

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)

截至二零二零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)

	二零二零年	二零一九年	變動
收入	2,375	2,207	+8%
經營溢利	1,480	1,900	-22%
本公司股東應佔溢利	728	1,389	-48%
每股盈利－基本（港元）	0.55	1.05	-48%
資產總值	38,235	37,913	+1%
資產淨值	18,851	20,432	-8%
本公司股東應佔權益	18,228	19,691	-7%
負債淨額	17,269	15,711	+10%
營運中酒店物業以估值編列之補充資料：			
經重估資產總值	47,118	47,265	-
經重估資產淨值	27,734	29,784	-7%
本公司股東應佔權益	25,574	27,425	-7%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	62%	53%	+9%

* 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」)截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零一九年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益賬

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貨品銷售、服務、租賃及其他收入		577,619	807,714
利息收入		1,797,397	1,399,766
總收入	2	2,375,016	2,207,480
銷售成本		(242,868)	(288,543)
毛利		2,132,148	1,918,937
銷售及行政開支		(256,051)	(270,120)
折舊		(140,138)	(118,282)
投資虧損淨額	3		
已變現及未變現虧損淨值		(46,553)	(84,047)
預期信貸虧損及其他信貸減值撥備變動		(85,358)	(398,203)
投資物業之公平價值(虧損)/收益		(123,793)	852,158
經營溢利		1,480,255	1,900,443
融資成本淨額	5	(594,864)	(484,975)
應佔溢利減虧損			
合營企業		64,433	16,750
聯營公司		(142,835)	54,593
除所得稅前溢利		806,989	1,486,811
所得稅開支	6	(12,178)	(38,722)
年內溢利		794,811	1,448,089
應佔：			
本公司股東		727,979	1,388,728
非控股權益		66,832	59,361
		794,811	1,448,089
每股盈利(港元)			
基本	8	0.55	1.05
攤薄	8	0.55	1.05

綜合全面收益表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年內溢利	794,811	1,448,089
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 公平價值虧損淨額	(1,910,016)	(81,031)
現金流對沖		
- 公平價值(虧損)／收益	(39,048)	1,796
- 轉撥至融資成本	3,987	(3,660)
- 已變現虧損	-	(446)
匯兌差額	(30,811)	(15,696)
應佔合營企業之匯兌差額	(141,188)	(130,908)
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		
- 公平價值虧損淨額	(218,300)	(105,568)
- 已變現收益	186	-
	(2,335,190)	(335,513)
年內全面（開支）／收益總額	(1,540,379)	1,112,576
應佔：		
本公司股東	(1,427,283)	1,061,520
非控股權益	(113,096)	51,056
	(1,540,379)	1,112,576

綜合資產負債表

於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
投資物業		9,769,964	9,869,038
物業、廠房及設備		4,647,644	4,070,568
合營企業及聯營公司之投資		4,615,336	4,212,324
應收合營企業及聯營公司款項		1,981,167	1,223,093
應收貸款		1,235	1,411
財務投資		415,305	586,982
遞延所得稅資產		97,562	58,615
		21,528,213	20,022,031
流動資產			
發展中之待售物業		969,177	1,583,618
已落成待售物業		3,481	3,481
酒店及餐廳存貨		20,144	21,615
貿易及其他應收款項	9	670,092	504,921
可退回所得稅		5,545	3,553
財務投資		14,020,231	15,014,101
銀行結餘及現金		1,018,279	759,358
		16,706,949	17,890,647
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	162,586	168,438
合約負債		197,582	199,405
應付合營企業款項		213,951	199,855
應付一間聯營公司款項		224,400	224,400
應付非控股權益款項		44,511	39,225
應付所得稅		86,693	61,714
借貸		5,644,992	3,934,536
中期票據		249,940	99,820
		6,824,655	4,927,393
流動資產淨值		9,882,294	12,963,254

綜合資產負債表

於二零二零年三月三十一日

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動負債		
長期借貸	12,385,072	12,180,255
中期票據	-	249,035
可換股票據	7,530	7,078
衍生金融工具	39,048	-
租賃負債	2,335	-
遞延所得稅負債	125,949	117,080
	<u>12,559,934</u>	<u>12,553,448</u>
資產淨值	<u>18,850,573</u>	<u>20,431,837</u>
權益		
股本	13,197	13,197
儲備	18,214,844	19,677,761
本公司股東應佔權益	18,228,041	19,690,958
非控股權益	622,532	740,879
	<u>18,850,573</u>	<u>20,431,837</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二零一九年所採用者一致，惟採納以下於本年度首次生效且與本集團業務相關並於二零一九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新訂或經修訂準則、準則及詮釋之修訂及改進除外：

