

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佈之內容概不負責，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全部或任何部份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。



## ASIA STANDARD INTERNATIONAL GROUP LIMITED

### 泛海國際集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：129)

截至二零二三年三月三十一日止年度

業績公佈

及建議修訂現有公司細則

#### 財務摘要

(除另有註明外，金額以百萬港元列示)

	二零二三年	二零二二年	變動
收入	<b>2,073</b>	2,510	-17%
本公司股東應佔溢利／(虧損)	<b>801</b>	(884)	不適用
每股盈利／(虧損)－基本(港元)	<b>0.61</b>	(0.67)	不適用
資產總值	<b>37,899</b>	35,022	+8%
資產淨值	<b>19,974</b>	16,410	+22%
本公司股東應佔權益	<b>19,439</b>	16,014	+21%
負債淨額	<b>15,533</b>	16,188	-4%
酒店物業以估值編列之補充資料：			
經重估資產總值	<b>47,881</b>	43,831	+9%
經重估資產淨值	<b>29,956</b>	25,219	+19%
本公司股東應佔權益	<b>27,694</b>	23,299	+19%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	<b>52%</b>	64%	-12%

\* 僅供識別

泛海國際集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零二二年三月三十一日止年度之比較數字如下：

### 綜合損益賬

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
利息收入		1,725,939	2,205,117
貨品銷售、服務、租賃及其他收入		346,838	304,618
總收入	2	2,072,777	2,509,735
銷售成本		(105,452)	(82,854)
毛利		1,967,325	2,426,881
銷售及行政開支		(294,580)	(235,172)
折舊		(145,132)	(146,566)
投資虧損淨額	3		
已變現及未變現收益／(虧損)淨額		44,239	(724,214)
預期信貸虧損之變動		(1,560,304)	(2,680,419)
投資物業之公平價值收益		807,790	497,018
發展中之待售物業之減值撥備撥回		-	61,830
經營溢利／(虧損)		819,338	(800,642)
融資成本淨額	5	(410,088)	(326,294)
應佔溢利減虧損			
合營企業		460,562	15,541
聯營公司		10,728	10,709
除所得稅前溢利／(虧損)		880,540	(1,100,686)
所得稅(開支)／抵免	6	(115,933)	88,383
年內溢利／(虧損)		764,607	(1,012,303)
應佔：			
本公司股東		801,412	(883,576)
非控股權益		(36,805)	(128,727)
		764,607	(1,012,303)
每股盈利／(虧損)(港元)			
基本	8	0.61	(0.67)
攤薄	8	0.61	(0.67)

**綜合全面收益表**  
截至二零二三年三月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年內溢利／（虧損）	<b>764,607</b>	<b>(1,012,303)</b>
其他全面收益／（開支） 已予重新分類或日後可能重新分類為損益之項目：		
以公平價值計入其他全面收益的債務證券		
－公平價值收益／（虧損）及其他變動之淨額	<b>2,421,434</b>	<b>(5,063,717)</b>
－於出售／贖回／終止確認時由儲備釋出	<b>265,427</b>	<b>(30,311)</b>
應佔一間合營企業之以公平價值計入其他全面收益的 債務證券的公平價值收益／（虧損）淨額	<b>133,399</b>	<b>(264,816)</b>
現金流對沖		
－公平價值收益	<b>108,670</b>	<b>291,657</b>
－衍生金融工具之遞延稅項	<b>(17,930)</b>	<b>(48,235)</b>
匯兌差額	<b>(78,988)</b>	<b>13,117</b>
應佔合營企業之匯兌差額	<b>(134,147)</b>	<b>64,877</b>
將不會重新分類為損益之項目：		
以公平價值計入其他全面收益的股本證券 公平價值收益／（虧損）淨額	<b>101,130</b>	<b>(112,718)</b>
	<b>2,798,995</b>	<b>(5,150,146)</b>
年內全面收益／（開支）總額	<b>3,563,602</b>	<b>(6,162,449)</b>
應佔：		
本公司股東	<b>3,424,375</b>	<b>(5,667,215)</b>
非控股權益	<b>139,227</b>	<b>(495,234)</b>
	<b>3,563,602</b>	<b>(6,162,449)</b>

