

香港交易及结算所有限公司及香港聯合交易所有限公司对本公布之内容概不负责，对其准确性或完整性亦不发表任何声明，并明确表示概不就因本公布全部或任何部份内容而产生或因倚赖该等内容而引致之任何损失承担任何责任。



ASIA STANDARD INTERNATIONAL GROUP LIMITED

泛海国际集团有限公司*

(于百慕达注册成立之有限公司)

(股份代号: 129)

中期业绩公布

截至二零一一年九月三十日止六个月

财务摘要

(除另有注明外，金额以百万港元列示)

	截至九月三十日止六个月		变动
	二零一一年 二零一一年 九月三十日	二零一零年 二零一零年 三月三十一日 (已重列)	
综合损益账			
收入	589	595	-1%
经营(亏损)/溢利	(610)	1,359	N/A
本公司股东应占(亏损)/溢利	(192)	1,555	N/A
综合资产负债表			
资产总值	15,265	14,732	+4%
资产净值	10,180	10,589	-4%
本公司股东应占权益	9,533	9,774	-2%
负债净额	4,588	3,571	+28%
酒店物业以估值编列之补充资料:			
经重估资产总值	20,518	18,991	+8%
经重估资产净值	15,405	14,819	+4%
本公司股东应占权益	13,184	12,729	+4%
本公司股东每股应占权益(港元)	10.79	10.41	+4%
资产负债比率—负债净额与经重估 资产净值比率	30%	24%	+6%

* 仅供识别

泛海国际集团有限公司（「本公司」）董事谨此公布本公司及其附属公司（合称「本集团」）截至二零一一年九月三十日止六个月之未经审核综合业绩连同截至二零一零年九月三十日止六个月之比较数字如下：

简明综合损益账—未经审核
截至九月三十日止六个月

	附注	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (已重列)
收入	2	589,257	595,182
销售成本		(195,255)	(246,899)
毛利		394,002	348,283
销售及行政开支		(89,726)	(80,535)
折旧		(45,991)	(43,362)
投资物业之公允价值收益		854,137	711,800
投资（亏损）/ 收益净额	3	(1,722,790)	410,183
其他收益		-	12,664
经营（亏损）/ 溢利		(610,368)	1,359,033
融资收入 / （成本）净额		13,515	(42,260)
应占溢利减亏损			
共同控制实体		44,692	46,879
联营公司		212,617	259,675
除所得税前（亏损）/ 溢利		(339,544)	1,623,327
所得税抵免 / （开支）	5	907	(20,774)
期内（亏损）/ 溢利		(338,637)	1,602,553
应占：			
本公司股东		(191,867)	1,555,098
非控股权益		(146,770)	47,455
		(338,637)	1,602,553
股息	6	-	6,222
每股（亏损）/ 盈利（港元）			
基本	7	(0.16)	1.25
摊薄	7	(0.16)	1.25

简明综合全面收益表—未经审核
截至九月三十日止六个月

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (已重列)
期内(亏损)/溢利	(338,637)	1,602,553
其他全面(支出)/收益		
可供出售投资之公允价值亏损净额	(58,036)	(3,386)
计入损益账之可供出售投资减值	1,517	112
汇兑差额	(14,148)	(2,480)
	(70,667)	(5,754)
期内全面(支出)/收益总额	(409,304)	1,596,799
应占全面(支出)/收益总额:		
本公司股东	(241,244)	1,551,080
非控股权益	(168,060)	45,719
	(409,304)	1,596,799

