其附屬公司之業務事宜，包括釐定企業目標、業務策略及營運政策、控制營運及財務表現、設立合適政策管理風險以達到本集團之策略目標，以及確保本集團之營運乃根據法律架構及常規指引執行。董事會與管理層之間有清晰職責分工。董事會已將本集團之一般營運決策權授予管理層。董事會及管理層之職責已分別確立並以書面列載。

董事會現時由七位董事組成，包括四位執行董事及三位獨立非執行董事。董事之簡歷詳情（包括其姓名、職位及關係）載於第14至15頁。其中，吳汪靜宜女士為吳繼煒先生及吳繼泰先生之母親。除上述外，董事會成員並無與其他成員有關連。

根據上市規則第3.10條規定，獨立非執行董事須具備適當的專業資格，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有關彼等獨立性之確認書，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。

企業管治報告

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。每份董事會會議記錄之初稿於每次董事會會議結束後之合理時間內，先供全體董事傳閱以表達意見。

本財政年度內共舉行四次董事會會議，各董事之出席記錄載列如下：

董事	出席董事會 會議次數	出席率
執行董事		
吳汪靜宜 (主席)	4/4	100%
吳繼煒 (副主席)	2/4	50%
吳繼泰 (董事總經理)	4/4	100%
徐季英	4/4	100%
獨立非執行董事		
張惠彬博士，太平紳士	3/4	75%
葉天賜	4/4	100%
陳智文	4/4	100%

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，董事總經理則帶領管理層及主理本集團之日常業務營運。於回顧年內，本公司主席為吳汪靜宜女士，董事總經理則為吳繼泰先生。

非執行董事

獨立非執行董事獲特定委任年期，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。

企業管治報告

委任及重選董事

本公司並無成立提名委員會。董事會全體負責確保所有董事及高級行政人員乃適合及恰當人士，以及於股東週年大會上提名合適人士給予股東選舉，以填補臨時空缺或出任新增董事職位。於確認及評估一名候選董事是否適合擔任本公司董事時，董事會將考慮其專業知識、經驗、技能以及個人操守、誠信及可奉獻之時間。所有獲董事會委任之董事均須經股東於應屆股東週年大會上選舉。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，由三位獨立非執行董事，包括葉天賜先生（主席）、張惠彬博士，太平紳士、陳智文先生及一位執行董事吳繼泰先生組成。薪酬委員會現時之職權範圍及職責包括守則條文第B.1.3(a)至(f)段所載之內容。根據其職權範圍，薪酬委員會之主要職責為就有關本集團薪酬政策提出意見，制定及檢討所有董事及高級行政人員之薪酬組合。董事薪酬乃參考本公司業績及盈利率以及業內薪酬基準及現行市場狀況而釐定。

本財政年度內共舉行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	出席率
獨立非執行董事		
葉天賜（主席）	1/1	100%
張惠彬博士，太平紳士	1/1	100%
陳智文	1/1	100%
執行董事		
吳繼泰（董事總經理）	1/1	100%

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及高級行政人員於二零零九年之薪酬待遇及二零零八年度之花紅。

企業管治報告

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。審核委員會現時之職權範圍及職責包括守則條文C.3.3(a)至(n)段所載之內容。根據其職權範圍，審核委員會之主要職責為審閱本集團中期及年度財務報表、評估內部監控及風險管理制度之有效性，及監察本集團財務事宜。如審核委員會成員認為有需要，可要求召開會議。

本財政年度內共舉行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	出席率
獨立非執行董事		
張惠彬博士，太平紳士（主席）	2/2	100%
葉天賜	2/2	100%
陳智文	2/2	100%

審核委員會於年內審閱本集團之中期及年度財務報表及報告，以及與管理層及外聘核數師評估本集團之內部監控系統之有效性。

核數師酬金

於截至二零零九年三月三十一日止財政年度，本公司及其附屬公司就審核服務而支付之費用為港幣330,000元，此外，就其他非審核服務（如稅務合規）而支付之費用為港幣40,000元。

問責及審核

董事確認彼等編撰財務報表之責任。於編撰財務報表時，董事會已採用香港普遍採納之會計準則，貫徹使用合適之會計政策，以及作出合理審慎的判斷與估計。獨立核數師匯報之責任載於第21至22頁獨立核數師報告內。

企業管治報告

內部監控

董事會深知有責任維持穩健及有效之內部監控系統，以確保股東之投資及本公司資產得到妥善保障。內部監控系統乃根據風險評估方法而設計，以管理與本公司各項營運活動及在其環境內可能存在之相關風險。

於截至二零零九年三月三十一日止財政年度，董事會已透過審核委員會及外聘核數師對本集團內部監控（包括財務、營運及合規監控以及風險管理功能）之有效性進行檢討，並滿意內部監控程序之有效性及充分性。如有需要，本集團將不時執行有關進一步加強內部監控系統的建議，以適應不斷變化之業務環境。

與股東之溝通

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。有關股東週年大會之通函於股東週年大會舉行前最少二十個營業日寄發予所有股東，通函載列各建議議案之詳情及其他有關資料。根據上市規則之規定，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。本公司將聘請外部監票員以確保票數正確點算。

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按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。投資者及股東亦可到本公司網頁（www.pioneerglobalgroup.com或www.irasia.com/listco/hk/pioneer/index.htm）瀏覽以獲取企業及財務資料之副本。

獨立核數師報告

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)
之獨立核數師報告

本會計師行(以下簡稱「本行」)已審核載於第23至62頁建生國際集團有限公司之財務報表,其中包括於二零零九年三月三十一日之綜合資產負債表及公司資產負債表、本年度之綜合收益賬、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及重要會計政策概要及其他說明附註。

董事對財務報表之責任

貴公司董事須遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及按照香港公司條例之披露規定編製及真實而公平地呈列本財務報表。此責任包括設定、實施及貫徹與編製及真實而公平地列報財務報表相關之內部控制,以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述;選擇及應用適當之會計政策;及按情況作出合理之會計估計。

核數師之責任

本行之責任是根據本行之審核對本財務報表表達意見。根據百慕達一九八一年公司法第90條,本報告僅向全體股東作出,而不得作其他用途。本行不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

本行已按照香港會計師公會所頒佈之核數準則進行審核工作。該等準則要求本行遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定本財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及進行若干程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存在重大錯誤陳述之風險。於評估該等風險時,核數師會考慮與有關實體編製及真實而公平地呈列財務報表相關之內部監控,以設定適當之審核程序,但並非旨在就有關實體之內部監控之有效性發表意見。審核亦包括評估董事所採用之會計政策之合適性及所作出之會計估計之合理性,以及就財務報表之整體呈列方式作出評估。

