

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

截至二零二二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」)截至二零二二年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零二一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	
		二零二二年	二零二一年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	港幣千元	港幣千元
收入	4	<u>118,089</u>	<u>135,234</u>
物業經營開支		(25,749)	(22,323)
僱員成本		(7,851)	(8,128)
折舊		(414)	(457)
其他開支		<u>(2,828)</u>	<u>(2,345)</u>
		<u>(36,842)</u>	<u>(33,253)</u>

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
經營溢利	3	81,247	101,981
應佔聯營公司之業績		(35,320)	(21,094)
投資物業公平值之變動		16,378	139,929
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		(21,097)	2,265
其他收益及虧損		207	(264)
財務費用		(21,942)	(24,547)
除稅前溢利	5	19,473	198,270
稅項			
本期	6	(5,772)	(8,861)
遞延	6	(1,883)	(2,984)
期內溢利		<u>11,818</u>	<u>186,425</u>
應佔溢利：			
本公司股東		2,821	146,916
非控股權益		8,997	39,509
		<u>11,818</u>	<u>186,425</u>
中期股息	7	—	11,540
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	8	<u>0.24</u>	<u>12.73</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
 二零二二年 二零二一年
 (未經審核) (未經審核)
 港幣千元 港幣千元

期內溢利	<u>11,818</u>	<u>186,425</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	(32,144)	(9,265)
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	(345)	(21)
聯營公司換算之匯兌差額	<u>(72,423)</u>	<u>(23,922)</u>
期內其他全面開支，除稅後	<u>(104,912)</u>	<u>(33,208)</u>
期內全面(開支)／收益總額	<u><u>(93,094)</u></u>	<u><u>153,217</u></u>
應佔全面(開支)／收益總額：		
本公司股東	(98,749)	112,638
非控股權益	<u>5,655</u>	<u>40,579</u>
	<u><u>(93,094)</u></u>	<u><u>153,217</u></u>

簡明綜合財務狀況表

		於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二二年 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		7,912,380	7,895,300
於聯營公司的權益		2,444,292	2,553,828
按公平值計入其他全面收益之債務工具		–	1,985
指定為按公平值計入其他全面收益之			
股本工具		216,276	248,934
按公平值計入損益之股本工具		156,871	178,774
物業、機器及設備		2,767	3,157
其他資產		300	300
		10,732,886	10,882,278
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	9	24,590	21,855
可收回稅項		557	1,129
現金及銀行結存		291,204	227,329
		316,351	250,313
總資產		11,049,237	11,132,591
權益			
股本		115,404	115,404
儲備		7,344,147	7,442,896
股東資金		7,459,551	7,558,300
非控股權益		1,112,840	1,115,185
總權益		8,572,391	8,673,485

		於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
負債			
非流動負債			
應付賬款及其他應付款項	10	35,620	34,884
有抵押銀行貸款		2,017,500	2,281,000
租賃負債		403	585
遞延稅項		83,595	81,712
		<u>2,137,118</u>	<u>2,398,181</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	10	69,606	59,511
有抵押銀行貸款		263,500	—
租賃負債		361	353
稅項負債		6,261	1,061
		<u>339,728</u>	<u>60,925</u>
總負債		<u>2,476,846</u>	<u>2,459,106</u>
總權益及負債		<u>11,049,237</u>	<u>11,132,591</u>
流動(負債)／資產淨額		<u>(23,377)</u>	<u>189,388</u>
總資產減流動負債		<u>10,709,509</u>	<u>11,071,666</u>

附註：

1. 編製基準

本集團截至二零二二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，截至二零二二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，與編製本集團截至二零二二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二零二二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3號之修訂	對概念框架之提述
香港會計準則第16號之修訂	物業、機器及設備－擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號之修訂	有償合約－履行合約的成本
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則的年度改進 二零一八年至二零二零年