# 綜合資產負債表

於二零二三年三月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>10,844,446</b>	10,034,752
物業、廠房及設備		<b>4,671,642</b>	4,761,239
合營企業及聯營公司之投資		<b>4,598,431</b>	4,373,855
應收合營企業及聯營公司款項		<b>2,393,487</b>	2,281,206
應收貸款		-	850
財務投資		<b>1,615,734</b>	1,389,996
衍生金融工具		<b>342,577</b>	282,636
遞延所得稅資產		<b>137,452</b>	158,100
		<b>24,603,769</b>	23,282,634
<b>流動資產</b>			
發展中之待售物業		<b>5,007,956</b>	4,257,302
已落成待售物業		<b>3,481</b>	3,481
酒店及餐廳存貨		<b>27,949</b>	17,881
貿易及其他應收款項	9	<b>1,117,954</b>	908,131
可退回所得稅		<b>173</b>	80
財務投資		<b>6,039,865</b>	5,421,162
衍生金融工具		<b>83,874</b>	-
銀行結餘及現金			
— 受限制		<b>184,123</b>	369,326
— 不受限制		<b>829,584</b>	762,384
		<b>13,294,959</b>	11,739,747
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	<b>184,209</b>	196,712
合約負債		<b>265,241</b>	245,717
應付合營企業款項		<b>297,425</b>	311,392
應付一間聯營公司款項		<b>193,050</b>	206,250
應付非控股權益款項		<b>52,949</b>	48,647
應付所得稅		<b>153,812</b>	151,983
借貸		<b>3,871,662</b>	3,996,578
衍生金融工具		-	676
		<b>5,018,348</b>	5,157,955
<b>流動資產淨值</b>		<b>8,276,611</b>	6,581,792

**綜合資產負債表**  
於二零二三年三月三十一日

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動負債		
借貸	12,665,571	13,314,797
可換股票據	9,086	8,532
租賃負債	-	5,738
遞延所得稅負債	232,012	125,250
	<u>12,906,669</u>	<u>13,454,317</u>
資產淨值	<u>19,973,711</u>	<u>16,410,109</u>
權益		
股本	13,197	13,197
儲備	19,425,339	16,000,964
本公司股東應佔權益	<u>19,438,536</u>	<u>16,014,161</u>
非控股權益	535,175	395,948
	<u>19,973,711</u>	<u>16,410,109</u>

# 財務報表附註

## 1 編製基準

本綜合財務報表乃採用歷史成本原則（惟投資物業、以公平價值計入損益賬（「以公平價值計入損益賬」）之財務資產、以公平價值計入其他全面收益（「以公平價值計入其他全面收益」）之財務資產及衍生金融工具以公平價值重估而修訂），並依照所有適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。

編製該等年度財務報表時所用之會計政策及計算方法與二零二二年所採用者一致，惟採納以下於本年度首次生效且與本集團業務相關並於二零二二年一月一日或之後開始之會計期間強制生效之香港財務報告準則之經修訂之準則除外：

香港會計準則第 16 號之修訂	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項
香港會計準則第 37 號之修訂	虧損性合約 — 履行合約之成本
香港財務報告準則第 3 號之修訂	概念框架之引用
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之年度改進

採納上述準則之修訂並無對本年度及過往年度之綜合財務報表造成重大影響。

若干新／經修訂準則及香港財務報告準則之修訂及詮釋已頒佈，惟於截至二零二三年三月三十一日止年度尚未生效且未獲本集團提早採納。

## 2 分類資料

收入包括來自物業銷售及租賃、酒店及旅遊業務、管理服務、利息收入及股息收入。

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店 及旅遊 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
二零二三年 分類收入	6,750	147,499	167,029	1,715,774	35,725	2,072,777
分類業績之貢獻	(13,687)	106,125	38,288	1,682,688	35,693	1,849,107
折舊	(13,681)	-	(93,549)	-	(37,902)	(145,132)
投資虧損淨額	-	-	-	(1,516,065)	-	(1,516,065)
投資物業之公平價值收益	-	807,790	-	-	-	807,790
應佔溢利減虧損	460,542	-	-	-	20	460,562
合營企業	-	10,728	-	-	-	10,728
聯營公司	-	-	-	-	-	-
分類業績	433,174	924,643	(55,261)	166,623	(2,189)	1,466,990
未能分類公司開支						(176,362)
融資成本淨額						(410,088)
除所得稅前溢利						880,540
二零二二年 分類收入	11,250	179,573	75,810	2,209,168	33,934	2,509,735
分類業績之貢獻	(401)	141,190	(22,993)	2,198,647	33,871	2,350,314
折舊	(8,315)	-	(102,085)	-	(36,166)	(146,566)
投資虧損淨額	-	-	-	(3,404,633)	-	(3,404,633)
投資物業之公平價值收益	-	497,018	-	-	-	497,018
發展中之待售物業之減值撥 備撥回	61,830	-	-	-	-	61,830
應佔溢利減虧損	15,551	-	-	-	(10)	15,541
合營企業	-	11,211	-	-	(502)	10,709
聯營公司	-	-	-	-	-	-
分類業績	68,665	649,419	(125,078)	(1,205,986)	(2,807)	(615,787)
未能分類公司開支						(158,605)
融資成本淨額						(326,294)
除所得稅前虧損						(1,100,686)

