

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)

截至二零二六年三月三十一日止年度

業績公佈

財務摘要	二零二六年	二零二五年	變動
(除另有註明外，金額以百萬港元列示)			
收入	6,333	2,407	+163%
本公司股東應佔虧損	(1,861)	(3,751)	-50%
每股虧損－基本	港元(1.31)	港元(2.75)	-52%
股東應佔基礎虧損*	(242)	(490)	-51%
資產總值	25,742	30,926	-17%
負債淨額	12,480	14,480	-14%
資產淨值	10,682	11,693	-9%
股東應佔權益	10,677	11,688	-9%
股東應佔每股資產淨值	港元 7.52	港元 8.23	-9%
酒店物業以估值編列之補充資料：			
經重估資產總值	36,833	41,748	-12%
經重估資產淨值	21,773	22,515	-3%
經重估股東權益	21,768	22,398	-3%
資產負債比率－債務淨額與經重估資產淨值比率	57%	64%	-7%

* 代表股東應佔虧損淨額，不包括投資物業之公平價值變動、財務投資組合的任何已變現或未變現之收益或虧損及其相關稅務影響。

** 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」)截至二零二六年三月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零二五年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益賬

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
貨品銷售、服務、租賃及其他收入		5,844,083	1,758,200
利息收入		489,365	649,131
總收入	2	6,333,448	2,407,331
銷售成本		(4,767,740)	(866,956)
毛利		1,565,708	1,540,375
銷售及行政開支		(327,550)	(339,438)
折舊		(142,589)	(134,685)
投資虧損淨額	3		
已變現及未變現虧損淨額		(214,708)	(574,181)
預期信貸虧損之變動		(1,027,597)	(2,270,023)
投資物業之公平價值虧損		(544,996)	(638,872)
其他開支	4	-	(121,916)
經營虧損		(691,732)	(2,538,740)
融資成本淨額	6	(626,948)	(617,750)
應佔溢利減虧損			
合營企業		(411,679)	(413,469)
聯營公司		(75,948)	(68,402)
除所得稅前虧損		(1,806,307)	(3,638,361)
所得稅開支	7	(56,303)	(72,246)
年內虧損		(1,862,610)	(3,710,607)
應佔：			
股東		(1,861,431)	(3,750,594)
非控股權益		(1,179)	39,987
		(1,862,610)	(3,710,607)
每股虧損			
基本	9	港元(1.31)	港元(2.75)
攤薄	9	港元(1.31)	港元(2.75)

綜合全面收益表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
年內虧損	(1,862,610)	(3,710,607)
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		
— 確認預期信貸虧損時轉入損益賬	458,654	1,190,819
— 公平價值變動及其他變動之淨額	14,148	(297,752)
— 於終止確認時由儲備釋出	200,724	2,373
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淨額	48,135	124,542
現金流對沖		
— 公平價值虧損	(21,244)	(187,109)
— 衍生金融工具之遞延稅項	3,419	30,873
匯兌差額	68,630	(116,935)
應佔合營企業之匯兌差額	80,996	(42,100)
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的公平價值收益淨額	-	90,391
非控股權益應佔匯兌差額	3,146	(5,342)
	856,608	789,760
年內全面開支總額	(1,006,002)	(2,920,847)
應佔：		
股東	(1,008,835)	(2,956,461)
非控股權益	2,833	35,614
	(1,006,002)	(2,920,847)

綜合資產負債表

於二零二六年三月三十一日

	Notes	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動資產			
投資物業		9,721,106	10,262,272
物業、廠房及設備		3,431,915	4,536,050
合營企業及聯營公司之投資		2,678,786	2,949,759
應收合營企業及聯營公司款項		2,021,181	3,149,617
財務投資		223,245	278,997
衍生金融工具		16,124	26,693
遞延所得稅資產		94,875	148,159
		18,187,232	21,351,547
流動資產			
待售物業		3,118,053	6,213,023
酒店存貨		25,069	25,579
貿易及其他應收款項	10	1,351,860	574,197
可退回所得稅		8	127
財務投資		1,280,508	1,285,766
衍生金融工具		-	23,367
銀行結餘及現金			
—受限制		509,707	732,508
—不受限制		1,269,940	720,178
		7,555,145	9,574,745
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	234,683	190,450
應付合營企業款項		188,793	206,916
應付一間聯營公司款項		125,070	135,960
應付非控股權益款項		-	60,957
應付所得稅		3,780	5,142
衍生金融工具		893	-
合約負債		6,087	2,509,113
借貸		4,052,746	5,078,084
		4,612,052	8,186,622
流動資產淨值		2,943,093	1,388,123
非流動負債			
借貸		10,206,719	10,854,844
衍生金融工具		63,046	-
租賃負債		-	350
遞延所得稅負債		178,329	191,007
		10,448,094	11,046,201
資產淨值		10,682,231	11,693,469
權益			
股本		14,206	14,206
儲備		10,663,234	11,674,172
股東應佔權益		10,677,440	11,688,378
非控股權益		4,791	5,091
		10,682,231	11,693,469

