



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)

中期業績公佈
截至二零零七年九月三十日止六個月

財務摘要

(除另有註明外，金額以百萬港元列示)

	截至九月三十日止六個月		變動
	二零零七年	二零零六年	
綜合損益賬			
收益	642	400	+61%
經營溢利	188	132	+43%
本公司股東應佔溢利	160	55	+191%
每股盈利 - 基本 (港仙)	2.26	1.04	+117%
每股股息 (港仙)	0.35	0.35	-
	二零零七年 九月三十日	二零零七年 三月三十一日	
綜合資產負債表			
資產淨值	4,840	4,736	+2%
本公司股東應佔權益	4,158	4,004	+4%
負債淨額	1,307	1,510	-13%
酒店物業以估值編列之補充資料：			
經重估資產淨值	6,396	6,205	+3%
本公司股東應佔權益	5,190	4,923	+5%
本公司股東應佔每股權益 (港元)	0.72	0.71	+1%
負債淨額與經重估資產淨值比率(%)	20%	24%	-17%

* 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」）截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同截至二零零六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

截至九月三十日止六個月

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收益	2, 4	642,079	399,635
銷售成本	4	(406,935)	(235,391)
毛利		235,144	164,244
銷售開支		(8,116)	(536)
行政開支	4	(73,899)	(64,397)
其他收入及支出	3	34,967	32,573
經營溢利		188,096	131,884
融資成本	5	(34,288)	(63,641)
應佔溢利減虧損 共同控制實體 聯營公司		30 51,007	1,404 12,845
除所得稅前溢利		204,845	82,492
所得稅開支	6	(28,906)	(20,316)
期內溢利		175,939	62,176
應佔：			
本公司股東		160,319	54,637
少數股東權益		15,620	7,539
		175,939	62,176
股息	7	25,377	23,947
每股盈利 基本	8	2.26 港仙	1.04 港仙
攤薄	8	2.23 港仙	1.03 港仙

綜合資產負債表 - 未經審核

	附註	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		892,692	868,125
投資物業		1,812,500	1,776,150
租賃土地		1,754,316	1,765,542
共同控制實體		234,088	228,900
聯營公司		556,098	504,997
商譽		8,651	8,651
應收按揭貸款		13,642	10,647
遞延所得稅資產		51,549	64,517
		5,323,536	5,227,529
流動資產			
持作發展／發展中之待售物業		834,993	796,759
已落成待售物業		264,525	463,471
應收按揭貸款		1,838	339
酒店及餐廳存貨		2,382	2,190
貿易及其他應收款項	9	239,763	178,148
以公平價值計入損益賬之財務資產		136,498	67,318
衍生財務工具		3,484	6,156
可退回所得稅		3	507
銀行結餘及現金		204,622	221,346
		1,688,108	1,736,234
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	124,552	144,453
應付股息		35,871	-
應付一間聯營公司款項		51,150	51,150
衍生財務工具		2,107	2,717
認股權證負債		92,545	-
短期銀行貸款及透支，有抵押		83,713	186,000
長期貸款之即期部份，有抵押		17,970	14,073
應付少數股東款項		112,161	109,964
應付所得稅		29,907	21,067
		549,976	529,424
流動資產淨值		1,138,132	1,206,810
資產總值減流動負債		6,461,668	6,434,339
非流動負債			
可換股票據		-	89,768
認股權證負債		37,616	-
長期銀行貸款，有抵押		1,410,031	1,441,175
遞延所得稅負債		174,378	167,763
		1,622,025	1,698,706
資產淨值		4,839,643	4,735,633
權益			
股本		71,851	69,173
儲備		4,086,324	3,935,050
本公司股東應佔權益		4,158,175	4,004,223
少數股東權益		681,468	731,410
		4,839,643	4,735,633

中期財務資料附註

1 編製基準

未經審核簡明綜合中期財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」編製，並應與截至二零零七年三月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

編製本簡明綜合中期財務資料所用之會計政策及計算方法與截至二零零七年三月三十一日止年度之全年財務報表所用者貫徹一致。此外，以下會計政策亦被採納：

認股權證負債最初按公平值於授出之日確認，其後按其公平價值重新計量。認股權證負債之公平值變動即時於損益賬中確認。

以下為已頒佈與本集團營運有關之新準則、修訂及對現有準則之詮釋，於本集團由二零零七年四月一日或之後開始之會計期間強制應用：

香港會計準則第1號（修訂）	財務報告之呈報：資本披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第9號	重新評估勘入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第10號	中期報告及減值
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團與庫存股份交易
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露

