



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
截至二零零八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		
	二零零八年	二零零七年	變動
綜合損益賬			
收益	334	333	-
經營毛利*	96	95	+1%
股東應佔溢利	2	42	-95%
每股基本盈利(港仙)	0.01	0.34	-97%
	二零零八年 九月三十日	二零零八年 三月三十一日	
綜合資產負債表			
資產淨值	2,028	2,068	-2%
負債淨額	1,016	900	+13%
酒店物業以估值編列之補充資料：			
經重估資產淨值	3,407	3,599	-5%
經重估每股資產淨值(港元)	0.26	0.28	-7%
資產負債比率 - 負債淨額與經重估資產淨值之比率(%)	30%	25%	+5%

* 指扣除酒店物業折舊及攤銷、購股權開支、財務資產及認股權證負債之公平價值損益及可供出售投資之減值等非現金會計費用前之經營溢利。

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」）截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同截至二零零七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	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	2	339,105	532,718
收益	2	334,194	333,322
銷售成本		(196,091)	(188,835)
毛利		138,103	144,487
行政開支		(41,747)	(49,230)
		96,356	95,257
其他收入及支出	3	(83,257)	(29,251)
經營溢利	4	13,099	66,006
利息收入		3,089	1,277
融資成本		(13,710)	(18,141)
除所得稅前溢利		2,478	49,142
所得稅開支	5	(952)	(7,007)
股東應佔溢利		1,526	42,135
股息	6	-	33,105
每股盈利 (港仙)			
基本	7	0.01	0.34
攤薄	7	0.01	0.34

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		942,078	899,114
租賃土地		1,672,190	1,685,653
商譽		9,640	9,640
遞延所得稅資產		12,259	18,883
可供出售投資		324,702	313,976
		<u>2,960,869</u>	<u>2,927,266</u>
流動資產			
存貨		2,201	2,268
衍生金融工具		14,775	-
以公平價值計入損益賬之財務資產		106,809	88,108
貿易及其他應收款項	8	100,836	88,101
銀行結餘及現金		40,120	84,116
		<u>264,741</u>	<u>262,593</u>
流動負債			
衍生金融工具		2,158	18,332
貿易及其他應付款項	9	105,667	51,540
應付股息		9,036	-
應付即期所得稅		8,353	14,025
短期借貸		93,635	378,295
有抵押借貸之即期部份		24,511	11,075
		<u>243,360</u>	<u>473,267</u>
流動資產／（負債）淨值		<u>21,381</u>	<u>(210,674)</u>
資產總值減流動負債		<u>2,982,250</u>	<u>2,716,592</u>
非流動負債			
認股權證負債		16,475	51,325
有抵押借貸		937,809	594,373
遞延所得稅負債		-	2,607
		<u>954,284</u>	<u>648,305</u>
資產淨值		<u>2,027,966</u>	<u>2,068,287</u>
權益			
股本		258,164	258,164
儲備		1,769,802	1,810,123
		<u>2,027,966</u>	<u>2,068,287</u>

中期財務資料附註

1. 編製基準

本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第34號「中期財務報告」編製，並應與截至二零零八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二零零八年三月三十一日止年度之全年財務報表所用者貫徹一致。

