



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」）截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一六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	
		二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
營業額			
本公司及附屬公司		130,252	156,281
應佔聯營公司部分		159,471	94,334
		289,723	250,615
本公司及 附屬公司營業額	5	130,252	156,281
物業經營開支		(21,937)	(22,846)
僱員成本		(6,690)	(6,351)
折舊		(1,082)	(147)
其他開支		(2,359)	(2,837)
		(32,068)	(32,181)
經營溢利	4	98,184	124,100
應佔聯營公司之業績		50,712	(19,146)
投資物業公平值之變動		199,265	123,238
其他收益及虧損	6	(50)	78,204
財務費用		(25,416)	(21,307)
除稅前溢利	7	322,695	285,089
稅項			
— 本期	8	(8,632)	(7,685)
— 遞延	8	(5,076)	(4,744)
期內溢利		308,987	272,660
應佔溢利：			
本公司股東		277,812	235,128
非控股權益		31,175	37,532
		308,987	272,660
中期股息	9	17,311	16,157
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	10	24.07	20.37

簡明綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利	308,987	272,660
其他全面收益／(開支)		
隨後或會重新分類至損益之項目：		
附屬公司可供銷售投資之公平值變動	50,247	(493)
聯營公司換算之匯兌差額	1,254	7,639
	51,501	7,146
期內全面收益總額	360,488	279,806
應佔全面收益總額：		
本公司股東	327,830	247,795
非控股權益	32,658	32,011
	360,488	279,806

簡明綜合財務狀況表

		二零一七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 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	6,881,900	6,675,600
聯營公司		2,034,331	1,069,978
可供銷售投資	17	452,762	428,680
物業、機器及設備		5,434	1,842
收購聯營公司額外權益之 已付按金		-	459,444
其他資產		300	300
		9,374,727	8,635,844
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	12	31,564	30,566
可供銷售投資	17	15,667	85,060
按公平值列賬之金融資產		1,329	1,349
現金及銀行結存	13	140,402	472,473
		188,962	589,448
總資產		9,563,689	9,225,292
權益			
股本		115,404	115,404
儲備		6,123,634	5,795,804
股東資金		6,239,038	5,911,208
非控股權益		891,083	900,425
總權益		7,130,121	6,811,633

簡明綜合財務狀況表（續）

	<i>附註</i>	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
負債			
非流動負債			
應付賬款及應計費用	14	45,699	51,633
有抵押銀行貸款	15	2,278,287	1,413,769
遞延稅項		52,579	47,503
		2,376,565	1,512,905
流動負債			
應付賬款及應計費用	14	44,573	34,530
融資租賃責任		1,479	1,018
有抵押銀行貸款	15	-	863,500
稅項負債		10,951	1,706
		57,003	900,754
總負債		2,433,568	2,413,659
總權益及負債		9,563,689	9,225,292

簡明綜合權益變動表

本公司股東應佔權益

	股本		資本儲備及可分派盈餘		匯兌儲備	投資重估儲備	物業重估儲備	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	港幣千元	港幣千元
於二零一七年四月一日	115,404	547,748	41,242	(10,900)	102,415	174,497	4,940,802	5,911,208	900,425	6,811,633	
可供銷售投資之公平值變動											
– 附屬公司	-	-	-	-	48,764	-	-	48,764	-	48,764	
– 非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	1,483	1,483	
兌換聯營公司折算	-	-	-	1,254	-	-	-	1,254	-	1,254	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	277,812	277,812	31,175	308,987	
期內全面收益總額	-	-	-	1,254	48,764	-	277,812	327,830	32,658	360,488	
分派予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(42,000)	(42,000)	
於二零一七年九月三十日	115,404	547,748	41,242	(9,646)	151,179	174,497	5,218,614	6,239,038	891,083	7,130,121	
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	

簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
經營活動所得現金流入淨額	90,594	118,330
投資業務之現金流量		
已收利息	2,419	1,717
已收股息	5,570	21,498
投資物業增加	(7,035)	(6,162)
聯營公司：		
對聯營公司墊款	(3)	(14)
聯營公司之分派	612	-
收購聯營公司之額外權益	(453,552)	-
可供銷售投資：		
購入可供銷售投資	(798)	(161,465)
可供銷售投資之分派	121	969
出售可供銷售投資所得款項	96,785	239,857
物業、機器及設備：		
購入物業、機器及設備	(79)	-
出售物業、機器及設備之所得款項	180	-
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
投資業務(所用)／所得現金淨額	(355,780)	100,395
融資業務之現金流量		
已付利息	(20,573)	(16,935)
已付其他財務費用	(4,936)	-
分派予非控股股東	(42,000)	(25,452)
籌集銀行貸款	1,018	-
償還銀行貸款	-	(50,128)
償還租購貸款	(118)	-
融資業務所用現金淨額	(66,609)	(92,515)

簡明綜合現金流量表（續）

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
現金及現金等值物（減少）／增加淨額	(331,795)	126,210
匯率變動之影響	(276)	(1,223)
期初之現金及現金等值物	472,473	108,482
期末之現金及現金等值物	140,402	233,469
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	140,402	233,469

財務報表附註

截至二零一七年九月三十日止六個月

1. 編製基準

本集團截至二零一七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（「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，與本集團截至二零一七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，本集團已應用以下由香港會計師公會所頒佈且與其營運有關之香港財務報告準則之修訂。

香港會計準則第7號之修訂
香港會計準則第12號之修訂
香港財務報告準則第12號之修訂

披露計劃
就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則二零一四至
二零一六年週期之年度改進部分

於本中期期間應用上述香港財務報告準則之修訂對本簡明綜合財務報表所載列之金額及／或披露並無重大影響。有關應用香港會計準則第7號修訂而導致的融資活動所產生負債變動的額外披露資料（包括產生自現金流量變動及非現金變動）將於截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合財務報表內披露。

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。自截至二零一七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。

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

截至二零一七年九月三十日（二零一六年九月三十日）止六個月

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
分類營業額						
本公司及附屬公司	122,205	132,948	8,047	23,333	130,252	156,281
分類業績	90,739	101,166	7,724	23,094	98,463	124,260
未分配企業開支					(279)	(160)
經營溢利					98,184	124,100
應佔聯營公司之業績	50,712	(19,146)	-	-	50,712	(19,146)
投資物業公平值 之變動	199,265	123,238	-	-	199,265	123,238
其他收益及虧損	-	2,150	(50)	76,054	(50)	78,204
財務費用					(25,416)	(21,307)
除稅前溢利					322,695	285,089
其他資料						
資本開支	460,590	6,176	877	161,465	461,467	167,641

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、應佔聯營公司之業績、投資物業公平值之變動、財務費用、其他收益及虧損以及稅項。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

於二零一七年九月三十日(二零一七年三月三十一日)

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一七年 九月三十日 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 港幣千元	二零一七年 九月三十日 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 港幣千元	二零一七年 九月三十日 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 港幣千元
分類資產	7,114,261	7,379,846	415,097	775,468	7,529,358	8,155,314
於聯營公司投資	2,034,331	1,069,978	-	-	2,034,331	1,069,978
綜合資產總額					9,563,689	9,225,292
分類負債	(2,431,883)	(2,412,851)	(650)	(40)	(2,432,533)	(2,412,891)
未分配企業負債					(1,035)	(768)
綜合負債總額					(2,433,568)	(2,413,659)

就監控分類表現及該等分類之間的分配資源而言：

- 除聯營公司投資外，所有資產分配至須報告及經營的分類。
- 除投資控股公司的應付賬款及應計費用外，所有負債分配至須報告及經營的分類。

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。

截至二零一七年九月三十日(二零一六年九月三十日)止六個月

	分類收入	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
香港	127,244	137,520
海外	3,008	18,761
	130,252	156,281

4. 分類資料 (續)

地區分類 (續)

於二零一七年九月三十日 (二零一七年三月三十一日)

