

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



ASIA STANDARD INTERNATIONAL GROUP LIMITED

泛海國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：129)

截至二零二四年九月三十日止六個月

中期業績公佈

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
	二零二四年	二零二三年	
收入	1,583	901	+76%
本公司股東應佔虧損	(386)	(916)	-58%
每股虧損－基本（港元）	(0.29)	(0.69)	-58%
	二零二四年 九月三十日	二零二四年 三月三十一日	
資產總值	33,347	34,145	-2%
資產淨值	14,300	14,684	-3%
本公司股東應佔權益	14,020	14,451	-3%
債務淨額	15,868	16,556	-4%

酒店物業以估值編列之補充資料：

經重估資產總值	44,123	44,935	-2%
經重估資產淨值	25,076	25,474	-2%
本公司股東應佔經重估權益	22,931	23,375	-2%
資產負債比率－債務淨額與經重估資產淨值比率	63%	65%	

* 僅供識別

泛海國際集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）謹此宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）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業績連同截至二零二三年九月三十日止六個月之比較數字如下：

簡明綜合損益賬－未經審核
截至九月三十日止六個月

	附註	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		1,234,458	249,132
利息收入		348,450	651,634
總收入	2	1,582,908	900,766
銷售成本		(671,293)	(76,441)
毛利		911,615	824,325
銷售及行政開支		(160,924)	(125,778)
折舊		(66,325)	(68,604)
投資虧損淨額	3		
已變現及未變現虧損淨額		(177,511)	(299,119)
預期信貸虧損之變動		(158,918)	(1,280,896)
投資物業之公平價值（虧損）／收益		(239,330)	176,852
經營溢利／（虧損）		108,607	(773,220)
融資成本淨額	5	(313,535)	(266,021)
應佔溢利減虧損			
合營企業		(63,784)	35,386
聯營公司		(29,395)	(3,103)
除所得稅前虧損		(298,107)	(1,006,958)
所得稅（開支）／抵免	6	(37,238)	27,020
期內虧損		(335,345)	(979,938)
應佔：			
本公司股東		(386,096)	(915,845)
非控股權益		50,751	(64,093)
		(335,345)	(979,938)
每股虧損（港元）			
基本	8	(0.29)	(0.69)
攤薄	8	(0.29)	(0.69)

簡明綜合全面收益表－未經審核

截至九月三十日止六個月

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
期內虧損	(335,345)	(979,938)
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	(18,355)	(1,575,187)
－於終止確認時由儲備釋出	2,373	100,981
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	(116,621)	32,528
－衍生金融工具之遞延稅項	19,242	(5,367)
匯兌差額	443	(20,006)
應佔合營企業之匯兌差額	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公平價值收益淨額	27,756	36,675
	(48,616)	(1,624,320)
期內全面開支總額	(383,961)	(2,604,258)
應佔：		
本公司股東	(431,469)	(2,422,735)
非控股權益	47,508	(181,523)
	(383,961)	(2,604,258)

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		10,768,008	10,901,144
物業、廠房及設備		4,542,737	4,576,811
合營企業及聯營公司之投資		3,297,416	3,853,211
應收合營企業及聯營公司款項		3,233,649	2,702,209
財務投資		1,058,375	1,091,137
衍生金融工具		24,809	130,953
遞延所得稅資產		155,320	137,419
		23,080,314	23,392,884
流動資產			
待售物業		6,230,944	6,366,075
酒店及餐廳存貨		26,036	26,753
貿易及其他應收款項		640,673	567,546
可退回所得稅	9	301	70
財務投資		2,035,770	2,407,248
衍生金融工具		125,933	186,945
銀行結餘及現金			
－受限制		672,966	362,268
－不受限制		533,993	834,864
		10,266,616	10,751,769
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	164,264	292,707
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		4,219,500	5,693,653
		6,031,663	7,228,229
流動資產淨值		4,234,953	3,523,540

簡明綜合資產負債表－未經審核

	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
非流動負債		
借貸	12,845,786	12,049,556
可換股票據	9,995	9,680
租賃負債	841	883
遞延所得稅負債	158,224	171,923
	<u>13,014,846</u>	<u>12,232,042</u>
資產淨值	<u>14,300,421</u>	<u>14,684,382</u>
權益		
股本	13,197	13,197
儲備	14,006,762	14,438,231
本公司股東應佔權益	<u>14,019,959</u>	<u>14,451,428</u>
非控股權益	280,462	232,954
	<u>14,300,421</u>	<u>14,684,382</u>

中期財務資料附註

1 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。

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的非流動負債
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重大影響。

