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)

截至二零二六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」)董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二六年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零二五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 二零二六年 港幣千元 (未經審核)	 二零二五年 港幣千元 (未經審核)
收入			
客戶合約		**17,410**	19,506
租賃		**74,175**	81,130
按實際利率法計算的利息		**7,719**	7,022
投資收入		**2,132**	4,968
總收入	*3, 4*	**101,436**	112,626
物業經營開支		**(23,805)**	(24,142)
僱員成本		**(8,874)**	(8,817)
物業、機器及設備折舊		**(158)**	(198)
其他開支		**(2,476)**	(2,338)
		(35,313)	(35,495)

	附註	截至九月三十日止六個月 二零二六年 港幣千元 （未經審核）	 二零二五年 港幣千元 （未經審核）
經營溢利		**66,123**	77,131
應佔聯營公司之業績		**9,413**	(26,640)
投資物業公平值之變動		**5,718**	(8,841)
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之股本工具之公平值變動		**(775)**	(19,573)
其他收益及虧損		**1,036**	2,102
財務費用	*5*	**(47,109)**	(47,475)
除税前溢利／(虧損)	*6*	**34,406**	(23,296)
税項	*7*	**(205)**	(2,392)
期內溢利／(虧損)		**34,201**	(25,688)
以下各方應佔：			
本公司股東		**33,591**	(28,970)
非控股權益		**610**	3,282
期內溢利／(虧損)		**34,201**	(25,688)
		港幣仙	港幣仙
每股盈利／(虧損)			
－基本	*9*	**2.91**	(2.51)

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	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利╱(虧損)	**34,201**	(25,688)
其他全面(開支)╱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」)之股本工具之公平值變動	**(6,511)**	9,923
其後或會重新分類至損益之項目:		
聯營公司換算之匯兑差額	**8,862**	25,645
期內其他全面收益,除稅後	**2,351**	35,568
期內全面收益總額	**36,552**	9,880
以下各方應佔:		
本公司股東	**37,022**	4,077
非控股權益	**(470)**	5,803
期內全面收益總額	**36,552**	9,880

簡明綜合財務狀況表

	附註	於 二零二六年 九月三十日 港幣千元 （未經審核）	於 二零二六年 三月三十一日 港幣千元 （經審核）
非流動資產			
投資物業		**7,864,850**	7,855,214
物業、機器及設備		**2,683**	1,581
於聯營公司的權益		**2,428,615**	2,410,318
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具		**176,549**	183,043
按公平值計入損益之股本工具		**36,870**	38,013
其他資產		**300**	300
		10,509,867	10,488,469
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	*10*	**18,874**	18,222
可收回稅項		**629**	669
銀行結存及現金		**380,078**	388,359
		399,581	407,250
總資產		**10,909,448**	10,895,719
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	*11*	**51,360**	54,047
有抵押銀行貸款		**1,249,383**	721,383
應付稅項		**2,856**	1,218
		1,303,599	776,648
流動負債淨額		**(904,018)**	(369,398)
總資產減流動負債		**9,605,849**	10,119,071

	附註	於 二零二六年 九月三十日 港幣千元 （未經審核）	於 二零二六年 三月三十一日 港幣千元 （經審核）
非流動負債			
其他應付款項	*11*	**34,875**	33,828
有抵押銀行貸款		**949,734**	1,501,734
遞延稅項負債		**62,031**	63,503
		1,046,640	1,599,065
資產淨額		**8,559,209**	8,520,006
股本及儲備			
股本		**115,404**	115,404
儲備		**7,320,969**	7,281,034
本公司股東應佔權益		**7,436,373**	7,396,438
非控股權益		**1,122,836**	1,123,568
總權益		**8,559,209**	8,520,006

