

香港交易及结算所有限公司及香港聯合交易所有限公司对本公布之内容概不负责，对其准确性或完整性亦不发表任何声明，并明确表示概不就因本公布全部或任何部份内容而产生或因倚赖该等内容而引致之任何损失承担任何责任。



ASIA ORIENT HOLDINGS LIMITED

汇汉控股有限公司*

(于百慕大注册成立之有限公司)

(股份代号: 214)

截至二零二三年九月三十日止六个月

中期业绩公布

财务摘要

(除另有注明外，金额以百万港元列示)

| | 截至九月三十日止六个月 | | 变动 |
|-----------------------|----------------|-----------------|-------|
| | 二零二三年 | 二零二二年 | |
| 收入 | 1,000 | 1,202 | -17% |
| 本公司股东应占亏损 | (619) | (37) | +16 倍 |
| 每股亏损—基本 (港元) | (0.74) | (0.04) | +17 倍 |
| | 二零二三年 九月三十日 | 二零二三年 三月三十一日 | 变动 |
| 资产总值 | 40,502 | 42,680 | -5% |
| 资产净值 | 20,925 | 23,956 | -13% |
| 本公司股东应占权益 | 10,961 | 12,655 | -13% |
| 债务净额 | 16,133 | 15,547 | +4% |
| 酒店物业以估值编列之补充资料: | | | |
| 经重估资产总值 | 48,233 | 49,632 | -3% |
| 经重估资产净值 | 29,150 | 31,408 | -7% |
| 本公司股东应占权益 | 14,732 | 16,072 | -8% |
| 资产负债比率—债务净额与经重估资产净值比率 | 55% | 50% | |

* 仅供识别

汇汉控股有限公司（「本公司」）董事会（「董事会」）谨此宣布本公司及其附属公司（统称「本集团」）截至二零二三年九月三十日止六个月之未经审核简明综合业绩连同截至二零二二年九月三十日止六个月之比较数字如下：

简明综合损益账—未经审核

截至九月三十日止六个月

| | 附注 | 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
|-----------------|----|---------------------------|-----------------|
| 利息收入 | | 750,709 | 1,016,163 |
| 货品销售、服务、租赁及其他收入 | | <u>249,729</u> | <u>186,064</u> |
| 总收入 | 2 | 1,000,438 | 1,202,227 |
| 销售成本 | | <u>(75,470)</u> | <u>(50,994)</u> |
| 毛利 | | 924,968 | 1,151,233 |
| 销售及行政开支 | | (134,009) | (151,486) |
| 折旧 | | (107,392) | (115,331) |
| 投资亏损净额 | 3 | | |
| 已变现及未变现亏损净额 | | (324,811) | (398,602) |
| 预期信贷亏损之变动 | | (1,457,208) | (664,481) |
| 投资物业之公允价值收益 | | <u>175,363</u> | <u>81,095</u> |
| 经营亏损 | | (923,089) | (97,572) |
| 融资成本净额 | 5 | (271,844) | (155,764) |
| 应占溢利减亏损 | | | |
| 合营企业 | | 32,389 | 180,704 |
| 联营公司 | | <u>(3,103)</u> | <u>(13,082)</u> |
| 除所得税前亏损 | | (1,165,647) | (85,714) |
| 所得税抵免 | 6 | <u>33,906</u> | <u>33,138</u> |
| 期内亏损 | | <u>(1,131,741)</u> | <u>(52,576)</u> |
| 应占： | | | |
| 本公司股东 | | (618,645) | (37,333) |
| 非控股权益 | | <u>(513,096)</u> | <u>(15,243)</u> |
| | | <u>(1,131,741)</u> | <u>(52,576)</u> |
| 每股亏损（港元） | | | |
| 基本 | 8 | <u>(0.74)</u> | <u>(0.04)</u> |
| 摊薄 | 8 | <u>(0.74)</u> | <u>(0.04)</u> |

