

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)

截至二零二五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		
	二零二五年	二零二四年	变动
收入	5,340	1,583	+237%
股东应占亏损	(344)	(386)	-11%
每股亏损—基本	港元 (0.24)	港元 (0.29)	-17%
股东应占基础利润／（亏损）*	189	(115)	不适用
	二零二五年 九月三十日	二零二五年 三月三十一日	
资产总值	27,370	30,926	-11%
债务净额	12,468	14,480	-14%
资产净值	11,628	11,693	-0.6%
股东权益	11,620	11,688	-0.6%
股东应占每股资产净值	港元 8.18	港元 8.23	-0.6%
酒店物业以估值编列之补充资料：			
经重估资产总值	38,324	41,748	-8%
经重估资产净值	22,582	22,515	+0.3%
经重估股东权益	22,461	22,398	+0.3%
资产负债比率—债务净额与经重估资产净值比率	55%	64%	-9%

* 代表股东应占利润／（亏损）净额，不包括投资物业之公允价值变动、财务投资组合的任何已变现或未变现之收益或亏损及其相关税务影响。

** 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」）截至二零二五年九月三十日止六个月之未经审核综合业绩连同截至二零二四年九月三十日止六个月之比较数字如下：

综合损益账（未经审核）
截至九月三十日止六个月

	附注	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
货品销售、服务、租赁及其他收入		5,104,589	1,234,458
利息收入		235,329	348,450
总收入	2	5,339,918	1,582,908
销售成本		(4,382,014)	(671,293)
毛利		957,904	911,615
销售及行政开支		(177,171)	(160,924)
折旧		(71,507)	(66,325)
投资亏损净额	3	(360,555)	(336,429)
投资物业之公允价值亏损		(323,663)	(239,330)
经营溢利		25,008	108,607
融资成本净额	5	(273,980)	(313,535)
应占溢利减亏损			
合营企业		(40,689)	(63,784)
联营公司		(19,971)	(29,395)
除税前亏损		(309,632)	(298,107)
税项	6	(35,770)	(37,238)
期内亏损		(345,402)	(335,345)
应占：			
股东		(344,477)	(386,096)
非控股权益		(925)	50,751
		(345,402)	(335,345)
每股亏损			
基本	8	港元 (0.24)	港元 (0.29)
摊薄	8	港元 (0.24)	港元 (0.29)

综合全面收益表（未经审核）
截至九月三十日止六个月

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
期内亏损	(345,402)	(335,345)
其他全面收益／（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		
—于确认预期信贷亏损时转入损益账	101,658	144,419
—公允价值变动及其他变动之净额	(74,094)	(162,774)
—于终止确认时由储备释出	196,231	2,373
—应占一间合营企业之公允价值（亏损）／收益净额	(4,330)	12,622
对冲储备变动		
—公允价值亏损净额	(16,302)	(116,621)
—衍生金融工具之递延税项	2,690	19,242
汇兑储备变动	51,828	443
应占合营企业之汇兑差额	19,245	23,924
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
汇兑差额—非控股权益	2,513	-
	279,439	(48,616)
期内全面开支总额	(65,963)	(383,961)
应占：		
股东	(68,418)	(431,469)
非控股权益	2,455	47,508
	(65,963)	(383,961)

综合资产负债表

	附注	(未经审核) 二零二五年 九月三十日 千港元	(已审核) 二零二五年 三月三十一日 千港元
非流动资产			
投资物业		9,939,450	10,262,272
物业、厂房及设备		4,278,035	4,536,050
合营企业及联营公司之投资		2,877,534	2,949,759
应收合营企业及联营公司款项		2,117,397	3,149,617
财务投资		109,929	278,997
衍生金融工具		20,472	26,693
递延所得税资产		119,454	148,159
		19,462,271	21,351,547
流动资产			
待售物业		2,575,872	6,213,023
酒店存货		25,153	25,579
贸易及其他应收款项	9	1,486,777	574,197
可退回所得税		189	127
财务投资		1,542,877	1,285,766
衍生金融工具		192	23,367
银行结余及现金			
— 受限制		401,024	732,508
— 不受限制		1,875,312	720,178
		7,907,396	9,574,745
流动负债			
贸易及其他应付款项	10	367,045	190,450
应付合营企业款项		209,559	206,916
应付一间联营公司款项		129,690	135,960
应付非控股权益款项		-	60,957
应付所得税		5,185	5,142
合约负债		35,219	2,509,113
银行贷款		7,031,443	5,078,084
		7,778,141	8,186,622
流动资产净值		129,255	1,388,123
非流动负债			
银行贷款		7,712,816	10,854,844
租赁负债		82	350
应付非控股权益款项		62,167	-
递延所得税负债		188,955	191,007
		7,964,020	11,046,201
资产净值		11,627,506	11,693,469
权益			
股本		14,206	14,206
储备		11,605,754	11,674,172
股东权益		11,619,960	11,688,378
非控股权益		7,546	5,091
		11,627,506	11,693,469

