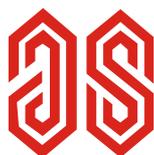


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 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)

	二零一一年	二零一零年	變動
收入	<b>1,065</b>	1,865	-43%
經營溢利	<b>1,997</b>	2,510	-20%
本公司股東應佔溢利	<b>2,040</b>	2,383	-14%
資產總值	<b>14,622</b>	10,934	+34%
資產淨值	<b>10,073</b>	7,986	+26%
本公司股東應佔權益	<b>9,258</b>	7,239	+28%
負債淨額	<b>3,571</b>	2,145	+66%
酒店物業以估值編列之補充資料：			
經重估資產總值	<b>18,881</b>	13,557	+39%
經重估資產淨值	<b>13,632</b>	10,178	+34%
本公司股東應佔權益	<b>11,745</b>	8,717	+35%
本公司股東應佔每股權益 (港元)	<b>9.61</b>	7.00	+37%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	<b>26%</b>	21%	+5%

\* 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」）截至二零一一年三月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零一零年三月三十一日止年度之比較數字如下：

### 綜合損益賬

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入	2	1,065,244	1,864,888
銷售成本		(391,193)	(977,456)
毛利		674,051	887,432
銷售及行政開支		(173,947)	(168,145)
折舊		(89,848)	(97,563)
投資收益淨額	3	706,225	1,330,928
投資物業之公平價值變動		887,987	568,674
其他收益及支出	4	(7,336)	(11,478)
經營溢利		1,997,132	2,509,848
融資成本		(77,941)	(51,369)
應佔溢利減虧損 共同控制實體 聯營公司		151,522 259,210	138,892 91,718
除所得稅前溢利		2,329,923	2,689,089
所得稅開支	6	(189,987)	(165,014)
年內溢利		2,139,936	2,524,075
應佔：			
本公司股東		2,039,675	2,383,270
非控股權益		100,261	140,805
		2,139,936	2,524,075
股息	7	30,644	31,178
每股盈利（港元）			
基本	8	1.64	1.99
攤薄	8	1.64	1.99

**綜合全面收益表**  
截至二零一一年三月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年內溢利	<b>2,139,936</b>	2,524,075
其他全面收益		
可供出售投資之公平價值收益淨額	<b>8,152</b>	93,430
計入損益賬之可供出售投資減值	<b>551</b>	1,531
於出售可供出售投資後之儲備撥回	<b>(9,008)</b>	21,735
匯兌差額	<b>10,574</b>	36,568
	<b>10,269</b>	153,264
年內全面收益總額	<b>2,150,205</b>	2,677,339
應佔全面收益總額：		
本公司股東	<b>2,046,844</b>	2,486,616
非控股權益	<b>103,361</b>	190,723
	<b>2,150,205</b>	2,677,339

**綜合資產負債表**  
於二零一一年三月三十一日

	二零一一年 三月三十一日 千港元 <i>附註</i>	二零一零年 三月三十一日 千港元 (已重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (已重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	2,617,038	2,672,342	2,653,230
投資物業	3,391,122	2,419,600	1,849,000
共同控制實體	568,871	674,409	524,965
聯營公司	877,211	654,581	565,343
可供出售投資	230,257	228,258	186,830
商譽	-	5,103	5,103
應收按揭貸款	81,729	143,035	24,747
遞延所得稅資產	5,252	9,764	35,239
	<b>7,771,480</b>	<b>6,807,092</b>	<b>5,844,457</b>
<b>流動資產</b>			
發展中之待售物業	1,122,355	431,322	400,768
已落成待售物業	90,289	159,127	698,709
酒店及餐廳存貨	2,341	2,206	2,160
應收按揭貸款	3,664	35,315	1,874
貿易及其他應收款項	230,845	241,590	232,958
應收一間共同控制實體款項	65,000	-	-
可退回所得稅	513	880	79
以公平價值計入損益賬之財務資產	5,020,218	3,028,862	693,075
衍生金融工具	-	-	13,429
銀行結餘及現金	315,300	227,657	244,783
	<b>6,850,525</b>	<b>4,126,959</b>	<b>2,287,835</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	133,590	145,919	137,497
應付一間聯營公司款項	14,850	51,150	51,150
應付一名非控股股東款項	-	-	105,303
衍生金融工具	26,242	17,961	22,344
認股權證負債	-	17,000	8,481
借貸	1,615,997	1,615,257	1,229,749
應付所得稅	36,857	64,382	28,743
	<b>1,827,536</b>	<b>1,911,669</b>	<b>1,583,267</b>
流動資產淨值	<b>5,022,989</b>	<b>2,215,290</b>	<b>704,568</b>
資產總值減流動負債	<b>12,794,469</b>	<b>9,022,382</b>	<b>6,549,025</b>

