滙漢控股有限公司

中期報告2024

股份代號：214

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
華夏銀行
富邦銀行(香港)
集友銀行
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
香港鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座43樓

Appleby
香港鰂魚涌
英皇道979號
太古坊二座35樓
3505-06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 二零二四年	二零二三年	變動
綜合損益賬			
收入	**1,632**	1,000	+63%
本公司股東應佔虧損	**(239)**	(619)	-61%
每股虧損 — 基本（港元）	**(0.28)**	(0.74)	-61%

	二零二四年 九月三十日	二零二四年 三月三十一日	變動
綜合資產負債表			
資產總值	**37,316**	38,212	-2%
資產淨值	**17,652**	18,118	-3%
本公司股東應佔權益	**9,239**	9,507	-3%
債務淨額	**15,642**	16,363	-4%

酒店物業以估值編列之補充資料（附註）：			
經重估資產總值	**45,173**	46,048	-2%
經重估資產淨值	**25,991**	26,442	-2%
本公司股東應佔經重估權益	**13,063**	13,324	-2%
淨資產負債比率 — 債務淨額與經重估資產淨值比率	**60%**	62%	

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值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泓亮諮詢及評估有限公司於二零二四年九月三十日按公開市值基準重新估值（二零二四年三月三十一日：由威格斯資產評估顧問有限公司估值）。

管理層討論及分析

*位於洪水橋的**滙都**（上圖），售樓處（右下角）*

業績

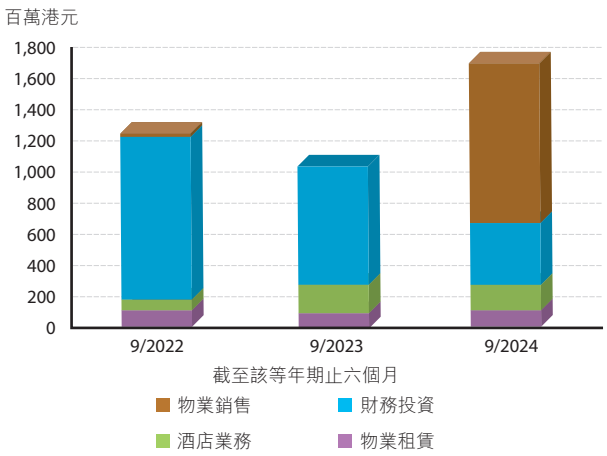
本集團於財政年度上半年錄得收入增加63%至1,632,000,000港元（二零二三年：1,000,000,000港元），主要由於確認了加拿大「Landmark on Robson」的物業銷售，該項目發展完成后逐步向買家交付單位。

本公司股東應佔虧損由二零二三年同期619,000,000港元減少61%至239,000,000港元，主要由於債務證券投資的預期信貸虧損撥備減少，及來自上述物業銷售之溢利，惟部分被財務投資利息收入減少，以及與去年同期的重估收益相比，投資物業錄得重估虧損所抵銷。

物業銷售及發展

本集團繼續推售5個發展項目，分佈於香港、北京及溫哥華。於二零二四年四月至十月止七個月，應佔合約銷售額達約906,000,000港元（二零二三年：810,000,000港元）。

收入



*位於西半山寶珊道的**寶峰***

香港

本集團毗鄰洪水橋輕鐵站的住宅發展項目「滙都」於二零二三年七月中旬展開預售，截至二零二四年十月三十一日，該項目合約銷售額達約20億港元，並已收到樓款約11億港元。入伙紙已於二零二四年十一月發出。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，並且是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。

於西半山寶珊道，持有50%的合營住宅發展項目「寶峰」繼續進行銷售，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。該物業榮獲2024-2025年亞太房地產大獎中三項建築及室內設計類別的大獎。於二零二四年十月售出另一個標準單位，累計合約銷售總額約4.7億港元。

於渣甸山，本集團持有20%的合營項目「皇第」於期內確認銷售5,700平方呎的複式戶。截至二零二四年九月三十日，累計銷售總額約為30億港元。期末後，已售出另一個4,100平方呎的複式戶。

管理層討論及分析

位於溫哥華的 ***Landmark on Robson***

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，可發展樓面面積約83,700平方呎。

中國內地

於北京通州，我們持有50%的合營發展項目「北京 • 東灣」的住宅庫存銷售持續進行。該樓面面積2,360,000平方呎發展項目包括964個住宅單位及2幢商務大樓。截至二零二四年九月三十日，已售出約85%的住宅單位，總合約銷售額約為人民幣53億元，並已向買家交付約98%已售出單位。兩幢商務樓的地下工程已竣工，而上層結構的設計及佈局正在進行中。

加拿大

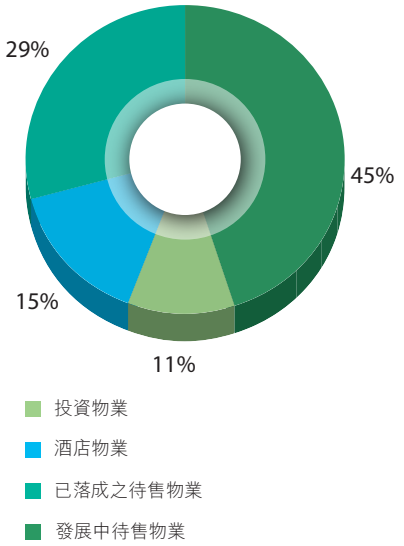
溫哥華Empire Landmark酒店重建發展工作已完成。「Landmark on Robson」發展項目的入伙紙已於二零二四年七月發出，並於二零二四年八月開始交付予買家。此樓面面積約394,000平方呎的重建項目擁有兩座30多層包括236個住宅單位的住宅樓，坐落於約50,000平方呎的零售及辦公空間的三層平台之上，以及四層的地下停車設施。該樓宇於國際物業大獎／美洲區獲得了兩項五星獎及五項綜合獎。

