

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Pioneer

PIONEER GLOBAL GROUP LIMITED

建生國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00224)

截至二零一六年九月三十日止六個月之中期業績

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	4	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)

	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
經營溢利	3	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	5	78,204	(1,418)
財務費用		<u>(21,307)</u>	<u>(20,320)</u>
除稅前溢利	6	285,089	311,314
稅項			
— 本期	7	(7,685)	(6,315)
— 遞延	7	<u>(4,744)</u>	<u>(3,882)</u>
期內溢利		<u>272,660</u>	<u>301,117</u>
應佔溢利：			
本公司股東		235,128	257,584
非控股權益		<u>37,532</u>	<u>43,533</u>
		<u>272,660</u>	<u>301,117</u>
中期股息	8	<u>16,157</u>	<u>16,157</u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	9	<u>20.37</u>	<u>22.32</u>

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	<u>272,660</u>	<u>301,117</u>
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	<u>-</u>	<u>174,497</u>
	-	-
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	<u>7,639</u>	<u>-</u>
	7,146	(30,731)
期內其他全面收益／(開支)	<u>7,146</u>	<u>(30,731)</u>
期內全面收益總額	<u>279,806</u>	<u>270,386</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	247,795	226,811
非控股權益	<u>32,011</u>	<u>43,575</u>
	<u>279,806</u>	<u>270,386</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	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
資產			
非流動資產			
投資物業		6,483,300	6,353,900
聯營公司		1,020,627	1,178,575
可供銷售投資		472,945	387,533
物業、機器及設備		1,326	1,474
其他資產		300	300
		<u>7,978,498</u>	<u>7,921,782</u>
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	10	103,751	52,128
可供銷售投資		68,913	80,529
按公平值列賬之金融資產		1,219	1,220
現金及銀行結存		233,469	108,482
稅項資產		—	221
		<u>407,352</u>	<u>242,580</u>
總資產		<u>8,385,850</u>	<u>8,164,362</u>
權益			
股本		115,404	115,404
儲備		5,261,367	5,013,572
股東資金		5,376,771	5,128,976
非控股權益		837,346	830,787
總權益		<u>6,214,117</u>	<u>5,959,763</u>
負債			
非流動負債			
應付賬款及應計費用	11	54,706	49,889
有抵押銀行貸款		1,252,752	2,011,729
遞延稅項		58,775	54,031
		<u>1,366,233</u>	<u>2,115,649</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	11	34,536	34,299
有抵押銀行貸款		763,500	54,651
稅項負債		7,464	—
		<u>805,500</u>	<u>88,950</u>
總負債		<u>2,171,733</u>	<u>2,204,599</u>
總權益及負債		<u>8,385,850</u>	<u>8,164,362</u>

附註：

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	澄清折舊及攤銷方式之可接受方法
香港會計準則第38號（修訂本）	
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、	投資實體－應用合併入賬之例外情況
香港財務報告準則第12號及	
香港會計準則第28號（修訂本）	
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。

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. 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。

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及業績之分析：

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

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。

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					<u>8,385,850</u>	<u>8,164,362</u>
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					<u>(1,154)</u>	<u>(727)</u>
綜合負債總額					<u>(2,171,733)</u>	<u>(2,204,599)</u>

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
	<u>156,281</u>	<u>129,932</u>

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
	<u>7,365,223</u>	<u>6,985,787</u>

4. 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	—
	<u>156,281</u>	<u>129,932</u>

5. 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)
	<u>78,204</u>	<u>(1,418)</u>

6. 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

7. 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
	<u>7,685</u>	<u>4,744</u>	<u>12,429</u>	<u>6,315</u>	<u>3,882</u>	<u>10,197</u>

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。

8. 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。

9. 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。

10. 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
	<u>103,751</u>	<u>52,128</u>

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
	<u>6,057</u>	<u>6,054</u>

11. 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）		
已收之租金按金	15,933	22,349
應計費用	5,610	6,914
貿易應付款項	12,993	5,036
	<u>34,536</u>	<u>34,299</u>
應付賬款及應計費用（多於一年後到期）		
已收之租金按金	54,706	49,889
	<u>89,242</u>	<u>84,188</u>

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
	<u>12,993</u>	<u>5,036</u>

12. 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十月十九日的公告。

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401,700,000元。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%）。

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

於報告日期，本集團有如下擔保：

	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

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。

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。

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。

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。

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

於本公告日期，本公司執行董事為：吳汪靜宜女士、吳繼煒先生、吳繼泰先生、吳燕安女士及李錦鴻先生，而本公司獨立非執行董事為：張惠彬博士，太平紳士、陳智文先生及葉天賜先生。

* 僅供識別