



# 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: 00292)

### 截至二零零五年九月三十日止六個月 中期業績

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(「本集團」)截至二零零五年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同截至二零零四年九月三十日止六個月之比較數字如下:

#### 綜合損益賬

截至二零零五年九月三十日止六個月 – 未經審核

	附註	截至九月三十日止 六個月	
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
營業額	4	290,169	286,722
銷售成本		<u>(188,480)</u>	<u>(197,490)</u>
毛利		101,689	89,232
行政開支		(39,729)	(36,249)
其他支出	5	<u>(35,748)</u>	<u>(37,463)</u>
經營溢利	6	26,212	15,520
利息收入		1,728	1,125

\* 僅供識別

財務資產虧損淨額		(26,382)	(8,465)
融資成本		(25,916)	(18,008)
除稅前虧損		(24,358)	(9,828)
稅項	7	(691)	(1,232)
股東應佔虧損		(25,049)	(11,060)
每股虧損			
基本及攤薄	9	(0.50) 港仙	(0.22) 港仙

### 綜合資產負債表

於二零零五年九月三十日－未經審核

	附註	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		893,855	894,931
租賃土地		1,335,744	1,346,063
商譽		13,188	13,188
衍生財務工具		428	—
遞延稅項資產		42,260	42,951
		<u>2,285,475</u>	<u>2,297,133</u>
<b>流動資產</b>			
存貨，按成本值		2,577	2,690
以公平價值計入損益賬之財務資產		52,277	93,137
應收賬款及預付款項	10	51,272	89,711
可退回稅項		200	200
銀行結餘及現金		116,697	64,972
		<u>223,023</u>	<u>250,710</u>

<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計項目	11	55,238	47,585
應付稅項		10,973	10,973
無抵押銀行透支		4,164	8,778
借貸		43,211	38,963
		<u>113,586</u>	<u>106,299</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>109,437</u>	<u>144,411</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>2,394,912</b>	2,441,544
<b>非流動負債</b>			
借貸		1,188,181	1,214,514
<b>資產淨值</b>		<u>1,206,731</u>	<u>1,227,030</u>
<b>權益</b>			
股本		101,042	101,042
儲備		1,105,689	1,125,988
<b>本公司股東應佔權益</b>		<u>1,206,731</u>	<u>1,227,030</u>

## 1. 編製基準

未經審核中期綜合賬目（「中期賬目」）已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」之規定編製。

編製中期賬目所用之會計政策及計算方法與截至二零零五年三月三十一日止年度之年度賬目所用者貫徹一致，惟本集團如下文附註2所述，於採納在二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之新訂／經修訂香港財務報告準則及香港會計準則（統稱「香港財務報告準則」）後已作出若干會計政策變動。生效期至二零零四年十二月三十一日之會計實務準則（「舊香港會計準則」）與截至二零零五年九月三十日止六個月中期賬目所用之新訂香港財務報告準則，兩者就會計政策變動之影響概要載於附註3。

## 2. 會計政策變動

由二零零五年四月一日起，本集團已採納以下香港財務報告準則內與其營運有關之新訂／經修訂準則。比較數字已根據該等新訂／經修訂準則之相關條文按規定進行修訂。

香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第32號	財務工具：披露及呈列
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	財務工具：確認及衡量
香港財務報告準則第3號	業務合併
香港詮釋第2號	酒店物業適用之會計政策

**(i) 酒店物業**

採納香港會計準則第16號及香港詮釋第2號，致使本集團酒店物業之會計政策有所變動，現時酒店物業按成本減累計折舊及減值虧損列賬。假若項目相關之未來經濟利益應會流入本集團，而且能夠可靠計算該項目之成本，其後成本方會計入資產之賬面金額或確認為一項獨立資產（視乎何者合適）。所有其他維修及保養在支出之財政期間於損益賬內支銷。

於過往年度，酒店物業按估值列賬，並無計提折舊。酒店營運設備之最初成本列於酒店物業之成本，其後之添置或更換在支出時於損益賬中扣除。

折舊乃按照土地契約餘下年期及資產預計剩餘可使用年期（較短者為準），以直線法撇銷資產之賬面值。經採納之可使用年期概列如下：

酒店樓宇	50年或酒店樓宇所在土地之餘下契約年期（較短者為準）
廠房及機器	10年
傢具、裝置及設備	5年至10年
電腦設備	3 <sup>1</sup> / <sub>3</sub> 年

