

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告之內容概不負責，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告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)

截至二零二三年九月三十日止六個月  
中期業績公佈

#### 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		變動
	二零二三年	二零二二年	
收入	474	464	+2%
酒店業務之盈利貢獻	79	6	+1217%
股東應佔期內虧損	(371)	(96)	+286%
每股虧損－基本（港仙）	(18.4)	(4.7)	+292%
	二零二三年 九月三十日	二零二三年 三月三十一日	
資產總值	8,387	9,282	-10%
資產淨值	1,959	3,006	-35%
本公司股東應佔權益	1,961	3,007	-35%
負債淨值	5,360	5,284	+1%
酒店物業以估值編列之補充資料:			
經重估資產總值	19,073	19,226	-1%
經重估資產淨值	12,646	12,950	-2%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	42%	41%	+1%

\* 僅供識別

泛海酒店集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零二三年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同截至二零二二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	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
利息收入		293,557	384,971
貨品銷售及服務及其他收入		180,706	78,552
總收入	2	<u>474,263</u>	463,523
銷售成本		(56,702)	(32,451)
毛利		<u>417,561</u>	431,072
銷售及行政開支		(64,082)	(79,985)
折舊		(55,250)	(60,312)
投資虧損淨額	3		
已變現及未變現虧損淨額		(101,085)	(137,606)
預期信貸虧損之變動		(502,734)	(205,230)
經營虧損		<u>(305,590)</u>	(52,061)
融資成本淨額	5	(86,070)	(60,681)
應佔合營企業及聯營公司盈利減虧損		12,111	459
除所得稅前虧損		<u>(379,549)</u>	(112,283)
所得稅抵免	6	8,265	17,671
期內虧損		<u>(371,284)</u>	(94,612)
應佔：			
本公司股東		(371,452)	(95,766)
非控股權益		168	1,154
		<u>(371,284)</u>	(94,612)
每股虧損（港仙）			
基本	8	<u>(18.4)</u>	(4.7)
攤薄	8	<u>(18.4)</u>	(4.7)

簡明綜合全面收益表－未經審核  
截至九月三十日止六個月

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
期內虧損	<u>(371,284)</u>	<u>(94,612)</u>
其他全面(開支)/收益		
已予重新分類或日後可能重新分類為損益之項目：		
以公平價值計入其他全面收益的債務證券的		
－公平價值虧損淨額及其他變動淨額	(743,171)	(709,706)
－於終止確認時由儲備釋出	60,430	(17,529)
現金流量對沖		
－公平價值收益淨額	10,403	91,818
－衍生金融工具之遞延稅項	(1,717)	(15,150)
匯兌差額	(19,367)	(99,253)
應佔合營企業之匯兌差額	(7,606)	(55,232)
不會重新分類為損益之項目：		
以公平價值計入其他全面收益的股本證券之公平價值 收益/(虧損)淨額	25,907	(39,471)
	<u>(675,121)</u>	<u>(844,523)</u>
期內全面開支總額	<u><u>(1,046,405)</u></u>	<u><u>(939,135)</u></u>
應佔：		
本公司股東	(1,045,807)	(935,431)
非控股權益	(598)	(3,704)
	<u><u>(1,046,405)</u></u>	<u><u>(939,135)</u></u>

簡明綜合資產負債表—未經審核

	附註	二零二三年 九月三十日 千港元	二零二三年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,739,110	2,800,432
合營企業及聯營公司之投資		179,567	180,828
應收合營企業及聯營公司款項		411,345	399,022
財務投資		657,124	706,496
衍生金融工具		147,131	135,084
遞延所得稅資產		61,183	53,401
		<b>4,195,460</b>	<b>4,275,263</b>
<b>流動資產</b>			
發展中之待售物業		1,911,006	1,781,003
存貨		27,757	27,949
貿易及其他應收款項	9	366,546	478,761
可退回所得稅		83	55
財務投資		1,286,725	2,163,308
衍生金融工具		43,914	45,199
銀行結餘及現金			
—受限制		194,855	168,126
—不受限制		360,508	342,270
		<b>4,191,394</b>	<b>5,006,671</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	81,271	71,996
合約負債		284,475	265,241
應付非控股權益款項		54,085	52,949
借貸		1,692,928	1,148,466
應付所得稅		55,727	55,382
		<b>2,168,486</b>	<b>1,594,034</b>
流動資產淨值		<b>2,022,908</b>	<b>3,412,637</b>
<b>非流動負債</b>			
長期借貸		3,958,744	4,389,847
租賃負債		128	1,864
可換股票據		263,907	255,598
遞延所得稅負債		36,223	34,820
		<b>4,259,002</b>	<b>4,682,129</b>
資產淨值		<b>1,959,366</b>	<b>3,005,771</b>
<b>權益</b>			
股本		40,361	40,361
儲備		1,920,935	2,966,742
本公司股東應佔權益		<b>1,961,296</b>	<b>3,007,103</b>
非控股權益		(1,930)	(1,332)
		<b>1,959,366</b>	<b>3,005,771</b>

