

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)

截至二零二五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」)截至二零二五年三月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零二四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	
		二零二五年	二零二四年
	附註	港幣千元	港幣千元
收入	3、4	<u>239,931</u>	<u>249,480</u>
物業經營開支		(49,008)	(50,879)
僱員成本		(19,727)	(19,124)
折舊		(490)	(732)
其他開支		<u>(4,045)</u>	<u>(4,234)</u>
		<u>(73,270)</u>	<u>(74,969)</u>

		截至三月三十一日止年度	
	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
經營溢利	3	166,661	174,511
應佔聯營公司之業績		(109,301)	(102,027)
投資物業公平值之變動		(34,012)	(12,000)
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		(64,347)	(7,580)
其他收益及虧損		(93)	336
財務費用	5	<u>(120,389)</u>	<u>(121,694)</u>
除稅前虧損	6	(161,481)	(68,454)
稅項			
本期	7	(2,507)	(2,829)
遞延	7	<u>678</u>	<u>21,717</u>
年內虧損		<u>(163,310)</u>	<u>(49,566)</u>
應佔虧損：			
本公司股東		(161,696)	(56,169)
非控股權益		<u>(1,614)</u>	<u>6,603</u>
		<u>(163,310)</u>	<u>(49,566)</u>
		港幣仙	港幣仙
每股虧損	9	<u>(14.01)</u>	<u>(4.87)</u>

綜合損益及其他全面收益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
年內虧損	<u>(163,310)</u>	<u>(49,566)</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	10,100	(1,008)
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>3,840</u>	<u>(17,236)</u>
年內其他全面收益／(開支)，除稅後	<u>13,940</u>	<u>(18,244)</u>
年內全面開支總額	<u>(149,370)</u>	<u>(67,810)</u>
應佔全面開支總額：		
本公司股東	(149,544)	(75,500)
非控股權益	<u>174</u>	<u>7,690</u>
	<u>(149,370)</u>	<u>(67,810)</u>

綜合財務狀況表

		於 二零二五年 三月 三十一日 港幣千元	於 二零二四年 三月 三十一日 港幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
投資物業		7,857,288	7,891,300
於聯營公司的權益		2,329,454	2,471,177
指定為按公平值計入			
其他全面收益之股本工具		179,324	173,055
按公平值計入損益之股本工具		86,511	150,859
物業、機器及設備		1,976	2,448
其他資產		300	300
		<u>10,454,853</u>	<u>10,689,139</u>
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	10	25,333	28,305
可收回稅項		1,263	1,201
現金及銀行結存		389,634	302,502
		<u>416,230</u>	<u>332,008</u>
總資產		<u>10,871,083</u>	<u>11,021,147</u>
權益			
股本		115,404	115,404
儲備		7,208,102	7,357,646
股東資金		7,323,506	7,473,050
非控股權益		1,112,694	1,113,027
總權益		<u>8,436,200</u>	<u>8,586,077</u>

		於 二零二五年 三月 三十一日 附註 港幣千元	於 二零二四年 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	30,315	44,759
有抵押銀行貸款		2,223,117	663,500
遞延稅項負債		63,842	64,520
		<u>2,317,274</u>	<u>772,779</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	58,776	44,764
有抵押銀行貸款		57,883	1,617,500
稅項負債		950	27
		<u>117,609</u>	<u>1,662,291</u>
總負債		<u>2,434,883</u>	<u>2,435,070</u>
總權益及負債		<u>10,871,083</u>	<u>11,021,147</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>298,621</u>	<u>(1,330,283)</u>
總資產減流動負債		<u>10,753,474</u>	<u>9,358,856</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，與截至二零二四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二零二四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)
香港會計準則第1號之修訂	附有契諾條件的非流動負債
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排
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

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

截至二零二五年三月三十一日(二零二四年三月三十一日)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	212,195	231,768	27,736	17,712	239,931	249,480
分類業績	140,117	157,763	26,659	16,865	166,776	174,628
未分配企業開支					(115)	(117)
經營溢利					166,661	174,511
應佔聯營公司之業績	(109,301)	(102,027)	-	-	(109,301)	(102,027)
投資物業公平值之變動	(34,012)	(12,000)	-	-	(34,012)	(12,000)
按公平值計入損益之						
股本工具投資之公平值變動	(64,347)	(7,580)	-	-	(64,347)	(7,580)
其他收益及虧損	-	-	(93)	336	(93)	336
財務費用					(120,389)	(121,694)
除稅前虧損					(161,481)	(68,454)