2 分類資料

收入包括來自物業銷售及租賃、酒店業務、管理服務、利息收入及股息收入。

	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	<u>1,005,840</u>	<u>59,102</u>	<u>158,305</u>	<u>341,840</u>	<u>17,821</u>	<u>1,582,908</u>
分類業績之貢獻	390,417	30,495	66,083	336,702	13,363	837,060
折舊	(9,758)	-	(33,349)	-	(23,218)	(66,325)
投資虧損淨額	-	-	-	(336,429)	-	(336,429)
投資物業之公平價值虧損	-	(239,330)	-	-	-	(239,330)
應佔溢利減虧損						
合營企業	(63,764)	-	-	-	(20)	(63,784)
聯營公司	-	(29,327)	-	-	(68)	(29,395)
分類業績	<u>316,895</u>	<u>(238,162)</u>	<u>32,734</u>	<u>273</u>	<u>(9,943)</u>	<u>101,797</u>
未能分類公司開支						(86,369)
融資成本淨額						<u>(313,535)</u>
除所得稅前虧損						<u>(298,107)</u>

截至二零二三年
九月三十日止六個月

分類收入	<u>-</u>	<u>66,901</u>	<u>173,872</u>	<u>645,471</u>	<u>14,522</u>	<u>900,766</u>
分類業績之貢獻	(9,775)	47,161	78,705	633,564	29,866	779,521
折舊	(10,104)	-	(36,368)	-	(22,132)	(68,604)
投資虧損淨額	-	-	-	(1,580,015)	-	(1,580,015)
投資物業之公平價值收益	-	176,852	-	-	-	176,852
應佔溢利減虧損						
合營企業	35,469	-	-	-	(83)	35,386
聯營公司	-	(16,920)	-	-	13,817	(3,103)
分類業績	<u>15,590</u>	<u>207,093</u>	<u>42,337</u>	<u>(946,451)</u>	<u>21,468</u>	<u>(659,963)</u>
未能分類公司開支						(80,974)
融資成本淨額						<u>(266,021)</u>
除所得稅前虧損						<u>(1,006,958)</u>

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	酒店業務 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元		
於二零二四年九月三十日							
資產	12,000,949	11,961,836	2,715,213	3,471,014	123,105	3,074,813	33,346,930
資產包括：							
合營企業及聯營公司	5,345,113	1,165,412	-	-	20,540	-	6,531,065
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	-	-	6,121,540	17,065,286
其他負債							1,981,223
							<u>19,046,509</u>
於二零二四年三月三十一日							
資產	12,013,695	12,132,820	2,676,212	3,875,564	85,253	3,361,109	34,144,653
資產包括：							
合營企業及聯營公司	5,335,957	1,194,740	-	-	20,364	4,359	6,555,420
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	-	10,145	30	18,942
負債							
借貸	5,506,698	2,176,279	4,272,378	-	-	5,787,854	17,743,209
其他負債							1,717,062
							<u>19,460,271</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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入		
香港	283,445	255,792
海外	<u>1,299,463</u>	<u>644,974</u>
	<u>1,582,908</u>	<u>900,766</u>
	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*		
香港	19,446,275	19,773,847
海外	<u>2,395,535</u>	<u>2,259,528</u>
	<u>21,841,810</u>	<u>22,033,375</u>

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

3 投資虧損淨額

	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
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	(140,054)	(113,377)
— 已變現收益淨額 (附註(a))	959	768
以公平價值計入其他全面收益之財務資產		
— 未變現匯兌虧損淨額	(5,883)	(13,429)
— 已變現收益 / (虧損) 淨額 (附註(b))	787	(170,404)
— 預期信貸虧損之變動	(151,893)	(1,280,896)
以攤銷成本計量之財務資產		
— 未變現匯兌虧損淨額	(3,924)	(1,023)
— 預期信貸虧損之變動	(7,025)	-
衍生金融工具		
— 未變現虧損淨額	<u>(29,396)</u>	<u>(1,654)</u>
	<u>(336,429)</u>	<u>(1,580,015)</u>

3 投資虧損淨額（續）

	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
附註：		
(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	291,631	146,144
投資成本	(312,599)	(153,455)
加：於過往年度確認之未變現虧損淨額	21,927	8,079
於本期間確認之已變現收益淨額	<u>959</u>	<u>768</u>
(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／（虧損）淨額		
代價總額	68,665	281,482
投資成本	(55,653)	(665,427)
轉撥自投資重估儲備	(12,225)	213,541
於本期間確認之已變現收益／（虧損）淨額	<u>787</u>	<u>(170,404)</u>

