



**Pioneer**  
**PIONEER GLOBAL GROUP LIMITED**

**建生國際集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00224)

**截至二零零七年三月三十一日止年度業績公佈**

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(統稱「本集團」)截至二零零七年三月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同二零零六年同期的比較數字如下：

**綜合收益賬**

		截至三月三十一日止年度	
		二零零七年	二零零六年
		(經審核)	(經審核)
	附註	港幣千元	港幣千元
營業額			
本公司及附屬公司		96,112	45,853
應佔上市聯營公司部份		—	63,656
應佔非上市聯營公司部份		36,210	32,641
		<u>132,322</u>	<u>142,150</u>
本公司及附屬公司營業額	3	<u>96,112</u>	<u>45,853</u>
物業經營開支		(11,498)	(11,180)
僱員成本		(9,486)	(12,308)
折舊及攤銷		(3,365)	(1,933)
其他開支		(3,645)	(5,553)
		<u>(27,994)</u>	<u>(30,974)</u>
經營溢利		68,118	14,879

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零零七年 (經審核) 港幣千元	二零零六年 (經審核) 港幣千元
應佔聯營公司之溢利			
— 上市		—	1,330
— 非上市		92,464	69,570
投資物業公平值之變動		28,350	62,318
其他收益及虧損		15,205	3,519
財務費用		(8,406)	(8,774)
		<u>195,731</u>	<u>142,842</u>
除稅前溢利			
稅項			
— 本期	4	(1,143)	(1,419)
— 遞延	4	(4,424)	(11,505)
		<u>190,164</u>	<u>129,918</u>
年內溢利			
		<u>190,164</u>	<u>129,918</u>
應佔溢利：			
少數股東權益		703	399
本公司股東		189,461	129,519
		<u>190,164</u>	<u>129,918</u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	6	<u>24.63</u>	<u>16.83</u>

## 綜合資產負債表

	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零零六年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>資產</b>		
非流動資產		
投資物業	489,600	393,300
聯營公司－非上市	481,815	356,273
投資－可供銷售投資	358,853	274,777
物業、機器及設備	22,509	23,612
租賃土地	11,121	11,358
其他資產	1,447	1,458
	<u>1,365,345</u>	<u>1,060,778</u>
流動資產		
應收賬款、墊款及預付款	8,312	68,594
投資－按公平值列賬之金融資產	5,392	20,426
現金及銀行結存	15,568	25,559
	<u>29,272</u>	<u>114,579</u>
<b>總資產</b>	<u><u>1,394,617</u></u>	<u><u>1,175,357</u></u>
<b>權益</b>		
股本	76,935	76,935
儲備	1,087,513	838,119
股東資金	1,164,448	915,054
少數股東權益	15,332	16,409
<b>權益總額</b>	<u>1,179,780</u>	<u>931,463</u>
<b>負債</b>		
非流動負債		
有抵押銀行貸款	39,100	100,200
遞延稅項負債	52,502	42,427
	<u>91,602</u>	<u>142,627</u>
流動負債		
應付賬款及應計費用	13,257	12,315
有抵押銀行貸款	109,356	87,921
稅項負債	622	1,031
	<u>123,235</u>	<u>101,267</u>
<b>總負債</b>	<u>214,837</u>	<u>243,894</u>
<b>總權益及負債</b>	<u><u>1,394,617</u></u>	<u><u>1,175,357</u></u>

附註：

### 1. 編製基準

經審核綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的披露規定而編製。

### 2. 採納香港財務報告準則及會計政策變更

本年度，本集團已採納新訂及經修訂的香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（以下統稱「新香港財務報告準則」），並於二零零六年一月一日或之後計起的會計期間生效。然而，採納該等新香港財務報告準則對本集團的會計政策或業績及財務狀況並無任何重大影響。

### 3. 分類資料

業務分類

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
分類營業額						
本公司及附屬公司	<u>33,557</u>	<u>36,744</u>	<u>62,555</u>	<u>9,109</u>	<u>96,112</u>	<u>45,853</u>
分類業績	<b>7,224</b>	7,438	<b>61,147</b>	7,961	<b>68,371</b>	15,399
未分配企業開支					<u>(253)</u>	<u>(520)</u>
經營溢利					<b>68,118</b>	14,879
應佔聯營公司之溢利						
— 上市	—	—	—	1,330	—	1,330
— 非上市	<b>92,464</b>	69,570	—	—	<b>92,464</b>	69,570
投資物業公平值之變動	<b>28,350</b>	62,318	—	—	<b>28,350</b>	62,318
其他收益及（虧損）	<b>10,279</b>	(6,857)	<b>4,926</b>	10,376	<b>15,205</b>	3,519
財務費用					<b>(8,406)</b>	(8,774)
稅項					<b>(5,567)</b>	(12,924)
少數股東權益					<u>(703)</u>	<u>(399)</u>
股東應佔溢利					<u><b>189,461</b></u>	<u>129,519</u>

