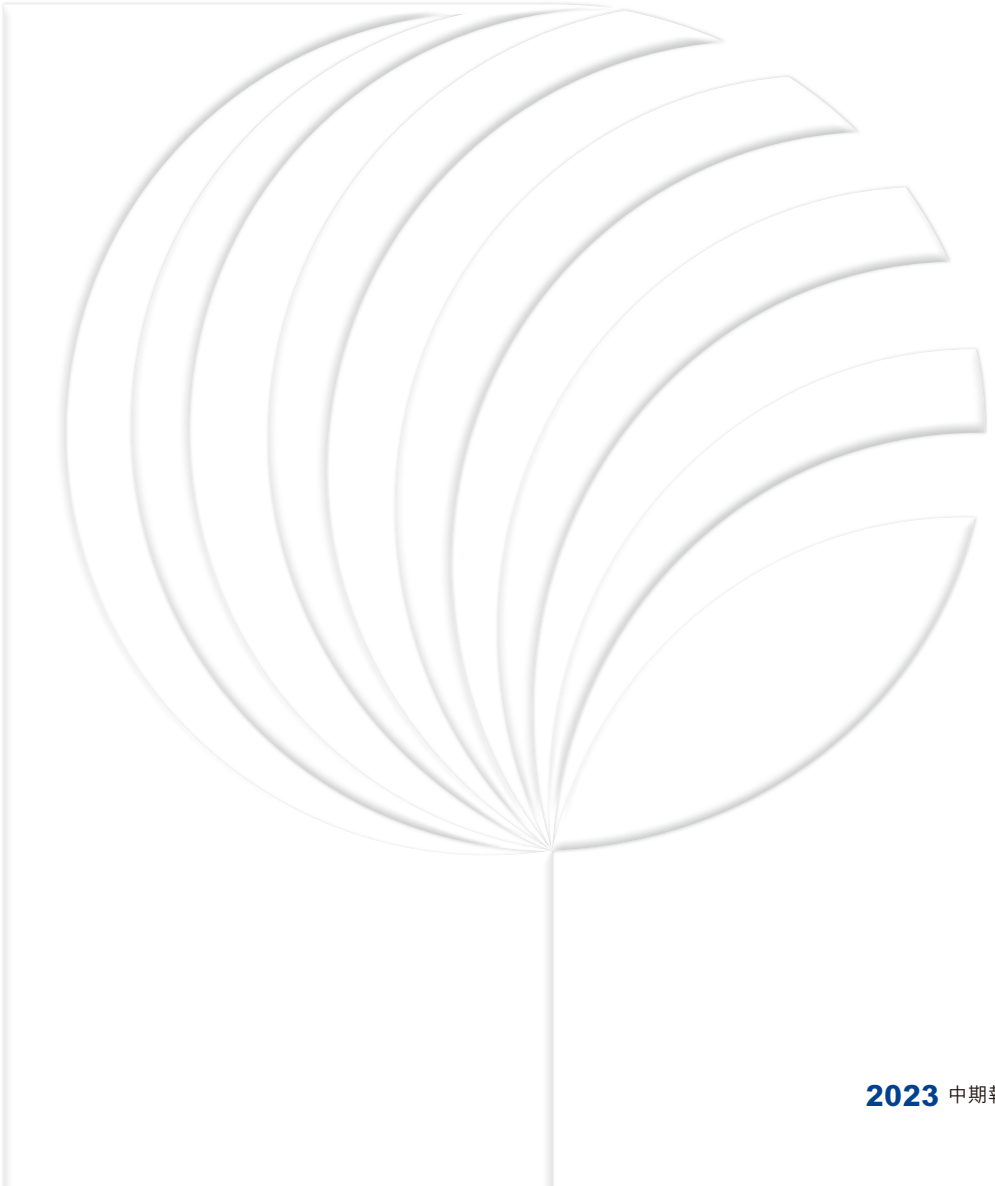




PIONEER GLOBAL GROUP LIMITED  
建生國際集團有限公司

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

陳健

### 審核委員會

張惠彬博士，太平紳士，主席

葉天賜

陳智文

陳健

### 公司秘書

鄭玉兒

### 往來銀行

法國巴黎銀行

花旗銀行香港分行

恒生銀行有限公司

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

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.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」)截至二零二三年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零二二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 二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
收入	4、5	<b>125,427</b>	118,089
物業經營開支		<b>(27,792)</b>	(25,749)
僱員成本		<b>(8,489)</b>	(7,851)
折舊		<b>(373)</b>	(414)
其他開支		<b>(2,171)</b>	(2,828)
		<b>(38,825)</b>	(36,842)
經營溢利	4	<b>86,602</b>	81,247
應佔聯營公司之業績		<b>(39,280)</b>	(35,320)
投資物業公平值之變動		<b>25,100</b>	16,378
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		<b>(6,913)</b>	(21,097)
其他收益及虧損		<b>(31)</b>	207
財務費用	6	<b>(56,773)</b>	(21,942)
除稅前溢利	7	<b>8,705</b>	19,473
稅項			
本期	8	<b>(1,961)</b>	(5,772)
遞延	8	<b>20,835</b>	(1,883)
期內溢利		<b>27,579</b>	11,818
應佔溢利：			
本公司股東		<b>18,098</b>	2,821
非控股權益		<b>9,481</b>	8,997
		<b>27,579</b>	11,818
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	10	<b>1.57</b>	0.24

