



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)

截至二零零六年三月三十一日止年度
業績公佈

財務撮要			
截至三月三十一日止年度 (除另有註明外,金額以百萬港元列示)	二零零六年	二零零五年 (經重列)	變動 (%)
營業額	744	707	+5
經營溢利	288	207	+39
應佔共同控制實體及聯營公司溢利減虧損	31	196	-84
本公司股東應佔溢利	168	279	-40
每股股息 (港仙)	0.6	0.6	-
資產淨值	4,095	3,674	+11
本公司股東應佔權益	3,436	3,272	+5
負債淨額	1,859	2,247	-17
酒店物業以估值編列之未經審核補充資料:			
經重估資產淨值	5,402	4,731	+14
本公司股東應佔權益	4,291	4,023	+7
本公司股東應佔每股權益 (港元)	0.85	0.79	+7
負債淨額與經重估資產淨值比率(%)	34%	48%	-14

* 僅供識別

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」）截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核綜合業績連同截至二零零五年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益賬

截至二零零六年三月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
營業額	4, 6	744,390	706,602
銷售成本	6	<u>(473,475)</u>	<u>(479,741)</u>
毛利		270,915	226,861
行政開支	6	(124,942)	(110,722)
其他收入及支出	5, 6	<u>141,809</u>	<u>91,127</u>
經營溢利		287,782	207,266
融資成本	7	(116,963)	(96,008)
應佔溢利減虧損：			
共同控制實體		(6,372)	163,870
聯營公司		<u>37,199</u>	<u>32,406</u>
除所得稅前溢利		201,646	307,534
所得稅開支	8	<u>(38,084)</u>	<u>(22,449)</u>
年內溢利		<u>163,562</u>	<u>285,085</u>
應佔：			
本公司股東		167,860	278,707
少數股東權益		<u>(4,298)</u>	<u>6,378</u>
		<u>163,562</u>	<u>285,085</u>

股息	9	30,462	28,526
每股盈利：			
基本	10	3.31仙	6.61仙
攤薄	10	3.31仙	6.26仙

綜合資產負債表

於二零零六年三月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		856,586	876,041
投資物業		2,046,470	1,475,310
租賃土地		1,378,106	1,398,462
共同控制實體		134,817	144,634
聯營公司		473,867	443,138
商譽		8,651	3,548
應收按揭貸款		9,800	12,085
遞延所得稅資產		98,820	91,646
		5,007,117	4,444,864
流動資產			
持作／發展中之待售物業		1,182,333	1,075,658
已落成待售物業		196,690	579,763
應收按揭貸款		420	324
酒店及餐廳存貨		2,566	2,690
貿易及其他應收款項	11	156,460	103,523
以公平價值計入損益賬之財務資產		84,458	104,838
衍生財務工具		5,257	—
可退回即期所得稅		213	224
銀行結餘及現金		348,220	461,743
		1,976,617	2,328,763

流動負債

貿易及其他應付款項	12	147,167	118,705
應付一間聯營公司款項		51,150	51,150
已收預售物業按金		212,068	—
短期銀行貸款及透支：			
有抵押		50,000	—
無抵押		—	8,778
可換股債券		218,265	—
長期貸款之即期部份		58,312	125,920
應付少數股東款項		105,509	101,581
應付即期所得稅		23,896	19,916
		866,367	426,050
		-----	-----
流動資產淨值		1,110,250	1,902,713
		-----	-----
資產總值減流動負債		6,117,367	6,347,577
		-----	-----
非流動負債			
可換股債券		—	321,414
長期貸款		1,880,954	2,252,161
遞延所得稅負債		141,502	100,223
		-----	-----
		2,022,456	2,673,798
		-----	-----
資產淨值		4,094,911	3,673,779
		-----	-----
權益：			
股本		50,769	50,760
儲備		3,385,251	3,221,504
		-----	-----
本公司股東應佔權益		3,436,020	3,272,264
少數股東權益		658,891	401,515
		-----	-----
		4,094,911	3,673,779
		-----	-----

財務報表附註

1 編製基準

本財務報表乃採用歷史成本原則（惟經重估以公平價值計入損益賬之財務資產及財務負債（包括衍生財務工具）及以公平價值列賬之投資物業而修改），並依照香港財務報告準則編製。

