



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

Stock Code 股份代號 : 00224



建生國際集團有限公司



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	15
獨立核數師報告	20
綜合收益賬	22
綜合全面收益表	23
綜合財務狀況表	24
財務狀況表	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	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
花旗銀行香港分行
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
www.irasia.com/listco/hk/pioneer/index.htm
Bloomberg: 224:HK
Reuters: 0224.hk

業務回顧

於過往年度，儘管西方市場表現黯淡，但亞洲經濟體系（日本除外）則享有強勁經濟增長。此乃由於區域貿易增長以及中國之國內消費及固定資產投資日益重要所致。中國正逐漸取代美國及日本成為區內主要增長動力。

在中國，通脹已影響物業價格以至食品及商品多個經濟範疇。因此，政府開始通過提高儲備金規定及利率以收緊流動資金，並就購買物業制定更嚴格之限制。儘管該等措施已在短期內有效冷卻房屋市場，然而由於中國之城市化過程持續，故長期需求仍然維持強勁。我們相信，短期風險乃主要因政府冷卻措施過於嚴厲造成，而非因泡沫爆破所致。

相反，香港則需要處理頗為難以平衡之情況。由於利率與美國之寬鬆貨幣政策連繫而處於歷史低位，而經濟則與中國經濟高度增長連繫，該不尋常之情況已導致資產價格大幅攀升。此外，中國之購房限制無疑已促使其部分流動資金流入香港市場。香港政府已採取一系列措施作出應對，包括由引入特別印花稅以打擊住宅市場之投機活動，以至下調銀行借貸之貸款估值比率及增加土地供應。然而，由於香港市場之債務水平並非處於高位，且來自近期賣地（其價格已達到記錄新高）之實質新土地供應將不會打擊未來數年之市場，故市場現時之升勢大有可能會於至少未來十二個月持續。

自去年五月起政治動盪演變為流血衝突後，泰國已出現強勁復甦。不僅經濟錄得十年以來其中一次最強勁之增長，旅遊業亦以驚人幅度恢復。即將於七月舉行的大選現正備受矚目。

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團之業績卓越。本集團於年內之營業額及應佔聯營公司營業額為港幣212,900,000元，較二零一零年之經重列收益增長91.0%。該增長乃主要由於在二零零九至二零一零年財政年度下半年收購之西洋會所大廈貢獻租金以及增持怡和街68號樓宇之擁有權所致。期內，本集團亦從共同投資怡和街68號之前夥伴中賺取計息款項港幣30,400,000元。股東應佔之年度溢利大幅升至港幣469,600,000元（對比經重列二零一零年溢利港幣339,100,000元）。該溢利增長乃主要由於經營溢利增加、投資物業之公平值變動及出售位於北角城市花園中心商場之物業之收益所致。

物業投資

於二零一零年十月，本集團收購持有位於香港銅鑼灣怡和街68號面積為229,200平方呎之物業的合營公司之額外30%股份，使我們擁有之股權總額增至60%（本集團於交易前已擁有合營公司30%之權益）。於交易後，本集團持有該合營公司之60%股份，而該合營公司已被重新分類為附屬公司綜合入賬，並將會為本集團貢獻直接收益港幣31,000,000元。於二零一一年三月三十一日，該物業之出租率達93%。於報告期內，已錄得物業公平值收益港幣209,700,000元。



銅鑼灣怡和街68號



銅鑼灣怡和街68號

截至二零一一年三月三十一日止年度，位於香港中環雪廠街16號之西洋會所大廈為本集團貢獻租金收入港幣28,000,000元及物業公平值增幅港幣80,000,000元。自接管該物業以來，由於本集團實行確實有效之資產管理方法，本集團已大幅提高續租及新簽租約之租金。於二零一一年三月三十一日，該物業出租率高達100%。

位於九龍觀塘之建生大廈繼續享有高出租率（於二零一一年三月三十一日為100%），並於本年度貢獻租金收入港幣21,000,000元及物業公平值增幅港幣38,000,000元。誠如先前所報告，根據香港政府之工廈活化計劃，管理層現正審視多項改裝該樓宇之可行方案。為充分利用該計劃，本集團已委任一家建築公司，並計劃將平台部分改建作零售／餐

飲用途，而大廈樓層將作為商業辦公室。根據現有樓宇租賃協議，改建工程一經政府批准，最早可於二零一三年開始進行。

於二零一零年十一月，本集團以港幣190,000,000元出售其位於北角城市花園中心商場之零售物業（建築面積合共為63,840平方呎），為報告期內帶來收益港幣46,500,000元。自於二零零五年收購該等物業以來，該宗買賣為本集團帶來總收益達港幣54,600,000元。

上海嘉華中心（乃透過一家聯營公司持有，位於上海之一幢商業大廈，建築面積為750,000平方呎）於期內之租金收入相對穩定。該項投資為本集團貢獻聯營公司溢利港幣18,000,000元。

本集團擁有50%權益之聯營公司投資於位於中國廣州解放大廈之商業物業。於報告期內，本集團獲取



觀塘建生大廈



觀塘建生大廈 (藝術圖片)

由重新融資所得之現金分派港幣18,800,000元。作為聯營公司，該項投資為本集團貢獻溢利港幣9,800,000元。

酒店業投資

本集團於酒店業之投資乃全部透過聯營公司作出。

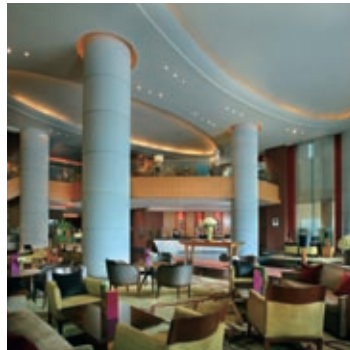
截至二零一一年三月三十一日止十二個月，由本集團持有49.5%權益之聯營公司所擁有之新命名牌酒店Pullman Pattaya Aisawan Resort錄得收益264,300,000泰銖（二零一零年：154,400,000泰銖）及經營溢利102,400,000泰銖（二零一零年：15,100,000泰銖）。泰國旅遊業深受到國內分裂性政治危機所導致之二零一零年五月流血衝突之打擊，曼谷及芭堤雅之酒店及渡假村均受到是次危機拖累，因旅客爭相離開。然而，旅遊業市場於二零一零年第四季及二零一一年第一季出現驚人之急速復甦。儘管幅度仍未回復至危機前之水平，泰國旅遊業已顯示出其恢復力。於報告期內，聯營公司之業績虧損為港幣1,300,000元（二零一零年：虧損港幣7,000,000元）。

