

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)

截至二零二六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)			
	二零二六年	二零二五年	变动
收入	6,333	2,407	+163%
本公司股东应占亏损	(1,861)	(3,751)	-50%
每股亏损—基本	港元(1.31)	港元(2.75)	-52%
股东应占基础亏损*	(242)	(490)	-51%
资产总值	25,742	30,926	-17%
负债净额	12,480	14,480	-14%
资产净值	10,682	11,693	-9%
股东应占权益	10,677	11,688	-9%
股东应占每股资产净值	港元 7.52	港元 8.23	-9%
酒店物业以估值编列之补充资料：			
经重估资产总值	36,833	41,748	-12%
经重估资产净值	21,773	22,515	-3%
经重估股东权益	21,768	22,398	-3%
资产负债比率—债务净额与经重估资产净值比率	57%	64%	-7%

* 代表股东应占亏损净额，不包括投资物业之公允价值变动、财务投资组合的任何已变现或未变现之收益或亏损及其相关税务影响。

** 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」)截至二零二六年三月三十一日止年度之综合业绩连同截至二零二五年三月三十一日止年度之比较数字如下:

综合损益账

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附注	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
货品销售、服务、租赁及其他收入		5,844,083	1,758,200
利息收入		489,365	649,131
总收入	2	6,333,448	2,407,331
销售成本		(4,767,740)	(866,956)
毛利		1,565,708	1,540,375
销售及行政开支		(327,550)	(339,438)
折旧		(142,589)	(134,685)
投资亏损净额	3		
已变现及未变现亏损净额		(214,708)	(574,181)
预期信贷亏损之变动		(1,027,597)	(2,270,023)
投资物业之公允价值亏损		(544,996)	(638,872)
其他开支	4	-	(121,916)
经营亏损		(691,732)	(2,538,740)
融资成本净额	6	(626,948)	(617,750)
应占溢利减亏损			
合营企业		(411,679)	(413,469)
聯营公司		(75,948)	(68,402)
除所得税前亏损		(1,806,307)	(3,638,361)
所得税开支	7	(56,303)	(72,246)
年内亏损		(1,862,610)	(3,710,607)
应占：			
股东		(1,861,431)	(3,750,594)
非控股权益		(1,179)	39,987
		(1,862,610)	(3,710,607)
每股亏损			
基本	9	港元(1.31)	港元(2.75)
摊薄	9	港元(1.31)	港元(2.75)

综合全面收益表

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
年内亏损	(1,862,610)	(3,710,607)
其他全面收益／（开支） 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		
— 确认预期信贷亏损时转入损益账	458,654	1,190,819
— 公允价值变动及其他变动之净额	14,148	(297,752)
— 于终止确认时由储备释出	200,724	2,373
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净额	48,135	124,542
现金流对冲		
— 公允价值亏损	(21,244)	(187,109)
— 衍生金融工具之递延税项	3,419	30,873
汇兑差额	68,630	(116,935)
应占合营企业之汇兑差额	80,996	(42,100)
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	-	90,391
非控股权益应占汇兑差额	3,146	(5,342)
	856,608	789,760
年内全面开支总额	(1,006,002)	(2,920,847)
应占：		
股东	(1,008,835)	(2,956,461)
非控股权益	2,833	35,614
	(1,006,002)	(2,920,847)