简明综合全面收益表—未经审核

截至九月三十日止六个月

| | 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
|---|--------------------|--------------------|
| 期内亏损 | (1,131,741) | (52,576) |
| 其他全面开支 | | |
| 已于重新分类或日后可能重新分类为损益之项目： | | |
| 以公允价值计入其他全面收益的债务证券的 | | |
| — 公允价值亏损及其他变动之净额 | (1,885,321) | (1,695,731) |
| — 于终止确认时由储备释出 | 135,715 | (24,872) |
| 应占合营企业之以公允价值计入其他全面收益的 债务证券的公允价值（亏损）／收益净额 | (114,524) | 16,216 |
| 现金流对冲 | | |
| — 公允价值收益净额 | 33,108 | 247,961 |
| — 衍生金融工具的递延税项 | (5,463) | (40,914) |
| 汇兑差额 | (20,006) | (102,532) |
| 应占合营企业之汇兑差额 | (79,420) | (193,382) |
| 不会重新分类为损益之项目： | | |
| 以公允价值计入其他全面收益的股本证券的 公允价值收益／（亏损）净额 | 36,675 | (38,072) |
| | <u>(1,899,236)</u> | <u>(1,831,326)</u> |
| 期内全面开支总额 | <u>(3,030,977)</u> | <u>(1,883,902)</u> |
| 应占： | | |
| 本公司股东 | (1,694,355) | (1,023,609) |
| 非控股权益 | <u>(1,336,622)</u> | <u>(860,293)</u> |
| | <u>(3,030,977)</u> | <u>(1,883,902)</u> |

简明综合资产负债表—未经审核

| | 附注 | 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 |
|---------------|----|-----------------------|------------------------|
| 非流动资产 | | | |
| 投资物业 | | 10,935,872 | 10,760,246 |
| 物业、厂房及设备 | | 7,810,787 | 7,914,098 |
| 合营企业及联营公司之投资 | | 4,352,696 | 4,596,844 |
| 应收合营企业及联营公司款项 | | 2,708,771 | 2,393,487 |
| 财务投资 | | 1,613,409 | 1,832,378 |
| 衍生金融工具 | | 386,752 | 348,192 |
| 递延所得税资产 | | 135,770 | 155,400 |
| | | <u>27,944,057</u> | <u>28,000,645</u> |
| 流动资产 | | | |
| 发展中之待售物业 | | 5,731,095 | 5,173,226 |
| 已落成待售物业 | | 3,680 | 3,680 |
| 酒店及餐厅存货 | | 27,757 | 27,949 |
| 贸易及其他应收款项 | 9 | 891,024 | 1,222,427 |
| 可退回所得税 | | 201 | 173 |
| 财务投资 | | 4,470,392 | 6,948,024 |
| 衍生金融工具 | | 82,220 | 83,874 |
| 银行结余及现金 | | | |
| —受限制 | | 231,083 | 188,932 |
| —不受限制 | | 1,121,471 | 1,031,027 |
| | | <u>12,558,923</u> | <u>14,679,312</u> |
| 流动负债 | | | |
| 贸易及其他应付款项 | 10 | 228,707 | 193,926 |
| 合约负债 | | 328,361 | 265,241 |
| 应付合营企业款项 | | 351,811 | 297,425 |
| 应付一间联营公司款项 | | 187,110 | 193,050 |
| 应付非控股权益款项 | | 54,085 | 52,949 |
| 应付所得税 | | 172,758 | 174,012 |
| 借贷 | | 5,633,321 | 3,901,632 |
| | | <u>6,956,153</u> | <u>5,078,235</u> |
| 流动资产净值 | | <u>5,602,770</u> | <u>9,601,077</u> |
| 非流动负债 | | | |
| 借贷 | | 11,851,620 | 12,865,355 |
| 递延所得税负债 | | 770,385 | 780,568 |
| | | <u>12,622,005</u> | <u>13,645,923</u> |
| 资产净值 | | <u>20,924,822</u> | <u>23,955,799</u> |
| 权益 | | | |
| 股本 | | 84,087 | 84,087 |
| 储备 | | 10,876,793 | 12,571,147 |
| 本公司股东应占权益 | | <u>10,960,880</u> | <u>12,655,234</u> |
| 非控股权益 | | 9,963,942 | 11,300,565 |
| | | <u>20,924,822</u> | <u>23,955,799</u> |

