

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)

### 截至二零二零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」)截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零一九年同期之比較數字如下：

#### 綜合損益表

		截至三月三十一日止年度	
		二零二零年	二零一九年
	附註	港幣千元	港幣千元
收入			
本公司及附屬公司		295,756	290,933
應佔聯營公司部分(附註)		319,850	452,183
		<u>615,606</u>	<u>743,116</u>
本公司及附屬公司收入	3、4	295,756	290,933
物業經營開支		(43,375)	(42,593)
僱員成本		(23,828)	(22,643)
折舊		(815)	(998)
其他開支		(4,475)	(4,186)
		<u>(72,493)</u>	<u>(70,420)</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	
		二零二零年	二零一九年
	附註	港幣千元	港幣千元
經營溢利	3	223,263	220,513
應佔聯營公司之業績		(149,624)	167,309
投資物業公平值之變動		50,901	366,503
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		41,315	(9,721)
其他收益及虧損		663	394
財務費用	5	(67,944)	(69,087)
除稅前溢利	6	98,574	675,911
稅項			
本期	7	(16,599)	(15,222)
遞延	7	(6,853)	(8,640)
年內溢利		<u>75,122</u>	<u>652,049</u>
應佔溢利：			
本公司股東		38,454	539,701
非控股權益		<u>36,668</u>	<u>112,348</u>
		<u>75,122</u>	<u>652,049</u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	9	<u>3.33</u>	<u>46.77</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
年內溢利	<u>75,122</u>	<u>652,049</u>
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	(39,802)	(6,229)
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	(651)	431
聯營公司換算之匯兌差額	<u>(16,637)</u>	<u>(7,301)</u>
年內其他全面開支，除稅後	<u>(57,090)</u>	<u>(13,099)</u>
年內全面收益總額	<u><b>18,032</b></u>	<u><b>638,950</b></u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	(14,529)	526,602
非控股權益	<u>32,561</u>	<u>112,348</u>
	<u><b>18,032</b></u>	<u><b>638,950</b></u>

## 綜合財務狀況表

	附註	於二零二零年 三月三十一日 港幣千元	於二零一九年 三月三十一日 港幣千元
<b>資產</b>			
非流動資產			
投資物業		7,584,000	7,525,000
聯營公司		2,146,408	2,337,377
按公平值計入其他全面收益之債務工具		1,647	1,907
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具		232,286	273,267
按公平值計入損益之股本工具		174,497	81,301
物業、機器及設備		3,262	4,004
其他資產		300	300
		<u>10,142,400</u>	<u>10,223,156</u>
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	10	24,227	20,507
按公平值計入其他全面收益之債務工具		-	71,134
稅項資產		495	1,893
現金及銀行結存		390,267	287,453
		<u>414,989</u>	<u>380,987</u>
<b>總資產</b>		<u><b>10,557,389</b></u>	<u><b>10,604,143</b></u>
<b>權益</b>			
股本		115,404	115,404
儲備		<u>6,912,398</u>	<u>6,980,013</u>
股東資金		7,027,802	7,095,417
非控股權益		<u>1,075,293</u>	<u>1,066,732</u>
<b>總權益</b>		<u><b>8,103,095</b></u>	<u><b>8,162,149</b></u>

		於二零二零年 三月三十一日 港幣千元	於二零一九年 三月三十一日 港幣千元
	附註		
<b>負債</b>			
非流動負債			
應付賬款及應計費用	11	51,896	49,066
有抵押銀行貸款		1,417,500	1,881,000
融資租賃責任		–	664
租賃負債		65	–
遞延稅項		70,663	63,810
		<u>1,540,124</u>	<u>1,994,540</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	11	45,027	44,518
有抵押銀行貸款		863,500	400,000
融資租賃責任		–	343
租賃負債		600	–
稅項負債		5,043	2,593
		<u>914,170</u>	<u>447,454</u>
<b>總負債</b>		<u>2,454,294</u>	<u>2,441,994</u>
<b>總權益及負債</b>		<u><u>10,557,389</u></u>	<u><u>10,604,143</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，與截至二零一九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，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈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16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特性
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則之修訂	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，於本年度應用新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／或於該等綜合財務報表所載列之披露並無重大影響。