#### 4. 稅項

	二零零七年			二零零六年		
	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
香港						
— 本年度撥備	210	4,424	4,634	378	11,505	11,883
— 上年度超額撥備	(421)	—	(421)	(506)	—	(506)
海外						
— 本年度撥備	14	—	14	78	—	78
— 上年度撥備不足	1,340	—	1,340	1,469	—	1,469
	<u>1,143</u>	<u>4,424</u>	<u>5,567</u>	<u>1,419</u>	<u>11,505</u>	<u>12,924</u>

香港利得稅乃根據年內估計香港應課稅溢利按稅率17.5% (二零零六年：17.5%) 計算。海外稅項按有關國家的適用稅率撥備。

#### 5. 末期股息

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
中期股息每股普通股港幣0.50仙 (二零零六年：港幣0.50仙)	3,847	3,847
擬派末期股息每股普通股港幣1.50仙 (二零零六年：港幣1.20仙)	11,540	9,232
	<u>15,387</u>	<u>13,079</u>

董事會擬派二零零七年末期現金股息每股普通股港幣1.50仙 (二零零六年：港幣1.20仙)，須由股東於應屆股東週年大會通過後方可作實。

#### 6. 每股盈利

每股盈利按股東應佔溢利港幣189,461,000元 (二零零六年：港幣129,519,000元) 及年內已發行股份數目769,359,104股 (二零零六年：769,359,104股) 計算。

由於本公司於截至二零零七年及二零零六年三月三十一日止年度均無攤薄潛在普通股，故並無呈列此兩年的每股攤薄盈利。

## 業務回顧

於截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團總營業額(包括應佔聯營公司部份)為港幣132,300,000元，而二零零六年度則為港幣142,100,000元。營業額減少6.9%乃主要由於本集團於前一財政年度結束時出售於Siam Food Products Public Company Limited(「Siam Food」)的權益，故本集團不再將Siam Food的營業額按聯營公司方式入賬。然而，Siam Food的營業額減少，亦由於本集團於亞洲金融集團(控股)有限公司(「亞洲金融」)的權益獲分派港幣51,400,000元特別股息而部分抵消。

於截至二零零七年三月三十一日止十二個月，本集團的淨溢利為港幣190,200,000元，較二零零六年同期增長46.4%。溢利大幅增長主要由於上述提及之亞洲金融特別股息分派、投資物業公平值持續增加，以及本集團業務(如Aisawan Resort & Spa)強勁增長。

## 物業投資

位於九龍觀塘的建生大廈所貢獻的租金收益達港幣18,600,000元(二零零六年：港幣19,300,000元)，並於期末保持高出租率94%。此外，該物業重估公平值增加亦帶來港幣26,000,000元之貢獻(二零零六年：港幣54,000,000元)。

於二零零六年五月，本集團收購一間公司，該公司擁有位於香港灣仔天樂廣場總樓面面積合共29,540平方呎的分層單位。其後，本集團以港幣33,800,000元的代價出售2個總樓面面積為8,560平方呎的空置單位及2個車位。收購連同出售錄得收益港幣10,600,000元(包括負商譽)。自本集團接管該物業以來，單位的平均租金已增加79%至每平方呎港幣14.3元。

本集團擁有總面積63,840平方呎的北角城市花園中心商場。期內來自該資產的收益為港幣5,800,000元。

本集團與Morgan Stanley Real Estate Funds及PamFleet Investments Limited成立一間合營公司，該合營公司擁有位於銅鑼灣怡和街68號面積217,625平方呎的物業及位於九龍城面積達640,000平方呎的九龍城廣場。九龍城廣場已於二零零六年十一月完成翻新，上述兩項物業的出租情況理想。

誠如先前報告提及，本集團與Morgan Stanley Real Estate Funds及Wachovia Development Corporation成立了一間合營公司，在澳門收購一幢22層高、面積約為437,000平方呎的商業樓宇。該樓宇的翻新工程已於二零零六年第二季如期完成。美國保險公司美國友邦保險有限公司為該樓宇之主要租戶，而該樓宇已改名為澳門友邦廣場。作為一間聯營公司，此項目於期內為本集團貢獻港幣16,600,000元，該貢獻主要由於物業估值增加至港幣956,000,000元，較其收購成本有約59%升幅。

作為一間聯營公司，上海嘉華中心向本集團貢獻溢利港幣60,900,000元，其中港幣72,000,000元來自物業價值的公平值增加。該物業表現亦相當理想，達至全面出租水平。

本集團為 Gateway China Fund I (「該基金」) 的策略性夥伴。該基金為一個總值 198,900,000 美元的地產基金，主要投資中國、香港及澳門的房地產項目。另外，本集團亦透過其擁有 50% 權益的聯營公司答允向該基金投資 5,000,000 美元，約佔該基金的資本 2.5%。於本呈報期內，該基金已投資其資本約 84%。

