

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)

截至二零二二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)	二零二二年	二零二一年	變動
收入	<b>2,510</b>	2,459	+2%
本公司股東應佔（虧損）／溢利	<b>(884)</b>	1,353	不適用
每股（虧損）／盈利－基本（港元）	<b>(0.67)</b>	1.03	不適用
資產總值	<b>35,022</b>	42,320	-17%
資產淨值	<b>16,410</b>	22,617	-27%
本公司股東應佔權益	<b>16,014</b>	21,721	-26%
負債淨額	<b>16,188</b>	15,348	+5%
酒店物業以估值編列之補充資料：			
經重估資產總值	<b>43,831</b>	51,028	-14%
經重估資產淨值	<b>25,219</b>	31,325	-19%
本公司股東應佔權益	<b>23,299</b>	28,922	-19%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	<b>64%</b>	49%	+15%

\* 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」)截至二零二二年三月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零二一年三月三十一日止年度之比較數字如下：

## 綜合損益賬

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
利息收入		2,205,117	2,209,152
貨品銷售、服務、租賃及其他收入		304,618	250,195
總收入	2	2,509,735	2,459,347
銷售成本		(82,854)	(65,653)
毛利		2,426,881	2,393,694
銷售及行政開支		(235,172)	(227,663)
折舊		(146,566)	(126,323)
投資(虧損)／收益淨額 已變現及未變現(虧損)／收益淨值	3	(724,214)	250,732
預期信貸虧損之變動		(2,680,419)	(133,886)
投資物業之公平價值收益／(虧損)		497,018	(245,043)
發展中之待售物業之減值撥備撥回		61,830	-
經營(虧損)／溢利		(800,642)	1,911,511
融資成本淨額	5	(326,294)	(387,180)
應佔溢利減虧損 合營企業 聯營公司		15,541 10,709	85,193 (82,650)
除所得稅前(虧損)／溢利		(1,100,686)	1,526,874
所得稅抵免／(開支)	6	88,383	(66,304)
年內(虧損)／溢利		(1,012,303)	1,460,570
應佔：			
本公司股東		(883,576)	1,353,248
非控股權益		(128,727)	107,322
		(1,012,303)	1,460,570
每股(虧損)／盈利(港元)			
基本	8	(0.67)	1.03
攤薄	8	(0.67)	1.03

## 綜合全面收益表

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
年內（虧損）／溢利	<b>(1,012,303)</b>	1,460,570
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的 公平價值（虧損）／收益及其他變動之淨額	<b>(5,094,028)</b>	1,969,836
應佔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淨額	<b>(264,816)</b>	-
現金流對沖		
－ 公平價值收益／（虧損）	<b>291,657</b>	(43,983)
－ 衍生金融工具之遞延稅項	<b>(48,235)</b>	13,042
匯兌差額	<b>13,117</b>	60,817
應佔合營企業之匯兌差額	<b>64,877</b>	186,814
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（虧損）／收益淨額	<b>(112,718)</b>	113,666
－ 已變現收益	-	6,134
	<b>(5,150,146)</b>	2,306,326
年內全面（開支）／收益總額	<b>(6,162,449)</b>	3,766,896
應佔：		
本公司股東	<b>(5,667,215)</b>	3,492,928
非控股權益	<b>(495,234)</b>	273,968
	<b>(6,162,449)</b>	3,766,896

# 綜合資產負債表

於二零二二年三月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>10,034,752</b>	9,527,323
物業、廠房及設備		<b>4,761,239</b>	4,616,204
合營企業及聯營公司之投資		<b>4,373,855</b>	4,755,023
應收合營企業及聯營公司款項		<b>2,281,206</b>	2,126,982
應收貸款		<b>850</b>	1,052
財務投資		<b>1,389,996</b>	4,361,339
衍生金融工具		<b>282,636</b>	26,965
遞延所得稅資產		<b>158,100</b>	125,267
		<b>23,282,634</b>	25,540,155
<b>流動資產</b>			
發展中之待售物業		<b>4,257,302</b>	3,457,801
已落成待售物業		<b>3,481</b>	3,481
酒店及餐廳存貨		<b>17,881</b>	18,546
貿易及其他應收款項	9	<b>908,131</b>	614,016
可退回所得稅		<b>80</b>	855
財務投資		<b>5,421,162</b>	10,790,816
銀行結餘及現金			
— 受限制		<b>369,326</b>	79,985
— 不受限制		<b>762,384</b>	1,814,699
		<b>11,739,747</b>	16,780,199
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	<b>196,712</b>	1,231,555
合約負債		<b>245,717</b>	224,843
應付合營企業款項		<b>311,392</b>	337,775
應付一間聯營公司款項		<b>206,250</b>	219,450
應付非控股權益款項		<b>48,647</b>	46,640
應付所得稅		<b>151,983</b>	154,598
借貸		<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>流動資產淨值</b>		<b>6,581,792</b>	10,347,391