## 中期財務資料附註

### 1. 編製基準

截至二零二三年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料（「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（「香港會計準則」）第 34 號「中期財務報告」編製，並須與截至二零二三年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀，該財務報表已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。

編製本中期財務資料時所用之會計政策與截至二零二三年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟採納以下於截至二零二四年三月三十一日止年度生效且與本集團業務相關並於二零二三年一月一日或之後開始之會計期間強制生效之準則修訂除外：

香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則實踐 聲明第 2 號之修訂	會計政策披露
香港會計準則第 8 號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第 12 號之修訂	來自單一交易有關資產及負債之遞延稅項
香港會計準則第 12 號之修訂	國際稅制改革—支柱二規範範本

採納上述準則之修訂並無對本集團本期間及過往期間造成重大影響。

## 2. 分類資料

收入包括來自酒店業務、利息收入及股息收入。

	酒店業務 千港元	物業發展 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
截至二零二三年九月三十日止六個月					
分類收入	<u>173,872</u>	<u>299</u>	<u>295,749</u>	<u>4,343</u>	<u>474,263</u>
分類業績之貢獻	78,719	(5,971)	291,183	19,672	383,603
折舊	(51,263)	(843)	-	(3,144)	(55,250)
投資虧損淨額	-	-	(603,819)	-	(603,819)
應佔合營企業及聯營公司盈 利減虧損	-	(1,670)	-	13,781	12,111
分類業績	<u>27,456</u>	<u>(8,484)</u>	<u>(312,636)</u>	<u>30,309</u>	<u>(263,355)</u>
未能分類公司開支					(30,124)
融資成本淨額					(86,070)
除所得稅前虧損					<u>(379,549)</u>
截至二零二二年九月三十日止六個月					
分類收入	<u>71,312</u>	<u>93</u>	<u>388,492</u>	<u>3,626</u>	<u>463,523</u>
分類業績之貢獻	5,560	(6,596)	382,390	1,696	383,050
折舊	(55,381)	(501)	-	(4,430)	(60,312)
投資虧損淨額	-	-	(342,836)	-	(342,836)
應佔合營企業盈利減虧損	-	446	-	13	459
分類業績	<u>(49,821)</u>	<u>(6,651)</u>	<u>39,554</u>	<u>(2,721)</u>	<u>(19,639)</u>
未能分類公司開支					(31,964)
融資成本淨額					(60,680)
除所得稅前虧損					<u>(112,283)</u>

## 2. 分類資料 (續)

	業務分類				未能分類 千港元	總額 千港元
	酒店業務 千港元	物業發展 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元		
於二零二三年九月三十日						
資產	3,002,472	2,806,682	2,334,708	13,013	229,979	8,386,854
資產包括:						
合營企業	-	588,205	-	2,707	-	590,912
截至二零二三年九月三十日止六個月所添置之非流動資產*	4,948	5,286	-	-	18	10,252
負債						
借貸	4,152,862	556,910	-	-	941,900	5,651,672
其他負債						775,816
						6,427,488
於二零二三年三月三十一日						
資產	2,973,086	2,631,841	3,472,602	11,670	192,735	9,281,934
資產包括:						
合營企業	-	579,519	-	331	-	579,850
截至二零二二年九月三十日止六個月所添置之非流動資產*	24,623	6,347	-	-	25	30,995
負債						
借貸	4,151,001	418,927	-	-	968,385	5,538,313
其他負債						737,850
						6,276,163

\* 該等金額不包括財務投資及遞延所得稅資產。

## 2. 分類資料 (續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入		
香港	178,512	75,933
海外	295,751	387,590
	<u>474,263</u>	<u>463,523</u>
	二零二三年 九月三十日 千港元	二零二三年 三月三十一日 千港元
非流動資產*		
香港	2,740,294	2,798,288
海外	589,728	581,994
	<u>3,330,022</u>	<u>3,380,282</u>

