

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零一零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」)截至二零一零年三月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同二零零九年同期的比較數字如下：

綜合收益賬

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零一零年 (經審核) 港幣千元	二零零九年 (經審核) 港幣千元
營業額			
本公司及附屬公司		68,515	119,038
應佔聯營公司部份		42,988	46,149
		111,503	165,187
本公司及附屬公司營業額	3	68,515	119,038
物業經營開支		(10,969)	(7,228)
僱員成本		(12,065)	(11,616)
折舊及攤銷		(4,470)	(2,870)
其他開支		(3,299)	(4,836)
		(30,803)	(26,550)

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零一零年 (經審核) 港幣千元	二零零九年 (經審核) 港幣千元
經營溢利	3	37,712	92,488
應佔聯營公司之溢利		145,859	8,568
投資物業公平值之變動		71,000	(24,800)
其他收益及虧損	4	15,890	(642)
財務費用		(4,611)	(2,939)
除稅前溢利		265,850	72,675
稅項			
— 本期	5	(1,144)	(1,499)
— 遞延	5	(10,888)	13,446
年內溢利		<u>253,818</u>	<u>84,622</u>
應佔：			
少數股東權益		565	(71)
本公司股東		<u>253,253</u>	<u>84,693</u>
		<u>253,818</u>	<u>84,622</u>
		港仙	港仙
每股盈利	7	<u>32.92</u>	<u>11.01</u>

綜合全面收益表

截至三月三十一日止年度
 二零一零年 二零零九年
 港幣千元 港幣千元

年內溢利	<u>253,818</u>	<u>84,622</u>
其他全面收益		
可供銷售投資之公平值變動		
— 附屬公司	84,876	(147,836)
— 聯營公司	35,536	(30,402)
換算之匯兌差額		
— 附屬公司	3	(50)
— 聯營公司	<u>7,514</u>	<u>(9,205)</u>
年內其他全面收益，除稅後	<u>127,929</u>	<u>(187,493)</u>
年內全面收益總額	<u>381,747</u>	<u>(102,871)</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	379,036	(100,595)
少數股東權益	<u>2,711</u>	<u>(2,276)</u>
	<u>381,747</u>	<u>(102,871)</u>

綜合財務狀況表

		二零一零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業		508,800	453,800
租賃物業	8	427,707	—
聯營公司		710,449	592,524
可供銷售投資		361,279	150,164
物業、機器及設備	8	2,322	29,034
其他資產		1,447	1,447
		2,012,004	1,226,969
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	9	5,146	24,612
按公平值列賬之金融資產		3,604	32,262
現金及銀行結存		86,930	161,902
		95,680	218,776
總資產		2,107,684	1,445,745
權益			
股本		76,935	76,935
儲備		1,547,450	1,187,648
股東資金		1,624,385	1,264,583
少數股東權益		15,933	13,775
權益總額		1,640,318	1,278,358
負債			
非流動負債			
有抵押銀行貸款		271,100	78,100
遞延付款	10	102,500	—
遞延稅項負債		61,105	48,841
		434,705	126,941
流動負債			
應付賬款及應計費用	11	22,620	14,333
有抵押銀行貸款		8,173	22,100
稅項負債		1,868	4,013
		32,661	40,446
總負債		467,366	167,387
總權益及負債		2,107,684	1,445,745

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

於本年度，本集團採納下列香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則以及詮釋（「新訂香港財務報告準則」），乃與其營運有關。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第17號（修訂本）	租賃
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具相關披露之改進
香港財務報告準則第8號	營運分部

採納香港會計準則第1號（經修訂）規定須呈列一份新的綜合全面收益表以及對權益變動表作出若干呈列變動。

香港會計準則第17號（修訂本）於二零一零年一月一日或之後開始之會計期間應用。由於董事認為新收購物業租賃權益之土地及樓宇因素不可分開，故本集團已提早採納此準則。就提早採納香港會計準則第17號（修訂本）之財務影響已於本公佈附註8呈列。

香港財務報告準則第8號規定，按主要經營決策者定期審閱之本集團項目之內部呈報基準劃分營運分部，以便對分部分配資源及評估其表現。採納香港財務報告準則第8號對本集團披露分類資料並無任何重大影響。

除上文披露者外，採納其他新訂或經修訂香港財務報告準則並無對本集團當期或前期會計期間之財務狀況或表現有任何重大影響。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	對香港財務報告準則第5號之修訂，作為改進 二零零八年頒佈之香港財務報告準則的一部份 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士交易 ⁶
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號（修訂本）	供股之分類 ⁴
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者之額外豁免 ³
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者披露香港財務報告準則第7號比較之 有限豁免 ⁵
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以現金結算以股份為基礎的付款交易 ³
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本）	最低資金要求之預付款 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第17號	分派非現金資產予擁有人 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以股本工具消除金融負債 ⁵

