

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)

截至二零二一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)	二零二一年	二零二零年	變動
收入	2,459	2,375	+4%
經營溢利	1,912	1,480	+29%
本公司股東應佔溢利	1,353	728	+86%
每股盈利－基本（港元）	1.03	0.55	+87%
資產總值	42,320	38,235	+11%
資產淨值	22,617	18,851	+20%
本公司股東應佔權益	21,721	18,228	+19%
負債淨額	15,348	17,269	-11%
酒店物業以估值編列之補充資料：			
經重估資產總值	51,028	47,118	+8%
經重估資產淨值	31,325	27,734	+13%
本公司股東應佔權益	28,922	25,574	+13%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	49%	62%	-13%

* 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」)截至二零二一年三月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零二零年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益賬

截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
利息收入		2,209,152	1,797,397
貨品銷售、服務、租賃及其他收入		250,195	577,619
總收入	2	2,459,347	2,375,016
銷售成本		(65,653)	(242,868)
毛利		2,393,694	2,132,148
銷售及行政開支		(227,663)	(256,051)
折舊		(126,323)	(140,138)
投資收益／(虧損)淨額	3		
已變現及未變現收益／(虧損)淨值		250,732	(46,553)
預期信貸虧損之變動		(133,886)	(85,358)
投資物業之公平價值虧損		(245,043)	(123,793)
經營溢利		1,911,511	1,480,255
融資成本淨額	5	(387,180)	(594,864)
應佔溢利減虧損			
合營企業		85,193	64,433
聯營公司		(82,650)	(142,835)
除所得稅前溢利		1,526,874	806,989
所得稅開支	6	(66,304)	(12,178)
年內溢利		1,460,570	794,811
應佔：			
本公司股東		1,353,248	727,979
非控股權益		107,322	66,832
		1,460,570	794,811
每股盈利(港元)			
基本	8	1.03	0.55
攤薄	8	1.03	0.55

綜合全面收益表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年內溢利	1,460,570	794,811
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的 公平價值收益／（虧損）淨額	1,969,836	(1,910,016)
現金流對沖		
－ 公平價值虧損	(43,983)	(35,061)
－ 衍生金融工具之遞延稅項	13,042	-
匯兌差額	60,817	(30,811)
應佔合營企業之匯兌差額	186,814	(141,188)
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		
－ 公平價值收益／（虧損）淨額	113,666	(218,300)
－ 已變現收益	6,134	186
	2,306,326	(2,335,190)
年內全面收益／（開支）總額	3,766,896	(1,540,379)
應佔：		
本公司股東	3,492,928	(1,427,283)
非控股權益	273,968	(113,096)
	3,766,896	(1,540,379)

綜合資產負債表

於二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產			
投資物業		9,527,323	9,769,964
物業、廠房及設備		4,616,204	4,647,644
合營企業及聯營公司之投資		4,755,023	4,615,336
應收合營企業及聯營公司款項		2,126,982	1,981,167
應收貸款		1,052	1,235
財務投資		4,361,339	415,305
衍生金融工具		26,965	-
遞延所得稅資產		125,267	97,562
		25,540,155	21,528,213
流動資產			
發展中之待售物業		3,457,801	969,177
已落成待售物業		3,481	3,481
酒店及餐廳存貨		18,546	20,144
貿易及其他應收款項	9	614,016	670,092
可退回所得稅		855	5,545
財務投資		10,790,816	14,020,231
銀行結餘及現金		1,894,684	1,018,279
		16,780,199	16,706,949
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	1,231,555	162,586
合約負債		224,843	197,582
應付合營企業款項		337,775	213,951
應付一間聯營公司款項		219,450	224,400
應付非控股權益款項		46,640	44,511
應付所得稅		154,598	86,693
借貸		4,217,947	5,644,992
中期票據		-	249,940
		6,432,808	6,824,655
流動資產淨值		10,347,391	9,882,294

綜合資產負債表

於二零二一年三月三十一日

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動負債		
借貸	13,017,132	12,385,072
可換股票據	8,015	7,530
衍生金融工具	106,607	39,048
租賃負債	843	2,335
遞延所得稅負債	137,480	125,949
	<u>13,270,077</u>	<u>12,559,934</u>
資產淨值	<u>22,617,469</u>	<u>18,850,573</u>
權益		
股本	13,197	13,197
儲備	21,707,772	18,214,844
本公司股東應佔權益	<u>21,720,969</u>	<u>18,228,041</u>
非控股權益	896,500	622,532
	<u>22,617,469</u>	<u>18,850,573</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二零二零年所採用者一致，惟採納以下於本年度首次生效且與本集團業務相關並於二零二零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除外：