附註：

1. 編製基準

本集團截至二零二六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第34號「中期財務報告」編製。

於二零二六年九月三十日，本集團之流動負債超出其流動資產約港幣904,018,000元。

然而，董事在編製本集團簡明綜合財務報表時已採納持續經營基準，乃基於多項情況及預期，包括但不限於以下各項：

(a) 於二零二六年九月三十日，本集團擁有現金及現金等值物總額約港幣380,078,000元；有未動用銀行融資約為港幣50,000,000元可供使用；及投資物業約港幣1,742,363,000元，可透過銀行或金融機構為本集團產生額外營運資金；及

(b) 於二零二七年一月十八日到期之港幣663,500,000元銀行貸款之續期現正進行中。

基於上述因素及經考慮未來十二個月之現金流量預測，董事於批准簡明綜合財務報表時合理預期本集團有足夠資源於可預見未來繼續經營。因此，本集團於編製簡明綜合財務報表時將繼續採納持續經營會計基礎。

2. 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)之若干投資物業及金融工具除外。

除因應用香港財務報告準則會計準則之修訂而導致的會計政策變更外，截至二零二六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，與本集團截至二零二六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。

由香港會計師公會頒佈之所有香港財務報告準則會計準則修訂之應用情況披露如下。

應用香港財務報告準則會計準則之修訂

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二零二六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準則會計準則，以編製本集團之未經審核簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具分類及計量之修訂
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則會計準則之修訂	香港財務報告準則會計準則之年度改進－第11冊

於本中期期間應用經修訂香港財務報告準則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

以下為本集團按經營分類劃分的收入及業績分析，乃根據向主要經營決策者(即本公司執行董事，「主要經營決策者」)就分配分類資源及評估分類表現而提供的資料作出。此亦為本集團進行安排及籌劃的基礎。根據香港財務報告準則第8號「經營分類」，本集團的須報告及經營分類為(i)物業及酒店以及(ii)投資及其他。

有關該等分類的資料載列於下文。

分類收入及業績

以下是本集團按經營及須報告分類劃分之收入及業績分析：

截至二零二六年九月三十日止六個月

	物業及酒店 港幣千元 （未經審核）	**投資及其他 港幣千元 （未經審核）**	**綜合 港幣千元 （未經審核）**
分類收入	**91,585**	**9,851**	**101,436**
分類業績	**56,782**	**9,453**	**66,235**
應佔聯營公司之業績			**9,413**
投資物業公平值之變動			**5,718**
按公平值計入損益之股本工具之公平值變動			**(775)**
其他收益及虧損			**1,036**
未分配企業開支			**(112)**
財務費用			**(47,109)**
除税前溢利			**34,406**

截至二零二五年九月三十日止六個月

	物業及酒店 港幣千元 （未經審核）	投資及其他 港幣千元 （未經審核）	綜合 港幣千元 （未經審核）
分類收入	100,636	11,990	112,626
分類業績	65,934	11,291	77,225
應佔聯營公司之業績			(26,640)
投資物業公平值之變動			(8,841)
按公平值計入損益之股本工具之公平值變動			(19,573)
其他收益及虧損			2,102
未分配企業開支			(94)
財務費用			(47,475)
除税前虧損			(23,296)

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本集團主要經營決策者報告之計量。

分類資產及負債

以下是本集團按經營及須報告分類劃分之資產及負債分析：

於二零二六年九月三十日

	物業及酒店 港幣千元 （未經審核）	**投資及其他 港幣千元 （未經審核）**	**綜合 港幣千元 （未經審核）**
分類資產	**8,109,197**	**371,636**	**8,480,833**
於聯營公司的權益			**2,428,615**
綜合資產總額			**10,909,448**
分類負債	**(2,348,528)**	**(1)**	**(2,348,529)**
未分配負債			**(1,710)**
綜合負債總額			**(2,350,239)**

於二零二六年三月三十一日

	物業及酒店 港幣千元 （經審核）	投資及其他 港幣千元 （經審核）	綜合 港幣千元 （經審核）
分類資產	8,106,159	379,242	8,485,401
於聯營公司的權益			2,410,318
綜合資產總額			10,895,719
分類負債	(2,374,161)	(26)	(2,374,187)
未分配負債			(1,526)
綜合負債總額			(2,375,713)

