



泛海酒店集團有限公司



2023
中期報告

股份代號：292

目錄

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

公司資料

董事

執行董事

潘政先生(主席)
林迎青博士
(副主席兼行政總裁)
潘海先生
潘洋先生
馮兆滔先生
吳維群先生

獨立非執行董事

梁偉強先生，太平紳士
黃之強先生
管博明先生

審核委員會

黃之強先生(主席)
梁偉強先生，太平紳士
管博明先生

薪酬委員會

黃之強先生(主席)
林迎青博士
管博明先生

提名委員會

潘政先生(主席)
梁偉強先生，太平紳士
黃之強先生

法定代表

林迎青博士
李大熙先生

公司秘書

李大熙先生

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 www.asiastandardhotelgroup.com
電郵 info@asia-standard.com.hk

註冊辦事處

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

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

主要往來銀行

滙豐銀行
中國銀行(香港)
創興銀行
中國工商銀行(亞洲)
中國工商銀行(加拿大)
東亞銀行
交通銀行(香港)
大華銀行
上海商業銀行
富邦銀行(香港)
恒生銀行
華夏銀行
新加坡銀行
摩根士丹利銀行
瑞士銀行
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

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	474	464	+2%
酒店業務之盈利貢獻	79	6	+1217%
本公司股東應佔虧損	(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	變動
綜合資產負債表			
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%
債務淨額	5,360	5,284	+1%

酒店物業以估值編列之補充資料(附註)：

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 — 債務淨額與經重估資產淨值比率	42%	41%	+1%

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。由於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稅項。

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(「威格斯」)按公開市價基準重新估值。

管理層討論及分析



銅鑼灣皇悅酒店 - 位於頂層的行政貴賓廳

業績

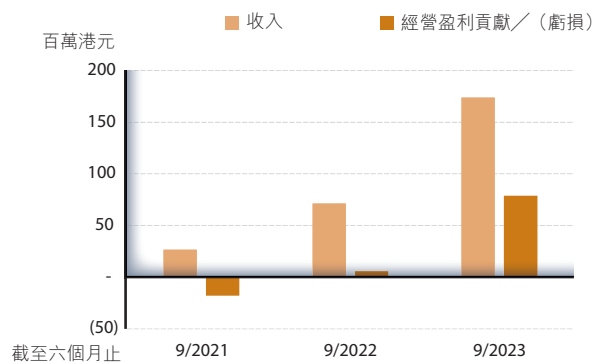
截至二零二三年九月三十日止六個月，香港的旅遊業出現顯著改善，令本集團的酒店業務收入大幅增加，盈利貢獻亦因此飆升。但本集團的總收入僅微升2%至474,000,000港元，原因是該增加部分被財務投資的利息收入減少抵銷。股東應佔虧損錄得371,000,000港元，而二零二二年同期則錄得虧損96,000,000港元。該變動乃主要由於債務證券投資的預期信貸虧損撥備增加。

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。

酒店業務



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。



位於加拿大溫哥華的「Landmark on Robson」發展項目

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。

管理層討論及分析

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)。

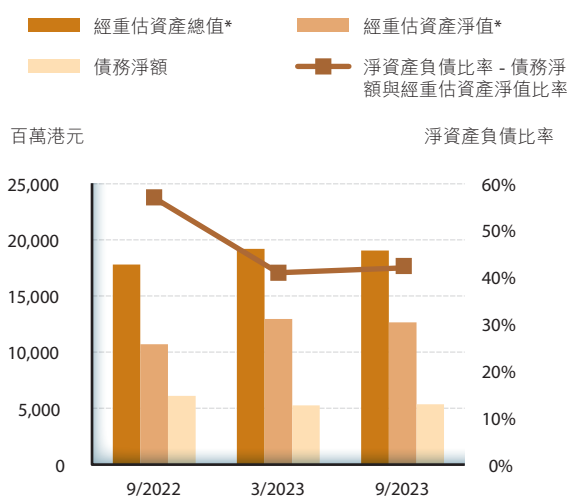
負債總額包括5,652,000,000港元銀行借款及264,000,000港元可換股票據。銀行借貸總額之90%或5,134,000,000港元以港元計值，其中約53%透過於過往年度訂立多份利率掉期合約合共2,700,000,000港元對沖利率波動。餘下10%或相等於561,000,000港元則以外幣計值，該等借貸乃因海外業務及財務資產投資而產生。

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(以債務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%)。

