

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 截至二零一二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
	二零一二年 九月三十日	二零一一年 三月三十一日	
收入	567	589	-4%
经营溢利 / (亏损)	738	(610)	N/A
本公司股东应占溢利 / (亏损)	789	(192)	N/A
资产总值	15,774	14,989	+5%
资产净值	11,675	10,838	+8%
本公司股东应占权益	10,923	10,133	+8%
负债净额	3,511	3,492	+1%
酒店物业以估值编列之补充资料:			
经重估资产总值	21,668	20,670	+5%
经重估资产净值	17,542	16,492	+6%
本公司股东应占权益	15,035	14,095	+7%
本公司股东应占每股权益 (港元)	12.22	11.46	+7%
资产负债比率—负债净额与经重估资产净值比率	20%	21%	-1%

* 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」）截至二零一二年九月三十日止六个月之未经审核综合业绩连同截至二零一一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	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入	2	567,160	589,257
销售成本		(181,488)	(195,255)
毛利		385,672	394,002
销售及行政开支		(95,393)	(89,726)
折旧		(42,508)	(45,991)
投资收益 / （亏损）净额	3	161,066	(1,722,790)
投资物业之公允价值收益		328,718	854,137
经营溢利 / （亏损）		737,555	(610,368)
融资（成本） / 收入净额		(23,264)	13,515
应占溢利减亏损			
共同控制实体		24,691	44,692
聯营公司		109,077	212,617
除所得税前溢利 / （亏损）		848,059	(339,544)
所得税（开支） / 抵免	5	(16,509)	907
期内溢利 / （亏损）		831,550	(338,637)
应占：			
本公司股东		789,456	(191,867)
非控股权益		42,094	(146,770)
		831,550	(338,637)
每股盈利 / （亏损）（港元）			
基本及摊薄	7	0.64	(0.16)

简明综合全面收益表—未经审核
截至九月三十日止六个月

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
期内溢利 / (亏损)	831,550	(338,637)
其他全面收益 / (支出)		
可供出售投资之公允价值收益 / (亏损) 净额	12,021	(58,036)
于损益账扣除之可供出售投资减值	395	1,517
于出售可供出售投资后之储备拨回	(622)	-
汇兑差额	3,120	(14,148)
	14,914	(70,667)
期内全面收益 / (支出) 总额	846,464	(409,304)
应占：		
本公司股东	799,657	(241,244)
非控股权益	46,807	(168,060)
	846,464	(409,304)

简明综合资产负债表—未经审核

	附注	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
非流动资产			
物业、厂房及设备		2,691,987	2,526,770
投资物业		4,626,854	4,297,374
共同控制实体		945,019	971,731
联营公司		1,288,202	1,195,611
可供出售投资		202,473	197,295
应收按揭贷款		6,200	14,073
递延所得税资产		792	1,041
		9,761,527	9,203,895
流动资产			
发展中之待售物业		1,536,053	1,521,261
已落成待售物业		55,611	56,216
酒店及餐厅存货		2,249	2,342
应收按揭贷款		821	1,156
贸易及其他应收款项	8	388,310	207,603
应收一间共同控制实体款项		-	91,000
可退回所得税		166	173
以公允价值计入损益账之财务资产		3,711,275	3,507,089
银行结余及现金		318,232	398,366
		6,012,717	5,785,206
流动负债			
贸易及其他应付款项	9	111,262	113,158
应付股息		9,841	-
应付一间共同控制实体款项		42,955	55,357
衍生金融工具		4,229	6,001
借贷		1,422,017	1,526,688
应付所得税		41,928	21,734
		1,632,232	1,722,938
流动资产净值		4,380,485	4,062,268
资产总值减流动负债		14,142,012	13,266,163

简明综合资产负债表—未经审核（续）

	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
非流动负债		
长期借贷	2,407,292	2,364,093
递延所得税负债	60,052	64,025
	<u>2,467,344</u>	<u>2,428,118</u>
资产净值	<u>11,674,668</u>	<u>10,838,045</u>
权益		
股本	12,302	12,302
储备	<u>10,910,836</u>	<u>10,121,020</u>
本公司股东应占权益	10,923,138	10,133,322
非控股权益	<u>751,530</u>	<u>704,723</u>
	<u>11,674,668</u>	<u>10,838,045</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，并应与截至二零一二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二零一二年三月三十一日止年度之全年财务报表所用者贯彻一致。概无于本中期期间首次生效且与本集团营运有关预期会对本集团之中期财务资料造成重大影响之新订或经修订准则或诠释。

