

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内容概不负责，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任何责任。



## 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)

### 截至二零二五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)	二零二五年	二零二四年	变动
物业合约销售			
— 附属公司	3,214	1,451	
— 合营企业 (应占)	304	387	
	<b>3,518</b>	<b>1,838</b>	+91%
收入	2,407	1,735	+39%
本公司股东应占亏损	(3,751)	(5,792)	-35%
每股亏损—基本 (港元)	(2.75)	(4.39)	-37%
资产总值	30,926	34,145	-9%
资产净值	11,693	14,684	-20%
本公司股东应占权益	11,688	14,451	-19%
负债净额	14,480	16,556	-13%
酒店物业以估值编列之补充资料:			
经重估资产总值	41,748	44,935	-7%
经重估资产净值	22,515	25,474	-12%
本公司股东应占经重估权益	22,398	23,375	-4%
资产负债比率—负债净额与经重估资产净值比率	64%	65%	

\* 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」)截至二零二五年三月三十一日止年度之综合业绩连同截至二零二四年三月三十一日止年度之比较数字如下:

### 综合损益账

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附注	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
货品销售、服务、租赁及其他收入		1,758,200	515,848
利息收入		649,131	1,219,493
总收入	2	2,407,331	1,735,341
销售成本		(866,956)	(152,821)
毛利		1,540,375	1,582,520
销售及行政开支		(339,438)	(302,108)
折旧		(134,685)	(139,201)
投资亏损净额	3		
已变现及未变现亏损净额		(574,181)	(210,994)
预期信贷亏损之变动		(2,270,023)	(5,860,618)
投资物业之公允价值(亏损)/收益		(638,872)	56,392
其他开支	4	(121,916)	(885,205)
经营亏损		(2,538,740)	(5,759,214)
融资成本净额	6	(617,750)	(595,993)
应占溢利减亏损			
合营企业		(413,469)	(4,158)
联营公司		(68,402)	(20,887)
除所得税前亏损		(3,638,361)	(6,380,252)
所得税(开支)/抵免	7	(72,246)	198,798
年内亏损		(3,710,607)	(6,181,454)
应占:			
本公司股东		(3,750,594)	(5,792,196)
非控股权益		39,987	(389,258)
		(3,710,607)	(6,181,454)
每股亏损(港元)			
基本	9	(2.75)	(4.39)
摊薄	9	(2.75)	(4.39)

## 综合全面收益表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年内亏损	<b>(3,710,607)</b>	(6,181,454)
其他全面收益		
已予重新分类或日后可能重新分类为损益之项目：		
以公允价值计入其他全面收益的债务证券		
— 确认预期信贷亏损后转入损益账	<b>1,190,819</b>	2,419,246
— 公允价值亏损及其他变动之净额	<b>(297,752)</b>	(1,515,595)
— 于终止确认时由储备释出	<b>2,373</b>	98,636
应占一间合营企业之以公允价值计入其他全面收益的 债务证券的公允价值收益／（亏损）净额	<b>124,542</b>	(38,100)
现金流对冲		
— 公允价值亏损	<b>(187,109)</b>	(71,669)
— 衍生金融工具之递延税项	<b>30,873</b>	11,825
汇兑差额	<b>(116,935)</b>	(9,225)
应占合营企业之汇兑差额	<b>(42,100)</b>	(76,253)
将不会重新分类为损益之项目：		
以公允价值计入其他全面收益的股本证券的公允价值收益净额	<b>90,391</b>	76,051
非控股权益应占汇兑差额	<b>(5,342)</b>	(2,791)
	<b>789,760</b>	892,125
年内全面开支总额	<b>(2,920,847)</b>	(5,289,329)
应占：		
本公司股东	<b>(2,956,461)</b>	(4,987,108)
非控股权益	<b>35,614</b>	(302,221)
	<b>(2,920,847)</b>	(5,289,329)