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會計準則（「香港財務報告準則」）編製。

編製該等年度財務報表所用之會計政策及計算方法與於二零二五年所用者貫徹一致。

概無於截至二零二六年三月三十一日止年度生效且與本集團營運有關之新訂準則、準則之修訂及詮釋。

若干新訂準則、準則之修訂及詮釋已公佈，但對於截至二零二六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。除香港財務報告準則第 18 號將影響截至二零二八年三月三十一日止年度之綜合財務報表的呈列外，其餘新訂準則、準則之修訂及詮釋預期概不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

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
二零二六年						
分類收入	5,258,458	146,741	435,704	438,523	54,022	6,333,448
分類銷售成本及開支	(4,664,543)	(40,681)	(202,035)	(6,482)	(58)	(4,913,799)
分類業績之貢獻	593,915	106,060	233,669	432,041	53,964	1,419,649
折舊	(7,567)	-	(91,358)	-	(43,664)	(142,589)
投資虧損淨額	-	-	-	(1,242,305)	-	(1,242,305)
投資物業之公平價值虧損	-	(544,996)	-	-	-	(544,996)
應佔溢利減虧損						
合營企業	(14,225)	(137,040)	-	(256,048)	(4,366)	(411,679)
聯營公司	-	(75,948)	-	-	-	(75,948)
分類業績	572,123	(651,924)	142,311	(1,066,312)	5,934	(997,868)
未能分類公司開支						(181,491)
融資成本淨額						(626,948)
除所得稅前虧損						<u>(1,806,307)</u>
二零二五年						
分類收入	1,238,197	131,048	369,318	626,514	42,254	2,407,331
分類銷售成本及開支	(791,403)	(51,466)	(191,351)	(10,388)	(653)	(1,045,261)
分類業績之貢獻	446,794	79,582	177,967	616,126	41,601	1,362,070
折舊	(12,415)	-	(82,552)	-	(39,718)	(134,685)
投資(虧損)/收益淨額	-	-	-	(2,859,613)	15,409	(2,844,204)
投資物業之公平價值虧損	-	(638,872)	-	-	-	(638,872)
其他開支	(121,916)	-	-	-	-	(121,916)
應佔溢利減虧損						
合營企業	(67,001)	(133,716)	-	(212,767)	15	(413,469)
聯營公司	-	(63,894)	-	-	(4,508)	(68,402)
分類業績	245,462	(756,900)	95,415	(2,456,254)	12,799	(2,859,478)
未能分類公司開支						(161,133)
融資成本淨額						(617,750)
除所得稅前虧損						<u>(3,638,361)</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	物業租賃 千港元	酒店業務 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元		
二零二六年							
資產	6,530,685	11,814,233	2,389,605	1,941,400	51,075	3,015,379	25,742,377
資產包括：							
合營企業及聯營公司	3,310,312	2,044,111	-	295,878	-	499	5,650,800
添置非流動資產*	9,653	3,830	8,658	-	10,787	306	33,234
負債							
借貸	2,343,678	1,984,413	4,422,898	-	-	5,508,476	14,259,465
其他負債							800,681
							<u>15,060,146</u>
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>

* 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)

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
收入		
香港	5,511,725	594,639
香港境外	<u>821,723</u>	<u>1,812,692</u>
	<u>6,333,448</u>	<u>2,407,331</u>
非流動資產*		
香港	16,000,843	18,926,332
香港境外	<u>1,852,145</u>	<u>1,971,366</u>
	<u>17,852,988</u>	<u>20,897,698</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

