



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

吳汪靜宜，主席  
吳繼煒，副主席  
吳繼泰，董事總經理  
徐季英

#### 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

泰國盤谷銀行有限公司  
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

### 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

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda)  
Limited  
26 Burnaby Street,  
Hamilton HM 11, 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（「本集團」）截至二零一二年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零一一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 二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元 (經重列)
營業額			
本公司及附屬公司		<b>98,362</b>	90,029
應佔聯營公司部分		<b>48,504</b>	28,636
		<b>146,866</b>	118,665
本公司及附屬公司營業額	5	<b>98,362</b>	90,029
物業經營開支		<b>(15,877)</b>	(17,172)
僱員成本		<b>(5,597)</b>	(5,484)
折舊		<b>(208)</b>	(396)
其他開支		<b>(2,003)</b>	(2,287)
		<b>(23,685)</b>	(25,339)
經營溢利	4	<b>74,677</b>	64,690
應佔聯營公司之溢利		<b>20,699</b>	4,519
投資物業公平值之變動		<b>356,796</b>	135,770
其他收益及虧損	6	<b>13,966</b>	(2,047)
財務費用		<b>(16,327)</b>	(13,503)
除稅前溢利	7	<b>449,811</b>	189,429
稅項－本期	8	<b>(2,285)</b>	(1,008)
－遞延	8	<b>(7,721)</b>	(4,460)
期內溢利		<b>439,805</b>	183,961
應佔溢利：			
本公司股東		<b>383,560</b>	159,817
非控股權益		<b>56,245</b>	24,144
		<b>439,805</b>	183,961
中期股息	9	<b>15,003</b>	13,848
		港仙	港仙
每股盈利	10	<b>33.24</b>	20.77

## 簡明綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元 (經重列)
期內溢利	<b>439,805</b>	183,961
其他全面收益		
可供銷售投資之公平值變動		
－ 附屬公司	<b>1,480</b>	(58,229)
－ 聯營公司	<b>12,277</b>	(8,355)
聯營公司換算之匯兌差額	<b>1,200</b>	(145)
期內其他全面收益	<b>14,957</b>	(66,729)
期內全面收益總額	<b>454,762</b>	117,232
應佔全面收益總額：		
本公司股東	<b>396,951</b>	92,264
非控股權益	<b>57,811</b>	24,968
	<b>454,762</b>	117,232

## 簡明綜合財務狀況表

		二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元 (經重列)
	附註		
<b>資產</b>			
非流動資產			
投資物業	11	<b>4,446,800</b>	4,136,700
聯營公司		<b>704,724</b>	669,864
可供銷售投資		<b>232,754</b>	229,085
物業、機器及設備		<b>1,867</b>	2,072
其他資產		<b>300</b>	950
		<b>5,386,445</b>	5,038,671
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	13	<b>26,546</b>	26,113
可供銷售投資		<b>12,310</b>	12,260
按公平值列賬之金融資產		<b>1,846</b>	1,780
現金及銀行結存	12	<b>220,845</b>	155,582
		<b>261,547</b>	195,735
<b>總資產</b>		<b>5,647,992</b>	5,234,406
<b>權益</b>			
股本		<b>115,404</b>	115,404
儲備		<b>3,247,534</b>	2,877,126
股東資金		<b>3,362,938</b>	2,992,530
非控股權益		<b>641,128</b>	583,800
<b>權益總額</b>		<b>4,004,066</b>	3,576,330

## 簡明綜合財務狀況表（續）

		二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元 (經重列)
<b>負債</b>			
非流動負債			
應付賬款及應計費用		<b>34,143</b>	31,615
有抵押銀行貸款	14	<b>426,064</b>	433,410
遞延付款		<b>41,000</b>	61,500
遞延稅項負債		<b>19,314</b>	11,593
		<b>520,521</b>	538,118
流動負債			
應付賬款及應計費用	15	<b>31,882</b>	31,577
有抵押銀行貸款	14	<b>1,047,711</b>	1,046,053
遞延付款		<b>41,000</b>	41,000
稅項負債		<b>2,812</b>	1,328
		<b>1,123,405</b>	1,119,958
<b>總負債</b>		<b>1,643,926</b>	1,658,076
<b>總權益及負債</b>		<b>5,647,992</b>	5,234,406

