



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)

網址：<http://www.pioneerglobalgroup.com>

(股份代號：00224)

中期業績

截至二零零六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」)截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零零五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	
		二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元 (經重列)
營業額			
本公司及附屬公司		24,051	28,634
應佔上市聯營公司部份		—	30,103
應佔非上市聯營公司部份		11,665	15,122
		<u>35,716</u>	<u>73,859</u>
本公司及附屬公司營業額	2	<u>24,051</u>	<u>28,634</u>
物業經營開支		(6,162)	(4,938)
僱員成本		(4,780)	(4,996)
折舊及攤銷		(1,645)	(226)
其他開支		(2,299)	(3,135)
		<u>(14,886)</u>	<u>(13,295)</u>
經營溢利	2	9,165	15,339
應佔聯營公司之溢利			
上市		—	111
非上市		44,603	19,364
投資物業公平值之變動		25,633	57,854
其他收益及虧損	3	9,700	(2,280)
財務費用		(4,776)	(4,398)
		<u>84,325</u>	<u>85,990</u>
除稅前溢利			
稅項			
— 本期	4	(264)	442
— 遞延	4	(4,846)	(10,311)
		<u>79,215</u>	<u>76,121</u>
期內溢利			
應佔溢利：			
少數股東權益		707	405
本公司股東		78,508	75,716
		<u>79,215</u>	<u>76,121</u>
中期股息	5	3,847	3,847
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	6	10.20	9.84

簡明綜合資產負債表

	附註	二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業		518,933	393,300
聯營公司(非上市)		402,518	356,273
投資—可供銷售投資		348,350	274,777
物業、機器及設備		23,143	23,612
租賃土地		11,240	11,358
其他資產		1,323	1,458
		<u>1,305,507</u>	<u>1,060,778</u>
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款		5,848	68,594
投資—按公平值列賬之			
金融資產		4,982	20,426
現金及銀行結存		21,764	25,559
		<u>32,594</u>	<u>114,579</u>
總資產		<u>1,338,101</u>	<u>1,175,357</u>
權益			
股本	7	76,935	76,935
儲備		969,510	838,119
股東資金		<u>1,046,445</u>	<u>915,054</u>
少數股東權益		17,011	16,409
權益總額		<u>1,063,456</u>	<u>931,463</u>
負債			
非流動負債			
有抵押銀行貸款		100,200	100,200
遞延稅項		52,924	42,427
		<u>153,124</u>	<u>142,627</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用		18,082	12,315
有抵押銀行貸款		103,401	87,921
稅項		38	1,031
		<u>121,521</u>	<u>101,267</u>
總負債		<u>274,645</u>	<u>243,894</u>
總權益及負債		<u>1,338,101</u>	<u>1,175,357</u>

財務報表附註

截至二零零六年九月三十日止六個月

1. 呈報基準及會計政策

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，與截至二零零六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，並於二零零六年一月一日或之後計起期間生效之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「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。

二零零五年之比較數字經已重列和重新分類，以符合就截至二零零六年三月三十一日止年度採納之香港財務報告準則及香港會計準則。

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	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
						(經重列)
分類營業額						
本集團	<u>16,734</u>	<u>22,051</u>	<u>7,317</u>	<u>6,583</u>	<u>24,051</u>	<u>28,634</u>
分類業績	2,748	10,343	6,886	5,837	9,634	16,180
未分配企業開支					<u>(469)</u>	<u>(841)</u>
經營溢利					9,165	15,339
應佔聯營公司之溢利						
— 上市	—	—	—	111	—	111
— 非上市	44,603	19,364	—	—	44,603	19,364
投資物業公平值之變動	25,633	57,854	—	—	25,633	57,854
其他收益及虧損	9,079	(147)	621	(2,133)	9,700	(2,280)
財務費用					(4,776)	(4,398)
稅項					(5,110)	(9,869)
少數股東權益					(707)	(405)
					<u>78,508</u>	<u>75,716</u>

3. 其他收益及虧損

	二 零 零 六 年 港 幣 千 元	二 零 零 五 年 港 幣 千 元
金融資產公平值之變動	661	(2,133)
已確認負商譽	9,079	—
其他	(40)	(147)
	<u>9,700</u>	<u>(2,280)</u>

4. 稅項

	二 零 零 六 年			二 零 零 五 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 (經重列)	合計 港幣千元
本公司及其 附屬公司						
香港	209	4,846	5,055	(461)	10,370	9,909
海外	55	—	55	19	(59)	(40)
	<u>264</u>	<u>4,846</u>	<u>5,110</u>	<u>(442)</u>	<u>10,311</u>	<u>9,869</u>

