

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 HOTEL GROUP LIMITED

泛海酒店集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：292)

截至二零一九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)	二零一九年	二零一八年	變動
收入	<b>1,199</b>	843	+42%
經營溢利	<b>537</b>	260	+107%
本公司股東應佔溢利	<b>340</b>	172	+98%
資產總值	<b>11,512</b>	9,101	+26%
資產淨值	<b>4,193</b>	3,919	+7%
負債淨額	<b>6,639</b>	4,675	+42%
有關計及五座（二零一八年：四座）營運中酒店物業估值之補充資料（附註）：			
經重估資產總值	<b>20,892</b>	17,410	+20%
經重估資產淨值	<b>13,574</b>	12,227	+11%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	<b>49%</b>	38%	+11%
附註：根據本集團之會計政策，營運酒店物業乃按成本減累計折舊列賬。為提供有關酒店物業投資之經濟價值之進一步資料，本集團僅此呈列由獨立估值師對酒店物業以公平市值估值之未經審核之補充財務資料。			

\* 僅供識別

泛海酒店集團有限公司（「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」）截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零一八年三月三十一日止年度之比較數字如下：

### 綜合損益賬

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貨品銷售及服務及其他收入		565,734	551,546
利息收入		633,645	291,095
總收入	2	1,199,379	842,641
銷售成本		(249,825)	(238,753)
毛利		949,554	603,888
銷售及行政開支		(165,817)	(163,480)
折舊		(112,969)	(121,397)
投資虧損淨額	3		
已變現及未變現虧損淨額		(2,062)	(58,621)
預期信貸虧損及其他信貸減值撥備變動		(131,455)	-
經營溢利		537,251	260,390
融資成本淨額	5	(182,522)	(82,448)
應佔合營企業溢利減虧損		2,911	1,147
除所得稅前溢利		357,640	179,089
所得稅開支	6	(17,374)	(7,259)
年內溢利		340,266	171,830
應佔：			
本公司股東		339,737	171,830
非控股權益		529	-
		340,266	171,830
每股盈利（港仙）			
基本	8	16.8	8.5
攤薄	8	7.5	3.9

## 綜合全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內溢利	<b>340,266</b>	171,830
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收益淨額	<b>27,484</b>	-
可供出售投資之公平價值收益	-	32,661
匯兌差額	<b>(13,662)</b>	8,265
應佔合營企業之匯兌差額	<b>(19,890)</b>	9,236
將不會重新分類至損益之項目：		
以公平價值計入其他全面收益的股本證券的公平價值虧損淨額	<b>(30,784)</b>	-
	<b>(36,852)</b>	50,162
年內全面收益總額	<b>303,414</b>	221,992
應佔：		
本公司股東	<b>305,149</b>	221,992
非控股權益	<b>(1,735)</b>	-
	<b>303,414</b>	221,992

# 綜合資產負債表

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		3,064,654	3,120,422
合營企業		456,251	255,682
財務投資		211,006	233,630
遞延所得稅資產		11,441	4,880
		<u>3,743,352</u>	<u>3,614,614</u>
<b>流動資產</b>			
發展中之待售物業		456,141	344,970
存貨		21,615	14,091
貿易及其他應收款項	9	232,163	174,289
可退回所得稅		3,176	2,698
財務投資		6,776,265	4,702,718
銀行結餘及現金		278,913	247,726
		<u>7,768,273</u>	<u>5,486,492</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	86,551	139,740
合約負債		199,405	-
自出售物業取得之按金		-	56,833
應付非控股權益款項		39,225	-
借貸		2,188,044	1,477,071
應付所得稅		23,878	14,183
		<u>2,537,103</u>	<u>1,687,827</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>5,231,170</u>	<u>3,798,665</u>
<b>非流動負債</b>			
長期借貸		4,531,011	3,258,698
可換股票據		199,126	187,243
遞延所得稅負債		51,203	48,639
		<u>4,781,340</u>	<u>3,494,580</u>
<b>資產淨值</b>		<u>4,193,182</u>	<u>3,918,699</u>
<b>權益</b>			
股本		40,361	40,361
儲備		4,154,556	3,878,338
本公司股東應佔權益		<u>4,194,917</u>	<u>3,918,699</u>
非控股權益		(1,735)	-
		<u>4,193,182</u>	<u>3,918,699</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（惟可供出售（「可供出售」）投資、以公平價值計入損益賬（「以公平價值計入損益賬」）之財務資產及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二零一八年所採用者一致，惟採納以下於本年度首次生效且與本集團業務相關並於二零一八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：

