



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)

截至二零零九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」)截至二零零九年三月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同二零零八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	
		二零零九年 (經審核) 港幣千元	二零零八年 (經審核) 港幣千元
	附註		
營業額			
本公司及附屬公司		119,038	61,886
應佔聯營公司部份		46,149	48,312
		<u>165,187</u>	<u>110,198</u>
本公司及附屬公司營業額	3	<u>119,038</u>	<u>61,886</u>
物業經營開支		(7,228)	(9,639)
僱員成本		(11,616)	(10,230)
折舊及攤銷		(2,870)	(3,047)
其他開支		(4,836)	(2,849)
		<u>(26,550)</u>	<u>(25,765)</u>
經營溢利		92,488	36,121
應佔聯營公司之溢利		8,568	47,060
投資物業公平值之變動		(24,800)	53,726
其他收益及虧損		(642)	32,537
財務費用		(2,939)	(6,470)
除稅前溢利		72,675	162,974
稅項－本期	4	(1,499)	(3,379)
－遞延	4	13,446	(9,785)
年內溢利		<u>84,622</u>	<u>149,810</u>
應佔：			
少數股東權益		(71)	664
股東應佔溢利		<u>84,693</u>	<u>149,146</u>
		<u>84,622</u>	<u>149,810</u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	6	<u>11.01</u>	<u>19.39</u>

## 綜合資產負債表

	二零零九年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零零八年 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	453,800	555,600
聯營公司	592,524	791,952
可供銷售投資	150,164	245,332
物業、機器及設備	18,386	20,762
租賃土地	10,648	10,885
其他資產	1,447	1,447
	<u>1,226,969</u>	<u>1,625,978</u>
流動資產		
應收賬款、墊款及預付款	24,612	13,127
按公平值列賬之金融資產	32,262	6,288
現金及銀行結存	161,902	22,367
	<u>218,776</u>	<u>41,782</u>
<b>總資產</b>	<u><u>1,445,745</u></u>	<u><u>1,667,760</u></u>
<b>權益</b>		
股本	76,935	76,935
儲備	1,187,648	1,305,938
股東資金	1,264,583	1,382,873
少數股東權益	13,775	15,986
<b>權益總額</b>	<u><u>1,278,358</u></u>	<u><u>1,398,859</u></u>
<b>負債</b>		
非流動負債		
有抵押銀行貸款	78,100	93,050
遞延稅項負債	48,841	62,287
	<u>126,941</u>	<u>155,337</u>
流動負債		
應付賬款及應計費用	14,333	20,513
有抵押銀行貸款	22,100	89,513
稅項負債	4,013	3,538
	<u>40,446</u>	<u>113,564</u>
<b>總負債</b>	<u><u>167,387</u></u>	<u><u>268,901</u></u>
<b>總權益及負債</b>	<u><u>1,445,745</u></u>	<u><u>1,667,760</u></u>

## 財務報表附註

### 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」），並於二零零八年四月一日開始的本集團財政年度生效。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

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
分類營業額						
本公司及附屬公司	<b>70,779</b>	44,347	<b>48,259</b>	17,539	<b>119,038</b>	61,886
分類業績	<b>45,148</b>	19,533	<b>47,467</b>	16,894	<b>92,615</b>	36,427
未分配企業開支					<b>(127)</b>	<b>(306)</b>
經營溢利					<b>92,488</b>	36,121
應佔聯營公司之溢利	<b>8,568</b>	47,060	–	–	<b>8,568</b>	47,060
投資物業公平值之變動	<b>(24,800)</b>	53,726	–	–	<b>(24,800)</b>	53,726
其他收益及虧損	<b>3,633</b>	(1,643)	<b>(4,275)</b>	34,180	<b>(642)</b>	32,537
財務費用					<b>(2,939)</b>	(6,470)
稅項					<b>11,947</b>	(13,164)
少數股東權益					<b>71</b>	<b>(664)</b>
股東應佔溢利					<b>84,693</b>	<b>149,146</b>

#### 4. 稅項

	二零零九年			二零零八年		
	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	1,429	(13,446)	(12,017)	2,084	9,885	11,969
— 上年度撥備不足／ (超額撥備)	-	-	-	1,271	(100)	1,171
海外						
— 本年度撥備	44	-	44	24	-	24
— 上年度撥備不足	26	-	26	-	-	-
	<u>1,499</u>	<u>(13,446)</u>	<u>(11,947)</u>	<u>3,379</u>	<u>9,785</u>	<u>13,164</u>

香港利得稅乃根據年內估計香港應課稅溢利按稅率16.5% (二零零八年：17.5%) 計算。海外稅項按有關國家的適用稅率撥備。

#### 5. 股息

	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
中期股息每股普通股港幣0.80仙 (二零零八年：港幣0.80仙)	6,155	6,155
擬派末期股息每股普通股港幣1.50仙 (二零零八年：港幣1.50仙)	<u>11,540</u>	<u>11,540</u>
	<u>17,695</u>	<u>17,695</u>