香港財務報告準則第 16 號 年度改進	租賃 香港財務報告準則二零一五年至二零一七年 週期之年度改進
香港財務報告準則第 9 號之修訂 香港會計準則第 19 號之修訂 香港會計準則第 28 號之修訂 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 23 號	具負補償的提前還款特性 計劃修訂、縮減或結算 於聯營公司及合營企業之長期權益 所得稅處理之不確定性

除香港財務報告準則第 16 號外，採納上述其他香港財務報告準則新訂或經修訂準則、準則及詮釋之修訂及改進並無對本年度及過往年度之綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第 16 號租賃

自二零一九年四月一日起採納香港財務報告準則第 16 號導致會計政策變動及對綜合財務報表所確認金額的調整。根據香港財務報告準則第 16 號的過渡性條文，相關比較數字並無重新呈列。

採納香港財務報告準則第 16 號的影響如下：

	千港元
於二零一九年四月一日披露之經營租賃承擔	6,332
於初始應用日期使用承租人之增量借貸利率折現	3,753
減：以直線基準確認為開支之短期租賃	(1,827)
於二零一九年四月一日確認之租賃負債	1,926
其中包括：	
流動 – 計入貿易及其他應付款項	1,098
非流動 – 租賃負債	828
	1,926

1 編製基準 (續)

租賃之相關使用權資產以修訂追溯基準計量，猶如已一直應用新規則。其他使用權資產按相等於租賃負債之金額計量，就與於二零一九年三月三十一日在綜合財務報表中確認之租賃有關之任何預付或應計租賃付款金額作出調整。

於採納香港財務報告準則第 16 號後，本集團將於香港之租賃土地重新分類至使用權資產作呈列用途。

會計政策變動影響二零一九年四月一日的綜合資產負債表的以下項目：

綜合資產負債表 (摘錄)

	採納香港財務報告準則第 16 號的影響			
	之前呈列 千港元	重新分類 千港元	確認租賃 千港元	經調整 千港元
資產				
物業、廠房及設備				
於香港之租賃土地	2,748,491	(2,748,491)	-	-
使用權資產	-	2,748,491	1,926	2,750,417
負債				
流動 - 貿易及其他應付款項	168,438	-	1,098	169,536
非流動 - 租賃負債	-	-	828	828

於初次應用香港財務報告準則第 16 號時，本集團已採用該準則所允許之以下實際權宜措施：

- 對特徵合理地相似之租賃組合使用單一貼現率
- 將於二零一九年四月一日餘下租賃期少於 12 個月之經營租賃入賬列作短期租賃，及
- 於初次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本

