



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

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
方達律師事務所
孖士打律師行

核數師

鄭鄭會計師事務所有限公司

註冊辦事處

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

香港主要辦事處

香港
銅鑼灣
怡和街68號
18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](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」）截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零一五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 二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
營業額			
本公司及附屬公司		156,281	129,932
應佔聯營公司部分		94,334	44,241
		250,615	174,173
本公司及附屬公司營業額	5	156,281	129,932
物業經營開支		(22,846)	(24,373)
僱員成本		(6,351)	(6,194)
折舊		(147)	(182)
其他開支		(2,837)	(2,806)
		(32,181)	(33,555)
經營溢利	4	124,100	96,377
應佔聯營公司之(虧損)/溢利		(19,146)	791
投資物業公平值之變動		123,238	235,884
其他收益及虧損	6	78,204	(1,418)
財務費用		(21,307)	(20,320)
除稅前溢利	7	285,089	311,314
稅項			
— 本期	8	(7,685)	(6,315)
— 遞延	8	(4,744)	(3,882)
期內溢利		272,660	301,117
應佔溢利：			
本公司股東		235,128	257,584
非控股權益		37,532	43,533
		272,660	301,117
中期股息	9	16,157	16,157
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	10	20.37	22.32

簡明綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利	272,660	301,117
其他全面收益／(開支)		
不會重新分類至損益之項目：		
由投資重估儲備轉移	-	(174,497)
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	(493)	(28,630)
－ 聯營公司	-	(2,101)
聯營公司換算之匯兌差額	7,639	-
	7,146	(30,731)
期內其他全面收益／(開支)	7,146	(30,731)
期內全面收益總額	279,806	270,386
應佔全面收益總額：		
本公司股東	247,795	226,811
非控股權益	32,011	43,575
	279,806	270,386

簡明綜合財務狀況表

		二零一六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 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	6,483,300	6,353,900
聯營公司		1,020,627	1,178,575
可供銷售投資	17	472,945	387,533
物業、機器及設備		1,326	1,474
其他資產		300	300
		7,978,498	7,921,782
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	12	103,751	52,128
可供銷售投資	17	68,913	80,529
按公平值列賬之金融資產	17	1,219	1,220
現金及銀行結存	13	233,469	108,482
稅項資產		-	221
		407,352	242,580
總資產		8,385,850	8,164,362
權益			
股本			
儲備		115,404	115,404
		5,261,367	5,013,572
股東資金			
非控股權益		5,376,771	5,128,976
		837,346	830,787
總權益		6,214,117	5,959,763

簡明綜合財務狀況表（續）

		二零一六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 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	54,706	49,889
有抵押銀行貸款	15	1,252,752	2,011,729
遞延稅項		58,775	54,031
		1,366,233	2,115,649
流動負債			
應付賬款及應計費用	14	34,536	34,299
有抵押銀行貸款	15	763,500	54,651
稅項負債		7,464	-
		805,500	88,950
總負債		2,171,733	2,204,599
總權益及負債		8,385,850	8,164,362

簡明綜合權益變動表

本公司股東應佔權益

	股本		資本儲備及可分派		匯兌	投資	物業	留存	非控股	
	股本	溢價	盈餘	儲備	重估儲備	重估儲備	盈餘	合計	權益	總權益
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一六年四月一日	115,404	547,748	41,242	(29,638)	95,640	174,497	4,184,083	5,128,976	830,787	5,959,763
可供銷售投資之公平值變動										
– 附屬公司	-	-	-	-	5,028	-	-	5,028	-	5,028
– 非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,521)	(5,521)
兌換聯營公司折算	-	-	-	7,639	-	-	-	7,639	-	7,639
期內溢利	-	-	-	-	-	-	235,128	235,128	37,532	272,660
期內全面收益總額	-	-	-	7,639	5,028	-	235,128	247,795	32,011	279,806
分派予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,452)	(25,452)
於二零一六年九月三十日	115,404	547,748	41,242	(21,999)	100,668	174,497	4,419,211	5,376,771	837,346	6,214,117
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

簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
經營活動所得現金流入淨額	118,330	86,403
投資業務之現金流量		
已收利息	1,717	3,001
已收股息	21,498	8,707
投資物業增加	(6,162)	(16,216)
聯營公司：		
對聯營公司墊款	(14)	(854)
聯營公司之分派	-	60,143
新聯營公司之投資	-	(395,848)
可供銷售投資：		
購入可供銷售投資	(161,465)	(107,434)
可供銷售投資之分派	969	-
出售可供銷售投資所得款項	239,857	3,860
收購附屬公司之已付按金	(64,800)	-
出售附屬公司所得款項	68,795	-
購入物業、機器及設備	-	(9)
投資業務所得／(所用) 現金淨額	100,395	(444,650)
融資業務之現金流量		
已付利息	(16,935)	(20,548)
分派予非控股股東	(25,452)	(26,647)
已付股東股息	-	(32,313)
籌集銀行貸款	-	370,000
償還銀行貸款	(50,128)	(3,855)
融資業務(所用)／所得現金淨額	(92,515)	286,637

簡明綜合現金流量表（續）

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
現金及現金等值物增加／(減少) 淨額	126,210	(71,610)
匯率變動之影響	(1,223)	(2,162)
四月一日之現金及現金等值物	108,482	244,906
九月三十日之現金及現金等值物	233,469	171,134
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	233,469	171,134

財務報表附註

截至二零一六年九月三十日止六個月

1. 編製基準

本集團截至二零一六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，與本集團截至二零一六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1號（修訂本）	財務報表之呈列－披露計劃
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
香港會計準則第27號（修訂本）	獨立財務報表之權益法
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
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
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一二至二零一四年週期之 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7號（修訂本）	現金流量表 ¹
香港會計準則第12號（修訂本）	所得稅 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³

¹ 於二零一七年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零一九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。自截至二零一六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

截至二零一六年九月三十日(二零一五年九月三十日)止六個月

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
分類營業額						
本公司及附屬公司	132,948	118,838	23,333	11,094	156,281	129,932
分類業績	101,166	86,034	23,094	10,476	124,260	96,510
未分配企業開支					(160)	(133)
經營溢利					124,100	96,377
應佔聯營公司之 (虧損)/溢利	(19,146)	791	-	-	(19,146)	791
投資物業公平值之 變動	123,238	235,884	-	-	123,238	235,884
其他收益及虧損	2,150	-	76,054	(1,418)	78,204	(1,418)
財務費用					(21,307)	(20,320)
稅項					(12,429)	(10,197)
非控股權益					(37,532)	(43,533)
本公司股東應佔溢利					235,128	257,584
其他資料						
資本開支	6,176	412,918	161,465	107,434	167,641	520,352

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

於二零一六年九月三十日 (二零一六年三月三十一日)

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一六年 九月 港幣千元	二零一六年 三月 港幣千元	二零一六年 九月 港幣千元	二零一六年 三月 港幣千元	二零一六年 九月 港幣千元	二零一六年 三月 港幣千元
分類資產	6,771,545	6,611,257	593,678	374,530	7,365,223	6,985,787
於聯營公司投資	1,020,627	1,178,575	-	-	1,020,627	1,178,575
綜合資產總額					8,385,850	8,164,362
分類負債	(2,170,545)	(2,203,221)	(34)	(651)	(2,170,579)	(2,203,872)
未分配企業負債					(1,154)	(727)
綜合負債總額					(2,171,733)	(2,204,599)

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。

截至二零一六年九月三十日 (二零一五年九月三十日) 止六個月

	分類收入	
	二零一六年 九月 港幣千元	二零一五年 九月 港幣千元
香港	137,520	125,665
海外	18,761	4,267
	156,281	129,932

4. 分類資料(續)

地區分類(續)

於二零一六年九月三十日(二零一六年三月三十一日)

	分類資產	
	二零一六年 九月 港幣千元	二零一六年 三月 港幣千元
香港	6,939,966	6,722,819
海外	425,257	262,968
	7,365,223	6,985,787

