



泛海酒店集團有限公司



2022  
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	中期財務資料的審閱報告
9	簡明綜合損益賬 — 未經審核
10	簡明綜合全面收益表 — 未經審核
11	簡明綜合資產負債表 — 未經審核
13	簡明綜合現金流量表 — 未經審核
14	簡明綜合權益變動報表 — 未經審核
15	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

葉志威先生  
梁偉強先生，太平紳士  
黃之強先生

### 審核委員會

黃之強先生(主席)  
梁偉強先生，太平紳士  
葉志威先生

### 薪酬委員會

黃之強先生(主席)  
林迎青博士  
葉志威先生

### 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](http://www.asiastandardhotelgroup.com)  
電郵 [info@asia-standard.com.hk](mailto: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

恒生銀行  
滙豐銀行  
中國銀行(香港)  
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)  
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
	二零二二年	二零二一年	
<b>綜合損益賬</b>			
收入	464	509	-9%
經營虧損	(52)	(88)	-41%
本公司股東應佔虧損	(96)	(147)	-35%
每股虧損 — 基本(港仙)	(4.7)	(7.3)	-36%
	二零二二年	二零二二年	變動
	九月三十日	三月三十一日	
<b>綜合資產負債表</b>			
資產總值	8,367	9,114	-8%
資產淨值	1,243	2,183	-43%
本公司股東應佔權益	1,245	2,180	-43%
負債淨額	6,119	5,861	+4%

酒店物業以估值編列之補充資料(附註)：

經重估資產總值	17,818	17,884	0%
經重估資產淨值	10,695	10,952	-2%
淨資產負債比率 — 負債淨額與經重估資產淨值比率	57%	54%	+3%

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該等酒店物業公平市值之未經審核之補充財務資料。

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二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日按公開市值基準重新估值。

## 管理層討論及分析

### 業績

截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團的酒店業務收入大幅增加並因此轉虧為盈，但本集團錄得總收入下跌9%至464,000,000港元及股東應佔虧損96,000,000港元，而二零二一年同期則錄得虧損147,000,000港元。財務投資的預期信貸虧損變動減少及酒店業務轉虧為盈乃虧損減少的主要原因，部分已被投資收益淨額減少及期內金融資產未變現匯兌虧損淨額(二零二一年：未變現匯兌收益淨額)所抵銷。

### 酒店業務

香港的酒店業持續受疫情影響。根據香港旅遊發展局所述，香港於二零二二年四月至九月期間錄得約240,000名訪港人數。儘管較去年同期增長四倍，但仍少於疫情前同期的1%。然而，於二零二二年九月，香港酒店房間總數較去年同期增加3%，達到89,000間。儘管營商環境嚴峻，我們的酒店業務收入仍實現了大幅增長166%，再加上成本降低及效率提高，導致本集團酒店組合(包括檢疫及非檢疫酒店)轉虧為盈。酒店管理層將嚴格把控成本削減措施並推遲非必要的資本投資，同時定期規劃及執行策略，提升入住率並確保正向的收入來源。

酒店分類：收入及損益之貢獻



## 管理層討論及分析



位於加拿大溫哥華的「Landmark on Robson」發展項目

### 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。雙座樓宇的混凝土結構已於二零二二年五月封頂並安裝幕牆，目前正在進行內部裝修工程，預期將於二零二四年初竣工。於二零二二年九月三十日，本開發項目的住宅單位銷售合同總額已達到約200,000,000加元。

此外，本集團全資擁有毗鄰Landmark On Robson的發展土地及其位於Alberni Street的兩個合營住宅發展項目正處於發展規劃階段。

### 財務投資

於二零二二年九月三十日，本集團的財務投資組合絕大部分由上市證券組成，總額為1,954,000,000港元(二零二二年三月三十一日：3,021,000,000港元)，較去年減少1,067,000,000港元。投資組合中約91%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6%為上市銀行證券，及3%為非上市基金證券。該等投資組合32%以美元，61%以人民幣、6%以港元及1%以日圓計值。

於回顧期內，投資組合產生合共388,000,000港元(二零二一年：480,000,000港元)的利息及股息收入。投資虧損淨額343,000,000港元(二零二一年：淨虧損458,000,000港元)(包括期內投資組合的預期信貸虧損撥備及未變現虧損淨額)已計入損益賬中，而上市債務證券按市值估值的虧損767,000,000港元(二零二一年：淨虧損2,060,000,000港元)則於投資儲備賬確認。

投資組合價值下降主要由於因中國房地產公司發行的上市債務證券以市值計價所產生之公平市值虧損、預期信貸虧損及人民幣兌港元貶值所產生之未變現匯兌虧損所致。於回顧期內，鑒於擔憂房地產項目竣工停滯、嚴格執行新冠肺炎疫情政策以及中國主要出口市場在宏觀經濟疲軟的情況下顯著放緩，置業人士信心仍然受到影響，因此中國房地產市場在此期間的需求處於低迷中掙扎。由於物業銷售量及價格下降，較多已違約的私營開發商啟動債務管理計劃，通過延長期限、降低票面息率及不扣減債務本金以交換其債務。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