永久業權土地入賬為物業、廠房及設備，按成本減減值後列值。永久業權土地並無計提折舊。

**(ii) 租賃土地**

採納經修訂之香港會計準則第17號，致使租賃土地之會計政策有所變動，租賃土地由物業、廠房及設備重新分類為預付營運租賃。租賃土地入賬列為租賃預付款項，按成本減累計攤銷後列值，而攤銷按直線法於租賃期間確認為開支。於過往年度，租賃土地列入酒店物業並按公平價值列賬。

(iii) 商譽

採納香港會計準則第36號、香港會計準則第38號及香港財務報告準則第3號，致使商譽之會計政策有所變動。本集團自二零零五年四月一日起終止商譽攤銷。於二零零五年三月三十一日之累計攤銷已經註銷，並於商譽成本中作出相應扣減。由截至二零零六年三月三十一日止年度開始，商譽將會在每年以及於出現減值跡象時進行減值測試。

(iv) 財務工具

採納香港會計準則第32號及第39號，致使有關衍生財務工具按公平價值確認之會計政策變動及對沖活動之確認及衡量亦有所變動。

所有會計政策變動已按照不同準則之過渡條文作出。本集團採納之新訂／經修訂準則均須追溯應用，惟下列各項除外：

- (a) 香港會計準則第39號－按公平價值確認所有衍生工具及重新衡量該等財務資產或財務負債所作出之調整，均於二零零五年四月一日收益儲備之期初結餘予以調整；及
- (b) 香港財務報告準則第3號－預期於採納日期後應用。

採納新訂／經修訂香港會計準則第1號、第2號、第7號、第8號、第10號、第12號、第14號、第18號、第19號、第21號、第23號、第24號、第27號、第33號、第37號、香港財務報告準則第2號及香港會計準則詮釋第15號，對本集團之會計政策並無造成重大變動。

3. 會計政策變動之影響概要

會計政策變動對綜合損益賬之影響：

	股東應佔 (虧損)／ 溢利 千港元	每股 (虧損)／ 盈利 港仙
截至二零零五年九月三十日止期間		
根據舊香港會計準則呈報	(23,752)	(0.47)

增加／(減少)：

香港會計準則第16號及香港詮釋第2號		
酒店物業裝修成本資本化	15,100	0.30
酒店樓宇、廠房及設備折舊	(25,003)	(0.49)
酒店重估虧損	14,308	0.27
遞延稅項	4,189	0.08
香港會計準則第17號		
租賃土地攤銷	(10,319)	(0.20)
香港會計準則第32號及香港會計準則第39號		
利率掉期合約公平價值利潤	428	0.01
	<u>(1,297)</u>	<u>(0.03)</u>
根據新香港財務報告準則呈報	<u>(25,049)</u>	<u>(0.50)</u>
截至二零零四年九月三十日止期間		
根據舊香港會計準則呈報	<u>17,453</u>	<u>0.35</u>

增加／(減少)：

香港會計準則第16號及香港詮釋第2號		
酒店物業裝修成本資本化	2,610	0.05
酒店樓宇、廠房及設備折舊	(24,761)	(0.49)
遞延稅項	4,412	0.09
香港會計準則第17號		
租賃土地攤銷	(10,319)	(0.21)
香港會計準則第32號及香港會計準則第39號		
可換股票據利息開支	(455)	(0.01)
	<u>(28,513)</u>	<u>(0.57)</u>
根據新香港財務報告準則呈報	<u>(11,060)</u>	<u>(0.22)</u>

會計政策變動對綜合資產負債表之影響：

	香港會計 準則 第16號及 香港詮釋 第2號 千港元	香港會計 準則 第17號 千港元	香港會計 準則 第32號及 香港會計 準則 第39號 千港元	總額 千港元
於二零零五年九月三十日				
資產淨值／權益增加／(減少)：				
酒店物業	(1,796,094)	(1,527,516)	–	(3,323,610)
物業、廠房及設備	892,626	–	–	892,626
租賃土地	–	1,335,744	–	1,335,744
衍生財務工具	–	–	428	428
遞延稅項資產	36,112	–	–	36,112
資產總值	(867,356)	(191,772)	428	(1,058,700)
遞延稅項負債	41,511	–	–	41,511
資產淨值	<u>(825,845)</u>	<u>(191,772)</u>	<u>428</u>	<u>(1,017,189)</u>
酒店物業重估儲備	(567,921)	–	–	(567,921)
滙兌儲備	(11,456)	–	–	(11,456)
收益儲備	(246,468)	(191,772)	428	(437,812)
權益	<u>(825,845)</u>	<u>(191,772)</u>	<u>428</u>	<u>(1,017,189)</u>

