



泛海國際集團有限公司



2022
中期報告

股份代號：129

目錄

2	公司資料
3	財務摘要
4	管理層討論及分析
10	中期財務資料審閱報告
11	簡明綜合損益賬 – 未經審核
12	簡明綜合全面收益表 – 未經審核
13	簡明綜合資產負債表 – 未經審核
15	簡明綜合現金流量表 – 未經審核
16	簡明綜合權益變動報表 – 未經審核
17	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

管博明先生
梁偉強先生，太平紳士
黃之強先生

審核委員會

管博明先生(主席)
梁偉強先生，太平紳士
黃之強先生

薪酬委員會

黃之強先生(主席)
馮兆滔先生
潘海先生
管博明先生
梁偉強先生，太平紳士

提名委員會

馮兆滔先生(主席)
梁偉強先生，太平紳士
黃之強先生

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.asiastandard.com>
電郵 asinfo@asiastandard.com

主要往來銀行

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

法律顧問

羅夏信律師事務所
香港
金鐘道 95 號
統一中心 18 樓

Appleby

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

獨立核數師

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

百慕達股份過戶登記處

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

股份登記及過戶香港分處

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

財務摘要

		截至九月三十日止六個月		
		二零二二年	二零二一年	變動
(除另有註明外，金額以百萬港元表示)				
綜合損益賬				
收入		1,083	1,278	-15%
本公司股東應佔溢利		39	147	-73%
每股盈利 – 基本(港元)		0.03	0.11	-73%
		二零二二年 九月三十日	二零二二年 三月三十一日	變動
綜合資產負債表				
資產總值		33,842	35,022	-3%
資產淨值		14,789	16,410	-10%
本公司股東應佔權益		14,559	16,014	-9%
負債淨額		16,749	16,188	+3%
酒店物業以估值編列之補充資料(附註)：				
經重估資產總值		43,335	43,831	-1%
經重估資產淨值		24,282	25,219	-4%
本公司股東應佔權益		22,409	23,299	-4%
淨資產負債比率 – 負債淨額與經重估資產淨值比率		69%	64%	+5%
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營運中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三月三十一日及二零二二年九月三十日按公開市值基準重新估值。				

管理層討論及分析



位於北京通州(「北京•東灣」)發展項目

業績

本集團於財政年度上半年錄得收入 1,083,000,000 港元(二零二一年：1,278,000,000 港元)，而本公司股東應佔溢利為 39,000,000 港元(二零二一年：147,000,000 港元)。期內，本集團於北京的合營企業向購房者交付已竣工單位，並開始確認溢利。儘管受到 2019 冠狀病毒病的持續困擾，酒店業務仍有改善，並為本集團帶來正面貢獻。但是，來自投資組合的投資收入減少連同按市值計價的未變現虧損淨額及預期信貸虧損額外撥備均導致本集團錄得的溢利低於去年同期。

物業銷售、發展及租賃

銷售及發展

中國內地

在北京通州，我們持有 50% 的合營發展項目的住宅部分建築工程已於本期間竣工。該發展項目的樓面面積為 2,360,000 平方呎，包括 6 幢合共 964 個單位的住宅大樓以及 2 幢商業辦公室大樓。於二零二二年九月三十日，已售出約 75% 的住宅單位，總合約銷售額約達人民幣 47 億元。住宅單位已開始向購房者交付，當中約 45% 已於本期間內交付。預期將於財政年度的下半年完成交付餘下單位。兩幢商業樓的地基工程正在進行中。

管理層討論及分析



位於洪水橋住宅發展項目



香港

於渣甸山，本集團的合營豪華住宅發展項目「皇第」的銷售繼續進行。本期內，售出一套三複式連花園單位，造價超過330,000,000港元。截至二零二二年九月底，已售出70%的單位，佔可售面積約50%，銷售總額約為23億港元。

於寶珊道的另一持有50%的合營高端住宅發展項目的建築工程已完成，並已取得入伙紙。現正進行內部及示範單位裝修。該幢10層高住宅樓宇，地庫為停車場，共有16個單位，可售面積介乎3,760平方呎至7,260平方呎，不單可飽覽維港美景，更可欣賞綠意盎然的都市景觀。本項目預計於二零二三年第一季推出銷售。

位於元朗洪水橋520,000平方呎樓面面積的項目地基工程已經完成，而上蓋建築工程已展開。現正申請住宅單位的預售同意書。該地區將成為連接洪水橋及前海的港深西部鐵路的主要樞紐，確保大灣區的高效交通連接。

同樣位於北部都會區的是我們位於古洞的合營住宅發展項目，該項目正在向政府進行土地交換申請。於本期間，本集團於毗鄰收購更多地塊，從而進一步擴大項目發展規模。合併後的地盤面積約320,000平方呎。於二零二二年十月，政府宣佈興建北都公路，由西邊的天水圍連接至東邊的古洞北，接通新界北的東西交通網絡。

管理層討論及分析



位於港島西半山寶珊道之豪華住宅發展項目

我們位於屯門藍地輕鐵站旁之另一項住宅發展項目正繼續向政府申請換地。根據現有分區參數，發展項目將提供約67,000平方呎之住宅樓面面積，而本集團已在新的換地申請中建議提高地積比率，以更好、更充分地利用該地塊。

於上個財政年度，我們參與了一間合營企業(當中我們佔7.5%的股權)，以收購九龍灣國際展貿中心，代價為105億港元。我們現正制定設計及規劃，以待現有租約到期後將該幢建築改建為甲級寫字樓。

加拿大(透過酒店附屬集團進行開發)

溫哥華 Empire Landmark 酒店重建工作進展順利。「Landmark on Robson」上蓋建築於二零二二年五月封頂，內部裝修工程正在進行中。此項樓面面積400,000平方呎的重建項目預計將在二零二四年初竣工，其將為兩座30層以上的住宅樓，其中包括約240個住宅單位，約50,000平方呎的零售及辦公空

間的三層平台，以及四層的地下停車設施。截至二零二二年九月三十日，合約銷售額約為2.0億加元。

位於溫哥華市中心 Alberni Street 1488 號的樓面面積約627,000平方呎的合營重建高端住宅綜合項目，我們正在與溫哥華市政府溝通，以回應彼等有關授出開發許可證的意見。

另一個同樣位於 Alberni Street 的合營發展項目已於二零二一年十二月獲得改劃批准，並計劃於二零二二年底前提提交建築許可證申請。

租賃

期內租賃收入為79,000,000港元(二零二一年：88,000,000港元)。位於中環及灣仔的寫字樓的平均出租率均下跌，此乃由於租戶因租約到期而搬遷所致。隨著本地疫情逐步受到控制及社交距離措施的放寬，商舖的租賃市場出現復甦跡象。