简明综合资产负债表—未经审核

	附注	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元 (已重列)
非流动资产			
物业、厂房及设备		2,559,819	2,617,038
投资物业		4,245,258	3,391,122
共同控制实体		1,017,108	568,871
联营公司		1,171,919	987,338
可供出售投资		174,636	230,257
应收按揭贷款		73,784	81,729
递延所得税资产		1,386	5,252
		9,243,910	7,881,607
流动资产			
发展中之待售物业		1,464,433	1,122,355
已落成待售物业		56,961	90,289
酒店及餐厅存货		2,159	2,341
应收按揭贷款		2,899	3,664
贸易及其他应收款项	8	276,614	230,845
应收一间联营公司款项		13,200	-
应收一间共同控制实体款项		-	65,000
可退回所得税		13	513
以公允价值计入损益账之财务资产		3,918,834	5,020,218
银行结余及现金		285,501	315,300
		6,020,614	6,850,525
流动负债			
贸易及其他应付款项	9	100,384	133,590
应付一间联营公司款项		-	14,850
衍生金融工具		33,853	26,242
借贷		2,315,630	1,615,997
应付所得税		22,573	36,857
		2,472,440	1,827,536
流动资产净值		3,548,174	5,022,989
资产总值减流动负债		12,792,084	12,904,596

简明综合资产负债表—未经审核（续）

	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元 (已重列)
非流动负债		
长期借贷	2,557,879	2,270,071
递延所得税负债	54,089	45,105
	<u>2,611,968</u>	<u>2,315,176</u>
资产净值	<u>10,180,116</u>	<u>10,589,420</u>
权益		
股本	12,224	12,224
储备	9,520,291	9,761,535
本公司股东应占权益	9,532,515	9,773,759
非控股权益	647,601	815,661
	<u>10,180,116</u>	<u>10,589,420</u>

中期财务资料附注

1 编制基准

未经审核简明综合中期财务资料乃根据香港会计师公会颁布之香港会计准则（「香港会计准则」）第 34 号「中期财务报告」编制，应与截至二零一一年三月三十一日止年度之全年财务报表一并阅读。

编制本简明综合中期财务数据所用之会计政策及计算方法与截至二零一一年三月三十一日止年度之全年财务报表所用者贯彻一致，惟采纳与本集团营运有关并于本集团于二零一一年四月一日开始之会计期间适用之新订或经修订准则及对现有准则之修订（「新香港财务报告准则」）除外。

以下为与本集团营运有关之新香港财务报告准则，并于二零一一年一月一日或之后开始之会计期间强制应用：

香港会计准则第 24 号（经修订）	关连人士披露
香港会计准则第 34 号之修订	中期财务报告

于本期间采纳新香港财务报告准则并无对中期财务资料造成任何重大影响或致使本集团之主要会计政策出现任何重大变动。

本集团已决定就根据香港会计准则第 40 号投资物业确认以公允价值入账之投资物业之递延税项提早采纳香港会计准则第 12 号：收回相关资产之修订（「香港会计准则第 12 号 修订」）。该等修订于二零一二年一月一日或之后开始之年度期间生效，但准予提早采纳。

香港会计准则第 12 号（修订）产生之政策变动乃对本期间及比较期间有重大影响之唯一变动。本集团毋须就重估于香港之投资物业产生之公允价值变动作出递延税项拨备。先前，倘该等物业乃根据租赁权益持有，则递延税项一般以透过使用收回资产价值之适用税率计算。

此会计政策变动已追溯应用。采纳香港会计准则第 12 号（修订）之影响如下：

简明综合损益账

	截至九月三十日止六个月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
应占联营公司之溢利减亏损增加	33,759	41,927
所得税开支减少	140,933	116,639
本公司股东期内应占亏损减少 / 溢利增加	<u>174,692</u>	<u>158,566</u>
每股亏损减少 / 盈利增加（港元）	<u>0.14</u>	<u>0.13</u>

1 编制基准 (续)

综合资产负债表

	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元
增加 / (减少):		
联营公司	143,886	110,127
递延所得税负债	(546,744)	(405,811)
保留溢利	690,630	515,938

除上文所披露者外，本集团并无提早采纳于截至二零一二年三月三十一日年度已颁布但尚未生效之若干新及经修订准则。本集团已开始评估本集团或会受到之相关影响。本集团尚未能确定该等新及经修订准则会否导致本集团之会计政策及简明综合中期财务数据之呈列方式出现重大变动。

2 营业额及分類资料

营业额包括物业销售及租赁、酒店及旅游代理、利息收入及股息收入，連同出售以公允价值计入损益账之财务资产之所得款项总额。收入包括来自物业销售及租赁、酒店及旅游代理、利息收入及股息收入。

