



PIONEER GLOBAL GROUP LIMITED
建生國際集團有限公司

股份代號：00224



建生國際集團有限公司

公司資料

董事會

執行董事

吳江靜宜，主席

吳繼煒，副主席

吳繼泰，董事總經理

吳燕安

李錦鴻

獨立非執行董事

張惠彬博士，太平紳士

葉天賜

陳智文

陳健

審核委員會

張惠彬博士，太平紳士，主席

葉天賜

陳智文

陳健

公司秘書

鄭玉兒

往來銀行

法國巴黎銀行

花旗銀行香港分行

恒生銀行有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

法律顧問

方達律師事務所

孖士打

核數師

天職香港會計師事務所有限公司

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10, Bermuda

香港主要辦事處

香港

銅鑼灣

怡和街68號

18樓

百慕達股份過戶登記處

Appleby Global Corporate Services
(Bermuda) Limited

Canon's Court, 22 Victoria Street

PO Box HM 1179

Hamilton HM EX, Bermuda

香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心17樓

資料

<http://www.pioneerglobalgroup.com>

<http://www.irasia.com/listco/hk/pioneer>

Bloomberg: 224:HK

Reuters: 0224.hk

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

	附註	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
收入	4、5	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)
		(35,495)	(34,363)
經營溢利	4	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	6	(47,475)	(60,911)
除稅前虧損	7	(23,296)	(80,796)
稅項			
本期	8	(2,163)	(1,429)
遞延	8	(229)	(1,176)
期內虧損		(25,688)	(83,401)
應佔虧損：			
本公司股東		(28,970)	(85,847)
非控股權益		3,282	2,446
		(25,688)	(83,401)
		港幣仙	港幣仙
每股虧損	10	(2.51)	(7.44)

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	(25,688)	(83,401)
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	25,645	19,570
期內其他全面收益，除稅後	35,568	42,534
期內全面收益／(開支)總額	9,880	(40,867)
應佔全面收益／(開支)總額：		
本公司股東	4,077	(49,804)
非控股權益	5,803	8,937
	9,880	(40,867)

簡明綜合財務狀況表

		於 二零二五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於 二零二五年 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	11	7,848,447	7,857,288
於聯營公司的權益	12	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	13	191,522	179,324
按公平值計入損益之股本工具	13	66,938	86,511
物業、機器及設備		1,778	1,976
其他資產		300	300
		10,429,162	10,454,853
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	14	23,082	25,333
可收回稅項		963	1,263
現金及銀行結存	15	407,531	389,634
		431,576	416,230
總資產		10,860,738	10,871,083
權益			
股本		115,404	115,404
儲備		7,212,179	7,208,102
股東資金		7,327,583	7,323,506
非控股權益		1,118,497	1,112,694
總權益		8,446,080	8,436,200

簡明綜合財務狀況表(續)

		於 二零二五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於 二零二五年 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	16	24,198	30,315
有抵押銀行貸款	17	2,199,117	2,223,117
遞延稅項負債		64,071	63,842
		2,287,386	2,317,274
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	16	66,487	58,776
有抵押銀行貸款	17	57,883	57,883
稅項負債		2,902	950
		127,272	117,609
總負債		2,414,658	2,434,883
總權益及負債		10,860,738	10,871,083
流動資產淨額		304,304	298,621
總資產減流動負債		10,733,466	10,753,474

簡明綜合權益變動表

	本公司股東應佔									
	股本	股份溢價	資本儲備		投資重估		物業重估		非控股	
			盈餘	匯兌儲備	儲備	儲備	留存盈餘	總計	權益	總權益
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二五年四月一日	115,404	547,748	41,242	(19,093)	96,134	174,497	6,367,574	7,323,506	1,112,694	8,436,200
指定為按公平值計入其他全面收益之										
股本工具之投資之公平值變動	-	-	-	-	7,402	-	-	7,402	2,521	9,923
兌換聯營公司折算	-	-	-	25,645	-	-	-	25,645	-	25,645
期內其他全面收益	-	-	-	25,645	7,402	-	-	33,047	2,521	35,568
期內(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	(28,970)	(28,970)	3,282	(25,688)
期內全面收益/(開支)總額	-	-	-	25,645	7,402	-	(28,970)	4,077	5,803	9,880
於二零二五年九月三十日	115,404	547,748	41,242	6,552	103,536	174,497	6,338,604	7,327,583	1,118,497	8,446,080