	二零二六年 千港元	二零二五年 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淨額	(37,596)	(533,095)
— 已變現收益／(虧損)淨額(附註(a))	9,324	(782)
以公平價值計入其他全面收益之財務資產		
— 未變現匯兌收益／(虧損)淨額	6,394	(5,215)
— 已變現(虧損)／收益淨額(附註(b))	(195,518)	787
— 預期信貸虧損之變動	(966,807)	(1,727,883)
以按攤銷成本計量之財務資產		
— 未變現匯兌收益／(虧損)淨額	6,078	(3,671)
— 已變現收益淨額(附註(c))	7,516	-
— 預期信貸虧損之變動	(60,790)	(542,140)
購買／出售附屬公司之收益	-	15,409
衍生金融工具		
— 未變現虧損淨額	<u>(10,906)</u>	<u>(47,614)</u>
	<u>(1,242,305)</u>	<u>(2,844,204)</u>

附註：

(a) 以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益／(虧損)淨額		
代價總額	36,370	305,189
投資成本	(77,273)	(333,317)
加：於過往年度確認之未變現虧損淨額	<u>50,227</u>	<u>27,346</u>
於本年度確認之已變現收益／(虧損)淨額	<u>9,324</u>	<u>(782)</u>

3 投資虧損淨額（續）

附註（續）：

	二零二六年 千港元	二零二五年 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	109,310	68,665
投資成本	(531,817)	(55,652)
轉撥自投資重估儲備	226,989	(12,226)
於本年度確認之已變現（虧損）／收益淨額	<u>(195,518)</u>	<u>787</u>
(c) 按攤銷成本計量之財務資產之已變現收益淨額		
代價總額	9,671	-
投資成本	(14,019)	-
加：於過往年度確認之未變現虧損淨額	11,864	-
於本年度確認之已變現收益淨額	<u>7,516</u>	<u>-</u>

4 其他開支

上年度開支是我們對一間合營企業的投資及借款之撥備。

5 按性質劃分之收入及開支

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
收入		
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	236,109	262,307
— 非上市投資	9,783	39,012
以公平價值計入損益賬之財務資產之利息收入		
— 上市投資	107,385	113,318
— 非上市投資	13,752	10,994
按攤銷成本計量之財務資產之利息收入		
— 上市投資	71,082	181,426
— 應收合營企業款項	13,315	15,064
— 應收貸款	5,408	2,962
— 銀行存款	32,531	24,048
股息收入		
— 上市投資	411	18,337
除稅前溢利已扣除：		
已售物業及貨品成本	4,290,617	637,805
土地及樓宇租金開支	356	816

6 融資成本淨額

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
利息（開支）／收入		
長期銀行貸款	(621,738)	(1,019,026)
短期銀行貸款及透支	(145)	(494)
租賃負債	(56)	(158)
應付一間合營企業款項	-	(4,544)
衍生金融工具（利率掉期）	19,972	252,064
利息資本化	27,999	246,700
	<u>(573,968)</u>	<u>(525,458)</u>
其他附帶之借貸成本	(50,188)	(59,187)
借貸產生之外匯（虧損）／收益淨額	(112)	9
衍生金融工具（利率掉期）之公平價值虧損		
現金流對沖－非有效部分	(2,680)	(33,114)
	<u>(626,948)</u>	<u>(617,750)</u>

7 所得稅開支

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
即期所得稅抵免／（開支）		
香港	1,221	(4,574)
香港境外	(13,499)	(28,455)
	<u>(12,278)</u>	<u>(33,029)</u>
遞延所得稅開支	(44,025)	(39,217)
	<u>(56,303)</u>	<u>(72,246)</u>

香港利得稅乃就本期間估計應課稅溢利按 16.5%（二零二五年：16.5%）之稅率作出撥備。香港境外利得稅乃按本集團經營所在國家之現行稅率並根據年內之估計應課稅溢利作出撥備。

8 股息

於二零二六年六月二十九日舉行之會議上，董事會議決不建議派發截至二零二六年三月三十一日止年度之末期股息（二零二五年：無）。年內並無宣派中期股息（二零二五年：無）。

9 每股虧損

每股虧損乃按股東應佔年內虧損除以已發行股份數目之加權平均數計算。

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
股東應佔虧損	<u>(1,861,431)</u>	<u>(3,750,594)</u>

股份數目

已發行股份數目之加權平均數	<u>1,420,635,324</u>	<u>1,362,057,670</u>
---------------	----------------------	----------------------

