

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

截至二零一零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
	二零一零年	二零零九年	
綜合損益賬			
收入	346	260	+33%
來自酒店業務之貢獻	98	51	+92%
投資收益淨額	103	325	-68%
股東應佔期內溢利	151	313	-52%
每股基本盈利 (港仙)	11.23	23.96	-53%
	二零一零年 九月三十日	二零一零年 三月三十一日	
綜合資產負債表			
資產淨值	2,606	2,364	+10%
負債淨額	1,385	1,370	+1%
酒店物業以估值編列之補充資料：			
經重估資產淨值	5,808	4,514	+29%
經重估每股資產淨值 (港元)	3.79	3.44	+10%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值之比率(%)	24%	30%	-6%

* 僅供識別

泛海酒店集團有限公司（「本公司」）董事會謹此公佈本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零一零年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同截至二零零九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	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入	2	345,902	259,625
銷售成本		(173,749)	(142,262)
毛利		172,153	117,363
投資收益淨額	3	102,789	325,327
銷售及行政開支		(51,316)	(50,100)
折舊		(43,654)	(43,239)
其他收入／（支出）	4	12,664	(10,780)
經營溢利		192,636	338,571
融資成本		(32,492)	(21,666)
除所得稅前溢利		160,144	316,905
所得稅開支	6	(8,962)	(3,619)
股東應佔期內溢利		151,182	313,286
股息	7	3,833	-
每股盈利（港仙）			
基本	8	11.23	23.96
攤薄	8	10.45	22.58

簡明綜合全面收益表—未經審核
截至九月三十日止六個月

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
期內溢利	151,182	313,286
其他全面（支出）／收益：		
可供出售投資之公平價值（虧損）／收益淨額	(3,386)	142,775
計入損益賬之可供出售投資減值	112	1,531
於出售可供出售投資後之儲備撥回	-	7,457
匯兌差額	(2,480)	27,023
期內其他全面（支出）／收益	(5,754)	178,786
股東應佔期內全面收益總額	145,428	492,072

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,602,941	2,636,737
遞延所得稅資產		-	1,338
可供出售投資		228,424	228,258
		<u>2,831,365</u>	<u>2,866,333</u>
流動資產			
存貨		2,296	2,206
以公平價值計入損益賬之財務資產		1,168,005	928,857
貿易及其他應收款項	9	102,174	87,811
銀行結餘及現金		110,260	76,452
		<u>1,382,735</u>	<u>1,095,326</u>
流動負債			
衍生金融工具		25,579	14,571
貿易及其他應付款項	10	59,191	62,053
應付所得稅		14,994	14,630
短期借貸		556,814	479,014
長期借貸即期部份		65,018	59,768
認股權證負債		-	53,904
		<u>721,596</u>	<u>683,940</u>
流動資產淨值		<u>661,139</u>	<u>411,386</u>
資產總值減流動負債		<u>3,492,504</u>	<u>3,277,719</u>
非流動負債			
長期借貸		873,536	907,606
遞延所得稅負債		13,394	6,143
		<u>886,930</u>	<u>913,749</u>
資產淨值		<u>2,605,574</u>	<u>2,363,970</u>
權益			
股本		30,666	26,246
儲備		2,574,908	2,337,724
		<u>2,605,574</u>	<u>2,363,970</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，並應與截至二零一零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二零一零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二零一零年四月一日或之後開始之會計期間強制應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」）則除外。

除下文所述會計政策之若干變動外，於本期間採納新香港財務報告準則並無對綜合財務報表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。

香港會計準則第 17 號（修訂）刪除有關土地租賃分類之特定指引，以消除與租賃分類一般指引之不一致性。因此，土地租賃須根據香港會計準則第 17 號之一般原則分類為融資或經營租賃。於修訂前，土地權益（其所有權預期不會於租賃期完結時轉移至本集團）分類為經營租賃，呈列為「租賃土地」，並於租賃期內攤銷。並根據該項修訂之生效日期及過渡性條文於二零一零年一月一日開始之年度期間追溯應用香港會計準則第 17 號（修訂）。本集團已根據租賃開始時之現有資料，重新評估租賃土地之分類，並且將位於香港之租賃土地追溯確認為融資租賃。經重新評估後，本集團已將租賃土地由經營租賃重新分類為融資租賃。由於物業權益持作自用，分類為融資租賃之土地權益入賬列作土地及酒店樓宇，並就供擬定用途之土地權益按租賃期計算折舊。

