



# 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)

### 截至二零零二年三月三十一日止年度 業績公佈

泛海國際集團有限公司(「本公司」)董事會謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零二年三月三十一日止年度之經審核綜合業績連同截至二零零一年三月三十一日止年度之比較數字如下：

#### 綜合損益賬

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	2	838,868	672,522
銷售成本		(648,231)	(510,739)
毛利		190,637	161,783
行政開支		(137,480)	(138,857)
其他支出	3	(279,755)	(167,302)
經營虧損	2, 4	(226,598)	(144,376)
融資成本		(107,844)	(135,969)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		(67,870)	(5,328)
聯營公司		(88,788)	(81,601)
除稅前虧損		(491,100)	(367,274)
稅項(支出)／抵免	5	(3,416)	6,424
除稅後虧損		(494,516)	(360,850)
少數股東權益		13,151	3,196
股東應佔虧損		(481,365)	(357,654)
每股虧損	6	11.7 仙	8.7 仙

## 賬目附註

### 1. 編製基準

該等賬目乃採用歷史成本原則（惟經重估投資物業，酒店物業及若干其他物業而修改），及依照香港普遍採立之會計原則編制。

於本年度，本集團採納了由香港會計師公會頒佈之多項經修訂或全新之會計實務準則（「會計實務準則」）。採納該等經修訂／全新之會計實務準則所帶來之影響如下：

#### (i) 股息

根據經修訂之會計實務準則第9號「日後事項」，於結算日後建議派發之任何股息不再視為結算日之負債或資產。此等會計政策之應用具有追溯效力，因此本集團及本公司於二零零零年四月一日之期初盈利儲備分別上升12,271,000港元及下跌 2,729,000 港元。

#### (ii) 商譽

本集團採納會計實務準則第30號「業務合併」之過渡性條款，不會重列於二零零一年三月三十一日前計入儲備之任何商譽。然而，根據會計實務準則第31號「資產減值」之規定，任何有關商譽之減值會於減值出現期間確認為開支。於二零零一年四月一日或之後因收購而出現之商譽會於資產負債表中資本化為獨立資產，並於不超過二十年之估計可使用年期內攤銷。

## 2. 分類資料

本集團營業額及業績之貢獻按業務及地域分析如下：

### 按業務分類

	營業額		經營虧損貢獻	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
物業銷售	253,950	406,816	(27,936)	(27,994)
物業租賃	61,242	39,001	51,710	28,657
酒店及旅遊	424,884	160,457	45,364	39,871
其他經營業務	98,792	66,248	39,001	44,972
	<u>838,868</u>	<u>672,522</u>	<u>108,139</u>	<u>85,506</u>
未分配之公司開支			(54,982)	(62,580)
其他支出			(279,755)	(167,302)
經營虧損			<u>(226,598)</u>	<u>(144,376)</u>

### 按地域分類

	營業額		經營虧損貢獻	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
香港	713,201	535,723	(238,727)	(163,927)
中國大陸	58,177	62,680	(8,570)	(1,224)
加拿大	67,490	74,119	20,699	20,775
	<u>838,868</u>	<u>672,522</u>	<u>(226,598)</u>	<u>(144,376)</u>

### 3. 其他支出

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
商譽攤銷	(2,934)	—
視為出售酒店及管理服務業務權益之虧損	—	(134,300)
出售番禺發展項目權益之虧損	(124,055)	—
發展中／持作待售物業之減值撥備	(122,314)	(65,419)
九龍皇悅酒店之經營前虧損	(4,041)	—
出售部分飲食業務之收益	4,181	—
撥回持作待售物業之減值撥備	—	62,000
其他投資之未變現虧損	(30,592)	(29,583)
	<u>(279,755)</u>	<u>(167,302)</u>

### 4. 經營虧損

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
經營虧損已計入及扣除下列各項：		
<b>計入</b>		
利息收入	16,737	38,856
上市投資之股息	670	—
其他投資之已變現收益淨額	22,136	—
<b>扣除</b>		
折舊	6,980	9,482
其他投資之未變現虧損淨額	30,592	29,583

### 5. 稅項（支出）／抵免

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率16%（二零零一年：16%）撥備。海外溢利之稅項乃根據本年度估計應課稅溢利，按本集團經營業務之國家之適用稅率計算。

