



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

股份代號：00224

二零零八年中期報告



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

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

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
中環
擺花街1號
一號廣場20樓

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」）截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零零七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	
		二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
營業額			
本公司及附屬公司		91,940	25,192
應佔聯營公司部份		25,471	13,817
		117,411	39,009
本公司及附屬公司營業額	2	91,940	25,192
物業經營開支		(3,614)	(4,878)
僱員成本		(4,613)	(4,725)
折舊及攤銷		(1,110)	(1,515)
其他開支		(2,893)	(1,482)
		(12,230)	(12,600)
經營溢利	2	79,710	12,592
應佔聯營公司之溢利		41,112	24,384
投資物業公平值之變動		2,603	29,726
其他收益及虧損	3	(2,929)	10,641
財務費用		(1,723)	(3,396)
除稅前溢利		118,773	73,947
稅項 — 本期	4	(1,141)	(2,806)
— 遞延	4	8,940	(5,373)
期內溢利		126,572	65,768
應佔溢利：			
少數股東權益		728	665
本公司股東		125,844	65,103
		126,572	65,768
中期股息	5	6,155	6,155
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	6	16.36	8.46

簡明綜合資產負債表

附註	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
資產		
非流動資產		
投資物業	502,500	555,600
聯營公司	624,619	791,952
可供銷售投資	157,616	245,332
物業、機器及設備	9,245	20,762
租賃土地	-	10,885
其他資產	1,447	1,447
	1,295,427	1,625,978
流動資產		
應收賬款、墊款及預付款	14,089	13,127
按公平值列賬之金融資產	19,762	6,288
現金及銀行結存	226,599	22,367
	260,450	41,782
總資產	1,555,877	1,667,760
權益		
股本	76,935	76,935
儲備	1,290,105	1,305,938
股東資金	1,367,040	1,382,873
少數股東權益	14,938	15,986
權益總額	1,381,978	1,398,859
負債		
非流動負債		
有抵押銀行貸款	17,000	93,050
遞延稅項負債	53,347	62,287
	70,347	155,337
流動負債		
應付賬款及應計費用	15,681	20,513
有抵押銀行貸款	83,200	89,513
稅項負債	4,671	3,538
	103,552	113,564
總負債	173,899	268,901
總權益及負債	1,555,877	1,667,760

簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
經營業務的現金流入淨額	40,941	7,881
投資業務所得現金淨額	248,230	27,131
融資業務所用現金淨額	(84,893)	(30,791)
現金及現金等價物的增加	204,278	4,221
於四月一日的現金及現金等值物	22,367	15,568
匯率轉變的影響	(46)	320
於九月三十日的現金及現金等值物	226,599	20,109
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	226,599	20,109

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		投資		合計 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	總權益 港幣千元
			分派盈餘 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	留存盈餘 港幣千元			
於二零零八年四月一日	76,935	307,687	41,242	15,878	314,919	626,212	1,382,873	15,986	1,398,859
可供銷售投資之公平值變動									
— 附屬公司	-	-	-	-	(105,324)	-	(105,324)	-	(105,324)
— 少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	(1,042)	(1,042)
— 聯營公司	-	-	-	-	(30,764)	-	(30,764)	-	(30,764)
兌換以下公司折算									
— 附屬公司	-	-	-	(46)	-	-	(46)	-	(46)
— 聯營公司	-	-	-	(5,543)	-	-	(5,543)	-	(5,543)
直接於權益確認之淨收益	-	-	-	(5,589)	(136,088)	-	(141,677)	(1,042)	(142,719)
權益持有人應佔溢利	-	-	-	-	-	125,844	125,844	729	126,573
期內已確認之總收支	-	-	-	(5,589)	(136,088)	125,844	(15,833)	(313)	(16,146)
分派予少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	(735)	(735)
於二零零八年九月三十日	76,935	307,687	41,242	10,289	178,831	752,056	1,367,040	14,938	1,381,978
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

財務報表附註

截至二零零八年九月三十日止六個月

1. 編製基準及會計政策

本未經審核綜合中期財務報表乃按照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，與截至二零零八年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相符一致。

於本期間，本集團採納下列香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）新詮釋，乃與其營運有關。

香港（國際財務報告準則委員會）—詮釋第11號 香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易

採納此項新詮釋並無對本集團之業績及財務狀況有重大影響，亦無對本集團之會計政策及財務報表之呈列造成任何重大變動。

2. 分類資料

有關本集團主要業務分類之分類資料呈列如下。

	截至九月三十日止期間					
	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
分類營業額						
本公司及附屬公司	84,422	16,824	7,518	8,368	91,940	25,192
分類業績	72,776	4,698	7,023	8,011	79,799	12,709
未分配企業開支					(89)	(117)
經營溢利					79,710	12,592
應佔聯營公司之溢利	41,112	24,384	-	-	41,112	24,384
投資物業公平值之變動	2,603	29,726	-	-	2,603	29,726
其他收益及虧損	-	-	(2,929)	10,641	(2,929)	10,641
財務費用					(1,723)	(3,396)
稅項					7,799	(8,179)
少數股東權益					(728)	(665)
					125,844	65,103