本集團的融資及庫務活動實行總部集中管理。於二零二二年九月三十日，本集團擁有約1,900,000,000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8,367,000,000港元(二零二二年三月三十一日：9,114,000,000港元)及1,243,000,000港元(二零二二年三月三十一日：2,183,000,000港元)，相關減少主要由於股東權益下之其他全面收益項目確認若干財務投資(主要是上市債務證券)的按市值估值的未變現公平價值變動。根據獨立估值，於二零二二年九月三十日，香港酒店物業之重估總值為12,070,000,000港元(二零二二年三月三十一日：11,424,000,000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17,818,000,000港元(二零二二年三月三十一日：17,884,000,000港元)及10,695,000,000港元(二零二二年三月三十一日：10,952,000,000港元)。

負債總額包括6,363,000,000港元銀行借款及248,000,000港元可換股票據。銀行借貸總額之94%或5,993,000,000港元以港元計值，其中約42%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6%或相等於370,000,000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。

銀行借貸總額中，24%為循環貸款(全部為有抵押)，76%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47%須於一年內償還，23%須於一至兩年內償還，及30%須於二至五年內償還。

於二零二二年六月，所有須於一年內償還的無抵押銀行借款均已透過一筆為期四年的14億港元可持續發展掛鈎貸款進行再融資。其為本集團首個可持續發展掛鈎貸款融資，由6家銀行提供，以滙豐銀行與中國銀行為首作為協調行及設立可持續發展之框架，並預先確定與環境相關的可持續發展績效標準，包括減少本集團所有酒店的能源及用水消耗。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%，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6,119,000,000港元(二零二二年三月三十一日：5,861,000,000港元)。本集團資產負債比率(以負債淨額佔經重估資產淨值之百分比表示)為57%(二零二二年三月三十一日：54%)。

於二零二二年九月三十日，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4,046,000,000港元(二零二二年三月三十一日：4,333,000,000港元)。

#### 經重估資產總值\*、經重估資產淨值\*、負債淨額及淨資產負債比率



## 管理層討論及分析

### 人力資源

於二零二二年九月三十日，本公司及其附屬公司之全職僱員總數為約 190 名（二零二二年三月三十一日：190 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

全球經濟繼續面臨強勁逆風，通脹壓力及借貸成本上升尤其明顯，而持續的俄烏戰爭繼續打壓市場情緒，削弱近期的經濟前景。

隨著香港尋求放寬疫情限制及邊境管制，取消對入境旅客的強制性酒店檢疫被視為一項積極措施，酒店營運商亦可恢復正常營運。香港目前與中國內地就重新開關免檢疫往返內地進行的討論取得進展，我們預計一旦香港與內地邊界重新開放，所有類別的旅遊業均會因壓抑已久的需求而興旺。全球大多數地區都在經歷酒店業的蓬勃發展，尤其是歐洲、美國及新加坡。我們相信，由於所有酒店均位於香港的主要商業及購物區，本集團酒店業務的收入及溢利可直接受惠。

儘管受到全球經濟不斷惡化、國際環境複雜惡劣以及國內新冠肺炎疫情反覆所影響下，中國經濟於二零二二年仍具韌性。短期內，中國經濟的外部環境依然困難重重，但一系列促進增長的措施落實及疫情影響消退有望加快國內經濟復甦。此外，中央政府正在採取措施，通過降低按揭貸款利率、下調首付及放寬置業要求來穩定物業市場。加上因城施策，預計房地產行業將於二零二二年第四季度及二零二三年邁向更加穩健發展。內地房地產開發商繼續通過加快資產出售、主要股東注資及合理化安排貸款期限，以管理其流動資金問題。

在加拿大，溫哥華的經濟和就業增長強勁，是從 COVID 經濟衰退中顯著復甦後的高職位空缺率所驅動。此外，加拿大的移民數據顯示，新移民潮重現，由於溫哥華市對新移民具有一定的吸引力，故溫哥華的人口增長預計將加速。薪金上漲及新移民潮將繼續推動著溫哥華的房地產。

管理層在持續監控宏觀經濟發展和前景風險的同時，對本集團在瞬息萬變環境中的表現保持謹慎樂觀態度。

# 中期財務資料的審閱報告

致泛海酒店集團有限公司董事會  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第9至41頁的中期財務資料，此中期財務資料包括泛海酒店集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於二零二二年九月三十日的中期簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的中期簡明綜合損益賬、中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合現金流量表和中期簡明綜合權益變動表，以及附註，包括主要會計政策和其他解釋信息。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

## 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信 貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，二零二二年十一月三十日

## 簡明綜合損益賬 — 未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
利息收入		384,971	478,559
貨品銷售及服務及其他收入		78,552	30,020
總收入	6	463,523	508,579
銷售成本		(32,451)	(16,993)
毛利		431,072	491,586
銷售及行政開支		(79,985)	(58,099)
折舊		(60,312)	(63,546)
投資虧損淨額	7		
已變現及未變現虧損淨額		(137,606)	(46,373)
預期信貸虧損之變動		(205,230)	(411,205)
經營虧損		(52,061)	(87,637)
融資成本淨額	9	(60,681)	(71,125)
應佔合營企業盈利減虧損		459	115
除所得稅前虧損		(112,283)	(158,647)
所得稅抵免	10	17,671	11,584
期內虧損		(94,612)	(147,063)
應佔：			
本公司股東		(95,766)	(147,262)
非控股權益		1,154	199
		(94,612)	(147,063)
每股虧損(港仙)			
基本	12	(4.7)	(7.3)
攤薄	12	(4.7)	(7.3)

