



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
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

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

MUFG Fund Services (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（統稱「本集團」）截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零一二年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

		截至九月三十日止六個月 二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
	附註		
營業額			
本公司及附屬公司		91,580	98,362
應佔聯營公司部分		49,552	48,504
		141,132	146,866
本公司及附屬公司營業額	5	91,580	98,362
物業經營開支		(16,294)	(15,877)
僱員成本		(5,708)	(5,597)
折舊		(254)	(208)
其他開支		(2,420)	(2,003)
		(24,676)	(23,685)
經營溢利	4	66,904	74,677
應佔聯營公司之溢利		9,819	20,699
投資物業公平值之變動		101,896	356,796
其他收益及虧損	6	(815)	13,966
財務費用		(17,630)	(16,327)
除稅前溢利	7	160,174	449,811
稅項			
— 本期	8	(834)	(2,285)
— 遞延	8	(6,017)	(7,721)
期內溢利		153,323	439,805
應佔溢利：			
本公司股東		142,463	383,560
非控股權益		10,860	56,245
		153,323	439,805
中期股息	9	15,003	15,003
		港仙	港仙
每股盈利	10	12.34	33.24

簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利	153,323	439,805
其他全面(開支)/收益 之後可重列至損益之項目：		
可供銷售投資之公平值變動		
— 附屬公司	(3,815)	1,480
— 聯營公司	(32,614)	12,277
聯營公司換算之匯兌差額	387	1,200
期內其他全面(開支)/收益	(36,042)	14,957
期內全面收益總額	117,281	454,762
應佔全面收益總額：		
本公司股東	105,877	396,951
非控股權益	11,404	57,811
	117,281	454,762

簡明綜合財務狀況表

		二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 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	4,842,500	4,704,200
聯營公司		742,076	764,549
可供銷售投資	17	263,693	266,347
物業、機器及設備		2,438	2,480
其他資產		300	300
		5,851,007	5,737,876
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	12	18,228	25,637
可供銷售投資	17	13,823	16,761
按公平值列賬之金融資產	17	1,548	2,336
現金及銀行結存	13	164,247	186,475
		197,846	231,209
總資產		6,048,853	5,969,085
權益			
股本		115,404	115,404
儲備		3,643,119	3,566,093
股東資金		3,758,523	3,681,497
非控股權益		693,982	682,956
總權益		4,452,505	4,364,453

簡明綜合財務狀況表（續）

		二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 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	29,530	31,320
有抵押銀行貸款	15	1,013,464	1,424,228
遞延付款		–	20,500
遞延稅項		32,818	26,801
		1,075,812	1,502,849
流動負債			
應付賬款及應計費用	14	20,518	26,120
有抵押銀行貸款	15	457,252	33,720
遞延付款		41,000	41,000
稅項負債		1,766	943
		520,536	101,783
總負債		1,596,348	1,604,632
總權益及負債		6,048,853	5,969,085

簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
經營業務所得現金淨額	59,713	72,408
投資業務所用現金淨額	(14,131)	(11,941)
融資業務所用現金淨額	(54,694)	(69,605)
現金及現金等值物減少	(9,112)	(9,138)
於四月一日之現金及現金等值物	173,359	155,582
於九月三十日之現金及現金等值物	164,247	146,444
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	164,247	146,444

