



ASIA STANDARD HOTEL GROUP LIMITED

(泛海酒店集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：292)

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)			
收益	665	619	+7%
經營毛利	200	162	+23%
股東應佔溢利	96	28	+243%
負債淨額	900	723	+24%
經重估資產淨值*	3,599	3,347	+8%
經重估每股資產淨值* (港元)	0.28	0.30	-7%
資產負債比率			
— 負債淨額與經重估資產淨值比率*	25%	22%	+3%
* 上述資料為以根據香港財務報告準則所編製之財務報表為基準之資產淨值外，經考慮酒店物業之公平市值及相應遞延稅項後之未經審核補充資料。			

* 僅供識別

泛海酒店集團有限公司（「本公司」）董事謹此公佈本公司及其附屬公司（統稱「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	1,097,994	653,124
收益	3	664,848	618,878
銷售成本	5	(370,837)	(366,391)
毛利		294,011	252,487
行政開支	5	(94,467)	(90,348)
扣除其他收入及支出前之經營溢利		199,544	162,139
其他收入及支出	4	(52,364)	(82,347)
經營溢利		147,180	79,792
利息收入		2,671	2,832
融資成本		(39,629)	(44,674)
除所得稅前溢利		110,222	37,950
所得稅開支	6	(13,952)	(10,345)
股東應佔溢利		96,270	27,605
股息	7	42,141	57,125
每股盈利			
基本	8	0.76 港仙	0.30 港仙
攤薄	8	0.76 港仙	0.29 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
非流動資產			
物業、廠房及設備		899,114	888,009
租賃土地		1,685,653	1,712,580
商譽		9,640	13,188
遞延所得稅資產		18,883	30,372
可供出售投資		313,976	-
		<u>2,927,266</u>	<u>2,644,149</u>
流動資產			
存貨		2,268	2,190
衍生財務工具		-	2,854
以公平價值計入損益賬之財務資產		88,108	38,795
貿易及其他應收款項	9	88,101	53,843
銀行結餘及現金		84,116	68,861
		<u>262,593</u>	<u>166,543</u>
流動負債			
衍生財務工具		18,332	1,619
貿易及其他應付款項	10	51,540	63,063
應付即期所得稅		14,025	11,560
短期銀行借貸		378,295	51,000
有抵押借貸之即期部份		11,075	13,161
		<u>473,267</u>	<u>140,403</u>
流動（負債）／資產淨值		<u>(210,674)</u>	<u>26,140</u>
資產總值減流動負債		<u>2,716,592</u>	<u>2,670,289</u>
非流動負債			
可換股債券		-	116,162
認股權證負債		51,325	-
有抵押借貸		594,373	611,486
遞延所得稅負債		2,607	-
		<u>648,305</u>	<u>727,648</u>
資產淨值		<u>2,068,287</u>	<u>1,942,641</u>
權益			
股本		258,164	221,605
儲備		1,810,123	1,721,036
		<u>2,068,287</u>	<u>1,942,641</u>

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（惟以公平價值計入損益賬之財務資產、可供出售投資及財務負債（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，本集團採納以下與其經營有關之香港財務報告準則之新訂準則、修訂及詮釋。

香港會計準則第 1 號（修訂） 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 8 號	財務報表之呈報：資本披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 9 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 11 號	重新評估勘入式衍生工具
香港財務報告準則第 7 號	香港財務報告準則第 2 號—集團與庫存 股份交易 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

營業額由來自酒店業務、飲食服務、旅遊代理經營之收益以及證券投資所得總額組成。

收益包括來自酒店業務、飲食服務、旅遊代理經營之收益、股息收入、以及出售以公平價值計入損益賬之財務資產之可變現收益／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

