

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)

截至二零一六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    |
|-----------------------|----------------|-----------------|-------|
|                       | 二零一六年          | 二零一五年           |       |
| 收入                    | <b>940</b>     | 675             | +39%  |
| 經營溢利                  | <b>1,309</b>   | 590             | +122% |
| 本公司股東應佔溢利             | <b>1,145</b>   | 392             | +192% |
| 每股盈利－基本（港元）           | <b>0.88</b>    | 0.31            | +184% |
|                       | 二零一六年<br>九月三十日 | 二零一六年<br>三月三十一日 |       |
| 資產總值                  | <b>26,442</b>  | 24,609          | +7%   |
| 資產淨值                  | <b>17,317</b>  | 16,566          | +5%   |
| 本公司股東應佔權益             | <b>16,690</b>  | 15,564          | +7%   |
| 負債淨額                  | <b>7,854</b>   | 6,676           | +18%  |
| 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>34,421</b>  | 32,126          | +7%   |
| 經重估資產淨值               | <b>25,216</b>  | 24,028          | +5%   |
| 本公司股東應佔權益             | <b>23,223</b>  | 20,805          | +12%  |
| 資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率 | <b>31%</b>     | 28%             | +3%   |

\* 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」）截至二零一六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二零一五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 | 二零一六年<br>千港元      | 二零一五年<br>千港元        |
|-------------------------|----|-------------------|---------------------|
| 收入                      | 2  | 940,076           | 674,763             |
| 銷售成本                    |    | (155,691)         | (133,753)           |
| 毛利                      |    | 784,385           | 541,010             |
| 銷售及行政開支                 |    | (124,296)         | (102,672)           |
| 折舊                      |    | (43,971)          | (42,885)            |
| 投資收益淨額                  | 3  | 362,797           | 83,463              |
| 投資物業之公平價值收益             |    | 330,216           | 111,107             |
| 經營溢利                    |    | 1,309,131         | 590,023             |
| 融資成本淨額                  | 5  | (111,496)         | (111,069)           |
| 應佔溢利減虧損<br>合營企業<br>聯營公司 |    | (749)<br>(13,699) | (5,921)<br>(25,352) |
| 除所得稅前溢利                 |    | 1,183,187         | 447,681             |
| 所得稅開支                   | 6  | (310)             | (10,179)            |
| 期內溢利                    |    | 1,182,877         | 437,502             |
| 應佔：                     |    |                   |                     |
| 本公司股東                   |    | 1,144,608         | 391,827             |
| 非控股權益                   |    | 38,269            | 45,675              |
|                         |    | 1,182,877         | 437,502             |
| 每股盈利（港元）                |    |                   |                     |
| 基本                      | 8  | 0.88              | 0.31                |
| 攤薄                      | 8  | 0.88              | 0.31                |

簡明綜合全面收益表－未經審核  
截至九月三十日止六個月

|                                       | 二零一六年<br>千港元     | 二零一五年<br>千港元 |
|---------------------------------------|------------------|--------------|
| 期內溢利                                  | <b>1,182,877</b> | 437,502      |
| 其他全面收益／（開支）<br>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／（虧損）淨額                  | <b>26,900</b>    | (25,254)     |
| 現金流對沖                                 |                  |              |
| － 公平價值（虧損）／收益                         | <b>(11,516)</b>  | 321          |
| － 轉撥至融資成本                             | <b>19,290</b>    | 15,959       |
| 匯兌差額                                  | <b>(2,204)</b>   | (7,408)      |
| 應佔合營企業之匯兌差額                           | <b>(42,904)</b>  | (36,633)     |
|                                       | <b>(10,434)</b>  | (53,015)     |
| 期內全面收益總額                              | <b>1,172,443</b> | 384,487      |
| 應佔：                                   |                  |              |
| 本公司股東                                 | <b>1,130,432</b> | 348,731      |
| 非控股權益                                 | <b>42,011</b>    | 35,756       |
|                                       | <b>1,172,443</b> | 384,487      |