## 簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
經營業務所得現金淨額	<b>72,408</b>	50,977
投資業務所用現金淨額	<b>(11,941)</b>	(190,644)
融資業務(所用)/所得現金淨額	<b>(69,605)</b>	138,340
現金及現金等值物減少	<b>(9,138)</b>	(1,327)
於四月一日之現金及現金等值物	<b>155,582</b>	54,884
匯率轉變之影響	-	(284)
於九月三十日之現金及現金等值物	<b>146,444</b>	53,273
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結存、現金及三個月內到期之銀行存款	<b>146,444</b>	53,273



## 簡明綜合權益變動表

### 本公司股東應佔權益

	股本 港幣千元	股本溢價 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	留存盈餘 港幣千元 (經重列)	合計 港幣千元 (經重列)	非控股 權益 港幣千元 (經重列)	總權益 港幣千元 (經重列)
於二零一二年四月一日 (經重列)	115,404	547,748	41,242	8,249	236,468	2,043,419	2,992,530	583,800	3,576,330
可供銷售投資之 公平值變動	-	-	-	-	(86)	-	(86)	-	(86)
— 附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	1,566	1,566
— 非控股權益	-	-	-	-	12,277	-	12,277	-	12,277
— 聯營公司	-	-	-	1,200	-	-	1,200	-	1,200
兌換聯營公司折算 期內溢利	-	-	-	-	-	383,560	383,560	56,245	439,805
期內全面收益總額	-	-	-	1,200	12,191	383,560	396,951	57,811	454,762
分派予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	(483)	(483)
已付二零一二年末期股息	-	-	-	-	-	(26,543)	(26,543)	-	(26,543)
<b>於二零一二年九月三十日</b>	<b>115,404</b>	<b>547,748</b>	<b>41,242</b>	<b>9,449</b>	<b>248,659</b>	<b>2,400,436</b>	<b>3,362,938</b>	<b>641,128</b>	<b>4,004,066</b>
於二零一一年四月一日 (經重列)	76,935	307,687	41,242	15,598	297,047	1,665,571	2,404,080	517,680	2,921,760
加：對於撥回與收購附屬 公司有關的遞延稅 項時產生的收購前 溢利作出之調整	-	-	-	-	-	27,166	27,166	-	27,166
可供銷售投資之 公平值變動	-	-	-	-	(59,053)	-	(59,053)	-	(59,053)
— 附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	824	824
— 非控股權益	-	-	-	-	(8,355)	-	(8,355)	-	(8,355)
— 聯營公司	-	-	-	(145)	-	-	(145)	-	(145)
兌換聯營公司折算 期內溢利(經重列)	-	-	-	-	-	159,817	159,817	24,144	183,961
期內全面收益總額	-	-	-	(145)	(67,408)	159,817	92,264	24,968	117,232
分派予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	(6,483)	(6,483)
已付二零一一年末期股息	-	-	-	-	-	(13,848)	(13,848)	-	(13,848)
<b>於二零一一年九月三十日 (經重列)</b>	<b>76,935</b>	<b>307,687</b>	<b>41,242</b>	<b>15,453</b>	<b>229,639</b>	<b>1,838,706</b>	<b>2,509,662</b>	<b>536,165</b>	<b>3,045,827</b>

# 財務報表附註

截至二零一二年九月三十日止六個月

## 1. 編製基準

本集團截至二零一二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變更會計政策

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

編製本財務報表所採用之會計政策及計算方法，與截至二零一二年三月三十一日止年度之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、準則修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則第7號（修訂本）

金融工具：披露

香港會計準則第12號（修訂本）

遞延稅項：收回相關資產

### 香港會計準則第12號之修訂「遞延稅項：收回相關資產」

根據香港會計準則第12號之修訂「遞延稅項：收回相關資產」，就計量遞延稅項而言，根據香港會計準則第40號「投資物業」採用公平值模式計量之投資物業會被假定透過出售收回，除非有關假定在若干情況下被推翻。