中期财务资料附注

1 编制基准

截至二零二三年九月三十日止六个月之未经审核简明综合中期财务资料（「中期财务资料」）乃根据香港会计师公会颁布之香港会计准则（「香港会计准则」）第 34 号「中期财务报告」编制，并应与截至二零二三年三月三十一日止年度之年度财务报表一并阅读，该财务报表已根据香港财务报告准则（「香港财务报告准则」）编制。

编制本中期财务资料时所用之会计政策与截至二零二三年三月三十一日止年度之年度财务报表所采用者一致，惟采纳以下于截至二零二四年三月三十一日止财政年度生效且与本集团业务相关并于二零二三年一月一日或之后开始之会计期间强制生效之经修订之准则除外：

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| 香港会计准则第 1 号及香港财务报告 准则实践声明第 2 号之修订 | 会计政策披露 |
| 香港会计准则第 8 号之修订 | 会计估计之定义 |
| 香港会计准则第 12 号之修订 | 来自单一交易有关资产及负债之递延税项 |
| 香港会计准则第 12 号之修订 | 国际税制改革一支柱二规则模板 |

采纳上述经修订之准则并无对本集团本期间及过往期间造成重大影响。

2 分類資料

收入包括来自物业管理、物业销售及租赁、酒店业务、管理服务、利息收入及股息收入。

| | 物业销售 千港元 | 物业租赁 千港元 | 酒店 千港元 | 财务投资 千港元 | 其他 千港元 | 总额 千港元 |
|------------------|-------------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|
| 截至二零二三年九月三十日止六个月 | | | | | | |
| 分类收入 | - | 63,695 | 173,872 | 741,737 | 21,134 | 1,000,438 |
| 分类业绩之贡献 | (9,775) | 47,586 | 78,705 | 726,495 | 33,818 | 876,829 |
| 折旧 | (10,104) | - | (73,814) | - | (23,474) | (107,392) |
| 投资亏损净额 | - | - | - | (1,782,019) | - | (1,782,019) |
| 投资物业之公允价值收益 | - | 175,363 | - | - | - | 175,363 |
| 应占溢利减亏损 | | | | | | |
| 合营企业 | 32,472 | - | - | - | (83) | 32,389 |
| 联营公司 | - | (16,920) | - | - | 13,817 | (3,103) |
| 分类业绩 | 12,593 | 206,029 | 4,891 | (1,055,524) | 24,078 | (807,933) |
| 未能分类公司开支 | | | | | | (85,870) |
| 融资成本净额 | | | | | | (271,844) |
| 除所得税前亏损 | | | | | | (1,165,647) |

截至二零二二年九月三十日止六个月

| | | | | | | |
|-------------|----------|----------|----------|-------------|----------|-------------|
| 分类收入 | 6,750 | 77,824 | 72,120 | 1,022,707 | 22,826 | 1,202,227 |
| 分类业绩之贡献 | (999) | 64,022 | 4,451 | 997,880 | 18,082 | 1,083,436 |
| 折旧 | (10,104) | - | (79,621) | - | (25,606) | (115,331) |
| 投资亏损净额 | - | - | - | (1,063,083) | - | (1,063,083) |
| 投资物业之公允价值收益 | - | 81,095 | - | - | - | 81,095 |
| 应占溢利减亏损 | | | | | | |
| 合营企业 | 180,536 | - | - | - | 168 | 180,704 |
| 联营公司 | - | (13,082) | - | - | - | (13,082) |
| 分类业绩 | 169,433 | 132,035 | (75,170) | (65,203) | (7,356) | 153,739 |
| 未能分类公司开支 | | | | | | (83,689) |
| 融资成本净额 | | | | | | (155,764) |
| 除所得税前亏损 | | | | | | (85,714) |