香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 8 號之修訂	重大的定義
香港財務報告準則第 3 號之修訂	業務的定義
香港會計準則第 39 號、香港財務報告準則第 7 號 及香港財務報告準則第 9 號之修訂	利率基準改革
二零一八年財務報告概念框架	經修訂財務報告概念框架

採納上述新訂準則及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，惟於截至二零二一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	74,230	(166,469)	(140,954)	2,289,624	24,457	2,080,888
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						1,526,874
二零二零年						
分類收入	170	215,158	297,203	1,822,084	40,401	2,375,016
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	47,177	(98,039)	(90,309)	1,686,495	23,804	1,569,128
未能分類公司開支						(167,275)
融資成本淨額						(594,864)
除所得稅前溢利						806,989

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							2,467,806
							<u>19,702,885</u>
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							1,354,525
							<u>19,384,589</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)

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入		
香港	325,836	610,954
海外	<u>2,133,511</u>	<u>1,764,062</u>
	<u>2,459,347</u>	<u>2,375,016</u>
非流動資產*		
香港	17,982,787	18,071,924
海外	<u>3,042,745</u>	<u>2,942,187</u>
	<u>21,025,532</u>	<u>21,014,111</u>

*該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

3 投資收益／(虧損)淨額

	二零二一年 千港元	二零二零年 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淨額	151,643	5,895
— 未變現匯兌(虧損)／收益淨額	(30,382)	100
— 已變現收益淨額(附註(a))	7,654	36,887
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	28,335	(149,912)
— 已變現收益淨額(附註(b))	85,100	60,477
— 預期信貸虧損之變動	(133,886)	(85,358)
衍生金融工具		
— 未變現收益淨額	<u>8,382</u>	<u>-</u>
	<u>116,846</u>	<u>(131,911)</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淨額		
代價總額	104,997	1,196,960
投資成本	<u>(97,683)</u>	<u>(973,432)</u>
收益總額	7,314	223,528
加／(減)：於過往年度確認之未變現虧損／(收益)淨額	<u>340</u>	<u>(186,641)</u>
於本年度確認之已變現收益淨額	<u>7,654</u>	<u>36,887</u>

3 投資收益／（虧損）淨額（續）

	二零二一年 千港元	二零二零年 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	10,742,858	4,335,804
投資成本	(10,552,751)	(4,244,815)
收益總額	190,107	90,989
轉撥自投資重估儲備	(105,007)	(30,512)
於本年度確認之已變現收益淨額	85,100	60,477

4 按性質劃分之收入及開支

	二零二一年 千港元	二零二零年 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	2,112,788	1,768,136
以公平價值計入損益賬之財務資產之利息收入		
－ 上市投資	48,096	-
－ 非上市投資	7,077	5,187
按攤銷成本之財務資產之利息收入		
－ 合營企業	37,088	18,562
－ 應收貸款	3,332	2,072
－ 銀行存款	771	3,440
股息收入		
－ 上市投資	6,445	40,168
開支		
已售物業及貨品成本	4,794	80,686
土地及樓宇經營租賃租金開支	1,088	1,040

5 融資成本淨額

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
利息（開支）／收入		
長期銀行貸款	(307,799)	(527,992)
短期銀行貸款及透支	(32,924)	(34,802)
中期票據	(756)	(14,162)
租賃負債	(116)	(140)
應付一間合營企業之款項	(1,918)	-
衍生金融工具	(47,825)	239
利息資本化	58,950	44,099
	<u>(332,388)</u>	<u>(532,758)</u>
其他附帶之借貸成本	(47,590)	(62,962)
借貸產生之匯兌（虧損）／收益淨額	(2,209)	4,843
衍生金融工具之公平價值虧損		
現金流量對沖	(4,993)	(3,987)
	<u>(387,180)</u>	<u>(594,864)</u>

6 所得稅開支

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期所得稅開支		
香港利得稅	(78,083)	(31,887)
海外利得稅	(322)	-
過往年度超額撥備／（撥備不足）	5,730	(7,114)
	<u>(72,675)</u>	<u>(39,001)</u>
遞延所得稅抵免	6,371	26,823
	<u>(66,304)</u>	<u>(12,178)</u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按 16.5%（二零二零年：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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
中期股息，零（二零二零年：零）	-	-
建議末期股息，每股 3.0 港仙（二零二零年：零）	39,593	-
	39,593	-

於二零二一年六月二十八日舉行之會議上，董事會建議派付截至二零二一年三月三十一日止年度之末期股息每股 3.0 港仙（二零二零年：零）。建議派付股息並無於財務報表中反映，惟將於截至二零二二年三月三十一日止年度作為收益儲備分派。

39,593,000 港元之數額乃根據於二零二一年六月二十八日已發行股份 1,319,782,288 股計算。

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數目之加權平均數計算。

本年度內每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本公司股東應佔溢利	1,353,248	727,979

