

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)

### 截至二零二一年三月三十一日止年度業績公告

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」)截至二零二一年三月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零二零年同期之比較數字如下：

#### 綜合損益表

	附註	截至三月三十一日止年度 二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本集團及聯營公司的收入			
本公司及附屬公司		274,383	295,756
應佔聯營公司部分(附註)		38,760	319,850
		<u>313,143</u>	<u>615,606</u>
本公司及附屬公司收入	3、4	274,383	295,756
物業經營開支		(39,137)	(43,375)
僱員成本		(20,908)	(23,828)
折舊		(773)	(815)
其他開支		(4,969)	(4,475)
		<u>(65,787)</u>	<u>(72,493)</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。

		截至三月三十一日止年度	
	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
經營溢利	3	208,596	223,263
應佔聯營公司之業績		31,303	(149,624)
投資物業公平值之變動		204,787	50,901
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		(968)	41,315
其他收益及虧損		64	663
財務費用	5	<u>(66,856)</u>	<u>(67,944)</u>
除稅前溢利	6	376,926	98,574
稅項			
本期	7	(16,443)	(16,599)
遞延	7	<u>(5,572)</u>	<u>(6,853)</u>
年內溢利		<u><b>354,911</b></u>	<u><b>75,122</b></u>
應佔溢利：			
本公司股東		292,529	38,454
非控股權益		<u>62,382</u>	<u>36,668</u>
		<u><b>354,911</b></u>	<u><b>75,122</b></u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	9	<u><b>25.35</b></u>	<u><b>3.33</b></u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至三月三十一日止年度  
二零二一年 二零二零年  
港幣千元 港幣千元

年內溢利	<u>354,911</u>	<u>75,122</u>
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	34,892	(39,802)
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	403	(651)
聯營公司換算之匯兌差額	<u>32,615</u>	<u>(16,637)</u>
年內其他全面收益／(開支)，除稅後	<u>67,910</u>	<u>(57,090)</u>
年內全面收益總額	<u><u>422,821</u></u>	<u><u>18,032</u></u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	351,139	(14,529)
非控股權益	<u>71,682</u>	<u>32,561</u>
	<u><u>422,821</u></u>	<u><u>18,032</u></u>

## 綜合財務狀況表

	附註	於二零二一年 三月三十一日 港幣千元	於二零二零年 三月三十一日 港幣千元
<b>資產</b>			
非流動資產			
投資物業		7,789,800	7,584,000
於聯營公司的權益		2,510,172	2,146,408
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		2,050	1,647
按公平值計入損益之股本工具		265,677	232,286
物業、機器及設備		173,513	174,497
其他資產		3,783	3,262
		<u>300</u>	<u>300</u>
		<b>10,745,295</b>	<b>10,142,400</b>
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	10	23,716	24,227
可收回稅項		581	495
現金及銀行結存		186,826	390,267
		<u>211,123</u>	<u>414,989</u>
<b>總資產</b>		<b><u>10,956,418</u></b>	<b><u>10,557,389</u></b>
<b>權益</b>			
股本		115,404	115,404
儲備		7,263,537	6,912,398
股東資金		7,378,941	7,027,802
非控股權益		1,126,975	1,075,293
<b>總權益</b>		<b><u>8,505,916</u></b>	<b><u>8,103,095</u></b>

		於二零二一年 三月三十一日 港幣千元	於二零二零年 三月三十一日 港幣千元
<b>負債</b>			
非流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	44,989	51,896
有抵押銀行貸款		–	1,417,500
租賃負債		938	65
遞延稅項		76,235	70,663
		<u>122,162</u>	<u>1,540,124</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	45,703	45,027
有抵押銀行貸款		2,281,000	863,500
租賃負債		400	600
稅項負債		1,237	5,043
		<u>2,328,340</u>	<u>914,170</u>
<b>總負債</b>		<u>2,450,502</u>	<u>2,454,294</u>
<b>總權益及負債</b>		<u><u>10,956,418</u></u>	<u><u>10,557,389</u></u>