中期财务报表附注

1 编制基准

截至二零二五年九月三十日止六个月之未经审核中期财务报表（「中期财务报告」）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，并应与截至二零二五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会计准则（「香港财务报告准则」）编制。

编制本中期财务报告时所用之会计准则与截至二零二五年三月三十一日止年度之年度财务报表所采用者一致。

概无任何于二零二六年三月三十一日止之财政年度生效且与本集团业务相关，并于二零二五年一月一日开始之会计期间强制生效而产生重大影响之新订准则、准则之修订或诠释。

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
截至二零二五年 九月三十日止六个月						
分类收入	4,850,157	70,940	183,150	220,192	15,479	5,339,918
分类销售成本及开支	(4,348,586)	(19,193)	(97,761)	(4,713)	-	(4,470,253)
分类业绩之贡献	501,571	51,747	85,389	215,479	15,479	869,665
折旧	(7,567)	-	(33,619)	-	(30,321)	(71,507)
投资亏损净额	-	-	-	(360,555)	-	(360,555)
投资物业之公允价值亏损	-	(323,663)	-	-	-	(323,663)
应占溢利减亏损	8,869	(1,107)	-	(48,475)	24	(40,689)
合营企业	-	(19,971)	-	-	-	(19,971)
联营公司						
分类业绩	502,873	(292,994)	51,770	(193,551)	(14,818)	53,280
未能分类公司开支						(88,932)
融资成本净额						(273,980)
除税前亏损						(309,632)
截至二零二四年 九月三十日止六个月						
分类收入	1,005,840	59,102	158,305	341,840	17,821	1,582,908
分类销售成本及开支	(615,423)	(28,607)	(92,222)	(5,138)	(4,458)	(745,848)
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	(63,764)	-	-	-	(20)	(63,784)
合营企业	-	(29,327)	-	-	(68)	(29,395)
联营公司						
分类业绩	316,895	(238,162)	32,734	273	(9,943)	101,797
未能分类公司开支						(86,369)
融资成本净额						(313,535)
除税前亏损						(298,107)

2 分類資料（續）

	業務分類						
	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	未能分類 千港元	總額 千港元
于二零二五年九月三十日							
資產	6,128,878	12,205,775	2,438,392	2,175,664	79,099	4,341,859	27,369,667
資產包括：							
合營企業及聯營公司	3,504,071	2,225,021	-	276,665	20,247	487	6,026,491
于截至二零二五年九月三十日止六個月所添置之非流動資產*	13,179	841	6,164	-	10,742	172	31,098
負債							
銀行貸款	2,362,573	2,088,233	4,389,825	-	-	5,903,628	14,744,259
其他負債							997,902
							<u>15,742,161</u>
于二零二五年三月三十一日							
資產	10,218,699	12,523,030	2,684,269	2,140,530	85,827	3,273,937	30,926,292
資產包括：							
合營企業及聯營公司	3,533,317	2,230,098	-	315,865	20,077	19	6,099,376
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							
銀行貸款	3,031,593	2,117,581	4,590,193	-	-	6,193,561	15,932,928
其他負債							3,299,895
							<u>19,232,823</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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
收入		
物業銷售	4,850,157	1,005,840
物業租賃	70,940	59,102
酒店業務	183,150	158,305
財務投資	220,192	341,840
其他	15,479	17,821
	5,339,918	1,582,908
收入		
香港	4,900,337	283,445
香港境外	439,581	1,299,463
	5,339,918	1,582,908
	二零二五年	二零二五年
	九月三十日	三月三十一日
	千港元	千港元
非流動資產*		
香港	17,272,808	18,926,332
香港境外	1,939,608	1,971,366
	19,212,416	20,897,698

