

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)

截至二零二五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)	二零二五年	二零二四年	變動
物業合約銷售			
— 附屬公司	3,214	1,451	
— 合營企業 (應佔)	304	387	
	3,518	1,838	+91%
收入	2,407	1,735	+39%
本公司股東應佔虧損	(3,751)	(5,792)	-35%
每股虧損—基本 (港元)	(2.75)	(4.39)	-37%
資產總值	30,926	34,145	-9%
資產淨值	11,693	14,684	-20%
本公司股東應佔權益	11,688	14,451	-19%
負債淨額	14,480	16,556	-13%
酒店物業以估值編列之補充資料：			
經重估資產總值	41,748	44,935	-7%
經重估資產淨值	22,515	25,474	-12%
本公司股東應佔經重估權益	22,398	23,375	-4%
資產負債比率—負債淨額與經重估資產淨值比率	64%	65%	

* 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」)截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零二四年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益賬

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貨品銷售、服務、租賃及其他收入		1,758,200	515,848
利息收入		649,131	1,219,493
總收入	2	2,407,331	1,735,341
銷售成本		(866,956)	(152,821)
毛利		1,540,375	1,582,520
銷售及行政開支		(339,438)	(302,108)
折舊		(134,685)	(139,201)
投資虧損淨額	3		
已變現及未變現虧損淨額		(574,181)	(210,994)
預期信貸虧損之變動		(2,270,023)	(5,860,618)
投資物業之公平價值(虧損)/收益		(638,872)	56,392
其他開支	4	(121,916)	(885,205)
經營虧損		(2,538,740)	(5,759,214)
融資成本淨額	6	(617,750)	(595,993)
應佔溢利減虧損			
合營企業		(413,469)	(4,158)
聯營公司		(68,402)	(20,887)
除所得稅前虧損		(3,638,361)	(6,380,252)
所得稅(開支)/抵免	7	(72,246)	198,798
年內虧損		(3,710,607)	(6,181,454)
應佔：			
本公司股東		(3,750,594)	(5,792,196)
非控股權益		39,987	(389,258)
		(3,710,607)	(6,181,454)
每股虧損(港元)			
基本	9	(2.75)	(4.39)
攤薄	9	(2.75)	(4.39)

綜合全面收益表
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
年內虧損	(3,710,607)	(6,181,454)
其他全面收益		
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		
－ 確認預期信貸虧損后轉入損益賬	1,190,819	2,419,246
－ 公平價值虧損及其他變動之淨額	(297,752)	(1,515,595)
－ 於終止確認時由儲備釋出	2,373	98,636
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／（虧損）淨額	124,542	(38,100)
現金流對沖		
－ 公平價值虧損	(187,109)	(71,669)
－ 衍生金融工具之遞延稅項	30,873	11,825
匯兌差額	(116,935)	(9,225)
應佔合營企業之匯兌差額	(42,100)	(76,253)
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	76,051
非控股權益應佔匯兌差額	(5,342)	(2,791)
	789,760	892,125
年內全面開支總額	(2,920,847)	(5,289,329)
應佔：		
本公司股東	(2,956,461)	(4,987,108)
非控股權益	35,614	(302,221)
	(2,920,847)	(5,289,329)

