

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)

截至二零一四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   |
|--------------|----------------|-----------------|------|
|              | 二零一四年          | 二零一三年           |      |
| 收入           | <b>629</b>     | 661             | -5%  |
| 經營溢利         | <b>753</b>     | 1,083           | -30% |
| 本公司股東應佔溢利    | <b>709</b>     | 972             | -27% |
| 每股盈利—基本 (港元) | <b>0.57</b>    | 0.79            | -28% |
|              | 二零一四年<br>九月三十日 | 二零一四年<br>三月三十一日 |      |
| 資產總值         | <b>21,980</b>  | 20,651          | +6%  |
| 資產淨值         | <b>15,667</b>  | 14,983          | +5%  |
| 本公司股東應佔權益    | <b>14,691</b>  | 14,051          | +5%  |
| 負債淨額         | <b>4,455</b>   | 3,918           | +14% |

營運中酒店物業以估值編列之補充資料：

|                       |               |        |     |
|-----------------------|---------------|--------|-----|
| 經重估資產總值               | <b>29,160</b> | 27,359 | +7% |
| 經重估資產淨值               | <b>22,811</b> | 21,652 | +5% |
| 本公司股東應佔權益             | <b>19,697</b> | 18,724 | +5% |
| 本公司股東每股應佔權益 (港元)      | <b>15.70</b>  | 14.92  | +5% |
| 資產負債比率—負債淨額與經重估資產淨值比率 | <b>20%</b>    | 18%    | +2% |

\* 僅供識別

泛海國際集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零一四年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同截至二零一三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

|             | <i>附註</i> | 二零一四年<br>千港元     | 二零一三年<br>千港元<br>(已重列) |
|-------------|-----------|------------------|-----------------------|
| 收入          | 2         | <b>629,404</b>   | 661,058               |
| 銷售成本        |           | <b>(133,960)</b> | (150,849)             |
| 毛利          |           | <b>495,444</b>   | 510,209               |
| 銷售及行政開支     |           | <b>(92,772)</b>  | (92,462)              |
| 折舊          |           | <b>(44,645)</b>  | (43,016)              |
| 投資收益淨額      | 3         | <b>29,526</b>    | 611,176               |
| 投資物業之公平價值收益 |           | <b>365,474</b>   | 97,190                |
| 經營溢利        |           | <b>753,027</b>   | 1,083,097             |
| 融資成本淨額      |           | <b>(54,697)</b>  | (38,874)              |
| 應佔溢利減虧損     |           |                  |                       |
| 合營企業        |           | <b>(3,069)</b>   | (1,722)               |
| 聯營公司        |           | <b>87,620</b>    | 35,880                |
| 除所得稅前溢利     |           | <b>782,881</b>   | 1,078,381             |
| 所得稅開支       | 5         | <b>(22,124)</b>  | (35,816)              |
| 期內溢利        |           | <b>760,757</b>   | 1,042,565             |
| 應佔：         |           |                  |                       |
| 本公司股東       |           | <b>709,136</b>   | 971,791               |
| 非控股權益       |           | <b>51,621</b>    | 70,774                |
|             |           | <b>760,757</b>   | 1,042,565             |
| 每股盈利（港元）    |           |                  |                       |
| 基本及攤薄       | 7         | <b>0.57</b>      | 0.79                  |

簡明綜合全面收益表－未經審核  
截至九月三十日止六個月

|                        | 二零一四年<br>千港元    | 二零一三年<br>千港元 |
|------------------------|-----------------|--------------|
| 期內溢利                   | <b>760,757</b>  | 1,042,565    |
| 其他全面收益                 |                 |              |
| 已予重新分類或日後可能重新分類為損益之項目： |                 |              |
| 可供出售投資之公平價值收益淨額        | <b>3,913</b>    | 8,246        |
| 現金流對沖                  |                 |              |
| －公平價值（虧損）／收益           | <b>(15,560)</b> | 6,557        |
| －轉撥至融資成本               | <b>(5,975)</b>  | (4,471)      |
| 匯兌差額                   | <b>(1,845)</b>  | (2,202)      |
| 應佔合營企業之匯兌差額            | <b>1,289</b>    | -            |
|                        | <b>(18,178)</b> | 8,130        |
| 期內全面收益總額               | <b>742,579</b>  | 1,050,695    |
| 應佔：                    |                 |              |
| 本公司股東                  | <b>690,696</b>  | 978,757      |
| 非控股權益                  | <b>51,883</b>   | 71,938       |
|                        | <b>742,579</b>  | 1,050,695    |

