



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

Stock Code 股份代號 : 00224

Annual Report 2007/08 年報



目錄

公司資料	2
董事總經理報告	3
董事會報告	8
董事履歷	14
企業管治報告	16
獨立核數師報告	21
綜合收益賬	23
綜合資產負債表	24
資產負債表	25
綜合現金流量表	26
綜合權益變動表	28
財務報表附註	30
集團物業一覽表	61
五年財務概要	62

公司資料

董事會

執行董事

吳汪靜宜，主席
吳繼煒，副主席
吳繼泰，董事總經理
徐季英

獨立非執行董事

張惠彬博士，太平紳士
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
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
中環
擺花街1號
一號廣場20樓

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

於截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團的總營業額（包括應佔聯營公司部份）為港幣110,200,000元（二零零七年：港幣132,300,000元）。於同期，本集團的淨溢利為港幣149,800,000元（二零零七年：港幣190,200,000元）。雖然與上一年度的營業額及淨溢利相比分別下降16.7%及21.2%，但應注意於二零零七財政年度本集團因持有亞洲金融集團（控股）有限公司（「亞洲金融」）的權益而獲得港幣51,400,000元的特別股息。另一方面，本集團於二零零八年的業績亦得益於投資物業的公平值增長、出售投資收益以及來自顧問服務及資產管理服務的收入增長。

物業投資



怡和街68號一辦公樓入口



怡和街68號一零售商場入口

於二零零七年十二月，本集團與兩家策略投資集團合作成立一間合營公司，以港幣1,560,000,000元收購位於香港銅鑼灣怡和街68號之整幢物業。該幢物業的建築面積為229,200平方呎，包括16層高的辦公樓及8層高的零售商場及停車場。其出租率直至二零零八年三月三十一日止，約為99%。本集團共向合營公司投資港幣180,000,000元，佔其股權的30%，同時亦向合營公司提供資產管理服務。由於本集團亦擁有賣方集團（一間由本集團、Morgan Stanley Real Estate Funds及PamFleet Investments Limited於二零零四年成立的合營公司）5%權益，故從出售所得款項淨額中獲得港幣55,000,000元的現金分派。賣方集團隨後於二零零八年六月以港幣1,470,000,000元出售其剩餘物業，即位於九龍城的九龍城廣場。

於二零零七年七月，本集團與一位策略投資者按50：50股權合組合營公司，以人民幣85,000,000元收購解放大廈（一幢位於中國廣州，建築面積為11,500平方米的商業大廈）。本集團的資本投資為港幣20,700,000元。截至二零零八年三月三十一日，該物業的出租率約為90%。

董事總經理報告

位於澳門的友邦廣場乃一幢建築面積為437,000平方呎的商業大廈，為本集團與Morgan Stanley Real Estate Funds及Wachovia Development Corporation成立的一間合營公司所擁有。自主要翻新工程完成後及以現時名稱重新開幕以來，該物業在租戶組合及租金方面已成為澳門其中一幢有領先地位的甲級辦公室大廈。於本呈報期末，約74%大廈面積已出租，物業重估值為港幣1,100,000,000元（較當初投資成本增值約57%）。因此，該項投資作為聯營公司為本集團貢獻港幣27,000,000元的溢利。



澳門友邦廣場



澳門友邦廣場內的租戶

上海嘉華中心乃本集團透過一間聯營公司持有，是一幢位於上海，建築面積為750,000平方呎的商業大廈，其於年內為本集團貢獻港幣30,400,000元的溢利。該物業乃上海有領先地位的甲級寫字樓之一，於競爭激烈的租賃市場上仍取得近乎全部出租的佳績。

其他由本集團直接擁有的物業亦表現良好。截至二零零八年三月三十一日，位於九龍觀塘的建生大廈租金收益為港幣16,800,000元，持續享有高達90.9%的出租率；此外，該物業亦向本集團貢獻港幣28,000,000元的公平值增長。

本集團位於北角城市花園中心商場的物業（建築面積為63,840平方呎）亦帶來港幣4,700,000元的租金收入及港幣7,300,000元的公平值增長。

本集團擁有位於香港灣仔的天樂廣場，建築面積合共21,000平方呎的分層單位。於截至二零零八年三月三十一日止年度，該物業共帶來港幣2,600,000元的收益及港幣11,000,000元的公平值增長。於二零零七年九月，本集團訂立買賣協議，以港幣78,600,000元出售本集團於天樂廣場的權益。該項交易隨後於二零零八年四月三十日完成。

董事總經理報告

本集團一間聯營公司投資於Gateway China Fund I，該基金為一個總值198,900,000美元的房地產基金，主要投資中國、香港及澳門的房地產項目。於本呈報期末，該基金已全額完成其資本投資，並根據合約以人民幣943,800,000元出售Shama Luxe 新天地服務式住宅。該項銷售隨後於二零零八年四月完成，並為該基金帶來約136%的項目內部回報率。基金中其他資產的價值亦呈滿意的增長趨勢。



Shama Luxe新天地－客廳



Shama Luxe新天地－睡房

酒店業投資

於截至二零零七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351,700,000泰銖，較二零零六年增長16.9%（二零零六年：300,900,000泰銖）。同期經營毛利為216,400,000泰銖，較二零零六年的164,900,000泰銖大幅增長31.2%。該渡假村明顯得益於本集團自二零零三年收購以來實施的重新定位計劃及芭堤雅作為一個渡假勝地持續的改善及增長。雖然二零零八年首三個月較上一年度呈現持續強勁的增長趨勢，本集團已開始預見到於夏季淡季時價格的壓力及較低的入住率。此乃由於芭堤雅新推出產品以及泰國及該地區其他渡假村的競爭而得來結果。因此，雖然本集團對芭堤雅作為渡假勝地抱樂觀態度，並對該渡假村的業績極為滿意，但管理層將繼續努力確保該渡假村未來保持其市場競爭力。



