



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

頁次

| | |
|-----------|----|
| 公司資料 | 2 |
| 董事總經理報告 | 3 |
| 董事會報告 | 7 |
| 核數師報告 | 14 |
| 綜合損益表 | 15 |
| 綜合資產負債表 | 16 |
| 資產負債表 | 17 |
| 綜合現金流量表 | 18 |
| 綜合股東權益變動表 | 20 |
| 財務報表附註 | 21 |
| 集團物業一覽表 | 58 |
| 五年財務摘要 | 59 |
| 股東週年大會通告 | 60 |



公司資料

董事會

吳汪靜宜，主席
吳繼煒，副主席
吳繼泰，董事總經理
徐季英
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

荷蘭銀行
亞洲商業銀行
泰國盤谷銀行
花旗銀行
HSBC Republic (Suisse) SA
渣打銀行

法律顧問

麥堅時律師行
孖士打律師行

核數師

尚德會計師行

註冊辦事處

Cedar House, 41 Cedar Avenue
Hamilton, HM 12, Bermuda

香港主要辦事處

香港灣仔告士打道108號
大新金融中心29樓

新設香港主要辦事處

(二零零三年九月一日生效)

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

資料

網址：<http://www.pioneerglobalgroup.com>
彭博：224HK Equity
路透社：0224.HK



業務回顧

截至二零零三年三月三十一日止年度，本集團（不包括聯營公司）的直接收益為港幣42,300,000元（二零零二年：港幣49,200,000元）及經營溢利為港幣9,500,000元（二零零二年：港幣8,000,000元）。收益下降的唯一原因是資訊科技服務收益減少，而經營溢利增加則由於期內持續減省成本措施奏效所致。此外，鑒於所有聯營公司於年內的業績表現均有改善，本集團因此由二零零二年錄得虧損港幣53,500,000元改善至錄得純利港幣3,000,000元。

物業及股票投資

來自本集團投資物業的收益由二零零二年的港幣26,500,000元增至港幣27,200,000元，而經營溢利則由二零零二年的港幣8,000,000元增至港幣9,000,000元。儘管經濟環境欠佳，位於觀塘的建生大廈仍繼續穩守98%的出租率。

於上海淮海中路的Pacific Plaza為一項合資物業發展項目，其15.4%之權益由一間本集團擁有其50%權益之聯營公司擁有。此項發展分兩期進行，第一期豪宅物業發展項目已告完成，單位亦全部售罄。第二期面積達790,000平方呎的甲級寫字樓大廈的建築工程已經展開，預期於二零零四年／二零零五年財政年度竣工。

截至二零零三年三月三十一日止年度，股息及利息收入分別為港幣2,000,000元（二零零二年：港幣3,800,000元）及港幣3,700,000元（二零零二年：港幣1,900,000元）。

資訊科技服務

期內，從事資訊科技服務的建生創念有限公司（本集團擁有55%權益的附屬公司）在極度艱難的環境下經營。雖然該公司繼續獲得其主要公司客戶的支持，但由於客戶大幅削減公司資訊科技開支，故收益由二零零二年的港幣17,000,000元跌至截至二零零三年三月三十一日止十二個月的港幣9,400,000元。另一方面，儘管該公司的收益大幅收窄，但管理層持續推行成本減省措施，經營虧損因此而得以控制在港幣3,900,000元（二零零二年：虧損港幣4,100,000元）。

Global Gateway

Global Gateway為一家由本集團及Morgan Stanley房地產基金按20:80出資比例組成的電信基建合營公司。本集團為管理合夥人，負責為合營公司提供管理服務及專業技術。截至二零零三年三月三十一日止十二個月期間，Global Gateway出售其於西雅圖的設施。於二零零三年四月，Global Gateway亦出售其於聖地牙哥的設施。該兩項出售導致合共虧損港幣5,100,000元。因此，Global Gateway目前在香港及



董事總經理報告

新加坡擁有及總面積為834,000平方呎的經營設施。由於全球電訊業持續不景氣，管理層因而吸納物流業及工業界租客。該公司自二零零二年八月起已錄得正數的經營現金流量（EBITDA—未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利）。

期內，本集團應佔Global Gateway業務虧損為港幣12,500,000元，較二零零二年的虧損港幣26,400,000元明顯減少。由於租金回報率上升而開支持續減省，本集團預期Global Gateway於來年的表現將會持續改善。

上市聯營公司

本集團擁有Siam Food Products Public Company Limited（「Siam Food」）14.31%權益為該公司的最大單一股東。Siam Food為鳳梨生產商的佼佼者，並於泰國證券交易所上市。於截至二零零二年十二月三十一日止財政年度，Siam Food錄得純利240,200,000泰銖，較二零零一年同期上升16.4%。於二零零二年財政年度分派的總股息為每股4.5泰銖（二零零一年：每股4.0泰銖），原因是該公司的主要鳳梨業務的業績表現理想，以及其擁有40%的合營工業村Eastern Seaboard Industrial Estate業績表現強勁所致。Eastern Seaboard Industrial Estate為泰國汽車業的知名工業村。憑藉Siam Food在泰國農業出口業的市場領導地位及競爭力，本集團相信該公司於年內的表現將持續強勁。

截至二零零三年三月三十一日止十二個月，Siam Food為本集團的聯營公司，錄得溢利港幣7,900,000元（二零零二年：港幣7,000,000元）。

酒店業投資

於二零零二年七月，本集團持有50%股權的聯營公司已收購Dusit Thani Public Company Limited（「Dusit Thani」）約10%權益。Dusit Thani於泰國證券交易所上市，為泰國數一數二的酒店擁有人及營運商。Dusit Thani以Dusit品牌及Royal Princess品牌管理21間酒店共約5,200間客房，其中九間酒店由該公司全資或以大多數股權擁有。於截至二零零二年十二月三十一日止財政年度，Dusit Thani錄得溢利淨額441,400,000泰銖，較去年同期增加29.3%。於二零零二年財政年度分派的總股息為每股2.75泰銖（二零零一年：每股2.25泰銖）。儘管旅遊業在二零零二年十月峇里遭恐怖襲擊後受到負面影響，該公司仍錄得該理想業績。

本集團的非上市聯營公司Strand Hotels International Limited與緬甸政府按50:50出資比例組成一間合營公司，藉此在仰光經營三間酒店，為期30年。該三間酒店分別為擁有32間客房的Strand Hotel、238間客房的Renaissance Inya Lake Hotel及58間客房的Thamada Hotel。於二零零二年十二月，Dusit Hotels and Resorts（Dusit Thani全資擁有的管理公司）接管Inya Lake Hotel，該物業改名為Dusit Inya Lake Resort。然而，旅遊業持續受西方對緬甸執政黨實施經濟制裁拖累。年內，本集團就該項投資作出減值撥備港幣5,900,000元。



流動資金及財務來源

於二零零三年三月三十一日，本集團的現金結餘為港幣54,000,000元（二零零二年：港幣62,000,000元），且擁有龐大可動用銀行信貸。於結算日，本集團總債務與資本比率為16%（二零零二年三月：11%），而淨債務（已扣除現金及現金等值項目）與資本比率則為6%（二零零二年三月：0%）。憑藉穩健的流動資金及充裕的可動用銀行信貸，本集團當有能力進一步擴闊資產基礎。

