

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」)截至二零二六年三月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零二五年同期之比較數字如下：

**綜合損益表**

	附註	截至三月三十一日止年度 二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
收入	4、5		
客戶合約		<b>40,504</b>	39,640
租賃		<b>160,019</b>	172,555
按實際利率法計算的利息		<b>13,071</b>	14,375
投資收入		<b>9,187</b>	13,361
<b>總收入</b>		<b>222,781</b>	239,931
物業經營開支		<b>(49,896)</b>	(49,008)
僱員成本	7	<b>(19,814)</b>	(19,727)
物業、機器及設備折舊	7	<b>(395)</b>	(490)
應收賬款預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)			
撥備	7	<b>(574)</b>	–
其他開支		<b>(4,391)</b>	(4,045)
		<b>(75,070)</b>	(73,270)

		截至三月三十一日止年度	
		二零二六年	二零二五年
	附註	港幣千元	港幣千元
經營溢利		147,711	166,661
應佔聯營公司之業績		63,707	(109,301)
投資物業公平值之變動		(2,074)	(34,012)
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		(48,496)	(64,347)
其他收益及虧損		(1,692)	(93)
財務費用	6	<u>(96,388)</u>	<u>(120,389)</u>
除稅前溢利／(虧損)	7	62,768	(161,481)
稅項	8	<u>(3,341)</u>	<u>(1,829)</u>
年內溢利／(虧損)		<u>59,427</u>	<u>(163,310)</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		52,289	(161,696)
非控股權益		<u>7,138</u>	<u>(1,614)</u>
年內溢利／(虧損)		<u>59,427</u>	<u>(163,310)</u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利／(虧損)			
—基本	10	<u>4.53</u>	<u>(14.01)</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
年內溢利／(虧損)	<u>59,427</u>	<u>(163,310)</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 股本工具之公平值變動	(514)	10,100
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>25,418</u>	<u>3,840</u>
年內其他全面收益，除稅後	<u>24,904</u>	<u>13,940</u>
年內全面收益／(開支)總額	<u>84,331</u>	<u>(149,370)</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	72,932	(149,544)
非控股權益	<u>11,399</u>	<u>174</u>
年內全面收益／(開支)總額	<u>84,331</u>	<u>(149,370)</u>

## 綜合財務狀況表

	附註	於二零二六年 三月三十一日 港幣千元	於二零二五年 三月三十一日 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		7,855,214	7,857,288
物業、機器及設備		1,581	1,976
於聯營公司的權益		2,410,318	2,329,454
指定為按公平值計入其他全面收益 之股本工具		183,043	179,324
按公平值計入損益之股本工具		38,013	86,511
其他資產		300	300
		<u>10,488,469</u>	<u>10,454,853</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	11	18,222	25,333
可收回稅項		669	1,263
銀行結存及現金		388,359	389,634
		<u>407,250</u>	<u>416,230</u>
<b>總資產</b>		<u>10,895,719</u>	<u>10,871,083</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	12	54,047	58,776
有抵押銀行貸款		721,383	57,883
應付稅項		1,218	950
		<u>776,648</u>	<u>117,609</u>
<b>流動(負債)／資產淨值</b>		<u>(369,398)</u>	<u>298,621</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>10,119,071</u>	<u>10,753,474</u>

		於二零二六年 三月三十一日 港幣千元	於二零二五年 三月三十一日 港幣千元
	附註		
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	12	33,828	30,315
有抵押銀行貸款		1,501,734	2,223,117
遞延稅項負債		63,503	63,842
		<u>1,599,065</u>	<u>2,317,274</u>
<b>資產淨額</b>		<u>8,520,006</u>	<u>8,436,200</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		115,404	115,404
儲備		7,281,034	7,208,102
<b>本公司股東應佔權益</b>		<u>7,396,438</u>	<u>7,323,506</u>
<b>非控股權益</b>		<u>1,123,568</u>	<u>1,112,694</u>
<b>總權益</b>		<u>8,520,006</u>	<u>8,436,200</u>

