



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

股份代號：00224

二零零七年中期報告

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

葉天賜

陳智文

審核委員會

張惠彬博士，太平紳士

葉天賜

陳智文

公司秘書

徐季英

往來銀行

泰國盤谷銀行有限公司

集友銀行有限公司

花旗銀行

大眾銀行(香港)有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

法律顧問

翁家灼律師行

美富律師事務所

核數師

民信會計師事務所

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23號

鷹君中心

18樓08-11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>

<http://www.irasia.com/listco/hk/pioneer/index.htm>

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」)截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零零六年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益賬

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
營業額			
本公司及附屬公司		25,192	24,051
應佔聯營公司部份		13,817	11,665
		39,009	35,716
本公司及附屬公司營業額	2	25,192	24,051
物業經營開支		(4,878)	(6,162)
僱員成本		(4,725)	(4,780)
折舊及攤銷		(1,515)	(1,645)
其他開支		(1,482)	(2,299)
		(12,600)	(14,886)
經營溢利	2	12,592	9,165
應佔聯營公司之溢利		24,384	44,603
投資物業公平值之變動		29,726	25,633
其他收益及虧損	3	10,641	9,700
財務費用		(3,396)	(4,776)
除稅前溢利		73,947	84,325
稅項－本期	4	(2,806)	(264)
－遞延	4	(5,373)	(4,846)
期內溢利		65,768	79,215
應佔溢利：			
少數股東權益		665	707
本公司股東		65,103	78,508
		65,768	79,215
中期股息	5	6,155	3,847
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	6	8.46	10.20

簡明綜合資產負債表

	附註	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業		465,600	489,600
聯營公司		560,200	481,815
可供銷售投資		402,500	358,853
物業、機器及設備		21,090	22,509
租賃土地		11,002	11,121
其他資產		1,447	1,447
		1,461,839	1,365,345
流動資產			
將出售投資物業	7	66,000	—
應收賬款、墊款及預付款		10,881	8,312
按公平值列賬之金融資產		7,280	5,392
現金及銀行結存		20,109	15,568
		104,270	29,272
總資產		1,566,109	1,394,617
權益			
股本	8	76,935	76,935
儲備		1,273,189	1,087,513
股東資金		1,350,124	1,164,448
少數股東權益		15,748	15,332
權益總額		1,365,872	1,179,780
負債			
非流動負債			
有抵押銀行貸款		17,000	39,100
遞延稅項負債		57,875	52,502
		74,875	91,602
流動負債			
應付賬款及應計費用		17,204	13,257
有抵押銀行貸款		104,700	109,356
稅項負債		3,458	622
		125,362	123,235
總負債		200,237	214,837
總權益及負債		1,566,109	1,394,617

簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
經營業務的現金流入淨額	7,881	8,834
投資業務所得／(所用)現金淨額	27,131	(21,409)
融資業務(所用)／所得現金淨額	(30,791)	10,161
現金及現金等值物的增加／(減少)	4,221	(2,414)
於四月一日的現金及現金等值物	15,568	25,559
一間附屬公司重新分類至其他資產	—	(1,380)
匯率轉變的影響	320	(1)
於九月三十日的現金及現金等值物	20,109	21,764
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	20,109	21,764

簡明綜合股東權益變動表

	本公司股東應佔權益									
	股本 港幣千元	股本溢價 港幣千元	資本 儲備及可 分派盈餘 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	留存盈餘 港幣千元	合計 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	總權益 港幣千元	
於二零零七年四月一日	76,935	307,687	41,242	16,165	227,658	494,761	1,164,448	15,332	1,179,780	
可供銷售投資之公平價值變動										
— 附屬公司	—	—	—	—	43,293	—	43,293	—	43,293	
— 少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	455	455	
— 聯營公司	—	—	—	—	79,366	—	79,366	—	79,366	
兌換以下公司折算										
— 附屬公司	—	—	—	320	—	—	320	—	320	
— 聯營公司	—	—	—	(2,406)	—	—	(2,406)	—	(2,406)	
直接於權益確認之淨收益	—	—	—	(2,086)	122,659	—	120,573	455	121,028	
權益持有人應佔溢利	—	—	—	—	—	65,103	65,103	665	65,768	
期內已確認之總收支	—	—	—	(2,086)	122,659	65,103	185,676	1,120	186,796	
分派予少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	(704)	(704)	
於二零零七年九月三十日	76,935	307,687	41,242	14,079	350,317	559,864	1,350,124	15,748	1,365,872	
於二零零六年四月一日	76,935	307,687	41,242	6,781	164,030	318,379	915,054	16,409	931,463	
可供銷售投資之公平價值變動										
— 附屬公司	—	—	—	—	35,453	—	35,453	—	35,453	
— 少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	937	937	
— 聯營公司	—	—	—	—	15,263	—	15,263	—	15,263	
兌換以下公司折算										
— 附屬公司	—	—	—	468	—	—	468	—	468	
— 聯營公司	—	—	—	1,699	—	—	1,699	—	1,699	
直接於權益確認之淨收益	—	—	—	2,167	50,716	—	52,883	937	53,820	
一間附屬公司重新分類至其他資產	—	—	—	—	—	—	—	(346)	(346)	
權益持有人應佔溢利	—	—	—	—	—	78,508	78,508	707	79,215	
期內已確認之總收支	—	—	—	2,167	50,716	78,508	131,391	1,298	132,689	
分派予少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	(696)	(696)	
於二零零六年九月三十日	76,935	307,687	41,242	8,948	214,746	396,887	1,046,445	17,011	1,063,456	

