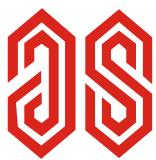


香港交易及结算所有限公司及香港聯合交易所有限公司对本公布之內容概不负责，对其准确性或完整性亦不发表任何声明，并明确表示概不就因本公布全部或任何部份内容而产生或因倚赖该等内容而引致之任何损失承担责任。



# ASIA STANDARD INTERNATIONAL GROUP LIMITED

泛海国际集团有限公司\*

(于百慕大注册成立之有限公司)

(股份代号：129)

截至二零二二年三月三十一日止年度

业绩公布

## 财务摘要

(除另有注明外，金额以百万港元列示)

	二零二二年	二零二一年	变动
收入	<b>2,510</b>	2,459	+2%
本公司股东应占（亏损）／溢利	<b>(884)</b>	1,353	不适用
每股（亏损）／盈利—基本（港元）	<b>(0.67)</b>	1.03	不适用
资产总值	<b>35,022</b>	42,320	-17%
资产净值	<b>16,410</b>	22,617	-27%
本公司股东应占权益	<b>16,014</b>	21,721	-26%
负债净额	<b>16,188</b>	15,348	+5%

## 酒店物业以估值编列之补充资料：

经重估资产总值	<b>43,831</b>	51,028	-14%
经重估资产净值	<b>25,219</b>	31,325	-19%
本公司股东应占权益	<b>23,299</b>	28,922	-19%
资产负债比率—负债净额与经重估资产净值比率	<b>64%</b>	49%	+15%

\* 仅供识别

泛海国际集团有限公司（「本公司」）董事会（「董事会」）谨此宣布本公司及其附属公司（「本集团」）截至二零二二年三月三十一日止年度之综合业绩连同截至二零二一年三月三十一日止年度之比较数字如下：

### 综合损益账

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附注	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
利息收入		<b>2,205,117</b>	2,209,152
货品销售、服务、租赁及其他收入		<b>304,618</b>	250,195
总收入	2	<b>2,509,735</b>	2,459,347
销售成本		(82,854)	(65,653)
毛利		<b>2,426,881</b>	2,393,694
销售及行政开支		(235,172)	(227,663)
折旧		(146,566)	(126,323)
投资（亏损）／收益净额	3		
已变现及未变现（亏损）／收益净值		(724,214)	250,732
预期信贷亏损之变动		(2,680,419)	(133,886)
投资物业之公平价值收益／（亏损）		<b>497,018</b>	(245,043)
发展中之待售物业之减值拨备拨回		<b>61,830</b>	-
经营（亏损）／溢利		(800,642)	1,911,511
融资成本净额	5	(326,294)	(387,180)
应占溢利减亏损			
合营企业		<b>15,541</b>	85,193
联营公司		<b>10,709</b>	(82,650)
除所得税前（亏损）／溢利		(1,100,686)	1,526,874
所得税抵免／（开支）	6	<b>88,383</b>	(66,304)
年内（亏损）／溢利		<b>(1,012,303)</b>	1,460,570
应占：			
本公司股东		(883,576)	1,353,248
非控股权益		(128,727)	107,322
每股（亏损）／盈利（港元）		<b>(1,012,303)</b>	1,460,570
基本	8	(0.67)	1.03
摊薄	8	(0.67)	1.03

# 综合全面收益表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
年内（亏损）／溢利	<b>(1,012,303)</b>	1,460,570
其他全面（开支）／收益 已予重新分类或日后可能重新分类为损益之项目：		
以公平价值计入其他全面收益的债务证券的 公平价值（亏损）／收益及其他变动之净额	<b>(5,094,028)</b>	1,969,836
应占合营企业之以公平价值计入其他全面收益的 债务证券的公平价值亏损净额	<b>(264,816)</b>	-
现金流对冲 — 公平价值收益／（亏损）	<b>291,657</b>	(43,983)
— 衍生金融工具之递延税项	<b>(48,235)</b>	13,042
汇兑差额	<b>13,117</b>	60,817
应占合营企业之汇兑差额	<b>64,877</b>	186,814
将不会重新分类为损益之项目：		
以公平价值计入其他全面收益的股本证券 — 公平价值（亏损）／收益净额	<b>(112,718)</b>	113,666
— 已变现收益	-	6,134
	<b>(5,150,146)</b>	2,306,326
年内全面（开支）／收益总额	<b>(6,162,449)</b>	3,766,896
应占： 本公司股东	<b>(5,667,215)</b>	3,492,928
非控股权益	<b>(495,234)</b>	273,968
	<b>(6,162,449)</b>	3,766,896

