

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)

截至二零一七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)	二零一七年	二零一六年 (已重列)	變動
收入	1,686	1,337	+26%
經營溢利	1,726	1,134	+52%
本公司股東應佔溢利	1,451	721	+101%
每股盈利－基本（港元）	1.11	0.56	+98%
資產總值	26,179	24,609	+6%
資產淨值	17,699	16,566	+7%
本公司股東應佔權益	17,037	15,564	+9%
負債淨額	7,024	6,676	+5%
營運中酒店物業以估值編列之補充資料：			
經重估資產總值	34,467	32,126	+7%
經重估資產淨值	25,886	24,028	+8%
本公司股東應佔權益	23,808	20,805	+14%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	27%	28%	-1%

* 僅供識別

泛海國際集團有限公司（「本公司」）董事謹此宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零一六年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益賬

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (已重列)
收入	2	1,685,718	1,336,878
銷售成本		(301,978)	(267,366)
毛利		1,383,740	1,069,512
銷售及行政開支		(252,349)	(218,864)
折舊		(120,706)	(87,119)
投資收益淨額	3	834,197	362,303
投資物業之公平價值收益		679,366	8,096
其他特殊開支	9	(798,743)	-
經營溢利		1,725,505	1,133,928
融資成本淨額	5	(242,274)	(203,388)
應佔溢利減虧損 合營企業 聯營公司		90,744 (41,507)	(7,039) (112,019)
除所得稅前溢利		1,532,468	811,482
所得稅開支	6	(3,846)	(15,553)
年內溢利		1,528,622	795,929
應佔：			
本公司股東		1,451,468	721,333
非控股權益		77,154	74,596
		1,528,622	795,929
每股盈利（港元）			
基本	8	1.11	0.56
攤薄	8	1.11	0.56

綜合全面收益表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年內溢利	1,528,622	795,929
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：		
可供出售投資之公平價值收益／（虧損）淨額	49,767	(51,975)
由物業、廠房及設備轉至投資物業而產生之重估收益	24,891	-
現金流對沖		
－公平價值虧損	(33,214)	(8,005)
－轉撥至融資成本	46,149	24,646
匯兌差額	(5,611)	4,733
應佔合營企業之匯兌差額	(84,264)	(53,457)
	(2,282)	(84,058)
年內全面收益總額	1,526,340	711,871
應佔：		
本公司股東	1,443,271	651,719
非控股權益	83,069	60,152
	1,526,340	711,871

綜合資產負債表

於二零一七年三月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產			
投資物業		8,273,154	7,531,794
物業、廠房及設備		4,097,103	3,381,582
持作發展以供出售物業	9	-	798,743
合營企業及聯營公司		3,562,493	3,377,687
應收貸款		317,786	294,704
可供出售投資		225,299	170,896
以公平價值計入損益賬之財務資產		328,646	240,601
遞延所得稅資產		43,937	33,554
		16,848,418	15,829,561
流動資產			
發展中之待售物業		629,877	1,026,348
已落成待售物業		3,501	3,511
酒店及餐廳存貨		15,351	15,342
貿易及其他應收款項	10	361,803	311,956
可退回所得稅		5,698	11,550
以公平價值計入損益賬之財務資產		7,631,601	6,673,070
銀行結餘及現金		682,379	737,211
		9,330,210	8,778,988
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	196,713	171,676
應付合營企業款項		134,311	62,403
應付聯營公司款項		224,400	224,400
應付所得稅		12,078	14,632
借貸		1,210,619	1,104,751
		1,778,121	1,577,862
流動資產淨值		7,552,089	7,201,126
非流動負債			
長期借貸		5,863,550	5,371,214
中期票據		632,253	936,894
可換股票據		6,266	-
衍生金融工具		76,924	48,115
遞延所得稅負債		122,787	108,961
		6,701,780	6,465,184
資產淨值		17,698,727	16,565,503
權益			
股本		13,197	12,991
儲備		17,023,960	15,551,005
本公司股東應佔權益		17,037,157	15,563,996
非控股權益		661,570	1,001,507
		17,698,727	16,565,503

財務報表附註

1 編製基準

- (i) 本綜合財務報表乃採用歷史成本原則（惟投資物業、可供出售投資、以公平價值計入損益賬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二零一六年所採用者一致，惟採納以下於本年度首次生效且與本集團業務相關並於二零一六年一月一日或之後開始之會計期間強制生效之新準則除外：

