



PIONEER GLOBAL GROUP LIMITED
建生國際集團有限公司



中期業績報告

截至二零零三年九月三十日止六個月

建生國際集團有限公司



公司資料

董事會

執行董事

吳汪靜宜，主席
吳繼煒，副主席
吳繼泰，董事總經理
徐季英

獨立非執行董事

張惠彬博士，太平紳士
陳智思
葉天賜

核數委員會

張惠彬博士，太平紳士
陳智思
葉天賜

公司秘書

徐季英

往來銀行

亞洲商業銀行
泰國盤谷銀行
花旗銀行
HSBC Republic Bank (Suisse) SA
渣打銀行

法律顧問

孖士打律師行
翁家灼律師行
美富律師事務所

核數師

尚德會計師行

註冊辦事處

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

香港主要辦事處

香港灣仔
港灣道1號
會展廣場
辦公大樓30樓01-03室

百慕達股份過戶登記總處

Butterfield Fund Services (Bermuda)
Limited
Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road
Pembroke, Bermuda

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東一八三號
合和中心十七字樓

資料

<http://www.pioneerglobalgroup.com>
Bloomberg: 224:HK
Reuters: 0224.hk



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」)截至二零零三年九月三十日止六個月的未經審核綜合業績，連同二零零二年同期的比較數字如下：

簡明綜合損益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) (重列) 港幣千元
營業額	2	19,913	21,815
物業經營開支		(1,945)	(1,737)
購入作轉售用途		(705)	(958)
僱員成本		(6,343)	(10,138)
折舊及攤銷		(392)	(483)
其他經營開支		(2,219)	(3,155)
		(11,604)	(16,471)
經營溢利	2	8,309	5,344
應佔聯營公司的業績			
上市		1,310	3,365
非上市		(121)	(6,541)
		9,498	2,168
財務費用		(1,328)	(1,233)
出售資產的純利扣除			
減值撥備		1,580	1,371
除稅前溢利		9,750	2,306
稅項	3	(672)	(1,260)
少數股東權益		9,078 (337)	1,046 926
股東應佔溢利		8,741	1,972
每股盈利(港仙)	4	1.17	0.26



簡明綜合資產負債表

		二零零三年 九月三十日 (未經審核)	二零零三年 三月三十一日 (經審核) (重列)
	附註	港幣千元	港幣千元
非流動資產			
固定資產		242,146	242,197
上市聯營公司		50,035	47,119
非上市聯營公司	5	160,771	153,783
投資證券		108,456	108,456
其他投資		4,600	5,061
		566,008	556,616
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款		11,297	6,810
其他投資	6	30,812	20,396
現金及銀行結存		36,079	53,919
		78,188	81,125
流動負債			
應付款項及應計費用		(14,763)	(15,207)
有抵押銀行貸款及透支	7	(61,400)	(64,400)
稅項		(1,084)	(1,144)
		(77,247)	(80,751)
非流動負債			
有抵押銀行貸款	7	(20,400)	(21,600)
遞延稅項		(2,880)	(2,395)
		(23,280)	(23,995)
少數股東權益		(1,254)	(1,241)
資產淨值		542,415	531,754
股本及儲備			
股本	8	74,898	74,898
儲備		467,517	456,856
股東資金		542,415	531,754



簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) (重列) 港幣千元
經營業務的現金(流出)／流入淨額	(3,009)	7,652
投資業務所用現金淨額	(8,993)	(44,478)
融資業務所用現金淨額	(2,867)	(2,969)
現金及現金等值物的減少淨額	(14,869)	(39,795)
於四月一日的現金及現金等值物	(9,281)	29,665
滙率轉變的影響	29	18
於九月三十日的現金及現金等值物	(24,121)	(10,112)
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結存、現金及三個月內到期的銀行存款	36,079	54,310
銀行透支及三個月內到期的應付貸款	(60,200)	(64,422)
於九月三十日的現金及現金等值物	(24,121)	(10,112)



簡明綜合股東權益變動表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) (重列) 港幣千元
於四月一日的股東權益總額	534,149	535,846
採納會計實務準則第12號(經修訂)的影響	(2,395)	(1,773)
於四月一日的股東權益總額(經重列)	531,754	534,073
外匯調整：		
— 附屬公司	547	48
— 聯營公司	1,536	(108)
— 遞延稅項	(163)	—
未於損益表確認的收益／(虧損)淨額	1,920	(60)
期內溢利	8,741	1,972
股份購回	—	(157)
於九月三十日的股東權益總額	542,415	535,828



附註：

1. 呈報基準及會計政策

未經審核簡明綜合中期財務報表乃遵照香港會計實務準則（「會計實務準則第25號」）「中期財務申報」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。惟本集團已採用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」及未動用稅項虧損以及稅收抵免的適用稅率計算。

