

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)

截至二零一四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)

| | 二零一四年 | 二零一三年 | 變動 |
|-------------|---------------|--------|------|
| 收入 | 1,220 | 962 | +27% |
| 經營溢利 | 1,559 | 2,346 | -34% |
| 本公司股東應佔溢利 | 1,400 | 2,476 | -43% |
| 每股盈利－基本（港元） | 1.12 | 2.01 | -44% |
| 資產總值 | 20,651 | 17,172 | +20% |
| 資產淨值 | 14,983 | 13,489 | +11% |
| 本公司股東應佔權益 | 14,051 | 12,649 | +11% |
| 負債淨額 | 3,918 | 2,968 | +32% |

營運中酒店物業以估值編列之補充資料：

| | | | |
|-----------------------|---------------|--------|------|
| 經重估資產總值 | 27,359 | 23,500 | +16% |
| 經重估資產淨值 | 21,652 | 19,792 | +9% |
| 本公司股東應佔權益 | 18,724 | 17,065 | +10% |
| 本公司股東每股應佔權益（港元） | 14.92 | 13.80 | +8% |
| 資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率 | 18% | 15% | +3% |

* 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」）截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零一三年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益賬

截至二零一四年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 (已重列) |
|-------------|----|--------------|-----------------------|
| 收入 | 3 | 1,220,319 | 962,120 |
| 銷售成本 | | (243,934) | (183,039) |
| 毛利 | | 976,385 | 779,081 |
| 銷售及行政開支 | | (185,420) | (198,845) |
| 折舊 | | (86,305) | (86,588) |
| 投資收益淨額 | 4 | 639,855 | 732,432 |
| 投資物業之公平價值收益 | | 214,289 | 1,119,805 |
| 經營溢利 | | 1,558,804 | 2,345,885 |
| 融資成本淨額 | | (78,793) | (32,613) |
| 應佔溢利減虧損 | | | |
| 合營企業 | | (4,542) | 14,812 |
| 聯營公司 | | 74,907 | 320,225 |
| 除所得稅前溢利 | | 1,550,376 | 2,648,309 |
| 所得稅開支 | 6 | (45,544) | (45,800) |
| 年內溢利 | | 1,504,832 | 2,602,509 |
| 應佔： | | | |
| 本公司股東 | | 1,400,385 | 2,475,670 |
| 非控股權益 | | 104,447 | 126,839 |
| | | 1,504,832 | 2,602,509 |
| 股息 | 7 | 50,193 | 44,527 |
| 每股盈利（港元） | | | |
| 基本及攤薄 | 8 | 1.12 | 2.01 |

綜合全面收益表
截至二零一四年三月三十一日止年度

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|------------------------|------------------|--------------|
| 年內溢利 | 1,504,832 | 2,602,509 |
| 其他全面收益 | | |
| 已予重新分類或日後可能重新分類為損益之項目： | | |
| 可供出售投資之公平價值（虧損）／收益淨額 | (4,567) | 36,407 |
| 計入損益賬之可供出售投資減值 | - | 395 |
| 於出售可供出售投資後之儲備撥回 | - | (1,319) |
| 現金流對沖 | | |
| — 公平價值收益 | 10,427 | - |
| — 轉撥至融資成本 | 3,414 | - |
| 匯兌差額 | (15,754) | (3,419) |
| 應佔合營企業之匯兌差額 | 13,033 | 18,805 |
| | 6,553 | 50,869 |
| 年內全面收益總額 | 1,511,385 | 2,653,378 |
| 應佔： | | |
| 本公司股東 | 1,414,582 | 2,516,741 |
| 非控股權益 | 96,803 | 136,637 |
| | 1,511,385 | 2,653,378 |

