

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)

截至二零一一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」)截至二零一一年三月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同二零一零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 二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
營業額			
本公司及附屬公司		160,767	68,515
應佔聯營公司部分		52,163	42,988
		212,930	111,503
本公司及附屬公司營業額	3	160,767	68,515
物業經營開支		(21,902)	(10,969)
僱員成本		(12,082)	(12,065)
折舊及攤銷		(611)	(1,690)
其他開支		(3,453)	(3,299)
		(38,048)	(28,023)
經營溢利	3	122,719	40,492
應佔聯營公司之溢利		102,067	145,859
投資物業公平值之變動		335,882	170,513
其他收益及虧損	4	57,901	15,890
財務費用		(13,536)	(4,611)

	附註	截至三月三十一日止年度 二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
除稅前溢利		605,033	368,143
稅項			
本期	5	(1,309)	(1,144)
遞延	5	(55,787)	(27,308)
年內溢利		<u>547,937</u>	<u>339,691</u>
應佔：			
本公司股東		469,622	339,126
非控股權益		78,315	565
		<u>547,937</u>	<u>339,691</u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	7	<u>61.04</u>	<u>44.08</u>

綜合全面收益表

截至三月三十一日止年度
二零一一年 二零一零年
港幣千元 港幣千元
(經重列)

年內溢利	<u>547,937</u>	<u>339,691</u>
其他全面收益		
可供銷售投資之公平值變動		
— 附屬公司	28,661	84,876
— 聯營公司	13,819	35,536
換算之匯兌差額		
— 附屬公司	—	3
— 聯營公司	5,199	7,514
出售附屬公司匯兌儲備撥回	<u>(3,741)</u>	<u>—</u>
年內其他全面收益，除稅後	<u>43,938</u>	<u>127,929</u>
年內全面收益總額	<u><u>591,875</u></u>	<u><u>467,620</u></u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	510,975	464,909
非控股權益	<u>80,900</u>	<u>2,711</u>
	<u><u>591,875</u></u>	<u><u>467,620</u></u>

綜合財務狀況表

	附註	於二零一一年 三月三十一日 港幣千元	於二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (經重列)	於二零零九年 四月一日 港幣千元 (經重列)
資產				
非流動資產				
投資物業	8	3,282,800	1,038,800	453,800
租賃物業	8	—	—	—
聯營公司		625,371	710,449	592,524
可供銷售投資		353,348	361,279	150,164
物業、機器及設備		2,607	2,322	29,034
其他資產		1,447	1,447	1,447
		<u>4,265,573</u>	<u>2,114,297</u>	<u>1,226,969</u>
流動資產				
應收賬款、墊款及預付款	9	23,810	5,146	24,612
可供銷售投資		48,970	—	—
按公平值列賬之金融資產		5,887	3,604	32,262
現金及銀行結存		54,884	86,930	161,902
		<u>133,551</u>	<u>95,680</u>	<u>218,776</u>
總資產		<u>4,399,124</u>	<u>2,209,977</u>	<u>1,445,745</u>
權益				
股本				
股本		76,935	76,935	76,935
儲備		2,122,756	1,633,323	1,187,648
股東資金		2,199,691	1,710,258	1,264,583
非控股權益		441,640	15,933	13,775
權益總額		<u>2,641,331</u>	<u>1,726,191</u>	<u>1,278,358</u>
負債				
非流動負債				
應付賬款及應計費用		29,272	—	—
有抵押銀行貸款		1,221,997	210,000	17,000
遞延付款	10	102,500	102,500	—
遞延稅項		279,816	77,525	48,841
		<u>1,633,585</u>	<u>390,025</u>	<u>65,841</u>
流動負債				
應付賬款及應計費用	11	20,648	22,620	14,333
有抵押銀行貸款		102,044	69,273	83,200
稅項負債		1,516	1,868	4,013
		<u>124,208</u>	<u>93,761</u>	<u>101,546</u>
總負債		<u>1,757,793</u>	<u>483,786</u>	<u>167,387</u>
總權益及負債		<u>4,399,124</u>	<u>2,209,977</u>	<u>1,445,745</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

