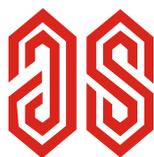


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



ASIA STANDARD INTERNATIONAL GROUP LIMITED

泛海國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：129)

中期業績公佈 截至二零一二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
	二零一二年 二零一二年 九月三十日	二零一一年 二零一二年 三月三十一日	
收入	567	589	-4%
經營溢利／(虧損)	738	(610)	N/A
本公司股東應佔溢利／(虧損)	789	(192)	N/A
資產總值	15,774	14,989	+5%
資產淨值	11,675	10,838	+8%
本公司股東應佔權益	10,923	10,133	+8%
負債淨額	3,511	3,492	+1%
酒店物業以估值編列之補充資料：			
經重估資產總值	21,668	20,670	+5%
經重估資產淨值	17,542	16,492	+6%
本公司股東應佔權益	15,035	14,095	+7%
本公司股東應佔每股權益(港元)	12.22	11.46	+7%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	20%	21%	-1%

* 僅供識別

泛海國際集團有限公司（「本公司」）董事謹此公佈本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零一二年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同截至二零一一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>	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入	2	567,160	589,257
銷售成本		(181,488)	(195,255)
毛利		385,672	394,002
銷售及行政開支		(95,393)	(89,726)
折舊		(42,508)	(45,991)
投資收益／（虧損）淨額	3	161,066	(1,722,790)
投資物業之公平價值收益		328,718	854,137
經營溢利／（虧損）		737,555	(610,368)
融資（成本）／收入淨額		(23,264)	13,515
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		24,691	44,692
聯營公司		109,077	212,617
除所得稅前溢利／（虧損）		848,059	(339,544)
所得稅（開支）／抵免	5	(16,509)	907
期內溢利／（虧損）		831,550	(338,637)
應佔：			
本公司股東		789,456	(191,867)
非控股權益		42,094	(146,770)
		831,550	(338,637)
每股盈利／（虧損）（港元）			
基本及攤薄	7	0.64	(0.16)

簡明綜合全面收益表－未經審核
截至九月三十日止六個月

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
期內溢利／（虧損）	831,550	(338,637)
其他全面收益／（支出）		
可供出售投資之公平價值收益／（虧損）淨額	12,021	(58,036)
於損益賬扣除之可供出售投資減值	395	1,517
於出售可供出售投資後之儲備撥回	(622)	-
匯兌差額	3,120	(14,148)
	14,914	(70,667)
期內全面收益／（支出）總額	846,464	(409,304)
應佔：		
本公司股東	799,657	(241,244)
非控股權益	46,807	(168,060)
	846,464	(409,304)

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,691,987	2,526,770
投資物業		4,626,854	4,297,374
共同控制實體		945,019	971,731
聯營公司		1,288,202	1,195,611
可供出售投資		202,473	197,295
應收按揭貸款		6,200	14,073
遞延所得稅資產		792	1,041
		9,761,527	9,203,895
流動資產			
發展中之待售物業		1,536,053	1,521,261
已落成待售物業		55,611	56,216
酒店及餐廳存貨		2,249	2,342
應收按揭貸款		821	1,156
貿易及其他應收款項	8	388,310	207,603
應收一間共同控制實體款項		-	91,000
可退回所得稅		166	173
以公平價值計入損益賬之財務資產		3,711,275	3,507,089
銀行結餘及現金		318,232	398,366
		6,012,717	5,785,206
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	111,262	113,158
應付股息		9,841	-
應付一間共同控制實體款項		42,955	55,357
衍生金融工具		4,229	6,001
借貸		1,422,017	1,526,688
應付所得稅		41,928	21,734
		1,632,232	1,722,938
流動資產淨值		4,380,485	4,062,268
資產總值減流動負債		14,142,012	13,266,163

