



2023
中期報告

目錄

- 2 公司資料
- 3 財務摘要
- 4 管理層討論及分析
- 10 簡明綜合損益賬 — 未經審核
- 11 簡明綜合全面收益表 — 未經審核
- 12 簡明綜合資產負債表 — 未經審核
- 14 簡明綜合現金流量表 — 未經審核
- 15 簡明綜合權益變動報表 — 未經審核
- 16 中期財務資料附註
- 45 其他資料

公司資料

董事

執行董事

馮兆滔先生(主席)
潘政先生(董事總經理
兼行政總裁)
潘海先生
潘洋先生
倫培根先生
關堡林先生

獨立非執行董事

黃之強先生
張國華先生
梁偉強先生，*太平紳士*

審核委員會

黃之強先生(主席)
張國華先生
梁偉強先生，*太平紳士*

薪酬委員會

黃之強先生(主席)
馮兆滔先生
梁偉強先生，*太平紳士*

提名委員會

馮兆滔先生(主席)
黃之強先生
梁偉強先生，*太平紳士*

法定代表

馮兆滔先生
倫培根先生

公司秘書

董國磊先生

註冊辦事處

Victoria Place
5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM 10
Bermuda

香港主要辦事處

香港灣仔
駱克道 33 號
萬通保險大廈 30 樓
電話 2866 3336
傳真 2866 3772
網址 <http://www.asiaorient.com.hk>
電郵 aoinfo@asiastandard.com

主要往來銀行

滙豐銀行
中國銀行(香港)
創興銀行
恒生銀行
大華銀行
東亞銀行
星展銀行(香港)
交通銀行
上海商業銀行
大新銀行
中國工商銀行(亞洲)
華夏銀行
集友銀行
富邦銀行(香港)
招商永隆銀行
瑞士銀行
新加坡銀行
摩根士丹利銀行
瑞士寶盛銀行

法律顧問

羅夏信律師事務所
香港
金鐘道 95 號
統一中心 18 樓

Appleby

香港鰂魚涌
華蘭路 18 號
太古坊
港島東中心 42 樓
4201 至 03 及 12 室

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港中環
太子大廈 22 樓

百慕達股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda)
Limited
4th Floor North
Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12
Bermuda

股份登記及過戶香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東 183 號
合和中心
17 樓 1712 至 1716 號舖

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	
綜合損益賬			
收入	1,000	1,202	-17%
本公司股東應佔虧損	(619)	(37)	+16倍
每股虧損 – 基本(港元)	(0.74)	(0.04)	+17倍
	二零二三年 九月三十日	二零二三年 三月三十一日	變動
綜合資產負債表			
資產總值	40,503	42,680	-5%
資產淨值	20,925	23,956	-13%
本公司股東應佔權益	10,961	12,655	-13%
債務淨額	16,133	15,547	+4%

酒店物業以估值編列之補充資料(附註):

經重估資產總值	48,233	49,632	-3%
經重估資產淨值	29,150	31,408	-7%
本公司股東應佔權益	14,732	16,072	-8%
資產負債比率 – 債務淨額與經重估資產淨值比率	55%	50%	

附註：根據本集團之會計政策，酒店物業乃按成本減累計折舊列賬。為提供有關本集團酒店物業投資之經濟價值之進一步資料，本集團謹此呈列計入酒店物業公平市價之未經審核之補充財務資料，惟香港稅制不包括資本增值稅，故未計入香港物業之相應遞延所得稅。

酒店物業由獨立專業估值行威格斯資產評估顧問有限公司於二零二三年三月三十一日及二零二三年九月三十日按公開市價基準重新估值。

管理層討論及分析



位於北京通州的「北京·東灣」發展項目

業績

本集團於財政年度上半年錄得收入 10 億港元（二零二二年：12.02 億港元）。儘管酒店業務收益大幅增加，惟被債務證券投資利息收入減少所抵銷。

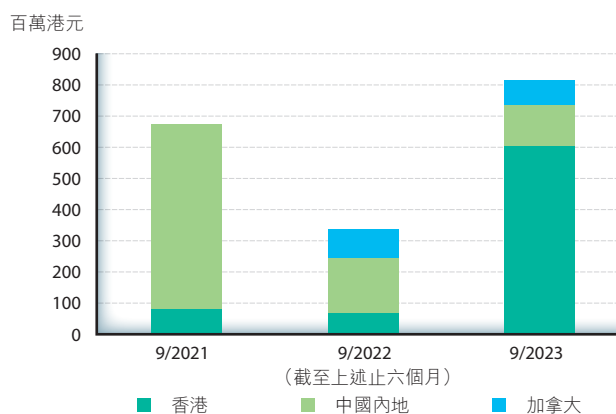
期內，本公司股東應佔虧損為 619,000,000 港元（二零二二年：37,000,000 港元）。該變動主要由於 (i) 上述投資收益減少；(ii) 進一步計提財務資產投資預期信貸虧損撥備；及 (iii) 上一期間分佔自物業發展合營企業確認之溢利較高。

物業銷售、發展及租賃

銷售及發展

本集團目前於市場上推售 5 個發展項目，應佔樓面面積約 1,900,000 平方呎，分佈於香港、北京及溫哥華。期內之應佔合約銷售額約達 830,000,000 港元。同時，其於香港及溫哥華亦擁有應佔樓面面積約 1,400,000 平方呎仍處於規劃及土地交換階段的開發項目。

物業銷售—應佔合約銷售額





位於洪水橋的「滙都」住宅發展項目

中國內地

於北京通州，集團持有50%的合營發展項目「北京·東灣」的住宅部分建築工程已竣工。該樓面面積2,360,000平方呎發展項目包括964個單位及兩幢商務大樓。截至二零二三年九月三十日，已售出約80%的住宅單位，總合約銷售額約達人民幣50億元，並已交付約97%已售出單位。兩幢商務樓的地基工程已於近期竣工。

香港

本集團毗鄰洪水橋輕鐵站的住宅發展項目「滙都」於七月中旬展開預售，截至二零二三年九月三十日，該項目第一期合約銷售額達4.1億港元。五座住宅樓宇均已封頂，並正在進行裝修工程，預期將於二零二四年中旬竣工。洪水橋新發展區定位為

《北部都會區發展策略》下的高端專業服務和物流樞紐，並成為連接洪水橋及前海的港深西部鐵路的主要樞紐，確保大灣區的高效交通連接。

於寶珊道，持有50%的合營住宅發展項目「寶峰」已展開銷售，當中包括16個單位，實用面積介乎3,770平方呎至7,260平方呎。該發展項目已竣工，並正在裝修若干示範單位。期內，已售出一個標準單位，交易於中期期間後完成，溢利將計入全年業績。

於渣甸山，本集團持有20%的合營項目「皇第」以2.9億港元售出的一套三複式連花園單位已於期內入賬。於二零二三年九月三十日，已售出75%的單位，累計銷售總額約為25億港元。

管理層討論及分析



位於港島西半山寶珊道之「寶峰」豪華住宅發展項目

於北部都會區，我們位於古洞的合營住宅發展項目正在向政府進行土地交換申請。地盤面積約320,000平方呎，總發展樓面面積約1,200,000平方呎。

於屯門藍地，本集團的住宅項目也在向政府進行土地交換申請。可發展樓面面積增加至約83,700平方呎。

加拿大(透過酒店附屬集團進行開發)

溫哥華 Empire Landmark 酒店重建工作進展順利。「Landmark on Robson」上蓋建築於二零二二年五月封頂並正進行內部裝修工程。此項樓面面積400,000平方呎的重建項目預計將在二零二四年上半年竣

工。該發展項目為兩座30多層包括236個住宅單位的住宅樓，坐落在約50,000平方呎的零售及辦公空間的三層平臺之上，以及四層的地下停車設施。截至二零二三年九月三十日，合約銷售額約為2.3億加元。

本集團正就位於溫哥華市中心 Alberni Street 的兩項合營住宅發展項目與當地城市規劃部門積極磋商。

租賃

本期間租賃收入為64,000,000港元(二零二二年：78,000,000港元)。重估收益淨額錄得162,000,000港元(二零二二年：68,000,000港元)，當中已計及本集團應佔一間聯營公司所擁有之投資物業。

