

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

截至二零一一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
	二零一一年 九月三十日	二零一零年 三月三十一日	
<b>綜合損益賬</b>			
收入	401	346	+16%
來自酒店業務之貢獻	133	98	+36%
投資（虧損）／收益淨額	(624)	103	N/A
股東應佔期內（虧損）／溢利	(487)	151	N/A
每股基本（虧損）／盈利（港仙）	(31.7)	11.2	N/A
<b>綜合資產負債表</b>			
資產淨值	2,238	2,796	-20%
負債淨額	1,862	1,699	+10%

酒店物業以估值編列之補充資料：

(已重列)

經重估資產淨值	7,365	6,976	+6%
經重估每股資產淨值（港元）	4.79	4.54	+6%
資產負債比率—負債淨額與經重估資產淨值比率	25%	24%	+1%

已重列—根據香港稅制不包括資產增值稅，經重估資產淨值並未計算香港酒店物業重估產生之遞延所得稅

\* 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」）截至二零一一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二零一零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	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入	2	400,700	345,902
銷售成本		(160,183)	(173,749)
毛利		240,517	172,153
銷售及行政開支		(58,163)	(51,316)
折舊		(45,036)	(43,654)
投資（虧損）／收益淨額	3	(624,088)	102,789
其他收益		-	12,664
經營（虧損）／溢利		(486,770)	192,636
融資收入／（成本）淨額		6,916	(32,492)
除所得稅前（虧損）／溢利		(479,854)	160,144
所得稅開支	5	(7,392)	(8,962)
股東應佔期內（虧損）／溢利		(487,246)	151,182
股息	6	-	3,833
每股（虧損）／盈利（港仙）			
基本	7	(31.7)	11.2
攤薄	7	(31.7)	10.5

**簡明綜合全面收益表－未經審核**

截至九月三十日止六個月

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
期內（虧損）／溢利	<b>(487,246)</b>	151,182
其他全面（支出）／收益		
可供出售投資之公平價值虧損淨額	<b>(58,049)</b>	(3,386)
計入損益賬之可供出售投資減值	<b>1,517</b>	112
匯兌差額	<b>(14,148)</b>	(2,480)
	<b>(70,680)</b>	(5,754)
股東應佔期內全面（支出）／收益總額	<b>(557,926)</b>	145,428

## 簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,530,282	2,586,848
可供出售投資		164,467	220,100
		<u>2,694,749</u>	<u>2,806,948</u>
流動資產			
存貨		2,159	2,341
貿易及其他應收款項	8	137,314	102,826
以公平價值計入損益賬之財務資產		1,400,265	1,699,188
銀行結餘及現金		112,396	111,705
		<u>1,652,134</u>	<u>1,916,060</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	50,800	47,112
衍生金融工具		30,819	23,767
借貸		1,030,877	842,295
應付所得稅		15,892	19,340
		<u>1,128,388</u>	<u>932,514</u>
流動資產淨值		<u>523,746</u>	<u>983,546</u>
資產總值減流動負債		<u>3,218,495</u>	<u>3,790,494</u>
非流動負債			
長期借貸		943,252	968,165
遞延所得稅負債		37,459	26,619
		<u>980,711</u>	<u>994,784</u>
資產淨值		<u>2,237,784</u>	<u>2,795,710</u>
權益			
股本		30,757	30,757
儲備		2,207,027	2,764,953
		<u>2,237,784</u>	<u>2,795,710</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（「香港會計準則」）第 34 號「中期財務報告」編製，並應與截至二零一一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二零一一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並於本集團於二零一一年四月一日開始之會計期間適用之新訂或經修訂準則及對現有準則之修訂（「新香港財務報告準則」）除外。