於本年度，本集團已採納香港會計師公會頒佈之多項新訂及經修訂準則、準則修訂以及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。除下文所述者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團當期及前期會計期間之綜合財務報表有任何重大影響。

香港會計準則第17號租賃之修訂

香港會計準則第17號（修訂本）已於二零一零年一月一日開始之年度期間追溯應用。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，本集團已於截至二零一零年三月三十一日止年度提早採納此準則。因此，採納香港會計準則第17號（修訂本）之影響已於二零一零年年報內呈列。

香港詮釋第5號財務報表之呈列－借款人對載有可隨時要求償還條款之定期貸款之分類（「香港詮釋第5號」）

香港詮釋第5號釐清借款人應將載有賦予放款人無條件權利可隨時要求償還貸款之條款（「可隨時要求償還條款」）之定期貸款分類為流動負債。本集團已於本年度首次應用香港詮釋第5號。香港詮釋第5號規定須追溯應用。

因此，總賬面值達港幣61,100,000元並載有可隨時要求償還條款之銀行及其他借款已於二零一零年三月三十一日及二零零九年四月一日由非流動負債重新分類至流動負債。於二零一一年三月三十一日，全部銀行及其他借款乃根據經協定計劃還款日期分類，且現有貸款協議內並無載有可隨時要求償還條款。

會計政策變更

本集團改變其有關於二零零九年九月所收購之西洋會所大廈（「該物業」）之物業投資會計政策。過往，該物業乃按成本法模式進行估值，並獲分類為租賃物業。現時，該物業乃按公平值模式進行估值，並獲分類為投資物業。管理層判斷，由於這政策促使本集團的全部投資物業均按公平值進行估值，故此項政策會提供更為相關及一致之資料。此項會計政策變動已被追溯入賬，而二零一零年財政年度之可資比較報表已被重列。該變動對二零一零年財政年度所造成之影響表列如下：

	二零一零年三月三十一日		經重列 港幣千元
	原先呈列 港幣千元	調整 港幣千元	
投資物業	508,800	530,000	1,038,800
租賃物業	427,707	(427,707)	-
遞延稅項負債	(61,105)	(16,420)	(77,525)
投資物業公平值變動	71,000	99,513	170,513
折舊及攤銷	(4,470)	2,780	(1,690)
遞延稅項	(10,888)	(16,420)	(27,308)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ¹
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 ³
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉撥金融資產 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴

¹ 於二零一二年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 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、修訂本或詮釋之潛在影響進行評估。本集團尚未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

本集團主要在香港、泰國及中國從事物業及酒店投資以及其他投資控股業務。

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
分類營業額						
本公司及附屬公司	142,731	51,751	18,036	16,764	160,767	68,515
分類業績	105,656	24,726	17,441	15,935	123,097	40,661
未分配企業開支					(378)	(169)
經營溢利					122,719	40,492
應佔聯營公司之溢利	102,067	145,859	–	–	102,067	145,859
投資物業公平值之變動	335,882	170,513	–	–	335,882	170,513
其他收益及虧損	48,752	7,993	9,149	7,897	57,901	15,890
財務費用					(13,536)	(4,611)
稅項					(57,096)	(28,452)
非控股權益					(78,315)	(565)
股東應佔溢利					469,622	339,126

地區分類

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
按業務位置劃分之外部客戶收益		
香港	147,934	62,072
海外	12,833	6,443
	<u>160,767</u>	<u>68,515</u>

海外分類包括中國、泰國、新加坡、馬來西亞及美國。

4. 其他收益及虧損

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
出售可供銷售投資之收益淨額	3,562	12,315
出售投資物業及其他固定資產之收益	46,433	9,056
收購附屬公司之負商譽	2,229	—
按公平值列賬之金融資產之公平值增加	2,231	660
可供銷售投資之減值虧損撥備	(418)	(5,422)
其他收益／(虧損)	3,864	(719)
	<u>57,901</u>	<u>15,890</u>