* 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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	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	(8,516)	(140,054)
— 已變現收益淨額（附注(a)）	755	959
以公平價值計入其他全面收益之財務資產		
— 未變現匯兌收益／（虧損）淨額	926	(5,883)
— 已變現（虧損）／收益淨額（附注(b)）	(195,519)	787
— 預期信貸虧損之變動	(154,650)	(151,893)
以攤銷成本計量之財務資產		
— 未變現匯兌虧損淨額	(161)	(3,924)
— 已變現收益淨額（附注(c)）	7,516	-
— 預期信貸虧損之變動	-	(7,025)
衍生金融工具		
— 未變現虧損淨額	(10,906)	(29,396)
	(360,555)	(336,429)

3 投资亏损净额（续）

	截至九月三十日止六个月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	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	4,479	291,631
投资成本	(8,580)	(312,599)
加：于过往年度确认之未变现亏损净额	4,856	21,927
于本期间确认之已变现收益净额	<u>755</u>	<u>959</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	109,309	68,665
投资成本	(531,817)	(55,653)
转拨自投资重估储备	226,989	(12,225)
于本期间确认之已变现（亏损）／收益净额	<u>(195,519)</u>	<u>787</u>
(c) 以摊销成本计量之财务资产的已变现收益净额		
代价总额	9,671	-
投资成本	(14,019)	-
加：于过往年度确认之未变现亏损净额	11,864	-
于本期间确认之已变现收益净额	<u>7,516</u>	<u>-</u>

4 按性质划分之收入及开支

	截至九月三十日止六个月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	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	127,756	133,832
— 非上市投资	5,020	30,061
以公允价值计入损益账之财务资产之利息收入		
— 上市投资	52,844	66,715
— 非上市投资	2,944	8,583
以摊销成本计量之财务资产之利息收入		
— 上市投资	31,346	91,558
— 应收合营企业款项	2,904	3,907
— 应收贷款	1,295	1,464
— 银行存款	11,220	12,330
股息收入		
— 上市投资	<u>282</u>	<u>10,552</u>
除税前溢利已扣除：		
已售物业及货品成本	4,107,824	484,809
雇员成本	<u>111,369</u>	<u>97,862</u>

5 融资成本净额

	截至九月三十日止六个月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
利息（开支）／收入		
银行贷款利息	(289,730)	(528,548)
租赁负债	(40)	(84)
衍生金融工具（利率掉期）	17,438	136,813
合营企业	(1,433)	(2,404)
利息资本化	27,998	132,657
	<u>(245,767)</u>	<u>(261,566)</u>
其他附带之借贷成本	(25,916)	(30,815)
借贷之汇兑亏损净额	(108)	(15)
衍生金融工具（利率掉期）之公允价值亏损		
现金流对冲—非有效部分	(2,189)	(21,139)
	<u>(273,980)</u>	<u>(313,535)</u>

6 税项

	截至九月三十日止六个月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
即期所得税开支		
香港	(6)	(7,314)
香港境外	(6,421)	(42,282)
	<u>(6,427)</u>	<u>(49,596)</u>
递延所得税（开支）／抵免	(29,343)	12,358
	<u>(35,770)</u>	<u>(37,238)</u>

香港利得税乃就本期间估计应课税溢利按 16.5%（二零二四年：16.5%）之税率作出拨备。香港境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二零二五年九月三十日止六个月之中期股息（二零二四年：无）。

8 每股亏损

每股亏损乃按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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
股东应占亏损	<u>(344,477)</u>	<u>(386,096)</u>
	股份数目	
已发行股份数目之加权平均数	<u>1,420,635,324</u>	<u>1,319,782,288</u>

由于截至二零二四年及二零二五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

	二零二五年 九月三十日 千港元	二零二五年 三月三十一日 千港元
应收贸易账款	47,254	90,433
应计利息及应收股息	245,196	258,143
应收合营企业款项	1,031,560	-
应收贷款	24,832	26,982
预付款项	86,104	149,649
公共事业及其他按金	17,133	10,384
其他应收账款	34,698	38,606
	<u>1,486,777</u>	<u>574,197</u>

