



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

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」)截至二零二一年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零二零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	
		二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
本集團及聯營公司的收入			
本公司及附屬公司		135,234	137,249
應佔聯營公司部分(附註)		14,046	14,867
		149,280	152,116
本公司及附屬公司收入	5	135,234	137,249
物業經營開支		(22,323)	(19,409)
僱員成本		(8,128)	(7,261)
折舊		(457)	(340)
其他開支		(2,345)	(2,191)
		(33,253)	(29,201)
經營溢利	4	101,981	108,048
應佔聯營公司之業績		(21,094)	(34,939)
投資物業公平值之變動		139,929	(3,635)
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		2,265	(1,081)
其他收益及虧損		(264)	(12)
財務費用	6	(24,547)	(33,644)
除稅前溢利	7	198,270	34,737
稅項			
本期	8	(8,861)	(8,840)
遞延	8	(2,984)	(2,621)
期內溢利		186,425	23,276
應佔溢利：			
本公司股東		146,916	12,038
非控股權益		39,509	11,238
		186,425	23,276
中期股息	9	11,540	-
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	10	12.73	1.04

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	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利	186,425	23,276
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	(9,265)	(17,429)
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	(21)	228
聯營公司換算之匯兌差額	(23,922)	-
	(33,208)	(17,201)
期內全面收益總額	153,217	6,075
應佔全面收益／(開支)總額：		
本公司股東	112,638	(6,973)
非控股權益	40,579	13,048
	153,217	6,075

簡明綜合財務狀況表

		於二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 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	7,945,500	7,789,800
於聯營公司的權益		2,461,824	2,510,172
按公平值計入其他全面收益之債務工具	17	2,029	2,050
指定為按公平值計入其他全面收益之 股本工具	17	253,204	265,677
按公平值計入損益之股本工具	17	175,778	173,513
物業、機器及設備		2,383	3,783
使用權資產		1,221	–
其他資產		300	300
		10,842,239	10,745,295
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	12	19,839	23,716
可收回稅項		292	581
現金及銀行結存	13	232,160	186,826
		252,291	211,123
總資產		11,094,530	10,956,418
權益			
股本		115,404	115,404
儲備		7,376,175	7,263,537
股東資金		7,491,579	7,378,941
非控股權益		1,142,754	1,126,975
總權益		8,634,333	8,505,916

簡明綜合財務狀況表 (續)

		於二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
負債			
非流動負債			
應付賬款及其他應付款項	14	36,688	44,989
有抵押銀行貸款	15	863,500	–
租賃負債		764	938
遞延稅項		79,220	76,235
		980,172	122,162
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	14	53,738	45,703
有抵押銀行貸款	15	1,417,500	2,281,000
租賃負債		344	400
稅項負債		8,443	1,237
		1,480,025	2,328,340
總負債		2,460,197	2,450,502
總權益及負債		11,094,530	10,956,418

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		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	
			盈餘 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元					權益 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零二一年四月一日	115,404	547,748	41,242	34,597	88,821	174,497	6,376,632	7,378,941	1,126,975	8,505,916
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	-	-	-	-	(10,335)	-	-	(10,335)	1,070	(9,265)
— 按公平值計入其他全面 收益之債務工具	-	-	-	-	(21)	-	-	(21)	-	(21)
兌換聯營公司折算	-	-	-	(23,922)	-	-	-	(23,922)	-	(23,922)
期內其他全面收益/(開支)	-	-	-	(23,922)	(10,356)	-	-	(34,278)	1,070	(33,208)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	146,916	146,916	39,509	186,425
期內全面收益/(開支)總額	-	-	-	(23,922)	(10,356)	-	146,916	112,638	40,579	153,217
向附屬公司非控股股東支付之 股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,800)	(24,800)
於二零二一年九月三十日	115,404	547,748	41,242	10,675	78,465	174,497	6,523,548	7,491,579	1,142,754	8,634,333

簡明綜合權益變動表（續）

本公司股東應佔權益

	資本儲備及可分派							合計	非控股	
	股本	股份溢價	盈餘	匯兌儲備	投資重估儲備	物業重估儲備	留存盈餘		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

簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
經營業務所得現金淨額	99,052	90,134
投資業務之現金流量		
投資物業添置	(15,771)	(235)
聯營公司：		
對聯營公司墊款	(19)	(41)
聯營公司之分派	3,351	1,797
額外投資	-	(58,500)
金融工具：		
添置指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具	-	(23)
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具		
資本回報所得款項	1,882	766
出售指定為按公平值計入其他全面收益之股本		
工具所得款項	1,057	-
物業、機器及設備：		
購入物業、機器及設備	(327)	(165)
出售物業、機器及設備所得款項	50	290
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具投資之		
已收股息	4,692	4,512
已收利息	2,514	2,556
投資業務所用現金淨額	(2,571)	(49,043)
融資業務之現金流量		
租賃負債還款	(230)	(490)
已付利息	(24,444)	(33,760)
已付其他財務費用	(1,678)	(426)
向附屬公司非控股股東支付之股息	(24,800)	-
融資業務所用現金淨額	(51,152)	(34,676)

簡明綜合現金流量表(續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
現金及現金等值物之增加淨額	45,329	6,415
匯兌差額	5	50
期初之現金及現金等值物	186,826	390,267
期末之現金及現金等值物	232,160	396,732
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	232,160	396,732

財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

1. 編製基準

本集團截至二零二一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，截至二零二一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，與編製本集團截至二零二一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二零二一年四月一日或其後開始之年度期間強制生效之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：

香港財務報告準則第16號之修訂	Covid-19－相關租金優惠
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、	利率基準改革－第二階段
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	

於本期間應用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。

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。自截至二零二一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，須報告及經營分類為(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須報告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

截至二零二一年九月三十日(二零二零年九月三十日)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	130,204	130,648	5,030	6,601	135,234	137,249
分類業績	97,470	101,998	4,632	6,167	102,102	108,165
未分配企業開支					(121)	(117)
經營溢利					101,981	108,048
應佔聯營公司之業績	(21,094)	(34,939)	-	-	(21,094)	(34,939)
投資物業公平值之變動	139,929	(3,635)	-	-	139,929	(3,635)
按公平值計入損益之股本工具						
投資之公平值變動	2,265	(1,081)	-	-	2,265	(1,081)
其他收益及虧損	-	-	(264)	(12)	(264)	(12)
財務費用					(24,547)	(33,644)
除稅前溢利					198,270	34,737
其他資料						
資本開支	15,790	58,776	327	188	16,117	58,964

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

於二零二一年九月三十日(二零二一年三月三十一日)

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零二一年	二零二一年	二零二一年	二零二一年	二零二一年	二零二一年
	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	8,311,292	8,176,750	321,414	269,496	8,632,706	8,446,246
於聯營公司的權益	2,461,824	2,510,172	-	-	2,461,824	2,510,172
綜合資產總額					11,094,530	10,956,418
分類負債	(2,456,756)	(2,446,462)	(1,123)	(2,257)	(2,457,879)	(2,448,719)
未分配企業負債					(2,318)	(1,783)
綜合負債總額					(2,460,197)	(2,450,502)

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。

4. 分類資料(續)

地區分類(續)

分類收入

截至二零二一年九月三十日(二零二零年九月三十日)止六個月

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
香港	134,114	135,473
海外	1,120	1,776
	135,234	137,249

分類資產

於二零二一年九月三十日(二零二一年三月三十一日)

	二零二一年 九月三十日 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 港幣千元
香港	8,354,602	8,174,595
海外	278,104	271,651
	8,632,706	8,446,246

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	19,753	19,147
其他來源收入		
物業租賃之租金收入	110,451	111,500
股息收入		
— 指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具	4,692	4,512
利息收入		
— 按攤銷成本計量之金融資產	304	2,059
— 按公平值計入其他全面收益之債務工具	34	31
	135,234	137,249

6. 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	22,840	33,208
租賃負債利息	29	11
其他財務費用	1,678	425
	24,547	33,644