股份數目

已發行股份數目之加權平均數	1,319,782,288	1,319,782,288
---------------	----------------------	----------------------

由於二零二零年及二零二一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 33,919,000 港元（二零二零年：35,205,000 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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0 個月至 6 個月	32,823	34,732
7 個月至 12 個月	964	15
12 個月以上	132	458
	<u>33,919</u>	<u>35,205</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 1,114,426,000 港元（二零二零年：9,784,000 港元），其中包括購入財務投資之應付代價 1,107,768,000 港元（二零二零年：無）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0 個月至 6 個月	1,113,692	9,118
7 個月至 12 個月	192	80
12 個月以上	542	586
	<u>1,114,426</u>	<u>9,784</u>

就初步公佈所載之有關本集團截至二零二一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 2,459,000,000 港元（二零二零年：2,375,000,000 港元），其中本公司股東應佔溢利為 1,353,000,000 港元（二零二零年：728,000,000 港元）。投資收入的增加彌補了全球新冠肺炎疫情引致的酒店及旅遊分部收入的減少，因此總收入增加 4%。投資收入增加、融資成本降低及投資由虧轉盈淨額超過了酒店業務虧損及投資物業重估虧損增加的影響，因此股東應佔溢利增加 86%。

物業銷售、發展及租賃

銷售及發展

中國內地

於北京通州，綜合用途發展項目之 6 棟住宅樓上蓋建築已封頂。住宅單位預售已於二零一九年七月中旬開始，截至二零二一年三月底的銷售額已達到人民幣 30 億元，將於二零二二年年中單位交付後開始確認溢利。2 棟商業樓的地基工程正在進行中。整個合營發展項目的樓面面積為 2.3 百萬平方呎。

位於上海的「英庭名墅」，最後一期的所有單位經已售出約人民幣 11 億元。其中該等銷售額之 70% 已於去年入賬，其餘大部分已於本財政年度入賬。

香港

於渣甸山，本集團的合營發展項目「皇第」包含 16 個面積由 2,850 平方呎至超過 6,800 平方呎之豪宅，不斷接獲查詢及購買意向。截至二零二一年三月底，已售出一半單位，佔三分之一可售面積，銷售額約 15 億港元。全部金額已於本財政年度入賬。

於寶珊道的另一合營住宅發展項目的上蓋建築工程正在進行，預期建築工程將於二零二二年初完成。本財政年度結束後，本集團於二零二一年五月增持 10% 的權益。

我們欣然於二零二零年十月完成位於元朗洪水橋之商住發展項目之換地，補地價金額為 21 億港元。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，餘下 10% 為臨街商舖。地基工程正在進行中。

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。發展項目將提供約 67,000 平方呎之住宅樓面面積。

於上一財政年度末，本集團透過一間合營企業持有若干位於新界古洞的較長期土地儲備，按現時分區規劃大綱被劃分為「住宅用途」。於本財政年度，本集團進一步增持 10%權益。現階段正向政府進行初步的換地申請。

位於東九龍提供約 800,000 平方呎可出租之樓面面積的商業樓宇「啓滙」的翻新工程經已完成。隨改造工程結束後，我們正致力將租戶組合重新定位，以提高該合營投資的價值。

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」的平台層結構也接近完成。此項目將重建成為一個樓面面積約 400,000 平方呎，包括 2 棟住宅樓的發展項目。待社交距離措施進一步放鬆，本集團將密切留意市場及準備推出新一輪的預售活動。

位於溫哥華市中心 Alberni Street 樓面面積約 627,000 平方呎的合營重建高端住宅綜合項目，本集團已對市議會的許可前函件(Prior to Letter)作出回覆，正等待市議會確認批准授予項目的開發許可證。同時，開發團隊正在商討以最高效的方法協調施工設計以達至優化建築成本。

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。於二零二零年初已向市議會提交改劃方案。我們已在申請改劃批准過程中，於二零二零年十月通過了城市設計小組 (Urban Design Panel)的審核，此乃申請開發許可證的先決條件。

租賃

位於灣仔駱克道 33 號萬通保險大廈及皇后大道中之泛海大廈之租賃收入較去年減少 10%，而該等寫字樓的平均出租率減少 9%至 87%。隨著入境旅遊限制及社交距離措施的嚴重影響下，我們位於銅鑼灣擁有 33%股權的黃金廣場的租賃收入隨著一個主要零售租戶的租約屆滿後而大幅減少 70%。

本年度整體應佔租賃收入為 203,000,000 港元 (二零二零年：236,000,000 港元)，並錄得重估虧損淨額 324,000,000 港元 (二零二零年：272,000,000 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。

