



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



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	61
五年財務摘要	62



公司資料

董事會

執行董事

吳汪靜宜·主席
吳繼煒·副主席
吳繼泰·董事總經理
徐季英

獨立非執行董事

張惠彬博士·太平紳士
陳智思
葉天賜

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
HSBC Republic Bank (Suisse) SA
渣打銀行

法律顧問

孖士打律師行
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17字樓
1712-1716室

資料

<http://www.pioneerglobalgroup.com>
Bloomberg: 224:HK
Reuters: 0224.hk



業務回顧

截至二零零四年三月三十一日止年度，總營業額（包括應佔附屬公司及聯營公司部份）為港幣127,600,000元（二零零三年：港幣106,700,000元）。本集團純利大幅增加至港幣21,800,000元，相對二零零三年為純利港幣2,600,000元。純利增加主要由於開支下降使經營溢利上升，以及Global Gateway業績大幅改善，加上新近購入位於泰國芭堤雅之Garden Beach Resort提供收入貢獻。

物業

於回顧期內，本集團出售位於尖沙咀文華中心、香港松柏新村及泰國Tower Park之投資物業。出售該等資產帶來港幣6,900,000元利潤。由於出售此等物業，來自投資物業之租金收入下降至港幣24,300,000元（二零零三年為港幣27,200,000元），而經營溢利維持大致相同，為港幣8,900,000元（二零零三年為港幣9,000,000元）。位於觀塘的建生大廈繼續獲得96%的高出租率。

位於上海淮海中路的Pacific Plaza為本集團擁有7.7%權益之一項合資物業發展項目。面積達790,000平方呎的甲級寫字樓大廈的建築工程正進行中，預期可於二零零五年第一季內竣工。

投資酒店業

於二零零三年十月十日，本集團擁有49.5%股權之聯營公司購入一個泰國物業基金（現名為PGG Siam Property Fund）100%權益，該基金擁有一座位於泰國芭堤雅提供382間客房的海灘渡假酒店Garden Beach Resort，總代價為870,000,000泰銖。自本集團購入後，該項資產一直表現理想。由購買日起至二零零四年三月三十一日，Garden Beach Resort錄得收入127,800,000泰銖及經營毛利84,200,000泰銖。期內對本集團利潤貢獻達港幣5,900,000元（除稅前）。



泰國芭堤雅
Garden Beach Resort



董事總經理報告

本集團擁有50%股權的聯營公司持有Dusit Thani Public Company Limited (「Dusit Thani」) 10.28%權益。Dusit Thani為一間於泰國證券交易所上市之公司，亦為泰國酒店主要擁有及經營者。截至二零零三年十二月三十一日止年度，Dusit Thani錄得純利314,400,000泰銖(二零零二年：441,400,000泰銖)，營業收入為2,250,000,000泰銖(二零零二年：2,430,000,000泰銖)。收入及溢利下降主要受二零零三年第二季的非典型肺炎疫情以及美國與伊拉克戰事影響，加上年內Dusit Thani Bangkok與Dusit Resort Pattaya酒店進行翻新。非典型肺炎疫情過後，泰國旅遊業隨即強勁復甦，預料本公司的業績將可持續增長，尤其當旗艦酒店Dusit Thani Bangkok於下半年完成翻新後將更明顯。

本集團的非上市聯營公司Strand Hotels International Limited與緬甸政府按50:50出資比例組成的合營企業在仰光擁有及經營三間酒店，為期30年。該三間酒店分別為32間客房的Strand Hotel、238間客房的Dusit Inya Lake Resort及58間客房的Thamada Hotel。緬甸旅遊業除了受美伊戰事及非典型肺炎疫情影響外，亦由於以美國為首國家於二零零三年七月開始對緬甸實行經濟制裁而備受打擊。由於政治僵局難以在可見將來減緩，故董事決定對Strand Hotels International Limited的投資作出港幣6,800,000元撥備。儘管情況困難，董事認為局勢很可能已穩定下來，原因是二零零四年首五個月旅客入境人數上升16%。

Global Gateway



Global Gateway為一家由本集團及Morgan Stanley Real Estate Funds按20:80出資比例組成的電信基建合營公司。Global Gateway現時在香港及新加坡擁有設施及經營合共面積為834,000平方呎之設施。客戶包括物流及工業界別的優質租客以及電訊使用者。Global Gateway於香港及新加坡之設施出租率分別達82%及32.2%。

截至二零零四年三月三十一日止十二個月，本集團應佔Global Gateway的業務虧損為港幣1,800,000元，相對一年前同期為虧損港幣12,500,000元。由於新加坡物業之減值虧損，本公司錄得淨虧損。倘撇除這一次性支出，Global Gateway於期內產生正數之經營業績。

上市聯營公司

本集團因擁有Siam Food Products Public Company Limited 14.31%權益而成為該公司的最大單一股東。Siam Food為泰國鳳梨的主要生產商，並於泰國證券交易所上市。於截至二零零三年十二月三十一日止財政年度，Siam Food錄得營業收入及純利2,460,000,000泰銖及205,500,000泰銖，相對二零零二年營業收入及純利為2,100,000,000泰銖及240,200,000泰銖。雖然二零零三年營業收入上升，但Siam Food的純利卻下降10%，此乃由於(1)泰銖兌美元升值8.2%，(2)水果成本上漲，及(3)全球原料價格上升。此外，美伊戰事引發的全球性燃料成本上升導致運輸成本及罐器成本增加。

