



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 Fund Services (Bermuda)  
Limited  
Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road  
Pembroke, 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（「本集團」）截至二零一一年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零一零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 二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元 (經重列) (附註1)
營業額			
本公司及附屬公司		<b>90,029</b>	44,275
應佔聯營公司部分		<b>28,636</b>	24,071
		<b>118,665</b>	68,346
本公司及附屬公司營業額	3	<b>90,029</b>	44,275
物業經營開支		<b>(17,172)</b>	(6,942)
僱員成本		<b>(5,484)</b>	(4,985)
折舊及攤銷		<b>(396)</b>	(273)
其他開支		<b>(2,287)</b>	(1,831)
		<b>(25,339)</b>	(14,031)
經營溢利	3	<b>64,690</b>	30,244
應佔聯營公司之溢利		<b>4,519</b>	44,596
投資物業公平值之變動		<b>135,770</b>	27,700
其他收益及虧損	4	<b>(2,047)</b>	8,780
財務費用		<b>(13,503)</b>	(3,531)
除稅前溢利	5	<b>189,429</b>	107,789
稅項－本期	6	<b>(1,008)</b>	287
－遞延	6	<b>(27,319)</b>	(5,676)
期內溢利		<b>161,102</b>	102,400
應佔：			
本公司股東		<b>139,634</b>	102,040
非控股權益		<b>21,468</b>	360
		<b>161,102</b>	102,400
中期股息	7	<b>13,848</b>	7,694
		港仙	港仙
每股盈利	8	<b>18.15</b>	13.26

## 簡明綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元 (經重列) (附註1)
期內溢利	<b>161,102</b>	102,400
其他全面收益		
可供銷售投資之公平值變動		
— 附屬公司	<b>(58,229)</b>	5,909
— 聯營公司	<b>(8,355)</b>	7,012
換算之匯兌差額		
— 附屬公司	-	(3,740)
— 聯營公司	<b>(145)</b>	3,788
期內其他全面收益	<b>(66,729)</b>	12,969
期內全面收益總額	<b>94,373</b>	115,369
應佔全面收益總額：		
本公司股東	<b>72,081</b>	113,236
非控股權益	<b>22,292</b>	2,133
	<b>94,373</b>	115,369

## 簡明綜合財務狀況表

		二零一一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
<b>資產</b>			
非流動資產			
投資物業	9	<b>3,984,800</b>	3,282,800
聯營公司		<b>633,774</b>	625,371
可供銷售投資		<b>238,726</b>	353,348
物業、機器及設備		<b>6,260</b>	2,607
其他資產		<b>1,447</b>	1,447
		<b>4,865,007</b>	4,265,573
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	10	<b>29,775</b>	23,810
可供銷售投資		<b>24,154</b>	48,970
按公平值列賬之金融資產		<b>5,829</b>	5,887
現金及銀行結存		<b>53,273</b>	54,884
		<b>113,031</b>	133,551
<b>總資產</b>		<b>4,978,038</b>	4,399,124
<b>權益</b>			
股本		<b>76,935</b>	76,935
儲備		<b>2,180,989</b>	2,122,756
股東資金		<b>2,257,924</b>	2,199,691
非控股權益		<b>457,449</b>	441,640
<b>權益總額</b>		<b>2,715,373</b>	2,641,331

## 簡明綜合財務狀況表（續）

		二零一一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
<b>負債</b>			
非流動負債			
應付賬款及應計費用		<b>26,455</b>	29,272
有抵押銀行貸款	11	<b>1,460,027</b>	1,221,997
遞延付款	12	<b>102,500</b>	102,500
遞延稅項		<b>336,456</b>	279,816
		<b>1,925,438</b>	1,633,585
流動負債			
應付賬款及應計費用	13	<b>36,702</b>	20,648
股東墊款	14	<b>80,017</b>	–
有抵押銀行貸款	11	<b>217,589</b>	102,044
稅項負債		<b>2,919</b>	1,516
		<b>337,227</b>	124,208
<b>總負債</b>		<b>2,262,665</b>	1,757,793
<b>總權益及負債</b>		<b>4,978,038</b>	4,399,124