截至二零二四年九月三十日，合約住宅銷售約為2.4億加元，約70%已於中期損益賬中確認。

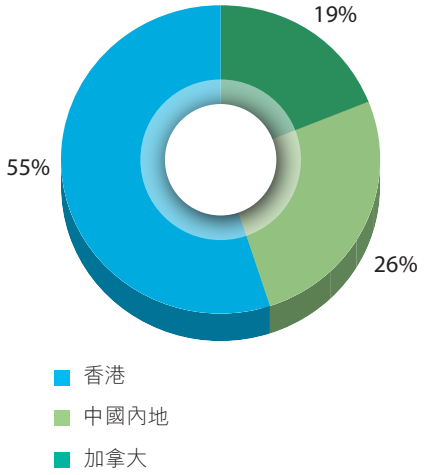
本集團正就位於溫哥華市中心Alberni Street的兩項合營住宅發展項目與當地城市規劃部門積極磋商。

於二零二四年九月三十日之主要物業
（所佔總樓面面積）

按類型劃分



按地區劃分



租賃

本期間租賃收入為58,000,000港元（二零二三年：64,000,000港元）。出租率相若，惟每呎租金下降。於二零二四年九月，一家國際時尚服飾零售商承租了我們中環辦公大樓的兩層優質零售空間，這將增加未來數年的租賃收入。我們的投資物業重估錄得272,000,000港元之虧損淨額（二零二三年：收益162,000,000港元），當中已計我們應佔一間聯營公司所擁有之投資物業之份額。

酒店

截至中期期間止六個月，香港錄得入境遊客約2,100萬人次，與去年同期相比增長約13%。其中約80%來自中國內地，所有訪港人士中約50%選擇留宿。

截至中期期間止六個月，本集團的酒店分類錄得收入158,000,000港元（二零二三年：174,000,000港元），為本集團貢獻66,000,000港元（二零二三年：79,000,000港元）溢利。本集團的酒店平均入住率為88%（二零二三年：84%），需求強勁。然而，主要由於留宿之內地訪客的消費模式變化，房價出現下降，與二零二三年初重新開關後所經歷的高需求形成對比。

於二零二四年六月，本集團向上市酒店附屬公司無利益關係股東提出私有化計劃。於二零二四年十月，該計劃生效，我們的酒店附屬公司撤回上市地位。私有化精簡本集團營運，管理層希望透過減少行政成本節省開支，以實現更好的分類業績。

管理層討論及分析

財務投資

於二零二四年九月三十日，本集團持有財務投資約3,542,000,000港元（二零二四年三月三十一日：4,001,000,000港元）。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），10%為上市股本證券以及6%為非上市投資。該等財務投資乃以不同貨幣計值，其中55%為美元、37%為人民幣及8%為其他貨幣（大部分為港元）。

年內，來自該投資組合之收入為385,000,000港元（二零二三年：742,000,000港元），該收入減少主要由於上一個財政年度末出售／贖回債務證券，以及債務證券之信貸虧損撥備增加所致。

本集團積極與各票據發行人進行債務管理磋商，透過分期攤還本金來延長還款期，減低票面利率，以及獲取抵押品作為增信等。投資虧損淨額391,000,000港元（二零二三年：1,782,000,000港元）已入賬至損益賬，當中主要包括公平價值虧損及預期信貸虧損撥備。

於中期財務期間後，本集團出售若干長期持有的金融機構股本證券。

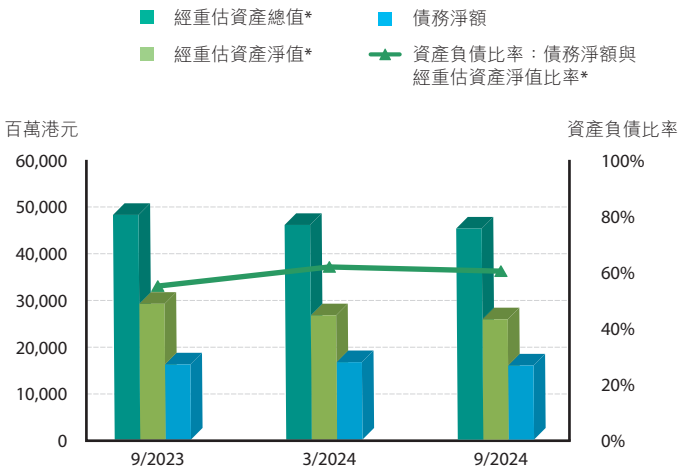
於二零二四年九月三十日，該等投資概無（二零二四年三月三十一日：無）抵押予銀行，作為本集團所獲授信貸融資之抵押品。

財務回顧

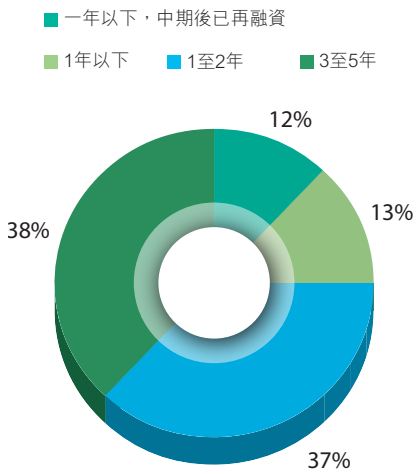
於二零二四年九月三十日，本集團之資產總值約為373億港元（二零二四年三月三十一日：382億港元），資產淨值為177億港元（二零二四年三月三十一日：181億港元）。若採用經營中酒店物業之市場價值計算，本集團之經重估資產總值為452億港元（二零二四年三月三十一日：460億港元），而本集團之經重估資產淨值為260億港元（二零二四年三月三十一日：264億港元）。

債務淨額為156億港元（二零二四年三月三十一日：164億港元）。於二零二四年九月三十日，本集團負債比率（債務淨額與經重估資產淨值比率）約60%（二零二四年三月三十一日：62%）。本集團之借貸全部以港元計值。

經重估資產總值*、經重估資產淨值*、債務淨額與資產負債比率



於二零二四年九月三十日之債務到期情況



* 酒店物業按估值編列

所有債務按浮動利率計息。於二零二四年九月三十日，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。於二零二四年九月三十日，在該等利率掉期合約中錄得153,000,000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5年，其中38%須於二至五年內償還，37%須於一至兩年內償還及25%須於一年內償還，而其中約一半於中期期末後已展期一年。