綜合資產負債表
於二零一四年三月三十一日

| | <i>附註</i> | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|-----------------|-----------|-------------------|--------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 5,567,131 | 5,418,841 |
| 物業、廠房及設備 | | 3,170,244 | 3,049,588 |
| 合營企業 | | 1,104,112 | 1,027,476 |
| 聯營公司 | | 1,577,266 | 1,499,356 |
| 可供出售投資 | | 241,078 | 241,390 |
| 以公平價值計入損益賬之財務資產 | | 554,844 | - |
| 衍生金融工具 | | 10,427 | - |
| 應收按揭貸款 | | 2,797 | 3,790 |
| 遞延所得稅資產 | | 3,400 | 805 |
| | | 12,231,299 | 11,241,246 |
| 流動資產 | | | |
| 發展中之待售物業 | | 1,737,935 | 1,166,672 |
| 已落成待售物業 | | 3,617 | 55,515 |
| 酒店及餐廳存貨 | | 1,569 | 2,218 |
| 貿易及其他應收款項 | 9 | 291,972 | 354,106 |
| 可退回所得稅 | | 5,589 | 815 |
| 以公平價值計入損益賬之財務資產 | | 4,917,765 | 3,942,393 |
| 銀行結餘及現金 | | 1,461,233 | 409,426 |
| | | 8,419,680 | 5,931,145 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 10 | 141,936 | 130,020 |
| 應付合營企業款項 | | 37,058 | 69,686 |
| 衍生金融工具 | | 982 | 2,289 |
| 借貸 | | 919,483 | 479,102 |
| 應付所得稅 | | 37,139 | 27,214 |
| | | 1,136,598 | 708,311 |
| 流動資產淨值 | | 7,283,082 | 5,222,834 |
| 資產總值減流動負債 | | 19,514,381 | 16,464,080 |

綜合資產負債表

於二零一四年三月三十一日

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|-----------|-------------------|-------------------|
| 非流動負債 | | |
| 長期借貸 | 3,849,758 | 2,898,786 |
| 中期票據 | 609,894 | - |
| 遞延所得稅負債 | 71,760 | 75,995 |
| | <u>4,531,412</u> | <u>2,974,781</u> |
| 資產淨值 | <u>14,982,969</u> | <u>13,489,299</u> |
| 權益 | | |
| 股本 | 12,548 | 12,369 |
| 儲備 | 14,038,261 | 12,636,934 |
| 本公司股東應佔權益 | <u>14,050,809</u> | <u>12,649,303</u> |
| 非控股權益 | 932,160 | 839,996 |
| | <u>14,982,969</u> | <u>13,489,299</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。

編製該等年度財務報表所用之會計政策及計算方法與於二零一三年所用者貫徹一致，惟新增衍生工具合約指定為現金流對沖工具及採納與本集團營運有關及適用於本集團於二零一三年四月一日開始之會計年度之新訂準則除外。

指定為現金流對沖工具及符合其資格之衍生工具之公平價值變動於其他全面收益確認。於對沖工具屆滿或出售時，或於對沖工具不再符合對沖會計處理之條件時，當時於權益存在之任何累計盈虧將於權益內保留及於預計交易最終於損益賬確認時予以確認。

以下新訂準則適用於本集團之營運及於二零一三年一月一日或之後開始之會計年度強制應用：

| | |
|--------------|-------------|
| 香港會計準則第1號之修訂 | 其他全面收益項目之呈報 |
| 香港財務報告準則第10號 | 綜合財務報表 |
| 香港財務報告準則第11號 | 聯合安排 |
| 香港財務報告準則第12號 | 披露於其他實體之權益 |
| 香港財務報告準則第13號 | 公平價值計量 |

於本年度採納新訂準則對年度財務報表並無任何重大影響，亦不會對本集團之主要會計政策造成任何重大變動。

若干新訂及經修訂準則已頒佈惟於截至二零一四年三月三十一日止年度尚未生效且未獲本集團提早採納。本集團已開始評估對本集團之相關影響。本集團尚未能說明該等新訂及經修訂準則是否將會對本集團綜合財務報表之會計政策及呈列造成重大影響。

