

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Pioneer

PIONEER GLOBAL GROUP LIMITED

建生國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00224)

截至二零一三年三月三十一日止年度業績公佈

建生國際集團有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年三月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同二零一二年同期的比較數字如下：

綜合收益賬

	附註	截至三月三十一日止年度 二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
營業額			
本公司及附屬公司		199,415	179,762
應佔聯營公司部分		107,068	78,324
		306,483	258,086
本公司及附屬公司營業額	4	199,415	179,762
物業經營開支		(32,395)	(31,717)
僱員成本		(13,218)	(13,522)
折舊		(429)	(525)
其他開支		(3,684)	(4,501)
		(49,726)	(50,265)

		截至三月三十一日止年度	
		二零一三年	二零一二年
	附註	港幣千元	港幣千元 (經重列)
經營溢利		149,689	129,497
應佔聯營公司之溢利		76,232	37,457
投資物業公平值之變動		607,761	296,249
其他收益及虧損	5	11,968	58,434
財務費用		(33,157)	(29,843)
除稅前溢利	6	812,493	491,794
稅項			
本期	7	(3,580)	(3,052)
遞延	7	(15,208)	(12,413)
年內溢利		<u>793,705</u>	<u>476,329</u>
應佔溢利：			
本公司股東		671,140	405,545
非控股權益		122,565	70,784
		<u>793,705</u>	<u>476,329</u>
		港仙	港仙
每股盈利	9	<u>58.16</u>	<u>42.97</u>

綜合全面收益表

截至三月三十一日止年度

二零一三年
港幣千元

二零一二年
港幣千元
(經重列)

年內溢利	<u>793,705</u>	<u>476,329</u>
其他全面收益		
可供銷售投資之公平值變動		
— 附屬公司	26,516	(57,104)
— 聯營公司	36,107	(1,474)
聯營公司換算之匯兌差額	<u>(1,624)</u>	<u>(7,349)</u>
年內其他全面收益，除稅後	<u>60,999</u>	<u>(65,927)</u>
年內全面收益總額	<u>854,704</u>	<u>410,402</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	730,512	337,617
非控股權益	<u>124,192</u>	<u>72,785</u>
	<u>854,704</u>	<u>410,402</u>

綜合財務狀況表

	附註	於二零一三年 三月三十一日 港幣千元	於二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (經重列)
資產			
非流動資產			
投資物業		4,704,200	4,136,700
聯營公司		764,549	669,864
可供銷售投資		266,347	229,085
物業、機器及設備		2,480	2,072
其他資產		300	950
		<u>5,737,876</u>	<u>5,038,671</u>
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	10	25,637	26,113
可供銷售投資		16,761	12,260
按公平值列賬之金融資產		2,336	1,780
現金及銀行結存		186,475	155,582
		<u>231,209</u>	<u>195,735</u>
總資產		<u>5,969,085</u>	<u>5,234,406</u>
權益			
股本		115,404	115,404
儲備		3,566,093	2,877,126
股東資金		3,681,497	2,992,530
非控股權益		682,956	583,800
權益總額		<u>4,364,453</u>	<u>3,576,330</u>
負債			
非流動負債			
應付賬款及應計費用		31,320	31,615
有抵押銀行貸款		1,424,228	433,410
遞延付款		20,500	61,500
遞延稅項負債		26,801	11,593
		<u>1,502,849</u>	<u>538,118</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	11	26,120	31,577
有抵押銀行貸款		33,720	1,046,053
遞延付款		41,000	41,000
稅項負債		943	1,328
		<u>101,783</u>	<u>1,119,958</u>
總負債		<u>1,604,632</u>	<u>1,658,076</u>
總權益及負債		<u>5,969,085</u>	<u>5,234,406</u>

附註：

1. 編製基準

經審核綜合財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之披露規定而編製。

2. 應用香港財務報告準則

編製本財務報表所採用之會計政策及計算方法，與截至二零一二年三月三十一日止年度之財務報表所採用者一致，惟下文所載之變更除外。

於本年度，本集團已應用由香港會計師公會所頒佈且與其營運有關之多項新訂及經修訂準則、準則修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則第7號（修訂本）

