

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)

截至二零一八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
	二零一八年	二零一七年	
收入	1,031	893	+15%
經營溢利	1,103	1,293	-15%
本公司股東應佔溢利	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	
資產總值	35,377	32,485	+9%
資產淨值	18,830	19,364	-3%
本公司股東應佔權益	18,198	18,669	-3%
負債淨額	14,993	11,468	+31%
已落成酒店物業以估值編列之補充資料：			
經重估資產總值	44,179	40,834	+8%
經重估資產淨值	27,632	27,713	-
本公司股東應佔權益	25,478	25,573	-
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	54%	41%	+13%

* 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」）截至二零一八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二零一七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	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	2	1,031,338	892,976
銷售成本		(157,721)	(192,776)
毛利		873,617	700,200
銷售及行政開支		(127,180)	(124,166)
折舊		(59,670)	(78,653)
投資（虧損）／收益淨額	3	(218,636)	344,491
投資物業之公平價值收益		634,658	451,528
經營溢利		1,102,789	1,293,400
融資成本淨額	5	(231,147)	(126,463)
應佔溢利減虧損			
合營企業		26,768	38,198
聯營公司		48,877	(20,384)
除所得稅前溢利		947,287	1,184,751
所得稅開支	6	(15,823)	(14,571)
期內溢利		931,464	1,170,180
應佔：			
本公司股東		909,008	1,136,971
非控股權益		22,456	33,209
		931,464	1,170,180
每股盈利（港元）			
基本	8	0.69	0.86
攤薄	8	0.69	0.86

簡明綜合全面收益表－未經審核
截至九月三十日止六個月

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
期內溢利	931,464	1,170,180
其他全面（開支）／收益		
已予重新分類或日後可能重新分類為損益之項目：		
以公平價值計入其他全面收益的債務證券的公平價值虧損淨額	(1,087,869)	-
可供出售投資的公平價值收益	-	43,241
現金流對沖		
－ 公平價值收益	1,796	15,336
－ 轉撥至融資成本	(3,660)	(10,544)
－ 已變現虧損	(446)	-
匯兌差額	223	18,843
應佔合營企業之匯兌差額	(152,169)	72,665
不會重新分類為損益之項目：		
以公平價值計入其他全面收益的股本證券的公平價值虧損淨額	(178,266)	-
	(1,420,391)	139,541
期內全面（開支）／收益總額	(488,927)	1,309,721
應佔：		
本公司股東	(431,123)	1,263,506
非控股權益	(57,804)	46,215
	(488,927)	1,309,721

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	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
非流動資產			
投資物業		9,644,390	9,006,185
物業、廠房及設備		4,089,787	4,091,590
合營企業及聯營公司		5,356,511	4,753,273
應收貸款		1,491	2,054
財務投資		588,762	684,383
遞延所得稅資產		46,055	38,128
		19,726,996	18,575,613
流動資產			
發展中之待售物業		1,545,983	767,405
已落成待售物業		3,501	3,501
酒店及餐廳存貨		13,848	14,091
貿易及其他應收款項	9	539,300	497,662
應收貸款		167	340,966
可退回所得稅		2,581	2,776
財務投資		12,917,415	11,366,000
銀行結餘及現金		626,821	917,399
		15,649,616	13,909,800
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	369,048	305,092
應付合營企業款項		134,813	61,659
應付一間聯營公司款項		224,400	224,400
應付非控股權益款項		38,670	-
應付所得稅		50,491	33,224
衍生金融工具		-	3,522
中期票據		99,490	315,868
借貸		4,480,810	2,634,572
		5,397,722	3,578,337
流動資產淨值		10,251,894	10,331,463

簡明綜合資產負債表－未經審核

	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
非流動負債		
長期借貸	10,783,628	9,081,222
中期票據	248,583	347,291
可換股票據	6,865	6,655
遞延所得稅負債	109,480	107,761
	<u>11,148,556</u>	<u>9,542,929</u>
資產淨值	<u>18,830,334</u>	<u>19,364,147</u>
權益		
股本	13,197	13,197
儲備	18,185,118	18,655,834
本公司股東應佔權益	<u>18,198,315</u>	<u>18,669,031</u>
非控股權益	632,019	695,116
	<u>18,830,334</u>	<u>19,364,147</u>