截至二零零四年三月三十一日止十二個月，本集團的聯營公司Siam Food提供溢利貢獻港幣7,000,000元（二零零三年三月三十一日：港幣7,900,000元）。

資訊科技服務

建生創念有限公司（本集團擁有55%股權的資訊科技服務附屬公司）繼續面對惡劣的經營環境。截至二零零四年三月三十一日止年度，該公司營業收入由二零零三年港幣9,400,000元跌至港幣5,100,000元。透過嚴厲控制成本措施，在營業收入持續下降情況下管理層仍能錄得港幣500,000元之輕微利潤，相對二零零三年錄得虧損港幣3,900,000元。然而，鑒於該公司未能成長至具規模之業務，管理層遂決定以有秩序方式關閉建生創念。

流動資金及財務資源

於二零零四年三月三十一日，本集團財務狀況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9.3%（二零零三年三月：16.2%），及淨負債（扣除現金後）權益比率為5.9%（二零零三年三月：6.0%）。

展望

於二零零四年五月，本集團與Morgan Stanley Real Estate Funds及PamFleet Investments Limited成立合營企業收購香港兩項物業，分別為位於銅鑼灣面積217,625平方呎的百利保廣場及位於九龍城面積640,000平方呎的九龍城廣場。交易詳情載於日期為二零零四年六月十五日致股東之通函。

於二零零四年六月，本集團出售其位於松柏新村的餘下投資物業，代價港幣19,600,000元。該交易為本集團帶來港幣16,100,000元溢利。交易詳情載於日期為二零零四年六月二十八日致股東之通函。

香港銅鑼灣
百利保廣場



董事總經理報告



九龍九龍城
九龍城廣場

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，二零零四年七月二十日

Garden Beach Resort現正進行大型翻新工程，範圍包括其客房及加建香薰浴設施，藉以將該酒店重新定位為一間五星級渡假及香薰溫泉酒店。雖然在二零零四年五月至九月翻新工程期間該酒店入住率將下降，但管理層深信隨著翻新工程竣工，該物業將在日後對本集團提供重要之收益貢獻。

未來一年，本集團計劃繼續於區內物色在物業及酒店業具吸引力的投資機會。

僱員

於二零零四年三月三十一日，受薪僱員人數為28人。本集團已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之僱員授予購股權。



董事會欣然呈覽本集團及本公司截至二零零四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13。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

本集團截至二零零四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二零零四年三月三十一日之資產負債表列於財務報表第16頁至60頁。

董事建議就截至二零零四年三月三十一日止年度派發每股股份港幣1仙之以股代息末期股息連同現金選擇權（二零零三年：無）。末期股息將於二零零四年十月十五日支付予於二零零四年九月二日登記在股東名冊內之股東。本公司將由二零零四年八月三十日至二零零四年九月二日（首尾兩日包括在內）止期間暫停辦理股份過戶登記手續。

採用以股代息方式派發股息須待於應屆股東週年大會上通過普通決議案及獲香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准將採用以股代息方式發行的新股份上市及買賣後方可作實。載有以股代息建議詳情的通函將在適當時候寄予股東。

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18及19。

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

於二零零四年三月三十一日有關附屬公司之詳情列於財務報表附註13。

借款

借款之詳情列於財務報表附註16。



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，佔本集團資訊科技服務及物業租金及管理綜合收入之**36%**，其中最大之貿易客戶佔**9%**。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**18%**，而最大貨品及服務供應商則佔**4%**。

捐助

年內，本集團之慈善捐款額為港幣**20,000**元（二零零三年：無）。

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，張惠彬博士，太平紳士及陳智思先生按序告退，但願膺選連任。

張惠彬博士，太平紳士及陳智思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。



董事簡歷

執行董事

吳汪靜宜女士 (主席)

五十八歲。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)

三十五歲。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)

三十三歲。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

六十八歲。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 Ltd.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

三十九歲。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

四十一歲。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。



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。

董事權益披露

於二零零四年三月三十一日，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之標準守則》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 信托持有 之權益	合計	已發行 股本 百分比
吳汪靜宜	—	15,309,732 ¹	123,148,701 ³	138,458,433	18.49
吳繼泰	1,734,750	8,122,000 ²	26,457,774 ⁴	36,314,524	4.85
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 15,309,732 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 8,122,000 股股份。
- 3 家族成員吳汪靜宜女士為其中一位受益人之家族信託，持有 123,148,701 股股份。
- 4 吳繼泰先生為實益擁有人之家族信託，持有合共 26,457,774 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	8,167,113	1.582	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	9,668,588	1.941	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
	7,507,374	1.582	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	9,668,588	1.941	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
	7,507,374	1.582	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	2,274,961	1.941	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
	2,274,962	1.582	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

* 吳汪靜宜女士及吳繼泰先生被視為擁有 Grandsworth Pte. Ltd. 之 1 股股份，該股份權益為相同及重複。

除上文所披露者外，於二零零四年三月三十一日，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之標準守則》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。

主要股東權益披露

於二零零四年三月三十一日，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	9.09
Forward Investments Inc.	174,277,635	23.27
Intercontinental Enterprises Corporation	72,650,000	9.70
Prosperous Island Limited	63,354,452	8.46

除上文所披露者外，於二零零四年三月三十一日，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24。

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。

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。

買賣或贖回上市股份

年內，本公司或其任何附屬公司並無買賣或贖回本公司任何股份。

董事會報告

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所載之最佳應用守則，除部份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，二零零四年七月二十日

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60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。本核數師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 貴集團於二零零四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，二零零四年七月二十日



