



Pioneer

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

(於百慕達註冊成立的有限公司)

中期業績  
截至二零零三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」)截至二零零三年九月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績，連同二零零二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	
		二零零三年 (未經審核)	二零零二年 (未經審核) (重列)
	附註	港幣千元	港幣千元
營業額	2	<u>19,913</u>	<u>21,815</u>
物業經營開支		(1,945)	(1,737)
購入作轉售用途		(705)	(958)
僱員成本		(6,343)	(10,138)
折舊及攤銷		(392)	(483)
其他經營開支		<u>(2,219)</u>	<u>(3,155)</u>
		(11,604)	(16,471)
經營溢利	2	8,309	5,344
應佔聯營公司的業績			
上市		1,310	3,365
非上市		<u>(121)</u>	<u>(6,541)</u>
		9,498	2,168

財務費用		(1,328)	(1,233)
出售資產的純利扣除 減值撥備		1,580	1,371
除稅前溢利		9,750	2,306
稅項	3	(672)	(1,260)
少數股東權益		9,078 (337)	1,046 926
股東應佔溢利		8,741	1,972
每股盈利 (港仙)	4	1.17	0.26

### 簡明綜合資產負債表

	於二零零三年 九月三十日 (未經審核)	於二零零三年 三月三十一日 (經審核) (重列)
	港幣千元	港幣千元
非流動資產		
固定資產	242,146	242,197
上市聯營公司	50,035	47,119
非上市聯營公司	160,771	153,783
投資證券	108,456	108,456
其他投資	4,600	5,061
	<u>566,008</u>	<u>556,616</u>
流動資產		
應收賬款、墊款及預付款	11,297	6,810
其他投資	30,812	20,396
現金及銀行結存	36,079	53,919
	<u>78,188</u>	<u>81,125</u>
流動負債		
應付款項及應計費用	(14,763)	(15,207)
有抵押銀行貸款及透支	(61,400)	(64,400)
稅項	(1,084)	(1,144)

	<u>(77,247)</u>	<u>(80,751)</u>
非流動負債		
有抵押銀行貸款	(20,400)	(21,600)
遞延稅項	(2,880)	(2,395)
	<u>(23,280)</u>	<u>(23,995)</u>
少數股東權益	(1,254)	(1,241)
資產淨值	<u>542,415</u>	<u>531,754</u>
股本及儲備		
股本	74,898	74,898
儲備	467,517	456,856
股東資金	<u>542,415</u>	<u>531,754</u>

附註：

#### 1. 呈報基準及會計政策

未經審核簡明綜合中期財務報表乃遵照香港會計實務準則（「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二零零三年三月三十一日止年度的全年財務報表的基準一致。惟本集團已採用下列新訂及經修訂的會計實務準則，該等會計實務準則於二零零三年四月一日生效。

會計實務準則第12號（經修訂）：所得稅

根據會計實務準則第12號（經修訂），遞延稅項負債及資產乃就所有「暫時差異」而確認，所指「暫時差異」乃指公司資產負債表內資產或負債賬面值與該資產或負債稅基間的該等差異；而一項資產或負債的稅基為就稅務目的而言用作計算該資產或負債的數額。遞延稅項負債及資產乃採用「暫時差異」及未動用稅項虧損以及稅收抵免的適用稅率計算。

採用會計實務準則第12號（經修訂）表明已追溯應用會計政策變動，且有關比較數字已相應重列。此項會計政策變動導致於二零零三年四月一日對期初權益結餘作出前期調整，是項結餘已被重列及減少了港幣2,395,000元（二零零二年四月一日：港幣1,773,000元）。

為符合本期呈報，若干比較數字已重新分類。

## 2. 分類資料

分類資料以業務分類為主要呈報基準呈列。

	物業		投資		資訊科技		綜合	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
分類營業額	12,913	13,769	3,485	3,034	3,515	5,012	<u>19,913</u>	<u>21,815</u>
分類業績	5,490	5,403*	3,407	2,920*	276	(2,449)*	<u>9,173</u>	<u>5,874*</u>
未分配企業開支							<u>(864)</u>	<u>(530)*</u>
經營溢利							<u>8,309</u>	<u>5,344</u>
應佔聯營公司 的業績								
– 上市	–	–	1,310	3,365	–	–	1,310	3,365
– 非上市	(121)	(6,541)	–	–	–	–	(121)	(6,541)
財務費用							(1,328)	(1,233)
出售資產的純利							1,580	1,371
扣除減值撥備							(672)	(1,260)
稅項							(337)	926
少數股東權益								
純利							<u>8,741</u>	<u>1,972</u>