管理層討論及分析



位於加拿大溫哥華「Landmark on Robson」發展項目

重估收益淨額錄得 69,000,000 港元(二零二一年：360,000,000 港元)，當中已計及集團應佔一間聯營公司所擁有之投資物業。

酒店

自二零二一年七月開始，我們的港島皇悅酒店及九龍皇悅酒店推出針對本地客戶的長期住宿優惠。自二零二一年九月開始，我們位於銅鑼灣的兩間酒店參與了香港政府的指定檢疫酒店計劃，九龍皇悅酒店也於二零二二年五月參與此計劃。

酒店及旅遊分類的表現已走出低谷，較去年同期的表現為佳，收入上升 160% 至 72,000,000 港元(二零二一年：27,000,000 港元)，並對分類業績帶來溢利。隨著入境檢疫措施持續放寬，指定檢疫酒店計劃已於二零二二年九月底終止。同時，政府恢復舉辦國際活動，以收復因疫情所引致的失地。

財務投資

於二零二二年九月三十日，本集團持有財務投資約 4,499,000,000 港元(二零二二年三月三十一日：6,811,000,000 港元)，其中 1,954,000,000 港元(二零二二年三月三十一日：3,021,000,000 港元)乃由上市酒店附屬集團持有。投資組合中 88% 為上市債務證券(主要由中國房地產公司發行)，7% 為上市股本證券以及 5% 為非上市投資。該等財務投資乃以不同貨幣計值，其中 32% 為美元、61% 為人民幣及 7% 為其他貨幣(大部分為港元)。

中國房地產行業的流動資金危機於期內持續，其對我們的財務投資造成負面影響。投資組合之價值進一步減少，此乃主要由於損益賬及儲備中確認之按市值重估虧損所致。

於六個月期間內，來自該投資組合之收入為 905,000,000 港元(二零二一年：1,153,000,000 港元)。投資虧損淨額 925,000,000 港元(二零二一年：1,086,000,000 港元)已入賬至損益賬，而虧損淨額 1,570,000,000 港元(二零二一年：4,961,000,000 港元)則於投資重估儲備賬確認。

隨著行業債務危機爆發，中國政府自此通過放寬先前對房地產行業借貸及再融資渠道的緊縮財政政策，不斷推出支持政策給予房地產開發商。面對困境的開發商透過減低票面利率，連同分期攤還本金來延長還款期，及提供抵押品作為增信，以進行債務置換或重組來實施各項債務管理措施。迄今，概無削價情況。

於二零二二年九月三十日，價值約 160,000,000 港元(二零二二年三月三十一日：570,000,000 港元)之此等投資已抵押予銀行，作為本集團所獲授信貸融資之抵押品。

管理層討論及分析

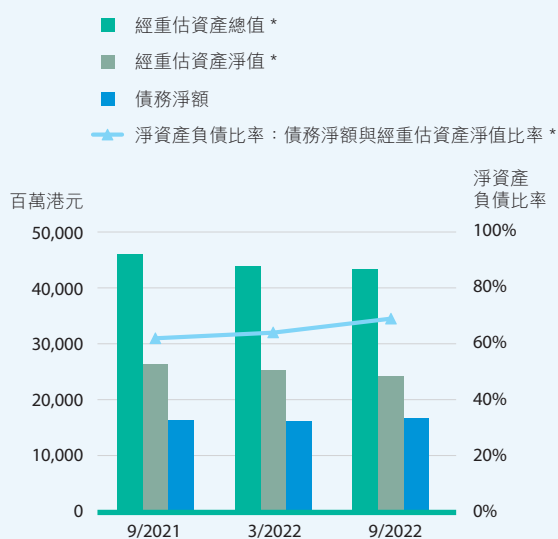
財務回顧

除上市酒店附屬集團為獨立管理外，本集團融資及庫務活動在企業層面集中管理及監控。於二零二二年九月三十日，本集團之現金及未提取銀行融資超過72億港元(二零二二年三月三十一日：83億港元)。

於二零二二年九月三十日，本集團之資產總值約為338億港元(二零二二年三月三十一日：350億港元)，資產淨值為148億港元(二零二二年三月三十一日：164億港元)。若採用營運中酒店物業之市場價值計算，本集團之經重估資產總值為433億港元(二零二二年三月三十一日：438億港元)，而本集團之經重估資產淨值為243億港元(二零二二年三月三十一日：252億港元)。

負債淨額為167億港元(二零二二年三月三十一日：162億港元)，其中61億港元(二零二二年三月三十一日：59億港元)屬於獨立上市酒店附屬集團。

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



* 酒店物業按估值編列

總融資成本較同期增加約12%，而計入損益賬之融資成本淨額則減少17%，這主要是由於對沖利率掉期的公平價值收益所致。於二零二二年九月三十日，本集團淨負債比率(負債淨額與經重估資產淨值比率)約69%(二零二二年三月三十一日：64%)。於二零二二年九月三十日，本集團之流動資產淨值為48億港元(二零二二年三月三十一日：66億港元)，有價證券及現金總額55億港元，為應於12個月內償還的即期債務48億港元的1.15倍。

本集團之借貸約98%以港元計值，餘下2%以加拿大元計值。

所有債務按浮動利率計息，隨著美國加息以遏制通脹壓力上升後，利率呈上升趨勢。於二零二二年九月三十日，該等債務之約49%已透過多份利率掉期合約合共總額約8,660,000,000港元而用於對沖香港銀行同業拆息的波動，其中約83%之剩餘到期年期為約2.5年。於二零二二年九月三十日，在該等利率掉期合約中錄得599,000,000港元之收益。本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為5年，其中28%須於一至兩年內償還及45%須於兩年至五年內償還。餘下之27%為循環及須於一年內償還的長期貸款。

於中期期間，酒店附屬公司以14億港元的四年期可持續發展掛鈎的銀團貸款為其所有年內到期的無抵押貸款再融資，並與預先設定與環境相關的可持續發展表現標準掛鈎，包括減少所有酒店的能源及用水消耗。

於二零二二年九月三十日，有抵押債務佔72%。賬面值淨額合共217億港元(二零二二年三月三十一日：209億港元)之物業資產已抵押予銀行，作為本集團信貸融資之抵押品。已就合營企業之尚未償還銀行及貸款融資向金融機構及第三方提供3,190,000,000港元(二零二二年三月三十一日：3,349,000,000港元)之擔保。

