



建生國際集團有限公司



中期業績報告

截至二零零二年九月三十日止六個月

建生國際集團有限公司



## 公司資料

### 董事會

吳汪靜宜，主席  
吳繼煒，副主席  
吳繼泰，董事總經理  
徐季英  
張惠彬博士，太平紳士  
陳智思  
葉天賜

### 公司秘書

徐季英

### 往來銀行

荷蘭銀行  
亞洲商業銀行  
泰國盤谷銀行  
花旗銀行  
HSBC Republic (Suisse) SA  
渣打銀行

### 法律顧問

麥堅時律師行  
孖士打律師行

### 核數師

尚德會計師行

### 註冊辦事處

Cedar House  
41 Cedar Avenue  
Hamilton, HM 12, Bermuda

### 香港主要辦事處

香港灣仔告士打道一零八號  
大新金融中心二十九樓

### 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  
香港皇后大道東一八三號  
合和中心十七字樓

### 資料

<http://www.pioneerglobalgroup.com>  
Bloomberg: 224HK Equity  
Reuters: 0224.HK



建生國際集團有限公司(「本公司」)董事會宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零二年九月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績，連同二零零一年同期的比較數字如下：

## 簡明綜合損益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零二年 (未經審核) 港幣千元	二零零一年 (未經審核) (重列) 港幣千元
營業額	2	<b>21,815</b>	26,936
物業經營開支		<b>(1,737)</b>	(2,202)
購入作轉售用途		<b>(958)</b>	(3,143)
僱員成本		<b>(10,138)</b>	(13,231)
折舊及攤銷		<b>(483)</b>	(509)
其他經營開支		<b>(3,155)</b>	(4,537)
		<b>(16,471)</b>	(23,622)
經營溢利	2	<b>5,344</b>	3,314
應佔聯營公司之溢利及(虧損)			
上市		<b>3,365</b>	2,751
非上市		<b>(6,541)</b>	(8,355)
		<b>2,168</b>	(2,290)
財務費用		<b>(1,233)</b>	(127)
出售資產之溢利/(虧損)			
淨額扣除減值撥備		<b>1,371</b>	(447)
除稅前溢利/(虧損)		<b>2,306</b>	(2,864)
稅項	3	<b>(955)</b>	(519)
		<b>1,351</b>	(3,383)
少數股東權益		<b>926</b>	1,258
股東應佔溢利/(虧損)		<b>2,277</b>	(2,125)
每股盈利/(虧損)(港仙)	4	<b>0.30</b>	(0.28)



## 簡明綜合資產負債表

	附註	於二零零二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
固定資產		<b>252,355</b>	252,802
上市聯營公司		<b>44,313</b>	41,613
非上市聯營公司	5	<b>151,716</b>	114,970
投資證券		<b>108,456</b>	108,456
其他投資		<b>5,061</b>	4,242
		<b>561,901</b>	522,083
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款		<b>3,640</b>	7,529
其他投資	6	<b>20,398</b>	16,456
現金及銀行結存		<b>54,310</b>	62,088
		<b>78,348</b>	86,073
流動負債			
應付款項及應計費用		<b>12,980</b>	12,378
有抵押銀行貸款及透支	7	<b>65,622</b>	33,623
稅項		<b>930</b>	992
		<b>(79,532)</b>	(46,993)
非流動負債			
有抵押銀行貸款	7	<b>(21,600)</b>	(22,800)
少數股東權益		<b>(1,211)</b>	(2,517)
資產淨值		<b>537,906</b>	535,846
股本及儲備			
股本	8	<b>74,898</b>	74,948
儲備		<b>463,008</b>	460,898
股東資金		<b>537,906</b>	535,846



## 簡明綜合股東權益變動表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 (未經審核) 港幣千元	二零零一年 (未經審核) 港幣千元
於四月一日之股東權益	<b>535,846</b>	584,362
換算海外附屬公司及聯營公司 財務報表產生之滙兌差額	<b>(60)</b>	330
股東應佔溢利／(虧損)	<b>2,277</b>	(2,125)
已購回股份	<b>(157)</b>	—
於九月三十日之股東權益	<b>537,906</b>	582,567



