

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



凱聯國際酒店有限公司 Associated International Hotels Limited

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：105)

截至二零一一年三月三十一日止年度
業績之初步公布

(以港幣列示)

董事會欣然宣布本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之經審核業績。本公司之審核委員會已就該等業績進行審閱，且無不同意見。本公司核數師一畢馬威會計師事務所亦已同意本業績之初步公布。

綜合損益表

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零一一年	二零一零年 (重報)
		千元	千元
持續經營			
營業額	3	376,374	119,956
服務成本		(79,162)	(40,222)
毛利		297,212	79,734
其他收入	6(a)	4,442	3,483
其他收益淨額	6(b)	8,901	773
投資物業估值盈利		759,864	2,725,350
行政費用		(33,740)	(32,376)
經營溢利		1,036,679	2,776,964
融資成本	7(a)	(9,175)	(4,325)
除稅前溢利	7	1,027,504	2,772,639
所得稅	8	(7,555)	(7,904)
來自持續經營之本年度溢利		1,019,949	2,764,735
終止經營			
來自終止經營之本年度溢利	5(a)	202,494	5,366
公司權益股東應佔本年度溢利		1,222,443	2,770,101
每股盈利—基本及攤薄			
持續經營	10	2.84 元	7.67 元
終止經營		0.56 元	0.02 元
		3.40 元	7.69 元

屬於本年度溢利應付公司權益股東股息的詳情列載於附註9。

綜合全面損益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零一一年	二零一零年
	(重報)	
	千元	千元
本年度溢利	<u>1,222,443</u>	<u>2,770,101</u>
本年度其他全面收入 (扣除稅項及經重新分類調整後)：		
換算海外附屬公司財務報表 所產生的匯兌差額	22,456	30,243
其他物業重估盈餘	<u>16,884</u>	<u>—</u>
	<u>39,340</u>	<u>30,243</u>
本年度全面收入總額	<u>1,261,783</u>	<u>2,800,344</u>

綜合資產負債表

	附註	於二零一一年 三月三十一日 千元	於二零一零年 三月三十一日 (重報) 千元	於二零零九年 四月一日 (重報) 千元
非流動資產				
— 固定資產				
— 投資物業		9,859,010	9,044,420	5,945,610
— 其他物業、廠房及設備		102,006	129,416	236,864
		9,961,016	9,173,836	6,182,474
遞延稅項資產		—	7,284	14,984
		9,961,016	9,181,120	6,197,458
流動資產				
存貨		—	—	203
應收賬款、訂金及預付款	11	56,032	52,726	9,580
本期應收所得稅		209	—	—
已抵押銀行存款		502,768	159,802	2,226
現金及現金等價物		892,024	402,731	444,886
		1,451,033	615,259	456,895
分類為持有待售的處置組合資產	5(c)	—	291,757	—
		1,451,033	907,016	456,895
流動負債				
銀行貸款—有抵押		200,000	—	—
其他應付款及應計費用	12	145,225	203,024	206,018
已收訂金		129,899	99,672	5,335
長期服務金準備		1,370	1,399	1,774
融資租賃承擔		41	31	73
本期應付所得稅		—	3	68
		476,535	304,129	213,268
分類為持有待售的處置組合負債	5(c)	—	5,509	—
		476,535	309,638	213,268
流動資產淨值		974,498	597,378	243,627
資產總值減流動負債		10,935,514	9,778,498	6,441,085
非流動負債				
銀行貸款—有抵押		1,000,000	1,105,000	568,000
應付政府地價		2,240	2,284	2,327
融資租賃承擔		120	114	—
遞延稅項負債		271	—	—
其他財務負債		—	—	2
		1,002,631	1,107,398	570,329
資產淨值		9,932,883	8,671,100	5,870,756
資本及儲備				
股本		360,000	360,000	360,000
儲備		9,572,883	8,311,100	5,510,756
權益總額		9,932,883	8,671,100	5,870,756

附註：

1. 主要會計政策和編製基準

本公司財務報表是按照香港會計師公會頒布的所有適用的《香港財務報告準則》，此統稱包括所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋，香港公認會計原則和香港《公司條例》的規定編製。本公司財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。

除依據預期於截至二零一一年三月三十一日止年度財務報表中反映的會計政策變動外，本公司財務報表已採納於截至二零一零年三月三十一日止年度的財務報表中所採用的相同會計政策。會計政策的變動詳情列載於附註2。