Aisawan Resort & Spa－會議室



Aisawan Resort & Spa

董事總經理報告

本集團擁有50%的聯營公司持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於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度錄得收益3,310,000,000泰銖(二零零六年: 3,220,000,000泰銖)及淨溢利121,900,000泰銖(二零零六年: 229,300,000泰銖(重列))。淨溢利減少乃由於營銷及促銷費用上升、中央訂房系統的實施及發展、本公司品牌重新定位及於泰國及海外的業務擴張費用上升所導致。於上一年度, Dusit Thani在取得新酒店之管理權方面獲得重大的進展, 尤其在中東地區的新酒店。因此, 大部份額外的費用用於支持新酒店物業順利運作。由於新酒店在未來數年內營業, 由該等新物業所帶來的管理收入將足夠抵銷有關費用的增長。

其他投資

於二零零七年十二月, 本集團以每股5.0元的價格出售10,000,000股亞洲金融的股份。該項銷售為本集團帶來港幣50,000,000元的所得款項及港幣23,400,000元的溢利。出售該等股份後, 本集團繼續持有該公司32,000,000股股份。出售股份的目的乃將部份投資收益變現及將資源重新分配至本集團的物業及酒店投資等核心業務。

前景

於二零零八年三月二十八日, Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited (本集團擁有49.5%權益之泰國聯營公司, 亦即管理Aisawan Resort & Spa之同一間公司) 成立一間合營公司, 購入位於泰國布吉島東岸Cape Nga之一幅79英畝的土地, 合共成本為1,060,000,000泰銖(約港幣261,900,000元)。該幅土地為三面環海之半島, 擁有私人海灘。Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited擁有該合營公司37.5%權益, 將為該合營公司提供資產管理及項目管理服務。該合營公司計劃在該地盤上發展低密度之豪華渡假村連住宅。目前, 管理層正與若干酒店營運商磋商為渡假村訂定品牌, 並正就初步設計與建築師/設計師進行磋商。



Cape Nga – 從陸地眺望



Cape Nga – 從沙灘眺望

於二零零七年下半年由美國資本市場引發之全球信貸危機進一步惡化, 導致美國聯儲局在期內大幅調低息率。由於港元與美元掛鈎, 港元息率亦跌至接近歷史新低。此外, 香港亦面對近十年最嚴重之通脹情

董事總經理報告

況。低息率加上高通脹導致不尋常之實質負利率高企環境。而香港上一次出現實質負利率情況乃於一九九七年回歸前夕，當時香港經歷重大資產泡沫。與此同時，中國政府實施嚴厲政策收緊流動資金，最終使國內經濟放緩。在政府政策帶動下之價格調整導致銀行收緊房地產市場信貸，加上監管規限，使外國私人投資者產生集資困難。再加上以美國為首之流動資金緊拙，使香港首次公開招股市場崩潰。另一方面，中國宏觀經濟之利好因素，例如城市化、中產人口增加帶動國內消費上升、國內經濟增長抵銷出口增長放緩等，均未影響經濟。

至於亞洲其他地方，泰國繼二零零七年底大選後原可望於今年取得較大經濟增長。然而，近來其政局再次重現不穩定因素，大大降低經濟強勁增長之可能性。

考慮到市場上的騷亂，本公司相信未來12至18個月本公司之核心物業及酒店行業將出現眾多有趣及吸引的商機。隨著環球經濟出現之通脹壓力顯示步入高息週期，本集團將繼續維持低槓桿、高流動資金狀況及繼續物色新投資機會。

流動資金及財務資源

於二零零八年三月三十一日，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13.2%（二零零七年三月三十一日：12.7%），淨債項（扣除現金及現金等值物後）權益比率為11.6%（二零零七年三月三十一日：11.4%）。

僱員

於二零零八年三月三十一日，控股公司的受薪僱員人數為17人（二零零七年：19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，二零零八年七月三日

董事會報告

董事會欣然呈報本集團截至二零零八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27。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

本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之業績載於第23頁之綜合收益賬。

中期股息每股股份港幣0.80仙，合共港幣6,155,000元已於二零零八年二月五日支付。

董事建議就截至二零零八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（二零零七年：港幣1.50仙）。末期股息將於二零零八年十月十五日支付予於二零零八年九月五日已登記為股東之人士。本公司將由二零零八年九月二日至二零零八年九月五日（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二零零八年九月一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

本公司之股本於本財政年度概無變動。

儲備

本財政年度儲備變動詳情載於財務報表附註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62頁。

董事會報告

固定資產

固定資產之變動詳情載於財務報表附註11。

主要附屬公司

有關主要附屬公司於二零零八年三月三十一日之詳情載於財務報表附註27。

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22%，其中最大之貿易客戶佔6%。本集團之首五大貨品及服務供應商佔本集團貨品及服務支出35%，而最大貨品及服務供應商則佔18%。

捐款

本財政年度內，本集團之慈善捐款為港幣1,000元（二零零七年：港幣55,000元）。

董事

本財政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

根據公司細則第82及83條規定，吳繼煒先生及吳繼泰先生將按序告退，惟合資格並願於應屆股東週年大會上膺選連任。

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

於二零零八年三月三十一日，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》(「《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。

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。

董事會報告

除上文所披露者外，於二零零八年三月三十一日，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《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

於二零零八年三月三十一日，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條置存之登記冊內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 ¹	16.01
Prosperous Island Limited	65,939,293	8.57