### 香港財務報告準則第16號「租賃」

本集團已於本年度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號已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。

#### 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。

就於二零一九年四月一日或其後訂立或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時乃根據香港財務報告準則第16號所載之規定應用租賃的定義。

## 作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，而累計影響則於首次應用日期(二零一九年四月一日)確認。

於二零一九年四月一日，本集團透過應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)號作過渡確認額外租賃負債及使用權資產，其金額相等於相關租賃負債。而比較資料並無重列。

就先前應用香港會計準則第17號分類為融資租賃的租賃而言，於初始應用日期之使用權資產賬面值及租賃負債之賬面值應為租賃資產及租賃負債緊接應用香港會計準則第17號計量日期前之賬面值。就該等租賃而言，承租人應自初始應用日期應用此準則計入使用權資產及租賃負債。

於過渡期間應用香港財務報告準則第16號之經修訂追溯法時，本集團按逐項租賃基準，就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合同有關的範圍內之租賃，應用以下可行權宜方法：

- i. 依賴應用香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」代替減值審閱評估租賃是否屬於繁重；
- ii. 選擇不就租期於首次應用日期起計十二個月內屆滿之租賃確認使用權資產及租賃負債；及
- iii. 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本。

### 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組成部分之合約而言，本集團根據租賃組成部分之相對獨立價格及非租賃組成部分之合計獨立價格為基準，將合約代價分配至各個租賃組成部分。

非租賃組成部分根據其相對獨立價格與租賃組成部分分開。

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土地及樓宇租賃。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。

就先前分類為經營租賃之租賃確認為租賃負債時，本集團於首次應用日期應用相關集團實體之增額借貸利率。所應用之加權平均增額借貸年利率為2.84%。

	於二零一九年 四月一日 港幣千元
於二零一九年三月三十一日披露為經營租賃之承擔	3,990
按相關增額借貸利率貼現之租賃負債	3,990
減：確認豁免－短期租賃及其他	(3,990)
於應用香港財務報告準則第16號後確認經營租賃相關之租賃負債	-
加：於二零一九年三月三十一日確認之融資租賃責任	1,007
於二零一九年四月一日之租賃負債	<u>1,007</u>
分析如下：	
－ 流動	343
－ 非流動	664
	<u>1,007</u>

綜合財務狀況表於二零一九年四月一日確認之金額已作出以下調整。未受變動影響的項目並未包括在內。

	於二零一九年 三月三十一日 過往已列報 之賬面值 港幣千元	調整 港幣千元	於二零一九年 四月一日 按香港財務 報告準則 第16號列報 之賬面值 港幣千元
<b>流動負債</b>			
租賃負債	-	343	343
融資租賃責任	343	(343)	-
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	-	664	664
融資租賃責任	664	(664)	-

附註：就呈報截至二零二零年三月三十一日止年度根據間接法計算之來自經營業務之現金流量而言，營運資金之變動根據上文所披露於二零一九年四月一日之期初綜合財務狀況表計算。

### 作為出租人

作為出租人而言，應用香港財務報告準則第16號，對本集團於二零一九年四月一日及二零二零年三月三十一日之綜合財務狀況表以及本年度綜合損益及其他全面收益表及現金流量均沒有重大影響。

### 香港會計準則第28號「於聯營公司及合營企業之長期權益」之修訂

該等修訂釐清本集團按香港財務報告準則第9號「金融工具」應用於聯營公司的長期權益，包括減值規定，其不應用權益法並構成於投資對象的投資淨額。此外，在應用香港財務報告準則第9號至長期權益時，本集團並無計及香港會計準則第28號所規定對賬面值的調整（即按照香港會計準則第28號產生自分配投資對象虧損或減值評估的長期權益賬面值的調整）。



於二零二零年三月三十一日，港幣1,251,237,000元之應收聯營公司款項被視作實際上構成本集團於有關聯營公司淨投資部分之長期權益。然而，鑒於本集團之現行會計政策符合修訂釐清之要求，應用該等修訂概不造成影響。

