

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)

截至二零一三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)	二零一三年	二零一二年	變動
收入	846	823	+3%
來自酒店業務之收入	484	488	-1%
投資收益／(虧損)淨額	218	(567)	N/A
股東應佔年內溢利／(虧損)	424	(311)	N/A
資產淨值	2,896	2,439	+19%
負債淨額	1,551	1,452	+7%
有關四座營運中酒店物業以估值編列之補充資料：			
經重估資產淨值	9,152	8,045	+14%
經重估每股資產淨值(港元)	5.90	5.19	+14%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	17%	18%	-1%

* 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」）截至二零一三年三月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零一二年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益賬

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	2	845,942	822,569
銷售成本		(371,530)	(323,538)
毛利		474,412	499,031
銷售及行政開支		(144,326)	(126,319)
折舊		(84,694)	(90,139)
投資收益／（虧損）淨額	3	217,536	(566,740)
經營溢利／（虧損）		462,928	(284,167)
融資成本淨額		(12,646)	(173)
除所得稅前溢利／（虧損）		450,282	(284,340)
所得稅開支	5	(26,505)	(27,114)
股東應佔年內溢利／（虧損）		423,777	(311,454)
股息	6	15,498	-
每股盈利／（虧損）（港元）			
基本	7	0.27	(0.20)
攤薄	7	0.27	(0.20)

綜合全面收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年內溢利／（虧損）	<u>423,777</u>	<u>(311,454)</u>
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	36,402	(38,021)
於損益賬扣除之可供出售投資減值	395	2,261
於出售可供出售投資後之儲備撥回	(535)	-
匯兌差額	(3,528)	(6,133)
	<u>32,734</u>	<u>(41,893)</u>
股東應佔年內全面收益／（支出）總額	<u>456,511</u>	<u>(353,347)</u>

綜合資產負債表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,023,706	2,496,669
可供出售投資		223,923	186,331
		<u>3,247,629</u>	<u>2,683,000</u>
流動資產			
存貨		2,218	2,342
貿易及其他應收款項	8	141,883	106,426
可收回所得稅		636	-
以公平價值計入損益賬之財務資產		1,189,406	1,234,554
銀行結餘及現金		136,071	133,710
		<u>1,470,214</u>	<u>1,477,032</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	63,981	63,905
衍生金融工具		338	3,402
借貸		332,826	668,071
應付所得稅		24,573	20,722
		<u>421,718</u>	<u>756,100</u>
流動資產淨值		<u>1,048,496</u>	<u>720,932</u>
資產總值減流動負債		<u>4,296,125</u>	<u>3,403,932</u>
非流動負債			
長期借貸		1,354,629	917,839
遞延所得稅負債		45,629	46,737
		<u>1,400,258</u>	<u>964,576</u>
資產淨值		<u>2,895,867</u>	<u>2,439,356</u>
權益			
股本		30,997	30,997
儲備		2,864,870	2,408,359
		<u>2,895,867</u>	<u>2,439,356</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。

編製該等年度財務報表所用之會計政策及計算方法與於二零一二年所用者貫徹一致。概無於本年度首次生效且與本集團營運有關及對本集團之年度財務報表造成重大影響之新訂或經修訂準則或詮釋。

若干新訂及經修訂準則已頒佈惟於截至二零一三年三月三十一日止年度尚未生效且未獲本集團提早採納。本集團已開始評估對本集團之相關影響。本集團尚未能說明該等新訂及經修訂準則是否將會對本集團之會計政策及綜合財務報表之呈列造成重大影響。

2. 營業額及分類資料

收入包括來自酒店、餐飲服務、旅遊代理業務之收入、利息收入及股息收入。管理層視營業額為上述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。

