

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)

**截至二零二五年九月三十日止
六個月之中期業績公告**

建生國際集團有限公司(「本公司」)董事會謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零二四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 二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)
	附註 港幣千元	港幣千元
收入	3、4 112,626	121,928
物業經營開支	(24,142)	(23,512)
僱員成本	(8,817)	(8,588)
折舊	(198)	(245)
其他開支	(2,338)	(2,018)
	<u>(35,495)</u>	<u>(34,363)</u>

	截至九月三十日止六個月 二零二五年 二零二四年 (未經審核) (未經審核)	附註	港幣千元	港幣千元
經營溢利		3	77,131	87,565
應佔聯營公司之業績			(26,640)	(86,416)
投資物業公平值之變動			(8,841)	(7,346)
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			(19,573)	(13,601)
其他收益及虧損			2,102	(87)
財務費用		5	(47,475)	<u>(60,911)</u>
除稅前虧損		6	(23,296)	(80,796)
稅項				
本期		7	(2,163)	(1,429)
遞延		7	(229)	<u>(1,176)</u>
期內虧損			(25,688)	<u>(83,401)</u>
應佔虧損：				
本公司股東			(28,970)	(85,847)
非控股權益			3,282	<u>2,446</u>
			(25,688)	<u>(83,401)</u>
			港幣仙	港幣仙
每股虧損		9	(2.51)	<u>(7.44)</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 二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
期內虧損	<u>(25,688)</u>	<u>(83,401)</u>
其他全面收益：		
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	9,923	22,964
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>25,645</u>	<u>19,570</u>
期內其他全面收益，除稅後	<u>35,568</u>	<u>42,534</u>
期內全面收益／(開支)總額	<u>9,880</u>	<u>(40,867)</u>
應佔全面收益／(開支)總額：		
本公司股東	4,077	(49,804)
非控股權益	<u>5,803</u>	<u>8,937</u>
	<u>9,880</u>	<u>(40,867)</u>

簡明綜合財務狀況表

	於 二零二五年 九月三十日 (未經審核) 附註	於 二零二五年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
資產		
非流動資產		
投資物業	7,848,447	7,857,288
於聯營公司的權益	2,320,177	2,329,454
指定為按公平值計入其他全面收益 之股本工具	191,522	179,324
按公平值計入損益之股本工具	66,938	86,511
物業、機器及設備	1,778	1,976
其他資產	300	300
	<hr/>	<hr/>
	10,429,162	10,454,853
流动資產		
應收賬款、墊款及預付款	<i>10</i>	25,333
可收回稅項	963	1,263
現金及銀行結存	407,531	389,634
	<hr/>	<hr/>
	431,576	416,230
總資產	<hr/> 10,860,738	<hr/> 10,871,083
權益		
股本	115,404	115,404
儲備	7,212,179	7,208,102
	<hr/>	<hr/>
股東資金	7,327,583	7,323,506
非控股權益	1,118,497	1,112,694
	<hr/>	<hr/>
總權益	<hr/> 8,446,080	<hr/> 8,436,200

於 二零二五年 九月三十日 (未經審核)	於 二零二五年 三月三十一日 (經審核)
附註	港幣千元
	港幣千元

負債

非流動負債

應付賬款及其他應付款項	11	24,198	30,315
有抵押銀行貸款		2,199,117	2,223,117
遞延稅項負債		64,071	63,842
			<hr/>
		2,287,386	2,317,274

流動負債

應付賬款及其他應付款項	11	66,487	58,776
有抵押銀行貸款		57,883	57,883
稅項負債		2,902	950
			<hr/>
		127,272	117,609

總負債

總權益及負債	2,414,658	2,434,883
		<hr/>
流動資產淨額	10,860,738	10,871,083
		<hr/>

流動資產淨額	304,304	298,621
		<hr/>
總資產減流動負債	10,733,466	10,753,474

附註：

1. 編製基準

本集團截至二零二五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. 應用香港財務報告會計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會計準則之修訂而導致的會計政策變更外，截至二零二五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，與本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合年度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會計準則之應用

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二零二五年四月一日開始之年度期間強制生效之經修訂香港財務報告會計準則，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21號之修訂

