

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>2,207</b>	1,749	+26%
經營溢利	<b>1,900</b>	1,704	+12%
本公司股東應佔溢利	<b>1,389</b>	1,463	-5%
每股盈利－基本（港元）	<b>1.05</b>	1.11	-5%
資產總值	<b>37,913</b>	32,485	+17%
資產淨值	<b>20,432</b>	19,364	+6%
本公司股東應佔權益	<b>19,691</b>	18,669	+5%
負債淨額	<b>15,711</b>	11,468	+37%
營運中酒店物業以估值編列之補充資料：			
經重估資產總值	<b>47,265</b>	40,834	+16%
經重估資產淨值	<b>29,784</b>	27,713	+7%
本公司股東應佔權益	<b>27,425</b>	25,573	+7%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	<b>53%</b>	41%	+12%

\* 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
貨物銷售、服務、租賃及其他收入		807,714	836,084
利息收入		1,399,766	912,807
總收入	2	<u>2,207,480</u>	<u>1,748,891</u>
銷售成本		<u>(288,543)</u>	<u>(311,254)</u>
毛利		1,918,937	1,437,637
銷售及行政開支		(270,120)	(255,886)
折舊		(118,282)	(127,873)
投資虧損淨額	3		
已變現及未變現虧損淨值		(84,047)	(69,379)
預期信貸虧損及其他信貸減值撥備變動		(398,203)	-
投資物業之公平價值收益		852,158	719,396
經營溢利		1,900,443	1,703,895
融資成本淨額	5	(484,975)	(282,396)
應佔溢利減虧損			
合營企業		16,750	73,198
聯營公司		54,593	29,204
除所得稅前溢利		1,486,811	1,523,901
所得稅開支	6	(38,722)	(30,875)
年內溢利		<u>1,448,089</u>	<u>1,493,026</u>
應佔：			
本公司股東		1,388,728	1,463,061
非控股權益		59,361	29,965
		<u>1,448,089</u>	<u>1,493,026</u>
每股盈利（港元）			
基本	8	1.05	1.11
攤薄	8	1.05	1.11

## 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>1,448,089</b>	1,493,026
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	<b>(81,031)</b>	-
可供出售投資之公平價值收益淨額	-	40,240
現金流對沖		
— 公平價值收益	<b>1,796</b>	37,435
— 轉撥至融資成本	<b>(3,660)</b>	(27,537)
— 已變現虧損	<b>(446)</b>	-
匯兌差額	<b>(15,696)</b>	11,058
應佔合營企業之匯兌差額	<b>(130,908)</b>	155,887
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的 公平價值虧損淨額	<b>(105,568)</b>	-
	<b>(335,513)</b>	217,083
年內全面收益總額	<b>1,112,576</b>	1,710,109
應佔：		
本公司股東	<b>1,061,520</b>	1,671,467
非控股權益	<b>51,056</b>	38,642
	<b>1,112,576</b>	1,710,109

# 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>			
投資物業		<b>9,869,038</b>	9,006,185
物業、廠房及設備		<b>4,070,568</b>	4,091,590
合營企業及聯營公司		<b>5,435,417</b>	4,753,273
應收貸款		<b>1,411</b>	2,054
財務投資		<b>586,982</b>	684,383
遞延所得稅資產		<b>58,615</b>	38,128
		<b>20,022,031</b>	18,575,613
<b>流動資產</b>			
發展中之待售物業		<b>1,583,618</b>	767,405
已落成待售物業		<b>3,481</b>	3,501
酒店及餐廳存貨		<b>21,615</b>	14,091
貿易及其他應收款項	9	<b>504,755</b>	497,662
應收貸款		<b>166</b>	340,966
可退回所得稅		<b>3,553</b>	2,776
財務投資		<b>15,014,101</b>	11,366,000
銀行結餘及現金		<b>759,358</b>	917,399
		<b>17,890,647</b>	13,909,800
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	<b>168,438</b>	305,092
合約負債		<b>199,405</b>	-
應付合營企業款項		<b>199,855</b>	61,659
應付一間聯營公司款項		<b>224,400</b>	224,400
應付非控股權益款項		<b>39,225</b>	-
應付所得稅		<b>61,714</b>	33,224
衍生金融工具		<b>-</b>	3,522
中期票據		<b>99,820</b>	315,868
借貸		<b>3,934,536</b>	2,634,572
		<b>4,927,393</b>	3,578,337
<b>流動資產淨值</b>		<b>12,963,254</b>	10,331,463