香港會計準則第 1 號之修訂 財務報表之呈列

於本年度採納上述修訂並無對年度財務報表產生任何重大影響或導致本集團之主要會計政策發生任何重大變動。

若干新訂及經修訂準則已頒佈惟於截至二零一七年三月三十一日止年度尚未生效且未獲本集團提早採納。本集團已開始評估對本集團之相關影響。本集團尚未能說明該等新訂及經修訂準則是否將會對本集團綜合財務報表之會計政策及呈列造成重大影響。

- (ii) 於二零一六年四月一日前，本集團已按淨額基準確認自第三方租戶收取之物業管理費及相關物業管理開支。截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團重新評估相關會計處理並認為其更適合按總額基準呈列。據此已對比較數字作出相應調整以符合本年度會計處理。該等變動已根據香港會計準則第 8 號回溯應用且對截至二零一六年三月三十一日止年度溢利並無淨影響。對截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合收益表之影響為收入增加 20,465,000 港元、銷售成本增加 24,705,000 港元、毛利減少 4,240,000 港元及銷售及行政開支減少 4,240,000 港元。

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
二零一七年						
總營業收入	600	153,381	638,526	3,758,148	93,641	4,644,296
分類收入	<u>600</u>	<u>153,381</u>	<u>502,457</u>	<u>935,639</u>	<u>93,641</u>	<u>1,685,718</u>
分類業績之貢獻	590	115,493	167,917	933,785	66,649	1,284,434
折舊	-	-	(114,754)	-	(5,952)	(120,706)
投資收益淨額	-	-	-	834,197	-	834,197
投資物業之公平價值收益	-	679,366	-	-	-	679,366
其他特殊開支	(798,743)	-	-	-	-	(798,743)
應佔溢利減虧損						
合營企業	82,278	-	-	-	8,466	90,744
聯營公司	-	(41,435)	-	-	(72)	(41,507)
分類業績	(715,875)	753,424	53,163	1,767,982	69,091	1,927,785
未能分類公司開支						(153,043)
融資成本淨額						<u>(242,274)</u>
除所得稅前溢利						<u>1,532,468</u>
二零一六年（已重列）						
總營業收入	630	157,186	651,944	2,132,581	18,193	2,960,534
分類收入	<u>630</u>	<u>157,186</u>	<u>484,833</u>	<u>676,036</u>	<u>18,193</u>	<u>1,336,878</u>
分類業績之貢獻	(137)	121,544	158,653	674,887	16,746	971,693
折舊	-	-	(82,739)	-	(4,380)	(87,119)
投資收益淨額	-	-	-	362,303	-	362,303
投資物業之公平價值收益	-	8,096	-	-	-	8,096
應佔溢利減虧損						
合營企業	(3,896)	-	-	-	(3,143)	(7,039)
聯營公司	-	(111,888)	-	-	(131)	(112,019)
分類業績	(4,033)	17,752	75,914	1,037,190	9,092	1,135,915
未能分類公司開支						(121,045)
融資成本淨額						<u>(203,388)</u>
除所得稅前溢利						<u>811,482</u>

附註：

- 管理層視旅遊業務之總營業收入為銷售機票、酒店訂房安排及獎勵性旅行團的銷售所得款項總額。
- 管理層視財務投資之總營業收入為根據一般公認會計原則定義下之收入連同出售以公平價值計入損益賬之財務資產之所得代價總額。

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		
二零一七年							
資產	2,628,543	9,724,154	3,431,770	8,328,732	598,743	1,466,686	26,178,628
資產包括：							
合營企業及聯營公司	1,994,900	1,411,262	-	-	152,729	3,602	3,562,493
添置非流動資產*	107,934	42,538	46,699	-	22,996	-	220,167
負債							
借貸	1,402,964	954,054	1,737,087	1,013,546	280,000	1,686,518	7,074,169
其他未能分類負債							1,405,732
							<u>8,479,901</u>
二零一六年							
資產	3,739,241	9,024,473	3,482,824	7,224,066	382,173	755,772	24,608,549
資產包括：							
合營企業及聯營公司	1,910,373	1,462,596	-	-	1,043	3,675	3,377,687
添置非流動資產*	470,074	18,964	157,872	-	62,629	801	710,340
負債							
借貸	1,650,996	973,499	1,694,789	1,178,739	280,000	697,942	6,475,965
其他未能分類負債							1,567,081
							<u>8,043,046</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)