金融工具：披露

香港會計準則第12號（修訂本）

遞延稅項：收回相關資產

香港會計準則第12號之修訂「遞延稅項：收回相關資產」

根據香港會計準則第12號之修訂「遞延稅項：收回相關資產」，就計量遞延稅項而言，乃按香港會計準則第40號「投資物業」採用公平值模式計量之投資物業會被假定透過出售收回，除非有關假定在若干情況下被推翻。

本集團使用公平值模式計量其投資物業。由於應用香港會計準則第12號之修訂本，本公司之董事已審閱本集團之投資物業組合，並斷定本集團之投資物業並非以隨時間消耗投資物業所含絕大部分經濟利益為目標之商業模式持有，及因此載於香港會計準則第12號修訂本之假定不會被推翻。

會計政策變動之影響概要

上述會計政策變動對本年度及過往年度本集團業績內各項目之影響如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
綜合收益賬		
稅項減少－遞延	99,786	46,811
其他收益及虧損增加	—	27,166
	<hr/>	<hr/>
年內溢利增加	99,786	73,977
	<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔年內溢利增加	83,101	64,982
非控股權益應佔年內溢利增加	16,685	8,995
	<hr/>	<hr/>
	99,786	73,977
	<hr/>	<hr/>
綜合全面收益表		
年內溢利及全面收益總額增加	99,786	73,977
	<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔全面收益總額增加	83,101	64,982
非控股權益應佔全面收益總額增加	16,685	8,995
	<hr/>	<hr/>
	99,786	73,977
	<hr/>	<hr/>

	原先呈列 港幣千元	調整 港幣千元	經重列 港幣千元
截至二零一二年三月三十一日 止年度之綜合收益賬			
稅項－遞延	(59,224)	46,811	(12,413)
其他收益及虧損	31,268	27,166	58,434
年內溢利	402,352	73,977	476,329
本公司股東應佔年內溢利	340,563	64,982	405,545
非控股權益應佔年內溢利	61,789	8,995	70,784
	<u>402,352</u>	<u>73,977</u>	<u>476,329</u>

**截至二零一二年三月三十一日止
年度之綜合全面收益表**

年內溢利	402,352	73,977	476,329
年內全面收益總額	336,425	73,977	410,402
本公司股東應佔全面收益總額	272,635	64,982	337,617
非控股權益應佔全面收益總額	63,790	8,995	72,785
	<u>336,425</u>	<u>73,977</u>	<u>410,402</u>

對本集團於二零一一年四月一日及二零一二年三月三十一日之財務狀況影響如下：

	原先呈列 港幣千元	調整 港幣千元	經重列 港幣千元
於二零一一年四月一日之 綜合財務狀況表			
遞延稅項負債／(資產)	279,816	(280,429)	(613)
留存盈餘	1,461,182	204,389	1,665,571
非控股權益	441,640	76,040	517,680
	<u>1,902,822</u>	<u>280,429</u>	<u>2,183,251</u>
於二零一二年三月三十一日之 綜合財務狀況表			
遞延稅項負債	365,999	(354,406)	11,593
留存盈餘	1,774,048	269,371	2,043,419
非控股權益	498,765	85,035	583,800
	<u>2,272,813</u>	<u>354,406</u>	<u>2,627,219</u>

每股盈利之影響如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一三年 港仙	二零一二年 港仙
每股盈利之影響		
調整前每股盈利	50.96	36.08
應用香港會計準則第12號之修訂本產生之調整	7.20	6.89
經重列之每股盈利	<u>58.16</u>	<u>42.97</u>

除上文所述外，應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團本期及／或前期會計期間之財務狀況或表現有任何重大影響。

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、修訂或詮釋。

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具：呈列－抵銷金融資產及金融負債 ³
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露－抵銷金融資產及金融負債 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本) 及香港財務報告準則第9號	金融工具：披露－香港財務報告準則第9號 之強制性生效日期及過渡性披露 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露 ²
香港財務報告準則第13號	公允值計量 ²