## 2 分類資料 (續)

	業務分類					未能分類 千港元	總額 千港元
	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店 及旅遊 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元		
二零二三年 資產	11,017,134	12,109,945	2,799,305	8,557,098	82,021	3,333,225	37,898,728
資產包括：							
合營企業及聯營公司	5,752,496	1,214,718	-	-	24,704	-	6,991,918
添置非流動資產*	12,896	1,904	17,908	-	32,120	3,436	68,264
負債							
借貸	5,073,714	1,818,976	4,151,002	-	-	5,493,541	16,537,233
其他負債							1,387,784
							<u>17,925,017</u>
二零二二年 資產	10,104,365	11,289,091	2,862,531	7,558,622	72,812	3,134,960	35,022,381
資產包括：							
合營企業及聯營公司	5,421,889	1,203,990	-	-	29,182	-	6,655,061
添置非流動資產*	144,134	10,411	149,948	-	121,892	5,085	431,470
負債							
借貸	5,182,700	1,761,674	3,519,378	299,924	-	6,547,699	17,311,375
其他負債							1,300,897
							<u>18,612,272</u>

\* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。



## 2 分類資料 (續)

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入		
香港	349,715	322,332
海外	1,723,062	2,187,403
	<u>2,072,777</u>	<u>2,509,735</u>
非流動資產*		
香港	20,142,701	19,273,816
海外	2,365,305	2,177,236
	<u>22,508,006</u>	<u>21,451,052</u>

\* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

## 3 投資虧損淨額

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
以公平價值計入損益賬之財務資產		
— 未變現公平價值收益／(虧損)淨額	73,696	(809,900)
— 已變現收益／(虧損)淨額(附註(a))	39,676	(6,627)
以公平價值計入其他全面收益之財務資產		
— 未變現匯兌(虧損)／收益淨額	(3,265)	55,172
— 已變現(虧損)／收益淨額(附註(b))	(85,177)	10,157
— 預期信貸虧損之變動	(1,560,304)	(2,680,419)
按攤銷成本計量之財務資產		
— 未變現匯兌收益淨額	1,473	-
衍生金融工具		
— 未變現收益淨額	17,836	26,984
	<u>(1,516,065)</u>	<u>(3,404,633)</u>

附註:

(a) 以公平價值計入損益賬之財務資產的已變現收益／(虧損)淨額

代價總額	2,081,705	37,703
投資成本	(2,164,920)	(39,528)
加／(減): 於過往年度確認之未變現虧損／(收益)淨額	122,891	(4,802)
於本年度確認之已變現收益／(虧損)淨額	<u>39,676</u>	<u>(6,627)</u>

### 3 投資虧損淨額 (續)

附註: (續)

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
(b) 以公平價值計入其他全面收益之財務資產之已變現 (虧損) / 收益淨額		
代價總額	1,126,348	2,871,736
投資成本	(1,235,853)	(2,953,620)
轉撥自投資重估儲備	24,328	92,041
於本年度確認之已變現 (虧損) / 收益淨額	<u>(85,177)</u>	<u>10,157</u>

### 4 按性質劃分之收入及開支

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>收入</b>		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產之利息收入		
— 上市投資	1,232,590	1,657,857
— 非上市投資	28,217	-
以公平價值計入損益賬之財務資產之利息收入		
— 上市投資	418,549	523,122
— 非上市投資	3,204	3,511
按攤銷成本之財務資產之利息收入		
— 上市投資	19,344	-
— 合營企業	12,537	15,454
— 應收貸款	2,103	1,535
— 銀行存款	9,395	3,638
股息收入		
— 上市投資	8,667	7,706
<b>開支</b>		
已售物業及貨品成本	6,944	6,429
土地及樓宇租金開支	1,007	1,086