	香港會計 準則 第16號及 香港詮釋 第2號 千港元	香港會計 準則 第17號 千港元	總額 千港元
於二零零五年三月三十一日			
資產淨值／權益增加／(減少)：			
酒店物業	(1,785,094)	(1,527,516)	(3,312,610)
物業、廠房及設備	893,545	–	893,545
租賃土地	–	1,346,063	1,346,063
遞延稅項資產	36,799	–	36,799
	<u>(854,750)</u>	<u>(181,453)</u>	<u>(1,036,203)</u>
資產總值	(854,750)	(181,453)	(1,036,203)
遞延稅項負債	39,756	–	39,756
	<u>39,756</u>	<u>–</u>	<u>39,756</u>
資產淨值	<u>(814,994)</u>	<u>(181,453)</u>	<u>(996,447)</u>
酒店物業重估儲備	(552,234)	–	(552,234)
滙兌儲備	(7,697)	–	(7,697)
收益儲備	(255,063)	(181,453)	(436,516)
	<u>(814,994)</u>	<u>(181,453)</u>	<u>(996,447)</u>
權益	<u>(814,994)</u>	<u>(181,453)</u>	<u>(996,447)</u>



	香港會計 準則 第16號及 香港詮釋 第2號 千港元	香港會計 準則 第17號 千港元	香港會計 準則 第32號及 香港會計 準則 第39號 千港元	總額 千港元
於二零零四年四月一日				
資產淨值／權益增加／(減少)：				
酒店物業	(1,640,034)	(1,527,516)	—	(3,167,550)
物業、廠房及設備	915,367	—	—	915,367
租賃土地	—	1,366,700	—	1,366,700
遞延稅項資產	40,543	—	—	40,543
資產總值	(684,124)	(160,816)	—	(844,940)
減：				
可換股票據	—	—	489	489
遞延稅項負債	24,746	—	—	24,746
資產淨值	<u>(659,378)</u>	<u>(160,816)</u>	<u>489</u>	<u>(819,705)</u>
酒店物業重估儲備	(439,145)	—	—	(439,145)
滙兌儲備	266	—	—	266
其他儲備	—	—	1,363	1,363
收益儲備	(220,499)	(160,816)	(874)	(382,189)
權益	<u>(659,378)</u>	<u>(160,816)</u>	<u>489</u>	<u>(819,705)</u>

#### 4. 營業額及分類資料

本集團之營業額及業績按業務及地域分類分析如下：

	營業額		經營溢利貢獻	
	截至九月三十日止		截至九月三十日止	
	六個月		六個月	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>按業務劃分</b>				
酒店經營	131,148	115,172	31,098	22,353
飲食服務	11,408	9,675	1,907	152
旅遊代理	147,613	161,875	52	(894)
	<u>290,169</u>	<u>286,722</u>	<u>33,057</u>	<u>21,611</u>
未能分類公司開支			(6,845)	(6,091)
			<u>26,212</u>	<u>15,520</u>
	營業額		經營溢利	
	截至九月三十日止		截至九月三十日止	
	六個月		六個月	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>按地域劃分</b>				
香港	235,765	238,945	11,321	4,797
中國大陸	4,462	4,013	636	386
加拿大	49,942	43,764	14,255	10,337
	<u>290,169</u>	<u>286,722</u>	<u>26,212</u>	<u>15,520</u>

## 5. 其他支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
物業、廠房及設備折舊	25,429	25,215
租賃土地攤銷	10,319	10,319
商譽攤銷	-	1,929
	<u>35,748</u>	<u>37,463</u>

## 6. 經營溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
經扣除下列各項後之經營溢利：		
員工成本，包括董事酬金	37,308	32,587
物業之經營租約租金支出	2,469	2,667
長期投資減值	-	1,601
呆壞賬撥備	1,312	1,589
銷售成本	11,033	10,131
	<u>11,033</u>	<u>10,131</u>

## 7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
遞延稅項	<u>691</u>	<u>1,232</u>

香港利得稅乃根據期內估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零四年：17.5%) 計提撥備。海外溢利之稅項乃根據期內估計應課稅溢利，按本集團經營業務之國家之適用稅率計算。

## 8. 股息

董事不建議派發中期股息（二零零四年：無）。

## 9. 每股虧損

每股虧損乃按股東應佔虧損25,049,000港元（二零零四年：11,060,000港元（經重列））及期內已發行股份之加權平均數5,052,108,681股（二零零四年：5,052,108,681股）計算。