**综合资产负债表**  
于二零二二年三月三十一日

	附注	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>非流动资产</b>			
投资物业		<b>10,034,752</b>	9,527,323
物业、厂房及设备		<b>4,761,239</b>	4,616,204
合营企业及聯營公司之投资		<b>4,373,855</b>	4,755,023
应收合营企业及聯營公司款项		<b>2,281,206</b>	2,126,982
应收款项		<b>850</b>	1,052
财务投资		<b>1,389,996</b>	4,361,339
衍生金融工具		<b>282,636</b>	26,965
递延所得税资产		<b>158,100</b>	125,267
		<b>23,282,634</b>	25,540,155
<b>流动资产</b>			
发展中之待售物业		<b>4,257,302</b>	3,457,801
已落成待售物业		<b>3,481</b>	3,481
酒店及餐厅存货	9	<b>17,881</b>	18,546
贸易及其他应收款项		<b>908,131</b>	614,016
可退回所得税		<b>80</b>	855
财务投资		<b>5,421,162</b>	10,790,816
银行结余及现金		<b>369,326</b>	79,985
—受限制		<b>762,384</b>	1,814,699
—不受限制		<b>11,739,747</b>	16,780,199
<b>流动负债</b>			
贸易及其他应付款项	10	<b>196,712</b>	1,231,555
合约负债		<b>245,717</b>	224,843
应付合营企业款项		<b>311,392</b>	337,775
应付一间聯營公司款项		<b>206,250</b>	219,450
应付非控股权益款项		<b>48,647</b>	46,640
应付所得税		<b>151,983</b>	154,598
借贷		<b>3,996,578</b>	4,217,947
衍生金融工具		<b>676</b>	-
		<b>5,157,955</b>	6,432,808
<b>流动资产净值</b>		<b>6,581,792</b>	10,347,391

**综合资产负债表**  
于二零二二年三月三十一日

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流动负债		
借贷	<b>13,314,797</b>	13,017,132
可换股票据	<b>8,532</b>	8,015
衍生金融工具	-	106,607
租赁负债	<b>5,738</b>	843
递延所得税负债	<b>125,250</b>	137,480
	<hr/>	<hr/>
	<b>13,454,317</b>	13,270,077
	<hr/>	<hr/>
资产净值	<b>16,410,109</b>	22,617,469
	<hr/>	<hr/>
权益		
股本	<b>13,197</b>	13,197
储备	<b>16,000,964</b>	21,707,772
本公司股东应占权益	<b>16,014,161</b>	21,720,969
非控股权益	<b>395,948</b>	896,500
	<hr/>	<hr/>
	<b>16,410,109</b>	22,617,469
	<hr/>	<hr/>

# 财务报表附注

## 1 编制基准

本综合财务报表乃采用历史成本原则（惟投资物业、以公平价值计入损益账（「以公平价值计入损益账」）之财务资产、以公平价值计入其他全面收益（「以公平价值计入其他全面收益」）之财务资产及衍生金融工具以公平价值重估而修订），并依照所有适用之香港财务报告准则（「香港财务报告准则」）编制。

编制该等年度财务报表时所用之会计政策及计算方法与二零二一年所采用者一致，惟采纳以下于本年度首次生效且与本集团业务相关并于二零二一年一月一日或之后开始之会计期间强制生效之香港财务报告准则之经修订准则除外：

香港财务报告准则第 16 号之修订	超逾二零二一年六月三十日之 2019 冠状病毒 相关租金宽免
香港会计准则第 39 号、 香港财务报告准则第 4 号	利率基准改革 – 第二阶段
香港财务报告准则第 7 号	
香港财务报告准则第 9 号及	
香港财务报告准则第 16 号之修订	

