

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)

**截至二零二四年九月三十日止
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」)截至二零二四年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零二三年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

		截至九月三十日止六個月	
		二零二四年	二零二三年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	港幣千元	港幣千元
收入	3、4	121,928	125,427
物業經營開支		(23,512)	(27,792)
僱員成本		(8,588)	(8,489)
折舊		(245)	(373)
其他開支		(2,018)	(2,171)
		(34,363)	(38,825)

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元
經營溢利	3	87,565	86,602
應佔聯營公司之業績		(86,416)	(39,280)
投資物業公平值之變動		(7,346)	25,100
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		(13,601)	(6,913)
其他收益及虧損		(87)	(31)
財務費用	5	<u>(60,911)</u>	<u>(56,773)</u>
除稅前(虧損)/溢利	6	(80,796)	8,705
稅項			
本期	7	(1,429)	(1,961)
遞延	7	<u>(1,176)</u>	<u>20,835</u>
期內(虧損)/溢利		<u>(83,401)</u>	<u>27,579</u>
應佔(虧損)/溢利：			
本公司股東		(85,847)	18,098
非控股權益		<u>2,446</u>	<u>9,481</u>
		<u>(83,401)</u>	<u>27,579</u>
		港幣仙	港幣仙
每股(虧損)/盈利	9	<u>(7.44)</u>	<u>1.57</u>

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	
	二零二四年	二零二三年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
期內(虧損)/溢利	<u>(83,401)</u>	<u>27,579</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	22,964	(7,717)
其後或會重新分類至損益之項目：		
聯營公司換算之匯兌差額	<u>19,570</u>	<u>(16,712)</u>
期內其他全面收益/(開支)，除稅後	<u>42,534</u>	<u>(24,429)</u>
期內全面(開支)/收益總額	<u>(40,867)</u>	<u>3,150</u>
應佔全面(開支)/收益總額：		
本公司股東	(49,804)	(5,518)
非控股權益	<u>8,937</u>	<u>8,668</u>
	<u>(40,867)</u>	<u>3,150</u>

簡明綜合財務狀況表

		於 二零二四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於 二零二四年 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		7,883,954	7,891,300
於聯營公司的權益		2,354,528	2,471,177
指定為按公平值計入其他全面收益 之股本工具		196,002	173,055
按公平值計入損益之股本工具		137,257	150,859
物業、機器及設備		2,198	2,448
其他資產		300	300
		<u>10,574,239</u>	<u>10,689,139</u>
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	10	29,974	28,305
可收回稅項		718	1,201
現金及銀行結存		385,692	302,502
		<u>416,384</u>	<u>332,008</u>
總資產		<u>10,990,623</u>	<u>11,021,147</u>
權益			
股本		115,404	115,404
儲備		7,307,842	7,357,646
股東資金		7,423,246	7,473,050
非控股權益		1,121,964	1,113,027
總權益		<u>8,545,210</u>	<u>8,586,077</u>

		於 二零二四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於 二零二四年 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	42,282	44,759
有抵押銀行貸款		1,263,500	663,500
遞延稅項負債		65,697	64,520
		<u>1,371,479</u>	<u>772,779</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	55,462	44,764
有抵押銀行貸款		1,017,500	1,617,500
稅項負債		972	27
		<u>1,073,934</u>	<u>1,662,291</u>
總負債		<u>2,445,413</u>	<u>2,435,070</u>
總權益及負債		<u>10,990,623</u>	<u>11,021,147</u>
流動負債淨額		<u>(657,550)</u>	<u>(1,330,283)</u>
總資產減流動負債		<u>9,916,689</u>	<u>9,358,856</u>

附註：

1. 編製基準

本集團截至二零二四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D2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，截至二零二四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，與本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表所呈列者一致。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二零二四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：

香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回交易中的租賃負債
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)
香港會計準則第1號之修訂	附有契諾條件的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

