

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零零九年三月三十一日止年度
業績公佈

財務摘要	二零零九年	二零零八年	變動
(除另有註明外，金額以百萬港元列示)			
收益	855	1,084	-21%
經營（虧損）／溢利	(315)	485	不適用
本公司股東應佔（虧損）／溢利	(381)	471	不適用
資產淨值	5,276	5,801	-9%
本公司股東應佔權益	4,670	5,111	-9%
負債淨額	2,073	1,200	+73%
酒店物業以估值編列之補充資料：			
經重估資產淨值	6,757	7,378	-8%
本公司股東應佔權益	5,687	6,194	-8%
本公司股東應佔每股權益（港元）	0.50	0.57	-12%
負債淨額與經重估資產淨值比率(%)	31%	16%	+15%

* 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」）截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零零八年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益賬

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益	3, 5	855,413	1,084,257
銷售成本	5	(439,672)	(659,130)
毛利		415,741	425,127
銷售及行政開支		(154,900)	(154,893)
折舊及攤銷		(75,577)	(76,996)
其他收入及支出	4	(499,937)	292,131
經營（虧損）／溢利		(314,673)	485,369
融資成本		(55,526)	(75,581)
應佔溢利減虧損 共同控制實體 聯營公司		(9,197) (83,243)	477 148,232
除所得稅前（虧損）／溢利		(462,639)	558,497
所得稅抵免／（開支）	6	6,242	(53,956)
年內（虧損）／溢利		(456,397)	504,541
應佔：			
本公司股東		(381,303)	471,471
少數股東權益		(75,094)	33,070
		(456,397)	504,541
股息	7	11,211	47,129
每股（虧損）／盈利（港仙）			
基本	8	(3.44)	6.35
攤薄	8	(3.44)	6.31

綜合資產負債表
於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		940,979	879,962
投資物業		1,849,000	1,953,380
租賃土地		1,712,251	1,738,896
共同控制實體		524,965	506,539
聯營公司		565,343	665,572
可供出售投資		186,830	326,656
商譽		5,103	5,103
應收按揭貸款		24,747	25,022
遞延所得稅資產		35,239	45,808
		5,844,457	6,146,938
流動資產			
發展中之待售物業		400,768	898,242
已落成待售物業		698,709	217,402
應收按揭貸款		1,874	2,388
酒店及餐廳存貨		2,160	2,268
貿易及其他應收款項	9	232,958	196,313
以公平價值計入損益賬之財務資產		693,075	106,524
衍生金融工具		13,429	-
可退回所得稅		79	566
銀行結餘及現金		244,783	619,223
		2,287,835	2,042,926
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	137,497	115,330
應付一間聯營公司款項		51,150	51,150
衍生金融工具		22,344	26,289
認股權證負債		8,481	19,654
短期借貸		415,011	378,295
長期借貸之即期部分		42,230	331,068
應付少數股東款項		105,303	114,071
應付所得稅		28,743	26,277
		810,759	1,062,134
流動資產淨值		1,477,076	980,792
資產總值減流動負債		7,321,533	7,127,730
非流動負債			
認股權證負債		7,893	16,909
長期借貸		1,860,196	1,109,535
遞延所得稅負債		177,779	200,467
		2,045,868	1,326,911
資產淨值		5,275,665	5,800,819
權益			
股本		113,664	108,758
儲備		4,556,311	5,002,488
本公司股東應佔權益		4,669,975	5,111,246
少數股東權益		605,690	689,573
		5,275,665	5,800,819

財務報表附註

1 編製基礎

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、認股權證負債及衍生金融工具以公平價值重估而修訂），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，本集團採納與其經營有關之香港會計準則第 39 號及香港財務報告準則第 7 號（修訂）「重新分類財務資產」。

採納香港會計準則第 39 號及香港財務報告準則第 7 號（修訂）造成若干以公平價值計入損益賬之財務資產重新分類為可供出售投資。該等修訂自二零零八年七月一日生效，有關財務影響於年報中進一步披露。