5. 稅項

	二零一一年			二零一零年		
	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	2,510	55,787	58,297	1,452	27,308	28,760
— 上年度超額撥備	—	—	—	(330)	—	(330)
海外						
— 本年度撥備	26	—	26	22	—	22
— 上年度超額撥備	(1,227)	—	(1,227)	—	—	—
	<u>1,309</u>	<u>55,787</u>	<u>57,096</u>	<u>1,144</u>	<u>27,308</u>	<u>28,452</u>

香港利得稅乃根據年內估計香港應課稅溢利按稅率16.50% (二零一零年：16.50%) 作出撥備。海外稅項乃按有關徵稅國家之適用稅率作出撥備。

6. 股息

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
中期股息每股普通股港幣1.00仙 (二零一零年：港幣1.00仙)	7,694	7,694
擬派末期現金股息每股普通股港幣1.80仙 (二零一零年：港幣1.80仙)	13,848	13,848
	21,542	21,542

董事會擬派發二零一一年末期現金股息每股普通股港幣1.80仙(二零一零年：港幣1.80仙)，惟須待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

每股盈利乃按股東應佔溢利港幣469,622,000元(二零一零年(經重列)：港幣339,126,000元)及年內已發行股份數目769,359,104股(二零一零年：769,359,104股)計算。

由於本公司於截至二零一一年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止年度均無攤薄潛在普通股，故並無就此兩年呈列每股攤薄盈利。

8. 租賃物業

本集團已改變其會計政策，將西洋會所大廈由租賃物業重新分類為以公平值模式估值的投資物業。該等調整之理由及財務影響已於本公佈附註2論述。

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：

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
0 – 30天	345	860
31 – 60天	957	113
61 – 90天	–	32
90天以上	–	60
	1,302	1,065

10. 遞延付款

就本集團收購西洋會所大廈之80年租賃權益而言，代價之25%已獲遞延並須按年利率3%分5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，貿易應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
0 – 30天	1,346	481
31 – 60天	312	23
61 – 90天	206	23
90天以上	3,149	1,881
	<u>5,013</u>	<u>2,408</u>

業務回顧

於過往年度，儘管西方市場表現黯淡，但亞洲經濟體系（日本除外）則享有強勁經濟增長。此乃由於區域貿易增長以及中國之國內消費及固定資產投資日益重要所致。中國正逐漸取代美國及日本成為區內主要增長動力。

在中國，通脹已影響物業價格以至食品及商品多個經濟範疇。因此，政府開始通過提高儲備金規定及利率以收緊流動資金，並就購買物業制定更嚴格之限制。儘管該等措施已在短期內有效冷卻房屋市場，然而由於中國之城市化過程持續，故長期需求仍然維持強勁。我們相信，短期風險乃主要因政府冷卻措施過於嚴厲造成，而非因泡沫爆破所致。

相反，香港則需要處理頗為難以平衡之情況。由於利率與美國之寬鬆貨幣政策連繫而處於歷史低位，而經濟則與中國經濟高度增長連繫，該不尋常之情況已導致資產價格大幅攀升。此外，中國之購房限制無疑已促使其部分流動資金流入香港市場。香港政府已採取一系列措施作出應對，包括由引入特別印花稅以打擊住宅市場之投機活動，以至下調銀行借貸之貸款估值比率及增加土地供應。然而，由於香港市場之債務水平並非處於高位，且來自近期賣地（其價格已達到記錄新高）之實質新土地供應將不會打擊未來數年之市場，故市場現時之升勢大有可能會於至少未來十二個月持續。