附註：

## 1. 一般資料

建生國際集團有限公司乃於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其註冊辦事處地址為 Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda，而其於香港之主要營業地點為香港銅鑼灣怡和街68號18樓。

本公司為一間投資控股公司，而其主要附屬公司之主要業務為投資房地產以賺取租金收入及投資以賺取股息及利息收入。聯營公司之主要業務為物業投資及酒店經營。

綜合財務報表以港幣（「港幣」）呈列，其亦為本公司之功能貨幣。

## 2. 應用香港財務報告準則會計準則之修訂

本集團編製綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法，與截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合財務報表所採用者一致。

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並於二零二五年四月一日或之後開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則會計準則之修訂，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第21號之修訂 缺乏可兌換性

於本年度應用香港財務報告準則會計準則之修訂對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或於該等綜合財務報表所載列之披露並無重大影響。

## 3. 綜合財務報表之編製基準

本綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘資料被合理預期會影響主要使用者作出的決定，則該資料被視為重大。此外，本綜合財務報表亦遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）及《香港公司條例》所規定之適用披露。

於二零二六年三月三十一日，本集團之流動負債超出其流動資產約港幣369,398,000元。

然而，董事在編製本集團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) 於二零二六年三月三十一日，本集團擁有現金及現金等值物總額約港幣388,359,000元；可動用之未動用銀行融資約為港幣50,000,000元；及投資物業約港幣1,713,000,000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) 管理層相信，港幣663,500,000元之有抵押銀行貸款極有可能於其到期日二零二七年一月十八日重續。

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，本集團於編製綜合財務報表時將繼續採納持續經營會計基礎。

#### 4. 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「經營分部」，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：

##### 截至二零二六年三月三十一日止年度

	物業及酒店 港幣千元	投資及其他 港幣千元	綜合 港幣千元
分類收入	<u>200,523</u>	<u>22,258</u>	<u>222,781</u>
分類業績	<u>126,785</u>	<u>21,051</u>	<u>147,836</u>
應佔聯營公司之業績			63,707
投資物業公平值之變動			(2,074)
按公平值計入損益之股本工具之公平值變動			(48,496)
其他收益及虧損			(1,692)
未分配企業開支			(125)
財務費用			<u>(96,388)</u>
除稅前溢利			<u>62,768</u>

##### 截至二零二五年三月三十一日止年度

	物業及酒店 港幣千元	投資及其他 港幣千元	綜合 港幣千元
分類收入	<u>212,195</u>	<u>27,736</u>	<u>239,931</u>
分類業績	<u>140,117</u>	<u>26,659</u>	<u>166,776</u>
應佔聯營公司之業績			(109,301)
投資物業公平值之變動			(34,012)
按公平值計入損益之股本工具之公平值變動			(64,347)
其他收益及虧損			(93)
未分配企業開支			(115)
財務費用			<u>(120,389)</u>
除稅前虧損			<u>(161,481)</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：

於二零二六年三月三十一日

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

於二零二五年三月三十一日

	物業及酒店 港幣千元	投資及其他 港幣千元	綜合 港幣千元
分類資產	8,164,645	376,984	8,541,629
於聯營公司的權益			<u>2,329,454</u>
綜合資產總額			<u>10,871,083</u>
分類負債	(2,433,394)	(22)	(2,433,416)
未分配負債			<u>(1,467)</u>
綜合負債總額			<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：

- 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	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
香港	203,994	215,664
新加坡	11,510	12,138
其他	7,277	12,129
	<b>222,781</b>	<b>239,931</b>

  

	非流動資產	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
香港	9,571,764	9,556,646
中華人民共和國	247,994	226,192
泰國	447,655	406,180
	<b>10,267,413</b>	<b>10,189,018</b>