管理層討論及分析

僱員及薪酬政策

於二零二二年九月三十日，本集團聘用約 250（二零二二年三月三十一日：260）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

經過接近三年的疫情隔離，香港終於重返國際舞台，從城內的國際金融領袖投資峰會、重新舉辦暫停多時的國際體育賽事以及行政長官率領商貿代表團推廣香港等事項而展開。儘管如此，前路仍然是充滿挑戰。

烏克蘭戰爭觸發了通脹壓力，並引發了美國加息週期，以遏制通脹情況。香港亦跟隨加息，惟程度上較輕，按揭利率因此開始上升，而這因素短期內阻礙了本地住宅物業市場。著眼於長遠發展，行政長官繼續推進香港特區的《北部都會區發展策略》，宣佈一系列連接該發展區的東西部以及市區內已發展地區的基建工程。

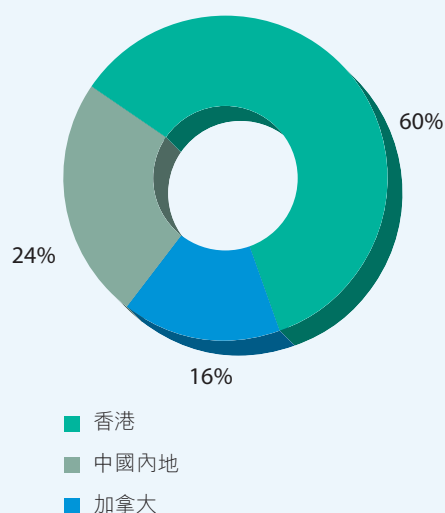
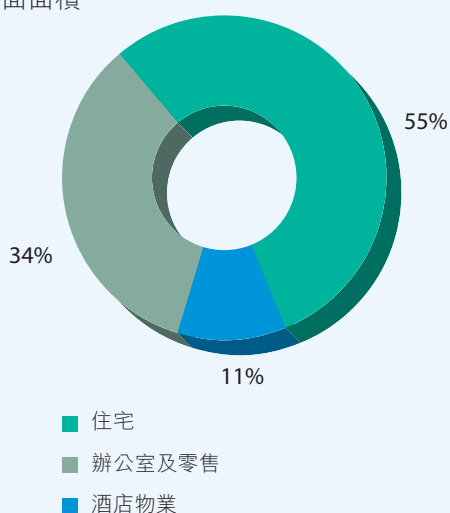
隨著入境檢疫要求放寬，酒店業務開始恢復。政府正努力恢復全面通關，並使香港長遠而言維持成為大灣區的商業樞紐的地位，而本地經濟的復甦很大程度上依賴這一點。

於中國內地，中央政府正在採取措施以處理地產開發商面對的流動資金問題，包括放寬限購、降低按揭利率、將開發商於其年度到期的銀行貸款期限延長一年。隨著物業市場回穩及銀行釋放流動資金，我們預計受影響的開發商將通過債務管理及加快出售資產來渡過危機。

於整個期間內，本集團一直在利率上升的環境下經營，現時尚未見頂。透過將約 50% 的借貸以利率掉期進行對沖，我們繼續將部分融資成本限制在預定相對較低的水平，以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，努力緩解及減輕任何負面影響。

物業組合
所佔總樓面面積



中期財務資料審閱報告

致泛海國際集團有限公司董事會
(於百慕達註冊成立之有限公司)

引言

吾等已審閱泛海國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載列於第 11 至 44 頁的中期財務資料，該等中期財務資料包括於二零二二年九月三十日的中期簡明綜合資產負債表以及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、中期簡明綜合權益變動報表及中期簡明綜合現金流量表，以及包括主要會計政策及其他解釋資料的附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製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佈的香港會計準則第 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」編製及列報本中期財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱對本中期財務資料作出結論，並按照協定的委聘條款僅向閣下(作為整體)報告，除此之外，本報告不作其他用途。吾等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

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第 2410 號「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱進行審閱。審閱該等中期財務資料包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行的審核的範圍為小，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

結論

根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信 貴集團的中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第 34 號「中期財務報告」編製。

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

		截至九月三十日止六個月	
		二零二二年	二零二一年
		千港元	千港元
	附註		
利息收入		907,307	1,144,795
貨品銷售、服務、租賃及其他收入		176,046	133,136
總收入	6	1,083,353	1,277,931
銷售成本		(51,871)	(36,046)
毛利		1,031,482	1,241,885
銷售及行政開支		(139,342)	(114,230)
折舊		(76,543)	(66,052)
投資虧損淨額	7		
已變現及未變現虧損淨值		(308,932)	(152,822)
預期信貸虧損之變動		(615,590)	(933,566)
投資物業之公平價值收益		81,995	316,707
經營(虧損)/溢利		(26,930)	291,922
融資成本淨額	9	(152,094)	(182,887)
應佔溢利減虧損			
合營企業		195,282	(45,308)
聯營公司		(13,082)	42,466
除所得稅前溢利		3,176	106,193
所得稅抵免	10	20,076	15,086
期內溢利		23,252	121,279
應佔：			
本公司股東		38,666	146,556
非控股權益		(15,414)	(25,277)
		23,252	121,279
每股盈利(港元)			
基本	12	0.03	0.11
攤薄	12	0.03	0.11

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
期內溢利	23,252	121,279
其他全面開支		
已予重新分類或日後可能重新分類為損益之項目：		
以公平價值計入其他全面收益之債務證券		
– 公平價值虧損及其他變動之淨額	(1,493,092)	(4,795,755)
– 於出售／贖回／終止確認時由儲備釋出	(37,166)	15,653
應佔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	16,216	(143,489)
現金流對沖		
– 公平價值收益／(虧損)淨額	244,094	(1,365)
– 衍生金融工具之遞延稅項	(40,276)	225
匯兌差額	(102,532)	(1,055)
應佔合營企業之匯兌差額	(193,382)	26,163
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公平價值虧損淨額	(38,072)	(181,166)
	(1,644,210)	(5,080,789)
期內全面開支總額	(1,620,958)	(4,959,510)
應佔：		
本公司股東	(1,455,424)	(4,576,461)
非控股權益	(165,534)	(383,049)
	(1,620,958)	(4,959,510)

