

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)

截至二零二四年三月三十一日止年度業績公告

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」)截至二零二四年三月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零二三年同期之比較數字如下：

綜合損益表

		截至三月三十一日止年度	
		二零二四年	二零二三年
	附註	港幣千元	港幣千元
收入	3、4	<u>249,480</u>	<u>238,397</u>
物業經營開支		(50,879)	(55,981)
僱員成本		(19,124)	(19,103)
折舊		(732)	(830)
其他開支		<u>(4,234)</u>	<u>(4,922)</u>
		<u>(74,969)</u>	<u>(80,836)</u>

		截至三月三十一日止年度	
		二零二四年	二零二三年
	附註	港幣千元	港幣千元
經營溢利	3	174,511	157,561
應佔聯營公司之業績		(102,027)	5,264
投資物業公平值之變動		(12,000)	5,972
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		(7,580)	(23,043)
其他收益及虧損		336	247
財務費用	5	<u>(121,694)</u>	<u>(68,999)</u>
除稅前(虧損)/溢利	6	(68,454)	77,002
稅項			
本期	7	(2,829)	(8,082)
遞延	7	<u>21,717</u>	<u>(4,525)</u>
年內(虧損)/溢利		<u>(49,566)</u>	<u>64,395</u>
應佔(虧損)/溢利：			
本公司股東		(56,169)	59,835
非控股權益		<u>6,603</u>	<u>4,560</u>
		<u>(49,566)</u>	<u>64,395</u>
		港幣仙	港幣仙
每股(虧損)/盈利	9	<u>(4.87)</u>	<u>5.18</u>

綜合損益及其他全面收益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
年內(虧損)/溢利	<u>(49,566)</u>	<u>64,395</u>
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 股本工具投資之公平值變動	(1,008)	2,487
其後或會重新分類至損益之項目：		
贖回按公平值計入其他全面收益之 債務工具後由投資重估儲備重新分類 聯營公司換算之匯兌差額	- (17,236)	(345) (29,428)
年內其他全面開支，除稅後	<u>(18,244)</u>	<u>(27,286)</u>
年內全面(開支)/收益總額	<u>(67,810)</u>	<u>37,109</u>
應佔全面(開支)/收益總額：		
本公司股東	(75,500)	30,642
非控股權益	<u>7,690</u>	<u>6,467</u>
	<u>(67,810)</u>	<u>37,109</u>

綜合財務狀況表

		於 二零二四年 三月 三十一日 港幣千元	於 二零二三年 三月 三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業		7,891,300	7,903,300
於聯營公司的權益 指定為按公平值計入		2,471,177	2,584,702
其他全面收益之股本工具		173,055	204,384
按公平值計入損益之股本工具		150,859	154,924
物業、機器及設備		2,448	2,350
其他資產		300	300
		10,689,139	10,849,960
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	10	28,305	26,960
可收回稅項		1,201	942
現金及銀行結存		302,502	262,773
		332,008	290,675
總資產		11,021,147	11,140,635
權益			
股本		115,404	115,404
儲備		7,357,646	7,450,457
股東資金		7,473,050	7,565,861
非控股權益		1,113,027	1,105,652
總權益		8,586,077	8,671,513

		於 二零二四年 三月 三十一日 港幣千元	於 二零二三年 三月 三十一日 港幣千元
負債			
非流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	44,759	42,673
有抵押銀行貸款		663,500	1,617,500
租賃負債		-	237
遞延稅項		64,520	86,237
		<u>772,779</u>	<u>1,746,647</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	44,764	57,905
有抵押銀行貸款		1,617,500	663,500
租賃負債		-	349
稅項負債		27	721
		<u>1,662,291</u>	<u>722,475</u>
總負債		<u>2,435,070</u>	<u>2,469,122</u>
總權益及負債		<u>11,021,147</u>	<u>11,140,635</u>
流動負債淨額		<u>(1,330,283)</u>	<u>(431,800)</u>
總資產減流動負債		<u>9,358,856</u>	<u>10,418,160</u>

