



Stock code 股份代號 : 00224

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

Annual Report 年報

05/06

目錄

公司資料	2
董事總經理報告	3-7
董事會報告	8-13
董事履歷	14-15
企業管治報告	16-20
核數師報告	21
綜合收益賬	22
綜合資產負債表	23
資產負債表	24
綜合現金流量表	25-26
綜合權益變動表	27
財務報表附註	28-60
集團物業一覽表	61
五年財務概要	62

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
陳智思
葉天賜

審核委員會

張惠彬博士，太平紳士，主席
陳智思
葉天賜

薪酬委員會

葉天賜，主席
張惠彬博士，太平紳士
陳智思

公司秘書

徐季英

往來銀行

泰國盤谷銀行
集友銀行
花旗銀行
大眾銀行(香港)有限公司
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

翁家灼律師行
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

香港灣仔
港灣道23號
鷹君中心
18樓08-11室

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字樓

資料

<http://www.irasia.com/listco/hk/pioneer/index.htm>
Bloomberg: 224:HK
Reuters: 0224.hk

董事總經理報告



澳門友邦廣場

業務回顧

本人欣然呈報本集團於截至二零零六年三月三十一日止年度之總營業額(包括應佔聯營公司部份)為港幣142,100,000元，較二零零五年同期增加16.2%(二零零五年：港幣122,300,000元)。營業額增加主要由於新收購資產之租金貢獻、Global Gateway (Hong Kong) 出售事項所收取之顧問費及來自Aisawan Resort & Spa之收入增長所致。

本人亦欣然呈報本集團於截至二零零六年三月三十一日止年度之淨溢利為港幣129,900,000元，較二零零五年經重列之淨溢利港幣103,700,000元增加25.3%。淨溢利增加主要由於來自非上市聯營公司之強勁表現及投資物業之公平價值上升所致。

誠如中期報告所述，重列二零零五年淨溢利乃由於本年度之淨溢利受採納新修訂之香港財務報告準則及香港會計準則所影響。過去，所有投資物業重估盈餘均累計在資產負債表中儲備項下，並只有當重估值低於賬面值時，重估虧損方反映在收益賬中。根據新準則，期內所有重估盈餘(或虧損)均反映於收益賬中。會計政策變動對財務報表之調整及所產生之影響載於財務報表附註2。

董事總經理報告



九龍九龍城九龍城廣場之二〇〇六年度世界杯節目



九龍九龍城九龍城廣場新商場

物業投資

整體而言，本集團之物業投資表現令人滿意。

位於香港之建生大廈在本呈報期內所貢獻之租金收益達港幣19,300,000元，並保持高出租率（於二零零六年三月三十一日為95.6%）。

上海嘉華中心自啟用後，租務表現良好，並於本呈報期末達致全面出租水平。

於二零零四年，本集團與Morgan Stanley Real Estate Funds及PamFleet Investments Limited成立一間合營公司，以收購位於銅鑼灣怡和街68號面積217,625平方呎之物業及位於九龍城面積達640,000平方呎之九龍城廣場（「九龍城廣場」）。該等物業由合營公司利用現有債項港幣1,200,000,000元之證券化工具而購得。於二零零五年九月，合營公司成功再融資債項及增加至港幣1,500,000,000元。再融資所得款項大部份已分配予股東，而本集團則佔港幣12,000,000元。怡和街68號於大堂及示範單位之翻新工程完成後已重新投入市場。截至本報告日期，九龍城廣場大部份之室內翻新工程已經完成，所有外部工程則預期於本年十月底前完成。

於本年度，Global Gateway以總代價約港幣776,700,000元出售其位於香港及新加坡剩餘之資產。Global Gateway為本集團帶來之實際收益達港幣57,900,000元，但期內所報告之會計溢利僅為港幣16,000,000元，此乃由於港幣41,900,000元之溢利已按新會計準則於前期報表重列。就所收現金而言，本集團因Global Gateway出售資產而獲分派港幣107,700,000元。除出售資產所得溢利外，本集團亦就該項交易獲支付港幣7,500,000元之顧問費。

董事總經理報告

於二零零五年三月及四月，本集團收購總面積約63,840平方呎之香港北角城市花園中心商場，總代價為港幣117,700,000元。期內，本集團將中心商場整個地庫改建為專為幼兒而設之主題教育中心，由獨立營運商以「QQ Club」商號管理。本集團所得之收入為固定最低租金另加營業額百分比。「QQ Club」已於二零零六年一月開業，全部面積已預先租出。

於二零零五年四月，本集團與一個投資基金及一名泰國投資者（作為當地營運夥伴）成立一間合營公司，向Government Housing Bank of Thailand之「不良資產」組合收購一項房屋組合。於二零零六年三月底，以總成本約195,400,000泰銖購入151所房屋，其中39所房屋以平均22.2%之盈利率重售。本集團佔合營公司40%權益。

於二零零五年五月，本集團與Morgan Stanley Real Estate Funds及Wachovia Development Corporation成立一間合營公司，以港幣600,000,000元購入澳門一幢22層高，面積約437,000平方呎的商業樓宇。該合營公司現正將該物業翻新為甲級商業／零售／娛樂大樓。於二零零六年一月，美國保險業巨擘AIA選擇以該大樓為其於澳門之新總部，並簽訂一份長期租約，成為合營公司之主要租戶。該大樓自此重新命名為「AIA Tower, Macau」。AIA Tower所有翻新工程預計於本年八月底前完成。



QQ Club主接待處



QQ Club托兒所遊樂場



QQ Club兒童圖書館

董事總經理報告

年內，本集團成為Gateway China Fund I之策略性夥伴。該基金為一個總值198,900,000美元的房地產基金，主要投資中國大陸、香港及澳門的房地產項目。根據優先股認購事項，本集團每年自該基金經理Gateway Capital收取固定股息，並佔部份基金付予Gateway Capital之獎勵費用。另外，一家本集團擁有50%權益之聯營公司亦答允向該基金投資10,000,000美元。

酒店業投資

儘管二零零四年十二月爆發之海嘯導致安達曼海及印度洋海灘渡假勝地受到嚴重破壞，新曼谷國際機場亦延遲啟用，但芭堤雅之酒店市場仍錄得強勁增長。截至二零零六年三月三十一日止十二個月，Aisawan Resort & Spa錄得收益285,100,000泰銖（二零零五年：177,900,000泰銖）及經營毛利156,200,000泰銖（二零零五年：83,000,000泰銖）。隨著新曼谷國際機場預計於本年七月啟用，令曼谷著陸之國際旅客前往芭堤雅之車程縮短一半（至約60分鐘），管理層預期Aisawan Resort & Spa將繼續有理想業績。為不斷提升渡假村之質素從而抓緊市場增長之優勢，Aisawan Resort & Spa將於夏季月份翻新所有園林客房，包括興建新游泳池及露天平臺。透過一家聯營公司，Aisawan Resort & Spa於期內向本集團貢獻港幣10,900,000元（二零零五年：港幣4,900,000元）。

本集團之聯營公司Pioneer iNetwork Limited擁有泰國著名酒店擁有人及營運商Dusit Thani Public Company Limited（「Dusit Thani」）10.3%權益。Dusit Thani於截至二零零五年十二月三十一日止十二個月錄得收入2,830,000,000泰銖（二零零四年：2,580,000,000泰銖）及淨溢利245,100,000泰銖（二零零四年（經重列）：576,400,000泰銖，其中包括債務重組收益364,100,000泰銖）。

其他投資

於二零零六年三月二十九日，本集團以港幣56,800,000元出售Siam Food Products Public Company Limited之投資。出售事項帶來港幣9,700,000元之收益，詳情載於二零零六年四月二十七日致股東之通函中。