## 簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元
經營業務所得現金淨額	<b>50,977</b>	21,255
投資業務所用現金淨額	<b>(190,644)</b>	(46,917)
融資業務所得／(所用) 現金淨額	<b>138,340</b>	(21,920)
現金及現金等值物減少	<b>(1,327)</b>	(47,582)
於四月一日之現金及現金等值物	<b>54,884</b>	86,930
匯率轉變之影響	<b>(284)</b>	96
於九月三十日之現金及現金等值物	<b>53,273</b>	39,444
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>53,273</b>	39,444



## 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	合計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零一一年四月一日	76,935	307,687	41,242	15,598	297,047	1,461,182	2,199,691	441,640	2,641,331
可供銷售投資 之公平值變動									
— 附屬公司	-	-	-	-	(59,053)	-	(59,053)	-	(59,053)
— 非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	824	824
— 聯營公司	-	-	-	-	(8,355)	-	(8,355)	-	(8,355)
兌換以下公司折算									
— 聯營公司	-	-	-	(145)	-	-	(145)	-	(145)
期內溢利	-	-	-	-	-	139,634	139,634	21,468	161,102
期內全面收益總額	-	-	-	(145)	(67,408)	139,634	72,081	22,292	94,373
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</b>	<b>76,935</b>	<b>307,687</b>	<b>41,242</b>	<b>15,453</b>	<b>229,639</b>	<b>1,586,968</b>	<b>2,257,924</b>	<b>457,449</b>	<b>2,715,373</b>
於二零一零年四月一日 (經重列)(附註1)	76,935	307,687	41,242	14,140	257,152	1,013,102	1,710,258	15,933	1,726,191
可供銷售投資之公平值變動									
— 附屬公司	-	-	-	-	4,136	-	4,136	-	4,136
— 非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	1,773	1,773
— 聯營公司	-	-	-	-	7,012	-	7,012	-	7,012
兌換以下公司折算									
— 附屬公司	-	-	-	(3,740)	-	-	(3,740)	-	(3,740)
— 聯營公司	-	-	-	3,788	-	-	3,788	-	3,788
期內溢利	-	-	-	-	-	102,040	102,040	360	102,400
期內全面收益總額	-	-	-	48	11,148	102,040	113,236	2,133	115,369
分派予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	(357)	(357)
已付二零一零年末期股息	-	-	-	-	-	(13,848)	(13,848)	-	(13,848)
<b>於二零一零年九月三十日 (經重列)</b>	<b>76,935</b>	<b>307,687</b>	<b>41,242</b>	<b>14,188</b>	<b>268,300</b>	<b>1,101,294</b>	<b>1,809,646</b>	<b>17,709</b>	<b>1,827,355</b>

# 財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

## 1. 呈列基準及會計政策

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，惟按公平值計量（如適用）之投資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，與截至二零一一年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致。

### 會計政策變更

於二零一零／二零一一年財政年度，本集團改變其有關於二零零九年九月所收購之西洋會所大廈（「該物業」）之物業投資會計政策。過往，該物業乃按成本法模式進行估值，並獲分類為租賃物業。現時，該物業乃按公平值模式進行估值，並獲分類為投資物業。管理層判斷，由於此政策促使本集團之全部投資物業均按公平值進行估值，故此項政策會提供更為相關及一致之資料。此項會計政策變動已被追溯入賬，而二零一零年財政年度之可資比較報表已被重列及於二零一零／二零一一年年報中呈列。該變動對截至二零一零年九月三十日止財政期間所造成之影響表列如下：

	原先呈列 港幣千元	調整 港幣千元	經重列 港幣千元
投資物業	516,500	550,000	1,066,500
租賃物業	425,017	(425,017)	-
遞延稅項負債	(63,480)	(19,719)	(83,199)
投資物業公平值變動	7,700	20,000	27,700
折舊及攤銷	(2,964)	2,691	(273)
遞延稅項	(2,376)	(3,300)	(5,676)
於二零一零年四月一日的 留存盈餘	927,229	85,873	1,013,102

## 1. 呈列基準及會計政策（續）

### 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團已應用以下多項香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂會計準則、修訂以及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」），乃與其營運有關。

香港會計準則第1號（修訂本）	財務報表之呈列
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士之披露
香港會計準則第27號（修訂本）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號（修訂本）	金融工具：呈列
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債