附註：

1. 編製基準

本綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。此外，本綜合財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及《香港公司條例》所規定之適用披露。

2. 應用香港財務報告準則及主要會計政策

本集團編製綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法，與截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合財務報表所採用者一致，惟下文所載之變更除外。

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈並於二零二三年四月一日或之後開始的年度期間強制生效的經修訂香港財務報告準則，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號(包括二零二零年十月及二零二二年二月香港財務報告準則第17號之修訂)	保險合約
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革—支柱二示範規則
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂	會計政策披露

於本年度應用經修訂之香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及於該等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年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

截至二零二四年三月三十一日(二零二三年三月三十一日)止年度

	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						
本公司及附屬公司	231,768	224,485	17,712	13,912	249,480	238,397
分類業績	157,763	144,829	16,865	13,104	174,628	157,933
未分配企業開支					(117)	(372)
經營溢利					174,511	157,561
應佔聯營公司之業績	(102,027)	5,264	-	-	(102,027)	5,264
投資物業公平值之變動	(12,000)	5,972	-	-	(12,000)	5,972
按公平值計入損益之						
股本工具投資之公平值變動	(7,580)	(23,043)	-	-	(7,580)	(23,043)
其他收益及虧損	-	(29)	336	276	336	247
財務費用					(121,694)	(68,999)
除稅前(虧損)/溢利					(68,454)	77,002

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

於二零二四年三月三十一日(二零二三年三月三十一日)

	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
分類資產	8,247,938	8,243,968	302,032	311,965	8,549,970	8,555,933
於聯營公司的權益	2,471,177	2,584,702	-	-	2,471,177	2,584,702
綜合資產總額					11,021,147	11,140,635
分類負債	(2,431,968)	(2,466,468)	(1,134)	(607)	(2,433,102)	(2,467,075)
未分配企業負債					(1,968)	(2,047)
綜合負債總額					(2,435,070)	(2,469,122)

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

截至二零二四年三月三十一日(二零二三年三月三十一日)止年度

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
香港	237,251	233,429
海外	12,229	4,968
	249,480	238,397

有關本集團非流動資產的資料

於二零二四年三月三十一日(二零二三年三月三十一日)

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
香港	9,677,671	9,732,346
海外	687,554	758,306
	10,365,225	10,490,652

4. 收入

按主要服務項目分拆來自客戶合約之收入如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 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	43,877	35,540
其他來源收入		
物業租賃之租金收入	187,891	188,945
股息收入		
–指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具	6,776	8,195
利息收入		
–按攤銷成本計量之金融資產	10,936	5,321
–按公平值計入其他全面收益之債務工具	–	21
其他	–	375
	<u>249,480</u>	<u>238,397</u>

5. 財務費用

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
銀行貸款利息	120,763	68,963
租賃負債利息	14	36
其他財務費用	917	–
	<u>121,694</u>	<u>68,999</u>

6. 除稅前(虧損)/溢利

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 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	15,745	15,722
董事宿舍之短期租賃付款	3,120	3,120
退休金計劃供款	259	261
核數師酬金	660	645
折舊	732	830
匯兌虧損淨額	48	110
並已計入：		
物業租賃之租金收入	187,891	188,945
減：直接支出	(6,215)	(19,587)
上市投資股息收入	4,257	6,195
非上市投資股息收入	2,519	2,000
利息收入	10,936	5,342

7. 稅項

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
本期稅項		
香港利得稅		
—本年度	2,829	7,961
—過往年度撥備不足	—	121
	<u>2,829</u>	<u>8,082</u>
遞延稅項	(21,717)	4,525
	<u>(18,888)</u>	<u>12,607</u>

兩個年度的香港利得稅均按有關年度估計應課稅溢利，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. 股息

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
擬派末期股息—無(二零二三年：每股普通股港幣1.5仙)	—	17,311
年內以現金支付之股息如下：		
截至二零二三年(二零二二年)三月三十一日		
止年度之末期股息	17,311	23,081