綜合損益表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業額			
本公司及附屬公司		35,518	42,264
應佔上市聯營公司部份		69,796	57,411
應佔非上市聯營公司部份		22,332	7,000
		127,646	106,675
本公司及附屬公司營業額	2	35,518	42,264
物業經營開支		(3,744)	(5,462)
購入作轉售用途		(1,286)	(1,966)
僱員成本		(11,039)	(18,151)
折舊及攤銷		(822)	(1,021)
其他經營開支		(5,034)	(6,191)
		(21,925)	(32,791)
經營溢利	2	13,593	9,473
應佔聯營公司之溢利及(虧損)			
上市		7,017	7,891
非上市		5,062	(12,144)
		25,672	5,220
財務費用	3a	(2,336)	(2,692)
出售資產之溢利淨額扣除減值撥備	3c	3,393	1,860
		26,729	4,388
稅項	4	(3,645)	(2,687)
		23,084	1,701
少數股東權益		(1,218)	897
股東應佔溢利		21,866	2,598
每股盈利(港仙)	6	2.92	0.35
(建議)每股末期股息(港仙)	7	1.00	—



綜合資產負債表

於二零零四年三月三十一日

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非流動資產			
固定資產	9	192,437	242,197
上市聯營公司	10	55,032	47,119
非上市聯營公司	11	204,229	153,783
投資證券	12	108,456	108,456
其他投資	12	7,383	5,061
		567,537	556,616
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	14	4,957	6,810
其他投資	12	38,603	20,396
現金及銀行結存		18,914	53,919
		62,474	81,125
流動負債			
應付賬款及應計費用	15	(13,049)	(15,207)
有抵押銀行貸款及透支	16	(51,729)	(64,400)
稅項		(1,962)	(1,144)
		(66,740)	(80,751)
流動(負債)/資產淨額		(4,266)	374
總資產減流動負債		563,271	556,990
非流動負債			
有抵押銀行貸款	16	—	(21,600)
遞延稅項	17	(2,554)	(2,211)
		(2,554)	(23,811)
少數股東權益		(2,134)	(1,241)
資產淨值		558,583	531,938
股本及儲備			
股本	18	74,898	74,898
儲備	19	483,685	457,040
股東資金		558,583	531,938

董事
吳繼泰

董事
徐季英

資產負債表

於二零零四年三月三十一日

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非流動資產			
附屬公司	13	444,036	488,031
非上市聯營公司	11	38,978	—
		483,014	488,031
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款		517	617
其他投資		34,697	15,834
現金及銀行結存		14,670	51,035
		49,884	67,486
流動負債			
應付賬款及應計費用		(1,371)	(630)
有抵押銀行貸款		(9,129)	(31,200)
稅項		(17)	(17)
		(10,517)	(31,847)
流動資產淨額		39,367	35,639
資產淨額		522,381	523,670
股本及儲備			
股本	18	74,898	74,898
儲備	19	447,483	448,772
股東資金		522,381	523,670

董事
吳繼泰

董事
徐季英

綜合現金流量表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
經營業務之現金流量		
除稅前溢利／(虧損)	26,729	4,388
兌換調整	237	(29)
應佔聯營公司(溢利)／虧損淨額	(12,079)	4,253
出售資產之純利扣除減值撥備	(3,393)	(1,860)
折舊及攤銷	822	1,021
長期服務金支出撥備	339	700
利息收入	(3,231)	(3,704)
利息開支	2,336	2,692
投資收入		
— 上市	(2,021)	(1,571)
— 非上市	(858)	(429)
應收賬款、墊款及預付款減少	1,674	1,235
應付賬款及應計費用(減少)／增加	(299)	905
經營所得現金	10,256	7,601
已付香港利得稅	(893)	(316)
已付海外利得稅	(273)	(288)
經營業務之現金流入淨額	9,090	6,997



綜合現金流量表

截至二零零四年三月三十一日止年度

附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
經營業務之現金流入淨額	9,090	6,997
投資業務之現金流量		
已收利息	3,290	3,458
下列項目所得股息：		
投資證券	1,770	949
其他投資	1,109	1,051
上市聯營公司	2,728	2,459
購入固定資產	(1,150)	(161)
出售固定資產所得款項	56,271	3
非上市聯營公司之投資	(516)	(18,768)
非上市聯營公司資本還款	1,694	945
非上市聯營公司墊款淨額	(53,673)	(33,528)
出售其他投資所得款項	5,882	12,595
購入其他投資	(24,618)	(17,613)
收回已撥備之應收款項	—	5,850
投資業務所用現金淨額	(7,213)	(42,760)
融資業務之現金流量		
已付利息	(2,311)	(2,692)
股份購回	—	(157)
分派予少數股東	(324)	(379)
償還銀行貸款	(22,800)	(1,200)
23(b)		
融資業務所用現金淨額	(25,435)	(4,428)
現金及現金等值物之減少淨額	(23,558)	(40,191)
年初之現金及現金等值物	(9,281)	29,665
重新分類為應付賬款及應計費用	—	1,219
滙率轉變之影響	24	26
年終之現金及現金等值物	(32,815)	(9,281)
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	18,914	53,919
銀行透支及三個月內到期之應付貸款	(51,729)	(63,200)
23(a)		
年終之現金及現金等值物	(32,815)	(9,281)