於二零二四年九月三十日，有抵押債務佔83%。賬面值淨額合共259億港元（二零二四年三月三十一日：268億港元）之物業資產已抵押予銀行，作為本集團信貸融資之抵押品。已就合營企業及一所聯營公司之尚未償還銀行貸款融資向金融機構提供2,646,000,000港元（二零二四年三月三十一日：2,658,000,000港元）之擔保。

僱員及薪酬政策

於二零二四年九月三十日，本集團聘用約340（二零二四年三月三十一日：330）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

自香港政府為樓市全面撤辣，加上最近利率下調，銷售交易顯著回升。各項人才輸入計劃的成功申請數目令人鼓舞，進而帶動住宅租金回報上升，這些都對提振本地住宅物業市場作出貢獻。於內地，持續放寬樓市限制、降低按揭利率及減少首期付款有助釋放購買力。目前，大多數內地城市已取消該等限制。

隨著訪港人數增加，我們的酒店業務正穩步復甦，並有望重回疫情前的水平。香港特別行政區政府透過各種大型活動、國際會議、展覽等積極推廣香港，顯著提升香港於全球的吸引力，吸引眾多遊客體驗香港獨特的魅力。我們預期該等活動將對我們的酒店分類表現產生利好影響。就基礎設施而言，我們的啟德體育園目前正在進行一系列測試及彩排，而機場第三條跑道正式啟用以及預期航空交通量的全面恢復，將進一步推動旅遊業的增長勢頭。

受惠於本集團於過往年度利率對冲所作的努力，我們仍享有往年所訂立的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。

簡明綜合損益賬 – 未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月 二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貨品銷售、服務、租賃及其他收入		1,235,109	249,729
利息收入		396,815	750,709
總收入	6	1,631,924	1,000,438
銷售成本		(704,602)	(75,470)
毛利		927,322	924,968
銷售及行政開支		(166,936)	(134,009)
折舊		(105,108)	(107,392)
投資虧損淨額	7		
已變現及未變現虧損淨額		(220,911)	(324,811)
預期信貸虧損之變動		(169,686)	(1,457,208)
投資物業之公平價值(虧損)／收益		(245,485)	175,363
經營溢利／(虧損)		19,196	(923,089)
融資成本淨額	9	(315,112)	(271,844)
應佔溢利減虧損			
合營企業		(66,016)	32,389
聯營公司		(29,395)	(3,103)
除所得稅前虧損		(391,327)	(1,165,647)
所得稅(開支)／抵免	10	(21,604)	33,906
期內虧損		(412,931)	(1,131,741)
應佔：			
本公司股東		(239,425)	(618,645)
非控股權益		(173,506)	(513,096)
		(412,931)	(1,131,741)
每股虧損(港元)			
基本	12	(0.28)	(0.74)
攤薄	12	(0.28)	(0.74)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
期內虧損	(412,931)	(1,131,741)
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的債務證券		
– 公平價值變動及其他變動之淨額	(21,321)	(1,885,321)
– 於終止確認時由儲備釋出	2,850	135,715
應佔一間合營企業之以公平價值計入其他全面收益的債務證券的公平價值收益／(虧損)淨額	12,622	(114,524)
現金流對沖		
– 公平價值(虧損)／收益淨額	(118,855)	33,108
– 衍生金融工具的遞延稅項	19,611	(5,463)
匯兑差額	443	(20,006)
應佔合營企業之匯兑差額	23,924	(79,420)
將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的公平價值收益淨額	27,756	36,675
	(52,970)	(1,899,236)
期內全面開支總額	(465,901)	(3,030,977)
應佔：		
本公司股東	(267,837)	(1,694,355)
非控股權益	(198,064)	(1,336,622)
	(465,901)	(3,030,977)

簡明綜合資產負債表 – 未經審核

	附註	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二四年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
投資物業	13	10,685,953	10,816,416
物業、廠房及設備	14	7,668,848	7,741,705
合營企業及聯營公司之投資		3,289,517	3,847,543
應收合營企業及聯營公司款項		3,233,649	2,702,209
財務投資	16	1,077,796	1,157,913
衍生金融工具		26,839	135,217
遞延所得稅資產		158,440	140,619
		26,141,042	26,541,622
流動資產			
待售物業		6,352,480	6,531,544
酒店及餐廳存貨		26,036	26,753
貿易及其他應收款項	15	683,388	602,773
可退回所得稅		301	70
財務投資	16	2,464,188	2,842,775
衍生金融工具		125,933	186,945
銀行結餘及現金			
– 受限制		678,150	367,336
– 不受限制		844,791	1,112,361
		11,175,267	11,670,557
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	174,511	302,910
合約負債		1,120,166	484,892
應付合營企業款項		301,486	517,159
應付一間聯營公司款項		143,220	182,820
應付非控股權益款項		59,483	56,514
應付所得稅		23,544	484
借貸	18	4,319,438	5,793,441
		6,141,848	7,338,220
流動資產淨值		5,033,419	4,332,337
非流動負債			
借貸	18	12,845,786	12,049,556
租賃負債		841	883
遞延所得稅負債		675,886	705,671
		13,522,513	12,756,110
資產淨值		17,651,948	18,117,849

	附註	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二四年 三月三十一日 千港元
權益			
股本	19	84,087	84,087
儲備	20	9,154,792	9,422,629
本公司股東應佔權益		9,238,879	9,506,716
非控股權益		8,413,069	8,611,133
		17,651,948	18,117,849

簡明綜合現金流量表 – 未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
來自經營活動之現金流量		
經營產生／(所用)之現金淨額	1,216,023	(111,284)
已付稅項淨額	(83,630)	(700)
已付利息淨額	(555,403)	(499,890)
已收銀行存款、其他應收款項及衍生金融工具之利息	161,808	148,529
經營活動產生／(所用)之現金淨額	738,798	(463,345)
來自投資活動之現金流量		
購入財務投資	(1,147)	(4,871)
添置投資物業	–	(263)
添置物業、廠房及設備	(31,410)	(13,622)
出售一間附屬公司	–	(379)
於合營企業之投資回款	92,307	125,689
合營企業及聯營公司之墊款	(379,560)	(273,002)
投資活動所用之現金淨額	(319,810)	(166,448)
來自融資活動之現金流量		
提取長期借貸	1,978,800	2,035,366
償還長期借貸	(2,658,263)	(1,333,800)
短期借貸(減少)／增加淨額	(7,514)	31,000
非控股權益供款	2,969	1,137
租賃付款	(3,657)	(4,186)
融資活動(所用)／產生之現金淨額	(687,665)	729,517
現金及現金等價物之(減少)／增加淨額	(268,677)	99,724
期初現金及現金等價物	1,112,361	1,031,027
匯率變動	1,107	(9,280)
期終現金及現金等價物	844,791	1,121,471
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)	844,791	1,121,471

