



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)

截至二零零五年九月三十日止六個月  
中期業績

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」)截至二零零五年九月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績，連同二零零四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	
		二零零五年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元 (經重列)
營業額			
本公司及附屬公司		28,634	16,653
應佔上市聯營公司部份		30,103	27,505
應佔非上市聯營公司部份		15,122	12,644
		<u>73,859</u>	<u>56,802</u>
本公司及附屬公司營業額	3	<u>28,634</u>	<u>16,653</u>
物業經營開支		(4,938)	(2,099)
購入作轉售用途		—	(337)
僱員成本		(4,996)	(4,256)
折舊及攤銷		(226)	(307)
其他經營開支		(3,135)	(1,940)
		<u>(13,295)</u>	<u>(8,939)</u>

經營溢利	3	<b>15,339</b>	7,714
投資物業公平值之變動		<b>57,854</b>	—
金融資產公平值之變動		<b>(2,133)</b>	(1,701)
出售資產之(虧損)/溢利淨額			
扣除減值撥備		<b>(147)</b>	9,068
應佔聯營公司之溢利及(虧損)			
上市		<b>111</b>	(1,446)
非上市		<b>19,364</b>	3,027
財務費用		<b>(4,398)</b>	(458)
除稅前溢利		<b>85,990</b>	16,204
稅項	4	<b>255</b>	(479)
除稅後溢利		<b>86,245</b>	15,725
分為：			
少數股東權益		<b>405</b>	92
股東應佔溢利		<b>85,840</b>	15,633
		<b>86,245</b>	15,725
中期股息	5	<b>3,847</b>	3,847
每股盈利(港仙)	6	<b>11.16</b>	2.09

## 簡明綜合資產負債表

	二零零五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元 (經重列)
非流動資產		
固定資產		
投資物業	412,500	236,637
其他固定資產	1,933	2,219
上市聯營公司	51,962	54,938
非上市聯營公司	232,337	232,494
投資證券及其他投資	—	159,402
可供銷售投資	115,317	—
貸款及應收賬款	2,991	—
按金及墊款	—	59,127
	<u>817,040</u>	<u>744,817</u>
流動資產		
應收賬款、墊款及預付款	10,993	29,114
金融資產	27,860	—
其他投資	—	30,293
現金及銀行結存	35,056	46,258
	<u>73,909</u>	<u>105,665</u>
流動負債		
應付賬款及應計費用	(11,758)	(15,586)
有抵押銀行貸款	(61,806)	(143,700)
稅項	289	(664)
	<u>(73,275)</u>	<u>(159,950)</u>
流動資產／(負債)淨額	<u>634</u>	<u>(54,285)</u>
非流動負債		
有抵押銀行貸款	(100,200)	(21,450)
遞延稅項	(2,561)	(2,373)
	<u>(102,761)</u>	<u>(23,823)</u>

資產淨值	<b>714,913</b>	666,709
呈列：		
股本	<b>76,935</b>	76,935
儲備	<b>636,596</b>	588,293
股東資金	<b>713,531</b>	665,228
少數股東權益	<b>1,382</b>	1,481
總權益	<b>714,913</b>	666,709

## 財務報表附註

截至二零零五年九月三十日止六個月

### 1. 編製基準及會計政策

未經審核綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號－「中期財務報告」編製。編製本綜合財務報表所採用之會計政策，與截至二零零五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，惟本集團於採納新訂／經修訂香港財務報告準則及香港會計準則（統稱「新香港財務報告準則」）後，已更改其若干會計政策，該等會計政策與本集團業務相關並於二零零五年四月一日起開始之會計期間生效。

重要的會計政策變更為關於以下的新訂及經修訂香港會計準則：

*香港會計準則第32號－金融工具：披露與列報及香港會計準則第39號－金融工具：確認和計量*

於以往年度，投資（於附屬公司及聯營公司之投資除外）乃分為投資證券及其他投資。投資證券乃預算按持續基準持有之證券，按成本值除去減值虧損撥備列賬。其他投資指投資證券以外之投資，按公平價值列賬。公平價值之變動於損益表中確認。

採用香港會計準則第32號及39號後，本集團之投資分為三類：金融資產、貸款及應收賬款，及可供銷售之投資。金融資產按公平價值列賬，公平價值之變動於損益表中確認。貸款及應收款項利用實際利率法按攤銷成本列賬。本集團已往後採用香港會計準則第32號及39號。

*香港會計準則第40號－投資物業*

於以往年度，投資物業每年由獨立專業估值師以公開市值價格重估，投資物業價格變動將列入投資物業重估儲備內，倘若該等儲備總額不足以抵銷投資物業組合重估後之減值，不足之數將於損益表內扣除。在出售已重估之投資物業時，有關重估增值或減值轉撥往損益表內。