本集團擁有50%權益之聯營公司持有泰國著名酒店擁有人及營運集團Dusit Thani Public Company Limited（「Dusit Thani」）10.3%權益。截至二零一零年十二月三十一日止十二個月，Dusit Thani錄得收益3,600,000,000泰銖（二零零九年：3,050,000,000泰銖）及淨溢利108,100,000泰銖（二零零九年：虧損108,000,000泰銖）。於二零一一年一月，Dusit Thani成功保薦上市物業基金Dusit Thani Freehold and Leasehold Property Fund之首次公開發售，以持有位於布吉之Dusit Thani Laguna及其他酒店之投資組合。此物業基金之成立顯著改善了該公司之流動資金實力。

本集團持有49.5%權益之泰國聯營公司擁有泰國布吉Cape Nga一幅79英畝土地之37.5%權益。該土地計劃發展為世界一流之豪華渡假村連品牌住宅。該項目第一期規劃為100套全別墅式之渡假村及豪華住宅。年內，已與凱悅國際簽訂一份管理合約，並將該渡假村命名為Park Hyatt Phuket管理。



曼谷Sofitel Silom酒店



曼谷Sofitel Silom酒店



曼谷Sofitel Silom酒店

展望

於二零一一年一月，本集團訂立臨時買賣協議，以購買位於九如坊14號地下及閣樓之零售單位。代價為現金港幣23,800,000元，而該交易已於二零一一年四月七日完成。

於二零一一年三月，持有Pullman Pattaya Aisawan Resort之同一家聯營公司（本集團持有其49.5%權益）訂立協議，以2,020,000,000泰銖購買位於曼谷市中心，擁有469個房間之Sofitel Silom酒店。該交易已於二零一一年六月二十三日完成。我們相信，我們乃按具吸引力之估值購買該酒店，並計劃通過一家聯營公司持有該物業，作為長期投資。此外，我們相信此項新物業將會與Pullman Pattaya Aisawan Resort帶來龐大的經營協同效益。

於二零一一年六月，本集團訂立臨時協議，以物業價值港幣523,000,000元購買一家擁有70,616平方呎、位於香港文咸東街22-26號之柏庭坊之控股

公司。該物業毗鄰上環港鐵站，並獲得優良之商業及餐飲業租戶組合租用。本集團計劃持有該項資產作為長期投資，以獲得租金收入及資本增值。

於過去18個月，本集團已作出主要收購，如西洋會所大廈及怡和街68號大廈之額外股權。特別是收購怡和街68號項目之額外股份將使本集團得以把其業績作為本公司之附屬公司綜合入賬，此將會提升對本集團之收益及經營溢利貢獻，並將會於下一個財政年度內完全反映。現時，隨著新收購Sofitel Silom及柏庭坊，本集團已建立具有規模之投資物業及酒店組合。我們對該等收購非常滿意，並將會繼續致力為股東提升該等物業所帶來之價值。

流動資金及財務資源

於二零一一年三月三十一日，本集團之財務狀況繼續保持強勁並維持大量未動用銀行融資。於二零一一年三月三十一日，本集團之總負債對總資產比率為32.4%（二零一零年三月三十一日（經重列）：17.3%），而淨負債對總資產比率為31.2%（二零一零年三月三十一日（經重列）：13.3%）。

僱員

於二零一一年三月三十一日，控股公司之受薪僱員人數為17人（二零一零年：16人）。本集團確保其僱員薪酬待遇具競爭力。本集團有關授予僱員之薪酬與花紅之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，二零一一年六月二十八日

董事會報告

董事會欣然呈報本集團截至二零一一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29。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

本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之業績載於第22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元已於二零一一年一月四日支付。

董事建議就截至二零一一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（二零一零年：港幣1.80仙）。末期股息將於二零一一年九月三十日支付予於二零一一年九月二十二日已登記為股東之所有人士。本公司將由二零一一年九月二十日至二零一一年九月二十二日（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二零一一年九月十九日（星期一）下午四時正之前送達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，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二零一一年三月三十一日之詳情載於財務報表附註29。

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%，而本集團之首五大供應商佔本集團貨品及服務支出亦不到30%。

捐款

本財政年度內，本集團作出慈善捐款港幣22,000元（二零一零年：港幣500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，吳繼煒先生及吳繼泰先生將按序告退，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。

董事權益披露

於二零一一年三月三十一日，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條規定須記錄於該條所述之登記冊內；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)之下列股份、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. Limited	吳汪靜宜	1*	50.0
Grandsworth Pte. Limited	吳繼泰	1*	50.0
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited	吳汪靜宜	475,000*	47.5
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited	吳繼泰	475,000*	47.5
Keencity Properties Limited	吳汪靜宜	4,721,034*	47.5
Keencity Properties Limited	吳繼泰	4,721,034*	47.5
Pioneer iNetwork Limited	吳汪靜宜	1*	50.0
Pioneer iNetwork Limited	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，於二零一一年三月三十一日，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條規定須記錄於該條所述之登記冊內；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

於二零一一年三月三十一日，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條存置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 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「本公司股份長倉」所披露者相同。

除上文所披露者外，於二零一一年三月三十一日，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條存置之登記冊內之權益或淡倉。

購股權計劃

於二零一一年三月三十一日，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而對本集團業務屬重大之任何合約中直接或間接擁有任何重大實益權益。

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分業務之管理及行政合約。

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15至19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28。

核數師

截至二零一一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，二零一一年六月二十八日

執行董事

吳汪靜宜女士（主席）

六十五歲。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，負責管理集團之物業業務。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）

四十二歲。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（一間房地產私人證券投資公司，主要投資於亞洲之房地產市場）之主席。彼亦為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。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理學碩士學位。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）

四十歲。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（一間房地產私人證券投資公司，主要投資於亞洲之房地產市場）。吳先生畢業於美國Brown University（以優異成績畢業），獲應用數學及經濟理學士學位。吳先生加入本集團前曾於紐約Goldman, Sachs & Co.之結構融資部門及香港高盛（亞洲）有限責任公司之企業融資部門任職。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

六十七歲。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，以及就本集團公司秘書事務提供建議。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。

獨立非執行董事

張惠彬博士，太平紳士

七十四歲。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。張博士現為怡康國際有限公司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。彼為珠海華潤銀行股份有限公司董事兼審計委員會主任。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中國金融國際投資有限公司（前稱明陽資本投資集團有限公司）之獨立非執行董事兼審核委員會主席。張博士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。張博士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，亦為東華三院之前總理及顧問。彼現為廣東省高爾夫球協會之副會長。張博士獲頒發二零零二年上市公司傑出非執行董事獎項。