董事會不建議派發截至二零二四年三月三十一日止年度之末期股息(二零二三年：每股普通股港幣1.5仙)。

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56,169,000元(二零二三年：本公司普通股股東應佔溢利港幣59,835,000元)及年內已發行股份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及二零二三年三月三十一日止年度均無攤薄潛在普通股，故並無呈列此兩個年度之每股攤薄(虧損)/盈利。

10. 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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應收遞延租金	10,784	12,396
其他按金及預付款	12,497	10,724
應收賬款	5,024	3,840
	<u>28,305</u>	<u>26,960</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 港幣千元	二零二三年 港幣千元
0-30天	2,559	2,554
31-60天	1,693	404
61-90天	254	305
90天以上	518	577
	<u>5,024</u>	<u>3,840</u>

11. 應付賬款及其他應付款項

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 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	12,656	22,936
應計費用及其他應付款項	26,784	29,378
應付賬款	<u>5,324</u>	<u>5,591</u>
	44,764	57,905
應付賬款及其他應付款項(於一年後到期)		
已收租賃按金	<u>44,759</u>	<u>42,673</u>
	<u>89,523</u>	<u>100,578</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 港幣千元	二零二三年 港幣千元
0-30天	4,930	3,527
31-60天	320	915
61-90天	25	226
90天以上	<u>49</u>	<u>923</u>
	<u>5,324</u>	<u>5,591</u>

業務回顧

對於我們的業務而言，二零二三至二零二四財政年度仍然是困難的一年。儘管美國聯儲於二零二三年七月停止上調聯邦基金利率，但由於美國消費保持強勁，加上失業率較低和通脹高於預期，基準利率繼續保持在較高水平。此高利率持續的環境對全球房地產市場構成挑戰，尤其是商業寫字樓行業。唯一的例外是日本，日本央行利率繼續維持在極低水平，導致日圓跌至近四十年來的最低水平。雖然日圓貶值對旅遊業及出口業務有利，但亦導致日本國內通脹，並對本集團於日本以外幣投資的寫字樓價值造成負面影響。

由於地緣政治問題及中國經濟復甦慢於預期，香港經濟持續受挫。隨著新股集資市場的低迷，香港作為中國和亞洲國際金融中心的傳統角色未能像過去那樣發揮作用。在沒有任何明確經濟驅動因素的情況下，香港商業寫字樓的出租率及租金持續下跌。此外，香港與美元掛鈎的貨幣強勢，以及連接香港與中國的卓越交通基礎設施，導致香港居民在大灣區的北上消費潮達到前所未有的程度，進而損害了香港自身的本地消費。雖然香港的旅遊市場一直在從COVID中穩步復蘇，但由於本地強勢貨幣和中國自身經濟復甦緩慢，其速度慢於預期。

另一方面，泰國旅遊業復甦良好，二零二三年接待了超過2,700萬遊客。二零二四年，該國預計將迎來3,700萬遊客，為二零一九年近4,000萬遊客的90%。因此，我們欣然看見我們在泰國的兩家酒店(曼谷和芭提雅)恢復經營溢利，且業務繼續增長。

截至二零二四年三月三十一日止財政年度，本集團錄得收入港幣249,500,000元，較二零二三年港幣238,400,000元增加4.7%。收入增長乃由於部分投資物業的租金收入增加(來自建生廣場及西洋會所大廈的租金收入增加，扣除怡和街68號物業的租金收入輕微減少)、物業管理費增加及銀行存款利率提高導致利息收入增加。於二零二三/二零二四年報告期間，經營溢利為港幣174,500,000元，較去年的港幣157,600,000元增加10.7%。儘管經營環境充滿挑戰，本集團投資物業的表現仍相當穩健。然而，應佔聯營公司業績為虧損港幣102,000,000元，而二零二三年同期為收益港幣5,300,000元。該巨額虧損乃由於香港麗晶酒店的利息開支高企及經營虧損(由於酒店僅於二零二四年三月才開始全面營運)，以及我們於東京物業投資的日圓貶值所致。投資物業之公平值減少港幣12,000,000元，而去年之收益為港幣6,000,000元。由於利率上升，財務成本由港幣69,000,000元(截至二零二三年三月止年度)增加近一倍至本財政年度期間的港幣121,700,000元。因此，儘管投資物業的收入及經營溢利增加，本集團於十二個月期間仍錄得淨虧損港幣49,600,000元(二零二三年：溢利港幣64,400,000元)，其中股東應佔淨虧損為港幣56,200,000元(二零二三年：溢利港幣59,800,000元)。

