



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)

截至二零零二年九月三十日止期間 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」）截至二零零二年九月三十日止期間之未經審核綜合業績連同截至二零零一年九月三十日止期間之比較數字如下：

綜合損益賬－未經審核

		截至九月三十日 止六個月	
	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	2	650,402	495,240
銷售成本		(481,883)	(366,665)
毛利		168,519	128,575
行政開支		(65,952)	(71,466)
其他支出	3	(10,021)	(50,500)
經營溢利	4	92,546	6,609
融資成本		(60,019)	(52,114)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		(12,155)	(390)
聯營公司		3,106	(42,774)
除稅前溢利／（虧損）		23,478	(88,669)
稅項	5	(4,332)	(6,061)
除稅後溢利／（虧損）		19,146	(94,730)
少數股東權益		(4,374)	2,587
股東應佔溢利／（虧損）		14,772	(92,143)
每股盈利／（虧損）	6	0.36 仙	(2.24) 仙

賬目附註

1. 編製基準

未經審核中期財務報告乃根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第25號「中期財務報告」之規定編製。

於二零零二年，本集團採納並實行香港會計師公會頒佈之新會計實務準則第34號「僱員福利」。採納此項新會計實務準則對本集團之業績或資產淨值並無重大影響。

2. 分類資料

本集團營業額及業績貢獻按業務及地域分類分析如下：

按業務分類

	營業額		經營溢利貢獻	
	截至九月三十日 止六個月		截至九月三十日 止六個月	
	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	341,236	161,589	46,319	(6,126)
物業租賃	33,164	30,166	29,652	25,146
酒店及旅遊	246,082	218,675	42,108	29,575
其他經營業務	29,920	84,810	8,430	33,098
	<u>650,402</u>	<u>495,240</u>	<u>126,509</u>	<u>81,693</u>
未分配之公司開支			(23,942)	(24,584)
其他支出			(10,021)	(50,500)
經營溢利			<u>92,546</u>	<u>6,609</u>

按地域分類

	營業額		經營溢利貢獻	
	截至九月三十日 止六個月		截至九月三十日 止六個月	
	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	600,173	399,253	75,636	(7,410)
中國大陸	9,428	46,578	(904)	(6,804)
加拿大	40,801	49,409	17,814	20,823
	<u>650,402</u>	<u>495,240</u>	<u>92,546</u>	<u>6,609</u>

3. 其他支出

	截至九月三十日 止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
商譽攤銷	1,575	1,675
持作待售物業之減值撥備	307	1,729
九龍皇悅酒店之經營前虧損	—	4,041
其他投資之未變現虧損	8,139	43,055
	<u>10,021</u>	<u>50,500</u>

4. 經營溢利

	截至九月三十日 止六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
經營溢利已計入及扣除下列各項：		
計入		
上市投資之股息	1,530	670
利息收入	5,822	11,398
其他投資之已變現收益淨額	4,502	22,405
	<u> </u>	<u> </u>
扣除		
折舊	5,649	4,338
其他投資之未變現虧損淨額	8,139	43,055
	<u> </u>	<u> </u>

5. 稅項

香港利得稅乃根據期內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期內估計應課稅溢利，按本集團經營業務之國家之適用稅率計算。

	截至九月三十日 止六個月	
	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	1,987	185
海外稅項	—	3,257
過往年度撥備不足	1,800	2,280
	<u> </u>	<u> </u>
	3,787	5,722
聯營公司		
香港利得稅	545	339
	<u> </u>	<u> </u>
	4,332	6,061
	<u> </u>	<u> </u>

6. 每股盈利／（虧損）

每股盈利／（虧損）乃按股東應佔溢利14,772,000港元（二零零一年：虧損92,143,000港元）及期內已發行股份之加權平均數4,112,642,582股（二零零一年：4,112,292,220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盈利／（虧損）造成攤薄影響，故此並無呈列每股攤薄盈利／（虧損）。

股息

董事不建議派付中期股息（二零零一年：零）。

業績及分派

本集團之營業額上升31%，達650,000,000港元（二零零一年：495,000,000港元），截至二零零二年九月三十日止六個月之股東應佔溢利則為15,000,000港元（二零零一年：虧損92,000,000港元）。

業務回顧

物業銷售

期內，物業銷售之營業額與去年相比上升超過一倍，達341,000,000港元，其中253,000,000港元來自銷售筲箕灣星灣峰之住宅單位。星灣峰自推出發售以來，已售出90%之住宅單位，總代價超過370,000,000港元。位於薄扶林之高級住宅發展項目豪峰二期之銷售情況亦十分理想，而本集團擁有50%權益、位於太子道之服務式住宅單位別樹華軒亦已於二零零二年九月底推出市場。本集團已就另外兩個位於淺水灣及擎輝臺之高級住宅發展項目申請預售同意書，並計劃於下一個財政年度將其推出市場。該兩個發展項目之總樓面面積為175,000平方呎。