2. 會計政策的變動

香港會計師公會頒布了兩項經修訂的《香港財務報告準則》、多項《香港財務報告準則》的修訂及兩項新詮釋。這些修訂及新詮釋在本集團當前的會計期間首次生效。其中，以下準則變化與本集團的財務報表有關：

- 《香港財務報告準則》第3號(2008年修訂)「業務合併」
- 《香港會計準則》第27號(2008年修訂)「綜合及獨立財務報表」
- 《香港財務報告準則》第5號的修訂「持有待售的非流動資產和終止經營—計劃出售一間附屬公司的控股權益」
- 《香港財務報告準則》的改進(2009年)
- 《香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋》第17號「向擁有人分派非現金資產」
- 《香港詮釋》第5號「財務報表的呈列—借款人就載有即時償還條款的定期貸款而作出的分類」

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋，唯根據《香港會計準則》第12號「所得稅」的修訂，就按《香港會計準則》第40號「投資物業」以公允價值入賬的投資物業及按《香港會計準則》第16號「物業、廠房及設備」以重估法計量的非折舊性資產所確認之遞延稅項則除外。該修訂將於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效，但在該修訂許可的情況下，本集團已決定提早採納該修訂。

(a) 提早採納《香港會計準則》第12號「所得稅」的修訂

《香港會計準則》第12號的修訂所產生的政策變動是唯一對當前和比較期間構成重大影響的變動。由於此項政策變動，本集團現計量其投資物業的任何遞延稅項負債時，參考假設於資產負債表結算日將該等物業以其賬面值出售所產生的稅項負債，除非該物業為可折舊及以商業模式持有，而此模式的目的是不是透過出售而是隨時間消耗該物業所包含的絕大部分經濟利益。修訂前，當該等物業以租賃權益持有，遞延稅項一般則以相關資產透過使用而收回其價值時所用的稅率計算。

本集團的重估儲備包括以往年度已確認的酒店物業重估盈餘。該酒店以往按《香港會計準則》第16號重估法計量，並已重建為國際廣場。《香港會計準則》第12號的修訂，要求非折舊性資產按《香港會計準則》第16號重估法計量所產生的遞延稅項，須反映其透過出售而收回相關資產賬面值的稅項結果。

本集團已追溯採用此政策的變動，重報於二零零九年及二零一零年四月一日的期初數，繼而對截至二零一零年三月三十一日止年度的比較數字作出調整。此導致因估值盈利計提的遞延稅項數額的減少如下：

	以往呈報 千元	採納《香港會計 準則》第12號的 修訂的影響 千元	已重報 千元
截至二零一零年三月三十一日止年度 的綜合損益表			
所得稅	(457,587)	449,683	(7,904)
公司權益股東應佔本年度溢利	2,320,418	449,683	2,770,101
每股盈利—基本及攤薄	6.45元	1.24元	7.69元
於二零一零年三月三十一日 的綜合資產負債表			
遞延稅項資產	71	7,213	7,284
遞延稅項負債	(1,152,527)	1,152,527	—
保留溢利	5,529,064	869,132	6,398,196
重估儲備	1,470,658	290,608	1,761,266
於二零零九年四月一日的綜合資產負債表			
遞延稅項資產	91	14,893	14,984
遞延稅項負債	(695,164)	695,164	—
保留溢利	3,208,646	419,449	3,628,095
重估儲備	1,470,658	290,608	1,761,266

(b) 《香港財務報告準則》變化對會計政策所造成的其他變動

《香港詮釋》第5號的頒布與本集團已採納的政策一致，因此對本集團的財務報表並無構成重大的影響。

其餘上述準則變化導致會計政策變動，但該等變動並無對本期間或比較期間構成重大影響，原因如下：

- 對《香港財務報告準則》第3號、《香港會計準則》第27號、《香港財務報告準則》第5號及《香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋》第17號之大多數修訂尚未對本集團之財務報表構成重大影響，因為該等變動將於本集團訂立相關交易（例如：業務合併、處置一間附屬公司或非現金分派）才首次生效，而且並不須重報先前該等交易所錄之數額。
- 《香港財務報告準則》的改進（2009年）提出有關《香港會計準則》第17號「租賃」的綜合標準之修訂，對本集團的租賃土地權益的分類並無改變。

3. 營業額

在本集團的高爾夫球康樂會經營被分類為終止經營(見附註5)後，本集團的主要業務為物業投資。

本年度內營業額中確認的各項重要收入類別的數額如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一一年	二零一零年
	千元	千元
持續經營		
投資物業的總租金收入	<u>376,374</u>	<u>119,956</u>
終止經營		
高爾夫球康樂會經營收入(附註5(a))	<u>17,010</u>	<u>17,246</u>