### 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以下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 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 <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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二零年一月一日起或以後之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二零年一月一日起或以後的首個企業合併和資產收購之年度期間生效

<sup>3</sup> 於待定期起或以後之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零二一年一月一日起或以後之年度期間生效

除以上新訂及經修訂香港財務報告準則外，經修訂「財務報告概念框架」已於二零一八年刊發。其相應修訂、香港財務報告準則中之「概念框架提述之修訂」將於二零二零年一月一日起或之後之年度期間生效。

本公司董事預計，應用上述新訂及經修訂之香港財務報告準則於可預見之未來將不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

### 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

截至二零二零年三月三十一日(二零一九年三月三十一日)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	<u>278,502</u>	<u>272,107</u>	<u>17,254</u>	<u>18,826</u>	<u>295,756</u>	<u>290,933</u>
分類業績	207,482	202,977	16,106	17,720	223,588	220,697
未分配企業開支					(325)	(184)
經營溢利					223,263	220,513
應佔聯營公司之業績	(149,624)	167,309	-	-	(149,624)	167,309
投資物業公平值之變動	50,901	366,503	-	-	50,901	366,503
按公平值計入損益之股本工具投資 之公平值變動	41,315	(9,721)	-	-	41,315	(9,721)
其他收益及虧損	-	-	663	394	663	394
財務費用					(67,944)	(69,087)
除稅前溢利					<u>98,574</u>	<u>675,911</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

於二零二零年三月三十一日(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
分類資產	7,951,082	7,806,109	459,899	460,657	8,410,981	8,266,766
於聯營公司投資	2,146,408	2,337,377	-	-	2,146,408	2,337,377
綜合資產總額					<u>10,557,389</u>	<u>10,604,143</u>
分類負債	(2,452,026)	(2,439,791)	(1,582)	(920)	(2,453,608)	(2,440,711)
未分配企業負債					(686)	(1,283)
綜合負債總額					<u>(2,454,294)</u>	<u>(2,441,994)</u>

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，所有資產分配至須報告及經營分類。
- 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。

截至二零二零年三月三十一日(二零一九年三月三十一日)止年度

	分類收入	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
香港	290,498	285,882
海外	<u>5,258</u>	<u>5,051</u>
	<u><b>295,756</b></u>	<u><b>290,933</b></u>

於二零二零年三月三十一日(二零一九年三月三十一日)

	分類資產	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
香港	8,134,653	7,945,911
海外	<u>276,328</u>	<u>320,855</u>
	<u><b>8,410,981</b></u>	<u><b>8,266,766</b></u>

## 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	43,379	41,743
其他來源收入		
物業租賃之租金收入	235,123	230,364
股息收入		
— 指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具	9,034	8,911
利息收入		
— 按攤銷成本計量之金融資產	7,039	7,496
— 按公平值計入其他全面收益之債務工具	1,181	2,047
其他	<u>-</u>	<u>372</u>
	<u><b>295,756</b></u>	<u><b>290,933</b></u>

## 5. 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	66,314	64,009
融資租賃利息	-	53
租賃負債利息	30	-
其他財務費用	1,600	5,025
	<u>67,944</u>	<u>69,087</u>

## 6. 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	20,457	19,290
董事宿舍之最低租賃付款	3,120	3,120
退休金計劃供款	251	233
核數師酬金	600	589
折舊	815	998
匯兌虧損淨額	18	14
並已計入：		
物業租賃之租金收入	235,123	230,364
加：其他收入	2,061	147
上市投資收入	6,989	8,391
非上市投資收入	2,045	520
利息收入	8,220	9,543

## 7. 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
本年度撥備/(抵免)						
香港	16,599	7,103	23,702	14,962	7,390	22,352
海外	-	(250)	(250)	-	1,250	1,250
過往年度撥備不足	-	-	-	260	-	260
	<u>16,599</u>	<u>6,853</u>	<u>23,452</u>	<u>15,222</u>	<u>8,640</u>	<u>23,862</u>

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，其引入兩級制利得稅率制度。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體之首港幣2,000,000元溢利將按8.25%之稅率徵稅，而超過港幣2,000,000元之溢利將按16.5%之稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度資格之集團實體溢利將繼續按16.5%之劃一稅率徵稅。本公司董事認為涉及實施兩級制利得稅率制度所涉及之金額對綜合財務報表並無重大影響。

