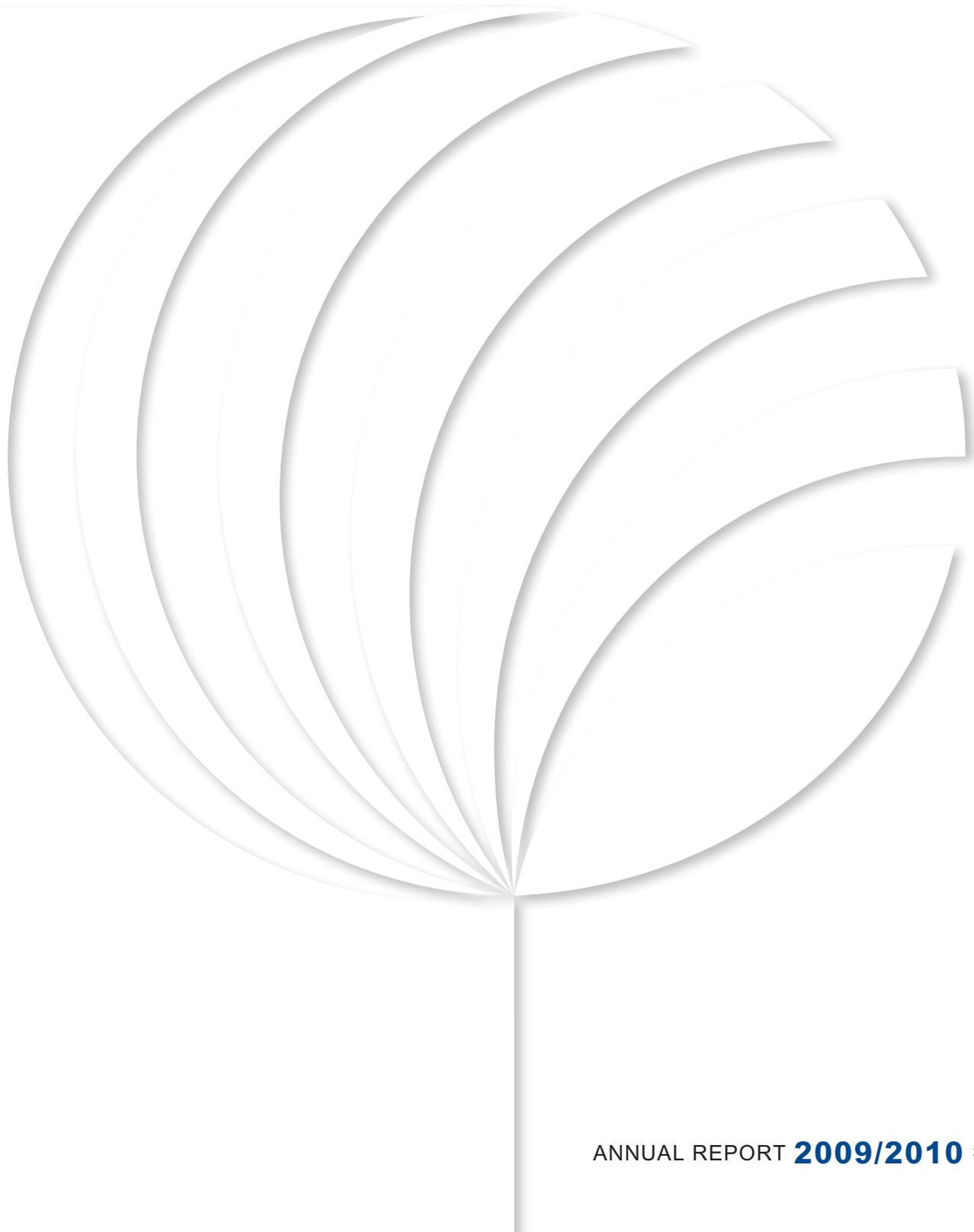




PIONEER GLOBAL GROUP LIMITED  
建生國際集團有限公司

Stock Code 股份代號 : 00224



ANNUAL REPORT **2009/2010** 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	13
企業管治報告	16
獨立核數師報告	21
綜合收益賬	23
綜合全面收益表	24
綜合財務狀況表	25
財務狀況表	26
綜合現金流量表	27
綜合權益變動表	29
財務報表附註	31
集團物業一覽表	67
五年財務概要	68

# 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

羅翠欣

## 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

貝克•麥堅時律師事務所  
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](http://www.pioneerglobalgroup.com)  
[www.irasia.com/listco/hk/pioneer/index.htm](http://www.irasia.com/listco/hk/pioneer/index.htm)  
Bloomberg: 224:HK  
Reuters: 0224.hk

## 業務回顧

於整個二零零九／二零一零財政年度，由於全球各國中央政府合力推行前所未有但協調一致之挽救經濟計劃，全球經濟出現回穩跡象。在中央政府成功推行大規模刺激經濟計劃下，中國經濟及房地產市場強勁復甦，令全球媒體以及著名經濟學家早前紛紛提出「泡沫經濟」之說。同樣地，香港經濟及資產價格亦受到美國寬鬆貨幣政策所產生之歷史性低利率以及中國經濟強勁反彈帶動而作出正面反應。

然而，近月之情況顯示，世界經濟尚未完全脫離困境。歐元區主權債務及貨幣危機已清楚說明由流動資金推動之復甦十分脆弱，並再次帶來對經濟出現雙底衰退之隱憂。

於二零零九／二零一零財政年度，本集團表現非常強勢。於截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團錄得收益港幣111,500,000元，二零零九年則為港幣165,200,000元。該差額乃由於二零零九財政年度出售澳門友邦廣場及九龍城廣場物業有關之收入及股息所致。另一方面，本年度溢利由二零零九年之港幣84,600,000元大幅增加至港幣253,800,000元。溢利大幅增加乃由於直接或透過聯營公司持有之投資物業強勁升值所致。



西洋會所大廈

## 董事總經理報告

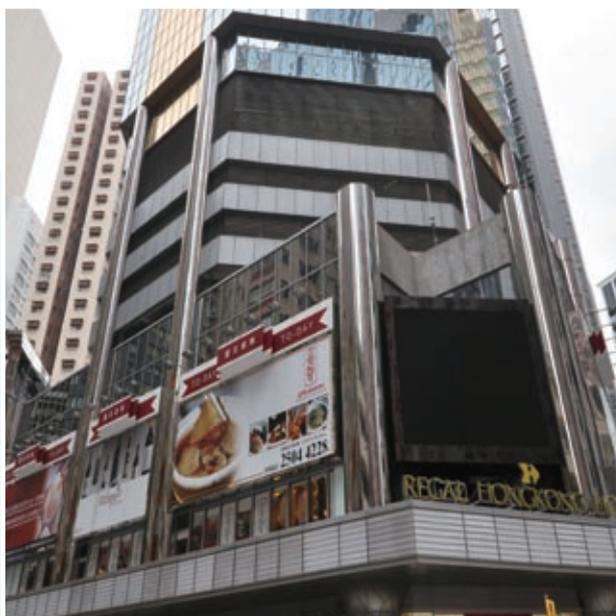


怡和街68號

### 物業投資

於二零零九年四月，本集團以港幣48,900,000元出售其位於香港灣仔鷹君中心之物業單位（總建築面積為6,630平方呎）。該物業於二零零五年以港幣34,000,000元購入。因此，該項出售為整個物業持有期間產生溢利淨額港幣12,500,000元。

