



# 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	604	633	-5%
來自酒店業務之貢獻	150	180	-17%
投資(虧損)／收益淨額	(264)	13	N/A
股東應佔(虧損)／溢利	(230)	96	N/A
負債淨額	1,332	900	+48%
資產淨值	1,774	2,068	-14%
經重估資產淨值*	3,211	3,599	-11%
經重估每股資產淨值*(港元)	0.25	0.28	-11%
資產負債比率 — 負債淨額與經重估資產淨值比率*	42%	25%	+17%

\* 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（「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	603,533	632,774
銷售成本	5	(352,025)	(370,837)
毛利		251,508	261,937
銷售及行政開支	5	(94,221)	(94,467)
折舊及攤銷		(68,660)	(68,364)
其他收入及支出	4	(268,666)	50,745
經營（虧損）／溢利		(180,039)	149,851
融資成本		(38,055)	(39,629)
除所得稅前（虧損）／溢利		(218,094)	110,222
所得稅開支	6	(12,201)	(13,952)
股東應佔年內（虧損）／溢利		(230,295)	96,270
股息	7	-	42,141
每股（虧損）／盈利 — 基本及攤薄（港仙）		(1.77)	0.76

## 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		958,262	899,114
租賃土地		1,658,726	1,685,653
商譽		-	9,640
遞延所得稅資產		7,771	18,883
可供出售投資		182,428	313,976
		<u>2,807,187</u>	<u>2,927,266</u>
流動資產			
存貨		2,160	2,268
衍生金融工具		12,806	-
以公平價值計入損益賬之財務資產		308,132	88,108
貿易及其他應收款項	9	83,867	88,101
銀行結餘及現金		75,884	84,116
		<u>482,849</u>	<u>262,593</u>
流動負債			
衍生金融工具		15,773	18,332
貿易及其他應付款項	10	53,931	51,540
應付所得稅		14,512	14,025
短期借貸		415,011	378,295
長期貸款即期部份		43,432	11,075
		<u>542,659</u>	<u>473,267</u>
流動負債淨值		<u>(59,810)</u>	<u>(210,674)</u>
資產總值減流動負債		<u>2,747,377</u>	<u>2,716,592</u>
非流動負債			
認股權證負債		23,935	51,325
長期貸款		948,964	594,373
遞延所得稅負債		602	2,607
		<u>973,501</u>	<u>648,305</u>
資產淨值		<u>1,773,876</u>	<u>2,068,287</u>
權益			
股本		261,409	258,164
儲備		1,512,467	1,810,123
		<u>1,773,876</u>	<u>2,068,287</u>

## 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（惟以公平價值計入損益賬之財務資產、可供出售投資、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起生效。

### 3. 營業額及分類資料

收益包括來自酒店業務、飲食服務、旅遊代理經營之收益、股息及利息收入。營業額包括來自酒店業務、飲食服務、旅遊代理經營之收益、股息及利息收入，以及出售證券投資所得款項總額組成。

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	飲食業務	旅遊代理	投資	其他	總額
二零零九年（千港元）						
房間租金	238,873					
食物及飲品	40,525					
配套服務	6,185					
租金收入	12,559					
營業額	298,142	15,572	263,952	42,998	3,591	624,255
分類收益	298,142	15,572	263,952	22,276	3,591	603,533
分類業績之貢獻	150,449	231	(636)	21,958	3,591	175,593
折舊及攤銷	(68,460)	(57)	(54)	-	(89)	(68,660)
其他收入及支出	-	(9,640)	-	(286,416)	27,390	(268,666)
	81,989	(9,466)	(690)	(264,458)	30,892	(161,733)
未能分類公司開支						(18,306)
經營虧損						(180,039)
融資成本						(38,055)
除所得稅前虧損						(218,094)
所得稅開支						(12,201)
股東應佔年內虧損						(230,295)