	酒店業務	飲食服務	旅遊代理	投資	其他業務	總額
二零零八年(千港元)						
房間租金	252,108					
食物及飲品	47,874					
配套服務	10,849					
租金收入	14,381					
營業額	325,212	20,349	282,817	469,616	-	1,097,994
分類收益	325,212	20,349	282,817	36,470	-	664,848
分類業績之貢獻	180,400	1,763	(162)	36,470	-	218,471
其他收入及支出	(68,177)	(39)	(3,608)	(23,554)	43,014	(52,364)
未能分類公司開支						(18,927)
經營溢利						147,180
利息收入						2,671
融資成本						(39,629)
除所得稅前溢利						110,222
所得稅開支						(13,952)
股東應佔溢利						96,270

	酒店業務	飲食服務	旅遊代理	投資	其他業務	總額
二零零七年(千港元)						
房間租金	236,572					
食物及飲品	51,354					
配套服務	9,795					
租金收入	15,191					
營業額	312,912	22,570	281,797	35,845	-	653,124
分類收益	312,912	22,570	281,797	1,599	-	618,878
分類業績之貢獻	173,542	3,314	1,422	1,599	-	179,877
其他收入及支出	(74,623)	(109)	(80)	272	(7,807)	(82,347)
未能分類公司開支						(17,738)
經營溢利						79,792
利息收入						2,832
融資成本						(44,674)
除所得稅前溢利						37,950
所得稅開支						(10,345)
股東應佔溢利						27,605

按地域劃分

二零零八年(千港元)	營業額	分類 收益	經營溢利
香港	987,810	554,664	127,799
加拿大	101,440	101,440	17,302
中國內地	8,744	8,744	2,079
	<u>1,097,994</u>	<u>664,848</u>	<u>147,180</u>
二零零七年(千港元)			
香港	551,037	516,791	61,128
加拿大	92,791	92,791	16,209
中國內地	9,296	9,296	2,455
	<u>653,124</u>	<u>618,878</u>	<u>79,792</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
物業、廠房及設備折舊	(46,679)	(53,253)
租賃土地攤銷	(21,685)	(21,686)
商譽減值	(3,548)	-
購股權開支	(22,400)	(7,680)
認股權證負債之公平價值之增值	65,502	-
以公平價值計入損益賬之財務資產之公平價值（虧損）／收益	(10,159)	272
衍生財務工具之公平價值虧損	(13,395)	-
	<u>(52,364)</u>	<u>(82,347)</u>

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
收入		
酒店大樓之經營租約租金收入	14,381	15,025
股息收入	1,725	627
以公平價值計入損益賬之財務資產之 已變現收益淨額	34,745	972
出售物業、廠房及設備之收益	582	15
	<u> </u>	<u> </u>
開支		
所售貨品成本	249,849	232,455
呆壞賬撥備	1,370	4,088
	<u> </u>	<u> </u>

6. 所得稅開支

年內，本集團按估計應課稅溢利 17.5% 就香港利得稅作出撥備（二零零七年：17.5%）。由於年內並無任何海外及中國內地應課稅溢利，故並無就海外及中國內地稅項作出撥備（二零零七年：無）。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港利得稅		
即期所得稅	2,463	587
遞延所得稅	11,489	9,758
所得稅開支	<u>13,952</u>	<u>10,345</u>

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0.26港仙 （二零零七年：0.26港仙）	33,105	24,602
建議派付末期股息每股 0.07 港仙 （二零零七年：0.26 港仙）	9,036	32,523
	<u>42,141</u>	<u>57,125</u>

於二零零八年七月十日舉行之會議上，董事會建議派發末期股息每股 0.07 港仙（以紅股派發）。此擬派股息並無於財務報表內反映，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

每股基本盈利乃按股東應佔溢利 96,270,000 港元（二零零七年：27,605,000 港元）及截至二零零八年三月三十一日止年度已發行股份之加權平均數 12,605,196,985 股（二零零七年：9,270,960,859 股）計算。

截至二零零八年三月三十一日止年度，行使尚未行使之紅利認股權證及購股權不會對每股盈利造成任何攤薄影響。

截至二零零八年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

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股東應佔溢利 27,605,000 港元及 9,631,039,137 股股份（相等於年內已發行股份之加權平均數 9,270,960,859 股股份，加假設可換股債券已兌換後被視為將予發行之潛在股份 360,078,278 股）計算。