## 5 融資成本淨額

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
利息（開支）／收入		
長期銀行貸款	(571,513)	(310,474)
短期銀行貸款及透支	(25,748)	(8,818)
租賃負債	(216)	(127)
合營企業	(2,716)	(2,174)
衍生金融工具（利率掉期）	92,830	(76,066)
利息資本化	149,552	93,029
	<u>(357,811)</u>	<u>(304,630)</u>
其他附帶之借貸成本	(65,324)	(64,023)
借貸產生之匯兌虧損淨額	(4,937)	(603)
衍生金融工具（利率掉期）之公平價值收益		
現金流量對沖 — 非有效部分	17,984	42,962
	<u>(410,088)</u>	<u>(326,294)</u>

## 6 所得稅（開支）／抵免

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期所得稅開支		
香港利得稅	(3,682)	(11,687)
海外利得稅	(3,604)	(581)
過往年度超額撥備	941	8,916
	<u>(6,345)</u>	<u>(3,352)</u>
遞延所得稅（開支）／抵免	(109,588)	91,735
	<u>(115,933)</u>	<u>88,383</u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按 16.5%（二零二二年：16.5%）之稅率作出撥備。海外利得稅乃按本集團經營所在國家之現行稅率並根據本年度估計應課稅溢利作出撥備。

## 7 股息

於二零二三年六月三十日舉行之會議上，董事會議決不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（二零二二年：無）。年內並無宣派中期股息（二零二二年：無）。

## 8 每股盈利／（虧損）

每股盈利／（虧損）乃按本公司股東應佔年內溢利／（虧損）除以已發行股份數目之加權平均數計算。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本公司股東應佔溢利／（虧損）	<u>801,412</u>	<u>(883,576)</u>

### 股份數目

已發行股份數目之加權平均數	<u>1,319,782,288</u>	<u>1,319,782,288</u>
---------------	----------------------	----------------------

由於二零二二年及二零二三年三月三十一日止年度間並無可攤薄潛在股份，因此每股攤薄盈利／（虧損）相等於每股基本盈利／（虧損）。

## 9 貿易及其他應收款項

本集團之貿易及其他應收款項包括應收貿易賬款、應計應收利息、應計應收股息、應收貸款、預付款項、公用事業及其他按金。

本集團之應收貿易賬款約 67,026,000 港元（二零二二年：54,587,000 港元）。本集團給予客戶之信貸期各異，一般根據個別客戶之財政能力釐定。本集團定期對客戶進行信用評估，以有效管理與應收貿易賬款相關之信貸風險。

應收貿易賬款經扣除減值撥備之賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0 個月至 6 個月	48,840	51,078
7 個月至 12 個月	8,842	2,627
12 個月以上	<u>9,344</u>	<u>882</u>
	<u>67,026</u>	<u>54,587</u>

## 10 貿易及其他應付款項

本集團之貿易及其他應付款項包括應付貿易賬款、租金及管理費按金、建築成本應付保留款項、租賃負債、應付利息及多項應計款項。本集團之應付貿易賬款約 72,534,000 港元(二零二二年：68,759,000 港元)。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0 個月至 6 個月	72,163	68,358
7 個月至 12 個月	60	42
12 個月以上	311	359
	<u>72,534</u>	<u>68,759</u>

就初步公佈所載之有關本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合資產負債表、綜合損益賬、綜合全面收益表及其相關附註而言，本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所認為其數字與本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的綜合財務報表的草稿所載之數額相符。由於羅兵咸永道會計師事務所就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行核證委聘，因此羅兵咸永道會計師事務所不對本公佈發出任何核證。

## 管理層討論及分析

### 業績

本集團於本財政年度錄得收入 2,073,000,000 港元（二零二二年：2,510,000,000 港元），業績扭轉為本公司股東應佔溢利 801,000,000 港元（二零二二年：虧損 884,000,000 港元）。

轉虧為盈主要來自 (i) 本年度財務資產之投資的已變現及未變現收益淨額，對比去年為虧損；(ii) 財務資產之投資的預期信貸虧損減少；(iii) 合營企業之物業發展項目的應佔溢利增加；(iv) 投資物業之重估收益增加；而 (v) 該等溢利被財務投資的利息收入減少而減低。

