

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告之全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

### 截至二零一九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」)截至二零一九年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一八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	
		二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
收入			
本公司及附屬公司		<b>148,834</b>	146,053
應佔聯營公司部分(附註)		<b>183,855</b>	195,260
		<b>332,689</b>	<b>341,313</b>
本公司及附屬公司收入	4	<b>148,834</b>	146,053
物業經營開支		<b>(19,565)</b>	(19,930)
僱員成本		<b>(7,859)</b>	(7,258)
折舊		<b>(407)</b>	(498)
其他開支		<b>(2,537)</b>	(2,173)
		<b>(30,368)</b>	<b>(29,859)</b>

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
經營溢利	3	118,466	116,194
應佔聯營公司之業績		(43,626)	65,612
投資物業公平值之變動		90,019	203,757
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 之股本工具投資之公平值變動		(7,076)	–
其他收益及虧損		398	(13)
財務費用		(33,222)	(32,272)
除稅前溢利	5	124,959	353,278
稅項			
本期	6	(8,609)	(8,227)
遞延	6	(4,198)	(4,697)
期內溢利		<u>112,152</u>	<u>340,354</u>
應佔溢利：			
本公司股東		83,128	279,643
非控股權益		29,024	60,711
		<u>112,152</u>	<u>340,354</u>
中期股息	7	<u>17,311</u>	<u>17,311</u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	8	<u>7.20</u>	<u>24.23</u>

附註： 該等金額指聯營公司按本集團於聯營公司所佔的股權百分比所產生的收入。

## 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  
 二零一九年  
 (未經審核)  
 港幣千元

二零一八年  
 (未經審核)  
 港幣千元

期內溢利	<b>112,152</b>	340,354
其他全面(開支)／收益：		
其後不會重新分類至損益之項目：		
指定為按公平值計入其他全面收益 (「按公平值計入其他全面收益」)之 股本工具投資之公平值變動	<b>(20,426)</b>	(27,012)
其後或會重新分類至損益之項目：		
按公平值計入其他全面收益之債務工具 投資之公平值變動	<b>(352)</b>	(28)
聯營公司換算之匯兌差額	<b>13,671</b>	(12,437)
	<b>(7,107)</b>	(39,477)
期內全面收益總額	<b>105,045</b>	300,877
應佔全面收益總額：		
本公司股東	<b>76,021</b>	240,166
非控股權益	<b>29,024</b>	60,711
	<b>105,045</b>	300,877

## 簡明綜合財務狀況表

		於二零一九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一九年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>資產</b>			
非流動資產			
投資物業		7,620,000	7,525,000
聯營公司		2,303,119	2,337,377
按公平值計入其他全面收益之債務工具		1,939	1,907
指定為按公平值計入其他全面收益之			
股本工具		252,824	273,267
按公平值計入損益之股本工具		126,105	81,301
物業、機器及設備		3,669	4,004
其他資產		300	300
		<u>10,307,956</u>	<u>10,223,156</u>
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	9	21,488	20,507
按公平值計入其他全面收益之債務工具		3,306	71,134
稅項資產		292	1,893
現金及銀行結存		386,376	287,453
		<u>411,462</u>	<u>380,987</u>
<b>總資產</b>		<u><b>10,719,418</b></u>	<u><b>10,604,143</b></u>
<b>權益</b>			
股本		115,404	115,404
儲備		7,056,034	6,980,013
股東資金		7,171,438	7,095,417
非控股權益		1,095,756	1,066,732
<b>總權益</b>		<u><b>8,267,194</b></u>	<u><b>8,162,149</b></u>

		於二零一九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一九年 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	10	47,116	49,066
有抵押銀行貸款		1,017,500	1,881,000
融資租賃責任		192	664
遞延稅項		68,008	63,810
		<u>1,132,816</u>	<u>1,994,540</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	10	46,268	44,518
有抵押銀行貸款		1,263,500	400,000
融資租賃責任		647	343
稅項負債		8,993	2,593
		<u>1,319,408</u>	<u>447,454</u>
<b>總負債</b>		<u>2,452,224</u>	<u>2,441,994</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>10,719,418</u>	<u>10,604,143</u>