中期財務資料附註

1 編製基準

截至二零一八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，並須與截至二零一八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（「香港財務報告準則」）編製。

編製本中期財務資料時所用之會計政策及計算方法與截至二零一八年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟採納以下於二零一九年三月三十一日止年度首次生效且與本集團業務相關並於二零一八年一月一日或之後開始之會計期間強制生效之新準則除外：

香港財務報告準則第 9 號	財務工具
香港財務報告準則第 15 號	客戶合約收益

自二零一八年四月一日起採納香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 15 號會導致會計政策變動及財務報表所確認金額的調整。根據香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 15 號的過渡性條文，相關比較數字並無重新呈列。

採納新香港財務報告準則的影響如下：

香港財務報告準則第 9 號

簡明綜合資產負債表（摘錄）

	於二零一八年四月一日		
	根據過往會計政策所呈列者 千港元	香港財務報告準則第 9 號的影響 千港元	根據新會計政策所呈列者 千港元
非流動資產			
財務投資			
可供出售（「可供出售」）投資	273,575	(273,575)	-
以公平價值計入損益賬（「以公平價值計入損益賬」）之財務資產	410,808	(410,808)	-
以公平價值計入其他全面收益（「以公平價值計入其他全面收益」）之財務資產	-	684,383	684,383
	<u>684,383</u>	<u>-</u>	<u>684,383</u>
非流動資產			
財務投資			
以公平價值計入損益賬之財務資產	11,366,000	(9,802,252)	1,563,748
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	-	9,802,252	9,802,252
	<u>11,366,000</u>	<u>-</u>	<u>11,366,000</u>
儲備			
投資重估儲備（過往稱為「可供出售投資儲備」）	86,062	(52,806)	33,256
收益儲備	13,448,095	52,806	13,500,901

1 編製基準 (續)

	於二零一八年九月三十日		
	根據過往 會計政策 所呈列者 千港元	香港財務 報告準則 第9號的 影響 千港元	根據 新會計政策 所呈列者 千港元
非流動資產			
財務投資			
可供出售投資	337,206	(337,206)	-
以公平價值計入損益賬之財務資產	251,556	(251,556)	-
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	-	588,762	588,762
	<u>588,762</u>	<u>-</u>	<u>588,762</u>
流動資產			
財務投資			
以公平價值計入損益賬之財務資產	12,917,415	(11,598,103)	1,319,312
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	-	11,598,103	11,598,103
	<u>12,917,415</u>	<u>-</u>	<u>12,917,415</u>
儲備			
投資重估儲備 (過往稱為「可供出售投資儲備」)	70,065	(1,223,280)	(1,153,215)
收益儲備	13,150,036	1,223,280	14,373,316
	截至二零一八年九月三十日止六個月		
	根據過往 會計政策 所呈列者 千港元	香港財務 報告準則 第9號的 影響 千港元	根據 新會計政策 所呈列者 千港元
簡明綜合損益賬 (摘錄)			
收入	1,000,090	31,248	1,031,338
投資虧損淨額	(1,436,036)	1,217,400	(218,636)
所得稅開支	(13,981)	(1,842)	(15,823)
以下各方應佔期間溢利：			
本公司股東	(261,466)	1,170,474	909,008
非控股權益	(53,876)	76,332	22,456
	<u>(315,342)</u>	<u>1,246,806</u>	<u>931,464</u>
每股基本 (虧損) / 盈利	(0.20)	0.89	0.69
簡明綜合全面收益表 (摘錄)			
其他全面收益			
以公平價值計入其他全面收益之財務資產的公 平價值虧損			
— 債務證券	-	(1,087,869)	(1,087,869)
— 股本證券	-	(178,266)	(178,266)
可供出售投資的公平價值虧損	(19,329)	19,329	-
以下各方應佔全面收益總額：			
本公司股東	(431,123)	-	(431,123)
非控股權益	(57,804)	-	(57,804)
	<u>(488,927)</u>	<u>-</u>	<u>(488,927)</u>