2 营业额及分类资料

收入包括来自物业销售及租赁、酒店及旅游代理、管理服务之收入、利息收入及股息收入。营业额包括根据一般公认会计原则定义下之收入连同出售以公允价值计入损益账之财务资产及衍生金融工具之代价总额。

	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
截至二零一二年九月三十日止六个月						
营业额	683	42,135	367,564	890,022	7,945	1,308,349
分类收入	<u>683</u>	<u>42,135</u>	<u>367,564</u>	<u>148,833</u>	<u>7,945</u>	<u>567,160</u>
分类业绩之贡献	77	39,221	133,383	148,833	7,945	329,459
折旧	-	-	(40,515)	-	(1,993)	(42,508)
投资收益净额	-	-	-	161,066	-	161,066
投资物业之公允价值收益	-	<u>328,718</u>	-	-	-	<u>328,718</u>
分类业绩	77	367,939	92,868	309,899	5,952	776,735
未能分类公司开支						<u>(39,180)</u>
经营亏损						737,555
融资成本净额						(23,264)
应占溢利减亏损						
共同控制实体	24,691	-	-	-	-	24,691
联营公司	-	109,077	-	-	-	<u>109,077</u>
除所得税前溢利						848,059
所得税开支						<u>(16,509)</u>
期内溢利						<u>831,550</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
分类收入	<u>37,919</u>	<u>44,520</u>	<u>340,775</u>	<u>156,563</u>	<u>9,480</u>	<u>589,257</u>
分类业绩之贡献	4,645	42,580	130,713	156,563	9,480	343,981
折旧	-	-	(44,329)	-	(1,662)	(45,991)
投资亏损净额	-	-	-	(1,722,790)	-	(1,722,790)
投资物业之公允价值收益	-	<u>854,137</u>	-	-	-	<u>854,137</u>
分类业绩	4,645	896,717	86,384	(1,566,227)	7,818	(570,663)
未能分类公司开支						<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
联营公司	(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>(338,637)</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
于二零一二年九月三十日						
分类资产	2,640,472	5,818,451	2,785,606	4,169,196	170,376	15,584,101
其他未能分类资产						<u>190,143</u>
						<u>15,774,244</u>
分类资产包括： 共同控制实体 及联营公司						
	1,048,262	1,184,045	-	-	914	2,233,221
截至二零一二年 九月三十日止六个月 添置之非流动资产*						
	97,845	763	200,852	-	3,795	303,255
分类负债						
借贷	1,275,500	480,964	1,103,873	968,972	-	3,829,309
其他未能分类负债						<u>270,267</u>
						<u>4,099,576</u>
于二零一二年三月三十一日						
分类资产	2,743,988	5,395,688	2,635,462	3,781,147	175,879	14,732,164
其他未能分类资产						<u>256,937</u>
						<u>14,989,101</u>
分类资产包括： 共同控制实体 及联营公司						
	1,165,960	1,091,468	-	-	914	2,258,342
截至二零一一年 九月三十日止六个月 添置之非流动资产*						
	500,000	6,162	7,397	-	3,677	517,236
分类负债						
借贷	1,543,000	486,495	1,044,007	817,279	-	3,890,781
其他未能分类负债						<u>260,275</u>
						<u>4,151,056</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
非流动资产*		
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>

* 该等金额不包括金融工具及递延所得税资产。

3 投资收益 / (亏损) 净额

	截至九月三十日止六个月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 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收益 / (亏损) 净额	132,945	(1,594,128)
—未变现汇兑亏损净额	(1,888)	(124,925)
—已变现收益净额 (附注)	28,102	5,579
可供出售投资		
—已变现收益净额	2,302	-
—减值	(395)	(1,517)
衍生金融工具之未变现亏损净额	-	(7,799)
	<u>161,066</u>	<u>(1,722,790)</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		
代价总额	741,189	1,358,272
投资成本	(615,965)	(759,102)
收益总额	125,224	599,170
减: 已于过往年度确认之未变现收益净额	(97,122)	(593,591)
已于本期间确认之已变现收益净额	<u>28,102</u>	<u>5,579</u>

4 按性质划分之收入及开支

截至九月三十日止六个月
二零一二年 二零一一年
千港元 千港元

收入

利息收入

— 上市投资	138,009	144,347
— 非上市投资	209	180
— 共同控制实体	2,260	4,493
— 其他应收款项	1,936	2,210
— 银行存款	453	325