本集團擁有一家香港上市之金融機構亞洲金融集團（控股）有限公司（「亞洲金融」）約4.1%權益。於二零零六年二月，亞洲金融與日本信用保證集團就出售亞洲金融之全資附屬公司亞洲商業銀行有限公司（「亞洲商業銀行」）之全部股本訂立售股協議。售股代價約港幣4,500,000,000元，相當於亞洲商業銀行於二零零五年六月三十日之未經審核綜合資產淨值2.5倍。亞洲金融估計，出售事項將為截至二零零六年十二月三十一日止年度產生約港幣2,500,000,000元之溢利。本集團於亞洲金融之投資根據亞洲金融於二零零六年三月三十一日之收市價計算為港幣159,700,000元。

董事總經理報告

流動資金及財務資源

於二零零六年三月三十一日，本集團財務狀況繼續保持穩健並維持大量未動用銀行融資。於結算日，本集團之總負債權益比率為20.6%(二零零五年三月：26.0%)，及淨債項(扣除現金及現金等值物後)權益比率為17.8%(二零零五年三月：18.7%)。

展望

於二零零六年五月，本集團以港幣82,000,000元收購一家於香港註冊成立之公司。被收購公司乃一家擁有香港灣仔天樂廣場1、2、22、25、27、29、31及35樓全層之控股公司。總建築面積約為29,540平方呎，除1樓及2樓外，全部空間均已租出。其後於二零零六年六月，本集團訂立一項臨時買賣協議以出售空置之1樓及2樓。預期銷售將為本集團帶來除稅前收益約港幣7,000,000元。出售事項詳情載於二零零六年六月二十六日致股東之通函中。

期內，本集團作出多項新物業投資，該等新項目均按計劃進行。展望未來，本集團計劃加強現有資產組合，同時繼續選擇性地物色區內具吸引力之房地產及酒店投資項目。

僱員

於二零零六年三月三十一日，控股公司之受薪僱員人數為18人(二零零五年：15人)。本集團確保其僱員薪酬待遇具競爭力。本集團的薪酬與花紅制度乃按僱員工作表現釐定。董事會亦會向其認為合適的僱員授予購股權。

致謝

本人謹代表董事會對全體員工作出之貢獻深表謝意。

董事總經理

吳繼泰

香港，二零零六年七月十一日

董事會報告

董事會欣然呈報本集團及本公司截至二零零六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列於財務報表附註13-14及30。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3。

業績及分配

本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之業績載於第22頁之綜合收益賬。

董事建議就截至二零零六年三月三十一日止年度派發每股股份港幣1.20仙之末期股息（二零零五年：港幣1.00仙）。末期股息將於二零零六年十月九日支付予於二零零六年九月八日已登記為股東之人士。本公司將由二零零六年九月五日至二零零六年九月八日（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。

股本及儲備

本年度已發行股本及儲備變動情況詳載於財務報表附註19及20。

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62頁。

固定資產

固定資產之變動詳情載於財務報表附註12。

主要附屬公司

有關主要附屬公司於二零零六年三月三十一日之詳情載於財務報表附註30。

貸款及借款

貸款及借款之詳情載於財務報表附註21。

主要客戶及供應商

本集團之首五大客戶為貿易客戶及租客，佔本集團營業額之25%，其中最大之貿易客戶佔6%。本集團之首五大貨品及服務供應商佔本集團貨品及服務支出38%，而最大貨品及服務供應商則佔17%。

捐款

年內，本集團之慈善捐款為港幣10,000元（二零零五年：港幣15,000元）。

董事

本年度內及截至本報告發表日期之在職董事為：

執行董事

吳汪靜宜女士
吳繼煒先生
吳繼泰先生
徐季英女士

獨立非執行董事

張惠彬博士，太平紳士
陳智思先生
葉天賜先生

董事履歷載於第14至15頁。

根據本公司細則規定，徐季英女士及葉天賜先生按序告退，惟合資格並願膺選連任。

徐季英女士及葉天賜先生概無與本公司或其任何附屬公司訂立僱主不能於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

董事會報告

董事權益披露

於二零零六年三月三十一日，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分部知會本公司及聯交所；或(b)根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於存置之登記冊內；或(c)根據本公司採納之《董事進行證券交易的標準守則》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 股股份之權益。
- 2 吳繼泰先生擁有 Fortune South China Limited 全部已發行股本，而 Fortune South China 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。

本公司相關股份長倉

	購股權數目	行使價 (港幣)	授出日期	行使期
吳汪靜宜	8,389,277	1.5405	一九九七年三月六日	一九九七年三月六日至 二零零七年三月五日
吳繼焯	9,931,596	1.8897	一九九六年十月二十四日	一九九六年十月二十四日至 二零零六年十月二十三日
	7,711,593	1.5405	一九九七年三月六日	一九九七年三月六日至 二零零七年三月五日
吳繼泰	9,931,596	1.8897	一九九六年十月二十四日	一九九六年十月二十四日至 二零零六年十月二十三日
	7,711,593	1.5405	一九九七年三月六日	一九九七年三月六日至 二零零七年三月五日
徐季英	2,336,847	1.8897	一九九六年十月二十四日	一九九六年十月二十四日至 二零零六年十月二十三日
	2,336,846	1.5405	一九九七年三月六日	一九九七年三月六日至 二零零七年三月五日

聯營公司股份長倉

公司名稱	董事名稱	受控法團	
		持有之股份數目	%
Grandsworth Pte. Ltd.	吳汪靜宜	1*	50.0
Grandsworth Pte. Ltd.	吳繼泰	1*	50.0
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Ltd.	吳汪靜宜	475,000*	47.5
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Ltd.	吳繼泰	475,000*	47.5
Keencity Properties Ltd.	吳汪靜宜	4,721,034*	47.5
Keencity Properties Ltd.	吳繼泰	4,721,034*	47.5
Pioneer iNetwork Ltd.	吳汪靜宜	1*	50.0
Pioneer iNetwork Ltd.	吳繼泰	1*	50.0

* 吳汪靜宜女士及吳繼泰先生擁有之權益為相同之權益，因此該兩名董事之權益就《證券及期貨條例》而言屬重複。

除上文所披露者外，於二零零六年三月三十一日，概無本公司之董事擁有或被視作擁有(a)須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所；或(b)根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於存置之登記冊內；或(c)根據本公司採納之《董事進行證券交易的標準守則》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。

股東權益披露

於二零零六年三月三十一日，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、相關股份或債券擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露或記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條置存之登記冊之權益或長倉或淡倉。

股東於本公司股份之長倉

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	16.01
Prosperous Island Limited	65,939,293	8.57

董事會報告

其他人士於本公司股份之長倉

	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 (L)	123,148,701 ² (L)	139,083,065	18.08

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。

L： 於股份之長倉

除上文所披露者外，於二零零六年三月三十一日，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）於本公司股份、相關股份或債券擁有根據《證券及期貨條例》第 XV 部第 2 及 3 分部之條文須向本公司披露或記入本公司根據《證券及期貨條例》第 336 條置存之登記冊之權益或長倉或淡倉。

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。

年內，概無董事在本公司或其附屬公司訂立任何重大合約中有直接或間接擁有任何重大權益。

年內，本公司或其附屬公司並無簽訂或存有有關本公司全部或任何主要部份之管理及行政合約。

優先認股權

在本公司註冊成立所在之司法權區百慕達並無任何優先認股權之規定。

公眾持股量

於本年報刊發日，就可提供予本公司之公開資料以及董事所知，本公司有足夠公眾持股量。

企業管治

本公司採納之主要企業管治常規詳載於第 16 頁至 20 頁之企業管治報告。

購買、出售或贖回上市股份

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。

購股權計劃

購股權計劃之詳情載於財務報表附註27。

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。此等交易詳情載於財務報表附註28。

核數師

年內，尚德會計師行辭任而民信會計師事務所獲委任為本公司核數師以填補臨時空缺。一項關於重新委聘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。

承董事會命

主席

吳汪靜宜

香港，二零零六年七月十一日

董事履歷

執行董事

吳汪靜宜女士 (主席)