	物业销售 千港元	物业租赁 千港元	酒店 及旅游 千港元	投资 千港元	其他 千港元	总额 千港元
截至二零一一年九月三十日止六个月						
营业额	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>
分類业绩之贡献	4,645	42,580	130,713	156,563	9,480	343,981
折旧	-	-	(44,329)	-	(1,662)	(45,991)
投资物业之公允价值收益	-	854,137	-	-	-	854,137
投资亏损净额	-	-	-	(1,722,790)	-	(1,722,790)
分類业绩 未能分類公司开支	4,645	896,717	86,384	(1,566,227)	7,818	<u>(570,663)</u> <u>(39,705)</u>
经营亏损						(610,368)
融资收入净额						13,515
应占溢利减亏损						
共同控制实体	44,692	-	-	-	-	44,692
聯营公司	(16)	212,643	-	-	(10)	<u>212,617</u>
除所得税前亏损						(339,544)
所得税抵免						<u>907</u>
期内亏损						<u><u>(338,637)</u></u>

2 营业额及分类资料 (续)

	物业销售 千港元	物业租赁 千港元	酒店 及旅游 千港元	投资 千港元	其他 千港元	总额 千港元
截至二零一零年九月三十日止六个月 (已重列)						
营业额	132,910	38,271	313,761	630,131	13,919	1,128,992
分类收入	<u>132,910</u>	<u>38,271</u>	<u>313,761</u>	<u>96,321</u>	<u>13,919</u>	<u>595,182</u>
分类业绩之贡献	63,537	34,628	97,939	96,321	13,919	306,344
折旧	-	-	(42,947)	-	(415)	(43,362)
投资物业之公允价值收益	-	711,800	-	-	-	711,800
投资收益净额	-	-	-	410,183	-	410,183
其他收益	-	-	-	-	12,664	12,664
分类业绩	63,537	746,428	54,992	506,504	26,168	1,397,629
未能分类公司开支						<u>(38,596)</u>
经营溢利						1,359,033
融资成本						(42,260)
应占溢利减亏损						
共同控制实体	46,883	-	-	-	(4)	46,879
联营公司	257	259,428	-	-	(10)	<u>259,675</u>
除所得税前溢利						1,623,327
所得税开支						<u>(20,774)</u>
期内溢利						<u><u>1,602,553</u></u>

2 营业额及分类资料 (续)

	物业销售 千港元	物业租赁 千港元	酒店 及旅游 千港元	投资 千港元	其他 千港元	总额 千港元
于二零一一年九月三十日						
分类资产	2,642,346	5,333,684	2,645,605	4,237,283	236,837	15,095,755
其他未能分类资产						<u>168,769</u>
						<u>15,264,524</u>
分类资产包括:						
共同控制实体及联营公司	1,120,343	1,080,963	-	-	921	2,202,227
截至二零一一年九月三十日止						
六个月添置之非流动资产*	500,000	-	4,951	-	420	505,371
分类负债						
借贷	1,605,000	490,452	1,069,869	1,708,188	-	4,873,509
其他未能分类负债						<u>210,899</u>
						<u>5,084,408</u>

于二零一一年三月三十一日 (已重列)						
分类资产	1,951,195	4,279,224	2,695,054	5,358,447	244,584	14,528,504
其他未能分类资产						<u>203,628</u>
						<u>14,732,132</u>
分类资产包括:						
共同控制实体及联营公司	737,108	883,170	-	-	931	1,621,209
截至二零一零年九月三十日止						
六个月添置之非流动资产*	-	10,225	14,100	-	237	24,562
分类负债						
借贷	775,000	498,484	1,097,683	1,514,901	-	3,886,068
其他未能分类负债						<u>256,644</u>
						<u>4,142,712</u>

*该等金额不包括金融工具及递延所得税资产

2 营业额及分类资料 (续)

	截至九月三十日止六个月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入		
香港	378,838	446,419
海外	210,419	148,763
	<u>589,257</u>	<u>595,182</u>
	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元 (已重列)
非流动资产*		
香港	8,455,407	6,994,163
海外	538,697	570,206
	<u>8,994,104</u>	<u>7,564,369</u>

