



# 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 截至二零零八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		
	二零零八年	二零零七年	變動
<b>綜合損益賬</b>			
收益	462	653	-29%
經營溢利	111	188	-41%
本公司股東應佔溢利	100	160	-38%
	二零零八年 九月三十日	二零零八年 三月三十一日	
<b>綜合資產負債表</b>			
資產淨值	5,826	5,801	-
本公司股東應佔權益	5,150	5,111	+1%
負債淨額	1,283	1,200	+7%
酒店物業以估值編列之補充資料：			
經重估資產淨值	7,251	7,378	-2%
本公司股東應佔權益	6,130	6,194	-1%
本公司股東應佔每股權益（港元）	0.56	0.57	-2%
負債淨額與經重估資產淨值比率(%)	18%	16%	+2%

\* 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二零零七年九月三十日止六個月之比較數字如下：

**簡明綜合損益賬 - 未經審核**  
截至九月三十日止六個月

	<i>附註</i>	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	2, 4	467,777	836,832
收益	2, 4	461,821	652,859
銷售成本	4	(241,558)	(406,935)
毛利		220,263	245,924
銷售開支		(5,432)	(8,116)
行政開支		(67,790)	(73,899)
其他收入及支出	3	(36,092)	24,187
經營溢利		110,949	188,096
融資成本		(16,352)	(34,288)
應佔溢利減虧損 共同控制實體 聯營公司		(1,196) 12,537	30 51,007
除所得稅前溢利		105,938	204,845
所得稅開支	5	(6,577)	(28,906)
期內溢利		99,361	175,939
應佔： 本公司股東		99,870	160,319
少數股東權益		(509)	15,620
		99,361	175,939
股息	6	11,211	25,377
每股盈利 基本	7	0.92 港仙	2.26 港仙
攤薄	7	0.92 港仙	2.23 港仙

簡明綜合資產負債表 - 未經審核

	附註	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		922,938	879,962
投資物業		2,002,500	1,953,380
租賃土地		1,725,574	1,738,896
共同控制實體		520,242	506,539
聯營公司		665,617	665,572
可供出售投資		337,126	326,656
商譽		5,103	5,103
應收按揭貸款		25,581	25,022
遞延所得稅資產		34,893	45,808
		<u>6,239,574</u>	<u>6,146,938</u>
<b>流動資產</b>			
持作發展／發展中之待售物業		391,939	898,242
已落成待售物業		755,981	217,402
應收按揭貸款		1,696	2,388
酒店及餐廳存貨		2,201	2,268
貿易及其他應收款項	8	215,254	196,313
以公平價值計入損益賬之財務資產		116,696	106,524
衍生金融工具		15,550	-
可退回所得稅		1,086	566
銀行結餘及現金		422,488	619,223
		<u>1,922,891</u>	<u>2,042,926</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	198,734	115,330
應付股息		24,670	-
應付一間聯營公司款項		51,150	51,150
衍生金融工具		6,085	26,289
認股權證負債		9,351	19,654
短期銀行及其他貸款及透支，有抵押		89,901	358,295
短期銀行貸款，無抵押		3,734	20,000
長期貸款之即期部分，有抵押		24,586	331,068
應付少數股東款項		115,675	114,071
應付所得稅		20,605	26,277
		<u>544,491</u>	<u>1,062,134</u>
流動資產淨值		<u>1,378,400</u>	<u>980,792</u>
資產總值減流動負債		<u>7,617,974</u>	<u>7,127,730</u>
<b>非流動負債</b>			
認股權證負債		5,436	16,909
長期貸款，有抵押		1,587,432	1,109,535
遞延所得稅負債		199,133	200,467
		<u>1,792,001</u>	<u>1,326,911</u>
資產淨值		<u>5,825,973</u>	<u>5,800,819</u>
<b>權益</b>			
股本		109,817	108,758
儲備		5,040,608	5,002,488
本公司股東應佔權益		<u>5,150,425</u>	<u>5,111,246</u>
少數股東權益		675,548	689,573
		<u>5,825,973</u>	<u>5,800,819</u>

## 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，並應與截至二零零八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二零零八年三月三十一日止年度之全年財務報表所用者貫徹一致。

以下為已頒佈與本集團營運有關之新詮釋，於本集團由二零零八年四月一日或之後開始之會計期間強制應用：

香港（國際財務報告詮釋委員會） 服務特許權安排  
— 詮釋第12號

香港（國際財務報告詮釋委員會） 香港會計準則第 19 號— 界定福利資產限額、  
— 詮釋第14號 最低資金要求及兩者相互關係

本集團已評估因採納該等詮釋而造成之影響，並認為採納該等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。

