

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)

截至二零二三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」)截至二零二三年三月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零二二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	
	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收入	3, 4	<u>238,397</u>	<u>263,023</u>
物業經營開支		(55,981)	(45,862)
僱員成本		(19,103)	(20,217)
折舊		(830)	(920)
其他開支		<u>(4,922)</u>	<u>(4,596)</u>
		<u>(80,836)</u>	<u>(71,595)</u>

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
經營溢利	3	157,561	191,428
應佔聯營公司之業績		5,264	23,253
投資物業公平值之變動		5,972	89,050
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		(23,043)	5,263
其他收益及虧損		247	(7,901)
財務費用	5	(68,999)	(44,362)
除稅前溢利	6	77,002	256,731
稅項			
本期	7	(8,082)	(16,832)
遞延	7	(4,525)	(5,477)
年內溢利		<u>64,395</u>	<u>234,422</u>
應佔溢利：			
本公司股東		59,835	211,814
非控股權益		<u>4,560</u>	<u>22,608</u>
		<u>64,395</u>	<u>234,422</u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	9	<u>5.18</u>	<u>18.35</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至三月三十一日止年度
二零二三年 二零二二年
港幣千元 港幣千元

年內溢利	<u>64,395</u>	<u>234,422</u>
其他全面收益／(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	2,487	(11,582)
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	-	(65)
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	(345)	-
聯營公司換算之匯兌差額	<u>(29,428)</u>	<u>(10,866)</u>
年內其他全面開支，除稅後	<u>(27,286)</u>	<u>(22,513)</u>
年內全面收益總額	<u>37,109</u>	<u>211,909</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	30,642	190,899
非控股權益	<u>6,467</u>	<u>21,010</u>
	<u>37,109</u>	<u>211,909</u>

綜合財務狀況表

	附註	於二零二三年 三月三十一日 港幣千元	於二零二二年 三月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業		7,903,300	7,895,300
於聯營公司的權益		2,584,702	2,553,828
按公平值計入其他全面收益之債務工具 指定為按公平值計入其他全面收益之 股本工具		–	1,985
按公平值計入損益之股本工具		204,384	248,934
物業、機器及設備		154,924	178,774
其他資產		2,350	3,157
		<u>300</u>	<u>300</u>
		10,849,960	10,882,278
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	10	26,960	21,855
可收回稅項		942	1,129
現金及銀行結存		262,773	227,329
		<u>290,675</u>	<u>250,313</u>
總資產		<u>11,140,635</u>	<u>11,132,591</u>
權益			
股本		115,404	115,404
儲備		7,450,457	7,442,896
股東資金		7,565,861	7,558,300
非控股權益		1,105,652	1,115,185
總權益		<u>8,671,513</u>	<u>8,673,485</u>

	附註	於二零二三年 三月三十一日 港幣千元	於二零二二年 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	42,673	34,884
有抵押銀行貸款		1,617,500	2,281,000
租賃負債		237	585
遞延稅項		86,237	81,712
		<u>1,746,647</u>	<u>2,398,181</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	57,905	59,511
有抵押銀行貸款		663,500	–
租賃負債		349	353
稅項負債		721	1,061
		<u>722,475</u>	<u>60,925</u>
總負債		<u>2,469,122</u>	<u>2,459,106</u>
總權益及負債		<u>11,140,635</u>	<u>11,132,591</u>
流動(負債)／資產淨值		<u>(431,800)</u>	<u>189,388</u>
總資產減流動負債		<u>10,418,160</u>	<u>11,071,666</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，與截至二零二二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二零二二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	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進

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。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則

本集團並未提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回交易中的租賃負債 ²
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號之相關修訂（二零二零年） ²
香港會計準則第1號之修訂	附有契諾條件的非流動負債 ²
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 ¹
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 ¹
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 ¹

