

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內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，且表明不會就本公告全部或任何部分內容或因倚賴該等內容而引致之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)

**截至二零一零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（「本集團」）截至二零一零年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零零九年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益賬

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
營業額			
本公司及附屬公司		44,275	29,316
應佔聯營公司部分		24,071	19,924
		68,346	49,240
本公司及附屬公司營業額	2	44,275	29,316
物業經營開支		(6,942)	(3,992)
僱員成本		(4,985)	(4,540)
折舊及攤銷		(2,964)	(888)
其他開支		(1,831)	(1,794)
		(16,722)	(11,214)

		截至九月三十日止六個月	
		二零一零年	二零零九年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	港幣千元	港幣千元
經營溢利	2	27,553	18,102
應佔聯營公司之溢利		44,596	56,838
投資物業公平值之變動		7,700	37,000
其他收益及虧損	3	8,780	23,982
財務費用		<u>(3,531)</u>	<u>(1,092)</u>
除稅前溢利	4	85,098	134,830
稅項 — 本期	5	287	(915)
— 遞延	5	<u>(2,376)</u>	<u>(3,704)</u>
期內溢利		<u>83,009</u>	<u>130,211</u>
應佔：			
本公司股東		82,649	129,811
少數股東權益		<u>360</u>	<u>400</u>
		<u>83,009</u>	<u>130,211</u>
中期股息	6	<u>7,694</u>	<u>7,694</u>
每股盈利 (港仙)	7	<u>港仙 10.74</u>	<u>港仙 16.87</u>

簡明綜合全面收益表

截至九月三十日止六個月
 二零一零年
 (未經審核)
 港幣千元

二零零九年
 (未經審核)
 港幣千元

期內溢利	83,009	130,211
其他全面收益		
可供銷售投資之公平值變動		
— 附屬公司	5,909	44,274
— 聯營公司	7,012	3,010
換算之匯兌差額		
— 附屬公司	(3,740)	1
— 聯營公司	3,788	2,969
期內其他全面收益	12,969	50,254
期內全面收益總額	95,978	180,465
應佔全面收益總額：		
本公司股東	93,845	178,609
少數股東權益	2,133	1,856
	95,978	180,465

簡明綜合財務狀況表

		二零一零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業		516,500	508,800
租賃物業		425,017	427,707
聯營公司		768,105	710,449
可供銷售投資		379,309	361,279
物業、機器及設備		3,031	2,322
其他資產		1,447	1,447
		<u>2,093,409</u>	<u>2,012,004</u>
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	8	50,599	5,146
按公平值列賬之金融資產		5,620	3,604
現金及銀行結存		39,444	86,930
		<u>95,663</u>	<u>95,680</u>
總資產		<u><u>2,189,072</u></u>	<u><u>2,107,684</u></u>
權益			
股本		76,935	76,935
儲備		1,627,447	1,547,450
		<u>1,704,382</u>	<u>1,624,385</u>
股東資金		1,704,382	1,624,385
少數股東權益		17,709	15,933
		<u>1,722,091</u>	<u>1,640,318</u>

		二零一零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
負債			
非流動負債			
有抵押銀行貸款		267,100	271,100
遞延付款	9	102,500	102,500
遞延稅項負債		63,480	61,105
		<u>433,080</u>	<u>434,705</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	10	24,393	22,620
有抵押銀行貸款		8,000	8,173
稅項負債		1,508	1,868
		<u>33,901</u>	<u>32,661</u>
總負債		<u>466,981</u>	<u>467,366</u>
總權益及負債		<u>2,189,072</u>	<u>2,107,684</u>

財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

1. 編製基準及會計政策

本未經審核簡明綜合中期財務報表乃按照香港會計師公會（「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。本未經審核簡明綜合中期財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干按公平值計量（視情況而定）之物業及金融工具除外。編製此中期財務報表所採用之會計政策，與截至二零一零年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相符一致。

於本期間，本集團已採納下列香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則以及詮釋（「新訂香港財務報告準則」），乃與其營運有關。