## 簡明綜合全面收益表 – 未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
期內虧損	(94,612)	(147,063)
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		
— 公平價值虧損淨額及其他變動淨額	(709,706)	(2,050,665)
— 於出售／贖回／終止確認時由儲備釋出	(17,529)	4,884
現金流對沖		
— 公平價值收益／(虧損)淨額	91,818	(1,933)
— 衍生金融工具之遞延稅項	(15,150)	319
匯兌差額	(99,253)	(2,892)
應佔合營企業之匯兌差額	(55,232)	(2,756)
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之公平價值虧損淨額	(39,471)	(13,868)
	(844,523)	(2,066,911)
期內全面開支總額	(939,135)	(2,213,974)
應佔：		
本公司股東	(935,431)	(2,213,936)
非控股權益	(3,704)	(38)
	(939,135)	(2,213,974)

## 簡明綜合資產負債表 — 未經審核

	附註	二零二二年 九月三十日 千港元	二零二二年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	2,852,734	2,888,088
合營企業之投資		168,075	178,903
應收合營企業款項		381,870	406,140
財務投資	15	331,413	627,373
衍生金融工具		251,455	127,280
遞延所得稅資產		84,263	61,485
		<b>4,069,810</b>	<b>4,289,269</b>
<b>流動資產</b>			
發展中之待售物業		1,545,215	1,401,523
存貨		32,289	17,881
貿易及其他應收款項	14	604,808	420,196
可退回所得稅		54	60
財務投資	15	1,622,981	2,393,581
銀行結餘及現金			
— 受限制		188,977	348,032
— 不受限制		302,373	243,431
		<b>4,296,697</b>	<b>4,824,704</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	16	125,420	109,669
合約負債		239,845	245,717
應付非控股權益款項		50,476	48,647
借貸	17	2,977,105	2,364,946
應付所得稅		58,641	57,013
		<b>3,451,487</b>	<b>2,825,992</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>845,210</b>	<b>1,998,712</b>

## 簡明綜合資產負債表 – 未經審核

	附註	二零二二年 九月三十日 千港元	二零二二年 三月三十一日 千港元
非流動負債			
借貸	17	3,385,873	3,847,933
租賃負債		4,565	302
可換股票據	18	247,782	240,016
遞延所得稅負債		33,327	17,122
		<b>3,671,547</b>	<b>4,105,373</b>
資產淨值		<b>1,243,473</b>	<b>2,182,608</b>
權益			
股本	19	40,361	40,361
儲備	20	1,204,303	2,139,734
本公司股東應佔權益		<b>1,244,664</b>	<b>2,180,095</b>
非控股權益		(1,191)	2,513
		<b>1,243,473</b>	<b>2,182,608</b>

## 簡明綜合現金流量表 — 未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>來自經營活動之現金流量</b>		
經營產生／(所用)之現金淨額	20,607	(762,247)
已付所得稅淨額	(2,051)	(481)
已付利息淨額	(77,063)	(50,883)
已收銀行存款及應收貸款之利息	2,788	1,148
經營活動所用之現金淨額	(55,719)	(812,463)
<b>來自投資活動之現金流量</b>		
購入財務投資	(9,383)	(2,916)
添置物業、廠房及設備	(15,279)	(134,887)
於合營企業之投資增加	(5,851)	(4,128)
合營企業之墊付款	(13,855)	(9,851)
投資活動所用之現金淨額	(44,368)	(151,782)
<b>來自融資活動之現金流量</b>		
提取長期借貸	1,060,815	1,011,729
償還長期借貸	(1,331,000)	(303,333)
短期借貸增加／(減少)淨額	450,000	(318,000)
非控股權益供款	1,830	1,266
租賃付款之本金部分	(3,577)	(3,976)
向股東派付股息	–	(13,117)
付予可換股票據持有人的票息	–	(15,062)
融資活動產生之現金淨額	178,068	359,507
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	77,981	(604,738)
期初現金及現金等價物	243,431	814,314
匯率變動	(19,039)	(7,744)
期終現金及現金等價物	302,373	201,832
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>		
銀行結餘及現金(不包括受限制之銀行結餘)	302,373	201,832

## 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		
於二零二一年三月三十一日	40,361	5,036,485	5,076,846	1,484	5,078,330
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	—	(2,064,533)	(2,064,533)	—	(2,064,533)
— 於出售／贖回／終止確認時由儲備釋出	—	4,884	4,884	—	4,884
匯兌差額	—	(2,892)	(2,892)	—	(2,892)
現金流對沖					
— 公平價值虧損	—	(1,933)	(1,933)	—	(1,933)
— 衍生金融工具之遞延稅項	—	319	319	—	319
應佔合營企業之匯兌差額	—	(2,519)	(2,519)	(237)	(2,756)
期內(虧損)／溢利	—	(147,262)	(147,262)	199	(147,063)
期內全面開支總額	—	(2,213,936)	(2,213,936)	(38)	(2,213,974)
與擁有人的交易：					
二零二一年末期股息	—	(13,117)	(13,117)	—	(13,117)
給予可換股票據持有人的票息	—	(15,062)	(15,062)	—	(15,062)
與擁有人的交易總額	—	(28,179)	(28,179)	—	(28,179)
於二零二一年九月三十日	40,361	2,794,370	2,834,731	1,446	2,836,177
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)
— 於出售／贖回／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

