



Pioneer

建生國際集團有限公司*

PIONEER GLOBAL GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00224)

截至二零零五年三月三十一日止年度
全年業績報告

建生國際集團有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年三月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同二零零四年同期的比較數字如下：

末期業績

		截至三月三十一日止年度	
		二零零五年 (經審核) 港幣千元	二零零四年 (經審核) 港幣千元
	附註		
營業額			
本公司及附屬公司	2	32,048	35,518
應佔上市聯營公司部份		60,459	69,796
應佔非上市聯營公司部份		29,799	22,332
		<u>122,306</u>	<u>127,646</u>
本公司及附屬公司營業額		32,048	35,518
物業經營開支		(3,801)	(3,744)
購入作轉售用途		(101)	(1,286)
僱員成本		(8,880)	(11,039)
折舊及攤銷		(575)	(822)
其他經營開支		(3,920)	(5,034)
		<u>(17,277)</u>	<u>(21,925)</u>

經營溢利	2	14,771	13,593
財務費用		(1,440)	(2,336)
出售資產之溢利			
淨額扣除減值撥備		21,411	3,393
		<u>34,742</u>	<u>14,650</u>
應佔聯營公司之溢利 及(虧損)			
上市		(275)	7,017
非上市		11,820	5,062
		<u>46,287</u>	<u>26,729</u>
除稅前溢利			
稅項	3	(650)	(3,645)
		<u>45,637</u>	<u>23,084</u>
少數股東權益		(35)	(1,218)
		<u>45,602</u>	<u>21,866</u>
股東應佔溢利			
股息	4	11,541	7,490
		<u>6.01</u>	<u>2.92</u>
每股盈利(港仙)	5		

附註：

1) 呈報基準及會計政策

經審核綜合財務報表乃遵照香港會計實務準則的規定而編製。所採用的會計政策與編製截至二零零四年三月三十一日止上財政年度的全年財務報表的基準一致。

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

2) 分類資料

分類資料乃按本集團的主要業務分類而呈報。

業務分類

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

3) 稅項

	二零零五年			二零零四年		
	本期稅項 港幣千元	遞延稅項 港幣千元	合計 港幣千元	本期稅項 港幣千元	遞延稅項 港幣千元	合計 港幣千元
本公司及其附屬公司						
香港	761	(45)	716	1,419	(62)	1,357
- 上年度(超額撥備)/撥備不足	(65)	-	(65)	292	-	292
海外	19	-	19	6	-	6
	<u>715</u>	<u>(45)</u>	<u>670</u>	<u>1,717</u>	<u>(62)</u>	<u>1,655</u>
聯營公司 - 海外						
上市	(225)	(60)	(285)	1,311	277	1,588
非上市	120	145	265	326	76	402
	<u>610</u>	<u>40</u>	<u>650</u>	<u>3,354</u>	<u>291</u>	<u>3,645</u>

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

4) 股息

	二 零 零 五 年 港 幣 千 元	二 零 零 四 年 港 幣 千 元
中期股息：		
每股普通股港幣0.50仙 (二零零四年：無)	3,847	—
擬派末期現金股息：		
每股普通股港幣1.00仙 (二零零四年：以股代息連同 現金選擇權港幣1.00仙)	7,694	7,490
	<u>11,541</u>	<u>7,490</u>

董事擬派二零零五年末期現金股息每股普通股港幣1.00仙（二零零四年：以股代息連同現金選擇權港幣1.00仙），惟須待股東於應屆股東週年大會上通過後方可作實。

5) 每股盈利

每股盈利按股東應佔溢利港幣45,602,000元（二零零四年：溢利港幣21,866,000元）及年內已發行股份的加權平均數758,295,989股（二零零四年：年內已發行股份749,036,972股）計算。

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

6) 結算日後事項

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

交易詳情已於二零零五年六月六日的通函內向股東提供。

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

末期股息

董事建議就截至二零零五年三月三十一日止年度派發每股股份港幣1仙的末期股息（二零零四年：以股代息連同現金選擇權港幣1仙）。末期股息將於二零零五年九月二十八日支付予於二零零五年八月三十一日登記在股東名冊內之股東。本公司將於二零零五年八月二十九日至二零零五年八月三十一日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。