¹ 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日（視情況而定）或以後開始之年度期間生效之修訂。

³ 於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

本集團現正就以上新訂及經修訂準則、修訂或詮釋之潛在影響進行評估。本集團尚不能釐定該等新訂及經修訂準則或詮釋對本集團之經營業績及財務狀況之影響。

3. 分類資料

業務分類

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
分類營業額						
本公司及附屬公司	<u>51,751</u>	<u>70,779</u>	<u>16,764</u>	<u>48,259</u>	<u>68,515</u>	<u>119,038</u>
分類業績	21,946	45,148	15,935	47,467	37,881	92,615
未分配企業開支					<u>(169)</u>	<u>(127)</u>
經營溢利					37,712	92,488
應佔聯營公司之溢利	145,859	8,568	-	-	145,859	8,568
投資物業公平值之變動	71,000	(24,800)	-	-	71,000	(24,800)
其他收益及虧損	7,993	3,633	7,897	(4,275)	15,890	(642)
財務費用					(4,611)	(2,939)
稅項					(12,032)	11,947
少數股東權益					<u>(565)</u>	<u>71</u>
股東應佔溢利					<u>253,253</u>	<u>84,693</u>

4. 其他收益及虧損

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
出售投資之收益／(虧損)淨額	12,315	(886)
出售投資物業及其他固定資產之收益	9,056	159
金融資產公平值之增加／(減少)	660	(3,389)
可供銷售投資之減值虧損撥備	(5,422)	-
其他(虧損)／收益	<u>(719)</u>	<u>3,474</u>
	<u>15,890</u>	<u>(642)</u>

5. 稅項

	二零一零年			二零零九年		
	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	1,452	10,888	12,340	1,429	(13,446)	(12,017)
— 上年度超額撥備	(330)	-	(330)	-	-	-
海外						
— 本年度撥備	22	-	22	44	-	44
— 上年度撥備不足	-	-	-	26	-	26
	<u>1,144</u>	<u>10,888</u>	<u>12,032</u>	<u>1,499</u>	<u>(13,446)</u>	<u>(11,947)</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%（二零零九年：16.5%）計算。海外稅項按有關國家之適用稅率撥備。

6. 股息

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
中期股息每股普通股港幣1.00仙 (二零零九年：港幣0.80仙)	7,694	6,155
擬派末期股息每股普通股港幣1.80仙 (二零零九年：港幣1.50仙)	<u>13,848</u>	<u>11,540</u>
	<u>21,542</u>	<u>17,695</u>

董事會擬派二零一零年末期現金股息每股普通股港幣1.80仙（二零零九年：港幣1.50仙），須由股東於應屆股東週年大會（「股東週年大會」）通過後方可作實。

7. 每股盈利

每股盈利按股東應佔溢利港幣253,253,000元（二零零九年：港幣84,693,000元）及年內已發行股份數目769,359,104股（二零零九年：769,359,104股）計算。

由於本公司於截至二零一零年三月三十一日及二零零九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。

8. 租賃物業

於報告期內，本集團收購一項物業（「該物業」）的80年租賃權益。收購詳情載於日期為二零零九年九月二十一日之通函。由於根據租約該物業之土地及樓宇因素不可分開，故本集團已提早採納經修訂香港會計準則第17號－租賃，此準則並無要求分開呈列土地及樓宇。就二零零九年三月及二零零八年三月財務狀況之影響載列如下：

	於二零零九年 三月三十一日 港幣千元	重新歸類 港幣千元	重新歸類後 之總額 港幣千元
物業、機器及設備	18,386	10,648	29,034
租賃土地	10,648	(10,648)	—

	於二零零八年 三月三十一日 港幣千元	重新歸類 港幣千元	重新歸類後 之總額 港幣千元
物業、機器及設備	20,762	10,885	31,647
租賃土地	10,885	(10,885)	—

9. 貿易應收賬款

應收租戶租金乃按租金通知單收取，並須預付款項。於報告日期，貿易及租金應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
0－30天	860	498
31－60天	113	455
61－90天	32	455
90天以上	60	44
	<u>1,065</u>	<u>1,452</u>