海外稅項乃按有關徵稅國家之適用稅率作出撥備。

## 8. 股息

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
中期股息每股普通股港幣1.5仙(二零一九年：港幣1.5仙)	17,311	17,311
擬派末期現金股息－無 (二零一九年：每股普通股港幣3.1仙)	—	35,775
	<u>17,311</u>	<u>53,086</u>
年內以現金支付之股息如下：		
截至二零二零年(二零一九年)三月三十一日止年度之 中期股息	17,311	17,311
截至二零一九年(二零一八年)三月三十一日止年度之 末期股息	35,775	35,775
	<u>53,086</u>	<u>53,086</u>

董事會並未建議就截至二零二零年三月三十一日止年度支付末期股息(二零一九年：每股普通股港幣3.1仙)。

## 9. 每股盈利

每股盈利按本公司普通股股東應佔溢利港幣38,454,000元(二零一九年：港幣539,701,000元)及年內已發行股份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三月三十一日及二零一九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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應收遞延租金	9,502	9,928
其他按金及預付款	8,177	5,940
貿易及租賃應收賬款	6,548	4,639
	<u>24,227</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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
0-30天	5,633	4,367
31-60天	388	111
61-90天	286	60
90天以上	241	101
	<u>6,548</u>	<u>4,639</u>

## 11. 應付賬款及應計費用

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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	22,357	24,657
應計費用	13,291	13,846
貿易應付款項	9,379	6,015
	<u>45,027</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	51,896	49,066
	<u>96,923</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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
0-30天	7,064	5,364
31-60天	938	319
61-90天	809	153
90天以上	568	179
	<u>9,379</u>	<u>6,015</u>

## 業務回顧

過去十二個月無疑是自二零零八／二零零九年全球金融危機以來最具挑戰的一年。首先，全球市場因去年五月中美貿易談判觸礁後大受波動，繼而香港受到二零一九年六月至年底多次發生大規模及偶爾激烈反政府示威打擊。示威浪潮重挫香港酒店及旅遊相關行業。雖然我們在香港的投資物業表現大致穩定，但所有香港的酒店業務卻遭受嚴重打擊。當我們預計市場可期待回復正常時，終極的黑天鵝事件卻發生了。COVID-19新型冠狀病毒於二零一九年十二月在中國武漢爆發並迅速成為重大傳染病事故，並於二零二零年三月底導致全球各地停擺。

泰國方面，到訪該國遊客於二零一九年增加4.24%至39,800,000人次。儘管到訪人數為記錄新高，但增長速度仍遜於預期，並未能跟上整體酒店供應增加的速度。另一方面，二零一九年到訪泰國的中國遊客人數在二零一八年七月於布吉發生沉船意外後復甦，總遊客人數錄得10,990,000人次。於財政年度首九個月，我們的泰國酒店入住人數一般已超過二零一八年數字，而二零一九年下半年亦增長穩定。然而，COVID-19傳染病爆發同樣地摧毀了二零二零年第一季度的泰國酒店業。

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團錄得總收入（包括應佔聯營公司收入）港幣615,600,000元，而二零一九年財政年度錄得港幣743,100,000元。收入減少乃由於二零一九年發生上述反政府示威及二零二零年第一季度COVID-19導致香港洲際酒店業務暴跌。於二零二零年第一季度，COVID-19亦影響本集團的泰國酒店業績。幸好，本集團直接持有的投資資產具備良好復原力，經營溢利由二零一九年同期港幣220,500,000元輕微增加至港幣223,300,000元。另一方面，較二零一九年的收益港幣167,300,000元，應佔聯營公司之業績錄得虧損港幣149,600,000元，此乃主要由於香港洲際酒店及兩間泰國酒店的公平值減少所致。由於本財政年度香港經濟受反政府示威及COVID-19的雙重打擊，投資物業的公平值（包括透過股本工具投資的公平值）僅增加港幣92,200,000元，遠低於二零一九年的收益港幣356,800,000元。鑒於投資物業公平值增加較低以及本集團酒店資產的公平市場價值下跌，溢利淨額跌至港幣75,100,000元（二零一九年：港幣652,000,000元），當中股東應佔溢利淨額為港幣38,400,000元（二零一九年：港幣539,700,000元）。