## 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	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
期內溢利	<b>27,579</b>	11,818
其他全面開支：		
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	<b>(7,717)</b>	(32,144)
其後或會重新分類至損益之項目：		
贖回按公平值計入其他全面收益之債務工具後 由投資重估儲備重新分類	-	(345)
聯營公司換算之匯兌差額	<b>(16,712)</b>	(72,423)
期內其他全面開支，除稅後	<b>(24,429)</b>	(104,912)
期內全面收益／(開支)總額	<b>3,150</b>	(93,094)
應佔全面收益／(開支)總額：		
本公司股東	<b>(5,518)</b>	(98,749)
非控股權益	<b>8,668</b>	5,655
	<b>3,150</b>	(93,094)

## 簡明綜合財務狀況表

		於 二零二三年 九月三十日 (未經審核)	於 二零二三年 三月三十一日 (經審核)
	附註	港幣千元	港幣千元
<b>資產</b>			
非流動資產			
投資物業	11	<b>7,928,400</b>	7,903,300
於聯營公司的權益	12	<b>2,594,524</b>	2,584,702
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具	13	<b>197,640</b>	204,384
按公平值計入損益之股本工具	13	<b>151,529</b>	154,924
物業、機器及設備		<b>1,977</b>	2,350
其他資產		<b>300</b>	300
		<b>10,874,370</b>	10,849,960
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	14	<b>26,477</b>	26,960
可收回稅項		<b>841</b>	942
現金及銀行結存	15	<b>214,873</b>	262,773
		<b>242,191</b>	290,675
<b>總資產</b>		<b>11,116,561</b>	11,140,635
<b>權益</b>			
股本		<b>115,404</b>	115,404
儲備		<b>7,444,939</b>	7,450,457
股東資金		<b>7,560,343</b>	7,565,861
非控股權益		<b>1,114,320</b>	1,105,652
<b>總權益</b>		<b>8,674,663</b>	8,671,513

## 簡明綜合財務狀況表(續)

		於 二零二三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於 二零二三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	16	<b>45,824</b>	42,673
有抵押銀行貸款	17	<b>1,017,500</b>	1,617,500
租賃負債		<b>109</b>	237
遞延稅項		<b>65,402</b>	86,237
		<b>1,128,835</b>	1,746,647
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	16	<b>46,686</b>	57,905
有抵押銀行貸款	17	<b>1,263,500</b>	663,500
租賃負債		<b>294</b>	349
稅項負債		<b>2,583</b>	721
		<b>1,313,063</b>	722,475
<b>總負債</b>		<b>2,441,898</b>	2,469,122
<b>總權益及負債</b>		<b>11,116,561</b>	11,140,635
<b>流動負債淨額</b>		<b>(1,070,872)</b>	(431,800)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>9,803,498</b>	10,418,160

## 簡明綜合權益變動表

	本公司股東應佔								非控股		
	股本	資本儲備及			投資		物業		總計	權益	總權益
		股份溢價	可分派盈餘	匯兌儲備	重估儲備	重估儲備	留存盈餘	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	港幣千元	港幣千元	
於二零二三年四月一日	115,404	547,748	41,242	(5,697)	81,493	174,497	6,611,174	7,565,861	1,105,652	8,671,513	
指定為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	-	-	-	-	(6,904)	-	-	(6,904)	(813)	(7,717)	
兌換聯營公司折算	-	-	-	(16,712)	-	-	-	(16,712)	-	(16,712)	
期內其他全面開支	-	-	-	(16,712)	(6,904)	-	-	(23,616)	(813)	(24,429)	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	18,098	18,098	9,481	27,579	
期內全面(開支)/收益總額	-	-	-	(16,712)	(6,904)	-	18,098	(5,518)	8,668	3,150	
於二零二三年九月三十日	<b>115,404</b>	<b>547,748</b>	<b>41,242</b>	<b>(22,409)</b>	<b>74,589</b>	<b>174,497</b>	<b>6,629,272</b>	<b>7,560,343</b>	<b>1,114,320</b>	<b>8,674,663</b>	



## 簡明綜合權益變動表(續)

	本公司股東應佔										非控股	
	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	總計	權益	總權益		
											港幣千元	港幣千元
於二零二二年四月一日	115,404	547,748	41,242	23,731	80,855	174,497	6,574,823	7,558,300	1,115,185	8,673,485		
指定為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	-	-	-	-	(28,802)	-	-	(28,802)	(3,342)	(32,144)		
贖回按公平值計入其他全面收益之 債務工具	-	-	-	-	(345)	-	-	(345)	-	(345)		
兌換聯營公司折算	-	-	-	(72,423)	-	-	-	(72,423)	-	(72,423)		
期內其他全面開支	-	-	-	(72,423)	(29,147)	-	-	(101,570)	(3,342)	(104,912)		
期內溢利	-	-	-	-	-	-	2,821	2,821	8,997	11,818		
期內全面(開支)/收益總額	-	-	-	(72,423)	(29,147)	-	2,821	(98,749)	5,655	(93,094)		
出售指定為按公平值計入 其他全面收益之股本工具	-	-	-	-	420	-	(420)	-	-	-		
已付非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,000)	(8,000)		
於二零二二年九月三十日	115,404	547,748	41,242	(48,692)	52,128	174,497	6,577,224	7,459,551	1,112,840	8,572,391		

