

Annual Report 年報
2004 - 2005



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

目錄

公司資料	2
董事總經理報告	3
董事會報告	7
核數師報告	15
綜合損益表	16
綜合資產負債表	17
資產負債表	18
綜合現金流量表	19
綜合股東權益變動表	21
財務報表附註	22
集團物業一覽表	63
五年財務摘要	64

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

核數委員會

張惠彬博士，太平紳士
陳智思
葉天賜

公司秘書

徐季英

往來銀行

亞洲商業銀行
泰國盤谷銀行
花旗銀行
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

尚德會計師行

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1號
會展廣場
辦公大樓30樓01-03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.pioneerglobalgroup.com>
Bloomberg: 224:HK
Reuters: 0224.hk

董事總經理報告

業務回顧

本集團於截至二零零五年三月三十一日止十二個月的總營業額(包括附屬公司及應佔聯營公司部份)為港幣122,300,000元(二零零四年:港幣127,600,000元)。營業額下跌主要由於來自本集團上市聯營公司Siam Food Products Public Company Limited的收益減少所致。此外,本人欣然呈報本集團的純利由二零零四年同期的港幣21,900,000元顯著增加至港幣45,600,000元。純利上升主要由於出售本集團部份投資物業的溢利以及經營開支下降所致。

物業投資



中華人民共和國上海
上海嘉華中心

截至二零零五年三月三十一日止十二個月,本集團直接持有的投資物業帶來租金收入港幣22,400,000元,而二零零四年則為港幣24,300,000元。租金收入下跌乃由於本集團於以往及本呈報期間出售部份投資物業所致。期內的出售溢利為港幣14,000,000元。

位於觀塘的建生大廈繼續表現良好,於期末的出租率達93.9%。

位於上海的Pacific Plaza二期(現稱為上海嘉華中心)的建築工程已按計劃於二零零五年第一季竣工。自其開幕以來,該物業一直吸引到市場的殷切需求。於二零零五年三月底,出租率已達76%。



畫家筆下的九龍九龍城
九龍城廣場新商場



香港銅鑼灣
怡和街68號新大堂

於二零零四年五月,本集團與Morgan Stanley Real Estate Funds及PamFleet Investments Limited組成合營公司,以收購面積217,625平方呎位於銅鑼灣怡和街68號及面積640,000平方呎位於九龍城的九龍城廣場。期內,有關合夥人已落實該等物業的重新定位計劃。

董事總經理報告

本集團與Morgan Stanley Real Estate Funds按照20:80的出資比例共同成立的合營公司Global Gateway的業績表現持續改善。於回顧期間，Global Gateway為本集團貢獻港幣5,900,000元溢利(二零零四年：虧損港幣1,800,000元)。該公司位於荃灣的香港資產的需求一直強勁，促使期內的出租率升至超過90%。新加坡資產的出租率維持在32%的水平。

投資酒店業

誠如最近的中期報告所述，位於泰國芭堤雅，提供382間客房的海灘度假酒店Garden Beach Resort，經過大型翻新工程及加設全面服務的綜合型香薰浴設施後，已於二零零四年十一月改名為Aisawan Resort & Spa，而此項重新定位工程更深受市場歡迎。截至二零零五年三月三十一日止年度，該度假酒店錄得收入177,900,000泰銖及經營毛利83,000,000泰銖。雖然二零零四年十二月爆發的海嘯嚴重打擊泰國南部(及其他印度洋旅遊勝地)的主要海灘度假酒店，部份長線市場於二零零五年第一季取消旅遊東南亞的行程，對Aisawan Resort & Spa的業績表現造成輕微的負面影響，但芭堤雅實際上並無受到此次災禍所影響。直至二零零五年第二季，業務已回復至正常水平。隨著Aisawan Resort & Spa完成翻新工程及新曼谷國際機場計劃於二零零六年啟用，本集團對該度假酒店及作為旅遊勝地的芭堤雅的前景樂觀。



翻新後的客房
泰國芭堤雅Aisawan Resort & Spa



新香薰浴設施
泰國芭堤雅Aisawan Resort & Spa

集團聯營公司Grandsworth Pte. Limited擁有Dusit Thani Public Company Limited(「Dusit Thani」)(泰國酒店業之主要擁有及經營者)的10.3%權益。截至二零零四年十二月止年度，Dusit Thani繼續為旗下多間酒店及渡假酒店進行升格，包括正在旗艦店Dusit Thani Bangkok進行的大型翻新工程。除為其現有資產升格外，本公司亦收購位於清邁的一間現有酒店及土地，並將進行翻新工程及以全新的「D2」品牌重新推出市場。此外，本公司又於蘇梅島(位於泰國灣的受歡迎旅遊勝地)購入新地皮，以用作發展全新的Dusit渡假酒店及別墅項目。截至二零零四年十二月止十二個月，Dusit Thani錄得收益2,580,000,000泰銖(二零零三年：2,250,000,000泰銖)及收入淨額565,800,000泰銖(二零零三年：314,400,000泰銖)。

董事總經理報告

本集團非上市聯營公司Strand Hotels International Limited於緬甸仰光擁有的三間酒店 (the Strand Hotel、Dusit Inya Lake Resort及Thamada Hotel) 於二零零四財政年度表現理想。在二零零四年到訪緬甸旅客上升16%的支持下，物業表現勝於預算，並較二零零三年有明顯改善。儘管緬甸旅遊市場長期受到似乎是永無休止的連串襲擊所困擾，但酒店業於二零零五年第一季的表現繼續與預期一致，則證明二零零五年五月的仰光恐怖襲擊事故並未構成另一次嚴重打擊。

其他投資

截至二零零四年十二月三十一日止年度，集團上市聯營公司Siam Food Products Public Company Limited (「Siam Food」) 錄得收益2,250,000,000泰銖 (二零零三年：2,460,000,000泰銖) 及純利30,580,000泰銖 (二零零三年：205,600,000泰銖)。純利大幅減少乃由於二零零四年該公司的核心菠蘿裝罐業務虧損47,520,000泰銖 (二零零三年：溢利146,920,000泰銖) 所致。本公司錄得經營虧損淨額主要由於水果成本高昂所致。二零零三年年底水災的異常天氣狀況，接著二零零四年則遭受旱災，泰國的菠蘿產量少於預測20%。此外，製造成本因國際商品價格上揚而授挫，因國際商品價格影響罐頭、燃油、鋼鐵及化工成本。整體而言，Siam Food因該公司的工業區業務之實力而於二零零四年達致純利。作為聯營公司，本集團於截至二零零五年三月三十一日止年度錄得虧損港幣300,000元 (二零零四年：溢利港幣7,000,000元)。

流動資金及財務資源

於二零零五年三月三十一日，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，本集團的總負債權益比率為24.8% (二零零四年三月：9.3%)，及淨負債 (扣除現金後及現金等值物後) 權益比率為17.9% (二零零四年三月：5.9%)。

展望

於二零零五年三月及四月，本集團分別向三名賣方收購香港北角城市花園中心商場總面積約63,840平方呎零售空間，總代價為港幣117,700,000元。交易詳情已於二零零五年六月六日的通函內向股東提供。本集團計劃將中心商場整個地庫改建為專為幼兒而設的主題教育中心。該項目的設計及規劃階段已接近完成，並預期中心將於二零零五年最後一季開幕。

於二零零五年四月，本集團亦收購一項投資物業，該物業為位於香港灣仔海傍的高級商業樓宇鷹君中心的四個相連辦公室單位，約6,630平方呎。總代價為港幣34,000,000元。



畫家筆下的香港北角城市花園中心商場地庫

董事總經理報告

於二零零五年四月，本集團與Morgan Stanley Real Estate Funds及Wachovia Development Corporation組成合營企業，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。本集團於該合營企業持有25%權益。交易詳情已於二零零五年五月三日及二零零五年七月十五日的通函內向股東提供。有關夥伴計劃將該物業翻新及重新定位為國際甲級辦公／零售／娛樂大樓。計劃現正處於落實階段，而翻新工程則預期於二零零六年第一季前完成。