支付末期股息須待應屆股東週年大會通過普通決議案後方可作實。

業務回顧

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

物業投資

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

位於觀塘的建生大廈繼續表現良好，於期末的出租率達93.9%。

位於上海的Pacific Plaza二期（現稱為上海嘉華中心）的建築工程已按計劃於二零零五年第一季竣工。自其開幕以來，該物

業一直吸引到市場的殷切需求。於二零零五年三月底，出租率已達76%。

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

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

投資酒店業

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

集團聯營公司Grandsworth Pte. Limited擁有Dusit Thani Public Company Limited（「Dusit Thani」）（泰國酒店業之主要擁有及經營者）的10.3%權益。截至二零零四年十二月三十一日止年度，Dusit Thani繼續為旗下多間酒店及渡假酒店進行升格，包括正在旗艦店Dusit Thani Bangkok進行的大型翻新工程。除為其現有資產升格外，本公司亦收購位於清邁的一間現有酒店及土地，並將進行翻新工程及以全新的「D2」品牌重新推出市場。此外，本公司又於蘇梅島（位於泰國灣的受歡迎旅遊勝

地) 購入新地皮，以用作發展全新的 Dusit 渡假酒店及別墅項目。截至二零零四年十二月三十一日止十二個月，Dusit Thani 錄得收益 2,580,000,000 泰銖 (二零零三年：2,250,000,000 泰銖) 及收入淨額 565,800,000 泰銖 (二零零三年：314,400,000 泰銖)。

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

其他投資

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

流動資金及財務資源

於二零零五年三月三十一日，本集團財務狀況繼續保持穩健並維持大量未動用銀行融資。於結算日，本集團的總負債權益比率為 24.8% (二零零四年三月：9.3%)，及淨負債 (扣除現金及現金等值物後) 權益比率為 17.9% (二零零四年三月：5.9%)。

展望

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

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

於二零零五年四月，本集團與Morgan Stanley Real Estate Funds及Wachovia Development Corporation組成合營企業，以港幣600,000,000元購入澳門一幢22層高，面積約437,000平方呎的商業樓宇。本集團於該合營企業持有25%權益。交易詳情已於二零零五年五月三日及二零零五年七月十五日的通函內向股東提供。有關夥伴計劃將該物業翻新及重新定位為國際甲級辦公／零售／娛樂大樓。計劃現正處於落實階段，而翻新工程則預期於二零零六年第一季前完成。

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

展望將來，本集團計劃繼續在區內物色具吸引力的房地產及酒店投資項目。

僱員

於二零零五年三月三十一日，控股公司的受薪僱員人數為15人(二零零四年：28人)。本集團確保其僱員薪酬待遇具競爭力。集團的薪酬與花紅制度乃按僱員工作表現釐定。董事會亦向其認為合適的僱員授予購股權。

買賣、出售或贖回股份

本公司於本年內曾在聯交所購回其股份。詳情如下：

購回日期	購回 股份數目	所支付 每股最高價 港幣	所未付 每股最低價 港幣
二零零四年五月十一日	28,000	0.200	0.195

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

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零零五年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，及與管理層討論本集團所採用的會計原則及慣例、內部監控以及財務申報事項。

遵守最佳應用守則

於截至二零零五年三月三十一日止年度內，本公司一直遵守聯交所上市規則內附錄十四（於二零零五年一月一日前仍然生效）所載之最佳應用守則，惟獨立非執行董事並無指定任期，而須根據本公司之公司細則於股東週年大會上輪值告退及膺選連任除外。

在聯交所網頁刊載業績資料

載有聯交所上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段（於二零零四年三月三十一日前生效及根據過渡性安排仍然適用於二零零四年七月一日前開始之會計期間之業績公佈。）所規定的所有財務資料的本集團截至二零零五年三月三十一日止年度年報，將於適當時候刊載於聯交所之網頁（<http://www.hkex.com.hk>）上。

承董事會命
董事總經理
吳繼泰

香港，二零零五年七月十八日

於本公佈日期，本公司執行董事為：吳汪靜宜女士、吳繼煒先生、吳繼泰先生及徐季英女士，及本公司獨立非執行董事為：張惠彬博士，太平紳士、陳智思先生及葉天賜先生。

* 僅供識別

「請同時參閱本公布於星島日報刊登的內容。」