¹ 於二零二三年一月一日起或以後之年度期間生效

² 於二零二四年一月一日起或以後之年度期間生效

³ 於待定日期起或以後之年度期間生效

本公司董事預期應用上述所有新訂及經修訂之香港財務報告準則將不會於可見將來對綜合財務報表造成重大影響。

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

截至二零二三年三月三十一日(二零二二年三月三十一日)止年度

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
分類收入						
本公司及附屬公司	224,485	254,770	13,912	8,253	238,397	263,023
分類業績	144,829	184,257	13,104	7,326	157,933	191,583
未分配企業開支					(372)	(155)
經營溢利					157,561	191,428
應佔聯營公司之業績	5,264	23,253	-	-	5,264	23,253
投資物業公平值之變動	5,972	89,050	-	-	5,972	89,050
按公平值計入損益之 股本工具投資之 公平值變動	(23,043)	5,263	-	-	(23,043)	5,263
其他收益及虧損	(29)	(7,800)	276	(101)	247	(7,901)
財務費用					(68,999)	(44,362)
除稅前溢利					77,002	256,731

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

於二零二三年三月三十一日 (二零二二年三月三十一日)

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
分類資產	8,243,968	8,256,723	311,965	322,040	8,555,933	8,578,763
於聯營公司的權益	2,584,702	2,553,828	-	-	2,584,702	2,553,828
綜合資產總額					<u>11,140,635</u>	<u>11,132,591</u>
分類負債	(2,466,468)	(2,456,191)	(607)	(954)	(2,467,075)	(2,457,145)
未分配企業負債					(2,047)	(1,961)
綜合負債總額					<u>(2,469,122)</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

截至二零二三年三月三十一日 (二零二二年三月三十一日) 止年度

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
香港	233,429	260,493
海外	4,968	2,530
	<u>238,397</u>	<u>263,023</u>

有關本集團非流動資產的資料

於二零二三年三月三十一日 (二零二二年三月三十一日)

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
香港	9,732,346	9,705,680
海外	758,306	746,905
	<u>10,490,652</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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 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	35,540	37,850
其他來源收入		
物業租賃之租金收入	188,945	216,920
股息收入		
— 指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具	8,195	7,391
利息收入		
— 按攤銷成本計量之金融資產	5,321	792
— 按公平值計入其他全面收益之債務工具	21	70
其他	375	—
	<u>238,397</u>	<u>263,023</u>

5. 財務費用

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
銀行貸款利息	68,963	38,017
租賃負債利息	36	54
其他財務費用	—	6,291
	<u>68,999</u>	<u>44,362</u>

6. 除稅前溢利

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 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	15,722	16,836
董事宿舍之短期租賃付款	3,120	3,120
退休金計劃供款	261	261
核數師酬金	645	620
折舊	830	920
匯兌虧損淨額	110	—
並已計入：		
物業租賃之租金收入	188,945	216,920
減：直接支出	(19,587)	(7,186)
上市投資股息收入	6,195	5,703
非上市投資股息收入	2,000	1,688
利息收入	5,342	862
匯兌收益淨額	—	6

7. 稅項

	二零二三年			二零二二年		
	本期稅項 港幣千元	遞延稅項 港幣千元	總計 港幣千元	本期稅項 港幣千元	遞延稅項 港幣千元	總計 港幣千元
於年內扣除／(計入)						
香港	7,961	5,025	12,986	16,822	5,102	21,924
海外	-	(500)	(500)	-	375	375
過往年度撥備不足	121	-	121	10	-	10
	8,082	4,525	12,607	16,832	5,477	22,309

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

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
中期股息－無 (二零二二年：每股普通股港幣1.0仙)	-	11,540
擬派末期股息－每股普通股港幣1.5仙 (二零二二年：港幣2.0仙)	17,311	23,081
	17,311	34,621
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中期股息	-	11,540
截至二零二二年(二零二一年)		
三月三十一日止年度之末期股息	23,081	-
	23,081	11,540

董事會擬派發二零二三年末期現金股息每股普通股港幣1.5仙(二零二二年：港幣2.0仙)，惟須待股東於應屆股東週年大會上通過後方可作實。

9. 每股盈利

每股盈利按本公司普通股股東應佔溢利港幣59,835,000元(二零二二年：港幣211,814,000元)及年內已發行股份1,154,038,656股(二零二二年：1,154,038,656股)計算。

