

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 STANDARD INTERNATIONAL GROUP LIMITED

泛海国际集团有限公司*

(于百慕大注册成立之有限公司)

(股份代号: 129)

截至二零一八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
	二零一八年	二零一七年	
收入	1,031	893	+15%
经营溢利	1,103	1,293	-15%
本公司股东应占溢利	909	1,137	-20%
每股盈利—基本 (港元)	0.69	0.86	-20%
	二零一八年 九月三十日	二零一八年 三月三十一日	
资产总值	35,377	32,485	+9%
资产净值	18,830	19,364	-3%
本公司股东应占权益	18,198	18,669	-3%
负债净额	14,993	11,468	+31%

已落成酒店物业以估值编列之补充资料:

经重估资产总值	44,179	40,834	+8%
经重估资产净值	27,632	27,713	-
本公司股东应占权益	25,478	25,573	-
资产负债比率—负债净额与经重估资产净值比率	54%	41%	+13%

* 仅供识别

泛海国际集团有限公司（「本公司」）董事会（「董事会」）宣布本公司及其附属公司（合称「本集团」）截至二零一八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二零一七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	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	2	1,031,338	892,976
销售成本		(157,721)	(192,776)
毛利		873,617	700,200
销售及行政开支		(127,180)	(124,166)
折旧		(59,670)	(78,653)
投资（亏损）／收益净额	3	(218,636)	344,491
投资物业之公允价值收益		634,658	451,528
经营溢利		1,102,789	1,293,400
融资成本净额	5	(231,147)	(126,463)
应占溢利减亏损			
合营企业		26,768	38,198
聯营公司		48,877	(20,384)
除所得税前溢利		947,287	1,184,751
所得税开支	6	(15,823)	(14,571)
期内溢利		931,464	1,170,180
应占：			
本公司股东		909,008	1,136,971
非控股权益		22,456	33,209
		931,464	1,170,180
每股盈利（港元）			
基本	8	0.69	0.86
摊薄	8	0.69	0.86

简明综合全面收益表—未经审核
截至九月三十日止六个月

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
期内溢利	931,464	1,170,180
其他全面（开支）／收益 已予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 亏损净额	(1,087,869)	-
可供出售投资的公允价值收益	-	43,241
现金流对冲		
— 公允价值收益	1,796	15,336
— 转拨至融资成本	(3,660)	(10,544)
— 已变现亏损	(446)	-
汇兑差额	223	18,843
应占合营企业之汇兑差额	(152,169)	72,665
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 亏损净额	(178,266)	-
	(1,420,391)	139,541
期内全面（开支）／收益总额	(488,927)	1,309,721
应占：		
本公司股东	(431,123)	1,263,506
非控股权益	(57,804)	46,215
	(488,927)	1,309,721

简明综合资产负债表—未经审核

	附注	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
非流动资产			
投资物业		9,644,390	9,006,185
物业、厂房及设备		4,089,787	4,091,590
合营企业及联营公司		5,356,511	4,753,273
应收贷款		1,491	2,054
财务投资		588,762	684,383
递延所得税资产		46,055	38,128
		19,726,996	18,575,613
流动资产			
发展中之待售物业		1,545,983	767,405
已落成待售物业		3,501	3,501
酒店及餐厅存货		13,848	14,091
贸易及其他应收款项	9	539,300	497,662
应收贷款		167	340,966
可退回所得税		2,581	2,776
财务投资		12,917,415	11,366,000
银行结余及现金		626,821	917,399
		15,649,616	13,909,800
流动负债			
贸易及其他应付款项	10	369,048	305,092
应付合营企业款项		134,813	61,659
应付一间联营公司款项		224,400	224,400
应付非控股权益款项		38,670	-
应付所得税		50,491	33,224
衍生金融工具		-	3,522
中期票据		99,490	315,868
借贷		4,480,810	2,634,572
		5,397,722	3,578,337
流动资产净值		10,251,894	10,331,463