采纳上述准则之修订并无对本年度及过往年度之综合财务报表造成重大影响。

若干新／经修订准则及香港财务报告准则之修订及诠释已颁布，惟于截至二零二二年三月三十日止年度尚未生效且未获本集团提早采纳。

## 2 分類資料

收入包括来自物业销售及租赁、酒店及旅游业务、管理服务、利息收入及股息收入。

	物业销售 千港元	物业租赁 千港元	及旅游 千港元	酒店 财务投资 千港元	其他 千港元	总额 千港元
<b>二零二二年</b>						
<b>分類收入</b>	<b>11,250</b>	<b>179,573</b>	<b>75,810</b>	<b>2,209,168</b>	<b>33,934</b>	<b>2,509,735</b>
分類业绩之贡献	(401)	141,190	(22,993)	2,198,647	33,871	2,350,314
折旧	(8,315)	-	(102,085)	-	(36,166)	(146,566)
投资亏损净额	-	-	-	(3,404,633)	-	(3,404,633)
投资物业之公平价值收益	-	497,018	-	-	-	497,018
发展中之待售物业之减值拨 备拨回	61,830	-	-	-	-	61,830
应占溢利减亏损						
合营企业	15,551	-	-	-	(10)	15,541
聯營公司	-	11,211	-	-	(502)	10,709
分類业绩	68,665	649,419	(125,078)	(1,205,986)	(2,807)	(615,787)
未能分類公司开支						(158,605)
融资成本净额						(326,294)
除所得税前亏损						<b>(1,100,686)</b>
<b>二零二一年</b>						
<b>分類收入</b>	<b>-</b>	<b>197,420</b>	<b>37,251</b>	<b>2,179,888</b>	<b>44,788</b>	<b>2,459,347</b>
分類业绩之贡献	(3,805)	159,549	(39,816)	2,172,778	44,159	2,332,865
折旧	(5,713)	-	(101,138)	-	(19,472)	(126,323)
投资收益净额	-	-	-	116,846	-	116,846
投资物业之公平价值亏损	-	(245,043)	-	-	-	(245,043)
应占溢利减亏损						
合营企业	83,748	-	-	-	1,445	85,193
聯營公司	-	(80,975)	-	-	(1,675)	(82,650)
分類业绩	74,230	(166,469)	(140,954)	2,289,624	24,457	2,080,888
未能分類公司开支						(166,834)
融资成本净额						(387,180)
除所得税前溢利						<b>1,526,874</b>

## 2 分類資料（續）

	业务分類						总额 千港元
	物业销售 千港元	物业租赁 千港元	酒店 及旅游 千港元	财务投资 千港元	其他 千港元	未能分類 千港元	
<b>二零二二年</b>							
资产	<b>10,104,365</b>	<b>11,289,091</b>	<b>2,862,531</b>	<b>7,558,622</b>	<b>72,812</b>	<b>3,134,960</b>	<b>35,022,381</b>
资产包括：							
合营企业及聯營公司	<b>5,421,889</b>	<b>1,203,990</b>	-	-	<b>29,182</b>	-	<b>6,655,061</b>
添置非流动资产*	<b>144,134</b>	<b>10,411</b>	<b>149,948</b>	-	<b>121,892</b>	<b>5,085</b>	<b>431,470</b>
负债							
借贷	<b>5,182,700</b>	<b>1,761,674</b>	<b>3,519,378</b>	<b>299,924</b>	-	<b>6,547,699</b>	<b>17,311,375</b>
其他负债							<b>1,300,897</b>
							<b><u>18,612,272</u></b>
<b>二零二一年</b>							
资产	<b>9,222,011</b>	<b>10,755,411</b>	<b>2,830,012</b>	<b>15,611,620</b>	<b>81,009</b>	<b>3,820,291</b>	<b>42,320,354</b>
资产包括：							
合营企业及聯營公司	<b>5,654,350</b>	<b>1,192,778</b>	-	-	<b>34,375</b>	<b>502</b>	<b>6,882,005</b>
添置非流动资产*	<b>3,988</b>	<b>2,402</b>	<b>10,979</b>	-	<b>190</b>	<b>81,446</b>	<b>99,005</b>
负债							
借贷	<b>4,615,009</b>	<b>1,788,371</b>	<b>3,609,603</b>	<b>1,731,913</b>	-	<b>5,490,183</b>	<b>17,235,079</b>
其他负债							<b>2,467,806</b>
							<b><u>19,702,885</u></b>

\* 该等金额不包括金融工具及递延所得税资产。

## 2 分類資料（續）

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>收入</b>		
香港	<b>322,332</b>	325,836
海外	<b>2,187,403</b>	2,133,511
	<b>2,509,735</b>	<b>2,459,347</b>
<b>非流动资产*</b>		
香港	<b>19,273,816</b>	17,982,787
海外	<b>2,177,236</b>	3,042,745
	<b>21,451,052</b>	<b>21,025,532</b>