## 簡明綜合現金流量表

截至九月三十日止六個月

	二零零二年 (未經審核) 港幣千元	二零零一年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
經營業務之現金流入淨額	<b>9,073</b>	3,286
投資活動之現金流出淨額	<b>(47,511)</b>	(67,318)
融資活動之現金流出淨額	<b>(1,357)</b>	—
現金及現金等值項目減少淨額	<b>(39,795)</b>	(64,032)
海外匯率轉變影響	<b>18</b>	17
於四月一日之現金及現金等值項目	<b>29,665</b>	74,397
於九月三十日之現金及現金等值項目	<b>(10,112)</b>	10,382
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行存款	<b>54,310</b>	11,681
銀行透支及有抵押銀行貸款	<b>(64,422)</b>	(1,299)
	<b>(10,112)</b>	10,382



## 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第25號「中期財務報告」的規定而編製。所採用的會計政策與編製截至二零零二年三月三十一日止年度的全年財務報表的基準一致。惟本集團已採納下列新訂及經修訂的會計實務準則。該等會計實務準則於二零零二年一月一日生效。

會計實務準則第1號(經修訂)	財務報告之呈報
會計實務準則第15號(經修訂)	現金流量報表
會計實務準則第25號(經修訂)	中期財務報告
會計實務準則第34號	僱員福利

採納該等新訂及經修訂會計實務準則對本集團業績並無重大影響。

為與截至二零零二年三月三十一日止年度財務報表的呈報相一致，已作出前期調整以反映將一間投資證券公司Siam Food Products Public Company Limited重新分類為一家聯營公司。該項調整被視為一項會計政策變動，因而，截至二零零一年九月三十日止六個月的股東應佔虧損減少港幣2,200,000元。

為符合本期呈報，若干比較數字已重新分類。



## 2. 分類資料

有關本集團主要業務的分類資料呈列如下：

	物業		投資		資訊科技		綜合	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
分類營業額	<b>13,769</b>	12,463	<b>3,034</b>	4,176	<b>5,012</b>	10,297	<b>21,815</b>	26,936
分類業績	<b>8,695</b>	7,597	<b>1,913</b>	2,117	<b>(2,516)</b>	(3,316)	<b>8,092</b>	6,398
未分配企業 開支							<b>(2,748)</b>	(3,084)
經營溢利							<b>5,344</b>	3,314
應佔聯營 公司之溢利 及(虧損)								
– 上市	–	–	<b>3,365</b>	2,751	–	–	<b>3,365</b>	2,751
– 非上市	<b>(6,541)</b>	(7,960)	–	–	–	(395)	<b>(6,541)</b>	(8,355)
財務費用							<b>(1,233)</b>	(127)
出售資產之 溢利/ (虧損)淨 額扣除減 值撥備							<b>1,371</b>	(447)
稅項							<b>(955)</b>	(519)
少數股東權益							<b>926</b>	1,258
溢利/(虧損)淨額							<b>2,277</b>	(2,125)



### 3. 稅項

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
現有撥備		
香港	<b>265</b>	—
海外	<b>25</b>	—
	<b>290</b>	—
上市聯營公司，海外稅項	<b>665</b>	519
	<b>955</b>	519

香港利得稅乃根據期內估計香港應課稅溢利按稅率16%(二零零一年：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。

### 4. 每股盈利／(虧損)

每股盈利乃按期內股東應佔溢利港幣2,277,000元(二零零一年：虧損港幣2,125,000元)及期內已發行加權平均股份749,088,742股(二零零一年：期內已發行股份752,672,917股)計算。由於本公司授出的購股權的行使價高於每股股份的公平價值，故截至二零零二年九月三十日止及截至二零零一年九月三十日止六個月並無呈列每股攤薄盈利。



