



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)

中期業績

截至二零零四年九月三十日止六個月

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」)截至二零零四年九月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績，連同二零零三年同期的比較數字如下：

簡明綜合損益表

		截至九月三十日 止六個月	
		二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
營業額			
本公司及附屬公司		16,653	19,913
應佔上市聯營公司部份		27,505	34,431
應佔非上市聯營公司部份		12,644	5,683
		<u>56,802</u>	<u>60,027</u>
本公司及附屬公司營業額	2	<u>16,653</u>	<u>19,913</u>
物業經營開支		(2,099)	(1,945)
購入作轉售用途		(337)	(705)
僱員成本		(4,256)	(6,343)
折舊及攤銷		(307)	(392)
其他經營開支		(1,940)	(2,219)
		<u>(8,939)</u>	<u>(11,604)</u>
經營溢利	2	7,714	8,309

應佔聯營公司之溢利及(虧損)			
上市		(1,446)	1,310
非上市		3,027	(121)
		<u>9,295</u>	<u>9,498</u>
財務費用		(458)	(1,328)
出售資產之溢利淨額扣除減值撥備		15,071	1,580
		<u>23,908</u>	<u>9,750</u>
除稅前溢利		23,908	9,750
稅項	3	(479)	(672)
		<u>23,429</u>	<u>9,078</u>
少數股東權益		(92)	(337)
		<u>23,337</u>	<u>8,741</u>
股東應佔溢利		23,337	8,741
每股盈利(港仙)	4	3.12	1.17
中期股息	5	3,847	—

簡明綜合資產負債表

	二零零四年 九月三十日 (未經審核)	二零零四年 三月三十一日 (經審核)
	港幣千元	港幣千元
非流動資產		
固定資產	172,522	192,437
上市聯營公司	50,537	55,032
非上市聯營公司	206,028	204,229
投資證券	147,178	108,456
其他投資	8,999	7,383
	<u>585,264</u>	<u>567,537</u>
流動資產		
應收賬款、墊款及預付款	11,633	4,957
其他投資	18,294	38,603
現金及銀行結存	28,945	18,914
	<u>58,872</u>	<u>62,474</u>

流動負債		
應付賬款及應計費用	(11,656)	(13,049)
有抵押銀行貸款	(51,800)	(51,729)
稅項	(2,154)	(1,962)
	<u>(65,610)</u>	<u>(66,740)</u>
非流動負債		
遞延稅項	(2,500)	(2,554)
少數股東權益	(1,518)	(2,134)
資產淨值	<u>574,508</u>	<u>558,583</u>
股本及儲備		
股本	74,895	74,898
儲備	<u>499,613</u>	<u>483,685</u>
股東資金	<u>574,508</u>	<u>558,583</u>

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師公會所頒佈之香港會計實務準則（「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二零零四年三月三十一日止年度的全年財務報表的基準一致。

2. 分部資料

分部資料以業務分部為主要呈報基準呈列。

業務分部

	物業及酒店		投資及其他		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
分部營業額	<u>10,599</u>	<u>12,913</u>	<u>6,054</u>	<u>7,000</u>	<u>16,653</u>	<u>19,913</u>
分部業績	3,297	5,490	5,142	3,683	8,439	9,173
未分配企業開支					<u>(725)</u>	<u>(864)</u>
經營溢利					7,714	8,309
應佔聯營公司之 溢利及(虧損)						
上市	-	-	(1,446)	1,310	(1,446)	1,310
非上市	3,027	(121)	-	-	3,027	(121)
財務費用					(458)	(1,328)
出售資產之溢利淨額						
扣除減值撥備					15,071	1,580
稅項					(479)	(672)
少數股東權益					<u>(92)</u>	<u>(337)</u>
純利					<u>23,337</u>	<u>8,741</u>

