



# 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)

截至二零零八年三月三十一日止年度

業績公佈

財務摘要	二零零八年	二零零七年	變動
(除另有註明外，金額以百萬港元列示)			
營業額	1,555	1,374	+13%
經營溢利	485	442	+10%
本公司股東應佔溢利	471	288	+64%
資產淨值	5,801	4,736	+22%
本公司股東應佔權益	5,111	4,004	+28%
負債淨額	1,200	1,510	-21%
酒店物業以估值編列之補充資料：			
經重估資產淨值	7,378	6,205	+19%
本公司股東應佔權益	6,194	4,923	+26%
本公司股東應佔每股權益 (港元)	0.57	0.71	-20%
負債淨額與經重估資產淨值比率(%)	16%	24%	-8%

\* 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」）截至二零零八年三月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零零七年三月三十一日止年度之比較數字如下：

### 綜合損益賬

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	3, 5	<b>1,554,855</b>	1,374,113
收益	3, 5	<b>1,119,925</b>	1,339,240
銷售成本	5	<b>(659,130)</b>	(874,107)
毛利		<b>460,795</b>	465,133
銷售開支		<b>(12,478)</b>	(15,608)
行政開支		<b>(142,415)</b>	(136,858)
其他收入及支出	4	<b>179,467</b>	129,168
經營溢利		<b>485,369</b>	441,835
融資成本		<b>(75,581)</b>	(111,727)
應佔溢利減虧損 共同控制實體 聯營公司		<b>477</b> <b>148,232</b>	562 28,437
除所得稅前溢利		<b>558,497</b>	359,107
所得稅開支	6	<b>(53,956)</b>	(58,463)
年內溢利		<b>504,541</b>	300,644
應佔： 本公司股東		<b>471,471</b>	287,596
少數股東權益		<b>33,070</b>	13,048
		<b>504,541</b>	300,644
股息	7	<b>47,129</b>	49,095
每股盈利 基本	8	<b>6.35 港仙</b>	4.90 港仙
攤薄	8	<b>6.31 港仙</b>	4.73 港仙

**綜合資產負債表**  
於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		879,962	868,125
投資物業		1,953,380	1,776,150
租賃土地		1,738,896	1,765,542
共同控制實體		506,539	228,900
聯營公司		665,572	504,997
可供出售投資		326,656	-
商譽		5,103	8,651
應收按揭貸款		25,022	10,647
遞延所得稅資產		45,808	64,517
		<b>6,146,938</b>	<b>5,227,529</b>
<b>流動資產</b>			
持作發展／發展中之待售物業		898,242	796,759
已落成待售物業		217,402	463,471
應收按揭貸款		2,388	339
酒店及餐廳存貨		2,268	2,190
貿易及其他應收款項	9	196,313	178,148
以公平價值計入損益賬之財務資產		106,524	67,318
衍生財務工具		-	6,156
可退回所得稅		566	507
銀行結餘及現金		619,223	221,346
		<b>2,042,926</b>	<b>1,736,234</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	115,330	144,453
應付一間聯營公司款項		51,150	51,150
衍生財務工具		26,289	2,717
認股權證負債		19,654	-
短期銀行貸款及透支，有抵押		358,295	186,000
短期銀行貸款，無抵押		20,000	-
長期貸款之即期部分，有抵押		331,068	14,073
應付少數股東款項		114,071	109,964
應付所得稅		26,277	21,067
		<b>1,062,134</b>	<b>529,424</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>980,792</b>	<b>1,206,810</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>7,127,730</b>	<b>6,434,339</b>
<b>非流動負債</b>			
可換股票據		-	89,768
認股權證負債		16,909	-
長期貸款，有抵押		1,109,535	1,441,175
遞延所得稅負債		200,467	167,763
		<b>1,326,911</b>	<b>1,698,706</b>
<b>資產淨值</b>		<b>5,800,819</b>	<b>4,735,633</b>
<b>權益</b>			
股本		108,758	69,173
儲備		5,002,488	3,935,050
本公司股東應佔權益		<b>5,111,246</b>	<b>4,004,223</b>
少數股東權益		689,573	731,410
		<b>5,800,819</b>	<b>4,735,633</b>

## 財務報表附註

### 1 編製基準

本綜合財務報表乃採用歷史成本原則（惟投資物業、可供出售投資、以公平價值計入損益賬之財務資產及財務負債（包括認股權證負債及衍生財務工具）以公平價值重估而修改），並依照香港財務報告準則編製。