7. 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	6,440	5,573
董事宿舍之短期租賃付款	1,560	1,560
退休金計劃供款	128	128
核數師酬金	300	305
折舊	457	340
並已計入：		
物業租賃之租金收入	110,451	111,500
減：（直接支出）／加：其他收入	(2,266)	392
上市投資收入	4,127	3,240
非上市投資收入	565	1,272
利息收入	338	2,090
匯兌收益淨額	3	49

8. 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
本公司及附屬公司						
香港	8,861	2,559	11,420	8,840	2,371	11,211
海外	-	425	425	-	250	250
	8,861	2,984	11,845	8,840	2,621	11,461

香港利得稅乃根據期內估計香港應課稅溢利按稅率16.5%（二零二零年：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

董事會宣派截至二零二一年九月三十日止六個月之中期股息每股普通股港幣1.0仙(二零二零年：無)，合共港幣11,540,000元(二零二零年：無)予於二零二二年一月二十七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。

10. 每股盈利

每股盈利按本公司普通股股東應佔溢利港幣146,916,000元(二零二零年：港幣12,038,000元)及期內已發行股份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九月三十日及二零二零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

	港幣千元
公平值	
於二零二零年四月一日	7,584,000
添置	1,013
重估	204,787
<hr/>	
於二零二一年三月三十一日及二零二一年四月一日	7,789,800
添置	15,771
重估	139,929
<hr/>	
於二零二一年九月三十日	7,945,500

投資物業乃由業主或承租人持作使用權資產的物業，以賺取租金或資本增值或為兩者之目的。

投資物業於二零二一年九月三十日及二零二一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及其他參數持續與估值師進行討論。

於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日，投資物業之公平值乃基於資本化應收收入淨額及潛在返還收入調整而釐定。

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：

	二零二一年 九月三十日 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 港幣千元
應收遞延租金	8,722	11,143
其他按金及預付款	9,729	8,055
應收賬款	1,388	4,518
	19,839	23,716

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 九月三十日 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 港幣千元
0-30天	1,175	4,012
31-60天	173	431
61-90天	2	4
90天以上	38	71
	1,388	4,518

13. 現金及銀行結存

	二零二一年 九月三十日 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 港幣千元
銀行結存及現金	35,577	35,172
短期銀行存款	196,583	151,654
現金及現金等值物	232,160	186,826

14. 應付賬款及其他應付款項

	二零二一年 九月三十日 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 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	31,695	25,194
應計費用	14,794	13,088
應付賬款	7,249	7,421
	53,738	45,703
應付賬款及其他應付款項(於一年後到期)		
已收租賃按金	36,688	44,989
	90,426	90,692

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 九月三十日 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 港幣千元
0-30天	4,227	5,357
31-60天	1,277	748
61-90天	941	451
90天以上	804	865
	7,249	7,421

15. 有抵押銀行貸款

	二零二一年 九月三十日 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 港幣千元
流動		
須於一年內償還	1,417,500	2,281,000
非流動		
須於一年後但不超過兩年內償還	263,500	—
須於二年後但不超過五年內償還	600,000	—
	863,500	

於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日，所有銀行貸款均以港幣計值。於二零二一年九月三十日之實際年利率為1.33%(二零二一年三月三十一日：年利率2.91%)。

16. 擔保及承擔

	二零二一年 九月三十日 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 港幣千元
擔保		
— 本公司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賃付款總額		
— 不超過一年	1,110	1,350
— 以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	1,698	1,776
	1,882,608	1,882,926

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。

	二零二一年九月三十日				二零二一年三月三十一日			
	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	2,029	-	-	2,029	2,050	-	-	2,050
	2,029	-	-	2,029	2,050	-	-	2,050
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	97,618	-	-	97,618	113,152	-	-	113,152
於香港以外地區上市	-	-	-	-	981	-	-	981
於香港非上市	-	-	37	37	-	-	37	37
於香港以外地區非上市	-	-	155,549	155,549	-	-	151,507	151,507
	97,618	-	155,586	253,204	114,133	-	151,544	265,677
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	-	-	88,532	88,532	-	-	88,231	88,231
於香港以外地區非上市	-	-	87,246	87,246	-	-	85,282	85,282
	-	-	175,778	175,778	-	-	173,513	173,513
	99,647	-	331,364	431,011	116,183	-	325,057	441,240