*该等金额不包括金融工具及递延所得税资产。

3 投资 (亏损) / 收益净额

	截至九月三十日止六个月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
以公允价值计入损益账之财务资产		
- 来自市场价格变动之未变现 (亏损) / 收益净额	(1,594,128)	336,632
- 未变现汇兑 (亏损) / 收益净额	(124,925)	78,096
- 已变现收益净额 (附注)	5,579	5,865
可供出售投资之减值	(1,517)	(112)
衍生金融工具之未变现亏损净额	(7,799)	(10,298)
	<u>(1,722,790)</u>	<u>410,183</u>
附注:		
以公允价值计入损益账之财务资产之已变现收益净额		
所得款项总额	1,358,272	533,810
购买成本	(759,102)	(280,284)
收益总额	599,170	253,526
已于过往年度确认之未变现收益净额	(593,591)	(247,661)
	<u>5,579</u>	<u>5,865</u>

4 按性质划分之收入及开支

	截至九月三十日止六个月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入		
利息收入		
- 上市投资	144,347	72,541
- 非上市投资	180	345
- 一间共同控制实体	4,493	8,793
- 其他应收款项	2,210	2,020
- 银行存款	325	443
股息收入		
- 上市投资	11,686	23,435
开支		
土地及楼宇经营租赁租金开支	3,620	3,001
所售物业及货品成本	120,476	164,327

5 所得税抵免 / (开支)

	截至九月三十日止六个月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (已重列)
即期所得税		
香港利得税	(4,327)	(5,071)
过往年度超额拨备	18,085	-
	13,758	(5,071)
递延所得税	(12,851)	(15,703)
	907	(20,774)

香港利得税乃就本期间估计应课税溢利按16.5%之税率（二零一零年：16.5%）作出拨备。海外溢利之所得税乃按本集团营运所在国家之现行税率并根据本期间之估计应课税溢利计算得出。

本期间应占共同控制实体及联营公司之所得税开支分别为9,022,000港元（二零一零年：7,828,000港元）及1,566,000港元（二零一零年：982,000港元（已重列）），已分别计入损益账列作应占共同控制实体及联营公司溢利减亏损。

6 股息

董事会不建议派付截至二零一一年九月三十一日止六个月之中期股息（二零一零年：0.5 港仙，附有以股代息选择权）。

7 每股（亏损） / 盈利

每股基本（亏损） / 盈利乃按本公司股东应占亏损 191,867,000 港元（二零一零年：溢利 1,555,098,000 港元（已重列））除以期内已发行股份之加权平均数 1,222,371,832 股（二零一零年：1,245,420,493 股）计算。

截至二零一一年九月三十日止六个月，本公司及其上市附属公司之尚未行使购股权并无对每股盈利产生摊薄影响，故每股基本及摊薄盈利相同。

截至二零一零年九月三十日止六个月之每股摊薄盈利乃按 1,553,776,000 港元（相等于本公司股东应占溢利 1,555,098,000 港元，连同因本公司之上市附属公司可能兑换其认股权证导致应占除税后溢利减少 1,322,000 港元）并除以期内已发行 1,245,420,493 股股份计算。本公司及其上市附属公司尚未行使之购股权并无对每股盈利产生摊薄影响。

8 贸易及其他应收款项

本集团之贸易及其他应收款项包括应收贸易账款、公用事业及其他按金、应计利息及应收股息。

本集团之应收贸易账款为 41,594,000 港元（二零一一年三月三十一日：68,287,000 港元）。本集团给予客户之信贷期各异，一般根据个别客户之财政能力厘定。本集团定期对客户进行信用评估，以有效管理与应收贸易账款相关之信贷风险。

应收贸易账款经扣除减值拨备之账龄分析如下：

	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元
0 天至 60 天	40,604	67,764
61 天至 120 天	965	500
120 天以上	25	23
	<u>41,594</u>	<u>68,287</u>

9 贸易及其他应付款项

本集团之贸易及其他应付款项包括应付贸易账款、租金及管理费按金、建筑成本应付保留款项及多项应计款项。本集团之应付贸易账款为 14,015,000 港元（二零一一年三月三十一日：56,009,000 港元）。

