

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)

截至二零一七年九月三十日止六個月
中期業績公佈

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
	二零一七年	二零一六年	
收入	412	405	+2%
經營溢利	228	236	-3%
股東應佔期內溢利	192	209	-8%
每股盈利－基本（比較數字經重列）（港仙）	9.5	10.4	-9%
	二零一七年 九月三十日	二零一七年 三月三十一日	
資產總值	7,690	6,374	+21%
資產淨值	3,964	3,727	+6%
負債淨額	3,314	2,240	+48%
五座營運中酒店物業以估值呈列之補充資料：			
經重估資產總值	16,939	14,621	+16%
經重估資產淨值	13,078	11,872	+10%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	25%	19%	+6%

* 僅供識別

泛海酒店集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同截至二零一六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>	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入	2	411,803	404,595
銷售成本		(143,920)	(136,995)
毛利		267,883	267,600
銷售及行政開支		(82,311)	(71,142)
折舊		(76,365)	(42,075)
投資收益淨額	3	119,292	81,241
經營溢利		228,499	235,624
融資成本淨額	5	(34,571)	(21,521)
應佔合營企業盈利減虧損		812	(2,367)
除所得稅前溢利		194,740	211,736
所得稅開支	6	(2,755)	(2,875)
股東應佔期內溢利		191,985	208,861
每股盈利（比較數字經重列）（港仙）			
基本	8	9.5	10.4
攤薄	8	4.2	10.3

簡明綜合全面收益表—未經審核
截至九月三十日止六個月

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
期內溢利	191,985	208,861
其他全面收益／（支出）		
已予重新分類或日後可能重新分類為損益之項目：		
可供出售投資之公平價值收益	40,396	26,045
匯兌差額	17,791	(4,418)
應佔合營企業之匯兌差額	16,994	-
	75,181	21,627
股東應佔期內全面收益總額	267,166	230,488

簡明綜合資產負債表—未經審核

	附註	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,145,197	3,172,910
合營企業		257,705	227,529
可供出售投資		241,365	192,933
遞延所得稅資產		3,487	3,883
		<u>3,647,754</u>	<u>3,597,255</u>
流動資產			
發展中之待售物業		268,849	211,076
存貨		15,071	15,351
貿易及其他應收款項	9	115,860	100,785
可退回所得稅		3,257	3,956
以公平價值計入損益賬之財務資產		3,381,417	2,216,885
銀行結餘及現金		257,744	228,508
		<u>4,042,198</u>	<u>2,776,561</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	92,809	113,135
借貸		662,519	442,092
應付所得稅		8,110	10,793
		<u>763,438</u>	<u>566,020</u>
流動資產淨值		<u>3,278,760</u>	<u>2,210,541</u>
非流動負債			
長期借貸		2,727,165	1,850,483
可換股票據		181,738	176,331
遞延所得稅負債		53,738	54,244
		<u>2,962,641</u>	<u>2,081,058</u>
資產淨值		<u>3,963,873</u>	<u>3,726,738</u>
權益			
股本		40,361	40,361
儲備		3,923,512	3,686,377
		<u>3,963,873</u>	<u>3,726,738</u>

中期財務資料附註

1. 編製基準

截至二零一七年九月三十日止六個月之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，並應與截至二零一七年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀，該財務報表已根據香港財務報告準則編製。

編製該中期財務資料所採納之會計政策及計算方法與截至二零一七年三月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致。

概無任何於二零一七年四月一日起財政年度生效而對本集團產生重大影響之經修訂準則或詮釋。

2. 分類資料

收入包括來自酒店及旅遊業務、利息收入及股息收入。

	酒店業務 千港元	物業發展 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
截至二零一七年九月三十日止六個月						
總營業收入	230,179	-	111,805	1,449,836	575	1,792,395
分類收入	230,179	-	57,905	123,144	575	411,803
分類業績之貢獻	95,068	(1,636)	(43)	122,994	(227)	216,156
折舊	(75,453)	-	(110)	-	(802)	(76,365)
投資收益淨額	-	-	-	119,292	-	119,292
應佔合營企業盈利減虧損	-	1,029	-	-	(217)	812
分類業績	19,615	(607)	(153)	242,286	(1,246)	259,895
未能分類公司開支						(30,584)
融資成本淨額						(34,571)
除所得稅前溢利						194,740