附註：

## 1. 編製基準

本集團截至二零一九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。

編製截至二零一九年九月三十日止六個月未經審核簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法，與本集團截至二零一九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，惟下文所載因應用由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則導致之會計政策變更除外。

於本中期期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會所頒佈且已於二零一九年四月一日或其後開始之年度期間強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則，以編製本集團之未經審核中期財務報表：

香港財務報告準則第16號 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	租賃 所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂 香港會計準則第19號之修訂 香港會計準則第28號之修訂 香港財務報告準則之修訂	具有負補償之提前還款特性 計劃修訂、縮減或清償 於聯營公司及合營企業的長期權益 香港財務報告準則二零一五年至二零一七年 週期之年度改進

除下文所述外，於本中期期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間之財務表現及狀況及／或於該等未經審核簡明綜合財務報表所載列之披露並無重大影響。

### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動

本集團於本中期期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」（「香港會計準則第17號」）及相關詮釋。

#### 2.1.1 應用香港財務報告準則第16號所產生之會計政策主要變動

本集團已根據香港財務報告準則第16號之過渡條文應用以下會計政策。

##### 租賃的定義

倘合約為換取代價而授予在一段時間內可識別資產的使用控制權，則該合約為租賃或包含租賃。

## 作為承租人

### 分配代價至合約的組成部分

對於包含一項租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃部分之合約而言，本集團會按照租賃組成部分之相關獨立價格及非租賃組成部分之合計獨立價格，將合約代價分配至各租賃組成部分。

作為可行權宜方法，倘本集團合理預期按組合基準入賬與於組合內的租賃個別入賬兩者對財務報表之影響並無重大差異時，則具有類似特性之租賃按組合基準入賬。

### 短期租賃及低價值資產租賃

本集團應用短期租賃確認豁免於租期為自開始日期起計十二個月或以內並且不包括含購買選擇權之租賃。本集團亦應用確認豁免於低價值資產租賃。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

### 可退還租賃按金

已付可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)入賬，並初步按公平值計量。首次確認時公平值調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本內。

## 作為出租人

### 分配代價至各合約組成部分

自二零一九年四月一日起，本集團應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」(「香港財務報告準則第15號」)，將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分根據其相關獨立銷售價格從租賃組成部分中分拆。

### 可退還租賃按金

已收可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初始按公平值計量。初始確認時公平值調整被視為從承租人收取之額外租賃款項。

### 租賃修訂

本集團自修訂生效日起將經營租賃修訂作為新租賃入賬，並將原租賃相關的任何預付或應計租賃付款視作新租賃之租賃付款之一部分。

## 2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號而進行的過渡及產生的影響概要

### 租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定一項安排是否包含租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或其後訂立或修改的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載規定應用租賃的定義。



## 作為承租人

本公司董事已評估應用香港財務報告準則第16號之影響，認為對於報告期間本集團之未經審核簡明綜合財務報表並無重大影響。

## 作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡條文，本集團無須就本集團作為出租人的租賃作出任何過渡調整，惟須自首次應用日期按香港財務報告準則第16號將此等租賃入賬，比較資料不予重列。

### 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可呈報及經營分類劃分之收入及業績之分析：

#### 分類業績

截至二零一九年九月三十日（二零一八年九月三十日）止六個月

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
分類收入						
本公司及附屬公司	<u>138,658</u>	<u>135,191</u>	<u>10,176</u>	<u>10,862</u>	<u>148,834</u>	<u>146,053</u>
分類業績	<b>108,961</b>	105,824	<b>9,776</b>	10,499	<b>118,737</b>	116,323
未分配企業開支					<u>(271)</u>	<u>(129)</u>
經營溢利					<b>118,466</b>	116,194
應佔聯營公司之業績	<b>(43,626)</b>	65,612	-	-	<b>(43,626)</b>	65,612
投資物業公平值之變動	<b>90,019</b>	203,757	-	-	<b>90,019</b>	203,757
按公平值計入損益之股本 工具投資之公平值變動	<b>(7,076)</b>	-	-	-	<b>(7,076)</b>	-
其他收益及虧損	-	-	<b>398</b>	(13)	<b>398</b>	(13)
財務費用					<u>(33,222)</u>	<u>(32,272)</u>
除稅前溢利					<u>124,959</u>	<u>353,278</u>