於二零零五年五月，Global Gateway簽署買賣協議，分別以代價港幣754,200,000元及4,200,000新加坡元出售其香港及新加坡資產。出售香港資產已於二零零五年六月完成，而出售新加坡資產須待符合若干尚未符合的條件，並預期於不久後完成。此項出售將為Global Gateway產生除稅前溢利約港幣250,000,000元。

展望將來，本集團計劃繼續在區內物色具吸引力的房地產及酒店投資項目。

僱員

於二零零五年三月三十一日，控股公司的受薪僱員人數為15人(二零零四年：28人)。本集團確保其僱員薪酬待遇具競爭力。集團的薪酬與花紅制度乃按僱員工作表現釐定。董事會亦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努力及貢獻深表謝意。

董事總經理
吳繼泰

香港，二零零五年七月十八日



畫家筆下的澳門251A-301 Avenida Commercial de Macau

董事會報告

董事會欣然呈覽本集團及本公司截至二零零五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及合夥公司之業務列於財務報表附註10、11及15。本集團按主要業務劃分之營業額及對業績之貢獻載於財務報表附註2。

財務報表及股息

本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之綜合損益表，以及本集團及本公司於二零零五年三月三十一日之資產負債表列於財務報表第16頁至62頁。

董事建議就截至二零零五年三月三十一日止年度派發每股股份港幣1仙之末期股息(二零零四年：以股代息連同現金選擇權港幣1仙)。末期股息將於二零零五年九月二十八日支付予於二零零五年八月三十一日登記在股東名冊內之股東。本公司將由二零零五年八月二十九日至二零零五年八月三十一日(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列於財務報表附註20及21。

固定資產

固定資產之變動詳列於財務報表附註9。

附屬公司

於二零零五年三月三十一日有關附屬公司之詳情列於財務報表附註15。

借款

借款之詳情列於財務報表附註18。

董事會報告

利息撥充資本

本年度內，沒有任何利息支出撥充資本。

主要客戶及供應商

首五大客戶為本集團之貿易客戶及租客，佔本集團收入之39%，其中最大之貿易客戶佔10%。支付首五大貨品及服務供應商之數額佔本集團貨品及服務支出少於20%，而最大貨品及服務供應商則佔7%。

捐助

年內，本集團之慈善捐款額為港幣15,000元(二零零四年：港幣20,000元)。

董事

本公司本年度內及截至本報告發表日期之在職董事為：

吳汪靜宜女士
吳繼煒先生
吳繼泰先生
徐季英女士
張惠彬博士，太平紳士
陳智思先生
葉天賜先生

根據本公司細則規定，吳繼煒先生及吳繼泰先生按序告退，但願膺選連任。

吳繼煒先生及吳繼泰先生皆無與本公司或其任何附屬公司訂立僱主不得在一年內，於毋須作出賠償之情況下將其服務終止之任何服務合約。

董事會報告

董事簡歷

執行董事

吳汪靜宜女士 (主席)

五十九歲。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)

三十六歲。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。吳先生亦為Global Gateway, L.P.之主席及行政總裁及Downtown Properties Holdings (一間擁有美國商用物業權益之私人地產投資公司)之總裁。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。吳先生為吳汪靜宜女士之兒子。

吳繼泰先生 (董事總經理)

三十四歲。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。吳先生亦為Siam Food Products Public Company Limited及Dusit Thani Public Company Limited之董事，並於二零零零年七月華光航業有限公司進行私有化前，出任董事及副主席之職。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任職於紐約之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。吳先生為香港青年企業家協會二零零一年至二零零二年度之主席。吳先生為吳汪靜宜女士之兒子。

徐季英女士 (公司秘書)

六十一歲。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。

董事會報告

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。張博士為香港駿豪集團行政總裁兼常務副主席。張博士持有工商管理榮譽博士及碩士學位及理科學士學位。張博士擁有超過三十八年工作經驗，曾於多個行業包括銀行、財經、物業、酒店發展、管理及投資擔任高級行政主管。張博士為於香港聯交所主板上市之公司嘉華國際集團有限公司、嘉華建材有限公司及Prime Investments Holdings Limited之非執行董事及相應之核數委員會主席。張博士亦為B&S Entertainment Holdings Limited之獨立非執行董事及東華三院之顧問，現為廣東省高爾夫球協會之副主席。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。二零零二年十一月一日，張博士獲香港特區政府委任為地產代理監管局成員。

陳智思先生

四十歲。一九九四年獲委任加入董事會，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，為亞洲金融集團之副董事總經理，亦為亞洲保險之總裁。陳先生為紀律人員薪俸及服務條件常務委員會主席、香港按揭證券有限公司董事及嶺南大學委員。陳先生亦為強制性公積金諮詢委員會、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向捨身救人者家屬提供經濟援助委員會之委員。此外，陳先生為盤谷銀行香港分行顧問、港泰商會主席、香港社會服務聯會主席及社會投資共享基金委員會之副主席。

葉天賜先生

四十二歲。一九九九年獲委任加入董事會。葉先生為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，葉先生任職於渣打(亞洲)有限公司，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。

董事會報告

由一九八四年至一九八八年，葉先生任職於倫敦之安達信公司，專注於稅務工作，並於一九八八年獲得特許會計師資格。

葉先生畢業於劍橋大學三一學院。

本公司確認已根據上市規則第3.13條收到每名獨立非執行董事就其獨立性而作出的年度確認函，並仍然認為各獨立非執行董事確屬獨立人士。

董事權益披露

於二零零五年三月三十一日，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》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的標準守則》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》)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	已發行股本 百分比
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

附註：

- 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。
- 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。

董事會報告

本公司相關股份長倉

	購股權數目	行使價 (港元)	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

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	已發行股本 百分比
Grandsworth Pte. Ltd.	吳汪靜宜	1*	50
Grandsworth Pte. Ltd.	吳繼泰	1*	50
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，於二零零五年三月三十一日，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的標準守則》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》)之股份、相關股份及債券長倉及淡倉。

董事會報告

主要股東權益披露

於二零零五年三月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條第XV部第2及第3分部之條文下本公司置存之長倉及淡倉權益登記冊及據董事所知，下列人士於本公司之股份、相關股份或債券擁有長倉或淡倉而須根據《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：

本公司股份長倉

	股份數目	已發行股本 百分比
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

除上文所披露者外，於二零零五年三月三十一日，並無其他人士（本公司董事除外）記錄於根據《證券及期貨條例》第336條第XV部第2及第3分部之條文下本公司置存之長倉及淡倉權益登記冊。

購股權計劃

購股權計劃之詳情載於財務報表附註26。

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毋須補償（法定補償除外）而終止之服務合約。

董事概無於年內直接或間接於本公司或其任何附屬公司所訂立有關本集團業務的任何重要合約中擁有重大實益權益。

年內並無訂立或存在有關本公司或其附屬公司任何業務全部或任何重大部分之管理及行政之合約。

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

根據年報刊發日本公司可獲悉以及董事所知悉的公開資料所示，本公司有充足公眾持股量。

董事會報告

買賣或贖回上市股份

本公司於本年內曾在聯交所購回其股份。詳情如下：

購回日期	購回 股份數目	所支付 每股最高價 港幣	所支付 每股最低價 港幣	已付總代價 港幣
二零零四年五月十一日	28,000	0.200	0.195	5,510

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司並無於本年度內購回、出售或贖回任何本公司任何股份。

審核委員會

年內，審核委員會與管理層及外部核數師開會兩次，討論本集團所採用之會計原則及慣例、內部監控以及財務申報事項。審核委員會成員包括張惠彬博士，太平紳士、陳智思先生及葉天賜先生。

遵守最佳應用守則

年內，本公司一直遵守聯交所上市規則內附錄十四（於二零零五年一月一日前仍然生效）所載之最佳應用守則，除獨立非執行董事並無指定任期惟須根據本公司之公司細則輪值退選及於本公司之股東週年大會上膺選連任外。