董事會擬派二零零九年末期現金股息每股普通股港幣1.50仙 (二零零八年：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84,693,000元 (二零零八年：港幣149,146,000元) 及年內已發行股份數目769,359,104股 (二零零八年：769,359,104股) 計算。

由於本公司於截至二零零九年三月三十一日及二零零八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

於二零零九年四月，本集團訂立一項臨時買賣協議，以出售香港灣仔鷹君中心十八樓之辦公室單位，總代價為港幣48,900,000元。該項出售之詳情載於二零零九年四月二十七日刊發之公佈。

## 業務回顧

二零零八年毫無疑問是全球經濟自「大蕭條」以來最為動盪的一年。在短短一年時間內，我們見證了巨大商品泡沫在二零零八年夏季將油價推高至每桶147美元，接著雷曼兄弟破產，以及幾乎所有西方各國主要銀行機構急需大規模財政援助，經濟瀕臨全面崩潰。自二零零八年第四季以來，全球各國央行向金融體系注入空前巨額之流動資金，以避免金融系統全面崩潰。儘管於二零零九年上半年，金融系統回穩似乎初見端倪，但這種所謂「大地回春」復甦並不牢固，西方國家之實體經濟仍然因著破產增加、消費者需求下降及失業率上升而持續惡化。

在此艱難時期，本集團之表現仍令人十分滿意。於截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團出售澳門友邦廣場及九龍城廣場，並完成天樂廣場物業之銷售。於截至二零零九年三月底止財政年度，本集團之收益較二零零八年之港幣110,200,000元增加49.9%至港幣165,200,000元。收益增加乃由於資產管理費收入增加、出售澳門友邦廣場所得之應計利益金額以及出售九龍城廣場所得款項所致。期內之純利為港幣84,600,000元，而二零零八年則為港幣149,800,000元。期內純利下降主要由於投資物業之公平值減少港幣24,800,000元，而上一年度則錄得公平值收益港幣53,700,000元所致。

## 物業投資

於二零零八年九月五日，面積為437,000平方呎之澳門友邦廣場以作價港幣1,200,000,000元售出。該物業於二零零五年以港幣600,000,000元首次購入時為空置樓宇。於二零零六年經翻新工程及以其現有名稱重新推出市場後，友邦廣場在租戶組合及租金方面已成為澳門其中一幢具領先地位之甲級辦公室大廈。在出售時，該大廈已租出逾90%。此項交易為合營公司帶來總溢利港幣349,600,000元。作為合營公司之管理夥伴，本集團獲支付按夥伴所得溢利計算之應計利益金額港幣27,900,000元。此外，本集團亦因擁有合營公司25%權益而獲得溢利港幣87,400,000元（此溢利中之港幣70,400,000元已於先前之報告期內確認為重估收益）。

於二零零八年六月，本集團及其合營公司夥伴以代價港幣1,470,000,000元出售面積為640,000平方呎之九龍城廣場。因此，合營公司向本集團支付股息港幣35,100,000元。

本集團管理並擁有面積為229,200平方呎之香港銅鑼灣怡和街68號物業30%權益。於本報告期末，該物業出租率為96.0%。儘管經濟下滑，本集團確信該物業之租賃需求仍然殷切，並對其長期價值持樂觀態度。

本集團應佔一半權益之合營公司擁有解放大廈，該大廈位於中國廣州，是一幢面積為11,500平方米之商業物業。按本集團之購買價計算，目前之租金收益率為8.7%。該大廈現正進行主要翻新工程，其大部份面積將被改建為酒店。

上海嘉華中心乃本集團透過一家聯營公司持有，是一幢位於上海，建築面積為750,000平方呎之商業大廈，為本集團貢獻港幣13,800,000元之溢利。

位於九龍觀塘之建生大廈租金收益為港幣17,500,000元，並繼續保持98.2%之高出租率。本集團位於北角城市花園中心商場之零售物業（建築面積為63,840平方呎）亦帶來港幣5,800,000元之租金收入。



## 酒店業投資

截至二零零八年十二月三十一日止十二個月，位於泰國芭堤雅之Aisawan Resort & Spa錄得收益272,900,000泰銖，較去年下跌22.4%（二零零七年：351,700,000泰銖）。同期經營毛利為148,600,000泰銖，而二零零七年則為216,400,000泰銖。年內泰國政局動盪，反政府示威者曾一度強佔曼谷國際機場，致使Aisawan Resort & Spa（以及泰國整體旅遊業）經營極其困難。曼谷機場長達一週之封鎖所造成之破壞尤其嚴重，因為封鎖中斷了東南亞其中一個最繁忙之航空樞紐之空運，而且導致大批遊客在傳統旅遊旺季來臨之際紛紛取消行程。