截至二零一六年九月三十日止六個月（已重列）

總營業收入	201,556	-	135,780	381,536	1,783	720,655
分類收入	201,556	-	60,341	140,915	1,783	404,595
分類業績之貢獻	79,230	-	504	140,660	969	221,363
折舊	(41,519)	-	(196)	-	(360)	(42,075)
投資收益淨額	-	-	-	81,241	-	81,241
應佔合營企業虧損	-	(2,367)	-	-	-	(2,367)
分類業績	37,711	(2,367)	308	221,901	609	258,162
未能分類公司開支						(24,905)
融資成本淨額						(21,521)
除所得稅前溢利						211,736

附註：

- (a) 管理層視旅遊業務之總營業收入為銷售機票、酒店訂房安排及獎勵性旅行團的銷售所得款項總額。
- (b) 管理層視財務投資之總營業收入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所得代價總額。

物業發展分類之比較資料已予重新呈列，與本期間呈列保持一致。其涉及過往於「其他」分類內之應佔合營企業虧損重新分類至「物業發展」分類。

2. 分類資料 (續)

	業績分類					未能分類 千港元	總額 千港元
	酒店業務 千港元	物業發展 千港元	旅遊業務 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元		
於二零一七年九月三十日							
資產	2,532,986	1,181,989	9,426	3,688,440	5,337	271,774	7,689,952
資產包括:							
合營企業	-	256,423	-	-	1,282	-	257,705
截至二零一七年九月三十日 止六個月所添置之非流動 資產*							
	16,943	27,123	12	-	-	1,225	45,303
負債							
借貸	1,141,943	873,675	-	1,105,810	-	268,256	3,389,684
其他未能分類負債							<u>336,395</u>
							<u>3,726,079</u>
於二零一七年三月三十一日							
資產	2,581,526	1,066,243	26,504	2,449,544	4,025	245,974	6,373,816
資產包括:							
合營企業	-	227,529	-	-	-	-	227,529
截至二零一六年九月三十日 止六個月所添置之非流動 資產*							
	29,420	48,022	910	-	-	283	78,635
負債							
借貸	1,202,087	820,355	-	127,440	-	142,693	2,292,575
其他未能分類負債							<u>354,503</u>
							<u>2,647,078</u>

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

2. 分類資料 (續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入		
香港	229,439	208,364
海外	182,364	196,231
	411,803	404,595
	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
非流動資產*		
香港	3,079,850	3,077,916
海外	323,052	322,523
	3,402,902	3,400,439

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

3. 投資收益淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 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	74,974	78,110
—未變現匯兌收益／(虧損)淨額	15,942	(13,757)
—已變現收益淨額(附註)	28,376	16,888
	119,292	81,241
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	1,326,692	240,621
投資成本	(1,133,941)	(201,288)
收益總額	192,751	39,333
減：已於過往年度確認之未變現收益淨額	(164,375)	(22,445)
已於本期間確認之已變現收益淨額	28,376	16,888

4. 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入		
利息收入		
— 上市投資	113,617	132,615
— 應收貸款	-	905
— 銀行存款	84	394
股息收入		
— 上市投資	6,591	5,290
開支		
所售貨品成本	11,833	10,783
土地及樓宇經營租賃租金開支	3,233	2,273

5. 融資成本淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	(23,909)	(20,685)
短期銀行貸款及透支	(5,742)	(513)
可換股票據	(6,139)	-
利息資本化	6,933	7,766
	(28,857)	(13,432)
其他附帶之借貸成本	(5,938)	(3,060)
借貸產生之外匯收益／(虧損)淨額	224	(5,029)
	(34,571)	(21,521)

6. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	(3,461)	(3,341)
海外利得稅	(1,322)	(1,198)
過往年度超額撥備	1,918	1,298
	(2,865)	(3,241)
遞延所得稅抵免	110	366
	(2,755)	(2,875)

香港利得稅乃就本期間之估計應課稅溢利按 16.5% (二零一六年：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。

7. 股息

董事會不建議派發截至二零一七年九月三十日止六個月之中期股息（二零一六年：無）。

8. 每股盈利

每股盈利乃按本公司股東應佔溢利除以股份之加權平均數計算。

期內每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
計算每股基本盈利之本公司股東應佔溢利	191,985	208,861
可攤薄潛在股份之影響：		
節減可換股票據利息開支	6,139	-
計算每股攤薄盈利之溢利	198,124	208,861
	股份數目	
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	2,018,040,477	2,017,956,221
可攤薄潛在股份之影響：		
假設已行使之本公司購股權	9,254,418	2,267,056
假設於期初（或以較後日期，則為發行日期）獲兌換 之可換股票據	2,693,120,010	-
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	4,720,414,905	2,020,223,277