1 編製基準 (續)

香港財務報告準則第 15 號

於二零一八年九月三十日，與出售物業有關並列入貿易及其他應付款項的合約負債 108,794,000 港元 (二零一八年四月一日：56,833,000 港元) 根據過往會計政策呈列為自出售物業收取的按金，並已重新分類至香港財務報告準則第 15 號項下的合約負債。

於二零一八年四月一日開始的財務期間並無對本集團產生重大影響的其他準則或詮釋生效。

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 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	總額 千港元
截至二零一八年九月三十日止六個月						
分類收入	-	104,860	260,268	654,843	11,347	1,031,338
分類業績之貢獻	(13,043)	86,638	81,647	653,737	10,946	819,925
折舊	-	-	(50,483)	-	(9,187)	(59,670)
投資虧損淨額	-	-	-	(218,636)	-	(218,636)
投資物業之公平價值收益	-	634,658	-	-	-	634,658
應佔溢利減虧損						
合營企業	21,785	-	-	-	4,983	26,768
聯營公司	-	48,961	-	-	(84)	48,877
分類業績	8,742	770,257	31,164	435,101	6,658	1,251,922
未能分類公司開支						(73,488)
融資成本淨額						(231,147)
除所得稅前溢利						947,287
截至二零一七年九月三十日止六個月						
分類收入	-	95,603	288,084	423,344	85,945	892,976
分類業績之貢獻	(1,636)	77,382	95,025	422,763	54,507	648,041
折舊	-	-	(75,658)	-	(2,995)	(78,653)
投資收益淨額	-	-	-	344,491	-	344,491
投資物業之公平價值收益	-	451,528	-	-	-	451,528
應佔溢利減虧損						
合營企業	36,661	-	-	-	1,537	38,198
聯營公司	-	(20,355)	-	-	(29)	(20,384)
分類業績	35,025	508,555	19,367	767,254	53,020	1,383,221
未能分類公司開支						(72,007)
融資成本淨額						(126,463)
除所得稅前溢利						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		
於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
於截至二零一八年 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>
於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
於截至二零一七年 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	650,477	537,707
	<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
非流動資產*		
香港	16,527,258	15,481,174
海外	2,563,430	2,369,874
	<u>19,090,688</u>	<u>17,851,048</u>

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

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	22,264	229,824
— 未變現匯兌 (虧損) / 收益淨額	(22,879)	48,602
— 已變現 (虧損) / 收益淨額 (附註 (a))	(4,332)	51,330
以公平價值計入其他全面收益之財務資產		
— 未變現匯兌虧損淨額	(34,472)	-
— 已變現收益淨額 (附註 (b))	6,341	-
— 預期信貸虧損及其他信貸減值撥備變動	(187,284)	-
衍生金融工具		
— 未變現收益淨額	-	14,735
— 已變現收益淨額	1,726	-
	<u>(218,636)</u>	<u>344,491</u>

3 投資（虧損）／收益淨額（續）

附註：

	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
(a) 以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現（虧損）／收益淨額		
代價總額	269,909	4,360,842
投資成本	<u>(419,711)</u>	<u>(3,788,470)</u>
（虧損）／收益總額	<u>(149,802)</u>	<u>572,372</u>
加／（減）：已於過往年度確認之未變現虧損／（收益）淨額	<u>145,470</u>	<u>(521,042)</u>
已於本期間確認之已變現（虧損）／收益淨額	<u><u>(4,332)</u></u>	<u><u>51,330</u></u>
(b) 以公平價值計入其他全面收益之財務資產之已變現收益淨額		
代價總額	407,447	-
投資成本	<u>(397,033)</u>	<u>-</u>
收益總額	<u>10,414</u>	<u>-</u>
減：已於過往年度確認之未變現收益淨額	<u>(4,073)</u>	<u>-</u>
已於本期間確認之已變現收益淨額	<u><u>6,341</u></u>	<u><u>-</u></u>
	<u><u>2,009</u></u>	<u><u>51,330</u></u>

