



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)

截至二零零三年三月三十一日止年度
全年業績報告

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(「本集團」)截至二零零三年三月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同二零零二年同期的比較數字如下：

末期業績

		截至三月三十一日止年度	
		二零零三年	二零零二年
	附註	港幣千元	港幣千元
營業額	2	<u>42,264</u>	<u>49,256</u>
物業經營開支		(5,462)	(3,970)
購入作轉售用途		(1,966)	(4,200)
僱員成本		(18,151)	(25,063)
折舊及攤銷		(1,021)	(1,113)
其他經營開支		<u>(6,191)</u>	<u>(6,875)</u>
		<u>(32,791)</u>	<u>(41,221)</u>
經營溢利	2	9,473	8,035
應佔聯營公司之溢利及(虧損)			
上市		7,891	7,032
非上市		<u>(12,144)</u>	<u>(26,444)</u>
		5,220	(11,377)
財務費用		(2,692)	(586)
出售資產之溢利／(虧損)			
淨額扣除減值撥備		<u>1,860</u>	<u>(41,293)</u>

除稅前溢利／(虧損)		4,388	(53,256)
稅項	3	(2,254)	(2,126)
		2,134	(55,382)
少數股東權益		897	1,844
股東應佔溢利／(虧損)		3,031	(53,538)
每股盈利／(虧損)			
(港仙)	4	0.40	(7.11)

附註：

1. 呈報基準及會計政策

經審核綜合財務報表乃遵照香港會計實務準則(「會計實務準則」)的規定而編製。所採用的會計政策與編製截至二零零二年三月三十一日止年度的全年財務報表的基準一致。惟本集團已採納下列新訂及經修訂的會計實務準則。該等會計實務準則於二零零二年四月一日生效。

會計實務準則第1號(經修訂)	：	財務報表之呈報
會計實務準則第11號(經修訂)	：	外幣換算
會計實務準則第15號(經修訂)	：	現金流量表
會計實務準則第34號	：	僱員福利

為符合本年度呈報，若干比較數字已重新分類。

2. 分類資料

分類資料以主要業務分類。

業務分類

	物業		投資		資訊科技		綜合	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
分類營業額	27,200	26,541	5,704	5,690	9,360	17,025	42,264	49,256
分類業績	8,981	7,995	5,496	5,455	(3,866)	(4,088)	10,611	9,362
未分配企業開支							(1,138)	(1,327)
經營溢利							9,473	8,035
應佔聯營公司								
之溢利及(虧損)								
— 上市	—	—	7,891	7,032	—	—	7,891	7,032
— 非上市	(12,144)	(25,936)	—	—	—	(508)	(12,144)	(26,444)
財務費用							(2,692)	(586)
出售資產之溢利／								
(虧損)淨額扣								
除減值撥備							1,860	(41,293)
稅項							(2,254)	(2,126)
少數股東權益							897	1,844
溢利／(虧損)淨額							3,031	(53,538)

由於本集團年內的營業額超過90%乃源自香港客戶，故並無呈列地區分類資料。

3. 稅項

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
現有撥備		
香港	450	522
海外	306	246
過往年度(超額)／不足撥備		
香港	—	(73)
	<u>756</u>	<u>695</u>
上市聯營公司，海外稅項	1,498	1,431
	<u>2,254</u>	<u>2,126</u>

香港利得稅乃根據年內估計香港應課稅溢利按稅率16%(二零零二年：16%)計算。本集團及上市聯營公司的海外稅項按有關國家的適用稅率撥備。

就遞延稅項而言，本集團未對將來或會出售若干物業時引起的潛在稅項，數額為港幣1,630,000元(二零零二年：港幣1,500,000元)作出撥備。此項負債並無作出撥備之原因為本集團董事目前無意出售該等物業。

4. 每股盈利／(虧損)

每股盈利按股東應佔溢利港幣3,031,000元(二零零二年：虧損港幣53,538,000元)及年內已發行股份之加權平均數749,036,972股(二零零二年：年內已發行股份之加權平均數752,468,545股)計算。