## 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

截至二零二二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，並應與截至二零二二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所用之會計政策與截至二零二二年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟採納以下於截至二零二三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二零二二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16號之修訂	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約－履行合約之成本
香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架之引用
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進

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，並應與本集團於二零二二年三月三十一日之年度財務報表一併閱讀。

# 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(「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集中程度承擔信貸風險：

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
於二零二二年九月三十日					
銀行結餘及現金					
不受限制	-	302,373	-	-	-
受限制	-	188,977	-	-	-
應收合營企業款項	-	381,870	-	-	-
應收貸款	-	2,321	-	8,795	-
貿易及其他應收款項(不包括應收利息)	2,241	59,194	-	-	-
以公平價值計入其他全面收益之 債務證券及相關應收利息	-	41,031	-	911,028	91,376
於二零二二年三月三十一日					
銀行結餘及現金					
不受限制	-	243,431	-	-	-
受限制	-	348,032	-	-	-
應收合營企業款項	-	406,140	-	-	-
應收貸款	-	2,274	-	8,812	-
貿易及其他應收款項(不包括應收利息)	1,850	54,595	-	-	-
以公平價值計入其他全面收益之 債務證券及相關應收利息	-	464,854	183,003	1,149,655	216,427

# 中期財務資料附註

## 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
於二零二一年四月一日	4,752,150	35,045	136,529	36,029	-	170,833	-	-	4,888,679	241,907
已產生或購入之淨資產	256,887	1,808	-	-	-	-	48,503	-	305,390	1,808
終止確認之付款及資產	(305,758)	(2,433)	-	-	-	-	-	-	(305,758)	(2,433)
轉撥至階段二	(3,637,137)	(23,244)	3,637,137	23,244	-	-	-	-	-	-
轉撥至階段三	(100,531)	(731)	(136,529)	(33,675)	237,060	34,406	-	-	-	-
信貸質素相關變化	-	(575)	-	367,959	-	22,327	-	22,119	-	411,830
公平價值變動	(4,386)	-	(2,291,466)	-	(69,683)	-	(32,383)	-	(2,397,918)	-
於二零二一年九月三十日	961,225	9,870	1,345,671	393,557	167,377	227,566	16,120	22,119	2,490,393	653,112
期內計入損益賬之 預期信貸虧損總額										411,205

## 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**

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上市債務證券及非上市基金。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。

## 中期財務資料附註

### 4 財務風險管理(續)

#### (II) 公平價值估計(續)

下表呈列本集團於二零二二年九月三十日及二零二二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
於二零二二年九月三十日			
資產			
財務投資			
以公平價值計入其他全面收益 之財務資產	125,727	450,811	137,844
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	-	1,184,231	55,781
衍生金融工具	-	251,455	-
	125,727	1,886,497	193,625
於二零二二年三月三十一日			
資產			
財務投資			
以公平價值計入其他全面收益 之財務資產	165,197	1,154,461	341,615
以公平價值計入損益賬之財務資產	-	1,304,851	54,830
衍生金融工具	-	127,280	-
	165,197	2,586,592	396,445

## 4 財務風險管理(續)

### (II) 公平價值估計(續)

下表呈列截至二零二一年及二零二二年九月三十日止六個月第三級財務工具變動情況：

	以公平價值 計入其他 全面收益之 財務資產 千港元	以公平價值 計入損益賬 之財務資產 千港元
於二零二二年三月三十一日	341,615	54,830
增加淨額	-	9,383
轉撥至階段二	(204,059)	-
於損益賬確認之公平價值收益/(虧損)	288	(8,432)
<b>於二零二二年九月三十日</b>	<b>137,844</b>	<b>55,781</b>
於二零二一年三月三十一日	-	42,142
增加淨額	-	2,917
於損益賬確認之公平價值收益	-	1,897
於二零二一年九月三十日	-	46,956

期內，除本集團將204,000,000港元之以公平價值計入其他全面收益之財務資產(為場外投資所得之交易價格)由第三級轉移至第二級外，第一級、第二級及第三級之間概無轉移。

# 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		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
	於二零二二年 九月三十日 千港元	於二零二二年 三月三十一日 千港元			
以公平價值計入 其他全面收益之 財務資產	137,844	341,615	貼現現金流法	債券的估計合約 現金流入貼現率 為15%至25%	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。
以公平價值計入 損益賬之 財務資產	42,881	39,550	資產估值	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	12,900	15,280	第三方估值報告	基於估值報告的 相關物業公平價值	相關物業公平價值增 加，則公平價值增加。

## 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，與截至二零二二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。收入包括來自酒店及旅遊業務之收入、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、存貨、貿易及其他應收款項、發展中之待售物業、合營企業及財務投資。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。

