

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Pioneer
PIONEER GLOBAL GROUP LIMITED
建生國際集團有限公司*
 (於百慕達註冊成立之有限公司)
 (股份代號：00224)

截至二零一二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」)截至二零一二年三月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同二零一一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 二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
營業額			
本公司及附屬公司		179,762	160,767
應佔聯營公司部分		78,324	52,163
		<u>258,086</u>	<u>212,930</u>
本公司及附屬公司營業額	4	179,762	160,767
物業經營開支		(31,717)	(21,902)
僱員成本		(13,522)	(12,082)
折舊		(525)	(611)
其他開支		(4,501)	(3,453)
		<u>(50,265)</u>	<u>(38,048)</u>
經營溢利		129,497	122,719
應佔聯營公司之溢利		37,457	102,067
投資物業公平值之變動		296,249	335,882
其他收益及虧損	5	31,268	57,901
財務費用		(29,843)	(13,536)

	附註	截至三月三十一日止年度 二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
除稅前溢利	6	464,628	605,033
稅項			
本期	7	(3,052)	(1,309)
遞延	7	(59,224)	(55,787)
年內溢利		<u>402,352</u>	<u>547,937</u>
應佔溢利：			
本公司股東		340,563	469,622
非控股權益		<u>61,789</u>	<u>78,315</u>
		<u>402,352</u>	<u>547,937</u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	9	<u>36.08</u>	<u>61.04</u>

綜合全面收益表

截至三月三十一日止年度

二零一二年
港幣千元

二零一一年
港幣千元

年內溢利	<u>402,352</u>	<u>547,937</u>
其他全面收益		
可供銷售投資之公平值變動		
— 附屬公司	(57,104)	28,661
— 聯營公司	(1,474)	13,819
聯營公司換算之匯兌差額	(7,349)	5,199
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	<u>(65,927)</u>	<u>43,938</u>
年內全面收益總額	<u>336,425</u>	<u>591,875</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	272,635	510,975
非控股權益	<u>63,790</u>	<u>80,900</u>
	<u>336,425</u>	<u>591,875</u>

綜合財務狀況表

	附註	於二零一二年 三月三十一日 港幣千元	於二零一一年 三月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業		4,136,700	3,282,800
聯營公司		669,864	625,371
可供銷售投資		229,085	353,348
物業、機器及設備		2,072	2,607
其他資產		950	1,447
		5,038,671	4,265,573
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	10	26,113	23,810
可供銷售投資		12,260	48,970
按公平值列賬之金融資產		1,780	5,887
現金及銀行結存		155,582	54,884
		195,735	133,551
總資產		5,234,406	4,399,124
權益			
股本	15	115,404	76,935
股本溢價	15	547,748	307,687
其他儲備		2,060,007	1,815,069
股東資金		2,723,159	2,199,691
非控股權益		498,765	441,640
權益總額		3,221,924	2,641,331
負債			
非流動負債			
應付賬款及應計費用		31,615	29,272
有抵押銀行貸款		433,410	1,221,997
遞延付款	11	61,500	102,500
遞延稅項		365,999	279,816
		892,524	1,633,585
流動負債			
應付賬款及應計費用	12	31,577	20,648
有抵押銀行貸款		1,046,053	102,044
遞延付款	11	41,000	—
稅項負債		1,328	1,516
		1,119,958	124,208
總負債		2,012,482	1,757,793
總權益及負債		5,234,406	4,399,124

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. 採納香港財務報告準則

編製財務報表所採用之會計政策及計算方法，與截至二零一一年三月三十一日止年度之財務報表所採用者一致，惟以下所載變更除外。

於本年度，本集團已採納香港會計師公會頒佈且與其營運有關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」）。

香港會計準則第1號（修訂本）	財務報表之呈列
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露
香港會計準則第27號（修訂本）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號（修訂本）	金融工具：呈列
香港會計準則第34號（修訂本）	中期財務報告
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債