六十歲。一九八零年獲委任為董事並自一九九九年二月起成為本集團主席，為建生置業有限公司董事總經理，負責集團之物業管理。吳女士在成衣製造業有八年經驗，在物業投資方面有逾二十年經驗。吳女士畢業於美國柏克萊大學，獲工商管理學士學位。

吳繼煒先生 (副主席)

三十七歲。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。彼現時為天安中國投資有限公司，一間於聯交所上市公司之獨立非執行董事及基匯資本之主席，一個房地產私人證券基金，主要投資於中國大陸、香港及澳門之房地產市場。彼亦為Downtown Properties Holdings之總裁，一間於美國擁有商業物業權益之私人房地產投資公司。吳先生畢業於美國賓夕凡尼亞大學，獲土木工程學士學位，其後獲得Wharton Business School財務學位及史丹福大學建築管理碩士學位。彼為吳汪靜宜女士之兒子。

吳繼泰先生 (董事總經理)

三十五歲。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、Japan Opportunities Fund II及港泰商會之董事。彼一直為Siam Food Products Public Company Limited之董事至二零零六年，亦曾出任華光航業有限公司董事及副主席之職直至該公司於二零零零年七月進行私有化。吳先生於二零零五年七月聯合創立基匯資本，一個房地產私人證券基金，主要投資於中國大陸、香港及澳門之房地產市場。吳先生畢業於美國Brown University (Magna Cum Laude)，獲應用數學及經濟學士學位。吳先生加入本集團前曾於紐約之Goldman, Sachs & Co.之結構財務部門及香港高盛(亞洲)有限責任公司之機構財務部門任職。彼為吳汪靜宜女士之兒子。

徐季英女士 (公司秘書)

六十二歲。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，以及負責公司秘書方面之事務。徐女士於一九八零年加入本集團前曾在銀行界任職三年。

獨立非執行董事

張惠彬博士，太平紳士

六十九歲。一九八六年獲委任加入董事會。張博士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。張博士在不同行業的高層管理擁有逾三十年經驗，包括於銀行擔任高級行政主管逾二十二年之經驗。張博士為駿豪集團行政總裁兼常務副主席，亦為多間於香港聯交所主板上市公司之獨立非執行董事兼審核委員會主席，包括嘉華國際集團有限公司、銀河娛樂集團有限公司、上海電氣集團股份有限公司及Prime Investments Holdings Limited。張博士亦為菲律賓首都銀行之資深顧問。張博士為東華三院之前董事及顧問，現為廣東省高爾夫球協會之副會長。張博士獲頒發上市公司非執行董事二零零二年度傑出董事獎項。二零零四年十一月，張博士獲香港特區政府再委任為地產代理監管局之委員。

陳智思先生

四十一歲。一九九四年獲委任加入董事會。彼為香港特別行政區立法會議員。陳先生畢業於美國加州Pomona College，為亞洲金融集團及亞洲保險之總裁。陳先生為紀律人員薪俸及服務條件常務委員會主席及嶺南大學校董會副主席。彼亦為保險業諮詢委員會、經濟及就業委員會、大珠三角商務委員會及西九龍文娛藝術區核心文化藝術設施諮詢委員會之委員。此外，陳先生為盤谷銀行香港分行顧問、港泰商會主席及香港社會服務聯會主席。

葉天賜先生

四十三歲。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。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，並就亞洲私人資本及物業投資提供建議。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範圍廣泛之企業財務及顧問業務。

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。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，專注於稅務工作，並於一九八八年獲得特許會計師資格。

企業管治報告

本財政年度內，本公司企業管治之回顧載列如下：

企業管治常規守則

董事會已正式採用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14之企業管治常規守則所載之管治原則。

截至二零零六年三月三十一日止年度，本公司已遵守該守則所載之守則條文及部份建議最佳常規，惟下列者除外：

根據守則條文A.4.1，非執行董事應有特定委任年期及須接受重選，惟本公司獨立非執行董事並無特定委任年期，但須根據本公司之公司細則條文輪值退任及遵從重選安排。根據本公司之公司細則，於每屆股東週年大會上，當時為數三份之一之董事（或如有關數目並非三之倍數，則為最接近但不超過三份一之數目）須輪值退任。每次將予退任之董事須為自上一次選舉以來在任最長者。因此，並無董事委任年期超過三年。

董事及有關僱員之證券交易守則

就本公司董事進行之證券交易，本公司已採納上市規則附錄10所載的標準守則。經向全體董事作出查詢後，本公司確認所有董事已於截至二零零六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

董事會負責管理及經營本公司及其附屬公司之業務及事務，包括釐定企業目標、業務策略及營運政策、控制營運及財務表現、設立合適政策管理風險以達到本集團之策略目標，以及確保本集團之營運乃根據法律架構及常規指引執行。

董事會與管理層之間有清晰職責分工。董事會已將本集團之一般營運決策權授予管理層。董事會及管理層之職責已分別確立並以書面列載。

董事會現時由七位成員組成，詳列如下：

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
	陳智思
	葉天賜

董事之簡歷詳情及彼等之關係載於第14至第15頁。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。根據向獨立非執行董事作出之特別諮詢，彼等均已確認彼等已符合上市規則第3.13條有關評估獨立性指引之標準。

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提交下一次董事會會議審批前，先供全體董事傳閱以提出意見。

年內共舉行四次董事會會議，各董事之出席紀錄載列如下：

董事	出席董事會會議次數	出席率
執行董事		
吳汪靜宜（主席）	3/4	75%
吳繼煒（副主席）	3/4	75%
吳繼泰（董事總經理）	4/4	100%
徐季英	4/4	100%
獨立非執行董事		
張惠彬博士，太平紳士	3/4	75%
陳智思	4/4	100%
葉天賜	4/4	100%

企業管治報告

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可信度。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

獨立非執行董事並無指定任期，但須根據本公司之公司細則輪值告退及膺選連任。

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所有董事及高級行政人員乃適合及恰當人士，以及於股東週年大會上提名合適人士給予股東選舉，以填補臨時空缺或出任新增董事職位。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，由三位獨立非執行董事葉天賜先生（主席）、張惠彬博士，太平紳士、陳智思先生及一位執行董事吳繼泰先生組成。薪酬委員會現時之職權範圍及職責包括守則條文第B.1.3(a)至(f)段所載之內容。

年內共舉行一次薪酬委員會會議，各董事之出席紀錄載列如下：

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%
陳智思	1/1	100%
執行董事		
吳繼泰	1/1	100%

薪酬委員會於會內評估執行董事之表現並批准予以執行董事及高層員工之花紅。

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）、陳智思先生及葉天賜先生。審核委員會一般每年舉行三次會議，而本集團亦會按成員之要求，於彼等認為需要時另行舉行會議。審核委員會現時之職權範圍及職責包括守則條文C.3.3(a)至(n)段所載之內容。

審核委員會於年內共舉行三次會議，各董事之出席紀錄載列如下：

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）	2/3	67%
陳智思	2/3	67%
葉天賜	3/3	100%

審核委員會於年內所進行之工作概列如下：

- (1) 挑選及推薦新核數師以填補前核數師辭任所產生之臨時空缺。
- (2) 審閱截至二零零六年三月三十一日止年度及截至二零零五年九月三十日止六個月之財務報告。

核數師酬金

於回顧年內，應付予本公司外聘核數師民信會計師事務所之酬金載列如下：

提供之服務	應付費用
審核服務	港幣272,000元
非審核服務	港幣13,000元
	港幣285,000元

企業管治報告

問責及審核

董事確認彼等編撰財務報表之責任。於編撰財務報表時，董事會已採用香港普遍採納之會計準則、貫徹使用合適之會計政策，以及作出合理審慎的判斷與估計。核數師報告之責任載於第21頁核數師報告內。

內部監控

董事會負責本公司內部監控系統及定期檢討本公司內部監控系統之效率。

股東權益

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二十一天寄發予所有股東，通函載列各建議議案之詳情、投票程序（包括要求及舉行票選之程序）及其他的有關資料。