	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
<b>截至二零二二年九月三十日止六個月</b>					
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)
<b>截至二零二一年九月三十日止六個月</b>					
分類收入	26,823	411	479,634	1,711	508,579
分類業績之貢獻	(17,952)	(2,247)	478,711	65	458,577
折舊	(55,766)	(3,219)	-	(4,561)	(63,546)
投資虧損淨額	-	-	(457,578)	-	(457,578)
應佔合營企業盈利減虧損	-	232	-	(117)	115
分類業績	(73,718)	(5,234)	21,133	(4,613)	(62,432)
未能分類公司開支					(25,090)
融資成本淨額					(71,125)
除所得稅前虧損					(158,647)

# 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		
於二零二二年九月三十日						
資產	3,022,855	2,371,422	2,574,097	15,608	382,525	8,366,507
資產包括：						
合營企業	-	549,510	-	435	-	549,945
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	3,472,441	369,759	-	-	2,520,778	6,362,978
其他負債						760,056
						7,123,034
於二零二二年三月三十一日						
資產	3,010,959	2,218,739	3,704,530	18,565	161,180	9,113,973
資產包括：						
合營企業	-	584,850	-	193	-	585,043
截至二零二一年九月三十日 止六個月所添置之 非流動資產*						
	135,419	1,784	-	-	44	137,247
負債						
借貸	3,519,378	407,277	299,924	-	1,986,300	6,212,879
其他負債						718,486
						6,931,365

\* 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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入		
香港	75,933	41,599
海外	387,590	466,980
	463,523	508,579

	二零二二年	二零二二年
	九月三十日 千港元	三月三十一日 千港元
非流動資產*		
香港	2,850,667	2,885,266
海外	552,012	587,865
	3,402,679	3,473,131

\* 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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
客戶合約之收入		
— 於某一時點確認	377	1,012
— 隨時間確認	73,560	22,045
	73,937	23,057
其他來源	4,615	6,963
	78,552	30,020

## 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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
以公平價值計入損益賬之財務資產		
－ 市場價格變動產生之未變現虧損淨額	(8,176)	(92,939)
－ 未變現匯兌(虧損)/收益淨額	(147,809)	35,555
－ 已變現收益淨額(附註(a))	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)/收益淨額	(80)	5,285
－ 已變現(虧損)/收益淨額(附註(b))	(2,604)	8,047
－ 預期信貸虧損之變動	(205,230)	(411,205)
衍生金融工具		
－ 未變現收益/(虧損)淨額	17,997	(2,321)
	<b>(342,836)</b>	<b>(457,578)</b>

附註：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 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	7,043	–
投資成本	(6,015)	–
加：已於過往年度確認之未變現虧損淨額	2,038	–
於本期間確認之已變現收益淨額	<b>3,066</b>	<b>–</b>
(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	406,760	321,123
投資成本	(407,930)	(310,754)
轉撥自投資重估儲備	(1,434)	(2,322)
於本期間確認之已變現(虧損)/收益淨額	<b>(2,604)</b>	<b>8,047</b>

## 7 投資虧損淨額(續)

附註：(續)

- (c) 期內未變現(虧損)/收益乃來自於二零二二年九月三十日持有之財務投資(包括33項(二零二一年：34項)證券及3項(二零二一年：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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
債務證券	(147,633)	(53,996)
非上市基金	(8,432)	1,897
	(156,065)	(52,099)

於期內，以下債務證券導致出現大部分未變現虧損：

	截至二零二二年 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	(59,755)
珠江7.5厘票據二	(41,933)
廣州富力6.7厘票據	(17,174)
廣州富力7.4厘票據	(11,302)
廣州富力6.58厘票據	(9,160)
	(139,324)

# 中期財務資料附註

## 7 投資虧損淨額(續)

附註：(續)

(c) (續)

珠江 7.5 厘票據一及珠江 7.5 厘票據二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。於二零二二年九月三十日，該等票據獲聯合資信評估股份有限公司(「聯合」)評級為 AA+。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	認沽期權日期
珠江 7.5 厘票據一	7.5 厘	二零二六年二月十九日	二零二三年二月十九日
珠江 7.5 厘票據二	7.5 厘	二零二六年一月十一日	二零二三年一月十一日

廣州富力 6.58 厘、6.7 厘及 7.4 厘票據由廣州富力地產股份有限公司(「廣州富力」)所發行，分別按每年票面息率 6.58 厘(於二零二二年十二月三日期到期)、6.7 厘(於二零二三年四月七日期到期)及 7.4 厘(於二零二二年十月十九日期到期)計息。該等票據以人民幣計值及均於中國上市；6.58 厘及 6.7 厘票據獲聯合評級為「AA+」及均於上交所上市；7.4 厘票據並無獲評級及於深圳證券交易所(「深交所」)上市。本集團透過由摩根士丹利安排之總回報掉期購買該等票據。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)。

(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：

	截至二零二二年 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	(50,514)
和駿順澤 11 厘票據	(27,919)
景程 13.75 厘票據	(25,682)
景程 13 厘票據	(22,597)
景程 12 厘票據	(20,978)
	(147,690)

## 7 投資虧損淨額(續)

附註：(續)

(d) (續)

佳源 11.375 厘票據由佳源國際控股有限公司(「佳源」)所發行，按每年票面息率 11.375 厘計息。該等票據以美元計值，於二零二二年十月二十九日到期及均於新加坡交易所(「新交所」)上市。