簡明綜合資產負債表－未經審核

|                  | 附註 | 二零一四年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零一四年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|------------------|----|-----------------------|------------------------|
| <b>非流動資產</b>     |    |                       |                        |
| 投資物業             |    | 5,932,890             | 5,567,131              |
| 物業、廠房及設備         |    | 3,175,857             | 3,170,244              |
| 合營企業             |    | 1,174,304             | 1,104,112              |
| 聯營公司             |    | 1,641,820             | 1,577,266              |
| 可供出售投資           |    | 251,291               | 241,078                |
| 以公平價值計入損益賬之財務資產  |    | 453,410               | 554,844                |
| 衍生金融工具           |    | -                     | 10,427                 |
| 應收按揭貸款           |    | 2,724                 | 2,797                  |
| 遞延所得稅資產          |    | 4,800                 | 3,400                  |
|                  |    | <b>12,637,096</b>     | <b>12,231,299</b>      |
| <b>流動資產</b>      |    |                       |                        |
| 發展中之待售物業         |    | 1,760,434             | 1,737,935              |
| 已落成待售物業          |    | 3,617                 | 3,617                  |
| 酒店及餐廳存貨          |    | 1,516                 | 1,569                  |
| 貿易及其他應收款項        | 8  | 639,700               | 291,972                |
| 可退回所得稅           |    | 5,624                 | 5,589                  |
| 以公平價值計入損益賬之財務資產  |    | 5,703,961             | 4,917,765              |
| 銀行結餘及現金          |    | 1,227,580             | 1,461,233              |
|                  |    | <b>9,342,432</b>      | <b>8,419,680</b>       |
| <b>流動負債</b>      |    |                       |                        |
| 貿易及其他應付款項        | 9  | 137,475               | 141,936                |
| 應付股息             |    | 58,311                | -                      |
| 應付合營企業款項         |    | 77,023                | 37,058                 |
| 應付聯營公司款項         |    | 224,400               | -                      |
| 衍生金融工具           |    | 499                   | 982                    |
| 借貸               |    | 665,925               | 919,483                |
| 應付所得稅            |    | 49,291                | 37,139                 |
|                  |    | <b>1,212,924</b>      | <b>1,136,598</b>       |
| <b>流動資產淨值</b>    |    | <b>8,129,508</b>      | <b>7,283,082</b>       |
| <b>資產總值減流動負債</b> |    | <b>20,766,604</b>     | <b>19,514,381</b>      |

簡明綜合資產負債表－未經審核

|           | 二零一四年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零一四年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|-----------|-----------------------|------------------------|
| 非流動負債     |                       |                        |
| 長期借貸      | 4,301,865             | 3,849,758              |
| 中期票據      | 714,430               | 609,894                |
| 衍生金融工具    | 5,133                 | -                      |
| 遞延所得稅負債   | 77,883                | 71,760                 |
|           | <u>5,099,311</u>      | <u>4,531,412</u>       |
| 資產淨值      | <u>15,667,293</u>     | <u>14,982,969</u>      |
| 權益        |                       |                        |
| 股本        | 12,548                | 12,548                 |
| 儲備        | 14,678,820            | 14,038,261             |
| 本公司股東應佔權益 | <u>14,691,368</u>     | <u>14,050,809</u>      |
| 非控股權益     | 975,925               | 932,160                |
|           | <u>15,667,293</u>     | <u>14,982,969</u>      |

## 中期財務資料附註

### 1 編製基準

截至二零一四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，並須與截至二零一四年三月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀，該財務報表已根據香港財務報告準則編製。

編製該中期財務資料所採納之會計政策及計算方法與截至二零一四年三月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致。

誠如截至二零一四年三月三十一日止年度之年度財務報表所述，本集團已更改其有關確認旅遊業務收入之政策，作為代理所賺取之佣金以淨額基準呈列，定制獎勵旅遊則以毛額基準呈列。可茲比較數字已按減少之收入及相應銷售成本 114,800,000 港元而重列，並無對毛利總額產生影響。

