
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之建生國際集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本通函全部或任何部份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)

主要交易：

收購物業

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言.....	2
協議.....	2
有關物業的資料	4
收購的理由及利益	4
收購的財務影響	4
主要交易及股東批准.....	4
一般事項.....	5
附錄一 — 本集團財務資料.....	6
附錄二 — 物業財務資料	40
附錄三 — 本集團未經審核備考財務資料	41
附錄四 — 物業估值	45
附錄五 — 一般資料	49

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「本公司」	指	建生國際集團有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，一家獨立專業物業估值師
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零零九年九月十六日，即本通函印製前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業」	指	位於香港雪廠街16號（名為Club Lusitano）的整座物業
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司



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)

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

註冊辦事處：

Canon's Court, 22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

獨立非執行董事：

張惠彬博士，太平紳士

陳智文

葉天賜

香港主要營業地點及總辦事處：

香港中環

擺花街1號

一號廣場

20樓

敬啟者：

主要交易：

收購物業

緒言

於二零零九年七月十五日，本公司與業主訂立協議，據此，承租人同意購入位於香港雪廠街16號的物業的80年租賃權益，總代價港幣410,000,000元，以現金支付。

本通函旨在向股東提供有關收購的進一步資料。收購詳情如下：

協議

協議日期：

二零零九年七月十五日

* 僅供識別

業主：

Club Lusitano，一家於香港註冊成立的擔保有限公司，主要業務為持有物業及推廣其目標，包括成立及支援，或協助成立及支援為香港葡籍人士謀求福利的協會、機構、會所、基金及信託。經作出一切合理查詢後，據董事所深知、獲悉及確信，業主及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司任何關連人士的第三方，且並非本公司的關連人士。

承租人：

Dynamic Business Limited，本公司的全資附屬公司

租賃權益：

物業80年租賃權益

特別條文：

- (1) 物業須於80年租約期屆滿後按「現況」基準交還業主。於80年租約期內，承租人(a)擁有絕對權利出售80年租約餘下年期，惟業主享有首先獲提供由承租人釐定的價格的權利；及(b)擁有優先權購買政府地契由一八四九年五月十一日起999年的餘下租期，倘業主向獨立第三方出售物業。
- (2) 於完成時，承租人須將物業23及24樓出租予業主，為期三年，並於其後有權按市值租金續期三年。此外，業主將獲本公司授予物業25至27樓的免租租約，為期三年，並於其後有權同樣按免租基準續期三年，直至合共為期80年減最後三天。

代價：

租賃權益的總代價為港幣410,000,000元，此乃參考物業的市值後由訂約方按公平原則磋商釐定。獨立估值師戴德梁行經考慮80年租約及上述特別條文後，估計市值為港幣410,000,000元。

付款條款：

港幣41,000,000元已於簽訂協議時支付予業主。港幣266,500,000元須於完成時支付。餘額港幣102,500,000元須按市場利率分五年攤還。該遞延付款及利息支付責任由本公司擔保。

完成：

交易將於獲得股東批准交易日期起15個營業日內完成。

有關物業的資料

物業為建於二零零一年的商業物業，樓高27層，建築樓面面積約80,100平方呎。於二零零九年六月三十日，出租率（不包括業主自用的面積）約95%，其中約46%租賃面積將於二零一零年屆滿、20%將於二零一一年屆滿及18%將於二零一二年屆滿。截至二零零八年三月三十一日及二零零九年三月三十一日止年度，物業的收入及除稅前及除稅後應佔純利如下：

	截至下列日期止年度	
	二零零九年 三月三十一日	二零零八年 三月三十一日
收入	港幣22,700,000元	港幣19,600,000元
除稅前及除稅後純利	港幣15,100,000元	港幣13,400,000元

收購的理由及利益

本集團的主要業務為物業及酒店投資與資產管理。收購的目的為獲取長期租金收入及資本增值。經考慮物業的估值後，董事相信收購乃投資良機，可為本集團帶來可觀的潛在回報，並認為協議的條款（包括特別條文）屬公平合理，並符合本公司及股東整體最佳利益。

收購的財務影響

於完成時，須向業主支付75%的代價，其中港幣102,500,000元為現金，而另外港幣205,000,000元為新的銀行按揭貸款。於收購後，本集團的總資產將增加港幣312,900,000元，惟由於租賃物業增加將被本集團的現金結餘減少以及負債增加所抵銷，故本集團的資產淨值保持不變（詳情載於附錄三）。物業預期為本集團帶來額外租金收入及盈利。

主要交易及股東批准

根據上市規則，收購構成主要交易，須遵守股東批准的規定。本公司已根據第14.44條獲得一組密切聯繫的股東（彼等合共持有超過50%的證券面值）的書面批准，批准進行收購而毋須舉行股東大會：

- (1) Forward Investments Inc.由YCK Trust（作為全權信託）全資擁有，吳汪靜宜（本公司的執行董事）的母親Y.C. Koo女士為該信託的唯一受益人。該公司擁有本公司181,388,105股股份(23.58%)。