2 分類資料 (續)

| | 業務分類 | | | | | | 未能分類 千港元 | 總額 千港元 |
|-----------------------------|-------------|-------------|-----------|-------------|-----------|-----------|-------------------|-----------|
| | 物業銷售 千港元 | 物業租賃 千港元 | 酒店 千港元 | 財務投資 千港元 | 其他 千港元 | | | |
| 于二零二三年九月三十日 | | | | | | | | |
| 資產 | 11,872,589 | 12,174,872 | 5,729,501 | 6,791,078 | 230,835 | 3,704,105 | 40,502,980 | |
| 資產包括： | | | | | | | | |
| 合營企業及聯營公司 | 5,839,143 | 1,197,797 | - | - | 22,115 | 2,412 | 7,061,467 | |
| 于截至二零二三年九月三十日止六個月所添置之非流動資產* | 5,286 | 263 | 3,218 | - | 10,155 | 30 | 18,952 | |
| 負債 | | | | | | | | |
| 借貸 | 5,038,603 | 2,197,628 | 4,152,862 | - | - | 6,095,848 | 17,484,941 | |
| 其他負債 | | | | | | | <u>2,093,217</u> | |
| | | | | | | | <u>19,578,158</u> | |
| 于二零二三年三月三十一日 | | | | | | | | |
| 資產 | 11,181,016 | 12,025,745 | 5,830,306 | 9,811,157 | 226,906 | 3,604,827 | 42,679,957 | |
| 資產包括： | | | | | | | | |
| 合營企業及聯營公司 | 5,750,909 | 1,214,718 | - | - | 24,704 | - | 6,990,331 | |
| 于截至二零二二年九月三十日止六個月所添置之非流動資產* | 6,347 | 207 | 15,093 | - | 15,096 | 3,034 | 39,777 | |
| 負債 | | | | | | | | |
| 借貸 | 5,073,714 | 1,818,976 | 4,151,002 | - | - | 5,723,295 | 16,766,987 | |
| 其他負債 | | | | | | | <u>1,957,171</u> | |
| | | | | | | | <u>18,724,158</u> | |

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

2 分類資料 (續)

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
| 收入 | | |
| 香港 | 257,020 | 172,654 |
| 海外 | <u>743,418</u> | <u>1,029,573</u> |
| | <u>1,000,438</u> | <u>1,202,227</u> |
| | | |
| | 二零二三年 九月三十日 千港元 | 二零二三年 三月三十一日 千港元 |
| 非流动资产* | | |
| 香港 | 23,536,977 | 23,205,139 |
| 海外 | <u>2,271,149</u> | <u>2,426,939</u> |
| | <u>25,808,126</u> | <u>25,632,078</u> |

* 该等金额不包括金融工具及递延所得税资产。

3 投资亏损净额

| | 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 |
| 以公允价值计入损益账之财务资产 | | |
| — 未变现公允价值亏损净额 | (141,799) | (426,249) |
| — 已变现收益净额 (附注(a)) | 4,720 | 3,339 |
| 以公允价值计入其他全面收益之财务资产 | | |
| — 未变现汇兑亏损净额 | (14,612) | (10,366) |
| — 已变现 (亏损) / 收益净额 (附注(b)) | (170,404) | 1,380 |
| — 预期信贷亏损之变动 | (1,457,208) | (664,481) |
| 按摊销成本计量之财务资产 | | |
| — 未变现汇兑亏损净额 | (1,062) | - |
| 衍生金融工具 | | |
| — 未变现 (亏损) / 收益净额 | (1,654) | 33,294 |
| | <u>(1,782,019)</u> | <u>(1,063,083)</u> |

3 投资亏损净额（续）

| | 截至九月三十日止六个月 | |
|-------------------------------------|------------------|--------------|
| | 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
| 附注： | | |
| (a) 以公允价值计入损益账之财务资产的已变现收益净额 | | |
| 代价总额 | 221,104 | 20,268 |
| 投资成本 | (219,346) | (16,973) |
| 加：于过往年度确认之未变现亏损净额 | 2,962 | 44 |
| 于本期间确认之已变现收益净额 | <u>4,720</u> | <u>3,339</u> |
| (b) 以公允价值计入其他全面收益之财务资产的已变现（亏损）／收益净额 | | |
| 代价总额 | 281,482 | 851,814 |
| 投资成本 | (665,427) | (845,169) |
| 转拨自投资重估储备 | 213,541 | (5,265) |
| 于本期间确认之已变现（亏损）／收益净额 | <u>(170,404)</u> | <u>1,380</u> |