以下為與本集團營運有關之新香港財務報告準則，並於二零一一年一月一日或之後開始之會計期間強制應用：

香港會計準則第 24 號（經修訂） 關連人士披露  
香港會計準則第 34 號之修訂 中期財務報告

於本期間採納新香港財務報告準則並無對中期財務資料造成任何重大影響或致使本集團之主要會計政策出現任何重大變動。

### 2. 營業額及分類資料

營業額包括來自酒店業務、餐飲服務、旅遊代理業務之收入、股息及利息收入，連同出售以公平價值計入損益賬之財務資產之所得款項總額。

收入包括來自酒店業務、餐飲服務、旅遊代理業務之收入、股息及利息收入。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額		
收入		
酒店經營收入	237,964	189,607
— 房間租金	194,625	147,754
— 食物及飲品	33,896	30,547
— 配套服務	3,880	4,514
— 租金收入	5,563	6,792
餐飲收入	5,952	6,253
旅遊代理收入	96,859	117,901
投資	58,609	31,264
其他業務	1,316	877
	<b>400,700</b>	<b>345,902</b>
出售以公平價值計入損益賬之財務資產之所得款項總額	<b>442,853</b>	<b>230,977</b>
	<b>843,553</b>	<b>576,879</b>

## 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						<u>(8,072)</u>
經營虧損						<u>(486,770)</u>
融資收入淨額						<u>6,916</u>
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>

截至二零一零年九月三十日止六個月

營業額	189,607	6,253	117,901	262,241	877	576,879
分類收入	<u>189,607</u>	<u>6,253</u>	<u>117,901</u>	<u>31,264</u>	<u>877</u>	<u>345,902</u>
分類業績之貢獻	97,564	(388)	(268)	32,097	877	129,882
折舊	(43,507)	(82)	(20)	-	(45)	(43,654)
投資收益淨額	-	-	-	102,789	-	102,789
其他收益	-	-	-	-	12,664	12,664
分類業績	<u>54,057</u>	<u>(470)</u>	<u>(288)</u>	<u>134,886</u>	<u>13,496</u>	<u>201,681</u>
未能分類公司開支						<u>(9,045)</u>
經營溢利						<u>192,636</u>
融資成本						<u>(32,492)</u>
除所得稅前溢利						<u>160,144</u>
所得稅開支						<u>(8,962)</u>
股東應佔期內溢利						<u>151,182</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
於二零一一年九月三十日						
分類資產	2,569,542	3,708	10,144	1,621,346	29,747	4,234,487
其他未能分類資產						112,396
						<u>4,346,883</u>
分類負債						
借貸	1,069,868	-	-	904,261	-	1,974,129
其他未能分類負債						134,970
						<u>2,109,099</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>
於二零一一年三月三十一日						
分類資產	2,619,332	3,670	10,629	1,947,701	29,971	4,611,303
其他未能分類資產						111,705
						<u>4,723,008</u>
分類負債						
借貸	1,097,683	-	-	712,777	-	1,810,460
其他未能分類負債						116,838
						<u>1,927,298</u>
截至二零一零年 九月三十日止 六個月添置之 非流動資產*						
	<u>13,865</u>	<u>190</u>	<u>45</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,100</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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>收入</b>		
香港	286,010	262,016
海外	114,690	83,886
	<u>400,700</u>	<u>345,902</u>
	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產*</b>		
香港	2,283,706	2,315,045
海外	246,576	271,803
	<u>2,530,282</u>	<u>2,586,848</u>

\* 該等金額不包括金融工具

## 3. 投資 (虧損) / 收益淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 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 (虧損) / 收益淨額	(576,706)	75,455
— 未變現匯兌 (虧損) / 收益淨額	(48,144)	26,836
— 已變現收益淨額 (附註)	10,078	10,908
可供出售投資之減值	(1,517)	(112)
衍生金融工具之未變現虧損淨額	(7,799)	(10,298)
	<u>(624,088)</u>	<u>102,789</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		
所得款項總額	442,853	230,977
購買成本	(262,590)	(107,912)
收益總額	<u>180,263</u>	<u>123,065</u>
已於過往年度確認之未變現收益淨額	(170,185)	(112,157)
	<u>10,078</u>	<u>10,908</u>