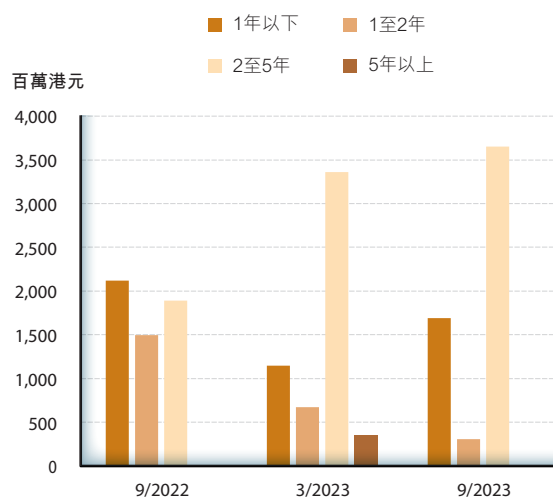
於二零二三年九月三十日，為本集團之銀行信貸作抵押之酒店物業、發展中之待售物業及財務資產之賬面值為4,398,000,000港元(二零二三年三月三十一日：4,082,000,000港元)。

經重估資產總值*、經重估資產淨值*、債務淨額及淨資產負債比率



* 酒店物業按估值編列

銀行貸款到期情況





「Landmark on Robson」：頂層特色大宅陽台

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。

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		293,557	384,971
貨品銷售及服務及其他收入		180,706	78,552
總收入	6	474,263	463,523
銷售成本		(56,702)	(32,451)
毛利		417,561	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	7		
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		(305,590)	(52,061)
融資成本淨額	9	(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		(379,549)	(112,283)
所得稅抵免	10	8,265	17,671
期內虧損		(371,284)	(94,612)
應佔：			
本公司股東		(371,452)	(95,766)
非控股權益		168	1,154
		(371,284)	(94,612)
每股虧損(港仙)			
基本	12	(18.4)	(4.7)
攤薄	12	(18.4)	(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	(371,284)	(94,612)
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		
– 公平價值虧損淨額及其他變動之淨額	(743,171)	(709,706)
– 於終止確認時由儲備釋出	60,430	(17,529)
現金流對沖		
– 公平價值淨收益	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)
不會重新分類至損益之項目：		
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	25,907	(39,471)
	(675,121)	(844,523)
期內全面開支總額	(1,046,405)	(939,135)
應佔：		
本公司股東	(1,045,807)	(935,431)
非控股權益	(598)	(3,704)
	(1,046,405)	(939,135)

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			
物業、廠房及設備	13	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	15	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
		4,195,460	4,275,263
流動資產			
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	14	366,546	478,761
可退回所得稅		83	55
財務投資	15	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
		4,191,394	5,006,671
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	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	17	1,692,928	1,148,466
應付所得稅		55,727	55,382
		2,168,486	1,594,034
流動資產淨值		2,022,908	3,412,637

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
非流動負債			
借貨	17	3,958,744	4,389,847
租賃負債		128	1,864
可換股票據	18	263,907	255,598
遞延所得稅負債		36,223	34,820
		4,259,002	4,682,129
資產淨值		1,959,366	3,005,771
權益			
股本	19	40,361	40,361
儲備	20	1,920,935	2,966,742
本公司股東應佔權益		1,961,296	3,007,103
非控股權益		(1,930)	(1,332)
		1,959,366	3,005,771

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	(15,732)	20,607
已付所得稅淨額	-	(2,051)
已付利息淨額	(165,304)	(77,063)
已收股息	10,275	-
已收利息	66,757	2,788
經營活動所用之現金淨額	(104,004)	(55,719)
來自投資活動之現金流量		
購入財務投資	(2,835)	(9,383)
添置物業、廠房及設備	(3,454)	(15,279)
於合營企業之投資增加	(5,068)	(5,851)
出售一間附屬公司	(379)	-
來自聯營公司之還款	5,242	-
合營企業之墊款	(6,066)	(13,855)
投資活動所用之現金淨額	(12,560)	(44,368)
來自融資活動之現金流量		
提取長期借貸	253,980	1,060,815
償還長期借貸	(138,700)	(1,331,000)
短期借貸增加淨額	31,000	450,000
非控股權益供款	1,137	1,830
租賃付款	(3,012)	(3,577)
融資活動產生之現金淨額	144,405	178,068
現金及現金等價物之增加淨額	27,841	77,981
期初現金及現金等價物	342,270	243,431
匯率變動	(9,603)	(19,039)
期終現金及現金等價物	360,508	302,373
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)	360,508	302,373