管理層討論及分析



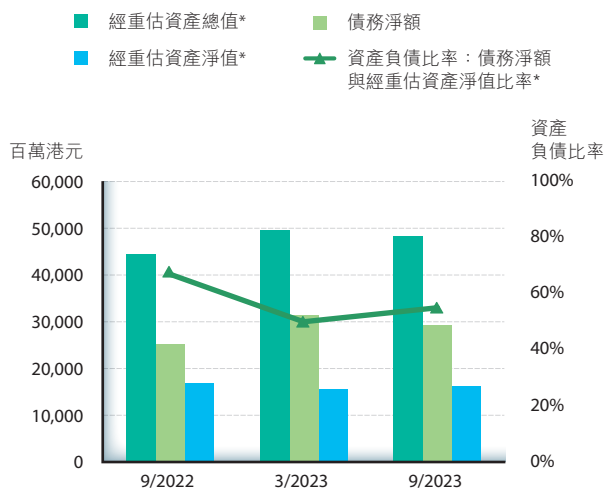
位於溫哥華的「Landmark on Robson」發展項目

酒店

根據香港特別行政區的統計，隨著於上一個財政年度末全面重新開放內地邊境以及取消所有防疫措施，二零二三年四月至九月的入境旅客達19,000,000人次，較去年同期的240,000人次顯著上升，當中80%來自內地。

集團的酒店分類收益增加140%至174,000,000港元（二零二二年：72,000,000港元），為本集團帶來的溢利貢獻大幅增加。截至本中期期間止六個月，本集團酒店入住率飆升至約80%（二零二二年：約50%），房價亦大幅上漲。

經重估資產總值*、經重估資產淨值*、債務淨額及資產負債比率



* 酒店物業按估值編列

財務投資

於二零二三年九月三十日，本集團持有財務投資約6,084,000,000港元（二零二三年三月三十一日：8,780,000,000港元），其中5,396,000,000港元（二零二三年三月三十一日：7,656,000,000港元）乃由兩間上市附屬集團持有。投資組合中84%為上市債務證券（主要由中國房地產公司發行），8%為上市股本證券以及8%為非上市投資。該等財務投資乃以不同貨幣計值，其中61%為美元、31%為人民幣及8%為其他貨幣（大部分為港元）。

本期間來自該投資組合之收入為742,000,000港元（二零二二年：1,023,000,000港元），該減少主要由於在上一個中期期間後出售/贖回若干債務證券。投資虧損淨額1,782,000,000港元（二零二二年：1,063,000,000港元）已入賬至損益賬，當中主要包括就預期信貸虧損進一步計提的撥備，而公平價值虧損淨額1,713,000,000港元（二零二二年：1,759,000,000港元）則於投資重估儲備賬確認。

管理層討論及分析

中國政府繼續為房地產行業推出支持政策。透過分期攤還本金及延長還款期，連同減低票面利率及獲取抵押品作為增信等，本集團積極地參與各個開發商的債務管理磋商。

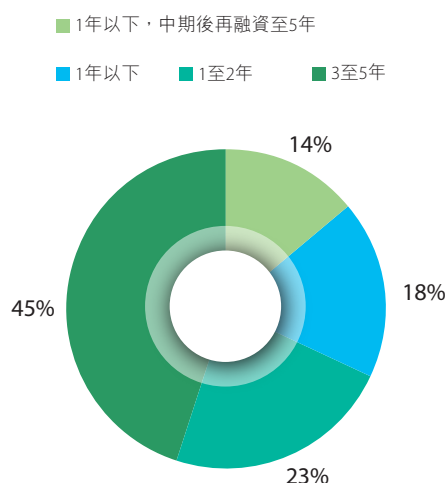
於二零二三年九月三十日，概無(二零二三年三月三十一日：無)該等投資抵押予銀行，作為本集團所獲授信貸融資之抵押品。

財務回顧

本集團三間上市集團之融資及庫務活動均獨立管理。於二零二三年九月三十日，本集團之現金及未提取銀行融資超逾70億港元(二零二三年三月三十一日：77億港元)。

於二零二三年九月三十日，本集團之資產總值約405億港元(二零二三年三月三十一日：427億港元)，資產淨值為209億港元(二零二三年三月三十一日：240億港元)。若採用營運中酒店物業之市場價值計算，本集團之經重估資產總值為482億港元(二零二三年三月三十一日：496億港元)，而本集團之經重估資產淨值為291億港元(二零二三年三月三十一日：314億港元)。

於二零二三年九月三十日之債務到期情況



撇除兩間上市附屬集團，母公司集團狀況處於現金淨額57,000,000港元(二零二三年三月三十一日：債務淨額24,000,000港元)。綜合計算上則為債務淨額161億港元(二零二三年三月三十一日：155億港元)。總融資成本較去年增加約75%，主要由於市場利率大幅增加，惟本集團進行的利率對沖大大緩解利率增加的影響。於二零二三年九月三十日，本集團負債比率(債務淨額與經重估資產淨值比率)約55%(二零二三年三月三十一日：50%)。

本集團之借貸約97%以港元計值，餘下3%以加拿大元計值。

所有債務按浮動利率計息，隨著美國加息以遏制通脹上升壓力後，利率自上年起不斷上升。於二零二三年九月三十日，該等債務之約45%已透過多份利率掉期合約合共總額約7,810,000,000港元(平均固定利率約1%)對沖香港銀行同業拆息的波動，剩餘年期平均約1.7年。於二零二三年九月三十日，在該等利率掉期合約中錄得469,000,000港元之公平價值收益。本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為4.75年，其中23%須於一至兩年內償還及45%須於兩年至五年內償還。餘下之32%(期後再融資後降至18%)為須於一年內償還的定期貸款。於中期期間結束後，24.8億港元於一年內到期之貸款已再融資為新的5年定期貸款。

於二零二三年九月三十日，有抵押債務佔76%。賬面值淨額合共262億港元(二零二三年三月三十一日：264億港元)之物業資產已抵押予銀行，作為本集團信貸融資之抵押品。已就合營企業之尚未償還銀行及貸款融資向金融機構及第三方提供2,959,000,000港元(二零二三年三月三十一日：3,347,000,000港元)之擔保。

管理層討論及分析

僱員及薪酬政策

於二零二三年九月三十日，本集團聘用約 320 (二零二三年三月三十一日：340) 名僱員。薪酬組合與工作性質及經驗水準相符，包括基本薪金、年度花紅、購股權、退休金及其他福利。

未來展望

全球經濟正經歷利率上升帶來的影響。為抵銷對本地物業市場造成的負面影響，香港政府放寬按揭成數，並降低先前針對當時過熱的本地住宅物業市場而徵收的懲罰性印花稅。此等舉措旨在減輕新物業買家的負擔，並提高購置物業的意願。

行政長官繼續重點關注並推進香港特別行政區的《北部都會區發展策略》，強調以基建為主導，將該區轉型為香港未來增長的新動力。行政長官近期亦公佈令人鼓舞的各項人才輸入計劃的申請數目，為日後經濟發展紓緩人才短缺問題，從而為本地住宅物業市場創造需求。

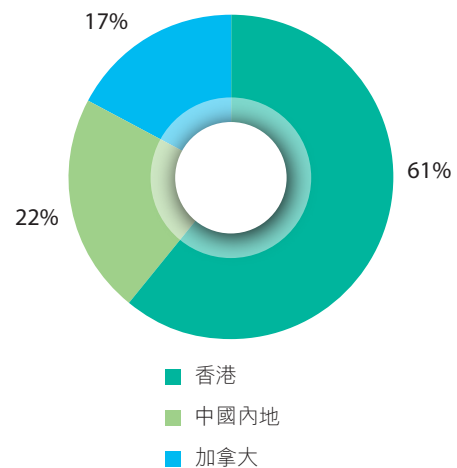
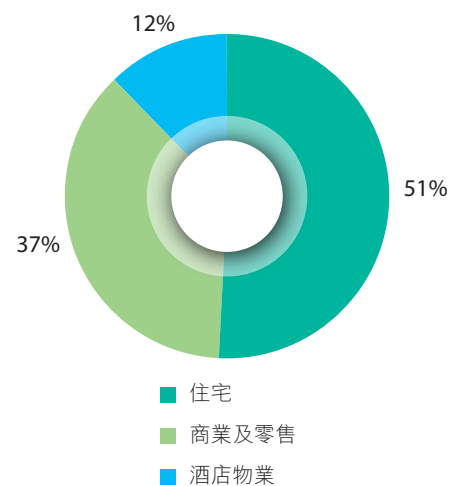
隨著旅客人數增加，酒店業務強勁復蘇，前景樂觀。旅遊發展局亦透過本地特色旅遊活動先導計劃，鼓勵業界發展具特色的旅遊產品，展示香港多元文化景觀。另一方面，政府不斷推動香港發展「八大中心」，為香港持續競爭力及經濟增長提供動力，從而吸引旅客及商人到訪香港。

於中國內地，中央政府繼續緩解房地產開發商面對的流動資金問題，包括解除限購、降低按揭利率，從而透過管理需求面擴大市場。隨著穩定房地產市場的政策出臺，我們預期將能恢復物業買家對房地產行業的信心，而受影響的發展商將透過負債管理及加速出售資產走出困境。