綜合股東權益變動表

截至二零零四年三月三十一日止年度

附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
於四月一日之股東權益總額	534,149	535,846
採納會計實務準則第12號(經修訂)之影響	(2,211)	(1,773)
於四月一日重列之股東權益總額	531,938	534,073
外匯調整：		
— 聯營公司	19	1,946
— 附屬公司	19	148
投資物業重估盈餘／(虧絀)	1,000	(9,700)
未於損益表確認之收益／(虧損)淨額	5,980	(7,606)
年內溢利	21,866	2,598
於出售投資物業之已變現儲備	(1,201)	—
撇除計入儲備之商譽	—	3,030
股份購回	—	(157)
於三月三十一日之股東權益總額	558,583	531,938



財務報表附註

截至二零零四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。

本年度，本集團採納由二零零三年四月一日或之後開始之會計期間生效之會計實務準則第12號（經修訂）。會計實務準則第12號（經修訂）之主要影響乃有關遞延稅項。會計政策及其影響之詳情載於財務報表附註(1)(i)。

(b) 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。

(c) 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收購成本超逾本集團應佔可資識別資產及負債之公平價值之溢價。

根據會計實務準則第30號，於二零零一年四月一日或之後由收購產生之商譽於綜合資產負債表確認為資產，並按其估計可使用年期以直線法攤銷。

於二零零一年四月一日前之年度從儲備撇銷之因收購產生之商譽在經其後減值審核後仍計入儲備。



1) 重要會計政策摘要 (續)

(d) 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。

(e) 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除去減值虧損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。

(f) 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) 其他固定資產

其他固定資產按成本值減折舊除去減值虧損撥備列賬。

(3) 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%



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

1) 重要會計政策摘要 (續)

(g) 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。

(h) 其他投資

其他投資為證券投資並不包括附屬公司、聯營公司及投資證券，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；於聯交所上市之其他投資乃按於結算日各項投資之所報市價列賬，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。

(i) 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。

(j) 經營租賃

凡資產所有權之絕大部份風險及回報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。



1) 重要會計政策摘要 (續)

(k) 外幣換算

期內以外幣結算之交易按交易日之滙率換算。凡以外幣結算之貨幣資產與負債及海外附屬公司及聯營公司之財務報表均按結算日之滙率換算為港幣。

除海外附屬公司及聯營公司之換算差額直接轉入外幣兌換儲備外，因換算而產生之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滙率換算為港幣，而其資產負債表則按結算日滙率換算為港幣。因換算而產生之滙兌差額均撥入滙兌儲備處理。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量會按現金流量產生日之滙率換算為港幣。整個年度內經常產生之海外附屬公司之現金流量，會按年內加權平均滙率換算為港幣。

於結算日之主要外幣兌換價為：

1.00美元 = 港幣7.80元	(二零零三年: 港幣7.80元)
100泰銖 = 港幣19.83元	(二零零三年: 港幣18.19元)

(l) 遞延稅項

根據會計實務準則第12號(經修訂)，遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與其在財務報表之賬面值兩者之短暫性差異作全數撥備。於資產負債表頒布的稅率，將用作為決定遞延稅項。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及稅項虧損。

去年，遞延稅項乃就時差並預期於可預見將來實現而採用負債法計算。採用會計實務準則第12號(經修訂)屬一項會計政策變動，並已追溯賬目，而有關比較數字已相應重列。



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

1) 重要會計政策摘要 (續)

(l) 遞延稅項 (續)

此項會計政策變動導致於二零零三年四月一日對期初保留盈利結餘及期初滙兌儲備結餘作出前期調整，該等結餘已分別被重列及減少了港幣2,206,000元及港幣5,000元（二零零二年四月一日：分別為港幣1,773,000元及港幣0元）。

(m) 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及其為估計所得款項淨額及投資之賬面值之差額。

(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。本集團之供款於發生時在損益表內予以確認。



1) 重要會計政策摘要 (續)

(n) 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。倘終止僱傭符合僱傭條例所規定之條件, 則本集團負有支付該等款項之法律責任。

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款項之日後估計數額。

(3) 購股權計劃

本集團設有購股權計劃, 詳情見附註24。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、業績、資產及負債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。

分部資本開支為於期內收購預期將使用一個期間以上之分部資產 (有形及無形資產) 所產生之總成本。

來自外來客戶之營業額乃撇銷分部間營業額後之金額。物業應佔之已撇銷金額為港幣32,000元 (二零零三: 無)。投資應佔之已撇銷金額為港幣330,000元 (二零零三年: 港幣11,795,000元)。

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

2) 分部資料 (續)

業務分部

	物業		投資		資訊科技		綜合	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
分部營業額	24,299	27,200	6,110	5,704	5,109	9,360	35,518	42,264
分部業績	8,896	8,981	5,741	5,496	543	(3,866)	15,180	10,611
未分配企業開支							(1,587)	(1,138)
經營溢利							13,593	9,473
應佔聯營公司之 溢利及(虧損)								
— 上市	—	—	7,017	7,891	—	—	7,017	7,891
— 非上市	5,062	(12,144)	—	—	—	—	5,062	(12,144)
財務費用							(2,336)	(2,692)
出售資產之純利 除去減值撥備							3,393	1,860
稅項							(3,645)	(2,687)
少數股東權益							(1,218)	897
純利							21,866	2,598
分部資產及負債								
分部資產	194,509	258,454	172,910	175,500	3,331	2,885	370,750	436,839
於聯營公司之投資：								
— 上市	—	—	55,032	47,119	—	—	55,032	47,119
— 非上市	204,229	153,783	—	—	—	—	204,229	153,783
綜合資產總值							630,011	637,741
分部負債	(52,282)	(64,786)	(9,865)	(31,311)	(1,618)	(4,463)	(63,765)	(100,560)
未分配企業負債							(5,529)	(4,002)
綜合負債總值							(69,294)	(104,562)
其他資料								
資本開支	1,130	116	—	17	20	28	1,150	161
折舊	672	621	—	123	150	277	822	1,021



