

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)

截至二零一七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」)截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一六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	
		二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
營業額			
本公司及附屬公司		130,252	156,281
應佔聯營公司部分		159,471	94,334
		289,723	250,615
本公司及附屬公司營業額	4	130,252	156,281
物業經營開支		(21,937)	(22,846)
僱員成本		(6,690)	(6,351)
折舊		(1,082)	(147)
其他開支		(2,359)	(2,837)
		(32,068)	(32,181)

		截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
	附註		
經營溢利	3	98,184	124,100
應佔聯營公司之業績		50,712	(19,146)
投資物業公平值之變動		199,265	123,238
其他收益及虧損	5	(50)	78,204
財務費用		(25,416)	(21,307)
除稅前溢利	6	322,695	285,089
稅項			
— 本期	7	(8,632)	(7,685)
— 遞延	7	(5,076)	(4,744)
期內溢利		<u>308,987</u>	<u>272,660</u>
應佔溢利：			
本公司股東		277,812	235,128
非控股權益		31,175	37,532
		<u>308,987</u>	<u>272,660</u>
中期股息	8	<u>17,311</u>	<u>16,157</u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	9	<u>24.07</u>	<u>20.37</u>

簡明綜合全面收益表

截至九月三十日止六個月
 二零一七年
 (未經審核)
 港幣千元

二零一六年
 (未經審核)
 港幣千元

期內溢利	308,987	272,660
其他全面收益／(開支)		
隨後或會重新分類至損益之項目：		
附屬公司可供銷售投資之公平值變動	50,247	(493)
聯營公司換算之匯兌差額	1,254	7,639
	51,501	7,146
期內全面收益總額	360,488	279,806
應佔全面收益總額：		
本公司股東	327,830	247,795
非控股權益	32,658	32,011
	360,488	279,806

簡明綜合財務狀況表

		二零一七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
投資物業		6,881,900	6,675,600
聯營公司		2,034,331	1,069,978
可供銷售投資		452,762	428,680
物業、機器及設備		5,434	1,842
收購聯營公司額外權益之已付按金		–	459,444
其他資產		300	300
		<u>9,374,727</u>	<u>8,635,844</u>
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	10	31,564	30,566
可供銷售投資		15,667	85,060
按公平值列賬之金融資產		1,329	1,349
現金及銀行結存		140,402	472,473
		<u>188,962</u>	<u>589,448</u>
總資產		<u>9,563,689</u>	<u>9,225,292</u>
權益			
股本		115,404	115,404
儲備		6,123,634	5,795,804
股東資金		6,239,038	5,911,208
非控股權益		891,083	900,425
總權益		<u>7,130,121</u>	<u>6,811,633</u>

		二零一七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
負債			
非流動負債			
應付賬款及應計費用	11	45,699	51,633
有抵押銀行貸款		2,278,287	1,413,769
遞延稅項		52,579	47,503
		<u>2,376,565</u>	<u>1,512,905</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	11	44,573	34,530
融資租賃責任		1,479	1,018
有抵押銀行貸款		–	863,500
稅項負債		10,951	1,706
		<u>57,003</u>	<u>900,754</u>
總負債		<u>2,433,568</u>	<u>2,413,659</u>
總權益及負債		<u><u>9,563,689</u></u>	<u><u>9,225,292</u></u>

附註：

1. 編製基準

本集團截至二零一七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（「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）之投資物業及若干金融工具除外。

編製簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法，與本集團截至二零一七年三月三十一日止年度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，本集團已應用以下由香港會計師公會所頒佈且與其營運有關之香港財務報告準則之修訂。

香港會計準則第7號之修訂	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號之修訂	香港財務報告準則二零一四至 二零一六年週期之年度改進部分

於本中期期間應用上述香港財務報告準則之修訂對本簡明綜合財務報表所載列之金額及／或披露並無重大影響。有關應用香港會計準則第7號修訂本而導致的融資活動所產生負債變動的額外披露資料（包括產生自現金流量變動及非現金變動）將於截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合財務報表內披露。

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

截至二零一七年九月三十日（二零一六年九月三十日）止六個月

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
分類營業額						
本公司及附屬公司	122,205	132,948	8,047	23,333	130,252	156,281
分類業績	90,739	101,166	7,724	23,094	98,463	124,260
未分配企業開支					(279)	(160)
經營溢利					98,184	124,100
應佔聯營公司之業績	50,712	(19,146)	-	-	50,712	(19,146)
投資物業公平值 之變動	199,265	123,238	-	-	199,265	123,238
其他收益及虧損	-	2,150	(50)	76,054	(50)	78,204
財務費用					(25,416)	(21,307)
除稅前溢利					322,695	285,089

分類業績指各分類所賺取而未有分配企業辦公室所產生的一般行政開支、應佔聯營公司之業績、投資物業之公平值變動、財務費用、其他收益及虧損以及稅項之溢利。此乃為分配資源及業績評估而向主要營運決策者申報之計量。

