



PIONEER GLOBAL GROUP LIMITED

建生國際集團有限公司

中期業績報告

截至二零零四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

亞洲商業銀行有限公司

泰國盤谷銀行有限公司

花旗銀行

HSBC Private Bank (Suisse) SA

渣打銀行(香港)有限公司

### 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183號

合和中心46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**

	附註	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		<b>16,653</b>	19,913
應佔上市聯營公司部份		<b>27,505</b>	34,431
應佔非上市聯營公司部份		<b>12,644</b>	5,683
		<b>56,802</b>	60,027
本公司及附屬公司營業額	2	<b>16,653</b>	19,913
物業經營開支		<b>(2,099)</b>	(1,945)
購入作轉售用途		<b>(337)</b>	(705)
僱員成本		<b>(4,256)</b>	(6,343)
折舊及攤銷		<b>(307)</b>	(392)
其他經營開支		<b>(1,940)</b>	(2,219)
		<b>(8,939)</b>	(11,604)
經營溢利	2	<b>7,714</b>	8,309
應佔聯營公司之溢利及(虧損)			
上市		<b>(1,446)</b>	1,310
非上市		<b>3,027</b>	(121)
財務費用		<b>(458)</b>	(1,328)
出售資產之溢利淨額扣除減值撥備		<b>15,071</b>	1,580
除稅前溢利		<b>23,908</b>	9,750
稅項	3	<b>(479)</b>	(672)
少數股東權益		<b>23,429</b>	9,078
		<b>(92)</b>	(337)
股東應佔溢利		<b>23,337</b>	8,741
每股盈利(港仙)	4	<b>3.12</b>	1.17
中期股息	5	<b>3,847</b>	—

簡明綜合資產負債表

	附註	二零零四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 (經審核) 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	6	206,028	204,229
投資證券		147,178	108,456
其他投資		8,999	7,383
		<b>585,264</b>	567,537
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款		11,633	4,957
其他投資	7	18,294	38,603
現金及銀行結存		28,945	18,914
		<b>58,872</b>	62,474
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)
		<b>(65,610)</b>	(66,740)
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		<b>574,508</b>	558,583
股本及儲備			
股本	8	74,895	74,898
儲備		499,613	483,685
股東權益		<b>574,508</b>	558,583

## 簡明綜合現金流量表

	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
經營業務的現金流出淨額	<b>(8,903)</b>	(3,009)
投資業務所得／(所用)現金淨額	<b>20,657</b>	(8,993)
融資業務所用現金淨額	<b>(1,025)</b>	(2,867)
現金及現金等值物的增加／(減少)淨額	<b>10,729</b>	(14,869)
於四月一日的現金及現金等值物	<b>(32,815)</b>	(9,281)
重列為投資項目	<b>(765)</b>	—
滙率轉變的影響	<b>(4)</b>	29
於九月三十日的現金及現金等值物	<b>(22,855)</b>	(24,121)
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	<b>28,945</b>	36,079
三個月內到期的應付銀行貸款	<b>(51,800)</b>	(60,200)
於九月三十日的現金及現金等值物	<b>(22,855)</b>	(24,121)

簡明綜合股東權益變動表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
於四月一日的股東權益總額	<b>558,583</b>	534,149
採納會計實務準則第12號(經修訂)的影響	—	(2,211)
於四月一日的股東權益總額(經重列)	<b>558,583</b>	531,938
外匯調整：		
— 聯營公司	<b>(3,049)</b>	1,536
— 附屬公司	<b>(203)</b>	384
未於損益表確認的(虧損)/收益淨額	<b>(3,252)</b>	1,920
期內溢利	<b>23,337</b>	8,741
出售投資物業之已變現儲備	<b>(4,154)</b>	—
股份購回	<b>(6)</b>	—
於九月三十日的股東權益總額	<b>574,508</b>	542,599

## 附註

## 1. 呈報基準及會計政策

未經審核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	<b>10,599</b>	12,913	<b>6,054</b>	7,000	<b>16,653</b>	19,913
分部業績	<b>3,297</b>	5,490	<b>5,142</b>	3,683	<b>8,439</b>	9,173
未分配企業開支					<b>(725)</b>	(864)
經營溢利 應佔聯營公司之 溢利及(虧損)					<b>7,714</b>	8,309
上市	—	—	<b>(1,446)</b>	1,310	<b>(1,446)</b>	1,310
非上市	<b>3,027</b>	(121)	—	—	<b>3,027</b>	(121)
財務費用					<b>(458)</b>	(1,328)
出售資產之 溢利淨額扣除 減值撥備					<b>15,071</b>	1,580
稅項					<b>(479)</b>	(672)
少數股東權益					<b>(92)</b>	(337)
股東應佔溢利					<b>23,337</b>	8,741