2. 營業額及分類資料

營業額包括來自酒店業務、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款項總額所組成。

收入包括來自酒店業務、飲食服務、旅遊代理經營之收入、股息及利息收入。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
截至九月三十日止六個月		
營業額		
收入		
酒店經營收入	189,607	129,838
— 房間租金	147,754	97,301
— 食物及飲品	30,547	22,846
— 配套服務	4,514	3,104
— 租金收入	6,792	6,587
飲食收入	6,253	5,573
旅遊代理收入	117,901	96,756
投資	31,264	26,581
其他業務	877	877
	345,902	259,625
出售以公平價值計入損益賬之財務資產及衍生金融工具之所得款項總額	230,977	116,698
	576,879	376,323

2. 營業額及分類資料 (續)

分類資料

	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
投資收益淨額	-	-	-	102,789	-	102,789
折舊	(43,507)	(82)	(20)	-	(45)	(43,654)
其他收入	-	-	-	-	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						192,636
融資成本						<u>(32,492)</u>
除所得稅前溢利						160,144
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	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						
營業額	129,838	5,573	96,756	143,279	877	376,323
分類收入	<u>129,838</u>	<u>5,573</u>	<u>96,756</u>	<u>26,581</u>	<u>877</u>	<u>259,625</u>
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	(43,087)	(87)	(20)	-	(45)	(43,239)
其他支出	-	-	-	-	(10,780)	(10,780)
分類業績	<u>7,747</u>	<u>(1,619)</u>	<u>(405)</u>	<u>352,537</u>	<u>(9,948)</u>	<u>348,312</u>
未能分類公司開支						<u>(9,741)</u>
經營溢利						338,571
融資成本						<u>(21,666)</u>
除所得稅前溢利						316,905
所得稅開支						<u>(3,619)</u>
股東應佔期內溢利						<u>313,286</u>

2. 營業額及分類資料 (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
於二零一零年九月三十日						
分類資產	2,641,782	3,548	11,142	1,421,707	25,661	4,103,840
其他未能分類資產						<u>110,260</u>
						<u>4,214,100</u>
分類負債						
借貸	938,554	-	-	556,814	-	1,495,368
其他未能分類負債						<u>113,158</u>
						<u>1,608,526</u>
添置非流動資產*	<u>13,865</u>	<u>190</u>	<u>45</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,100</u>
於二零一零年三月三十一日						
分類資產	2,671,927	3,507	14,985	1,167,602	25,848	3,883,869
其他未能分類資產						<u>77,790</u>
						<u>3,961,659</u>
分類負債						
借貸	967,374	-	-	479,014	-	1,446,388
其他未能分類負債						<u>151,301</u>
						<u>1,597,689</u>
添置非流動資產*	<u>53,561</u>	<u>5</u>	<u>13</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>53,579</u>

* 該金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

2. 營業額及分類資料（續）

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益		
香港	262,016	193,890
海外	83,886	65,735
	<u>345,902</u>	<u>259,625</u>
	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
非流動資產*		
香港	2,339,011	2,361,553
海外	263,930	275,184
	<u>2,602,941</u>	<u>2,636,737</u>

* 該等款項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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 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	75,455	303,809
- 未變現之匯兌收益淨額	26,836	19,960
- 已變現之收益淨額	10,908	10,329
- 應收利息撥備	-	(9,490)
可供出售投資		
- 之變現之收益淨額	-	1,114
- 減值	(112)	(1,531)
衍生金融工具		
- 未變現之（虧損）／收益淨額	(10,298)	4,701
- 已變現之虧損淨額	-	(3,565)
	<u>102,789</u>	<u>325,327</u>

