

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)

截至二零一九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
	二零一九年	二零一八年	
收入	1,260	1,031	+22%
經營溢利	1,036	1,103	-6%
本公司股東應佔溢利	635	909	-30%
每股盈利－基本（港元）	0.48	0.69	-30%
	二零一九年	二零一九年	
	九月三十日	三月三十一日	
資產總值	37,329	37,913	-2%
資產淨值	20,358	20,432	-
本公司股東應佔權益	19,623	19,691	-
負債淨額	14,967	15,711	-5%
營運中酒店物業以估值編列之補充資料：			
經重估資產總值	46,715	47,265	-1%
經重估資產淨值	29,750	29,784	-
本公司股東應佔權益	27,390	27,425	-
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	50%	53%	-3%

* 僅供識別

泛海國際集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九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二零一八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	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貨品銷售、服務、租賃及其他收入		372,810	390,780
利息收入		887,477	640,558
總收入	2	<u>1,260,287</u>	<u>1,031,338</u>
銷售成本		<u>(150,827)</u>	<u>(157,721)</u>
毛利		1,109,460	873,617
銷售及行政開支		(133,020)	(127,180)
折舊		(72,107)	(59,670)
投資收益／(虧損)淨額	3	36,549	(218,636)
投資物業之公平價值收益		95,341	634,658
經營溢利		1,036,223	1,102,789
融資成本淨額	5	(306,665)	(231,147)
應佔溢利減虧損 合營企業 聯營公司		(1,491) (34,998)	26,768 48,877
除所得稅前溢利		693,069	947,287
所得稅開支	6	<u>(13,693)</u>	<u>(15,823)</u>
期內溢利		<u>679,376</u>	<u>931,464</u>
應佔：			
本公司股東		635,149	909,008
非控股權益		44,227	22,456
		<u>679,376</u>	<u>931,464</u>
每股盈利(港元)			
基本	8	<u>0.48</u>	0.69
攤薄	8	<u>0.48</u>	0.69

簡明綜合全面收益表－未經審核
截至九月三十日止六個月

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
期內溢利	679,376	931,464
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	(544,683)	(1,087,869)
現金流對沖		
－ 公平價值收益	-	1,796
－ 轉撥至融資成本	-	(3,660)
－ 已變現虧損	-	(446)
匯兌差額	2,263	223
應佔合營企業之匯兌差額	(84,163)	(152,169)
將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		
－ 公平價值虧損淨額	(85,694)	(178,266)
－ 已變現收益	186	-
	(712,091)	(1,420,391)
期內全面開支總額	(32,715)	(488,927)
應佔：		
本公司股東	(32,376)	(431,123)
非控股權益	(339)	(57,804)
	(32,715)	(488,927)

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
投資物業		9,985,883	9,869,038
物業、廠房及設備		4,026,809	4,070,568
合營企業及聯營公司		5,515,624	5,435,417
應收貸款		1,327	1,411
財務投資		492,982	586,982
遞延所得稅資產		70,955	58,615
		20,093,580	20,022,031
流動資產			
發展中之待售物業		1,583,732	1,583,618
已落成待售物業		3,481	3,481
酒店及餐廳存貨		20,718	21,615
貿易及其他應收款項	9	598,514	504,921
可退回所得稅		5,015	3,553
財務投資		14,185,939	15,014,101
銀行結餘及現金		837,696	759,358
		17,235,095	17,890,647
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	219,256	168,438
合約負債		198,712	199,405
應付合營企業款項		277,472	199,855
應付一間聯營公司款項		224,400	224,400
應付非控股權益款項		43,764	39,225
應付所得稅		80,327	61,714
借貸		2,741,281	3,934,536
中期票據		249,488	99,820
		4,034,700	4,927,393
流動資產淨值		13,200,395	12,963,254

簡明綜合資產負債表－未經審核

	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
非流動負債		
長期借貸	12,806,517	12,180,255
中期票據	-	249,035
可換股票據	7,303	7,078
租賃負債	3,349	-
遞延所得稅負債	118,569	117,080
	<u>12,935,738</u>	<u>12,553,448</u>
資產淨值	<u>20,358,237</u>	<u>20,431,837</u>
權益		
股本	13,197	13,197
儲備	19,609,751	19,677,761
本公司股東應佔權益	<u>19,622,948</u>	<u>19,690,958</u>
非控股權益	735,289	740,879
	<u>20,358,237</u>	<u>20,431,837</u>