2 會計政策變動

由二零零五年四月一日起，本集團已採納以下香港財務報告準則內與其營運有關及對財務報表構成重大影響之新訂／經修訂準則及詮釋。比較數字已根據該等新訂／經修訂準則及詮釋之相關條文按規定進行修訂。

香港會計準則第1號	財務報表呈列
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第32號	財務工具：披露及呈列
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	財務工具：確認及計量
香港會計準則第39號（修訂）	財務資產及財務負債之過渡及首次確認
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則詮釋第21號	所得稅－收回經重估不計折舊資產
香港財務報告準則第2號	以股份為基礎之付款
香港財務報告準則第3號	業務合併
香港詮釋第3號	銷售發展中物業之樓花合約
香港詮釋第4號	租賃－釐定香港土地契約之租賃年期

(i) 財務報表呈列

香港會計準則第1號影響少數股東權益、應佔共同控制實體及聯營公司除稅後業績淨額，以及其他披露之呈列。

(ii) 酒店物業

採納香港會計準則第16號及香港會計準則第40號，致使本集團酒店物業之會計政策有所變動，現時酒店物業按成本減累計折舊及減值虧損列賬，過往年度則按估值列賬，並無計提折舊。

(iii) 香港租賃土地

採納經修訂香港會計準則第17號及香港詮釋第4號，致使租賃土地重新分類為預付營運租賃涉及之會計政策有所變動。就租賃土地最初預付之款項於租期內以直線法在損益賬支銷，或凡於出現減值時在損益賬內支銷減值數額。於過往年度，租賃土地按成本列賬。

(iv) 商譽

採納香港會計準則第36號、香港會計準則第38號及香港財務報告準則第3號，致使商譽之會計政策有所變動。本集團自二零零五年四月一日起終止商譽攤銷；於二零零五年三月三十一日之累計攤銷已經註銷，並於商譽成本中作出相應扣減，此外由截至二零零六年三月三十一日止年度開始將會在每年以及於出現減值跡象時進行商譽減值測試。

(v) 財務工具

採納香港會計準則第32號及第39號，致使以公平價值計入損益賬之財務資產涉及之分類及財務負債之計量有所變動。

雖然計量基準及其後公平價值變動之處理方法並無改變，但以公平價值計入損益賬之財務資產過往分類為其他投資。

目前借貸以初時的公平價值扣除已產生之交易成本確認。借貸其後以攤銷成本列示；借貸所得款項（扣除交易成本）與贖回金額間之差額於借貸期間採用實際利率法於損益賬確認。借貸過往以成本列賬。

該項採納亦致使衍生財務工具須按公平價值確認及對沖活動之確認及計量有所變動。

(vi) 投資物業

採納經修訂香港會計準則第40號，致使將投資物業之公平價值變動列作損益賬中其他收入一部份之會計政策有所變動。於過往年度，公平價值之變動乃於重估儲備中計入或扣除。

採納經修訂香港會計準則詮釋第21號，致使重估投資物業所產生之遞延所得稅負債計量及會計政策有所變動。該等遞延所得稅負債乃按透過使用而收回該資產賬面值引致之稅務影響作出計量。

(vii) 購股權

採納香港財務報告準則第2號，致使以股份為基礎之付款之會計政策有所變動。現時本集團在損益賬支銷購股權之成本，而過去並無確認此等成本。

(viii) 預售發展中物業

採納香港詮釋第3號，致使確認預售發展中物業所得收益之會計政策有所變動。分期落成法不再適用於確認預售發展中物業所得之收益，現時收益將於該等物業落成後方予以確認。

採納新訂／經修訂香港會計準則第2號、第7號、第8號、第10號、第21號、第23號、第24號、第27號、第28號、第31號、第33號及香港會計準則詮釋第15號，對本集團之會計政策並無造成重大變動。

所有會計政策已按照相關準則之過渡條文作出變動。本集團採納之所有新訂／經修訂準則均須追溯應用，惟下列各項除外：

- (a) 香港會計準則第39號－按公平價值確認所有衍生工具及重新計量該等財務資產或財務負債所作出之調整，均於二零零五年四月一日收益儲備之期初結餘予以調整；
- (b) 香港財務報告準則第2號－僅就於二零零二年十一月七日後授出但於二零零五年一月一日尚未歸屬之所有股本工具追溯應用；
- (c) 香港財務報告準則第3號及香港詮釋第3號－於採納日期後應用。