\* 在對管理費用分配進行內部審閱後，已將截至二零零二年九月三十日止六個月的分類業績及未分配公司費用重新分類以符合本年呈報。

## 3. 稅項

	二零零三年			二零零二年		
	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
香港 附屬公司	316	219	535	265	60	325
海外 附屬公司	6	–	6	25	–	25
上市聯營公司	28	103	131	665	245	910
	<u>350</u>	<u>322</u>	<u>672</u>	<u>955</u>	<u>305</u>	<u>1,260</u>

香港利得稅乃根據年內估計香港應課稅溢利按稅率17.50%（二零零二年：16%）計算。本集團及上市聯營公司的海外稅項按有關國家的適用稅率撥備。

已追溯應用根據會計實務準則第12號（經修訂）針對遞延稅項賬項的會計政策變動，且於二零零二年九月三十日的比較數字已被重列及增加了港幣305,000元。

#### 4. 每股盈利

每股盈利按股東應佔溢利港幣8,741,000元（二零零二年：溢利港幣1,972,000元）及期內已發行股份748,984,917股（二零零二年：期內已發行股份的加權平均數749,088,742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，故並無就截至二零零三年九月三十日及二零零二年九月三十日止期間呈列每股攤薄盈利。

### 中期股息

董事會不建議派付截至二零零四年三月三十一日止年度的中期股息（二零零三年：零）。

### 業務回顧

期內，本集團錄得收益港幣19,900,000元，而於二零零二年則為港幣21,800,000元。期內經營溢利為港幣8,300,000元，而於二零零二年則為港幣5,300,000元。收益下降的主要原因是資訊科技服務收益減少及租金收益稍微偏低。經營溢利增加則由於期內持續減省成本措施奏效所致。截至二零零三年九月三十日止六個月，股東應佔溢利為港幣8,700,000元（二零零二年：港幣2,000,000元）。

### 物業

截至二零零三年九月三十日止六個月，本集團投資物業的租金收入輕微減至港幣12,900,000元（二零零二年：港幣13,800,000元），是項減幅乃由於租金及物業管理費減少所致。然而，由於減省成本措施奏效，投資物業的經營溢利保持平穩，仍錄得港幣5,500,000元（二零零二年：港幣5,400,000元）。

於上海淮海中路的Pacific Plaza為一項合資物業發展項目，其15.4%之權益由一間本集團擁有其50%之聯營公司擁有。此項發展分兩期進行，第一期豪宅物業發展項目已告完成，單位亦全部售罄。第二期面積達790,000平方呎的甲級寫字樓大廈的建築工程已經展開，預期可於二零零五年中期竣工。

## 投資於酒店業

本集團持有50%股權的聯營公司持有Dusit Thani Public Company Limited (「Dusit Thani」) 10.28%權益。截至二零零三年九月三十日止九個月，Dusit Thani錄得溢利淨額193,600,000泰銖，較二零零二年的346,700,000泰銖減少了44.2%。誠如截至二零零三年三月三十一日止年度的年報所述，伊拉克戰爭及非典疫情於二零零三年第二季度對Dusit Thani的業務造成重大影響。此外，該公司於期內已對其眾多主要物業（如Dusit Thani Bangkok及Dusit Resort Pattaya）進行翻新。在部分完成酒店翻新及非典疫情過後，Dusit Thani的表現於二零零三年餘下月份將有較大改善。

本集團的非上市聯營公司Strand Hotels International Limited以50%出資額在緬甸仰光擁有Strand Hotel、Dusit Inya Lake Resort及Thamada Hotel，為期30年。儘管於今年第一季度獲得良好開端，該三間酒店遭受伊拉克戰爭及非典疫情負面影響。該地區其他酒店同業在非典疫情過後出現強勁反彈，由於美國於七月份對緬甸實行經濟制裁，緬甸酒店業於第三季度仍舉步維艱。只要該國的政治僵局未能消除，預期此艱難環境將於可見將來繼續存在。