由於本公司授出的購股權的行使價高於年結日每股股份的公平價值，故截至二零零三年三月三十一日止及截至二零零二年三月三十一日止年度並無呈列每股攤薄盈利或虧損。

末期股息

董事會不建議派發截至二零零三年三月三十一日止年度之末期股息(二零零二年：無)。並無宣派截至二零零二年九月三十日止六個月之中期股息。

業務回顧

截至二零零三年三月三十一日止年度，本集團(不包括聯營公司)的直接收益為港幣42,300,000元(二零零二年：港幣49,200,000元)及經營溢利為港幣9,500,000元(二零零二年：港幣8,000,000元)。收益下降的唯一原因是資訊科技服務收益減少，而經營溢利增加則由於期內持續減省成本措施奏效所致。此外，鑒於所有聯營公司於年內的業績表現均有改善，本集團因此由二零零二年錄得虧損港幣53,500,000元改善至錄得純利港幣3,000,000元。

物業及股票投資

來自本集團投資物業的租金收入由二零零二年的港幣26,500,000元增至港幣27,200,000元，而經營溢利則由二零零二年的港幣8,000,000元增至港幣9,000,000元。儘管經濟環境欠佳，位於觀塘的建生大廈仍繼續穩守98%的出租率。

於上海淮海中路的Pacific Plaza為一項合資物業發展項目。此項發展分兩期進行，第一期豪宅物業發展項目已告完成，單位亦全部售罄。第二期面積達790,000平方呎的甲級寫字樓大廈的建築工程已經展開，預期於二零零四年／二零零五年財政年度竣工。

截至二零零三年三月三十一日止年度，股息及利息收入分別為港幣2,000,000元（二零零二年：港幣3,800,000元）及港幣3,700,000元（二零零二年：港幣1,900,000元）。

資訊科技服務

期內，從事資訊科技服務的建生創念有限公司（本集團擁有55%權益的附屬公司）在極度艱難的環境下經營。雖然該公司繼續獲得其主要公司客戶的支持，但由於客戶大幅削減公司資訊科技開支，故收益由二零零二年的港幣17,000,000元跌至截至二零零三年三月三十一日止十二個月的港幣9,400,000元。另一方面，儘管該公司的收益大幅收窄，但管理層持續推行成本減省措施，經營虧損因此而得以控制在港幣3,900,000元（二零零二年：虧損港幣4,100,000元）。

Global Gateway

Global Gateway為一家由本集團及Morgan Stanley房地產基金按20:80出資比例組成的電信基建合營公司。本集團為管理合夥人，負責為合營公司提供管理服務及專業技術。截至二零零三年三月三十一日止十二個月期間，Global Gateway出售其於西雅圖的設施。於二零零三年四月，Global Gateway亦出售其於聖地牙哥的設施。該兩項出售導致合共虧損港幣5,100,000元。因此，目前在香港及新加坡擁有及經營總面積為834,000平方呎的設施。由於全球電訊業持續不景氣，管理層因而吸納物流業及工業中租客。該公司自二零零二年八月起已錄得正數的經營現金流量（EBITDA—未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利）。

期內，本集團應佔Global Gateway業務虧損為港幣12,500,000元，較二零零二年的虧損港幣26,400,000元明顯減少。由於租金回報率上升而開支持續減省，本集團預期Global Gateway於來年的表現將會持續改善。

上市聯營公司

本集團因擁有 Siam Food Products Public Company Limited 14.31%權益而成為該公司的最大單一股東。Siam Food為鳳梨生產商的佼佼者，並於泰國證券交易所上市。於截至二零零二年十二月三十一日止財政年度，Siam Food錄得純利240,200,000泰銖，較二零零一年同期上升16.4%。於二零零二年財政年度分派的總股息為每股4.5泰銖（二零零一年：每股4.0泰銖），原因是該公司的主要鳳梨業務的業績表現理想，以及其擁有40%的合營工業村Eastern Seaboard Industrial Estate業績表現強勁所致。Eastern Seaboard Industrial Estate為泰國汽車業的知名工業村。憑藉Siam Food在泰國農業出口業的市場領導地位及競爭力，本集團相信該公司於年內的表現將持續強勁。

