



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

股份代號：00224





建生國際集團有限公司

公司資料

董事會

執行董事

吳江靜宜，主席
吳繼煒，副主席
吳繼泰，董事總經理
吳燕安
李錦鴻

獨立非執行董事

張惠彬博士，太平紳士
葉天賜
陳智文

審核委員會

張惠彬博士，太平紳士，主席
葉天賜
陳智文

公司秘書

羅翠欣

往來銀行

交通銀行股份有限公司香港分行
花旗銀行香港分行
渣打銀行（香港）有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

法律顧問

貝克·麥堅時律師事務所
孖士打律師行
方達律師事務所

核數師

民信會計師事務所

註冊辦事處

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

香港主要辦事處

香港
中環
擺花街1號
一號廣場20樓

百慕達股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08, 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183號
合和中心46樓

資料

<http://www.pioneerglobalgroup.com>
<http://www.irasia.com/listco/hk/pioneer/index.htm>
Bloomberg: 224:HK
Reuters: 0224.hk

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」）截至二零一五年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零一四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 二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
營業額			
本公司及附屬公司		129,932	102,251
應佔聯營公司部分		44,241	42,949
		174,173	145,200
本公司及附屬公司營業額	5	129,932	102,251
物業經營開支		(24,373)	(19,035)
僱員成本		(6,194)	(5,759)
折舊		(182)	(224)
其他開支		(2,806)	(1,980)
		(33,555)	(26,998)
經營溢利	4	96,377	75,253
應佔聯營公司之溢利		791	2,271
投資物業公平值之變動		235,884	233,163
其他收益及虧損	6	(1,418)	2,032
財務費用		(20,320)	(18,644)
除稅前溢利	7	311,314	294,075
稅項			
— 本期	8	(6,315)	(5,635)
— 遞延	8	(3,882)	(4,249)
期內溢利		301,117	284,191
應佔溢利：			
本公司股東		257,584	236,525
非控股權益		43,533	47,666
		301,117	284,191
中期股息	9	16,157	15,003
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	10	22.32	20.50

簡明綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利	301,117	284,191
其他全面(開支)/收益		
不會重新分類至損益之項目：		
由投資重估儲備	(174,497)	-
轉移至物業重估儲備(聯營公司)	174,497	-
	-	-
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	(28,630)	7,618
- 聯營公司	(2,101)	10,944
聯營公司換算之匯兌差額	-	168
	(30,731)	18,730
期內其他全面(開支)/收益	(30,731)	18,730
期內全面收益總額	270,386	302,921
應佔全面收益總額：		
本公司股東	226,811	252,111
非控股權益	43,575	50,810
	270,386	302,921

簡明綜合財務狀況表

		二零一五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 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	11	6,373,200	6,121,100
聯營公司		1,101,174	765,925
可供銷售投資	17	316,775	321,653
物業、機器及設備		1,644	1,817
其他資產		300	300
		7,793,093	7,210,795
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	12	32,243	26,204
可供銷售投資	17	83,331	2,189
按公平值列賬之金融資產	17	1,038	1,614
現金及銀行結存	13	171,134	244,906
		287,746	274,913
總資產		8,080,839	7,485,708
權益			
股本		115,404	115,404
儲備		4,905,877	4,711,379
股東資金		5,021,281	4,826,783
非控股權益		818,204	801,276
總權益		5,839,485	5,628,059

簡明綜合財務狀況表（續）

		二零一五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
負債			
非流動負債			
應付賬款及應計費用	14	53,028	53,299
有抵押銀行貸款	15	1,001,096	635,242
遞延稅項		51,654	47,772
		1,105,778	736,313
流動負債			
應付賬款及應計費用	14	26,825	19,191
有抵押銀行貸款	15	1,100,724	1,100,433
稅項負債		8,027	1,712
		1,135,576	1,121,336
總負債		2,241,354	1,857,649
總權益及負債		8,080,839	7,485,708

簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
經營業務所得現金流入淨額	86,403	53,225
投資業務之現金流量		
已收利息	3,001	1,743
已收股息	8,707	7,214
投資物業增加	(16,216)	(102,037)
聯營公司：		
對聯營公司墊款	(854)	(909)
聯營公司之分派	60,143	1,880
新聯營公司之投資	(395,848)	-
可供銷售投資：		
購入可供銷售投資	(107,434)	(48,181)
可供銷售投資之分派	-	1,553
出售可供銷售投資所得款項	3,860	3,744
購入物業、機器及設備	(9)	(69)
出售按公平值列賬之金融資產所得款項	-	1,393
投資業務所用現金淨額	(444,650)	(133,669)
融資業務之現金流量		
已付利息	(20,548)	(18,629)
分派予非控股股東	(26,647)	(30,473)
已付股東股息	(32,313)	(28,851)
償還遞延付款	-	(20,500)
籌集銀行貸款	370,000	136,104
償還銀行貸款	(3,855)	(2,500)
融資業務所得現金淨額	286,637	35,151

簡明綜合現金流量表（續）

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
現金及現金等值物之減少	(71,610)	(45,293)
匯率變動之影響	(2,162)	(119)
四月一日之現金及現金等值物	244,906	175,430
九月三十日之現金及現金等值物	171,134	130,018
現金及現金等值物結存分析		
銀行結存、現金及三個月內到期之銀行存款	171,134	130,018

簡明綜合權益變動表

	本公司股東應佔權益									
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本儲備及 可分派盈餘 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	物業 重估儲備 港幣千元	留存盈餘 港幣千元	合計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零一五年四月一日	115,404	547,748	41,242	6,646	248,743	-	3,867,000	4,826,783	801,276	5,628,059
可供銷售投資之公平值變動										
– 附屬公司	-	-	-	-	(28,672)	-	-	(28,672)	-	(28,672)
– 非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	42	42
– 聯營公司	-	-	-	-	(2,101)	-	-	(2,101)	-	(2,101)
由投資重估儲備轉移 至物業重估儲備 (聯營公司)	-	-	-	-	(174,497)	174,497	-	-	-	-
期內溢利	-	-	-	-	-	-	257,584	257,584	43,533	301,117
期內全面收益總額	-	-	-	-	(205,270)	174,497	257,584	226,811	43,575	270,386
分派予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,647)	(26,647)
已付二零一五年末期股息	-	-	-	-	-	-	(32,313)	(32,313)	-	(32,313)
於二零一五年九月三十日	115,404	547,748	41,242	6,646	43,473	174,497	4,092,271	5,021,281	818,204	5,839,485
於二零一四年四月一日	115,404	547,748	41,242	6,646	235,697	-	3,106,610	4,053,347	741,188	4,794,535
可供銷售投資之公平值變動										
– 附屬公司	-	-	-	-	4,474	-	-	4,474	-	4,474
– 非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	3,144	3,144
– 聯營公司	-	-	-	-	10,944	-	-	10,944	-	10,944
兌換聯營公司折算	-	-	-	168	-	-	-	168	-	168
期內溢利	-	-	-	-	-	-	236,525	236,525	47,666	284,191
期內全面收益總額	-	-	-	168	15,418	-	236,525	252,111	50,810	302,921
分派予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,473)	(30,473)
已付二零一四年末期股息	-	-	-	-	-	-	(28,851)	(28,851)	-	(28,851)
於二零一四年九月三十日	115,404	547,748	41,242	6,814	251,115	-	3,314,284	4,276,607	761,525	5,038,132

財務報表附註

截至二零一五年九月三十日止六個月

1. 編製基準

本集團截至二零一五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，與本集團截至二零一五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19號（修訂本）
香港財務報告準則之修訂

香港財務報告準則之修訂

界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則二零一零年至
二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則二零一一年至
二零一三年週期之年度改進

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。

2. 應用香港財務報告準則及主要會計政策（續）

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

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香港財務報告準則。

香港會計準則第1號（修訂本）	財務報表之呈列－披露計劃 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號（修訂本）	澄清折舊及攤銷方式之可接受方法 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號（修訂本）	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號（修訂本）	獨立財務報表之權益法 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業間之資產出售或注資 ¹
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28號（修訂本）	投資實體：應用合併入賬之例外情況 ¹
香港財務報告準則第11號（修訂本）	收購共同經營權益之會計處理 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ²
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一七年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零一八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香港財務報告準則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香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況之影響。