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，所有資產分配至經營及須報告分類；及

– 除若干應付賬款及其他應付款項外，所有負債分配至經營及須報告分類。

地區資料

本集團來自外部客戶的收入資料按客戶所在地區、所持股本工具主要營業地點及本集團金融機構所在地區呈列，本集團的非流動資產(不包括金融工具)資料則按資產所在地區呈列如下。

	來自外部客戶的收入 截至九月三十日止六個月	
	二零二六年 **港幣千元** **(未經審核)**	二零二五年 港幣千元 (未經審核)
香港	**93,287**	102,891
新加坡	**6,960**	6,251
其他	**1,189**	3,484
	101,436	112,626

	非流動資產	
	於 **二零二六年** **九月三十日** **港幣千元** **(未經審核)**	於 二零二六年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
香港	**9,590,298**	9,571,764
中華人民共和國	**262,647**	247,994
泰國	**443,503**	447,655
	10,296,448	10,267,413

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	
	二零二六年 **港幣千元** **(未經審核)**	二零二五年 港幣千元 (未經審核)
香港財務報告準則第15號範圍內且隨時間確認之來自客戶合約之收入		
物業管理服務收入	**17,410**	19,506
其他來源收入		
物業租賃之租金收入	**74,175**	81,130
按攤銷成本計量之金融資產之利息收入	**7,719**	7,022
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	**2,132**	4,968
	101,436	112,626

5. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行貸款利息	**46,298**	46,531
其他財務費用	**811**	944
	47,109	47,475

6. 除稅前溢利╱(虧損)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前溢利╱(虧損)已計入:		
投資物業租金總收入	**74,175**	81,130
減:產生租金收入之投資物業所產生之直接經營開支淨額	**(6,106)**	(3,783)
利息收入	**7,719**	7,022
匯兑收益淨額	**1,036**	2,102
並已扣除:		
僱員成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	**7,189**	7,134
董事宿舍之短期租賃付款	**1,560**	1,560
定額供款退休計劃供款	**125**	123
核數師酬金	**363**	350
物業、機器及設備折舊	**158**	198

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期稅項		
香港利得稅	**1,677**	2,163
遞延稅項	**(1,472)**	229
	205	2,392

根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體首港幣2,000,000元的溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過港幣2,000,000元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度資格的集團實體的溢利將繼續按16.5%的統一稅率徵稅。因此，合資格集團實體的香港利得稅乃按估計應課稅溢利首港幣2,000,000元以8.25%的稅率計算，及按估計應課稅溢利超過港幣2,000,000元的部分以16.5%的稅率計算。

其他司法權區產生的稅項乃按相關司法權區的現行稅率計算。

8. 中期股息

董事會不建議派發截至二零二六年九月三十日止期間的任何中期股息(二零二五年：無)。

9. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃按本公司普通股股東應佔溢利港幣33,591,000元(二零二五年：本公司普通股股東應佔虧損港幣28,970,000元)及已發行普通股之加權平均數1,154,038,656股(二零二五年：1,154,038,656股)計算。

由於截至二零二六年及二零二五年九月三十日止兩個期間均無攤薄潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利／(虧損)。

10. 應收賬款及其他應收款項

	於	
	二零二六年	二零二六年
	九月三十日	三月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
應收賬款	**1,005**	1,664
應收遞延租金	**8,496**	7,531
其他按金及預付款	**9,373**	9,027
	18,874	18,222

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。

應收賬款的以下賬齡分析乃根據發票日期呈列：

	於 二零二六年 九月三十日 港幣千元 （未經審核）	於 二零二六年 三月三十一日 港幣千元 （經審核）
0－30天	**449**	1,142
31－60天	**248**	222
61－90天	**150**	140
90天以上	**158**	160
	1,005	1,664