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

截至二零二四年九月三十日(二零二三年九月三十日)止六個月

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
分類收入	107,640	116,173	14,288	9,254	121,928	125,427
分類業績	73,766	77,848	13,894	8,859	87,660	86,707
未分配企業開支					(95)	(105)
經營溢利					87,565	86,602
應佔聯營公司之業績	(86,416)	(39,280)	-	-	(86,416)	(39,280)
投資物業公平值之變動	(7,346)	25,100	-	-	(7,346)	25,100
按公平值計入損益之股本工具						
投資之公平值變動	(13,601)	(6,913)	-	-	(13,601)	(6,913)
其他收益及虧損	-	-	(87)	(31)	(87)	(31)
財務費用					(60,911)	(56,773)
除稅前(虧損)/溢利					(80,796)	8,705

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

於二零二四年九月三十日(二零二四年三月三十一日)

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零二四年 九月三十日 港幣千元	二零二四年 三月三十一日 港幣千元	二零二四年 九月三十日 港幣千元	二零二四年 三月三十一日 港幣千元	二零二四年 九月三十日 港幣千元	二零二四年 三月三十一日 港幣千元
分類資產	8,256,556	8,247,938	379,539	302,032	8,636,095	8,549,970
於聯營公司的權益	2,354,528	2,471,177	-	-	2,354,528	2,471,177
綜合資產總額					<u>10,990,623</u>	<u>11,021,147</u>
分類負債	(2,443,246)	(2,431,968)	(826)	(1,134)	(2,444,072)	(2,433,102)
未分配企業負債					<u>(1,341)</u>	<u>(1,968)</u>
綜合負債總額					<u>(2,445,413)</u>	<u>(2,435,070)</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

截至二零二四年九月三十日(二零二三年九月三十日)止六個月

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
香港	110,044	120,722
海外	<u>11,884</u>	<u>4,705</u>
	<u>121,928</u>	<u>125,427</u>

有關本集團非流動資產的資料

於二零二四年九月三十日(二零二四年三月三十一日)

	二零二四年 九月三十日 港幣千元	二零二四年 三月三十一日 港幣千元
香港	9,596,846	9,677,671
海外	<u>644,134</u>	<u>687,554</u>
	<u>10,240,980</u>	<u>10,365,225</u>

4. 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	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	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	19,331	20,153
其他來源收入		
物業租賃之租金收入	88,309	96,020
股息收入		
—指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具	6,767	4,688
利息收入		
—按攤銷成本計量之金融資產	7,521	4,566
	<u>121,928</u>	<u>125,427</u>

5. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
銀行貸款利息	60,293	56,761
租賃負債利息	—	12
其他財務費用	618	—
	<u>60,911</u>	<u>56,773</u>

6. 除稅前(虧損)/溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
除稅前(虧損)/溢利已扣除：		
僱員成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	6,900	6,799
董事宿舍之短期租賃付款	1,560	1,560
退休金計劃供款	128	130
核數師酬金	330	325
折舊	245	373
匯兌虧損淨額	81	30
並已計入：		
物業租賃之租金收入	88,309	96,020
減：直接支出	(3,861)	(7,586)
上市投資股息收入	1,703	3,998
非上市投資股息收入	5,064	690
利息收入	7,521	4,566

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
本期稅項		
香港利得稅		
—本期間	1,429	1,961
遞延稅項	1,176	(20,835)
	<u>2,605</u>	<u>(18,874)</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二零二四年九月三十日止期間的任何中期股息(二零二三年：無)。

9. 每股(虧損)/盈利

每股(虧損)/盈利按本公司普通股股東應佔虧損港幣85,847,000元(二零二三年：本公司普通股股東應佔溢利港幣18,098,000元)及期內已發行股份1,154,038,656股(二零二三年：1,154,038,656股)計算。

由於本公司於截至二零二四年九月三十日及二零二三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(虧損)/盈利。

10. 應收賬款、墊款及預付款

	二零二四年	二零二四年
	九月三十日	三月三十一日
	港幣千元	港幣千元
應收賬款	5,160	5,024
其他按金及預付款	12,481	12,497
應收遞延租金	12,333	10,784
	<u>29,974</u>	<u>28,305</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：

	二零二四年 九月三十日 港幣千元	二零二四年 三月三十一日 港幣千元
0-30天	1,356	2,559
31-60天	1,621	1,693
61-90天	1,131	254
90天以上	1,052	518
	<u>5,160</u>	<u>5,024</u>

