

香港交易及结算所有限公司及香港聯合交易所有限公司对本公布之内容概不负责，对其准确性或完整性亦不发表任何声明，并明确表示概不就因本公布全部或任何部份内容而产生或因倚赖该等内容而引致之任何损失承担任何责任。



ASIA STANDARD INTERNATIONAL GROUP LIMITED

泛海国际集团有限公司*

(于百慕达注册成立之有限公司)

(股份代号: 129)

截至二零一一年三月三十一日止年度

业绩公布

财务摘要

(除另有注明外，金额以百万港元列示)

	二零一一年	二零一零年	变动
收入	1,065	1,865	-43%
经营溢利	1,997	2,510	-20%
本公司股东应占溢利	2,040	2,383	-14%
资产总值	14,622	10,934	+34%
资产净值	10,073	7,986	+26%
本公司股东应占权益	9,258	7,239	+28%
负债净额	3,571	2,145	+66%

酒店物业以估值编列之补充资料:

经重估资产总值	18,881	13,557	+39%
经重估资产净值	13,632	10,178	+34%
本公司股东应占权益	11,745	8,717	+35%
本公司股东应占每股权益 (港元)	9.61	7.00	+37%
资产负债比率—负债净额与经重估资产净值比率	26%	21%	+5%

* 仅供识别

泛海国际集团有限公司（「本公司」）董事谨此宣布本公司及其附属公司（「本集团」）截至二零一一年三月三十一日止年度之综合业绩连同截至二零一零年三月三十一日止年度之比较数字如下：

综合损益账

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附注	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
销售成本		(391,193)	(977,456)
毛利		674,051	887,432
销售及行政开支		(173,947)	(168,145)
折旧		(89,848)	(97,563)
投资收益净额	3	706,225	1,330,928
投资物业之公允价值变动		887,987	568,674
其它收益及支出	4	(7,336)	(11,478)
经营溢利		1,997,132	2,509,848
融资成本		(77,941)	(51,369)
应占溢利减亏损 共同控制实体 联营公司		151,522 259,210	138,892 91,718
除所得税前溢利		2,329,923	2,689,089
所得税开支	6	(189,987)	(165,014)
年内溢利		2,139,936	2,524,075
应占： 本公司股东		2,039,675	2,383,270
非控股权益		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
摊薄	8	1.64	1.99

综合全面收益表

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
年内溢利	2,139,936	2,524,075
其它全面收益		
可供出售投资之公允价值收益净额	8,152	93,430
计入损益账之可供出售投资减值	551	1,531
于出售可供出售投资后之储备拨回	(9,008)	21,735
汇兑差额	10,574	36,568
	10,269	153,264
年内全面收益总额	2,150,205	2,677,339
应占全面收益总额：		
本公司股东	2,046,844	2,486,616
非控股权益	103,361	190,723
	2,150,205	2,677,339

综合资产负债表

于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)
非流动资产			
物业、厂房及设备	2,617,038	2,672,342	2,653,230
投资物业	3,391,122	2,419,600	1,849,000
共同控制实体	568,871	674,409	524,965
联营公司	877,211	654,581	565,343
可供出售投资	230,257	228,258	186,830
商誉	-	5,103	5,103
应收按揭贷款	81,729	143,035	24,747
递延所得税资产	5,252	9,764	35,239
	7,771,480	6,807,092	5,844,457
流动资产			
发展中之待售物业	1,122,355	431,322	400,768
已落成待售物业	90,289	159,127	698,709
酒店及餐厅存货	2,341	2,206	2,160
应收按揭贷款	3,664	35,315	1,874
贸易及其它应收款项	230,845	241,590	232,958
应收一间共同控制实体款项	65,000	-	-
可退回所得税	513	880	79
以公允价值计入损益账之财务资产	5,020,218	3,028,862	693,075
衍生金融工具	-	-	13,429
银行结余及现金	315,300	227,657	244,783
	6,850,525	4,126,959	2,287,835
流动负债			
贸易及其它应付款项	133,590	145,919	137,497
应付一间联营公司款项	14,850	51,150	51,150
应付一名非控股股东款项	-	-	105,303
衍生金融工具	26,242	17,961	22,344
认股权证负债	-	17,000	8,481
借贷	1,615,997	1,615,257	1,229,749
应付所得税	36,857	64,382	28,743
	1,827,536	1,911,669	1,583,267
流动资产净值	5,022,989	2,215,290	704,568
资产总值减流动负债	12,794,469	9,022,382	6,549,025

