



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」)截至二零零三年九月三十日止期間之未經審核綜合業績連同截至二零零二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

	附註	截至九月三十日止 六個月	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	2	297,944	650,402
銷售成本		(217,426)	(484,240)
毛利		80,518	166,162
行政開支		(57,699)	(60,002)
撥備及其他支出	3	(74,533)	(13,614)
經營(虧損)/溢利	4	(51,714)	92,546
融資成本		(57,138)	(60,019)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		3,275	(12,155)
聯營公司		(25,564)	3,106
除稅前(虧損)/溢利		(131,141)	23,478
稅項抵免/(支出)	5	3,839	(8,893)
除稅後(虧損)/溢利		(127,302)	14,585
少數股東權益		6,103	(3,297)
股東應佔(虧損)/溢利		(121,199)	11,288
每股(虧損)/盈利	6	(2.95) 仙	0.27 仙

* 僅供參考

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。

於二零零三年，本集團採納並實行香港會計師公會頒佈之經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）第12號「所得稅」。

遞延稅項乃使用負債法，就資產負債之稅基與其於賬目內之賬面值兩者間之暫時差額作全面撥備。遞延稅項乃採用於結算日已頒佈或實質上已頒佈之稅率釐定。

遞延稅項資產按可用於抵銷暫時差額之未來應課稅溢利確認入賬。

遞延稅項乃按附屬公司、聯營公司及共同控制實體投資所產生之暫時差額計提撥備，惟倘暫時差額轉回之時間可予以控制及暫時差額於可見將來可能不會轉回，則另作別論。

於過往年度，遞延稅項之入賬方法，乃在預期於可見將來須予支付或可收回一項負債或資產時，以當時稅率就評稅用之溢利與賬目所列溢利之時差計算。採納經修訂會計實務準則第12號乃一項會計政策變動，且該項準則已追溯應用，因此，本公佈所載之比較數字已予以重列，以符合變動後之會計政策。

於二零零三年及二零零二年四月一日之期初收入儲備分別增加8,567,000港元及2,076,000港元，而於二零零三年及二零零二年四月一日之期初酒店物業重估儲備則分別減少1,553,000港元及1,429,000港元，即未經撥備之遞延稅項資產及負債淨額。此項變動導致二零零三年三月三十一日之遞延稅項資產及遞延稅項負債分別增加39,858,000港元及38,728,000港元。截至二零零二年九月三十日止六個月之溢利已減低3,484,000港元。

除上述者外，編製未經審核中期財務報告時所採用之主要會計政策均與二零零三年年報及賬目所述者一致。

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：

按業務劃分

	營業額		對經營（虧損）／ 溢利之貢獻	
	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	85,715	341,236	501	43,310
物業租賃	27,168	33,164	24,047	30,368
酒店及旅遊	180,983	246,082	9,546	42,108
其他經營業務	4,078	29,920	4,078	11,854
	<u>297,944</u>	<u>650,402</u>	<u>38,172</u>	<u>127,640</u>
未能分類公司開支			(15,353)	(21,480)
撥備及其他支出			(74,533)	(13,614)
經營（虧損）／溢利			<u>(51,714)</u>	<u>92,546</u>

按地域劃分

	營業額		對經營（虧損）／ 溢利之貢獻	
	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	237,991	600,173	(66,071)	75,636
中國大陸	19,305	9,428	(997)	(904)
加拿大	40,648	40,801	15,354	17,814
	<u>297,944</u>	<u>650,402</u>	<u>(51,714)</u>	<u>92,546</u>

3. 撥備及其他支出

	截至九月三十日止	
	六個月	
	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
發展中／持作待售物業之減值撥備	(17,172)	(307)
其他投資之未變現收益／（虧損）淨額	4,100	(8,139)
商譽攤銷	(1,232)	(1,575)
呆賬撥備	(51,100)	(3,593)
出售聯營公司權益之虧損	(9,129)	—
	<u>(74,533)</u>	<u>(13,614)</u>

4. 經營（虧損）／溢利

	截至九月三十日止	
	六個月	
	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
經營（虧損）／溢利已計入及扣除下列各項：		
計入		
利息收入	3,486	5,822
上市投資之股息	593	1,530
其他投資之已變現收益淨額	—	4,502
其他投資之未變現收益淨額	4,100	—
	<u> </u>	<u> </u>
扣除		
折舊	2,703	5,649
其他投資之未變現虧損淨額	—	8,139
	<u> </u>	<u> </u>

5. 稅項抵免／（支出）

香港利得稅乃根據期內估計應課稅溢利按稅率17.5%（二零零二年：16%）撥備。二零零三年，政府已將二零零三／二零零四財政年度之利得稅稅率由16%提升至17.5%。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。

於綜合損益賬中扣除之稅項抵免／（支出）款額乃：

	截至九月三十日止	
	六個月	
	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	—	(1,987)
過往年度撥備不足	(388)	(1,800)
與暫時差額之產生及轉回有關之遞延稅項	3,398	(4,523)
因稅率上升而引致之遞延稅項	1,634	—
	<u>4,644</u>	<u>(8,310)</u>
聯營公司		
香港利得稅	(635)	(545)
與暫時差額之產生及轉回有關之遞延稅項	—	(38)
因稅率上升而引致之遞延稅項	(170)	—
	<u>3,839</u>	<u>(8,893)</u>

6. 每股（虧損）／盈利

每股（虧損）／盈利乃按股東應佔虧損121,199,000港元（二零零二年：溢利11,288,000港元）及期內已發行股份之加權平均數4,109,301,376股（二零零二年：4,112,642,582股）計算。