11. 應付賬款及其他應付款項

	於 二零二六年 九月三十日 港幣千元 （未經審核）	於 二零二六年 三月三十一日 港幣千元 （經審核）
流動		
應付賬款	**4,326**	3,821
已收租賃按金	**14,133**	18,696
應計費用及其他應付款項	**32,901**	31,530
	51,360	54,047
非流動		
已收租賃按金	**34,875**	33,828
	86,235	87,875

應付賬款的以下賬齡分析乃根據發票日期呈列：

	於 二零二六年 九月三十日 港幣千元 （未經審核）	於 二零二六年 三月三十一日 港幣千元 （經審核）
0－30天	**3,164**	2,883
31－60天	**881**	563
61－90天	**40**	280
90天以上	**241**	95
	4,326	3,821

業務回顧

截至二零二六年九月三十日止六個月，本集團轉虧為盈，錄得溢利淨額港幣34,200,000元(二零二五年：虧損港幣25,700,000元)，乃由於香港麗晶酒店的業務復甦及有利的公平值變動抵銷了租金及股息收入的減少。中環寫字樓及香港酒店表現轉強，而香港非核心區域寫字樓市場及泰國酒店則仍然受壓。

於中期報告期內，本集團的收入為港幣101,400,000元，較去年同期的港幣112,600,000元減少9.9%。收入下降主要是由於本集團投資物業的租金收入減少，以及我們的投資組合的股息收入減少。經營溢利為港幣66,100,000元，較去年的港幣77,100,000元減少14.3%。應佔聯營公司業績為溢利港幣9,400,000元，而上一中期期間為虧損港幣26,600,000元。這主要歸因於本集團持有香港麗晶酒店30%權益所應佔的溢利港幣7,400,000元，而上一期間為虧損港幣27,500,000元。投資物業的公平值增加港幣5,700,000元，而二零二五年同期則減少港幣8,800,000元，而我們的股本投資錄得公平值下跌港幣800,000元，而同期則下跌港幣19,600,000元。財務費用為港幣47,100,000元，而上一期間為港幣47,500,000元。因此，本集團於截至二零二六年九月三十日止中期期間錄得溢利淨額港幣34,200,000元(二零二五年：虧損港幣25,700,000元)，其中股東應佔溢利淨額為港幣33,600,000元(二零二五年：虧損港幣29,000,000元)。

香港商業物業市場復甦步伐不一。受惠於金融業擴張及首次公開招股活動回升，中環優質寫字樓的租賃需求強勁，據物業代理報告，中環租金年初至今錄得雙位數增長。受惠於中環寫字樓市場供求趨緊，我們的西洋會所大廈同樣錄得強勁表現。然而，非核心區仍然充滿挑戰。九龍東的租金持續下跌，預期供應過剩將使該區空置率維持高企，並將繼續拖累觀塘建生廣場的表現。銅鑼灣及港島東等其他港島地區的市況依然疲弱，儘管中環供應轉趨緊張，該等地區的業主仍以低於過往水平的租金激烈競爭。銅鑼灣怡和街68號以及本集團於太古城中心三座及四座的投資表現仍然受壓，反映上述市場逆風。儘管部分需求最終將由中環外溢，惟非核心區的實質復甦仍需更多時間。

另一方面，香港酒店市場持續錄得令人鼓舞的增長。於二零二六年首九個月，訪港旅客人次達40,700,000，按年增長12%，而九月份的訪港旅客人次更上升22%。香港金融業的復甦以及政府為吸引大型商業會議、音樂會及國際體育盛事所作的積極努力已見成效。隨著香港麗晶酒店在本期間入住率及經營溢利均有所改善，此趨勢應可繼續支持酒店進一步提升表現。