**綜合資產負債表**  
於二零一九年三月三十一日

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動負債		
長期借貸	<b>12,180,255</b>	9,081,222
中期票據	<b>249,035</b>	347,291
可換股票據	<b>7,078</b>	6,655
遞延所得稅負債	<b>117,080</b>	107,761
	<b>12,553,448</b>	9,542,929
資產淨值	<b>20,431,837</b>	19,364,147
權益		
股本	<b>13,197</b>	13,197
儲備	<b>19,677,761</b>	18,655,834
本公司股東應佔權益	<b>19,690,958</b>	18,669,031
非控股權益	<b>740,879</b>	695,116
	<b>20,431,837</b>	19,364,147

## 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、可供出售投資、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

自二零一八年一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。

採納新訂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		
	根據過往會計政策所呈列者 千港元	採納香港財務報告準則第 9 號的影響 千港元	根據新會計政策所呈列者 千港元
非流動資產			
財務投資			
可供出售投資	273,575	(273,575)	-
以公平價值計入損益賬之財務資產	410,808	(410,808)	-
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	-	684,383	684,383
	<u>684,383</u>	<u>-</u>	<u>684,383</u>
流動資產			
財務投資			
以公平價值計入損益賬之財務資產	11,366,000	(9,802,252)	1,563,748
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	-	9,802,252	9,802,252
	<u>11,366,000</u>	<u>-</u>	<u>11,366,000</u>
儲備			
投資重估儲備(過往稱為「可供出售投資儲備」)	86,062	(52,806)	33,256
收益儲備	13,448,095	52,806	13,500,901

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 所呈列者 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 所呈列者 千港元
非流動資產			
財務投資			
可供出售投資	253,873	(253,873)	-
以公平價值計入損益賬之財務資產	333,109	(316,865)	16,244
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	-	570,738	570,738
	<u>586,982</u>	<u>-</u>	<u>586,982</u>
流動資產			
財務投資			
以公平價值計入損益賬之財務資產	15,014,101	(13,744,598)	1,269,503
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	-	13,744,598	13,744,598
	<u>15,014,101</u>	<u>-</u>	<u>15,014,101</u>
儲備			
投資重估儲備(過往稱為「可供出售投資儲備」)	78,491	(231,206)	(152,715)
收益儲備	14,618,830	231,206	14,850,036
	截至二零一九年三月三十一日止年度		
	根據過往 會計政策 所呈列者 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 所呈列者 千港元
綜合損益賬 (摘錄)			
收入	2,132,476	75,004	2,207,480
投資虧損淨額	(564,308)	82,058	(482,250)
所得稅開支	(40,409)	1,687	(38,722)
以下各方應佔年內溢利：			
本公司股東	1,225,279	163,449	1,388,728
非控股權益	64,061	(4,700)	59,361
	<u>1,289,340</u>	<u>158,749</u>	<u>1,448,089</u>
每股基本盈利	0.93	0.12	1.05
綜合全面收益表 (摘錄)			
其他全面收益			
以公平價值計入其他全面收益之財務資產之 公平價值虧損			
- 債務證券	-	(81,031)	(81,031)
- 股本證券	-	(105,568)	(105,568)
可供出售投資之公平價值虧損	(27,850)	27,850	-
以下各方應佔全面收益總額：			
本公司股東	1,061,520	-	1,061,520
非控股權益	51,056	-	51,056
	<u>1,112,576</u>	<u>-</u>	<u>1,112,576</u>

