

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)

截至二零一二年三月三十一日止年度
業績公佈

財務摘要 (除另有註明外，金額以百萬港元列示)	二零一二年	二零一一年	變動
收入	823	696	+18%
來自酒店業務之貢獻	280	213	+31%
投資（虧損）／收益淨額	(567)	223	不適用
股東應佔年內（虧損）／溢利	(311)	326	不適用
資產淨值	2,439	2,796	-13%
負債淨額	1,452	1,699	-15%
酒店物業以估值編列之補充資料：		(已重列)	
經重估資產淨值	8,045	6,976	+15%
經重估每股資產淨值（港元）	5.19	4.54	+14%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	18%	24%	-6%
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」）董事謹此宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一二年三月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零一一年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益賬

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入	2	822,569	695,851
銷售成本		(323,538)	(330,246)
毛利		499,031	365,605
銷售及行政開支		(126,319)	(107,503)
折舊		(90,139)	(89,046)
投資（虧損）／收益淨額	3	(566,740)	222,905
其他收益		-	12,664
經營（虧損）／溢利		(284,167)	404,625
融資成本		(173)	(51,899)
除所得稅前（虧損）／溢利		(284,340)	352,726
所得稅開支	5	(27,114)	(26,524)
股東應佔年內（虧損）／溢利		(311,454)	326,202
股息	6	-	15,367
每股（虧損）／盈利（港元）			
基本	7	(0.20)	0.23
攤薄	7	(0.20)	0.22

綜合全面收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年內（虧損）／溢利	<u>(311,454)</u>	<u>326,202</u>
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	(38,021)	8,175
計入損益賬之可供出售投資減值	2,261	551
於出售可供出售投資後之儲備撥回	-	(9,008)
匯兌差額	(6,133)	10,574
	<u>(41,893)</u>	<u>10,292</u>
股東應佔年內全面（支出）／收益總額	<u>(353,347)</u>	<u>336,494</u>

綜合資產負債表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,496,669	2,586,848
可供出售投資		186,331	220,100
		<u>2,683,000</u>	<u>2,806,948</u>
流動資產			
存貨		2,342	2,341
貿易及其他應收款項	8	106,426	102,826
以公平價值計入損益賬之財務資產		1,234,554	1,699,188
銀行結餘及現金		133,710	111,705
		<u>1,477,032</u>	<u>1,916,060</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	63,905	47,112
衍生金融工具		3,402	23,767
借貸		668,071	842,295
應付所得稅		20,722	19,340
		<u>756,100</u>	<u>932,514</u>
流動資產淨值		<u>720,932</u>	<u>983,546</u>
資產總值減流動負債		<u>3,403,932</u>	<u>3,790,494</u>
非流動負債			
長期借貸		917,839	968,165
遞延所得稅負債		46,737	26,619
		<u>964,576</u>	<u>994,784</u>
資產淨值		<u>2,439,356</u>	<u>2,795,710</u>
權益			
股本		30,997	30,757
儲備		2,408,359	2,764,953
		<u>2,439,356</u>	<u>2,795,710</u>

財務報表附註

1. 編製基準

本綜合財務報表乃採用歷史成本原則（惟可供出售投資、以公平價值計入損益賬之財務資產及衍生金融工具以公平價值重估而修訂），並依照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。

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

於本年度採納新香港財務報告準則並無對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。

本集團並無提早採納於截至二零一二年三月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之若干新訂及經修訂準則。本集團已開始評估對本集團之相關影響。本集團目前尚無法闡明該等準則是否會對本集團之會計政策及綜合財務報表呈報方式有重大變動。

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、利息收入及股息收入，連同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之代價總額。

收入包括來自酒店業務、餐飲服務、旅遊代理業務之收入、利息收入及股息收入。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額		
收入		
酒店經營收入	487,942	402,216
— 房間租金	405,510	320,264
— 食物及飲品	61,454	59,741
— 配套服務	7,635	8,388
— 租金收入	13,343	13,823
餐飲收入	12,084	12,258
旅遊代理收入	198,192	217,031
投資	122,162	62,596
其他業務	2,189	1,750
	822,569	695,851
出售以公平價值計入損益賬之財務資產及 衍生金融工具所得之代價總額	909,526	385,316
	1,732,095	1,081,167