因此，就計量相關物業之遞延稅項而言，採用公平值模式計量之本集團投資物業已被假定將可透過出售而收回。應用該等修訂已導致遞延稅項負債於二零一一年四月一日及二零一二年三月三十一日分別減少港幣280,429,000元及港幣354,406,000元，而相應之調整已於留存盈餘中確認。此外，該等應用已導致本集團截至二零一一年九月三十日止六個月之稅項減少港幣22,859,000元，及截至二零一一年九月三十日止六個月之溢利增加相同金額。

## 2. 應用香港財務報告準則及變更會計政策（續）

### 香港會計準則第12號之修訂「遞延稅項：收回相關資產」(續)

於本期間，並未就相關投資物業之公平值變動作出遞延稅項撥備，而過往有就相關投資物業之公平值變動作出遞延稅項負債撥備。應用該等修訂已導致本集團於截至二零一二年九月三十日止六個月之稅項減少港幣58,871,000元，及截至二零一二年九月三十日止六個月之溢利增加相同金額。

### 會計政策變動之影響概要

上述會計政策變動對本期及前期之影響於簡明綜合收益賬及簡明綜合全面收益表呈列的排列項目如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
<b>簡明綜合收益賬</b>		
期內稅項減少及溢利相應增加	<b>58,871</b>	22,859
本公司股東應佔期內溢利增加	<b>51,276</b>	20,183
非控股權益應佔期內溢利增加	<b>7,595</b>	2,676
	<b>58,871</b>	22,859
<b>簡明綜合全面收益表</b>		
期內溢利及全面收益總額增加	<b>58,871</b>	22,859
本公司股東應佔全面收益總額增加	<b>51,276</b>	20,183
非控股權益應佔全面收益總額增加	<b>7,595</b>	2,676
	<b>58,871</b>	22,859

## 2. 應用香港財務報告準則及變更會計政策（續）

### 會計政策變動之影響概要（續）

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港仙	二零一一年 (未經審核) 港仙
<b>每股基本盈利之影響</b>		
調整前每股基本盈利	<b>28.79</b>	18.15
應用香港會計準則第12號之修訂產生之調整	<b>4.45</b>	2.62
經重列之每股基本盈利	<b>33.24</b>	20.77

	原先呈列 (未經審核) 港幣千元	調整 (未經審核) 港幣千元	經重列 (未經審核) 港幣千元
<b>截至二零一一年九月三十日 止六個月之簡明綜合收益賬</b>			
稅項	(28,327)	22,859	(5,468)
期內溢利	161,102	22,859	183,961
本公司股東應佔期內溢利	139,634	20,183	159,817
非控股權益應佔期內溢利	21,468	2,676	24,144
	161,102	22,859	183,961

<b>截至二零一一年九月三十日 止六個月之簡明綜合全面收益表</b>			
期內溢利	161,102	22,859	183,961
期內全面收益總額	94,373	22,859	117,232
本公司股東應佔全面收益總額	72,081	20,183	92,264
非控股權益應佔全面收益總額	22,292	2,676	24,968
	94,373	22,859	117,232

## 2. 應用香港財務報告準則及變更會計政策（續）

### 會計政策變動之影響概要（續）

上述會計政策變動對本集團於二零一一年四月一日及二零一二年三月三十一日之財務狀況影響如下：

	原先呈列 港幣千元	調整 港幣千元	經重列 港幣千元
<b>於二零一一年四月一日之 綜合財務狀況表</b>			
遞延稅項負債	279,816	(280,429)	(613)
留存盈餘	1,461,182	204,389	1,665,571
非控股權益	441,640	76,040	517,680
對股權之影響	1,902,822	280,429	2,183,251
<b>於二零一二年三月三十一日之 綜合財務狀況表</b>			
遞延稅項負債	365,999	(354,406)	11,593
留存盈餘	1,774,048	269,371	2,043,419
非控股權益	498,765	85,035	583,800
對股權之影響	2,272,813	354,406	2,627,219