综合资产负债表

于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
非流动资产			
投资物业		9,721,106	10,262,272
物业、厂房及设备		3,431,915	4,536,050
合营企业及聯营公司之投资		2,678,786	2,949,759
应收合营企业及聯营公司款项		2,021,181	3,149,617
财务投资		223,245	278,997
衍生金融工具		16,124	26,693
递延所得税资产		94,875	148,159
		<u>18,187,232</u>	<u>21,351,547</u>
流动资产			
待售物业		3,118,053	6,213,023
酒店存货		25,069	25,579
贸易及其他应收款项	10	1,351,860	574,197
可退回所得税		8	127
财务投资		1,280,508	1,285,766
衍生金融工具		-	23,367
银行结余及现金			
— 受限制		509,707	732,508
— 不受限制		1,269,940	720,178
		<u>7,555,145</u>	<u>9,574,745</u>
流动负债			
贸易及其他应付款项	11	234,683	190,450
应付合营企业款项		188,793	206,916
应付一间聯营公司款项		125,070	135,960
应付非控股权益款项		-	60,957
应付所得税		3,780	5,142
衍生金融工具		893	-
合约负债		6,087	2,509,113
借贷		4,052,746	5,078,084
		<u>4,612,052</u>	<u>8,186,622</u>
流动资产净值		<u>2,943,093</u>	<u>1,388,123</u>
非流动负债			
借贷		10,206,719	10,854,844
衍生金融工具		63,046	-
租赁负债		-	350
递延所得税负债		178,329	191,007
		<u>10,448,094</u>	<u>11,046,201</u>
资产净值		<u>10,682,231</u>	<u>11,693,469</u>
权益			
股本		14,206	14,206
储备		10,663,234	11,674,172
股东应占权益		10,677,440	11,688,378
非控股权益		4,791	5,091
		<u>10,682,231</u>	<u>11,693,469</u>

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。

编制该等年度财务报表所用之会计政策及计算方法与于二零二五年所用者贯彻一致。

概无于截至二零二六年三月三十一日止年度生效且与本集团营运有关之新订准则、准则之修订及诠释。

若干新订准则、准则之修订及诠释已公布，但对于截至二零二六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。除香港财务报告准则第 18 号将影响截至二零二八年三月三十一日止年度之综合财务报表的呈列外，其余新订准则、准则之修订及诠释预期概不会对本集团之综合财务报表造成重大影响。

2 分类资料

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
二零二六年						
分类收入	5,258,458	146,741	435,704	438,523	54,022	6,333,448
分类销售成本及开支	(4,664,543)	(40,681)	(202,035)	(6,482)	(58)	(4,913,799)
分类业绩之贡献	593,915	106,060	233,669	432,041	53,964	1,419,649
折旧	(7,567)	-	(91,358)	-	(43,664)	(142,589)
投资亏损净额	-	-	-	(1,242,305)	-	(1,242,305)
投资物业之公允价值亏损	-	(544,996)	-	-	-	(544,996)
应占溢利减亏损						
合营企业	(14,225)	(137,040)	-	(256,048)	(4,366)	(411,679)
联营公司	-	(75,948)	-	-	-	(75,948)
分类业绩	572,123	(651,924)	142,311	(1,066,312)	5,934	(997,868)
未能分类公司开支						(181,491)
融资成本净额						(626,948)
除所得税前亏损						<u>(1,806,307)</u>
二零二五年						
分类收入	1,238,197	131,048	369,318	626,514	42,254	2,407,331
分类销售成本及开支	(791,403)	(51,466)	(191,351)	(10,388)	(653)	(1,045,261)
分类业绩之贡献	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)
联营公司	-	(63,894)	-	-	(4,508)	(68,402)
分类业绩	245,462	(756,900)	95,415	(2,456,254)	12,799	(2,859,478)
未能分类公司开支						(161,133)
融资成本净额						(617,750)
除所得税前亏损						<u>(3,638,361)</u>

2 分类资料 (续)

	业务分类						
	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	未能分类 千港元	总额 千港元
二零二六年							
资产	6,530,685	11,814,233	2,389,605	1,941,400	51,075	3,015,379	25,742,377
资产包括：							
合营企业及联营公司	3,310,312	2,044,111	-	295,878	-	499	5,650,800
添置非流动资产*	9,653	3,830	8,658	-	10,787	306	33,234
负债							
借贷	2,343,678	1,984,413	4,422,898	-	-	5,508,476	14,259,465
其他负债							800,681
							15,060,146
二零二五年							
资产	10,218,699	12,523,030	2,684,269	2,140,530	85,827	3,273,937	30,926,292
资产包括：							
合营企业及联营公司	3,533,317	2,230,098	-	315,865	20,077	19	6,099,376
添置非流动资产*	13,179	-	14,412	-	76,216	1,484	105,291
负债							
借贷	3,031,593	2,117,581	4,590,193	-	-	6,193,561	15,932,928
其他负债							3,299,895
							19,232,823

