

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

截至二零零九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
	二零零九年	二零零八年	
綜合損益賬			
收入	260	337	-23%
來自酒店業務之貢獻	51	94	-46%
投資收益／(虧損)淨額	325	(86)	N/A
股東應佔期內溢利	313	1.5	+204 times
每股基本盈利(港仙)	23.96	0.12	+199 times
	二零零九年 九月三十日	二零零九年 三月三十一日	
綜合資產負債表			
資產淨值	2,266	1,774	+28%
負債淨額	1,495	1,332	+12%
酒店物業以估值編列之補充資料：			
經重估資產淨值	3,713	3,211	+16%
經重估每股資產淨值(港元)	2.84	2.50	+14%
資產負債比率 - 負債淨額與經重估資產淨值之比率(%)	40%	42%	-2%

* 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」）截至二零零九年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同截至二零零八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>	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	2	259,625	337,083
銷售成本		(142,262)	(196,091)
毛利		117,363	140,992
投資收益／（虧損）淨額	3	325,327	(85,516)
銷售及行政開支		(50,100)	(41,747)
折舊及攤銷		(43,239)	(33,461)
其他（支出）／收入	4	(10,780)	34,850
經營溢利	5	338,571	15,118
融資成本		(21,666)	(12,640)
除所得稅前溢利		316,905	2,478
所得稅開支	6	(3,619)	(952)
股東應佔期內溢利		313,286	1,526
每股盈利（港仙）			
基本	8	23.96	0.12
攤薄	8	22.58	0.12

簡明綜合全面收益表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
期內溢利	<u>313,286</u>	<u>1,526</u>
其他全面收益：		
貨幣匯兌差額	27,023	(5,909)
於出售可供出售投資後之儲備撥回	7,457	-
可供出售投資之公平價值收益／（虧損）淨額	142,775	(59,658)
於損益賬扣除之可供出售投資減值虧損	<u>1,531</u>	<u>32,756</u>
期內其他全面收益／（支出）	<u>178,786</u>	<u>(32,811)</u>
股東應佔期內全面收益／（支出）總額	<u><u>492,072</u></u>	<u><u>(31,285)</u></u>

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,007,997	958,262
租賃土地		1,645,263	1,658,726
遞延所得稅資產		5,221	7,771
可供出售投資		333,828	182,428
		<u>2,992,309</u>	<u>2,807,187</u>
流動資產			
存貨		2,115	2,160
衍生金融工具		79	12,806
以公平價值計入損益賬之財務資產		826,736	308,132
貿易及其他應收款項	9	79,490	83,867
銀行結餘及現金		72,116	75,884
		<u>980,536</u>	<u>482,849</u>
流動負債			
衍生金融工具		18,054	15,773
貿易及其他應付款項	10	70,645	53,931
應付即期所得稅		15,414	14,512
短期借貸		563,204	415,011
長期借貸即期部份		68,241	43,432
認股權證負債		34,617	-
		<u>770,175</u>	<u>542,659</u>
流動資產／（負債）淨值		<u>210,361</u>	<u>(59,810)</u>
資產總值減流動負債		<u>3,202,670</u>	<u>2,747,377</u>
非流動負債			
認股權證負債		-	23,935
長期借貸		935,520	948,964
遞延所得稅負債		853	602
		<u>936,373</u>	<u>973,501</u>
資產淨值		<u>2,266,297</u>	<u>1,773,876</u>
權益			
股本		26,158	261,409
儲備		2,240,139	1,512,467
		<u>2,266,297</u>	<u>1,773,876</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乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製，並應與截至二零零九年三月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

編製本簡明綜合中期財務資料所用之會計政策及計算方法與截至二零零九年三月三十一日止年度之全年財務報表所用者貫徹一致。

以下為已頒佈與本集團營運有關之新訂及經修訂準則及對現有準則之修訂（「新香港財務報告準則」），於二零零九年一月一日或以後開始之會計期間強制應用：

香港會計準則第 1 號（經修訂）	財務報表之呈報
香港會計準則第 23 號（經修訂）	借貸成本
香港財務報告準則第 2 號（修訂）	以股份為基礎之付款－歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第 7 號（修訂）	金融工具披露之改進
香港財務報告準則第 8 號	經營分類

