

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

截至二零一三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
	二零一三年	二零一二年	
收入	439	420	+5%
來自酒店業務之貢獻	125	133	-6%
投資收益淨額	138	29	+376%
股東應佔期內溢利	236	141	+67%
每股盈利－基本（港仙）	15.3	9.1	+68%
	二零一三年 九月三十日	二零一三年 三月三十一日	
資產總值	4,959	4,718	+5%
資產淨值	3,121	2,896	+8%
負債淨額	1,562	1,551	+1%
營運中酒店物業以估值編列之補充資料：			
經重估資產總值	11,515	10,998	+5%
經重估資產淨值	9,653	9,152	+5%
經重估每股資產淨值（港元）	6.23	5.90	+6%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	16%	17%	-1%

\* 僅供識別

泛海酒店集團有限公司（「本公司」）董事宣佈本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零一三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二零一二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>	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	2	438,703	420,299
銷售成本		<b>(207,527)</b>	(177,873)
毛利		<b>231,176</b>	242,426
銷售及行政開支		<b>(67,484)</b>	(67,166)
折舊		<b>(41,787)</b>	(41,222)
投資收益淨額	3	<b>137,955</b>	28,814
經營溢利		<b>259,860</b>	162,852
融資成本淨額		<b>(8,385)</b>	(9,329)
除所得稅前溢利		<b>251,475</b>	153,523
所得稅開支	5	<b>(15,015)</b>	(12,877)
股東應佔期內溢利		<b>236,460</b>	140,646
每股盈利（港仙）			
基本及攤薄	7	<b>15.3</b>	9.1

簡明綜合全面收益表－未經審核  
截至九月三十日止六個月

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
期內溢利	<b>236,460</b>	140,646
其他全面收益		
已予重新分類或日後可能重新分類為損益之項目：		
於損益賬扣除之可供出售投資減值	-	395
可供出售投資之公平價值收益淨額	<b>6,417</b>	12,199
匯兌差額	<b>(2,530)</b>	3,151
	<b>3,887</b>	15,745
股東應佔期內全面收益總額	<b>240,347</b>	156,391

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		3,014,345	3,023,706
可供出售投資		230,340	223,923
		<u>3,244,685</u>	<u>3,247,629</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		1,673	2,218
貿易及其他應收款項	8	125,124	141,883
可退回所得稅		464	636
以公平價值計入損益賬之財務資產		1,453,364	1,189,406
銀行結餘及現金		133,413	136,071
		<u>1,714,038</u>	<u>1,470,214</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	64,173	63,981
衍生金融工具		-	338
借貸		380,095	332,826
應付所得稅		32,613	24,573
		<u>476,881</u>	<u>421,718</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,237,157</u>	<u>1,048,496</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>4,481,842</u>	<u>4,296,125</u>
<b>非流動負債</b>			
長期借貸		1,315,052	1,354,629
遞延所得稅負債		46,074	45,629
		<u>1,361,126</u>	<u>1,400,258</u>
<b>資產淨值</b>		<u>3,120,716</u>	<u>2,895,867</u>
<b>權益</b>			
股本		30,997	30,997
儲備		3,089,719	2,864,870
		<u>3,120,716</u>	<u>2,895,867</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，並應與截至二零一三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二零一三年三月三十一日止年度之全年財務報表所用者貫徹一致，惟採納與本集團營運有關及適用於本集團於二零一三年四月一日開始之會計年度之新訂準則除外。

以下新訂準則適用於本集團之營運及於二零一三年一月一日或之後開始之會計年度強制應用：

香港會計準則第 1 號之修訂	其他全面收益項目之呈報
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表
香港財務報告準則第 13 號	公平價值計量

於本期間採納新訂準則對中期財務資料並無任何重大影響，亦不會對本集團之主要會計政策造成任何重大變動。

### 2. 營業額及分類資料

收入包括來自酒店、旅遊業務之收入、利息收入及股息收入。管理層視營業額為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。

收入已對銷內部分類間收入。就酒店業務及旅遊業務對銷之金額分別為 4,644,000 港元（二零一二年：2,435,000 港元）及 258,000 港元（二零一二年：193,000 港元）。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額		
收入		
酒店業務	242,094	245,607
— 房間租金	204,075	205,348
— 食物及飲品	28,335	29,860
— 配套服務	2,249	2,784
— 場所租金	7,435	7,615
旅遊業務	136,862	114,851
財務投資	56,238	51,812
其他業務	3,509	8,029
	<b>438,703</b>	420,299
出售以公平價值計入損益賬之財務資產之代價總額	<b>33,359</b>	193,338
	<b>472,062</b>	613,637