簡明綜合權益變動表(續)

	本公司股東應佔										非控股權益	總權益
	股本	股份溢價	資本儲備及可分派盈餘	匯兌儲備	投資重估儲備	物業重估儲備	留存盈餘	總計				
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二四年四月一日	115,404	547,748	41,242	(22,933)	88,646	174,497	6,528,446	7,473,050	1,113,027	8,586,077		
指定為按公平值計入其他全面收益之												
股本工具之投資之公平值變動	-	-	-	-	16,473	-	-	16,473	6,491	22,964		
兌換聯營公司折算	-	-	-	19,570	-	-	-	19,570	-	19,570		
期內其他全面收益	-	-	-	19,570	16,473	-	-	36,043	6,491	42,534		
期內(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	(85,847)	(85,847)	2,446	(83,401)		
期內全面收益/(開支)總額	-	-	-	19,570	16,473	-	(85,847)	(49,804)	8,937	(40,867)		
於二零二四年九月三十日	115,404	547,748	41,242	(3,363)	105,119	174,497	6,442,599	7,423,246	1,121,964	8,545,210		

簡明綜合現金流量表

	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)
	港幣千元	港幣千元
<i>附註</i>		
經營業務所得現金淨額	67,648	81,276
投資業務之現金流量		
三個月後到期之短期銀行存款增加	(4,000)	–
聯營公司：		
對聯營公司墊款	(19)	(42,755)
一間聯營公司資本回報	–	71,584
聯營公司之分派	8,301	20,974
金融工具：		
添置指定為按公平值計入其他全面收益 之股本工具投資	(23)	(14)
指定為按公平值計入其他全面收益 之股本工具資本回報所得款項	129	31
按公平值計入損益之股本工具資本回報 所得款項	–	1
指定為按公平值計入其他全面收益 之股本工具投資之已收股息	4,968	6,767
已收利息	6,847	6,961
投資業務所得現金淨額	16,203	63,549

簡明綜合現金流量表(續)

	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
附註		
融資業務之現金流量		
銀行貸款還款	(24,000)	—
已付利息	(47,112)	(60,936)
已付其他財務費用	(944)	(618)
融資業務所用現金淨額	(72,056)	(61,554)
現金及現金等值物之增加淨額	11,795	83,271
匯兌差額	2,102	(81)
期初之現金及現金等值物	389,634	302,502
期末之現金及現金等值物	403,531	385,692
現金及現金等值物結存分析		
銀行結存、現金及三個月內到期之銀行存款	15 403,531	385,692

財務報表附註

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. 金融風險管理

由本集團之金融工具產生之主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險、流動資金風險及股價風險。自截至二零二五年三月三十一日止年度起本集團之財務風險管理政策及程序並無變動。

4. 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	100,636	107,640	11,990	14,288	112,626	121,928
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					(23,296)	(80,796)

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。

4. 分類資料(續)

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	二零二五年	二零二五年	二零二五年	二零二五年	二零二五年
	九月三十日	三月三十一日	九月三十日	三月三十一日	九月三十日	三月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分類資產	8,153,939	8,164,645	386,622	376,984	8,540,561	8,541,629
於聯營公司的權益	2,320,177	2,329,454	-	-	2,320,177	2,329,454
綜合資產總額					10,860,738	10,871,083
分類負債	(2,412,624)	(2,433,394)	(29)	(22)	(2,412,653)	(2,433,416)
未分配企業負債					(2,005)	(1,467)
綜合負債總額					(2,414,658)	(2,434,883)

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。

4. 分類資料(續)

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	9,735	11,884
	112,626	121,928

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	651,175	632,372
	10,170,702	10,189,018

5. 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

6. 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

7. 除稅前虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
除稅前虧損已扣除：		
僱員成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	7,134	6,900
董事宿舍之短期租賃付款	1,560	1,560
退休金計劃供款	123	128
核數師酬金	350	330
折舊	198	245
匯兌虧損淨額	—	81
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	—

8. 稅項

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

9. 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)。

10. 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。

11. 投資物業

	港幣千元
公平值	
於二零二四年四月一日	7,891,300
重估	(34,012)
於二零二五年三月三十一日及二零二五年四月一日	7,857,288
重估	(8,841)
於二零二五年九月三十日	7,848,447

投資物業於二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日經由獨立專業估值師(已獲認可擁有相關專業資格及物業估值經驗)估值。本公司董事已於編製估值報告時就有關本集團投資物業估值時所採用之估值假設及其他參數持續與估值師進行討論。