除若干下文所說明之呈報及披露改變外，本集團於本期間採納上述新香港財務報告準則不會對中期財務資料及本集團的重大會計政策構成任何重大影響。

- 香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈報」。本集團已選用兩份報表呈列：損益賬及全面收益表。本中期財務資料已按經修訂之披露規定而編製。
- 香港財務報告準則第8號「經營分類」。香港財務報告準則第8號「經營分類」取代了香港會計準則第14號「分類報告」。該準則要求採用「以管理層方式」，須按照與內部報告所採用之相同基準呈報分類資料。而該準則導致可報告分類之呈報及披露資料構成若干變動。

2. 營業額及分類資料

營業額由來自酒店業務、飲食服務、旅遊代理經營之收入、股息及利息收入、及出售以公平價值計入損益賬之財務資產及衍生金融工具所得總額而組成。

收入包括來自酒店業務、飲食服務、旅遊代理經營之收入、及股息及利息收入。

按業務劃分

	酒店 業務 千港元	飲食 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
截至二零零九年 九月三十日止六個月						
房間租金	97,301					
食物及飲品	22,846					
配套服務	3,104					
租金收入	6,587					
營業額	129,838	5,573	96,756	143,279	877	376,323
分類收入	129,838	5,573	96,756	26,581	877	259,625
分類業績之貢獻	50,834	(1,532)	(385)	27,210	877	77,004
投資收益淨額	-	-	-	325,327	-	325,327
折舊及攤銷	(43,087)	(87)	(20)	-	(45)	(43,239)
其他支出	-	-	-	-	(10,780)	(10,780)
分類業績	7,747	(1,619)	(405)	352,537	(9,948)	348,312
未能分類公司開支						(9,741)
經營溢利						338,571
融資成本						(21,666)
除所得稅前溢利						316,905
所得稅開支						(3,619)
股東應佔期內溢利						313,286

2. 營業額及分類資料 (續)

按業務劃分 (續)

	酒店 業務 千港元	飲食 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
截至二零零八年 九月三十日止六個月						
房間租金	133,863					
食物及飲品	23,659					
配套服務	3,436					
租金收入	6,478					
營業額	167,436	9,397	149,364	14,105	1,892	342,194
分類收入	167,436	9,397	149,364	8,994	1,892	337,083
分類業績之貢獻	93,746	1,014	740	8,514	1,892	105,906
投資虧損淨額	-	-	-	(85,516)	-	(85,516)
折舊及攤銷	(33,371)	(22)	(24)	-	(44)	(33,461)
其他收入	-	-	-	-	34,850	34,850
分類業績	60,375	992	716	(77,002)	36,698	21,779
未能分類公司開支						(6,661)
經營溢利						15,118
融資成本						(12,640)
除所得稅前溢利						2,478
所得稅開支						(952)
股東應佔期內溢利						1,526

2. 營業額及分類資料 (續)

按業務劃分 (續)

	酒店 業務 千港元	飲食 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
於二零零九年九月三十日						
分類資產	2,687,012	3,589	10,678	1,168,321	25,908	3,895,508
其他未能分類資產						77,337
						<u>3,972,845</u>
分類負債						
借貸	1,003,761	-	-	19,554	543,650	1,566,965
其他未能分類負債						139,583
						<u>1,706,548</u>
添置非流動資產	39,179	5	9	-	-	39,193
於二零零九年三月三十一日						
分類資產	2,649,595	4,010	13,035	513,103	26,638	3,206,381
其他未能分類資產						83,655
						<u>3,290,036</u>
分類負債						
借貸	992,396	-	-	-	415,011	1,407,407
其他未能分類負債						108,753
						<u>1,516,160</u>
截至二零零八年九月三十日 止六個月之添置非流動資 產	75,283	14	80	-	-	75,377

2. 營業額及分類資料 (續)

