

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 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)

中期業績公佈
截至二零一二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		變動
	二零一二年	二零一一年	
綜合損益賬			
收入	420	401	+5%
來自酒店業務之貢獻	133	133	-
投資收益／(虧損)淨額	29	(624)	不適用
股東應佔期內溢利／(虧損)	141	(487)	不適用
每股基本盈利／(虧損)(港仙)	9.1	(31.7)	不適用
	二零一二年	二零一二年	
	九月三十日	三月三十一日	
綜合資產負債表			
資產淨值	2,596	2,439	+6%
負債淨額	1,462	1,452	+1%
酒店物業以估值編列之補充資料：			
經重估資產淨值	8,416	8,045	+5%
經重估每股資產淨值(港元)	5.43	5.19	+5%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	17%	18%	-1%

* 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（合稱「本集團」）截至二零一二年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同截至二零一一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

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入	2	420,299	400,700
銷售成本		(177,873)	(160,183)
毛利		242,426	240,517
銷售及行政開支		(67,166)	(58,163)
折舊		(41,222)	(45,036)
投資收益／（虧損）淨額	3	28,814	(624,088)
經營溢利／（虧損）		162,852	(486,770)
融資（成本）／收入淨額		(9,329)	6,916
除所得稅前溢利／（虧損）		153,523	(479,854)
所得稅開支	5	(12,877)	(7,392)
股東應佔期內溢利／（虧損）		140,646	(487,246)
每股盈利／（虧損）（港仙）			
基本及攤薄	7	9.1	(31.7)

簡明綜合全面收益表－未經審核
截至九月三十日止六個月

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
期內溢利／（虧損）	140,646	(487,246)
其他全面收益／（支出）		
可供出售投資之公平價值收益／（虧損）淨額	12,199	(58,049)
計入損益賬之可供出售投資減值	395	1,517
匯兌差額	3,151	(14,148)
	15,745	(70,680)
股東應佔期內全面收益／（支出）總額	156,391	(557,926)

簡明綜合資產負債表—未經審核

	附註	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,660,218	2,496,669
可供出售投資		200,382	186,331
		<u>2,860,600</u>	<u>2,683,000</u>
流動資產			
存貨		2,249	2,342
貿易及其他應收款項	8	122,512	106,426
以公平價值計入損益賬之財務資產		1,219,366	1,234,554
銀行結餘及現金		120,105	133,710
		<u>1,464,232</u>	<u>1,477,032</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	64,739	63,905
衍生金融工具		1,779	3,402
借貸		600,912	668,071
應付所得稅		38,407	20,722
		<u>705,837</u>	<u>756,100</u>
流動資產淨值		<u>758,395</u>	<u>720,932</u>
資產總值減流動負債		<u>3,618,995</u>	<u>3,403,932</u>
非流動負債			
長期借貸		981,319	917,839
遞延所得稅負債		41,929	46,737
		<u>1,023,248</u>	<u>964,576</u>
資產淨值		<u>2,595,747</u>	<u>2,439,356</u>
權益			
股本		30,997	30,997
儲備		2,564,750	2,408,359
		<u>2,595,747</u>	<u>2,439,356</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(「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(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製，並應與截至二零一二年三月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

編製本中期財務資料所用之會計政策及計算方法與截至二零一二年三月三十一日止年度之全年財務報表所用者貫徹一致。概無於本中期期間首次生效且與本集團營運有關及對本集團之中期財務資料造成重大之新訂或經修訂準則或詮釋。

2. 營業額及分類資料

收入包括來自酒店、餐飲服務、旅遊代理經營之收入、利息收入及股息收入。營業額包括根據一般公認會計原則定義下之收入連同出售以公平價值計入損益賬之財務資產之代價總額。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額		
收入		
酒店營運收入	245,607	237,964
- 房間租金	205,348	194,625
- 食物及飲品	29,860	33,896
- 配套服務	2,784	3,880
- 租金收入	7,615	5,563
餐飲收入	7,106	5,952
旅遊代理收入	114,851	96,859
投資	51,812	58,609
其他業務	923	1,316
	<u>420,299</u>	<u>400,700</u>
出售以公平價值計入損益賬之財務資產之代價總額	<u>193,338</u>	<u>442,853</u>
	<u><u>613,637</u></u>	<u><u>843,553</u></u>

2. 營業額及分類資料 (續)