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (已重列)
收入		
香港	609,236	587,964
海外	<u>1,076,482</u>	<u>748,914</u>
	<u>1,685,718</u>	<u>1,336,878</u>
非流動資產*		
香港	14,534,378	13,645,742
海外	<u>1,398,372</u>	<u>1,444,064</u>
	<u>15,932,750</u>	<u>15,089,806</u>

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

3 投資收益淨額

	二零一七年 千港元	二零一六年 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	809,763	281,378
—未變現匯兌虧損淨額	(45,293)	(27,086)
—已變現收益淨額 (附註)	<u>69,727</u>	<u>108,011</u>
	<u>834,197</u>	<u>362,303</u>
附註:		
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益淨額		
代價總額	2,822,509	1,456,545
投資成本	<u>(2,612,786)</u>	<u>(1,270,919)</u>
收益總額	209,723	185,626
減：已於過往年度確認之未變現收益淨額	<u>(139,996)</u>	<u>(77,615)</u>
已於本年度確認之已變現收益淨額	<u>69,727</u>	<u>108,011</u>

4 按性質劃分之收入及開支

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入		
利息收入		
上市投資	889,730	634,028
應收款項	25,685	15,730
銀行存款	2,468	1,495
股息收入		
上市投資	28,527	25,271
	<u> </u>	<u> </u>
開支		
所售物業及貨品成本	72,463	76,847
土地及樓宇經營租賃租金開支	2,439	1,176
	<u> </u>	<u> </u>

5 融資成本淨額

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	(166,288)	(134,867)
短期銀行貸款及透支	(1,641)	(4,722)
中期票據	(47,373)	(52,628)
對沖衍生金融工具所得利息收入	2,585	4,730
利息資本化	31,734	39,486
	<u>(180,983)</u>	<u>(148,001)</u>
其他附帶之借貸成本	(47,464)	(23,407)
借貸產生之外匯收益／(虧損)淨額	32,322	(7,334)
衍生金融工具之公平價值虧損		
現金流對沖，轉撥自儲備	(33,808)	(24,646)
終止對沖會計處理	(12,341)	-
	<u>(242,274)</u>	<u>(203,388)</u>

6 所得稅開支

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
即期所得稅開支		
香港利得稅	(8,504)	(13,383)
過往年度超額撥備	8,101	4,208
	<u>(403)</u>	<u>(9,175)</u>
遞延所得稅開支	(3,443)	(6,378)
	<u>(3,846)</u>	<u>(15,553)</u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按 16.5%（二零一六年：16.5%）之稅率作出撥備。由於本年度於海外並無應課稅溢利（二零一六年：無），故並無就稅項作出撥備。

7 股息

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
中期股息，零（二零一六年：零）	-	-
建議末期股息每股 3.0 港仙（二零一六年：3.5 港仙）	39,593	45,470
	39,593	45,470

於二零一七年六月二十八日舉行之會議上，董事會建議派付截至二零一七年三月三十一日止年度之末期股息每股 3.0 港仙（二零一六年：每股 3.5 港仙，附以股代息選擇權）。建議派付股息並無於財務報表中反映，惟將於截至二零一八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二零一七年六月二十八日已發行股份 1,319,782,288 股計算。

8 每股盈利

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
計算每股基本盈利之本公司股東應佔溢利	1,451,468	721,333
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	(883)	(49)
計算每股攤薄盈利之溢利	1,450,585	721,284

股份數目

計算每股基本盈利之加權平均股份數目	1,308,081,369	1,283,972,396
可攤薄潛在股份之影響： 假設已行使部份本公司之購股權	791,967	-
	1,308,873,336	1,283,972,396

9 其他特殊開支／持作發展以供出售物業

該金額指與一幅位於澳門路環石排灣之土地（「該物業」或「該土地」）有關的持作發展以供出售物業之減值。

本集團於二零一零年收購該土地之 100% 權益。該土地之批給自一九九零年十二月七日起計為期 25 年，作工業用途。其可在若干條件（包括於土地批給屆滿日期前完成發展）下進一步續期至二零四九年十二月十九日。於一九九三年，澳門政府向承批人通知其決定及承批人已接納將位於該區域之地塊用途改為住宅用途。自那時起，儘管一再要求，惟澳門政府從未就該區域發出新總體規劃圖，因此該物業尚未發展。在此期間，本集團已委聘專業建築師及多次聯絡澳門政府之土地工務運輸局以編製發展計劃。