於二零一九年四月一日開始的財務期間並無對本集團產生重大影響的其他準則或詮釋生效。

若干新／經修訂準則及香港財務報告準則之詮釋已頒佈，惟於截至二零二零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
二零二零年						
分類收入	<u>170</u>	<u>215,158</u>	<u>297,203</u>	<u>1,822,084</u>	<u>40,401</u>	<u>2,375,016</u>
分類業績之貢獻	(4,763)	166,730	24,493	1,818,406	38,506	2,043,372
折舊	(11,818)	-	(114,802)	-	(13,518)	(140,138)
投資虧損淨額	-	-	-	(131,911)	-	(131,911)
投資物業之公平價值虧損	-	(123,793)	-	-	-	(123,793)
應佔溢利減虧損						
合營企業	63,758	-	-	-	675	64,433
聯營公司	-	(140,976)	-	-	(1,859)	(142,835)
分類業績	<u>47,177</u>	<u>(98,039)</u>	<u>(90,309)</u>	<u>1,686,495</u>	<u>23,804</u>	<u>1,569,128</u>
未能分類公司開支						(167,275)
融資成本淨額						<u>(594,864)</u>
除所得稅前溢利						<u><u>806,989</u></u>
二零一九年						
分類收入	<u>1,350</u>	<u>211,858</u>	<u>543,367</u>	<u>1,424,275</u>	<u>26,630</u>	<u>2,207,480</u>
分類業績之貢獻	(22,102)	173,160	209,779	1,420,916	26,599	1,808,352
折舊	(18,310)	-	(90,859)	-	(9,113)	(118,282)
投資虧損淨額	-	-	-	(482,250)	-	(482,250)
投資物業之公平價值收益	-	852,158	-	-	-	852,158
應佔溢利減虧損						
合營企業	10,647	-	-	-	6,103	16,750
聯營公司	-	55,062	-	-	(469)	54,593
分類業績	<u>(29,765)</u>	<u>1,080,380</u>	<u>118,920</u>	<u>938,666</u>	<u>23,120</u>	<u>2,131,321</u>
未能分類公司開支						(159,535)
融資成本淨額						<u>(484,975)</u>
除所得稅前溢利						<u><u>1,486,811</u></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 及旅遊 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元		
二零二零年							
資產	6,368,482	11,088,099	2,937,946	14,953,098	112,087	2,775,450	38,235,162
資產包括：							
合營企業及聯營公司	5,272,148	1,273,754	-	-	48,425	2,176	6,596,503
添置非流動資產*	577,374	24,719	18,241	-	4,344	51,039	675,717
負債							
借貸	3,167,531	1,001,890	3,522,554	1,103,773	-	9,234,316	18,030,064
其他負債							<u>1,354,525</u>
							<u>19,384,589</u>
二零一九年							
資產	5,676,357	11,407,759	3,071,791	15,983,221	61,528	1,712,022	37,912,678
資產包括：							
合營企業及聯營公司	3,902,089	1,495,579	-	-	34,668	3,081	5,435,417
添置非流動資產*	79,338	10,695	58,062	-	12,343	-	160,438
負債							
借貸	3,216,658	1,049,841	3,407,533	1,171,545	-	7,269,214	16,114,791
其他負債							<u>1,366,050</u>
							<u>17,480,841</u>

* 該等金額不包括財務投資及遞延所得稅資產。

2 分類資料 (續)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入		
香港	610,954	785,693
海外	<u>1,764,062</u>	<u>1,421,787</u>
	<u>2,375,016</u>	<u>2,207,480</u>
非流動資產*		
香港	18,071,924	16,686,302
海外	<u>2,942,187</u>	<u>2,688,721</u>
	<u>21,014,111</u>	<u>19,375,023</u>

* 該等金額不包括財務投資及遞延所得稅資產。

3 投資虧損淨額

	二零二零年 千港元	二零一九年 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收益／(虧損)淨額	5,895	(113,459)
- 未變現匯兌收益／(虧損)淨額	100	(20,386)
- 已變現收益／(虧損)淨額(附註(a))	36,887	(4,827)
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)／收益淨額	(149,912)	4,084
- 已變現收益淨額(附註(b))	60,477	48,815
- 預期信貸虧損及其他信貸減值撥備變動	(85,358)	(398,203)
衍生金融工具		
- 已變現收益淨額	-	1,726
	<u>(131,911)</u>	<u>(482,250)</u>

附註：

(a) 以公平價值計入損益賬之財務資產的已變現收益／(虧損)淨額		
代價總額	1,196,960	271,373
投資成本	<u>(973,432)</u>	<u>(421,631)</u>
收益／(虧損)總額	223,528	(150,258)
(減)／加：於過往年度確認之未變現(收益)／虧損淨額	<u>(186,641)</u>	<u>145,431</u>
於本年度確認之已變現收益／(虧損)淨額	<u>36,887</u>	<u>(4,827)</u>

3 投資虧損淨額 (續)

	二零二零年 千港元	二零一九年 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	4,335,804	3,948,906
投資成本	(4,244,815)	(3,868,131)
收益總額	90,989	80,775
轉撥自投資重估儲備	(30,512)	(31,960)
於本年度確認之已變現收益淨額	60,477	48,815

4 按性質劃分之收入及開支

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入		
以公平價值計入其他全面收益／損益賬之財務資產之利息收入		
- 上市投資	1,768,136	1,370,116
- 非上市投資	5,187	4,056
按攤銷成本計量之財務資產之利息收入		
- 合營企業	18,562	11,303
- 應收貸款	2,072	9,848
- 銀行存款	3,440	4,443
股息收入		
- 上市投資	40,168	47,159
開支		
已售物業及貨品成本	80,686	89,788
土地及樓宇經營租賃租金開支	1,040	3,416

5 融資成本淨額

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	(527,992)	(408,748)
短期銀行貸款及透支	(34,802)	(42,753)
中期票據	(14,162)	(17,845)
租賃負債	(140)	-
對沖衍生金融工具所得利息收入	239	740
利息資本化	44,099	32,361
	<u>(532,758)</u>	<u>(436,245)</u>
其他附帶之借貸成本	(62,962)	(48,215)
借貸產生之外匯收益／（虧損）淨額	4,843	(4,175)
衍生金融工具之公平價值（虧損）／收益		
現金流量對沖，轉撥自儲備	(3,987)	3,660
	<u>(594,864)</u>	<u>(484,975)</u>