本行相信,本行已獲得充足及適當之審核憑證,可為本行之審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

本行認為，財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零九年三月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

民信會計師事務所

執業會計師

香港灣仔告士打道38號

美國萬通大廈19樓

香港，二零零九年七月二日

綜合收益賬

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營業額			
本公司及附屬公司		119,038	61,886
應佔聯營公司部份		46,149	48,312
		165,187	110,198
本公司及附屬公司營業額	3	119,038	61,886
物業經營開支		(7,228)	(9,639)
僱員成本		(11,616)	(10,230)
折舊及攤銷		(2,870)	(3,047)
其他開支		(4,836)	(2,849)
		(26,550)	(25,765)
經營溢利		92,488	36,121
應佔聯營公司之溢利		8,568	47,060
投資物業公平值之變動	11	(24,800)	53,726
其他收益及虧損	4	(642)	32,537
財務費用		(2,939)	(6,470)
除稅前溢利	5	72,675	162,974
稅項			
本期	6	(1,499)	(3,379)
遞延	6	13,446	(9,785)
年內溢利		84,622	149,810
應佔溢利：			
少數股東權益		(71)	664
股東應佔溢利		84,693	149,146
		84,622	149,810
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(港幣仙)	9	11.01	19.39

綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業	11	453,800	555,600
聯營公司	12	592,524	791,952
可供銷售投資	13	150,164	245,332
物業、機器及設備	11	18,386	20,762
租賃土地	11	10,648	10,885
其他資產		1,447	1,447
		1,226,969	1,625,978
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	14	24,612	13,127
按公平值列賬之金融資產	15	32,262	6,288
現金及銀行結存	17	161,902	22,367
		218,776	41,782
總資產		1,445,745	1,667,760
權益			
股本			
股本	18	76,935	76,935
儲備	19	1,187,648	1,305,938
股東資金			
股東資金		1,264,583	1,382,873
少數股東權益		13,775	15,986
權益總額		1,278,358	1,398,859
負債			
非流動負債			
有抵押銀行貸款	20	78,100	93,050
遞延稅項	21	48,841	62,287
		126,941	155,337
流動負債			
應付賬款及應計費用	22	14,333	20,513
有抵押銀行貸款	20	22,100	89,513
稅項負債		4,013	3,538
		40,446	113,564
總負債		167,387	268,901
總權益及負債		1,445,745	1,667,760

資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司	16	770,022	944,855
聯營公司	12	40,794	40,783
可供銷售投資	13	30,481	5,468
		841,297	991,106
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款		1,686	1,140
按公平值列賬之金融資產	15	20,164	234
現金及銀行結存	17	135,143	18,871
		156,993	20,245
總資產		998,290	1,011,351
權益			
股本	18	76,935	76,935
儲備	19	921,261	924,422
權益總額		998,196	1,001,357
負債			
流動負債			
應付賬款及應計費用		387	424
有抵押銀行貸款	20	-	9,863
稅項退還		(293)	(293)
總負債		94	9,994
總權益及負債		998,290	1,011,351

綜合現金流量表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
經營業務之現金流量		
除稅前溢利	72,675	162,974
應佔聯營公司溢利淨額	(8,568)	(47,060)
其他收益及虧損	642	(32,537)
投資物業公平值減少／(增加)	24,800	(53,726)
折舊及攤銷	2,870	3,047
利息收入	(3,856)	(975)
利息開支	2,939	6,470
股息收入		
— 上市	(5,541)	(8,928)
— 非上市	(38,828)	(7,636)
應收賬款、墊款及預付款減少／(增加)	561	(4,815)
應付賬款及應計費用增加／(減少)	2,438	(439)
經營業務所得現金	50,132	16,375
已付香港利得稅	(983)	(782)
退回香港利得稅	29	349
已付海外利得稅	(70)	(30)
經營業務所得現金淨額	49,108	15,912
投資業務之現金流量		
已收利息	3,324	975
已收股息	26,253	16,564
投資物業：		
購入投資物業	—	(12,274)
出售投資物業收取之按金	—	7,860
出售投資物業所得款項	69,806	—
聯營公司：		
聯營公司墊款	(3,131)	(24,719)
聯營公司之分派	171,520	46,536
於聯營公司之新投資	—	(180,000)
可供銷售投資：		
購入可供銷售投資	(32,759)	(15,026)
購入可供銷售投資支付之按金	(12,649)	—
可供銷售投資之分派	754	78,045
出售可供銷售投資所得款項	2,583	64,327

綜合現金流量表

截至二零零九年三月三十一日止年度

附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
物業、機器及設備：		
購入物業、機器及設備	(257)	(1,400)
出售物業、機器及設備所得款項	-	290
購入其他資產	(3,013)	(429)
按公平值列賬之金融資產：		
購入金融資產	(44,565)	(805)
出售金融資產所得款項	15,673	1,684
投資業務所得／(所用) 現金淨額	193,539	(18,372)
融資業務之現金流量		
已付利息	(3,069)	(6,635)
分派予少數股東	(735)	(703)
少數股東墊款	800	-
已付股東股息	(17,695)	(17,695)
籌集銀行貸款	-	34,107
償還銀行貸款	(82,363)	-
融資業務(所用)／所得現金淨額	(103,062)	9,074
現金及現金等值物之增加淨額	139,585	6,614
年初之現金及現金等值物	22,367	15,568
匯率轉變之影響	(50)	185
年終之現金及現金等值物	161,902	22,367
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結存、現金及三個月內到期之銀行存款	17	22,367

綜合權益變動表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益								
	股本	股本溢價	資本儲備 及可分派		投資 重估儲備	留存盈餘	合計	少數 股東權益	總權益
			盈餘	匯兌儲備					
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	
於二零零七年四月一日	76,935	307,687	41,242	16,165	227,658	494,761	1,164,448	15,332	1,179,780
可供銷售投資之公平值變動									
– 附屬公司	-	-	-	-	(18,023)	-	(18,023)	-	(18,023)
– 少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	693	693
– 聯營公司	-	-	-	-	105,284	-	105,284	-	105,284
兌換以下公司折算									
– 附屬公司	-	-	-	103	-	-	103	-	103
– 聯營公司	-	-	-	(390)	-	-	(390)	-	(390)
直接於權益確認之淨收益/(虧損)	-	-	-	(287)	87,261	-	86,974	693	87,667
權益持有人應佔溢利	-	-	-	-	-	149,146	149,146	664	149,810
年內已確認之總收益/(虧損)	-	-	-	(287)	87,261	149,146	236,120	1,357	237,477
分派予少數股東	-	-	-	-	-	-	-	(703)	(703)
已付二零零七年末期股息	-	-	-	-	-	(11,540)	(11,540)	-	(11,540)
已付二零零八年中期股息	-	-	-	-	-	(6,155)	(6,155)	-	(6,155)
於二零零八年三月三十一日	76,935	307,687	41,242	15,878	314,919	626,212	1,382,873	15,986	1,398,859

