

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佈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)

截至二零二四年三月三十一日止年度

業績公佈

財務摘要 (除另有註明外，金額以百萬港元列示)	二零二四年	二零二三年	變動
物業合約銷售			
— 附屬公司	1,451	167	+769%
— 合營企業 (應佔)	387	416	-7%
收入	1,735	2,073	-16%
本公司股東應佔 (虧損) / 溢利	(5,792)	801	不適用
每股 (虧損) / 盈利—基本 (港元)	(4.39)	0.61	不適用
資產總值	34,145	37,899	-10%
資產淨值	14,684	19,974	-26%
本公司股東應佔權益	14,451	19,439	-26%
負債淨額	16,556	15,533	+7%
酒店物業以估值編列之補充資料：			
經重估資產總值	44,935	47,881	-6%
經重估資產淨值	25,474	29,956	-15%
本公司股東應佔經重估權益	23,375	27,694	-16%
資產負債比率—負債淨額與經重估資產淨值比率	65%	52%	

\* 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」)截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零二三年三月三十一日止年度之比較數字如下：

### 綜合損益賬

截至二零二四年三月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
利息收入		1,219,493	1,725,939
貨品銷售、服務、租賃及其他收入		515,848	346,838
總收入	2	1,735,341	2,072,777
銷售成本		(152,821)	(105,452)
毛利		1,582,520	1,967,325
銷售及行政開支		(302,108)	(294,580)
折舊		(139,201)	(145,132)
投資(虧損)／收益淨額 已變現及未變現(虧損)／收益淨額	3	(210,994)	44,239
預期信貸虧損之變動		(5,860,618)	(1,560,304)
投資物業之公平價值收益		56,392	807,790
其他開支	4	(885,205)	-
經營(虧損)／溢利		(5,759,214)	819,338
融資成本淨額	6	(595,993)	(410,088)
應佔溢利減虧損 合營企業 聯營公司		(4,158) (20,887)	460,562 10,728
除所得稅前(虧損)／溢利		(6,380,252)	880,540
所得稅抵免／(開支)	7	198,798	(115,933)
年內(虧損)／溢利		(6,181,454)	764,607
應佔：			
本公司股東		(5,792,196)	801,412
非控股權益		(389,258)	(36,805)
		(6,181,454)	764,607
每股(虧損)／盈利(港元)			
基本	9	(4.39)	0.61
攤薄	9	(4.39)	0.61

## 綜合全面收益表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
年內（虧損）／溢利	<b>(6,181,454)</b>	764,607
其他全面（開支）／收益		
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		
－公平價值變動及其他變動之淨額	<b>903,651</b>	2,421,434
－於終止確認時由儲備釋出	<b>98,636</b>	265,427
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（虧損）／收益淨額	<b>(38,100)</b>	133,399
現金流對沖		
－公平價值（虧損）／收益	<b>(71,669)</b>	108,670
－衍生金融工具之遞延稅項	<b>11,825</b>	(17,930)
匯兌差額	<b>(10,863)</b>	(78,988)
應佔合營企業之匯兌差額	<b>(77,406)</b>	(134,147)
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	<b>76,051</b>	101,130
	<b>892,125</b>	2,798,995
年內全面（開支）／收益總額	<b>(5,289,329)</b>	3,563,602
應佔：		
本公司股東	<b>(4,987,108)</b>	3,424,375
非控股權益	<b>(302,221)</b>	139,227
	<b>(5,289,329)</b>	3,563,602