葉天賜先生

四十八歲。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

五十七歲。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、香港中華總商會、美國Pennington School校董會及香港潮州商會董事會成員。陳先生現出任香港特別行政區粵劇發展基金投資委員會主席及香泰貿易有限公司主席。彼為香港潮陽同鄉會有限公司主席、東華三院顧問局及香港小交響樂團有限公司投票委員、港泰商會創會會員、香港外展訓練學校信託基金會委員。陳先生亦為選舉委員會（金融界別）委員、盛事基金評審委員會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。

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」）所規定之良好管治原則。截至二零一一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。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認所有董事已於截至二零一一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監管指引執行。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14頁。其中，吳汪靜宜女士（主席）為吳繼煒先生（副主席）及吳繼泰先生（董事總經理）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舉行後之合理時間內，先供全體董事傳閱以表達意見。

本財政年度內共舉行五次董事會會議，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)	4/5	80%
吳繼煒 (副主席)	4/5	80%
吳繼泰 (董事總經理)	5/5	100%
徐季英	5/5	100%
獨立非執行董事		
張惠彬博士，太平紳士	5/5	100%
葉天賜	5/5	100%
陳智文	3/5	60%

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（不多於三年），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。

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獲委任之所有董事及高級行政人員乃適合及恰當人士。如出現空缺或出任新增董事職位時，董事將會物色及提名合適人士供董事會考慮。於釐定候選董事資格是否適合本集團時，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。由於本財政年度內概無委任新董事，因此並無就此召開董事會會議。

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組成，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。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向董事會提出意見，制定及檢討所有董事及高級行政人員之薪酬福利。董事薪酬乃參考本公司業績及盈利能力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二零一一年之薪酬待遇及二零一零年之花紅。

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。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，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	0/2	0%

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

於截至二零一一年三月三十一日止財政年度，本公司及其附屬公司就法定審核服務而支付之費用為港幣430,000元，此外，就其他非法定審核服務（主要包括稅務顧問服務）而支付之費用為港幣70,000元。

問責及審核

董事確認彼等編撰賬目之責任。本公司截至二零一一年三月三十一日止年度的綜合財務報表由外聘核數師民信會計師事務所審計，並由審核委員會審閱。核數師之匯報責任載於第20至21頁獨立核數師報告內。

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，以識別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二零一一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完整營業日寄發予所有股東，通函載列各提呈決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及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）瀏覽以獲取相關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)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載於第22至66頁之建生國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表,此等綜合財務報表包括於二零一一年三月三十一日之綜合財務狀況表及公司財務狀況表、截至該日止年度之綜合收益賬、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資料。

董事對綜合財務報表之責任

貴公司董事須負責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真實而公平之綜合財務報表,以及進行董事認為編製綜合財務報表時屬必要之內部監控,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

核數師之責任

我們之責任是根據我們之審核對本綜合財務報表表達意見。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香港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,以合理確定本綜合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綜合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綜合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真實而公平之綜合財務報表相關之內部監控,以設定適當之審核程序,但並非旨在就公司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,以及就綜合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。

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 貴集團於二零一一年三月三十一日之財務狀況及 貴集團於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

二零一一年六月二十八日

綜合收益賬

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
營業額			
本公司及附屬公司		160,767	68,515
應佔聯營公司部分		52,163	42,988
		212,930	111,503
本公司及附屬公司營業額	3	160,767	68,515
物業經營開支		(21,902)	(10,969)
僱員成本		(12,082)	(12,065)
折舊及攤銷		(611)	(1,690)
其他開支		(3,453)	(3,299)
		(38,048)	(28,023)
經營溢利		122,719	40,492
應佔聯營公司之溢利		102,067	145,859
投資物業公平值之變動	11	335,882	170,513
其他收益及虧損	4	57,901	15,890
財務費用		(13,536)	(4,611)
除稅前溢利	5	605,033	368,143
稅項			
本期	6	(1,309)	(1,144)
遞延	6	(55,787)	(27,308)
年內溢利		547,937	339,691
應佔：			
股東應佔溢利		469,622	339,126
非控股權益		78,315	565
		547,937	339,691
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	9	61.04	44.08

綜合全面收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	截至三月三十一日止年度	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
年內溢利	547,937	339,691
其他全面收益		
可供銷售投資之公平值變動		
— 附屬公司	28,661	84,876
— 聯營公司	13,819	35,536
換算之匯兌差額		
— 附屬公司	-	3
— 聯營公司	5,199	7,514
出售附屬公司匯兌儲備撥回	(3,741)	-
年內其他全面收益，除稅後	43,938	127,929
年內全面收益總額	591,875	467,620
應佔全面收益總額：		
本公司股東	510,975	464,909
非控股權益	80,900	2,711
	591,875	467,620

綜合財務狀況表

於二零一一年三月三十一日

	附註	於二零一一年 三月三十一日 港幣千元	於二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (經重列)	於二零零九年 四月一日 港幣千元 (經重列)
資產				
非流動資產				
投資物業	11	3,282,800	1,038,800	453,800
租賃物業	11	-	-	-
聯營公司	12	625,371	710,449	592,524
可供銷售投資	13	353,348	361,279	150,164
物業、機器及設備	11	2,607	2,322	29,034
其他資產		1,447	1,447	1,447
		4,265,573	2,114,297	1,226,969
流動資產				
應收賬款、墊款及預付款	14	23,810	5,146	24,612
可供銷售投資	13	48,970	-	-
按公平值列賬之金融資產	15	5,887	3,604	32,262
現金及銀行結存	17	54,884	86,930	161,902
		133,551	95,680	218,776
總資產		4,399,124	2,209,977	1,445,745
權益				
股本	18	76,935	76,935	76,935
儲備	19	2,122,756	1,633,323	1,187,648
股東資金		2,199,691	1,710,258	1,264,583
非控股權益		441,640	15,933	13,775
權益總額		2,641,331	1,726,191	1,278,358
負債				
非流動負債				
應付賬款及應計費用	23	29,272	-	-
有抵押銀行貸款	20	1,221,997	210,000	17,000
遞延付款	21	102,500	102,500	-
遞延稅項	22	279,816	77,525	48,841
		1,633,585	390,025	65,841
流動負債				
應付賬款及應計費用	23	20,648	22,620	14,333
有抵押銀行貸款	20	102,044	69,273	83,200
稅項負債		1,516	1,868	4,013
		124,208	93,761	101,546
總負債		1,757,793	483,786	167,387
總權益及負債		4,399,124	2,209,977	1,445,745

財務狀況表

於二零一一年三月三十一日

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司	16	1,003,273	812,514
聯營公司	12	40,899	40,866
可供銷售投資	13	11,346	94,730
		1,055,518	948,110
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款		762	1,170
現金及銀行結存	17	288	80,966
		1,050	82,136
總資產		1,056,568	1,030,246
權益			
股本	18	76,935	76,935
儲備	19	978,842	952,571
總權益		1,055,777	1,029,506
負債			
流動負債			
應付賬款及應計費用		802	386
有抵押銀行貸款	20	-	173
(稅項退還)／應付稅項		(11)	181
總負債		791	740
總權益及負債		1,056,568	1,030,246