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	40,361	2,139,734	2,180,095	2,513	2,182,608
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	-	(749,177)	(749,177)	-	(749,177)
— 於終止確認時由儲備釋出	-	(17,529)	(17,529)	-	(17,529)
匯兌差額	-	(99,253)	(99,253)	-	(99,253)
現金流對沖					
— 公平價值收益	-	91,818	91,818	-	91,818
— 衍生金融工具之遞延稅項	-	(15,150)	(15,150)	-	(15,150)
應佔合營企業之匯兌差額	-	(50,374)	(50,374)	(4,858)	(55,232)
期內(虧損)/溢利	-	(95,766)	(95,766)	1,154	(94,612)
期內全面開支總額	-	(935,431)	(935,431)	(3,704)	(939,135)
於二零二二年九月三十日	40,361	1,204,303	1,244,664	(1,191)	1,243,473
於二零二三年三月三十一日	40,361	2,966,742	3,007,103	(1,332)	3,005,771
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	-	(717,264)	(717,264)	-	(717,264)
— 於終止確認時由儲備釋出	-	60,430	60,430	-	60,430
匯兌差額	-	(19,367)	(19,367)	-	(19,367)
現金流對沖					
— 公平價值收益	-	10,403	10,403	-	10,403
— 衍生金融工具之遞延稅項	-	(1,717)	(1,717)	-	(1,717)
應佔合營企業之匯兌差額	-	(6,840)	(6,840)	(766)	(7,606)
期內(虧損)/溢利	-	(371,452)	(371,452)	168	(371,284)
期內全面開支總額	-	(1,045,807)	(1,045,807)	(598)	(1,046,405)
於二零二三年九月三十日	40,361	1,920,935	1,961,296	(1,930)	1,959,366

中期財務資料附註

1 一般資料

泛海酒店集團有限公司(「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」)編製。

3 採納新訂香港財務報告準則

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準則之修訂除外：

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	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。

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。

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的信貸風險。

中期財務資料並無包括於年度財務報表所規定之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。

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	-	360,508	-	-	-
受限制	-	194,855	-	-	-
應收合營企業及聯營公司款項	-	411,345	-	-	-
應收貸款	-	2,414	-	6,722	-
貿易及其他應收款項 (不包括應收利息)	9,575	20,691	-	-	-
以公平價值計入其他全面收益及按 攤銷成本列賬之財務資產及相關 應收利息	-	57,219	-	1,241,889	355,832
於二零二三年三月三十一日					
銀行結餘及現金					
不受限制	-	342,270	-	-	-
受限制	-	168,126	-	-	-
應收合營企業款項	-	399,022	-	-	-
應收貸款	-	2,367	-	6,722	-
貿易及其他應收款項 (不包括應收利息)	5,065	19,995	-	-	-
以公平價值計入其他全面收益及按 攤銷成本列賬之財務資產及相關 應收利息	-	60,420	-	2,301,735	297,235

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以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	
	預期		預期		預期		預期		預期	
	公平價值	信貸虧損	公平價值	信貸虧損	公平價值	信貸虧損	公平價值	信貸虧損	公平價值	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	58,659	3,142	-	-	1,932,415	1,773,155	281,219	120,019	2,272,293	1,896,316
已產生或購入之淨資產	-	-	-	-	-	-	127,179	-	127,179	-
終止確認之付款及資產	-	-	-	-	(107,085)	-	-	-	(107,085)	-
信貸質素相關變化	-	7	-	-	-	442,237	-	60,490	-	502,734
公平價值變動	(3,188)	-	-	-	(836,712)	-	(65,562)	-	(905,462)	-
轉撥至銷售成本	55,471	3,149	-	-	988,618	2,215,392	342,836	180,509	1,386,925	2,399,050
	-	-	-	-	-	(99,209)	-	-	-	(99,209)
於二零二三年九月三十日	55,471	3,149	-	-	988,618	2,116,183	342,836	180,509	1,386,925	2,299,841
期內計入損益賬之 預期信貸虧損總額										502,734
於二零二二年四月一日	273,262	4,090	132,650	35,906	878,650	1,207,544	211,515	19,986	1,496,077	1,267,526
已產生或購入之淨資產	55,050	135	-	-	280,530	50,514	-	-	335,580	50,649
終止確認之付款及資產	(116,529)	-	(1,039)	-	(276,686)	(22,404)	(10,203)	-	(404,457)	(22,404)
轉撥至階段三	(156,733)	(1,090)	(131,611)	(35,906)	288,344	36,996	-	-	-	-
信貸質素相關變化	-	-	-	-	-	132,027	-	44,958	-	176,985
公平價值變動	(15,781)	-	-	-	(701,370)	-	(121,393)	-	(838,544)	-
於二零二二年九月三十日	39,269	3,135	-	-	469,468	1,404,677	79,919	64,944	588,656	1,472,756
期內計入損益賬之 預期信貸虧損總額										205,230