* 该等金额不包括金融工具及递延所得税资产。

2 分类资料 (续)

	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	821,723	1,812,692
	<u>6,333,448</u>	<u>2,407,331</u>
非流动资产*		
香港	16,000,843	18,926,332
香港境外	1,852,145	1,971,366
	<u>17,852,988</u>	<u>20,897,698</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

	二零二六年 千港元	二零二五年 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	(37,596)	(533,095)
— 已变现收益／(亏损) 净额 (附注(a))	9,324	(782)
以公允价值计入其他全面收益之财务资产		
— 未变现汇兑收益／(亏损) 净额	6,394	(5,215)
— 已变现(亏损)／收益净额 (附注(b))	(195,518)	787
— 预期信贷亏损之变动	(966,807)	(1,727,883)
以按摊销成本计量之财务资产		
— 未变现汇兑收益／(亏损) 净额	6,078	(3,671)
— 已变现收益净额 (附注(c))	7,516	-
— 预期信贷亏损之变动	(60,790)	(542,140)
购买／出售附属公司之收益	-	15,409
衍生金融工具		
— 未变现亏损净额	(10,906)	(47,614)
	<u>(1,242,305)</u>	<u>(2,844,204)</u>

附注：

(a) 以公允价值计入损益账之财务资产之已变现收益／(亏损) 净额		
代价总额	36,370	305,189
投资成本	(77,273)	(333,317)
加：于过往年度确认之未变现亏损净额	50,227	27,346
于本年度确认之已变现收益／(亏损) 净额	9,324	(782)

3 投资亏损净额（续）

附注（续）：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
(b) 以公允价值计入其他全面收益之财务资产之已变现 （亏损）／收益净额		
代价总额	109,310	68,665
投资成本	(531,817)	(55,652)
转拨自投资重估储备	226,989	(12,226)
于本年度确认之已变现（亏损）／收益净额	(195,518)	787
(c) 按摊销成本计量之财务资产之已变现收益净额		
代价总额	9,671	-
投资成本	(14,019)	-
加：于过往年度确认之未变现亏损净额	11,864	-
于本年度确认之已变现收益净额	7,516	-

4 其他开支

上年度开支是我们对一间合营企业的投资及借款之拨备。

5 按性质划分之收入及开支

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
收入		
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	236,109	262,307
— 非上市投资	9,783	39,012
以公允价值计入损益账之财务资产之利息收入		
— 上市投资	107,385	113,318
— 非上市投资	13,752	10,994
按摊销成本计量之财务资产之利息收入		
— 上市投资	71,082	181,426
— 应收合营企业款项	13,315	15,064
— 应收贷款	5,408	2,962
— 银行存款	32,531	24,048
股息收入		
— 上市投资	411	18,337
除税前溢利已扣除：		
已售物业及货品成本	4,290,617	637,805
土地及楼宇租金开支	356	816

6 融资成本净额

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
利息（开支）／收入		
长期银行贷款	(621,738)	(1,019,026)
短期银行贷款及透支	(145)	(494)
租赁负债	(56)	(158)
应付一间合营企业款项	-	(4,544)
衍生金融工具（利率掉期）	19,972	252,064
利息资本化	<u>27,999</u>	<u>246,700</u>
	(573,968)	(525,458)
其他附带之借贷成本	(50,188)	(59,187)
借贷产生之外汇（亏损）／收益净额	(112)	9
衍生金融工具（利率掉期）之公允价值亏损		
现金流对冲－非有效部分	<u>(2,680)</u>	<u>(33,114)</u>
	<u>(626,948)</u>	<u>(617,750)</u>

7 所得税开支

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

香港利得税乃就本期间估计应课税溢利按 16.5%（二零二五年：16.5%）之税率作出拨备。香港境外利得税乃按本集团经营所在国家之现行税率并根据年内之估计应课税溢利作出拨备。