根据相关发票或缴款单日期计算的应收贸易账款（扣除减值拨备）之账龄分析如下：

	二零二五年 九月三十日 千港元	二零二五年 三月三十一日 千港元
0 个月至 6 个月	42,230	89,498
7 个月至 12 个月	4,368	196
12 个月以上	656	739
	<u>47,254</u>	<u>90,433</u>

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。

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。

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：

	二零二五年 九月三十日 千港元	二零二五年 三月三十一日 千港元
0 个月至 6 个月	93,909	74,080
7 个月至 12 个月	4	6
12 个月以上	17	47
	<u>93,930</u>	<u>74,133</u>

管理层讨论及分析

二零二五 / 二六财政年度中期业绩回顾

本集团营运策略集中于核心房地产发展及管理业务，相关业务涵盖三大支柱：物业发展销售、租赁及酒店营运。截至二零二五年九月三十日止期间，股东应占基础溢利（不包括投资物业公允价值变动、财务投资组合的任何已变现或未变现收益或亏损及其相关税务影响）为 1.89 亿港元（二零二四年：亏损 1.15 亿港元）。

本集团收入录得 237%增长至 53.40 亿港元（二零二四年：15.83 亿港元），主要来自洪水桥「汇都」住宅单位销售入账。

股东应占法定亏损为 3.44 亿港元（二零二四年：亏损 3.86 亿港元），主要由于财务投资亏损净额 3.61 亿港元（二零二四年：3.36 亿港元）及投资物业重估亏损 3.40 亿港元（二零二四年：2.66 亿港元）所致。

物业销售、发展及租赁

销售及发展

本集团持续于香港、北京及温哥华推进五个发展项目的销售工作。于二零二五年四月至十月止七个月期间，应占合约销售额约达 11.97 亿港元（二零二四年：9.06 亿港元）。

香港

「汇都」，本集团全资拥有的住宅发展项目，已于二零二四年十一月竣工。该项目由五座楼宇组成，合共 1,025 个单位，毗邻洪水桥轻铁站，交通便利。住宅单位已售出 99%，并于二零二五年六月获发满意纸后，所有已售单位均已交付予买家，销售收入约 46 亿港元已反映于本期损益账。

「宝峰」，本集团于宝珊道持有 50%的豪宅发展项目。该项目荣获三项亚太区房地产大奖（2024-2025 年度）的建筑及室内设计殊荣，共包含 16 套豪华住宅（面积介乎 3,770 至 7,260 平方呎）。二零二五年六月及十月再售出四个单位（累计共六个单位），累计销售额约达 12 亿港元。

「皇第」，本集团于渣甸山持有 20%的合营项目。余下库存为一间 4,400 平方呎高级复式单位，及包括有 6,900 平方呎可使用天台面积之豪宅，于二零二五年十月已售出。累计总销售额约达 38 亿港元。

本集团于浅水湾持有 50%的发展项目进展顺利，现正进行上层结构工程。该项目将提供一幢超豪华三层花园别墅，面积达 9,000 平方呎，坐拥全海景，预计将于二零二六年上半年落成。

于屯门蓝地，本集团正推进一项住宅项目，目前已向政府提交换地申请。与此同时，我们正评估将该地块与相邻地块合并的替代方案。此方案可使总楼面面积较现行规划增加逾 50%，目前正就规模更大的发展项目进行可行性研究。

中国内地

「北京·东湾」，本集团于北京通州持有的 50%合营项目。该大型项目总楼面面积达 236 万平方呎，包含 964 个住宅单位及两座商业大楼。

截至二零二五年九月三十日，住宅单位累计售出 86%，总销售所得款项约达人民币 54 亿元。其中约 99%已售单位已交付予买家。两座商业大楼的地下结构工程已竣工，现正进行上层结构的设计及布局。

加拿大温哥华

Landmark On Robson

共有 236 个住宅单位，其中 133 个（或 56%）已售出，合约销售额 2.77 亿加元（二零二四年：2.40 亿加元），约 95%的售出单位已交付予买家。另外有 10 个分层铺位其中 8 个现已租出，余下两个预计于未来十二个月内全数租出。