综合资产负债表

于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)
非流动负债			
认股权证负债	-	-	7,893
长期借贷	2,270,071	757,370	1,087,688
递延所得税负债	450,916	279,355	177,779
	<u>2,720,987</u>	<u>1,036,725</u>	<u>1,273,360</u>
资产净值	<u>10,073,482</u>	<u>7,985,657</u>	<u>5,275,665</u>
权益			
股本	12,224	12,471	113,664
储备	<u>9,245,597</u>	<u>7,226,466</u>	<u>4,556,311</u>
本公司股东应占权益	<u>9,257,821</u>	<u>7,238,937</u>	<u>4,669,975</u>
非控股权益	<u>815,661</u>	<u>746,720</u>	<u>605,690</u>
	<u>10,073,482</u>	<u>7,985,657</u>	<u>5,275,665</u>

财务报表附注

1 编制基准

本综合财务报表乃采用历史成本原则（惟投资物业、可供出售投资、以公允价值计入损益账之金融资产及衍生金融工具以公允价值重估而修订），并依照香港财务报告准则（「香港财务报告准则」）编制。

以下为与本集团营运有关之新及经修订准则、对现有准则之修订及诠释（「新香港财务报告准则」），于二零一零年一月一日或之后开始之会计期间强制应用：

香港会计准则第 1 号（修订）	财务报表之呈报
香港会计准则第 17 号（修订）	租赁
香港会计准则第 27 号（经修订）	综合及独立财务报表
香港会计准则第 36 号（修订）	资产减值
香港财务报告准则第 3 号（经修订）	业务合并
香港一诠释第 5 号	财务报表之呈报 – 借款人对包含按要求偿还条款之定期贷款之分类

除下文所述之会计政策之若干变动外，于本年内采纳上述新香港财务报告准则并无对本综合财务报表造成任何重大影响或致使本集团之主要会计政策出现任何重大变动。

- 香港会计准则第 1 号（修订）澄清可能透过发行股本以结算负债并不会影响该负债分类为流动负债或非流动负债。透过修订流动负债之定义，此修订准许负债分类为非流动负债（惟实体须有无条件权利将以转让现金或其它资产方式结算延迟至会计期间后至少 12 个月），而不论实体仍可能被交易对方要求于任何时间以股份结算。

为符合香港一诠释第 5 号之规定，本集团已更改包含按要求偿还条款之定期贷款分类之会计政策。根据新政策，借贷条款包含赋予贷款人无条件权利随时要求偿还贷款之定期贷款须分类为综合资产负债表内之流动负债。过往有关定期贷款乃根据协议还款时间表而厘定，除非本集团于报告日期已违反协议所载之任何贷款契诺或另行有理由相信贷款人将于可见未来行使其于实时偿还条款项下之权利。

新会计政策已透过重新呈列于二零零九年四月一日之期初结余，并对截至二零一零年三月三十一日止之比较数字作出相应重新分类调整而追溯应用。重新分类对于任何期间所呈列之报告损益、全面收益总额或权益并无造成任何影响。

- 香港会计准则第 17 号（修订）删除有关土地租赁分类之特定指引，以消除与租赁分类一般指引之不一致性。因此，土地租赁须根据香港会计准则第 17 号之一般原则分类为融资或经营租赁。于修订前，土地权益（其所有权预期不会于租赁期完结时转移至本集团）分类为经营租赁，呈列为「租赁土地」，并于租赁期内摊销。香港会计准则第 17 号（修订）已根据该修订之生效日期及过渡性条文于二零一零年一月一日开始之年度期间追溯应用。本集团已根据有关租赁开始时之现有资料，重新评估租赁土地之分类，并且将位于香港之租赁土地追溯确认为融资租赁。经重新评估后，本集团已将租赁土地由经营租赁重新分类为融资租赁。由于物业权益持作自用，分类为融资租赁之土地权益入账列作土地及酒店楼宇，并就供拟定用途之土地权益按租赁期计算折旧。此外，计入发展中之待售物业及已落成待售物业之租赁土地将根据香港会计准则第 2 号入账。本公司概无确认租赁土地之摊销且租赁土地乃按成本与可变现资产净值之较低者计量。然而，由于此项变动并无对综合财务报表造成重大影响，故并无对上一年度财务报表作出追溯调整。