和駿順澤 11 厘票據由四川藍光發展股份有限公司之全資附屬公司和駿順澤投資有限公司所發行，按每年票面息率 11 厘計息。該等票據以美元計值，於二零二二年六月四日到期及均於新交所上市。

景程 12 厘、13 厘及 13.75 厘票據由中國恒大集團(「恒大」)間接附屬公司景程有限公司所發行，分別按每年票面息率 12 厘(於二零二三年十月二十四日到期)、13 厘(於二零二二年十一月六日到期)及 13.75 厘(於二零二三年十一月六日到期)計息。該等票據以美元計值及均於新交所上市。恒大主要於中國從事物業發展、物業管理、物業建造、酒店營運、金融業務、互聯網業務及健康業務。其股份於港交所上市(股份代號：3333)。

## 8 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>收入</b>		
酒店樓宇之經營租約租金收入	1,250	4,688
以公平值列入其他全面收益之財務資產之利息收入		
— 上市投資	279,026	378,706
— 非上市投資	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	62,374	65,444
— 非上市投資	3,158	767
以公平值列入其他全面收益之財務資產之股息收入		
— 上市投資	2,151	1,662
<b>開支</b>		
已售貨品成本	6,067	533
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註)	37,952	30,458
附註：		
僱員福利開支		
工資及薪金	39,607	32,305
退休福利成本	1,158	968
於發展中之待售物業下資本化	40,765 (2,813)	33,273 (2,815)
	37,952	30,458

## 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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
利息(開支)／收入		
長期銀行貸款	(72,089)	(47,390)
短期銀行貸款及透支	(6,589)	(2,260)
租賃負債	(80)	(94)
可換股票據	(8,377)	(7,869)
衍生金融工具(利率掉期)	591	(12,566)
利息資本化	21,360	7,955
	(65,184)	(62,224)
其他附帶之借貸成本	(9,277)	(8,426)
借貸產生之匯兌虧損淨額	(580)	(151)
衍生金融工具(利率掉期)之公平價值收益／(虧損)		
現金流對沖 – 非有效部分	14,360	(324)
	(60,681)	(71,125)

### 10 所得稅抵免

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期所得稅開支		
香港利得稅	(1,628)	(19,641)
海外利得稅	(2,315)	(581)
過往年度超額撥備	–	7,438
	(3,943)	(12,784)
遞延所得稅抵免	21,614	24,368
	17,671	11,584

香港利得稅乃就本期間之估計應課稅溢利按 16.5% (二零二一年：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二零二二年九月三十日止六個月之中期股息(二零二一年：無)。

## 12 每股虧損

期內每股基本及攤薄虧損之計算基準如下：

計算每股攤薄虧損時並無計入行使可換股票據的影響，原因是其具有反攤薄效應。因此，截至二零二二年九月三十日止年六個月的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
計算每股基本及攤薄虧損之本公司股東應佔虧損	(95,766)	(147,262)
	股份數目	
計算每股基本及攤薄虧損之加權平均股份數目	2,018,040,477	2,018,040,477
每股基本虧損(港仙)	(4.7)	(7.3)
每股攤薄虧損(港仙)	(4.7)	(7.3)

## 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
<b>成本值</b>				
於二零二二年三月三十一日	1,155,938	686,163	2,736,921	4,579,022
匯兌差額	-	(4,850)	(47)	(4,897)
添置	-	14,735	10,410	25,145
出售	-	-	(14,949)	(14,949)
<b>於二零二二年九月三十日</b>	<b>1,155,938</b>	<b>696,048</b>	<b>2,732,335</b>	<b>4,584,321</b>
<b>累計折舊</b>				
於二零二二年三月三十一日	392,233	573,764	724,937	1,690,934
匯兌差額	-	(4,681)	(29)	(4,710)
本期間支出	15,894	15,401	29,017	60,312
出售	-	-	(14,949)	(14,949)
<b>於二零二二年九月三十日</b>	<b>408,127</b>	<b>584,484</b>	<b>738,976</b>	<b>1,731,587</b>
<b>賬面淨值</b>				
<b>於二零二二年九月三十日</b>	<b>747,811</b>	<b>111,564</b>	<b>1,993,359</b>	<b>2,852,734</b>
於二零二二年三月三十一日	763,705	112,399	2,011,984	2,888,088

附註：

- (a) 於二零二二年九月三十日，賬面值為2,618,281,000港元(二零二二年三月三十一日：2,654,595,000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2,618,281,000港元(二零二二年三月三十一日：2,654,595,000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12,070,200,000港元(二零二二年三月三十一日：11,424,200,000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 532,000,000 港元(二零二二年三月三十一日：353,000,000 港元)。

本集團之應收貿易賬款為 2,241,000 港元(二零二二年三月三十一日：1,850,000 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：

	二零二二年 九月三十日 千港元	二零二二年 三月三十一日 千港元
0 個月至 6 個月	2,232	1,717
7 個月至 12 個月	9	-
12 個月以上	-	133
	2,241	1,850