2 有關本集團旅遊業務收入確認之會計政策變動

本集團旅遊業務之主要活動為提供機票銷售、酒店訂房安排及獎勵旅遊。

年內，本集團重新評估其旅遊業務分類收入以毛額或淨額基準呈列之政策。

釐定本集團之旅遊業務為主營或代理，須判斷及考慮所有相關事實及情況。據權威性會計文憲之指引顯示，評估有關因素須作出關鍵性會計判斷，且具重大主觀性。管理層已對此進行全面檢討，並釐定收入僅確認為獲取之佣金（按淨額基準）乃更適合本集團大部份旅遊業務收入交易之方式，且符合目前之市場慣例，惟若干訂製獎勵旅遊除外。此前，本集團全部旅遊業務收入均按毛額基準呈列。本集團作為代理之該等業務按淨額基準進行申報，對過往毛利或年內溢利並無影響。如香港會計準則第 8 號「會計政策、會計估計之變動及差錯」所規定，該重列乃回溯進行；且如下表所呈列，收入確認變動之影響，為減少收入以及相應銷售成本，而對綜合損益賬或其他主要報表內之毛利、年內溢利、每股盈利並無任何影響。

| | 截至二零一三年 三月三十一日止年度 (如先前呈報) 千港元 | 修訂收入確認 方式之影響 千港元 | 截至二零一三年 三月三十一日止年度 (經重列) 千港元 |
|------|--|------------------------|--------------------------------------|
| 收入 | 1,161,371 | (199,251) | 962,120 |
| 銷售成本 | (382,290) | 199,251 | (183,039) |
| 毛利 | 779,081 | - | 779,081 |

3 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 |
|-------------|----------------|----------------|------------------|-----------------|---------------|------------------|
| 二零一四年 | | | | | | |
| 總營業收入 | 160,000 | 110,236 | 729,989 | 1,689,328 | 16,315 | 2,705,868 |
| 分類收入 | <u>160,000</u> | <u>110,236</u> | <u>517,616</u> | <u>416,152</u> | <u>16,315</u> | <u>1,220,319</u> |
| 分類業績之貢獻 | 107,230 | 101,671 | 248,747 | 415,668 | 5,000 | 878,316 |
| 折舊 | - | - | (81,727) | - | (4,578) | (86,305) |
| 投資收益淨額 | - | - | - | 639,855 | - | 639,855 |
| 投資物業之公平價值收益 | - | 214,289 | - | - | - | 214,289 |
| 應佔溢利減虧損 | | | | | | |
| 合營企業 | (3,353) | - | - | - | (1,189) | (4,542) |
| 聯營公司 | - | 74,935 | - | - | (28) | 74,907 |
| 分類業績 | 103,877 | 390,895 | 167,020 | 1,055,523 | (795) | 1,716,520 |
| 未能分類公司開支 | | | | | | (87,351) |
| 融資成本淨額 | | | | | | <u>(78,793)</u> |
| 除所得稅前溢利 | | | | | | <u>1,550,376</u> |
| 二零一三年 | | | | | | |
| 總營業收入 | 833 | 90,861 | 719,492 | 2,352,857 | 26,383 | 3,190,426 |
| 分類收入（已重列） | <u>833</u> | <u>90,861</u> | <u>520,241</u> | <u>323,802</u> | <u>26,383</u> | <u>962,120</u> |
| 分類業績之貢獻 | 131 | 81,288 | 259,135 | 323,802 | 7,936 | 672,292 |
| 折舊 | - | - | (83,031) | - | (3,557) | (86,588) |
| 投資收益淨額 | - | - | - | 732,432 | - | 732,432 |
| 投資物業之公平價值收益 | - | 1,119,805 | - | - | - | 1,119,805 |
| 應佔溢利減虧損 | | | | | | |
| 合營企業 | 14,812 | - | - | - | - | 14,812 |
| 聯營公司 | - | 320,225 | - | - | - | 320,225 |
| 分類業績 | 14,943 | 1,521,318 | 176,104 | 1,056,234 | 4,379 | 2,772,978 |
| 未能分類公司開支 | | | | | | (92,056) |
| 融資成本淨額 | | | | | | <u>(32,613)</u> |
| 除所得稅前溢利 | | | | | | <u>2,648,309</u> |