於二零零九年九月，本集團購入位於香港中環雪廠街16號西洋會所大廈(Club Lusitano Building)之80年租賃權益，總代價為港幣410,000,000元（其中港幣102,500,000元可延期至五年內支付）。西洋會所大廈總建築面積為80,100平方呎，於收購當時之全年租金收入為港幣22,700,000元。自購入該物業以來，本集團自行管理該項資產，並大幅提高重續或新訂租賃合約之租金水平。於二零一零年三月三十一日，該物業之出租率為92.3%。誠如先前之報告所述，本集團對此項收購深感滿意，並計劃將該物業持作長線投資，以獲取租金收入及資本增值。



怡和街68號

位於九龍觀塘之建生大廈於年內錄得租金收入港幣20,800,000元，於二零一零年三月之出租率為95.7%。本集團位於北角城市花園中心商場之零售物業（總建築面積為63,840平方呎）亦帶來港幣5,900,000元之租金收入。該兩項物業亦分別錄得港幣40,000,000元及港幣20,500,000元之公平值增長。整體而言，本集團之直接投資物業組合在年內貢獻港幣71,000,000元之公平值增長。

本集團管理並擁有面積為229,200平方呎，位於香港銅鑼灣怡和街68號物業之30%權益。於二零一零年三月三十一日，該物業出租率為86.7%，而該物業之公平市場估值由港幣1,375,000,000元回升至港幣1,770,000,000元，使本集團錄得港幣98,900,000元

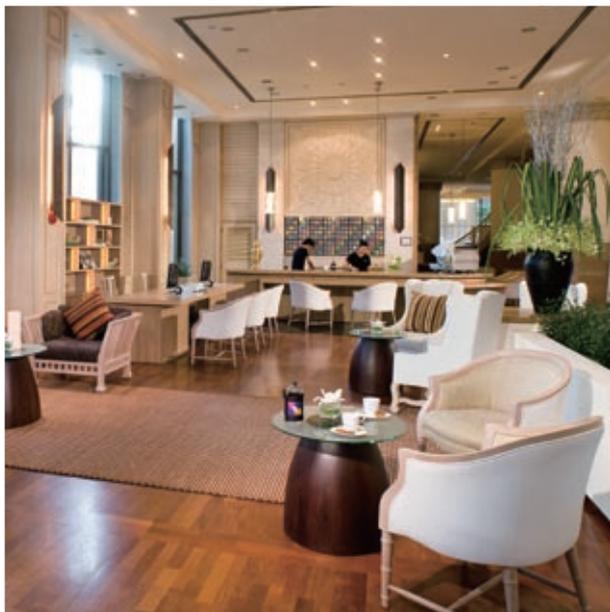
之公平值增長。期內，3名新租戶（2名食肆租戶及1名零售租戶）已取代之前租用47,019平方呎零售平台之長期租戶(GOD/Delay No Mall)。除承租場地外，三名新租戶將支付之租金亦較GOD/Delay No Mall租約大幅提高，且附有租金遞增條款。本集團欣見此發展，因為該等新租約不僅能帶來大幅增加之現金流量，同時亦會提升樓宇之長期價值。

期內，上海嘉華中心（一幢透過聯營公司持有，位於上海之商業大廈，總建築面積為750,000平方呎）之租金收入保持穩定，其估值上升，亦為本集團貢獻公平值增長港幣32,700,000元。

### 酒店業投資

於二零零九年十一月，位於泰國芭堤雅之Aisawan Resort & Spa完成大規模翻新計劃，推出新客房、宴會廳及會議設施，以及一個新建海灘會所及游泳池。經翻新後，該物業重新命名為Pullman Pattaya Aisawan Resort，目前由法國雅高集團以其「Pullman」五星級品牌進行管理。本集團深信，是次品牌重整可使該物業在芭堤雅之主要品牌渡假村中更具競爭力。

另一方面，泰國旅遊業遭受國內外雙重危機打擊。首先，全球經濟危機已影響了二零零九年全球遊客之消費開支。其次，泰國政治危機（曾導致二零零八年十一月曼谷機場被封閉）於二零零九年繼續升級，迫使二零零九年四月在芭堤雅召開之東盟國家首腦會議中斷。該等事件使泰國旅遊業遭受重創。這些因素之影



Pullman Pattaya Aisawan Resort

## 董事總經理報告



Pullman Pattaya Aisawan Resort

響，加上年內進行裝修所造成之干擾，對Aisawan Resort之表現造成重大不利影響。截至二零一零年三月三十一日止十二個月，該渡假村錄得收入154,400,000泰銖，較上一年度（二零零九年：206,900,000泰銖）減少25.4%。期內經營毛利為15,100,000泰銖，二零零九年則為86,400,000泰銖。

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。作為泰國領先之酒店管理公司，Dusit Thani亦未能倖免受上段所述宏觀經濟及政治困難之影響。然而，隨著在中東、印度及中國簽訂新管理合約，該公司之客房數量及管理收入於未來數年內將大幅增加。截至二零零九年十二月三十一日止十二個月，Dusit Thani錄得收益3,050,000,000泰銖（二零零八年：3,730,000,000泰銖），及淨虧損108,000,000泰銖（二零零八年：溢利216,600,000泰銖）。

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。該土地計劃發展為世界一流之豪華渡假村連品牌住宅大廈。該項目第一期規劃為100套全別墅式之渡假村及豪華住宅。誠如先前之報告所述，本公司已與一間全球頂尖豪華酒店營運商簽訂意向書，以管理該渡假村及住宅。目前，該項目正處於設計及規劃階段，建設工程預計於二零一一年下半年展開。

## 展望

香港政府於二零零九年十月公佈新政策，准許合資格工業大廈更改作商業用途而毋須補地價。本集團歡迎此新政策，並深信此政策將極有利於工業大廈類別及鄰近社區。於過往六個月，本集團詳細研究該政策並審視多個根據該計劃更改本集團位於觀塘之建生大廈之方案。現在，本集團正與建築師密切合作，以確定最佳更改方案，務求大幅提高該物業之長遠價值。

儘管受到二零零八年及二零零九年政治危機之不利影響，但實際上泰國於二零一零年年初開始有正面增長。今年首三個月，經濟數據出人意料般強勁，旅遊業亦重現復甦。然而，近年之政治危機第三度來襲。在本次危機中，曼谷市中心區遭受長達兩個月之圍困，造成史無前例之暴力及流血衝突。雖然民眾現已疏散，但泰國政局仍然僵持，未見明朗。本集團認為泰國經濟於來年仍面臨諸多挑戰。

由於全球都認為經濟正在復甦，中國政府密切注意「泡沫」跡象，並於二零一零年四月縮減其大規模刺激經濟計劃。此後不久，歐洲主權債務及貨幣危機接踵而至。即使經濟並無出現很多人所擔憂之雙底衰退，但很明顯經濟復甦之根基並不穩固，世界金融體系仍處於失衡狀態。因此，我們認為未來十二個月將存在諸多不確定因素。然而，該等不確定因素或會帶來新的契機。本集團將憑藉充裕之財政能力，繼續把握可能出現之商機。