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、按公平值計入損益之股本工具投資之公平值變動、其他收益及虧損及財務費用之溢利。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

於二零一九年九月三十日(二零一九年三月三十一日)

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一九年 九月 港幣千元	二零一九年 三月 港幣千元	二零一九年 九月 港幣千元	二零一九年 三月 港幣千元	二零一九年 九月 港幣千元	二零一九年 三月 港幣千元
分類資產	<b>7,982,387</b>	7,806,109	<b>433,912</b>	460,657	<b>8,416,299</b>	8,266,766
於聯營公司投資	<b>2,303,119</b>	2,337,377	-	-	<b>2,303,119</b>	2,337,377
綜合資產總額					<b><u>10,719,418</u></b>	<b><u>10,604,143</u></b>
分類負債	<b>(2,449,379)</b>	(2,439,791)	<b>(1,755)</b>	(920)	<b>(2,451,134)</b>	(2,440,711)
未分配企業負債					<b>(1,090)</b>	(1,283)
綜合負債總額					<b><u>(2,452,224)</u></b>	<b><u>(2,441,994)</u></b>

就監控分類表現及該等分類之間的資源分配而言：

- 除於聯營公司投資外，所有資產分配至可呈報及經營分類。
- 除投資控股公司的應付賬款及應計費用外，所有負債分配至可呈報及經營分類。

## 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。

截至二零一九年九月三十日(二零一八年九月三十日)止六個月

## 分類收入

	二零一九年 九月 港幣千元	二零一八年 九月 港幣千元
香港	<b>146,097</b>	142,950
海外	<b>2,737</b>	3,103
	<b><u>148,834</u></b>	<b><u>146,053</u></b>

於二零一九年九月三十日(二零一九年三月三十一日)

## 分類資產

	二零一九年 九月 港幣千元	二零一九年 三月 港幣千元
香港	<b>8,167,908</b>	7,945,911
海外	<b>248,391</b>	320,855
	<b><u>8,416,299</u></b>	<b><u>8,266,766</u></b>

#### 4. 收入

按主要服務項目分拆來自客戶合約之收入如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約之收入		
自租客收回之物業開支(附註)	22,027	21,059
其他來源收入		
物業租賃之租金收入	116,630	114,132
股息收入	5,650	6,585
利息收入		
— 按攤銷成本計量之金融資產	3,503	3,253
— 按公平值計入其他全面收益之債務工具	1,024	1,024
	<u>148,834</u>	<u>146,053</u>

附註： 本集團為租客提供物業管理服務。有關收入隨時間確認。

#### 5. 除稅前溢利

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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	33,204	31,226
僱員成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	6,177	5,587
董事宿舍之最低租賃付款	1,560	1,560
退休金計劃供款	122	111
核數師酬金	282	269
折舊	407	498
匯兌虧損	2	10
並已計入：		
物業租賃之租金收入	116,630	114,132
加：其他收入	3,016	1,494
上市投資收入	5,112	6,576
非上市投資收入	538	9
利息收入	4,527	4,277

#### 6. 稅項

	二零一九年			二零一八年		
	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	8,609	4,198	12,807	8,227	4,197	12,424
海外	-	-	-	-	500	500
	<u>8,609</u>	<u>4,198</u>	<u>12,807</u>	<u>8,227</u>	<u>4,697</u>	<u>12,924</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% (二零一八年：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。

## 7. 中期股息

董事會宣派截至二零一九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 (二零一八年：港幣1.50仙)，合共港幣17,311,000元 (二零一八年：港幣17,311,000元) 予於二零一九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。該金額並未於該等中期財務報表作為負債列賬。