附註：

- 管理層視旅遊業務之總營業收入為銷售機票、酒店訂房安排及獎勵性旅行團的銷售所得款項總額。
- 管理層視財務投資之總營業收入為根據一般公認會計原則定義下之收入連同出售以公平價值計入損益賬之財務資產之所得代價總額。

3 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 | | |
| 二零一四年 | | | | | | | |
| 資產 | 2,920,420 | 7,061,230 | 3,204,383 | 5,852,531 | 91,943 | 1,520,472 | 20,650,979 |
| 資產包括： 合營企業 及聯營公司 | 1,178,592 | 1,470,128 | - | - | 931 | 31,727 | 2,681,378 |
| 添置非流動資產* | 36,618 | 287 | 154,264 | - | 9,351 | 26,518 | 227,038 |
| 負債 借貸 | 1,968,371 | 444,776 | 1,410,553 | 945,541 | - | - | 4,769,241 |
| 其他未能分類負債 | | | | | | | 898,769 |
| | | | | | | | <u>5,668,010</u> |
| 二零一三年 | | | | | | | |
| 資產 | 2,431,386 | 6,835,321 | 3,161,726 | 4,305,832 | 172,099 | 266,027 | 17,172,391 |
| 資產包括： 合營企業 及聯營公司 | 1,130,713 | 1,395,193 | - | - | 926 | - | 2,526,832 |
| 添置非流動資產* | 190,362 | 1,662 | 221,194 | - | 4,047 | - | 417,265 |
| 負債 借貸 | 1,115,500 | 474,932 | 1,474,202 | 313,254 | - | - | 3,377,888 |
| 其他未能分類負債 | | | | | | | 305,204 |
| | | | | | | | <u>3,683,092</u> |

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

3 分類資料 (續)

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 (已重列) |
|--------|-------------------|-----------------------|
| 收入 | | |
| 香港 | 788,448 | 591,237 |
| 海外 | <u>431,871</u> | <u>370,883</u> |
| | <u>1,220,319</u> | <u>962,120</u> |
| 非流動資產* | | |
| 香港 | 10,353,648 | 9,936,789 |
| 海外 | <u>1,065,105</u> | <u>1,058,472</u> |
| | <u>11,418,753</u> | <u>10,995,261</u> |

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

4 投資收益淨額

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 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 | 478,592 | 564,202 |
| — 未變現匯兌收益／(虧損)淨額 | 62,622 | (49,470) |
| — 已變現收益淨額(附註) | 98,641 | 213,542 |
| 可供出售投資 | | |
| — 已變現收益淨額 | - | 4,553 |
| — 減值 | - | (395) |
| | <u>639,855</u> | <u>732,432</u> |
| 附註: | | |
| 以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益淨額 | | |
| 代價總額 | 1,273,176 | 2,029,055 |
| 投資成本 | <u>(1,067,129)</u> | <u>(1,778,500)</u> |
| 收益總額 | 206,047 | 250,555 |
| 減：已於過往年度確認之未變現收益淨額 | <u>(107,406)</u> | <u>(37,013)</u> |
| 已於本年度確認之已變現收益淨額 | <u>98,641</u> | <u>213,542</u> |

5 按性質劃分之收入及開支

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 收入 | | |
| 利息收入 | | |
| — 上市投資 | 377,534 | 285,925 |
| — 非上市投資 | - | 405 |
| — 一間合資公司 | 2,283 | 1,489 |
| — 其他應收款項 | 3,476 | 3,749 |
| — 銀行存款 | 5,677 | 1,180 |
| 股息收入 | | |
| — 上市投資 | 36,809 | 37,019 |
| 開支 | | |
| 土地及樓宇經營租賃租金開支 | 3,725 | 6,944 |
| 所售物業及貨品成本（已重列） | 72,953 | 24,348 |