## 流動資金及財務資源

於二零一零年三月三十一日，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。於二零一零年三月三十一日，本集團總負債權益比率為23.5%（二零零九年三月三十一日：7.8%），而淨負債權益比率為18.2%（二零零九年三月三十一日：不適用）。

## 僱員

於二零一零年三月三十一日，控股公司之受薪僱員人數為16人（二零零九年：16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。

## 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，二零一零年七月五日

# 董事會報告

董事會欣然呈報本集團截至二零一零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28。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

本集團截至二零一零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1.0仙，合共港幣7,694,000元已於二零一零年一月十九日支付。

董事建議就截至二零一零年三月三十一日止年度派發每股股份港幣1.80仙之末期股息（二零零九年：港幣1.50仙）。末期股息將於二零一零年九月二十九日支付予於二零一零年九月十日已登記為股東之人士。本公司將由二零一零年九月六日至二零一零年九月十日（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二零一零年九月三日（星期五）下午四時正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17樓1712-1716室。

## 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68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二零二零年三月三十一日之詳情載於財務報表附註28。

## 貸款及借款

貸款及借款之詳情載於財務報表附註20及21。

## 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%，本集團之首五大供應商佔本集團貨品及服務支出32%，而最大貨品及服務供應商則佔16%。

本公司之董事、彼等之聯繫人士或本公司任何股東（就本公司董事所知持有本公司已發行股份5%以上者）概無於本集團之任何該等客戶及供應商中擁有權益。

## 捐款

本財政年度內，本集團作出慈善捐款港幣500元（二零零九年：無）。

## 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，吳汪靜宜女士、張惠彬博士，太平紳士及陳智文先生將按序告退，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

於二零一零年三月三十一日，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 <sup>1</sup>	123,148,701 <sup>3</sup>	139,083,065	18.08
吳繼泰	1,805,527	8,453,375 <sup>2</sup>	27,537,243 <sup>4</sup>	37,796,145	4.91
徐季英	600,750	-	-	600,750	0.08

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 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。

<sup>4</sup> 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。

除上文所披露者外，於二零一零年三月三十一日，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。

## 主要股東權益披露

於二零一零年三月三十一日，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淡倉。

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 <sup>1</sup>	16.01
Prosperous Island Limited	65,939,293	8.57

<sup>1</sup> 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「本公司股份長倉」所披露者相同。

除上文所披露者外，於二零一零年三月三十一日，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條置存之登記冊內之權益或淡倉。

## 購股權計劃

於二零一零年三月三十一日，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。

# 董事會報告

## 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27。

## 核數師

截至二零一零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，民信會計師事務所任滿告退，惟合資格膺選連任。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，二零一零年七月五日

### 執行董事

#### 吳汪靜宜女士（主席）

六十四歲。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）

四十一歲。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）

三十九歲。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、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

六十六歲。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，以及就本集團秘書事務提供建議。徐女士於一九八零年加入本集團前曾在銀行界任職約三年。

## 董事履歷

### 獨立非執行董事

#### 張惠彬博士，太平紳士

七十三歲。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三十年經驗，包括於銀行擔任高級行政主管逾二十二年。張博士現為Joy Harvest International Limited之主席以及首都銀行（中國）有限公司之董事兼執行委員會副主席。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明陽資本投資集團有限公司（前稱為Prime Investments Holdings Limited）之獨立非執行董事。張博士亦為聯交所創業板上市之大唐滄金控股有限公司之獨立非執行董事及薪酬委員會主席。彼亦為珠海市商業銀行股份有限公司之董事及審核委員會主席。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

四十七歲。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

五十六歲。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）有限公司之執行董事。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、香港特別行政區選舉委員會（金融界別）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。截至二零一零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二零一零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

董事會與管理層之間有清晰職責分工。董事會負責指導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。管理層負責本公司日常營運及經營事務。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13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。

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
<b>執行董事</b>		
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%
<b>獨立非執行董事</b>		
張惠彬博士，太平紳士	4/4	100%
葉天賜	4/4	100%
陳智文	3/4	75%

## 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，其職權範圍符合上市規則之規定。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。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
<b>獨立非執行董事</b>		
葉天賜 (主席)	1/1	100%
張惠彬博士，太平紳士	1/1	100%
陳智文	0/1	0%
<b>執行董事</b>		
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二零一零年之薪酬待遇及二零零九年之花紅。

## 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，其職權範圍符合上市規則之規定。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
<b>獨立非執行董事</b>		
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

於截至二零一零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390,000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。

董事會已透過審核委員會及外聘核數師對本公司於截至二零一零年三月三十一日止年度之內部監控系統（包括所有重大財務、營運及合規監控以及風險管理功能）之有效性進行檢討，並對本公司會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及彼等之培訓計劃及有關預算之充足性進行評估。評估結果令人滿意，且本年度並無確認任何可能影響股東之重大監控缺陷或弱點。

## 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](http://www.pioneerglobalgroup.com)或[www.irasia.com/listco/hk/pioneer/index.htm](http://www.irasia.com/listco/hk/pioneer/index.htm)）瀏覽以獲取企業及財務資料之副本。

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

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載於第23至66頁建生國際集團有限公司之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二零年三月三十一日之綜合財務狀況表及公司財務狀況表、本年度之綜合收益表、綜合全面收益表、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

我們之責任是根據我們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。我們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。

我們已按照香港會計師公會所頒佈之審計準則進行審核工作。該等準則要求我們遵守道德規範，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。

我們相信，我們已獲得充足及適當之審核憑證，可為我們之審核意見提供基礎。

# 獨立核數師報告

## 意見

我們認為，綜合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 貴集團於二零一零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，二零一零年七月五日

# 綜合收益賬

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
營業額			
本公司及附屬公司		<b>68,515</b>	119,038
應佔聯營公司部分		<b>42,988</b>	46,149
		<b>111,503</b>	165,187
本公司及附屬公司營業額	3	<b>68,515</b>	119,038
物業經營開支		<b>(10,969)</b>	(7,228)
僱員成本		<b>(12,065)</b>	(11,616)
折舊及攤銷		<b>(4,470)</b>	(2,870)
其他開支		<b>(3,299)</b>	(4,836)
		<b>(30,803)</b>	(26,550)
經營溢利		<b>37,712</b>	92,488
應佔聯營公司之溢利		<b>145,859</b>	8,568
投資物業公平值之變動	11	<b>71,000</b>	(24,800)
其他收益及虧損	4	<b>15,890</b>	(642)
財務費用		<b>(4,611)</b>	(2,939)
除稅前溢利	5	<b>265,850</b>	72,675
稅項			
本期	6	<b>(1,144)</b>	(1,499)
遞延	6	<b>(10,888)</b>	13,446
年內溢利		<b>253,818</b>	84,622
應佔：			
少數股東權益		<b>565</b>	(71)
股東應佔溢利		<b>253,253</b>	84,693
		<b>253,818</b>	84,622
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(港幣仙)	9	<b>32.92</b>	11.01

