



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)

截至二零零六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」)截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零零五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 二零零六年 (經審核) 港幣千元	二零零五年 (經審核) 港幣千元 (經重列)
營業額		45,853	32,048
本公司及附屬公司		63,656	60,459
應佔上市非上市聯營公司部份		32,641	29,799
		<u>142,150</u>	<u>122,306</u>
本公司及附屬公司營業額	3	<u>45,853</u>	<u>32,048</u>
物業經營開支		(11,180)	(3,801)
僱員成本		(12,308)	(8,880)
折舊及攤銷		(1,933)	(575)
其他開支		(5,553)	(4,021)
		<u>(30,974)</u>	<u>(17,277)</u>
經營溢利		14,879	14,771
應佔上市非上市聯營公司之溢利及(虧損)		1,330	(275)
投資物業公平價值之變動		69,570	53,746
其他收益及虧損		62,318	28,884
財務費用		3,519	13,707
		<u>(8,774)</u>	<u>(1,440)</u>
除稅前溢利		142,842	109,393
稅項—本期	4	(1,419)	(610)
—遞延	4	(11,505)	(5,095)
年內溢利		<u>129,918</u>	<u>103,688</u>
應佔溢利：			
少數股東權益		399	35
本公司股東		<u>129,519</u>	<u>103,653</u>
		<u>129,918</u>	<u>103,688</u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	6	<u>16.83</u>	<u>13.67</u>

綜合資產負債表

	二零零六年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零零五年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元 (經重列)
資產		
非流動資產		
投資物業	393,300	236,637
聯營公司 – 上市	–	54,938
– 非上市	356,273	232,494
投資 – 可供銷售投資	274,777	–
投資證劵及其他投資	–	159,402
物業、機器及設備	23,612	2,219
租賃土地	11,358	–
其他資產	1,458	59,127
	<u>1,060,778</u>	<u>744,817</u>
流動資產		
應收賬款、墊款及預付款	68,594	29,114
投資 – 按公平價值列賬之金融資產	20,426	–
其他投資	–	30,293
現金及銀行結存	25,559	46,258
	<u>114,579</u>	<u>105,665</u>
總資產	<u><u>1,175,357</u></u>	<u><u>850,482</u></u>
權益		
股本	76,935	76,935
儲備	838,119	558,892
股東資金	915,054	635,827
少數股東權益	16,409	1,481
權益總額	<u>931,463</u>	<u>637,308</u>
負債		
非流動負債		
有抵押銀行貸款	100,200	21,450
遞延稅項負債	42,427	31,774
	<u>142,627</u>	<u>53,224</u>
流動負債		
應付賬款及應計費用	12,315	15,586
有抵押銀行貸款	87,921	143,700
稅項負債	1,031	664
	<u>101,267</u>	<u>159,950</u>
總負債	<u>243,894</u>	<u>213,174</u>
總權益及負債	<u><u>1,175,357</u></u>	<u><u>850,482</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」）頒佈之香港財務報告準則（「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」）之披露規定而編製。

2. 採納香港財務報告準則及會計政策變更

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（以下統稱「新香港財務報告準則」），並於二零零五年一月一日或之後計起之會計期間生效。採納新香港財務報告準則導致財務報表之呈列方式有所變動。呈列方式之變動已獲追溯採用。

採納新香港財務報告準則亦導致本集團之會計政策有所變更。於現行及以往會計期間作出之重要會計政策變動反映於此等財務報表，詳情如下：

(a) 金融工具（香港會計準則第32號，金融工具：披露與列報及香港會計準則第39號，金融工具：確認和計量）

於以往年度，於證券之投資（於附屬公司及聯營公司之投資除外）分類為投資證券及其他投資。投資證券乃預算按持續基準持有之證券，按成本值除去減值虧損撥備列賬。其他投資指投資證券以外之證券，按公平價值列賬。公平價值之變動於收益賬中確認。

採納香港會計準則第32號及39號後，本集團於證券之投資分為三類：持至到期債務證券、金融資產及可供銷售投資。持至到期債務證券利用實際利率法按攤銷成本列賬。金融資產按公平價值列賬，公平價值之變動於收益賬中確認。可供銷售投資按公平價值列賬，公平價值之變動於權益中確認。本集團往後採納香港會計準則第32號及39號。

截至二零零六年
三月三十一日止年度
香港會計準則
第39號之影響
港幣千元

增加（減少）

綜合資產負債表：

可供銷售投資	106,364
非上市聯營公司	57,666

綜合權益：

投資重估儲備	164,030
--------	---------

(b) 投資物業（香港會計準則第40號，投資物業及香港（詮釋常務委員會）詮釋第21號，所得稅－收回經重估之不可折舊資產）

於以往年度，投資物業每年由獨立專業估值師按公開市場基準估值。投資物業價值變動將列入投資物業重估儲備內。倘若該等儲備總額不足以抵銷投資物業組合之虧絀，不足之數將於收益賬內扣除。在出售已重估之投資物業時，有關重估增值或虧絀轉撥至收益賬內。