**綜合資產負債表**  
於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
非流動負債		
借貸	13,314,797	13,017,132
可換股票據	8,532	8,015
衍生金融工具	-	106,607
租賃負債	5,738	843
遞延所得稅負債	125,250	137,480
	<u>13,454,317</u>	<u>13,270,077</u>
資產淨值	<u>16,410,109</u>	<u>22,617,469</u>
權益		
股本	13,197	13,197
儲備	16,000,964	21,707,772
本公司股東應佔權益	<u>16,014,161</u>	<u>21,720,969</u>
非控股權益	395,948	896,500
	<u>16,410,109</u>	<u>22,617,469</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。

編製該等年度財務報表時所用之會計政策及計算方法與二零二一年所採用者一致，惟採納以下於本年度首次生效且與本集團業務相關並於二零二一年一月一日或之後開始之會計期間強制生效之香港財務報告準則之經修訂準則除外：

香港財務報告準則第 16 號之修訂	超逾二零二一年六月三十日之 2019 冠狀病毒 相關租金寬免
香港會計準則第 39 號、 香港財務報告準則第 4 號 香港財務報告準則第 7 號 香港財務報告準則第 9 號及 香港財務報告準則第 16 號之修訂	利率基準改革 — 第二階段

採納上述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。

若干新／經修訂準則及香港財務報告準則之修訂及詮釋已頒佈，惟於截至二零二二年三月三十一日止年度尚未生效且未獲本集團提早採納。

## 2 分類資料

收入包括來自物業銷售及租賃、酒店及旅遊業務、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 及旅遊 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
二零二二年 分類收入	<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>
分類業績之貢獻	(401)	141,190	(22,993)	2,198,647	33,871	2,350,314
折舊	(8,315)	-	(102,085)	-	(36,166)	(146,566)
投資虧損淨額	-	-	-	(3,404,633)	-	(3,404,633)
投資物業之公平價值收益	-	497,018	-	-	-	497,018
發展中之待售物業之減值撥 備撥回	61,830	-	-	-	-	61,830
應佔溢利減虧損						
合營企業	15,551	-	-	-	(10)	15,541
聯營公司	-	11,211	-	-	(502)	10,709
分類業績	<b>68,665</b>	<b>649,419</b>	<b>(125,078)</b>	<b>(1,205,986)</b>	<b>(2,807)</b>	<b>(615,787)</b>
未能分類公司開支						(158,605)
融資成本淨額						(326,294)
除所得稅前虧損						<b>(1,100,686)</b>
二零二一年 分類收入	-	197,420	37,251	2,179,888	44,788	2,459,347
分類業績之貢獻	(3,805)	159,549	(39,816)	2,172,778	44,159	2,332,865
折舊	(5,713)	-	(101,138)	-	(19,472)	(126,323)
投資收益淨額	-	-	-	116,846	-	116,846
投資物業之公平價值虧損	-	(245,043)	-	-	-	(245,043)
應佔溢利減虧損						
合營企業	83,748	-	-	-	1,445	85,193
聯營公司	-	(80,975)	-	-	(1,675)	(82,650)
分類業績	<b>74,230</b>	<b>(166,469)</b>	<b>(140,954)</b>	<b>2,289,624</b>	<b>24,457</b>	<b>2,080,888</b>
未能分類公司開支						(166,834)
融資成本淨額						(387,180)
除所得稅前溢利						<b>1,526,874</b>