分類資產及負債

於二零一七年九月三十日 (二零一七年三月三十一日)

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一七年 九月 港幣千元	二零一七年 三月 港幣千元	二零一七年 九月 港幣千元	二零一七年 三月 港幣千元	二零一七年 九月 港幣千元	二零一七年 三月 港幣千元
分類資產	7,114,261	7,379,846	415,097	775,468	7,529,358	8,155,314
於聯營公司投資	2,034,331	1,069,978	-	-	2,034,331	1,069,978
綜合資產總額					<u>9,563,689</u>	<u>9,225,292</u>
分類負債	(2,431,883)	(2,412,851)	(650)	(40)	(2,432,533)	(2,412,891)
未分配企業負債					(1,035)	(768)
綜合負債總額					<u>(2,433,568)</u>	<u>(2,413,659)</u>

就監控分類表現及該等分類之間的分配資源而言：

- 除聯營公司投資外，所有資產分配至須報告及經營的分類。
- 除投資控股公司的應付賬款及應計費用外，所有負債分配至須報告及經營的分類。

地區分類

就地區分類而言，分類收入按客戶之所在地區劃分。分類資產則按資產所在地區劃分。海外分類主要包括中國、泰國及馬來西亞。

截至二零一七年九月三十日 (二零一六年九月三十日) 止六個月

	分類收入	
	二零一七年 九月 港幣千元	二零一六年 九月 港幣千元
香港	127,244	137,520
海外	3,008	18,761
	<u>130,252</u>	<u>156,281</u>

於二零一七年九月三十日 (二零一七年三月三十一日)

	分類資產	
	二零一七年 九月 港幣千元	二零一七年 三月 港幣千元
香港	7,147,309	7,401,660
海外	382,049	753,654
	<u>7,529,358</u>	<u>8,155,314</u>

4. 營業額

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
租金收入	105,801	109,362
物業開支收回	16,404	23,586
股息收入	5,570	21,498
利息收入	2,477	1,821
其他	-	14
	<u>130,252</u>	<u>156,281</u>

5. 其他收益及虧損

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
出售可供銷售投資之收益淨額	550	77,279
出售附屬公司之收益	-	2,150
撤銷固定資產	(304)	-
金融資產公平值之減少	(20)	(1)
匯兌虧損	(276)	(1,224)
	<u>(50)</u>	<u>78,204</u>

6. 除稅前溢利

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 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	20,480	21,307
僱員成本（包括董事酬金）		
薪金、工資及其他福利	6,577	6,244
退休金計劃供款	113	107
核數師酬金	269	271
折舊	1,082	147
匯兌虧損	276	1,224
並已計入：		
投資物業租金收入	105,801	109,362
減：（直接支出）／加：其他收入	(4,383)	1,083
上市投資收入	5,561	5,867
非上市投資收入	9	15,631
利息收入	2,477	1,821

7. 稅項

	二零一七年			二零一六年		
	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	8,632	4,501	13,133	7,685	4,894	12,579
海外	-	575	575	-	(150)	(150)
	<u>8,632</u>	<u>5,076</u>	<u>13,708</u>	<u>7,685</u>	<u>4,744</u>	<u>12,429</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%（二零一六年：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

董事會宣派截至二零一七年九月三十日止六個月之中期股息每股普通股港幣1.50仙（二零一六年：港幣1.40仙），合共港幣17,311,000元（二零一六年：港幣16,157,000元）予於二零一七年十二月二十二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277,812,000元（二零一六年：港幣235,128,000元）及期內已發行股份1,154,038,656股（二零一六年：1,154,038,656股）計算。

由於本公司於截至二零一七年九月三十日及二零一六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. 應收賬款、墊款及預付款

應收賬款、墊款及預付款包括下列各項：

	二零一七年 九月三十日 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 港幣千元
應收遞延租金	17,502	19,823
其他按金及預付款	10,947	8,682
貿易及租賃應收賬款	<u>3,115</u>	<u>2,061</u>
	<u>31,564</u>	<u>30,566</u>

貿易及租賃應收賬款主要包括應收租金。租賃投資物業所得之租金通常預先收取。

於報告日期，貿易及租賃應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 九月三十日 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 港幣千元
0 – 30天	3,074	1,965
31 – 60天	39	58
61 – 90天	-	7
90天以上	2	31
	<u>3,115</u>	<u>2,061</u>

11. 應付賬款及應計費用

	二零一七年 九月三十日 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 港幣千元
應付賬款及應計費用（於一年內到期）		
已收租賃按金	24,764	16,350
應計費用	16,023	14,862
貿易應付賬款	3,786	3,318
	<u>44,573</u>	<u>34,530</u>
應付賬款及應計費用（於一年後到期）		
已收租賃按金	45,699	51,633
	<u>90,272</u>	<u>86,163</u>