1468 Alberni Street — 重建物业

我们持续优化重建方案，以实现最高效率及最大价值。主要优化措施包括增加净可销售面积及减少平均单位面积，以更贴合当前市场需求。与此同时，我们已向温哥华市政府提交申请，拟以建成后之其中单位提供给市政府用作非市场化租赁房屋，代替一般用现金支付小区设施贡献款 Community Amenities Contribution (CAC)的所有要求。该申请目前正积极审阅中，并公开刊登于温哥华市的「Shape Your City」网站。

1650 Alberni Street — 增值机会

我们正积极重整该项目的定位，以因应温哥华规划及建筑法规的最新变化。更新后的政策框架将大幅提高许可高度及楼层面积（从每层约 5,500 平方呎增至可能约 8,000 平方呎）。该等修订大幅提升该项目的经济效益。我们计划于二零二五年年底前提交正式的重新分区申请。

租赁

期内，受惠于高出租率，租赁收入增长 20%至 0.71 亿港元（二零二四年：0.59 亿港元）。尽管如此，该物业组合仍录得重估亏损净额 3.40 亿港元（二零二四年：2.66 亿港元），当中包括我们于一间合营企业及一间联营公司所占的亏损。

酒店

二零二五年，香港酒店业迎来强劲复苏，主要受旅客增加带动。今年香港特区政府积极举办众多活动与文化盛事，于二零二五年四月一日至二零二五年九月三十日期间，全港接待约 2,400 万名旅客，较去年同期增长 13%。内地旅客成为主要驱动力，占访港旅客总数 77%，其中 46%选择留宿过夜。

本集团旗下五间酒店地理位置优越，位于尖沙咀、湾仔及铜锣湾等核心旅游区，期内平均入住率更高达 98%（二零二四年：88%）。强劲市场表现带动总收入增长 16%至 1.83 亿港元（二零二四年：1.58 亿港元），净经营溢利更飙升 29%至 0.85 亿港元（二零二四年：0.66 亿港元）。

本集团对香港充满活力的前景依然充满信心，这份信心建立在长远旅游业增长的强劲前景。主要驱动因素包括：透过「一签多行」个人游签注及「粤车南下」等政策推动大湾区深度融合，以及将「个人游」计划扩展至更多内地城市。该等措施可望持续吸引大量游客。此外，《香港旅游业发展蓝图 2.0》为二零二五年至二零三零年提供战略框架，而政府大力推动大型活动经济的发展策略，亦与我们的乐观展望完全契合。

财务投资

于二零二五年九月三十日，本集团持有财务投资约 16.53 亿港元（二零二五年三月三十一日：15.65 亿港元）。增加主要由于应计利息收入及重组后若干票据公允价值较去年结转之账面值增加所致。投资组合中 89%为上市债务证券（主要由中国房地产公司发行）、4%为上市股本证券及 7%为非上市投资。该等财务投资以不同货币计值，其中 55%为美元、40%为人民币及 5%为其他货币（大部分为港元）。

期内，投资组合收入为 2.20 亿港元（二零二四年：3.42 亿港元），减少主要由于债务重组 / 出售及债务证券预期信贷亏损增加所致。

该等财务投资均没有质押作为本集团借贷的担保或信贷融资。

财务管理

本集团不断审阅其资本架构及财务预测，以确保其财务流动性及灵活性。

过去数年，本集团一直专注于降低其债务水平。截至二零二五年九月三十日，债务净额减少14%至125亿港元（二零二五年三月三十一日：145亿港元），因此，本集团之资本负债比率（债务净额与重估资产净值比率）下降至约55.2%（二零二五年三月三十一日：64.3%）。

本集团借贷总额到期情况载列如下：

	于二零二五年 九月三十日 千港元	于二零二五年 三月三十一日 千港元
须于以下年期偿还：		
一年内	7,031,443	5,078,084
一年后但两年内	1,801,183	3,663,122
两年后但五年内	5,911,633	7,191,722
银行借贷总额	14,744,259	15,932,928
银行存款及现金	(2,276,336)	(1,452,686)
债务净额	12,467,923	14,480,242