## 綜合資產負債表

於二零一一年三月三十一日

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (已重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (已重列)
非流動負債			
認股權證負債	-	-	7,893
長期借貸	2,270,071	757,370	1,087,688
遞延所得稅負債	450,916	279,355	177,779
	<u>2,720,987</u>	<u>1,036,725</u>	<u>1,273,360</u>
資產淨值	<u>10,073,482</u>	<u>7,985,657</u>	<u>5,275,665</u>
權益			
股本	12,224	12,471	113,664
儲備	<u>9,245,597</u>	<u>7,226,466</u>	<u>4,556,311</u>
本公司股東應佔權益	<u>9,257,821</u>	<u>7,238,937</u>	<u>4,669,975</u>
非控股權益	815,661	746,720	605,690
	<u>10,073,482</u>	<u>7,985,657</u>	<u>5,275,665</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、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），並依照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。

以下為與本集團營運有關之新及經修訂準則、對現有準則之修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），於二零一零年一月一日或之後開始之會計期間強制應用：

香港會計準則第 1 號（修訂）	財務報表之呈報
香港會計準則第 17 號（修訂）	租賃
香港會計準則第 27 號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第 36 號（修訂）	資產減值
香港財務報告準則第 3 號（經修訂）	業務合併
香港－詮釋第 5 號	財務報表之呈報 – 借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類

除下文所述之會計政策之若干變動外，於本年內採納上述新香港財務報告準則並無對本綜合財務報表造成任何重大影響或致使本集團之主要會計政策出現任何重大變動。

- 香港會計準則第 1 號（修訂）澄清可能透過發行股本以結算負債並不會影響該負債分類為流動負債或非流動負債。透過修訂流動負債之定義，此修訂准許負債分類為非流動負債（惟實體須有無條件權利將以轉讓現金或其他資產方式結算延遲至會計期間後至少 12 個月），而不論實體仍可能被交易對方要求於任何時間以股份結算。

為符合香港－詮釋第 5 號之規定，本集團已更改包含按要求償還條款之定期貸款分類之會計政策。根據新政策，借貸條款包含賦予貸款人無條件權利隨時要求償還貸款之定期貸款須分類為綜合資產負債表內之流動負債。過往有關定期貸款乃根據協定還款時間表而釐定，除非本集團於報告日期已違反協議所載之任何貸款契諾或另行有理由相信貸款人將於可見未來行使其於即時償還條款項下之權利。

新會計政策已透過重新呈列於二零零九年四月一日之期初結餘，並對截至二零一零年三月三十一日止之比較數字作出相應重新分類調整而追溯應用。重新分類對於任何期間所呈列之報告損益、全面收益總額或權益並無造成任何影響。