於採納香港會計準則第40號後，本集團選擇將投資物業以公平價值模式入賬，此模式規定將投資物業公平價值變動所產生之收益或虧損直接於有關損益產生期內在收益賬中確認。此項會計政策變動已追溯採納。

於以往年度，有關已重估投資物業之遞延稅項後果按透過出售所收回之物業賬面值所產生之稅項後果為基準評估。香港（詮釋常務委員會）詮釋第21號撤除投資物業賬面值將透過出售收回之假定，而假定將透過使用收回。此項會計政策變動已追溯應用。

因採納香港會計準則第40號及
香港(詮釋常務委員會)詮釋
第21號而重列期初結餘

	二零零四年 三月三十一日 港幣千元	以往期間 調整 港幣千元 增加(減少)	二零零四年 四月一日 港幣千元
綜合資產負債表			
遞延稅項負債	2,554	24,346	26,900
綜合權益			
投資物業重估儲備	146,822	(146,822)	—
保留盈利	(37,269)	122,476	85,207

香港會計準則第40號及
香港(詮釋常務委員會)詮釋
第21號之影響

	二零零六年 三月三十一日 港幣千元 增加(減少)	二零零五年 三月三十一日 港幣千元 增加(減少)
綜合資產負債表		
遞延稅項負債	40,420	29,401
綜合收益賬		
投資物業公平價值變動	62,318	28,884
應佔非上市聯營公司之業績	22,624	41,926
其他收益及(虧損)	—	(7,704)
稅項—遞延	11,019	5,055
年內淨溢利	73,923	58,051
每股盈利	港幣 9.61仙	港幣 7.66仙

3. 分類資料

業務分類

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (經重列)	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (經重列)	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (經重列)
分類營業額						
本公司及附屬公司	<u>36,744</u>	<u>22,472</u>	<u>9,109</u>	<u>9,576</u>	<u>45,853</u>	<u>32,048</u>
分類業績	7,438	7,367	7,961	8,061	15,399	15,428
未分配企業開支					(520)	(657)
經營溢利					14,879	14,771
應佔聯營公司溢利及(虧損)						
—上市	—	—	1,330	(275)	1,330	(275)
—非上市	69,570	53,746	—	—	69,570	53,746
投資物業公平價值之變動	62,318	28,884	—	—	62,318	28,884
其他收益及(虧損)	(6,857)	6,254	10,376	7,453	3,519	13,707
財務費用					(8,774)	(1,440)
稅項					(12,924)	(5,705)
少數股東權益					(399)	(35)
股東應佔溢利					129,519	103,653

4. 稅項

	二零零六年			二零零五年		
	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	378	11,505	11,883	761	5,010	5,771
– 上年度超額撥備	(506)	–	(506)	(65)	–	(65)
海外	78	–	78	(86)	85	(1)
– 上年度撥備不足	1,469	–	1,469	–	–	–
	<u>1,419</u>	<u>11,505</u>	<u>12,924</u>	<u>610</u>	<u>5,095</u>	<u>5,705</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%（二零零五年：17.50%）計算。海外稅項按有關國家之適用稅率撥備。

5. 股息

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
中期股息每股普通股港幣0.50仙 （二零零五年：港幣0.50仙）	3,847	3,847
擬派末期股息每股普通股港幣1.20仙 （二零零五年：港幣1.00仙）	9,232	7,694
	<u>13,079</u>	<u>11,541</u>

董事會擬派二零零六年末期現金股息每股普通股港幣1.20仙（二零零五年：港幣1.00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129,519,000元（二零零五年（經重列）：港幣103,653,000元）及年內已發行股份數目769,359,104股（二零零五年：按股份之加權平均數758,295,989股）計算。

由於本公司於兩年間均無攤薄潛在普通股，故並無就截至二零零六年及二零零五年三月三十一日止年度呈列此兩年之每股攤薄盈利。

7. 結算日後事項

於二零零六年五月，本集團以港幣82,000,000元收購一家於香港註冊成立之公司。被收購公司為一家控股公司，擁有香港灣仔天樂廣場1、2、22、25、27、29、31及35樓全層。收購事項詳情載於二零零六年五月十五日致股東之通函中。

於二零零六年六月，本集團訂立一項臨時買賣協議以出售香港灣仔天樂廣場1樓及2樓全層，作價港幣33,000,000元。出售事項詳情載於二零零六年六月二十六日致股東之通函中。