自去年五月起政治動盪演變為流血衝突後，泰國已出現強勁復甦。不僅經濟錄得十年以來其中一次最強勁之增長，旅遊業亦以驚人幅度恢復。即將於七月舉行的大選現正備受觸目。

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團之業績卓越。本集團於年內之營業額及應佔聯營公司營業額為港幣212,900,000元，較二零一零年之經重列收益增長91.0%。該增長乃主要由於在二零零九至二零一零年財政年度下半年收購之西洋會所大廈貢獻租金以及增持怡和街68號樓宇之擁有權所致。期內，本集團亦從共同投資怡和街68號之前夥伴中賺取計息款項港幣30,400,000元。股東應佔之年度溢利大幅升至港幣469,600,000元（對比經重列二零一零年溢利港幣339,100,000元）。該溢利增長乃主要由於經營溢利增加、投資物業之公平值變動及出售位於北角城市花園中心商場之物業之收益所致。

物業投資

於二零一零年十月，本集團收購持有位於香港銅鑼灣怡和街68號面積為229,200平方呎之物業的合營公司之額外30%股份，使我們擁有之股權總額增至60%（本集團於交易前已擁有合營公司30%之權益）。於交易後，本集團持有該合營公司之60%股份，而該合營公司已被重新分類為附屬公司綜合入賬，並將會為本集團貢獻直接收益港幣31,000,000元。於二零一一年三月三十一日，該物業之出租率達93%。於報告期內，已錄得物業公平值收益港幣209,700,000元。

截至二零一一年三月三十一日止年度，位於香港中環雪廠街16號之西洋會所大廈為本集團貢獻租金收入港幣28,000,000元及物業公平值增幅港幣80,000,000元。自接管該物業以來，由於本集團實行確實有效之資產管理方法，本集團已大幅提高續租及新簽租約之租金。於二零一一年三月三十一日，該物業出租率高達100%。

位於九龍觀塘之建生大廈繼續享有高出租率（於二零一一年三月三十一日為100%），並於本年度貢獻租金收入港幣21,000,000元及物業公平值增幅港幣38,000,000元。誠如先前所報告，根據香港政府之工廈活化計劃，管理層現正審視多項改裝該樓宇之可行方案。為充分利用該計劃，本集團已委任一家建築公司，並計劃將平台部分改建作零售／餐飲用途，而大廈樓層將作為商業辦公室。根據現有樓宇租賃協議，改建工程一經政府批准，最早可於二零一三年開始進行。

於二零一零年十一月，本集團以港幣190,000,000元出售其位於北角城市花園中心商場之零售物業（建築面積合共為63,840平方呎），為報告期內帶來收益港幣46,500,000元。自於二零零五年收購該等物業以來，該宗買賣為本集團帶來總收益達港幣54,600,000元。

上海嘉華中心（乃透過一家聯營公司持有，位於上海之一幢商業大廈，建築面積為750,000平方呎）於期內之租金收入相對穩定。該項投資為本集團貢獻聯營公司溢利港幣18,000,000元。

本集團擁有50%權益之聯營公司投資於位於中國廣州解放大廈之商業物業。於報告期內，本集團獲取由重新融資所得之現金分派港幣18,800,000元。作為聯營公司，該項投資為本集團貢獻溢利港幣9,800,000元。

酒店業投資

本集團於酒店業之投資乃全部透過聯營公司作出。

截至二零一一年三月三十一日止十二個月，由本集團持有49.5%權益之聯營公司所擁有之新命名品牌酒店Pullman Pattaya Aisawan Resort錄得收益264,300,000泰銖（二零一零年：154,400,000泰銖）及經營溢利102,400,000泰銖（二零一零年：15,100,000泰銖）。泰國旅遊業深受到國內分裂性政治危機所導致之二零一零年五月流血衝突之打擊，曼谷及芭堤雅之酒店及渡假村均受到是次危機拖累，因旅客爭相離開。然而，旅遊業市場於二零一零年第四季及二零一一年第一季出現驚人之急速復甦。儘管幅度仍未回復至危機前之水平，泰國旅遊業已顯示出其恢復力。於報告期內，聯營公司之業績虧損為港幣1,300,000元（二零一零年：虧損港幣7,000,000元）。