附註：

## 1. 編製基準

本綜合財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。此外，本綜合財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定之適用披露。

## 2. 應用香港財務報告準則及主要會計政策

本集團編製綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法，與截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合財務報表所採用者一致，惟下文所載之變更除外。

於本年度，本集團已首次應用由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則中對概念框架的引用之修訂及下列經修訂之香港財務報告準則：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大之定義
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

於本年度應用香港財務報告準則中對概念框架的引用之修訂及經修訂之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於該等綜合財務報表所載列之披露並無重大影響。

### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則

本集團並未提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告第2號之修訂	會計政策披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生的資產及 負債相關的遞延稅項 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動及香港詮釋 第5號之相關修訂（二零二零年） <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架之提述 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號之修訂	物業、機器及設備 — 擬定用途前的所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號之修訂	有償合約 — 履行合約的成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則的年度改進 二零一八年至二零二零年 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號之修訂	COVID-19 — 相關租金優惠 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則 第4號及香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革 — 第二階段 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第16號之修訂	COVID-19 — 二零二一年六月三十日 後之相關租金優惠 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日起或以後之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日起或以後之年度期間生效

<sup>3</sup> 於待定期起或以後之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零二零年六月一日起或以後之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零二一年一月一日起或以後之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零二一年四月一日起或以後之年度期間生效

本公司董事預期應用上述新訂及經修訂之香港財務報告準則將不會於可見將來對綜合財務報表造成重大影響。

### 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，須報告及經營分類為(i)物業及酒店以及(ii)投資及其他。

以下是本集團於回顧年內按須報告及經營分類劃分之收入及業績之分析：

#### 分類業績

截至二零二一年三月三十一日(二零二零年三月三十一日)止年度

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
分類收入						
本公司及附屬公司	<b>263,644</b>	278,502	<b>10,739</b>	17,254	<b>274,383</b>	295,756
分類業績	<b>198,946</b>	207,482	<b>9,784</b>	16,106	<b>208,730</b>	223,588
未分配企業開支					<b>(134)</b>	(325)
經營溢利					<b>208,596</b>	223,263
應佔聯營公司之業績	<b>31,303</b>	(149,624)	-	-	<b>31,303</b>	(149,624)
投資物業公平值之變動	<b>204,787</b>	50,901	-	-	<b>204,787</b>	50,901
按公平值計入損益之股本 工具投資之公平值變動	<b>(968)</b>	41,315	-	-	<b>(968)</b>	41,315
其他收益及虧損	-	-	<b>64</b>	663	<b>64</b>	663
財務費用					<b>(66,856)</b>	(67,944)
除稅前溢利					<b>376,926</b>	98,574

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

於二零二一年三月三十一日 (二零二零年三月三十一日)

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
分類資產	<b>8,176,750</b>	7,951,082	<b>269,496</b>	459,899	<b>8,446,246</b>	8,410,981
於聯營公司的權益	<b>2,510,172</b>	2,146,408	-	-	<b>2,510,172</b>	2,146,408
綜合資產總額					<b><u>10,956,418</u></b>	<b><u>10,557,389</u></b>
分類負債	<b>(2,446,462)</b>	(2,452,026)	<b>(2,257)</b>	(1,582)	<b>(2,448,719)</b>	(2,453,608)
未分配企業負債					<b>(1,783)</b>	(686)
綜合負債總額					<b><u>(2,450,502)</u></b>	<b><u>(2,454,294)</u></b>

就監控分類表現及該等分類之間的資源分配而言：

- 除於聯營公司的權益外，所有資產分配至須報告及經營分類。
- 除投資控股公司的應付賬款及其他應付款項外，所有負債分配至須報告及經營分類。

## 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。

截至二零二一年三月三十一日 (二零二零年三月三十一日) 止年度

	分類收入	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
香港	<b>270,738</b>	290,498
海外	<b>3,645</b>	5,258
	<b><u>274,383</u></b>	<b><u>295,756</u></b>