受惠於本集團於過往年度利率對沖所作的努力，我們仍享有利率掉期帶來的低利息成本，減輕本集團相關的融資成本負擔。

在如今不明朗的經濟環境下，管理層繼續秉持審慎的理財態度，努力減輕任何負面影響。

物業組合所佔總樓面面積



簡明綜合損益賬 — 未經審核

	附註	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
利息收入		750,709	1,016,163
貨品銷售、服務、租賃及其他收入		249,729	186,064
總收入	6	1,000,438	1,202,227
銷售成本		(75,470)	(50,994)
毛利		924,968	1,151,233
銷售及行政開支		(134,009)	(151,486)
折舊		(107,392)	(115,331)
投資虧損淨額	7		
已變現及未變現虧損淨額		(324,811)	(398,602)
預期信貸虧損之變動		(1,457,208)	(664,481)
投資物業之公平價值收益		175,363	81,095
經營虧損		(923,089)	(97,572)
融資成本淨額	9	(271,844)	(155,764)
應佔溢利減虧損			
合營企業		32,389	180,704
聯營公司		(3,103)	(13,082)
除所得稅前虧損		(1,165,647)	(85,714)
所得稅抵免	10	33,906	33,138
期內虧損		(1,131,741)	(52,576)
應佔：			
本公司股東		(618,645)	(37,333)
非控股權益		(513,096)	(15,243)
		(1,131,741)	(52,576)
每股虧損(港元)			
基本	12	(0.74)	(0.04)
攤薄	12	(0.74)	(0.04)

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	二零二二年
	千港元	千港元
期內虧損	(1,131,741)	(52,576)
其他全面開支		
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之債務證券		
– 公平價值虧損及其他變動之淨額	(1,885,321)	(1,695,731)
– 於終止確認時由儲備釋出	135,715	(24,872)
應佔合營企業之以公平價值計入其他全面收益之債務證券的公平價值(虧損)/收益淨額	(114,524)	16,216
現金流對沖		
– 公平價值收益淨額	33,108	247,961
– 衍生金融工具的遞延稅項	(5,463)	(40,914)
匯兌差額	(20,006)	(102,532)
應佔合營企業之匯兌差額	(79,420)	(193,382)
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之股本證券的公平價值收益/(虧損)淨額	36,675	(38,072)
	(1,899,236)	(1,831,326)
期內全面開支總額	(3,030,977)	(1,883,902)
應佔：		
本公司股東	(1,694,355)	(1,023,609)
非控股權益	(1,336,622)	(860,293)
	(3,030,977)	(1,883,902)

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
非流動資產			
投資物業	13	10,935,872	10,760,246
物業、廠房及設備	14	7,810,787	7,914,098
合營企業及聯營公司之投資		4,352,696	4,596,844
應收合營企業及聯營公司款項		2,708,771	2,393,487
財務投資	16	1,613,409	1,832,378
衍生金融工具		386,752	348,192
遞延所得稅資產		135,770	155,400
		27,944,057	28,000,645
流動資產			
發展中之待售物業		5,731,095	5,173,226
已落成待售物業		3,680	3,680
酒店及餐廳存貨		27,757	27,949
貿易及其他應收款項	15	891,024	1,222,427
可退回所得稅		201	173
財務投資	16	4,470,392	6,948,024
衍生金融工具		82,220	83,874
銀行結餘及現金			
- 受限制		231,083	188,932
- 不受限制		1,121,471	1,031,027
		12,558,923	14,679,312
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	228,707	193,926
合約負債		328,361	265,241
應付合營企業款項		351,811	297,425
應付一間聯營公司款項		187,110	193,050
應付非控股權益款項		54,085	52,949
應付所得稅		172,758	174,012
借貸	18	5,633,321	3,901,632
		6,956,153	5,078,235
流動資產淨值		5,602,770	9,601,077
非流動負債			
借貸	18	11,851,620	12,865,355
遞延所得稅負債		770,385	780,568
		12,622,005	13,645,923
資產淨值		20,924,822	23,955,799

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
權益			
股本	19	84,087	84,087
儲備	20	10,876,793	12,571,147
本公司股東應佔權益		10,960,880	12,655,234
非控股權益		9,963,942	11,300,565
		20,924,822	23,955,799

簡明綜合現金流量表 — 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
來自經營活動之現金流量		
經營(所用)/產生之現金淨額	(111,284)	27,649
已付所得稅淨額	(700)	(2,289)
已付利息淨額	(499,890)	(255,478)
已收利息	148,529	9,393
經營活動所用之現金淨額	(463,345)	(220,725)
來自投資活動之現金流量		
購入財務投資	(4,871)	(9,383)
添置投資物業	(263)	(207)
添置物業、廠房及設備	(13,622)	(32,840)
出售一間附屬公司	(379)	-
於合營企業之投資回款/(增加)	125,689	(5,851)
合營企業及聯營公司之墊款	(273,002)	(150,392)
投資活動所用之現金淨額	(166,448)	(198,673)
來自融資活動之現金流量		
提取長期借貸	2,035,366	1,578,300
償還長期借貸	(1,333,800)	(1,598,200)
短期借貸增加淨額	31,000	469,420
非控股權益供款	1,137	1,830
租賃付款	(4,186)	(4,751)
融資活動產生之現金淨額	729,517	446,599
現金及現金等價物之增加淨額	99,724	27,201
期初現金及現金等價物	1,031,027	881,517
匯率變動	(9,280)	(21,747)
期終現金及現金等價物	1,121,471	886,971
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金(不包括受限制之銀行結餘)	1,121,471	886,971

簡明綜合權益變動報表 — 未經審核

	本公司股東應佔權益			非控股權益 千港元	合計 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元	合計 千港元		
於二零二二年三月三十一日	84,087	10,393,005	10,477,092	9,573,491	20,050,583
以公平價值計入其他全面收益之財務資產					
- 公平價值虧損及其他變動之淨額	-	(942,743)	(942,743)	(774,844)	(1,717,587)
- 於終止確認時由儲備釋出	-	(5,914)	(5,914)	(18,958)	(24,872)
現金流量對沖					
- 公平價值收益淨額	-	124,831	124,831	123,130	247,961
- 衍生金融工具之遞延稅項	-	(20,597)	(20,597)	(20,317)	(40,914)
匯兌差額	-	(141,853)	(141,853)	(154,061)	(295,914)
期內虧損	-	(37,333)	(37,333)	(15,243)	(52,576)
期內全面開支總額	-	(1,023,609)	(1,023,609)	(860,293)	(1,883,902)
於二零二二年九月三十日	84,087	9,369,396	9,453,483	8,713,198	18,166,681
於二零二三年三月三十一日	84,087	12,571,147	12,655,234	11,300,565	23,955,799
以公平價值計入其他全面收益之財務資產					
- 公平價值虧損及其他變動之淨額	-	(1,106,904)	(1,106,904)	(856,266)	(1,963,170)
- 於終止確認時由儲備釋出	-	66,699	66,699	69,016	135,715
現金流量對沖					
- 公平價值收益淨額	-	16,809	16,809	16,299	33,108
- 衍生金融工具之遞延稅項	-	(2,774)	(2,774)	(2,689)	(5,463)
匯兌差額	-	(49,540)	(49,540)	(49,886)	(99,426)
期內虧損	-	(618,645)	(618,645)	(513,096)	(1,131,741)
期內全面開支總額	-	(1,694,355)	(1,694,355)	(1,336,622)	(3,030,977)
於二零二三年九月三十日	84,087	10,876,792	10,960,879	9,963,943	20,924,822

中期財務資料附註

1 一般資料

滙漢控股有限公司(「本公司」)為一間於百慕達註冊成立之有限公司，並於香港聯合交易所有限公司(「港交所」)上市。其主要辦事處地址為香港灣仔駱克道33號萬通保險大廈30樓。

2 編制基準

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」編制，並應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」)編制。

3 採納新訂香港財務報告準則

編制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財政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經修訂之準則除外：

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	會計政策之披露
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	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅制改革—支柱二規則範本

採納上述經修訂之準則並無對本集團本期間及過往期間造成重大影響。

4 財務風險管理

(I) 財務風險因素

本集團之業務承受各種財務風險：市場風險(包括外匯風險、價格風險及現金流量利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團之總體風險管理務求盡量減少對本集團財務表現之潛在不利影響。

中期財務資料並無包括年度財務報表所規定之其他財務風險管理資料及披露，並應與本集團於二零二三年三月三十一日之年度財務報表一併閱讀。

本集團之信貸風險主要來自財務投資，以及應收貸款及其他應收款項之信貸風險。

4 財務風險管理(續)

(I) 財務風險因素(續)