1 编制基准（续）

- 香港会计准则第 27 号（经修订）规定，如控制权不变，则与非控股权益进行之所有交易之影响须于权益内列账，且有关交易将不再产生商誉或盈亏。该准则亦订明失去控制权时之会计处理方式。持有该实体之任何剩余权益须按公允价值重新计量，而盈亏于损益账确认。有关采纳香港会计准则第 27 号（经修订）之会计政策之变动已于往后期间应用于截至二零一一年三月三十一日止年度内之交易。
- 香港会计准则第 36 号（修订）澄清就进行减值测试而可分配商誉之最大现金产生单位（或单位组别）为经营分类（定义见香港财务报告准则第 8 号「经营分类」第 5 段，即与其它具类似经济特点之分类合并前者）。
- 香港财务报告准则第 3 号（经修订）对业务合并继续应用收购法，惟有若干重大变动。例如购买业务之所有付款乃按收购日期之公允价值入账，而分类为负债之或然付款其后于损益账重新计量。可按个别收购基准选择按公允价值或按非控股权益应占被收购公司净资产之比例计量被收购公司之非控股权益。所有与收购相关之成本须予支销。

本集团并无提早采纳于截至二零一一年三月三十一日止年度已颁布但尚未生效之若干新及经修订准则、诠释及对现有准则之修订。

2 营业额及分類资料

营业额包括物业销售及租赁、酒店及旅游代理、管理服务、利息收入及股息收入，连同出售以公允价值计入损益账之财务资产及衍生金融工具之所得款项总额。收入包括来自物业销售及租赁、酒店及旅游代理、管理服务、利息收入及股息收入。

	物业销售 千港元	物业租赁 千港元	酒店 及旅游 千港元	投资 千港元	其它 千港元	总额 千港元
二零一一年						
营业额	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>
分類业绩之贡献	78,608	73,927	194,211	194,453	26,604	567,803
折旧	-	-	(87,632)	-	(2,216)	(89,848)
投资收益净额	-	-	-	706,225	-	706,225
投资物业之公允价值 变动	-	887,987	-	-	-	887,987
其它收益及支出	<u>(20,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,664</u>	<u>(7,336)</u>
分類业绩	58,608	961,914	106,579	900,678	37,052	2,064,831
未能分類公司开支						<u>(67,699)</u>
经营溢利						1,997,132
融资成本						(77,941)
应占溢利减亏损						
共同控制实体	151,523	-	-	-	(1)	151,522
聯营公司	489	258,736	-	-	(15)	<u>259,210</u>
除所得税前溢利						2,329,923
所得税开支						<u>(189,987)</u>
年内溢利						<u>2,139,936</u>

2 营业额及分類资料 (续)

	物业销售 千港元	物业租赁 千港元	酒店 及旅游 千港元	投资 千港元	其它 千港元	总额 千港元
二零一零年						
营业额	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>
分類业绩之贡献	375,361	67,114	127,875	200,026	17,763	788,139
折旧	(9,321)	-	(87,416)	-	(826)	(97,563)
投资收益净额	-	-	-	1,330,928	-	1,330,928
投资物业之公允价值 变动	-	568,674	-	-	-	568,674
其它收益及支出	<u>(4,126)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(7,352)</u>	<u>(11,478)</u>
分類业绩	361,914	635,788	40,459	1,530,954	9,585	2,578,700
未能分類公司开支						<u>(68,852)</u>
经营溢利						2,509,848
融资成本						(51,369)
应占溢利减亏损						
共同控制实体	138,899	-	-	-	(7)	138,892
聯营公司	10,451	81,278	-	-	(11)	<u>91,718</u>
除所得税前溢利						2,689,089
所得税开支						<u>(165,014)</u>
年内溢利						<u>2,524,075</u>