綜合現金流量表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
經營業務之現金流量			
除稅前溢利		605,033	368,143
應佔聯營公司溢利淨額		(102,067)	(145,859)
投資物業公平值增加		(335,882)	(170,513)
其他收益及虧損		(57,901)	(15,890)
折舊及攤銷		611	1,690
利息收入		(9,843)	(10,441)
利息開支		13,536	4,611
股息收入			
— 上市		(5,542)	(1,689)
— 非上市		(2,200)	(3,546)
未計營運資本變動前之經營業務現金流量		105,745	26,506
應收賬款、墊款及預付款(增加)/減少		(4,839)	833
應付賬款及應計費用增加		242	8,161
經營業務所得現金		101,148	35,500
已付香港利得稅		(1,635)	(3,267)
已付海外利得稅		(26)	(22)
經營業務所得現金淨額		99,487	32,211
投資業務之現金流量			
已收利息		9,848	10,944
已收股息		8,121	5,235
投資物業：			
購入投資物業		—	(327,987)
投資物業增加		(318)	—
購入投資物業之按金		(2,380)	—
出售投資物業所得款項		188,843	57,870
聯營公司：			
(對)/來自聯營公司墊款		(81,150)	1,017
聯營公司之分派		28,301	69,967
可供銷售投資：			
購入可供銷售投資		(70,148)	(157,039)
可供銷售投資之分派		2,649	758
出售可供銷售投資所得款項		58,300	36,893
購入可供銷售投資退還之按金		—	12,649
物業、機器及設備：			
購入物業、機器及設備		(1,171)	(999)
出售物業、機器及設備所得款項		65	—
按公平值列賬之金融資產：			
購入金融資產		(76)	—
出售金融資產所得款項		82	29,360
收購附屬公司	24	(229,288)	—
投資項目撇銷		—	(656)
投資業務所用現金淨額		(88,322)	(261,988)

綜合現金流量表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
融資業務之現金流量			
已付利息		(13,318)	(4,485)
分派予非控股股東		(539)	(553)
已付股東股息		(21,542)	(19,234)
籌集銀行貸款		82,811	205,173
償還銀行貸款		(90,649)	(26,100)
融資業務(所用)／所得現金淨額		(43,237)	154,801
現金及現金等值物之減少淨額			
現金及現金等值物之減少淨額		(32,072)	(74,976)
年初之現金及現金等值物		86,930	161,902
匯率轉變之影響		26	4
年終之現金及現金等值物		54,884	86,930
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	54,884	86,930

綜合權益變動表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益						合計 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	總權益 港幣千元
	股本 港幣千元	股本溢價 港幣千元	資本儲備及 可分派盈餘 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	留存盈餘 港幣千元			
於二零一零年四月一日 (經重列)	76,935	307,687	41,242	14,140	257,152	1,013,102	1,710,258	15,933	1,726,191
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	345,346	345,346
可供銷售投資之 公平值變動									
— 附屬公司	-	-	-	-	26,076	-	26,076	-	26,076
— 非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	2,585	2,585
— 聯營公司	-	-	-	-	13,819	-	13,819	-	13,819
兌換聯營公司折算	-	-	-	5,199	-	-	5,199	-	5,199
出售附屬公司 匯兌儲備撥回	-	-	-	(3,741)	-	-	(3,741)	-	(3,741)
直接於權益確認之 淨收益	-	-	-	1,458	39,895	-	41,353	2,585	43,938
權益持有人應佔溢利	-	-	-	-	-	469,622	469,622	78,315	547,937
年內全面收益總額	-	-	-	1,458	39,895	469,622	510,975	80,900	591,875
分派予非控股權益 已付二零一零年 末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(539)	(539)
已付二零一零年 中期股息	-	-	-	-	-	(13,848)	(13,848)	-	(13,848)
已付二零一一年 中期股息	-	-	-	-	-	(7,694)	(7,694)	-	(7,694)
於二零一一年 三月三十一日	76,935	307,687	41,242	15,598	297,047	1,461,182	2,199,691	441,640	2,641,331

綜合權益變動表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益								
	股本 港幣千元	股本溢價 港幣千元	資本儲備及		投資		合計 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	總權益 港幣千元
			可分派盈餘 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	留存盈餘 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
— 非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	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	-	-	-	-	-	339,126	339,126	565	339,691
年內全面收益總額	-	-	-	7,517	118,266	339,126	464,909	2,711	467,620
分派予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	(553)	(553)
已付二零零九年 末期股息	-	-	-	-	-	(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 (經重列)	76,935	307,687	41,242	14,140	257,152	1,013,102	1,710,258	15,933	1,726,191

財務報表附註

截至二零一一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29。

(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個別香港財務報告準則、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。本財務報表亦符合上市規則之適用披露條文。

於本年度，本集團已採納香港會計師公會頒佈之多項新訂及經修訂準則、準則修訂以及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。除下文所述者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團當期及前期會計期間之綜合財務報表有任何重大影響。

香港會計準則第17號租賃之修訂

香港會計準則第17號（修訂本）已於二零一零年一月一日開始之年度期間追溯應用。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，本集團已於截至二零一零年三月三十一日止年度提早採納此準則。因此，採納香港會計準則第17號（修訂本）之影響已於二零一零年年報內呈列。

香港詮釋第5號財務報表之呈列 – 借款人對載有可隨時要求償還條款之定期貸款之分類（「香港詮釋第5號」）

香港詮釋第5號釐清借款人應將載有賦予放款人無條件權利可隨時要求償還貸款之條款（「可隨時要求償還條款」）之定期貸款分類為流動負債。本集團已於本年度首次應用香港詮釋第5號。香港詮釋第5號規定須追溯應用。

因此，總賬面值達港幣61,100,000元並載有可隨時要求償還條款之銀行及其他借款已於二零一零年三月三十一日及二零零九年四月一日由非流動負債重新分類至流動負債。於二零一一年三月三十一日，全部銀行及其他借款乃根據經協定計劃還款日期分類，且現有貸款協議內並無載有可隨時要求償還條款。

1. 主要會計政策 (續)

(b) 遵例聲明 (續)