## 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 及旅遊 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元		
二零二二年 資產	10,104,365	11,289,091	2,862,531	7,558,622	72,812	3,134,960	35,022,381
資產包括：							
合營企業及聯營公司	5,421,889	1,203,990	-	-	29,182	-	6,655,061
添置非流動資產*	144,134	10,411	149,948	-	121,892	5,085	431,470
負債							
借貸	5,182,700	1,761,674	3,519,378	299,924	-	6,547,699	17,311,375
其他負債							<u>1,300,897</u>
							<u>18,612,272</u>
二零二一年 資產	9,222,011	10,755,411	2,830,012	15,611,620	81,009	3,820,291	42,320,354
資產包括：							
合營企業及聯營公司	5,654,350	1,192,778	-	-	34,375	502	6,882,005
添置非流動資產*	3,988	2,402	10,979	-	190	81,446	99,005
負債							
借貸	4,615,009	1,788,371	3,609,603	1,731,913	-	5,490,183	17,235,079
其他負債							<u>2,467,806</u>
							<u>19,702,885</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)

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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
以公平價值計入損益賬之財務資產		
— 來自市場價格變動之未變現 (虧損) / 收益淨額	(942,230)	151,643
— 未變現匯兌收益 / (虧損) 淨額	132,330	(30,382)
— 已變現 (虧損) / 收益淨額 (附註 (a))	(6,627)	7,654
以公平價值計入其他全面收益之財務資產		
— 未變現匯兌收益淨額	55,172	28,335
— 已變現收益淨額 (附註 (b))	10,157	85,100
— 預期信貸虧損之變動	(2,680,419)	(133,886)
衍生金融工具		
— 未變現收益淨額	26,984	8,382
	<u>(3,404,633)</u>	<u>116,846</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	37,703	104,997
投資成本	(39,528)	(97,683)
(減) / 加: 於過往年度確認之未變現 (收益) / 虧損淨額	(4,802)	340
於本年度確認之已變現 (虧損) / 收益淨額	<u>(6,627)</u>	<u>7,654</u>

### 3 投資（虧損）／收益淨額（續）

	二零二二年 千港元	二零二一年 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收益淨額		
代價總額	2,871,736	10,742,858
投資成本	(2,953,620)	(10,552,751)
轉撥自投資重估儲備	92,041	(105,007)
	<u>10,157</u>	<u>85,100</u>
於本年度確認之已變現收益淨額		

### 4 按性質劃分之收入及開支

	二零二二年 千港元	二零二一年 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	1,657,857	2,112,788
以公平價值計入損益賬之財務資產之利息收入		
－ 上市投資	523,122	48,096
－ 非上市投資	3,511	7,077
按攤銷成本之財務資產之利息收入		
－ 合營企業	15,454	37,088
－ 應收貸款	1,535	3,332
－ 銀行存款	3,638	771
股息收入		
－ 上市投資	7,706	6,445
	<u>7,706</u>	<u>6,445</u>
開支		
已售物業及貨品成本	6,429	4,794
土地及樓宇租金開支	1,086	1,088
	<u>1,086</u>	<u>1,088</u>

## 5 融資成本淨額

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	(310,474)	(307,799)
短期銀行貸款及透支	(8,818)	(32,924)
中期票據	-	(756)
租賃負債	(127)	(116)
應付一間合營企業之款項	(2,174)	(1,918)
衍生金融工具	(76,066)	(47,825)
利息資本化	93,029	58,950
	<u>(304,630)</u>	<u>(332,388)</u>
其他附帶之借貸成本	(64,023)	(47,590)
借貸產生之匯兌虧損淨額	(603)	(2,209)
衍生金融工具之公平價值收益／（虧損）		
現金流量對沖 — 非有效部分	42,962	(4,993)
	<u>(326,294)</u>	<u>(387,180)</u>

## 6 所得稅抵免／（開支）

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期所得稅開支		
香港利得稅	(11,687)	(78,083)
海外利得稅	(581)	(322)
過往年度超額撥備	8,916	5,730
	<u>(3,352)</u>	<u>(72,675)</u>
遞延所得稅抵免	91,735	6,371
	<u>88,383</u>	<u>(66,304)</u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按 16.5%（二零二一年：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本年度估計應課稅溢利及現行稅率計算。

## 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
	<u>-</u>	<u>39,593</u>

於二零二二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（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。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本公司股東應佔（虧損）／溢利	<u>(883,576)</u>	<u>1,353,248</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>
---------------	----------------------	----------------------

由於二零二一年及二零二二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。

## 9 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、應計應收利息及應計應收股息、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 54,587,000 港元（二零二一年：33,919,000 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。

應收貿易賬款經扣除減值撥備之賬齡分析如下：

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

## 10 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 68,759,000 港元（二零二一年：1,114,426,000 港元，包括購入財務投資之應付代價 1,107,768,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