香港財務報告準則第 9 號	金融工具
香港財務報告準則第 15 號	客戶合約收入

自二零一八年四月一日起採納香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 15 號會導致會計政策變動及財務報表所確認金額的調整。根據香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 15 號的過渡性條文，相關比較數字並無重新呈列。

採納新香港財務報告準則的影響如下：

#### 香港財務報告準則第 9 號

#### 綜合資產負債表（摘錄）

	於二零一八年四月一日		
	根據過往 會計政策 呈列 千港元	採納香港 財務報告準則 第 9 號的影響 千港元	根據新會計 政策呈列 千港元
非流動資產			
財務投資			
可供出售投資	233,630	(233,630)	-
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	-	233,630	233,630
	<u>233,630</u>	<u>-</u>	<u>233,630</u>
流動資產			
財務投資			
以公平價值計入損益賬之財務資產	4,702,718	(4,111,692)	591,026
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	-	4,111,692	4,111,692
	<u>4,702,718</u>	<u>-</u>	<u>4,702,718</u>
儲備			
投資重估儲備			
（過往稱為可供出售投資儲備）	80,770	(77,711)	3,059
收益儲備	1,557,642	77,711	1,635,353

## 1. 編製基準 (續)

### 綜合資產負債表 (摘錄) (續)

	於二零一九年三月三十一日		
	根據過往 會計政策 呈列 千港元	採納香港 財務報告準則 第9號的影響 千港元	根據新會計 政策呈列 千港元
<b>非流動資產</b>			
<b>財務投資</b>			
可供出售投資	211,006	(211,006)	-
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	-	194,762	194,762
以公平價值計入損益賬之財務資產	-	16,244	16,244
	<u>211,006</u>	<u>-</u>	<u>211,006</u>
<b>流動資產</b>			
<b>財務投資</b>			
以公平價值計入損益賬之財務資產	6,776,265	(6,401,622)	374,643
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	-	6,401,622	6,401,622
	<u>6,776,265</u>	<u>-</u>	<u>6,776,265</u>
<b>儲備</b>			
<b>投資重估儲備</b>			
(過往稱為可供出售投資儲備)	49,986	(50,227)	(241)
收益儲備	1,895,932	50,227	1,946,159
截至二零一九年三月三十一日止年度			
	根據過往 會計政策 呈列 千港元	採納香港 財務報告準則 第9號的影響 千港元	根據新會計 政策呈列 千港元
<b>綜合損益賬 (摘錄)</b>			
收入	1,159,374	40,005	1,199,379
投資虧損淨額	(64,961)	(68,556)	(133,517)
所得稅開支	(18,441)	1,067	(17,374)
本公司股東應佔溢利	367,221	(27,484)	339,737
每股基本盈利 (港仙)	18.2	(1.4)	16.8
<b>綜合全面收益表 (摘錄)</b>			
<b>其他全面收益</b>			
以公平價值計入其他全面收益之財務資產之公 平價值收益 / (虧損) 淨額			
- 債務證券	-	27,484	27,484
- 股本證券	-	(30,784)	(30,784)
可供出售投資公平價值虧損淨額	(30,784)	30,784	-
本公司股東應佔全面收益總額	305,149	-	305,149