除上文所述外，應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團本期及／或前期會計期間之財務狀況或表現有任何重大影響。

## 2. 應用香港財務報告準則及變更會計政策（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準則、修訂或詮釋。

香港會計準則第1號（修訂本）	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號（修訂本）	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號（二零一一年）	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號（修訂本）	金融工具：呈列－抵銷金融資產及金融負債 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具：披露－抵銷金融資產及金融負債 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	共同安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公允值計量 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一五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。

## 3. 財務風險管理

本集團金融工具產生的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。自截至二零一二年三月三十一日止年度以來本集團之財務風險管理政策及程序並無出現任何變動。

#### 4. 分類資料

分類資料乃根據本集團主要業務分類呈列。根據提交予主要經營決策者（即董事會）之內部財務報告，就本集團分配資源予各分類、評估彼等之表現及作出策略性決定而言，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、業績及資產分析：

##### 分類業績

截至二零一二年九月三十日（二零一一年九月三十日）止六個月

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
<b>分類營業額</b>						
本公司及附屬公司	<b>93,124</b>	80,005	<b>5,238</b>	10,024	<b>98,362</b>	90,029
<b>分類業績</b>	<b>69,853</b>	55,151	<b>4,988</b>	9,749	<b>74,841</b>	64,900
未分配企業開支					<b>(164)</b>	(210)
經營溢利					<b>74,677</b>	64,690
應佔聯營公司之溢利	<b>20,699</b>	4,519	-	-	<b>20,699</b>	4,519
投資物業公平值 之變動	<b>356,796</b>	135,770	-	-	<b>356,796</b>	135,770
其他收益及虧損	<b>10,453</b>	(11,539)	<b>3,513</b>	9,492	<b>13,966</b>	(2,047)
財務費用					<b>(16,327)</b>	(13,503)
稅項					<b>(10,006)</b>	(5,468)
非控股權益					<b>(56,245)</b>	(24,144)
本公司股東應佔溢利					<b>383,560</b>	159,817
<b>其他資料</b>						
資本開支	<b>9,254</b>	308,258	<b>12,409</b>	24,308	<b>21,663</b>	332,566

#### 4. 分類資料 (續)

##### 分類資產及負債

截至二零一二年九月三十日 (二零一二年三月三十一日)

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一二年 九月 港幣千元	二零一二年 三月 港幣千元 (重列)	二零一二年 九月 港幣千元	二零一二年 三月 港幣千元 (重列)	二零一二年 九月 港幣千元	二零一二年 三月 港幣千元 (重列)
分類資產	<b>4,621,433</b>	4,278,687	<b>321,835</b>	285,855	<b>4,943,268</b>	4,564,542
於聯營公司之投資	<b>704,724</b>	669,864	-	-	<b>704,724</b>	669,864
綜合總資產					<b>5,647,992</b>	5,234,406
分類負債	<b>(1,641,977)</b>	(1,646,817)	<b>(858)</b>	(9,980)	<b>(1,642,835)</b>	(1,656,797)
未分配企業負債					<b>(1,091)</b>	(1,279)
綜合總負債					<b>(1,643,926)</b>	(1,658,076)

##### 地區分類

在地區分類中，分類營業額乃按客戶所在地區劃分。分類資產乃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。

截至二零一二年九月三十日 (二零一一年九月三十日)

	按地區市場劃分之營業額	
	二零一二年 九月 港幣千元	二零一一年 九月 港幣千元
香港	<b>94,170</b>	82,569
海外	<b>4,192</b>	7,460
	<b>98,362</b>	90,029

截至二零一二年九月三十日 (二零一二年三月三十一日)

	分類資產	
	二零一二年 九月 港幣千元	二零一二年 三月 港幣千元
香港	<b>4,807,651</b>	4,446,045
海外	<b>135,617</b>	118,497
	<b>4,943,268</b>	4,564,542