本公司有關票選程序之詳情載於所有召開股東大會之股東通函中。在需要投票表決之議案被表決時，本公司均聘請了外部監票員以確保票數正確點算。

與投資者之關係

董事會瞭解與股東保持良好聯繫之重要性。有關本集團之資料乃按時透過多種正式途徑向股東傳達，包括中期報告及年報、公佈及通函。投資者及股東亦可到本公司網頁(<http://www.irasia.com/listco/hk/pioneer/index.htm>)瀏覽以獲取更新資料。

致Pioneer Global Group Limited全體股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師行已將列於第22頁至60頁內按照香港公認會計準則編製之財務報表完成審核。

董事及核數師的個別責任

貴公司之董事須負責編製真實與公平之財務報表。在編製該等財務報表時，董事必須貫徹採用合適之會計政策。

本行之責任是根據本行審核工作之結果，對該等財務報表表達獨立的意見，並按照百慕達一九八一年《公司法》第90條僅向全體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。本行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。

意見的基礎

本行是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。審核工作範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評審董事於編製該等財務報表時所作之重大估計和判斷，所釐定之會計政策是否適合 貴公司及 貴集團的具體情況，及是否貫徹地被運用並足夠地予以披露。

本行在策劃和進行審核工作時，均以取得一切本行認為必須之資料及解釋為目標，使本行能取得充份之憑證，就該等財務報表是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。在表達意見時，本行亦已衡量該等財務報表所載之資料在整體上是否足夠。本行相信，本行之審核工作已為下列意見建立了合理基礎。

意見

本行認為上述的財務報表均足以真實與公平地顯示 貴公司及 貴集團於二零零六年三月三十一日之財政狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利和現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

民信會計師事務所

執業會計師

香港，二零零六年七月十一日

綜合收益賬

截至二零零六年三月三十一日止年度

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 經重列
營業額			
本公司及附屬公司		45,853	32,048
應佔上市聯營公司部份		63,656	60,459
應佔非上市聯營公司部份		32,641	29,799
		142,150	122,306
本公司及附屬公司營業額			
	4	45,853	32,048
物業經營開支			
僱員成本		(11,180)	(3,801)
折舊及攤銷		(12,308)	(8,880)
其他開支		(1,933)	(575)
		(5,553)	(4,021)
		(30,974)	(17,277)
經營溢利			
		14,879	14,771
應佔聯營公司之溢利及(虧損)			
上市		1,330	(275)
非上市		69,570	53,746
投資物業公平價值之變動	12	62,318	28,884
其他收益及虧損	6	3,519	13,707
財務費用		(8,774)	(1,440)
除稅前溢利			
	5	142,842	109,393
稅項－本期	7	(1,419)	(610)
－遞延	7	(11,505)	(5,095)
年內溢利			
		129,918	103,688
應佔溢利：			
少數股東權益		399	35
本公司股東		129,519	103,653
		129,918	103,688
		港幣仙	港幣仙
每股盈利			
	10	16.83	13.67

綜合資產負債表

於二零零六年三月三十一日

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 經重列
資產			
非流動資產			
投資物業	12	393,300	236,637
聯營公司－上市	13	—	54,938
—非上市	14	356,273	232,494
投資－可供銷售投資	15	274,777	—
投資證券及其他投資		—	159,402
物業、機器及設備	12	23,612	2,219
租賃土地	12	11,358	—
其他資產		1,458	59,127
		1,060,778	744,817
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	16	68,594	29,114
投資－按公平價值列賬之金融資產	17	20,426	—
其他投資		—	30,293
現金及銀行結存		25,559	46,258
		114,579	105,665
總資產			
		1,175,357	850,482
權益			
股本			
儲備	19	76,935	76,935
	20	838,119	558,892
股東資金			
少數股東權益		915,054	635,827
		16,409	1,481
權益總額			
		931,463	637,308
負債			
非流動負債			
有抵押銀行貸款	21	100,200	21,450
遞延稅項負債	22	42,427	31,774
		142,627	53,224
流動負債			
應付賬款及應計費用	23	12,315	15,586
有抵押銀行貸款	21	87,921	143,700
稅項負債		1,031	664
		101,267	159,950
總負債			
		243,894	213,174
總權益及負債			
		1,175,357	850,482

資產負債表

於二零零六年三月三十一日

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司	18	744,145	491,564
非上市聯營公司	14	40,799	40,448
投資－可供銷售投資	15	10,600	—
		795,544	532,012
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款		6,322	198
其他投資		—	9,899
現金及銀行結存		22,967	41,430
		29,289	51,527
總資產		824,833	583,539
權益			
股本	19	76,935	76,935
儲備	20	693,839	446,285
權益總額		770,774	523,220
負債			
流動負債			
應付賬款及應計費用		432	1,172
有抵押銀行貸款	21	54,121	59,000
稅項(退還)／負債		(494)	147
總負債		54,059	60,319
總權益及負債		824,833	583,539

綜合現金流量表

截至二零零六年三月三十一日止年度

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 經重列
經營業務之現金流量		
除稅前溢利	142,842	109,393
應佔非上市聯營公司溢利	(69,570)	(53,746)
應佔上市聯營公司(溢利)/虧損淨額	(1,330)	275
其他收益及虧損	(3,519)	(13,707)
投資物業公平價值增加	(62,318)	(28,884)
折舊及攤銷	1,933	575
利息收入	(2,292)	(3,470)
利息開支	8,774	1,440
股息收入		
— 上市	(4,186)	(4,186)
— 非上市	(2,631)	(1,679)
應收賬款、墊款及預付款減少/(增加)	24,735	(26,765)
應付賬款及應計費用(減少)/增加	(3,407)	2,548
兌換調整	158	262
經營業務所得/(所用)現金	29,189	(17,944)
已付香港利得稅	(909)	(1,985)
退回香港利得稅	5	195
已付海外利得稅	(148)	(267)
經營業務之現金流入/(流出)淨額	28,137	(20,001)

綜合現金流量表

截至二零零六年三月三十一日止年度

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 經重列
投資業務之現金流量		
已收利息	2,268	3,787
已收股息	6,457	8,856
投資物業：		
購入投資物業	(81,809)	—
出售投資物業所得款項	1,617	—
購入所付按金	—	(59,127)
聯營公司：		
非上市聯營公司(墊款)／還款	(62,344)	20,389
非上市聯營公司之分派	108,298	4,873
墊支予前聯營公司	—	(447)
可供銷售投資：		
購入可供銷售投資	(12,428)	—
可供銷售投資之分派	17,921	—
出售可供銷售投資所得款項	1,448	—
物業、機器及設備：		
購入物業、機器及設備	(23,158)	(38,222)
出售物業、機器及設備所得款項	33	29,781
租賃土地之預付租賃付款	(11,831)	—
購入投資證券	—	(40,022)
購入其他投資	—	(21,753)
出售其他投資所得款項	—	31,989
購入金融資產	(59)	—
出售金融資產所得款項	3,405	—
購入其他資產	(743)	—
收回已撥備之應收款項	—	2,629
重新分類附屬公司為其他投資	—	(830)
投資業務所用現金淨額	(50,925)	(58,097)
融資業務之現金流量		
已付利息	(8,838)	(1,142)
股份購回	—	(6)
分派予少數股東	(504)	(504)
已付股東股息	(11,541)	(6,336)
籌集銀行貸款	22,971	113,421
融資業務所得現金淨額	2,088	105,433
現金及現金等值物之(減少)／增加淨額	(20,700)	27,335
年初之現金及現金等值物	46,258	18,914
匯率轉變之影響	1	9
年終之現金及現金等值物	25,559	46,258
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	25,559	46,258