截至二零零三年三月三十一日止十二個月，Siam Food為本集團的聯營公司，錄得溢利港幣7,900,000元（二零零二年：港幣7,000,000元）。

投資於酒店業

於二零零二年七月，本集團持有50%股權的聯營公司已收購Dusit Thani Public Company Limited（「Dusit Thani」）約10%權益。Dusit Thani於泰國證券交易所上市，為泰國數一數二的酒店擁有人及營運商。Dusit Thani以Dusit品牌及Royal Princess品牌管理21間酒店共約5,200間客房，其中九間酒店由該公司全資或以大多數股權擁有。於截至二零零二年十二月三十一日止財政年度，Dusit Thani錄得溢利淨額441,400,000泰銖，較去年同期增加29.3%。於二零零二年財政年度分派的總股息為每股2.75泰銖（二零零一年：每股2.25泰銖）。儘管旅遊業在二零零二年十月峇里遭恐怖襲擊後受到負面影響，該公司仍錄得該理想業績。

本集團的非上市聯營公司Strand Hotels International Limited與緬甸政府按50:50出資比例組成一間合營公司，藉此在仰光經營三間酒店，為期30年。該三間酒店分別為擁有32間客房的Strand Hotel、238間客房的Renaissance Inya Lake Hotel及58間客房的Thamada Hotel。於二零零二年十二月，Dusit Hotels and Resorts（Dusit Thani全資擁有的管理公司）接管Inya Lake Hotel，該物業改名為Dusit Inya Lake Resort。然而，旅遊業持續受西方對緬甸執政黨實施經濟制裁拖累。年內，本集團就該項投資作出減值撥備港幣5,900,000元。

展望

於二零零三年三月三十一日，本集團的現金結餘為港幣54,000,000元（二零零二年：港幣62,000,000元），且擁有龐大可動用銀行信貸。於結算日，本集團總債務與資本比率為16%（二零零二年三月：11%），而淨債務（已扣除現金及現金等值項目）與資本比率則為6%（二零零二年三月：0%）。憑藉穩健的流動資金及充裕的可動用銀行信貸，本集團當有能力進一步擴闊資產基礎。

於回顧期內，電訊及資訊科技行業持續受壓。因此，本集團預期 Global Gateway及建生創念於下一個財政年度不會出現實質增長。本集團將轉向專注在區內收購更多有穩定收益的物業及酒店資產。

去年，旅遊業受連串事件打擊，包括峇里的恐怖襲擊、伊拉克戰爭及近期爆發的非典型肺炎。因此，本集團的酒店投資於本年度首兩季的經營業績將會受到負面影響。然而，非典型肺炎事件過去後，酒店佔用率有迅速回復至平常水平的跡象。基於去年發生的事件，市場湧現多項具吸引力的酒店資產出售。本集團現正於該行業（尤其於泰國）物色多個收購目標。

於二零零三年七月十一日，本集團的一家附屬公司簽訂一份具約束力協議，以購買 Garden Beach Resort，即位於泰國芭堤雅有382間房的海濱度假酒店。總代價為870,000,000泰銖（約港幣163,000,000元），本集團所佔投資為51%，相等於443,700,000泰銖（約港幣83,000,000元），其餘49%權益由吳氏家族持有。在若干先決條件的規限下，交易將會於二零零三年十月十日完成。根據上市規則，收購事項構成本公司一項須予披露交易，並於二零零三年七月十六日作出報章公佈。基於 Garden Beach Resort沿海濱興建，是一幅佔地4.69英畝的永久業權土地，泰國芭堤雅旅遊業前景理想，本集團相信此項交易是一項極具吸引力的收購。

最後，本集團現正開拓商機，收購可產生收入的物業資產組合，並物色機會與有意夥伴組成合營物業基金管理公司。

僱員

於二零零三年三月三十一日，受薪僱員人數為49人。本集團已確保其僱員薪酬待遇具競爭力。集團的薪酬與花紅制度乃按僱員工作表現釐定。董事會亦向其認為合適之僱員授予購股權。

買賣或贖回股份

截至二零零三年三月三十一日止年度內，本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）合共購回本公司500,000股每股面值港幣0.10元之股份，總代價為港幣155,571.95元。所購回的股份於購回後已經註銷。購回股份詳情如下：

購回月份	股份數目	每股最高價格	每股最低價格	總代價
二零零二年四月	500,000	港幣0.31元	港幣0.31元	港幣155,571.95元

除上述者外，本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回本公司任何上市股份。

審核委員會

截至二零零三年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表已由本公司之審核委員會審閱。審核委員會成員包括張惠彬博士太平紳士、陳智思先生及葉天賜先生。