\*该等金额不包括金融工具及递延所得税资产。

## 3 投资（亏损） / 收益净额

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>以公平价值计入损益账之财务资产</b>		
— 来自市场价格变动之未变现（亏损） / 收益净额	(942,230)	151,643
— 未变现汇兑收益 / （亏损）净额	<b>132,330</b>	(30,382)
— 已变现（亏损） / 收益净额（附注 (a)）	<b>(6,627)</b>	7,654
<b>以公平价值计入其他全面收益之财务资产</b>		
— 未变现汇兑收益净额	<b>55,172</b>	28,335
— 已变现收益净额（附注 (b)）	<b>10,157</b>	85,100
— 预期信贷亏损之变动	<b>(2,680,419)</b>	(133,886)
<b>衍生金融工具</b>		
— 未变现收益净额	<b>26,984</b>	8,382
	<b>(3,404,633)</b>	116,846

附注：

(a) 以公平价值计入损益账之财务资产的已变现（亏损） / 收益净额

代价总额	37,703	104,997
投资成本	<b>(39,528)</b>	(97,683)
(减) / 加：于过往年度确认之未变现（收益） / 亏损净额	<b>(4,802)</b>	340
于本年度确认之已变现（亏损） / 收益净额	<b>(6,627)</b>	7,654

### 3 投资（亏损） / 收益净额（续）

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
(b) 以公平价值计入其他全面收益之财务资产的已变现收益净额		
代价总额	<b>2,871,736</b>	10,742,858
投资成本	<b>(2,953,620)</b>	(10,552,751)
转拨自投资重估储备	<b>92,041</b>	(105,007)
于本年度确认之已变现收益净额	<b>10,157</b>	85,100

### 4 按性质划分之收入及开支

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>收入</b>		
以公平价值计入其他全面收益之财务资产之利息收入		
— 上市投资	<b>1,657,857</b>	2,112,788
以公平价值计入损益账之财务资产之利息收入		
— 上市投资	<b>523,122</b>	48,096
— 非上市投资	<b>3,511</b>	7,077
按摊销成本之财务资产之利息收入		
— 合营企业	<b>15,454</b>	37,088
— 应收贷款	<b>1,535</b>	3,332
— 银行存款	<b>3,638</b>	771
股息收入		
— 上市投资	<b>7,706</b>	6,445
<b>开支</b>		
已售物业及货品成本	<b>6,429</b>	4,794
土地及楼宇租金开支	<b>1,086</b>	1,088

## 5 融资成本净额

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
利息开支		
长期银行贷款	(310,474)	(307,799)
短期银行贷款及透支	(8,818)	(32,924)
中期票据	-	(756)
租赁负债	(127)	(116)
应付一间合营企业之款项	(2,174)	(1,918)
衍生金融工具	(76,066)	(47,825)
利息资本化	<u>93,029</u>	58,950
	<u>(304,630)</u>	<u>(332,388)</u>
其他附带之借贷成本	(64,023)	(47,590)
借贷产生之汇兑亏损净额	(603)	(2,209)
衍生金融工具之公平价值收益 / (亏损)		
现金流量对冲 – 非有效部分	<u>42,962</u>	<u>(4,993)</u>
	<u>(326,294)</u>	<u>(387,180)</u>

## 6 所得税抵免 / (开支)

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期所得税开支		
香港利得税	(11,687)	(78,083)
海外利得税	(581)	(322)
过往年度超额拨备	<u>8,916</u>	<u>5,730</u>
	<u>(3,352)</u>	<u>(72,675)</u>
递延所得税抵免	<u>91,735</u>	<u>6,371</u>
	<u>88,383</u>	<u>(66,304)</u>

香港利得税乃就本年度估计应课税溢利按 16.5% (二零二一年: 16.5%) 之税率作出拨备。海外利得税乃按本集团经营所在国家之本年度估计应课税溢利及现行税率计算。

## 7 股息

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
中期股息，零（二零二一年：零）	-	-
末期股息，零（二零二一年：每股 3.0 港仙）	-	39,593
	<hr/>	<hr/>
	-	39,593
	<hr/>	<hr/>

于二零二二年六月二十九日举行之会议上，董事会议决不建议派发截至二零二二年三月三十一日止年度之末期股息（二零二一年：每股 3.0 港仙）。

## 8 每股（亏损） / 盈利

每股（亏损） / 盈利乃按本公司股东应占年内（亏损） / 溢利除以已发行股份数目之加权平均数计算。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本公司股东应占（亏损） / 溢利	(883,576)	1,353,248
	<hr/>	<hr/>