## 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 所呈列者 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 所呈列者 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	305,092	(56,833)	248,259
合約負債	-	56,833	56,833
	<u>305,092</u>	<u>(56,833)</u>	<u>248,259</u>
	截至二零一九年三月三十一日止年度		
	根據過往 會計政策 所呈列者 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 所呈列者 千港元
流動資產			
貿易及其他應收款項	514,521	(9,766)	504,755
流動負債			
貿易及其他應付款項	377,309	(209,171)	168,438
合約負債	-	199,405	199,405
	<u>377,309</u>	<u>(209,171)</u>	<u>168,438</u>
	<u>-</u>	<u>199,405</u>	<u>199,405</u>

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>1,486,811</u>
二零一八年						
分類收入	<u>-</u>	<u>194,107</u>	<u>529,960</u>	<u>919,771</u>	<u>105,053</u>	<u>1,748,891</u>
分類業績之貢獻	(11,897)	153,843	203,441	918,149	71,095	1,334,631
折舊	(3,125)	-	(115,261)	-	(9,487)	(127,873)
投資虧損淨額	-	-	-	(69,379)	-	(69,379)
投資物業之公平價值收益	-	719,396	-	-	-	719,396
應佔溢利減虧損						
合營企業	66,282	-	-	-	6,916	73,198
聯營公司	-	29,255	-	-	(51)	29,204
分類業績	<u>51,260</u>	<u>902,494</u>	<u>88,180</u>	<u>848,770</u>	<u>68,473</u>	<u>1,959,177</u>
未能分類公司開支						(152,880)
融資成本淨額						<u>(282,396)</u>
除所得稅前溢利						<u>1,523,901</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>
二零一八年							
資產	4,011,428	10,598,094	3,276,687	12,387,185	471,681	1,740,338	32,485,413
資產包括：							
合營企業及聯營公司	3,184,009	1,554,483	-	-	11,230	3,551	4,753,273
添置非流動資產*	616,137	127,602	78,406	-	2,247	-	824,392
負債							
借貸	2,453,469	1,048,628	1,737,356	2,269,011	280,000	3,927,330	11,715,794
其他負債							<u>1,405,472</u>
							<u>13,121,266</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)

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入		
香港	785,693	701,157
海外	<u>1,421,787</u>	<u>1,047,734</u>
	<u>2,207,480</u>	<u>1,748,891</u>
非流動資產*		
香港	16,686,302	15,481,174
海外	<u>2,688,721</u>	<u>2,369,874</u>
	<u>19,375,023</u>	<u>17,851,048</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		
—來自市場價格變動之未變現虧損淨額	(113,459)	(291,990)
—未變現匯兌(虧損)/收益淨額	(20,386)	117,734
—已變現(虧損)/收益淨額(附註(a))	(4,827)	68,910
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	4,084	-
—已變現收益淨額(附註(b))	48,815	-
—預期信貸虧損及其他信貸減值撥備變動	(398,203)	-
衍生金融工具		
—未變現收益淨額	-	35,967
—已變現收益淨額	<u>1,726</u>	<u>-</u>
	<u>(482,250)</u>	<u>(69,379)</u>

附註:

(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	271,373	4,714,716
投資成本	<u>(421,631)</u>	<u>(4,102,423)</u>
(虧損)/收益總額	(150,258)	612,293
減: 已於過往年度確認之未變現虧損/(收益)淨額	<u>145,431</u>	<u>(543,383)</u>
於本年度確認之已變現(虧損)/收益淨額	<u>(4,827)</u>	<u>68,910</u>

### 3 投資虧損淨額（續）

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
(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	3,948,906	-
投資成本	(3,868,131)	-
收益總額	80,775	-
減：已於過往年度確認之未變現收益淨額	(31,960)	-
於本年度確認之已變現收益淨額	48,815	-

### 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
<b>收入</b>		
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	1,374,172	873,689
按攤銷成本計量之金融資產之利息收入		
應收貸款	9,848	36,509
一間合營企業	11,303	-
銀行存款	4,443	2,609
股息收入		
上市投資	47,159	38,329
<b>開支</b>		
所售物業及貨品成本	89,788	76,554
土地及樓宇經營租賃租金開支	3,416	2,037