- 香港會計準則第 17 號（修訂）刪除有關土地租賃分類之特定指引，以消除與租賃分類一般指引之不一致性。因此，土地租賃須根據香港會計準則第 17 號之一般原則分類為融資或經營租賃。於修訂前，土地權益（其所有權預期不會於租賃期完結時轉移至本集團）分類為經營租賃，呈列為「租賃土地」，並於租賃期內攤銷。香港會計準則第 17 號（修訂）已根據該修訂之生效日期及過渡性條文於二零一零年一月一日開始之年度期間追溯應用。本集團已根據有關租賃開始時之現有資料，重新評估租賃土地之分類，並且將位於香港之租賃土地追溯確認為融資租賃。經重新評估後，本集團已將租賃土地由經營租賃重新分類為融資租賃。由於物業權益持作自用，分類為融資租賃之土地權益入賬列作土地及酒店樓宇，並就供擬定用途之土地權益按租賃期計算折舊。此外，計入發展中之待售物業及已落成待售物業之租賃土地將根據香港會計準則第 2 號入賬。本公司概無確認租賃土地之攤銷且租賃土地乃按成本與可變現資產淨值之較低者計量。然而，由於此項變動並無對綜合財務報表造成重大影響，故並無對上一年度財務報表作出追溯調整。

## 1 編製基準（續）

- 香港會計準則第 27 號（經修訂）規定，如控制權不變，則與非控股權益進行之所有交易之影響須於權益內列賬，且有關交易將不再產生商譽或盈虧。該準則亦訂明失去控制權時之會計處理方式。持有該實體之任何剩餘權益須按公平價值重新計量，而盈虧於損益賬確認。有關採納香港會計準則第 27 號（經修訂）之會計政策之變動已於往後期間應用於截至二零一一年三月三十一日止年度內之交易。
- 香港會計準則第 36 號（修訂）澄清就進行減值測試而可分配商譽之最大現金產生單位（或單位組別）為經營分類（定義見香港財務報告準則第 8 號「經營分類」第 5 段，即與其他具類似經濟特點之分類合併前者）。
- 香港財務報告準則第 3 號（經修訂）對業務合併繼續應用收購法，惟有若干重大變動。例如購買業務之所有付款乃按收購日期之公平價值入賬，而分類為負債之或然付款其後於損益賬重新計量。可按個別收購基準選擇按公平價值或按非控股權益應佔被收購公司淨資產之比例計量被收購公司之非控股權益。所有與收購相關之成本須予支銷。

本集團並無提早採納於截至二零一一年三月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之若干新及經修訂準則、詮釋及對現有準則之修訂。

## 2 營業額及分類資料

營業額包括物業銷售及租賃、酒店及旅遊代理、管理服務、利息收入及股息收入，連同出售以公平價值計入損益賬之財務資產及衍生金融工具之所得款項總額。收入包括來自物業銷售及租賃、酒店及旅遊代理、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	投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
二零一一年						
營業額	133,685	78,997	631,505	1,068,955	26,604	1,939,746
分類收入	<u>133,685</u>	<u>78,997</u>	<u>631,505</u>	<u>194,453</u>	<u>26,604</u>	<u>1,065,244</u>
分類業績之貢獻	78,608	73,927	194,211	194,453	26,604	567,803
折舊	-	-	(87,632)	-	(2,216)	(89,848)
投資收益淨額	-	-	-	706,225	-	706,225
投資物業之公平價值 變動	-	887,987	-	-	-	887,987
其他收益及支出	<u>(20,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,664</u>	<u>(7,336)</u>
分類業績	58,608	961,914	106,579	900,678	37,052	2,064,831
未能分類公司開支						<u>(67,699)</u>
經營溢利						1,997,132
融資成本						(77,941)
應佔溢利減虧損						
共同控制實體	151,523	-	-	-	(1)	151,522
聯營公司	489	258,736	-	-	(15)	<u>259,210</u>
除所得稅前溢利						2,329,923
所得稅開支						<u>(189,987)</u>
年內溢利						<u>2,139,936</u>