酒店

隨著新冠肺炎疫情爆發，酒店業的表現因旅遊意願降低及本地政府為對抗疫情而對入境旅客實施的檢疫規定而受到嚴重打擊。於本財政年度，訪港旅客減少超過 99%。我們的酒店及旅遊業務收入下降 87%至 37,000,000 港元 (二零二零年：297,000,000 港元)，儘管管理層立即採取補救措施以減少運營成本，該分類仍產生折舊前虧損 40,000,000 港元 (二零二零年：折舊前溢利 24,000,000 港元)。

財務投資

於二零二一年三月三十一日，本集團持有財務投資約 15,152,000,000 港元（二零二零年：14,436,000,000 港元），其中 6,660,000,000 港元（二零二零年：6,052,000,000 港元）乃由上市酒店附屬集團持有。投資組合中 95% 為上市債務證券（主要由中國房地產公司發行），4% 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 72% 為美元、24% 為人民幣及 4% 為其他貨幣（大部分為港元）。

投資組合增加主要基於投資重估儲備賬中確認按市值重估淨收益。

本年度來自該投資組合之收入為 2,180,000,000 港元（二零二零年：1,822,000,000 港元）。投資收益淨額 117,000,000 港元（二零二零年：虧損淨額 132,000,000 港元）已計入損益賬，而投資收益淨額 2,090,000,000 港元（二零二零年：虧損淨額 2,128,000,000 港元）則於投資重估儲備賬確認。

於二零二一年三月三十一日，價值約 3,860,000,000 港元（二零二零年：2,390,000,000 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層面集中管理及監控。於二零二一年三月三十一日，本集團之現金及未提取銀行融資超逾 117 億港元（二零二零年：60 億港元）。

於二零二一年三月三十一日，本集團之資產總值約為 423 億港元（二零二零年：382 億港元），資產淨值為 226 億港元（二零二零年：189 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 510 億港元（二零二零年：471 億港元）而本集團之經重估資產淨值為 313 億港元（二零二零年：277 億港元）。

負債淨額為 153 億港元（二零二零年：173 億港元），其中 51 億港元（二零二零年：65 億港元）屬於獨立上市酒店附屬集團。總利息成本減少乃由於借貸減少及低息環境所致。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 49%（二零二零年：62%）。於二零二一年三月三十一日，本集團之流動資產淨額為 103 億港元（二零二零年：99 億港元），有價證券及現金總金額 170 億港元，為應於 12 個月內償還的即期債務 42 億港元的 4 倍。

有抵押債務佔 74%，而大部份債務按浮動利率計息。於二零二一年三月三十一日，該等浮息債務之約 50% 已透過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 4 年及餘下介乎 1 至 9 年。本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為 5 年，其中 17% 須於一至兩年內償還及 59% 須於兩年至五年內償還。餘下之 24% 為透支、循環及短期貸款，及須於一年內償還。

本集團之借貸約 96% 以港元計值，餘下 4% 以美元及加拿大元計值。

於二零二一年三月三十一日，賬面值淨額合共 199 億港元（二零二零年：179 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 2,889,000,000 港元（二零二零年：2,999,000,000 港元）之擔保。

僱員及薪酬政策

於二零二一年三月三十一日，本集團聘用約 230（二零二零年：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

經過一年來對新冠病毒的不斷研究，緊急使用的疫苗終於推出。所有國家均在調配資源，為其公民接種疫苗。在疫情受控之前，檢疫政策及社交距離措施仍在實施，各國正在計劃恢復及振興其經濟。

酒店業務的復甦將取決於成功解除入境旅遊限制，效果還有待觀察。租賃分類，尤其是零售部分，亦正期待有關措施。於住宅分部，香港市場仍然有彈性，從我們的渣甸山豪宅項目「皇第」令人鼓舞的銷情，以及本地開發商的其他一手物業銷售見證這一點。

隨著疫情封鎖期間積累的購買力釋放後，我們在北京及上海的合營企業項目銷售表現出色。上海項目已售罄，北京項目維持良好的銷售勢頭。

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

董事會建議派發截至二零二一年三月三十一日止年度之末期股息每股 3.0 港仙（二零二零年：無）。年內並無宣派中期股息（二零二零年：無）。本年度股息總額為每股 3.0 港仙（二零二零年：無）。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零二一年八月二十四日（星期二）至二零二一年八月二十七日（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二零二一年八月二十七日舉行之二零二一年股東週年大會（「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，必須於二零二一年八月二十三日（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 號舖。

該建議末期股息須於股東週年大會上獲股東批准。收取建議末期股息權利之記錄日期為二零二一年九月三日。為釐定股東收取建議末期股息之權利，本公司將由二零二一年九月二日（星期四）至二零二一年九月三日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何本公司股份之過戶登記。為符合資格收取建議末期股息，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，必須於二零二一年九月一日（星期三）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。末期股息將於二零二一年九月二十四日派付。

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二零二一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.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
- (2) 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二零二一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，二零二一年六月二十八日

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。