香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併

採納新訂香港財務報告準則並無對本集團當期或前期會計期間之財務狀況或表現有任何重大影響。

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、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第14號（修訂本）	最低資金要求之預付款 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第19號	以股本工具消除金融負債 ²

¹ 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日（視情況而定）或以後開始之年度期間生效。

² 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一三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、修訂或詮釋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或詮釋對本集團之經營業績及財務狀況之影響。

2. 分類資料

有關本集團主要業務分類之分類資料呈列如下。

	截至九月三十日止期間					
	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
分類營業額						
本公司及附屬公司	<u>32,933</u>	<u>21,753</u>	<u>11,342</u>	<u>7,563</u>	<u>44,275</u>	<u>29,316</u>
分類業績	16,515	11,074	11,143	7,121	27,658	18,195
未分配企業開支					(105)	(93)
經營溢利					27,553	18,102
應佔聯營公司之溢利	44,596	56,838	-	-	44,596	56,838
投資物業公平值之變動	7,700	37,000	-	-	7,700	37,000
其他收益及虧損	-	13,325	8,780	10,657	8,780	23,982
財務費用					(3,531)	(1,092)
稅項					(2,089)	(4,619)
少數股東權益					(360)	(400)
					<u>82,649</u>	<u>129,811</u>

3. 其他收益及虧損

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
出售物業之收益	-	11,905
出售可供銷售投資之收益	3,067	10,468
金融資產公平值之變動	1,940	1,208
其他	3,773	401
	<u>8,780</u>	<u>23,982</u>

4. 除稅前溢利

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 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	3,531	1,092
僱員成本（包括董事酬金）		
薪金、工資及其他福利	4,915	4,470
退休金計劃供款	70	70
核數師酬金	196	161
折舊及攤銷	2,964	888
僱員長期服務金支出撥備	143	(36)
兌換虧損	58	-
並已計入：		
投資物業租金收入	25,840	15,224
減：直接支出	(1,524)	(2,056)
上市投資收入	3,225	801
非上市投資收入	1,847	1,964
利息收入	6,227	4,784
兌換收益	-	147

5. 稅項

	二零一零年			二零零九年		
	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	930	2,376	3,306	901	3,704	4,605
海外	(1,217)	-	(1,217)	14	-	14
	<u>(287)</u>	<u>2,376</u>	<u>2,089</u>	<u>915</u>	<u>3,704</u>	<u>4,619</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%（二零零九年：16.5%）計算。海外稅項按有關國家之適用稅率撥備。

6. 中期股息

董事會宣派截至二零一零年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣1.00仙（二零零九年：港幣1.00仙），合共港幣7,694,000元（二零零九年：港幣7,694,000元）予於二零一一年一月三日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。該金額並未於本中期財務報表作為負債列賬。

7. 每股盈利

每股盈利按股東應佔溢利港幣82,649,000元（二零零九年：港幣129,811,000元）及二零一零年及二零零九年兩段期間已發行股份769,359,104股計算。

由於本公司於截至二零一零年九月三十日及二零零九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。

8. (a) 貿易應收賬款

應收租戶租金乃按租金通知單收取，並須預付款項。於報告日期，貿易及租金應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 九月三十日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
0-30天	416	860
31-60天	52	113
61-90天	8	32
90天以上	—	60
	<u>476</u>	<u>1,065</u>

(b) 預付款

本公司就收購其聯營公司Causeway Bay 68 Limited之額外30%股權已支付按金港幣45,000,000元。

9. 遞延付款

於收購該物業之80年租賃權益時，代價之25%已獲遞延，並按年利率3%於五年內分期支付。遞延付款之賬面值與其公平值相若。

10. 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：

	二零一零年 九月三十日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
0-30天	605	481
31-60天	23	23
61-90天	23	23
90天以上	2,021	1,881
	<u>2,672</u>	<u>2,408</u>

11. 或然負債及承擔

	二零一零年 九月三十日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
擔保		
公用事業按金	693	693
承擔		
未來最低租金總額		
— 不超過一年	2,543	2,543
— 超過一年但不超過五年	1,421	2,693
購入可供銷售投資		
— 不超過一年	18,740	43,147
	<u>23,397</u>	<u>49,076</u>