按地域劃分

本集團於各地區之商業活動如下：

香港	-	本集團所有業務分類
中國 (香港除外)	-	飲食
北美洲	-	酒店、飲食及投資
歐洲	-	投資

按地域劃分概述如下：

	截至二零零九年九月三十日止六個月			二零零九年 九月三十日
	營業額 千港元	分類收益 千港元	經營溢利/ (虧損) 千港元	資產總額 千港元
香港	285,280	193,890	(4,741)	2,825,853
中國 (香港除外)	962	962	(848)	12,371
北美洲	62,720	45,428	20,697	414,336
歐洲	27,361	19,345	323,463	720,285
	<u>376,323</u>	<u>259,625</u>	<u>338,571</u>	<u>3,972,845</u>
	截至二零零八年九月三十日止六個月			二零零九年 三月三十一日
	營業額 千港元	分類收入 千港元	經營溢利/ (虧損) 千港元	資產總額 千港元
香港	273,516	268,405	10,403	2,766,214
中國 (香港除外)	4,428	4,428	1,581	13,482
北美洲	64,250	64,250	3,777	266,464
歐洲	-	-	(643)	243,876
	<u>342,194</u>	<u>337,083</u>	<u>15,118</u>	<u>3,290,036</u>

3. 投資收益／（虧損）淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
未變現收益／（虧損）：		
- 以公平價值計入損益賬之財務資產	323,769	(36,607)
- 衍生金融工具	4,701	(16,353)
可供出售投資減值虧損	(1,531)	(32,756)
出售下列各項已變現收益／（虧損）淨額：		
- 以公平價值計入損益賬之財務資產	10,329	200
- 可供出售投資	1,114	-
- 衍生金融工具	(3,565)	-
應收投資利息之減值撥備	(9,490)	-
	<u>325,327</u>	<u>(85,516)</u>

4. 其他（支出）／收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
認股權證負債公平價值（虧損）／收益	<u>(10,780)</u>	<u>34,850</u>

5. 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入		
股息收入：		
- 上市投資	23,222	7,512
- 非上市投資	89	72
利息收入：		
- 上市投資	2,545	-
- 非上市投資	144	32
- 其他應收款	877	1,892
- 銀行存款	109	1,165
	<u>3,099</u>	<u>3,167</u>
開支		
土地及樓宇之經營租約租金開支	3,099	3,167
銷售貨品成本	<u>83,275</u>	<u>130,805</u>

6. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	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	32	-
海外利得稅	785	-
	<u>817</u>	<u>-</u>
遞延所得稅	2,802	952
所得稅開支	<u>3,619</u>	<u>952</u>

香港利得稅乃就本期間估計應課稅溢利按16.5%之稅率計提撥備。於二零零八年，由於本集團有足夠稅項虧損承前用作抵銷期內估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。海外利得稅乃按本集團營運所在國家之現行稅率根據期內估計應課稅溢利計算得出。

7. 股息

截至二零零九年九月三十日止六個月，董事會建議不派發中期股息(二零零八年：無)。

8. 每股盈利

每股基本盈利乃按期內股東應佔溢利 313,286,000 港元（二零零八年：1,526,000 港元）及除以期內已發行股份之加權平均數 1,307,557,161 股（二零零八年經重列：按普通股以 10 比 1 之比率進行合併之影響作調整為 1,290,820,664 股）計算。

截至二零零九年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃按期內股東應佔溢利 313,286,000 港元及 1,387,270,256 股股份（相等於期內已發行股份之加權平均數 1,307,557,161 股加假設尚未行使認股權證已獲行使後被視為已發行之潛在股份 79,713,095 股）計算。

截至二零零九年九月三十日止六個月，尚未行使之購股權不會對每股盈利造成任何攤薄影響。

由於尚未行使之購股權及認股權證不會對每股盈利造成攤薄影響，因此截至二零零八年九月三十日止六個月之每股基本及攤薄盈利相同。

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、按金及預付款項、股息、利息及其他應收款項。

本集團之應收貿易賬款為 33,504,000 港元（二零零九年三月三十一日：23,455,000 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訂。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壞賬減值撥備之賬齡分析如下：