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	(493)	(121)
海外稅項	(2,323)	(2,324)
往年超額撥備	363	9,110
	<u>(2,453)</u>	<u>6,665</u>
聯營公司		
香港利得稅	(963)	(241)
	<u>(3,416)</u>	<u>6,424</u>

## 6. 每股虧損

每股虧損乃按股東應佔虧損 481,365,000 港元（二零零一年：357,654,000 港元）及年內已發行股份之加權平均數 4,112,536,440 股（二零零一年：4,099,829,421 股）計算。

由於行使附於購股權之認購權及轉換可換股債券將不會對每股虧損造成攤薄影響，故此並無呈列每股攤薄虧損。

## 股息

本年度並無宣派或擬派任何股息（二零零一年：零）。

## 業績及分派

本年度之營業額達 839,000,000 港元，去年則為 673,000,000 港元。由於就本集團、共同控制實體及聯營公司若干物業項目作出之撥備增加，本年度之股東應佔虧損為 481,000,000 港元，去年則錄得虧損 358,000,00 港元。董事會並不建議派付股息。

## 業務回顧

### 物業銷售及發展

受到經濟疲弱及對整體市況信心退減之打擊，樓價仍然面對下調壓力。年內，本集團於銷售方面主要致力售清尚餘單位，僅於財政年度之末期方推出新項目。因此，物業銷售營業額由去年之407,000,000港元下降至254,000,000港元。本年度共售出約66,000平方呎之物業，而上年度則為120,000平方呎。該等物業主要包括上水海禧華庭及香港仔海峰華軒之住宅及零售單位。

本集團於二零零二年年初推出兩項新住宅發展項目，分別為薄扶林豪峰第二期之豪宅及位於筲箕灣耀興道之星灣峰。該兩個項目將帶來銷售所得款項總額逾600,000,000港元。該等物業之大部分單位銷售迄今已獲認購，並將於下個財政年度予以入賬。目前正動工興建上蓋並計劃於未來12個月內提呈出售包括位於旺角之別樹一居第二期住宅項目及位於淺水灣及司徒拔道肇輝臺之豪宅發展項目。

年內，本集團就其發展項目作出撥備，並就共同控制實體／聯營公司所持有之物業攤佔撥備合共283,000,000港元。去年之總撥備則為88,000,000港元。本年度撥備主要就北角馬寶道之商業大廈及豪峰第二期、別樹一居第一期及第二期及肇輝臺之住宅大廈作出。

於二零零二年一月本集團出售其於番禺發展項目之40%權益。是項交易為本集團帶來所得款項淨額114,000,000港元，並錄得虧損124,000,000港元。

本集團繼續進行土地用途更改及交換，並與政府進行多個發展項目之補地價商討。於二零零二年四月，本集團已成功就肇輝臺及淺水灣住宅發展之補地價達成協議，並已支付合共208,000,000港元，與政府有關港島之香港仔大街及九龍油塘之補地價磋商至今仍在進行，兩者均為住宅發展，可銷售面積合共為340,000平方呎。本集團亦正與政府討論，並就有關本集團於新界西鐵網絡及輕鐵站沿線之一系列土地進行換地磋商。上述持有土地更改作住宅發展用途之樓面面積700,000平方呎已獲得批准。

### 租賃

年內，本集團之租金收入大幅攀升至61,000,000港元，較去年上升56%。主要乃出租永興街8號佔地108,000平方呎之辦公室大廈。該大廈於二零零二年三月三十一日之佔用率達90%。另外，泛海大廈之租金收入亦有所上升，於去年進行翻新工程後，該大廈之零售商舖已全數租出。而來自其他物業（其中包括位於灣仔之滙漢大廈及位於北角之馬寶道28號）之租金收入則保持穩定。

## 酒店

全球經濟下滑，加上九一一恐怖襲擊後經濟暴跌，酒店業務受到打擊，渡過了困難重重之一年。然而，由於中國日益富庶，旅客數目大幅增加，紓緩香港所面對之困境。

香港皇悅酒店及溫哥華 Landmark Hotel 之入住率分別為 84% 及 57%，去年則分別為 87% 及 60%。香港皇悅酒店之房租較去年下跌 13%。九龍皇悅酒店於二零零一年九月啟業，並於二零零二年二月全面投入運作。該酒店備受消費者歡迎，並將於來年為本集團帶來豐厚收入。

