



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)

截至二零零四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」)截至二零零四年三月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同二零零三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	
		二零零四年 (經審核)	二零零三年 (經審核) (重列)
	附註	港幣千元	港幣千元
營業額			
本公司及附屬公司	2	35,518	42,264
應佔上市聯營公司部份		69,796	57,411
應佔非上市聯營公司部份		22,332	7,000
		<u>127,646</u>	<u>106,675</u>
本公司及附屬公司營業額	2	35,518	42,264
物業經營開支		(3,744)	(5,462)
購入作轉售用途		(1,286)	(1,966)
僱員成本		(11,039)	(18,151)
折舊及攤銷		(822)	(1,021)
其他經營開支		(5,034)	(6,191)
		<u>(21,925)</u>	<u>(32,791)</u>

經營溢利	2	<b>13,593</b>	9,473
應佔聯營公司之溢利及(虧損)			
上市		<b>7,017</b>	7,891
非上市		<b>5,062</b>	(12,144)
		<b>25,672</b>	5,220
財務費用		<b>(2,336)</b>	(2,692)
出售資產之溢利			
淨額扣除減值撥備		<b>3,393</b>	1,860
除稅前溢利		<b>26,729</b>	4,388
稅項	3	<b>(3,645)</b>	(2,687)
		<b>23,084</b>	1,701
少數股東權益		<b>(1,218)</b>	897
股東應佔溢利		<b>21,866</b>	2,598
每股盈利(港仙)	4	<b>2.92</b>	0.35
末期股息(建議)每股(港仙)		<b>1.00</b>	—

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的規定而編製。所採用的會計政策與編製截至二零零三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二零零三年四月一日生效。

會計實務準則第12號(經修訂)：所得稅

根據會計實務準則第12號(經修訂)，遞延稅項負債及資產乃就所有暫時差異而確認，所指暫時差異乃指公司資產負債表內資產或負債賬面值與該資產或負債稅基間的該等差異；而一項資產或負債的稅基為就稅務目的而言用作計算該資產或負債的數額。遞延稅項負債及資產乃採用暫時差異及稅項虧損的適用稅率計算。

採用會計實務準則第12號（經修訂）表示會計政策有所變動並已追溯應用，且有關比較數字已相應重列。此項會計政策變動導致於二零零三年四月一日對期初權益結餘作出前期調整，是項結餘已被重列及減少了港幣2,211,000元（二零零二年四月一日：港幣1,773,000元）。

為符合本期呈報，若干比較數字已重新分類。

## 2. 分類資料

分類資料以業務分類為主要呈報形式。

### 業務分類

	物業		投資		資訊科技		綜合	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
分類營業額 本公司及 附屬公司	<u>24,299</u>	<u>27,200</u>	<u>6,110</u>	<u>5,704</u>	<u>5,109</u>	<u>9,360</u>	<u>35,518</u>	<u>42,264</u>
分類業績	<u>8,896</u>	<u>8,981</u>	<u>5,741</u>	<u>5,496</u>	<u>543</u>	<u>(3,866)</u>	<u>15,180</u>	<u>10,611</u>
未分配 企業開支							<u>(1,587)</u>	<u>(1,138)</u>
經營溢利 應佔聯營公司 之溢利及 (虧損)							<u>13,593</u>	<u>9,473</u>
— 上市	—	—	<u>7,017</u>	<u>7,891</u>	—	—	<u>7,017</u>	<u>7,891</u>
— 非上市	<u>5,062</u>	<u>(12,144)</u>	—	—	—	—	<u>5,062</u>	<u>(12,144)</u>
財務費用							<u>(2,336)</u>	<u>(2,692)</u>
出售資產之 溢利淨額扣 除減值撥備							<u>3,393</u>	<u>1,860</u>
稅項							<u>(3,645)</u>	<u>(2,687)</u>
少數股東權益							<u>(1,218)</u>	<u>897</u>
淨溢利							<u>21,866</u>	<u>2,598</u>

### 3. 稅項

	二零零四年			二零零三年		
	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						
本集團	1,711	(62)	1,649	450	121	571
海外						
本集團	6	-	6	306	-	306
上市聯營公司	1,311	277	1,588	1,498	312	1,810
非上市聯營公司	326	76	402	-	-	-
	<u>3,354</u>	<u>291</u>	<u>3,645</u>	<u>2,254</u>	<u>433</u>	<u>2,687</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%（二零零三年：16%）計算。本集團及聯營公司的海外稅項按有關國家的適用稅率撥備。