應用上述新訂及經修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。

### 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 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號（修訂本）	僱員福利 <sup>3</sup>
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表 <sup>3</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>3</sup>
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具：披露－轉讓金融資產 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第11號	共同安排 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第13號	公允值計量 <sup>3</sup>

1 於二零一一年七月一日或以後開始之年度期間生效

2 於二零一二年七月一日或以後開始之年度期間生效

3 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準則或詮釋對本集團之經營業績及財務狀況之影響。

## 2. 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。自二零一一年三月三十一日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。

## 3. 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收入、業績及資產分析：

### 分類業績

截至二零一一年九月三十日（二零一零年九月三十日）止六個月

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
分類營業額						
本公司及附屬公司	<b>80,005</b>	32,933	<b>10,024</b>	11,342	<b>90,029</b>	44,275
分類業績	<b>55,151</b>	19,206	<b>9,749</b>	11,143	<b>64,900</b>	30,349
未分配企業開支					<b>(210)</b>	(105)
經營溢利					<b>64,690</b>	30,244
應佔聯營公司之溢利	<b>4,519</b>	44,596	-	-	<b>4,519</b>	44,596
投資物業公平值 之變動	<b>135,770</b>	27,700	-	-	<b>135,770</b>	27,700
其他收益及虧損	<b>(11,539)</b>	-	<b>9,492</b>	8,780	<b>(2,047)</b>	8,780
財務費用					<b>(13,503)</b>	(3,531)
稅項					<b>(28,327)</b>	(5,389)
非控股權益					<b>(21,468)</b>	(360)
					<b>139,634</b>	102,040
其他資料						
資本開支	<b>308,258</b>	45,000	<b>24,308</b>	62,221	<b>332,566</b>	107,221

### 3. 分類資料(續)

#### 分類資產

於二零一一年九月三十日(二零一一年三月三十一日)

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一一年 九月三十日 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一一年 九月三十日 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一一年 九月三十日 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 港幣千元
分類資產	<b>4,106,656</b>	3,404,590	<b>237,608</b>	369,163	<b>4,344,264</b>	3,773,753
聯營公司	<b>633,774</b>	625,371	-	-	<b>633,774</b>	625,371
總資產	<b>4,740,430</b>	4,029,961	<b>237,608</b>	369,163	<b>4,978,038</b>	4,399,124

### 4. 其他收益及虧損

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
出售可供銷售投資之收益淨額	<b>10,216</b>	3,067
收購附屬公司之撇銷商譽(附註16)	<b>(11,539)</b>	-
金融資產公平值(減少)/增加	<b>(58)</b>	1,940
其他(虧損)/收益	<b>(666)</b>	3,773
	<b>(2,047)</b>	8,780

## 5. 除稅前溢利

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
<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>13,503</b>	3,531
僱員成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	<b>5,448</b>	4,915
退休金計劃供款	<b>36</b>	70
核數師酬金	<b>221</b>	196
折舊及攤銷	<b>396</b>	273
僱員長期服務金支出撥備	<b>50</b>	143
兌換虧損	<b>-</b>	58
<b>並已計入：</b>		
投資物業租金收入	<b>64,937</b>	25,840
減：直接支出	<b>(896)</b>	(1,524)
上市投資收入	<b>4,331</b>	3,225
非上市投資收入	<b>1,884</b>	1,847
利息收入	<b>3,757</b>	6,227
兌換收益	<b>151</b>	-

## 6. 稅項

	二零一一年			二零一零年		
	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>997</b>	<b>27,319</b>	<b>28,316</b>	930	5,676	6,606
海外	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>11</b>	(1,217)	-	(1,217)
	<b>1,008</b>	<b>27,319</b>	<b>28,327</b>	(287)	5,676	5,389

香港利得稅乃根據期內估計香港應課稅溢利按稅率16.5%(二零一零年：16.5%)計算。海外稅項按有關征稅國家之適用稅率作出撥備。

## 7. 中期股息

董事會宣派截至二零一一年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣1.20仙（二零一零年：港幣1.00仙），合共港幣13,848,000元（二零一零年：港幣7,694,000元）予於二零一一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。該金額並未於本中期財務報表作為負債列賬。

## 8. 每股盈利

每股盈利按股東應佔溢利港幣139,634,000元（二零一零年（經重列）：港幣102,040,000元）及二零一一年及二零一零年兩段期間已發行股份769,359,104股計算。