採用會計實務準則第12號（經修訂）表明已追溯應用會計政策變動，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2,395,000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基準呈列。

	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	12,913	13,769	3,485	3,034	3,515	5,012	19,913	21,815
分類業績	5,490	5,403*	3,407	2,920*	276	(2,449)*	9,173	5,874*
未分配企業開支							(864)	(530)*
經營溢利							8,309	5,344
應佔聯營公司 的業績								
– 上市	–	–	1,310	3,365	–	–	1,310	3,365
– 非上市	(121)	(6,541)	–	–	–	–	(121)	(6,541)
財務費用							(1,328)	(1,233)
出售資產的純利								
扣除減值撥備							1,580	1,371
稅項							(672)	(1,260)
少數股東權益							(337)	926
純利							8,741	1,972

* 在對管理費用分配進行內部審閱後，已將截至二零零二年九月三十日止六個月的分類業績及未分配公司費用重新分類以符合本期呈報。



3. 稅項

	二零零三年			二零零二年		
	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						
附屬公司	316	219	535	265	60	325
海外						
附屬公司	6	—	6	25	—	25
上市聯營公司	28	103	131	665	245	910
	350	322	672	955	305	1,260

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。

已追溯應用根據會計實務準則第12號（經修訂）針對遞延稅項賬項的會計政策變動，且於二零零二年九月三十日的比較數字已被重列及增加了港幣305,000元。



4. 每股盈利

每股盈利按股東應佔溢利港幣8,741,000元（二零零二年：溢利港幣1,972,000元）及期內已發行股份748,984,917股（二零零二年：期內已發行股份的加權平均數749,088,742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，故並無就截至二零零三年九月三十日及二零零二年九月三十日止期間呈列每股攤薄盈利。

5. 非上市聯營公司

	二零零三年 九月三十日 港幣千元	二零零三年 三月三十一日 港幣千元
按原值	134,444	135,661
撇除商譽	(5,188)	(5,188)
減值虧損	(4,712)	(4,712)
匯兌儲備	(52)	46
應佔收購後儲備	(60,171)	(60,051)
應佔資產淨值	64,321	65,756
聯營公司欠款	96,450	88,027
	160,771	153,783

6. 其他投資



	二零零三年 九月三十日 港幣千元	二零零三年 三月三十一日 港幣千元
流動		
上市股份及債券		
於香港	234	145
香港以外	30,578	20,251
	30,812	20,396
市值	30,812	20,396

7. 有抵押銀行貸款及透支

	二零零三年 九月三十日 港幣千元	二零零三年 三月三十一日 港幣千元
流動		
有抵押銀行貸款—一年內	61,400	64,400
	61,400	64,400
非流動		
有抵押銀行貸款		
超過一年但不超過兩年	1,200	1,200
超過兩年但不超過五年	3,600	3,600
五年以上	15,600	16,800
	20,400	21,600

8. 股本

	每股面值 港幣0.10元之 股份數目	港幣千元
法定		
於二零零三年九月三十日及 二零零三年三月三十一日	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足		
於二零零三年九月三十日及 二零零三年三月三十一日	748,984,917	74,898



9. 或然負債及承擔

	二零零三年 九月三十日 港幣千元	二零零三年 三月三十一日 港幣千元
擔保		
— 給予銀行以代替公用事業按金	224	260
— 向一間聯營公司償還銀行融資	651	651
— 償還一間聯營公司未提取的過渡性貸款	46,166	—
承擔		
— 買入外幣(10,000,000美元)	78,488	78,488
— 售出港幣	78,488	78,488
— 進一步投資於持作其他投資的公司	819	819
— 給予一間聯營公司的信貸融資	1,573	1,573
— 於下列期限的日後最低租約付款總額		
— 不超過一年	2,023	963
— 超過一年但不超過五年	1,714	—

10. 結算日後事項

- (A) 於二零零三年十月，本集團擁有49.5%股權的一間聯營公司收購一項泰國物業基金的100%權益，該基金在泰國芭堤雅擁有 Garden Beach Resort——一間擁有382間客房的海濱度假酒店。有關交易詳情載於日期為二零零三年七月十五日的公佈及其後日期為二零零三年八月二十六日致股東通函內。
- (B) 於二零零三年十月，本集團出售一項投資物業—Unit 22D of Tower Park Condominium, 52/35 Sukhumvit Soi 3, Bangkok 10500, Thailand。

於二零零三年十一月，本集團出售一項投資物業—香港九龍科學館道第14號新文華中心A座13樓全層。有關交易詳情載於日期為二零零三年十一月十二日的公佈及其後日期為二零零三年十一月二十八日致股東通函內。