簡明綜合權益變動報表 – 未經審核

	本公司股東應佔權益				
	股本	儲備	合計	非控股權益	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
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					
– 公平價值變動及其他變動之淨額	–	(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)
匯兑差額	–	(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
於二零二四年三月三十一日	**84,087**	**9,422,629**	**9,506,716**	**8,611,133**	**18,117,849**
以公平價值計入其他全面收益之財務資產					
– 公平價值變動及其他變動之淨額	**–**	**7,321**	**7,321**	**11,736**	**19,057**
– 於終止確認時由儲備釋出	**–**	**1,582**	**1,582**	**1,268**	**2,850**
現金流量對沖					
– 公平價值虧損淨額	**–**	**(59,870)**	**(59,870)**	**(58,985)**	**(118,855)**
– 衍生金融工具之遞延稅項	**–**	**9,879**	**9,879**	**9,732**	**19,611**
匯兑差額	**–**	**12,676**	**12,676**	**11,691**	**24,367**
期內虧損	**–**	**(239,425)**	**(239,425)**	**(173,506)**	**(412,931)**
期內全面開支總額	**–**	**(267,837)**	**(267,837)**	**(198,064)**	**(465,901)**
於二零二四年九月三十日	**84,087**	**9,154,792**	**9,238,879**	**8,413,069**	**17,651,948**

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 編製基準

截至二零二四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，並應與截至二零二四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 採用新香港財務報告準則

編製本中期財務資料時所用之會計政策與截至二零二四年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟採納以下於截至二零二五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二零二四年四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號之修訂及香港詮釋第5號之相關修訂	將負債分類為流動或非流動及附帶契諾之非流動負債
香港詮釋第5號(經修訂)	呈列財務報表 — 借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類

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任何重大影響。

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，並應與本集團於二零二四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。

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：

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
於二零二四年九月三十日					
銀行結餘及現金					
不受限制	–	844,791	–	–	–
受限制	–	678,150	–	–	–
應收合營企業及聯營公司款項	–	3,233,649	–	–	–
應收貸款	–	18,045	–	7,028	–
貿易及其他應收款項(不包括應收利息)	73,827	58,735	–	–	–
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	–	–	–	1,389,360	851,907
於二零二四年三月三十一日					
銀行結餘及現金					
不受限制	–	1,112,361	–	–	–
受限制	–	367,336	–	–	–
應收合營企業及聯營公司款項	–	2,702,209	–	–	–
應收貸款	–	18,106	–	6,726	–
貿易及其他應收款項(不包括應收利息)	77,270	68,341	–	–	–
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	–	90,118	1,195	1,418,734	749,638

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 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	總計 千港元
於二零二四年三月十一日	3,514	170	10,805,351	1,030,500	11,839,535
期內計入損益賬之預期信貸虧損總額					
信貸質素相關變化	–	(170)	162,831	7,025	169,686
終止確認之資產	(514)	–	(152)	–	(666)
於二零二四年九月三十日	3,000	–	10,968,030	1,037,525	12,008,555
於二零二三年三月十一日	3,401	170	4,924,338	387,617	5,315,526
期內計入損益賬之預期信貸虧損總額					
信貸質素相關變化	7	–	1,267,009	190,192	1,457,208
終止確認之資產	–	–	(219,246)	–	(219,246)
於二零二三年九月三十日	3,408	170	5,972,101	577,809	6,553,488

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及相關應收利息**

  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)

下表呈列本集團於二零二四年三月三十一日及二零二四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
於二零二四年九月三十日			
資產			
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	**214,726**	**76,072**	**1,226,944**
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	**45,874**	**355,225**	**996,156**
應收利息	**–**	**15,500**	**400,664**
衍生金融工具	**–**	**152,772**	**–**
	260,600	**599,569**	**2,623,764**
於二零二四年三月三十一日			
資產			
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	186,380	165,154	1,291,017
以公平價值計入損益賬之財務資產	54,073	345,977	1,414,884
應收利息	–	14,303	352,220
衍生金融工具	–	322,162	–
	240,453	847,596	3,058,121

下表呈列截至二零二三年及二零二四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
於二零二四年三月三十一日	3,058,121
出售淨額	(287,080)
公平價值變動及其他變動之淨額	(147,277)
於二零二四年九月三十日	**2,623,764**
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)
公平價值變動及其他變動之淨額	(2,822,610)
於二零二三年九月三十日	3,817,562

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	於二零二四年九月三十日之公平價值 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	1,122,044	貼現現金流法	債券的估計現金流貼現率為36%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20,585,000港元／增加20,208,000港元。
應收利息	400,664			
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	104,899	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	於二零二四年九月三十日之公平價值千港元	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
以公平價值計入損益賬之財務資產	882,476	貼現現金流法	債券的估計現金流貼現率為34%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6,084,000港元／增加6,239,000港元。
以公平價值計入損益賬之財務資產	101,978	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	11,702	物業項目之資產淨值	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。

4 財務風險管理(續)

(II) 公平價值估計(續)

描述	於二零二四年三月三十一日之公平價值千港元	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	1,184,804	貼現現金流法	債券的估計現金流貼現率為36%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23,400,000港元／增加26,216,000港元。
應收利息	362,488			
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	106,213	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	1,307,489	貼現現金流法	債券的估計現金流貼現率為18%至26%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5,126,000港元／增加6,393,000港元。

4 財務風險管理(續)

(II) 公平價值估計(續)