於報告日期，貿易應付款項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一七年 九月三十日 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 港幣千元
0 – 30天	2,940	2,593
31 – 60天	427	307
61 – 90天	120	198
90天以上	299	220
	<u>3,786</u>	<u>3,318</u>

業務回顧

在流動性充裕及對世界主要經濟體協同增長重拾信心的支撐下，全球股市於二零一七年屢創新高。尤其是，儘管在地緣政治緊張、恐怖襲擊偶爾發生及美國聯儲局宣佈的量化緊縮政策情況下，此驕人成績仍然出現。

在中國政府重啟兩年前的多項市場降溫措施以穩定市場後，一線城市及主要二線城市的房地產行業增長放緩。同時，由於未售出的存貨從過往非理性水平下降，低線城市的房地產價格及成交量持續上漲。儘管在房地產增長週期中出現房價急劇上漲，惟政府政策應對適當且市場仿似得到有效處理。在十九大會議上，中央政府宣佈其推進租賃住房的意向，將有助於緩解中國較大城市區域的社會壓力。此外，中國仍在持續經濟轉型，即從傳統出口／製造驅動型增長模式向可持續的國內消費、服務及科技引領的增長模式過渡。尤其是，在強大的世界級公司及企業家群體的帶領下，科技業已成為增長主力。該等世界級公司亦有助於培植並激勵眾多新科技創業。這為中國經濟指向了光明未來，中國正成為高增值行業（例如人工智慧(AI)、金融科技、電子商務、可再生能源及綠色技術等）世界領導者之一。

在香港，住宅和商業房地產價格持續不斷上漲，又一年錄得新高。然而，過去十年推動本港房地產價格增長的兩個關鍵因素（即供求失衡及與美國歷史性低利率掛鈎的低利率）逐漸消失。現時，鑑於美國利率上升趨勢（而港幣利率與其掛鈎）以及美國聯儲局顯示削減資產負債表跡象，故難以預測本港牛市的可持續性。

於二零一七年，泰國入境旅客人數持續增長，而中國成為其最大遊客來源國。二零一六年影響泰國酒店業的若干負面因素於二零一七年得以平息。自泰國政府開始打壓「零」團費廉價中國旅遊團以來，中國遊客人數連續兩個季度下降，其後於二零一七年第二季及第三季恢復其增長趨勢。此外，隨著該國開始結束長達一年的哀悼期（二零一六年十月國王普密蓬逝世舉行哀悼，導致國內旅遊和舉辦活動業務下滑），其影響於二零一七年第三季開始轉變。倘無任何意外事件，預計泰國旅遊行業將於即將來臨的第四季和二零一八年第一季的旅遊高峰期表現強勁。

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團錄得總營業額（包括應佔聯營公司營業額）港幣289,700,000元，較二零一六年的港幣250,600,000元增長15.6%。較高營業額乃主要由於香港洲際酒店的持股量由10%增至30%。另一方面，由於柏庭坊大廈出售後租金收入的減少及投資收入的降低，期內經營溢利僅為港幣98,200,000元，較上年同期減少20.9%（二零一六年：港幣124,100,000元）。於本中期期間，在我們香港和泰國酒店增長的貢獻支撐下，本集團應佔聯營公司業績由虧損港幣19,100,000元增至溢利港幣50,700,000元。此外，投資物業貢獻港幣199,300,000元的公平值收益（二零一六年：港幣123,200,000元）。截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團的股東應佔溢利淨額為港幣277,800,000元（二零一六年：港幣235,100,000元）。

物業投資（香港及中國）

於二零一七年九月三十日，本集團位於香港觀塘的投資物業建生廣場（245,678平方呎）出租率達77%，一年前則為65%。由於九龍東新核心商業區的新增樓宇供應量增加，樓宇剩餘空間的租賃確實是具有一定的挑戰性。然而，目前的租金率遠高於樓宇翻新前的租金率，因此我們對九龍東新核心商業區的長遠前景保持樂觀態度。截至二零一七年九月三十日止報告期，建生廣場貢獻租金及有關收入港幣27,400,000元及公平值增加港幣40,000,000元。

本集團擁有位於香港銅鑼灣怡和街68號之物業（229,200平方呎）60%權益。該投資物業持續表現良好，於財務期間末的出租率達97%。截至二零一七年九月三十日止六個月，該物業為本集團貢獻租金及有關收入港幣61,900,000元，及公平值增加港幣45,700,000元。

位於香港中環的西洋會所大廈（80,100平方呎）亦持續表現強勁，出租率達96%，且租金持續上漲。於報告期內，該物業為本集團貢獻租金及有關收入港幣25,600,000元，及公平值增加港幣99,000,000元。