於財政年度初期，酒店集團收購一家著名旅行社。儘管該旅行社之溢利貢獻與整體酒店業務相對較少，惟該旅行社為本集團之營業額帶來重大貢獻。

## 財務回顧

於二零零二年三月三十一日，本集團之資產總值為 8,500,000,000 港元（二零零一年：9,300,000,000 港元），而資產淨值為 4,100,000,000 港元（二零零一年：4,600,000,000 港元）。本集團之借貸淨額為 3,000,000,000 港元（二零零一年：2,900,000,000 港元），其中 1,200,000,000 港元（二零零一年：1,000,000,000 港元）屬於上市酒店附屬集團之款項。負債與權益淨額比率（包括少數股東權益）為 61%（二零零一年：52%）。

除溫哥華酒店之按揭貸款乃以加元結算外，本集團所有借貸均為港元。因此，本集團毋須承受外匯風險。本集團有 85% 借貸是超過一年後償還，而還款期可長達十年時間。

於二零零二年三月三十一日，賬面淨值合共 6,220,000,000 港元之物業（二零零一年：6,693,000,000 港元）已抵押作本集團銀行融資之擔保。本集團亦就共同控制實體、聯營公司及第三方為數 416,000,000 港元（二零零一年：401,000,000 港元）之信貸融資向財務機構作出擔保。

過往數年，本集團透過一連串融資活動，以較佳之利率取得信貸，從而減低借貸成本。因此，財務成本總額較去年大幅減少。於利率偏低之環境下，預期下一個財政年度之融資成本將進一步減少。

於二零零一年十一月，本集團全數贖回當時尚未行使之可換股債券 251,000,000 港元。二零零二年一月，本集團向英國 Grosvenor 集團發行 290,000,000 港元之全新 5 年期可換股債券。以西敏公爵為首之 Grosvenor 集團乃本集團之主要股東及淺水灣項目之策略性夥伴。



## 僱員及薪酬政策

於二零零二年三月三十一日，本集團共聘有 618 名全職僱員，當中超過 93% 於酒店附屬集團工作。彼等之薪酬乃根據彼等之工作性質及年資作標準釐訂，當中包括底薪、年度花紅、退休福利及其他福利。年內並無授出購股權。

## 未來展望

展望未來，息口持續偏低，陸續有市民投資物業市場，加上銀行機構重組負資產按揭，市場對購置物業自住之信心及情緒，投資工具及對沖買賣之表現均會逐漸改善。誠如二零零一年第四季，受到停售居屋及刺激購買慾而推出各類前所未有之付款優惠之驅使，物業銷售市場成交量復甦。同樣地，本集團於結算日後第一季之物業銷售活動令人鼓舞。撇除不可預見之情況，本集團有信心本地物業市場會逐步走出谷底，較正常之交易量將會出現。

## 買賣或贖回上市證券

年內，本公司及其附屬公司概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

## 公司監管

年內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄所載之最佳應用守則。

## 於聯交所網站披露資料

本集團截至二零零二年三月三十一日止年度業績之詳盡公佈將於適當時在香港聯合交易所有限公司網站內刊登，當中載有上市規則附錄 16 第 45(1)至 45(3)段規定之所有資料。

承董事會命  
主席  
馮兆滔

香港，二零零二年七月十八日

---

## 股東週年大會通告

**茲通告**本公司謹訂於二零零二年八月二十八日（星期三）上午十時十五分假座香港灣仔軒尼詩道 33 號皇悅酒店地庫 2 層舉行股東週年大會，以處理下列事項：



1. 省覽截至二零零二年三月三十一日止年度之經審核財務報告、董事會及核數師報告書；
2. 重選退任董事並批准其酬金；
3. 委任核數師，並授權董事會釐定其酬金；
4. 作為特別事項，考慮及酌情通過（無論有否修訂）下列決議案為普通決議案：