簡明綜合資產負債表－未經審核

|                 | 附註 | 二零一六年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零一六年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|-----------------|----|-----------------------|------------------------|
| <b>非流動資產</b>    |    |                       |                        |
| 投資物業            |    | 7,878,757             | 7,531,794              |
| 物業、廠房及設備        |    | 3,431,029             | 3,381,582              |
| 持作發展以供出售物業      |    | 798,743               | 798,743                |
| 合營企業及聯營公司       |    | 3,352,777             | 3,377,687              |
| 應收貸款            |    | 305,745               | 294,704                |
| 可供出售投資          |    | 200,097               | 170,896                |
| 以公平價值計入損益賬之財務資產 |    | 273,060               | 240,601                |
| 遞延所得稅資產         |    | 42,970                | 33,554                 |
|                 |    | <b>16,283,178</b>     | <b>15,829,561</b>      |
| <b>流動資產</b>     |    |                       |                        |
| 發展中之待售物業        |    | 1,051,448             | 1,026,348              |
| 已落成待售物業         |    | 3,511                 | 3,511                  |
| 酒店及餐廳存貨         |    | 15,390                | 15,342                 |
| 貿易及其他應收款項       | 9  | 396,997               | 311,956                |
| 可退回所得稅          |    | 13,926                | 11,550                 |
| 以公平價值計入損益賬之財務資產 |    | 8,076,691             | 6,673,070              |
| 銀行結餘及現金         |    | 600,747               | 737,211                |
|                 |    | <b>10,158,710</b>     | <b>8,778,988</b>       |
| <b>流動負債</b>     |    |                       |                        |
| 貿易及其他應付款項       | 10 | 150,109               | 171,676                |
| 應付股息            |    | 48,866                | -                      |
| 應付合營企業款項        |    | 58,070                | 62,403                 |
| 應付聯營公司款項        |    | 224,400               | 224,400                |
| 應付所得稅           |    | 14,825                | 14,632                 |
| 借貸              |    | 1,460,543             | 1,104,751              |
|                 |    | <b>1,956,813</b>      | <b>1,577,862</b>       |
| 流動資產淨值          |    | <b>8,201,897</b>      | <b>7,201,126</b>       |

簡明綜合資產負債表－未經審核

|           | 二零一六年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零一六年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|-----------|-----------------------|------------------------|
| 非流動負債     |                       |                        |
| 長期借貸      | 6,073,834             | 5,371,214              |
| 中期票據      | 920,155               | 936,894                |
| 衍生金融工具    | 59,630                | 48,115                 |
| 遞延所得稅負債   | 114,699               | 108,961                |
|           | <u>7,168,318</u>      | <u>6,465,184</u>       |
| 資產淨值      | <u>17,316,757</u>     | <u>16,565,503</u>      |
| 權益        |                       |                        |
| 股本        | 12,991                | 12,991                 |
| 儲備        | 16,677,028            | 15,551,005             |
| 本公司股東應佔權益 | <u>16,690,019</u>     | <u>15,563,996</u>      |
| 非控股權益     | 626,738               | 1,001,507              |
|           | <u>17,316,757</u>     | <u>16,565,503</u>      |

## 中期財務資料附註

### 1 編製基準

截至二零一六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，並須與截至二零一六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編製。

編製此中期財務資料所採納之會計政策及計算方法與截至二零一六年三月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致。

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而預期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、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        |
|------------------|-------------|-----------------|------------------|----------------|---------------|------------------|
| 截至二零一六年九月三十日止六個月 |             |                 |                  |                |               |                  |
| 總營業收入            | -           | 71,155          | 337,336          | 1,748,254      | 14,756        | 2,171,501        |
| 分類收入             | <u>-</u>    | <u>71,155</u>   | <u>261,897</u>   | <u>592,268</u> | <u>14,756</u> | <u>940,076</u>   |
| 分類業績之貢獻          | (919)       | 52,459          | 79,734           | 591,774        | 13,995        | 737,043          |
| 折舊               | -           | -               | (41,367)         | -              | (2,604)       | (43,971)         |
| 投資收益淨額           | -           | -               | -                | 362,797        | -             | 362,797          |
| 投資物業之公平價值收益      | -           | 330,216         | -                | -              | -             | 330,216          |
| 應佔溢利減虧損          |             |                 |                  |                |               |                  |
| 合營企業             | (2,974)     | -               | -                | -              | 2,225         | (749)            |
| 聯營公司             | <u>-</u>    | <u>(13,670)</u> | <u>-</u>         | <u>-</u>       | <u>(29)</u>   | <u>(13,699)</u>  |
| 分類業績             | (3,893)     | 369,005         | 38,367           | 954,571        | 13,587        | 1,371,637        |
| 未能分類公司開支         |             |                 |                  |                |               | (76,954)         |
| 融資成本淨額           |             |                 |                  |                |               | <u>(111,496)</u> |
| 除所得稅前溢利          |             |                 |                  |                |               | <u>1,183,187</u> |