由於截至二零零五年九月三十日止六個月並無攤薄工具，且兌換可換股票據不會對截至二零零四年九月三十日止六個月之每股虧損造成攤薄影響，故該兩段期間每股基本虧損與每股攤薄虧損相等。

## 10. 應收賬款及預付款項

扣除呆賬撥備後之應收貿易賬款包括在應收賬款及預付款項中，其賬齡分析如下：

	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元
0至60天	39,297	32,999
61至120天	1,123	2,039
120天以上	1,565	1,684
	<u>41,985</u>	<u>36,722</u>

本公司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。本公司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。

## 11. 應付賬款及應計項目

應付貿易賬款包括在應付賬款及應計項目中，其賬齡分析如下：

	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元
0至60天	8,846	16,578
61至120天	104	308
120天以上	1,084	1,366
	<u>10,034</u>	<u>18,252</u>

## 中期業績

截至二零零五年九月三十日止六個月，本集團收益稍有增長，上升3,400,000港元至290,200,000港元。但相對而言，本集團酒店業務較旅遊代理業務表現理想，前者上升16,000,000港元(14%)，後者則下跌14,300,000港元(9%)，而其餘收益增長部份來自特許經營餐廳。

酒店收益有所增長，很大程度由於香港皇悅、九龍皇悅與Landmark Hotel之平均房租上升，分別增加13%、15%及5%。

由於酒店及特許經營餐廳之經營溢利較去年增加10,000,000港元(17%)，因此與去年比較，本集團未計折舊及攤銷前之經營溢利上升9,000,000港元(17%)至62,000,000港元。

然而，期內採納多項新訂及經修訂香港財務報告準則（新「香港財務報告準則」），為本集團財務報表帶來重大不利影響。有關新會計準則財務影響之對賬詳情，載於中期賬目附註3。

尤其應注意，現在本集團擁有及營運之酒店非如過往年度按照公開市值列值，而是以成本減折舊及減值虧損後列值。

基於上述情況，加上融資成本上漲，本集團錄得股東應佔虧損25,500,000港元，去年同期虧損為11,100,000港元（經重列）。

董事會不建議派發中期股息（二零零四年：無）。

## 業務回顧

### 香港皇悅酒店

與去年比較，香港皇悅之總收益及經營溢利分別增長17%及18%。

新近完成升級之客房佔酒店房間逾80%，帶動香港皇悅截至二零零五年九月止六個月之平均房租上升13%，至於入住率則與去年相若。

經過新裝修後之房間與酒店大堂，廣受公司及高消費客戶歡迎，故將進一步改善酒店之收益率。

期內，香港皇悅酒店一家中菜館新開幕，一方面增加酒店租金收入，亦方便住客享用中式美食。

## 九龍皇悅酒店

九龍皇悅之總收益及經營溢利較去年分別增長11%及12%。

有賴公司及自由行旅客等高收益業務分類，九龍皇悅截至二零零五年九月期間之平均房租較去年上升15%。截至二零零五年九月止六個月，酒店入住率維持在90%水平，略低於去年之93%。

## 溫哥華The Empire Landmark Hotel

截至二零零五年九月三十日止六個月，Landmark Hotel 之總收益及經營溢利分別增長14%及22%。

Empire Landmark Hotel 平均房租較去年上升5%，主要由於期內加元處於強勢並升值9%，以及入住率較去年增加6.4%所致。

於二零零五年四月，新一批機組人員加入現有航空公司機組人員的住宿合約，進一步提高酒店全年之入住率。

## 旅遊代理

批發旅遊代理市場競爭劇烈，對本集團旅遊代理業務持續構成壓力，收益較去年下跌14,300,000港元或9%至147,600,000港元。

油價急升下，航班燃料附加費提高了消費者整體機票售價，打擊旅客外遊意欲。

本集團管理隊伍同心合力，將各航線及產品類別，例如酒店與旅遊套餐等資源調撥到高收益業務，務求紓緩需求下跌帶來之不利影響，並且改善毛利。

## 飲食業務

二零零五年上半年實在令人鼓舞，與去年比較，本集團特許經營餐廳收益上升18%至11,400,000港元。

訪港國際旅客人數大幅回升，毗鄰本集團尖沙咀餐廳之東鐵總站亦已於二零零四年底啟用，收益較去年上升23%，主要原因是顧客人數有所增長。

與去年比較，上海餐廳錄得11%之溫和收益增長。

## 人力資源

於二零零五年九月三十日，本集團旗下共有395名（二零零四年：375名）全職僱員。僱員酬金組合包括薪金、保險、醫療計劃、退休及其他福利。期內，本集團並無授出購股權。

