

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)

截至二零二二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)	二零二二年	二零二一年	變動
收入	990	977	+1%
本公司股東應佔（虧損）／溢利	(746)	622	不適用
資產總值	9,114	12,110	-25%
資產淨值	2,183	5,078	-57%
負債淨額	5,861	5,054	+16%
有關營運中酒店物業估值之補充資料（附註）：			
經重估資產總值	17,884	20,776	-14%
經重估資產淨值	10,952	13,744	-20%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	54%	37%	+17%
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」）截至二零二二年三月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零二一年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益賬

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
利息收入		902,419	934,384
貨品銷售及服務及其他收入		87,328	43,027
總收入	2	989,747	977,411
銷售成本		(41,213)	(27,782)
毛利		948,534	949,629
銷售及行政開支		(115,589)	(110,389)
折舊		(126,230)	(127,030)
投資（虧損）／收益淨額	3		
已變現及未變現（虧損）／收益淨額		(294,328)	116,670
預期信貸虧損之變動		(1,072,595)	(50,281)
經營（虧損）／溢利		(660,208)	778,599
融資成本淨額	5	(130,408)	(149,900)
應佔合營企業溢利減虧損		217	1,679
除所得稅前（虧損）／溢利		(790,399)	630,378
所得稅抵免／（開支）	6	44,413	(9,067)
年內（虧損）／溢利		(745,986)	621,311
應佔：			
本公司股東		(746,382)	621,505
非控股權益		396	(194)
		(745,986)	621,311
每股（虧損）／盈利（港仙）			
基本	8	(37.0)	30.8
攤薄	8	(37.0)	13.5

綜合全面收益表

截至二零二二年三月三十一日止年

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
年內（虧損）／溢利	(745,986)	621,311
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）／收益及其他變動之淨額	(2,252,426)	831,777
現金流量對沖		
- 公平價值淨收益／（虧損）	102,042	(18,163)
- 衍生金融工具之遞延稅項	(16,837)	3,746
匯兌差額	11,819	57,176
應佔合營企業之匯兌差額	7,328	59,078
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收 益淨額	26,517	4,115
	(2,121,557)	937,729
年內全面（開支）／收益總額	(2,867,543)	1,559,040
應佔：		
本公司股東	(2,868,572)	1,553,891
非控股權益	1,029	5,149
	(2,867,543)	1,559,040

綜合資產負債表

於二零二二年三月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,888,088	2,863,946
合營企業之投資		178,903	169,788
應收合營企業款項		406,140	385,171
財務投資		627,373	1,948,073
衍生金融工具		127,280	9,840
遞延所得稅資產		61,485	29,475
		<u>4,289,269</u>	<u>5,406,293</u>
流動資產			
發展中之待售物業		1,401,523	836,478
存貨		17,881	18,546
貿易及其他應收款項	9	420,196	273,842
可退回所得稅		60	59
財務投資		2,393,581	4,712,334
銀行結餘及現金			
— 受限制		348,032	47,825
— 不受限制		243,431	814,314
		<u>4,824,704</u>	<u>6,703,398</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	109,669	738,436
合約負債		245,717	224,843
應付非控股權益款項		48,647	46,640
借貸		2,364,946	1,391,205
應付所得稅		57,013	61,980
		<u>2,825,992</u>	<u>2,463,104</u>
流動資產淨值		<u>1,998,712</u>	<u>4,240,294</u>
非流動負債			
長期借貸		3,847,933	4,299,119
租賃負債		302	2,490
可換股票據		240,016	225,455
衍生金融工具		-	27,547
遞延所得稅負債		17,122	13,646
		<u>4,105,373</u>	<u>4,568,257</u>
資產淨值		<u>2,182,608</u>	<u>5,078,330</u>
權益			
股本		40,361	40,361
儲備		2,139,734	5,036,485
本公司股東應佔權益		<u>2,180,095</u>	<u>5,076,846</u>
非控股權益		2,513	1,484
		<u>2,182,608</u>	<u>5,078,330</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截至二零二二年三月三十一日止年度生效且與本集團業務相關並於二零二一年一月一日或之後開始之會計期間強制生效之準則之修訂及框架除外：

香港財務報告準則第 16 號之修訂	超逾二零二一年六月三十日之 2019 冠狀病毒相關租金寬免
香港會計準則第 39 號、 香港財務報告準則第 4 號 香港財務報告準則第 7 號 香港財務報告準則第 9 號及 香港財務報告準則第 16 號之修訂	利率基準改革 – 第二階段