简明综合资产负债表—未经审核

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
非流动负债		
长期借贷	10,783,628	9,081,222
中期票据	248,583	347,291
可换股票据	6,865	6,655
递延所得税负债	109,480	107,761
	<u>11,148,556</u>	<u>9,542,929</u>
资产净值	<u>18,830,334</u>	<u>19,364,147</u>
权益		
股本	13,197	13,197
储备	18,185,118	18,655,834
本公司股东应占权益	<u>18,198,315</u>	<u>18,669,031</u>
非控股权益	632,019	695,116
	<u>18,830,334</u>	<u>19,364,147</u>

中期财务资料附注

1 编制基准

截至二零一八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，并须与截至二零一八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。

编制本中期财务数据时所用之会计政策及计算方法与截至二零一八年三月三十一日止年度之年度财务报表所采用者一致，惟采纳以下于二零一九年三月三十一日止年度首次生效且与本集团业务相关并于二零一八年一月一日或之后开始之会计期间强制生效之新准则除外：

香港财务报告准则第 9 号	财务工具
香港财务报告准则第 15 号	客户合约收益

自二零一八年四月一日起采纳香港财务报告准则第 9 号及香港财务报告准则第 15 号会导致会计政策变动及财务报表所确认金额的调整。根据香港财务报告准则第 9 号及香港财务报告准则第 15 号的过渡性条文，相关比较数字并无重新呈列。

采纳新香港财务报告准则的影响如下：

香港财务报告准则第 9 号

简明综合资产负债表（摘录）

	于二零一八年四月一日		
	根据过往 会计政策 所呈列者 千港元	香港财务 报告准则 第 9 号的 影响 千港元	根据 新会计政策 所呈列者 千港元
非流动资产			
财务投资			
可供出售（「可供出售」）投资	273,575	(273,575)	-
以公允价值计入损益账（「以公允价值计 入 损益账」）之财务资产	410,808	(410,808)	-
以公允价值计入其他全面收益（「以公平价 值计入其他全面收益」）之财务资产	-	684,383	684,383
	<u>684,383</u>	<u>-</u>	<u>684,383</u>
非流动资产			
财务投资			
以公允价值计入损益账之财务资产	11,366,000	(9,802,252)	1,563,748
以公允价值计入其他全面收益之财务资产	-	9,802,252	9,802,252
	<u>11,366,000</u>	<u>-</u>	<u>11,366,000</u>
储备			
投资重估储备（过往称为「可供出售投资储 备」）	86,062	(52,806)	33,256
收益储备	13,448,095	52,806	13,500,901

1 编制基准 (续)

	于二零一八年九月三十日		
	根据过往 会计政策 所呈列者 千港元	香港财务 报告准则 第9号的 影响 千港元	根据 新会计政策 所呈列者 千港元
非流动资产			
财务投资			
可供出售投资	337,206	(337,206)	-
以公允价值计入损益账之财务资产	251,556	(251,556)	-
以公允价值计入其他全面收益之财务资产	-	588,762	588,762
	<u>588,762</u>	<u>-</u>	<u>588,762</u>
流动资产			
财务投资			
以公允价值计入损益账之财务资产	12,917,415	(11,598,103)	1,319,312
以公允价值计入其他全面收益之财务资产	-	11,598,103	11,598,103
	<u>12,917,415</u>	<u>-</u>	<u>12,917,415</u>
储备			
投资重估储备 (过往称为「可供出售投资储备」)	70,065	(1,223,280)	(1,153,215)
收益储备	13,150,036	1,223,280	14,373,316
	<u>截至二零一八年九月三十日止六个月</u>		
	根据过往 会计政策 所呈列者 千港元	香港财务 报告准则 第9号的 影响 千港元	根据 新会计政策 所呈列者 千港元
简明综合损益账 (摘录)			
收入	1,000,090	31,248	1,031,338
投资亏损净额	(1,436,036)	1,217,400	(218,636)
所得税开支	(13,981)	(1,842)	(15,823)
以下各方应占期间溢利:			
本公司股东	(261,466)	1,170,474	909,008
非控股权益	(53,876)	76,332	22,456
	<u>(315,342)</u>	<u>1,246,806</u>	<u>931,464</u>
每股基本 (亏损) / 盈利	(0.20)	0.89	0.69
简明综合全面收益表 (摘录)			
其他全面收益			
以公允价值计入其他全面收益之财务资产的公允价值亏损			
一 债务证券	-	(1,087,869)	(1,087,869)
一 股本证券	-	(178,266)	(178,266)
可供出售投资的公允价值亏损	(19,329)	19,329	-
以下各方应占全面收益总额:			
本公司股东	(431,123)	-	(431,123)
非控股权益	(57,804)	-	(57,804)
	<u>(488,927)</u>	<u>-</u>	<u>(488,927)</u>