5. 營業額

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
租金收入	109,362	100,421
物業開支收回	23,586	18,416
股息收入	21,498	8,707
利息收入	1,821	2,388
其他	14	-
	156,281	129,932

6. 其他收益及虧損

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
出售可供銷售投資之收益淨額	77,279	1,319
出售附屬公司之收益	2,150	-
金融資產公平值之減少	(1)	(575)
匯兌虧損	(1,224)	(2,162)
	78,204	(1,418)

7. 除稅前溢利

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 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	21,307	20,320
僱員成本（包括董事酬金）		
薪金、工資及其他福利	6,244	6,002
退休金計劃供款	107	104
核數師酬金	271	246
折舊	147	182
匯兌虧損	1,224	2,162
並已計入：		
投資物業租金收入	109,362	100,421
減：其他收入／（直接支出）	1,083	(5,116)
上市投資收入	5,867	6,246
非上市投資收入	15,631	2,461
利息收入	1,821	2,388

8. 稅項

	二零一六年			二零一五年		
	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	7,685	4,894	12,579	6,315	3,857	10,172
海外	-	(150)	(150)	-	25	25
	7,685	4,744	12,429	6,315	3,882	10,197

香港利得稅乃根據期內估計香港應課稅溢利按稅率16.5%（二零一五年：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

董事會宣派截至二零一六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（二零一五年：港幣1.40仙），合共港幣16,157,000元（二零一五年：港幣16,157,000元）予於二零一六年十二月二十三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235,128,000元（二零一五年：港幣257,584,000元）及期內已發行股份1,154,038,656股（二零一五年：1,154,038,656股）計算。

由於本公司於截至二零一六年九月三十日及二零一五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

	二零一六年 九月三十日 港幣千元	二零一六年 三月三十一日 港幣千元
於二零一六年三月三十一日 (二零一五年三月三十一日)之估值	6,353,900	6,121,100
添置	6,162	24,765
重估	123,238	208,035
於二零一六年九月三十日 (二零一六年三月三十一日)	6,483,300	6,353,900

本集團投資物業於二零一六年九月三十日及二零一六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。

於二零一六年九月三十日及二零一六年三月三十一日，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。

於二零一六年九月三十日及二零一六年三月三十一日，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、墊款及預付款包括下列各項：

	二零一六年 九月三十日 港幣千元	二零一六年 三月三十一日 港幣千元
應收遞延租金	22,024	22,467
應收股息	1,087	15,983
收購附屬公司所付按金	64,800	–
其他按金及預付款	9,783	7,624
貿易及租金應收賬款	6,057	6,054
	103,751	52,128

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：

	二零一六年 九月三十日 港幣千元	二零一六年 三月三十一日 港幣千元
0 – 30天	3,452	5,390
31 – 60天	2,167	464
61 – 90天	384	199
90天以上	54	1
	6,057	6,054

13. 現金及銀行結存

	二零一六年 九月三十日 港幣千元	二零一六年 三月三十一日 港幣千元
銀行結存及現金	69,641	93,018
短期銀行存款	163,828	15,464
現金及現金等值物	233,469	108,482

14. 應付賬款及應計費用

	二零一六年 九月三十日 港幣千元	二零一六年 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）		
已收之租賃按金	15,933	22,349
應計費用	5,610	6,914
貿易應付款項	12,993	5,036
	34,536	34,299
應付賬款及應計費用（多於一年後到期）		
已收之租賃按金	54,706	49,889
	89,242	84,188

於報告日期，貿易應付款項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一六年 九月三十日 港幣千元	二零一六年 三月三十一日 港幣千元
0－30天	11,023	3,443
31－60天	983	234
61－90天	139	241
90天以上	848	1,118
	12,993	5,036

15. 有抵押銀行貸款

	二零一六年 九月三十日 港幣千元	二零一六年 三月三十一日 港幣千元
流動		
須於一年內償還	763,500	54,651
非流動		
須於一年後但不超過兩年內償還	-	999,995
須於兩年後但不超過五年內償還	1,252,752	1,011,734
	1,252,752	2,011,729