簡明綜合資產負債表－未經審核（續）

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
非流動負債		
長期借貸	2,407,292	2,364,093
遞延所得稅負債	60,052	64,025
	<u>2,467,344</u>	<u>2,428,118</u>
資產淨值	<u>11,674,668</u>	<u>10,838,045</u>
權益		
股本	12,302	12,302
儲備	10,910,836	10,121,020
	<u>10,923,138</u>	<u>10,133,322</u>
本公司股東應佔權益	751,530	704,723
非控股權益	<u>11,674,668</u>	<u>10,838,045</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，並應與截至二零一二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二零一二年三月三十一日止年度之全年財務報表所用者貫徹一致。概無於本中期期間首次生效且與本集團營運有關預期會對本集團之中期財務資料造成重大影響之新訂或經修訂準則或詮釋。

2 營業額及分類資料

收入包括來自物業銷售及租賃、酒店及旅遊代理、管理服務之收入、利息收入及股息收入。營業額包括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及衍生金融工具之代價總額。

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店 及旅遊 千港元	投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
截至二零一二年九月三十日止六個月						
營業額	683	42,135	367,564	890,022	7,945	1,308,349
分類收入	<u>683</u>	<u>42,135</u>	<u>367,564</u>	<u>148,833</u>	<u>7,945</u>	<u>567,160</u>
分類業績之貢獻	77	39,221	133,383	148,833	7,945	329,459
折舊	-	-	(40,515)	-	(1,993)	(42,508)
投資收益淨額	-	-	-	161,066	-	161,066
投資物業之公平價值收益	-	<u>328,718</u>	-	-	-	<u>328,718</u>
分類業績	77	367,939	92,868	309,899	5,952	776,735
未能分類公司開支						<u>(39,180)</u>
經營虧損						737,555
融資成本淨額						(23,264)
應佔溢利減虧損						
共同控制實體	24,691	-	-	-	-	24,691
聯營公司	-	109,077	-	-	-	<u>109,077</u>
除所得稅前溢利						848,059
所得稅開支						<u>(16,509)</u>
期內溢利						<u>831,550</u>

2 營業額及分類資料 (續)

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店 及旅遊 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	37,919	44,520	340,775	1,514,835	9,480	1,947,529
分類收入	<u>37,919</u>	<u>44,520</u>	<u>340,775</u>	<u>156,563</u>	<u>9,480</u>	<u>589,257</u>
分類業績之貢獻	4,645	42,580	130,713	156,563	9,480	343,981
折舊	-	-	(44,329)	-	(1,662)	(45,991)
投資虧損淨額	-	-	-	(1,722,790)	-	(1,722,790)
投資物業之公平價值收益	-	<u>854,137</u>	-	-	-	<u>854,137</u>
分類業績	4,645	896,717	86,384	(1,566,227)	7,818	(570,663)
未能分類公司開支						<u>(39,705)</u>
經營虧損						(610,368)
融資收入淨額						13,515
應佔溢利減虧損						
共同控制實體	44,692	-	-	-	-	44,692
聯營公司	(16)	212,643	-	-	(10)	<u>212,617</u>
除所得稅前虧損						(339,544)
所得稅抵免						<u>907</u>
期內虧損						<u>(338,637)</u>

2 營業額及分類資料 (續)

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店 及旅遊 千港元	投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
於二零一二年九月三十日						
分類資產	2,640,472	5,818,451	2,785,606	4,169,196	170,376	15,584,101
其他未能分類資產						<u>190,143</u>
						<u>15,774,244</u>
分類資產包括：						
共同控制實體 及聯營公司	1,048,262	1,184,045	-	-	914	2,233,221
截至二零一二年 九月三十日止六個月 添置之非流動資產*						
	97,845	763	200,852	-	3,795	303,255
分類負債						
借貸	1,275,500	480,964	1,103,873	968,972	-	3,829,309
其他未能分類負債						<u>270,267</u>
						<u>4,099,576</u>
於二零一二年三月三十一日						
分類資產	2,743,988	5,395,688	2,635,462	3,781,147	175,879	14,732,164
其他未能分類資產						<u>256,937</u>
						<u>14,989,101</u>
分類資產包括：						
共同控制實體 及聯營公司	1,165,960	1,091,468	-	-	914	2,258,342
截至二零一一年 九月三十日止六個月 添置之非流動資產*						
	500,000	6,162	7,397	-	3,677	517,236
分類負債						
借貸	1,543,000	486,495	1,044,007	817,279	-	3,890,781
其他未能分類負債						<u>260,275</u>
						<u>4,151,056</u>