有關生效期至二零零四年十二月三十一日之會計實務準則（「舊香港會計準則」）與截至二零零六年三月三十一日止年度財務報表所用之新訂香港財務報告準則，兩者之會計政策變動之影響概要載於附註3。

若干已公佈之新訂準則及現有準則之修訂屬強制性規定，適用於本集團二零零六年四月一日或其後起計之會計期間或較後期間，惟本集團並無提前採納，茲載列如下：

- (a) 香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（經修訂）－財務擔保合約（二零零六年四月一日起生效）；
- (b) 香港財務報告準則第7號－財務工具：披露及補充修訂香港會計準則第1號財務報表呈列－資本披露（二零零七年四月一日起生效）。

該等新訂準則及修訂對本集團之財務報表並無重大影響。

3 會計政策變動之影響概要

(a) 會計政策變動對綜合損益賬之影響

截至二零零六年三月三十一日止年度	本公司股東 應佔溢利 千港元	基本 每股盈利 港仙
根據舊香港會計準則呈報	(112,207)	(2.22)
香港會計準則第16號		
租金收入增加	1,518	0.03
行政開支增加	(472)	(0.01)
折舊增加	(50,493)	(0.99)
重估酒店物業虧損	14,438	0.28
視作出售一間上市附屬公司權益之虧損減少	120,125	2.37
酒店物業裝修成本資本化	22,162	0.44
所得稅開支減少	9,836	0.19
少數股東權益應佔溢利減少	1,662	0.03
香港會計準則第17號及香港詮釋第4號		
租賃土地攤銷	(29,071)	(0.57)
視作出售一間上市附屬公司權益之虧損減少	26,851	0.53

利息開支增加	(2,281)	(0.04)
所得稅開支增加	(855)	(0.02)
應佔溢利減虧損減少：		
共同控制實體	(129)	-
聯營公司	(3,607)	(0.07)
少數股東權益應佔溢利減少	10,365	0.20
香港會計準則第32號及香港會計準則第39號		
利息收入增加	35	-
利息開支減少	3,527	0.07
所得稅開支增加	(827)	(0.02)
少數股東權益應佔溢利增加	(540)	(0.01)
香港會計準則第36號、香港會計準則第38號及 香港財務報告準則第3號		
商譽攤銷減少	255	0.01
香港會計準則第40號		
投資物業重估盈餘	250,252	4.93
應佔聯營公司溢利減虧損增加	49,170	0.97
香港會計準則詮釋第3號		
營業額減少	(313,346)	(6.17)
銷售成本減少	202,843	4.00
行政開支減少	14,778	0.29
所得稅開支減少	14,899	0.29
香港會計準則詮釋第21號		
應佔聯營公司溢利減虧損減少	(8,605)	(0.17)
所得稅開支增加	(44,194)	(0.87)
香港財務報告準則第2號		
僱員購股權開支增加	(17,500)	(0.34)
所得稅開支減少	3,063	0.06
少數股東權益應佔溢利減少	6,208	0.12
	<hr/>	<hr/>
	280,067	5.53
	<hr/>	<hr/>
根據新訂香港財務報告準則呈報	<u>167,860</u>	<u>3.31</u>

截至二零零五年三月三十一日止年度	本公司股東 應佔溢利 千港元	基本 每股盈利 港仙
根據舊香港會計準則呈報	202,041	4.79
香港會計準則第16號		
租金收入增加	1,305	0.03
折舊增加	(49,502)	(1.17)
酒店物業裝修成本資本化	6,822	0.16
所得稅開支減少	8,854	0.21
少數股東權益應佔溢利減少	10,124	0.24
香港會計準則第17號及香港詮釋第4號		
租賃土地攤銷	(29,720)	(0.71)
利息開支增加	(2,282)	(0.05)
所得稅開支減少	459	0.01
應佔溢利減虧損減少		
共同控制實體	(130)	-
聯營公司	(3,606)	(0.09)
少數股東權益應佔溢利減少	7,838	0.19
香港會計準則第32號及香港會計準則第39號		
利息開支增加	(585)	(0.01)
少數股東權益應佔溢利減少	147	-
香港會計準則第40號		
投資物業重估盈餘	112,290	2.67
應佔聯營公司溢利減虧損增加	41,580	0.99
香港會計準則詮釋第21號		
應佔聯營公司溢利減虧損減少	(7,277)	(0.17)
所得稅開支增加	(19,651)	(0.48)
	76,666	1.82
根據新訂香港財務報告準則呈報	278,707	6.61