## 5. 收入

按主要服務項目分拆來自客戶合約之收入如下：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
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	40,504	39,640
其他來源收入		
物業租賃之租金收入	160,019	172,555
按攤銷成本計量之金融資產之利息收入	13,071	14,375
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	9,187	13,361
	<b>222,781</b>	<b>239,931</b>

## 6. 財務費用

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
銀行貸款利息	94,633	119,522
其他財務費用	1,755	867
	<b>96,388</b>	<b>120,389</b>

## 7. 除稅前溢利／(虧損)

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：		
僱員成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	16,461	16,348
董事宿舍之短期租賃付款	3,120	3,120
定額供款退休計劃供款	233	259
	<u>19,814</u>	<u>19,727</u>
核數師酬金	700	660
應收賬款之預期信貸虧損撥備	574	-
物業、機器及設備折舊	395	490
匯兌虧損淨額	1,787	115
投資物業租金總收入	(160,019)	(172,555)
減：產生租金收入之投資物業所產生之直接經營開支	8,718	8,693
	<u>(151,301)</u>	<u>(163,862)</u>

## 8. 稅項

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
本期稅項		
香港利得稅	3,680	2,507
遞延稅項	(339)	(678)
	<u>3,341</u>	<u>1,829</u>

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為估計應課稅溢利的首港幣2,000,000元以8.25%的稅率計算，以及超過港幣2,000,000元的估計應課稅溢利以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。

## 9. 股息

董事會已建議派付截至二零二六年三月三十一日止年度末期現金股息每股普通股港幣2.0仙(二零二五年：無)，惟須經股東於應屆股東週年大會上批准。

## 10. 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52,289,000元(二零二五年：本公司普通股股東應佔虧損港幣161,696,000元)及已發行普通股之加權平均數1,154,038,656(二零二五年：1,154,038,656)股計算。

由於兩個年度均無攤薄潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利／(虧損)。

## 11. 應收賬款及其他應收款項

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
應收賬款	1,664	3,230
應收遞延租金	7,531	11,422
其他按金及預付款	9,027	10,681
	<u>18,222</u>	<u>25,333</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。

以下應收賬款賬齡分析乃根據發票日期呈列：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
0-30天	1,142	1,966
31-60天	222	528
61-90天	140	172
90天以上	160	564
	<u>1,664</u>	<u>3,230</u>

## 12. 應付賬款及其他應付款項

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
流動		
應付賬款	3,821	3,068
已收租賃按金	18,696	25,135
應計費用及其他應付款項	31,530	30,573
	<u>54,047</u>	<u>58,776</u>
非流動		
已收租賃按金	33,828	30,315
	<u>87,875</u>	<u>89,091</u>

以下應付賬款賬齡分析乃根據發票日期呈列：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
0-30天	2,883	2,564
31-60天	563	427
61-90天	280	42
90天以上	95	35
	<u>3,821</u>	<u>3,068</u>

## 業務回顧

二零二五／二零二六財政年度是我們核心市場顯著復甦的一年，其中香港市場展現擴大勢頭，而我們的泰國酒店在克服一項重大意外挑戰時表現出韌性。

在香港，住宅物業市場在結構性驅動因素的支撐下繼續保持復甦軌道，為該回升趨勢提供了持久力。政府的「高端人才通行證計劃」及「新資本投資者入境計劃」共同為本港帶來持續的高質素新居民流入，產生了真正的終端用戶需求。與此相輔相成的是，香港各大學放寬了非本地學生名額擴大了本港的人口基礎，而香港股市的強勁復甦亦顯著地恢復了投資信心。這些匯聚的力量在過去一年內轉化為健康的成交量和住宅價格的企穩。

香港的酒店及旅遊業持續向上發展，中國內地及國際旅客到訪人次在整個財政年度均錄得穩健增長。香港政府為吸引大型商業會議、音樂會及國際體育盛事所作的共同努力，已證明能有效推動入境人數、增加旅客消費及延長平均留宿時間。香港麗晶酒店受惠於此改善的環境，持續獲得《Travel + Leisure》、《Condé Nast Traveler》及Virtuoso等頂尖旅遊刊物及行業獎項的認可，進一步鞏固其作為本港卓越豪華酒店之一的地位。