**綜合資產負債表**  
於二零二四年三月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>10,901,144</b>	10,844,446
物業、廠房及設備		<b>4,576,811</b>	4,671,642
合營企業及聯營公司之投資		<b>3,853,211</b>	4,598,431
應收合營企業及聯營公司款項		<b>2,702,209</b>	2,393,487
財務投資		<b>1,091,137</b>	1,615,734
衍生金融工具		<b>130,953</b>	342,577
遞延所得稅資產		<b>137,419</b>	137,452
		<b>23,392,884</b>	24,603,769
<b>流動資產</b>			
待售物業		<b>6,366,075</b>	5,011,437
酒店及餐廳存貨		<b>26,753</b>	27,949
貿易及其他應收款項	10	<b>567,546</b>	1,117,954
可退回所得稅		<b>70</b>	173
財務投資		<b>2,407,248</b>	6,039,865
衍生金融工具		<b>186,945</b>	83,874
銀行結餘及現金			
— 受限制		<b>362,268</b>	184,123
— 不受限制		<b>834,864</b>	829,584
		<b>10,751,769</b>	13,294,959
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	<b>292,707</b>	184,209
合約負債		<b>484,892</b>	265,241
應付合營企業款項		<b>517,159</b>	297,425
應付一間聯營公司款項		<b>182,820</b>	193,050
應付非控股權益款項		<b>56,514</b>	52,949
應付所得稅		<b>484</b>	153,812
借貸		<b>5,693,653</b>	3,871,662
		<b>7,228,229</b>	5,018,348
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,523,540</b>	8,276,611

綜合資產負債表  
於二零二四年三月三十一日

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動負債		
借貸	12,049,556	12,665,571
可換股票據	9,680	9,086
租賃負債	883	-
遞延所得稅負債	171,923	232,012
	<u>12,232,042</u>	<u>12,906,669</u>
資產淨值	<u>14,684,382</u>	<u>19,973,711</u>
權益		
股本	13,197	13,197
儲備	14,438,231	19,425,339
本公司股東應佔權益	<u>14,451,428</u>	<u>19,438,536</u>
非控股權益	232,954	535,175
	<u>14,684,382</u>	<u>19,973,711</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。

本集團自二零二三年四月一日起的年度報告期間採用以下新準則和準則之修訂：

香港財務報告準則第 17 號	保險合約
香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則實踐聲明第 2 號之修訂	會計政策披露
香港會計準則第 8 號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第 12 號之修訂	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第 12 號之修訂	國際稅制改革－支柱二規範範本

採納上述新準則和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。

若干香港財務報告準則之修訂及詮釋已公佈，但對於截至二零二四年三月三十一日止年度報告期間而言並非強制性的，且本集團並未提前採納。這些修訂預計不會對當前或未來的報告期間以及可預見的未來交易產生重大影響。

## 2 分類資料

收入包括來自物業銷售及租賃、酒店業務、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	酒店業務 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
二零二四年						
分類收入	-	129,724	366,675	1,205,467	33,475	1,735,341
分類業績之貢獻	(34,323)	91,700	179,666	1,176,382	33,433	1,446,858
折舊	(13,509)	-	(86,734)	-	(38,958)	(139,201)
投資虧損淨額	-	-	-	(6,101,594)	29,982	(6,071,612)
投資物業之公平價值收益	-	56,392	-	-	-	56,392
其他開支	(885,205)	-	-	-	-	(885,205)
應佔溢利減虧損						
合營企業	(3,880)	-	-	-	(278)	(4,158)
聯營公司	-	(19,978)	-	-	(909)	(20,887)
分類業績	(936,917)	128,114	92,932	(4,925,212)	23,270	(5,617,813)
未能分類公司開支						(166,446)
融資成本淨額						(595,993)
除所得稅前虧損						(6,380,252)
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						
合營企業	460,542	-	-	-	20	460,562
聯營公司	-	10,728	-	-	-	10,728
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

## 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	物業銷售 千港元	酒店業務 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元		
二零二四年 資產	12,013,695	12,132,820	2,676,212	3,875,564	85,253	3,361,109	34,144,653
資產包括：							
合營企業及聯營公司	5,335,957	1,194,740	-	-	20,364	4,359	6,555,420
添置非流動資產*	12,604	307	6,224	-	31,982	7,554	58,671
負債							
借貸	5,506,698	2,176,279	4,272,378	-	-	5,787,854	17,743,209
其他負債							<u>1,717,062</u>
							<u>19,460,271</u>
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							<u>1,387,784</u>
							<u>17,925,017</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)