描述	於二零二四年三月三十一日之公平價值 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
以公平價值計入損益賬之財務資產	91,773	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	15,622	物業項目之資產淨值	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

管理層於編製本簡明綜合中期財務資料時，就應用本集團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，與截至二零二四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、酒店業務及財務投資。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、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。

6 分類資料(續)

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店業務 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
截至二零二四年九月三十日止六個月						
分類收入	1,005,840	58,135	158,305	384,774	24,870	1,631,924
分類業績之貢獻	355,310	35,976	66,084	379,190	15,761	852,321
折舊	(9,758)	–	(70,795)	–	(24,555)	(105,108)
投資虧損淨額	–	–	–	(390,597)	–	(390,597)
投資物業之公平價值虧損	–	(245,485)	–	–	–	(245,485)
應佔溢利減虧損						
合營企業	(65,996)	–	–	–	(20)	(66,016)
聯營公司	–	(29,327)	–	–	(68)	(29,395)
分類業績	279,556	(238,836)	(4,711)	(11,407)	(8,882)	15,720
未能分類公司開支						(91,935)
融資成本淨額						(315,112)
除所得稅前虧損						(391,327)
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)

6 分類資料(續)

	業務分類						
	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店業務 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	未能分類 千港元	總額 千港元
二零二四年九月三十日							
資產	12,114,586	11,879,781	5,633,874	3,965,674	265,965	3,456,429	37,316,309
資產包括:							
合營企業及聯營公司	5,337,214	1,165,412	-	-	20,540	-	6,523,166
於截至二零二四年九月三十日止六個月所添置之非流動資產*	7,697	-	11,360	-	20,285	604	39,946
負債							
借貸	4,555,764	2,146,930	4,241,052	-	-	6,221,478	17,165,224
其他負債							2,499,137
							19,664,361
於二零二四年三月三十一日							
資產	12,173,496	12,048,092	5,632,320	4,419,750	228,711	3,709,810	38,212,179
資產包括:							
合營企業及聯營公司	5,330,289	1,194,740	-	-	20,364	4,359	6,549,752
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	5,506,698	2,176,279	4,272,378	-	-	5,887,642	17,842,997
其他負債							2,251,333
							20,094,330

* 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	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
收入		
香港	284,727	257,020
海外	1,347,197	743,418
	1,631,924	1,000,438

	二零二四年	二零二四年
	九月三十日	三月三十一日
	千港元	千港元
非流動資產*		
香港	22,388,201	22,754,114
海外	2,489,766	2,353,759
	24,877,967	25,107,873

* 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	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
客戶合約之收入確認		
— 於某一時點	1,019,316	20,863
— 隨時間	155,282	165,099
	1,174,598	185,962
其他來源	60,511	63,767
	1,235,109	249,729

7 投資虧損淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	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	(182,224)	(141,799)
— 已變現收益淨額（附註(a)）	348	4,720
以公平價值計入其他全面收益之財務資產		
— 未變現匯兑虧損淨額	(6,809)	(14,612)
— 已變現收益／（虧損）淨額（附註(b)）	1,260	(170,404)
— 預期信貸虧損之變動	(162,661)	(1,457,208)
按攤銷成本計量之財務資產		
— 未變現匯兑虧損淨額	(4,090)	(1,062)
— 預期信貸虧損之變動	(7,025)	–
衍生金融工具		
— 未變現虧損淨額	(29,396)	(1,654)
	(390,597)	(1,782,019)

附註：

(a)	以公平價值計入損益賬之財務資產的已變現收益淨額		
	代價總額	300,579	221,104
	投資成本	(330,908)	(219,346)
	加：於過往年度確認之未變現虧損淨額	30,677	2,962
	於本期間確認之已變現收益淨額	348	4,720
(b)	以公平價值計入其他全面收益之財務資產的已變現收益／（虧損）淨額		
	代價總額	92,124	281,482
	投資成本	(76,098)	(665,427)
	轉撥自投資重估儲備	(14,766)	213,541
	於本期間確認之已變現收益／（虧損）淨額	1,260	(170,404)

7 投資虧損淨額(續)

附註:(續)

(c) 期內之未變現虧損淨額來自二零二四年九月三十日之財務投資公平價值變動,當中包括66項(二零二三年:65項)證券及4項(二零二三年:4項)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	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
股本證券	(726)	(8,039)
債務證券	(208,540)	(150,073)
非上市基金	16,143	639
	(193,123)	(157,473)

於期內,以下債務證券導致出現大部分未變現虧損:

	截至二零二四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)	(22,770)
珠江7.5厘票據二(i)	(60,534)
廣州富力6.7厘票據一(ii)	(97,766)
廣州富力7厘票據(ii)	(16,083)
	(197,153)

(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。其參數如下:

	票面年利率	到期日
珠江7.5厘票據一	7.5%	由二零二四年七月十三日延長至二零二四年十月十一日
珠江7.5厘票據二	7.5%	由二零二四年七月三十一日延長至二零二四年十月三十一日

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。該等票據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厘票據一	6.7%	二零二五年九月十六日
廣州富力7厘票據	7%	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：

	截至二零二四年九月三十日止六個月之預期信貸虧損變動 千港元
佳源11.375厘票據(i)	(65,780)
佳源12厘票據(i)	(31,636)
佳兆業9.375厘票據(ii)	(20,821)
廣州富力6.7厘票據二(iii)	(9,162)
	(127,399)

(i) 佳源11.375厘票據及佳源12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厘及12厘。佳源11.375厘票據並無於新加坡證券交易所(「新交所」)上市，而佳源12厘票據於新交所上市。該等票據以美元計值，並分別於二零二三年十月二十九日及二零二二年十月三十日到期。佳源主要於中國從事物業發展及物業投資。其股份港交所上市(股份代號：2768)，並於二零二四年十月除牌。

(ii) 佳兆業9.375厘票據由佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業」)所發行，固定票面年利率為9.375厘。該等票據以美元計值，於新交所上市，並於二零二四年六月三十日到期。佳兆業主要於中國從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、文化中心業務及健康業務。其股份於港交所上市(股份代號：1638)。