### 4. 每股盈利

每股盈利按股東應佔溢利港幣21,866,000元（二零零三年三月三十一日：港幣2,598,000元）及年內已發行股份748,984,917股（二零零三年三月三十一日：年內已發行股份的加權平均數749,036,972股）計算。

由於本公司授出的購股權的行使價高於結算日每股股份的公平價值，故並無就截至二零零四年三月三十一日及二零零三年三月三十一日止年度呈列每股攤薄盈利。

### 5. 結算日後事項

於二零零四年五月，本集團與Morgan Stanley Real Estate Funds及PamFleet Investments Limited成立合營企業。本集團投資額為港幣39,000,000元。合營企業其後收購兩項物業作為物業投資—百利保廣場及九龍城廣場。交易詳情載於日期為二零零四年六月十五日致股東之通函。

於二零零四年六月，本集團以港幣19,600,000元出售一項投資物業—香港松柏新村17樓D2室。交易詳情載於日期為二零零四年六月二十八日致股東之通函。

## 末期股息

董事建議就截至二零零四年三月三十一日止年度派發每股股份港幣1仙之以股代息末期股息連同現金選擇權（二零零三年：無）。末期股息將於二零零四年十月十五日支付予於二零零四年九月二日登記在股東名冊內之股東。本公司將於二零零四年八月三十日至二零零四年九月二日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。

支付代息股份須待達成以下條件後方可作實：於應屆股東週年大會上通過普通決議案及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准作為代息股份而發行之新股份上市及買賣。一份載有建議代息股份詳情之通函將於適當時間寄發予股東。

## 業務回顧

截至二零零四年三月三十一日止年度，總營業額（包括應佔附屬公司及聯營公司部份）為港幣127,600,000元（二零零三年：港幣106,700,000元）。本集團純利大幅增加至港幣21,800,000元，相對二零零三年為純利港幣2,600,000元。純利增加主要由於開支下降使經營溢利上升，以及Global Gateway業績大幅改善，加上新近購入位於泰國芭堤雅之Garden Beach Resort提供收入貢獻。

## 物業

於回顧期內，本集團出售位於尖沙咀文華中心、香港松柏新村及泰國Tower Park之投資物業。出售該等資產帶來港幣6,900,000元利潤。由於出售此等物業，來自投資物業之租金收入下降至港幣24,300,000元（二零零三年為港幣27,200,000元），而經營溢利維持大致相同，為港幣8,900,000元（二零零三年為港幣9,000,000元）。位於觀塘的建生大廈繼續獲得96%的高出租率。

位於上海淮海中路的Pacific Plaza為本集團擁有7.7%權益之一項合資物業發展項目。面積達790,000平方呎的甲級寫字樓大廈的建築工程正進行中，預期可於二零零五年第一季內竣工。

## 投資酒店業

於二零零三年十月十日，本集團擁有49.5%股權之聯營公司購入一個泰國物業基金（現名為PGG Siam Property Fund）100%權益，該基金擁有一座位於泰國芭堤雅提供382間客房的海灘渡假酒店Garden Beach Resort，總代價為870,000,000泰銖。自本集團購入後，該項資產一直表現理想。由購買日起至二零零四年三月三十一日，Garden Beach Resort錄得收入127,800,000泰銖及經營毛利84,200,000泰銖。期內對本集團利潤貢獻達港幣5,900,000元。

本集團擁有50%股權的聯營公司持有Dusit Thani Public Company Limited（「Dusit Thani」）10.28%權益。Dusit Thani為一間於泰國證券交易所上市之公司，亦為泰國酒店主要擁有及經營者。截至二零零三年十二月三十一日止年度，Dusit Thani錄得純利314,400,000泰銖（二零零二年：441,400,000泰銖），營業收入為2,250,000,000泰銖（二零零二年：2,430,000,000泰銖）。收入及溢利下降主要受二零零三年第二季的非典型肺炎疫情以及美國與伊拉克戰事影響，加上年內Dusit Thani Bangkok與Dusit Resort Pattaya酒店進行翻新。非典型肺炎疫情過後，泰國旅遊業隨即強勁復甦，預料本公司的業績將可持續增長，尤其當旗艦酒店Dusit Thani Bangkok於下半年完成翻新後將更明顯。