由於二零二五及二零二六年三月三十一日止年度間並無可攤薄潛在股份，因此每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

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、應收合營企業款項、預付款項、公用事業及其他按金。

本集團之應收貿易賬款約 125,322,000 港元 (二零二五年: 90,433,000 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。

根據相關發票或繳款單日期計算的應收貿易賬款(經扣除減值撥備)之賬齡分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
0 個月至 6 個月	122,249	89,498
7 個月至 12 個月	2,063	196
12 個月以上	<u>1,010</u>	<u>739</u>
	<u>125,322</u>	<u>90,433</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 16,375,000 港元(二零二五年：74,133,000 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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
0 個月至 6 個月	15,930	74,080
7 個月至 12 個月	392	6
12 個月以上	53	47
	<u>16,375</u>	<u>74,133</u>

審閱最終業績

初步公告所載之有關本集團截至二零二六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二零二六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

二零二五／二六財政年度全年業績回顧

本集團截至二零二六年三月三十一日止財政年度之整體收入增加 163%至 63.33 億港元，經營虧損減少 73%至 6.92 億港元。本集團錄得股東應佔虧損 18.61 億港元（二零二五年：虧損 37.51 億港元），主要由於財務投資虧損淨額（包括減值撥備及已變現虧損）12.42 億港元（二零二五年：28.44 億港元）及投資物業之重估虧損 5.45 億港元（二零二五年：6.39 億港元）所致。

物業銷售、租賃與酒店

銷售及發展

本集團位於**香港、北京及溫哥華**的項目銷售勢頭持續。年內本集團之應佔合約銷售額為 17.35 億港元（二零二五年：35.18 億港元）。

香港

- **「滙都」**：該全資擁有的綜合用途發展項目毗鄰洪水橋輕鐵站，包括 1,025 個住宅單位、60,300 平方呎零售面積及地庫停車場。於二零二五年六月獲發滿意紙後，本集團成功完成 1,024 個住宅單位之銷售及交付。該項目為本集團帶來總收入合共 48 億港元。
- **「寶峰」**：該包含 16 套豪華單位之高端豪宅發展項目位於港島半山寶珊道，由本集團透過擁有 50%權益之合營企業持有。該發展項目獲得國際認可，於亞太房地產大獎榮獲三項殊榮。本財政年度內合共售出 8 套單位，合約銷售額 16.48 億港元（二零二四年及二零二五年：共售出 2 套單位，合約銷售額 4.73 億港元）。
- **「皇第」**：該豪華合資住宅項目位於渣甸山，本集團持有 20%權益。餘下之尊尚頂層公寓已於本財政年度成功以 4.2 億港元售出。該項目之總銷售額約達 38 億港元。
- **淺水灣**：該超豪華獨立洋房發展項目位於淺水灣黃金地段，佔地約 11,000 平方呎。本集團持有該項目 50%權益，並已於二零二六年五月取得佔用許可證。
- **屯門藍地**：本集團持有該住宅項目 100%權益，總樓面面積約為 118,000 平方呎，目前正待政府城市規劃委員會審批申請。

北京

- 「北京•東灣」：該位於通州之綜合用途合資項目由本集團擁有 50%權益，總樓面面積為約 2,360,000 平方呎，包含 964 個住宅單位及兩座商業大樓。截至二零二六年三月三十一日，已售出合共 853 個單位（89%），累計銷售額約人民幣 55 億元。商業大樓之下層結構工程已完工，本集團現正推進上層結構之設計及規劃階段。