於二零一五年十月，本集團向澳門政府申請延長或重續土地批給，但在土地批給期於二零一五年十二月七日結束前仍未獲澳門政府答覆。該土地被澳門政府列入一份發佈清單，其中表明未開發該土地之責任並不在於承批人。於二零一七年二月，澳門官方憲報刊登土地批給屆滿聲明，本集團亦收到通知書，據此，該土地已由澳門政府收回。

於二零一七年三月，本集團已就政府宣稱土地批給屆滿之決定向澳門中級法院提出上訴。該案件現正待法院審理。我們的法律代表認為，本集團有充分法律依據質疑澳門特別行政區之決定。

由於澳門政府官方宣稱該批給已屆滿並收回該土地，因此已就該物業作出悉數撥備。

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為 90,607,000 港元（二零一六年：48,287,000 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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
0 個月至 6 個月	89,768	45,047
7 個月至 12 個月	-	-
12 個月以上	839	3,240
	<u>90,607</u>	<u>48,287</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及多項應計款項。本集團之應付貿易賬款為 32,965,000 港元（二零一六年：19,275,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
0 天至 60 天	32,085	18,725
61 天至 120 天	411	141
120 天以上	469	409
	<u>32,965</u>	<u>19,275</u>

就初步公佈所載之有關本集團截至二零一七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 1,686,000,000 港元（二零一六年：1,337,000,000 港元），其中本公司股東應佔溢利為 1,451,000,000 港元（二零一六年：721,000,000 港元）。溢利增加主要由於來自財務投資之收入及財務投資按市場估值收益增加，以及投資物業重估之公平價值盈餘淨額增加所致，惟部份被澳門項目之減值撥備所減少。

物業銷售、發展及租賃

銷售及發展

本集團於上海之 50% 合營發展項目英庭名墅於二零一五年七月開始預售，並於截至本財政年度末簽署共人民幣約 27 億元之銷售合約，涉及約 70% 的可銷售面積。此 320 套別墅及公寓之發展項目已於本年度內竣工並逐步交付予客戶。

本集團於本財政年度就人民幣 17 億元已完成之銷售合約確認其應佔溢利。其餘單位之銷售待合約完成時會繼續確認。管理層正在監察市場及規管情況以計劃餘下單位之銷售。

位於香港渣甸山白建時道之住宅合營重建項目上蓋建築正在施工中。該項目預期於二零一八年竣工。

元朗洪水橋住宅及商業發展項目正在進行換地程序。已獲得城市規劃委員會之發展批文。另一個位於輕鐵藍地站附近之住宅發展項目，亦正在向政府進行換地申請程序。該兩個項目將提供約 590,000 平方呎之可發展樓面面積。

於本年度內，位於半山寶珊道之豪華住宅發展項目（40% 合營發展項目）之地基建築工程開始動工，預期於二零一九年竣工。

位於北京通州之 50% 合營項目之地盤清理已接近完成。結構及地基設計正在進行，並待獲得建築許可後隨即開始建築工程。

於二零一七年二月，澳門政府宣稱本集團於澳門石排灣之地盤批租期已屆滿。本集團已就澳門政府宣稱之批租期屆滿提出上訴。更多詳情載於有關「其他特殊開支」之財務報表附註內。本集團已就該地盤賬面值作出悉數撥備。

附屬酒店集團已於本年度完成收購位於溫哥華市中心西端區之土地及樓宇（誠如去年年報所述）。此項目乃供銷售之高端住宅綜合樓宇合營重建項目，現時正在申請該地塊之重新規劃。

本集團將會重新發展其 Empire Landmark 酒店為集零售及商業元素之住宅樓宇。溫哥華市議會已批准重新發展申請，並於二零一七年九月底酒店結業後在實際可行情況下盡快開始拆除。