末期股息

董事建議就截至二零零六年三月三十一日止年度派發每股股份港幣1.20仙(二零零五年：港幣1.00仙)的末期股息，將於二零零六年十月九日支付予於二零零六年九月八日登記在股東名冊內之股東。本公司將由二零零六年九月五日至二零零六年九月八日(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

本人欣然呈報本集團於截至二零零六年三月三十一日止年度之總營業額(包括應佔聯營公司部份)為港幣142,100,000元，較二零零五年同期增加16.2%(二零零五年：港幣122,300,000元)。營業額增加主要由於新收購資產之租金貢獻、Global Gateway (Hong Kong) 出售事項所收取之顧問費及來自Aisawan Resort & Spa之收入增長所致。

本人亦欣然呈報本集團於截至二零零六年三月三十一日止年度之淨溢利為港幣129,900,000元，較二零零五年經重列之淨溢利港幣103,700,000元增加25.3%。淨溢利增加主要由於來自非上市聯營公司之強勁表現及投資物業之公平價值上升所致。

誠如中期報告所述，重列二零零五年淨溢利乃由於本年度之淨溢利受採納新修訂之香港財務報告準則及香港會計準則所影響。過去，所有投資物業重估盈餘均累計在資產負債表中儲備項下，並只有當重估值低於賬面值時，重估虧損方反映在收益賬中。根據新準則，期內所有重估盈餘(或虧損)均反映於收益賬中。會計政策變動對財務報表之調整及所產生之影響載列於附註2。

物業投資

整體而言，本集團之物業投資表現令人滿意。

位於香港之建生大廈在本呈報期內所貢獻之租金收益達港幣19,300,000元，並保持高出租率(於二零零六年三月三十一日為95.6%)。

上海嘉華中心自啟用後，租務表現良好，並於本呈報期末達致全面出租水平。

於二零零四年，本集團與Morgan Stanley Real Estate Funds及PamFleet Investments Limited成立一間合營公司，以收購位於銅鑼灣怡和街68號面積217,625平方呎之物業及位於九龍城面積達640,000平方呎之九龍城廣場(「九龍城廣場」)。該等物業由合營公司利用現有債項港幣1,200,000,000元之證券化工具而購得。於二零零五年九月，合營公司成功再融資債項及增加至港幣1,500,000,000元。再融資所得款項大部份已分配予股東，而本集團則佔港幣12,000,000元。怡和街68號於大堂及示範單位之翻新工程完成後已重新投入市場。截至本公佈日期，九龍城廣場大部份之室內翻新工程已經完成，所有外部工程則預期於本年十月底前完成。

於本年度，Global Gateway以總代價約港幣776,700,000元出售其位於香港及新加坡剩餘之資產。本集團來自Global Gateway之實際收益達港幣57,900,000元，但期內所報告之會計溢利僅為港幣16,000,000元，此乃由於港幣41,900,000元之溢利已按新會計準則於前期報表重列。就所收現金而言，本集團因Global Gateway出售資產而獲分派港幣107,700,000元。除出售資產所得溢利外，本集團亦就該項交易獲支付港幣7,500,000元之顧問費。

於二零零五年三月及四月，本集團收購總面積約63,840平方呎之香港北角城市花園中心商場，總代價為港幣117,700,000元。期內，本集團將中心商場整個地庫改建為專為幼兒而設之主題教育中心，由獨立營運商以「QQ Club」商號管理。本集團所得之收入為固定最低租金另加營業額百分比。「QQ Club」已於二零零六年一月開業，全部面積已預先租出。

於二零零五年四月，本集團與一個投資基金及一名泰國投資者（作為當地營運夥伴）成立一間合營公司，向Government Housing Bank of Thailand之「不良資產」組合收購一項房屋組合。於二零零六年三月底，以總成本約195,400,000泰銖購入151所房屋，其中39所房屋以平均22.2%之盈利率重售。本集團佔合營公司40%權益。

於二零零五年五月，本集團與Morgan Stanley Real Estate Funds及Wachovia Development Corporation成立一間合營公司，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。該合營公司現正將該物業翻新為甲級商業／零售／娛樂大樓。於二零零六年一月，美國保險業巨擘AIA選擇以該大樓為其於澳門之新總部，並簽訂一份長期租約，成為合營公司之主要租戶。該大樓自此重新命名為「AIA Tower, Macau」。AIA Tower所有翻新工程預計於本年八月底前完成。