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
二零一二年						
營業額	487,942	12,084	198,192	1,031,688	2,189	1,732,095
分類收入	<u>487,942</u>	<u>12,084</u>	<u>198,192</u>	<u>122,162</u>	<u>2,189</u>	<u>822,569</u>
分類業績之貢獻	279,899	(2,377)	(1,597)	120,444	2,189	398,558
折舊	(89,806)	(153)	(30)	-	(150)	(90,139)
投資虧損淨額	-	-	-	(566,740)	-	(566,740)
分類業績	<u>190,093</u>	<u>(2,530)</u>	<u>(1,627)</u>	<u>(446,296)</u>	<u>2,039</u>	<u>(258,321)</u>
未能分類公司開支						(25,846)
經營虧損						(284,167)
融資成本						(173)
除所得稅前虧損						(284,340)
所得稅開支						(27,114)
股東應佔年內虧損						<u>(311,454)</u>
二零一一年						
營業額	402,216	12,258	217,031	447,912	1,750	1,081,167
分類收入	<u>402,216</u>	<u>12,258</u>	<u>217,031</u>	<u>62,596</u>	<u>1,750</u>	<u>695,851</u>
分類業績之貢獻	212,958	(1,091)	(1,445)	62,928	1,750	275,100
折舊	(88,721)	(161)	(55)	-	(109)	(89,046)
投資收益淨額	-	-	-	222,905	-	222,905
其他收益	-	-	-	-	12,664	12,664
分類業績	<u>124,237</u>	<u>(1,252)</u>	<u>(1,500)</u>	<u>285,833</u>	<u>14,305</u>	<u>421,623</u>
未能分類公司開支						(16,998)
經營溢利						404,625
融資成本						(51,899)
除所得稅前溢利						352,726
所得稅開支						(26,524)
股東應佔年內溢利						<u>326,202</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
二零一二年						
分類資產	2,532,113	3,689	15,283	1,445,847	29,390	4,026,322
其他未能分類資產						<u>133,710</u>
						<u>4,160,032</u>
分類負債						
借貸	1,044,007	-	-	541,903	-	1,585,910
其他未能分類負債						<u>134,766</u>
						<u>1,720,676</u>
添置非流動資產*	<u>7,397</u>	<u>48</u>	<u>30</u>	<u>-</u>	<u>100</u>	<u>7,575</u>
二零一一年						
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						<u>111,705</u>
						<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						<u>116,838</u>
						<u>1,927,298</u>
添置非流動資產*	<u>29,093</u>	<u>234</u>	<u>46</u>	<u>-</u>	<u>3,675</u>	<u>33,048</u>

* 該金額不包括金融工具

2. 營業額及分類資料 (續)

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入		
香港	619,218	554,595
海外	203,351	141,256
	<u>822,569</u>	<u>695,851</u>
非流動資產*		
香港	2,250,371	2,315,045
海外	246,298	271,803
	<u>2,496,669</u>	<u>2,586,848</u>

* 該金額不包括金融工具

3. 投資 (虧損) / 收益淨額

	二零一二年 千港元	二零一一年 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	(249,333)	162,567
— 未變現匯兌 (虧損) / 收益淨額	(16,367)	48,096
— 已變現 (虧損) / 收益淨額 (附註)	(294,416)	20,940
可供出售投資		
— 已變現收益淨額	-	2,314
— 減值	(2,261)	(551)
衍生金融工具		
— 未變現虧損淨額	-	(10,461)
— 已變現虧損淨額	(4,363)	-
	<u>(566,740)</u>	<u>222,905</u>

附註：

以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現 (虧損) / 收益淨額		
代價總額	905,852	385,316
投資成本	(975,428)	(177,619)
(虧損) / 收益總額	<u>(69,576)</u>	<u>207,697</u>
減：已於過往年度確認之未變現收益淨額	(224,840)	(186,757)
於本年度確認之已變現 (虧損) / 收益淨額	<u>(294,416)</u>	<u>20,940</u>