由於本公司於截至二零一一年九月三十日及二零一零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。

## 9. 投資物業

	二零一一年 九月三十日 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 港幣千元
於二零一一年三月三十一日 (二零一零年三月三十一日) 之估值	<b>3,282,800</b>	1,038,800
添置	<b>26,230</b>	318
出售	-	(142,200)
收購附屬公司(附註16)	<b>540,000</b>	2,050,000
重估	<b>135,770</b>	335,882
於二零一一年九月三十日 (二零一一年三月三十一日)	<b>3,984,800</b>	3,282,800

投資物業已於二零一一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。

## 10. 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：

	二零一一年 九月三十日 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 港幣千元
0 – 30天	<b>795</b>	345
31 – 60天	<b>3</b>	957
61 – 90天	<b>1</b>	–
	<b>799</b>	1,302

## 11. 有抵押銀行貸款

	二零一一年 九月三十日 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 港幣千元
流動		
按要求償還	<b>217,589</b>	102,044
非流動		
於超過一年但不超過兩年內償還	<b>1,030,527</b>	1,045,997
於超過兩年但不超過五年內償還	<b>429,500</b>	176,000
	<b>1,460,027</b>	1,221,997

於報告日期，賬面值分別為約港幣3,870,000,000元及港幣71,000,000元（二零一一年三月三十一日：港幣3,218,000,000元及港幣199,000,000元）之物業及可供銷售投資已抵押以取得港幣1,718,000,000元（二零一一年三月三十一日：港幣1,520,000,000元）之銀行及其他貸款融資，其中於該日已動用港幣1,677,000,000元（二零一一年三月三十一日：港幣1,324,000,000元）。

於報告日期，銀行存款港幣32,000,000元（二零一一年三月三十一日：港幣40,000,000元）已抵押用作擔保銀行貸款之本金及利息付款。



## 12. 遞延付款

於收購西洋會所大廈之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。

## 13. 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：

	二零一一年 九月三十日 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 港幣千元
0 – 30天	<b>2,351</b>	1,346
31 – 60天	<b>235</b>	312
61 – 90天	<b>16</b>	206
90天以上	<b>92</b>	3,149
	<b>2,694</b>	5,013

## 14. 股東墊款

主要股東認購公开发售股份。

## 15. 或然負債及承擔

	二零一一年 九月三十日 港幣千元	二零一一年 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>649,029</b>	193,533
— 就聯營公司已動用銀行融資向銀行作出之擔保	<b>20,000</b>	20,000
— 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>2,544</b>	1,824
— 超過一年但不超過五年	<b>1,757</b>	869
— 購入可供銷售投資		
— 不超過一年	<b>3,358</b>	7,111
— 購入投資物業		
— 不超過一年	—	21,420
— 透過聯營公司之投資		
— 不超過一年	—	22,008

## 16. 收購附屬公司

於二零一一年九月二十八日，本集團收購AEW VIA Cayman 4, Ltd.及其附屬公司（「AEW VIA集團」）之全部已發行股本。AEW VIA集團持有一項位於香港上環文咸東街22-26號柏庭坊之投資物業。於收購完成後，AEW VIA集團成為本公司間接全資附屬公司。其業績、資產及負債已併入本集團賬目。自二零一一年九月二十八日至二零一一年九月三十日，所收購附屬公司共向本集團貢獻收入港幣100,000元及除稅後溢利港幣40,000元。

	被收購公司 之賬面值 港幣千元	公平值調整 港幣千元	公平值 港幣千元
已收購資產淨值：			
投資物業（附註9）	523,000	17,000	540,000
應收賬款、墊款及預付款	883	-	883
現金及銀行結存	9,237	-	9,237
應付賬款及應計費用	(8,069)	-	(8,069)
銀行貸款	(261,500)	-	(261,500)
遞延稅項負債	(26,515)	(2,805)	(29,320)
	237,036	14,195	251,231
商譽（附註4）			11,539
總代價，以現金支付			262,770
已收購現金及現金等值物			(9,237)
因收購產生之現金流出淨額			253,533

