

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)

### 截至二零二二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」)截至二零二二年三月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零二一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	
		二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收入	3、4	263,023	274,383
物業經營開支		(45,862)	(39,137)
僱員成本		(20,217)	(20,908)
折舊		(920)	(773)
其他開支		(4,596)	(4,969)
		<u>(71,595)</u>	<u>(65,787)</u>

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
經營溢利	3	191,428	208,596
應佔聯營公司之業績		23,253	31,303
投資物業公平值之變動		89,050	204,787
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		5,263	(968)
其他收益及虧損		(7,901)	64
財務費用	5	(44,362)	(66,856)
除稅前溢利	6	256,731	376,926
稅項			
本期	7	(16,832)	(16,443)
遞延	7	(5,477)	(5,572)
年內溢利		<u>234,422</u>	<u>354,911</u>
應佔溢利：			
本公司股東		211,814	292,529
非控股權益		<u>22,608</u>	<u>62,382</u>
		<u>234,422</u>	<u>354,911</u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	9	<u>18.35</u>	<u>25.35</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至三月三十一日止年度  
二零二二年 二零二一年  
港幣千元 港幣千元

年內溢利	<u>234,422</u>	<u>354,911</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	(11,582)	34,892
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)	403
聯營公司換算之匯兌差額	<u>(10,866)</u>	<u>32,615</u>
年內其他全面(開支)／收益，除稅後	<u>(22,513)</u>	<u>67,910</u>
年內全面收益總額	<u><b>211,909</b></u>	<u><b>422,821</b></u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	190,899	351,139
非控股權益	<u>21,010</u>	<u>71,682</u>
	<u><b>211,909</b></u>	<u><b>422,821</b></u>

## 綜合財務狀況表

	附註	於二零二二年 三月三十一日 港幣千元	於二零二一年 三月三十一日 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		7,895,300	7,789,800
於聯營公司的權益		2,553,828	2,510,172
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	2,050
按公平值計入損益之股本工具		248,934	265,677
物業、機器及設備		178,774	173,513
其他資產		3,157	3,783
		<u>300</u>	<u>300</u>
		<b>10,882,278</b>	<b>10,745,295</b>
<b>流動資產</b>			
應收賬款、墊款及預付款	10	21,855	23,716
可收回稅項		1,129	581
現金及銀行結存		227,329	186,826
		<u>250,313</u>	<u>211,123</u>
<b>總資產</b>		<b>11,132,591</b>	<b>10,956,418</b>
<b>權益</b>			
股本		115,404	115,404
儲備		7,442,896	7,263,537
股東資金		7,558,300	7,378,941
非控股權益		1,115,185	1,126,975
<b>總權益</b>		<b>8,673,485</b>	<b>8,505,916</b>

	附註	於二零二二年 三月三十一日 港幣千元	於二零二一年 三月三十一日 港幣千元
<b>負債</b>			
非流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	34,884	44,989
有抵押銀行貸款		2,281,000	–
租賃負債		585	938
遞延稅項		81,712	76,235
		<u>2,398,181</u>	<u>122,162</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	59,511	45,703
有抵押銀行貸款		–	2,281,000
租賃負債		353	400
稅項負債		1,061	1,237
		<u>60,925</u>	<u>2,328,340</u>
<b>總負債</b>		<u>2,459,106</u>	<u>2,450,502</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>11,132,591</u>	<u>10,956,418</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		<u>189,388</u>	<u>(2,117,217)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>11,071,666</u>	<u>8,628,078</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，與截至二零二一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所頒佈且已於二零二一年四月一日或其後開始之年度強制生效之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9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則 第4號及香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革－第二階段
香港財務報告準則第16號之修訂	Covid-19－相關租金寬減
香港財務報告準則第16號之修訂	二零二一年六月三十日之後 Covid-19－相關租金寬減

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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架之提述 <sup>1</sup>
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 <sup>3</sup>
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） <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第37號之修訂	有償合約－履行合約的成本 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二二年一月一日起或以後之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二三年一月一日起或以後之年度期間生效