### 股份数目

已发行股份数目之加权平均数	<u>1,319,782,288</u>	<u>1,319,782,288</u>
---------------	----------------------	----------------------

由于二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度间并无可摊薄潜在股份，因此每股摊薄（亏损） / 盈利相等于每股基本（亏损） / 盈利。

## 9 贸易及其他应收款项

本集团之贸易及其他应收款项包括应收贸易账款、应计应收利息及应计应收股息、应收贷款、预付款项、公用事业及其他按金。

本集团之应收贸易账款约 54,587,000 港元（二零二一年：33,919,000 港元）。本集团给予客户之信贷期各异，一般根据个别客户之财政能力厘定。本集团定期对客户进行信用评估，以有效管理与应收贸易账款相关之信贷风险。

应收贸易账款经扣除减值拨备之账龄分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
0 个月至 6 个月	<b>51,078</b>	32,823
7 个月至 12 个月	<b>2,627</b>	964
12 个月以上	<b>882</b>	132
	<b>54,587</b>	<b>33,919</b>

## 10 贸易及其他应付款项

本集团之贸易及其他应付款项包括应付贸易账款、租金及管理费按金、建筑成本应付保留款项、租赁负债、应付利息及多项应计款项。本集团之应付贸易账款约 68,759,000 港元（二零二一年：1,114,426,000 港元，包括购入财务投资之应付代价 1,107,768,000 港元）。

应付贸易账款之账龄分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
0 个月至 6 个月	<b>68,358</b>	1,113,692
7 个月至 12 个月	<b>42</b>	192
12 个月以上	<b>359</b>	542
	<b>68,759</b>	<b>1,114,426</b>

就初步公布所载之有关本集团截至二零二二年三月三十一日止年度之综合资产负债表、综合损益账、综合全面收益表及其相关附注而言，本集团之核数师羅兵咸永道会计师事务所认为其数字与本集团之本年度综合财务报表所载之数额相符。由于羅兵咸永道会计师事务所就此进行之工作并不构成根据香港会计师公会颁布之香港审计准则、香港审阅聘用准则或香港核证聘用准则而进行核证委聘，因此羅兵咸永道会计师事务所不对本公布发出任何核证。

## 管理层讨论及分析

### 业绩

本集团于本财政年度录得收入2,510,000,000港元(二零二一年：2,459,000,000港元)，而本公司股东应占亏损为884,000,000港元(二零二一年：溢利1,353,000,000港元)。该亏损主要来自本集团财务投资的按市值计价的未变现亏损净额及预期信贷亏损额外拨备。

### 物业销售、发展及租赁

#### 销售及发展

##### 中国内地

于北京通州，六栋住宅楼的建筑及装修工程已全部完成。预售活动仍在继续，年内合约销售额约为人民币15亿元。

截至二零二二年三月三十一日，约75%的住宅单位已经售出，合约销售总额达人民币45亿元。住宅单位将于二零二二年下半年开始分阶段交付。两栋商业楼的地基工程正在进行中。

##### 香港

于渣甸山，本集团的合营发展项目「皇第」销售继续进行。此高端发展项目包含16个面积由2,850平方呎至超过6,800平方呎之豪宅。本年内销售额约为4亿港元。于二零二二年五月，本集团财政年度结束后，售出一套三复式单位。截至二零二二年五月底，已售出70%的单位，占可售面积50%，销售额约为23亿港元。

于宝珊道的另一合营住宅发展项目的上盖建筑工程已大致完成，正在审核发出入住许可证的各项检验。现正进行内部装修及示范单位装修，目标是于二零二二年年底推出项目。年内，本集团增持该项目10%的权益至50%。

位于元朗洪水桥520,000平方呎楼面面积的项目地基工程已接近完成，现正申请住宅单位的预售同意书。此发展项目为香港特别行政区的《北部都会区发展策略》规划的一部分，为区内首批开发的地区之一，预计将成该未来数十年香港城市发展和人口主要增长最具活力的地区。该地区将成为连接洪水桥及前海的港深西部铁路的主要枢纽，确保大湾区的高效交通连接。

北部都会区计划亦包括我们在古洞的合营住宅发展项目，该项目正在向政府进行土地交换申请。该地块占地约270,000平方呎。于本财政年度结束后，本集团于毗邻收购更多地块，从而进一步扩大项目发展规模。

