

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)

截至二零二四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
	二零二四年	二零二三年	
收入	1,583	901	+76%
本公司股东应占亏损	(386)	(916)	-58%
每股亏损－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	
资产总值	33,347	34,145	-2%
资产净值	14,300	14,684	-3%
本公司股东应占权益	14,020	14,451	-3%
债务净额	15,868	16,556	-4%

酒店物业以估值编列之补充资料：

经重估资产总值	44,123	44,935	-2%
经重估资产净值	25,076	25,474	-2%
本公司股东应占经重估权益	22,931	23,375	-2%
资产负债比率－债务净额与经重估资产净值比率	63%	65%	

* 仅供识别

泛海国际集团有限公司（「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」）截至二零二四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二零二三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	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
货品销售、服务、租赁及其他收入		1,234,458	249,132
利息收入		348,450	651,634
总收入	2	<u>1,582,908</u>	<u>900,766</u>
销售成本		<u>(671,293)</u>	<u>(76,441)</u>
毛利		911,615	824,325
销售及行政开支		(160,924)	(125,778)
折旧		(66,325)	(68,604)
投资亏损净额	3		
已变现及未变现亏损净额		(177,511)	(299,119)
预期信贷亏损之变动		(158,918)	(1,280,896)
投资物业之公允价值（亏损）／收益		<u>(239,330)</u>	<u>176,852</u>
经营溢利／（亏损）		108,607	(773,220)
融资成本净额	5	(313,535)	(266,021)
应占溢利减亏损			
合营企业		(63,784)	35,386
联营公司		(29,395)	(3,103)
除所得税前亏损		<u>(298,107)</u>	<u>(1,006,958)</u>
所得税（开支）／抵免	6	<u>(37,238)</u>	<u>27,020</u>
期内亏损		<u><u>(335,345)</u></u>	<u><u>(979,938)</u></u>
应占：			
本公司股东		(386,096)	(915,845)
非控股权益		50,751	(64,093)
		<u><u>(335,345)</u></u>	<u><u>(979,938)</u></u>
每股亏损（港元）			
基本	8	<u><u>(0.29)</u></u>	<u><u>(0.69)</u></u>
摊薄	8	<u><u>(0.29)</u></u>	<u><u>(0.69)</u></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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
期内亏损	(335,345)	(979,938)
其他全面开支		
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		
—公允价值变动及其他变动之净额	(18,355)	(1,575,187)
—于终止确认时由储备释出	2,373	100,981
应占一间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收益／（亏损）净额	12,622	(114,524)
现金流对冲		
—公允价值（亏损）／收益净额	(116,621)	32,528
—衍生金融工具之递延税项	19,242	(5,367)
汇兑差额	443	(20,006)
应占合营企业之汇兑差额	23,924	(79,420)
将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公允价值收益净额	27,756	36,675
	(48,616)	(1,624,320)
期内全面开支总额	(383,961)	(2,604,258)
应占：		
本公司股东	(431,469)	(2,422,735)
非控股权益	47,508	(181,523)
	(383,961)	(2,604,258)

简明综合资产负债表—未经审核

	附注	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
非流动资产			
投资物业		10,768,008	10,901,144
物业、厂房及设备		4,542,737	4,576,811
合营企业及联营公司之投资		3,297,416	3,853,211
应收合营企业及联营公司款项		3,233,649	2,702,209
财务投资		1,058,375	1,091,137
衍生金融工具		24,809	130,953
递延所得税资产		155,320	137,419
		23,080,314	23,392,884
流动资产			
待售物业		6,230,944	6,366,075
酒店及餐厅存货		26,036	26,753
贸易及其他应收款项		640,673	567,546
可退回所得税	9	301	70
财务投资		2,035,770	2,407,248
衍生金融工具		125,933	186,945
银行结余及现金			
— 受限制		672,966	362,268
— 不受限制		533,993	834,864
		10,266,616	10,751,769
流动负债			
贸易及其他应付款项	10	164,264	292,707
合约负债		1,120,166	484,892
应付合营企业款项		301,486	517,159
应付一间联营公司款项		143,220	182,820
应付非控股权益款项		59,483	56,514
应付所得税		23,544	484
借贷		4,219,500	5,693,653
		6,031,663	7,228,229
流动资产净值		4,234,953	3,523,540