除根據香港會計準則第 1 號（修訂）及香港財務報告準則第 7 號規定之額外披露將於二零零八年年度財務報表中作出外，採納上述準則、修訂及詮釋將不會對本集團之會計政策及財務報表之呈列造成重大影響。

2 收入及分類資料

本集團之收益及業績按業務及地域分析如下：

按業務劃分

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店 及旅遊 千港元	其他業務 千港元	本集團 千港元
截至二零零七年九月三十日止六個月					
分類收益	<u>284,565</u>	<u>30,510</u>	<u>322,330</u>	<u>4,674</u>	<u>642,079</u>
分類業績之貢獻	60,370	28,378	83,430	4,674	176,852
其他收入／（支出）	(4,661)	40,207	(56,678)	56,099	34,967
未能分類公司開支					<u>(23,723)</u>
經營溢利					188,096
融資成本					(34,288)
應佔業績					
共同控制實體	36	-	-	(6)	30
聯營公司	(4,308)	55,716	-	(401)	<u>51,007</u>
除所得稅前溢利					204,845
所得稅開支					<u>(28,906)</u>
期內溢利					<u>175,939</u>

截至二零零六年九月三十日止六個月

分類收益	<u>55,984</u>	<u>27,019</u>	<u>310,795</u>	<u>5,837</u>	<u>399,635</u>
分類業績之貢獻	3,356	24,770	87,272	5,837	121,235
其他收入／（支出）	(4,661)	94,280	(34,186)	(22,860)	32,573
未能分類公司開支					<u>(21,924)</u>
經營溢利					131,884
融資成本					(63,641)
應佔業績					
共同控制實體	1,412	-	-	(8)	1,404
聯營公司	(1,667)	15,176	-	(664)	<u>12,845</u>
除所得稅前溢利					82,492
所得稅開支					<u>(20,316)</u>
期內溢利					<u>62,176</u>

按地域劃分

本集團之業務主要位於香港，現按地域分類概述如下：

	截至九月三十日止六個月			
	分類收益		經營溢利	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港	573,673	335,262	166,189	111,226
中國內地	4,436	4,897	1,055	1,329
加拿大	63,970	59,476	20,852	19,329
	<u>642,079</u>	<u>399,635</u>	<u>188,096</u>	<u>131,884</u>

3 其他收入及支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
投資物業重估盈餘	36,350	94,280
折舊	(23,557)	(24,489)
租賃土地攤銷	(15,887)	(14,838)
以公平價值計入損益賬之財務資產之 公平價值收益／（虧損）淨額	33,062	(22,380)
認股權證公平值虧損淨額	(8,146)	-
已落成待售物業之減值撥備撥回	3,857	-
收購上市附屬公司額外權益之負商譽	31,688	-
上市附屬公司之購股權開支	(22,400)	-
	<u>34,967</u>	<u>32,573</u>

4 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收入		
利息收入	4,461	5,404
以公平價值計入損益賬之上市財務資產之股息	212	103
	<u>4,673</u>	<u>5,507</u>
開支		
物業經營租約租金開支	3,209	2,594
已售物業及存貨之成本	213,930	66,381
	<u>217,139</u>	<u>68,975</u>

5 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	38,999	46,884
可換股債券	-	8,833
可換股票據	842	2,104
應付附屬公司少數股東之貸款	2,197	2,257
短期銀行貸款及透支	3,193	3,591
利率掉期之公平價值（收益）／虧損	(1,558)	8,313
	<u>43,673</u>	<u>71,982</u>
資本化作為發展中物業之成本		
利息開支	(9,385)	(8,341)
	<u>34,288</u>	<u>63,641</u>

6 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	(4,404)	-
過往年度（撥備不足）／超額撥備	(4,464)	2,688
	<u>(8,868)</u>	<u>2,688</u>
遞延所得稅	<u>(20,038)</u>	<u>(23,004)</u>
	<u>(28,906)</u>	<u>(20,316)</u>

