

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)

截至二零二三年九月三十日止六個月之中期業績

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	3、4	125,427	118,089
物業經營開支		(27,792)	(25,749)
僱員成本		(8,489)	(7,851)
折舊		(373)	(414)
其他開支		(2,171)	(2,828)
		<u>(38,825)</u>	<u>(36,842)</u>

截至九月三十日止六個月
二零二三年 二零二二年
(未經審核) (未經審核)
港幣千元 港幣千元

	附註	港幣千元	港幣千元
經營溢利	3	86,602	81,247
應佔聯營公司之業績		(39,280)	(35,320)
投資物業公平值之變動		25,100	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		(6,913)	(21,097)
其他收益及虧損		(31)	207
財務費用	5	(56,773)	(21,942)
除稅前溢利	6	8,705	19,473
稅項			
本期	7	(1,961)	(5,772)
遞延	7	20,835	(1,883)
期內溢利		27,579	11,818
應佔溢利：			
本公司股東		18,098	2,821
非控股權益		9,481	8,997
		27,579	11,818
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	9	1.57	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 二零二二年
(未經審核) (未經審核)
港幣千元 港幣千元

期內溢利	<u>27,579</u>	<u>11,818</u>
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	(7,717)	(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 聯營公司換算之匯兌差額	- (16,712)	(345) (72,423)
期內其他全面開支，除稅後	<u>(24,429)</u>	<u>(104,912)</u>
期內全面收益／(開支)總額	<u>3,150</u>	<u>(93,094)</u>
應佔全面收益／(開支)總額：		
本公司股東	(5,518)	(98,749)
非控股權益	<u>8,668</u>	<u>5,655</u>
	<u>3,150</u>	<u>(93,094)</u>

簡明綜合財務狀況表

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

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

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. 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	116,173	110,908	9,254	7,181	125,427	118,089
分類業績	77,848	74,789	8,859	6,814	86,707	81,603
未分配企業開支					(105)	(356)
經營溢利					86,602	81,247
應佔聯營公司之業績	(39,280)	(35,320)	-	-	(39,280)	(35,320)
投資物業公平值之變動	25,100	16,378	-	-	25,100	16,378
按公平值計入損益之股本工具						
投資之公平值變動	(6,913)	(21,097)	-	-	(6,913)	(21,097)
其他收益及虧損	-	-	(31)	207	(31)	207
財務費用					(56,773)	(21,942)
除稅前溢利					8,705	19,473

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。

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 港幣千元	二零二三年 三月三十一日 港幣千元	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	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
分類資產	8,263,914	8,243,968	258,123	311,965	8,522,037	8,555,933
於聯營公司的權益	2,594,524	2,584,702	-	-	2,594,524	2,584,702
綜合資產總額					<u>11,116,561</u>	<u>11,140,635</u>
分類負債	(2,439,025)	(2,466,468)	(157)	(607)	(2,439,182)	(2,467,075)
未分配企業負債					(2,716)	(2,047)
綜合負債總額					<u>(2,441,898)</u>	<u>(2,469,122)</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。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	120,722	116,734
海外	4,705	1,355
	<u>125,427</u>	<u>118,089</u>

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	9,775,757	9,732,346
海外	749,444	758,306
	<u>10,525,201</u>	<u>10,490,652</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	20,153	16,773
其他來源收入		
物業租賃之租金收入	96,020	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	4,688	5,855
利息收入		
—按攤銷成本計量之金融資產	4,566	1,305
—按公平值計入其他全面收益之債務工具	-	21
	<u>125,427</u>	<u>118,089</u>

5. 財務費用

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
銀行貸款利息	56,761	21,922
租賃負債利息	12	20
	<u>56,773</u>	<u>21,942</u>

6. 除稅前溢利

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 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	6,799	6,162
董事宿舍之短期租賃付款	1,560	1,560
退休金計劃供款	130	129
核數師酬金	325	310
折舊	373	414
匯兌虧損淨額	30	138
並已計入：		
物業租賃之租金收入	96,020	94,135
減：直接支出	(7,586)	(8,643)
上市投資股息收入	3,998	4,943
非上市投資股息收入	690	912
利息收入	4,566	1,326

7. 稅項

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

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。

8. 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)。

9. 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。

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	12,971	12,396
其他按金及預付款	10,040	10,724
應收賬款	3,466	3,840
	<u>26,477</u>	<u>26,960</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，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	1,767	2,554
31-60天	1,157	404
61-90天	158	305
90天以上	384	577
	<u>3,466</u>	<u>3,840</u>

11. 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	13,926	22,936
應計費用及其他應付款項	28,043	29,378
應付賬款	4,717	5,591
	<u>46,686</u>	<u>57,905</u>
應付賬款及其他應付款項(於一年後到期)		
已收租賃按金	45,824	42,673
	<u>92,510</u>	<u>100,578</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	3,486	3,527
31-60天	714	915
61-90天	105	226
90天以上	412	923
	<u>4,717</u>	<u>5,591</u>

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不利因素，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%)。

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)。

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。

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)。

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。

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。

審閱中期業績

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。

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

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、葉天賜先生及陳健先生。

* 僅供識別