* 該等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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入		
香港	372,179	378,838
海外	194,981	210,419
	<u>567,160</u>	<u>589,257</u>
	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
非流動資產*		
香港	8,474,471	7,852,229
海外	1,077,591	1,139,257
	<u>9,552,062</u>	<u>8,991,486</u>

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

3 投資收益／(虧損)淨額

	截至九月三十日止六個月	
	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收益／(虧損)淨額	132,945	(1,594,128)
—未變現匯兌虧損淨額	(1,888)	(124,925)
—已變現收益淨額 (附註)	28,102	5,579
可供出售投資		
—已變現收益淨額	2,302	-
—減值	(395)	(1,517)
衍生金融工具之未變現虧損淨額	-	(7,799)
	<u>161,066</u>	<u>(1,722,790)</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		
代價總額	741,189	1,358,272
投資成本	(615,965)	(759,102)
收益總額	125,224	599,170
減：已於過往年度確認之未變現收益淨額	(97,122)	(593,591)
已於本期間確認之已變現收益淨額	<u>28,102</u>	<u>5,579</u>

4 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入		
利息收入		
– 上市投資	138,009	144,347
– 非上市投資	209	180
– 共同控制實體	2,260	4,493
– 其他應收款項	1,936	2,210
– 銀行存款	453	325
股息收入		
– 上市投資	10,161	11,686
開支		
土地及樓宇經營租約租金開支	3,756	3,620
所售物業及貨品成本	<u>99,403</u>	<u>120,476</u>

5 所得稅（開支）／抵免

	截至九月三十日止六個月	
	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	(20,236)	(4,327)
過往年度超額撥備	3	18,085
	<u>(20,233)</u>	<u>13,758</u>
遞延所得稅	<u>3,724</u>	<u>(12,851)</u>
	<u>(16,509)</u>	<u>907</u>

香港利得稅乃就本期間估計應課稅溢利按 16.5% 之稅率（二零一一年：16.5%）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。

本期間應佔共同控制實體及聯營公司之所得稅開支分別為 5,225,000 港元（二零一一年：9,022,000 港元）及 2,086,000 港元（二零一一年：1,566,000），已分別計入損益賬列作應佔共同控制實體及聯營公司溢利減虧損。

6 股息

董事會不建議派付截至二零一二年九月三十日止六個月之中期股息（二零一一年：零）。

7 每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）乃按本公司股東應佔溢利 789,456,000 港元（二零一一年：虧損 191,867,000 港元）除以期內已發行股份之加權平均數 1,230,142,122 股（二零一一年：1,222,371,832 股）計算。

截至二零一二年及二零一一年九月三十日止六個月，本公司及其上市附屬公司之尚未行使購股權並無對每股盈利／（虧損）產生攤薄影響，故每股基本及攤薄盈利／（虧損）相同。

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、公用事業及其他按金、應計利息及應收股息。

本集團之應收貿易賬款為 183,076,000 港元（二零一二年三月三十一日：34,832,000）。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 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
0 天至 60 天	182,781	33,780
61 天至 120 天	222	992
120 天以上	73	60
	<u>183,076</u>	<u>34,832</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、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 20,939,000 港元（二零一二年三月三十一日：19,307,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
0 天至 60 天	20,372	19,260
61 天至 120 天	327	36
120 天以上	240	11
	<u>20,939</u>	<u>19,307</u>

10 期後事項

於結算日後，上市酒店附屬公司集團就向本集團之一間全資附屬公司收購若干香港物業訂立買賣協議，作為其酒店發展項目之一部份以增加其客房數量。此對本集團並無重大財務影響。就上市酒店附屬公司而言，該收購屬關連交易，並須待獨立股東於其將於二零一二年十二月舉行之股東特別大會上批准後，方可作實。

管理層討論及分析

業績

本集團於本財政年度上半年錄得收入 567,000,000 港元（二零一一年：589,000,000 港元），其中本公司股東應佔溢利為 789,000,000 港元（二零一一年：虧損 192,000,000 港元）。轉虧為盈乃主要由於本中期錄得淨投資收益而去年同期則為淨投資虧損所致。