## 5. 非上市聯營公司

	二零零二年 九月三十日 港幣千元	二零零二年 三月三十一日 港幣千元
按原值	<b>128,061</b>	112,243
撇除予儲備之商譽	<b>(5,188)</b>	(5,188)
減值虧損	<b>(1,600)</b>	(1,600)
匯兌儲備	<b>(167)</b>	(59)
應佔收購後儲備	<b>(54,448)</b>	(44,007)
應佔資產淨值	<b>66,658</b>	61,389
聯營公司欠款	<b>85,058</b>	53,581
	<b>151,716</b>	114,970

於二零零二年四月，本集團與關連人士吳氏家族成立一家各自持有50%權益之聯營公司，並有名義股本。於二零零二年七月二日，此聯營公司收購一家於泰國證券交易所上市之泰國公司Dusit Thani Public Company Limited之10.28%權益。Dusit Thani Public Company Limited 擁有及經營於泰國及東南亞其他地區及中東之連鎖高級酒店及渡假村，收購之總代價為350,000,000泰銖(約港幣66,000,000元)最初由一間銀行授出之泰銖貸款融資提供資金，其後按股東於此聯營公司股本權益之比例由股東貸款再融資。



## 6. 其他投資

	二零零二年 九月三十日 港幣千元	二零零二年 三月三十一日 港幣千元
流動		
上市股份及債券		
於香港	<b>158</b>	1,223
香港以外	<b>20,240</b>	15,233
	<b>20,398</b>	16,456
市值	<b>20,398</b>	16,456

## 7. 有抵押銀行貸款及透支

	二零零二年 九月三十日 港幣千元	二零零二年 三月三十一日 港幣千元
流動		
有抵押銀行透支	<b>1,222</b>	1,222
有抵押銀行貸款—一年內	<b>64,400</b>	32,401
	<b>65,622</b>	33,623
非流動		
有抵押銀行貸款		
超過一年但不超過兩年	<b>1,200</b>	1,200
超過兩年但不超過五年	<b>3,600</b>	3,600
五年以上	<b>16,800</b>	18,000
	<b>21,600</b>	22,800



## 8. 股本

	每股面值 港幣0.10元之 股份數目	港幣千元
法定		
於二零零二年三月三十一日	1,000,000,000	100,000
已增加股份	1,000,000,000	100,000
<b>於二零零二年九月三十日</b>	<b>2,000,000,000</b>	<b>200,000</b>
已發行及繳足		
於二零零二年三月三十一日	749,484,917	74,948
已購回股份	(500,000)	(50)
<b>於二零零二年九月三十日</b>	<b>748,984,917</b>	<b>74,898</b>



## 9. 或然負債及承擔

	二零零二年 九月三十日 港幣千元	二零零二年 三月三十一日 港幣千元
擔保		
— 給予銀行以代替公用事業按金	<b>260</b>	370
— 向現有聯營公司償還銀行融資	<b>1,191</b>	1,191
承擔		
— 進一步投資於持作其他投資之公司	<b>819</b>	1,638
— 給予一間聯營公司之信貸融資	<b>1,586</b>	1,673
— 於下列期限之日後最低租約付款總額		
— 不超過一年	<b>2,515</b>	3,192
— 超過一年但不超過五年	—	963
	<b>6,371</b>	9,027

## 中期股息

董事不建議派付截至二零零三年三月三十一日止年度的中期股息(二零零二年：無)。

## 業務回顧

於截至二零零二年九月三十日止六個月期間，集團收益及經營溢利分別為港幣21,800,000元(二零零一年：港幣26,900,000元)及港幣5,300,000元(二零零一年：港幣3,300,000元)。收益下降的主要原因是資訊科技服務收益減少，而經營溢利增加則因為期內減省成本措施奏效所致。截至二零零二年九月三十日止六個月，股東應佔溢利為港幣2,277,000元，而二零零一年同期則虧損港幣2,125,000元。