於二零二一年三月三十一日 (二零二零年三月三十一日)

	分類資產	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
香港	<b>8,174,595</b>	8,134,653
海外	<b>271,651</b>	276,328
	<b><u>8,446,246</u></b>	<b><u>8,410,981</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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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	40,723	43,379
其他來源收入		
物業租賃之租金收入	220,678	235,123
股息收入		
— 指定為按公平值計入其他全面 收益之股本工具	7,327	9,034
利息收入		
— 按攤銷成本計量之金融資產	2,487	7,039
— 按公平值計入其他全面收益之債務工具	61	1,181
其他	3,107	—
	<u>274,383</u>	<u>295,756</u>

#### 5. 財務費用

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行貸款利息	66,269	66,314
租賃負債利息	41	30
其他財務費用	546	1,600
	<u>66,856</u>	<u>67,944</u>

#### 6. 除稅前溢利

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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	17,530	20,457
董事宿舍之短期租賃付款	3,120	3,120
退休金計劃供款	258	251
核數師酬金	600	600
折舊	773	815
匯兌虧損淨額	—	18
並已計入：		
物業租賃之租金收入	220,678	235,123
加：其他收入	2,675	2,061
上市投資收入	4,587	6,989
非上市投資收入	2,740	2,045
利息收入	2,548	8,220
匯兌收益淨額	71	—

## 7. 稅項

	二零二一年			二零二零年		
	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
本年度撥備／(抵免)						
香港	16,529	4,897	21,426	16,599	7,103	23,702
海外	-	675	675	-	(250)	(250)
過往年度超額撥備	(86)	-	(86)	-	-	-
	<u>16,443</u>	<u>5,572</u>	<u>22,015</u>	<u>16,599</u>	<u>6,853</u>	<u>23,452</u>

兩個年度的香港利得稅均按有關年度估計應課稅溢利，以16.5%的稅率計算，惟本集團一間符合兩級制利得稅率制度資格的附屬公司除外。該附屬公司首港幣2,000,000元的應課稅溢利按8.25%之稅率徵稅，而其餘之應課稅溢利按16.5%之稅率徵稅。

海外稅項乃按有關徵稅國家之適用稅率作出撥備。

## 8. 股息

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
中期股息 — 無 (二零二零年：每股普通股港幣1.5仙)	-	17,311
擬派末期股息 — 無 (二零二零年：無)	-	-
	<u>-</u>	<u>17,311</u>
年內以現金支付之股息如下：		
截至二零二一年(二零二零年) 三月三十一日止年度之中期股息	-	17,311
截至二零二零年(二零一九年) 三月三十一日止年度之末期股息	-	35,775
	<u>-</u>	<u>53,086</u>

董事會並未建議就截至二零二一年三月三十一日止年度支付末期股息(二零二零年：無)。

## 9. 每股盈利

每股盈利按本公司普通股股東應佔溢利港幣292,529,000元(二零二零年：港幣38,454,000元)及年內已發行股份1,154,038,656股(二零二零年：1,154,038,656股)計算。

由於本公司於截至二零二一年三月三十一日及二零二零年三月三十一日止年度均無攤薄潛在普通股，故並無呈列該兩個年度之每股攤薄盈利。

## 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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收遞延租金	11,143	9,502
其他按金及預付款	8,055	8,177
應收賬款	4,518	6,548
	<u>23,716</u>	<u>24,227</u>

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，已逾期但未減值之應收賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
0-30天	4,012	5,633
31-60天	431	388
61-90天	4	286
90天以上	71	241
	<u>4,518</u>	<u>6,548</u>

## 11. 應付賬款及其他應付款項

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應付賬款及其他應付款項(於一年內到期)		
已收租賃按金	25,194	22,357
應計費用	13,088	13,291
應付賬款	7,421	9,379
	<u>45,703</u>	<u>45,027</u>
應付賬款及其他應付款項(於一年後到期)		
已收租賃按金	44,989	51,896
	<u>90,692</u>	<u>96,923</u>