	分類資產	
	二零一七年 九月三十日 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 港幣千元
香港	7,147,309	7,401,660
海外	382,049	753,654
	7,529,358	8,155,314

5. 營業額

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
租金收入	105,801	109,362
物業開支收回	16,404	23,586
股息收入	5,570	21,498
利息收入	2,477	1,821
其他	-	14
	130,252	156,281

6. 其他收益及虧損

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
出售可供銷售投資之收益淨額	550	77,279
出售附屬公司之收益	-	2,150
撤銷固定資產	(304)	-
金融資產公平值之減少	(20)	(1)
匯兌虧損	(276)	(1,224)
	(50)	78,204

7. 除稅前溢利

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 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	20,480	21,307
僱員成本（包括董事酬金）		
薪金、工資及其他福利	6,577	6,244
退休金計劃供款	113	107
核數師酬金	269	271
折舊	1,082	147
匯兌虧損	276	1,224
並已計入：		
投資物業租金收入	105,801	109,362
減：（直接支出）／加：其他收入	(4,383)	1,083
上市投資收入	5,561	5,867
非上市投資收入	9	15,631
利息收入	2,477	1,821

8. 稅項

	二零一七年			二零一六年		
	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	8,632	4,501	13,133	7,685	4,894	12,579
海外	-	575	575	-	(150)	(150)
	8,632	5,076	13,708	7,685	4,744	12,429

香港利得稅乃根據期內估計香港應課稅溢利按稅率16.5%（二零一六年：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

董事會宣派截至二零一七年九月三十日止六個月之中期股息每股普通股港幣1.50仙（二零一六年：港幣1.40仙），合共港幣17,311,000元（二零一六年：港幣16,157,000元）予於二零一七年十二月二十二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277,812,000元（二零一六年：港幣235,128,000元）及期內已發行股份1,154,038,656股（二零一六年：1,154,038,656股）計算。

由於本公司於截至二零一七年九月三十日及二零一六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

	二零一七年 九月三十日 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 港幣千元
於二零一七年三月三十一日		
（二零一六年三月三十一日）之估值	6,675,600	6,353,900
添置	7,035	17,347
收購附屬公司時添置	-	652,000
出售附屬公司	-	(780,109)
重估	199,265	432,462
於二零一七年九月三十日		
（二零一七年三月三十一日）	6,881,900	6,675,600

本集團按經營租賃持有以賺取租金或以資本增值為目的持有的所有物業權益均採用公平價值模型計量，並歸類為投資物業及以投資物業入賬。

投資物業於二零一七年九月三十日及二零一七年三月三十一日經由獨立專業估值師環亞物業顧問有限公司（已獲相關專業資格及物業估值經驗認可）估值。董事已於編製估值報告時就有關本集團投資物業估值時所採用之估值假設用途及其他參數持續與測量師進行討論。

於二零一七年九月三十日及二零一七年三月三十一日，投資物業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。

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：

	二零一七年 九月三十日 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 港幣千元
應收遞延租金	17,502	19,823
其他按金及預付款	10,947	8,682
貿易及租賃應收賬款	3,115	2,061
	31,564	30,566

貿易及租賃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，貿易及租賃應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 九月三十日 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 港幣千元
0 – 30天	3,074	1,965
31 – 60天	39	58
61 – 90天	–	7
90天以上	2	31
	3,115	2,061

本集團認為上述貿易及租賃應收賬款可悉數收回。故本集團於期內及截至二零一七年三月三十一日止年度並無就呆壞賬作出任何撥備。

13. 現金及銀行結存

	二零一七年 九月三十日 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 港幣千元
銀行結存及現金	34,919	96,759
短期銀行存款	105,483	375,714
現金及現金等值物	140,402	472,473

14. 應付賬款及應計費用

	二零一七年 九月三十日 港幣千元	二零一七年 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）		
已收租賃按金	24,764	16,350
應計費用	16,023	14,862
貿易應付賬款	3,786	3,318
	44,573	34,530
應付賬款及應計費用（於一年後到期）		
已收租賃按金	45,699	51,633
	90,272	86,163