於二零零三年十二月，本集團出售一項投資物業—香港司徒拔道43號松柏新村A座8樓A2室及編號147的停車位。

上述出售總代價為港幣56,900,000元，而本集團自該等銷售獲得除稅前純利港幣7,100,000元。



中期股息

董事會不建議派付截至二零零四年三月三十一日止年度的中期股息(二零零三年：零)。

業務回顧

期內，本集團錄得收益港幣19,900,000元，而於二零零二年則為港幣21,800,000元。期內經營溢利為港幣8,300,000元，而於二零零二年則為港幣5,300,000元。收益下降的主要原因是資訊科技服務收益減少及租金收益稍微偏低。經營溢利增加則由於期內持續減省成本措施奏效所致。截至二零零三年九月三十日止六個月，股東應佔溢利為港幣8,700,000元(二零零二年：港幣2,000,000元)。

物業

截至二零零三年九月三十日止六個月，本集團投資物業的租金收入輕微減至港幣12,900,000元(二零零二年：港幣13,800,000元)，是項減幅乃由於租金及物業管理費減少所致。然而，由於減省成本措施奏效，投資物業的經營溢利保持平穩，仍錄得港幣5,500,000元(二零零二年：港幣5,400,000元)。

於上海淮海中路的Pacific Plaza為一項合資物業發展項目，其15.4%的權益由一間本集團擁有其50%之聯營公司擁有。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，預期可於二零零五年中期竣工。



投資於酒店業

本集團持有50%股權的聯營公司持有Dusit Thani Public Company Limited (「Dusit Thani」) 10.28%權益。截至二零零三年九月三十日止九個月，Dusit Thani錄得溢利淨額193,600,000泰銖，較二零零二年的346,700,000泰銖減少了44.2%。誠如截至二零零三年三月三十一日止年度的年報所述，伊拉克戰爭及非典疫情於二零零三年第二季度對Dusit Thani的業務造成重大影響。此外，該公司於期內已對其眾多主要物業（如Dusit Thani Bangkok及Dusit Resort Pattaya）進行翻新。在部分完成酒店翻新及非典疫情過後，Dusit Thani的表現於二零零三年餘下月份將有較大改善。

本集團的非上市聯營公司Strand Hotels International Limited以50%出資額在緬甸仰光擁有Strand Hotel、Dusit Inya Lake Resort及Thamada Hotel，為期30年。儘管於今年第一季度獲得良好開端，該三間酒店遭受伊拉克戰爭及非典疫情負面影響。該地區其他酒店同業在非典疫情過後出現強勁反彈，由於美國於七月份對緬甸實行經濟制裁，緬甸酒店業於第三季度仍舉步維艱。只要該國的政治僵局未能消除，預期此艱難環境將於可見將來繼續存在。



Global Gateway L.P. (「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。於二零零三年四月，Global Gateway出售其於聖地亞哥的設施，該公司現時在香港及新加坡擁有設施及經營業務（合共面積為834,000平方呎）。於回顧期間，本集團應佔Global Gateway的業務虧損為港幣1,700,000元（二零零二年：虧損港幣7,500,000元）。儘管錄得少量虧損，Global Gateway於期內獲得正數現金流量。Global Gateway (Hong Kong)的佔用率於二零零三年九月三十日為75%，而Ascendas Global Gateway Singapore的佔用率則為32%。吾等預期Global Gateway的設施（尤其在香港）的佔用率將由於有利的經濟環境而於可見將來繼續改善。

資訊科技服務

建生創念有限公司(「建生創念」)(本集團擁有55%股權的資訊科技服務附屬公司)截至二零零三年九月三十日止六個月期間的收益跌至港幣3,500,000元(二零零二年:港幣5,000,000元)。從經營角度上看,該公司收支平衡,於期內錄得經營溢利港幣200,000元(二零零二年:虧損港幣2,500,000元)。展望未來,建生創念的管理層計劃招攬更多可不斷為該公司帶來收益的資訊科技外判合約。

其他投資

截至二零零三年九月三十日止期間,本集團於泰國的上市聯營公司Siam Food Products Public Company Limited(「Siam Food」)為本集團溢利貢獻了港幣1,300,000元(二零零二年:港幣3,400,000元)。於二零零三年首九個月,Siam Food的溢利淨額減少37.75%至101,290,000泰銖(二零零二年:162,710,000泰銖)。儘管收益自1,550,000,000泰銖增至1,720,000,000泰銖,但邊際溢利因市場上原料成本高企而大幅減少。鑑於泰銖兌美元持續走強及原料成本高企,預期Siam Food的邊際溢利將於不久將來備受壓力。



於回顧期間,本集團獲得股息及其他投資收入港幣3,500,000元,二零零二年同期則為港幣3,000,000元。

流動資金及財務資源

於二零零三年九月三十日,本集團的財政狀況穩健,持有現金結餘港幣36,100,000元(二零零三年三月:港幣53,900,000元),及大量未動用銀行融資。於結算日,本集團的負債權益比率為15%(二零零三年三月:16%),及淨負債權益比率為8%(二零零三年三月:6%)。