(b) 會計政策變動對綜合資產負債表之影響

	香港會計準則第16號	香港會計準則第4號	香港會計準則第39號	香港會計準則第32號及香港財務報告準則第3號	香港會計準則第40號	香港財務報告準則第2號	香港會計準則第3號	香港會計準則第21號	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零六年									
三月三十一日									
資產／權益淨值									
增加／(減少)									
物業、廠房及設備	(1,162,095)	(1,573,615)	-	-	7,939	-	-	-	(2,727,771)
投資物業	-	-	-	-	(68,530)	-	-	-	(68,530)
租賃土地	-	1,346,429	-	-	31,677	-	-	-	1,378,106
共同控制實體	-	(904)	-	-	-	-	-	-	(904)
聯營公司	-	(10,820)	-	-	-	-	-	(22,955)	(33,775)
商譽	-	-	-	255	-	-	-	-	255
衍生財務工具	-	-	5,257	-	-	-	-	-	5,257
應收按揭貸款	-	-	725	-	-	-	-	-	725
遞延所得稅資產	34,644	-	-	-	-	-	14,899	-	49,543
貿易及其他應收款項	-	-	(8,181)	-	-	-	(86,500)	-	(94,681)
持作／發展中之待售物業	1,114	(178,760)	-	-	-	-	202,843	-	25,197
資產總值	(1,126,337)	(417,670)	(2,199)	255	(28,914)	-	131,242	(22,955)	(1,466,578)
可換股債券	-	-	1,171	-	-	-	-	-	1,171
已收預售物業按金	-	-	-	-	-	-	(212,068)	-	(212,068)
長期貸款	-	-	8,181	-	-	-	-	-	8,181
遞延所得稅負債	48,625	18,824	(828)	-	-	3,063	-	(139,011)	(69,327)
資產淨值	(1,077,712)	(398,846)	6,325	255	(28,914)	3,063	(80,826)	(161,966)	(1,738,621)
投資物業重估儲備	-	-	-	-	(947,160)	-	-	-	(947,160)
酒店物業重估儲備	(569,206)	-	-	-	-	-	-	-	(569,206)
資本儲備	-	-	-	(362)	-	-	-	-	(362)
購股權儲備	-	-	-	-	-	160	-	-	160
收益儲備	(140,578)	(271,137)	5,785	617	918,246	1,586	(80,826)	(161,966)	271,727
少數股東權益	(367,928)	(127,709)	540	-	-	1,317	-	-	(493,780)
權益	(1,077,712)	(398,846)	6,325	255	(28,914)	3,063	(80,826)	(161,966)	(1,738,621)

	香港 會計準則 第16號 千港元	香港 會計準則 第17號 及香港詮釋 第4號 千港元	香港 會計準則 第32號 及香港 會計準則 第39號 千港元	香港 會計準則 第36號、 香港 會計準則 第38號及 香港財務 報告準則 第3號 千港元	香港 會計準則 第40號 千港元	香港會計 準則詮釋 第21號 千港元	總額 千港元
於二零零五年							
三月三十一日							
資產／權益淨值增加／							
(減少)							
物業、廠房及設備	(921,572)	(1,573,615)	-	-	9,965	-	(2,485,222)
投資物業	-	-	-	-	(64,690)	-	(64,690)
租賃土地	-	1,366,524	-	-	31,938	-	1,398,462
共同控制實體	-	(775)	-	-	-	-	(775)
聯營公司	-	(7,214)	-	-	-	(14,350)	(21,564)
遞延所得稅資產	36,798	-	-	-	-	-	36,798
貿易及其他應收款項	-	-	(10,353)	-	-	-	(10,353)
持作／發展中之待售物業	1,114	(167,502)	-	-	-	-	(166,388)
資產總值	(883,660)	(382,582)	(10,353)	-	(22,787)	(14,350)	(1,313,732)
可換股債券	-	-	2,900	-	-	-	2,900
長期貸款	-	-	10,353	-	-	-	10,353
遞延所得稅負債	39,755	19,679	-	-	-	(94,817)	(35,383)
資產淨值	<u>(843,905)</u>	<u>(362,903)</u>	<u>2,900</u>	<u>-</u>	<u>(22,787)</u>	<u>(109,167)</u>	<u>(1,335,862)</u>
投資物業重估儲備	-	-	-	-	(641,611)	-	(641,611)
酒店物業重估儲備	(423,029)	-	-	-	-	-	(423,029)
收益儲備	(176,406)	(272,410)	2,900	-	618,824	(109,167)	63,741
少數股東權益	(244,470)	(90,493)	-	-	-	-	(334,963)
權益	<u>(843,905)</u>	<u>(362,903)</u>	<u>2,900</u>	<u>-</u>	<u>(22,787)</u>	<u>(109,167)</u>	<u>(1,335,862)</u>
於二零零五年四月一日							
權益增加／(減少)							
資本儲備	-	-	-	(362)	-	-	(362)
收益儲備	-	-	690	362	-	-	1,052
權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>690</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>690</u>