核數師

財務報表經由任滿告退，惟合乎資格並表示願獲聘連任之尚德會計師行審核。

承董事會命

主席

吳汪靜宜

香港，二零零五年七月十八日

核數師報告

致 **Pioneer Global Group Limited** 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16頁至62頁內按照香港公認會計準則編製之財務報表審核完竣。

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1981年《公司法》第90條僅向整體股東報告，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發出之核數準則進行審核工作。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，亦包括評估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要錯誤陳述，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反映 貴公司及 貴集團於二零零五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。

尚德會計師行
執業會計師

香港，二零零五年七月十八日

綜合損益表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
營業額			
本公司及附屬公司	2	32,048	35,518
應佔上市聯營公司部份		60,459	69,796
應佔非上市聯營公司部份		29,799	22,332
		122,306	127,646
本公司及附屬公司營業額			
		32,048	35,518
物業經營開支		(3,801)	(3,744)
購入作轉售用途		(101)	(1,286)
僱員成本		(8,880)	(11,039)
折舊及攤銷		(575)	(822)
其他經營開支		(3,920)	(5,034)
		(17,277)	(21,925)
經營溢利	2	14,771	13,593
財務費用	3a	(1,440)	(2,336)
出售資產之溢利淨額扣除減值撥備	3c	21,411	3,393
		34,742	14,650
應佔聯營公司之溢利及(虧損)			
上市		(275)	7,017
非上市		11,820	5,062
除稅前溢利		46,287	26,729
稅項	4	(650)	(3,645)
		45,637	23,084
少數股東權益		(35)	(1,218)
股東應佔溢利		45,602	21,866
股息	6	11,541	7,490
每股盈利(港仙)	7	6.01	2.92

綜合資產負債表

於二零零五年三月三十一日

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非流動資產			
固定資產	9	238,856	192,437
上市聯營公司	10	54,938	55,032
非上市聯營公司	11	232,494	204,229
投資證券	12	148,478	108,456
其他投資	13	10,924	7,383
按金及墊款	14	59,127	—
		744,817	567,537
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	16	29,114	4,957
其他投資	13	30,293	38,603
現金及銀行結存		46,258	18,914
		105,665	62,474
流動負債			
應付賬款及應計費用	17	(15,586)	(13,049)
有抵押銀行貸款	18	(143,700)	(51,729)
稅項		(664)	(1,962)
		(159,950)	(66,740)
流動負債淨額		(54,285)	(4,266)
非流動負債			
有抵押銀行貸款	18	(21,450)	—
遞延稅項	19	(2,373)	(2,554)
		(23,823)	(2,554)
少數股東權益		(1,481)	(2,134)
資產淨值		665,228	558,583
股本及儲備			
股本	20	76,935	74,898
儲備	21	588,293	483,685
		665,228	558,583

董事
吳繼泰董事
徐季英

資產負債表

於二零零五年三月三十一日

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非流動資產			
附屬公司	15	491,564	444,036
非上市聯營公司	11	40,448	38,978
		532,012	483,014
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款		198	517
其他投資		9,899	34,697
現金及銀行結存		41,430	14,670
		51,527	49,884
流動負債			
應付賬款及應計費用		(1,172)	(1,371)
有抵押銀行貸款		(59,000)	(9,129)
稅項		(147)	(17)
		(60,319)	(10,517)
流動(負債)/資產淨額		(8,792)	39,367
資產淨額		523,220	522,381
股本及儲備			
股本	20	76,935	74,898
儲備	21	446,285	447,483
		523,220	522,381

董事
吳繼泰

董事
徐季英

綜合現金流量表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
經營業務之現金流量		
除稅前溢利	46,287	26,729
應佔非上市聯營公司溢利淨額	(11,820)	(5,062)
應佔上市聯營公司虧損／(溢利)淨額	275	(7,017)
出售資產之淨溢利扣除減值撥備	(21,411)	(3,393)
折舊及攤銷	575	822
利息收入	(3,470)	(3,231)
利息開支	1,440	2,336
投資收入		
— 上市	(4,576)	(2,021)
— 非上市	(1,289)	(858)
長期服務金支出撥備	33	339
應收賬款、墊款及預付款(增加)／減少	(26,765)	1,674
應付賬款及應計費用增加／(減少)	2,515	(299)
兌換調整	262	237
經營(所用)／所得現金	(17,944)	10,256
已付香港利得稅	(1,985)	(893)
退回香港利得稅	195	—
已付海外利得稅	(267)	(273)
經營業務之現金(流出)／流入淨額	(20,001)	9,090

綜合現金流量表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
投資業務之現金流量			
已收利息		3,787	3,290
下列項目所得股息：			
投資證券		4,188	1,770
其他投資		1,677	1,109
上市聯營公司		2,666	2,728
非上市聯營公司		325	—
購入固定資產		(38,222)	(1,150)
出售固定資產所得款項		29,781	56,271
投資物業按金及墊款		(59,127)	—
非上市聯營公司之投資		—	(516)
非上市聯營公司資本還款		4,873	1,694
非上市聯營公司還款／(墊款)淨額		20,389	(53,673)
墊支予前聯營公司	25(c)	(447)	—
購入投資證券		(40,022)	—
出售其他投資所得款項		31,989	5,882
購入其他投資		(21,753)	(24,618)
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	25(c)	(830)	—
投資業務所用現金淨額		(58,097)	(7,213)
融資業務之現金流量			
已付利息		(1,142)	(2,311)
股份購回		(6)	—
分派予少數股東	25(b)	(504)	(324)
已付股息		(6,336)	—
籌集／(償還)銀行貸款	25(b)	21,450	(22,800)
融資業務所得／(所用)現金淨額		13,462	(25,435)
現金及現金等值物之減少		(64,636)	(23,558)
年初之現金及現金等值物		(32,815)	(9,281)
滙率轉變之影響		9	24
年終之現金及現金等值物		(97,442)	(32,815)
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		46,258	18,914
三個月內到期之應付銀行貸款	25(a)	(143,700)	(51,729)
		(97,442)	(32,815)

綜合股東權益變動表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
於四月一日之股東權益總額		558,583	531,938
外匯調整：			
— 附屬公司	21	374	378
— 聯營公司	21	355	4,602
投資物業重估盈餘			
— 附屬公司		28,884	1,000
— 聯營公司		41,926	—
未於損益表確認之收益淨額		71,539	5,980
年內溢利		45,602	21,866
於出售投資物業之已變現儲備		(4,154)	(1,201)
股份購回		(6)	—
發行代息股份		2,040	—
代息股份產生之溢價		2,961	—
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)	—
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)	—
於三月三十一日之股東權益總額		665,228	558,583

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

1. 重要會計政策摘要

(a) 財務報表之編製基準

此等財務報表乃按歷史成本常規準則編製，並已按投資物業之重估及其他投資之公平價值之估值作出修訂，且已按香港公認會計原則而編製，包括香港會計師公會頒佈之會計實務準則（「會計實務準則」）及詮釋及香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例之披露規定。

(b) 最近刊發之香港財務報告準則（「新香港財務報告準則」）之影響

香港會計師公會已頒佈多項全新及經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則（「香港會計準則」，以下統稱「新香港財務報告準則」），並於二零零五年一月一日或以後的會計期間生效。本集團於編製截至二零零五年三月三十一日止年度的財務報表時，並無提早採納新香港財務報告準則。本集團已就該等新香港財務報告準則的影響進行評估，惟尚未能斷定該等新香港財務報告準則對其經營業績及財務狀況會否造成重大影響。

(c) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年截至三月三十一日止之財務報表，連同採用權益會計法計算本集團應佔聯營公司之資產淨值及收購後業績。

(d) 商譽

由收購附屬公司及聯營公司所產生之商譽乃指於收購日已付收購代價超逾本集團應佔相關資產淨值及負債之公平價值之溢價。商譽確認為資產並按其估計可使用年期以直線法攤銷。

(e) 附屬公司

附屬公司乃指本公司對其有直接或間接控制權之公司。就有限公司而言，即持續控制多於半數投票權或擁有大多數董事委任權。就合夥人公司而言，即持續控制多於半數投票權或擁有一般合夥人委任權。