會計政策變更

本集團改變其有關於二零零九年九月所收購之西洋會所大廈(「該物業」)之物業投資會計政策。過往，該物業乃按成本法模式進行估值，並獲分類為租賃物業。現時，該物業乃按公平值模式進行估值，並獲分類為投資物業。管理層判斷，由於此政策促使本集團之全部投資物業均按公平值進行估值，故此項政策會提供更為相關及一致之資料。此項會計政策變動已被追溯入賬，而二零一零年財政年度之可資比較報表已被重列。該變動對二零一零年財政年度所造成之影響表列如下：

	二零一零年三月三十一日		
	原先呈列 港幣千元	調整 港幣千元	經重列 港幣千元
投資物業	508,800	530,000	1,038,800
租賃物業	427,707	(427,707)	-
遞延稅項負債	(61,105)	(16,420)	(77,525)
投資物業公平值變動	71,000	99,513	170,513
折舊及攤銷	(4,470)	2,780	(1,690)
遞延稅項	(10,888)	(16,420)	(27,308)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ¹
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 ³
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉撥金融資產 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴

¹ 於二零一二年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 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、修訂本或詮釋之潛在影響進行評估。本集團尚未能釐定該等新訂及經修訂準則對本集團之經營業績及財務狀況之影響。

財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(c) 編製及綜合基準

截至二零一一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」）之財務報表以及本集團於聯營公司之權益。

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交易、結餘及已變現盈餘及虧損均已抵銷。非控股權益指本集團不獲分佔之附屬公司業績及資產淨值部分。

本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，管理層須作出判斷、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。該等估計及相關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其他因素而作出，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。

本公司就該等估計及相關假設持續進行檢討。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。

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。

於聯營公司之投資按權益法於綜合財務報表列賬，並初步按成本值列賬，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。

本公司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) 業務合併／商譽

業務收購乃採用收購法入賬。於業務合併轉讓之代價乃按公平值計量，即本集團對被收購公司前擁有人所轉讓之資產、所產生之負債及本集團就交換被收購公司之控制權而發行之股權於收購日之公平值總和。與收購事項有關之成本於產生時支銷。

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。商譽按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。

財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(h) 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

(i) 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：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乃按公平值列賬，而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，而公平值之任何變動於權益中確認。

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躍市場上之該等報價）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。

1. 主要會計政策 (續)

(j) 資產減值

於各年結日，本集團審閱其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，以決定是否有任何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值。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。

(k) 經營租賃

凡資產所有權之絕大部分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。

(l) 外幣換算

本公司以及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。

外幣結算之交易乃按交易日之適用匯率記錄。於年結日凡以外幣計值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之匯率重新換算。以外幣之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。

財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(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。

(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。非上市投資之股息收入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。

1. 主要會計政策 (續)

(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。

(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

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。

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
分類營業額						
本公司及附屬公司	142,731	51,751	18,036	16,764	160,767	68,515
分類業績	105,656	24,726	17,441	15,935	123,097	40,661
未分配企業開支					(378)	(169)
經營溢利					122,719	40,492
應佔聯營公司之溢利	102,067	145,859	-	-	102,067	145,859
投資物業公平值之變動	335,882	170,513	-	-	335,882	170,513
其他收益及虧損	48,752	7,993	9,149	7,897	57,901	15,890
財務費用					(13,536)	(4,611)
稅項					(57,096)	(28,452)
非控股權益					(78,315)	(565)
股東應佔溢利					469,622	339,126

財務報表附註

截至二零一一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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
分類資產	3,404,590	1,091,678	369,163	407,850	3,773,753	1,499,528
投資於聯營公司	625,371	710,449	-	-	625,371	710,449
綜合資產總值					4,399,124	2,209,977
分類負債	(1,750,316)	(481,608)	(5,499)	(415)	(1,755,815)	(482,023)
未分配企業負債					(1,978)	(1,763)
綜合負債總值					(1,757,793)	(483,786)
其他資料						
資本開支	313,136	431,143	71,395	158,038	384,531	589,181
折舊及攤銷	611	1,690	-	-	611	1,690

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、新加坡及美國。

	按地區市場分類之營業額		分類資產	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
香港	147,934	62,072	3,585,885	1,377,220
海外	12,833	6,443	187,868	122,308
	160,767	68,515	3,773,753	1,499,528

截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 營業額

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
租金收入	88,034	41,529
物業開支收回	16,207	5,438
應計利息收入	30,357	-
資產管理費收入	8,134	4,783
股息收入	7,742	5,235
利息收入	9,843	10,441
其他	450	1,089
	160,767	68,515

4. 其他收益及虧損

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
出售可供銷售投資之收益淨額	3,562	12,315
出售投資物業及其他固定資產之收益	46,433	9,056
收購附屬公司之負商譽	2,229	-
按公平值列賬之金融資產之公平值增加	2,231	660
可供銷售投資之減值虧損撥備	(418)	(5,422)
其他收益／(虧損)	3,864	(719)
	57,901	15,890

財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

5. 除稅前溢利

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
除稅前溢利已扣除：		
須於五年內全部償還之銀行貸款利息	13,536	4,611
僱員成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	11,945	11,923
退休金計劃供款	137	142
核數師酬金	430	435
折舊	611	1,690
僱員長期服務金支出(超額撥備)/撥備	(80)	75
並已計入：		
投資物業租金收入	88,034	41,529
減：直接支出	(2,444)	(4,083)
應計利息收入	30,357	-
上市投資收入	5,542	1,689
非上市投資收入	2,200	3,546
利息收入	9,843	10,441
兌換收益	237	438

6. 稅項

(a) 稅項

	二零一一年			二零一零年		
	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 (經重列)	合計 港幣千元 (經重列)
香港						
— 本年度撥備	2,510	55,787	58,297	1,452	27,308	28,760
— 往年超額撥備	-	-	-	(330)	-	(330)
海外						
— 本年度撥備	26	-	26	22	-	22
— 往年超額撥備	(1,227)	-	(1,227)	-	-	-
	1,309	55,787	57,096	1,144	27,308	28,452

香港利得稅乃根據年內估計香港應課稅溢利按稅率16.5%(二零一零年：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。

截至二零一一年三月三十一日止年度

6. 稅項 (續)**(b) 會計溢利與稅項支出對賬**

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
除稅前溢利	605,033	368,143
減：應佔聯營公司溢利	(102,067)	(145,859)
本公司及其附屬公司應佔之除稅前溢利	502,966	222,284
以適用稅率16.5% (二零一零年：16.5%) 計算之稅項	82,989	36,677
不可抵扣稅項之支出	4,561	166
無須課稅之收益	(22,321)	(9,121)
未確認本年度稅損	79	1,650
動用以往未確認稅損	(7,315)	(739)
年內未確認遞延稅項資產	330	149
往年超額撥備	(1,227)	(330)
稅項支出	57,096	28,452

7. 股東應佔溢利

截至二零一一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54,467,000元（二零一零年：港幣43,288,000元）。