### 5 融資成本淨額

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>利息開支</b>		
長期銀行貸款	(408,748)	(232,137)
短期銀行貸款及透支	(42,753)	(9,694)
中期票據	(17,845)	(34,330)
對沖衍生金融工具所得利息收入	740	3,573
利息資本化	32,361	40,630
	(436,245)	(231,958)
其他附帶之借貸成本	(48,215)	(42,302)
借貸產生之外匯虧損淨額	(4,175)	(35,673)
衍生金融工具之公平價值收益		
現金流對沖，轉撥自儲備	3,660	27,537
	(484,975)	(282,396)

## 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	(46,914)	(35,888)
海外利得稅	(6,659)	(6,230)
過往年度超額撥備	1,996	2,026
	<u>(51,577)</u>	<u>(40,092)</u>
遞延所得稅抵免	12,855	9,217
	<u>(38,722)</u>	<u>(30,875)</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。海外利得稅乃按本集團營運所在國家之現行稅率並根據本年度之估計應課稅溢利計算得出。

## 7 股息

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
中期股息，零（二零一八年：零）	-	-
建議末期股息每股 2.7 港仙（二零一八年：3.0 港仙）	35,634	39,593
	<u>35,634</u>	<u>39,593</u>

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每股 2.7 港仙（二零一八年：每股 3.0 港仙）。建議派付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。

35,634,000 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 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	<b>1,388,728</b>	1,463,061
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>(206)</u>	<u>(49)</u>
計算每股攤薄盈利之溢利	<u><b>1,388,522</b></u>	<u>1,463,012</u>

### 股份數目

計算每股基本盈利之加權平均股份數目	<b>1,319,782,288</b>	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>1,145,165</u>	<u>2,694,510</u>
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	<u><b>1,320,927,453</b></u>	<u>1,322,476,798</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 58,204,000 港元（二零一八年：72,201,000 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	<b>55,644</b>	71,045
7 個月至 12 個月	<b>1,588</b>	1,126
12 個月以上	<u>972</u>	<u>30</u>
	<u><b>58,204</b></u>	<u>72,201</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 21,357,000 港元（二零一八年：58,099,000 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	20,563	57,288
7 個月至 12 個月	206	342
12 個月以上	588	469
	<u>21,357</u>	<u>58,099</u>

就初步公佈所載之有關本集團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

本集團於本財政年度錄得收入 2,207,000,000 港元（二零一八年：1,749,000,000 港元），其中本公司股東應佔溢利為 1,389,000,000 港元（二零一八年：1,463,000,000 港元）。收入增加是由於將收到的利息再投資及進一步投資於債務證券引致的投資收益增加。此被較高的投資虧損淨額及融資成本增加所抵銷，導致股東應佔溢利輕微下降。

### 物業銷售、發展及租賃

#### 銷售及發展

於本年度，本集團於香港、中國內地及加拿大的發展項目正逐步進行中。

#### 中國內地

於北京通州，樓面面積達 2.3 百萬平方呎之合營商住發展項目之地基工程及地庫挖掘進度理想。住宅單位的第一期預售許可正在申請中。銷售及體驗中心已建成，本集團預期於二零一九年下半年展開該項目的銷售活動。

位於上海虹橋的合營高端別墅及公寓發展項目「英庭名墅」的新示範單位裝修已告完成。本集團剛取得第三期的銷售許可證，並將於二零一九年下半年展開該項目的銷售活動。

#### 香港

於渣甸山，本集團已於二零一八年六月底完成其合營超豪華住宅項目「皇第」之建築工程。目前正致力於裝修 4 個示範單位。市場營銷活動已經開始，預期該項目可帶來可觀回報。