於報告日期，應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
0-30天	5,357	7,064
31-60天	748	938
61-90天	451	809
90天以上	865	568
	<u>7,421</u>	<u>9,379</u>

## 業務回顧

自二零二零年三月以來，COVID-19疫情深深影響近乎全球所有人的生活。旅遊、工作、上學不是被完全停擺便是受到嚴重限制。各地政府為應對相關情況，實施了前所未有及同步一致的貨幣刺激措施，成功紓緩了短期的經濟疲憊。由於利率極低、流動資金充裕，以及零售投資者持有刺激措施所提供的資金，主要股市在疫情最初的幾個星期急跌後已大致收復失地。一眾領先的科技公司被視為「在家工作」環境下的受益者，其市值已飆升至歷史高位。

儘管中國是首個受到COVID-19疫情影響的國家，但在二零二零年第二季已有效地控制了疫情，且國內生產總值已在去年下半年恢復增長。在嚴謹的防疫隔離措施下，慣常出外旅遊的人群留在國內，帶動了境內的旅遊業、消費及國內的房地產銷售。中國是第一個經濟回復增長的主要經濟體，亦已開始收緊貨幣政策及重新對房地產市場推出限制措施。雖然此舉令一些金融機構及房地產開發商遇上困境，並導致債券違約的情況處於前所未見的水平，但隨著中國在金融體系實施更多規範，該等情況亦可視為正面的發展。

香港方面，於二零二零年六月國家安全法通過後，因二零一九年反政府的街頭抗議活動失控的香港得以重回穩定。然而，香港政府實施了其中一個全球最嚴格的COVID-19防疫隔離措施，令商務旅客及遊客卻步。因此，酒店及與旅遊業相關的零售交易持續受到打擊。基於在家工作的趨勢，因此辦公室業務的需求亦受挫。另一方面，基於中國的科技行業高速增長，且於美國上市的中國企業在中美地緣政治關係緊張而造成的不明朗因素下來到香港作第二上市，故香港的股票交易所迎來了大量的新股上市活動。雖然受到COVID-19疫情影響及缺乏內地買家，但由於利率處於紀錄低位及終端用家的需求穩健，香港大眾的住宅市場銷售表現一直強勁，此乃市場信心仍然穩固的利好跡象。

泰國方面，政府亦於二零二零年四月上旬實施全國緊急狀態、宵禁及在其後禁止外籍人士入境，以應對COVID-19疫情。儘管於去年七月放寬部分限制，但政府依然採取嚴格的防疫隔離措施。因此，到訪的旅客由對前年的39,800,000人次驟降至二零二零年的6,700,000人次，對泰國的旅遊業造成了災難性的影響。

截至二零二一年三月三十一日止十二個月，本集團錄得總收入（包括應佔聯營公司收入）港幣313,100,000元，而在二零二零年則為港幣615,600,000元。收入大幅減少（主要來自應佔聯營公司部分）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。應佔聯營公司之收入，由上一財政年度（截至二零二零年三月三十一日）的港幣319,900,000元下降至截至二零二一年三月三十一日止年度的港幣38,800,000元。另一方面，本集團直接持有的投資物業具備較為良好的復原能力，期內經營溢利為港幣208,600,000元（上年度為港幣223,300,000元）。應佔聯營公司之業績由上年度的虧損港幣149,600,000元回升至收益港幣31,300,000元。由於自二零二零年第二季度以來的利率顯著降低，資產的市場估值經歷二零一九年的反政府抗議活動及COVID-19疫情的雙重打擊後得以回穩。今年的投資物業公平值變動為收益港幣204,800,000元，相比截至二零二零年三月三十一日止年度則為港幣50,900,000元。截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團的溢利淨額為港幣354,900,000元（二零二零年：港幣75,100,000元），當中股東應佔溢利淨額為港幣292,500,000元（二零二零年：港幣38,400,000元）。