所有銀行貸款均以港幣計值（二零一六年三月三十一日：除港幣651,000元之銀行貸款以歐元計值外，所有銀行貸款均以港幣計值）。於二零一六年九月三十日之實際年利率為1.80%（二零一六年三月三十一日：2.04%）。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。

16. 擔保及承擔

	二零一六年 九月三十日 港幣千元	二零一六年 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	1,006,500	1,056,995
— 就聯營公司已動用銀行融資 向銀行作出之擔保	129,113	143,946
— 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	2,808	2,993
— 超過一年但不超過五年	2,222	3,473
— 購入可供銷售投資		
— 不超過一年	4,561	5,281
— 收購附屬公司		
— 不超過一年	583,200	-
— 遠期外匯合約		
— 不超過一年	-	80,087
	1,728,937	1,293,308

17. 金融工具的公平值計量

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。

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。

	二零一六年九月三十日			二零一六年三月三十一日		
	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						
上市股本投資						
在香港	117,842	-	117,842	191,849	-	191,849
香港以外地區	107,358	-	107,358	10,846	-	10,846
上市債務證券／ 投資基金						
在香港	19,553	-	19,553	19,201	-	19,201
香港以外地區	86,675	-	86,675	6,809	-	6,809
非上市股本投資						
在香港	-	37	37	-	37	37
香港以外地區	-	113,564	113,564	-	132,707	132,707
非上市投資基金						
香港以外地區	-	27,916	27,916	-	26,084	26,084
	331,428	141,517	472,945	228,705	158,828	387,533
流動資產						
可供銷售投資						
上市債務證券						
香港以外地區	68,913	-	68,913	80,529	-	80,529
按公平值列賬之 金融資產						
上市股本投資						
香港以外地區	1,219	-	1,219	1,220	-	1,220
	70,132	-	70,132	81,749	-	81,749

17. 金融工具的公平值計量 (續)

於二零一六年九月三十日，本集團並無第二級金融工具。截至二零一六年九月三十日止期間並無金融資產之轉換或重新分類。

上市投資之公平值採用於活躍市場之報價 (第一級輸入值) 計量。投資公平值乃產生自上市股份、債務證券及投資基金於報告日期的當時買方報價。

對於並無活躍市場報價之非上市投資，其公平值乃根據任何重大輸入值來自可觀察市場資料 (第三級輸入值) 之估值技術計量。非上市投資公平值乃產生自投資的資產淨值。

下表顯示期內第三級金融工具之變動：

	二零一六年 九月三十日 港幣千元	二零一六年 三月三十一日 港幣千元
非上市可供銷售投資		
於二零一六年四月一日 (二零一五年四月一日)	158,828	90,680
添置	683	65,083
資本回報	(970)	-
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	(17,024)	3,065
於二零一六年九月三十日 (二零一六年三月三十一日)	141,517	158,828

18. 關連人士交易

(a) 與關連人士之交易

根據與關連公司Gaw Capital Advisors Limited（董事於其中擁有控股權益）簽訂的租賃協議，於中期期間已收取港幣1,898,000元（二零一五年：無）之租金收入。

(b) 主要管理層酬金

期內，主要管理層（即執行董事）之酬金如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
袍金	125	125
薪金、津貼及福利	4,075	3,963
退休金計劃供款	24	24
	4,224	4,112

19. 出售附屬公司

期內，本集團出售一間擁有聯營公司權益之全資附屬公司，現金代價為港幣68,795,000元。該聯營公司持有位於廣州之一項物業。附屬公司於出售日期之資產淨值如下：

	港幣千元
非流動資產	
聯營公司	73,433
流動負債	
直接控股公司貸款	(4,680)
其他應付款項	(48)
	(4,728)
出售資產淨值	68,705
出售產生之現金流入淨額	
現金代價，除稅後	68,795