位于屯门蓝地轻鐵站旁之另一住宅发展项目正继续向政府申请换地。根据现有分区参数，发展项目将提供约 67,000 平方呎之住宅楼面面积，而本集团已在新的换地申请中建议提高地积比率，以更好、更充分地利用该地块。

位于东九龙提供约 800,000 平方呎可出租楼面面积的商业楼宇「启汇」自上个财政年度末完成翻新工程以来，致力将租户组合重新定位，以提高该合营投资的价值。

年内，我们参与了一间合营企业（当中我们占 7.5% 的股权），以收购九龙湾国际展贸中心，代价为 105 亿港元。该收购已于二零二一年十一月完成。该栋建筑将改建为甲级写字楼。

#### 加拿大（透过酒店附属集团进行开发）

Empire Landmark 酒店重建工作进展顺利。「Landmark on Robson」上盖建筑于二零二二年五月封顶，内部装修工程正在进行中。此项楼面面积 400,000 平方呎的重建项目预计将在二零二三年底竣工，将为两座 30 层以上的住宅楼，其中包括 236 个住宅单位，约 50,000 平方呎的零售及办公空间的三层平台，以及四层的地下停车设施。随着新冠肺炎的逐渐缓和以及温哥华房地产市场开始改善，新一轮的预售已于二零二一年十月开始。截至二零二二年三月三十一日，合约销售额约为 1.8 亿加元。

位于温哥华市中心 Alberni Street 1488 号的楼面面积约 627,000 平方呎的合营重建高端住宅综合项目，开发团队正在商讨进行协调施工设计以达至优化建筑成本，并在获发开发许可证前，物色销售展示中心的合适位置。

另一个同样位于 Alberni Street 的合营发展项目已于二零二一年十二月获得改划批准，并于二零二二年三月提交了开发许可证申请。

#### 租赁

年内租赁收入为 180,000,000 港元（二零二一年：197,000,000 港元）。位于湾仔之万通保险大厦的平均出租率与去年相若，而位于中环之泛海大厦则下降 7%。随着本地疫情逐步受到控制及社交距离措施的放宽，租赁市场出现复苏迹象。

重估收益净额录得 507,000,000 港元（二零二一年：亏损 324,000,000 港元），当中已计及集团应占一间联营公司所拥有之投资物业。

## 酒店

由于严格的跨境旅行限制，该行业于过去一年持续受到疫情的影响。然而，管理层一直在规划及实施方案以提高入住率及收入。自二零二一年七月开始，我们的港岛皇悦酒店及九龙皇悦酒店推出针对本地客户的长期住宿优惠活动，并自九月开始，我们位于铜锣湾的两间酒店参与了香港政府的指定检疫酒店计划。

酒店及旅游分类的表现较去年好，收入上升 104%至 76,000,000 港元（二零二一年：37,000,000 港元）。酒店管理层十分清楚，由于全球新冠肺炎可能出现回升而导致不明朗因素持续存在，未来挑战重重，因此持续实施增加收入及成本最低化措施，同时推迟非必要的资本支出。

## 财务投资

于二零二二年三月三十一日，本集团持有财务投资约6,811,000,000港元（二零二一年：15,152,000,000港元），其中3,091,000,000港元（二零二一年：6,660,000,000港元）乃由上市酒店附属集团持有。投资组合中 92%为上市债务证券（主要由中国房地产公司发行），5%为上市股本证券以及 3%为非上市投资。该等财务投资乃以不同货币计值，其中50%为美元、44%为人民币及6%为其他货币（大部分为港元）。

投资组合之价值减少主要由于投资重估储备及损益账中确认之按市值重估亏损。我们的财务投资于年内因中国房地产行业面对流动资金危机而遭受负面影响，有关危机乃由于对该等发展商的贷款接连收紧，对买家限购及限制调配所收到的售楼款所致。

本年度来自该投资组合之收入为2,209,000,000港元（二零二一年：2,180,000,000港元）。投资亏损净额3,405,000,000港元（二零二一年：收益净额117,000,000港元）已入账至损益账，而投资亏损净额5,472,000,000港元（二零二一年：收益净额2,090,000,000港元）则于投资重估储备账确认。

随着行业债务危机爆发，中国政府自此不断推出宽松政策以刺激需求及释放购买力，缓和先前对房地产开发商借贷及再融资渠道的紧缩财政政策。几家受影响的开发商已通过延长还款期、下调票面利率等方式成功进行债务置换或重组，从而有效解决了流动资金问题，同时并未削减其债务本金。我们预期其他开发商将会仿效。

