



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)

截至二零零三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」)截至二零零三年三月三十一日止年度之經審核綜合業績連同截至二零零二年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益賬

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	2	1,056,883	838,868
銷售成本		(793,712)	(648,231)
毛利		263,171	190,637
行政開支		(128,878)	(137,480)
撥備及其他支出	3	(151,548)	(279,755)
經營虧損	4	(17,255)	(226,598)
融資成本		(128,343)	(107,844)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		(33,031)	(67,870)
聯營公司		(102,018)	(88,788)
除稅前虧損		(280,647)	(491,100)
稅項	5	(3,026)	(3,416)
除稅後虧損		(283,673)	(494,516)
少數股東權益		551	13,151
股東應佔虧損		(283,122)	(481,365)
每股虧損	6	6.9 仙	11.7 仙

賬目附註

1. 編製基準

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)，及依照香港普遍採納之會計原則編製。

於本年度，本集團採納及實行了由香港會計師公會頒佈之新訂會計實務準則第34號「僱員福利」。採納此項新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之貢獻按業務及地域分析如下：

按業務劃分

	營業額		對經營虧損之貢獻	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
物業銷售	470,191	253,950	48,158	(27,936)
物業租賃	60,691	61,242	54,303	51,710
酒店及旅遊	448,217	424,884	66,128	45,364
其他業務	77,784	98,792	4,668	39,001
	<u>1,056,883</u>	<u>838,868</u>	<u>173,257</u>	<u>108,139</u>
未能分類公司開支			(38,964)	(54,982)
撥備及其他支出			<u>(151,548)</u>	<u>(279,755)</u>
經營虧損			<u>(17,255)</u>	<u>(226,598)</u>

按地域劃分

	營業額		對經營虧損之貢獻	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
香港	984,155	713,201	(20,362)	(238,727)
中國大陸	13,899	58,177	(13,192)	(8,570)
加拿大	58,829	67,490	16,299	20,699
	<u>1,056,883</u>	<u>838,868</u>	<u>(17,255)</u>	<u>(226,598)</u>

3. 撥備及其他支出

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
減值撥備		
發展中／持作待售物業	(136,048)	(122,314)
其他物業	(5,307)	—
其他投資之未變現虧損	(7,780)	(30,592)
商譽攤銷	(2,413)	(2,934)
出售番禺發展項目權益之虧損	—	(124,055)
九龍皇悅酒店啟業前之虧損	—	(4,041)
出售飲食業務部分權益之收益	—	4,181
	<u>(151,548)</u>	<u>(279,755)</u>

4. 經營虧損

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營虧損已計入及扣除下列各項：		
計入		
利息收入	10,664	16,737
上市投資之股息	1,530	670
其他投資之已變現收益淨額	4,062	22,136
	<u>16,256</u>	<u>49,543</u>

扣除		
折舊	9,651	6,980
其他投資之未變現虧損淨額	7,780	30,592

5. 稅項

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率16%（二零零二年：16%）撥備。海外溢利之稅項乃根據本年度估計應課稅溢利，按本集團經營業務所在國家之適用稅率計算。

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	(70)	(493)
海外稅項	—	(2,323)
往年（撥備不足）／超額撥備	(1,796)	363
	(1,866)	(2,453)
聯營公司		
香港利得稅	(1,160)	(963)
	(3,026)	(3,416)

6. 每股虧損

每股虧損乃按股東應佔虧損283,122,000港元（二零零二年：481,365,000港元）及年內已發行普通股之加權平均數4,112,621,639股（二零零二年：4,112,536,440股）計算。

由於行使附於購股權之認購權及轉換可換股債券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（二零零二年：無）。

業績及分派

本年度之營業額為 1,057,000,000 港元，去年則為 839,000,000 港元。由於進行多項物業撥備，本集團本年度錄得股東應佔虧損 283,000,000 港元（二零零二年則虧損 481,000,000 港元）。董事會並不建議派付股息。