董事會函件

- (2) Asset-Plus Investments Ltd.由Winfred Ho及Elsa Wang Ho夫婦全資實益擁有，彼等分別為吳汪靜宜（本公司的執行董事）的妹夫及妹妹。該公司擁有本公司68,076,076股股份(8.85%)。
- (3) Intercontinental Enterprises Corporation由KYC 1991 Trust（作為全權信託）全資擁有，吳汪靜宜（本公司的執行董事）為該信託的唯一受益人。該公司擁有本公司123,148,701股股份(16.01%)。
- (4) Vitality Holdings Limited由吳汪靜宜（本公司的執行董事）全資擁有，該公司擁有本公司15,934,364股股份(2.07%)。
- (5) Rising Crescent Enterprises Limited由RGK Trust（作為全權信託）全資擁有，吳汪靜宜（本公司的執行董事）的兒子吳繼泰（本公司的執行董事）為該信託的唯一受益人。該公司擁有本公司27,537,243股股份(3.58%)。
- (6) Top Elite Company Limited由吳繼泰（本公司的執行董事）全資擁有，該公司擁有本公司8,453,375股股份(1.10%)。
- (7) 吳繼泰（本公司的執行董事）擁有本公司1,805,527股股份(0.23%)。

該組密切聯繫的股東已擔任股東逾五年，自彼等擔任股東以來，一直按相同方式就所有決議案投票，包括前兩項主要交易：於二零零五年二月十八日收購城市花園商場物業及於二零零四年五月二十五日成立合營公司。根據收購守則，彼等被視為「一致行動人士」。彼等於是項主要交易中並無擁有與其他股東不同的重大權益。

經作出一切合理查詢後，據董事所深知、獲悉及確信，倘本公司須就批准是項交易而召開股東大會，概無股東及其聯繫人士須放棄投票。本公司會以該組密切聯繫的股東的書面批准取代召開股東大會，因此不會就批准收購而召開股東大會。

一般事項

務請 閣下垂注本通函各附錄所載的資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
建生國際集團有限公司
董事總經理
吳繼泰
謹啟

二零零九年九月二十一日

1. 本集團財務資料概要

下表概述本集團於過往三個財政年度之業績、資產及負債，乃摘錄自本集團截至二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日止三個年度刊發之經審核財務報表。

綜合收益賬

截至二零零九年、二零零八年及二零零七年三月三十一日止三個年度

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額			
本公司及附屬公司	119,038	61,886	96,112
應佔聯營公司部份	46,149	48,312	36,210
	<u>165,187</u>	<u>110,198</u>	<u>132,322</u>
本公司及附屬公司營業額	<u>119,038</u>	<u>61,886</u>	<u>96,112</u>
物業經營開支	(7,228)	(9,639)	(11,498)
僱員成本	(11,616)	(10,230)	(9,486)
折舊及攤銷	(2,870)	(3,047)	(3,365)
其他開支	(4,836)	(2,849)	(3,645)
	<u>(26,550)</u>	<u>(25,765)</u>	<u>(27,994)</u>
經營溢利	92,488	36,121	68,118
應佔聯營公司之溢利	8,568	47,060	92,464
投資物業公平值之變動	(24,800)	53,726	28,350
其他收益及虧損	(642)	32,537	15,205
財務費用	(2,939)	(6,470)	(8,406)
除稅前溢利	72,675	162,974	195,731
稅項			
本期	(1,499)	(3,379)	(1,143)
遞延	13,446	(9,785)	(4,424)
年內溢利	<u>84,622</u>	<u>149,810</u>	<u>190,164</u>
應佔溢利：			
少數股東權益	(71)	664	703
股東應佔溢利	<u>84,693</u>	<u>149,146</u>	<u>189,461</u>
	<u>84,622</u>	<u>149,810</u>	<u>190,164</u>
	港幣仙	港幣仙	港幣仙
每股盈利 (港幣仙)	<u>11.01</u>	<u>19.39</u>	<u>24.63</u>

綜合資產負債表

於二零零九年、二零零八年及二零零七年三月三十一日

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業	453,800	555,600	489,600
聯營公司	592,524	791,952	481,815
可供銷售投資	150,164	245,332	358,853
物業、機器及設備	18,386	20,762	22,509
租賃土地	10,648	10,885	11,121
其他資產	1,447	1,447	1,447
	<u>1,226,969</u>	<u>1,625,978</u>	<u>1,365,345</u>
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	24,612	13,127	8,312
按公平值列賬之金融資產	32,262	6,288	5,392
現金及銀行結存	161,902	22,367	15,568
	<u>218,776</u>	<u>41,782</u>	<u>29,272</u>
總資產	<u><u>1,445,745</u></u>	<u><u>1,667,760</u></u>	<u><u>1,394,617</u></u>
權益			
股本	76,935	76,935	76,935
儲備	1,187,648	1,305,938	1,087,513
股東資金	1,264,583	1,382,873	1,164,448
少數股東權益	13,775	15,986	15,332
權益總額	<u>1,278,358</u>	<u>1,398,859</u>	<u>1,179,780</u>
負債			
非流動負債			
有抵押銀行貸款	78,100	93,050	39,100
遞延稅項	48,841	62,287	52,502
	<u>126,941</u>	<u>155,337</u>	<u>91,602</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	14,333	20,513	13,257
有抵押銀行貸款	22,100	89,513	109,356
稅項負債	4,013	3,538	622
	<u>40,446</u>	<u>113,564</u>	<u>123,235</u>
總負債	<u>167,387</u>	<u>268,901</u>	<u>214,837</u>
總權益及負債	<u><u>1,445,745</u></u>	<u><u>1,667,760</u></u>	<u><u>1,394,617</u></u>

2. 本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表連同隨附附註乃摘錄自本公司截至二零零九年三月三十一日止年度之年報，現載列如下：