3. 財務風險管理

由本集團之金融工具產生之主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險、流動資金風險及股價風險。自截至二零一五年三月三十一日止年度起本集團之財務風險管理政策及程序並無變動。

4. 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。

4. 分類資料(續)

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、業績、資產及負債之分析：

分類業績

截至二零一五年九月三十日(二零一四年九月三十日)止六個月

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
分類營業額						
本公司及附屬公司	118,838	92,717	11,094	9,534	129,932	102,251
分類業績	86,034	66,119	10,476	9,266	96,510	75,385
未分配企業開支					(133)	(132)
經營溢利					96,377	75,253
應佔聯營公司之溢利	791	2,271	-	-	791	2,271
投資物業公平值之變動	235,884	233,163	-	-	235,884	233,163
其他收益及虧損	-	-	(1,418)	2,032	(1,418)	2,032
財務費用					(20,320)	(18,644)
稅項					(10,197)	(9,884)
非控股權益					(43,533)	(47,666)
本公司股東應佔溢利					257,584	236,525
其他資料						
資本開支	412,918	102,946	107,434	48,181	520,352	151,127

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、應佔聯營公司之溢利或虧損、投資物業之公平值變動、財務費用及稅項之溢利。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。

4. 分類資料 (續)

分類資產及負債

於二零一五年九月三十日 (二零一五年三月三十一日)

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一五年 九月 港幣千元	二零一五年 三月 港幣千元	二零一五年 九月 港幣千元	二零一五年 三月 港幣千元	二零一五年 九月 港幣千元	二零一五年 三月 港幣千元
分類資產	6,539,416	6,313,063	440,249	406,720	6,979,665	6,719,783
於聯營公司投資	1,101,174	765,925	-	-	1,101,174	765,925
綜合資產總額					8,080,839	7,485,708
分類負債	(2,239,341)	(1,855,856)	(859)	(1,060)	(2,240,200)	(1,856,916)
未分配企業負債					(1,154)	(733)
綜合負債總額					(2,241,354)	(1,857,649)

地區分類

於地區分類，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。海外分類包括中國、泰國、馬來西亞及新加坡。

截至二零一五年九月三十日 (二零一四年九月三十日) 止六個月

	分類收入	
	二零一五年 九月 港幣千元	二零一四年 九月 港幣千元
香港	125,665	98,242
海外	4,267	4,009
	129,932	102,251

4. 分類資料(續)

地區分類(續)

於二零一五年九月三十日(二零一五年三月三十一日)

	分類資產	
	二零一五年 九月 港幣千元	二零一五年 三月 港幣千元
香港	6,774,822	6,578,842
海外	204,843	140,941
	6,979,665	6,719,783

5. 營業額

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
租金收入	100,421	78,402
物業開支收回	18,416	14,315
股息收入	8,707	7,214
利息收入	2,388	1,927
其他	-	393
	129,932	102,251

6. 其他收益及虧損

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
出售可供銷售投資之收益淨額	1,319	1,476
金融資產公平值(減少)/增加	(575)	570
匯兌虧損	(2,162)	-
其他虧損	-	(14)
	(1,418)	2,032

7. 除稅前溢利

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 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	20,320	18,644
僱員成本（包括董事酬金）		
薪金、工資及其他福利	6,002	5,716
退休金計劃供款	104	89
核數師酬金	246	246
折舊	182	224
僱員長期服務金支出撥備／（超額撥備）	88	(46)
並已計入：		
投資物業租金收入	100,421	78,402
減：直接支出	(5,116)	(3,451)
上市投資收入	6,246	4,420
非上市投資收入	2,461	2,794
利息收入	2,388	1,927
匯兌（虧損）／收益	(2,162)	393

8. 稅項

	二零一五年			二零一四年		
	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	6,315	3,857	10,172	5,620	4,199	9,819
海外	-	25	25	15	50	65
	6,315	3,882	10,197	5,635	4,249	9,884

香港利得稅乃根據期內估計香港應課稅溢利按稅率16.5%（二零一四年：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。

9. 中期股息

董事會宣派截至二零一五年九月三十日止六個月之中期股息每股普通股港幣1.40仙（二零一四年：港幣1.30仙），合共港幣16,157,000元（二零一四年：港幣15,003,000元）予於二零一五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。