10. 遞延付款

於報告期內，本集團收購80年租賃物業權益，代價之25%已獲遞延並須按年利率3%分五年攤還。

11. 貿易應付賬款

貿易應付賬款已包括在應付賬款及應計費用內。於報告日期，貿易應付賬款按訂單日期之賬齡分析如下：

	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
0 – 30天	481	678
31 – 60天	23	183
61 – 90天	23	183
90天以上	1,881	299
	<u>2,408</u>	<u>1,343</u>

業務回顧

於整個二零零九／二零一零財政年度，由於全球各國中央政府合力推行前所未有但協調一致之挽救經濟計劃，全球經濟出現回穩跡象。在中央政府成功推行大規模刺激經濟計劃下，中國經濟及房地產市場強勁復甦，令全球媒體以及著名經濟學家早前紛紛提出「泡沫經濟」之說。同樣地，香港經濟及資產價格亦受到美國寬鬆貨幣政策所產生之歷史性低利率以及中國經濟強勁反彈帶動而作出正面反應。

然而，近月之情況顯示，世界經濟尚未完全脫離困境。歐元區主權債務及貨幣危機已清楚說明由流動資金推動之復甦十分脆弱，並再次帶來對經濟出現雙底衰退之隱憂。

於二零零九／二零一零財政年度，本集團表現非常強勢。於截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團錄得收益港幣111,500,000元，二零零九年則為港幣165,200,000元。該差額乃由於二零零九財政年度出售澳門友邦廣場及九龍城廣場物業有關之收入及股息所致。另一方面，本年度溢利由二零零九年之港幣84,600,000元大幅增加至港幣253,800,000元。溢利大幅增加乃由於直接或透過聯營公司持有之投資物業強勁升值所致。

物業投資

於二零零九年四月，本集團以港幣48,900,000元出售其位於香港灣仔鷹君中心之物業單位（總建築面積為6,630平方呎）。該物業於二零零五年以港幣34,000,000元購入。因此，該項出售為整個物業持有期間產生溢利淨額港幣12,500,000元。

於二零零九年九月，本集團購入位於香港中環雪廠街16號西洋會所大廈(Club Lusitano Building)之80年租賃權益，總代價為港幣410,000,000元（其中港幣102,500,000元可延期至五年內支付）。西洋會所大廈總建築面積為80,100平方呎，於收購當時之全年租金收入為港幣22,700,000元。自購入該物業以來，本集團自行管理該項資產，並大幅提高重續或新訂租賃合約之租金水平。於二零一零年三月三十一日，該物業之出租率為92.3%。誠如先前之報告所述，本集團對此項收購深感滿意，並計劃將該物業持作長線投資，以獲取租金收入及資本增值。

位於九龍觀塘之建生大廈於年內錄得租金收入港幣20,800,000元，於二零一零年三月之出租率為95.7%。本集團位於北角城市花園中心商場之零售物業（總建築面積為63,840平方呎）亦帶來港幣5,900,000元之租金收入。該兩項物業亦分別錄得港幣40,000,000元及港幣20,500,000元之公平值增長。整體而言，本集團之直接投資物業組合在年內貢獻港幣71,000,000元之公平值增長。

本集團管理並擁有面積為229,200平方呎，位於香港銅鑼灣怡和街68號物業之30%權益。於二零一零年三月三十一日，該物業出租率為86.7%，而該物業之公平市場估值由港幣1,375,000,000元回升至港幣1,770,000,000元，使本集團錄得港幣98,900,000元之公平值增長。期內，3名新租戶（2名食肆租戶及1名零售租戶）已取代之前租用47,019平方呎零售平台之長期租戶(GOD/Delay No Mall)。除承租場地外，三名新租戶將支付之租金亦較GOD/Delay No Mall租約大幅提高，且附有租金遞增條款。本集團欣見此發展，因為該等新租約不僅能帶來大幅增加之現金流量，同時亦會提升樓宇之長期價值。

期內，上海嘉華中心（一幢透過聯營公司持有，位於上海之商業大廈，總建築面積為750,000平方呎）之租金收入保持穩定，其估值上升，亦為本集團貢獻公平值增長港幣32,700,000元。

酒店業投資

於二零零九年十一月，位於泰國芭堤雅之Aisawan Resort & Spa完成大規模翻新計劃，推出新客房、宴會廳及會議設施，以及一個新建海灘會所及游泳池。經翻新後，該物業重新命名為Pullman Pattaya Aisawan Resort，目前由法國雅高集團以其「Pullman」五星級品牌進行管理。本集團深信，是次品牌重整可使該物業在芭堤雅之主要品牌渡假村中更具競爭力。