採納上述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，惟於截至二零二二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
二零二二年					
分類收入	<u>73,922</u>	<u>725</u>	<u>909,618</u>	<u>5,482</u>	<u>989,747</u>
分類業績之貢獻	(20,166)	(7,668)	907,424	705	880,295
折舊	(110,952)	(6,526)	-	(8,752)	(126,230)
投資虧損淨額	-	-	(1,366,923)	-	(1,366,923)
應佔合營企業溢利減虧損	-	632	-	(415)	217
分類業績	<u>(131,118)</u>	<u>(13,562)</u>	<u>(459,499)</u>	<u>(8,462)</u>	<u>(612,641)</u>
未能分類公司開支					(47,350)
融資成本淨額					(130,408)
除所得稅前虧損					<u>(790,399)</u>
二零二一年					
分類收入	<u>28,267</u>	<u>953</u>	<u>936,596</u>	<u>11,595</u>	<u>977,411</u>
分類業績之貢獻	(38,297)	(2,852)	934,237	465	893,553
折舊	(111,836)	(5,713)	-	(9,481)	(127,030)
投資虧損淨額	-	-	66,389	-	66,389
應佔合營企業溢利減虧損	-	2,047	-	(368)	1,679
分類業績	<u>(150,133)</u>	<u>(6,518)</u>	<u>1,000,626</u>	<u>(9,384)</u>	<u>834,591</u>
未能分類公司開支					(54,313)
融資成本淨額					(149,900)
除所得稅前溢利					<u>630,378</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		
二零二二年						
資產	3,010,959	2,218,739	3,704,530	18,565	161,180	9,113,973
資產包括： 合營企業	-	584,850	-	193	-	585,043
添置非流動資產*	149,948	2,946	-	-	65	152,959
負債						
借貸	3,519,378	407,277	299,924	-	1,986,300	6,212,879
其他負債						718,486
						6,931,365
二零二一年						
資產	3,158,288	1,501,511	7,353,574	33,129	63,189	12,109,691
資產包括： 合營企業	-	554,414	-	545	-	554,959
添置非流動資產*	10,935	3,776	-	234	9,802	24,747
負債						
借貸	3,609,603	84,193	578,309	-	1,418,219	5,690,324
其他負債						1,341,037
						7,031,361

* 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)

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入		
香港	104,013	70,575
海外	885,734	906,836
	<u>989,747</u>	<u>977,411</u>
非流動資產*		
香港	2,885,266	2,855,178
海外	587,865	563,727
	<u>3,473,131</u>	<u>3,418,905</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) / 收益淨額

	二零二二年 千港元	二零二一年 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 (虧損) / 收益淨額	(402,517)	59,358
- 未變現匯兌收益 / (虧損) 淨額	58,918	(11,635)
以公平價值計入其他全面收益之財務資產		
- 未變現匯兌收益淨額	22,148	13,368
- 已變現收益淨額 (附註(a))	139	47,197
- 預期信貸虧損之變動	(1,072,595)	(50,281)
衍生金融工具		
- 未變現收益淨額	26,984	8,382
	<u>(1,366,923)</u>	<u>66,389</u>

附註：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
(a) 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	950,380	4,353,450
投資成本	(995,314)	(4,249,656)
轉撥自投資重估儲備	45,073	(56,597)
於本年度確認之已變現收益淨額	<u>139</u>	<u>47,197</u>

4. 按性質劃分之收入及開支

	二零二二年 千港元	二零二一年 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	703,373	916,501
以公平價值計入損益賬之財務資產之利息收入		
- 上市投資	191,945	12,403
- 非上市投資	3,511	2,810
股息收入		
- 上市投資	5,954	3,547
	<u>3,171</u>	<u>4,794</u>
開支		
已售貨品成本及服務供應	3,171	4,794

5. 融資成本淨額

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	(100,946)	(101,659)
短期銀行貸款及透支	(8,814)	(10,939)
租賃負債	(149)	(247)
可換股票據	(15,782)	(14,829)
對沖金融衍生工具	(24,372)	(14,660)
利息資本化	20,083	13,968
	<u>(129,980)</u>	<u>(128,366)</u>
其他附帶之借貸成本	(16,239)	(17,441)
借貸產生之外匯虧損淨額	(150)	(710)
衍生金融工具之公平價值收益／(虧損)		
現金流對沖－非有效部分	15,961	(3,383)
	<u>(130,408)</u>	<u>(149,900)</u>

6. 所得稅抵免／(開支)