財務報表附註

截至二零零七年九月三十日止六個月

1. 編製基準及會計政策

未經審核綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號—中期財務報告編製。編製此中期財務報表所採用之會計政策，與截至二零零七年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者貫徹一致，惟本集團並無採納新訂，並於二零零七年一月一日或之後計起期間生效之香港財務報告準則及香港會計準則。採納該等準則並無令本集團之會計政策出現重大變動。

2. 分類資料

分類資料就本集團之主要業務分類呈列。

	截至九月三十日止期間					
	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
分類營業額						
本公司及附屬公司	16,824	16,734	8,368	7,317	25,192	24,051
分類業績	4,698	2,748	8,011	6,886	12,709	9,634
未分配企業開支					(117)	(469)
經營溢利					12,592	9,165
應佔聯營公司之溢利	24,384	44,603	—	—	24,384	44,603
投資物業公平值之變動	29,726	25,633	—	—	29,726	25,633
其他收益及虧損	—	9,079	10,641	621	10,641	9,700
財務費用					(3,396)	(4,776)
稅項					(8,179)	(5,110)
少數股東權益					(665)	(707)
					65,103	78,508

3. 其他收益及虧損

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
金融資產公平值之變動	1,728	661
出售可供銷售投資之收益	9,792	—
可供銷售投資及其他資產之減值虧損	(833)	—
已確認負商譽	—	9,079
其他	(46)	(40)
	10,641	9,700

4. 稅項

	二零零七年			二零零六年		
	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	2,790	5,373	8,163	209	4,846	5,055
海外	16	—	16	55	—	55
	2,806	5,373	8,179	264	4,846	5,110

香港利得稅乃根據期內估計香港應課稅溢利按稅率17.5%(二零零六年：17.5%)計算。海外稅項按有關國家之適用稅率撥備。

5. 中期股息

董事會宣派截至二零零七年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣0.80仙(二零零六年：港幣0.50仙)，合共港幣6,155,000元(二零零六年：港幣3,847,000元)予於二零零八年一月三十一日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。該金額並未於本中期財務報表作為負債列賬。

6. 每股盈利

每股盈利按股東應佔溢利港幣65,103,000元(二零零六年：港幣78,508,000元)及二零零六年及二零零七年兩段期間已發行股份769,359,104股計算。

由於本公司於截至二零零七年九月三十日及二零零六年九月三十日止期間均無攤薄潛在普通股，故並無呈列此兩段時間之每股攤薄盈利。

7. 將出售投資物業

於二零零七年九月，本集團訂立一項臨時買賣協議，以港幣78,600,000元出售香港灣仔天樂廣場22樓、25樓、27樓、29樓、31樓及35樓全層及九個停車位。詳情已於二零零七年九月二十一日之公告內提供。

8. 股本

	每股面值 港幣0.10元 之股份數目	港幣千元
法定		
於二零零七年九月三十日及 二零零七年三月三十一日	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足		
於二零零七年九月三十日及 二零零七年三月三十一日	769,359,104	76,935

9. 或然負債及承擔

	二零零七年 九月三十日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
擔保		
－ 公用事業按金	160	402
承擔		
－ 未來最低租金總額		
－ 不超過一年	1,440	2,050
－ 超過一年但不超過五年	1,440	755
－ 購入投資物業		
－ 不超過一年	－	1,729
－ 超過一年但不超過五年	12,548	12,548

10. 結算日後事項

於二零零七年十一月，本集團參與並佔有合營公司30%之擁有權。合營公司將購買一間投資控股公司，該公司擁有位於香港銅鑼灣怡和街68號之商業大廈及辦公室。本集團之資金貢獻為港幣180,000,000元。詳情已於二零零七年十一月二十六日之公告內提供。

業務回顧

本人欣然呈報於截至二零零七年九月三十日止六個月期間，本集團之總營業額(包括應佔聯營公司部份)為港幣39,000,000元，相比二零零六年之港幣35,700,000元增加9.2%。營業額增加乃主要由於本集團於泰國之Aisawan Resort & Spa所帶來之較高收益所致。

