



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>
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」）截至二零一八年九月三十日止年度之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一七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	
		二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
	附註		
營業額			
本公司及附屬公司		146,053	130,252
應佔聯營公司部分 (附註a)		195,260	159,471
		341,313	289,723
本公司及附屬公司營業額	5	146,053	130,252
物業經營開支		(19,930)	(21,937)
僱員成本		(7,258)	(6,690)
折舊		(498)	(1,082)
其他開支		(2,173)	(2,359)
		(29,859)	(32,068)
經營溢利	4	116,194	98,184
應佔聯營公司之溢利		65,612	50,712
投資物業公平值之變動		203,757	199,265
其他收益及虧損		(13)	(50)
財務費用		(32,272)	(25,416)
除稅前溢利	6	353,278	322,695
稅項			
本期	7	(8,227)	(8,632)
遞延	7	(4,697)	(5,076)
期內溢利		340,354	308,987
應佔溢利：			
本公司股東		279,643	277,812
非控股權益		60,711	31,175
		340,354	308,987
中期股息	8	17,311	17,311
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	9	24.23	24.07

附註a：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營業額。

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	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利	340,354	308,987
其他全面(開支)/收益		
其後不會重新分類至損益之項目：		
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	(27,012)	-
其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
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	(28)	-
聯營公司換算之匯兌差額	(12,437)	1,254
	(39,477)	51,501
期內全面收益總額	300,877	360,488
應佔全面收益總額：		
本公司股東	240,166	327,830
非控股權益	60,711	32,658
	300,877	360,488

簡明綜合財務狀況表

		於二零一八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一八年 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	10	7,362,000	7,158,000
聯營公司		2,160,309	2,111,862
可供銷售投資	16	–	530,141
按公平值計入其他全面收益 之股本工具	16	328,017	–
按公平值計入其他全面收益 之債務工具	16	5,267	–
物業、機器及設備		4,486	4,979
其他資產		300	300
		9,860,379	9,805,282
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	11	30,275	25,464
按公平值計入其他全面收益 之債務工具	16	67,314	–
按公平值列賬之金融資產		–	1,326
現金及銀行結存	12	361,080	198,109
		458,669	224,899
總資產		10,319,048	10,030,181
權益			
股本		115,404	115,404
儲備		6,746,663	6,506,497
股東資金		6,862,067	6,621,901
非控股權益		1,015,095	982,384
總權益		7,877,162	7,604,285

簡明綜合財務狀況表（續）

		於二零一八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一八年 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	13	51,704	47,073
有抵押銀行貸款	14	1,263,500	1,263,500
融資租賃責任		839	1,008
遞延稅項		59,867	55,170
		1,375,910	1,366,751
流動負債			
應付賬款及應計費用	13	40,144	42,200
有抵押銀行貸款	14	1,016,822	1,015,804
融資租賃責任		332	320
稅項負債		8,678	821
		1,065,976	1,059,145
總負債		2,441,886	2,425,896
總權益及負債		10,319,048	10,030,181

簡明綜合權益變動表

本公司股東應佔權益

	股本 港幣千元	股份 溢價 港幣千元	資本 儲備及 可分派 盈餘	匯兌 儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	物業 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
			港幣千元							
於二零一八年四月一日	115,404	547,748	41,242	25,920	204,722	174,497	5,512,368	6,621,901	982,384	7,604,285
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	-	-	-	-	(27,012)	-	-	(27,012)	-	(27,012)
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	-	-	-	-	(28)	-	-	(28)	-	(28)
兌換聯營公司折算	-	-	-	(12,437)	-	-	-	(12,437)	-	(12,437)
因出售按公平值計入其他 全面收益之股本工具後 而須重新分類為留存盈 餘(附註a)	-	-	-	-	(69,958)	-	69,958	-	-	-
期內溢利	-	-	-	-	-	-	279,643	279,643	60,711	340,354
期內全面(開支)/收益 總額	-	-	-	(12,437)	(96,998)	-	349,601	240,166	60,711	300,877
分派予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(28,000)	(28,000)
於二零一八年九月三十日	115,404	547,748	41,242	13,483	107,724	174,497	5,861,969	6,862,067	1,015,095	7,877,162