6 所得稅開支

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|--------------|-----------------|-----------------|
| 即期所得稅開支 | | |
| 香港利得稅 | (51,267) | (33,495) |
| 過往年度撥備不足 | (696) | (99) |
| | <u>(51,963)</u> | <u>(33,594)</u> |
| 遞延所得稅抵免／（開支） | 6,419 | (12,206) |
| | <u>(45,544)</u> | <u>(45,800)</u> |

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按 16.5%（二零一三年：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本年度估計應課稅溢利計算得出。

本年度應佔合營企業及聯營公司之所得稅開支分別為 50,000 港元（二零一三年：5,078,000 港元）及 3,588,000 港元（二零一三年：4,037,000 港元），已分別計入損益賬列作應佔合營企業及聯營公司溢利減虧損。

7 股息

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| 中期股息，零（二零一三年：零） | - | - |
| 建議末期股息每股 4 港仙（二零一三年：3.6 港仙） | 50,193 | 44,527 |
| | 50,193 | 44,527 |

於二零一四年六月二十六日舉行之會議上，董事會建議派付截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息每股 4 港仙（二零一三年：3.6 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，惟將於截至二零一五年三月三十一日止年度作為收益儲備分派。

50,193,000 港元之數額乃根據於二零一四年六月二十六日已發行股份 1,254,821,525 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 1,400,385,000 港元（二零一三年：2,475,670,000 港元）除以年內已發行股份之加權平均數 1,245,812,574 股（二零一三年：1,233,433,138 股）計算。

截至二零一三年及二零一四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、應計應收利息及應收股息、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 58,016,000 港元（二零一三年：83,142,000 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：

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|-------------|---------------|--------------|
| 0 天至 60 天 | 52,978 | 81,500 |
| 61 天至 120 天 | 1,083 | 1,642 |
| 120 天以上 | 3,955 | - |
| | 58,016 | 83,142 |

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 15,821,000 港元（二零一三年：23,330,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|--------------|---------------|---------------|
| 0 天至 60 天 | 15,196 | 23,077 |
| 61 天至 120 天 | 243 | 119 |
| 121 天至 180 天 | 226 | 73 |
| 180 天以上 | 156 | 61 |
| | <u>15,821</u> | <u>23,330</u> |

就有關本集團截至二零一四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 1,220,000,000 港元（二零一三年：962,000,000 港元，經若干會計變動而調整），其中本公司股東應佔溢利為 1,400,000,000 港元（二零一三年：2,476,000,000 港元）。溢利減少乃主要由於本集團投資物業之重估盈餘較去年有所減少。

物業銷售、發展及租賃

於上一個財政年度，香港特區政府實行稅務措施，以調控物業市場上升之勢。然而，以上措施對本年度之本集團業績並無負面影響，因為年內並無推售新物業項目。

銷售

年內，本集團已完成及確認油塘「鯉灣天下」庫存零售商舖之銷售額 160,000,000 港元，該發展項目之庫存均已售罄。

本集團擁有 50% 權益之合資項目「皇璧」，其所有庫存住宅單位已於上一個財政年度售罄。

發展

本集團現正從事發展多個住宅及商業項目，應佔建築面積約 4,000,000 平方呎，分佈於香港、上海、北京及澳門。

就本地而言，本集團之元朗洪水橋發展項目正進行規劃申請程序。此為地盤面積 112,000 平方呎之住宅及商業發展項目，其將提供約 900 個住宅單位及零售商舖，總建築面積約 519,000 平方呎。此發展項目交通便利，位於可接駁西鐵網絡之一個輕鐵站旁。該項目亦位處港深西部鐵路線出口，連接深圳前海灣經濟區。本集團於藍地站附近有另一個住宅發展項目，亦正在向政府進行規劃申請程序。