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%股權，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%股權，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%股權，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：

	港幣千元
於二零二零年四月一日	296,768
資本回報	(1,517)
因投資的公平值變動而確認的收益或虧損總額：	
於損益	(968)
於其他全面收益	30,774
於二零二一年三月三十一日及二零二一年四月一日	325,057
資本回報	(1,882)
因投資的公平值變動而確認的收益或虧損總額：	
於損益	2,265
於其他全面收益	5,924
於二零二一年九月三十日	331,364

18. 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6,293,000元（二零二零年：港幣5,781,000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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
董事袍金	138	138
薪金、津貼及福利	4,866	4,866
退休金計劃供款	36	36
	5,040	5,040

業務回顧

隨著全球邁入COVID-19疫情的第二年，我們看見各國在如何退出疫情時代的計劃上存在巨大差異。受疫情重創的西方國家均於今年夏季推出各種「與COVID共存」的退出計劃。另一方面，東亞國家基本上於今年第三季度維持具高度限制性的「零容忍」政策。

在香港，本地經濟已在復甦，而在利率創下歷史新低及政府補貼（如消費券計劃）的支持下，失業率不斷下降。年內，大眾市場的住宅價格及銷量僅依靠本地市場需求即達致強勁表現。然而，儘管本地政府成功實施「COVID零容忍」政策，目前尚未規劃我們將如何退出有關限制，而邊境持續關閉亦重創酒店業及旅遊業。即使是通常具較高復原性的辦公室業務，面臨不斷下降的租金與更高的空置率亦備受壓力。

儘管泰國在早期成功遏制疫情，但由於疫苗供應不足，該國今年大部分時間都在傾力應對疫情爆發。除了對入境旅客施以限制，政府亦針對國內旅遊實施緊急措施。儘管為已接種疫苗旅客而設立的沙盒計劃稍微緩解了普吉島的情況，但泰國旅遊業大多仍低迷不振。

截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團錄得總收入（包括應佔聯營公司部分）港幣149,300,000元，而二零二零年同期則為港幣152,100,000元。總收入輕微下跌乃主要由於被動利息收入下降所致。本集團的投資物業於期內相對穩健，貢獻了港幣130,200,000元的收入（二零二零年：港幣130,600,000元）。經營溢利為港幣102,000,000元，而二零二零年同期則為港幣108,000,000元。經營溢利下降乃由於二零二一年中期期間的被動利息收入減少以及維修和維護成本增加所致。由於香港洲際酒店依舊處於關閉狀態，且我們在泰國的酒店仍受COVID旅遊限制之束縛，故應佔聯營公司之業績錄得虧損港幣21,100,000元（二零二零年：虧損港幣34,900,000元）。另一方面，投資物業之公平值變動於本期間回升至收益港幣139,900,000元，而截至

二零二零年九月三十日止中期期間則為虧損港幣3,600,000元。截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團的溢利淨額大幅增長至港幣186,400,000元（二零二零年：港幣23,300,000元），當中股東應佔溢利淨額為港幣146,900,000元（二零二零年：港幣12,000,000元）。

物業投資（香港及亞洲）

附屬公司

於二零二一年九月三十日，本集團位於香港觀塘的投資物業建生廣場（245,678平方呎）的出租率下降至87%（二零二零年九月三十日：100%）。於中期報告期間，建生廣場貢獻租金及有關收入港幣30,800,000元（二零二零年：港幣31,700,000元），及公平值增加港幣20,000,000元（二零二零年：公平值未增加）。

於二零二一年九月底，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87%（二零二零年九月三十日：88%）。截至二零二一年九月三十日止六個月，該物業貢獻租金及有關收入港幣58,100,000元（二零二零年：港幣60,400,000元），及公平值增加港幣70,000,000元（二零二零年：公平值未增加）。