展望

於回顧期內，電訊及資訊科技行業持續受壓。因此，本集團預期Global Gateway及建生創念於下一個財政年度不會出現實質增長。本集團將轉向專注在區內收購更多有穩定收益的物業及酒店資產。

去年，旅遊業受連串事件打擊，包括峇里的恐怖襲擊、伊拉克戰爭及近期爆發的非典型肺炎。因此，本集團的酒店投資於本年度首兩季的經營業績將會受到負面影響。然而，非典型肺炎事件過去後，酒店佔用率有迅速回復至平常水平的跡象。基於去年發生的事件，市場湧現多項具吸引力的酒店資產出售。本集團現正於該行業（尤其於泰國）物色多個收購目標。

於二零零三年七月十一日，本集團的一家附屬公司簽訂一份具約束力協議，以購買Garden Beach Resort，一所位於泰國芭堤雅擁有382間房間的海濱度假酒店。總代價為870,000,000泰銖（約港幣163,000,000元），本集團所佔投資為51%，相等於443,700,000泰銖（約港幣83,000,000元），其餘49%權益由吳氏家族持有。在若干先決條件的規限下，交易將會於二零零三年十月十日完成。根據上市規則，收購事項構成本公司一項須予公佈的交易，並於二零零三年七月十六日作出報章公佈。基於Garden Beach Resort沿海濱興建，是一幅佔地4.69英畝的永久業權土地，泰國芭堤雅旅遊業前景理想，本集團相信此項交易是一項極具吸引力的收購。

最後，本集團現正開拓商機，收購可帶來收入的物業資產組合，並物色機會與有意夥伴組成合營物業基金管理公司。

僱員

於二零零三年三月三十一日，受薪僱員人數為49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。



董事總經理報告

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，二零零三年七月十五日



董事會欣然呈覽截至二零零三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9、10及12。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

本集團截至二零零三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二零零三年三月三十一日之資產負債表列於財務報表第15頁至57頁。

董事會建議不派發截至二零零三年三月三十一日止年度之末期股息（二零零二年：無）。本公司亦無就截至二零零二年九月三十日止六個月派發中期股息。

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16及17。



固定資產

固定資產之變動詳列於財務報表附註8。

附屬公司

於二零零三年三月三十一日有關附屬公司之詳情列於財務報表附註12。

借款

借款之詳情列於財務報表附註15。

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**10%**。支付首五大貨品及服務供應商之數額佔本集團貨品及服務支出少於**42%**，而最大貨品及服務供應商則佔**17%**。

董事

本公司本年度內及截至本報告發表日期之在職董事為：

吳汪靜宜女士

吳繼煒先生

吳繼泰先生

徐季英女士

張惠彬博士，太平紳士

陳智思先生

葉天賜先生

根據本公司細則規定，吳汪靜宜女士及葉天賜先生按序告退，但願膺選連任。

吳汪靜宜女士及葉天賜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）

五十七歲。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)

三十四歲。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。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)

三十二歲。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)

五十九歲。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。



獨立非執行董事

張惠彬博士，太平紳士

六十七歲。一九八六年獲委任加入董事會。張博士為駿豪集團行政總裁兼常務副主席，亦為嘉華國際集團有限公司、嘉華建材有限公司、Prime Investments Holdings Limited及B&S Entertainment Holdings Ltd.非執行董事。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。在銀行業有二十二年擔任高級行政主管之經驗，曾任東華三院總理及顧問，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。

董事會報告

陳智思先生

三十八歲。一九九四年獲委任加入董事會，為香港特別行政區最年輕之立法會議員。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，亦為亞洲保險及亞洲商業銀行之執行董事。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、證券及期貨事務監察委員會程序審裁小組、香港政府營商諮詢小組、撲滅罪行委員會、就業專責小組及向捨身救人者家屬提供經濟援助委員會之委員。此外，陳先生為香港社會服務聯會及港泰商會主席、盤谷銀行香港分行顧問及社會投資共享基金委員會之副主席。

葉天賜先生

四十歲。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（包括為非上市公司籌集發展資金）。

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。



董事在本公司之股本權益

於二零零三年三月三十一日，按本公司根據證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)第二十九條之規定而置存之股東權益名冊所記錄，各董事所持之本公司股本權益如下：

| 董事姓名 | 個人 | 家族 | 公司 | 其他 | 總數 | 已授出及 尚未行使之 購股權* 數目 |
|------|-----------|----|-------------------------|-----|-------------|-----------------------------|
| 吳汪靜宜 | — | — | 15,309,732 [#] | 附註1 | 138,238,433 | 8,167,113 |
| 吳繼煒 | — | — | — | — | — | 17,175,962 |
| 吳繼泰 | 1,734,750 | — | 8,122,000 ^{##} | 附註2 | 36,314,524 | 17,175,962 |
| 徐季英 | 600,750 | — | — | — | 600,750 | 4,549,923 |
| 張惠彬 | — | — | — | — | — | — |
| 陳智思 | — | — | — | — | — | — |
| 葉天賜 | — | — | — | — | — | — |

附註：

1. 以吳汪靜宜女士之家族成員為受益人之家族基金共持有123,148,701股股份。

2. 以吳繼泰先生為受益人之家族基金共持有26,457,774股股份。

* 有關購股權乃根據本公司於一九九六年九月三日舉行之本公司股東特別大會上批准之購股權計劃而授出。

[#] 吳汪靜宜女士擁有Vitality Holdings Limited之全部已發行股本，該公司實益擁有15,309,732股股份權益。

^{##} 吳繼泰先生擁有Fortune South China Limited之全部已發行股本，該公司實益擁有8,122,000股股份權益。

除上文所披露者外，各董事、行政總裁及彼等之聯繫人等概無於本公司或其任何相聯法團之股本擁有根據披露權益條例第二十八條須向本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)申報之權益(包括任何該等董事根據披露權益條例第三十一條或附表第一部被視為或被認為擁有之權益)或按披露權益條例第二十九條須登記於該條例所指定之股東權益名冊之權益。



董事會報告

主要股東於本公司之股份權益

於二零零三年三月三十一日，按本公司根據披露權益條例第十六(一)條置存之主要股東權益名冊顯示，除董事外，下述股東擁有或被視為擁有本公司已發行股本10%或以上之權益：

| 股東名稱 | 股份數目 | 佔已發行股本之百分比 |
|--------------------------|-------------|------------|
| Forward Investments Inc. | 174,277,635 | 23.27% |

購股權計劃

購股權計劃之詳情載於財務報表附註22。

董事服務合約

概無董事與本集團任何成員公司訂立不可於一年內毋須補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

董事合約利益

本公司或其附屬公司於本財政年度內及至年結時，未曾參與本公司董事享有直接或間接權益之重要合約。

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，本公司於聯交所購回本公司500,000股每股面值港幣0.10元之股份，合共代價港幣156,447元。所購回股份於購回後已註銷。有關購回股份詳情如下：

| 購回月份 | 股份數目 | 每股最高價格 (港幣) | 每股最低價格 (港幣) | 總代價 (港幣) |
|---------|---------|----------------|----------------|-------------|
| 二零零二年四月 | 500,000 | 0.31 | 0.31 | 156,447 |