### 3. 營業額及分類資料 (續)

#### 按業務劃分 (續)

	酒店業務	飲食業務	旅遊代理	投資	其他	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	483,967	2,671	1,115,016
分類收益	325,212	20,349	282,817	1,725	2,671	632,774
分類業績之貢獻	180,400	1,763	(162)	1,725	2,671	186,397
折舊及攤銷	(68,177)	(39)	(60)	-	(88)	(68,364)
其他收入及支出	-	-	(3,548)	11,191	43,102	50,745
	112,223	1,724	(3,770)	12,916	45,685	168,778
未能分類公司開支						(18,927)
經營溢利						149,851
融資成本						(39,629)
除所得稅前溢利						110,222
所得稅開支						(13,952)
股東應佔年內溢利						96,270

### 3. 營業額及分類資料（續）

#### 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	518,480	500,324	(115,625)
中國（香港除外）	4,996	4,996	(1,133)
歐洲	9,807	7,241	(12,962)
北美洲	90,972	90,972	(50,319)
	<u>624,255</u>	<u>603,533</u>	<u>(180,039)</u>
二零零八年（千港元）			
香港	992,136	522,520	129,877
中國（香港除外）	8,745	8,745	2,236
北美洲	114,135	101,509	17,738
	<u>1,115,016</u>	<u>632,774</u>	<u>149,851</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
商譽減值	(9,640)	(3,548)
購股權開支	-	(22,400)
認股權證負債之公平價值增值	27,390	65,502
出售以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現 （虧損）／收益淨額	(17,130)	34,745
以公平價值計入損益賬之財務資產之未變現虧損	(80,202)	(10,159)
衍生金融工具之公平價值虧損	(11,598)	(13,395)
可供出售投資減值	(177,486)	-
	<u>(268,666)</u>	<u>50,745</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
<b>收入</b>		
利息收入		
- 上市投資	1,956	-
- 非上市投資	2,145	-
- 貸款	2,875	958
- 銀行存款	716	1,713
股息收入		
- 上市投資	17,861	1,656
- 非上市投資	99	69
	<u>231,679</u>	<u>249,849</u>
<b>開支</b>		
已售貨品成本		
	<u>231,679</u>	<u>249,849</u>

## 6. 所得稅開支

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%。年內，香港利得稅乃就估計應課稅溢利按 16.5%（二零零八年：17.5%）之稅率計提撥備。海外所得稅乃按本集團營運所在國家之現行稅率計算年內估計應課稅溢利所得出。

	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	-	2,463
海外利得稅	487	-
	<u>487</u>	<u>2,463</u>
遞延所得稅	11,714	11,489
所得稅開支	<u>12,201</u>	<u>13,952</u>

## 7. 股息

年內並無宣派中期股息（二零零八年：每股 0.26 港仙）。截至二零零九年三月三十一日止年度，董事會不建議派發末期股息（二零零八年：每股 0.07 港仙，以紅股派發）。

## 8. 每股（虧損）／盈利

每股基本（虧損）／盈利乃按截至二零零九年三月三十一日止年度之股東應佔虧損為 230,295,000 港元（二零零八年：盈利 96,270,000 港元）及已發行股份之加權平均數 12,988,206,347 股（二零零八年：12,605,196,985 股）計算。

截至二零零九年及二零零八年三月三十一日年度，行使尚未行使之認股權證、購股權及可換股債券不會對每股（虧損）／盈利造成攤薄影響，因此截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止年度之每股攤薄（虧損）／盈利與每股基本（虧損）／盈利相同。

## 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、股息、利息及其他應收款項。

本集團之應收貿易賬款為 23,455,000 港元（二零零八年：37,099,000 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包括在貿易及其他應收款項中，其賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
0 至 60 天	23,054	36,002
61 至 120 天	160	1,082
120 天以上	241	15
	<u>23,455</u>	<u>37,099</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、租金及管理費用按金、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 13,888,000 港元（二零零八年：16,710,000 港元）。

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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
0 至 60 天	13,734	16,364
61 至 120 天	41	33
120 天以上	113	313
	<u>13,888</u>	<u>16,710</u>

## 11. 比較數字

若干比較數字已予以重列，以符合本年度呈列方式。

就本公佈而言，羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已比較截至二零零九年三月三十一日止年度的初步業績之數字與本集團的綜合財務報表草稿之數字相符。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。