4 按性质划分之收入及开支

| | 截至九月三十日止六个月 | |
|-------------------------|--------------|--------------|
| | 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
| 收入 | | |
| 以公允价值计入其他全面收益之财务资产之利息收入 | | |
| — 上市投资 | 550,296 | 719,557 |
| — 非上市投资 | 53,942 | 13,810 |
| 以公允价值计入损益账之财务资产之利息收入 | | |
| — 上市投资 | 69,210 | 270,245 |
| — 非上市投资 | 6,448 | 3,158 |
| 按摊销成本计量之财务资产之利息收入 | | |
| — 上市投资 | 53,723 | - |
| — 合营企业 | 7,359 | 4,648 |
| — 应收贷款 | 1,456 | 852 |
| — 银行存款 | 8,275 | 3,893 |
| 股息收入 | | |
| — 上市投资 | <u>5,474</u> | <u>2,790</u> |
| 开支 | | |
| 已售货品成本 | <u>3,687</u> | <u>6,067</u> |

5 融资成本净额

| | 截至九月三十日止六个月 | |
|---------------------|------------------|------------------|
| | 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
| 利息（开支）／收入 | | |
| 长期银行贷款 | (490,338) | (209,040) |
| 短期银行贷款及透支 | - | (6,589) |
| 租赁负债 | (50) | (125) |
| 应付一间合营企业之款项 | (1,635) | (1,090) |
| 衍生金融工具（利率掉期） | 131,439 | (5,554) |
| 利息资本化 | <u>113,561</u> | <u>58,266</u> |
| | (247,023) | (164,132) |
| 其他附带之借贷成本 | (30,259) | (30,743) |
| 借贷产生之汇兑亏损净额 | (14) | (580) |
| 衍生金融工具（利率掉期）之公允价值收益 | | |
| 现金流量对冲—非有效部分 | <u>5,452</u> | <u>39,691</u> |
| | <u>(271,844)</u> | <u>(155,764)</u> |

6 所得税抵免

| | 截至九月三十日止六个月 | |
|-----------------|---------------|---------------|
| | 二零二三年 千港元 | 二零二二年 千港元 |
| 即期所得税（开支）／抵免 | | |
| 香港利得税 | (373) | (7,846) |
| 海外利得税 | - | (2,315) |
| 过往年度超额拨备／（拨备不足） | <u>1,441</u> | <u>(704)</u> |
| | 1,068 | (10,865) |
| 递延所得税抵免 | <u>32,838</u> | <u>44,003</u> |
| | <u>33,906</u> | <u>33,138</u> |

香港利得税乃就本期间估计应课税溢利按 16.5%（二零二二年：16.5%）之税率作出拨备。海外利得税乃按本集团经营所在国家之期内估计应课税溢利并根据现行税率计算。

7 股息

董事会不建议派发截至二零二三年九月三十日止六个月之中期股息（二零二二年：无）。

8 每股亏损

每股亏损乃按本公司股东应占亏损除以已发行股份数目之加权平均数计算。

| | 截至九月三十日止六个月 | |
|---------------|--------------------|--------------------|
| | 二零二三年 | 二零二二年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 本公司股东应占亏损 | <u>(618,645)</u> | <u>(37,333)</u> |
| | 股份数目 | |
| 已发行股份数目之加权平均数 | <u>840,873,996</u> | <u>840,873,996</u> |

由于截至二零二二年及二零二三年九月三十日止六个月期间并无可摊薄潜在股份，因此每股摊薄亏损相等于每股基本亏损。

9 贸易及其他应收款项

本集团之贸易及其他应收款项包括应收贸易账款、应计应收利息及应计应收股息、应收贷款、预付款项、公用事业及其他按金。

本集团之应收贸易账款约为 49,349,000 港元（二零二三年三月三十一日：67,034,000 港元）。本集团给予客户之信贷期各异，一般根据个别客户之财政能力厘定。本集团定期对客户进行信用评估，以有效管理与应收贸易账款相关之信贷风险。