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

於二零二五年三月三十一日(二零二四年三月三十一日)

	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
分類資產	8,164,645	8,247,938	376,984	302,032	8,541,629	8,549,970
於聯營公司的權益	2,329,454	2,471,177	-	-	2,329,454	2,471,177
綜合資產總額					<u>10,871,083</u>	<u>11,021,147</u>
分類負債	(2,433,394)	(2,431,968)	(22)	(1,134)	(2,433,416)	(2,433,102)
未分配企業負債					<u>(1,467)</u>	<u>(1,968)</u>
綜合負債總額					<u>(2,434,883)</u>	<u>(2,435,070)</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

截至二零二五年三月三十一日(二零二四年三月三十一日)止年度

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
香港	215,664	237,251
海外	<u>24,267</u>	<u>12,229</u>
	<u>239,931</u>	<u>249,480</u>

有關本集團非流動資產的資料

於二零二五年三月三十一日(二零二四年三月三十一日)

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
香港	9,556,646	9,677,671
海外	<u>632,372</u>	<u>687,554</u>
	<u>10,189,018</u>	<u>10,365,225</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	39,640	43,877
其他來源收入		
物業租賃之租金收入	172,555	187,891
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	13,361	6,776
按攤銷成本計量之金融資產之利息收入	14,375	10,936
	<u>239,931</u>	<u>249,480</u>

5. 財務費用

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
銀行貸款利息	119,522	120,763
租賃負債利息	—	14
其他財務費用	867	917
	<u>120,389</u>	<u>121,694</u>

6. 除稅前虧損

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 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	16,348	15,745
董事宿舍之短期租賃付款	3,120	3,120
退休金計劃供款	259	259
核數師酬金	660	660
折舊	490	732
匯兌虧損淨額	115	48
並已計入：		
物業租賃之租金收入	172,555	187,891
減：直接支出	(8,693)	(6,215)
上市投資股息收入	1,930	4,257
非上市投資股息收入	11,431	2,519
利息收入	14,375	10,936

7. 稅項

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本期稅項		
香港利得稅	2,507	2,829
遞延稅項	(678)	(21,717)
	<u>1,829</u>	<u>(18,888)</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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年內以現金支付之股息如下：		
截至二零二四年(二零二三年)三月三十一日		
止年度之末期股息	-	17,311

董事會並不建議就截至二零二五年三月三十一日止年度派付末期股息(二零二四年：無)。

9. 每股虧損

每股虧損按本公司普通股股東應佔虧損港幣161,696,000元(二零二四年：港幣56,169,000元)及年內已發行股份1,154,038,656股(二零二四年：1,154,038,656股)計算。

由於本公司於截至二零二五年及二零二四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。

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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應收遞延租金	11,422	10,784
其他按金及預付款	10,681	12,497
應收賬款	3,230	5,024
	<u>25,333</u>	<u>28,305</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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
0－30天	1,966	2,559
31－60天	528	1,693
61－90天	172	254
90天以上	564	518
	<u>3,230</u>	<u>5,024</u>

11. 應付賬款及其他應付款項

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 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	25,135	12,656
應計費用及其他應付款項	30,573	26,784
應付賬款	3,068	5,324
	<u>58,776</u>	<u>44,764</u>
應付賬款及其他應付款項(於一年後到期)		
已收租賃按金	30,315	44,759
	<u>89,091</u>	<u>89,523</u>

於報告日期，應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
0－30天	2,564	4,930
31－60天	427	320
61－90天	42	25
90天以上	35	49
	<u>3,068</u>	<u>5,324</u>

12. 報告日期後事項

於報告期末後，本集團有以下期後事項：

根據一份三年期租賃協議(自二零二二年七月一日起至二零二五年六月三十日止)，本公司一間非全資附屬公司Treasure Spot Investments Limited(「Treasure Spot」)，作為業主，分別向Gaw Capital Advisors Limited(「GCAL」)及Gaw Capital Asset Management (HK) Ltd(「GCAM」)出租香港銅鑼灣怡和街68號第18及19樓部分空間以及第10樓1001室，作辦公室用途。於二零二五年五月二十三日，Treasure Spot分別與GCAL及GCAM重續租賃協議，續租三年，租賃期由二零二五年七月一日至二零二八年六月三十日止。該等交易構成上市規則第14A章項下之本公司持續關連交易。有關該等交易之詳情載於本公司日期為二零二五年五月二十三日之公告。