於二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日，投資物業之公平值乃基於資本化應收收入淨額而釐定，並就潛在返還收入作出適當撥備。

12. 於聯營公司的權益

	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
投資成本	170,730	170,730
應佔收購後儲備	400,924	410,220
應收聯營公司款項	571,654 1,748,523	580,950 1,748,504
	2,320,177	2,329,454

應收聯營公司款項港幣1,124,395,000元(二零二五年三月三十一日：港幣1,124,395,000元)為無抵押、免息及須經聯營公司股東一致同意後償還。剩餘應收聯營公司款項乃無抵押、免息、無固定還款期限，及須按要求償還。本公司董事認為於報告期末，應收聯營公司款項為於相關聯營公司之投資淨額(即視作對聯營公司的注資)之一部分。

	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
綜合財務報表內重大聯營公司之賬面值：		
Supreme Key Limited	1,698,049	1,725,570
綜合財務報表內個別非重大聯營公司之賬面值總額	622,128	603,884
	2,320,177	2,329,454

Supreme Key Limited為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要業務為酒店投資。於二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日，本集團擁有Supreme Key Limited的3股股份，佔該公司30%的股權。於二零二五年九月三十日，總投資成本(包括應收Supreme Key Limited款項)為港幣1,875,023,000元(二零二五年三月三十一日：港幣1,875,023,000元)。

12. 於聯營公司的權益(續)

重大聯營公司Supreme Key Limited(作為投資實體入賬)之財務資料概要載列如下：

	Supreme Key Limited	
	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
非流動資產	5,567,049	5,645,100
流動資產	82,906	105,688
非流動負債	(3,758,405)	(3,758,405)
流動負債	(2,038,118)	(2,050,214)
負債淨額	(149,568)	(57,831)
	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
收入		
按公平值計入損益之金融資產產生未變現虧損的變動淨額	(93,753)	(386,435)
利息收入	2,088	1,787
匯兌收益／(虧損)	(67)	291
總收入	(91,732)	(384,357)
期內虧損	(91,737)	(384,372)
全面開支總額	(91,737)	(384,372)

12. 於聯營公司的權益(續)

	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
本公司於聯營公司之權益對賬：		
聯營公司負債淨額總額	(149,568)	(57,831)
本集團之實際權益	30.0%	30.0%
本集團應佔聯營公司之負債淨額	(44,870)	(17,349)
應收聯營公司款項	1,742,919	1,742,919
綜合財務報表內聯營公司之賬面值	1,698,049	1,725,570

13. 指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具／按公平值計入損益之股本工具的投資

本集團之金融工具乃按公平值計量。其被分類為指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具及按公平值計入損益之股本工具。金融工具根據公平值計量參數可觀察程度及公平值計量輸入參數之整體重要性劃分為三個等級，概述如下：

第一級：公平值計量為以相同資產或負債於活躍市場上報價(未經調整)所得出。

第二級：公平值計量為除第一級計入之報價值以外，可直接(即透過價格)或間接(即透過價格產生者)觀察資產或負債參數所得出。

第三級：公平值計量為包括並非根據可觀察市場數據(不可觀察參數)釐定之資產或負債參數之估值技術所得出。

13. 指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具／按公平值計入損益之股本工具的投資(續)

	二零二五年九月三十日				二零二五年三月三十一日			
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總計 港幣千元	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總計 港幣千元
指定為按公平值計入其他全面收益之								
股本工具之投資								
<i>分類為非流動資產的股本投資</i>								
於香港上市	32,974	-	-	32,974	29,527	-	-	29,527
於香港非上市	-	-	37	37	-	-	37	37
於香港以外地區非上市	-	-	158,511	158,511	-	-	149,760	149,760
	32,974	-	158,548	191,522	29,527	-	149,797	179,324
按公平值計入損益之股本工具之投資								
<i>分類為非流動資產的股本投資</i>								
於香港非上市	-	-	37,938	37,938	-	-	57,511	57,511
於香港以外地區非上市	-	-	29,000	29,000	-	-	29,000	29,000
	-	-	66,938	66,938	-	-	86,511	86,511
總計	32,974	-	225,486	258,460	29,527	-	236,308	265,835