3. 其他收益及虧損

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
金融資產公平值之變動	(1,731)	1,728
出售可供銷售投資之(虧損)/收益	(2)	9,792
出售金融資產之虧損	(1,355)	-
出售投資物業之收益	159	-
可供銷售投資及其他資產之減值虧損	-	(833)
其他	-	(46)
	(2,929)	10,641

4. 稅項

	二零零八年			二零零七年		
	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	1,133	(8,940)	(7,807)	2,790	5,373	8,163
海外	8	-	8	16	-	16
	1,141	(8,940)	(7,799)	2,806	5,373	8,179

香港利得稅乃根據期內估計香港應課稅溢利按稅率16.5% (二零零七年：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

董事會宣派截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣0.80仙 (二零零七年：港幣0.80仙)，合共港幣6,155,000元 (二零零七年：港幣6,155,000元) 予於二零零九年一月八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125,844,000元（二零零七年：港幣65,103,000元）及二零零七年及二零零八年兩段期間已發行股份769,359,104股計算。

由於本公司於兩個年度並無攤薄潛在普通股，故並無就截至二零零八年九月三十日及二零零七年九月三十日止期間呈列每股攤薄盈利。

7. 股本

	每股面值港幣 0.10元之股份數目	港幣千元
法定		
於二零零八年九月三十日及二零零八年三月三十一日	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足		
於二零零八年九月三十日及二零零八年三月三十一日	769,359,104	76,935

8. 或然負債及承擔

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
擔保		
公用事業按金	160	160
承擔		
未來最低租金總額		
— 不超過一年	2,562	1,440
— 超過一年但不超過五年	3,689	720
購入投資物業		
— 超過一年但不超過五年	12,548	12,548
購入可供銷售投資		
— 不超過一年	3,900	—

業務回顧

本財政年度上半年實為動蕩不安之一年。全球金融市場經歷了前所未有之整頓。先是今年三月美國投資銀行貝爾斯登倒閉，接著九月雷曼兄弟破產及政府緊急援助美國國際集團，加上美國聯儲局向美國各大銀行機構注資。歐洲政府亦紛紛以公帑援助各自之金融機構。香港政府則採取特殊措施，為香港境內銀行所有存款提供全額保障。

在此大氣候下，本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之業績依然令人滿意。本集團之總收益（包括應佔聯營公司部份）為港幣117,400,000元，較二零零七年同期增長201.0%（二零零七年：港幣39,000,000元），淨溢利為港幣126,600,000元，較二零零七年增長92.4%（二零零七年：港幣65,800,000元）。收益及淨溢利增加之主要原因為出售本集團於九龍城廣場及澳門友邦廣場之權益所得之溢利及費用。

物業投資

於二零零八年九月五日，本集團連同其合營夥伴以港幣1,200,000,000元出售面積為437,000平方呎之澳門友邦廣場。該物業於二零零五年首次購入時為空置樓宇。自主要翻新工程完成後及以現時名稱重新開幕以來，該物業在租戶組合及租金方面已成為澳門其中一幢有領先地位之甲級辦公室大廈。在出售時，大廈已租出88.1%。此項交易為合營公司帶來總溢利港幣349,600,000元。作為合營公司之管理夥伴，本集團獲支付按夥伴所得溢利計算之應計利益金額港幣27,900,000元。此外，本集團亦因擁有合營公司25%權益而獲賺取溢利港幣87,400,000元（透過一家聯營公司，港幣17,000,000元之溢利已於本期入賬，剩餘部份亦已於先前之報告期內確認為重估收益）。

於二零零八年六月，本集團及其合營公司夥伴以代價港幣1,470,000,000元出售面積為640,000平方呎之九龍城廣場。因此，合營公司向本集團支付股息港幣35,100,000元。

本集團管理並擁有面積為229,200平方呎之香港銅鑼灣怡和街68號物業30%權益。該物業包括16層高的辦公樓及8層高的零售商場及停車場。於本呈報期末，該物業出租率為96.0%。儘管出租率較上一個呈報期（99.0%）回落，本集團於期內仍能夠以現有租金水平更高之租金續約及簽訂新租約。

上海嘉華中心乃本集團透過一家聯營公司持有，是一幢位於上海，建築面積為750,000平方呎之商業大廈，其為本集團貢獻港幣20,000,000元之溢利，當中大部份來自重估收益。