於採用香港會計準則第40號後，本集團選擇將投資物業以公平值模式入賬，此模式規定將投資物業公平值變動所產生的收益或虧損直接於有關損益產生期內在損益表確認。香港會計準則第40號規定須追溯應用。

該等會計政策變更已追溯應用，所呈列之比較數字亦已重列以配合政策轉變。截至二零零四年三月三十一日止年度及二零零五年三月三十一日止年度之溢利因而分別增加港幣146,822,000元及港幣209,928,000元。

採用上述新政策對損益、每股盈利及股東權益之重要影響載於附註2。

## 2. 會計政策變更之影響

### (a) 對損益及每股盈利之影響

#### 截至二零零五年九月三十日止六個月

	附註	變更後 港幣千元	變更前 港幣千元	增加 (減少) 港幣千元	香港財務 報告準則
經營溢利		15,339	15,339	—	
投資物業公平值之變動		57,854	—	57,854	香港會計準則第40號
金融資產公平值之變動		(2,133)	—	(2,133)	香港會計準則 第32號及第39號
出售資產之淨虧損 扣除減值		(147)	(2,280)	2,133	香港會計準則 第32號及第39號
應佔業績					
上市聯營公司		111	111	—	
非上市聯營公司	(i)	19,364	61,290	(41,926)	香港會計準則第40號
財務費用		(4,398)	(4,398)	—	
除稅前溢利		85,990	70,062	15,928	
稅項		255	255	—	
除稅後溢利		<u>86,245</u>	<u>70,317</u>	<u>15,928</u>	
分為：					
少數股東權益之溢利		<u>405</u>	<u>405</u>	<u>—</u>	
股東應佔溢利		<u>85,840</u>	<u>69,912</u>	<u>15,928</u>	
每股盈利		<u>11.2港仙</u>	<u>9.1港仙</u>	<u>2.1港仙</u>	

附註(i)

本集團非上市聯營公司Global Gateway LP(「GG」)於本期間出售其香港物業。於採納香港會計準則第40號前，本集團於本期間應佔GG溢利為港幣58,332,000元。採納香港會計準則第40號後，本集團於本期間應佔GG溢利為港幣16,406,000元，相差為港幣41,926,000元，乃GG之香港物業之投資物業重估儲備，被視作確認於截至二零零五年三月三十一日止之上一個財政年度內之溢利及虧損(已進行重估)。

截至二零零四年九月三十日止六個月

	附註	變更後 港幣千元	變更前 港幣千元	增加 (減少) 港幣千元	香港財務 報告準則
經營溢利		7,714	7,714	—	
投資物業公平值之變動	(ii)	—	—	—	香港會計準則第40號
金融資產公平值之變動		(1,701)	(1,701)	—	香港會計準則 第32號及第39號
出售資產之淨溢利扣除減值 應佔業績	(iii)	9,068	16,772	(7,704)	香港會計準則第40號
上市聯營公司		(1,446)	(1,446)	—	
非上市聯營公司		3,027	3,027	—	
財務費用		(458)	(458)	—	
除稅前溢利		16,204	23,908	(7,704)	
稅項		(479)	(479)	—	
除稅後溢利		<u>15,725</u>	<u>23,429</u>	<u>(7,704)</u>	
分為：					
少數股東權益之溢利		<u>92</u>	<u>92</u>	<u>—</u>	
股東應佔溢利		<u>15,633</u>	<u>23,337</u>	<u>(7,704)</u>	
每股盈利		<u>2.1港仙</u>	<u>3.1港仙</u>	<u>(1.0)港仙</u>	

附註(ii)

於二零零四年九月三十日並無實行重估投資物業

附註(iii)

於期內，就有關出售投資物業之重估儲備下降為港幣7,704,000元。採納香港會計準則第40號後，港幣7,704,000元重估儲備被視作在進行重估時確認於上一個財政年度之溢利及虧損。

(b) 對股東資金之影響

	對股東資金之影響			
	於二零零四年 三月三十一日 港幣千元	於二零零四年 九月三十日 港幣千元	於二零零五年 三月三十一日 港幣千元	於二零零五年 九月三十日 港幣千元
採納：				
香港會計準則 第32號及第39號	—	—	—	(26,067)
香港會計準則第40號	—	—	—	—