¹ 吳汪靜宜女士為唯一受益人之家族信託，持有合共123,148,701股股份，與於「本公司股份長倉」所披露者相同。

於本集團其他成員公司之權益

附屬公司名稱	股東名稱	%
Forerunner Investments Limited	Farnham Group Limited	30
Pioneer iConcepts Limited	Ng Poon Wing Man Agnes	40

除上文所披露者外，於二零零八年三月三十一日，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條置存之登記冊內之權益或長倉或淡倉。

董事會報告

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。於二零零八年三月三十一日，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，本公司或其任何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

於本財政年度，概無董事在本公司或其任何附屬公司訂立任何重大合約中直接或間接擁有任何重大權益。

管理合約

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

優先認股權

在本公司註冊成立所在之司法權區百慕達並無任何優先認股權之規定。

公眾持股量

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

企業管治

本公司採納之主要企業管治常規詳情載於第16至20頁之企業管治報告。

購買、出售或贖回本公司上市股份

於本財政年度，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。

董事會報告

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。該交易詳情載於財務報表附註26。

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。截至二零零八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，二零零八年七月三日

董事履歷

執行董事

吳汪靜宜女士 (主席)

六十二歲。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擁有八年經驗，在物業投資方面擁有逾二十年經驗。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)

三十九歲。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。彼為基匯資本（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）之主席及Downtown Properties Holdings（一間於美國擁有商業物業權益之私人房地產投資公司）之總裁。彼曾擔任天安中國投資有限公司之獨立非執行董事至二零零七年七月一日。吳先生畢業於美國賓夕凡尼亞大學，獲土木工程理學士學位，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及為吳繼泰先生之胞兄。

吳繼泰先生 (董事總經理)

三十七歲。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 Funds I and II、Home Inns & Hotels 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及為吳繼煒先生之胞弟。

徐季英女士 (公司秘書)

六十四歲。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

七十一歲。一九八六年獲委任加入董事會。彼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。彼為 Joy Harvest International Limited 之主席。張博士在不同行業的高層管理方面擁有逾三十年經驗，包括於銀行擔任高級行政主管逾二十二年。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。張博士曾擔任 Mission Hills Group 之行政總裁及執行副主席，亦為東華三院之前董事及顧問。彼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。

葉天賜先生

四十五歲。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各類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，專門從事稅務工作，並於一九八八年獲得特許會計師資格。

陳智文先生

五十四歲。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。陳先生現為於聯交所主板上市之亞洲金融集團（控股）有限公司的執行董事。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。陳先生現任香港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之委員。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、選舉委員會（金融界別）委員及香港特別行政區體育委員會委員、香港小交響樂團監察委員及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。

企業管治報告

良好之企業管治常規守則對維持及提升股東信心日益重要。因此，本集團之企業管治常規強調健全及高效之董事會，有效之內部監控及向股東負責。

企業管治常規

董事會已正式採用上市規則附錄14之企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）所載之良好管治原則。截至二零零八年三月三十一日止年度，本公司已採用及遵守適用之企業管治常規守則。

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二零零八年三月三十一日止之年度內遵守標準守則所載之標準。

董事會

董事會負責管理及經營本公司及其附屬公司之業務及事務，包括釐定企業目標、業務策略及營運政策、控制營運及財務表現、設立合適政策管理風險以達到本集團之策略目標，以及確保本集團之營運乃根據法律架構及常規指引執行。董事會與管理層之間有清晰職責分工。董事會已將本集團之一般營運決策權授予管理層。董事會及管理層之職責已分別確立並以書面列載。

董事會現時由七位董事組成，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14至15頁。根據上市規則第3.10條規定，獨立非執行董事須具備適當的專業資格，或會計或相關財務管理專長。彼等積極參與董事會及委員會會議，帶來客觀及獨立意見，保障了少數股東權益。根據向獨立非執行董事作出之特別諮詢，彼等均已確認彼等已符合上市規則第3.13條有關評估獨立性指引之標準。

企業管治報告

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。

於財政年度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%
陳智文	4/4	100%
葉天賜	4/4	100%

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責任性。主席領導及監督董事會有效運作，董事總經理則帶領管理層及主理本集團之日常業務營運。於回顧年內，本公司主席為吳汪靜宜女士，董事總經理則為吳繼泰先生。

非執行董事

獨立非執行董事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。

企業管治報告

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。

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。

於財政年度內共舉行一次薪酬委員會會議，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）	1/1	100%
張惠彬博士，太平紳士	1/1	100%
陳智文	1/1	100%
執行董事		
吳繼泰	1/1	100%

薪酬委員會於會議上討論並批准執行董事及高級行政人員於二零零八年之薪酬待遇及二零零七年年度之花紅。

企業管治報告

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集團中期及年度財務報表、評估內部監控及風險管理制度之有效性，及監察本公司財務事宜。如審核委員會成員認為有需要，可要求召開會議。

本財政年度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%
陳智文	2/2	100%
葉天賜	2/2	100%

審核委員會於年內所進行之工作概列如下：

- (1) 審閱本集團之中期及年度財務報表及報告；及
- (2) 與管理層及外聘核數師討論及檢討內部監控系統。

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342,000元
非審核服務	港幣40,000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21至22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與本公司業務營運及其環境有關之風險，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認有關經營及活動之多種風險及監控，並與審核委員會檢討及討論內部監控系統於本財政年度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，本集團將不時進一步加強本集團之內部監控系統。

與股東之溝通

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，包括中期及年度報告、公告及通函。投資者及股東亦可到本公司網頁（www.pioneerglobalgroup.com或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23至60頁建生國際集團有限公司之綜合財務報表,其中包括於二零零八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 貴集團於二零零八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