本集團根據自初始確認以來之信貸質素變化採用「三個階段」減值模型，以估計按攤銷成本計量之財務資產(應收貿易賬款除外，其採用簡化方法)及以公平價值計入其他全面收益(「以公平價值計入其他全面收益」)之債務證券的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)(分類為購入或源生已減值(「購入或源生已減值」)以及財務擔保合約之預期信貸虧損除外)。

三個階段的主要定義列示如下：

- 階段一： 就自初始確認後信貸風險未顯著增加或於報告日期信貸風險較低的金融工具而言，預期信貸虧損按等於未來十二個月內可能發生的違約事件導致的全期預期信貸虧損部分的金額確認；
- 階段二： 就自初始確認起信貸風險顯著增加但尚無客觀減值證據的金融工具而言，確認全期預期信貸虧損，而利息收入則按資產總賬面值計算；
- 階段三： 就在報告期末違約的金融工具而言，確認全期預期信貸虧損，而利息收入則按資產賬面淨值計算。

購入或源生已減值指財務資產於初始確認時發生信貸減值。例如，此可能發生於對不良資產進行重大修改導致原始財務資產終止確認的情況下。於該情況下，該修改可能會導致新財務資產於初始確認時已發生信貸減值。

中期財務資料附註

4 財務風險管理(續)

(I) 財務風險因素(續)

本集團根據其相關信貸風險分類承擔信貸風險。

總賬面值	簡化方法 千港元	階段一 千港元	階段二 千港元	階段三 千港元	購入或源生 已減值 千港元
於二零二三年九月三十日					
銀行結餘及現金					
不受限制	-	1,121,471	-	-	-
受限制	-	231,083	-	-	-
應收合營企業及聯營公司款項	-	2,708,771	-	-	-
應收貸款	-	18,165	-	6,722	-
貿易及其他應收款項(不包括應收利息)	49,349	53,648	-	-	-
以公平價值計入其他全面收益及按攤銷成本計量之財務資產及相關應收利息	-	89,099	776	3,138,377	947,437
於二零二三年三月三十一日					
銀行結餘及現金					
不受限制	-	1,031,027	-	-	-
受限制	-	188,932	-	-	-
應收合營企業及聯營公司款項	-	2,393,487	-	-	-
應收貸款	-	18,228	-	6,722	-
貿易及其他應收款項(不包括應收利息)	67,207	53,717	-	-	-
以公平價值計入其他全面收益及按攤銷成本計量之財務資產及相關應收利息	-	95,147	3,423	5,918,962	925,538

4 財務風險管理(續)

(I) 財務風險因素(續)

期內，以下有關本集團以公平價值計入其他全面收益及按攤銷成本計量之債務證券的虧損撥備於綜合損益賬內確認：

	階段一		階段二		階段三		購入或源生已減值		總計	
	公平價值	預期 信貸虧損	公平價值	預期 信貸虧損	公平價值	預期 信貸虧損	公平價值	預期 信貸虧損	公平價值	預期 信貸虧損
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二三年四月一日	92,370	3,401	3,261	170	4,978,221	4,924,338	868,995	387,617	5,942,847	5,315,526
已產生或購入之淨資產	-	-	-	-	-	-	319,788	-	319,788	-
終止確認之付款及資產	-	-	-	-	(255,743)	-	-	-	(255,743)	-
信貸質素相關變化	-	7	-	-	-	1,267,009	-	190,192	-	1,457,208
公平價值變動	(5,021)	-	(2,485)	-	(2,218,073)	-	(254,195)	-	(2,479,774)	-
	87,349	3,408	776	170	2,504,405	6,191,347	934,588	577,809	3,527,118	6,772,734
轉撥至銷售成本	-	-	-	-	-	(99,209)	-	(120,037)	-	(219,246)
於二零二三年九月三十日	87,349	3,408	776	170	2,504,405	6,092,138	934,588	457,772	3,527,118	6,553,488
期內計入損益賬之預期信貸虧損總額										1,457,208
於二零二二年四月一日	429,994	5,181	469,944	89,660	2,162,387	3,519,457	733,410	48,770	3,795,735	3,663,068
已產生或購入之淨資產	89,126	394	20,024	2,180	665,033	119,750	5,130	-	779,313	122,324
終止確認之付款及資產	(116,529)	-	(13,005)	(497)	(655,923)	(53,112)	(35,428)	-	(820,885)	(53,609)
轉撥至階段三	(313,465)	(2,181)	(456,939)	(89,163)	770,404	91,344	-	-	-	-
信貸質素相關變化	-	-	-	-	-	438,465	-	157,301	-	595,766
公平價值變動	(27,288)	-	(15,154)	-	(1,727,305)	-	(423,760)	-	(2,193,507)	-
	61,838	3,394	4,870	2,180	1,214,596	4,115,904	279,352	206,071	1,560,656	4,327,549
期內計入損益賬之預期信貸虧損總額										664,481

中期財務資料附註

4 財務風險管理(續)

(II) 公平價值估計

以公平價值計量之金融工具分類為三個級別，界定如下：

- **第一級內之金融工具**

於活躍市場買賣之金融工具(如上市股本證券)之公平價值乃根據於結算日之市場報價計算。倘該等報價可容易及定期從證券交易所、經銷商、經紀獲得，且該等報價公平反映實際及定期發生的市場交易，則該市場被視為活躍。本集團所持財務資產採用之市場報價為當期買盤價，而財務負債之適當市場報價為當期賣盤價。該等工具被分入第一級。

- **第二級內之金融工具**

並非於活躍市場買賣之金融工具(如場外投資及衍生工具)之公平價值乃採用最新的交易價格或估值技巧計算。就判斷是否為活躍市場包括(但不限於)交易活動之規模及頻率、價格之可獲得情況及買賣差價大小。本集團採用多種不同方法及根據各結算日當時之市況作出假設。該等估值技巧盡量利用可取得的可觀察市場數據，盡量少依賴實體的特定估計。倘計算工具公平價值所需之所有重大輸入數據均可觀察，則該工具被分入第二級。

第二級金融工具包括並非於活躍市場買賣及／或須受轉讓限制規限之持倉，估值可予調整以反映非流通性及／或不可轉讓，並通常根據可獲得之市場資料作出。

- **第三級內之金融工具**

倘一項或多項重大輸入值並非依據可觀察之市場數據，則該工具被分入第三級。

第三級工具包括並非在活躍市場交易的非上市股本證券、非上市基金及已違約的債務證券，其交易價格或報價並不代表公平價值。該等工具的公平價值之釐定，乃使用適當估值技巧及參考金融機構的報價及資產基準價值以及近期交易觀察到的其他價格。

4 財務風險管理(續)

(II) 公平價值估計(續)

下表呈列本集團於二零二三年三月三十一日及二零二三年九月三十日以公平價值計量之金融工具：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元
於二零二三年九月三十日			
資產			
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	379,242	164,154	2,837,092
以公平價值計入損益賬(「以公平價值計入損益賬」)之財務資產	107,212	1,667,953	322,182
應收利息	–	10,304	658,288
衍生金融工具	–	468,972	–
	486,454	2,311,383	3,817,562
於二零二三年三月三十一日			
資產			
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	343,252	184,517	5,565,436
以公平價值計入損益賬之財務資產	122,428	1,750,095	522,123
應收利息	–	–	995,774
衍生金融工具	–	432,066	–
	465,680	2,366,678	7,083,333

下表呈列截至二零二三年及二零二二年九月三十日止六個月第三級財務工具及相關應收利息變動情況：

	千港元
於二零二三年三月三十一日	7,083,333
出售淨額	(187,418)
轉撥至按攤銷成本計量之財務資產	(255,743)
已確認之公平價值虧損	(2,822,610)
於二零二三年九月三十日	3,817,562
於二零二二年三月三十一日	1,230,809
增加淨額	9,384
轉撥至階段二	(708,558)
已確認之公平價值虧損淨額	(32,761)
於二零二二年九月三十日	498,874

中期財務資料附註

4 財務風險管理(續)

(II) 公平價值估計(續)

下表概述於第三級公平價值計量所使用有關重大不可觀察輸入數據的量化資料：

描述	公平價值 於二零二三年 九月三十日 千港元	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 與公平價值的關係
以公平價值計入其他全 面收益之財務資產	2,736,978	貼現現金流法	債券的估計現金流貼現率 為35%及不同概率的情 景分析	相關債券的估計現金流量 增加，則公平價值增 加。貼現率上升，則公 平價值下降。在所有其 他變量保持不變之情況 下，倘貼現率每上升/ 下降1%，則本公司股 東應佔本集團之公平價 值將減少63,862,000港 元/增加55,150,000港 元。
應收利息	658,288			
以公平價值計入其他全 面收益之財務資產	100,114	資產估值	資產淨值	資產淨值上升，則公平價 值上升。