於二零一七年一月已收購周邊的額外地塊，亦擬將其重新發展為住宅單位。

租賃

於本年度，灣仔駱克道 33 號已進行大規模翻新及升級工程。新簽訂租約之每呎租金具可觀增幅。此等租約之全年租金收入將於下一個財政年度得到充分反映。

位於中環之泛海大廈及銅鑼灣之黃金廣場所產生之租賃收入與去年大致相若。

兩個年度之整體租賃收入相若，並錄得重估收益淨額（已計及我們應佔一間聯營公司所擁有之投資物業之重估虧損）615,000,000 港元（二零一六年：虧損淨額 126,000,000 港元）。

酒店

於本年度內，本集團增持獨立上市酒店附屬公司之股份。繼酒店附屬公司發行紅股及本集團選擇可換股票據以代替紅股後，本集團現時持有酒店附屬公司 64.4% 股本權益。由於可換股票據有權收到附屬公司宣派之股息，且上市附屬公司清盤時可轉換為其股票，因此本集團於酒店附屬集團之經濟利益為 82.7%，並相應計賬。

於本年度內，過夜訪港旅客增長 2% 至約 27,000,000 人次，其中內地旅客佔此分類之 76%，較去年下降 2%，因其他旅遊目的地持續放寬簽證政策及港元對人民幣走強所致。香港酒店客房總數約為 76,000 間，較去年增長 3%。

本年度酒店及旅遊分類之收入為 502,000,000 港元（二零一六年：485,000,000 港元）。於兩個期間內，三間香港酒店之平均入住率約為 96%，而平均房租上升 1%。與本集團現時之銅鑼灣皇悅酒店毗鄰之新酒店 Empire Prestige 於其首六個月營運期間達致 94% 之入住率。整體而言，折舊前分類業績之貢獻由 159,000,000 港元增加至 168,000,000 港元。

位於尖沙咀之新酒店的外立面及內部裝飾工程正在進行中，於二零一七年底完工後給組合新增 90 間客房。

財務投資

於二零一七年三月三十一日，本集團之財務投資組合金額約為 8,186,000,000 港元（二零一六年：7,085,000,000 港元），其中 2,410,000,000 港元（二零一六年：1,962,000,000 港元）乃由上市酒店附屬集團持有。投資組合之 78% 由上市債務證券（大部份由中國房地產公司發行），及 21% 由上市股本證券（其中約 77% 由大型銀行發行）以及 1% 由非上市基金及證券所組成。其乃以不同貨幣計值，其中 86% 為美元、8% 為港元、5% 為英鎊及 1% 為歐元。

投資組合增加主要由於進一步投資 287,000,000 港元及按市場估值收益淨額 814,000,000 港元（包括來自債務證券（主要為中國房地產公司）之收益 499,000,000 港元及來自股本證券（主要為一家於美國上市之美國環球銀行及一間於香港上市之澳門博彩渡假村）之收益 315,000,000 港元）所致。中國房地產公司之債務證券繼續受惠於內地物業市場之暢旺及投資市場之充裕資金，而於美國／香港的股本證券收益乃受惠於美國經濟復甦及隨著澳門新渡假村開業令旅客回流。

來自此等投資組合之收入為 936,000,000 港元（二零一六年：676,000,000 港元）。該增加主要由於一間中國房地產發行人之若干債務證券一次性特別票息所致。

於二零一七年三月三十一日，價值約 730,000,000 港元（二零一六年：1,310,000,000 港元）之財務投資已抵押予銀行，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。於二零一七年三月三十一日，現金及未提取銀行融資共超逾 76 億港元（二零一六年：64 億港元）。

於二零一七年三月三十一日，本集團之資產總值約為 262 億港元，而去年則為 246 億港元。資產淨值為 177 億港元（二零一六年：166 億港元）。計入營運中之酒店物業之市值後，本集團之經重估資產總值及經重估資產淨值將分別為 345 億港元及 259 億港元，較二零一六年之 321 億港元及 240 億港元分別增加 7% 及 8%。

於二零一六年十二月，一項 27 億港元之 5 年期銀團貸款已妥為安排且有 6 億港元已於財政年度結束前獲提取。於二零一七年一月，本集團購回並註銷於二零一八年四月到期金額為人民幣 245,000,000 元的中期票據。