3. 稅項

	二零零四年			二零零三年		
	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
本公司及其附屬公司						
香港	514	(53)	461	316	219	535
海外	18	-	18	6	-	6
	<u>532</u>	<u>(53)</u>	<u>479</u>	<u>322</u>	<u>219</u>	<u>541</u>
聯營公司－海外						
上市	-	-	-	28	103	131
非上市	-	-	-	-	-	-
	<u>532</u>	<u>(53)</u>	<u>479</u>	<u>350</u>	<u>322</u>	<u>672</u>

香港利得稅乃根據期內估計香港應課稅溢利按稅率17.50%（二零零三年：17.50%）計算。本集團及上市聯營公司之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23,337,000元(二零零三年：溢利港幣8,741,000元)及期內已發行股份的加權平均數748,961,290股(二零零三年：期內已發行股份748,984,917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九月三十日及二零零三年九月三十日止期間呈列每股攤薄盈利。

5. 中期股息

董事會宣派截至二零零四年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣0.5仙(二零零三年：無)(即合共港幣3,847,000元)予於二零零五年二月十八日名列股東名冊之股東。該金額並未於本中期財務報表作為負債列賬。

中期股息

董事會建議宣派發截至二零零四年九月三十日止六個月之中期股息每股0.5港仙(二零零三年：無)，該股息將於二零零五年二月二十一日派付予於二零零五年二月十八日名列股東名冊之所有人士。本公司之過戶處將於二零零五年二月十四日至二零零五年二月十八日期間(首尾兩日包括在內)暫停股份過戶登記手續。

業務回顧

截至二零零四年九月三十日止六個月的總營業額(包括應佔附屬公司及聯營公司部份的業績)為港幣56,800,000元(二零零三年：港幣60,000,000元)。本人欣然呈報本集團的純利大幅增加至港幣23,300,000元，而二零零三年同期則為溢利港幣8,700,000元。

物業投資

於回顧期間，本集團投資物業的租金收入為港幣10,600,000元，而二零零三年則為港幣12,900,000元。租金收入減少乃由於本集團於過去十二個月期間出售位於香港及泰國的若干項物業所致。截至二零零四年九月三十日止六個月的出售事項錄得淨溢利港幣13,800,000元。本集團在香港的主要投資物業為位於觀塘的建生大廈，其繼續表現良好，出租率達93%。

面積達790,000平方呎的位於上海的Pacific Plaza的建築工程正按計劃繼續進行，預期該甲級商業大廈將於二零零五年竣工。

截至二零零四年九月三十日止六個月期間，本集團與Morgan Stanley Real Estate Funds按照20:80之出資比例共同成立之合營公司Global Gateway之業績表現有所改善，錄得港幣1,100,000元之溢利(二零零三年：虧損港幣1,700,000元)。Global Gateway之香港資產之需求一直高企，出租率增至88%。吾等預期該物業之出租率及租金將持續改善。該公司於新加坡之設施之出租率維持在32%之水平。

於二零零四年五月，本集團與Morgan Stanley Real Estate Funds及PamFleet Investments Limited組成合營公司，以收購面積217,625平方呎位於銅鑼灣怡和街68號（前稱為百利保廣場）及面積640,000平方呎位於九龍城之九龍城廣場。有關合夥人現時正制定最終計劃，承香港物業市場復甦之利為該等物業重新定位。

投資酒店業

PGG Siam Property Fund（本集團擁有其49.5%股權）擁有一座位於泰國芭堤雅，提供382間客房之海灘渡假酒店Garden Beach Resort（最近改名為Aisawan Resort & Spa）之100%權益（見「展望」一節）。二零零三年非典型肺炎疫情過後，泰國芭堤雅旅遊業隨即強勁復甦。因此，Garden Beach Resort之業績表現理想。繼本集團於二零零三年十月十日至二零零四年九月三十日期間之收購事項完成后，該酒店錄得收入189,000,000泰銖及經營毛利100,000,000泰銖。儘管於二零零四年五月至二零零四年十一月期間之大型翻新及重新定位工程導致經營嚴重中斷，但該項投資為本集團截至二零零四年九月三十日止六個月期間之溢利貢獻港幣200,000元。有關翻新及重新定位工程之詳情，請參閱「展望」一節。