綜合權益變動表

截至二零零九年三月三十一日止年度

本公司股東應佔權益									
	股本	股本溢價	資本儲備 及可分派 盈餘	匯兌儲備	投資 重估儲備	留存盈餘	合計	少數 股東權益	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
於二零零八年四月一日	76,935	307,687	41,242	15,878	314,919	626,212	1,382,873	15,986	1,398,859
可供銷售投資之公平值變動									
– 附屬公司	-	-	-	-	(145,631)	-	(145,631)	-	(145,631)
– 少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	(2,205)	(2,205)
– 聯營公司	-	-	-	-	(30,402)	-	(30,402)	-	(30,402)
兌換以下公司折算									
– 附屬公司	-	-	-	(50)	-	-	(50)	-	(50)
– 聯營公司	-	-	-	(9,205)	-	-	(9,205)	-	(9,205)
直接於權益確認之淨虧損	-	-	-	(9,255)	(176,033)	-	(185,288)	(2,205)	(187,493)
權益持有人應佔溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	84,693	84,693	(71)	84,622
年內已確認之總收益/(虧損)	-	-	-	(9,255)	(176,033)	84,693	(100,595)	(2,276)	(102,871)
分派予少數股東	-	-	-	-	-	-	-	(735)	(735)
少數股東之貢獻	-	-	-	-	-	-	-	800	800
已付二零零八年末期股息	-	-	-	-	-	(11,540)	(11,540)	-	(11,540)
已付二零零九年中期股息	-	-	-	-	-	(6,155)	(6,155)	-	(6,155)
於二零零九年三月三十一日	76,935	307,687	41,242	6,623	138,886	693,210	1,264,583	13,775	1,278,358

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策

(a) 一般資料

建生國際集團有限公司乃於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。本公司透過其附屬公司及聯營公司營運之主要業務載述於附註12及27。

(b) 遵例聲明

本財務報表已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，該統稱包括所有適用的香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。本財務報表並符合上市規則中適用的披露規定。

於本年度，本集團已採納於二零零八年四月一日開始之會計期間生效及與本集團營運有關之經修訂香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（下文統稱為「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號修訂本	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量 及香港財務報告準則第7號金融工具： 披露－金融資產重新歸類之修訂
-------------------------------	---

然而，採納該等新香港財務報告準則對本集團之會計政策或業績及財務狀況並未產生任何重大影響。

本集團並無提早採納以下已頒佈但未生效而與本集團營運有關之新訂及經修訂準則及詮釋。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈報 ⁽¹⁾
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ⁽¹⁾
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ⁽²⁾
香港會計準則第32及1號（修訂本）	可沽出之金融工具及於清盤時所產生之責任 ⁽¹⁾
香港會計準則第39號修訂本	合資格對沖之項目 ⁽²⁾
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之 投資成本 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ⁽²⁾
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具之改善披露 ⁽¹⁾

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(b) 遵例聲明 (續)

香港財務報告準則第8號	經營分部 ⁽¹⁾
香港 (國際財務報告詮釋委員會)	房地產建設協議 ⁽¹⁾
— 詮釋第15號	
香港 (國際財務報告詮釋委員會)	境外業務之淨投資對沖 ⁽³⁾
— 詮釋第16號	
香港 (國際財務報告詮釋委員會)	向擁有人分派非現金資產 ⁽²⁾
— 詮釋第17號	
香港 (國際財務報告詮釋委員會)	從客戶轉讓資產 ⁽⁴⁾
— 詮釋第18號	

⁽¹⁾ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁽²⁾ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁽³⁾ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

⁽⁴⁾ 於二零零九年七月一日或之後收取從客戶轉讓資產後生效

本公司董事估計採納該等香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

(c) 財務報表編製基準

截至二零零九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」) 以及本集團於聯營公司之權益。

本綜合財務報表乃以歷史成本作為編製基準，惟如下列會計政策所闡述，投資物業、可供銷售投資及按公平值列賬之金融資產乃按其公平值列賬。

按香港財務報告準則之要求，在編製財務報表時，管理層須作判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策實施以及所申報之資產及負債、收入及支出等數額。有關估計及假設乃根據過往之經驗及管理層相信於該等情況下屬合理之多項因素而作出，而在未有其他資料來源的情況下，有關結果成為判斷資產及負債賬面值之基準。實際數字或會有別於估計數字。

本公司就有關估計及假設持續進行檢討。會計估計之變動如僅影響當期業績，則有關會計估計變動將於當期確認。如該項會計估計變動影響當期及以後期間，則有關會計估計變動將於當期及以後期間確認。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(d) 附屬公司

根據香港公司條例，附屬公司乃指本集團直接或間接持有其過半數已發行股本，或控制其多於半數投票權，或控制其董事會組合之公司。倘本公司有權直接或間接控制其財務及營運政策，並可從其業務中得益，則該附屬公司即被視為受本公司控制。

於受控制附屬公司之投資會自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重大交易、結餘及已變現盈餘及虧損經已悉數抵銷。少數股東權益指本集團不獲分佔之附屬公司業績及資產淨值部份。

於本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資乃按成本除去減值虧損列賬，惟分類為持作銷售之投資則除外。

(e) 聯營公司

聯營公司乃指本集團或本公司可以對其管理層發揮重大影響力之公司，包括參與其財務及經營決策之決定，惟並非控制或共同控制管理層之公司。

於聯營公司之投資是按權益法於綜合財務報表列賬，並先以成本值列賬，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。綜合收益賬包括本集團所佔聯營公司於收購後之除稅後年度業績，及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。

本集團於聯營公司之投資於本公司之資產負債表內按成本值減去減值虧損列賬，惟分類為持作銷售則除外。

(f) 商譽

商譽指業務合併或於聯營公司投資之成本超逾本集團應佔被收購公司可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額之權益。商譽以成本減累計減值虧損列賬。