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

就初步公佈所載之有關本集團截至二零二二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之本年度綜合財務報表所載之數額相符。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2,510,000,000港元(二零二一年：2,459,000,000港元)，而本公司股東應佔虧損為884,000,000 港元(二零二一年：溢利1,353,000,000 港元)。該虧損主要來自本集團財務投資的按市值計價的未變現虧損淨額及預期信貸虧損額外撥備。

### 物業銷售、發展及租賃

#### 銷售及發展

##### 中國內地

於北京通州，六棟住宅樓的建築及裝修工程已全部完成。預售活動仍在繼續，年內合約銷售額約為人民幣15億元。

截至二零二二年三月三十一日，約 75%的住宅單位已經售出，合約銷售總額達人民幣 45 億元。住宅單位將於二零二二年下半年開始分階段交付。兩棟商業樓的地基工程正在進行中。

##### 香港

於渣甸山，本集團的合營發展項目「皇第」銷售繼續進行。此高端發展項目包含 16 個面積由 2,850 平方呎至超過 6,800 平方呎之豪宅。本年內銷售額約為 4 億港元。於二零二二年五月，本集團財政年度結束後，售出一套三複式單位。截至二零二二年五月底，已售出 70%的單位，佔可售面積 50%，銷售額約為 23 億港元。

於寶珊道的另一合營住宅發展項目的上蓋建築工程已大致完成，正在審核發出入伙紙的各項檢驗。現正進行內部裝修及示範單位裝修，目標是於二零二二年年年底推出項目。年內，本集團增持該項目 10%的權益至50%。

位於元朗洪水橋520,000平方呎樓面面積的項目地基工程已接近完成，現正申請住宅單位的預售同意書。此發展項目為香港特別行政區的《北部都會區發展策略》規劃的一部分，為區內首批開發的地區之一，預計將成為該未來數十年香港城市發展和人口主要增長最具活力的地區。該地區將成為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。

北部都會區計劃亦包括我們在古洞的合營住宅發展項目，該項目正在向政府進行土地交換申請。該地塊佔地約 270,000 平方呎。於本財政年度結束後，本集團於毗鄰收購更多地塊，從而進一步擴大項目發展規模。

位於屯門藍地輕鐵站旁之另一住宅發展項目正繼續向政府申請換地。根據現有分區參數，發展項目將提供約 67,000 平方呎之住宅樓面面積，而本集團已在新的換地申請中建議提高地積比率，以更好、更充分地利用該地塊。

位於東九龍提供約 800,000 平方呎可出租樓面面積的商業樓宇「啓滙」自上個財政年度末完成翻新工程以來，致力將租戶組合重新定位，以提高該合營投資的價值。

年內，我們參與了一間合營企業（當中我們佔 7.5% 的股權），以收購九龍灣國際展貿中心，代價為 105 億港元。該收購已於二零二一年十一月完成。該棟建築將改建為甲級寫字樓。

*加拿大（透過酒店附屬集團進行開發）*

Empire Landmark 酒店重建工作進展順利。「Landmark on Robson」上蓋建築於二零二二年五月封頂，內部裝修工程正在進行中。此項樓面面積 400,000 平方呎的重建項目預計將在二零二三年底竣工，將為兩座 30 層以上的住宅樓，其中包括 236 個住宅單位，約 50,000 平方呎的零售及辦公空間的三層平台，以及四層的地下停車設施。隨著新冠肺炎的逐漸緩和以及溫哥華房地產市場開始改善，新一輪的預售已於二零二一年十月開始。截至二零二二年三月三十一日，合約銷售額約為 1.8 億加元。

位於溫哥華市中心 Alberni Street 1488 號的樓面面積約 627,000 平方呎的合營重建高端住宅綜合項目，開發團隊正在商討進行協調施工設計以達至優化建築成本，並在獲發開發許可證前，物色銷售展示中心的合適位置。

另一個同樣位於 Alberni Street 的合營發展項目已於二零二一年十二月獲得改劃批准，並於二零二二年三月提交了開發許可證申請。

## 租賃

年內租賃收入為 180,000,000 港元（二零二一年：197,000,000 港元）。位於灣仔之萬通保險大廈的平均出租率與去年相若，而位於中環之泛海大廈則下降 7%。隨著本地疫情逐步受到控制及社交距離措施的放寬，租賃市場出現復甦跡象。