## 2 營業額及分類資料 (續)

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店 及旅遊 千港元	投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
二零一零年						
營業額	1,053,098	71,776	522,225	1,456,594	17,763	3,121,456
分類收入	<u>1,053,098</u>	<u>71,776</u>	<u>522,225</u>	<u>200,026</u>	<u>17,763</u>	<u>1,864,888</u>
分類業績之貢獻	375,361	67,114	127,875	200,026	17,763	788,139
折舊	(9,321)	-	(87,416)	-	(826)	(97,563)
投資收益淨額	-	-	-	1,330,928	-	1,330,928
投資物業之公平價值 變動	-	568,674	-	-	-	568,674
其他收益及支出	<u>(4,126)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(7,352)</u>	<u>(11,478)</u>
分類業績	361,914	635,788	40,459	1,530,954	9,585	2,578,700
未能分類公司開支						<u>(68,852)</u>
經營溢利						2,509,848
融資成本						(51,369)
應佔溢利減虧損						
共同控制實體	138,899	-	-	-	(7)	138,892
聯營公司	10,451	81,278	-	-	(11)	<u>91,718</u>
除所得稅前溢利						2,689,089
所得稅開支						<u>(165,014)</u>
年內溢利						<u><u>2,524,075</u></u>

## 2 營業額及分類資料 (續)

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店 及旅遊 千港元	投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
二零一一年						
分類資產	1,951,195	4,169,097	2,695,054	5,358,447	244,584	14,418,377
其他未能分類資產						<u>203,628</u>
						<u>14,622,005</u>
分類資產包括：						
共同控制實體 及聯營公司	737,108	773,043	-	-	931	1,511,082
添置非流動資產*	-	10,225	29,373	-	44,348	83,946
分類負債						
借貸	775,000	498,484	1,097,683	1,514,901	-	3,886,068
其他未能分類負債						<u>662,455</u>
						<u>4,548,523</u>
二零一零年						
分類資產	1,425,165	3,018,642	2,719,831	3,319,728	294,879	10,778,245
其他未能分類資產						<u>155,806</u>
						<u>10,934,051</u>
分類資產包括：						
共同控制實體 及聯營公司	777,435	550,607	-	-	948	1,328,990
添置非流動資產*	-	1,926	53,579	-	409	55,914
分類負債						
借貸	-	499,239	967,374	906,014	-	2,372,627
其他未能分類負債						<u>575,767</u>
						<u>2,948,394</u>

\* 該金額不包括金融工具及遞延所得稅資產

## 2 營業額及分類資料 (續)

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入		
香港	792,198	1,589,827
海外	<u>273,046</u>	<u>275,061</u>
	<u>1,065,244</u>	<u>1,864,888</u>
非流動資產*		
香港	6,884,036	5,882,105
海外	<u>570,206</u>	<u>543,930</u>
	<u>7,454,242</u>	<u>6,426,035</u>

\*該金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

## 3 投資收益淨額

	二零一一年 千港元	二零一零年 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	553,001	1,032,125
- 未變現匯兌收益／(虧損)淨額	133,280	(53,247)
- 已變現收益淨額	28,642	357,826
- 應收利息撥備	-	(37,855)
可供出售投資		
- 已變現收益淨額	2,314	28,702
- 減值	(551)	(1,531)
衍生金融工具		
- 未變現(虧損)／收益淨額	(10,461)	8,552
- 已變現虧損淨額	-	(3,644)
	<u>706,225</u>	<u>1,330,928</u>

於本年度內，於過往年度以公平價值計入損益賬之財務資產之 404,912,000 港元累計未變現收益(二零一零年：134,795,000 港元之未變現虧損)已於出售時變現。

#### 4 其他收益及支出

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
發展中之待售物業／已落成待售物業之減值撥備淨額	(20,000)	(4,126)
視作出售一間上市附屬公司權益之虧損	-	(4,822)
認股權證負債公平價值收益／（虧損）淨額	<u>12,664</u>	<u>(2,530)</u>
	<u>(7,336)</u>	<u>(11,478)</u>

#### 5 按性質劃分之收入及開支

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>收入</b>		
利息收入		
- 上市投資	153,637	93,362
- 非上市投資	560	373
- 一間共同控制實體	16,524	8,367
- 其他應收款項	3,764	3,136
- 銀行存款	811	240
股息收入		
- 上市投資	40,256	101,772
- 非上市投資	-	4,519
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>開支</b>		
土地及樓宇經營租約租金開支	6,285	6,158
所售物業及貨品成本	<u>247,328</u>	<u>740,087</u>