<sup>3</sup> 於待定期日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

截至二零二二年三月三十一日(二零二一年三月三十一日)止年度

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
分類收入						
本公司及附屬公司	<b>254,770</b>	263,644	<b>8,253</b>	10,739	<b>263,023</b>	274,383
分類業績	<b>184,257</b>	198,946	<b>7,326</b>	9,784	<b>191,583</b>	208,730
未分配企業開支					<b>(155)</b>	(134)
經營溢利					<b>191,428</b>	208,596
應佔聯營公司之業績	<b>23,253</b>	31,303	-	-	<b>23,253</b>	31,303
投資物業公平值之變動	<b>89,050</b>	204,787	-	-	<b>89,050</b>	204,787
按公平值計入損益之股本 工具投資之公平值變動	<b>5,263</b>	(968)	-	-	<b>5,263</b>	(968)
其他收益及虧損	<b>(7,800)</b>	-	<b>(101)</b>	64	<b>(7,901)</b>	64
財務費用					<b>(44,362)</b>	(66,856)
除稅前溢利					<b>256,731</b>	376,926

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

於二零二二年三月三十一日 (二零二一年三月三十一日)

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
分類資產	<b>8,256,723</b>	8,176,750	<b>322,040</b>	269,496	<b>8,578,763</b>	8,446,246
於聯營公司的權益	<b>2,553,828</b>	2,510,172	-	-	<b>2,553,828</b>	2,510,172
綜合資產總額					<b><u>11,132,591</u></b>	<b><u>10,956,418</u></b>
分類負債	<b>(2,456,191)</b>	(2,446,462)	<b>(954)</b>	(2,257)	<b>(2,457,145)</b>	(2,448,719)
未分配企業負債					<b>(1,961)</b>	(1,783)
綜合負債總額					<b><u>(2,459,106)</u></b>	<b><u>(2,450,502)</u></b>

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

截至二零二二年三月三十一日 (二零二一年三月三十一日) 止年度

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
香港	<b>260,493</b>	270,738
海外	<b>2,530</b>	3,645
	<b><u>263,023</u></b>	<b><u>274,383</u></b>

## 有關本集團非流動資產的資料

於二零二二年三月三十一日 (二零二一年三月三十一日)

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
香港	<b>9,705,680</b>	9,527,261
海外	<b>746,905</b>	776,794
	<b><u>10,452,585</u></b>	<b><u>10,304,055</u></b>

#### 4. 收入

按主要服務項目分拆來自客戶合約之收入如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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	37,850	40,723
其他來源收入		
物業租賃之租金收入	216,920	220,678
股息收入		
— 指定為按公平值計入其他全面 收益之股本工具	7,391	7,327
利息收入		
— 按攤銷成本計量之金融資產	792	2,487
— 按公平值計入其他全面收益之債務工具	70	61
其他	—	3,107
	<b>263,023</b>	<b>274,383</b>

#### 5. 財務費用

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
銀行貸款利息	38,017	66,269
租賃負債利息	54	41
其他財務費用	6,291	546
	<b>44,362</b>	<b>66,856</b>

#### 6. 除稅前溢利

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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	16,836	17,530
董事宿舍之短期租賃付款	3,120	3,120
退休金計劃供款	261	258
核數師酬金	620	600
折舊	920	773
並已計入：		
物業租賃之租金收入	216,920	220,678
減：(直接支出)／加：其他收入	(7,186)	2,675
上市投資收入	5,703	4,587
非上市投資收入	1,688	2,740
利息收入	862	2,548
匯兌收益淨額	6	71

## 7. 稅項

	二零二二年			二零二一年		
	本期稅項 港幣千元	遞延稅項 港幣千元	合計 港幣千元	本期稅項 港幣千元	遞延稅項 港幣千元	合計 港幣千元
本年度撥備						
香港	16,822	5,102	21,924	16,529	4,897	21,426
海外	-	375	375	-	675	675
過往年度撥備不足／ (超額撥備)	10	-	10	(86)	-	(86)
	<u>16,832</u>	<u>5,477</u>	<u>22,309</u>	<u>16,443</u>	<u>5,572</u>	<u>22,015</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

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
中期股息－每股普通股港幣1.0仙 (二零二一年：無)	11,540	-
擬派末期股息－每股普通股港幣2.0仙 (二零二一年：無)	23,081	-
	<u>34,621</u>	<u>-</u>
年內以現金支付之股息如下：		
截至二零二二年(二零二一年)		
三月三十一日止年度之中期股息	11,540	-
截至二零二一年(二零二零年)		
三月三十一日止年度之末期股息	-	-
	<u>11,540</u>	<u>-</u>

董事會擬派發二零二二年末期現金股息每股普通股港幣2.0仙(二零二一年：無)，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211,814,000元(二零二一年：港幣292,529,000元)及年內已發行股份1,154,038,656股(二零二一年：1,154,038,656股)計算。

