



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

Stock Code 股份代號 : 00224

Annual Report 2006/2007 年報

目錄

公司資料	2
董事總經理報告	3-6
董事會報告	7-12
董事履歷	13-14
企業管治報告	15-19
獨立核數師報告	20-21
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	27-28
財務報表附註	29-58
集團物業一覽表	59
五年財務概要	60

公司資料

董事會

執行董事

吳汪靜宜，主席
吳繼煒，副主席
吳繼泰，董事總經理
徐季英

獨立非執行董事

張惠彬博士，太平紳士
葉天賜
陳智文

審核委員會

張惠彬博士，太平紳士，主席
葉天賜
陳智文

薪酬委員會

葉天賜，主席
張惠彬博士，太平紳士
陳智文
吳繼泰

公司秘書

徐季英

往來銀行

泰國盤谷銀行有限公司
集友銀行有限公司
花旗銀行
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

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

董事總經理報告

業務回顧

於截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團總營業額（包括應佔聯營公司部份）為港幣132,300,000元，而二零零六年度則為港幣142,100,000元。營業額減少6.9%乃主要由於本集團於前一財政年度結束時出售於Siam Food Products Public Company Limited（「Siam Food」）的權益，故本集團不再將Siam Food的營業額按聯營公司方式入賬。然而，Siam Food的營業額減少，亦由於本集團於亞洲金融集團（控股）有限公司（「亞洲金融」）的權益獲分派港幣51,400,000元特別股息而部分抵消。

於截至二零零七年三月三十一日止十二個月，本集團的淨溢利為港幣190,200,000元，較二零零六年同期增長46.4%。溢利大幅增長主要由於上述提及之亞洲金融特別股息分派、投資物業公平值持續增加，以及本集團業務（如Aisawan Resort & Spa）強勁增長。

物業投資

位於九龍觀塘的建生大廈所貢獻的租金收益達港幣18,600,000元（二零零六年：港幣19,300,000元），並於期末保持高出租率94%。此外，該物業重估公平值增加亦帶來港幣26,000,000元之貢獻（二零零六年：港幣54,000,000元）。



灣仔天樂廣場

於二零零六年五月，本集團收購一間公司，該公司擁有位於香港灣仔天樂廣場總樓面面積合共29,540平方呎的分層單位。其後，本集團以港幣33,800,000元的代價出售2個總樓面面積為8,560平方呎的空置單位及2個車位。收購連同出售錄得收益港幣10,600,000元（包括負商譽）。自本集團接管該物業以來，單位的平均租金已增加79%至每平方呎港幣14.3元。

本集團擁有總面積63,840平方呎的北角城市花園中心商場。期內來自該資產的收益為港幣5,800,000元。

本集團與Morgan Stanley Real Estate Funds及PamFleet Investments Limited成立一間合營公司，該合營公司擁有位於銅鑼灣怡和街68號面積217,625平方呎的物業及位於九龍城面積達640,000平方呎的KCP九龍城廣場。KCP九龍城廣場已於二零零六年十一月完成翻新，上述兩項物業的出租情況理想。



芭堤雅Aisawan Resort & Spa前景

董事總經理報告

誠如先前報告提及，本集團與Morgan Stanley Real Estate Funds及Wachovia Development Corporation成立了一間合營公司，在澳門收購一幢22層高、面積約為437,000平方呎的商業樓宇。該樓宇的翻新工程已於二零零六年第二季如期完成。美國保險公司美國友邦保險有限公司為該樓宇之主要租戶，而該樓宇已改名為澳門友邦廣場。作為一間聯營公司，此項目於期內為本集團貢獻港幣16,600,000元，該貢獻主要由於物業估值增加至港幣956,000,000元，較其收購成本有約59%升幅。



九龍城KCP九龍城廣場新外觀

作為一間聯營公司，上海嘉華中心向本集團貢獻溢利港幣60,900,000元，其中港幣72,000,000元來自物業價值的公平值增加。該物業表現亦相當理想，達至全面出租水平。

本集團為Gateway China Fund I（「該基金」）的策略性夥伴。該基金為一個總值198,900,000美元的地產基金，主要投資中國、香港及澳門的房地產項目。另外，本集團亦透過其擁有50%權益的聯營公司答允向該基金投資5,000,000美元，約佔該基金的資本2.5%。於本呈報期內，該基金已投資其資本約84%。



澳門友邦廣場天台餐廳



澳門友邦廣場辦公室電梯大堂



澳門友邦廣場前景

董事總經理報告

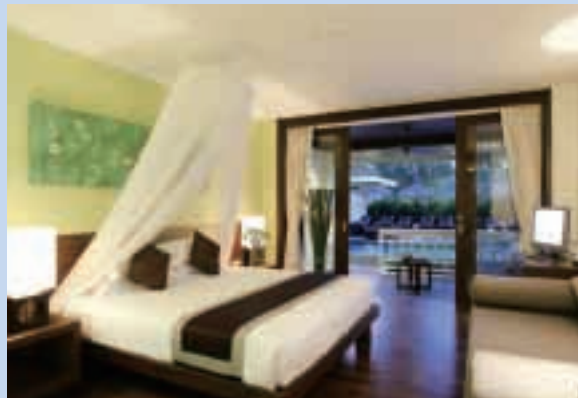
於本呈報期內，本集團已收購Japan Opportunities Fund Limited（「JOF」）的8.8%，代價為2,600,000美元。JOF於二零零二年成立，投資於日本主要城市的住宅樓宇組合。於二零零六年十二月三十一日，該組合包括位於札幌及福岡的23項租賃物業，據獨立估值師對該等物業作出的估值合共為7,600,000,000日圓。