1 编制基准 (续)

香港财务报告准则第 15 号

于二零一八年九月三十日，与出售物业有关并列入贸易及其他应付款项的合约负债 108,794,000 港元（二零一八年四月一日：56,833,000 港元）根据过往会计政策呈列为自出售物业收取的按金，并已重新分类至香港财务报告准则第 15 号项下的合约负债。

于二零一八年四月一日开始的财务期间并无对本集团产生重大影响的其他准则或诠释生效。

2 分类资料

收入包括来自物业销售及租赁、酒店及旅游业务、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 及旅游 千港元	财务投资 千港元	其他 千港元	总额 千港元
截至二零一八年九月三十日止六个月						
分类收入	-	104,860	260,268	654,843	11,347	1,031,338
分类业绩之贡献	(13,043)	86,638	81,647	653,737	10,946	819,925
折旧	-	-	(50,483)	-	(9,187)	(59,670)
投资亏损净额	-	-	-	(218,636)	-	(218,636)
投资物业之公允价值收益	-	634,658	-	-	-	634,658
应占溢利减亏损						
合营企业	21,785	-	-	-	4,983	26,768
联营公司	-	48,961	-	-	(84)	48,877
分类业绩	8,742	770,257	31,164	435,101	6,658	1,251,922
未能分类公司开支						(73,488)
融资成本净额						(231,147)
除所得税前溢利						947,287
截至二零一七年九月三十日止六个月						
分类收入	-	95,603	288,084	423,344	85,945	892,976
分类业绩之贡献	(1,636)	77,382	95,025	422,763	54,507	648,041
折旧	-	-	(75,658)	-	(2,995)	(78,653)
投资收益净额	-	-	-	344,491	-	344,491
投资物业之公允价值收益	-	451,528	-	-	-	451,528
应占溢利减亏损						
合营企业	36,661	-	-	-	1,537	38,198
联营公司	-	(20,355)	-	-	(29)	(20,384)
分类业绩	35,025	508,555	19,367	767,254	53,020	1,383,221
未能分类公司开支						(72,007)
融资成本净额						(126,463)
除所得税前溢利						1,184,751

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 及旅遊 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元		
于二零一八年九月三十日							
資產	5,024,568	11,682,840	3,136,615	13,924,038	99,192	1,509,359	35,376,612
資產包括：							
合營企業及聯營公司	3,337,331	1,999,213	-	-	16,499	3,468	5,356,511
于截至二零一八年九月三十日止六個月所添置之非流動資產*							
	204,851	3,546	39,912	-	8,299	-	256,608
負債							
借貸	3,285,737	1,025,230	1,957,326	4,086,459	-	4,909,686	15,264,438
其他未能分類負債							<u>1,281,840</u>
							<u>16,546,278</u>

于二零一八年三月三十一日							
資產	4,011,428	10,598,094	3,276,687	12,387,185	471,681	1,740,338	32,485,413
資產包括：							
合營企業及聯營公司	3,184,009	1,554,483	-	-	11,230	3,551	4,753,273
于截至二零一七年九月三十日止六個月所添置之非流動資產*							
	-	10,032	41,789	-	34,629	-	86,450
負債							
借貸	2,453,469	1,048,628	1,737,356	2,269,011	280,000	3,927,330	11,715,794
其他未能分類負債							<u>1,405,472</u>
							<u>13,121,266</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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入		
香港	380,861	355,269
海外	<u>650,477</u>	<u>537,707</u>
	<u>1,031,338</u>	<u>892,976</u>
	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
非流动资产*		
香港	16,527,258	15,481,174
海外	<u>2,563,430</u>	<u>2,369,874</u>
	<u>19,090,688</u>	<u>17,851,048</u>