于二零二二年三月三十一日，价值约570,000,000港元（二零二一年：3,860,000,000港元）之此等投资已抵押予银行，作为本集团所获授信融资之抵押品。

## 财务回顾

除上市酒店附属集团为独立管理外，本集团融资及库务活动在企业层面集中管理及监控。于二零二二年三月三十一日，本集团之现金及未提取银行融资超逾83亿港元（二零二一年：117亿港元）。

于二零二二年三月三十一日，本集团之资产总值约为350亿港元（二零二一年：423亿港元），资产净值为164亿港元（二零二一年：226亿港元）。若采用营运中酒店物业之市场价值计算，本集团之经重估资产总值为438亿港元（二零二一年：510亿港元），而本集团之经重估资产净值为252亿港元（二零二一年：313亿港元）。

负债净额为162亿港元（二零二一年：153亿港元），其中59亿港元（二零二一年：51亿港元）属于独立上市酒店附属集团。总利息成本于两个年度相若，而计入损益账之利息成本净额较去年减少，此乃由于随着洪水桥发展项目及Landmark on Robson发展，从而增加资本化程度。于二零二二年三月三十一日，本集团净负债比率（负债净额与经重估资产净值比率）约64%（二零二一年：49%）。于二零二二年三月三十一日，本集团之流动资产净值为66亿港元（二零二一：103亿港元），有价证券及现金总额79亿港元，为应于12个月内偿还的即期债务40亿港元的2.0倍。

本集团之借贷约98%以港元计值，余下2%以美元及加拿大元计值。

所有债务按浮动利率计息，随着美国加息以遏制通胀压力上升后，利率呈上升趋势。于二零二二年三月三十一日，该等债务之约 50%已透过约两年前订立多份利率掉期合约合共总额约 8,660,000,000 港元而用于对冲香港银行同业拆息的波动，其中约 83%之剩余到期年期为约三年。本集团之债务还款期分布于不同时间，最长为 5 年，其中 32%须于一至两年内偿还及 45%须于两年至五年内偿还。余下之 23%为循环及须于一年内偿还的长期贷款。

于本财政年度结束后，酒店附属公司以约14亿港元的四年期可持续发展挂钩的银团贷款为其所有年内到期的无抵押贷款再融资，并与预先设定与环境相关的可持续发展表现标准挂钩，包括减少所有酒店的能源及用水消耗。

于二零二二年三月三十一日，有抵押债务占 71%。账面值净额合共 209 亿港元（二零二一年：199 亿港元）之物业资产已抵押予银行，作为本集团信贷融资之抵押品。已就合营企业之尚未偿还银行及贷款融资向金融机构及第三方提供 3,349,000,000 港元（二零二一年：2,889,000,000 港元）之担保。

## 雇员及薪酬政策

于二零二二年三月三十一日，本集团聘用约 260（二零二一年：230）名雇员。薪酬组合与工作性质及经验水平相符，包括基本薪金、年度花红、购股权、退休金及其他福利。

## 未来展望

随着新冠肺炎疫情逐渐得到缓解，以及社交距离措施于疫苗接种率不断提高后而逐渐放松，包括香港在内的主要经济体正在复苏。跨境检疫措施亦开始逐步放宽，各国政府正努力朝经济活动回复正常化这一目标迈进。

零售业短期内受惠于政府的刺激消费措施，而酒店业务亦随着入境检疫要求放宽而开始恢复。这些行业及商业物业市场的持续复苏均取决于营商环境，且很大程度上依赖防疫工作、跨境交通及香港长远而言维持作为大湾区的主要商业枢纽的地位，而政府均一直努力实现以上各个方面。

从本地开发商令人鼓舞的一手物业销情，以及年内中环的海滨商业地块的土地销售可见，本地物业市场仍然有韧性。行政长官亦宣布香港特区的《北部都会区发展策略》，为未来数十年引入新动力元素，此举将大幅提升我们于洪水桥及古洞的发展项目的价值及市场销路。

我们在北京的合营企业项目销售表现仍然优秀。在持续的城市化及中央政府的密切监控下，内地房地产业预期将维持稳定的增长。

就中国地产开发商面临的流动资金问题而言，部分开发商已着手进行债务重组，适当理顺债务期限及下调票面利率，同时避免削减债务本金。其大股东亦注入资金于彼等各自的公司，以提升公司的营运能力。该等计划在投资者的支持下逐步推出，再加上中国政府推出放宽限购、降低按揭利率等支持措施，我们预计危机将被克服。