应收贸易账款经扣除亏损拨备之账龄分析如下：

| | 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 个月至 6 个月 | 45,808 | 48,848 |
| 7 个月至 12 个月 | 2,777 | 8,842 |
| 12 个月以上 | 764 | 9,344 |
| | <u>49,349</u> | <u>67,034</u> |

10 贸易及其他应付款项

本集团之贸易及其他应付款项包括应付贸易账款、租金及管理费按金、租赁负债、建筑成本应付保留款项、应付利息及多项应计款项。本集团之应付贸易账款约为 118,695,000 港元（二零二三年三月三十一日：73,996,000 港元）。

应付贸易账款之账龄分析如下：

| | 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 个月至 6 个月 | 118,338 | 73,625 |
| 7 个月至 12 个月 | 8 | 60 |
| 12 个月以上 | 349 | 311 |
| | <u>118,695</u> | <u>73,996</u> |

管理层讨论及分析

业绩

本集团于财政年度上半年录得收入 10 亿港元（二零二二年：12.02 亿港元）。尽管酒店业务收益大幅增加，惟被债务证券投资利息收入减少所抵销。

期内，本公司股东应占亏损为619,000,000港元（二零二二年：37,000,000港元）。该变动主要由于(i)上述投资收益减少；(ii)进一步计提财务资产投资预期信贷亏损拨备；及(iii)上一期间分占自物业发展合营企业确认之溢利较高。

物业销售、发展及租赁

销售及发展

本集团目前于市场上推售 5 个发展项目，应占楼面面积约 1,900,000 平方呎，分布于香港、北京及温哥华。期内之应占合约销售额约达 830,000,000 港元。同时，其于香港及温哥华亦拥有应占楼面面积约 1,400,000 平方呎仍处于规划及土地交换阶段的开发项目。

中国内地

于北京通州，集团持有 50%的合营发展项目「北京·东湾」的住宅部分建筑工程已竣工。该楼面面积 2,360,000 平方呎发展项目包括 964 个单位及两幢商务大楼。截至二零二三年九月三十日，已售出约 80%的住宅单位，总合约销售额约达人民币 50 亿元，并已交付约 97%已售出单位。两幢商务楼的地基工程已于近期竣工。

香港

本集团毗邻洪水桥轻铁站的住宅发展项目「汇都」于七月中旬展开预售，截至二零二三年九月三十日，该项目第一期合约销售额达 4.1 亿港元。五座住宅楼宇均已封顶，并正在进行装修工程，预期将于二零二四年中旬竣工。洪水桥新发展区定位为《北部都会区发展策略》下的高端专业服务和物流枢纽，并成为连接洪水桥及前海的港深西部铁路的主要枢纽，确保大湾区的高效交通连接。

于宝珊道，持有 50%的合营住宅发展项目「宝峰」已展开销售，当中包括 16 个单位，实用面积介乎 3,770 平方呎至 7,260 平方呎。该发展项目已竣工，并正在装修若干示范单位。期内，已出售一个标准单位，交易于中期期间后完成，溢利将计入全年业绩。

于渣甸山，本集团持有 20%的合营项目「皇第」以 2.9 亿港元售出的一套三复式连花园单位已于期内入账。于二零二三年九月三十日，已售出 75%的单位，累计销售总额约为 25 亿港元。

于北部都会区，我们位于古洞的合营住宅发展项目正在向政府进行土地交换申请。地盘面积约 320,000 平方呎，总发展楼面面积约 1,200,000 平方呎。

于屯门蓝地，本集团的住宅项目也在向政府进行土地交换申请。可发展楼面面积增加至约 83,700 平方呎。

加拿大（透过酒店附属集团进行开发）

温哥华 Empire Landmark 酒店重建工作进展顺利。「Landmark on Robson」上盖建筑于二零二二年五月封顶并正进行内部装修工程。此项楼面面积 400,000 平方呎的重建项目预计将在二零二四年上半年竣工。该发展项目为两座 30 多层包括 236 个住宅单位的住宅楼，坐落在约 50,000 平方呎的零售及办公空间的三层平台之上，以及四层的地下停车设施。截至二零二三年九月三十日，合约销售额约为 2.3 亿加元。