#### 6 所得稅開支

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	(14,434)	(37,733)
過往年度超額撥備／（撥備不足）	<u>520</u>	<u>(230)</u>
	<u>(13,914)</u>	<u>(37,963)</u>
遞延所得稅	<u>(176,073)</u>	<u>(127,051)</u>
	<u>(189,987)</u>	<u>(165,014)</u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按 16.5%之稅率（二零一零年：16.5%）計提撥備。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估計應課稅溢利計算得出。

## 6 所得稅開支（續）

本年度應佔共同控制實體及聯營公司之所得稅開支分別為 28,541,000 港元（二零一零年：29,184,000 港元）及 50,944,000 港元（二零一零年：15,409,000 港元），已分別計入損益賬列作應佔共同控制實體及聯營公司溢利減虧損。

## 7 股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已付中期股息每股 0.5 港仙（二零一零年：1.0 港仙）	6,197	12,471
建議末期股息每股 2.0 港仙（二零一零年：1.5 港仙）	24,447	18,707
	<b>30,644</b>	<b>31,178</b>

於二零一一年六月二十四日舉行之會議上，董事會建議派付末期股息每股 2.0 港仙（二零一零年：1.5 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，惟將於截至二零一二年三月三十一日止年度作為收益儲備分派。

24,447,000 港元之數額乃根據於二零一一年六月二十四日已發行股份 1,222,371,832 股計算。

## 8 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利 2,039,675,000 港元（二零一零年：2,383,270,000 港元）除以年內已發行股份之加權平均數 1,240,344,588 股（二零一零年：1,199,106,377 股）計算。

截至二零一一年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃按 2,038,307,000 港元（相等於本公司股東應佔溢利 2,039,675,000 港元及本公司分佔上市附屬公司之溢利因其潛在行使認股權證而減少 1,368,000 港元）除以年內已發行股份 1,240,344,588 股計算。本公司及其上市附屬公司之尚未行使購股權並無對每股基本盈利產生攤薄影響。

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司及其上市附屬公司之尚未行使購股權及認股權證並無對每股盈利產生攤薄影響，故每股基本及攤薄盈利相同。

## 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、公用事業及其他按金、應計利息及股息。

本集團之應收貿易賬款為 68,287,000 港元（二零一零年：70,608,000 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，以有效管理應收貿易賬款之信貸風險。

## 9 貿易及其他應收款項（續）

應收貿易賬款經扣除減值撥備之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
0 天至 60 天	67,764	69,651
61 天至 120 天	500	957
120 天以上	23	-
	<u>68,287</u>	<u>70,608</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 56,009,000 港元（二零一零年：15,808,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
0 天至 60 天	55,945	15,593
61 天至 120 天	47	12
120 天以上	17	203
	<u>56,009</u>	<u>15,808</u>

## 11 比較數字

採納新訂香港財務報告準則已導致若干比較數字已予重列，以符合本年度之呈列方式。

就有關本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之業績之本初步公佈而言，本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道香港」）認為其數字與本集團之本年度綜合財務報表所載之數字相符。由於羅兵咸永道香港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，因此羅兵咸永道香港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 1,065,000,000 港元（二零一零年：1,865,000,000 港元），及本公司股東應佔溢利 2,040,000,000 港元（二零一零年：2,383,000,000 港元）。集團收入減少乃主要因為於下文詳述之物業銷售。

### 物業銷售、發展及租賃

#### 銷售

物業銷售之收入達 134,000,000 港元（二零一零年：1,053,000,000 港元）而經營溢利為 79,000,000 港元（二零一零年：375,000,000 港元）。銷售及溢利減少乃因附屬公司所持有之物業銷售減少所致。