於報告日期，貿易應付款項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一七年 九月三十日 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 港幣千元
0 – 30天	2,940	2,593
31 – 60天	427	307
61 – 90天	120	198
90天以上	299	220
	3,786	3,318

15. 有抵押銀行貸款

	二零一七年 九月三十日 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 港幣千元
流動		
須於一年內償還	-	863,500
非流動		
須於一年後但不超過兩年內償還	1,014,787	1,013,769
須於兩年後但不超過五年內償還	1,263,500	400,000
	2,278,287	1,413,769

於二零一七年九月三十日及二零一七年三月三十一日，所有銀行貸款均以港幣計值。於二零一七年九月三十日之實際年利率為1.82%（二零一七年三月三十一日：年利率1.88%）。

16. 擔保及承擔

	二零一七年 九月三十日 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 港幣千元
擔保		
— 就本公司之附屬公司已動用銀行融資 向銀行作出之擔保	1,878,200	1,878,200
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	3,988	2,668
— 超過一年但不超過五年	2,254	2,880
— 購入可供銷售投資		
— 不超過一年	3,821	4,488
— 收購聯營公司額外權益		
— 不超過一年	-	459,444
	1,888,263	2,347,680

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。

	二零一七年九月三十日			二零一七年三月三十一日		
	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						
上市股本投資						
在香港	134,587	-	134,587	124,702	-	124,702
香港以外地區	111,728	-	111,728	97,256	-	97,256
上市債務證券／ 投資基金						
在香港	7,076	-	7,076	7,186	-	7,186
香港以外地區	69,340	-	69,340	82,427	-	82,427
非上市股本投資						
在香港	-	37	37	-	37	37
香港以外地區	-	124,471	124,471	-	112,254	112,254
非上市投資基金						
香港以外地區	-	5,523	5,523	-	4,818	4,818
	322,731	130,031	452,762	311,571	117,109	428,680
流動						
上市債務證券						
在香港	15,667	-	15,667	15,869	-	15,869
香港以外地區	-	-	-	69,191	-	69,191
	15,667	-	15,667	85,060	-	85,060

17. 金融工具的公平值計量 (續)

於二零一七年九月三十日，本集團並無第二級金融工具。截至二零一七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：

	二零一七年 九月三十日 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 港幣千元
非上市可供銷售投資		
於二零一七年四月一日 (二零一六年四月一日)	117,109	158,828
添置	798	692
出售	-	(24,056)
資本回報	(120)	(20)
出售收益	-	656
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	12,244	(18,991)
於二零一七年九月三十日 (二零一七年三月三十一日)	130,031	117,109

18. 關連人士交易

(a) 與關連人士之交易

根據與關連公司簽訂的租賃協議，於中期期間已入賬港幣3,763,000元（二零一六年：港幣1,898,000元）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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
袍金	125	125
薪金、津貼及福利	4,198	4,075
退休金計劃供款	25	24
	4,348	4,224

業務回顧

在流動性充裕及對世界主要經濟體協同增長重拾信心的支撐下，全球股市於二零一七年屢創新高。尤其是，儘管在地緣政治緊張、恐怖襲擊偶爾發生及美國聯儲局宣佈的量化緊縮政策情況下，此驕人成績仍然出現。

在中國政府重啟兩年前的多項市場降溫措施以穩定市場後，一線城市及主要二線城市的房地產行業增長放緩。同時，由於未售出的存貨從過往非理性水平下降，低線城市的房地產價格及成交量持續上漲。儘管在房地產增長週期中出現房價急劇上漲，惟政府政策應對適當且市場仿似得到有效處理。在十九大會議上，中央政府宣佈其推進租賃住房的意向，將有助於緩解中國較大城市區域的社會壓力。此外，中國仍在持續經濟轉型，即從傳統出口／製造驅動型增長模式向可持續的國內消費、服務及科技引領的增長模式過渡。尤其是，在強大的世界級公司及企業家群體的帶領下，科技業已成為增長主力。該等世界級公司亦有助於培植並激勵眾多新科技創業。這為中國經濟指向了光明未來，中國正成為高增值行業（例如人工智慧(AI)、金融科技、電子商務、可再生能源及綠色技術等）世界領導者之一。