3 營業額及分類資料

收益包括來自物業銷售及租賃、酒店及旅遊代理、管理服務收益、利息收入及股息收入。營業額包括所有該等收益，連同出售以公平價值計入損益賬之財務資產之所得款項總額。

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	本集團
二零零九年（千港元）						
營業額	144,188	73,331	577,666	70,282	12,017	877,484
分類收益	<u>144,188</u>	<u>73,331</u>	<u>577,666</u>	<u>48,211</u>	<u>12,017</u>	<u>855,413</u>
分類業績之貢獻	51,376	71,137	131,785	48,211	12,017	314,526
折舊及攤銷	(9,321)	-	(65,320)	-	(936)	(75,577)
其他收入及支出	<u>(5,500)</u>	<u>(109,054)</u>	<u>-</u>	<u>(431,672)</u>	<u>46,289</u>	<u>(499,937)</u>
分類業績	36,555	(37,917)	66,465	(383,461)	57,370	(260,988)
未能分類公司開支						<u>(53,685)</u>
經營虧損						(314,673)
融資成本						(55,526)
應佔溢利減虧損						
共同控制實體	(9,194)	-	-	-	(3)	(9,197)
聯營公司	(45,169)	(37,856)	-	-	(218)	<u>(83,243)</u>
除所得稅前虧損						(462,639)
所得稅抵免						<u>6,242</u>
年內虧損						<u>(456,397)</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	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>1,725</u>	<u>10,602</u>	<u>1,084,257</u>
分類業績之貢獻	80,471	62,671	163,230	1,725	10,602	318,699
折舊及攤銷	(9,321)	-	(66,671)	-	(1,004)	(76,996)
其他收入及支出	<u>16,057</u>	<u>177,230</u>	<u>(25,948)</u>	<u>3,078</u>	<u>121,714</u>	<u>292,131</u>
分類業績	87,207	239,901	70,611	4,803	131,312	533,834
未能分類公司開支						<u>(48,465)</u>
經營溢利						485,369
融資成本						(75,581)
應佔溢利減虧損						
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>

按地域劃分

	營業額	分類收益	經營 (虧損) / 溢利
二零零九年 (千港元)			
香港	747,796	728,291	(125,475)
中國 (香港除外)	5,476	5,476	(653)
歐洲	33,240	30,674	(138,226)
北美洲	<u>90,972</u>	<u>90,972</u>	<u>(50,319)</u>
	<u>877,484</u>	<u>855,413</u>	<u>(314,673)</u>
二零零八年 (千港元)			
香港	1,444,602	974,004	465,395
中國 (香港除外)	8,744	8,744	2,236
北美洲	<u>101,509</u>	<u>101,509</u>	<u>17,738</u>
	<u>1,554,855</u>	<u>1,084,257</u>	<u>485,369</u>

4 其他收入及支出

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
投資物業之公平價值變動	(109,054)	177,230
以公平價值計入損益賬之財務資產之未變現虧損	(218,058)	(19,195)
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現(虧損)/收益	(16,826)	35,668
衍生金融工具之公平價值虧損淨額	(10,975)	(13,395)
認股權證負債之公平價值收益淨額	46,289	85,261
可供出售投資減值	(185,813)	-
待售物業之減值(撥備)/撥備撥回	(5,500)	16,057
上市附屬公司之購股權開支	-	(22,400)
商譽減值	-	(3,548)
收購上市附屬公司額外權益之負商譽	-	36,453
	<u>(499,937)</u>	<u>292,131</u>

5 按性質劃分之收入及開支

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入		
利息收入		
-上市投資	16,787	-
-非上市投資	2,145	-
-貸款	6,247	6,050
-銀行存款	4,007	4,551
股息收入		
-上市投資	29,180	1,656
-非上市投資	99	69
	<u>310,076</u>	<u>516,960</u>
開支		
所售物業及貨品成本	<u>310,076</u>	<u>516,960</u>

