

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Pioneer

PIONEER GLOBAL GROUP LIMITED

建生國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00224)

截至二零一四年九月三十日止六個月之中期業績

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(統稱「本集團」)截至二零一四年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零一三年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
營業額			
本公司及附屬公司		102,251	91,580
應佔聯營公司部分		42,949	49,552
		<u>145,200</u>	<u>141,132</u>
本公司及附屬公司營業額	4	<u>102,251</u>	<u>91,580</u>
物業經營開支		(19,035)	(16,294)
僱員成本		(5,759)	(5,708)
折舊		(224)	(254)
其他開支		(1,980)	(2,420)
		<u>(26,998)</u>	<u>(24,676)</u>

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
經營溢利	3	75,253	66,904
應佔聯營公司之溢利		2,271	9,819
投資物業公平值之變動		233,163	101,896
其他收益及虧損	5	2,032	(815)
財務費用		<u>(18,644)</u>	<u>(17,630)</u>
除稅前溢利	6	294,075	160,174
稅項			
— 本期	7	(5,635)	(834)
— 遞延	7	<u>(4,249)</u>	<u>(6,017)</u>
期內溢利		<u>284,191</u>	<u>153,323</u>
應佔溢利：			
本公司股東		236,525	142,463
非控股權益		<u>47,666</u>	<u>10,860</u>
		<u>284,191</u>	<u>153,323</u>
中期股息	8	<u>15,003</u>	<u>15,003</u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	9	<u>20.50</u>	<u>12.34</u>

簡明綜合全面收益表

截至九月三十日止六個月
 二零一四年
 (未經審核)
 港幣千元

二零一三年
 (未經審核)
 港幣千元

期內溢利	<u>284,191</u>	<u>153,323</u>
其他全面收益／(開支)		
隨後或會重新分類至損益之項目：		
可供銷售投資之公平值變動		
— 附屬公司	7,618	(3,815)
— 聯營公司	10,944	(32,614)
聯營公司換算之匯兌差額	<u>168</u>	<u>387</u>
期內其他全面收益／(開支)	<u>18,730</u>	<u>(36,042)</u>
期內全面收益總額	<u>302,921</u>	<u>117,281</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	252,111	105,877
非控股權益	<u>50,810</u>	<u>11,404</u>
	<u>302,921</u>	<u>117,281</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業		5,555,900	5,220,700
聯營公司		749,071	736,659
可供銷售投資		315,306	260,895
物業、機器及設備		2,044	2,213
其他資產		300	300
		6,622,621	6,220,767
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	10	22,877	17,677
可供銷售投資		8,838	12,449
按公平值列賬之金融資產		2,040	1,567
現金及銀行結存		130,018	175,430
稅項資產		-	230
		163,773	207,353
總資產		6,786,394	6,428,120
權益			
股本		115,404	115,404
儲備		4,161,203	3,937,943
股東資金		4,276,607	4,053,347
非控股權益		761,525	741,188
總權益		5,038,132	4,794,535
負債			
非流動負債			
應付賬款及應計費用		39,910	33,188
有抵押銀行貸款		1,527,653	1,259,803
遞延稅項		45,938	41,690
		1,613,501	1,334,681
流動負債			
應付賬款及應計費用	11	21,894	36,340
有抵押銀行貸款		107,818	242,064
遞延付款		-	20,500
稅項負債		5,049	-
		134,761	298,904
總負債		1,748,262	1,633,585
總權益及負債		6,786,394	6,428,120

附註：

1. 編製基準

本集團截至二零一四年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會（「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。

2. 應用香港財務報告準則及主要會計政策

本未經審核簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟按公平值計量（如適用）之若干物業及金融工具除外。

編製簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法，與本集團截至二零一四年三月三十一日止之年度綜合財務報表所採用者一致，惟下文所載之變更除外。

於本期間，本集團已應用由香港會計師公會所頒佈且與其營運有關之多項新訂及經修訂準則、準則修訂本及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷金融資產與金融負債
香港會計準則第36號（修訂本）	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號（修訂本）	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號（修訂本）	投資實體
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費

本集團認為，採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則並不會對本集團之業績及財務狀況及／或於此等簡明綜合財務報表所載之披露造成重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及準則修訂本