截至二零一五年九月三十日止六個月

|             |          |                 |                |                |              |                  |
|-------------|----------|-----------------|----------------|----------------|--------------|------------------|
| 總營業收入       | -        | 71,513          | 354,103        | 924,324        | 4,308        | 1,354,248        |
| 分類收入        | <u>-</u> | <u>71,513</u>   | <u>260,711</u> | <u>338,231</u> | <u>4,308</u> | <u>674,763</u>   |
| 分類業績之貢獻     | (235)    | 66,652          | 84,610         | 337,702        | 3,641        | 492,370          |
| 折舊          | -        | -               | (40,718)       | -              | (2,167)      | (42,885)         |
| 投資收益淨額      | -        | -               | -              | 83,463         | -            | 83,463           |
| 投資物業之公平價值收益 | -        | 111,107         | -              | -              | -            | 111,107          |
| 應佔溢利減虧損     |          |                 |                |                |              |                  |
| 合營企業        | (2,766)  | -               | -              | -              | (3,155)      | (5,921)          |
| 聯營公司        | <u>-</u> | <u>(25,260)</u> | <u>-</u>       | <u>-</u>       | <u>(92)</u>  | <u>(25,352)</u>  |
| 分類業績        | (3,001)  | 152,499         | 43,892         | 421,165        | (1,773)      | 612,782          |
| 未能分類公司開支    |          |                 |                |                |              | (54,032)         |
| 融資成本淨額      |          |                 |                |                |              | <u>(111,069)</u> |
| 除所得稅前溢利     |          |                 |                |                |              | <u>447,681</u>   |

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 |             |                  |
| 於二零一六年九月三十日                         |             |             |                  |             |           |             |                  |
| 資產                                  | 3,760,740   | 9,348,642   | 3,638,057        | 8,737,905   | 410,347   | 546,197     | 26,441,888       |
| 資產包括：                               |             |             |                  |             |           |             |                  |
| 合營企業及聯營公司                           | 1,906,772   | 1,439,027   | -                | -           | 3,333     | 3,645       | 3,352,777        |
| 於截至二零一六年<br>九月三十日止六個月<br>所添置之非流動資產* |             |             |                  |             |           |             |                  |
|                                     | -           | 22,182      | 77,442           | -           | 12,107    | -           | 111,731          |
| 負債                                  |             |             |                  |             |           |             |                  |
| 借貸                                  | 1,653,687   | 963,806     | 1,802,535        | 1,395,859   | 280,000   | 1,438,490   | 7,534,377        |
| 其他未能分類負債                            |             |             |                  |             |           |             | <u>1,590,754</u> |
|                                     |             |             |                  |             |           |             | <u>9,125,131</u> |
| 於二零一六年三月三十一日                        |             |             |                  |             |           |             |                  |
| 資產                                  | 3,739,241   | 9,024,473   | 3,482,824        | 7,224,066   | 382,173   | 755,772     | 24,608,549       |
| 資產包括：                               |             |             |                  |             |           |             |                  |
| 合營企業及聯營公司                           | 1,910,373   | 1,462,596   | -                | -           | 1,043     | 3,675       | 3,377,687        |
| 於截至二零一五年<br>九月三十日止六個月<br>所添置之非流動資產* |             |             |                  |             |           |             |                  |
|                                     | 470,074     | 4,100       | 88,094           | -           | 6,163     | -           | 568,431          |
| 負債                                  |             |             |                  |             |           |             |                  |
| 借貸                                  | 1,650,996   | 973,499     | 1,694,789        | 1,178,739   | 280,000   | 697,942     | 6,475,965        |
| 其他未能分類負債                            |             |             |                  |             |           |             | <u>1,567,081</u> |
|                                     |             |             |                  |             |           |             | <u>8,043,046</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           |                        |
|--------|-----------------------|------------------------|
|        | 二零一六年<br>千港元          | 二零一五年<br>千港元           |
| 收入     |                       |                        |
| 香港     | 297,926               | 289,402                |
| 海外     | 642,150               | 385,361                |
|        | <u>940,076</u>        | <u>674,763</u>         |
|        | 二零一六年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零一六年<br>三月三十一日<br>千港元 |
| 非流動資產* |                       |                        |
| 香港     | 14,038,342            | 13,645,742             |
| 海外     | 1,422,964             | 1,444,064              |
|        | <u>15,461,306</u>     | <u>15,089,806</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    |               |
|-------------------|----------------|---------------|
|                   | 二零一六年<br>千港元   | 二零一五年<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 | 340,816        | 49,719        |
| —未變現匯兌(虧損)/收益淨額   | (51,860)       | 5,633         |
| —已變現收益淨額(附註)      | 73,841         | 28,111        |
|                   | <u>362,797</u> | <u>83,463</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                    | 1,155,986     | 586,093       |
| 投資成本                    | (1,016,356)   | (530,465)     |
| 收益總額                    | 139,630       | 55,628        |
| 減：已於過往年度確認之未變現收益淨額      | (65,789)      | (27,517)      |
| 已於本年度確認之已變現收益淨額         | <u>73,841</u> | <u>28,111</u> |