## 1. 編製基準 (續)

### 香港財務報告準則第 15 號

#### 綜合資產負債表 (摘錄)

	於二零一八年四月一日		
	根據過往 會計政策 呈列 千港元	採納香港 財務報告準則 第 15 號的影響 千港元	根據新會計 政策呈列 千港元
流動負債			
自出售物業取得之按金	56,833	(56,833)	-
合約負債	-	56,833	56,833
	於二零一九年三月三十一日		
	根據過往 會計政策 呈列 千港元	採納香港 財務報告準則 第 15 號的影響 千港元	根據新會計 政策呈列 千港元
流動資產			
貿易及其他應收款項	241,929	(9,766)	232,163
流動負債			
貿易及其他應付款項	130,945	(44,394)	86,551
自出售物業之已收按金	164,777	(164,777)	-
合約負債	-	199,405	199,405

於二零一八年四月一日開始的財務期間並無對本集團產生重大影響之其他準則或詮釋生效。

若干新訂及經修訂準則已頒佈惟於截至二零一九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

收入包括來自來自酒店及旅遊業務、利息收入及股息收入。

	酒店業務 千港元	物業發展 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
二零一九年					
分類收入	<u>441,438</u>	<u>344</u>	<u>654,845</u>	<u>102,752</u>	<u>1,199,379</u>
分類業績之貢獻	208,973	(23,088)	653,837	358	840,080
折舊	(92,273)	(18,310)	-	(2,386)	(112,969)
投資虧損淨額	-	-	(133,517)	-	(133,517)
應佔合營企業溢利減虧損	-	3,461	-	(550)	2,911
分類業績	<u>116,700</u>	<u>(37,937)</u>	<u>520,320</u>	<u>(2,578)</u>	<u>596,505</u>
未能分類公司開支					(56,343)
融資成本淨額					(182,522)
除所得稅前溢利					<u>357,640</u>
二零一八年					
分類收入	<u>453,681</u>	<u>-</u>	<u>311,580</u>	<u>77,380</u>	<u>842,641</u>
分類業績之貢獻	203,717	(11,897)	310,919	(243)	502,496
折舊	(116,452)	(3,125)	-	(1,820)	(121,397)
投資虧損淨額	-	-	(58,621)	-	(58,621)
應佔合營企業溢利減虧損	-	1,882	-	(735)	1,147
分類業績	<u>87,265</u>	<u>(13,140)</u>	<u>252,298</u>	<u>(2,798)</u>	<u>323,625</u>
未能分類公司開支					(62,088)
融資成本淨額					(82,448)
除所得稅前溢利					<u>179,089</u>



## 2. 分類資料 (續)

	業務分類				未能分類 千港元	總額 千港元
	酒店業務 千港元	物業發展 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元		
二零一九年						
資產	3,077,809	1,121,369	7,163,831	12,162	136,454	11,511,625
資產包括： 合營企業	-	455,686	-	565	-	456,251
添置非流動資產*	58,062	79,338	-	47	658	138,105
負債						
借貸	3,407,533	73,491	773,684	-	2,464,347	6,719,055
其他負債						599,388
						7,318,443
二零一八年						
資產	2,434,939	1,326,871	5,045,833	29,681	263,782	9,101,106
資產包括： 合營企業	-	254,567	-	1,115	-	255,682
添置非流動資產*	32,691	94,358	-	1,878	3,776	132,703
負債						
借貸	1,067,357	974,357	-	-	2,694,055	4,735,769
其他負債						446,638
						5,182,407

\* 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)

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入		
香港	544,189	471,290
海外	655,190	371,351
	<u>1,199,379</u>	<u>842,641</u>
非流動資產*		
香港	3,040,392	3,076,708
海外	480,513	299,396
	<u>3,520,905</u>	<u>3,376,104</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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
以公平價值計入損益賬之財務資產		
- 已變現(虧損)/收益淨額(附註(a))	(4,075)	33,513
- 來自市場價格變動之未變現虧損淨額	(24,930)	(134,604)
- 未變現匯兌收益淨額	67	42,470
	<u>(28,938)</u>	<u>(58,621)</u>
以公平價值計入其他全面收益之財務資產		
- 已變現收益淨額(附註(b))	25,384	-
- 未變現匯兌收益淨額	1,492	-
- 預期信貸虧損及其他信貸減值撥備變動	(131,455)	-
	<u>(104,579)</u>	<u>-</u>
	<u>(133,517)</u>	<u>(58,621)</u>

