



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)

截至二零零五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」)截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核綜合業績連同截至二零零四年三月三十一日止年度之比較數字如下:

綜合損益賬

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	2	705,297	725,658
銷售成本		<u>(479,741)</u>	<u>(543,683)</u>
毛利		225,556	181,975
行政開支		(118,779)	(116,123)
其他收入／(支出)	3	<u>59,294</u>	<u>(94,979)</u>
經營溢利／(虧損)	4	166,071	(29,127)
融資成本		(93,141)	(106,785)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		200,850	(3,189)
聯營公司		<u>2,868</u>	<u>(11,549)</u>
除稅前溢利／(虧損)		276,648	(150,650)
稅項(支出)／抵免	5	<u>(50,120)</u>	<u>2,310</u>

除稅後溢利／(虧損)		226,528	(148,340)
少數股東權益		(24,487)	6,338
股東應佔溢利／(虧損)		202,041	(142,002)
股息	7	28,526	—
每股盈利／(虧損)			
基本	6	4.79 仙	(3.46) 仙
攤薄	6	4.68 仙	不適用

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。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂之財務報告及會計準則(「新香港財務報告準則」)，於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。本集團並未於截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表中提早採納該等新香港財務報告準則。

本集團現正就該等新香港財務報告準則之影響進行評估，至今並無發現對本集團現金流量造成影響，惟相信對本集團於日後會計期間之損益賬及資產負債表將有重大影響。

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

	物業銷售	物業租賃	酒店 及旅遊	其他業務	本集團
	二零零五年	二零零五年	二零零五年	二零零五年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收益	41,995	50,250	569,248	43,804	705,297
分類業績之貢獻	(30,756)	45,937	97,138	27,904	140,223
其他收入／(支出)	35,316	—	(13,335)	37,313	59,294
未能分類公司開支					(33,446)

經營溢利					166,071
融資成本					(93,141)
應佔業績					
共同控制實體	200,817	-	-	33	200,850
聯營公司	(2,753)	5,843	-	(222)	2,868
除稅前溢利					276,648
稅項支出					(50,120)
除稅後溢利					226,528
少數股東權益					(24,487)
股東應佔溢利					<u>202,041</u>
	二零零四年	二零零四年	二零零四年	二零零四年	二零零四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收益	<u>167,813</u>	<u>53,155</u>	<u>425,966</u>	<u>78,724</u>	<u>725,658</u>
分類業績之貢獻	(3,132)	47,557	42,067	18,119	104,611
其他支出	(20,074)	-	(11,542)	(63,363)	(94,979)
未能分類公司開支					(38,759)
經營虧損					(29,127)
融資成本					(106,785)
應佔業績					
共同控制實體	(3,189)	-	-	-	(3,189)
聯營公司	(15,972)	5,308	(713)	(172)	(11,549)
除稅前虧損					(150,650)
稅項抵免					<u>2,310</u>

除稅後虧損	(148,340)
少數股東權益	6,338
股東應佔虧損	<u>(142,002)</u>

按地域劃分

	營業額		經營溢利／ (虧損)之貢獻	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
香港	626,260	643,889	150,009	(42,201)
中國內地	11,127	22,594	(1,728)	(560)
加拿大	67,910	59,175	17,790	13,634
	<u>705,297</u>	<u>725,658</u>	<u>166,071</u>	<u>(29,127)</u>

3. 其他收入／(支出)

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
持作／發展中待售物業之 減值撥備撥回／(撥備)	35,316	(20,074)
其他投資之未變現收益／(虧損)	35,226	(11,963)
呆賬撥備撥回／(撥備)	6,033	(51,400)
出售一間聯營公司之虧損	-	(9,129)
出售附屬公司之虧損	(3,946)	-
商譽之減值虧損	(10,871)	-
商譽攤銷	(2,464)	(2,413)
	<u>59,294</u>	<u>(94,979)</u>

4. 經營溢利／(虧損)

	二零零五年 千港元	二零零四年 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	5,186	5,569
上市投資之股息	335	593
其他投資之未變現收益淨額	35,226	-
其他投資之已變現收益淨額	<u>22,383</u>	<u>11,956</u>
扣除		
折舊	1,235	3,883
其他投資之未變現虧損淨額	-	11,963
長期投資撥備	<u>1,601</u>	<u>-</u>