## 管理層討論及分析

### 業績

本集團截至二零零九年三月三十一日止十二個月之收益及來自酒店業務之貢獻分別為 604,000,000 港元及 150,000,000 港元，較去年同期分別下跌 5% 及 17%。年內股東應佔虧損為 230,000,000 港元，去年同期則為溢利為 96,000,000 港元。年內虧損主要是由於本集團之投資活動導致產生未變現之按市價計值虧損 269,000,000 港元所致，該虧損撥備對本集團之現金流量並無影響，亦不會對本集團之核心業務有所影響。

### 業務回顧

二零零八年為香港旅遊業蓬勃之一年，總結旅遊業，訪港旅客較去年增長 4.7%，達 29,500,000 人次，而過夜旅客人均消費則增長 4.6%。於二零零九年首季，訪港旅客總數達 7,400,000 人次，較去年同期上升 1.8%。然而，下半年之金融危機及接踵而來之信貸緊縮，對全球市場帶來嚴重影響。自二零零八年第四季起，所有長線旅遊地區持續呈下降趨勢，並錄得雙位數跌幅。短線旅遊地區方面，除中國內地外，首季均錄得旅客人次下跌。雖然市場之負面情緒開始影響二零零九年首季業務，但本集團之酒店業務於本年度仍獲得平穩業績，並付合市場之情況及轉變。

### 港島皇悅酒店

港島皇悅酒店之平均房租上升 5%，而入住率亦維持於 83%，總收益達 111,000,000 港元。年內執行多個資產提升計劃，特別是建成新會議場地及專為商務旅客而設的休閒會客廳，以回報率高的商務旅客為目標，進一步發揮酒店於灣仔這香港繁榮商業區的優勢。

### 九龍皇悅酒店

九龍皇悅酒店之平均房租上升 2%，同時維持 87% 之穩健入住率，總收益達 99,000,000 港元。28 間新建客房已於二零零九年二月投入服務，使房間總數由 315 間至 343 間，增幅達 9%。該 28 間新建客房以時尚及簡約之設計為主，自推出後均較其他客房獲得更高房租。

### 溫哥華 The Empire Landmark Hotel

Empire Landmark 之平均房租上升 5%，惟入住率由 69% 下跌至 60%，總收益達 88,000,000 港元。翻新及升級工程計劃在籌備中，將會以分期進行施工，務求將對酒店業務造成之影響減至最低。

Empire Landmark Hotel 位於溫哥華心臟地帶，為當地最高之酒店及擁有得獎旋轉餐廳「Cloud 9」，將為由世界各地來臨參與加拿大於二零一零年二月主辦之冬季奧運會的代表及運動員，提供酒店住宿及達 13,000 平方呎之會議設施。

## 位於銅鑼灣擁有 280 間客房之新酒店

本集團欣然匯報，該酒店已完成改建工程，並於二零零九年四月取得入住許可證，而全數 280 間客房均於二零零九年五月全面投入服務。雖然該酒店於本報告期內並無對本集團之經營溢利作出貢獻，惟憑藉其別具風格之設計及便利的位置，本集團預期該酒店將受企業客戶及休閒旅客歡迎，並於來年對本集團之酒店業務經營溢利上帶來顯著貢獻。

本集團亦欣然匯報，該酒店憑其便利的位置，獲選為在香港舉行的二零零九年第五屆東亞運動會運動員指定下榻酒店。

本集團之房間組合增加 30%，客房數目將由 1,035 間增至 1,343 間。

## 旅遊及飲食

旅遊及飲食業務之收益分別為 264,000,000 港元及 16,000,000 港元。

## 財務回顧

於二零零九年三月三十一日，本集團資產總值達 3,290,000,000 港元，較於二零零八年三月三十一日之 3,190,000,000 港元上升 3%。由獨立專業估值師根據公開市值基準進行估值，於二零零九年三月三十一日，四座酒店物業的重估總金額達 4,323,000,000 港元，較於二零零八年三月三十一日根據相同基準編製之估值減少 3%。