**A. 「動議：**

- (a) 根據 4A(c)段之規定，一般及無條件批准董事於有關期間（定義見 4A(d)段）行使本公司所有權力，以配發、發行或以其他方式處置本公司股本中每股面值 0.01 港元之股份（「股份」）及可兌換成股份之證券或認股權證或可認購股份之類似權利及作出或提出可能需要行使該等權力方可作出或提出之建議、協議及購股權；
- (b) 根據 4A(a)段之批准，授權董事於有關期間內作出或提出可能需要行使該等權力方可作出或提出之建議、協議及購股權；
- (c) 董事根據 4A(a)及 4A(b)段之批准配發或同意有條件或無條件配發（無論根據購股權或其他理由）之股本總面值，不得超過於本決議案通過日期本公司之已發行股本總面值之 20%，而上述批准亦須受此數額限制，惟根據以下方式配發或同意有條件或無條件配發者除外：
  - (i) 根據配售新股（定義見 4A(d)段）；
  - (ii) 根據行使本公司發行之任何認股權證或可兌換股份之任何證券所附認購權或換股權；
  - (iii) 根據本公司任何認股權證條款行使認購或換股權或行使購股權計劃所授任何購股權，或當時就向本公司及／或其任何附屬公司之行政人員及／或僱員授出或發行購股權，以認購股份或取得收購股份之權利而採納之類似安排；及
  - (iv) 根據任何以股代息計劃或根據本公司之公司細則以配發股份代替本公司股份之全部或部份股息之類似安排；

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案獲通過當日至下列三項之最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；或
- (ii) 依照本公司之公司細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
- (iii) 股東於本公司之股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案所授權力之日期。

「配售新股」乃指根據於董事會指定之日期向於指定紀錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人按彼等當時之持股比例提呈發售股份之建議，配發、發行或授出股份，惟本公司董事會經考慮香港以外之任何地區之法律指定之限制或責任或該等地區之任何認可監管機構或任何證券交易所之規定後，有權就零碎配額作出其認為必要或權宜之豁免或其他安排。」

**B. 「動議：**

- (a) 根據4B(b)段之規定，一般及無條件授權董事於有關期間(定義見4B(c)段)行使本公司所有權力，以根據所有適用法律及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則之規定或任何其他證券交易所之有關規定(可不時修訂)，購回本公司於聯交所上市之股份，或購回本公司可能於任何其他證券交易所上市，並獲香港證券及期貨事務監察委員會就此認可之上市股份；
- (b) 本公司根據4B(a)段於有關期間購回之股份總面值，不得超過於本決議案通過日期本公司已發行股本總面值之10%，而4B(a)段所授之批准亦須受此數額限制；及
- (c) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案獲通過當日至下列三項之最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；或
  - (ii) 依照本公司之公司細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
  - (iii) 股東於本公司之股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案所授權力之日期。」
- C. 「**動議**待召開大會通告（本決議案乃其中一部份）所載第4A及第4B項決議案獲得通過後，藉著增加董事根據一般授權可能配發之股本總面值（相當於本公司根據上文第4B項決議案所授權力購回之本公司股本總面值），擴大董事獲授之一般授權行使本公司權力，以根據上文第4A項決議案配發、發行或以其他方式處置股份。」

承董事會命  
秘書  
**趙玉貞**

二零零二年七月十八日

香港主要辦事處  
香港  
灣仔  
駱克道33號  
中央廣場  
滙漢大廈30樓

附註：

- (1) 各有權出席上述大會並於會上投票之股東均可委任一名或以上之代表代其出席大會及投票，受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 隨附上述大會使用之代表委任表格。
- (3) 如屬聯名股東，則任何一名親身或委派代表出席大會之聯名股東均可就所持之股份在會上投票，猶如可單獨全權投票之股東，惟如超過一名上述聯名股東親身或委派代表出席大會，則只有在股東名冊排名首位之聯名股東方可就上述股份投票。

- (4) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本或正式副本，必須於大會（或其任何續會）指定舉行時間48小時前交回本公司於香港之主要辦事處，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓，方為有效。
- (5) 一份載有上述通告第四項普通決議案資料之說明函件將寄發予本公司股東。

請同時參閱本公布於英文虎報（英文），星島日報（中文）刊登的內容。