本年度之物業銷售主要集中於在皇璧 — 本集團之 50% 合資豪宅發展項目。此項目於年內之銷售總額達 824,000,000 港元（二零一零年：877,000,000 港元），而除稅前溢利為 375,000,000 港元（二零一零年：370,000,000 港元）。按照會計慣例，相關銷售並不計入本集團之收入及分類業績，惟獨立入賬為應佔共同控制實體溢利。直至二零一一年三月三十一日，已售出單位佔總數之 68%。本集團將繼續銷售餘下 32% 單位，並預期會進一步產生約 800,000,000 港元之銷售款。

#### 發展

位於新界洪水橋之住宅發展項目（可興建建築面積約 590,000 平方呎）正與政府磋商土地契約修訂細則。本集團於北京之 50% 合資公司就建築面積約 2,000,000 平方呎之住宅／商業發展項目之規劃細則近期已獲批准。年內，本集團已於澳門購入一幅約 186,000 平方呎之土地，現正申請規劃作住宅發展之用。於財政年結日後，本集團與其夥伴共同於上海購入另一幅約 1,500,000 平方呎之土地，計劃發展為低層住宅樓宇及別墅。本集團持有該項目 47.5% 權益。

#### 租賃

本集團應佔租金收入約為 94,000,000 港元，而去年為 86,000,000 港元，其主要因出租率增加所致。

已錄得重估盈餘 989,000,000 港元（經扣除遞延稅項後，並包括由一間聯營公司擁有之物業所產生者），而去年則為 546,000,000 港元。

#### 酒店

酒店營運之收入由去年之 522,000,000 港元增加 21% 至本年度之 632,000,000 港元，乃主要受惠於所有位於香港之酒店全線入住率增加及房租上升，而於上一財政年度新開業之銅鑼灣皇悅酒店之全年營運亦為此作出貢獻。於本年度錄得未扣除折舊前經營溢利 194,000,000 港元，而去年則為 128,000,000 港元。

酒店集團之財務資產投資錄得投資收益 223,000,000 港元（二零一零年：400,000,000 港元）。

整體上，酒店集團於 696,000,000 港元（二零一零年：594,000,000 港元）之收入中錄得純利 326,000,000 港元（二零一零年：435,000,000 港元）。

年內，本集團於酒店附屬公司之股權主要因行使酒店認股權證而增加 2.5% 至 69.9%，並於儲備內確認負商譽 44,000,000 港元。

## 投資

於二零一一年三月三十一日，本集團持有財務投資約 5,250,000,000 港元（二零一零年：3,257,000,000 港元），其中 1,919,000,000 港元（二零一零年：1,157,000,000 港元）乃由上市之酒店附屬集團持有。本集團錄得未變現公平價值收益淨額 676,000,000 港元（二零一零年：948,000,000 港元）及由出售所得之已變現收益淨額 30,000,000 港元（二零一零年：383,000,000 港元）。該等投資於年內提供之收入為 194,000,000 港元（二零一零年：200,000,000 港元）。

於二零一一年三月三十一日，本集團之財務投資乃以不同貨幣計值，46% 為英鎊、33% 為美元、13% 為港元及 8% 為歐元。年內，已錄得 133,000,000 港元之未變現匯兌收益（二零一零年：53,000,000 港元之未變現匯兌虧損）。

於二零一一年三月三十一日，價值約 1,040,000,000 港元（二零一零年：55,000,000 港元）之該等投資已抵押予銀行，作為本集團所獲授信貸融資之抵押品。

## 財務回顧

於二零一一年三月三十一日，本集團之資產總值約為 146 億港元，而上一個財政年結日則為 109 億港元。資產淨值增加 26% 至 101 億港元。計入酒店物業之市值（而並非攤銷成本）後，本集團之經重估資產總值及經重估資產淨值將為 189 億港元及 136 億港元，分別較上一個財政年結日之 136 億港元及 102 億港元增加 39% 及 34%。