採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團當期及／或前期會計年度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 ³
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 ²
香港會計準則第19號（修訂本）	僱員福利 ⁴
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第28號（二零一一年）	於聯營公司及合營公司之投資 ⁴
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 ⁵
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具：披露 — 轉讓金融資產 ¹
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 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	共同安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ⁴

¹ 於二零一一年七月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一二年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零一二年七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

⁵ 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁶ 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。本集團尚未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

業務分類

本集團主要在香港、泰國及中國從事物業及酒店投資及其他投資控股業務。

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
分類營業額						
本公司及附屬公司	<u>165,173</u>	<u>142,731</u>	<u>14,589</u>	<u>18,036</u>	<u>179,762</u>	<u>160,767</u>
分類業績	116,176	105,656	13,792	17,441	129,968	123,097
未分配企業開支					<u>(471)</u>	<u>(378)</u>
經營溢利					129,497	122,719
應佔聯營公司之溢利	37,457	102,067	-	-	37,457	102,067
投資物業公平值之變動	296,249	335,882	-	-	296,249	335,882
其他收益及虧損	10,168	48,752	21,100	9,149	31,268	57,901
財務費用					(29,843)	(13,536)
稅項					(62,276)	(57,096)
非控股權益					(61,789)	(78,315)
股東應佔溢利					<u>340,563</u>	<u>469,622</u>

地區分類

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
按業務位置劃分之外部客戶收益		
香港	168,948	147,934
海外	10,814	12,833
	<u>179,762</u>	<u>160,767</u>

海外分類包括中國、泰國、新加坡、馬來西亞及美國。

4. 營業額

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
租金收入	138,516	88,034
物業開支收回	26,657	16,207
資產管理費收入	-	8,134
股息收入	8,703	7,742
利息收入	5,199	9,843
其他	687	30,807
	<u>179,762</u>	<u>160,767</u>

5. 其他收益及虧損

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
出售可供銷售投資之收益淨額	20,005	3,562
出售投資物業及其他固定資產之收益	26,390	46,433
收購附屬公司之(商譽撇銷)/負商譽	(17,456)	2,229
按公平值列賬之金融資產之公平值增加	629	2,231
其他收益及減值撥備收回	1,700	3,446
	31,268	57,901

6. 除稅前溢利

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 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	29,843	13,536
僱員成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	13,419	11,945
退休金計劃供款	103	137
核數師酬金	498	430
折舊	525	611
長期服務金支出撥備/(超額撥備)	161	(80)
並已計入：		
投資物業租金收入	138,516	88,034
減：直接支出	(1,749)	(2,444)
上市投資收入	6,039	5,542
非上市投資收入	2,664	2,200
利息收入	5,199	9,843
兌換收益	193	237

7. 稅項

	二零一二年			二零一一年		
	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	3,023	59,224	62,247	2,510	55,787	58,297
海外						
— 本年度撥備	29	—	29	26	—	26
— 往年超額撥備	—	—	—	(1,227)	—	(1,227)
	3,052	59,224	62,276	1,309	55,787	57,096

香港利得稅乃根據年內估計香港應課稅溢利按稅率16.5% (二零一一年：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。

8. 股息

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
中期股息每股普通股港幣1.20仙 (二零一一年：港幣1.00仙)	13,849	7,694
擬派末期現金股息每股普通股港幣2.30仙 (二零一一年：港幣1.80仙)	26,543	13,848
	<u>40,392</u>	<u>21,542</u>

年內以現金支付之股息如下：

截至二零一二年(二零一一年) 三月三十一日止年度之中期股息	13,849	7,694
截至二零一一年(二零一零年) 三月三十一日止年度之末期股息	13,848	13,848
	<u>27,697</u>	<u>21,542</u>

董事會擬派二零一二年末期現金股息每股普通股港幣2.30仙(二零一一年：港幣1.80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