4 財務風險管理(續)

(II) 公平價值估計(續)

描述	公平價值 於二零二三年 九月三十日 千港元	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 與公平價值的關係
以公平價值計入損益賬 之財務資產	211,040	貼現現金流法	債券的估計現金流貼現率 為35%及不同概率的情 景分析	相關債券的估計現金流量 增加，則公平價值增 加。貼現率上升，則公 平價值下降。在所有其 他變量保持不變之情況 下，倘貼現率每上升/ 下降1%，則本公司股 東應佔本集團之公平價 值將減少149,000港元 /增加149,000港元。
以公平價值計入損益賬 之財務資產	95,308	資產估值	資產淨值	資產淨值上升，則公平價 值上升。
以公平價值計入損益賬 之財務資產	15,834	第三方估值報告	基於估值模型的相關物業 公平價值	相關物業公平價值上升， 則公平價值上升。

中期財務資料附註

4 財務風險管理 (續)

(II) 公平價值估計 (續)

描述	公平價值 於二零二三年 三月三十一日 千港元	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 與公平價值的關係
以公平價值計入其他全 面收益之財務資產	5,465,779	貼現現金流法	債券的估計現金流貼現率 為28%-35%及不同概 率的情景分析	相關債券的估計現金流量 增加，則公平價值增 加。貼現率上升，則公 平價值下降。在所有其 他變量保持不變之情況 下，倘貼現率每上升/ 下降1%，則本公司股 東應佔本集團之公平價 值將減少83,925,000港 元/增加97,013,000港 元。
應收利息	995,774			
以公平價值計入其他全 面收益之財務資產	99,657	資產估值	資產淨值	資產淨值上升，則公平價 值上升。
以公平價值計入損益賬 之財務資產	416,491	貼現現金流法	債券的估計現金流貼現率 為22%及不同概率的情 景分析	相關債券的估計現金流量 增加，則公平價值增 加。貼現率上升，則公 平價值下降。在所有其 他變量保持不變之情況 下，倘貼現率每上升/ 下降1%，則本公司股 東應佔本集團之公平價 值將減少886,000港元 /增加1,155,000港元。

4 財務風險管理(續)

(II) 公平價值估計(續)

描述	公平價值 於二零二三年 三月三十一日 千港元	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 與公平價值的關係
以公平價值計入損益賬 之財務資產	87,739	資產估值	資產淨值	資產淨值上升，則公平價值上升。
以公平價值計入損益賬 之財務資產	17,893	第三方估值報告	基於估值模型的相關物業 公平價值	相關物業公平價值上升， 則公平價值上升。

5 重大會計評估及判斷

管理層於編制本簡明綜合中期財務資料時，就本集團應用之會計政策所作出之重大判斷以及估計不明朗因素之主要來源，與截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合財務報表所應用者相同。

6 分類資料

本集團之主要業務為物業管理、發展及投資、酒店、旅遊業務以及證券投資。收入包括來自物業管理、物業銷售及租賃、酒店及旅遊業務、管理服務、利息收入及股息收入。

經營分類按照與向主要經營決策者提供之內部報告一致之方式報告。主要經營決策者負責就經營分類分配資源及評估表現。經營分類乃根據經主要營運決策者審閱之報告釐定。本集團分為四大主要經營分類，包括物業銷售、物業租賃、酒店及旅遊及財務投資。分類資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、財務投資、其他非流動資產、酒店存貨、發展中／持作待售之物業以及貿易及其他應收款項。分類負債主要包括借貸、貿易及其他應付款項及合約負債。

中期財務資料附註

6 分類資料(續)

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店 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	-	63,695	173,872	741,737	21,134	1,000,438
分類業績之貢獻	(9,775)	47,586	78,705	726,495	33,818	876,829
折舊	(10,104)	-	(73,814)	-	(23,474)	(107,392)
投資虧損淨額	-	-	-	(1,782,019)	-	(1,782,019)
投資物業之公平價值收益	-	175,363	-	-	-	175,363
應佔溢利減虧損						
合營企業	32,472	-	-	-	(83)	32,389
聯營公司	-	(16,920)	-	-	13,817	(3,103)
分類業績	12,593	206,029	4,891	(1,055,524)	24,078	(807,933)
未能分類公司開支						(85,870)
融資成本淨額						(271,844)
除所得稅前虧損						(1,165,647)
截至二零二二年九月三十日止六個月						
分類收入	6,750	77,824	72,120	1,022,707	22,826	1,202,227
分類業績之貢獻	(999)	64,022	4,451	997,880	18,082	1,083,436
折舊	(10,104)	-	(79,621)	-	(25,606)	(115,331)
投資虧損淨額	-	-	-	(1,063,083)	-	(1,063,083)
投資物業之公平價值收益	-	81,095	-	-	-	81,095
應佔溢利減虧損						
合營企業	180,536	-	-	-	168	180,704
聯營公司	-	(13,082)	-	-	-	(13,082)
分類業績	169,433	132,035	(75,170)	(65,203)	(7,356)	153,739
未能分類公司開支						(83,689)
融資成本淨額						(155,764)
除所得稅前虧損						(85,714)

6 分類資料(續)

	業務分類					未能分類 千港元	總額 千港元
	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店 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	11,872,589	12,174,872	5,729,501	6,791,078	230,835	3,704,105	40,502,980
資產包括：							
合營企業及聯營公司	5,839,143	1,197,797	-	-	22,115	2,412	7,061,467
於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*	5,286	263	3,218	-	10,155	30	18,952
負債							
借貸	5,038,603	2,197,628	4,152,862	-	-	6,095,848	17,484,941
其他負債							2,093,217
							19,578,158
於二零二三年三月三十一日							
資產	11,181,016	12,025,745	5,830,306	9,811,157	226,906	3,604,827	42,679,957
資產包括：							
合營企業及聯營公司	5,750,909	1,214,718	-	-	24,704	-	6,990,331
於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*	6,347	207	15,093	-	15,096	3,034	39,777
負債							
借貸	5,073,714	1,818,976	4,151,002	-	-	5,723,295	16,766,987
其他負債							1,957,171
							18,724,158

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

中期財務資料附註

6 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	257,020	172,654
海外	743,418	1,029,573
	1,000,438	1,202,227
	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	23,536,977	23,205,139
海外	2,271,149	2,426,939
	25,808,126	25,632,078

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

貨品銷售、服務、租賃及其他收入可進一步分析為：

	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
客戶合約之收入確認		
- 於某一時點	20,863	7,128
- 隨時間	165,099	95,222
	185,962	102,350
其他來源	63,767	83,714
	249,729	186,064

7 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		
– 未變現公平價值虧損淨額	(141,799)	(426,249)
– 已變現收益淨額(附註(a))	4,720	3,339
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	(14,612)	(10,366)
– 已變現(虧損)/收益淨額(附註(b))	(170,404)	1,380
– 預期信貸虧損之變動	(1,457,208)	(664,481)
按攤銷成本計量之財務資產		
– 未變現匯兌虧損淨額	(1,062)	–
衍生金融工具		
– 未變現(虧損)/收益淨額	(1,654)	33,294
	1,782,019	(1,063,083)

附註：

(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	221,104	20,268
	投資成本	(219,346)	(16,973)
	加：於過往年度確認之未變現虧損淨額	2,962	44
	本期間確認之已變現收益淨額	4,720	3,339
(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)/收益淨額		
	代價總額	281,482	851,814
	投資成本	(665,427)	(845,169)
	轉撥自投資重估儲備	213,541	(5,265)
	於本期間確認之已變現(虧損)/收益淨額	(170,404)	1,380

中期財務資料附註

7 投資虧損淨額(續)

附註：(續)

- (c) 期內之未變現虧損淨額來自二零二三年九月三十日之財務投資公平價值變動，當中包括65項(二零二二年：69項)證券及4項(二零二二年：5項)非上市基金。

截至九月三十日止六個月於損益賬確認之未變現(虧損)/收益概要：

	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
股本證券	(8,039)	(10,961)
債務證券	(150,073)	(378,608)
非上市基金	639	(47,046)
	(157,473)	(436,615)

於期內，以下債務證券導致出現大部分未變現虧損：

	截至二零二三年九月三十日 止六個月之未變現虧損 千港元
珠江7.5厘票據一(i)	(32,906)
珠江7.5厘票據二(i)	(27,242)
廣州富力6.7厘票據(ii)	(38,205)
廣州富力7厘票據(ii)	(29,547)
	(127,900)