於二零零四年四月一日							
權益增加／(減少)							
投資物業重估儲備	-	-	-	-	(483,031)	-	(483,031)
酒店物業重估儲備	(343,866)	-	-	-	-	-	(343,866)
收益儲備	(148,171)	(249,877)	2,995	-	469,943	(82,240)	(7,350)
少數股東權益	(197,884)	(82,655)	-	-	-	-	(280,539)
	<u>-</u>	<u>(432,532)</u>	<u>2,995</u>	<u>-</u>	<u>(13,088)</u>	<u>(82,240)</u>	<u>(1,114,786)</u>
權益	<u>(689,921)</u>	<u>(332,532)</u>	<u>2,995</u>	<u>-</u>	<u>(13,088)</u>	<u>(82,240)</u>	<u>(1,114,786)</u>

4 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
二零零六年(千港元)					
分類收益	<u>74,531</u>	<u>55,332</u>	<u>569,792</u>	<u>44,735</u>	<u>744,390</u>
分類業績之貢獻	(8,200)	50,582	135,703	3,426	181,511
其他收入／(支出)	(11,052)	257,535	(108,757)	4,083	141,809
未能分類公司開支					<u>(35,538)</u>
經營溢利					287,782
融資成本					(116,963)
應佔業績：					
共同控制實體	(6,361)	-	-	(11)	(6,372)
聯營公司	(7,633)	45,832	-	(1,000)	<u>37,199</u>
除所得稅前溢利					201,646
所得稅開支					<u>(38,084)</u>
年內溢利					<u>163,562</u>

	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(經重列)(千港元)					
分類收益	<u>41,995</u>	<u>51,555</u>	<u>569,248</u>	<u>43,804</u>	<u>706,602</u>
分類業績之貢獻	(30,756)	47,242	104,886	27,904	149,276
其他收入／(支出)	25,952	111,892	(83,721)	37,004	91,127
未能分類公司開支					<u>(33,137)</u>
經營溢利					207,266
融資成本					(96,008)
應佔業績：					
共同控制實體	163,837	—	—	33	163,870
聯營公司	(6,359)	38,987	—	(222)	<u>32,406</u>
除所得稅前溢利					307,534
所得稅開支					<u>(22,449)</u>
年內溢利					<u><u>285,085</u></u>

	物業銷售	物業租賃	酒店 及旅遊	其他業務	本集團
二零零六年(千港元)					
分類資產	1,277,064	2,316,620	2,249,903	158,297	6,001,884
共同控制實體及聯營公司	290,702	316,947	—	1,035	608,684
未能分類資產					<u>373,166</u>
					<u>6,983,734</u>
分類負債	754,788	911,780	940,275	26,027	2,632,870
未能分類負債					<u>255,953</u>
					<u>2,888,823</u>
資本開支	—	—	22,656	344	23,000
折舊	—	—	51,287	2,364	53,651
租賃土地攤銷	8,977	—	20,040	316	29,333

二零零五年(經重列)(千港元)					
分類資產	1,114,474	2,118,533	2,333,849	159,396	5,726,252
共同控制實體及聯營公司	315,569	271,116	—	1,087	587,772
未能分類資產					<u>459,603</u>
					<u><u>6,773,627</u></u>