本集團於被收購公司可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額之權益超逾業務合併或於聯營公司投資之成本而產生之差額，立即在收益賬內確認。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(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／或用於資本增值目的。投資物業按公平值在資產負債表內列賬。任何因公平值變動而產生之收益或虧損於收益賬內確認。

(h) 物業、機器及設備

物業、機器及設備在資產負債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下述方法攤銷計算：

樓宇	年率4%	直線法
其他	年率10-25%	餘額遞減法

(i) 證券投資

於證券之投資（於附屬公司及聯營公司之投資除外）分為兩類：按公平值列賬之金融資產及可供銷售投資。按公平值列賬之金融資產按公平值列賬，公平值之變動於收益賬中確認。可供銷售投資按公平值列賬，公平值之變動於權益中確認。

(j) 資產減值

於每個結算日，本集團審閱有形資產及無形資產（於金融資產、附屬公司及聯營公司之投資除外）之賬面值，以決定是否有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。減值虧損乃於收益賬中確認。

倘減值虧損其後逆轉，該資產之賬面值將增加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金額。減值虧損之逆轉乃於收益賬確認為收益，惟可供銷售投資則除外。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

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份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) 租賃土地

租賃土地指於購入由承租人佔用之物業之長期權益時須先支付之金額。租賃土地按成本值列賬，並於租約期內按直線法攤銷，攤銷金額列入收益賬中，若涉及減值，該減值將於收益賬內支銷。

(l) 外幣換算

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

外幣結算之交易按交易日之適用匯率記錄。於結算日凡以外幣結算之貨幣資產與負債均按該日之適用匯率換算。兌換差額均於收益賬內處理。按公平價值列賬且按外幣列值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日匯率重新換算，而以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

於綜合賬目時，海外附屬公司及聯營公司之收益賬會按年內加權平均匯率換算為港幣，而其資產負債表則按結算日匯率換算為港幣。因換算而產生之匯兌差額均撥入匯兌儲備處理。

(m) 收益確認

(i) 租金收入

租金收入於租約期按直線法確認。

(ii) 服務提供

服務收入乃於提供服務並向客戶發出賬單時確認。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(m) 收益確認 (續)

(iii) 股息收入

上市投資之股息收入於所投資之股份除息時確認，而非上市投資之股息收入則於本集團確立收取股息之權利時確認。

(iv) 利息收入

利息收入以時間比例確認。

(n) 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收益賬內予以確認。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。

(o) 稅項

所得稅開支乃指本期應付稅項及遞延稅項之總額。本期應付稅項根據應課稅溢利，按結算日已頒佈或實際頒佈之稅率計算。遞延稅項採用負債法就資產及負債之稅基與其在財務報表之賬面值兩者之暫時差異予以確認。遞延稅項資產僅於有未來應課稅溢利與可動用之暫時差異抵銷時確認。

(p) 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、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。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(q) 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。

所有其他借貸成本於其產生期間於收益賬確認。

2. 分類資料

分類資料乃以本集團之主要業務及所在地區呈列。

業務分類

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
分類營業額						
本公司及附屬公司	70,779	44,347	48,259	17,539	119,038	61,886
分類業績	45,148	19,533	47,467	16,894	92,615	36,427
未分配企業開支					(127)	(306)
經營溢利					92,488	36,121
應佔聯營公司之溢利	8,568	47,060	-	-	8,568	47,060
投資物業公平值之變動	(24,800)	53,726	-	-	(24,800)	53,726
其他收益及虧損	3,633	(1,643)	(4,275)	34,180	(642)	32,537
財務費用					(2,939)	(6,470)
稅項					11,947	(13,164)
少數股東權益					71	(664)
股東應佔溢利					84,693	149,146

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

2. 分類資料 (續)

分類資產及負債

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
分類資產	533,765	659,296	319,456	216,512	853,221	875,808
投資於聯營公司	592,524	791,952	-	-	592,524	791,952
綜合資產總值					1,445,745	1,667,760
分類負債	(164,001)	(259,447)	(1,958)	(1,994)	(165,959)	(261,441)
未分配企業負債					(1,428)	(7,460)
綜合負債總值					(167,387)	(268,901)
其他資料						
資本開支	15,662	209,934	77,582	-	93,244	209,934
折舊及攤銷	2,870	3,047	-	-	2,870	3,047

地區分類

就地區分類而言，分類收益按客戶之所在地區劃分。分類資產按資產所在地區劃分。海外分類包括中國、泰國、馬來西亞及美國。

	按地區分類之營業額		分類資產	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
香港	83,635	52,380	759,854	747,793
海外	35,403	9,506	93,367	128,015
	119,038	61,886	853,221	875,808

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

3. 營業額

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
租金收入	29,011	27,851
物業開支收回	2,683	3,020
資產管理費收入	10,351	5,281
顧問費收入	-	8,190
應計利益收入	28,734	-
股息收入	44,369	16,564
利息收入	3,856	975
其他	34	5
	119,038	61,886

4. 其他收益及虧損

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
出售投資之(虧損)/收益淨額	(886)	33,917
出售投資物業及其他固定資產之收益/(虧損)	159	(46)
金融資產之公平值(減少)/增加	(3,389)	1,142
可供銷售投資之減值虧損撥備	-	(2,047)
其他資產之減值虧損撥備	-	(429)
其他收益及虧損	3,474	-
	(642)	32,537

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

5. 除稅前溢利

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 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	2,939	6,470
僱員成本（包括董事酬金）		
薪金、工資及其他福利	11,464	10,070
退休金計劃供款	152	160
核數師酬金	330	342
折舊及攤銷	2,870	3,047
僱員長期服務金支出撥備	51	184
兌換虧損	340	96
並已計入：		
投資物業租金收入	29,011	27,851
減：直接支出	(3,516)	(5,978)
上市投資收入	5,541	8,928
非上市投資收入	38,828	7,636
利息收入	3,856	975

6. 稅項

(a) 稅項

	二零零九年			二零零八年		
	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	1,429	(13,446)	(12,017)	2,084	9,885	11,969
— 上年度撥備不足／ (超額撥備)	-	-	-	1,271	(100)	1,171
海外						
— 本年度撥備	44	-	44	24	-	24
— 上年度撥備不足	26	-	26	-	-	-
	1,499	(13,446)	(11,947)	3,379	9,785	13,164