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入		
香港	533,083	349,715
海外	1,202,258	1,723,062
	<u>1,735,341</u>	<u>2,072,777</u>
非流動資產*		
香港	19,773,847	20,142,701
海外	2,259,528	2,365,305
	<u>22,033,375</u>	<u>22,508,006</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) / 收益淨額

	二零二四年 千港元	二零二三年 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 (虧損) / 收益淨額	(6,510)	73,696
— 已變現 (虧損) / 收益淨額 (附註 (a))	(5,431)	39,676
以公平價值計入其他全面收益之財務資產		
— 未變現匯兌虧損淨額	(13,726)	(3,265)
— 已變現虧損淨額 (附註 (b))	(161,963)	(85,177)
— 預期信貸虧損之變動	(5,735,363)	(1,560,304)
按攤銷成本計量之財務資產		
— 未變現匯兌 (虧損) / 收益淨額	(1,372)	1,473
— 已變現匯兌虧損淨額 (附註 (c))	(26,620)	-
— 預期信貸虧損之變動	(125,255)	-
出售一間附屬公司之收益	29,982	-
衍生金融工具		
— 未變現 (虧損) / 收益淨額	(25,354)	17,836
	<u>(6,071,612)</u>	<u>(1,516,065)</u>

附註:

(a) 以公平價值計入損益賬之財務資產的已變現 (虧損) / 收益淨額

代價總額	477,927	2,081,705
投資成本	(495,683)	(2,164,920)
加: 於過往年度確認之未變現虧損淨額	12,325	122,891
	<u>(5,431)</u>	<u>39,676</u>
於本年度確認之已變現 (虧損) / 收益淨額		

### 3 投資（虧損）／收益淨額（續）

附註：(續)

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
(b) 以公平價值計入其他全面收益之財務資產的已變現虧損淨額		
代價總額	281,807	1,126,348
投資成本	(658,940)	(1,235,853)
轉撥自投資重估儲備	215,170	24,328
於本年度確認之已變現虧損淨額	<u>(161,963)</u>	<u>(85,177)</u>
(c) 按攤銷成本計量之財務資產的已變現虧損淨額		
代價總額	33,801	-
投資成本	(60,421)	-
於本年度確認之已變現虧損淨額	<u>(26,620)</u>	<u>-</u>

### 4 其他開支

該開支性質特殊，乃由於一間合營企業持有在古洞北的發展項目未能於規定期限內與政府就補地價金額達成共識，導致政府其後收回土地，致使分佔該項目的減值撥備 885,205,000 港元，即我們於物業賬面值與來自政府之估計補償之差額中所佔的份額。

## 5 按性質劃分之收入及開支

	二零二四年 千港元	二零二三年 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	851,106	1,232,590
– 非上市投資	86,412	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	120,832	418,549
– 非上市投資	8,875	3,204
按攤銷成本之財務資產之利息收入		
– 上市投資	119,274	19,344
– 合營企業	11,178	12,537
– 應收貸款	3,011	2,103
– 銀行存款	18,805	9,395
股息收入		
– 上市投資	15,649	8,667
	<hr/>	<hr/>
<b>開支</b>		
已售貨品成本	6,069	6,944
土地及樓宇租金開支	950	1,007
	<hr/>	<hr/>

## 6 融資成本淨額

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
利息（開支）／收入		
– 長期銀行貸款	(1,057,373)	(571,513)
– 短期銀行貸款及透支	(38)	(25,748)
– 租賃負債	(112)	(216)
– 合營企業	(6,187)	(2,716)
– 衍生金融工具（利率掉期）	283,665	92,830
利息資本化	254,466	149,552
	<hr/>	<hr/>
	(525,579)	(357,811)
其他附帶之借貸成本	(58,863)	(65,324)
借貸產生之匯兌虧損淨額	(21)	(4,937)
衍生金融工具（利率掉期）之公平價值（虧損）／收益		
– 現金流量對沖 – 非有效部分	(11,530)	17,984
	<hr/>	<hr/>
	(595,993)	(410,088)
	<hr/>	<hr/>