重估收益淨額錄得 507,000,000 港元（二零二一年：虧損 324,000,000 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

由於嚴格的跨境旅行限制，該行業於過去一年持續受到疫情的影響。然而，管理層一直在規劃及實施方案以提高入住率及收入。自二零二一年七月開始，我們的港島皇悅酒店及九龍皇悅酒店推出針對本地客戶的長期住宿優惠活動，並自九月開始，我們位於銅鑼灣的兩間酒店參與了香港政府的指定檢疫酒店計劃。

酒店及旅遊分類的表現較去年好，收入上升 104%至 76,000,000 港元（二零二一年：37,000,000 港元）。酒店管理層十分清楚，由於全球新冠肺炎可能出現回升而導致不明朗因素持續存在，未來挑戰重重，因此持續實施增加收入及成本最低化措施，同時推遲非必要的資本支出。

## 財務投資

於二零二二年三月三十一日，本集團持有財務投資約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）乃由上市酒店附屬集團持有。投資組合中 92%為上市債務證券（主要由中國房地產公司發行），5%為上市股本證券以及 3%為非上市投資。該等財務投資乃以不同貨幣計值，其中50%為美元、44%為人民幣及6%為其他貨幣（大部分為港元）。

投資組合之價值減少主要由於投資重估儲備及損益賬中確認之按市值重估虧損。我們的財務投資於年內因中國房地產行業面對流動資金危機而遭受負面影響，有關危機乃由於對該等發展商的貸款接連收緊，對買家限購及限制調配所收到的售樓款所致。

本年度來自該投資組合之收入為2,209,000,000港元（二零二一年：2,180,000,000港元）。投資虧損淨額3,405,000,000港元（二零二一年：收益淨額117,000,000港元）已入賬至損益賬，而投資虧損淨額5,472,000,000港元（二零二一年：收益淨額2,090,000,000港元）則於投資重估儲備賬確認。

隨著行業債務危機爆發，中國政府自此不斷推出寬鬆政策以刺激需求及釋放購買力，緩和先前對房地產開發商借貸及再融資渠道的緊縮財政政策。幾家受影響的開發商已通過延長還款期、下調票面利率等方式成功進行債務置換或重組，從而有效解決了流動資金問題，同時並未削減其債務本金。我們預期其他開發商將會仿效。

於二零二二年三月三十一日，價值約570,000,000港元（二零二一年：3,860,000,000港元）之此等投資已抵押予銀行，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企業層面集中管理及監控。於二零二二年三月三十一日，本集團之現金及未提取銀行融資超逾83億港元（二零二一年：117億港元）。

於二零二二年三月三十一日，本集團之資產總值約為350億港元（二零二一年：423億港元），資產淨值為164億港元（二零二一年：226億港元）。若採用營運中酒店物業之市場價值計算，本集團之經重估資產總值為438億港元（二零二一年：510億港元），而本集團之經重估資產淨值為252億港元（二零二一年：313億港元）。

負債淨額為162億港元（二零二一年：153億港元），其中59億港元（二零二一年：51億港元）屬於獨立上市酒店附屬集團。總利息成本於兩個年度相若，而計入損益賬之利息成本淨額較去年減少，此乃由於隨著洪水橋發展項目及Landmark on Robson發展，從而增加資本化程度。於二零二二年三月三十一日，本集團淨負債比率（負債淨額與經重估資產淨值比率）約64%（二零二一年：49%）。於二零二二年三月三十一日，本集團之流動資產淨值為66億港元（二零二一：103億港元），有價證券及現金總額79億港元，為應於12個月內償還的即期債務40億港元的2.0倍。

本集團之借貸約98%以港元計值，餘下2%以美元及加拿大元計值。

所有債務按浮動利率計息，隨著美國加息以遏制通脹壓力上升後，利率呈上升趨勢。於二零二二年三月三十一日，該等債務之約50%已透過約兩年前訂立多份利率掉期合約合共總額約8,660,000,000港元而用於對沖香港銀行同業拆息的波動，其中約83%之剩餘到期年期為約三年。本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為5年，其中32%須於一至兩年內償還及45%須於兩年至五年內償還。餘下之23%為循環及須於一年內償還的長期貸款。