¹ 於二零一二年七月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一五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。

3. 分類資料

以下為本集團於回顧期內按須報告及經營分類劃分之營業額及業績分析：

分類業績

截至二零一三年三月三十一日（二零一二年三月三十一日）止年度

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
分類營業額						
本公司及附屬公司	187,223	165,173	12,192	14,589	199,415	179,762
分類業績	138,310	116,176	11,575	13,792	149,885	129,968
未分配企業開支					(196)	(471)
經營溢利					149,689	129,497
應佔聯營公司之溢利	76,232	37,457	-	-	76,232	37,457
投資物業公平值 之變動	607,761	296,249	-	-	607,761	296,249
其他收益及虧損	10,454	37,334	1,514	21,100	11,968	58,434
財務費用					(33,157)	(29,843)
稅項					(18,788)	(15,465)
非控股權益					(122,565)	(70,784)
股東應佔溢利					671,140	405,545

地區分類

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
按所在地區劃分之營業額		
香港	192,626	168,948
海外	6,789	10,814
	199,415	179,762

海外分類包括中國、泰國、新加坡及馬來西亞。

4. 營業額

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
租金收入	158,133	138,516
物業開支收回	28,923	26,657
股息收入	6,204	8,703
利息收入	4,809	5,199
其他	1,346	687
	199,415	179,762

5. 其他收益及虧損

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
出售投資物業及其他固定資產之收益	10,850	26,390
出售可供銷售投資之收益淨額	563	20,005
按公平值列賬之金融資產之公平值增加	555	629
收購附屬公司之負商譽	-	9,710
其他收益及減值撥備收回	-	1,700
	11,968	58,434

6. 除稅前溢利

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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	33,157	29,843
僱員成本（包括董事酬金）		
薪金、工資及其他福利	13,487	13,419
退休金計劃供款	158	103
核數師酬金	470	498
折舊	429	525
長期服務金支出（超額）撥備／撥備	(427)	161
並已計入：		
投資物業租金收入	158,133	138,516
減：直接支出	(1,230)	(1,749)
上市投資收入	2,946	6,039
非上市投資收入	3,258	2,664
利息收入	4,809	5,199
兌換收益	1,179	193

7. 稅項

	二零一三年			二零一二年		
	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	3,557	13,520	17,077	3,023	12,413	15,436
海外						
－ 本年度撥備	23	1,688	1,711	29	-	29
	3,580	15,208	18,788	3,052	12,413	15,465

香港利得稅乃根據年內估計香港應課稅溢利按稅率16.5%（二零一二年：16.5%）作出撥備。海外稅項按有關徵稅國家之適用稅率作出撥備。

8. 股息

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
中期股息每股普通股港幣1.30仙 (二零一二年：港幣1.20仙)	15,002	13,849
擬派末期現金股息每股普通股港幣2.50仙 (二零一二年：港幣2.30仙)	28,851	26,543
	<u>43,853</u>	<u>40,392</u>
年內以現金支付之股息如下：		
截至二零一三年(二零一二年) 三月三十一日止年度之中期股息	15,002	13,849
截至二零一二年(二零一一年) 三月三十一日止年度之末期股息	26,543	13,848
	<u>41,545</u>	<u>27,697</u>

董事會擬派發二零一三年末期現金股息每股普通股港幣2.50仙(二零一二年：港幣2.30仙)，惟須待股東於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)通過後方可作實。

9. 每股盈利

每股盈利按股東應佔溢利港幣671,140,000元(二零一二年(經重列)：港幣405,545,000元)及年內已發行股份1,154,038,656股(二零一二年：加權平均股數943,831,251股)計算。

由於本公司於截至二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止兩個年度均無攤薄潛在普通股，故並無呈列此兩個期間之每股攤薄盈利。

10. 貿易應收賬款

貿易及租金應收賬款主要包括應收租金。租賃投資物業所得之租金按繳費單日期確認並通常預先收取。於報告日期，貿易及租金應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 三月三十一日 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 港幣千元
0 - 30天	2,449	664
31 - 60天	148	35
61 - 90天	208	-
	<u>2,805</u>	<u>699</u>