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及準則修訂本。

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一零至二零一二年週期之 年度改進 ²
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一一至二零一三年週期之 年度改進 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號（修訂本）	澄清折舊及攤銷之可接受方法 ³
香港會計準則第19號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港財務報告準則第11號（修訂本）	合營安排－購買共同經營權益之會計處理 ³
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ⁴

¹ 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效，除有限例外情況

³ 於二零一六年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一七年一月一日或以後開始之年度期間生效

本集團現正就以上新訂及經修訂準則及準則修訂本之潛在影響進行評估。本集團尚不能釐定該等新訂及經修訂準則及準則修訂本對本集團之經營業績及財務狀況之影響。

3. 分類資料

分類資料按本集團主要業務分類呈列。根據本集團就分配資源予各分類、評估彼等之表現及作出策略性決定而提交予主要經營決策者（即董事會）之內部財務報告，可呈報分類為(i)物業及酒店以及(ii)投資及其他。

以下是本集團於回顧期內按須報告及經營分類劃分之營業額及業績之分析：

分類業績

截至二零一四年九月三十日（二零一三年九月三十日）止六個月

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
分類營業額						
本公司及附屬公司	92,717	82,341	9,534	9,239	102,251	91,580
分類業績	66,119	58,111	9,266	8,932	75,385	67,043
未分配企業開支					(132)	(139)
經營溢利					75,253	66,904
應佔聯營公司之溢利	2,271	9,819	-	-	2,271	9,819
投資物業公平值之變動	233,163	101,896	-	-	233,163	101,896
其他收益及虧損	-	-	2,032	(815)	2,032	(815)
財務費用					(18,644)	(17,630)
稅項					(9,884)	(6,851)
非控股權益					(47,666)	(10,860)
本公司股東應佔溢利					236,525	142,463

地區分類

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
按所在地區劃分之收入		
香港	98,242	88,042
海外	4,009	3,538
	102,251	91,580

就地區分類而言，分類收入按客戶之所在地區劃分。海外分類包括中國、泰國、馬來西亞及新加坡。

4. 營業額

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
租金收入	78,402	68,839
物業開支收回	14,315	13,502
股息收入	7,214	4,703
利息收入	1,927	2,906
其他	393	1,630
	<u>102,251</u>	<u>91,580</u>

5. 其他收益及虧損

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
出售可供銷售投資之收益淨額	1,476	-
金融資產公平值增加／(減少)	570	(788)
其他虧損	(14)	(27)
	<u>2,032</u>	<u>(815)</u>

6. 除稅前溢利

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
除稅前溢利已扣除：		
須於五年內全部償還之銀行貸款利息	18,644	17,630
僱員成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	5,716	5,604
退休金計劃供款	89	78
核數師酬金	246	235
折舊	224	254
僱員長期服務金支出(超額撥備)／撥備	(46)	26
並已計入：		
投資物業租金收入	78,402	68,839
減：直接支出	(3,451)	(2,062)
上市投資收入	4,420	3,609
非上市投資收入	2,794	1,094
利息收入	1,927	2,906
兌換收益	393	1,630

7. 稅項

	二零一四年			二零一三年		
	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	5,620	4,199	9,819	822	5,817	6,639
海外	15	50	65	12	200	212
	<u>5,635</u>	<u>4,249</u>	<u>9,884</u>	<u>834</u>	<u>6,017</u>	<u>6,851</u>

香港利得稅乃根據期內估計香港應課稅溢利按稅率16.5%（二零一三年：16.5%）作出撥備。海外稅項乃按有關徵稅國家之適用稅率作出撥備。

8. 中期股息

董事會宣派截至二零一四年九月三十日止六個月之中期股息每股普通股港幣1.30仙（二零一三年：港幣1.30仙），合共港幣15,003,000元（二零一三年：港幣15,003,000元）予於二零一四年十二月二十四日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。該金額並未於中期財務報表作為負債列賬。

9. 每股盈利

每股盈利按股東應佔溢利港幣236,525,000元（二零一三年：港幣142,463,000元）及期內已發行股份1,154,038,656股（二零一三年：1,154,038,656股）計算。