19. 出售附屬公司（續）

出售附屬公司之收益如下：

	港幣千元
已收現金代價，除稅後	68,795
出售資產淨值	(68,705)
出售時解除匯兌儲備	2,060
	2,150

20. 報告期後事項

於二零一六年九月八日，本集團訂立臨時協議以收購位於香港西營盤皇后大道西115-119號僑發大廈的商業平台，現金代價為港幣648,000,000元。本集團可選擇收購物業的控股公司的全部股份權益。於二零一六年十月十八日，本集團行使選擇權並訂立股份購買協議。訂金港幣129,600,000元已支付而代價之餘額港幣518,400,000元須於完成時（二零一七年二月二十八日或之前）支付。該項交易的詳情載於本公司日期為二零一六年九月九日及二零一六年十月十九日的公告及本公司日期為二零一六年十二月二十二日的通函。

業務回顧

二零一六年第一個令人吃驚的是英國於六月進行的公投，選民選擇「脫歐」，投票支持國家脫離歐盟。公投最初令全球金融市場陷入動盪，英鎊跌至30年來的最低點。然而，投票帶來的金融衝擊促使世界各地的中央銀行通過實施積極的貨幣政策支持市場，美國聯儲局亦推遲其已定的加息計劃。這導致市場因中央銀行提供流動資金而強勢反彈。同樣令人吃驚的是唐納德•特朗普(Donald Trump)近期當選為下屆美國總統。市場在初期下跌後一直反應良好，但現論長期影響仍為時尚早。該兩件事件均代表針對固有既定的政治及經濟秩序的「抗議票」，反映大部分人認為於自由貿易及全球化被遺留下來的不滿。「抗議」最初在英國和美國發生是最為意想不到的，因為這兩個國家是世界上最繁榮的國家之一，更一直是冷戰時代後全球政治及經濟秩序的領導者。在香港，反建制的興起和更極端的「香港獨立」運動亦與美國及英國的抗議相類似，再次表明一部分人認為被剝脫了選舉權。此等局勢確實令人擔憂，這將會給我們所處的世界經濟及市場帶來眾多不確定性及潛在的混亂。

在這背景下，香港住宅市場在持續低利率（由於美國聯儲局自二零一五年十二月以來維持利率不變）及供應持續不足的影響下實現反彈。香港政府就住宅市場引入另一項特別印花稅，以抑制價格上漲。辦公市場亦因中國企業表現出濃厚的投資意向而表現強勁。由於中國經濟增速放緩及反貪腐運動致使香港旅遊業及零售業下滑，故香港的零售及酒店行業處境仍極為艱難。

於二零一六年上半年，由於旅客人數創新高，泰國的旅遊業市場表現強勁。考慮到泰國首都僅於二零一五年八月發生的恐怖爆炸事件，曼谷市場的表現實是特別出色。雖然芭提雅持續遭受俄羅斯市場低迷的影響，亞洲旅客正彌補了損失的旅客人數，我們亦已看到俄羅斯旅客回歸的先兆。然而，泰國旅遊業下半年將面臨更多困難。首先，泰國政府於近幾個月開始打壓中國「零元」廉價遊，導致大量中國旅行團的取消。其次，尊敬的國王陛下普密蓬(Bhumibol)的近期辭世令整個國家深陷悲痛，亦在不久的將來對餐飲業及商務旅遊業造成重大影響。

截至二零一六年九月三十日止中期期間，本集團總營業額（包括應佔聯營公司營業額）為港幣250,600,000元，較二零一五年同期的港幣174,200,000元增長43.9%。營業額增長乃由於本集團於香港投資物業的業績改善、Pullman Bangkok Hotel G的強勁表現以及於二零一五年十月收購的香港洲際酒店。中期期間經營溢利亦增至港幣124,100,000元，較二零一五年的港幣96,400,000元增長28.7%。股東應佔溢利淨額為港幣235,100,000元，較二零一五年的港幣257,600,000元有所減少。溢利淨額減少乃由於投資物業公平值收益減少（本中期期間為港幣123,200,000元，二零一五年則為港幣235,900,000元）所致。