每股盈利乃按股東應佔溢利港幣340,563,000元(二零一一年：港幣469,622,000元)及年內已發行加權平均股份數目943,831,251股(二零一一年：769,359,104股)計算。

加權平均股份數目

	二零一二年	二零一一年
已發行股份數目	769,359,104	769,359,104
公開發售影響	174,472,147	—
加權平均股份數目	<u>943,831,251</u>	<u>769,359,104</u>

由於本公司於截至二零一二年三月三十一日及二零一一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。

10. 貿易應收賬款

應收租戶租金乃按租金通知單收取，並須預付款項。於報告日期，貿易及租金應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 三月三十一日 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 港幣千元
0—30天	664	345
31—60天	35	957
	<u>699</u>	<u>1,302</u>

11. 遞延付款

於收購西洋會所大廈之80年租賃權益時，代價之25%已獲遞延，並須分五期按年利率3%支付。

12. 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：

	二零一二年 三月三十一日 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 港幣千元
0 – 30天	5,717	1,346
31 – 60天	1	312
61 – 90天	517	206
90天以上	66	3,149
	<u>6,301</u>	<u>5,013</u>

13. 或然負債及承擔

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 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	446,500	193,533	446,500	193,000
– 就聯營公司已動用銀行融資向 銀行作出之擔保	187,364	20,000	20,000	20,000
– 水電按金擔保	609	609	533	533
承擔				
– 未來最低租金款項總額				
– 不超過一年	2,309	1,824	–	–
– 超過一年但不超過五年	720	869	–	–
– 購入可供銷售投資				
– 不超過一年	4,529	7,111	–	–
– 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	–	–

14. 收購附屬公司

本集團於二零一一年九月二十八日收購AEW VIA Cayman 4, Ltd.及其附屬公司(「AEW VIA集團」)之全部已發行股本。AEW VIA集團持有一項位於香港上環文咸東街22-26號柏庭坊之投資物業。收購完成後，AEW VIA集團成為本公司間接全資附屬公司。其業績、資產及負債已併入本集團賬目。自二零一一年九月二十八日至二零一二年三月三十一日，已收購之附屬公司共向本集團貢獻收入港幣9,400,000元及除稅後溢利港幣4,500,000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	523,000	17,000	540,000
應收賬款、墊款及預付款	871	—	871
現金及銀行結存	9,237	—	9,237
應付賬款及應計費用	(8,226)	—	(8,226)
銀行貸款	(261,500)	—	(261,500)
遞延稅項負債	(26,515)	(2,805)	(29,320)
	<u>236,867</u>	<u>14,195</u>	<u>251,062</u>
商譽 (附註5)			<u>17,456</u>
總代價，以現金支付			268,518
已收購現金及現金等值物			<u>(9,237)</u>
因收購產生之現金流出淨額			<u><u>259,281</u></u>

收購事項產生之商譽於綜合收益賬內確認，乃由於香港物業市場高度不穩定，故日後能否實現其潛在經濟利益具有不確定性。

15. 股本及股本溢價

股本

	每股面值 港幣0.10元 之股份數目	港幣千元
法定		
於二零一二年三月三十一日及 二零一一年三月三十一日	<u>2,000,000,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足		
於二零一一年三月三十一日	769,359,104	76,935
公開發售	<u>384,679,552</u>	<u>38,469</u>
於二零一二年三月三十一日	<u>1,154,038,656</u>	<u>115,404</u>

股本溢價

	港幣千元
於二零一一年三月三十一日	307,687
公開發售	<u>240,061</u>
於二零一二年三月三十一日	<u><u>547,748</u></u>

於二零一一年十月十八日，本公司按於二零一一年九月二十二日（公開發售記錄日期）每持有兩股股份獲發一股發售股份的基準，以每股港幣0.73元的價格發行384,679,552股每股面值港幣0.10元之新普通股。發行新股所得款項淨額合共港幣278,530,000元，其中港幣38,469,000元及港幣240,061,000元分別計入股本及股本溢價賬內。年內所有已發行之新股在各方面與當時現有股份享有同等權益。