附註a：於二零一八年五月九日，本集團出售43,458,860股Dusit Thani Public Company Limited (「Dusit」) 普通股，總代價為434,600,000泰銖(相等於約港幣106,500,000元)。出售Dusit普通股所得款項淨額為港幣104,300,000元。於二零一八年四月一日，本集團已將於Dusit之投資指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具(不可轉回)(根據香港會計準則第39號，此前分類為可供銷售投資)。由於進行出售事項，本集團已實現收益淨額約港幣70,000,000元，並直接由投資重估儲備轉撥至留存盈餘。於完成出售事項後，本公司不再於Dusit擁有權益。有關出售事項之詳情載於本公司日期為二零一八年五月九日之公告。

簡明綜合權益變動表（續）

本公司股東應佔權益

	股本	股份溢價	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
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

簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
經營活動所得現金流入淨額	113,862	98,583
投資業務之現金流量		
投資物業增加	(243)	(7,035)
聯營公司：		
對聯營公司墊款	(24)	(3)
聯營公司之還款	4,752	-
聯營公司之分派	-	612
收購聯營公司之額外權益	-	(453,552)
金融工具：		
購入金融工具	(489)	-
出售金融工具之所得款項	104,318	-
可供銷售投資：		
購入可供銷售投資	-	(798)
可供銷售投資之分派	-	121
出售可供銷售投資所得款項	-	96,785
物業、機器及設備：		
購入物業、機器及設備	(8)	(79)
出售物業、機器及設備之所得款項	-	180
投資業務所得／(所用) 現金淨額	108,306	(363,769)
融資業務之現金流量		
已付利息	(31,001)	(20,573)
已付其他財務費用	(29)	(4,936)
分派予非控股股東	(28,000)	(42,000)
籌集銀行貸款	-	1,018
償還租購貸款	(157)	(118)
融資業務所用現金淨額	(59,187)	(66,609)

簡明綜合現金流量表（續）

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
現金及現金等值物增加／(減少)淨額	162,981	(331,795)
匯率變動之影響	(10)	(276)
期初之現金及現金等值物	198,109	472,473
期末之現金及現金等值物	361,080	140,402
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	361,080	140,402

財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

1. 編製基準

本集團截至二零一八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。

編製截至二零一八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，與本集團截至二零一八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。

於本期間，本集團已應用以下由香港會計師公會所頒佈且已於二零一八年一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簡明綜合財務報表。

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第22號	外匯交易及墊付代價
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	應用香港財務報告準則第9號金融工具時 一併應用香港財務報告準則第4號保險合約
香港會計準則第28號之修訂	香港財務報告準則二零一四年至 二零一六年週期之一部分年度改進
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業

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年度及過往年度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. 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（續）

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第9號金融工具及其他香港財務報告準則之相關後續修訂。香港財務報告準則第9號引入以下新規定：1)金融資產及金融負債之分類及計量，2)金融資產的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）及3)一般對沖會計法。

本集團已按香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年四月一日（初次應用日期）並無終止確認之金融工具追溯應用分類及計量規定（包括減值），而並無對已於二零一八年四月一日終止確認之金融工具應用有關規定。於二零一八年三月三十一日之賬面值及於二零一八年四月一日之賬面值之差額於期初之留存盈餘及其他權益部分確認，無須重列比較資料。因此，若干比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，此與截至二零一八年九月三十日止六個月呈列的資料可能無法比較。

分類及計量

香港財務報告準則第9號將金融資產分為三個主要分類類別：按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）計量及按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）計量。該等分類取代香港會計準則第39號對持有至到期投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產及以按公平值計入損益計量的金融資產的分類。