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)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／或不可轉讓性，並通常根據可獲得之市場資料作出。

- **第三級內之金融工具及相關應收利息**

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九月三十日及二零二三年三月三十一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			
以公平價值計入損益賬(「以公平價值計入損益賬」)之財務資產	–	241,050	127,818
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	188,056	59,731	1,072,802
應收利息	–	–	265,572
衍生金融工具	–	191,045	–
	188,056	491,826	1,466,192
於二零二三年三月三十一日			
資產			
以公平價值計入損益賬之財務資產	–	251,984	183,378
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	162,149	63,206	2,093,074
應收利息	–	–	384,749
衍生金融工具	–	180,283	–
	162,149	495,473	2,661,201

下表呈列本集團於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金融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	2,661,201
出售淨額	(47,236)
轉撥至按攤銷成本計量之財務資產	(107,085)
已確認之公平價值虧損	(1,040,688)
於二零二三年九月三十日	1,466,192
於二零二二年三月三十一日	396,445
增加淨額	9,383
轉撥至第二級	(204,059)
已確認之公平價值虧損淨額	(8,144)
於二零二二年九月三十日	193,625

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	於二零二三年 九月三十日的 公平價值 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	1,072,802	貼現現金流法	債券的估計現金流入貼現 率為35%及不同概率的 情景分析	相關債券的估計合約現金 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43,304,000 港元/增加41,187,000 港元。
應收利息	265,572			
以公平價值計入損益賬之 財務資產	61,165	貼現現金流法	債券的估計現金流入貼現 率為35%及不同概率的 情景分析	相關債券的估計合約現金 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63,000港元 /增加63,000港元。
以公平價值計入損益賬之 財務資產	50,819	基金報表之資產淨值	資產淨值	資產淨值增加，則公平價 值增加。
以公平價值計入損益賬之 財務資產	15,834	第三方估值報告	基於估值報告的相關物業 公平價值	相關物業的公平價值增 加，則公平價值增加。

4 財務風險管理(續)

(II) 公平價值估計(續)

描述	於二零二三年 三月三十一日 的公平價值 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	2,093,074	貼現現金流法	債券的估計現金流入貼現 率為28%至35%及不同 概率的情景分析	相關債券的估計合約現金 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66,056,000 港元/增加70,382,000 港元。
應收利息	384,749			
以公平價值計入損益賬之 財務資產	120,301	貼現現金流法	債券的估計現金流入貼現 率為22%及不同概率的 情景分析	相關債券的估計合約現金 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364,000港 元/增加486,000港元。
以公平價值計入損益賬之 財務資產	45,184	基金報表之資產淨值	資產淨值	資產淨值增加，則公平價 值增加。
以公平價值計入損益賬之 財務資產	17,893	第三方估值報告	基於估值報告的相關物業 公平價值	相關物業的公平價值增 加，則公平價值增加。

中期財務資料附註

5 重大會計評估及判斷

管理層於編製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酒店業務、物業發展及證券投資。收入包括來自酒店業務之收入、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。經營分類乃根據主要經營決策者審閱之報告釐定。

本集團分為三大主要可呈報經營分類，包括酒店業務、物業發展及財務投資。分類資產主要包括物業、廠房及設備、合營企業、存貨、貿易及其他應收款項、發展中之待售物業及財務投資。分類負債主要包括借貸、貿易及其他應付款項、租賃負債、合約負債及應付非控股權益款項。

6 分類資料(續)

	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	173,872	299	295,749	4,343	474,263
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	27,456	(8,484)	(312,636)	30,309	(263,355)
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					(379,549)
截至二零二二年九月三十日止六個月					
分類收入	71,312	93	388,492	3,626	463,523
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	(49,821)	(6,651)	39,554	(2,721)	(19,639)
未能分類公司開支					(31,963)
融資成本淨額					(60,681)
除所得稅前虧損					(112,283)

中期財務資料附註

6 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：						
合營企業及聯營公司	-	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