位於香港中環的西洋會所大廈（80,100平方呎）的出租率較二零二零年九月三十日的88%微升至90%。於中期期間，該物業貢獻租金及有關收入港幣30,300,000元（二零二零年：港幣29,600,000元），及公平值增加港幣34,200,000元（二零二零年：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為100%（二零二零年九月三十日：54%）。截至二零二一年九月三十日止六個月，該物業貢獻租金及有關收入港幣9,900,000元（二零二零年：港幣7,900,000元），及公平值增加港幣14,000,000元（二零二零年：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。於二零二一年九月三十日，該物業的出租率為100%(二零二零年九月三十日：94%)，錄得應佔聯營公司之業績為溢利港幣6,900,000元(二零二零年：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。於二零二一年九月三十日，該三棟樓宇的出租率分別為84%、91%及70%(二零二零年九月三十日：96%、91%及70%)。對歷年來高出租率的該等樓宇而言，上述出租率相對較低。由於日本於上個季度取消了緊急狀態的限制，並計劃對已接種疫苗的商務旅客重新開放國境，我們預計情況將有所改善。報告期內，該項投資錄得應佔聯營公司溢利港幣800,000元(二零二零年：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，而本集團的投資佔該等物業0.9%的實益權益。於二零二一年九月三十日，該等物業的出租率為85%(二零二零年九月三十日：98%)。期內，該項投資錄得公平值增加港幣300,000元(二零二零年：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。於二零二一年九月三十日，該物業的出租率為87%(二零二零年九月三十日：79%)，該項投資錄得公平值增加港幣2,000,000元(二零二零年：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。該酒店目前為進行重大翻新工程而關閉，並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。該酒店唯一持續經營的部分為欣圖軒餐廳。香港的COVID社交距離政策使本地行業備受挑戰，中式餐廳尤甚，因為人們傳統上更偏好多人聚會的用餐形式。因此，該酒店截至二零二一年九月三十日止六個月期間，僅錄得港幣12,900,000元的收入（二零二零年：港幣17,100,000元），並於期內產生經營虧損港幣24,700,000元（二零二零年：虧損港幣99,500,000元）。該聯營公司錄得應佔業績虧損港幣17,500,000元（二零二零年為虧損港幣47,100,000元）。

在泰國，泰國政府對境外及國內旅客施行的COVID-19旅遊限制對本集團位於曼谷及芭堤雅的兩間酒店造成重大影響。截至二零二一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56,100,000泰銖（相等於港幣13,300,000元）（二零二零年：33,400,000泰銖，相等於港幣8,100,000元）及經營虧損為11,400,000泰銖（相等於港幣2,700,000元）（二零二零年：虧損33,100,000泰銖，相等於港幣8,000,000元），平均出租率為20%（二零二零年：4%）。儘管仍然充滿挑戰，但由於入境檢疫業務增加，Pullman Bangkok Hotel G的業績較去年稍有改善。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30,300,000泰銖（相等於港幣7,200,000元）（二零二零年：47,900,000泰銖，相等於港幣11,600,000元）及經營虧損17,900,000泰銖（相等於港幣4,200,000元）（二零二零年：溢利3,300,000泰銖，相等於港幣800,000元），平均出租率為17%（二零二零年：20%）。Pullman Pattaya Hotel G的業績較去年同期有所下降，主要由於泰國國內的COVID政策限制了國內的跨省旅遊。有關政策重創國內的宅度假業務，而其為旅遊業提供至關重要的支持。鑒於上述情況，應佔聯營公司之業績於期內錄得虧損港幣10,900,000元（二零二零年：溢利港幣4,100,000元）。