4. 分部報告

本集團按業務性質及地理位置劃分分部並進行管理。在與內部呈報予本集團最高行政管理人員作出資源分配及表現評估的資料所用的方式一致的情況下，本集團已確定兩個須報告分部，分別為「物業租賃」及「高爾夫球康樂會經營」。高爾夫球康樂會經營已分類為終止經營，其相關資料列載於附註5。呈列於綜合損益表中關於持續經營的資料則是另一須報告分部「物業租賃」的資料。

鑑於本集團物業租賃的收入和業績均源自香港，而本集團高爾夫球康樂會經營的收入和業績均主要源自馬來西亞，故地區性與業績所呈列的資料相若。因此，地區性資料並無獨立呈列。

5. 處置組合及終止經營 — 高爾夫球康樂會經營

董事會於二零零九年十二月十一日刊登公告，宣布若干附屬公司已與一獨立第三方簽訂一份關於以總代價約馬來西亞元204,582,000元(於二零一一年三月二日約相等於港幣508,531,000元)出售本集團位於馬來西亞之物業的買賣合約。該物業主要包括高爾夫球場土地、興建於高爾夫球場土地上的高爾夫球渡假村、住宅土地及洋房土地(統稱「本物業」)。

於本物業出售完成後，本集團的高爾夫球康樂會經營即會終止。因此，所有有關該經營的資產及負債(包括本物業)均分類為持有待售，而該經營亦分類為終止經營。於資產被分類為持有待售時，並無確認減值虧損。

本物業出售已於二零一一年三月二日完成，而本集團的高爾夫球康樂會經營亦隨即終止。

(a) 本年度及上年度終止經營的業績如下：

	附註	截至三月三十一日止年度 二零一一年 千元	二零一零年 千元
營業額	3	17,010	17,246
服務／銷售成本		(11,554)	(15,631)
毛利		5,456	1,615
其他收入		1,623	6,599
其他收益／(虧損)淨額		100	(39)
處置固定資產溢利		203,831	6
其他物業減值虧損轉回		—	4,145
銷售費用		(544)	(600)
行政費用		(7,971)	(6,343)
經營溢利		202,495	5,383
融資成本		—	(13)
除稅前溢利		202,495	5,370
所得稅		(1)	(4)
本年度溢利		202,494	5,366

(b) 本年度及上年度終止經營的現金流量如下：

	截至三月三十一日止年度 二零一一年 千元	二零一零年 千元
經營活動(所用)／所得的現金淨額	(514,467)	75
投資活動所得／(所用)的現金淨額	511,986	(99)
融資活動所用的現金淨額	—	(93)
現金流量淨額	(2,481)	(117)

(c) 高爾夫球康樂會經營的主要資產與負債如下：

	於三月三十一日 二零一一年 千元	二零一零年 千元
分類為持有待售的處置組合資產		
固定資產	—	286,900
存貨	—	228
應收賬款、訂金及預付款	—	2,147
本期應收所得稅	—	1
現金及現金等價物	—	2,481
	—	291,757
分類為持有待售的處置組合負債		
應付賬款、其他應付款及應計費用	—	2,348
已收訂金	—	3,160
其他財務負債	—	1
	—	5,509

6. 其他收入及收益淨額

	截至三月三十一日止年度	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元
(a) 其他收入		
利息收入	3,029	2,038
從控股公司收取的管理費用	1,200	1,200
其他	213	245
	<u>4,442</u>	<u>3,483</u>
(b) 其他收益淨額		
處置固定資產溢利／(虧損)淨額	6	(12)
外幣匯兌盈利淨額	8,895	785
	<u>8,901</u>	<u>773</u>

7. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)的數額如下。此附註的披露包括已扣除／(計入)有關終止經營的數額。

	截至三月三十一日止年度	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元
(a) 融資成本		
應付政府地價利息	115	117
融資租賃承擔的財務費用	—	13
銀行貸款利息	8,920	6,536
其他借貸成本	140	379
	<u>9,175</u>	<u>7,045</u>
借貸成本總額	9,175	7,045
減：列入重建中物業的資本化借貸成本*	—	(2,707)
	<u>9,175</u>	<u>4,338</u>
來自：		
持續經營	9,175	4,325
終止經營(附註5(a))	—	13
	<u>9,175</u>	<u>4,338</u>
(b) 其他項目		
存貨成本(包括存貨沖銷212,000元(2010年：無))	1,875	1,624
折舊	6,583	8,834
	<u>6,583</u>	<u>8,834</u>