溫哥華

- **Landmark on Robson**：該全資擁有的綜合用途發展項目位於加拿大溫哥華市中心核心地區。236 個住宅單位中，147 個單位（62%）已成功售出，累計合約銷售額 2.93 億加元（二零二五年：2.52 億加元），其中 95%之售出單位已交付予買家。零售舖位的表現持續穩定，10 個分層零售單位中，目前有 7 個現已出租並產生穩定現金流，餘下 3 個單位預計於未來十二個月內入駐。此外，13 個寫字樓單位中已售出 5 個，產生總收入 7.4 百萬加元。
- **1468 Alberni Street**：本集團正積極完善此該主要重建項目之建築及結構佈局，以優化效率及提升長期資產價值。戰略調整措施集中於最大化淨可銷售面積及完善單位配置，精準配合目前市場需求。與此同時，本集團已向溫哥華市政府提交計劃書，擬以提供市政府擁有之非市場化租賃房屋，代替現金支付社區設施貢獻款 Community Amenities Contribution (CAC)履行責任。該計劃書現正接受市政府及公眾積極審閱。
- **1650 Alberni Street**：管理層正就該發展資產之定位進行戰略重整，以把握溫哥華市引入新建築規例所帶來之機遇。更新後之分區指引允許大幅增加樓宇高度及顯著擴大樓層面積，樓層面積可能由每層 5,500 平方呎擴大至 8,000 平方呎。此增值戰略實質上提升項目之基礎經濟效益，並計劃於二零二七年年年初提交重新分區的正式申請。

租賃

年內，租賃收入增 12%至 1.47 億港元（二零二五年：1.31 億港元），主要受惠於出租率上升帶動。儘管如此，本集團錄得重估虧損淨額 7.47 億港元（二零二五年：8.15 億港元），當中包括我們於合營企業及聯營公司之應佔虧損。

酒店

香港酒店業自二零二五年起經歷強勁復甦，乃受訪港旅客大幅增加所帶動。香港特別行政區政府積極推廣多元化盛事與文化活動，令本港酒店業持續受惠。

截至二零二六年三月三十一日止年度，香港錄得約 5,200 萬人次訪港旅客，按年增長 14%。來自中國內地的訪客仍是主要客源，佔訪港旅客總數 76%，其中 39% 為選擇過夜留宿。

受惠於尖沙咀、灣仔及銅鑼灣等主要遊客區的核心位置，年內本集團五間酒店之平均入住率達到 99%（二零二五年：93%）。強勁的營運表現帶動總收入增加 18% 至 4.36 億港元（二零二五年：3.69 億港元），經營溢利淨額增加 31% 至 2.34 億港元（二零二五年：1.78 億港元）。

財務投資

於二零二六年三月三十一日，本集團餘下財務投資組合之賬面值約 15.04 億港元（二零二五年：15.65 億港元）。投資組合中約 90% 上市債務證券（主要由中國內地房地產公司發行）、3% 上市股本證券及 7% 非上市投資。該組合以不同貨幣計值，其中約 50% 為美元、46% 為人民幣及 4% 為其他貨幣（主要為港元）。

根據適用會計準則，投資組合產生之收入合共為 4.39 億港元（二零二五年：6.27 億港元）。已就利息收入之可收回性作出撥備。按年減少主要由於債務重組及出售，連同債務證券之預期信貸虧損撥備增加所致。

本集團概無質押財務投資作為借貸或信貸融資之抵押品。此外，公平價值虧損及虧損撥備並不影響本集團之現金流量狀況。

財務管理

本集團持續採取審慎方針管理其資本結構，並檢討其財務預測確保流動資金及彈性充足。

於二零二六年三月三十一日，債務淨額減少 14% 至 125 億港元（二零二五年：145 億港元）。因此，資本負債比率（債務淨額與經重估資產淨值比率）下降至 57%（二零二五年：64%）。

本集團借貸總額之到期狀況載列如下：

	於二零二六年 三月三十一日 千港元	於二零二五年 三月三十一日 千港元
須於下列期間償還：		
一年內	4,052,746	5,078,084
一至兩年內	3,921,569	3,663,122
兩至五年內	<u>6,285,150</u>	<u>7,191,722</u>
銀行借貸總額	14,259,465	15,932,928
銀行存款及現金	<u>(1,779,647)</u>	<u>(1,452,686)</u>
債務淨額	<u>12,479,818</u>	<u>14,480,242</u>

本集團借貸以港元計值，全部均按浮動利率計息。本集團已訂立利率掉期合約，名義金額合共[690]百萬港元。使用該等衍生工具受到嚴格監控，並僅可用於對沖本集團現有財務安排所產生之相關風險。

於二零二六年三月三十一日，本集團附屬公司賬面總值 175 億港元（二零二五年：224 億港元）之若干資產已質押作為銀行借貸之抵押品。此外，本集團就授予合營企業及聯營公司之銀行貸款融資提供為數 19.19 億港元（二零二五年：24.73 億港元）之擔保。