股息收入

— 上市投资	10,161	11,686
--------	--------	--------

开支

土地及楼宇经营租约租金开支

土地及楼宇经营租约租金开支	3,756	3,620
---------------	-------	-------

所售物业及货品成本

	99,403	120,476
--	--------	---------

5 所得税（开支） / 抵免

截至九月三十日止六个月
二零一二年 二零一一年
千港元 千港元

即期所得税

香港利得税	(20,236)	(4,327)
过往年度超额拨备	3	18,085

	(20,233)	13,758
--	----------	--------

递延所得税

	3,724	(12,851)
--	-------	----------

	(16,509)	907
--	----------	-----

香港利得税乃就本期间估计应课税溢利按 16.5%之税率（二零一一年：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 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二零一二年九月三十日止六个月之中期股息（二零一一年：零）。

7 每股盈利 / （亏损）

每股基本盈利 / （亏损）乃按本公司股东应占溢利 789,456,000 港元（二零一一年：亏损 191,867,000 港元）除以期内已发行股份之加权平均数 1,230,142,122 股（二零一一年：1,222,371,832 股）计算。

截至二零一二年及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 / （亏损）产生摊薄影响，故每股基本及摊薄盈利 / （亏损）相同。

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、应收贷款、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 183,076,000 港元（二零一二年三月三十一日：34,832,000）。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 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 20,939,000 港元（二零一二年三月三十一日：19,307,000 港元）。

应付贸易账款之账龄分析如下：

	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 期后事项

于结算日后，上市酒店附属公司集团就向本集团之一间全资附属公司收购若干香港物业订立买卖协议，作为其酒店发展项目之一部份以增加其客房数量。此对本集团并无重大财务影响。就上市酒店附属公司而言，该收购属关连交易，并须待独立股东于其将于二零一二年十二月举行之股东特别大会上批准后，方可作实。

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 567,000,000 港元（二零一一年：589,000,000 港元），其中本公司股东应占溢利为 789,000,000 港元（二零一一年：亏损 192,000,000 港元）。转亏为盈乃主要由于本中期录得净投资收益而去年同期则为净投资亏损所致。

物业销售、发展及租赁

销售

本期间来自皇璧之销售额为 159,000,000 港元（二零一一年：256,000,000 港元），税前溢利为 63,000,000 港元（二零一一年：109,000,000 港元）。根据会计惯例，此等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。现时皇璧之所有住宅单位均已售出，实收款项总额约 25 亿港元。

发展

本集团目前正发展分布于香港、上海、北京及澳门之应占建筑面积为 4,000,000 平方呎之五个住宅项目。

本集团于上海之 50% 合资公司正在进行项目设计及兴建招标。该发展为一优质低密度独立及半独立屋项目，总楼面面积约 1,080,000 平方呎，土地面积 1,500,000 平方呎。其位于毗邻虹桥商业中心区枢纽之青浦区传统高档住宅小区内。本集团预期建筑工程将于年底动工。

本集团于北京之另一间 50% 合资公司项目之规划细则已获批准。此河畔商住发展项目之总楼面面积约 2,360,000 平方呎。已支付补地价及现正筹划拆迁细节。

香港洪水桥发展项目正在进行换地程序，计划兴建面积约 590,000 平方呎之商住发展项目。该发展项目邻近当地轻铁站。

期内本集团就重建而组成一间合资项目以收购一幢位于渣甸山之租赁住宅楼宇。该项目将发展为于 23,000 平方呎之地盘上建筑面积约 75,000 平方呎之全新豪宅。

于澳门，本集团正在就一幅 190,000 平方呎之土地作出规划申请。此申请土地位于政府所指示纲要中拟作商住用途之石排湾分区内。

租赁

本集团之租赁组合由位于中环、湾仔及铜锣湾之 353,000 平方呎之零售／商业楼宇组成。本集团于两个期间之应占租金收入约为 55,000,000 港元。于本中期后，中环泛海大厦之零售商铺之租金录得大幅增加。

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）427,000,000 港元，而去年中期则为 1,059,000,000 港元。

酒店

酒店及接待分类所产生之收入由去年中期之 341,000,000 港元增加 8% 至本期间之 368,000,000 港元。所有位于香港之酒店及旅游代理业务之收入均有所增加。三间香港酒店之平均入住率均超过 95%，而去年中期则为 90%。对折旧前分类业绩之贡献约为 133,000,000 港元（二零一一年：131,000,000 港元）。

本集团将于短期内为加拿大 Empire Landmark 进行重新定位及翻新，同时正计划将所收购之位于尖沙咀及铜锣湾之物业重新发展为酒店，于完成后，其将为组合增加约 200 间额外客房。

酒店附属集团录得净投资收益 29,000,000 港元，而去年中期则为净投资亏损 624,000,000 港元。

整体而言，酒店集团录得溢利 141,000,000 港元（二零一一年：亏损 487,000,000 港元），总收入为 420,000,000 港元（二零一一年：401,000,000 港元）。