2) 分部資料 (續)

地區分部

	營業額		分部資產賬面值	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
香港	33,120	40,411	410,186	463,665
中國大陸	943	137	52,248	52,203
東南亞	1,455	1,716	167,577	121,873
	35,518	42,264	630,011	637,741

3) 除稅前溢利／(虧損)

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
(a) 扣除項		
銀行貸款及透支利息支出之借貸成本	2,336	2,692
核數師酬金	279	246
折舊及攤銷	822	1,021
兌換虧損	—	49
僱員長期服務金支出撥備	339	700
強積金供款	131	378
不可註銷租約項下之租金支出	1,254	3,192
(b) 計入項		
應佔上市聯營公司業績	7,017	7,891
應佔非上市聯營公司業績	5,062	(12,144)
	12,079	(4,253)
投資物業租金收入扣除直接支出	18,205	19,149
上市投資收入	2,021	1,571
非上市投資收入	858	429
利息收入	3,231	3,704
兌換收益	167	—



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

3) 除稅前溢利／(虧損) (續)

(c) 出售資產之溢利淨額除去減值撥備

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
出售其他投資之溢利淨額	331	124
出售固定資產及投資物業之溢利／(虧損)	6,433	(131)
出售非上市聯營公司之投資之收益	—	452
沒收有關非上市聯營公司按金之 收益	—	2,161
前附屬公司清盤之收益	2,814	—
其他投資未變現公平價值之(減少)／增加		
— 上市	1,911	(162)
— 非上市	(666)	(292)
於外匯合約之未變現持有虧損	(585)	—
減值虧損		
— 非上市聯營公司之商譽	—	(3,030)
— 非上市聯營公司之撥備	(6,785)	(3,112)
— 應收款項、應收賬款及墊款之收回／(撥備)	(60)	5,850
	3,393	1,860



4) 稅項

(a) 稅項

	二零零四年			二零零三年		
	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	1,419	(62)	1,357	450	121	571
— 往年不足之撥備	292	—	292	—	—	—
海外	6	—	6	306	—	306
	1,717	(62)	1,655	756	121	877
聯營公司—海外						
上市	1,311	277	1,588	1,498	312	1,810
非上市	326	76	402	—	—	—
稅項支出	3,354	291	3,645	2,254	433	2,687

香港利得稅乃根據年內估計香港應課稅溢利按稅率17.5%（二零零三年：16%）計算。本集團及上市聯營公司之海外稅項按有關國家之適用稅率撥備。

本年度遞延稅項支出港幣291,000元中，港幣153,000元（二零零三年：無）來自香港稅率增加。



財務報表附註

截至二零零四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

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
稅前溢利	26,729	4,388
減：應佔聯營公司(溢利)及虧損		
— 上市	(7,017)	(7,891)
— 非上市	(5,062)	12,144
本公司及其附屬公司之稅前溢利	14,650	8,641
稅前溢利以適用稅率17.5%(二零零三年：16%) 計算之稅項	2,564	1,383
於釐定應課稅溢利之不可抵扣支出之稅務影響	1,359	872
於釐定應課稅溢利之非課稅收入之稅務影響	(2,435)	(1,527)
未確認本年度稅損抵免之稅務影響	69	518
本年度動用去年未確認稅損抵免之稅務影響	(347)	(369)
稅率增加導致期初遞延稅項結餘增加	153	—
往年不足之撥備	292	—
本年度本公司及其附屬公司之稅項	1,655	877

5) 股東應佔溢利／(虧損)

本公司之虧損為港幣1,289,000元(二零零三年：虧損港幣2,237,000元)，並於釐定股東應佔溢利淨額時計算在綜合損益表內。

6) 每股盈利

每股盈利乃根據股東應佔溢利共港幣21,866,000元(二零零三年：港幣2,598,000元)及按年度中已發行股數748,984,917股計算(二零零三年：年度中已發行加權平均股數749,036,972股)。由於於結算日本公司授出之購股權行使價高於每股股份公平價，因此未有列出截至二零零四年及二零零三年三月三十一日止年度之攤薄後之每股盈利或虧損。



7) (建議) 每股末期股息

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
結算日後建議派發末期股息每股1港仙 (二零零三年: 無)	7,490	—

董事建議派發末期股息每股1港仙(二零零三年: 無), 須待股東於應屆股東週年大會批准。建議末期股息將以代息股份支付並附有現金選擇權。

倘全體股東選擇現金選擇權, 按於結算日已發行股份計算之股息為港幣7,490,000元。該金額於該等財務報表並不包括為負債。

8) 董事及高級行政人員酬金

(a) 董事酬金

(1) 已計入本集團損益表內之董事酬金詳情如下:

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
袍金	210	210
基本薪金、房屋與其他津貼及實物福利	6,001	6,916
強積金供款	31	34
	6,242	7,160



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

8) 董事及高級行政人員酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

(1) (續)

屬於董事酬金組別內之董事數目分列如下：

	二零零四年	二零零三年
港幣		
0-1,000,000元	5	5
2,000,001-2,500,000元	1	—
2,500,001-3,000,000元	1	2
	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24。

(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（二零零三年：四名董事），其酬金詳情已載於上文。餘下一名（二零零三年：一名）最高薪酬人士之酬金詳情如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
薪金、津貼及實物福利	998	1,236
強積金供款	12	12
	1,010	1,248