整體而言，本集團於酒店方面的風險承擔約佔總資產值的17%，而物業投資方面則約佔總資產值的77%。



## 物業投資

於二零二零年三月三十一日，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%。於本財政年度內，建生廣場貢獻租金及有關收入港幣65,500,000元(二零一九年：港幣67,400,000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。於二零一九年九月，佔用該物業一樓大部分空間的中式餐廳(自二零一零年成為租戶)因反政府示威活動導致業務運作中斷造成損失而結業。這導致該物業的出租率下降至92%。截至二零二零年三月三十一日止年度，該物業貢獻租金及有關收入港幣136,000,000元(二零一九年：港幣132,600,000元)，及公平值增加港幣24,900,000元。

於二零二零年三月三十一日，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96%。於財政年度內，該物業為本集團貢獻租金及有關收入港幣64,400,000元(二零一九年：港幣59,900,000元)，及公平值增加港幣17,000,000元。

位於香港西營盤皇后大道西115-119號僑發大廈的56,740平方呎商業平台的地下低層及高層仍空置，正待與新租客進行磋商。此物業的租賃環境因現時市場狀況而繼續充滿挑戰，出租率為54%。於財政年度內，該物業為本集團貢獻租金及有關收入港幣10,700,000元(二零一九年：港幣10,300,000元)，及公平值減少港幣20,000,000元。

本集團透過聯營公司持有位於中國上海的上海嘉華中心(7.7%)及透過股本工具持有仙樂斯廣場(4.0%)的投資。於二零二零年三月三十一日，該等物業分別錄得出租率94%及85%，以及分別錄得公平值增加港幣2,200,000元及公平值減少港幣7,500,000元。

自二零一九年二月，本集團亦透過聯營公司投資5.1%的實益權益於位於日本東京的三棟鄰近商業樓宇。該三棟商業樓宇分別為位於青山大道的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，全部位處三條地鐵線上的黃金地段。於二零二零年三月三十一日，該三棟樓宇的出租率分別為96%、91%及90%。該項投資錄得公平值增加港幣51,300,000元。

於二零一九年五月及七月，本集團透過股本工具向財團投資港幣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，因此該區的租金未來有望出現強勁增幅。於二零二零年三月三十一日，該等物業的出租率為98%。該項投資錄得公平值增加港幣48,800,000元。



## 酒店投資

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。截至財政年度止首三個月（二零一九年四月至六月），酒店業績表現強勁，平均出租率為90%。然而，自二零一九年七月，物業遭受香港持續反政府示威影響，七月份出租率跌至83%，而二零一九年八月至二零二零年一月平均出租率介乎49%至54%。二零二零年二月及三月，COVID-19肆虐，導致出租率大幅下滑至單位數。於財政年度末，酒店的平均出租率為56%，而二零一九年平均出租率為88%。由於反政府示威加上COVID-19的綜合因素，香港洲際酒店的收入於截至二零二零年三月止十二個月跌至港幣719,600,000元，而二零一九年為港幣1,135,700,000元。同樣地，經營溢利亦大幅下降至港幣132,000,000元（二零一九年：港幣415,000,000元）。年內，應佔業績錄得虧損港幣185,500,000元乃主要由於酒店的公平值虧損所致。

直至財政年度首九個月，本集團在泰國曼谷及芭堤雅的兩間酒店表現理想，超過二零一八年同期數字。然而，由於中國外圍市場自COVID-19新型冠狀病毒爆發後出現嚴重倒退，業務自本年度一月中旬大幅下降，兩間酒店於財政年度的表現均較預算為低，第一季度作為泰國旅遊旺季的情況下尤其令人失望。截至二零二零年三月三十一日止年度，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512,100,000泰銖（相等於港幣127,500,000元）（二零一九年：566,500,000泰銖，相等於港幣135,600,000元）及經營溢利為185,300,000泰銖（相等於港幣46,100,000元）（二零一九年：221,700,000泰銖，相等於港幣53,100,000元），平均出租率為75%（二零一九年：83%）。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331,900,000泰銖（相等於港幣82,600,000元）（二零一九年：374,500,000泰銖，相等於港幣89,600,000元）及經營溢利為111,100,000泰銖（相等於港幣27,700,000元）（二零一九年：139,600,000泰銖，相等於港幣33,400,000元），平均出租率為74%（二零一九年：77%）。年內，應佔業績錄得虧損港幣29,700,000元乃主要由於酒店的公平值虧損所致。