* 二零一零年的借貸成本已按每年0.25%資本化。

8. 所得稅

	截至三月三十一日止年度	
	二零一一年	二零一零年 (重報)
	千元	千元
本期稅項—香港利得稅		
本年度稅項準備	—	204
本期稅項—海外		
本年度稅項準備	1	4
遞延稅項		
暫時差異的產生和轉回	7,555	7,700
	<u>7,556</u>	<u>7,908</u>
來自：		
持續經營	7,555	7,904
終止經營(附註5(a))	1	4
	<u>7,556</u>	<u>7,908</u>

香港利得稅準備是按本年度的估計應評稅溢利以16.5% (二零一零年：16.5%)的稅率計算。海外附屬公司的稅項以相關國家適用的現行稅率計算。

9. 股息

(a) 本年度應付公司權益股東股息

	截至三月三十一日止年度	
	二零一一年	二零一零年
	千元	千元
不宣派及支付中期股息(2010年：無)	—	—
於資產負債表結算日後建議分派末期股息每股0.45元 (2010年：無)	162,000	—
	<u>162,000</u>	<u>—</u>

於資產負債表結算日後建議分派的末期股息尚未在資產負債表結算日確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度應付公司權益股東，並於本年度批准及支付的股息

	截至三月三十一日止年度	
	二零一一年	二零一零年
	千元	千元
無屬於上一財政年度的末期股息於本年度批准及支付 (2010年：無)	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>

10. 每股盈利—基本及攤薄

每股基本盈利是按照本年度的公司權益股東應佔綜合溢利1,222,443,000元(二零一零年(重報): 2,770,101,000元), 其中來自持續經營溢利為1,019,949,000元(二零一零年(重報): 2,764,735,000元)及來自終止經營溢利為202,494,000元(二零一零年: 5,366,000元), 及已發行的普通股360,000,000股(二零一零年: 360,000,000股)計算。二零一零年及二零一一年並無潛在可攤薄普通股。

11. 應收賬款、訂金及預付款

於資產負債表結算日, 包括在應收賬款、訂金及預付款內的應收賬款(已扣除呆壞賬準備)的賬齡分析如下:

	於三月三十一日	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元
未逾期	44,272	39,635
逾期少於1個月	1,366	2,625
逾期1至3個月	666	477
逾期超過3個月但少於12個月	557	60
逾期超過12個月	1	—
已逾期金額	2,590	3,162
應收賬款總額(已扣除呆壞賬準備)	46,862	42,797
訂金及預付款	9,170	9,929
	56,032	52,726

欠款一般在每月首日到期, 還款寬限期一般為10天至14天, 逾期會徵收利息。本集團會在適當的情況下對逾期欠款債務人採取法律行動。

12. 其他應付款及應計費用

	於三月三十一日	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元
重建工程的應計費用及應付保留款	87,101	171,059
其他應付款及應計費用	58,124	31,965
	145,225	203,024

所有其他應付款及應計費用預計於一年內清付。

股息

董事會欣然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0.45元(二零一零年：無)。由於本公司於本年度沒有派發中期股息，因此連同建議派發的末期股息，本年度將共派息每股0.45元(二零一零年：無)。倘若建議分派的末期股息獲股東於即將舉行的股東周年大會通過，本公司將於二零一一年九月二十二日星期四起至二零一一年九月二十七日星期二止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記手續，以便確認有權獲派末期股息之股東，任何股份在該期間內均不得進行過戶。所有過戶文件務須在二零一一年九月二十一日星期三下午四時三十分或之前送交本公司股票登記處—香港中央證券登記有限公司。建議派發之末期股息經股東周年大會通過後，將於二零一一年十月十二日星期三派付予於二零一一年九月二十七日星期二名列於股東名冊之股東。本公司將於股東周年大會後另再刊登公告，以公布就確認有資格獲派末期股息而暫停辦理過戶登記手續之詳情。

業務回顧

- 截至二零一一年三月三十一日止財政年度，本集團來自持續經營的經營溢利為1,036,700,000元，較上一財政年度下跌約62.7%。該下跌主要是投資物業估值盈利由上一財政年度的2,725,400,000元減少至本年度的759,900,000元所致。這估值盈利只會影響本集團在會計上的溢利或虧損，而不會對其現金流量造成影響。倘投資物業估值盈利不被計算在內，截至二零一一年三月三十一日止財政年度，本集團來自持續經營的經營溢利約為276,800,000元，較上一財政年度增加約225,200,000元。該增長幾乎完全是國際廣場於本年度帶來全年的租金收入所致(於上一財政年度，國際廣場自二零零九年九月起始為本集團帶來租金收入)。