16. 報告期後事項

於二零一二年四月二十五日，本集團訂立一項臨時買賣協議，以總代價港幣36,200,000元出售新界葵涌億萬工業中心12樓、天台及車位。預定完成日期為二零一二年七月。

業務回顧

自二零一一年夏季以來，歐元區主權債務危機令全球經濟動盪，大大影響環球經濟增長。

於二零一一年，中國透過提高銀行儲備金規定和利率以及嚴格實施房產限購，成功使通脹及房價降溫。然而，面對不穩定的環球經濟，及其放緩的出口業，中國政府於二零一二年初開始向銀行體系注入流動資金。而其於兩年多以來首次減息，亦令環球市場大感意外。儘管環球市場認為中國不大可能繼二零零八年全球金融危機後再次推出人民幣四萬億元經濟刺激方案，但卻有明顯跡象顯示中國將使用貨幣及財政政策工具避免經濟硬著陸。

於二零一一年下半年，中國之緊縮貨幣政策及歐洲主權債務危機，使香港之流動資金及物業市場受到影響。然而，在美國之寬鬆貨幣政策下，利率處於歷史性低位，以及中國經濟高速增長，房價因而獲得強勁支持。特別是，零售及辦公室物業租金因市場供應短缺而持續高企。展望未來，對香港市場最大的根本影響將會是港府的土地供應及公共房屋政策。市場預期在下一屆新行政長官梁振英的領導下，很大可能將對香港政府的土地供應及公共房屋政策作出調整。

於二零一一年，泰國舉行了一個成功的國會選舉，由英祿•西那瓦領導的為泰黨獲得壓倒性勝利。此為泰國政治史上第二次由單一政黨贏得國會大部份議席。不過，勝利氣氛很快被泰國中部及曼谷爆發史無前例的洪災所沖毀。儘管洪災嚴重破壞工業設施及農業生產，但經濟及消費開支卻以驚人幅度迅速恢復。由於所有主要旅遊景區（如芭堤雅、蘇梅島及布吉島）均在災區以外，故旅遊業並未受到太大影響。惟曼谷受洪災破壞，旅客數字大減。幸而，曼谷之主要酒店並無受到洪水影響，旺季旅客數字迅速回升。

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團營業額（包括分佔聯營公司營業額）為港幣258,100,000元，而二零一一年則為港幣212,900,000元。經營溢利亦增加至港幣129,500,000元（二零一一年：港幣122,700,000元）。營業額及經營溢利增加乃由於收購了柏庭坊及Pullman Bangkok Hotel G（前稱Sofitel Silom），以及計入怡和街68號物業的全年收益所致。本集團之淨溢利為港幣402,400,000元（二零一一年：港幣547,900,000元）。儘管期內經營業績上升，淨溢利卻下跌，主要由於投資物業公平值減少、出售物業收益減少、有關收購之商譽撇銷及財務成本增加所致。股東應佔淨溢利（減非控股權益）為港幣340,600,000元（二零一一年：港幣469,600,000元）。

於二零一一年十月十七日，本集團完成公開發售384,679,552股新股份，認購價為每股港幣0.73元，合共籌集港幣280,800,000元（扣除開支前）。發售所得之款項將用於建生大廈即將進行之改建工程及其他具吸引力的投資商機。

物業投資

本集團擁有位於銅鑼灣怡和街68號物業（229,200平方呎）之60%權益，截至二零一二年三月三十一日，其出租率為90%。期內，該物業之租金及相關收入為港幣91,100,000元，而受惠於商業物業市場暢旺，物業之公平值收益為港幣134,800,000元。