	酒店業務 千港元	餐飲服務 千港元	旅遊代理 千港元	投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
截至二零一二年九月三十日止六個月						
營業額	245,607	7,106	114,851	245,150	923	613,637
分類收入	<u>245,607</u>	<u>7,106</u>	<u>114,851</u>	<u>51,812</u>	<u>923</u>	<u>420,299</u>
分類業績之貢獻	132,631	(963)	(153)	51,726	923	184,164
折舊	(41,070)	(24)	(85)	-	(43)	(41,222)
投資收益淨額	-	-	-	28,814	-	28,814
分類業績	<u>91,561</u>	<u>(987)</u>	<u>(238)</u>	<u>80,540</u>	<u>880</u>	<u>171,756</u>
未能分類公司開支						(8,904)
經營溢利						<u>162,852</u>
融資成本淨額						(9,329)
除所得稅前溢利						<u>153,523</u>
所得稅開支						<u>(12,877)</u>
股東應佔期內溢利						<u>140,646</u>
截至二零一一年九月三十日止六個月						
營業額	237,964	5,952	96,859	501,462	1,316	843,553
分類收入	<u>237,964</u>	<u>5,952</u>	<u>96,859</u>	<u>58,609</u>	<u>1,316</u>	<u>400,700</u>
分類業績之貢獻	133,393	(1,161)	(874)	57,752	1,316	190,426
折舊	(44,923)	(77)	(9)	-	(27)	(45,036)
投資虧損淨額	-	-	-	(624,088)	-	(624,088)
分類業績	<u>88,470</u>	<u>(1,238)</u>	<u>(883)</u>	<u>(566,336)</u>	<u>1,289</u>	<u>(478,698)</u>
未能分類公司開支						(8,072)
經營虧損						<u>(486,770)</u>
融資收入淨額						6,916
除所得稅前虧損						<u>(479,854)</u>
所得稅開支						<u>(7,392)</u>
股東應佔期內虧損						<u>(487,246)</u>

2. 營業額及分類資料 (續)

	酒店業務 千港元	餐飲服務 千港元	旅遊代理 千港元	投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
於二零一二年九月三十日						
分類資產	2,696,052	3,937	14,918	1,459,999	29,821	4,204,727
其他未能分類資產						<u>120,105</u>
						<u>4,324,832</u>
分類負債						
借貸	1,103,873	-	-	478,358	-	1,582,231
其他未能分類負債						<u>146,854</u>
						<u>1,729,085</u>
截至二零一二年 九月三十日止六個月 添置之非流動資產*						
	<u>200,852</u>	<u>35</u>	<u>800</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>201,687</u>
於二零一二年三月三十一日						
分類資產	2,532,113	3,689	15,283	1,445,847	29,390	4,026,322
其他未能分類資產						<u>133,710</u>
						<u>4,160,032</u>
分類負債						
借貸	1,044,007	-	-	541,903	-	1,585,910
其他未能分類負債						<u>134,766</u>
						<u>1,720,676</u>
截至二零一一年 九月三十日止六個月 添置之非流動資產*						
	<u>4,951</u>	<u>8</u>	<u>6</u>	<u>-</u>	<u>100</u>	<u>5,065</u>

* 該等金額不包括金融工具。

2. 營業額及分類資料 (續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入		
香港	319,705	286,010
海外	100,594	114,690
	<u>420,299</u>	<u>400,700</u>
	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
非流動資產*		
香港	2,419,331	2,250,371
海外	240,887	246,298
	<u>2,660,218</u>	<u>2,496,669</u>

* 該等金額不包括金融工具

3. 投資收益／(虧損)淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
以公平價值計入損益賬之財務資產		
- 來自市場價格變動之未變現收益／(虧損)淨額	30,530	(576,706)
- 未變現匯兌虧損淨額	(3,913)	(48,144)
- 已變現收益淨額(附註)	2,592	10,078
可供出售投資減值	(395)	(1,517)
衍生金融工具之未變現虧損淨額	-	(7,799)
	<u>28,814</u>	<u>(624,088)</u>

附註：

以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益淨額		
代價總額	193,338	442,853
投資成本	(145,532)	(262,590)
收益總額	47,806	180,263
減：已於過往年度確認之未變現收益淨額	(45,214)	(170,185)
已於本期間確認之已變現收益淨額	<u>2,592</u>	<u>10,078</u>