前景

於整個夏季期間，美國及歐洲重新開放的旅遊景點見證了強勁的休閒旅遊需求，此景亦十分令人振奮，勾勒出倘COVID時代的旅遊限制不復存在，世界正常運行的模樣。人們顯然仍享受旅遊，且對旅遊的需求殷切，儘管相較休閒產業，商務旅行需要更長時間方能回歸正軌。於編製本報告時，包括日本、南韓、新加坡、泰國、馬來西亞、澳洲在內的多個亞洲國家均已宣佈或執行鬆綁旅遊限制的計劃。唯一主要不讓步的是持續堅持「COVID零容忍」戰略的中國（以及香港）。對於中國及香港以外的其他地區，我們相信疫情最嚴峻的時期已然遠去，而人們已做好與COVID共存的準備，將其視為我們世界的一部分。然而，只要中國不恢復出境旅遊，亞洲的旅遊業將無法全面復甦。

擁有龐大內需經濟的中國，似乎決定要更長時間地封閉邊界。另一方面，由於中國迄今仍規定來自香港的旅客進行嚴格隔離，香港則一直處於孤立狀態。同時，由於我們政府的嚴格隔離措施，對香港居民而言，前往世界各地旅遊亦極其不便。此舉已嚴重影響香港作為亞洲商業樞紐的傳統地位。

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。於二零二一年九月三十日，本集團持有現金及銀行結存港幣232,200,000元（二零二一年三月三十一日：港幣186,800,000元）以及一筆未提取備用銀行融資港幣50,000,000元（二零二一年三月三十一日：港幣50,000,000元）。現金及銀行結存主要為港元及美元。

於二零二一年九月三十日，本集團的銀行借款總額為港幣2,281,000,000元（二零二一年三月三十一日：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取得三年期的再融資，而西洋會所大廈的銀行貸款港幣263,500,000元已於二零二一年九月取得兩年期的再融資。銀行借貸的還款期分布於三年內到期。於二零二一年九月三十日，87%的銀行借貸以浮動利率計息，13%則以固定利率計息。本集團的總債項與總資產比率為20.6%（二零二一年三月三十一日：20.8%）及淨債項與總資產比率為18.5%（二零二一年三月三十一日：19.1%）。

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九月三十日分別為相等於港幣317,000,000元、港幣238,000,000元及港幣132,500,000元（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）。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

於二零二一年九月三十日，賬面值港幣7,864,100,000元（二零二一年三月三十一日：港幣7,710,100,000元）的投資物業已予抵押，以取得銀行貸款港幣2,281,000,000元（二零二一年三月三十一日：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（二零二一年三月三十一日：港幣1,879,800,000元）。

僱員

於二零二一年九月三十日，控股公司之受薪僱員人數為18人（二零二一年三月三十一日：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

於二零二一年九月三十日，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	312,814,946 ¹	215,768,260 ²	528,683,206	45.81
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 Forward Investments Inc. 及 Vitality Holdings Limited 全部已發行股本，而 Forward Investments Inc. 及 Vitality Holdings Limited 分別實益擁有 283,200,215 股及 29,614,731 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，於二零二一年九月三十日，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

於二零二一年九月三十日，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 ¹	24.54
Intercontinental Enterprises Corp.	215,768,260 ²	18.70
Prosperous Island Limited	97,324,936	8.43

1 吳汪靜宜女士為唯一受益人之Forward Investments Inc.，持有合共283,200,215股股份之權益，與「本公司股份長倉」中所披露者相同。

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，與「本公司股份長倉」所披露者相同。

除上文所披露者外，於二零二一年九月三十日，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

於二零二一年九月三十日，概無根據購股權計劃授出而尚未行使之購股權。截至二零二一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二零二一年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣1.0仙（二零二零年：無），將於二零二二年二月二十四日派付予於二零二二年一月二十七日名列股東名冊之所有股東。本公司將於二零二二年一月二十五日至二零二二年一月二十七日期間（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二零二二年一月二十四日（星期一）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二零二一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

於截至二零二一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
張惠彬博士，太平紳士	辭任銀合控股有限公司（其股份於聯交所GEM上市）之獨立非執行董事，自二零二一年八月二十三日起生效。

企業管治

於截至二零二一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，所有董事於截至二零二一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，二零二一年十一月二十五日