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
非流動資產			
投資物業	13	10,116,954	10,034,752
物業、廠房及設備	14	4,718,198	4,761,239
合營企業及聯營公司之投資		4,422,834	4,373,855
應收合營企業及聯營公司款項		2,355,618	2,281,206
應收貸款		747	850
財務投資	16	720,996	1,389,996
衍生金融工具		599,040	282,636
遞延所得稅資產		192,423	158,100
		23,126,810	23,282,634
流動資產			
發展中之待售物業		4,519,971	4,257,302
已落成待售物業		3,481	3,481
酒店及餐廳存貨		32,289	17,881
貿易及其他應收款項	15	1,379,439	908,131
可退回所得稅		58	80
財務投資	16	3,778,059	5,421,162
銀行結餘及現金			
– 受限制		210,271	369,326
– 不受限制		791,226	762,384
		10,714,794	11,739,747
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	200,595	196,712
合約負債		239,845	245,717
應付合營企業款項		273,504	311,392
應付一間聯營公司款項		206,250	206,250
應付非控股權益款項		50,477	48,647
應付所得稅		160,535	151,983
借貸	18	4,789,877	3,996,578
衍生金融工具		–	676
		5,921,083	5,157,955
流動資產淨值		4,793,711	6,581,792

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			
長期借貸	18	12,951,438	13,314,797
可換股票據		8,808	8,532
租賃負債		2,324	5,738
遞延所得稅負債		168,800	125,250
		13,131,370	13,454,317
資產淨值		14,789,151	16,410,109
權益			
股本	19	13,197	13,197
儲備	20	14,545,540	16,000,964
本公司股東應佔權益		14,558,737	16,014,161
非控股權益		230,414	395,948
		14,789,151	16,410,109

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
來自經營活動之現金流量		
經營產生／(所用)之現金淨額	27,458	(807,973)
已付所得稅淨額	(2,289)	(518)
已付利息淨額	(251,714)	(256,980)
已收銀行存款及其他應收款項之利息	9,206	6,713
經營活動所用之現金淨額	(217,339)	(1,058,758)
來自投資活動之現金流量		
購入財務投資	(9,383)	(11,740)
添置投資物業	(207)	(113)
添置物業、廠房及設備	(32,838)	(202,657)
於合營企業之投資增加	(5,851)	(262,953)
合營企業及聯營公司之(墊付款)／還款	(150,392)	147,505
投資活動所用之現金淨額	(198,671)	(329,958)
來自融資活動之現金流量		
提取長期借貸	1,578,300	3,714,750
償還長期借貸	(1,578,200)	(2,422,033)
短期借貸增加／(減少)淨額	469,420	(334,676)
非控股權益供款	1,830	1,266
已付股息	–	(39,593)
向非控股權益派付股息	–	(4,676)
給予可換股票據持有人之票息	–	(642)
租賃付款之本金部分	(4,751)	(1,494)
融資活動產生之現金淨額	466,599	912,902
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	50,589	(475,814)
期初現金及現金等價物	762,384	1,814,699
匯率變動	(21,747)	(2,093)
期終現金及現金等價物	791,226	1,336,792
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)	791,226	1,336,792

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日	13,197	21,707,772	21,720,969	896,500	22,617,469
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	–	(4,763,246)	(4,763,246)	(357,164)	(5,120,410)
– 於出售／贖回／終止確認時由儲備釋出	–	14,808	14,808	845	15,653
現金流量對沖					
– 公平價值虧損淨額	–	(1,031)	(1,031)	(334)	(1,365)
– 衍生金融工具之遞延稅項	–	170	170	55	225
匯兌差額	–	26,282	26,282	(1,174)	25,108
期內溢利／(虧損)	–	146,556	146,556	(25,277)	121,279
期內全面開支總額	–	(4,576,461)	(4,576,461)	(383,049)	(4,959,510)
與擁有人的交易：					
二零二一年末期股息	–	(39,593)	(39,593)	(4,676)	(44,269)
給予可換股票據持有人之票息	–	–	–	(642)	(642)
與擁有人的交易總額	–	(39,593)	(39,593)	(5,318)	(44,911)
於二零二一年九月三十日	13,197	17,091,718	17,104,915	508,133	17,613,048
於二零二二年三月三十一日	13,197	16,000,964	16,014,161	395,948	16,410,109
以公平價值計入其他全面收益之財務資產					
– 公平價值虧損及其他變動之淨額	–	(1,385,341)	(1,385,341)	(129,607)	(1,514,948)
– 於出售／贖回／終止確認時由儲備釋出	–	(34,133)	(34,133)	(3,033)	(37,166)
現金流量對沖					
– 公平價值收益淨額	–	228,209	228,209	15,885	244,094
– 衍生金融工具之遞延稅項	–	(37,655)	(37,655)	(2,621)	(40,276)
匯兌差額	–	(265,170)	(265,170)	(30,744)	(295,914)
期內溢利／(虧損)	–	38,666	38,666	(15,414)	23,252
期內全面開支總額	–	(1,455,424)	(1,455,424)	(165,534)	(1,620,958)
於二零二二年九月三十日	13,197	14,545,540	14,558,737	230,414	14,789,151

1 一般資料

泛海國際集團有限公司(「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之信貸風險。

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)

本集團根據其相關信貸風險集中所需承擔信貸風險。

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之債務證券財務資產之預期信貸虧損(分類為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)

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
二零二二年九月三十日					
銀行結餘及現金					
不受限制	–	791,226	–	–	–
受限制	–	210,271	–	–	–
應收合營企業及聯營公司款項	–	2,355,618	–	–	–
應收貸款	–	3,272	–	8,795	–
貿易及其他應收款項 (不包括應收利息)	81,859	87,620	–	–	–
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	–	166,758	–	2,091,466	234,905
二零二二年三月三十一日					
銀行結餘及現金					
不受限制	–	762,384	–	–	–
受限制	–	369,326	–	–	–
應收合營企業及聯營公司款項	–	2,281,206	–	–	–
應收貸款	–	3,323	–	8,812	–
貿易及其他應收款項 (不包括應收利息)	54,587	95,373	–	–	–
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	–	488,401	560,982	2,544,668	570,636