財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

8. 股息

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
中期股息每股普通股港幣1.00仙 (二零一零年：港幣1.00仙)	7,694	7,694
擬派末期現金股息每股普通股港幣1.80仙 (二零一零年：港幣1.80仙)	13,848	13,848
	21,542	21,542

年內以現金支付之股息如下：

截至二零一一年(二零一零年)三月三十一日止年度之中期股息	7,694	7,694
截至二零一零年(二零零九年)三月三十一日止年度之末期股息	13,848	11,540
	21,542	19,234

董事會擬派發二零一一年末期現金股息每股普通股港幣1.80仙(二零一零年：港幣1.80仙)，惟須待股東於應屆股東週年大會通過後方可作實。

9. 每股盈利

每股盈利乃按股東應佔溢利港幣469,622,000元(二零一零年(經重列)：港幣339,126,000元)及年內已發行股份數目769,359,104股(二零一零年：769,359,104股)計算。

由於本公司於截至二零一一年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止年度均無攤薄潛在普通股，故並無就此兩年呈列每股攤薄盈利。

截至二零一一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	二零一一年 合計 港幣千元
執行董事					
吳汪靜宜	50	2,040	240	5	2,335
吳繼煒	50	420	-	-	470
吳繼泰	50	2,970	600	12	3,632
徐季英	50	195	30	-	275
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	5,625	870	17	6,952

	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	80	-	-	-	80
陳智文	80	-	-	-	80
葉天賜	80	-	-	-	80
總額	440	5,010	420	24	5,894

財務報表附註

截至二零一一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（二零一零年：三位董事），其酬金詳情載列於上文。其餘兩位（二零一零年：兩位）最高薪酬僱員之酬金詳情載列如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,626	1,542
花紅	750	476
退休金計劃供款	24	24
	2,400	2,042

屬於酬金組別內之最高薪酬僱員人數分列如下：

	二零一一年	二零一零年
港幣元		
0 – 1,000,000	1	1
1,000,001 – 2,000,000	1	1

截至二零一一年三月三十一日止年度

11. 固定資產**(a) 投資物業**

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
於二零一零年三月三十一日 (二零零九年三月三十一日) 之估值	1,038,800	453,800
添置	318	430,487
出售	(142,200)	(16,000)
收購附屬公司	2,050,000	-
重估	335,882	170,513
於二零一一年三月三十一日 (二零一零年三月三十一日)	3,282,800	1,038,800

投資物業包括下列各項：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
估值：		
香港租賃物業－長期	2,885,400	686,200
香港租賃物業－中期	386,200	343,400
在中國大陸有長期租約之物業	11,200	9,200
	3,282,800	1,038,800

投資物業於二零一一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。該估值乃主要參考可資比較之市場交易，並在適當時將應收收入淨額資本化，且適當計及潛在復歸收益之基準計算得出。

(b) 租賃物業

本集團已改變其會計政策，將西洋會所大廈由租賃物業重新分類為以公平值模式估值之投資物業。該等調整之理由及財務影響已於附註1(b)論述。

財務報表附註

截至二零一一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
成本			
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	–	8,387	8,387
添置	–	1,171	1,171
出售	–	(1,111)	(1,111)
於二零一一年三月三十一日	–	8,447	8,447
累計折舊			
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	–	6,065	6,065
本年度支出	–	611	611
出售	–	(836)	(836)
於二零一一年三月三十一日	–	5,840	5,840
賬面淨值			
於二零一一年三月三十一日	–	2,607	2,607
於二零一零年三月三十一日	–	2,322	2,322

截至二零一一年三月三十一日止年度

12. 聯營公司

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本集團		
成本值	195,588	195,588
撇銷商譽	(3,029)	(3,029)
減值虧損	(18,738)	(18,588)
匯兌儲備	15,643	10,444
應佔收購後溢利	300,995	230,992
應佔投資重估儲備	219,339	205,520
視作出售	(226,948)	—
應佔資產淨值	482,850	620,927
聯營公司欠款	170,943	112,469
聯營公司貸款	(28,422)	(22,947)
	625,371	710,449
本公司		
成本值	2,093	2,093
聯營公司欠款	38,806	38,773
	40,899	40,866

本集團已將其於一家聯營公司之股權由30%增加至60%。因此，於一家聯營公司之權益已被重新分類為一家附屬公司之投資。收購詳情載於附註24。

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
Keencity Properties Limited	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) Limited	泰國	酒店營運業務	49.5%	49.5%	20,000,000泰銖
Royal Culture Limited	香港	泰國曼谷 Sofitel Silom	49.5%	49.5%	港幣1元

財務報表附註

截至二零一一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 Limited	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 Limited	香港	中國廣州解放大廈	50.0%	50.0%	港幣2元
Strand Hotels International Limited	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 Limited	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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
總資產	1,912,517	3,331,341
總負債	(750,532)	(1,675,537)
資產淨值	1,161,985	1,655,804
本集團應佔聯營公司資產淨值	558,219	682,686
收益	124,866	113,999
本年度溢利	304,651	429,052
本集團應佔聯營公司溢利	102,067	145,859

截至二零一一年三月三十一日止年度

13. 可供銷售投資

	二零一一年 港幣千元 第一級	二零一一年 港幣千元 第二級	二零一一年 港幣千元 第三級	二零一一年 港幣千元 總計	二零一零年 港幣千元 總計
本集團（非流動）					
上市投資					
在香港	124,249	-	-	124,249	109,230
香港以外地區	164,302	-	-	164,302	129,578
非上市投資					
在香港	-	-	37	37	64,738
香港以外地區	-	-	64,760	64,760	57,733
	288,551	-	64,797	353,348	361,279
本集團（流動）					
非上市投資					
在香港	-	48,970	-	48,970	-
本公司（非流動）					
上市投資					
在香港	11,346	-	-	11,346	9,716
香港以外地區	-	-	-	-	51,349
非上市投資					
在香港	-	-	-	-	33,665
	11,346	-	-	11,346	94,730

財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

13. 可供銷售投資 (續)

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。

以下為本集團之第三級工具之變動:

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非上市可供銷售投資		
於二零一零年四月一日(二零零九年四月一日)	57,770	49,395
購買付款	2,295	7,904
資本回報	(2,649)	-
總收益或虧損:		
於收益表以其他收益及虧損入賬	(419)	(5,422)
於其他綜合收益以附屬公司可供銷售投資之 公平值變動入賬	7,800	6,651
銷售所得款項	-	(758)
於二零一一年三月三十一日(二零一零年三月三十一日)	64,797	57,770

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:

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
遞延租金應收款項	10,705	-
收購物業之按金	2,380	-
其他應收款項	3,495	-
其他按金及預付款	5,928	4,081
貿易及租金應收賬款	1,302	1,065
	23,810	5,146