儘管泰國政治動盪，但國際級酒店卻繼續在泰國之主要旅遊目的地擴張。尤其是芭堤雅更吸納了大量投資，數家國際級酒店（如喜來登，希爾頓，假日酒店）已開業或定於明年開業。這些新酒店的開業，一如本公司在二零零三年收購並重整該物業品牌時所預期，意味著芭堤雅重拾最佳度假勝地之美譽。為了充分利用該旅遊景點持續轉好之形勢，並增強該渡假村之長期競爭力，本集團決定完成餘下之翻新計劃（本公司自二零零三年收購以來一直在分階段進行），推出新客房、宴會廳及會議設施，以及新建海灘會所和游泳池。該渡假村在二零零九年第四季完成翻新計劃後，將由一家國際酒店營運商以國際5星級品牌管理。經過重整品牌後，本公司深信該渡假村將保持作為其中一項在芭堤雅市場有領導地位的物業。

本集團擁有50%權益之聯營公司持有泰國著名酒店擁有及營運商Dusit Thani Public Company Limited（「Dusit Thani」）10.3%權益。截至二零零八年十二月三十一日止十二個月，Dusit Thani錄得收益3,730,000,000泰銖（二零零七年：3,310,000,000泰銖），及純利216,600,000泰銖（二零零七年：121,900,000泰銖）。二零零八年錄得之純利主要由於出售土地獲得收益170,200,000泰銖。作為泰國領先之酒店管理公司，Dusit Thani亦因政局動盪而受到沉重打擊。

Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited（本集團擁有49.5%權益之泰國聯營公司）擁有泰國布吉Cape Nga一幅79英畝土地之37.5%權益。該土地計劃發展為豪華渡假村連品牌住宅大廈。目前，本公司正與主要建築師／設計師及其他發展顧問落實合同，以開展規劃工作及物色豪華渡假村之酒店營運商。

## 前景

於二零零九年四月二十四日，本集團訂立一項臨時協議出售位於香港灣仔鷹君中心之物業單位（總建築面積約6,630平方呎），售價為港幣48,900,000元。該物業於二零零五年以港幣34,000,000元購入。因此，出售將為整個物業持有期間產生除稅前歷史性溢利港幣14,900,000元，其中港幣11,800,000元將於下一個財政年度確認。

如前文所述，雖然全球金融體系似乎在今年上半年趨於穩定，但本公司認為，西方國家實體經濟仍在惡化，若斷言危機已結束實為時尚早。

再看本港，情況似乎較為樂觀。一方面，本公司對最近股市之升幅有所疑慮，但另一點無容置疑的是中國政府將不惜一切代價持續實施積極貨幣及財政刺激政策，以確保達到8%之經濟增長目標。最新數據顯示，中國銀行體系之貸款增長在二零零九年首六個月將突破人民幣6萬億元。隨著最近市場情緒之轉變，及全球投資者已接受低盈利預期，只要不發生任何災害，全球市場就會更趨樂觀，預期未來12個月經濟可以見底。經過長時間暫停之A股及H股招股活動之重新啟動亦令人充滿憧憬，因為等候上市之公司眾多，使監管機構能夠從中篩選最佳之公司上

市。如果事實如此，則對中國及香港更屬利好。目前，中國及香港之物業市場已呈現復甦跡象。

泰國自二零零六年軍事政變以來一直飽受政局不穩之苦，當時他信總理被逐下台，造成日後反對他信之「黃衫軍」與支持他信之「紅衫軍」不斷展開鬥爭。在民眾強佔曼谷機場及兩名支持他信之總理在二零零八年底相繼辭任後，「黃衫軍」似乎暫時取得勝利。但最近「紅衫軍」又製造騷亂，顯示根本問題仍未解決。這些抗議活動導致原定於四月在芭堤雅召開之東盟首腦會議被取消以及其後曼谷之示威者遊行遭到鎮壓。所有這些事件都對泰國作為一個穩定與和平之民主國家之美名造成損害。

儘管全球各地都存在諸多不確定因素，惟本公司之核心市場卻出現具吸引力之投資。由於去年及時售出本公司部份物業，本集團現時具備充裕財政能力抓緊該等商機。

## 流動資金及財務資源

於二零零九年三月三十一日，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7.8%（二零零八年三月三十一日：13.2%）。由於本公司之現金及現金等值物高於其外部負債，故目前為淨現金狀況。

## 僱員

於二零零九年三月三十一日，控股公司的受薪僱員人數為16人（二零零八年：17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

董事建議派發截至二零零九年三月三十一日止年度的末期股息每股港幣1.50仙（二零零八年：港幣1.50仙），將於二零零九年九月十七日支付予於二零零九年九月十四日登記在股東名冊內之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零九年九月九日至二零零九年九月十四日（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二零零九年九月八日星期二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

於截至二零零九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二零零九年九月十四日舉行。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

審核委員會已與管理層及外部核數師審閱本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之財務狀況，包括本集團所採納的會計原則及慣例以及內部控制系統之足夠性。委員會對審閱感到滿意，董事會亦對委員會報告感到滿意。

承董事會命  
吳繼泰  
董事總經理

香港，二零零九年七月二日

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