缺乏可兌換性

於本中期期間應用經修訂香港財務報告會計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

截至二零二五年九月三十日(二零二四年九月三十日)止六個月

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
分類收入	<u>100,636</u>	<u>107,640</u>	<u>11,990</u>	<u>14,288</u>	<u>112,626</u>	<u>121,928</u>
分類業績	65,934	73,766	11,291	13,894	77,225	87,660
未分配企業開支					(94)	(95)
經營溢利					77,131	87,565
應佔聯營公司之業績	(26,640)	(86,416)	-	-	(26,640)	(86,416)
投資物業公平值之變動	(8,841)	(7,346)	-	-	(8,841)	(7,346)
按公平值計入損益之股本工具						
投資之公平值變動	(19,573)	(13,601)	-	-	(19,573)	(13,601)
其他收益及虧損	-	-	2,102	(87)	2,102	(87)
財務費用					(47,475)	(60,911)
除稅前虧損					<u>(23,296)</u>	<u>(80,796)</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

於二零二五年九月三十日(二零二五年三月三十一日)

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零二五年 九月三十日	二零二五年 三月三十一日	港幣千元	二零二五年 九月三十日	二零二五年 三月三十一日	港幣千元
分類資產 於聯營公司的權益	8,153,939 2,320,177	8,164,645 2,329,454		386,622 -	376,984 -	
綜合資產總額					<u>8,540,561 2,320,177</u>	<u>8,541,629 2,329,454</u>
分類負債 未分配企業負債	(2,412,624) 未分配企業負債	(2,433,394)		(29) (22)	(2,412,653) <u>(2,005)</u>	(2,433,416) <u>(1,467)</u>
綜合負債總額					<u>(2,414,658)</u>	<u>(2,434,883)</u>

就監控分類表現及該等分類之間的資源分配而言：

- 一 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。
- 一 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、泰國及馬來西亞。

分類收入

截至二零二五年九月三十日(二零二四年九月三十日)止六個月

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
香港	102,891	110,044
海外	<u>9,735</u>	<u>11,884</u>
	<u>112,626</u>	<u>121,928</u>

有關本集團非流動資產的資料

於二零二五年九月三十日(二零二五年三月三十一日)

	二零二五年 九月三十日 港幣千元	二零二五年 三月三十一日 港幣千元
香港	9,519,527	9,556,646
海外	<u>651,175</u>	<u>632,372</u>
	<u>10,170,702</u>	<u>10,189,018</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 二零二五年 港幣千元	二零二四年 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	19,506	19,331
其他來源收入		
物業租賃之租金收入	81,130	88,309
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具之股息收入	4,968	6,767
按攤銷成本計量之金融資產之利息收入	7,022	7,521
	112,626	121,928

5. 財務費用

	截至九月三十日止六個月 二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
銀行貸款利息	46,531	60,293
其他財務費用	944	618
	47,475	60,911

6. 除稅前虧損

	截至九月三十日止六個月 二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
除稅前虧損已扣除：		
僱員成本(包括董事酬金)	7,134	6,900
薪金、工資及其他福利	1,560	1,560
董事宿舍之短期租賃付款	123	128
退休金計劃供款	350	330
核數師酬金	198	245
折舊	-	81
匯兌虧損淨額		
並已計入：		
物業租賃之租金收入	81,130	88,309
減：直接支出	(3,783)	(3,861)
上市投資股息收入	1,631	1,703
非上市投資股息收入	3,337	5,064
利息收入	7,022	7,521
匯兌收益淨額	2,102	-

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月 二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本期稅項		
香港利得稅	2,163	1,429
遞延稅項	229	1,176
	<hr/>	<hr/>
	2,392	2,605

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二零二五年九月三十日止期間的任何中期股息(二零二四年：無)。

9. 每股虧損

每股虧損按本公司普通股股東應佔虧損港幣28,970,000元(二零二四年：港幣85,847,000元)及期內已發行1,154,038,656股股份(二零二四年：1,154,038,656股股份)計算。

由於本公司於截至二零二五年九月三十日及二零二四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。

10. 應收賬款、墊款及預付款

	二零二五年 九月三十日 港幣千元	二零二五年 三月三十一日 港幣千元
應收賬款	2,649	3,230
其他按金及預付款	12,397	10,681
應收遞延租金	8,036	11,422
	<hr/>	<hr/>
	23,082	25,333

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：

	二零二五年 九月三十日 港幣千元	二零二五年 三月三十一日 港幣千元
0–30天	1,828	1,966
31–60天	338	528
61–90天	159	172
90天以上	324	564
	<hr/>	<hr/>
	2,649	3,230

11. 應付賬款及其他應付款項

	二零二五年 九月三十日 港幣千元	二零二五年 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	3,929	3,068
應計費用及其他應付款項	32,343	30,573
已收租賃按金	30,215	25,135
	<hr/>	<hr/>
	66,487	58,776
應付賬款及其他應付款項(於一年後到期)		
已收租賃按金	24,198	30,315
	<hr/>	<hr/>
	90,685	89,091