由於本公司於截至二零一四年九月三十日及二零一三年九月三十日止期間均無攤薄潛在普通股，故並無呈列此兩個期間之每股攤薄盈利。

10. 貿易應收賬款

貿易及租金應收賬款主要包括應收租金。租賃投資物業所得之租金乃按繳費單日期確認並通常預先收取。於報告日期，貿易及租金應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 九月三十日 港幣千元	二零一四年 三月三十一日 港幣千元
0-30天	1,209	923
31-60天	68	9
	<u>1,277</u>	<u>932</u>

11. 貿易應付賬款

貿易應付賬款已包括在應付賬款及應計費用內。於報告日期，貿易應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一四年 九月三十日 港幣千元	二零一四年 三月三十一日 港幣千元
0-30天	2,929	15,244
31-60天	270	51
61-90天	17	11
90天以上	-	21
	3,216	15,327

12. 擔保及承擔

	二零一四年 九月三十日 港幣千元	二零一四年 三月三十一日 港幣千元
擔保		
— 就附屬公司已動用銀行融資向銀行作出之擔保	591,459	470,192
— 就聯營公司已動用銀行融資向銀行作出之擔保	167,026	166,927
— 水電按金擔保	533	548
承擔 (已訂約但未撥備)		
— 有關土地及樓宇之未來最低租金款項總額		
— 不超過一年	2,905	2,905
— 超過一年但不超過五年	1,539	2,992
— 購入可供銷售投資		
— 不超過一年	1,578	1,758

業務回顧

於二零一四年，美國聯儲局最終一如預期開始削減為拯救其經濟擺脫二零零七年／二零零八年全球金融危機而實施的量化寬鬆政策。然而，我們仍注意到其他主要經濟體（包括日本、中國及歐洲）的中央銀行仍在不斷注入流動資金。尤其是日本首相安倍宣佈實施量化寬鬆政策對該國實屬史無前例，並對市場產生重大影響。在美國逐漸減少及日本大額度擴大量化寬鬆政策的經濟環境下，我們預計美元將持續強勢而日圓將繼續貶值。上述情況對其他亞洲經濟體所造成的影響是要密切留意的事情。

誠如預期，隨著習近平政府推行改革方案，中國經濟的增長速度有所放緩。為引導國內房地產軟著陸，政府取消全國各地（北京、上海、廣州及深圳四個一線城市以及海口除外）的住房限購令並於二零一四年下半年向銀行體系注入大量流動資金。儘管小城市的房價維持低位，上述措施刺激大城市的購買活動。我們預期未來十二個月的房價將持續疲弱，但政府將有足夠貨幣政策槓桿以防止出現西方學者所預測的「泡沫爆破」情況。

在香港，政府實施嚴厲的行政措施打擊投資需求，成功抑制房價。然而，有關措施亦使最終用家在購買物業時更為困難。尤其是香港金融管理局實施調低按揭成數，意味著現時買家置業時需要更多資金。針對上述情況，發展商通過建造小型單位以滿足最終買家。市場上所推出的小型單位銷售情況理想，單位造價高企，此項策略乃屬可行。

九月，佔領中環／金鐘、銅鑼灣及旺角街道的佔中運動對香港造成衝擊。儘管抗爭者最初獲得公眾支持，但抗爭者的佔領行動拖延太長致使民意迅速逆轉。於編撰此業務回顧期間，警方已開始清理部分被佔領區域且並無遭遇太大抵抗。我們對將會恢復法律秩序存有希望。

在泰國，首都曼谷街頭示威持續數月後，於五月，泰國發生軍事政變恢復了法律秩序。然而，泰國經濟持續低迷，今年第二季度及第三季度的經濟增長分別僅為0.4%及0.6%。軍人政府積極通過增加基建開支及維持低利率以快速促進經濟。令人欣慰的是，示威活動結束後，泰國旅遊業的復甦速度驚人。曼谷大部分酒店的入住率已恢復到去年爆發示威前的水平。