\* 該等金額不包括財務投資及遞延所得稅資產。

## 3. 投資虧損淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
以公平價值計入損益賬之財務資產		
— 未變現匯兌虧損淨額	(24,178)	(155,985)
— 已變現收益淨額 (附註(a))	2,709	3,066
以公平價值計入其他全面收益之財務資產		
— 未變現匯兌虧損淨額	(3,927)	(80)
— 已變現虧損淨額 (附註(b))	(73,992)	(2,604)
— 預期信貸虧損之變動	(502,734)	(205,230)
按攤銷成本計量之財務資產		
— 未變現匯兌虧損淨額	(412)	-
衍生金融工具		
— 未變現 (虧損) / 收益淨額	(1,285)	17,997
	<u>(603,819)</u>	<u>(342,836)</u>



### 3. 投資虧損淨額（續）

附註：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
(a) 以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益淨額		
代價總額	52,780	7,043
投資成本	(45,949)	(6,015)
加：已於過往年度確認之未變現(收益) / 虧損淨額	(4,122)	2,038
於本年度確認之已變現收益淨額	<u>2,709</u>	<u>3,066</u>
(b) 以公平價值計入其他全面收益之財務資產之已變現虧損淨額		
代價總額	117,946	406,760
投資成本	(289,431)	(407,930)
轉撥自投資重估儲備	97,493	(1,434)
於本期間確認之已變現虧損淨額	<u>(73,992)</u>	<u>(2,604)</u>

### 4. 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
收入		
以公平值列入其他全面收益之財務資產之利息收入		
— 上市投資	217,258	279,026
— 非上市投資	24,805	6,686
以公平價值計入損益賬之財務資產之利息收入		
— 上市投資	19,855	62,374
— 非上市投資	6,448	3,158
以攤銷成本計量之財務資產之利息收入		
— 上市投資	20,850	-
— 銀行存款	3,670	1,924
以公平值列入其他全面收益之財務資產之股息收入		
— 上市投資	<u>4,772</u>	<u>2,151</u>
開支		
已售貨品成本	<u>3,687</u>	<u>6,067</u>

## 5. 融資成本淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
利息（開支）／收入		
長期銀行貸款	(166,391)	(72,089)
短期銀行貸款及透支	-	(6,589)
租賃負債	(117)	(80)
可換股票據	(8,921)	(8,377)
衍生金融工具（利率掉期）	57,961	591
利息資本化	39,826	21,360
	<u>(77,642)</u>	<u>(65,184)</u>
其他附帶之借貸成本	(10,057)	(9,277)
借貸產生之外匯虧損淨額	(14)	(580)
衍生金融工具（利率掉期）之公平價值收益		
現金流對沖－非有效部分	1,643	14,360
	<u>(86,070)</u>	<u>(60,681)</u>

## 6. 所得稅抵免

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期所得稅（開支）／抵免		
香港利得稅	(345)	(1,628)
海外利得稅	-	(2,315)
過往年度超額撥備	514	-
	<u>169</u>	<u>(3,943)</u>
遞延所得稅抵免	8,096	21,614
	<u>8,265</u>	<u>17,671</u>

香港利得稅乃就本期間之估計應課稅溢利按 16.5%（二零二二年：16.5%）之稅率作出撥備。海外溢利之所得稅乃按本集團營運所在國家之現行稅率並根據本期間之估計應課稅溢利計算得出。

## 7. 股息

董事會不建議派發截至二零二三年九月三十日止六個月之中期股息（二零二二年：無）。

## 8. 每股虧損

每股虧損乃按本公司股東應佔虧損除以已發行股份之加權平均數目計算。

計算每股攤薄虧損時並無計入行使可換股票據的影響，原因是其具有反攤薄效應。因此，截至二零二三年九月三十日止年六個月的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

期內每股基本及攤薄虧損之計算基準如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
計算每股基本及攤薄虧損之本公司股東應佔虧損	<u>(371,452)</u>	<u>(95,766)</u>
	股份數目	
計算每股基本及攤薄虧損之加權平均股份數目	<u>2,018,040,477</u>	<u>2,018,040,477</u>

## 9. 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、應計應收利息及應計應收股息、應收貸款、預付款項、公用事業及其他按金。

本集團之應收貿易賬款為 9,575,000 港元（二零二三年三月三十一日：5,065,000 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虧損撥備之賬齡分析如下：