截至二零一七年九月三十日止期間之基本及攤薄盈利分別為每股 9.5 港仙及每股 4.2 港仙（二零一六年：分別為每股 10.4 港仙及每股 10.3 港仙）。用於計算每股盈利之股份加權平均數已就於二零一七年二月發行之紅股作出調整，而上一期間比較數字已重列以反映該影響。

補充資料

本公司可換股票據乃於二零一七年二月發行。倘可換股票據於截至二零一六年九月三十日止財政期初發行，則每股攤薄盈利之計算基準如下：

	二零一七年	二零一六年
	股份數目	
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	2,018,040,477	2,017,956,221
可攤薄潛在股份之影響：		
假設已行使之本公司購股權	9,254,418	2,267,056
假設於期初獲兌換之可換股票據	2,693,120,010	2,693,204,266
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	4,720,414,905	4,713,427,543

8. 每股盈利（續）

	二零一七年 港仙	二零一六年 港仙
把可換股票據影響之調整追溯至期初之每股攤薄盈利	<u>4.2</u>	<u>4.4</u>

計算每股攤薄盈利之溢利並無任何變動。

有關可換股票據影響之調整追溯至期初之每股攤薄盈利之補充資料乃僅供讀者參考，其並不構成香港會計準則第 33 號之披露規定。

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、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 18,756,000 港元（二零一七年三月三十一日：19,721,000 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：

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
0 個月至 6 個月	18,728	18,882
7 個月至 12 個月	28	-
12 個月以上	-	839
	<u>18,756</u>	<u>19,721</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、租金及管理費按金、建築成本應付保留款項、應付利息及多項應計款項。

本集團之應付貿易賬款為 13,904,000 港元（二零一七年三月三十一日：12,565,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
0 個月至 6 個月	13,007	12,136
7 個月至 12 個月	465	63
12 個月以上	432	366
	<u>13,904</u>	<u>12,565</u>

管理層討論及分析

業績

本集團截至二零一七年九月三十日止六個月之收入為 412,000,000 港元，與去年同期相比增加 2%。然而，股東應佔溢利減少 8% 至 192,000,000 港元。溢利減少乃由於以下各項之淨影響所致：(i) 本集團於溫哥華 Empire Landmark 酒店因重新發展而引致加速折舊所導致折舊開支顯著增加，該酒店已於二零一七年十月一日停業作重新發展，(ii) 融資成本之增加，部份原因為根據二零一七年二月紅股計劃所發行之可換股票據，及銀行借貸之增加，被(iii)投資收益淨額增加（大部份為未變現）所抵銷。

酒店業務

於二零一七年四月至二零一七年九月期間之累計訪港旅客及過夜旅客人數分別達至 2,800 萬及 1,400 萬人次，前者上升 1%，而後者則上升 3%。以中國內地為主之過夜訪港遊客佔總份額之 68%，繼二零一六年錄得 2% 跌幅後，其較去年同期上升 5%。

截至二零一七年九月，香港酒店客房供應數目合共約 78,000 間，較去年同期增加 5%。

本集團於香港之酒店入住率為 95%，而平均房價較去年同期上升 8%。

本集團於加拿大溫哥華之酒店入住率為 82%，而房價則較去年上升 15%。然而，該酒店已於二零一七年十月一日停止營業以用作重新發展。

發展項目

本集團設有 90 間客房之新酒店隨著於二零一七年八月取得入伙紙後，預計於二零一八年上半年開業，其毗鄰於本集團於尖沙咀之現有酒店。

溫哥華 Empire Landmark 酒店已於二零一七年十月一日停止營業以用作重新發展為以住宅為主之多用途待售物業，其拆卸工程將於二零一七年十二月展開。

鄰近 Empire Landmark 酒店之另一收購重建項目，現時為住宅發展之規劃階段。

本集團之合營企業於溫哥華可供出售之住宅發展項目，與當地機關之討論正穩步從序進行中，正在申請修改土地用途。

旅遊

截至二零一七年九月三十日止六個月，旅遊業務之收入為 58,000,000 港元（二零一六年：60,000,000 港元）。

財務投資

於二零一七年九月三十日，本集團之財務投資組合（絕大部份由上市證券組成）金額為 3,623,000,000 港元（二零一七年三月三十一日：2,410,000,000 港元）。期內該投資組合價值之增加主要來自對債務證券作出之進一步淨投資及按市場公平價值計算之收益。