# 综合资产负债表

于二零二五年三月三十一日

	附注	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流动资产			
投资物业		10,262,272	10,901,144
物业、厂房及设备		4,536,050	4,576,811
合营企业及联营公司之投资		2,949,759	3,853,211
应收合营企业及联营公司款项		3,149,617	2,702,209
财务投资		278,997	1,091,137
衍生金融工具		26,693	130,953
递延所得税资产		148,159	137,419
		<b>21,351,547</b>	<b>23,392,884</b>
流动资产			
待售物业		6,213,023	6,366,075
酒店及餐厅存货		25,579	26,753
贸易及其他应收款项	10	574,197	567,546
可退回所得税		127	70
财务投资		1,285,766	2,407,248
衍生金融工具		23,367	186,945
银行结余及现金			
— 受限制		732,508	362,268
— 不受限制		720,178	834,864
		<b>9,574,745</b>	<b>10,751,769</b>
流动负债			
贸易及其他应付款项	11	190,450	292,707
应付合营企业款项		206,916	517,159
应付一间联营公司款项		135,960	182,820
应付非控股权益款项		60,957	56,514
应付所得税		5,142	484
合约负债		2,509,113	484,892
借贷		5,078,084	5,693,653
		<b>8,186,622</b>	<b>7,228,229</b>
流动资产净值		<b>1,388,123</b>	<b>3,523,540</b>
非流动负债			
借贷		10,854,844	12,049,556
可换股票据		-	9,680
租赁负债		350	883
递延所得税负债		191,007	171,923
		<b>11,046,201</b>	<b>12,232,042</b>
资产净值		<b>11,693,469</b>	<b>14,684,382</b>
权益			
股本		14,206	13,197
储备		11,674,172	14,438,231
本公司股东应占权益		<b>11,688,378</b>	<b>14,451,428</b>
非控股权益		5,091	232,954
		<b>11,693,469</b>	<b>14,684,382</b>

# 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、以公允价值计入损益账（「以公允价值计入损益账」）之财务资产、以公允价值计入其他全面收益（「以公允价值计入其他全面收益」）之财务资产及衍生金融工具以公允价值重估而修订），并依照所有适用之香港财务报告会计准则（「香港财务报告准则」）编制。

本集团自二零二四年四月一日起的年度报告期间采用以下与本集团有关之修订准则：

香港会计准则第 1 号之修订及香港 诠释第 5 号之相关修订 香港诠释第 5 号（经修订）	将负债分类为流动或非流动及附带契诺的 非流动负债 呈列财务报表—借款人对包含按要求偿还 条款之定期贷款之分类
---	---

采纳上述准则之修订并无对本集团本年度及过往年度之综合财务报表造成重大影响。

若干新准则、准则之修订及诠释已公布，但对于截至二零二五年三月三十一日止年度报告期间而言并非强制性的，且本集团并未提前采纳。这些新准则、准则之修订及诠释预计不会对本集团之综合财务报表产生重大影响。

## 2 分類資料

收入包括来自物业销售及租赁、酒店业务、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	酒店业务 千港元	财务投资 千港元	其他 千港元	总额 千港元
二零二五年						
分類收入	1,238,197	131,048	369,318	626,514	42,254	2,407,331
分類销售成本及开支	(791,403)	(51,466)	(191,351)	(10,388)	(653)	(1,045,261)
分類业绩之贡献	446,794	79,582	177,967	616,126	41,601	1,362,070
折旧	(12,415)	-	(82,552)	-	(39,718)	(134,685)
投资（亏损）／收益净额	-	-	-	(2,859,613)	15,409	(2,844,204)
投资物业之公允价值亏损	-	(638,872)	-	-	-	(638,872)
其他开支	(121,916)	-	-	-	-	(121,916)
应占溢利减亏损						
合营企业	(67,001)	(133,716)	-	(212,767)	15	(413,469)
聯营公司	-	(63,894)	-	-	(4,508)	(68,402)
分類业绩	245,462	(756,900)	95,415	(2,456,254)	12,799	(2,859,478)
未能分類公司开支						(161,133)
融资成本净额						(617,750)
除所得税前亏损						<u>(3,638,361)</u>
二零二四年						
分類收入	-	129,724	366,675	1,205,467	33,475	1,735,341
分類销售成本及开支	(34,323)	(38,024)	(187,009)	(29,085)	(42)	(288,483)
分類业绩之贡献	(34,323)	91,700	179,666	1,176,382	33,433	1,446,858
折旧	(13,509)	-	(86,734)	-	(38,958)	(139,201)
投资（亏损）／收益净额	-	-	-	(6,101,594)	29,982	(6,071,612)
投资物业之公允价值收益	-	56,392	-	-	-	56,392
其他开支	(885,205)	-	-	-	-	(885,205)
应占溢利减亏损						
合营企业	(5,520)	-	-	1,640	(278)	(4,158)
聯营公司	-	(19,978)	-	-	(909)	(20,887)
分類业绩	(938,557)	128,114	92,932	(4,923,572)	23,270	(5,617,813)
未能分類公司开支						(166,446)
融资成本净额						(595,993)
除所得税前亏损						<u>(6,380,252)</u>