	二零二三年 九月三十日 千港元	二零二三年 三月三十一日 千港元
0 個月至 6 個月	8,978	4,903
7 個月至 12 個月	177	-
12 個月以上	420	162
	<u>9,575</u>	<u>5,065</u>

## 10. 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、租金及管理費按金、建築成本應付保留款項、應付利息、租賃負債及多項應計款項。

本集團之應付貿易賬款為 46,079,000 港元（二零二三年三月三十一日：30,463,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二三年 九月三十日 千港元	二零二三年 三月三十一日 千港元
0 個月至 6 個月	45,732	30,102
7 個月至 12 個月	8	60
12 個月以上	339	301
	<u>46,079</u>	<u>30,463</u>

## 管理層討論及分析

### 業績

截至二零二三年九月三十日止六個月，香港的旅遊業出現顯著改善，令本集團的酒店業務收入大幅增加，盈利貢獻亦因此飆升。但本集團的總收入僅微升 2% 至 474,000,000 港元，原因是該增加部分被財務投資的利息收入減少抵銷。股東應佔虧損錄得 371,000,000 港元，而二零二二年同期則錄得虧損 96,000,000 港元。該變動乃主要由於債務證券投資的預期信貸虧損撥備增加。

### 酒店業務

隨著中國內地與香港的邊界於二零二三年二月八日全面重開後，實體活動與展覽復辦，旅遊需求反彈及商務旅客重返香港，推動經營環境。

根據政府四月至九月的數據，二零二三年有 19,000,000 名訪港旅客，高於去年同期的 240,000 名。19,000,000 名旅客當中，超過 80% 來自中國內地。內地旅遊業的強勁復甦使皇悅酒店的入住率及平均房價大幅增加，我們將此歸功於我們的卓越位置以及我們在中國市場建立多年的銷售網絡。

### 發展項目

位於溫哥華市中心由本集團全資擁有的「Landmark On Robson」住宅發展項目的總樓面面積為約 400,000 平方呎，其中包括兩座樓宇的 236 個住宅單位，以及 50,000 平方呎的零售及辦公室空間與地下四層停車設施。雙座樓宇已於二零二二年五月封頂，預期將於二零二四年初竣工。於二零二三年九月三十日，本開發項目的住宅單位銷售合同總額已達到約 230,000,000 加元。

此外，本集團全資擁有毗鄰 Landmark On Robson 的發展土地正處於發展規劃階段，而其位於 Alberni Street 的兩個合營住宅發展項目正與當地市政規劃部門進行積極討論。

### 財務投資

於二零二三年九月三十日，本集團的財務投資組合絕大部分由上市證券組成，總額為 1,944,000,000 港元（二零二三年三月三十一日：2,870,000,000 港元），較去年減少 926,000,000 港元。投資組合中約 87% 為上市債務證券（其中大部分由在中國經營房地產業務的公司發行），約 10% 為上市銀行證券，及 3% 為非上市基金證券。該等投資組合 73% 以美元，16% 以人民幣、10% 以港元及 1% 以日圓計值。

於回顧期內，中國房地產市場的流動性危機持續，對本集團的財務投資產生負面影響。投資組合產生合共 294,000,000 港元（二零二二年：353,000,000 港元）的利息及股息收入，且投資虧損淨額 604,000,000 港元（二零二二年：343,000,000 港元）（主要包括預期信貸虧損撥備）已計入損益賬中，而公平價值虧損之 657,000,000 港元（二零二二年：767,000,000 港元）已於投資儲備賬內入賬。

中國政府繼續實施有利政策以改善房地產界的整體氣氛，而開發商堅持以各種重組計劃處理債務，例如以延長到期日、攤銷本金、降低票面息率、兌換股權以及利用抵押品提升信用。

## 財務回顧

本集團的融資及庫務活動由總部管理。於二零二三年九月三十日，本集團擁有約 2,500,000,000 港元（二零二三年三月三十一日：2,500,000,000 港元）之現金及未提取銀行融資額度。

本集團的賬面資產總值及資產淨值分別為 8,387,000,000 港元（二零二三年三月三十一日：9,282,000,000 港元）及 1,959,000,000 港元（二零二三年三月三十一日：3,006,000,000 港元），相關減少主要由於股東權益下之其他全面費用項目確認若干財務投資（主要是上市債務證券）的未變現公平價值變動。根據獨立估值，於二零二三年九月三十日，香港酒店物業之重估總值為 13,213,000,000 港元（二零二三年三月三十一日：12,518,000,000 港元）。經計及營運中酒店物業之市值後，本集團經重估資產總值及淨資產分別為 19,073,000,000 港元（二零二三年三月三十一日：19,226,000,000 港元）及 12,646,000,000 港元（二零二三年三月三十一日：12,950,000,000 港元）。