酒店業投資

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，位於泰國芭堤雅的Aisawan Resort & Spa錄得收益300,900,000泰銖，而二零零五年度為251,800,000泰銖。同期經營毛利為164,900,000泰銖（二零零五年：128,600,000泰銖）。儘管於二零零六年五月至九月期間，Aisawan Resort & Spa因進行大規模翻新所有園林客房（佔所有房間約25%）及興建三個新游泳池而關閉園林別墅部分，但Aisawan Resort & Spa仍錄得上述收益和經營毛利。裝修後的園林客房於二零零六年十月底命名為「Pool Lanai」重新開業。於二零零七年一月至三月之旺季期間，渡假村全面營運，收益增長26%及經營毛利按年增長36%至94,200,000泰銖。透過一間聯營公司，Aisawan Resort & Spa於本呈報期間向本集團貢獻港幣13,900,000元（二零零六年：港幣10,900,000元）。



芭堤雅Aisawan Resort & Spa「Pool Lanai」外景



芭堤雅Aisawan Resort & Spa「Pool Lanai」客房

本集團的聯營公司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於截至二零零六年十二月三十一日止十二個月錄得收益3,220,000,000泰銖（二零零五年：2,830,000,000泰銖）及淨溢利221,200,000泰銖（二零零五年：245,100,000泰銖）。收益增加主要由於業務有正增長及該公司大部分酒店裝修計劃已完成（馬尼拉的物業除外），至於淨溢利減少乃由於二零零六年貸款利息及所得稅較高所致。

董事總經理報告

其他投資

於二零零六年十月，本集團因持有亞洲金融之4.1%股權而獲該公司派發特別股息港幣51,400,000元。該特別股息乃因亞洲金融於二零零六年五月出售其全資附屬公司亞洲商業銀行而派發。

前景

Aisawan Resort & Spa於二零零七年第一季的表現強勁，收益按年增加26%及經營毛利增加36%。然而，毗鄰於渡假村之Northpoint多層單位項目工程於二零零七年四月展開，該項目難免會對渡假村顧客造成重大滋擾。此外，泰銖的強勢（期內兌美元升值16.7%）及於二零零六年九月軍事政變後泰國政治形勢的不穩定，已導致泰國渡假村業務自三月旅遊業旺季結束後放緩。因此，本集團相信渡假村在年內餘下時間的增長速度將會減慢。另一方面，管理層繼續對泰國酒店業保持樂觀態度，並相信該等負面宏觀因素可提供投資於該行業的良機。

本集團將於來年繼續物色區內具吸引力的房地產及酒店投資項目。

流動資金及財務資源

於二零零七年三月三十一日，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12.7%（二零零六年三月三十一日：20.6%），淨債項（扣除現金及現金等值物後）權益比率為11.4%（二零零六年三月三十一日：17.8%）。

僱員

於二零零七年三月三十一日，控股公司的受薪僱員人數為19人（二零零六年：18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。

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，二零零七年七月十一日

董事會報告

董事會欣然呈報本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零七年三月三十一日止年度之董事會報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股，而本公司之主要附屬公司及聯營公司之業務載於財務報表附註12及29。本集團按主要業務劃分之營業額及對業績貢獻之分析載於財務報表附註2。

業績及股息

本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之業績載於第22頁之綜合收益賬。

中期股息每股股份港幣0.50仙，合共港幣3,847,000元已於二零零七年二月十三日支付。

董事建議就截至二零零七年三月三十一日止年度派發每股股份港幣1.50仙之末期股息（二零零六年：港幣1.20仙）。末期股息將於二零零七年十月九日支付予於二零零七年九月七日已登記為股東之人士。本公司將由二零零七年九月四日至二零零七年九月七日（首尾兩日包括在內）止期間暫停辦理股份過戶登記手續。末期股息須待於應屆股東週年大會上通過普通決議案批准後方可作實。

為符合獲發末期股息資格，所有過戶文件連同有關股票須於二零零七年九月三日星期一下午四時三十分之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，地址為香港皇后大道東183號合和中心46樓。

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18及19。

本集團財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產與負債概要載於第60頁。

固定資產

固定資產之變動詳情載於財務報表附註11。

董事會報告

主要附屬公司

有關主要附屬公司於二零零七年三月三十一日之詳情載於財務報表附註29。

貸款及借款

貸款及借款之詳情載於財務報表附註20。

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29%，其中最大之貿易客戶佔7%。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36%，而最大貨品及服務供應商則佔15%。

捐款

年內，本集團之慈善捐款為港幣55,000元（二零零六年：港幣10,000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

吳繼煒

吳繼泰

徐季英

獨立非執行董事

張惠彬博士，太平紳士

葉天賜

陳智文

（於二零零七年四月一日獲委任）

陳智思

（於二零零七年四月一日辭任）

根據公司細則第82及83條規定，吳汪靜宜女士及張惠彬博士，太平紳士將按序告退，惟合資格並願於應屆股東週年大會上膺選連任。

根據公司細則第77條規定，陳智文先生自二零零七年四月一日起獲委任為本公司獨立非執行董事，將出任獨立非執行董事直至應屆股東週年大會止，惟合資格並願膺選連任。

概無擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事與本公司或其任何附屬公司訂立僱主不能於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

董事會報告

董事權益披露

於二零零七年三月三十一日，下列本公司之董事擁有或被視作擁有(a)須根據《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第XV部第7及第8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)；或(b)根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於存置之登記冊內；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 Top Elite Company Limited 全部已發行股本，而 Top Elite Company Limited 實益擁有 8,453,375 股股份之權益。

3 吳汪靜宜女士為唯一受益人之家族信託，持有合共 123,148,701 股股份。

4 吳繼泰先生為受益人之家族信託，持有合共 27,537,243 股股份。

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
吳繼煒	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

董事會報告

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，於二零零七年三月三十一日，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