綜合權益變動表

截至二零零六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	少數 股東權益 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	投資物業 重估儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	留存盈餘 港幣千元			
於二零零四年四月一日										
如前所列	74,898	304,729	64,120	5,283	146,822	—	(37,269)	558,583	2,134	560,717
會計政策變動所產生之前期調整	—	—	—	—	(146,822)	—	122,476	(24,346)	—	(24,346)
於二零零四年四月一日，經重列	74,898	304,729	64,120	5,283	—	—	85,207	534,237	2,134	536,371
兌換以下公司折算										
— 附屬公司	—	—	—	374	—	—	—	374	—	374
— 聯營公司	—	—	—	355	—	—	—	355	—	355
直接於權益確認之淨收益	—	—	—	729	—	—	—	729	—	729
權益持有人應佔溢利	—	—	—	—	—	—	103,653	103,653	35	103,688
出售投資物業	—	—	—	3,550	—	—	—	3,550	—	3,550
年內已確認之總收支	—	—	—	4,279	—	—	103,653	107,932	35	107,967
分派予少數股東	—	—	—	—	—	—	—	—	(504)	(504)
轉往投資	—	—	—	—	—	—	—	—	(184)	(184)
購回股份	(3)	(3)	—	—	—	—	—	(6)	—	(6)
發行代息股份	2,040	2,961	—	—	—	—	—	5,001	—	5,001
已付二零零四年末期股息	—	—	(7,490)	—	—	—	—	(7,490)	—	(7,490)
已付二零零五年中期股息	—	—	(3,847)	—	—	—	—	(3,847)	—	(3,847)
於二零零五年三月三十一日	76,935	307,687	52,783	9,562	—	—	188,860	635,827	1,481	637,308
於二零零五年四月一日										
如前所列	76,935	307,687	52,783	9,562	—	—	188,860	635,827	1,481	637,308
會計政策變動所產生之 期初結餘調整										
— 附屬公司	—	—	—	—	—	3,061	—	3,061	—	3,061
— 少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—	13,786	13,786
— 聯營公司	—	—	—	—	—	16,756	—	16,756	—	16,756
於二零零五年四月一日，經重列	76,935	307,687	52,783	9,562	—	19,817	188,860	655,644	15,267	670,911
可供銷售投資之公平價值變動										
— 附屬公司	—	—	—	—	—	103,303	—	103,303	—	103,303
— 少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—	1,247	1,247
— 聯營公司	—	—	—	—	—	40,910	—	40,910	—	40,910
兌換以下公司折算										
— 附屬公司	—	—	—	158	—	—	—	158	—	158
— 聯營公司	—	—	—	3,801	—	—	—	3,801	—	3,801
直接於權益確認之淨收益	—	—	—	3,959	—	144,213	—	148,172	1,247	149,419
權益持有人應佔溢利	—	—	—	—	—	—	129,519	129,519	399	129,918
出售上市聯營公司	—	—	—	(6,740)	—	—	—	(6,740)	—	(6,740)
年內已確認之總收支	—	—	—	(2,781)	—	144,213	129,519	270,951	1,646	272,597
分派予少數股東	—	—	—	—	—	—	—	—	(504)	(504)
已付二零零五年末期股息	—	—	(7,694)	—	—	—	—	(7,694)	—	(7,694)
已付二零零六年中期股息	—	—	(3,847)	—	—	—	—	(3,847)	—	(3,847)
於二零零六年三月三十一日	76,935	307,687	41,242	6,781	—	164,030	318,379	915,054	16,409	931,463

財務報表附註

截至二零零六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(「本公司」)乃於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司透過其附屬公司及聯營公司進行之主要業務載述於附註14及30。

(b) 遵例聲明

本綜合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。本綜合財務報表並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則中適用的披露規定。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂之香港財務報告準則，並於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。首次採納新訂及經修訂香港財務報告準則所導致現行及過往期間會計政策之變動載於本綜合財務報表附註2。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效、且與本集團業務有關之新訂準則及詮釋。本公司董事預期採納該等準則及詮釋將不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露 ¹
香港會計準則第19號(修訂本)	精算盈虧、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	海外業務之投資淨額 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	公平價值之選擇 ²
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本)	財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃 ²

¹ 於二零零七年一月一日或之後計起之年度期間生效。

² 於二零零六年一月一日或之後計起之年度期間生效。

1. 主要會計政策 (續)

(c) 財務報表編製基準

截至二零零六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、可供銷售投資及金融資產乃按其公平價值列賬。

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。

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(e) 聯營公司

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

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

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

(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於收購當日應佔被收購公司可識別資產、負債及或然負債之公平價值之溢價。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價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。投資物業按公平價值在資產負債表內列賬。任何因公平價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

1. 主要會計政策 (續)

(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)分為三類：持至到期債務證券、金融資產及可供銷售投資。持至到期債務證券利用實際利率法按攤銷成本列賬。金融資產按公平價值列賬，公平價值之變動於收益賬中確認。可供銷售投資按公平價值列賬，公平價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。經營租賃項下應付及應收之租金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。

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(l) 外幣換算

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。

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

(1) 租金收入

租金收入於租約期按直線法確認。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 利息收入

利息收入以時間比例確認。

(n) 僱員福利

(1) 退休福利

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。

1. 主要會計政策 (續)

(n) 僱員福利 (續)

(2) 購股權計劃

授予僱員之購股權之公平價值確認為僱員成本，並在權益內的資本儲備作相應的增加。倘存在歸屬條款，則購股權之公平價值會於考慮購股權歸屬之可能性後在歸屬期間內攤分。

(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。

2. 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂之香港財務報告準則，並於二零零五年一月一日或以後的會計期間生效。本集團採納此等新訂及經修訂之香港財務報告準則後之會計政策摘錄於附註1。於現行及過往會計年度所作出之重要會計政策變動之影響詳情如下：

(a) 金融工具(香港會計準則第32號－金融工具：披露與列報及香港會計準則第39號－金融工具：確認和計量)

於過往年度，投資(於附屬公司及聯營公司之投資除外)乃分類為投資證券及其他投資。投資證券乃預算按持續基準持有之證券，按成本值除去減值虧損撥備列賬。其他投資指投資證券以外之投資，按公平價值列賬。公平價值之變動於收益賬中確認。

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

2. 會計政策變動 (續)

(a) 金融工具(香港會計準則第32號－金融工具：披露與列報及香港會計準則第39號－金融工具：確認和計量) (續)

採納香港會計準則第32號及39號後，本集團於證券之投資分為三類：持至到期債務證券、金融資產及可供銷售投資。持至到期債務證券利用實際利率法按攤銷成本列賬。金融資產按公平價值列賬，公平價值之變動於收益賬中確認。可供銷售投資按公平價值列賬，公平價值之變動於權益中確認。本集團往後採納香港會計準則第32號及39號。

	截至二零零六年 三月三十一日 止年度 香港會計準則 第39號之影響 港幣千元 增加(減少)
<hr/>	
綜合資產負債表：	
可供銷售投資	106,364
非上市聯營公司	57,666
綜合權益：	
投資重估儲備	164,030

(b) 投資物業(香港會計準則第40號，投資物業及香港(詮釋常務委員會)詮釋第21號，所得稅－收回經重估之不可折舊資產)

於以往年度，投資物業每年由獨立專業估值師按公開市場基準估值。投資物業價值變動將列入投資物業重估儲備內。倘若該等儲備總額不足以抵銷投資物業組合之虧絀，不足之數將於收益賬內扣除。在出售已重估之投資物業時，有關重估增值或虧絀轉撥至收益賬內。

於採納香港會計準則第40號後，本集團選擇將投資物業以公平價值模式入賬，此模式規定將投資物業公平價值變動所產生之收益或虧損直接於有關損益產生期內在收益賬中確認。此項會計政策變動已追溯採納。

2. 會計政策變動 (續)

- (b) 投資物業(香港會計準則第40號，投資物業及香港(詮釋常務委員會)詮釋第21號，所得稅－收回經重估之不可折舊資產)(續)