收購事項產生之商譽於綜合收益賬內確認，乃因為香港物業市場高度不穩定，日後實現其潛在經濟利益具有不確定性。

## 17. 報告期後事項

### (a) 出售一項投資物業

於二零一一年十一月八日，本集團出售一項位於香港德輔道中安樂園大廈6樓之投資物業。代價為港幣40,000,000元。交易詳情已於二零一一年八月十日刊載於公告內。

### (b) 公開發售

公開發售已於二零一一年十月十七日完成，當中涉及按認購價每股港幣0.73元發行384,679,552股新股。所籌集之款項總額（未扣除開支）約為港幣280,800,000元。公開發售之詳情及結果已分別載列於二零一一年九月二十三日及二零一一年十月十七日刊載之章程及公告內。

## 業務回顧

二零一一年夏季，由美國國債遭降級而掀起的市場信心危機，迅速波及本已疲弱的歐元區，歐元地位岌岌可危。儘管動盪仍主要集中在西方國家，但亞洲市場亦難逃此劫。

中國繼續通過提高儲備金額及利率、嚴格實施房產限購以收緊流動性。該等措施有效使通脹及房價降溫，但亦對市場上之私營企業帶來不少壓力。此外，受西方市場需求疲弱影響，出口增長遲滯。然而，與西方國家不同，中國之經濟問題大多以政策為主導，縱使情況過於艱難，亦可逆轉。正如政府曾使用政策工具令經濟逐步放緩一樣，其亦可使用政策工具讓經濟實現軟著陸。

中國之緊縮措施及歐洲債務危機，導致香港之流動性受到影響，要獲得銀行貸款越趨困難，而息差亦有擴闊之勢。因此，物業市場明顯降溫。不過，在美國之寬鬆貨幣政策下，利率處於歷史性低位，以及中國經濟體保持高速增長，只要流動性狀況趨於正常，房價必將獲強勁支持。此外，由於市場供應短缺，商業及寫字樓租金持續堅挺。在過去十年，在樓房供應偏少及低利率雙重刺激下，香港房價一直飆升。由於利率處於低位，香港市場基礎之最大變化是，港府施行之土地供應及公屋政策。這些都會對香港物業市場產生長遠影響。

泰國自二零一零年之政治動盪中復甦後，經濟強勁增長，並成功舉行總統大選，前總理他信及其妹妹英祿•西那瓦領導的反對黨獲得壓倒性勝利，不過該國很快又遭受另一災難性危機打擊。泰國中部及曼谷爆發史無前例之洪災，嚴重破壞工業設施，並影響全球生產供應鏈（尤其是資訊及汽車產業），而更大的憂慮在於，此危機將如何影響泰國這一製造業中心之信用，以及許多飽受水患之製造商在洪水退後會否重來。農業亦遭受巨大衝擊，大批水稻被毀。幸而，主要旅遊景區（如芭堤雅、蘇梅島及普吉島）均在災區以外，而曼谷之主要酒店均未遭水淹，旅遊業於中長期看似受災較輕。

本集團截至二零一一年九月三十日止六個月期間之業績持續表現理想。本集團及分佔聯營公司之營業額上升**73.8%**至港幣**118,700,000元**（二零一零年：港幣**68,300,000元**）。本集團之經營溢利亦上升**114.2%**至港幣**64,700,000元**（二零一零年（經重列）：港幣**30,200,000元**）。營業額及經營溢利增加乃由於怡和街**68號**物業之擁有權提高所致。本集團之溢利增加至港幣**161,100,000元**（二零一零年（經重列）：港幣**102,400,000元**）。溢利增加主要由於投資物業公平值增加。因此，股東應佔溢利增加至港幣**139,600,000元**（二零一零年（經重列）：港幣**102,000,000元**）。

## 物業投資

本集團擁有位於銅鑼灣怡和街**68號**物業（**229,200**平方呎）之**60%**權益，截至二零一一年九月三十日其出租率為**88%**，期內貢獻收入港幣**47,200,000元**。此外，亦錄得港幣**39,100,000元**之公平值收益。

於報告期內，西洋會所大廈（**80,140**平方呎）貢獻租金收入港幣**15,000,000元**，物業公平值增加港幣**20,000,000元**。截至二零一一年九月三十日，該物業之出租率為**100%**。