於報告期內，西洋會所大廈（80,100平方呎）貢獻租金及相關收入港幣37,100,000元，物業公平值增加港幣76,900,000元。截至二零一二年三月三十一日，該物業之出租率為100%。

位於九龍觀塘之建生大廈（245,678平方呎）亦享有高出租率（於二零一二年三月三十一日為100%），並貢獻租金及相關收入港幣24,300,000元，年內物業公平值增加港幣72,000,000元。

於二零一一年九月，本集團以物業價值港幣523,000,000元收購一間擁有位於香港文咸東街22-26號柏庭坊（70,616平方呎）之控股公司。於二零一二年三月三十一日，該物業由獨立估值師估值為港幣540,000,000元。該物業毗鄰上環港鐵站，並由優質之商業及餐飲業租戶租用。本集團計劃持有該項資產作為長期投資，以獲取租金收入及資本增值。自收購期內，柏庭坊向本集團貢獻租金及相關收入港幣9,400,000元。

上海嘉華中心（乃透過一間聯營公司持有位於上海一幢總樓面面積為750,000平方呎之商業大廈）為本集團貢獻聯營公司溢利港幣20,000,000元。

於二零一一年十一月，本集團出售一項位於香港德輔道中安樂園大廈6樓之投資物業。該物業乃於一九八六年以港幣3,800,000元之代價購入。出售代價為港幣40,000,000元，出售實現總資本收益港幣35,700,000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。

截至二零一二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Pullman Pattaya Aisawan Resort錄得收益310,200,000泰銖（二零一一年：264,300,000泰銖）及經營溢利125,500,000泰銖（二零一一年：102,400,000泰銖）。扣除折舊及利息之淨溢利為27,100,000泰銖（二零一一年：5,900,000泰銖）。於過去十二個月，泰國旅遊業繼續從二零一零年之政治危機中恢復。然而，由於芭堤雅市場有多個新酒店落成，使競爭加劇，即使入住率出現反彈，酒店房價仍低於危機前之水平。為充份利用新收購之曼谷姊妹物業之市場協同效益，Pullman Pattaya Aisawan Resort於今年四月重新塑造為Pullman Pattaya Hotel G。

於二零一一年六月，本集團持有49.5%權益之同一聯營公司（其亦擁有Pullman Pattaya Hotel G）以2,020,000,000泰銖收購位於曼谷市中心擁有469間客房之Sofitel Silom酒店。我們相信該新物業將與Pullman Pattaya Hotel G產生顯著經營協同效應。自接手該物業以來，我們已經啟動大規模翻新工程以重塑該物業為時尚酒店。新大堂、新客房、新餐廳及新會議廳已於二零一二年上半年啟用，而該物業已重新命名為Pullman Bangkok Hotel G。自我們於二零一一年六月收購該物業以來，Pullman Bangkok Hotel G錄得收入266,700,000泰銖及經營溢利33,800,000泰銖。扣除財務成本及折舊後之淨虧損為97,700,000泰銖。酒店經營表現乃受到第三及第四季度爆發水災及該物業於期內進行大型裝修計劃的不利影響。儘管如此，我們相信該物業重新推出後在市場上將具有極強之競爭力。

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。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以Park Hyatt Phuket品牌經營之100套全別墅式之渡假村及豪華住宅。報告期內，我們已開始向當地政府部門提交相關申請。預期將於今年下半年取得該項目的批准。

於二零一一年十一月，Mercure Pattaya Hotel（本集團透過其持有49.5%權益之聯營公司擁有65%權益）以490,000,000泰銖之代價出售。出售事項為我們的聯營公司帶來估計溢利176,300,000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。截至二零一一年十二月三十一日止年度，Dusit Thani錄得收益3,920,000,000泰銖（二零一零年：3,600,000,000泰銖）及淨溢利31,000,000泰銖（二零一零年：108,100,000泰銖）。來自我們聯營公司的股息收入為4,400,000泰銖（二零一零年：4,400,000泰銖）。