	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
0 - 60 天	32,196	23,054
61 - 120 天	1,251	160
120 天以上	57	241
	<u>33,504</u>	<u>23,455</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及多項應計款項。

本集團之應付貿易賬款為 16,587,000 港元（二零零九年三月三十一日：13,888,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
0 - 60 天	14,928	13,734
61 - 120 天	1,245	41
120 天以上	414	113
	<u>16,587</u>	<u>13,888</u>

11. 比較數字

若干比較數字已予重列，以符合本期間之呈列形式。

管理層討論及分析

中期業績

本集團截至二零零九年九月三十日止六個月之收入為 260,000,000 港元，較去年同期下跌 77,000,000 港元或 23%。儘管期內全球（包括本集團酒店經營地香港及溫哥華）旅遊業業務環境艱困，但本集團股東應佔溢利由去年同期之 1,500,000 港元增加至 313,000,000 港元。溢利增加主要由於在結算日持作買賣用途之財務資產所產生之公平價值收益，較二零零八年同期則錄得公平價值之虧損。期內每股基本盈利為 23.96 港仙，而二零零八年每股基本盈利為 0.12 港仙。

業務回顧

需求方面，於四月至九月期間訪港旅客人數較去年同期下跌 5%。期內所有旅遊地區呈負增長，而長線旅遊地區之旅客人次錄得單位數跌幅，及短線旅遊地區（不包括中國內地）則下跌 12%。

供應方面，於期內乙級高價酒店客房之數目較去年同期錄得增幅 14%。

港島皇悅酒店

港島皇悅酒店之平均房租下跌 35%，平均入住率達 77%。總收入達 37,000,000 港元，而經營毛利總額則達 16,000,000 港元。隨著數項改建工程於期內完工，包括提供商務會議空間及設施，為該酒店之高收益業務提供更全面服務。

九龍皇悅酒店

九龍皇悅酒店之平均房租下跌 33%，平均入住率達 79%。總收入達 34,000,000 港元，而經營毛利總額則達 15,000,000 港元。自新增之 28 間時尚客房於二零零九年二月投入服務後，獲得更高收益之客戶歡迎。

溫哥華 Empire Landmark Hotel

Empire Landmark 之平均房租下跌 18%，平均入住率達 63%。總收入達 45,000,000 港元，而經營毛利總額則達 17,000,000 港元。該酒店已於期內完成數項主要升級工程，包括電梯、電腦及電話系統、客房門鎖系統及主消防控制系統等。客房設備（如電視、傢俬等）之更換工作目前正在進行中。大規模資產提升計劃將於未來兩年繼續進行，以進一步迎合顧客所需，為達至該酒店在同級中的優越地位。

位於銅鑼灣擁有 280 間客房之新酒店

銅鑼灣皇悅自其於二零零九年四月中旬開始營運，於本報告期第二季度錄得入住率 82%。銅鑼灣皇悅憑其位置便利，獲選為於二零零九年十二月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。東亞運動會為亞洲每四年舉辦一次的主要國際體壇盛事。

該酒店於本報告期內開始對本集團之經營溢利作出貢獻。該酒店以時尚風格之設計及便利的位置，已受到企業客戶及休閒旅客歡迎。本集團相信，該酒店將於未來對本集團之酒店業務經營溢利上帶來顯著貢獻。

本集團之房間組合於期內增加 30%，客房數目由 1,035 間增至 1,343 間。

旅遊及飲食

旅遊及飲食業務之收入分別為 97,000,000 港元及 6,000,000 港元。

財務回顧

於二零零九年九月三十日，本集團資產總值達 3,973,000,000 港元，較於二零零九年三月三十一日之 3,290,000,000 港元上升 21%。由獨立專業估值師根據公開市值基準進行估值，於二零零九年九月三十日，四座酒店物業之重估總值達 4,377,000,000 港元，較於二零零九年三月三十一日根據相同基準編製之估值上升 1%。