应付贸易账款之账龄分析如下：

	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元
0 天至 60 天	13,958	55,945
61 天至 120 天	38	47
120 天以上	19	17
	14,015	56,009

10 比较数字

为采纳新香港财务报告准则及符合本期间之呈列方式，若干比较数字已予重列。

管理层讨论及分析

业绩

本集团于本财政年度上半年录得收入 589,000,000 港元（二零一零年：595,000,000 港元），并录得本公司股东应占亏损 192,000,000 港元（二零一零年：溢利 1,555,000,000 港元）。

本集团于本期间录得证券投资公允价值变动产生之未变现亏损，去年同期，因证券投资之公允价值增加而录得未变现收益。此等未变现收益或亏损并无对本集团于相关报告期间之现金流量造成影响。

物业销售、发展及租赁

销售

撇除来自皇璧 — 本集团之 50% 合资豪宅发展项目之销售收入，本集团之物业销售收入为 38,000,000 港元（二零一零年：133,000,000 港元），其经营溢利为 5,000,000 港元（二零一零年：64,000,000 港元）。本期间来自皇璧之销售额为 256,000,000 港元（二零一零年：277,000,000 港元），税前溢利为 109,000,000 港元（二零一零年：95,000,000 港元）。然而，根据会计惯例，此销售额及溢利并不计入本集团之收入及分类业绩，惟独立入账为应占共同控制实体溢利。

发展

位于新界洪水桥之住宅发展项目（可兴建建筑面积约 590,000 平方呎）之补地价金额正与政府磋商中。

位于澳门之住宅发展项目正在进行规划申请。

本集团于北京之 50% 合资公司就建筑面积约 2,000,000 平方呎之商住发展项目之规划细则已获批准。现正进行补地价评估及筹划拆迁细节。

期内，本集团与其伙伴共同于上海购入另一幅 1,500,000 平方呎之土地，计划发展为低密度住宅楼宇及别墅。本集团持有该项目 47.5% 权益，并已订合约增持至 50%。

租赁

本集团应占租金收入约为 55,000,000 港元，而去年同期则为 46,000,000 港元。

已录得重估收益（包括一间联营公司所拥有物业产生之收益） 1,059,000,000 港元，而去年中期则为 966,000,000 港元。期内，本集团采纳有关所得税之经修订会计准则，从而毋须再为于香港之投资物业之重估盈余作出递延税项拨备，上一期间之比较数字已因而作出调整。

酒店

酒店及旅游业务所产生之收入由去年中期之 314,000,000 港元增加 9% 至本期间之 341,000,000 港元，而旅游代理及餐饮业务之收入则轻微减少。未计折旧前之分类业绩贡献大幅上升至 131,000,000 港元，而去年中期则为 98,000,000 港元。

财务资产投资之公允价值变动导致录得未变现投资亏损 634,000,000 港元（二零一零年：收益 92,000,000 港元）。因此，酒店集团录得亏损净额 487,000,000 港元（二零一零年：溢利 151,000,000 港元），收入为 401,000,000 港元（二零一零年：346,000,000 港元）。

投资

于二零一一年九月三十日，本集团持有财务投资约 4,093,000,000 港元（二零一一年三月三十一日：5,250,000,000 港元），其中 1,565,000,000 港元（二零一一年三月三十一日：1,919,000,000 港元）乃由上市附属酒店集团持有。本集团录得未变现公允价值亏损净额 1,727,000,000 港元（二零一零年：收益 404,000,000 港元）及已变现收益净额 6,000,000 港元（二零一零年：6,000,000 港元）。该等投资于期内提供之收入为 156,000,000 港元（二零一零年：96,000,000 港元）。

该等财务投资由 64% 之债务证券及 36% 之股本证券组成。其乃以不同货币计值，34% 为英镑、26% 为美元、22% 为欧元及 18% 为港元。来自该等外币投资之外汇风险净额已透过与该等资产相同外币之部份融资而减轻。

于二零一一年九月三十日，该等投资约 1,510,000,000 港元（二零一一年三月三十一日：1,040,000,000 港元）之价值已抵押予银行，作为本集团所获授信贷融资之抵押品。