物業投資(香港及亞洲)

附屬公司

截至二零二四年三月三十一日，位於香港觀塘的建生廣場(245,678平方呎)的出租率為76%，與截至二零二三年九月止中期期末相同。東九龍區的大量新寫字樓供應使其成為香港寫字樓租賃最具挑戰性的地區，空置率高且租金下跌。於十二個月財政年度，建生廣場貢獻租金及有關收入港幣48,200,000元，較二零二三年港幣44,200,000元有所增加，公平值輕微增加港幣1,000,000元(二零二三年：增加港幣21,000,000元)。

於二零二四年三月底，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86%(二零二三年九月：86%)。雖然整體出租率維持不變，但整個期間平均租金一直在下跌。截至二零二四年三月三十一日止十二個月，該物業擁有租金及有關收入港幣99,500,000元(二零二三年：港幣100,000,000元)，及公平值減少港幣10,000,000元(二零二三年：減少港幣20,000,000元)。

截至二零二四年三月三十一日止十二個月期間，位於香港中環的西洋會所大廈(80,100平方呎)的出租率為92%，略低於二零二三年九月報告的96%出租率。於本財政年度，該物業貢獻租金及有關收入港幣60,700,000元(二零二三年：港幣56,900,000元)，公平值並無增加(二零二三年：增加港幣8,000,000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%(二零二三年九月：100%)，這受惠於長期租約。於十二個月期間，該物業貢獻租金及有關收入港幣21,200,000元(二零二三年：港幣21,200,000元)及公平值減少港幣2,600,000元(二零二三年：公平值並無增加)。

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。於二零二四年三月三十一日，該物業擁有92%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溢利港幣8,900,000元(二零二三年：港幣11,000,000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)。於本財政年度，本集團錄得應佔聯營公司虧損港幣20,500,000元。該虧損乃主要由於日圓貶值而作出之公平值調整。儘管貨幣波動，於持有期間錄得的出售收益為港幣12,900,000元。於二零二四年第三季度前，本集團將從該出售中獲得現金分派1,691,400,000日圓(相當於港幣84,600,000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。於二零二四年三月三十一日，該物業的出租率為76%(二零二三年九月：76%)。於本財政年度，該項投資錄得公平值虧損港幣5,000,000元(二零二三年：虧損港幣2,200,000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。於二零二四年三月三十一日，該物業的出租率為80%(二零二三年九月：77%)，而該項投資錄得公平值虧損港幣2,600,000元(二零二三年：虧損港幣20,800,000元)。

酒店投資(香港及亞洲)

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。該酒店(前身為香港洲際酒店)自二零二零年四月起關閉進行翻新，並於二零二二年十二月部分試業，易名為香港麗晶酒店。在翻新期間，該酒店唯一持續經營的部分為欣圖軒餐廳(現更名為麗晶軒)。於二零二二年十二月下旬，酒店的大堂酒廊、港畔餐廳及The Steak House亦重新開業。自二零二三年三月底以來，隨著承包商移交，客房分批開放。截至二零二四年三月，497間客房中的495間(2間特色套房除外)可供入住。2間特色套房亦於二零二四年四月竣工。於本財政年度，以可供入住的房間計算，該酒店的平均入住率為45%，平均每日房價為港幣4,212元。該酒店的營運業績仍在不斷提升，顧客對新餐廳及酒店客房的評價非常正面。截至二零二四年三月三十一日止年度，該酒店的收入為港幣564,600,000元(二零二三年：港幣77,300,000元)及經營虧損為港幣23,500,000元(二零二三年：虧損港幣149,300,000元)。由於年內只有部分客房供應，但員工數量已經增加以準備全面開業，導致酒店仍處於經營虧損狀態。於本財政年度期間，該聯營公司的應佔業績錄得虧損港幣137,100,000元(二零二三年：虧損港幣50,800,000元)，主要由於貸款利率上升、開業前開支、經營虧損及物業公平值調整所致。