4. 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入		
利息收入		
- 上市投資	45,375	50,581
- 應收貸款	923	1,316
- 銀行存款	199	242
股息收入		
- 上市投資	6,226	7,554
開支		
土地及樓宇經營租賃租金開支	3,756	3,620
所售貨品成本	98,797	87,148

5. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	(17,685)	(1,867)
過往年度超額撥備	-	5,315
	(17,685)	3,448
遞延所得稅	4,808	(10,840)
	(12,877)	(7,392)

香港利得稅乃就本期間之估計應課稅溢利按 16.5%（二零一一年：16.5%）之稅率作出撥備。海外溢利之所得稅乃按本集團營運所在國家之現行稅率並根據本期間之估計應課稅溢利計算得出。

6. 股息

董事會不建議派付截至二零一二年九月三十日止六個月之中期股息（二零一一年：無）。

7. 每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）乃按股東應佔期內溢利 140,646,000 港元（二零一一年：虧損 487,246,000 港元）除以期內已發行股份之加權平均數 1,549,842,336 股（二零一一年：1,537,832,379 股）計算。

截至二零一二年及二零一一年九月三十日止六個月，本公司之尚未行使購股權並無對每股盈利／（虧損）產生攤薄影響，故每股基本及攤薄盈利／（虧損）相同。

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、應收貸款、應計利息及應收股息、按金及預付款項。

本集團之應收貿易賬款為 37,901,000 港元（二零一二年三月三十一日：32,289,000 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，以有效管理與應收貿易賬款相關之信貸風險。

應收貿易賬款經扣除減值撥備之賬齡分析如下：

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
0 至 60 天	37,643	31,328
61 至 120 天	185	901
120 天以上	73	60
	<u>37,901</u>	<u>32,289</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及按金、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 20,908,000 港元（二零一二年三月三十一日：19,145,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
0 至 60 天	20,342	19,098
61 至 120 天	326	36
120 天以上	240	11
	<u>20,908</u>	<u>19,145</u>

10. 期後事項

於結算日後，本集團向本公司之一間同系附屬公司收購若干位於香港之物業單位，總代價約為 286,000,000 港元。該收購為本集團酒店發展項目之一部份，以增加其客房數量。該收購構成本集團之主要及非豁免關連交易，並須待本公司獨立股東批准，預期將於二零一二年十二月完成。

管理層討論及分析

中期業績

截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團錄得股東應佔溢利 141,000,000 港元，而去年同期則為虧損 487,000,000 港元。轉虧為盈主要由於財務資產之投資收益淨額 29,000,000 港元，而去年則為投資虧損淨額 624,000,000 港元所致。期內，每股基本盈利為 9.1 港仙，而二零一一年則為每股基本虧損 31.7 港仙。

業務回顧

於二零一二年四月至九月期間，訪港旅客人數按年上升 11% 至 23,000,000 人次，增長乃來自短線旅客。於回顧期內，中國持續為香港旅遊之最主要入境旅客來源，其累計訪港旅客人數急升 17% 至超過 16,200,000 人次。

港島皇悅酒店

港島皇悅酒店之平均房租上升 8% 及平均入住率上升 6% 至 97%。總收入為 78,000,000 港元。

九龍皇悅酒店

九龍皇悅酒店之平均房租與去年維持相同，但平均入住率上升 5% 至 96%。總收入為 66,000,000 港元。

銅鑼灣皇悅酒店

銅鑼灣皇悅酒店之平均房租上升 3% 及平均入住率上升 7% 至 95%。總收入為 47,000,000 港元。

溫哥華 Empire Landmark 酒店

Empire Landmark 酒店之平均房租與去年維持相同，而平均入住率下降 6% 至 70%。總收入為 55,000,000 港元。

酒店發展項目

除已於二零一二年九月收購一項於銅鑼灣之物業外，本集團正在進行收購於尖沙咀之物業權益。憑藉該等收購及於二零一六年前完成重新發展為酒店後，新增約 200 間客房或香港店現有客房組合增加 20%，將為本集團帶來更大經營協同效益及更多商機。