10. 每股盈利

每股盈利按股東應佔溢利港幣257,584,000元（二零一四年：港幣236,525,000元）及期內已發行股份1,154,038,656股（二零一四年：1,154,038,656股）計算。

由於本公司於截至二零一五年九月三十日及二零一四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。

11. 投資物業

	二零一五年 九月三十日 港幣千元	二零一五年 三月三十一日 港幣千元
於二零一五年三月三十一日 (二零一四年三月三十一日)之估值	6,121,100	5,220,700
添置	16,216	146,763
重估	235,884	753,637
於二零一五年九月三十日(二零一五年三月三十一日)	6,373,200	6,121,100

本集團投資物業於二零一五年九月三十日及二零一五年三月三十一日之公平值乃基於與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師環亞物業顧問有限公司於該日進行之估值得出。於估計投資物業的公平值時，董事已考慮物業的最高及最佳用途。

於二零一五年九月三十日，投資物業（一項擁有80年租賃權益之投資物業除外）之公平值乃基於資本化應收收入淨額及潛在收入調整釐定。於二零一五年三月三十一日，投資物業（一項擁有80年租賃權益之投資物業除外）之公平值採用市場比較法，並經參考可資比較物業之近期售價使用可公開查閱之市場數據按每平方英尺的單價計算釐定。所採納估值技術之變動乃為符合行業慣例。估值技術變動並無重大影響。

11. 投資物業（續）

於二零一五年九月三十日及二零一五年三月三十一日，位於香港的80年租賃權益之物業之公平值乃採用投資法釐定，據此，將物業應收租金收入淨額按餘下租期之適當回報率資本化並適當計入潛在租金收入調整。

12. 應收賬款、墊款及預付款

應收賬款、墊款及預付款包括如下：

	二零一五年 九月三十日 港幣千元	二零一五年 三月三十一日 港幣千元
應收遞延租金	23,357	17,153
其他按金及預付款	6,120	6,648
貿易及租賃應收賬款	2,766	2,403
	32,243	26,204

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，貿易及租賃應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一五年 九月三十日 港幣千元	二零一五年 三月三十一日 港幣千元
0 – 30天	2,357	1,323
31 – 60天	208	651
61 – 90天	200	85
90天以上	1	344
	2,766	2,403

13. 現金及銀行結存

	二零一五年 九月三十日 港幣千元	二零一五年 三月三十一日 港幣千元
銀行結存及現金	142,269	92,903
短期銀行存款	28,865	152,003
現金及現金等值物	171,134	244,906

14. 應付賬款及應計費用

	二零一五年 九月三十日 港幣千元	二零一五年 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	12,269	7,716
應計費用	7,454	5,881
貿易應付賬款	7,102	5,594
	26,825	19,191
應付賬款及應計費用（超過一年到期）		
已收租賃按金	53,028	53,299
	79,853	72,490

於報告日期，貿易應付賬款於發票日期之賬齡分析如下：

	二零一五年 九月三十日 港幣千元	二零一五年 三月三十一日 港幣千元
0 – 30天	5,885	4,139
31 – 60天	256	350
61 – 90天	432	116
90天以上	529	989
	7,102	5,594

15. 有抵押銀行貸款

	二零一五年 九月三十日 港幣千元	二零一五年 三月三十一日 港幣千元
流動		
須於一年內償還	1,100,724	1,100,433
非流動		
須於一年後但不超過兩年內償還	1,001,096	–
須於兩年後但不超過五年內償還	–	635,242
	1,001,096	635,242

所有銀行貸款均以港幣計值，惟港幣241,596,000元之銀行貸款以美元計值及港幣800,000元之銀行貸款以歐元計值除外（二零一五年三月三十一日：港幣245,742,000元之銀行貸款以美元計值及港幣1,374,000元之銀行貸款以歐元計值）。於二零一五年九月三十日之實際年利率為2.09%（二零一五年三月三十一日：2.18%）。銀行貸款之賬面值與其根據現行市場利率計算之公平值相若。

於報告日期，賬面值約港幣6,320,000,000元（二零一五年三月三十一日：港幣6,070,000,000元）之物業及賬面值約港幣16,840,000元（二零一五年三月三十一日：港幣17,711,000元）之可供銷售投資已作抵押，以擔保銀行及其他貸款融資達港幣2,123,740,000元（二零一五年三月三十一日：港幣1,758,222,000元）。截至上述日期，已動用港幣2,102,740,000元（二零一五年三月三十一日：港幣1,737,222,000元）。