於二零零七年三月三十一日，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，於二零零七年三月三十一日，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。

購股權計劃

本公司購股權計劃（「計劃」）有效至二零零七年三月五日止。於二零零七年三月三十一日，本公司並無可認購本公司股份之尚未行使之購股權。

除計劃外，本公司或其附屬公司概無訂立任何其他安排，使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事服務合約

概無董事與本集團任何成員公司訂立不可於一年內不作出賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

董事於合約之權益

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。

管理合約

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。

董事會報告

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15至19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。

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

民信會計師事務所於二零零六年首次獲委任，以填補尚德會計師行辭任之空缺。

截至二零零七年三月三十一日止年度之財務報表已經民信會計師事務所審核，民信會計師事務所將辭任及合資格膺選連任。重新委任民信會計師事務所為本公司會計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，二零零七年七月十一日

董事履歷

執行董事

吳汪靜宜女士 (主席)

六十一歲。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)

三十八歲。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，一間於聯交所主板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)

三十六歲。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 I and II、Home Inns & Hotel Management Inc.及港泰商會之董事。彼一直為Siam Food Products Public Company Limited之董事至二零零六年，亦曾出任華光航業有限公司董事及副主席之職直至該公司於二零零零年七月進行私有化。吳先生於二零零五年七月聯合創立基匯資本，一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)

六十三歲。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。

董事履歷

獨立非執行董事

張惠彬博士，太平紳士

七十歲。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。彼亦為多間於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。彼現為香港董事學會之理事成員。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。

陳智文先生

五十三歲。二零零七年四月一日獲委任加入董事會。彼於美國接受教育，於Rutgers University獲得工商管理學士學位，及於St. John's University獲頒工商管理碩士學位。陳先生現於亞洲金融集團（控股）有限公司，一間於聯交所主板上市公司出任執行董事。彼亦為銀聯信託有限公司董事、香港人壽保險有限公司董事、中華總商會及香港潮州商會董事會成員。陳先生現任香泰貿易有限公司主席及中華企業家協會副會長。陳先生乃東華三院顧問局投票委員、港泰商會創會會員、香港外展訓練學校信託基金會委員及香港賽馬會音樂及舞蹈信託基金受託人。陳先生亦獲委任為中國人民政治協商會議深圳市政協之香港委員、香港理工大學工商管理研究院之榮譽顧問及香港棒球總會之名譽顧問。

葉天賜先生

四十四歲。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（「企業管治常規守則」）所載之管治原則。

截至二零零七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，惟下列偏離者除外：

非執行董事於二零零六年四月一日至二零零六年十二月十二日期間並無特定委任年期（企業管治常規守則第A.4.1條）。為全面遵守企業管治常規守則，自二零零六年十二月十三日起，各獨立非執行董事獲特定委任年期，但須根據本公司之公司細則（「公司細則」）條文於本公司股東週年大會上輪席退任及膺選連任。

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二零零七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。

企業管治報告

董事會現時由七位董事組成，包括四位執行董事及三位獨立非執行董事。董事之簡歷詳情及彼等之關係載於第13至14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，各董事之出席記錄載列如下：

董事	出席董事會 會議次數	出席率
執行董事		
吳汪靜宜 (主席)	4/4	100%
吳繼煒 (副主席)	4/4	100%
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	4/4	100%
陳智思*	2/2	100%
葉天賜	4/4	100%
陳智文*	2/2	100%

* 自二零零七年四月一日起，陳智思先生辭任獨立非執行董事而陳智文先生獲委任為獨立非執行董事。

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。

企業管治報告

非執行董事

獨立非執行董事自二零零六年十二月十三日起獲特定委任年期，並須根據公司細則條文於本公司股東週年大會上輪席告退及膺選連任。

委任及重選董事

本公司並無成立提名委員會。董事會全體負責確保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。於確認及評估一名候選董事是否適合擔任本公司董事時，董事會將考慮其專業知識、經驗、技能以及個人操守、誠信及可奉獻之時間。所有獲董事會委任之董事均須經股東於應屆股東週年大會上選舉。

於回顧年度，董事會接納及批准陳智思先生之辭任。根據評估準則審閱後，董事會提名及以書面決議案方式委任陳智文先生為獨立非執行董事，固定任期為三年，並須根據公司細則輪席退任。

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，包括葉天賜先生（主席）、張惠彬博士，太平紳士、陳智文先生及一位執行董事吳繼泰先生組成。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。根據其職權範圍，薪酬委員會負責就有關本集團薪酬政策提出意見，制定及檢討所有董事及高級行政人員之薪酬組合。

年內共舉行兩次薪酬委員會會議，各董事之出席記錄載列如下：

董事	出席薪酬委員會 會議次數	出席率
獨立非執行董事		
葉天賜（主席）	2/2	100%
張惠彬博士，太平紳士	1/2	50%
陳智思*	2/2	100%
陳智文*	不適用	不適用
執行董事		
吳繼泰	2/2	100%

* 自二零零七年四月一日起，陳智思先生辭任薪酬委員會成員而陳智文先生獲委任為薪酬委員會成員。

企業管治報告

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級管理層二零零六年度之花紅。

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）、陳智文先生及葉天賜先生。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。根據其職權範圍，審核委員會負責審閱本公司財務監控、內部監控系統、年報及賬目及半年中期報告。如彼等認為有需要，審核委員會可要求召開會議。

年內共舉行兩次審核委員會會議，各董事之出席記錄載列如下：

董事	出席審核委員會 會議次數	出席率
獨立非執行董事		
張惠彬博士，太平紳士（主席）	2/2	100%
陳智思*	1/1	100%
葉天賜	2/2	100%
陳智文*	1/1	100%