以下為已頒佈與本集團營運有關之現有準則之新詮釋，於本集團由二零零八年四月一日或之後開始之會計期間強制應用：

香港（國際財務報告詮釋委員會） 服務特許權安排

— 詮釋第 12 號

香港（國際財務報告詮釋委員會） 香港會計準則第 19 號— 界定福利資產限額、

— 詮釋第 14 號 最低資金要求及兩者相互關係

本集團已評估因採納上述詮釋而造成之影響，並認為該等詮釋並無對本集團之業績及財務狀況造成重大影響，亦無致使本集團之會計政策出現任何重大變動。

2. 營業額及分類資料

營業額由來自酒店業務、飲食服務、旅遊代理經營之收益、股息收入、以及證券投資所得總額組成。

收益包括來自酒店業務、飲食服務、旅遊代理經營之收益、股息收入、以及出售以公平價值計入損益賬之財務資產已變現收益／虧損淨額。

本集團之營業額、收益及業績按業務及地域分析如下：

按業務劃分

	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	其他業務 千港元	本集團 千港元
截至二零零八年九月 三十日止六個月						
房間租金	133,863					
食物及飲品	23,659					
配套服務	3,436					
租金收入	6,478					
營業額	167,436	9,397	149,364	12,908	-	339,105
分類收益	167,436	9,397	149,364	7,997	-	334,194
分類業績之貢獻	93,746	1,014	740	7,517	-	103,017
其他收入及支出	(33,371)	(22)	(24)	(84,646)	34,806	(83,257)
未能分類公司開支						(6,661)
經營溢利						13,099
利息收入						3,089
融資成本						(13,710)
除所得稅前溢利						2,478
所得稅開支						(952)
股東應佔溢利						1,526

2. 營業額及分類資料 (續)

按業務劃分 (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	其他業務 千港元	本集團 千港元
截至二零零七年九月 三十日止六個月						
房間租金	127,394					
食物及飲品	27,474					
配套服務	6,459					
租金收入	6,343					
營業額	167,670	10,241	144,419	210,388	-	532,718
分類收益	167,670	10,241	144,419	10,992	-	333,322
分類業績之貢獻	94,025	914	5	10,992	-	105,936
其他收入及支出	(34,677)	(27)	(19)	25,120	(19,648)	(29,251)
未能分類公司開支						(10,679)
經營溢利						66,006
利息收入						1,277
融資成本						(18,141)
除所得稅前溢利						49,142
所得稅開支						(7,007)
股東應佔溢利						42,135

2 營業額及分類資料 (續)

次要呈報形式—按地域劃分

本集團於各地區經營之業務分類如下：

香港	—	本集團所有業務分類
加拿大	—	酒店及飲食
中國大陸	—	飲食

按地域劃分概要如下：

	營業額 千港元	分類收益 千港元	經營 (虧損) / 溢利 千港元
二零零八年九月三十日			
香港	271,639	266,728	(9,211)
加拿大	63,330	63,330	21,021
中國大陸	4,136	4,136	1,289
	<u>339,105</u>	<u>334,194</u>	<u>13,099</u>
二零零七年九月三十日			
香港	464,312	264,916	44,099
加拿大	63,970	63,970	20,852
中國大陸	4,436	4,436	1,055
	<u>532,718</u>	<u>333,322</u>	<u>66,006</u>

3. 其他收入及支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
物業、廠房及設備折舊	(23,143)	(23,356)
租賃土地攤銷	(10,318)	(11,367)
購股權開支	-	(22,400)
認股權證負債之公平價值增值	34,850	2,752
以公平價值計入損益賬之財務資產之公平價值 (虧損) / 收益	(36,607)	25,120
衍生金融工具之公平價值虧損	(15,283)	-
可供出售投資之減值	(32,756)	-
	<u>(83,257)</u>	<u>(29,251)</u>

4. 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
收入		
股息收入	7,584	212
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益淨額	413	10,780
出售物業、廠房及設備之收益	-	580
酒店大樓之經營租約租金收入	<u>6,478</u>	<u>7,361</u>
開支		
物業之經營租約租金支出	3,167	3,209
已售貨品成本	<u>130,805</u>	<u>129,641</u>

5. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
香港利得稅	<u>952</u>	<u>7,007</u>

於二零零八年，香港政府頒佈對利得稅稅率之變動，將二零零八／二零零九財政年度之稅率從 17.5% 調整為 16.5%。由於本集團有足夠稅項虧損承前用作對銷本期間之估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅於本期間計提撥備。於二零零七年，香港利得稅乃就估計應課稅溢利按 17.5% 之稅率計提撥備。由於期內並無任何海外及中國大陸應課稅溢利，故並無就海外及中國大陸稅項作出撥備（二零零七年：無）。

6. 股息

董事會建議不派發截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息（二零零七年：每股 0.26 港仙）。