於本呈報期內，本集團已收購 Japan Opportunities Fund Limited (「JOF」) 的 8.8%，代價為 2,600,000 美元。JOF 於二零零二年成立，投資於日本主要城市的住宅樓宇組合。於二零零六年十二月三十一日，該組合包括位於札幌及福岡的 23 項租賃物業，據獨立估值師對該等物業作出的估值合共為 7,600,000,000 日圓。

## 酒店業投資

於截至二零零六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 300,900,000 泰銖，而二零零五年度為 251,800,000 泰銖。同期經營毛利為 164,900,000 泰銖 (二零零五年：128,600,000 泰銖)。儘管於二零零六年五月至九月期間，Aisawan Resort & Spa 因進行大規模翻新所有園林客房 (佔所有房間約 25%) 及興建三個新游泳池而關閉園林別墅部分，但 Aisawan Resort & Spa 仍錄得上述收益和經營毛利。裝修後的園林客房於二零零六年十月底命名為「Pool Lanai」重新開業。於二零零七年一月至三月之旺季期間，渡假村全面營運，收益增長 26% 及經營毛利按年增長 36% 至 94,200,000 泰銖。透過一間聯營公司，Aisawan Resort & Spa 於本呈報期間向本集團貢獻港幣 13,900,000 元 (二零零六年：港幣 10,900,000 元)。

本集團的聯營公司 Pioneer iNetwork Limited 擁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 於截至二零零六年十二月三十一日止十二個月錄得收益 3,220,000,000 泰銖 (二零零五年：2,830,000,000 泰銖) 及淨溢利 221,200,000 泰銖 (二零零五年：245,100,000 泰銖)。收益增加主要由於業務有正增長及該公司大部分酒店裝修計劃已完成 (馬尼拉的物業除外)，至於淨溢利減少乃由於二零零六年貸款利息及所得稅較高所致。

## 其他投資

於二零零六年十月，本集團因持有亞洲金融之 4.1% 股權而獲該公司派發特別股息港幣 51,400,000 元。該特別股息乃因亞洲金融於二零零六年五月出售其全資附屬公司亞洲商業銀行而派發。

## 前景

Aisawan Resort & Spa 於二零零七年第一季的表現強勁，收益按年增加 26% 及經營毛利增加 36%。然而，毗鄰於渡假村之 Northpoint 多層單位項目工程於二零零七年四月展開，該項目難免會對渡假村顧客造成重大滋擾。此外，泰銖的強勢 (期內兌美元升值 16.7%) 及於二零零六年九月軍事政變後泰國政治形勢的不穩定，已導致泰國渡假村業務自三月旅遊業旺季結束後放緩。因此，本集團相信渡假村在年內餘下時間的增長速度將會減慢。另一方面，管理層繼續對泰國酒店業保持樂觀態度，並相信該等負面宏觀因素可提供投資於該行業的良機。

本集團將於來年繼續物色區內具吸引力的房地產及酒店投資項目。



## 流動資金及財務資源

於二零零七年三月三十一日，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12.7% (二零零六年三月三十一日：20.6%)，淨債項 (扣除現金及現金等值物後) 權益比率為11.4% (二零零六年三月三十一日：17.8%)。

## 僱員

於二零零七年三月三十一日，控股公司的受薪僱員人數為19人 (二零零六年：18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。

## 末期股息

董事建議派發截至二零零七年三月三十一日止年度的末期股息每股港幣1.50仙 (二零零六年：港幣1.20仙)，將於二零零七年十月九日支付予於二零零七年九月七日登記在股東名冊內之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零七年九月四日至二零零七年九月七日 (包括首尾兩日) 暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間概不會進行任何股份過戶。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二零零七年九月三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。

## 企業管治

於截至二零零七年三月三十一日止年度，本公司已依循並遵守上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則 (「企業管治守則」) 的原則及守則條文規定，惟以下的偏離事宜除外：

於二零零六年四月一日至二零零六年十二月十二日期間，非執行董事並無固定任期 (企業管治守則第A.4.1條)。為全面遵守企業管治守則，自二零零六年十二月十三日起，本公司各獨立非執行董事獲委任均有固定任期，並須根據本公司的公司細則規定，於本公司股東週年大會上輪值退任及接受重選。

## 股東週年大會

本公司的股東週年大會擬於二零零七年九月七日舉行。股東週年大會通告將於適當時間刊行並寄發予股東。

## 購買、出售或贖回本公司上市股份

年內，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。



## 審核委員會審閱

審核委員會已與本公司管理層審閱截至二零零七年三月三十一日止年度之財務報表，包括本集團所採納的會計原則及慣例，並討論本公司內部控制事宜。

承董事會命  
吳繼泰  
董事總經理

香港，二零零七年七月十一日

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，而本公司獨立非執行董事為張惠彬博士，太平紳士、陳智文先生及葉天賜先生。

\* 僅供識別