3. 分部資料

分部資料就主要業務分部呈列。

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
分部營業額						
本公司及附屬公司	<u>22,051</u>	<u>10,599</u>	<u>6,583</u>	<u>6,054</u>	<u>28,634</u>	<u>16,653</u>
分部業績	<b>10,343</b>	3,297	<b>5,837</b>	5,142	<b>16,180</b>	8,439
未分配企業開支					<u>(841)</u>	<u>(725)</u>
經營溢利					<b>15,339</b>	7,714
投資物業公平值之變動					<b>57,854</b>	—
金融資產公平值之變動					<b>(2,133)</b>	(1,701)
出售資產之(虧損)/ 溢利淨額扣除						
減值撥備					<b>(147)</b>	9,068
應佔聯營公司之溢利及 (虧損)						
— 上市	—	—	<b>111</b>	(1,446)	<b>111</b>	(1,446)
— 非上市	<b>19,364</b>	3,027	—	—	<b>19,364</b>	3,027
財務費用					<b>(4,398)</b>	(458)
稅項					<b>255</b>	(479)
					<u><b>86,245</b></u>	<u>15,725</u>

#### 4. 稅項

	二零零五年			二零零四年		
	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	(461)	246	(215)	514	(53)	461
海外	19	(59)	(40)	18	—	18
	<u>(442)</u>	<u>187</u>	<u>(255)</u>	<u>532</u>	<u>(53)</u>	<u>479</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% (二零零四年：17.50%) 計算。海外稅項按有關國家的適用稅率撥備。

#### 5. 股息

董事會宣派截至二零零五年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣0.50仙 (二零零四年：港幣0.50仙)，即合共港幣3,847,000元 (二零零四年：港幣3,847,000元) 予於二零零六年二月十七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. 每股盈利

每股盈利按股東應佔溢利港幣85,840,000元 (二零零四年重列：港幣15,633,000元) 及期內已發行769,359,104股股份 (二零零四年：期內已發行股份的加權平均數748,961,290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，故並無就截至二零零五年九月三十日及二零零四年九月三十日止期間呈列每股攤薄盈利。

#### 7. 比較數額

誠如附註1進一步所闡明，因本年度採納新訂及經修訂香港財務報告準則，會計處理方法及財務報表內呈列之若干項目及結餘已符合新訂要求予以修訂。因此，若干年度前及期初已作調整及若干比較數字已予重列以符合本年度呈列方式。

#### 中期股息

董事會建議宣派截至二零零五年九月三十日止六個月之中期股息每股0.50港仙 (二零零四年：港幣0.50仙)，該股息將於二零零六年二月二十日派付予於二零零六年二月十七日名列股東名冊之所有人士。本公司之過戶處將於二零零六年二月十三日至二零零六年二月十七日期間 (首尾兩日包括在內) 暫停股份過戶登記手續。



## 業務回顧

截至二零零五年九月三十日止六個月，本集團(包括附屬公司及應佔聯營公司)總營業額增加30.0%至港幣73,800,000元(二零零四年：港幣56,800,000元)。營業額增加主要因新收購資產之租金貢獻、銷售Global Gateway (Hong Kong)之顧問費收益及來自Aisawan Resort & Spa之收入增長所致。

本人亦欣然報告本集團純利大幅增加449.1%至港幣85,800,000元(二零零四年重列：港幣15,600,000元)。然而，須留意本年度之純利已受採納新修訂之香港財務報告準則及香港會計準則影響。過去，所有重估盈餘均累計在資產負債表中儲備項下，且若重估低於賬面值，僅重估虧損反映在損益表中。根據新準則，期內所有重估盈餘(或虧損)均反映於損益表中。上述財務報表附註2(a)之表格顯示本集團之損益表與吾等採用舊會計準則而編製之損益表之對比。期內重估盈餘達港幣57,900,000元之同時，出售Global Gateway資產之收益減少港幣41,900,000元，皆因根據經修訂之會計準則，該等盈餘乃被視為於過往財政期間作出。新會計準則對本集團之直接影響為期內產生額外收益港幣15,900,000元。

然而，更重要者乃根據經修訂之投資物業會計準則，所有以前累積重估盈餘直接由儲備轉移至保留溢利，儘管該等重估盈餘以前從無於損益表中報告。故吾等現有一個不合邏輯之情況，即資產負債表中大量保留溢利尚未賺取。直接影響乃未來資產實際出售時，吾等將無法報告相當部份之實際收益(截至上次重估)。若未來重估價值降低，吾等將擁有尚未賺取之資產值虧損。

## 投資物業

截至二零零五年九月三十日止六個月，本集團直接持有之投資物業帶來租金收入港幣13,200,000元(二零零四年：港幣10,600,000元)。本集團於香港之主要投資物業建生大廈持續表現良好，期末出租率為98.3%。

透過本集團聯營公司持有之上海嘉華中心(前稱為上海Pacific Plaza二期工程)大獲市場歡迎，該大廈於本報告期末之出租率逾90%。

正如二零零四／零五報告年度所載，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號及面積640,000平方呎位於九龍城的九龍城廣場。該等物業由合營公司利用現有債項港幣1,200,000,000元之證券化工具而購得。於二零零五年九月，合營公司成功再融資債項及增加至港幣1,500,000,000元。再融資款項大部分已分配予股東，本集團分配到港幣12,000,000元。