位於九龍觀塘之建生大廈（**245,000**平方呎）繼續享有高出租率（於二零一一年九月三十日為**100%**），並貢獻租金收入港幣**10,600,000元**。由於核心商業區地帶新辦公物業供應短缺，很多佔用大面積辦公物業之租戶已搬遷至鄰近商業區之較新物業。尤其是，東九龍（九龍灣及觀塘）已被標榜為新興的主要中心商業區，擁有最大型新落成之商業樓宇及將予重建之舊啟德機場。因此，該地區之租金及資本價值均已大幅上漲。本集團之建生大廈，位於觀塘之重要位置，期內公平值增長港幣**52,000,000元**。誠如先前所報告，根據香港政府之工廈活化計劃，管理層現正申請改建該樓宇。倘若建議計劃獲政府批准，改建工程最早可於二零一三年開始。

於二零一一年九月，本集團以物業價值港幣**523,000,000元**收購一間擁有位於香港文咸東街**22-26號**柏庭坊（**70,616**平方呎）之控股公司。於二零一一年九月三十日，該物業由獨立估值師估值為港幣**540,000,000元**。該物業毗鄰上環港鐵站，並由優質之商業及餐飲業租戶組合租用。本集團計劃持有該項資產作為長期投資，以獲取租金收入及資本增值。

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10,500,000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。

截至二零一一年九月三十日止六個月，由本集團持有49.5%權益之聯營公司所擁有之Pullman Pattaya Aisawan Resort錄得收入114,000,000泰銖（二零一零年：83,800,000泰銖）及經營溢利32,100,000泰銖（二零一零年：10,500,000泰銖）。二零一一年上半年，泰國旅遊業繼續從二零一零年之政治危機中恢復。雖然酒店房價仍低於危機前之水平，但入住率已出現強勁反彈，顯示泰國旅遊市場正逐步復甦。

於二零一一年六月，本集團持有49.5%權益之同一聯營公司（其亦擁有Pullman Pattaya Aisawan Resort）以2,020,000,000泰銖收購位於曼谷市中心擁有469間客房之Sofitel Silom酒店。收購價格為每間客房約143,000美元，我們相信我們以極具吸引力之估值收購該酒店。此外，我們亦相信該新物業將與Pullman Pattaya Aisawan Resort產生顯著經營協同效應。雖然我們剛剛接手該物業，但亦已經啟動大規模翻新工程以重塑該物業形象。新客房、新餐廳及新會議廳將於二零一二年第一季度啟用，同年稍後時間將進行其他公共區域之裝修。雖然泰國的嚴重水災毫無疑問在未來數周或數個月內將會影響前往泰國之遊客數量，但由於我們的裝修計劃，我們已經對該物業於此期間之較低房價及入住率作出預算。另一方面，我們相信該物業重新推出後在市場上將具有極強之競爭力。

本集團持有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，我們已開始向當地政府部門提交相關申請。

本集團於Pullman Aisawan、Sofitel Silom及Cape Nga之投資均透過泰國聯營公司進行。雖然酒店業務之經營現金流量為正數，但由於折舊支出（非現金）及貸款利息付款，該泰國聯營公司錄得虧損港幣7,400,000元（二零一零年：虧損港幣4,700,000元）。

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。截至二零一一年九月三十日止九個月，Dusit Thani錄得收益2,610,000,000泰銖（二零一零年：1,990,000,000泰銖）及淨溢利95,200,000泰銖（二零一零年：虧損208,800,000泰銖）。

## 展望

於二零一一年十一月八日，本集團出售一項位於香港德輔道中安樂園大廈6樓之投資物業。該物業乃於一九八六年以港幣3,700,000元之代價購入。出售代價為港幣40,000,000元，出售為本集團變現總資本收益港幣35,700,000元。

於二零一一年十一月十五日，本集團透過一間擁有49.5%權益之聯營公司以490,000,000泰銖之代價出售其於Mercure Pattaya酒店之65%權益。出售將為我們的聯營公司帶來估計溢利156,000,000泰銖。

於二零一一年十月十七日，本集團完成384,679,552股新股之公开发售，認購價為每股港幣0.73元，共籌集資金（未扣除各項費用）港幣280,800,000元。發售之目的是為建生大廈之改建工程以及其他投資商機提供資金。

收購怡和街68號物業、西洋會所大廈、柏庭坊及Sofitel Silom之後，連同現有資產，本集團已建立一套可觀之投資物業及酒店組合。我們對該等收購極為滿意，並將繼續努力為股東提升其價值。利用公开发售所得款項，本集團得以維持一份穩健之資產負債表，並可隨時準備把握於當前經濟危機中所出現之機會。