本公司董事已根據本集團之金融工具及風險管理政策以及本集團各金融工具之合約現金流量特點，審閱及評估本集團於二零一八年四月一日之金融資產。

本集團金融資產的新分類及計量如下：

- 按公平值計入其他全面收益之債務工具是指其目的為同時收取合約現金流量及於公開市場出售債務工具的業務模式中持有，以及因應合約條款於指定日期所產生之現金流量，僅為支付本金及未償還本金利息之債務工具。公平值收益或虧損於其他全面收益中確認，當債務工具終止確認時，累計投資重估儲備其後將重新分類為損益。
- 按公平值計入其他全面收益之股本工具初始按公平值加交易成本計量。公平值收益或虧損於其他全面收益中確認並於投資重估儲備中累計。於二零一八年三月三十一日累計之收益港幣204,494,000元於終止確認股本工具時，其後不會重新分類至損益，惟將會直接轉撥至留存盈餘。

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（續）

香港財務報告準則第9號「金融工具」（續）

分類及計量（續）

下表說明於首次應用日期香港財務報告準則第9號項下金融資產之分類及計量。

	可供銷售投資 港幣千元 (a)、(b)	按公平值列賬 之金融資產 港幣千元 (c)	按公平值計入 其他全面收益 之債務工具 港幣千元 (b)	按公平值計入 其他全面收益 之股本工具 港幣千元 (a)、(c)
於二零一八年三月三十一日之				
期末結餘－香港會計準則第39號	530,141	1,326	-	-
首次應用香港財務報告準則 第9號產生之影響（重新分類）	(530,141)	(1,326)	72,609	458,858
於二零一八年四月一日之期初結餘	-	-	72,609	458,858

- (a) 股本投資港幣457,532,000元過往乃根據香港會計準則第39號分類為可供銷售投資。於二零一八年四月一日，本集團將該等投資指定為按公平值計入其他全面收益計量（不可轉回），此乃由於該等投資並非持作買賣且預期不會在可預見的將來出售。
- (b) 已上市債務證券港幣72,609,000元過往乃根據香港會計準則第39號分類為可供銷售投資。根據香港財務報告準則第9號，該等證券乃按公平值計入其他全面收益分類為債務工具，此乃由於該等投資是以按同時透過收取合約現金流及出售該等資產為目的之商業模式下持有，而該等投資之合約現金流僅為支付本金及未償還本金之利息。
- (c) 若干上市股本投資港幣1,326,000元過往乃根據香港會計準則第39號分類為按公平值計量的金融資產。於二零一八年四月一日，本集團評估及指定該等投資為按公平值計入其他全面收益（不可轉回），此乃由於此等投資已持有若干年，及本集團無意於可預見的將來出售。

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（續）

香港財務報告準則第9號「金融工具」（續）

預期信貸虧損模式項下之減值

預期信貸虧損之金額於各報告日期更新，以反映自初始確認後信貸風險之變化。

全期預期信貸虧損是指於相關工具之預期全期內因違約事件而產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）指於報告日期後12個月內可能發生之違約事件產生之部分全期預期信貸虧損。評估乃根據定量及定性資料，再結合當前情況及前瞻分析進行。本集團會考慮金融工具類別、到期日及其他相關資料，參考金融工具對手方之違約比率，從而對金融工具進行集體評估。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，本集團會計量相等於12個月預期信貸虧損之虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來顯著增加，本集團則確認全期預期信貸虧損。評估應否確認為全期預期信貸虧損，乃根據自初始確認以來發生之違約可能性或風險是否顯著增加而定。

於二零一八年四月一日，本公司董事以前瞻性方法評估及審閱本集團現有按減值攤銷成本列賬之金融資產是否存在減值。於二零一八年四月一日採納之新減值模式對本集團金融資產之賬面值並無重大影響。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