由於本公司於截至二零二二年三月三十一日及二零二一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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應收遞延租金	8,408	11,143
其他按金及預付款	8,193	8,055
應收賬款	<u>5,254</u>	<u>4,518</u>
	<u><u>21,855</u></u>	<u><u>23,716</u></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，應收賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
0-30天	3,341	4,012
31-60天	1,816	431
61-90天	69	4
90天以上	<u>28</u>	<u>71</u>
	<u><u>5,254</u></u>	<u><u>4,518</u></u>

## 11. 應付賬款及其他應付款項

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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	29,544	25,194
應計費用	21,249	13,088
應付賬款	8,718	7,421
	<b>59,511</b>	45,703
應付賬款及其他應付款項(於一年後到期)		
已收租賃按金	34,884	44,989
	<b>94,395</b>	90,692

於報告日期，應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
0 – 30天	6,232	5,357
31 – 60天	1,119	748
61 – 90天	393	451
90天以上	974	865
	<b>8,718</b>	7,421

## 12. 報告期後事項

於報告期末後，本集團有以下期後事項：

於二零二二年五月二十日，本公司一間非全資擁有附屬公司Treasure Spot Investments Limited(「Treasure Spot」，作為業主)與Gaw Capital Advisors Limited(「GCAL」)及Gaw Capital Asset Management (HK) Ltd(「GCAM」)(GCAL及GCAM作為租戶)訂立租賃協議。據此，Treasure Spot同意分別向GCAL及GCAM出租香港銅鑼灣怡和街68號第18及19樓部分以及第10樓1001室用作辦公樓，自二零二二年七月一日起至二零二五年六月三十日止為期三年。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二零二二年五月二十日之公告。

## 業務回顧

於二零二一年至二零二二年財政年度期間，於COVID疫情初期遭受重創的西方國家率先出現「與COVID共存」。整個二零二一年夏季，重新開放並以美國和歐洲為目的地的休閒旅遊需求強勁。雖然與休閒旅遊領域相比，商務旅行需要更長的時間才能恢復正常，但很明顯，人們仍然喜歡旅行，且壓抑許久的旅遊需求愈加強烈。即使隨著更具傳染性的Omicron病毒株的到來，這些西方國家的旅遊需求在整個冬季仍持續恢復。另一方面，東亞國家直至二零二一年年底至二零二二年第一季度之前大多堅持有高度限制的「零COVID」政策。隨著西方市場重新開放並恢復正常，世界面臨著近四十年未見的通貨膨脹率。面對高通脹，利率有望上升，股市也經歷了大幅回調，回吐了過去兩年的大部分漲幅。

直至二零二二年年初，香港的本地經濟一直在緩慢復甦，在歷史性低位的利率和政府補貼（例如消費券計劃）的支持下，失業率有所下降。年內大眾市場住宅價格及銷售量表現強勁。然而，二零二二年第一季度「第五波」COVID-19的到來對本地經濟造成了嚴重破壞。由於對中國和國際邊境仍然關閉，酒店和旅遊業繼續低迷。即使是通常具較高復原性的辦公樓業務也承受著巨大的壓力。與香港的一般辦公樓市場類似，我們的投資物業組合面臨租金下跌和空置率上升的問題。

與亞洲大部分地區一樣，泰國邊境於二零二一年基本上關閉，直至二零二一年年底推出免檢疫的「檢測好、就出發」(Test & Go)計劃，遊客才開始再次到該國旅遊。於二零二一年，泰國僅有428,000名國際遊客，其中一半以上於十二月份抵達。相比之下，二零一九年有近40,000,000名遊客。來自中國大陸的遊客只有13,000人，而於二零一九年為接近11,000,000人。由於只有零星的遊客入境，我們在泰國的酒店在本財政年度繼續遭受損失亦不足為奇。