- (i) 該等票據乃由廣東珠江投資股份有限公司(「珠江」)所發行，於上海證券交易所(「上交所」)上市並以人民幣計值。本集團透過Morgan Stanley & Co. International plc(「摩根士丹利」，一間於英格蘭及威爾斯註冊成立之公眾有限公司)安排之總回報掉期(「總回報掉期」)購買該等票據。珠江主要於中國從事物業發展及銷售、物業投資、酒店營運及其他物業發展相關服務。其主要條款如下：

	票面年利率	到期日	認沽期權日期
珠江7.5厘票據一	7.5厘	二零二六年十月二十六日	二零二三年十月二十六日
珠江7.5厘票據二	7.5厘	二零二六年二月十九日	不適用

7 投資虧損淨額(續)

附註：(續)

(c) (續)

- (ii) 該等票據由廣州富力地產股份有限公司(「廣州富力」)所發行，於上交所上市，以人民幣計值並透過由摩根士丹利安排之總回報掉期持有該等票據。廣州富力主要從事物業發展、物業管理、酒店發展、商業營運與建築及工程設計。其股份於港交所上市(股份代號：2777)。其主要條款如下：

	票面年利率	到期日
廣州富力6.7厘票據	6.7厘	二零二五年九月十六日
廣州富力7厘票據	7厘	二零二六年九月十六日

(d) 期內預期信貸虧損摘要：

於期內，以下債務證券導致大部分預期信貸虧損出現變動：

	截至二零二三年九月三十日 止六個月之預期信貸 虧損變動 千港元
恒大12厘票據(i)	284,859
景程12厘票據(ii)	207,185
恒大8.75厘票據(i)	215,956
金輪10厘票據(iii)	222,879
佳源11.375厘票據(iv)	98,560
恒大11.5厘票據(i)	101,064
	1,130,503

- (i) 恒大8.75厘、11.5厘及12厘票據由中國恒大集團(「恒大」)所發行，固定票面年利率分別為8.75厘(於二零二五年六月二十八日到期)、11.5厘(於二零二三年一月二十二日到期)及12厘(於二零二四年一月二十二日到期)。該等票據以美元計值，並於新加坡交易所(「新交所」)上市。恒大主要於中國從事物業開發、物業管理、物業建造、酒店營運、金融業務、互聯網業務及健康產業業務。其股份於港交所上市(股份代號：3333)。
- (ii) 景程12厘票據由恒大間接附屬公司景程有限公司所發行，固定票面年利率為12厘(於二零二三年十月二十四日到期)。該等票據以美元計值及均於新交所上市。
- (iii) 金輪10厘票據由金輪天地控股有限公司(「金輪」)所發行，按每年票面息率10厘計息。該等票據以美元計值，於年限內分期付款並於二零二五年四月十一日到期。其並無評級且於新交所上市。金輪主要於中國從事物業相關業務。其股份於港交所上市(股份代號：1232)。
- (iv) 佳源11.375厘票據由佳源國際控股有限公司(「佳源」)所發行，固定票面年利率為11.375厘。該等非上市票據，以美元計值，並於二零二二年十月二十九日到期。佳源主要於中國從事物業發展及物業投資。其股份於港交所上市(股份代號：2768)。

中期財務資料附註

8 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 千港元	二零二二年 千港元
收入		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產之利息收入		
– 上市投資	550,296	719,557
– 非上市投資	53,942	13,810
以公平價值計入損益賬之財務資產之利息收入		
– 上市投資	69,210	270,245
– 非上市投資	6,448	3,158
按攤銷成本計量之財務資產之利息收入		
– 上市投資	53,723	–
– 合營企業	7,359	4,648
– 應收貸款	1,456	852
– 銀行存款	8,275	3,893
股息收入		
– 上市投資	5,474	2,790
開支		
已售貨品成本	3,687	6,067
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註(a))	101,623	84,636
附註：		
(a) 僱員福利開支		
工資及薪金	101,845	89,540
政府補貼	–	(4,181)
退休福利成本	2,387	2,090
	104,232	87,449
於發展中之待售物業項下資本化	(2,609)	(2,813)
	101,623	84,636

9 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	(490,338)	(209,040)
短期銀行貸款及透支	-	(6,589)
租賃負債	(50)	(125)
應付一間合營企業之款項	(1,635)	(1,090)
衍生金融工具(利率掉期)	131,439	(5,554)
利息資本化	113,561	58,266
	(247,023)	(164,132)
其他附帶之借貸成本	(30,259)	(30,743)
借貸產生之匯兌虧損淨額	(14)	(580)
衍生金融工具(利率掉期)之公平價值收益		
現金流量對沖 - 非有效部分	5,452	39,691
	(271,844)	(155,764)

10 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	(373)	(7,846)
海外利得稅	-	(2,315)
過往年度超額撥備/(撥備不足)	1,441	(704)
	1,068	(10,865)
遞延所得稅抵免	32,838	44,003
	33,906	33,138

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。海外利得稅乃按本集團營運所在國家之現行稅率並根據期內之估計應課稅溢利計算得出。

中期財務資料附註

11 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)。

12 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數目之加權平均數計算。

	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
本公司股東應佔虧損	(618,645)	(37,333)

	股份數目	
	已發行股份數目之加權平均數	840,873,996

由於截至二零二三年及二零二二年九月三十日止六個月並無可攤薄潛在股份，因此每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

13 投資物業

投資物業由獨立專業估值行測建行香港有限公司於二零二三年三月三十一日及二零二三年九月三十日按公開市值基準重新估值。本集團所有投資物業之公平價值計量均歸類至公平價值層級之第三級。於期內，第三級概無轉入或轉出。

14 物業、廠房及設備

	酒店樓宇 千港元	其他樓宇 千港元	其他設備 千港元	使用權資產* 千港元	總額 千港元
成本					
於二零二三年三月三十一日	2,290,080	639,541	260,196	7,571,658	10,761,475
匯兌差額	-	-	(862)	(7)	(869)
添置	3,218	10,145	259	-	13,622
出售一間附屬公司	-	-	(89,773)	-	(89,773)
出售	(5)	-	(13)	-	(18)
於二零二三年九月三十日	2,293,293	649,686	169,807	7,571,651	10,684,437
累計折舊					
於二零二三年三月三十一日	1,097,582	48,531	191,010	1,510,254	2,847,377
匯兌差額	-	-	(838)	(6)	(844)
本期間支出	34,641	5,263	5,867	61,621	107,392
出售一間附屬公司	-	-	(80,270)	-	(80,270)
出售	(1)	-	(4)	-	(5)
於二零二三年九月三十日	1,132,222	53,794	115,765	1,571,869	2,873,650
賬面淨值					
於二零二三年九月三十日	1,161,071	595,892	54,042	5,999,782	7,810,787
於二零二三年三月三十一日	1,192,498	591,010	69,186	6,061,404	7,914,098

* 主要與於香港之租賃土地有關。

附註：

酒店物業估值之補充資料：

香港酒店物業組合由5間(二零二三年三月三十一日：5間)酒店組成。根據本集團之會計政策，該等香港酒店物業之賬面值為5,686,270,000港元(二零二三年三月三十一日：5,770,051,000港元)。

根據由獨立專業估值行威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)進行之估值，於香港之五間(二零二三年三月三十一日：五間)酒店物業之公開市值總額(按最高及最佳使用基準)為13,213,000,000港元(二零二三年三月三十一日：12,518,000,000港元)。根據香港財務報告準則第13號，就披露而言，估值被視為第三級層級。

威格斯使用折現現金流量法，此被視為評估該等物業市場價值最適當之估值方法，因為該方法更準確反映收益物業之具體特徵，如入住率、平均房價、收益增長潛力及全部開支，惟受限於未來市場經濟狀況。

酒店物業估值之補充資料僅為向讀者提供資料之用，並不構成香港會計準則第16號及香港財務報告準則第16號之披露規定。

中期財務資料附註

15 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。

應計應收利息及應計應收股息達 670,049,000 港元(二零二三年三月三十一日：1,006,413,000 港元)。

本集團之應收貿易賬款約 49,349,000 港元(二零二三年三月三十一日：67,034,000 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	45,808	48,848
7 個月至 12 個月	2,777	8,842
12 個月以上	764	9,344
	49,349	67,034

16 財務投資

	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		
股本證券		
– 於香港上市	379,242	343,252
– 非上市	100,114	99,657
	479,356	442,909
債務證券		
– 於新加坡上市	878,003	1,074,845
– 於歐洲上市	144,473	202,525
– 於中國上市	–	5,325
– 於香港上市	435	1,142
	1,022,911	1,283,837
非上市基金	111,142	105,632
	1,613,409	1,832,378
流動資產		
股本證券		
– 於香港上市	79,506	87,128
– 於歐洲上市	27,706	35,300
	107,212	122,428
債務證券		
– 於新加坡上市	2,143,186	4,075,601
– 於中國上市	1,950,919	2,241,761
– 於歐洲上市	2,250	2,348
– 非上市	266,825	505,886
	4,363,180	6,825,596
	4,470,392	6,948,024
財務投資總額	6,083,801	8,780,402