2 营业额及分類资料 (续)

	物业销售 千港元	物业租赁 千港元	酒店 及旅游 千港元	投资 千港元	其它 千港元	总额 千港元
二零一一年						
分類资产	1,951,195	4,169,097	2,695,054	5,358,447	244,584	14,418,377
其它未能分類资产						<u>203,628</u>
						<u>14,622,005</u>
分類资产包括： 共同控制实体 及聯营公司	737,108	773,043	-	-	931	1,511,082
添置非流动资产*	-	10,225	29,373	-	44,348	83,946
分類负债						
借贷	775,000	498,484	1,097,683	1,514,901	-	3,886,068
其它未能分類负债						<u>662,455</u>
						<u>4,548,523</u>

二零一零年						
分類资产	1,425,165	3,018,642	2,719,831	3,319,728	294,879	10,778,245
其它未能分類资产						<u>155,806</u>
						<u>10,934,051</u>
分類资产包括： 共同控制实体 及聯营公司	777,435	550,607	-	-	948	1,328,990
添置非流动资产*	-	1,926	53,579	-	409	55,914
分類负债						
借贷	-	499,239	967,374	906,014	-	2,372,627
其它未能分類负债						<u>575,767</u>
						<u>2,948,394</u>

* 该金额不包括金融工具及递延所得税资产

2 营业额及分类资料 (续)

	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>
	1,065,244	1,864,888
非流动资产*		
香港	6,884,036	5,882,105
海外	<u>570,206</u>	<u>543,930</u>
	7,454,242	6,426,035

*该金额不包括金融工具及递延所得税资产。

3 投资收益净额

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
以公允价值计入损益账之财务资产		
- 来自市场价格变动之未变现收益净额	553,001	1,032,125
- 未变现汇兑收益 / (亏损) 净额	133,280	(53,247)
- 已变现收益净额	28,642	357,826
- 应收利息拨备	-	(37,855)
可供出售投资		
- 已变现收益净额	2,314	28,702
- 减值	(551)	(1,531)
衍生金融工具		
- 未变现 (亏损) / 收益净额	(10,461)	8,552
- 已变现亏损净额	-	(3,644)
	<u>706,225</u>	<u>1,330,928</u>

于本年度内, 于过往年度以公允价值计入损益账之财务资产之 404,912,000 港元累计未变现收益 (二零一零年: 134,795,000 港元之未变现亏损) 已于出售时变现。

4 其它收益及支出

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
发展中之待售物业 / 已落成待售物业之减值拨备净额	(20,000)	(4,126)
视作出售一间上市附属公司权益之亏损	-	(4,822)
认股权证负债公允价值收益 / (亏损) 净额	<u>12,664</u>	<u>(2,530)</u>
	<u>(7,336)</u>	<u>(11,478)</u>

5 按性质划分之收入及开支

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入		
利息收入		
- 上市投资	153,637	93,362
- 非上市投资	560	373
- 一间共同控制实体	16,524	8,367
- 其它应收款项	3,764	3,136
- 银行存款	811	240
股息收入		
- 上市投资	40,256	101,772
- 非上市投资	-	4,519
	<u>247,328</u>	<u>740,087</u>
开支		
土地及楼宇经营租约租金开支	6,285	6,158
所售物业及货品成本	<u>247,328</u>	<u>740,087</u>

6 所得税开支

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期所得税		
香港利得税	(14,434)	(37,733)
过往年度超额拨备 / (拨备不足)	<u>520</u>	<u>(230)</u>
	<u>(13,914)</u>	<u>(37,963)</u>
递延所得税	<u>(176,073)</u>	<u>(127,051)</u>
	<u>(189,987)</u>	<u>(165,014)</u>

香港利得税乃就本年度估计应课税溢利按 16.5%之税率（二零一零年：16.5%）计提拨备。海外利得税乃按本集团营运所在国家之现行税率并根据本年度估计应课税溢利计算得出。

6 所得税开支 (续)

本年度应占共同控制实体及聯营公司之所得税开支分别为 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), 已分别计入损益账列作应占共同控制实体及聯营公司溢利减亏损。