## 簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
	附註 港幣千元	港幣千元
經營業務所得現金淨額	<b>69,454</b>	81,870
投資業務之現金流量		
三個月後到期之短期銀行存款增加	<b>(880)</b>	-
投資物業添置	-	(702)
聯營公司：		
對聯營公司墊款	<b>(65,814)</b>	(17)
聯營公司之分派	-	1,809
金融工具：		
購入指定為按公平值計入其他全面收益之 股本工具投資	<b>(1,168)</b>	(7,154)
增加按公平值計入損益之股本工具投資	<b>(3,532)</b>	-
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	<b>195</b>	167
按公平值計入損益之股本工具 資本回報所得款項	<b>14</b>	806
贖回按公平值計入其他全面收益之 指定債務工具投資所得款項	-	2,003
出售指定為按公平值計入其他全面收益之 股本工具投資所得款項	-	7,490
購入物業、機器及設備	-	(24)
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	<b>4,688</b>	5,855
已收利息	<b>5,065</b>	1,259
投資業務(所用)／所得現金淨額	<b>(61,432)</b>	11,492

## 簡明綜合現金流量表(續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
融資業務之現金流量		
租賃負債還款	(183)	(174)
已付利息	(56,590)	(21,169)
向附屬公司非控股股東支付之股息	-	(8,000)
融資業務所用現金淨額	(56,773)	(29,343)
現金及現金等值物之(減少)/增加淨額	(48,751)	64,019
匯兌差額	(29)	(144)
期初之現金及現金等值物	254,706	227,329
期末之現金及現金等值物	205,926	291,204
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	15	205,926

## 財務報表附註

### 1. 編製基準

本集團截至二零二三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，截至二零二三年九月三十日止六個月之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，與編製本集團截至二零二三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二零二三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，以編製本集團之未經審核簡明綜合財務報表：

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
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
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
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革—支柱二規則範本
香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂

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。自截至二零二三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。

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

截至二零二三年九月三十日(二零二二年九月三十日)止六個月

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
分類收入	<b>116,173</b>	110,908	<b>9,254</b>	7,181	<b>125,427</b>	118,089
分類業績	<b>77,848</b>	74,789	<b>8,859</b>	6,814	<b>86,707</b>	81,603
未分配企業開支					<b>(105)</b>	(356)
經營溢利					<b>86,602</b>	81,247
應佔聯營公司之業績	<b>(39,280)</b>	(35,320)	-	-	<b>(39,280)</b>	(35,320)
投資物業公平值之變動	<b>25,100</b>	16,378	-	-	<b>25,100</b>	16,378
按公平值計入損益之股本 工具投資之公平值變動	<b>(6,913)</b>	(21,097)	-	-	<b>(6,913)</b>	(21,097)
其他收益及虧損	-	-	<b>(31)</b>	207	<b>(31)</b>	207
財務費用					<b>(56,773)</b>	(21,942)
除稅前溢利					<b>8,705</b>	19,473
其他資料						
資本開支	-	719	-	7,178	-	7,897

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

於二零二三年九月三十日(二零二三年三月三十一日)

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零二三年 九月三十日	二零二三年 三月三十一日	二零二三年 九月三十日	二零二三年 三月三十一日	二零二三年 九月三十日	二零二三年 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	<b>8,263,914</b>	8,243,968	<b>258,123</b>	311,965	<b>8,522,037</b>	8,555,933
於聯營公司的權益	<b>2,594,524</b>	2,584,702	-	-	<b>2,594,524</b>	2,584,702
綜合資產總額					<b>11,116,561</b>	11,140,635
分類負債	<b>(2,439,025)</b>	(2,466,468)	<b>(157)</b>	(607)	<b>(2,439,182)</b>	(2,467,075)
未分配企業負債					<b>(2,716)</b>	(2,047)
綜合負債總額					<b>(2,441,898)</b>	(2,469,122)

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。

#### 4. 分類資料(續)

##### 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。有關本集團非流動資產(不包括金融工具)的資料乃按資產所在地區呈列。海外分類主要包括中國、泰國、馬來西亞及日本。

##### 分類收入

截至二零二三年九月三十日(二零二二年九月三十日)止六個月

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
香港	<b>120,722</b>	116,734
海外	<b>4,705</b>	1,355
	<b>125,427</b>	118,089

##### 有關本集團非流動資產的資料

於二零二三年九月三十日(二零二三年三月三十一日)

	二零二三年 九月三十日 港幣千元	二零二三年 三月三十一日 港幣千元
香港	<b>9,775,757</b>	9,732,346
海外	<b>749,444</b>	758,306
	<b>10,525,201</b>	10,490,652

## 5. 收入

按主要服務項目分拆來自客戶合約之收入如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 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		
物業管理服務收入	<b>20,153</b>	16,773
其他來源收入		
物業租賃之租金收入	<b>96,020</b>	94,135
股息收入		
— 指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具	<b>4,688</b>	5,855
利息收入		
— 按攤銷成本計量之金融資產	<b>4,566</b>	1,305
— 按公平值計入其他全面收益之債務工具	<b>-</b>	21
	<b>125,427</b>	118,089