本集团之借贷全部以港元计值，所有债务按浮动利率计息。本集团已订立总面值11.50亿港元之若干利率掉期合约。使用该等衍生工具受到严格管控，且仅用于对冲本集团业务营运之相关财务风险。

于二零二五年九月三十日，本集团附属公司账面总值为176亿港元（二零二五年三月三十一日：224亿港元）之若干资产已作为银行借贷之抵押品予以抵押。本集团已就合营企业及联营公司之未偿还银行贷款融资提供21.98亿港元（二零二五年三月三十一日：24.73亿港元）担保。

雇员及薪酬政策

于二零二五年九月三十日，本集团聘用约209（二零二四年九月三十日：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

在旅游业复苏及股市蓬勃发展的推动下，香港经济于二零二五年呈上升趋势。第三季生产总值同比增长 3.8%，主要得益于强劲的出口和消费增加。由于新股上市数量创历史新高，有望于二零二五年度重夺新股上市集资的全球冠军，进一步巩固香港作为世界级金融中心地位。

尽管持续的地缘政治风险为全球局势注入高度的不确定因素，但市场普遍预测利率即将进入下行周期，这将支撑经济增长，并营造更有利的投资环境，尤其是在亚洲地区。

香港物业市场

香港物业市场各板块前景分化，住宅市场呈现回稳向上迹象，办公室市场亦可能已触底反弹。

住宅市场：强劲增势

一般住宅市场：整体住宅市场呈现强劲增长，成交量持续攀升，得益于低利率环境、积压需求及新移民等因素。

豪宅市场：受股市上涨、融资成本降低以及政府吸引人才和投资移民措施推动，豪宅市场已呈现强劲反弹。

办公室市场：新需求触发上升趋势

办公室市场（尤其是中环核心地区）正出现复苏的正面迹象，包括：

- 租赁活动增加：市场需求增加主要包括财富管理公司利用较低租金期间扩充办公面积，国际金融机构、新上市公司、家族办公室以及中国大型科技企业为实现其全球战略目标而在香港设立其区域总部，亦进一步推动了市场需求。
- 正吸纳量：二零二五年第三季正净吸纳量达 401,000 平方呎，为二零一九年第二季以来的最高水平，印证了需求上升趋势。

管理层将在财务方面将继续保持审慎及积极的态度，以减轻市场不明朗因素的影响。

中期股息

董事会不建议派发截至二零二五年九月三十日止六个月之中期股息（二零二四年：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二零二五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 C1 第二部分所载企业管治守则（「企业管治守则」）之原则，并已遵守该守则之适用守则条文，惟企业管治守则之守则条文第 C.1.5 条除外，该守则条文规定独立非执行董事及其他非执行董事亦应出席股东大会，以对股东的意见有全面、公正的了解。独立非执行董事马豪辉先生（「马先生」）因彼在有关时间有其他公务安排而未能出席本公司于二零二五年八月二十五日举行的股东周年大会。股东意见已于会后向马先生汇报。

董事会的组成及变更

鉴于二零二四年十二月三十一日委任一名女性非执行董事，独立非执行董事之人数少于上市规则第 3.10A 条所规定的董事会成员人数的三分之一。

诚如本公司日期为二零二五年三月二十八日的公告所披露，董事会一直积极物色一名合适候选人出任额外的独立非执行董事（「独立非执行董事」），以重新符合上市规则第 3.10A 条。然而，由于本公司需要更多时间来委任独立非执行董事，本公司已向香港联合交易所有限公司申请豁免严格遵守上市规则第 3.10A 条和第 3.11 条，直至二零二五年六月三十日。为物色合适候选人出任额外的独立非执行董事，本公司已考虑多名候选人，以完成甄选和提名程序。诚如本公司日期为二零二五年六月三十日的公告所披露，马先生已获委任为本公司独立非执行董事，自二零二五年七月二日起生效。随着马先生的委任生效后，本公司已符合上市规则第 3.10A 条的规定。

审核委员会

审核委员会已审阅本集团截至二零二五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，二零二五年十一月二十六日

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、潘澄女士、潘洋先生及关堡林先生；及本公司之独立非执行董事为叶志威先生、梁伟强先生、马豪辉先生及黄之强先生。