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

截至二零二二年九月三十日(二零二一年九月三十日)止六個月

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
分類收入						
本公司及附屬公司	110,908	130,204	7,181	5,030	118,089	135,234
分類業績	74,789	97,470	6,814	4,632	81,603	102,102
未分配企業開支					(356)	(121)
經營溢利					81,247	101,981
應佔聯營公司之業績	(35,320)	(21,094)	-	-	(35,320)	(21,094)
投資物業公平值之變動	16,378	139,929	-	-	16,378	139,929
按公平值計入損益之股本 工具投資之公平值變動	(21,097)	2,265	-	-	(21,097)	2,265
其他收益及虧損	-	-	207	(264)	207	(264)
財務費用					(21,942)	(24,547)
除稅前溢利					19,473	198,270

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

於二零二二年九月三十日 (二零二二年三月三十一日)

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零二二年 九月三十日 港幣千元	二零二二年 三月三十一日 港幣千元	二零二二年 九月三十日 港幣千元	二零二二年 三月三十一日 港幣千元	二零二二年 九月三十日 港幣千元	二零二二年 三月三十一日 港幣千元
分類資產	8,257,682	8,256,723	347,263	322,040	8,604,945	8,578,763
於聯營公司的權益	2,444,292	2,553,828	-	-	2,444,292	2,553,828
綜合資產總額					<u>11,049,237</u>	<u>11,132,591</u>
分類負債	(2,473,805)	(2,456,191)	(787)	(954)	(2,474,592)	(2,457,145)
未分配企業負債					(2,254)	(1,961)
綜合負債總額					<u>(2,476,846)</u>	<u>(2,459,106)</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）的資料則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

截至二零二二年九月三十日 (二零二一年九月三十日) 止六個月

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
香港	116,734	134,114
海外	1,355	1,120
	<u>118,089</u>	<u>135,234</u>

有關本集團非流動資產的資料

於二零二二年九月三十日 (二零二二年三月三十一日)

	二零二二年 九月三十日 港幣千元	二零二二年 三月三十一日 港幣千元
香港	9,678,671	9,705,680
海外	681,068	746,905
	<u>10,359,739</u>	<u>10,452,585</u>

4. 收入

按主要服務項目分拆來自客戶合約之收入如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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	16,773	19,753
其他來源收入		
物業租賃之租金收入	94,135	110,451
股息收入		
— 指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具	5,855	4,692
利息收入		
— 按攤銷成本計量之金融資產	1,305	304
— 按公平值計入其他全面收益之債務工具	21	34
	<u>118,089</u>	<u>135,234</u>

5. 除稅前溢利

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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	6,162	6,440
董事宿舍之短期租賃付款	1,560	1,560
退休金計劃供款	129	128
核數師酬金	310	300
折舊	414	457
匯兌虧損淨額	138	—
並已計入：		
物業租賃之租金收入	94,135	110,451
減：直接支出	(8,643)	(2,266)
上市投資收入	4,943	4,127
非上市投資收入	912	565
利息收入	1,326	338
匯兌收益淨額	—	3

6. 稅項

	二零二二年			二零二一年		
	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	5,772	2,613	8,385	8,861	2,559	11,420
海外	—	(730)	(730)	—	425	425
	<u>5,772</u>	<u>1,883</u>	<u>7,655</u>	<u>8,861</u>	<u>2,984</u>	<u>11,845</u>

香港利得稅乃根據期內估計香港應課稅溢利按稅率16.5% (二零二一年：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。

7. 中期股息

董事會不建議派發截至二零二二年九月三十日止期間的任何中期股息 (二零二一年：每股普通股港幣1.0仙，合共港幣11,540,000元)。

8. 每股盈利

每股盈利按本公司普通股股東應佔溢利港幣2,821,000元 (二零二一年：港幣146,916,000元) 及期內已發行股份1,154,038,656股 (二零二一年：1,154,038,656股) 計算。

由於本公司於截至二零二二年九月三十日及二零二一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。

9 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：

	二零二二年 九月三十日 港幣千元	二零二二年 三月三十一日 港幣千元
應收遞延租金	10,787	8,408
其他按金及預付款	9,861	8,193
應收賬款	<u>3,942</u>	<u>5,254</u>
	<u>24,590</u>	<u>21,855</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，應收賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二二年 九月三十日 港幣千元	二零二二年 三月三十一日 港幣千元
0-30天	1,685	3,341
31-60天	1,476	1,816
61-90天	265	69
90天以上	516	28
	<u>3,942</u>	<u>5,254</u>