## 物業及股票投資

回顧期內，來自集團投資物業的租金收入由二零零一年的港幣12,500,000元增至港幣13,800,000元，租金收入增加是由二零零一年八月收購作為長期投資的物業新文華中心13樓帶來的收入所致。此外，投資物業的經營溢利亦增至港幣8,700,000元(二零零一年：港幣7,600,000元)。

於上海淮海中路的Pacific Plaza為一項合資物業發展項目，由本集團擁有7.7%權益。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，預期於二零零四年／二零零五年竣工。

截至二零零二年九月三十日止六個月，股息及其他投資收入為港幣3,000,000元，而二零零一年同期則為港幣4,200,000元。此變動乃因本集團於香港所持的股份派發的股息減少所致。

## 資訊科技服務

截至二零零二年九月三十日止六個月，從事資訊科技服務的建生創念有限公司(本集團擁有55%權益的附屬公司)錄得收益港幣5,000,000元(二零零一年：港幣10,300,000元)。雖然該公司收益大幅下降，但經營虧損則由二零零一年同期的港幣3,300,000元收窄至港幣2,500,000元，虧損減少是管理層持續減省成本措施得宜所致。該公司管理層計劃未來招攬更多可帶來經常收益的資訊科技外判合約業務。



## 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。期內，Global Gateway出售其於西雅圖的設施，而目前在香港、新加坡以及聖地牙哥均擁有及經營設施，總面積855,000平方呎。透過與本集團聯手，Global Gateway亦在上海以長期租約經營一所設施。本集團為管理合夥人，負責為合營公司提供管理服務及專業技術。截至二零零二年九月三十日止期間，本集團應佔Global Gateway業績虧損為港幣7,500,000元，二零零一年所佔虧損則為港幣7,600,000元。虧損乃因出售西雅圖設施及電訊業持續不景所致。另一方面，Global Gateway設施的佔用率不斷上升，該公司於二零零二年八月已錄得正數的EBITDA(用以衡量經營現金流量的慣用基準，即未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利)。由於租金回報率上升而開支持續減省，本集團預期Global Gateway的表現將會持續改善。

## 上市聯營公司

期內，本集團於泰國的上市聯營公司Siam Food Products Public Company Limited (「Siam Food」)對本集團的溢利貢獻為港幣3,400,000元(二零零一年：港幣2,800,000元)。於二零零二年首九個月(Siam Food的財政年度年結日為十二月三十一日)，Siam Food主要的鳳梨業務錄得溢利淨額增長22.6%。此外，預期Siam Food旗下的合營工業邨Eastern Seaboard Industrial Estate (「ESIE」)將因泰國經濟呈現良好增長(尤以佔ESIE 70%以上租戶的汽車業為然)而有強勁表現。

## 投資於酒店業

誠如本集團於今年七月的年報所述，本集團持有50%股權的非上市聯營公司已收購Dusit Thani Public Company Limited (「Dusit Thani」) 10.28%權益。Dusit Thani乃一家於泰國證券交易所上市的公司，主要於泰國持有及經營酒店。Dusit Thani以Dusit品牌及Royal Princess品牌管理20間酒店共約5,000間客房，其中九間酒店由該公司全資或以大多數股權擁有。於截至二零零二年九月三十日止季度，Dusit Thani錄得溢利淨額為80,100,000泰銖，較去年同期增加41.5%。於二零零二年首九個月(Dusit Thani的財政年度年結日為十二月三十一日)，Dusit Thani錄得溢利淨額346,700,000泰銖，較去年同期增加4.59%。

本集團的非上市聯營公司Strand Hotels International Limited與緬甸政府按50:50出資比例組成一間合營公司，藉此在仰光擁有及經營三間酒店，為期30年。該三間酒店分別為擁有32間客房的Strand Hotel、238間客房的Renaissance Inya Lake Hotel及58間客房的Thamada Hotel。今年六月，合營公司與Marriott