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	
	公平價值 千港元	預期 信貸虧損 千港元	公平價值 千港元	預期 信貸虧損 千港元	公平價值 千港元	預期 信貸虧損 千港元	公平價值 千港元	預期 信貸虧損 千港元	公平價值 千港元	預期 信貸虧損 千港元
於二零二二年四月一日	429,994	5,181	444,190	88,763	2,003,474	3,178,732	540,143	48,770	3,417,801	3,321,446
已產生或購入之淨資產	55,050	135	-	-	665,033	119,750	-	-	720,083	119,885
終止確認之付款及資產	(116,529)	-	(8,084)	-	(655,922)	(53,112)	(25,765)	-	(806,300)	(53,112)
轉撥至階段三	(313,465)	(2,181)	(436,106)	(88,763)	749,571	90,944	-	-	-	-
信貸質素相關變化	-	-	-	-	-	403,713	-	145,104	-	548,817
公平價值變動	(15,781)	-	-	-	(1,635,165)	-	(312,091)	-	(1,963,037)	-
於二零二二年九月三十日	39,269	3,135	-	-	1,126,991	3,740,027	202,287	193,874	1,368,547	3,937,036
期內計入損益賬之預期 信貸虧損總額										(615,590)
於二零二一年四月一日	10,815,871	72,939	267,460	76,513	-	595,823	-	-	11,083,331	745,275
已產生或購入之淨資產	1,163,584	52,557	-	-	-	-	144,055	-	1,307,639	52,557
終止確認之付款及資產	(1,496,573)	(9,860)	-	-	-	-	-	-	(1,496,573)	(9,860)
轉撥至階段二	(8,081,836)	(68,079)	8,081,836	68,079	-	-	-	-	-	-
轉撥至階段三	(341,570)	(2,277)	(267,460)	(71,895)	609,030	74,172	-	-	-	-
信貸質素相關變化	-	104	-	789,609	-	69,069	-	32,087	-	890,869
公平價值變動	(19,879)	-	(5,196,033)	-	(231,656)	-	(90,322)	-	(5,537,890)	-
於二零二一年九月三十日	2,039,597	45,384	2,885,803	862,306	377,374	739,064	53,733	32,087	5,356,507	1,678,841
期內計入損益賬之預期 信貸虧損總額										(933,566)

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(如買賣上市股本證券)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、非上市股本證券及非上市基金。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	206,756	1,098,511	366,461
以公平價值計入損益賬之財務資產	104,456	2,630,604	92,266
衍生金融工具	–	599,040	–
	311,212	4,328,155	458,727
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	258,362	2,633,037	867,467
以公平價值計入損益賬之財務資產	116,335	2,844,719	91,238
衍生金融工具	–	282,636	–
	374,697	5,760,392	958,705
負債			
衍生金融工具	–	676	–

4 財務風險管理(續)

(II) 公平價值估計(續)

下表呈列本集團於截至二零二二年九月三十日止六個月之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	867,467	91,238
增加淨額	–	9,384
轉撥至階段二	(515,291)	–
於其他全面收益確認之公平價值收益	13,534	–
於損益賬確認之公平價值收益／(虧損)	751	(8,356)
於二零二二年九月三十日	366,461	92,266
於二零二一年三月三十一日	56,353	52,906
增加淨額	–	11,740
於其他全面收益確認之公平價值虧損	(11)	–
於損益賬確認之公平價值收益	69	1,929
於二零二一年九月三十日	56,411	66,575

期內，除本集團將515,000,000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	270,037	784,764	貼現現金流法	債券的估計合約現金 流入貼現率 為15%-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 其他全面收益之 財務資產	96,424	82,703	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	79,366	75,958	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	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	相關物業之公平 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物業發展及投資、酒店、旅遊業務以及證券投資。收入包括來自物業銷售及租賃、酒店及旅遊業務、管理服務、利息收入及股息收入。

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

中期財務資料附註

6 分類資料(續)

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店及旅遊 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
截至二零二二年九月三十日止六個月						
分類收入	6,750	78,860	72,120	904,968	20,655	1,083,353
分類業績之貢獻	(999)	59,440	4,451	887,526	20,652	971,070
折舊	(10,104)	-	(42,175)	-	(24,264)	(76,543)
投資虧損淨額	-	-	-	(924,522)	-	(924,522)
投資物業之公平價值收益	-	81,995	-	-	-	81,995
應佔溢利減虧損						
合營企業	195,114	-	-	-	168	195,282
聯營公司	-	(13,082)	-	-	-	(13,082)
分類業績	184,011	128,353	(37,724)	(36,996)	(3,444)	234,200
未能分類公司開支						(78,930)
融資成本淨額						(152,094)
除所得稅前溢利						3,176
截至二零二一年九月三十日止六個月						
分類收入	-	88,088	27,327	1,153,460	9,056	1,277,931
分類業績之貢獻	(2,658)	69,035	(19,042)	1,145,524	9,004	1,201,863
折舊	(3,219)	-	(51,353)	-	(11,480)	(66,052)
投資虧損淨額	-	-	-	(1,086,388)	-	(1,086,388)
投資物業之公平價值收益	-	316,707	-	-	-	316,707
應佔溢利減虧損						
合營企業	(45,344)	-	-	-	36	(45,308)
聯營公司	-	42,968	-	-	(502)	42,466
分類業績	(51,221)	428,710	(70,395)	59,136	(2,942)	363,288
未能分類公司開支						(74,208)
融資成本淨額						(182,887)
除所得稅前溢利						106,193

6 分類資料(續)

	業務分類					未能分類 千港元	總額 千港元
	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店及旅遊 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	10,348,542	11,367,344	2,841,947	5,691,020	74,820	3,517,931	33,841,604
資產包括：							
合營企業及聯營公司	5,558,133	1,190,908	–	–	29,411	–	6,778,452
於截至二零二二年 九月三十日止六個月 所添置之非流動資產*	6,347	207	15,093	–	15,094	3,034	39,775
負債							
借貸	5,364,493	1,740,325	3,472,441	–	–	7,164,056	17,741,315
其他負債							1,311,138
							19,052,453
於二零二二年三月三十一日							
資產	10,104,365	11,289,091	2,862,531	7,558,622	72,812	31,34,960	35,022,381
資產包括：							
合營企業及聯營公司	5,421,889	1,203,990	–	–	29,182	–	6,655,061
於截至二零二一年 九月三十日止六個月 所添置之非流動資產*	260,609	113	135,419	–	62,899	4,915	463,955
負債							
借貸	5,182,700	1,761,674	3,519,378	299,924	–	6,547,699	17,311,375
其他負債							1,300,897
							18,612,272

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

中期財務資料附註

6 分類資料(續)

		截至九月三十日止六個月	
		二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入			
香港		171,075	136,838
海外		912,278	1,141,093
		1,083,353	1,277,931
		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
非流動資產*			
香港		19,414,746	19,273,816
海外		2,198,858	2,177,236
		21,613,604	21,451,052