香港灣仔

告士打道38號

美國萬通大廈19樓

香港，二零零八年七月三日

綜合收益賬

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額			
本公司及附屬公司		61,886	96,112
應佔聯營公司部份		48,312	36,210
		110,198	132,322
本公司及附屬公司營業額	3	61,886	96,112
物業經營開支		(9,639)	(11,498)
僱員成本		(10,230)	(9,486)
折舊及攤銷		(3,047)	(3,365)
其他開支		(2,849)	(3,645)
		(25,765)	(27,994)
經營溢利		36,121	68,118
應佔聯營公司之溢利		47,060	92,464
投資物業公平值之變動	11	53,726	28,350
其他收益及虧損	5	32,537	15,205
財務費用		(6,470)	(8,406)
除稅前溢利	4	162,974	195,731
稅項			
本期	6	(3,379)	(1,143)
遞延	6	(9,785)	(4,424)
年內溢利		149,810	190,164
應佔溢利：			
少數股東權益		664	703
股東應佔溢利		149,146	189,461
		149,810	190,164
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(港幣仙)	9	19.39	24.63

綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業	11	555,600	489,600
聯營公司	12	791,952	481,815
可供銷售投資	13	245,332	358,853
物業、機器及設備	11	20,762	22,509
租賃土地	11	10,885	11,121
其他資產		1,447	1,447
		1,625,978	1,365,345
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	14	13,127	8,312
按公平值列賬之金融資產	15	6,288	5,392
現金及銀行結存	17	22,367	15,568
		41,782	29,272
總資產		1,667,760	1,394,617
權益			
股本	18	76,935	76,935
儲備	19	1,305,938	1,087,513
股東資金		1,382,873	1,164,448
少數股東權益		15,986	15,332
權益總額		1,398,859	1,179,780
負債			
非流動負債			
有抵押銀行貸款	20	93,050	39,100
遞延稅項	21	62,287	52,502
		155,337	91,602
流動負債			
應付賬款及應計費用	22	20,513	13,257
有抵押銀行貸款	20	89,513	109,356
稅項負債		3,538	622
		113,564	123,235
總負債		268,901	214,837
總權益及負債		1,667,760	1,394,617

資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司	16	944,855	968,710
聯營公司	12	40,783	41,556
可供銷售投資	13	5,468	9,096
		991,106	1,019,362
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款		1,140	1,153
按公平值列賬之金融資產		234	—
現金及銀行結存	17	18,871	13,202
		20,245	14,355
總資產		1,011,351	1,033,717
權益			
股本	18	76,935	76,935
儲備	19	924,422	926,311
權益總額		1,001,357	1,003,246
負債			
流動負債			
應付賬款及應計費用		424	501
有抵押銀行貸款	20	9,863	30,756
稅項退還		(293)	(786)
總負債		9,994	30,471
總權益及負債		1,011,351	1,033,717

綜合現金流量表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
經營業務之現金流量			
除稅前溢利		162,974	195,731
應佔聯營公司溢利淨額		(47,060)	(92,464)
其他收益及虧損		(32,537)	(15,205)
投資物業公平值增加		(53,726)	(28,350)
折舊及攤銷		3,047	3,365
利息收入		(975)	(1,238)
利息開支		6,470	8,406
股息收入			
- 上市		(8,928)	(57,305)
- 非上市		(7,636)	(4,012)
應收賬款、墊款及預付款增加		(4,815)	(2,780)
應付賬款及應計費用(減少)/增加		(439)	1,410
經營業務所得現金		16,375	7,558
已付香港利得稅		(782)	(331)
退回香港利得稅		349	298
已付海外利得稅		(30)	(1,519)
經營業務所得現金淨額		15,912	6,006
投資業務之現金流量			
已收利息		975	1,337
已收股息		16,564	62,503
投資物業：			
購入投資物業		(12,274)	-
出售投資物業所得款項		-	33,564
聯營公司：			
非上市聯營公司墊款		(24,719)	(11,703)
非上市聯營公司之分派		46,536	24,741
於非上市聯營公司之新投資		(180,000)	-
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		(15,026)	(51,472)
可供銷售投資之分派		78,045	-
出售可供銷售投資所得款項		64,327	14,988
物業、機器及設備：			
購入物業、機器及設備		(1,400)	(2,269)
出售物業、機器及設備所得款項		290	190
購入其他資產		(429)	-
按公平值列賬之金融資產：			
購入金融資產		(805)	(49)
出售金融資產所得款項		1,684	4,592
出售投資物業收取之按金		7,860	-
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)
投資業務(所用)/所得現金淨額		(18,372)	46,502

綜合現金流量表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
融資業務之現金流量			
已付利息		(6,635)	(8,412)
分派予少數股東		(703)	(696)
已付股東股息		(17,695)	(13,079)
籌集銀行貸款		34,107	—
償還銀行貸款		—	(39,665)
<hr/>			
融資業務所得／(所用)現金淨額		9,074	(61,852)
<hr/>			
現金及現金等值物之增加／(減少)淨額		6,614	(9,344)
年初之現金及現金等值物		15,568	25,559
匯率轉變之影響		185	(647)
<hr/>			
年終之現金及現金等值物		22,367	15,568
<hr/>			
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	22,367	15,568