10. 應付賬款及其他應付款項

	二零二二年 九月三十日 港幣千元	二零二二年 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	31,120	29,544
應計費用	23,516	21,249
應付賬款	<u>14,970</u>	<u>8,718</u>
	69,606	59,511
應付賬款及其他應付款項(於一年後到期)		
已收租賃按金	<u>35,620</u>	<u>34,884</u>
	<u>105,226</u>	<u>94,395</u>

於報告日期，應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二二年 九月三十日 港幣千元	二零二二年 三月三十一日 港幣千元
0-30天	11,297	6,232
31-60天	1,708	1,119
61-90天	611	393
90天以上	<u>1,354</u>	<u>974</u>
	<u>14,970</u>	<u>8,718</u>

業務回顧

由於全球大部分地區從Covid-19疫情中復甦，眾多國家恢復增長，但同時通脹抬頭。去全球化趨勢的形成（由COVID之前開始的美中脫鉤引起）、全球因COVID關閉期間導致的供應鏈中斷、世界主要中央銀行的「直升機撒錢」式貨幣支持以及俄烏戰爭的衝擊掀起了四十年來最高通貨膨脹率的風暴。為對抗猖獗的通脹，美國聯邦儲備局逆轉多年的寬鬆貨幣政策並以令大多數市場專家感到意外的速度進行加息，由於其他中央銀行（中國及日本除外）跟隨美聯儲的步伐，全球金融市場經歷了大幅回調，回吐了過去兩年的大部分漲幅。

雖然亞洲大部分地區開始（或在許多情況下完全）從各種COVID旅行限制中重新開放，但香港於二零二二年第一季度及第二季度受到COVID-19疫情「第五波」的衝擊，並維持高度限制性的旅遊及檢疫政策。由於僅得少量甚至沒有外國遊客抵港，酒店及旅遊相關行業繼續受挫。即使是先前具有韌性的寫字樓行業，其租金的下跌及空置率亦是近二十年未見的。這並不令人意外，因為COVID政策使香港與中國以及世界其他地區之間的旅行變得極為困難。因此，中國公司在香港擴張一直面臨挑戰，而世界其他地區的企業亦認為沒有理由在香港發展，因為我們作為國際商業中心的優勢在這些政策下已經減弱。與其他市場一樣，我們的投資物業組合亦面臨租金及出租率下跌的挑戰。

與亞洲大部分地區一樣，泰國於二零二二年重新開放邊境。這導致該國的入境人數大幅增加。今年首十個月，有超過七百萬名訪客入境泰國，而二零二一年全年只有428,000名國際訪客。然而，這些數字與二零一九年近四千萬名訪客的記錄相去甚遠。儘管來自印度等新來源國的訪客有所增加，但在中國內地重新開放國際旅遊之前，我們不會看到完全恢復到COVID之前的人數。儘管如此，這種初期的復甦有莫大裨益，因為我們在曼谷和芭堤雅的酒店在這段過渡時期均恢復了盈利，並且趨勢持續改善。

截至二零二二年九月三十日止六個月期間，本集團錄得收入港幣118,100,000元，而二零二一年同期則為港幣135,200,000元。收入減少主要是由於香港充滿挑戰的經營環境導致我們投資物業的租金收入下跌。中期期間的經營溢利為港幣81,200,000元，而去年則為港幣102,000,000元。經營溢利減少乃由於租金收入下跌，加上維修及保養成本以及租賃代理佣金上升。應佔聯營公司業績錄得虧損港幣35,300,000元（二零二一年：虧損港幣21,100,000元）。此乃由於麗晶酒店的經營虧損及公平值減少所致，該酒店已關閉進行裝修（不包括欣圖軒餐廳）。投資物業的公平值增加為港幣16,400,000元，較上一期間的收益港幣139,900,000元大幅減少，當時香港的寫字樓市場仍具韌性，且低利率支持估值收益。我們所持投資物業的控股權益（上海仙樂斯廣場及香港太古城中心三期及四期）的公平值變動亦錄得虧損港幣21,100,000元（二零二一年：溢利港幣2,300,000元）。截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團的溢利為港幣11,800,000元（二零二一年：港幣186,400,000元），其中股東應佔溢利僅為港幣2,800,000元（二零二一年：港幣146,900,000元）。