12. 報告期後事項

於二零一零年十月，本集團收購Causeway Bay 68 Limited額外30%股權。詳情載於二零一零年九月三十日致股東之通函內。

業務回顧

於二零一零年第二及第三季度，遭受危機打擊之西方發達經濟體與高增長之新興市場表現持續出現分化。尤其是傳統出口增長引擎之西方國家經濟未見起色，但亞洲地區（不包括日本）則似乎正在恢復繁榮景象。此乃得益於區內貿易不斷增長及諸如中國等大型經濟體之國內消費及固定資產投資持續升溫。甚至連政局動蕩之泰國自五月政治流血衝突事件以來，亦已錄得近雙位數之增長及不斷高漲之股票市場。

受二零零九年規模龐大之刺激經濟措施所影響，中國在物業價格以至食品及商品價格多個經濟領域開始受到通脹影響。因此，政府開始通過提高存款準備金要求、提升利率及對物業購置逐步實施嚴格限制以收緊流動性。雖然房產市場最近似乎已有降溫，但因食品及商品通脹持續居高不下，故現時評論政府緊縮流動性努力的成效實為時尚早。另一方面，香港目前再次陷入困境，其利率受美國寬鬆貨幣政策影響而達至歷史性低位，但經濟則受中國經濟高速增長所影響。政府正在採取積極措施解決此項難題。

儘管市況不穩，但本集團表現令人滿意。於截至二零一零年九月三十日止中期期間，本集團之收益（包括分佔聯營公司之收益）為港幣68,300,000元，而二零零九年為港幣49,200,000元。該等增長乃主要由於在二零零九至二零一零年財政年度下半年收購之西洋會所大廈貢獻租金所致。另一方面，期內之盈利由二零零九年之港幣130,200,000元下降至港幣83,000,000元。盈利下降乃主要由於本集團之投資物業（直接持有或透過聯營公司間接持有）公平值增長放緩所致。

物業投資

於今年八月，本集團與本集團之合作夥伴（佔合營公司50%權益）就位於香港銅鑼灣怡和街68號面積為229,220平方呎之物業簽訂協議，以收購彼方於合營公司之股份（本集團已擁有合營公司30%之權益）。其後，持有合營公司餘下20%權益之合作夥伴行使優先權利按比例收購銷售股份。因此，本集團收購合營公司額外之30%權益，使本集團所持股權增至60%。該項交易已於十月舉行之股東特別大會上獲本集團股東批准，而該收購事項亦已於十月完成。本集團對是次收購事項感到十分滿意，並擬將該項資產持作本集團組合之長期核心投資。於二零一零年九月三十日，該物業之出租率為87.8%，而該物業之公平市場估值已從港幣17.7億元增至港幣19.2億元，為本集團帶來港幣42,700,000元之應佔聯營公司溢利。

於本期間，本集團新收購位於香港中環雪廠街16號之西洋會所大廈為本集團貢獻港幣11,900,000元之租金收入。自接手該物業以來，由於本集團實行確實有效之資產管理方法，本集團已大幅提高續租及新簽租約之租金。於二零一零年九月三十日，該物業出租率高達96.1%。本集團對是次收購事項感到十分滿意，並擬將該項資產持作長期投資以獲取租金收入及資本增值。

上海嘉華中心（乃透過一家聯營公司持有，位於上海之一幢商業大廈，建築面積為750,000平方呎）於期內之租金收入相對穩定，為本集團貢獻港幣5,500,000元之應佔聯營公司溢利。

位於九龍觀塘之建生大廈繼續享有高出租率（於二零一零年九月三十日為99.3%），並於本中期貢獻港幣10,400,000元之租金收入。本集團位於北角城市花園中心商場之零售物業（建築面積為63,840平方呎）亦貢獻港幣2,100,000元之租金收入。整體而言，本集團之直接投資物業組合於本期間貢獻港幣7,700,000元之公平值增長，而其大部份乃來自建生大廈。