簡明綜合權益變動表

本公司股東應佔權益

	股本	股本溢價	資本儲備及 可分派盈餘	匯兌儲備	投資 重估儲備	留存盈餘	合計	非控股 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
於二零一三年四月一日	115,404	547,748	41,242	6,625	297,464	2,673,014	3,681,497	682,956	4,364,453
可供銷售投資之 公平值變動									
— 附屬公司	-	-	-	-	(4,359)	-	(4,359)	-	(4,359)
— 非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	544	544
— 聯營公司	-	-	-	-	(32,614)	-	(32,614)	-	(32,614)
兌換聯營公司折算 期內溢利	-	-	-	387	-	-	387	-	387
	-	-	-	-	-	142,463	142,463	10,860	153,323
期內全面收益總額	-	-	-	387	(36,973)	142,463	105,877	11,404	117,281
分派予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	(378)	(378)
已付二零一三年末期股息	-	-	-	-	-	(28,851)	(28,851)	-	(28,851)
於二零一三年九月三十日	115,404	547,748	41,242	7,012	260,491	2,786,626	3,758,523	693,982	4,452,505
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									
— 附屬公司	-	-	-	-	(86)	-	(86)	-	(86)
— 非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	1,566	1,566
— 聯營公司	-	-	-	-	12,277	-	12,277	-	12,277
兌換聯營公司折算 期內溢利	-	-	-	1,200	-	-	1,200	-	1,200
	-	-	-	-	-	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)
於二零一二年九月三十日	115,404	547,748	41,242	9,449	248,659	2,400,436	3,362,938	641,128	4,004,066

財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

1. 編製基準

本集團截至二零一三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，與截至二零一三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號之修訂 – 其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號之修訂引入全面收益表及收益表之新專門用語。因此，簡明綜合收益賬及簡明綜合全面收益表乃重新命名為簡明綜合損益表及簡明綜合損益及其他全面收益表。香港會計準則第1號之修訂亦規定其他全面收益項目在其他全面收益部分分為兩類：(a)其後不會重列至損益之項目及(b)於符合特定情況時，其後可能重列至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準予以分配。修訂並未改變呈列其他全面收益項目（無論稅前或稅後）之選擇權。該等修訂已獲追溯應用，因此其他全面收益項目之呈列亦已作出修改，以反映該等變動。

2. 應用香港財務報告準則及主要會計政策（續）

香港財務報告準則第10號 – 綜合財務報表

香港財務報告準則第10號取代了香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」中處理綜合財務報表之部份及香港（財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號「綜合 – 特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號改變控制權之定義，以致當投資者 (a) 對被投資方擁有權力；(b) 面對或擁有自其參與被投資方產生之可變回報之風險或權利；及(c) 有能力行使其權力以影響其回報時，即對被投資方擁有控制權。惟須同時符合該三項標準，投資者方擁有對被投資方的控制權。控制權先前乃定義為有權監管實體之財務及營運政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者何時對被投資方擁有控制權。一些指引包含在香港財務報告準則第10號中處理於被投資方擁有少於50%的投票權的投資者是否對本集團相關的被投資方擁有控制權。

香港財務報告準則第12號 – 於其他實體權益之披露

香港財務報告準則第12號為披露準則，適用於附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未被合併結構實體中持有權益之實體。一般而言，香港財務報告準則第12號的披露要求比現行標準之要求為更廣泛。

本公司董事認為，香港財務報告準則第10號及12號對本集團綜合財務報表並無重大影響，惟須於年度綜合財務報表中作出額外披露。

香港財務報告準則第13號 – 公平值計量

香港財務報告準則第13號建立一個對公平值計量及披露的單一指引。該準則界定公平值、建立計量公平值的框架及規定公平值計量的披露。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，應用於其他香港財務報告準則需要或准許使用公平值計量及披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟特別情況除外。一般而言，香港財務報告準則第13號的披露要求比現行標準之要求更為廣泛。根據香港財務報告準則第13號過渡性條款，額外資料已於中期財務報表披露。

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準則及詮釋

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、準則修訂本及詮釋。

香港會計準則第32號（修訂本）	金融工具：呈列－抵銷金融資產與金融負債 ¹
香港會計準則第36號（修訂本）	資產減值 ¹
香港會計準則第39號（修訂本）	衍生工具之更替及對沖會計法之延續 ¹
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具：披露－香港財務報告準則第9號之強制性 生效日期及過渡性披露 ²
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10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號 （二零一一年）（修訂本）	投資實體 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 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、準則修訂本及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

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。自截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團之財務風險管理政策及程序概無變動。