## 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		
二零二五年 資產	10,218,699	12,523,030	2,684,269	2,140,530	85,827	3,273,937	30,926,292
資產包括：							
合營企業及聯營公司	3,533,317	2,230,098	-	315,865	20,077	19	6,099,376
添置非流動資產*	13,179	-	14,412	-	76,216	1,484	105,291
負債							
借貸	3,031,593	2,117,581	4,590,193	-	-	6,193,561	15,932,928
其他負債							3,299,895
							<u>19,232,823</u>
二零二四年 資產	11,613,295	12,132,820	2,676,212	4,275,964	85,253	3,361,109	34,144,653
資產包括：							
合營企業及聯營公司	4,935,557	1,194,740	-	400,400	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							1,717,062
							<u>19,460,271</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)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>收入</b>		
香港	594,639	533,083
海外	<u>1,812,692</u>	<u>1,202,258</u>
	<u>2,407,331</u>	<u>1,735,341</u>
<b>非流动资产*</b>		
香港	18,926,332	19,773,847
海外	<u>1,971,366</u>	<u>2,259,528</u>
	<u>20,897,698</u>	<u>22,033,375</u>

\* 该等金额不包括金融工具及递延所得税资产。

## 3 投资亏损净额

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
以公允价值计入损益账之财务资产		
— 未变现公允价值亏损净额	(533,095)	(6,510)
— 已变现亏损净额 (附注 (a))	(782)	(5,431)
以公允价值计入其他全面收益之财务资产		
— 未变现汇兑亏损净额	(5,215)	(13,726)
— 已变现收益 / (亏损) 净额 (附注 (b))	787	(161,963)
— 预期信贷亏损之变动	(1,727,883)	(5,735,363)
按摊销成本计量之财务资产		
— 未变现汇兑亏损净额	(3,671)	(1,372)
— 已变现亏损净额 (附注 (c))	-	(26,620)
— 预期信贷亏损之变动	(542,140)	(125,255)
收购 / 出售附属公司之收益	15,409	29,982
衍生金融工具		
— 未变现亏损净额	<u>(47,614)</u>	<u>(25,354)</u>
	<u>(2,844,204)</u>	<u>(6,071,612)</u>

### 3 投资亏损净额（续）

附注:

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
(a) 以公允价值计入损益账之财务资产的已变现亏损净额		
代价总额	305,189	477,927
投资成本	(333,317)	(495,683)
加：于过往年度确认之未变现亏损净额	27,346	12,325
于本年度确认之已变现亏损净额	<u>(782)</u>	<u>(5,431)</u>
(b) 以公允价值计入其他全面收益之财务资产的已变现收益／（亏损）净额		
代价总额	68,665	281,807
投资成本	(55,652)	(658,940)
转拨自投资重估储备	(12,226)	215,170
于本年度确认之已变现收益／（亏损）净额	<u>787</u>	<u>(161,963)</u>
(c) 按摊销成本计量之财务资产的已变现亏损净额		
代价总额	-	33,801
投资成本	-	(60,421)
于本年度确认之已变现亏损净额	<u>-</u>	<u>(26,620)</u>