## 8. 每股盈利

每股盈利按本公司普通股股東應佔溢利港幣83,128,000元 (二零一八年：港幣279,643,000元) 及期內已發行股份1,154,038,656股 (二零一八年：1,154,038,656股) 計算。

由於本公司於截至二零一九年九月三十日及二零一八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. 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：

	二零一九年 九月三十日 港幣千元	二零一九年 三月三十一日 港幣千元
應收遞延租金	6,242	9,928
其他按金及預付款	8,155	5,940
貿易及租賃應收賬款	7,091	4,639
	<u>21,488</u>	<u>20,507</u>

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，已逾期但未減值之貿易及租賃應收賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一九年 九月三十日 港幣千元	二零一九年 三月三十一日 港幣千元
0-30天	6,152	4,367
31-60天	866	111
61-90天	58	60
90天以上	15	101
	<u>7,091</u>	<u>4,639</u>

## 10. 應付賬款及應計費用

	二零一九年 九月三十日 港幣千元	二零一九年 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	26,590	24,657
應計費用	14,114	13,846
貿易應付賬款	5,564	6,015
	<u>46,268</u>	<u>44,518</u>
應付賬款及應計費用(於一年後到期)		
已收租賃按金	47,116	49,066
	<u>93,384</u>	<u>93,584</u>

於報告日期，貿易應付款項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一九年 九月三十日 港幣千元	二零一九年 三月三十一日 港幣千元
0-30天	4,361	5,364
31-60天	491	319
61-90天	263	153
90天以上	449	179
	<u>5,564</u>	<u>6,015</u>

## 業務回顧

自二零一九年六月以來，香港不時發生大規模公眾抗議活動，抗議現已被撤銷的逃犯條例，令社會受到震動。然而，即使在逃犯條例(最初引發了抗議活動)完全被撤回之後，抗議活動仍在繼續，並且變得更加暴力，沒有結束的跡象。儘管主要旅遊區的酒店及零售／餐飲業受到了沉重打擊，但香港的寫字樓和社區購物中心等其他房地產行業迄今仍相當富有韌力。甚至於十月中旬施政報告發表了放寬按揭成數之後，住宅市場的價格和成交量均出現激增。

對於二零一九年的泰國旅遊市場來說，這是充滿挑戰的一年，新供應量激增，而來自中國主要市場的遊客數量卻減少。儘管泰國仍然是中國最大的旅遊目的地，但二零一九年首六個月，相比日本和韓國遊客人數的雙位數增長，中國內地遊客赴泰旅遊人數下降了3.3%。因此，期內泰國酒店業的入住率和平均房價均有所下降。二零一九年首八個月，在泰國的主要旅遊目的地中，芭堤雅和曼谷(本集團業務所在的兩個市場)在需求增長方面表現最好，分別增長1.3%及負0.3%，而其他主要目的地則增長負4.0%至負7.7%。

截至二零一九年九月三十日止六個月期間，本集團錄得總收入(包括應佔聯營公司收入)港幣332,700,000元，較二零一八年同期的港幣341,300,000元輕微下降2.5%。該降幅乃由於香港公眾抗議活動導致香港洲際酒店的收入於八月及九月急劇下降。由於本集團投資物業的持續強勁出租率，經營溢利由二零一八年同期的港幣116,200,000元微升至港幣118,500,000元。另一方面，主要由於香港洲際酒店的公平值下降，導致應佔聯營公司溢利遭受損失港幣43,600,000元，而二零一八年則為收益港幣65,600,000元。由於香港經濟放緩，投資物業的公平值僅增加港幣90,000,000元，低於二零一八年的收益港幣203,800,000元。與二零一八年的港幣32,300,000元相比，期內財務成本大致持平在港幣33,200,000元。本集團的溢利淨額為港幣112,200,000元(二零一八年：港幣340,400,000元)，而股東應佔溢利淨額為港幣83,100,000元(二零一八年：港幣279,600,000元)。溢利淨額下降乃由於投資物業的公平值增加較少，以及香港洲際酒店的公平市場價值下降。

