



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
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
恒生銀行有限公司

法律顧問

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

Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM 10, 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
4th Floor, North Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12, 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17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」)截至二零二零年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一九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 二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
收入			
本公司及附屬公司		137,249	148,834
應佔聯營公司部分(附註)		14,867	183,855
		152,116	332,689
本公司及附屬公司收入	5	137,249	148,834
物業經營開支		(19,409)	(19,565)
僱員成本		(7,261)	(7,859)
折舊		(340)	(407)
其他開支		(2,191)	(2,537)
		(29,201)	(30,368)
經營溢利	4	108,048	118,466
應佔聯營公司之業績		(34,939)	(43,626)
投資物業公平值之變動		(3,635)	90,019
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		(1,081)	(7,076)
其他收益及虧損		(12)	398
財務費用	6	(33,644)	(33,222)
除稅前溢利	7	34,737	124,959
稅項			
本期	8	(8,840)	(8,609)
遞延	8	(2,621)	(4,198)
期內溢利		23,276	112,152
應佔溢利：			
本公司股東		12,038	83,128
非控股權益		11,238	29,024
		23,276	112,152
中期股息	9	-	17,311
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	10	1.04	7.20

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	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利	23,276	112,152
其他全面收益／(開支)：		
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	(17,429)	(20,426)
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	228	(352)
聯營公司換算之匯兌差額	-	13,671
	(17,201)	(7,107)
期內全面收益總額	6,075	105,045
應佔全面收益／(開支)總額：		
本公司股東	(6,973)	76,021
非控股權益	13,048	29,024
	6,075	105,045

簡明綜合財務狀況表

		於二零二零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二零年 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	7,580,600	7,584,000
聯營公司		2,168,213	2,146,408
按公平值計入其他全面收益之債務工具	17	1,875	1,647
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具	17	214,113	232,286
按公平值計入損益之股本工具	17	173,416	174,497
物業、機器及設備		3,801	3,262
其他資產		300	300
		10,142,318	10,142,400
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	12	27,021	24,227
稅項資產		562	495
現金及銀行結存	13	396,732	390,267
		424,315	414,989
總資產		10,566,633	10,557,389
權益			
股本		115,404	115,404
儲備		6,905,425	6,912,398
股東資金		7,020,829	7,027,802
非控股權益		1,088,341	1,075,293
總權益		8,109,170	8,103,095

簡明綜合財務狀況表 (續)

		於二零二零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二零年 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	50,414	51,896
有抵押銀行貸款	15	1,417,500	1,417,500
租賃負債		831	65
遞延稅項		73,285	70,663
		1,542,030	1,540,124
流動負債			
應付賬款及應計費用	14	41,461	45,027
有抵押銀行貸款	15	863,500	863,500
租賃負債		408	600
稅項負債		10,064	5,043
		915,433	914,170
總負債		2,457,463	2,454,294
總權益及負債		10,566,633	10,557,389

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	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
			盈餘 港幣千元							
於二零二零年四月一日	115,404	547,748	41,242	1,982	62,826	174,497	6,084,103	7,027,802	1,075,293	8,103,095
投資之公平值變動										
— 指定為按公平值計入其他 全面收益之股本工具	-	-	-	-	(19,239)	-	-	(19,239)	1,810	(17,429)
— 按公平值計入其他全面 收益之債務工具	-	-	-	-	228	-	-	228	-	228
期內其他全面收益/(開支)	-	-	-	-	(19,011)	-	-	(19,011)	1,810	(17,201)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	12,038	12,038	11,238	23,276
期內全面收益/(開支)總額	-	-	-	-	(19,011)	-	12,038	(6,973)	13,048	6,075
於二零二零年九月三十日	115,404	547,748	41,242	1,982	43,815	174,497	6,096,141	7,020,829	1,088,341	8,109,170