4. 其他收入／（支出）

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
認股權證負債公平價值收益／（虧損）	12,664	(10,780)

5. 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入		
利息收入		
- 上市投資	17,400	2,545
- 非上市投資	16	144
- 其他應收款項	877	877
- 銀行存款	148	109
股息收入		
- 上市投資	13,700	23,222
- 非上市投資	-	89
開支		
土地及樓宇之經營租約租金開支	3,001	3,099
銷售貨品成本	99,246	83,275

6. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	373	32
海外利得稅	-	785
	373	817
遞延所得稅	8,589	2,802
所得稅開支	8,962	3,619

香港利得稅乃就本期間估計應課稅溢利按 16.5%（二零零九年：16.5%）之稅率計提撥備。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

截至九月三十日止六個月
二零一零年 二零零九年
千港元 千港元

中期股息每股 0.25 港仙（二零零九年：無）

3,833

-

董事會於二零一零年十一月二十六日舉行之會議上建議派付中期股息每股 0.25 港仙（附以股代息選擇權）（二零零九年：無）。建議派付之股息並未於財務報表反映，惟將於截至二零一一年三月三十一日止年度作為收益儲備分配。

3,833,240 港元之數額乃根據於二零一零年十一月二十六日之已發行股份 1,533,295,973 股計算得出。

8. 每股盈利

每股基本盈利乃按股東應佔期內溢利 151,182,000 港元（二零零九年：313,286,000 港元）及除以截至二零一零年九月三十日止期內已發行股份之加權平均數 1,346,257,141 股（二零零九年：1,307,557,161 股）計算。

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。

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股東應佔期內溢利 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獲行使後被視為已發行之 79,713,095 股潛在股份）計算。

截至二零一零年及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。

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 34,659,000 港元（二零一零年三月三十一日：33,246,000 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，以有效管理應收貿易賬款之信貸風險。

應收貿易賬款經扣除減值撥備之賬齡分析如下：

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
0 - 60 天	34,247	31,597
61 - 120 天	249	1,439
120 天以上	163	210
	<u>34,659</u>	<u>33,246</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 16,073,000 港元（二零一零年三月三十一日：15,808,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
0 - 60 天	16,005	15,593
61 - 120 天	39	12
120 天以上	29	203
	<u>16,073</u>	<u>15,808</u>

11. 比較數字

若干比較數字已因按採納新香港財務報告準則及為符合本期間之呈列方式予以重列。

管理層討論及分析

中期業績

本集團截至二零一零年九月三十日止六個月之收入為346,000,000港元，較去年同期增加86,000,000港元或33%。然而，股東應佔溢利較去年同期之313,000,000港元減少至151,000,000港元或52%。該跌幅主要是由於持作買賣用途之財務資產於結算日之公平價值收益少於去年所致。期內，每股基本盈利為11.23港仙，而二零零九年每股基本盈利則為23.96港仙。

業務回顧

二零一零年訪港旅客人數仍保持上升趨勢，於二零一零年四月至九月累計訪港旅客人數達1,760萬人次，按年增長28%。此增長主要由於中國內地旅客增長所帶動，而中國內地旅客佔總訪港旅客人數近62%，而累計訪客人數按年增長33%。

所有其他主要市場已從全球金融／經濟危機中有所復甦，但各地復甦步伐不均。長途及短途旅客（不包括中國內地及澳門）分別錄得11%及22%之增長。

酒店供應方面，於回顧期間之乙級高價酒店客房之數目較去年同期錄得4%增幅。

港島皇悅酒店

港島皇悅酒店之平均房租上升19%及平均入住率上升13%至90%。總收入達52,000,000港元，及其經營毛利總額達28,000,000港元。酒店大堂內外之裝修工程已完成。

九龍皇悅酒店

九龍皇悅酒店之平均房租上升29%，平均入住率上升12%至91%。總收入達50,000,000港元，而經營毛利總額則達29,000,000港元。

銅鑼灣皇悅酒店

銅鑼灣皇悅酒店之平均房租上升38%，平均入住率上升19%至88%。該酒店於去年開業後知名度日漸提升，令其於回顧期間有顯著增長。本集團相信，該酒店於未來亦會對本集團作出重大貢獻。

