



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)

(股份代號:129)

截至二零零四年九月三十日止六個月 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」)截至二零零四年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同截至二零零三年九月三十日止六個月之比較數字如下:

綜合損益賬－未經審核

	附註	截至九月三十日止 六個月	
		二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	2	350,137	297,944
銷售成本		(254,725)	(217,426)
毛利		95,412	80,518
行政開支		(58,841)	(57,699)
其他收入／(支出)	3	13,885	(74,533)
經營溢利／(虧損)	4	50,456	(51,714)
融資成本		(44,507)	(57,138)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		207,259	3,275
聯營公司		2,405	(25,564)
除稅前溢利／(虧損)		215,613	(131,141)
稅項(支出)／抵免	5	(37,916)	3,839

除稅後溢利／(虧損)		177,697	(127,302)
少數股東權益		(3,627)	6,103
		<hr/>	<hr/>
股東應佔溢利／(虧損)		174,070	(121,199)
		<hr/>	<hr/>
股息	6	8,218	—
		<hr/>	<hr/>
每股盈利／(虧損)			
基本	7	4.24 仙	(2.95) 仙
		<hr/>	<hr/>
攤薄	7	3.93 仙	
		<hr/>	

賬目附註：

1. 編製基準及會計政策

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（「會計實務準則」）第25號「中期財務報告」之規定編製。

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二零零四年年報及賬目所載者一致。

目前，酒店物業每年按採用公開市值基準進行之獨立專業估值重估，惟並無予以折舊。二零零四年十月頒佈於二零零五年一月一日起會計期間生效之會計實務準則詮釋第23號「酒店物業的適當政策」後，自行經營的酒店物業須根據會計實務準則第17號「物業、廠房及設備」（或香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」（倘適用））入賬，並須進行追溯應用折舊。本集團將於下個財政年度截至二零零六年三月三十一日止年度採納此項新會計政策。

2. 分類業績

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		經營溢利／（虧損）貢獻	
	截至九月三十日止		截至九月三十日止	
	六個月		六個月	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元	千港元	千港元
物業銷售	36,165	85,715	(18,805)	501
物業租賃	25,208	27,168	21,930	24,047
酒店及旅遊	286,722	180,983	49,996	9,546
其他業務	2,042	4,078	2,042	4,078
	<u>350,137</u>	<u>297,944</u>	<u>55,163</u>	<u>38,172</u>
未能分類公司開支			(18,592)	(15,353)
其他收入／（支出）			13,885	(74,533)
經營溢利／（虧損）			<u>50,456</u>	<u>(51,714)</u>

按地域劃分

	營業額		經營溢利／（虧損）之貢獻	
	截至九月三十日止		截至九月三十日止	
	六個月		六個月	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	302,360	237,991	31,992	(66,071)
中國大陸	4,013	19,305	386	(997)
加拿大	43,764	40,648	18,078	15,354
	<u>350,137</u>	<u>297,944</u>	<u>50,456</u>	<u>(51,714)</u>

3. 其他收入／(支出)

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
發展中／持作待售物業之減值撥備撥回／(撥備)	11,400	(17,172)
其他投資之未變現(虧損)／收益淨額	(8,607)	4,100
商譽攤銷	(1,232)	(1,232)
呆賬撥備撥回／(撥備)	12,324	(51,100)
出售聯營公司權益之虧損	-	(9,129)
	13,885	(74,533)

4. 經營溢利／(虧損)

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
經營溢利／(虧損)已計入及 扣除下列各項：		
計入		
利息收入	1,900	3,486
上市投資之股息	142	593
其他投資之未變現收益淨額	-	4,100
扣除		
折舊	592	2,703
其他投資之未變現虧損淨額	8,607	-

5. 稅項(支出)／抵免

香港利得稅乃根據期內估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零三年:17.5%)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。

於綜合損益賬中扣除之稅項(支出)／抵免款額乃:

	截至九月三十日止六個月	
	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	(68)	—
過往年度超額撥備／(撥備不足)	140	(388)
遞延稅項		
與暫時差額之產生及轉回有關	(1,013)	3,398
因稅率上升而引致之遞延稅項	—	1,634
	<u>(941)</u>	<u>4,644</u>
應佔稅項		
聯營公司	(510)	(805)
共同控制實體	(36,465)	—
	<u>(37,916)</u>	<u>3,839</u>

6. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
建議中期股息每股0.2港仙(二零零三年:零)	<u>8,218</u>	<u>—</u>

7. 每股盈利／（虧損）

每股盈利／（虧損）乃按股東應佔溢利174,070,000港元（二零零三年：虧損121,199,000港元）及期內已發行股份之加權平均數4,109,249,990股（二零零三年：4,109,301,376股）計算。

截至二零零四年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃按186,857,000港元（相等於股東應佔溢利174,070,000港元加節省除稅後利息12,787,000港元）及4,753,694,434股股份（相等於期內已發行股份之加權平均數4,109,249,990股加假設可換股債券已獲兌換後被視為將予發行之潛在股份644,444,444股）。

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造成攤薄影響，故此並無呈列截至二零零三年九月三十日止六個月之每股攤薄虧損。

8. 未經審核中期賬目回顧

本公司審核委員會已審閱截至二零零四年九月三十日止六個月未經審核中期賬目。

管理層討論及分析

本集團欣然公佈本集團期內錄得股東應佔溢利174,000,000港元（二零零三年：虧損121,000,000港元）。期內之營業額亦由上期之298,000,000港元增加至350,000,000港元。