本集團擁有27.71%權益的非上市聯營公司Strand Hotels International Limited，乃是一間與緬甸政府按50:50出資比例組成的合營公司，其在仰光擁有及經營三間酒店－Strand Hotel、Inya Lake Hotel及Thamada Hotel。自緬甸於二零一零年末舉行國會大選以來，新政權進行多項政治改革。該等改革中最值得關注的是釋放了反對派領袖昂山素姬，其最近更獲選入國會。此外，緬甸政府亦開始進行經濟改革，當中包括調整貨幣制度。由於改革發展令人鼓舞，我們已看見旅客及商務旅客人數有大幅增長。只要該等改革持續，我們認為緬甸將為旅遊業及其他行業提供大量投資機會。

展望

東九龍（九龍灣及觀塘）發展迅速，至今為香港擁有最大型新商廈落成的地區，吸引許多大型辦公室租戶遷入，因此該區被譽為香港新的主要商務區。隨著舊啟德機場重建及相應新基礎建設落成，預期該區比香港中環擁有多數倍的甲級寫字樓面積。因此，該區租金及資本價值均有強勁升幅。按照該區附近的發展，管理層已根據港府的活化工廈計劃，申請將建生大廈改建為商業大廈。我們欣然宣佈建議計劃書已於二零一二年五月獲港府批准。改建工程將於二零一三年第二季展開，預期於二零一四年中竣工。

於二零一二年二月二十七日，本集團訂立買賣協議，以代價港幣30,000,000元出售位於中環九如坊14號之零售單位。該交易已於二零一二年五月完成，將為本集團貢獻資本收益港幣4,500,000元。

於二零一二年四月二十五日，本集團訂立一項臨時買賣協議，以總代價港幣36,200,000元出售葵涌億萬工業中心12樓、天台及車位。完成日期預定為二零一二年七月。完成後，該出售將帶來總資本收益港幣30,000,000元，其中港幣20,200,000元已於過往財政年度確認。

隨著公開發售及分拆非核心資產所得之款項，本集團維持穩健的資產負債表，並處於適當的位置掌握目前經濟危機可能帶來的商機。

流動資金及財務資源

於二零一二年三月三十一日，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。於二零一二年三月三十一日，本集團之總債項對總資產比率為30.2%（二零一一年三月三十一日：32.4%）及淨債項對總資產比率為27.3%（二零一一年三月三十一日：31.2%）。

僱員

於二零一二年三月三十一日，控股公司之受薪僱員人數為18人（二零一一年：17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

董事建議派發截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣2.30仙（二零一一年：港幣1.80仙）。建議股息須經股東於應屆股東週年大會上批准，及將於二零一二年九月二十七日支付予於二零一二年九月二十一日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二零一二年九月三日（星期一）舉行。為確定出席股東週年大會及於會上投票之資格，本公司將由二零一二年八月三十日至二零一二年九月三日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間概不會進行任何股份過戶。

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二零一二年八月二十九日（星期三）下午四時正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

建議派發之末期股息的收取權之記錄日期為二零一二年九月二十一日（星期五）。為確定獲派截至二零一二年三月三十一日止年度之建議末期股息之資格，本公司將由二零一二年九月十九日至二零一二年九月二十一日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間概不會進行任何股份過戶。

為符合獲派末期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票須於二零一二年九月十八日（星期二）下午四時正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

於截至二零一二年三月三十一日止年度，本公司已依循並遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之原則及適用守則條文規定。

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截至二零一二年三月三十一日止年度之財務狀況，包括本集團所採納之會計原則及慣例以及內部監控系統之足夠性。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，二零一二年六月二十二日

於本公佈日期，本公司執行董事為吳汪靜宜女士、吳繼煒先生、吳繼泰先生及徐季英女士，而本公司獨立非執行董事為張惠彬博士，太平紳士、陳智文先生及葉天賜先生。

* 僅供識別