## 流動資金及財務資源

於二零一一年九月三十日，本集團財務狀況繼續保持穩健。於二零一一年九月三十日，本集團之總債項與總資產比率為37.4%（二零一一年三月三十一日：32.4%）及淨債項與總資產比率為36.3%（二零一一年三月三十一日：31.2%）。

## 僱員

於二零一一年九月三十日，受薪僱員人數（不包括聯營公司）為19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

於二零一一年九月三十日，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	-	30,315,816 <sup>1</sup>	234,258,607 <sup>2</sup>	264,574,423	22.93 <sup>6</sup>
吳繼泰	2,708,290 <sup>3</sup>	27,884,558 <sup>4</sup>	41,305,864 <sup>5</sup>	71,898,712	6.23 <sup>6</sup>
徐季英	600,750	-	-	600,750	0.08 <sup>7</sup>

<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15,934,364股股份，並根據公開發售之包銷協議而被視作擁有14,381,452股股份之權益。

<sup>2</sup> 吳汪靜宜女士為唯一受益人之家族信託，持有合共123,148,701股股份，並根據公開發售之包銷協議而被視作擁有111,109,906股股份之權益。

<sup>3</sup> 吳繼泰先生根據公開發售之包銷協議而被視作擁有902,763股股份之權益。

<sup>4</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8,453,375股股份，並根據公開發售之包銷協議而被視作擁有19,431,183股股份之權益。

<sup>5</sup> 吳繼泰先生為唯一受益人之家族信託，持有合共27,537,243股股份，並根據公開發售之包銷協議而被視作擁有13,768,621股股份之權益。

<sup>6</sup> 根據於公開發售完成後發行之1,154,038,656股股份計算。

<sup>7</sup> 根據於二零一一年九月三十日發行之769,359,104股股份計算。



## 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. Ltd.	吳汪靜宜	1*	50.0
Grandsworth Pte. Ltd.	吳繼泰	1*	50.0
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Ltd.	吳汪靜宜	475,000*	47.5
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Ltd.	吳繼泰	475,000*	47.5
Keencity Properties Ltd.	吳汪靜宜	4,721,034*	47.5
Keencity Properties Ltd.	吳繼泰	4,721,034*	47.5
Pioneer iNetwork Ltd.	吳汪靜宜	1*	50.0
Pioneer iNetwork Ltd.	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，於二零一一年九月三十日，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

於二零一一年九月三十日，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.	129,499,508 <sup>1</sup>	11.22 <sup>4</sup>
Forward Investments Inc.	345,050,300 <sup>2</sup>	29.90 <sup>4</sup>
Intercontinental Enterprises Corporation	123,148,701 <sup>3</sup>	16.01 <sup>5</sup>
Prosperous Island Limited	65,939,293	8.57 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 包括根據公開發售之包銷協議而被視作擁有61,423,432股股份之權益。

<sup>2</sup> 包括根據公開發售之包銷協議而被視作擁有163,662,195股股份之權益。

<sup>3</sup> 吳汪靜宜女士為Intercontinental Enterprises Corporation之董事，其為唯一受益人之家族信託，持有合共123,148,701股股份。

<sup>4</sup> 根據於公開發售完成後發行之1,154,038,656股股份計算。

<sup>5</sup> 根據於二零一一年九月三十日發行之769,359,104股股份計算。

除上文所披露者外，於二零一一年九月三十日，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。

於二零一一年十月十七日，本集團按認購價每股港幣**0.73元**完成**384,679,552**股新股之公開發售。公開發售結果之公告已於同一日刊發。於公開發售完成後，上述董事及主要股東之權益均有變更。

## 董事購買股份之權利

於二零一一年九月三十日，概無根據本公司購股權計劃授出而尚未行使之購股權。於截至二零一一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二零一一年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣1.20仙（二零一零年：港幣1.00仙），該股息將於二零一二年一月十一日派付予於二零一一年十二月二十三日名列股東名冊之所有股東。本公司將於二零一一年十二月二十一日至二零一一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二零一一年十二月二十日（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。

## 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二零一一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

於截至二零一一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

於截至二零一一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二零一一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，二零一一年十一月二十八日