



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)

截至二零零四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」)截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核綜合業績連同截至二零零三年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益賬

| | 附註 | 二零零四年 千港元 | (重列) 二零零三年 千港元 |
|---------|----|--------------|----------------------|
| 營業額 | 2 | 725,658 | 1,056,883 |
| 銷售成本 | | (543,683) | (793,712) |
| 毛利 | | 181,975 | 263,171 |
| 行政開支 | | (116,123) | (123,761) |
| 撥備及其他支出 | 3 | (94,979) | (156,665) |
| 經營虧損 | 4 | (29,127) | (17,255) |
| 融資成本 | | (106,785) | (128,343) |
| 應佔溢利減虧損 | | | |
| 共同控制實體 | | (3,189) | (33,031) |
| 聯營公司 | | (11,549) | (102,018) |
| 除稅前虧損 | | (150,650) | (280,647) |
| 稅項抵免 | 5 | 2,310 | 2,309 |
| 除稅後虧損 | | (148,340) | (278,338) |
| 少數股東權益 | | 6,338 | 1,707 |
| 股東應佔虧損 | | (142,002) | (276,631) |
| 每股虧損 | 6 | 3.46仙 | 6.73 仙 |

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，本集團採納由香港會計師公會頒佈之經修訂會計實務準則第12號「所得稅」，該會計實務準則於二零零三年一月一日或之後開始之會計期間生效。採納經修訂會計實務準則第12號屬於會計政策之變更，該等比較數字已予重列以符合已變更之政策。截至二零零三年三月三十一日止年度之虧損因而減少6,491,000港元。

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 | |
|----------|----------------|------------------|-----------------|------------------|
| | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 物業銷售 | 167,813 | 470,191 | (3,132) | 48,158 |
| 物業租賃 | 53,155 | 60,691 | 47,557 | 54,303 |
| 酒店及旅遊 | 425,966 | 448,217 | 42,067 | 66,128 |
| 其他業務 | 78,724 | 77,784 | 18,119 | 9,785 |
| | <u>725,658</u> | <u>1,056,883</u> | <u>104,611</u> | <u>178,374</u> |
| 未能分類公司開支 | | | (38,759) | (38,964) |
| 撥備及其他支出 | | | <u>(94,979)</u> | <u>(156,665)</u> |
| 經營虧損 | | | <u>(29,127)</u> | <u>(17,255)</u> |

按地域劃分

| | 營業額 | | 對經營虧損之貢獻 | |
|------|----------------|------------------|-----------------|-----------------|
| | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 香港 | 643,889 | 984,155 | (42,201) | (20,362) |
| 中國大陸 | 22,594 | 13,899 | (560) | (13,192) |
| 加拿大 | 59,175 | 58,829 | 13,634 | 16,299 |
| | <u>725,658</u> | <u>1,056,883</u> | <u>(29,127)</u> | <u>(17,255)</u> |

3. 撥備及其他支出

| | (重列) | |
|-------------|-----------------|------------------|
| | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 淨減值撥備 | | |
| 發展中／持作待售物業 | (20,074) | (136,048) |
| 其他物業 | — | (5,307) |
| 其他投資之未變現虧損 | (11,963) | (7,780) |
| 呆賬撥備 | (51,400) | (5,117) |
| 出售一間聯營公司之虧損 | (9,129) | — |
| 商譽攤銷 | (2,413) | (2,413) |
| | <u>(94,979)</u> | <u>(156,665)</u> |

4. 經營虧損

| 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|--------------|--------------|
|--------------|--------------|

經營虧損已計入及扣除下列各項：

計入

| | | |
|--------------|---------------|--------------|
| 利息收入 | 5,569 | 10,664 |
| 上市投資之股息 | 593 | 1,530 |
| 其他投資之已變現收益淨額 | <u>11,956</u> | <u>4,062</u> |

| | | |
|--------------|---------------|--------------|
| 扣除 | | |
| 折舊 | 3,883 | 9,651 |
| 其他投資之未變現虧損淨額 | <u>11,963</u> | <u>7,780</u> |

5. 稅項抵免

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率17.5%（二零零三年：16%）撥備。於本年度，香港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。

| | (重列) | |
|---------------|--------------|--------------|
| | 二零零四年 | 二零零三年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 即期稅項 | | |
| 香港利得稅 | (140) | (70) |
| 往年超額撥備／(撥備不足) | 915 | (1,796) |
| 遞延稅項 | | |
| 暫時差異之產生及撥回 | 1,819 | 5,411 |
| 稅率提高而產生 | 1,634 | — |
| | <u>4,228</u> | <u>3,545</u> |
| 應估稅項 | | |
| 共同控制實體 | (287) | — |
| 聯營公司 | (1,631) | (1,236) |
| | <u>2,310</u> | <u>2,309</u> |

6. 每股虧損

每股虧損乃按股東應佔虧損142,002,000港元（二零零三年：276,631,000港元）及年內已發行股份之加權平均數4,109,301,376股（二零零三年：4,112,621,639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(二零零三年：無)。

業務回顧及未來展望

業績

本年度之營業額為726,000,000港元，去年則為1,057,000,000港元。本年度股東應佔虧損由去年之277,000,000港元下跌至142,000,000港元。

業務回顧

於本財政年度內，香港經歷了極其艱難之時刻。經濟連續多年持續下滑，復遭非典型肺炎爆發，接近所有業務於年內首季均受到重挫。酒店業遭受之打擊最為沉重。物業成交數目及價格創歷年新低。然而，隨著非典型肺炎恐慌減退，加上多項刺激經濟措施漸見成效，業務得以逐漸復甦。