另一方面，泰國旅遊業遭受國內外雙重危機打擊。首先，全球經濟危機已影響了二零零九年全球遊客之消費開支。其次，泰國政治危機（曾導致二零零八年十一月曼谷機場被封閉）於二零零九年繼續升級，迫使二零零九年四月在芭堤雅召開之東盟國家首腦會議中斷。該等事件使泰國旅遊業遭受重創。這些因素之影響，加上年內進行裝修所造成之干擾，對Aisawan Resort之表現造成重大不利影響。截至二零一零年三月三十一日止十二個月，該渡假村錄得收入154,400,000泰銖，較上一年度（二零零九年：206,900,000泰銖）減少25.4%。期內經營毛利為15,100,000泰銖，二零零九年則為86,400,000泰銖。

本集團擁有50%權益之聯營公司持有泰國著名酒店擁有人及營運集團Dusit Thani Public Company Limited（「Dusit Thani」）10.3%權益。作為泰國領先之酒店管理公司，Dusit Thani亦未能倖免受上段所述宏觀經濟及政治困難之影響。然而，隨著在中東、印度及中國簽訂新管理合約，該公司之客房數量及管理收入於未來數年內將大幅增加。截至二零零九年十二月三十一日止十二個月，Dusit Thani錄得收益3,050,000,000泰銖（二零零八年：3,730,000,000泰銖），及淨虧損108,000,000泰銖（二零零八年：溢利216,600,000泰銖）。

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。該土地計劃發展為世界一流之豪華渡假村連品牌住宅大廈。該項目第一期規劃為100套全別墅式之渡假村及豪華住宅。誠如先前之報告所述，本公司已與一間全球頂尖豪華酒店營運商簽訂意向書，以管理該渡假村及住宅。目前，該項目正處於設計及規劃階段，建設工程預計於二零一一年下半年展開。

展望

香港政府於二零零九年十月公佈新政策，准許合資格工業大廈更改作商業用途而毋須補地價。本集團歡迎此新政策，並深信此政策將極有利於工業大廈類別及鄰近社區。於過往六個月，本集團詳細研究該政策並審視多個根據該計劃更改本集團位於觀塘之建生大廈之方案。現在，本集團正與建築師密切合作，以確定最佳更改方案，務求大幅提高該物業之長遠價值。

儘管受到二零零八年及二零零九年政治危機之不利影響，但實際上泰國於二零一零年年初開始有正面增長。今年首三個月，經濟數據出人意料般強勁，旅遊業亦重現復甦。然而，近年之政治危機第三度來襲。在本次危機中，曼谷市中心區遭受長達兩個月之圍困，造成史無前例之暴力及流血衝突。雖然民眾現已疏散，但泰國政局仍然僵持，未見明朗。本集團認為泰國經濟於來年仍面臨諸多挑戰。

由於全球都認為經濟正在復甦，中國政府密切注意「泡沫」跡象，並於二零一零年四月縮減其大規模刺激經濟計劃。此後不久，歐洲主權債務及貨幣危機接踵而至。即使經濟並無出現很多人所擔憂之雙底衰退，但很明顯經濟復甦之根基並不穩固，世界金融體系仍處於失衡狀態。因此，我們認為未來十二個月將存在諸多不確定因素。然而，該等不確定因素或會帶來新的契機。本集團將憑藉充裕之財政能力，繼續把握可能出現之商機。

流動資金及財務資源

於二零一零年三月三十一日，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。於二零一零年三月三十一日，本集團總負債權益比率為23.5%（二零零九年三月三十一日：7.8%），而淨負債權益比率為18.2%（二零零九年三月三十一日：不適用）。

僱員

於二零一零年三月三十一日，控股公司之受薪僱員人數為16人（二零零九年：16人）。本集團確保其僱員薪酬待遇具競爭力。本集團之薪酬與花紅制度乃按僱員工作表現釐定。

末期股息

董事建議派發截至二零一零年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣1.80仙（二零零九年：港幣1.50仙）。建議股息須經股東於應屆股東週年大會上批准，及將於二零一零年九月二十九日支付予於二零一零年九月十日登記為股東之所有人士。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一零年九月六日至二零一零年九月十日（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二零一零年九月三日（星期五）下午四時正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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

企業管治

於截至二零一零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之企業管治常規守則之原則及適用守則條文規定。

股東週年大會

本公司之股東週年大會擬於二零一零年九月十三日舉行。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二零一零年三月三十一日止年度之財務狀況，包括本集團所採納之會計原則及慣例以及內部控制系統之足夠性。委員會對審閱結果感到滿意，董事會亦對委員會報告感到滿意。

承董事會命
董事總經理
吳繼泰

香港，二零一零年七月五日

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