於本中期期間，概無與本集團有關之任何其他經修訂準則或詮釋預期將對本集團產生重大影響。

## 2 分類資料

收入包括來自物業銷售及租賃、酒店及旅遊業務、管理服務之收入、利息收入及股息收入。

|                  | 物業銷售<br>千港元 | 物業租賃<br>千港元 | 酒店<br>及旅遊<br>千港元 | 財務投資<br>千港元 | 其他<br>千港元 | 總額<br>千港元 |
|------------------|-------------|-------------|------------------|-------------|-----------|-----------|
| 截至二零一四年九月三十日止六個月 |             |             |                  |             |           |           |
| 總營業收入            | -           | 58,793      | 407,500          | 603,583     | 7,227     | 1,077,103 |
| 分類收入             | -           | 58,793      | 299,677          | 263,707     | 7,227     | 629,404   |
| 分類業績之貢獻          | -           | 56,579      | 124,321          | 262,186     | 7,462     | 450,548   |
| 折舊               | -           | -           | (42,400)         | -           | (2,245)   | (44,645)  |
| 投資收益淨額           | -           | -           | -                | 29,526      | -         | 29,526    |
| 投資物業之公平價值收益      | -           | 365,474     | -                | -           | -         | 365,474   |
| 應佔溢利減虧損          |             |             |                  |             |           |           |
| 合營企業             | (2,500)     | -           | -                | -           | (569)     | (3,069)   |
| 聯營公司             | -           | 87,688      | -                | -           | (68)      | 87,620    |
| 分類業績             | (2,500)     | 509,741     | 81,921           | 291,712     | 4,580     | 885,454   |
| 未能分類公司開支         |             |             |                  |             |           | (47,876)  |
| 融資成本淨額           |             |             |                  |             |           | (54,697)  |
| 除所得稅前溢利          |             |             |                  |             |           | 782,881   |

截至二零一三年九月三十日止六個月

|             |         |         |          |         |         |           |
|-------------|---------|---------|----------|---------|---------|-----------|
| 總營業收入       | 160,000 | 52,962  | 378,955  | 294,337 | 8,458   | 894,712   |
| 分類收入（已重列）   | 160,000 | 52,962  | 264,155  | 175,483 | 8,458   | 661,058   |
| 分類業績之貢獻     | 107,230 | 48,066  | 128,453  | 175,200 | (1,663) | 457,286   |
| 折舊          | -       | -       | (41,080) | -       | (1,936) | (43,016)  |
| 投資收益淨額      | -       | -       | -        | 611,176 | -       | 611,176   |
| 投資物業之公平價值收益 | -       | 97,190  | -        | -       | -       | 97,190    |
| 應佔溢利減虧損     |         |         |          |         |         |           |
| 合營企業        | (1,177) | -       | -        | -       | (545)   | (1,722)   |
| 聯營公司        | -       | 35,880  | -        | -       | -       | 35,880    |
| 分類業績        | 106,053 | 181,136 | 87,373   | 786,376 | (4,144) | 1,156,794 |
| 未能分類公司開支    |         |         |          |         |         | (39,539)  |
| 融資成本淨額      |         |         |          |         |         | (38,874)  |
| 除所得稅前溢利     |         |         |          |         |         | 1,078,381 |

附註：

- 管理層視旅遊業務之總營業收入為銷售機票、酒店訂房安排及獎勵性旅行團的銷售所得款項總額。
- 管理層視財務投資之總營業收入為根據一般公認會計原則定義下之收入連同出售以公平價值計入損益賬之財務資產之所得代價總額。