簡明綜合權益變動表（續）

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	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
			盈餘 港幣千元							
於二零一九年四月一日	115,404	547,748	41,242	18,619	99,172	174,497	6,098,735	7,095,417	1,066,732	8,162,149
投資之公平值變動										
— 指定為按公平值計入其他 全面收益之股本工具	-	-	-	-	(20,426)	-	-	(20,426)	-	(20,426)
— 按公平值計入其他全面 收益之債務工具	-	-	-	-	(352)	-	-	(352)	-	(352)
兌換聯營公司折算	-	-	-	13,671	-	-	-	13,671	-	13,671
期內其他全面收益／(開支)	-	-	-	13,671	(20,778)	-	-	(7,107)	-	(7,107)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	83,128	83,128	29,024	112,152
期內全面收益／(開支)總額	-	-	-	13,671	(20,778)	-	83,128	76,021	29,024	105,045
於二零一九年九月三十日	115,404	547,748	41,242	32,290	78,394	174,497	6,181,863	7,171,438	1,095,756	8,267,194

簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
經營活動所得現金淨額	90,134	108,301
投資業務之現金流量		
三個月後到期之短期銀行存款減少	-	3,370
投資物業添置	(235)	(4,981)
聯營公司：		
對聯營公司墊款	(41)	(62)
聯營公司之還款	-	4,753
聯營公司之分派	1,797	-
額外投資	(58,500)	(388)
金融工具：		
購入按公平值計入損益之股本工具	-	(51,881)
添置指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具	(23)	(235)
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具所得款項	-	67,860
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具資本回報	766	253
物業、機器及設備：		
購入物業、機器及設備	(165)	(88)
出售物業、機器及設備所得款項	290	-
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具之		
已收股息	4,512	5,650
已收利息	2,556	4,055
投資業務(所用)／所得現金淨額	(49,043)	28,306
融資業務之現金流量		
融資租賃責任還款	-	(168)
租賃負債還款	(490)	-
已付利息	(33,760)	(34,126)
已付其他財務費用	(426)	(18)
融資業務所用現金淨額	(34,676)	(34,312)

簡明綜合現金流量表(續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
現金及現金等值物之增加淨額	6,415	102,295
匯率變動之影響	50	(2)
期初之現金及現金等值物	390,267	275,183
期末之現金及現金等值物	396,732	377,476
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	396,732	377,476

財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止六個月

1. 編製基準

本集團截至二零二零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（「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）之若干物業及金融工具除外。

除因應用香港財務報告準則之修訂而導致的會計政策變更外，截至二零二零年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法，與編製本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之年度財務報表所遵循內容一致。會計政策變更詳情載列如下。

經修訂香港財務報告準則之應用

於本中期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會所頒佈且已於二零二零年四月一日或其後開始之年度期間強制生效之香港財務報告準則中之概念框架之修訂及下列經修訂香港財務報告準則，以編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大性之定義
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革

除下文所述外，於本期間應用香港財務報告準則中之概念框架提述之修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. 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）

應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂「重大性之定義」之影響

修訂為重大性提供新的定義，列明「倘遺漏、錯誤陳述或隱瞞資料可以合理預期會影響使用財務報表作一般用途的主要使用者基於該等財務報表提供有關特定報告實體之財務資料作出之決策，則該資料屬重大」。修訂亦釐清在整體財務報表的範圍內，重要性取決於資料的性質或幅度（單獨或與其他資料結合考慮）。

應用修訂之呈報及披露的變更（如有），將於截至二零二一年三月三十一日止年度之綜合財務報表中反映。

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。自截至二零二零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。

4. 分類資料(續)

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、資產及負債之分析：

分類收入及業績

截至二零二零年九月三十日(二零一九年九月三十日)止六個月

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
分類收入						
本公司及附屬公司	130,648	138,658	6,601	10,176	137,249	148,834
分類業績	101,998	108,961	6,167	9,776	108,165	118,737
未分配企業開支					(117)	(271)
經營溢利					108,048	118,466
應佔聯營公司之業績	(34,939)	(43,626)	-	-	(34,939)	(43,626)
投資物業公平值之變動	(3,635)	90,019	-	-	(3,635)	90,019
按公平值計入損益之股本工具						
投資之公平值變動	(1,081)	(7,076)	-	-	(1,081)	(7,076)
其他收益及虧損	-	-	(12)	398	(12)	398
財務費用					(33,644)	(33,222)
除稅前溢利					34,737	124,959
其他資料						
資本開支	58,776	57,312	188	323	58,964	57,635