#### 4 按性質劃分之收入及開支

|               | 截至九月三十日止六個月   |               |
|---------------|---------------|---------------|
|               | 二零一六年<br>千港元  | 二零一五年<br>千港元  |
| <b>收入</b>     |               |               |
| 利息收入          |               |               |
| 上市投資          | 557,099       | 312,070       |
| 非上市投資         | 1,200         | -             |
| 應收貸款          | 13,213        | 2,728         |
| 銀行存款          | 826           | 1,171         |
| 股息收入          |               |               |
| 上市投資          | <u>18,379</u> | <u>17,300</u> |
| <b>開支</b>     |               |               |
| 所售物業及貨品成本     | 10,783        | 9,160         |
| 土地及樓宇經營租賃租金開支 | <u>451</u>    | <u>571</u>    |

#### 5 融資成本淨額

|                  | 截至九月三十日止六個月      |                  |
|------------------|------------------|------------------|
|                  | 二零一六年<br>千港元     | 二零一五年<br>千港元     |
| 利息開支             |                  |                  |
| 長期銀行貸款           | (80,330)         | (65,817)         |
| 短期銀行貸款及透支        | (1,199)          | (1,333)          |
| 中期票據             | (25,966)         | (26,334)         |
| 對沖衍生金融工具所得利息收入   | 1,642            | 2,694            |
| 利息資本化            | <u>20,095</u>    | <u>19,362</u>    |
|                  | (85,758)         | (71,428)         |
| 其他附帶之借貸成本        | (20,551)         | (11,492)         |
| 借貸產生之外匯收益／(虧損)淨額 | 14,103           | (12,190)         |
| 衍生金融工具之公平價值虧損    |                  |                  |
| 現金流對沖，轉撥自儲備      | <u>(19,290)</u>  | <u>(15,959)</u>  |
|                  | <u>(111,496)</u> | <u>(111,069)</u> |

## 6 所得稅開支

|              | 截至九月三十日止六個月    |                 |
|--------------|----------------|-----------------|
|              | 二零一六年<br>千港元   | 二零一五年<br>千港元    |
| 即期所得稅開支      |                |                 |
| 香港利得稅        | (4,141)        | (5,813)         |
| 海外所得稅        | (1,198)        | (1,227)         |
| 過往年度超額撥備     | <u>1,351</u>   | <u>1,825</u>    |
|              | <b>(3,988)</b> | <b>(5,215)</b>  |
| 遞延所得稅抵免／（開支） | <u>3,678</u>   | <u>(4,964)</u>  |
|              | <b>(310)</b>   | <b>(10,179)</b> |

香港利得稅乃就本期間之估計應課稅溢利按 16.5%（二零一五年：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。

## 7 股息

董事會不建議派發截至二零一六年九月三十日止六個月之中期股息（二零一五年：無）。

## 8 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利 1,144,608,000 港元（二零一五年：391,827,000 港元）除以年內已發行股份之加權平均數 1,299,150,233 股（二零一五年：1,271,235,217 股）計算。

截至二零一六年九月三十日止六個月，每股攤薄盈利乃按 1,144,091,000 港元等同於本公司股東應佔溢利 1,144,608,000 港元減 517,000 港元（假設本公司上市附屬公司之購股權已於期初轉換）除以 1,299,486,693 股（等同於期內已發行加權平均股份數 1,299,150,233 股，及假設本公司之購股權已於期初行使後視為發行而增加潛在股份 336,460 股）計算。