本集团正就位于温哥华市中心 Alberni Street 的两项合营住宅发展项目与当地城市规划部门积极磋商。

租赁

本期间租赁收入为 64,000,000 港元（二零二二年：78,000,000 港元）。重估收益净额录得 162,000,000 港元（二零二二年：68,000,000 港元），当中已计及本集团应占一间联营公司所拥有之投资物业。

酒店

根据香港特别行政区的统计，随着于上一个财政年度末全面重新开放内地边境以及取消所有防疫措施，二零二三年四月至九月的入境旅客达 19,000,000 人次，较去年同期的 240,000 人次显著上升，当中 80%来自内地。

集团的酒店分类收益增加 140%至 174,000,000 港元（二零二二年：72,000,000 港元），为本集团带来的溢利贡献大幅增加。截至本中期期间止六个月，本集团酒店入住率飙升至约 80%（二零二二年：约 50%），房价亦大幅上涨。

财务投资

于二零二三年九月三十日，本集团持有财务投资约 6,084,000,000 港元（二零二三年三月三十一日：8,780,000,000 港元），其中 5,396,000,000 港元（二零二三年三月三十一日：7,656,000,000 港元）乃由两间上市附属集团持有。投资组合中 84%为上市债务证券（主要由中国房地产公司发行），8%为上市股本证券以及 8%为非上市投资。该等财务投资乃以不同货币计值，其中 61%为美元、31%为人民币及 8%为其他货币（大部分为港元）。

本期间来自该投资组合之收入为 742,000,000 港元（二零二二年：1,023,000,000 港元），该减少主要由于在上一个中期期间后出售/赎回若干债务证券。投资亏损净额 1,782,000,000 港元（二零二二年：1,063,000,000 港元）已入账至损益账，当中主要包括就预期信贷亏损进一步计提的拨备，而公允价值亏损净额 1,713,000,000 港元（二零二二年：1,759,000,000 港元）则于投资重估储备账确认。

中国政府继续为房地产行业推出支持政策。透过分期摊还本金及延长还款期，连同减低票面利率及获取抵押品作为增信等，本集团积极地参与各个开发商的债务管理磋商。

于二零二三年九月三十日，概无（二零二三年三月三十一日：无）该等投资抵押予银行，作为本集团所获授信贷融资之抵押品。

财务回顾

本集团三间上市集团之融资及库务活动均独立管理。于二零二三年九月三十日，本集团之现金及未提取银行融资超逾 70 亿港元（二零二三年三月三十一日：77 亿港元）。

于二零二三年九月三十日，本集团之资产总值约 405 亿港元（二零二三年三月三十一日：427 亿港元），资产净值为 209 亿港元（二零二三年三月三十一日：240 亿港元）。若采用营运中酒店物业之市场价值计算，本集团之经重估资产总值为 482 亿港元（二零二三年三月三十一日：496 亿港元），而本集团之经重估资产净值为 291 亿港元（二零二三年三月三十一日：314 亿港元）。

撇除两间上市附属集团，母公司集团状况处于现金净额 57,000,000 港元（二零二三年三月三十一日：债务净额 24,000,000 港元）。综合计算上则为债务净额 161 亿港元（二零二三年三月三十一日：155 亿港元）。总融资成本较去年增加约 75%，主要由于市场利率大幅增加，惟本集团进行的利率对冲大大缓解利率增加的影响。于二零二三年九月三十日，本集团负债比率（债务净额与经重估资产净值比率）约 55%（二零二三年三月三十一日：50%）。