截至二零零七年三月三十一日止年度，行使尚未行使之購股權不會對每股盈利造成任何攤薄影響。

9. 貿易及其他應收款項

扣除減值撥備後之應收貿易賬款包括在貿易及其他應收款項中，其賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0 至 60 天	36,002	38,485
61 至 120 天	1,082	1,382
120 天以上	15	156
	<u>37,099</u>	<u>40,023</u>

本公司給予客戶之信貸期各異，一般根據個別客戶之財務實力釐定。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。

10. 貿易及其他應付款項

應付貿易賬款包括在貿易及其他應付款項中，其賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0 至 60 天	16,364	29,656
61 至 120 天	33	406
120 天以上	313	298
	<u>16,710</u>	<u>30,360</u>

11. 結算日後事項

結算日後，本集團完成為期 10 年 380,000,000 港元之新做長期銀行借貸備用額及 320,000,000 港元之新做短期銀行借貸備用額。新做長期銀行借貸備用額主要用於對約 180,000,000 港元之長期銀行借貸，及約 200,000,000 港元之尚未償還短期銀行借貸進行再融資，新做短期銀行借貸為本集團提供額外營運資金。

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草稿數字相符。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0.07港仙，以紅利股派發（二零零七年：0.26港仙，附有以股代息選擇權）（「紅股股息計劃」）。本年度股息總額包括中期股息每股0.26港仙（二零零七年：0.26港仙）後為每股 0.33港仙（二零零七年：0.52 港仙）。

紅股股息計劃須待(i)於二零零八年股東週年大會上批准建議之末期股息；(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後，方可作實。為釐訂配發之新股數目，新股份之市值將參考本公司現有股份於記錄日期（包括該日）止連續三個交易日在聯交所之平均收市價或股份之面值而釐訂，以較高者為準。紅股股息計劃之全部詳情將載於致股東之通函內。

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及確定有權可出席大會，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1712-1716號舖。

業務及財務回顧

業績

本集團截至二零零八年三月三十一日止十二個月之收益及股東應佔溢利分別為665,000,000港元及96,000,000港元。股東應佔溢利較去年上升，部分是由於結算日財務負債之公平價值變動所致。

業務回顧

二零零七年，訪港旅客人數創記錄新高，達逾28,000,000人次，遊客較二零零六年上升11.6%。來自中國大陸的遊客首次超過15,000,000人次，較二零零六年上升13.9%。長線旅遊市場地區如歐洲、非洲及中東牽頭，遊客增長14.2%，其次是美洲及澳洲、紐西蘭及南太平洋。就短線旅遊市場而言，南亞及東南亞穩定增長8.6%，成為香港第二大遊客來源市場。二零零八年首季度累計遊客人數料較去年同期增長10%。

香港皇悅酒店

香港皇悅酒店之平均房租上升6%，而入住率為84%。因此，總收益達114,000,000港元，而其經營毛利增加6%至73,000,000港元。收益率改善主因是把策略重點於在較高收益率之商業及公司部分所致。由於來年已計劃眾多翻新項目，該酒店有望在高收益率之商務部分進一步擴大市場份額。

九龍皇悅酒店

九龍皇悅酒店之平均房租上升5%，同時維持94%之相當穩健入住率，致令收益上升達108,000,000港元。經營毛利達69,000,000港元。本集團已著手於增加28間具備水療設施的客房之擴建項目，既定開放時間大約在二零零八年底。該等擴建工程將進一步擴大酒店空間，由315間客房至343間客房，增幅達9%。

溫哥華 The Empire Landmark Hotel

Empire Landmark 本年度之平均房租維持不變，惟入住率提高3%至69%。加上加元強勁，總收益增加8,000,000港元至101,000,000港元，上升9%。經營毛利亦上升10%至38,000,000港元。本集團已計劃在未來2年逐步進行大規模的翻新及升級工作，提升其質素及配套設施，以在同業中更具競爭力。