11. 貿易應付賬款

貿易應付賬款已包括在應付賬款及應計費用內。於報告日期，貿易應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一三年 三月三十一日 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 港幣千元
0 – 30天	5,290	5,717
31 – 60天	597	1
61 – 90天	–	517
90天以上	–	66
	<u>5,887</u>	<u>6,301</u>

12. 擔保及承擔

	本集團		本公司	
	二零一三年 三月三十一日 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 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	446,002	446,500	446,002	446,500
– 就聯營公司已動用銀行 融資向銀行作出之擔保	195,435	187,364	20,000	20,000
– 水電按金擔保	609	609	533	533
承擔 (已訂約但未撥備)				
– 未來最低租金款項總額				
– 不超過一年	2,185	2,309	–	–
– 超過一年但不超過五年	2,644	720	–	–
– 購入可供銷售投資				
– 不超過一年	1,195	4,529	–	–

業務回顧

去年，中國成功控制通脹，新領導班子平穩過渡，而房價亦已大致穩定。由於經濟繼續由出口導向型增長轉變為內需消費推動型增長，因此工資持續上漲，增長率放緩至每年7%至8%。另一方面，市場仍然憂慮「影子銀行」及若干行業債務水平高企的風險，尤其是地方政府之融資工具。雖然這些都是學者之合理憂慮，但我們仍相信，中國政府在穩定經濟方面處理得極為出色，基本上實現了「軟著陸」。

於二零一二年，香港樓價已位於全球最高之列。量化寬鬆貨幣政策及由世界各國央行推行之各種形式的經濟刺激方案，導致中國及全球各地之熱錢流入，加上超低利率，使香港物業市場升勢強勁。面對社會中下階層廣泛不滿所引發之強大政治壓力，香港政府推出調控措施，如徵收「買家印花稅」及延長已開徵兩年之「額外印花稅」，以抑制住宅樓價上升。資本流入亦使商業物業的投資激增，因此政府同時宣佈向所有物業交易徵收「雙倍印花稅」。這些嚴厲之行政措施表明香港政府決心遏抑市場對物業投資的需求，直至供應量追上需求為止。

二零一二年，泰國經濟從二零一一年第四季度災難性的水災中強勢恢復。出口與國內經濟皆呈現顯著強勁增長，而今年泰國證券交易所更成為全球表現最佳股市之一。芭堤雅、蘇梅島及布吉島等旅遊市場亦表現強勁。雖然曼谷酒店的平均房價因龐大的新供應量而持續疲弱，但入住率已從二零一一年之水災中復甦。對泰國來說其中最正面的是，政局經歷多年動盪不穩後，總理英祿·西那瓦所領導之政府表現出色，並似乎已確立了穩定的基礎。

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團及分佔聯營公司之營業額為港幣306,500,000元，而二零一二年為港幣258,100,000元。經營溢利由去年同期之港幣129,500,000元增加至港幣149,700,000元。本集團營業額及經營溢利增加乃主要由於柏庭坊大廈之首個全年業績（有別上一年度的部分業績）入賬及怡和街68號更好的出租率及租金水平表現所致。同時，經營成本維持略低於二零一二年的水平。股東應佔溢利淨額為港幣671,100,000元，較去年同期之港幣405,500,000元（經重列）大幅增加。除上文所述經營溢利增加外，溢利淨額大幅增加乃主要由於本集團投資物業之公平值顯著上升所致。

物業投資

本集團擁有位於香港銅鑼灣怡和街68號之物業（229,200平方呎）60%權益，其表現理想。於二零一三年三月三十一日，該物業出租率為99%，而續租及新簽租約之租金均有穩健增長。於報告期內，該物業向本集團貢獻租金及有關收入港幣104,700,000元及公平值收益港幣252,800,000元。

截至二零一三年三月三十一日止年度，位於香港中環之西洋會所大廈（80,100平方呎）貢獻租金及有關收入港幣38,600,000元，而公平值亦增加港幣105,900,000元。該大廈之出租率為92%，而平均租金亦與市場的新簽租約水平保持一致。