本年度，本集團成為Gateway China Fund I之策略性夥伴。該基金為一個總值198,900,000美元的地產基金，主要投資中國大陸、香港及澳門的房地產項目。根據優先股認購事項，本集團每年自該基金收取固定股息，並佔部份付予基金經理Gateway Capital之獎勵費用。另外，一家本集團擁有50%權益之聯營公司亦答允向該基金投資10,000,000美元。

酒店業投資

儘管二零零四年十二月爆發之海嘯導致安達曼海及印度洋海灘度假勝地受到嚴重破壞，新曼谷國際機場亦延遲啟用，但芭堤雅之酒店市場仍錄得強勁增長。截至二零零六年三月三十一日止十二個月，Aisawan Resort & Spa錄得收益285,100,000泰銖（二零零五年：177,900,000泰銖）及經營毛利156,200,000泰銖（二零零五年：83,000,000泰銖）。隨著新曼谷國際機場預計於本年七月啟用，令曼谷著陸之國際旅客前往芭堤雅之車程縮短一半（至約60分鐘），管理層預期Aisawan Resort & Spa將繼續有理想業績。為不斷提升渡假村之質素從而抓緊市場增長之優勢，Aisawan Resort & Spa將於夏季月份翻新所有園林客房，包括興建新游泳池及露天平臺。透過一家聯營公司，Aisawan Resort & Spa於期內向本集團貢獻港幣10,900,000元（二零零五年：港幣4,900,000元）。

本集團之聯營公司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於截至二零零五年十二月三十一日止十二個月錄得收入2,830,000,000泰銖（二零零四年：2,580,000,000泰銖）及淨溢利245,100,000泰銖（二零零四年（經重列）：576,400,000泰銖，其中包括債務重組收益364,100,000泰銖）。

其他投資

於二零零六年三月二十九日，本集團以港幣56,800,000元出售Siam Food Products Public Company Limited之投資。出售事項帶來港幣9,700,000元之收益，詳情載於二零零六年四月二十七日致股東之通函中。

本集團擁有一家香港上市之金融機構亞洲金融集團（控股）有限公司（「亞洲金融」）約4.1%權益。於二零零六年二月，亞洲金融與日本信用保證集團就出售亞洲金融之全資附屬公司亞洲商業銀行有限公司（「亞洲商業銀行」）之全部股本訂立售股協議。售股代價約港幣4,500,000,000元，相當於亞洲商業銀行於二零零五年六月三十日之未經審核綜合資產淨值2.5倍。亞洲金融估計，出售事項將為截至二零零六年十二月三十一日止年度產生約港幣2,500,000,000元之溢利。本集團於亞洲金融之投資根據亞洲金融於二零零六年三月三十一日之收市價計算為港幣159,700,000元。

流動資金及財務資源

於二零零六年三月三十一日，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20.6%（二零零五年三月：26.0%），及淨債項（扣除現金及現金等值物後）權益比率為17.8%（二零零五年三月：18.7%）。

展望

於二零零六年五月，本集團以港幣82,000,000元收購一家於香港註冊成立之公司。被收購公司乃一家擁有香港灣仔天樂廣場1、2、22、25、27、29、31及35樓全層之控股公司。總建築面積約為29,540平方呎，除1樓及2樓外，全部空間均已租出。其後於二零零六年六月，本集團訂立一項臨時買賣協議以出售空置之1樓及2樓。預期銷售將為本集團帶來除稅前收益約港幣7,000,000元。出售事項詳情載於二零零六年六月二十六日致股東之通函中。

期內，本集團作出多項新物業投資，該等新項目均按計劃進行。展望未來，本集團計劃加強現有資產組合，同時繼續選擇性地物色區內具吸引力之房地產及酒店投資項目。

僱員

於二零零六年三月三十一日，控股公司之受薪僱員人數為18人（二零零五年：15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。董事會亦會向其認為合適的僱員授予購股權。

股東週年大會

本公司之股東週年大會擬於二零零六年九月十二日舉行。股東週年大會通告將於適當時間刊行並寄發予股東。

企業管治

於截至二零零六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守則條文規定，惟以下之偏離事宜除外：

守則條文A.4.1規定，非執行董事應有特定委任年期及須接受重選。

獨立非執行董事並無特定委任年期，但須根據本公司之公司細則輪值退任及遵從重選安排。根據本公司之公司細則，於每屆股東週年大會上，當時為數三份之一之董事（或如董事數目並非三之倍數，則為最接近但不超過三份一之數目）須輪值退任。每次將予退任之董事須為自彼等上一次選舉以來在任最長者。因此，並無董事委任年期超過三年。

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本集團所採納之會計原則及慣例以及截至二零零六年三月三十一日止年度之財務報表。

承董事會命
董事總經理
吳繼泰

香港，二零零六年七月十一日

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、陳智思先生及葉天賜先生。

* 僅供識別