綜合權益變動表

截至二零零八年三月三十一日止年度

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

綜合權益變動表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益							少數	
	股本	股本溢價	資本 儲備及可 分派盈餘	匯兌儲備	投資 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
於二零零七年四月一日	76,935	307,687	41,242	16,165	227,658	494,761	1,164,448	15,332	1,179,780
可供銷售投資之公平值變動									
– 附屬公司	–	–	–	–	(18,023)	–	(18,023)	–	(18,023)
– 少數股東權益	–	–	–	–	–	–	–	693	693
– 聯營公司	–	–	–	–	105,284	–	105,284	–	105,284
兌換以下公司折算									
– 附屬公司	–	–	–	103	–	–	103	–	103
– 聯營公司	–	–	–	(390)	–	–	(390)	–	(390)
直接於權益確認之淨收益	–	–	–	(287)	87,261	–	86,974	693	87,667
權益持有人應佔溢利	–	–	–	–	–	149,146	149,146	664	149,810
年內已確認之總收支	–	–	–	(287)	87,261	149,146	236,120	1,357	237,477
分派予少數股東	–	–	–	–	–	–	–	(703)	(703)
已付二零零七年末期股息	–	–	–	–	–	(11,540)	(11,540)	–	(11,540)
已付二零零八年中中期股息	–	–	–	–	–	(6,155)	(6,155)	–	(6,155)
於二零零八年三月三十一日	76,935	307,687	41,242	15,878	314,919	626,212	1,382,873	15,986	1,398,859

財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策

(a) 一般資料

建生國際集團有限公司乃於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於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營運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，本集團已採納於二零零七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（下文統稱為「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告準則）－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港（國際財務報告準則）－詮釋第9號	重估內在衍生工具
香港（國際財務報告準則）－詮釋第10號	中期財務報告及減值

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

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

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈報 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ²
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹

財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(b) 遵例聲明 (續)

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

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

(c) 財務報表編製基準

截至二零零八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。

財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(d) 附屬公司

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

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

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

(e) 聯營公司

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

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

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

財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(f) 商譽

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

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

(g) 投資物業

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

(h) 物業、機器及設備

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

(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：持至到期之債務證券、金融資產及可供銷售投資。持至到期之債務證券按攤銷成本用實際利率法列賬。金融資產按公平值列賬，公平值之變動於收益賬中確認。可供銷售投資按公平值列賬，公平值之變動於權益中確認。

財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(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。

(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。

財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

1. 主要會計政策 (續)

(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

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。

(o) 稅項

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

(p) 現金及現金等值物

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

(q) 借貸成本

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

所有其他借貸成本於其產生期間於損益賬確認。

財務報表附註

截至二零零八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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
分類營業額						
本公司及附屬公司	44,347	33,557	17,539	62,555	61,886	96,112
分類業績	19,533	7,224	16,894	61,147	36,427	68,371
未分配企業開支					(306)	(253)
經營溢利					36,121	68,118
應佔聯營公司之溢利	47,060	92,464	—	—	47,060	92,464
投資物業公平值之變動	53,726	28,350	—	—	53,726	28,350
其他收益及虧損	(1,643)	10,279	34,180	4,926	32,537	15,205
財務費用					(6,470)	(8,406)
稅項					(13,164)	(5,567)
少數股東權益					(664)	(703)
股東應佔溢利					149,146	189,461

分類資產及負債

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
分類資產	659,296	651,295	216,512	261,507	875,808	912,802
投資於聯營公司	791,952	481,815	—	—	791,952	481,815
綜合資產總值					1,667,760	1,394,617
分類負債	(259,447)	(190,738)	(1,994)	(18,817)	(261,441)	(209,555)
未分配企業負債					(7,460)	(5,282)
綜合負債總值					(268,901)	(214,837)
其他資料						
資本開支	209,934	140,842	—	—	209,934	140,842
折舊及攤銷	3,047	3,365	—	—	3,047	3,365

財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

2. 分類資料 (續)

地區分類

	按地區分類之營業額		分類資產	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港	52,380	89,955	747,793	789,393
海外	9,506	6,157	128,015	123,409
	61,886	96,112	875,808	912,802

3. 營業額

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
租金收入	27,851	26,966
物業開支收回	3,020	2,636
管理費收入	5,281	3,526
顧問費收入	8,190	—
股息收入	16,564	61,317
利息收入	975	1,238
其他	5	429
	61,886	96,112

4. 除稅前溢利

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
除稅前溢利已扣除：		
須於五年內全部償還之銀行貸款利息	6,470	8,406
核數師酬金	342	352
折舊及攤銷	3,047	3,365
僱員長期服務金支出撥備	184	147
兌換虧損	96	526
並已計入：		
投資物業租金收入	30,871	26,966
減：直接支出	(8,998)	(8,764)
上市投資收入	8,928	57,305
非上市投資收入	7,636	4,012
利息收入	975	1,238

財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

5. 其他收益及虧損

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
出售投資之收益淨額	33,917	4,718
出售投資物業及其他固定資產之(虧損)/溢利	(46)	1,471
撇銷收購一間附屬公司之負商譽	—	8,808
可供銷售投資及金融資產之公平值增加	1,142	691
可供銷售投資之減值虧損撥備	(2,047)	(483)
其他資產之減值虧損撥備	(429)	—
	32,537	15,205

6. 稅項

(a) 稅項

	二零零八年			二零零七年		
	本期稅項	遞延稅項	合計	本期稅項	遞延稅項	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港						
— 本年度撥備	2,084	9,885	11,969	210	4,424	4,634
— 上年度撥備不足/ (超額撥備)	1,271	(100)	1,171	(421)	—	(421)
海外						
— 本年度撥備	24	—	24	14	—	14
— 上年度撥備不足	—	—	—	1,340	—	1,340
	3,379	9,785	13,164	1,143	4,424	5,567

香港利得稅乃根據年內估計香港應課稅溢利按稅率17.5% (二零零七年: 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

截至二零零八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

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
除稅前溢利	162,974	195,731
減：應佔聯營公司溢利	(47,060)	(92,464)
本公司及其附屬公司應佔之除稅前溢利	115,914	103,267
以適用稅率17.5%(二零零七年：17.5%)計算之稅項	20,285	18,072
不可抵扣稅項之支出	1,458	2,796
無須課稅之收益	(8,666)	(16,278)
未確認本年度稅損抵免	991	1,669
動用以往未確認稅損抵免	(1,830)	(271)
年內未確認遞延稅項資產	(245)	—
往年撥備不足／(超額撥備)	1,171	(421)
稅項支出	13,164	5,567