## 2. 營業額及分類資料 (續)

	酒店業務 千港元	旅遊業務 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
截至二零一三年九月三十日止六個月					
營業額	242,094	136,862	89,597	3,509	472,062
分類收入	<u>242,094</u>	<u>136,862</u>	<u>56,238</u>	<u>3,509</u>	<u>438,703</u>
分類業績之貢獻	125,070	(277)	56,440	(6,691)	174,542
折舊	(41,573)	(152)	-	(62)	(41,787)
投資收益淨額	-	-	137,955	-	137,955
分類業績	<u>83,497</u>	<u>(429)</u>	<u>194,395</u>	<u>(6,753)</u>	<u>270,710</u>
未能分類公司開支					<u>(10,850)</u>
經營溢利					259,860
融資成本淨額					<u>(8,385)</u>
除所得稅前溢利					251,475
所得稅開支					<u>(15,015)</u>
股東應佔期內溢利					<u>236,460</u>
截至二零一二年九月三十日止六個月					
營業額	245,607	114,851	245,150	8,029	613,637
分類收入	<u>245,607</u>	<u>114,851</u>	<u>51,812</u>	<u>8,029</u>	<u>420,299</u>
分類業績之貢獻	132,631	(153)	51,726	(40)	184,164
折舊	(41,070)	(85)	-	(67)	(41,222)
投資收益淨額	-	-	28,814	-	28,814
分類業績	<u>91,561</u>	<u>(238)</u>	<u>80,540</u>	<u>(107)</u>	<u>171,756</u>
未能分類公司開支					<u>(8,904)</u>
經營溢利					162,852
融資成本淨額					<u>(9,329)</u>
除所得稅前溢利					153,523
所得稅開支					<u>(12,877)</u>
股東應佔期內溢利					<u>140,646</u>

## 2. 營業額及分類資料 (續)

	酒店業務 千港元	旅遊業務 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
於二零一三年九月三十日					
分類資產	3,046,379	21,538	1,720,465	36,464	4,824,846
其他未能分類資產					133,877
					<u>4,958,723</u>
分類負債					
借貸	1,442,788	-	252,359	-	1,695,147
其他未能分類負債					142,860
					<u>1,838,007</u>
截至二零一三年九月三十日止 六個月添置之非流動資產*					
	<u>36,651</u>	<u>319</u>	<u>-</u>	<u>6</u>	<u>36,976</u>
於二零一三年三月三十一日					
分類資產	3,057,469	18,387	1,471,212	34,068	4,581,136
其他未能分類資產					136,707
					<u>4,717,843</u>
分類負債					
借貸	1,474,202	-	213,253	-	1,687,455
其他未能分類負債					134,521
					<u>1,821,976</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>800</u>	<u>-</u>	<u>35</u>	<u>201,687</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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入		
香港	345,701	319,705
海外	93,002	100,594
	<u>438,703</u>	<u>420,299</u>
	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
非流動資產*		
香港	2,801,947	2,798,834
海外	212,398	224,872
	<u>3,014,345</u>	<u>3,023,706</u>

\* 該等金額不包括金融工具。

## 3. 投資收益淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 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淨額	116,340	30,530
—未變現匯兌收益/(虧損)淨額	20,788	(3,913)
—已變現收益淨額(附註)	827	2,592
可供出售投資		
—減值	-	(395)
	<u>137,955</u>	<u>28,814</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	33,359	193,338
投資成本	(29,212)	(145,532)
收益總額	4,147	47,806
減：已於過往年度確認之未變現收益淨額	(3,320)	(45,214)
已於本期間確認之已變現收益淨額	<u>827</u>	<u>2,592</u>

#### 4. 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>收入</b>		
利息收入		
– 上市投資	51,309	45,375
– 應收貸款	877	923
– 銀行存款	362	199
股息收入		
– 上市投資	4,929	6,226
<b>開支</b>		
所售貨品成本	110,072	98,797
土地及樓宇經營租賃租金開支	4,281	3,756

#### 5. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	(14,011)	(17,685)
海外利得稅	(571)	-
過往年度超額撥備	12	-
	(14,570)	(17,685)
遞延所得稅	(445)	4,808
	(15,015)	(12,877)

香港利得稅乃就本期間之估計應課稅溢利按 16.5%（二零一二年：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二零一三年九月三十日止六個月之中期股息（二零一二年：無）。

#### 7. 每股盈利

每股基本盈利乃按股東應佔期內溢利 236,460,000 港元（二零一二年：140,646,000 港元）除以期內已發行股份之加權平均數 1,549,842,336 股（二零一二年：1,549,842,336 股）計算。

截至二零一三年及二零一二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產生攤薄影響，故每股基本及攤薄盈利相同。

## 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、應計應收利息及股息、按金及預付款項。

本集團之應收貿易賬款為 43,033,000 港元（二零一三年三月三十一日：65,090,000 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：

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
0至60天	41,488	63,637
61 至 120 天	1,545	1,453
	<u>43,033</u>	<u>65,090</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 19,448,000 港元（二零一三年三月三十一日：23,312,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
0至60天	18,504	23,059
61 至 120 天	602	119
120 天以上	342	134
	<u>19,448</u>	<u>23,312</u>

## 管理層討論及分析

### 業績

截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團之收入及股東應佔溢利分別為 439,000,000 港元及 236,000,000 港元，前者較去年同期增長 5% 而後者增長 67%。溢利增長乃主要由於財務資產投資之未變現收益較去年同期大幅增長所致。