該名人士之酬金組別介乎港幣1,000,001元至港幣1,500,000元。



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 (續)

(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24。

9) 固定資產

	投資物業 港幣千元	其他資產 港幣千元	總數 港幣千元
估值	229,533	—	229,533
成本值	9,540	11,919	21,459
於二零零三年三月三十一日	239,073	11,919	250,992
添置	—	1,150	1,150
出售	(50,575)	(2,741)	(53,316)
兌換調整	242	29	271
重估	1,000	—	1,000
於二零零四年三月三十一日	189,740	10,357	200,097
累計折舊			
於二零零三年三月三十一日	—	8,795	8,795
本年度支出	—	822	822
出售	—	(1,980)	(1,980)
兌換調整	—	23	23
於二零零四年三月三十一日	—	7,660	7,660
賬面淨值			
於二零零四年三月三十一日	189,740	2,697	192,437
於二零零三年三月三十一日	239,073	3,124	242,197



財務報表附註

截至二零零四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：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
估值：		
香港租賃物業 — 長期	21,500	69,000
香港租賃物業 — 中期	152,000	152,000
在泰國有永久業權之物業	6,703	8,533
	180,203	229,533
成本值：		
在中國大陸有長期租約之物業	7,947	7,950
在緬甸有永久業權之物業	1,590	1,590
	9,537	9,540
	189,740	239,073

投資物業已作估值，詳列如下：

- 在香港之物業已於二零零四年三月三十一日經由專業估值師AA Property Services Limited按公開市值基準估值。
- 在泰國之物業於二零零二年三月三十一日由專業估值師Nexus Property Consultants Company Limited按公開市值基準估值。由於董事認為任何重估差異將不會對該等財務報表造成重大影響，故並未取得更新估值。
- 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。

部份香港以外地區之物業業權以代理人名義登記。

其他資產包括傢俬及裝置，以及汽車。



10) 上市聯營公司

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
成本值	38,471	38,471
應佔收購後儲備	8,626	5,812
外匯儲備	6,443	1,841
公平價值之增加	1,492	995
應佔資產淨值	55,032	47,119
市值	47,322	40,570

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(二零零三年: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

截至二零零四年三月三十一日止年度

10) 上市聯營公司 (續)

Siam Food編製截至每年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：

	二零零四年 泰銖千元	二零零三年 泰銖千元
截至二零零四年三月三十一日止年度之業績：		
營業額	2,540,360	2,140,110
未計以下項目前之溢利	148,583	236,281
上期調整	703	(12,434)
應佔聯營公司及合營企業之業績	88,014	59,412
除稅前溢利	237,300	283,259
稅項	(38,011)	(57,401)
本年度純利	199,289	225,858
於二零零四年三月三十一日之資產負債表：		
物業、廠房及設備及設施	1,033,063	960,901
聯營公司及合營企業	585,490	540,757
其他非流動資產	106,825	25,595
	1,725,378	1,527,253
存貨	552,712	572,748
其他流動資產	473,246	395,147
流動負債	(670,553)	(532,113)
少數股東權益	(12,577)	—
	2,068,206	1,963,035
代表：		
已發行股本、股本溢價及其他儲備	600,448	600,769
保留溢利	1,467,758	1,362,266
於二零零四年三月三十一日之股東資金	2,068,206	1,963,035



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資產淨值作出比較 · 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。

董事認為合理地按 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 · 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 · 本集團將根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則應用有關資產減值之會計政策。

截至二零零四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：

	二零零四年 泰銖千元	二零零三年 泰銖千元
上述 Siam Food 之除稅前溢利	237,300	283,259

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
本集團應佔調整前溢利 · 二零零四年以 0.192 之價格 (二零零三年 : 0.1824) 兌換為港幣	6,519	7,393
加 : 年內公平價值增加	498	498
本集團應佔溢利	7,017	7,891



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

11) 非上市聯營公司

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
成本值	130,580	135,661
撇除商譽	(5,188)	(5,188)
減值虧損	(11,497)	(4,712)
兌滙儲備	46	46
應佔收購後虧損	(44,604)	(60,051)
應佔資產淨值	69,337	65,756
聯營公司欠款	134,892	88,027
	204,229	153,783

年內，就iShipExchange Corporation及iShipExchange Limited投資之成本港幣3,904,000元及墊款港幣6,807,000元已轉為非流動資產項下之其他投資。收購後虧損港幣10,711,000元亦作出相對轉移。

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
Easy Group (BVI) Holdings Ltd.*	投資	英屬處女群島	28	28
Global Gateway, L.P.	電訊基建	美國	20	20
Grand Prospect Enterprise Limited	無業務	香港	49.5	49.5
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
Pioneer iNetwork Limited	投資	香港	50	50

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
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

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非上市股份·成本	516	—
聯營公司所欠金額	38,462	—
	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
Tidefull 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

除 Grandsworth Pte Ltd. 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，於二零零四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。董事認為給予其他聯營公司之詳細資料將使內容過於冗長。



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

11) 非上市聯營公司 (續)

(c) 本集團於二零零四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%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Garden Beach Resort酒店。此為年內之新收購項目，並為日期為二零零三年八月二十六日致股東通函之主題。

於二零零四年三月三十一日，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Garden Beach Resort酒店之用。



11) 非上市聯營公司 (續)