由於行使購股權所附認購權及轉換可換股債券不會對每股（虧損）／盈利造成攤薄影響，故此並無呈列每股攤薄（虧損）／盈利。

股息

董事並不建議派付中期股息（二零零二年：零）。

業績及分派

本期間之營業額為298,000,000港元，而上年同期則為650,000,000港元。本集團於期內錄得股東應佔虧損121,000,000港元（二零零二年：溢利11,000,000港元）。

業務回顧

香港經濟持續下滑長達六年，復遭受非典型肺炎沉重打擊，令本集團於回顧之財政期間首六個月經歷了極其艱難之時刻。物業銷售呆滯，樓價驟跌，上市附屬公司經營之酒店業務更是倍受打擊。幸而，疫情過後，在中央政府大力支持之下，本港商業活動大有起色，本集團業務於近幾個月亦迅速回升。

物業銷售及發展

期內，因缺乏新發展項目推出市場發售，本集團錄得之物業銷售營業額為86,000,000港元，遠低於去年之341,000,000港元。期內之物業銷售工作，主要著重於出售剩餘之待售住宅單位。

然而，物業銷售近期卻轉趨熱烈。合資發展之豪宅項目肇輝臺8號自十一月開售以來，現已售出80%之單位，銷售所得款項超過560,000,000港元。另一項位於淺水灣之超級豪華住宅發展項目亦已取得入伙紙，並計劃於二零零四年二月開售，預期該發展項目之銷售所得款項約達750,000,000港元。

其他住宅發展項目亦正繼續施工。位於油塘及香港仔之住宅發展項目現已完成地基工程。上述兩個項目之總樓面面積約為340,000平方呎，現正進行補地價磋商。至於西鐵沿線之數個項目，其可發展總樓面面積合共約達670,000平方呎，現正進行修訂土地契約。

本集團繼續發展中國物業市場。本集團位於深圳之合資發展項目東悅名軒已完成平頂工程，700多個住宅單位全部售罄，而零售商舖亦將陸續租出。繼完成該項目後，本集團現正物色機會，在中國各主要城市投資發展其他項目。

租賃

租金收入有所下降，乃由於本集團在上一財政年度就往年免租期作出會計調整所致。撇除上述調整之影響，租金收入於兩個中期季度下跌約6%，主要乃因泛海大廈及滙漢大廈之租金水平輕微下跌所致。馬寶道28號之商用單位現已全部租出，而來自永興街之租金收入亦保持穩定。

酒店

受到非典型肺炎疫情影響，酒店業務收入大幅下跌。香港皇悅酒店及九龍皇悅酒店之平均入住率分別降至41%及51%，平均房租亦分別下跌8.8%及13.6%。於爆發非典型肺炎期間，兩間酒店均需採取嚴厲之應變措施，以紓緩疫情所造成之影響，減少損失。

由於經濟疲弱，加上受到美伊戰事影響，Landmark Hotel之入住率亦由71%下跌至66%。

非典型肺炎疫情亦打擊了機票及飲食業務，令該兩項業務之營業額分別下跌21%及36%。

由於非典型肺炎疫情已過，加上政府頒佈內地訪港旅客自由行之新政策，本港旅遊業自八月份以來出現強勁反彈。本集團於香港開設之酒店近期幾近全滿，房租水平亦有所改善，預期酒店業務於本財政年度下半年之業績將大幅提升。

財務回顧

於二零零三年九月三十日，本集團之資產總值為72億港元（二零零三年三月三十一日：73億港元），而資產淨值則為33億港元（二零零三年三月三十一日：34億港元）。借貸及貸款淨額為28億港元（二零零三年三月三十一日：28億港元），其中13億港元（二零零三年三月三十一日：13億港元）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70%（二零零二年：68%）。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。本集團僅有11%之借貸總額須於一年內償還，其他借貸之還款期為二至十年不等。於二零零三年九月三十日，本集團已將賬面淨值合共5,929,000,000港元之資產（二零零三年三月三十一日：5,914,000,000港元）抵押作銀行融資之擔保。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506,000,000港元（二零零三年三月三十一日：482,000,000港元）。

於回顧期間，本集團之融資成本由去年之60,000,000港元減至57,000,000港元。鑒於銀行同業拆息近期一直處於歷史新低水平，融資成本於本財政年度下半年將進一步減少。

僱員及薪酬政策

於二零零三年九月三十日，本集團聘有 408 名僱員，當中約 90% 於酒店附屬集團工作。彼等之薪酬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、退休福利及其他福利。期內並無授出購股權。

未來展望

自二零零三年七月以來，本港經濟大幅反彈。政府頒佈允許內地個人旅客訪港之新政策，大大刺激了旅遊業及零售業之增長，令本集團之酒店業務直接受惠，而本集團零售商舖之售價及成交量亦見上升。此外，中港兩地實施更緊密經貿關係安排，也為商界帶來了無限商機。股市明顯好轉，失業率下降，美、日兩地經濟漸見復甦，利率水平處於歷史新低，凡此種種都令物業市道日漸好轉，促使物業交易大幅上升，樓價日上，有利於本集團即將開展之物業銷售工作。我們深信，本集團下半年之業績必有明顯改善。

買賣或贖回上市證券

期內，本公司以總代價866,780港元於香港聯合交易所有限公司購回其3,356,000股股份。所有購回之股份隨後予以註銷。相等於該等股份面值 33,560 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
二零零三年四月	<u>3,356,000</u>	0.25	0.27	<u>866,780</u>

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

期內，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。

劉國興先生已於二零零三年十一月辭任獨立非執行董事。梁尚立先生於二零零三年十二月獲委任為獨立非執行董事及審核委員會成員，以接替劉國興先生。

於聯交所網站披露資料

本集團截至二零零三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，二零零三年十二月二十二日

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。