简明综合资产负债表—未经审核

	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
非流动负债		
借贷	12,845,786	12,049,556
可换股票据	9,995	9,680
租赁负债	841	883
递延所得税负债	158,224	171,923
	<u>13,014,846</u>	<u>12,232,042</u>
资产净值	<u>14,300,421</u>	<u>14,684,382</u>
权益		
股本	13,197	13,197
储备	14,006,762	14,438,231
本公司股东应占权益	<u>14,019,959</u>	<u>14,451,428</u>
非控股权益	280,462	232,954
	<u>14,300,421</u>	<u>14,684,382</u>

中期财务资料附注

1 编制基准

截至二零二四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，并应与截至二零二四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二零二四年三月三十一日止年度之年度财务报表所采用者一致，惟采纳以下于截至二零二五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二零二四年四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 号之修订及香港诠释第 5 号之相关修订	将负债分类为流动或非流动及附带契诺的非流动负债
香港诠释第 5 号（经修订）	呈列财务报表 — 借款人对包含按要求偿还条款之定期贷款之分类

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	酒店业务 千港元	财务投资 千港元	其他 千港元	总额 千港元
截至二零二四年 九月三十日止六个月						
分类收入	<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>
分类业绩之贡献	390,417	30,495	66,083	336,702	13,363	837,060
折旧	(9,758)	-	(33,349)	-	(23,218)	(66,325)
投资亏损净额	-	-	-	(336,429)	-	(336,429)
投资物业之公允价值亏损	-	(239,330)	-	-	-	(239,330)
应占溢利减亏损						
合营企业	(63,764)	-	-	-	(20)	(63,784)
联营公司	-	(29,327)	-	-	(68)	(29,395)
分类业绩	<u>316,895</u>	<u>(238,162)</u>	<u>32,734</u>	<u>273</u>	<u>(9,943)</u>	<u>101,797</u>
未能分类公司开支						(86,369)
融资成本净额						<u>(313,535)</u>
除所得税前亏损						<u>(298,107)</u>
截至二零二三年 九月三十日止六个月						
分类收入	<u>-</u>	<u>66,901</u>	<u>173,872</u>	<u>645,471</u>	<u>14,522</u>	<u>900,766</u>
分类业绩之贡献	(9,775)	47,161	78,705	633,564	29,866	779,521
折旧	(10,104)	-	(36,368)	-	(22,132)	(68,604)
投资亏损净额	-	-	-	(1,580,015)	-	(1,580,015)
投资物业之公允价值收益	-	176,852	-	-	-	176,852
应占溢利减亏损						
合营企业	35,469	-	-	-	(83)	35,386
联营公司	-	(16,920)	-	-	13,817	(3,103)
分类业绩	<u>15,590</u>	<u>207,093</u>	<u>42,337</u>	<u>(946,451)</u>	<u>21,468</u>	<u>(659,963)</u>
未能分类公司开支						(80,974)
融资成本净额						<u>(266,021)</u>
除所得税前亏损						<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		
于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
于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>
于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
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	-	10,145	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
非流动资产*		
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>

* 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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 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	(140,054)	(113,377)
— 已变现收益净额 (附注(a))	959	768
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	(5,883)	(13,429)
— 已变现收益 / (亏损) 净额 (附注(b))	787	(170,404)
— 预期信贷亏损之变动	(151,893)	(1,280,896)
以摊销成本计量之财务资产		
— 未变现汇兑亏损净额	(3,924)	(1,023)
— 预期信贷亏损之变动	(7,025)	-
衍生金融工具		
— 未变现亏损净额	<u>(29,396)</u>	<u>(1,654)</u>
	<u>(336,429)</u>	<u>(1,580,015)</u>