渣甸山白建時道之合營豪宅高層發展項目目前正進行清拆，且本集團已在附近收購軒德蓀道一個住宅發展項目，該項目已完成清拆工程。

於上海，本集團正在浦西青浦區之傳統高檔及低密度住宅社區內興建 300 間別墅及公寓。本集團擁有該合資項目 50% 權益。項目現正處於上蓋建築階段。此發展項目地盤面積為 1,500,000 平方呎，總建築面積約為 1,080,000 平方呎。本集團預期此發展項目將於二零一五年竣工，並於二零一四年第三季度開始預售。

於北京，本集團擁有一個通州河畔商住發展項目 50% 之權益，總建築面積約 2,360,000 平方呎，已支付補地價款，並正籌劃拆遷細節。

於澳門，本集團正在就一幅 190,000 平方呎之土地作出規劃申請。此土地位於擬作商住用途之石排灣分區綱要內。

租賃

本集團位於中環、灣仔及銅鑼灣之 353,000 平方呎之零售／商業樓宇租賃組合應佔租金收入為 134,000,000 港元（二零一三年：117,000,000 港元），增加 15%。於上一個財政年度下半年，位處中環之泛海大廈之零售商舖租金錄得大幅增加。

已錄得投資物業重估收益（包括一間聯營公司所擁有物業產生之收益）270,000,000 港元（二零一三年：1,419,000,000 港元）。

酒店

於回顧年度，過夜訪港旅客增加 9% 至約 26,000,000 人。增長動力源於短途市場，中國內地繼續為最主要的旅客來源。酒店客房供應於同期增加 5%。

酒店及旅遊分類於本年度收入 518,000,000 港元（二零一三年：520,000,000 港元，經若干旅遊業務會計變動而調整）。三間香港酒店兩年度之平均入住率均超過 95%，平均房價則輕微下跌。折舊前分類業績之貢獻約為 249,000,000 港元（二零一三年：259,000,000 港元），經營成本有所上升。

位於銅鑼灣現有酒店旁之新酒店已完成地基工程，上蓋建築工程剛已開始。位於尖沙咀的另一棟新酒店正進行地基工程，預期於二零一五年初完成。待該兩棟新建酒店於二零一六／二零一七年度落成後，不但為酒店組合額外增加 184 間客房，亦因位處本集團現有酒店旁邊而締造協同經營效益。

財務投資

於二零一四年三月三十一日，本集團持有財務投資約 5,714,000,000 港元（二零一三年：4,184,000,000 港元），其中 1,810,000,000 港元（二零一三年：1,413,000,000 港元）乃由上市酒店附屬集團持有。財務投資增長因按市場價值計算之收益 537,000,000 港元及新投資 993,000,000 港元所致。

本年度來自該等投資之利息及股息收入為 414,000,000 港元（二零一三年：323,000,000 港元）。

於年內大部分時間，本集團之財務投資繼續受惠於低息環境及充裕之市場流動資金。本年度，本集團錄得投資收益淨額 640,000,000 港元（二零一三年：732,000,000 港元），其中 541,000,000 港元（二零一三年：515,000,000 港元）為於年末按市場估值產生之未變現收益。

該等財務投資 64% 由上市債務證券（其中約 84% 由中國房地產公司發行）及 36% 由上市股本證券（其中約 69% 由大型銀行發行）所組成。其乃以不同貨幣計值，59% 為美元、11% 為英鎊、15% 為港元、6% 為歐元及 9% 為人民幣。

於二零一四年三月三十一日，其中約 1,140,000,000 港元（二零一三年：60,000,000 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。於二零一四年三月三十一日，現金及未提取銀行融資約 54 億港元，大大提高本集團的融資靈活性以把握任何隨時來臨的項目發展機遇。