中期財務資料附註

16 財務投資(續)

財務投資分為以下類別：

	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		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	933,367	1,460,101
以公平價值計入損益賬之財務資產	111,142	105,632
按攤銷成本計量之財務資產	568,900	266,645
	1,613,409	1,832,378
流動資產		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	2,447,121	4,633,104
以公平價值計入損益賬之財務資產	1,986,205	2,289,014
按攤銷成本計量之財務資產	37,066	25,906
	4,470,392	6,948,024
財務投資總額	6,083,801	8,780,402

財務投資以下列貨幣計值：

美元	3,678,271	6,048,595
人民幣	1,901,780	2,247,086
港元	458,747	430,379
英鎊	27,706	35,300
日圓	15,834	17,893
歐元	1,463	1,149
	6,083,801	8,780,402

16 財務投資(續)

財務投資之補充資料：

股本證券

於二零二三年九月三十日，本集團持有 18 項(二零二三年三月三十一日：18 項)上市股本證券及 1 項(二零二三年三月三十一日：1 項)非上市股本證券。於二零二三年三月三十一日及二零二三年九月三十日財務投資之股本證券組合概要及截至二零二三年及二零二二年九月三十日止六個月其相應未變現收益／(虧損)及股息收入如下：

	於二零二三年 九月三十日 之市值 千港元	截至二零二三年 九月三十日止六個月 未變現 收益／(虧損) 千港元	股息收入 千港元
滙豐控股有限公司(「滙控」)	188,057	25,908	4,772
美高梅中國控股有限公司 (「美高梅」)	191,185	10,082	-
Amer Sports Corporation (「Amer Sports」)	100,114	457	-
其他	107,212	(7,810)	702
	586,568	28,637	5,474

	於二零二三年 三月三十一日 之市值 千港元	截至二零二二年 九月三十日止六個月 未變現 收益／(虧損) 千港元	股息收入 千港元
滙控	162,149	(39,470)	2,152
美高梅	181,103	(12,136)	-
Amer Sports	99,657	13,721	-
其他	122,428	(11,131)	638
	565,337	(49,016)	2,790

滙控為一間全球銀行及金融服務公司，營運覆蓋多個地區，其股份於港交所(股份代號：5)及倫敦證券交易所(股份代號：HSBA)上市，獲標普全球評級評級為「A-」。於二零二三年九月三十日，本集團持有滙控合共0.02%股權。

中期財務資料附註

16 財務投資 (續)

股本證券 (續)

美高梅為一間主要於澳門從事發展及經營娛樂場博彩及相關酒店及度假村設施之公司，其股份於港交所上市(股份代號：2282)。於二零二三年九月三十日，本集團持有美高梅合共0.49%股權。

Amer Sports 為一間非上市之全球體育用品公司，總部位於芬蘭，為國際知名品牌。其為安踏體育用品有限公司(「安踏體育」)之合營企業。安踏體育主要於中國從事製造及買賣體育用品，包括運動鞋、服裝及配飾。其股份於港交所上市(股份代號：2020)。於二零二三年九月三十日，本集團間接持有 Amer Sports 合共0.24%股權。

債務證券

於二零二三年九月三十日，本集團持有 46 項(二零二三年三月三十一日：46 項)債務證券，其中 31 項於新加坡上市，9 項於中國上市、3 項於歐洲上市、1 項於香港上市及 2 項非上市。45 項(二零二三年三月三十一日：45 項)債務證券由從事中國房地產業務之公司發行，該等公司之股份除 1 間於美國上市及 2 間非上市外，其他均於香港上市。

於二零二三年三月三十一日及二零二三年九月三十日財務投資之債務證券組合概要如下：

	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
票據本金額	16,718,068	17,140,678
投資成本	14,932,009	15,417,268
公平價值	5,386,091	8,109,433
票息	3% 至 13.75%	5.9% 至 14.5%
到期日	多項，直至 二零二七年 十二月	多項，直至 二零二七年 十二月

於二零二三年九月三十日，45 項(二零二二年九月三十日：45 項)債務證券導致截至二零二三年九月三十日止六個月產生未變現公平價值虧損淨額 2,465,000,000 港元(二零二二年：2,562,000,000 港元)。

於二零二三年九月三十日，所持有之五大債務證券之公平價值佔本集團經重估資產總值約 4.5%(二零二三年三月三十一日：6.7%)。其餘 41 項債務證券佔本集團經重估資產總值之 8%，彼等各項均少於 0.6%。

16 財務投資(續)

債務證券(續)

於二零二三年九月三十日持有之五大債務證券列示如下：

	於二零二三年 九月三十日之 公平價值 千港元	佔債務證券 組合百分比	截至二零二三年 九月三十日止六個月 未變現虧損 千港元	利息收入 千港元
珠江 7.5 厘票據一	576,698	11%	(32,907)	18,956
景程 12 厘票據	505,535	9%	(183,472)	124,151
珠江 7.5 厘票據二	453,158	8%	(27,242)	16,182
廣州富力 6.7 厘票據	311,749	6%	(38,204)	22,481
金輪 10 厘票據	307,105	6%	(91,127)	66,723

	於二零二三年 三月三十一日之 公平價值 千港元	佔債務證券 組合百分比	截至二零二二年 九月三十日止六個月 未變現虧損 千港元	利息收入 千港元
景程 12 厘票據	851,022	12%	(150,653)	139,291
恒大 12 厘票據	533,524	8%	(101,318)	81,648
珠江 7.5 厘票據一	590,648	8%	(97,076)	89,171
金輪 10 厘票據	573,648	7%	(397,671)	80,749
恒大 8.75 厘票據	551,385	7%	(72,940)	45,489

附註：該等票據之詳情已在附註 7(c) 及 7(d) 披露。

17 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、租賃負債、建築成本應付保留款項、應付利息及多項應計款項。本集團之應付貿易賬款為約 118,695,000 港元(二零二三年三月三十一日：73,996,000 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	118,338	73,625
7 個月至 12 個月	8	60
12 個月以上	349	311
	118,695	73,996

中期財務資料附註

18 借貸

	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
流動負債		
長期銀行貸款之即期部份		
有抵押	4,267,888	3,485,966
無抵押	1,365,433	415,666
	5,633,321	3,901,632
非流動負債		
長期銀行貸款		
有抵押	9,040,943	8,120,857
無抵押	2,810,677	4,744,498
	11,851,620	12,865,355
	17,484,941	16,766,987

根據貸款協議所載預定還款日期計算及不計及任何按要求償還條款之影響，長期銀行貸款之到期情況如下：

	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
須於一年內償還	5,633,321	3,901,632
須於一至兩年內償還	3,990,751	4,410,771
須於兩至五年內償還	7,860,869	8,102,742
須於五年後償還	-	351,842
	17,484,941	16,766,987
計入流動負債之即期部份	(5,633,321)	(3,901,632)
	11,851,620	12,865,355

短期及長期借貸之賬面值與其公平價值相若。

於二零二三年九月三十日後，24.8億港元須於一年內償還之貸款已再融資為新的5年定期貸款。

19 股本

每股面值 0.1 港元之股份	股份數目	金額 千港元
法定：		
於二零二三年三月三十一日及二零二三年九月三十日	3,000,000,000	300,000
已發行及繳足：		
於二零二三年三月三十一日及二零二三年九月三十日	840,873,996	84,087

20 儲備

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	購股權 儲備 千港元	對沖儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
於二零二三年										
三月三十一日	2,257,745	398,021	60,257	4,111	137,782	(1,828,470)	31,167	(85,998)	11,596,532	12,571,147
以公平價值計入其他全面 收益之財務資產										
- 公平價值虧損及其他變 動之淨額	-	-	-	-	-	(1,040,205)	-	-	-	(1,040,205)
現金流對沖										
- 公平價值收益	-	-	-	-	16,809	-	-	-	-	16,809
- 衍生金融工具之遞延 稅項	-	-	-	-	(2,774)	-	-	-	-	(2,774)
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(49,540)	-	(49,540)
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(618,645)	(618,645)
於二零二三年九月三十日	2,257,745	398,021	60,257	4,111	151,817	(2,868,675)	31,167	(135,538)	10,977,887	10,876,792

21 承擔

於結算日之承擔如下：

	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
已訂約但未撥備 物業、廠房及設備	61,436	20,331

中期財務資料附註

22 財務擔保

	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
為合營企業提供銀行及貸款融資之擔保	2,959,154	3,346,922