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
建议末期股息每股 2.0 港仙 (二零一零年: 1.5 港仙)	24,447	18,707
	30,644	31,178

于二零一一年六月二十四日举行之会议上, 董事会建议派付末期股息每股 2.0 港仙 (二零一零年: 1.5 港仙) (附以股代息选择权)。建议派付股息并无于财务报表中反映, 惟将于截至二零一二年三月三十一日止年度作为收益储备分派。

24,447,000 港元之数额乃根据于二零一一年六月二十四日已发行股份 1,222,371,832 股计算。

8 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股东应占溢利 2,039,675,000 港元 (二零一零年: 2,383,270,000 港元) 除以年内已发行股份之加权平均数 1,240,344,588 股 (二零一零年: 1,199,106,377 股) 计算。

截至二零一一年三月三十一日止年度之每股摊薄盈利乃按 2,038,307,000 港元 (相等于本公司股东应占溢利 2,039,675,000 港元及本公司分占上市附属公司之溢利因其潜在行使认股权证而减少 1,368,000 港元) 除以年内已发行股份 1,240,344,588 股计算。本公司及其上市附属公司之尚未行使购股权并无对每股基本盈利产生摊薄影响。

截至二零一零年三月三十一日止年度, 本公司及其上市附属公司之尚未行使购股权及认股权证并无对每股盈利产生摊薄影响, 故每股基本及摊薄盈利相同。

9 贸易及其它应收款项

本集团之贸易及其它应收款项包括应收贸易账款、公用事业及其它按金、应计利息及股息。

本集团之应收贸易账款为 68,287,000 港元 (二零一零年: 70,608,000 港元)。本集团给予客户之信贷期各異, 一般根据个别客户之财政能力厘定。本集团定期对客户进行信用评估, 以有效管理应收贸易账款之信贷风险。

9 贸易及其它应收款项 (续)

应收贸易账款经扣除减值拨备之账龄分析如下:

	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 贸易及其它应付款项

本集团之贸易及其它应付款项包括应付贸易账款、租金及管理费按金、建筑成本应付保留款项及多项应计款项。本集团之应付贸易账款为 56,009,000 港元 (二零一零年: 15,808,000 港元)。

应付贸易账款之账龄分析如下:

	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 比较数字

采纳新订香港财务报告准则已导致若干比较数字已予重列，以符合本年度之呈列方式。

就有关本集团截至二零一一年三月三十一日止年度之业绩之本初步公布而言，本集团之核数师羅兵咸永道会计师事务所 (「羅兵咸永道香港」) 认为其数字与本集团之本年度综合财务报表所载之数字相符。由于羅兵咸永道香港就此进行之工作并不构成根据香港会计师公会颁布之香港审计准则、香港审阅聘用准则或香港核证聘用准则而进行核证委聘，因此羅兵咸永道香港不对本公布发出任何核证。

管理层讨论及分析

业绩

本集团于本财政年度录得收入 1,065,000,000 港元（二零一零年：1,865,000,000 港元），及本公司股东应占溢利 2,040,000,000 港元（二零一零年：2,383,000,000 港元）。集团收入减少乃主要因为于下文详述之物业销售。

物业销售、发展及租赁

销售

物业销售之收入达 134,000,000 港元（二零一零年：1,053,000,000 港元）而经营溢利为 79,000,000 港元（二零一零年：375,000,000 港元）。销售及溢利减少乃因附属公司所持有之物业销售减少所致。

本年度之物业销售主要集中于在皇璧 — 本集团之 50% 合资豪宅发展项目。此项目于年内之销售总额达 824,000,000 港元（二零一零年：877,000,000 港元），而除税前溢利为 375,000,000 港元（二零一零年：370,000,000 港元）。按照会计惯例，相关销售并不计入本集团之收入及分类业绩，惟独立入账为应占共同控制实体溢利。直至二零一一年三月三十一日，已售出单位占总数之 68%。本集团将继续销售余下 32% 单位，并预期会进一步产生约 800,000,000 港元之销售款。