除上述者外，本公司或其任何附屬公司於年內並無購回、出售或贖回本公司任何上市股份。

審核委員會

截至二零零三年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表已經本公司審核委員會審閱。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，二零零三年七月十五日



核數師報告

致Pioneer Global Group Limited股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師行已將列於第15頁至57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，並向股東呈報。

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 貴集團於二零零三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，二零零三年七月十五日



綜合損益表

截至二零零三年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|----------------------|----|---------------|---------------|
| 營業額 | 2 | 42,264 | 49,256 |
| 物業經營開支 | | (5,462) | (3,970) |
| 購入作轉售用途 | | (1,966) | (4,200) |
| 僱員成本 | | (18,151) | (25,063) |
| 折舊及攤銷 | | (1,021) | (1,113) |
| 其他經營開支 | | (6,191) | (6,875) |
| | | (32,791) | (41,221) |
| 經營溢利 | 2 | 9,473 | 8,035 |
| 應佔聯營公司之溢利及(虧損) | | | |
| 上市 | | 7,891 | 7,032 |
| 非上市 | | (12,144) | (26,444) |
| | | 5,220 | (11,377) |
| 財務費用 | 3a | (2,692) | (586) |
| 出售資產之溢利/(虧損)淨額除去減值撥備 | 3c | 1,860 | (41,293) |
| | | 4,388 | (53,256) |
| 稅項 | 4 | (2,254) | (2,126) |
| | | 2,134 | (55,382) |
| 少數股東權益 | | 897 | 1,844 |
| 股東應佔溢利/(虧損) | | 3,031 | (53,538) |
| 每股盈利/(虧損)(港仙) | 6 | 0.40 | (7.11) |



綜合資產負債表

於二零零三年三月三十一日

| | 附註 | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|-------------|----|-----------------|---------------|
| 非流動資產 | | | |
| 固定資產 | 8 | 242,197 | 252,802 |
| 上市聯營公司 | 9 | 47,119 | 41,613 |
| 非上市聯營公司 | 10 | 153,783 | 114,970 |
| 投資證券 | 11 | 108,456 | 108,456 |
| 其他投資 | 11 | 5,061 | 4,242 |
| | | 556,616 | 522,083 |
| 流動資產 | | | |
| 應收賬款、墊款及預付款 | 13 | 6,810 | 7,529 |
| 其他投資 | 11 | 20,396 | 16,456 |
| 現金及銀行結存 | | 53,919 | 62,088 |
| | | 81,125 | 86,073 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及應計費用 | 14 | 15,207 | 12,378 |
| 有抵押銀行貸款及透支 | 15 | 64,400 | 33,623 |
| 稅項 | | 1,144 | 992 |
| | | (80,751) | (46,993) |
| 流動資產淨額 | | 374 | 39,080 |
| 總資產減流動負債 | | 556,990 | 561,163 |
| 非流動負債 | | | |
| 有抵押銀行貸款 | 15 | (21,600) | (22,800) |
| 少數股東權益 | | (1,241) | (2,517) |
| 資產淨值 | | 534,149 | 535,846 |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | 16 | 74,898 | 74,948 |
| 儲備 | 17 | 459,251 | 460,898 |
| 股東資金 | | 534,149 | 535,846 |

董事
吳繼泰

董事
徐季英

資產負債表

於二零零三年三月三十一日

| | 附註 | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|-------------|----|---------------|---------------|
| 非流動資產 | | | |
| 附屬公司 | 12 | 488,031 | 487,661 |
| 流動資產 | | | |
| 應收賬款、墊款及預付款 | | 617 | 327 |
| 其他投資 | | 15,834 | 11,447 |
| 現金及銀行結存 | | 51,035 | 58,474 |
| | | 67,486 | 70,248 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及應計費用 | | 630 | 645 |
| 有抵押銀行貸款 | | 31,200 | 31,200 |
| 稅項 | | 17 | — |
| | | (31,847) | (31,845) |
| 流動資產淨額 | | 35,639 | 38,403 |
| 資產淨額 | | 523,670 | 526,064 |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | 16 | 74,898 | 74,948 |
| 儲備 | 17 | 448,772 | 451,116 |
| 股東資金 | | 523,670 | 526,064 |

董事
吳繼泰

董事
徐季英



綜合現金流量表

截至二零零三年三月三十一日止年度

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|----------------------|---------------|---------------|
| 經營業務之現金流量 | | |
| 除稅前溢利／(虧損) | 4,388 | (53,256) |
| 兌換調整 | (29) | 316 |
| 應佔聯營公司虧損淨額 | 4,253 | 19,412 |
| 出售資產之(溢利)／虧損淨額除去減值撥備 | (1,860) | 41,293 |
| 折舊及攤銷 | 1,021 | 1,113 |
| 長期服務金支出準備 | 700 | 140 |
| 利息收入 | (3,704) | (1,878) |
| 利息開支 | 2,692 | 586 |
| 投資收入 | | |
| — 上市 | (1,571) | (3,384) |
| — 非上市 | (429) | (429) |
| 應收賬款、墊款及預付款減少 | 1,235 | 316 |
| 應付賬款及應計費用增加 | 905 | 239 |
| 經營所得現金 | 7,601 | 4,468 |
| (已付)／退回香港利得稅 | (316) | 435 |
| 已付海外利得稅 | (288) | (955) |
| 經營業務之現金流入淨額 | 6,997 | 3,948 |



綜合現金流量表

截至二零零三年三月三十一日止年度

| 附註 | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|---------------------|-----------------|---------------|
| 經營業務之現金流入淨額 | 6,997 | 3,948 |
| 投資業務之現金流量 | | |
| 已收利息 | 3,458 | 1,868 |
| 下列項目所得股息： | | |
| 投資證券 | 949 | 3,151 |
| 其他投資 | 1,051 | 662 |
| 上市聯營公司 | 2,459 | — |
| 購入固定資產 | (161) | (43,725) |
| 出售固定資產所得款項 | 3 | 301 |
| 非上市聯營公司之投資 | (18,768) | (20,415) |
| 非上市聯營公司資本還款 | 945 | 210 |
| 非上市聯營公司墊款淨額 | (33,528) | (1,080) |
| 出售其他投資所得款項 | 12,595 | 50,925 |
| 購入其他投資 | (17,613) | (63,300) |
| 收回已撥備之應收款項 | 5,850 | 390 |
| 投資業務所用現金淨額 | (42,760) | (71,013) |
| 融資業務之現金流量 | | |
| 已付利息 | (2,692) | (586) |
| 股份購回 | (157) | (976) |
| 分派予少數股東 | (379) | (144) |
| (償還)／籌集長期銀行貸款 | (1,200) | 22,800 |
| 籌集其他銀行貸款 | — | 1,200 |
| 融資業務(所用)／所得現金淨額 | (4,428) | 22,294 |
| 現金及現金等值物之減少淨額 | (40,191) | (44,771) |
| 年初之現金及現金等值物 | 29,665 | 74,397 |
| 重新分類為應付賬款及 應計費用 | 1,219 | — |
| 匯率轉變之影響 | 26 | 39 |
| 年終之現金及現金等值物 | (9,281) | 29,665 |
| 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 | 53,919 | 62,088 |
| 銀行透支及三個月內到期之應付貸款 | (63,200) | (32,423) |
| 年終之現金及現金等值物 | (9,281) | 29,665 |