綜合收益賬

截至二零零九年三月三十一日止年度

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

綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

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

資產負債表

於二零零九年三月三十一日

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

綜合現金流量表

截至二零零九年三月三十一日止年度

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

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

綜合權益變動表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益								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	合計 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	
於二零零七年四月一日	76,935	307,687	41,242	16,165	227,658	494,761	1,164,448	15,332	1,179,780
可供銷售投資之公平值變動									
– 附屬公司	-	-	-	-	(18,023)	-	(18,023)	-	(18,023)
– 少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	693	693
– 聯營公司	-	-	-	-	105,284	-	105,284	-	105,284
兌換以下公司折算									
– 附屬公司	-	-	-	103	-	-	103	-	103
– 聯營公司	-	-	-	(390)	-	-	(390)	-	(390)
直接於權益確認之 淨收益／(虧損)	-	-	-	(287)	87,261	-	86,974	693	87,667
權益持有人應佔溢利	-	-	-	-	-	149,146	149,146	664	149,810
年內已確認之 總收益／(虧損)	-	-	-	(287)	87,261	149,146	236,120	1,357	237,477
分派予少數股東	-	-	-	-	-	-	-	(703)	(703)
已付二零零七年末期股息	-	-	-	-	-	(11,540)	(11,540)	-	(11,540)
已付二零零八年中中期股息	-	-	-	-	-	(6,155)	(6,155)	-	(6,155)
於二零零八年三月三十一日	<u>76,935</u>	<u>307,687</u>	<u>41,242</u>	<u>15,878</u>	<u>314,919</u>	<u>626,212</u>	<u>1,382,873</u>	<u>15,986</u>	<u>1,398,859</u>
於二零零八年四月一日	76,935	307,687	41,242	15,878	314,919	626,212	1,382,873	15,986	1,398,859
可供銷售投資之公平值變動									
– 附屬公司	-	-	-	-	(145,631)	-	(145,631)	-	(145,631)
– 少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	(2,205)	(2,205)
– 聯營公司	-	-	-	-	(30,402)	-	(30,402)	-	(30,402)
兌換以下公司折算									
– 附屬公司	-	-	-	(50)	-	-	(50)	-	(50)
– 聯營公司	-	-	-	(9,205)	-	-	(9,205)	-	(9,205)
直接於權益確認之淨虧損	-	-	-	(9,255)	(176,033)	-	(185,288)	(2,205)	(187,493)
權益持有人應佔溢利／(虧損)	-	-	-	-	-	84,693	84,693	(71)	84,622
年內已確認之總收益／(虧損)	-	-	-	(9,255)	(176,033)	84,693	(100,595)	(2,276)	(102,871)
分派予少數股東	-	-	-	-	-	-	-	(735)	(735)
少數股東之貢獻	-	-	-	-	-	-	-	800	800
已付二零零八年末期股息	-	-	-	-	-	(11,540)	(11,540)	-	(11,540)
已付二零零九年中中期股息	-	-	-	-	-	(6,155)	(6,155)	-	(6,155)
於二零零九年三月三十一日	<u>76,935</u>	<u>307,687</u>	<u>41,242</u>	<u>6,623</u>	<u>138,886</u>	<u>693,210</u>	<u>1,264,583</u>	<u>13,775</u>	<u>1,278,358</u>

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策

(a) 一般資料

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

(b) 遵例聲明

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

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

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

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

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

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈報 ⁽¹⁾
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ⁽¹⁾
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ⁽²⁾
香港會計準則第32及1號（修訂本）	可沽出之金融工具及於清盤時所產生之責任 ⁽¹⁾
香港會計準則第39號修訂本	合資格對沖之項目 ⁽²⁾
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之 投資成本 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ⁽²⁾
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具之改善披露 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第8號	經營分部 ⁽¹⁾
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第15號	房地產建設協議 ⁽¹⁾
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第16號	境外業務之淨投資對沖 ⁽³⁾
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ⁽²⁾
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第18號	從客戶轉讓資產 ⁽⁴⁾

(1) 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

(2) 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

(3) 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

(4) 於二零零九年七月一日或之後收取從客戶轉讓資產後生效

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

(c) 財務報表編製基準

截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合財務報表乃包括本公司及其附屬公司（「本集團」）以及本集團於聯營公司之權益。

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

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

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

(d) 附屬公司

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

於受控制附屬公司之投資會自控制開始日期起合併入綜合財務報表內，直至控制結束日期為止。所有集團內公司間之重大交易、結餘及已變現盈餘及虧損經已悉數抵銷。少數股東權益指本集團不獲分佔之附屬公司業績及資產淨值部份。

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

(e) 聯營公司

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

於聯營公司之投資是按權益法於綜合財務報表列賬，並先以成本值列賬，然後就本集團佔該聯營公司資產淨值在收購後之變動作出調整，惟分類為持作銷售投資除外。綜合收益賬包括本集團所佔聯營公司於收購後之除稅後年度業績，及包括任何於年內確認之聯營公司投資有關之商譽減值虧損。

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

(f) 商譽

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

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

(g) 投資物業

投資物業為租賃權益下擁有或持有之土地及／或樓宇，以賺取租金收入及／或用於資本增值目的。投資物業按公平值在資產負債表內列賬。任何因公平值變動而產生之收益或虧損於收益賬內確認。