業務回顧

物業銷售及發展

回顧年度內，營業額增長主要來自銷售筲箕灣星灣峰之住宅發展項目。該住宅發展項目於二零零三年三月落成，建有 155 個住宅單位（面積為 100,279 平方呎），並帶來銷售所得款項總額約 425,000,000 港元，其中 78% 於本財政年度確認入賬。而位於薄扶林豪峰二期之高級住宅發展項目已售出逾 70% 之單位。位於太子道之合資發展項目別樹華軒已接近竣工，該幢商住大廈之銷售仍在進行。

未來數月，另有兩個高級住宅發展項目將提呈發售。該兩個合資發展項目位於淺水灣及擎輝台。本集團應佔之銷售所得款項約為 7 億港元。

位於油塘之住宅發展項目正進行地基工程。位於香港仔之另一住宅發展項目已完成地基工程。上述兩個項目現繼續補地價磋商。而位於西鐵沿線之數幅土地現正進行修訂土地契約。

本集團就多項物業作出撥備合共 274,000,000 港元，有關物業包括位於馬寶道及永興街之商業大廈、擎輝台合資發展項目及位於西貢及元朗之土地儲備。

租賃

泛海大廈及滙漢大廈之租金收入穩定。因位於永興街之商業大廈之出租率上升而增加之租金收入已遭馬寶道商業大廈因出售部份零售商舖而下降之收入所抵銷。

酒店

酒店業務已擺脫九一一事件之影響，並因內地遊客增加而受惠。香港皇悅酒店之房租及入住率均輕微上升。新建成之九龍皇悅酒店已全年投入運作。於本財政年度末，兩間酒店之入住率達到84%。由於經濟疲弱，加上受伊拉克戰事拖累，源自Empire Landmark Hotel及旅遊業務之收益分別下跌12%及7%。非典型肺炎肆虐對本港經濟之多個方面（尤其是來港旅遊）造成了打擊。其影響不單止於酒店及航空業，飲食業亦受到波及。世界衛生組織於五月份撤銷對香港之旅遊警告後，香港旅遊業已見逐漸復甦。

財務回顧

於二零零三年三月三十一日，本集團之資產總值為73億港元（二零零二年：85億港元），而資產淨值為34億港元（二零零二年：41億港元）。借貸及貸款淨額為28億港元（二零零二年：30億港元），其中13億港元（二零零二年：12億港元）屬於獨立上市酒店集團之款項。負債與權益淨額比率（包括少數股東權益）為68%（二零零二年：62%）。除溫哥華Landmark Hotel之借貸乃以加元結算外，本集團所有其他借貸均為港元，故所承受之外匯風險極小。本集團有86%以上借貸總額超越一年後償還。於二零零三年三月三十一日，賬面淨值合共5,914,000,000港元之資產（二零零二年：6,220,000,000港元）已抵押作本集團銀行融資之擔保。本集團就共同控制實體、聯營公司及第三者向財務機構作出之擔保為482,000,000港元（二零零二年：416,000,000港元）。

僱員及薪酬政策

於二零零三年三月三十一日，本集團聘有400名僱員，當中超過90%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

香港物業市場正受供應過剩，以及經濟疲弱令需求大減所影響。政府已推行多個策略性措施以減低樓宇供應量，如暫停賣地及停止居者有其屋計劃等。雖然情況隨着非典型肺炎之爆發更趨惡劣，惟我們相信在利息處於歷史低位，以及在國內經濟發展有助本地經濟復蘇之環境下，物業市場將逐步向好。本集團定當把握於物業市場復蘇時之每個商機。

購買、出售或贖回上市證券

回顧年度內，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，年內本公司及其任何附屬公司概無購買、出售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 14 所載之最佳應用守則。

於聯交所網站披露資料

本集團截至二零零三年三月三十一日止年度業績之詳盡公佈將於適當時候在聯交所之網站內刊登，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，二零零三年七月二十二日

股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零三年八月二十七日（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. 省覽截至二零零三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於有關期間結束後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」乃指根據於本公司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或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%，而本決議案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

二零零三年七月二十二日

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），經濟日報（中文）刊登的內容。