# 綜合全面收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
年內溢利	<b>253,818</b>	84,622
其他全面收益		
可供銷售投資之公平值變動		
— 附屬公司	<b>84,876</b>	(147,836)
— 聯營公司	<b>35,536</b>	(30,402)
換算之匯兌差額		
— 附屬公司	<b>3</b>	(50)
— 聯營公司	<b>7,514</b>	(9,205)
年內其他全面收益，除稅後	<b>127,929</b>	(187,493)
年內全面收益總額	<b>381,747</b>	(102,871)
應佔全面收益總額：		
本公司股東	<b>379,036</b>	(100,595)
少數股東權益	<b>2,711</b>	(2,276)
	<b>381,747</b>	(102,871)

# 綜合財務狀況表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 (經重列) 港幣千元
<b>資產</b>			
非流動資產			
投資物業	11	508,800	453,800
租賃物業	11	427,707	–
聯營公司	12	710,449	592,524
可供銷售投資	13	361,279	150,164
物業、機器及設備	11	2,322	29,034
其他資產		1,447	1,447
		<b>2,012,004</b>	1,226,969
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	14	5,146	24,612
按公平值列賬之金融資產	15	3,604	32,262
現金及銀行結存	17	86,930	161,902
		<b>95,680</b>	218,776
<b>總資產</b>		<b>2,107,684</b>	1,445,745
<b>權益</b>			
股本	18	76,935	76,935
儲備	19	1,547,450	1,187,648
股東資金		<b>1,624,385</b>	1,264,583
少數股東權益		<b>15,933</b>	13,775
<b>權益總額</b>		<b>1,640,318</b>	1,278,358
<b>負債</b>			
非流動負債			
有抵押銀行貸款	20	271,100	78,100
遞延付款	21	102,500	–
遞延稅項	22	61,105	48,841
		<b>434,705</b>	126,941
流動負債			
應付賬款及應計費用	23	22,620	14,333
有抵押銀行貸款	20	8,173	22,100
稅項負債		1,868	4,013
		<b>32,661</b>	40,446
<b>總負債</b>		<b>467,366</b>	167,387
<b>總權益及負債</b>		<b>2,107,684</b>	1,445,745

# 財務狀況表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>資產</b>			
非流動資產			
附屬公司	16	<b>812,514</b>	770,022
聯營公司	12	<b>40,866</b>	40,794
可供銷售投資	13	<b>94,730</b>	30,481
		<b>948,110</b>	841,297
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款		<b>1,170</b>	1,686
按公平值列賬之金融資產		-	20,164
現金及銀行結存	17	<b>80,966</b>	135,143
		<b>82,136</b>	156,993
<b>總資產</b>		<b>1,030,246</b>	998,290
<b>權益</b>			
股本	18	<b>76,935</b>	76,935
儲備	19	<b>952,571</b>	921,261
<b>總權益</b>		<b>1,029,506</b>	998,196
<b>負債</b>			
流動負債			
應付賬款及應計費用		<b>386</b>	387
有抵押銀行貸款	20	<b>173</b>	-
應付稅項／(稅項退還)		<b>181</b>	(293)
<b>總負債</b>		<b>740</b>	94
<b>總權益及負債</b>		<b>1,030,246</b>	998,290

# 綜合現金流量表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
經營業務之現金流量		
除稅前溢利	265,850	72,675
應佔聯營公司溢利淨額	(145,859)	(8,568)
其他收益及虧損	(15,890)	642
投資物業公平值(增加)/減少	(71,000)	24,800
折舊及攤銷	4,470	2,870
利息收入	(10,441)	(3,856)
利息開支	4,611	2,939
股息收入		
— 上市	(1,689)	(5,541)
— 非上市	(3,546)	(38,828)
未計營運資本變動前之經營業務現金流量	26,506	47,133
應收賬款、墊款及預付款減少	833	561
應付賬款及應計費用增加	8,161	2,438
經營業務所得現金	35,500	50,132
已付香港利得稅	(3,267)	(983)
退回香港利得稅	—	29
已付海外利得稅	(22)	(70)
經營業務所得現金淨額	32,211	49,108
投資業務之現金流量		
已收利息	10,944	3,324
已收股息	5,235	26,253
投資物業：		
出售投資物業所得款項	57,870	69,806
租賃物業：		
購入租賃物業	(327,987)	—
聯營公司：		
來自/(對)聯營公司墊款	1,017	(3,131)
聯營公司之分派	69,967	171,520
可供銷售投資：		
購入可供銷售投資	(157,039)	(32,759)
購入可供銷售投資退還/(支付)之按金	12,649	(12,649)
可供銷售投資之分派	758	754
出售可供銷售投資所得款項	36,893	2,583
物業、機器及設備：		
購入物業、機器及設備	(999)	(257)
其他資產：		
購入其他資產	—	(3,013)
按公平值列賬之金融資產：		
購入金融資產	—	(44,565)
出售金融資產所得款項	29,360	15,673
投資項目撇銷	(656)	—
投資業務(所用)/所得現金淨額	(261,988)	193,539

# 綜合現金流量表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
融資業務之現金流量			
已付利息		(4,485)	(3,069)
分派予少數股東		(553)	(735)
少數股東墊款		-	800
已付股東股息		(19,234)	(17,695)
籌集銀行貸款		205,173	-
償還銀行貸款		(26,100)	(82,363)
<hr/>			
融資業務所得／(所用) 現金淨額		154,801	(103,062)
<hr/>			
現金及現金等值物之(減少)／增加淨額		(74,976)	139,585
年初之現金及現金等值物		161,902	22,367
匯率轉變之影響		4	(50)
<hr/>			
年終之現金及現金等值物		86,930	161,902
<hr/>			
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	86,930	161,902

# 綜合權益變動表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益								
	股本	資本儲備及			投資		合計	少數 股東權益	總權益
		股本溢價	可分派盈餘	匯兌儲備	重估儲備	留存盈餘			
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	
於二零零九年四月一日	76,935	307,687	41,242	6,623	138,886	693,210	1,264,583	13,775	1,278,358
可供銷售投資之 公平值變動									
— 附屬公司	-	-	-	-	82,730	-	82,730	-	82,730
— 少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	2,146	2,146
— 聯營公司	-	-	-	-	35,536	-	35,536	-	35,536
兌換以下公司折算									
— 附屬公司	-	-	-	3	-	-	3	-	3
— 聯營公司	-	-	-	7,514	-	-	7,514	-	7,514
直接於權益確認之 淨收益	-	-	-	7,517	118,266	-	125,783	2,146	127,929
權益持有人應佔溢利	-	-	-	-	-	253,253	253,253	565	253,818
年內全面收益總額	-	-	-	7,517	118,266	253,253	379,036	2,711	381,747
分派予少數股東 已付二零零九年 末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(553)	(553)
已付二零一零年 中期股息	-	-	-	-	-	(11,540)	(11,540)	-	(11,540)
已付二零一零年 中期股息	-	-	-	-	-	(7,694)	(7,694)	-	(7,694)
於二零一零年 三月三十一日	<b>76,935</b>	<b>307,687</b>	<b>41,242</b>	<b>14,140</b>	<b>257,152</b>	<b>927,229</b>	<b>1,624,385</b>	<b>15,933</b>	<b>1,640,318</b>