中期財務資料附註

1 編製基準

截至二零一九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，並應與截至二零一九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二零一九年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟採納以下於截至二零二零年三月三十一日止財政年度生效且與本集團業務相關並於二零一九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 16 號 租賃

自二零一九年四月一日起採納香港財務報告準則第 16 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 16 號的過渡性條文，相關比較數字並無重新呈列。

採納香港財務報告準則第 16 號的影響如下：

	千港元
於二零一九年四月一日披露之經營租賃承擔	<u>6,332</u>
於初始應用日期使用承租人之增量借貸利率折現	3,753
減：以直線基準確認為開支之短期租賃	<u>(1,827)</u>
於二零一九年四月一日確認之租賃負債	<u>1,926</u>
其中包括：	
流動 – 包括於貿易及其他應付款項	1,098
非流動 – 租賃負債	<u>828</u>
	<u>1,926</u>

1 編製基準 (續)

租賃之相關使用權資產以修訂追溯基準計量，猶如已一直應用新規則。其他使用權資產按相等於租賃負債之金額計量，就與於二零一九年三月三十一日在財務報表中確認之租賃有關之任何預付或應計租賃付款金額作出調整。

於採納香港財務報告準則第 16 號後，本集團將於香港之租賃土地重新分類至使用權資產作呈列用途。

會計政策變動影響二零一九年四月一日的簡明綜合資產負債表的以下項目：

簡明綜合資產負債表 (摘錄)

	採納香港財務報告準則第 16 號的影響			經調整 千港元
	之前呈列 千港元	重新分類 千港元	確認租賃 千港元	
資產				
物業、廠房及設備				
於香港之租賃土地	2,748,491	(2,748,491)	-	-
使用權資產	-	2,748,491	1,926	2,750,417
負債				
流動 - 貿易及其他應付款項	168,438	-	1,098	169,536
非流動 - 租賃負債	-	-	828	828

於初次應用香港財務報告準則第 16 號時，本集團已採用該準則所允許之以下實際權宜措施：

- 對特徵合理地相似之租賃組合使用單一貼現率
- 將於二零一九年四月一日餘下租賃期少於 12 個月之經營租賃入賬列作短期租賃，及
- 於初次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本

於二零一九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
截至二零一九年九月三十日止六個月						
分類收入	-	108,583	219,807	920,884	11,013	1,260,287
分類業績之貢獻	(3,302)	89,623	44,301	918,658	11,012	1,060,292
折舊	(9,270)	-	(56,015)	-	(6,822)	(72,107)
投資收益淨額	-	-	-	36,549	-	36,549
投資物業之公平價值收益	-	95,341	-	-	-	95,341
應佔溢利減虧損						
合營企業	(1,957)	-	-	-	466	(1,491)
聯營公司	-	(33,704)	-	-	(1,294)	(34,998)
分類業績	(14,529)	151,260	(11,714)	955,207	3,362	1,083,586
未能分類公司開支						(83,852)
融資成本淨額						(306,665)
除所得稅前溢利						693,069

截至二零一八年九月三十日止六個月

分類收入	-	104,860	260,268	654,863	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

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		
於二零一九年九月三十日							
資產	5,705,134	11,408,248	3,027,742	15,138,761	75,419	1,973,371	37,328,675
資產包括：							
合營企業及聯營公司	4,085,663	1,381,026	-	-	46,194	2,741	5,515,624
於截至二零一九年九月三十日止六個月所添置之非流動資產*							
	12,047	21,504	3,596	-	1,808	15,543	54,498
負債							
借貸	3,185,391	1,025,865	3,588,840	1,104,177	-	6,643,525	15,547,798
其他未能分類負債							1,422,640
							<u>16,970,438</u>
於二零一九年三月三十一日							
資產	5,676,357	11,407,759	3,071,791	15,983,221	61,528	1,712,022	37,912,678
資產包括：							
合營企業及聯營公司	3,902,089	1,495,579	-	-	34,668	3,081	5,435,417
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	3,216,658	1,049,841	3,407,533	1,171,545	-	7,269,214	16,114,791
其他未能分類負債							1,366,050
							<u>17,480,841</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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入		
香港	342,229	380,861
海外	918,058	650,477
	<u>1,260,287</u>	<u>1,031,338</u>
	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
非流動資產*		
香港	16,835,663	16,686,302
海外	2,692,653	2,688,721
	<u>19,528,316</u>	<u>19,375,023</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／(虧損)淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 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(虧損)／收益淨額	(59,959)	22,264
—未變現匯兌虧損淨額	(12,654)	(22,879)
—已變現收益／(虧損)淨額(附註(a))	91,426	(4,332)
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	(10,065)	(34,472)
—已變現收益淨額(附註(b))	17,114	6,341
—預期信貸虧損及其他信貸減值撥備變動	10,687	(187,284)
衍生金融工具		
—已變現收益淨額	-	1,726
	<u>36,549</u>	<u>(218,636)</u>