本集團於本中中期間首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建造合約」及相關詮釋。

本集團之收入主要來自於租賃投資物業及提供物業管理服務。來自租賃投資物業之收入將繼續根據香港會計準則第17號「租賃」入賬，而來自提供物業管理服務之收入將根據香港財務報告準則第15號入賬。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體應按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而有權在交換中獲取的代價金額進行收益確認。本集團於完成履約責任（或就此）確認收入，即當特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時。

本公司董事已評估應用香港財務報告準則第15號之影響，認為對於各呈報期間收入確認之時間及金額不會有重大影響。

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。自截至二零一八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

截至二零一八年九月三十日（二零一七年九月三十日）止六個月

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
分類營業額						
本公司及附屬公司	135,191	122,205	10,862	8,047	146,053	130,252
分類業績	105,824	90,739	10,499	7,724	116,323	98,463
未分配企業開支					(129)	(279)
經營溢利					116,194	98,184
應佔聯營公司之溢利	65,612	50,712	-	-	65,612	50,712
投資物業公平值之變動	203,757	199,265	-	-	203,757	199,265
其他收益及虧損	-	-	(13)	(50)	(13)	(50)
財務費用					(32,272)	(25,416)
除稅前溢利					353,278	322,695
其他資料						
資本開支	267	460,590	497	877	764	461,467

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、投資物業之公平值變動、財務費用、其他收益及虧損以及稅項之溢利。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。

4. 分類資料(續)

分類資產及負債

於二零一八年九月三十日(二零一八年三月三十一日)

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零一八年 九月三十日 港幣千元	二零一八年 三月三十一日 港幣千元	二零一八年 九月三十日 港幣千元	二零一八年 三月三十一日 港幣千元	二零一八年 九月三十日 港幣千元	二零一八年 三月三十一日 港幣千元
分類資產	7,610,096	7,448,068	548,643	470,251	8,158,739	7,918,319
於聯營公司投資	2,160,309	2,111,862	-	-	2,160,309	2,111,862
綜合資產總額					10,319,048	10,030,181
分類負債	(2,439,798)	(2,424,565)	(643)	(646)	(2,440,441)	(2,425,211)
未分配企業負債					(1,445)	(685)
綜合負債總額					(2,441,886)	(2,425,896)

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。

截至二零一八年九月三十日(二零一七年九月三十日)止六個月

	分類收入	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
香港	142,950	127,244
海外	3,103	3,008
	146,053	130,252

4. 分類資料 (續)

地區分類 (續)

於二零一八年九月三十日 (二零一八年三月三十一日)

	分類資產	
	二零一八年 九月三十日 港幣千元	二零一八年 三月三十一日 港幣千元
香港	7,822,241	7,506,987
海外	336,498	411,332
	8,158,739	7,918,319

5. 營業額

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
物業租賃之租金收入	114,132	105,801
自租客收回之物業開支	21,059	16,404
股息收入	6,585	5,570
利息收入	4,277	2,477
	146,053	130,252

6. 除稅前溢利

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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	31,226	20,480
僱員成本（包括董事酬金）		
薪金、工資及其他福利	7,147	6,577
退休金計劃供款	111	113
核數師酬金	269	269
折舊	498	1,082
匯兌虧損	10	276
及已計入：		
物業租賃之租金收入	114,132	105,801
加：其他收入／減：（直接支出）	1,494	(4,383)
上市投資收入	6,576	5,561
非上市投資收入	9	9
利息收入	4,277	2,477

7. 稅項

	二零一八年			二零一七年		
	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	8,227	4,197	12,424	8,632	4,501	13,133
海外	-	500	500	-	575	575
	8,227	4,697	12,924	8,632	5,076	13,708

香港利得稅乃根據期內估計香港應課稅溢利按稅率16.5%（二零一七年：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