* 自二零零七年四月一日起，陳智思先生辭任審核委員會成員而陳智文先生獲委任為審核委員會成員。

審核委員會於年內所進行之工作概列如下：

- (1) 審閱截至二零零七年三月三十一日止年度及截至二零零六年九月三十日止六個月之財務報告。
- (2) 與管理層及外聘核數師檢討及討論本公司內部監控系統。

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352,000元
非審核服務	港幣30,000元
	港幣382,000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。獨立核數師報告之責任載於第20至21頁獨立核數師報告內。

內部監控

董事會負責維持穩健及有效之內部監控系統，以確保股東之投資及本公司資產得到妥善保障。內部監控系統乃設計以管理未能達成企業目標之風險，並只可就重大錯誤陳述、損失或欺詐行為作出合理而非絕對之保證。

根據風險評估方法，管理層及外聘核數師確定及監控有關經營及活動之多種風險，並與審核委員會檢討及討論內部監控系統於年內是否有效及符合規定。經審核委員會檢討後，董事會滿意本集團於報告期內之內部監控系統，並認為本集團之內部監控系統已有效實行。如需要，本公司將不時進一步加強本公司之內部監控系統。

與投資者溝通

本公司股東週年大會提供寶貴平台讓董事會直接與股東溝通。有關股東週年大會之通函於股東週年大會舉行前最少二十一天寄發予所有股東，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。

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、公告及通函。投資者及股東亦可到本公司網頁（www.pioneerglobalgroup.com及www.irasia.com/listco/hk/pioneer/index.htm）瀏覽以獲取企業及財務資料之副本。

獨立核數師報告

致建生國際集團有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)
之獨立核數師報告

本會計師行(以下簡稱「本行」)已審核載於第22至58頁建生國際集團有限公司之綜合財務報表,其中包括於二零零七年三月三十一日之綜合資產負債表及公司資產負債表、本年度之綜合收益賬、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及重要會計政策概要及其他說明附註。

董事對財務報表之責任

貴公司董事須遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及按照香港公司條例之披露規定編製及真實而公平地呈列本財務報表。此責任包括設定、實施及貫徹與編製及真實而公平地列報財務報表相關之內部控制,以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述;選擇及應用適當之會計政策;及按情況作出合理之會計估計。

核數師之責任

本行之責任是根據本行之審核對本財務報表表達意見。根據百慕達一九八一年公司法第90條,本報告僅向全體股東作出,而不得作其他用途。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。

本行已按照香港會計師公會所頒佈之核數準則進行審核工作。該等準則要求本行遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定本財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及進行若干程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存在重大錯誤陳述之風險。於評估該等風險時,核數師會考慮與有關實體編製及真實而公平地呈列財務報表相關之內部監控,以設定適當之審核程序,但並非旨在就有關實體之內部監控之有效性發表意見。審核亦包括評估董事所採用之會計政策之合適性及所作出之會計估計之合理性,以及就財務報表之整體呈列方式作出評估。

本行相信,本行已獲得充足及適當之審核憑證,可為本行之審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

本行認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零七年三月三十一日之業務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

民信會計師事務所

執業會計師

香港，二零零七年七月十一日

綜合收益賬

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
營業額			
本公司及附屬公司		96,112	45,853
應佔上市聯營公司部份		—	63,656
應佔非上市聯營公司部份		36,210	32,641
		132,322	142,150
本公司及附屬公司營業額	3	96,112	45,853
物業經營開支		(11,498)	(11,180)
僱員成本		(9,486)	(12,308)
折舊及攤銷		(3,365)	(1,933)
其他開支		(3,645)	(5,553)
		(27,994)	(30,974)
經營溢利		68,118	14,879
應佔聯營公司之溢利			
上市		—	1,330
非上市		92,464	69,570
投資物業公平價值之變動	11	28,350	62,318
其他收益及虧損	5	15,205	3,519
財務費用		(8,406)	(8,774)
除稅前溢利	4	195,731	142,842
稅項			
本期	6	(1,143)	(1,419)
遞延	6	(4,424)	(11,505)
年內溢利		190,164	129,918
應佔溢利：			
少數股東權益		703	399
本公司股東		189,461	129,519
		190,164	129,918
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	9	24.63	16.83

綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業	11	489,600	393,300
非上市聯營公司	12	481,815	356,273
可供銷售投資	13	358,853	274,777
物業、機器及設備	11	22,509	23,612
租賃土地	11	11,121	11,358
其他資產		1,447	1,458
		1,365,345	1,060,778
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	14	8,312	68,594
按公平價值列賬之金融資產	15	5,392	20,426
現金及銀行結存	17	15,568	25,559
		29,272	114,579
總資產		1,394,617	1,175,357
權益			
股本			
股本	18	76,935	76,935
儲備	19	1,087,513	838,119
股東資金			
少數股東權益		1,164,448	915,054
		15,332	16,409
權益總額		1,179,780	931,463
負債			
非流動負債			
有抵押銀行貸款	20	39,100	100,200
遞延稅項負債	21	52,502	42,427
		91,602	142,627
流動負債			
應付賬款及應計費用	22	13,257	12,315
有抵押銀行貸款	20	109,356	87,921
稅項負債		622	1,031
		123,235	101,267
總負債		214,837	243,894
總權益及負債		1,394,617	1,175,357

資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司	16	968,710	744,145
非上市聯營公司	12	41,556	40,799
可供銷售投資	13	9,096	10,600
		1,019,362	795,544
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款		1,153	6,322
現金及銀行結存	17	13,202	22,967
		14,355	29,289
總資產		1,033,717	824,833
權益			
股本	18	76,935	76,935
儲備	19	926,311	693,839
權益總額		1,003,246	770,774
負債			
流動負債			
應付賬款及應計費用		501	432
有抵押銀行貸款	20	30,756	54,121
稅項退還		(786)	(494)
總負債		30,471	54,059
總權益及負債		1,033,717	824,833