International (Renaissance品牌的擁有者) 管理Renaissance Inya Lake Hotel及Thamada Hotel的管理合約已告終止。故此，合營公司最近委任以泰國為基地的Dusit Hotels and Resorts (Dusit Thani全資擁有的管理公司) 管理Inya Lake Hotel。Dusit正式接管該酒店的日期預期在二零零二年十二月份，而該酒店將改名為Dusit Inya Lake Resort。

## 展望

於結算日，本集團債務與資本比率為16% (二零零二年三月：11%)，而淨債務與資本比率則為6% (二零零二年三月：0%)。憑藉穩健的流動資金及充裕的可動用銀行信貸，本集團當有能力進一步擴闊資產基礎。

鑒於目前電訊及資訊科技行業市況，集團預期Global Gateway及建生創念於短期內不會出現實質增長。有見及此，本集團擬專注在區內收購更多有穩定收益的物業及酒店資產。

## 僱員

於二零零二年九月三十日，受薪僱員人數為45人。本集團已確保其僱員薪福利待遇具競爭力。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之僱員授予購股權。



## 董事股份權益

於二零零二年九月三十日，按本公司根據證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)第二十九條之規定而存置之股東權益名冊所記錄，各董事所持之本公司股本權益如下：

### 每股面值港幣0.10元之普通股

董事姓名	個人權益	公司權益	其他權益	總計
吳汪靜宜	—	15,089,732 <sup>#</sup>	附註1	138,238,433
吳繼泰	1,734,750	8,122,000 <sup>##</sup>	附註2	36,314,524
徐季英	600,750	—	—	600,750

附註 1：以吳汪靜宜女士之家族成員為受益人之家族基金共持有股份123,148,701股。

附註 2：以吳繼泰先生為受益人之家族基金共持有股份26,457,774股。

# 吳汪靜宜女士擁有Vitality Holdings Limited全部已發行股本，該公司實益擁有15,089,732股股份權益。

\*\* 吳繼泰先生擁有Fortune South China Limited之全部已發行股本，該公司實益擁有8,122,000股股份權益。

## 購股權

董事姓名	購股權數目
吳汪靜宜	8,167,113
吳繼煒	17,175,962
吳繼泰	17,175,962
徐季英	4,549,922

授出之購股權乃根據購股權計劃於一九九六年九月三日舉行之股東特別大會由股東通過。期內未有董事行使其購股權。



仍未行使之購股權為47,068,959份，其中21,612,137份可由一九九六年十月二十四日起至二零零六年十月二十三日止期間按每股港幣1.941元行使，餘下25,456,822份可由一九九七年三月六日起至二零零七年三月五日止按每股港幣1.582元行使。

除上述披露外，本公司並無其他董事包括其有關人士於二零零二年九月三十日持有本公司及任何聯營公司任何披露權益條例所規定之股份或債券。

## 主要股東

於二零零二年九月三十日，按本公司根據披露權益條例第十六(一)條存置之股東登記冊記錄及就董事所知，下列非董事人士擁有或被視為擁有本公司以面值計已發行股本中10%或以上之權益：

股東名稱	股份數目	所持已發行股本百分比
Forward Investments Inc.	174,277,635	23.27%

## 買賣或贖回上市股份

於期內，本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回本公司500,000股每股面值港幣0.10元之股份，代價為港幣155,571.95元。所購回的股份於購回後已經註銷。購回股份詳情如下：

購回月份	股份數目	每股 最高價格	每股 最低價格	總代價
二零零二年四月	500,000	港幣0.31元	港幣0.31元	港幣155,571.95元

## 審閱未經審核中期業績

截至二零零二年九月三十日止六個月之未經審核中期業績已由本公司之審核委員會審閱。

## 遵守最佳應用守則

於截至二零零二年九月三十日止六個月期間，本公司一直遵守聯交所證券上市規則內附錄十四所載之最佳應用守則，除獨立非執行董事並無指定任期，而須根據本公司之公司細則於股東週年大會上輪值告退及膺選連任外。



承董事會命  
吳繼泰  
董事總經理

香港，二零零二年十二月十六日