(iii) 廣州富力6.7厘票據二由廣州富力所發行，固定票面年利率為6.7厘。該等票據以人民幣計值，並於二零二五年九月十六日到期。該等票據於上交所上市。

8 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	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	155,308	550,296
— 非上市投資	30,061	53,942
以公平價值計入損益賬之財務資產之利息收入		
— 上市投資	84,784	69,210
— 非上市投資	8,583	6,448
按攤銷成本計量之財務資產之利息收入		
— 上市投資	94,947	53,723
— 合營企業	3,907	7,359
— 應收貸款	1,464	1,456
— 銀行存款	17,761	8,275
股息收入		
— 上市投資	10,552	5,474
開支		
已售物業及貨品成本	529,925	3,687
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註(a))	105,888	101,623
附註：		
(a) 僱員福利開支		
工資及薪金	104,950	101,845
退休福利成本	2,617	2,387
	107,567	104,232
於發展中之待售物業項下資本化	(1,679)	(2,609)
	105,888	101,623

9 融資成本淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
利息(開支)／收入		
長期銀行貸款	(531,745)	(490,338)
短期銀行貸款及透支	(84)	–
租賃負債	(84)	(50)
合營企業	(2,404)	(1,635)
衍生金融工具(利率掉期)	138,677	131,439
利息資本化	132,657	113,561
	(262,983)	(247,023)
其他附帶之借貸成本	(30,975)	(30,259)
借貸產生之匯兑虧損淨額	(15)	(14)
衍生金融工具(利率掉期)之公平價值(虧損)／收益		
現金流量對沖 — 非有效部分	(21,139)	5,452
	(315,112)	(271,844)

10 所得稅(開支)／抵免

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
即期所得稅(開支)／抵免		
香港	(7,314)	(373)
海外	(42,282)	–
過往年度超額撥備	–	1,441
	(49,596)	1,068
遞延所得稅抵免	27,992	32,838
	(21,604)	33,906

香港利得稅乃就本期間估計應課稅溢利按16.5%(二零二三年：16.5%)之稅率作出撥備。海外利得稅乃按本集團經營所在國家之現行稅率並根據期內之估計應課稅溢利作出撥備。

11 股息

董事會不建議派發截至二零二四年九月三十日止六個月之中期股息(二零二三年：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	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
本公司股東應佔虧損	**(239,425)**	(618,645)
	股份數目	
已發行股份數目之加權平均數	**840,873,996**	840,873,996

由於截至二零二三年及二零二四年九月三十日止六個月期間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二零二四年三月三十一日及二零二四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					
於二零二四年三月三十一日	2,296,219	671,524	177,774	7,564,756	10,710,273
匯兑差額	–	–	15	(1)	14
添置	9,646	20,285	1,479	839	32,249
出售	–	–	(2,964)	(879)	(3,843)
於二零二四年九月三十日	**2,305,865**	**691,809**	**176,304**	**7,564,715**	**10,738,693**
累計折舊					
於二零二四年三月三十一日	1,166,455	59,054	124,528	1,618,531	2,968,568
匯兑差額	–	–	11	1	12
本期間支出	33,258	5,262	5,327	61,261	105,108
出售	–	–	(2,964)	(879)	(3,843)
於二零二四年九月三十日	**1,199,713**	**64,316**	**126,902**	**1,678,914**	**3,069,845**
賬面淨值					
於二零二四年九月三十日	**1,106,152**	**627,493**	**49,402**	**5,885,801**	**7,668,848**
於二零二四年三月三十一日	1,129,764	612,470	53,246	5,946,225	7,741,705

* 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（二零二四年三月三十一日：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5,526,644,000港元（二零二四年三月三十一日：5,602,610,000港元）。

根據由獨立專業估值行泓亮諮詢及評估有限公司（「泓亮」）進行之估值，於香港之五間（二零二四年三月三十一日：五間）酒店物業之公開市值總額（按最高及最佳使用基準）為13,180,000,000港元（二零二四年三月三十一日：由威格斯資產評估顧問有限公司（「威格斯」）進行之估值13,233,000,000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。

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。

15 貿易及其他應付款項

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417,143,000港元(二零二四年三月三十一日：375,443,000港元)。

本集團之應收貿易賬款約為73,827,000港元(二零二四年三月三十一日：77,270,000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。

根據相關發票或繳款單日期計算的應收貿易賬款(扣除減值撥備)之賬齡分析如下：

	二零二四年九月三十日千港元	二零二四年三月三十一日千港元
0個月至6個月	**72,889**	72,089
7個月至12個月	**106**	3,147
12個月以上	**832**	2,034
	73,827	77,270

16 財務投資

	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二四年 三月三十一日 千港元
非流動資產		
股本證券		
— 於香港上市	214,726	186,380
— 於美國上市	104,899	106,213
	319,625	292,593
債務證券		
— 於新加坡上市	533,538	649,573
— 於歐洲上市	110,953	108,352
	644,491	757,925
非上市基金	113,680	107,395
	1,077,796	1,157,913
流動資產		
股本證券		
— 於香港上市	43,307	43,742
— 於歐洲上市	2,567	10,331
	45,874	54,073
債務證券		
— 於新加坡上市	1,007,483	918,926
— 於中國上市	1,311,237	1,727,626
— 於歐洲上市	1,451	1,549
— 非上市	98,143	140,601
	2,418,314	2,788,702
	2,464,188	2,842,775
財務投資總額	3,541,984	4,000,688

16 財務投資(續)

財務投資分為以下類別：

	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二四年 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	431,953	582,601
以公平價值計入損益賬之財務資產	113,680	107,395
按攤銷成本計量之財務資產	532,163	467,917
	1,077,796	1,157,913
流動資產		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	1,085,789	1,059,950
以公平價值計入損益賬之財務資產	1,283,575	1,707,539
按攤銷成本計量之財務資產	94,824	75,286
	2,464,188	2,842,775
財務投資總額	3,541,984	4,000,688

財務投資以下列貨幣計值：

美元	1,957,283	2,015,853
人民幣	1,311,237	1,727,626
港元	258,033	230,122
英鎊	2,567	10,331
日圓	11,702	15,622
歐元	1,161	1,134
	3,541,983	4,000,688

16 財務投資(續)