綜合資產負債表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
投資物業		10,262,272	10,901,144
物業、廠房及設備		4,536,050	4,576,811
合營企業及聯營公司之投資		2,949,759	3,853,211
應收合營企業及聯營公司款項		3,149,617	2,702,209
財務投資		278,997	1,091,137
衍生金融工具		26,693	130,953
遞延所得稅資產		148,159	137,419
		21,351,547	23,392,884
流動資產			
待售物業		6,213,023	6,366,075
酒店及餐廳存貨		25,579	26,753
貿易及其他應收款項	10	574,197	567,546
可退回所得稅		127	70
財務投資		1,285,766	2,407,248
衍生金融工具		23,367	186,945
銀行結餘及現金			
– 受限制		732,508	362,268
– 不受限制		720,178	834,864
		9,574,745	10,751,769
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	190,450	292,707
應付合營企業款項		206,916	517,159
應付一間聯營公司款項		135,960	182,820
應付非控股權益款項		60,957	56,514
應付所得稅		5,142	484
合約負債		2,509,113	484,892
借貸		5,078,084	5,693,653
		8,186,622	7,228,229
流動資產淨值		1,388,123	3,523,540
非流動負債			
借貸		10,854,844	12,049,556
可換股票據		-	9,680
租賃負債		350	883
遞延所得稅負債		191,007	171,923
		11,046,201	12,232,042
資產淨值		11,693,469	14,684,382
權益			
股本		14,206	13,197
儲備		11,674,172	14,438,231
本公司股東應佔權益		11,688,378	14,451,428
非控股權益		5,091	232,954
		11,693,469	14,684,382

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。

本集團自二零二四年四月一日起的年度報告期間採用以下與本集團有關之修訂準則：

香港會計準則第 1 號之修訂及香港 詮釋第 5 號之相關修訂 香港詮釋第 5 號（經修訂）	將負債分類為流動或非流動及附帶契諾的 非流動負債 呈列財務報表一借款人對包含按要求償還 條款之定期貸款之分類
---	---

採納上述準則之修訂並無對本集團本年度及過往年度之綜合財務報表造成重大影響。

若干新準則、準則之修訂及詮釋已公佈，但對於截至二零二五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。這些新準則、準則之修訂及詮釋預計不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

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>
二零二四年						
分類收入	-	129,724	366,675	1,205,467	33,475	1,735,341
分類銷售成本及開支	(34,323)	(38,024)	(187,009)	(29,085)	(42)	(288,483)
分類業績之貢獻	(34,323)	91,700	179,666	1,176,382	33,433	1,446,858
折舊	(13,509)	-	(86,734)	-	(38,958)	(139,201)
投資(虧損)/收益淨額	-	-	-	(6,101,594)	29,982	(6,071,612)
投資物業之公平價值收益	-	56,392	-	-	-	56,392
其他開支	(885,205)	-	-	-	-	(885,205)
應佔溢利減虧損						
合營企業	(5,520)	-	-	1,640	(278)	(4,158)
聯營公司	-	(19,978)	-	-	(909)	(20,887)
分類業績	(938,557)	128,114	92,932	(4,923,572)	23,270	(5,617,813)
未能分類公司開支						(166,446)
融資成本淨額						(595,993)
除所得稅前虧損						<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
收入		
香港	594,639	533,083
海外	1,812,692	1,202,258
	<u>2,407,331</u>	<u>1,735,341</u>
非流動資產*		
香港	18,926,332	19,773,847
海外	1,971,366	2,259,528
	<u>20,897,698</u>	<u>22,033,375</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

	二零二五年 千港元	二零二四年 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	(533,095)	(6,510)
— 已變現虧損淨額 (附註 (a))	(782)	(5,431)
以公平價值計入其他全面收益之財務資產		
— 未變現匯兌虧損淨額	(5,215)	(13,726)
— 已變現收益 / (虧損) 淨額 (附註 (b))	787	(161,963)
— 預期信貸虧損之變動	(1,727,883)	(5,735,363)
按攤銷成本計量之財務資產		
— 未變現匯兌虧損淨額	(3,671)	(1,372)
— 已變現虧損淨額 (附註 (c))	-	(26,620)
— 預期信貸虧損之變動	(542,140)	(125,255)
收購 / 出售附屬公司之收益	15,409	29,982
衍生金融工具		
— 未變現虧損淨額	(47,614)	(25,354)
	<u>(2,844,204)</u>	<u>(6,071,612)</u>