### 4 其他开支

本年之开支乃是我们对一间合营企业的投资和借款之拨备，该合营企业间接持有香港一间购物中心的少数股权。

去年之开支乃由于一间合营企业持有在古洞北的发展项目未能于规定期限内与政府就补地价金额达成共识，导致政府其后收回土地，致使分占该项目的减值拨备 885,205,000 港元，即我们于物业账面值与来自政府之估计补偿之差额中所占的份额。

## 5 按性质划分之收入及开支

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>收入</b>		
以公允价值计入其他全面收益之财务资产之利息收入		
— 上市投资	262,307	851,106
— 非上市投资	39,012	86,412
以公允价值计入损益账之财务资产之利息收入		
— 上市投资	113,318	120,832
— 非上市投资	10,994	8,875
按摊销成本之财务资产之利息收入		
— 上市投资	181,426	119,274
— 合营企业	15,064	11,178
— 应收贷款	2,962	3,011
— 银行存款	24,048	18,805
股息收入		
— 上市投资	18,337	15,649
	<u>18,337</u>	<u>15,649</u>
<b>开支</b>		
已售物业及货品成本	637,805	6,069
土地及楼宇租金开支	816	950
	<u>816</u>	<u>950</u>

## 6 融资成本净额

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
利息（开支）／收益		
长期银行贷款	(1,019,026)	(1,057,373)
短期银行贷款及透支	(494)	(38)
租赁负债	(158)	(112)
合营企业	(4,544)	(6,187)
衍生金融工具（利率掉期）	252,064	283,665
利息资本化	246,700	254,466
	<u>(525,458)</u>	<u>(525,579)</u>
其他附带之借贷成本	(59,187)	(58,863)
借贷产生之汇兑收益／（亏损）净额	9	(21)
衍生金融工具（利率掉期）之公允价值亏损		
现金流量对冲 — 非有效部分	(33,114)	(11,530)
	<u>(33,114)</u>	<u>(11,530)</u>
	<u>(617,750)</u>	<u>(595,993)</u>

## 7 所得税（开支）／抵免

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期所得税（开支）／抵免		
香港利得税	(4,574)	151,850
海外利得税	(28,455)	(1,283)
	<u>(33,029)</u>	<u>150,567</u>
递延所得税（开支）／抵免	<u>(39,217)</u>	<u>48,231</u>
	<u>(72,246)</u>	<u>198,798</u>

香港利得税乃就本年度估计应课税溢利按 16.5%（二零二四年：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现行税率并根据本年度估计应课税溢利作出拨备。

## 8 股息

于二零二五年六月三十日举行之会议上，董事会议决不建议派发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：无）。年内并无宣派中期股息（二零二四年：无）。

## 9 每股亏损

每股亏损乃按本公司股东应占年内亏损除以已发行股份数目之加权平均数计算。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本公司股东应占亏损	<u>(3,750,594)</u>	<u>(5,792,196)</u>

### 股份数目

已发行股份数目之加权平均数	<u>1,362,057,670</u>	<u>1,319,782,288</u>
---------------	----------------------	----------------------

由于二零二四年及二零二五年三月三十一日止年度间并无可摊薄潜在股份，因此每股摊薄亏损相等于每股基本亏损。

## 10 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、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 90,433,000 港元（二零二四年：76,900,000 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。

## 10 贸易及其他应收款项（续）

根据相关发票或缴款单日期计算的应收贸易账款（扣除减值拨备）之账龄分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0 个月至 6 个月	89,498	71,719
7 个月至 12 个月	196	3,147
12 个月以上	739	2,034
	<u>90,433</u>	<u>76,900</u>

## 11 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 74,133,000 港元（二零二四年：161,693,000 港元）。

根据相关发票或缴款单日期计算的应付贸易账款之账龄分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0 个月至 6 个月	74,080	161,471
7 个月至 12 个月	6	6
12 个月以上	47	216
	<u>74,133</u>	<u>161,693</u>

就初步公布所载之有关本集团截至二零二五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截至二零二五年三月三十一日止年度的综合财务报表的草稿所载之数额相符。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 2,407,000,000 港元（二零二四年：1,735,000,000 港元），增加了 39% 主要由于确认了加拿大「Landmark on Robson」的物业销售收入，该项目发展完成后逐步向买家交付单位，惟部分被财务投资利息收入减少所抵销。