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團錄得總收入為港幣263,000,000元，而去年為港幣274,400,000元。總收入輕微下降主要是由於香港經營環境充滿挑戰，導致我們投資物業的租金收入減少。全年經營溢利為港幣191,400,000元，而二零二一年同期為港幣208,600,000元。經營溢利下降是由於今年租金收入減少，以及被動利息收入減少以及維修和保養費用增加所致。財務費用由上一期間的港幣66,900,000元減少至港幣44,400,000元。應佔聯營公司之業績錄得溢利港幣23,300,000元（二零二一年：港幣31,300,000元）。投資物業的公平值變動錄得收益港幣89,100,000元，與去年的收益港幣204,800,000元相比大幅下降，去年因利率處於歷史低位，香港具較高復原力的辦公樓業務的估值有所回升。截至二零二二年三月三十一日止十二個月，本集團溢利淨額為港幣234,400,000元（二零二一年：港幣354,900,000元），當中股東應佔溢利淨額為港幣211,800,000元（二零二一年：港幣292,500,000元）。

## 物業投資（香港及亞洲）

### 附屬公司

於二零二二年三月底，位於香港觀塘的建生廣場（245,678平方呎）的出租率為80%，低於二零二一年三月的100%。於全年度報告期間，建生廣場貢獻租金及有關收入港幣59,500,000元（二零二一年：港幣66,000,000元），及公平值未有增加（二零二一年：公平值增加港幣40,000,000元）。

於二零二二年三月底，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%（二零二一年三月三十一日：84%）。截至二零二二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115,100,000元（二零二一年：港幣119,600,000元），及公平值未有增加（二零二一年：公平值增加港幣100,000,000元）。

位於香港中環的西洋會所大廈（80,100平方呎）的出租率較二零二一年三月底的92%下降至86%。於本財政年度期間，該物業貢獻租金及相關收入港幣57,400,000元（二零二一年：港幣60,400,000元）。西洋會所大廈已完成其停車場及新大堂區域的重大翻新工程。翻新完成後，該物業的公平值增加港幣73,600,000元（二零二一年：公平值增加港幣49,000,000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平方呎商業平台出租率達100%，此乃受惠於上一年簽訂的長期租約。截至二零二二年三月三十一日止年度，該物業貢獻租金及有關收入港幣20,600,000元（二零二一年：港幣15,500,000元），及公平值增加港幣14,000,000元（二零二一年：公平值增加港幣10,100,000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。於二零二二年三月三十一日，該物業的出租率為99%（二零二一年三月三十一日：98%），錄得應佔聯營公司之業績為溢利港幣15,100,000元（二零二一年：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。於二零二二年三月三十一日，該三棟樓宇的出租率分別為97%、80%及70%（二零二一年三月三十一日：93%、91%及90%）。於報告期內，該項投資錄得應佔聯營公司虧損港幣7,900,000元（二零二一年：收益港幣2,300,000元）。應佔聯營公司虧損主要來自日元貶值。

## 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。於二零二二年三月三十一日，該物業的出租率為82% (二零二一年三月三十一日：85%)。期內，該項投資錄得公平值增加港幣1,400,000元 (二零二一年：公平值減少港幣12,400,000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。於二零二二年三月三十一日，該物業的出租率為79% (二零二一年三月三十一日：84%)，及該投資錄得公平值增加港幣3,900,000元 (二零二一年：公平值增加港幣11,400,000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。

本集團擁有香港洲際酒店的30%股權，並按聯營公司入賬。該酒店目前為進行重大翻新工程而關閉，並預計將於二零二二年第四季度以「麗晶酒店」品牌重新推出，重新建立該酒店於一九八零年首次開業時的原名。於翻新期間，該酒店唯一持續經營的部分為欣圖軒餐廳。香港的COVID社交距離政策使本地行業備受挑戰，尤其是中式餐廳，因為消費者傳統上更偏多人聚會的用餐形式。因此，該酒店截至二零二二年三月三十一日止財政年度期間，僅錄得港幣23,800,000元的收入 (二零二一年：港幣26,700,000元)，並於期內產生經營虧損港幣53,100,000元 (二零二一年：虧損港幣87,800,000元)。由於計入關閉酒店進行翻新而產生的相關的員工解僱成本，繼而造成二零二一年較高的虧損水平。由於增加投資進行酒店翻新而令公平值增加，應佔該聯營公司之業績錄得收益港幣28,300,000元 (二零二一年：港幣36,700,000元)。