## 5. 營業額

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
租金收入	<b>78,527</b>	64,937
物業開支收回	<b>14,597</b>	15,068
股息收入	<b>2,555</b>	6,215
利息收入	<b>2,683</b>	3,757
其他	-	52
	<b>98,362</b>	90,029

## 6. 其他收益及虧損

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
出售投資物業之收益	<b>10,453</b>	-
出售可供銷售投資之收益淨額	<b>2,903</b>	10,216
收購附屬公司之商譽撇銷	-	(11,539)
金融資產公平值增加／(減少)	<b>66</b>	(58)
其他收益／(虧損)	<b>544</b>	(666)
	<b>13,966</b>	(2,047)

## 7. 除稅前溢利

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>除稅前溢利已扣除：</b>		
須於五年內全部償還之銀行貸款利息	<b>16,327</b>	13,503
僱員成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	<b>5,440</b>	5,448
退休金計劃供款	<b>77</b>	36
核數師酬金	<b>230</b>	221
折舊	<b>207</b>	396
僱員長期服務金支出撥備	<b>80</b>	50
兌換虧損	<b>168</b>	-
<b>並已計入：</b>		
投資物業租金收入	<b>78,527</b>	64,937
減：直接支出	<b>(580)</b>	(896)
上市投資收入	<b>1,174</b>	4,331
非上市投資收入	<b>1,381</b>	1,884
利息收入	<b>2,683</b>	3,757
兌換收益	-	151

## 8. 稅項

	二零一二年			二零一一年		
	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 (經重列)	合計 港幣千元 (經重列)
本公司及其附屬公司						
香港	<b>2,274</b>	<b>7,721</b>	<b>9,995</b>	997	4,460	5,457
海外	<b>11</b>	-	<b>11</b>	11	-	11
	<b>2,285</b>	<b>7,721</b>	<b>10,006</b>	1,008	4,460	5,468

香港利得稅乃根據期內估計香港應課稅溢利按稅率16.5%（二零一一年：16.5%）作出撥備。海外稅項按有關征稅國家之適用稅率作出撥備。

## 9. 中期股息

董事會宣派截至二零一二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（二零一一年：港幣1.20仙），合共港幣15,003,000元（二零一一年：港幣13,848,000元）予於二零一二年十二月二十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383,560,000元（二零一一年（經重列）：港幣159,817,000元）及期內已發行股份1,154,038,656股（二零一一年：769,359,104股）計算。

由於本公司於截至二零一二年九月三十日及二零一一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

	二零一二年 九月三十日 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 港幣千元
於二零一二年三月三十一日 (二零一一年三月三十一日) 之估值	<b>4,136,700</b>	3,282,800
添置	<b>8,304</b>	33,161
出售	<b>(55,000)</b>	(15,510)
收購附屬公司	<b>-</b>	540,000
重估	<b>356,796</b>	296,249
於二零一二年九月三十日 (二零一二年三月三十一日)	<b>4,446,800</b>	4,136,700

投資物業已於二零一二年九月三十日由獨立專業估值師環亞物業顧問有限公司按公開市值基準進行估值。該估值乃主要參考可資比較之市場交易，並在適當時將應收收入淨額資本化，且適當計及潛在復歸收益之基準計算得出。

## 12. 現金及銀行結存

	二零一二年 九月三十日 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 港幣千元
於三個月後到期之短期銀行存款	<b>74,401</b>	-
現金及現金等值物	<b>146,444</b>	155,582
	<b>220,845</b>	155,582

### 13. 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：

	二零一二年 九月三十日 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 港幣千元
0 – 30天	<b>668</b>	664
31 – 60天	<b>153</b>	35
61 – 90天	<b>31</b>	–
	<b>852</b>	699

### 14. 有抵押銀行貸款

	二零一二年 九月三十日 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 港幣千元
流動		
按要求償還	<b>1,047,711</b>	1,046,053
非流動		
於超過一年但不超過兩年內償還	<b>13,000</b>	13,000
於超過兩年但不超過五年內償還	<b>413,064</b>	420,410
	<b>426,064</b>	433,410