### 3. 投資虧損淨額（續）

附註：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
(a) 以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現（虧損）／ 收益淨額		
代價總額	268,245	1,422,014
投資成本	(417,790)	(1,219,605)
（虧損）／收益總額	(149,545)	202,409
加／（減）：已於過往年度確認之未變現虧損／（收益） 淨額	145,470	(168,896)
於本年度確認之已變現（虧損）／收益淨額	(4,075)	33,513
(b) 以公平價值計入其他全面收益之財務資產之已變現 收益淨額		
代價總額	1,911,547	-
投資成本	(1,865,488)	-
收益總額	46,059	-
減：已於過往年度確認之未變現收益淨額	(20,675)	-
於本年度確認之已變現收益淨額	25,384	-
	21,309	33,513

### 4. 按性質劃分之收入及開支

	二零一九年 千港元	二零一八年 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	632,821	290,973
按攤銷成本法計算之財務資產之利息收入		
- 銀行存款	824	122
股息收入		
- 上市投資	20,061	17,671
開支		
所售貨品成本	89,768	76,554
土地及樓宇經營租賃租金開支	7,717	5,957

## 5. 融資成本淨額

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	(130,612)	(69,563)
短期銀行貸款及透支	(40,522)	(9,122)
可換股票據	(13,104)	(12,252)
利息資本化	16,426	23,755
	<u>(167,812)</u>	<u>(67,182)</u>
其他附帶之借貸成本	(16,548)	(12,160)
借貸產生之外匯收益／(虧損)淨額	1,838	(3,106)
	<u>(182,522)</u>	<u>(82,448)</u>

## 6. 所得稅開支

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期所得稅開支		
香港利得稅	(19,678)	(15,309)
海外利得稅	(2,408)	(2,120)
過往年度(撥備不足)／超額撥備	(351)	3,568
	<u>(22,437)</u>	<u>(13,861)</u>
遞延所得稅抵免	5,063	6,602
	<u>(17,374)</u>	<u>(7,259)</u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按 16.5% (二零一八年：16.5%) 之稅率作出撥備。海外溢利之所得稅乃按本集團營運所在國家之現行稅率並根據期內之估計應課稅溢利計算得出。

## 7. 股息／可換股票據票息

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
股息：		
- 中期，無（二零一八年：無）	-	-
- 建議末期，向股東派付每股 0.65 港仙（二零一八年： 0.64 港仙（附註(a)）	<b>13,117</b>	<b>12,915</b>
	<b>13,117</b>	<b>12,915</b>

於二零一九年六月二十七日舉行之會議上，董事會建議派付截至二零一九年三月三十一日止年度之末期股息予股東。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
可換股票據票息，向可換股票據持有人派款每份 0.65 港仙 （二零一八年：0.64 港仙）（附註(b)）：		
- 定額票息	<b>1,220</b>	1,220
- 額外票息	<b>16,285</b>	16,016
	<b>17,505</b>	<b>17,236</b>