物業銷售、發展及租賃

銷售

本期間來自皇璧之銷售額為 159,000,000 港元（二零一一年：256,000,000 港元），稅前溢利為 63,000,000 港元（二零一一年：109,000,000 港元）。根據會計慣例，此等銷售額及溢利並不計入本集團之收入及分類業績，惟獨立入賬為應佔共同控制實體溢利。現時皇璧之所有住宅單位均已售出，實收款項總額約 25 億港元。

發展

本集團目前正發展分佈於香港、上海、北京及澳門之應佔建築面積為 4,000,000 平方呎之五個住宅項目。

本集團於上海之 50% 合資公司正在進行項目設計及興建招標。該發展為一優質低密度獨立及半獨立屋項目，總樓面面積約 1,080,000 平方呎，土地面積 1,500,000 平方呎。其位於毗鄰虹橋商業中心區樞紐之青浦區傳統高檔住宅社區內。本集團預期建築工程將於年底動工。

本集團於北京之另一間 50% 合資公司項目之規劃細則已獲批准。此河畔商住發展項目之總樓面面積約 2,360,000 平方呎。已支付補地價及現正籌劃拆遷細節。

香港洪水橋發展項目正在進行換地程序，計劃興建面積約 590,000 平方呎之商住發展項目。該發展項目鄰近當地輕鐵站。

期內本集團就重建而組成一間合資項目以收購一幢位於渣甸山之租賃住宅樓宇。該項目將發展為於 23,000 平方呎之地盤上建築面積約 75,000 平方呎之全新豪宅。

於澳門，本集團正在就一幅 190,000 平方呎之土地作出規劃申請。此申請土地位於政府所指示綱要中擬作商住用途之石排灣分區內。

租賃

本集團之租賃組合由位於中環、灣仔及銅鑼灣之 353,000 平方呎之零售／商業樓宇組成。本集團於兩個期間之應佔租金收入約為 55,000,000 港元。於本中期後，中環泛海大廈之零售商舖之租金錄得大幅增加。

已錄得重估收益（包括一間聯營公司所擁有物業產生之收益）427,000,000 港元，而去年中期則為 1,059,000,000 港元。

酒店

酒店及接待分類所產生之收入由去年中期之 341,000,000 港元增加 8% 至本期間之 368,000,000 港元。所有位於香港之酒店及旅遊代理業務之收入均有所增加。三間香港酒店之平均入住率均超過 95%，而去年中期則為 90%。對折舊前分類業績之貢獻約為 133,000,000 港元（二零一一年：131,000,000 港元）。

本集團將於短期內為加拿大 Empire Landmark 進行重新定位及翻新，同時正計劃將所收購之位於尖沙咀及銅鑼灣之物業重新發展為酒店，於完成後，其將為組合增加約 200 間額外客房。

酒店附屬集團錄得淨投資收益 29,000,000 港元，而去年中期則為淨投資虧損 624,000,000 港元。

整體而言，酒店集團錄得溢利 141,000,000 港元（二零一一年：虧損 487,000,000 港元），總收入為 420,000,000 港元（二零一一年：401,000,000 港元）。

投資

於二零一二年九月三十日，本集團持有財務投資約 3,914,000,000 港元（二零一二年三月三十一日：3,704,000,000 港元），其中 1,420,000,000 港元（二零一二年三月三十一日：1,421,000,000 港元）乃由上市酒店附屬集團持有。本集團錄得未變現公平價值收益淨額 131,000,000 港元（二零一一年：虧損 1,727,000,000 港元）及已變現收益淨額 30,000,000 港元（二零一一年：收益 6,000,000 港元）。該等投資於期內之收入為 149,000,000 港元（二零一一年：156,000,000 港元）。

該等財務投資由 65% 之債務證券及 35% 之股本證券組成。其乃以不同貨幣計值，42% 為美元、33% 為英鎊、13% 為港元、8% 為歐元及 4% 為人民幣。