(h) 物業、機器及設備

物業、機器及設備在資產負債表內按成本值減累計折舊及減值虧損列賬。折舊乃將其成本值在其估計可使用年內按下述方法攤銷計算：

樓宇	年率4%	直線法
其他	年率10-25%	餘額遞減法

(i) 證券投資

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

(j) 資產減值

於每個結算日，本集團審閱有形資產及無形資產（於金融資產、附屬公司及聯營公司之投資除外）之賬面值，以決定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘估計之資產可收回金額低於其賬面值，則該資產之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損乃於收益賬中確認。

倘減值虧損其後逆轉，該資產之賬面值將增加至其重新估計之可收回金額，惟增加後之賬面值不得超出倘若該資產於過往年度並未確認減值虧損時原應確定之賬面金額。減值虧損之逆轉乃於收益賬確認為收益，惟可供銷售投資則除外。

(k) 租賃**(i) 經營租賃**

凡資產所有權之絕大部份回報及風險仍屬於出租公司所有之租賃，均被視為經營租賃。經營租賃項下之租金收入及開支以直線法按其各自有關之租賃年期處理。

(ii) 租賃土地

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

(l) 外幣換算

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

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

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

(m) 收益確認

(i) 租金收入

租金收入於租約期按直線法確認。

(ii) 服務提供

服務收入乃於提供服務並向客戶發出賬單時確認。

(iii) 股息收入

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

(iv) 利息收入

利息收入以時間比例確認。

(n) 僱員福利

遵照強制性公積金計劃條例，本集團參與一項定額供款之強制性公積金退休福利計劃。該計劃之資產與本集團之資產分開持有及獨立管理。本集團之供款於產生時在收益賬內予以確認。本集團之供款額乃按合資格僱員有關月薪之某個特定百分比計算。被沒收之公積金供款將用於減少現有退休計劃成本。

(o) 稅項

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

(p) 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括現金及銀行結存、於銀行須於存入日期起計三個月內償還之存款，減去銀行透支及來自銀行須於墊支日期起計三個月內償還之墊款。

(q) 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產（即需要較長時間以備作擬定用途或銷售之資產）直接應計之借貸成本均撥充資本，列為該等資產成本之一部分。當資產大致上已可作其擬定用途或銷售時，借貸成本即時終止撥充資本。

所有其他借貸成本於其產生期間於收益賬確認。

2. 分類資料

分類資料乃以本集團之主要業務及所在地區呈列。

業務分類

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

分類資產及負債

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

地區分類

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

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

3. 營業額

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

4. 其他收益及虧損

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

5. 除稅前溢利

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
除稅前溢利已扣除：		
須於五年內全部償還之銀行貸款利息	2,939	6,470
僱員成本（包括董事酬金）		
薪金、工資及其他福利	11,464	10,070
退休金計劃供款	152	160
核數師酬金	330	342
折舊及攤銷	2,870	3,047
僱員長期服務金支出撥備	51	184
兌換虧損	340	96
並已計入：		
投資物業租金收入	29,011	27,851
減：直接支出	(3,516)	(5,978)
上市投資收入	5,541	8,928
非上市投資收入	38,828	7,636
利息收入	3,856	975

6. 稅項

(a) 稅項

	二零零九年			二零零八年		
	本期稅項 港幣千元	遞延稅項 港幣千元	合計 港幣千元	本期稅項 港幣千元	遞延稅項 港幣千元	合計 港幣千元
香港						
— 本年度撥備	1,429	(13,446)	(12,017)	2,084	9,885	11,969
— 上年度撥備不足／ (超額撥備)	—	—	—	1,271	(100)	1,171
海外						
— 本年度撥備	44	—	44	24	—	24
— 上年度撥備不足	26	—	26	—	—	—
	<u>1,499</u>	<u>(13,446)</u>	<u>(11,947)</u>	<u>3,379</u>	<u>9,785</u>	<u>13,164</u>

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

(b) 會計溢利與稅項(抵免)/支出對賬

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

7. 股東應佔溢利

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

8. 股息

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

年內以現金支付之股息如下：

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

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

9. 每股盈利

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

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

10. 董事及高級管理人員酬金

(a) 董事酬金

	董事袍金 港幣千元	薪金、 津貼及福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	二零零九年 合計 港幣千元
執行董事					
吳汪靜宜	50	1,800	120	12	1,982
吳繼焯	50	420	-	-	470
吳繼泰	50	2,520	1,200	12	3,782
徐季英	50	180	30	9	269
獨立非執行董事					
張惠彬	80	-	-	-	80
陳智文	80	-	-	-	80
葉天賜	80	-	-	-	80
總額	440	4,920	1,350	33	6,743

	董事袍金 港幣千元	薪金、 津貼及福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	二零零八年 合計 港幣千元
執行董事					
吳汪靜宜	50	1,800	120	12	1,982
吳繼焯	50	420	-	-	470
吳繼泰	50	2,520	255	12	2,837
徐季英	50	153	24	8	235
獨立非執行董事					
張惠彬	80	-	-	-	80
陳智文	80	-	-	-	80
葉天賜	80	-	-	-	80
總額	440	4,893	399	32	5,764

(b) 其他高級管理人員酬金

年內，五位最高薪酬僱員包括三位董事（二零零八年：三位董事），其酬金詳情載列於上文。其餘兩位（二零零八年：兩位）最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