发展

位于新界洪水桥之住宅发展项目（可兴建建筑面积约 590,000 平方呎）正与政府磋商土地契约修订细则。本集团于北京之 50% 合资公司就建筑面积约 2,000,000 平方呎之住宅／商业发展项目之规划细则近期已获批准。年内，本集团已于澳门购入一幅约 186,000 平方呎之土地，现正申请规划作住宅发展之用。于财政年结日后，本集团与其伙伴共同于上海购入另一幅约 1,500,000 平方呎之土地，计划发展为低层住宅楼宇及别墅。本集团持有该项目 47.5% 权益。

租赁

本集团应占租金收入约为 94,000,000 港元，而去年为 86,000,000 港元，其主要因出租率增加所致。

已录得重估盈余 989,000,000 港元（经扣除递延税项后，并包括由一间联营公司拥有之物业所产生者），而去年则为 546,000,000 港元。

酒店

酒店营运之收入由去年之 522,000,000 港元增加 21% 至本年度之 632,000,000 港元，乃主要受惠于所有位于香港之酒店全线入住率增加及房租上升，而于上一财政年度新开业之铜锣湾皇悦酒店之全年营运亦为此作出贡献。于本年度录得未扣除折旧前经营溢利 194,000,000 港元，而去年则为 128,000,000 港元。

酒店集团之财务资产投资录得投资收益 223,000,000 港元（二零一零年：400,000,000 港元）。

整体上，酒店集团于 696,000,000 港元（二零一零年：594,000,000 港元）之收入中录得纯利 326,000,000 港元（二零一零年：435,000,000 港元）。

年内，本集团于酒店附属公司之股权主要因行使酒店认股权证而增加 2.5% 至 69.9%，并于储备内确认负商誉 44,000,000 港元。

投资

于二零一一年三月三十一日，本集团持有财务投资约 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）乃由上市之酒店附属集团持有。本集团录得未变现公允价值收益净额 676,000,000 港元（二零一零年：948,000,000 港元）及由出售所得之已变现收益净额 30,000,000 港元（二零一零年：383,000,000 港元）。该等投资于年内提供之收入为 194,000,000 港元（二零一零年：200,000,000 港元）。

于二零一一年三月三十一日，本集团之财务投资乃以不同货币计值，46% 为英镑、33% 为美元、13% 为港元及 8% 为欧元。年内，已录得 133,000,000 港元之未变现汇兑收益（二零一零年：53,000,000 港元之未变现汇兑亏损）。

于二零一一年三月三十一日，价值约 1,040,000,000 港元（二零一零年：55,000,000 港元）之该等投资已抵押予银行，作为本集团所获授信贷融资之抵押品。

财务回顾

于二零一一年三月三十一日，本集团之资产总值约为 146 亿港元，而上一个财政年结日则为 109 亿港元。资产净值增加 26% 至 101 亿港元。计入酒店物业之市值（而非非摊销成本）后，本集团之经重估资产总值及经重估资产净值将为 189 亿港元及 136 亿港元，分别较上一个财政年结日之 136 亿港元及 102 亿港元增加 39% 及 34%。

负债净额增加至 36 亿港元（二零一零年：21 亿港元），包括 17 亿港元（二零一零年：14 亿港元）属于独立上市之酒店附属集团。负债净额与经重估资产净值比率约为 26%（二零一零年：21%）。总利息支出因借贷增加而上升 14%。

本集团之借贷约 78% 为港元借贷。所有债务均按浮动利率计算利息，部分通过利率掉期以管理利率水平。于二零一一年三月三十一日，合共 200,000,000 港元之利率掉期合约乃为对冲本集团之借贷而持有。本集团之债务还款期分布于不同时间，最长为十五年，约 40% 之债务须于一年内偿还，而 44% 则须于五年后偿还。于二零一一年三月三十一日，本集团之流动资产净值为 5,023,000,000 港元（二零一零年：2,215,000,000 港元）。

于二零一一年三月三十一日，账面净值合共 7,779,000,000 港元之资产（二零一零年：6,022,000,000 港元）已抵押作为本集团银行融资之担保。本集团并无向财务机构作出任何担保（二零一零年：就一间共同控制实体作出 108,000,000 港元之担保）。