綜合股東權益變動表

截至二零零三年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|----------------|----|----------------|---------------|
| 於四月一日之股東權益總額 | | 535,846 | 584,362 |
| 外匯調整： | | | |
| — 聯營公司 | 17 | 1,946 | (59) |
| — 附屬公司 | 17 | 153 | 691 |
| 投資物業重估虧絀 | | (9,700) | (11,292) |
| 未於損益表確認之虧損淨額 | | (7,601) | (10,660) |
| 年內溢利／(虧損) | | 3,031 | (53,538) |
| 撇除計入儲備之商譽 | | 3,030 | 16,658 |
| 股份購回 | | (157) | (976) |
| 於三月三十一日之股東權益總額 | | 534,149 | 535,846 |



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，本集團採納以下由二零零二年四月一日或之後開始之會計期間生效之新訂或經修訂會計實務準則：

| | | |
|-----------------|---|---------|
| 會計實務準則第1號（經修訂） | — | 財務報表之呈報 |
| 會計實務準則第11號（經修訂） | — | 外幣換算 |
| 會計實務準則第15號（經修訂） | — | 現金流量表 |
| 會計實務準則第34號 | — | 僱員福利 |

該等會計實務準則規定新會計方法及披露準則。該等會計實務準則對本集團會計政策及對本財務報表之披露之主要影響（從而對本財務報表具重大影響）概述如下，而若干比較數字經已重列，以配合本年度之呈報。

會計實務準則第1號規定財務報表之呈報方式，並為所載內容之架構及最低要求設定指引。本經修訂會計實務準則之主要影響為須呈列綜合股東權益變動表，以取代過往規定之綜合已確認損益報表。

會計實務準則第11號規定外幣交易及財務報表之換算基準。經修訂會計實務準則對綜合財務報表之主要影響為：海外附屬公司及聯營公司之損益賬現以年內加權平均滙率換算為港幣，以取代過往以結算日滙率換算之做法。採納會計實務準則第11號（經修訂）對本財務表並無任何重大影響。



財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

1) 重要會計政策摘要 (續)

(a) 財務報表之編製基準 (續)

會計實務準則第15號規定現金流量表之呈報格式。本經修訂會計實務準則之主要影響為，綜合現金流量現改為按三項業務呈列，分別為經營業務、投資業務及融資業務之現金流量，而非過往般分為五類。此外，年內來自海外附屬公司之現金流量現按交易日之滙率或其概約滙率換算為港幣，而非過往般按結算日滙率換算。

會計實務準則第34號規定僱員福利之確認及其計量標準，以及相關之披露要求。本會計實務準則對過往年度財務報表已呈報之數額並無任何重大影響。

(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

截至二零零三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 | (二零零二年:港幣7.80元) |
| 100泰銖 | = | 港幣18.19元 | (二零零二年:港幣17.89元) |

(l) 遞延稅項

遞延稅項之撥備乃用負債法按所有時間差別產生之稅務責任計算，此等稅務責任乃被認為有合理機會在可見未來實現之稅項。



財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

1) 重要會計政策摘要 (續)

(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22。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

分部資料以業務劃分的主要申報基準呈列。

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。投資應佔之已撇銷金額為港幣11,795,000元(二零零二年:港幣16,163,000元)。

由於少於10%之本集團營業額、少於10%之本集團綜合溢利及少於10%之本集團資產淨值乃源自香港以外地區,因此本年度並無作出地區分析。

財務報表附註

截至二零零三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 | |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
| 分部營業額 | 27,200 | 26,541 | 5,704 | 5,690 | 9,360 | 17,025 | 42,264 | 49,256 |
| 分部業績 | 8,981 | 7,995* | 5,496 | 5,455* | (3,866) | (4,088)* | 10,611 | 9,362* |
| 未分配企業開支 | | | | | | | (1,138) | (1,327)* |
| 經營溢利 | | | | | | | 9,473 | 8,035 |
| 應佔聯營公司之 溢利及(虧損) | | | | | | | | |
| — 上市 | — | — | 7,891 | 7,032 | — | — | 7,891 | 7,032 |
| — 非上市 | (12,144) | (25,936) | — | — | — | (508) | (12,144) | (26,444) |
| 財務費用 | | | | | | | (2,692) | (586) |
| 出售資產之淨 溢利/(虧損) | | | | | | | 1,860 | (41,293) |
| 除去減值撥備 | | | | | | | (2,254) | (2,126) |
| 稅項 | | | | | | | 897 | 1,844 |
| 少數股東權益 | | | | | | | | |
| 淨溢利/(虧損) | | | | | | | 3,031 | (53,538) |
| 分部資產及負債 | | | | | | | | |
| 分部資產 | 258,454 | 267,607 | 175,500 | 177,988 | 2,885 | 5,978 | 436,839 | 451,573 |
| 於聯營公司之投資: | | | | | | | | |
| — 上市 | — | — | 47,119 | 41,613 | — | — | 47,119 | 41,613 |
| — 非上市 | 153,783 | 114,970 | — | — | — | — | 153,783 | 114,970 |
| 綜合資產總值 | | | | | | | 637,741 | 608,156 |
| 分部負債 | (64,786) | (33,250)* | (31,311) | (31,291)* | (4,463) | (3,602) | (100,560) | (68,143)* |
| 未分配企業負債 | | | | | | | (1,791) | (1,650)* |
| 綜合負債總值 | | | | | | | (102,351) | (69,793) |
| 其他資料 | | | | | | | | |
| 資本開支 | 116 | 43,450 | 17 | 90 | 28 | 185 | 161 | 43,725 |
| 折舊 | 621 | 749 | 123 | 163 | 277 | 201 | 1,021 | 1,113 |

* 截至二零零二年三月三十一日止年度之分部業績及負債及未分配企業開支及負債已重新分類，以符合本年度就間接開支及負債分配進行內部審閱後之呈報方式。

3) 除稅前溢利／(虧損)

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|------------------|----------------|-----------------|
| (a) 扣除項 | | |
| 銀行貸款及透支利息支出之借貸成本 | 2,692 | 586 |
| 核數師酬金 | 246 | 275 |
| 折舊及攤銷 | 1,021 | 1,113 |
| 兌換虧損 | 49 | 298 |
| 僱員長期服務金支出準備 | 700 | 140 |
| 強積金供款 | 378 | 138 |
| 不可註銷租約項下之租金支出 | 3,192 | 2,071 |
| (b) 計入項 | | |
| 應佔上市聯營公司業績 | 7,891 | 7,032 |
| 應佔非上市聯營公司業績 | (12,144) | (26,444) |
| | (4,253) | (19,412) |
| 投資物業租金收入扣除直接支出 | 19,149 | 19,366 |
| 上市投資收入 | 1,571 | 3,384 |
| 非上市投資收入 | 429 | 429 |
| 利息收入 | 3,704 | 1,878 |