本集團於過往以四個主要經營分類呈報，包括酒店業務、餐飲服務、旅遊代理及投資。由於本集團於餐飲服務分類項下呈報之香港及中國內地之餐廳業務佔本集團總收入及業績分別少於 2% 及 1%，故此業務分類並無分開呈報。相應比較數字已作出調整以與重新分類一致。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額		
收入		
酒店業務	484,292	487,942
— 房間租金	408,565	405,510
— 食物及飲品	55,756	61,454
— 配套服務	4,982	7,635
— 場所租金	14,989	13,343
旅遊代理	235,200	198,192
財務投資	108,733	122,162
其他業務	17,717	14,273
	845,942	822,569
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	709,801	909,526
	1,555,743	1,732,095

2. 營業額及分類資料 (續)

	酒店 業務 千港元	旅遊 代理 千港元	財務 投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
二零一三年					
營業額	484,292	235,200	818,534	17,717	1,555,743
分類收入	<u>484,292</u>	<u>235,200</u>	<u>108,733</u>	<u>17,717</u>	<u>845,942</u>
分類業績之貢獻	252,807	109	108,733	(731)	360,918
折舊	(84,314)	(249)	-	(131)	(84,694)
投資收益淨額	-	-	217,536	-	217,536
分類業績	<u>168,493</u>	<u>(140)</u>	<u>326,269</u>	<u>(862)</u>	<u>493,760</u>
未能分類公司開支					(30,832)
經營溢利					<u>462,928</u>
融資成本淨額					(12,646)
除所得稅前溢利					<u>450,282</u>
所得稅開支					(26,505)
股東應佔年內溢利					<u>423,777</u>
二零一二年					
營業額	487,942	198,192	1,031,688	14,273	1,732,095
分類收入	<u>487,942</u>	<u>198,192</u>	<u>122,162</u>	<u>14,273</u>	<u>822,569</u>
分類業績之貢獻	279,899	(1,597)	120,444	(188)	398,558
折舊	(89,806)	(30)	-	(303)	(90,139)
投資虧損淨額	-	-	(566,740)	-	(566,740)
分類業績	<u>190,093</u>	<u>(1,627)</u>	<u>(446,296)</u>	<u>(491)</u>	<u>(258,321)</u>
未能分類公司開支					(25,846)
經營虧損					(284,167)
融資成本淨額					(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>

2. 營業額及分類資料 (續)

	酒店 業務 千港元	旅遊 代理 千港元	財務 投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
二零一三年					
分類資產	3,057,469	18,387	1,471,212	34,068	4,581,136
其他未能分類資產					<u>136,707</u>
					<u>4,717,843</u>
分類負債					
借貸	1,474,202	-	213,253	-	1,687,455
其他未能分類負債					<u>134,521</u>
					<u>1,821,976</u>
添置非流動資產*	<u>615,284</u>	<u>909</u>	<u>-</u>	<u>38</u>	<u>616,231</u>
二零一二年					
分類資產	2,532,113	15,283	1,445,847	33,079	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>30</u>	<u>-</u>	<u>148</u>	<u>7,575</u>

* 該等金額不包括金融工具。

2. 營業額及分類資料 (續)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入		
香港	666,407	619,218
海外	179,535	203,351
	<u>845,942</u>	<u>822,569</u>
非流動資產*		
香港	2,798,834	2,250,371
海外	224,872	246,298
	<u>3,023,706</u>	<u>2,496,669</u>

* 該等金額不包括金融工具。

3. 投資收益／(虧損)淨額

	二零一三年 千港元	二零一二年 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	147,278	(249,333)
—未變現匯兌虧損淨額	(14,496)	(16,367)
—已變現收益／(虧損)淨額(附註)	83,488	(294,416)
可供出售投資		
—已變現收益淨額	1,661	-
—減值	(395)	(2,261)
衍生金融工具		
—已變現虧損淨額	-	(4,363)
	<u>217,536</u>	<u>(566,740)</u>

附註：

以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益／(虧損)淨額		
代價總額	709,801	905,852
投資成本	(627,903)	(975,428)
收益／(虧損)總額	81,898	(69,576)
已於過往年度確認之未變現虧損／(收益)淨額	1,590	(224,840)
已於本年度確認之已變現收益／(虧損)淨額	83,488	(294,416)