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期所得稅開支		
香港利得稅	(6,958)	(25,215)
海外利得稅	(581)	(322)
過往年度超額撥備／(撥備不足)	7,840	(4,592)
	<u>301</u>	<u>(30,129)</u>
遞延所得稅抵免	44,112	21,062
	<u>44,413</u>	<u>(9,067)</u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按 16.5% (二零二一年：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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
股息：		
- 中期股息，無（二零二一年：無）	-	-
- 建議末期股息，無（二零二一年：0.65 港仙）	-	13,117
	<u>-</u>	<u>13,117</u>

於二零二二年六月二十九日舉行之會議上，董事會議決不建議派發截至二零二二年三月三十一日止年度之末期股息

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
可換股票據票息，可換股票據持有人享有 0.1% 票息（二零二一年：0.6046 港仙）（附註(a)）：		
- 固定票息	1,220	1,220
- 額外票息	-	15,062
	<u>1,220</u>	<u>16,282</u>

附註：

- (a) 根據可換股票據之平邊契據，可換股票據持有人可享有固定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。1,220,000 港元之數額乃根據二零二二年六月二十九日尚未行使之 2,693,120,010 份可換股票據計算。固定票息金額 1,220,000 港元以可換股票據贖回價之 0.1% 計算，並於截至二零二二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。可換股票據持有人於截至二零二二年三月三十一日止年度中不會享有額外票息。

由於截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司不宜派末期股息，票息的支付將遞延至本公司宣派及派付股息之有關時間。

8. 每股（虧損）／盈利

每股（虧損）／盈利乃按本公司股東應佔年內（虧損）／溢利除以已發行股份之加權平均數目計算。

計算每股攤薄虧損時並無計入行使可換股票據的影響，原因是其具有反攤薄效應。因此，截至 2022 年 3 月 31 日止年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

本年度內每股基本及攤薄（虧損）／盈利之計算基準如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
計算每股基本（虧損）／盈利之本公司股東應佔（虧損）／溢利	(746,382)	621,505
可攤薄潛在股份之影響： 節省可換股票據利息開支	-	14,829
計算每股攤薄（虧損）／盈利之（虧損）／溢利	<u>(746,382)</u>	<u>636,334</u>
	股份數目	
計算每股基本（虧損）／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： 假設已行使本公司之購股權	-	-
假設可換股票據於年初獲兌換	-	2,693,120,010
計算每股攤薄（虧損）／盈利之加權平均股份數目	<u>2,018,040,477</u>	<u>4,711,160,487</u>
每股基本（虧損）／盈利（港仙）	<u>(37.0)</u>	<u>30.8</u>
每股攤薄（虧損）／盈利（港仙）	<u>(37.0)</u>	<u>13.5</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 1,850,000 港元（二零二一年：3,015,000 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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
0 個月至 6 個月	1,717	2,875
7 個月至 12 個月	-	8
12 個月以上	133	132
	<u>1,850</u>	<u>3,015</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、應付利息、租賃負債及多項應計款項。

本集團之應付貿易賬款為 61,501,000 港元（二零二一年：687,162,000 港元，當中包括購入財務投資之應付代價 682,016,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
0 個月至 6 個月	61,110	686,622
7 個月至 12 個月	42	8
12 個月以上	349	532
	<u>61,501</u>	<u>687,162</u>

就初步公佈所載之有關截至二零二二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

本集團截至二零二二年三月三十一日止財政年度的總收入為 990,000,000 港元，較去年同期相比上升 1%。股東應佔虧損錄得 746,000,000 港元，而去年同期錄得溢利 622,000,000 港元。該虧損主要是由於本年度的淨投資虧損（2021 年：收益），包括由於中國房地產行業經歷的流動性危機而引致上市債務證券的未變現淨虧損和預期信貸虧損撥備增加。

酒店業務

跨境旅遊限制持續對酒店業造成重大影響。據香港旅遊發展局所述，於回顧財政年度及前兩個財政年度，訪港人數少於十萬。然而，於二零二二年三月的香港酒店房間總數較去年同期增加 2%，達到 88,968 間。

儘管受到各種限制，本集團酒店的表現仍較去年有所改善，入住率及平均房價分別增長 20% 及 38%，收入增長約 162%。此增長主要由兩家位於銅鑼灣酒店的檢疫業務所帶動。於結算日不久後，位於尖沙咀的九龍皇悅酒店亦於二零二二年五月底參與檢疫酒店行列，並預計在灣仔的港島皇悅酒店亦將於二零二二年第四季加入。酒店管理層深知，其仍需面對由新冠肺炎疫情所帶來的不確定性而衍生的重重挑戰，並就此不斷規劃及落實措施，以提高入住率並確保在疫情期間維持穩定的收入來源。此外，管理層將堅持嚴格的削減成本措施並推遲非必要的資本開支。