於寶珊道的另一合營豪華住宅發展項目已完成地基建造成，並開始進行上蓋建築工程。該項目按預期進度進行。

位於元朗洪水橋之商住發展項目正在進行換地程序。暫定基本條款已經確定，現正在進行補地價評估。該住宅發展項目將提供約 520,000 平方呎之樓面面積。另一位於輕鐵藍地站附近且樓面面積為 67,000 平方呎之住宅發展項目亦正在向政府進行換地申請程序。

於二零一八年八月，一合營企業完成收購位於九龍灣的商業樓宇「傲騰廣場」，本集團擁有 25% 權益，可售樓面面積約為 800,000 平方呎。隨著一間大型跨國公司作為主要租戶進駐，該商業資產現正重新定位。公用區域之裝修現正進行並預期於二零二零年六月完成。



## 加拿大 (透過酒店附屬集團進行開發)

我們的 Empire Landmark 酒店重建工程已於上個財政年度下半年動工，將建成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。自二零一八年一月開始預售至二零一九年三月三十一日止已實現合約銷售額 140,000,000 加元。

位於溫哥華市中心 Alberni Street 之另一個合營重建項目已於二零一八年九月取得土地改劃的公開聽證會審批，此高端住宅綜合項目之樓面面積約 649,000 平方呎。發展許可申請已於二零一八年十二月提交，並於二零一九年四月獲城市設計小組（Urban Design Panel）批准。

於二零一八年四月，本集團透過其擁有 40% 股權之另一合營企業完成收購緊隣上述現有合營企業項目，亦位於 Alberni Street 之另一發展項目，將重建為高端住宅單位以作出售。

## 租賃

上一財政年度下半年，灣仔駱克道 33 號美國萬通大廈（於二零一九年六月一日更名為萬通保險大廈）在引入新跨國公司租戶及完成大規模翻新工程後，空置率逐漸降低，租賃收入較去年上升約 26%。

位於中環之泛海大廈之租賃收入因一位主要租戶的租金調整而略為下調，而銅鑼灣之黃金廣場之租賃收入亦有所減少。

整體應佔租賃收入由 220,000,000 港元增加 7% 至 235,000,000 港元，並錄得重估收益淨額（已計及集團應佔一間聯營公司所擁有投資物業之份額）894,000,000 港元（二零一八年：733,000,000 港元）。

## 酒店

於本年度內，過夜訪港旅客增加 6% 至約 30,000,000 人次，其中內地旅客佔比較多，比例為 69%，較去年同期增加 10%。香港酒店客房總數約為 83,000 間，較去年增加 5%。

本年度酒店及旅遊分類之收入為 543,000,000 港元（二零一八年：530,000,000 港元）。我們的香港酒店之平均入住率約為 93%（二零一八年：95%），平均房費上升 10%。整體而言，折舊前分類業績之貢獻由 203,000,000 港元增加至 210,000,000 港元。

我們的新酒店尖沙咀皇悅卓越酒店已於二零一八年十二月開業，其毗鄰我們現有的九龍皇悅酒店且擁有 90 間客房，並自其開業以來四個月的營運內達致逾 90% 的入住率。

## 財務投資

本集團已採納新訂會計準則的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。該項新準則為財務資產引入一項新分類及計量方法，若干證券（主要包括上市債務證券）之公平價值變動透過儲備確認，而預期信貸虧損及減值將於各報告日期評估，變動將於損益賬呈報。此與過往透過損益賬確認公平價值變動，而減值撥備在產生後才於損益賬扣除不同。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 2(B)。

於二零一九年三月三十一日，本集團持有財務投資約 15,601,000,000 港元（二零一八年：12,050,000,000 港元），其中 6,987,000,000 港元（二零一八年：4,936,000,000 港元）乃由上市酒店附屬集團持有。投資組合中 88% 為上市債務證券（大部份由中國房地產公司發行），11% 為上市股本證券（其中約 69% 由大型銀行發行）以及 1% 為非上市基金及證券。該等財務投資乃以不同貨幣計值，其中 94% 為美元、4% 為港元及 2% 為英鎊。