由於本公司於截至二零二三年及二零二二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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
應收遞延租金	12,396	8,408
其他按金及預付款	10,724	8,193
應收賬款	3,840	5,254
	<u>26,960</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，逾期應收賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
0-30天	2,554	3,341
31-60天	404	1,816
61-90天	305	69
90天以上	577	28
	<u>3,840</u>	<u>5,254</u>

11. 應付賬款及其他應付款項

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 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	22,936	29,544
應計費用及其他應付款項	29,378	21,249
應付賬款	5,591	8,718
	<u>57,905</u>	<u>59,511</u>
應付賬款及其他應付款項(於一年後到期)		
已收租賃按金	42,673	34,884
	<u>100,578</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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
0-30天	3,527	6,232
31-60天	915	1,119
61-90天	226	393
90天以上	923	974
	<u>5,591</u>	<u>8,718</u>

業務回顧

過去的一年對世界經濟而言是艱難的一年。儘管COVID-19疫情結束後經濟恢復增長，但逆全球化趨勢、COVID關閉期間全球廣泛地區的供應鏈中斷、世界主要中央銀行對「直升機撒錢」式貨幣的支持，以及俄烏戰爭的衝擊等因素的共同作用，引發了一場完美風暴，通貨膨脹率達到40年來最高水平。為對抗失控的通脹，美聯儲逆轉了多年來的寬鬆貨幣政策，加息速度令大多數市場專家頗感到意外。由於寬鬆貨幣政策的突然逆轉持續至二零二三年第一季度，金融體系開始出現裂痕，導致數家美國地區性銀行以及歐洲的瑞士信貸銀行倒閉。顯然，世界經濟尚未達到健康平衡。

我們的經營環境尤其艱難，因為香港及中國是全球最後一個取消COVID旅遊及其他限制的地方。年內，香港在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，香港政府於全年大部分時間維持高度限制性的出行及檢疫政策，直至接近二零二二年第四季度末。取消COVID-19限制後，酒店及零售業於二零二三年第一季度出現令人鼓舞的復甦跡象。這一緩解是可喜的，因為香港麗晶酒店經過兩年的重大翻新後開始試業。然而，寫字樓市場卻遭遇了近20年來未見的租金下降和空置率。迄今為止，即使重新開放邊境亦未能扭轉這一趨勢。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降的挑戰。鑒於在建新寫字樓供應增加，香港寫字樓市場在可預見的未來可能會持續面臨挑戰。

取消COVID限制後，泰國旅遊業的復甦前景良好。於二零二二年，超過11,000,000名遊客赴泰，而二零二一年全年僅有428,000名國際遊客。儘管這些數字與二零一九年近40,000,000名遊客的記錄相去甚遠，但我們在曼谷和芭堤雅的酒店均已恢復盈利。尤其是，由於休閒旅遊的復甦較商務旅行的復甦為先，故芭堤雅表現卓越。由於來自中國的出境旅遊尚未於二零二三年第一季真正開始，因此復甦更令人鼓舞。另由於其為COVID前泰國的最大客源市場，中國出境遊的重新開放將繼續推動泰國酒店和旅遊業的強勁復甦。

截至二零二三年三月三十一日止財政年度，本集團錄得收入港幣238,400,000元，而二零二二年同期則為港幣263,000,000元。收入減少主要是由於香港整體寫字樓市場面臨挑戰，導致我們投資物業的租金收入減少。年內經營溢利為港幣157,600,000元，而去年則為港幣191,400,000元。經營溢利減少乃由於上述租金收入下降，加上租賃代理佣金及公用費用開支增加所致。應佔聯營公司業績為港幣5,300,000元，較二零二二年同期的港幣23,300,000元有所減少。此乃由於香港麗晶酒店的經營虧損及較高的利息開支所致，儘管於二零二二年底大幅完成翻新後，該酒店的公平值有所增加，以及我們於泰國的酒店錄得正面復甦（本年度盈利港幣38,800,000元，而二零二二年則虧損港幣11,800,000元）。投資物業公平值增加僅為港幣6,000,000元，較上一財年收益港幣89,100,000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。我們以股本權益所持有的投