### 物業銷售、發展及租賃

#### 銷售及發展

##### 中國內地

於北京通州，集團持有 50% 的合營發展項目的住宅部分建築工程已於本財政年度上半年度竣工。該發展項目的樓面面積為 2,360,000 平方呎，包括 964 個可售的住宅單位以及 2 幢商業樓宇。截至二零二三年三月三十一日，已售出約 77% 的住宅單位，總合約銷售額約達人民幣 48 億元，當中約 95% 的已售單位於本年度內交付。兩幢商業樓宇的底部結構工程正在進行中。

##### 香港

於渣甸山，本集團的合營豪華住宅發展項目「皇第」的銷售繼續進行。本年內，售出兩套三複式連花園單位，造價超過 620,000,000 港元。於二零二三年三月三十一日，已售出 75% 的單位，佔可售面積約 63%，累計銷售總額約為 25 億港元。

於寶珊道，集團持有 50% 的合營高端住宅發展項目的建築工程已完成，並已取得入伙紙。現正進行內部及示範單位裝修。該幢 10 層高住宅項目包含 16 個可售面積介乎 3,770 平方呎至 7,260 平方呎的單位。本項目預計於二零二三年下半年推出銷售。

於元朗洪水橋，本集團的住宅發展項目「滙都」的地基工程已經完成，而上蓋建築工程正在進行中。這鄰近洪水橋輕鐵站的發展項目共有 1,025 個面積介乎 300 至 550 平方呎的單位。項目剛取得預售樓花同意書而我們預期本項目的第 1 期即將推出市場。洪水橋新發展區定位為《北部都會區發展策略》下的北部核心商務區，將成為連接洪水橋及前海的港深西部鐵路的主要樞紐，確保大灣區的高效交通連接。

同樣位於北部都會區的是集團位於古洞的合營住宅發展項目，該項目正在向政府進行土地交換申請。該項目的地盤面積約 320,000 平方呎，制定的地積比率為 4.2 倍。

於屯門藍地，本集團的項目最近獲得城市規劃委員會有條件批准放寬建築物高度限制及提高地積比率，樓面面積最高可達 83,700 平方呎。該地盤鄰近輕鐵站。

#### 加拿大（透過酒店附屬集團進行開發）

溫哥華 Empire Landmark 酒店重建工作進展順利。「Landmark on Robson」上蓋建築於二零二二年五月封頂，內部裝修工程正在進行中。此項樓面面積 400,000 平方呎的重建項目預計將在二零二四年上半年竣工，該項目為兩座 30 多層的住宅樓宇，其中包括 236 個住宅單位，約 50,000 平方呎的零售及辦公空間的三層平台，以及四層的地下停車設施。截至二零二三年三月三十一日，合約銷售額約為 2.06 億加元。

至於在溫哥華市中心 Alberni Street 1488 號的樓面面積約 627,000 平方呎的合營重建高端住宅綜合項目，我們正與溫哥華市政府溝通，以回應彼等有關授出開發許可證的意見。

另一個同樣位於 Alberni Street 的合營發展項目正處於開發規劃階段。

#### 租賃

年內租賃收入為 147,000,000 港元（二零二二年：180,000,000 港元）。零售商舖租賃市場上出現強勁的反彈，新簽租賃合同的租金有所增加；同時寫字樓的出租率亦逐漸地復甦。

重估收益淨額錄得 824,000,000 港元（二零二二年：507,000,000 港元），當中已計及集團應佔一間聯營公司所擁有之投資物業。

#### 酒店

儘管經濟及社會現已恢復正常，及疫情已演變為地方性流行疾病，本財政年度的大部分時間均遭受 2019 冠狀病毒病的影響。

本年度酒店及旅遊分類的表現已走出低谷，較去年的表現為佳，收入上升 120% 至 167,000,000 港元（二零二二年：76,000,000 港元），並對分類業績帶來溢利。隨著入境檢疫措施持續放寬，指定檢疫酒店計劃已於二零二二年九月底終止。同時，政府恢復舉辦國際活動，以收復因疫情所引致的失地。於二零二三年三月，與內地接壤之邊境重新開放，入境檢疫要求及社交距離措施全面取消，標誌著 2019 冠狀病毒病時代的結束。

## 財務投資

於二零二三年三月三十一日，本集團持有財務投資約 7,656,000,000 港元（二零二二年：6,811,000,000 港元），其中 2,870,000,000 港元（二零二二年：3,021,000,000 港元）乃由上市酒店附屬集團持有。投資組合中 91% 為上市債務證券（主要由中國房地產公司發行），6% 為上市股本證券以及 3% 為非上市投資。該等財務投資乃以不同貨幣計值，其中 70% 為美元、24% 為人民幣及 6% 為其他貨幣（大部分為港元）。