4. 分類資料

分類資料按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、業績、資產及負債分析：

業績分類

截至二零一三年九月三十日（二零一二年九月三十日）止六個月

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
分類營業額						
本公司及附屬公司	82,341	93,124	9,239	5,238	91,580	98,362
分類業績	58,111	69,853	8,932	4,988	67,043	74,841
未分配企業開支					(139)	(164)
經營溢利					66,904	74,677
應佔聯營公司之溢利	9,819	20,699	-	-	9,819	20,699
投資物業公平值之變動	101,896	356,796	-	-	101,896	356,796
其他收益及虧損	-	10,453	(815)	3,513	(815)	13,966
財務費用					(17,630)	(16,327)
稅項					(6,851)	(10,006)
非控股權益					(10,860)	(56,245)
本公司股東應佔溢利					142,463	383,560
其他資料						
資本開支	37,353	9,254	6,356	12,409	43,709	21,663

4. 分類資料(續)

分類資產及負債

於二零一三年九月三十日(二零一三年三月三十一日)

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一三年 九月 港幣千元	二零一三年 三月 港幣千元	二零一三年 九月 港幣千元	二零一三年 三月 港幣千元	二零一三年 九月 港幣千元	二零一三年 三月 港幣千元
分類資產	5,007,852	4,844,570	298,925	359,966	5,306,777	5,204,536
於聯營公司之投資	742,076	764,549	-	-	742,076	764,549
綜合總資產					6,048,853	5,969,085
分類負債	(1,594,344)	(1,603,363)	(901)	(558)	(1,595,245)	(1,603,921)
未分配企業負債					(1,103)	(711)
綜合總負債					(1,596,348)	(1,604,632)

地區分類

就地區分類而言，分類收益按客戶之所在地區劃分。分類資產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。

截至二零一三年九月三十日(二零一二年九月三十日)止六個月

	按地區市場分類之營業額	
	二零一三年 九月 港幣千元	二零一二年 九月 港幣千元
香港	88,042	94,170
海外	3,538	4,192
	91,580	98,362

於二零一三年九月三十日(二零一三年三月三十一日)

	分類資產	
	二零一三年 九月 港幣千元	二零一三年 三月 港幣千元
香港	5,175,278	5,073,385
海外	131,499	131,151
	5,306,777	5,204,536

5. 營業額

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
租金收入	68,839	78,527
物業開支收回	13,502	14,597
股息收入	4,703	2,555
利息收入	2,906	2,683
其他	1,630	-
	91,580	98,362

6. 其他收益及虧損

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
出售投資物業之收益	-	10,453
出售可供銷售投資之收益淨額	-	2,903
金融資產公平值(減少)/增加	(788)	66
其他(虧損)/收益	(27)	544
	(815)	13,966

7. 除稅前溢利

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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	17,630	16,327
僱員成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	5,604	5,440
退休金計劃供款	78	77
核數師酬金	235	230
折舊	254	208
僱員長期服務金支出撥備	26	80
兌換虧損	-	168
並已計入：		
投資物業租金收入	68,839	78,527
減：直接支出	(2,062)	(580)
上市投資收入	3,609	1,174
非上市投資收入	1,094	1,381
利息收入	2,906	2,683
兌換收益	1,630	-

8. 稅項

	二零一三年			二零一二年		
	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	822	5,817	6,639	2,274	7,721	9,995
海外	12	200	212	11	-	11
	834	6,017	6,851	2,285	7,721	10,006

香港利得稅乃根據期內估計香港應課稅溢利按稅率16.5%（二零一二年：16.5%）計算。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

董事會宣派截至二零一三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（二零一二年：港幣1.30仙），合共港幣15,003,000元（二零一二年：港幣15,003,000元）予於二零一三年十二月二十七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142,463,000元（二零一二年：港幣383,560,000元）及期內已發行股份1,154,038,656股（二零一二年：1,154,038,656股）計算。

由於本公司於截至二零一三年九月三十日及二零一二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

	二零一三年 九月三十日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
於二零一三年三月三十一日（二零一二年三月三十一日）之估值	4,704,200	4,136,700
添置	36,404	14,739
出售	-	(55,000)
重估	101,896	607,761
於二零一三年九月三十日（二零一三年三月三十一日）	4,842,500	4,704,200

投資物業已於二零一三年九月三十日經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. 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：