4. 按性質劃分之收入及開支

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入		
利息收入		
— 上市投資	107,332	34,886
— 非上市投資	-	9
— 其他應收款項	2,189	1,750
— 銀行存款	622	483
股息收入		
— 上市投資	13,975	27,218
開支		
土地及樓宇經營租約租金開支	7,286	6,285
銷售貨品成本	173,880	185,972

5. 所得稅開支

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期所得稅		
— 香港利得稅	(13,157)	(4,710)
— 過往年度超額撥備	6,161	-
	(6,996)	(4,710)
遞延所得稅	(20,118)	(21,814)
	(27,114)	(26,524)

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按 16.5%（二零一一年：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年度估計應課稅溢利計算得出。

6. 股息

	2012 HK\$'000	2011 HK\$'000
已付中期股息每股零港仙（二零一一年：0.25 港仙）	-	3,833
建議末期股息每股零港仙（二零一一年：0.75 港仙）	-	11,534
	-	15,367

於二零一二年六月二十二日舉行之會議上，董事會不建議派付截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息（二零一一年：0.75 港仙，附以股代息選擇權）。

7. 每股（虧損）／盈利

每股基本（虧損）／盈利乃按股東應佔年內虧損 311,454,000 港元（二零一一年：溢利 326,202,000 港元）除以年內已發行股份之加權平均數 1,543,771,729 股（二零一一年：1,440,079,623 股）計算。

截至二零一二年三月三十一日止年度，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。

截至二零一一年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃按股東應佔年內溢利 326,202,000 港元除以 1,483,849,051 股股份（相等於年內已發行股份之加權平均數 1,440,079,623 股加假設尚未行使認股權證獲行使後被視為已發行之 43,769,428 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、應收貸款、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 32,289,000 港元（二零一一年：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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0 - 60 天	31,328	29,825
61 - 120 天	901	500
120 天以上	60	23
	<u>32,289</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 19,145,000 港元（二零一一年：15,137,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0 - 60 天	19,098	15,073
61 - 120 天	36	47
120 天以上	11	17
	<u>19,145</u>	<u>15,137</u>

10. 期後事項

於結算日後，本集團就收購一幢香港樓宇訂立臨時買賣協議，總代價約為 177,000,000 港元。該收購為本集團酒店發展項目之一部份，以增加其客房數量，並預期將於二零一二年九月前完成。

就有關本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之業績之本初步公佈而言，本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所認為其數字與本集團之本年度綜合財務報表所載之數字相符。由於羅兵咸永道會計師事務所就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行核證委聘，因此羅兵咸永道會計師事務所不對本公佈發出任何核證。

管理層討論及分析

業績

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團來自酒店業務之收入及其貢獻分別為488,000,000港元及280,000,000港元，相對去年同期，前者增加21%及後者增加31%。然而，本集團仍錄得股東應佔虧損311,000,000港元，而去年同期則為溢利326,000,000港元。該虧損乃主要由於出售若干財務資產投資之已變現虧損299,000,000港元及本集團證券投資之公平價值下跌所產生之未變現虧損268,000,000港元所致。於二零一一年同期，本集團錄得其投資之公平價值上升所產生之未變現收益。二零一二年每股基本虧損為0.20港元，而二零一一年則為每股基本盈利0.23港元。

業務回顧

於二零一一年四月至二零一二年三月期間的累計訪港旅客人數達4,300萬人次，由去年四月至本年度三月連續十二個月期間，訪港旅客人數不但按年增長16%，且再創歷史新高。中國內地旅客為主要增長動力，訪客人數上升25%達2,900萬人次之歷史新高，佔訪港總人數約67%。