分類負債	617,611	899,387	1,313,106	35,847	2,865,951
未能分類負債					<u>233,897</u>
					<u><u>3,099,848</u></u>
資本開支	22	–	7,009	416	7,447
折舊	–	–	50,347	390	50,737
租賃土地攤銷	9,364	–	20,040	316	29,720
商譽攤銷	–	–	2,464	–	2,464

按地域劃分

	分類收益	經營溢利 ／（虧損）	資產總值	資本開支
二零零六年（千港元）				
香港	657,403	276,936	6,619,568	20,216
中國內地	9,412	2,327	56,190	2,727
加拿大	77,575	8,519	307,976	57
	<u>744,390</u>	<u>287,782</u>	<u>6,983,734</u>	<u>23,000</u>
二零零五年（經重列） （千港元）				
香港	627,565	207,399	6,386,606	7,443
中國內地	11,127	(1,728)	78,089	4
加拿大	67,910	1,595	308,932	–
	<u>706,602</u>	<u>207,266</u>	<u>6,773,627</u>	<u>7,447</u>

5 其他收入及支出

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
持作／發展中待售物業之減值撥備撥回	2,920	35,316
以公平價值計入損益賬之財務資產之 公平價值收益淨額	9,380	35,226
折舊	(53,651)	(50,737)
租賃土地攤銷	(29,333)	(29,720)
投資物業重估盈餘	252,540	112,290
呆賬減值(撥備)／撥備撥回	(2,618)	6,033
一間上市附屬公司僱員之購股權開支	(17,500)	-
視作出售一間上市附屬公司權益之虧損	(19,929)	-
出售附屬公司之虧損	-	(3,946)
商譽減值虧損	-	(10,871)
商譽攤銷	-	(2,464)
	<u>141,809</u>	<u>91,127</u>

6 按性質劃分之收入及開支

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
收入		
利息收入	13,055	5,186
以公平價值計入損益賬之上市財務資產之股息	1,976	335
以公平價值計入損益賬之財務資產之 公平價值收益淨額	9,380	35,226
以公平價值計入損益賬之財務資產之 已變現收益淨額	-	22,383
	<u>-</u>	<u>22,383</u>
開支		
折舊	53,651	50,737
租賃土地攤銷	29,333	29,720
長期投資之減值撥備	-	1,601
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現虧損淨額	12,286	-
商譽攤銷	-	2,464
商譽減值虧損	-	10,871
	<u>-</u>	<u>10,871</u>

7 融資成本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
利息開支：		
長期銀行貸款	109,886	72,779
可換股債券	29,750	31,009
可換股票據	–	1,335
來自附屬公司少數股東之貸款	3,928	3,091
短期銀行貸款及透支	1,576	3,616
利率掉期之公平價值收益	(5,257)	–
	<u>139,883</u>	<u>111,830</u>
資本化作為發展中物業之成本		
利息開支	(22,920)	(15,822)
	<u>116,963</u>	<u>96,008</u>

就有關籌建若干發展中物業之一般用途貸款而言，用作釐定符合資本化之借貸成本數額，並撥為該等發展中物業部份成本之資本化比率為每年7.3%（二零零五年：5.4%）。

8 所得稅開支

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
即期所得稅		
香港利得稅	3,980	10,604
過往年度超額撥備	–	(140)
	<u>3,980</u>	<u>10,464</u>
遞延所得稅	<u>34,104</u>	<u>11,985</u>
	<u>38,084</u>	<u>22,449</u>

本集團於本年度按照估計應課稅溢利之17.5%（二零零五年：17.5%），就香港利得稅已經計提撥備。海外溢利之所得稅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。

本年度應佔共同控制實體及聯營公司之所得稅分別為17,000港元（二零零五年：36,850,000港元）及9,861,000港元（二零零五年：8,436,000港元），在損益賬內入賬分別列為應佔共同控制實體及聯營公司溢利減虧損。

9 股息

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已派付中期股息每股零港仙 (二零零五年:0.2港仙)	-	8,222
建議派付末期股息每股0.6港仙 (二零零五年:0.4港仙)	30,462	20,304
	30,462	28,526

附註:

於二零零六年七月十三日舉行之會議上，董事會已宣派末期股息每股0.6港仙。此擬派股息並無於財務報表內列作應付股息，但將列作為截至二零零七年三月三十一日止年度之收益儲備分派。