#### 4. 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>收入</b>		
利息收入		
— 上市投資	50,581	17,400
— 非上市投資	-	16
— 其他應收款項	1,316	877
— 銀行存款	242	148
股息收入		
— 上市投資	7,554	13,700
<b>開支</b>		
土地及樓宇經營租賃租金開支	3,620	3,001
銷售貨品成本	87,148	99,246

#### 5. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	1,867	373
過往年度超額撥備	(5,315)	-
	(3,448)	373
遞延所得稅	10,840	8,589
	7,392	8,962

香港利得稅乃就本期間估計應課稅溢利按 16.5% (二零一零年：16.5%) 之稅率作出撥備。海外溢利之利得稅乃按本集團營運所在國家之現行稅率並根據本期間估計應課稅溢利計算得出。

#### 6. 股息

董事會不建議派付截至二零一一年九月三十日止六個月之中期股息 (二零一零年：每股 0.25 港仙，附有以股代息選擇權)。

## 7. 每股（虧損）／盈利

每股基本（虧損）／盈利乃按股東應佔期內虧損 487,246,000 港元（二零一零年：溢利 151,182,000 港元）除以期內已發行股份之加權平均數 1,537,832,379 股（二零一零年：1,346,257,141 股）計算。

截至二零一一年九月三十日止六個月，尚未行使之購股權並無對每股虧損產生攤薄影響，故每股基本及攤薄虧損相同。

截至二零一零年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃按股東應佔期內溢利 151,182,000 港元及 1,446,734,132 股股份（相等於期內已發行股份之加權平均數 1,346,257,141 股加假設尚未行使認股權證獲行使後被視為已發行之 100,476,991 股潛在股份）計算。尚未行使之購股權並無對每股盈利產生攤薄影響。

## 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、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 37,048,000 港元（二零一一年三月三十一日：30,348,000 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：

	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元
0 - 60 天	36,371	29,825
61 - 120 天	677	500
120 天以上	-	23
	<u>37,048</u>	<u>30,348</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 13,977,000 港元（二零一一年三月三十一日：15,137,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元
0 - 60 天	13,920	15,073
61 - 120 天	38	47
120 天以上	19	17
	<u>13,977</u>	<u>15,137</u>

## 管理層討論及分析

### 中期業績

截至二零一一年九月三十日止六個月，本集團來自酒店業務之收入及其貢獻分別為 238,000,000 港元及 133,000,000 港元，相對去年同期，前者增加 25%及後者增加 36%。然而，本集團仍錄得股東應佔虧損 487,000,000 港元，而去年同期則為溢利151,000,000 港元。該虧損乃主要由於近期全球金融市場下滑導致本集團證券投資之公平價值下跌所產生之未變現虧損 626,000,000 港元所致。而去年同期，本集團之證券投資則錄得公平價值上升所產生之未變現收益。此等未變現公平價值虧損或收益不會對本集團於相關報告期間之現金流量造成影響。期內，每股基本虧損為 31.7 港仙，而二零一零年之每股基本盈利則為 11.2 港仙。

### 業務回顧

於回顧期內，訪港旅客人數達 21,000,000 人次，較去年同期增加 18%。主要增長動力乃受中國消費者之強勁旅遊及消費意欲所推動。於二零一一年四月至九月期間，該市場之累計訪客人數急升 27%至超過 13,800,000 人次。

#### 港島皇悅酒店

港島皇悅酒店之平均房租上升 36%及平均入住率上升 1%至 91%。總收入為 69,000,000 港元及其經營毛利總額達 42,000,000 港元。本集團將利用新大堂、會議設施及便利位置進一步加強推廣會展獎勵旅遊之高收入商務旅客。