展望

於二零零三年十月十日，本集團擁有49.5%股權的一間聯營公司以總代價870,000,000泰銖收購一項泰國物業基金的100%權益，該基金在泰國芭堤雅擁有Garden Beach Resort — 一間擁有382間客房的海濱度假酒店。泰國旅遊業在非典疫情過後迅速復甦，且自本集團完成交易以來Garden Beach Resort表現尤為理想。吾等對此項新投資的前景十分樂觀。

於二零零三年最後季度，本集團出售三項投資物業：(1) Unit 22D of Tower Park Condominium, 52/35 Sukhumvit Soi 3, Bangkok 10500, Thailand；(2) 香港九龍科學館道第14號新文華中心A座13樓全層；及(3) 香港司徒拔道43號松柏新村A座8樓A2室及編號147的停車位。出售總代價為港幣56,900,000元，本集團自此等出售獲得除稅前溢利淨額港幣7,100,000元。

僱員

於二零零三年九月三十日，受薪僱員人數為34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的僱員授予購股權。



本公司各董事及最高行政人員持有的本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債券的權益或淡倉

於二零零三年九月三十日，本公司各董事及最高行政人員持有的根據證券及期貨條例第352條須記錄在須予存置的登記冊中，或根據上市公司董事進行證券交易標準守則（「標準守則」）規定須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部的定義）的股份、相關股份或債券的權益或淡倉如下：

本公司

於本公司股份的長倉

	個人	公司	其他	總數	百分比
吳汪靜宜	—	15,309,732 #	附註1	138,458,433	18.49
吳繼泰	1,734,750	8,122,000 ##	附註2	36,314,524	4.85
徐季英	600,750	—	—	600,750	0.08

附註：

1. 以吳汪靜宜女士的家族成員為受益人的家族信託共持有123,148,701股股份。
2. 以吳繼泰先生為受益人的家族信託共持有26,457,774股股份。

吳汪靜宜女士擁有Vitality Holdings Limited的全部已發行股本，該公司實益擁有15,309,732股股份權益。

吳繼泰先生擁有Fortune South China Limited的全部已發行股本，該公司實益擁有8,122,000股股份權益。



購股權

	購股權數目	行使價 港元	授出日期	行使期限
吳汪靜宜	8,167,113	1.582	一九九七年 三月六日	一九九七年三月六日至 二零零七年三月五日
吳繼焯	9,668,588	1.941	一九九六年 十月二十四日	一九九六年十月二十四日至 二零零六年十月二十三日
	7,507,374	1.582	一九九七年 三月六日	一九九七年三月六日至 二零零七年三月五日
吳繼泰	9,668,588	1.941	一九九六年 十月二十四日	一九九六年十月二十四日至 二零零六年十月二十三日
	7,507,374	1.582	一九九七年 三月六日	一九九七年三月六日至 二零零七年三月五日
徐季英	2,274,961	1.941	一九九六年 十月二十四日	一九九六年十月二十四日至 二零零六年十月二十三日
	2,274,962	1.582	一九九七年 三月六日	一九九七年三月六日至 二零零七年三月五日

除上文披露者外，於二零零三年九月三十日，概無本公司董事或最高行政人員持有根據證券及期貨條例第352條須記錄在須予存置的登記冊中，或其他根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部的定義）的股份、相關股份或債券的權益或淡倉。

主要股東

於二零零三年九月三十日，下列人士（董事及最高行政人員除外）持有根據證券及期貨條例第336條須記錄在須予存置的登記冊中的本公司股份及相關股份的權益或淡倉：

	股份數目	百分比
Asset-Plus Investments Ltd.	68,076,076	9.09
Forward Investments Inc.	174,277,635	23.27
Intercontinental Enterprises Corporation	72,650,000	9.70
Prosperous Island Limited	63,354,452	8.46

除上文披露者外，於二零零三年九月三十日，本公司董事概無知悉任何其他人士持有根據證券及期貨條例第336條須記錄在須予存置之登記冊中的本公司股份及相關股份的權益或淡倉。

買賣或贖回股份

截至二零零三年九月三十日止六個月期間，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。

審閱未經審核綜合中期財務報表

審核委員會已審閱本集團截至二零零三年九月三十日止六個月的未經審核綜合中期財務報表，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

董事並不知悉任何資料可合理地顯示，本公司截至二零零三年九月三十日止六個月期間，並沒有或曾經沒有遵守聯交所上市規則附錄十四所載的最佳應用守則，惟獨立非執行董事並無指定任期，而須根據本公司的公司細則於股東週年大會上輪值告退及膺選連任除外。



承董事會命
董事總經理
吳繼泰

香港，二零零三年十二月二十二日