本年度來自該投資組合之收入為 1,716,000,000 港元（二零二二年：2,209,000,000 港元）。投資虧損淨額 1,516,000,000 港元（二零二二年：3,405,000,000 港元）已入賬至損益賬，而收益淨額 2,921,000,000 港元（二零二二年：虧損 5,472,000,000 港元）則於投資重估儲備賬確認。

隨著行業債務危機爆發，中國政府自此通過放寬先前對房地產行業借貸及再融資渠道的緊縮財政政策，不斷推出支持政策給予房地產開發商。本集團亦加大力度回收債務，並積極地與面對困境的開發商進行債務管理磋商。商討債務置換或重組條款時，亦有考慮減低票面利率，連同分期攤還本金來延長還款期，及提供抵押品作為增信等。

於二零二三年三月三十一日，概無（二零二二年：570,000,000 港元）此等投資已抵押予銀行，作為本集團所獲授信貸融資之抵押品。

## 財務回顧

除上市酒店附屬集團為獨立管理外，本集團融資及庫務活動在總部層面集中管理及監控。於二零二三年三月三十一日，本集團之現金及未提取銀行融資超逾 75 億港元（二零二二年：83 億港元）。

於二零二三年三月三十一日，本集團之資產總值約為 379 億港元（二零二二年：350 億港元），資產淨值為 200 億港元（二零二二年：164 億港元）。若採用營運中酒店物業之市場價值計算，本集團之經重估資產總值為 479 億港元（二零二二年：438 億港元），而本集團之經重估資產淨值為 300 億港元（二零二二年：252 億港元）。

負債淨額為 155 億港元（二零二二年：162 億港元），其中 53 億港元（二零二二年：59 億港元）屬於獨立上市酒店附屬集團。融資成本總額及淨額均較去年增加約 25%，這主要是由於年內加息所致。於二零二三年三月三十一日，本集團淨負債比率（負債淨額與經重估資產淨值比率）約 52%（二零二二年：64%）。於二零二三年三月三十一日，本集團之流動資產淨值為 83 億港元（二零二二年：66 億港元）。

本集團之借貸約 98% 以港元計值，餘下 2% 以加拿大元計值。



年內，所有債務按浮動利率計息，隨著美國加息以遏制通脹壓力上升後，利率均有上調。於二零二三年三月三十一日，該等債務之約 47% 已透過多份利率掉期合約合共總額約 7,710,000,000 港元（平均利率設定為約 1%）而用於對沖香港銀行同業拆息的波動，其中大部份之剩餘年期為約 2 年。於二零二三年三月三十一日，在該等利率掉期合約中錄得 426,000,000 港元之公平價值收益。本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為 5.25 年，其中 26% 須於一至兩年內償還、48% 須於兩年至五年內償還及 2% 須於五年後償還。餘下之 24% 為須於一年內償還的長期貸款。

於上半年，酒店附屬公司以 14 億港元的四年期可持續發展掛鈎的銀團貸款為其所有年內到期的無抵押貸款再融資，並與預先設定與環境相關的可持續發展表現標準掛鈎，包括減少所有酒店的能源及用水消耗。

於二零二三年三月三十一日，有抵押債務佔 70%。賬面值淨額合共 229 億港元（二零二二年：209 億港元）之物業資產已抵押予銀行，作為本集團信貸融資之抵押品。就合營企業之尚未償還銀行及貸款融資向金融機構及第三方提供 3,347,000,000 港元（二零二二年：3,349,000,000 港元）之擔保。

## 僱員及薪酬政策

於二零二三年三月三十一日，本集團聘用約 220（二零二二年：260）名僱員。薪酬組合與工作性質及經驗水準相符，包括基本薪金、年度花紅、購股權、退休金及其他福利。

## 未來展望

香港終於重返國際舞臺，從城內的國際金融領袖投資峰會、重新舉辦暫停多時的國際體育賽事以及行政長官率領商貿代表團推廣香港等事項而展開。於二零二三年，2019 冠狀病毒病限制的解除、與內地恢復通關以及與國外的入境交流有助於經濟活動恢復正常。