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

屬於酬金組別內之最高薪酬僱員人數分列如下：

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

11. 固定資產**(a) 投資物業**

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

投資物業包括下列各項：

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

投資物業於二零零九年三月三十一日經由獨立專業估值師環亞物業顧問有限公司按公開市值基準估值。

(b) 租賃土地

本集團於租賃土地及土地使用權之權益為預付經營租賃費及其賬面淨值分析如下：

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

(c) 物業、機器及設備

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

其他資產包括租賃物業裝修、傢俬及裝置，以及汽車。

12. 聯營公司

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

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		已發行股本
			投資	聯營公司	
Causeway Bay 68 Ltd	英屬處女群島	香港怡和街68號	30.0%	30.0%	港幣180,000,000元
Keencity Properties Ltd	英屬處女群島	泰國芭堤雅 Aisawan Resorts	49.5%	49.5%	9,939,020美元
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Ltd	泰國	酒店營運業務	49.5%	49.5%	20,000,000泰銖
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

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	
Right Cheer Ltd	香港	中國廣州解放大廈	50.0%	50.0%	港幣2元
Strand Hotels International Ltd	英屬處女群島	三家位於緬甸之酒店	14.0%	28.0%	11,101,191美元
Tidefull Investment Ltd	利比里亞	中國上海嘉華中心	7.7%	50.0%	2股已繳足無面值
Valuedrive Investments Ltd	英屬處女群島	澳門友邦廣場	25.0%	50.0%	港幣10元

(b) 有關本集團聯營公司之財務資料摘要載列如下：

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

13. 可供銷售投資

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

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

14. 應收賬款、墊款及預付款

應收賬款、墊款及預付款包括下列各項：

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

於三月三十一日，貿易及租金應收賬款之賬齡分析如下：

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

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

15. 按公平值列賬之金融資產

本集團

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

本公司

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

16. 附屬公司

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

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

17. 現金及銀行結存

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

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

現金及銀行結存以下列貨幣持有：

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

18. 股本

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

19. 儲備

本集團

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

本公司

	股本溢價 港幣千元	可分派盈餘 港幣千元	留存盈餘 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零七年三月三十一日	307,687	381,051	231,915	5,658	926,311
本年度溢利	-	-	20,309	-	20,309
已付截至二零零七年 三月三十一日止年度 之末期股息	-	-	(11,540)	-	(11,540)
已付截至二零零八年 三月三十一日止年度 之中期股息	-	-	(6,155)	-	(6,155)
於出售可供銷售投資時撥回	-	-	-	(7,905)	(7,905)
可供銷售投資重估	-	-	-	3,402	3,402
於二零零八年三月三十一日	<u>307,687</u>	<u>381,051</u>	<u>234,529</u>	<u>1,155</u>	<u>924,422</u>

	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	<u>307,687</u>	<u>381,051</u>	<u>237,981</u>	<u>(5,458)</u>	<u>921,261</u>

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

20. 有抵押銀行貸款

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

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

21. 遞延稅項

本年度及過往年度於綜合資產負債表確認之遞延稅項負債組成部分及其變動如下：

	投資物業重估 港幣千元	加速稅項折舊 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零七年三月三十一日	49,230	3,272	52,502
扣除自收益賬	<u>9,058</u>	<u>727</u>	<u>9,785</u>
於二零零八年三月三十一日	<u>58,288</u>	<u>3,999</u>	<u>62,287</u>
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	<u>(3,026)</u>	<u>(182)</u>	<u>(3,208)</u>
於二零零九年三月三十一日	<u>46,034</u>	<u>2,807</u>	<u>48,841</u>

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

22. 應付賬款及應計費用

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

於三月三十一日，貿易應付款項之賬齡分析如下：

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

貿易應付款項乃免息及平均期限為三個月。

23. 擔保與承擔

	本集團		本公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
擔保				
— 就附屬公司已動用銀行融資 向銀行作出之擔保	—	—	100,200	182,563
— 水電按金擔保	160	160	—	—
承擔				
— 未來最低租金款項總額				
— 不超過一年	1,842	1,440	—	—
— 超過一年但不超過五年	3,128	720	—	—
— 購入投資物業				
— 不超過一年	—	—	—	—
— 超過一年但不超過五年	12,548	12,548	—	—
— 購入可供銷售投資				
— 不超過一年	—	3,606	—	—

24. 經營租約應收款項

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

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

25. 資產抵押

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

26. 關連人士交易

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

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

27. 主要附屬公司一覽表

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

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
Supreme Success Limited	房地產	香港	1	港幣1元	100
Treasure Unit Limited	投資	英屬處女群島	1	1美元	100
Wealth Instrument Inc.	投資	英屬處女群島	1	1美元	100

主要附屬公司之主要經營地點大部份位於香港。

28. 財務風險管理

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

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

(a) 利率風險

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

下表顯示在其他因素不變情況下，利率合理變動對本集團除稅前溢利（透過對浮息借款及浮息銀行存款之影響）和本集團及本公司權益影響之敏感度。

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

(b) 外匯風險

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

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

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

(c) 信貸風險

本集團承受之信貸風險主要來自銀行存款及投資。銀行存款存放於具有良好信貸評級之優質金融機構。投資指具有較高信用地位之交易對手之上市證券及投資基金，股價變動受本集團管理層密切監管。

本集團亦承受來自營運活動之交易對手信貸風險。本集團制訂嚴格之監管措施以處理逾期債務。應收款項結餘會定期檢討以確保計提適當之減值準備。

(d) 流動資金風險

本集團旨在透過利用銀行融資維持資金供應持續性及靈活性之間的平衡。

於結算日，本集團金融負債按已訂約但未貼現款項計算的到期情況如下：

本集團於二零零九年三月三十一日

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

本集團於二零零八年三月三十一日

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

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	<u>387</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>387</u>