董事會宣派截至二零一八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（二零一七年：港幣1.50仙），合共港幣17,311,000元（二零一七年：港幣17,311,000元）予於二零一八年十二月二十一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279,643,000元（二零一七年：港幣277,812,000元）及期內已發行股份1,154,038,656股（二零一七年：1,154,038,656股）計算。

由於本公司於截至二零一八年九月三十日及二零一七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. 投資物業

	二零一八年 九月三十日 港幣千元	二零一八年 三月三十一日 港幣千元
於二零一八年三月三十一日 (二零一七年三月三十一日)之估值	7,158,000	6,675,600
添置	243	6,903
重估	203,757	475,497
於二零一八年九月三十日(二零一八年三月三十一日)	7,362,000	7,158,000

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值模式計量，並歸類為投資物業及以投資物業入賬。

投資物業於二零一八年九月三十日及二零一八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。本公司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。

於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日，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。

11. 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：

	二零一八年 九月三十日 港幣千元	二零一八年 三月三十一日 港幣千元
應收遞延租金	13,501	13,146
其他按金及預付款	8,146	6,796
貿易及租賃應收賬款	8,628	5,522
	30,275	25,464

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：

	二零一八年 九月三十日 港幣千元	二零一八年 三月三十一日 港幣千元
0 – 30天	8,392	5,239
31 – 60天	168	269
61 – 90天	64	6
90天以上	4	8
	8,628	5,522

本集團認為上述貿易及租賃應收賬款可悉數收回。故於期內及截至二零一八年三月三十一日止年度本集團並沒有就呆壞賬作出任何撥備。

12. 現金及銀行結存

	二零一八年 九月三十日 港幣千元	二零一八年 三月三十一日 港幣千元
銀行結存及現金	28,677	59,602
短期銀行存款	332,403	138,507
現金及現金等值物	361,080	198,109

13. 應付賬款及應計費用

	二零一八年 九月三十日 港幣千元	二零一八年 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	22,979	25,719
應計費用	12,381	11,122
貿易應付賬款	4,784	5,359
	40,144	42,200
應付賬款及應計費用（於一年後到期）		
已收租賃按金	51,704	47,073
	91,848	89,273

於報告日期，貿易應付款項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一八年 九月三十日 港幣千元	二零一八年 三月三十一日 港幣千元
0 – 30天	3,370	3,885
31 – 60天	483	1,008
61 – 90天	329	380
90天以上	602	86
	4,784	5,359

14. 有抵押銀行貸款

	二零一八年 九月三十日 港幣千元	二零一八年 三月三十一日 港幣千元
流動		
須於一年內償還	1,016,822	1,015,804
非流動		
須於一年後但不超過兩年內償還	1,263,500	400,000
須於兩年後但不超過五年內償還	-	863,500
	1,263,500	1,263,500

於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日，所有銀行貸款均以港幣計值。於二零一八年九月三十日之實際年利率為3.44%（二零一八年三月三十一日：年利率2.15%）。

15. 擔保及承擔

	二零一八年 九月三十日 港幣千元	二零一八年 三月三十一日 港幣千元
擔保		
— 就本公司附屬公司已動用銀行融資 向銀行作出之擔保	1,879,800	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	3,454	3,120
— 超過一年但不超過五年	450	1,350
— 購入金融工具		
— 不超過一年	2,399	-
— 購入可供銷售投資		
— 不超過一年	-	3,060
	1,886,103	1,885,730

16. 金融工具之公平值計量

本集團之金融工具乃按公平值計量。自二零一八年四月一日起，根據香港財務報告準則第9號，其被分類為按公平值計量且其變動計入其他全面收益之股本工具及按公平值計量且其變動計入其他全面收益之債務工具。根據香港會計準則第39號，其曾被分類為可供銷售投資及按公平值列賬之金融資產。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。