## 2 分類資料 (續)

|                                     | 業務分類        |             |                  |             |           | 未能分類<br>千港元 | 總額<br>千港元               |
|-------------------------------------|-------------|-------------|------------------|-------------|-----------|-------------|-------------------------|
|                                     | 物業銷售<br>千港元 | 物業租賃<br>千港元 | 酒店<br>及旅遊<br>千港元 | 財務投資<br>千港元 | 其他<br>千港元 |             |                         |
| 於二零一四年九月三十日                         |             |             |                  |             |           |             |                         |
| 資產                                  | 3,218,144   | 7,495,052   | 3,192,786        | 6,689,104   | 87,193    | 1,297,249   | 21,979,528              |
| 資產包括：                               |             |             |                  |             |           |             |                         |
| 合營企業及聯營公司                           | 1,249,382   | 1,534,716   | -                | -           | 936       | 31,090      | 2,816,124               |
| 於截至二零一四年<br>九月三十日止六個月<br>所添置之非流動資產* |             |             |                  |             |           |             |                         |
|                                     | -           | 285         | 42,949           | -           | 9,530     | -           | 52,764                  |
| 負債                                  |             |             |                  |             |           |             |                         |
| 借貸                                  | 1,436,656   | 453,266     | 1,678,727        | 714,891     | -         | 684,250     | 4,967,790               |
| 其他未能分類負債                            |             |             |                  |             |           |             | <u>1,344,445</u>        |
|                                     |             |             |                  |             |           |             | <u><u>6,312,235</u></u> |

|                                     |           |           |           |           |        |           |                         |
|-------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|-----------|-------------------------|
| 於二零一四年三月三十一日                        |           |           |           |           |        |           |                         |
| 資產                                  | 2,920,420 | 7,061,230 | 3,204,383 | 5,852,531 | 91,943 | 1,520,472 | 20,650,979              |
| 資產包括：                               |           |           |           |           |        |           |                         |
| 合營企業及聯營公司                           | 1,178,592 | 1,470,128 | -         | -         | 931    | 31,727    | 2,681,378               |
| 於截至二零一三年<br>九月三十日止六個月<br>所添置之非流動資產* |           |           |           |           |        |           |                         |
|                                     | 7,456     | 287       | 36,652    | -         | 25,772 | -         | 70,167                  |
| 負債                                  |           |           |           |           |        |           |                         |
| 借貸                                  | 1,968,371 | 444,776   | 1,410,553 | 945,541   | -      | -         | 4,769,241               |
| 其他未能分類負債                            |           |           |           |           |        |           | <u>898,769</u>          |
|                                     |           |           |           |           |        |           | <u><u>5,668,010</u></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           |                        |
|--------|-----------------------|------------------------|
|        | 二零一四年<br>千港元          | 二零一三年<br>千港元<br>(已重列)  |
| 收入     |                       |                        |
| 香港     | 343,953               | 453,482                |
| 海外     | <u>285,451</u>        | <u>207,576</u>         |
|        | <u>629,404</u>        | <u>661,058</u>         |
|        | 二零一四年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零一四年<br>三月三十一日<br>千港元 |
| 非流動資產* |                       |                        |
| 香港     | 10,804,334            | 10,353,648             |
| 海外     | <u>1,120,537</u>      | <u>1,065,105</u>       |
|        | <u>11,924,871</u>     | <u>11,418,753</u>      |

\* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

## 3 投資收益淨額

|                         | 截至九月三十日止六個月      |                  |
|-------------------------|------------------|------------------|
|                         | 二零一四年<br>千港元     | 二零一三年<br>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收益淨額      | 67,886           | 539,400          |
| — 未變現匯兌(虧損)/收益淨額        | (39,920)         | 71,277           |
| — 已變現收益淨額(附註)           | <u>1,560</u>     | <u>499</u>       |
|                         | <u>29,526</u>    | <u>611,176</u>   |
| 附註:                     |                  |                  |
| 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                    | 339,875          | 118,854          |
| 投資成本                    | <u>(258,112)</u> | <u>(100,194)</u> |
| 收益總額                    | 81,763           | 18,660           |
| 減: 已於過往年度確認之未變現收益淨額     | <u>(80,203)</u>  | <u>(18,161)</u>  |
| 已於本期間確認之已變現收益淨額         | <u>1,560</u>     | <u>499</u>       |

#### 4 按性質劃分之收入及開支

截至九月三十日止六個月

|                | 二零一四年         | 二零一三年        |
|----------------|---------------|--------------|
|                | 千港元           | 千港元          |
| <b>收入</b>      |               |              |
| 利息收入           |               |              |
| — 上市投資         | 246,778       | 165,694      |
| — 非上市投資        | -             | 4            |
| — 其他應收款項       | 1,728         | 1,759        |
| — 銀行存款         | 4,769         | 2,735        |
| 股息收入           |               |              |
| — 上市投資         | <u>16,044</u> | <u>9,704</u> |
| <b>開支</b>      |               |              |
| 所售物業及貨品成本（已重列） | 10,362        | 60,612       |
| 土地及樓宇經營租賃租金開支  | <u>692</u>    | <u>4,853</u> |