	二零一三年 九月三十日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
遞延租金應收款項	12,557	17,161
其他按金及預付款	4,685	5,671
貿易及租金應收賬款	986	2,805
	18,228	25,637

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：

	二零一三年 九月三十日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
0 – 30天	850	2,449
31 – 60天	113	148
61 – 90天	23	208
	986	2,805

13. 現金及銀行結存

	二零一三年 九月三十日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
銀行結存及現金	89,724	36,373
短期銀行存款	74,523	136,986
現金及現金等值物	164,247	173,359
三個月後到期之短期銀行存款	-	13,116
	164,247	186,475

14. 應付賬款及應計費用

	二零一三年 九月三十日 港幣千元	二零一三年 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）		
已收之租金按金	12,314	15,883
長期服務金支出撥備	588	562
應計費用	3,411	3,788
貿易應付款項	4,205	5,887
	20,518	26,120
應付賬款及應計費用（多於一年後到期）		
已收之租金按金	29,530	31,320
	50,048	57,440

於報告日期，貿易應付款項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一三年 九月三十日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
0 – 30天	3,827	5,290
31 – 60天	378	597
	4,205	5,887

15. 有抵押銀行貸款

	二零一三年 九月三十日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
流動		
按要求償還	457,252	33,720
非流動		
於超過一年但不超過兩年內償還	-	174,220
於超過兩年但不超過五年內償還	1,013,464	1,250,008
	1,013,464	1,424,228

所有銀行貸款均以港幣計值。於二零一三年九月三十日之實際年利率為2.15%（二零一三年三月三十一日：實際年利率為2.13%）。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4,801,000,000元（二零一三年三月三十一日：港幣4,664,000,000元）之物業已作抵押，以擔保銀行及其他貸款融資達港幣1,638,000,000元（二零一三年三月三十一日：港幣1,643,000,000元）。截至上述日期止，已動用港幣1,471,000,000元（二零一三年三月三十一日：港幣1,458,000,000元）。

於報告日期，銀行存款港幣75,000,000元（二零一三年三月三十一日：港幣44,000,000元）已作抵押，以擔保銀行貸款之本金及利息付款。

16. 擔保及承擔

	二零一三年 九月三十日 港幣千元	二零一三年 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	457,252	446,002
— 就一間聯營公司已動用銀行融資 向銀行作出之擔保	180,131	195,435
— 水電按金擔保	548	609
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	2,904	2,185
— 超過一年但不超過五年	4,444	2,644
— 購入可供銷售投資		
— 不超過一年	1,501	1,195

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，乃按其公平值列賬。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值以外，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方法所得出。

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。

	二零一三年九月三十日			二零一三年三月三十一日		
	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	163,284	-	163,284	162,278	-	162,278
香港以外	30,276	-	30,276	34,256	-	34,256
非上市投資						
香港	-	37	37	-	37	37
香港以外	-	70,096	70,096	-	69,776	69,776
	193,560	70,133	263,693	196,534	69,813	266,347
流動資產						
可供銷售投資						
上市投資						
香港以外	13,823	-	13,823	9,864	-	9,864
非上市投資						
香港	-	-	-	-	6,897	6,897
按公平值列賬之金融資產						
上市投資						
香港以外	1,548	-	1,548	2,336	-	2,336
	15,371	-	15,371	12,200	6,897	19,097

17. 金融工具之公平值計量(續)

於二零一三年九月三十日，本集團並無第二級金融工具。截至二零一三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)計值之上市投資公平值乃報告日期的當時買方報價。

按不可觀察市場數據(第三級)計值之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：

	二零一三年 九月三十日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
非上市可供銷售投資		
於二零一三年四月一日(二零一二年四月一日)	76,710	68,669
添置	-	7,617
出售	(6,897)	-
資本回報	(1,235)	(496)
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	1,555	920
於二零一三年九月三十日(二零一三年三月三十一日)	70,133	76,710