在泰國，旅遊業有所轉弱。二零二六年首九個月的國際旅客人次按年下跌3.8%。這逆轉了二零二五年第四季度及二零二六年第一季度所見的強勁復甦勢頭，並受多項因素所影響。中東衝突導致前往泰國的航班減少，而高企的燃油成本則推高機票價格並削弱旅遊需求。繼發生多宗備受關注的中國旅客被綁架並帶往鄰國詐騙中心的案件後，安全憂慮亦令中國旅客卻步，損害了泰國作為安全旅遊目的地的形象。此外，泰國政府打擊外國人透過非法代理人持有泰國物業的行動，亦增加了市場的不明朗因素。該等因素共同對泰國酒店業構成壓力。我們的Pullman Bangkok Hotel G表現優於上一期間，當時該酒店因二零二五年三月緬甸地震的受損而正在進行維修。另一方面，Pullman Pattaya Hotel G則反映了更為艱難的市場環境，儘管入住率保持穩定，惟收入及經營溢利均有所下降。

物業投資(香港及中國)

附屬公司

於二零二六年九月三十日，位於香港觀塘的建生廣場的出租率為68%，與二零二六年三月財政年度末所報告的出租率相同。由於該區需求不足及寫字樓供應量龐大，東九龍區一直是香港寫字樓租賃市場最具挑戰性的地區，空置率高且租金下跌。於六個月報告期間，建生廣場貢獻租金及相關收入港幣18,200,000元(二零二五年：港幣21,600,000元)及公平值減少港幣700,000元(二零二五年：公平值減少港幣2,000,000元)。

於二零二六年九月底，本集團擁有位於香港銅鑼灣怡和街68號物業的60%權益，而其出租率為72%(二零二六年三月出租率：74%)。隨著出租率及租金下降，整體租金及相關收入減少至港幣37,300,000元(二零二五年：港幣45,200,000元)。該物業的公平值減少港幣3,000,000元(二零二五年：公平值減少港幣2,000,000元)。

於二零二六年九月底，位於香港中環的西洋會所大廈的出租率為96%(二零二六年三月：100%)。於中期期間，該物業貢獻租金及相關收入港幣24,800,000元(二零二五年：港幣22,900,000元)，及其公平值因香港中環商業區寫字樓市場近期復甦而增加港幣9,800,000元(二零二五年：公平值減少港幣4,000,000元)。

於二零二六年九月底，位於香港西營盤皇后大道西115–119號僑發大廈商業裙樓的出租率維持在100%(二零二六年三月：100%)，此乃受惠於長期租約。於報告期間，該物業貢獻租金及相關收入港幣10,600,000元(二零二五年：港幣10,100,000元)，並無公平值變動(二零二五年：公平值減少港幣1,000,000元)。

股本工具

本集團為一個投資財團的成員，該財團擁有位於香港太古城的太古城中心三座(半座)及太古城中心四座大樓。本集團的投資佔該等物業0.9%的實益權益。截至二零二六年九月三十日，該等物業的出租率為74%(二零二六年三月：76%)。於期內，該投資錄得權益價值虧損港幣800,000元(二零二五年：虧損港幣19,600,000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。於二零二六年九月三十日，該物業的出租率為81%(相比二零二六年三月為80%)。儘管錄得輕微公平值減少人民幣34,000,000元(二零二五年：公平值減少人民幣118,000,000元)，該物業整體仍錄得淨收益。因此，應佔聯營公司之業績錄得溢利港幣6,100,000元(二零二五年：溢利港幣300,000元)。

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%權益，該酒店為一間擁有497間客房的豪華酒店，經全面翻新後於二零二四年二月重新開業。截至二零二六年九月三十日止六個月，該酒店錄得收入港幣496,800,000元(二零二五年：港幣431,600,000元)及經營溢利港幣113,700,000元(二零二五年：港幣80,700,000元)。隨著香港酒店及旅遊業持續復甦，酒店於中期期間的平均入住率提高至66%(二零二五年：59%)。隨著業績改善，經營溢利足以支付期內港幣101,100,000元(二零二五年：港幣143,600,000元)的利息成本。該物業的公平值增加港幣12,200,000元(二零二五年：公平值減少港幣32,700,000元)，使應佔該聯營公司的業績錄得溢利港幣7,400,000元(二零二五年：虧損港幣27,500,000元)。