截至二零一五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。

## 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、應收貸款、預付款項、公用事業及其他按金、應計應收利息及應計應收股息。

本集團之應收貿易賬款為 53,241,000 港元（二零一六年三月三十一日：48,287,000 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：

|             | 二零一六年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零一六年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|-------------|-----------------------|------------------------|
| 0 個月至 6 個月  | 49,555                | 45,047                 |
| 7 個月至 12 個月 | 472                   | -                      |
| 12 個月以上     | 3,214                 | 3,240                  |
|             | <u>53,241</u>         | <u>48,287</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、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為 14,633,000 港元（二零一六年三月三十一日：19,275,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

|             | 二零一六年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零一六年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|-------------|-----------------------|------------------------|
| 0 天至 60 天   | 13,810                | 18,725                 |
| 61 天至 120 天 | 353                   | 141                    |
| 120 天以上     | 470                   | 409                    |
|             | <u>14,633</u>         | <u>19,275</u>          |

## 管理層討論及分析

### 業績

本集團於上半年財政年度錄得收入 940,000,000 港元（二零一五年：675,000,000 港元），其中本公司股東應佔溢利為 1,145,000,000 港元（二零一五年：392,000,000 港元）。溢利增加主要由於來自財務投資之收入及財務投資按市場估值收益增加，以及投資物業重估之公平價值盈餘淨額增加所致。

### 物業銷售、發展及租賃

#### 銷售

本集團於上海之 50% 合營發展項目已於二零一五年七月開始預售，截至本中期期間，已為約三分之二之可銷售面積簽約人民幣約 24 億元。本集團將會在財政年度下半年給相關溢利入賬。

#### 發展

位於香港渣甸山白建時道之住宅合營重建項目之上蓋建築正在施工中。

元朗洪水橋商住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批文。另一個位於藍地輕鐵站附近之住宅發展項目，亦正在向政府進行換地申請程序。該兩個項目將提供約 590,000 平方呎可發展樓面面積。

期內，位於半山寶珊道之豪華住宅項目之地基建築工程剛開始動工。本集團擁有該項目 40% 權益。

位於北京通州之 50% 合營項目之居民安置及地盤平整現正在進行中。結構及地基設計正在進行並待地盤平整完成即開始建築工程。

我們正等候澳門政府對本集團位於澳門路環石排灣地盤之發展情況作出回應。進一步詳情載於有關「持作發展以供出售物業」之中期財務資料附註內。

附屬酒店集團已於本中期期間完成收購位於溫哥華市中心西端區之土地及樓宇（誠如去年年報所述）。此項目乃供銷售之高檔住宅大樓合營重建項目，現時正在申請該地塊之重新規劃。

## 租賃

於本期間內，本集團繼續進行於灣仔滙漢大廈之翻新及升級工程。於我們的租戶組合中已計劃包括對樓面面積有更大需求的用戶。

來自中環泛海大廈之租金收入錄得增加，而來自銅鑼灣黃金廣場之租金收入與上一期間相比維持相若水平。於兩個期間之整體應佔租金收入約為 88,000,000 港元，大致相若。

本集團錄得投資物業重估收益淨額（經計及一間聯營公司擁有之樓宇）305,000,000 港元（二零一五年：75,000,000 港元）。

## 酒店

於本期間內，本集團增持獨立上市酒店附屬公司之股份，現時持有酒店附屬公司 82.7% 權益。

於中期期間內，過夜訪港旅客減少 1% 至約 13,000,000 人次。港元走強、對內地旅客之敵意及不友善對待以及其他旅遊目的地進一步放寬簽證政策，均導致有關旅客減少。酒店客房供應約為 74,000 間，與二零一六年三月末相若。

酒店及旅遊分類於六個月收入為 262,000,000 港元（二零一五年：261,000,000 港元）。三間香港酒店於兩個期間之平均入住率均為約 96%，平均房價則下跌 2%。因此，折舊前分類業績之貢獻由 85,000,000 港元減少至 80,000,000 港元。

位於銅鑼灣現有酒店旁之新酒店 **Empire Prestige** 於二零一六年九月底開業，為營運酒店組合增加 94 間客房。位於尖沙咀的另一間新酒店之上蓋建築工程正在施工，待於二零一七年竣工後將為酒店組合額外增加 90 間客房。

## 財務投資

於二零一六年九月三十日，本集團持有財務投資約 8,550,000,000 港元（二零一六年三月三十一日：7,085,000,000 港元），其中 2,115,000,000 港元（二零一六年三月三十一日：1,962,000,000 港元）乃由上市酒店附屬集團持有。投資組合中之 82% 由上市債務證券（大部份由中國房地產公司發行）、17% 由上市股本證券（其中約 75% 由大型銀行發行）及 1% 由非上市基金及證券所組成。其乃以不同貨幣計值，其中 84% 為美元、7% 為港元、5% 為人民幣、3% 為英鎊及 1% 為歐元。

