

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。