於報告日期，銀行結餘港幣52,090,000元（二零一五年三月三十一日：港幣81,871,000元）已作借貸銀行之抵押，以擔保銀行貸款之本金及利息付款。

16. 擔保及承擔

	二零一五年 九月三十日 港幣千元	二零一五年 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	1,087,096	721,242
—就聯營公司已動用銀行融資向銀行作出之擔保	145,739	162,565
—水電按金擔保	533	533
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	2,979	2,230
—超過一年但不超過五年	1,440	764
—購入可供銷售投資		
—不超過一年	7,299	1,316

17. 金融工具之公平值計量

本集團之金融工具分類為可供銷售投資及按公平值列賬之金融資產，乃按公平值計量。金融工具根據公平值計量參數可觀察程度劃分為三個等級。

第一級：公平值計量為以相同資產或負債於活躍市場上報價（未經調整）所得出。

第二級：公平值計量為除第一級計入之報價以外，可直接（即透過價格）或間接（即透過價格產生者）觀察資產或負債參數所得出。

第三級：公平值計量為包括並非根據可觀察市場數據（不可觀察參數）釐定之資產或負債參數之估值技術所得出。

17. 金融工具之公平值計量 (續)

下表為本集團金融工具劃分之不同等級公平值計量的分析。

	二零一五年九月三十日			二零一五年三月三十一日		
	港幣千元 第一級	港幣千元 第三級	港幣千元 合計	港幣千元 第一級	港幣千元 第三級	港幣千元 合計
非流動資產						
可供銷售投資						
上市投資						
香港	198,942	-	198,942	202,979	-	202,979
香港以外	26,060	-	26,060	27,994	-	27,994
非上市投資						
香港	-	37	37	-	37	37
香港以外	-	91,736	91,736	-	90,643	90,643
	225,002	91,773	316,775	230,973	90,680	321,653
流動資產						
可供銷售投資						
上市投資						
香港	15,718	-	15,718	-	-	-
香港以外	67,613	-	67,613	2,189	-	2,189
按公平值列賬之						
金融資產						
上市投資						
香港以外	1,038	-	1,038	1,614	-	1,614
	84,369	-	84,369	3,803	-	3,803

於二零一五年九月三十日，本集團並無第二級金融工具。截至二零一五年九月三十日止期間並無金融資產之轉換或重新分類。

按市場報價（第一級）計量之上市投資公平值乃報告日期的當時報價。

按不可觀察市場數據（第三級）計量之非上市投資公平值乃來源於投資的資產淨值。

17. 金融工具之公平值計量 (續)

下表顯示期內第三級金融工具之變動：

	二零一五年 九月三十日 港幣千元	二零一五年 三月三十一日 港幣千元
非上市可供銷售投資		
於二零一五年四月一日 (二零一四年四月一日)	90,680	69,554
添置	1,823	23,400
資本回報	-	(2,052)
總收益或虧損：		
於其他全面收益以附屬公司可供銷售投資之 公平值變動入賬	(730)	(222)
於二零一五年九月三十日 (二零一五年三月三十一日)	91,773	90,680

18. 關連人士交易

主要管理層酬金

期內，董事及其他主要管理層成員之酬金如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
袍金	125	100
薪金、津貼及福利	4,083	3,929
退休金計劃供款	24	18
	4,232	4,047

董事及其他主要管理層成員之酬金由薪酬委員會經參考其職責、責任、表現及現行市場狀況檢討。

19. 報告期後事項及關連交易

於二零一五年十月七日，本公司之全資附屬公司Kind Regent Holdings Limited訂立一項買賣協議，以購買True Partner Investments Limited的4%已發行股份，代價約為港幣60,100,000元。於重組後，True Partner Investments Limited將透過一間物業控股公司持有仙樂斯廣場（位於上海市黃浦區南京西路388號的商業大廈）的98.68%權益。由於賣方為本公司之關連人士，該項交易構成上市規則項下之關連交易。有關交易之詳情載於本公司日期為二零一五年十月七日之公告。