3 投资亏损净额（续）

	截至九月三十日止六个月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 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	291,631	146,144
投资成本	(312,599)	(153,455)
加：于过往年度确认之未变现亏损净额	21,927	8,079
于本期间确认之已变现收益净额	<u>959</u>	<u>768</u>
(b) 以公允价值计入其他全面收益之财务资产的已变现		
收益／（亏损）净额		
代价总额	68,665	281,482
投资成本	(55,653)	(665,427)
转拨自投资重估储备	(12,225)	213,541
于本期间确认之已变现收益／（亏损）净额	<u>787</u>	<u>(170,404)</u>

4 按性质划分之收入及开支

	截至九月三十日止六个月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 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	133,832	473,859
— 非上市投资	30,061	53,942
以公允价值计入损益账之财务资产之利息收入		
— 上市投资	66,715	51,808
— 非上市投资	8,583	6,448
以摊销成本计量之财务资产之利息收入		
— 上市投资	91,558	51,296
— 合营企业	3,907	7,359
— 应收贷款	1,464	1,456
— 银行存款	12,330	5,456
股息收入		
— 上市投资	<u>10,552</u>	<u>5,474</u>
开支		
已售物业及货品成本	<u>484,809</u>	<u>3,687</u>

5 融资成本净额

	截至九月三十日止六个月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
利息（开支）／收入		
长期银行贷款	(528,464)	(483,049)
短期银行贷款及透支	(84)	-
租赁负债	(84)	(50)
衍生金融工具（利率掉期）	136,813	129,757
合营企业	(2,404)	(1,635)
利息资本化	132,657	113,561
	<u>(261,566)</u>	<u>(241,416)</u>
其他附带之借贷成本	(30,815)	(30,043)
借贷产生之汇兑亏损净额	(15)	(14)
衍生金融工具（利率掉期）之公允价值（亏损）／收益		
现金流量对冲－非有效部分	(21,139)	5,452
	<u>(313,535)</u>	<u>(266,021)</u>

6 所得税（开支）／抵免

	截至九月三十日止六个月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
即期所得税（开支）／抵免		
香港	(7,314)	(373)
海外	(42,282)	-
过往年度超额拨备	-	1,441
	<u>(49,596)</u>	<u>1,068</u>
递延所得税抵免	12,358	25,952
	<u>(37,238)</u>	<u>27,020</u>

香港利得税乃就本期间估计应课税溢利按 16.5%（二零二三年：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现行税率并根据期内之估计应课税溢利作出拨备。

7 股息

董事会不建议派发截至二零二四年九月三十日止六个月之中期股息（二零二三年：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	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
本公司股东应占亏损	<u>(386,096)</u>	<u>(915,845)</u>
	股份数目	
已发行股份数目之加权平均数	<u>1,319,782,288</u>	<u>1,319,782,288</u>

由于截至二零二三年及二零二四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 73,327,000 港元（二零二四年三月三十一日：76,900,000 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。

根据相关发票或缴款单日期计算的应收贸易账款经扣除亏损拨备之账龄分析如下：

	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 个月至 6 个月	72,389	71,719
7 个月至 12 个月	106	3,147
12 个月以上	832	2,034
	<u>73,327</u>	<u>76,900</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 41,076,000 港元（二零二四年三月三十一日：161,693,000 港元）。

根据相关发票或缴款单日期计算的应付贸易账款之账龄分析如下：

	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 个月至 6 个月	40,625	161,471
7 个月至 12 个月	43	6
12 个月以上	408	216
	<u>41,076</u>	<u>161,693</u>

11 报告期后事项

有关泛海酒店集团有限公司（「泛海酒店」）之集团重组（「集团重组」）

本公司、泛海酒店及 The Sai Group Limited（「要约人」，为本公司之全资附属公司）于二零二四年六月十九日作出有关集团重组之联合公告。它涉及一项计划安排（「计划」），据此，要约人及要约人一致行动人士以外的泛海酒店股东持有之每 20 股泛海酒店股份，将兑换为 3 股本公司新发行的股份及由要约人支付的 0.70 港元现金。

该计划已于二零二四年十月十八日生效。于二零二四年十月二十二日，泛海酒店股份撤回于香港联合交易所有限公司的上市地位。于二零二四年十一月，要约人将其持有的所有泛海酒店可换股票据转换为泛海酒店股份。随后于二零二四年十一月十五日，泛海酒店赎回所有未偿还可换股票据。于集团重组及转换可换股票据后，本集团现时持有泛海酒店之 98.97%股本权益，另 1.03%权益由若干同系子公司持有。