11. 應付賬款及其他應付款項

	二零二四年 九月三十日 港幣千元	二零二四年 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)		
應付賬款	4,221	5,324
應計費用及其他應付款項	34,884	26,784
已收租賃按金	16,357	12,656
	<u>55,462</u>	<u>44,764</u>
應付賬款及其他應付款項(於一年後到期)		
已收租賃按金	42,282	44,759
	<u>42,282</u>	<u>44,759</u>
	<u>97,744</u>	<u>89,523</u>

於報告日期，應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二四年 九月三十日 港幣千元	二零二四年 三月三十一日 港幣千元
0-30天	3,516	4,930
31-60天	433	320
61-90天	10	25
90天以上	262	49
	<u>4,221</u>	<u>5,324</u>

業務回顧

二零二四年首九個月，香港仍面臨重重挑戰。美國利率持續高企，直到美聯儲於九月聯邦公開市場委員會會議方才降低利率(有積極意義的50個基點)。由於港幣與美元掛鈎，香港在此高利率環境下遭受影響。在缺乏任何新經濟驅動力刺激需求的情況下，商業寫字樓市場的出租率及租金持續下跌。此經濟現況反映在本集團於香港之投資物業組合的整體負面表現，影響了經營業績及資本價值。

儘管香港酒店及旅遊業自二零二三年年初新冠疫情後持續復甦，但抵港人數(二零二四年首九個月為3,260萬人)仍僅為二零一八年新冠疫情前峰值的約70%。除抵港人數下降外，旅客停留時間亦有所減少。由於酒店及旅遊業復甦緩慢，香港麗晶酒店的表現亦不及預期。

政府於二月份取消了所有嚴格的房地產降溫政策，對香港而言實屬喜訊。這政策於十多年前首次頒佈，在本地稱為「辣招」。這一政策轉變導致香港住宅市場交易量大幅增長，為市場帶來急需的流動性。

另一方面，泰國酒店市場今年表現良好。雖然中國出境旅客的回流速度不達預期，但來自其他市場的旅客數量大幅增加，此為一項積極進展，顯示該國已能達致旅客基礎多元化。隨著首九個月入境人數超過2,600萬，預計全年入境該國人數將達到二零一九年疫情前的90%。本集團於泰國的兩間酒店於中期期間表現良好，超出預期。

截至二零二四年九月三十日止六個月中期期間，本集團的收益為港幣121,900,000元，較去年的港幣125,400,000元減少2.8%。收入減少乃由於部分投資物業的租金收入減少所致。於本中期報告期間，經營溢利為港幣87,600,000元，較去年的港幣86,600,000元增加1.2%。儘管收入減少，但經營溢利稍微增加乃由於經營開支降低所致。應佔聯營公司業績為虧損港幣86,400,000元，而二零二三年同期為虧損港幣39,300,000元。這主要歸因於我們在香港麗晶酒店的擁有權承擔了港幣115,300,000元虧損所致。投資物業的公平值變動減少港幣7,300,000元，而二零二三年同期則增加港幣25,100,000元。本集團於六個月中期期間之虧損淨額為港幣83,400,000元(二零二三年：溢利港幣27,600,000元)，其中股東應佔虧損淨額為港幣85,800,000元(二零二三年：溢利港幣18,100,000元)。

物業投資(香港及亞洲)

附屬公司

截至二零二四年九月三十日，位於香港觀塘的建生廣場(245,678平方呎)的出租率為76%，與一年前76%的出租率相同。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22,100,000元(二零二三年：港幣24,000,000元)及公平值減少港幣2,000,000元(二零二三年：公平值增加港幣10,000,000元)。

於二零二四年九月底，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75%(二零二三年九月：86%)。出租率下降主要由於佔用我們物業兩層樓面的舒適堡健身及美容中心於二零二四年九月初停止營業。自中期期末以來，其中一層樓面已獲另一間美容中心租用，出租率回升至79%。截至二零二四年九月三十日止六個月，該物業擁有租金及有關收入港幣48,700,000元(二零二三年：港幣49,800,000元)，及公平值減少港幣3,000,000元(二零二三年：公平值增加港幣3,000,000元)。