### 業務回顧

於二零一三年四月至九月期間，訪港旅客人數按年上升 18% 至 27,000,000 人次，增長乃來自短線旅客。於回顧期內，中國仍為香港旅遊之最主要入境旅客來源，其累計訪港人數急升 27% 至超過 20,600,000 人次。

集團位於香港之所有皇悅酒店之營運均錄得理想之入住率，惟平均房租因市場上之客房供應量增加而較比去年同期低 4%。

#### 港島皇悅酒店

港島皇悅酒店之入住率為 95%，而總收入為 76,000,000 港元。

#### 九龍皇悅酒店

九龍皇悅酒店之入住率為 96%，而總收入為 67,000,000 港元。

#### 銅鑼灣皇悅酒店

銅鑼灣皇悅酒店之入住率為 94%，而總收入為 46,000,000 港元。

#### 溫哥華 Empire Landmark 酒店

Empire Landmark 酒店之平均房租以加元計上升 7%，而其平均入住率則下降 4% 至 66%。總收入為 53,000,000 港元。

### 酒店發展項目

位於銅鑼灣地盤之舊物業拆卸工程已於二零一三年八月完成，地基工程在獲屋宇署批准後將隨即展開。

位於尖沙咀地盤之舊物業拆卸工程將預計於二零一三年十一月底完成。

該兩項物業地盤毗鄰本集團於香港其中兩座現有酒店。該等重建項目進度均按預期進行。待於二零一六年／二零一七年落成後，總建築面積為約 65,000 平方呎或 184 間客房，受惠於市中心之地利位置，將為本集團帶來更大經營協同效益。

## 旅遊及其他

旅遊之收入為 137,000,000 港元。

於其他業務分類中程報之餐飲業務，因租約期滿及特許經營合同之終止而結束營運。

## 財務投資

於二零一三年九月三十日，本集團之財務投資組合達 1,684,000,000 港元（二零一三年三月三十一日：1,413,000,000 港元）。投資組合包括上市股本證券（43%）及債務證券（57%）。該等投資組合乃以港元（14%）、美元（56%）、英鎊（18%）、歐元（6%）及人民幣（6%）計值。截至二零一三年九月三十日止六個月內，本集團錄得投資收益淨額 138,000,000 港元（二零一二年：29,000,000 港元）。投資組合產生利息及股息收入合共 56,000,000 港元（二零一二年：52,000,000 港元）。

於二零一三年九月三十日，約 200,000,000 港元（二零一三年三月三十一日：60,000,000 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 4,959,000,000 港元（二零一三年三月三十一日：4,718,000,000 港元）。根據獨立估值，於二零一三年九月三十日，四座營運酒店物業之重估總值為 8,939,000,000 港元，較二零一三年三月三十一日之估值上升 3%。本集團之營運酒店物業按市值計算之經重估資產總值應為 11,515,000,000 港元（二零一三年三月三十一日：10,998,000,000 港元）。

股東權益為 3,121,000,000 港元（二零一三年三月三十一日：2,896,000,000 港元）。該增加主要由於期內溢利所致。經計及營運酒店物業之市值後，本集團經重估之資產淨值應為 9,653,000,000 港元（二零一三年三月三十一日：9,152,000,000 港元）。

本集團綜合負債淨額為 1,562,000,000 港元（二零一三年三月三十一日：1,551,000,000 港元）。銀行借貸總額之 85% 或 1,433,000,000 港元以港元計值，而餘下 15% 或相等於 262,000,000 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，最長為六年。5% 之借貸總額乃來自抵押酒店物業作出之循環信貸融資。9% 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作出。86% 為以酒店物業資產抵押之定期貸款、6% 為須於一年內償還、71% 為須於一至五年內償還及 9% 為須於五年後償還。於二零一三年九月三十日，本集團之流動資產為 1,714,000,000 港元（二零一三年三月三十一日：1,470,000,000 港元）。

本集團之資產負債比率（以負債淨額佔經重估資產淨值之百分比表示）下降至 16%（二零一三年三月三十一日：17%）。

於二零一三年九月三十日，為本集團之銀行信貸作抵押之酒店物業賬面淨值總額為 2,936,000,000 港元（二零一三年三月三十一日：2,944,000,000 港元）。

## 人力資源

於二零一三年九月三十日，本公司及其附屬公司之僱員總數為418（二零一三年三月三十一日：419）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

本集團預期中國內地及短線旅客仍為本集團酒店業務之增長動力。本集團之皇悅酒店位處市中心並提供優質服務，將繼續受益於蓬勃發展之旅遊業。

長遠而言，憑藉本集團之穩健財務狀況及於香港之穩固酒店業務，本集團將繼續規劃及進行資產增值措施為本集團於酒店客房數量及收入方面帶來長期增長。

於全球投資情緒仍反覆之環境下，管理層對本集團之投資組合繼續採取審慎態度面對。

## 中期股息

董事會不建議派發截至二零一三年九月三十日止六個月之中期股息（二零一二年：無）。

## 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概無購買或出售本公司任何上市證券。

## 董事進行證券交易

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二零一三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

期內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟下列偏離事項除外：

- (1) 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須於下屆股東週年大會上退任，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二零一三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  
主席  
潘政

香港，二零一三年十一月二十六日

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。