負債總額包括 5,652,000,000 港元銀行借款及 264,000,000 港元可換股票據。銀行借貸總額之 90% 或 5,134,000,000 港元以港元計值，其中約 53% 透過於過往年度訂立多份利率掉期合約合共 2,700,000,000 港元對沖利率波動。餘下 10% 或相等於 561,000,000 港元則以外幣計值，該等借貸乃因海外業務及財務資產投資而產生。

所有銀行借貸均為有抵押之定期貸款。銀行借貸到期日分佈於不同年期，最長為五年，其中 30% 須於一年內償還，5% 須於一至兩年內償還，及 65% 須於二至五年內償還。近乎完全由母公司集團持有的無抵押可換股票據，佔負債總額 4.5%，須於二零四七年二月償還。

綜合負債淨額（負債總額減現金結餘）為 5,360,000,000 港元（二零二三年三月三十一日：5,284,000,000 港元）。本集團資產負債比率（以負債淨額佔經重估資產淨值之百分比表示）為 42%（二零二三年三月三十一日：41%）。

於二零二三年九月三十日，為本集團之銀行信貸作抵押之酒店物業、發展中之待售物業及財務資產之賬面值為 4,398,000,000 港元（二零二三年三月三十一日：4,082,000,000 港元）。

## 人力資源

於二零二三年九月三十日，本公司及其附屬公司之全職僱員總數為約 170 名（二零二三年三月三十一日：180 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。

## 展望

自二零二三年第二季起，在積壓的旅遊需求及交通便利的推動下，香港的中國內地旅客大幅增加。隨著香港復辦實體活動與展覽及航空公司恢復客運航班，我們預期旅遊業將持續迅速復甦，鄰近國家重開邊境後的表現亦證實如此。此外，我們透過加強與線上社交媒體及預訂平台的合作及與網絡名人互動，擴大我們在中國內地線上旅遊及娛樂領域的影響力，以接觸更廣大的客戶群及年輕一代。在不影響質素或服務的情況下，管理層將以審慎態度監察市場發展，並格外注意管理成本。

隨著中國中央政府繼續實施保經濟增長政策並恪守「防風險、擴需求」的房地產方針，預期修訂與優化房地產政策（例如下調付款比率、按揭利率及降低首次置業者資格）將會對房地產投資、銷售及市場營運產生正面影響。這些措施加上多個房地產開發商正在進行的債務重組，讓管理層對於我們的債券投資組合持謹慎樂觀態度。

加拿大正在經歷六十多年來最高峰的人口增長，其中移民潮帶動了英屬哥倫比亞省人口出現強勁增長。溫哥華的房地產市場受到移民增長的推動，而近期通脹壓力並無上升，倘更確定消費者物價將回復至穩定可測的增長水平時，預期利率下跌將進一步刺激市場需求。

管理層在密切持續監控宏觀經濟發展及任何潛在前景風險的同時，對本集團在瞬息萬變環境中的表現保持謹慎樂觀的態度。

## 中期股息

董事會不建議派發截至二零二三年九月三十日止六個月之中期股息（二零二二年：無）。

## 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概無購買或出售本公司任何上市證券。

## 董事進行證券交易的行為守則

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的標準守則（「標準守則」）。本公司已就期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二零二三年九月三十日止期間已完全遵守標準守則所載之規定標準。

## 企業管治守則

期內，本公司已採納上市規則附錄十四第二部分所載企業管治守則（「企業管治守則」）之原則，並已遵守該守則之適用守則條文，惟企業管治守則之守則條文第 F.2.2 條除外，該條規定公司董事會主席應出席股東週年大會。本公司董事會主席潘政先生（「潘先生」）因彼在有關時間有其他公務安排而未能出席本公司於二零二三年八月二十五日舉行之股東週年大會。本公司股東的意見已於會後向潘先生匯報。

## 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零二三年九月三十日止六個月之未經審核中期業績。

承董事會命  
泛海酒店集團有限公司  
主席  
潘政

香港，二零二三年十一月三十日

於本公佈刊發日期，本公司之執行董事為潘政先生、林迎青博士、潘海先生、潘洋先生、馮兆滔先生及吳維群先生；及本公司之獨立非執行董事為梁偉強先生、黃之強先生及管博明先生。