本集团录得股东应占亏损 3,751,000,000 港元，去年则为 5,792,000,000 港元。本年度亏损主要由于未变现公允价值亏损净额及就债务证券投资的预期信贷亏损进一步计提拨备，连同投资物业的公允价值亏损。该等公允价值亏损及拨备均为非现金项目，不会对本集团的经营现金流产生影响。

### 物业销售及发展

本集团继续推售 5 个发展项目，分布于香港、北京及温哥华。于本财政年度下半年，销售活动大幅增加，应占合约销售额翻倍约 35 亿港元（二零二四年：18 亿港元），主要来自「汇都」项目。

#### 香港

我们欣然呈报，本集团毗邻洪水桥轻铁站的发展项目「汇都」的住宅单位于二零二五年五月初已售罄。该发展项目包括 5 幢住宅楼共 1,025 个单位，累计合约销售额约 48 亿港元。入住许可证已于二零二四年十一月发出，满意纸亦已刚发出。洪水桥新发展区定位为《北部都会区发展策略》下的高端专业服务和物流枢纽。随着单位即将交付至买家，已完成交易的销售收入将于下一财政年度的损益账中确认。总可出租面积为 60,300 平方呎的零售商店，目前正陆续出租。

于宝珊道，持有 50% 的合营住宅发展项目「宝峰」继续进行销售，当中包括 16 个单位，实用面积介乎 3,770 平方呎至 7,260 平方呎。该物业荣获 2024-2025 年亚太房地产大奖中三项建筑及室内设计类别的大奖。于二零二四年十月及二零二五年六月售出两个标准单位，于本报告日期累计合约销售额约 6.6 亿港元。

于渣甸山，本集团持有 20% 的合营项目「皇第」于年内确认销售一个 5,700 平方呎的复式户及一个 4,100 平方呎的复式户。于二零二五年三月三十一日，累计销售总额超过 31 亿港元。

于屯门蓝地，本集团的住宅项目在向政府进行土地交换申请，同时在考虑与相邻地块合并的替代方案，以开发较现有计划大 50% 以上的楼面面积。其可行性研究正在进行中。

## 中国内地

于北京通州，我们持有 50%的合营发展项目「北京·东湾」的住宅库存销售持续进行。该楼面面积 2,360,000 平方呎发展项目包括 964 个住宅单位及 2 幢商务大楼。截至二零二五年三月三十一日，已售出约 86%的住宅单位，总合约销售额约为人民币 53 亿元，并已向买家交付约 99%已售出单位。两幢商务楼的地下工程已竣工，而上层结构的设计及布局正在进行中。

## 加拿大

温哥华 Empire Landmark 酒店重建发展工作已完成。「Landmark on Robson」发展项目的入住许可证已于二零二四年七月发出，并于二零二四年八月开始交付予买家。此楼面面积约 394,000 平方呎的重建项目拥有两座 30 多层包括 236 个住宅单位的住宅楼，坐落于约 50,000 平方呎的零售及办公空间的三层平台之上，以及附设四层的地下停车设施。该楼宇于美洲获得最佳公寓 / 共管公寓开发奖、于加拿大获得两项五星奖及获得全球知名的国际物业大奖协会颁发的三项加拿大物业综合奖。

在项目实际完工后，本集团于二零二五年一月重新开始销售。截至二零二五年三月三十一日，住宅累计合约销售额约为 2.52 亿加元，按单位数量计算占 50%，且约 89%的销售额已于年内损益账中确认。

本集团正就位于温哥华市中心 Alberni Street 的两项合营住宅发展项目与城市规划及房地产部门积极磋商。

## 租赁

年内租赁收入为 131,000,000 港元（二零二四年：130,000,000 港元）。维持投资物业的出租率是我们过去一年的主要目标。于二零二四年九月，一家国际时尚服饰零售商承租了我们中环办公大楼的两层优质零售空间，这将增加未来数年的租赁收入。我们的投资物业重估录得 815,000,000 港元之亏损净额（二零二四年：收益 43,000,000 港元），当中已计我们应占一间合营企业及一间联营公司所拥有之投资物业之份额。