23 關聯人士交易

期內，本公司並無與關聯人士進行重大交易。

期內，除向董事支付酬金(即主要管理人員薪酬)外，概無與董事(即主要管理人員)訂立任何交易(二零二二年：無)。

其他資料

根據上市規則第13.22條，於二零二三年九月三十日本集團提供財務資助的聯屬公司備考合併資產負債表及本集團於該等聯屬公司的應佔權益如下：

	備考合併 資產負債表 千港元	本集團 應佔權益 千港元
非流動資產	4,533,404	1,529,703
流動資產	23,306,067	9,117,933
流動負債	(10,244,203)	(3,579,531)
非流動負債	(7,715,073)	(2,715,409)
	9,880,195	4,352,696

聯屬公司的備考合併資產負債表乃於根據本集團的主要會計政策作出調整並重新分組至二零二三年九月三十日之資產負債表的重大分類後透過合併彼等的資產負債表編制。

其他資料

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零二三年九月三十日，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第 XV 部）之股份、相關股份及債權證中擁有 (a) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或 (b) 記入根據證券及期貨條例第 352 條本公司須存置之登記冊之權益及淡倉；或 (c) 根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(I) 股份之好倉

(a) 本公司

董事	所持股份數目				總額	佔已發行股份之百分比 (%)
	個人權益	法團權益	家屬權益			
潘政	359,139,472	145,213,900	5,318,799	509,672,171	60.61	
馮兆滔	15,440,225	-	-	15,440,225	1.83	
潘海	10,444,319	-	-	10,444,319	1.24	

(b) 相聯法團

董事	相聯法團	所持股份數目			總額	佔已發行股份之百分比 (%)
		個人權益	法團權益			
潘政	泛海國際集團有限公司 (「泛海國際」)	1,308,884	683,556,392 (附註)	684,865,276	51.89	
	泛海酒店集團有限公司 (「泛海酒店」)	152,490	1,346,158,049 (附註)	1,346,310,539	66.71	
馮兆滔	標譽有限公司	9	-	9	0.01	

附註：

- 潘政先生透過其於本公司之控制權益而被視為於本公司及其附屬公司所持泛海國際及泛海酒店之股份中擁有權益。
- 潘政先生透過其於本公司之控制權益而被視為於本公司所有附屬公司及相聯法團之股份中擁有權益。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)

(II) 相關股份之好倉

購股權權益

(a) 本公司

董事	於二零二三年四月一日及 二零二三年九月三十日 尚未行使
潘海	3,500,000
潘洋	3,500,000

附註：

- 購股權於二零一五年十二月十一日根據二零一四年購股權計劃(見「購股權計劃」一節所述)授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股1.42港元予以行使。
- 期內，概無購股權授予董事，而已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

(b) 相聯法團－泛海國際

董事	於二零二三年四月一日及 二零二三年九月三十日 尚未行使
潘海	3,500,000
潘洋	3,500,000

附註：

- 購股權於二零一五年十二月十一日根據二零一四年泛海國際之購股權計劃(見「購股權計劃」一節所述)授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股1.38港元予以行使。
- 期內，概無購股權授予董事，而已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

其他資料

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)

(II) 相關股份之好倉(續)

購股權權益(續)

(c) 相聯法團－泛海酒店

董事	於二零二三年四月一日及 二零二三年九月三十日 尚未行使
潘海	14,400,000
潘洋	14,400,000

附註：

- 購股權於二零一五年十二月十一日根據二零零六年泛海酒店之購股權計劃(見「購股權計劃」一節所述)授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股0.343港元(已調整)予以行使。
- 期內，概無購股權授予董事，而已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

(III) 相關股份及債權證之好倉

可換股票據之權益

相聯法團－泛海酒店

董事	權益性質	所持可換股 票據之金額 (港元)	所持相關 股份數目
潘政	法團	1,219,619,192	2,692,316,098

附註：潘政先生透過其於本公司之控制權益而被視為於本公司及其附屬公司所持有可兌換為2,692,316,098股泛海酒店股份的可換股票據(「泛海酒店可換股票據」)中擁有權益。泛海酒店可換股票據可按贖回價每份泛海酒店可換股票據0.453港元贖回。詳情請參閱泛海酒店之年報。

除上文所披露者外，於二零二三年九月三十日，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)記入根據證券及期貨條例第352條本公司須存置之登記冊之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

根據證券及期貨條例第336條而存置之主要股東登記冊顯示，於二零二三年九月三十日，本公司已獲悉下列主要股東於本公司已發行股本中擁有5%或以上之權益及淡倉。該等權益不包括上文所披露之董事及本公司最高行政人員之權益。

本公司股份之好倉

股東	身份	所持股份 數目	佔已發行股份 之百分比 (%)
Teddington Holdings Limited (「Teddington」)(附註)	實益擁有人	60,624,439	7.20
Daswani Rajkumar Murlidhar	實益擁有人	53,910,548	6.41
Heston Holdings Limited (「Heston」)(附註)	實益擁有人	50,429,573	5.99

附註：潘政先生、其家屬權益及其全資擁有之公司(即Teddington、Heston及Full Speed Investments Limited)合共持有509,672,171股股份。Teddington及Heston之權益與「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節所披露有關潘政先生之權益重疊。

除上文所披露者外，於二零二三年九月三十日，董事概無知悉任何其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有須記入根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

其他資料

購股權計劃

本公司

本公司在二零一四年八月二十九日採納本公司的購股權計劃(「二零一四年購股權計劃」)。於二零二三年九月三十日，有7,000,000份購股權尚未行使。期內，本公司購股權變動情況如下：

承授人	於二零二三年四月一日及 二零二三年九月三十日 尚未行使
董事	7,000,000

附註：

- 購股權於二零一五年十二月十一日授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股1.42港元予以行使。
- 期內，概無購股權獲授出、行使、被註銷或失效。

相聯法團 – 泛海國際

泛海國際在二零零四年八月二十七日採納之泛海國際的購股權計劃(「二零零四年泛海國際之購股權計劃」)已於該計劃獲採納當日之第十週年屆滿。於二零零四年泛海國際之購股權計劃屆滿後，概無購股權可於該計劃下授出，惟所有根據二零零四年泛海國際之購股權計劃授出而尚未行使之購股權仍然有效及可予行使。於二零二三年九月三十日，有1,000,000份根據二零零四年泛海國際之購股權計劃授出之購股權尚未行使。期內，根據二零零四年泛海國際之購股權計劃授出之購股權變動情況如下：

承授人	於二零二三年四月一日及 二零二三年九月三十日 尚未行使
僱員	1,000,000

附註：

- 購股權於二零一四年三月十三日授出，並可於二零一七年三月十日至二零二四年三月十二日期間按行使價每股2.00港元予以行使。
- 期內，概無購股權獲行使、被註銷或失效。

購股權計劃(續)

相聯法團 – 泛海國際(續)

泛海國際在二零一四年八月二十九日採納一項購股權計劃(「二零一四年泛海國際之購股權計劃」)。於二零二三年九月三十日，有 7,000,000 份根據二零一四年泛海國際之購股權計劃授出之購股權尚未行使。期內，根據二零一四年泛海國際之購股權計劃授出之購股權變動情況如下：

承授人	於二零二三年四月一日及 二零二三年九月三十日 尚未行使
董事	7,000,000

附註：

- 購股權於二零一五年十二月十一日授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股 1.38 港元予以行使。
- 期內，概無購股權獲授出、行使、被註銷或失效。

相聯法團 – 泛海酒店

泛海酒店在二零零六年八月二十八日採納之泛海酒店的購股權計劃(「二零零六年泛海酒店之購股權計劃」)已於該計劃獲採納當日之第十週年屆滿。於二零零六年泛海酒店之購股權計劃屆滿後，概無購股權可於該計劃下授出，惟所有根據二零零六年泛海酒店之購股權計劃授出而尚未行使之購股權仍然有效及可予行使。於二零二三年九月三十日，有 28,800,000 份根據二零零六年泛海酒店之購股權計劃授出之購股權尚未行使。期內，根據二零零六年泛海酒店之購股權計劃授出之購股權變動情況如下：

承授人	於二零二三年四月一日及 二零二三年九月三十日 尚未行使
董事	28,800,000

附註：

- 購股權於二零一五年十二月十一日授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股 0.343 港元(已調整)予以行使。
- 期內，概無購股權獲行使、被註銷或失效。

泛海酒店於二零一六年九月八日採納一項購股權計劃，並已於二零一七年八月三十日更新計劃限額(「二零一六年泛海酒店之購股權計劃」)。自二零一六年泛海酒店之購股權計劃獲採納以來，概無購股權根據該計劃獲授出。

其他資料

中期股息

董事會(「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。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則且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之原則，並已遵守該守則之適用守則條文。

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。

代表董事會
滙漢控股有限公司
主席
馮兆滔

香港，二零二三年十一月三十日