	二零一八年九月三十日				二零一八年三月三十一日			
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	合計 港幣千元	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	合計 港幣千元
非流動								
上市股本投資								
在香港	132,074	-	-	132,074	145,437	-	-	145,437
香港以外地區	1,549	-	-	1,549	105,367	-	-	105,367
上市投資基金								
在香港	3,296	-	-	3,296	3,573	-	-	3,573
上市債務證券								
在香港	3,358	-	-	3,358	3,398	-	-	3,398
香港以外地區	1,909	-	-	1,909	69,211	-	-	69,211
非上市股本投資								
在香港	-	-	37	37	-	-	37	37
香港以外地區	-	-	184,310	184,310	-	105,537	91,307	196,844
非上市投資基金								
香港以外地區	-	-	6,751	6,751	-	-	6,274	6,274
	142,186	-	191,098	333,284	326,986	105,537	97,618	530,141
流動								
上市債務證券								
香港以外地區	67,314	-	-	67,314	-	-	-	-

16. 金融工具之公平值計量（續）

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。

對於活躍市場中並無市場報價之非上市投資而言，其公平值乃採用可最大限度使用之可觀察市場數據（第二級輸入值）之估值技術計量。

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並非來自可觀察市場數據（第三級輸入值）之估值技術計量。

位於香港以外地區的按公平值列賬之非上市股本投資乃由兩項主要投資組成，即馬來西亞投資及上海投資。馬來西亞投資於二零一八年三月三十一日被分類為第二級，此乃因為其他股東於二零一八年四月出售其擁有權。公平值乃參考市場交易價格計量。然而，由於於二零一八年四月後並無進行市場交易，故於二零一八年九月三十日，並無可供可觀察之市場數據。因此，該投資以貼現現金流模式計量並由第二級轉至第三級。上海投資之公平值計量並無發生變化，維持在第三級。

下表顯示期內第三級金融工具之變動：

	二零一八年 九月三十日 港幣千元	二零一八年 三月三十一日 港幣千元
按公平值計量且其變動計入其他全面收益之 非上市股本工具／可供銷售投資		
於二零一八年四月一日（二零一七年四月一日）	97,618	117,109
添置	489	1,622
資本回報	-	(176)
轉自／（至）第二級	105,537	(105,537)
總收益或虧損：		
於其他全面收益以股本工具投資／可供銷售投資之 公平值變動入賬	(12,546)	84,600
於二零一八年九月三十日（二零一八年三月三十一日）	191,098	97,618

17. 關連人士交易

(a) 與關連人士之交易

根據與關連公司簽署之租賃協議，租金收入港幣4,597,000元（二零一七年：港幣3,763,000元）已於中期期間入賬。

(b) 主要管理層酬金

期內，董事及其他主要管理層成員之酬金如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
袍金	138	125
薪金、津貼及福利	4,720	4,198
退休金計劃供款	25	25
	4,883	4,348

業務回顧

於二零一七年及二零一八年上半年錄得強勁表現後，全球金融市場在二零一八年第三季度遇到重大調整，抵銷了二零一八年上半年的大部分收益。由美國發起的全球貿易戰、美國聯儲局持續加息和由英國脫歐、意大利的預算危機以及德國政府執政黨的潛在變動對歐洲所導致的持續不確定性因素，均對市場帶來巨大壓力。更為重要的是，全球的注意力現正聚焦於迅速升級的美中貿易戰及戰略對抗。

於過往十八個月的大部分時間內，中國政府致力於調控過熱的房地產市場及過度槓桿化的經濟，引入了眾多市場降溫措施及消除槓桿化政策，政府準備犧牲短期之經濟增長以換取更加平衡的中長期經濟發展。然而，隨著針對中國而展開的貿易戰，中國政府已開始調整政策方針，並可能再次放鬆貨幣政策。此外，鑑於貿易戰對出口產業的影響，政府明顯地將更加致力於繼續推動國內消費，該策略已在過往的一段時間以來成為重點。