## 7 所得稅抵免／（開支）

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期所得稅抵免／（開支）		
香港利得稅	151,850	(2,741)
海外利得稅	<u>(1,283)</u>	<u>(3,604)</u>
	150,567	(6,345)
遞延所得稅抵免／（開支）	<u>48,231</u>	<u>(109,588)</u>
	<u>198,798</u>	<u>(115,933)</u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按 16.5%（二零二三年：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。

## 8 股息

於二零二四年六月二十八日舉行之會議上，董事會議決不建議派發截至二零二四年三月三十一日止年度之末期股息（二零二三年：無）。年內並無宣派中期股息（二零二三年：無）。

## 9 每股（虧損）／盈利

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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本公司股東應佔（虧損）／溢利	<u>(5,792,196)</u>	<u>801,412</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>
---------------	----------------------	----------------------

由於二零二三年及二零二四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（虧損）／盈利相等於每股基本（虧損）／盈利。

## 10 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 76,900,000 港元（二零二三年：67,026,000 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。

## 10 貿易及其他應收款項（續）

根據相關發票或繳款單日期計算的應收貿易賬款（扣除減值撥備）之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0 個月至 6 個月	71,719	48,840
7 個月至 12 個月	3,147	8,842
12 個月以上	2,034	9,344
	<u>76,900</u>	<u>67,026</u>

## 11 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 161,693,000 港元（二零二三年：72,534,000 港元）。

根據相關發票或繳款單日期計算的應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0 個月至 6 個月	161,471	72,163
7 個月至 12 個月	6	60
12 個月以上	216	311
	<u>161,693</u>	<u>72,534</u>

## 12 資產負債表日期後事項

於二零二四年六月十九日，本集團提呈一項涉及根據百慕達 1981 年公司法第 99 條透過計劃安排方式將泛海酒店集團有限公司重組的方案。有關進一步詳情請參閱本公司於二零二四年六月十九日之聯合公告。

就初步公佈所載之有關本集團截至二零二四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二零二四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 1,735,000,000 港元（二零二三年：2,073,000,000 港元），業績轉為本公司股東應佔虧損 5,792,000,000 港元（二零二三年：溢利 801,000,000 港元）。

轉盈為虧乃主要由於債務證券投資的預期信貸虧損撥備增加。其他變動包括位於古洞北的合營企業物業發展項目因未能於規定時限內與政府就補地價金額達成共識，導致政府其後收回土地，致使分佔合營企業的減值撥備，以及投資物業公平價值收益大幅減少。所有撥備及公平價值收益均為非現金項目，不會對本集團的現金流產生直接影響。

### 物業銷售、發展及租賃

#### 銷售及發展

年內，本集團於市場上推售 5 個發展項目，分佈於香港、北京及溫哥華。應佔合約銷售額達約 18 億港元（二零二三年：6 億港元）。

#### 香港

本集團毗鄰洪水橋輕鐵站的住宅發展項目「滙都」於七月中旬展開預售，截至二零二四年三月三十一日止，該項目第一期合約銷售額達 12 億港元。五座住宅樓宇均已封頂，並正在進行裝修工程，預期將於二零二四年第三季度獲發入伙紙。洪水橋新發展區定位為《北部都會區發展策略》下的高端專業服務和物流樞紐，並且是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。

於寶珊道，持有 50%的合營住宅發展項目「寶峰」已展開銷售，當中包括 16 個單位，實用面積介乎 3,770 平方呎至 7,260 平方呎。該發展項目已竣工，並正在裝修若干示範單位。該物業榮獲 2024-2025 年亞太房地產大獎中三項建築及室內設計類別的大獎。年內，一個標準單位以高價售出。