投資組合增加主要因新增投資 1,149,000,000 港元及按市場估值淨收益 316,000,000 港元（包括來自債務證券之收益 313,000,000 港元及來自股本證券之收益 3,000,000 港元）所致。中國房地產公司之債務證券繼續受惠於期間內內地之貨幣寬鬆及物業市場暢旺，而美國、香港及英國市場之股本證券之收益及虧損則互相抵銷。

來自該等投資之利息及股息收入為 592,000,000 港元（二零一五年：338,000,000 港元）。該增加乃主要由於一中國房地產發行人之若干債務證券之一次性特別票息收入所致。

於二零一六年九月三十日，此等投資其中 960,000,000 港元（二零一六年三月三十一日：1,310,000,000 港元）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。於二零一六年九月三十日，現金及未提取銀行融資超逾56億港元。

於二零一六年九月三十日，本集團之資產總值約為264億港元，而上一個財政年結日則為246億港元。資產淨值為173億港元（二零一六年三月三十一日：166億港元）。計入酒店物業之市值後，本集團之經重估資產總值及經重估資產淨值將分別為344億港元及252億港元，較上一個財政年結日之321億港元及240億港元分別增加7%及5%。

負債淨額為79億港元（二零一六年三月三十一日：67億港元），其中19億港元（二零一六年三月三十一日：19億港元）屬於獨立上市之酒店附屬集團。該增加乃主要來自提取用於營運資金之五年期無抵押銀行貸款。目前，本集團之資產負債比率（負債淨額與經重估資產淨值之比率）約為31%（二零一六年三月三十一日：28%）。60%債務為有抵押，而87%債務為按浮動利率計算利息。於二零一六年九月三十日，本集團持有人民幣500,000,000元之交叉貨幣掉期合約以對沖人民幣中期票據還款。總利息成本增加乃由於借貸增加所致，惟因去年外幣借貸之匯兌虧損較高而令財務成本淨額與比較期間相若。

目前，本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為十年。6%為循環貸款，5%為以財務資產作抵押並須於一至五年內償還之定期貸款。51%為以物業資產抵押之定期貸款，其中10%為須於一年內償還，33%為須於一至五年內償還及8%為須於五年後償還。餘下38%由無抵押定期貸款及中期票據組成。於二零一六年九月三十日，本集團之流動資產淨值為82億港元（二零一六年三月三十一日：72億港元）。

本集團之借貸約86%以港元計值，7%以人民幣計值，6%以美元計值，及餘下1%以其他貨幣計值。

於二零一六年九月三十日，賬面淨值合共13,600,000,000港元（二零一六年三月三十一日：14,000,000,000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之尚未償還銀行貸款向金融機構提供1,118,000,000港元之擔保（二零一六年三月三十一日：881,000,000港元）。

## 僱員及薪酬政策

於二零一六年九月三十日，本集團聘用約470（二零一六年三月三十一日：440）名僱員。彼等之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

按揭比率收緊、加息預期及進一步強化懲罰性稅項措施抑制物業需求，影響本地物業市場，預計成交量將會下降（尤其是二手大眾住宅市場），以及出現短期資產價格抑制或下跌。豪宅市場似乎受影響較小。對商業物業之需求仍然殷切。然而，零售租金正在下跌。

貨幣寬鬆措施及更優惠按揭政策導致主要一線城市（如上海及北京）之房價於本中期期間大幅上漲。中國政府近期已實施更為嚴厲的措施以預防房地產市場過熱，避免形成資產泡沫，藉以達致可持續穩健增長。

酒店業績在內地旅客人次下降、我們競爭目的地貨幣轉弱及放寬簽證政策之不利影響下繼續受壓。

受當地特定事件所影響，股本證券市場將繼續波動不定。

灣仔辦公大樓已完成部份升級翻新工程，租金表現隨新租戶組合而日益上升，預期於來年全部升級完成後將會進一步提升。

隨著美國政府換屆，勢必會帶來一系列政策方面的變化，影響金融及貨幣格局，從而或會導致更加波動不定的利率環境，於瞬息萬變之環境下，管理層仍持審慎態度，同時亦對本集團表現予以肯定。

## 中期股息

董事會不建議派發截至二零一六年九月三十日止六個月之中期股息（二零一五年：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二零一六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選連任；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二零一六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，二零一六年十一月二十八日

於本公佈日期，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；及獨立非執行董事為管博明先生、梁偉強先生及黃之強先生。