3 投資虧損淨額（續）

附註：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
(a) 以公平價值計入損益賬之財務資產的已變現虧損淨額		
代價總額	305,189	477,927
投資成本	(333,317)	(495,683)
加：於過往年度確認之未變現虧損淨額	27,346	12,325
於本年度確認之已變現虧損淨額	<u>(782)</u>	<u>(5,431)</u>
(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／（虧損）淨額		
代價總額	68,665	281,807
投資成本	(55,652)	(658,940)
轉撥自投資重估儲備	(12,226)	215,170
於本年度確認之已變現收益／（虧損）淨額	<u>787</u>	<u>(161,963)</u>
(c) 按攤銷成本計量之財務資產的已變現虧損淨額		
代價總額	-	33,801
投資成本	-	(60,421)
於本年度確認之已變現虧損淨額	<u>-</u>	<u>(26,620)</u>

4 其他開支

本年之開支乃是我們對一間合營企業的投資和借款之撥備，該合營企業間接持有香港一間購物中心的少數股權。

去年之開支乃由於一間合營企業持有在古洞北的發展項目未能於規定期限內與政府就補地價金額達成共識，導致政府其後收回土地，致使分佔該項目的減值撥備 885,205,000 港元，即我們於物業賬面值與來自政府之估計補償之差額中所佔的份額。

5 按性質劃分之收入及開支

	二零二五年 千港元	二零二四年 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	262,307	851,106
— 非上市投資	39,012	86,412
以公平價值計入損益賬之財務資產之利息收入		
— 上市投資	113,318	120,832
— 非上市投資	10,994	8,875
按攤銷成本之財務資產之利息收入		
— 上市投資	181,426	119,274
— 合營企業	15,064	11,178
— 應收貸款	2,962	3,011
— 銀行存款	24,048	18,805
股息收入		
— 上市投資	18,337	15,649
	<u>18,337</u>	<u>15,649</u>
開支		
已售物業及貨品成本	637,805	6,069
土地及樓宇租金開支	816	950
	<u>816</u>	<u>950</u>

6 融資成本淨額

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
利息（開支）／收益		
長期銀行貸款	(1,019,026)	(1,057,373)
短期銀行貸款及透支	(494)	(38)
租賃負債	(158)	(112)
合營企業	(4,544)	(6,187)
衍生金融工具（利率掉期）	252,064	283,665
利息資本化	246,700	254,466
	<u>(525,458)</u>	<u>(525,579)</u>
其他附帶之借貸成本	(59,187)	(58,863)
借貸產生之匯兌收益／（虧損）淨額	9	(21)
衍生金融工具（利率掉期）之公平價值虧損		
現金流量對沖 — 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 所得稅（開支）／抵免

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

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按 16.5%（二零二四年：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現行稅率並根據本年度估計應課稅溢利作出撥備。

8 股息

於二零二五年六月三十日舉行之會議上，董事會議決不建議派發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：無）。年內並無宣派中期股息（二零二四年：無）。

9 每股虧損

每股虧損乃按本公司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。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本公司股東應佔虧損	<u>(3,750,594)</u>	<u>(5,792,196)</u>

股份數目

已發行股份數目之加權平均數	<u>1,362,057,670</u>	<u>1,319,782,288</u>
---------------	----------------------	----------------------

由於二零二四年及二零二五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、預付款項、公用事業及其他按金。

本集團之應收貿易賬款約 90,433,000 港元（二零二四年：76,900,000 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。

10 貿易及其他應收款項（續）

根據相關發票或繳款單日期計算的應收貿易賬款（扣除減值撥備）之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0 個月至 6 個月	89,498	71,719
7 個月至 12 個月	196	3,147
12 個月以上	739	2,034
	<u>90,433</u>	<u>76,900</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 74,133,000 港元（二零二四年：161,693,000 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：

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

就初步公佈所載之有關本集團截至二零二五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二零二五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

業績

本集團於本財政年度錄得收入 2,407,000,000 港元（二零二四年：1,735,000,000 港元），增加了 39% 主要由於確認了加拿大「Landmark on Robson」的物業銷售收入，該項目發展完成后逐步向買家交付單位，惟部分被財務投資利息收入減少所抵銷。