(c) 本集團於二零零四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二零零四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*
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
本年度業績			
營業額	38,914	29,819	12,243
溢利／(虧損)淨額	(9,018)	(62,416)	10,040
資產負債表摘要			
總資產	499,449	558,581	184,663
總負債	(251,121)	(291,977)	(79,005)
	248,328	266,604	105,658
權益			
合夥人股權／股本			
— 普通股	489,419	498,677	77,524
— 優先股	—	—	18,330
儲備	(241,091)	(232,073)	9,804
	248,328	266,604	105,658
本集團應佔溢利／(虧損)	(1,804)	(12,484)	4,813
本集團應佔資產淨額及墊款	49,716	53,473	43,227

* Keencity 為於年內的新投資，故此無適用之比較資料。



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

12) 投資

(a) 投資證券

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
香港上市股份	108,456	108,456
市值	84,557	43,363

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 (二零零三年： 港幣108,456元)

於二零零四年三月三十一日，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%（二零零三年：4.1%）權益。



12) 投資 (續)

(b) 其他投資

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非流動		
非上市股份及債券	5,930	3,607
貸款和其他資產	1,453	1,454
	7,383	5,061
流動		
上市股份及債券		
香港	10,542	145
香港以外地區	21,093	20,251
香港以外地區非上市股份掛鈎票據	6,968	—
	38,603	20,396
市值	38,603	20,396

其他投資之市值相等於公平價值。

13) 附屬公司

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非上市股份 (按成本值)	424,433	424,433
附屬公司欠款	315,269	358,598
附屬公司撥備	(295,666)	(295,000)
	444,036	488,031



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

13) 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
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
Wise Champion Limited*	投資	利比里亞	1	無	100



13) 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
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
Internet Group Technology Company Limited (在香港經營)	投資	英屬 處女群島	1	1美元	55
PGG Development Company Limited	房地產	香港	70,000	港幣10元	100



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

13) 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
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
Sino Asset Developments Ltd.*	無業務	英屬 處女群島	1	1美元	100
武漢華中科聯軟件 開發有限公司 (「WHS」)**	軟件開發	中國	無	無	55**

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

** WHS為一家於中國註冊之合資合營企業，而本集團於WHS之實際權益為30.25%。



14) 應收賬款、墊款及預付款

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
貿易及租賃應收賬款	332	1,432
墊款及預付款	4,625	5,378
應收賬款、墊款及預付款	4,957	6,810

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。

賬齡分析	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
0-30日	183	693
31-60日	73	360
61-90日	76	318
超過90日	—	61
	332	1,432



15) 應付賬款及應計費用

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
貿易應付賬款	246	674
長期服務金撥備	1,860	2,121
應計費用及其他應付款項	10,943	12,412
應付賬款及應計費用	13,049	15,207

賬齡分析	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
0-30日	50	41
31-60日	16	—
61-90日	16	—
超過90日	164	633
	246	674

財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

16) 有抵押銀行貸款及透支

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
流動		
有抵押銀行貸款－一年內	51,729	64,400
	51,729	64,400
非流動		
有抵押銀行貸款		
超過一年但不超過兩年	—	1,200
超過兩年但不超過五年	—	3,600
五年以上	—	16,800
	—	21,600



17) 遞延稅項

綜合資產負債表內確認之遞延稅項負債項目及年內及過往年度之變動：

	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
於二零零二年四月一日先前呈列	—	—	—
採用會計實務準則第12號(經修訂)後之調整	1,509	264	1,773
重列	1,509	264	1,773
扣除自損益表	121	312	433
扣除自匯兌儲備之匯兌調整	—	5	5
於二零零三年三月三十一日	1,630	581	2,211
於二零零三年四月一日先前呈列	—	—	—
採用會計實務準則第12號(經修訂)後之調整	1,630	581	2,211
重列	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9,552,000元(二零零三年:港幣10,787,000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

截至二零零四年三月三十一日止年度

18) 股本

	每股面值 港幣0.10元之 股份數目	港幣千元
法定		
於二零零三年三月三十一日及 二零零四年三月三十一日	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足		
於二零零三年三月三十一日及 二零零四年三月三十一日	748,984,917	74,898

19) 儲備

於二零零四年三月三十一日

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
於二零零三年 三月三十一日	304,729	64,120	11	147,320	(56,929)	459,251
採納會計實務準則 第12號(經修訂)之影響	—	—	(5)	—	(2,206)	(2,211)
於二零零三年三月 三十一日重列	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	—	—	—	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)
	304,729	64,120	5,283	146,822	(37,269)	483,685

19) 儲備 (續)

於二零零三年三月三十一日

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 估值儲備 港幣千元	商譽 港幣千元	留存盈餘 港幣千元	總數 港幣千元
於二零零二年 三月三十一日	304,836	64,120	(2,088)	157,020	(3,030)	(59,960)	460,898
採納會計準則 第12號(經修訂) 之影響	—	—	—	—	—	(1,773)	(1,773)
於二零零二年 三月三十一日 重列	304,836	64,120	(2,088)	157,020	(3,030)	(61,733)	459,125
股份購回	(107)	—	—	—	—	—	(107)
減值虧損	—	—	—	—	—	—	—
— 撇除商譽	—	—	—	—	3,030	—	3,030
兌換以下公司折算	—	—	—	—	—	—	—
— 附屬公司	—	—	148	—	—	—	148
— 聯營公司	—	—	1,946	—	—	—	1,946
投資物業重估	—	—	—	(9,700)	—	—	(9,700)
本年度溢利	—	—	—	—	—	2,598	2,598
於二零零三年 三月三十一日	304,729	64,120	6	147,320	—	(59,135)	457,040
列入於:							
本公司及附屬公司	304,729	64,120	(1,881)	147,320	—	(4,896)	509,392
上市聯營公司	—	—	1,841	—	—	5,812	7,653
非上市聯營公司	—	—	46	—	—	(60,051)	(60,005)
	304,729	64,120	6	147,320	—	(59,135)	457,040