本公司於二零零八年三月三十一日

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

(e) 股價風險

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

下表顯示，在所有其他因素保持不變且未計任何稅項影響前，按股本投資於結算日之賬面值計算，股本投資公平值每變動5%之敏感度。就本分析而言，可供銷售投資之影響乃被視為對可供銷售投資重估儲備之影響，且未計及可能對收益賬造成影響之減值等因素。

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

(f) 資本管理

本集團資本管理的主要目標為確保本集團能夠延續及維持穩健之資本比率，以支持其業務並使股東價值達到最大化。

本集團會根據經濟狀況變化及相關資產的風險特徵管理其資本架構並對其進行調整。為維持或調整資本架構，本集團或會調整派付予股東的股息，返還資本予股東或發行新股。本集團現時未受任何外界施加資本要求。於截至二零零九年三月三十一日及二零零八年三月三十一日止年度，本集團的目標、政策或處理程序概無任何變動。

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

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

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

29. 結算日後事項

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

30. 批准財務報表

刊於第23至62頁之財務報表已於二零零九年七月二日經董事會批准並授權刊發。

3. 營運資金

經計及收購預期將於二零零九年九月完成及本集團目前可用內部財務資源（包括現金及銀行結存以及可用銀行信貸融資），董事認為，本集團擁有充裕之營運資金，可應付目前（即本通函日期起計未來至少十二個月）之需求。

4. 債務

借貸

於二零零九年八月三十一日（即就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團之尚未償還借貸如下：

	港幣千元
有抵押銀行貸款	
1年內	17,000
2年至5年期間	61,100
	<u>78,100</u>
	<u><u>78,100</u></u>

本集團之銀行貸款乃由本集團投資物業之首次法定押記及本公司提供之公司擔保作抵押。

或然負債

於二零零九年八月三十一日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團並無重大或然負債。

免責聲明

除上述者以及集團內公司間之負債及一般貿易應付款項外，於二零零九年八月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何尚未償還按揭、抵押、債券或其他貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

結算日後債務之變動

董事確認，自二零零九年八月三十一日以來，本集團債務及或然負債並無出現任何重大變動。

5. 財務及貿易前景

本集團之主要業務為物業及酒店投資以及資產管理。儘管全球經濟存在諸多不確定因素，但本公司一直在其核心市場尋求極具吸引力之投資機會。將予收購之物業有95%的出租率，年收入超過港幣22,000,000元。董事相信，本集團將自該物業之淨租金收入及長期增值中獲利。於二零零九年三月三十一日，本集團之流動資產淨值為港幣178,300,000元（包括現金結存港幣161,900,000元），本集團之總負債權益比率為7.8%。於收購後，本集團之財務狀況仍將保持穩健，並已為尋覓新的收購良機作好準備。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零零九年三月三十一日（本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來有任何重大不利變動。

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，本公司須於本通函中載入過往三個財政年度有關該等資產之可識別淨收益來源之損益賬，該損益賬須經申報會計師審閱，以確保有關資料已經適當編撰及摘錄自有關賬目及記錄。

於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日止過往三個財政年度，位於香港中環雪廠街16號之物業之損益賬乃由董事根據賣方所提供之資料而編制，現載列如下：

	截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零七年 三月三十一日 止年度 港幣千元
租金收入	18,892	16,250	12,054
其他收入	3,782	3,352	3,186
	22,674	19,602	15,240
物業經營開支	(7,575)	(6,171)	(7,049)
扣除銀行利息及稅項前溢利	<u>15,099</u>	<u>13,431</u>	<u>8,191</u>

本公司之申報會計師民信會計師事務所（執業會計師）已審閱截至二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日止年度之損益賬，以確保有關資料已經適當編撰及摘錄自有關賬目及記錄。且董事確認賣方所使用之會計政策與本集團之會計政策大致相同。

1. 本集團未經審核備考財務資料

本集團未經審核備考綜合資產淨值表乃根據摘錄自於二零零九年三月三十一日刊發之最近期年報之經審核綜合資產負債表，並就提早採納經修訂香港會計準則第17號作出調整及就有關(i)交易直接應佔；及(ii)具備事實支持之收購作出備考調整後編製，猶如收購已於二零零九年三月三十一日完成。

本集團之未經審核備考綜合資產淨值表乃為提供本集團之未經審核備考財務資料而編製，猶如收購已於二零零九年三月三十一日完成。由於其乃為僅供說明而編製，鑑於其假設性質，其未必能真實反映本集團於二零零九年三月三十一日或任何未來日期之財務狀況。

	附註	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元	修訂以遵守 香港會計準則 第17號 (附註4) 港幣千元	備考調整 港幣千元	經調整後 合計 港幣千元
非流動資產					
投資物業		453,800			453,800
聯營公司		592,524			592,524
可供銷售投資		150,164			150,164
租賃物業	1及4	-	20,587	432,575	453,162
物業、機器 及設備	4	18,386	(9,939)		8,447
租賃土地	4	10,648	(10,648)		-
其他資產		1,447			1,447
		<u>1,226,969</u>			<u>1,659,544</u>
流動資產					
應收賬款、墊款 及預付款		24,612			24,612
按公平值列賬之 金融資產		32,262			32,262
現金及銀行結存	2	161,902		(119,687)	42,215
		<u>218,776</u>			<u>99,089</u>
流動負債					
應付賬款及 應計費用	3	14,333		5,388	19,721
有抵押銀行貸款	1	22,100		8,000	30,100
稅項負債		4,013			4,013
		<u>40,446</u>			<u>53,834</u>
流動資產淨值		<u>178,330</u>			<u>45,255</u>
總資產減流動負債		<u>1,405,299</u>			<u>1,704,799</u>
非流動負債					
遞延付款	1	-		102,500	102,500
有抵押銀行貸款	1	78,100		197,000	275,100
遞延稅項		48,841			48,841
		<u>126,941</u>			<u>426,441</u>
資產淨值		<u>1,278,358</u>			<u>1,278,358</u>