於報告日期，應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二五年 九月三十日 港幣千元	二零二五年 三月三十一日 港幣千元
0–30天	2,987	2,564
31–60天	674	427
61–90天	117	42
90天以上	151	35
	<hr/>	<hr/>
	3,929	3,068

業務回顧

回顧二零二五／二零二六財政年度上半年，香港市場各行各業均呈現復甦跡象，前景較上一財政年度更為樂觀，尤其是住宅市場於二零二五年初觸底後出現明顯的企穩跡象。香港政府撤銷物業降溫措施，在本地買家及新移居人士的帶動下，繼續推動成交量穩健增長。此番復甦為整體市場信心及經濟氣氛注入急需的動力。

除住宅市場外，香港及中國內地的股票市場亦表現強勁。DeepSeek及其他中國人工智能龍頭企業的崛起，引起投資者的濃厚興趣，為整個金融市場帶來牛市氣氛。此外，我們正見證著香港首次公開招股市場的顯著復甦。香港在今年首三季已是全球領先的首次公開招股集資中心，據報現時有近300宗活躍的首次公開招股申請正在處理中。隨著銀行及專業服務公司恢復招聘並帶動寫字樓需求，這些活躍的集資活動或會成為商業寫字樓市場復甦的關鍵催化劑。雖然商業寫字樓市場目前仍然充滿挑戰，本集團於香港的投資物業亦面臨估值壓力，但租賃活動已開始出現初步企穩跡象，尤其是在中環地區。

香港的酒店及旅遊業繼續保持逐步上揚的軌跡，二零二五年首九個月的入境旅客據報較去年同期增加約12%，其中，非內地旅客的增幅尤其強勁，達16%。儘管香港豪華酒店市場的復甦步伐普遍較整體市場緩慢，全面重開的香港麗晶酒店的業績持續攀升。酒店於二零二四年及二零二五年榮獲多個行業獎項(例如，該酒店榮獲《Travel + Leisure》二零二四年及二零二五年亞太區奢華大獎的香港最佳酒店、《Condé Nast Traveler》二零二四年讀者之選大獎「香港及澳門十佳酒店」第三名，《Condé Nast Traveler》二零二五年美國及英國讀者之選大獎「香港最佳酒店」前五名、外灘最佳設計酒店大賞二零二四年度時髦避世酒店、Tatler Best Hong Kong二零二五年度「香港最佳新酒店」，以及Virtuoso Travel Week二零二五年「最佳品牌酒店」)，足證該酒店獲得客戶及行業參與者的高度認可，有利其繼續重奪豪華酒店市場份額。

繼二零二四年至二零二五年第一季度的驕人業績後，一名中國演員遭遇綁架，事件備受關注，拖累中國旅客到訪人數急劇下降，令泰國酒店業意外受挫。此外，二零二五年三月二十八日緬甸的地震影響了曼谷多間高樓層酒店，亦令業界經歷訂房取消潮，這導致二零二五年首九個月的入境旅客人數較二零二四年下跌7.5%。是次地震亦不幸地對我們的Pullman Bangkok Hotel G造成非結構性損壞。雖然大部分損壞將由保險承擔，但必要的維修工程導致大量客房在接近兩個季度的時間內暫停服務，嚴重影響該物業於期內的表現。

截至二零二五年九月三十日止六個月的中期期間，本集團錄得收入港幣112,600,000元，較去年同期收入港幣121,900,000元下跌7.6%。收入下跌乃由於我們的投資物業租金收入減少所致。期內，經營溢利為港幣77,100,000元，較去年的港幣87,600,000元下跌12.0%。應佔聯營公司業績為虧損港幣26,600,000元，而上個中期期間則為虧損港幣86,400,000元。投資物業公平值減少港幣8,800,000元，而二零二四年同期則減少港幣7,300,000元，而我們的股本投資則面臨進一步的公平值下跌港幣19,600,000元，去年同期則為下跌港幣13,600,000元。雖然上述公平值下跌大部分屬非現金性質且虧損已收窄，但其反映我們所面對的經營環境充滿挑戰。財務費用由去年同期的港幣60,900,000元下跌至港幣47,500,000元。因此，本集團於截至二零二五年九月三十日止中期期間錄得虧損淨額港幣25,700,000元(二零二四年：虧損港幣83,400,000元)，其中股東應佔虧損淨額為港幣29,000,000元(二零二四年：虧損港幣85,800,000元)。

物業投資(香港及亞洲)