## 6. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
銀行貸款利息	<b>56,761</b>	21,922
租賃負債利息	<b>12</b>	20
	<b>56,773</b>	21,942



## 7. 除稅前溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>除稅前溢利已扣除：</b>		
僱員成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	<b>6,799</b>	6,162
董事宿舍之短期租賃付款	<b>1,560</b>	1,560
退休金計劃供款	<b>130</b>	129
核數師酬金	<b>325</b>	310
折舊	<b>373</b>	414
匯兌虧損淨額	<b>30</b>	138
<b>並已計入：</b>		
物業租賃之租金收入	<b>96,020</b>	94,135
減：直接支出	<b>(7,586)</b>	(8,643)
上市投資股息收入	<b>3,998</b>	4,943
非上市投資股息收入	<b>690</b>	912
利息收入	<b>4,566</b>	1,326

## 8. 稅項

	截至九月三十日止六個月					
	本期稅項 港幣千元	二零二三年 遞延稅項 港幣千元	總計 港幣千元	本期稅項 港幣千元	二零二二年 遞延稅項 港幣千元	總計 港幣千元
於期內扣除/(計入)						
香港	<b>1,961</b>	<b>1,348</b>	<b>3,309</b>	5,772	2,613	8,385
海外	-	<b>(175)</b>	<b>(175)</b>	-	(730)	(730)
過往年度超額撥備	-	<b>(22,008)</b>	<b>(22,008)</b>	-	-	-
	<b>1,961</b>	<b>(20,835)</b>	<b>(18,874)</b>	5,772	1,883	7,655

香港利得稅按有關期間估計應課稅溢利，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。

## 9. 中期股息

董事會不建議派發截至二零二三年九月三十日止期間的任何中期股息(二零二二年：無)。

## 10. 每股盈利

每股盈利按本公司普通股股東應佔溢利港幣18,098,000元(二零二二年：港幣2,821,000元)及期內已發行股份1,154,038,656股(二零二二年：1,154,038,656股)計算。

由於本公司於截至二零二三年九月三十日及二零二二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	
於二零二二年四月一日	7,895,300
添置	2,028
重估	5,972
於二零二三年三月三十一日及二零二三年四月一日	<b>7,903,300</b>
重估	<b>25,100</b>
於二零二三年九月三十日	<b>7,928,400</b>

投資物業於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日經由獨立專業估值師(已獲認許相關專業資格及具備物業估值經驗)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相關參數持續與估值師進行討論。

於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日，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. 於聯營公司的權益

	二零二三年 九月三十日 港幣千元	二零二三年 三月三十一日 港幣千元
投資成本	<b>219,623</b>	219,623
應佔收購後儲備	<b>642,129</b>	698,121
	<b>861,752</b>	917,744
聯營公司欠款	<b>1,732,772</b>	1,666,958
	<b>2,594,524</b>	2,584,702

聯營公司欠款港幣1,123,876,000元(二零二三年三月三十一日：港幣1,123,876,000元)為無抵押、免息及須經聯營公司股東一致同意後償還。聯營公司剩餘欠款乃無抵押、免息、無固定還款期限，及須按要求償還。本公司董事認為於報告期末，聯營公司欠款為於相關聯營公司之投資淨額(即視作對聯營公司的注資)之一部分。

	二零二三年 九月三十日 港幣千元	二零二三年 三月三十一日 港幣千元
綜合財務報表內重大聯營公司之賬面值：		
Supreme Key Limited	<b>1,873,580</b>	1,855,595
綜合財務報表內個別非重大聯營公司之賬面值總額	<b>720,944</b>	729,107
	<b>2,594,524</b>	2,584,702

Supreme Key Limited為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要業務為於香港麗晶酒店(「香港麗晶酒店」)(前稱香港洲際酒店(「香港洲際酒店」))的酒店投資。於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日，本集團擁有Supreme Key Limited的3股股份，佔該公司30%的股權。於二零二三年九月三十日，總投資成本(包括應收Supreme Key Limited的款項)為港幣1,784,449,000元(二零二三年三月三十一日：港幣1,718,656,000元)。

## 12. 於聯營公司的權益(續)

重大聯營公司Supreme Key Limited(作為投資實體入賬)之財務資料概要載列如下：

	Supreme Key Limited	
	二零二三年 九月三十日 港幣千元	二零二三年 三月三十一日 港幣千元
非流動資產	<b>6,142,159</b>	6,093,561
流動資產	<b>97,383</b>	66,342
非流動負債	<b>(3,758,405)</b>	(3,745,877)
流動負債	<b>(1,740,686)</b>	(1,517,212)
資產淨值	<b>740,451</b>	896,814
本公司於聯營公司之權益對賬：		
聯營公司資產淨值總額	<b>740,451</b>	896,814
本集團之實際權益	<b>30.0%</b>	30.0%
本集團應佔聯營公司之資產淨值	<b>222,135</b>	269,044
聯營公司欠款	<b>1,651,445</b>	1,586,551
綜合財務報表內聯營公司之賬面值	<b>1,873,580</b>	1,855,595
	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收入		
按公平值計入損益之金融資產產生未變現升值的變動淨額	<b>(161,781)</b>	(158,126)
股息及利息收入	<b>1,677</b>	2,745
總收入	<b>(160,104)</b>	(155,381)
期內虧損	<b>(156,363)</b>	(155,395)
全面開支總額	<b>(156,363)</b>	(155,395)