* 该等金额不包括金融工具及递延所得税资产。

3 投資 (虧損) / 收益淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
以公平价值计入损益账之财务资产		
—来自市场价格变动之未变现收益净额	22,264	229,824
—未变现汇兑 (亏损) / 收益净额	(22,879)	48,602
—已变现 (亏损) / 收益净额 (附注 (a))	(4,332)	51,330
以公平价值计入其他全面收益之财务资产		
—未变现汇兑亏损净额	(34,472)	-
—已变现收益净额 (附注 (b))	6,341	-
—预期信贷亏损及其他信贷减值拨备变动	(187,284)	-
衍生金融工具		
—未变现收益净额	-	14,735
—已变现收益净额	<u>1,726</u>	-
	<u>(218,636)</u>	<u>344,491</u>

3 投资（亏损） / 收益净额（续）

附注：

	截至九月三十日止六个月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
(a) 以公允价值计入损益账之财务资产之已变现（亏损） / 收益净额		
代价总额	269,909	4,360,842
投资成本	(419,711)	(3,788,470)
（亏损） / 收益总额	(149,802)	572,372
加 / （减）：已于过往年度确认之未变现亏损 / （收益）净额	145,470	(521,042)
已于本期间确认之已变现（亏损） / 收益净额	(4,332)	51,330
(b) 以公允价值计入其他全面收益之财务资产之已变现收益净额		
代价总额	407,447	-
投资成本	(397,033)	-
收益总额	10,414	-
减：已于过往年度确认之未变现收益净额	(4,073)	-
已于本期间确认之已变现收益净额	6,341	-
	2,009	51,330

4 按性质划分之收入及开支

	截至九月三十日止六个月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入		
利息收入		
上市投资	600,288	387,236
非上市投资	2,034	2,034
应收款项	9,810	20,265
银行存款	1,218	1,730
股息收入		
上市投资	25,332	23,516
开支		
所售物业及货品成本	6,009	11,833
土地及楼宇经营租赁租金开支	1,606	1,286

5 融资成本净额

	截至九月三十日止六个月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
利息开支		
长期银行贷款	(201,352)	(96,502)
短期银行贷款及透支	(12,790)	(6,093)
中期票据	(9,224)	(16,860)
衍生金融工具所得利息收入	740	1,383
利息资本化	<u>13,793</u>	<u>15,953</u>
	(208,833)	(102,119)
其他附带之借贷成本	(23,242)	(21,419)
借贷产生之外汇亏损净额	(2,732)	(13,469)
衍生金融工具之公允价值收益		
现金流对冲，转拨自储备	<u>3,660</u>	<u>10,544</u>
	<u>(231,147)</u>	<u>(126,463)</u>

6 所得税开支

	截至九月三十日止六个月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期所得税开支		
香港利得税	(18,700)	(15,028)
海外所得税	(1,387)	(1,322)
过往年度（拨备不足） / 超额拨备	<u>(102)</u>	<u>914</u>
	(20,189)	(15,436)
递延所得税抵免	<u>4,366</u>	<u>865</u>
	<u>(15,823)</u>	<u>(14,571)</u>

香港利得税乃就本期间之估计应课税溢利按 16.5%（二零一七年：16.5%）之税率作出拨备。海外溢利之所得税乃按本集团营运所在国家之现行税率并根据本期间之估计应课税溢利计算得出。

7 股息

董事会不建议派发截至二零一八年九月三十日止六个月之中期股息（二零一七年：无）。

8 每股盈利

	截至九月三十日止六个月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
计算每股基本盈利之本公司股东应占溢利	909,008	1,136,971
可摊薄潜在股份之影响：		
假设已行使部份本公司上市附属公司之购股权	<u>(121)</u>	<u>(311)</u>
计算每股摊薄盈利之溢利	<u>908,887</u>	<u>1,136,660</u>
		股份数目
计算每股基本盈利之加权平均股份数目	1,319,782,288	1,319,782,288
可摊薄潜在股份之影响：		
假设已行使部份本公司之购股权	<u>1,683,996</u>	<u>2,694,510</u>
	<u>1,321,466,284</u>	<u>1,322,476,798</u>