旅遊及餐飲

旅遊及餐飲之收入分別為 115,000,000 港元及 7,000,000 港元。

投資

於二零一二年九月三十日，本集團之 1,420,000,000 港元財務投資組合乃以港元（14%）、美元（35%）、英鎊（31%）、歐元（14%）及人民幣（6%）計值（二零一二年三月三十一日：1,421,000,000 港元）。此業務分類產生透過損益賬列賬之總收入 52,000,000 港元（二零一一年：58,000,000 港元），並錄得投資收益淨額 29,000,000 港元，而於二零一一年同期則產生虧損 624,000,000 港元。

於二零一二年九月三十日，價值約 255,000,000 港元（二零一二年三月三十一日：250,000,000 港元）之該等投資已抵押予銀行，作為本集團獲授信貸融資之抵押品。

財務回顧

本集團資產總值為 4,325,000,000 港元（二零一二年三月三十一日：4,160,000,000 港元）。根據獨立估值，於二零一二年九月三十日，四座酒店物業之重估總值為 8,305,000,000 港元，較二零一二年三月三十一日之估值上升 2%。

股東權益為 2,596,000,000 港元（二零一二年三月三十一日：2,439,000,000 港元）。該增加主要由期內溢利所致。經計及酒店物業之市值，本集團經重估之資產淨值為 8,416,000,000 港元。

本集團之綜合負債淨額為 1,462,000,000 港元（二零一二年三月三十一日：1,452,000,000 港元）。銀行借貸總額之 80% 或 1,262,000,000 港元以港元計值，而餘下 20% 或相等於 320,000,000 港元則以外幣計值，而該等借貸乃來自海外營運及財務資產投資所產生。

本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為七年。23% 之借貸總額乃以酒店物業作抵押並須於一年內償還。11% 之借貸總額為透過抵押財務資產投資之循環信貸融資形式。餘額乃以酒店物業作抵押，而 27% 須於二至五年內償還及 34% 須於五年後償還。於二零一二年九月三十日，本集團之流動資產為 1,464,000,000 港元（二零一二年三月三十一日：1,477,000,000 港元）。

本集團之資產負債比率（以負債淨額佔資產淨值之百分比）下降至 56%（二零一二年三月三十一日：60%），而經計及酒店物業於結算日之公平價值後，資產負債比率則為 17%（二零一二年三月三十一日：18%）之水平。

於二零一二年九月三十日，為本集團之銀行信貸作抵押之酒店物業賬面淨值總額為 2,654,000,000 港元（二零一二年三月三十一日：2,492,000,000 港元）。

人力資源

於二零一二年九月三十日，本公司及其附屬公司之僱員總數為 466 名。除薪金外，本集團亦向其僱員提供其他福利，包括保險、購股權、醫療計劃、退休金計劃及其他福利。

未來展望

中國內地及短線旅客將繼續為本集團需求之增長動力。透過利用本集團酒店之便利位置、高水平之接待服務以及內地客戶之家庭收入不斷增加，本集團對長遠前景仍持樂觀態度。國家宣佈於二零一零年至二零二零年期間人均收入倍增之目標為本集團前景之進一步支持。

中期股息

董事會不建議派發截至二零一二年九月三十日止六個月之中期股息（二零一一年：無）。

購買、出售或贖回上市證券

於期內，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為守則

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」）。本公司已就期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二零一二年九月三十日止期間已完全遵守標準守則所載之規定標準。

企業管治守則

於期內，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（生效至二零一二年三月三十一日）（「企業管治常規守則」）及企業管治守則（由二零一二年四月一日起生效）（「企業管治守則」）之守則條文，惟下列偏離除外：

- (1) 企業管治常規守則及企業管治守則之守則條文第 A.4.1 條規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司所有獨立非執行董事之委任並無指定任期，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重新選舉；及
- (2) 企業管治守則之守則條文第 A.5.1 條規定發行人應設立提名委員會，由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席，成員須以獨立非執行董事佔大多數。本公司並未設立提名委員會。董事會整體負責檢討董事會之架構、規模與組成，委任新董事及提名董事於本公司股東大會上經股東重新選舉。根據本公司之公司細則，董事會可隨時及不時委任任何人士為董事以填補臨時空缺或增添董事會成員。按上述方式委任之任何董事之任期至下屆股東週年大會，惟屆時可於股東週年大會上膺選連任。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一二年九月三十日止六個月之未經審核中期業績。

承董事會命
泛海酒店集團有限公司
潘政
主席

香港，二零一二年十一月二十日

於本公佈日期，本公司之執行董事為潘政先生、林迎青博士、潘海先生、馮兆滔先生及吳維群先生；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。