倘終止經營(見附註5)被計算在內，本集團之經營溢利約為1,239,200,000元，而上一財政年度則約為2,782,300,000元。

- 如二零一一年三月二日刊登之公告指出，本集團位於馬來西亞之物業，主要包括高爾夫球場土地、興建於高爾夫球場土地上的高爾夫球渡假村、住宅土地及洋房土地的出售已於二零一一年三月二日完成，本集團的高爾夫球康樂會經營亦隨即終止。
- 國際廣場是一個設有多間零售商舖、娛樂消遣場所和餐廳的綜合商舖中心，並於本年度首次帶來全年的租金貢獻。截至二零一一年三月三十一日止財政年度，國際廣場的租金收入約達376,100,000元。於二零一一年三月三十一日，其出租率約為92%。

- 倘終止經營被計算在內，截至二零一一年三月三十一日止財政年度，本集團的利息收入約為3,300,000元，較上一財政年度增加約1,200,000元。
- 於二零一一年三月三十一日，本集團之權益總額為9,932,900,000元，於二零一零年三月三十一日則為8,671,100,000元(重報)。
- 如二零零六年十月二十日刊登之公告指出，本公司已與一間銀行訂立一份融資協議，當中包括一筆為期五年，合共1,000,000,000元的定期貸款和一筆為期五年，合共200,000,000元的循環貸款。本公司已行使融資協議附有的選擇權，要求將融資期限延長多兩年。貸款銀行已同意，在符合若干條件的情況下，准予這融資期限的延長。於二零一一年三月三十一日，本集團已全數動用其合共1,200,000,000元的銀行信貸額，資本負債比率為12.1%(以銀行貸款總額除以權益總額計算)。於資產負債表結算日後，本公司在二零一一年四月及五月提早償還合共900,000,000元的銀行貸款。
- 於二零一一年三月三十一日，本集團僱員人數(戴德梁行物業管理有限公司就國際廣場的一般樓宇及物業管理而聘用的員工不包括在內)共127人(二零一零年三月三十一日: 126人)，而於本年度所付出之有關開支則約為28,200,000元(二零一零年三月三十一日: 24,700,000元)。在本集團的高爾夫球康樂會經營於二零一一年三月二日終止後，本集團按其與買家作出的過渡安排，繼續保留就高爾夫球康樂會經營而聘用的員工至二零一一年六月三十日，而因該安排所支付的開支則由買家全數負責。二零一一年六月三十日後，本集團的僱員人數將相應減少。

展望

現時香港零售物業市場強勁，本集團積極監控國際廣場的租戶組合，並繼續致力進行商場推廣，以提升其租務表現。在無不可預見的情況下，董事會相信，國際廣場將逐漸成為區內重要的購物熱點，並預期其租金收入將繼續上升。

股東周年大會

本公司之股東周年大會將於二零一一年九月六日星期二舉行。

暫停股東註冊

為確定有資格出席將舉行之股東周年大會、並在會上投票的股東，本公司將於二零一一年九月一日星期四起至二零一一年九月六日星期二止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記手續，任何股份在該期間內均不得進行過戶。所有過戶文件務須在二零一一年八月三十一日星期三下午四時三十分或之前送交本公司股票登記處—香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室香港中央證券登記有限公司。

本公司及其附屬公司購回、出售或贖回其上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回本公司之上市證券。

遵守《企業管治常規守則》

董事會認為，本公司在本年度均有遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄十四所載的《企業管治常規守則》（「企管常規守則」）中的所有守則條文，唯主席和行政總裁的角色沒有按企管常規守則中守則條文第A.2.1條的規定而分開，並由不同人士擔任。

關於偏離企管常規守則中守則條文第A.2.1條，鍾輝煌先生現時為本公司主席和行政總裁。董事會認為現時的公司結構對本公司並無任何負面影響，且相信該結構能令本集團更迅速和有效率地作出及執行決策。

有關遵守企管常規守則的詳細資料刊載於本公司年報之企業管治報告內。

年報

本公司年報，包括按上市規則規定須披露的所有資料，將於適當時候寄予股東。

承董事會命
凱聯國際酒店有限公司
公司秘書
吳秀芳

香港，二零一一年六月二十八日

於本公告之日，鍾輝煌先生、鍾瓊林先生、鍾焯輝先生、鍾燦南先生和鍾聰玲小姐均為執行董事；沈祖昭先生和劉華森先生為非執行董事；而周雲海先生、姚李男先生和李松先生則為獨立非執行董事。