集團聯營公司Grandsworth Pte. Limited擁有Dusit Thani Public Company Limited（「Dusit Thani」）（泰國酒店業之主要擁有及經營者）之10.3%權益。截至二零零四年九月三十日止九個月，Dusit Thani錄得收益1,800,000,000泰銖（二零零三年：1,600,000,000泰銖）及純利341,100,000泰銖（二零零三年：193,600,000泰銖）。截至二零零四年九月三十日止六個月，該聯營公司為本集團貢獻溢利港幣1,300,000元。

其他投資

截至二零零四年九月三十日止九個月，Siam Food Products Public Company Limited蒙受淨虧損5,150,000泰銖（二零零三年：純利101,290,000泰銖）。數年來該公司業績表現強勁，而本年之業績欠理想主要由於惡劣天氣影響泰國之菠蘿收成所致。二零零三年年底泰國西南部發生水災，接著二零零四年年初則遭受旱災。異常之天氣狀況致使泰國之菠蘿供應量下滑15至20%，原物料價格大幅攀升。此外，該公司之邊際溢利亦因國際商品價格上揚而受挫，因國際商品價格影響罐頭食品、燃油、鋼鐵及化工產品之成本。作為本集團之聯營公司，Siam Food於回顧期內產生虧損港幣1,400,000元。展望未來，若天氣回復正常，菠蘿之供應量將可恢復以往水平。

流動資金及財務資源

於二零零四年九月三十日，本集團的財政狀況繼續穩健。於結算日，本集團的總負債權益比率為9.0%（二零零四年三月：9.3%），及淨負債（扣除現金後）權益比率為4.0%（二零零四年三月：5.9%）。

展望

泰國芭堤雅之 Garden Beach Resort 進行大型翻新工程，包括部份客房進行升格以及興建全面服務之香薰浴設施。此項翻新工程已於二零零四年十一月竣工，且該渡假村已重新定位為五星級酒店並以新名稱 Aisawan Resort & Spa (www.aisawan.com) 重新開業。管理層深信，Aisawan Resort & Spa 將會為本集團帶來重大貢獻。此外，隨著曼谷 Suvarnabhumi 新機場預期於二零零五年第四季完工，由曼谷國際機場至芭堤雅之交通時間將縮短至一小時之內。此舉無疑必可進一步鞏固芭堤雅作為國際旅遊勝地之地位。

展望未來，本集團擬繼續推進其於區內收購投資物業及酒店資產之策略。本集團目前特別正著眼於香港、澳門及泰國之多項投資機會。

僱員

於二零零四年九月三十日，受薪僱員人數（不包括聯營公司）為 15 人。本集團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。

買賣或贖回股份

截至二零零四年九月三十日止六個月期間，本公司以代價港幣 5,617 元於香港聯合交易所有限公司購回 28,000 股每股面值港幣 0.10 元之本公司股份。所購回的股份於購回後已經註銷。購回股份之詳情如下：

購回月份	股份數目	每股最高價	每股最低價	總代價
二零零四年五月	28,000	港幣 0.200 元	港幣 0.195 元	港幣 5,617 元

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二零零四年九月三十日止六個月的未經審核綜合中期財務報表，並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，本公司現時或於截至二零零四年九月三十日止六個月期間並無遵守香港聯合交易所有限公司（「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。

在聯交所網站進一步刊登資料

聯交所上市規則附錄十六第 46(1) 至 46(6) 段規定的所有資料，將於適當時候在聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 刊登。

致謝

本人謹此代表董事會就全體員工所作出的貢獻致以誠摯謝意。

承董事會命
董事總經理
吳繼泰

香港，二零零四年十二月六日

* 僅供識別

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」