租賃

租金收入由去年之30,000,000港元微升至33,000,000港元。泛海大廈及滙漢大廈之租用率及單位價格穩定。由於期內出售了若干零售商舖，故馬寶道28號之租金收入下跌。然而，來自永興街一幢商業大廈之租金收入卻上升一倍，此乃由於平均租用率與去年同期相比大幅增加所致。

發展項目

星灣峰、淺水灣及肇輝臺三個發展項目現正進入上蓋物業興建階段。星灣峰已平頂，而其餘兩項工程將於明年年中落成。

香港仔大道238號之地基工程已經完成，而短期內將會開始興建上蓋物業。油塘發展項目之清拆工作預期將於二零零二年十二月竣工。

期內，本集團已經支付淺水灣及肇輝臺發展項目合共208,000,000港元之補地價，而本集團正就四幅位於香港仔、油塘、屏山及洪水橋之開發地盤與政府進行地價磋商，以修訂土地契約，將之改變為住宅用途。該等發展項目之總樓面面積約為 860,000 平方呎。

酒店

期內，九龍皇悅酒店 315 間房間已全面投入服務，令來自酒店之溢利由去年之 4,000,000 港元飆升至 13,000,000 港元。九龍皇悅酒店自二零零一年九月中啟業及於二零零二年二月全面投入服務以來，深受遊客歡迎，於現有申報期內平均入住率達 83%。內地遊客增加，加上成本降低措施，亦使香港皇悅酒店之貢獻增加 5%。二零零二年十月，酒店內加設更多豪華客房，令客房之總數增加至 360 間。溫哥華 Landmark Hotel 之表現仍受恐怖襲擊及疲弱之經濟環境拖累，其貢獻與去年相比下跌了 19%。

財務回顧

於二零零二年九月三十日，本集團之借貸淨額為 2,800,000,000 港元（二零零二年三月三十一日：3,000,000,000 港元），其中 1,200,000,000 港元（二零零二年三月三十一日：1,200,000,000 港元）為獨立上市酒店附屬集團之借貸。負債淨額與資本比率（包括少數股東權益）為 56%（二零零二年三月三十一日：61%）。

除溫哥華 Landmark Hotel 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。本集團超過 87% 借貸須於一年後償還，而還款期可長達十年時間。於二零零二年九月三十日，賬面淨值合共 6,237,000,000 港元之物業（二零零二年三月三十一日：6,220,000,000 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及聯營公司為數 471,000,000 港元（二零零二年三月三十一日：384,000,000 港元）之信貸融資向財務機構作出擔保。

財務成本總額大幅削減 33%。然而，由於九龍皇悅酒店已全面投入服務，其有關借貸成本列作開支扣減，而並非於發展期間撥充資本，故本集團之利息開支較去年同期增加。

僱員及薪酬政策

於二零零二年九月三十日，本集團聘有 447 名僱員（二零零一年九月：757 名）。由於酒店附屬公司將物業管理業務轉讓予本集團之控股公司，故僱員數目較去年減少。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、退休計劃及服務花紅。期內並無授出購股權。

未來展望

通貨萎縮持續，失業率高企，令香港營商環境欠佳，物業市場亦受此等負面因素影響。然而，最近其他經濟因素明顯改善，住宅物業之銷售市場於政府公佈救市計劃後轉趨活躍，政府之房屋政策明顯轉向，大力支持物業市場。此外，史無前例之低利率，令市民之購買力更強，投資地產顯得更吸引。隨著本地生產總值持續增長，失業率下降，本集團對未來數年之物業市場非常有信心，並將繼續尋求新投資機遇及商機。

買賣或贖回上市證券

回顧期內，本公司以總代價 10,394 港元於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回其 42,000 股股份。所有購回之股份隨後予以註銷。相等於已註銷股份面值 420 港元之款項由收益儲備轉撥至資本贖回儲備。

買賣月份	購入股份 數目	最低支付 價格 港元	最高支付 價格 港元	支付現金 總額 港元
二零零二年八月	42,000	0.243	0.249	10,394

除上文所披露者外，期內本公司及其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

公司監管

本公司截至二零零二年九月三十日止六個月內任何時間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 14 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九月三十日止六個月中期業績之詳盡公佈將於適當時在聯交所網站刊登，當中載有上市規則附錄 16 第 46(1)至 46(6)段所規定之一切資料。

承董事會命
主席
馮兆滔

香港，二零零二年十二月十八日

請同時參閱本公布於英文虎報（英文），香港經濟日報（中文）刊登的內容。