財務報表附註

截至二零零三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／(虧損)淨額除去減值撥備

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|-------------------------------|---------------|-----------------|
| 出售其他投資之溢利淨額 | 124 | 820 |
| 出售固定資產之虧損 | (131) | (77) |
| 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(附註21(c)) | 2,161 | — |
| 未追討負債之撥回 | — | 1,505 |
| 其他投資未變現公平價值之(減少)／增加 | | |
| — 上市 | (162) | 24 |
| — 非上市 | (292) | (16,884) |
| 減值虧損 | | |
| — 附屬公司之商譽 | — | (14,500) |
| — 非上市聯營公司之商譽 | (3,030) | (2,158) |
| — 非上市聯營公司之撥備 | (3,112) | (1,600) |
| — 應收款項、應收賬款及墊款之收回／(撥備) | 5,850 | (8,423) |
| | 1,860 | (41,293) |



4) 稅項

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 本集團 | | |
| 現有撥備 | | |
| 香港 | 450 | 522 |
| 海外 | 306 | 246 |
| 過往年度超額撥備 | | |
| 香港 | — | (73) |
| | 756 | 695 |
| 上市聯營公司·海外稅項 | 1,498 | 1,431 |
| | 2,254 | 2,126 |

香港利得稅乃根據年內估計香港應課稅溢利按稅率16% (二零零二年: 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。

就遞延稅項而言，本集團未對將來或會出售若干物業時引起的潛在稅項，數額為港幣1,630,000元 (二零零二年: 港幣1,500,000元) 作出撥備。未就該負債作出撥備之原因乃由於董事會目前並無計劃出售該等物業。

5) 股東應佔溢利／(虧損)

本公司之虧損為港幣2,237,000元 (二零零二年: 虧損港幣40,548,000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／(虧損)

每股盈利乃根據股東應佔溢利共港幣3,031,000元 (二零零二年: 虧損港幣53,538,000元) 及按年度中已發行加權平均股數749,036,972股計算 (二零零二年: 年度中已發行加權平均股數752,468,545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，因此未有列出截至二零零三年及二零零二年三月三十一日止年度之攤薄後之每股盈利或虧損。



財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

7) 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：

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 袍金 | 210 | 150 |
| 基本薪金、房屋與其他津貼及實物福利 | 6,916 | 7,630 |
| 強積金供款 | 34 | 36 |
| | 7,160 | 7,816 |

屬於董事酬金組別內之董事數目分列如下：

| | 二零零三年 | 二零零二年 |
|------------------------|----------|----------|
| 港幣 | | |
| 0 – 1,000,000元 | 5 | 5 |
| 1,000,001 – 1,500,000元 | – | – |
| 2,500,001 – 3,000,000元 | 2 | 1 |
| 3,000,001 – 3,500,000元 | – | 1 |
| | 7 | 7 |

(2) 授予執行董事之購股權

本公司向執行董事授出購股權之詳情載於附註22。



7) 董事及高級行政人員酬金 (續)

(b) 其他高級行政人員之酬金

- (1) 年內，五名最高薪酬人士包括四名董事(二零零二年：四名董事)，其酬金詳情已載於上文。餘下一名(二零零二年：一名)最高薪酬人士之酬金詳情如下：

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|------------|---------------|---------------|
| 薪金、津貼及實物福利 | 1,236 | 1,441 |
| 強積金供款 | 12 | 12 |
| | 1,248 | 1,453 |

該名人士之酬金組別介乎港幣1,000,001元至港幣1,500,000元。



- (2) 授予員工之購股權

本公司向僱員授出購股權之詳情載於附註22。

財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

8) 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 | 241,044 | — | 241,044 |
| 成本值 | 9,540 | 12,078 | 21,618 |
| 於二零零二年三月三十一日 | 250,584 | 12,078 | 262,662 |
| 添置 | — | 161 | 161 |
| 出售 | — | (328) | (328) |
| 兌換調整 | 89 | 8 | 97 |
| 重估 | (11,600) | — | (11,600) |
| 於二零零三年三月三十一日 | 239,073 | 11,919 | 250,992 |
| 累計折舊 | | | |
| 於二零零二年三月三十一日 | 1,900 | 7,960 | 9,860 |
| 本年度支出 | — | 1,021 | 1,021 |
| 出售 | — | (194) | (194) |
| 兌換調整 | — | 8 | 8 |
| 重估儲備調整 | (1,900) | — | (1,900) |
| 於二零零三年三月三十一日 | — | 8,795 | 8,795 |
| 賬面淨值 | | | |
| 於二零零三年三月三十一日 | 239,073 | 3,124 | 242,197 |
| 於二零零二年三月三十一日 | 248,684 | 4,118 | 252,802 |



8) 固定資產 (續)

投資物業包括下列各項：

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|---------------|----------------|---------------|
| 估值： | | |
| 香港租賃物業 — 長期 | 69,000 | 71,400 |
| 香港租賃物業 — 中期 | 152,000 | 159,300 |
| 在泰國有永久業權之物業 | 8,533 | 8,444 |
| | 229,533 | 239,144 |
| 成本值： | | |
| 在中國大陸有長期租約之物業 | 7,950 | 7,950 |
| 在緬甸有永久業權之物業 | 1,590 | 1,590 |
| | 9,540 | 9,540 |
| | 239,073 | 248,684 |

投資物業已作估值，詳列如下：

- a) 在香港之物業已於二零零三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。
- b) 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財務報表造成重大影響，故並未取得更新估值。
- c) 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此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。



財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

9) 上市聯營公司

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 成本值 | 38,471 | 38,471 |
| 應佔收購後儲備 | 5,812 | 2,645 |
| 外匯儲備 | 1,841 | — |
| 公平價值之增加 | 995 | 497 |
| 應佔資產淨值 | 47,119 | 41,613 |
| 市值 | 40,570 | 37,632 |

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(二零零二年: 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。

9) 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：

| | 二零零三年 泰銖千元 | 二零零二年 泰銖千元 |
|----------------------|---------------|---------------|
| 截至二零零三年三月三十一日止年度之業績： | | |
| 營業額 | 2,140,110 | 1,717,046 |
| 未計以下項目前之溢利 | 236,281 | 195,988 |
| 上期調整 | (12,434) | — |
| 應佔聯營公司及合營企業之業績 | 59,412 | 59,268 |
| 除稅前溢利 | 283,259 | 255,256 |
| 稅項 | (57,401) | (55,910) |
| 本年度純利 | 225,858 | 199,346 |
| 於二零零三年三月三十一日之資產負債表： | | |
| 物業、廠房及設備及設施 | 960,901 | 706,879 |
| 聯營公司及合營企業 | 540,757 | 530,217 |
| 其他非流動資產 | 25,595 | 73,922 |
| | 1,527,253 | 1,311,018 |
| 存貨 | 572,748 | 618,153 |
| 其他流動資產 | 395,147 | 274,249 |
| 流動負債 | (532,113) | (360,659) |
| | 1,963,035 | 1,842,761 |
| 代表： | | |
| 已發行股本、股本溢價及法律儲備 | 600,769 | 601,352 |
| 保留溢利 | 1,362,266 | 1,241,409 |
| 於二零零三年三月三十一日之股東資金 | 1,963,035 | 1,842,761 |