截至二零一三年三月三十一日止年度，位於香港觀塘之建生大廈（245,678平方呎）貢獻租金及有關收入港幣19,700,000元及公平值增加港幣160,600,000元。誠如先前所報告，我們將根據香港政府之工廈活化計劃將該物業由工業大廈改建為商業樓宇。因此，建生大廈現時並無租客，而改建工程近期亦已展開。

於二零一三年三月三十一日，位於香港上環之柏庭坊物業之出租率為100%，並向本集團貢獻租金及有關收入港幣22,600,000元。該物業之公平值亦於期內增加港幣80,000,000元。

上海嘉華中心（透過本集團擁有50.0%權益之聯營公司持有15.4%權益之一幢位於上海總樓面面積為750,000平方呎之商業大廈）為本集團貢獻聯營公司溢利港幣33,900,000元。

本集團分別於二零一二年五月及七月出售位於中環九如坊14號之商舖，及葵涌億萬工業中心12樓、天台及車位。九如坊商舖以代價港幣30,000,000元出售並產生溢利港幣4,500,000元（其中港幣3,800,000元於前一期間確認）。億萬工業中心物業以港幣36,200,000元之價格出售，為本集團帶來溢利港幣30,000,000元（其中約港幣20,200,000元於過往已確認）。

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。

為充分利用新收購之曼谷姊妹物業之市場協同效益，擁有353間客房之Pullman Pattaya Aisawan Resort已於二零一二年四月重新塑造為Pullman Pattaya Hotel G。截至二零一三年三月三十一日止年度，Pullman Pattaya Hotel G（由本集團擁有49.5%權益之聯營公司持有）營業額為394,300,000泰銖（二零一二年：310,200,000泰銖）及經營溢利為178,900,000泰銖（二零一二年：125,500,000泰銖）。與泰國其他渡假村市場相同，芭堤雅市場之表現出色，並繼續從過去多年之各種政治危機中恢復過來。展望將來，管理層深信該物業之表現持續強勢。

於二零一二年四月，新收購並擁有469間客房之曼谷Sofitel Silom Hotel已重新命名為Pullman Bangkok Hotel G，新大堂、新客房、新餐廳及新會議廳已於二零一二年上半年全面啟用。這些翻新工程是重塑該物業為時尚酒店計劃之一部分，使該酒店在豪華酒店林立的城市中脫穎而出。該酒店由本集團透過其持有49.5%權益之同一聯營公司（其亦持有Pullman Pattaya Hotel G）擁有。截至二零一三年三月三十一日止年度，Pullman Bangkok Hotel G之營業額為415,600,000泰銖及經營溢利為91,800,000泰銖。雖然首個投入全年營運之Pullman Bangkok Hotel G尚未對本集團作出任何貢獻，但我們相信其表現將持續改善，因為曼谷市場仍有空間吸納未來兩至三年大量新酒店之開業。經品牌重塑後，Pullman Bangkok Hotel G及其餐廳已在市場上獲得廣泛好評。我們相信，我們具吸引力的收購價格及獨特的產品將加強Pullman Bangkok Hotel G之市場競爭力。

本集團（透過其持有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。我們計劃將該土地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以Park Hyatt Phuket品牌經營之100套全別墅式渡假村及豪華住宅。本集團於近期已獲發施工許可證，管理層現正進行室內設計及施工前之其他準備工作。

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。截至二零一二年十二月三十一日止年度，Dusit Thani錄得總營業額為4,750,000,000泰銖（二零一一年：3,920,000,000泰銖）及股東應佔溢利淨額為149,400,000泰銖（二零一一年：31,000,000泰銖）。來自我們的聯營公司的股息收入為4,400,000泰銖（二零一一年：4,400,000泰銖）。