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、应收贷款、预付款项、公用事业、其他按金、应计应收利息及应计应收股息。

本集团之应收贸易账款为 78,282,000 港元（二零一八年三月三十一日：72,201,000 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减值拨备之账龄分析如下：

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
0 个月至 6 个月	47,205	71,405
7 个月至 12 个月	31,064	1,126
12 个月以上	<u>13</u>	<u>30</u>
	<u>78,282</u>	<u>72,201</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、合约负债、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为 49,987,000 港元（二零一八年三月三十一日：58,099,000 港元）。

应付贸易账款之账龄分析如下：

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
0 个月至 6 个月	24,564	57,288
7 个月至 12 个月	25,013	342
12 个月以上	410	469
	<u>49,987</u>	<u>58,099</u>

管理层讨论及分析

业绩

本集团于本财政年度的上半年录得收入 1,031,000,000 港元（二零一七年：893,000,000 港元），其中本公司股东应占溢利为 909,000,000 港元（二零一七年：1,137,000,000 港元）。投资收入增加导致收益增加，而股东应占溢利减少的主要原因为期内投资较去年转盈为亏，但部份因收入增加及投资物业的公允价值收益增加所抵销。

物业销售、发展及租赁

销售及发展

本集团于香港、中国内地及加拿大的发展项目在本中期期间进展良好。

合营项目

我们于北京通州的发展项目正在申请预售证。售楼处及展销中心即将竣工，为二零一九年上半年推出销售计划铺路。地基工程及地库挖掘于期内仍在进行中。

本集团于香港渣甸山白建时道的重建项目已于二零一八年六月底获发入住许可证。该物业现处于装修阶段，待示范单位装修于二零一八年年底完成，随后将展开发售。

我们于上海的合营高端别墅及公寓发展项目「英庭名墅」的新示范单位装修已告完成，待取得销售许可后会开售第三期。管理层正密切关注市场及监管状况。

位于香港西半山宝珊道的另一豪华住宅发展项目正在进行地基建造成，预期将于二零一八年年底竣工。

本集团位于温哥华市中心 Alberni Street 的一个高端住宅综合项目的重建已于九月取得土地改划的公开听证会审批，目前仍有待取得当地部门的发展许可证。

于二零一八年四月，本集团透过其拥有 40% 股权之另一合营企业完成收购位于现有合营企业项目附近，亦位于 Alberni Street 之另一发展项目，将重建为高端住宅单位以作出售。

于二零一八年八月，本集团拥有 25% 股权之合营企业完成收购一项位于九龙湾的商业楼宇，可售建筑面积约为 795,000 平方呎。该楼宇将进行升级及翻新以作增值及提升租金。

自行开发项目

位于元朗洪水桥之商住发展项目正在进行换地程序。暂定基本条款已经确定，现正在进行补地价评估。另一位于轻铁蓝地站附近之住宅发展项目亦正在向政府进行换地申请程序。该两个项目将提供约 590,000 平方呎之可发展楼面面积。

本集团位于加拿大之 Empire Landmark 酒店重建工程已于上个财政年度下半年动工，将建成为包括两栋住宅大楼（「Landmark on Robson」）之综合用途物业。拆卸工程正在进行中。自二零一八年一月开始预售至二零一八年九月三十日止已实现合约销售额 135,000,000 加元。

租赁

上一财政年度下半年，湾仔骆克道 33 号美国万通大厦在复位新租户组合及完成大规模翻新工程后，空置率逐渐降低，租赁收入较去年同比上升约 33%。

位于中环之泛海大厦之租赁收入因一位主要租户的租金调整而略为下调，而铜锣湾之黄金广场之租赁收入亦向下微调。

整体应占租赁收入由 109,000,000 港元增加 7% 至 117,000,000 港元，并录得重估收益净额（已计及集团应占一间联营公司所拥有投资物业之份额）677,000,000 港元（二零一七年：424,000,000 港元）。