## 前景

香港方面，儘管反政府示威及COVID-19新型冠狀病毒摧毀我們的酒店業務，本集團大部分主要投資物業(惟重新定位的僑發大廈除外)繼續維持高出租率以及穩定或增長收益。

由於香港政府自本年度三月底起對入境旅客實施嚴格的隔離措施及社交距離規定，香港洲際酒店的管理層決定於二零二零年四月二十日關閉酒店，並開始規劃已久的翻新工程(原定於二零二一年第一季度關閉)。預期將額外出資來為是次翻新工程提供資金。經全面翻新後，酒店將於二零二二年以「麗晶酒店」品牌重新推出。

泰國政府亦即時應對COVID-19，於四月上旬全國實施緊急狀態、宵禁以及其後禁止外籍人士入境。因此，本集團於二零二零年四月暫時關閉泰國兩間酒店。由於當地限制措施逐步放寬，我們最近於二零二零年六月一日重開Pullman Bangkok Hotel G的25 Degrees餐廳。此外，泰國最近宣佈將於七月一日重新開放予國際旅客入境，然而若干國家仍被列入限制國家名單。雖然重新開放的速度很可能相對緩慢，及仍須依賴政府政策及航班恢復情況而定，我們希望在二零二零年七月初可重開酒店。

COVID-19新型冠狀病毒破壞全球經濟，導致全球大量失業人口，而旅遊業打擊尤其嚴重。回應當前危機，全球政府實施前所未有的貨幣刺激措施，成功舒緩短期陣痛。多個東亞國家亦成功控制病毒傳播以及歐美情況有所緩和。本公告刊發之時，多個歐洲國家現正預備稍後向國際旅客開放邊境，而美國看似將會跟隨措施。由於歐洲的經驗可為全球其他國家提供回復國際旅遊的方法，我們對這措施表示歡迎。無疑限制獲放寬後旅遊需求將會全面復甦，惟憂慮出現第二浪(或更多)傳染病傳播的潛在風險，且現時並沒有可行方案應對新一輪疫情。

鑒於上述不確定性，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329%及總負債／總資產比率為23%)。我們會保持警惕，因此，董事會並未建議就截至二零二零年三月三十一日止年度支付末期股息。但我們亦對本集團可抵禦現時動盪不安的政治及市場狀況充滿信心，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。於二零二零年三月三十一日，本集團持有現金及銀行結存港幣390,300,000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。

於二零二零年三月三十一日，本集團的銀行借款總額為港幣2,281,000,000元(二零一九年三月三十一日：港幣2,281,000,000元)，包括將於二零二零／二一年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%(二零一九年三月三十一日：21.5%)及淨債項與總資產比率為17.9%(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，其賬面值於二零二零年三月三十一日分別相等於港幣343,400,000元、港幣212,700,000元及港幣138,400,000元(二零一九年三月三十一日：分別相等於港幣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。

### 資產抵押

於年終結算日，賬面值港幣7,510,000,000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

於二零二零年三月三十一日，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(二零一九年三月三十一日：港幣1,879,800,000元)。

### 僱員

於二零二零年三月三十一日，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。

## 末期股息

董事會並未建議就截至二零二零年三月三十一日止年度支付末期股息（二零一九年：每股普通股港幣3.1仙）。

## 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二零二零年九月十四日（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，本公司將由二零二零年九月九日至二零二零年九月十四日（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二零二零年九月八日（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

截至二零二零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，以及本集團截至二零二零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二零二零年三月三十一日止年度之財務業績並無異議。本集團截至二零二零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，二零二零年六月二十三日

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。