5. 稅項(支出)／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%(二零零四年:17.5%)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。

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
即期稅項		
香港利得稅	(10,603)	(140)
往年度超額撥備	140	915
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	(1,648)	1,819
稅率提高而產生	-	1,634
	<u>(12,111)</u>	<u>4,228</u>
應佔稅項		
共同控制實體	(36,850)	(287)
聯營公司	<u>(1,159)</u>	<u>(1,631)</u>
	<u>(50,120)</u>	<u>2,310</u>

6. 每股盈利／(虧損)

每股盈利／(虧損)乃按股東應佔溢利202,041,000港元(二零零四年:虧損142,002,000港元)及年內已發行股份之加權平均數4,215,293,826股(二零零四年:4,109,301,376股)計算。

每股攤薄盈利乃按227,339,000港元（相等於股東應佔溢利202,041,000港元加除稅後節省利息25,504,000港元減已增加之少數股東權益應佔溢利206,000港元）及4,861,503,872股股份（相等於年內已發行股份之加權平均數4,215,293,826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646,210,046股）計算。

由於行使附於購股權之認購權及兌換可換股債券不會對每股虧損造成攤薄影響，故此並無呈列截至二零零四年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

7. 股息

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已付中期股息每股0.2港仙 (二零零四年：無)	8,222	-
建議派付末期股息每股0.4港仙 (二零零四年：無)	20,304	-
	<u>28,526</u>	<u>-</u>

業務及財務回顧

業績

本集團錄得股東應佔溢利202,000,000港元，由去年虧損142,000,000港元轉虧為盈。本年度營業額達705,000,000港元，較去年726,000,000港元輕微下跌。

董事建議向於二零零五年八月二十六日（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東派付截至二零零五年三月三十一日止年度之末期股息每股0.4港仙（二零零四年：無），合共20,304,000港元。股東可選擇就全部或部份之建議股息，收取本公司入賬列作繳足之股份，以取代現金（「以股代息計劃」）。

以股代息計劃須待(i)二零零五年八月二十六日舉行之股東週年大會上批准建議之末期股息；及(ii)香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准據此配發之新股上市及買賣，方可作實。為確定將予配發之新股數目，新股之市值將按本公司現有股份於截至記錄日期（包括該日）止五個交易日在聯交所之平均收市價計算。以股代息計劃之全部詳情將載於致股東之通函內。新股票將於二零零五年十月二十四日或前後寄發。

物業銷售及發展

本年度售出價值為562,000,000港元之發展物業，當中包括合資發展項目在內，而去年則為627,000,000港元。

本年度得意之作乃出售與Grosvenor及Ayala Group合作發展之豪宅項目，年內其餘之銷售均為存貨物業之銷售。

於下一個年度，本集團將推出兩項住宅發展項目，倘全部售出，可帶來十一億港元之收入。於九月前，將會推出一項位於九龍之海景住宅發展項目，該項目位於旅遊勝地鯉魚門，總樓面面積為190,000平方呎。另一項位於新界輕鐵沿線之低密度住宅發展項目亦預期將於二零零六年初發售，該項目之總樓面面積為43,000平方呎。

年內，本集團購入青山公路汀九一個住宅發展項目地盤，總代價為261,000,000港元。該地盤之總樓面面積約195,000平方呎，而Grosvenor於該發展項目中出資50%權益。本集團可發展項目之總樓面面積超過1,100,000平方呎。

年內已支付地價219,000,000港元。此外，本集團亦現正繼續磋商位於香港仔及洪水橋之另外兩幅總樓面面積合共約750,000平方呎之住宅發展項目之補地價。

租賃

年內租金收入約為60,000,000港元，較去年輕微下跌8%，主要由於持續銷售零售存貨物業。平均出租率維持在89%。於財政年度結束後，本集團出售於馬寶道28號約22,000平方呎之兩層辦公室。

現時，本集團持有約440,000平方呎之辦公室及零售投資組合。約30%之租約將於下一個財政年度到期續約。根據目前之市況，即使我們出售存貨物業，預期租約續約後可帶來更多租金收入。

酒店

與去年相比，酒店集團之表現實在令人欣喜。營業額及溢利分別達569,000,000港元（增長34%）及85,000,000港元，而去年之營業額及虧損則分別為426,000,000港元及12,000,000港元。