6 所得稅抵免／（開支）

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	(365)	(2,466)
海外利得稅	(486)	-
過往年度撥備不足	(2,359)	(2,745)
	<u>(3,210)</u>	<u>(5,211)</u>
遞延所得稅	9,452	(48,745)
	<u>6,242</u>	<u>(53,956)</u>

於二零零八年，香港政府頒佈對利得稅稅率之變動，將二零零八／二零零九財政年度之稅率從 17.5% 調整為 16.5%。香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按 16.5%（二零零八年：17.5%）之稅率計提撥備。海外利得稅乃按本集團營運所在國家之現行稅率根據本年度估計應課稅溢利計算得出。

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 209,000 港元（二零零八年：開支 29,000 港元）及抵免 11,399,000 港元（二零零八年：開支 32,643,000 港元），已包含在損益賬內應佔共同控制實體及聯營公司溢利減虧損。

7 股息

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已付中期股息每股 0.10 港仙（二零零八年：0.35 港仙）	11,211	25,377
建議派付末期股息每股零港仙（二零零八年：0.20 港仙）	-	21,752
	<u>11,211</u>	<u>47,129</u>

8 每股（虧損）／盈利

每股基本虧損乃按本公司股東應佔虧損 381,303,000 港元（二零零八年：溢利 471,471,000 港元）除以年內已發行股份之加權平均數 11,071,373,190 股（二零零八年：7,430,223,474 股）計算。

截至二零零九年三月三十一日止年度，本公司及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虧損產生攤薄影響。

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 港元（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）及 7,483,238,697 股股份（相等於年內已發行股份之加權平均數 7,430,223,474 股加假設可換股票據於年初已獲兌換後被視為將予發行之潛在股份 53,015,223 股）計算。本公司及其上市附屬公司尚未行使之購股權及認股權證不會對去年之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 93,660,000 港元（二零零八年：57,418,000 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訂。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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
0 天至 60 天	93,259	56,321
61 天至 120 天	160	1,082
120 天以上	241	15
	<u>93,660</u>	<u>57,418</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、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 17,128,000 港元（二零零八年：23,870,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
0 天至 60 天	16,974	23,524
61 天至 120 天	41	33
120 天以上	113	313
	<u>17,128</u>	<u>23,870</u>

11 比較數字

若干比較數字已予重列，以符合本年度之呈列形式。

就本初步業績公佈而言，羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）認為其所載數字與本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合財務報表數字相符。由於羅兵咸永道就此進行之工作有限，且不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之審計、審閱或其他核證聘用，因此羅兵咸永道不對本公佈發出任何核證。

股息

於二零零九年二月六日，本公司以紅股向股東派發中期股息每股 0.10 港仙（二零零八年：0.35 港仙）。董事會不建議派發截至二零零九年三月三十一日止年度之末期股息（二零零八年：每股 0.20 港仙，以紅利股方式）。

管理層討論及分析

業績

本集團錄得收益 855,000,000 港元（二零零八年：1,084,000,000 港元），及股東應佔虧損 381,000,000 港元（二零零八年：溢利 471,000,000 港元）。

業績下滑乃因物業銷售貢獻減少以及財務資產及投資物業之公平價值減少所致。

物業銷售、發展及租賃

本年度之物業銷售收益達 144,000,000 港元，來自推出位於香港仔建築面積 150,000 平方呎住宅發展項目南灣御園及銷售住宅單位之存貨。本分類業務之經營溢利貢獻為 51,000,000 港元，而去年為 80,000,000 港元，營業額為 379,000,000 港元。現時南灣御園已售出逾 50%，總收益超過 550,000,000 港元。

另一項名為 Westminster Terrace 之青山公路合資住宅發展項目工程正如期進行，並於二零零九年六月底獲發入伙紙。此建築面積 200,000 平方呎之發展項目乃按頂級標準興建。目前已取得預售同意書，並正設計及建造示範單位。

目前，本集團於香港擁有建築面積約 740,000 平方呎之發展中物業。此外，本集團亦持有位於北京約 2,000,000 平方呎建築面積之住宅／商業項目，並正申請規劃許可。本集團持有此項發展項目 44% 權益。