本公司於附屬公司之權益以成本除去減值虧損撥備列賬。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

1. 重要會計政策摘要 (續)

(f) 聯營公司

聯營公司乃指本集團可對其行使重大影響力之公司，包括參與決定其財務及營運政策，惟其並非一間附屬公司。

於聯營公司之投資乃於綜合資產負債表中按本集團應佔之資產淨值(商譽除外)除去撥備及於本公司之資產負債表中按成本除去減值虧損撥備列賬。

當董事認為相關價值出現非臨時性質之減值，則作出撥備。任何有關撥備在損益賬中確認為開支。

(g) 固定資產及折舊

(1) 投資物業

所有長期持作收租用途之物業皆列為投資物業。投資物業每年由獨立專業估值師以公開市值價格重估，投資物業價格變動將列入投資物業重估儲備內，倘若投資物業重估儲備總額不足以抵銷投資物業組合重估後之減值，不足之數將於損益表內扣除。在出售已重估之投資物業時，有關重估增值或減值轉撥往損益表內。

(2) 折舊

資產折舊乃按其估計可用年期將成本值或估值以下列方法攤銷：

投資物業	不予攤銷
其他資產	依餘額遞減法每年攤銷10-30%

(h) 投資證券

投資證券乃預算按持續基準(例如為了策略性原因或為了鞏固商業關係)持有之證券。投資證券乃按成本值除去減值虧損撥備列賬。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

1. 重要會計政策摘要 (續)

(i) 其他投資

其他投資為證券投資，並不包括於附屬公司、聯營公司之投資及投資證券，這些投資的會計政策已於上文披露。董事欲持有一年以上之其他投資被歸類為非流動資產，而董事欲持有一年以下之其他投資被歸類為流動資產。其他投資乃按其於結算日之公平價值列賬，而非上市之其他投資則按董事估計之公平價值列賬。公平價值之變動於彼等出現時在損益表中確認。

(j) 資產減值

於每結算日，本集團評審有形資產及無形資產之賬面值，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。減值虧損乃即時確認為開支，除非有關資產乃按經重估金額列賬。以經重估金額列賬之資產之減值虧損乃以重估減值處理。

倘減值虧損其後逆轉，資產之賬面值將增加至經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超出倘若該資產於過往年度並無確認減值虧損時原應確認之賬面值。減值虧損之逆轉乃即時確認為收益，除非有關資產乃按經重估金額列賬，其時減值虧損之逆轉將作重估增值處理。

(k) 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彼等各自有關之租賃年期處理。

(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匯率換算為港幣。兌換差額均於損益表內處理。

於綜合賬目時，海外附屬公司及聯營公司之損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。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

1. 重要會計政策摘要 (續)

(m) 遞延稅項

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作全數撥備。遞延稅項資產只會確認可以使用未來應課稅溢利以扣除之臨時差異。

(n) 收益確認

(1) 租金收入

租金收入以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。

(5) 出售投資

出售投資之溢利及虧損於交易完成時確認，並為估計所得款項淨額及投資之賬面值之差額。

(o) 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損益表內予以確認。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

1. 重要會計政策摘要 (續)

(o) 僱員福利 (續)

(2) 長期服務金

本集團若干僱員已完成根據僱傭條例終止僱傭(包括退休)時有資格獲取長期服務金所需之服務年限。本集團一直維持就預期日後可能支付之長期服務金作出撥備。該撥備之計算基準為扣除本集團向強制性公積金計劃之僱主供款後，僱員(包括執行董事)因向本集團服務而賺取之日後估計數額。

(3) 購股權計劃

本集團設有購股權計劃，詳情見附註26。行使購股權時不會在損益表內作任何扣除。本公司會將因此而發行之股份按股份面值列作額外股本，而每股行使價超出股份面值之金額則記錄在股份溢價賬內。本公司將在未行使購股權登記冊上刪除於行使日期前被註銷或失效之購股權。

2. 分部資料

分部資料按照本集團主要業務分部及次要地區分部呈列。

分部收益、開支及業績包括分部直接應佔之項目及可按合理基準分配予該分部之項目。未分配之項目主要包括下文所載之公司、融資費用及非經營項目。

來自外來客戶之營業額乃撇銷分部間營業額後之金額。物業及酒店應佔之已撇銷金額為港幣47,000元(二零零四年：港幣32,000元)。投資及其他應佔之已撇銷金額為港幣957,000元(二零零四年：港幣330,000元)。

於釐訂本集團地區分部時，收入乃根據客戶所在地區而分配。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

2. 分部資料 (續)

業務分部

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
分部營業額	22,472	24,299	9,576	11,219	32,048	35,518
分部業績	7,367	8,896	8,061	6,284	15,428	15,180
未分配企業開支					(657)	(1,587)
經營溢利					14,771	13,593
財務費用					(1,440)	(2,336)
出售資產之溢利 淨額扣除減值撥備					21,411	3,393
應佔聯營公司之溢利及(虧損)						
— 上市	—	—	(275)	7,017	(275)	7,017
— 非上市	11,820	5,062	—	—	11,820	5,062
稅項					(650)	(3,645)
少數股東權益					(35)	(1,218)
					45,602	21,866

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

2. 分部資料 (續)

業務分部 (續)

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
分部資產及負債						
分部資產	367,830	194,509	195,220	176,241	563,050	370,750
於聯營公司之投資：						
– 上市	–	–	54,938	55,032	54,938	55,032
– 非上市	232,494	204,229	–	–	232,494	204,229
綜合資產總值					850,482	630,011
分部負債	(178,058)	(52,282)	(1,896)	(11,483)	(179,954)	(63,765)
未分配企業負債					(3,819)	(5,529)
綜合負債總值					(183,773)	(69,294)
其他資料						
資本開支	38,222	1,130	–	20	38,222	1,150
折舊	562	672	13	150	575	822

地區分部

	營業額		分部資產	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
香港	30,044	33,120	464,724	343,726
海外	2,004	2,398	98,326	27,024
	32,048	35,518	563,050	370,750

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

3. 除稅前溢利

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
(a) 扣除項		
銀行貸款及透支利息支出之借貸成本	1,346	2,336
非上市聯營公司貸款利息	94	—
核數師酬金	261	279
折舊及攤銷	575	822
僱員長期服務金支出撥備	33	339
強積金供款	98	131
不可註銷租約項下之租金支出	1,810	1,965
(b) 計入項		
應佔上市聯營公司業績	(275)	7,017
應佔非上市聯營公司業績	11,820	5,062
	11,545	12,079
投資物業租金收入扣除直接支出	15,226	18,205
上市投資收入	4,576	2,021
非上市投資收入	1,289	858
利息收入	3,470	3,231
兌換收益	7	167

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

3. 除稅前溢利 (續)

(c) 出售資產之溢利淨額除去減值撥備

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
出售其他投資之溢利淨額	3,590	331
出售投資物業及其他固定資產之溢利	13,958	6,433
前附屬公司清盤之收益	—	2,814
其他投資未變現公平價值之增加／(減少)		
— 上市	3,273	1,911
— 非上市	—	(666)
於外匯合約之未變現持有收益／(虧損)	37	(585)
投資減值虧損撥備	(2,076)	(6,785)
應收款項、應收賬款及墊款之收回／(撥備)	2,629	(60)
	21,411	3,393

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

4. 稅項

(a) 稅項

	二零零五年			二零零四年		
	現時稅項 港幣千元	遞延稅項 港幣千元	總數 港幣千元	現時稅項 港幣千元	遞延稅項 港幣千元	總數 港幣千元
本公司及其附屬公司						
香港	761	(45)	716	1,419	(62)	1,357
— (回撥) / 往年不足 之撥備	(65)	—	(65)	292	—	292
海外	19	—	19	6	—	6
聯營公司—海外	715	(45)	670	1,717	(62)	1,655
上市	(225)	(60)	(285)	1,311	277	1,588
非上市	120	145	265	326	76	402
	610	40	650	3,354	291	3,645