負債淨額為 70 億港元（二零一六年：67 億港元），其中 22 億港元（二零一六年：19 億港元）屬於獨立上市酒店附屬集團。現時，本集團負債比率（負債淨額與經重估資產淨值比率）約為 27%（二零一六年：28%）。有抵押債務佔 63%，而 90% 債務按浮動利率計算利息。總利息成本增加乃由於借貸增加所致。

目前，本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為 10 年。1% 為循環貸款，5% 為以財務資產作抵押並須於一至五年內償還之定期貸款。57% 為以物業資產抵押之定期貸款，其中 11% 為須於一年內償還，37% 為須於一至五年內償還及 9% 為須於五年後償還。餘下 37% 由無抵押定期貸款及中期票據組成。於二零一七年三月三十一日，本集團之流動資產淨額為 76 億港元（二零一六年：72 億港元）。

本集團之借貸約 89% 以港元計值、4% 以人民幣計值、5% 以美元計值及餘下 2% 以其他貨幣計值。

於二零一七年三月三十一日，賬面值約 140 億港元（二零一六年：140 億港元）之物業資產已抵押予銀行，作為本集團所獲授信貸融資之抵押品。已就合營企業之尚未償還銀行貸款向金融機構提供 1,206,000,000 港元（二零一六年：881,000,000 港元）之擔保。

僱員及薪酬政策

於二零一七年三月三十一日，本集團聘用約 440（二零一六年：440）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

因應非常強勁之市場需求及低息導致上一財政年度房價持續上升，香港出台新一輪的懲罰性措施，繼於二零一六年十一月上調印花稅後，近期則下調對發展商的銀行抵押貸款比率。對商用及住宅物業之需求仍然受捧。

內地大都會及發展中城鎮區域之房價於上一財政年度持續上漲。中國政府已實施更為嚴厲的購房調控措施。

鑑於加息週期展開，管理層對本地及大陸物業市場的該等懲罰性措施的影響保持警惕。

酒店業績持續受壓，惟於上一財政年度下半年有所反彈。憑藉若干旅遊及基建項目竣工，及香港旅遊發展局推出促進旅遊業的新舉措，香港酒店行業的長遠前景依然正面。

受當地地緣事件所影響，股本證券市場將繼續波動不定。

隨著灣仔辦公總部之升級翻新工程，租金表現將隨新租戶組合而有所增長。預期於來年出租率上升後將會進一步改善。依賴旅遊業的零售場所需求並不活躍，正處於整合期。

美國新政府在加息週期正帶來一系列政策方面的變化，影響金融及貨幣格局。於瞬息萬變之環境下，管理層仍持審慎態度，同時亦對本集團表現予以肯定。

股息

董事會建議派發截至二零一七年三月三十一日止年度之末期股息每股 3.0 港仙（二零一六年：每股 3.5 港仙，附有以股代息選擇權）。年內並無宣派中期股息（二零一六年：無）。本年度股息總額為每股 3.0 港仙（二零一六年：每股 3.5 港仙，附有以股代息選擇權）。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一七年八月二十五日（星期五）至二零一七年八月三十日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以便釐定有權出席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。如欲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，必須於二零一七年八月二十四日（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，辦理股份過戶登記手續。

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二零一七年九月六日。為釐定股東收取建議末期股息之權利，本公司由二零一七年九月五日（星期二）至二零一七年九月六日（星期三）（包括首尾兩日），暫停辦理股份過戶登記手續。如欲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，必須於二零一七年九月四日（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，辦理股份過戶登記手續。末期股息將於二零一七年九月二十六日派付。

購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司已回購本金額人民幣 500,000,000 元 6.50 厘於二零一八年到期優先票據（「2018 票據」）當中合共人民幣 245,000,000 元的 2018 票據，所有該等已回購票據已被註銷。註銷已回購票據後，於年末，還有尚未償還 2018 票據合共人民幣 255,000,000 元。除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司於年內概無購買、贖回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二零一七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；
- (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，惟屆時可於股東週年大會上膺選連任；及

(3) 企業管治守則之守則條文第 C.2.5 條規定發行人須設有內部審核功能。本公司之內部審核功能乃由內部核數師執行，而內部核數師已於二零一六年九月辭任並離開本公司。本公司已聘請一名新任內部核數師並已於二零一七年六月到任。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一七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，二零一七年六月二十八日

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；及獨立非執行董事為管博明先生、梁偉強先生及黃之強先生。