香港利得稅乃根據期內估計應課稅溢利按 17.5% 之稅率計提撥備。本集團於過往期間並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅於該期間計提撥備。由於本集團於期內並無估計應課稅溢利，故並無就海外所得稅計提撥備（二零零六年：無）。

截至二零零七年九月三十日止六個月，應佔共同控制實體及聯營公司之所得稅分別為 7,000 港元（二零零六年：6,000 港元）及 11,851,000 港元（二零零六年：3,219,000 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。

7 股息

截至九月三十日止六個月
二零零七年 二零零六年
千港元 千港元

中期股息每股 0.35 港仙（二零零六年：0.35 港仙） 25,377 23,947

於二零零七年十二月二十一日舉行之會議上，董事會宣佈派發中期股息每股 0.35 港仙。此中期股息並無於中期財務資料內列作應付股息，但將列作為截至二零零八年三月三十一日止年度之收益儲備分派。

25,377,000 港元之數額乃根據於二零零七年十二月二十一日之 7,250,458,355 股已發行股份計算。

8 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利 160,319,000 港元（二零零六年：54,637,000 港元）除以期內已發行股份之加權平均數 7,101,071,001 股（二零零六年：5,234,757,852 股（已就二零零六年十一月供股事項之影響而調整））。

截至二零零七年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃按 161,014,000 港元（相等於本公司股東應佔溢利 160,319,000 港元加除稅後節省利息 695,000 港元）及 7,207,101,447 股股份（相等於期內已發行股份之加權平均數 7,101,071,001 股加假設可換股票據於期內已獲兌換後被視為將予發行之潛在股份 106,030,446 股）計算。本公司及其上市附屬公司泛海酒店集團有限公司餘下之購股權及認股權證不會對每股盈利產生攤薄影響。

截至二零零六年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃 56,373,000 港元（相等於本公司股東應佔溢利 54,637,000 港元加除稅後節省利息 1,736,000 港元）及 5,487,919,445 股股份（相等於期內已發行股份之加權平均數 5,234,757,852 股（已就二零零六年十一月供股事項之影響而調整）加假設可換股票據已獲兌換後被視為將予發行之潛在股份 253,161,593 股）計算。

9 貿易及其他應收款項

本集團之應收貿易賬款為 129,389,000 港元（二零零七年三月三十一日：121,552,000 港元）。本集團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。本集團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。

應收貿易賬款經扣除呆賬減值撥備之賬齡分析如下：

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
0 天至 60 天	124,398	118,831
61 天至 120 天	1,132	2,071
120 天以上	3,859	650
	<u>129,389</u>	<u>121,552</u>

10 貿易及其他應付款項

本集團之應付貿易賬款為 25,152,000 港元（二零零七年三月三十一日：34,318,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
0 天至 60 天	24,734	33,614
61 天至 120 天	37	406
120 天以上	381	298
	<u>25,152</u>	<u>34,318</u>

11 比較數字

若干比較數字已予重列，以符合本期呈列。

12 結算日後事項

本集團於二零零七年十月八日訂立一份協議，按 153,300,000 港元之代價收購於中國北京一幅開發地盤之 44% 有效間接權益。該土地將被開發成爲一個大型住宅及商業綜合物業，總樓面面積約爲 188,000 平方米。代價將以分期付款方式支付，由協議日期起計 120 天內達成若干條件後完成收購。

管理層討論及分析

業績

本集團錄得股東應佔溢利 160,000,000 港元，而上一個中期溢利為 55,000,000 港元。本期之營業額達 642,000,000 港元，而去年同期則為 400,000,000 港元。分別增長 191% 及 61%。

董事會宣佈派發中期股息每股 0.35 港仙（二零零六年：0.35 港仙）。

物業銷售、發展及租賃

物業銷售營業額達 285,000,000 港元，主要來自持續銷售鯉灣天下住宅發展項目、位於馬寶道 28 號之辦公室單位及其他住宅單位存貨。對經營溢利之貢獻大幅增加至 60,000,000 港元，而上一個中期則為 3,000,000 港元。

香港仔及青山公路住宅發展項目之工程正在順利進行中，提供之合併總樓面面積約為 350,000 平方呎。香港仔項目正申請預售同意書，預期該項目之收益約為 1,000,000,000 港元。青山公路合資項目之預售同意書亦正在申請當中，預期該項目之收益約為 2,000,000,000 港元。