从国际上看，乌克兰战争触发了通胀压力，并引发了一轮加息周期，以遏制通胀情况。由于港元与美元挂钩，预计香港亦会跟随加息，但程度将低于美国。按揭利率仍处于较低水平，我们预期对物业市场的影响将是轻微。另一方面，利率上升对本集团财务成本的影响已得到舒减，因为本集团一半的借款已被过往年度签订的利率掉期合约所对冲。

在如今不明朗的经济环境下，管理层继续秉持审慎的理财态度，努力缓解及减轻任何负面影响。

## 股息

董事会议决不建议派发截至二零二二年三月三十一日止年度之末期股息（二零二一年：每股 3.0 港仙）。年内并无宣派中期股息（二零二一年：无）。

## **暂停办理股份过户登记**

本公司将由二零二二年八月二十二日（星期一）至二零二二年八月二十五日（星期四）（包括首尾两日）暂停办理股份过户登记手续，以厘定有权出席将于二零二二年八月二十五日举行之二零二二年股东周年大会（「股东周年大会」）并于会上投票之股东身份。期间将不会进行任何本公司股份之过户登记，及不会就行使附于本公司已授出未行使购股权的认购权而配发和发行股份。为符合出席股东周年大会资格，所有本公司股份过户文件连同有关股票以及适当的过户表格，必须于二零二二年八月十九日（星期五）下午四时三十分前送达至本公司之香港股份登记分处香港中央证券登记有限公司，地址为香港湾仔皇后大道东 183 号合和中心 17 楼 1712-1716 号铺。

## **购买、出售或赎回上市证券**

年内，本公司概无赎回其任何股份。本公司及其任何附属公司于年内概无购买或出售本公司任何上市证券。

## **董事进行证券交易的标准守则**

本公司已采纳香港联合交易所有限公司证券上市规则（「上市规则」）附录十所载之上市公司董事进行证券交易的标准守则（「标准守则」）。本公司已就年内有否违反标准守则向全体董事作出具体查询，而彼等均已确认彼等于截至二零二二年三月三十一日止年度已完全遵守标准守则所载之规定标准。

## **企业管治守则**

年内，本公司已遵守上市规则附录十四所载企业管治守则（「企业管治守则」）已经生效之守则条文，包括一般于二零二二年一月一日生效的修订（「经修订之企业管治守则」），惟下列偏离事项除外：

- (1) 企业管治守则之守则条文第 A.4.1 条规定非执行董事之委任应有指定任期，并须接受重新选举。本公司所有独立非执行董事之委任并无指定任期，惟须根据本公司之公司细则于本公司股东周年大会上轮值退任及重选连任。经修订之企业管治守则生效后，所有独立非执行董事之委任不再需要有指定任期；及

(2) 企业管治守则之守则条文第 A.5.1 条(现为于二零二二年一月一日生效之上市规则第 3.27A 条)规定发行人应设立提名委员会，由董事会主席或独立非执行董事担任主席，成员须以独立非执行董事占大多数。于二零二一年十二月二十三日，本公司成立提名委员会(「提名委员会」)，其职权范围已根据上市规则之规定公布于联交所及本公司网站。提名委员会由冯兆滔先生(本公司董事会主席兼执行董事)担任主席，以及黄之强先生及梁伟强先生(均为本公司之独立非执行董事)担任提名委员会成员。于二零二一年十二月二十三日前，本公司并无设立提名委员会。董事会整体负责评估独立非执行董事之独立性、检讨董事会之架构、多样性、规模与组成，委任新董事及提名董事于本公司股东大会上经股东重新选举。根据本公司之公司细则，董事会可随时及不时委任任何人士为董事以填补临时空缺或增添董事会成员。按上述方式委任之任何董事须于下届股东周年大会上退任，惟届时可于大会上膺选连任。

## 审核委员会

审核委员会已审阅本集团截至二零二二年三月三十一日止年度之年度业绩。

承董事会命  
泛海国际集团有限公司  
主席  
冯兆滔

香港，二零二二年六月二十九日

于本公布刊发日期，本公司之执行董事为冯兆滔先生、潘政先生、潘海先生、潘洋先生、伦培根先生及关堡林先生；及本公司之独立非执行董事为管博明先生、梁伟强先生及黄之强先生。