香港利得稅乃根據年內估計香港應課稅溢利按稅率16.5%（二零零八年：17.5%）計算。海外稅項按有關國家的適用稅率撥備。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

6. 稅項 (續)

(b) 會計溢利與稅項(抵免)/支出對賬

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
除稅前溢利	72,675	162,974
減：應佔聯營公司溢利	(8,568)	(47,060)
本公司及其附屬公司應佔之除稅前溢利	64,107	115,914
以適用稅率16.5% (二零零八年：17.5%) 計算之稅項	10,578	20,285
不可抵扣稅項之支出	737	1,458
無須課稅之收益	(22,194)	(8,666)
未確認本年度稅損抵免	310	991
動用以往未確認稅損抵免	(1,576)	(1,830)
年內未確認遞延稅項負債/(資產)	198	(245)
往年撥備不足	-	1,171
稅項(抵免)/支出	(11,947)	13,164

7. 股東應佔溢利

截至二零零九年三月三十一日止年度本公司財務報表中本公司權益持有人應佔本年度溢利為港幣21,147,000元(二零零八年：港幣20,309,000元)。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

8. 股息

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
中期股息每股普通股港幣0.80仙 (二零零八年：港幣0.80仙)	6,155	6,155
擬派末期現金股息每股普通股港幣1.50仙 (二零零八年：港幣1.50仙)	11,540	11,540
	17,695	17,695

年內以現金支付之股息如下：

截至二零零九年三月三十一日止年度(二零零八年)之中期股息	6,155	6,155
截至二零零八年三月三十一日止年度(二零零七年)之末期股息	11,540	11,540
	17,695	17,695

董事會擬派二零零九年末期現金股息每股普通股港幣1.50仙(二零零八年：港幣1.50仙)，須由股東於應屆股東週年大會上通過後方可作實。

9. 每股盈利

每股盈利按股東應佔溢利港幣84,693,000元(二零零八年：港幣149,146,000元)及年內已發行股份數目769,359,104股(二零零八年：769,359,104股)計算。

由於本公司於截至二零零九年三月三十一日及二零零八年三月三十一日止年度均無攤薄潛在普通股，故並無呈列此兩年的每股攤薄盈利。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

10. 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	二零零九年 合計 港幣千元
執行董事					
吳汪靜宜	50	1,800	120	12	1,982
吳繼煒	50	420	-	-	470
吳繼泰	50	2,520	1,200	12	3,782
徐季英	50	180	30	9	269
獨立非執行董事					
張惠彬	80	-	-	-	80
陳智文	80	-	-	-	80
葉天賜	80	-	-	-	80
總額	440	4,920	1,350	33	6,743

	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	二零零八年 合計 港幣千元
執行董事					
吳汪靜宜	50	1,800	120	12	1,982
吳繼煒	50	420	-	-	470
吳繼泰	50	2,520	255	12	2,837
徐季英	50	153	24	8	235
獨立非執行董事					
張惠彬	80	-	-	-	80
陳智文	80	-	-	-	80
葉天賜	80	-	-	-	80
總額	440	4,893	399	32	5,764

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

10. 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三位董事（二零零八年：三位董事），其酬金詳情載列於上文。其餘兩位（二零零八年：兩位）最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,524	1,493
花紅	756	247
退休金計劃供款	24	24
	2,304	1,764

屬於酬金組別內之最高薪酬僱員人數分列如下：

	二零零九年	二零零八年
港幣元		
0 – 1,000,000	1	1
1,000,001 – 2,000,000	1	1

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

11. 固定資產

(a) 投資物業

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於二零零八年三月三十一日（二零零七年三月三十一日）	555,600	489,600
添置	-	12,274
出售	(77,000)	-
重估	(24,800)	53,726
於二零零九年三月三十一日（二零零八年三月三十一日）	453,800	555,600

投資物業包括下列各項：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
估值：		
香港租賃物業－長期	149,200	241,300
香港租賃物業－中期	297,100	305,600
在中國大陸有長期租約之物業	7,500	8,700
	453,800	555,600

投資物業於二零零九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按公開市值基準估值。

(b) 租賃土地

本集團於租賃土地及土地使用權之權益為預付經營租賃費及其賬面淨值分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
香港，按下列年期持有：		
超過50年	10,648	10,885

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

11. 固定資產 (續)

(c) 物業、機器及設備

	樓宇 港幣千元	其他資產 港幣千元	合計 港幣千元
成本值			
於二零零七年三月三十一日	11,832	19,736	31,568
添置	–	1,400	1,400
出售	–	(955)	(955)
於二零零八年三月三十一日	11,832	20,181	32,013
添置	–	257	257
於二零零九年三月三十一日	11,832	20,438	32,270
累計折舊			
於二零零七年三月三十一日	946	8,113	9,059
本年度支出	474	2,337	2,811
出售	–	(619)	(619)
於二零零八年三月三十一日	1,420	9,831	11,251
本年度支出	473	2,160	2,633
於二零零九年三月三十一日	1,893	11,991	13,884
賬面淨值			
於二零零九年三月三十一日	9,939	8,447	18,386
於二零零八年三月三十一日	10,412	10,350	20,762

其他資產包括租賃物業裝修、傢俬及裝置，以及汽車。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

12. 聯營公司

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本集團		
成本值	195,588	195,588
撇除商譽	(3,029)	(3,029)
減值虧損	(18,588)	(18,588)
匯兌儲備	2,931	12,136
應佔收購後溢利	130,133	221,129
應佔投資重估儲備	169,984	200,386
應佔資產淨值	477,019	607,622
聯營公司欠款	124,319	188,966
聯營公司貸款	(8,814)	(4,636)
	592,524	791,952
本公司		
成本值	2,093	2,093
聯營公司欠款	38,701	38,690
	40,794	40,783

聯營公司欠款／貸款乃無抵押、免息及無固定還款期限。聯營公司欠款／貸款之賬面值與其公平值相若。

(a) 主要聯營公司

名稱	註冊成立國家	聯營公司之投資	本集團實質持有權益		
			投資	聯營公司	已發行股本
Causeway Bay 68 Ltd	英屬處女群島	香港怡和街68號	30.0%	30.0%	港幣180,000,000元
Keencity Properties Ltd	英屬處女群島	泰國芭堤雅 Aisawan Resorts	49.5%	49.5%	9,939,020美元
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Ltd	泰國	酒店營運業務	49.5%	49.5%	20,000,000泰銖

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

12. 聯營公司 (續)

(a) 主要聯營公司 (續)