股東權益為 2,266,000,000 港元，較於二零零九年三月三十一日之 1,774,000,000 港元增加 492,000,000 港元，主要由於財務資產公平價值收益所致。計及酒店物業之市值，本集團經重估之資產淨值為 3,713,000,000 港元。

本集團維持多元化之投資組合，主要包括上市之權益證券及債務證券。於二零零九年九月三十日，本集團之長期投資為 334,000,000 港元，其他財務資產則為 827,000,000 港元。此業務分部合計之股息及利息收入為 26,000,000 港元（二零零八年：8,000,000 港元），而期內出售若干投資之變現收益為 8,000,000 港元（二零零八年：無）。於結算日，本集團就持作買賣之財務資產及可供出售投資分別錄得巨額未變現公平價值收益 328,000,000 港元及 143,000,000 港元。前者於損益賬中確認，而後者則於權益儲備賬中確認。該等公平價值收益於本報告期內對本集團之現金流量並無影響。

本集團綜合銀行借貸淨額為 1,495,000,000 港元，較二零零九年三月三十一日增加 163,000,000 港元。以港元計值之銀行借貸總額為 1,412,000,000 港元，佔銀行借貸總額之 90%。銀行借貸總額之 10% 或相當於 156,000,000 港元以外幣計值，其中 6% 為溫哥華物業按揭貸款 97,000,000 港元（二零零九年三月三十一日：87,000,000 港元），該貸款乃以當地貨幣加元進行借貸。於結算日，加元較二零零九年三月三十一日增值 18%，而相應匯兌收益淨額 27,000,000 港元計入權益儲備賬內。本集團持有總金額為 150,000,000 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。

在銀行借貸總額中，有40%須於一年內償還，而40%於五年後償還。於二零零九年九月三十日，本集團之流動資產淨值為210,000,000港元（二零零九年三月三十一日之流動負債淨值為：60,000,000港元）。

本集團之資產負債比率，以借貸淨額（借貸總額扣除銀行結餘及現金）佔資產淨值之百分比示，於二零零九年九月三十日之資產負債比率減至 66%（二零零九年三月三十一日：75%），而計及酒店物業於結算日之公平價值後，資產負債比率則下降至 40%（二零零九年三月三十一日：42%）。

於二零零九年九月三十日，為本集團貸款作抵押之酒店物業賬面淨值總額為 2,652,000,000 港元（二零零九年三月三十一日：2,615,000,000 港元）。

於期內，本公司之普通股已按 10 比 1 之比率進行合併。該股本合併將增加每手買賣單位之買賣價，進而減低買賣股份時須支付之整體交易及手續費，同時亦可因股份減少而減低本集團之營運成本。

人力資源

於二零零九年九月三十日，本公司及其附屬公司之員工總數為 420 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。

未來展望

展望未來，由於全球經濟環境將持續處於波動狀態，因此香港旅遊業短期內仍會受到經濟調控之影響，故經營環境仍將具挑戰性。

緊隨人類豬流感爆發後，於五月至七月期間長線及短線旅遊地區訪港旅客人數銳減，但於八月份有所好轉。而該增長趨勢於九月份仍持續，主要受到中國內地持續增長以及東南亞之季節性增長所帶動。

本集團之溫哥華 Empire Landmark Hotel，為二零一零年二月於加拿大舉行之冬季奧林匹克運動會來自全球之代表團、運動員及媒體從業者提供住宿，已準備客房及 13,000 平方呎會議設施，以供所需。

由於銅鑼灣皇悅之 280 間新客房已全面投入服務，並作出營運貢獻，本集團之盈利前景將會進一步提升。

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感樂觀。

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亦概無購買或出售本公司任何上市證券。

董事進行之證券交易

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之標準守則（「標準守則」）。本公司亦已就期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，截至二零零九年九月三十日止六個月期間，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

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內之守則條文，惟除守則條文第 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委任期，惟須根據本公司之公司細則於本公司之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。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。

本集團截至二零零九年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報告已經由審核委員會審閱。

承董事會命
泛海酒店集團有限公司
主席
潘政

香港，二零零九年十二月八日

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。