香港利得稅乃根據期內估計香港應課稅溢利按稅率17.5% (二零零五年：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

董事會宣派截至二零零六年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣0.50仙 (二零零五年：港幣0.50仙)，合共港幣3,847,000元 (二零零五年：港幣3,847,000元) 予於二零零七年二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78,508,000元 (二零零五年 (經重列)：溢利港幣75,716,000元) 及二零零五年及二零零六年兩段期間已發行股份769,359,104股計算。

由於本公司授出之購股權之行使價高於結算日每股股份之公平值，故並無就截至二零零六年九月三十日及二零零五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 於二零零六年九月三十日及 二零零六年三月三十一日	<u>2,000,000,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足 於二零零六年九月三十日及 二零零六年三月三十一日	<u>769,359,104</u>	<u>76,935</u>

8. 或然負債及承擔

	二零零六年 九月三十日 港幣千元	二零零六年 三月三十一日 港幣千元
擔保 — 公用事業按金	486	486
承擔 — 未來最低租約總額		
— 不超過一年	3,251	5,493
— 超過一年但不超過五年	1,322	2,919

9. 結算日後事項

於二零零六年十月，本集團收到亞洲金融集團(控股)有限公司(「亞洲金融」)一筆為數港幣51,400,000元之特別股息。亞洲金融為一家於香港聯交所上市之金融機構。本集團持有亞洲金融約4.1%股權。

中期股息

董事會建議宣派截至二零零六年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣0.50仙(二零零五年：港幣0.50仙)，該股息將於二零零七年二月十三日派付予於二零零七年二月八日名列股東名冊之所有人士。本公司之過戶處將於二零零七年二月五日至二零零七年二月八日期間(首尾兩日包括在內)暫停股份過戶登記手續。

業務回顧

本人欣然呈報本集團於截至二零零六年九月三十日止六個月之淨溢利增加4%至港幣79,200,000元(二零零五年(經重列)：港幣76,100,000元)。本集團擁有或透過其聯營公司擁有之投資物業之資產值持續穩健增長。

於上個呈報期間，本集團出售其上市聯營公司 Siam Food Products 之股權及 Global Gateway 之所有物業。因此，本集團之營業額及其應佔聯營公司之部份於期內減少至港幣 35,700,000 元（二零零五年：港幣 73,800,000 元）。

物業投資

於截至二零零六年九月三十日止六個月，建生大廈所貢獻之租金收益達港幣 9,400,000 元（二零零五年：港幣 9,300,000 元），並於期末保持高出租率 94%。此外，建生大廈之公平值增加亦帶來收益貢獻港幣 24,000,000 元。

上海嘉華中心租務表現相當理想，於本呈報期末接近全面出租水平。於本期間，作為一間聯營公司，此項目為本集團貢獻港幣 32,300,000 元（二零零五年：港幣 1,100,000 元）。該增長主要由於上海嘉華中心之公平值增加。

本集團與 Morgan Stanley Real Estate Funds 及 PamFleet Investments Limited 成立一間合營公司，該合營公司擁有位於銅鑼灣怡和街 68 號面積 217,625 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（「九龍城廣場」）。年內，九龍城廣場進行大規模翻新工程，有關工程已於二零零六年十一月完成。截至本期末為止，九龍城廣場及怡和街 68 號之出租率分別為 60% 及 80%。

於二零零五年三月及四月，本集團分別向三名賣家收購總面積 63,840 平方呎之北角城市花園中心商場，總代價為港幣 117,700,000 元。此項資產於本期間帶來港幣 2,500,000 元之收益。

澳門 AIA Tower 乃一幢佔地 437,000 平方呎之商業樓宇，由本集團、Morgan Stanley Real Estate Funds 與 Wachovia Development Corporation 成立之合營公司所持有。此樓宇之翻新工程已於二零零六年第二季如期完成。除了主要租戶 AIA 外，其他租戶包括 GE Medical 及 Emperor Group 等亦已遷入該樓宇。此外，三家大型食肆營運商亦已簽訂租約，其中一家將開設全澳門首間閣樓餐廳及酒吧。作為一間聯營公司，此項目於期內為本集團貢獻港幣 9,800,000 元。