#### 九龍皇悅酒店

九龍皇悅酒店之平均房租上升 36%及平均入住率維持於 91%。總收入為 65,000,000 港元，而經營毛利總額則為 42,000,000 港元。

#### 銅鑼灣皇悅酒店

銅鑼灣皇悅酒店之平均房租上升 38%及平均入住率維持於 88%。總收入為 44,000,000 港元，而經營毛利總額則為 26,000,000 港元。

#### 溫哥華 Empire Landmark Hotel

Empire Landmark 之平均房租上升 4%及平均入住率上升 2%至 76%。總收入為 60,000,000 港元，而經營毛利總額則為 24,000,000 港元。

### 旅遊及餐飲

旅遊及餐飲之收入分別為 97,000,000 港元及 6,000,000 港元。

## 投資

本集團之 1,565,000,000 港元財務投資組合乃以港元 (21%)、美元 (26%)、英鎊 (26%) 及歐元 (27%) 計值 (二零一一年三月三十一日：1,919,000,000 港元)。此業務分類產生透過損益賬列賬之總收入 58,000,000 港元 (二零一零年：31,000,000 港元)，惟產生 624,000,000 港元之投資虧損淨額，其中 626,000,000 港元為證券投資之公平價值下跌所產生之未變現虧損。相對去年同期，本集團則錄得主要包括未變現收益 102,000,000 港元之投資收益淨額。

於二零一一年九月三十日，價值約 710,000,000 港元 (二零一一年三月三十一日：492,000,000 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 4,347,000,000 港元 (二零一一年三月三十一日：4,723,000,000 港元)。根據獨立估值，於二零一一年九月三十日，四座酒店物業之重估總值為 7,681,000,000 港元，較二零一一年三月三十一日之估值上升 13%。

股東權益為 2,238,000,000 港元 (二零一一年三月三十一日：2,796,000,000 港元)。該減少主要由期內虧損所致。經計及酒店物業之市值，本集團經重估之資產淨值為 7,365,000,000 港元。

本集團綜合銀行借貸淨額為 1,862,000,000 港元 (二零一一年三月三十一日：1,699,000,000 港元)。銀行借貸總額之 68% 或 1,345,000,000 港元以港元計值，而餘下 32% 或相當於 629,000,000 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，最長為八年。21% 之借貸總額乃透過抵押酒店物業作出之循環信貸融資。25% 為透過抵押財務資產投資之循環信貸融資形式作出。餘額乃以酒店物業作抵押，而 13% 須於一至五年內償還及 38% 須於五年後償還。於二零一一年九月三十日，本集團之流動資產為 1,652,000,000 港元 (二零一一年三月三十一日：1,916,000,000 港元)。

本集團之資產負債比率 (以借貸淨額佔資產淨值之百分比) 上升至 83% (二零一一年三月三十一日：61%)，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 25% (二零一一年三月三十一日：24%) 之水平。

於二零一一年九月三十日，為本集團之銀行信貸作抵押之酒店物業賬面淨值總額為 2,525,000,000 港元 (二零一一年三月三十一日：2,582,000,000 港元)。

本集團為所獲之信貸融資作抵押之財務資產賬面總額為 710,000,000 港元 (二零一一年三月三十一日：492,000,000 港元)。

## 人力資源

於二零一一年九月三十日，本公司及其附屬公司之僱員總數為 471 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

中國內地及短線市場仍為本集團旅遊業務之增長動力。透過利用本集團酒店之便利位置及內地經濟持續強勁增長，本集團對長線前景仍感樂觀。

於全球投資氣氛波動環境下，本集團對其投資組合採取審慎態度。

## 中期股息

董事會不建議派付截至二零一一年九月三十日止六個月之中期股息（二零一零年：每股 0.25 港仙，附有以股代息選擇權）。

## 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。

## 董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司的證券上市規則（「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二零一一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，惟與守則條文第A.4.1條有所偏離除外，該條文規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司所有非執行董事及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須於本公司股東週年大會上輪值退任及重新選舉。

## 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一一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，二零一一年十一月二十八日

於本公佈日期，本公司之執行董事為潘政先生、林迎青博士、馮兆滔先生、潘天壽先生及吳維群先生；而獨立非執行董事為葉志威先生、梁偉強先生及洪日明先生。