本集團投資組合包括約 76% 上市債務證券（其中大部分由以中國房地產業務之公司發行），及約 24% 為上市股本證券（其中約 86% 由大型銀行發行）。該等投資組合以 10% 為港元、86% 為美元及 4% 為英鎊計值。

期內投資組合產生合共 123,000,000 港元（二零一六年：141,000,000 港元）之利息及股息收入。於期內利息及股息收入減少，乃主要因去年確認一間房地產公司所發行之債務證券之一次性票息收入。

投資組合亦產生投資收益淨額 119,000,000 港元（二零一六年：81,000,000 港元），乃主要因未變現公平價值收益所致。未變現公平價值收益主要來自大型銀行所發行之股本證券市場價格升值。

財務回顧

本集團賬面資產總值為 7,690,000,000 港元（二零一七年三月三十一日：6,374,000,000 港元）。根據獨立估值，於二零一七年九月三十日，營運酒店物業之重估總值為 11,679,000,000 港元，較二零一七年三月三十一日之估值增加 9%。該增加主要由於香港的酒店物業增加 7% 所致。本集團經計及營運酒店物業市值之重估資產總值為 16,939,000,000 港元（二零一七年三月三十一日：14,621,000,000 港元）。

股東權益賬面金額為 3,964,000,000 港元（二零一七年三月三十一日：3,727,000,000 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為 13,078,000,000 港元（二零一七年三月三十一日：11,872,000,000 港元）。

本集團之綜合負債淨額為 3,314,000,000 港元（二零一七年三月三十一日：2,240,000,000 港元）。銀行借貸總額之 96% 或 3,253,000,000 港元以港元計值，而餘下 4% 或相等於 137,000,000 港元則以外幣計值，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年期，最長為五年。4% 之借貸總額乃來自抵押酒店物業及財務資產作出之循環信貸融資。以酒店物業及發展中之待售物業作抵押之定期貸款為 69%，其中 13% 為須於一年內償還，及 56% 為須於一至五年內償還。而餘下 27% 為無抵押之定期貸款，須於一至五年內償還。於二零一七年九月三十日，本集團之流動資產淨值為 3,279,000,000 港元（二零一七年三月三十一日：2,211,000,000 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）為 25%（二零一七年三月三十一日：19%）。

於二零一七年九月三十日，為本集團之銀行信貸作抵押之酒店物業、發展中之待售物業及財務資產賬面值為 3,295,000,000 港元（二零一七年三月三十一日：酒店物業及發展中之待售物業總額為 3,179,000,000 港元）。

於二零一七年九月三十日，本集團未動用之可用信貸融資為 2,742,000,000 港元。

人力資源

於二零一七年九月三十日，本公司及其附屬公司之全職僱員總數為約 400 名（二零一七年三月三十一日：390 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。

展望

訪港旅客及過夜旅客人數增加之趨勢預期將會持續，隨着更多旅遊及基礎設施項目完成，香港酒店業之長遠前景應維持樂觀，其將繼續支持香港成為全球主要 MICE（會議、獎勵旅遊、大型企業會議及展覽活動）及休閒目的地。

由於預期加拿大經濟將持續穩健增長，溫哥華物業市場之整體前景預期將維持吸引力。

對於本集團持有以中國房地產業務之公司發行之債務證券投資，我們明瞭近年各項中國內地物業市場實施的收緊措施所帶來之影響，而由於全球經濟正穩步走強，且中國一線及主要二線城市的房屋庫存量經過一段時期強勁銷售後已處於較低水平，故相信中國物業市場將會更平穩及合理增長。

管理層對本集團於瞬息萬變的環境中之表現持謹慎樂觀態度。

中期股息

董事會不建議派發截至二零一七年九月三十日止六個月之中期股息（二零一六年：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。

董事進行證券交易的標準守則

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二零一七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選連任；

- (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。董事會整體負責評估獨立非執行董事之獨立性、檢討董事會之架構、多樣性、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留任至本公司下屆股東週年大會，惟屆時可於股東週年大會上膺選連任；及
- (3) 企業管治守則之守則條文第 E.1.2 條規定公司董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席潘政先生因彼在有關時間有其他事務而未能出席本公司於二零一七年八月三十日舉行之股東週年大會。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一七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，二零一七年十一月二十九日

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、潘洋先生、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。