酒店業投資

於截至二零一零年九月三十日止六個月，新命名品牌酒店Pullman Pattaya Aisawan Resort錄得收入83,800,000泰銖（二零零九年：55,100,000泰銖）及經營溢利10,500,000泰銖（二零零九年：虧損1,200,000泰銖）。儘管經營業績較二零零九年同期有所提升，但該渡假村之表現仍遜於預期。此乃主要受泰國於二零一零年四月／五月之政治危機影響。泰國旅遊業多年來第三度被其國內之分裂政治危機所重創。此次曼谷市區遭受長達兩個月之圍攻，導致史無前例之暴力及流血事件。由於遊客避而不來，曼谷及芭提雅之酒店及渡假村於此次危機中受到嚴重衝擊。

本集團擁有50%權益之聯營公司持有泰國領先酒店擁有人及營運商Dusit Thani Public Company Limited（「Dusit Thani」）之10.3%權益。作為泰國領先之酒店管理公司，Dusit Thani亦深受上述政治風暴影響。於截至二零一零年九月三十日止九個月，Dusit Thani錄得收益19.9億泰銖（二零零九年：19.6億泰銖）及虧損淨額2.088億泰銖（二零零九年：虧損1.106億泰銖）。虧損淨額不斷擴大乃由於經營成本增加及由該公司核數師鑑於泰國政治危機而撇銷之物業減值。

Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited（本集團擁有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。該土地計劃發展為豪華渡假村連品牌住宅。該項目第1期發展已初步計劃為全數有100間房間之別墅渡假村及豪華住宅。最近，已與凱悅國際簽訂一項管理合約，將該渡假村命名為Park Hyatt Phuket管理。

展望

收購怡和街68號項目之額外股份可使本集團將被收購公司之業績作為本公司附屬公司而綜合入賬。因此，本集團於未來之收入及經營溢利將有所增加。

誠如先前所報告，根據香港政府准許合資格工業大廈改裝作商業用途而毋須補地價之新訂政策，管理層現正審視多項改裝觀塘建生大廈之可行方案。為實施該計劃，本集團已選定一家建築公司。目前，本集團計劃將平台部份改建作零售／餐飲用途，而大廈樓層將作為商業辦公室。根據現有樓宇租賃協議，改建工程最早於二零一三年開始。

儘管泰國深陷政治分裂，但自五月流血衝突結束以來其經濟表現卻異常出色。於本年度上半年，泰國錄得國民生產總值增長約8.0%。泰國股市及貨幣亦回升並創下自十多年前亞洲金融危機以來之新高。同樣令人驚訝的是，作為泰國首屈一指的旅遊勝地，布吉並未受政治危機所影響，遊客數目創過去十年來第二高（二零零七年最高）。甚至就芭提雅而言，本集團看到在即將到來之旅遊旺季，預訂率亦保持穩健，證明了該地之旅遊業在相對短期內恢復常態。這顯示泰國經濟及旅遊業之復原能力較預期為強。

鑑於本集團在過去兩個財政年度及時出售若干資產，故流動資金狀況良好。本集團已利用該優勢收購若干可為本集團帶來有盈利貢獻之項目（如西洋會所及怡和街68號）。

流動資金及財務資源

於二零一零年九月三十日，本集團財務狀況繼續保持穩健，大量銀行信貸仍未動用。於二零一零年九月三十日，本集團之總負債與總資產比率為21.3%（二零一零年三月三十一日：22.2%）及總債項與總資產比率為17.2%（二零一零年三月三十一日：18.1%）。

僱員

於二零一零年九月三十日，受薪僱員人數（不包括聯營公司）為16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二零一零年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣1.00仙(二零零九年：港幣1.00仙)，該股息將於二零一一年一月四日派付予於二零一一年一月三日名列股東名冊之所有股東。本公司將於二零一零年十二月二十九日至二零一一年一月三日期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間內任何股份之過戶將不予辦理。

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二零一零年十二月二十八日(星期二)下午四時正前送達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，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

於截至二零一零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買、出售或贖回本公司任何股份。

企業管治

於截至二零一零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之原則並遵守相關之守則條文。

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二零一零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，二零一零年十一月二十四日

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、吳繼泰先生及徐季英女士，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