附註：

1. 收購之總代價如下：

港幣千元

收購之代價

－ 以現金支付	102,500
－ 以遞延付款	102,500
－ 以銀行貸款支付（須於一年內償還）	8,000
－ 以銀行貸款支付（須於二至五年內償還）	197,000

410,000

物業成本之直接有關費用

－ 印花稅	15,375
－ 代理費用	4,100
－ 專業費用	3,100

22,575

合計

432,575

2. 現金支出

－ 收購（附註1）	102,500
－ 收購之相關費用（附註1）	22,575
－ 轉讓租金按金（附註3）	(5,388)

119,687

3. 出租人轉讓之租金按金

5,388

4. 本集團已提早採納經修訂香港會計準則第17號－租賃，惟於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。由於根據租約該物業之土地及樓宇因素不可分開，故董事認為有必要提早採納該準則。因此，二零零九年三月三十一日之年報中呈列之租賃土地港幣10,648,000元及歸類為物業、機器及設備之樓宇港幣9,939,000元已被重新歸類為租賃物業港幣20,587,000元。因此，修訂後之會計處理方法將與新收購租賃權益相符。

2. 致董事會之未經審核備考財務資料會計師報告

以下為獨立申報會計師兼香港執業會計師民信會計師事務所特為載入本通函而編製之有關本附錄所載本集團之未經審核備考財務資料之報告全文。

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

敬啟者：

致建生國際集團有限公司董事會之未經審核備考財務資料會計師報告

吾等就建生國際集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料作出報告，此等財務資料由董事編製，僅供說明之用，旨在為貴公司建議收購位於香港雪廠街16號之物業如何影響所呈列之財務資料而提供資料，以供載入於二零零九年九月二十一日刊發之通函作為附錄三。編製未經審核備考財務資料之基準載於通函附錄三。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須對根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段並經參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製之未經審核備考財務資料負全責。

吾等之責任為按照上市規則第4.29(7)段之規定就未經審核備考財務資料達成意見，並向閣下匯報吾等之意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所用之任何財務資料而發出之任何報告，除對吾等於發出日期所指明之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報聘約準則第300號「投資通函備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件、考慮用以支持調整之憑證以及就未經審核備考財務資料與貴公司董事進行討論。此項委聘並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等已策劃及開展有關工作，以取得吾等認為必要之資料及解釋，以提供足夠證據以便合理確保未經審核備考財務資料已由貴公司董事按所述基準妥為編撰，且該基準與貴集團之會計政策一致及所作調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬合適。

未經審核備考財務資料乃按照貴公司董事所作之判斷及假設編製，僅供說明之用，而由於其假定性質使然，不能作為日後將發生任何事項之保證或指標，亦未必能為貴集團於二零零九年三月三十一日或日後任何日期之財務狀況提供指標。

意見

吾等認為：

- a. 貴公司董事已根據上述基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- b. 該基準與貴集團之會計政策一致；及
- c. 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

此致

香港
中環
擺花街1號
一號廣場20樓
建生國際集團有限公司
董事會 台照

民信會計師事務所
執業會計師
謹啟

香港，二零零九年九月二十一日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就載入本通函而編製有關本集團將予收購物業的估值函件全文及估值證書。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

關於：香港中環雪廠街16號Club Lusitano (「該物業」)

指示、目的及估值日期

茲遵照閣下指示，吾等對建生國際集團有限公司(「貴公司」)附屬公司將予收購作投資用途的該物業進行市場估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢及查冊，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零零九年七月十五日(「估值日」)的價值的意見。

市值定義

吾等對該物業的估值乃指其市值，所謂市值，按照香港測量師學會物業估值準則所下的定義，乃指「物業於估值日經適當市場推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及自願的情況下，按公平原則而進行交易所達至的估計金額。」

估值基準及假設

除另有列明外，吾等的估值不會考慮因特殊條款或情況(例如特殊融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素)而有所增減的估價。

吾等的估值並無考慮該物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有列明外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

估值方法

吾等對該物業進行估值時，乃將現有租約產生的租金收入資本化及對續租的潛在租金收入變化作出合理考慮，並參考市場上可資比較的銷售交易而訂定。

在對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及香港測量師學會頒佈的香港測量師物業估值準則所載的規定。

資料來源

吾等在極大程度上依賴 貴公司提供的資料，並接納吾等所獲有關規劃審批或法定通告、地役權、租期、樓宇竣工日期、物業鑒定、佔用詳情、租約詳情、樓面面積等事宜及所有其他相關事宜的意見。

估值證書所列尺寸、量度及面積乃依據吾等獲提供的資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供與估值有重大關係的資料的真實性及準確性。吾等亦獲告知，所提供的資料並無遺漏任何重要事實。

業權調查

吾等並無獲提供有關該物業的業權文件副本，但已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權及確定任何修訂。所有文件僅作參考用途而所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地調察