### 13. 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及公平值計量輸入參數之整體重要性劃分為三個等級，概述如下：

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。

	二零二三年九月三十日				二零二三年三月三十一日			
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總計 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	總計 港幣千元
<b>指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具之投資</b>								
<i>分類為非流動資產的股本投資</i>								
於香港上市	56,502	-	-	56,502	59,961	-	-	59,961
於香港非上市	-	-	37	37	-	-	37	37
於香港以外地區非上市	-	-	141,101	141,101	-	-	144,386	144,386
	56,502	-	141,138	197,640	59,961	-	144,423	204,384
<b>按公平值計入損益之股本工具之投資</b>								
<i>分類為非流動資產的股本投資</i>								
於香港非上市	-	-	86,137	86,137	-	-	86,593	86,593
於香港以外地區非上市	-	-	65,392	65,392	-	-	68,331	68,331
	-	-	151,529	151,529	-	-	154,924	154,924
總計	56,502	-	292,667	349,169	59,961	-	299,347	359,308

### 13. 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。

對於活躍市場中並無市場報價之非上市投資而言，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。

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。

按公平值計入損益的非上市股本工具為持有一間公司的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及持有一間公司(該公司間接持有一項位於中國上海的投資物業以收取租金收入)的4%股權。該等投資被分類為第三級。

下表顯示期內／年內第三級金融工具之變動：

	港幣千元
於二零二二年四月一日	321,826
資本回報	(2,856)
因投資的公平值變動而確認的收益或虧損總額：	
於損益	(23,043)
於其他全面收益	3,420
於二零二三年三月三十一日及二零二三年四月一日	<b>299,347</b>
添置	<b>3,546</b>
資本回報	<b>(209)</b>
因投資的公平值變動而確認的收益或虧損總額：	
於損益	<b>(6,913)</b>
於其他全面開支	<b>(3,104)</b>
於二零二三年九月三十日	<b>292,667</b>

#### 14. 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：

	二零二三年 九月三十日 港幣千元	二零二三年 三月三十一日 港幣千元
應收遞延租金	<b>12,971</b>	12,396
其他按金及預付款	<b>10,040</b>	10,724
應收賬款	<b>3,466</b>	3,840
	<b>26,477</b>	26,960

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，逾期應收賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二三年 九月三十日 港幣千元	二零二三年 三月三十一日 港幣千元
0-30天	<b>1,767</b>	2,554
31-60天	<b>1,157</b>	404
61-90天	<b>158</b>	305
90天以上	<b>384</b>	577
	<b>3,466</b>	3,840

#### 15. 現金及銀行結存

	二零二三年 九月三十日 港幣千元	二零二三年 三月三十一日 港幣千元
銀行結存及手持現金	<b>14,090</b>	17,959
短期銀行存款	<b>191,836</b>	236,747
現金及現金等值物	<b>205,926</b>	254,706
三個月後到期的短期銀行存款	<b>8,947</b>	8,067
	<b>214,873</b>	262,773

## 16. 應付賬款及其他應付款項

	二零二三年 九月三十日 港幣千元	二零二三年 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	<b>13,926</b>	22,936
應計費用及其他應付款項	<b>28,043</b>	29,378
應付賬款	<b>4,717</b>	5,591
	<b>46,686</b>	57,905
應付賬款及其他應付款項(於一年後到期)		
已收租賃按金	<b>45,824</b>	42,673
	<b>92,510</b>	100,578

於報告日期，應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二三年 九月三十日 港幣千元	二零二三年 三月三十一日 港幣千元
0-30天	<b>3,486</b>	3,527
31-60天	<b>714</b>	915
61-90天	<b>105</b>	226
90天以上	<b>412</b>	923
	<b>4,717</b>	5,591



## 17. 有抵押銀行貸款

	二零二三年 九月三十日 港幣千元	二零二三年 三月三十一日 港幣千元
流動		
須於一年內償還	<b>1,263,500</b>	663,500
非流動		
須於超過一年但不超過兩年內償還	<b>1,017,500</b>	1,617,500

於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日，所有銀行貸款均以港幣計值並按香港銀行同業拆息基準利率加1.10%至1.22%計息。於二零二三年九月三十日之實際年利率為5.80%(二零二三年三月三十一日：年利率4.10%)。

## 18. 擔保及承擔

	二零二三年 九月三十日 港幣千元	二零二三年 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	<b>1,879,800</b>	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(短期租賃)		
— 不超過一年	<b>1,110</b>	2,670
— 向分類為指定按公平值計入其他全面收益的股本工具的 投資對象注資(尚未被催繳)		
— 當被催繳	<b>1,455</b>	1,495
— 向聯營公司額外注資		
— 不超過一年	<b>28,080</b>	93,600
	<b>1,910,445</b>	1,977,565

## 19. 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，已確認租金收入為港幣4,863,000元(二零二二年：港幣5,638,000元)，其中港幣5,623,000元(二零二二年：港幣3,402,000元)為中期期間應收款項。

### (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：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
董事袍金	287	138
薪金、津貼及福利	5,892	4,929
退休金計劃供款	54	36
	<b>6,233</b>	5,103