4 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入		
利息收入		
上市投資	600,288	387,236
非上市投資	2,034	2,034
應收款項	9,810	20,265
銀行存款	1,218	1,730
股息收入		
上市投資	<u>25,332</u>	<u>23,516</u>
開支		
所售物業及貨品成本	6,009	11,833
土地及樓宇經營租賃租金開支	<u>1,606</u>	<u>1,286</u>

5 融資成本淨額

	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
利息開支		
長期銀行貸款	(201,352)	(96,502)
短期銀行貸款及透支	(12,790)	(6,093)
中期票據	(9,224)	(16,860)
衍生金融工具所得利息收入	740	1,383
利息資本化	<u>13,793</u>	<u>15,953</u>
	(208,833)	(102,119)
其他附帶之借貸成本	(23,242)	(21,419)
借貸產生之外匯虧損淨額	(2,732)	(13,469)
衍生金融工具之公平價值收益		
現金流對沖，轉撥自儲備	<u>3,660</u>	<u>10,544</u>
	<u>(231,147)</u>	<u>(126,463)</u>

6 所得稅開支

	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
即期所得稅開支		
香港利得稅	(18,700)	(15,028)
海外所得稅	(1,387)	(1,322)
過往年度（撥備不足）／超額撥備	<u>(102)</u>	<u>914</u>
	(20,189)	(15,436)
遞延所得稅抵免	<u>4,366</u>	<u>865</u>
	<u>(15,823)</u>	<u>(14,571)</u>

香港利得稅乃就本期間之估計應課稅溢利按 16.5%（二零一七年：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二零一八年九月三十日止六個月之中期股息（二零一七年：無）。

8 每股盈利

	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
計算每股基本盈利之本公司股東應佔溢利	909,008	1,136,971
可攤薄潛在股份之影響：		
假設已行使部份本公司上市附屬公司之購股權	<u>(121)</u>	<u>(311)</u>
計算每股攤薄盈利之溢利	<u>908,887</u>	<u>1,136,660</u>

股份數目

計算每股基本盈利之加權平均股份數目	1,319,782,288	1,319,782,288
可攤薄潛在股份之影響：		
假設已行使部份本公司之購股權	1,683,996	2,694,510
	<u>1,321,466,284</u>	<u>1,322,476,798</u>

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、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 78,282,000 港元（二零一八年三月三十一日：72,201,000 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 個月至 6 個月	47,205	71,405
7 個月至 12 個月	31,064	1,126
12 個月以上	<u>13</u>	<u>30</u>
	<u>78,282</u>	<u>72,201</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、合約負債、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 49,987,000 港元（二零一八年三月三十一日：58,099,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	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 個月至 6 個月	24,564	57,288
7 個月至 12 個月	25,013	342
12 個月以上	410	469
	<u>49,987</u>	<u>58,099</u>

管理層討論及分析

業績

本集團於本財政年度的上半年錄得收入 1,031,000,000 港元（二零一七年：893,000,000 港元），其中本公司股東應佔溢利為 909,000,000 港元（二零一七年：1,137,000,000 港元）。投資收入增加導致收益增加，而股東應佔溢利減少的主要原因為期內投資較去年轉盈為虧，但部份因收入增加及投資物業的公平價值收益增加所抵銷。

物業銷售、發展及租賃

銷售及發展

本集團於香港、中國內地及加拿大的發展項目在本中期期間進展良好。

合營項目

我們於北京通州的發展項目正在申請預售證。售樓處及展銷中心即將竣工，為二零一九年上半年推出銷售計劃鋪路。地基工程及地庫挖掘於期內仍在進行中。

本集團於香港渣甸山白建時道的重建項目已於二零一八年六月底獲發入伙紙。該物業現處於裝修階段，待示範單位裝修於二零一八年年底完成，隨後將展開發售。

我們於上海的合營高端別墅及公寓發展項目「英庭名墅」的新示範單位裝修已告完成，待取得銷售許可後會開售第三期。管理層正密切關注市場及監管狀況。

位於香港西半山寶珊道的另一豪華住宅發展項目正在進行地基建造，預期將於二零一八年年底竣工。

本集團位於溫哥華市中心 **Alberni Street** 的一個高端住宅綜合項目的重建已於九月取得土地改劃的公開聽證會審批，目前仍有待取得當地部門的發展許可證。