8 股息

于二零二六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二零二六年三月三十一日止年度之末期股息（二零二五年：无）。年内并无宣派中期股息（二零二五年：无）。

9 每股亏损

每股亏损乃按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。

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
股东应占亏损	<u>(1,861,431)</u>	<u>(3,750,594)</u>

股份数目

已发行股份数目之加权平均数	<u>1,420,635,324</u>	<u>1,362,057,670</u>
---------------	----------------------	----------------------

由于二零二五及二零二六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是每股基本亏损。

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、应收合营企业款项、预付款项、公用事业及其他按金。

本集团之应收贸易账款约 125,322,000 港元 (二零二五年: 90,433,000 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。

根据相关发票或缴款单日期计算的应收贸易账款(经扣除减值拨备)之账龄分析如下：

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

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

审阅最终业绩

初步公告所载之有关本集团截至二零二六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二零二六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

二零二五／二六财政年度全年业绩回顾

本集团截至二零二六年三月三十一日止财政年度之整体收入增加 163%至 63.33 亿港元，经营亏损减少 73%至 6.92 亿港元。本集团录得股东应占亏损 18.61 亿港元（二零二五年：亏损 37.51 亿港元），主要由于财务投资亏损净额（包括减值拨备及已变现亏损）12.42 亿港元（二零二五年：28.44 亿港元）及投资物业之重估亏损 5.45 亿港元（二零二五年：6.39 亿港元）所致。

物业销售、租赁与酒店

销售及发展

本集团位于**香港、北京及温哥华**的项目销售势头持续。年内本集团之应占合约销售额为 17.35 亿港元（二零二五年：35.18 亿港元）。

香港

- **「汇都」**：该全资拥有的综合用途发展项目毗邻洪水桥轻铁站，包括 1,025 个住宅单位、60,300 平方呎零售面积及地库停车场。于二零二五年六月获发满意纸后，本集团成功完成 1,024 个住宅单位之销售及交付。该项目为本集团带来总收入合共 48 亿港元。
- **「宝峰」**：该包含 16 套豪华单位之高端豪宅发展项目位于港岛半山宝珊道，由本集团透过拥有 50%权益之合营企业持有。该发展项目获得国际认可，于亚太房地产大奖荣获三项殊荣。本财政年度内合共售出 8 套单位，合约销售额 16.48 亿港元（二零二四年及二零二五年：共售出 2 套单位，合约销售额 4.73 亿港元）。
- **「皇第」**：该豪华合资住宅项目位于渣甸山，本集团持有 20%权益。余下之尊尚顶层公寓已于本财政年度成功以 4.2 亿港元售出。该项目之总销售额约达 38 亿港元。
- **浅水湾**：该超豪华独立洋房发展项目位于浅水湾黄金地段，占地约 11,000 平方呎。本集团持有该项目 50%权益，并已于二零二六年五月取得占用许可证。
- **屯门蓝地**：本集团持有该住宅项目 100%权益，总楼面面积约为 118,000 平方呎，目前正待政府城市规划委员会审批申请。

北京

- **「北京•东湾」：**该位于通州之综合用途合资项目由本集团拥有 50%权益，总楼面面积为约 2,360,000 平方呎，包含 964 个住宅单位及两座商业大楼。截至二零二六年三月三十一日，已售出合共 853 个单位（89%），累计销售额约人民币 55 亿元。商业大楼之下层结构工程已完工，本集团现正推进上层结构之设计及规划阶段。