綜合現金流量表

截至二零零七年三月三十一日止年度

附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
經營業務之現金流量		
除稅前溢利	195,731	142,842
應佔非上市聯營公司溢利淨額	(92,464)	(69,570)
應佔上市聯營公司溢利淨額	—	(1,330)
其他收益及虧損	(15,205)	(3,519)
投資物業公平價值增加	(28,350)	(62,318)
折舊及攤銷	3,365	1,933
利息收入	(1,238)	(2,292)
利息開支	8,406	8,774
股息收入		
— 上市	(57,305)	(4,186)
— 非上市	(4,012)	(2,631)
應收賬款、墊款及預付款(增加)/減少	(2,780)	24,735
應付賬款及應計費用增加/(減少)	1,410	(3,407)
經營業務所得現金	7,558	29,031
已付香港利得稅	(331)	(909)
退回香港利得稅	298	5
已付海外利得稅	(1,519)	(148)
經營業務所得現金淨額	6,006	27,979
投資業務之現金流量		
已收利息	1,337	2,268
已收股息	62,503	6,457
投資物業：		
購入投資物業	—	(81,809)
出售投資物業所得款項	33,564	1,617
聯營公司：		
非上市聯營公司墊款	(11,703)	(62,344)
非上市聯營公司之分派	24,741	108,298
出售上市聯營公司所得款項	57,132	—
可供銷售投資：		
購入可供銷售投資	(51,472)	(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	14,988	1,448
物業、機器及設備：		
購入物業、機器及設備	(2,269)	(23,158)
出售物業、機器及設備所得款項	190	33
按公平價值計算之金融資產：		
購入金融資產	(49)	(59)
出售金融資產所得款項	4,592	3,405
購入附屬公司	(85,270)	—
於附屬公司之額外投資	(401)	—
撤銷於附屬公司之投資	(1,381)	—
租賃土地之預付租賃付款	—	(11,831)
購入其他資產	—	(743)

23

綜合現金流量表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
投資業務所得／(所用)現金淨額		46,502	(50,925)
融資業務之現金流量			
已付利息		(8,412)	(8,838)
分派予少數股東		(696)	(504)
已付股東股息		(13,079)	(11,541)
籌集銀行貸款		—	22,971
償還銀行貸款		(39,665)	—
融資業務(所用)／所得現金淨額		(61,852)	2,088
現金及現金等值物之減少淨額		(9,344)	(20,858)
年初之現金及現金等值物		25,559	46,258
匯率轉變之影響		(647)	159
年終之現金及現金等值物		15,568	25,559
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	15,568	25,559

綜合權益變動表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益								
	股本		資本儲備及可		投資			少數	
	股本	股本溢價	分派盈餘	匯兌儲備	重估儲備	留存盈餘	合計	股東權益	總權益
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
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

綜合權益變動表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益								
	資本		投資				少數		總權益
	股本	股本溢價	儲備及可 分派盈餘	匯兌儲備	重估儲備	留存盈餘	合計	股東權益	
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零零六年四月一日	76,935	307,687	41,242	6,781	164,030	318,379	915,054	16,409	931,463
可供銷售投資之									
公平價值變動									
— 附屬公司	—	—	—	—	26,191	—	26,191	—	26,191
— 少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	1,409	1,409
— 聯營公司	—	—	—	—	37,437	—	37,437	—	37,437
於附屬公司之額外投資	—	—	—	—	—	—	—	(2,147)	(2,147)
撤銷於附屬公司之									
少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	(346)	(346)
兌換以下公司折算									
— 附屬公司	—	—	—	704	—	—	704	—	704
— 聯營公司	—	—	—	8,680	—	—	8,680	—	8,680
直接於權益確認之淨收益	—	—	—	9,384	63,628	—	73,012	(1,084)	71,928
權益持有人應佔溢利	—	—	—	—	—	189,461	189,461	703	190,164
年內已確認之總收支	—	—	—	9,384	63,628	189,461	262,473	(381)	262,092
分派予少數股東	—	—	—	—	—	—	—	(696)	(696)
已付二零零六年末期股息	—	—	—	—	—	(9,232)	(9,232)	—	(9,232)
已付二零零七年年中期股息	—	—	—	—	—	(3,847)	(3,847)	—	(3,847)
於二零零七年三月三十一日	76,935	307,687	41,242	16,165	227,658	494,761	1,164,448	15,332	1,179,780

財務報表附註

截至二零零七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。本集團之主要業務載述於附註2。

(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,本集團已採納於二零零六年一月一日或以後開始之會計期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋(下文統稱「新香港財務報告準則」)。然而,採納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下列新香港財務報告準則:

自二零零七年一月一日生效

— 香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露
— 香港財務報告準則第7號	金融工具:披露
— 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
— 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	重新評估內置衍生工具
— 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第10號	中期財務報表及減值
— 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團與 庫存股份交易

自二零零九年一月一日起生效

— 香港財務報告準則第8號	經營分類
---------------	------

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(c) 財務報表編製基準

截至二零零七年三月三十一日止年度之綜合財務報表乃包括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

截至二零零七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

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

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)分為兩類:金融資產及可供銷售投資。金融資產為持作買賣之流動資產,按公平價值列賬,公平價值之變動於收益賬中確認。可供銷售投資即指定為可供銷售或不屬於其他類別之金融資產,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

截至二零零七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。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