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。截至二零一零年十二月三十一日止十二個月，Dusit Thani錄得收益3,600,000,000泰銖（二零零九年：3,050,000,000泰銖）及淨溢利108,100,000泰銖（二零零九年：虧損108,000,000泰銖）。於二零一一年一月，Dusit Thani成功保薦上市物業基金Dusit Thani Freehold and Leasehold Property Fund之首次公開發售，以持有位於布吉之Dusit Thani Laguna及其他酒店之投資組合。此物業基金之成立顯著改善了該公司之流動資金實力。

本集團持有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。該項目第一期規劃為100套全別墅式之渡假村及豪華住宅。年內，已與凱悅國際簽訂一份管理合約，並將該渡假村命名為Park Hyatt Phuket管理。

展望

於二零一一年一月，本集團訂立臨時買賣協議，以購買位於九如坊14號地下及閣樓之零售單位。代價為現金港幣23,800,000元，而該交易已於二零一一年四月七日完成。

於二零一一年三月，持有Pullman Pattaya Aisawan Resort之同一家聯營公司（本集團持有其49.5%權益）訂立協議，以2,020,000,000泰銖購買位於曼谷市中心，擁有469個房間之Sofitel Silom酒店。該交易已於二零一一年六月二十三日完成。我們相信，我們乃按具吸引力之估值購買該酒店，並計劃通過一家聯營公司持有該物業，作為長期投資。此外，我們相信此項新物業將會與Pullman Pattaya Aisawan Resort帶來龐大的經營協同效益。

於二零一一年六月，本集團訂立臨時協議，以物業價值港幣523,000,000元購買一家擁有70,616平方呎、位於香港文咸東街22-26號之柏庭坊之控股公司。該物業毗鄰上環港鐵站，並獲得優良之商業及餐飲業租戶組合租用。本集團計劃持有該項資產作為長期投資，以獲得租金收入及資本增值。

於過去18個月，本集團已作出主要收購，如西洋會所大廈及怡和街68號大廈之額外股權。特別是收購怡和街68號項目之額外股份將使本集團得以把其業績作為本公司之附屬公司綜合入賬，此將會提升對本集團之收益及經營溢利貢獻，並將會於下一個財政年度內完全反映。現時，隨著新收購Sofitel Silom及柏庭坊，本集團已建立具有規模之投資物業及酒店組合。我們對該等收購非常滿意，並將會繼續致力為股東提升該等物業所帶來之價值。

流動資金及財務資源

於二零一一年三月三十一日，本集團之財務狀況繼續保持強勁並維持大量未動用銀行融資。於二零一一年三月三十一日，本集團之總負債對總資產比率為32.4%（二零一零年三月三十一日（經重列）：17.3%），而淨負債對總資產比率為31.2%（二零一零年三月三十一日（經重列）：13.3%）。

僱員

於二零一一年三月三十一日，控股公司之受薪僱員人數為17人（二零一零年：16人）。本集團確保其僱員薪酬待遇具競爭力。本集團有關授予僱員之薪酬與花紅之制度乃按僱員工作表現釐定。

末期股息

董事建議派發截至二零一一年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣1.80仙（二零一零年：港幣1.80仙）。建議股息須經股東於應屆股東週年大會上批准，及將於二零一一年九月三十日支付予於二零一一年九月二十二日登記為股東之所有人士。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之股東週年大會擬訂於二零一一年九月十二日（星期一）舉行。為確定出席股東週年大會及於會上投票之資格，本公司將由二零一一年九月八日至二零一一年九月十二日（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。

為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零一一年九月七日（星期三）下午四時正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。

就股息暫停辦理股份過戶登記手續

建議派發之末期股息的收取權之記錄日期為二零一一年九月二十二日（星期四）。為確定獲派截至二零一一年三月三十一日止年度之建議末期股息之資格，本公司將由二零一一年九月二十日至二零一一年九月二十二日（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。

為符合獲派末期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票須於二零一一年九月十九日（星期一）下午四時正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

於截至二零一一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。

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二零一一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，二零一一年六月二十八日

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