#### 5 所得稅開支

截至九月三十日止六個月

|              | 二零一四年           | 二零一三年           |
|--------------|-----------------|-----------------|
|              | 千港元             | 千港元             |
| <b>即期所得稅</b> |                 |                 |
| 香港利得稅        | (16,533)        | (40,697)        |
| 海外所得稅        | (1,684)         | (571)           |
| 過往年度超額撥備     | 816             | 112             |
|              | <u>(17,401)</u> | <u>(41,156)</u> |
| 遞延所得稅        | <u>(4,723)</u>  | <u>5,340</u>    |
|              | <u>(22,124)</u> | <u>(35,816)</u> |

香港利得稅乃就本期間之估計應課稅溢利按 16.5%（二零一三年：16.5%）之稅率作出撥備。海外溢利之所得稅乃按本集團營運所在國家之現行稅率並根據本期間之估計應課稅溢利計算得出。

本期間應佔合營企業及聯營公司之所得稅開支分別為零（二零一三年：54,000 港元）及 1,588,000 港元（二零一三年：1,817,000 港元），已計入損益賬分別列作應佔合營企業及聯營公司之溢利減虧損。

## 6 股息

董事會不建議派發截至二零一四年九月三十日止六個月之中期股息（二零一三年：無）。

## 7 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利 709,136,000 港元（二零一三年：971,791,000 港元）除以期內已發行股份之加權平均數 1,254,821,525 股（二零一三年：1,236,852,853 股）計算。

截至二零一三年及二零一四年九月三十日止六個月，本公司及其上市附屬公司之尚未行使購股權並無對每股盈利產生攤薄影響，故每股基本及攤薄盈利相同。

## 8 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、應收貸款、預付款項、公用事業及其他按金、應計應收利息、應收股息及就某一物業收購定金和相關的印花稅。

本集團之應收貿易賬款為 191,106,000 港元（二零一四年三月三十一日：58,016,000 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減值撥備之賬齡分析如下：

|             | 二零一四年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零一四年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|-------------|-----------------------|------------------------|
| 0 至 60 天    | 186,434               | 52,978                 |
| 61 至 120 天  | 1,013                 | 1,083                  |
| 121 至 180 天 | 392                   | 3,955                  |
| 180 天以上     | 3,267                 | -                      |
|             | <u>191,106</u>        | <u>58,016</u>          |

## 9 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、建築成本應付保留款項及多項應計款項。本集團之應付貿易賬款為 16,917,000 港元（二零一四年三月三十一日：15,821,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

|             | 二零一四年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零一四年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|-------------|-----------------------|------------------------|
| 0 至 60 天    | 16,210                | 15,196                 |
| 61 至 120 天  | 369                   | 243                    |
| 121 至 180 天 | 291                   | 226                    |
| 180 天以上     | 47                    | 156                    |
|             | <u>16,917</u>         | <u>15,821</u>          |

## 10 報告期後事項

誠如日期為二零一四年七月二十三日之公佈所披露，本集團於期內訂立一項交易以代價 1,105,000,000 港元收購一棟商業樓宇。於二零一四年九月三十日，10% 按金連同有關印花稅合共 204,400,000 港元已支付（列入資產負債表內之貿易及其他應收款項），而餘下未支付代價已列入資本承擔。

交易已於二零一四年十月完成，所收購樓宇將於本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之財務報表中分類至投資物業。

## 管理層討論及分析

### 業績

本集團於本財政年度上半年錄得收入 629,000,000 港元（二零一三年：661,000,000 港元，已就若干會計變動作出調整），其中本公司股東應佔溢利為 709,000,000 港元（二零一三年：972,000,000 港元）。溢利減少乃主要由於本集團財務投資按市場價值計算之重估收益較去年同期有所減少所致。

### 物業銷售、發展及租賃

#### 銷售

本集團於期內正沿其發展方向積極不斷向前，現時預期於上海之 50% 合資豪宅發展項目將於近期推出市場發售。本集團於中期內並無任何物業銷售，亦無推出任何新發展項目，而去年同期則確認出售油塘「鯉灣天下」庫存零售商舖之 160,000,000 港元之銷售。