# 綜合權益變動表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益								
	資本儲備及			投資			少數		
	股本	股本溢價	可分派盈餘	匯兌儲備	重估儲備	留存盈餘	合計	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	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	-	-	-	-	-	84,693	84,693	(71)	84,622
年內全面收益總額	-	-	-	(9,255)	(176,033)	84,693	(100,595)	(2,276)	(102,871)
分派予少數股東	-	-	-	-	-	-	-	(735)	(735)
少數股東之注資	-	-	-	-	-	-	-	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

## 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28。

### (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，本集團採納下列香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則以及詮釋（「新訂香港財務報告準則」），乃與其營運有關。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第17號（修訂本）	租賃
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具相關披露之改進
香港財務報告準則第8號	營運分部

採納香港會計準則第1號（經修訂）規定須呈列一份新的綜合全面收益表以及對權益變動表作出若干呈列變動。

香港會計準則第17號（修訂本）於二零二零年一月一日或之後開始之會計期間應用。由於董事認為新收購物業租賃權益之土地及樓宇因素不可分開，故本集團已提早採納此準則。就提早採納香港會計準則第17號（修訂本）之財務影響已於本報告附註11呈列。

香港財務報告準則第8號規定，按主要經營決策者定期審閱之本集團項目之內部呈報基準劃分營運分部，以便對分部分配資源及評估其表現。採納香港財務報告準則第8號對本集團披露分類資料並無任何重大影響。

# 財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

## 1. 主要會計政策 (續)

### (b) 遵例聲明 (續)

除上文披露者外，採納其他新訂或經修訂香港財務報告準則並無對本集團當期或前期會計期間之財務狀況或表現有任何重大影響。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	對香港財務報告準則第5號之修訂，作為改進 二零零八年頒佈之香港財務報告準則的一部份 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 <sup>2</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士交易 <sup>6</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 <sup>4</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者之額外豁免 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者披露香港財務報告準則第7號比較之 有限豁免 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算以股份為基礎的付款交易 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>7</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	分派非現金資產予擁有人 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具消除金融負債 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日(視情況而定)或以後開始之年度期間生效之修訂。

<sup>3</sup> 於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>7</sup> 於二零一三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準則、修訂或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或詮釋對本集團之經營業績及財務狀況之影響。

## 1. 主要會計政策 (續)

### (c) 財務報表編製基準

截至二零二零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。

### (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分。

於本公司之財務狀況表內，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。

# 財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 1. 主要會計政策 (續)

### (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財務狀況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。

### (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收益賬內確認。

### (h) 租賃物業

租賃物業乃為租賃權益下持有之土地及／或樓宇，以賺取租金收入及／或資本增值為目的。但在某些特定情況下，倘彼等之公平值不能按持續基準可靠釐定，則租賃物業於財務狀況表按成本減累計折舊及減值虧損（若有）列賬。成本包括直接歸屬於收購物業之開支。租賃物業乃就未屆滿租期按直線法分配其成本計算折舊。

## 1. 主要會計政策 (續)

### (i) 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

### (j) 金融工具

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

自二零零九年四月一日起，本集團就於財務狀況表內以公平值計量之金融工具採納香港財務報告準則第7號修訂，該修訂規定須根據以下公平值計量分級制按級別披露公平值計量方法：

第一級：按相同金融工具於活躍市場上之報價（未經調整）計量公平值。

第二級：採用根據直接或間接來自可觀察市場資料（而非類似金融工具於活動市場之該等報價）之重大輸入值計量公平值。

第三級：採用其任何重大輸入值並非來自可觀察市場資料之估值技術計量公平值。

### (k) 資產減值

於各年結日，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

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 1. 主要會計政策 (續)

### (l) 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。

### (m) 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。於年結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撥入匯兌儲備處理。

### (n) 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。

## 1. 主要會計政策 (續)

### (n) 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。

### (o) 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。

### (p) 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，按年結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。

### (q) 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

截至二零二零年三月三十一日止年度

## 1. 主要會計政策 (續)

### (r) 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	
	二零二零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
分類營業額						
本公司及附屬公司	<b>51,751</b>	70,779	<b>16,764</b>	48,259	<b>68,515</b>	119,038
分類業績	<b>21,946</b>	45,148	<b>15,935</b>	47,467	<b>37,881</b>	92,615
未分配企業開支					<b>(169)</b>	(127)
經營溢利					<b>37,712</b>	92,488
應佔聯營公司之溢利	<b>145,859</b>	8,568	-	-	<b>145,859</b>	8,568
投資物業之公平值變動	<b>71,000</b>	(24,800)	-	-	<b>71,000</b>	(24,800)
其他收益及虧損	<b>7,993</b>	3,633	<b>7,897</b>	(4,275)	<b>15,890</b>	(642)
財務費用					<b>(4,611)</b>	(2,939)
稅項					<b>(12,032)</b>	11,947
少數股東權益					<b>(565)</b>	71
股東應佔溢利					<b>253,253</b>	84,693

# 財務報表附註

截至二零一零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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
分類資產	<b>989,385</b>	533,765	<b>407,850</b>	319,456	<b>1,397,235</b>	853,221
投資於聯營公司	<b>710,449</b>	592,524	-	-	<b>710,449</b>	592,524
綜合資產總值					<b>2,107,684</b>	1,445,745
分類負債	<b>(465,188)</b>	(164,001)	<b>(415)</b>	(1,958)	<b>(465,603)</b>	(165,959)
未分配企業負債					<b>(1,763)</b>	(1,428)
綜合負債總值					<b>(467,366)</b>	(167,387)
其他資料						
資本開支	<b>431,143</b>	15,662	<b>158,038</b>	77,582	<b>589,181</b>	93,244
折舊及攤銷	<b>4,470</b>	2,870	-	-	<b>4,470</b>	2,870

### 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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
香港	<b>62,072</b>	83,635	<b>1,274,927</b>	759,854
海外	<b>6,443</b>	35,403	<b>122,308</b>	93,367
	<b>68,515</b>	119,038	<b>1,397,235</b>	853,221

# 財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 3. 營業額

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
租金收入	<b>41,529</b>	29,011
物業開支收回	<b>5,438</b>	2,683
資產管理費收入	<b>4,783</b>	10,351
應計利益收入	-	28,734
股息收入	<b>5,235</b>	44,369
利息收入	<b>10,441</b>	3,856
其他	<b>1,089</b>	34
	<b>68,515</b>	119,038

## 4. 其他收益及虧損

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
出售可供銷售投資之收益／(虧損)淨額	<b>12,315</b>	(886)
出售投資物業及其他固定資產之收益	<b>9,056</b>	159
按公平值列賬之金融資產之公平值增加／(減少)	<b>660</b>	(3,389)
可供銷售投資之減值虧損撥備	<b>(5,422)</b>	-
其他(虧損)／收益	<b>(719)</b>	3,474
	<b>15,890</b>	(642)