Empire Landmark Hotel 位於溫哥華心臟地帶，為當地最高之酒店，擁有得獎旋轉餐廳「Cloud 9」，將因迎接二零一零年冬季奧運會而繼續受惠於加拿大之持續經濟增長。

位於銅鑼灣擁有 280 間客房之新酒店

興建中之新酒店採用先進、智能及環保概念，並附送由設計師設計之水療設施。管理層認為，於二零零九年完成後，該新酒店將令人鼓舞，備受旅業界欣賞。

受惠於興建新酒店的落成，本集團之房間組合將增加 30%，由現有 1,036 間客房增至 1,344 間客房。

旅遊及飲食

旅遊及飲食業務之收益分別為 283,000,000 港元及 20,000,000 港元。

財務回顧

於二零零八年三月三十一日，資產總值達 3,190,000,000 港元，較於二零零七年三月三十一日的 2,811,000,000 港元上升 13%。由獨立專業估值師根據公開市值基準進行估值，於二零零八年三月三十一日，四座酒店物業的重估總金額達 4,455,000,000 港元，較於二零零七年三月三十一日根據相同基準編製之估值增長 9%。

股東資金達 2,068,000,000 港元，較去年上升 125,000,000 港元，主要由於本年度溢利及於二零零七年四月兌換所有未到期之可換股債券，以抵銷發行紅利認股權證產生的借方儲備所致。計及酒店物業之市值，本集團經重估之資產淨值為 3,599,000,000 港元。

本集團之長期證券投資為 314,000,000 港元，其他財務資產為 88,000,000 港元。此業務分部產生溢利 13,000,000 港元，去年收益 2,000,000 港元。

綜合負債淨額為 900,000,000 港元，較二零零七年三月三十一日增加 177,000,000 港元。按資產淨值計算之相應資產負債比率由 37% 上升至現時之 43%，而按重估資產淨值計算之比率則由 22% 上升至 25%。於結算日後，本集團完成為期 10 年之新做長期銀行借貸備用額，部分新做長期銀行借貸備用額用於其 200,000,000 港元之未償還短期借貸進行再融資。

約 86% 之總負債乃以港元計值，其餘負債為溫哥華物業按揭貸款 118,000,000 港元（二零零七年：136,000,000 港元），該貸款乃以當地貨幣加元進行借貸。本集團訂立總金額為 300,000,000 港元之利率掉期合約，以對所有按浮息利率計算之借貸作對沖用途。

於二零零八年三月三十一日，為本集團貸款作抵押之酒店物業之賬面淨值總額為 2,583,000,000 港元（二零零七年：2,599,000,000 港元）。

人力資源

於二零零八年三月三十一日，本公司及其附屬公司之員工總數為 421 名。除薪金外，其他額外福利包括保險、醫療計劃、退休金計劃及其他福利。

本公司根據購股權計劃於二零零七年四月二日授出可認購本公司合共 700,000,000 股股份之購股權，每股行使價為 0.13 港元。截至二零零八年三月三十一日止，概無已授出之購股權獲行使。

未來展望

本集團於香港暢旺之酒店業市場表現出色。由於本集團酒店適時展開資產提升措施及中國大陸持續的經濟增長，董事對本集團的中長期前景抱有信心。

本集團位於銅鑼灣擁有 280 間客房之新酒店蘊具重大發展潛力，該酒店預期約於二零零九年首季度啓業。

溫哥華酒店前景同樣地樂觀，原因為預期其持續經濟發展帶動加速旅遊業增長，並期待著二零一零年冬季奧運會的來臨。

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

本集團已採納一項董事證券交易守則，其條款與聯交所證券上市規則（「上市規則」）所載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。

審核委員會

審核委員會成員為洪日明先生、梁偉強先生及葉志威先生。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年度財務報表已經由審核委員會審閱。

承董事會命
主席
潘政

香港，二零零八年七月十日

於本公佈日期，本公司執行董事為潘政先生、林迎青博士、馮兆滔先生、潘天壽先生及吳維群先生；及獨立非執行董事為葉志威先生、梁偉強先生及洪日明先生。