截至二零零四年十二月止年度，入境旅客量創下21,800,000人次之歷史新高，較二零零三年增加40%。本集團於香港之酒店取得綜合入住率86%，去年則為66%，而平均房價亦較去年增長30%。

香港皇悅酒店現正進行客房裝修，預期將於迪士尼樂園在九月開幕前完成。

本集團於加拿大溫哥華之酒店之營業額亦增加14%。

財務回顧

於二零零五年三月三十一日，本集團之總資產為八十億港元（二零零四年：七十三億港元），而資產淨值為四十三億港元（二零零四年：三十五億港元）。資產淨值增加800,000,000港元，乃因透過配售新股360,000,000港元，鞏固了本公司之資本基礎。第二，由於酒店及物業市場有所改善，本集團之資產增值237,000,000港元撥入有關酒店及投資物業之重估儲備。第三，本集團錄得202,000,000港元之股東應佔溢利。

借貸淨額大幅減至二十二億港元，(二零零四年：二十六億港元)，其中十二億港元(二零零四年：十三億港元)屬於分別上市之酒店集團。負債淨額與權益比率(包括少數股東權益)大幅減至44%(二零零四年：62%)。

本集團所有借貸均為港元，除於溫哥華之Empire Landmark Hotel之借貸為加拿大元。所有借貸中，5%須於一年內償還，而餘下部份則延長至12年內償還。

除290,000,000港元之可換股債券外，所有負債均以浮息計算。持續之低利率及借貸水平之降低，令去年財務成本減少13%。盈利對利息倍數為4.0倍。

於二零零五年三月三十一日，賬面淨值合共6,606,000,000港元(二零零四年：6,103,000,000港元)之資產，乃為取得本集團之銀行貸款而予以抵押。就共同控制實體、聯營公司及第三方提供予金融機構之保證金額為159,000,000港元(二零零四年：246,000,000港元)。

新會計政策

本集團將採納香港會計師公會頒佈之新香港財務報告準則，該等準則將於二零零五年／二零零六年財政年度生效。會計政策因此出現之變動不會對本集團之現金流量造成影響。然而，該等變動將會在以下方面影響本集團之業績及資產淨值：

1. 投資物業重估變動將記入損益賬，而非記入重估儲備。
2. 儘管並無適用於香港之資本增益稅，但仍須就投資物業之重估盈餘計提遞延稅項撥備。
3. 業主自營酒店物業及自估樓宇將按成本值減去累積折舊、任何減值撥備連同在損益賬內扣除之年度折舊後列賬。現時則按公開市值列賬。
4. 該等物業所在之租賃土地將重新獨立分類為非流動資產，並按成本值減去累積攤銷連同在損益賬內扣除之年度攤銷後列賬。
5. 本集團之可換股債券將按債務部份及權益部份分開列出。
6. 分期落成法不再適用於確認預售發展物業之收益，有關收益將於該等物業落成後方予以確認。
7. 已授出購股權將於歸屬期內計提開支。

僱員及薪酬政策

於二零零五年三月三十一日，本集團聘有395名僱員，當中約90%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。本公司已向僱員授出可認購合共165,000,000股股份之購股權，行使價為每股0.325港元。

購買、出售或贖回上市證券

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。

最佳應用守則及公司監管慣例守則

年內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之最佳應用守則。於二零零五年一月，公司監管慣例守則取代了最佳應用守則。本公司已採取適當措施以遵守公司監管慣例守則，包括設立薪酬、審核及執行委員會，以及每季度最少舉行一次董事會會議。

審核委員會已審閱截至二零零五年三月三十一日止年度之年度業績。

董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納一項董事進行證券交易之行為守則，其條款與上市規則附錄10所規定之交易標準同樣嚴謹。本公司亦已向董事作出具體查詢，本公司並不知悉任何違反規定交易標準及其董事進行證券交易行為守則之情況。

於聯交所網站披露資料

本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之詳盡年度業績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，有關規定於二零零四年三月三十一日前有效，根據若干過渡安排仍然適用於截至二零零五年三月三十一日止年度之年度業績公佈。

暫停股份過戶登記

股東名冊將於二零零五年八月二十四日星期三至二零零五年八月二十六日星期五（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末期股息，全部股份過戶文件連同有關股票須最遲於二零零五年八月二十三日星期二下午四時正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，二零零五年七月十九日

請同時參閱本公佈於香港經濟日報的內容。