# 財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 5. 除稅前溢利

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>除稅前溢利已扣除：</b>		
須於五年內全部償還之銀行貸款利息	4,611	2,939
僱員成本（包括董事酬金）		
薪金、工資及其他福利	11,923	11,464
退休金計劃供款	142	152
核數師酬金	435	330
折舊及攤銷	4,470	2,870
僱員長期服務金支出撥備	75	51
兌換虧損	-	340
<b>並已計入：</b>		
投資物業租金收入	41,529	29,011
減：直接支出	(4,083)	(3,516)
上市投資收入	1,689	5,541
非上市投資收入	3,546	38,828
利息收入	10,441	3,856
兌換收益	438	-

## 6. 稅項

### (a) 稅項

	二零一零年			二零零九年		
	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	1,452	10,888	12,340	1,429	(13,446)	(12,017)
— 上年度超額撥備	(330)	-	(330)	-	-	-
海外						
— 本年度撥備	22	-	22	44	-	44
— 上年度撥備不足	-	-	-	26	-	26
	<b>1,144</b>	<b>10,888</b>	<b>12,032</b>	<b>1,499</b>	<b>(13,446)</b>	<b>(11,947)</b>

香港利得稅乃根據年內估計香港應課稅溢利按稅率16.5%（二零零九年：16.5%）計算。海外稅項按有關國家的適用稅率撥備。

# 財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 6. 稅項 (續)

### (b) 會計溢利與稅項支出／(抵免) 對賬

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
除稅前溢利	<b>265,850</b>	72,675
減：應佔聯營公司溢利	<b>(145,859)</b>	(8,568)
本公司及其附屬公司應佔之除稅前溢利	<b>119,991</b>	64,107
以適用稅率16.5% (二零零九年：16.5%) 計算之稅項	<b>19,799</b>	10,578
不可抵扣稅項之支出	<b>624</b>	737
無須課稅之收益	<b>(9,121)</b>	(22,194)
未確認本年度稅損抵免	<b>1,650</b>	310
動用以往未確認稅損抵免	<b>(739)</b>	(1,576)
年內未確認遞延稅項資產	<b>149</b>	198
往年超額撥備	<b>(330)</b>	-
稅項支出／(抵免)	<b>12,032</b>	(11,947)

## 7. 股東應佔溢利

截至二零一零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43,288,000元 (二零零九年：港幣21,147,000元)。

## 財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 8. 股息

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
中期股息每股普通股港幣1.00仙（二零零九年：港幣0.80仙）	<b>7,694</b>	6,155
擬派末期現金股息每股普通股港幣1.80仙 （二零零九年：港幣1.50仙）	<b>13,848</b>	11,540
	<b>21,542</b>	17,695

年內以現金支付之股息如下：

截至二零一零年（二零零九年）三月三十一日止年度之中期股息	<b>7,694</b>	6,155
截至二零零九年（二零零八年）三月三十一日止年度之末期股息	<b>11,540</b>	11,540
	<b>19,234</b>	17,695

董事會擬派二零一零年末期現金股息每股普通股港幣1.80仙（二零零九年：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253,253,000元（二零零九年：港幣84,693,000元）及年內已發行股份數目769,359,104股（二零零九年：769,359,104股）計算。

由於本公司於截至二零一零年三月三十一日及二零零九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

截至二零一零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	二零一零年 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	2,610	270	12	2,942
徐季英	50	180	30	-	260
獨立非執行董事					
張惠彬博士，太平紳士	80	-	-	-	80
陳智文	80	-	-	-	80
葉天賜	80	-	-	-	80
<b>總額</b>	<b>440</b>	<b>5,010</b>	<b>420</b>	<b>24</b>	<b>5,894</b>

	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					
張惠彬博士，太平紳士	80	-	-	-	80
陳智文	80	-	-	-	80
葉天賜	80	-	-	-	80
<b>總額</b>	<b>440</b>	<b>4,920</b>	<b>1,350</b>	<b>33</b>	<b>6,743</b>

## 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（二零零九年：三位董事），其酬金詳情載列於上文。其餘兩位（二零零九年：兩位）最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
薪金、津貼及福利	1,542	1,524
酌情花紅	476	756
退休金計劃供款	24	24
	<b>2,042</b>	2,304

屬於酬金組別內之最高薪酬僱員人數分列如下：

	二零一零年	二零零九年
港幣元		
0 – 1,000,000	1	1
1,000,001 – 2,000,000	1	1

# 財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 11. 固定資產

### (a) 投資物業

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於二零零九年三月三十一日 (二零零八年三月三十一日)之估值	<b>453,800</b>	555,600
出售	<b>(16,000)</b>	(77,000)
重估	<b>71,000</b>	(24,800)
於二零一零年三月三十一日 (二零零九年三月三十一日)	<b>508,800</b>	453,800

投資物業包括下列各項：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
估值：		
香港租賃物業－長期	<b>156,200</b>	149,200
香港租賃物業－中期	<b>343,400</b>	297,100
在中國大陸有長期租約之物業	<b>9,200</b>	7,500
	<b>508,800</b>	453,800

投資物業於二零一零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。

## 11. 固定資產 (續)

### (b) 租賃物業

於二零零九年七月十五日，本集團一家附屬公司訂立協議收購位於香港雪廠街16號一棟物業（「該物業」）之80年租賃權益，總代價為應付現金港幣410,000,000元。就會計處理而言，是項租賃為一項融資租賃並應視為以公平值估值之投資物業。但由於該類租賃極少出現，故該物業之公平值釐定無法可靠按持續基準實現，該物業因此分類為以成本減累計折舊及減值虧損（若有）列賬之租賃物業。收購事項詳情載列於日期為二零零九年九月二十一日之致股東通函。

	二零一零年 港幣千元
於二零零九年三月三十一日之結餘	—
添置 — 收購成本	410,000
— 有關支出	20,487
於二零一零年三月三十一日之成本	430,487
折舊	(2,780)
於二零一零年三月三十一日之結餘	427,707

由於根據租約該物業之土地及樓宇因素不可分開，故本集團已提早採納經修訂香港會計準則第17號 — 租賃，此準則並無要求分開呈列土地及樓宇。根據修訂，具有數十年或更長租賃年期之土地租賃可被歸類為融資租賃，即使其擁有權於租賃年期末不會轉讓予承租人。通過採納此項修訂，本公司按成本模式列賬之投資物業之租賃土地，無須分開以租賃土地列賬。

二零零九年三月及二零零八年三月財務狀況之影響如下：

	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元	重新歸類 港幣千元	重新歸類後之 總額 港幣千元
物業、機器及設備	18,386	10,648	29,034
租賃土地	10,648	(10,648)	—
	於二零零八年 三月三十一日 港幣千元	重新歸類 港幣千元	重新歸類後之 總額 港幣千元
物業、機器及設備	20,762	10,885	31,647
租賃土地	10,885	(10,885)	—