物業投資（香港及中國）

於二零一六年九月三十日，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65%。由於東九龍區租賃市場競爭加劇，租賃餘下空置單位（主要為大廈的兩層零售樓層（1-2樓）及頂層（10樓））面對之考驗亦比預期困難。於二零一六年十月，本集團就大廈10樓簽訂租約，提升出租率至74%。截至二零一六年九月三十日止中期期間，建生廣場貢獻租金及有關收入港幣25,000,000元及公平值增加港幣20,000,000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，且於中期期末的出租率達100%。截至二零一六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65,100,000元，及公平值增加港幣45,100,000元。

位於香港中環的西洋會所大廈(80,100平方呎)亦持續表現良好，出租率達100%，且租金持續上漲。尤其是，該大廈的零售平台已於二零一五年九月完成翻新，目前全部出租予兩名租戶。於中期期間，該物業為本集團貢獻租金及有關收入港幣26,200,000元，及公平值增加港幣29,100,000元。

於二零一六年九月三十日，位於香港上環的柏庭坊大廈(70,616平方呎)出租率達100%，於中期期間，貢獻租金及有關收入港幣15,800,000元及公平值增加港幣29,700,000元。

於中期期間，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5,700,000元。

本集團與一家由基匯資本管理之投資財團共同擁有仙樂斯廣場(一幢位於中國上海南京西路388號樓面面積為84,968平方米的商業大廈)的98.68%股權。本集團於該財團擁有4%之有效股權。於二零一六年九月三十日，仙樂斯廣場出租率為96%。該財團計劃翻新平台外牆及若干主要公用區域，並將該物業作為一項長期投資持有。

於二零一六年六月，本集團出售其位於廣州市越秀區解放大廈的50%權益，代價淨額為港幣68,800,000元。該出售實現了約四倍的投資回報率。

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。

截至二零一六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）錄得的收入為251,400,000泰銖（相等於港幣55,100,000元）（二零一五年：233,600,000泰銖，相等於港幣52,400,000元）及經營溢利為85,500,000泰銖（相等於港幣18,700,000元）（二零一五年：76,600,000泰銖，相等於港幣17,200,000元）。於相同期間，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175,300,000泰銖（相等於港幣38,400,000元）（二零一五年：134,100,000泰銖，相等於港幣30,100,000元）及經營溢利為60,700,000泰銖（相等於港幣13,300,000元）（二零一五年：31,400,000泰銖，相等於港幣7,000,000元）。

本集團擁有40.69%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。Strand Hotel近期已完成翻新且該酒店已於二零一六年十一月初重新開業。Thamada Hotel現正按計劃進行翻新並預期於二零一七年三月末完成工程，及該酒店將以Hotel G Yangon之名重新推出。同時，Strand附屬建築物的重建工作須等待獲得建築許可證方可進行。於中期期間，三間酒店錄得收入3,300,000美元（二零一五年：4,900,000美元）及經營溢利為1,600,000美元（二零一五年：2,300,000美元）。

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」於緬甸伊洛瓦底江營運。該郵輪於二零一五年十二月首航，並已經與仰光的Strand Hotel一起以同一品牌名稱進行組合式推廣。於中期期間，由於緬甸處於淡季，Strand Cruise幾乎暫停營運。該郵輪將於十一月再次開始營運以迎接其首個旺季。

自二零一五年九月三十日起，本集團持有擁有503間房間的香港洲際酒店10%權益。香港洲際酒店為業內知名的五星級酒店之一，以其無敵海景及米芝蓮星級餐廳享譽全球。合營公司目前正籌備提升酒店客房及配套設施的計劃，並預期於二零一八年開始翻新工程。於中期期間，該酒店產生收入港幣479,300,000元及經營溢利港幣155,400,000元。儘管香港旅遊業低迷，香港洲際酒店於該期間持續保持84%的平均入住率。