截至二零二六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)的收入為216,200,000泰銖(相當於港幣49,700,000元)，高於二零二五年的184,600,000泰銖(相當於港幣44,000,000元)。經營溢利為93,400,000泰銖(相當於港幣21,500,000元)，而上年為36,300,000泰銖(相當於港幣8,700,000元)。平均入住率提高至67%，而二零二五年同期為51%。於中期報告期間，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)的收入為165,500,000泰銖(相當於港幣38,100,000元)，低於二零二五年的183,500,000泰銖(相當於港幣43,700,000元)。經營溢利由二零二五年的53,100,000泰銖(相當於港幣12,700,000元)減少至36,900,000泰銖(相當於港幣8,500,000元)，平均入住率為71%(二零二五年：71%)。於中期期間，由於泰銖兑港幣貶值，該兩間酒店之賬面值(公平值)有所減少。因此，儘管該兩間酒店按泰銖計算均錄得經營溢利，本集團應佔該聯營公司業績仍錄得虧損港幣4,100,000元(二零二五年：溢利港幣600,000元)。

前景

全球環境仍然充滿挑戰。貿易摩擦及戰爭引發通脹，而利率週期亦出現轉變。美國聯邦儲備局於九月進行三年來首次加息，香港金融管理局亦跟隨加息，而兩者於十月均維持利率不變。儘管港元銀行同業拆息一直遠低於金管局基本利率(4.25%)，於十一月中旬一個月香港銀行同業拆息約為2.7%，惟美國進一步加息將增加本集團的財務費用，財務費用於期內為港幣47,100,000元。我們正密切監察該等事態發展。

儘管存在該等壓力，我們對香港的前景仍然持正面態度。中環商業區的寫字樓市場復甦良好，我們樂觀預期復甦勢頭將於未來12至18個月開始擴展至其他地區，尤其是港島區。

我們亦樂觀預期香港酒店市場的復甦勢頭將持續增強，尤其是新增供應極為有限的豪華酒店細分市場。就香港麗晶酒店而言，本中期期間66%的平均入住率仍低於其同類豪華酒店競爭組別的平均水平，亦遠低於該物業翻新及由香港洲際酒店改建為香港麗晶酒店前於二零一八年所創下的88%年度平均入住率高位。此外，香港豪華酒店的平均房價亦明顯低於全球其他主要門戶城市的平均房價，例如亞洲的東京及新加坡，以及西方市場的倫敦、巴黎及紐約。因此，我們相信該物業仍有上升空間。

泰國酒店市場目前仍受上文所述因素影響：中東衝突對航班的影響、中國旅客因安全憂慮而減少，以及打擊外國人透過非法代理人持有物業的行動。我們亦見到越南等鄰近市場正在承接部分原本流向泰國的旅遊需求。然而，該等因素並非全部均屬永久性質，而泰國旅遊業過往亦展現出強勁韌性，如二零二五年三月地震後的強勁反彈所示。我們對市場復甦仍然抱持樂觀。

本集團的財務狀況保持穩健，於二零二六年九月三十日，總債項佔總資產的20%，自由現金則為港幣380,100,000元。總括而言，儘管經營環境仍然充滿不明朗因素，惟我們的中環寫字樓及香港酒店市場復甦，連同本集團穩健的財務狀況，支持我們對本財政年度餘下時間持審慎樂觀態度，儘管香港非核心區域的寫字樓市場及泰國將需較長時間復甦。