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、其他收益及虧損以及財務費用之溢利。此乃為分配資源及業績評估而向主要經營決策者申報之計量。

4. 分類資料(續)

分類資產及負債

於二零二零年九月三十日(二零二零年三月三十一日)

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零二零年	二零二零年	二零二零年	二零二零年	二零二零年	二零二零年
	九月三十日	三月三十一日	九月三十日	三月三十一日	九月三十日	三月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分類資產	7,978,141	7,951,082	420,279	459,899	8,398,420	8,410,981
於聯營公司投資	2,168,213	2,146,408	-	-	2,168,213	2,146,408
綜合資產總額					10,566,633	10,557,389
分類負債	(2,454,213)	(2,452,026)	(2,155)	(1,582)	(2,456,368)	(2,453,608)
未分配企業負債					(1,095)	(686)
綜合負債總額					(2,457,463)	(2,454,294)

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。

4. 分類資料(續)

地區分類(續)

分類收入

截至二零二零年九月三十日(二零一九年九月三十日)止六個月

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
香港	135,473	146,097
海外	1,776	2,737
	137,249	148,834

分類資產

於二零二零年九月三十日(二零二零年三月三十一日)

	二零二零年 九月三十日 港幣千元	二零二零年 三月三十一日 港幣千元
香港	8,159,689	8,134,653
海外	238,731	276,328
	8,398,420	8,410,981

5. 收入

按主要服務項目分拆來自客戶合約之收入如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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	19,147	22,027
其他來源收入		
物業租賃之租金收入	111,500	116,630
股息收入		
— 指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具	4,512	5,650
利息收入		
— 按攤銷成本計量之金融資產	2,059	3,503
— 按公平值計入其他全面收益之債務工具	31	1,024
	137,249	148,834

6. 財務費用

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
銀行貸款利息	33,208	33,204
租賃負債利息	11	18
其他財務費用	425	—
	33,644	33,222

7. 除稅前溢利

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
除稅前溢利已扣除：		
僱員成本（包括董事酬金）		
薪金、工資及其他福利	5,573	6,177
董事宿舍之最低租賃付款	1,560	1,560
退休金計劃供款	128	122
核數師酬金	305	282
折舊	340	407
匯兌虧損	-	2
並已計入：		
物業租賃之租金收入	111,500	116,630
加：其他收入	392	3,016
上市投資收入	3,240	5,112
非上市投資收入	1,272	538
利息收入	2,090	4,527
匯兌收益	49	-

8. 稅項

	二零二零年			二零一九年		
	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	8,840	2,371	11,211	8,609	4,198	12,807
海外	-	250	250	-	-	-
	8,840	2,621	11,461	8,609	4,198	12,807

香港利得稅乃根據期內估計香港應課稅溢利按稅率16.5%（二零一九年：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

董事會並未建議就截至二零二零年九月三十日止期間支付任何中期股息(二零一九年：每股普通股港幣1.50仙)。

10. 每股盈利

每股盈利按本公司普通股股東應佔溢利港幣12,038,000元(二零一九年：港幣83,128,000元)及期內已發行股份1,154,038,656股(二零一九年：1,154,038,656股)計算。

由於本公司於截至二零二零年九月三十日及二零一九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

	二零二零年 九月三十日 港幣千元	二零二零年 三月三十一日 港幣千元
於二零二零年三月三十一日(二零一九年三月三十一日)之估值	7,584,000	7,525,000
添置	235	8,099
重估	(3,635)	50,901
於二零二零年九月三十日(二零二零年三月三十一日)	7,580,600	7,584,000

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。

投資物業於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日經由一名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估值師進行討論。

於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日，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：

	二零二零年 九月三十日 港幣千元	二零二零年 三月三十一日 港幣千元
應收遞延租金	11,530	9,502
其他按金及預付款	8,977	8,177
貿易及租賃應收賬款	6,514	6,548
	27,021	24,227

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按發票日期及扣除呆壞賬撥備後之賬齡分析如下：

	二零二零年 九月三十日 港幣千元	二零二零年 三月三十一日 港幣千元
0-30天	4,370	5,633
31-60天	1,127	388
61-90天	512	286
90天以上	505	241
	6,514	6,548