* 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	
		二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
客戶合約之收入確認			
– 於某一時點		7,128	1,012
– 隨時間		92,230	37,797
		99,358	38,809
其他來源		76,688	94,327
		176,046	133,136

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		
– 來自市場價格變動之未變現虧損淨額	(9,916)	(264,294)
– 未變現匯兌(虧損)/收益淨額	(326,047)	78,705
– 已變現收益/(虧損)淨額(附註(a))	1,289	(8,592)
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	(9,019)	15,095
– 已變現收益淨額(附註(b))	1,467	28,586
– 預期信貸虧損之變動	(615,590)	(933,566)
衍生金融工具		
– 未變現收益/(虧損)淨額	33,294	(2,322)
	(924,522)	(1,086,388)

附註：

(a)	以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益/(虧損)淨額		
	代價總額	15,484	33,958
	投資成本	(14,635)	(38,955)
	加/(減)：於過往年度確認之未變現虧損/(收益)淨額	440	(3,595)
	於本期間確認之已變現收益/(虧損)淨額	1,289	(8,592)
(b)	以公平價值計入其他全面收益之財務資產之已變現收益淨額		
	代價總額	823,955	1,550,320
	投資成本	(818,959)	(1,495,771)
	轉撥自投資重估儲備	(3,529)	(25,963)
	於本期間確認之已變現收益淨額	1,467	28,586

- (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 64 項(二零二一年：68 項)證券及 4 項(二零二一年：5 項)基金之財務投資之公平價值變動。

截至九月三十日止六個月於損益賬確認之未變現(虧損)/收益淨額概要：

	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
股本證券	(10,961)	(50,873)
債務證券	(325,665)	(123,033)
非上市基金	(8,356)	3,412
	(344,982)	(170,494)

中期財務資料附註

7 投資虧損淨額(續)

(c) (續)

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	(97,076)
珠江 7.5 厘票據二	(80,617)
珠江 6.5 厘票據	(49,691)
廣州富力 6.58 厘票據	(30,812)
廣州富力 6.7 厘票據	(26,428)
	(284,624)

珠江 7.5 厘票據一、珠江 7.5 厘票據二及珠江 6.5 厘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。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
珠江 6.5 厘票據	6.5 厘	二零二五年十月十九日	二零二二年十月十九日

廣州富力 6.58 厘及 6.7 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滿)及 6.7 厘(於二零二三年四月七日期滿)計息。該等票據以人民幣計值及均於上交所上市；該等票據獲聯合評級為 AA+。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)。

7 投資虧損淨額(續)

(d) 年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	(123,798)
和駿順澤 11 厘票據	(110,929)
景程 11.5 厘票據	(87,943)
廣州富力 6.7 厘票據	(51,441)
廣州方圓 13.6 厘票據	(48,726)
	(422,837)

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 11.5 厘及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，按每年票面息率 11.5 厘(於二零二二年十月二十四日到期)計息。該等票據以美元計值及於新交所上市。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)。

廣州方圓 13.6 厘票據由廣州方圓房地產發展有限公司(「廣州方圓」)所發行，按每年票面息率 13.6 厘計息。該等票據以美元計值(於二零二三年七月二十七日到期)及於新交所上市。廣州方圓主要於中國從事房地產投資、發展及營運。

中期財務資料附註

8 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	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	636,236	876,303
– 非上市投資	13,810	–
以公平價值計入損益賬之財務資產之利息收入		
– 上市投資	244,897	261,011
– 非上市投資	3,158	767
按攤銷成本計量之財務資產之利息收入		
– 應收合營企業之款項	4,648	6,024
– 應收貸款	852	320
– 銀行存款	3,706	370
股息收入		
– 上市投資	2,790	2,334
開支		
已售物業及貨品成本	6,067	553
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註(a))	77,031	68,504
附註：		
(a) 僱員福利開支		
工資及薪金	77,940	69,611
退休福利成本	1,904	1,708
	79,844	71,319
於發展中之待售物業下資本化	(2,813)	(2,815)
	77,031	68,504

9 融資成本淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
利息開支		
長期銀行貸款	(205,577)	(149,171)
短期銀行貸款及透支	(6,589)	(2,791)
租賃負債	(125)	(35)
衍生金融工具(利率掉期)	(5,562)	(39,179)
應付一間合營企業之款項	(1,090)	(1,090)
利息資本化	58,266	43,180
	(160,677)	(149,086)
其他附帶之借貸成本	(30,528)	(29,881)
借貸產生之匯兌虧損淨額	(580)	(1,351)
衍生金融工具(利率掉期)之公平價值收益／(虧損)		
現金流量對沖 – 非有效部分	39,691	(2,569)
	(152,094)	(182,887)

10 所得稅抵免

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
即期所得稅開支		
香港利得稅	(7,846)	(36,091)
海外利得稅	(2,315)	(581)
過往年度(撥備不足)／超額撥備	(704)	7,825
	(10,865)	(28,847)
遞延所得稅抵免	30,941	43,933
	20,076	15,086

香港利得稅乃就本期間估計應課稅溢利按 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。

中期財務資料附註

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 每股盈利

每股盈利乃按本公司股東應佔溢利除以加權平均已發行股份數目計算。

	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
本公司股東應佔溢利	38,666	146,556

	股份數目	
	二零二二年	二零二一年
已發行股份數目之加權平均數	1,319,782,288	1,319,782,288

由於截至二零二一年及二零二二年九月三十日止六個月並無可攤薄潛在股份，因此每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

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二零二二年三月三十一日及二零二二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
成本值					
於二零二二年三月三十一日	1,617,607	578,768	268,447	4,072,534	6,537,356
匯兌差額	-	-	(5,132)	(47)	(5,179)
添置	14,204	15,094	3,540	879	33,717
重新分類	-	10,462	(10,462)	-	-
出售	-	-	(2,499)	(5,241)	(7,740)
於二零二二年九月三十日	1,631,811	604,324	253,894	4,068,125	6,558,154
累計折舊					
於二零二二年三月三十一日	814,440	33,530	172,172	755,975	1,776,117
匯兌差額	-	-	(4,934)	(30)	(4,964)
本期間支出	25,958	5,918	9,286	35,381	76,543
重新分類	-	1,569	(1,569)	-	-
出售	-	-	(2,499)	(5,241)	(7,740)
於二零二二年九月三十日	840,398	41,017	172,456	786,085	1,839,956
賬面淨值					
於二零二二年九月三十日	791,413	563,307	81,438	3,282,040	4,718,198
於二零二二年三月三十一日	803,167	545,238	96,275	3,316,559	4,761,239