截至二零二四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)的出租率為92%，較一年前的出租率96%有所下降。於六個月中期期間，該物業貢獻租金及有關收入港幣25,200,000元(二零二三年：港幣30,700,000元)，及公平值減少港幣3,000,000元(二零二三年：公平值增加港幣10,000,000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%(二零二三年九月：100%)，這受惠於長期租約。截至二零二四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(二零二三年：港幣10,600,000元)，而公平值未有變動(二零二三年：公平值增加港幣4,000,000元)。

聯營公司

本集團透過聯營公司持有位於中國上海市的上海嘉華中心(7.7%)的投資。於二零二四年九月三十日，該物業擁有91%的穩健出租率(而二零二三年九月為94%)並錄得應佔聯營公司之業績為匯兌差額前溢利港幣4,000,000元(二零二三年：港幣4,900,000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。這三棟東京物業的出售協議於二零二四年三月簽署，總價值為950億日圓(投資成本：840億日圓)。於報告期間，本集團收到現金分派1,723,100,000日圓(相等於港幣87,200,000元)及錄得應佔聯營公司溢利港幣3,000,000元(二零二三年：虧損港幣11,100,000元)。

股本工具

本集團為擁有一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。於二零二四年九月三十日，該物業的出租率為74%(二零二三年九月：76%)。期內，該項投資錄得公平值虧損港幣11,100,000元(二零二三年：虧損港幣4,000,000元)，主要由於反映香港寫字樓行業衰退的估值下降。

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。於二零二四年九月三十日，該物業的出租率為85%(二零二三年九月：77%)，該項投資錄得公平值虧損港幣2,500,000元(二零二三年：虧損港幣2,900,000元)。公平值下跌乃由於上海市場租金下跌所致。

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。經過全面翻新後，酒店於二零二二年十二月部分試業，而全數497間客房均已自二零二四年二月起重新開放。雖然業績較二零二三年試業期間大幅改善，但由於香港酒店及旅遊業復甦緩慢，酒店自重新開業期間的增長亦慢於預期，中期期間平均入住率為49%，平均每日房價為港幣3,143元。截至二零二四年九月三十日止六個月，該酒店的收入為港幣354,800,000元(二零二三年：港幣197,200,000元)，經營溢利為港幣27,200,000元(二零二三年：虧損港幣60,700,000元)，仍遠不足以支付銀行貸款利息港幣149,600,000元。酒店物業之公平值亦減少港幣258,200,000元。因此，於中期期間，應佔該聯營公司(30%權益)業績錄得虧損港幣115,300,000元(二零二三年：虧損港幣47,800,000元)。

誠如業務回顧一節所述，本集團於泰國的酒店整體表現良好。截至二零二四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266,900,000泰銖(相等於港幣63,200,000元)(二零二三年：237,600,000泰銖，相等於港幣51,700,000元)及經營溢利為88,900,000泰銖(相等於港幣21,100,000元)(二零二三年：63,600,000泰銖，相等於港幣13,800,000元)，平均入住率為80%(二零二三年：71%)。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198,200,000泰銖(相等於港幣46,900,000元)(二零二三年：186,300,000泰銖，相等於港幣40,500,000元)及經營溢利67,500,000泰銖(相等於港幣16,000,000元)(二零二三年：58,300,000泰銖，相等於港幣12,700,000元)，平均入住率為79%(二零二三年：77%)。應佔該泰國聯營公司之業績於期內錄得溢利港幣21,900,000元(二零二三年：港幣4,000,000元)，主要由於經營溢利增加及匯兌收益所致。

前景

在各種不利因素及機遇之中，展望依然謹慎樂觀。中國的出口及製造業展現出韌性，政府亦愈發願意提供財政刺激。政府亦對房地產行業重新表明支持，放寬了大部分在過去十年內實施的大多數房地產降溫措施。