董事建議派發中期股息每股0.2港仙（二零零三年：無）。

業務回顧

本集團之業務受惠於物業市場及酒店業績好轉，因而有所改善。隨著內地經濟增長，本地經濟亦普遍持續向好。

物業銷售及發展

於申報期內，本集團透過共同控制實體銷售大部份物業。本集團應佔當中包括該等共同控制實體之銷售所得款項為550,000,000港元，而去年同期則約為171,000,000港元。然而，根據會計慣例，聯營公司或合營公司之銷售額不會計入本集團之營業額，故綜合損益賬內之物業銷售額祇得36,000,000港元。

主要貢獻乃來自銷售本公司擁有50%權益之Grosvenor Place。Grosvenor Place乃獲獎之淺水灣豪宅項目，銷售額達940,000,000港元，為本集團帶來除稅後溢利貢獻172,000,000港元。其他已出售之物業包括別樹華軒及海禧華庭之零售商舖。

本集團旗下發展中之物業逾一百萬平方呎，期內已就九龍油塘及新界屏山兩項住宅發展項目支付合共218,000,000港元之補地價。位於油塘之項目已踏入上蓋建築階段，而屏山亦正進行地基工程。兩項項目將提供總樓面面積233,000平方呎，將於二零零五年推出發售。

現時本集團就香港仔及洪水橋之發展項目與政府積極商討補地價。

於二零零四年十一月，本集團完成收購位於青山公路汀九之住宅發展地盤，總代價為261,000,000港元。本集團將與本集團之策略性股東Grosvenor共同發展該址，雙方各出資50%。

租賃

租金收入於兩個中期季度微跌約7%。隨著優質寫字樓單位需求上升，本集團預期固定租約所得收入將會有所改善。目前，本集團共持有約450,000平方呎之寫字樓及零售物業組合。

酒店

酒店附屬公司之營業額上升58%，由181,000,000港元增至287,000,000港元，業績亦轉虧為盈，由19,000,000港元之虧損反彈獲得17,000,000港元溢利。香港皇悅酒店之平均入住率由41%升至74%，九龍皇悅酒店則由51%增至93%，兩間酒店之平均房租上升約50%。香港皇悅酒店現正進行裝修工程。三間酒店合共擁有1,033間酒店房間及395個泊車位，總面積為824,000平方呎。

財務回顧

於二零零四年九月三十日，本集團之資產總值為74億港元（二零零四年三月三十一日：73億港元），而資產淨值則為36億港元（二零零四年三月三十一日：35億港元）。借貸淨額為26億港元（二零零四年三月三十一日：26億港元），其中12億港元（二零零四年三月三十一日：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59%（二零零四年三月三十一日：62%）。本集團之融資成本減少22%。除溫哥華

業務之借貸乃以加元結算外，本集團所有其他借貸均為港元。本集團僅有6%（二零零四年三月三十一日：8%）之借貸須於一年內償還，其他借貸可分逾十年償還。於二零零四年九月三十日，本集團已將賬面淨值合共6,221,000,000港元之物業（二零零四年三月三十一日：6,103,000,000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138,000,000港元（二零零四年三月三十一日：246,000,000港元）。

僱員及薪酬政策

於二零零四年九月三十日，本集團聘有414名僱員，當中超過91%於獨立上市之酒店附屬集團工作。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。

未來展望

本集團於各方面之前景十分樂觀。本集團持有逾1,000,000平方呎之住宅土地儲備，亦擁有理想之投資物業組合及受惠於二零零五年迪士尼開業及澳門開放博彩業之酒店業務，本集團定能從中獲益。

本集團亦享有對集團有利之金融環境，例如穩定而且低廉之息率；本集團之客戶亦享有市場上前所未有之低息按揭。

最後，內地經濟持續平穩發展，加上珠三角之經濟體系逐步融合，本集團之業務前景可謂非常樂觀。

買賣或贖回上市證券

期內，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

期內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司上市規則（「上市規則」）附錄14所載之最佳應用守則。

董事買賣證券守則

就董事進行之證券交易，本公司已採納一套不低於上市規則附錄10所載之標準守則。本公司已對董事作出特定查詢，而本公司並不知悉任何違反規定之買賣標準及董事進行證券交易之標準守則之情況。

於聯交所網站披露資料

本公司將於適當時候在聯交所網站刊登本集團截至二零零四年九月三十日止六個月之中期業績詳細公佈，當中載有上市規則附錄16第46(1)至46(6)段先前所規定（於過渡安排下對本公佈仍然適用）之一切資料。

暫停股份過戶登記

公司登記冊將於二零零五年一月十八日星期二至二零零五年一月二十日星期四（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份登記手續，期間不會處理本公司任何股份之過戶登記。為符合資格獲發上述中期股息，全部股份過戶文件連同有關股票須最遲於二零零五年一月十七日星期一下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心46樓。

承董事會命
主席
馮兆滔

香港，二零零四年十二月二十一日

於本公佈刊發日期，泛海之董事為：馮兆滔先生、林迎青先生、潘政先生、倫培根先生、關堡林先生、Nicholas James Loup先生、梁尚立先生、歐逸泉先生；及獨立非執行董事管博明先生、梁偉強先生及黃之強先生。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報的內容。