香港利得稅乃根據年內估計香港應課稅溢利按稅率17.50%(二零零四年：17.50%)計算。海外稅項按有關國家的適用稅率撥備。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

4. 稅項 (續)

(b) 會計溢利與稅項支出對賬

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
稅前溢利	46,287	26,729
減：應佔聯營公司(溢利)及虧損		
— 上市	275	(7,017)
— 非上市	(11,820)	(5,062)
本公司及其附屬公司應佔之稅前溢利	34,742	14,650
稅前溢利以適用稅率17.5%(二零零四年：17.5%) 計算之稅項	6,080	2,564
稅務影響如下：		
— 於釐定應課稅溢利之不可抵扣支出	513	1,359
— 於釐定應課稅溢利之非課稅收入	(4,974)	(2,435)
— 未確認本年度稅損抵免	13	69
— 本年度動用去年未確認稅損抵免	(897)	(347)
稅率增加導致期初遞延稅項負債增加	—	153
往年(回撥)／不足之撥備	(65)	292
本年度本公司及其附屬公司應佔之稅項	670	1,655

5. 股東應佔溢利／(虧損)

本公司之溢利為港幣7,181,000元(二零零四年：虧損港幣1,289,000元)，並於釐定股東應佔溢利淨額時計算在綜合損益表內。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

6. 股息

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
中期股息：		
每股普通股港幣0.50仙(二零零四年：無)	3,847	—
擬派末期現金股息：		
每股普通股港幣1.00仙 (二零零四年：以股代息連同現金選擇權港幣1.00仙)	7,694	7,490
	11,541	7,490
年內按現金償付之部分之已付股息如下：		
截至二零零五年三月三十一日止年度之中期股息	3,847	—
截至二零零四年三月三十一日止年度之末期股息	2,489	—
	6,336	—

董事擬派二零零五年末期現金股息每股普通股港幣1.00仙(二零零四年：以股代息連同現金選擇權港幣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。

7. 每股盈利

每股盈利按股東應佔溢利港幣45,602,000元(二零零四年：港幣21,866,000元)及年內已發行股份的加權平均數758,295,989股(二零零四年：年內已發行股份748,984,917股)計算。

由於本公司授出的購股權的行使價高於結算日每股股份的公平價值，故並無就截至二零零五年三月三十一日及二零零四年三月三十一日止年度呈列每股攤薄盈利。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

8. 董事及高級行政人員酬金

(a) 董事酬金

(1) 於本集團損益表扣除之董事酬金詳情載列如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
袍金	210	210
基本薪金、房屋與其他津貼及實物福利	5,911	5,841
花紅	250	160
強積金供款	31	31
	6,402	6,242

屬於董事酬金組別內之董事人數分列如下：

	二零零五年	二零零四年
港幣		
0－1,000,000元	5	5
2,000,001－2,500,000元	1	1
2,500,001－3,000,000元	0	1
3,000,001－3,500,000元	1	—
	7	7

(2) 授予執行董事之購股權

本公司向執行董事授出購股權之詳情載於附註26。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

8. 董事及高級行政人員酬金 (續)

(b) 其他高級行政人員之酬金

- (1) 年內，五名最高薪酬人士包括四名董事(二零零四年：四名董事)，其酬金詳情已載於上文。餘下一名(二零零四年：一名)最高薪酬人士之酬金詳情如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
薪金、津貼及實物福利	925	928
花紅	70	70
強積金供款	12	12
	1,007	1,010

該名最高薪酬人士之酬金組別介乎港幣1,000,001元至港幣1,500,000元。

- (2) 授予員工之購股權

本公司向僱員授出購股權之詳情載於附註26。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

9. 固定資產

	附註	投資物業 港幣千元	其他資產 港幣千元	總數 港幣千元
估值		180,203	—	180,203
成本值		9,537	10,357	19,894
<hr/>				
於二零零四年三月三十一日		189,740	10,357	200,097
添置		37,716	506	38,222
出售		(19,645)	(1,690)	(21,335)
兌換調整		(58)	(5)	(63)
重新分類至其他投資	25(c)	—	(152)	(152)
重估		28,884	—	28,884
<hr/>				
於二零零五年三月三十一日		236,637	9,016	245,653
<hr/>				
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)
兌換調整		—	(4)	(4)
重新分類至其他投資	25(c)	—	(86)	(86)
<hr/>				
於二零零五年三月三十一日		—	6,797	6,797
<hr/>				
賬面淨值				
於二零零五年三月三十一日		236,637	2,219	238,856
<hr/>				
於二零零四年三月三十一日		189,740	2,697	192,437
<hr/>				

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

9. 固定資產(續)

投資物業包括下列各項：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
估值：		
香港租賃物業－長期	48,100	21,500
香港租賃物業－中期	179,000	152,000
在泰國有永久業權之物業	—	6,703
	227,100	180,203
成本值：		
在中國大陸有長期租約之物業	7,947	7,947
在緬甸有永久業權之物業	1,590	1,590
	9,537	9,537
	236,637	189,740

投資物業已作估值，詳列如下：

- (a) 在香港之物業已於二零零五年三月三十一日經由專業估值師AA Property Services Limited及Knight Frank Hong Kong Limited按公開市值基準估值。
- (b) 其他按成本值入賬之物業並沒有作估值，因董事認為重估之差別將不會對該等財務報表產生任何重大影響。

其他資產包括傢俬及裝置，以及汽車。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

10. 上市聯營公司

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
成本值	38,471	38,471
應佔收購後儲備	7,678	8,626
外匯儲備	6,799	6,443
公平價值之增加	1,990	1,492
應佔資產淨值	54,938	55,032
市值	38,377	47,322

上市聯營公司之詳情如下：

	主要業務	註冊成立國家	所持股份類別
Siam Food Products Public Company Limited	出口罐頭水果	泰國	普通股

本集團持有於泰國證券交易所上市之公司Siam Food Products Public Company Limited(「Siam Food」)之普通股本14.31%權益(二零零四年：14.31%)；由於本集團可對其構成重大影響，故該項投資歸類為聯營公司。

董事認為，於委任本集團董事總經理吳繼泰先生為Siam Food之董事及其於任內作出之持續業務活動後，本集團對Siam Food構成重大影響。此外，本集團為Siam Food之最大單一股東。本集團認為於二零零一年四月一日起就財務報表而言開始擁有重大影響之行使權。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

10. 上市聯營公司 (續)

Siam Food編製每年截至十二月三十一日之經審核財務報表，並每季刊發未經審核財務資料。財務報表之貨幣單位為泰銖。摘錄自刊發資料之財務資料如下：

	二零零五年 泰銖千元	二零零四年 泰銖千元
截至二零零五年三月三十一日止年度之業績：		
營業額	2,117,757	2,540,360
未計以下項目前之(虧損)/溢利	(101,126)	148,583
上期調整	—	703
應佔聯營公司及合營企業之業績	74,065	88,014
除稅前(虧損)/溢利	(27,061)	237,300
稅項	9,422	(38,011)
本年度(虧損)/純利淨額	(17,639)	199,289
於二零零五年三月三十一日之資產負債表：		
物業、廠房及設備及設施	1,579,722	1,033,063
聯營公司及合營企業	573,955	585,490
其他非流動資產	68,718	106,825
	2,222,395	1,725,378
存貨	458,386	552,712
其他流動資產	446,592	473,246
流動負債	(768,533)	(670,553)
非流動負債	(302,242)	—
少數股東權益	(21,463)	(12,577)
	2,035,135	2,068,206
代表：		
已發行股本、股本溢價及其他儲備	600,767	600,448
保留溢利	1,434,368	1,467,758
於二零零五年三月三十一日之股東資金	2,035,135	2,068,206

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

10. 上市聯營公司 (續)