7. 股東應佔溢利

截至二零零八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20,309,000元(二零零七年：港幣246,143,000元)。

財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

8. 股息

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
中期股息每股普通股港幣0.80仙 (二零零七年:港幣0.50仙)	6,155	3,847
擬派末期現金股息每股普通股港幣1.50仙 (二零零七年:港幣1.50仙)	11,540	11,540
	17,695	15,387
年內以現金支付之股息如下:		
截至二零零八年三月三十一日止年度之中期股息	6,155	3,847
截至二零零七年三月三十一日止年度之末期股息	11,540	9,232
	17,695	13,079

董事會擬派二零零八年末期現金股息每股普通股港幣1.50仙(二零零七年:港幣1.50仙),須由股東於應屆股東週年大會上通過後方可作實。

9. 每股盈利

每股盈利按股東應佔溢利港幣149,146,000元(二零零七年:港幣189,461,000元)及年內已發行股份數目769,359,104股(二零零七年:769,359,104股)計算。

由於本公司於截至二零零八年三月三十一日及二零零七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

截至二零零八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	二零零八年 合計 港幣千元
執行董事					
吳汪靜宜	50	1,800	120	12	1,982
吳繼煒	50	420	—	—	470
吳繼泰	50	2,520	255	12	2,837
徐季英	50	153	24	8	235
獨立非執行董事					
張惠彬	80	—	—	—	80
陳智文	80	—	—	—	80
葉天賜	80	—	—	—	80
總額	440	4,893	399	32	5,764

	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

財務報表附註

截至二零零八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(二零零七年：三位董事)，其酬金詳情載列於上文。其餘兩位(二零零七年：兩位)最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,493	1,719
花紅	247	300
退休金計劃供款	24	24
	1,764	2,043

屬於酬金組別內之最高薪酬僱員人數分列如下：

	二零零八年	二零零七年
港幣元		
0-1,000,000	1	1
1,000,001-1,500,000	1	1

財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

11. 固定資產

(a) 投資物業

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於二零零八年三月三十一日 (二零零七年三月三十一日) 估值	489,600	393,300
添置	12,274	100,000
出售	—	(32,050)
重估	53,726	28,350
於二零零八年三月三十一日 (二零零七年三月三十一日)	555,600	489,600

投資物業包括下列各項：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
估值：		
香港租賃物業－長期	241,300	220,000
香港租賃物業－中期	305,600	262,300
在中國大陸有長期租約之物業	8,700	7,300
	555,600	489,600

投資物業於二零零八年三月三十一日經由獨立專業估值師環亞物業顧問有限公司按公開市值基準估值。

(b) 租賃土地

本集團於租賃土地及土地使用權之權益為預付經營租賃費及其賬面淨值分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港，按下列年期持有：		
超過50年	10,885	11,121

財務報表附註

截至二零零八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
添置	—	1,400	1,400
出售	—	(955)	(955)
於二零零八年三月三十一日	11,832	20,181	32,013
累計折舊			
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
本年度支出	474	2,337	2,811
出售	—	(619)	(619)
於二零零八年三月三十一日	1,420	9,831	11,251
賬面淨值			
於二零零八年三月三十一日	10,412	10,350	20,762
於二零零七年三月三十一日	10,886	11,623	22,509

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

截至二零零八年三月三十一日止年度

12. 聯營公司

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本集團		
成本值	195,588	15,588
撇除商譽	(3,029)	(3,029)
減值虧損	(18,588)	(18,588)
匯兌儲備	12,136	12,526
應佔收購後溢利	221,129	174,069
應佔投資重估儲備	200,386	95,102
應佔資產淨值	607,622	275,668
聯營公司欠款	188,966	211,348
聯營公司貸款	(4,636)	(5,201)
	791,952	481,815
本公司		
成本值	2,093	2,093
聯營公司欠款	38,690	39,463
	40,783	41,556

聯營公司欠款／貸款乃無抵押、免息及無固定還款期限。聯營公司欠款／貸款之賬面值與其公平值相若。

(a) 主要聯營公司

名稱	註冊 成立國家	聯營公司 之投資	本集團實質 持有權益		
			投資	聯營公司	已發行股本
Causeway Bay 68 Ltd	英屬 處女群島	怡和街68號	30.0%	30.0%	港幣 180,000,000元
Keencity Properties Ltd	英屬 處女群島	泰國芭堤雅 Aisawan Resorts	49.5%	49.5%	9,939,020美元
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Ltd	泰國	酒店營運業務	49.5%	49.5%	20,000,000泰銖

財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

12. 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	
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
Right Cheer Ltd	香港	廣州解放大廈	50.0%	50.0%	港幣2元
Strand Hotels International Ltd	英屬 處女群島	三家位於緬甸 之酒店	14.0%	28.0%	11,101,191美元
Tidefull Investment Ltd	利比里亞	中國上海嘉華中心	7.7%	50.0%	1股 已繳足無面值
Valuedrive Investments Ltd	英屬 處女群島	澳門友邦廣場	25.0%	50.0%	港幣10元

(b) 有關本集團聯營公司之財務資料摘要載列如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
總資產	3,447,504	1,354,683
總負債	(1,928,239)	(653,873)
資產淨值	1,519,265	700,810
收益	106,011	76,746
本年度溢利	156,862	184,290

財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

13. 可供銷售投資

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本集團		
上市投資		
在香港	127,224	171,546
香港以外地區	16,998	11,076
非上市投資		
在香港	21,029	80,164
香港以外地區	80,081	96,067
	245,332	358,853