於二零一七年二月，本集團收購持有香港西營盤皇后大道西115-119號的僑發大廈56,740平方呎商業平台的控股公司。截至二零一七年九月三十日，該物業的出租率為66%。於報告期內，該物業為本集團貢獻租金及有關收入港幣7,000,000元，及公平值增加港幣11,200,000元。

本集團持有位於中國上海的嘉華中心(7.7%)及仙樂斯廣場(4.0%)的投資。於中期期間，兩項物業均表現良好，分別錄得出租率97%及84%。

酒店投資（香港及泰國）

本集團於酒店業之投資乃全部透過聯營公司作出。

於二零一七年六月，本集團自合營夥伴收購香港洲際酒店額外20%股權，使我們於該資產的總持股量達30%。該酒店於此次額外收購的估值為港幣77億元。香港洲際酒店擁有503間客房，乃業內知名的五星級酒店之一，以其無敵海景及米芝蓮星級餐廳享譽全球。本集團相信該酒店乃一項獨特而具吸引力的資產，並計劃長期持有。目前該合營企業正計劃升級該酒店的客房及設施，預期於二零一九年開始翻新工程。截至二零一七年九月三十日止六個月，酒店產生的收入為港幣476,900,000元，經營溢利為港幣124,400,000元。期內，香港洲際酒店平均入住率維持於84%的高位。

截至二零一七年九月三十日止六個月期間，Pullman Bangkok Hotel G (由本集團擁有49.5%權益之聯營公司持有) 錄得收入為263,600,000泰銖 (相等於港幣60,200,000元) (二零一六年：251,400,000泰銖，相等於港幣55,100,000元) 及經營溢利為86,200,000泰銖 (相等於港幣19,700,000元) (二零一六年：85,500,000泰銖，相等於港幣18,700,000元)。期內平均出租率為83%。

於同期，Pullman Pattaya Hotel G (由本集團透過擁有49.5%權益且持有Pullman Bangkok Hotel G 之同一聯營公司持有) 錄得收入為178,300,000泰銖 (相等於港幣40,700,000元) (二零一六年：175,300,000泰銖，相等於港幣38,400,000元) 及經營溢利為63,000,000泰銖 (相等於港幣14,400,000元) (二零一六年：60,700,000泰銖，相等於港幣13,300,000元)，平均出租率為78%。

展望

於上一財政年度成功出售若干資產、新增西營盤的資產投資以及對香港洲際酒店進行額外股權投資後，本集團計劃繼續穩固並提升現有資產組合的表現，同時尋求新的投資機會。我們的資產負債表保持穩健，將有利於本集團適時把握新的投資機遇。然而，考慮到市場的活躍及多變的環境，我們對投資計劃將持謹慎態度。

財務回顧

流動資金及財務資源

本集團繼續保持穩健的財務狀況，持有現金及銀行結存港幣140,400,000元以及可銷售證券港幣339,700,000元。於二零一七年九月三十日，本集團的總債項與總資產比率為23.8% (二零一七年三月三十一日：24.7%) 及淨債項與總資產比率為22.4% (二零一七年三月三十一日：19.6%)。

資產抵押

於二零一七年九月三十日，投資物業賬面值約港幣6,823,000,000元 (二零一七年三月三十一日：港幣6,620,000,000元) 已予抵押，以取得銀行貸款港幣2,278,300,000元 (二零一七年三月三十一日：港幣2,277,300,000元)，其中港幣2,278,300,000元 (二零一七年三月三十一日：港幣2,277,300,000元) 已動用。

或然負債

於報告日期，本集團已就附屬公司已動用銀行融資向銀行作出擔保港幣1,878,200,000元 (二零一七年三月三十一日：港幣1,878,200,000元)。

僱員

於二零一七年九月三十日，控股公司之受薪僱員人數為18人（二零一七年三月三十一日：18人）。本集團確保其僱員薪酬待遇具競爭力。僱員之薪酬乃按其工作表現及本集團之薪酬與花紅政策而釐定。

中期股息

董事會建議派發截至二零一七年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣1.50仙（二零一六年：港幣1.40仙），該股息將於二零一八年一月二十三日派付予於二零一七年十二月二十二日名列股東名冊之所有股東。本公司將於二零一七年十二月二十日至二零一七年十二月二十二日期間（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二零一七年十二月十九日（星期二）下午四時三十分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號舖。

購買、出售或贖回本公司上市股份

於截至二零一七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

於截至二零一七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」）之原則並遵守適用之守則條文，惟與企業管治守則之守則條文第A.6.7條有所偏離除外，其規定（其中包括）獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。由於預先已有業務安排，獨立非執行董事張惠彬博士，太平紳士未能出席本公司之股東週年大會。

審閱中期業績

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二零一七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
建生國際集團有限公司
董事總經理
吳繼泰

香港，二零一七年十一月二十八日

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