6 所得稅開支

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期所得稅開支		
香港利得稅	(31,887)	(46,914)
海外利得稅	-	(6,659)
過往年度（撥備不足）／超額撥備	(7,114)	1,996
	<u>(39,001)</u>	<u>(51,577)</u>
遞延所得稅抵免	26,823	12,855
	<u>(12,178)</u>	<u>(38,722)</u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按 16.5%（二零一九年：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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
中期股息，零（二零一九年：零）	-	-
建議末期股息，零（二零一九年：每股 2.7 港仙）	-	35,634
	<u>-</u>	<u>35,634</u>

於二零二零年六月二十六日舉行之會議上，董事會議決不建議派發截至二零二零年三月三十一日止年度之末期股息（二零一九年：每股 2.7 港仙）。

8 每股盈利

每股盈利乃按本公司股東應佔年內溢利除以已發行股份之加權平均數計算。

本年度內每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
計算每股基本盈利之本公司股東應佔溢利	727,979	1,388,728
可攤薄潛在股份之影響：		
假設已行使部份本公司上市附屬公司之購股權	<u>-</u>	<u>(206)</u>
計算每股攤薄盈利之溢利	<u>727,979</u>	<u>1,388,522</u>

	股份數目	
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	1,319,782,288	1,319,782,288
可攤薄潛在股份之影響：		
假設已行使部份本公司之購股權	<u>-</u>	<u>1,145,165</u>
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	<u>1,319,782,288</u>	<u>1,320,927,453</u>

由於二零二零年三月三十一日止年度間並無可攤薄潛在股份，因此每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

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 35,205,000 港元（二零一九年：58,204,000 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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
0 個月至 6 個月	34,732	55,644
7 個月至 12 個月	15	1,588
12 個月以上	<u>458</u>	<u>972</u>
	<u>35,205</u>	<u>58,204</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、租賃負債及多項應計款項。本集團之應付貿易賬款約 9,784,000 元（二零一九年：21,357,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
0 個月至 6 個月	9,118	20,563
7 個月至 12 個月	80	206
12 個月以上	586	588
	<u>9,784</u>	<u>21,357</u>

就初步公佈所載之有關本集團截至二零二零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2,375,000,000港元（二零一九年：2,207,000,000港元），其中本公司股東應佔溢利為728,000,000港元（二零一九年：1,389,000,000港元）。投資收入的增加彌補了酒店分部收入的減少，因此總收入淨增加8%。此外，本集團錄得投資物業重估虧損，而去年則錄得盈餘，導致股東應佔溢利減少。

物業銷售、發展及租賃

銷售及發展

中國內地

於北京通州，樓面面積達2.3百萬平方呎之合營綜合用途發展項目之住宅樓，底層結構工程已於中期結束後不久完成，上蓋建築工程已於本年度開始並進展順利。住宅單位的預售已於二零一九年七月中旬開始，市場反應良好，截至二零二零年五月底，項目錄得合約銷售額約人民幣17億元。將於單位交付買方後開始確認溢利。

位於上海的合營高端別墅及公寓發展項目「英庭名墅」的最後一期銷售亦於二零一九年七月中旬開始。截至二零二零年五月底，該期單位已售出逾90%，錄得合約銷售金額約為人民幣9億元。該等銷售額約80%已於本年度確認。

香港

於渣甸山，本集團繼續其包含16個面積由2,850平方呎至超過6,800平方呎之豪宅的合營住宅項目「皇第」之市場營銷活動。截至二零二零年五月底，銷售額約12億港元。相關溢利將於單位交付買方後，下個財政年度入賬。

於寶珊道的另一合營豪華住宅發展項目已完成地基建造，其上蓋建築工程即將開始。

位於元朗洪水橋之商住發展項目的換地暫定基本條款已經確定，現正與地政總署進行補地價磋商。該發展項目將提供約520,000平方呎之樓面面積，其中約90%為可售的住宅單位。另一位於輕鐵藍地站之住宅發展項目正在向政府進行初步的換地申請，項目將提供約67,000平方呎之住宅樓面面積。