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
	532	(53)	479	322	219	541
聯營公司—海外 上市	—	—	—	28	103	131
	532	(53)	479	350	322	672

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0.50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營業時間結束時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。

6. 非上市聯營公司

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
成本值	131,948	130,580
撇除商譽	(5,188)	(5,188)
減值虧損	(11,497)	(11,497)
匯兌儲備	46	46
應佔收購後虧損	(42,382)	(44,604)
應佔資產淨值	72,927	69,337
聯營公司欠款	133,101	134,892
	<b>206,028</b>	<b>204,229</b>

7. 其他投資

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
流動		
上市股份及債券		
於香港	9,289	10,542
香港以外	6,006	21,093
香港以外非上市證券掛鈎票據	2,999	6,968
	<b>18,294</b>	<b>38,603</b>
市值	<b>18,294</b>	<b>38,603</b>

8. 股本

	每股面值 港幣0.10元之 股份數目	港幣千元
法定		
於二零零四年九月三十日及 二零零四年三月三十一日	<b>2,000,000,000</b>	200,000
已發行及繳足		
於二零零四年三月三十一日 股份購回	<b>748,984,917</b> <b>(28,000)</b>	74,898 (3)
於二零零四年九月三十日	<b>748,956,917</b>	74,895

9. 或然負債及承擔

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 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	<b>224</b>	224
— 向一間聯營公司償還銀行融資	<b>196</b>	196
承擔		
— 買入外幣(10,000,000美元)	<b>78,488</b>	78,488
— 售出港幣	<b>78,488</b>	78,488
— 進一步投資於持作其他投資的公司	<b>683</b>	819
— 給予一間聯營公司的信貸融資	<b>1,293</b>	1,479
— 未來最低租約付款總額		
— 不超過一年	<b>1,920</b>	1,886
— 超過一年但不超過五年	<b>—</b>	909

## 中期股息

董事會建議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](http://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。

## 董事權益披露

於二零零四年九月三十日，下列本公司之董事擁有或被視作擁有(a)須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)；或(b)根據《證券及期貨條例》第352條之規定須記入該條例所述之股東登記冊；或(c)根據本公司採納之《上市公司董事進行證券交易之標準守則》須知會本公司及聯交所之本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》)之股份、相關股份及債券長倉及淡倉如下：

### 本公司股份長倉

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

附註：

1. 家族成員吳汪靜宜女士為其中一位受益人之家族信託，共持有123,148,701股股份。
2. 以吳繼泰先生為實益擁有人之家族信託，持有合共26,457,774股股份。

<sup>#</sup> 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。

<sup>##</sup> 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。

本公司相關股份長倉

	購股權數目	行使價 港元	授出日期	行使期限
吳汪靜宜	8,166,807	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
吳繼煒	9,668,226	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
	7,507,093	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	9,668,226	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
	7,507,093	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	2,274,876	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
	2,274,877	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

聯營公司股份長倉

公司名稱	董事名稱	受控法團 持有股份數目	已發行股本 百分比
Grandsworth Pte. Ltd.	吳汪靜宜	1*	50
Grandsworth Pte. Ltd.	吳繼泰	1*	50

\* 吳汪靜宜女士及吳繼泰先生被視為擁有Grandsworth Pte. Ltd. 之1股股份，該股份權益為相同及重複。



除上文所披露者外，於二零零四年九月三十日，概無本公司之董事擁有或被視作擁有(a)須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所；或(b)根據《證券及期貨條例》第352條之規定須記入該條例所述之股東登記冊；或(c)根據本公司採納之《上市公司董事進行證券交易之標準守則》須知會本公司及聯交所之本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》)之股份、相關股份及債券長倉及淡倉。

## 股東權益披露

於二零零四年九月三十日，根據《證券及期貨條例》第336條第XV部第2及第3分部之條文下本公司置存之長倉及淡倉權益登記冊及據董事所知，下列人士於本公司之股份、相關股份或債券擁有長倉或淡倉而須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露：

### 本公司股份長倉

	股份數目	已發行股本 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

除上文所披露者外，於二零零四年九月三十日，並無其他人士(本公司董事除外)記錄於根據《證券及期貨條例》第336條第XV部第2及第3分部之條文下本公司置存之長倉及淡倉權益登記冊。

## 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，二零零四年十二月六日