13. 現金及銀行結存

	二零二零年 九月三十日 港幣千元	二零二零年 三月三十一日 港幣千元
銀行結存及現金	25,957	27,075
短期銀行存款	370,775	363,192
現金及現金等值物	396,732	390,267

14. 應付賬款及應計費用

	二零二零年 九月三十日 港幣千元	二零二零年 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	21,001	22,357
應計費用	14,020	13,291
貿易應付賬款	6,440	9,379
	41,461	45,027
應付賬款及應計費用(於一年後到期)		
已收租賃按金	50,414	51,896
	91,875	96,923

於報告日期，貿易應付款項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二零年 九月三十日 港幣千元	二零二零年 三月三十一日 港幣千元
0-30天	4,507	7,064
31-60天	682	938
61-90天	370	809
90天以上	881	568
	6,440	9,379

15. 有抵押銀行貸款

	二零二零年 九月三十日 港幣千元	二零二零年 三月三十一日 港幣千元
流動		
須於一年內償還	863,500	863,500
非流動		
須於一年後但不超過兩年內償還	1,417,500	1,417,500

於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日，所有銀行貸款均以港幣計值。於二零二零年九月三十日之實際年利率為2.91%（二零二零年三月三十一日：年利率2.90%）。

16. 擔保及承擔

	二零二零年 九月三十日 港幣千元	二零二零年 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一間銀行作出之擔保	1,879,800	1,879,800
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	1,110	2,670
購入指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具		
— 不超過一年	1,863	1,868
	1,882,773	1,884,338

17. 於按公平值計入其他全面收益之債務工具／指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具／按公平值計入損益之股本工具的投資

本集團之金融工具乃按公平值計量。其被分類為按公平值計入其他全面收益之債務工具、指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具及按公平值計入損益之股本工具。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。

17. 於按公平值計入其他全面收益之債務工具／指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具／按公平值計入損益之股本工具的投資(續)

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。

	二零二零年九月三十日				二零二零年三月三十一日			
	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
按公平值計入其他全面收益之								
債務工具之投資								
<i>分類為非流動資產的債務證券</i>								
於香港以外地區上市	1,875	-	-	1,875	1,647	-	-	1,647
	1,875	-	-	1,875	1,647	-	-	1,647
按公平值計入損益之股本工具之投資								
<i>分類為非流動資產的股本投資</i>								
於香港非上市	-	-	93,837	93,837	-	-	100,664	100,664
於香港以外地區非上市	-	-	79,579	79,579	-	-	73,833	73,833
	-	-	173,416	173,416	-	-	174,497	174,497
指定為按公平值計入其他全面收益之								
股本工具之投資								
<i>分類為非流動資產的股本投資</i>								
於香港上市	86,693	-	-	86,693	109,396	-	-	109,396
於香港以外地區上市	743	-	-	743	619	-	-	619
於香港非上市	-	-	37	37	-	-	37	37
於香港以外地區非上市	-	-	126,640	126,640	-	-	122,234	122,234
	87,436	-	126,677	214,113	110,015	-	122,271	232,286
合計	89,311	-	300,093	389,404	111,662	-	296,768	408,430

17. 於按公平值計入其他全面收益之債務工具／指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具／按公平值計入損益之股本工具的投資(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，其公平值乃盡量採用現有可用的可觀察市場數據(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，其公平值以任何重大輸入值及根據可觀察市場數據(第三級輸入值)之估值技術計量。

按公平值計入損益的非上市股本工具為持有一間公司的**4%**擁有權，該公司間接持有一項位於中國上海的投資物業，及持有一間公司的**3.13%**擁有權，該公司間接持有一項位於香港太古城的投資物業以收取租金收入。該等投資被分類為第三級。

位於香港以外地區的按公平值計入其他全面收益之非上市股本工具主要指持有一間馬來西亞私人公司的**9.75%**擁有權，該公司的主要業務為於馬來西亞從事物業發展。其公平值計量仍為第三級。