發展項目

位於溫哥華市中心由本集團全資擁有的「Landmark On Robson」住宅發展項目的總樓面面積為約 400,000 平方呎，其中包括雙座樓宇的 236 個住宅單位，以及 50,000 平方呎的零售及辦公室空間與地下四層停車設施。雙座樓宇的混凝土結構已於二零二二年五月封頂，目前正在進行內部裝修，預期將於二零二三年底竣工。由於房地產市場情緒持續向好，加上新冠肺炎疫情持續緩和，我們已於二零二一年十月起開展新一輪預售。於二零二二年三月三十一日，本開發項目的住宅單位銷售合同總額已達到約 180,000,000 加元。

毗鄰 Landmark on Robson 的另一處發展物業仍處於發展規劃階段。

關於本集團位於 Alberni Street 的兩個合營住宅建設項目，即 1488 Alberni 及 1650 Alberni，前者正在編製詳細的建設規劃，並在市議會通過改劃及頒發開發許可證前準備開展營銷活動，而後者在公開聽證會後已於二零二一年十二月獲得改劃批准，並於二零二二年三月已提交開發許可證申請。

財務投資

於二零二二年三月三十一日，本集團的財務投資組合絕大部分由上市證券組成，總額為 3,021,000,000 港元(二零二一年三月三十一日：6,660,000,000 港元)，較去年減少 3,639,000,000 港元。投資組合中約 93% 為上市債務證券(其中大部分由在中國經營房地產業務的公司發行)，約 6% 為上市銀行證券，及 1% 為非上市基金證券。該等投資組合 50% 以美元，44% 以人民幣及 6% 以港元計值。

於年內，投資組合產生合共 908,000,000 港元(二零二一年：937,000,000 港元)的利息及股息收入。投資虧損淨額 1,367,000,000 港元(二零二一年：淨收益 66,000,000 港元)(包括期內投資組合的預期信貸虧損撥備及未變現虧損淨額)已計入損益賬中，而上市債務證券按市值估值的虧損 2,252,000,000 港元(二零二一年：淨收益 832,000,000 港元)則於投資儲備賬確認。

期內投資組合之價值下降及所錄得之淨投資虧損主要是由於在中國房地產公司發行的上市債務證券出現預期信貸虧損及按市值估值的公平價值虧損。此危機乃由於政府去年加大力度限制開發商的槓桿所引致，其對整個房地產行業產生負面影響，並削弱了市場信心。自此之後，政府持續釋放安撫信號，作為對先前更為嚴格的要求作適當調整。多家房地產開發商通過延長/重組他們的債務，已有效解決流動性問題。而其意味著延長貸款期限，並在期限內分期攤還，在不削減債務本金的情況下票面利率保持不變或降低。其他中國開發商正尋求類似解決方案。

財務回顧

本集團的融資及庫務活動實行企業中央管理。於二零二二年三月三十一日，本集團擁有約 28 億港元之現金及未提取銀行融資額度。

本集團的賬面資產總值及資產淨值分別為 9,114,000,000 港元(二零二一年三月三十一日：12,110,000,000 港元)及 2,183,000,000 港元(二零二一年三月三十一日：5,078,000,000 港元)，相關減少主要由於股東權益項下之其他全面收益項目確認若干財務投資(主要是上市債務證券)的按市值估值的未變現公平價值變動。根據獨立估值，於二零二二年三月三十一日，香港酒店物業之重估總值為 11,424,000,000 港元(二零二一年三月三十一日：11,405,000,000 港元)。經計及營運中酒店物業之市值後，本集團香港酒店物業按市值之經重估資產總值及資產淨值分別為 17,884,000,000 港元(二零二一年三月三十一日：20,776,000,000 港元)及 10,952,000,000 港元(二零二一年三月三十一日：13,744,000,000 港元)。

負債總額包括 6,213,000,000 港元銀行借款及 240,000,000 港元可換股票據。銀行借貸總額之 93% 或 5,806,000,000 港元以港元計值，其中約 43% 透過本集團去年訂立多份利率掉期合約合共 2,700,000,000 港元對沖利率波動。餘下 7% 或相等於 407,000,000 港元則以外幣計值，該等借貸乃因海外業務及財務資產投資而產生。

銀行借貸總額中，16% 為循環貸款(全部為有抵押)，68% 為有抵押之定期貸款，而餘下 16% 為無抵押之定期貸款。銀行借貸到期日分佈於不同年期，最長為五年，其中 38% 須於一年內償還，38% 須於一至兩年內償還，及 24% 須於二至五年內償還。於結算日後，所有須於一年內償還的無抵押銀行借款均已透過一筆為期四年的 14 億港元可持續發展掛鈎貸款進行再融資。其為本集團首個可持續發展掛鈎貸款融資，由 6 家銀團提供，以滙豐銀行與中國銀行為首作為協調機構及可持續發展結構銀行，並預先確定與環境相關的可持續發展績效標準，包括減少本集團所有酒店的能源及用水消耗。近乎完全由母公司集團持有的無抵押可換股票據，佔負債總額 4%，須於二零四七年二月償還。