財務回顧

財務狀況

本集團於中期期間維持穩健的財務狀況。於二零二六年九月三十日，本集團持有銀行結存及現金港幣380,100,000元(二零二六年三月三十一日：港幣388,400,000元)，連同一筆未提取備用銀行融資港幣50,000,000元(二零二六年三月三十一日：港幣50,000,000元)，為本集團提供充足流動資金以應付其營運及資金需求。大部分銀行結存均作為定期存款存放於信譽良好的銀行以賺取利息收入。截至二零二六年九月三十日止六個月，本集團錄得利息收入港幣7,700,000元(二零二五年：港幣7,000,000元)。

流動資金及財務資源

於二零二六年九月三十日，本集團的銀行借貸總額為港幣2,199,100,000元(二零二六年三月三十一日：港幣2,223,100,000元)，其中港幣1,249,400,000元(二零二六年三月三十一日：港幣721,400,000元)分類為流動負債，並須於一年內進行再融資，而港幣949,700,000元(二零二六年三月三十一日：港幣1,501,700,000元)分類為非流動負債。鑑於有抵押銀行貸款港幣1,249,400,000元將於未來十二個月內到期，本集團已收到銀行提供的融資方案，並預期將按令人滿意的條款完成再融資。於中期期間，實際年利率為4.29%(二零二五年：年利率4.12%)。本集團的總債項對總資產比率為20.2%(二零二六年三月三十一日：20.4%)及其淨債項與總資產比率為16.7%(二零二六年三月三十一日：16.8%)。

於港幣2,199,100,000元(二零二六年三月三十一日：港幣2,223,100,000元)銀行貸款中，港幣1,430,000,000元(二零二六年三月三十一日：港幣1,430,000,000元)按固定利率計息，餘下結存則按浮動利率計息。

本集團的所有金融負債均以港幣計值，因此，本集團並無就其金融負債承受外幣風險。然而，本集團承受外幣風險，乃源自其於泰國及中國經營之聯營公司的投資(於二零二六年九月三十日，賬面值分別相等於港幣443,500,000元及港幣233,400,000元(二零二六年三月三十一日：分別為港幣447,600,000元及港幣218,400,000元))，以及其於馬來西亞以馬來西亞令吉計值之股本工具投資(於二零二六年九月三十日，公平值相等於港幣138,600,000元(二零二六年三月三十一日：港幣141,600,000元))。管理層密切監察貨幣市場，並將於必要時採取適當措施降低本集團的風險。

資本開支

截至二零二六年九月三十日止六個月，本集團就翻新及提升其投資物業產生港幣3,900,000元(二零二五年：無)支出。

所持重大投資、附屬公司之重大收購及出售，以及重大投資或資本資產之未來計劃

截至二零二六年九月三十日止六個月，本集團並無持有重大投資，亦無進行附屬公司之重大收購或出售。於本公告日期，董事會並無授權任何重大投資或資本資產添置。

資產抵押

於二零二六年九月三十日，賬面值港幣7,787,000,000元(二零二六年三月三十一日：港幣7,777,000,000元)的投資物業已予抵押，以取得銀行貸款融資港幣2,199,100,000元(二零二六年三月三十一日：港幣2,223,100,000元)，其全部融資已悉數動用。

或然負債

於二零二六年九月三十日，本集團已向銀行就其附屬公司已動用的銀行融資作出擔保港幣1,879,800,000元(二零二六年三月三十一日：港幣1,879,800,000元)。

僱員

於二零二六年九月三十日，控股公司之受薪僱員人數為17人(二零二六年三月三十一日：18人)。本集團確保其僱員薪酬待遇具競爭力。僱員薪酬乃在本集團整體薪酬及花紅制度框架下按工作表現釐定。

中期股息

董事會不建議派發截至二零二六年九月三十日止六個月的任何中期股息(二零二五年：無)。

購買、出售或贖回本公司上市股份

截至二零二六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」)。截至二零二六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二零二六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)。本公司截至二零二六年九月三十日止六個月之中期報告將於二零二六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，二零二六年十一月二十六日

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*