於二零一八年四月，本集團透過其擁有 40% 股權之另一合營企業完成收購位於現有合營企業項目附近，亦位於 **Alberni Street** 之另一發展項目，將重建為高端住宅單位以作出售。

於二零一八年八月，本集團擁有 25% 股權之合營企業完成收購一項位於九龍灣的商業樓宇，可售建築面積約為 795,000 平方呎。該樓宇將進行升級及翻新以作增值及提升租金。

自行開發項目

位於元朗洪水橋之商住發展項目正在進行換地程序。暫定基本條款已經確定，現正在進行補地價評估。另一位於輕鐵藍地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平方呎之可發展樓面面積。

本集團位於加拿大之 Empire Landmark 酒店重建工程已於上個財政年度下半年動工，將建成為包括兩棟住宅大樓（「Landmark on Robson」）之綜合用途物業。拆卸工程正在進行中。自二零一八年一月開始預售至二零一八年九月三十日止已實現合約銷售額 135,000,000 加元。

租賃

上一財政年度下半年，灣仔駱克道 33 號美國萬通大廈在重定新租戶組合及完成大規模翻新工程後，空置率逐漸降低，租賃收入較去年同比上升約 33%。

位於中環之泛海大廈之租賃收入因一位主要租戶的租金調整而略為下調，而銅鑼灣之黃金廣場之租賃收入亦向下微調。

整體應佔租賃收入由 109,000,000 港元增加 7% 至 117,000,000 港元，並錄得重估收益淨額（已計及集團應佔一間聯營公司所擁有投資物業之份額）677,000,000 港元（二零一七年：424,000,000 港元）。

酒店

於本年度內，過夜訪港旅客增加 4% 至約 14,000,000 人次，其中內地旅客佔此分類的多數，比例為 69%，較去年同期增加 6%。香港酒店客房總數約為 80,000 間，較去年同期增加 3%。

本年度酒店及旅遊分類之收入為 260,000,000 港元（二零一七年：288,000,000 港元）。四間香港酒店之平均入住率約為 95%（二零一七年：95%），平均房費上升 13%。整體而言，折舊前分類業績之貢獻由 95,000,000 港元減少至 82,000,000 港元，乃主要由於加拿大 Empire Landmark 酒店自二零一七年十月起停業重建所致。

本集團於尖沙咀之新酒店已於二零一八年九月取得酒店經營牌照，將於二零一八年第四季度開始營業。

財務投資

本集團已採納新訂會計準則香港財務報告準則第 9 號，自二零一八年四月一日起生效應用。該項新準則為財務資產引入一項新分類及計量方法，若干證券（主要包括上市債務證券）之公平值變動將透過儲備確認，而預期信貸虧損及減值將於各報告日期評估，扣減將於損益賬呈報。此與過往透過損益賬確認公平值變動，而減值撥備在產生後才於損益賬扣除不同。過往會計政策變動的性質及影響的進一步詳情，可參閱中期財務資料附註的附註 1。

於二零一八年九月三十日，本集團持有財務投資約 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）乃由上市酒店附屬集團持有。投資組合中 86% 為上市債務證券（大部份由中國房地產公司發行），13% 為上市股本證券（其中約 80% 由大型銀行發行）以及 1% 為非上市基金及證券。該等財務投資乃以不同貨幣計值，其中 93% 為美元、5% 為港元及 2% 為英鎊。

投資組合增加主要由於進一步投資淨額 2,915,000,000 港元及按市場估值虧損淨額 1,459,000,000 港元，其中投資虧損淨額 222,000,000 港元已根據香港財務報告準則第 9 號列於損益賬，餘下金額則於投資儲備賬確認。投資虧損淨額包括上市債務證券預期信貸虧損、減值開支及匯兌虧損之變動，而上市股本證券之公平值變動則與之抵銷。市價下跌乃主要由於加息環境、中美貿易糾紛的不確定因素所帶來的市場調整以及中國房地產市場的多項緊縮措施。