4. 按性質劃分之收入及開支

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入		
利息收入		
— 上市投資	96,438	107,332
— 應收貸款	1,796	2,189
— 銀行存款	594	622
股息收入		
— 上市投資	12,283	13,975
開支		
所售貨品成本	200,242	173,880
土地及樓宇經營租賃租金開支	7,869	7,286

5. 所得稅開支

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	(27,613)	(13,157)
過往年度超額撥備	-	6,161
	(27,613)	(6,996)
遞延所得稅抵免／(開支)	1,108	(20,118)
	(26,505)	(27,114)

香港利得稅乃就本年度之估計應課稅溢利按 16.5%（二零一二年：16.5%）之稅率作出撥備。由於本年度於海外及中國內地並無應課稅溢利（二零一二年：無），故並無就稅項作出撥備。

6. 股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已付中期股息每股零（二零一二年：無）	-	-
建議末期股息每股 1 港仙（二零一二年：無）	15,498	-
	15,498	-

於二零一三年六月二十五日舉行之會議上，董事會建議派付截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息每股 1 港仙（二零一二年：無）。建議派付之股息並無於財務報表中反映，惟將於截至二零一四年三月三十一日止年度反映作收益儲備分派。

15,498,000 港元之數額乃根據於二零一三年六月二十五日之已發行股份 1,549,842,336 股計算。

7. 每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）乃按股東應佔年內溢利 423,777,000 港元（二零一二年：虧損 311,454,000 港元）除以年內已發行股份之加權平均數 1,549,842,336 股（二零一二年：1,543,771,729 股）計算。

截至二零一三年及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、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 65,090,000 港元（二零一二年：32,289,000 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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
0 至 60 天	63,637	31,328
61 至 120 天	1,453	901
120 天以上	-	60
	<u>65,090</u>	<u>32,289</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 23,312,000 港元（二零一二年：19,145,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
0 至 60 天	23,059	19,098
61 至 120 天	119	36
120 天以上	134	11
	<u>23,312</u>	<u>19,145</u>

就有關本集團截至二零一三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

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團之收入增長 3% 至約 846,000,000 港元，並錄得股東應佔溢利 424,000,000 港元，而去年同期則為虧損 311,000,000 港元。轉虧為盈乃主要由於財務資產投資之收益淨額所致，相對去年則錄得虧損淨額。

業務回顧

於二零一二年四月至二零一三年三月期間之累計訪港旅客人數達 4,900 萬人次，按年增長 13%。中國內地旅客仍為主要推力因素，訪客人數上升 20% 達 3,500 萬人次，佔訪港總人數約 71%。

於香港較高入住率及平均房租之支持下，本集團之酒店業務繼續為本集團作出穩定貢獻。

港島皇悅酒店

港島皇悅酒店之平均入住率上升 4% 至 97%，而客房總收入為 139,000,000 港元，較去年增加 6%。

九龍皇悅酒店

九龍皇悅酒店之平均入住率上升 4% 至 97%，而客房總收入為 126,000,000 港元，較去年增加 1%。

銅鑼灣皇悅酒店

銅鑼灣皇悅酒店之平均入住率上升 5% 至 95%，而客房總收入為 91,000,000 港元，較去年增加 2%。

溫哥華 Empire Landmark 酒店

Empire Landmark 酒店之平均入住率下降 7%，而其平均房租以加元計維持與去年相同。客房總收入為 53,000,000 港元。

酒店發展項目

本集團於過去十二個月成功透過收購於銅鑼灣及尖沙咀之物業權益，以加強其酒店資產組合。該兩個物業地盤毗鄰本集團於香港之兩間現有酒店。該兩項物業將重建發展為酒店項目，並預期於二零一六年／二零一七年度完成，客房組合將新增 184 間客房或相等於香港酒店現有客房組合之 19%，並將為本集團帶來更大經營協同效益及更多商機。

上述酒店發展項目之總樓面面積將約為 65,000 平方呎及預計總投資金額合共約 859,000,000 港元。

旅遊及餐飲

旅遊業務之收入為 235,000,000 港元。餐飲之收入為 15,000,000 港元，由於該餐飲業務佔本集團之總收入及業績分別少於 2% 及 1%，故該業務不再於財務報表附註作分類呈列。