上市投資之公平值採用於活躍市場之報價(第一級輸入值)計量。投資公平值乃產生自上市股份及投資基金於報告日期的當時買方報價。

對於活躍市場中並無市場報價之非上市投資而言，其公平值乃盡量採用現有可用的可觀察市場數據(第二級輸入值)之估值技術計量。

對於活躍市場中並無市場報價之非上市投資而言，其公平值以任何重大輸入值及根據可觀察市場數據(第三級輸入值)之估值技術計量。

位於香港以外地區的按公平值計入其他全面收益之非上市股本工具主要指持有一間馬來西亞私人公司的9.75%股權，該公司的主要業務為於馬來西亞從事物業發展。公平值計量維持於第三級。

13. 指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具／按公平值計入損益之股本工具的投資(續)

按公平值計入損益的非上市股本工具為持有一間公司的**3.13%**股權，該公司間接持有一項位於香港太古城的投資物業及持有一間公司(該公司間接持有一項位於中國上海的投資物業以收取租金收入)的**4%**股權。該等投資被分類為第三級。

下表顯示期內／年內第三級金融工具之變動：

	港幣千元
於二零二四年四月一日	295,760
添置	38
資本回報	(32)
因投資的公平值變動而確認的收益或虧損總額：	
於損益	(64,347)
於其他全面收益	4,889
於二零二五年三月三十一日及二零二五年四月一日	236,308
添置	23
資本回報	(129)
因投資的公平值變動而確認的收益或虧損總額：	
於損益	(19,573)
於其他全面收益	8,857
於二零二五年九月三十日	225,486

14. 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
	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
	2,649	3,230

15. 現金及銀行結存

	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
銀行存款及現金	59,143	48,966
短期銀行存款	344,388	340,668
現金及現金等值物	403,531	389,634
於三個月後到期之短期銀行存款	4,000	—
	407,531	389,634

16. 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
	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
	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
	3,929	3,068

17. 有抵押銀行貸款

	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
流動		
須於一年內償還	57,883	57,883
非流動		
須於超過一年但不超過兩年內償還	1,249,383	721,383
須於超過兩年但不超過五年內償還	949,734	1,501,734
	2,199,117	2,223,117

於二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日，所有銀行貸款均以港幣計值並按香港銀行同業拆息基準利率加1.10%至1.22%計息。於二零二五年九月三十日之實際年利率為4.49%（二零二五年三月三十一日：年利率4.88%）。

18. 擔保及承擔

	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
擔保		
— 本公司就本公司附屬公司已動用銀行融資向銀行作出之擔保	1,879,800	1,879,800
承擔(已訂約但未撥備)		
— 有關土地及樓宇之未來最低租賃付款總額(短期租賃)		
— 不超過一年	1,110	2,670
— 向分類為指定按公平值計入其他全面收益之股本工具的投資對象注資(尚未被催繳)		
— 當被催繳	1,448	1,365
— 向聯營公司額外注資		
— 不超過一年	6,718	6,718
	1,889,076	1,890,553

19. 關連人士交易

(a) 與關連人士之交易

根據與關連公司簽署之租賃協議，租金收入港幣4,308,000元(二零二四年：港幣4,742,000元)已確認，其中港幣3,579,000元(二零二四年：港幣5,199,000元)於中期期間應收。

(b) 主要管理層酬金

期內，董事及其他主要管理層成員之酬金如下：

	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
董事袍金	390	390
薪金、津貼及福利	6,086	6,062
退休金計劃供款	54	54
	6,530	6,506

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成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，本集團的銀行借貸總額為港幣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)分類為流動負債及港幣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。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)的貸款中，港幣1,430,000,000元(二零二五年三月三十一日：港幣830,000,000元)的貸款按固定利率計息。於中期期間，平均實際年利率為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%)及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)。

重大投資

於二零二五年九月三十日，本集團於聯營公司Supreme Key Limited持有賬面值為港幣1,698,000,000元(二零二五年三月三十一日：港幣1,725,600,000元)的重大投資，佔本集團總資產約15.6%(二零二五年三月三十一日：15.9%)。

Supreme Key Limited的主要業務為於香港麗晶酒店的酒店投資。本集團擬持有該投資作為資本增值及股息收入的長期投資。有關Supreme Key Limited的財務資料詳情載於附註12。

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。

董事權益披露

於二零二五年九月三十日，下列本公司之董事擁有或被視作擁有(a)根據《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)；或(b)根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於存置之登記冊內；或(c)根據本公司採納之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)須知會本公司及聯交所之本公司或任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債券長倉及淡倉權益如下。