於以往年度，有關已重估投資物業之遞延稅項後果按透過出售所收回之物業賬面值所產生之稅項後果為基準評估。香港(詮釋常務委員會)詮釋第21號撇除投資物業賬面值將透過出售收回之假定，而假定將透過使用收回。此項會計政策變動已追溯應用。

	因採納香港會計準則第40號及 香港(詮釋常務委員會)詮釋第21號 而重列期初結餘		
	二零零四年 三月三十一日 港幣千元	以往期間 調整 港幣千元 增加(減少)	二零零四年 四月一日 港幣千元
綜合資產負債表			
遞延稅項負債	2,554	24,346	26,900
綜合權益			
投資物業重估儲備	146,822	(146,822)	—
保留盈利	(37,269)	122,476	85,207
		香港會計準則第40號及 香港(詮釋常務委員會) 詮釋第21號之影響	
		二零零六年 三月三十一日 港幣千元 增加(減少)	二零零五年 三月三十一日 港幣千元 增加(減少)
綜合資產負債表			
遞延稅項負債		40,420	29,401
綜合收益賬			
投資物業公平價值變動		62,318	28,884
應佔非上市聯營公司之業績		22,624	41,926
其他收益及虧損		—	(7,704)
稅項－遞延		11,019	5,055
年內淨溢利		73,923	58,051
每股盈利		港幣 9.61 仙	港幣7.66仙

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

3. 分類資料

業務分類

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
分類營業額						
本公司及附屬公司	36,744	22,472	9,109	9,576	45,853	32,048
分類業績	7,438	7,367	7,961	8,061	15,399	15,428
未分配企業開支					(520)	(657)
經營溢利					14,879	14,771
應佔聯營公司溢利及(虧損)						
— 上市	—	—	1,330	(275)	1,330	(275)
— 非上市	69,570	53,746	—	—	69,570	53,746
投資物業公平價值之變動	62,318	28,884	—	—	62,318	28,884
其他收益及虧損	(6,857)	6,254	10,376	7,453	3,519	13,707
財務費用					(8,774)	(1,440)
稅項					(12,924)	(5,705)
少數股東權益					(399)	(35)
股東應佔溢利					129,519	103,653

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

3. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
分類資產及負債						
分類資產	529,004	367,830	290,080	195,220	819,084	563,050
於聯營公司之投資：						
– 上市	–	–	–	54,938	–	54,938
– 非上市	356,273	232,494	–	–	356,273	232,494
綜合資產總值					1,175,357	850,482
分類負債	(233,716)	(207,459)	(772)	(1,896)	(234,488)	(209,355)
未分配企業負債					(9,406)	(3,819)
綜合負債總值					(243,894)	(213,174)
其他資料						
資本開支	130,925	38,222	–	–	130,925	38,222
折舊及攤銷	1,929	562	4	13	1,933	575

地區分類

	按地區分類之營業額		分類資產	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
香港	41,523	30,044	681,678	464,724
海外	4,330	2,004	137,406	98,326
	45,853	32,048	819,084	563,050

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

4. 營業額

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
租金收入	21,255	18,037
管理費收入	6,017	4,339
顧問費收入	8,792	—
股息收入	6,817	5,864
利息收入	2,292	3,470
其他	680	338
	45,853	32,048

5. 除稅前溢利

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
除稅前溢利已扣除：		
須於五年內全部償還之 銀行貸款及透支利息	8,464	1,346
非上市聯營公司貸款利息	310	94
核數師酬金	272	261
僱員長期服務金支出撥備	(75)	33
不可註銷租約項下之租金支出	785	1,810
兌換虧損	175	—
並已計入：		
投資物業租金收入 扣除直接支出	12,640	15,226
上市投資收入	4,186	4,576
非上市投資收入	2,631	1,289
利息收入	2,292	3,470
兌換收益	—	7

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

6. 其他收益及虧損

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
出售一間上市聯營公司之溢利淨額	9,658	—
出售投資之溢利淨額	3,209	3,590
出售投資物業及其他固定資產之溢利／(虧損)	(246)	6,254
其他投資及金融資產之公平價值增加	12	3,273
於外匯合約之未變現持有收益／(虧損)	—	37
投資及其他資產減值虧損撥備	(2,810)	(2,076)
聯營公司投資減值虧損撥備	(6,850)	—
應收款項、應收賬款及墊款之收回 及一間聯營公司撥備	546	2,629
	3,519	13,707

7. 稅項

(a) 稅項

	二零零六年			二零零五年(經重列)		
	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	378	11,505	11,883	761	5,010	5,771
— 上年度超額撥備	(506)	—	(506)	(65)	—	(65)
海外						
— 本年度撥備	78	—	78	(86)	85	(1)
— 上年度撥備不足	1,469	—	1,469	—	—	—
	1,419	11,505	12,924	610	5,095	5,705

香港利得稅乃根據年內估計香港應課稅溢利按稅率17.50%(二零零五年：17.50%)計算。海外稅項按有關國家之適用稅率撥備。

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

7. 稅項 (續)

(b) 會計溢利與稅項支出對賬

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (經重列)
除稅前溢利	142,842	109,393
減：應佔聯營公司(溢利)及虧損		
— 上市	(1,330)	275
— 非上市	(69,570)	(53,746)
本公司及其附屬公司應佔之除稅前溢利	71,942	55,922
以適用稅率17.5%(二零零五年：17.5%) 計算之稅項	12,590	9,786
不可抵扣稅項之支出	5,394	494
無須課稅之收益	(5,320)	(3,626)
未確認本年度稅損抵免	1,898	13
動用以往未確認稅損抵免	(1,245)	(897)
年內未確認遞延稅項資產	113	—
往年回撥之撥備	(506)	(65)
稅項支出	12,924	5,705

8. 股東應佔溢利

截至二零零六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252,845,000港元(二零零五年：港幣7,181,000元)。

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

9. 股息

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
中期股息每股普通股港幣0.50仙 (二零零五年：港幣0.50仙)	3,847	3,847
擬派末期股息每股普通股港幣1.20仙 (二零零五年：港幣1.00仙)	9,232	7,694
	13,079	11,541
年內按現金償付之已付股息如下：		
截至二零零六年三月三十一日止年度之中期股息	3,847	3,847
截至二零零五年三月三十一日止年度之末期股息	7,694	2,489
	11,541	6,336

董事會擬派二零零六年末期現金股息每股普通股港幣1.20仙(二零零五年：港幣1.00仙)，惟須待股東於應屆股東週年大會上通過後方可作實。

10. 每股盈利

每股盈利按股東應佔溢利港幣129,519,000元(二零零五年(經重列)：港幣103,653,000元)及年內已發行股份數目769,359,104股(二零零五年：按股份之加權平均數758,295,989股)計算。

由於本公司於兩年間均無攤薄潛在普通股，故並無就截至二零零六年及二零零五年三月三十一日止年度呈列此兩年之每股攤薄盈利。

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

11. 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	二零零六年 合計 港幣千元
執行董事					
吳汪靜宜	50	1,800	60	12	1,922
吳繼煒	50	420	500	—	970
吳繼泰	50	2,310	590	12	2,962
徐季英	50	120	20	7	197
獨立非執行董事					
張惠彬	80	—	—	—	80
陳智思	80	—	—	—	80
葉天賜	80	—	—	—	80
總額	440	4,650	1,170	31	6,291

	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	二零零五年 合計 港幣千元
執行董事					
吳汪靜宜	30	2,205	60	12	2,307
吳繼煒	30	730	—	—	760
吳繼泰	30	2,796	180	12	3,018
徐季英	30	180	10	7	227
獨立非執行董事					
張惠彬	30	—	—	—	30
陳智思	30	—	—	—	30
葉天賜	30	—	—	—	30
總額	210	5,911	250	31	6,402

11. 董事及高級管理人員酬金 (續)