下表顯示期內／年內第三級金融工具之變動：

	二零二零年 九月三十日 港幣千元	二零二零年 三月三十一日 港幣千元
於二零二零年四月一日(二零一九年四月一日)	296,768	209,395
添置	-	52,116
資本回報	(766)	(1,416)
因投資的公平值變動而確認的收益或虧損總額：		
於損益	(1,081)	41,315
於其他全面收益	5,172	(4,642)
於二零二零年九月三十日(二零二零年三月三十一日)	300,093	296,768

18. 關連人士交易

(a) 與關連人士之交易

- (i) 根據與關連公司簽署之租賃協議，租金收入港幣5,781,000元(二零一九年：港幣5,603,400元)已於中期期間入賬。
- (ii) 於報告期間，已就分攤僱員及行政開支向Gaw Capital Advisors Limited支付管理費港幣258,000元(二零一九年：港幣318,000元)。

(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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
董事袍金	138	138
薪金、津貼及福利	4,866	4,777
退休金計劃供款	36	35
	5,040	4,950

業務回顧

自今年三月底以來，COVID-19疫情破壞全球經濟，令全球國際旅遊停擺。然而，各國政府以前所未有的貨幣刺激措施應對，成功於短期舒緩經濟疲憊。主要股票市場於疫情初期數週的大跌後，大致已恢復，而一眾領先科技公司被視為「在家工作」環境下的受益者，其股價飆升至歷史高位。當美國及歐洲正持續受疫情困擾時，多數的亞洲國家已能夠控制疫情擴散。尤其中國已走出疫情的陰霾，經濟恢復增長，本地旅遊、消費及房地產銷售均有強勁表現。

香港方面，儘管酒店及與旅遊相關的零售持續受COVID-19重創，且辦公室業務的需求亦受挫導致出租率及租金降低，但龐大住宅市場的強勁銷售反映出高度需求，相當令人鼓舞。六月通過的國安法亦成功令香港重回穩定。儘管COVID-19疫情持續肆虐，令人感到欣慰的是，於二零一九年嚴重破壞香港城市的抗議及暴動混亂逐見緩和。

泰國方面，政府亦於四月上旬實施全國緊急狀態、宵禁以及其後禁止外籍人士入境，以應對COVID-19疫情。儘管於七月放寬部分限制，政府依然採取嚴格的隔離措施。只要有關措施繼續實施，泰國的旅遊業務將持續低迷。

截至二零二零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152,100,000元，較二零一九年同期的港幣332,700,000元大幅下降。收入減少（主要為應佔聯營公司部分）乃由於COVID-19疫情造成香港洲際酒店自二零二零年四月二十日起關閉及本集團於泰國的酒店於二零二零年第二季度關閉所致。然而，本集團直接持有的投資物業具備良好復原能力，期內經營溢利為港幣108,000,000元（二零一九年為港幣118,500,000元）。較二零一九年的虧損淨額港幣43,600,000元，應佔聯營公司之業績錄得虧損淨額港幣34,900,000元。投資物業的公平值與去年的收益港幣90,000,000元相比，錄得輕微負增長港幣3,600,000元。由於COVID-19疫情的負面影

響及投資物業的公平值未見增長，本集團中期期間的溢利淨額降至港幣23,300,000元（二零一九年：港幣112,200,000元），而股東應佔溢利淨額為港幣12,000,000元（二零一九年：港幣83,100,000元）。

物業投資（香港及亞洲）

附屬公司

截至二零二零年九月三十日，本集團位於香港觀塘的投資物業建生廣場（245,678平方呎）的出租率高達100%。截至二零二零年九月三十日止六個月期間，建生廣場貢獻租金及有關收入港幣31,700,000元（二零一九年：港幣32,700,000元），惟公平值並無增加。

於二零二零年九月三十日，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，而其出租率為88%。該出租率低於過往期間的92%，此乃由於受COVID-19影響，該物業零售平台的餐飲及教育業務均處於疲弱的經營環境所致。截至二零二零年九月三十日止六個月，該物業貢獻租金及有關收入港幣60,400,000元（二零一九年：港幣70,200,000元），惟公平值並無增加。

位於香港中環的西洋會所大廈（80,100平方呎）的出租率亦出現下降，較過往期間的96%下降至88%。於中期報告期間，該物業貢獻租金及有關收入港幣29,600,000元（二零一九年：港幣29,600,000元），及公平值輕微減少港幣200,000元。