來自此等投資組合之收入為 655,000,000 港元（二零一七年：423,000,000 港元）。收入增加是來自進一步債務證券投資。

於二零一八年九月三十日，價值約 2,300,000,000 港元（二零一八年三月三十一日：1,930,000,000 港元）之財務投資已抵押予銀行，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。於二零一八年九月三十日，現金及未提取銀行融資超逾 42 億港元（二零一八年三月三十一日：61 億港元）。

於二零一八年九月三十日，本集團之資產總值約為 354 億港元（二零一八年三月三十一日：325 億港元），資產淨值為 188 億港元（二零一八年三月三十一日：194 億港元）。若採用酒店物業之市場價值計算，本集團之經重估資產總值及經重估資產淨值將分別為 442 億港元及 276 億港元，而於二零一八年三月三十一日，分別為 408 億港元及 277 億港元。

負債淨額為 150 億港元（二零一八年三月三十一日：115 億港元），其中 63 億港元（二零一八年三月三十一日：47 億港元）屬於獨立上市酒店附屬集團。總利息成本增加乃由於借貸增加及利率逐漸升高所致。現時，本集團負債比率（負債淨額與經重估資產淨值比率）約為 54%（二零一八年三月三十一日：41%）。於二零一八年九月三十日，本集團之流動資產淨額為 103 億港元（二零一八年三月三十一日：103 億港元），有價證券及現金總金額 141 億港元，為應於 12 個月內償還的即期債務 46 億港元的 3.1 倍。

有抵押債務佔 61%，而 99% 債務按浮動利率計息。本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為 8 年，其中 6% 為須於五年後償還，65% 為須於一至五年內償還。餘下之 29% 為短期貸款及透支，須於一年內償還。

本集團之借貸約 92% 以港元計值、7% 以美元計值及餘下 1% 以其他貨幣計值。

於二零一八年九月三十日，賬面值淨額合共 156 億港元（二零一八年三月三十一日：149 億港元）之物業資產已抵押予銀行，作為本集團銀行融資之抵押品。已就合營企業之尚未償還貸款向金融機構及第三方提供 2,772,000,000 港元（二零一八年三月三十一日：897,000,000 港元）之擔保。

僱員及薪酬政策

於二零一八年九月三十日，本集團聘用約 360（二零一八年三月三十一日：340）名僱員。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

中美貿易爭端使經濟發展的不確定性大幅提高，而美聯儲已於二零一八年數次加息。香港方面，由於香港政府持續發力以各種手段增加土地供應及銀行近期調升本地最優惠貸款利率，住宅物業市場近期走軟。然而，各項因素對辦公及高檔住宅物業市場的影響目前尚未顯現。

內地房地產市場價格上漲步伐放緩更為明顯，反映在土地拍賣價格下降、土地流拍數量增加、房價下調以維持銷量。中央政府持續針對房地產板塊出台嚴厲的緊縮政策。中美貿易糾紛對內地經濟增長形成壓力，房地產市場亦受影響。

本財政年度酒店業表現重拾升勢。隨著更多基建項目（尤其是高速鐵路及港珠澳大橋）竣工，我們預計過夜旅客數量將持續增加，我們對酒店業的長遠前景保持樂觀。

金融市場持續波動，尤其是受美國與多個地區的貿易爭端、加息以及美國政府造成的政治緊張局勢影響。

灣仔辦公總部大樓升級及翻新後，本集團成功重定其租戶組合並提升租賃業務表現。經過一段時間整合後，商舖部份表現趨穩。我們預期租賃業務將繼續維持良好勢頭。

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二零一八年九月三十日止六個月之中期股息（二零一七年：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。

董事進行證券交易之行為守則

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之標準守則（「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二零一八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；
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；及
3. 企業管治守則之守則條文第 C.2.5 條規定發行人須設有內部審核功能。本公司之內部審核功能乃由內部核數師執行，而內部核數師已於二零一八年八月辭任並離開本公司。本公司現正物色合適人選以填補本公司之內部核數師的空缺。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一八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，二零一八年十一月二十八日

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。