(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。

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

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。

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

2. 分類資料

業務分類

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
分類營業額						
本公司及附屬公司	33,557	36,744	62,555	9,109	96,112	45,853
分類業績						
未分配企業開支	7,224	7,438	61,147	7,961	68,371	15,399
					(253)	(520)
經營溢利					68,118	14,879
應佔聯營公司之溢利						
— 上市	—	—	—	1,330	—	1,330
— 非上市	92,464	69,570	—	—	92,464	69,570
投資物業公平值之變動	28,350	62,318	—	—	28,350	62,318
其他收益及虧損	10,279	(6,857)	4,926	10,376	15,205	3,519
財務費用					(8,406)	(8,774)
稅項					(5,567)	(12,924)
少數股東權益					(703)	(399)
股東應佔溢利					189,461	129,519

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

2. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
分類資產及負債						
分類資產	651,295	529,004	261,507	290,080	912,802	819,084
投資於非上市聯營公司	481,815	356,273	—	—	481,815	356,273
綜合資產總值					1,394,617	1,175,357
分類負債	(190,738)	(233,716)	(18,817)	(772)	(209,555)	(234,488)
未分配企業負債					(5,282)	(9,406)
綜合負債總值					(214,837)	(243,894)
其他資料						
資本開支	140,842	130,925	—	—	140,842	130,925
折舊及攤銷	3,365	1,929	—	4	3,365	1,933

地區分類

	按地區分類之營業額		分類資產	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
香港	89,955	41,523	789,393	681,678
海外	6,157	4,330	123,409	137,406
	96,112	45,853	912,802	819,084

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

3. 營業額

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
租金收入	26,966	21,255
物業開支收回	2,636	2,891
管理費收入	3,526	3,126
顧問費收入	—	8,792
股息收入	61,317	6,817
利息收入	1,238	2,292
其他	429	680
	96,112	45,853

4. 除稅前溢利

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 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	8,406	8,464
非上市聯營公司貸款利息	—	310
核數師酬金	352	272
僱員長期服務金支出撥備／(超額撥備)	147	(75)
不可註銷租約項下之租金支出	—	785
兌換虧損	526	175
並已計入：		
投資物業租金收入扣除直接支出	18,202	12,640
上市股息收入	57,305	4,186
非上市股息收入	4,012	2,631
利息收入	1,238	2,292

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

5. 其他收益及虧損

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
出售一間上市聯營公司之收益淨額	—	9,658
出售可供銷售投資之收益淨額	4,718	3,209
出售投資物業及其他固定資產之溢利／(虧損)	1,471	(246)
撤銷收購一間附屬公司之負商譽	8,808	—
金融資產之公平價值增加	691	12
投資及其他資產減值虧損撥備	(483)	(2,810)
聯營公司投資減值虧損撥備	—	(6,850)
收回一間聯營公司撥備	—	546
	15,205	3,519

6. 稅項

(a) 稅項

	二零零七年			二零零六年		
	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	210	4,424	4,634	378	11,505	11,883
— 上年度超額撥備	(421)	—	(421)	(506)	—	(506)
海外						
— 本年度撥備	14	—	14	78	—	78
— 上年度撥備不足	1,340	—	1,340	1,469	—	1,469
	1,143	4,424	5,567	1,419	11,505	12,924

香港利得稅乃根據年內估計香港應課稅溢利按稅率17.5%(二零零六年:17.5%)計算。海外稅項按有關國家的適用稅率撥備。

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

6. 稅項 (續)

(b) 會計溢利與稅項支出對賬

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
除稅前溢利	195,731	142,842
減：應佔聯營公司溢利		
— 上市	—	(1,330)
— 非上市	(92,464)	(69,570)
本公司及其附屬公司應佔之除稅前溢利	103,267	71,942
以適用稅率17.5%(二零零六年：17.5%)計算之稅項	18,072	12,590
不可抵扣稅項之支出	2,796	5,394
無須課稅之收益	(16,278)	(5,320)
未確認本年度稅損抵免	1,669	1,898
動用以往未確認稅損抵免	(271)	(1,245)
年內未確認遞延稅項資產	—	113
往年回撥之撥備	(421)	(506)
稅項支出	5,567	12,924

7. 股東應佔溢利

截至二零零七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246,143,000元(二零零六年：港幣252,845,000元)。

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

8. 股息

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
中期現金股息每股普通股港幣0.50仙 (二零零六年:港幣0.50仙)	3,847	3,847
擬派末期現金股息每股普通股港幣1.50仙 (二零零六年:港幣1.20仙)	11,540	9,232
	15,387	13,079
年內以現金支付之股息如下:		
截至二零零七年三月三十一日止年度之中期股息	3,847	3,847
截至二零零六年三月三十一日止年度之末期股息	9,232	7,694
	13,079	11,541

董事會擬派二零零七年末期現金股息每股普通股港幣1.50仙(二零零六年:港幣1.20仙),惟須待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189,461,000元(二零零六年:港幣129,519,000元)及年內已發行股份數目769,359,104股(二零零六年:769,359,104股)計算。

由於本公司於截至二零零七年及二零零六年三月三十一日止年度均無攤薄潛在普通股,故並無呈列此兩年之每股攤薄盈利。

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

10. 董事及高級管理人員酬金

(a) 董事酬金

	董事袍金 港幣千元	薪金、津貼 及福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	二零零七年 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	200	—	670
吳繼泰	50	2,430	200	12	2,692
徐季英	50	126	20	7	203
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	4,776	480	31	5,727

	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

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

10. 董事及高級管理人員酬金 (續)

(b) 其他高級管理人員酬金

年內，五位最高薪酬僱員包括三位董事（二零零六年：三位董事），其酬金詳情載列於上文。其餘兩位（二零零六年：兩位）最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,719	1,624
花紅	300	590
退休金計劃供款	24	20
	2,043	2,234