業務回顧

於二零一五年的首九個月，中國經濟陷入動蕩局勢。國內生產總值增長率十年以來首次跌破7%。股市先在多項改革措施及政府注資的良好環境下蓬勃發展，但隨後由於政策措施及投資者獲利回吐的綜合影響下而於夏季崩盤。再加上八月份人民幣突然貶值，經濟環境變化，預期中國經濟將會出現「硬著陸」或甚至「泡沫爆破」。自八月的動蕩以來，中國政府持續實施寬鬆的貨幣政策，包括降低利率及銀行儲備金率，以穩定金融市場。房地產市場（尤其是主要一線城市的房地產市場）亦顯示出復甦跡象。仔細觀察，會發現中國正在經歷從傳統出口製造業經濟走向由國內消費及優質服務帶動的服務型經濟。儘管出口及製造業有所放緩，但國內消費及服務業仍持續增長。我們仍保持樂觀態度，認為中國政府促進創新及鼓勵創業的政策將會支持著中國經濟（尤其是金融市場）的增長。

在八月人民幣突然貶值及中國股市調整後，全球市場深受影響，導致美國聯儲局推遲其已預期的加息。鑒於全球市場趨於穩定，美國聯儲局很可能於今年年底前加息。然而，我們亦認為任何加息都將緩慢循序漸進。儘管許多專家長久以來已預測房地產市場價格會下降，但持續的低利率環境及樓宇供求不平衡提供了支持予香港房地產市場。滬港通計劃推動金融行業不斷發展，在此環境下，高端寫字樓市場表現良好。另一方面，中國經濟增速放緩及反腐運動致使香港旅遊業及奢侈品零售業下滑。

泰國方面，繼首都曼谷經歷數月的街頭抗議遊行後，於二零一四年五月發動的軍事政變令該國恢復正常法律及秩序。儘管該國的局勢暫時緩和，但國內生產總值增速仍呈下滑狀態且消費者信心疲弱。出口行業亦未見起色，而旅遊業則成為經濟的唯一亮點。自五月政變後，曼谷酒店入住率強勢反彈，直至在八月份發生恐怖分子炸彈爆炸事件之前，二零一五年的經濟一直表現強勁。儘管受到恐怖襲擊事件的不利影響，泰國市場在隨後的幾個月恢復迅速，顯示出泰國旅遊業市場的復甦力。

截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團營業額（包括應佔聯營公司營業額）為港幣174,200,000元，較上一年度增長20.0%。經營溢利增長28.0%至港幣96,400,000元（二零一四年：港幣75,300,000元）。於本中期期間，股東應佔溢利淨額為港幣257,600,000元，而二零一四年為港幣236,500,000元。營業額及溢利的增加主要由於建生廣場經全面翻新將樓宇轉變為九龍高級商業大廈後，於二零一四年八月重新開業後開始錄得租金收入。

物業投資

本集團位於香港觀塘的投資物業建生廣場（245,678平方呎）經全面翻新將樓宇轉變為九龍高級商業大廈後，於二零一四年八月重新開業。截至報告期末，該大廈出租率維持於65%，租金為每平方呎介乎港幣21元至港幣30元之間。餘下空置單位主要為大廈的兩層零售樓層（1–2樓）及頂層（10樓）。有關樓層為該大廈最具價值的空間，管理層正與多名潛在租戶持續磋商有關租賃事宜。截至二零一五年九月三十日止六個月，建生廣場貢獻租金及有關收入港幣23,400,000元及公平值增加港幣85,100,000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，平均租金水平有所提升，且於報告期末的出租率高達96%。截至二零一五年九月三十日止中期期間，該物業為本集團貢獻租金及有關收入港幣59,700,000元，及公平值增加港幣78,600,000元。

截至二零一五年九月三十日止六個月，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21,500,000元及公平值增加港幣51,000,000元。該大廈的零售平台翻新已於二零一五年九月完成，目前全部出租予兩名租戶。

於中期期末，位於香港上環的柏庭坊大廈（70,616平方呎）出租率達90%，於財務報告期間，貢獻租金及有關收入港幣13,500,000元及公平值增加港幣19,200,000元。

於報告期間，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4,800,000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。