10 每股盈利

每股盈利乃按本公司股東應佔溢利167,860,000港元(二零零五年經重列:278,707,000港元)及年內已發行股份之加權平均數5,076,403,356股(二零零五年:4,215,293,826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盈利造成攤薄影響，故此截至二零零六年三月三十一日止年度之每股基本及攤薄盈利相同。

截至二零零五年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃按304,289,000港元(經重列)(相等於本公司股東應佔溢利278,707,000港元(經重列)加除稅後節省利息25,582,000港元(經重列))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。

11 貿易及其他應收款項

應收貿易賬款為43,779,000港元(二零零五年:42,044,000港元)。本公司給予客戶之信貸期各異，一般根據個別客戶之財政能力釐定。本公司定期對客戶進行信用評估，以有效管理應收貿易賬款之信貸風險。

於結算日之應收貿易賬款經扣除呆賬減值撥備之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
0天至60天	41,656	36,805
61天至120天	2,001	2,382
120天以上	122	2,857
	43,779	42,044

12 貿易及其他應付款項

應付貿易賬款為18,407,000港元（二零零五年：18,465,000港元）。

於結算日之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
0天至60天	17,309	16,633
61天至120天	32	381
120天以上	1,066	1,451
	18,407	18,465

13. 結算日後事項

- (a) 於二零零六年五月十七日，泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）進行供股，按於記錄日期每持有兩股現有股份獲發一股供股股份之基準，以每股供股股份0.09港元提呈發售3,154,054,340股供股股份，是次供股之所得款項淨額約為281,000,000港元，用以償還泛海酒店之部份長期銀行貸款。本公司已認購金額達161,000,000港元之1,794,167,579股泛海酒店供股股份。
- (b) 於二零零六年五月，本公司之全資附屬公司Asia Standard International Capital Limited（「ASICL」）發行本金額達94,000,000港元之可換股票據予獨立第三方。可換股票據之年利率為四厘，每半年期末支付。每名票據持有人可選擇於票據發行日期起至發行日期起計三年期屆滿前30日期間之任何時間，以兌換價每股股份0.305港元（可予調整）將票據兌換為本公司每股面值0.01港元之已繳足股款股份。發行人可酌情選擇於發行票據日期後十二個月起任何時間償還全部或部份可換股票據。

股息

董事建議向於二零零六年八月二十八日（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東派付截至二零零六年三月三十一日止年度之末期股息每股0.6港仙（二零零五年：0.4港仙），合共30,462,000港元。股東可選擇就部份或全部之建議股息，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)二零零六年八月二十八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）止三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。新股票將於二零零六年十月三日或前後寄發。

業務及財務回顧

物業銷售及發展

年內，本集團之物業銷售額約達525,000,000港元，包括預售鯉灣天下所得之450,000,000港元。根據新會計政策，有關預售之收入及相應溢利將於發展項目竣工後，在下一個財政年度之損益賬中確認。因此本年度物業銷售之營業額僅為75,000,000港元，主要來自銷售位於馬寶道28號約15,400平方呎之辦公室單位及部份存貨住宅單位。

鯉灣天下之第一期銷售活動甚得本地物業市場歡迎，預售住宅單位達六成。這個臨海發展項目將提供210個住宅單位及兩層零售商舖，總樓面面積為190,000平方呎，將於二零零六年最後一季左右完工。另一項位於元朗屏山之低層住宅發展項目總樓面面積為43,000平方呎，亦將於數個月後落成。物業銷售將於該兩項目竣工後進行，估計收益超過650,000,000港元。

與本公司策略夥伴Grosvenor合營位處青山公路之195,000平方呎豪華住宅發展項目現正進行地基工程。已支付補地價347,000,000港元。與香港政府就位於香港仔之發展項目磋商補地價已接近完成，而位於元朗洪水橋之發展項目之補地價則仍在磋商中。目前，本集團之在建物業之總樓面面積為1,100,000平方呎。

租賃

年內，本集團應佔租金收入約為67,000,000港元，較去年增長10%，主要原因為平均出租率由89%輕微上升至91%，以及續簽租約時單位租金上調。來年將會有38%已租面積續約，本公司預期租金將持續改善，而上調租金將於往後年度反映。