温哥华

- **Landmark on Robson：**该全资拥有的综合用途发展项目位于加拿大温哥华市中心核心地区。236 个住宅单位中，147 个单位（62%）已成功售出，累计合约销售额 2.93 亿加元（二零二五年：2.52 亿加元），其中 95%之售出单位已交付予买家。零售铺位的表现持续稳定，10 个分层零售单位中，目前有 7 个现已出租并产生稳定现金流，余下 3 个单位预计于未来十二个月内入驻。此外，13 个写字楼单位中已售出 5 个，产生总收入 7.4 百万加元。
- **1468 Alberni Street：**本集团正积极完善此该主要重建项目之建筑及结构布局，以优化效率及提升长期资产价值。战略调整措施集中于最大化净可销售面积及完善单位配置，精准配合目前市场需求。与此同时，本集团已向温哥华市政府提交计划书，拟以提供市政府拥有之非市场化租赁房屋，代替现金支付小区设施贡献款 Community Amenities Contribution (CAC)履行责任。该计划书现正接受市政府及公众积极审阅。
- **1650 Alberni Street：**管理层正就该发展资产之定位进行战略重整，以把握温哥华市引入新建筑规例所带来之机遇。更新后之分区指引允许大幅增加楼宇高度及显著扩大楼层面积，楼层面积可能由每层 5,500 平方呎扩大至 8,000 平方呎。此增值战略实质上提升项目之基础经济效益，并计划于二零二七年年年初提交重新分区的正式申请。

租赁

年内，租赁收入增 12%至 1.47 亿港元（二零二五年：1.31 亿港元），主要受惠于出租率上升带动。尽管如此，本集团录得重估亏损净额 7.47 亿港元（二零二五年：8.15 亿港元），当中包括我们于合营企业及联营公司之应占亏损。

酒店

香港酒店业自二零二五年起经历强劲复苏，乃受访港旅客大幅增加所带动。香港特别行政区政府积极推广多元化盛事与文化活动的政策，令本港酒店业持续受惠。

截至二零二六年三月三十一日止年度，香港录得约 5,200 万人次访港旅客，按年增长 14%。来自中国内地的访客仍是主要客源，占访港旅客总数 76%，其中 39%为选择过夜留宿。

受惠于尖沙咀、湾仔及铜锣湾等主要游客区的核心位置，年内本集团五间酒店之平均入住率达到 99%（二零二五年：93%）。强劲的营运表现带动总收入增加 18%至 4.36 亿港元（二零二五年：3.69 亿港元），经营溢利净额增加 31%至 2.34 亿港元（二零二五年：1.78 亿港元）。

财务投资

于二零二六年三月三十一日，本集团余下财务投资组合之账面值约 15.04 亿港元（二零二五年：15.65 亿港元）。投资组合中约 90%上市债务证券（主要由中国内地房地产公司发行）、3%上市股本证券及 7%非上市投资。该组合以不同货币计值，其中约 50%为美元、46%为人民币及 4%为其他货币（主要为港元）。

根据适用会计准则，投资组合产生之收入合共为 4.39 亿港元（二零二五年：6.27 亿港元）。已就利息收入之可收回性作出拨备。按年减少主要由于债务重组及出售，连同债务证券之预期信贷亏损拨备增加所致。

本集团概无质押财务投资作为借贷或信贷融资之抵押品。此外，公允价值亏损及亏损拨备并不影响本集团之现金流量状况。

财务管理

本集团持续采取审慎方针管理其资本结构，并检讨其财务预测确保流动资金及弹性充足。

于二零二六年三月三十一日，债务净额减少 14%至 125 亿港元（二零二五年：145 亿港元）。因此，资本负债比率（债务净额与经重估资产净值比率）下降至 57%（二零二五年：64%）。

本集团借贷总额之到期状况载列如下：

	于二零二六年 三月三十一日 千港元	于二零二五年 三月三十一日 千港元
须于下列期间偿还：		
一年内	4,052,746	5,078,084
一至两年内	3,921,569	3,663,122
两至五年内	6,285,150	7,191,722
银行借贷总额	14,259,465	15,932,928
银行存款及现金	(1,779,647)	(1,452,686)
债务净额	12,479,818	14,480,242

本集团借贷以港元计值，全部均按浮动利率计息。本集团已订立利率掉期合约，名义金额合共[690]百万港元。使用该等衍生工具受到严格监控，并仅可用于对冲本集团现有财务安排所产生之相关风险。

于二零二六年三月三十一日，本集团附属公司账面总值 175 亿港元（二零二五年：224 亿港元）之若干资产已质押作为银行借贷之抵押品。此外，本集团就授予合营企业及联营公司之银行贷款融资提供为数 19.19 亿港元（二零二五年：24.73 亿港元）之担保。