名稱	註冊成立國家	聯營公司之投資	本集團實質持有權益		
			投資	聯營公司	已發行股本
Pioneer iNetwork Ltd	香港	Dusit Thani Public Company Ltd 之10%上市股份及 Gateway China Fund I之5%股份	50.0%	50.0%	港幣2元
Right Cheer Ltd	香港	中國廣州解放大廈	50.0%	50.0%	港幣2元
Strand Hotels International Ltd	英屬處女群島	三家位於緬甸之酒店	14.0%	28.0%	11,101,191美元
Tidefull Investment Ltd	利比里亞	中國上海嘉華中心	7.7%	50.0%	2股已繳足無面值
Valuedrive Investments Ltd	英屬處女群島	澳門友邦廣場	25.0%	50.0%	港幣10元

(b) 有關本集團聯營公司之財務資料摘要載列如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
總資產	2,846,182	3,447,504
總負債	(1,489,597)	(1,928,239)
資產淨值	1,356,585	1,519,265
收益	119,271	106,011
本年度(虧損)/溢利	(108,350)	156,862

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

13. 可供銷售投資

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本集團		
上市投資		
在香港	66,982	127,224
香港以外地區	33,787	16,998
非上市投資		
在香港	1,864	21,029
香港以外地區	47,531	80,081
	150,164	245,332
本公司		
上市投資		
在香港	5,290	2,792
香港以外地區	25,191	2,676
	30,481	5,468

可供銷售投資以公平值列賬。上市投資之公平值乃根據市值計算。非上市投資根據相關投資估值。

14. 應收賬款、墊款及預付款

應收賬款、墊款及預付款包括下列各項：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收購可供銷售投資之按金	12,649	—
收購物業之按金	5,481	7,431
其他按金及預付款	5,030	4,919
貿易及租金應收賬款	1,452	777
	24,612	13,127

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

14. 應收賬款、墊款及預付款 (續)

於三月三十一日，貿易及租金應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
0-30天	498	755
31-60天	455	-
61-90天	455	-
90天以上	44	22
	1,452	777

本集團僅給予貿易客戶平均30天之信貸期。本集團認為上述貿易及租金應收賬款可全數收回。

15. 按公平值列賬之金融資產

本集團

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
上市股份 (按市值)		
在香港	29,317	371
香港以外地區	2,945	5,917
	32,262	6,288

本公司

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
上市股份 (按市值)		
在香港	20,164	234

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

16. 附屬公司

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非上市股份（按成本值）	424,433	424,433
附屬公司欠款	391,255	566,088
減值撥備	(45,666)	(45,666)
	770,022	944,855

附屬公司之欠款乃無抵押、不計利息及無固定還款期。附屬公司之欠款之賬面值與其公平值相若。主要附屬公司一覽表載列於附註27。

17. 現金及銀行結存

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本集團		
銀行結存及現金	51,976	2,686
短期銀行存款	109,926	19,681
	161,902	22,367
本公司		
銀行結存及現金	26,817	191
短期銀行存款	108,326	18,680
	135,143	18,871

短期銀行存款之實際利率為1.61%（二零零八年：2.43%）。該等資產之面值與其公平值相若。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

17. 現金及銀行結存 (續)

現金及銀行結存以下列貨幣持有：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本集團		
港幣元	53,890	3,190
美元	108,012	19,105
其他	-	72
	161,902	22,367
本公司		
港幣元	36,292	191
美元	98,851	18,680
	135,143	18,871

18. 股本

	每股面值 港幣0.10元 之股份數目	港幣千元
法定		
於二零零九年三月三十一日及二零零八年三月三十一日	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足		
於二零零九年三月三十一日及二零零八年三月三十一日	769,359,104	76,935

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

19. 儲備

本集團

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
股本溢價	307,687	307,687
股本儲備及可分派盈餘	41,242	41,242
匯兌儲備	6,623	15,878
投資重估儲備	138,886	314,919
留存盈餘	693,210	626,212
	1,187,648	1,305,938

本公司

	股本溢價 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
於二零零七年三月三十一日	307,687	381,051	231,915	5,658	926,311
本年度溢利	-	-	20,309	-	20,309
已付截至二零零七年三月三十一日 止年度之末期股息	-	-	(11,540)	-	(11,540)
已付截至二零零八年三月三十一日 止年度之中期股息	-	-	(6,155)	-	(6,155)
於出售可供銷售投資時撥回	-	-	-	(7,905)	(7,905)
可供銷售投資重估	-	-	-	3,402	3,402
於二零零八年三月三十一日	307,687	381,051	234,529	1,155	924,422
於二零零八年三月三十一日	307,687	381,051	234,529	1,155	924,422
本年度溢利	-	-	21,147	-	21,147
已付截至二零零八年三月三十一日 止年度之末期股息	-	-	(11,540)	-	(11,540)
已付截至二零零九年三月三十一日 止年度之中期股息	-	-	(6,155)	-	(6,155)
減值虧損撥回	-	-	-	374	374
可供銷售投資重估	-	-	-	(6,987)	(6,987)
於二零零九年三月三十一日	307,687	381,051	237,981	(5,458)	921,261

於結算日，依據百慕達公司法計算，本公司可分派予股東之儲備合共港幣619,032,000元（二零零八年：港幣615,580,000元）。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

20. 有抵押銀行貸款

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本集團		
流動		
按要求償還	22,100	89,513
非流動		
於超過一年但不超過兩年內償還	17,000	76,050
於超過兩年但不超過五年內償還	61,100	17,000
	78,100	93,050
本公司		
流動		
按要求償還	-	9,863

所有銀行貸款均以港幣計值（二零零八年：所有銀行貸款均以港幣計值）。於結算日之實際利率為1.40%（二零零八年：2.93%）。銀行貸款之賬面值與其根據現行市場利率之公平值相若。

21. 遞延稅項

本年度及過往年度於綜合資產負債表確認之遞延稅項負債組成部分及其變動如下：

	投資物業重估 港幣千元	加速稅項折舊 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零七年三月三十一日	49,230	3,272	52,502
扣除自收益賬	9,058	727	9,785
於二零零八年三月三十一日	58,288	3,999	62,287
於二零零八年三月三十一日	58,288	3,999	62,287
扣除自收益賬	(3,894)	(196)	(4,090)
出售投資物業時撥回	(5,334)	(814)	(6,148)
利得稅稅率變動	(3,026)	(182)	(3,208)
於二零零九年三月三十一日	46,034	2,807	48,841