本集團於截至二零零七年九月三十日止六個月期間之淨溢利為港幣65,800,000元，較二零零六年同期下跌17.0%。淨溢利下跌乃主要由於聯營公司持有物業之公平值增加較少所致。

物業投資

位於九龍觀塘的建生大廈保持高出租率92%，並貢獻租金收益達港幣9,300,000元(二零零六年：港幣9,400,000元)。此外，該物業重估公平值增加亦帶來港幣22,000,000元之貢獻(二零零六年：港幣24,000,000元)。

本集團擁有總面積63,840平方呎的北角城市花園中心商場。期內來自該資產的收益為港幣3,500,000元。

於二零零七年九月，本集團簽訂一項臨時買賣協議，以港幣78,600,000元出售本集團於天樂廣場之持有權。該項交易將於二零零八年四月三十日或之前完成，並將為本集團帶來港幣14,100,000元之收益。

本集團與Morgan Stanley Real Estate Funds及PamFleet Investments Limited成立之合營公司擁有位於銅鑼灣怡和街68號面積229,200平方呎之物業及位於九龍城面積達640,000平方呎之九龍城廣場。自九龍城廣場於二零零六年十一月完成翻新後，物業出租率持續上升。截至報告期末為止，九龍城廣場之出租率約達80%。而隨著將怡和街68號零售平台出租予「住好D」(一間具領導地位之傢俱及生活時尚品牌零售商)，於本呈報期末，怡和街68號樓宇之出租率為99%。

澳門AIA Tower乃由本集團、Morgan Stanley Real Estate Funds與Wachovia Development Corporation成立之合營公司所擁有。自主要翻新工程完成及物業以現時名稱重新開幕以來，該樓高22層、佔地437,000平方呎之商業大廈在租戶組合及租金方面已成為澳門主要甲級辦公室大廈。於本呈報期末，66%大廈面積已經租出。自大廈於二零零六年第二季重新推出租賃市場以來，由於澳門經濟強勁增長，我們已見優質辦公室之需求持續上升。

透過一間聯營公司，上海嘉華中心向本集團貢獻溢利港幣21,500,000元（主要來自物業價值的公平值增加）。該物業表現亦相當理想，維持全面出租水平。

於二零零七年九月，本集團與一名策略投資者按50:50股權組合營公司。成立合營公司之目的為以人民幣80,000,000元收購位於中國廣州之商業及辦公室大廈（建築面積11,500平方米）。該大廈之出租率超過90%，每月之收益約為人民幣500,000元。本集團向合營公司之資本注資為港幣20,700,000元。

酒店業投資

於截至二零零七年九月三十日止六個月，位於泰國芭堤雅的Aisawan Resort & Spa錄得收益111,100,000泰銖，而二零零六年同期為101,100,000泰銖。期內，經營毛利為48,100,000泰銖，而二零零六年同期為39,400,000泰銖。本集團預期未來冬天旺季將持續增長趨勢。透過一間聯營公司，Aisawan Resort & Spa於本呈報期間向本集團貢獻港幣1,600,000元（二零零六年：港幣1,400,000元）。

本集團的聯營公司Pioneer iNetwork Limited擁有泰國著名酒店擁有人及營運商Dusit Thani Public Company Limited（「Dusit Thani」）10.3%權益。Dusit Thani於截至二零零七年九月三十日止九個月錄得收益2,300,000,000泰銖（二零零六年重列：2,400,000,000泰銖）及淨溢利39,400,000泰銖（二零零六年重列：138,500,000泰銖）。淨溢利下跌由於二零零六年期內錄得額外收益113,300,000泰銖所致。

展望

本集團對於香港之商廈物業市場非常樂觀，於二零零七年十一月二十三日，本集團成立了一間新合營公司以收購銅鑼灣怡和街68號物業之全部權益。其他合營公司夥伴包括兩間美國私募基金及一名本地投資者。本集團之資本注資將達至港幣180,000,000元。經過是次投資，本集團於怡和街68號物業之實益持股量將由5%增加至30%。此外，本集團將向合營公司提供資產管理服務。詳情已於二零零七年十一月二十六日之公告內提供。

本集團將繼續物色區內具吸引力之房地產及酒店投資項目。

流動資金及財務資源

於二零零七年九月三十日，本集團財務狀況繼續保持穩健並維持大量未動用銀行融資。於結算日，本集團之總負債權益比率為9%（二零零七年三月：13%），及淨債項（扣除現金及現金等值物後）權益比率為8%（二零零七年三月：11%）。

僱員

於二零零七年九月三十日，受薪僱員人數（不包括聯營公司）為18人。本集團確保其僱員薪酬待遇具競爭力。本集團的薪酬與花紅制度乃按僱員工作表現釐定。

董事權益披露

於二零零七年九月三十日，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》（「《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條規定須記錄於存置之登記冊內；或(c)根據本公司採納之《董事進行證券交易的標準守則》（「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》第XV部）之股份、相關股份及債券長倉及淡倉如下：