財務投資之補充資料：

股本證券

於二零二四年九月三十日，本集團持有15項(二零二四年三月三十一日：18項)上市股本證券及1項(二零二四年三月三十一日：1項)非上市股本證券。於二零二四年三月三十一日及二零二四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二零二四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：

	於二零二四年九月三十日之市值 千港元	截至二零二四年九月三十日止六個月之未變現收益／(虧損) 千港元	截至二零二四年九月三十日止六個月之股息收入 千港元
滙豐控股有限公司(「滙控」)	**214,726**	**28,346**	**9,760**
Amer Sports Inc(「Amer Sports」)	**104,899**	**(1,314)**	**–**
其他	**45,874**	**(1)**	**792**
	365,499	**27,031**	**10,552**

	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之未變現收益／(虧損) 千港元	截至二零二三年九月三十日止六個月之股息收入 千港元
滙控	186,380	25,908	4,772
Amer Sports	106,213	457	–
盛京銀行股份有限公司(「盛京」)	7,166	(3,934)	–
其他	46,907	6,206	702
	346,666	28,637	5,474

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-」。於二零二四年九月三十日，本集團持有滙控合共0.02%股權。

16 財務投資總額(續)

股本證券(續)

Amer Sports為一間全球體育用品公司，總部位於芬蘭，為國際知名品牌，其股份於紐交所上市(股份代號：AS)。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)。於二零二四年九月三十日，本集團持有Amer Sports合共0.19%股權。

盛京之主要業務為於中國提供企業及個人存款、貸款及墊款、結算、財資業務及其他銀行服務。其股份於港交所上市(股份代號：2066)。

債務證券

於二零二四年九月三十日，本集團持有50項(二零二四年三月三十一日：51項)債務證券，其中38項於新加坡上市，8項於中國上市、3項於歐洲上市及1項非上市。49項(二零二四年三月三十一日：50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3間非上市外，其他均於香港上市。

於二零二四年三月三十一日及二零二四年九月三十日財務投資之債務證券組合概要如下：

	二零二四年九月三十日千港元	二零二四年三月三十一日千港元
票據本金額	**15,160,144**	15,595,062
投資成本	**13,383,996**	13,740,576
公平價值	**3,176,485**	3,541,452
票息	**3%至14.25%**	3%至14.25%
到期日	**多項，直至二零三零年九月**	多項，直至二零二七年十二月

於二零二四年九月三十日，50項(二零二三年九月三十日：45項)債務證券導致截至二零二四年九月三十日止六個月產生未變現公平價值虧損淨額266,000,000港元(二零二三年：2,465,000,000港元)。

於二零二四年九月三十日，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3.4%(二零二四年三月三十一日：4.0%)。其餘45項債務證券佔本集團經重估資產總值之3.4%，彼等各項均少於0.3%。

16 財務投資總額(續)

債務證券(續)

於二零二四年三月三十一日及二零二四年九月三十日持有之五大債務證券列示如下：

	於二零二四年九月三十日之公平價值 千港元	佔債務證券組合百分比	截至二零二四年九月三十日止六個月之未變現虧損 千港元	截至二零二四年九月三十日止六個月之利息收入 千港元
廣州富力6.7厘票據一(i)	477,131	16%	(97,766)	26,048
珠江7.5厘票據一(i)	320,049	10%	(60,534)	15,121
廣州富力7厘票據(i)	289,240	9%	(16,083)	21,214
鑫苑3厘票據(ii)	276,557	9%	(1,750)	43,800
金輪10厘票據(iii)	191,292	6%	(362)	23,884

	於二零二四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	截至二零二三年九月三十日止六個月之未變現虧損 千港元	截至二零二三年九月三十日止六個月之利息收入 千港元
廣州富力6.7厘票據一(i)	551,264	16%	(37,258)	22,481
珠江7.5厘票據二(i)	390,821	11%	(27,242)	16,182
珠江7.5厘票據一(i)	365,403	10%	(32,907)	18,956
廣州富力7厘票據(i)	283,548	8%	(24,824)	16,304
鑫苑3厘票據(ii)	241,556	7%	(336)	5,698

附註：

(i) 該等票據之詳情已在附註7(c)及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) 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)。

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約為42,199,000港元(二零二四年三月三十一日：163,026,000港元)。

根據相關發票或繳款單日期計算的應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二四年 三月三十一日 千港元
0個月至6個月	41,748	162,804
7個月至12個月	43	6
12個月以上	408	216
	42,199	163,026

18 借貸

	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二四年 三月三十一日 千港元
流動負債		
短期銀行貸款		
有抵押	12,486	–
無抵押	10,000	30,000
長期銀行貸款之即期部份		
有抵押	3,605,731	3,919,811
無抵押	691,221	1,843,630
	4,319,438	5,793,441
非流動負債		
長期銀行貸款		
有抵押	10,566,296	9,802,913
無抵押	2,279,490	2,246,643
	12,845,786	12,049,556
	17,165,224	17,842,997

18 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：

	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二四年 三月三十一日 千港元
須於一年內償還	4,296,952	5,663,441
須於一至兩年內償還	6,351,942	4,434,985
須於兩至五年內償還	6,493,844	7,714,571
	17,142,738	17,812,997
計入流動負債之即期部份	(4,296,952)	(5,763,441)
	12,845,786	12,049,556

短期及長期借貸之賬面值與其公平價值相若。

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：		
於二零二四年三月三十一日及二零二四年九月三十日	3,000,000,000	300,000
已發行及繳足：		
於二零二四年三月三十一日及二零二四年九月三十日	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
於二零二四年三月三十一日	2,257,745	398,021	60,257	4,111	107,260	(1,100,070)	31,167	(130,681)	7,794,819	9,422,629
以公平價值計入其他全面收益之財務資產										
- 公平價值變動及其他變動之淨額	-	-	-	-	-	8,903	-	-	-	8,903
現金流對沖										
- 公平價值虧損淨額	-	-	-	-	(59,870)	-	-	-	-	(59,870)
- 衍生金融工具之遞延稅項	-	-	-	-	9,879	-	-	-	-	9,879
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	12,676	-	12,676
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(239,425)	(239,425)
於二零二四年九月三十日	2,257,745	398,021	60,257	4,111	57,269	(1,091,167)	31,167	(118,005)	7,555,394	9,154,792