雇员及薪酬政策

于二零一一年三月三十一日，本集团聘有 480 名雇员。彼等之薪酬乃根据其工作性质及年资作标准厘订，当中包括底薪、年度花红、购股权、退休福利及其它福利。

未來展望

受惠于中国内地之个人游计划及香港作为区内之商业枢纽之地位，访港旅客人数将保持上升趋势。由于大部分货币兑港元升值，故其作为购物天堂之吸引力已进一步提升。

面对历史性低利率之充足信贷供应下，投资者应对通胀采取对冲措施及为寻求资本保护及收益之国际资本流入，故香港物业于近几年之资本价值出现史无前例之增长。

本集团会继续审慎物色投资机遇。

股息

董事建议派发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）。股东将可选择就部分或全部建议末期股息收取本公司缴足股款股份以代替现金（「以股代息计划」）。本年度股息总额为每股 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）。

以股代息计划须待(i)建议末期股息于二零一一年八月二十五日举行之二零一一年股东周年大会（「股东周年大会」）上获得批准；及(ii)香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准据此将予配发之新股份上市及买卖后，方可作实。有关以股代息计划之详情将载于即将寄发予股东之通函内。

暂停办理股份过户登记

本公司将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)(包括首尾两日)暂停办理股份过户登记手续，以便厘定有权出席股东周年大会并于会上投票之股东身份。期间将不会进行任何本公司股份之过户登记，及不会就行使附于本公司授出未行使购股权的认购权而配置和发行股份。如欲符合出席股东周年大会资格，所有本公司股份过户文件连同有关股票，必须于二零一一年八月二十二日(星期一)下午四时三十分前送达至本公司之香港股份登记分处香港中央证券登记有限公司，地址为香港湾仔皇后大道东 183 号合和中心 17 楼 1712-1716 号铺，办理股份过户登记手续。

该建议末期股息须于股东周年大会上获股东批准。收取建议末期股息权利之记录日期为二零一一年九月一日。为厘定股东收取建议末期股息之权利，本公司将于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)两天，暂停办理股份过户及股东登记手续。如欲符合资格收取建议末期股息，所有股份过户文件连同相关股票须于二零一一年八月三十日(星期二)下午四时三十分前送达至本公司之香港股份登记分处香港中央证券登记有限公司进行登记，地址为香港湾仔皇后大道东 183 号合和中心 17 楼 1712-1716 号铺。末期股息将于二零一一年十月三日派付。

购买、出售或赎回上市证券

于年内，本公司于聯交所合共购买 28,802,000 股每股面值 0.01 港元之股份，总代价为 48,887,060 港元，每股股份所支付之最高及最低价分别为 1.98 港元及 1.25 港元。

董事认为，上述股份乃按每股资产净值之折让价购买，以致当时已发行股份之每股资产净值增加。

除本节所披露者外，本公司概无赎回其任何股份。本公司及其任何附属公司于年内亦概无购买或出售本公司任何上市证券。

董事进行证券交易之行为守则

本公司已采纳联交所证券上市规则（「上市规则」）附录十所载之上市发行人董事进行证券交易的标准守则（「标准守则」）。本公司已就年内有否违反标准守则向全体董事作出具体查询，而彼等均已确认彼等于截至二零一一年三月三十一日止年度已完全遵守标准守则所载之规定标准。

企业管治常规守则

年内，本公司已遵守上市规则附录十四所载之企业管治常规守则内之守则条文，惟与守则条文第 A.4.1 条有所偏離除外，该条文规定非执行董事之委任应有指定任期，并须接受重新选举。本公司所有非执行董事及独立非执行董事之委任并无指定任期，惟须根据本公司之公司细则须輪值退任及于本公司股东周年大会上重新选举。

审核委员会

审核委员会已审阅本集团截至二零一一年三月三十一日止年度之年度业绩。

承董事会命
泛海国际集团有限公司
主席
冯兆滔

香港，二零一一年六月二十四日

于本公布日期，本公司之执行董事为冯兆滔先生、林迎青博士、潘政先生、倫培根先生、关堡林先生；非执行董事为欧逸泉先生及 *Loup, Nicholas James* 先生及独立非执行董事为管博明先生、梁伟强先生及黄之强先生。