投資組合增加主要由於淨額 4,211,000,000 港元的進一步投資及按市場估值的虧損淨額 660,000,000 港元，其中投資虧損淨額 484,000,000 港元已根據香港財務報告準則第 9 號列於損益賬，餘下金額則於投資儲備賬確認。投資虧損淨額包括上市債務證券的公平價值虧損淨額、匯兌虧損、預期信貸虧損及減值開支撥備，而部分出售／贖回證券之已變現收益則與之抵銷。市價下跌乃主要由於年內加息環境、中美貿易糾紛的不確定因素所帶來的市場調整以及中國房地產市場的多項緊縮措施。

來自此等投資組合之收入為 1,424,000,000 港元（二零一八年：920,000,000 港元）。增加是來自進一步債務證券投資。

於二零一九年三月三十一日，價值約 19,10,000,000 港元（二零一八年：1,930,000,000 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。於二零一九年三月三十一日，現金及未提取銀行融資超逾 73 億港元（二零一八年：61 億港元）。

於二零一九年三月三十一日，本集團之資產總值約為 379 億港元（二零一八年：325 億港元），資產淨值為 204 億港元（二零一八年：194 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及經重估資產淨值將分別為 473 億港元及 298 億港元，較二零一八年之 408 億港元及 277 億港元分別增加 16% 及 7%。

負債淨額為 157 億港元（二零一八年：115 億港元），其中 66 億港元（二零一八年：47 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利率逐漸升高所致。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 53%（二零一八年：41%）。於二零一九年三月三十一日，本集團之流動資產淨額為 130 億港元（二零一八年：103 億港元），有價證券及現金總金額 164 億港元，為應於 12 個月內償還的即期債務 40 億港元的 4.1 倍。

有抵押債務佔 65%，而 99% 債務按浮動利率計息。本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為 8 年，其中 5% 為須於五年後償還，75% 為須於一至五年內償還。餘下之 20% 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 99% 以港元計值，餘下 1% 以美元及加拿大元計值。

於二零一九年三月三十一日，賬面值淨額合共 165 億港元（二零一八年：149 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 2,733,000,000 港元（二零一八年：897,000,000 港元）之擔保。

## 僱員及薪酬政策

於二零一九年三月三十一日，本集團聘用約 350（二零一八年：340）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

儘管香港經濟籠罩在中美貿易爭端的陰霾下，但本地物業市場的需求依然旺盛，資產價格於二零一八年聯儲局加息及本地最優惠利率上調後短暫疲弱，但其後持續走高。香港政府繼續施行以各種手段增加土地供應的政策，但成效尚未體現在物業市場上。

隨著中美貿易糾紛升級，中央政府開始放鬆針對房地產板塊的嚴厲緊縮政策以應對潛在的不穩定及負面影響，從而維持穩定、健康的經營環境。

本財政年度酒店業表現保持升勢。隨著大型基建項目（尤其是高速鐵路及港珠澳大橋）竣工，我們預計過夜旅客數量將持續增加，加上內地放鬆對出境遊的限制，我們對酒店業的長遠前景保持樂觀。

金融市場持續波動，尤其是受美國與多個地區的貿易紛爭以及美國政府帶來的政治緊張局勢影響。我們於上市固定收益證券的投資提供了強勁及穩健的收入流及流動資金，使我們能夠把握可能出現的任何其他投資及發展機遇。

灣仔辦公總部商業資產升級及翻新後，本集團成功重定其租戶組合並提升租賃業務表現。經過一段時間整合後，商舖部份表現趨穩。我們預期租賃業務將繼續維持良好勢頭。

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二零一九年三月三十一日止年度之末期股息每股 2.7 港仙（二零一八年：每股 3.0 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 2.7 港仙（二零一八年：每股 3.0 港仙）。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由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，以釐定有權出席將於二零一九年八月三十日舉行之二零一九年股東週年大會（「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 1712-1716 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，本公司將由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，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 1712-1716 號舖。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；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  
泛海國際集團有限公司  
主席  
馮兆滔

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。