股東權益達 1,774,000,000 港元，較去年下降 294,000,000 港元，主要由於本年度虧損 230,000,000 港元及來自加拿大業務之外匯兌虧損之撥備 36,000,000 港元所致。計及酒店物業之市值，本集團經重估之資產淨值為 3,211,000,000 港元。

本集團維持多元化之投資組合，主要包括上市證券。於二零零九年三月三十一日，本集團之長期證券投資為 182,000,000 港元，其他財務資產及衍生金融工具則為 305,000,000 港元。此業務分類所產生之股息及利息收入為 22,000,000 港元，部份被年內出售若干投資之已變現虧之 17,000,000 港元抵銷，獲得變現收益淨額 5,000,000 港元。然而，由於投資組合於結算日之公平價值變動，本集團錄得按市價計算之巨額未變現虧損為 269,000,000 港元，並於損益賬中確認。有關虧損撥備對本集團之現金流量並無影響。隨著近期金融市場情況表現，本集團於二零零九年六月三十日之投資組合亦因此錄得按市價計算未變現之升值。

本集團綜合負債淨額為 1,332,000,000 港元，較二零零八年三月三十一日增加 432,000,000 港元。按資產淨值計算之資產負債比率由 43% 上升至現時之 75%，惟計及酒店物業於結算日之公平價值後，按重估資產淨值計算之比率則維持於舒適水平之 42%（二零零八年：25%），亦相對銀行借貸之約束條款水平為低。資產負債比率增加乃由於銀行借貸增加，部份用於新酒店之改建工程、九龍皇悅酒店之新建客房及各酒店進行之多項資產提升計劃，另一部分則用於投資固定收入之財務資產，預期其經常性股息及利息收入將為本集團帶來穩定及明顯之現金貢獻。儘管銀行貸款增加，本集團之流動資金及財政實力仍然強穩，尚餘未動用銀行借貸備用額超過 400,000,000 港元及合共 490,000,000 港元的可變現之可供出售投資及按公平價值計入損益賬之財務資產。

約87%之總負債乃以港元計值，其餘負債為溫哥華物業按揭貸款為87,000,000港元（二零零八年：118,000,000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200,000,000港元之港元利率掉期合約，以對所有按浮息利率計算之借貸作對沖用途。

於二零零九年三月三十一日，為本集團貸款作抵押之酒店物業之賬面淨值總額為 2,615,000,000 港元（二零零八年：2,583,000,000 港元）。

## 人力資源

於二零零九年三月三十一日，本公司及其附屬公司之員工總數為 423 名。除薪金外，其他額外福利包括保險、購股權、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。截至二零零九年三月三十一日止，概無已授出之購股權獲行使。

## 未來展望

由於全球經濟回穩，並將導致旅遊業增長，因此本集團對長期展望仍然樂觀。然而，短期仍然受制於全球經濟放緩及 H1N1（豬流感）擴散對全球旅遊業造成之不利影響。

隨著中國政府採取一連串措施促進內地居民到訪香港，集團已根據宏觀環境調整市場推廣策略，更有效地把握內地市場及個別短線旅遊市場之增長帶來的機遇。集團並將投放更多資源於發展新興市場、高潛力旅客群及新市場推廣方式上。藉著新會議設施及便利位置，集團將進一步推廣會議、展覽及獎勵旅遊業務，並採取措施開展多項市場推廣項目，以冀同時提升經營效率。

## 股息

年內並無宣派中期股息（二零零八年：每股 0.26 港仙）。截至二零零九年三月三十一日止年度，董事會不建議派發末期股息（二零零八年：每股 0.07 港仙，以紅股派發）。

## 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

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。本公司亦已就年內有否違反標準守則向全體董事作出具體查詢，而董事均確認，截至二零零九年三月三十一日止年度全年，彼等已全面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，唯除守則條文第A.4.1條有所偏離外，該條文規定非執行董事之委任應有特定任期，並須接受重選連任。本公司所有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告退並膺選連任。

## 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，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  
泛海酒店集團有限公司  
主席  
潘政

香港，二零零九年七月七日

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。