另一方面，商業寫字樓市場仍在應對充滿挑戰的環境，我們的投資物業繼續受到租金率及估值下降的影響。然而，隨著本年度的推進，市場出現了一些令人鼓舞的穩定跡象，尤其是中環核心商業區。特別顯著的是香港首次公開發售市場的強勁表現，其於二零二五年集資額排名全球第一。資本市場活動的復甦促使銀行、律師事務所及專業服務機構(中環核心商業區的自然租戶)恢復招聘，某些情況下甚至擴大其業務版圖。年內，市場亦見證了數宗由來自中國內地及東南亞的終端用戶買家推動的大額整棟寫字樓成交，這是對香港商業房地產長期信心的積極指標。

在泰國，本財政年度呈現出兩種截然不同的情況。二零二五年三月二十八日緬甸發生的毀滅性地震對曼谷酒店市場產生了深遠影響，震盪導致眾多高層物業受損，並引發了廣泛的預訂取消。我們的Pullman Bangkok Hotel G亦未能倖免，遭受非結構性損壞，導致約三分之二的客房需停用維修。該等工程已於二零二五年九月全面完成，雖然相關維修費用大部分由保險承擔，但營運中斷嚴重影響了酒店於本財政年度上半年的表現。地震過後，泰國整體旅遊市場同樣經歷了一段入境人數低迷及旅客持審慎態度的時期。本財政年度下半年則呈現截然不同的景象。泰國的酒店及旅遊市場於二零二五年第四季度及二零二六年初強勁復甦，我們兩家泰國酒店在此期間均表現理想，為全年業績帶來了顯著的復甦。

截至二零二六年三月三十一日止十二個月，本集團的收入為港幣222,800,000元，較去年的收入港幣239,900,000元減少7.1%。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和現金持有的股息及利息收入減少。於十二個月報告期內，經營溢利為港幣147,700,000元，較去年的港幣166,700,000元減少11.4%。應佔聯營公司整體業績轉為溢利港幣63,700,000元，而二零二五年同期為虧損港幣109,300,000元。這主要歸因於本集團於香港麗晶酒店的30%擁有權帶來應佔溢利港幣18,700,000元(去年為虧損港幣149,300,000元)，連同本集團泰國酒店投資及上海嘉華中心之持續正面貢獻。投資物業的公平值減少港幣2,100,000元，與二零二五年同期減少港幣34,000,000元相比，虧損收窄。本集團亦錄得按公平值計入損益之股本工具公平值減少港幣48,500,000元，而二零二五年則減少港幣64,300,000元。財務費用降至港幣96,400,000元，而去年為港幣120,400,000元。因此，本集團於截至二零二六年三月三十一日止財政年度錄得年內溢利港幣59,400,000元(二零二五年：虧損港幣163,300,000元)，其中股東應佔溢利為港幣52,300,000元(二零二五年：虧損港幣161,700,000元)。

## 物業投資(香港及中國)

### 附屬公司

截至二零二六年三月三十一日，位於香港觀塘的建生廣場的出租率為68%(二零二五年三月出租率：76%)。由於該地區有大量新寫字樓供應，東九龍區的寫字樓租賃仍然充滿挑戰，空置率高企，租金持續受壓。於十二個月報告期間，建生廣場貢獻租金及相關收入港幣42,500,000元(二零二五年：港幣44,000,000元)及錄得公平值減少港幣1,000,000元(二零二五年：公平值減少港幣7,000,000元)。

於二零二六年三月底，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74%(二零二五年三月：81%)。出租率下降主要由於一名佔用我們物業兩層樓面的主要租戶未有續租。於財政年度，該物業的租金及相關收入為港幣88,800,000元(二零二五年：港幣94,200,000元)，公平值減少港幣2,000,000元(二零二五年：公平值減少港幣17,000,000元)。