所有銀行貸款以港幣計值。於二零一二年九月三十日之實際年利率為1.92%（二零一二年三月三十一日：1.91%）。銀行貸款的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，賬面值為約港幣4,410,000,000元（二零一二年三月三十一日：港幣4,050,000,000元）之物業已抵押以取得港幣1,655,000,000元（二零一二年三月三十一日：港幣1,638,000,000元）之銀行及其他貸款融資，其中於該日已動用港幣1,474,000,000元（二零一二年三月三十一日：港幣1,479,000,000元）。

於報告日期，銀行存款港幣80,000,000元（二零一二年三月三十一日：港幣52,000,000元）已抵押用作擔保銀行貸款之本金及利息付款。

## 15. 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：

	二零一二年 九月三十日 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 港幣千元
0 – 30天	<b>9,469</b>	5,717
31 – 60天	<b>405</b>	1
61 – 90天	<b>7</b>	517
90天以上	<b>241</b>	66
	<b>10,122</b>	6,301

## 16. 或然負債及承擔

	二零一二年 九月三十日 港幣千元	二零一二年 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	<b>456,500</b>	446,500
— 就聯營公司已動用銀行融資向銀行作出之擔保	<b>187,364</b>	187,364
— 水電按金擔保	<b>609</b>	609
承擔		
— 未來最低租金款項總額		
— 不超過一年	<b>4,240</b>	2,309
— 超過一年但不超過五年	<b>3,351</b>	720
— 購入可供銷售投資		
— 不超過一年	<b>1,896</b>	4,529

## 業務回顧

二零一二年第三季度，中國經濟增長下滑至7.4%，是自二零零九年以來錄得最慢的增長率。同時，預期全年增長將低於8%，但與中央政府於去年公佈之第十二個五年規劃綱要所設定之7.5%增長目標大體保持一致。事實上，由於中國正從依賴出口導向型增長轉變至國內消費驅動型增長，增長放緩實難以避免。儘管媒體和市場評論家喜歡將中國經濟增長放緩說成是經濟危機之先兆，但我們認為，政府於過去兩年採取之財政緊縮措施已成功抑制通貨膨脹，及自二零一二年初以來適度的注入流動資金亦成功實現經濟軟著陸。

第三輪量化寬鬆貨幣政策及由世界各國央行推行之其他形式之經濟刺激方案，已導致熱錢流入香港物業市場。中國之住房限購政策無異是火上加油，促使中國內地投資者將流動資金轉移至境外之香港物業市場。面對社會中下階層的廣泛不滿所引發之強大政治壓力，香港政府推出嚴厲之行政措施，如新開徵「買家印花稅」及延長已開徵兩年之「額外印花稅」，以及其他抑制資金流入措施，以穩定房屋價格。此舉立即使住房價格增長放緩，同時商用物業亦一如預期興起投資熱潮。

二零一二年，泰國經濟從二零一一年第四季度災難性的水災中強勢恢復。出口與國內經濟皆呈現顯著增長，而今年泰國證券交易所更成為全球表現最佳股市之一。芭堤雅、蘇梅島及布吉島等旅遊市場亦表現強勁。曼谷酒店業從去年之水災中復甦，但由於大量新酒店開業，平均房價仍持續疲弱。

截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團及分佔聯營公司之營業額為港幣146,900,000元，而二零一一年為港幣118,700,000元。經營溢利由去年同期之港幣64,700,000元增加至港幣74,700,000元。本集團營業額及經營溢利增加乃主要由於二零一一年新收購香港柏庭坊大廈，且經營成本大致保持穩定。股東應佔溢利淨額為港幣383,600,000元，為去年同期之港幣159,800,000元（經重列）兩倍以上。除上文所述經營溢利增加外，溢利淨額大幅增加乃主要由於本集團投資物業之公平值顯著增加。