財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

9) 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。

截至二零零三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:

| | 二零零三年 泰銖千元 | 二零零二年 泰銖千元 |
|-------------------|----------------|---------------|
| 上述Siam Food之除稅前溢利 | 283,259 | 255,256 |

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|---|---------------|---------------|
| 本集團應佔調整前溢利·二零零三年以0.1824之價格 (二零零二年:0.1789)兌換為港幣 | 7,393 | 6,535 |
| 加:年內公平價值增加 | 498 | 497 |
| 本集團應佔溢利 | 7,891 | 7,032 |



10) 非上市聯營公司

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 成本值 | 135,661 | 112,243 |
| 撇除商譽 | (5,188) | (5,188) |
| 減值虧損 | (4,712) | (1,600) |
| 兌滙儲備 | 46 | (59) |
| 應佔收購後虧損 | (60,051) | (44,007) |
| 應佔資產淨值 | 65,756 | 61,389 |
| 聯營公司欠款 | 88,027 | 53,581 |
| | 153,783 | 114,970 |

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 | 50 | 50 |
| Grandsworth Pte. Ltd.* | 投資 | 新加坡 | 50 | 50 |
| iShipExchange Corporation* | 電子採購 解決供應商 | 開曼群島 | 21 | 12 |
| iShipExchange Limited | 電子採購 平台服務代理 | 香港 | 21 | 12 |
| 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 |



財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

10) 非上市聯營公司 (續)

(b) 由本公司持有之聯營公司

| 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 |
|------------------------------|------|------------|------------------|---------------------|
| 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

(c) 本集團於二零零三年三月三十一日持有之三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) Tidefull Investment Limited (「Tidefull」)

本集團持有Tidefull Investment Limited 50%之股本權益。Tidefull Investment Limited之主要業務為投資持有Chely Well Limited之28%權益。該公司在香港註冊成立，主要業務為國內之物業投資。

(iii) Grandsworth Pte. Ltd. (「Grandsworth」)

本集團持有Grandsworth Pte. Ltd. 50%之股本權益。Grandsworth Pte. Ltd.之主要業務為投資持有一間泰國上市公司Dusit Thani Public Company Limited約10%權益。



10) 非上市聯營公司 (續)

(c) 本集團於二零零三年三月三十一日持有之三間主要聯營公司之其他資料如下 (續)

以下為上述三間聯營公司於二零零三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 | | Tidefull | | Grandsworth* |
|-----------|-----------------|--------------|-----------------|---------------|-----------------|
| | 二零零三年 千美元 | 二零零二年 千美元 | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 | 二零零三年 港幣千元 |
| 本年度業績 | | | | | |
| 營業額 | 3,823 | 1,623 | — | — | 460 |
| 溢利／(虧損)淨額 | (8,002) | (16,964) | (4) | (4) | 214 |
| 資產負債表摘要 | | | | | |
| 總資產 | 71,613 | 70,659 | 86,709 | 85,644 | 14,734 |
| 總負債 | (37,433) | (40,712) | (84,998) | (83,929) | (14,520) |
| | 34,180 | 29,947 | 1,711 | 1,715 | 214 |
| 權益 | | | | | |
| 合夥人股權／股本 | 63,933 | 51,802 | — | — | — |
| 儲備 | (29,753) | (21,855) | 1,711 | 1,715 | 214 |
| | 34,180 | 29,947 | 1,711 | 1,715 | 214 |

* Grandsworth為年內之新投資，故並無提供其比較資料。



財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

11) 投資

(a) 投資證券

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|--------|----------------|---------------|
| 香港上市股份 | 108,456 | 108,456 |
| 市值 | 43,363 | 46,832 |

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 (二零零二年： 港幣108,456元) |

於二零零三年三月三十一日，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%（二零零二年：4.1%）權益。

(b) 其他投資

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|------------|---------------|---------------|
| 非流動 | | |
| 非上市股份及債券 | 3,607 | 2,788 |
| 貸款和其他資產 | 1,454 | 1,454 |
| | 5,061 | 4,242 |
| 流動 | | |
| 上市股份及債券 | | |
| 香港 | 145 | 1,223 |
| 香港以外地區 | 20,251 | 15,233 |
| | 20,396 | 16,456 |
| 市值 | 20,396 | 16,456 |

其他投資之市值相等於公平價值。



12) 附屬公司

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 非上市股份(按成本值) | 424,433 | 424,433 |
| 附屬公司欠款 | 358,598 | 348,228 |
| 附屬公司撥備 | (295,000) | (285,000) |
| | 488,031 | 487,661 |

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 (在中國及緬甸經營) | 房地產 | 利比里亞 | 1 | 無 | 100 |
| Golden Mile Limited (在中國經營) | 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 |



財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

12) 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 |



12) 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 iNetwork Limited | 無業務 | 香港 | 2 | 港幣1元 | 100 |
| 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%。



財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

13) 應收賬款、墊款及預付款

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 貿易及租賃應收賬款 | 1,432 | 2,428 |
| 墊款及預付款 | 5,378 | 5,101 |
| 應收賬款、墊款及預付款 | 6,810 | 7,529 |

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 | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 0-30日 | 693 | 1,610 |
| 31-60日 | 360 | 452 |
| 61-90日 | 318 | 14 |
| 超過90日 | 61 | 352 |
| | 1,432 | 2,428 |

14) 應付賬款及應計費用

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 貿易應付賬款 | 674 | 985 |
| 長期服務金撥備 | 2,121 | 1,421 |
| 應計費用及其他應付款項 | 12,412 | 9,972 |
| 應付賬款及應計費用 | 15,207 | 12,378 |

| 賬齡分析 | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 0-30日 | 41 | 227 |
| 31-60日 | — | — |
| 61-90日 | — | 16 |
| 超過90日 | 633 | 742 |
| | 674 | 985 |



15) 有抵押銀行貸款及透支

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 流動 | | |
| 有抵押銀行透支 | — | 1,222 |
| 有抵押銀行貸款—一年內 | 64,400 | 32,401 |
| | 64,400 | 33,623 |
| 非流動 | | |
| 有抵押銀行貸款 | | |
| 超過一年但不超過兩年 | 1,200 | 1,200 |
| 超過兩年但不超過五年 | 3,600 | 3,600 |
| 五年以上 | 16,800 | 18,000 |
| | 21,600 | 22,800 |



16) 股本

| | 每股面值 港幣0.10元之 股份數目 | 港幣千元 |
|---------------|--------------------------|----------------|
| 法定 | | |
| 於二零零二年三月三十一日 | 1,000,000,000 | 100,000 |
| 年內增加 | 1,000,000,000 | 100,000 |
| | 2,000,000,000 | 200,000 |
| 已發行及繳足 | | |
| 於二零零二年三月三十一日 | 749,484,917 | 74,948 |
| 股份購回 | (500,000) | (50) |
| | 748,984,917 | 74,898 |