負債淨額增加至 36 億港元（二零一零年：21 億港元），包括 17 億港元（二零一零年：14 億港元）屬於獨立上市之酒店附屬集團。負債淨額與經重估資產淨值比率約為 26%（二零一零年：21%）。總利息支出因借貸增加而上升 14%。

本集團之借貸約 78% 為港元借貸。所有債務均按浮動利率計算利息，部分通過利率掉期以管理利率水平。於二零一一年三月三十一日，合共 200,000,000 港元之利率掉期合約乃為對沖本集團之借貸而持有。本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為十五年，約 40% 之債務須於一年內償還，而 44% 則須於五年後償還。於二零一一年三月三十一日，本集團之流動資產淨值為 5,023,000,000 港元（二零一零年：2,215,000,000 港元）。

於二零一一年三月三十一日，賬面淨值合共 7,779,000,000 港元之資產（二零一零年：6,022,000,000 港元）已抵押作為本集團銀行融資之擔保。本集團並無向財務機構作出任何擔保（二零一零年：就一間共同控制實體作出 108,000,000 港元之擔保）。

## 僱員及薪酬政策

於二零一一年三月三十一日，本集團聘有 480 名僱員。彼等之薪酬乃根據其工作性質及年資作標準釐訂，當中包括底薪、年度花紅、購股權、退休福利及其他福利。

## 未來展望

受惠於中國內地之個人遊計劃及香港作為區內之商業樞紐之地位，訪港旅客人數將保持上升趨勢。由於大部分貨幣兌港元升值，故其作為購物天堂之吸引力已進一步提升。

面對歷史性低利率之充足信貸供應下，投資者應對通脹採取對沖措施及為尋求資本保護及收益之國際資本流入，故香港物業於近幾年之資本價值出現史無前例之增長。

本集團會繼續審慎物色投資機遇。

## 股息

董事建議派發截至二零一一年三月三十一日止年度之末期股息每股 2.0 港仙（二零一零年：1.5 港仙）。股東將可選擇就部分或全部建議末期股息收取本公司繳足股款股份以代替現金（「以股代息計劃」）。本年度股息總額為每股 2.5 港仙（二零一零年：2.5 港仙，按以股代息方式），包括中期股息每股 0.5 港仙（二零一零年：1.0 港仙）。

以股代息計劃須待(i)建議末期股息於二零一一年八月二十五日舉行之二零一一年股東週年大會（「股東週年大會」）上獲得批准；及(ii)香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准據此將予配發之新股份上市及買賣後，方可作實。有關以股代息計劃之詳情將載於即將寄發予股東之通函內。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一一年八月二十三日(星期二)至二零一一年八月二十五日(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置和發行股份。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，必須於二零一一年八月二十二日(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。

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二零一一年九月一日。為釐定股東收取建議末期股息之權利，本公司將於二零一一年八月三十一日(星期三)至二零一一年九月一日(星期四)兩天，暫停辦理股份過戶及股東登記手續。如欲符合資格收取建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零一一年八月三十日(星期二)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進行登記，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖。末期股息將於二零一一年十月三日派付。

## 購買、出售或贖回上市證券

於年內，本公司於聯交所合共購買 28,802,000 股每股面值 0.01 港元之股份，總代價為 48,887,060 港元，每股股份所支付之最高及最低價分別為 1.98 港元及 1.25 港元。

董事認為，上述股份乃按每股資產淨值之折讓價購買，以致當時已發行股份之每股資產淨值增加。

除本節所披露者外，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亦概無購買或出售本公司任何上市證券。

## 董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納聯交所證券上市規則（「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。

## 企業管治常規守則

年內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則內之守則條文，惟與守則條文第 A.4.1 條有所偏離除外，該條文規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司所有非執行董事及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須輪值退任及於本公司股東週年大會上重新選舉。

## 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一一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，二零一一年六月二十四日

於本公佈日期，本公司之執行董事為馮兆滔先生、林迎青博士、潘政先生、倫培根先生、關堡林先生；非執行董事為歐逸泉先生及 *Loup, Nicholas James* 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。