於渣甸山，本集團持有 20%的合營項目「皇第」的一套三複式連花園單位的銷售已於年內確認入賬。截至二零二四年三月三十一日，該發展項目已售出 75%的單位，累計銷售總額約為 25 億港元。

於屯門藍地，本集團的住宅項目也在向政府進行土地交換申請。可發展樓面面積增加至約 83,700 平方呎。

於北部都會區，由於未能於政府規定的最後期限內就補地價談判達成共識，本集團位於古洞的合營企業物業發展地皮已被政府宣佈收回。年內，本集團業績就該特殊事件分佔約 885,000,000 港元之減值撥備。

## 中國內地

於北京通州，集團持有 50% 的合營發展項目「北京·東灣」的住宅部分建築工程已竣工。該樓面面積 2,360,000 平方呎發展項目包括 964 個住宅單位、零售商舖及 2 幢商務大樓。截至二零二四年三月三十一日，已售出約 83% 的住宅單位，總合約銷售額約達人民幣 52 億元，並已向買家交付約 96% 已售出單位。兩幢商務樓的地下工程已於近期竣工。

## 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。內部裝修已完成，預期「Landmark on Robson」發展項目的入伙紙將於二零二四年第三季發出。此樓面面積約 394,000 平方呎的重建項目擁有兩座 30 多層包括 236 個住宅單位的住宅樓，坐落於約 50,000 平方呎的零售及辦公空間的三層平台之上，以及四層的地下停車設施。截至二零二四年三月三十一日止，住宅合約銷售額約為 241,000,000 加元，約半數零售店舖已預租。

本集團正就位於溫哥華市中心 Alberni Street 的兩項合營住宅發展項目與當地城市規劃部門積極磋商。

## 租賃

年內租賃收入為 130,000,000 港元（二零二三年：147,000,000 港元）。出租率微跌 3% - 4%，惟租金保持穩定。重估收益淨額錄得 43,000,000 港元（二零二三年：824,000,000 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

根據香港特別行政區的統計，隨著於上一個財政年度末全面重新開放內地邊境以及取消所有防疫措施，截至二零二四年三月三十一日止年度，錄得入境遊客約 41,000,000 人次，僅佔新冠疫情爆發前入境旅客總數約 60%，當中約 80% 來自內地。

本集團的酒店分類收入錄得 367,000,000 港元（二零二三年：167,000,000 港元），為本集團貢獻 180,000,000 港元（二零二三年：38,000,000 港元）溢利。本集團的酒店平均入住率約為 83%（二零二三年：63%），房價亦隨之上漲。本集團預期，隨著香港航空交通量全面恢復，且機場第三跑道竣工並投入使用，酒店分類的表現將進一步恢復。

## 財務投資

於二零二四年三月三十一日，本集團持有財務投資約 3,498,000,000 港元（二零二三年：7,656,000,000 港元），其中 1,311,000,000 港元（二零二三年：2,870,000,000 港元）乃由上市酒店附屬集團持有。投資組合中 84% 為上市債務證券（主要由中國房地產公司發行），9% 為上市股本證券以及 7% 為非上市投資。該等財務投資乃以不同貨幣計值，其中 58% 為美元、35% 為人民幣及 7% 為其他貨幣（大部分為港元）。

年內，來自該投資組合之收入為 1,205,000,000 港元（二零二三年：1,716,000,000 港元），該收入減少主要由於出售／贖回債務證券，以及債務證券信貸虧損撥備增加所致。

透過分期攤還本金來延長還款期，減低票面利率，以及獲取抵押品作為增信等，本集團積極與各個開發商進行債務管理磋商。年內，本集團投資組合中的數家票據發行人被置於法院下令的清盤程序中，因此，就其預期信貸虧損計提的撥備大幅增加。投資虧損淨額 6,102,000,000 港元（二零二三年：1,516,000,000 港元）已入賬至損益賬，當中主要包括就預期信貸虧損進一步計提的撥備。

於二零二四年三月三十一日，該等投資概無（二零二三年：無）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。

