



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)

截至二零零八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」)截至二零零八年三月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同二零零七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	
		二零零八年	二零零七年
		(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		61,886	96,112
應佔聯營公司部份		48,312	36,210
		<u>110,198</u>	<u>132,322</u>
本公司及附屬公司營業額	3	<u>61,886</u>	<u>96,112</u>
物業經營開支		(9,639)	(11,498)
僱員成本		(10,230)	(9,486)
折舊及攤銷		(3,047)	(3,365)
其他開支		(2,849)	(3,645)
		<u>(25,765)</u>	<u>(27,994)</u>
經營溢利		36,121	68,118

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零零八年 (經審核) 港幣千元	二零零七年 (經審核) 港幣千元
應佔聯營公司之溢利		47,060	92,464
投資物業公平值之變動		53,726	28,350
其他收益及虧損		32,537	15,205
財務費用		(6,470)	(8,406)
		<u>162,974</u>	<u>195,731</u>
除稅前溢利		162,974	195,731
稅項			
— 本期	4	(3,379)	(1,143)
— 遞延	4	(9,785)	(4,424)
		<u>149,810</u>	<u>190,164</u>
年內溢利		<u>149,810</u>	<u>190,164</u>
應佔溢利：			
少數股東權益		664	703
本公司股東		149,146	189,461
		<u>149,810</u>	<u>190,164</u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	6	<u>19.39</u>	<u>24.63</u>

綜合資產負債表

	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
資產		
非流動資產		
投資物業	555,600	489,600
聯營公司	791,952	481,815
投資－可供銷售投資	245,332	358,853
物業、機器及設備	20,762	22,509
租賃土地	10,885	11,121
其他資產	1,447	1,447
	<u>1,625,978</u>	<u>1,365,345</u>
流動資產		
應收賬款、墊款及預付款	13,127	8,312
投資－按公平值列賬之金融資產	6,288	5,392
現金及銀行結存	22,367	15,568
	<u>41,782</u>	<u>29,272</u>
總資產	<u><u>1,667,760</u></u>	<u><u>1,394,617</u></u>
權益		
股本	76,935	76,935
儲備	1,305,938	1,087,513
股東資金	1,382,873	1,164,448
少數股東權益	15,986	15,332
權益總額	<u>1,398,859</u>	<u>1,179,780</u>
負債		
非流動負債		
有抵押銀行貸款	93,050	39,100
遞延稅項負債	62,287	52,502
	<u>155,337</u>	<u>91,602</u>
流動負債		
應付賬款及應計費用	20,513	13,257
有抵押銀行貸款	89,513	109,356
稅項負債	3,538	622
	<u>113,564</u>	<u>123,235</u>
總負債	<u>268,901</u>	<u>214,837</u>
總權益及負債	<u><u>1,667,760</u></u>	<u><u>1,394,617</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（「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（「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」），並於二零零七年四月一日開始的會計期間生效。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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
分類營業額						
本公司及附屬公司	44,347	33,557	17,539	62,555	61,886	96,112
分類業績	19,533	7,224	16,894	61,147	36,427	68,371
未分配企業開支					(306)	(253)
經營溢利					36,121	68,118
應佔聯營公司之溢利	47,060	92,464	—	—	47,060	92,464
投資物業公平值之變動	53,726	28,350	—	—	53,726	28,350
其他收益及（虧損）	(1,643)	10,279	34,180	4,926	32,537	15,205
財務費用					(6,470)	(8,406)
稅項					(13,164)	(5,567)
少數股東權益					(664)	(703)
					149,146	189,461

4. 稅項

	二零零八年			二零零七年		
	本期稅項	遞延稅項	合計	本期稅項	遞延稅項	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港						
— 本年度撥備	2,084	9,885	11,969	210	4,424	4,634
— 上年度撥備不足／ (超額撥備)	1,271	(100)	1,171	(421)	—	(421)
海外						
— 本年度撥備	24	—	24	14	—	14
— 上年度撥備不足	—	—	—	1,340	—	1,340
	<u>3,379</u>	<u>9,785</u>	<u>13,164</u>	<u>1,143</u>	<u>4,424</u>	<u>5,567</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% (二零零七年：17.50%) 計算。海外稅項按有關國家的適用稅率撥備。

5. 股息

	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元
中期股息每股普通股港幣0.80仙 (二零零七年：港幣0.50仙)	6,155	3,847
擬派末期股息每股普通股港幣1.50仙 (二零零七年：港幣1.50仙)	11,540	11,540
	<u>17,695</u>	<u>15,387</u>

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

6. 每股盈利

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

由於本公司於截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度均無攤薄潛在普通股，故並無呈列此兩年的每股攤薄盈利。

7. 結算日後事項

天樂廣場剩餘分層單位及泊車位乃於二零零八年四月三十日以港幣78,600,000元之現金代價完成銷售。詳情已於二零零七年十月十日致股東的通函中披露。

業務回顧

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

物業投資

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

於二零零七年七月，本集團與一位策略投資者按50：50股權合組合營公司，以人民幣85,000,000元收購解放大廈，其為一幢位於中國廣州的商業大廈，建築面積為11,500平方米。本集團的資本投資為港幣20,700,000元。截至二零零八年三月三十一日，該物業的出租率約為90%。