資物業(位於上海的仙樂斯廣場及位於香港的太古城中心三座及四座)的公平值變動亦錄得港幣23,000,000元的虧損(二零二二年：溢利港幣5,300,000元)。由於利率上升，財務成本由二零二二年的港幣44,400,000元大幅增加至本財政年度的港幣69,000,000元。因此，本集團年內溢利減少至港幣64,400,000元(二零二二年：港幣234,400,000元)，其中股東應佔溢利為港幣59,800,000元(二零二二年：港幣211,800,000元)。

物業投資(香港及亞洲)

附屬公司

截至二零二三年三月三十一日止，位於香港觀塘的建生廣場(245,678平方呎)的出租率為76%，低於二零二二年三月的80%。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，空置率高且租金下跌。於本財政年度，建生廣場貢獻租金及有關收入港幣44,200,000元(二零二二年：港幣59,500,000元)，及公平值增加港幣21,000,000元(二零二二年：公平值未有增加)。

於二零二三年三月底，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89%(二零二二年三月三十一日：86%)。儘管出租率略有上升，但全年平均租金一直在下跌。截至二零二三年三月三十一日止年度，該物業擁有租金及有關收入港幣100,000,000元(二零二二年：港幣115,100,000元)，及公平值減少港幣20,000,000元(二零二二年：公平值未有增加)。

由於成功完成停車場及嶄新的來訪者大堂區域的重大翻新工程，相較去年同期的86%出租率，位於香港中環的西洋會所大廈(80,100平方呎)能維持100%的出租率，但是，平均租金也隨著香港整體寫字樓市場的下跌而下跌。於本財政年度，該物業貢獻租金及有關收入港幣56,900,000元(二零二二年：港幣57,400,000元)，及公平值增加港幣8,000,000元(二零二二年：港幣73,600,000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%，這受惠於長期租約。截至二零二三年三月三十一日止十二個月，該物業貢獻租金及有關收入港幣21,200,000元(二零二二年：港幣20,600,000元)，公平值未有增加(二零二二年：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。於二零二三年三月三十一日，該物業維持90%的穩健出租率，較二零二二年三月三十一日的99%出租率有所下降，並錄得應佔聯營公司之業績為溢利港幣11,000,000元(二零二二年：港幣15,100,000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。於二零二三年三月三十一日，該三棟樓宇的出租率分別為75%、91%及90% (二零二二年三月三十一日：97%、80%及70%)。與世界上許多地方一樣，東京在新冠疫情期間出現了居家辦公的現象。重返辦公室的速度較預期慢，導致辦公室租賃環境艱難。於報告期內，該項投資錄得應佔聯營公司虧損港幣7,400,000元 (二零二二年：港幣7,900,000元)。應佔聯營公司虧損主要來自日圓貶值。

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。於二零二三年三月三十一日，該物業的出租率為77% (二零二二年三月三十一日：82%)。期內，該項投資錄得公平值虧損港幣2,200,000元 (二零二二年：公平值增加港幣1,400,000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。於二零二三年三月三十一日，該物業的出租率為76% (二零二二年三月三十一日：79%)，及該投資錄得公平值虧損港幣20,800,000元 (二零二二年：公平值增加港幣3,900,000元)，主要是由於貨幣調整所致。

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，重新建立該酒店於一九八零年代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。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。首批客房 (第4層) 已於二零二三年三月下旬準備好接待客人。四月份平均入住率為60.7%，平均每日房價為港幣5,202元。雖然現在還為時過早，及可供入住的客房數量亦太少而難以顯示營運業績，但顧客對新餐廳和酒店客房的評價亦非常正面。於本財政期間，該聯營公司的應佔業績錄得虧損港幣50,800,000元 (二零二二年：收益港幣28,300,000元)，主要由於貸款利息、開業前開支及經營虧損所致。該等虧損完全在重新營業計劃之內。

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於年內也恢復了盈利。截至二零二三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400,700,000泰銖 (相等於港幣91,000,000元) (二零二二年：154,500,000泰銖，相等於港幣36,200,000元) 及經營溢利為113,300,000泰銖 (相等於港幣25,700,000元) (二零二二年：虧損2,600,000泰銖，相等於港幣600,000元)，平均入住率為55% (二零二二年：24%)。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346,200,000泰銖 (相等於港幣78,600,000元) (二零二二年：134,200,000泰銖，相等於港幣31,400,000元) 及經營溢利112,800,000泰銖 (相等於港幣25,600,000元) (二零二二年：6,400,000泰銖，相等於港幣1,500,000元)，平均入住率為73% (二零二二年：32%)。應佔該泰國聯營公司之業績於期內錄得溢利港幣38,800,000元 (二零二二年：虧損港幣11,800,000元)。