於二零一二年九月三十日，其中約 560,000,000 港元（二零一二年三月三十一日：340,000,000 港元）之財務投資已抵押予銀行，作為本集團所獲授信貸融資之抵押品。

財務回顧

於二零一二年九月三十日，本集團之資產總值約為 158 億港元，而上一個財政年結日則為 150 億港元。資產淨值為 117 億港元（二零一二年三月三十一日：108 億港元）。計入酒店物業之市值後，本集團之經重估資產總值及經重估資產淨值將分別為 217 億港元及 175 億港元，分別較上一個財政年結日之 207 億港元及 165 億港元增加 5% 及 6%。

負債淨額為 35 億港元（二零一二年三月三十一日：35 億港元），其中 15 億港元（二零一二年三月三十一日：15 億港元）屬於獨立上市之酒店附屬集團。負債淨額與經重估資產淨值之比率約為 20%（二零一二年三月三十一日：21%）。所有債務均按浮動利率計算利息。於二零一二年九月三十日，本集團持有合共 150,000,000 港元之利率掉期合約以對沖其借貸。兩個中期之總利息成本相若。

本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為十四年。總借貸之 99% 為有抵押，11% 為以財務資產投資抵押之循環信貸融資，88% 為以物業資產抵押之融資，其中 12% 來自循環信貸融資，12% 為須於一年內償還，27% 為須於一至五年內償還及 37% 為須於五年後償還。於二零一二年九月三十日，本集團之流動資產為 6,013,000,000 港元（二零一二年三月三十一日：5,785,000,000 港元）。

本集團之借貸約 89% 以港元計值、5% 以歐元計值及餘下之 6% 以其他貨幣計值。於二零一一年中期，由於歐元兌港元轉弱，本集團於該等外匯貸款重估中錄得匯兌收益，導致總融資成本為進賬淨額。

於二零一二年九月三十日，賬面淨值合共 9,954,000,000 港元（二零一二年三月三十一日：9,336,000,000 港元）之物業資產已抵押作為本集團銀行融資之擔保。本集團已就一間共同控制實體獲授之信貸融資而向財務機構提供 149,000,000 港元之擔保（二零一二年三月三十一日：149,000,000 港元）。

僱員及薪酬政策

於二零一二年九月三十日，本集團聘有 515 名僱員。彼等之薪酬乃根據其工作性質及年資作標準釐訂，當中包括底薪、年度花紅、購股權、退休福利及其他福利。

未來展望

香港物業市場整體受惠於全球各地之中央銀行前所未見之寬裕資金流量及極低長期利率。然而，本地政府已制訂多項緊縮措施，以穩定住宅樓宇需求之增長，冀望藉此帶來長期穩定性。

同時，多個內地發展商公佈之巨額銷售營業額顯示中國物業市場有穩步回升的跡象。國家宣佈於二零一零年至二零二零年期間人均收入倍增之目標將會加強房屋之正面需求。因此，本集團對內地經濟及中國之物業市場之長期正面需求深具信心。

鑑於成功合併鄰近土地，本集團正於所在地擴充酒店業務，並對其酒店業務隨著內地家庭收入持續上升而感到樂觀。

中期股息

董事會不建議派發截至二零一二年九月三十日止六個月之中期股息（二零一一年：無）。

購買、出售或贖回上市證券

於期內，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二零一二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

於期內，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（生效至二零一二年三月三十一日）（「企業管治常規守則」）及企業管治守則（由二零一二年四月一日起生效）（「企業管治守則」）之守則條文，惟下列偏離事項除外：

- (1) 企業管治常規守則及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輪值退任及於本公司股東週年大會上重新選舉；及
- (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。董事會整體負責檢討董事會之架構、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於下屆股東週年大會上退任，惟屆時可於股東週年大會上膺選連任。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一二年九月三十日止六個月之未經審核中期業績。

承董事會命
泛海國際集團有限公司
馮兆滔
主席

香港，二零一二年十一月二十日

於本公佈日期，本公司之執行董事為馮兆滔先生、林迎青博士、潘政先生、潘海先生、倫培根先生、關堡林先生；及獨立非執行董事為管博明先生、梁偉強先生及黃之強先生。