雇员及薪酬政策

于二零二六年三月三十一日，本集团聘用约 200（二零二五年：250）名雇员。

本集团的薪酬组合（包括基本薪金、酌情花红、股份基础激励、退休福利及其他附带福利）乃参考个人职责、资历、经验及现行市况后厘定。

市场展望

尽管地缘政治局势紧张及地区冲突等全球宏观不明朗因素持续，惟中国内地及香港经济正展现更强的结构韧性。

值得注意的是，二零二六年香港住宅物业市场正在经历强劲复苏。展望未来，市场于新一年重拾信心，并呈现出持续向好的明确迹象。历经长达三年的楼价下跌后，利率回稳、政府支持政策出台、租金回报率保持韧性、有利的财富管理通道以及政府针对性的人才及资金流入计划，共同释放本地买家与内地富裕投资者的大量积压需求。因此，我们预计来年楼价将录得正面增长、租赁表现改善，且成交量保持稳健，这将支持我们的战略计划及业务表现。

酒店业务方面，本集团仍对香港蓬勃的未来保持信心，这得益于旅游业长远向好的前景。主要推动因素包括：透过「一签多行」个人游签注及「粤车南下」等政策推动大湾区深度融合，以及将「个人游」计划扩展至更多内地城市。该等举措可望持续吸引访港人流。根据香港特别行政区政府及香港旅游发展局之数据，访港旅客按年攀升 15%至二零二六年首四个月约 1,852 万人次。此外，《香港旅游业发展蓝图 2.0》提供了二零二五年至二零三零年的战略框架，而政府积极推动盛事经济的举措与我们的酒店业务增长方向完全契合。

商用物业方面，我们预计核心地段的物业需求将会呈现渐进的稳健增长。香港再次确立其作为全球首屈一指的财富管理中心及二零二五年最大新股上市的领先市场地位，为商用物业的复苏带来强劲助力。全球资金涌入，加上新成立的家族办公室、全球资产管理公司和新上市公司，稳步推高核心地区优质甲级写字楼的需求。随着金融机构、专业服务机构及企业总部持续扩大在香港的版图，我们观察到空置率逐步收窄，核心地区租金在趋于稳定后逐步上升。展望未来，我们对香港延续作为亚洲领先金融门户之持久地位充满信心。

一如既往，财务审慎仍属我们的绝对首要原则。本集团全力持续推进去杠杆化，并凭借资本纪律及严格成本控制规管每项营运决策，我们将积极强化资产负债表、减低融资成本及优化资本结构，以确保长远灵活性及可持续性。

股息

董事会议决不建议派发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：无）。年内并无宣派中期股息（二零二五年：无）。

暂停办理股份过户登记

本公司将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二零二六年八月二十八日举行之二零二六年股东周年大会（「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，必须于二零二六年八月二十四日（星期一）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等于截至二零二六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（「企业管治守则」）之原则，并已遵守该守则之适用守则条文，惟企业管治守则之守则条文第 C.1.5 条除外，该守则条文规定独立非执行董事及其他非执行董事亦应出席股东大会，以对股东的意见有全面、公正的了解。独立非执行董事马豪辉先生（「马先生」）因彼在有关时间有其他公务安排而未能出席本公司于二零二五年八月二十五日举行的股东周年大会。股东意见已于会后向马先生汇报。

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的三分之一。

经历本公司独立非执行董事（「独立非执行董事」）的法定人数出现短暂不足后，本公司已获豁免严格遵守上市规则第 3.10A 及第 3.11 条，直至二零二五年六月三十日。经积极物色人选后，马先生获委任为独立非执行董事，自二零二五年七月二日起生效，本公司成功恢复符合上市规则第 3.10A 条项下独立非执行董事占董事会成员人数至少三分之一之规定。

审核委员会

审核委员会已审阅本集团截至二零二六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，二零二六年六月二十九日

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、潘澄女士、潘洋先生、关堡林先生及朱伟明先生；及本公司之独立非执行董事为叶志威先生、梁伟强先生、马豪辉先生及黄之强先生。