屬於董事酬金組別內之最高薪酬僱員人數分列如下：

	二零零七年	二零零六年
港幣元		
0 – 1,000,000	1	1
1,000,001 – 1,500,000	1	1

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

11. 固定資產

(a) 投資物業

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
估值	393,300	227,100
成本值	-	9,537
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
添置	100,000	119,599
出售	(32,050)	(1,591)
重新分類	-	(23,663)
重估	28,350	62,318
於二零零七年三月三十一日(二零零六年三月三十一日)	489,600	393,300

投資物業包括下列各項：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
估值：		
香港租賃物業－長期	220,000	151,000
香港租賃物業－中期	262,300	235,000
在中國大陸有長期租約之物業	7,300	7,300
	489,600	393,300

投資物業於二零零七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之權益為預付經營租賃費及其賬面淨值分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
香港·按下列年期持有：		
超過50年	11,121	11,358

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

11. 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
添置	—	2,270	2,270
出售	—	(788)	(788)
撤銷一間附屬公司	—	(418)	(418)
於二零零七年三月三十一日	11,832	19,736	31,568
累計折舊			
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
本年度支出	473	2,656	3,129
出售	—	(556)	(556)
撤銷一間附屬公司	—	(406)	(406)
於二零零七年三月三十一日	946	8,113	9,059
賬面淨值			
於二零零七年三月三十一日	10,886	11,623	22,509
於二零零六年三月三十一日	11,359	12,253	23,612

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

截至二零零七年三月三十一日止年度

12. 非上市聯營公司

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本集團		
成本值	15,588	14,507
撇除商譽	(3,029)	(3,029)
減值虧損	(18,588)	(18,588)
匯兌儲備	12,526	3,847
應佔收購後溢利	174,069	81,605
應佔投資重估儲備	95,102	57,666
應佔資產淨值	275,668	136,008
聯營公司欠款	211,348	230,908
聯營公司貸款	(5,201)	(10,643)
	481,815	356,273
本公司		
成本值	2,093	516
聯營公司欠款	39,463	40,283
	41,556	40,799

(a) 主要聯營公司

名稱	註冊 成立國家	聯營公司 之投資	本集團實質 持有權益		
			投資	聯營公司	已發行股本
Valuedrive Investments Ltd	英屬 處女群島	澳門友邦廣場	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%	20,000,000泰銖

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

12. 非上市聯營公司 (續)

(a) 主要聯營公司 (續)

名稱	註冊 成立國家	聯營公司 之投資	本集團實質 持有權益		已發行股本
			投資	聯營公司	
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	位於緬甸之三家酒店	14.0%	28.0%	11,101,191美元

Pioneer Hospitality Siam (GBR) Ltd.之已發行股本於截至二零零七年三月三十一日止年度由5,000,000泰銖增加至20,000,000泰銖，期間本公司之股權並無變動。

(b) 有關本集團聯營公司之財務資料摘要載列如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
總資產	1,354,683	1,087,758
總負債	(653,873)	(660,888)
資產淨值	700,810	426,870
收益	76,746	75,333
本年度溢利	184,290	187,621

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

13. 可供銷售投資

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本集團		
上市投資		
在香港	171,546	170,264
香港以外地區	11,076	—
非上市投資		
在香港	80,164	57,060
香港以外地區	96,067	47,453
	358,853	274,777
本公司		
上市投資		
在香港	9,096	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。

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：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
出售投資應收賬款	—	62,588
收購物業之按金	3,689	—
墊款及預付款	4,623	6,006
	8,312	68,594

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

15. 按公平價值列賬之金融資產

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
上市股份(按市值)		
在香港	138	218
香港以外地區	5,254	20,208
	5,392	20,426

16. 附屬公司

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非上市股份(按成本值)	424,433	424,433
附屬公司欠款	589,943	365,378
減值虧損撥備	(45,666)	(45,666)
	968,710	744,145

主要附屬公司一覽表載列於附註29。

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

17. 現金及銀行結餘

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本集團		
銀行結存及現金	2,587	2,611
短期銀行存款	12,981	22,948
	15,568	25,559
本公司		
銀行結存及現金	221	19
短期銀行存款	12,981	22,948
	13,202	22,967

短期銀行存款之實際利率為5.19% (二零零六年: 5.77%)。該等資產之面值與其公平價值相若。

現金及銀行結餘以下列貨幣持有：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本集團		
港幣元	1,996	2,075
美元	13,552	23,419
其他	20	65
	15,568	25,559
本公司		
港幣元	19	49
美元	13,183	22,918
	13,202	22,967

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

18. 股本

	每股面值 港幣0.10元 之股份數目	港幣千元
法定		
於二零零七年三月三十一日及二零零六年三月三十一日	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足		
於二零零七年三月三十一日及二零零六年三月三十一日	769,359,104	76,935

19. 儲備

本集團

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 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
兌匯儲備	16,165	6,781
投資重估儲備	227,658	164,030
留存盈餘	494,761	318,379
	1,087,513	838,119

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

19. 儲備 (續)

本公司

	股本溢價 港幣千元	可分派 盈餘 港幣千元	留存盈餘 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零五年三月三十一日	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)
可供銷售投資重估	—	—	—	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
於二零零六年三月三十一日	307,687	381,051	(1,149)	6,250	693,839
本年度溢利	—	—	246,143	—	246,143
已付截至二零零六年三月 三十一日止年度之末期股息	—	—	(9,232)	—	(9,232)
已付截至二零零七年三月 三十一日止年度之中期股息	—	—	(3,847)	—	(3,847)
於出售可供銷售投資時撥回	—	—	—	(4,350)	(4,350)
可供銷售投資重估	—	—	—	3,758	3,758
於二零零七年三月三十一日	307,687	381,051	231,915	5,658	926,311

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612,966,000元（二零零六年：港幣379,902,000元）。