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本公司		
上市投資		
在香港	2,792	9,096
香港以外地區	2,676	—
	5,468	9,096

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

14. 應收賬款、墊款及預付款

應收賬款、墊款及預付款包括下列各項：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收購物業之按金	7,431	3,689
墊款及預付款	5,696	4,623
	13,127	8,312

財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

15. 按公平值列賬之金融資產

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
上市股份(按市值)		
在香港	371	138
香港以外地區	5,917	5,254
	6,288	5,392

16. 附屬公司

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非上市股份(按成本值)	424,433	424,433
附屬公司欠款	566,088	589,943
減值撥備	(45,666)	(45,666)
	944,855	968,710

附屬公司之欠款乃無抵押、不計利息及無須於一年內償還。附屬公司之欠款之賬面值與其公平值相若。主要附屬公司一覽表載列於附註27。

17. 現金及銀行結存

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本集團		
銀行結存及現金	2,686	2,587
短期銀行存款	19,681	12,981
	22,367	15,568
本公司		
銀行結存及現金	191	221
短期銀行存款	18,680	12,981
	18,871	13,202

財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

17. 現金及銀行結存 (續)

短期銀行存款之實際利率為2.43% (二零零七年: 5.19%)。該等資產之面值與其公平值相若。

現金及銀行結存以下列貨幣持有:

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本集團		
港幣元	3,190	1,996
美元	19,105	13,552
其他	72	20
	22,367	15,568
本公司		
港幣元	191	19
美元	18,680	13,183
	18,871	13,202

18. 股本

	每股面值港幣 0.10元之股份數目	港幣千元
法定		
於二零零八年三月三十一日 及二零零七年三月三十一日	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足		
於二零零八年三月三十一日 及二零零七年三月三十一日	769,359,104	76,935

財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

19. 儲備

本集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
股本溢價	307,687	307,687
股本儲備及可分派盈餘	41,242	41,242
匯兌儲備	15,878	16,165
投資重估儲備	314,919	227,658
留存盈餘	626,212	494,761
	1,305,938	1,087,513

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
於二零零七年三月三十一日	307,687	381,051	231,915	5,658	926,311
本年度溢利	—	—	20,309	—	20,309
已付截至二零零七年三月 三十一日止年度之末期股息	—	—	(11,540)	—	(11,540)
已付截至二零零八年三月 三十一日止年度之中期股息	—	—	(6,155)	—	(6,155)
於出售可供銷售投資時撥回	—	—	—	(7,905)	(7,905)
可供銷售投資重估	—	—	—	3,402	3,402
於二零零八年三月三十一日	307,687	381,051	234,529	1,155	924,422

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615,580,000元（二零零七年：港幣612,966,000元）。

財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

20. 有抵押銀行貸款

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本集團		
流動		
按要求償還	89,513	109,356
非流動		
於超過一年但不超過兩年內償還	76,050	22,100
於超過兩年但不超過五年內償還	17,000	17,000
	93,050	39,100
本公司		
流動		
按要求償還	9,863	30,756

所有銀行貸款均以港幣計值（二零零七年：所有銀行貸款均以港幣計值，惟一宗港幣19,500,000元以美元計值之銀行貸款除外）。於結算日之實際利率為2.93%（二零零七年：5.11%）。銀行貸款之賬面值與其根據現行市場利率之公平值相若。

21. 遞延稅項

本年度及過往年度於綜合資產負債表確認之遞延稅項負債組成部分及其變動如下：

	投資 物業重估 港幣千元	加速 稅項折舊 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零六年三月三十一日	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
公平值調整	350	—	350
於二零零七年三月三十一日	49,230	3,272	52,502
於二零零七年三月三十一日	49,230	3,272	52,502
扣除自收益賬	9,058	727	9,785
於二零零八年三月三十一日	58,288	3,999	62,287

本集團可用作抵銷未來應課稅溢利之稅項虧損為港幣41,371,000元（二零零七年：港幣46,400,000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

截至二零零八年三月三十一日止年度

22. 應付賬款及應計費用

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應付賬款及應計費用包括下列各項：		
已收租金按金	7,265	7,552
出售投資物業之已收按金	7,860	—
長期服務金撥備	1,894	1,710
應計費用	1,548	1,434
其他應付款項	1,946	2,561
	20,513	13,257

其他應付款項乃免息及平均期限為三個月。

23. 擔保與承擔

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
擔保				
— 就附屬公司已動用銀行 融資向銀行作出之擔保	—	—	182,563	148,450
— 水電按金擔保	160	402	—	—
承擔				
— 未來最低租金款項總額				
— 不超過一年	1,440	2,050	—	—
— 超過一年但不超過五年	720	755	—	—
— 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	12,548	—	—
— 購入可供銷售投資				
— 不超過一年	3,606	—	—	—

財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

24. 經營租約應收款項

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

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
不超過一年	28,463	24,704
超過一年但不超過五年	20,757	18,015
	49,220	42,719

25. 資產抵押

於結算日，賬面值分別約為港幣460,000,000元、港幣121,000,000元及港幣19,000,000元（二零零七年：432,000,000元、港幣162,000,000元及港幣13,000,000元）之本集團物業、可供銷售投資及銀行結存已作抵押，以擔保取得銀行及其他貸款達港幣306,000,000元（二零零七年：港幣311,000,000元）。截至上述日期止，已動用港幣183,000,000元（二零零七年：港幣148,000,000元）。

26. 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。截至二零零八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