於二零一四年三月三十一日，本集團之資產總值約為 207 億港元，而上一個財政年結日則為 172 億港元。資產淨值為 150 億港元（二零一三年：135 億港元）。計入營運中之酒店物業之市值後，本集團之經重估資產總值及經重估資產淨值將分別為 274 億港元及 217 億港元，較上一個財政年結日之 235 億港元及 198 億港元增加 16% 及 9%。

於二零一三年一月，本集團成立一個 10 億美元之中期票據計劃。於二零一三年四月，本集團根據該計劃，向多間金融機構及機構／個人投資者發行人民幣 5 億元之五年期中期票據。於二零一三年十月，本集團成功取得 10 億港元四年期無抵押銀團貸款。該等資金將用作項目開發成本、未來項目收購及一般營運資金。

負債淨額為 39 億港元（二零一三年：30 億港元），其中 17 億港元（二零一三年：16 億港元）屬於獨立上市之酒店附屬集團。資產負債比率（負債淨額與經重估資產淨值之比率）約為 18%（二零一三年：15%）。76% 債務為有抵押，而 80% 債務為按浮動利率計算利息。於二零一四年三月三十一日，本集團持有合共 50,000,000 港元之利率掉期合約及人民幣 500,000,000 元之交叉貨幣利率掉期合約以對沖其借貸。總利息成本增加乃由於年內發行中期票據及增加借貸所致。

目前，本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為十三年。8% 為循環信貸融資，9% 為以財務資產作抵押而須於一至五年內償還之定期貸款。59% 為以物業資產抵押之定期貸款，其中 9% 為須於一年內償還，35% 為須於一至五年內償還及 15% 為須於五年後償還。餘下 24% 由無抵押銀團貸款及中期票據組成。於二零一四年三月三十一日，本集團之流動資產為 84 億港元（二零一三年：59 億港元）。

本集團之借貸約 74% 以港元計值，11% 以人民幣計值，13% 以美元計值，餘下 2% 以其他貨幣計值。

於二零一四年三月三十一日，賬面淨值合共 11,733,000,000 港元（二零一三年：10,902,000,000 港元）之物業資產已抵押作為本集團銀行融資之擔保。本集團已就合營企業獲授信貸融資而向財務機構提供 380,000,000 港元之擔保（二零一三年：339,000,000 港元）。

僱員及薪酬政策

於二零一四年三月三十一日，本集團聘有近 440 名（二零一三年：468 名）僱員。彼等之薪酬待遇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

港府收緊監管政策，並出台懲罰措施，以壓制住屋需求，加上美國縮減量化寬鬆政策及歐洲擴大流動資金，導致市場未來信號傳達混亂。我們將繼續採取審慎措施，惟仍對本集團於香港、澳門、上海及北京等地的業務表現深感樂觀。

本年度，酒店集團銷售持續下滑，表現未如理想。未來數年將面對新酒店將供過於求，此情況令人擔憂。

股息

董事建議派發截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息每股 4 港仙（二零一三年：3.6 港仙，附有以股代息選擇權）。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」）。年內並無宣派中期股息（二零一三年：無）。本年度股息總額為每股 4 港仙（二零一三年：3.6 港仙）。

以股代息計劃須待(i)建議末期股息於二零一四年八月二十九日舉行之二零一四年股東週年大會（「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

本公司將由二零一四年八月二十七日（星期三）至二零一四年八月二十九日（星期五）（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發和發行股份。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以及適當的過戶表格，必須於二零一四年八月二十六日（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，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二零一四年九月五日。為釐定股東收取建議末期股息之權利，本公司將於二零一四年九月四日（星期四）至二零一四年九月五日（星期五）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有關股票須於二零一四年九月三日（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。末期股息將於二零一四年十月九日派付。

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二零一四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新選舉；及
- (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，惟屆時可於股東週年大會上膺選連任。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一四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，二零一四年六月二十六日

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、潘海先生、倫培根先生及關堡林先生；獨立非執行董事為管博明先生、梁偉強先生及黃之強先生。