權益會計法規定(其中包括)，於收購日期就投資成本與相關資產淨值之公平價值作出比較，於此情況下，本集團應佔Siam Food資產淨值之面值超逾投資成本，高出之溢價乃指Siam Food之物業、廠房及設備及資本化之設施成本之公平價值之差額。

Siam Food成為聯營公司當日公平價值之差額為港幣4,974,000元。

董事認為按10年年期(由二零零一年四月一日起計)攤銷公平價值差額港幣4,974,000元為合理，因此每年有港幣497,400元包含在本集團應佔Siam Food之純利。然而，本集團有關資產減值之會計政策，將根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則應用於此筆款項。

截至二零零五年三月三十一日止年度Siam Food之溢利與本集團之應佔溢利對賬如下：

	二零零五年 泰銖千元	二零零四年 泰銖千元
上述Siam Food之除稅前(虧損)/溢利	(27,061)	237,300
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
本集團應佔調整前溢利，二零零五年以0.1995之價格 (二零零四年：0.192)兌換為港幣	(773)	6,519
加：年內公平價值增加	498	498
本集團應佔(虧損)/溢利	(275)	7,017

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

11. 非上市聯營公司

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
成本值	122,805	130,580
撇除商譽	(3,029)	(5,188)
減值虧損	(11,497)	(11,497)
兌滙儲備	46	46
應佔收購後虧損	(30,678)	(44,604)
應佔投資物業重估儲備	41,926	—
應佔資產淨值	119,573	69,337
聯營公司欠款	132,921	134,892
一間聯營公司貸款	(20,000)	—
	232,494	204,229

非上市聯營公司之詳情如下：

(a) 由本集團持有之聯營公司

公司名稱	主要業務	註冊成立 國家	所持 普通股 百分比	本集團 實質持有 之百分比
Global Gateway, L.P.	電訊基建	美國	20	20
Grandsworth Pte. Ltd.	投資	新加坡	50	50
Keencity Properties Limited (於泰國經營)	投資	英屬處女群島	49.5	49.5
PGG Siam Property Fund	房地產	泰國	49.5	49.5

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

11. 非上市聯營公司 (續)

(a) 由本集團持有之聯營公司 (續)

公司名稱	主要業務	註冊成立 國家	所持 普通股 百分比	本集團 實質持有 之百分比
Pioneer iNetwork Limited	投資	香港	50	50
Strand Hotels International Limited (此酒店在緬甸經營)	酒店	英屬處女群島	28	28
Winman Investment Limited	房地產	香港	35	35

(b) 由本公司持有之聯營公司

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非上市股份·成本	516	516
聯營公司所欠金額	39,932	38,462
	40,448	38,978

公司名稱	主要業務	註冊成立 國家	所持 普通股 百分比	本集團 實質持有 之百分比
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited	酒店營辦商	泰國	49.5	49.5
Tidfull Investment Limited*	投資	利比里亞	50	50

除有所說明外，聯營公司之主要經營所在國家與其註冊成立國家相同。

* 在香港經營

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

11. 非上市聯營公司 (續)

(b) 由本公司持有之聯營公司 (續)

除Grandsworth Pte Ltd.、Pioneer iNetwork Limited及Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited外，應佔非上市聯營公司之營業額、業績及資產淨值乃以管理賬目為依據，於二零零五年三月三十一日或於該日前六個月內該等公司之財務報表乃未經審核。

以上所列之聯營公司乃董事認為對本年度業績具主要影響，或構成本集團資產淨值之重要部份。董事認為列出其他聯營公司之詳細資料將使內容過於冗長。

(c) 本集團於二零零五年三月三十一日持有之兩間主要聯營公司之其他資料如下：

(i) Global Gateway, L.P. (「Global Gateway」)

本集團持有Global Gateway, L.P. 20%之股本權益。Global Gateway, L.P.之主要業務為電訊基建及有關服務。

(ii) Keencity Properties Limited (「Keencity」)

本集團持有Keencity 49.5%之股本權益。Keencity之主要業務為泰國PGG Siam Property Fund 100%之投資控股。PGG Siam Property Fund擁有位於泰國芭堤雅設有382間客房之Aisawan Resort & Spa (前稱Garden Beach Resort酒店)。

於二零零五年三月三十一日，本集團就Keencity投資事項之相關股份已抵押予一間銀行，以取得銀行信貸作為投資Aisawan Resort & Spa酒店之用。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

11. 非上市聯營公司 (續)

(c) 本集團於二零零五年三月三十一日持有之兩間主要聯營公司之其他資料如下：(續)

以下為上述兩間聯營公司於二零零五年三月三十一日之未經審核綜合財務報表之財務資料摘要：

	Global Gateway		Keencity	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
本年度業績				
營業額	45,483	38,914	17,943	12,243
溢利／(虧損)淨額	28,368	(9,018)	14,565	10,040
資產負債表摘要				
總資產	741,721	499,449	184,113	184,663
總負債	(279,750)	(251,121)	(63,991)	(79,005)
	461,971	248,328	120,122	105,658
權益				
合夥人股權／股本				
— 普通股	465,066	489,419	77,524	77,524
— 優先股	—	—	18,330	18,330
物業重估儲備	209,628	—	—	—
其他儲備	(212,723)	(241,091)	24,268	9,804
	461,971	248,328	120,122	105,658
本集團應佔溢利／(虧損)	5,673	(1,804)	7,210	4,813
本集團應佔資產淨額及墊款	92,365	49,716	50,387	43,227

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

12. 投資證券

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
香港上市股份	108,456	108,456
非上市股份及貸款	40,022	—
	148,478	108,456
香港上市股份市值	95,398	84,557

上市投資證券之詳情如下：

名稱	註冊成立國家	上市地點	成本 港幣千元
亞洲金融集團有限公司	百慕達	香港	108,456 (二零零四年： 港幣108,456,000元)

於二零零五年三月三十一日，於亞洲金融集團有限公司(「亞洲金融集團」)之投資，佔亞洲金融集團之普通股股本之4.1%(二零零四年：4.1%)權益。

13. 其他投資

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非流動		
非上市股份及債券	9,471	5,930
貸款和其他資產	1,453	1,453
	10,924	7,383
流動		
上市股份及債券(按市值)		
香港	10,095	10,542
香港以外地區	15,937	21,093
	26,032	31,635
香港以外地區非上市股份／股本掛鈎票據	4,261	6,968
	30,293	38,603

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

14. 按金及墊款

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非流動		
按金	14,127	—
墊款	45,000	—
	59,127	—

港幣14,127,000元之按金指就收購投資物業而支付之按金。詳情見附註27(1)。

墊款為本集團成立合營企業而向一間公司作出之貸款。詳情見附註27(2)。

15. 附屬公司

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非上市股份(按成本值)	424,433	424,433
附屬公司欠款	362,797	315,269
附屬公司撥備	(295,666)	(295,666)
	491,564	444,036

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

15. 附屬公司 (續)

附屬公司之詳情如下：

(a) 由本公司持有之附屬公司

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 (在香港經營)	投資	利比里亞	2	1,000美元	100
Brilliant Valley Investment Limited (在香港經營)	投資	利比里亞	1	無	100
Eternal Champion Limited	投資	香港	1	港幣1元	100
Fortune Far East Limited (在美國經營)	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
Glory East Limited (在中國大陸及 緬甸經營)	房地產	利比里亞	1	無	100
Golden Mile Limited (在中國大陸經營)	房地產	利比里亞	1	無	100
Green Harmony Global Co., Ltd (在泰國經營)	投資	英屬處女群島	1	1美元	100
Pearl River Investment Limited*	投資	利比里亞	1	無	100
Pine International Limited*	投資	英屬處女群島	1	港幣1元	100
Pioneer Global Communications Limited*	投資	英屬處女群島	1	1美元	100
Pioneer (USA) Holdings, Inc.	投資	美國	1	無	100
Shining Galaxy Limited*	投資	利比里亞	1	無	100
Wealth Instrument Inc.*	投資	英屬處女群島	1	1美元	100

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

15. 附屬公司 (續)