投资

于二零一二年九月三十日，本集团持有财务投资约 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）乃由上市酒店附属集团持有。本集团录得未变现公允价值收益净额 131,000,000 港元（二零一一年：亏损 1,727,000,000 港元）及已变现收益净额 30,000,000 港元（二零一一年：收益 6,000,000 港元）。该等投资于期内之收入为 149,000,000 港元（二零一一年：156,000,000 港元）。

该等财务投资由 65% 之债务证券及 35% 之股本证券组成。其乃以不同货币计值，42% 为美元、33% 为英镑、13% 为港元、8% 为欧元及 4% 为人民币。

于二零一二年九月三十日，其中约 560,000,000 港元（二零一二年三月三十一日：340,000,000 港元）之财务投资已抵押予银行，作为本集团所获授信贷融资之抵押品。

财务回顾

于二零一二年九月三十日，本集团之资产总值约为 158 亿港元，而上一个财政年结日则为 150 亿港元。资产净值为 117 亿港元（二零一二年三月三十一日：108 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 217 亿港元及 175 亿港元，分别较上一个财政年结日之 207 亿港元及 165 亿港元增加 5% 及 6%。

负债净额为 35 亿港元（二零一二年三月三十一日：35 亿港元），其中 15 亿港元（二零一二年三月三十一日：15 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之比率约为 20%（二零一二年三月三十一日：21%）。所有债务均按浮动利率计算利息。于二零一二年九月三十日，本集团持有合共 150,000,000 港元之利率掉期合约以对冲其借贷。两个中期之总利息成本相若。

本集团之债务还款期分布于不同时间，最长为十四年。总借贷之 99% 为有抵押，11% 为以财务资产投资抵押之循环信贷融资，88% 为以物业资产抵押之融资，其中 12% 来自循环信贷融资，12% 为须于一年内偿还，27% 为须于一至五年内偿还及 37% 为须于五年后偿还。于二零一二年九月三十日，本集团之流动资产为 6,013,000,000 港元（二零一二年三月三十一日：5,785,000,000 港元）。

本集团之借贷约 89% 以港元计值、5% 以欧元计值及余下之 6% 以其他货币计值。于二零一一年中期，由于欧元兑港元转弱，本集团于该等外汇贷款重估中录得汇兑收益，导致总融资成本为进账净额。

于二零一二年九月三十日，账面净值合共 9,954,000,000 港元（二零一二年三月三十一日：9,336,000,000 港元）之物业资产已抵押作为本集团银行融资之担保。本集团已就一间共同控制实体获授之信贷融资而向财务机构提供 149,000,000 港元之担保（二零一二年三月三十一日：149,000,000 港元）。

雇员及薪酬政策

于二零一二年九月三十日，本集团聘有 515 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

香港物业市场整体受惠于全球各地之中央银行前所未见之宽裕资金流量及极低长期利率。然而，本地政府已制订多项紧缩措施，以稳定住宅楼宇需求之增长，冀望藉此带来长期稳定性。

同时，多个内地发展商公布之巨额销售营业额显示中国物业市场有稳步回升的迹象。国家宣布于二零一零年至二零二零年期间人均收入倍增之目标将会加强房屋之正面需求。因此，本集团对内地经济及中国之物业市场之长期正面需求深具信心。

鉴于成功合并邻近土地，本集团正于所在地扩充酒店业务，并对其酒店业务随着内地家庭收入持续上升而感到乐观。

中期股息

董事会不建议派发截至二零一二年九月三十日止六个月之中期股息（二零一一年：无）。

购买、出售或赎回上市证券

于期内，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二零一二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。

企业管治守则

于期内，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（生效至二零一二年三月三十一日）（「企业管治常规守则」）及企业管治守则（由二零一二年四月一日起生效）（「企业管治守则」）之守则条文，惟下列偏离事项除外：

- (1) 企业管治常规守则及企业管治守则之守则条文第 A.4.1 条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轮值退任及于本公司股东周年大会上重新选举；及
- (2) 企业管治守则之守则条文第 A.5.1 条规定发行人应设立提名委员会，由董事会主席或独立非执行董事担任主席，成员须以独立非执行董事占大多数。本公司并未设立提名委员会。董事会整体负责检讨董事会之架构、规模与组成，委任新董事及提名董事于本公司股东大会上经股东重新选举。根据本公司之公司细则，董事会可随时及不时委任任何人士为董事以填补临时空缺或增添董事会成员。按上述方式委任之任何董事须于下届股东周年大会上退任，惟届时可于股东周年大会上膺选连任。

审核委员会

审核委员会已审阅本集团截至二零一二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
冯兆滔
主席

香港，二零一二年十一月二十日

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、潘海先生、伦培根先生、关堡林先生；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。