### 2 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

年內，本集團採納以下與其經營有關之香港財務報告準則之新準則、修訂及詮釋。

香港會計準則第 1 號（修訂）	財務報表之呈列：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 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	財務工具：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 號的要求分別對有關資本管理及財務工具所作出之額外披露外，本集團已評估因採納該等準則、修訂及詮釋而造成之影響，並認為採納該等準則、修訂及詮釋並無對本集團之業績及財務狀況造成重大影響，亦無致使本集團之會計政策出現任何重大變動。

### 3 營業額及分類資料

營業額包括物業銷售及租賃、酒店及旅遊代理、管理服務及股息收益及利息收入，連同投資所得款項總額。收益包括物業銷售及租賃、酒店及旅遊代理、管理服務收益及利息收入以及出售以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益/虧損淨額。

本集團之營業額、收益及業績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	投資	其他業務	本集團
二零零八年（千港元）						
營業額	378,595	64,957	628,378	472,323	10,602	1,554,855
分類收益	<u>378,595</u>	<u>64,957</u>	<u>628,378</u>	<u>37,393</u>	<u>10,602</u>	<u>1,119,925</u>
分類業績之貢獻	80,471	62,671	163,230	37,393	10,602	354,367
其他收入及支出	6,736	177,230	(92,619)	(32,590)	120,710	179,467
未能分類公司開支						<u>(48,465)</u>
經營溢利						485,369
融資成本						(75,581)
應佔業績						
共同控制實體	490	-	-	-	(13)	477
聯營公司	(5,588)	154,548	-	-	(728)	<u>148,232</u>
除所得稅前溢利						558,497
所得稅開支						<u>(53,956)</u>
年內溢利						<u>504,541</u>

3 營業額及分類資料 (續)  
按業務劃分(續)

	物業銷售	物業租賃	酒店 及旅遊	投資	其他業務	本集團
二零零七年 (千港元)						
營業額	652,240	57,681	617,279	36,516	10,397	1,374,113
分類收益	<u>652,240</u>	<u>57,681</u>	<u>617,279</u>	<u>1,643</u>	<u>10,397</u>	<u>1,339,240</u>
分類業績之貢獻	133,839	52,814	160,696	1,643	10,397	359,389
其他收入及支出	(12,101)	191,365	(81,041)	(12,957)	43,902	129,168
未能分類公司開支						<u>(46,722)</u>
經營溢利						441,835
融資成本						(111,727)
應佔業績						
共同控制實體	574	-	-	-	(12)	562
聯營公司	(5,936)	35,690	-	-	(1,317)	<u>28,437</u>
除所得稅前溢利						359,107
所得稅開支						<u>(58,463)</u>
年內溢利						<u>300,644</u>

按地域劃分

	營業額	分類收益	經營溢利
二零零八年 (千港元)			
香港	1,444,671	1,009,741	465,988
中國內地	8,744	8,744	2,079
加拿大	<u>101,440</u>	<u>101,440</u>	<u>17,302</u>
	<u>1,554,855</u>	<u>1,119,925</u>	<u>485,369</u>
二零零七年 (千港元)			
香港	1,272,026	1,237,153	423,171
中國內地	9,296	9,296	2,455
加拿大	<u>92,791</u>	<u>92,791</u>	<u>16,209</u>
	<u>1,374,113</u>	<u>1,339,240</u>	<u>441,835</u>

#### 4 其他收入及支出

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資物業重估盈餘	177,230	184,125
折舊	(46,271)	(52,940)
租賃土地攤銷	(30,725)	(30,725)
以公平價值計入損益賬之財務資產之未變現 公平價值虧損淨額	(32,590)	(12,957)
待售物業之減值撥備撥回	16,057	4,460
認股權證負債之公平價值增值淨額	85,261	-
上市附屬公司之購股權開支	(22,400)	(7,680)
商譽減值	(3,548)	-
收購上市附屬公司額外權益之負商譽	36,453	44,885
	<b>179,467</b>	<b>129,168</b>

#### 5 按性質劃分之收入及開支

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>收入</b>		
利息收入	10,601	9,889
股息收入	1,725	671
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益淨額	35,668	972
	<b>516,960</b>	<b>713,689</b>
<b>開支</b>		
所售物業及貨品成本	516,960	713,689

#### 6 所得稅開支

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	2,466	587
過往年度撥備不足／（超額撥備）	2,745	(2,688)
	<b>5,211</b>	<b>(2,101)</b>
遞延所得稅	48,745	60,564
	<b>53,956</b>	<b>58,463</b>