3 投資收益／（虧損）淨額（續）

附註：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
(a) 以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益／（虧損）淨額		
代價總額	907,892	269,909
投資成本	<u>(474,938)</u>	<u>(419,711)</u>
收益／（虧損）總額	432,954	(149,802)
減：於過往年度確認之未變現（收益）／虧損淨額	<u>(341,528)</u>	<u>145,470</u>
於本期間確認之已變現收益／（虧損）淨額	<u>91,426</u>	<u>(4,332)</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	2,291,884	407,447
投資成本	<u>(2,265,898)</u>	<u>(397,033)</u>
收益總額	25,986	10,414
轉撥自投資重估儲備	<u>(8,872)</u>	<u>(4,073)</u>
於本期間確認之已變現收益淨額	<u>17,114</u>	<u>6,341</u>

4 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
收入		
以公平價值計入其他全面收益／損益賬之財務資產之利息收入		
- 上市投資	874,847	627,496
- 非上市投資	2,345	2,034
按攤銷成本計量之財務資產之利息收入		
- 應收貸款	9,122	9,810
- 銀行存款	1,163	1,218
股息收入		
- 上市投資	<u>37,455</u>	<u>25,332</u>
開支		
已售物業及貨品成本	<u>3,340</u>	<u>6,009</u>

5 融資成本淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	(258,662)	(201,352)
短期銀行貸款及透支	(24,064)	(12,790)
中期票據	(7,651)	(9,224)
租賃負債	(61)	-
對沖衍生金融工具所得利息收入	-	740
利息資本化	21,142	13,793
	<u>(269,296)</u>	<u>(208,833)</u>
其他附帶之借貸成本	(38,065)	(23,242)
借貸產生之外匯收益／(虧損)淨額	696	(2,732)
衍生金融工具之公平價值收益		
現金流量對沖，轉撥自儲備	-	3,660
	<u>(306,665)</u>	<u>(231,147)</u>

6 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期所得稅開支		
香港利得稅	(13,321)	(18,700)
海外利得稅	-	(1,387)
過往年度撥備不足	(8,137)	(102)
	<u>(21,458)</u>	<u>(20,189)</u>
遞延所得稅抵免	7,765	4,366
	<u>(13,693)</u>	<u>(15,823)</u>

香港利得稅乃就本期間估計應課稅溢利按 16.5%（二零一八年：16.5%）之稅率作出撥備。海外利得稅乃按本集團經營所在國家之本期間估計應課稅溢利現行稅率計算。

7 股息

董事會不建議派發截至二零一九年九月三十日止六個月之中期股息（二零一八年：無）。

8 每股盈利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
計算每股基本盈利之本公司股東應佔溢利	635,149	909,008
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>(42)</u>	<u>(121)</u>
計算每股攤薄盈利之溢利	<u>635,107</u>	<u>908,887</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	<u>323,449</u>	<u>1,683,996</u>
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	<u>1,320,105,737</u>	<u>1,321,466,284</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 40,546,000 港元（二零一九年三月三十一日：58,204,000 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：

	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
0 個月至 6 個月	37,606	55,644
7 個月至 12 個月	2,512	1,588
12 個月以上	<u>428</u>	<u>972</u>
	<u>40,546</u>	<u>58,204</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、租賃負債、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 44,985,000 港元（二零一九年三月三十一日：21,357,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
0 個月至 6 個月	44,301	20,563
7 個月至 12 個月	27	206
12 個月以上	657	588
	<u>44,985</u>	<u>21,357</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 1,260,000,000 港元（二零一八年：1,031,000,000 港元），其中本公司股東應佔溢利為 635,000,000 港元（二零一八年：909,000,000 港元）。收入增加是由於將收到的利息再投資及進一步投資於債務證券引致的投資收益增加。此被投資物業重估盈餘大幅減少所抵銷，導致股東應佔溢利下降。