# 財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 11. 固定資產 (續)

### (c) 物業、機器及設備

	租賃土地 及樓宇 港幣千元	其他資產 港幣千元	合計 港幣千元
<b>成本</b>			
於二零零八年三月三十一日	11,832	20,181	32,013
重新分類	10,885	-	10,885
重列 (於二零零八年三月三十一日)	22,717	20,181	42,898
添置	-	257	257
於二零零九年三月三十一日	22,717	20,438	43,155
添置	-	999	999
出售	(22,717)	(13,050)	(35,767)
於二零一零年三月三十一日	-	<b>8,387</b>	<b>8,387</b>
<b>累計折舊</b>			
於二零零八年三月三十一日	1,420	9,831	11,251
重新分類	237	-	237
重列 (於二零零八年三月三十一日)	1,657	9,831	11,488
本年度支出	473	2,160	2,633
於二零零九年三月三十一日	2,130	11,991	14,121
本年度支出	-	1,690	1,690
出售	(2,130)	(7,616)	(9,746)
於二零一零年三月三十一日	-	<b>6,065</b>	<b>6,065</b>
<b>賬面淨值</b>			
於二零一零年三月三十一日	-	<b>2,322</b>	<b>2,322</b>
於二零零九年三月三十一日	20,587	8,447	29,034

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

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 12. 聯營公司

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>本集團</b>		
成本值	<b>195,588</b>	195,588
撇除商譽	<b>(3,029)</b>	(3,029)
減值虧損	<b>(18,588)</b>	(18,588)
匯兌儲備	<b>10,444</b>	2,931
應佔收購後溢利	<b>230,992</b>	130,133
應佔投資重估儲備	<b>205,520</b>	169,984
應佔資產淨值	<b>620,927</b>	477,019
聯營公司欠款	<b>112,469</b>	124,319
聯營公司貸款	<b>(22,947)</b>	(8,814)
	<b>710,449</b>	592,524
<b>本公司</b>		
成本值	<b>2,093</b>	2,093
聯營公司欠款	<b>38,773</b>	38,701
	<b>40,866</b>	40,794

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%	1,000美元
Keencity Properties Ltd	英屬處女群島	泰國Pullman Pattaya Aisawan Resort	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

截至二零二零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		已發行股本
			投資	聯營公司	
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

### (b) 有關本集團聯營公司之財務資料摘要載列如下：

	二零二零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
總資產	<b>3,331,341</b>	2,846,182
總負債	<b>(1,675,537)</b>	(1,489,597)
資產淨值	<b>1,655,804</b>	1,356,585
收益	<b>113,999</b>	119,271
本年度溢利／(虧損)	<b>429,052</b>	(108,350)

## 財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 13. 可供銷售投資

	二零一零年 港幣千元 第一級	二零一零年 港幣千元 第二級	二零一零年 港幣千元 第三級	二零一零年 港幣千元 總計	二零零九年 港幣千元
<b>本集團</b>					
上市投資					
在香港	<b>109,230</b>	-	-	<b>109,230</b>	66,982
香港以外地區	<b>129,578</b>	-	-	<b>129,578</b>	33,787
非上市投資					
在香港	-	<b>64,701</b>	<b>37</b>	<b>64,738</b>	1,864
香港以外地區	-	-	<b>57,733</b>	<b>57,733</b>	47,531
	<b>238,808</b>	<b>64,701</b>	<b>57,770</b>	<b>361,279</b>	150,164
<b>本公司</b>					
上市投資					
在香港	<b>9,716</b>	-	-	<b>9,716</b>	5,290
香港以外地區	<b>51,349</b>	-	-	<b>51,349</b>	25,191
非上市投資					
在香港	-	<b>33,665</b>	-	<b>33,665</b>	-
	<b>61,065</b>	<b>33,665</b>	-	<b>94,730</b>	30,481

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。對於並無活躍市場報價之非上市投資，其公平值乃根據直接或間接來自可觀察市場資料（第二級輸入值）之重大輸入值或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。

以下為於截至二零一零年三月三十一日止年度之第三級工具之變動：

	本集團 港幣千元
非上市可供銷售投資	49,395
於二零零九年四月一日	7,904
購買付款	
總收益或虧損：	
於收益表以其他收益及虧損入賬	(5,422)
於其他綜合收入以聯營公司可供銷售投資之公平值變動入賬	6,651
銷售所得款項	(758)
於二零一零年三月三十一日	57,770

## 財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 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
其他按金及預付款	4,081	5,030
貿易及租金應收賬款	1,065	1,452
	<b>5,146</b>	<b>24,612</b>

於三月三十一日，貿易及租金應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
0 - 30天	860	498
31 - 60天	113	455
61 - 90天	32	455
90天以上	60	44
	<b>1,065</b>	<b>1,452</b>

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

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
上市股份（按市值）		
在香港	-	29,317
香港以外地區	3,604	2,945
	<b>3,604</b>	<b>32,262</b>

本公司

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
上市股份（按市值）		
在香港	-	20,164

於二零一零年三月三十一日所有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。

## 財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 16. 附屬公司

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非上市股份(按成本值)	<b>424,433</b>	424,433
附屬公司欠款	<b>433,747</b>	391,255
減值撥備	<b>(45,666)</b>	(45,666)
	<b>812,514</b>	770,022

附屬公司欠款乃無抵押、不計利息及無固定還款期。附屬公司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28。

### 17. 現金及銀行結存

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>本集團</b>		
銀行結存及現金	<b>54,332</b>	51,976
短期銀行存款	<b>32,598</b>	109,926
	<b>86,930</b>	161,902
<b>本公司</b>		
銀行結存及現金	<b>48,368</b>	26,817
短期銀行存款	<b>32,598</b>	108,326
	<b>80,966</b>	135,143

短期銀行存款之實際利率為4.12% (二零零九年：1.61%)。該等資產之面值與其公平值相若。

## 財務報表附註

截至二零一零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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>本集團</b>		
港幣元	<b>65,329</b>	53,890
美元	<b>21,601</b>	108,012
	<b>86,930</b>	161,902
<b>本公司</b>		
港幣元	<b>60,373</b>	36,292
美元	<b>20,593</b>	98,851
	<b>80,966</b>	135,143

### 18. 股本

	每股面值 港幣0.10元之 股份數目	港幣千元
法定		
於二零一零年三月三十一日及二零零九年三月三十一日	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足		
於二零一零年三月三十一日及二零零九年三月三十一日	769,359,104	76,935

## 財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 19. 儲備

#### 本集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 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	14,140	6,623
投資重估儲備	257,152	138,886
留存盈餘	927,229	693,210
	<b>1,547,450</b>	<b>1,187,648</b>

#### 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
於二零零九年三月三十一日	307,687	381,051	237,981	(5,458)	921,261
本年度溢利	-	-	43,288	-	43,288
已付截至二零零九年三月三十一日 止年度之末期股息	-	-	(11,540)	-	(11,540)
已付截至二零一零年三月三十一日 止年度之中期股息	-	-	(7,694)	-	(7,694)
可供銷售投資重估	-	-	-	7,256	7,256
<b>於二零一零年三月三十一日</b>	<b>307,687</b>	<b>381,051</b>	<b>262,035</b>	<b>1,798</b>	<b>952,571</b>
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