## 業務回顧

儘管利率迅速上升，美國消費支出仍然保持驚人的韌力，亦出現低失業率及持續的工資增長。雖然通脹有所緩和，但年內預期中的經濟衰退從未到來。目前市場的共識是，利率將在更長時間內保持較高水平。雖然美國經濟表現優於預期，但長期利率上升的環境使全球商業房地產市場面臨挑戰，但日本除外，因日本央行一直維持利率在極低水平。

中國於COVID後重新開放，最初人們對此非常樂觀。連同COVID期間儲蓄創歷史新高，市場預期中國經濟將強勁快速復甦。然而，住宅行業持續的信貸危機及溫和的政策反應大大打擊了投資者及企業的信心。雖然消費上升及國內旅遊業強勁，但消費者的支出主要集中於低成本商品及服務上，而避免公寓及汽車等的大額消費。

就香港而言，中國經濟復甦慢於預期，加上地緣政治因素，對商業寫字樓行業尤其構成挑戰。由於沒有明確的經濟驅動力，跨國公司對在香港發展的需求很少。因此，香港商業寫字樓市場受到打擊，出租率及租金均呈持續下降趨勢。就本集團而言，我們的商業寫字樓組合亦面臨類似的因素，但卻表現出有韌性。令人欣慰的是，隨著COVID後邊境重新開放，酒店業正捲土重來，儘管如此，但由於航班時間表及中國出境旅遊全面恢復的時間滯後，酒店業復甦亦弱於預期。

泰國的旅遊業正在復甦，前八個月遊客超過1,800萬，預計二零二三年全年遊客將超過2,500萬。雖然這仍遠低於二零一九年的近4,000萬訪客，但考慮到定期航班及中國出境遊尚未完全恢復，這是一個良好的趨勢。無論如何，我們欣然看到我們在泰國的兩家酒店（曼谷和芭提雅）恢復經營溢利並持續增長。

截至二零二三年九月三十日止六個月中期間，本集團錄得收入港幣125,400,000元，較去年的港幣118,100,000元增加6.2%。收入增長乃由於部分投資物業的租金收入增加（來自建生廣場及西洋會所大廈的租金收入增加，扣除怡和街68號物業的租金收入減少）、物業管理費增加及利息收入增加。於本中期報告期間，經營溢利為港幣86,600,000元，較去年的港幣81,200,000元增加6.7%。應佔聯營公司業績為虧損港幣39,300,000元，而二零二二年同期為虧損港幣35,300,000元。該虧損乃由於利息開支增加及香港麗晶酒店的經營虧損（由於酒店開始走向全面營運），以及我們於東京物業投資帶來的日圓貶值所致。投資物業公平值之變動為增加港幣25,100,000元，而二零二二年同期則為增加港幣16,400,000元。由於利率上升，財務費用由二零二二年的港幣21,900,000元大幅上升至本中期期間的港幣56,800,000元亦不足為奇。本集團六個月中期間的溢利淨額為港幣27,600,000元（二零二二年：港幣11,800,000元），其中股東應佔溢利淨額為港幣18,100,000元（二零二二年：港幣2,800,000元）。

## 物業投資（香港及亞洲）

### 附屬公司

於二零二三年九月三十日，位於香港觀塘的建生廣場（245,678平方呎）的出租率為76%，較二零二二年九月的58%有所上升。由於該地區有大量新寫字樓供應，東九龍區一直是香港寫字樓租賃最具挑戰性的地區，空置率高且租金下跌。於六個月期間，建生廣場貢獻租金及有關收入港幣24,000,000元（二零二二年：港幣21,500,000元），及公平值增加港幣10,000,000元（二零二二年：公平值未有增加）。

於二零二三年九月底，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86%（二零二二年九月：81%）。儘管整個期間平均租金一直在下跌，但整體出租率上升。截至二零二三年九月三十日止六個月，該物業擁有租金及有關收入港幣49,800,000元（二零二二年：港幣50,200,000元），及公平值增加港幣3,000,000元（二零二二年：公平值未有增加）。

截至二零二三年九月三十日止六個月期間，位於香港中環的西洋會所大廈（80,100平方呎）能夠維持96%的穩定出租率，與去年的96%出租率相同。於六個月中期間，該物業貢獻租金及有關收入港幣30,700,000元（二零二二年：港幣27,600,000元），及公平值增加港幣10,000,000元（二零二二年：港幣19,300,000元）。

於中期報告期末，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在100%(二零二二年九月：100%)，這受惠於長期租約。截至二零二三年九月三十日止六個月，該物業貢獻租金及有關收入港幣10,600,000元(二零二二年：港幣10,600,000元)，及公平值增加港幣4,000,000元(二零二二年：公平值未有增加)。

### 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。於二零二三年九月三十日，該物業擁有94%的穩健出租率(而二零二二年九月為95%)並錄得應佔聯營公司之業績為匯兌差額前溢利港幣4,900,000元(二零二二年：港幣5,600,000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。於二零二三年九月三十日，該三棟樓宇的出租率分別為78%、91%及100%(二零二二年九月：96%、68%及100%)。於報告期內，該項投資錄得應佔聯營公司虧損港幣11,100,000元(二零二二年：虧損港幣17,300,000元)。應佔聯營公司虧損主要來自日圓貶值。