### 物業投資(香港及亞洲)

於二零一九年九月三十日，本集團位於香港觀塘的投資物業建生廣場(245,678平方呎)的出租率繼續高達93%。於本中期期間，建生廣場貢獻租金及有關收入港幣32,700,000元及公平值增加港幣30,000,000元。

本集團擁有位於香港銅鑼灣怡和街68號物業(229,200平方呎)的60%權益。期內，佔據該物業一樓大部分空間的中餐廳(自二零一零年以來一直為該物業租戶)由於抗議活動令業務運作中斷造成損失而關閉。這導致該物業的出租率從100%下降至94%。截至二零一九年九月三十日止六個月期間，該物業貢獻租金及有關收入港幣70,200,000元，及公平值增加港幣36,200,000元。



另一方面，位於香港中環的西洋會所大廈(80,100平方呎)持續表現強勁，出租率達96%，且租金持續上漲。截至二零一九年九月三十日止期間，該物業為本集團貢獻租金及有關收入港幣29,600,000元，及公平值增加港幣21,800,000元。

位於香港西營盤皇后大道西115-119號僑發大廈的56,740平方呎商業平台的地下低層及高層仍空置，正待與新租客進行磋商。由於當前的市場狀況，該物業的租賃環境一直充滿挑戰，導致出租率較低，為54%。於報告期內，該物業為本集團貢獻租金及有關收入港幣5,200,000元，惟公平值並無增加。

於本中期期間，本集團向財團投資港幣51,900,000元(最高承擔為港幣55,000,000元，包括未來資本需求)以收購位於香港太古城的太古城中心三座(半座)及太古城中心四座。該兩棟鄰近樓宇的總建築面積為792,780平方呎，購買價為港幣15,000,000,000元，單價為每平方呎港幣18,921元。本集團的投資佔該等物業0.9%的實益權益。該等樓宇可享港島東區的全海景觀，因此我們認為收購單價具吸引力。此外，我們認為新開通的中環及灣仔繞道和東區走廊連接路大幅提高了港島東區與中環商業中心區的連通性，因此該區域的租金未來有望出現強勁增幅。截至報告期末，該等物業的出租率為98%。

本集團持有位於上海嘉華中心(7.7%)及仙樂斯廣場(4.0%)的投資，兩者均位於中國上海。於本中期期間，該等物業於二零一九年九月的出租率分別為95%及88%。

自二零一九年二月以來，本集團亦透過一間聯營公司持有位於日本東京的三棟鄰近商業樓宇的5.1%的實益權益。該三棟樓宇分別為位於青山通的Aoyama Building(400,594平方呎)、Mihashi Building(5,419平方呎)及Clover Aoyama Building(9,250平方呎)，臨近赤坂離宮，位處三條地鐵線上的黃金地段。於二零一九年九月三十日，該三棟樓宇的出租率分別為95%、79%及90%，且聯營公司錄得公平值增加港幣46,700,000元。

## 酒店投資(香港及泰國)

本集團於酒店業的投資乃全部透過聯營公司作出。

目前，本集團擁有香港洲際酒店的30%股權，並按聯營公司入賬。香港洲際酒店擁有503間客房，乃該地區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。誠如過往報告所述，該合營企業繼續計劃完全升級該酒店的客房及設施，目前預期於二零二一年開始翻新工程。翻新完成後，酒店將以「麗晶酒店」品牌重新推出，並繼續由洲際酒店集團管理。截至二零一九年九月三十日止中期期間，酒店錄得的收入為港幣433,600,000元(二零一八年：港幣484,700,000元)，經營溢利為港幣88,600,000元(二零一八年：港幣127,900,000元)，平均入住率為76%。與香港所有酒店一樣，香港洲際酒店亦受到自六月份的抗議活動影響，在抗議活動漸趨暴力後，其入住率和房價於八月及九月大幅下降。

截至二零一九年九月三十日止六個月期間，Pullman Bangkok Hotel G (由本集團擁有49.5%權益的聯營公司擁有) 錄得收入為263,000,000泰銖 (相等於港幣66,500,000元) (二零一八年：258,200,000泰銖，相等於港幣61,500,000元) 及經營溢利為87,300,000泰銖 (相等於港幣22,100,000元) (二零一八年：78,900,000泰銖，相等於港幣18,800,000元)，平均入住率為81%。