位於香港西營盤皇后大道西115-119號僑發大廈的56,740平方呎商業平台的出租率維持於54%。然而，於二零二零年八月四日，該物業地下低層及地面樓層的餘下空置空間大部分已出租。包括已簽訂但尚未佔用的租賃，該物業的出租率將於二零二一年一月六日增至99%。截至二零二零年九月三十日止中期期間，該物業貢獻租金及有關收入港幣7,900,000元（二零一九年：港幣5,200,000元），及公平值減少港幣5,400,000元。

聯營公司

本集團透過聯營公司持有位於中國的上海嘉華中心(7.7%)的投資。截至二零二零年九月三十日，該物業的出租率為94%，錄得應佔聯營公司之業績為溢利港幣4,400,000元。

本集團透過一間聯營公司擁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)，位處三條地鐵線上。截至二零二零年九月三十日，該三棟樓宇的出租率分別為96%、91%及70%。期內，該項投資錄得應佔聯營公司溢利港幣6,100,000元。

股本工具

本集團為於二零一九年收購位於香港太古城的太古城中心三座(半座)及太古城中心四座的財團的一份子。該兩棟鄰近樓宇的總建築面積為792,780平方呎，且本集團的投資佔該等物業0.9%的實益權益。該等樓宇可座享港島東區的全海景觀，且新中環及灣仔繞道和東區走廊的連接路大幅提高了港島東區與中環商業中心區的連通性，因此該區域目前為香港各商業區中空置率最低。截至二零二零年九月三十日，該等物業的出租率為98%。期內，該項投資錄得公平值減少港幣6,800,000元。

本集團透過股本工具持有位於中國上海的仙樂斯廣場(4.0%)的投資。截至二零二零年九月三十日，該物業的出租率為79%，該項投資錄得公平值增加港幣5,700,000元。

酒店投資(香港及泰國)

本集團的酒店業投資均全部透過聯營公司作出。

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。由於受COVID-19的影響，財團決定於今年四月關閉酒店以進行翻新工程。翻新完成後，酒店預計將於二零二二年以「麗晶酒店」品牌重新推出，重新建立該酒店於一九八零年首次開業時的原始品牌。由於酒店自二零二零年四月二十日起已關閉，截至二零二零年九月三十日止六個月中期期間，僅錄得收入港幣17,100,000元（二零一九年：港幣433,600,000元）。由於計入關閉成本，經營虧損為港幣99,500,000元（二零一九年：經營溢利港幣88,600,000元）。酒店錄得應佔業績虧損港幣47,100,000元，而二零一九年為虧損港幣100,100,000元。

泰國方面，本集團在曼谷及芭堤雅的兩間酒店亦由於受COVID-19的影響而在四月關閉。儘管兩間酒店均於七月重開，但因該國家對入境旅客實施嚴格的隔離措施，酒店僅能主要依賴本地業務。截至二零二零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33,400,000泰銖（相等於港幣8,100,000元）（二零一九年：263,000,000泰銖，相等於港幣66,500,000元）及經營虧損為33,100,000泰銖（相等於港幣8,000,000元）（二零一九年：溢利87,300,000泰銖，相等於港幣22,100,000元），平均出租率為4%（二零一九年：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47,900,000泰銖（相等於港幣11,600,000元）（二零一九年：166,900,000泰銖，相等於港幣42,200,000元）及經營溢利為3,300,000泰銖（相等於港幣800,000元）（二零一九年：51,700,000泰銖，相等於港幣13,100,000元），平均出租率為20%（二零一九年：77%）。期內，應佔業績錄得溢利港幣4,100,000元，其中經營虧損由泰銖的外匯收益抵銷。

前景

由於美國及歐洲正遭受新一輪COVID-19疫情的打擊，世界經濟持續處於緊急狀態。然而，近期有關疫苗試驗成功的消息已為我們帶來樂觀前景，令抗疫盡頭出現一線曙光。

尤其，我們的酒店業務需要跨境旅遊恢復正常方能回復穩健。雖然我們的泰國酒店自七月起重開，業務仍因對旅客實施嚴格隔離措施而繼續疲弱。於香港，香港洲際酒店自二零二零年四月二十日起已關閉進行翻新工程，預期將需要額外出資為工程提供資金。