## Global Gateway L.P. (「Global Gateway」)

Global Gateway為一家由本集團及Morgan Stanley房地產基金按20:80出資比例組成的電信基建合營公司。於二零零三年四月，Global Gateway出售其於聖地亞哥的設施，該公司現時在香港及新加坡擁有設施及經營業務（合共面積為834,000平方呎）。於回顧期間，本集團應佔Global Gateway的業務虧損為港幣1,700,000元（二零零二年：虧損港幣7,500,000元）。儘管錄得少量虧損，Global Gateway於期內獲得正數現金流量。Global Gateway (Hong Kong)的佔用率於二零零三年九月三十日為75%，而Ascendas Global Gateway Singapore的佔用率則為32%。吾等預期Global Gateway的設施（尤其在香港）的佔用率將由於有利的經濟環境而於可見將來繼續改善。

## 資訊科技服務

建生創念有限公司（本集團擁有55%股權的資訊科技服務附屬公司）截至二零零三年九月三十日止六個月期間的收益跌至港幣3,500,000元（二零零二年：港幣5,000,000元）。從經營角度上看，該公司收支平衡，於期內錄得經營溢利港幣200,000元（二零零二年：虧損港幣2,500,000元）。展望未來，建生創念的管理層計劃招攬更多可不斷為該公司帶來收益的資訊科技外判合約。

## 其他投資

截至二零零三年九月三十日止期間，本集團於泰國的上市聯營公司 Siam Food Products Public Company Limited (「Siam Food」) 為本集團溢利貢獻了港幣 1,300,000 元 (二零零二年：港幣 3,400,000 元)。於二零零三年首九個月，Siam Food 的溢利淨額減少 37.75% 至 101,290,000 泰銖 (二零零二年：162,710,000 泰銖)。儘管收益自 1,550,000,000 泰銖增至 1,720,000,000 泰銖，但邊際溢利因市場上原料成本高企而大幅減少。鑑於泰銖兌美元持續走強及原料成本高企，預期 Siam Food 的邊際溢利將於不久將來備受壓力。

於回顧期間，本集團獲得股息及其他投資收入港幣 3,500,000 元，二零零二年同期則為港幣 3,000,000 元。

## 流動資金及財務資源

於二零零三年九月三十日，本集團的財政狀況穩健，持有現金結餘港幣 36,100,000 元 (二零零三年三月：港幣 53,900,000 元)，及大量未動用銀行融資。於結算日，本集團的負債權益比率為 15% (二零零三年三月：16%)，及淨負債權益比率為 8% (二零零三年三月：6%)。

## 展望

於二零零三年十月十日，本集團擁有 49.5% 股權的一間聯營公司以總代價 870,000,000 泰銖收購一項泰國物業基金的 100% 權益，該基金在泰國芭堤雅擁有 Garden Beach Resort——一間擁有 382 間客房的海濱度假酒店。泰國旅遊業在非典疫情過後迅速復甦，且自本集團完成交易以來 Garden Beach Resort 表現尤為理想。吾等對此項新投資的前景十分樂觀。

於二零零三年最後季度，本集團出售三項投資物業：(1) Unit 22D of Tower Park Condominium, 52/35 Sukhumvit Soi 3, Bangkok 10500, Thailand；(2) 香港九龍科學館道第 14 號新文華中心 A 座 13 樓全層；及 (3) 香港司徒拔道 43 號松柏新村 A 座 8 樓 A2 室及編號 147 之停車位。出售總代價為港幣 56,900,000 元，本集團自此等出售獲得除稅前溢利淨額港幣 7,100,000 元。

## 僱員

於二零零三年九月三十日，受薪僱員人數為 34 人。本集團已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。

## 買賣或贖回股份

截至二零零三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回、出售或贖回任何本公司股份。

## 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二零零三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。

## 遵守最佳應用守則

董事並不知悉任何資料可合理地顯示，本公司截至二零零三年九月三十日止六個月期間，並沒有或曾經沒有遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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。

## 在聯交所網頁刊載進一步資料

聯交所上市規則內附錄十六第46(1)至46(6)段所規定的所有資料，將於適當時候刊載於聯交所的網頁 (<http://www.hkex.com.hk>)上。

## 致謝

本人謹代表董事會對全體員工在期內作出的努力及貢獻深表謝意。

承董事會命  
董事總經理  
吳繼泰

香港，二零零三年十二月二十二日

\* 僅供識別