由於中國國內資金流動性供應不足及人民幣疲弱，對於利率維持低水平而資金流動性氾濫的香港銀行體系最終顯示出乾涸的跡象。因此，香港銀行同業拆息開始趕上美國利率，再加上中國收緊流動性，住宅價格自第三季度起明顯降溫，發展商亦加速銷售，並在發售價格上變得更加保守。另一方面，黃金地段的寫字樓租金及酒店入住率和房價持續保持表現強勁，此乃對我們於香港持有的核心投資物業及酒店相當有利。

經過表現強勁的第一季度後，泰國的旅遊業一直面臨挑戰，尤其是在七月發生普吉島沉船悲劇而造成大量中國遊客死亡後。自沉船事故以來，前往泰國海濱渡假勝地的中國遊客人數銳減。我們的芭堤雅渡假村亦受此影響，儘管我們基本上較競爭對手更能順利地度過此次衰退。對於曼谷而言，雖然中國遊客人數減少，但由於該城市的新酒店落成量較低，故入住率基本仍保持平穩。

截至二零一八年九月三十日止六個月期間，本集團錄得總營業額（包括應佔聯營公司營業額）港幣341,300,000元，較二零一七年的港幣289,700,000元增長17.8%。儘管泰國的酒店收入較低，但營業額仍錄得增長，此乃主要由於投資物業及香港洲際酒店的較高收入所致。經營溢利亦增加18.3%至港幣116,200,000元（二零一七年：港幣98,200,000元）。應佔聯營公司溢利增加至港幣65,600,000元（二零一七年：港幣50,700,000元）。此外，投資物業公平值增加港幣203,800,000元（二零一七年：港幣199,300,000元）。於報告期內，本集團的溢利淨額為港幣340,400,000元（二零一七年：港幣309,000,000元），而股東應佔溢利淨額為港幣279,600,000元（二零一七年：港幣277,800,000元）。

物業投資（香港及中國）

於二零一八年九月三十日，本集團位於香港觀塘的投資物業建生廣場（245,678平方呎）以出租率100%悉數出租，而該物業於二零一八年三月的出租率為82%。截至二零一八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32,700,000元及公平值增加港幣50,000,000元。

本集團擁有一位於香港銅鑼灣怡和街68號物業（229,200平方呎）的60%權益。該投資物業持續表現良好，於二零一八年九月三十日的出租率達100%。於報告期內的六個月，該物業貢獻租金及有關收入港幣65,600,000元，及公平值增加港幣119,800,000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98%，且租金大幅上漲。於該六個月期內，該物業為本集團貢獻租金及有關收入港幣30,500,000元，及公平值增加港幣30,000,000元。

目前，位於香港西營盤皇后大道西115-119號僑發大廈的56,740平方呎商業平台正重新定位，該物業地下低層及高層仍空置，正待與新租客進行磋商。因此，該物業目前的出租率較低，為54%。於該六個月期內，該物業為本集團貢獻租金及有關收入港幣5,400,000元，惟公平值並無增加。

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，兩項物業於二零一八年九月出租率分別為96%及84%。

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，目前該合營企業正計劃升級該酒店的客房及設施，預期於二零二零年開始翻新工程。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。截至二零一八年九月三十日止六個月，酒店錄得的收入為港幣484,700,000元（二零一七年：港幣476,900,000元），經營溢利為港幣127,900,000元（二零一七年：港幣124,400,000元）。期內，香港洲際酒店的平均出租率為86%。

截至二零一八年九月三十日止六個月，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258,200,000泰銖（相等於港幣61,500,000元）（二零一七年：263,600,000泰銖，相等於港幣60,200,000元）及經營溢利為78,900,000泰銖（相等於港幣18,800,000元）（二零一七年：86,200,000泰銖，相等於港幣19,700,000元），平均出租率為77%。

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164,600,000泰銖（相等於港幣39,200,000元）（二零一七年：178,300,000泰銖，相等於港幣40,700,000元）及經營溢利為50,900,000泰銖（相等於港幣12,100,000元）（二零一七年：63,000,000泰銖，相等於港幣14,400,000元），平均出租率為70%。