附註：

- (a) 13,117,000 港元（二零一八年：12,915,000 港元）之數額乃根據於二零一九年六月二十七日已發行股份 2,018,040,477 股（二零一八年：2,018,040,477 股）計算。建議派付末期股息並無於財務報表中反映，惟將於截至二零二零年三月三十一日止年度作為收益儲備分派。
- (b) 根據可換股票據之平邊契據，可換股票據持有人可享有定額票息以外之額外票息，使每份票息總額與普通股股東所收取每股股息等同。17,505,000 港元（二零一八年：17,236,000 港元）之數額乃根據於二零一九年六月二十七日尚未行使之 2,693,120,010 份（二零一八年：2,693,120,010 份）可換股票據計算。該期間定額票息金額 1,220,000 港元（二零一八年：1,220,000 港元）以可換股票據贖回價之 0.1% 計算，並於截至二零一九年三月三十一日止年度中「融資成本淨額」的可換股票據利息支出反映。額外票息金額 16,285,000 港元（二零一八年：16,016,000 港元）將於截至二零二零年三月三十一日止年度作為收益儲備分派。

## 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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
計算每股基本盈利之本公司股東應佔溢利	339,737	171,830
可攤薄潛在股份之影響：		
節省可換股票據利息開支	13,104	12,252
計算每股攤薄盈利之溢利	<u>352,841</u>	<u>184,082</u>
	股份數目	
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	2,018,040,477	2,018,040,477
可攤薄潛在股份之影響：		
假設已行使之本公司購股權	5,040,077	9,425,161
假設可換股票據於期初獲兌換之可換股票據	<u>2,693,120,010</u>	<u>2,693,120,010</u>
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	<u>4,716,200,564</u>	<u>4,720,585,648</u>
每股基本盈利（港仙）	<u>16.8</u>	<u>8.5</u>
每股攤薄盈利（港仙）	<u>7.5</u>	<u>3.9</u>

## 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、應計應收利息及股息、按金及預付款項。

本集團之應收貿易賬款為 20,919,000 港元（二零一八年：13,122,000 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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0 個月至 6 個月	20,784	13,122
7 個月至 12 個月	56	-
12 個月以上	79	-
	<u>20,919</u>	<u>13,122</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及多項應計款項。

本集團之應付貿易賬款為 21,094,000 港元（二零一八年：30,811,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0 個月至 6 個月	20,300	29,999
7 個月至 12 個月	206	343
12 個月以上	588	469
	<u>21,094</u>	<u>30,811</u>

就初步公佈所載之有關截至二零一九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

本集團截至二零一九年三月三十一日止財政年度之收入為 1,199,000,000 港元，較去年增加 42%。本公司股東應佔溢利增加 98% 至 340,000,000 港元。該增加主要由於：(i) 酒店業務之平均每日房價改善，及(ii) 由債務證券投資組之收入上升，而令經營溢利大幅增加。該增加差額部份被因市場利率上升及銀行借款增長令融資成本增加所抵銷。

### 酒店業務

於二零一八年四月至二零一九年三月期間，香港旅遊業增長強勁，累計訪港旅客人數同比上升 13% 至逾 6,800 萬人次，而過夜旅客人數較去年上升 6% 至逾 3,000 萬人次。來自中國內地的旅客人數佔旅客總人數約 80%，大幅增長 16.7%。逾 3,000 萬人次的到訪過夜旅客中有 2,060 萬人次來自中國，亦錄得了新高。

香港酒店市場亦因旅遊業復甦而錄得強勁增長，而酒店客房供應有限導致酒店房價上調。截至二零一九年三月，香港酒店客房供應數目合共約 83,000 間，較去年同期增加 5%。

於年內，本集團於香港之酒店入住率為 93%，而平均房價較去年同期上升 10%。

### 發展項目

與尖沙咀現有酒店毗鄰及設有 90 間客房之本集團新酒店，已於二零一八年十二月開始營運。該酒店自開業起四個月內已錄得 90% 以上的入住率。

位於溫哥華市中心核心地段 Robson Street 的 Empire Landmark 酒店現正進行拆除工程。自二零一八年一月推出預售後，截至二零一九年三月三十一日，住宅單位銷售合同金額已達 140,000,000 加拿大元（約 823,000,000 港元）。

另一幅位於 Robson Street 的 Empire Landmark 酒店旁的可發展物業，仍處於發展規劃階段。

由本集團之合營企業所發展位於 Alberni Street 之住宅項目，已於二零一八年九月公開聽證會取得更改土地用途批准，並於二零一九年四月取得城市設計小組（Urban Design Panel）批准其發展准許證之申請。