位於澳門的友邦廣場乃一幢建築面積為437,000平方呎的商業大廈，為本集團與Morgan Stanley Real Estate Funds及Wachovia Development Corporation成立的一家合營公司所擁有。自主要翻新工程完成後及以現時名稱重新開幕以來，該物業在租戶組合及租金方面已成為澳門其中一幢有領先地位的甲級辦公室大廈。於本呈報期末，約74%大廈面積已出租，物業重估值為港幣1,100,000,000元(較當初投資成本增值約57%)。因此，該項投資作為聯營公司為本集團貢獻港幣27,000,000元的溢利。

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

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

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

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

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

酒店業投資

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，位於泰國芭堤雅的Aisawan Resort & Spa錄得收益351,700,000泰銖，較二零零六年增長16.9%（二零零六年：300,900,000泰銖）。同期經營毛利為216,400,000泰銖，較二零零六年的164,900,000泰銖大幅增長31.2%。該渡假村明顯得益於本集團自二零零三年收購以來實施的重新定位計劃及芭堤雅作為一個渡假勝地持續的改善及增長。雖然二零零八年首三個月較上一年度呈現持續強勁的增長趨勢，本集團已開始預見到於夏季淡季時價格的壓力及較低的入住率。此乃由於芭堤雅新推出產品以及泰國及該地區其他渡假村的競爭而得來結果。因此，雖然本集團對芭堤雅作為渡假勝地抱樂觀態度，並對該渡假村的業績極為滿意，但管理層將繼續努力確保該渡假村未來保持其市場競爭力。

本集團擁有50%的聯營公司持有泰國著名酒店擁有人及營運商Dusit Thani Public Company Limited（「Dusit Thani」）10.3%權益。Dusit Thani於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度錄得收益3,310,000,000泰銖（二零零六年：3,220,000,000泰銖）及淨溢利121,900,000泰銖（二零零六年：229,300,000泰銖（重列））。淨溢利減少乃由於營銷及促銷費用上升、中央訂房系統的實施及發展、本公司品牌重新定位及於泰國及海外的業務擴張費用上升所導致。於上一年度，Dusit Thani在取得新酒店之管理權方面獲得重大的進展，尤其在中東地區的新酒店。因此，大部份額外的費用用於支持新酒店物業順利運作。由於新酒店在未來數年內營業，由該等新物業所帶來的管理收入將足夠抵銷有關費用的增長。

其他投資

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

前景

於二零零八年三月二十八日，Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited (本集團擁有49.5%權益之泰國聯營公司，亦即管理Aisawan Resort & Spa之同一間公司) 成立一間合營公司，購入位於泰國布吉島東岸一幅79英畝之土地，合共成本為1,060,000,000泰銖(約港幣261,900,000元)。該幅土地為三面環海之半島，擁有私人海灘。Pioneer Hospitality Siam擁有該合營公司37.5%權益，將為該合營公司提供資產管理及項目管理服務。該合營公司計劃在該地盤上發展低密度之豪華渡假村連住宅。目前，管理層正與若干酒店營運商磋商為渡假村訂定品牌，並正就初步設計與建築師／設計師進行磋商。

於二零零七年下半年由美國資本市場引發之全球信貸危機進一步惡化，導致美國聯儲局在期內大幅調低息率。由於港元與美元掛鈎，港元息率亦跌至接近歷史新低。此外，香港面對近十年最嚴重之通脹情況。低息率加上高通脹導致不尋常之實質負利率高企環境。而香港上一次出現實質負利率情況乃於一九九七年回歸前夕，當時香港經歷重大資產泡沫。與此同時，中國政府實施嚴厲政策收緊流動資金，最終使國內經濟放緩。在政府政策帶動下之價格調整導致銀行收緊房地產市場信貸，加上監管規限，使外國私人投資者產生集資困難。再加上以美國為首之流動資金緊拙，使香港首次公開招股市場崩潰。另一方面，中國宏觀經濟之利好因素，例如城市化、中產人口增加帶動國內消費上升、國內經濟增長抵銷出口增長放緩等，均未影響經濟。

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

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

流動資金及財務資源

於二零零八年三月三十一日，本集團財務狀況繼續保持穩健並維持大量未動用銀行融資。於結算日，本集團之總負債權益比率為13.2% (二零零七年三月三十一日：12.7%)，淨債項(扣除現金及現金等值物後) 權益比率為11.6% (二零零七年三月三十一日：11.4%)。

僱員

於二零零八年三月三十一日，控股公司的受薪僱員人數為17人(二零零七年：19人)。本集團確保其僱員薪酬待遇具競爭力。本集團的薪酬與花紅制度乃按僱員工作表現釐定。

末期股息

董事建議派發截至二零零八年三月三十一日止年度的末期股息每股港幣1.50仙(二零零七年：港幣1.50仙)，將於二零零八年十月十五日支付予於二零零八年九月五日登記在股東名冊內之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零八年九月二日至二零零八年九月五日(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二零零八年九月一日星期一下午四時三十分之前送達本公司香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心46樓。

企業管治

於截至二零零八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的原則及守則條文規定。

股東週年大會

本公司的股東週年大會擬於二零零八年九月五日舉行。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二零零八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。與本公司外部核數師討論本公司內部控制事宜後，管理層對內部管理規條的有效性及足夠性感到滿意。

承董事會命
吳繼泰
董事總經理

香港，二零零八年七月三日

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