財務投資

於二零一三年三月三十一日，本集團之財務投資組合達 1,413,000,000 港元（二零一二年：1,421,000,000 港元）。投資組合包括上市股本證券（45%）及債務證券（55%）。該等投資組合乃以港元（16%）、美元（54%）、英鎊（18%）、歐元（5%）及人民幣（7%）計值。截至二零一三年三月三十一日止年度內，本集團錄得投資收益淨額 218,000,000 港元，而去年為虧損 567,000,000 港元。投資組合產生利息及股息收入合共 109,000,000 港元（二零一二年：121,000,000 港元）。

於二零一三年三月三十一日，約 60,000,000 港元（二零一二年：250,000,000 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 4,718,000,000 港元（二零一二年：4,160,000,000 港元）。根據獨立估值，於二零一三年三月三十一日，四座營運酒店物業之重估總值為 8,703,000,000 港元，較二零一二年三月三十一日之估值上升 7%。

股東權益為 2,896,000,000 港元（二零一二年：2,439,000,000 港元）。該增加主要由於年內溢利所致。經計及營運酒店物業之市值後，本集團經重估之資產淨值應為 9,152,000,000 港元（二零一二年：8,045,000,000 港元）。

本集團綜合負債淨額為 1,551,000,000 港元（二零一二年：1,452,000,000 港元）。銀行借貸總額之 90% 或 1,523,000,000 港元以港元計值，而餘下 10% 或相等於 164,000,000 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，最長為六年。10% 之借貸總額乃來自抵押酒店物業作出之循環信貸融資。3% 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。54% 為須於一至五年內償還及 29% 為須於五年後償還，均以酒店物業作抵押。於二零一三年三月三十一日，本集團之流動資產為 1,470,000,000 港元（二零一二年：1,477,000,000 港元）。

本集團之資產負債比率（以負債淨額佔經重估資產淨值之百分比表示）下降至 17%（二零一二年：18%）。

於二零一三年三月三十一日，為本集團之銀行信貸作抵押之酒店物業賬面淨值總額為 2,944,000,000 港元（二零一二年：2,492,000,000 港元）。

人力資源

於二零一三年三月三十一日，本公司及其附屬公司之僱員總數為 419（二零一二年：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

展望二零一三年，本集團預期中國內地及短線旅客仍為本集團酒店業務之增長動力。本集團之皇悅酒店位置優越並提供優質服務，將繼續受益於蓬勃發展之旅遊業。

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，並將繼續規劃及進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，管理層對本集團之投資組合繼續採取審慎態度面對。

股息

董事建議派發截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息每股1港仙（二零一二年：無）。年內並無宣派中期股息（二零一二年：無）。本年度股息總額為每股1港仙（二零一二年：無）。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一三年八月二十日（星期二）至二零一三年八月二十二日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以便釐定有權出席二零一三年八月二十二日舉行之二零一三年股東週年大會（「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之未行使購股權之認購權而配發及發行股份。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過戶表格，必須於二零一三年八月十九日（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 至 1716 號舖，以辦理股份過戶登記手續。

該建議末期股息須於股東週年大會上獲股東批准。收取建議末期股息權利之記錄日期為二零一三年八月二十八日。為釐定股東收取建議末期股息之權利，本公司將於二零一三年八月二十七日（星期二）至二零一三年八月二十八日（星期三）兩天，暫停辦理股份過戶及股東登記手續。如欲符合資格收取建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零一三年八月二十六日（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進行登記，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 號舖。末期股息將於二零一三年九月三十日派付。

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二零一三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。

企業管治守則

於年內，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（生效至二零一二年三月三十一日）（「企業管治常規」）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；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，惟屆時將合資格膺選連任。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一三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，二零一三年六月二十五日

於本公佈日期，本公司之執行董事為潘政先生、林迎青博士、潘海先生、馮兆滔先生及吳維群先生；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。