於二零一八年五月九日，本集團出售其於Dusit Thani Public Company Limited（於泰國上市）的股份，總代價（扣除開支後）為430,200,000泰銖（相等於港幣104,300,000元）。該出售為本集團錄得收益港幣70,000,000元，相較最初投資成本的溢利倍數為3.6倍。透過採納香港財務報告準則第9號「金融工具」，本集團已對於Dusit Thani Public Company Limited的投資分類為按公平值計入其他全面收益之股本工具，（過往根據香港會計準則第39號入賬列為可供銷售投資）。於二零一八年五月出售投資後，出售收益已直接從留存盈餘中確認，而並無轉回至損益表。

前景

目前，本集團的大部分主要投資物業（惟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。此外，本集團流動資金維持健康水平，及較低的負債資本比率（總債項除以總資產：22.1%）令本集團更能把握任何優良投資機遇。在香港物業價格居高不下以及利率不斷上升的環境下，在短期內，我們將對本地市場持謹慎態度，同時開拓其他潛在的新市場。

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。於二零一八年九月三十日，本集團持有現金及銀行結存港幣361,100,000元（二零一八年三月三十一日：港幣198,100,000元）以及一筆未提取備用銀行融資港幣50,000,000元。

於二零一八年九月三十日，本集團的銀行借款總額為港幣2,280,300,000元（二零一八年三月三十一日：港幣2,279,300,000元），包括將於二零一九年二月二十六日到期並有待再融資的怡和街68號的銀行貸款港幣1,016,800,000元。本集團的總債項與總資產比率為22.1%（二零一八年三月三十一日：22.7%）及淨債項與總資產比率為18.6%（二零一八年三月三十一日：20.8%）。

本集團的金融負債並無外幣風險，乃由於其均以港幣計值。本集團投資於泰國及中國營運的聯營公司，其賬面值分別為港幣368,800,000元及港幣231,300,000元。該等投資的外匯風險乃受密切監控，並可在有需要時採取適當措施。

資產抵押

於二零一八年九月三十日，賬面值港幣7,290,000,000元（二零一八年三月三十一日：港幣7,090,000,000元）的投資物業已予抵押，以取得銀行貸款港幣2,280,300,000元（二零一八年三月三十一日：港幣2,279,300,000元），其全部貸款已悉數動用。

或然負債

於二零一八年九月三十日，本集團已就附屬公司已動用的銀行融資向銀行作出擔保港幣1,879,800,000元（二零一八年三月三十一日：港幣1,878,200,000元）。

僱員

於二零一八年九月三十日，控股公司之受薪僱員人數為18人（二零一八年三月三十一日：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。

董事權益披露

於二零一八年九月三十日，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 Limited全部已發行股本，而Eternity Rich Investments Limited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，於二零一八年九月三十日，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

於二零一八年九月三十日，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，於二零一八年九月三十日，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

於二零一八年九月三十日，概無根據購股權計劃授出而尚未行使之購股權。截至二零一八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二零一八年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣**1.50**仙（二零一七年：港幣**1.50**仙），該股息將於二零一九年一月二十三日派付予於二零一八年十二月二十一日名列股東名冊之所有股東。本公司將於二零一八年十二月十九日至二零一八年十二月二十一日期間（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二零一八年十二月十八日（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。

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二零一八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

於截至二零一八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。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條，自上一年度報告日期起董事資料的變更載列如下：

董事	變更詳情
張惠彬博士，太平紳士	<ul style="list-style-type: none">自二零一八年七月三十一日起辭任中國泰豐床品控股有限公司（其股份於聯交所主板上市）獨立非執行董事。自二零一八年九月二十四日起辭任中國金融國際投資有限公司（其股份於聯交所主板上市）獨立非執行董事。

企業管治

於截至二零一八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。

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二零一八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，二零一八年十一月二十九日