截至二零一一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：

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
0 – 30天	345	860
31 – 60天	957	113
61 – 90天	–	32
90天以上	–	60
	1,302	1,065

本集團僅給予其貿易客戶平均30天之信貸期。就應收租戶租金而言，乃按其發出租金通知單之日期收取，並須預付款項。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

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
上市股份 (按市值)		
香港以外地區	5,887	3,604

於二零一一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。

16. 附屬公司

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非上市股份 (按成本值)	421,941	424,433
附屬公司欠款	626,998	433,747
減值撥備	(45,666)	(45,666)
	1,003,273	812,514

附屬公司欠款乃無抵押、不計利息及無固定還款期。該等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29。

財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

17. 現金及銀行結存

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本集團		
銀行結存及現金	38,914	54,332
短期銀行存款	15,970	32,598
	54,884	86,930
本公司		
銀行結存及現金	288	48,368
短期銀行存款	-	32,598
	288	80,966

包括於現金及銀行結存內之已抵押銀行存款港幣39,803,000元（二零一零年：無），乃用作擔保獲銀行授予之貸款之本金及利息付款。

短期銀行存款之實際利率為1.01%（二零一零年：4.12%）。該等資產之面值與其公平值相若。

現金及銀行結存以下列貨幣計值：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本集團		
港幣元	44,336	65,329
美元	377	21,601
人民幣	10,171	-
	54,884	86,930
本公司		
港幣元	275	60,373
美元	13	20,593
	288	80,966

截至二零一一年三月三十一日止年度

18. 股本

	每股面值 港幣0.10元之 股份數目	港幣千元
法定		
於二零一一年三月三十一日及二零一零年三月三十一日	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足		
於二零一一年三月三十一日及二零一零年三月三十一日	769,359,104	76,935

19. 儲備

本集團

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
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	15,598	14,140
投資重估儲備	297,047	257,152
留存盈餘	1,461,182	1,013,102
	2,122,756	1,633,323

財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

19. 儲備 (續)

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
於二零一零年					
三月三十一日	307,687	381,051	262,035	1,798	952,571
本年度溢利	-	-	54,467	-	54,467
已付截至二零一零年					
三月三十一日止年度					
之末期股息	-	-	(13,848)	-	(13,848)
已付截至二零一一年					
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	-	-	-	(6,654)	(6,654)
於二零一一年					
三月三十一日	307,687	381,051	294,960	(4,856)	978,842
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
於二零一零年三月三十一日	307,687	381,051	262,035	1,798	952,571

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676,011,000元（二零一零年：港幣643,086,000元）。

20. 有抵押銀行貸款

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)	二零零九年 港幣千元 (經重列)
本集團			
流動			
按要項償還	102,044	69,273	83,200
非流動			
於超過一年但不超過兩年內償還	1,045,997	25,000	17,000
於超過兩年但不超過五年內償還	176,000	185,000	—
	1,221,997	210,000	17,000
本公司			
流動			
按要項償還	—	173	—

本集團有以美元計值之銀行貸款港幣78,953,000元。除此之外，所有銀行貸款均以港幣計值（二零一零年：所有銀行貸款均以港幣計值，惟一項以歐元計值之銀行貸款港幣173,000元則除外）。於年結日之實際利率為1.66%（二零一零年：1.35%）。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

就於過往報告期內收購西洋會所大廈之80年租賃權益而言，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

截至二零一一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	稅項虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零九年三月三十一日	46,034	2,807	–	48,841
扣除自收益賬（經重列）	25,791	1,517	–	27,308
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 （經重列）	73,201	4,324	–	77,525
於二零一零年三月三十一日 （經重列）	73,201	4,324	–	77,525
收購附屬公司	155,745	17,173	(26,413)	146,505
扣除自收益賬	54,846	2,198	3,442	60,486
出售投資物業時撥回	(3,363)	(1,337)	–	(4,700)
於二零一一年三月三十一日	280,429	22,358	(22,971)	279,816

23. 應付賬款及應計費用

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應付賬款及應計費用（於一年內到期）		
已收租金按金	9,767	14,639
長期服務金撥備	1,886	1,966
應計費用	3,982	3,607
貿易應付款項	5,013	2,408
	20,648	22,620
應付賬款及應計費用（多於一年後到期）		
已收租金按金	29,272	–
	49,920	22,620

23. 應付賬款及應計費用 (續)

於三月三十一日，貿易應付款項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
0 – 30天	1,346	481
31 – 60天	312	23
61 – 90天	206	23
90天以上	3,149	1,881
	5,013	2,408

貿易應付款項屬免息，而其平均期限為三個月。

24. 收購附屬公司

本集團於二零一零年十月二十八日收購於Causeway Bay 68 Ltd及其附屬公司(「Causeway Bay 68集團」)之額外30%權益。Causeway Bay 68集團為一家物業投資公司，擁有怡和街68號之物業。於收購前，本集團持有於Causeway Bay 68集團之30%權益，並將之分類為於聯營公司之投資。於收購後，其成為本集團擁有60%權益之附屬公司。由二零一零年十月二十八日至二零一一年三月三十一日期間，被收購之附屬公司為本集團帶來收益港幣31,000,000元及除稅後溢利港幣194,000,000元。

	被收購公司之 賬面值 港幣千元	公平值 調整 港幣千元	公平值 港幣千元
已收購資產淨值			
投資物業	1,922,000	128,000	2,050,000
應收賬款、墊款及預付款	11,830	–	11,830
現金及銀行結存	27,495	–	27,495
應付賬款及應計費用	(26,840)	–	(26,840)
銀行貸款	(1,052,606)	–	(1,052,606)
遞延稅項負債	(125,385)	(21,120)	(146,505)
	756,494	106,880	863,374
30%權益			259,012
負商譽			(2,229)
總代價，以現金支付			256,783
已收購現金及現金等值物			(27,495)
因收購產生之現金流出淨額			229,288

財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

25. 擔保與承擔

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 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	193,533	279,633	193,000	279,633
— 就聯營公司已動用銀行融資向 銀行作出之擔保	20,000	—	20,000	—
— 水電按金擔保	609	693	533	—
承擔				
— 未來最低租金款項總額				
— 不超過一年	1,824	2,543	—	—
— 超過一年但不超過五年	869	2,693	—	—
已訂約但未撥備				
— 購入可供銷售投資				
— 不超過一年	7,111	43,147	—	—
— 購入投資物業				
— 不超過一年	21,420	—	—	—
— 透過聯營公司之投資				
— 不超過一年	22,008	—	—	—