## 酒店

截至二零二五年三月三十一日止年度，香港录得入境游客约 4,600 万人次，与去年同期相比增长约 11%。其中约 76%来自内地，所有访港人士中约 43%选择留宿。

年内，本集团的酒店分类录得收入 369,000,000 港元（二零二四年：367,000,000 港元），为本集团贡献 178,000,000 港元（二零二四年：180,000,000 港元）溢利。本财政年度上半年的开局较预期缓慢，与上个财政年度同期于二零二三年初重新开关后的高需求形成对比。为此，本集团采取更具活力的定价策略，以便及时顺应市场形势，加强与在线旅行社的合作关系，进一步扩大客户群，并通过电子社交媒体进行直销，同时保持严格的成本控制及运营效率。种种措施推动了入住率显著增长，为下半年的强劲表现提供动力，弥补本财政年度上半年的疲势。因此，本集团的酒店全年平均入住率达 93%（二零二四年：83%），彰显我们的策略性措施行之有效，以及酒店业务因应市场需求日益扩张而持续增长的势头。

于二零二四年十月，本集团完成私有化酒店附属公司的计划，并撤回其上市地位。该计划涉及该公司使用新股及现金交换酒店附属公司非控股股东持有的股份。随后，该酒店附属公司亦赎回所有尚未兑换的可换股票据。酒店附属公司的经济利益由 82.7%增加至 99.0%。私有化对本集团的损益账及净资产并无产生重大影响。管理层预计，透过精简本集团营运及减少行政成本，将可节省开支。

## 财务投资

于二零二五年三月三十一日，本集团持有财务投资约 1,565,000,000 港元（二零二四年：3,498,000,000 港元）。投资组合中 89%为上市债务证券（主要由中国房地产公司发行），3%为上市股本证券以及 8%为非上市投资。该等财务投资乃以不同货币计值，其中 56%为美元、41%为人民币及 3%为其他货币（大部分为港元）。

年内，投资组合并无新增项目。本集团因出售上市股本投资以及发行人赎回其若干债务证券投资而变现总代价约 757,000,000 港元，令本集团增强其现金流。来自其投资组合之收入为 627,000,000 港元（二零二四年：1,205,000,000 港元），该收入减少主要由于就债务证券之预期信贷亏损进一步计提拨备所致。

本集团积极与各个开发商进行债务管理磋商，透过分期摊还本金来延长还款期，降低票面利率，以及获取抵押品作为增信。投资亏损净额 2,860,000,000 港元（二零二四年：6,102,000,000 港元）已入账至损益账，当中主要包括公允价值亏损及预期信贷亏损拨备，两者均为非现金项目。

于二零二五年三月三十一日，该等投资概无（二零二四年：无）抵押予银行，作为本集团所获授信贷融资之抵押品。

## 财务回顾

于二零二五年三月三十一日，本集团之资产总值约为 309 亿港元（二零二四年：341 亿港元），资产净值为 117 亿港元（二零二四年：147 亿港元）。若采用经营中酒店物业之市场价值计算，本集团之经重估资产总值为 417 亿港元（二零二四年：449 亿港元），而本集团之经重估资产净值为 225 亿港元（二零二四年：255 亿港元）。

债务净额为 145 亿港元（二零二四年：166 亿港元）。于二零二五年三月三十一日，本集团负债比率（债务净额与经重估资产净值比率）约 64%（二零二四年：65%）。本集团之借贷全部以港元计值。

所有债务按浮动利率计息。过往年度，本集团订立多份利率掉期合约（平均固定利率约 1%），以对冲香港银行同业拆息(HIBOR)波动。年内，本集团从该等利率掉期合约中收取 252,000,000 港元（2024 年：284,000,000 港元），从而降低了财务成本。于二零二五年三月三十一日，在该等利率掉期合约中录得 50,000,000 港元之公允价值收益。本集团之债务还款期分布于不同时间，最长为 4 年，其中 45%须于二至五年内偿还，23%须于一至两年内偿还及 32%须于一年内偿还。对须于一年内偿还的借贷，约 30%已偿还或再融资为长期贷款。其余的大部分于二零二六年第一季度到期，将于二零二五年下半年安排再融资。