(b) 由本集團持有之附屬公司

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
Anpona Investments Limited	房地產	香港	1,000	港幣10元	100
Bestcom Holdings Limited*	投資	英屬處女群島	1	1美元	100
Bloomcom Investments Limited*	投資	英屬處女群島	1	1美元	100
Bright Orient Holdings Limited	投資	香港	2	港幣1元	100
Dearwood Estates Limited	投資	香港	2	港幣10元	100
Dragon Phoenix Land Investment Limited	房地產	香港	1,000	港幣10元	100
Fomax Limited	電腦顧問 服務	香港	10,000	港幣1元	55
Forerunner Investments Limited	投資	香港	3,000,000	港幣1元	60
Gamolon Investments Limited	房地產	香港	100	港幣10元	100
金俊科技有限公司	電腦顧問 服務	香港	5,000	港幣1元	55
Grand Prospect Enterprises Limited	無業務	香港	1,000	港幣1元	100
Internet Group Technology Company Limited (在香港經營)	投資	英屬處女群島	1	1美元	55

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

15. 附屬公司 (續)

(b) 由本集團持有之附屬公司 (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
Long Growth Investments Limited (於香港營業)	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
PGG Development Company Limited	房地產	香港	70,000	港幣10元	100
Pioneer Estates Limited	房地產	香港	100	港幣10元	100
Pioneer Global Gateway Asia Limited*	投資	英屬處女群島	1	1美元	100
Pioneer Global Gateway LLC*	投資	美國	1	無	100
Pioneer Global Gateway USA Limited*	投資	英屬處女群島	1	1美元	100
建生創念有限公司	電腦顧問 服務	香港	36,363,636	港幣1元	55
Pioneer Industries (Holdings) Limited	投資及 集團行政	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

除有標記者外，附屬公司之主要營業國家與註冊國家均相同。

* 無指定營業國家

財務報表附註

截至二零零五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：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
貿易及租賃應收賬款	73	332
墊款及預付款	29,041	4,625
	29,114	4,957

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。

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
賬齡分析		
0-30日	73	183
31-60日	—	73
61-90日	—	76
超過90日	—	—
	73	332

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

17. 應付賬款及應計費用

應付賬款及應計費用包括下列各項：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
貿易應付賬款	41	246
長期服務金撥備	1,769	1,860
應計費用及其他應付款項	13,776	10,943
	15,586	13,049
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
賬齡分析		
0-30日	—	50
31-60日	—	16
61-90日	—	16
超過90日	41	164
	41	246

18. 有抵押銀行貸款

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
流動		
有抵押銀行貸款，於一年內償還	143,700	51,729
	143,700	51,729
非流動		
有抵押銀行貸款，於 超過兩年但不超過五年內償還	21,450	—
	21,450	—

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

19. 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：

	加速稅項折舊 港幣千元	未分配溢利 港幣千元	總數 港幣千元
於二零零四年三月三十一日	1,568	986	2,554
(計入) 損益表			
— 本公司及其附屬公司	(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	1,523	850	2,373
	加速稅項折舊 港幣千元	未分配溢利 港幣千元	總數 港幣千元
於二零零三年三月三十一日	1,630	581	2,211
(計入) / 扣除自損益表	(215)	352	137
稅率變動之影響			
— 扣除自損益表	153	—	153
扣除自匯兌儲備之匯兌調整	—	53	53
於二零零四年三月三十一日	1,568	986	2,554

本集團可用作抵銷未來應課稅溢利之稅項虧損為港幣38,700,000元(二零零四年：港幣9,552,000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

截至二零零五年三月三十一日止年度

20. 股本

	每股面值 港幣0.10元之 股份數目	港幣千元
法定		
於二零零五年三月三十一日及 二零零四年三月三十一日	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足		
於二零零四年三月三十一日	748,984,917	74,898
購回股份	(28,000)	(3)
發行代息股份	20,402,187	2,040
於二零零五年三月三十一日	769,359,104	76,935

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

21. 儲備

本集團

	股本溢價 港幣千元	股本儲備 及可分派 盈餘 港幣千元	兌換儲備 港幣千元	投資物業 重估儲備 港幣千元	留存盈餘 港幣千元	總數 港幣千元
於二零零五年三月三十一日						
於二零零四年三月三十一日	304,729	64,120	5,283	146,822	(37,269)	483,685
購回股份	(3)	—	—	—	—	(3)
兌換以下公司折算						
— 附屬公司	—	—	374	—	—	374
— 上市聯營公司	—	—	355	—	—	355
投資物業重估						
— 附屬公司	—	—	—	28,884	—	28,884
— 非上市聯營公司	—	—	—	41,926	—	41,926
出售投資物業	—	—	3,550	(7,704)	—	(4,154)
本年度溢利	—	—	—	—	45,602	45,602
發行代息股份	2,961	—	—	—	—	2,961
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	52,783	9,562	209,928	8,333	588,293
列入於：						
本公司及附屬公司	307,687	52,783	2,717	168,002	31,333	562,522
上市聯營公司	—	—	6,799	—	7,678	14,477
非上市聯營公司	—	—	46	41,926	(30,678)	11,294
於二零零五年三月三十一日	307,687	52,783	9,562	209,928	8,333	588,293
於二零零四年三月三十一日						
於二零零三年三月三十一日	304,729	64,120	6	147,320	(59,135)	457,040
兌換以下公司折算						
— 附屬公司	—	—	378	—	—	378
— 聯營公司	—	—	4,602	—	—	4,602
投資物業重估—附屬公司	—	—	—	1,000	—	1,000
出售投資物業	—	—	297	(1,498)	—	(1,201)
本年度溢利	—	—	—	—	21,866	21,866
於二零零四年三月三十一日	304,729	64,120	5,283	146,822	(37,269)	483,685
列入於：						
本公司及附屬公司	304,729	64,120	(1,206)	146,822	(1,291)	513,174
上市聯營公司	—	—	6,443	—	8,626	15,069
非上市聯營公司	—	—	46	—	(44,604)	(44,558)
於二零零四年三月三十一日	304,729	64,120	5,283	146,822	(37,269)	483,685

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

21. 儲備(續)

於二零零五年三月三十一日

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	總數 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

可分派盈餘乃於一九八九年本集團重組時產生，並為按重組計劃配發本公司股份之面值與所收購附屬公司當時之綜合股東資金之差額。根據百慕達法律及本公司之公司細則，可分派盈餘可作為股息分派。

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138,598,000元(二零零四年：港幣142,754,000元)。

於二零零四年三月三十一日

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	總數 港幣千元
於二零零三年三月三十一日	304,729	403,929	(259,886)	448,772
本年度虧損	—	—	(1,289)	(1,289)
於二零零四年三月三十一日	304,729	403,929	(261,175)	447,483

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

22. 或然負債與承擔

附註	本集團		本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
擔保				
— 銀行貸款予附屬公司	—	—	142,070	98,260
— 給予銀行以替代公用 事業按金	224	224	—	—
— 償還銀行貸款予一間 聯營公司	30	196	—	—
承擔				
— 買入外幣 (10,000,000美元)	78,488	78,488	78,488	78,488
— 沽售港元	78,488	78,488	78,488	78,488
— 收購投資物業	93,509	—	—	—
— 進一步投資於其他投資	682	819	—	—
— 給予一間聯營公司之 信貸透支	—	1,479	—	1,479
— 未來最低租約總額				
— 不超過一年	1,423	1,886	—	—
— 超過一年但不超過五年	240	909	—	—

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

23. 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：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
不超過一年	16,879	15,645
超過一年但不超過五年	18,288	20,545
	35,167	36,190

24. 資產抵押

於結算日，總賬面值約為港幣366,000,000元(二零零四年：港幣241,000,000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198,000,000元(二零零四年：港幣153,000,000元)。至上述日期止，已動用港幣165,000,000元(二零零四年：港幣52,000,000元)。

25. 綜合現金流量表附註

(a) 銀行貸款對賬

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
須於三個月內支付之銀行貸款 (包括現金及現金等值物)	143,700	51,729
於綜合資產負債表所示	143,700	51,729