本集團錄得股東應佔虧損 3,751,000,000 港元，去年則為 5,792,000,000 港元。本年度虧損主要由於未變現公平價值虧損淨額及就債務證券投資的預期信貸虧損進一步計提撥備，連同投資物業的公平價值虧損。該等公平價值虧損及撥備均為非現金項目，不會對本集團的經營現金流產生影響。

物業銷售及發展

本集團繼續推售 5 個發展項目，分佈於香港、北京及溫哥華。於本財政年度下半年，銷售活動大幅增加，應佔合約銷售額翻倍約 35 億港元（二零二四年：18 億港元），主要來自「滙都」項目。

香港

我們欣然呈報，本集團毗鄰洪水橋輕鐵站的發展項目「滙都」的住宅單位於二零二五年五月初已售罄。該發展項目包括 5 幢住宅樓共 1,025 個單位，累計合約銷售額約 48 億港元。入伙紙已於二零二四年十一月發出，滿意紙亦已剛發出。洪水橋新發展區定位為《北部都會區發展策略》下的高端專業服務和物流樞紐。隨著單位即將交付至買家，已完成交易的銷售收入將於下一財政年度的損益賬中確認。總可出租面積為 60,300 平方呎的零售商店，目前正陸續出租。

於寶珊道，持有 50% 的合營住宅發展項目「寶峰」繼續進行銷售，當中包括 16 個單位，實用面積介乎 3,770 平方呎至 7,260 平方呎。該物業榮獲 2024-2025 年亞太房地產大獎中三項建築及室內設計類別的大獎。於二零二四年十月及二零二五年六月售出兩個標準單位，於本報告日期累計合約銷售額約 6.6 億港元。

於渣甸山，本集團持有 20% 的合營項目「皇第」於年內確認銷售一個 5,700 平方呎的複式戶及一個 4,100 平方呎的複式戶。於二零二五年三月三十一日，累計銷售總額超過 31 億港元。

於屯門藍地，本集團的住宅項目在向政府進行土地交換申請，同時在考慮與相鄰地塊合併的替代方案，以開發較現有計劃大 50% 以上的樓面面積。其可行性研究正在進行中。

中國內地

於北京通州，我們持有 50%的合營發展項目「北京·東灣」的住宅庫存銷售持續進行。該樓面面積 2,360,000 平方呎發展項目包括 964 個住宅單位及 2 幢商務大樓。截至二零二五年三月三十一日，已售出約 86%的住宅單位，總合約銷售額約為人民幣 53 億元，並已向買家交付約 99%已售出單位。兩幢商務樓的地下工程已竣工，而上層結構的設計及佈局正在進行中。

加拿大

溫哥華 Empire Landmark 酒店重建發展工作已完成。「Landmark on Robson」發展項目的入伙紙已於二零二四年七月發出，並於二零二四年八月開始交付予買家。此樓面面積約 394,000 平方呎的重建項目擁有兩座 30 多層包括 236 個住宅單位的住宅樓，坐落於約 50,000 平方呎的零售及辦公空間的三層平台之上，以及附設四層的地下停車設施。該樓宇於美洲獲得最佳公寓／共管公寓開發獎、於加拿大獲得兩項五星獎及獲得全球知名的國際物業大獎協會頒發的三項加拿大物業綜合獎。

在項目實際完工後，本集團於二零二五年一月重新開始銷售。截至二零二五年三月三十一日，住宅累計合約銷售額約為 2.52 億加元，按單位數量計算佔 50%，且約 89%的銷售額已於年內損益賬中確認。

本集團正就位於溫哥華市中心 Alberni Street 的兩項合營住宅發展項目與城市規劃及房地產部門積極磋商。

租賃

年內租賃收入為 131,000,000 港元（二零二四年：130,000,000 港元）。維持投資物業的出租率是我們過去一年的主要目標。於二零二四年九月，一家國際時尚服飾零售商承租了我們中環辦公大樓的兩層優質零售空間，這將增加未來數年的租賃收入。我們的投資物業重估錄得 815,000,000 港元之虧損淨額（二零二四年：收益 43,000,000 港元），當中已計我們應佔一間合營企業及一間聯營公司所擁有之投資物業之份額。