本集团之借贷约 97%以港元计值，余下 3%以加拿大元计值。

所有债务按浮动利率计息，随着美国加息以遏制通胀上升压力后，利率自上年起不断上升。于二零二三年九月三十日，该等债务之约 45%已透过多份利率掉期合约合共总额约 7,810,000,000 港元（平均固定利率约 1%）对冲香港银行同业拆息的波动，剩余年期平均约 1.7 年。于二零二三年九月三十日，在该等利率掉期合约中录得 469,000,000 港元之公允价值收益。本集团之债务还款期分布于不同时间，最长为 4.75 年，其中 23%须于一至两年内偿还及 45%须于两年至五年内偿还。余下之 32%（期后再融资后降至 18%）为须于一年内偿还的定期贷款。于中期期间结束后，24.8 亿港元于一年内到期之定期贷款已再融资为新的 5 年定期贷款。

于二零二三年九月三十日，有抵押债务占 76%。账面值净额合共 262 亿港元（二零二三年三月三十一日：264 亿港元）之物业资产已抵押予银行，作为本集团信贷融资之抵押品。已就合营企业之尚未偿还银行及贷款融资向金融机构及第三方提供 2,959,000,000 港元（二零二三年三月三十一日：3,347,000,000 港元）之担保。

雇员及薪酬政策

于二零二三年九月三十日，本集团聘用约 320（二零二三年三月三十一日：340）名雇员。薪酬组合与工作性质及经验水平相符，包括基本薪金、年度花红、购股权、退休金及其他福利。

未来展望

全球经济正经历利率上升带来的影响。为抵销对本地物业市场造成的负面影响，香港政府放宽按揭成数，并降低先前针对当时过热的本地住宅物业市场而征收的惩罚性印花税。此等举措旨在减轻新物业买家的负担，并提高购置物业的意愿。

行政长官继续重点关注并推进香港特别行政区的《北部都会区发展策略》，强调以基建为主导，将该区转型为香港未来增长的新动力。行政长官近期亦公布令人鼓舞的各项人才输入计划的申请数目，为日后经济发展纾缓人才短缺问题，从而为本地住宅物业市场创造需求。

随着旅客人数增加，酒店业务强劲复苏，前景乐观。旅游发展局亦透过本地特色旅游活动先导计划，鼓励业界发展具特色的旅游产品，展示香港多元文化景观。另一方面，政府不断推动香港发展「八大中心」，为香港持续竞争力及经济增长提供动力，从而吸引旅客及商人到访香港。

于中国内地，中央政府继续缓解房地产开发商面对的流动资金问题，包括解除限购、降低按揭利率，从而透过管理需求面扩大市场。随着稳定房地产市场的政策出台，我们预期将能恢复物业买家对房地产行业的信心，而受影响的发展商将透过负债管理及加速出售资产走出困境。

受惠于本集团于过往年度利率对冲所作的努力，我们仍享有利率掉期带来的低利息成本，减轻本集团相关的融资成本负担。

在如今不明朗的经济环境下，管理层继续秉持审慎的理财态度，努力减轻任何负面影响。

中期股息

董事会不建议派发截至二零二三年九月三十日止六个月之中期股息（二零二二年：无）。

购买、出售或赎回上市证券

期内，本公司概无赎回其任何股份。本公司及其任何附属公司于期内概无购买或出售本公司任何上市证券。

董事进行证券交易的标准守则

本公司已采纳香港联合交易所有限公司证券上市规则（「上市规则」）附录十所载之上市发行人董事进行证券交易的标准守则（「标准守则」）。本公司已就期内有否违反标准守则向全体董事作出具体查询，而彼等均已确认彼等于截至二零二三年九月三十日止期间已完全遵守标准守则所载之规定标准。

企业管治守则

期内，本公司已采纳上市规则附录十四第二部分所载企业管治守则之原则，并已遵守该守则之适用守则条文。

审核委员会

审核委员会已审阅本集团截至二零二三年九月三十日止六个月之未经审核中期业绩。

承董事会命
汇汉控股有限公司
主席
冯兆滔

香港，二零二三年十一月三十日

于本公布刊发日期，本公司之执行董事为冯兆滔先生、潘政先生、潘海先生、潘洋先生、伦培根先生及关堡林先生；及本公司之独立非执行董事为黄之强先生、张国华先生及梁伟强先生。