本集團可用作抵銷未來應課稅溢利之稅項虧損為港幣33,309,000元（二零零八年：港幣41,371,000元）。因未來溢利來源存有未能預計之因素而未有就此確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

22. 應付賬款及應計費用

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應付賬款及應計費用包括下列各項：		
已收租金按金	8,559	7,265
出售投資物業之已收按金	-	7,860
長期服務金撥備	1,945	1,894
應計費用	2,486	2,512
貿易應付款項	1,343	982
	14,333	20,513

於三月三十一日，貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
0-30天	678	683
31-60天	183	-
61-90天	183	-
90天以上	299	299
	1,343	982

貿易應付款項乃免息及平均期限為三個月。

23. 擔保與承擔

	本集團		本公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 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	-	-	100,200	182,563
— 水電按金擔保	160	160	-	-
承擔				
— 未來最低租金款項總額				
— 不超過一年	1,842	1,440	-	-
— 超過一年但不超過五年	3,128	720	-	-
— 購入投資物業				
— 不超過一年	-	-	-	-
— 超過一年但不超過五年	12,548	12,548	-	-
— 購入可供銷售投資				
— 不超過一年	-	3,606	-	-

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

24. 經營租約應收款項

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約就投資物業應收之未來最低租金款項總額如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
不超過一年	29,821	28,463
超過一年但不超過五年	23,799	20,757
	53,620	49,220

25. 資產抵押

於結算日，總賬面值約為港幣440,000,000元（二零零八年：港幣460,000,000元之物業、港幣121,000,000元之可供銷售投資及港幣19,000,000元之銀行結存）之本集團物業已作抵押，以擔保取得銀行及其他貸款達港幣297,000,000元（二零零八年：港幣306,000,000元）。截至上述日期止，已動用港幣100,000,000元（二零零八年：港幣183,000,000元）。

26. 關連人士交易

本集團按市值租金自本公司兩名董事所控制之實體租賃辦公室。截至二零零九年三月三十一日止財政年度之總租金支出為港幣979,200元。於截至二零零八年三月三十一日止財政年度，本集團按市值向本公司兩名董事所控制之實體租賃辦公室，總租金收入為港幣587,000元。

由於交易少於上市規則所容許之有關最高金額，交易獲豁免公佈、呈報及取得股東批准。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

27. 主要附屬公司一覽表

公司名稱	主要業務	註冊成立國家	已發行股數	面值	所持股權百分比
All Success Holdings Limited	房地產	香港	1	港幣1元	100
Asian Champion Limited	投資	利比里亞	2	1,000美元	100
Brilliant Valley Investment Limited	投資	利比里亞	1	無	100
Dragon Phoenix Land Investment Limited	房地產	香港	1,000	港幣10元	100
Forerunner Investments Limited	投資	香港	3,000,000	港幣1元	65
Fortune Far East Limited	投資	利比里亞	1	1,000美元	100
Future Star Company Limited	投資	英屬處女群島	1	1美元	100
Gamolon Investments Limited	房地產	香港	1,000	港幣10元	100
Glory East Limited	房地產	利比里亞	1	無	100
Golden Mile Limited	房地產	利比里亞	1	無	100
Long Growth Investments Limited	房地產	英屬處女群島	1	1美元	100
Master Yield Limited	投資	英屬處女群島	1	無	100
Nice Fortune Limited	房地產	香港	1	港幣1元	100
Pearl River Investment Limited	投資	利比里亞	1	無	100
PGG Development Company Limited	投資	香港	70,000	港幣10元	100
PGG Asset Management Limited	資產管理	英屬處女群島	1	1美元	100
PGG Morrison Holding Limited	房地產	香港	2	港幣1元	100
Pine International Limited	投資	英屬處女群島	1	港幣1元	100

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

27. 主要附屬公司一覽表 (續)

公司名稱	主要業務	註冊成立國家	已發行股數	面值	所持股權百分比
Pioneer Estates Limited	房地產	香港	100	港幣10元	100
Pioneer Industries (Holdings) Limited	投資	香港	150,794,424	港幣0.50元	100
Supreme Success Limited	房地產	香港	1	港幣1元	100
Treasure Unit Limited	投資	英屬處女群島	1	1美元	100
Wealth Instrument Inc.	投資	英屬處女群島	1	1美元	100

主要附屬公司之主要經營地點大部份位於香港。

28. 財務風險管理

本集團之主要金融工具包括銀行貸款、現金及短期存款。此等金融工具之主要目的是為本集團之業務經營籌集資金。本集團有各種其他直接由業務產生之金融資產及負債，如應收貿易賬項及應付貿易賬項。

由本集團之金融工具產生之主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險、流動資金風險及股價風險。董事會為管理此等各項風險檢討並議定各種政策，該等政策概述如下。

(a) 利率風險

本集團面臨之市場利率變動風險主要與本集團以浮動利率計息之銀行借貸及短期銀行存款有關。本集團銀行借貸之利息及期限已披露於財務報表附註20。

下表顯示在其他因素不變情況下，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）和本集團及本公司權益影響之敏感度。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

28. 財務風險管理 (續)

(a) 利率風險 (續)

	基點變動	本集團 除稅前 溢利變動 港幣千元	權益變動 港幣千元	基點變動	本公司 除稅前 溢利變動 港幣千元	權益變動 港幣千元
二零零九年						
銀行借貸	100	1,002	1,002	100	-	-
短期銀行存款	100	1,099	1,099	100	1,083	1,083
二零零八年						
銀行借貸	100	1,826	1,826	100	99	99
短期銀行存款	100	197	197	100	187	187

(b) 外匯風險

本集團之金融資產及金融負債大部分以港幣或美元列值。鑒於港幣與美元掛鈎，管理層認為本集團之外匯風險並不重大。

本集團之外匯風險主要來自以泰銖、新加坡元及馬來西亞元列值之可供銷售投資及按公平值列賬之金融資產之投資。下表顯示在其他因素不變情況下，於結算日，匯率合理變動對本集團除稅前溢利及本集團權益影響之敏感度。

	匯率變動 %	除稅前溢利變動 港幣千元	權益變動 港幣千元
於二零零九年三月三十一日			
泰銖	5%	94	722
新加坡元	5%	73	807
馬來西亞元	5%	105	1,944
於二零零八年三月三十一日			
泰銖	5%	296	1,117
馬來西亞元	5%	-	2,259

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

28. 財務風險管理 (續)