本集團並無提早採納於二零零八年四月一日開始之財政年度已頒佈但尚未生效之若干新準則、修訂及詮釋。

## 2 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、股息收入及利息收入，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、股息收入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 千港元	物業租賃 千港元	酒店及旅遊 千港元	投資 千港元	其他業務 千港元	本集團 千港元
截至二零零八年 九月三十日止六個月						
營業額	81,602	36,314	326,197	14,429	9,235	467,777
分類收益	<u>81,602</u>	<u>36,314</u>	<u>326,197</u>	<u>8,473</u>	<u>9,235</u>	<u>461,821</u>
分類業績之貢獻	32,175	34,955	88,005	8,473	9,235	172,843
其他收入及支出	(1,161)	47,053	(32,568)	(96,824)	47,408	(36,092)
未能分類公司開支						<u>(25,802)</u>
經營溢利						110,949
融資成本						(16,352)
應佔業績						
共同控制實體	(1,194)	-	-	-	(2)	(1,196)
聯營公司	(1,764)	14,409	-	-	(108)	<u>12,537</u>
除所得稅前溢利						105,938
所得稅開支						<u>(6,577)</u>
期內溢利						<u>99,361</u>

## 2 營業額及分類資料 (續)

### 按業務劃分 (續)

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店及旅遊 千港元	投資 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						
營業額	284,565	30,510	322,330	194,965	4,462	836,832
分類收益	<u>284,565</u>	<u>30,510</u>	<u>322,330</u>	<u>10,992</u>	<u>4,462</u>	<u>652,859</u>
分類業績之貢獻	60,370	28,378	83,430	10,992	4,462	187,632
其他收入及支出	(4,661)	40,207	(56,678)	22,282	23,037	24,187
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>

### 按地域劃分

	營業額 千港元	分類收益 千港元	經營溢利 千港元
二零零八年			
香港	400,311	394,355	88,639
中國內地	4,136	4,136	1,289
加拿大	<u>63,330</u>	<u>63,330</u>	<u>21,021</u>
	<u>467,777</u>	<u>461,821</u>	<u>110,949</u>
二零零七年			
香港	768,426	584,453	166,189
中國內地	4,436	4,436	1,055
加拿大	<u>63,970</u>	<u>63,970</u>	<u>20,852</u>
	<u>836,832</u>	<u>652,859</u>	<u>188,096</u>

### 3 其他收入及支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資物業重估盈餘	47,053	36,350
折舊	(22,859)	(23,557)
租賃土地攤銷	(14,838)	(15,887)
以公平價值計入損益賬之財務資產之公平價值 (虧損) / 收益淨額	(64,068)	22,282
可供出售投資減值	(32,756)	-
待售物業之減值撥備撥回	3,500	3,857
認股權證負債公平價值收益 / (虧損) 淨額	47,876	(8,146)
上市附屬公司之購股權開支	-	(22,400)
收購上市附屬公司額外權益之負商譽	-	31,688
	<u>(36,092)</u>	<u>24,187</u>

### 4 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>收入</b>		
利息收入	8,991	4,461
股息收入	7,969	212
	<u>16,960</u>	<u>4,673</u>
<b>開支</b>		
土地及樓宇經營租約租金開支	3,167	3,209
所售物業及貨品成本	170,614	332,443
	<u>173,781</u>	<u>335,652</u>

## 5 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	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	-	(4,404)
過往年度超額撥備／(撥備不足)	5,672	(4,464)
	<u>5,672</u>	<u>(8,868)</u>
遞延所得稅	(12,249)	(20,038)
	<u>(6,577)</u>	<u>(28,906)</u>

於二零零八年，香港政府制定將二零零八年／二零零九年財政年度之利得稅稅率由 17.5%調整至 16.5%。由於本集團有足夠稅項虧損承前用作對銷本期間之估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅於本期間計提撥備（二零零七年：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）。由於本期間並無應課稅溢利，故並無就海外及中國大陸應課稅項作出撥備（二零零七年：無）。

本期間應佔共同控制實體及聯營公司之所得稅分別為抵免 226,000 港元（二零零七年：開支 7,000 港元）及開支 1,354,000 港元（二零零七年：11,851,000 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。

## 6 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
中期股息每股 0.10 港仙（二零零七年：0.35 港仙）	<u>11,211</u>	<u>25,377</u>

於二零零八年十二月十一日舉行之會議上，董事局建議以紅利股派發中期股息每股0.10港仙。此中期股息並無於中期財務資料內列作應付股息，但將列作為截至二零零九年三月三十一日止年度之收益儲備分派。

11,210,674 港元乃根據於二零零八年十二月十一日之已發行股份 11,210,674,162 股計算。

## 7 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利 99,870,000 港元（二零零七年：160,319,000 港元）除以年內已發行股份之加權平均數 10,890,255,182 股（二零零七年：7,101,071,001 股）。

於二零零八年，本公司及其上市附屬公司尚未行使之購股權及認股期權不會對每股盈利產生攤薄影響。

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（相等於年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。



## 8 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 88,967,000 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 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
0 天至 60 天	86,850	56,321
61 天至 120 天	1,725	1,082
120 天以上	392	15
	<u>88,967</u>	<u>57,418</u>

## 9 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 64,579,000 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：