在香港，住宅和商業房地產價格持續不斷上漲，又一年錄得新高。然而，過去十年推動本港房地產價格增長的兩個關鍵因素（即供求失衡及與美國歷史性低利率掛鈎的低利率）逐漸消失。現時，鑑於美國利率上升趨勢（而港幣利率與其掛鈎）以及美國聯儲局顯示削減資產負債表跡象，故難以預測本港牛市的可持續性。

於二零一七年，泰國入境旅客人數持續增長，而中國成為其最大遊客來源國。二零一六年影響泰國酒店業的若干負面因素於二零一七年得以平息。自泰國政府開始打壓「零」團費廉價中國旅遊團以來，中國遊客人數連續兩個季度下降，其後於二零一七年第二季及第三季恢復其增長趨勢。此外，隨著該國開始結束長達一年的哀悼期（二零一六年十月國王普密蓬逝世舉行哀悼，導致國內旅遊和舉辦活動業務下滑），其影響於二零一七年第三季開始轉變。倘無任何意外事件，預計泰國旅遊行業將於即將來臨的第四季和二零一八年第一季的旅遊高峰期表現強勁。

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團錄得總營業額（包括應佔聯營公司營業額）港幣289,700,000元，較二零一六年的港幣250,600,000元增長15.6%。較高營業額乃主要由於香港洲際酒店的持股量由10%增至30%。另一方面，由於柏庭坊大廈出售後租金收入的減少及投資收入的降低，期內經營溢利僅為港幣98,200,000元，較上年同期減少20.9%（二零一六年：港幣124,100,000元）。於本中期期間，在我們香港和泰國酒店增長的貢獻支撐下，本集團應佔聯營公司業績由虧損港幣19,100,000元增至溢利港幣50,700,000元。此外，投資物業貢獻港幣199,300,000元的公平值收益（二零一六年：港幣123,200,000元）。截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團的股東應佔溢利淨額為港幣277,800,000元（二零一六年：港幣235,100,000元）。

物業投資（香港及中國）

於二零一七年九月三十日，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77%，一年前則為65%。由於九龍東新核心商業區的新增樓宇供應量增加，樓宇剩餘空間的租賃確實是具有一定的挑戰性。然而，目前的租金率遠高於樓宇翻新前的租金率，因此我們對九龍東新核心商業區的長遠前景保持樂觀態度。截至二零一七年九月三十日止報告期，建生廣場貢獻租金及有關收入港幣27,400,000元及公平值增加港幣40,000,000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，於財務期間末的出租率達97%。截至二零一七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61,900,000元，及公平值增加港幣45,700,000元。

位於香港中環的西洋會所大廈(80,100平方呎)亦持續表現強勁，出租率達96%，且租金持續上漲。於報告期內，該物業為本集團貢獻租金及有關收入港幣25,600,000元，及公平值增加港幣99,000,000元。

於二零一七年二月，本集團收購持有香港西營盤皇后大道西115-119號的僑發大廈56,740平方呎商業平台的控股公司。截至二零一七年九月三十日，該物業的出租率為66%。於報告期內，該物業為本集團貢獻租金及有關收入港幣7,000,000元，及公平值增加港幣11,200,000元。

本集團持有位於中國上海的嘉華中心(7.7%)及仙樂斯廣場(4.0%)的投資。於中期期間，兩項物業均表現良好，分別錄得出租率97%及84%。

酒店投資(香港及泰國)