# 中期財務資料附註

## 15 財務投資

	二零二二年 九月三十日 千港元	二零二二年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>		
債務證券		
— 於新加坡上市	145,542	401,122
— 於中國上市	4,363	6,224
	<b>149,905</b>	<b>407,346</b>
股本證券		
— 於香港上市	125,727	165,197
非上市基金	55,781	54,830
	<b>331,413</b>	<b>627,373</b>
<b>流動資產</b>		
債務證券		
— 於中國上市	1,192,291	1,318,528
— 於新加坡上市	292,565	542,172
— 於歐洲上市	138,125	416,352
— 於香港上市	—	116,529
	<b>1,622,981</b>	<b>2,393,581</b>
	<b>1,954,394</b>	<b>3,020,954</b>

## 15 財務投資(續)

財務投資分為以下類別：

	二零二二年 九月三十日 千港元	二零二二年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	275,632	572,543
以公平價值計入損益賬之財務資產	55,781	54,830
	<b>331,413</b>	<b>627,373</b>
<b>流動資產</b>		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	438,750	1,088,730
以公平價值計入損益賬之財務資產	1,184,231	1,304,851
	<b>1,622,981</b>	<b>2,393,581</b>
	<b>1,954,394</b>	<b>3,020,954</b>

財務投資以下列貨幣計值：

	二零二二年 九月三十日 千港元	二零二二年 三月三十一日 千港元
人民幣	1,196,654	1,324,752
美元	618,832	1,515,551
港元	125,727	165,197
日圓	12,900	15,280
歐元	281	174
	<b>1,954,394</b>	<b>3,020,954</b>

財務投資之補充資料：

### 債務證券

於二零二二年九月三十日，本集團持有32項(二零二二年三月三十一日：31項)債務證券，其中20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。31項(二零二二年三月三十一日：29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，其按市值計算之估值佔債務證券組合約99%(二零二二年三月三十一日：約96%)。

## 中期財務資料附註

### 15 財務投資(續)

#### 債務證券(續)

於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日財務投資之債務證券概要如下：

	二零二二年 九月三十日 千港元	二零二二年 三月三十一日 千港元
票據本金額	6,954,814	7,215,815
投資成本	6,514,058	6,561,513
公平價值	1,772,886	2,800,927
票息	5.9%至14.5%	5.9%至14.5%
到期日	二零二二年 十月至 二零二六年 二月	二零二二年 四月至 二零二六年 二月

32項(二零二一年九月三十日：33項)債務證券導致截至二零二二年九月三十日止六個月產生未變現公平價值虧損淨額986,000,000港元(二零二一年：虧損2,457,000,000港元)。

於二零二二年九月三十日，所持有之五大債務證券按照市值計算之估值佔本集團經重估總資產約7.1%(二零二二年三月三十一日：9.4%)。其餘27項債務證券佔本集團經重估總資產之2.8%，彼等各項均少於1%。

於二零二二年九月三十日持有之五大債務證券列示如下：

	公平價值				未變現(虧損)/收益		利息收入	
	二零二二年 九月三十日 千港元	估債務證券 組合百分比	二零二二年 三月 三十一日 千港元	估債務證券 組合百分比	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
					二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
珠江7.5厘票據(i)	562,312	32%	591,157	21%	(59,755)	14,463	24,649	25,780
珠江7.5厘票據二(i)	411,436	23%	453,370	16%	(41,933)	10,150	17,298	18,091
Cheergain 15厘票據(ii)	137,844	8%	137,556	5%	288	167	21,136	13,066
廣州富力6.8厘票據(iii)	83,769	5%	92,105	3%	(8,335)	(29,262)	7,752	8,197
金輪10厘票據(iv)	79,330	4%	204,059	7%	(114,526)	-	23,091	-

## 15 財務投資(續)

### 債務證券(續)

- (i) 該等票據之詳情已於附註7(c)披露。
- (ii) 「Cheergain 15厘票據」由China Properties Group Limited(「CPG」)之全資附屬公司Cheergain Group Limited所發行。其固定票面年利率為15厘、以美元計值及於二零二一年十月十五日期。CPG主要於中國從事物業發展及物業投資業務。其股份於港交所上市(股份代號：1838)。
- (iii) 「廣州富力6.8厘票據」由廣州富力所發行，固定票面年利率為6.8厘。其以人民幣計值，並於二零二三年五月十六日期。該等票據於上交所上市且未獲評級。本集團透過摩根士丹利安排之總回報掉期購買該等票據。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)。
- (iv) 「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，於年限內可分期並於二零二五年四月十一日期。其並無評級且於新交所上市。

### 股本證券及非上市基金

於二零二二年九月三十日，本集團持有1項(二零二二年三月三十一日：1項)上市股本證券及3項(二零二二年三月三十一日：3項)非上市基金證券。於二零二二年九月三十日及二零二二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二零二二年及二零二一年九月三十日止六個月其相應未變現(虧損)/收益及股息收入如下：

	市值		未變現(虧損)/收益		股息收入	
	二零二二年 九月三十日	二零二二年 三月三十一日	截至九月三十日止六個月 二零二二年	截至九月三十日止六個月 二零二一年	截至九月三十日止六個月 二零二二年	截至九月三十日止六個月 二零二一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
滙豐控股有限公司(「滙控」)	125,727	165,197	(39,471)	(13,868)	2,151	1,662
其他	55,781	54,830	(8,432)	1,897	3,158	767
	181,508	220,027	(47,903)	(11,971)	5,309	2,429