* 主要與於香港之租賃土地有關。

附註：

營業中酒店物業估值之補充資料：

香港酒店物業組合由5間(二零二二年三月三十一日：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2,577,403,000港元(二零二二年三月三十一日：2,615,005,000)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，該等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、收益增長潛力及全部開支，惟受限於未來市場經濟狀況。

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

中期財務資料附註

15 貿易及其他應收款項

本集團之貿易及其他應收款項包括應收貿易賬款、應計應收利息及應計應收股息、應收貸款、預付款項、公用事業及其他按金。

應計應收利息及應計應收股息達 1,182,000,000 港元(二零二二年三月三十一日：747,000,000 港元)。

本集團之應收貿易賬款為 81,859,000 港元(二零二二年三月三十一日：54,587,000 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	62,039	51,078
7 個月至 12 個月	16,966	2,627
12 個月以上	2,854	882
	81,859	54,587

16 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
非流動資產		
股本證券		
– 於香港上市	206,756	258,362
– 非上市	96,425	82,703
	303,181	341,065
債務證券		
– 於新加坡上市	320,421	949,745
– 於中國上市	5,128	7,948
	325,549	957,693
非上市基金	92,266	91,238
	720,996	1,389,996
流動資產		
股本證券		
– 於香港上市	104,456	116,335
債務證券		
– 於中國上市	2,721,203	2,971,562
– 於新加坡上市	604,831	1,279,489
– 於歐洲上市	347,569	927,759
– 於香港上市	–	116,529
	3,673,603	5,295,339
非上市基金	–	9,488
	3,778,059	5,421,162
	4,499,055	6,811,158

中期財務資料附註

16 財務投資(續)

財務投資分為以下類別：

	二零二二年 九月三十日 千港元	二零二二年 三月三十一日 千港元
非流動資產		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	628,730	1,298,758
以公平價值計入損益賬之財務資產	92,266	91,238
	720,996	1,389,996
流動資產		
以公平價值計入損益賬之財務資產	2,735,061	2,961,054
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	1,042,998	2,460,108
	3,778,059	5,421,162
	4,499,055	6,811,158

財務投資以下列貨幣計值：

人民幣	2,726,330	2,979,510
美元	1,447,920	3,441,242
港元	311,212	374,697
日圓	12,900	15,280
歐元	693	429
	4,499,055	6,811,158

16 財務投資(續)

財務投資之補充資料：

股本證券

於二零二二年九月三十日，本集團持有 23 項(二零二二年三月三十一日：23 項)上市股本證券及 1 項(二零二二年三月三十一日：1 項)非上市股本證券。於二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日財務投資之股本證券組合概要及截至二零二一年及二零二二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：

	公平價值		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		截至九月三十日止六個月	
	千港元	千港元	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
滙豐控股有限公司(「滙控」)	125,727	165,197	(39,470)	(13,868)	2,152	1,662
美高梅中國(「美高梅」)	81,029	93,165	(12,136)	(167,287)	-	-
Amer Sports Corporation (「Amer Sports」)	96,425	82,703	13,721	58	-	-
中國恒大新能源汽車集團有限公司 (「恒大汽車」)	2,786	2,786	-	(47,686)	-	-
其他	101,670	113,549	(11,149)	(3,256)	638	672
	407,637	457,400	(49,034)	(232,039)	2,790	2,334

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，被標普全球評級評級為「A-」。於二零二二年九月三十日，本集團持有滙控合共 0.02% 股權。

美高梅為一間主要於澳門從事發展及經營娛樂場博彩及相關酒店及度假村設施之公司，其股份於港交所上市(股份代號：2282)。於二零二二年九月三十日，本集團持有美高梅合共 0.49% 股權。

Amer Sports 為一間非上市之全球體育用品公司，總部位於芬蘭，為國際知名品牌。其為安踏體育用品有限公司(「安踏體育」)之合營企業。安踏體育主要於中國從事製造及買賣體育用品，包括運動鞋、服裝及配飾。於二零二二年九月三十日，本集團間接持有 Amer Sports 合共 0.24% 股權。

恒大汽車從事新能源汽車科技研發、生產及銷售、以及於中國從事「互聯網+」社區健康管理、國際醫院、養老及康復產業。其股份於港交所上市(股份代號：708)。自二零二二年四月一日起已暫停股份買賣。於二零二二年九月三十日，本集團持有恒大汽車合共 0.01% 股權。

中期財務資料附註

16 財務投資(續)

債務證券

於二零二二年九月三十日，本集團持有 40 項(二零二二年三月三十一日：40 項)債務證券，其中 27 項於新加坡上市、10 項於中國上市、2 項於歐洲上市及 1 項非上市。39 項(二零二二年三月三十一日：34 項)債務證券乃由從事中國房地產業務之公司發行，該等公司之股份除 1 間於美國上市及 2 間非上市之外，其他均於香港上市，其按市價計算之估算佔債務證券組合約 99%(二零二二年三月三十一日：98%)。

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	16,173,718	16,723,383
投資成本	14,956,948	14,946,030
公平價值	3,999,152	6,253,032
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

40 項(二零二一年九月三十日：42 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 2,280,000,000 港元(二零二一年：虧損 5,676,000,000 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 6.1%(二零二二年三月三十一日：7.9%)。其餘 35 項債務證券佔本集團經重估總資產之 3.2%，彼等各項均少於 1%。

16 財務投資(續)

債務證券(續)

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	佔債務	二零二二年	佔債務	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
	九月	證券組合	三月	證券組合				
	三十日	百分比	三十一日	百分比	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	千港元		千港元		千港元	千港元	千港元	千港元
珠江7.5厘票據一(i)	913,523	23%	960,400	15%	(97,076)	23,496	89,171	91,042
珠江7.5厘票據二(ii)	769,266	19%	811,292	13%	(80,617)	19,513	70,343	73,626
珠江6.5厘票據(i)	484,746	12%	507,418	8%	(49,691)	11,781	42,174	46,063
Cheergain 15厘票據(ii)	270,037	7%	269,472	4%	564	1,384	41,406	25,744
金輪10厘票據(iii)	200,325	5%	515,291	8%	(289,202)	-	57,981	-

- (i) 該等票據之詳情已在附註7(c)披露。
- (ii) 「Cheergain15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) 「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到期。其並無評級且於新交所上市。

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。應付貿易賬款為92,065,000港元(二零二二年三月三十一日：68,759,000港元)。