本集團的非上市聯營公司Strand Hotels International Limited與緬甸政府按50:50出資比例組成的合營企業在仰光擁有及經營三間酒店，為期30年。該三間酒店分別為32間客房的Strand Hotel、238間客房的Dusit Inya Lake Resort及58間客房的Thamada Hotel。緬甸旅遊業除了受美伊戰事及非典型肺炎疫情影響外，亦由於以美國為首國家於二零零三年七月開始對緬甸實行經濟制裁而備受打擊。由於政治僵局難以在可見將來減緩，故董事決定對Strand Hotels International Limited的投資作出港幣6,800,000元撥備。儘管情況困難，董事認為局勢很可能已穩定下來，原因是二零零四年首五個月旅客入境人數上升16%。



## Global Gateway

Global Gateway為一家由本集團及Morgan Stanley Real Estate Funds按20:80出資比例組成的電信基建合營公司。Global Gateway現時在香港及新加坡擁有設施及經營合共面積為834,000平方呎之設施。客戶包括物流及工業界別的優質租客以及電訊使用者。Global Gateway於香港及新加坡之設施出租率分別達82%及32.2%。

截至二零零四年三月三十一日止十二個月，本集團應佔Global Gateway的業務虧損為港幣1,800,000元，相對一年前同期為虧損港幣12,500,000元。由於新加坡物業之減值虧損，本公司錄得淨虧損。倘撇除這一次性支出，Global Gateway於期內產生正數之經營業績。

## 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為泰國鳳梨的主要生產商，並於泰國證券交易所上市。於截至二零零三年十二月三十一日止財政年度，Siam Food錄得營業收入及純利2,460,000,000泰銖及205,500,000泰銖，相對二零零二年營業收入及純利為2,100,000,000泰銖及240,200,000泰銖。雖然二零零三年營業收入上升，但Siam Food的純利卻下降10%，此乃由於(1)泰銖兌美元升值8.2%，(2)水果成本上漲，及(3)全球原料價格上升。此外，美伊戰事引發的全球性燃料成本上升導致運輸成本及罐器成本增加。

截至二零零四年三月三十一日止十二個月，本集團的聯營公司Siam Food提供溢利貢獻港幣7,000,000元（二零零三年三月三十一日：港幣7,900,000元）。

## 資訊科技服務

建生創念有限公司（本集團擁有55%股權的資訊科技服務附屬公司）繼續面對惡劣的經營環境。截至二零零四年三月三十一日止年度，該公司營業收入由二零零三年港幣9,400,000元跌至港幣5,100,000元。透過嚴厲控制成本措施，在營業收入持續下降情況下管理層仍能錄得港幣500,000元之輕微利潤，相對二零零三年錄得虧損港幣3,900,000元。然而，鑒於該公司未能成長至具規模之業務，管理層遂決定以有秩序方式關閉建生創念。

## 流動資金及財務資源

於二零零四年三月三十一日，本集團財務狀況穩健並維持大量未動用銀行融資。於結算日，本集團的總負債權益比率為9.3%（二零零三年三月：16.2%），及淨負債（扣除現金及現金等值物後）權益比率為5.9%（二零零三年三月：6.0%）。

## 展望

於二零零四年五月，本集團與Morgan Stanley Real Estate Funds及PamFleet Investments Limited成立合營企業收購香港兩項物業，分別為位於銅鑼灣面積217,625平方呎的百利保廣場及位於九龍城面積640,000平方呎的九龍城廣場。交易詳情載於日期為二零零四年六月十五日致股東之通函。

於二零零四年六月，本集團出售其位於松柏新村的餘下投資物業，代價港幣19,600,000元。該交易為本集團帶來港幣16,100,000元溢利。交易詳情載於日期為二零零四年六月二十八日致股東之通函。

Garden Beach Resort現正進行大型翻新工程，範圍包括其客房及加建香薰浴設施，藉以將該酒店重新定位為一間五星級渡假及香薰溫泉酒店。雖然在二零零四年五月至九月翻新工程期間該酒店入住率將下降，但管理層深信隨著翻新工程竣工，該物業將在日後對本集團提供重要之收益貢獻。

未來一年，本集團計劃繼續於區內物色在物業及酒店業具吸引力的投資機會。

## 買賣、出售或贖回股份

於本年度內，本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回任何本公司股份。

## 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零零四年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，及與管理層討論本集團所採用的會計原則及慣例、內部監控以及財務申報事項。



## 遵守最佳應用守則

於截至二零零四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。

## 在聯交所網頁刊載業績資料

載有聯交所上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段所規定的所有財務資料的本集團二零零三／二零零四年報，將於適當時候刊載於聯交所之網頁 (<http://www.hkex.com.hk>) 上。

承董事會命  
董事總經理  
吳繼泰

香港，二零零四年七月二十日

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，及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