於二零一四年五月發動的軍事政變令曼谷從大規模街頭示威遊行的局面回到正常的法律及秩序後，酒店入住率有所恢復。事實上，在八月發生四面佛恐怖分子炸彈爆炸事件之前，曼谷的經濟一直保持著向好趨勢。恐怖襲擊事件給泰國的旅遊業市場造成了直接的負面影響。然而，遊客量在接下來的幾個月中以驚人的速度迅速恢復。目前，曼谷市場第四季度及旅遊旺季遊客預訂量十分可觀。另一方面，由於俄羅斯為芭提雅的主要客源市場，芭提雅的旅遊業則較受到俄羅斯經濟下滑及盧布貶值的不利影響。

於截至二零一五年九月三十日止中期期間，Pullman Bangkok Hotel G（由本集團擁有49.5%權益之聯營公司持有）錄得的收入為233,600,000泰銖（二零一四年：179,800,000泰銖）及經營溢利為76,600,000泰銖（二零一四年：41,800,000泰銖）。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）錄得的收入為134,100,000泰銖（二零一四年：144,100,000泰銖）及經營溢利為31,400,000泰銖（二零一四年：40,500,000泰銖）。除受到上述俄羅斯經濟下滑的不利影響外，本年度內芭提雅物業亦受到翻新剩餘未翻新房間之工程所影響。

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。於截至二零一五年九月三十日止九個月內，Dusit Thani錄得的總收入為3,530,000,000泰銖（二零一四年（經重列）：3,320,000,000泰銖）及股東應佔溢利淨額為91,400,000泰銖（二零一四年：虧損淨額53,800,000泰銖）。

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（即Strand Hotel、Inya Lake Hotel及Thamada Hotel）。根據政府原則性批准將酒店租期延至二零四三年（另加兩個可供我們選擇延期十年租賃的權利），該合營公司將對三項物業進行大型的翻新及擴建。因此，Thamada Hotel已於二零一五年第三季度開始翻新，而Strand Hotel及附屬建築物計劃將於二零一六年淡季進行翻新及重建（附屬建築物部分）。

展望

由Strand Hotels International Limited的一間附屬公司擁有內設27間客艙的豪華內河郵輪「Strand Cruise」正於緬甸興建。該郵輪將與仰光的Strand Hotel一起以同一品牌名稱進行組合式推廣。該郵輪已於二零一五年十一月建成，並將於二零一六年旅遊旺季投入服務。

於二零一五年九月三十日，本集團連同由基匯資本提供投資建議及管理的投資財團收購持有香港洲際酒店503間房間全部權益的公司。本集團於該合營公司投資港幣395,800,000元，將持有其10%權益。香港洲際酒店為業內知名的五星級酒店之一，以其無可匹敵的海景及米芝蓮星級餐廳享譽全球。該合營公司計劃將酒店客房及配套設施提升至全球頂級標準並將該資產作為一項長期投資持有。

於二零一五年十月七日，本集團與一家由基匯資本管理之投資財團訂立一項投資協議，以收購仙樂斯廣場（一幢位於中國上海南京西路388號的商業大廈）的98.68%股權。該財團將就此次投資支付人民幣2,900,000,000元，其中本集團將就該財團4.0%之有效股權投資港幣60,100,000元。仙樂斯廣場為一幢樓面面積為84,968平方米的商業大廈，位於上海浦西區，毗鄰人民廣場，地理位置優越。於承諾日期，仙樂斯廣場租用率為93%。該財團計劃將該物業作為一項長期投資持有。

流動資金及財務資源

本集團繼續保持穩健的財務狀況，持有現金及銀行結餘港幣171,100,000元以及可銷售證券港幣309,400,000元。於二零一五年九月三十日，本集團的總債項與總資產比率為26.0%（二零一五年三月三十一日：23.2%），及淨債項與總資產比率為23.9%（二零一五年三月三十一日：19.9%）。

僱員

於二零一五年九月三十日，控股公司之受薪僱員人數為18人（二零一四年：17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。

董事權益披露

於二零一五年九月三十日，下列本公司之董事擁有或被視作擁有(a)須根據《證券及期貨條例》（「《證券及期貨條例》」）第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）；或(b)根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於存置之登記冊內；或(c)根據本公司採納之《董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）須知會本公司及聯交所之於本公司或任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份及債券之長倉及淡倉如下。