酒店

于本年度内，过夜访港旅客增加 4% 至约 14,000,000 人次，其中内地旅客占此分类的多数，比例为 69%，较去年同期增加 6%。香港酒店客房总数约为 80,000 间，较去年同期增加 3%。

本年度酒店及旅游分类之收入为 260,000,000 港元（二零一七年：288,000,000 港元）。四间香港酒店之平均入住率约为 95%（二零一七年：95%），平均房费上升 13%。整体而言，折旧前分类业绩之贡献由 95,000,000 港元减少至 82,000,000 港元，乃主要由于加拿大 Empire Landmark 酒店自二零一七年十月起停业重建所致。

本集团于尖沙咀之新酒店已于二零一八年九月取得酒店经营牌照，将于二零一八年第四季度开始营业。

财务投资

本集团已采纳新订会计准则香港财务报告准则第 9 号，自二零一八年四月一日起生效应用。该项新准则为财务资产引入一项新分类及计量方法，若干证券（主要包括上市债务证券）之公平值变动将透过储备确认，而预期信贷亏损及减值将于各报告日期评估，扣减将于损益账呈报。此与过往透过损益账确认公平值变动，而减值拨备在产生后才于损益账扣除不同。过往会计政策变动的性质及影响的进一步详情，可参阅中期财务资料附注的附注 1。

于二零一八年九月三十日，本集团持有财务投资约 13,506,000,000 港元（二零一八年三月三十一日：12,050,000,000 港元），其中 5,924,000,000 港元（二零一八年三月三十一日：4,936,000,000 港元）乃由上市酒店附属集团持有。投资组合中 86%为上市债务证券（大部份由中国房地产公司发行），13%为上市股本证券（其中约 80%由大型银行发行）以及 1%为非上市基金及证券。该等财务投资乃以不同货币计值，其中 93%为美元、5%为港元及 2%为英镑。

投资组合增加主要由于进一步投资净额 2,915,000,000 港元及按市场估值亏损净额 1,459,000,000 港元，其中投资亏损净额 222,000,000 港元已根据香港财务报告准则第 9 号列于损益账，余下金额则于投资储备账确认。投资亏损净额包括上市债务证券预期信贷亏损、减值开支及汇兑亏损之变动，而上市股本证券之公平值变动则与之抵销。市价下跌乃主要由于加息环境、中美贸易纠纷的不确定因素所带来的市场调整以及中国房地产市场的多项紧缩措施。

来自此等投资组合之收入为 655,000,000 港元（二零一七年：423,000,000 港元）。收入增加是来自进一步债务证券投资。

于二零一八年九月三十日，价值约 2,300,000,000 港元（二零一八年三月三十一日：1,930,000,000 港元）之财务投资已抵押予银行，作为本集团所获授信贷融资之抵押品。

财务回顾

除上市酒店附属集团为独立管理外，本集团融资及库务活动在企业中央层面管理及监控。于二零一八年九月三十日，现金及未提取银行融资超逾 42 亿港元（二零一八年三月三十一日：61 亿港元）。

于二零一八年九月三十日，本集团之资产总值约为 354 亿港元（二零一八年三月三十一日：325 亿港元），资产净值为 188 亿港元（二零一八年三月三十一日：194 亿港元）。若采用酒店物业之市场价值计算，本集团之经重估资产总值及经重估资产净值将分别为 442 亿港元及 276 亿港元，而于二零一八年三月三十一日，分别为 408 亿港元及 277 亿港元。

负债净额为 150 亿港元（二零一八年三月三十一日：115 亿港元），其中 63 亿港元（二零一八年三月三十一日：47 亿港元）属于独立上市酒店附属集团。总利息成本增加乃由于借贷增加及利率逐渐升高所致。现时，本集团负债比率（负债净额与经重估资产净值比率）约为 54%（二零一八年三月三十一日：41%）。于二零一八年九月三十日，本集团之流动资产净额为 103 亿港元（二零一八年三月三十一日：103 亿港元），有价证券及现金总金额 141 亿港元，为应于 12 个月内偿还的即期债务 46 亿港元的 3.1 倍。