(c) 信貸風險

本集團承受之信貸風險主要來自銀行存款及投資。銀行存款存放於具有良好信貸評級之優質金融機構。投資指具有較高信用地位之交易對手之上市證券及投資基金，股價變動受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。本集團制訂嚴格之監管措施以處理逾期債務。應收款項結餘會定期檢討以確保計提適當之減值準備。

(d) 流動資金風險

本集團旨在透過利用銀行融資維持資金供應持續性及靈活性之間的平衡。

於結算日，本集團金融負債按已訂約但未貼現款項計算的到期情況如下：

本集團於二零零九年三月三十一日

	一年內或 於要求時 港幣千元	一至兩年 港幣千元	三至五年 港幣千元	合計 港幣千元
計息銀行借貸	22,100	17,000	61,100	100,200
已收租金按金	1,625	6,934	—	8,559
應計費用及貿易應付款項	3,829	—	—	3,829
	27,554	23,934	61,100	112,588

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

28. 財務風險管理 (續)

(d) 流動資金風險 (續)

本集團於二零零八年三月三十一日

	一年內或 於要求時 港幣千元	一至兩年 港幣千元	三至五年 港幣千元	合計 港幣千元
計息銀行借貸	89,513	76,050	17,000	182,563
已收租金按金	2,583	4,189	493	7,265
應計費用及貿易應付款項	3,494	—	—	3,494
	95,590	80,239	17,493	193,322

本公司於二零零九年三月三十一日

	一年內或 於要求時 港幣千元	一至兩年 港幣千元	三至五年 港幣千元	合計 港幣千元
應計費用及貿易應付款項	387	—	—	387

本公司於二零零八年三月三十一日

	一年內或 於要求時 港幣千元	一至兩年 港幣千元	三至五年 港幣千元	合計 港幣千元
計息銀行借貸	9,863	—	—	9,863
應計費用及貿易應付款項	424	—	—	424
	10,287	—	—	10,287

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

28. 財務風險管理 (續)

(e) 股價風險

股價風險指因股票指數水平及個別證券價值之變動而導致股本證券之公平值下跌之風險。於二零零九年三月三十一日，本集團所面對之股價風險乃來自可供銷售投資（附註13）及按公平值列賬之金融資產（附註15）之個別投資。於結算日，本集團之上市投資乃按所報之市價計值。

下表顯示，在所有其他因素保持不變且未計任何稅項影響前，按股本投資於結算日之賬面值計算，股本投資公平值每變動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，且未計及可能對收益賬造成影響之減值等因素。

	投資之賬面值 港幣千元	除稅前	權益之變動 港幣千元
		溢利之變動 港幣千元	
於二零零九年三月三十一日			
上市投資：			
可供銷售	100,769	-	5,038
按公平值列賬之金融資產	32,262	1,613	1,613
於二零零八年三月三十一日			
上市投資：			
可供銷售	144,222	-	7,211
按公平值列賬之金融資產	6,288	314	314

(f) 資本管理

本集團資本管理的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的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的股息，返還資本予股東或發行新股。本集團現時未受任何外界施加資本要求。於截至二零零九年三月三十一日及二零零八年三月三十一日止年度，本集團的目標、政策或處理程序概無任何變動。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

28. 財務風險管理 (續)

(f) 資本管理 (續)

本集團以資產負債比率(負債淨額除以總資產)監控其資本。負債淨額包括計息銀行借貸減現金及現金等值物。於結算日,本集團的資產負債比率如下:

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
計息銀行借貸	100,200	182,563
減:現金及現金等值物	(161,902)	(22,367)
負債淨額	(61,702)	160,196
總資產	1,445,745	1,667,760
資產負債比率	不適用	9.6%

於二零零九年的資產負債比率並不適用,因本集團的現金及現金等值物超出其計息銀行借貸而處於淨現金狀況。

29. 結算日後事項

於二零零九年四月,本集團訂立一項臨時買賣協議,以出售香港灣仔鷹君中心十八樓之辦公室單位,總代價為港幣48,900,000元。該項出售之詳情載於二零零九年四月二十七日刊發之公佈。

30. 批准財務報表

刊於第23至62頁之財務報表已於二零零九年七月二日經董事會批准並授權刊發。

集團物業一覽表

以下為本集團於二零零九年三月三十一日持作投資之物業：

物業地點／地段	物業類型	批租期	本集團之 實質權益	建築面積
1. 九龍觀塘偉業街213號 建生大廈 觀塘內地段第294號	工業	中期	100%	245,678 平方呎
2. 新界葵涌梨木道4－30號 億萬工業中心12樓 及天台及第24及第25號車位 葵涌市地段第302號餘段 1210份之98份	工業	中期	100%	51,340 平方呎
3. 香港德輔道中25、27及27號A 安樂園大廈6樓 內地段第2178號81份之5份	商業	長期	100%	3,878 平方呎
4. 香港電器道233號城市花園 第1、2及3座商場地庫 全層、地下1、2號舖及 1樓1號、47號、59號及87號舖	商業	長期	100%	63,840 平方呎
5. 香港灣仔港灣道23號 鷹君中心18樓 1808－11室	商業	長期	100%	6,630 平方呎
6. 香港觀塘 偉業街209及211號 富合工廠大廈1樓	工業	中期	100%	11,100 平方呎
7. 中華人民共和國 上海市肇嘉濱路 388號華泰大廈19樓 A單位及B單位	住宅	長期	100%	5,248 平方呎

五年財務概要

	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 經重列	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
業績					
營業額	32,048	45,853	96,112	61,886	119,038
股東應佔溢利	103,653	129,519	189,461	149,146	84,693
股息	11,541	11,541	13,079	17,695	17,695
每股盈利 (港幣仙)	13.67	16.83	24.63	19.39	11.01
資產負債表					
總資產	850,482	1,175,357	1,394,617	1,667,760	1,445,745
總負債	(213,174)	(243,894)	(214,837)	(268,901)	(167,387)
	637,308	931,463	1,179,780	1,398,859	1,278,358
股本及儲備					
股本	76,935	76,935	76,935	76,935	76,935
儲備	558,892	838,119	1,087,513	1,305,938	1,187,648
股東資金	635,827	915,054	1,164,448	1,382,873	1,264,583
少數股東權益	1,481	16,409	15,332	15,986	13,775
	637,308	931,463	1,179,780	1,398,859	1,278,358
	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙
每股資產淨值	83.8	118.9	151.4	179.7	164.4

建生國際集團有限公司