根據本公司於二零零二年八月二十九日舉行之股東週年大會，本公司之法定股本已透過增設1,000,000,000股每股面值港幣0.1元之額外股份由港幣100,000,000元增加至港幣200,000,000元。

財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

17) 儲備

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 重估儲備 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 |
| 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 | — | — | 153 | — | — | — | 153 |
| — 聯營公司 | — | — | 1,946 | — | — | — | 1,946 |
| 投資物業重估 | — | — | — | (9,700) | — | — | (9,700) |
| 本年度溢利 | — | — | — | — | — | 3,031 | 3,031 |
| 於二零零三年 | | | | | | | |
| 三月三十一日 | 304,729 | 64,120 | 11 | 147,320 | — | (56,929) | 459,251 |
| 列入於： | | | | | | | |
| 本公司及附屬公司 | 304,729 | 64,120 | (1,876) | 147,320 | — | (2,690) | 511,603 |
| 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 | 11 | 147,320 | — | (56,929) | 459,251 |



17) 儲備 (續)

於二零零二年三月三十一日

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 |
|----------|--------------|----------------------------|--------------|----------------------|------------|--------------|------------|
| 於二零零一年 | | | | | | | |
| 三月三十一日 | 305,493 | 64,120 | (2,720) | 168,312 | (19,688) | (6,422) | 509,095 |
| 股份購回 | (657) | — | — | — | — | — | (657) |
| 減值虧損 | | | | | | | |
| — 撤除商譽 | — | — | — | — | 16,658 | — | 16,658 |
| 兌換以下公司折算 | | | | | | | |
| — 附屬公司 | — | — | 691 | — | — | — | 691 |
| — 聯營公司 | — | — | (59) | — | — | — | (59) |
| 投資物業重估 | — | — | — | (11,292) | — | — | (11,292) |
| 本年度虧損 | — | — | — | — | — | (53,538) | (53,538) |
| 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 |
| 列入於： | | | | | | | |
| 本公司及附屬公司 | 304,836 | 64,120 | (2,029) | 157,020 | (3,030) | (19,095) | 501,822 |
| 上市聯營公司 | — | — | — | — | — | 3,142 | 3,142 |
| 非上市聯營公司 | — | — | (59) | — | — | (44,007) | (44,066) |
| | 304,836 | 64,120 | (2,088) | 157,020 | (3,030) | (59,960) | 460,898 |



財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

17) 儲備 (續)

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 |

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144,043,000元（二零零二年：港幣146,280,000元）。

於二零零二年三月三十一日

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 |
|---------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
| 於二零零一年三月三十一日 | 305,493 | 403,929 | (217,101) | 492,321 |
| 股份購回 | (657) | — | — | (657) |
| 本年度虧損 | — | — | (40,548) | (40,548) |
| 於二零零二年三月三十一日 | 304,836 | 403,929 | (257,649) | 451,116 |



18) 或然負債與承擔

| | 本集團 | | 本公司 | |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
| 擔保 | | | | |
| — 銀行貸款予附屬公司 | — | — | 121,060 | 132,224 |
| — 給予銀行以替代 公用事業按金 | 260 | 370 | — | — |
| — 償還銀行貸款予 一間聯營公司 | 651 | 1,191 | — | — |
| 承擔 | | | | |
| — 買入外幣 (10,000,000美元) | 78,488 | — | 78,488 | — |
| — 沽售港元 | 78,488 | — | 78,488 | — |
| — 進一步投資於持作 其他投資之公司 | 819 | 1,638 | — | — |
| — 給予一間聯營公司 之信貸透支 | 1,573 | 1,673 | 1,573 | 1,673 |
| — 未來最低租約總額 | | | | |
| — 不超過一年 | 963 | 3,192 | — | — |
| — 超過一年 但不超過五年 | — | 963 | — | — |



財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

19) 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：

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|------------|---------------|---------------|
| 不超過一年 | 20,904 | 16,926 |
| 超過一年但不超過五年 | 16,920 | 16,108 |
| | 37,824 | 33,034 |

20) 資產抵押

於結算日，本集團總賬面值約為港幣300,000,000元（二零零二年：港幣326,000,000元）之物業、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215,000,000元（二零零二年：港幣226,000,000元）。至上述日期止，已動用港幣86,000,000元（二零零二年：港幣56,000,000元）。

21) 綜合現金流量表附註

(a) 銀行貸款及透支之對賬：

| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 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） | 63,200 | 32,423 |
| 三個月後到期 | 1,200 | 1,200 |
| 於綜合資產負債表所示 | 64,400 | 33,623 |

21) 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 年內融資情況變動分析

於二零零三年三月三十一日

| | 股本及 股本溢價 港幣千元 | 銀行貸款 列作 非流動負債 (附註15) 港幣千元 | 銀行貸款於 三個月後償還 及列作流動負債 (附註21(a)) 港幣千元 | 少數 股東權益 港幣千元 |
|-----------------|---------------------|---------------------------------------|---|--------------------|
| 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) |
| 分派給少數股東 | — | — | — | (379) |
| 股份購回 | (157) | — | — | — |
| 非流動至流動負債 之轉撥 | — | (1,200) | 1,200 | — |
| 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 |
| 於二零零二年 | | | | |
| 三月三十一日 | | | | |
| 於二零零一年 | | | | |
| 三月三十一日 | 380,760 | — | — | 5,358 |
| 未收取負債撥回 | — | — | — | (1,134) |
| 應佔虧損 | — | — | — | (1,844) |
| 股份購回 | (976) | — | — | — |
| 涉及收購附屬公司 | — | — | — | 281 |
| 分派給少數股東 | — | — | — | (144) |
| 籌集銀行貸款 | — | 22,800 | 1,200 | — |
| 於二零零二年 | | | | |
| 三月三十一日 | 379,784 | 22,800 | 1,200 | 2,517 |



財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

21) 綜合現金流量表附註 (續)

(c) 主要非現金交易

於二零零一年八月，非上市聯營公司Strand Hotels International Limited (「SHIL」) 之無關連股東 (「收購人」) 訂立合約，向其他股東 (包括本集團) 收購SHIL全部股份，惟收購人未能完成該項收購，因此按金 (以應收貸款形式) 已沒收並轉撥其他股東。轉撥至本集團之應收貸款為港幣2,161,000元。

(d) 重新分類為應付賬款及應計費用

重新分類為應付賬款及應計費用之港幣1,219,000元乃於二零零零年一月收購之前非全資附屬公司之銀行貸款及透支。該項貸款及透支信貸由該前非全資附屬公司的前任擁有人之資產作擔保及抵押。由該前非全資附屬公司開始進行清盤後，本集團並未接獲銀行之任何索償。

22) 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。



22) 購股權計劃 (續)

(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。

(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

截至二零零三年三月三十一日止年度

22) 購股權計劃 (續)

於二零零三年三月三十一日，本公司擁有可認購合共48,893,641股（二零零二年：48,926,280股）本公司股份之尚未行使購股權。尚未行使購股權詳情如下：

| 購股權數目 | | | | | |
|----------------|----------|-------------------|-----------|-----------------|-----------------------------|
| 於二零零二年 四月一日 | 調整* | 於二零零三年 三月三十一日 | 行使價* | 授出日期 | 行使期間 |
| 授予執行董事 | | | | | |
| 21,626,564 | (14,427) | 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 |
| 25,473,817 | (16,994) | 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 | | | | | |
| 1,659,607 | (1,108) | 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 |
| 166,292 | (110) | 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 | | | |
| 總計 | | 48,893,641 | | | |