21 承擔

於結算日之承擔如下：

	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二四年 三月三十一日 千港元
已訂約但未撥備 物業、廠房及設備	26,743	49,659

22 財務擔保

	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二四年 三月三十一日 千港元
為合營企業及一間聯營公司提供銀行貸款融資之擔保	2,646,085	2,657,554

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（二零二三年：無）。

24 報告期後事項

有關泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）之集團重組（「集團重組」）

泛海國際集團有限公司（「泛海國際」，為本公司間接持有之上市附屬公司）、泛海酒店及The Sai Group Limited（「要約人」，為泛海國際之全資附屬公司）於二零二四年六月十九日作出有關集團重組之聯合公告。它涉及一項泛海酒店之計劃安排（「該計劃」），據此，要約人及要約人一致行動人士以外的泛海酒店股東（「受要約人」）持有之每20股泛海酒店股份，將兑換為3股新泛海國際股份及由要約人以現金支付0.70港元。

於二零二四年十月，該計劃生效及泛海酒店股份撤回於港交所的上市地位。已向受要約人發行合共約100,900,000股新泛海國際股份並支付現金約23,500,000港元。

於集團重組後，本集團持有泛海酒店100%之股本權益，而本集團於泛海國際之權益則由51.79%減少至48.12%。泛海國際仍被視為本集團所控制，並繼續於本公司之綜合財務報表中以附屬公司入賬。

上述交易對綜合損益賬概無重大影響。

根據上市規則第13.22條，於二零二四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	14,946,009	4,125,561
流動資產	20,488,522	7,900,626
流動負債	(17,019,370)	(5,942,932)
非流動負債	(10,527,245)	(2,793,738)
	7,887,916	3,289,517

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二零二四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製。

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

於二零二四年九月三十日，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C3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	家屬權益	總額	
潘政	401,139,472	145,213,900	5,318,799	551,672,171	65.60
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			佔已發行股份之百分比 (%)
		個人權益	法團權益	總額	
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：

1. 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。

2. 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	於二零二四年四月一日及二零二四年九月三十日尚未行使
潘海	3,500,000
潘洋	3,500,000

附註：

1. 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。

2. 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	於二零二四年四月一日及二零二四年九月三十日尚未行使
潘海	3,500,000
潘洋	3,500,000

附註：

1. 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。

2. 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	於二零二四年四月一日及二零二四年九月三十日尚未行使
潘海	14,400,000
潘洋	14,400,000

附註:

1. 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。

2. 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兑換為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。該等泛海酒店可換股票據已於二零二四年九月三十日後贖回及/或轉換。

除上文所披露者外,於二零二四年九月三十日,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，於二零二四年九月三十日，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551,672,171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，於二零二四年九月三十日，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之本公司的購股權計劃(「二零一四年購股權計劃」)已於該計劃獲採納當日之第十週年屆滿。於二零一四年購股權計劃屆滿後，概無購股權可於該計劃下授出，惟所有根據二零一四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。於二零二四年九月三十日，有7,000,000份根據二零一四年購股權計劃授出之購股權尚未行使。期內，根據二零一四年購股權計劃授出之購股權變動情況如下：

承授人	於二零二四年四月一日及二零二四年九月三十日尚未行使
董事	7,000,000

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1.42港元予以行使。

2. 期內，概無購股權獲行使、被註銷或失效。

二零一四年購股權計劃於二零二四年八月二十八日屆滿前，根據二零一四年購股權計劃於二零二四年四月一日可供授出之購股權數目為69,476,084份購股權。本公司於二零二四年九月四日採納一項購股權計劃(「二零二四年購股權計劃」)。自二零二四年購股權計劃獲採納以來，概無購股權根據該計劃獲授出。於二零二四年九月三十日，根據二零二四年購股權計劃可供授出之購股權數目為84,087,399份購股權。

期內，就根據本公司所有購股權計劃(包括二零一四年購股權計劃及二零二四年購股權計劃)授出之本公司購股權而可予發行之本公司股份數目為7,000,000股股份，佔期內本公司已發行股份數目約0.83%。

相聯法團 – 泛海國際

泛海國際在二零一四年八月二十九日採納之泛海國際的購股權計劃(「二零一四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。於二零一四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，惟所有根據二零一四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。於二零二四年九月三十日，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	於二零二四年四月一日及二零二四年九月三十日尚未行使
董事	7,000,000

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1.38港元予以行使。

2. 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)

二零一四年泛海國際之購股權計劃於二零二四年八月二十八日屆滿前，根據二零一四年泛海國際之購股權計劃於二零二四年四月一日可供授出之購股權數目為118,482,152份購股權。泛海國際於二零二四年九月四日採納一項購股權計劃(「二零二四年泛海國際之購股權計劃」)。自二零二四年泛海國際之購股權計劃獲採納以來，概無購股權根據該計劃獲授出。於二零二四年九月三十日，根據二零二四年泛海國際之購股權計劃可供授出之購股權數目為131,978,228份購股權。

期內，就根據泛海國際所有購股權計劃(包括二零一四年泛海國際之購股權計劃及二零二四年泛海國際之購股權計劃)授出之泛海國際購股權而可予發行之泛海國際股份數目為7,000,000股股份，佔期內泛海國際已發行股份數目約0.53%。

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。於二零二四年九月三十日，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	於二零二四年四月一日及二零二四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。

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。於二零二四年四月一日及九月三十日，根據二零一六年泛海酒店之購股權計劃可供授出之購股權數目為173,004,047份購股權。期內，就根據泛海酒店所有購股權計劃授出之泛海酒店購股權而可予發行之泛海酒店股份數目為28,800,000股股份，佔期內泛海酒店已發行股份數目約1.42%。

其他資料

中期股息

董事會(「董事會」)不建議派發截至二零二四年九月三十日止六個月之中期股息(二零二三年：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，期內亦無在場內出售任何庫存股份。

董事進行證券交易的標準守則

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二零二四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C1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二零二四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，二零二四年十一月二十九日

www.asiaorient.com.hk