受惠於旅遊業增長，香港之酒店營運於過去十二個月期間錄得理想業績。

港島皇悅酒店

港島皇悅酒店之平均房租上升28%及平均入住率上升2%至93%。總收入為156,000,000港元。

九龍皇悅酒店

九龍皇悅酒店之平均房租上升27%及平均入住率上升1%至93%。總收入為142,000,000港元。

銅鑼灣皇悅酒店

銅鑼灣皇悅酒店之平均房租上升28%及平均入住率上升1%至90%。總收入為99,000,000港元。

溫哥華Empire Landmark 酒店

Empire Landmark酒店之平均房租以加元計上升4%，而其平均入住率維持於62%。總收入為91,000,000港元。

旅遊及餐飲

旅遊及餐飲之收入分別為198,000,000港元及12,000,000港元。

投資

於二零一二年三月三十一日，本集團之財務投資組合包括股本證券及債務證券達1,421,000,000港元（二零一一年：1,919,000,000港元）。該等投資組合乃以港元（24%）、美元（33%）、英鎊（30%）及歐元（13%）計值。截至二零一二年三月三十一日止年度內，本集團產生投資虧損淨額為567,000,000港元，其中包括已變現虧損（299,000,000港元）及未變現虧損（268,000,000港元），相較去年則錄得收益223,000,000港元（主要為未變現收益）。然而證券投資之未變現公平價值虧損或收益不會對本集團於其各自報告期間之現金流量產生影響，及來自投資組合之利息及股息收入共121,000,000港元（二零一一年：62,000,000港元）可抵銷部份已變現虧損。

於二零一二年三月三十一日，價值約250,000,000港元（二零一一年：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4,160,000,000港元（二零一一年：4,723,000,000港元）。根據獨立估值，於二零一二年三月三十一日，四座酒店物業之重估總值為8,124,000,000港元，較二零一一年三月三十一日之估值上升20%。

股東權益為2,439,000,000港元（二零一一年：2,796,000,000港元）。該減少主要由於年內虧損所致。經計及酒店物業之市值後，本集團經重估之資產淨值應為8,045,000,000港元（二零一一年：6,976,000,000港元）。

本集團負債淨額為1,452,000,000港元（二零一一年：1,699,000,000港元）。銀行借貸總額之79%或1,258,000,000港元以港元計值，而餘下21%或相等於328,000,000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，最長為七年。22%之借貸總額乃來自抵押酒店物業作出之循環信貸融資。12%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。17%為須於一至五年內償還及45%為須於五年後償還，均以酒店物業作抵押。於二零一二年三月三十一日，本集團之流動資產為1,477,000,000港元（二零一一年：1,916,000,000港元）。

本集團之資產負債比率（以負債淨額佔資產淨值之百分比）下降至60%（二零一一年：61%），而經計及酒店物業於結算日之公平價值後，資產負債比率為18%（二零一一年：24%）之水平。

於二零一二年三月三十一日，為本集團之銀行信貸作抵押之酒店物業賬面淨值總額為2,492,000,000港元（二零一一年：2,582,000,000港元）。

人力資源

於二零一二年三月三十一日，本公司及其附屬公司之僱員總數為439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

踏入二零一二年，儘管全球經濟環境尚不明朗，惟本集團預期中國內地及短線市場仍為本集團旅遊業務之增長動力。

憑藉本集團之穩健財務狀況及於香港之穩固酒店業務，本集團對長遠前景仍充滿信心，並將繼續規劃及執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，本集團對其投資組合採取審慎態度。

股息

董事會不建議派付截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息（二零一一年：每股0.75港仙，附以股代息選擇權）。

暫停股份過戶登記

本公司將由二零一二年八月二十一日（星期二）至二零一二年八月二十三日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以便釐定有權出席於二零一二年八月二十三日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）並於會上投票之股東身份。期間將不會進行任何本公司股份之過戶登記，及不會就行使附於本公司授出未行使購股權的認購權而配發和發行股份。如欲符合出席股東週年大會資格，所有本公司股份過戶文件連同有關股票以及適當的過戶表格，必須於二零一二年八月二十日（星期一）下午四時三十分前送達至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，辦理股份過戶登記手續。

購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司概無贖回其任何股份。本公司及其任何附屬公司於年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」）。本公司已就年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二零一二年三月三十一日止年度已完全遵守標準守則所載之規定標準。

企業管治常規守則

年內，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。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之年度業績。

承董事會命
泛海酒店集團有限公司
主席
潘政

香港，二零一二年六月二十二日

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。