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多個發展項目在本期間進展順利。

中國內地

於北京通州，樓面面積達 2.3 百萬平方呎之合營商住發展項目之住宅樓底層結構工程已於中期結束後不久完成。住宅單位的第一期預售已於二零一九年七月中旬開始，市場反應良好，截至本中期末合約銷售額超過人民幣 700,000,000 元。

位於上海青浦的合營高端別墅及公寓發展項目「英庭名墅」的最後一期銷售亦於二零一九年七月中旬開始。截至中期末，餘下單位已售出接近 55%，合約金額約為人民幣 550,000,000 元。

香港

於渣甸山，本集團繼續其包含 16 個雅緻單位的合營超豪華住宅項目「皇第」之市場營銷活動。示範單位及花園洋房的裝修已完成，頂層裝修正在進行中，預計將於二零二零年第一季度前完成。

於寶珊道的另一合營豪華住宅發展項目已完成地基建造成，其上蓋建築工程即將開始。

位於元朗洪水橋之商住發展項目的換地暫定基本條款已經確定，現正在進行補地價磋商。該發展項目將提供約 520,000 平方呎之樓面面積。另一位於輕鐵藍地站附近之住宅發展項目正在向政府進行初步的換地申請，項目建成後將提供約 67,000 平方呎之樓面面積。

位於九龍灣可售樓面面積約為 800,000 平方呎的商業樓宇「傲騰廣場」正在進行重新定位。現正進行公用區域裝修並預期於二零二零年中前完成。其主要目標租戶為大型公司。

加拿大（透過酒店附屬集團進行開發）

我們的 Empire Landmark 酒店拆卸工程已基本完成，支撐及挖掘工程將於短期內施工。該酒店將重建為包括兩棟住宅大樓（「Landmark on Robson」）之綜合用途物業，樓面面積約 400,000 平方呎。自二零一八年一月開始預售至二零一九年九月三十日止已達到合約銷售額 140,000,000 加元。

位於溫哥華市中心 Alberni Street 之另一個合營重建項目已於二零一八年九月取得土地改劃的公開聽證會審批，此高端住宅綜合項目之樓面面積約 627,000 平方呎。發展許可申請已於二零一八年十二月提交，並於二零一九年四月獲城市設計小組（Urban Design Panel）批准。該項目已於二零一九年六月獲得地方市政局之許可前函件，我們期待獲得當地部門最終批出發展及建築許可。

同樣位於溫哥華市中心 Alberni Street 之另一合營發展項目正處於規劃階段，將發展為高端住宅單位以作出售。預計於二零二零年初向市政府重新提交改劃方案。

租賃

灣仔駱克道 33 號美國萬通大廈（於二零一九年六月一日變更名稱為萬通保險大廈）及位於皇后大道中之泛海大廈之租賃收入較去年同期輕微上升。該等寫字樓的出租率於兩個期間均維持於 95% 以上的較高水平。

整體應佔租賃收入由 117,000,000 港元增加 3% 至 120,000,000 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重估虧損（二零一八年：收益）56,000,000 港元（二零一八年：677,000,000 港元）。

酒店

期內，過夜訪港旅客減少 14% 至約 12,000,000 人次，其中內地旅客佔此分類的比例為 69%，較去年同期略微下降不到 1%。香港酒店客房總數約為 83,100 間，較去年同期增加 4%。

期內酒店及旅遊分類之收入為 220,000,000 港元（二零一八年：260,000,000 港元）。我們的香港酒店之平均入住率約為 80%（二零一八年：95%），平均房價下降 17%。整體而言，折舊前分類業績之貢獻因受到本地政治事件的影響而由 82,000,000 港元減少至 44,000,000 港元。

財務投資

於二零一九年九月三十日，本集團持有財務投資約 14,679,000,000 港元（二零一九年三月三十一日：15,601,000,000 港元），其中 6,395,000,000 港元（二零一九年三月三十一日：6,987,000,000 港元）乃由上市酒店附屬集團持有。投資組合中 92% 為上市債務證券（大部份由中國房地產公司發行），5% 為上市股本證券以及 3% 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 95% 為美元、4% 為港元及 1% 為其他貨幣。