酒店

截至二零二五年三月三十一日止年度，香港錄得入境遊客約 4,600 萬人次，與去年同期相比增長約 11%。其中約 76%來自內地，所有訪港人士中約 43%選擇留宿。

年內，本集團的酒店分類錄得收入 369,000,000 港元（二零二四年：367,000,000 港元），為本集團貢獻 178,000,000 港元（二零二四年：180,000,000 港元）溢利。本財政年度上半年的開局較預期緩慢，與上個財政年度同期於二零二三年初重新開關後的高需求形成對比。為此，本集團採取更具活力的定價策略，以便及時順應市場形勢，加強與線上旅行社的合作關係，進一步擴大客戶群，並通過電子社交媒體進行直銷，同時保持嚴格的成本控制及運營效率。種種措施推動了入住率顯著增長，為下半年的強勁表現提供動力，彌補本財政年度上半年的疲勢。因此，本集團的酒店全年平均入住率達 93%（二零二四年：83%），彰顯我們的策略性措施行之有效，以及酒店業務因應市場需求日益擴張而持續增長的勢頭。

於二零二四年十月，本集團完成私有化酒店附屬公司的計劃，並撤回其上市地位。該計劃涉及該公司使用新股及現金交換酒店附屬公司非控股股東持有的股份。隨後，該酒店附屬公司亦贖回所有尚未兌換的可換股票據。酒店附屬公司的經濟利益由 82.7%增加至 99.0%。私有化對本集團的損益賬及淨資產並無產生重大影響。管理層預計，透過精簡本集團營運及減少行政成本，將可節省開支。

財務投資

於二零二五年三月三十一日，本集團持有財務投資約 1,565,000,000 港元（二零二四年：3,498,000,000 港元）。投資組合中 89%為上市債務證券（主要由中國房地產公司發行），3%為上市股本證券以及 8%為非上市投資。該等財務投資乃以不同貨幣計值，其中 56%為美元、41%為人民幣及 3%為其他貨幣（大部分為港元）。

年內，投資組合並無新增項目。本集團因出售上市股本投資以及發行人贖回其若干債務證券投資而變現總代價約 757,000,000 港元，令本集團增強其現金流。來自其投資組合之收入為 627,000,000 港元（二零二四年：1,205,000,000 港元），該收入減少主要由於就債務證券之預期信貸虧損進一步計提撥備所致。

本集團積極與各個開發商進行債務管理磋商，透過分期攤還本金來延長還款期，降低票面利率，以及獲取抵押品作為增信。投資虧損淨額 2,860,000,000 港元（二零二四年：6,102,000,000 港元）已入賬至損益賬，當中主要包括公平價值虧損及預期信貸虧損撥備，兩者均為非現金項目。

於二零二五年三月三十一日，該等投資概無（二零二四年：無）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

於二零二五年三月三十一日，本集團之資產總值約為 309 億港元（二零二四年：341 億港元），資產淨值為 117 億港元（二零二四年：147 億港元）。若採用經營中酒店物業之市場價值計算，本集團之經重估資產總值為 417 億港元（二零二四年：449 億港元），而本集團之經重估資產淨值為 225 億港元（二零二四年：255 億港元）。

債務淨額為 145 億港元（二零二四年：166 億港元）。於二零二五年三月三十一日，本集團負債比率（債務淨額與經重估資產淨值比率）約 64%（二零二四年：65%）。本集團之借貸全部以港元計值。