於報告日，依據百慕達公司法計算，本公司可分派予股東之儲備合共為港幣643,086,000元（二零零九年：港幣619,032,000元）。

## 財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 20. 有抵押銀行貸款

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>本集團</b>		
流動		
按要求償還	<b>8,173</b>	22,100
非流動		
於超過一年但不超過兩年內償還	<b>25,000</b>	17,000
於超過兩年但不超過五年內償還	<b>246,100</b>	61,100
	<b>271,100</b>	78,100
<b>本公司</b>		
流動		
按要求償還	<b>173</b>	—

本集團及本公司有以歐元計值之銀行貸款港幣173,000元。除此之外，所有銀行貸款均以港幣計值（二零零九年：所有銀行貸款均以港幣計值）。於年結日之實際利率為1.35%（二零零九年：1.40%）。銀行貸款之賬面值與其根據現行市場利率計算之公平值相若。

### 21. 遞延付款

於報告期內收購80年租賃物業權益，代價之25%已獲遞延，並須於五年內分期按年利率3%支付。遞延付款之賬面值與其公平值相若。

## 財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 22. 遞延稅項

本年度及過往年度於綜合財務狀況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	合計 港幣千元
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
於二零零九年三月三十一日	46,034	2,807	48,841
扣除自收益賬	9,371	1,517	10,888
出售投資物業時撥回	1,376	—	1,376
於二零一零年三月三十一日	<b>56,781</b>	<b>4,324</b>	<b>61,105</b>

本集團可用作抵銷未來應課稅溢利之稅項虧損為港幣36,832,000元(二零零九年：港幣33,309,000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。

### 23. 應付賬款及應計費用

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 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	<b>14,639</b>	8,559
長期服務金撥備	<b>1,966</b>	1,945
應計費用	<b>3,607</b>	2,486
貿易應付款項	<b>2,408</b>	1,343
	<b>22,620</b>	14,333

## 財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 23. 應付賬款及應計費用 (續)

於三月三十一日，貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
0 – 30天	481	678
31 – 60天	23	183
61 – 90天	23	183
90天以上	1,881	299
	<b>2,408</b>	1,343

貿易應付款項乃免息及平均期限為三個月。

### 24. 擔保與承擔

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 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	—	—	279,633	100,200
— 水電按金擔保	693	160	—	—
承擔				
— 未來最低租金款項總額				
— 不超過一年	2,543	1,842	—	—
— 超過一年但不超過五年	2,693	3,128	—	—
— 購入投資物業				
— 超過一年但不超過五年	—	12,548	—	—
— 購入可供銷售投資				
— 不超過一年	43,147	—	—	—

## 財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

### 25. 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：

	二零二零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
不超過一年	<b>38,710</b>	29,821
超過一年但不超過五年	<b>24,777</b>	23,799
	<b>63,487</b>	53,620

### 26. 資產抵押

於年結日，總賬面值約為港幣880,000,000元（二零零九年：港幣440,000,000元）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476,000,000元（二零零九年：港幣297,000,000元）。截至上述日期止，已動用港幣280,000,000元（二零零九年：港幣100,000,000元）。

### 27. 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。截至二零二零年三月三十一日止財政年度之總租金支出為港幣979,200元（二零零九年：港幣979,200元）。

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

# 財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 28. 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
Dynamic Business Limited	房地產	香港	1	港幣1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

## 28. 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

主要附屬公司之主要營業地點大部份位於香港。

## 29. 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

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 29. 財務風險管理 (續)

### (a) 利率風險 (續)

	本集團			本公司		
	基點變動	除稅前 溢利變動 港幣千元	權益變動 港幣千元	基點變動	除稅前 溢利變動 港幣千元	權益變動 港幣千元
二零一零年						
銀行借貸	100	2,793	2,793	100	2	2
短期銀行存款	100	326	326	100	326	326
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

### (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，於年結日，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	權益變動
		溢利變動 港幣千元	港幣千元
於二零一零年三月三十一日			
泰銖	5%	180	357
新加坡元	5%	-	700
馬來西亞元	5%	-	2,250
於二零零九年三月三十一日			
泰銖	5%	94	772
新加坡元	5%	73	807
馬來西亞元	5%	105	1,944

## 29. 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。

於年結日，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：

本集團於二零一零年三月三十一日

	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	8,173	25,000	246,100	279,273
已收租金按金	14,639	-	-	14,639
應計費用及貿易應付款項	6,015	-	-	6,015
	<b>28,827</b>	<b>25,000</b>	<b>246,100</b>	<b>299,927</b>

# 財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 29. 財務風險管理 (續)

### (d) 流動資金風險 (續)

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

本公司於二零一零年三月三十一日

	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	173	—	—	173
應計費用及貿易應付款項	386	—	—	386
	559	—	—	559

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

## 29. 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。於二零一零年三月三十一日，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。於年結日，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，按股本投資於年結日之賬面值計算，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 溢利變動 港幣千元	權益變動 港幣千元
於二零一零年三月三十一日			
上市投資：			
可供銷售	238,808	-	11,940
按公平值列賬之金融資產	3,604	180	180
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

### (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。於截至二零一零年三月三十一日及二零零九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

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 29. 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及遞延付款減現金及現金等值物。於年結日,本集團的資產負債比率如下:

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
計息銀行借貸	<b>279,273</b>	100,200
遞延付款	<b>102,500</b>	-
減:現金及現金等值物	<b>(86,930)</b>	(161,902)
負債淨額	<b>294,843</b>	(61,702)
總資產	<b>2,107,684</b>	1,445,745
資產負債比率	<b>14.0%</b>	不適用

二零零九年之資產負債比率並不適用,因當時本集團之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。

## 30. 批准財務報表

刊於第23至66頁之財務報表已於二零一零年七月五日經董事會批准並授權刊發。

## 集團物業一覽表

以下為本集團於二零二零年三月三十一日持作投資之物業：

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	工業	中期	100%	51,340平方呎
3. 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	工業	中期	100%	11,100平方呎
4. 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	商業	長期	100%	3,878平方呎
5. 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 內地段第8580號	商業	長期	100%	63,840平方呎
6. 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
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	二零一零年 港幣千元
<b>業績</b>					
營業額	45,853	96,112	61,886	119,038	<b>68,515</b>
股東應佔溢利	129,519	189,461	149,146	84,693	<b>253,253</b>
股息	11,541	13,079	17,695	17,695	<b>19,234</b>
每股盈利 (港幣仙)	16.83	24.63	19.39	11.01	<b>32.92</b>
<b>財務狀況</b>					
總資產	1,175,357	1,394,617	1,667,760	1,445,745	<b>2,107,684</b>
總負債	(243,894)	(214,837)	(268,901)	(167,387)	<b>(467,366)</b>
	931,463	1,179,780	1,398,859	1,278,358	<b>1,640,318</b>
<b>股本及儲備</b>					
股本	76,935	76,935	76,935	76,935	<b>76,935</b>
儲備	838,119	1,087,513	1,305,938	1,187,648	<b>1,547,450</b>
股東資金	915,054	1,164,448	1,382,873	1,264,583	<b>1,624,385</b>
少數股東權益	16,409	15,332	15,986	13,775	<b>15,933</b>
	931,463	1,179,780	1,398,859	1,278,358	<b>1,640,318</b>
	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙
每股資產淨值	118.9	151.4	179.7	164.4	<b>211.1</b>

建生國際集團有限公司