本公司股份長倉

	個人權益	受控法團 持有之權益	家族信託 持有之權益	合計	%
吳汪靜宜	—	15,934,364 ¹	123,148,701 ³	139,083,065	18.08
吳繼泰	1,805,527	8,453,375 ²	27,537,243 ⁴	37,796,145	4.91
徐季英	600,750	—	—	600,750	0.08

- 1 吳汪靜宜女士擁有 Vitality Holdings Limited 全部已發行股本，而 Vitality Holdings Limited 實益擁有 15,934,364 股股份之權益。
- 2 吳繼泰先生擁有 Top Elite Company Limited 全部已發行股本，而 Top Elite Company Limited 實益擁有 8,453,375 股股份之權益。
- 3 吳汪靜宜女士為唯一受益人之家族信託，持有合共 123,148,701 股股份。
- 4 吳繼泰先生為受益人之家族信託，持有合共 27,537,243 股股份。

相聯法團股份長倉

公司名稱	董事名稱	受控法團 持有之股份數目	%
Grandsworth Pte. Ltd.	吳汪靜宜	1*	50.0
Grandsworth Pte. Ltd.	吳繼泰	1*	50.0
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Ltd.	吳汪靜宜	475,000*	47.5
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Ltd.	吳繼泰	475,000*	47.5
Keencity Properties Ltd.	吳汪靜宜	4,721,034*	47.5
Keencity Properties Ltd.	吳繼泰	4,721,034*	47.5
Pioneer iNetwork Ltd.	吳汪靜宜	1*	50.0
Pioneer iNetwork Ltd.	吳繼泰	1*	50.0

- * 吳汪靜宜女士及吳繼泰先生擁有之權益為相同之權益，因此該兩名董事之權益就《證券及期貨條例》而言屬重複。

除上文所披露者外，於二零零七年九月三十日，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條規定須記錄於存置之登記冊內；或(c)根據本公司採納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》第XV部)之股份、相關股份及債券長倉及淡倉。

股東權益披露

於二零零七年九月三十日，據董事所知，下列人士(不包括本公司董事或主要行政人員)於本公司之股份、相關股份或債券擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條置存之登記冊內之權益或長倉或淡倉。

股東於本公司股份之長倉

股東名稱	股份數目	%
Asset-Plus Investments Ltd.	68,076,076	8.85
Forward Investments Inc.	181,388,105	23.58
Intercontinental Enterprises Corporation	123,148,701 ¹	16.01
Prosperous Island Limited	65,939,293	8.57

- 1 吳汪靜宜女士為唯一受益人之家族信託，持有合共123,148,701股股份，與「本公司股份長倉」所披露相同。

於本集團其他成員公司之權益

附屬公司名稱	股東名稱	%
Forerunner Investments Limited	Farnham Group Limited	30
Pioneer iConcepts Limited	Ng Poon Wing Man Agnes	40

除上文所披露者外，於二零零七年九月三十日，就董事所知，概無任何其他人士（不包括本公司董事或主要行政人員）於本公司之股份、相關股份或債券擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條置存的登記冊內之權益或長倉或淡倉。

董事購買股份之權利

於二零零七年九月三十日，根據本公司購股權計劃授出之所有尚未行使購股權已失效。於截至二零零七年九月三十日止六個月期間，概無董事行使任何權利以認購本公司或任何其他法人團體之股份。

中期股息

董事會建議宣派截至二零零七年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣0.80仙（二零零六年：港幣0.50仙），該股息將於二零零八年二月五日派付予於二零零八年一月三十一日已登記為股東之所有人士。本公司將於二零零八年一月二十八日至二零零八年一月三十一日期間（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間內任何股份之過戶將不予辦理。

為符合獲發中期股息資格，所有過戶文件連同有關股票須於二零零八年一月二十五日星期五下午四時正之前送達本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心46樓。

審閱中期報告

審核委員會由三位獨立非執行董事組成，包括張惠彬博士，太平紳士、葉天賜先生及陳智文先生。審核委員會已審閱本集團截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期財務報表，及與管理層商討本集團所採納之會計原則、慣例及財務報告事宜。

購買、出售或贖回本公司上市股份

於截至二零零七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買、出售或贖回本公司任何股份。

企業管治

於截至二零零七年九月三十日止六個月期間，本公司已採用上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之原則並遵守相關之守則條文。

遵守標準守則

就本公司董事進行之證券交易，本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則。經向全體董事作出查詢後，本公司確認所有董事已於截至二零零七年九月三十日止期間內遵守標準守則所載之標準。

承董事會命
董事總經理
吳繼泰

香港，二零零七年十二月三日