截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團營業額及其應佔聯營公司部分之營業額為港幣145,200,000元，較二零一三年的港幣141,100,000元增長2.9%。經營溢利為港幣75,300,000元，而二零一三年中期則為港幣66,900,000元。營業額及經營溢利增加主要由於本集團投資物業租金收入增加所致。於六個月之中期期間，股東應佔溢利淨額為港幣236,500,000元（二零一三年：港幣142,500,000元）。溢利淨額增加主要由於投資物業公平值錄得較大收益（本期為港幣233,200,000元，而截至二零一三年九月三十日止六個月為港幣101,900,000元）。尤其是，本集團位於怡和街68號物業及新近完成之建生廣場之價值於本期間錄得較高漲幅。

物業投資

於今年八月，本集團位於香港觀塘的建生大廈（245,678平方呎）以「建生廣場」命名並重新推出，經過十六個月，斥資港幣240,000,000元，由工業大廈轉至為辦公大樓。直至目前為止，已就21%大廈面積以每平方呎介乎港幣24元至港幣30元訂立租約，相對轉換用途前平均租金為每平方呎港幣7元。本集團現時亦與多名潛在租戶就其他租賃事宜展開磋商。我們有信心，該辦公大樓將於未來十二至十八個月大部分租出。截至二零一四年九月三十日止期間，建生廣場錄得公平值增加港幣81,700,000元。

本集團擁有60%權益位於香港銅鑼灣怡和街68號之物業（229,200平方呎）表現良好，該物業平均租金水平有所提升，且於本報告期末出租率高達96%。儘管該物業鄰近銅鑼灣佔領運動區域，有關租戶並未受到持續負面影響。於六個月之中期期間，該物業為本集團貢獻租金及有關收入港幣58,900,000元，及公平值增加港幣89,000,000元。

於截至二零一四年九月三十日止六個月期間，位於香港中環的西洋會所大廈（80,100平方呎）向本集團貢獻租金及有關收入港幣17,800,000元及公平值增加港幣39,700,000元。該大廈出租率為81%，主要由於零售平台（11,828平方呎）空置所致。誠如先前呈報，本集團計劃翻新零售平台以全面改善其外牆及室內設計。於報告期末後，我們已就租賃平台地下及一樓簽署租約並就平台二樓與數名潛在租戶進行磋商。除零售平台外，辦公大樓的其他部分已差不多悉數租出（只餘一層空置樓層），租金水平持續上升。

於二零一四年九月三十日，位於香港上環的柏庭坊大廈（70,616平方呎）出租率達100%，於六個月之中期期間，租金及有關收入為港幣13,500,000元及公平值增加港幣22,000,000元。

於中期期內，上海嘉華中心（透過本集團擁有50.0%權益之聯營公司持有15.4%權益之一幢位於上海總樓面面積為750,000平方呎之商業大廈）向本集團貢獻聯營公司溢利港幣5,100,000元。

酒店業投資

本集團於酒店業之投資乃全部透過聯營公司作出。

於二零一四年上半年，自二零一三年第四季度以來爆發的大規模街頭示威遊行致使泰國旅遊業受到重創。作為示威遊行的中心，曼谷酒店市場大受影響，而負面影響亦波及芭堤雅等其他曼谷周邊旅遊景點，儘管其程度較曼谷為輕。自五月軍方介入恢復法律秩序以來，遊客開始重回泰國旅遊，泰國酒店入住率亦開始恢復，儘管房價仍較街頭示威遊行爆發前低。

於截至二零一四年九月三十日止六個月期間，Pullman Pattaya Hotel G (由本集團擁有49.5%權益之聯營公司持有) 收入為144,100,000泰銖 (二零一三年：160,100,000泰銖) 及經營溢利為40,500,000泰銖 (二零一三年：58,400,000泰銖)。同期，Pullman Bangkok Hotel G (該酒店由本集團透過擁有49.5%權益之聯營公司持有，其亦同時持有Pullman Pattaya Hotel G) 之收入為179,800,000泰銖 (二零一三年：207,700,000泰銖) 及經營溢利為41,800,000泰銖 (二零一三年：51,000,000泰銖)。上述兩間酒店業績有所下降乃主要由於曼谷示威活動的負面影響所致。令人欣慰的是，九月份酒店入住率介乎68%至72%之間，證明二零一四年第三季度前，遊客開始重回泰國旅遊。