所有債務按浮動利率計息。過往年度，本集團訂立多份利率掉期合約（平均固定利率約 1%），以對沖香港銀行同業拆息(HIBOR)波動。年內，本集團從該等利率掉期合約中收取 252,000,000 港元（2024 年：284,000,000 港元），從而降低了財務成本。於二零二五年三月三十一日，在該等利率掉期合約中錄得 50,000,000 港元之公平價值收益。本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為 4 年，其中 45%須於二至五年內償還，23%須於一至兩年內償還及 32%須於一年內償還。對須於一年內償還的借貸，約 30%已償還或再融資為長期貸款。其餘的大部分於二零二六年第一季度到期，將於二零二五年下半年安排再融資。

於二零二五年三月三十一日，有抵押債務佔 81%。賬面值淨額合共 224 億港元（二零二四年：223 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。已就合營企業及一所聯營公司之尚未償還銀行貸款融資向金融機構提供 2,473,000,000 港元（二零二四年：2,658,000,000 港元）之擔保。

僱員及薪酬政策

於二零二五年三月三十一日，本集團聘用約 250（二零二四年：240）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

隨著香港政府全面取消所有抑制房地產交易需求的措施、進一步放寬房地產抵押貸款按揭成數，住宅銷售交易顯著回升。為繼續保持香港作為繁榮的大都會，在各項人才輸入計劃的成功申請數目令人鼓舞的基礎上，我們政府為擴大人口政策，推出新資本投資者入境計劃，預計這將帶來人口的正成長，並隨之帶動住宅租金回報上升，這些都對提振本地住宅物業市場作出貢獻。於內地，政府持續放寬樓市限制，降低按揭利率及減少首期付款都有助釋放購買力。目前，大多數內地城市已取消該等限制。

隨著訪港人數增加，我們的酒店業務前景樂觀，酒店入住率可媲美疫情前的水平。香港特別行政區政府透過各種大型活動、國際會議、展覽等積極推廣香港，顯著提升香港於全球的吸引力，吸引眾多遊客體驗香港獨特的魅力。我們預期該等活動將繼續對我們的酒店分類表現產生利好影響。就基礎設施而言，啟用啟德體育園並舉辦國際體育賽事和音樂會，增強香港的吸引力及實力。憑藉我們各種線上平台及嚴格的成本控制，本集團致力於在香港充滿活力的酒店業中實現強勁而穩健的增長。

在持續的地緣政治緊張局勢及貿易保護主義下，全球經濟預計仍將面臨挑戰。隨著我們及時出售開發項目，本集團已準備好在適當機會出現時重新調配其開發渠道中的資本。近期香港資本市場在流動性充裕的情況下利率大幅下調。集團正密切關注市場利率變動，並將尋求適當機會訂立新的利率掉期合約，以保護利率風險敞口。

在現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二零二五年三月三十一日止年度之末期股息（二零二四年：無）。年內並無宣派中期股息（二零二四年：無）。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將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二零二五年八月二十五日舉行之二零二五年股東週年大會（「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，必須於二零二五年八月十九日（星期二）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二零二五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之原則，並已遵守該守則之適用守則條文。

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至少三分之一。

誠如本公司日期為二零二五年三月二十八日的公告所披露，董事會一直積極物色一名合適候選人出任額外的獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)，以重新符合上市規則第 3.10A 條。然而，由於本公司需要更多時間來委任獨立非執行董事，本公司已向香港聯合交易所有限公司申請豁免嚴格遵守上市規則第 3.10A 條和第 3.11 條，直至二零二五年六月三十日。為物色合適候選人出任額外的獨立非執行董事，本公司已考慮多名候選人，以期完成甄選和提名程序。本公司將盡最大努力儘快完成獨立非執行董事的委任，以符合上市規則的相關要求。誠如本公司日期為二零二五年六月三十日的公告所披露，馬豪輝先生已獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零二五年七月二日起生效。馬先生的委任生效後，本公司將符合上市規則第 3.10A 條的規定。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零二五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，二零二五年六月三十日

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；本公司之非執行董事為潘澄女士；及本公司之獨立非執行董事為葉志威先生、梁偉強先生及黃之強先生。