#### 發展

香港白建時道之合營項目將重新發展為超豪華高層住宅大廈。目前在進行地基施工。毗鄰軒德蓀道之另一個獨立住宅發展項目亦在地基施工階段。

元朗洪水橋住宅及商業發展項目正在進行換地程序。已獲得城市規劃委員會之發展計劃批文。此地盤面積為 112,000 平方呎，將提供約 900 個住宅單位及零售商舖，總樓面面積約 519,000 平方呎。此發展項目交通便利，位於可接駁西鐵網絡之一個輕鐵站旁。另一個位於藍地站附近之住宅發展項目，亦正在向政府進行規劃申請程序。

本集團在上海浦西青浦區之傳統高檔及低密度住宅社區之上蓋建築工程進展良好。該幅 1,500,000 平方呎之地盤將興建逾 300 間別墅及公寓，總樓面面積 1,080,000 平方呎。該 50% 合資發展項目預期於二零一五年底前完成，在並無不可預見之情況下，將於本財政年度之下半年開始預售。

期內，本集團專注於位於北京之總建築面積 2,360,000 平方呎之沿河住宅／商業發展項目，此項目已獲大多數地盤建築規劃許可證。此位於通州之 50% 合資發展項目土地之拆遷及安置現正籌備中。結構及地基設計已開展並待安置完成即進行清拆。

隨著澳門城市規劃法規於今年三月份生效，開發位於石排灣區域大綱之 190,000 平方呎地盤之正式申請已提交。現時該申請正由相關當局審批及評估中。

## 租賃

本集團位於中環、灣仔及銅鑼灣之 353,000 平方呎之零售／商業樓宇租賃組合應佔租金收入為 72,000,000 港元（二零一三年：65,000,000 港元），增加 11%。

集團錄得投資物業重估收益（包括一間聯營公司所擁有物業產生之收益） 445,000,000 港元（二零一三年：124,000,000 港元）。

期內，本集團成功收購毗鄰集團灣仔總部之商業樓宇，為租賃組合增加約 80,000 平方呎。該兩幢樓宇結構上彼此相連，因而可提供更大樓面面積。

## 酒店

於六個月期間內，過夜訪港旅客增加 7% 至約 14,000,000 人。增長動力源於短途市場，中國內地繼續為最主要的旅客來源。酒店客房供應於同期增加 5% 至約 72,000 間。

酒店及旅遊分類於本期間收入 300,000,000 港元（二零一三年：264,000,000 港元，經若干旅遊業務會計變動而調整）。三間香港酒店兩個中期期間之平均入住率均超過 95%，平均房價則輕微下跌。折舊前分類業績之貢獻約為 124,000,000 港元（二零一三年：128,000,000 港元）。

本期間，位於銅鑼灣現有酒店旁之新酒店之上蓋建築工程已開始，並將於二零一六年完成時增加 94 間客房。與此同時，位於尖沙咀的另一棟新酒店已進行地基工程，預期於二零一五年初完成，及於二零一七年全部竣工時為該組合增加額外 90 間客房。

## 財務投資

回顧期間內，充裕流動資金及低利率持續有利於財務投資。

於二零一四年九月三十日，本集團持有財務投資總額約 6,409,000,000 港元（二零一四年三月三十一日：5,714,000,000 港元），其中 1,994,000,000 港元（二零一四年三月三十一日：1,810,000,000 港元）乃由上市酒店附屬集團持有。財務投資增長因按市場價值計算之重估收益 32,000,000 港元及新投資 663,000,000 港元所致。

本年度來自該等投資之利息及股息收入為 263,000,000 港元（二零一三年：175,000,000 港元）。該增加乃主要由於債務證券投資之組合規模增加所致。

該等財務投資 67% 由上市債務證券（其中約 92% 由中國房地產公司發行）及 32% 由上市股本證券（其中約 74% 由大型銀行發行）所組成。其乃以不同貨幣計值，61% 為美元、12% 為港元、11% 為英鎊、11% 為人民幣及 5% 為歐元。

於二零一四年九月三十日，其中約 890,000,000 港元（二零一四年三月三十一日：1,140,000,000 港元）之該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。

## 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中央層面管理及監控。於二零一四年九月三十日，現金及未提取銀行融資約 60 億港元，大大提高本集團的融資靈活性以把握任何隨時出現的項目發展機遇。