在香港，由於缺乏新的需求驅動因素，寫字樓行業面臨嚴峻挑戰。鑒於金融業盛行，寫字樓行業的復甦取決於大型集資活動的回歸。二零二四年第三季度見證了一些首次公開招股(IPO)的成功，儘管就交易數量及籌集資金仍低於歷史水平，但如果集資渠道繼續擴展，這可能預示著一個積極的趨勢。對市場的另一項正面支持是美聯儲放寬利率，首先是在九月份的聯邦公開市場委員會會議上降息50個基點，隨後在十一月份再次降息25個基點。香港隨後亦降息，為本地市場帶來生機。

香港酒店及旅遊業的復甦慢於預期。然而，國際會議正在回歸本港，而政府正在積極推出商業活動及旅遊項目以吸引更多遊客。這些舉措應該對市場提供了一些積極的支持。儘管香港麗晶酒店因市況而令增長較預期緩慢，但酒店獲得多項業界獎項(例如，酒店最近榮獲國際旅遊雜誌《Travel + Leisure》2024年亞太區奢華大獎香港最佳酒店、《Condé Nast Traveler》2024年讀者之選大獎「香港及澳門最佳酒店」第三名，以及第十五屆外灘最佳設計酒店大賞年度時髦避世酒店)，而我們對香港麗晶酒店將繼續奪回香港豪華酒店的市場份額持樂觀態度。

唐納德·特朗普回歸並當選下一屆美國總統可能帶來不確定性及變化，對我們所在地區產生不同程度的影響。短期利率或會以更快速度下降，但由於他的通脹競選政策，長期利率可能會上升。鑒於存在挑戰及不確定性，加上需要為香港麗晶酒店因償債而產生的負現金流提供資金，董事會經考慮管理層維持充裕流動資金的建議後，已決定不就本中期期間派付任何股息。

財務回顧

流動資金及財務資源

本集團繼續維持穩健的財務狀況，現金及銀行結存增加至港幣385,700,000元(二零二四年三月三十一日：港幣302,500,000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(二零二四年三月三十一日：港幣50,000,000元)。

於二零二四年九月三十日，本集團的銀行借貸總額為港幣2,281,000,000元(二零二四年三月三十一日：港幣2,281,000,000元)，其中港幣1,017,500,000元(二零二四年三月三十一日：港幣1,617,500,000元)將於一年內到期。建生廣場的銀行貸款已於二零二四年六月再融資，而怡和街68號物業的銀行貸款將於二零二五年二月前再融資。本集團的總債項與總資產比率為20.8%(二零二四年三月三十一日：20.7%)及淨債項與總資產比率為17.2%(二零二四年三月三十一日：18.0%)。

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，於二零二四年九月三十日，本集團於泰國及中國經營之聯營公司之投資賬面值分別為港幣404,700,000元及港幣209,800,000元等值(二零二四年三月三十一日：分別為港幣361,800,000元及港幣207,300,000元等值)。本集團亦於馬來西亞及中國擁有以馬來西亞林吉特及人民幣計值的股本工具投資，於二零二四年九月三十日的公平值分別為港幣142,900,000元及港幣63,200,000元等值(二零二四年三月三十一日：分別為港幣124,400,000元及港幣65,700,000元等值)。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

於二零二四年九月三十日，賬面值港幣7,805,500,000元(二零二四年三月三十一日：港幣7,813,500,000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(二零二四年三月三十一日：港幣2,281,000,000元)，其全部融資已悉數動用。

或然負債

於二零二四年九月三十日，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(二零二四年三月三十一日：港幣1,879,800,000元)。

僱員

於二零二四年九月三十日，控股公司之受薪僱員人數為18人(二零二四年三月三十一日：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。

中期股息

董事會不建議派發截至二零二四年九月三十日止六個月的任何中期股息(二零二三年：無)。

購買、出售或贖回本公司上市股份

截至二零二四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C1第二部所載的原則及企業管治守則（「企業管治守則」）。截至二零二四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二零二四年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期財務報表。

刊發中期業績公告及中期報告

本業績公告刊載於本公司網站(www.pioneerglobalgroup.com)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)。本公司截至二零二四年九月三十日止六個月之中期報告將於二零二四年十二月三十一日或之前適時寄發予股東(倘要求提供印刷本)並於上述網站刊載。

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，二零二四年十一月二十七日

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