本集團於本年度按照估計應課稅溢利之17.5%（二零零七年：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開支29,000港元（二零零七年：抵免1,000港元）及開支32,643,000港元（二零零七年：開支7,593,000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

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已派付中期股息每股 0.35 港仙（二零零七年：0.35 港仙）	25,377	23,947
建議派付末期股息每股 0.20 港仙（二零零七年：0.35 港仙）	<u>21,752</u>	<u>25,148</u>
	<u>47,129</u>	<u>49,095</u>

於二零零八年七月十日舉行之會議上，董事會提議派發末期股息每股0.20港仙（以紅利股派發）。此建議股息並無於財務報表內列反映，但將列作為截至二零零九年三月三十一日止年度之收益儲備分派。

## 8 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利471,471,000港元（二零零七年：287,596,000港元）除以年內已發行股份之加權平均數7,430,223,474股（二零零七年：5,872,615,953股，已就二零零八年三月之供股之影響作出調整）計算。

截至二零零八年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃按472,165,000股股份（相等於本公司股東應佔溢利471,471,000港元加除稅後節省利息694,000港元）除以7,483,238,697股（相等因假設可換股票據在年初已獲兌換後增加被視為將予發行之潛在股份7,430,223,474股而於年內已發行股份之加權平均數53,015,223股）計算。本公司與其上市附屬公司尚未行使之購股權及認股權證不會對每股盈利產生攤薄影響。

截至二零零七年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃按291,622,000港元（相等於本公司股東應佔溢利287,596,000港元加除稅後節省利息4,026,000港元）及6,166,393,789股股份（已就二零零八年三月之供股之影響作出調整，相等於年內已發行股份之加權平均數5,872,615,953股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293,777,836股）計算。本公司與其上市附屬公司尚未行使之購股權不會對每股盈利產生攤薄影響。



## 9 貿易及其他應收款項

本集團之貿易及其他應收款項包括應收貿易賬款、公用事業及其他按金、保證金賬戶、利息及其他應收款項。

本集團之應收貿易賬款為 57,418,000 港元（二零零七年：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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0天至60天	56,321	118,831
61天至120天	1,082	2,071
120天以上	15	650
	<u>57,418</u>	<u>121,552</u>

## 10 貿易及其他應付款項

本集團之貿易及其他應付款項包括應付貿易賬款、租金及管理費按金、利息及其他應付款項、建築成本應付保留款項及多項應計款項。本集團之應付貿易賬款為 23,870,000 港元（二零零七年：34,318,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0 天至 60 天	23,524	33,614
61 天至 120 天	33	406
120 天以上	313	298
	<u>23,870</u>	<u>34,318</u>

## 11 比較數字

若干比較數字已予重列，以符合本年呈列。

就本公佈而言，羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已比較截至二零零八年三月三十一日止年度的初步業績數字與本集團的綜合財務報表數字相符，由於上述程序不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則，而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道不對初步業績公佈發出任何核證。

## 股息

董事建議向於二零零八年八月二十六日（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東派付截至二零零八年三月三十一日止年度之末期股息每股0.20港仙，以紅利股派發（二零零七年：0.35港仙，附有以股代息選擇權）（「紅股股息計劃」）。包括中期股息每股0.35港仙（二零零七年：0.35港仙），本年度股息總額為每股0.55港仙（二零零七年：0.70港仙）。

紅股股息計劃須待(i) 於二零零八年八月二十七日舉行之二零零八年股東週年大會上批准；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份上市及買賣，並預期於二零零八年十月三日或前後派付。為釐訂配發之新股份數目，新股份之市值將參考本公司現有股份於記錄日期前（包括該日）連續三個交易日在聯交所之平均收市價而釐訂。

## 建議發行紅利認股權證

於二零零八年七月十日，董事會建議向股東有條件發行紅利認股權證（「發行紅利認股權證」）。有關發行紅利認股權證之進一步詳情將另行公佈及載於其後發出之通函內。

## 暫停股份過戶登記

股東名冊將於二零零八年八月二十二日（星期五）至二零零八年八月二十六日（星期二）（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。為符合資格獲發末期股息、發行紅利認股權證及確定可出席於二零零八年八月二十七日（星期三）舉行的股東大會之權利，所有股份過戶文件連同有關股票須最遲於二零零八年八月二十一日（星期四）下午四時正前送達本公司於香港之股份過戶登記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號舖。