* 按照購股權計劃就行使價及於本年度購回股份後發行之購股權數目作出之修訂。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。



23) 結算日後事項

於二零零三年七月，於香港註冊成立之 Grand Prospect Enterprise Limited 由聯營公司轉為本集團附屬公司，由本集團直接擁有其 51% 權益及由關連人士吳氏家族擁有其 49% 權益。於二零零三年七月十一日，Grand Prospect Enterprise Limited 訂立合約安排，按總代價 870,000,000 泰銖（約港幣 163,000,000 元）收購 Orchid Fund Four（「該基金」）之 100% 權益。該基金乃泰國物業基金，目前擁有位於泰國芭提雅之 Garden Beach Resort 酒店（「該酒店」），該酒店共有 382 間房間。代價乃經參考該酒店之獨立估值後按公平原則磋商釐定。本集團佔該項投資 51% 權益，即 443,700,000 泰銖（約港幣 83,000,000 元）。由於根據上市規則，該收購事項構成本公司一項須予公佈的交易，本公司已於二零零三年七月十五日作出公佈。

24) 批准財務報表

刊於第 15 頁至第 57 頁之財務報表已於二零零三年七月十五日經董事會批准。



集團物業一覽表

截至二零零三年三月三十一日止年度

以下為本集團於二零零三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. 九龍科學館道14號文華中心 13樓、A座及由A座樓梯佔用之12樓部份。 九龍內地段第10599號30000份之846份 | 寫字樓 | 長期 | 100% |
| 4. 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% |
| 5. 香港司徒拔道43號松柏新村A座8樓A2 單位及一個車位編號147號。 內地段第7891號2530份之11份 | 住宅 | 長期 | 100% |
| 6. 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% |
| 7. Units 5D, 12A, 12B & 22D Tower Park Condominium 52/35 Sukhumvit Soi 3 泰國曼谷10500 | 住宅 | 永久保有 | 100% |
| 8. 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% |
| 9. 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

| | 一九九九年 港幣千元 | 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 |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------|
| 業績 | | | | | |
| 營業額 | 156,420 | 184,559 | 63,913 | 49,256 | 42,264 |
| 股東應佔溢利／ (虧損) | (341,592) | (90,672) | 195 | (53,538) | 3,031 |
| 股息 | — | 501,782 | — | — | — |
| 每股盈利／(虧損) (港幣仙) | (70.95) | (18.07) | 0.03 | (7.11) | 0.40 |
| 資產負債表 | | | | | |
| 總資產 | 2,102,420 | 582,843 | 604,030 | 608,156 | 637,741 |
| 總負債 | (844,474) | (154,505) | (14,310) | (69,793) | (102,351) |
| 少數股東權益 | (108,611) | (8,283) | (5,358) | (2,517) | (1,241) |
| | 1,149,335 | 420,055 | 584,362 | 535,846 | 534,149 |
| 股本及儲備 | | | | | |
| 股本 | 50,178 | 50,178 | 75,267 | 74,948 | 74,898 |
| 儲備 | 1,099,157 | 369,877 | 509,095 | 460,898 | 459,251 |
| 股東資金 | 1,149,335 | 420,055 | 584,362 | 535,846 | 534,149 |



股東週年大會通告

建生國際集團有限公司（「本公司」）茲訂於二零零三年九月八日星期一下午三時正假座香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓30樓01-03室之新設香港主要辦事處舉行股東週年大會，以便處理下列事項：

1. 省覽及採納截至二零零三年三月三十一日止年度之經審核財務報告及董事會與核數師報告。
2. 重選董事並釐定其酬金。
3. 重聘核數師並授權董事會釐定其酬金。
4. 作為特別事項，考慮並酌情通過（無論有否修訂）下列決議案為普通決議案：

普通決議案

A. 「動議無條件授予董事一般授權，使其有權購回本公司股本中之已發行股份，並依照所有適用法例於下列情況下行使該權力：

- (a) 該授權於有關期間（定義見下文第(c)分段）屆滿後不能延期；
- (b) 本公司董事根據本決議案所購回或同意有條件或無條件購回之股本面值總額不得超過本公司於本決議案通過當日之已發行股本面值總額10%；及
- (c) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過當日起至下列三者較早屆滿之日之期間：

- (i) 本公司下次股東週年大會結束時；
- (ii) 按本公司細則或百慕達任何適用之法例規定本公司下屆股東週年大會召開期限之屆滿日期；及
- (iii) 本決議案所述之授權在股東大會上由股東以普通決議案撤銷或修訂之日。」



B. 「動議無條件授予董事一般授權，使其有權發行及配發本公司股本中之額外股份，並依據下列情況作出或發出售股建議、協議及購股權：

- (a) 該授權於有關期間（定義見下文第(c)分段）屆滿後不能延期。惟董事可於有關期間內作出或發出需於有關期間屆滿後行使該等權力之售股建議、協議及購股權；
- (b) 董事批准配發或在有條件或無條件情形下同意配發（不論是否依據一項購股權配發）之股本面值總額，除按照配售新股（定義見下文第(c)分段），或按照本公司所採納之任何購股計劃所授出或行使之購股權，或按照任何以股代息計劃，或經本公司股東大會同意外，不得超過本公司於本決議案通過當日之已發行股本面值總額20%；及
- (c) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過當日起至下列三者較早屆滿之日之期間：

- (i) 本公司下次股東週年大會結束時；
- (ii) 按本公司細則或百慕達任何適用之法例規定本公司下屆股東週年大會召開期限之屆滿日期；及
- (iii) 本決議案所述之授權在股東大會上由股東以普通決議案撤銷或修訂之日。

「配售新股」指於本公司董事訂定之期間內，向在指定記錄日期名列股東名冊之本公司股份或其任何類別股份持有人，按彼等當時所持該等股份或其任何類別股份之比例提呈配售股份之建議（惟本公司董事可就零碎股權，或按照香港以外任何地區之法律限制或責任或任何認可監管機構或證券交易所之規定，作出其認為必須或適宜之例外情況或作出其他安排）。



股東週年大會通告

- C. 「動議根據召開本大會通告所載之第4B項普通決議案授予董事可增發及處理新股之一般授權。現另加相當於本公司根據召開本大會通告所載之第4A項普通決議案授權本公司購回本公司股本面值之總額，惟該總額不得超過本公司於本決議案通過當日之已發行股本面值總額10%。」

承董事會命
秘書
徐季英

香港·二零零三年七月十五日

附註：

1. 凡有資格出席及投票之股東，均可委派代表出席及投票，代表人不必為本公司股東。
2. 委任代表或代理人之表格或其他正當簽署填妥之授權書（如有）或經公證人簽署證明之授權書副本，須於大會舉行時間四十八小時前交回香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓30樓01-03室，否則將視為無效。
3. 本公司並無暫停辦理過戶登記事宜。