本集團應佔租金收入約為 89,000,000 港元，而去年為 78,000,000 港元。泛海大廈之租金收入增加 10%，而滙漢大廈則增加 17%，皆因自中期業績期間後續租單位租金上漲所致。兩幢物業之平均出租率約為 87%。本年度錄得重估虧損合共 141,000,000 港元（經扣除遞延稅項後），而去年則錄得重估盈餘 294,000,000 港元。

酒店

酒店集團於本財政年度上半年之業務表現依然強勁，收益及經營毛利與去年同期大致相若。隨著九月份金融危機爆發，全年經營毛利下挫 4%。酒店集團亦錄得按市價計值之未變現虧損 269,000,000 港元。整體而言，酒店集團錄得虧損淨額 230,000,000 港元，而去年則錄得溢利 96,000,000 港元。

位於銅鑼灣設有 280 間客房之新酒店已告完成，並已於二零零九年四月開業。

另一項於九龍皇悅酒店增設 28 間客房之擴建工程亦已於二零零九年二月竣工。目前，酒店集團擁有四間酒店，合共 1,343 間客房。

投資

於二零零九年三月三十一日，本集團之財務投資達 893,000,000 港元（二零零八年：433,000,000 港元）。本集團截至二零零九年三月三十一日錄得未變現虧損淨額 415,000,000 港元（二零零八年：32,000,000 港元），然而，此對集團之現金流量並無影響。該等投資於年內產生收入 48,000,000 港元。隨著近期金融市場情況回穩，本集團之投資組合價值自報告日期起錄得顯著改善。

財務回顧

於二零零九年三月三十一日，本集團之資產總值約為 81 億港元，與上一個財政年結日持平。資產淨值減少 9% 至 53 億港元。計入酒店物業之市值後，本集團之經重估資產淨值將為 68 億港元，較去年之 74 億港元下降 8%。

負債淨額為 21 億港元（二零零八年：12 億港元），其中 13 億港元（二零零八年：9 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約為 31%（二零零八年：16%）。負債淨額增加，部分是由於為新酒店之翻新工程及現有酒店之擴建工程提供資金，部分則用作投資。雖然負債淨額有所增加，但平均融資成本卻因年內市場利率下降而減少 26%。

本集團之借貸約 92% 以港元計值。所有債務均按浮動利率計算利息，而利率水平則透過利率掉期調控管理。於二零零九年三月三十一日，長期銀行貸款約四分之一由該等掉期對沖。本集團之債務期限較長，跨越期最長為十三年，約 20% 之債務須於一年內償還，而 47% 則須於五年後償還。

於二零零九年三月三十一日，賬面淨值合共 5,828,000,000 港元之資產（二零零八年：5,496,000,000 港元）已抵押作為本集團銀行融資之擔保。本集團為共同控制實體向財務機構作出之擔保為 278,000,000 港元（二零零八年：198,000,000 港元）。

僱員及薪酬政策

於二零零九年三月三十一日，本集團聘有 466 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。

未來展望

本地市場方面，由於通脹回落及低息信貸，物業需求大幅回升。內地物業之需求亦由於相同原因而穩步回升。

旅遊業不僅受到金融危機影響，近期亦因人類豬流感蔓延而導致到訪遊客人數減少。本集團相信酒店業務將於經濟復甦後短時間內回復穩健表現。

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。

董事進行之證券交易

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。本公司已就年內有否違反標準守則向全體董事作出具體查詢，而彼等均已確認彼等於截至二零零九年三月三十一日止年度已完全遵守標準守則所載之規定標準。

企業管治常規守則

年內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之守則條文，惟守則條文第 A.4.1 條有所偏離除外，該條文規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司所有非執行董事及獨立非執行董事的委任並無指定任期，惟根據本公司之細則須輪值退任及於本公司股東週年大會上重新選舉。

審核委員會

審核委員會成員為管博明先生、梁偉強先生及黃之強先生，彼等已審閱本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之年度財務報表。

承董事會命
泛海國際集團有限公司
主席
馮兆滔

香港，二零零九年七月七日

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。