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增加 76%至 1,583,000,000 港元（二零二三年：901,000,000 港元），主要由于确认了加拿大「Landmark on Robson」的物业销售，该项目发展完成后逐步向买家交付单位。

本公司股东应占亏损由二零二三年同期 916,000,000 港元减少 58%至 386,000,000 港元，主要由于债务证券投资的预期信贷亏损拨备减少，及来自上述物业销售之溢利，惟部分被财务投资利息收入减少，以及与去年同期的重估收益相比，投资物业录得重估亏损所抵销。

物业销售、发展及租赁

销售及发展

本集团继续推售 5 个发展项目，分布于香港、北京及温哥华。于二零二四年四月至十月止七个月，应占合约销售额达约 906,000,000 港元（二零二三年：810,000,000 港元）。

香港

本集团毗邻洪水桥轻铁站的住宅发展项目「汇都」于二零二三年七月中旬展开预售，截至二零二四年十月三十一日，该项目合约销售额达约 20 亿港元，并已收到楼款约 11 亿港元。入住许可证已于二零二四年十一月发出。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，并且是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。

于西半山宝珊道，持有 50%的合营住宅发展项目「宝峰」继续进行销售，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。该物业荣获 2024-2025 年亚太房地产大奖中三项建筑及室内设计类别的大奖。于二零二四年十月售出另一个标准单位，累计合约销售总额约 4.7 亿港元。

于渣甸山，本集团持有 20%的合营项目「皇第」于期内确认销售 5,700 平方呎的复式户。截至二零二四年九月三十日，累计销售总额约为 30 亿港元。期末后，已售出另一个 4,100 平方呎的复式户。

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，可发展楼面面积约 83,700 平方呎。

中国内地

于北京通州，我们持有 50%的合营发展项目「北京•东湾」的住宅库存销售持续进行。该楼面面积 2,360,000 平方呎发展项目包括 964 个住宅单位及 2 幢商务大楼。截至二零二四年九月三十日，已售出约 85%的住宅单位，总合约销售额约为人民币 53 亿元，并已向买家交付约 98%已售出单位。两幢商务楼的地下工程已竣工，而上层结构的设计及布局正在进行中。

加拿大 (透过酒店附属集团进行开发)

温哥华 Empire Landmark 酒店重建发展工作已完成。「Landmark on Robson」发展项目的入住许可证已于二零二四年七月发出，并于二零二四年八月开始交付予买家。此楼面面积约 394,000 平方呎的重建项目拥有两座 30 多层包括 236 个住宅单位的住宅楼，坐落于约 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。该楼宇于国际物业大奖/美洲区获得了两项五星奖及五项综合奖。

截至二零二四年九月三十日，合约住宅销售约为 2.4 亿加元，约 70%已于中期损益账中确认。

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 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。于二零二四年九月，一家国际时尚服饰零售商承租了我们中环办公大楼的两层优质零售空间，这将增加未来数年的租赁收入。我们的投资物业重估录得 266,000,000 港元之亏损净额 (二零二三年：收益 164,000,000 港元)，当中已计我们应占一间联营公司所拥有之投资物业之份额。

酒店

截至中期期间止六个月，香港录得入境游客约 2,100 万人次，与去年同期相比增长约 13%。其中约 80%来自内地，所有访港人士中约 50%选择留宿。

截至中期期间止六个月，本集团的酒店分类录得收入 158,000,000 港元 (二零二三年：174,000,000 港元)，为本集团贡献 66,000,000 港元 (二零二三年：79,000,000 港元) 溢利。本集团的酒店平均入住率为 88% (二零二三年：84%)，需求强劲。然而，主要由于留宿之内地访客的消费模式变化，房价出现下降，与二零二三年初重新开关后所经历的高需求形成对比。

于二零二四年六月，本集团向上市酒店附属公司无利益关系股东提出私有化计划。于二零二四年十月，该计划生效，我们的酒店附属公司撤回上市地位。私有化精简本集团营运，管理层希望透过减少行政成本节省开支，以实现更好的分类业绩。