酒店

酒店集團之業績表現令人鼓舞。二零零五年抵港旅客量達23,000,000人次，創下歷史新高。因此，香港之酒店之營業額由163,000,000港元增至193,000,000港元，業績貢獻則增長19%。本公司位於溫哥華之Landmark Hotel，營業額亦增長14%，部份原因為匯率升值所致。整體而言，酒店集團之經營毛利增加30%至136,000,000港元。然而，經扣除酒店物業折舊撥備及攤銷，以及採納新會計準則產生之其他費用後，酒店集團年內錄得21,000,000港元之虧損。

年內，酒店集團透過發行新股籌得資金246,000,000港元。本公司於酒店集團之股權由70%降至57%，並錄得視為出售虧損20,000,000港元。該項新籌集之資金已用於償還銀行貸款。

新會計政策

本集團已就新訂／經條訂香港財務報告準則採納新會計及財務報告政策。儘管該等會計政策變動並無影響本集團之基本業務，尤其是並無影響現金流量，卻令本集團呈列之盈利及資產淨值已出現重大變動。該等變動之主要影響概述如下：

1. 業主自營酒店物業按成本值減去折舊列賬，而該等物業位處之租賃土地則在租期內於損益賬攤銷。過往則按公開市值列賬並且不作折舊。
2. 投資物業之重估盈餘計入損益賬，而非重估儲備內。儘管香港物業之資本收益無須繳納稅項，但仍須就投資物業之重估盈餘計提遞延所得稅撥備。
3. 發展中物業之預售溢利直至在竣工前不予確認，與過往年度所採納之分期落成法有所不同。
4. 所授購股權之公平價值乃於損益表中列為開支。

財務回顧

於二零零六年三月三十一日，本集團之資產總值為70億港元（二零零五年經重列：68億港元），而資產淨值為41億港元（二零零五年經重列：37億港元）。由於採納新訂／經修訂會計準則，資產總值及資產淨值於二零零五年均減少13億港元，而其對二零零六年之金額之影響則分別為15億港元及17億港元。鑑於酒店物業之市值，本集團之經重估資產淨值於二零零六年將為54億港元及於二零零五年應為47億港元。

借貸淨額大幅減至19億港元，（二零零五年：22億港元），其中8億港元（二零零五年：12億港元）屬於獨立上市之酒店集團。負債淨額與經重估資產淨值比率大幅減至34%（二零零五年經重列：48%）。

本集團所有借貸均以港元計值，惟於溫哥華之Empire Landmark Hotel之借貸以加元計值。除可換股債券外，所有債務均按浮動利率計算，為抵銷銀行同業拆息增長，已訂立為數825,000,000港元之利率掉期合約，以固定三至五年之借貸利率。本公司之借貸期限最高為十一年，超過50%於五年後償還。年內，本集團已贖回1億港元於二零零二年發行及利率為7%之可換股債券。二零零六年五月，本公司已發行三年期可換股票據，利率為4%，以進一步償還部份未償還可換股債券。

於二零零六年三月三十一日，賬面淨值合共5,550,000,000港元之資產（二零零五年經重列：5,275,000,000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141,000,000港元（二零零五年：159,000,000港元）。

僱員及薪酬政策

於二零零六年三月三十一日，本集團聘有397名僱員，其中約90%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。

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。

企業管治常規守則

年內，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則內之守則條文。

董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納一項董事證券交易守則，其條款與上市規則之上市公司董事進行證券交易的標準守則（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，而就董事進行證券交易而言，本公司並不知悉有任何違反規定交易標準及行為守則之情況。

審核委員會

審核委員會之成員為管博明先生、梁偉強先生及黃之強先生。審核委員會之主要工作包括審閱及監管本集團之財務申報程序及內部監控。

本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核財務報表已經由審核委員會審核。

暫停股份過戶登記

股東名冊將於二零零六年八月二十四日星期四至二零零六年八月二十八日星期一（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，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二零零六年八月二十三日星期三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17樓。

承董事會命
主席
馮兆滔

香港，二零零六年七月十三日

於本公佈刊發日期，執行董事為馮兆滔先生、林迎青博士、潘政先生、倫培根先生、關堡林先生、*Nicholas James Loup*先生；非執行董事為歐逸泉先生及梁尚立先生；而獨立非執行董事為管博明先生、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。