遵守最佳應用守則

於截至二零零三年三月三十一日止年度內，本公司一直遵守聯交所上市規則內附錄十四所載之最佳應用守則，惟獨立非執行董事並無指定任期，而須根據本公司之公司細則於股東週年大會上輪值告退及膺選連任除外。

在聯交所網頁刊載進一步資料

載有聯交所上市規則內附錄十六第45(1)至45(3)段所規定的所有財務資料的詳盡業績公佈，將於適當時候刊載於聯交所之網頁 (<http://www.hkex.com.hk>)上。

致謝

本人謹代表董事會對全體員工在期內作出之努力及貢獻深表謝意。

承董事會命
董事總經理
吳繼泰

香港，二零零三年七月十五日

* 僅供識別

股東週年大會通告

建生國際集團有限公司（「本公司」）茲訂於二零零三年九月八日星期一下午三時正假座香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓30樓01-03室之香港新主要辦事處舉行股東週年大會，以便處理下列事項：

1. 省覽及採納截至二零零三年三月三十一日止年度之經審核財務報告及董事會與核數師報告。
2. 重選董事並釐定其酬金。
3. 重聘核數師並授權董事會釐定其酬金。
4. 作為特別事項，考慮並酌情通過（無論有否修訂）下列決議案為普通決議案：

普通決議案

A. 「動議無條件授予董事一般授權，使其有權購回本公司股本中之已發行股份，並依照所有適用法例於下列情況下行使該權力：

- (a) 該授權於有關期間（定義見下文第(c)分段）屆滿後不能延期；
- (b) 本公司董事根據本決議案所購回或同意有條件或無條件購回之股本面值總額不得超過本公司於本決議案通過當日之已發行股本面值總額10%；及
- (c) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過當日起至下列三者較早屆滿之日之期間：

- (i) 本公司下次股東週年大會結束時；
- (ii) 按本公司細則或百慕達任何適用之法例規定本公司下屆股東週年大會召開期限之屆滿日期；及
- (iii) 本決議案所述之授權在股東大會上由股東以普通決議案撤銷或修訂之日。」

B. 「動議無條件授予董事一般授權，使其有權發行及配發本公司股本中之額外股份，並依據下列情況作出或發出售股建議、協議及購股權：

- (a) 該授權於有關期間（定義見下文第(c)分段）屆滿後不能延期。惟董事可於有關期間內作出或發出需於有關期間屆滿後行使該等權力之售股建議、協議及購股權；
- (b) 董事批准配發或在有條件或無條件情形下同意配發（不論是否依據一項購股權配發）之股本面值總額，除按照配售新股（定義見下文第(c)分段），或按照本公司所採納之任何購股計劃所授出或行使之購股權，或按照任何以股代息計劃，或經本公司股東大會同意外，不得超過本公司於本決議案通過當日之已發行股本面值總額20%；及
- (c) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過當日起至下列三者較早屆滿之日之期間：

- (i) 本公司下次股東週年大會結束時；

- (ii) 按本公司細則或百慕達任何適用之法例規定本公司下屆股東週年大會召開期限之屆滿日期；及
- (iii) 本決議案所述之授權在股東大會上由股東以普通決議案撤銷或修訂之日。

「配售新股」指於本公司董事訂定之期間內，向在指定記錄日期名列股東名冊之本公司股份或其任何類別股份持有人，按彼等當時所持該等股份或其任何類別股份之比例提呈配售股份之建議（惟本公司董事可就零碎股權，或按照香港以外任何地區之法律限制或責任或任何認可監管機構或證券交易所之規定，作出其認為必須或適宜之例外情況或作出其他安排）。

- C. 「動議根據召開本大會通告所載之第4B項普通決議案授予董事可增發及處理新股之一般授權。現另加相當於本公司根據召開本大會通告所載之第4A項普通決議案授權本公司購回本公司股本面值之總額，惟該總額不得超過本公司於本決議案通過當日之已發行股本面值總額10%。」

承董事會命
秘書
徐季英

香港，二零零三年七月十五日

附註：

1. 凡有資格出席及投票之股東，均可委派代表出席及投票，代表人不必為本公司股東。
2. 委任代表或代理人之表格或其他正當簽署填妥之授權書（如有）或經公證人簽署證明之授權書副本，須於大會舉行時間四十八小時前交回香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓30樓01-03室，否則將視為無效。
3. 本公司並無暫停辦理過戶登記事宜。