## 物業投資（香港及亞洲）

### 附屬公司

於二零二一年三月底，本集團位於香港觀塘的投資物業建生廣場（245,678平方呎）的出租率持續高達100%。於本財政年度，建生廣場貢獻租金及有關收入港幣66,000,000元（二零二零年：港幣65,500,000元），及公平值增加港幣40,000,000元。

於二零二一年三月三十一日，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84%。該出租率較預期為低，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較差的經營環境所致。截至二零二一年三月三十一日止十二個月，該物業貢獻租金及有關收入港幣119,600,000元（二零二零年：港幣136,000,000元），及公平值增加港幣100,000,000元。

位於香港中環的西洋會所大廈（80,100平方呎）的出租率為92%，而上一報告期間的出租率則為96%。於截至二零二一年三月三十一日止年度，該物業貢獻租金及有關收入港幣60,400,000元（二零二零年：港幣64,400,000元），及公平值增加港幣49,000,000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，由於該物業地下低層及地面樓層餘下的空置空間已在去年內出租，因此出租率現已達到100%。截至二零二一年三月三十一日止十二個月，該物業貢獻租金及有關收入港幣15,500,000元（二零二零年：港幣10,700,000元），及公平值增加港幣10,100,000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。截至二零二一年三月三十一日，該物業的出租率為98%，錄得應佔聯營公司之業績為溢利港幣8,900,000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。截至二零二一年三月三十一日，該三棟樓宇的出租率分別為93%、91%及90%。報告期內，該項投資錄得應佔聯營公司溢利港幣2,300,000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投資財團的一份子。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。該等樓宇坐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。截至二零二一年三月三十一日，該等物業的出租率為85%。期內，該項投資錄得公平值減少港幣12,400,000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。截至二零二一年三月三十一日，該物業的出租率為84%，該項投資錄得公平值增加港幣11,400,000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。由於受COVID-19的影響，財團決定於二零二零年四月關閉酒店以進行翻新工程。翻新完成後，酒店預計於二零二二年以「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名。為了提供酒店的翻新成本及營運資金，投資財團注資港幣1,046,300,000元，當中本集團就其分攤的部分提供資金港幣315,300,000元。由於酒店大部分設施(除欣圖軒餐廳外)自二零二零年四月二十日起已關閉，截至二零二一年三月三十一日止十二個月，僅錄得收入港幣26,700,000元(二零二零年：港幣719,600,000元)。由於計入主要與員工遣散費相關的關閉成本，經營虧損為港幣87,800,000元(二零二零年：經營溢利港幣132,000,000元)。然而，於二零二一年三月三十一日，酒店錄得公平值增加港幣300,000,000元。應佔聯營公司業績錄得淨收益港幣36,700,000元(二零二零年則為虧損港幣185,500,000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的影響而在二零二零年四月關閉。儘管兩間酒店均於二零二零年七月重開，但因泰國對入境旅客實施嚴格的防疫隔離措施，酒店僅能主要依賴本地業務，以及人數有限的隔離旅客。截至二零二一年三月三十一日止十二個月，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121,200,000泰銖(相等於港幣29,900,000元)(二零二零年：512,100,000泰銖，相等於港幣127,500,000元)及經營虧損為36,200,000泰銖(相等於港幣8,900,000元)(二零二零年：溢利185,300,000泰銖，相等於港幣46,100,000元)，平均出租率為12%(二零二零年：75%)。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130,700,000泰銖(相等於港幣32,200,000元)(二零二零年：331,900,000泰銖，相等於港幣82,600,000元)及經營溢利為16,700,000泰銖(相等於港幣4,100,000元)(二零二零年：111,100,000泰銖，相等於港幣27,700,000元)，平均出租率為28%(二零二零年：74%)。期內，應佔聯營公司業績錄得虧損港幣4,800,000元。