	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
0 天至 60 天	64,364	23,524
61 天至 120 天	90	33
120 天以上	125	313
	<u>64,579</u>	<u>23,870</u>

## 10 比較數字

若干比較數字已予重列，以符合本期之呈列形式。

## 管理層討論及分析

### 業績

本集團錄得收益462,000,000港元（二零零七年：653,000,000港元），及股東應佔溢利100,000,000港元（二零零七年：160,000,000港元），分別下跌29%及38%。下跌乃因本期間物業銷售及酒店附屬公司之溢利貢獻減少所致。

### 物業銷售、發展及租賃

此六個月之物業銷售額達82,000,000港元，來自銷售住宅單位之存貨及推出位於香港仔150,000平方呎住宅發展項目南灣御園。期內本分類之經營溢利貢獻為32,000,000港元，而上個中期期間為60,000,000港元，營業額為285,000,000港元。

南灣御園已於二零零八年六月開售，並於二零零八年九月竣工。如環境更為有利，銷售將持續。

青山公路合資住宅發展項目之上蓋工程正如期進行，預期將於二零零九年中期竣工。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。目前正在申請預售同意書。

目前，本集團於香港擁有建築面積約800,000平方呎之發展中物業。此外，本集團投資位於北京約2,000,000平方呎建築面積之住宅／商業項目正申請發展規劃。本集團持有44%之權益。

本集團應佔租金收入約為44,000,000港元，而上個中期期間為37,000,000港元。泛海大廈之租金收入增加14%，而滙漢大廈則較上個中期期間增加30%，皆因自上個中期期間以來經續租後單位租金上漲所致。兩幢物業之平均入住率約為89%。期內錄得重估盈餘合共44,000,000港元（經扣除遞延稅項後）。

### 酒店

酒店集團本期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，分別為334,000,000港元及96,000,000港元。然而，其業績乃因其財務資產投資之未變現虧損而被攤薄，期內淨溢利為2,000,000港元，而去年同期則為42,000,000港元。

位於銅鑼灣設有280個客房之精品式新酒店之翻新計劃已接近尾聲，且計劃於二零零九年一月開始試業。另一項於九龍皇悅酒店以增加28間客房之擴建工程亦將於二零零九年一月竣工。

## 財務回顧

於二零零八年九月三十日，本集團之資產總值約為82億港元，與上一個財政年結日持平。於上述兩個年結日，資產淨值大致持平為58億港元。計入酒店物業之市值後，本集團於二零零八年九月三十日之經重估資產淨值將為72億港元。

期末，借貸淨額為13億港元，其中10億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18%（二零零八年三月三十一日：16%）。與去年同期比較，融資成本因市場利率降低而減少53%。

本集團之借貸約90%以港元計值。所有債務均按浮動利率計算利息。通過利率掉期以管理利率水平。於二零零八年九月三十日，總銀行貸款約三分之一由該等掉期對沖。本集團之債務期限較長，跨越期最長為十五年，約7%之債務須於一年內償還，而67%則須於五年後償還。

於二零零八年九月三十日，賬面淨值合共5,542,000,000港元之資產（二零零八年三月三十一日：5,496,000,000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、聯營公司及第三方向財務機構作出之擔保為232,000,000港元（二零零八年三月三十一日：198,000,000港元）。

## 僱員及薪酬政策

於二零零八年九月三十日，本集團聘有490名僱員，其中約91%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

面對於發達經濟體系蔓延之一系列金融危機所引發之全球經濟衰退，香港物業市場亦不能幸免。因此，香港未來所面臨之環境將非常具有挑戰性。

然而，本集團因具有相對較低之負債狀況而獲得有效保護，且管理層正採取非常審慎之方法進行投資及利用市場疲弱所提供之商機。

## 中期股息

董事局建議按以股代息方式向於二零零九年一月十六日（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息每股0.10港仙（二零零七年：每股0.35港仙）（「以股代息計劃」）。

以股代息計劃須待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，方可作實，並預期將於二零零九年二月六日前後派付。為釐定將予配發之新股份數目，新股份之市值將按本公司現有股份於記錄日期（包括該日）前三個交易日在聯交所之平均收市價釐定。

## 暫停股份過戶登記

股東名冊將於二零零九年一月十四日（星期三）至二零零九年一月十六日（星期五）（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）須最遲於二零零九年一月十三日（星期二）下午四時三十分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。

## 董事進行證券交易之行爲守則

本公司自行採納一項董事進行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」）之上市發行人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，而本公司並不知悉有任何違反交易規定標準及董事進行證券交易之行爲守則之情況。

## 企業管治常規守則

期內，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內之守則條文，惟與守則條文第A.4.1條有所偏離除外，該條文規定非執行董事之委任須有特定任期，並須受重選之規限。本公司所有非執行董事及獨立非執行董事之委任均無特定任期，惟須根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

## 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閱。

承董事會命  
主席  
馮兆滔

香港，二零零八年十二月十一日

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。