於二零一八年四月，本集團透過其擁有 40% 權益之另一合營企業，完成收購位於溫哥華市中心 Alberni Street 之另一物業，該項目將發展為高級住宅單位以作出售。收購代價總額為 130,000,000 加拿大元（相當於約 764,000,000 港元）。



## 財務投資

本集團已採納新訂會計準則香港財務報告準則第 9 號，自二零一八年四月一日起生效應用。該項採納為財務資產引入一項新的分類及計量方法，若干證券（主要包括上市債務證券）之公平值變動將透過儲備確認，而預期信貸虧損及減值將於各報告日期作出評估，變動將於損益賬中呈報。此與過往透過損益賬確認公平值變動及對實質減值作出扣除有所不同。過往會計政策變動的性質及影響的進一步詳情，可參閱財務報表附註的附註 1。

於二零一九年三月三十一日，本集團之財務投資組合絕大部分由上市證券組成，金額為 6,987,000,000 港元（二零一八年：4,936,000,000 港元）。該投資組合價值增加主要由於年內對債務證券作出之淨投資，及被按市價計算公平值所產生之虧損所抵銷。

投資組合中約 92% 為上市債務證券。其中大部分由經營中國房地產業務之公司發行，約 7% 為由大型銀行所發行之上市股本證券，及 1% 為非上市基金證券。該等投資組合 3% 以港元及 97% 以美元計值。

於年內，投資組合產生合共 653,000,000 港元（二零一八年：309,000,000 港元）之利息及股息收入。利息及股息收入增加，乃由於新增投資於債務投資組合令其規模擴大。雖然利息及股息收入增加，但投資組合則錄得投資虧損，虧損淨額 134,000,000 港元（二零一八年：59,000,000 港元）於損益賬反映，而上市債務證券按市值估值的虧損 81,000,000 港元，則根據香港財務報告準則第 9 號於投資儲備內確認。投資虧損淨額主要包括上市債務證券之預期信貸虧損及減值開支變動，以及上市股本證券之公平值虧損。

## 財務回顧

本集團的融資及庫務活動實行企業中央管理。於二零一九年三月三十一日，本集團擁有逾 29 億港元之現金及未提取銀行融資額度。

本集團賬面資產總值為 11,512,000,000 港元（二零一八年：9,101,000,000 港元）。根據獨立估值，於二零一九年三月三十一日，香港酒店物業之重估總值為 12,298,000,000 港元，較二零一八年三月三十一日之估值上升 15%。該上升主要由於本集團計入設有 90 間客房之新酒店尖沙咀皇悅卓越酒店所致，該酒店已於二零一八年十二月開始營運。本集團經計及營運酒店物業市值之經重估資產總值為 20,892,000,000 港元（二零一八年：17,410,000,000 港元）。

股東權益賬面金額為 4,193,000,000 港元（二零一八年：3,919,000,000 港元），其中該增加主要由於擴大債務證券組合導致收入上升。經計及營運酒店物業之市值後，本集團經重估之資產淨值為 13,574,000,000 港元（二零一八年：12,227,000,000 港元）。

綜合負債淨額（負債總額減現金結餘）為 6,639,000,000 港元（二零一八年：4,675,000,000 港元）。負債總額包括銀行借貸 6,719,000,000 港元及可換股票據 199,000,000 港元。銀行借貸總額之 98% 或 6,559,000,000 港元以港元計值，而餘下 2% 或相等於 160,000,000 港元則以外幣計值，該等借貸乃來自海外營運及財務資產投資所產生。利息成本總額因市場利率上升及銀行借貸增加而相應增加。