應付貿易賬款於結算日之賬齡分析如下：

	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	91,641	68,358
7個月至12個月	67	42
12個月以上	357	359
	92,065	68,759

中期財務資料附註

18 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
流動負債		
短期銀行貸款		
有抵押	857,000	407,000
無抵押	20,000	–
長期銀行貸款之即期部份		
有抵押	3,386,425	2,374,619
無抵押	526,452	1,214,959
	4,789,877	3,996,578
非流動負債		
長期銀行貸款		
有抵押	8,453,256	9,452,772
無抵押	4,498,182	3,862,025
	12,951,438	13,314,797
	17,741,315	17,311,375

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	3,912,877	3,589,578
須於一至兩年內償還	5,025,566	5,552,534
須於兩至五年內償還	7,925,872	7,762,263
	16,864,315	16,904,375
計入流動負債之即期部份	(3,912,877)	(3,589,578)
	12,951,438	13,314,797

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 0.01 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	400,000,000,000	4,000,000
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	1,319,782,288	13,197

20 儲備

	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	購股權 儲備 千港元	物業重估 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	收益儲備 千港元	總額 千港元
於二零二二年三月三十一日	2,175,239	44,190	2,782,836	5,217	24,891	(5,289,380)	165,960	85,811	16,006,200	16,000,964
以公平價值計入其他全面 收益之財務資產的 公平價值虧損 及其他變動之淨額	-	-	-	-	-	(1,419,474)	-	-	-	(1,419,474)
現金流對沖										
- 公平價值收益	-	-	-	-	-	-	228,209	-	-	228,209
- 衍生金融工具之遞延稅項	-	-	-	-	-	-	(37,655)	-	-	(37,655)
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(265,170)	-	(265,170)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	38,666	38,666
於二零二二年九月三十日	2,175,239	44,190	2,782,836	5,217	24,891	(6,708,854)	356,514	(179,359)	16,044,866	14,545,540

中期財務資料附註

21 承擔

於結算日之承擔如下：

	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	34,316	28,935
於合營企業之投資	54,720	-

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
為合營企業提供銀行及貸款融資之擔保	3,189,598	3,348,737

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)		
租金收入	1,036	1,036
樓宇管理費開支	(2,306)	(2,213)
清潔開支	(3,051)	(3,137)

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

根據上市規則第13.22條，於二零二二年九月三十日本集團提供財務資助的聯屬公司備考合併資產負債表及本集團於該等聯屬公司的應佔權益如下：

	備考合併 資產負債表 千港元	本集團 應佔權益 千港元
非流動資產	4,512,507	1,581,366
流動資產	24,878,363	9,877,093
流動負債	(11,651,526)	(4,374,125)
非流動負債	(7,727,301)	(2,661,500)
	10,012,043	4,422,834

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二零二二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	1,308,884	683,556,392	684,865,276	51.89

附註：潘政先生透過其於滙漢控股有限公司（「滙漢」）之控制權益（60.61%），故被視作擁有下文題為「主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉」一節所披露由滙漢持有之本公司股份之權益。

(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	359,139,472	5,318,799	145,213,900 (附註)	509,672,171	60.61
	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
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
	標譽有限公司	9	-	-	9	0.01

附註：

- 潘政先生透過其於滙漢之控制權益而被視為於滙漢及本公司所持有之泛海酒店股份中擁有權益。
- 潘政先生透過其於滙漢擁有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	於二零二二年四月一日及 二零二二年九月三十日 尚未行使
潘海	3,500,000
潘洋	3,500,000

附註：

- 購股權於二零一五年十二月十一日根據二零一四年購股權計劃(見「購股權計劃」一節所述)授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股 1.38 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。

(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	3,500,000
潘洋	3,500,000

附註：

- 購股權乃根據滙漢於二零一四年八月二十九日採納之購股權計劃於二零一五年十二月十一日授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股 1.42 港元予以行使。
- 期內，概無購股權授予董事，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	於二零二二年四月一日及 二零二二年九月三十日 尚未行使
潘海	14,400,000
潘洋	14,400,000

附註：

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

(III) 相關股份及債權證之好倉

可換股票據之權益

相聯法團 – 泛海酒店

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

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

除上文所披露者外，於二零二二年九月三十日，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。

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 (%)
滙漢(附註1)	實益擁有人 於控股法團之權益	51,705,509 631,850,883	683,556,392	51.79
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (「滙漢BVI」)(附註1)	於控股法團之權益	631,850,883	631,850,883	47.87
滙漢實業有限公司 (「滙漢實業」)(附註2)	實益擁有人 於控股法團之權益	304,361,730 2,459,153	306,820,883	23.24
Kingfisher Inc. 及 Lipton Investment Limited (「Kingfisher 及 Lipton」) (附註2)	於控股法團之權益	284,376,649	284,376,649	21.54

附註：

1. 滙漢BVI為滙漢之全資附屬公司。因此，滙漢被視為於同一批由滙漢BVI持有之631,850,883股股份中擁有權益，兩者權益重疊。
2. 滙漢實業、滙漢實業所控股的公司、Kingfisher及Lipton均為滙漢BVI之全資附屬公司。滙漢BVI被視為於滙漢實業、Kingfisher及Lipton持有之權益中擁有權益並與之重疊。

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。

其他資料

購股權計劃

本公司

本公司於二零零四年八月二十七日採納之本公司的購股權計劃(「二零零四年購股權計劃」)已於該計劃獲採納當日之第十週年屆滿。於二零零四年購股權計劃屆滿後，概無購股權可於該計劃下授出，惟所有根據二零零四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。於二零二二年九月三十日，有1,000,000份根據二零零四年購股權計劃授出之購股權尚未行使。期內，根據二零零四年購股權計劃授出之購股權變動情況如下：

承授人	於二零二二年四月一日及 二零二二年九月三十日 尚未行使
僱員	1,000,000

附註：

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

本公司於二零一四年八月二十九日採納一項購股權計劃(「二零一四年購股權計劃」)。於二零二二年九月三十日，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	於二零二二年四月一日及 二零二二年九月三十日 尚未行使
董事	7,000,000

附註：

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

購股權計劃(續)

附屬公司 – 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。於二零二二年九月三十日，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：

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

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

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。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則且已就期內有否違反標準守則向全體董事作出具體查詢，而彼等均已確認彼等於截至二零二二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，惟企業管治守則之守則條文第C.1.6條除外，該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。股東意見已於會後向梁先生匯報。

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

泛海國際集團有限公司

主席

馮兆滔

香港，二零二二年十一月三十日