## 前景

雖然在感染個案及死亡數字方面，美國及歐洲的疫情遠較亞洲嚴重，但其接種疫苗的步伐亦更為迅速，因此可能較快重回正軌。在本報告撰寫之時，美國大部分地區的社交常態正重回COVID-19疫情前，且許多歐洲國家已經或正在準備就夏天的旅遊季節重新開放。在該等國家COVID-19個案的數字與亞洲相比仍相對較高，相關的情況確實引人注目。該等國家似乎已接納了一種觀點，那就是COVID-19將一直存在，並相信疫苗的科學將能夠控制COVID-19，雖則仍會出現感染。

相反，中國與香港的政府則採取「零容忍」的方針，實施嚴謹的防疫隔離政策。中國國內的旅遊業及消費市道已強勁復甦，能夠享受到成功控制疫情的成果，值得讚揚。中國已展示出具有龐大境內經濟的國家，即使尚未對全球開放，亦能可持續地復甦。然而，像香港等的外向型經濟體，倘不再重新與世界各地聯繫，則經濟體的大部分環節仍會處於蕭條境況。同樣地，倘泰國不重新開放邊境，其最重要的旅遊業便會繼續處於困境。

雖然在國際旅遊恢復正常前，本集團的酒店業務仍會繼續面對挑戰，但我們相信一旦全球再次開放，久經壓抑的需求便會帶動業界強勁復甦。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，我們亦對此感到慶幸。整體而言，本集團於酒店方面的風險承擔僅佔總資產值約19%，而物業投資方面則佔總資產值約76%。

目前，全球仍然處於不斷變化的環境。儘管環球各央行前所未有的貨幣政策應對措施似乎避免發生災難性的經濟崩潰，但現時的狀況能否持續則仍然有待觀察。量化寬鬆政策會否令通脹重臨？如何處理正在擴大的財富差距？還有雖然疫苗似乎能有效對抗原有的病毒，但能否有效對抗變種病毒，仍然有待觀察。

鑒於上述的所有不明朗因素，我們將維持審慎及節約資金。由於本集團仍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312%及總負債與總資產比率為22%），我們對本集團可抵禦現時的市場狀況充滿信心，亦能夠充分利用投資機會。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

本集團繼續維持健康的財務狀況。於二零二一年三月三十一日，本集團持有現金及銀行結存港幣186,800,000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(二零二零年三月三十一日：港幣50,000,000元)。

於二零二一年三月三十一日，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)。建生廣場的銀行貸款港幣600,000,000元已於二零二一年六月中取得三年期的再融資及西洋會所大廈的銀行貸款港幣263,500,000元正進行再融資。本集團的總債項與總資產比率為20.8%(二零二零年三月三十一日：21.6%)及淨債項與總資產比率為19.1%(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，其賬面值於二零二一年三月三十一日分別為相等於港幣354,300,000元、港幣228,600,000元及港幣135,100,000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

於年終結算日，賬面值港幣7,710,100,000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

於二零二一年三月三十一日，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(二零二零年三月三十一日：港幣1,879,800,000元)。

### 僱員

於二零二一年三月三十一日，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。

### 末期股息

董事會並未建議就截至二零二一年三月三十一日止年度支付末期股息(二零二零年：無)。



## 就股東週年大會(「股東週年大會」)暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之股東週年大會擬訂於二零二一年八月二十三日(星期一)舉行。為確定出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由二零二一年八月十八日至二零二一年八月二十三日(包括首尾兩日)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。

為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零二一年八月十七日(星期二)下午四時三十分之前送交本公司香港股份過戶登記分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。

## 企業管治

截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司已應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。

## 購買、出售或贖回本公司上市股份

年內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何股份。

## 審核委員會審閱

審核委員會已與管理層及外聘核數師審閱本集團所採納之會計原則及慣例、風險管理及內部監控系統、內部審核功能，以及本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之綜合財務報表。委員會對審閱結果感到滿意及對截至二零二一年三月三十一日止年度之財務業績並無異議。本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之初步業績公告內之數字經本公司外聘核數師核定與本集團於本財政年度綜合財務報表所載之數額一致。

承董事會命  
董事總經理  
吳繼泰

香港，二零二一年六月二十三日

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