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

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	178,512	75,933
海外	295,751	387,590
	474,263	463,523

	二零二三年	二零二三年
	九月三十日 千港元	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
	3,330,022	3,380,282

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

貨品銷售、服務以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		
— 於某一時點確認	20,864	377
— 隨時間確認	148,654	73,560
	169,518	73,937
其他來源	11,188	4,615
	180,706	78,552

中期財務資料附註

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	(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
	(603,819)	(342,836)

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
(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
於本期間確認之已變現收益淨額	2,709	3,066
(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	(73,992)	(2,604)

7 投資虧損淨額(續)

附註：(續)

- (c) 期內未變現虧損淨額乃來自於二零二三年九月三十日持有之財務投資(包括35項(二零二二年：33項)證券及3項(二零二二年：3項)非上市基金)之公平價值變動。

截至九月三十日止六個月於損益賬確認之未變現虧損淨額概要：

	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
債務證券	(28,846)	(147,633)
非上市基金	741	(8,432)
	(28,105)	(156,065)

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
廣州富力6.7厘票據一	(11,052)
廣州富力7厘票據	(6,500)
廣州富力6.7厘票據二	(3,975)
	(21,527)

根據二零二二年九月廣州富力地產股份有限公司(「廣州富力」)通過之延期計劃，本集團持有之由廣州富力所發行原固定每年票面息率為6.7厘、6.8厘及7.4厘的票據的若干條款，已按下表所示予以修訂。廣州富力6.7厘票據一、票據二及廣州富力7厘票據於上海證券交易所上市。該等票據乃透過由摩根士丹利國際股份有限公司(「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」)持有。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)。

	票面年利率	到期日
廣州富力6.7厘票據一	6.8厘調整至6.7厘	二零二三年五月十六日延長至 二零二五年九月十六日
廣州富力6.7厘票據二	6.7厘	二零二三年四月七日延長至 二零二五年九月十六日
廣州富力7厘票據	6.58厘調整至7厘	二零二二年十二月三日延長至 二零二六年九月十六日

中期財務資料附註

7 投資虧損淨額(續)

附註：(續)

(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 之預期信貸虧損增加 千港元
景程 12 厘票據	111,397
恒大 12 厘票據	80,553
恒大 8.75 厘票據	76,159
金輪 10 厘票據	60,490
佳源 11.375 厘票據	41,697
	370,296

景程 12 厘票據由中國恒大集團(「恒大」)之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，並於新加坡證券交易所(「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)。

恒大 8.75 厘及 12 厘票據由恒大所發行，固定票面年利率為 8.75 厘(於二零二五年六月二十八日到期)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及均於新交所上市。

金輪 10 厘票據由金輪天地控股有限公司(「金輪」)所發行，固定票面年利率為 10 厘。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)。

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。該等票據為非上市，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)。

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		
酒店樓宇之經營租約租金收入	4,654	1,250
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	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
以公平價值計入其他全面收益之財務資產之股息收入		
– 上市投資	4,772	2,151
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)	54,350	37,952
附註：		
僱員福利開支		
工資及薪金	55,458	43,275
退休福利成本	1,501	1,158
政府補貼	–	(3,668)
	56,959	40,765
於發展中之待售物業下資本化	(2,609)	(2,813)
	54,350	37,952

中期財務資料附註

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	(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
	(77,642)	(65,184)
其他附帶之借貸成本	(10,057)	(9,277)
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		
現金流對沖 – 非有效部分	1,643	14,360
	(86,070)	(60,681)

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	(345)	(1,628)
海外利得稅	–	(2,315)
過往年度超額撥備	514	–
	169	(3,943)
遞延所得稅抵免	8,096	21,614
	8,265	17,671

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。

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之加權平均數目計算。

	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	(371,452)	(95,766)
	股份數目	
已發行股份之加權平均數目	2,018,040,477	2,018,040,477

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

中期財務資料附註

13 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	廠房及設備 千港元	使用權資產 千港元	總額 千港元
成本值				
於二零二三年三月三十一日	1,155,938	701,304	2,732,348	4,589,590
匯兌差額	-	(706)	(7)	(713)
添置	-	3,454	-	3,454
出售一間附屬公司	-	(89,773)	-	(89,773)
出售	-	(18)	-	(18)
於二零二三年九月三十日	1,155,938	614,261	2,732,341	4,502,540
累計折舊				
於二零二三年三月三十一日	424,022	598,857	766,279	1,789,158
匯兌差額	-	(697)	(6)	(703)
本期間支出	15,893	11,591	27,766	55,250
出售一間附屬公司	-	(80,270)	-	(80,270)
出售	-	(5)	-	(5)
於二零二三年九月三十日	439,915	529,476	794,039	1,763,430
賬面淨值				
於二零二三年九月三十日	716,023	84,785	1,938,302	2,739,110
於二零二三年三月三十一日	731,916	102,447	1,966,069	2,800,432