於二零二三年及二零二四年第一季度，泰國旅遊業持續復甦，期內我們兩間泰國酒店的業績均大幅改善。截至二零二四年三月三十一日止十二個月，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542,700,000泰銖(相等於港幣118,400,000元)(二零二三年：400,700,000泰銖，相等於港幣91,000,000元)及經營溢利為178,300,000泰銖(相等於港幣38,900,000元)(二零二三年：113,300,000泰銖，相等於港幣25,700,000元)，平均入住率為76%(二零二三年：

55%)。於同一財政期間，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)錄得收入為420,800,000泰銖(相等於港幣91,800,000元)(二零二三年：346,200,000泰銖，相等於港幣78,600,000元)及經營溢利147,800,000泰銖(相等於港幣32,200,000元)(二零二三年：112,800,000泰銖，相等於港幣25,600,000元)，平均入住率為79%(二零二三年：73%)。應佔該泰國聯營公司之業績於年內錄得溢利港幣19,000,000元(二零二三年：港幣38,800,000元)。

本集團擁有一間非上市聯營公司(由本集團擁有43.2%權益)Strand Hotels International Limited(「SHI」)，該公司與緬甸政府以各佔50%權益的合營企業擁有及經營位於仰光的三間酒店—Strand Hotel、Inya Lake Hotel及Hotel G Yangon。SHI亦擁有「Strand Cruise」，這是一艘在緬甸伊洛瓦底江運營的豪華內河郵輪，共有27個客艙。由於緬甸受到國際制裁，酒店及郵輪業務於過去數年受到嚴重影響。於本財政年度，酒店及Strand Cruise的控股公司均已出售。本集團獲得現金分派8,900,000美元，並錄得應佔聯營公司溢利港幣27,600,000元。

前景

中國和香港目前均在應對複雜而充滿挑戰的經濟形勢。在中國，由於長期的房地產危機和持續的全球貿易緊張局勢，市場信心和經濟增長面臨壓力。中國政府正在採取積極措施緩解這些問題；通過降低借貸成本和實施各種政策刺激，當局旨在重燃市場信心並恢復增長勢頭。與中國經濟健康密切相關的香港同樣面臨着前所未有的阻力。中國經濟增長放緩及地緣政治不明朗因素加劇，對香港經濟前景造成影響。尤其是寫字樓行業將繼續面臨挑戰直至我們的經濟復甦，尤其是金融業，如香港大型新股集資回歸。然而，香港特別行政區政府於今年二月取消嚴厲的物業降溫措施或「辣招」，為住宅物業市場提供了急需的提振。這一政策轉變導致交易量大幅增長，為這座陷入住宅物業行業困境的城市帶來了希望。由於全球利率似乎已經見頂，在貨幣層面有望出現另一次改善。雖然美國聯儲維持較高利率的時間長於預期，但一些主要央行，如歐洲和加拿大央行等，最近開始降息，標志著新利率週期的開始。降息週期不僅會降低財務成本，亦會為投資物業的資本價值提供急需的支持。

自二零二三年重新開放邊境以來，香港的酒店和旅遊業持續復甦。雖然遊客人數一直增加，但復甦弱於預期，主要由於中國出境遊客回流速度放緩。政府預計二零二四年全年遊客將達到4,600萬人次，較二零二三年增長35%，但僅佔二零一八年(反政府抗議活動和COVID爆發前的最後一個「正常」年份)人數的70%。雖然香港麗晶酒店贏得業界贊譽(例如，該酒店最近榮獲《亞太旅遊與休閒》雜誌頒發的香港最佳酒店獎)，但旅遊業持續改善將對我們的業務提升計劃至關重要。