4 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 千港元	二零二三年 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	133,832	473,859
－ 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	66,715	51,808
－ 非上市投資	8,583	6,448
以攤銷成本計量之財務資產之利息收入		
－ 上市投資	91,558	51,296
－ 合營企業	3,907	7,359
－ 應收貸款	1,464	1,456
－ 銀行存款	12,330	5,456
股息收入		
－ 上市投資	<u>10,552</u>	<u>5,474</u>
開支		
已售物業及貨品成本	<u>484,809</u>	<u>3,687</u>

5 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	(528,464)	(483,049)
短期銀行貸款及透支	(84)	-
租賃負債	(84)	(50)
衍生金融工具（利率掉期）	136,813	129,757
合營企業	(2,404)	(1,635)
利息資本化	132,657	113,561
	<u>(261,566)</u>	<u>(241,416)</u>
其他附帶之借貸成本	(30,815)	(30,043)
借貸產生之匯兌虧損淨額	(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
	<u>(313,535)</u>	<u>(266,021)</u>

6 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
	<u>(49,596)</u>	<u>1,068</u>
遞延所得稅抵免	12,358	25,952
	<u>(37,238)</u>	<u>27,020</u>

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。

7 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）。

8 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	<u>(386,096)</u>	<u>(915,845)</u>
	股份數目	
已發行股份數目之加權平均數	<u>1,319,782,288</u>	<u>1,319,782,288</u>

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，因此每股攤薄虧損等於每股基本虧損。

9 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。

本集團之應收貿易賬款約為 73,327,000 港元（二零二四年三月三十一日：76,900,000 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經扣除虧損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	72,389	71,719
7 個月至 12 個月	106	3,147
12 個月以上	832	2,034
	<u>73,327</u>	<u>76,900</u>

10 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 41,076,000 港元（二零二四年三月三十一日：161,693,000 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	40,625	161,471
7 個月至 12 個月	43	6
12 個月以上	408	216
	<u>41,076</u>	<u>161,693</u>

11 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」）

本公司、泛海酒店及 The Sai Group Limited（「要約人」，為本公司之全資附屬公司）於二零二四年六月十九日作出有關集團重組之聯合公告。它涉及一項計劃安排（「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持有之每 20 股泛海酒店股份，將兌換為 3 股本公司新發行的股份及由要約人支付的 0.70 港元現金。

該計劃已於二零二四年十月十八日生效。於二零二四年十月二十二日，泛海酒店股份撤回於香港聯合交易所有限公司的上市地位。於二零二四年十一月，要約人將其持有的所有泛海酒店可換股票據轉換為泛海酒店股份。隨後於二零二四年十一月十五日，泛海酒店贖回所有未償還可換股票據。於集團重組及轉換可換股票據後，本集團現時持有泛海酒店之 98.97%股本權益，另 1.03%權益由若干同系子公司持有。

管理層討論及分析

業績

本集團於財政年度上半年錄得收入增加 76%至 1,583,000,000 港元（二零二三年：901,000,000 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 916,000,000 港元減少 58%至 386,000,000 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、發展及租賃

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）。

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。

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（透過酒店附屬集團進行開發）

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。

租賃

本期間租賃收入為 59,000,000 港元（二零二三年：67,000,000 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 266,000,000 港元之虧損淨額（二零二三年：收益 164,000,000 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。

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 3,094,000,000 港元（二零二四年三月三十一日：3,498,000,000 港元）。投資組合中 81% 為上市債務證券（主要由中國房地產公司發行），12% 為上市股本證券以及 7% 為非上市投資。該等財務投資乃以不同貨幣計值，其中 58% 為美元、33% 為人民幣及 9% 為其他貨幣（大部分為港元）。

年內，來自該投資組合之收入為 342,000,000 港元（二零二三年：645,000,000 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 336,000,000 港元（二零二三年：1,580,000,000 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 333 億港元（二零二四年三月三十一日：341 億港元），資產淨值為 143 億港元（二零二四年三月三十一日：147 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 441 億港元（二零二四年三月三十一日：449 億港元），而本集團之經重估資產淨值為 251 億港元（二零二四年三月三十一日：255 億港元）。

債務淨額為 159 億港元（二零二四年三月三十一日：166 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 63%（二零二四年三月三十一日：65%）。本集團之借貸全部以港元計值。

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 7,710,000,000 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 151,000,000 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，38% 須於一至兩年內償還及 24% 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 228 億港元（二零二四年三月三十一日：225 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 240（二零二四年三月三十一日：240）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沖所作的努力，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。

中期股息

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）。

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

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 C3 所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。本公司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。

承董事會命
泛海國際集團有限公司
主席
馮兆滔

香港，二零二四年十一月二十九日

於本公佈刊發日期，本公司之執行董事為馮兆滔先生、潘政先生、潘海先生、潘洋先生、倫培根先生及關堡林先生；及本公司之獨立非執行董事為葉志威先生、梁偉強先生及黃之強先生。