(b) 其他高級管理人員酬金

- (1) 年內，五位最高薪酬僱員包括三位董事(二零零五年：四位董事)，其酬金詳情載列於上文。其餘兩位(二零零五年：一位)最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,624	925
花紅	590	70
退休金計劃供款	20	12
	2,234	1,007

屬於董事酬金組別內之最高薪酬僱員人數分列如下：

	二零零六年	二零零五年
港幣元		
0-1,000,000	1	—
1,000,001-1,500,000	1	1

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

12. 固定資產

(a) 投資物業

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
估值	227,100	180,203
成本值	9,537	9,537
於二零零五年三月三十一日 (二零零四年三月三十一日)	236,637	189,740
添置	119,599	37,716
出售	(1,591)	(19,645)
匯兌調整	—	(58)
重新分類	(23,663)	—
重估	62,318	28,884
於二零零六年三月三十一日 (二零零五年三月三十一日)	393,300	236,637

投資物業包括下列各項：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
估值：		
香港租賃物業－長期	151,000	48,100
香港租賃物業－中期	235,000	179,000
在中國大陸有長期租約之物業	7,300	—
	393,300	227,100
成本值：		
在中國大陸有長期租約之物業	—	7,947
在緬甸有永久業權之物業	—	1,590
	—	9,537
	393,300	236,637

12. 固定資產 (續)

(a) 投資物業 (續)

投資物業於二零零六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

本公司於租賃土地及土地之權益為預付經營租賃費及其賬面淨值分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
香港，按下列年期持有：		
超過50年	11,358	—

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

12. 固定資產 (續)

(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			
於二零零四年三月三十一日	—	10,357	10,357
添置	—	506	506
出售	—	(1,690)	(1,690)
匯兌調整	—	(5)	(5)
重新分類至其他投資	—	(152)	(152)
於二零零五年三月三十一日	—	9,016	9,016
添置	11,832	11,326	23,158
出售	—	(1,670)	(1,670)
於二零零六年三月三十一日	11,832	18,672	30,504
累計折舊			
於二零零四年三月三十一日	—	7,660	7,660
本年度支出	—	575	575
出售	—	(1,348)	(1,348)
匯兌調整	—	(4)	(4)
重新分類至其他投資	—	(86)	(86)
於二零零五年三月三十一日	—	6,797	6,797
本年度支出	473	986	1,459
出售	—	(1,364)	(1,364)
於二零零六年三月三十一日	473	6,419	6,892
賬面淨值			
於二零零六年三月三十一日	11,359	12,253	23,612
於二零零五年三月三十一日	—	2,219	2,219

其他資產包括租賃物業裝修、傢俬及裝置，以及汽車。

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

13. 上市聯營公司

於二零零六年三月二十九日，本集團以285,500,000泰銖（約港幣56,800,000元）出售於泰國證交所上市之Siam Food Products Public Company Limited全部14.31%股份。出售事項詳情載於二零零六年四月二十七日致股東之通函中。

14. 非上市聯營公司

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (經重列)
本集團		
成本值	14,507	122,805
撇除商譽	(3,029)	(3,029)
減值虧損	(18,588)	(11,497)
匯兌儲備	3,847	46
應佔收購後溢利	81,605	11,248
應佔投資重估儲備	57,666	—
應佔資產淨值	136,008	119,573
聯營公司欠款	230,908	132,921
聯營公司貸款	(10,643)	(20,000)
	356,273	232,494
本公司		
成本值	516	516
聯營公司欠款	40,283	39,932
	40,799	40,448

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

14. 非上市聯營公司 (續)

(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	
Valuedrive Investments Ltd	英屬處女群島	AIA Tower, Macau	25.0%	50.0%	港幣10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%	5,000,000泰銖
Tidefull Investment Ltd	利比里亞	中國上海嘉華中心	7.7%	50.0%	1股已繳足無面值
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
Strand Hotels International Ltd	英屬處女群島	位於緬甸三家酒店	14.0%	28.0%	11,101,191美元
Global Gateway, L.P.	美國	位於香港及新加坡 之電訊基建	20.0%	20.0%	合夥權益

於二零零五年四月，Valuedrive Investments Ltd為本集團投資之新聯營公司。投資事項詳情載於二零零五年五月致股東之通函中。

於二零零五年內，Global Gateway, L.P.出售其所有房地產投資並開始自願性結束營運。本集團收取之現金分派總額為港幣107,700,000元。

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

14. 非上市聯營公司 (續)

(b) 有關本集團聯營公司之財務資料摘要載列如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
總資產	1,087,758	1,264,818
總負債	(660,888)	(629,649)
資產淨值	426,870	635,169
收益	75,333	73,059
本年度溢利	187,621	43,990

15. 可供銷售投資

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
本集團		
上市投資		
香港	170,264	—
非上市投資		
香港	57,060	—
香港以外地區	47,453	—
	274,777	—
本公司		
上市投資		
香港	10,600	—

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

於上述上市投資中，本集團持有Asia Financial Holdings Ltd.之4.1%股本權益，該公司為一家於百慕達註冊成立之有限公司。

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

16. 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：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
出售投資應收賬款	62,588	—
貿易及租賃應收賬款	13	73
墊款及預付款	5,993	29,041
	68,594	29,114

本集團並無容許其租客有賒賬期，但容許其貿易客戶有平均30日之賒賬期。

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
賬齡分析		
0–30日	13	73
31–60日	—	—
61–90日	—	—
超過90日	—	—
	13	73

17. 投資—按公平價值列賬之金融資產

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
上市股份(按市值)		
香港	218	—
香港以外地區	20,208	—
	20,426	—

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

18. 附屬公司

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非上市股份(按成本值)	424,433	424,433
附屬公司欠款	365,378	362,797
減值撥備	(45,666)	(295,666)
	744,145	491,564

主要附屬公司一覽載列於附註30。

19. 股本

	每股面值 港幣0.10元 之股份數目	港幣千元
法定		
於二零零六年三月三十一日及二零零五年三月三十一日	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足		
於二零零六年三月三十一日及二零零五年三月三十一日	769,359,104	76,935

20. 儲備

本集團

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
股本溢價	307,687	307,687
股本儲備及可分派盈餘	41,242	52,783
兌匯儲備	6,781	9,562
投資重估儲備	164,030	—
留存盈餘	318,379	188,860
	838,119	558,892

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

20. 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
於二零零四年三月三十一日	304,729	403,929	(261,175)	—	447,483
購回股份	(3)	—	—	—	(3)
發行代息股份	2,961	—	—	—	2,961
本年度溢利	—	—	7,181	—	7,181
已付截至二零零四年 三月三十一日止年度 之末期股息	—	(7,490)	—	—	(7,490)
已付截至二零零五年 三月三十一日止年度 之中期股息	—	(3,847)	—	—	(3,847)
於二零零五年三月三十一日	307,687	392,592	(253,994)	—	446,285
於二零零五年三月三十一日	307,687	392,592	(253,994)	—	446,285
本年度溢利	—	—	252,845	—	252,845
已付截至二零零五年 三月三十一日止年度 之末期股息	—	(7,694)	—	—	(7,694)
已付截至二零零六年 三月三十一日止年度 之中期股息	—	(3,847)	—	—	(3,847)
可供出售投資重估	—	—	—	6,250	6,250
於二零零六年三月三十一日	307,687	381,051	(1,149)	6,250	693,839

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379,902,000元（二零零五年：港幣138,598,000元）。

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

21. 有抵押銀行貸款

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
本集團		
流動		
按要求償還	87,921	143,700
	87,921	143,700
非流動		
於超過一年但不超過兩年內償還	83,200	21,450
於超過兩年但不超過五年內償還	17,000	—
	100,200	21,450
本公司		
流動		
按要求償還	54,121	59,000

所有銀行貸款均以港幣計值(二零零五年：7.6%銀行貸款以美元計值)。於結算日之實際利率為5.1%(二零零五年：2.5%)。銀行貸款之賬面值與其根據現行市場利率之公平價值相若。