截至二零零八年三月三十一日止年度

27. 主要附屬公司一覽表

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

財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

27. 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
PGG Asset Management Limited	資產管理	英屬 處女群島	1	1美元	100
PGG Morrison Holding Limited	房地產	香港	2	港幣1元	100
Pine International Limited	投資	英屬 處女群島	1	港幣1元	100
Pioneer Estates Limited	房地產	香港	100	港幣10元	100
Pioneer Industries (Holdings) Limited	投資	香港	150,794,424	港幣0.50元	100
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

28. 財務風險管理

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

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

(a) 利率風險

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

財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

28. 財務風險管理 (續)

(a) 利率風險 (續)

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

	基點變動	本集團	權益變動 港幣千元	本公司	權益變動 港幣千元
		除稅前 溢利變動 港幣千元		基點變動	
二零零八年					
港幣元	100	1,826	1,826	100	99
二零零七年					
港幣元	100	1,290	1,290	100	113
美元	100	195	195	100	195

(b) 外匯風險

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

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

	匯率變動	除稅前溢利變動	權益變動
	%	港幣千元	港幣千元
於二零零八年三月三十一日			
泰銖	5%	296	1,117
馬來西亞元	5%	—	2,259
於二零零七年三月三十一日			
泰銖	5%	262	1,149
馬來西亞元	5%	—	2,160

財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

28. 財務風險管理 (續)

(c) 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。

(d) 流動資金風險

本集團旨在透過利用銀行融資維持資金供應持續性及靈活性之間的平衡。

於結算日，本集團金融負債按已訂約但未貼現款項計算的到期情況如下：

本集團於二零零八年三月三十一日

	一年內或 於要求時 港幣千元	一至兩年 港幣千元	三至五年 港幣千元	合計 港幣千元
計息銀行借貸	89,513	76,050	17,000	182,563
其他應付款項	1,946	—	—	1,946
	91,459	76,050	17,000	184,509

本集團於二零零七年三月三十一日

	一年內或 於要求時 港幣千元	一至兩年 港幣千元	三至五年 港幣千元	合計 港幣千元
計息銀行借貸	109,356	22,100	17,000	148,456
其他應付款項	2,561	—	—	2,561
	111,917	22,100	17,000	151,017

財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

28. 財務風險管理 (續)

(d) 流動資金風險 (續)

本公司於二零零八年三月三十一日

	一年內或 於要求時 港幣千元	一至兩年 港幣千元	三至五年 港幣千元	合計 港幣千元
計息銀行借貸	9,863	—	—	9,863
其他應付款項	331	—	—	331
	10,194	—	—	10,194

本公司於二零零七年三月三十一日

	一年內或 於要求時 港幣千元	一至兩年 港幣千元	三至五年 港幣千元	合計 港幣千元
計息銀行借貸	30,756	—	—	30,756
其他應付款項	430	—	—	430
	31,186	—	—	31,186

(e) 股價風險

股價風險指因股票指數水平及個別證券價值之變動而導致股本證券之公平值下跌之風險。於二零零八年三月三十一日，本集團所面對之股價風險乃來自可供銷售投資(附註13)及按公平值列賬之金融資產(附註15)之個別投資。於結算日，本集團之上市投資乃按所報之市價計值。

財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

28. 財務風險管理 (續)

(e) 股價風險 (續)

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

	投資 之賬面值 港幣千元	除稅前 溢利之變動 港幣千元	權益之變動 港幣千元
於二零零八年三月三十一日			
上市投資：			
可供銷售	144,222	—	7,211
按公平值列賬之金融資產	6,288	314	314
於二零零七年三月三十一日			
上市投資：			
可供銷售	182,622	—	9,131
按公平值列賬之金融資產	5,392	270	270

(f) 資本管理

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

本集團會根據經濟狀況變化及相關資產的風險特徵管理其資本架構並對其進行調整。為維持或調整資本架構，本集團或會調整派付予股東的股息，返還資本予股東或發行新股。本集團現時未受任何外界施加資本要求。於截至二零零八年三月三十一日及二零零七年三月三十一日止年度，本集團的目標、政策或處理程序概無任何變動。

財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

28. 財務風險管理 (續)

(f) 資本管理 (續)

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

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
計息銀行借貸	182,563	148,456
減:現金及現金等值物	(22,367)	(15,568)
負債淨額	160,196	132,888
總資產	1,667,760	1,394,617
資產負債比率	9.6%	9.5%

29. 結算日後事項

天樂廣場餘下分層單位及多個車位已於二零零八年四月三十日完成出售,代價為港幣78,600,000元。詳情載於二零零七年十月十日刊發之致股東通函。

30. 批准財務報表

刊於第23至60頁之財務報表已於二零零八年七月三日經董事會批准。

集團物業一覽表

以下為本集團於二零零八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. 香港觀塘 偉業街209及211號 富合工廠大廈1樓	工業	中期	100%	11,100 平方呎
8. 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	二零零八年 港幣千元
業績					
營業額	35,518	32,048	45,853	96,112	61,886
股東應佔溢利	21,866	103,653	129,519	189,461	149,146
股息	—	11,541	11,541	13,079	17,695
每股盈利(港幣仙)	2.92	13.67	16.83	24.63	19.39
資產負債表					
總資產	630,011	850,482	1,175,357	1,394,617	1,667,760
總負債	(69,294)	(213,174)	(243,894)	(214,837)	(268,901)
	560,717	637,308	931,463	1,179,780	1,398,859
股本及儲備					
股本	74,898	76,935	76,935	76,935	76,935
儲備	483,685	558,892	838,119	1,087,513	1,305,938
股東資金	558,583	635,827	915,054	1,164,448	1,382,873
少數股東權益	2,134	1,481	16,409	15,332	15,986
	560,717	637,308	931,463	1,179,780	1,398,859
	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙
每股資產淨值	74.6	83.8	118.9	151.4	179.7