前景

展望未來，挑戰依然存在，但亦有理由相對樂觀。香港政府於二零二二年第四季度末取消所有COVID限制，導致此處的酒店及零售業大幅復甦。隨著中國亦於二零二三年第一季度取消對COVID的限制，我們預計該復甦將繼續加速。由於航空公司航班增加以及護照續簽及簽證流程需要時間，因此中國的出境旅遊遠未達到疫情前的水平。因此，整個地區的旅遊復甦將持續改善，包括我們在香港及泰國的市場。尤其是，我們對香港麗晶酒店計劃於今年第四季度盛大開業後，所有客房竣工並按在過去三年虧損後再次成為溢利的主要貢獻者持樂觀態度。

另一方面，我們的寫字樓市場將繼續面臨挑戰。尤其是，香港正面臨數十年來最高的辦公室空置率，諸多國際公司仍在此凍結或削減業務。此外，仍有大量新供應正在籌備中。在中國企業恢復擴張模式之前，這裡的寫字樓市場仍將面臨舉步維艱的困境。

儘管利率可能接近此週期的峰值，但全球通脹仍處於高位。由於美國股市表現出人意料地強勁，市場似乎擺脫了美國地區性銀行業危機及瑞士信貸銀行倒閉的陰霾。因此，除非出現新的危機或嚴重衰退，否則即使利率已達峰值，預期利率仍將維持在高位，這將繼續對全球經濟構成壓力。

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。於二零二三年三月三十一日，本集團持有現金及銀行結存港幣262,800,000元(二零二二年三月三十一日：港幣227,300,000元)以及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)。

於二零二三年三月三十一日，本集團的銀行借款總額為港幣2,281,000,000元(二零二二年三月三十一日：港幣2,281,000,000元)。西洋會所大廈的銀行貸款港幣263,500,000元將於二零二三年九月再融資，而僑發大廈的銀行貸款港幣400,000,000元將於二零二四年二月再融資。本集團的總債項與總資產比率為20.5%(二零二二年三月三十一日：20.5%)及淨債項與總資產比率為18.1%(二零二二年三月三十一日：18.4%)。

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，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(二零二二年三月三十一日：分別為相等於港幣324,300,000元、港幣241,100,000元及港幣121,600,000元)。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7,825,100,000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，以取得銀行貸款融資港幣2,281,000,000元(二零二二年三月三十一日：港幣2,281,000,000元)，其全部融資已悉數動用。

或然負債

於二零二三年三月三十一日，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)。

僱員

於二零二三年三月三十一日，控股公司之受薪僱員人數為17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。

末期股息

董事會建議派發截至二零二三年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣1.5仙(二零二二年：港幣2.0仙)。建議派發之股息須待股東於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後方可作實，並於二零二三年十月十九日派付予所有於二零二三年九月二十九日名列股東名冊內之所有股東。

就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二零二三年九月八日(星期五)舉行。為確定出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由二零二三年九月四日至二零二三年九月八日(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二零二三年九月一日(星期五)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。

就股息暫停辦理股份過戶登記手續

有權收取建議派發之末期股息之記錄日期為二零二三年九月二十九日(星期五)。為確定有權獲發截至二零二三年三月三十一日止年度之建議末期股息，本公司將由二零二三年九月二十六日至二零二三年九月二十九日(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。

為符合獲發末期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票須於二零二三年九月二十五日(星期一)下午四時三十分前送達本公司之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。

審核委員會審閱

審核委員會已與管理層及外聘核數師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，以及本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合財務報表。委員會對審閱結果感到滿意及對截至二零二三年三月三十一日止年度之財務業績並無異議。本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之初步業績公告內之數字經本公司外聘核數師核定與本集團於本財政年度綜合財務報表所載之數額一致。

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，二零二三年六月二十九日

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