展望

於二零一六年十月，本集團簽訂具約束力的協議以按議定物業價值港幣648,000,000元收購位於香港西營盤皇后大道西115-119號僑發大廈56,740平方呎的商業平台的控股公司。交易預期於二零一七年二月完成。隨著港鐵線伸延至香港島西區，於該等地區的鄰近舊區不斷改善，因此本集團對西營盤的長遠前景保持樂觀態度。本集團擬將該物業作為一項長期投資持有並將進行翻新以改善租戶結構。

於二零一六年八月，本集團出售其於亞洲金融集團（控股）有限公司長期持有的股份，產生銷售所得款項港幣156,000,000元及收益港幣79,800,000元。本集團相信亞洲金融集團（控股）有限公司為一間管理極其完善的公司，並持續相信其長遠前景，出售事項為本集團提供變現非核心資產的機會。出售事項所得的額外流動資金將有助於我們繼續在適合時間把握具吸引力的投資機會。

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233,500,000元以及可銷售證券港幣401,600,000元。於二零一六年九月三十日，銀行借貸總額為港幣2,016,300,000元（二零一六年三月三十一日：港幣2,066,400,000元）。借貸主要為用於收購投資物業融資之按揭貸款。於二零一六年九月三十日，本集團的總債項與總資產比率為24.0%（二零一六年三月三十一日：25.3%）及淨債項與總資產比率為21.3%（二零一六年三月三十一日：24.0%）。

庫務政策

本集團繼續採取審慎方法以管理其現金及債項。

由於本集團之金融資產及負債主要以港幣及美元計值，故本集團面臨之外匯風險甚微。然而，本集團將密切監察外匯風險，並在必要時利用遠期外匯合約。

於二零一六年九月三十日，本集團之所有銀行借貸均以港幣計值，並按浮動利率基準計息。銀行借貸之實際年利率為**1.80%**（二零一六年三月三十一日：**2.04%**）。

資產抵押

於二零一六年九月三十日，投資物業賬面值約港幣**6,430,000,000**元（二零一六年三月三十一日：投資物業賬面值約港幣**6,300,000,000**元及可供出售投資約港幣**13,000,000**元）已予抵押，以取得銀行貸款港幣**2,121,000,000**元（二零一六年三月三十一日：港幣**2,122,000,000**元），其中港幣**2,016,000,000**元（二零一六年三月三十一日：港幣**2,066,000,000**元）已動用。

或然負債

於二零一六年九月三十日，本集團就向附屬公司及聯營公司作出之擔保擁有或然負債。有關擔保之詳情載於財務報表附註**16**。

僱員

於二零一六年九月三十日，控股公司之受薪僱員人數為**17**人（二零一六年三月三十一日：**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。

董事權益披露

於二零一六年九月三十日，下列本公司之董事擁有或被視作擁有(a)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《上市發行人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、相關股份及債券長倉及淡倉如下。

於本公司股份之長倉

普通股數目

董事姓名	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	100,000	25,174,731 ¹	215,768,260 ²	241,042,991	20.89
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25,174,731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，並可行使對董事會之控制權。

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，於二零一六年九月三十日，概無本公司之董事擁有或被視作擁有(a)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、相關股份及債券長倉及淡倉。

主要股東權益披露

於二零一六年九月三十日，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記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條須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，於二零一六年九月三十日，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記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條須存置之登記冊內之權益或淡倉。

董事購買股份之權利

於二零一六年九月三十日，概無根據購股權計劃授出而尚未行使之購股權。截至二零一六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法人團體股份。

中期股息

董事會建議派發截至二零一六年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣1.40仙（二零一五年：港幣1.40仙），該股息將於二零一七年一月二十日派付予於二零一六年十二月二十三日名列股東名冊之所有股東。本公司將於二零一六年十二月二十一日至二零一六年十二月二十三日期間（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二零一六年十二月二十日（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。

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二零一六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

於截至二零一六年九月三十日止六個月，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

於截至二零一六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。除二零一五／二零一六年年報所披露之事件外，經向所有董事作出具體查詢後，本公司確認所有董事已於截至二零一六年九月三十日止整個期間內遵守標準守則所載之準則規定。

承董事會命
董事總經理
吳繼泰

香港，二零一六年十一月二十四日