26. 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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
不超過一年	124,799	38,710
超過一年但不超過五年	179,703	24,777
超過五年	25,046	—
	329,548	63,487

27. 資產抵押

於年結日，賬面值分別約為港幣3,218,000,000元及港幣199,000,000元（二零一零年：物業港幣880,000,000元）之物業及可供銷售投資已作抵押，以擔保銀行及其他貸款達港幣1,520,000,000元（二零一零年：港幣476,000,000元）。截至上述日期止，已動用港幣1,324,000,000元（二零一零年：港幣280,000,000元）。

於年結日，銀行存款港幣40,000,000元（二零一零年：無）已作抵押，以擔保獲銀行授予之貸款之本金及利息付款。

28. 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。截至二零一一年三月三十一日止財政年度之總租金支出為港幣979,200元（二零一零年：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。

29. 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	所持股權	
				面值	百分比
All Success Holdings Limited	房地產	香港	1	港幣1元	100
Anpona Investments Limited	房地產	香港	1,000	港幣10元	100
Brilliant Valley Investment Limited	投資	利比里亞	1	無	100
Causeway Bay 68 Limited	投資	英屬處女群島	1,000	1美元	60
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

財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

29. 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	所持股權	
				面值	百分比
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
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
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
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
Wealth Instrument Inc.	投資	英屬處女群島	1	1美元	100

30. 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乃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率及還款期限於財務報表附註20中披露。

下表顯示在其他因素保持不變之情況下，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）以及本集團及本公司權益影響之敏感度。

	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
二零一一年						
銀行借貸	100	13,240	13,240	100	-	-
短期銀行存款	100	160	160	100	-	-
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

財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

30. 財務風險管理 (續)

(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、馬來西亞元、歐元及人民幣計值之可供銷售投資及按公平值列賬之金融資產之投資。下表顯示在所有其他因素保持不變之情況下，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 溢利變動 港幣千元	權益變動 港幣千元
於二零一一年三月三十一日			
泰銖	5%	294	304
新加坡元	5%	—	653
馬來西亞元	5%	—	2,620
歐元	5%	—	309
人民幣	5%	—	106
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

(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，股價變動由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程序以處理逾期債務。應收賬款結餘會定期進行檢討以確保計提充足之減值虧損撥備。

30. 財務風險管理 (續)

(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之到期情況如下：

本集團於二零一一年三月三十一日

	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	超過五年 港幣千元	合計 港幣千元
計息銀行借貸	102,044	1,045,997	176,000	-	1,324,041
遞延付款	-	41,000	61,500	-	102,500
已收租金按金	9,767	18,379	3,480	7,413	39,039
應計費用及貿易應付款項	8,995	-	-	-	8,995
	120,806	1,105,376	240,980	7,413	1,474,575

本集團於二零一零年三月三十一日 (經重列)

	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	超過五年 港幣千元	合計 港幣千元
計息銀行借貸	69,273	25,000	185,000	-	279,273
遞延付款	-	-	102,500	-	102,500
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
	89,927	25,000	287,500	-	402,427

財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

30. 財務風險管理 (續)

(d) 流動資金風險 (續)

本公司於二零一一年三月三十一日

	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	超過五年 港幣千元	合計 港幣千元
應計費用及貿易應付款項	802	-	-	-	802
	802	-	-	-	802

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	超過五年 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

(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。於二零一一年三月三十一日，本集團所面臨之股價風險乃來自分類作可供銷售投資(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。

30. 財務風險管理 (續)

(e) 股價風險 (續)

下表顯示，在所有其他因素保持不變且未計及任何稅項影響前，按股本投資於年結日之賬面值計算，股本投資之公平值每變動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
於二零一一年三月三十一日			
上市投資：			
可供銷售	288,551	-	14,428
按公平值列賬之金融資產	5,887	294	294
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

(f) 資本管理

本集團資本管理之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之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之股息，返還資本予股東或發行新股份。本集團現時未受任何外界施加之資本要求所限制。於截至二零一一年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止年度，本集團之目標、政策或處理程序概無任何變動。

財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

30. 財務風險管理 (續)

(f) 資本管理 (續)

本集團以資產負債比率(即負債淨額除以總資產)監控資本。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,本集團之資產負債比率如下:

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
計息銀行借貸	1,324,041	279,273
遞延付款	102,500	102,500
減:現金及現金等值物	(54,884)	(86,930)
負債淨額	1,371,657	294,843
總資產	4,399,124	2,209,977
資產負債比率	31.2%	13.3%

31. 報告日後事項

於二零一一年六月二十二日,本集團訂立臨時買賣協議,以收購香港文咸東街22-26號「柏庭坊」之控股公司之全部已發行股本。銷售股份之代價乃根據柏庭坊之價值港幣523,000,000元加上其他資產及減去負債而釐定(或作若干調整)。有關收購事項將於二零一一年十月中或之前完成。根據上市規則,有關交易構成一項重大交易,並須經股東批准。有關此重大交易之公告已於二零一一年六月二十四日刊發。

32. 批准財務報表

載列於第22至66頁之財務報表已於二零一一年六月二十八日經董事會批准。

集團物業一覽表

以下為本集團於二零一一年三月三十一日持作投資之物業一覽表：

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 1210份之98份	工業	中期	100%	51,340平方呎
3. 九龍觀塘偉業街209及211號 富合工廠大廈1樓 觀塘內地段第293號 112份之8份	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81份之5份	商業	長期	100%	3,878平方呎
5. 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
6. 香港銅鑼灣怡和街68號（前稱 百利保廣場） 內地段第1408號K段整段	商業	長期	60%	229,200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 (經重列)	二零一一年 港幣千元
業績					
營業額	96,112	61,886	119,038	68,515	160,767
股東應佔溢利	189,461	149,146	84,693	339,126	469,622
股息	13,079	17,695	17,695	19,234	21,542
每股盈利(港幣仙)	24.63	19.39	11.01	44.08	61.04
財務狀況					
總資產	1,394,617	1,667,760	1,445,745	2,209,977	4,399,124
總負債	(214,837)	(268,901)	(167,387)	(483,786)	(1,757,793)
	1,179,780	1,398,859	1,278,358	1,726,191	2,641,331
股本及儲備					
股本	76,935	76,935	76,935	76,935	76,935
儲備	1,087,513	1,305,938	1,187,648	1,633,323	2,122,756
股東資金	1,164,448	1,382,873	1,264,583	1,710,258	2,199,691
非控股權益	15,332	15,986	13,775	15,933	441,640
	1,179,780	1,398,859	1,278,358	1,726,191	2,641,331
	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙
每股資產淨值(附註)	151.4	179.7	164.4	222.3	285.9

附註：每股資產淨值乃採用股東資金除以年終已發行股份數目計算得出。