## 物業投資

本集團擁有位於銅鑼灣之怡和街68號物業（229,200平方呎）之60%權益，其表現十分理想。於二零一二年九月三十日，該物業出租率為99%，而續訂及新訂租約之租金均有穩健增長。於期內，該物業向本集團貢獻租金及有關收入港幣50,100,000元及公平值收益港幣115,100,000元。

於報告期內，西洋會所大廈（80,100平方呎）貢獻租金及有關收入港幣19,300,000元及公平值增加港幣39,900,000元。該物業亦表現強勁，出租率為92%，而平均租金亦與市場的新訂租約水平保持一致。

誠如先前所報告，根據香港政府之工廈活化計劃，我們已決定將位於觀塘之建生大廈（245,678平方呎）改建成商業樓宇。我們的提案已於二零一二年五月獲政府批准，改建工程將於二零一三年第二季度展開。截至二零一二年九月三十日止六個月，該物業貢獻租金及有關收入港幣11,600,000元及公平值增加港幣136,800,000元。

截至二零一二年九月三十日，新收購位於香港上環之柏庭坊物業出租率為96%。於報告期內，該物業向本集團貢獻租金及有關收入港幣11,100,000元以及公平值增加港幣60,000,000元。

上海嘉華中心（透過一間聯營公司於上海持有之一幢總樓面面積為750,000平方呎之商業大廈）為本集團貢獻聯營公司溢利港幣15,900,000元。

本集團分別於今年五月及七月完成出售位於中環九如坊14號之商舖，及葵涌億萬工業中心12樓及天台及車位。九如坊商舖以代價港幣30,000,000元出售並產生溢利港幣4,500,000元（其中港幣3,800,000元於前一期間確認）。億萬工業中心物業以港幣36,200,000元之價格出售，為本集團帶來溢利港幣30,000,000元（其中約港幣20,200,000元於過往確認）。

## 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。

為充分利用新收購之曼谷姊妹物業之市場協同效益，擁有353間客房之Pullman Pattaya Aisawan Resort已於今年四月重新塑造為Pullman Pattaya Hotel G。截至二零一二年九月三十日止六個月，Pullman Pattaya Hotel G（由本集團擁有49.5%權益之聯營公司持有）營業額為149,500,000泰銖（二零一一年：114,000,000泰銖）及經營溢利為51,400,000泰銖（二零一一年：32,100,000泰銖）。芭堤雅市場已持續從過去多年之各種政治危機中恢復過來，因此董事會對於該物業之未來業務表現感到樂觀。

於今年四月，新收購並擁有469間客房之曼谷Sofitel Silom Hotel已重新命名為Pullman Bangkok Hotel G，新大堂、新客房、新餐廳及新會議廳已於二零一二年上半年全面啟用。這些翻新工程是重塑該物業品牌為時尚酒店計劃的一部份，藉此使該酒店在豪華酒店林立的城市中脫穎而出。該酒店由本集團透過擁有49.5%權益之聯營公司持有，該公司亦同時持有Pullman Pattaya Hotel G。截至二零一二年九月三十日止六個月，Pullman Bangkok Hotel G之營業額為170,500,000泰銖及經營溢利為14,800,000泰銖。儘管該酒店尚未對本集團作出重大利潤貢獻，但我們相信該新物業將與Pullman Pattaya Hotel G產生經營協同效應。經重塑品牌後，該酒店及其餐廳已在市場上獲得廣泛好評。由於大量新酒店開業導致供過於求，平均房價因此被拉低，預期曼谷市場在未來兩至三年內仍面臨挑戰。然而，我們相信，我們具吸引力的收購價格及獨具一格的产品將增加我們的市場競爭力。

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。該土地計劃發展為世界一流之豪華渡假村連品牌住宅。該項目第一期規劃為以Park Hyatt Phuket品牌經營之100套全別墅式之渡假村及豪華住宅。期內，本集團已從當局獲得環保批准，預期將於不久之後獲授施工許可證。