物業投資（香港及亞洲）

附屬公司

於二零二二年九月三十日，位於香港觀塘的建生廣場（245,678平方呎）的出租率已從去年同期的87%下降至58%。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。於中期報告期間，建生廣場貢獻租金及有關收入港幣21,500,000元（二零二一年：港幣30,800,000元），公平值未有增加（二零二一年：公平值增加港幣20,000,000元）。

於二零二二年九月底，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81%（二零二一年九月三十日：87%）。截至二零二二年九月三十日止六個月，該物業貢獻租金及有關收入港幣50,200,000元（二零二一年：港幣58,100,000元），公平值未有增加（二零二一年：公平值增加港幣70,000,000元）。

由於成功完成停車場及新的主要大堂區域的重大翻新工程，相較去年同期的90%出租率，位於香港中環的西洋會所大廈（80,100平方呎）維持了96%的高出租率，但是，平均租金也隨著整體市場的下跌而下跌。於中期期間，該物業貢獻租金及有關收入港幣27,600,000元（二零二一年：港幣30,300,000元），及公平值增加港幣19,300,000元（二零二一年：港幣34,200,000元）。

於報告期末，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%，這受惠於在過去一年簽訂的長期租約。截至二零二二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（二零二一年：港幣9,900,000元），公平值未有增加（二零二一年：公平值增加港幣14,000,000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。於二零二二年九月三十日，該物業維持95%的高出租率(二零二一年九月三十日：100%)並錄得應佔聯營公司之業績為匯兌差額前溢利港幣5,600,000元(二零二一年：港幣6,900,000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。於二零二二年九月三十日，該三棟樓宇的出租率分別為96%、68%及100%(二零二一年九月三十日：84%、91%及70%)。報告期內，該項投資錄得應佔聯營公司匯兌差額前溢利港幣5,400,000元(二零二一年：港幣2,000,000元)。

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。於二零二二年九月三十日，該等物業的出租率為78%(二零二一年九月三十日：85%)。期內，該項投資錄得公平值虧損港幣1,400,000元(二零二一年：公平值增加港幣300,000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。於二零二二年九月三十日，該物業的出租率為74%(二零二一年九月三十日：87%)，該項投資錄得公平值虧損港幣19,700,000元(二零二一年：公平值增加港幣2,000,000元)，主要由於貨幣調整所致。

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十二月以「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。在翻新期間，該酒店唯一持續經營的部分為欣圖軒餐廳。香港的COVID社交距離政策使經營業務備受挑戰，中式餐廳尤甚，因為人們傳統上更偏多人聚會的就餐形式。因此，該酒店截至二零二二年九月三十日止的中期期間，僅錄得港幣13,500,000元的收入(二零二一年：港幣12,900,000元)，並於期內產生經營虧損港幣28,100,000元(二零二一年：港幣24,700,000元)。應佔該聯營公司業績錄得虧損港幣46,600,000元(二零二一年：港幣17,500,000元)。

由於泰國政府取消了所有的旅遊限制，旅遊業大幅改善，我們在泰國的兩家酒店在此期間也恢復了盈利。截至二零二二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145,800,000泰銖 (相等於港幣31,600,000元) (二零二一年：56,100,000泰銖，相等於港幣13,300,000元) 及經營溢利為24,400,000泰銖 (相等於港幣5,300,000元) (二零二一年：虧損11,400,000泰銖，相等於港幣2,700,000元)，平均入住率為41% (二零二一年：20%)。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145,600,000泰銖 (相等於港幣31,600,000元) (二零二一年：30,300,000泰銖，相等於港幣7,200,000元) 及經營溢利39,400,000泰銖 (相等於港幣8,500,000元) (二零二一年：虧損17,900,000泰銖，相等於港幣4,200,000元)，平均入住率為63% (二零二一年：17%)。應佔該泰國聯營公司之業績於期內錄得輕微溢利港幣600,000元 (二零二一年：虧損港幣10,900,000元)。