截至二零二六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的出租率為100%(二零二五年三月：92%)。於財政年度期間，該物業貢獻租金及相關收入港幣47,200,000元(二零二五年：港幣51,000,000元)，並無錄得公平值變動(二零二五年：公平值減少港幣5,000,000元)。

於二零二六年三月末，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%(二零二五年：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20,500,000元(二零二五年：港幣21,000,000元)，並無錄得公平值變動(二零二五年：公平值減少港幣4,500,000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。於二零二六年三月三十一日，該物業維持80%的出租率(二零二五年三月：80%)，而應佔聯營公司業績錄得溢利港幣12,400,000元(二零二五年：溢利港幣8,500,000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。本集團的投資佔該等物業0.9%的實益權益。於二零二六年三月三十一日，該等物業的出租率為76%(二零二五年三月：74%)。於期內，該投資錄得股權價值虧損港幣19,500,000元(二零二五年：虧損港幣27,600,000元)，主要由於續租時租金率下調所致。

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。由於該資產的大多數投資者在銀行壓力下決定出售該項投資，本集團於報告期間錄得股權價值虧損港幣29,000,000元(二零二五年：虧損港幣36,700,000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%股權，該酒店為一間擁有497間客房的豪華酒店，已全面翻新並自二零二四年二月起重新開業。截至二零二六年三月三十一日止十二個月，該酒店的收入為港幣1,022,600,000元(二零二五年：港幣840,700,000元)及經營溢利為港幣250,500,000元(二零二五年：港幣131,500,000元)。隨著香港酒店及旅遊業復甦，酒店於本財政期間的平均入住率提高至67%(二零二五年：51%)。而期內經營溢利幾乎足以支付港幣281,500,000元的財務費用(二零二五年：港幣321,400,000元)。此外，酒店的公平值增加港幣83,400,000元(二零二五年：公平值減少港幣313,800,000元)。因此，應佔該聯營公司業績錄得溢利港幣18,700,000元(二零二五年：虧損港幣149,300,000元)。

截至二零二六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)的收入為522,700,000泰銖(相當於港幣122,800,000元)，而二零二五年財政年度為588,300,000泰銖(相當於港幣132,700,000元)。經營溢利為180,800,000泰銖(相當於港幣42,500,000元)，而上年為213,600,000泰銖(相當於港幣48,200,000元)，平均入住率為67%(二零二五年：83%)。於同期，泰國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424,400,000泰銖(相當於港幣99,700,000元)，而二零二五年財政年度為437,300,000泰銖(相當於港幣98,700,000元)。經營溢利為149,900,000泰銖(相當於港幣35,200,000元)，而上年為157,200,000泰銖(相當於港幣35,500,000元)，平均入住率為79%(二零二五年：80%)。連同二零二五年三月緬甸地震的保險賠償以及二零二五年第四季度及二零二六年第一季度的營運復甦，應佔該泰國聯營公司的業績(包括酒店的公平值變動)錄得溢利港幣32,600,000元(二零二五年：溢利港幣32,300,000元)。

## 前景

來年的環境複雜多變。去年四月引入的美國貿易關稅及今年二月下旬爆發的伊朗戰爭等因素，為全球經濟帶來相當大的不明朗因素。該等干擾正在加劇全球通脹壓力，並逆轉原已開始為物業市場提供紓緩的減息週期，歐洲、澳洲及日本最近已見加息，而美聯儲現時亦可能推遲任何既定的減息計劃。對於我們這類持有投資物業及酒店的業務而言，利率在更長時間內維持高位的環境顯然是一個不利因素，我們正密切關注該等宏觀經濟發展。