7. 每股盈利

每股基本盈利乃按股東應佔溢利 1,526,000 港元（二零零七年：42,135,000 港元）及期內已發行股份之加權平均數 12,908,206,641 股（二零零七年：12,438,548,545 股）計算。

截至二零零八年九月三十日止六個月，行使尚未行使之購股權及紅利認股權證不會對每股盈利造成任何攤薄影響。

截至二零零七年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃按股東應佔溢利 42,135,000 港元及相等於期內已發行股份之加權平均股數 12,438,548,545 股加假設尚未行使之購股權已兌換而視為已發行 58,511,510 股潛在股份之 12,497,060,055 股股份為基準計算。

截至二零零七年九月三十日止六個月，兌換認股權證將不會對每股盈利造成任何攤薄影響。

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、公用事業及其他按金、預付款項及應收股息。

本集團之應收貿易賬款為 42,143,000 港元（二零零八年三月三十一日：37,099,000 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：

	於二零零八年 九月三十日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
0 至 60 天	40,026	36,002
61 至 120 天	1,725	1,082
120 天以上	392	15
	<u>42,143</u>	<u>37,099</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、租金及其他已收按金、其他應付款項及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 57,443,000 港元（二零零八年三月三十一日：16,710,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於二零零八年 九月三十日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
0 至 60 天	57,228	16,364
61 至 120 天	90	33
120 天以上	125	313
	<u>57,443</u>	<u>16,710</u>

10. 比較數字

若干比較數字已予以重列，以符合本期呈列方式。

管理層討論及分析

中期業績

本集團於截至二零零八年九月三十日止六個月之收益及股東應佔溢利分別為 334,000,000 港元及 2,000,000 港元。期內股東應佔溢利減少，部份由於財務資產之公平價值變動。

業務回顧

截至二零零八年首九個月，訪港旅客人數超逾 21,700,000 人次，較去年同期增加 6.9%。增加主要受到短線地區所帶動，來自中國大陸之訪港旅客人數增長為 9.5%，而南亞及東南亞亦錄得 3.9% 之穩定增長，成為香港第二大旅客來源地區。至於長線地區，由於全球經濟狀況惡化，訪港旅客將維持下降趨勢。

港島皇悅酒店

港島皇悅酒店之平均房租上升 19%，入住率達 80%。總收益達至 55,000,000 港元，而經營毛利總額則達至 33,000,000 港元。平均房租上升乃主要由於港島皇悅酒店之市場策略專注於具有更高收益率之商業及企業客戶。隨著計劃在來年進行數項改建工程，包括提供更多商務會議空間及設施，為該酒店提高競爭力，於具有更高收益率業務分類取得更多市場佔有率。

九龍皇悅酒店

九龍皇悅酒店之平均房租上升 11%，入住率達 87%。總收益達至 49,000,000 港元，而經營毛利總額則達至 29,000,000 港元。本集團已著手於增加 28 間客房及水療設施之擴建項目，預期於二零零九年第一季度內投入服務。該擴建工程將進一步增加客房數目，由 315 間客房增至 343 間客房，增幅達 9%。

溫哥華 Empire Landmark Hotel

Empire Landmark 平均房租上升 8%，入住率達 76%。總收益達至 63,000,000 港元，而經營毛利總額則達至 31,000,000 港元。本集團計劃於未來兩年逐步進行廣泛之翻新及升級工程，以提升其質素及配套設施，以在同業中更具競爭力。

位於銅鑼灣擁有 280 間客房之新酒店

興建中之新酒店採用先進、智能及環保概念，並附設水療設施。管理層認為，於二零零九年落成後，該新酒店將令人耳目一新，備受旅業界推崇。

受惠於興建新酒店的落成及現有酒店之擴建工程，本集團之房間總數將增加 30%，由現有 1,036 間客房增至 1,344 間客房。

旅遊及飲食

旅遊及飲食業務之收益分別為 149,000,000 港元及 9,000,000 港元。

財務回顧

於二零零八年九月三十日，資產總值達 3,226,000,000 港元，較於二零零八年三月三十一日之 3,190,000,000 港元上升 1%。由獨立專業估值師根據公開市值基準進行估值，於二零零八年九月三十日，四座酒店物業之重估總值達 4,296,000,000 港元，較於二零零八年三月三十一日根據相同基準編製之估值下跌 4%。