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

25. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 年內融資情況變動分析

	股本及 股本溢價 港幣千元	銀行貸款列作 非流動負債 港幣千元	於三個月後 償還及列為 流動負債之 銀行貸款 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元
於二零零四年三月三十一日	379,627	—	—	2,134
發行代息股份	2,040	—	—	—
發行代息股份溢價	2,961	—	—	—
應佔溢利	—	—	—	35
股份購回	(6)	—	—	—
分派給少數股東	—	—	—	(504)
重新分類 (附註25(c))	—	—	—	(184)
融資現金流入淨額	—	21,450	—	—
於二零零五年三月三十一日	384,622	21,450	—	1,481

	股本及 股本溢價 港幣千元	銀行貸款列作 非流動負債 港幣千元	於三個月後 償還及列為 流動負債之 銀行貸款 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元
於二零零三年三月三十一日	379,627	21,600	1,200	1,241
應佔溢利	—	—	—	1,218
分派給少數股東	—	—	—	(325)
已償還銀行貸款	—	(21,600)	(1,200)	—
於二零零四年三月三十一日	379,627	—	—	2,134

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

25. 綜合現金流量表附註 (續)

(c) 重新分類投資

年內，以下投資重新分類至非流動資產項下持有之非上市股份之其他投資：

- (i) 由於本集團不再對一間附屬公司武漢華中科聯軟件開發公司(「武漢」)擁有控制權或影響力，故已由二零零四年四月一日起將該公司分類為其他投資。

	附註	港幣千元
固定資產，按成本	9	152
累計折舊	9	(86)
賬面淨值		66
於武漢之少數股東權益	25(b)	(184)
匯兌儲備		(3)
應收賬款、墊款及預付款		53
應付賬款		(278)
現金及銀行結餘		830
於二零零四年四月一日之賬面值		484

於二零零五年三月三十一日，已於賬面值作出全數減值撥備港幣484,000元。現金流量表投資業務項下之現金流出，列示現金及銀行結餘港幣830,000元。

- (ii) 由於本集團不再對聯營公司Easy Group (BVI) Holdings Limited行使影響力，故已於二零零五年三月三十一日起將該公司重新分類為其他投資。

	港幣千元
結轉成本	2,902
撤銷結轉商譽	(2,159)
應佔結轉收購後虧損	(2,770)
結轉墊款	2,027
年內墊款	447
年內減值虧損	(447)
	—

現金流量表投資業務項下之現金流出，列示年內墊支港幣447,000元。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

26. 購股權計劃

於一九九六年九月三日，本公司股東批准一項購股權計劃（「計劃」），據此，本公司董事可酌情授予任何員工（包括任何執行董事）購股權，以根據計劃規定之條款及條件認購本公司股份。

計劃概要

(a) 計劃之目的

為參與人提供認購本公司普通股從而擁有本公司資本權益之機會，並鼓勵參與人致力增加本公司及其股份之價值，使本公司及其股東可達致整體最佳利益。

(b) 計劃參與人

董事會可酌情授予任何員工（包括執行董事）購股權以認購本公司股份。

(c) 根據計劃可予發行之股份數目上限

根據計劃可能授出之購股權所涉及之股份數目上限，當與本公司任何其他購股權計劃之有關股份數目合計時，不得超過本公司已發行股本之10%。

(d) 授予任何一位參與人之最高限額

根據計劃，倘全面行使購股權將導致某一員工擁有之股份，包括已向其發行或應向其發行之本公司股份總數超逾根據計劃當時之已發行及應發行本公司股份總數25%，則該名員工將不會獲授購股權。

(e) 接納購股權之期間及付款

根據計劃，認購股份之購股權須以董事會規定之方式於授出日期起計兩日內以書面接納，參與人亦須向本公司支付合共港幣1元之名義代價。

(f) 須接納於購股權項下之股份之期間

授出日期起計十年內或董事會於授出時指定之較短期間。

(g) 釐定行使價之基準

購股權之行使價由董事會釐定，並將不會少於(i)相等於本公司股份於緊接授出日期前五個交易日聯交所每日報價表所報之平均收市價80%之金額及(ii)本公司股份之面值（以較高者為準）。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

26. 購股權計劃 (續)

(h) 計劃之年期

計劃已於二零零一年九月二日屆滿，惟並不損害於屆滿前授出之尚未行使購股權附有之權利。

於二零零五年三月三十一日，本公司擁有可認購合共50,052,962股(二零零四年：48,893,641股)本公司股份之尚未行使購股權。尚未行使購股權詳情如下：

購股權數目				於二零零五年 三月三十一日	行使價*	授出日期	行使期間
於二零零四年 四月一日	調整*	年內失效**	於二零零四年 三月三十一日				
授予執行董事							
21,612,137	587,902	—	22,200,039	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	
25,456,823	692,486	—	26,149,309	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	
47,068,960	1,280,388	—	48,349,348				
授予員工							
1,658,499	45,115	—	1,703,614	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	
166,182	(6)	(166,176)	—	港幣0.6532元	二零零一年 八月三十日	二零零一年八月三十日至 二零零四年八月二十九日	
1,824,681	45,109	(166,176)	1,703,614				
48,893,641	1,325,497	(166,176)	50,052,962				

* 由於年內購回股份及發行代息股份，故於年內根據購股權計劃對購股權之行使價及數目作調整。年內並無行使購股權。執行董事之姓名及其所獲之購股權載於董事會報告。

** 由二零零一年八月三十日至二零零四年八月二十九日期間曾經授出購股權，166,176份(二零零四年：無)購股權已於年內失效。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

27. 結算日後事項

- (1) 於二零零五年四月，本集團完成以下香港物業之交割：
- (a) 香港電器道233號城市花園第1、2及3座商場一樓單位1及87、地下單位1及2及地庫單位9及10，作價港幣50,000,000元。
 - (b) 香港電器道233號城市花園第1、2及3座商場一樓單位47及59，作價港幣23,600,000元。
 - (c) 香港灣仔港灣道23號鷹君中心18樓8-11室，作價港幣34,000,000元。

交易詳情載於日期為二零零五年六月六日致股東之通函。

- (2) 於二零零五年四月，本集團與Morgan Stanley Real Estate Funds及Wachovia Development Corporation成立合營企業。該合營企業其後以港幣600,000,000元購入一幢位於澳門251A-301 Avenida commercial de Macau的22層高商業大樓。本集團的投資金額為港幣80,000,000元。交易詳情已分別於二零零五年五月三日及二零零五年七月十五日致股東的通函。

28. 批准財務報表

刊於第16頁至第62頁之財務報表已於二零零五年七月十八日經董事會批准。

集團物業一覽表

截至二零零五年三月三十一日止年度

以下為本集團於二零零五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
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%
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%
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	寫字樓	長期	100%
4. 香港電器道233號城市花園 第1、2及3座商場地庫單位 1-8、11-34B、36A-36B、38-45	商業	長期	100%
5. Building No. (B39/90) at Baho-Si Residential Area, Baho-Si quarter Lanmadaw Township, 緬甸仰光	住宅	永久保有	100%
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%

五年財務摘要

截至三月三十一日止年度

	二零零一年 港幣千元	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
業績					
營業額	63,913	49,256	42,264	35,518	32,048
股東應佔溢利／ (虧損)	195	(53,538)	2,598	21,866	45,602
股息	—	—	—	7,490	11,541
每股盈利／(虧損) (港幣仙)	0.03	(7.11)	0.35	2.92	6.01
資產負債表					
總資產	604,030	608,156	637,741	630,011	850,482
總負債	(14,310)	(69,793)	(104,562)	(69,294)	(183,773)
少數股東權益	(5,358)	(2,517)	(1,241)	(2,134)	(1,481)
	584,362	535,846	531,938	558,583	665,228
股本及儲備					
股本	75,267	74,948	74,898	74,898	76,935
儲備	509,095	460,898	457,040	483,685	588,293
股東資金	584,362	535,846	531,938	558,583	665,228