於二零一四年九月三十日，本集團之資產總值約為 220 億港元，而上一個財政年結日則為 207 億港元。資產淨值為 157 億港元（二零一四年三月三十一日：150 億港元）。計入營運中之酒店物業之市值後，本集團之經重估資產總值及經重估資產淨值將分別為 292 億港元及 228 億港元，較上一個財政年結日之 274 億港元及 217 億港元分別增加 7% 及 5%。

本集團自其中期票據計劃中，在二零一三年四月發行之現有人民幣 500,000,000 元之票據外，於二零一四年七月，再發行 100,000,000 港元之五年中期票據。

負債淨額為 45 億港元（二零一四年三月三十一日：39 億港元），其中 17 億港元（二零一四年三月三十一日：17 億港元）屬於獨立上市之酒店附屬集團。資產負債比率（負債淨額與經重估資產淨值之比率）約為 20%（二零一四年三月三十一日：18%）。75% 債務為有抵押，而 79% 債務為按浮動利率計算利息。於二零一四年九月三十日，本集團持有合共 50,000,000 港元之利率掉期合約及人民幣 500,000,000 元之交叉貨幣掉期合約以對沖其借貸。總利息成本增加乃由於年內增加借貸所致。

目前，本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為十二年。3% 為循環信貸融資，8% 為以財務資產作抵押而須於一至五年內償還之定期貸款。64% 為以物業資產抵押之定期貸款，其中 8% 為須於一年內償還，39% 為須於一至五年內償還及 17% 為須於五年後償還。餘下 25% 由無抵押銀團貸款及中期票據組成。於二零一四年九月三十日，本集團之淨流動資產為 81 億港元（二零一四年三月三十一日：73 億港元）。

本集團之借貸約 79% 以港元計值，11% 以人民幣計值，9% 以美元計值，餘下 1% 以其他貨幣計值。

於二零一四年九月三十日，賬面淨值合共 12,193,000,000 港元（二零一四年三月三十一日：11,733,000,000 港元）之物業資產已抵押作為本集團銀行融資之擔保。本集團已就合營企業獲授信貸融資而向財務機構提供 402,000,000 港元（二零一四年三月三十一日：380,000,000 港元）之擔保。

## 僱員及薪酬政策

於二零一四年九月三十日，本集團聘有約 450 名（二零一四年三月三十一日：440 名）僱員。彼等之薪酬待遇乃根據其工作性質及年資作標準釐訂，當中包括底薪、年度花紅、購股權、退休福利及其他福利。

## 未來展望

隨著美國經濟緩慢復甦，美國聯邦儲備局已結束資產購買計劃。儘管如此，惟普遍預期主要發達國家會較長期地維持相對寬鬆的貨幣環境，而日本及歐洲乃新近之實施者。推遲加息之持續預期繼續支持本地物業市場。

管理層非常關切期內酒店經營業績令人失望的狀況及本地政治動蕩對本財政年度下半年之業績之影響。

財務投資持續帶來穩定之收入來源。

管理層對本集團之表現持謹慎樂觀之態度。

## 中期股息

董事會不建議派發截至二零一四年九月三十日止六個月之中期股息（二零一三年：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。

## 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」）附錄十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二零一四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，惟下列偏離事項除外：

1. 企業管治守則之守則條文第 A.4.1 條規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司所有獨立非執行董事之委任並無指定任期，惟須根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及重新選舉；及
2. 企業管治守則之守則條文第 A.5.1 條規定發行人應設立提名委員會，由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席，成員須以獨立非執行董事佔大多數。本公司並未設立提名委員會。董事會整體負責評估獨立非執行董事之獨立性、檢討董事會之架構、多樣性、規模與組成，委任新董事及提名董事於本公司股東大會上經股東重新選舉。根據本公司之公司細則，董事會可隨時及不時委任任何人士為董事以填補臨時空缺或增添董事會成員。按上述方式委任之任何董事須於下屆股東週年大會上退任，惟屆時可於股東週年大會上膺選連任。

## 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一四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，二零一四年十一月二十五日

於本公佈日期，本公司之執行董事為馮兆滔先生、林迎青博士、潘政先生、潘海先生、倫培根先生、關堡林先生；及獨立非執行董事為管博明先生、梁偉強先生及黃之強先生。