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

19) 儲備 (續)

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



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，本公司可分派予股東之儲備合共港幣142,754,000元（二零零三年：港幣144,043,000元）。

於二零零三年三月三十一日

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
於二零零二年三月三十一日	304,836	403,929	(257,649)	451,116
股份購回	(107)	—	—	(107)
本年度虧損	—	—	(2,237)	(2,237)
於二零零三年三月三十一日	304,729	403,929	(259,886)	448,772

20) 或然負債與承擔

	本集團		本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
擔保				
— 銀行貸款予附屬公司	—	—	98,260	121,060
— 給予銀行以替代 公用事業按金	224	260	—	—
— 償還銀行貸款予 一間聯營公司	196	651	—	—
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
— 進一步投資於持作 其他投資之公司	819	819	—	—
— 給予一間聯營公司 之信貸透支	1,479	1,573	1,479	1,573
— 未來最低租約總額				
— 不超過一年	1,886	963	—	—
— 超過一年 但不超過五年	909	—	—	—



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

21) 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：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
不超過一年	15,645	20,904
超過一年但不超過五年	20,545	16,920
	36,190	37,824

22) 資產抵押

除為附註11(c)所述之 Garden Beach Resort 投資作抵押之本集團股份外，於結算日，總賬面值約為港幣241,000,000元（二零零三年：港幣300,000,000元）之本集團物業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153,000,000元（二零零三年：港幣215,000,000元）。至上述日期止，已動用港幣52,000,000元（二零零三年：港幣86,000,000元）。

23) 綜合現金流量表附註

(a) 銀行貸款及透支之對賬

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
銀行貸款及透支		
三個月內到期（包括現金及現金等值物）	51,729	63,200
三個月後到期	—	1,200
於綜合資產負債表所示	51,729	64,400

23) 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 年內融資情況變動分析

於二零零四年三月三十一日

	股本及 股本溢價 港幣千元	銀行貸款 列作 非流動負債 (附註16) 港幣千元	銀行貸款於 三個月後償還 及列作流動負債 (附註23(a)) 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 股份購回	—	—	—	(325)
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
於二零零三年 三月三十一日				
於二零零二年 三月三十一日	379,784	22,800	1,200	2,517
應佔虧損	—	—	—	(897)
股份購回	(157)	—	—	—
分派給少數股東	—	—	—	(379)
非流動至流動 負債之轉撥	—	(1,200)	1,200	—
已償還銀行貸款	—	—	(1,200)	—
於二零零三年 三月三十一日	379,627	21,600	1,200	1,241



24) 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之所有購股權，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%，則任何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。



24) 購股權計劃 (續)

(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)。

(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。



財務報表附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

24) 購股權計劃 (續)

於二零零四年三月三十一日，本公司擁有可認購合共48,893,641股（二零零三年：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：

於二零零三年三月

三十一日及於二零零四年

三月三十一日之購股權數目

行使價

授出日期

行使期間

授予執行董事

21,612,137

港幣1.941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

港幣1.582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

授予員工

1,658,499

港幣0.653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

港幣0.653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

48,893,641

年內未有購股權獲行使或失效。執行董事之姓名及彼等個別獲授之購股權載於董事會報告。

25) 結算日後事項

於二零零四年五月，本集團與Morgan Stanley Real Estate Funds及PamFleet Investments Limited成立合營企業。本集團投資額為港幣39,000,000元。合營企業其後收購兩項物業作為物業投資－百利保廣場及九龍城廣場。交易詳情載於日期為二零零四年六月十五日致股東之通函。

於二零零四年六月，本集團以港幣19,600,000元出售一項投資物業－香港松柏新村17樓D2室。交易詳情載於日期為二零零四年六月二十八日致股東之通函。

26) 批准財務報表

刊於第16頁至第60頁之財務報表已於二零零四年七月二十日經董事會批准。



集團物業一覽表

截至二零零四年三月三十一日止年度

以下為本集團於二零零四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. 香港司徒拔道43號松柏新村D座17樓D2 單位及一個車位編號233號。 內地段第7891號2530份之11份	住宅	長期	100%
5. Units 5D, 12A & 12B Tower Park Condominium 52/35 Sukhumvit Soi 3 泰國曼谷10500	住宅	永久保有	100%
6. 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%
7. 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

	二零零零年 港幣千元	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
業績					
營業額	184,559	63,913	49,256	42,264	35,518
股東應佔溢利／ (虧損)	(90,672)	195	(53,538)	2,598	21,866
股息	501,782	—	—	—	7,490
每股盈利／(虧損) (港幣仙)	(18.07)	0.03	(7.11)	0.35	2.92
資產負債表					
總資產	582,843	604,030	608,156	637,741	630,011
總負債	(154,505)	(14,310)	(69,793)	(104,562)	(69,294)
少數股東權益	(8,283)	(5,358)	(2,517)	(1,241)	(2,134)
	420,055	584,362	535,846	531,938	558,583
股本及儲備					
股本	50,178	75,267	74,948	74,898	74,898
儲備	369,877	509,095	460,898	457,040	483,685
股東資金	420,055	584,362	535,846	531,938	558,583