幸好，本集團的主要投資物業具備良好復原能力，維持高出租率及穩定租金。整體而言，本集團於酒店方面的風險承擔僅佔總資產值約17%，而物業投資方面則佔總資產值約77%。

鑒於市場的持續不確定性及香港洲際酒店翻新的預期資金需求，我們相信節約現金及不支付中期股息對本集團而言將屬審慎。由於本集團一直維持具彈性的資產負債表、強勁的流動資金狀況及低負債比率（利息倍數為321%及總負債與總資產比率為23%），我們對本集團可成功地渡過現時動盪不安的市場狀況充滿信心，且倘出現重大價格回調，亦能夠充分利用投資機會。

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。於二零二零年九月三十日，本集團持有現金及銀行結存港幣396,700,000元(二零二零年三月三十一日：港幣390,300,000元)以及一筆未提取備用銀行融資港幣50,000,000元。

於二零二零年九月三十日，本集團的銀行借款總額為港幣2,281,000,000元(二零二零年三月三十一日：港幣2,281,000,000元)，包括分別將於二零二一年六月二十三日及二零二一年九月二十一日到期並有待再融資的建生廣場及西洋會所大廈的銀行貸款港幣600,000,000元及港幣263,500,000元。本集團的總債項與總資產比率為21.6%(二零二零年三月三十一日：21.6%)及淨債項與總資產比率為17.8%(二零二零年三月三十一日：17.9%)。

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，其賬面值於二零二零年九月三十日分別為相等於港幣347,500,000元、港幣217,100,000元及港幣142,700,000元(二零二零年三月三十一日：分別為相等於港幣343,400,000元、港幣212,700,000元及港幣138,400,000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。

資產抵押

於二零二零年九月三十日，賬面值港幣7,504,600,000元(二零二零年三月三十一日：港幣7,510,000,000元)的投資物業已予抵押，以取得銀行貸款港幣2,281,000,000元(二零二零年三月三十一日：港幣2,281,000,000元)，其全部貸款已悉數動用。

或然負債

於二零二零年九月三十日，本集團已向一間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(二零二零年三月三十一日：港幣1,879,800,000元)。

僱員

於二零二零年九月三十日，控股公司之受薪僱員人數為18人(二零二零年三月三十一日：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

於二零二零年九月三十日，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。

本公司股份長倉

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	25,542,731 ¹	215,768,260 ²	241,410,991	20.92
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	-	4,136,754 ⁶	-	4,136,754	0.36

- 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25,542,731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（「香泰貿易」）0.59%已發行股本，此外，陳智文先生及其兄弟共同擁有香泰貿易0.52%權益，而香泰貿易實益擁有4,136,754股股份之權益。陳智文先生為香泰貿易之主席，且該公司董事一向按陳智文先生之指示行事。

相聯法團股份長倉

公司名稱	董事姓名	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
Keencity Properties Limited	吳汪靜宜	5,019,205*	50.5
Keencity 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，於二零二零年九月三十日，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

於二零二零年九月三十日，就董事所知，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.	115,351,866	9.99
Forward Investments Inc.	283,200,215	24.54
Intercontinental Enterprises Corp.	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「本公司股份長倉」所披露者相同。

除上文所披露者外，於二零二零年九月三十日，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

於二零二零年九月三十日，概無根據購股權計劃授出而尚未行使之購股權。截至二零二零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

董事會並未建議就截至二零二零年九月三十日止六個月支付任何中期股息（二零一九年：每股普通股港幣1.50仙）。

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二零二零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

於截至二零二零年九月三十日止六個月，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。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自上一期年報日期起，董事資料之變動載列如下：

董事姓名	變動詳情
吳燕安	獲委任為中電控股有限公司（其股份於聯交所主板上市）之獨立非執行董事及財務及一般事務委員會及可持續發展委員會成員，自二零二零年十月二十日起生效。

企業管治

於截至二零二零年九月三十日止六個月，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，所有董事於截至二零二零年九月三十日止整個期間內已遵守《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，二零二零年十一月二十六日