有抵押债务占 61%，而 99%债务按浮动利率计息。本集团之债务还款期分布于不同时间，最长为 8 年，其中 6%为须于五年后偿还，65%为须于一至五年内偿还。余下之 29%为短期贷款及透支，须于一年内偿还。

本集团之借贷约 92%以港元计值、7%以美元计值及余下 1%以其他货币计值。

于二零一八年九月三十日，账面值净额合共 156 亿港元（二零一八年三月三十一日：149 亿港元）之物业资产已抵押予银行，作为本集团银行融资之抵押品。已就合营企业之尚未偿还贷款向金融机构及第三方提供 2,772,000,000 港元（二零一八年三月三十一日：897,000,000 港元）之担保。

雇员及薪酬政策

于二零一八年九月三十日，本集团聘用约 360（二零一八年三月三十一日：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

中美贸易争端使经济发展的不确定性大幅提高，而美联储已于二零一八年数次加息。香港方面，由于香港政府持续发力以各种手段增加土地供应及银行近期调升本地最优惠贷款利率，住宅物业市场近期走软。然而，各项因素对办公及高档住宅物业市场的影响目前尚未显现。

内地房地产市场价格上涨步伐放缓更为明显，反映在土地拍卖价格下降、土地流拍数量增加、房价下调以维持销量。中央政府持续针对房地产板块出台严厉的紧缩政策。中美贸易纠纷对内地经济增长形成压力，房地产市场亦受影响。

本财政年度酒店业表现重拾升势。随着更多基建项目（尤其是高速铁路及港珠澳大桥）竣工，我们预计过夜旅客数量将持续增加，我们对酒店业的长远前景保持乐观。

金融市场持续波动，尤其是受美国与多个地区的贸易争端、加息以及美国政府造成的政治紧张局势影响。

湾仔办公总部大楼升级及翻新后，本集团成功复位其租户组合并提升租赁业务表现。经过一段时间整合后，商铺部份表现趋稳。我们预期租赁业务将继续维持良好势头。

于瞬息万变之环境下，管理层仍持审慎态度，同时亦对本集团表现予以肯定。

中期股息

董事会不建议派发截至二零一八年九月三十日止六个月之中期股息（二零一七年：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。

董事进行证券交易之行为守则

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之标准守则（「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二零一八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，本公司已遵守上市规则附录十四所载企业管治守则（「企业管治守则」）之守则条文，惟下列偏离事项除外：一

1. 企业管治守则之守则条文第 A.4.1 条规定非执行董事之委任应有指定任期，并须接受重新选举。本公司所有独立非执行董事之委任并无指定任期，惟须根据本公司之公司细则于本公司股东周年大会上轮值退任及重选连任；
2. 企业管治守则之守则条文第 A.5.1 条规定发行人应设立提名委员会，由董事会主席或独立非执行董事担任主席，成员须以独立非执行董事占大多数。本公司并未设立提名委员会。董事会整体负责评估独立非执行董事之独立性、检讨董事会之架构、多样性、规模与组成，委任新董事及提名董事于本公司股东大会上经股东重新选举。根据本公司之公司细则，董事会可随时及不时委任任何人士为董事以填补临时空缺或增添董事会成员。按上述方式委任之任何董事须于下届股东周年大会上退任，惟届时可于股东周年大会上膺选连任；及
3. 企业管治守则之守则条文第 C.2.5 条规定发行人须设有内部审核功能。本公司之内部审核功能乃由内部核数师执行，而内部核数师已于二零一八年八月辞任并离开本公司。本公司现正物色合适人选以填补本公司之内部核数师的空缺。

审核委员会

审核委员会已审阅本集团截至二零一八年九月三十日止六个月之未经审核中期业绩。

承董事会命
泛海国际集团有限公司
主席
冯兆滔

香港，二零一八年十一月二十八日

于本公布日期，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；及独立非执行董事为管博明先生、梁伟强先生及黄之强先生。