業務回顧

當全球各地不斷爭論何時逐步削減量化寬鬆規模時，過去數月最重大的經濟新聞，可謂是近期中國共產黨第十八屆中央委員會第三次全體會議結束後，中國宣布的改革方案。該改革方案包括放寬「一孩」政策、農村土地改革、利率及資本賬戶開放，以及承認民營企業是經濟的主要動力。此乃是中國領導人致力推動經濟進入持續但較溫和增長的新階段的重要聲明。我們對中國政府將繼續成功推動國家前進十分樂觀。

在香港，政府實施嚴厲的行政措施打擊投資需求，成功抑制了物業價格。然而，近期發展商在推出最新的項目時減價並提供印花稅津貼，大大增加了用家及投資者興趣，亦反映出基本需求持續強勁。鑑於低息環境持續，除非額外的樓宇供應衝擊市場或利率環境最終有所改變，否則上述情況很可能會繼續出現。雖然政府正不斷面對因物業價格高企而帶來的政治壓力，但我們認為打擊需求的政策在可預見的未來將維持不變。

泰國經濟在二零一二年增長6.5%的強勁復甦後，其經濟於二零一三年放緩，部分原因來自二零一三年中國經濟增長放緩。幸而芭堤雅、蘇梅島及普吉島等旅遊市場表現強勁。儘管房價競爭激烈，曼谷酒店的入住率一直保持穩健水平。然而，隱憂是政治衝突在兩年平靜期後又將重現。在近期推動通過特赦法草案（被認為為流亡海外的前總理他信重返泰國鋪路的重要措施）前，總理英祿所領導的政府一直受人民愛戴，並能夠維持政治穩定。不幸的是，特赦法草案使「黃衫軍」再次上街示威。如果這些破壞穩定的示威持續，旅遊業會再次受到影響。

截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團及應佔聯營公司部份之營業額為港幣141,100,000元，較二零一二年港幣146,900,000元下跌3.9%。經營溢利為港幣66,900,000元，而二零一二年中期為港幣74,700,000元。本集團營業額及經營溢利下跌，乃由於建生大廈進行工廈活化計劃。中期期初時，建生大廈的所有租戶已遷出，以便進行改建工程。有關工程於二零一三年四月展開，因此期內不再有來自該大廈的租金及管理收入貢獻。於六個月期間內，股東應佔溢利淨額為港幣142,500,000元（二零一二年：港幣383,600,000元）。除活化建生大廈外，溢利淨額大跌主要由於投資物業公平值增加大幅減少所致（截至二零一三年九月三十日止六個月為港幣101,900,000元，而二零一二年同期為港幣356,800,000元）。

物業投資

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，期內流失了一名重要租戶（佔用三層辦公室樓面）。因此，出租率由期初的99%下跌至87%。除此之外，該物業的租金持續增長，我們有信心該物業的表現將繼續令人滿意。於六個月之中期期間，該物業向本集團貢獻租金及有關收入港幣53,000,000元。

於二零一三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16,200,000元。期內，該大廈的零售平台空置，因為我們計劃翻新外牆及平台樓面的室內設計，以便引入全新的旗艦零售店。由於上述原因以及若干其他租客變動，該大廈的出租率由期初的92%下降至62%。

於報告期內，位於香港觀塘的建生大廈（245,678平方呎）並未向本集團貢獻租金及其他收入，此乃由於所有租戶遷出以使大廈進行由工業轉至商業用途之工廈活化計劃之相關建造工程。然而，該大廈貢獻了港幣94,800,000元的公平值增加。

截至二零一三年九月三十日，位於香港上環的柏庭坊大廈（70,616平方呎）出租率達100%，截至二零一三年九月三十日止六個月貢獻租金及有關收入港幣12,600,000元。

期內，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12,400,000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。

於截至二零一三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）表現令人滿意，營業額為160,100,000泰銖（二零一二年：149,500,000泰銖），經營溢利為58,400,000泰銖（二零一二年：51,400,000泰銖）。芭堤雅市場整體表現強勁，重新命名的Pullman Pattaya Hotel G正穩定地獲得市場佔有率。芭堤雅市場有望來年持續表現優秀。