銀行借貸總額中，23%為循環貸款（其中16%為有抵押），56%為有抵押之定期貸款，而餘下21%為無抵押之定期貸款。本集團之銀行借貸到期日分佈於不同年期，最長為5年。其中33%須於一年內償還，15%須於一至兩年內償還，及52%須於三至五年內償還。可換股票據，佔負債總額3%，乃無抵押及須於二零四七年二月償還。

於二零一九年三月三十一日，本集團之流動資產淨值為5,231,000,000港元（二零一八年：3,799,000,000港元），銀行結餘與上市證券合共為7,169,000,000港元，為12個月到期銀行借貸2,188,000,000港元的3.3倍。

本集團資產負債比率（以負債淨額佔經重估資產淨值之百分比表示）為49%（二零一八年：38%）。

於二零一九年三月三十一日，為本集團之銀行信貸作抵押之酒店物業、發展中之待售物業及財務資產之賬面值為4,559,000,000港元（二零一八年：3,653,000,000港元）。

## 人力資源

於二零一九年三月三十一日，本公司及其附屬公司之全職僱員總數為約300名（二零一八年：280名）。除薪金外，本集團亦向其僱員提供其他福利，包括保險、購股權、醫療計劃、退休金計劃及其他福利。

## 展望

隨著旅客數量攀升、香港旅遊基礎設施改善及中國內地持續放寬境外遊限制，預期對香港酒店客房的需求持續強勁。

加拿大溫哥華的整體物業市場前景，在一定程度上受當地政府旨在抑制國外房地產需求的政策影響。然而，鑑於溫哥華的住宅開發項目供應有限，及市區空置率低於1%，加上在過去十年平均每年有三萬移民流入，溫哥華被全球譽為世界上最適宜居住之城市，故我們對溫哥華房地產市場的長期前景仍感樂觀。

儘管中國經濟前景因貿易關係持續緊張而仍有不明朗因素，但預期中央政府將擴大其涵蓋食品、交通、住房等消費的經濟刺激計劃，並會採取貨幣寬鬆政策，視乎其最終規模，或會影響市場信心及情緒，進而影響市場活動。

管理層將持續監察宏觀經濟發展趨勢及未來風險，同時對本集團於瞬息萬變的環境中之表現持謹慎樂觀態度。

## 股息／可換股票據票息

董事會建議派發截至二零一九年三月三十一日止年度之末期股息每股0.65港仙（二零一八年：0.64港仙）。年內並無宣派中期股息（二零一八年：無）。本年度股息總額為每股0.65港仙（二零一八年：0.64港仙）。

此外，待將於二零一九年八月三十日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）通過上述宣佈派發末期股息的決議案後，根據可換股票據之平邊契據，本公司將派款予票據持有人截至二零一九年三月三十一日止年度，將收取相等每份可換股票據0.65港仙（二零一八年：0.64港仙）。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將自二零一九年八月二十七日（星期二）至二零一九年八月三十日（星期五）（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，必須於二零一九年八月二十六日（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 至 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二零一九年九月六日。為釐定股東收取建議末期股息之權利，本公司將自二零一九年九月五日（星期四）至二零一九年九月六日（星期五）（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，必須於二零一九年九月四日（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 至 1716 號舖，辦理股份過戶登記手續。末期股息將於二零一九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二零一九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，董事會可不時及隨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留任至本公司下屆股東週年大會，而屆時可於股東週年大會上膺選連任；
- (3) 企業管治守則之守則條文第E.1.2條規定公司董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席潘政先生因彼在有關時間有其他事務而未能出席本公司於二零一八年八月三十日舉行之股東週年大會；及
- (4) 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職能。本公司之內部審核職能乃由內部核數師執行，而內部核數師已於二零一八年八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二零一九年六月到任。

### 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之年度業績。

承董事會命  
泛海酒店集團有限公司  
主席  
潘政

香港，二零一九年六月二十七日

於本公佈日期，本公司之執行董事為潘政先生、林迎青博士、潘海先生、潘洋先生、馮兆滔先生及吳維群先生；獨立非執行董事為葉志威先生、梁偉強先生及洪日明先生。