前景

展望未來，本財政年度餘下的時間將繼續充滿挑戰。隨著全球通脹加劇，利率可能會進一步上升，從而對債務償還及資產價值構成壓力。世界上大部分地區多年來一直於沒有通貨膨脹的情況下過著自滿的生活。這種調整如果持續一段時間，將是痛苦的。

儘管香港於九月底將隔離限制從「7+3」放寬至「0+3」，這是一個令人歡迎的改善，但該政策仍然過於嚴格，令外國遊客無法真正重返。在中國減少旅遊限制之前，中國遊客也不會或不能前往香港。除非香港能夠邁向「0+0」，並制定出放寬所有剩餘限制的計劃，我們才能踏上重回作為亞洲商業中心的復甦之路。

香港麗晶酒店計劃於2022年第四季試業。鑑於香港及中國的持續旅遊限制以及較高的利息成本，我們預期該酒店將需要額外資金以維持其營運及償還債務，因為業務需要時間來提升。為準備向該業務注入額外資金，我們將審慎控制資本開支且不會於中期期間派發股息。

財務回顧

流動資金、財務資源及負債比率

本集團繼續維持健康的財務狀況。於二零二二年九月三十日，本集團的現金及銀行結存為港幣291,200,000元 (二零二二年三月三十一日：港幣227,300,000元)，其中港幣291,000,000元 (二零二二年三月三十一日：港幣226,800,000元) 的銀行結存為港元及美元。本集團擁有一筆未提取備用銀行融資港幣50,000,000元 (二零二二年三月三十一日：港幣50,000,000元)。

於二零二二年九月三十日，本集團的銀行借貸總額為港幣2,281,000,000元（二零二二年三月三十一日：港幣2,281,000,000元）。除西洋會所的銀行貸款須於一年內償還外，所有其他銀行貸款均分類為非流動負債，其到期時限分佈在三年內。本集團的總債項與總資產比率為20.6%（二零二二年三月三十一日：20.5%）及淨債項與總資產比率為18.0%（二零二二年三月三十一日：18.5%）。

利率管理

於港幣2,281,000,000元（二零二二年三月三十一日：港幣2,281,000,000元）銀行貸款中，港幣300,000,000元（二零二二年三月三十一日：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1.93%（二零二一年：2.15%）。

外匯管理

於中期期末，以外幣計值的總資產為相等於港幣856,800,000元（二零二二年三月三十一日：相等於港幣951,900,000元）。該等資產乃作為長期投資持有，且本集團不會為資產管理而投機於貨幣的變動。

本集團的負債並無外匯風險，所有銀行貸款均以港元計值。

資產抵押

於二零二二年九月三十日，賬面值港幣7,834,100,000元（二零二二年三月三十一日：港幣7,814,100,000元）的投資物業已予抵押，以取得銀行貸款港幣2,281,000,000元（二零二二年三月三十一日：港幣2,281,000,000元），其全部貸款已悉數動用。

或然負債

於二零二二年九月三十日，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（二零二二年三月三十一日：港幣1,879,800,000元）。概無向任何聯營公司提供擔保。

僱員

於二零二二年九月三十日，控股公司之受薪僱員人數為18人（二零二二年三月三十一日：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二零二二年九月三十日止六個月的任何中期股息（二零二一年：每股普通股港幣1.0仙）。

購買、出售或贖回本公司上市股份

於截至二零二二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。本公司於截至二零二二年九月三十日止整個期間內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，所有董事於截至二零二二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。

審閱中期業績

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二零二二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，二零二二年十一月二十四日

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。

* 僅供識別