於截至二零一三年九月三十日止六個月，Pullman Bangkok Hotel G（該酒店由本集團透過擁有49.5%權益之聯營公司持有，其亦同時持有Pullman Pattaya Hotel G）之營業額為207,700,000泰銖（二零一二年：170,500,000泰銖）及經營溢利為51,000,000泰銖（二零一二年：14,800,000泰銖）。自重新命名為Pullman Bangkok Hotel G以來，酒店已踏入其營運的第二年，其表現一如預期般持續改善。儘管過往兩年曼谷市場的新酒店增加，但市場參與者對於市場吸納該等新客房的能力仍感到驚喜。

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。我們計劃將該土地發展為世界一流之豪華渡假村連品牌住宅。該項目第一期為以Park Hyatt Phuket品牌經營之100套全別墅式渡假村及豪華住宅。近期亦已獲發施工許可證，而管理層現正進行室內設計及施工前之其他準備工作。

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。截至二零一三年九月三十日止九個月，Dusit Thani錄得總營業額為3,370,000,000泰銖（二零一二年：2,960,000,000泰銖）及股東應佔溢利淨額為58,300,000泰銖（二零一二年（經重列）：5,100,000泰銖）。來自我們聯營公司的股息收入為7,100,000泰銖（二零一二年：3,900,000泰銖）。

本集團擁有27.71%權益之非上市聯營公司Strand Hotels International Limited，乃是一間與緬甸政府按50:50出資比例組成之合營公司，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。自緬甸近期推行政治改革以來，我們的三間酒店均表現理想。預計本年度將成為該等物業歷來表現最佳的一年。然而，展望未來，仰光有新酒店正在興建中，加上我們的部份競爭對手亦著手改進其產品。為保持競爭力，管理層計劃對三個物業進行大型翻新。有關工程預計將於未來三至四年內分階段展開。

展望

將建生大廈由工業轉至商業用途之工廈活化計劃自二零一三年四月展開後，現正按計劃進行。預計工程將於二零一四年第二季／第三季竣工。大廈預租工作已展開，並引起高質素跨國公司及本地租戶的濃厚興趣。工廈活化計劃完成後，建生大廈將以「Pioneer Place」之名重新推出，我們相信重新推出後的大廈將成為本集團之重要收入來源。

誠如上一份報告所載述，本集團現正於緬甸物色具潛質的投資機會，特別是在旅遊業方面。於二零一三年九月，本集團之聯營公司Strand Hotels International Limited承諾，以約5,300,000美元之估計成本於緬甸興建一艘內河郵輪。該郵輪將設有26個客艙，計劃於二零一五年第三季竣工。我們計劃將「Strand Cruise」郵輪與仰光的Strand Hotel一起進行組合式銷售。

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。於二零一三年九月三十日，本集團之總債項與總資產比率為25.0%（二零一三年三月三十一日：25.5%）及淨債項與總資產比率為22.3%（二零一三年三月三十一日：22.3%）。

僱員

於二零一三年九月三十日，受薪僱員人數（不包括聯營公司）為17人（二零一二年：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

於二零一三年九月三十日，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 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

- 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。

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	%
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
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，於二零一三年九月三十日，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

於二零一三年九月三十日，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 ¹	18.70
Prosperous Island Limited	97,324,936	8.43

¹ 吳江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，於二零一三年九月三十日，就董事所知，概無其他人士（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長倉或淡倉。

董事購買股份之權利

於二零一三年九月三十日，概無根據購股權計劃授出而尚未行使之購股權。於截至二零一三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二零一三年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣1.30仙（二零一二年：港幣1.30仙），該股息將於二零一四年一月十四日派付予於二零一三年十二月二十七日名列股東名冊之所有股東。本公司將於二零一三年十二月二十三日至二零一三年十二月二十七日期間（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二零一三年十二月二十日（星期五）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二零一三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

於截至二零一三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

於截至二零一三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（「企業管治守則」），惟與企業管治守則之守則條文第A.6.7條有所偏離除外。該守則條文規定（其中包括）獨立非執行董事及其他非執行董事應參加股東大會。獨立非執行董事葉天賜先生因其他職務未能出席本公司股東週年大會。

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。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認所有董事已於截至二零一三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，二零一三年十一月二十八日