接近二零零三年年終，物業市場開始復甦，於二零零四年首季走勢更為凌厲。本集團適逢在此劇變之際，呈報本集團之業績。

物業銷售及發展

年內，本集團售出物業178,000平方呎，去年則售出150,200平方呎。本集團應佔銷售收益為627,000,000港元(二零零三年：618,000,000港元)，其中486,000,000港元或78%來自合資發展項目(二零零三年：177,000,000港元或29%)。根據會計慣例，該等合資發展項目之所得收益不得計入本集團之營業額內。因此，本集團所報告之物業銷售營業額較低。

本年度之主要銷售工作為銷售兩個本集團擁有50%權益之住宅發展項目：位於半山區之肇輝臺8號及位於旺角之別樹華軒。肇輝臺8號於二零零三年十一月開售，所有單位於兩個月內全部售罄，項目總收益達700,000,000港元。

別樹華軒於年內之銷售額為212,000,000港元。除該兩個項目外，本集團亦售出多個待售物業，尤其是筲箕灣星灣峰及簿扶林豪峰二期餘下之所有單位。

位於淺水灣道117號之豪宅發展項目Grosvenor Place已於二零零三年九月落成。本集團欣然匯報Grosvenor Place榮獲國際房地產交易會獎，乃首個亞洲住宅發展項目獲發此項殊榮。國際房地產交易會乃法國康城最舉足輕重之國際房地產博覽會，而國際房地產交易會獎乃房地

產業界極具榮譽之獎項。Grosvenor Place整幢樓宇已於二零零四年四月以總代價940,000,000港元售出。此項目所得之溢利貢獻約170,000,000港元將於下個財政年度入賬。

年內，本集團已完成三幢樓宇之發展工程，應佔總樓面面積達135,000平方呎。該三幢樓宇分別為別樹華軒、肇輝臺8號及Grosvenor Place。現時，本集團尚有約1,000,000平方呎之在建物業。

位於香港仔及油塘之兩個發展項目已完成地基工程。本集團於過去三個月內已接納就屏山及油塘發展項目合共218,000,000港元補地價。該兩個發展項目之總樓面面積為233,000平方呎。油塘住宅發展項目將提供210個單位，可眺望鯉魚門全景。屏山項目乃低座住宅發展項目，鄰近屏山輕鐵站。兩個發展項目預期將於二零零六年年初落成。

在國內，深圳東悅名軒之住宅單位已大致售出。該幢樓宇在銷售及設計方面屢獲殊榮。購物商場現正進行裝飾工程，並於短期內開始招租。

租賃

本集團應佔租金收入下跌10%至65,000,000港元。租金收入下跌，主要由於年內租賃市場疲弱，導致新租約之租金下降。然而，佔用率仍然高企，維持在平均86%之水平。

酒店

酒店及旅遊業於首半個財政年度遭受非典型肺炎嚴重打擊。非典型肺炎疫情過後，加上中國政府推行個人遊政策，訪港旅客人數大幅飆升。因此，本年度下半年酒店及旅遊業顯著復甦。香港兩間酒店之入住率由本財政年度上半年之41%及51%攀升至下半年之84%及88%。溫哥華酒店業務較去年輕微下跌，惟有關影響因加元強勢而得到紓緩。總體而言，酒店附屬集團呈報股東應佔全年虧損，由中期業績19,000,000港元減少至12,000,000港元。

財務回顧

於二零零四年三月三十一日，本集團之資產總值為73億港元(二零零三年：73億港元)，而資產淨值為35億港元(二零零三年：34億港元)。借貸淨額為26億港元(二零零三年：28億港元)，其中13億港元(二零零三年：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62%(二零零三年：66%)。

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。8%之借貸總額須於一年內償還，而餘下部份則可分散於十年內償還。除290,000,000港元之可轉換債券外，所有其他債務均以浮動利率計息。由於利率下調，加上借貸水平下降，故融資成本較去年減少17%。

於二零零四年三月三十一日，賬面淨值合共6,103,000,000港元之資產（二零零三年：5,948,000,000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246,000,000港元（二零零三年：482,000,000港元）。

僱員及薪酬政策

於二零零四年三月三十一日，本集團聘有405名僱員，當中超過85%於獨立上市之酒店集團工作。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

鑑於賣地成績令人鼓舞，本集團有信心香港物業市場會持續向好。本集團會繼續收購優質發展地皮，並預期與Grosvenor集團將會有更多合資發展項目之機會。本集團與Grosvenor亦正於上海成立聯合辦事處，攜手參與中國物業發展市場。

至於酒店及旅遊業務方面，由於獲批參加個人遊計劃之內地城市日益增加，因此本集團之香港業務可望持續改善。溫哥華贏得2010冬季奧運會之主辦權，聯邦政府將會為溫哥華投入額外資源，故於未來數年當地之營商環境及旅遊業將會進一步改善。

購買、出售或贖回上市證券

回顧年度內，本公司以總代價866,780港元於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回其3,356,000股股份。所有購回之股份隨後予以註銷。相等於該等已註銷股份面值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> | <u>0.25</u> | <u>0.27</u> | <u>866,780</u> |

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

本集團截至二零零四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
馮兆潛

香港，二零零四年七月十九日

請同時參閱本公佈於英文虎報（英文）及香港經濟日報（中文）刊登的內容。