於本財政年度結束後，酒店附屬公司以約14億港元的四年期可持續發展掛鈎的銀團貸款為其所有年內到期的無抵押貸款再融資，並與預先設定與環境相關的可持續發展表現標準掛鈎，包括減少所有酒店的能源及用水消耗。

於二零二二年三月三十一日，有抵押債務佔71%。賬面值淨額合共209億港元（二零二一年：199億港元）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3,349,000,000港元（二零二一年：2,889,000,000港元）之擔保。

## 僱員及薪酬政策

於二零二二年三月三十一日，本集團聘用約260（二零二一年：230）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

隨著新冠肺炎疫情逐漸得到緩解，以及社交距離措施於疫苗接種率不斷提高後而逐漸放鬆，包括香港在內的主要經濟體正在復甦。跨境檢疫措施亦開始逐步放寬，各國政府正努力朝經濟活動回復正常化這一目標邁進。

零售業短期內受惠於政府的刺激消費措施，而酒店業務亦隨著入境檢疫要求放寬而開始恢復。這些行業及商業物業市場的持續復甦均取決於營商環境，且很大程度上依賴防疫工作、跨境交通及香港長遠而言維持作為大灣區的主要商業樞紐的地位，而政府均一直努力實現以上各個方面。

從本地開發商令人鼓舞的一手物業銷情，以及年內中環的海濱商業地塊的土地銷售可見，本地物業市場仍然有韌性。行政長官亦宣佈香港特區的《北部都會區發展策略》，為未來數十年引入新動力元素，此舉將大幅提升我們於洪水橋及古洞的發展項目的價值及市場銷路。

我們在北京的合營企業項目銷售表現仍然優秀。在持續的城市化及中央政府的密切監控下，內地房地產業預期將維持穩定的增長。

就中國地產開發商面臨的流動資金問題而言，部分開發商已著手進行債務重組，適當理順債務期限及下調票面利率，同時避免削減債務本金。其大股東亦注入資金於彼等各自的公司，以提升公司的營運能力。該等計劃在投資者的支持下逐步推出，再加上中國政府推出放寬限購、降低按揭利率等支持措施，我們預計危機將被克服。

從國際上看，烏克蘭戰爭觸發了通脹壓力，並引發了一輪加息週期，以遏制通脹情況。由於港元與美元掛鈎，預計香港亦會跟隨加息，但程度將低於美國。按揭利率仍處於較低水平，我們預期對物業市場的影響將是輕微。另一方面，利率上升對本集團財務成本的影響已得到舒緩，因為本集團一半的借款已被過往年度簽訂的利率掉期合約所對沖。

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，努力緩解及減輕任何負面影響。

## 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）。年內並無宣派中期股息（二零二一年：無）。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將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二零二二年八月二十五日舉行之二零二二年股東週年大會（「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，必須於二零二二年八月十九日（星期五）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 號舖。

## 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」）附錄十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二零二二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，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）已經生效之守則條文，包括一般於二零二二年一月一日生效的修訂（「經修訂之企業管治守則」），惟下列偏離事項除外：

- (1) 企業管治守則之守則條文第 A.4.1 條規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司所有獨立非執行董事之委任並無指定任期，惟須根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及重選連任。經修訂之企業管治守則生效後，所有獨立非執行董事之委任不再需要有指定任期；及

- (2) 企業管治守則之守則條文第 A.5.1 條(現為於二零二二年一月一日生效之上市規則第 3.27A 條) 規定發行人應設立提名委員會，由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席，成員須以獨立非執行董事佔大多數。於二零二一年十二月二十三日，本公司成立提名委員會(「提名委員會」)，其職權範圍已根據上市規則之規定公佈於聯交所及本公司網站。提名委員會由馮兆滔先生(本公司董事會主席兼執行董事)擔任主席，以及黃之強先生及梁偉強先生(均為本公司之獨立非執行董事)擔任提名委員會成員。於二零二一年十二月二十三日前，本公司並無設立提名委員會。董事會整體負責評估獨立非執行董事之獨立性、檢討董事會之架構、多樣性、規模與組成，委任新董事及提名董事於本公司股東大會上經股東重新選舉。根據本公司之公司細則，董事會可隨時及不時委任任何人士為董事以填補臨時空缺或增添董事會成員。按上述方式委任之任何董事須於下屆股東週年大會上退任，惟屆時可於大會上膺選連任。

## 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零二二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，二零二二年六月二十九日

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管博明先生、梁偉強先生及黃之強先生。