股東應佔權益為 2,028,000,000 港元，較於二零零八年三月三十一日減少 40,000,000 港元，主要由於財務資產公平價值虧損所致。計及酒店物業之市值，本集團經重估之資產淨值為 3,407,000,000 港元。

本集團之長期證券投資為 325,000,000 港元，而其他財務資產為 122,000,000 港元，當中主要包括藍籌銀行股。此業務分類產生之虧損淨額 77,000,000 港元（已包括股息收入 7,600,000 港元），而去年同期之收益淨額為 36,000,000 港元。

於期內，未計營運資金變動前之經營業務現金流入淨額達 88,000,000 港元（二零零七年：84,000,000 港元）。

本集團銀行借貸淨額為 1,016,000,000 港元，較二零零八年三月三十一日增加 116,000,000 港元。以港元計值之銀行借貸總額為 876,000,000 港元，佔銀行借貸總額之 83%。外幣銀行借貸總額為相等於 180,000,000 港元，佔銀行借貸總額之 17%，其中 61% 為溫哥華物業按揭貸款 109,000,000 港元（二零零八年三月三十一日：118,000,000 港元），該貸款乃以當地貨幣加元進行借貸。

在借貸總額當中，有 2% 須於一年內償還，而餘額為長期部份。本集團持有總金額為 250,000,000 港元之港元利率掉期合約，用作按浮息利率計算之部份借貸作對沖用途。

本集團之資產負債比率，以借貸淨額（借貸總額扣除銀行結餘及現金）佔資產淨值之百分比率表示，從二零零八年三月三十一日之 43% 增至二零零八年九月三十日之 50%，而以佔經重估資產淨值之負債比率，則由 25% 增至 30%。

於二零零八年九月三十日，為本集團貸款作抵押之酒店物業賬面淨值總額為 2,610,000,000 港元（二零零八年三月三十一日：2,583,000,000 港元）。

人力資源

於二零零八年九月三十日，本公司及其附屬公司之員工總數為 446 名。除薪金外，其他額外福利包括保險、購股權、醫療計劃、退休金計劃及其他福利。

未來展望

展望未來，由於全球經濟環境持續處於波動狀態，因此香港旅遊業短期內會受到經濟調控之影響，故經營環境將很可能變得更具挑戰性。

然而，管理層有信心，隨著中國大陸維持較高經濟增長及中國大陸出境旅遊市場繼續增長，連同人民幣之強勢及香港與中國大陸間之緊密經濟夥伴關係，未來數年香港將會繼續受惠於日益增長之遊客數量。

當九龍皇悅酒店之28間新客房及位於銅鑼灣擁有280間客房之新酒店預期於二零零九年第一季度投入服務並開始作出營運貢獻，本集團之盈利前景將會進一步提升。

中期股息

董事會建議不派付截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息（二零零七年：每股0.26港仙）。

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爲守則

本公司自行採納一項董事進行證券交易之行爲守則，其條款與香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（附錄10）所規定之交易標準同樣嚴謹。本公司亦已向董事作出具體查詢，而本公司並不知悉有任何違反交易規定標準及董事進行證券交易之行爲守則之情況。

企業管治常規守則

期內，本公司一直遵守上市規則附錄 14 所載之企業管治常規守則內之守則條文，唯除守則條文第 A.4.1 條之偏離，該條文規定，非執行董事之委任應有特定任期，並須重選連任。本公司之所有獨立非執行董事無特定委任期，但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接受重選。

審核委員會

審核委員會成員為洪日明先生、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。

本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報告已經由審核委員會審閱。

承董事會命
主席
潘政

香港，二零零八年十二月十一日

於本公佈日期，本公司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；及獨立非執行董事為葉志威先生、梁偉強先生及洪日明先生。