僱員及薪酬政策

於二零二六年三月三十一日，本集團聘用約 200（二零二五年：250）名僱員。

本集團的薪酬組合（包括基本薪金、酌情花紅、股份基礎激勵、退休福利及其他附帶福利）乃參考個人職責、資歷、經驗及現行市況後釐定。

市場展望

儘管地緣政治局勢緊張及地區衝突等全球宏觀不明朗因素持續，惟中國內地及香港經濟正展現更強的結構韌性。

值得注意的是，二零二六年香港住宅物業市場正在經歷強勁復甦。展望將來，市場於新一年重拾信心，並呈現出持續向好的明確跡象。歷經長達三年的樓價下跌後，利率回穩、政府支持政策出台、租金回報率保持韌性、有利的財富管理通道以及政府針對性的人才及資金流入計劃，共同釋放本地買家與內地富裕投資者的大量積壓需求。因此，我們預計來年樓價將錄得正面增長、租賃表現改善，且成交量保持穩健，這將支持我們的戰略計劃及業務表現。

酒店業務方面，本集團仍對香港蓬勃的未來保持信心，這得益於旅遊業長遠向好的前景。主要推動因素包括：透過「一簽多行」個人遊簽註及「粵車南下」等政策推動大灣區深度融合，以及將「個人遊」計劃擴展至更多內地城市。該等舉措可望持續吸引訪港人流。根據香港特別行政區政府及香港旅遊發展局之數據，訪港旅客按年攀升 15% 至二零二六年首四個月約 1,852 萬人次。此外，《香港旅遊發展藍圖 2.0》提供了二零二五年至二零三零年的戰略框架，而政府積極推動盛事經濟的舉措與我們的酒店業務增長方向完全契合。

商用物業方面，我們預計核心地段的物業需求將會呈現漸進的穩健增長。香港再次確立其作為全球首屈一指的財富管理中心及二零二五年最大新股上市的領先市場地位，為商用物業的復甦帶來強勁助力。全球資金湧入，加上新成立的家族辦公室、全球資產管理公司和新上市公司，穩步推高核心地區優質甲級寫字樓的需求。隨著金融機構、專業服務機構及企業總部持續擴大在香港的版圖，我們觀察到空置率逐步收窄，核心地區租金在趨於穩定後逐步上升。展望未來，我們對香港延續作為亞洲領先金融門戶之持久地位充滿信心。

一如既往，財務審慎仍屬我們的絕對首要原則。本集團全力持續推進去槓桿化，並憑藉資本紀律及嚴格成本控制規管每項營運決策，我們將積極強化資產負債表、減低融資成本及優化資本結構，以確保長遠靈活性及可持續性。

股息

董事會議決不建議派發截至二零二六年三月三十一日止年度之末期股息（二零二五年：無）。年內並無宣派中期股息（二零二五年：無）。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零二六年八月二十五日（星期二）至二零二六年八月二十八日（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二零二六年八月二十八日舉行之二零二六年股東週年大會（「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，必須於二零二六年八月二十四日（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，年內亦無在場內出售任何庫存股份。

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二零二六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（「企業管治守則」）之原則，並已遵守該守則之適用守則條文，惟企業管治守則之守則條文第 C.1.5 條除外，該守則條文規定獨立非執行董事及其他非執行董事亦應出席股東大會，以對股東的意見有全面、公正的了解。獨立非執行董事馬豪輝先生（「馬先生」）因彼在有關時間有其他公務安排而未能出席本公司於二零二五年八月二十五日舉行的股東週年大會。股東意見已於會後向馬先生匯報。

董事會的組成及變更

鑒於二零二四年十二月三十一日委任一名女性非執行董事，獨立非執行董事之人數少於上市規則第 3.10A 條所規定的董事會成員人數的三分之一。

經歷本公司獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）的法定人數出現短暫不足後，本公司已獲豁免嚴格遵守上市規則第 3.10A 及第 3.11 條，直至二零二五年六月三十日。經積極物色人選後，馬先生獲委任為獨立非執行董事，自二零二五年七月二日起生效，本公司成功恢復符合上市規則第 3.10A 條項下獨立非執行董事佔董事會成員人數至少三分之一之規定。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零二六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，二零二六年六月二十九日

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、潘澄女士、潘洋先生、關堡林先生及朱偉明先生；及本公司之獨立非執行董事為葉志威先生、梁偉強先生、馬豪輝先生及黃之強先生。