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。截至二零一二年九月三十日止九個月，Dusit Thani之營業額為2,960,000,000泰銖（二零一一年：2,610,000,000泰銖）及淨虧損為120,000,000泰銖（二零一一年：淨溢利為88,200,000泰銖）。期內之淨虧損乃主要由於Dusit Thani Maldives Resort延遲開業。二零一一年第四季度之水災除對Dusit Thani Bangkok之業績產生不利影響外，亦對Dusit Thani Maldives Resort開業用之特製傢具及裝飾造成損壞。

本集團擁有27.71%權益的非上市聯營公司Strand Hotels International Limited，乃是一間與緬甸政府按50:50出資比例組成的合營公司，其在仰光擁有及經營（為期30年）三間酒店－Strand Hotel、Inya Lake Hotel及Thamada Hotel。於過去幾個月，該國以令人驚訝之步伐持續重啟開放政策，最近美國總統奧巴馬更於二零一二年十一月十九日訪問緬甸。二零一二年，到緬甸旅遊人士及商務旅客大幅增長。由於自大約15年前亞洲金融危機以來，仰光鮮有新酒店建造工程，因此該市正面對酒店客房緊缺問題。於過去12個月，我們的三個物業業績表現良好，而合營公司正處於成立二十年來業務最佳的財政年度。我們樂觀預期，改革將會持續而緬甸將在旅遊及其他行業提供重大投資機遇。

## 展望

根據香港政府之工廈活化計劃，把建生大廈改建成現代商業樓宇乃是本集團即將於二零一三年作出的重大投資。由於傳統核心商業區缺乏國際甲級寫字樓的大面積樓面供應，東九龍（九龍灣及觀塘）的新發展已吸引許多大型辦公室租戶遷入。隨著舊啟德機場重建及相應新基礎建設落成，預期東九龍將於未來十年間成為香港最大商業區。因此，該地區租金及資本價值均已大幅上漲。我們相信時機已經成熟，我們將充分利用相鄰地區之有利變化，以活化我們的建生大廈。

## 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。於二零一二年九月三十日，本集團之總債項與總資產比率為27.5%（二零一二年三月三十一日：30.2%）及淨債項與總資產比率為23.6%（二零一二年三月三十一日：27.3%）。

## 僱員

於二零一二年九月三十日，受薪僱員人數（不包括聯營公司）為18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。

## 董事權益披露

於二零一二年九月三十日，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。

## 本公司股份長倉

	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 <sup>1</sup>	215,768,260 <sup>2</sup>	240,662,991	20.85
吳繼泰	61,418,428	12,725,857 <sup>3</sup>	41,305,864 <sup>4</sup>	115,450,149	10.00
徐季英	600,750	-	-	600,750	0.05

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 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。

<sup>4</sup> 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。

## 相聯法團股份長倉

公司名稱	董事名稱	受控法團持有 之股份數目	%
Grandsworth Pte. Limited	吳汪靜宜	1*	50.0
Grandsworth Pte. Limited	吳繼泰	1*	50.0
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited	吳汪靜宜	2,020,000*	50.5
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited	吳繼泰	2,020,000*	50.5
Keency Properties Limited	吳汪靜宜	5,019,205*	50.5
Keency 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，於二零一二年九月三十日，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

於二零一二年九月三十日，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條置存之登記冊內之權益或長倉或淡倉。

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

<sup>1</sup> 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「本公司股份長倉」所披露者相同。

除上文所披露者外，於二零一二年九月三十日，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條置存的登記冊內之權益或長倉或淡倉。

## 董事購買股份之權利

於二零一二年九月三十日，概無根據本公司購股權計劃授出而尚未行使之購股權。於截至二零一二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之股份。

## 中期股息

董事會建議派發截至二零一二年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣**1.30**仙（二零一一年：港幣**1.20**仙），該股息將於二零一三年一月七日派付予於二零一二年十二月二十日名列股東名冊之所有股東。本公司將於二零一二年十二月十八日至二零一二年十二月二十日期間（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二零一二年十二月十七日（星期一）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。

## 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二零一二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

於截至二零一二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

於截至二零一二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。

## 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的標準守則。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二零一二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，二零一二年十一月二十七日