於本公司股份之長倉

普通股數目

	個人權益	受控法團 持有之權益	家族信託 持有之權益	合計	%
吳汪靜宜	-	24,894,731 ¹	215,768,260 ²	240,662,991	20.85
吳繼泰	61,418,428	12,725,857 ³	41,305,864 ⁴	115,450,149	10.00
吳燕安	-	19,699,216 ⁵	-	19,699,216	1.71
陳智文	-	4,440,754 ⁶	-	4,440,754	0.38

1 吳汪靜宜女士擁有Vitality Holdings Limited全部已發行股本，而Vitality Holdings Limited實益擁有24,894,731股股份之權益。

2 吳汪靜宜女士為唯一受益人之家族信託持有合共215,768,260股股份。

3 吳繼泰先生擁有Top Elite Company Limited全部已發行股本，而Top Elite Company Limited實益擁有12,725,857股股份之權益。

4 吳繼泰先生為唯一受益人之家族信託持有合共41,305,864股股份。

5 吳燕安女士擁有Eternity Rich Investments Ltd.全部已發行股本，而Eternity Rich Investments Ltd.實益擁有19,699,216股股份之權益。

6 陳智文先生及其配偶共同擁有香泰貿易有限公司0.59%已發行股本，而香泰貿易有限公司實益擁有4,440,754股股份之權益。陳智文先生為香泰貿易有限公司之主席，並可對董事會行使控制權。

於相聯法團股份之長倉

公司名稱	董事名稱	受控法團 持有之 普通股數目	%
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited	吳汪靜宜	30,300,000*	50.5
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited	吳繼泰	30,300,000*	50.5
Keencity Properties Limited	吳汪靜宜	5,019,205*	50.5
Keencity Properties Limited	吳繼泰	5,019,205*	50.5
Pioneer iNetwork Limited	吳汪靜宜	1*	50.0
Pioneer iNetwork Limited	吳繼泰	1*	50.0

* 吳汪靜宜女士及吳繼泰先生擁有之權益為相同之權益，因此該兩名董事之權益就《證券及期貨條例》而言屬重複。

除上文所披露者外，於二零一五年九月三十日，概無本公司之董事擁有或被視作擁有(a)須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所；或(b)根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於存置之登記冊內；或(c)根據本公司採納之《標準守則》須知會本公司及聯交所之於本公司或任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份及債券之長倉及淡倉。

主要股東權益披露

於二零一五年九月三十日，據董事所知，下列人士（不包括本公司董事或主要行政人員）於本公司之股份及相關股份擁有須記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊內之權益或淡倉。

股東名稱	普通股數目	%
Asset-Plus Investments Ltd.	115,403,866	10.00
Forward Investments Inc.	283,200,215	24.54
Intercontinental Enterprises Corporation	215,768,260 ¹	18.70
Prosperous Island Limited	97,324,936	8.43

1 吳汪靜宜女士為唯一受益人之家族信託持有合共215,768,260股股份，與「於本公司股份之長倉」所披露者相同。

除上文所披露者外，於二零一五年九月三十日，就董事所知，概無任何其他人士（不包括本公司董事或主要行政人員）於本公司之股份及相關股份擁有須記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊內之權益或淡倉。

董事購買股份之權利

於二零一五年九月三十日，概無根據購股權計劃授出而尚未行使之購股權。截至二零一五年九月三十日止六個月期間，概無董事行使任何權利，以認購本公司或任何其他實體企業股份。

中期股息

董事會建議派發截至二零一五年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣**1.40**仙（二零一四年：港幣**1.30**仙），該股息將於二零一六年一月二十一日派付予於二零一五年十二月二十四日名列股東名冊之所有股東。本公司將於二零一五年十二月二十二日至二零一五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二零一五年十二月二十一日（星期一）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。

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二零一五年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期財務報表。

購買、出售或贖回本公司上市股份

於截至二零一五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

於截至二零一五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適用之守則條文。

遵守標準守則

就本公司董事進行之證券交易，本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認所有董事已於截至二零一五年九月三十日止期間內遵守標準守則所載之標準。

承董事會命
董事總經理
吳繼泰

香港，二零一五年十一月二十六日