綜合負債淨額（負債總額減現金結餘）為 5,861,000,000 港元（二零二一年三月三十一日：5,054,000,000 港元）。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 54%（二零二一年三月三十一日：37%）。

於二零二二年三月三十一日，本集團之流動資產淨值為 1,999,000,000 港元（二零二一年三月三十一日：4,240,000,000 港元），銀行結餘與上市可售證券合共為 3,557,000,000 港元，為 12 個月到期銀行借貸 2,365,000,000 港元的 1.5 倍。

於二零二二年三月三十一日，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 4,333,000,000 港元（二零二一年三月三十一日：4,774,000,000 港元）。

人力資源

於二零二二年三月三十一日，本公司及其附屬公司之全職僱員總數為約 200 名（二零二一年三月三十一日：180 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

國際旅遊市場正在從疫情中復甦，而管理層將繼續密切監控市場狀況、最新邊境管制措施及強制隔離政策，以及微調經營策略及收緊成本控制，確保為未來作出充足及長遠的準備。

中央政府增加對中國房地產行業的支援，除了推動市場穩定及房地產健康發展外，亦透過降低按揭貸款利率、降低首期付款要求及放寬購買限制等政策及措施，旨在於債務危機嚴重削弱市場情緒後能夠為房屋需求的反彈建立基礎。此外，內地房地產發展商正透過加快出售資產、從主要股東注入資金及貸款到期組合合理化等方法，處理彼等的資金流動性問題。

位於加拿大卑詩省的溫哥華房屋市場受到收入增加及移民因素所帶動。根據加拿大統計局最近發佈的統計數據顯示，卑詩省繼續帶領國家邁向經濟復甦，填補因新冠肺炎疫情開始時流失的所有職位，以及實現於整個加拿大內最高的工作恢復率(103.2%)。此外，於二零二一年移居往卑詩省的人數打破了記錄，淨遷移人數超過 100,000 人，是自一九六一年以來最高的年度人數。

除令人擔憂的疫情問題外，烏克蘭戰爭繼續加劇全球通脹的壓力，打擊環球金融市場情緒，對短期經濟前景造成負面影響。管理層將密切監控宏觀經濟事件及對前景的潛在威脅，對本集團在瞬息萬變環境中的表現保持謹慎樂觀態度。

股息／可換股票據票息

董事會議決不建議派發截至二零二二年三月三十一日止年度之末期股息（二零二一年：每股 0.65 港仙）。年內並無宣派中期股息（二零二一年：無）。

根據有關發行贖回價為每份可換股票據 0.453 港元及於二零四七年到期並按 0.1% 計算票息之可換股票據（「票據」）之平邊契據，票據持有人可獲得每份票據之票息 0.0453 港仙（二零二一年：0.65 港仙）（「票息」）。由於本公司不宣派截至二零二二年三月三十一日止年度之末期股息，票息的支付將遞延至本公司宣派及派付股息之有關時間。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零二二年八月二十二日（星期一）至二零二二年八月二十五日（星期四）（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二零二二年八月二十五日舉行之股東週年大會（「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，必須於二零二二年八月十九日（星期五）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。

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二零二二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」)已經生效之守則條文，包括一般於二零二二年一月一日生效的修訂(「經修訂之企業管治守則」)，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。經修訂之企業管治守則生效後，所有獨立非執行董事之委任不再需要有指定任期；
- (2) 企業管治守則之守則條文第A.5.1條(現為於二零二二年一月一日生效之上市規則第3.27A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。於二零二一年十二月二十三日，本公司成立提名委員會(「提名委員會」)，其職權範圍已根據上市規則之規定公佈於聯交所及本公司網站。提名委員會由潘政先生(本公司董事會主席兼執行董事)擔任主席，以及黃之強先生及梁偉強先生(均為本公司之獨立非執行董事)擔任提名委員會成員。於二零二一年十二月二十三日前，本公司並無設立提名委員會。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，而屆時可於大會上膺選連任；及
- (3) 企業管治守則之守則條文第E.1.2條(現為經修訂之企業管治守則之守則條文第F.2.2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二零二一年八月二十七日舉行之股東週年大會。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零二二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，二零二二年六月二十九日

於本公佈刊發日期，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；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。