目前，本集團於香港擁有持作發展之物業之總樓面面積約近 1,000,000 平方呎。本集團亦投資於一個位於北京之 2,000,000 平方呎之住宅 / 商業開發合資項目。該項目為罕有沿河物業，其潛在收益約為人民幣 2,200,000,000 元。

本集團應佔租金收約為 37,000,000 港元，而平均出租率則為 93%。儘管我們去年底已出售投資組合中之其中一幢辦公室大樓，但本集團之租賃收入仍較上一個中期期間有所增加。由於續租時單位租金上升，因此，與上一個中期期間相比較，泛海大廈之租金收入增加 90%，而滙漢大廈則增加 25%。

酒店

本集團已兌換所有酒店附屬公司之可換股債券，據此，於六個月之中期期間，我們於酒店附屬公司之股權由 62.8% 增加至 67%。整體而言，酒店集團六個月之溢利較上一個中期期間之 17,000,000 港元增加 1.5 倍，達至 42,000,000 港元。

銅鑼灣之新酒店正在進行改建工程，而估計於二零零八年底完成後，其將變成一個擁有 280 個客房之精品式酒店。另一項於九龍皇悅酒店增加 21 間房間之擴建工程亦正在進行之中。溫哥華 Empire Landmark Hotel 之翻新計劃亦正在籌劃之中。

財務回顧

於二零零七年九月三十日及二零零七年三月三十一日，本集團之資產總值達 7,000,000,000 港元，而資產淨值為 4,800,000,000 港元。計入酒店物業之市值後，本集團於二零零七年九月三十日之經重估資產淨值將為 6,400,000,000 港元，而於二零零七年三月三十一日為 6,200,000,000 港元。

自二零零七年三月三十一日，借貸淨額減少 200,000,000 港元至 1,300,000,000 港元，其中包括屬於獨立上市酒店集團之 600,000,000 港元。負債淨額與經重估資產淨值比率約為 20%（二零零七年三月三十一日：24%）。

於六個月期間，於兌換其可換股票據後，集團之股東權益增加 75,000,000 港元，而其餘之 19,000,000 港元已全部贖回。

本集團之借款約 89% 以港元計值，其餘之借款則主要為加元，其乃由溫哥華 Empire Landmark Hotel 借入。所有債務均按浮動利率計算利息。通過訂立利率掉期合約以減少利率風險。於二零零七年九月三十日，總銀行貸款約 40% 均由該等掉期合約對沖。本集團之債務期限較長，跨越期最高為十五年，約 63% 之債務於五年後償還。

於二零零七年九月三十日，賬面淨值合共 5,306,000,000 港元之資產（二零零七年三月三十一日：5,351,000,000 港元）已抵押作為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 248,000,000 港元（二零零七年三月三十一日：235,000,000 港元）

僱員及薪酬政策

於二零零七年九月三十日，本集團僱用 439 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、購股權、退休福利及其他福利。

未來前景

香港物業市場之前景極其光明。售地結果令人鼓舞，保值預期、失業率下降、加薪之預期等等，所有該等因素均會增加對住房之需求。二零零八年將會是另一個住房供應相對較低之年度，這非常有利於住房價格之上升。

旅遊業預期會因奧運會、大陸強勁經濟及澳門之娛樂事業而從中得益。

我們認為大陸經濟會長期持續向好，因此我們會積極物色於中國、澳門及香港之機會。

中期股息

董事會已宣佈向於二零零八年一月十六日（星期三）（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東派付中期股息每股 0.35 港仙（二零零六年：0.35 港仙）。中期股息將於二零零八年二月四日（星期一）或相近日子派付。

暫停股份過戶登記

股東名冊將於二零零八年一月十四日（星期一）至二零零八年一月十六日（星期三）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格獲發中期股息，所有股

票及已填妥之過戶表格（不論為一併或獨立遞交）須最遲於二零零八年一月十一日（星期五）下午四時正前送達本公司之股份過戶登記處香港分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1712-1716舖。

購買、出售或贖回上市證券

期內，本公司概無贖回其任何股份。本公司及其任何附屬公司於期內亦概無購買或出售本公司任何上市證券。

企業管治常規守則

期內，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爲守則

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發行人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董事進行證券交易守則之情況。

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。

本集團截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報告已經由審核委員會審核。

承董事會命
主席
馮兆滔

香港，二零零七年十二月二十一日

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。