附註：

(a) 於二零二三年九月三十日，賬面值為2,526,574,000港元(二零二三年三月三十一日：2,573,615,000港元)之酒店物業已抵押予銀行以獲得銀行借貸。

(b) 酒店物業估值之補充資料：

根據本集團之會計政策，五間酒店物業之賬面值為2,526,574,000港元(二零二三年三月三十一日：2,573,615,000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，香港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、收入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。

14 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 269,473,000 港元(二零二三年三月三十一日：393,287,000 港元)。

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
	9,575	5,065

15 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		
債務證券		
— 於新加坡上市	328,666	373,357
— 於歐洲上市	73,749	103,382
— 於中國上市	-	4,531
	402,415	481,270
股本證券		
— 於香港上市	188,056	162,149
非上市基金	66,653	63,077
	657,124	706,496
流動資產		
債務證券		
— 於中國上市	305,922	371,865
— 於新加坡上市	866,907	1,568,640
— 於歐洲上市	1,341	1,635
— 非上市	112,555	221,168
	1,286,725	2,163,308
財務投資總額	1,943,849	2,869,804

中期財務資料附註

15 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	350,249	538,203
以公平價值計入損益賬之財務資產	66,653	63,077
以攤銷成本列賬之財務資產	240,222	105,216
	657,124	706,496
流動資產		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	970,340	1,780,227
以公平價值計入損益賬之財務資產	302,215	372,284
以攤銷成本列賬之財務資產	14,170	10,797
	1,286,725	2,163,308
	1,943,849	2,869,804

財務投資以下列貨幣計值：

	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
美元	1,433,483	2,312,930
人民幣	305,922	376,396
港元	188,056	162,149
日圓	15,834	17,893
歐元	554	436
	1,943,849	2,869,804

財務投資之補充資料：

債務證券

於二零二三年九月三十日，本集團持有 34 項(二零二三年三月三十一日：35 項)債務證券，其中 23 項於新加坡上市，7 項於中國上市、3 項於歐洲上市及 1 項非上市。31 項(二零二三年三月三十一日：34 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、1 間於中國上市及 2 間非上市之外，其他均已於香港上市。

15 財務投資(續)

債務證券(續)

於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日財務投資之債務證券概要如下：

	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	5,874,816	5,937,908
投資成本	5,191,607	5,356,666
公平價值	1,689,140	2,644,577
票息	3%至14.5%	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

34項(二零二二年九月三十日：32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932,000,000港元(二零二二年：虧損986,000,000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3.5%(二零二三年三月三十一日：7%)。其餘29項債務證券佔本集團經重估資產總值之5.3%，彼等各項均少於1%。

中期財務資料附註

15 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	佔債務證券 組合百分比	截至二零二三年	
	九月三十日 之公平價值 千港元		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 (i)	261,701	16%	(113,979)	65,921
鑫苑 3 厘票據 (ii)	121,182	7%	(158)	3,395
佳源 11.375 厘票據 (i)	112,555	7%	(25,373)	18,501
廣州富力 6.7 厘票據一 (iii)	90,166	5%	(11,052)	7,199
金輪 10 厘票據 (i)	88,444	5%	(23,896)	18,883

	於二零二三年	佔債務證券 組合百分比	截至二零二二年	
	三月三十一日 之公平價值 千港元		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 (i)	479,927	18%	(77,989)	65,921
恒大 8.75 厘票據 (i)	209,963	8%	(27,299)	3,395
恒大 12 厘票據 (i)	206,791	8%	(28,319)	18,501
佳源 11.375 厘票據 (i)	171,465	7%	(248,117)	7,199
金輪 10 厘票據 (i)	165,206	6%	(114,526)	18,883

(i) 詳情已於附註 7(d) 披露。

(ii) 鑫苑 3 厘票據由 Xinyuan Real Estate Company Limited (「鑫苑」) 所發行，固定票面年利率為 3 厘。該等票據以美元計值，並於二零二七年九月三十日到期。該等票據均於新交所上市。鑫苑主要從事住宅房地產開發及提供物業管理服務。該集團主要於中國開展業務。其股份於紐約證券交易所上市 (股份代號：XIN)。