本公司股份長倉

董事姓名	普通股數目					總計	%
	個人權益	受控法團 持有之權益	家族信託 持有之權益	其他			
吳汪靜宜	-	528,683,206 ¹	-	-	528,683,206	45.81	
吳繼泰	61,418,428	12,725,857 ²	43,246,864 ³	-	117,391,149	10.17	
吳燕安	-	20,699,216 ⁴	-	-	20,699,216	1.79	
吳繼偉	-	1,749,000 ⁵	-	-	1,749,000	0.15	
陳智文	-	8,401,276 ⁶	-	504,658 ⁷	8,905,934	0.77	
陳健	-	984,000 ⁸	-	-	984,000	0.09	

¹ 吳汪靜宜女士擁有Forward Investments Inc.、Intercontinental Enterprises Corp.及Vitality Holdings Ltd.全部已發行股本，而Forward Investments Inc.、Intercontinental Enterprises Corp.及Vitality Holdings Ltd.分別實益擁有283,200,215股、215,768,260股及29,714,731股股份之權益。

² 吳繼泰先生擁有Top Elite Company Limited全部已發行股本，而Top Elite Company Limited實益擁有12,725,857股股份之權益。

³ 吳繼泰先生為唯一受益人之家族信託，持有合共43,246,864股股份。

⁴ 吳燕安女士擁有Eternity Rich Investments Ltd.全部已發行股本，而Eternity Rich Investments Ltd.實益擁有20,699,216股股份之權益。

- 5 吳繼煒先生擁有Time Legend International Limited全部已發行股本，而Time Legend International Limited實益擁有1,749,000股股份之權益。
- 6 陳智文先生及其配偶合共擁有United-Asia Enterprises Inc. 33.8%已發行股本，而United-Asia Enterprises Inc.實益擁有8,401,276股股份之權益。
- 7 陳智文先生為其父親的剩餘遺產的受託人及管理人之一，該遺產實益擁有504,658股股份之權益。
- 8 陳健先生為Argyle Street Management Holdings Limited及ASMH (Cayman) Limited之主要股東，而Argyle Street Management Holdings Limited及ASMH (Cayman) Limited實益擁有984,000股股份之權益。

相聯法團股份長倉

公司名稱	董事姓名	受控法團持有之 普通股數目	%
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited	吳汪靜宜	30,300,000*	50.5
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited	吳繼泰	30,300,000*	50.5
Keencity Properties Limited	吳汪靜宜	5,019,205*	50.5
Keencity Properties Limited	吳繼泰	5,019,205*	50.5

- * 吳汪靜宜女士及吳繼泰先生擁有之權益為相同之權益，因此該兩名董事之權益就《證券及期貨條例》而言屬重複。

除上文所披露者外，於二零二五年九月三十日，概無本公司之董事擁有或被視作擁有(a)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所；或(b)根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於存置之登記冊內；或(c)根據本公司採納之《標準守則》須知會本公司及聯交所之本公司或任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債券長倉及淡倉權益。

主要股東權益披露

於二零二五年九月三十日，據董事所知，下列人士(不包括本公司董事或主要行政人員)於本公司之股份及相關股份擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊內之權益或淡倉。

股東名稱	普通股數目	%
Asset-Plus Investments Ltd.	115,351,866	9.99
Forward Investments Inc.	283,200,215 ¹	24.54
Intercontinental Enterprises Corp.	215,768,260 ²	18.70
Prosperous Island Limited	97,324,936	8.43

¹ 吳汪靜宜女士為唯一受益人之Forward Investments Inc.，持有合共283,200,215股股份之權益，與「本公司股份長倉」中所披露者相同。

² 吳汪靜宜女士為唯一受益人之Intercontinental Enterprises Corp.，持有合共215,768,260股股份之權益，與「本公司股份長倉」中所披露者相同。

除上文所披露者外，於二零二五年九月三十日，就董事所知，概無任何其他人士(不包括本公司董事或主要行政人員)於本公司之股份及相關股份擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露或記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊內之權益或淡倉。

董事購買股份之權利

於二零二五年九月三十日，概無根據購股權計劃授出而尚未行使之購股權。截至二零二五年九月三十日止六個月期間，概無董事行使任何權利，以認購本公司或任何其他法人團體股份。

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)。

審閱中期報告

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。然而，本報告所載財務資料尚未經本公司核數師審核。

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。

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C3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，所有董事於截至二零二五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。

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