附屬公司

於二零二五年九月三十日，位於香港觀塘的建生廣場(245,678平方呎)的出租率為76%，與二零二五年三月財政年度年結時所呈報的出租率相同。由於需求不足及區內存貨供應龐大，東九龍地區一直為香港寫字樓租賃最具挑戰性的地區，空置率高企且租金水平不斷下降。於六個月的報告期內，建生廣場貢獻的租金及有關收入為港幣21,600,000元(二零二四年：港幣22,100,000元)，公平值減少港幣2,000,000元(二零二四年：公平值減少港幣2,000,000元)。

於二零二五年九月底，本集團擁有60%權益的香港銅鑼灣怡和街68號物業(227,118平方呎)的出租率為83%(二零二五年三月出租率：81%)。然而，儘管出租率略有上升，但由於平均租金率下降，整體租金及有關收入下跌至港幣45,200,000元(二零二四年：港幣48,700,000元)。該物業的公平值亦減少港幣2,000,000元(二零二四年：公平值減少港幣3,000,000元)。

截至二零二五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(80,140平方呎)的出租率為90%(二零二五年三月：92%)。於中期期間，該物業貢獻租金及有關收入港幣22,900,000元(二零二四年：港幣25,200,000元)，其公平值減少港幣4,000,000元(二零二四年：公平值減少港幣3,000,000元)。

於二零二五年九月底，受惠於長期租約，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%(二零二五年三月：100%)。於報告期內，該物業貢獻租金及有關收入港幣10,100,000元(二零二四年：港幣10,600,000元)，公平值下跌港幣1,000,000元(二零二四年：公平值無變動)。

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。於二零二五年九月三十日，該物業的出租率為81%(二零二五年三月為80%)，錄得公平值下跌人民幣118,000,000元(二零二四年：公平值下跌人民幣45,000,000元)。因此，應佔聯營公司之業績為溢利港幣300,000元(二零二四年：溢利港幣4,000,000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。於二零二五年九月三十日，該等物業的出租率為78%(二零二五年三月：74%)。期內，該項投資錄得股本價值虧損港幣19,600,000元(二零二四年：虧損港幣11,100,000元)，主要由於反映香港寫字樓行業轉差的估值下降。

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。於二零二五年九月底，該物業的出租率為85%(二零二五年三月：83%)，而其價值維持與前期相同。然而，由於該物業債務再融資的不確定性以及上海商業地產市場非常疲弱，該項投資或會面臨進一步困境。

酒店投資(香港及泰國)

本集團的酒店業投資均透過聯營公司作出。

本集團擁有香港麗晶酒店的30%股權，該豪華酒店的497間客房已全面翻新並自二零二四年二月起重新開業。截至二零二五年九月三十日止六個月，該酒店的收入為港幣431,600,000元(二零二四年：港幣354,800,000元)，經營溢利為港幣80,700,000元(二零二四年：港幣27,200,000元)。隨著香港酒店及旅遊業緩慢復甦，酒店於中期期間的平均入住率雖提升至59%(二零二四年：49%)，但仍遠低於理想水平。儘管業績有所改善，但經營溢利仍不足以支付期內港幣143,600,000元(二零二四年：港幣149,600,000元)的利息成本。此外，該物業的公平值減少港幣32,700,000元(二零二四年：公平值減少港幣258,200,000元)。因此，應佔該聯營公司的業績錄得虧損港幣27,500,000元(二零二四年：虧損港幣115,300,000元)。

如本業務回顧前文所述，泰國酒店業因中國遊客銳減及二零二五年三月二十八日緬甸地震後的訂房取消潮而意外受挫。該等事件亦影響我們在泰國的兩間酒店。其中，地震不幸地對我們的Pullman Bangkok Hotel G造成非結構性損壞。雖然大部分損壞將由保險承擔，但必要的維修工程導致大量客房在接近兩個季度的時間內暫停服務，嚴重影響了該物業中期期間的表現。於二零二五年九月底，所有受損客房均已完工維修並重新投入服務。截至二零二五年九月三十日止六個月，Pullman Bangkok Hotel G(由本集團擁有49.5%權益的聯營公司所擁有)的收入為184,600,000泰銖(相等於港幣44,000,000元)，低於二零二四年的266,900,000泰銖(相等於港幣63,200,000元)。經營溢利為36,300,000泰銖(相等於港幣8,700,000元)，而去年則為88,900,000泰銖(相等於港幣21,100,000元)。平均入住率下跌至51%，而二零二四年同期則為80%。於中期報告期內，Pullman Pattaya Hotel G(由本集團透過擁有49.5%權益並且持有Pullman Bangkok Hotel G的同一聯營公司所持有)的收入為183,500,000泰銖(相等於港幣43,700,000元)，低於二零二四年的198,200,000泰銖(相等於港幣46,900,000元)。經營溢利由二零二四年的67,500,000泰銖(相等於港幣16,000,000元)下跌至53,100,000泰銖(相等於港幣12,700,000元)，平均入住率為71%(二零二四年：79%)。應佔該泰國聯營公司的業績錄得輕微溢利港幣600,000元(二零二四年：溢利港幣21,900,000元)。