業務回顧

於二零二四／二零二五財政年度，香港經濟呈現出部分行業逐步改善，但其他行業則持續處於逆風的局面。儘管政策調整及外部局勢緩和發揮了一定的紓緩作用，但利率高企的滯後影響、寫字樓市場發生結構性轉變以及旅遊業復甦慢於預期，均令經濟受壓。

美國聯邦儲備局於二零二四年九月決定降息50個基點(加上二零二四年十一月再降息25個基點)，為香港這個利率敏感型經濟帶來及時紓緩。然而，在整個財年大部分時間裡，借貸成本仍然處於高位，持續打擊商業地產領域的投資情緒。寫字樓空置率居高不下，租金持續下跌，尤其是在非核心商業區。儘管本集團於香港的投資物業面臨估值壓力，但租賃活動已有初步回穩跡象，尤其是在中環核心區域。

另一方面，香港政府於二零二四年二月撤銷所有房地產降溫措施後，住宅市場顯著反彈。隨著本地居民及新移民的積壓需求得以釋放，成交量激增，尤其是在中低價位市場。部分大額交易的重現亦顯現豪宅市場似乎已觸底反彈。儘管交易價格較之前的最高點出現大幅折讓，但政策轉向恢復了市場流動性，並提振了市場信心，為整體經濟帶來積極發展。

香港的旅遊業復甦仍然乏力，二零二四年全年的入境人數僅達到新冠疫情前(二零一八年)水平的約70%。雖然中國內地遊客仍為主力客源，但其平均停留時間縮短，消費模式轉向為更注重預算的出遊方式，這對平均房價及入住率造成衝擊，尤其對豪華酒店級別。因此，香港麗晶酒店的業績提升速度較預期緩慢，反映了整體行業趨勢。儘管政府透過舉辦盛大推廣活動及放寬主要市場簽證政策等措施有助提振旅遊業，但尚未帶來全面復甦。雖然匱乏高消費及長期停留的遊客仍令人擔憂，但二零二五年國際航班及會議展覽活動常態化有望帶來更為均衡的復甦。

泰國酒店業表現超乎預期，二零二四年全年入境人數接近二零一九年水平的90%。雖然中國遊客數量仍低於歷史高位，但來自其他國家的強勁需求有助於市場多元化並維持增長。我們的泰國酒店受惠於該等行業趨勢，於本年度超額完成營運及財務目標。

截至二零二五年三月三十一日止十二個月，本集團的收入為港幣239,900,000元，較去年的收入港幣249,500,000元輕微下跌3.8%。收入下降是由於投資物業的租金收入減少。於十二個月報告期內，經營溢利為港幣166,700,000元，較去年的港幣174,500,000元減少4.5%。儘管泰國酒店表現更為強勁，但整體應佔聯營公司業績仍錄得虧損港幣109,300,000元，而二零二四年同期則為虧損港幣102,000,000元。此乃主要歸因於我們於香港麗晶酒店30%的擁有權所承擔的應佔虧損港幣149,300,000元，當中包括酒店公平值下跌港幣94,100,000元。投資物業的公平值減少港幣34,000,000元，而二零二四年同期則減少港幣12,000,000元。本年度，我們於上海仙樂斯廣場及香港太古城中心三座及四座的投資之股本價值亦大幅削減，導致按公平值計入損益之股本工具的公平值下跌港幣64,300,000元。儘管公平值下降及削減大部分屬非現金性質，但其反映了我們面臨充滿挑戰的經營環境。因此，儘管泰國酒店表現強勁且投資物業帶來相對穩定的經營溢利，本集團於截至二零二五年三月三十一日止財政年度仍錄得虧損淨額港幣163,300,000元(二零二四年：虧損港幣49,600,000元)，其中股東應佔虧損淨額為港幣161,700,000元(二零二四年：虧損港幣56,200,000元)。

物業投資(香港及亞洲)

附屬公司

截至二零二五年三月三十一日，位於香港觀塘的建生廣場(245,678平方呎)的出租率為76%(二零二四年三月出租率：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。於十二個月報告期間，建生廣場貢獻租金及相關收入港幣44,000,000元(二零二四年：港幣48,200,000元)及公平值減少港幣7,000,000元(二零二四年：公平值增加港幣1,000,000元)。

於二零二五年三月底，本集團擁有位於香港銅鑼灣怡和街68號物業(227,118平方呎)的60%權益，而其出租率為81%(二零二四年三月：86%)。出租率下降主要由於佔用我們物業兩層樓面的PHYSICAL Fitness & Beauty於二零二四年九月初停止營業。於二零二四年十月，其中一層樓面已獲一個新商家租用。截至二零二五年三月三十一日止財政年度，該物業的租金及相關收入為港幣94,200,000元(二零二四年：港幣99,500,000元)，公平值減少港幣17,000,000元(二零二四年：公平值減少港幣10,000,000元)。