本集團於酒店業之投資乃全部透過聯營公司作出。

於二零一七年六月，本集團自合營夥伴收購香港洲際酒店額外20%股權，使我們於該資產的總持股量達30%。該酒店於此次額外收購的估值為港幣77億元。香港洲際酒店擁有503間客房，乃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。本集團相信該酒店乃一項獨特而具吸引力的資產，並計劃長期持有。目前該合營企業正計劃升級該酒店的客房及設施，預期於二零一九年開始翻新工程。截至二零一七年九月三十日止六個月，酒店產生的收入為港幣476,900,000元，經營溢利為港幣124,400,000元。期內，香港洲際酒店平均入住率維持於84%的高位。

截至二零一七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）錄得收入為263,600,000泰銖（相等於港幣60,200,000元）（二零一六年：251,400,000泰銖，相等於港幣55,100,000元）及經營溢利為86,200,000泰銖（相等於港幣19,700,000元）（二零一六年：85,500,000泰銖，相等於港幣18,700,000元）。期內平均出租率為83%。

於同期，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）錄得收入為178,300,000泰銖（相等於港幣40,700,000元）（二零一六年：175,300,000泰銖，相等於港幣38,400,000元）及經營溢利為63,000,000泰銖（相等於港幣14,400,000元）（二零一六年：60,700,000泰銖，相等於港幣13,300,000元），平均出租率為78%。

展望

於上一財政年度成功出售若干資產、新增西營盤的資產投資以及對香港洲際酒店進行額外股權投資後，本集團計劃繼續穩固並提升現有資產組合的表現，同時尋求新的投資機會。我們的資產負債表保持穩健，將有利於本集團適時把握新的投資機遇。然而，考慮到市場的活躍及多變的環境，我們對投資計劃將持謹慎態度。

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140,400,000元以及可銷售證券港幣339,700,000元。於二零一七年九月三十日，銀行借貸總額為港幣2,278,300,000元（二零一七年三月三十一日：港幣2,277,300,000元）。借貸主要為用於收購投資物業融資之按揭貸款。於二零一七年九月三十日，本集團的總債項與總資產比率為23.8%（二零一七年三月三十一日：24.7%）及淨債項與總資產比率為22.4%（二零一七年三月三十一日：19.6%）。

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。

於二零一七年九月三十日，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**1.82%**（二零一七年三月三十一日：**1.88%**）。

資產抵押

於二零一七年九月三十日，投資物業賬面值約港幣**6,823,000,000**元（二零一七年三月三十一日：港幣**6,620,000,000**元）已予抵押，以取得銀行貸款港幣**2,278,300,000**元（二零一七年三月三十一日：港幣**2,277,300,000**元），其中港幣**2,278,300,000**元（二零一七年三月三十一日：港幣**2,277,300,000**元）已動用。

或然負債

於報告日期，本集團已就附屬公司已動用銀行融資向銀行作出擔保港幣**1,878,200,000**元（二零一七年三月三十一日：港幣**1,878,200,000**元）。

僱員

於二零一七年九月三十日，控股公司之受薪僱員人數為**18**人（二零一七年三月三十一日：**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

於二零一七年九月三十日，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，且該公司董事一向按陳智文先生之指示行事。

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
Keency Properties Limited	吳汪靜宜	5,019,205*	50.5
Keency Properties Limited	吳繼泰	5,019,205*	50.5

* 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，於二零一七年九月三十日，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

於二零一七年九月三十日，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，於二零一七年九月三十日，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

於二零一七年九月三十日，概無根據購股權計劃授出而尚未行使之購股權。截至二零一七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二零一七年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣**1.50**仙（二零一六年：港幣**1.40**仙），該股息將於二零一八年一月二十三日派付予於二零一七年十二月二十二日名列股東名冊之所有股東。本公司將於二零一七年十二月二十日至二零一七年十二月二十二日期間（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二零一七年十二月十九日（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二零一七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

於截至二零一七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

於截至二零一七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（「企業管治守則」）之原則並遵守適用之守則條文，惟與企業管治守則之守則條文第A.6.7條有所偏離除外，其規定（其中包括）獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。由於預先已有業務安排，獨立非執行董事張惠彬博士，太平紳士未能出席本公司之股東週年大會。

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二零一七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，二零一七年十一月二十八日