财务回顾

于二零一一年九月三十日，本集团之资产总值约为 153 亿港元，而上一个财政年结日则为 147 亿港元。资产净值减少 4% 至 102 亿港元。计入酒店物业之市值后，本集团之经重估资产总值及经重估资产净值将分别为 205 亿港元及 154 亿港元，分别较上一个财政年结日之 190 亿港元及 148 亿港元增加 8% 及 4%。

负债净额增加至 46 亿港元（二零一一年三月三十一日：36 亿港元），其中 19 亿港元（二零一一年三月三十一日：17 亿港元）属于独立上市之酒店附属集团。负债净额与经重估资产净值比率约为 30%（二零一一年三月三十一日：24%）。所有债务均按浮动利率计算利息，部份透过利率掉期以管理利率波动。于二零一一年九月三十日，合共 200,000,000 港元之利率掉期合约乃为对冲本集团之借贷而持有。总利息成本因平均贷款结余上升而有所增加。

本集团之债务还款期分布于不同时间，最长为十五年，约 20% 来自抵押物业资产之循环信贷融资。21% 来自抵押财务资产投资之循环信贷融资。而 20% 为须于一至五年内偿还及 34% 为须于五年后偿还，均以物业资产作抵押。于二零一一年九月三十日，本集团之流动资产为 6,021,000,000 港元（二零一一年三月三十一日：6,851,000,000 港元）。

本集团之借贷约 80% 以港元计值而 14% 乃以欧元计值。因欧元对港元转弱，本集团于本期间录得重估该等外币贷款之汇兑收益，并导致总融资成本为进账净额。

于二零一一年九月三十日，账面净值合共 8,865,000,000 港元之物业资产（二零一一年三月三十一日：7,779,000,000 港元）已抵押作为本集团银行融资之担保。本集团并无就本集团之联营公司或共同控制实体获授之借贷向财务机构作出担保（二零一一年三月三十一日：无）。

雇及薪酬政策

于二零一一年九月三十日，本集团聘有约 520 名雇员。彼等之薪酬乃根据其工作性质及年资作标准厘订，当中包括底薪、年度花红、购股权、退休福利及其他福利。

未来展望

本集团于香港、上海、北京及澳门拥有物业发展权益。本集团预期该等项目将适时为股东带来丰厚回报。随着香港及中国内地之物业市场经政府政策调控以避免过热，管理层对本集团之未来表现采取审慎态度，惟仍保持乐观。

中期股息

董事会不建议派付截至二零一一年九月三十一日止六个月之中期股息（二零一零年：每股 0.5 港仙，附有以股代息选择权）。

购买、出售或赎回上市证券

期内，本公司概无赎回其任何股份。本公司及其任何附属公司于期内概无购买或出售本公司任何上市证券。

董事进行证券交易之行为守则

本公司已采纳香港联合交易所有限公司的证券上市规则（「上市规则」）附录十所载之上市发行人董事进行证券交易的标准守则（「标准守则」）。本公司已就期内有否违反标准守则向全体董事作出具体查询，而彼等均已确认彼等于截至二零一一年九月三十日止期间已完全遵守标准守则所载之规定标准。

企业管治常规守则

期内，本公司已遵守上市规则附录十四所载之企业管治常规守则内之守则条文，惟与守则条文第 A.4.1 条有所偏离除外，该条文规定非执行董事之委任应有指定任期，并须接受重新选举。本公司所有非执行董事及独立非执行董事之委任并无指定任期，惟须根据本公司之公司细则须于本公司股东周年大会上轮值退任及重新选举。

审核委员会

审核委员会已审阅本集团截至二零一一年九月三十日止六个月之未经审核中期业绩。

承董事会命
泛海国际集团有限公司
主席
冯兆滔

香港，二零一一年十一月二十八日

于本公布日期，本公司之执行董事为冯兆滔先生、林迎青博士、潘政先生、伦培根先生及关堡林先生；非执行董事为欧逸泉先生及 Loup, Nicholas James 先生及独立非执行董事为管博明先生、梁伟强先生及黄之强先生。