本集團 (透過其持有49.5%權益之泰國聯營公司) 擁有泰國布吉Cape Nga一幅79英畝土地之37.5%權益。我們計劃將該土地發展為世界一流之豪華渡假村連品牌住宅。該項目第一期規劃以Park Hyatt Phuket品牌經營之100套全別墅式渡假村及豪華住宅。我們已於二零一三年第四季度取得施工許可證。然而，由於曼谷的政治動亂，本集團決定延遲建設該項目。目前的政治局勢已經穩定，我們正研究於二零一五年重新啟動該項目的可能性。

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集團Dusit Thani Public Company Limited (「Dusit Thani」) 10.3%權益。截至二零一四年九月三十日止九個月，Dusit Thani錄得總收入為3,400,000,000泰銖 (二零一三年 (經重列)：3,580,000,000泰銖) 及股東應佔虧損淨額為53,800,000泰銖 (二零一三年 (經重列)：溢利92,700,000泰銖)。與曼谷及芭堤雅的兩間酒店情況相似，Dusit Thani的業績亦受到曼谷街頭示威遊行的類似影響。

本集團擁有27.71%權益之非上市聯營公司Strand Hotels International Limited，是一間與緬甸政府按50:50出資比例組成之合營公司，其在仰光擁有及經營三間酒店－Strand Hotel、Inya Lake Hotel及Thamada Hotel，為期三十年。於二零一四年，此三間酒店均持續表現理想，預期又將是創業績紀錄的一年。然而，展望未來，市內有新酒店正在興建中，加上我們的部分競爭對手亦正在改進其產品。為保持競爭力，管理層亦計劃對此三個物業進行大型翻新。視乎此三間酒店的經營租賃延期情況，有關翻新計劃預計於未來三至四年分期執行。

展望

透過工廈活化計劃，建生廣場已於二零一四年八月以商業辦公大樓重新推出。自香港政府於二零一零年推出活化計劃以來，該項目獲市場認可為最全面及最高規格轉換項目。儘管我們正處於樓宇租賃最初階段，已出租的平均租金乃轉換前平均租金的三倍。我們相信，重新推出後的大廈將成為本集團之重要收入來源，且更多公平值增加將獲確認。

於緬甸興建的「Strand Cruise」(由一家Strand Hotels International Limited附屬公司擁有) 將於二零一四年十一月下水。該內河郵輪將設有26個客艙並將與仰光的Strand Hotel一起進行組合式推廣。預期該郵輪將於二零一五年第三季度竣工並將於二零一五年／二零一六年旅遊旺季投入服務。

展望未來，我們會持續關注我們的主要市場－香港及泰國的不穩定政治環境，然而，我們將會對不久將來的投資保持審慎。

流動資金及財務資源

本集團之財務狀況繼續保持穩健，並維持大量未動用銀行融資。於二零一四年九月三十日，本集團之總債項與總資產比率為24.1%（二零一四年三月三十一日：23.7%）及淨債項與總資產比率為22.2%（二零一四年三月三十一日：21.0%）。

僱員

於二零一四年九月三十日，控股公司之受薪僱員人數為17人（二零一三年：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。

中期股息

董事會建議派發截至二零一四年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣1.30仙（二零一三年：港幣1.30仙），該股息將於二零一五年一月二十二日派付予於二零一四年十二月二十四日名列股東名冊之所有股東。本公司將於二零一四年十二月二十二日至二零一四年十二月二十四日期間（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間內將不會辦理任何股份過戶。

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二零一四年十二月十九日（星期五）下午四時正前送交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辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

購買、出售或贖回本公司上市股份

於截至二零一四年九月三十日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

企業管治

於截至二零一四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（「企業管治守則」）之原則並遵守相關之守則條文，惟與企業管治守則之守則條文第A.6.7條有所偏離除外。該守則條文規定（其中包括）獨立非執行董事及其他非執行董事應參加股東大會。獨立非執行董事陳智文先生因預先已有業務安排未能出席本公司股東週年大會。

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二零一四年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期財務報表。

承董事會命
董事總經理
吳繼泰

香港，二零一四年十一月二十七日

於本公告日期，本公司執行董事為：吳汪靜宜女士、吳繼煒先生、吳繼泰先生、吳燕安女士及李錦鴻先生，而本公司獨立非執行董事為：張惠彬博士，太平紳士、陳智文先生及葉天賜先生。

* 僅供識別