## 財務回顧

採納香港會計準則第17號後，現在酒店物業以成本減折舊及減值虧損列值，該項準則不容許業主自用土地之租賃權益按估值入賬。因此，股東資金於二零零五年九月三十日大幅減至1,207,000,000港元，較去年下降20,300,000港元（經重列）。與去年1,197,000,000港元比較，借貸淨額為1,119,000,000港元，主要由於經營盈利能力及現金流量有所改善。

然而，本集團認為呈報考慮本集團酒店之估值後經重估資產淨值之補充資料更具意義，原因為有關估值較能貼切反映酒店物業投資之經濟實況。

因此，根據二零零五年九月三十日進行之估值，經重估資產淨值及經重估每股資產淨值分別為2,220,000,000港元及0.44港元。根據經調整資產淨值，本集團於二零零五年九月三十日之資產負債比率為50%，去年則為54%。

於二零零五年九月三十日，佔借貸總額3.8%之47,400,000港元須於一年內償還，餘額則可分多期於長達十年以上期間內償還。此外，除148,300,000港元（二零零五年：148,100,000港元）之溫哥華物業按揭貸款外，所有其他借貸均以港元結算。該筆溫哥華物業按揭貸款以加元借入，目的為減低外風險。

由於美國與本港息口均告急升，本集團之融資成本大幅增加7,900,000港元，較去年上升44%。然而，直至目前為止，360,000,000港元利率掉期合約已經訂立，以減輕利息開支上升之影響。

期間結束後，本集團亦透過配股發行1,010,000,000股新股，集資所得新資金為193,000,000港元。上述配股所得資金用作降低銀行借貸，藉以節省利息成本，減少日後償還之銀行貸款及減低資本負債比率。

為本集團貸款作抵押之固定資產賬面淨值總額為2,228,400,000港元（二零零五年：經重列為2,239,600,000港元）。

## 未來展望

二零零五年九月迪士尼開幕，二零零五年十二月舉行世貿會議，以及二零零六年十二月於機場毗鄰全新博覽館主辦二零零六年國際電信聯盟展，酒店業將仍然看好。

灣仔皇悅酒店餘下客房之升級計劃，將確保本集團作好充分準備，於以上活動及短期內其他重要商貿會議及文娛體育活動舉行時掌握當中可觀的商機。

香港旅遊發展局指定二零零六年為「精采香港旅遊年」，九龍皇悅酒店地處傳統旅客旺區，將能夠乘外地遊客紛紛來港之機遇，錄得更高入住率及房租。

同樣，特許經營餐廳亦將受惠於本地蓬勃之旅遊業，而上海餐廳預期保持穩定收益和盈利增長。

海外方面，香港行政長官及代表團最近出訪加拿大，爭取兩地更密切經貿關係，另外加拿大獲准成為中國旅客出境目的地，加上二零一零年冬季奧運會來臨，展望溫哥華酒店前景樂觀。

我們正不斷在中國內地物色夥伴及管理合約之商機。

## 買賣或贖回上市證券

期內，本公司及其附屬公司概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

期內，本公司於截至二零零五年九月三十日止六個月任何時間，一直遵守香港聯合交易所有限公司上市規則附錄14所載之最佳應用守則。

## 董事進行證券交易之行為守則

就董事進行之證券交易，本公司已採納一套不遜於上市規則附錄10第15條所載之行為守則。本公司已對董事作出具體查詢，而本公司並不知悉任何違反董事進行證券交易之行為守則所規定之買賣標準之情況。



## 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。

本公司審核委員會已審閱截至二零零五年九月三十日止六個月未經審核中期賬目。

## 於聯交所網站披露資料

本公司將於適當時候在聯交所網站刊登本集團截至二零零五年九月三十日止期間中期業績之詳細公佈，當中載有上市規則附錄16第46段所規定之一切資料。

承董事會命  
主席  
潘 政

香港，二零零五年十二月二十日

於本公佈日期，本公司之執行董事為潘政先生、林迎青先生、馮兆滔先生、潘天壽先生、王樹培先生，非執行董事為梁尚立先生，獨立非執行董事為葉志威先生、梁偉強先生及洪日明先生。