於二零零六年五月，本集團收購位於香港灣仔天樂廣場總樓面面積達 29,540 平方呎之分層單位。於收購時，該物業之估值為港幣 100,000,000 元，而本集團之收購成本約為港幣 85,300,000 元。於收購物業控股公司後，本集團錄得約港幣 9,100,000 元之負商譽。其後，本集團訂立一份合約，以港幣 33,000,000 元出售兩個總樓面面積 8,560 平方呎之空置單位。是項交易將於二零零六年十二月中完成，而該項銷售將帶來約港幣 7,000,000 元之除稅前淨收益。此外，該等單位經續租之平均租金亦由每平方呎港幣 8.0 元增加至每平方呎港幣 13.6 元。

於二零零五年八月，本集團成為 Gateway China Fund I之策略性夥伴。該基金為一個總值198,900,000美元之地產基金，主要投資中國大陸、香港及澳門的房地產項目。根據該等合夥協議，本集團每年自該基金收取固定股息，並佔部份該基金付予基金經理 Gateway Capital之獎勵金。另外，本集團透過一家擁有50%權益之聯營公司亦答允向該基金投資5,000,000美元，佔該基金資本約2.5%。於本呈報期間，該基金已注入其資本約77%。

酒店業投資

於截至二零零六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101,100,000泰銖（二零零五年：99,700,000泰銖）及經營毛利39,400,000泰銖（二零零五年：41,300,000泰銖）。儘管 Aisawan Resort 於期內之表現與去年大致相同，然而，上述數字並未反映該渡假村之業績或芭堤雅市場之理想表現。事實上，於五月至九月期間，Aisawan Resort & Spa因進行大規模翻新所有園林客房（佔所有房間約25%）及興建三個新游泳池而關閉園林別墅部分，但 Aisawan Resort 仍錄得上述收益和經營毛利。所有翻新工程經已完成，而園林別墅部份已於十月底命名為「Pool Lanai」重新開業。本集團預期 Aisawan Resort & Spa及芭堤雅市場將於這個冬季踏入旺季。期內，透過一間聯營公司，Aisawan Resort & Spa為本集團貢獻港幣1,400,000元（二零零五年：港幣1,600,000元）。

本集團之聯營公司 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」）之10.3%權益。於截至二零零六年九月三十日止九個月，Dusit Thani錄得收益2,400,000,000泰銖（二零零五年：2,000,000,000泰銖）及淨收入143,700,000泰銖（二零零五年：154,200,000泰銖）。儘管泰國芭堤雅、華欣和布吉等著名海灘渡假勝地普遍並未受到曼谷於九月發生之軍事政變所影響，但該公司於曼谷之旗艦酒店 Dusit Thani於政變發生後卻因商務旅客和遊客取消行程而受到影響，幸而業務此後已回復正常，本集團預期 Dusit Thani於泰國之酒店將於冬季創下佳績。

流動資金及財務資源

於二零零六年九月三十日，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26%（二零零六年三月：27%），及淨債項（扣除現金及現金等值物後）權益比率為17%（二零零六年三月：18%）。

展望

於二零零六年十月，本集團透過其於亞洲金融之4.1%股權收到該公司一筆港幣51,400,000元之特別股息。特別股息來自亞洲金融出售其全資附屬公司亞洲商業銀行所得。此筆特別股息將於本集團之全年業績入賬。

本集團計劃擴大現有資產組合，同時繼續選擇性地物色區內具吸引力之房地產及酒店投資項目。

僱員

於二零零六年九月三十日，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。董事會亦向其認為合適的僱員授予購股權。

購買、出售或贖回本公司上市股份

於截至二零零六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

於截至二零零六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，惟以下之偏離事宜除外：

守則條文A.4.1規定，非執行董事應有特定委任年期，並須接受重選及

守則條文A.4.2亦規定，每名董事（包括有指定任期的董事）應至少每三年輪值退任一次。

董事會並無特定委任年期，但須根據本公司之公司細則條文輪值退任及遵從重選安排。根據本公司之公司細則，於每屆股東週年大會上，當時為數三分之一之董事（或如有關數目並非三之倍數，則為最接近但不超過三分之一之數目）須輪值退任。每次將予退任之董事須為自上一次選舉以來在任最長者。因此，並無董事委任年期超過三年。

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、陳智思先生及葉天賜先生。審核委員會已審閱本集團截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核中期綜合財務報表及與管理層商討本集團所採納之會計原則及慣例、內部監控及財務報告事宜。

承董事會命
董事總經理
吳繼泰

香港，二零零六年十二月十二日

於本公佈日期，本公司執行董事為吳汪靜宜女士、吳繼煒先生、吳繼泰先生及徐季英女士，而本公司獨立非執行董事為張惠彬博士，太平紳士、陳智思先生及葉天賜先生。

* 僅供識別