### 股本工具

本集團為擁有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。於二零二三年九月三十日，該物業的出租率為76%(二零二二年九月：78%)。期內，該項投資錄得公平值虧損港幣4,000,000元(二零二二年：虧損港幣1,400,000元)，主要由於反映香港寫字樓行業的估值下降。

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。於二零二三年九月三十日，該物業的出租率為77%(二零二二年九月：74%)，該項投資錄得公平值虧損港幣2,900,000元(二零二二年：虧損港幣19,700,000元)，主要由於匯兌虧損所致。

## 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。

本集團擁有香港麗晶酒店的30%股權。該酒店(前身為香港洲際酒店)自二零二零年四月起關閉進行翻新，並於二零二二年十二月部分試業，易名為香港麗晶酒店，重新建立該酒店於一九八零年首次開業時的原始品牌。在翻新期間，該酒店唯一持續經營的部分為欣圖軒餐廳(現易名為麗晶軒)。於二零二二年十二月下旬，酒店的大堂酒廊、港畔餐廳及The Steak House亦重新開業。自三月底以來，隨著承包商移交，客房分批開放。於二零二三年四月至九月，該酒店的平均入住率為55%，已開業客房的平均每日房價為港幣4,485元。截至二零二三年九月底，合共497間客房的284間可供入住。儘管該酒店的營運仍在不斷提升，但迄今為止，顧客對新餐廳及酒店客房的評價非常正面。截至二零二三年九月三十日止六個月，該酒店的收入為港幣197,200,000元(二零二二年：港幣13,500,000元)及經營虧損為港幣60,700,000元(二零二二年：虧損港幣28,100,000元)。由於只有部分客房供應，而為全面開業做準備，員工數量已經增加，酒店仍處於經營虧損狀態。於中期期間，於該聯營公司的應佔業績錄得虧損港幣47,800,000元(二零二二年：虧損港幣46,600,000元)，主要由於貸款利息、開業前開支及經營虧損所致。

於二零二三年，泰國旅遊業持續復甦，期內我們兩間泰國酒店的業績均大幅改善。截至二零二三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237,600,000泰銖(相等於港幣51,700,000元)(二零二二年：145,800,000泰銖，相等於港幣31,600,000元)及經營溢利為63,600,000泰銖(相等於港幣13,800,000元)(二零二二年：24,400,000泰銖，相等於港幣5,300,000元)，平均入住率為71%(二零二二年：41%)。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186,300,000泰銖(相等於港幣40,500,000元)(二零二二年：145,600,000泰銖，相等於港幣31,600,000元)及經營溢利58,300,000泰銖(相等於港幣12,700,000元)(二零二二年：39,400,000泰銖，相等於港幣8,500,000元)，平均入住率為77%(二零二二年：63%)。應佔該泰國聯營公司之業績於期內錄得溢利港幣4,000,000元(二零二二年：港幣600,000元)。

## 前景

顯然，全球經濟及地緣政治仍然充滿不明朗因素。尤其是香港，正面臨中國經濟增長放緩及地緣政治挑戰等前所未有的不利因素。由於沒有明確的需求驅動力，而新的供應又不斷湧現，商業房地產行業在可預見未來將繼續面臨壓力。雖然政府的短期政策，如大幅削減物業交易的「辛辣」印花稅等措施產生了積極影響，但不足以克服根本性的挑戰。在過去二十年，香港作為中國及亞洲卓越的金融中心，憑藉其籌集國際資本的能力，尤其是對中國龍頭企業而言，創造了最大價值。因此，我們認為除非中國的大型首次公開募股重新開始在香港進行，否則香港無法重新恢復其作為地區主要金融中心的地位。鑑於金融業對香港的巨大影響力，短期內並無可以取代金融業的直接增長驅動力。此外，長期高利率環境開始產生影響。在目前的利率水平下，資產價格出現重大調整才會出現良好的投資機會。長遠而言，我們認為引入優才計劃及進一步融入大灣區等政策可有助成為香港新的增長動力。

儘管商業寫字樓行業在未來一段時間內仍充滿挑戰，但酒店業的情況有所好轉。隨著COVID後豪華酒店行業房價上升，以及旅遊和商務旅客人數持續復甦，我們樂觀地認為，重新開業的香港麗晶酒店的收入將很快達到或超過COVID前的水平。鑑於全球通脹環境，未來的關鍵任務是控制成本結構。同樣，隨著地區旅遊(尤其是中國出境旅遊)全面恢復，我們預期泰國酒店的業績將繼續改善。

## 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。於二零二三年九月三十日，本集團持有現金及銀行結存港幣214,900,000元(二零二三年三月三十一日：港幣262,800,000元)，主要以港幣及美元計值。本集團維持一筆未提取備用銀行融資港幣50,000,000元(二零二三年三月三十一日：港幣50,000,000元)。

於二零二三年九月三十日，本集團的銀行借貸總額為港幣2,281,000,000元(二零二三年三月三十一日：港幣2,281,000,000元)，其中港幣1,263,500,000元(二零二三年三月三十一日：港幣663,500,000元)將於一年內到期。西洋會所大廈及僑發大廈的銀行貸款將於二零二四年二月前再融資，而建生廣場的銀行貸款將於二零二四年六月再融資。本集團的總債項與總資產比率為20.5%(二零二三年三月三十一日：20.5%)及淨債項與總資產比率為18.6%(二零二三年三月三十一日：18.1%)。