财务投资

于二零二四年九月三十日，本集团持有财务投资约 3,094,000,000 港元（二零二四年三月三十一日：3,498,000,000 港元）。投资组合中 81% 为上市债务证券（主要由中国房地产公司发行），12% 为上市股本证券以及 7% 为非上市投资。该等财务投资乃以不同货币计值，其中 58% 为美元、33% 为人民币及 9% 为其他货币（大部分为港元）。

年内，来自该投资组合之收入为 342,000,000 港元（二零二三年：645,000,000 港元），该收入减少主要由于上一个财政年度末出售／赎回债务证券，以及债务证券之信贷亏损拨备增加所致。

本集团积极与各票据发行人进行债务管理磋商，透过分期摊还本金来延长还款期，减低票面利率，以及获取抵押品作为增信等。投资亏损净额 336,000,000 港元（二零二三年：1,580,000,000 港元）已入账至损益账，当中主要包括公允价值亏损及预期信贷亏损拨备。

于中期财务期间后，本集团出售若干长期持有的金融机构股本证券。

于二零二四年九月三十日，该等投资概无（二零二四年三月三十一日：无）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

于二零二四年九月三十日，本集团之资产总值约为 333 亿港元（二零二四年三月三十一日：341 亿港元），资产净值为 143 亿港元（二零二四年三月三十一日：147 亿港元）。若采用经营中酒店物业之市场价值计算，本集团之经重估资产总值为 441 亿港元（二零二四年三月三十一日：449 亿港元），而本集团之经重估资产净值为 251 亿港元（二零二四年三月三十一日：255 亿港元）。

债务净额为 159 亿港元（二零二四年三月三十一日：166 亿港元）。于二零二四年九月三十日，本集团负债比率（债务净额与经重估资产净值比率）约 63%（二零二四年三月三十一日：65%）。本集团之借贷全部以港元计值。

所有债务按浮动利率计息。于二零二四年九月三十日，该等债务之约 45% 已透过多份利率掉期合约合共总额约 7,710,000,000 港元（平均固定利率约 1%）对冲香港银行同业拆息的波动。于二零二四年九月三十日，在该等利率掉期合约中录得 151,000,000 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 5 年，其中 38% 须于二至五年内偿还，38% 须于一至两年内偿还及 24% 须于一年内偿还，而其中约一半于中期期末后已展期一年。

于二零二四年九月三十日，有抵押债务占 83%。账面值净额合共 228 亿港元（二零二四年三月三十一日：225 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。已就合营企业及一所联营公司之尚未偿还银行贷款融资向金融机构提供 2,646,000,000 港元（二零二四年三月三十一日：2,658,000,000 港元）之担保。

雇员及薪酬政策

于二零二四年九月三十日，本集团聘用约 240（二零二四年三月三十一日：240）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

自香港政府为楼市全面撤辣，加上最近利率下调，销售交易显著回升。各项人才输入计划的成功申请数目令人鼓舞，进而带动住宅租金回报上升，这些都对提振本地住宅物业市场作出贡献。于内地，持续放宽楼市限制、降低按揭利率及减少首期付款有助释放购买力。目前，大多数内地城市已取消该等限制。

随着访港人数增加，我们的酒店业务正稳步复苏，并有望重回疫情前的水平。香港特别行政区政府透过各种大型活动、国际会议、展览等积极推广香港，显著提升香港于全球的吸引力，吸引众多游客体验香港独特的魅力。我们预期该等活动将对我们的酒店分类表现产生利好影响。就基础设施而言，我们的启德体育园目前正在进行一系列测试及彩排，而机场第三条跑道正式启用以及预期航空交通量的全面恢复将进一步推动旅游业的增长势头。

受惠于本集团于过往年度利率对冲所作的努力，我们仍享有往年所订立的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二零二四年九月三十日止六个月之中期股息（二零二三年：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，期内亦无在场内出售任何库存股份。

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 C3 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二零二四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 C1 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二零二四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，二零二四年十一月二十九日

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叶志威先生、梁伟强先生及黄之强先生。