溫哥華 Empire Landmark Hotel

Empire Landmark之平均房租上升7%，平均入住率上升11%。總收入達55,000,000港元，而經營毛利總額則達24,000,000港元。

旅遊及飲食

旅遊及飲食業務之收入分別為118,000,000港元及6,000,000港元。

財務回顧

本集團資產總值達4,214,000,000港元，較二零一零年三月三十一日之3,962,000,000港元上升6%。根據獨立專業估值師之估值，於二零一零年九月三十日，四座酒店物業之重估總值達6,435,000,000港元，較於二零一零年三月三十一日估值上升24%。

股東權益為 2,606,000,000 港元，較二零一零年三月三十一日之 2,364,000,000 港元增加 242,000,000 港元，主要由於財務資產公平價值收益及來自行使認股權證之資金增加所致。經計及酒店物業之市值，本集團經重估之資產淨值為 5,808,000,000 港元。

本集團之金融投資組合價值為 1,396,000,000 港元（二零一零年三月三十一日：1,157,000,000 港元），該投資業務於損益賬錄得總收入 31,000,000 港元（二零零九年：26,000,000 港元）及投資收益 103,000,000 港元（二零零九年：325,000,000 港元）。

本集團綜合銀行借貸淨額為 1,385,000,000 港元，較二零一零年三月三十一日增加 15,000,000 港元。銀行借貸總額之 80% 或 1,203,000,000 港元以港元計值，而餘下 20% 或相當於 292,000,000 港元則以外幣計值，而該等借貸乃來自海外營運及金融投資所產生。

於銀行借貸總額中，有 42% 須於一年內償還，而 35% 則於五年後償還。於二零一零年九月三十日，本集團之流動資產淨值為 661,000,000 港元（二零一零年三月三十一日：411,000,000 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列示），於二零一零年九月三十日之資產負債比率下降至 53%（二零一零年三月三十一日：58%），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 24%（二零一零年三月三十一日：30%）。

於二零一零年九月三十日，作為本集團貸款作抵押之酒店物業賬面淨值總額為 2,601,000,000 港元（二零一零年三月三十一日：2,635,000,000 港元）。

以公平價值計入損益賬之財務資產及可供出售投資之賬面值總額合共為 234,000,000 港元（二零一零年三月三十一日：55,000,000 港元）已抵押作為本集團貸款用。

人力資源

於二零一零年九月三十日，本公司及其附屬公司之僱員總數為 458 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

內地經濟持續發展及內地放寬旅遊簽證規定為期內本地消閒、零售及酒店住宿之主要增長來源。由於內地經濟持續增長及在全球其他國家致力經濟復甦，故本集團對未來仍感樂觀。

中期股息

董事會建議向於二零一一年一月十四日（星期五）（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一零年九月三十日止六個月之中期股息每股0.25港仙（二零零九年：無），並可選擇就部份或全部之建議中期股息，收取本公司繳足股款股份，以代替現金（「以股代息計劃」）。

以股代息計劃須待香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准據此配發之新股份上市及買賣後，方可作實。為釐定將予配發之新股份數目，新股份之市值將按本公司現有股份於記錄日期（包括該日）前三個交易日在聯交所之平均收市價計算。本公司預期將於二零一一年二月十五日（星期二）或前後派付中期股息。

暫停股份過戶登記

股東名冊將於二零一一年一月十二日（星期三）至二零一一年一月十四日（星期五）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格獲發中期股息，所有股票及已填妥之過戶表格（不論為一併或獨立遞交）須最遲於二零一一年一月十一日（星期二）下午四時三十分前送達本公司之香港股份登記分處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

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。

董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納聯交所證券上市規則（「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，於截至二零一零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。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

審核委員會之成員為洪日明先生、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。

本集團截至二零一零年九月三十日止六個月之未經審核中期財務資料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，二零一零年十一月二十六日

於本公佈日期，本公司之執行董事為潘政先生、林迎青博士、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。