### 利率管理

於港幣2,281,000,000元(二零二三年三月三十一日：港幣2,281,000,000元)銀行貸款中，港幣300,000,000元(二零二三年三月三十一日：港幣300,000,000元)按固定利率計息，其餘則按浮動利率計息。於中期期間，實際年利率為4.98%(二零二二年：1.93%)。

### 外匯管理

本集團的金融負債並無外匯風險，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，其賬面值於二零二三年九月三十日分別為相等於港幣350,700,000元、港幣217,600,000元及港幣99,600,000元(二零二三年三月三十一日：分別為相等於港幣356,400,000元、港幣219,800,000元及港幣110,700,000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

於二零二三年九月三十日，賬面值港幣7,852,100,000元(二零二三年三月三十一日：港幣7,825,100,000元)的投資物業已予抵押，以取得銀行貸款融資港幣2,281,000,000元(二零二三年三月三十一日：港幣2,281,000,000元)，其全部融資已悉數動用。

## 或然負債

於二零二三年九月三十日，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(二零二三年三月三十一日：港幣1,879,800,000元)。

## 重大投資

於二零二三年九月三十日，本集團於聯營公司Supreme Key Limited持有賬面值為港幣1,873,600,000元(二零二三年三月三十一日：港幣1,855,600,000元)的重大投資，佔本集團總資產約16.9%(二零二三年三月三十一日：16.7%)。

Supreme Key Limited的主要業務為於香港麗晶酒店(前稱香港洲際酒店)的酒店投資。香港麗晶酒店自二零二零年四月起進行重大翻新並於二零二二年十二月部分試業。翻新成本由內部資源及銀行借貸撥付。本集團擬持有該投資作為資本增值及股息收入的長期投資。有關Supreme Key Limited的財務資料詳情載於附註12。

## 僱員

於二零二三年九月三十日，控股公司之受薪僱員人數為18人(二零二三年三月三十一日：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

於二零二三年九月三十日，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

董事姓名	普通股數目					總計	%
	個人權益	受控法團 持有之權益	家族信託 持有之權益	其他			
吳汪靜宜	-	312,914,946 <sup>1</sup>	215,768,260 <sup>2</sup>	-	528,683,206	45.81	
吳繼泰	61,418,428	12,725,857 <sup>3</sup>	43,246,864 <sup>4</sup>	-	117,391,149	10.17	
吳燕安	-	20,699,216 <sup>5</sup>	-	-	20,699,216	1.79	
吳繼偉	-	1,749,000 <sup>6</sup>	-	-	1,749,000	0.15	
陳智文	-	4,136,754 <sup>7</sup>	-	504,658 <sup>8</sup>	4,641,412	0.40	

<sup>1</sup> 吳汪靜宜女士擁有 Forward Investments Inc. 及 Vitality Holdings Ltd. 全部已發行股本，而 Forward Investments Inc. 及 Vitality Holdings Ltd. 分別實益擁有 283,200,215 股及 29,714,731 股股份之權益。

<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 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。

<sup>4</sup> 吳繼泰先生為唯一受益人之家族信託，持有合共 43,246,864 股股份。

- 5 吳燕安女士擁有Eternity Rich Investments Ltd.全部已發行股本，而Eternity Rich Investments Ltd.實益擁有20,699,216股股份之權益。
- 6 吳繼煒先生擁有Time Legend International Limited全部已發行股本，而Time Legend International Limited實益擁有1,749,000股股份之權益。
- 7 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」)2.88%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。
- 8 陳智文先生為其父親的剩餘遺產的受託人及管理人之一，該遺產實益擁有504,658股股份之權益。

## 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，於二零二三年九月三十日，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

於二零二三年九月三十日，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根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須向本公司披露，或記入本公司根據《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 <sup>1</sup>	24.54
Intercontinental Enterprises Corp.	215,768,260 <sup>2</sup>	18.70
Prosperous Island Limited	97,324,936	8.43

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 吳汪靜宜女士為唯一受益人之家族信託，持有合共215,768,260股股份之權益，與「本公司股份長倉」中所披露者相同。

除上文所披露者外，於二零二三年九月三十日，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根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露或記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊內之權益或淡倉。

## 董事購買股份之權利

於二零二三年九月三十日，概無根據購股權計劃授出而尚未行使之購股權。截至二零二三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

董事會不建議派發截至二零二三年九月三十日止六個月的任何中期股息(二零二二年：無)。

## 審閱中期報告

審核委員會由四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、葉天賜先生及陳健先生。審核委員會已審閱及建議董事會批准本集團截至二零二三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

截至二零二三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：

- 一 陳健先生於二零二三年九月十三日已獲委任為獨立非執行董事及為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

## 企業管治

本公司致力維持高水平的企業管治，以保障股東權益及提升企業價值及問責性。

本公司已採納上市規則附錄十四第二部所載的原則及企業管治守則(「企業管治守則」)。截至二零二三年九月三十日止六個月，本公司已遵守企業管治守則所載的所有守則條文。

## 遵守《董事進行證券交易的標準守則》

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，所有董事於截至二零二三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  
建生國際集團有限公司  
董事總經理  
吳繼泰

香港，二零二三年十一月二十八日