截至二零二五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(80,140平方呎)的出租率為92%(二零二四年三月：92%)。於財政年度期間，該物業貢獻租金及相關收入港幣51,000,000元(二零二四年：港幣60,700,000元)，其公平值減少港幣5,000,000元(二零二四年：公平值並無增加)。

於二零二五年三月末，位於香港西營盤皇后大道西115-119號僑發大廈佔地56,740平方呎商業平台的出租率維持在100%(二零二四年三月：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21,000,000元(二零二四年：港幣21,200,000元)，公平值減少港幣4,500,000元(二零二四年：公平值減少港幣2,600,000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。於二零二五年三月三十一日，該物業的出租率為80%(而二零二四年三月為92%)，而應佔聯營公司業績錄得匯兌差額前溢利港幣8,500,000元(二零二四年：港幣8,900,000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。該等物業之出售已於二零二四年三月簽訂。本集團已於報告期間收取全部所得款項1,734,800,000日圓(相當於港幣88,500,000元)，而歷史成本約為港幣71,600,000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。於二零二五年三月三十一日，該等物業的出租率為74%(二零二四年三月：76%)。於期內，該投資錄得股本價值虧損港幣27,600,000元(二零二四年：虧損港幣5,000,000元)，主要由於估值下降所致，反映香港寫字樓市場惡化。

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。由於物業債務再融資的不確定性及上海商業物業市況疲弱，該投資錄得股本價值虧損港幣36,700,000元(二零二四年：虧損港幣2,600,000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進行。

本集團擁有香港麗晶酒店的30%股權。經過全面翻新後，酒店於二零二二年十二月部分試業，而全數497間客房均已自二零二四年二月起重新開放。截至二零二五年三月三十一日止十二個月，該酒店的收入為港幣840,700,000元(二零二四年：港幣564,600,000元)及經營溢利為港幣131,500,000元(二零二四年：虧損港幣23,500,000元)。由於香港酒店業及旅遊業復甦緩慢，酒店於重新開業期間的增長亦慢於預期，於財政期間的平均入住率為51%(二零二四年：45%)。雖然業績較二零二三／二零二四年試營業期間有大幅改善，但仍遠未足以覆蓋期內銀行貸款利息港幣269,400,000元。此外，本集團應佔該物業的公平值亦減少港幣94,100,000元。因此，應佔該聯營公司業績錄得虧損港幣149,300,000元(二零二四年：虧損港幣137,100,000元)。

誠如業務回顧一節所述，本集團於泰國的酒店表現良好，所有指標均呈上升趨勢。截至二零二五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588,300,000泰銖(相當於港幣132,700,000元)，高於二零二四年的542,700,000泰銖(相當於港幣118,400,000元)。經營溢利為213,600,000泰銖(相當於港幣48,200,000元)，較上年的178,300,000泰銖(相當於港幣38,900,000元)增加19.8%。平均入住率亦從二零二四年的76%上升至本財政年度的83%。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)的收入為437,300,000泰銖(相當於港幣98,700,000元)，高於二零二四年的420,800,000泰銖(相當於港幣91,800,000元)。同樣，經營溢利由二零二四年的147,800,000泰銖(相當於港幣32,200,000元)增加至本財政年度的157,200,000泰銖(相當於港幣35,500,000元)，平均入住率為80%(二零二四年：79%)。應佔該泰國聯營公司的業績錄得溢利港幣32,300,000元(二零二四年：港幣19,000,000元)。

前景

展望未來，我們主要市場的經濟格局既充滿挑戰，亦蘊藏具潛力的發展機遇。在中國，我們正在見證一場由技術創新及政策轉變推動的重大變革。DeepSeek等中國人工智能領先公司迅速崛起，重新點燃了全球投資者對中國科技行業的興趣，引發大規模資本支出投入人工智能基礎設施的熱潮，並在整體經濟中形成漣漪效應。這些技術進步預計將為多個行業帶來切實效益，有助於推動我國的長遠經濟增長。這場技術革命亦恰逢中央政府齊心協力恢復與私營企業及企業家交流，這對於恢復國內及國際企業的投資信心至關重要。