投資組合減少乃由於淨額 266,000,000 港元的淨減持及按市場估值的虧損淨額 656,000,000 港元，其中投資虧損淨額 83,000,000 港元已列於損益賬，餘下 573,000,000 港元則於投資儲備賬確認。投資虧損淨額包括上市股本證券的公平價值虧損淨額、匯兌虧損及預期信貸虧損撥備，而部分出售／贖回證券之已變現收益則與之抵銷。市價下跌乃主要由於本中期期間加息環境、中美貿易糾紛的不明朗因素所帶來的市場調整、新證券發行的收益率上升以及中國房地產市場的多項緊縮措施。

來自該投資組合之收入為 921,000,000 港元（二零一八年：655,000,000 港元）。增加是來自進一步債務證券投資。

於二零一九年九月三十日，價值約 2,690,000,000 港元（二零一九年三月三十一日：1,910,000,000 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層面集中管理及監控。於二零一九年九月三十日，現金及未提取銀行融資超逾 89 億港元（二零一九年三月三十一日：73 億港元）。

於二零一九年九月三十日，本集團之資產總值約為 373 億港元（二零一九年三月三十一日：379 億港元），資產淨值為 204 億港元（二零一九年三月三十一日：204 億港元）。採用營運中酒店物業之市場價值計算後，本集團之經重估資產總值及經重估資產淨值分別為 467 億港元及 298 億港元，較二零一九年三月三十一日之 473 億港元及 298 億港元分別減少 1% 及約相等。

債務淨額為 150 億港元（二零一九年三月三十一日：157 億港元），其中 62 億港元（二零一九年三月三十一日：66 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市場利率逐漸升高所致。現時，本集團淨負債比率（債務淨額與經重估資產淨值比率）約為 50%（二零一九年三月三十一日：53%）。於二零一九年九月三十日，本集團之流動資產淨額為 132 億港元（二零一九年三月三十一日：130 億港元），有價證券及現金總金額 155 億港元，為應於 12 個月內償還的即期債務 30 億港元的 5.2 倍。

有抵押債務佔 65%，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 7 年，其中 5% 為須於五年後償還，76% 為須於一至五年內償還。餘下之 19% 包含中期票據、透支、循環及短期貸款，均須於一年內償還。

本集團之借貸約 99% 以港元計值，餘下 1% 以加拿大元計值。

於二零一九年九月三十日，賬面值淨額合共 164 億港元（二零一九年三月三十一日：165 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 2,801,000,000 港元（二零一九年三月三十一日：2,733,000,000 港元）之擔保。

僱員及薪酬政策

於二零一九年九月三十日，本集團聘用約 350（二零一九年三月三十一日：350）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

自中期期間下半段開始，香港經濟突然遭受本地政治事件的不利影響。香港在錄得連續兩個季度的負增長後，宣告陷入技術性經濟衰退。這些影響已在我們的酒店業務表現及零售分類上得到體現。本地政府已採取多項措施消減負面影響，其中包括向中小型企業及旅遊業提供支持。與此同時，首次置業人士的現有按揭限制亦已放寬。

我們在北京及上海的合營企業項目的物業銷售表現理想，令人鼓舞。隨著內地樓市企穩，我們預計本財政年度下半年將延續這表現。

金融市場持續波動，尤其是受美國與多個地區的貿易紛爭以及美國政府帶來的政治緊張局勢影響。中美貿易磋商一直未有定論，但目前有達成協議的傾向。我們於固定收益證券的投資繼續充當提供穩健收入流及流動資金的主要支柱，使我們能夠把握可能出現的任何其他投資及發展機遇。

隨著灣仔辦公總部商業資產升級及翻新後，本集團成功重定其租戶組合並提升租賃業務表現。然而，租賃分類，尤其是零售部分，面臨本地政治事件帶來的負面影響。

在如今不安定的環境下，管理層秉持極其審慎的態度，努力緩解及減輕任何負面影響。

中期股息

董事會不建議派發截至二零一九年九月三十日止六個月之中期股息（二零一八年：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二零一九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二零一九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，二零一九年十一月二十八日

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。