於二零二四年三月三十一日，本集團之資產總值約為 341 億港元（二零二三年：379 億港元），資產淨值為 147 億港元（二零二三年：200 億港元）。若採用酒店物業之市場價值計算，本集團之經重估資產總值為 449 億港元（二零二三年：479 億港元），而本集團之經重估資產淨值為 255 億港元（二零二三年：300 億港元）。

債務淨額為 166 億港元（二零二三年：155 億港元），其中 55 億港元（二零二三年：53 億港元）屬於獨立上市酒店附屬集團。總融資成本較去年增加約 45%，主要由於市場利率大幅增加，惟本集團進行的利率對沖大大緩解利率增加的影響。於二零二四年三月三十一日，本集團負債比率（債務淨額與經重估資產淨值比率）約 65%（二零二三年：52%），而本集團擁有超過 43 億港元（二零二三年：75 億港元）的現金及尚未提取銀行融資。

本集團之借貸約 96% 以港元計值，餘下 4% 以加拿大元計值。

所有債務按浮動利率計息，隨著美國加息以遏制通脹上升壓力後，利率自上年起不斷上升。於二零二四年三月三十一日，該等債務之約 44% 已透過多份利率掉期合約合共總額約 7,710,000,000 港元（平均固定利率約 1%）對沖香港銀行同業拆息的波動。於二零二四年三月三十一日，在該等利率掉期合約中錄得 318,000,000 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 年，其中 17% 由明年竣工的發展項目作抵押。餘下的 83% 中，43% 須於二至五年內償還、25% 須於一至兩年內償還及 15% 須於一年內償還。



於二零二四年三月三十一日，有抵押債務佔 77%。賬面值淨額合共 225 億港元（二零二三年：220 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。已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 2,658,000,000 港元（二零二三年：3,347,000,000 港元）之擔保。

## 僱員及薪酬政策

於二零二四年三月三十一日，本集團聘用約 240（二零二三年：240）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

隨香港政府於二零二四年初為樓市全面撤辣，長期停滯的物業市場逐漸走出低迷，成交量顯著回升。由於經濟仍存有不確定性，價格仍然疲軟，我們預計可能需要一段時間才能恢復。各項人才輸入計劃的成功申請數量令人鼓舞，有助創造本地住宅物業市場的需求。租賃方面，本集團正為中環辦公大樓落實一名主要零售租戶的後期階段。內地樓市調控持續放寬、房貸利率調降及降低首付均有助釋放購買力。

隨著旅客人數增加，酒店業務復甦但仍落後於新冠疫情前的高峰值。旅遊發展局持續透過本地特色旅遊活動先導計劃，鼓勵業界發展具特色的旅遊產品，展示香港多元文化景觀。另一方面，政府不斷推動香港發展「八大中心」，為香港持續競爭力及經濟增長提供動力，從而吸引旅客及商人到訪香港。我們預期，隨著機場第三跑道預計於二零二四年底竣工，以及航空交通量的全面恢復，旅遊業將進一步復甦。

於二零二四年六月十九日，本集團向上市酒店附屬公司的無利害關係股東提呈重組方案，倘獲批，將簡化本集團的營運，並能透過減少行政成本實現節約。

受惠於本集團於過往年度利率對沖所作的努力，我們仍享有往年所訂立的利率掉期帶來的低利息成本，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，努力減輕任何負面影響。

## 股息

董事會議決不建議派發截至二零二四年三月三十一日止年度之末期股息（二零二三年：無）。年內並無宣派中期股息（二零二三年：無）。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零二四年九月十七日（星期二）至二零二四年九月二十三日（星期一）（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二零二四年九月二十三日舉行之二零二四年股東週年大會（「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，必須於二零二四年九月十六日（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 C3 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二零二四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，本公司已採納上市規則附錄 C1 第二部分所載企業管治守則之原則，並已遵守該守則之適用守則條文。

## 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零二四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，二零二四年六月二十八日

於本公佈刊發日期，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。