在香港，我們看到多個行業出現令人欣喜的復甦跡象。住宅物業市場似乎已觸底，隨著房地產降溫措施的全面撤銷及利率下降，成交量及價格均趨穩。此外，香港的金融業也因首次公開募股市場的復甦而得到顯著提振，該市場在二零二五年上半年重新奪回全球最大股權融資中心的地位。儘管我們預計任何有意義的租金回升可能要到二零二六年才能實現，但此次復甦可能會成為商業寫字樓行業回暖的催化因素。在旅遊業方面，復甦速度仍慢於最初預期，這意味著香港麗晶酒店的業績提升所需的時間也可能較預期為長。然而，該酒店在二零二四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，以及二零二四年度外灘最佳設計酒店大賞的年度時髦避世酒店)，證明了該酒店獲得客戶及行業參與者的高度認可，使其能夠在環境改善時重新奪回豪華酒店市場份額。近期香港利率回落，亦有助舒緩酒店的現金流情況。

儘管泰國酒店市場在二零二五年第一季度繼續表現強勁，但由於中國演員綁架案發生後，中國遊客人數大幅下降，令該行業在旺季後普遍放緩。此外，二零二五年三月二十八日緬甸地震亦導致行業經歷了許多取消預訂的情況，影響了曼谷的許多高層酒店。地震亦不幸地對我們的Pullman Bangkok Hotel G造成了非結構性的損壞。雖然大部分損失將由保險承擔，但必要的維修將使大量房間停止開放一至兩個季度，這將不可避免地影響該物業的短期表現。目前，我們有223間客房(總共469間客房)重新投入使用，所有維修將於二零二五年九月初完成。我們仍然相信，中國遊客人數放緩及地震造成的相關旅遊活動取消對原本有復甦的泰國旅遊業而言乃一時的挫折。

我們仍然關注全球範圍內可能造成市場波動的多項風險因素。特朗普政府引起新一輪貿易緊張局勢，加上穆迪最近下調美國債務評級，可能會對貿易流動造成干擾，並造成金融市場及貨幣劇烈震盪。鑑於此等宏觀經濟不明朗因素且需要維持充足流動資金以支持香港麗晶酒店營運，董事會已審慎決定不派付本財政年度的股息。這種保守的資本配置方法不僅有助於我們應對潛在的市場擾動，還有助於我們掌握在這種不斷變化的環境中可能出現的策略機遇。雖然我們必須對這些外部挑戰保持警惕，但我們對積極進展所帶來的影響感到鼓舞，包括人工智能帶動的生產力提升、中國重視商業的政策方向及香港金融市場的復甦。

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。於二零二五年三月三十一日，本集團持有現金及銀行結存港幣389,600,000元(二零二四年三月三十一日：港幣302,500,000元)以及一筆未提取備用銀行融資港幣50,000,000元(二零二四年三月三十一日：港幣50,000,000元)。

於二零二五年三月三十一日，本集團的銀行借貸總額為港幣2,281,000,000元(二零二四年三月三十一日：港幣2,281,000,000元)，其中港幣57,900,000元(二零二四年三月三十一日：港幣1,617,500,000元)分類為流動負債，而港幣2,223,100,000元(二零二四年三月三十一日：港幣663,500,000元)分類為非流動負債。於本年度，實際年利率為4.88%(二零二四年：每年5.28%)。本集團的總債項與總資產比率為21.0%(二零二四年三月三十一日：20.7%)及淨債項與總資產比率為17.4%(二零二四年三月三十一日：18.0%)。

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406,200,000元及港幣197,700,000元等值(二零二四年三月三十一日：分別為港幣361,800,000元及港幣207,300,000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之股本工具投資，於二零二五年三月三十一日的公平值分別為港幣129,500,000元等值及港幣29,000,000元等值(二零二四年三月三十一日：分別為港幣124,400,000元等值及港幣65,700,000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7,780,000,000元(二零二四年三月三十一日：港幣7,813,500,000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(二零二四年三月三十一日：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(二零二四年三月三十一日：港幣1,879,800,000元)。

僱員

於二零二五年三月三十一日，控股公司之受薪僱員人數為18人(二零二四年三月三十一日：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

董事會不建議派發截至二零二五年三月三十一日止年度之末期股息(二零二四年：零)。

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二零二五年九月十一日(星期四)舉行。為確定出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由二零二五年九月六日至二零二五年九月十一日(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二零二五年九月五日(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。

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。

鄭鄭會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團核數師鄭鄭會計師事務所有限公司同意，初步公告所載本集團截至二零二五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意見或核證。

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，以及截至二零二五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)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)。本公司之二零二五年年報將於二零二五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，二零二五年六月二十七日

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