於回顧期間內，本集團聯營公司Global Gateway以代價港幣754,200,000元出售其香港資產。亦就Global Gateway之新加坡資產簽訂一項買賣協議，代價新加坡元14,400,000。誠如前述，本集團透過此銷售而得之實際收益達港幣58,300,000元，但期內報告之會計盈利僅為港幣16,400,000元，因根據新會計準則，盈利港幣41,900,000元乃假設於上期確認。就所收現金而言，本集團因Global Gateway銷售香港資產而獲分派港幣103,000,000元。除銷售盈利，本集團亦就該項交易獲支付顧問費用港幣7,500,000元。

於二零零五年三月及四月，本集團分別向三名賣方收購香港北角城市花園中心商場總面積約63,840平方呎零售空間，總代價為港幣117,700,000元。期內，本集團落實將中心商場整個地庫改建為專為幼兒而設的主題教育中心之計劃。該主題教育中心將由獨立營運商以「QQ Club」商號管理，本集團之收入將為固定最低租金另加營業額百分比。「QQ Club」之裝修工程已於二零零五年十一月完成，該中心預期於二零零五年十二月試業。截至本公佈日期，QQ Club之所有面積已先租出100%。

於二零零五年五月，本集團與Morgan Stanley Real Estate Funds及Wachovia Development Corporation組成合營公司，以港幣600,000,000元購入澳門一幢22層高，面積約437,000平方呎的商業樓宇。本集團於合資公司之25%權益列作於聯營公司之投資。該物業目前正翻新及重新定位為A級商業／零售／娛樂大樓，並已於二零零五年九月開始租務市場推廣活動。該項目之翻新工程預期於二零零六年三月底前完成。於本報告日期，一財務機構已簽署租賃承租約16%面積，並可選擇承租最多30%之總辦公室面積。

## 投資酒店業

截至二零零五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99,600,000泰銖(二零零四年：60,700,000泰銖)及經營毛利41,200,000泰銖(二零零四年：15,500,000泰銖)。繼二零零四年十二月發生海嘯，導致安達曼海及印度洋海灘度假勝地受到嚴重影響後，芭堤雅之旅遊業務已於二零零五年第二季全面復甦。Aisawan Resort & Spa透過一間聯營公司於期內為本集團帶來港幣1,500,000元(二零零四年：港幣200,000元)。

本集團之聯營公司Grandsworth Pte. Limited擁有Dusit Thani Public Company Limited(「Dusit Thani」)10.3%權益，後者為泰國主要酒店擁有人及營運商。於截至二零零五年九月三十日止九個月，Dusit Thani之收益為2,000,000,000泰銖(二零零四年：1,800,000,000泰銖)及淨收益為154,200,000泰銖(二零零四年：341,100,000泰銖，包括債務重組收益261,000,000泰銖)。

## 其他投資

截至二零零五年九月三十日止九個月，集團上市聯營公司Siam Food Products Public Company Limited(「Siam Food」)錄得收益1,700,000,000泰銖(二零零四年：1,700,000,000泰銖)及純利4,500,000泰銖(二零零四年虧損：5,100,000泰銖)。作為集團聯營公司，Siam Food於截至二零零五年九月三十日止六個月帶來小額溢利港幣100,000元(二零零四年虧損：港幣1,400,000元)之貢獻。

## 流動資金及財務資源

於二零零五年九月三十日，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，本集團的總負債權益比率為22.7%(二零零五年三月：24.8%)，及淨債項(扣除現金後及現金等值物後)權益比率為17.8%(二零零五年三月：17.9%)。

## 展望

期內，本集團作出多項物業投資，該等新項目均按計劃進行。展望未來，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

於二零零五年九月三十日，受薪僱員人數(不包括聯營公司)為17人(二零零五年三月：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。

## 購買、出售或贖回上市股份

年內，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。

## 審核委員會

審核委員會由三名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二零零五年九月三十日止六個月的未經審核綜合中期財務報表，及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。

## 公司管治

本公司已於截至二零零五年九月三十日止六個月之整段期間內遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之適用守則條文，惟獨立非執行董事並無特定委任年期，但須根據本公司之公司細則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，為數三份之一之董事(或如有關數目並非三之倍數，則為最接近但不超過三份一之數目)須輪值告退。每次將予告退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。故本公司認為已採取足夠措施確保本公司之公司管治與守則所載者一致。

## 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10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二零零五年九月三十日止期間內遵守標準守則規定之標準。

## 在聯交所網頁刊載業績資料

載有聯交所上市規則附錄十六所規定的所有財務資料將於適當時候刊載於聯交所之網頁(<http://www.hkex.com.hk>)上。

承董事會命  
董事總經理  
吳繼泰

香港，二零零五年十二月七日

於本公佈日期，本公司之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，而本公司之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