在泰國，泰國政府對境外及國內旅客實施的COVID-19旅遊限制對本集團位於曼谷及芭堤雅的兩間酒店持續造成負面影響。截至二零二二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154,500,000泰銖 (相等於港幣36,200,000元) (二零二一年：121,200,000泰銖，相等於港幣29,900,000元) 及經營虧損為2,600,000泰銖 (相等於港幣600,000元) (二零二一年：虧損36,200,000泰銖，相等於港幣8,900,000元)，平均入住率為24% (二零二一年：12%)。儘管仍然充滿挑戰且仍產生經營虧損，但由於入境檢疫業務增加，Pullman Bangkok Hotel G的業績較去年有所改善。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134,200,000泰銖 (相等於港幣31,400,000元) (二零二一年：130,700,000泰銖，相等於港幣32,200,000元) 及經營溢利6,400,000泰銖 (相等於港幣1,500,000元) (二零二一年：溢利16,700,000泰銖，相等於港幣4,100,000元)，平均入住率為32% (二零二一年：28%)。應佔泰國聯營公司之業績於期內錄得虧損港幣11,800,000元 (二零二一年：虧損港幣4,800,000元)。上一財政年度的虧損較少是由於酒店公平值增加港幣7,800,000元，而本期間酒店公平值減少港幣500,000元。

## 前景

西方旅遊業的強勁復甦顯示出令人鼓舞的跡象，顯示如果COVID旅遊限制不再存在，亞洲旅遊業也可以復甦。現時，幾乎所有亞洲國家和澳洲／新西蘭已經重新開放國際旅行，儘管有些國家增加了簽證或團體旅行的要求（如日本）。中國（包括香港和澳門）是最主要的例外情況，其繼續堅定不移地採取邊境封閉的動態清零COVID政策。對於大中華地區之外的區域，我們相信疫情最嚴峻的時期已然遠去，而人們已做好與COVID共存的準備，將其視為我們自然世界的一部分。在此背景下，我們對泰國酒店的業績今年將有所改善持謹慎樂觀態度；但是，我們也認為，在中國出境旅遊恢復之後才能全面復原。

由於我們新裝修的香港麗晶酒店計劃於今年晚些時候重新開業，香港持續關閉邊境是一個主要令我們憂慮的事情。且這不僅就旅遊業而言，由於對國際和中國邊境的關閉，香港作為亞洲（和中國）商業樞紐的傳統地位受到了嚴重破壞。這反映在辦公樓行業充滿挑戰的租賃環境中。不幸的是，在邊界可以再次重新開放之前，我們看不到任何緩解的機會。鑑於香港沒有重新開放的時間表，加上利率上升的環境，我們將在來年繼續採取審慎投資政策。

## 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。於二零二二年三月三十一日，本集團持有現金及銀行結存港幣227,300,000元(二零二一年三月三十一日：港幣186,800,000元)以及一筆未提取備用銀行融資港幣50,000,000元(二零二一年三月三十一日：港幣50,000,000元)。

於二零二二年三月三十一日，本集團的銀行借款總額為港幣2,281,000,000元(二零二一年三月三十一日：港幣2,281,000,000元)。所有銀行貸款均歸類為非流動負債，到期日於二零二三年／二零二四年財政年度或之後。本集團的總債項與總資產比率為20.5%(二零二一年三月三十一日：20.8%)及淨債項與總資產比率為18.5%(二零二一年三月三十一日：19.1%)。

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(二零二一年三月三十一日：分別為相等於港幣354,300,000元、港幣228,600,000元及港幣135,100,000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7,814,100,000元(二零二一年三月三十一日：港幣7,710,100,000元)的投資物業已予抵押，以取得銀行貸款港幣2,281,000,000元(二零二一年三月三十一日：港幣2,281,000,000元)，其全部貸款已悉數動用。

### 或然負債

於二零二二年三月三十一日，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(二零二一年三月三十一日：港幣1,879,800,000元)。

### 僱員

於二零二二年三月三十一日，控股公司之受薪僱員人數為18人(二零二一年三月三十一日：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二零二二年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣2.0仙（二零二一年：無）。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，並於二零二二年十月二十日派付予所有於二零二二年九月三十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二零二二年九月二十一日（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，本公司將由二零二二年九月十六日至二零二二年九月二十一日（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二零二二年九月十五日（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。

## 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二零二二年九月三十日（星期五）。為確定有權獲發截至二零二二年三月三十一日止年度之建議末期股息，本公司將由二零二二年九月二十七日至二零二二年九月三十日（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二零二二年九月二十六日（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

於截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司已採用上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之原則並遵守適用之守則條文。

## 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，以及本集團截至二零二二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二零二二年三月三十一日止年度之財務業績並無異議。本集團截至二零二二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，二零二二年六月二十七日

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、陳智文先生及葉天賜先生。

\* 僅供職別