吾等曾視察該物業外部，在可能情況下，亦曾視察該物業內部。吾等並無進行結構測量，但在吾等的視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無測試任何樓宇設施。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

建生國際集團有限公司
香港
中環
擺花街1號
一號廣場20樓

列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
黃儉邦
註冊專業測量師
M.R.I.C.S., M.H.K.I.S.
謹啟

二零零九年九月二十一日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，擁有逾25年香港物業估值經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 七月十五日 現況下的資本值
香港中環雪廠街16號 Club Lusitano	<p>該物業為一幢建於二零零一年的商業樓宇，樓高30層（包括地庫、地下樓層及地上樓層）。地庫及地下樓層合共可容納16個泊車位。該物業的地上樓層、1樓及2樓均作為零售用途。該物業的4至20樓作為辦公用途，而23至27樓則用作宴會廳及俱樂部設施。機電樓層設於3樓及22樓，而隔火層則位於21樓。該樓宇乃由鋼筋混凝土建造而成，及其正面外牆用瓷磚鋪砌。</p> <p>根據屋宇署落成樓宇記錄所示，該物業的總樓面面積為80,140平方呎（7,445.207平方米）。</p> <p>該物業乃根據政府租約持有，年期由一八四九年五月十一日起為期999年。該物業現時應付的政府地租為每年港幣82元。</p>	<p>於估值日，除空置的18樓及由Club Lusitano佔用的23至27樓外，該物業按多項租約租出，最遲之租約於二零一二年六月三十日屆滿。該物業的零售、辦公室及泊車部份有關的應收月租總額約為港幣1,690,000元。此外，另有由出租招牌及發射站獲得的費用，每月收入為港幣20,500元。</p>	港幣410,000,000元 (見附註4)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為The Club Lusitano。
- (2) 該物業受以東亞銀行有限公司為受益人的全數款額法定押記所規限（請參閱日期為二零零五年一月二十五日的第05022102030129號備忘錄）。
- (3) 根據中環分區計劃大綱圖編號S/H4/12，該物業劃為「商業」用途。
- (4) 貴公司同意根據下列條件收購該物業：
 - (a) 該物業須於80年租期屆滿後歸還予Club Lusitano。
 - (b) 於收購完成後，該物業的23及24樓將租予Club Lusitano，為期三年，並於其後有權按市價續期三年。此外，該物業的25至27樓將租予Club Lusitano，免租三年，並於其後有權同樣按免租基準續期三年，直至合共為期80年減最後三天。

吾等進行估值時，已考慮該等條件及其對估值的影響。

1. 責任聲明

本通函旨在遵照上市規則之規定以提供有關本公司之資料。董事願對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，及經作出一切合理查詢後確認就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何事實致使本通函所作出之任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，下列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條之規定須記入該條例所述之股東登記冊；或(c)根據本公司採納之上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之本公司或其任何相聯法團（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如下：

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。

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。

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 吳繼泰先生為實益擁有人之家族信託，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	
		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覆。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無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條之規定須記入該條例所述之股東登記冊；或(c)根據本公司採納之上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之本公司或其任何相聯法團（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。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士（不包括本公司董事或主要行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉。

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，該股份與載於「本公司股份長倉」所披露者相同。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無其他人士（不包括本公司董事及主要行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約（不包括於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之合約）。

5. 重大合約

於最後實際可行日期前兩年內，本集團任何成員公司並無訂立任何重大合約（不包括於正常業務過程中訂立之合約）。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，董事並不知悉任何尚待解決或對本集團任何成員公司構成威脅之重大訴訟或索償。

7. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於任何與本集團業務競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。

8. 董事於資產／合約之權益

自二零零九年三月三十一日（即編製最近期刊發之經審核賬目之日期）以來，概無董事於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

截至本通函日期，概無董事於對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

9. 專業人士及同意書

下列為專業人士之專業資格，彼等之意見已刊載於本通函內：

名稱	專業資格
民信會計師事務所	執業會計師
戴德梁行	專業物業估值師

於最後實際可行日期，民信會計師事務所及戴德梁行概無持有本集團任何成員公司之任何股份，亦無權利（不論可否在法律上強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。自二零零九年三月三十一日（即編製最近期刊發之經審核賬目之日期）以來，彼等亦無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

民信會計師事務所及戴德梁行已就刊發本通函發出同意書，同意於本通函內按現時之形式及內容轉載其各自之報告、函件及引述其名稱，且至今並無撤回同意書。

10. 一般資料

- (i) 本公司之合資格會計師為李錦鴻先生，彼為香港會計師公會資深會員。
- (ii) 本公司之公司秘書為徐季英女士，彼為Institute of Bankers of London之會員。
- (iii) 本公司之註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (iv) 本公司之香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心46樓。
- (v) 本通函倘出現歧義，應以英文本為準。

11. 備查文件

下列文件由即日起至二零零九年十月十三日（包括當日）止期間於一般辦公時間內，在本公司香港主要營業地點（地址為香港中環擺花街1號一號廣場20樓）可供查閱：

- (a) 本通函；
- (b) 本公司細則；
- (c) 本集團截至二零零八年三月三十一日及二零零九年三月三十一日止年度之綜合經審核財務報表；
- (d) 民信會計師事務所就本集團備考財務資料發出之函件，全文載於本通函附錄三；
- (e) 戴德梁行編製之函件及估值證書，全文載於本通函附錄四；及
- (f) 本附錄中「專業人士及同意書」一節所述之同意書。