## 管理層討論及分析

### 業績

本集團錄得營業額 1,555,000,000 港元（二零零七年：1,374,000,000 港元），及股東應佔溢利 471,000,000 港元（二零零七年：288,000,000 港元），分別增長 13% 及 64%。

### 物業銷售、發展及租賃

本年度之物業銷售額達 379,000,000 港元，來自於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。物業銷售對本年度之經營溢利貢獻 80,000,000 港元。去年之物業銷售及經營溢利分別貢獻 652,000,000 港元及 134,000,000 港元。

我們位於香港仔之住宅發展項目南灣御園在獲發出預售同意書後，已於六月開始進行預售。此建築面積為150,000平方呎之發展項目將於下一個財政年度竣工，屆時其銷售收益及相關業績將予以確認。於悉數出售時，其銷售收益預期將約為1,200,000,000港元。

青山公路合資住宅發展項目正如期進行，預期將於二零零九年上半年竣工。此建築面積200,000平方呎之發展項目乃按頂級豪華標準建造，預期將為追求品味之客戶所需求。

目前，本集團於香港擁有發展中物業之建築面積約近1,000,000平方呎。本集團亦投資一位於北京之住宅/商業開發項目，該罕有沿河物業建築面積約2,000,000平方呎。

本集團應佔租金收入約為78,000,000港元。與去年之71,000,000港元相比較，泛海大廈之租金收入增加48%，而滙漢大廈則增加32%。兩幢物業之平均出租率約為92%。本年度錄得重估盈餘294,000,000港元（扣除遞延稅項），而二零零七年則為181,000,000港元。

## 酒店

在本集團兌換所有酒店附屬公司之可換股債券後，我們的股權於年內由62.8%增加至67.7%。

本年度，酒店集團保持其於酒店、餐飲及旅遊代理業務之強勁勢頭，並向泛海國際貢獻21,000,000港元溢利，而去年則為16,000,000港元。

銅鑼灣之新酒店正在進行翻新工程，而於二零零八年底，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以增加28間配有水療設施之房間之擴建工程亦正在進行之中。Empire Landmark Hotel之翻新計劃亦正在籌劃之中。

## 財務回顧

於二零零八年三月三十一日，本集團之資產總值達82億港元，較去年之70億港元增加17%，而資產淨值則增加11億港元至58億港元。計入酒店物業之市值後，本集團於二零零八年三月三十一日之經重估資產淨值將為74億港元。

於二零零八年三月三十一日，借貸淨額減少3億港元至12億港元，其中包括屬於獨立上市酒店集團之9億港元。負債淨額與經重估資產淨值比率約為16%（二零零七年：24%）。融資成本乃因市場利率降低及贖回所有可換股債券較去年減少32%。

年內，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644,000,000港元則來自資本融資。

本集團之借貸約92%以港元計值，其餘之借貸則主要為加元，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。通過利率掉期合約以減少利率風險。於二零零八年三月三十一日，總銀行貸款約三分之一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50%之債務於五年後償還。

於二零零八年三月三十一日，賬面淨值合共5,496,000,000港元之資產（二零零七年：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198,000,000港元（二零零七年：235,000,000港元）。

## 僱員及薪酬政策

於二零零八年三月三十一日，本集團聘有463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

暢旺熾熱的旅遊業、強勁的內地經濟及二零零八年奧運會均可為酒店業帶來有力支撐。

香港物業市場去年表現出色，乃受失業率下降、實質負利率、預期薪金不斷增長及房屋供應低企所帶動。然而，隨著美國次級按揭貸款問題出現及影響不斷擴大，近期能源價格急升，全球利率趨升、營商環境將存在不穩定甚至惡化。管理層在面對該等不利因素時將採取極為審慎態度來投於集團的資源。

本公司繼續在香港、澳門及中國內地物色投資機會。中國中央政府對經濟採取的降溫措施為長期投資者提供更為吸引環境。本公司將審慎應對以捕捉該等機遇。

## 購買、出售或贖回上市證券

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

## 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之行爲守則，其條款與聯交所證券上市規則（「上市規則」）之上市公司董事進行證券交易之標準守則（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爲守則之情況。

## 企業管治常規守則

年內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則之守則條文。

## 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。

本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之全年財務報表已經由審核委員會審閱。

承董事會命  
主席  
馮兆滔

香港，二零零八年七月十日

於本公佈日期，本公司之執行董事為馮兆滔先生、林迎青博士、潘政先生、倫培根先生、關堡林先生及Loup, Nicholas James先生；非執行董事為歐逸泉先生；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。