(iii) 詳情已於附註 7(c) 披露。

15 財務投資(續)

股本證券及非上市基金

於二零二三年九月三十日，本集團持有1項(二零二三年三月三十一日：1項)上市股本證券及3項(二零二三年三月三十一日：3項)非上市基金證券。於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日財務投資之股本及基金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 九月三十日的 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 千港元	股息收入 千港元
滙豐控股有限公司(「滙控」)	188,056	25,907	4,772
其他	66,653	741	6,448
	254,709	26,648	11,220

	於二零二三年 三月三十一日的 市值 千港元	截至二零二二年 九月三十日止六個月	
		未變現虧損 千港元	股息收入 千港元
滙豐控股有限公司(「滙控」)	162,149	(39,471)	2,151
其他	63,077	(8,432)	3,158
	225,226	(47,903)	5,309

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，獲標準普爾全球評級評級為「A-」。於二零二三年九月三十日，本集團共持有滙控0.02%股權。

中期財務資料附註

16 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
	46,079	30,463

17 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分 有抵押	1,692,928	1,148,466
非流動負債		
長期銀行貸款 有抵押	3,958,744	4,389,847
	5,651,672	5,538,313

17 借貸(續)

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	1,692,928	1,148,466
須於一至兩年內償還	305,064	675,622
須於兩至五年內償還	3,653,680	3,362,383
須於五年後償還	-	351,842
	5,651,672	5,538,313
計入流動負債之即期部分	(1,692,928)	(1,148,466)
	3,958,744	4,389,847

短期及長期借貸之賬面值與其公平價值相若。

18 可換股票據

	千港元
於期初	255,598
利息開支(附註)	8,921
	264,519
計入貿易及其他應付款項之應付票息	(612)
於期末	263,907

附註：

可換股票據之利息開支乃以採用實際年利率的實際利率方法計算。期內，應付本公司中介控股公司之利息開支為8,918,000港元(二零二二年：8,375,000港元)。

中期財務資料附註

19 股本

每股面值 0.02 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	35,000,000,000	700,000
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	2,018,040,477	40,361

20 儲備

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	可換股 票據贖回 儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	對沖儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	購股權儲備 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	1,126,360	37	1,067,444	(1,228,178)	97,432	(33,693)	3,423	1,933,917	2,966,742
以公平價值計入其他全面收 益之財務資產之公平價值 虧損淨額及其他變動之 淨額	-	-	-	(656,834)	-	-	-	-	(656,834)
現金流對沖									
— 公平價值收益	-	-	-	-	10,403	-	-	-	10,403
— 衍生金融工具之 遞延稅項	-	-	-	-	(1,717)	-	-	-	(1,717)
匯兌差額	-	-	-	-	-	(19,367)	-	-	(19,367)
應佔合營企業之匯兌差額	-	-	-	-	-	(6,840)	-	-	(6,840)
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(371,452)	(371,452)
於二零二三年九月三十日	1,126,360	37	1,067,444	(1,885,012)	106,118	(59,900)	3,423	1,562,465	1,920,935

21 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
為合營企業之銀行及貸款融資提供擔保	363,416	368,654

22 關聯人士交易

期內，以下交易乃與關聯人士進行：

	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
來自滙漢控股有限公司之附屬公司之收入／(開支)		
酒店服務	34	19
經營租賃租金及管理服務	(3,076)	(3,057)
項目管理服務	(2,442)	(2,351)
付予中介控股公司之可換股票據利息	(8,918)	(8,375)

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

其他資料

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			佔已發行股份之百分比 (%)
	個人權益	法團權益	總額	
潘政	152,490	1,346,158,049	1,346,310,539	66.71

附註：

誠如下文「主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉」一節所披露，由於潘政先生透過滙漢控股有限公司（「滙漢」）及其附屬公司擁有本公司權益，故潘先生被視為於本公司所有附屬公司之股份擁有權益。

(b) 相聯法團

董事	相聯法團	所持股份數目				佔已發行股份之百分比 (%)
		個人權益	家屬權益	法團權益	總額	
潘政	滙漢(附註1)	359,139,472	5,318,799	145,213,900	509,672,171	60.61
潘政	泛海國際集團有限公司 (「泛海國際」)(附註2)	1,308,884	-	683,556,392	684,865,276	51.89
潘海	滙漢	10,444,319	-	-	10,444,319	1.24
馮兆滔	滙漢	15,440,225	-	-	15,440,225	1.83
馮兆滔	標譽有限公司	9	-	-	9	0.01