泰國旅遊業復甦良好，預計二零二四年遊客人數將達到二零一九年水平的90%以上。儘管中國出境遊尚未完全恢復，但該國已從其他市場迎來強勁的增長勢頭作補充。這是一個積極的發展態勢，因為泰國的遊客基礎日益多元化。我們在泰國的酒店表現一直令人滿意，儘管市場出現新供應，我們對二零二四年至二零二五年的持續強勁復甦持樂觀態度。

由於利息成本高企及香港入境旅遊市場復甦緩慢，本集團預期香港麗晶酒店將需要額外資金以彌補負現金流量。為保留資本，本年度將不會派發末期股息。

財務回顧

流動資金及財務資源

本集團繼續維持健康的財務狀況。於二零二四年三月三十一日，本集團持有現金及銀行結存港幣302,500,000元(二零二三年三月三十一日：港幣262,800,000元)以及一筆未提取備用銀行融資港幣50,000,000元(二零二三年三月三十一日：港幣50,000,000元)。

於二零二四年三月三十一日，本集團的銀行借款總額為港幣2,281,000,000元(二零二三年三月三十一日：港幣2,281,000,000元)。建生廣場大廈的銀行貸款港幣600,000,000元將於二零二四年六月再融資，而怡和街68號物業的銀行貸款港幣1,017,500,000元將於二零二五年二月再融資。本集團的總債項與總資產比率為20.7%(二零二三年三月三十一日：20.5%)及淨債項與總資產比率為18.0%(二零二三年三月三十一日：18.1%)。

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，本集團投資於泰國、中國及日本營運的聯營公司，其賬面值於二零二四年三月三十一日分別為相等於港幣361,800,000元、港幣207,300,000元及港幣89,300,000元(二零二三年三月三十一日：分別為相等於港幣356,400,000元、港幣219,800,000元及港幣110,700,000元)。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，於二零二四年三月三十一日的公平值分別為港幣124,400,000元及港幣65,700,000元等值(二零二三年三月三十一日：分別為港幣121,300,000元及港幣68,300,000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

於年終結算日，賬面值港幣7,813,500,000元(二零二三年三月三十一日：港幣7,825,100,000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(二零二三年三月三十一日：港幣2,281,000,000元)，其全部融資已悉數動用。

或然負債

於二零二四年三月三十一日，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(二零二三年三月三十一日：港幣1,879,800,000元)。

僱員

於二零二四年三月三十一日，控股公司之受薪僱員人數為18人(二零二三年三月三十一日：17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。

末期股息

董事會不建議派發截至二零二四年三月三十一日止年度之末期股息(二零二三年：每股普通股港幣1.5仙)。

就股東週年大會(「股東週年大會」)暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之股東週年大會擬訂於二零二四年九月十日(星期二)舉行。為確定出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由二零二四年九月六日至二零二四年九月十日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間內將不會辦理任何股份過戶。

為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零二四年九月五日(星期四)下午四時三十分之前送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

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(「企業管治守則」)。本公司於回顧年內已遵守企業管治守則所載的所有守則條文。

購買、出售或贖回本公司上市股份

於年內，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。

鄭鄭會計師事務所有限公司的工作範圍

初步公告所載本集團截至二零二四年三月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註的數字已獲本集團核數師鄭鄭會計師事務所有限公司同意與本集團本年度經審核綜合財務報表所載金額一致。根據香港會計師公會頒佈的《香港審核準則》、《香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則》，鄭鄭會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成核證委聘，因此鄭鄭會計師事務所有限公司並無就初步公告作出任何核證。

審核委員會審閱

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例、風險管理及內部監控系統、內部審核功能，以及截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

刊發年度業績公告及年報

年度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)。本公司二零二四年年報將適時登載於上述網站。

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，二零二四年六月二十五日

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