財務報表附註

截至二零零六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：

	投資物業及 其他物業重估 港幣千元	加速 稅項折舊 港幣千元	未分配溢利 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零五年				
三月三十一日，經重列	29,401	1,523	850	31,774
(計入)／扣除自收益賬	11,019	484	—	11,503
— 附屬公司				
— 撥回出售聯營公司 之未分配溢利	—	—	(850)	(850)
於二零零六年三月三十一日	40,420	2,007	—	42,427
於二零零四年三月三十一日，				
以往呈報	—	1,568	986	2,554
前期調整				
投資物業公平價值變動 所產生之遞延稅項	24,346	—	—	24,346
於二零零四年三月三十一日，經重列	24,346	1,568	986	26,900
前期調整				
投資物業公平價值變動 所產生之遞延稅項	5,055	—	—	5,055
計入收益賬				
— 附屬公司	—	(45)	—	(45)
— 上市聯營公司	—	—	(60)	(60)
— 非上市聯營公司	—	—	(76)	(76)
於二零零五年三月三十一日，經重列	29,401	1,523	850	31,774

本集團可用作抵銷未來應課稅溢利之稅項虧損為港幣32,300,000元(二零零五年：港幣38,700,000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。

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

23. 應付賬款及應計費用

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
應付賬款及應計費用包括下列各項：		
貿易應付賬款	—	41
長期服務金撥備	1,594	1,769
應計費用及其他應付款項	10,721	13,776
	12,315	15,586

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
賬齡分析		
0—30日	—	—
31—60日	—	—
61—90日	—	—
超過90日	—	41
	—	41

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

24. 或然負債與承擔

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
擔保				
— 予附屬公司	—	—	188,120	142,070
— 予一間聯營公司	—	30	—	—
— 公用事業按金	486	224	—	—
承擔				
— 買入外幣 (10,000,000美元)	—	78,488	—	78,488
— 沽售港元	—	78,488	—	78,488
— 購入投資物業	—	93,509	—	—
— 進一步投資	—	682	—	—
— 未來最低租約總額				
— 不超過一年	5,493	1,423	—	—
— 超過一年但不超過五年	2,919	240	—	—

25. 經營租約應收款項

於結算日，本集團根據不可註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：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
不超過一年	20,071	16,879
超過一年但不超過五年	11,003	18,288
	31,074	35,167

26. 資產抵押

於結算日，賬面值分別約為港幣373,000,000元、港幣160,000,000元及港幣23,000,000元(二零零五年：港幣216,000,000元、港幣109,000,000元及港幣41,000,000元)之本集團物業、投資及銀行結餘已作抵押，以擔保取得銀行及其他貸款達港幣319,000,000元(二零零五年：港幣198,000,000元)。至上述日期止，已動用港幣188,000,000元(二零零五年：港幣165,000,000元)。

27. 購股權計劃

於二零零六年三月三十一日，本公司擁有可認購合共50,052,962股(二零零五年：50,052,962股)本公司股份之尚未行使購股權。尚未行使購股權之概要如下：

行使價	授出日期	行使期間	購股權數目 於二零零六年 三月三十一日 及二零零五年 三月三十一日
授予執行董事			
港幣1.8897元	一九九六年 十月二十四日	一九九六年十月二十四日至 二零零六年十月二十三日	22,200,039
港幣1.5405元	一九九七年三月六日	一九九七年三月六日至 二零零七年三月五日	26,149,309
			48,349,348
授予員工			
港幣0.6359元	二零零一年八月三十日	二零零一年八月三十日至 二零零六年八月二十九日	1,703,614
			50,052,962

年內概無行使購股權。

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

28. 關連人士交易

- (a) 本集團認購由本公司兩名董事控制實體發行之代價為1美元之優先股。
- (b) 本集團按市況向本公司兩名董事控制之實體租用辦公室。截至二零零六年三月三十一日止財政年度之總租金為港幣171,000元。

由於交易少於聯交所上市規則所容許之有關最高金額，上述(a)及(b)項交易獲豁免呈報、公佈及取得股東批准。

29. 結算日後事項

- (a) 於二零零六年五月，本集團以港幣82,000,000元收購一家於香港註冊成立之公司。被收購公司為一家控股公司，擁有香港灣仔天樂廣場1、2、22、25、27、29、31及35樓全層。收購事項詳情載於二零零六年五月十五日致股東之通函中。
- (b) 於二零零六年六月，本集團訂立一項臨時買賣協議以出售香港灣仔天樂廣場1樓及2樓全層，作價港幣33,000,000元。出售事項詳情載於二零零六年六月二十六日致股東之通函中。

30. 主要附屬公司一覽

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
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	60
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

30. 主要附屬公司一覽 (續)

公司名稱	主要業務	註冊 成立國家	已發行股數	面值	所持股權 百分比
Gamolon Investments Limited	房地產	香港	100	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
Grand Prospect Enterprises Limited	投資	香港	1,000	港幣1元	100
Green Harmony Global Co., Ltd	投資	英屬處女群島	1	1美元	100
Long Growth Investments Limited	房地產	英屬處女群島	1	1美元	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	香港	1	1美元	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 iConcepts Limited	電腦顧問 服務	香港	36,363,636	港幣1元	55
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

財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

31. 財務風險

本集團之業務面臨各種財務風險：市場風險、信貸風險、流動性風險及利率風險。

(a) 市場風險

(i) 貨幣風險

於二零零六年三月三十一日，本集團之投資分類為金融資產，包括港幣20,208,000元之海外上市證券，其價值將因外幣匯率變動而出現波動。

(ii) 價格風險

於二零零六年三月三十一日，由於市場價格變動，本集團下列投資出現波動，不論該等變動是由於對個別證券或其發行人而言之特別因素或影響所有在市場上買賣之金融工具之因素。

	港幣千元
可供銷售投資	170,264
金融資產	20,426

(b) 信貸風險

本集團並無高度集中之信貸風險。現金交易僅限於信貸良好之財務機構。

(c) 流動性風險

本集團透過維持一定信貸良好財務機構之可動用信貸額以靈活取得資金。

(d) 利率風險

本集團並無任何重大之計息資產。本集團之利率風險來自銀行借貸。按不同利率授出之借貸令本集團面對利率風險。

32. 批准財務報表

刊於第22頁至第60頁之財務報表已於二零零六年七月十一日經董事會批准。

集團物業一覽表

截至二零零六年三月三十一日止年度

以下為本集團於二零零六年三月三十一日持作投資之物業：

物業地點／地段	物業類型	批租期	本集團之 實質權益	總建築面積
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. 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
4. 香港電器道233號城市花園 第1、2及3座商場地庫 全層、地下1、2號舖及 1樓1號、47號、59號及87號舖	商業	長期	100%	63,840 平方呎
5. 香港灣仔灣道23號 鷹君大廈18樓 1808-11室	商業	長期	100%	6,630 平方呎
6. 中國上海市肇嘉濱路 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

截至二零零六年三月三十一日止年度

	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 經重列	二零零六年 港幣千元
業績					
營業額	49,256	42,264	35,518	32,048	45,853
股東應佔溢利／(虧損)	(53,538)	2,598	21,866	103,653	129,519
股息	—	—	—	11,541	11,541
每股盈利／(虧損) (港幣仙)	(7.11)	0.35	2.92	13.67	16.83
資產負債表					
總資產	608,156	637,741	630,011	850,482	1,175,357
總負債	(69,793)	(104,562)	(69,294)	(213,174)	(243,894)
	538,363	533,179	560,717	637,308	931,463
股本及儲備					
股本	74,948	74,898	74,898	76,935	76,935
儲備	460,898	457,040	483,685	558,892	838,119
股東資金	535,846	531,938	558,583	635,827	915,054
少數股東權益	2,517	1,241	2,134	1,481	16,409
	538,363	533,179	560,717	637,308	931,463
	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙
每股資產淨值	71.2	71.3	74.6	83.8	118.9



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

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