附註：

- 由於潘政先生擁有滙漢之控股權益，故彼被視為擁有滙漢所持有之本公司股份權益。
- 由於潘政先生擁有滙漢之控股權益，故彼被視為擁有滙漢之附屬公司所持有之泛海國際股份權益。

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(附註1)	14,400,000
潘洋(附註1)	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購股權計劃(於「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。

(b) 相聯法團－滙漢

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(附註1)	3,500,000
潘洋(附註1)	3,500,000

附註：

- 購股權於二零一五年十二月十一日根據滙漢於二零一四年八月二十九日採納之購股權計劃授出，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。

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(附註1)	3,500,000
潘洋(附註1)	3,500,000

附註：

- 購股權於二零一五年十二月十一日根據泛海國際於二零一四年八月二十九日採納之購股權計劃授出，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。

(III) 相關股份及債權證之好倉

可換股票據權益

本公司

董事	所持可換股票據數目		
	個人權益	法團權益	總額
潘政	-	2,692,316,098	2,692,316,098

附註：

潘政先生透過其於滙漢之控股權益而被視為於滙漢及其附屬公司持有的可換股票據(其可兌換為2,692,316,098股本公司股份)中擁有權益。可換股票據可按每份可換股票據0.453港元之兌換價於二零一七年二月二十四日及直至二零四七年二月二十三日之前之第10個營業日(包括當日)之期間內進行兌換/可按每份可換股票據0.453港元之贖回價進行贖回。

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。

(I) 本公司股份之好倉

股東	身份	所持股份數目	總額	佔已發行股份之百分比 (%)
The Sai Group Limited ([Sai Group])	實益擁有人	1,298,709,227	1,298,709,227	64.35
泛海國際(附註1)	於受控法團之權益	1,298,709,227	1,298,709,227	64.35
Persian Limited ([Persian])	實益擁有人	47,448,822	47,448,822	2.35
Asia Orient Holdings (BVI) Limited ([AOH(BVI)]) (附註2及3)	於受控法團之權益	1,346,158,049	1,346,158,049	66.70
滙漢(附註4)	於受控法團之權益	1,346,158,049	1,346,158,049	66.70
王國芳	實益擁有人 家屬權益	183,088,366 60,000	183,148,366	9.07

其他資料

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

(II) 本公司相關股份之好倉

可換股票據權益

票據持有人	身份	所持可換股票據數目
Sai Group (附註5)	實益擁有人	2,597,418,454
泛海國際(附註1及5)	於受控法團之權益	2,597,418,454
Persian (附註5)	實益擁有人	94,897,644
AOH(BVI) (附註2、3及5)	於受控法團之權益	2,692,316,098
滙漢(附註4及5)	於受控法團之權益	2,692,316,098

附註：

- (1) Sai Group 乃泛海國際之全資附屬公司，故泛海國際被視為於 Sai Group 所持有之本公司股份及相關股份中擁有權益並與之重疊。
- (2) AOH(BVI) 及其附屬公司合共持有泛海國際超過三分之一已發行股份，故被視為於泛海國際所持有之本公司股份及相關股份中擁有權益並與之重疊。
- (3) Persian 乃 AOH(BVI) 之全資附屬公司，故 AOH(BVI) 被視為於 Persian 所持有之本公司股份及相關股份中擁有權益並與之重疊。
- (4) AOH(BVI) 乃滙漢之全資附屬公司，故滙漢被視為於 AOH(BVI) 及其附屬公司所持有之本公司股份及相關股份中擁有權益並與之重疊。
- (5) 可換股票據可按每份可換股票據 0.453 港元之兌換價於二零一七年二月二十四日及直至二零四七年二月二十三日之前之第 10 個營業日(包括當日)之期間內進行兌換/可按每份可換股票據 0.453 港元之贖回價進行贖回。

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。

購股權計劃

本公司於二零零六年八月二十八日採納之本公司的購股權計劃(「二零零六年購股權計劃」)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份根據二零零六年購股權計劃授出之購股權尚未行使。期內，根據二零零六年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：

- (1) 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。
- (2) 期內，概無購股權獲行使、被註銷或失效。

本公司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(「二零一六年購股權計劃」)。自二零一六年購股權計劃獲採納以來，概無購股權根據該計劃獲授出。

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。

董事進行證券交易的行為守則

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。

其他資料

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。

代表董事會
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