位於九龍灣的商業樓宇「傲騰廣場」已改名為「啓滙」。該商業樓宇提供約800,000平方呎可出租之樓面面積。該樓宇現正進行裝修並預期於二零二零年第四季度完成。

於本年度，本集團透過一間合營企業持有若干位於新界的農地儲備，按現時分區規劃大綱劃分為住宅用途。

於二零二零年三月，本集團與其50%權益合營企業合夥人購入淺水灣的一棟獨立別墅，將改裝成為全新的單戶。

加拿大（透過酒店附屬集團進行開發）

我們的Empire Landmark酒店拆卸工程已經完成而挖掘及支撐工程現正進行中。完工後該酒店將重建為包括兩棟住宅大樓（「Landmark on Robson」）之綜合用途物業，樓面面積約400,000平方呎。項目自二零一八年預售起，截至二零二零年三月三十一日，該發展項目合約銷售額已達到約140,000,000加元。

位於溫哥華市中心Alberni Street，樓面面積約627,000平方呎之合營重建高端住宅綜合項目已遞交發展許可申請，並已於二零一九年六月獲得許可前函件（Prior to Letter），當中概列當地市議會批准頒發發展許可的條件。

同樣位於溫哥華市中心Alberni Street之另一合營發展項目正處於規劃階段，將發展為高端住宅單位以作出售。已於二零二零年初向市政府提交改劃方案。

租賃

灣仔駱克道33號萬通保險大廈（前稱美國萬通大廈）及位於皇后大道中之泛海大廈之租賃收入較去年輕微上升。該等寫字樓的平均出租率於兩個財政年度均維持於95%以上的較高水平。

本年度整體應佔租賃收入為236,000,000港元（二零一九年：235,000,000港元），並錄得重估虧損淨額272,000,000港元（二零一九年：收益894,000,000港元），當中已計及集團應佔一間聯營公司所擁有投資物業之重估虧損（二零一九年：收益）。

酒店

於財政年度內，過夜訪港旅客減少42.5%至約17,300,000人次，其中內地旅客（已往佔此分類的比例為68%）亦較去年下降43%。香港酒店客房總數約為84,000間，較去年增加1%。

繼二零一九年下半年發生本地社會政治事件及二零二零年一月新冠病毒肺炎疫情爆發造成環球實施封鎖後，我們的酒店業務受到嚴重影響，年收入因此下跌45%至297,000,000港元（二零一九年：543,000,000港元）。於財政年度內，酒店平均入住率約61%（二零一九年：93%），房間均價下跌三分之一。於二零二零年第一季度，虧損大幅增加，管理層立即採取措施，減少營運成本、延遲資金開支計劃、留存現金資源及保留充足的銀行融資，為營運資金需求撥資。整體而言，折舊前的分類業績之貢獻從210,000,000港元減少88%至24,000,000港元。

財務投資

於二零二零年三月三十一日，本集團持有財務投資約14,436,000,000港元（二零一九年：15,601,000,000港元），其中6,052,000,000港元（二零一九年：6,987,000,000港元）乃由上市酒店附屬集團持有。投資組合中96%為上市債務證券（大部份由中國房地產公司發行），3%為上市股本證券以及1%為非上市投資。該等財務投資乃以不同貨幣計值，其中96%為美元及4%為其他貨幣（大部分為港元）。

投資組合之減少乃由於1,025,000,000港元的增持淨額及按市場估值的虧損淨額2,190,000,000港元，其中投資虧損淨額132,000,000港元已列賬於損益賬，餘下2,058,000,000港元則於投資儲備賬確認。投資虧損淨額包括上市股本證券的公平價值虧損淨額、匯兌虧損、減值撥備及預期信貸虧損撥備，而出售／贖回證券之已變現收益則與之抵銷。市價下跌乃主要由於新冠病毒肺炎疫情爆發後於二零二零年三月出現大規模市場拋售。其後於二零二零年四月及五月，市場錄得強勁反彈。

來自該投資組合之收入為1,822,000,000港元（二零一九年：1,424,000,000港元）。增加是來自進一步債務證券投資。

於二零二零年三月三十一日，價值約2,390,000,000港元（二零一九年：1,910,000,000港元）之投資已抵押予銀行，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中央層面管理及監控。於二零二零年三月三十一日，本集團之現金及未提取銀行融資超逾60億港元（二零一九年：73億港元）。

於二零二零年三月三十一日，本集團之資產總值約為382億港元（二零一九年：379億港元），資產淨值為189億港元（二零一九年：204億港元）。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471億港元（二零一九年：473億港元）及本集團之經重估資產淨值為277億港元（二零一九年：298億港元）。