于二零二五年三月三十一日，有抵押债务占 81%。账面值净额合共 224 亿港元（二零二四年：223 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。已就合营企业及一所联营公司之尚未偿还银行贷款融资向金融机构提供 2,473,000,000 港元（二零二四年：2,658,000,000 港元）之担保。

## 雇员及薪酬政策

于二零二五年三月三十一日，本集团聘用约 250（二零二四年：240）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

随着香港政府全面取消所有抑制房地产交易需求的措施、进一步放宽房地产抵押贷款按揭成数，住宅销售交易显著回升。为继续保持香港作为繁荣的大都会，在各项人才输入计划的成功申请数目令人鼓舞的基础上，我们政府为扩大人口政策，推出新资本投资者入境计划，预计这将带来人口的正成长，并随之带动住宅租金回报上升，这些都对提振本地住宅物业市场作出贡献。于内地，政府持续放宽楼市限制，降低按揭利率及减少首期付款都有助释放购买力。目前，大多数内地城市已取消该等限制。

随着访港人数增加，我们的酒店业务前景乐观，酒店入住率可媲美疫情前的水平。香港特别行政区政府透过各种大型活动、国际会议、展览等积极推广香港，显著提升香港于全球的吸引力，吸引众多游客体验香港独特的魅力。我们预期该等活动将继续对我们的酒店分类表现产生利好影响。就基础设施而言，启用启德体育园并举办国际体育赛事和音乐会，增强香港的吸引力及实力。凭借我们各种在线平台及严格的成本控制，本集团致力于在香港充满活力的酒店业中实现强劲而稳健的增长。

在持续的地缘政治紧张局势及贸易保护主义下，全球经济预计仍将面临挑战。随着我们及时出售开发项目，本集团已准备好在适当机会出现时重新调配其开发渠道中的资本。近期香港资本市场在流动性充裕的情况下利率大幅下调。集团正密切关注市场利率变动，并将寻求适当机会订立新的利率掉期合约，以保护利率风险敞口。

在现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二零二五年三月三十一日止年度之末期股息（二零二四年：无）。年内并无宣派中期股息（二零二四年：无）。

## **暂停办理股份过户登记**

本公司将由二零二五年八月二十日（星期三）至二零二五年八月二十五日（星期一）（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二零二五年八月二十五日举行之二零二五年股东周年大会（「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，必须于二零二五年八月十九日（星期二）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 号室。

## **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，年内亦无在场内出售任何库存股份。

## 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 C3 所载之上市发行人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二零二五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，本公司已采纳上市规则附录 C1 第二部分所载企业管治守则之原则，并已遵守该守则之适用守则条文。

## 董事会的组成及变更

鉴于二零二四年十二月三十一日委任一名女性非执行董事，独立非执行董事之人数少于上市规则第 3.10A 条所规定的董事会成员人数至少三分之一。

诚如本公司日期为二零二五年三月二十八日的公告所披露，董事会一直积极物色一名合适候选人出任额外的独立非执行董事（「独立非执行董事」），以重新符合上市规则第 3.10A 条。然而，由于本公司需要更多时间来委任独立非执行董事，本公司已向香港联合交易所有限公司申请豁免严格遵守上市规则第 3.10A 条和第 3.11 条，直至二零二五年六月三十日。为物色合适候选人出任额外的独立非执行董事，本公司已考虑多名候选人，以期完成甄选和提名程序。本公司将尽最大努力尽快完成独立非执行董事的委任，以符合上市规则的相关要求。诚如本公司日期为二零二五年六月三十日的公告所披露，马豪辉先生已获委任为本公司独立非执行董事，自二零二五年七月二日起生效。马先生的委任生效后，本公司将符合上市规则第 3.10A 条的规定。

## 审核委员会

审核委员会已审阅本集团截至二零二五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，二零二五年六月三十日

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；本公司之非执行董事为潘澄女士；及本公司之独立非执行董事为叶志威先生、梁伟强先生及黄之强先生。