其他由本集團全資擁有之物業亦表現理想。位於九龍觀塘之建生大廈淨租金收益為港幣9,100,000元，出租率為百分之一百。本集團位於北角城市花園中心商場之物業（建築面積為63,840平方呎）亦帶來港幣2,800,000元之淨租金收入。

酒店業投資

截至二零零八年九月三十日止六個月，位於泰國芭堤雅之Aisawan Resort & Spa錄得收益89,800,000泰銖，較去年下跌19.2%（二零零七年：111,100,000泰銖）。同期經營毛利為29,000,000泰銖，而二零零七年則為48,100,000泰銖。經過本年度首三個月之旺季後，渡假村（及泰國旅遊業整體）開始受到泰銖升值、旅遊成本（油價）上升及泰國政局不穩所影響。儘管泰銖已貶值，而油價亦於今年夏季由高位回落，但政局卻每況愈下。自今年夏季，反政府組織已佔領政府大樓，並與支持政府群眾發生衝突。一位首相已請辭，惟其繼任者正備受壓力。儘管大部分騷亂之規模不大，但已為泰國帶來極負面的世界形象，亦嚴重損害泰國作為政局穩定國家之聲譽。

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商Dusit Thani Public Company Limited（「Dusit Thani」）10.3%權益。Dusit Thani於截至二零零八年九月三十日止九個月錄得收益2,410,000,000泰銖（二零零七年：2,150,000,000泰銖）及淨溢利204,200,000泰銖（二零零七年：39,400,000泰銖）。

前景

按照第三季本地生產總值數字，香港現已連續兩季錄得負增長。目前面對之問題不再是我們是否面臨衰退，而是衰退將歷時多久及有多深遠的影響。這次「金融風暴」之威力非比尋常，而我們熟悉之現代銀行體制已徹底改變。

至於本集團之業務，本公司將需為下半年有可能出現之資產價值撇減撥備。本公司於泰國之投資亦將因泰國政局持續不穩而蒙受損失。在撰寫本報告之時，反政府組織已佔據曼谷國際機場，並干擾所有航機進出泰國。倘騷亂繼續惡化，泰國旅遊業定將受嚴重打擊。

另一方面，本集團確認其目前之投資組合中並無任何投機金融工具。

歷史已經一次又一次說明，危中有機，突發事件將帶來額外機會，抱遠見和有耐性者自會得益豐厚。本集團在期內及時售出其部份資產，為本集團帶來充裕現金，讓集團能夠佔有優勢。本公司確信未來十八個月或更長時間將湧現大量適合本集團之投資良機。

雖然亞洲在環球金融危機中明顯地不能「獨善其身」，但因亞洲在十年前之亞洲金融風暴中吸取了教訓，所以這次風暴之槓杆效應相對減低，而且外幣貸款錯配有限。本公司相信亞洲將更有能力應付這次風暴。特別是中國具備最佳條件提前復甦經濟。由於在過去兩年中國積極推行緊縮政策及隨著商品價格下調（從而舒緩通脹壓力），中國現有充足彈藥刺激經濟增長。按照最近數周所公佈之政策，明顯地中國將繼續積極放寬其貨幣政策及提供各項經濟振興措施，直至經濟軟著陸。倘中國能提早達到經濟復甦，香港將是首個受惠之地區。

流動資金及財務資源

於二零零八年九月三十日，本集團財務狀況繼續保持穩健。於結算日，本集團之現金為港幣226,600,000元，現有之債務為港幣100,200,000元，其總負債權益比率為7%（二零零八年三月：13%）。

僱員

於二零零八年九月三十日，受薪僱員人數（不包括聯營公司）為17人。本集團確保其僱員薪酬待遇具競爭力。本集團之薪酬與花紅制度乃按僱員工作表現釐定。

董事權益披露

於二零零八年九月三十日，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
Keecity Properties Ltd.	吳汪靜宜	4,721,034*	47.5
Keecity 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，於二零零八年九月三十日，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

於二零零八年九月三十日，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，於二零零八年九月三十日，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

於二零零八年九月三十日，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。於截至二零零八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二零零八年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣0.80仙（二零零七年：港幣0.80仙），該股息將於二零零九年一月十二日派付予於二零零九年一月八日名列股東名冊之所有股東。本公司將於二零零九年一月五日至二零零九年一月八日期間（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二零零九年一月二日（星期五）下午四時正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、陳智文先生及葉天賜先生。審核委員會已審閱及建議董事會批准本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期財務報表。

購買、出售或贖回本公司上市股份

於截至二零零八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

於截至二零零八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。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認所有董事已於截至二零零八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，二零零八年十二月一日