負債淨額為173億港元（二零一九年：157億港元），其中65億港元（二零一九年：66億港元）屬於獨立上市酒店附屬集團。總利息成本增加乃由於借貸增加及市場利率升高所致。現時，本集團淨負債比率（負債淨額與經重估資產淨值比率）約為62%（二零一九年：53%）。於二零二零年三月三十一日，本集團之流動資產淨額為99億港元（二零一九年：130億港元），有價證券及現金總金額155億港元，為應於12個月內償還的即期債務59億港元的2.6倍。

有抵押債務佔66%，而99%債務按浮動利率計息。於二零二零年三月三十一日，該等浮息債務之約25%已透過訂立多份利率掉期合約合共總額4,900,000,000港元而用於對沖香港銀行同業拆息的波動，其中約84%之到期日為5年，餘下介乎2至10年。本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為6年，其中3%為須於五年後償還及65%為須於一至五年內償還。餘下之32%為中期票據、透支、循環及短期貸款，及須於一年內償還。中期票據已於二零二零年四月全數贖回。

本集團之借貸約94%以港元計值，餘下6%以美元及加拿大元計值。

於二零二零年三月三十一日，賬面值淨額合共179億港元（二零一九年：165億港元）之物業資產已抵押予銀行，作為本集團銀行融資之抵押品。已就合營企業之尚未償還貸款向金融機構及第三方提供2,999,000,000港元（二零一九年：2,733,000,000港元）之擔保。

僱員及薪酬政策

於二零二零年三月三十一日，本集團聘用約240（二零一九年：350）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

自二零二零年初，受到新冠病毒疫情爆發的不利影響，於社交接觸限制期間，不繼錄得經濟衰退之數據。政府為維持就業率及各行業的復甦推出一系列救市及刺激措施。隨著政府對抗疫情取得成效，各行業審慎重新開放，以期恢復至疫情前的原有狀態。

香港經濟因自二零一九年下半年開始的本地政治事件而受到不利影響，疫情爆發後更雪上加霜。有關影響已在我們的酒店經營業績及大部分服務業務體現。租賃分類，尤其是零售部分，已受到負面影響。隨著香港疫情受控，各行業正逐步重新開放。另一方面，香港住宅物業市場依然非常穩固，由渣甸山項目近期鼓舞人心的銷售額可見一斑。

隨解除封鎖恢復銷售活動後，我們在北京及上海的合營企業項目的物業銷售表現理想。上海項目幾近售罄，隨著內地樓市企穩，我們預計北京項目餘下期數的表現理想。

金融市場持續波動，尤其是中美貿易糾紛，現因美國對中國的各项指控進一步升級。美國聯邦儲備及其他中央銀行大幅降息以應對疫情造成的負面經濟影響，同時向金融系統巨額注資，幫助維持增長動力。我們於固定收益證券的投資繼續充當提供穩健收入及流動資金的主要支柱，使我們能夠把握可能出現的任何其他投資及發展機遇。

在如今不安定的環境下，管理層秉持極其審慎的態度，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二零二零年三月三十一日止年度之末期股息（二零一九年：每股 2.7 港仙）。年內並無宣派中期股息（二零一九年：無）。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零二零年八月二十一日（星期五）至二零二零年八月二十六日（星期三）（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二零二零年八月二十六日舉行之二零二零年股東週年大會（「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，必須於二零二零年八月二十日（星期四）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二零二零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」）之守則條文，惟下列偏離事項除外：

- (1) 企業管治守則之守則條文第A.1.1條規定，董事會應定期會面及每年召開董事會會議至少四次，約每季度一次。年內，本公司於本財政年度前三個季度共召開三次定期董事會會議。由於爆發新冠病毒肺炎疫情，經與董事（包括獨立非執行董事）作出諮詢後，原定於二零二零年三月舉行的一次定期董事會會議已延期並於其後取消，以配合政府有關社交距離政策的審慎措施之一部份。季度綜合財務報表及財務回顧已送發給董事，以便彼等保持對本公司最新發展的了解。本公司將盡力每年召開至少四次定期董事會會議，約每季度一次；
- (2) 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；及

- (3) 企業管治守則之守則條文第 A.5.1 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。本公司並未設立提名委員會。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二零二零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，二零二零年六月二十六日

於本公佈日期，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；本公司之獨立非執行董事為管博明先生、梁偉強先生及黃之強先生。