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

20. 有抵押銀行貸款

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本集團		
流動		
按要求償還	109,356	87,921
非流動		
於超過一年但不超過兩年內償還	22,100	83,200
於超過兩年但不超過五年內償還	17,000	17,000
	39,100	100,200
本公司		
流動		
按要求償還	30,756	54,121

本集團及本公司有港幣19,500,000元以美元計值之銀行貸款(二零零六年:所有銀行貸款均以港幣計值)。於結算日之實際利率為5.1%(二零零六年:5.1%)。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。

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	未分配溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零五年三月三十一日·經重列 (計入)／扣除自收益賬	29,401	1,523	850	31,774
— 附屬公司	11,019	484	—	11,503
— 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
於二零零六年三月三十一日	40,420	2,007	—	42,427
扣除自收益賬	3,838	586	—	4,424
收購一間附屬公司	4,622	679	—	5,301
公平價值調整	350	—	—	350
於二零零七年三月三十一日	49,230	3,272	—	52,502

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

21. 遞延稅項 (續)

本集團可用作抵銷未來應課稅溢利之稅項虧損為港幣46,400,000元(二零零六年:港幣32,300,000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

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
應付賬款及應計費用包括下列各項:		
長期服務金撥備	1,710	1,594
已收租金按金	7,552	5,998
應計費用及其他應付款項	3,995	4,723
	13,257	12,315

23. 收購一間附屬公司

本集團於二零零六年六月二日收購Everbright Financial Products Limited全部普通股。被收購公司為物業投資公司，擁有香港灣仔摩理臣山道9號天樂廣場1、2、22、25、27、29、31及35樓全層及11個車位。被收購公司其後改名為PGG Morrison Holding Limited。

	被收購方 之賬面值 港幣千元	公平價值調整 港幣千元	公平價值 港幣千元
所收購資產淨值			
投資物業	98,000	2,000	100,000
應收賬款、墊款及預付款	708	—	708
應付賬款及應計費用	(708)	—	(708)
遞延稅項負債	(5,301)	(350)	(5,651)
	92,699	1,650	94,349
負商譽			(9,079)
總代價，以現金支付			85,270
因收購產生之現金流出淨額			85,270

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

24. 擔保與承擔

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
就附屬公司動用之 銀行融資給予銀行擔保	—	—	148,450	188,120
承擔				
— 未來最低租約總額				
— 不超過一年	2,050	5,493	—	—
— 超過一年但不超過五年	755	2,919	—	—
— 購入投資物業				
— 不超過一年	1,792	—	—	—
— 超過一年但不超過五年	12,548	—	—	—

25. 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：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
不超過一年	24,704	20,071
超過一年但不超過五年	18,015	11,003
	42,719	31,074

26. 資產抵押

於結算日，賬面值分別約為港幣432,000,000元、港幣162,000,000元及港幣13,000,000元（二零零六年：港幣373,000,000元、港幣160,000,000元及港幣23,000,000元）之本集團物業、可供銷售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311,000,000元（二零零六年：港幣319,000,000元）。截至上述日期止，已動用港幣148,000,000元（二零零六年：港幣188,000,000元）。

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

27. 購股權計劃

於二零零七年三月三十一日，本公司並無可認購本公司股份之尚未行使之購股權。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	
			於二零零七年 三月三十一日	於二零零六年 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	無	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	無	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	無	1,703,614
				50,052,962

年內概無購股權獲行使。

28. 關連人士交易

本集團按市值租金向本公司兩名董事所控制之實體租賃辦公室。截至二零零七年三月三十一日止財政年度之總租金為港幣587,000元。

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

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

29. 主要附屬公司一覽表

公司名稱	主要業務	註冊 成立國家	已發行股數	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	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
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

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

29. 主要附屬公司一覽表 (續)

公司名稱	主要業務	註冊 成立國家	已發行股數	面值	所持股權 百分比
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
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

30. 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

於二零零七年三月三十一日，本集團分類為可供銷售投資及金融資產之投資分別包括港幣86,879,000元及港幣5,254,000元之海外證券，其價值將因外幣匯率變動而出現波動。

(ii) 價格風險

於二零零七年三月三十一日，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	182,622
金融資產	5,392

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

30. 財務風險 (續)

(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。

31. 批准財務報表

刊於第22至58頁之財務報表已於二零零七年七月十一日經董事會批准。

集團物業一覽表

以下為本集團於二零零七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. 香港灣仔港灣道23號 鷹君中心18樓 1808-11室	商業	長期	100%	6,630 平方呎
6. 香港灣仔摩利臣山道9號 天樂廣場22、25、27、29、31及 35樓全層及 3樓第1至9號車位	商業	長期	100%	20,976 平方呎
7. 中華人民共和國 上海市肇嘉濱路 388號華泰大廈19樓 A單位及B單位	住宅	長期	100%	5,248 平方呎

五年財務概要

截至三月三十一日止年度

	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	二零零六年 港幣千元 經重列	二零零七年 港幣千元
業績					
營業額	42,264	35,518	32,048	45,853	96,112
股東應佔溢利	2,598	21,866	103,653	129,519	189,461
股息	—	—	11,541	11,541	13,079
每股盈利 (港幣仙)	0.35	2.92	13.67	16.83	24.63
資產負債表					
總資產	637,741	630,011	850,482	1,175,357	1,394,617
總負債	(104,562)	(69,294)	(213,174)	(243,894)	(214,837)
	533,179	560,717	637,308	931,463	1,179,780
股本及儲備					
股本	74,898	74,898	76,935	76,935	76,935
儲備	457,040	483,685	558,892	838,119	1,087,513
股東資金	531,938	558,583	635,827	915,054	1,164,448
少數股東權益	1,241	2,134	1,481	16,409	15,332
	533,179	560,717	637,308	931,463	1,179,780
	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙
每股資產淨值	71.3	74.6	83.8	118.9	151.4