儘管存在該等外部壓力，我們對香港的前景仍然持建設性態度。據報導，港交所現有500宗積極的上市申請正在處理中，本地首次公開發售市場應可保持強勁，我們預期由此帶來的金融業就業及空間需求的擴張將支持商業寫字樓市場的復甦，隨著信心建立，有望從核心商業區向外擴展至其他地區。香港的酒店市場亦繼續正面發展。根據四月和五月的表現及近期預測，我們審慎樂觀地認為香港麗晶酒店將於來年財政年度實現正現金流，產生足夠的經營溢利以支付利息費用，這將是自新冠疫情停業以來的首次。鑑於財務狀況改善，董事會擬於今年恢復向股東派發股息。

泰國方面，繼二零二六年第一季度旺季表現強勁後，市場遭遇新的動盪。伊朗戰爭已促使主要中東航空公司減少航班運力，而高昂的燃油成本正對前往泰國的旅遊需求構成壓力。我們認為這是一次暫時性的干擾而非結構性轉變，並預期泰國旅遊市場將如以往應對外部衝擊一樣，隨著局勢穩定而恢復。

總體而言，儘管經營環境仍具不確定性，但我們香港業務的積極勢頭、泰國酒店所展現的韌性，以及本集團不斷改善的現金流相結合，支撐我們以審慎樂觀的態度進入新財政年度。

## 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。於二零二六年三月三十一日，本集團持有銀行結存及現金港幣388,400,000元(二零二五年三月三十一日：港幣389,600,000元)以及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)。

於二零二六年三月三十一日，本集團的銀行借貸總額為港幣2,223,100,000元(二零二五年三月三十一日：港幣2,281,000,000元)，其中港幣721,400,000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1,501,700,000元(二零二五年三月三十一日：港幣2,223,100,000元)分類為非流動負債。於本年度，實際年利率為每年4.06%(二零二五年：每年4.88%)。本集團的總債項與總資產比率為20.4%(二零二五年三月三十一日：21.0%)及淨債項與總資產比率為16.8%(二零二五年三月三十一日：17.4%)。

於港幣2,223,100,000元(二零二五年三月三十一日：港幣2,281,000,000元)銀行貸款中，港幣1,430,000,000元(二零二五年三月三十一日：港幣830,000,000元)按固定利率計息，其餘則按浮動利率計息。

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，於二零二六年三月三十一日，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447,600,000元及港幣218,400,000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擁有以馬來西亞林吉特計值之股本工具投資，於二零二六年三月三十一日的公平值為港幣141,600,000元等值(二零二五年三月三十一日：港幣129,500,000元等值)。管理層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7,777,000,000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2,223,100,000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**

於二零二六年三月三十一日，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(二零二五年三月三十一日：港幣1,879,800,000元)。

### **僱員**

於二零二六年三月三十一日，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。

### **末期股息**

董事會建議派發截至二零二六年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣2.0仙(二零二五年：零)。建議派發之股息須待股東於本公司之應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後方可作實，並於二零二六年十月二十一日派付予所有於二零二六年十月二日名列股東名冊內之股東。

### **就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續**

股東週年大會擬訂於二零二六年九月十六日(星期三)舉行。為確定出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由二零二六年九月十一日至二零二六年九月十六日(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二零二六年九月十日(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。

### **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二零二六年十月二日(星期五)。為確定有權獲發截至二零二六年三月三十一日止年度之建議末期股息，本公司將由二零二六年九月二十八日至二零二六年十月二日(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二零二六年九月二十五日(星期五)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C1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**

於本年度，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。

### **天職香港會計師事務所有限公司的工作範圍**

本集團核數師天職香港會計師事務所有限公司同意，本公告所載本集團截至二零二六年三月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註的數字與本集團董事會批准之本年度經審核綜合財務報表所載金額一致。天職香港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，因此天職香港會計師事務所有限公司並無就初步公告發表任何意見或作出任何鑒證結論。

## 審核委員會審閱

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。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，以及截至二零二六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

全年業績公告刊載於本公司網站([www.pioneerglobalgroup.com](http://www.pioneerglobalgroup.com))及香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。本公司之二零二六年年報將於二零二六年七月三十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