滙控為一間全球銀行及金融服務公司，營運覆蓋多個地區，其股份於港交所上市(股份代號：5)及倫敦證券交易所(股份代號：HSBA)，被標準普爾全球評級評級為「A-」。於二零二二年九月三十日，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80,513,000港元(二零二二年三月三十一日：61,501,000港元)。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二二年 九月三十日 千港元	二零二二年 三月三十一日 千港元
0個月至6個月	80,099	61,110
7個月至12個月	67	42
12個月以上	347	349
	<b>80,513</b>	<b>61,501</b>

### 17 借貸

	二零二二年 九月三十日 千港元	二零二二年 三月三十一日 千港元
<b>流動負債</b>		
短期銀行貸款		
有抵押	857,000	407,000
長期銀行貸款之即期部分		
有抵押	2,120,105	978,646
無抵押	–	979,300
	<b>2,977,105</b>	<b>2,364,946</b>
<b>非流動負債</b>		
長期銀行貸款		
有抵押	3,385,873	3,847,933
	<b>6,362,978</b>	<b>6,212,879</b>

## 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：

	二零二二年 九月三十日 千港元	二零二二年 三月三十一日 千港元
須於一年內償還	2,120,105	1,957,946
須於一至兩年內償還	1,494,993	2,768,575
須於兩至五年內償還	1,890,880	1,079,358
	5,505,978	5,805,879
計入流動負債之即期部分	(2,120,105)	(1,957,946)
	3,385,873	3,847,933

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	240,016
利息開支(附註)	8,377
	248,393
計入貿易及其他應付款項之應付票息	(611)
於期末	247,782

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8,375,000港元(二零二一年：7,867,000港元)。

## 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：		
於二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日	35,000,000,000	700,000
已發行及繳足：		
於二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日	2,018,040,477	40,361

## 中期財務資料附註

### 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
於二零二二年三月三十一日	1,126,360	37	1,067,444	(2,353,596)	66,245	83,110	3,423	2,146,711	2,139,734
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	-	-	-	(766,706)	-	-	-	-	(766,706)
現金流對沖									
— 公平價值收益	-	-	-	-	91,818	-	-	-	91,818
— 衍生金融工具之遞延稅項	-	-	-	-	(15,150)	-	-	-	(15,150)
匯兌差額	-	-	-	-	-	(99,253)	-	-	(99,253)
應佔合營企業之匯兌差額	-	-	-	-	-	(50,374)	-	-	(50,374)
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(95,766)	(95,766)
於二零二二年九月三十日	1,126,360	37	1,067,444	(3,120,302)	142,913	(66,517)	3,423	2,050,945	1,204,303

### 21 資本承擔

於結算日之資本承擔如下：

	二零二二年 九月三十日 千港元	二零二二年 三月三十一日 千港元
已訂約但未撥備 物業、廠房及設備	2,022	2,022

### 22 財務擔保

	二零二二年 九月三十日 千港元	二零二二年 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	361,150	397,794

## 23 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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
來自滙漢控股有限公司之附屬公司之收入／(開支)		
酒店及旅遊服務	19	19
經營租賃租金及管理服務	(3,057)	(3,057)
項目管理服務	(2,351)	(2,262)
付予中介控股公司之可換股票據利息	(8,375)	(7,867)

期內，除向本公司董事支付酬金(即主要管理人員薪酬)外，本公司並無與本公司董事(即主要管理人員)訂立任何交易(二零二一年：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

於二零二二年九月三十日，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。

## 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

##### 購股權權益

##### (a) 本公司

董事	於二零二二年四月一日及 二零二二年九月三十日 尚未行使
潘海(附註1)	14,400,000
潘洋(附註1)	14,400,000

附註：

- (1) 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。
- (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－滙漢

董事	於二零二二年四月一日及 二零二二年九月三十日 尚未行使
潘海(附註1)	3,500,000
潘洋(附註1)	3,500,000

附註：

- (1) 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。
- (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－泛海國際

董事	於二零二二年四月一日及 二零二二年九月三十日 尚未行使
潘海(附註1)	3,500,000
潘洋(附註1)	3,500,000

附註：

- (1) 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。
- (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，於二零二二年九月三十日，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，於二零二二年九月三十日，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，於二零二二年九月三十日，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。於二零二二年九月三十日，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	於二零二二年四月一日及 二零二二年九月三十日 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」)不建議派發截至二零二二年九月三十日止六個月之中期股息(二零二一年：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二零二二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，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文，惟下列偏離事項除外：

- (1) 企業管治守則之守則條文第 C.1.6 條規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對公司股東的意見有全面、公正的了解。獨立非執行董事梁偉強先生(「梁先生」)因彼在有關時間有其他公務安排而未能出席本公司於二零二二年九月二日舉行之股東週年大會續會(「股東週年大會續會」)；及
- (2) 企業管治守則之守則條文第 F.2.2 條規定公司董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視何者適用而定)的主席出席。本公司董事會及提名委員會主席潘政先生(「潘先生」)因彼在有關時間有其他公務安排而未能出席股東週年大會續會。

股東意見已於股東週年大會續會後向梁先生及潘先生匯報。

### 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零二二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，二零二二年十一月三十日