前景

展望未來，外圍環境仍然多變。美國反覆的關稅立場為全球貿易及資本市場帶來顯著的波動。雖然隨著多國達成關稅安排，加上中美同意休戰，市況已在一定程度上恢復穩定，但我們注意到這僅是休戰而非最終解決方案。

在香港，市場信號正逐步改善。住宅市場似乎已經觸底，成交量受到放寬降溫措施及較低利率的支持。在內地及非內地訪客的穩定增長和盛事活動的帶動下，酒店業持續逐步復甦。重要的是，商業寫字樓市場在經歷長期低迷後，正開始呈現初步穩定的跡象。我們留意到，大型中資及東南亞企業為自用而進行整棟收購的活動再度活躍，同時亦有全球金融公司達成多宗具里程碑意義的大宗租賃交易。雖然整體空置率仍然高企，估值亦處於調整階段，但該等發展為租賃活動(尤其在核心商業區)提供更穩固的基礎，並可能在未來數季帶動市場氣氛改善。

泰國方面，旅遊業經歷疲弱的首九個月後，第四季的趨勢指向穩定，進入傳統旺季，預訂情況有所改善。隨著我們曼谷物業的維修工程完成，全部客房供應恢復將使營運表現重回正軌。此外，近期中日關係惡化可能會促使前往日本的中國旅客縮減，而香港和泰國或能作為亞洲區內的替代旅遊目的地而從中受惠。我們預期這種分流效應將對兩地市場的入住率及房價帶來支持，但其持續時間及影響程度仍不確定。

在此背景下，我們的優先要務非常明確：透過積極的租賃和資產管理來保護及促進經常性收入增長、保持資產負債表的靈活性，以及嚴選符合我們風險偏好的具增值潛力的精選投資機會。雖然前景尚未完全明朗，但香港微觀指標的改善、泰國趨勢的穩定，以及有利的旅遊客流，為本集團在未來六個月以審慎樂觀的態度應對挑戰奠定良好基礎。

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407,500,000元(二零二五年三月三十一日：港幣389,600,000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(二零二五年三月三十一日：港幣50,000,000元)。

於二零二五年九月三十日，本集團的銀行借款總額為港幣2,257,000,000元(二零二五年三月三十一日：港幣2,281,000,000元)，其中港幣57,900,000元(二零二五年三月三十一日：港幣57,900,000元)分類為流動負債，而港幣2,199,100,000元(二零二五年三月三十一日：港幣2,223,100,000元)為非流動負債。中期期內實際年利率為4.12%(二零二四年：年利率5.29%)。本集團的總債項與總資產比率為20.8%(二零二五年三月三十一日：21.0%)，而淨債項與總資產比率為17.0%(二零二五年三月三十一日：17.4%)。

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，於二零二五年九月三十日，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429,100,000元及港幣193,000,000元等值(二零二五年三月三十一日：分別為港幣406,200,000元及港幣197,700,000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，於二零二五年九月三十日的公平值分別為港幣136,700,000元及港幣29,000,000元等值(二零二五年三月三十一日：分別為港幣129,500,000元及港幣29,000,000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

於二零二五年九月三十日，賬面值港幣7,771,000,000元(二零二五年三月三十一日：港幣7,780,000,000元)的投資物業已予抵押，以取得銀行貸款融資港幣2,257,000,000元(二零二五年三月三十一日：港幣2,281,000,000元)，其全部融資已悉數動用。

或然負債

於二零二五年九月三十日，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(二零二五年三月三十一日：港幣1,879,800,000元)。

僱員

於二零二五年九月三十日，控股公司之受薪僱員人數為18人(二零二五年三月三十一日：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二零二五年九月三十日止六個月的任何中期股息(二零二四年：無)。

購買、出售或贖回本公司上市股份

截至二零二五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」)。截至二零二五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二零二五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)。本公司截至二零二五年九月三十日止六個月之中期報告將於二零二五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，二零二五年十一月二十八日

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