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的同一聯營公司持有) 錄得收入為166,900,000泰銖 (相等於港幣42,200,000元) (二零一八年：164,600,000泰銖，相等於港幣39,200,000元) 及經營溢利為51,700,000泰銖 (相等於港幣13,100,000元) (二零一八年：50,900,000泰銖，相等於港幣12,100,000元)，平均入住率為77%。

## 前景

直至六月份香港爆發抗議活動之前，本集團的大部分主要投資物業 (正在重新定位的僑發大廈除外) 及酒店均處於高出租率狀態，並錄得穩定或日益增長的收入。然而，截至本報告之時，抗議活動仍在繼續，並且變得更加暴力。由於旅遊業和會議展覽及獎勵旅遊業務受到重創，自八月份抗議活動漸趨暴力以來，我們香港洲際酒店的入住率和房價一直受到影響，我們預期在可預見的未來，困難時期將持續。儘管我們寫字樓組合的出租率和租金率到目前為止大致穩定，但如果抗議活動持續不減，則存在寫字樓市場亦將受到負面影響的風險。

本集團的資產負債表保持穩健，流動資金充裕，負債比率較低 (利息覆蓋率為357%，總負債／總資產比率為23%)。因此，儘管市場情緒低迷，我們有信心本集團將能夠抵受當前動盪的政治和市場環境，並將在發生價格調整時處於有利位置。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

本集團繼續維持強勁及健康的財務狀況。於二零一九年九月三十日，本集團持有現金及銀行結存港幣386,400,000元 (二零一九年三月三十一日：港幣287,500,000元) 以及一筆未提取備用銀行融資港幣50,000,000元。

於二零一九年九月三十日，本集團的銀行貸款總額為港幣2,281,000,000元 (二零一九年三月三十一日：港幣2,281,000,000元)，包括將於二零二零年二月二十七日期滿並有待再融資的僑發大廈平台的銀行貸款港幣400,000,000元。本集團的總債項與總資產比率為21.3% (二零一九年三月三十一日：21.5%) 及淨債項與總資產比率為17.7% (二零一九年三月三十一日：18.8%)。



本集團的金融負債並無外幣風險，乃由於其均以港幣計值。然而，本集團投資於泰國、中國及日本營運的聯營公司，其賬面值於二零一九年九月三十日分別為相等於港幣407,900,000元、港幣219,800,000元及港幣139,600,000元(二零一九年三月三十一日：港幣389,600,000元、港幣212,700,000元及港幣92,500,000元)。管理層仍將密切監察貨幣市場，並採取任何必要措施降低風險。

### 銀行貸款利率對沖

於二零一九年六月，本集團就所有銀行貸款訂立利率掉期合約。隨後，利率固定為每年2.9%，為期24個月。

### 資產抵押

於二零一九年九月三十日，賬面值港幣7,543,000,000元(二零一九年三月三十一日：港幣7,450,000,000元)的投資物業已予抵押，以取得銀行貸款港幣2,281,000,000元(二零一九年三月三十一日：港幣2,281,000,000元)，其全部貸款已悉數動用。

### 或然負債

於二零一九年九月三十日，本集團已向銀行就附屬公司已動用的銀行融資作出擔保港幣1,879,800,000元(二零一九年三月三十一日：港幣1,879,800,000元)。

### 僱員

於二零一九年九月三十日，控股公司之受薪僱員人數為18人(二零一九年三月三十一日：17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二零一九年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣1.50仙(二零一八年：港幣1.50仙)，該股息將於二零二零年一月二十一日派付予於二零一九年十二月二十日名列股東名冊之所有股東。本公司將於二零一九年十二月十八日至二零一九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二零一九年十二月十七日(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室。

### 購買、出售或贖回本公司上市股份

於截至二零一九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

於截至二零一九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。

## 審閱中期業績

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二零一九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  
建生國際集團有限公司  
董事總經理  
吳繼泰

香港，二零一九年十一月二十一日

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