美國為遏制通脹而展開迅速的加息週期，惟本港的物業按揭息率只輕微上升，對於本地住宅物業市場並未有太大的影響。著眼於長遠發展，行政長官持續推進香港特區的《北部都會區發展策略》，宣佈一系列該發展區的連接東西部以及已發展市區的基建工程。該策略正好完美配合本集團位於古洞的優質發展項目，該項目正在向政府進行土地交換申請。近日，行政長官亦宣佈推行《輸入內地人才計劃》以減輕目前所面對的人力短缺及促進未來的經濟發展，從而對本地住宅物業市場產生需求。

因訪客的增加，酒店及旅遊業務開始復甦，前景充滿希望；唯其幅度受制於本地航空公司因早年長期停運而對其營運能力之影響，他們正致力克服目前的問題。政府啟動「你好，香港」活動旨在加速經濟復甦，而其近期的專才計劃亦致力維持香港的競爭力及經濟的繁榮。

於中國內地，中央政府正在採取措施以處理地產開發商面對的流動資金問題，包括放寬限購、降低按揭利率、延長開發商的銀行貸款期限。隨著支持最終用戶需求、穩定物業市場及透過銀行釋放流動資金等政策實施，我們預計購房者對房地產行業的信心將逐步恢復，房地產市場有望走出低谷，而受影響的開發商將通過債務管理及加快出售資產來渡過危機。

於整個期間內，本集團一直在利率攀升的環境下經營，但利率上升已出現放緩迹象。由於已將約一半的借貸以利率掉期進行對沖，我們繼續將部分融資成本限制在預定相對較低的水準，以減輕本集團相關的融資成本負擔。

在如今不明朗的經濟環境下，管理層繼續秉持審慎的理財態度，努力緩解及減輕任何負面影響，並在經濟開始復甦的同時把握發展機遇。

## 股息

董事會議決不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（二零二二年：無）。年內並無宣派中期股息（二零二二年：無）。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零二三年八月二十二日（星期二）至二零二三年八月二十五日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席將於二零二三年八月二十五日舉行之二零二三年股東週年大會（「股東週年大會」）並於會上投票之股東身份。期間將不會進行任何本公司股份之過戶登記，及不會就行使附於本公司已授出未行使購股權的認購權而配發和發行股份。為符合出席股東週年大會資格，所有本公司股份過戶文件連同有關股票以及適當的過戶表格，必須於二零二三年八月二十一日（星期一）下午四時三十分前送達至本公司之香港股份登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號室。

## 購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司概無贖回其任何股份。本公司及其任何附屬公司於年內概無購買或出售本公司任何上市證券。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。本公司已就年內有否違反標準守則向全體董事作出具體查詢，而彼等均已確認彼等於截至二零二三年三月三十一日止年度已完全遵守標準守則所載之規定標準。

## 企業管治守則

年內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟企業管治守則之守則條文第C.1.6條除外，該條規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對公司股東的意見有全面、公正的了解。獨立非執行董事梁偉強先生（「梁先生」）因彼在有關時間有其他公務安排而未能出席本公司於二零二二年九月二日舉行之股東週年大會續會。股東意見已於會後向梁先生匯報。

## 建議修訂現有公司細則

董事會建議對本公司之現有公司細則（「現有公司細則」）作出若干修訂，以（其中包括）(i)允許本公司舉行混合式股東大會及電子股東大會；(ii)使現有公司細則符合上市規則及百慕達適用法例之相關規定，包括對自二零二二年一月一日起生效之上市規則附錄三所載有關核心的股東保障水平的修訂；及(iii)引入相應及其他內務修訂（統稱「建議修訂」）。故此，董事會建議採納本公司經修訂及重列之公司細則（「經修訂及重列公司細則」），以取代並摒除現有公司細則。

建議修訂及建議採納經修訂及重列公司細則須待本公司股東於股東週年大會上以特別決議案方式批准後方可作實，並將於股東週年大會上本公司股東批准後生效。

一份載有（其中包括）建議修訂及建議採納之經修訂及重列公司細則之詳情連同股東週年大會通告之通函將適時寄發予本公司股東。

## 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之年度業績。

承董事會命  
泛海國際集團有限公司  
主席  
馮兆滔

香港，二零二三年六月三十日

於本公告刊發日期，本公司之執行董事為馮兆滔先生、潘政先生、潘海先生、潘洋先生、倫培根先生及關堡林先生；及本公司之獨立非執行董事為葉志威先生、梁偉強先生及黃之強先生。