本集團擁有27.71%權益之非上市聯營公司Strand Hotels International Limited，乃是一間與緬甸政府按50:50出資比例組成之合營公司，其在仰光擁有及經營三間酒店－Strand Hotel、Inya Lake Hotel及Thamada Hotel，為期30年。由於緬甸持續進行政治及經濟改革，因此到該國旅遊人士及商務旅客大幅增長。而自大約15年前亞洲金融危機以來，仰光鮮有新酒店建造工程，所以該城市現正面對酒店客房緊缺問題。故此，於過去12個月，我們的三個物業業績表現良好，而合營公司正處於成立20年以來業務最佳的財政年度。

展望

來年，本集團最重大之項目為根據香港政府之工廈活化計劃把建生大廈改建成現代商業樓宇。由於傳統核心商業區缺乏國際甲級寫字樓的大樓面面積供應，隨著東九龍（九龍灣及觀塘）發展為香港之新核心商業區，該區之新發展項目已吸引許多大型辦公室租戶遷入。

由於港元與美元掛鈎，因此預期於未來12至18個月香港將繼續維持低息，但市場憂慮新物業供應在香港市場增加之同時，美國會進入加息週期。鑑於企業及個人之資產負債表之債務水平穩健，我們在目前市況下並不預期樓價會有大跌，但政府之行動確實為香港之物業市場增添不明朗因素。本集團來年的政策計劃在投資物業之資產管理方面繼續提高警惕，保持穩健之資產負債表，及開拓任何潛在新機遇。

緬甸於去年繼續以令人驚訝之步伐進行政治改革及重啟開放政策。現時正值該國躍動騰飛之時刻，美國總統奧巴馬及英國首相卡梅倫等多位政要於去年到訪緬甸。近期緬甸亦在首都奈比都成功舉辦世界經濟論壇。除擁有豐富之天然資源，我們相信，該國提供令人振奮之投資商機，尤其是在旅遊業及農業方面。房地產及基礎設施亦因當地目前發展水平低而造就發展機會。鑑於我們於該國之現有投資，本集團有興趣進一步於緬甸發掘商機。

流動資金及財務資源

於二零一三年三月三十一日，本集團之財務狀況繼續保持穩健，並維持大量未動用銀行融資。於二零一三年三月三十一日，本集團之總債項與總資產比率為25.5%（二零一二年三月三十一日：30.2%）及淨債項與總資產比率為22.3%（二零一二年三月三十一日：27.3%）。

僱員

於二零一三年三月三十一日，控股公司之受薪僱員人數為17人（二零一二年：18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。

末期股息

董事建議派發截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣2.50仙（二零一二：港幣2.30仙）。建議股息須經股東於應屆股東週年大會上批准，及將於二零一三年九月二十七日支付予於二零一三年九月二十四日已登記為股東之所有人士。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之股東週年大會擬訂於二零一三年九月三日（星期二）舉行。為確定出席股東週年大會及於會上投票之資格，本公司將由二零一三年八月三十日至二零一三年九月三日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間內將不會辦理任何股份過戶。

為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零一三年八月二十九日（星期四）下午四時正前送交本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

就股息暫停辦理股份過戶登記手續

有權收取建議派發之末期股息之記錄日期為二零一三年九月二十四日（星期二）。為確定有權獲發截至二零一三年三月三十一日止年度之建議末期股息，本公司將由二零一三年九月十九日至二零一三年九月二十四日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間內將不會辦理任何股份過戶。

為符合獲發末期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票須於二零一三年九月十八日（星期三）下午四時正前送交本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

企業管治

於截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司已採用上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之原則並遵守適用之守則條文。

購買、出售或贖回本公司上市股份

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

審核委員會審閱

審核委員會已與管理層及外部核數師審閱本集團所採納之會計原則及慣例、內部監控系統，以及本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之綜合財務報表。委員會對審閱結果感到滿意，董事會亦對委員會報告感到滿意。

承董事會命
董事總經理
吳繼泰

香港，二零一三年六月二十五日

於本公告日期，本公司執行董事為：吳汪靜宜女士、吳繼煒先生、吳繼泰先生及李錦鴻先生，而本公司獨立非執行董事為：張惠彬博士，太平紳士、陳智文先生及葉天賜先生。